




平成 23 年 1 月 27 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**
代表者名 執行役員 山崎 建人
(コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 片山 浩
問合せ先 企画部長 木村 透
TEL. 03-3211-7921

国内不動産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 23 年 1 月 27 日、下記のとおり国内不動産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産
(土地：定期借地権、建物：所有権)
- 2) 資産名称： 大崎フロントタワー
- 3) 取得価格： 12,300百万円
- 4) 取得予定日： 平成23年2月1日
- 5) 売主： クロッシング特定目的会社
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 借入金及び自己資金(予定)

2. 取得の理由

当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき取得する。

なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおり。

(1) オフィス立地としての成長性

- ・本物件が位置する大崎エリアは、再開発と東海道新幹線の開通でオフィス立地としての評価が格段に高まった品川エリアに隣接しており、大崎駅周辺はそのサブマーケットとして底堅いテナントニーズを抱えていること。
- ・また、大崎エリア自体も 1980 年代以降の再開発により、駅の東西両側において高層ビルが集積する新しいオフィスエリアとして発展が著しく、「大崎」駅は従来からの JR 山手線に加え、JR 埼京線・東京臨海高速鉄道りんかい線・湘南新宿ラインが開通し、都心だけではなく、湾岸エリアや首都圏広域（栃木・群馬・埼玉・神奈川等）へのダイレクトアクセスが可能な交通利便性を

- 有しており、今後、オフィスエリアとして、更なる成長が期待できること。
- ・さらに、本ビルは、「大崎」駅東口からペDESTリアンデッキを利用し3分の場所に位置していること。

(2) 物件の競争力の高さ

- ・平成17年竣工の築浅物件であり、基準階面積約368坪、天井高2,800mm+OAフロア100mm、1フロア複数ゾーニングによる24時間対応可能な空調設備等オフィスビルとして将来に亘る競争力が期待できるスペックを有していること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。

(1) 不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都品川区大崎一丁目342番1 建物 東京都品川区大崎一丁目342番地1
住居表示	東京都品川区大崎一丁目2番1号
用途	事務所
面積	
土地	3,684.38 m ²
建物	23,673.92 m ²
構造	鉄骨造陸屋根15階建
建築時期	平成17年6月
設計者	株式会社三菱地所設計
施工者	大成建設株式会社
建築確認機関	日本イーアールアイ株式会社
所有形態	
土地	定期借地権
建物	所有権
取得価額	12,300百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	15,140百万円 (株式会社中央不動産鑑定所) (収益還元法：平成23年1月1日時点)
地震PML	3.4% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)
担保設定の有無	根抵当権設定あり (但し、解除された状態で取得予定。)
不動産管理会社	三菱地所株式会社 (注)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の借地権部分は借地借家法第22条に基づく定期借地権であり、当投資法人は、平成65年6月30日の借地期間満了時に、底地権者である株式会社ティクスホールディングスへ土地を更地の状態に復して返還する義務を負う。 ・底地権者及びその関連企業は、平成32年6月末に一定以上の条件で本物件を購入する権利を有する。

(注) 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	136,534百万円(平成22年9月30日現在)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社) (平成22年9月30日現在)
主な事業内容	不動産業
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所株式会社(以下、本表において「当該会社」と言う。)は、当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(資産運用会社)の親会社(出資比率63%)である。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。 また、平成22年9月30日現在、当該会社は当投資法人の投資口を10,160口(発行済投資口数の2.08%)保有している。

(2) テナント等の内容

テナント総数	1	
総賃貸可能面積	16,856㎡	
総賃貸面積	16,856㎡	
最近の入居率	平成19年9月30日	100.0%
	平成20年9月30日	100.0%
	平成21年9月30日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
総賃料収入及び敷金・保証金	テナントの同意が得られないため非開示	
NOI (Net Operating Income)	年間859百万円(定常稼働時の推定数値)	
減価償却費	年間565百万円 (定常稼働時の推定数値)	<参考>年間322百万円 (取得11年目の推定数値)
(注)	<ul style="list-style-type: none"> テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。 NOIは、取得予定日の賃貸借契約等を基に固都税の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。 ※想定入居率：100.0% 減価償却費は、清水建設株式会社に委託した減価償却計算に基づく定常稼働時の推定数値。 数値(NOI及び減価償却費を除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。 当投資法人は、取得予定日に、三菱地所株式会社と売主との間のマスターリース契約を承継の上、改定の予定(契約期間平成37年7月15日迄、平成27年6月30日迄解約禁止)。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,800 mm
基準階面積	1,217 m ²
OAフロア	有り (100 mm)
電気容量	70VA/m ²
空調方式	ゾーン別個別空調
床荷重	500 kg/m ²
その他	カードセキュリティ (非接触型 IC カードキー) により 24 時間入退館可

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 23 年 1 月 18 日		
報告書作成者	清水建設株式会社		
今後 15 年間における 修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費	14 百万円	
	更新費	54 百万円	
	合計	68 百万円	

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

アスベストが含有される吹付け材	記載なし
-----------------	------

4. 売主の概要

商号	クロッシング特定目的会社
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 13 号
代表者	取締役 見上 正美
資本金の額	3,620 百万円 (平成 22 年 6 月 30 日現在)
設立年月日	平成 15 年 2 月 18 日
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率 63%) がクロッシング特定目的会社 (以下、本表において「当該会社」という) へ優先出資をしており、かつ、当該会社より特定資産管理処分業務を受託している。
人的関係	当投資法人・資産運用会社と当該会社との間には記載すべき人的関係はない。

取引関係	当投資法人・資産運用会社と当該会社との間には記載すべき取引関係はない。
関連当事者への該当状況	当該会社は、当投資法人の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）に該当する。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	大崎フロントタワー (東京都品川区大崎一丁目2番1号)
前所有者の状況	
会社名	クロッシング特定目的会社
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「売主の概要」参照
取得経緯・理由等	平成17年6月新築
取得価格	—
取得時期	—

6. 利害関係人等との取引

本物件の取得及び本物件に係るマスターリース契約の締結（プロパティマネジメント業務の委託を含む。）は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続きを経ております。

7. 取得の日程

平成23年1月27日 取得を決定
平成23年1月27日 不動産売買契約締結
平成23年2月1日 引渡し（予定）

以上

なお、本件取得による当投資法人の平成23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 大崎フロントタワー外観写真
- ・ 案内図
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

(参考) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	15,140,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 23 年 1 月 1 日

項目	内容
収益価格	15,140,000 千円
有期還元法による価格	16,340,000 千円
純収益	952,615 千円
還元利回り (注) 1.	5.1%
D C F 法による価格	15,140,000 千円
割引率	4.8%
最終還元利回り (注) 2.	5.5%
積算価格	5,615,000 千円
借地権比率	10.9%
建物比率	89.1%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(注) 1. 複利年金現価率 17.2402、期間 42.5 年

(注) 2. 複利年金現価率 14.9908、期間 32.5 年

(参考) 大崎フロントタワー外観写真



(参考) 案内図



本件取得後の運用不動産等資産一覧

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日又は取得予定日	取得価格 (千円) (注) 1.	比率	地域毎の比率	
首都圏 (東京23区)	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.8%	76.4%	
	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	平成18年2月24日	81,555,500	12.4%		
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	1.5%		
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区	不動産	平成14年8月15日	4,810,000	0.7%		
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	2.2%		
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	平成19年3月28日	44,700,000	6.8%		
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	平成17年7月29日	7,000,000	1.1%		
	山王グランドビル		東京都千代田区	不動産	平成17年1月31日	10,200,000		3.2%
					平成18年4月3日	10,700,000		
				計	20,900,000			
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区	不動産	平成15年8月1日	7,200,000	1.1%		
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173,000	0.5%		
	ビュレックス京橋	東京都中央区	不動産	平成14年7月22日	5,250,000	0.8%		
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	平成17年3月10日	16,830,000	2.6%		
	菱進銀座イーストミラービル		東京都中央区	不動産	平成17年3月15日	5,353,500		1.2%
					平成22年5月24日	2,645,922		
				計	7,999,422			
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	平成19年12月18日	26,800,000	4.1%		
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	平成15年3月14日	7,680,000	1.2%		
	汐留ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権		平成20年12月19日	21,250,000		11.6%
					平成22年1月15日	54,600,000		
				計	75,850,000			
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859,000	0.7%		
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,808,000	0.4%		
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	平成16年9月1日	7,830,000	1.2%		
	東京オペラシティビル	東京都新宿区	不動産		平成17年9月13日	9,350,000		4.8%
					平成22年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831			
	高輪台ビルディング	東京都品川区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738,000	0.4%		
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	平成16年11月1日	5,500,000	0.8%		
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	平成23年2月1日	12,300,000	1.9%		
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123,000	0.8%		
	日本フランスウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.0%		
代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年4月1日	8,700,000	1.3%			
ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	0.7%			
神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	不動産	平成15年10月9日	12,200,000	1.9%			
渋谷クロスタワー	東京都渋谷区	不動産	平成13年11月30日	34,600,000	5.3%			
恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産		平成15年11月14日	3,740,000	0.6%		
				平成16年4月1日	360,000			
			計	4,100,000				
ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	平成17年2月28日	8,500,000	1.3%			
大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541,000	0.5%			
池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728,000	0.3%			
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	平成16年8月2日	4,500,000	0.7%			
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市	不動産	平成17年3月31日	3,300,000	0.9%		
				平成20年3月19日	2,379,112			
				計	5,679,112			
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産		平成13年9月25日	1,232,000	0.4%	
					平成13年10月11日	1,342,000		
			計	2,574,000				
MMパークビル	神奈川県横浜市	不動産	平成20年3月24日	37,400,000	5.7%			
川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,375,000	0.5%			
武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市	不動産	平成20年3月25日	4,000,000	0.6%			
首都圏計					554,354,866	84.5%	84.5%	
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市	不動産	平成19年6月1日	7,100,000	1.1%	1.1%	
東北地方	定禅寺パークビル	宮城県仙台市	不動産		平成17年1月31日	1,000,000	0.2%	
					平成13年9月25日	2,924,000		
					250,000	0.5%		
				計	3,174,000			
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産		平成14年2月28日	2,880,000	0.7%	
					平成15年3月3日	1,700,000		
					4,580,000	0.7%		
				計	3,850,000			
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市	不動産		平成18年11月1日	1,300,000	0.8%	
					計	5,150,000		
	広小路栄ビルディング	愛知県名古屋市	不動産		平成18年9月22日	1,680,000	0.3%	
					平成13年9月10日	14,533,000		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.3%			
京都四条河原町ビル	京都府京都市	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.4%			
近畿地方	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権		平成20年9月1日	24,000,000	3.7%	
					平成13年9月25日	2,264,000		
					計	4,164,000	0.6%	
堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産		平成15年12月26日	1,900,000	0.6%		
				計	4,164,000			
御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	6,934,000	2.2%			
			平成14年2月28日	7,380,000				
			計	14,314,000				
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産		平成18年2月1日	4,650,000	0.7%	
					平成16年3月25日	1,320,000		
					1,450,000	0.4%		
				計	2,770,000			
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.2%		
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市	不動産	平成17年6月1日	5,000,000	0.8%		
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657,000	0.6%		
地方都市計					101,837,000	15.5%	15.5%	
運用資産合計					656,191,866	100.0%	100.0%	

(注) 1. 取得価格は千円単位で切り捨てて表示しています。

(注) 2. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。