




平成 23 年 2 月 10 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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 23 年 2 月 10 日、下記のとおり国内不動産信託受益権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： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
 - 2) 資産名称： 共同ビル（茅場町 2 丁目）
 - 3) 信託受託者： 中央三井信託銀行株式会社
 - 4) 信託契約期間： 平成 17 年 12 月 22 日から平成 33 年 2 月末日まで（注）
 - 5) 取得価格： 4, 410 百万円
 - 6) 取得予定日： 平成 23 年 3 月 1 日
 - 7) 売 主： 日本橋インベストメント特定目的会社
 - 8) 決済方法： 引渡時一括
 - 9) 取得資金： 借入金及び自己資金（予定）
- (注) 当投資法人取得時に信託契約期間満了日を現行の平成 27 年 12 月末日から平成 33 年 2 月末日までに変更する予定。

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) 立地の優位性

- ・茅場町エリアは、日本を代表する金融街として知られ、証券会社等の金融機関や大手化学メーカーの本社が存するなどオフィスの集積度が高く、良好なオフィス環境が形成され、テナントからの人気が高いエリアであること。

- ・中でも、本物件は新大橋通りに面し、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅至近に位置しており、また、複数路線が乗り入れる「日本橋」駅までも徒歩圏内である等、立地による優位性が高いこと。

(2) 物件としての競争力の高さ

- ・本物件は築後約 20 年を経過しているものの、外装、内装及び設備ともに平成 20 年の大規模修繕工事により全面リニューアルが行われており、天井高 2,600mm+OAフロア 50mm、24 時間対応可能な空調設備等、オフィスビルとして競争力のあ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) 信託財産となる不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 建物 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番地 1
住居表示	東京都中央区日本橋茅場町二丁目 13 番 13 号
用途	事務所
面積	
土地	754.26 m ²
建物	5,505.80 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
建築時期	平成 3 年 4 月
設計者	株式会社オノ連合設計事務所
施工者	清水建設株式会社
建築確認機関	東京都
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	4,410 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	4,660 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成 23 年 2 月 1 日時点)
地震 PML	3.6% (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	なし
不動産管理会社 (注) 1.	物産不動産株式会社 (注) 2.

(注) 1. 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載。

(注) 2. 不動産管理会社の概要

商号	物産不動産株式会社
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目 4 番 14 号
代表者	代表取締役社長 田中 浩司
資本金の額	1,000 百万円 (平成 22 年 9 月 30 日現在)
大株主	三井物産株式会社 (平成 22 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	ビル賃貸・管理事業

当投資法人又は資産運用会社との関係	物産不動産株式会社（以下、本表において「当該会社」という。）には、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）の株主である三井物産株式会社（資産運用会社への出資比率 10%）が 100%出資している。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で定める資産運用会社の利害関係人等には該当しないが、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ため、当該委託に際して、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いる。
-------------------	---

(2) テナント等の内容

テナント総数	8	
総賃貸可能面積	4, 538㎡	
総賃貸面積	3, 737㎡	
最近の入居率	平成 19 年 9 月 30 日	69. 2%
	平成 20 年 9 月 30 日	50. 6%
	平成 21 年 9 月 30 日	94. 0%
	平成 22 年 9 月 30 日	88. 1%
	取得予定日	82. 4%
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 248 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 49 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
(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条件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：95. 0% ・ 減価償却費は、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。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2, 600 mm (一部 3, 000mm)
基準階面積	598 ㎡
OAフロア	有り (50 mm)
電気容量	45VA/㎡
空調方式	ゾーン別個別空調
床荷重	500 kg/㎡
その他	セキュリティカードにて 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 22 年 12 月 17 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	5 百万円
	更新費	11 百万円
	合計	17 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	日本橋インベストメント特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 8 番 21 号
代表者	取締役 長縄 順一
資本金の額	16,613 百万円 (平成 23 年 1 月 31 日現在)
設立年月日	平成 15 年 2 月 13 日
大株主	売主の意向により非開示
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係る業務 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	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への 該当状況	特になし

5. 取得の日程

平成 23 年 2 月 10 日 取得を決定
平成 23 年 2 月 18 日 信託受益権売買契約締結 (予定)
平成 23 年 3 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
- ・ 共同ビル（茅場町2丁目）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	4,660,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 23 年 2 月 1 日

項目	内容
収益価格	4,660,000 千円
直接還元法による価格	4,670,000 千円
純収益	219,337 千円
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	4,660,000 千円
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.9%
積算価格	3,350,000 千円
土地比率	74.4%
建物比率	25.6%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 共同ビル (茅場町2丁目) 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)	こころからの元氣プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.8%	76.5%	
	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	1.4%		
	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%		
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	平成23年3月1日	4,410,000	0.7%		
	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		11.5%
					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			
	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%			
日本プラズウィックビル	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%			
ダウインチ原宿	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	3,600,000			
			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					556,026,866	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		
			計	3,924,000				
仙台南町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権		平成18年6月28日	250,000	0.5%		
				平成13年10月11日	1,342,000			
			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%	0.7%	
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋	不動産	平成18年10月2日	3,850,000	0.8%		
				平成18年11月1日	1,300,000			
				計	5,150,000			
	広小路栄ビルディング	愛知県名古屋	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.3%		
名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	2.2%			
名古屋御園ビル	愛知県名古屋	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.3%			
近畿地方	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%		
				平成20年9月1日	24,000,000			
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,264,000	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			
			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	リットンシティビル	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			
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	平成20年3月3日	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%	1.6%	
	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					657,863,866	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。

(注) 3. 平成23年4月1日付けに譲渡予定の高輪台ビルディングにつきましては、上表より除いております。