平成 23 年 4 月 27 日

各　　位

＜不動産投資信託証券発行者名＞

ジャパンリアルエステイト投資法人

代表者名　　執行役員　山碕　建人

（コード番号　８９５２）

＜資産運用会社名＞

ｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｱﾙｴｽﾃｲﾄｱｾｯﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社

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

共有物分割に関するお知らせ

当投資法人は、平成23年4月27日、当投資法人が一部を保有する三菱UFJ信託銀行本店ビルの共有物分割について下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取引の概要

１）対 象 資 産：国内不動産
２）資 産 名 称：三菱 UFJ 信託銀行本店ビル（以下「本ビル」という。）
３）取 引 内 容：本ビル専有部分の一部に係る共有物分割
４）契　約　日：平成２３年４月２８日（共有物分割合意書締結）（予定）
５）分割実行日：平成２３年４月２８日（予定）
６）取　引　先：三菱地所株式会社（以下「三菱地所」という。）

２．取引の仕組み

現状、本ビルの地下 4 階から地上 4 階及び 6 階から 29 階の専有部分については、当投資法人が 22.6%、三菱地所が 77.4%の持分割合にてそれぞれ共有しているが、三菱地所からの要請を受け、取引の前後において当投資法人の保有する共有持分の経済的価値が等価となるよう、共有持分の現物分割（以下「本分割」という。）を行うもの。

３．取引の経緯及び理由

（１）取引の経緯

本ビル共有者である三菱地所は、本ビルの隣地である「（仮）丸の内 1-4 計画」につき現在開発を行っており、本ビルの大口テナントである三菱 UFJ 信託銀行株式会社（以

下、「三菱 UFJ 信託」という。）が持つ「（仮）丸の内 1-4 計画」の土地の権利と三菱地所が共有する本ビルの土地の権利との交換を検討していた。

その中で本社を構えている本ビルの低層使用部分を単独所有したいという三菱 UFJ 信託の要望を受け、三菱地所より三菱 UFJ 信託への譲渡区画として単独所有の専有部分を創出することを目的とし、民法第 256 条に基づく共有物分割の方法により、当投資法人と三菱地所との間で権利関係の調整を行いたい旨、要請を受けた。

（２）取引の理由

上記要請を踏まえ、資産価値が等価となるよう共有物分割が行われ、かつ、従前と同等以上のキャッシュフローを確保でき、当投資法人にとって不利益が発生しないことを前提に以下の理由等から本分割を取り進めるとの結論に至った。

① 低層使用部分を所有したいという三菱 UFJ 信託と、賃貸用不動産として大型店舗部分を含む低層部よりも基準階事務所部分である高層部を所有したい当投資法人との利害が一致するため。

② 大口テナントである三菱 UFJ 信託の意向を受けて本分割は取り進めるものであり、本ビルに同社が所有床を持つことで、テナントとしてのみならず共同事業者としても長期的な信頼関係が構築され、退出リスクの軽減及び収益の長期安定化につながると思料されるため。

４．共有物分割の決定方法

当投資法人と三菱地所は本ビル地下 4 階から地上 4 階及び 6 階から 29 階の専有部分をそれぞれ 22.6%、77.4%の持分割合にて共有している。

両者のそれぞれの共有持分にかかる不動産価値が本分割前後で等価となるよう、以下の方法で分割する。

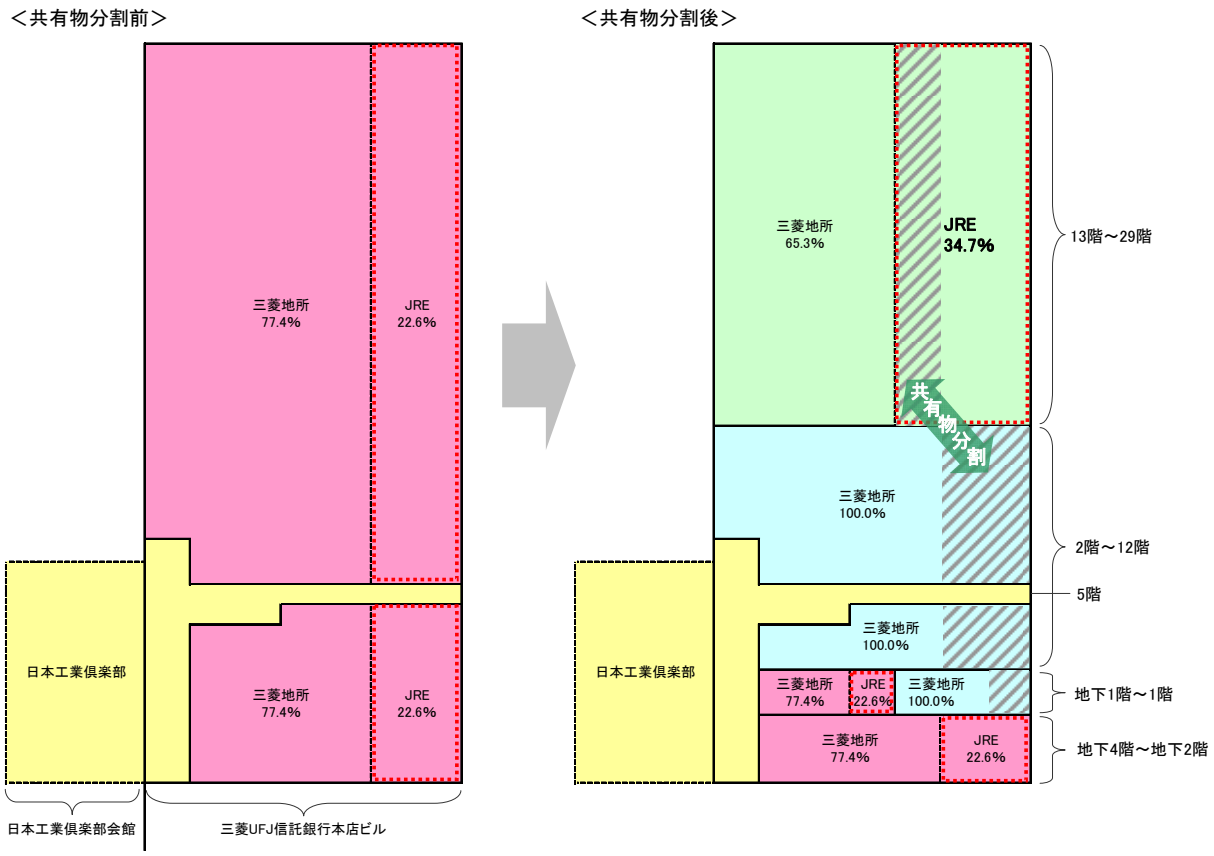
① 本分割後に三菱 UFJ 信託が取得を希望している低層使用部分（地下 3 階から地上 4 階及び 6 階から 12 階の専有部分の一部）は三菱地所の単独所有とする。

② 本ビル地上 13 階から 29 階の専有部分にかかる、本分割後の当投資法人の共有持分割合を増やす。

③ 第三者の専門機関である大和不動産鑑定株式会社の鑑定評価額に基づき、本分割前後で両者の共有持分割合が等価となるよう、本ビル地上 13 階から 29 階の専有部分の持分割合を決定する。

④ 合わせて、規約共用部分についても共有物分割の調整を行う。

＜スキーム図（イメージ）＞



（注）本スキーム図は共有物分割のイメージを表したものであり、本分割後における地下３階の三菱地所単独所有部分（約 7 ㎡）など、詳細については省略している。なお、縮尺等についても実際とは異なる。

５．共有物分割対象資産の内容

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）共有物分割対象資産

<table>
<tr><th colspan="4">共有物分割対象資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">資産名称</td><td colspan="2">三菱 UFJ 信託銀行本店ビル</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産</td></tr>
<tr><td colspan="4">所在地</td></tr>
<tr><td rowspan="3">登記簿上の表示</td><td>土 地</td><td colspan="2">東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 6　他 3 筆（注）1.</td></tr>
<tr><td>建 物</td><td colspan="2">東京都千代田区丸の内一丁目 2 番地 6　他（注）1.</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="2">東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途</td><td colspan="2">事務所、店舗</td></tr>
<tr><td colspan="4">面積</td></tr>
<tr><td colspan="2">土　地</td><td colspan="2">8,100.39 ㎡（建物敷地全体の面積）（注）1.</td></tr>
<tr><td colspan="2">建　物</td><td colspan="2">108,171.67 ㎡（建物 1 棟全体の延床面積）（注）1.</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td colspan="2">鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 29 階建</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築時期</td><td colspan="2">平成 15 年 2 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">設計者</td><td colspan="2">株式会社三菱地所設計</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工者</td><td colspan="2">建築：大成建設株式会社、電気：弘電社・関電工共同企業体、空調：新菱冷熱工業株式会社、衛生：株式会社西原衛生工業所、昇降機：三菱電機株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築確認機関</td><td colspan="2">財団法人日本建築センター
（超高層建築物の構造評定についても同機関から取得）</td></tr>
<tr><td colspan="4">所有形態</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>分割前（当投資法人持分）</td><td>分割後（当投資法人持分）</td></tr>
<tr><td colspan="2">土　地</td><td>所有権（2 筆 計 700.81 ㎡の共有持分 1,000 分の 226 及び 1 筆 5,085.53 ㎡の共有持分 10,000 分の 2,795）</td><td>同左</td></tr>
<tr><td colspan="2">建　物</td><td>区分所有権（地下 4 階～地上 7 階の一部及び 8 階～29 階 75,824.97 ㎡の共有持分 1,000 分の 226、その他、建物 1 棟全体の規約共用部分の共有持分（注）2. 10,000,000 分の 1,938,402）

＊建物所有割合（注）2.
：19.38402%</td><td>区分所有権（地下 4 階～地上 1 階の一部 4873.33 ㎡の共有持分 1,000 分の 226、地上 13～29 階 33,648.00 ㎡の共有持分 1,000 分の 347、その他、建物 1 棟全体の規約共用部分の共有持分（注）2.　10,000,000 分の 1,938,402、本ビルの規約共用部分の共有持分 1,000 分の 226）
＊建物所有割合（注）2.
：同左</td></tr>
</table>

	分割前（当投資法人持分）	分割後（当投資法人持分）
取得価格	４４，７００百万円	同左（注）3.
鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	４６，５００百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （平成 23 年 3 月 31 日時点） 〈参考〉 直接還元法における 還元利回り　３．６％ DCF 法における割引率　３．３％ 最終還元利回り　３．７％	４６，５００百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （平成 23 年 3 月 31 日時点） 〈参考〉 直接還元法における 還元利回り　３．６％ DCF 法における割引率　３．３％ 最終還元利回り　３．７％
地震ＰＭＬ	１．４％（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	なし	
不動産管理会社	三菱地所株式会社（注）4.	

（注）1. 本ビルは日本工業倶楽部会館と一体で建設された建物であり、登記簿上の表示及び土地・建物の面積は日本工業倶楽部会館を含む。
（注）2. 日本工業倶楽部会館・三菱 UFJ 信託銀行本店ビル 1 棟全体における割合を指す。
（注）3. 取得価格は平成 19 年 3 月 28 日付け本ビル当初取得時の取得価格を引き継ぐ。
（注）4. 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　杉山　博孝
資本金の額	141,373 百万円（平成 23 年 3 月 31 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
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）テナントの内容

テナント総数	１０	
	分割前（当投資法人持分）	分割後（当投資法人持分）
総賃貸可能面積	１１，９２２㎡	１１，８５５㎡
総賃貸面積	１１，９２２㎡	１１，８５５㎡
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％
	取引予定日	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	
	分割前（当投資法人持分）	分割後（当投資法人持分）
ＮＯＩ（Net Operating Income）	年間１，４４０百万円	年間１，４５０百万円
減価償却費	年間２１７百万円	年間２０３百万円
（注）	・ テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取引予定日の入居率は、共有物分割予定日における見込み数値を記載。 ・ ＮＯＩは、共有物分割予定日における、共有物分割前後の定常稼動時の推定数値。 ※想定入居率：１００．０％ ・ 減価償却費は、定常稼動時の推定数値。	

６．取引先の概要

前記５．（１）（注）4.に記載の不動産管理会社の概要と同じ。

７．利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当する。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いる。

８．取引の日程

平成 23 年 4 月 27 日　共有物分割を決定
平成 23 年 4 月 28 日　共有物分割契約合意書締結（予定）
平成 23 年 4 月 28 日　共有物分割実行（予定）

以　上

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。

なお、本取引による当投資法人の平成 23 年 9 月期（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）の運用状況に対する影響は軽微であり、本取引を踏まえた運用状況の予想の修正はありません。

参考資料（添付）
・ 本件共有物分割後の運用不動産等資産一覧

本件共有物分割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%	７６．５%
	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%	
	神田橋パークビルヂング	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 平成18年4月3日 計	１０，２００，０００ １０，７００，０００ ２０，９００，０００	３．２%	
	有楽町電気ビルヂング	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 平成22年5月24日 計	５，３５３，５００ ２，６４５，９２２ ７，９９９，４２２	１．２%	
	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 平成22年1月15日 計	２１，２５０，０００ ５４，６００，０００ ７５，８５０，０００	１１．５%	
	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 平成22年3月24日 計	９，３５０，０００ ２２，４２６，８３１ ３１，７７６，８３１	４．８%	
	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%	
	日本ブランズウィックビル	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 平成16年4月1日 計	３，７４０，０００ ３６０，０００ ４，１００，０００	０．６%	
	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 平成20年3月19日 計	３，３００，０００ ２，３７９，１１２ ５，６７９，１１２	０．９%	８．１%
	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 平成13年10月11日 計	１，２３２，０００ １，３４２，０００ ２，５７４，０００	０．４%	
	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%	０．６%
	仙台本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13年9月25日 平成18年6月28日 計	２，９２４，０００ ２５０，０００ ３，１７４，０００	０．５%	
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 平成15年3月3日 計	２，８８０，０００ １，７００，０００ ４，５８０，０００	０．７%	０．７%
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市	不動産	平成18年10月2日 平成18年11月1日 計	３，８５０，０００ １，３００，０００ ５，１５０，０００	０．８%	３．５%
	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%	
	名古屋広小路ビルヂング	愛知県名古屋市	不動産	平成13年9月10日	１４，５３３，０００	２．２%	
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	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%	６．９%
	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	３．６%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	２，２６４，０００ １，９００，０００ ４，１６４，０００	０．６%	
	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 平成14年2月28日 計	６，９３４，０００ ７，３８０，０００ １４，３１４，０００	２．２%	
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%	１．１%
	ＮＨＫ広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	平成16年3月25日 平成20年3月3日 計	１，３２０，０００ １，４５０，０００ ２，７７０，０００	０．４%	
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。