




平成 26 年 2 月 4 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 寺澤 則忠
(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 吉田 竜太
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、本日、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：所有権（共有持分）
建物：区分所有権
(建物所有割合約 32.42%) (注)
- 2) 資産名称： 恵比寿ネオナート
- 3) 取得価格： 10,512 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 26 年 2 月 18 日 (予定)
- 5) 売主： 国際石油開発帝石株式会社
- 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)

(注) 当投資法人は、平成 15 年 11 月 14 日付け及び平成 16 年 4 月 1 日付けにて本物件の一部を取得し、平成 26 年 2 月 4 日現在、本物件の約 12.30% (建物所有割合) を保有している。今回の追加取得により、本物件の建物所有割合は約 44.72% となる。

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いたします。

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

恵比寿エリアは、渋谷とともに外資系・IT系企業等をはじめとする幅広い業種のオフィス需要を取り込んでいる主要オフィスエリアの1つである。

また、JR 恵比寿駅は山手線・埼京線・湘南新宿ラインが乗り入れ、渋谷駅まで所要時間

約2分、新宿駅まで約9分、東京駅まで約20分であるほか、東京メトロ日比谷線も通じており、他の地域との交通利便性は非常に良好なエリアでもある。

中でも、本物件はペデストリアンデッキでJR恵比寿駅に直結しており、駅まで徒歩1分と当該エリア内においても高い立地競争力を備えている。

(2) 本物件に係る共有持分の増大

今回の追加取得により、本物件の共有者は三者となり、この中で当投資法人の共有持分が最も大きくなることから、より一層の運営効率化を期待することができる。

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	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番6
	建物	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番地6
住居表示		東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
用途	事務所	
面積（他の区分所有者持分を含む全体面積）		
土地	5,005.70 m ²	
建物	36,598.38 m ² （注）1.	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付18階建	
建築時期	平成6年10月	
設計者	株式会社梓設計 株式会社交建設計	
施工者	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
所有形態		
土地	所有権（共有持分：敷地全体の90,000,000分の29,177,104）	
建物	区分所有権：オフィス棟14階～18階 6,139.15 m ² の区分所有権 * 全体建物はオフィス棟・住宅棟で構成され、地下部分は一体となっている。当投資法人の取得対象は、上記のオフィス棟専有部分及び管理規約に基づく規約共用部（住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等）の共有持分90,000,000分の29,177,104となる。 ※建物所有割合：約32.42%	
取得価額	10,512百万円	
鑑定評価額 （鑑定機関）	10,600百万円（平成26年1月1日時点） （大和不動産鑑定株式会社）	
地震PML	2.4%（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 （注）2.	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	

(注) 1. 別棟として登記されている住宅棟（1,553.73 m²）を含む。

(注) 2. 当投資法人が本物件を取得後に、賃貸管理業務の委託を予定している不動産管理会社を記載。

(2) テナント等の内容

テナント総数	1	
総賃貸可能面積	6,237.34 m ²	
総賃貸面積	6,237.34 m ²	
最近の入居率	平成21年3月31日	100.0%
	平成22年3月31日	100.0%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成24年3月31日	100.0%
	平成25年3月31日	100.0%
	取得予定日	100.0%
総賃料収入	テナントの同意が得られていないため非開示	
敷金・保証金	テナントの同意が得られていないため非開示	
NOI (Net Operating Income)	年間461百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間131百万円 (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。但し、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,600 mm
基準階面積	384 坪
OAフロア	有り (80 mm)
電気容量	45VA/m ²
空調方式	セントラル空調 (1フロア6分割制御)
床荷重	300 kg/m ² (ヘビーデューティゾーン 500 kg/m ²)
その他	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26年1月31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 (当投資法人による今回取得分に係る年平均値)	修繕費	10百万円
	更新費	67百万円
	合計	77百万円

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

名称	国際石油開発帝石株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂五丁目3番1号
代表者	代表取締役社長 北村 俊昭
資本金の額	2,908億円（平成25年9月30日現在）
大株主 （株主比率）	経済産業大臣（18.94%） 石油資源開発株式会社（7.31%） （平成25年9月30日現在）
主な事業内容	石油・天然ガス、その他の鉱物資源の調査、探鉱、開発、生産、販売及び同事業に付帯関連する事業、それらを行う企業に対する投融資
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産（連結）：2兆6,709億円（平成25年3月期） 総資産（連結）：3兆6,161億円（同上）
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. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、当投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

売買契約締結までに、媒介契約を締結予定の相手先の概要は以下のとおりです。

名称	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者	取締役社長 常陰 均
主な事業内容	銀行事業（投信・保険等販売、個人ローン、遺言信託・遺産整理、法人与信等、金融商品販売、海外業務、ほか）、資産運用管理事業（資産運用、資産管理、証券代行）、不動産事業
資本金	3,420億円（平成25年9月30日現在）
設立年月日	大正14年7月28日
当投資法人又は資産 運用会社との関係	同社は、当投資法人の資産保管会社であり、一般事務受託者（投信法第117条第2号から6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）です。 その他、特に記載すべき事項はありません。
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため開示しておりません。

7. 取得の日程

- 平成 26 年 2 月 4 日 取得を決定
- 平成 26 年 2 月 10 日 売買契約締結（予定）
- 平成 26 年 2 月 18 日 引渡し（予定）

8. 今後の見通し

本取得による当投資法人の平成 26 年 3 月期（平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日）及び平成 26 年 9 月期（平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 年 9 月 30 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。

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。

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 案内図
- ・ 恵比寿ネオナート外観写真
- ・ 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	10,600,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成26年1月1日

項目	内容
収益価格	10,600,000千円
直接還元法による価格	11,100,000千円
純収益	455,857千円
還元利回り	4.1%
D C F法による価格	10,400,000千円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
積算価格	6,930,000千円
土地比率	75.2%
建物比率	24.8%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



(参考) 恵比寿ネオナート外観写真



(参考) 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)	こころからだの元氣プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.6%	76.3%	
	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	9.9%		
	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	1.2%		
	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	0.6%		
	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	1.8%		
	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	5.4%		
	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	0.9%		
	山王ランドビル		東京都千代田区	不動産	平成17年1月31日	10,200,000		2.5%
					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	0.9%		
	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	0.4%		
	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	0.5%		
	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	0.6%		
	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	2.0%		
	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		1.0%
					平成22年5月24日	2,645,922		
					計	7,999,422		
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	平成25年1月7日	31,300,000	3.8%		
	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	3.3%		
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	平成23年11月15日	60,800,000	7.4%		
	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	0.9%		
	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		9.2%
					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	0.6%		
	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	0.3%		
	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	1.0%		
	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		3.9%
					平成22年3月24日	22,426,831		
					計	31,776,831		
	TI X TOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	2.7%		
	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	0.7%		
	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	1.5%		
	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		0.6%
					平成16年3月24日	6,670,000		
					平成25年8月23日	-1,170,000		
	計	5,500,000						
	日本ブランドウィックビル	東京都渋谷区	不動産			0.7%		
	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	1.1%		
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	0.6%			
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	1.5%			
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	4.2%			
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	1.8%		
				平成16年4月1日	360,000			
				平成26年2月18日	10,512,000			
				計	14,612,000			
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	1.1%		
				平成24年12月19日	520,000			
				計	9,020,000			
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	0.4%			
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	0.2%			
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	0.5%			
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	0.7%		
				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	0.3%		
				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	4.6%		
	クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	平成26年1月31日	17,200,000	2.1%		
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	0.4%			
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	0.5%			
首都圏計				697,188,866	84.8%	84.8%		

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
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	0.9%	0.9%
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	0.1%	1.7%
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	平成25年1月7日	9,950,000	1.2%	
	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	0.4%	
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	0.6%	0.6%
				平成15年3月3日	1,700,000		
				計	4,580,000		
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	0.6%	3.9%
				平成18年11月1日	1,300,000		
				計	5,150,000		
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋	不動産信託受益権	平成25年7月31日	8,567,000	1.0%	
	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	0.2%	
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	1.8%		
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	0.2%		
近畿地方	四条烏丸センタービル	京都府京都	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	6.0%
	京都四条河原町ビル	京都府京都	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.3%	
	新藤田ビル	大阪府大阪	不動産信託受益権	平成20年9月1日	24,000,000	2.9%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪	不動産	平成13年9月25日	2,264,000	0.5%	
				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	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	1.7%		
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	0.6%	0.9%
	NHK広島放送センタービル	広島県広島	不動産	平成16年3月25日	1,320,000		
				平成20年3月3日	1,450,000		
計	2,770,000						
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.2%	1.2%
	天神クリスタルビル	福岡県福岡	不動産	平成17年6月1日	5,000,000	0.6%	
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					124,754,000	15.2%	15.2%
運用資産合計					821,942,866	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. 日本ブラズウィックビル(建物)の平成25年8月23日付け譲渡取引については、平成16年3月24日付け取得時の建物購入価格である1,170百万円をマイナス金額で表示しています。

(注)3. 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。