




平成 26 年 5 月 29 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**
INVESTMENT CORPORATION
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 執行役員企画部長 吉田竜太
TEL. 03-3211-7921

国内不動産の取得に関するお知らせ

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であ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は、平成 26 年 5 月 29 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（共有持分）
(建物所有割合 11.5918%) (注) 1.
- 2) 資産名称： 錦パークビル
- 3) 取得価格： 650 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 26 年 6 月 9 日
- 5) 売主： 株式会社ダイナス、法人 1 社、個人 5 名 (注) 2.
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 自己資金（予定）

(注) 1. 建物所有割合は管理規約により定められた共用部分持分割合を記載しています。

(注) 2. 取得先のうち法人 1 社及び個人 5 名については、同意を得られていないため詳細は開示しておりません。

(注) 3. 当投資法人は、平成 18 年 10 月 2 日付け及び平成 18 年 11 月 1 日付けにて、本物件の土地の所有権（共有持分）及び定期借地権（準共有持分）、建物の区分所有権（共有持分）（建物所有割合：57.04651%）を取得しており、本追加取得により、建物所有割合：68.63831%を保有することとなります。

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です。

(1) 立地の優位性

名古屋地区でも有数のオフィス集積エリアである伏見ゾーンにあり、最寄駅である地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩1分という高い交通利便性を有するほか、「桜通り」に面する高い視認性を持つこと。

(2) 建物運営管理効率及び資産価値の向上

当投資法人の本物件に係る建物所有割合が 57.04651%から 68.63831%となり、建物運営管理効率及び資産価値の向上が期待できること。

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 愛知県名古屋市中区錦二丁目 426 番、他 1 筆 建物 愛知県名古屋市中区錦二丁目 426 番地 他
住居表示	愛知県名古屋市中区錦二丁目 4 番 3 号
用途	事務所・店舗・居宅
面積	
土地	2,170.45 m ² (建物敷地全体の面積。定期借地権部分 384 m ² を含む)
建物	25,091.91 m ² (建物 1 棟全体の延床面積)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 4 階付 22 階建
建築時期	平成 7 年 8 月
設計者	住宅・都市整備公団、株式会社青島設計
施工者	株式会社竹中工務店、戸田建設株式会社、株式会社鴻池組、株式会社浅沼組 共同企業体
建築確認機関	名古屋市
所有形態	
土地	所有権 (1 筆 1,786.45 m ² の共有持分 1,000,000 分の 137,135)
建物	区分所有権 (共有持分) 1 階~20 階事務所・店舗部分 13,296.06 m ² の共有持分 1,000,000 分の 138,158 ※建物所有割合 11.5918%
取得価額	650 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	737 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成 26 年 5 月 15 日時点)
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	三菱地所株式会社（注）
その他	当該建物の敷地使用权の一部として、隣接地の余剰容積の一部が移転されており、隣接地権者との間で、当該建物滅失までの期間の容積使用に関し契約が締結されている。 なお、上記取得価格には容積使用の対価を含む。

（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 杉山 博孝
資本金の額	141,373 百万円（平成26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 明治安田生命保険相互会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 （平成25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」という。）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26年3月31日現在、当該会社は当投資法人の投資口を20,320口（発行済投資口数の1.71%）保有している。

（2）テナント等の内容

テナント総数	59	
総賃貸可能面積	1,820 ㎡	
総賃貸面積	1,784 ㎡	
最近の入居率	平成22年3月31日	97.4%
	平成23年3月31日	97.4%
	平成24年3月31日	92.7%
	平成25年3月31日	93.8%
	平成26年3月31日	96.3%
	取得予定日	98.0%
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55百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
減価償却費	年間13百万円（定常稼働時の当社推定数値）	

(注)	・当該建物については、当投資法人による取得後、平成18年10月2日付け及び平成18年11月1日付け取得持分と同様に三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行う予定。
	・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：96.1%
	・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	2,550 mm (50mm O Aフロア敷設後)
基準階面積	692 m ²
O Aフロア	有り (一部未施工部分あり)
電気容量	44VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大8ゾーン)
床荷重	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5月20日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後15年間に於ける修繕費・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	2百万円
	更新費	18百万円
	合計	20百万円

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 (注)

名称	株式会社ダイナス
本店所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番10号
代表者	代表取締役社長 伊藤 一城
資本金の額	1,000万円 (平成26年3月31日現在)
大株主 (株主比率)	株式会社山武 (100%) (平成26年3月31日現在)
主な事業内容	青果仲卸業務の受託、経理事務及び電算機処理の受託、労働者派遣事業、催事の企画及び運営、経営コンサルタント業務、不動産の売買・賃貸管理及びその仲介 等

直前事業年度の 純資産及び総資産	非公表
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

(注) 取得先のうち法人1社及び個人5名については、同意を得られていないため詳細は開示していません。

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、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

該当ありません。

7. 取得の日程

平成26年5月29日 取得を決定
平成26年6月2日 売買契約締結（予定）
平成26年6月9日 引渡し（予定）

8. 今後の見通し

本件取得による当投資法人の平成26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）及び平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）の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

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 案内図
- ・ 錦パークビル外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	737,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 5 月 15 日

項目	内容
収益価格	737,000 千円
直接還元法による価格	766,000 千円
純収益	49,024 千円
還元利回り	6.4%
DCF法による価格	724,000 千円
割引率	6.2%
最終還元利回り	6.6%
積算価格	709,000 千円
土地比率	58.3%
建物比率	41.7%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



(参考) 錦パークビル外観写真



(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%	76.7%	
	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	9.7%		
	MID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	1.1%		
	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%		
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区	不動産	平成26年3月31日	15,462,900	1.8%		
	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	5.3%		
	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	0.8%		
	山王グランドビル			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			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	3.7%		
	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	3.2%		
	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	7.3%		
	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			不動産信託受益権	平成20年12月19日	21,250,000		9.1%
					平成22年1月15日	54,600,000		
				計	75,850,000			
	芝2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	0.9%		
	東京オペラシティビル			不動産	平成17年9月13日	9,350,000		3.8%
					平成22年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831			
	TIX TOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	2.6%		
	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%		
	日本ブランドウィックビル(産地)			不動産	平成16年3月24日	6,670,000		0.7%
					平成25年8月23日	-1,170,000		
				計	5,500,000			
	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	1.0%		
	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	4.1%			
恵比寿ネオナート			不動産	平成15年11月14日	3,740,000	1.7%		
				平成16年4月1日	360,000			
			計	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	4.5%			
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					712,651,766	85.0%	85.0%	

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	B・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	0.8%	0.8%
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	2,924,000	0.4%	
				平成18年6月28日	250,000		
				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	0.5%	0.5%
				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	愛知県名古屋市	不動産	平成18年10月2日	3,850,000	0.7%	3.9%
				平成18年11月1日	1,300,000		
				平成26年6月9日	650,000		
				計	5,800,000		
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.2%	
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	1.7%		
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	0.2%		
近畿地方	四条烏丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	5.9%
	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	0.3%	
	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	2.9%	
				平成13年9月25日	2,264,000		
	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	0.5%	
				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	1.7%		
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	0.6%	0.9%
	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	1,320,000	0.3%	
				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	福岡県福岡市	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	福岡県福岡市	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	福岡県福岡市	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					125,404,000	15.0%	15.0%
運用資産合計					838,055,766	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数地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。