




平成 26 年 9 月 26 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 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 9 月 26 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 14%）
建物：所有権（共有持分 14%）
 - 2) 資産名称： 新宿イーストサイドスクエア
 - 3) 取得価格： 23, 100 百万円
 - 4) 取得予定日： 平成 26 年 10 月 1 日
 - 5) 売主： 新宿六丁目特定目的会社
 - 6) 決済方法： 引渡時一括
 - 7) 取得資金： 借入金（注）及び自己資金
- （注）借入金の詳細については、本日付で公表いたしました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。その他の借入金については、決定し次第お知らせいたします。

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

本物件は、ビジネスや商業を始めとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿に位置する希少性の高い大型築浅物件であること。

地下鉄大江戸線・副都心線「東新宿」駅に直結するほか、「新宿三丁目」駅も徒歩圏とする交通利便性の高い立地特性を有しており、世界最大級の乗降客数を誇る「新宿」駅を拠点に充実した交通ネットワークを活用することが可能であること。

(2) 機能性の高い最新オフィス

平成 24 年 3 月竣工の最新鋭のスペックを備えたオフィスビルであり、都心最大級の 1フロア当たり約 1,800 坪のオフィススペースを有するほか、飲食店舗やフィットネスジム等、オフィスワーカーにとって利便性の高い施設が整っていること。

また、外装にダブルスキンやエアバリア方式を採用してエネルギー消費の効率化と環境負荷の低減を図るとともに、非常用発電設備や制震装置等により、高い耐震・防災性能を有していること。

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	東京都新宿区新宿六丁目 315 番 10
	建物	東京都新宿区新宿六丁目 315 番地 10
住居表示	東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
面積		
土地	25,320.28 m ² (敷地全体の面積)	
建物	167,245.46 m ² (建物全体の面積) ※付属建物の店舗 (214.27 m ²) 含む	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 20 階建	
建築時期	平成 24 年 3 月 (登記簿による)	
設計者	株式会社三菱地所設計・株式会社日本設計 設計監理共同企業体	
施工者	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター	
所有形態		
土地	所有権 (1 筆 25,320.28 m ² の共有持分 100 分の 14)	
建物	所有権 (一棟の建物 167,245.46 m ² の共有持分 100 分の 14)	
取得価額	23,100 百万円	
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	23,800 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所) (平成 26 年 9 月 1 日時点)	
地震 PML	1.2% (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	抵当権設定あり (但し、取得日付けにて解除の予定)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社 (注)	

その他	<p>本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。</p> <p>また、建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けており、隣地（新宿区新宿六丁目315番33）と合わせて容積率600%の認定を受けています。本物件の使用容積率は608.09%、隣地の使用容積率は219.56%、一団地全体の使用容積率は599.99%で、一団地の容積率をほぼすべて消化している状況であり、本物件および隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されており、売主より当該協定の地位を承継する予定です。</p>
-----	---

(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26年3月31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%（注））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。

（注）三菱地所株式会社は、平成26年9月29日付にて第一生命保険株式会社より資産運用会社の株式77,142株（出資比率27.0%）を取得し、出資比率が90.0%となる予定です。詳細は平成26年9月16日付で発表いたしました「資産運用会社における主要株主の異動等に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) テナント等の内容

テナント総数	40社	
総賃貸可能面積	16,365 ㎡	
総賃貸面積	14,518 ㎡	
最近の入居率	（平成24年3月新築）※登記簿記載による	
	平成25年3月31日	33.1%
	平成26年3月31日	51.0%
	取得予定日	88.7%
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1,019百万円（定常稼働時の当社推定数値）	

減価償却費	年間 264 百万円（定常稼働時の当社推定数値）
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物については、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転賃を行う予定。 ・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：97.1% ・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	2,850 mm
基準階面積	5,914.61 m ²
OAフロア	有り (130mm)
電気容量	60VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大 12 ゾーン)
床荷重	500 kg/m ² (ヘビーデューティゾーン 800 kg/m ²)
その他	非接触式 IC カードにより 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 26 年 9 月 1 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	11 百万円
	更新費	6 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	新宿六丁目特定目的会社
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	1,543 億円 (平成 26 年 9 月 12 日現在)
設立年月日	平成 19 年 8 月 31 日
大株主	売主の同意が得られないため非開示
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 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%（注））が新宿六丁目特定目的会社（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。

（注）三菱地所株式会社は、平成 26 年 9 月 29 日付にて第一生命保険株式会社より資産運用会社の株式 77,142 株（出資比率 27.0%）を取得し、出資比率が 90.0%となる予定です。
 詳細は平成 26 年 9 月 16 日付で発表いたしました「資産運用会社における主要株主の異動等に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 （所在地）	新宿イーストサイドスクエア （東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号）	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	新宿六丁目特定目的会社	なし
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 24 年 3 月新築	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 利害関係人との取引

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を経ている。

8. 取得の日程

平成 26 年 9 月 26 日 取得を決定
 平成 26 年 9 月 29 日 売買契約締結（予定）
 平成 26 年 10 月 1 日 引渡（予定）

9. 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。

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 案内図
- ・ 新宿イーストサイドスクエア外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	23,800,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 9 月 1 日

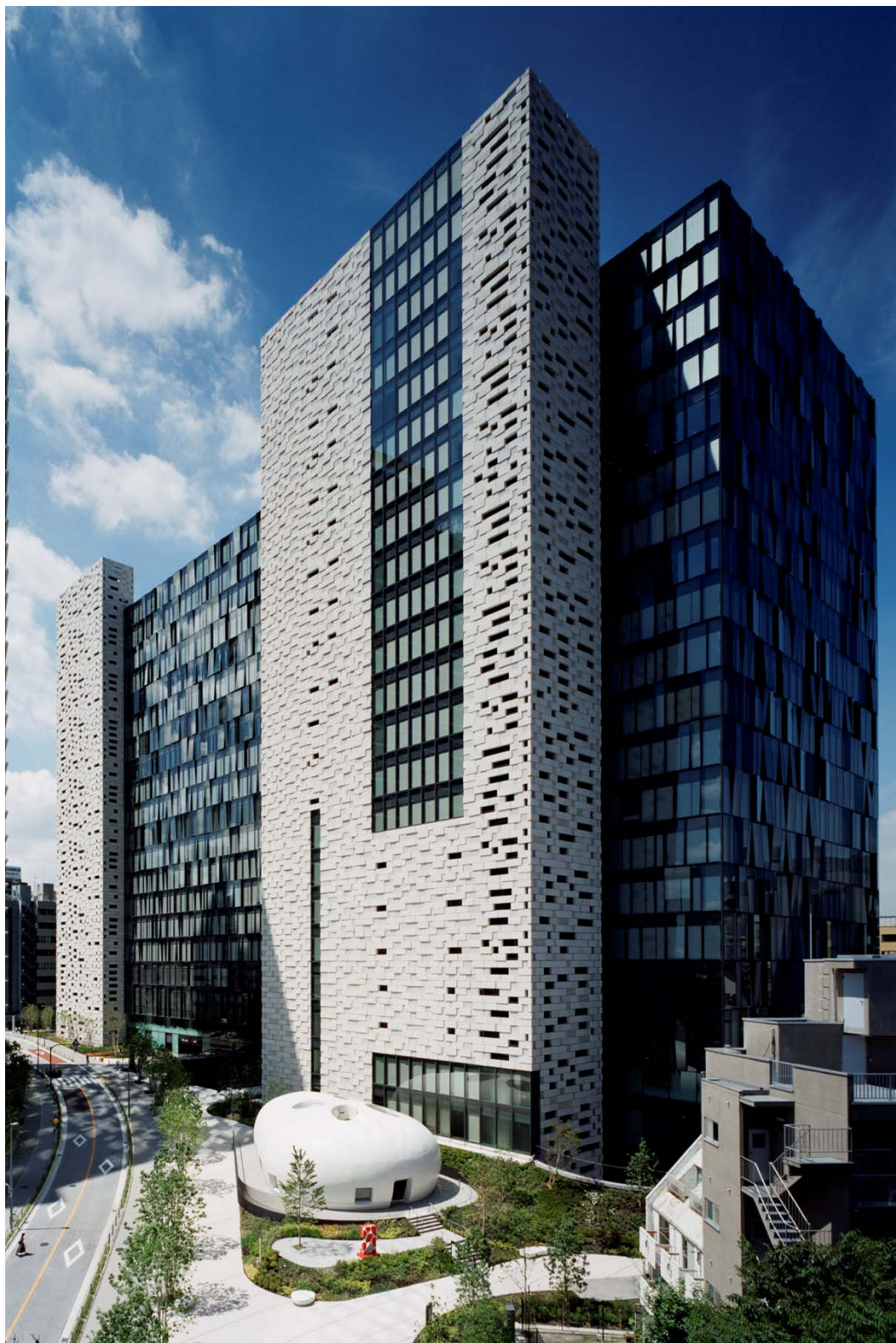
項目	内容
収益価格	23,800,000 千円
直接還元法による価格	24,200,000 千円
純収益	1,062,619 千円
還元利回り	4.4%
D C F 法による価格	23,400,000 千円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.5%
積算価格	22,400,000 千円
土地比率	75.3%
建物比率	24.7%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



(参考) 新宿イーストサイドスクエア外観写真



(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%	77.3%
	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	9.5%	
	M D 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	1.7%	
	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	5.2%	
	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	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	2.4%	
	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	0.8%	
	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 平成22年5月24日 計	5,353,500 2,645,922 7,999,422	0.9%	
	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	3.6%	
	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	3.1%	
	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	7.1%	
	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	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 平成22年1月15日 計	21,250,000 54,600,000 75,850,000	8.8%	
	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%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産	平成26年10月1日	23,100,000	2.7%	
	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	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	3.7%	
	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	0.6%	
	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	1.4%	
	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)	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日 平成25年8月23日 計	6,670,000 -1,170,000 5,500,000	0.6%	
	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	1.4%	
	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	4.0%	
	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 平成26年2月18日 計	3,740,000 360,000 10,512,000 14,612,000	1.7%	
	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 平成24年12月19日 計	8,500,000 520,000 9,020,000	1.0%	
	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 平成20年3月19日 計	3,300,000 2,379,112 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 平成13年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.3%	
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	4.3%	
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	2.0%	
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					735,751,766	85.4%	85.4%

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%	1.6%
	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 平成15年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	0.5%	0.5%
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 平成26年6月9日 計	3,850,000 1,300,000 650,000 5,800,000	0.7%	3.8%
	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%	
	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.7%	
近畿地方	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%	5.8%
	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%	
	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	2.8%	
	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	0.5%	
中国地方	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	1.7%	0.9%
	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	0.5%	
九州地方	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	0.3%	1.2%
	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	0.6%	
	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	14.6%	14.6%
運用資産合計					861,155,766	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. 日本ブランチウィックビル(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。