




平成 27 年 2 月 25 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

国内不動産信託受益権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 27 年 2 月 25 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： 銀座一丁目イーストビル
- 3) 信託受託者： みずほ信託銀行株式会社 (注)1.
- 4) 信託契約期間： 平成 20 年 12 月 3 日から平成 30 年 12 月 2 日まで (注)1.
- 5) 取得価格： 6, 459 百万円
- 6) 取得予定日： 平成 27 年 3 月 2 日
- 7) 売主： 国内の一般事業会社 (注)2.
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 借入金 (注)3. および自己資金

(注)1. 取得予定日に信託受託者を三井住友信託銀行株式会社に変更する予定です。
併せて、信託契約期間を平成 30 年 7 月 31 日までに変更の予定です。

(注)2. 売主は国内の一般事業会社ですが、会社名を開示することについて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. 借入金の詳細につきましては、平成 27 年 2 月 25 日付け「資金の借入及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご覧ください。

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、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅、銀座線「京橋」駅、都営浅草線「宝町」駅から徒歩5分圏内に位置しており、また、JR線「有楽町」駅や複数路線が乗り入れる「銀座」駅からも徒歩圏内にある等、高い交通利便性を有すること。

(2) 競争力の高さ

本物件は平成20年竣工の築浅マルチテナントビルであり、基準階の貸室は2面採光が確保され、無柱の整形空間で明るく開放的な執務環境を実現しており、また面積約160坪、天井高2,740mm、0Aフロア60mm、個別空調等、テナントニーズを充足させる設備水準を備え、比較的築年数を経過したオフィスビルが多い周辺エリアにおいて競争力が高い水準にあること。

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) 信託財産とする不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都中央区銀座一丁目205番2 建物 東京都中央区銀座一丁目205番2の1
住居表示	東京都中央区銀座一丁目19番7号
用途	事務所・店舗
面積	
土地	702.41㎡
建物	4,976.85㎡
構造	鉄骨造 陸屋根地下1階付9階建
建築時期	平成20年5月
設計者	株式会社トルテック都市建築設計事務所
施工者	鹿島建設株式会社
建築確認機関	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	6,459百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	6,660百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成27年2月1日時点)
地震PML	2.1% (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	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)1.

(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	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 岩田 研一
資本金の額	390 百万円
大株主	三菱地所株式会社
主な事業内容	オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理サービス
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所プロパティマネジメント株式会社（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）の親会社である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 90%）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、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。

(2) テナント等の内容

テナント総数	5	
総賃貸可能面積	4,513.52 m ²	
総賃貸面積	2,396.69 m ²	
最近の入居率	平成 22 年 9 月 30 日	100.0%
	平成 23 年 9 月 30 日	100.0%
	平成 24 年 9 月 30 日	17.9%
	平成 25 年 9 月 30 日	53.1%
	平成 26 年 9 月 30 日	53.1%
	取得予定日	53.1% ※
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 281 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 116 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
(注)	<p>・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。</p> <p>※一部テナントが平成 27 年 3 月 31 日にて退去予定であるほか、平成 27 年 5 月 1 日より新規テナントが入居する予定です。当該テナント入退去後の入居率は 53.1%となる見込みです。</p> <p>※テナントリーシングについては、現在も問い合わせを受けている状況であり、積極的かつ柔軟なリーシングの推進により、早期の入居率向上を図ります。</p> <p>・NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等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%</p> <p>・減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</p> <p>・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。</p>	

(3) 貸室仕様

天井高	2,740 mm
基準階面積	529.17 m ²
OAフロア	有 (60mm)
電気容量	70VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大 10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 27 年 1 月 30 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	4 百万円
	更新費	13 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

売主は国内の一般事業会社ですが、会社名を開示することについて同意を得られていないため、詳細は開示しておりません。

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産信託受益権は、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	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲 1 丁目 2 番 1 号
代表者	取締役社長 中野 武夫
設立年月日	大正 14 年 5 月 9 日
資本金の額	2,473 億円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	信託業務、銀行業務、その他金融サービスの提供
当投資法人又は資産運用会社との関係	特になし
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため非開示

7. 取得の日程

平成 27 年 2 月 25 日	取得決定
平成 27 年 2 月 26 日	売買契約締結（予定）
平成 27 年 3 月 2 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 27 年 3 月期（平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）及び平成 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	銀座一丁目イーストビル
鑑定評価額	6,660,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 2 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	6,660,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	6,890,000	
(1) 運営収益 [①-②]	360,727	
①可能総収益	383,022	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
②空室損失等	22,294	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	77,277	
維持管理費	26,530	維持管理費は類似不動産の事例と現行契約額を参考に、PM フィーは類似不動産の事例を参考に査定
PM フィー	(注)	
テナント募集費用等	2,447	類似不動産の事例に基づき 1 ヶ月分を計上
水光熱費	22,114	過年度実績と稼働率を考慮し査定
修繕費	4,176	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき査定
公租公課	21,263	平成 26 年度の実績に基づき査定
損害保険料	746	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	0	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	283,449	
(4) 一時金の運用益	5,302	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	13,189	エンジニアリングレポートの年平均額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	275,562	
(7) 還元利回り	4.0%	類似 A クラスビルの取引利回り等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF 法による価格	6,560,000	
割引率	3.8%	最もリスクの低い A クラスビルの割引率を基準として、個性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.2%	類似取引事例の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,550,000	
土地比率	65.1%	
建物比率	34.9%	

* 千円未満は切り捨てて表示。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

以 上

参考資料（添付）

- ・ 案内図
- ・ 銀座一丁目イーストビル外観写真
- ・ 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) 案内図



(参考) 銀座一丁目イーストビル 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	0.6%	77.6%
	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	9.4%	
	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	5.1%	
	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%	
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区	不動産信託受益権	平成27年3月2日	6,459,000	0.7%	
	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	1.9%	
	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	7.0%	
	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%	
	クローバー芝公園	東京都港区	不動産信託受益権	平成27年1月20日	4,500,000	0.5%	
	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	8.7%	
	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	2.6%	
	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	3.6%	
	T I X TOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	2.5%	
	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(底地)	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	0.7%	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	0.3%	
	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S T M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				746,710,766	85.6%	85.6%	

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	0.8%	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	1.1%	
	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	愛知県名古屋市の	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%	3.7%
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋市の	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	愛知県名古屋市の	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	愛知県名古屋市の	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.7%	
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市の	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%	5.7%
	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%	
	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	1.6%	
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	0.5%	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 平成20年3月3日 計	1,320,000 1,450,000 2,770,000	0.3%	
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	14.4%	14.4%
運用資産合計					872,114,766	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. 日本フランスウィックビル(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。