




平成 27 年 8 月 11 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 中島 洋
(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 27 年 8 月 11 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：区分所有権の共有持分（建物所有割合 55.35443%）(注)1
- 2) 資産名称： A E R（アエル）
- 3) 取得価格： 18,640 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 27 年 9 月 1 日
- 5) 売主： S C G 16 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)2 及び自己資金

(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 当該借入金につきましては、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

東北地方のターミナル駅である仙台駅とペデストリアンデッキで直結し徒歩 2 分と交通利便性が高いほか、東北自動車道・仙台宮城 IC や仙台空港へのアクセスにも優れており、ビジネス拠点としての高い立地優位性を有すること。

(2) 競争力の高さ

平成 10 年竣工のマルチテナントビルであり、各種イベントが開催される多目的ホール等を備えた市民施設の「仙台市情報・産業プラザ ネ！ットU」や、様々な専門店が軒を連ねる商業ゾーンを備えた大規模複合ビルであること。

また、貸付床面積約 300 坪であるオフィスゾーンの基準階は、約 30 坪と約 60 坪の 8 区画に小割対応が可能であるほか、制振装置による高い BCP 対応等により、当該エリアにおいて高い競争力を有していること。

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 宮城県仙台市青葉区中央一丁目 33 番 11 建物 宮城県仙台市青葉区中央一丁目 33 番地 11
住居表示	宮城県仙台市青葉区中央一丁目 3 番 1 号
用途	事務所・店舗
面積	
土地	6,591.05 m ² (建物敷地全体の面積)
建物	73,186.57 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造陸屋根地下 3 階付 31 階建
建築時期	平成 10 年 3 月
設計者	株式会社岡設計
施工者	フジタ・松村組・三菱建設共同企業体
建築確認機関	仙台市
所有形態	
土地	所有権 (共有持分 : 10,000,000 分の 5,535,443) (注)1
建物	区分所有権の共有持分 ・ 9 階～30 階の事務所部分 23,277.61 m ² (付属建物含む) における区分所有権の共有持分 10,000,000 分の 8,839,406 ・ 1 階～4 階の店舗部分 11,158.57 m ² (付属建物含む) における区分所有権の共有持分 10,000,000 分の 3,090,327 ※建物所有割合 : 55.35443%
取得価額	18,640 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	18,900 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成 27 年 8 月 1 日時点)
地震 PML	1.3% (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	抵当権の設定あり (但し解除された状態で取得予定)
不動産管理会社	事務所部分 三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)2 (注)3 店舗部分 株式会社クロップス (注)4

(注)1 敷地権割合 55.35443%

(注)2 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載

(注)3 事務所部分の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 千葉 太
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。

(注)4 店舗部分の不動産管理会社の概要

商号	株式会社クロップス
本店所在地	宮城県仙台市青葉区中央一丁目3番1号
代表者	代表取締役社長 栗和田 幸夫
資本金の額	60 百万円
大株主(株主比率)	仙台市 (22%)、株式会社日専連ライフサービス (13%)、東北ミサワホーム株式会社 (9%)
主な事業内容	建物の保守、管理、清掃、警備に関する業務 等
当投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

(2) テナント等の内容

テナント総数	61	
総賃貸可能面積	23,612 ㎡	
総賃貸面積	22,966 ㎡	
最近の入居率	平成 23 年 3 月 31 日	71.9%
	平成 24 年 3 月 31 日	84.7%
	平成 25 年 3 月 31 日	92.9%
	平成 26 年 3 月 31 日	98.0%
	平成 27 年 3 月 31 日	95.8%
	取得予定日	97.3% ※
総賃料収入	年間 1,326 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
敷金・保証金	総額 712 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
NOI (Net Operating Income)	年間 855 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 305 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	

<ul style="list-style-type: none"> ・当投資法人による取得後、事務所部分については三菱地所プロパティマネジメント株式会社に、店舗部分については株式会社クロップスに一括賃貸し、両社が転貸を行う予定。 ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ※平成 27 年 9 月 30 日及び平成 27 年 11 月 6 日にて一部テナントが退去予定であり、当該テナント退去後の入居率は 96.7%となる見込みです。
<p>(注) ・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：事務所 97%、店舗 100%。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。 ・総賃料収入、敷金・保証金、NOI 及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。 ・取得する区分所有権の共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は取得する区分所有区画全体のテナント総数を記載。

(3) 貸室仕様

天井高	2,700 mm
基準階面積	998 m ²
OAフロア	有 (68mm)
電気容量	45VA/m ²
空調方式	個別空調 (ゾーン空調)
床荷重	400 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 8 月 5 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 (当投資法人による取得分に係る年平均値)	修繕費	24 百万円
	更新費	93 百万円
	合計	117 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	SCG16 特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号
代表者	売主の同意が得られないため非開示
設立年月日	平成 19 年 4 月 18 日
資本金の額	1,117 百万円 (平成 27 年 7 月 2 日現在)
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	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関連する一切の業務

直前事業年度の 純資産及び総資産	売主の同意が得られないため非開示
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

該当ありません。

7. 取得の日程

平成 27 年 8 月 11 日 取得決定
平成 27 年 8 月 12 日 売買契約締結（予定）
平成 27 年 9 月 1 日 決済・引渡し（予定）

8. その他

当投資法人が本件国内不動産を取得するに当たっては、8 月下旬に開催予定の AER 管理組合総会での売買に関する決議が必要となります。

9. 今後の見通し

本件取得による当投資法人の平成 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）及び平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 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。

10. 鑑定評価の概要

物件名	A E R
鑑定評価額	18,900,000 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 8 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	18,900,000	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	19,700,000	
(1) 運営収益 [①-②]	1,397,865	
①可能総収益	1,451,498	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	53,633	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	473,158	
維持管理費	311,607	維持管理費は過年度実績に基づき、PM フィーは予定契約に基づき計上
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	7,611	類似不動産の事例を参考に1ヵ月分を計上
水光熱費	—	維持管理費に含む
修繕費	24,778	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき計上
公租公課	124,923	平成 27 年度の実績に基づき査定
損害保険料	4,186	類似不動産の事例を参考に査定
その他費用	50	共有者会の会費等
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	924,707	
(4) 一時金の運用益	15,697	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	93,038	エンジニアリングレポートの年平均額に基づき計上
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	847,365	
(7) 還元利回り	4.3%	最もリスクの低い A クラスビルの還元利回りを基準として類似不動産の事例や権利関係等の個別性を考慮し査定
DCF 法による価格	18,500,000	
割引率	4.1%	最もリスクの低い A クラスビルの割引率を基準として、個別性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	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	18,700,000	
土地比率	71.0%	
建物比率	29.0%	

* 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 業務委託先並びに委託予定先より、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 業務委託先並びに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
- ・ A E R 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) AER 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	0.5%	74.2%
	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	8.8%	
	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	1.0%	
	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	0.5%	
	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	1.7%	
	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	1.6%	
	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	4.8%	
	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	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	10,200,000	2.3%	
				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	0.8%	
	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	0.3%	
	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	1.8%	
	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	0.9%	
				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	3.4%	
	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	2.9%	
	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	6.6%	
	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	0.8%	
	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	21,250,000	9.3%	
				平成22年1月15日	54,600,000		
				平成27年5月1日	10,100,000		
	計	85,950,000					
	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	0.5%	
	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	2.5%	
	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	0.8%	
	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	3.4%	
				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	2.4%	
	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	1.3%	
	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	6,670,000	0.6%		
			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	0.9%		
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	0.5%		
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	1.3%		
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	3.7%		
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	1.6%		
			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	1.2%		
			平成24年12月19日	520,000			
			平成27年3月27日	2,100,000			
計	11,120,000						
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	0.6%	
				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	4.0%	
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	1.9%		
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	0.4%		
首都圏計				758,910,766	81.8%	81.8%	

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	0.8%	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%	3.5%
	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	2,924,000 250,000	0.3%	
	AER	宮城県仙台市	不動産	計 平成27年9月1日	3,174,000 18,640,000	2.0%	
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		
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成18年10月2日	3,850,000	0.6%	3.5%
				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	愛知県名古屋市中区	不動産信託受益権	平成25年7月31日	8,567,000	0.9%	
広小路栄ビルディング	愛知県名古屋市中区	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	愛知県名古屋市中区	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.6%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.2%		
近畿地方	四糸丸丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	8.0%
	京都四糸河原町ビル	京都府京都市	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.3%	
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成27年4月1日	15,523,520	1.7%	
	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	2.6%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	平成13年9月25日	2,264,000	0.4%	
				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	6,934,000 7,380,000	1.5%		
計	14,314,000						
尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	平成27年3月25日	9,300,000	1.0%		
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%	0.8%
	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%	1.1%
	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	0.5%	
	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					168,867,520	18.2%	18.2%
運用資産合計					927,778,286	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。