




平成 20 年 6 月 12 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**
執行役員 山崎 建人
(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 荒畑 和彦
問合せ先 企画部長 木村 透
TEL. 03-3211-7921

資産の取得に関するお知らせ (菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物)

当投資法人は、平成 20 年 6 月 12 日、下記の通り資産の取得を決定し、不動産売買契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

なお、当投資法人は、本取得資産について、今後、現存する建物（以下「丸電ビル」といいます。）を解体の上、当該土地に当投資法人が保有する菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを予定しております。今後、増築計画の詳細が決定いたしましたら、改めてお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産（土地・建物共に所有権）
- 2) 資産名称： 菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物
- 3) 取得価格： 1, 800百万円
- 4) 取得予定日： 平成20年7月4日
- 5) 売主： シーピーコーポレーション株式会社
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 自己資金（予定）

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する。

なお、取得決定に際し特に評価した点は次の通り。

(1) 菱進銀座イーストミラービルの競争力強化

- ・ 本件取得後、丸電ビルを解体の上、隣接する当投資法人保有の菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを予定しており、当該増築部分の完成後、菱進銀座イーストミラービルは、基準階貸室面積が 377 m²→約 575 m²へと約 198

m²増加、また、建物1棟全体の賃貸可能面積も2,875 m²→約4,261 m²へと約1,386 m²増加し、大型化することとなる。

増築による面積増及び有効率の向上に伴い、小型物件が多い銀座エリアにおける規模面での希少性向上、新規テナントへの訴求力や既存テナントのオフィスニーズへの対応力の向上等オフィス賃貸マーケットでの競争力強化が図れると共に、収益力アップに繋がると思料されること。

(2) 開発リスクの極小化

- ・本件は、当投資法人として初となる、建物の解体・建築を前提とした取り組みであるが、①現時点において丸電ビルに入居中のテナントはいないこと（テナント退去リスクなし）、②丸電ビル解体後の増築建物建設計画について既に詳細検討を進めていること等、増築建物が建たないリスク等の開発リスクを最小限に抑えたスキームが構築されていること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

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) 取得資産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都中央区銀座三丁目219番8 他3筆 建物 東京都中央区銀座三丁目219番地8 他
住居表示	東京都中央区銀座三丁目15番15号及び15番9号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	249.66 m ²
建物	1,739.05 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期	昭和48年6月
設計者	大野建築設計事務所
施工者	株式会社佐藤秀工務店、白石建設株式会社
建築確認機関	中央区
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	1,800百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法) (注) 1.	1,170百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法：平成20年6月1日時点) 【参考：大和不動産鑑定株式会社による調査報告】 調査価格：1,890百万円 (収益還元法：平成20年7月1日時点)
地震PML	－(取り壊し前提での取得のため未取得)
担保設定の有無	無し
不動産管理会社	(注) 2.
その他	丸電ビルにおいて、一部階段の撤去・事務所化及び駐車場の事務所への用途変更等法令に不適合の可能性があるが、「4. 増築計画の概要」に記載のスケジュールの通り、本物件取得後、遅滞なく取り壊しの予定。

- (注) 1. 鑑定評価額とは、取得土地単独で再開発する場合における投資採算価格を求めたものであり、調査価格とは、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建築する場合における投資採算価格を、鑑定評価に準ずる手法を適用して求めたもの。
- (注) 2. 取得と同時に下記4.(3)に記載の予定設計施工会社の管理下に入り、増築建物竣工後は菱進銀座イーストミラービルと一体で管理する予定。

(2) テナント等の内容

現在入居中のテナントなし。

4. 増築計画の概要

(1) 今後のスケジュール

平成 20 年 6 月 12 日	本件取得を決定・不動産売買契約締結
平成 20 年 7 月 4 日	引渡し (予定)
平成 20 年 8 月中旬	丸電ビル解体着工 (予定)
平成 21 年 3 月中旬	増築工事契約締結 (予定)
平成 21 年 3 月下旬	解体完了 (予定)
平成 21 年 4 月上旬	増築建物建設着工 (予定)
平成 22 年 2 月中旬	増築建物竣工・引渡 (予定)

(2) 総事業費用 (見込) 総額 2,723 百万円 (概算)

(本件土地建物取得費用、丸電ビル解体費用、増築建物建築工事費用の合計金額 (仲介手数料等取得諸経費他を除く。))

(3) 予定設計施工会社 清水建設株式会社

(4) 増築による効果

	増築前	増築後 (既存部分を含む)
敷地面積 (注) 1.	615.25 m ²	864.91 m ²
1 棟全体の延床面積	4,104.71 m ² (注) 1.	約 5,910 m ² (注) 2.
基準階面積 (貸室)	377 m ²	約 575 m ² (注) 2.
賃貸可能面積	2,875 m ²	約 4,261 m ² (注) 2.
取得価格	5,353,500 千円	8,076,500 千円 (注) 3.
NOI (年間想定)	232 百万円	350 百万円

- (注) 1. 敷地面積及び増築前の 1 棟全体の延床面積は、登記簿上表示面積を記載。
- (注) 2. 増築後の 1 棟全体の延床面積、基準階面積 (貸室) 及び賃貸可能面積は、設計図書に基づき算出した数字であり、今後変更の可能性あり。
- (注) 3. 増築後の取得価格とは、平成 20 年 6 月 12 日現在当投資法人が保有する菱進銀座イーストミラービルの取得価格 5,353,500 千円に、上記「4. 増築計画の概要 (2) 総事業費用 (見込)」として記載の 2,723,000 千円を加算したものの。

5. 売主の概要

商号	シーピーコーポレーション株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目11番44号
代表者	代表取締役 池田 勉
資本金の額	1百万円（平成20年5月30日現在）
大株主	（注）
主な事業内容	金融業、不動産の売買、所有、管理、賃借及びその仲介
当投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

（注）売主より大株主の開示につき同意を得られていないため非開示。

6. 媒介の概要

- （1） 媒介者 三菱UFJ信託銀行株式会社及びオークラヤ不動産株式会社
- （2） 当投資法人又は資産運用会社との関係
特になし
- （3） 媒介手数料 媒介者より媒介手数料の開示につき同意を得られていないため非開示。

以 上

なお、本取得による当投資法人の平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20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。

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 菱進銀座イーストミラービル／増築工事竣工後外観イメージ図
- ・ 案内図
- ・ 基準階平面図
- ・ 本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

鑑定評価額は、丸電ビル取壊し後、事務所ビルの敷地として利用することを最有効使用と判断し、対象敷地の更地価格を収益還元法によって査定し、丸電ビルの取り壊し費用を控除することにより、価格を決定したものです。

調査価格は、丸電ビル取壊し後、「菱進銀座イーストミラービル」増築工事を想定した場合の投資採算価格を査定したものです。(既存ビルと本増築部が一体の建物となることから、一体の不動産の収益価格から既存ビルの収益価格を差し引いた上で、増築部分の収益価格を算出し、当該収益価格から増築建物建築費等を控除し、今回取得対象部分の収益価格を算出しております。)

<鑑定評価額及び調査価格>

鑑定評価額	1,170,000,000 円
(価格時点) 平成 20 年 6 月 1 日	
調査価格	1,890,000,000 円……下記①・②参照
(価格時点) 平成 20 年 7 月 1 日	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社

①今回取得対象部分にかかる調査価格

収益価格	1,890,000,000 円
------	-----------------

②増築想定の一休建物の調査価格

項目	内容
収益価格	8,170,000 千円
直接還元法による価格	8,440,000 千円
純収益	371,375 千円
還元利回り	4.4%
D C F 法による価格	8,050,000 千円
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.6%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 菱進銀座イーストミラービル／増築工事竣工後外観イメージ



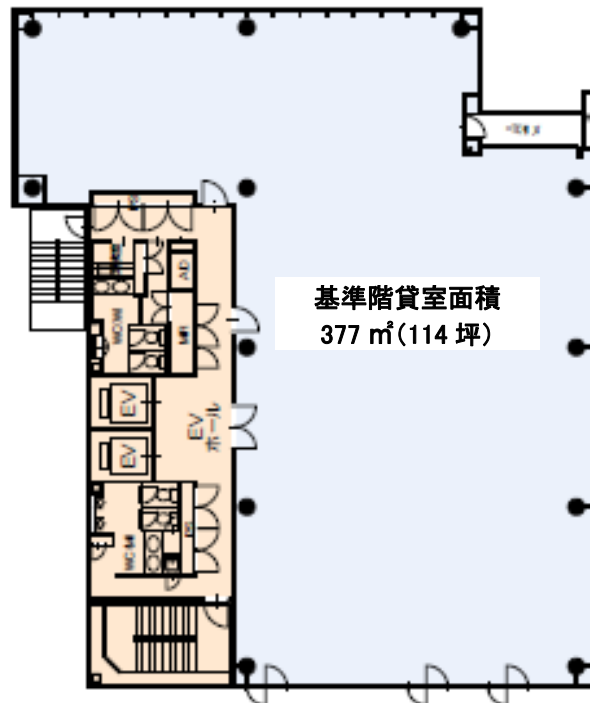
本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合があります。

(参考) 案内図

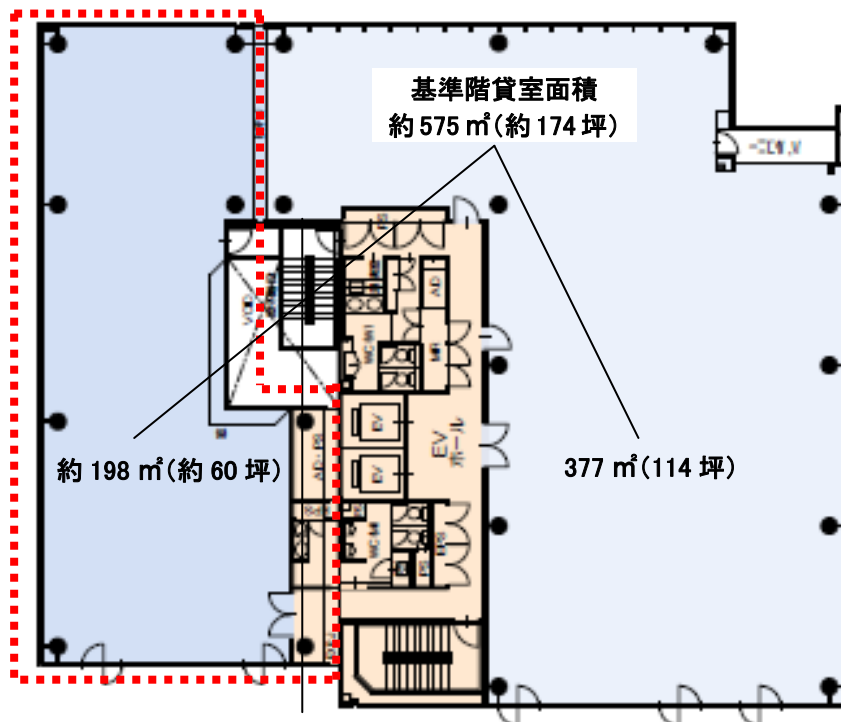


(参考) 基準階平面図

<増築前>



<増築後>



増築後の平面図は、現在の設計図書をもとに作成したものであり、実際と異なる場合があります。

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)	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	1.0%	74.8%	
	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	15.7%		
	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	1.8%		
	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	0.9%		
	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	2.8%		
	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	8.6%		
	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	1.3%		
	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		4.0%
					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	1.4%		
	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	0.6%		
	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	1.0%		
	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	3.2%		
	菱進銀座イーストミラービル(注)1.	東京都中央区	不動産	平成17年3月15日	5,353,500	1.0%		
	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	5.2%		
	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	1.5%		
	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	0.9%		
	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	0.5%		
	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	1.5%		
	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	1.8%		
	高輪台ビルディング	東京都品川区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738,000	0.5%		
	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	1.1%		
	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	1.0%		
	日本ブランドウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.3%		
	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	1.7%		
	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	0.9%		
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	2.4%			
渋谷クオスタワー	東京都渋谷区	不動産	平成13年11月30日	34,600,000	6.7%			
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	0.8%		
				平成16年4月1日	360,000			
				計	4,100,000			
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	1.6%			
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	0.7%			
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	0.3%			
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	0.9%			
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	1.1%		
				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	0.5%		
				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	7.2%			
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	0.7%			
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	0.8%			
首都圏計					441,132,112	85.0%	85.0%	
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	1.4%	1.4%	
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	0.2%		
				平成13年9月25日	2,924,000			
					平成18年6月28日	250,000	0.6%	
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		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	0.9%		
				平成15年3月3日	1,700,000			
				計	4,580,000	0.9%		
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	1.0%		
				平成18年11月1日	1,300,000			
					計	5,150,000	4.5%	
	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	0.3%		
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	2.8%			
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	0.4%			
近畿地方	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	0.5%		
				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	0.8%		
				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	2.8%			
			平成14年2月28日	7,360,000				
				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	0.9%		
				平成16年3月25日	1,320,000			
				平成20年3月3日	1,450,000	0.5%		
NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産		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	0.3%		
	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	1.0%		
	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	0.7%		
地方都市計					77,837,000	15.0%	15.0%	
運用資産合計					518,969,112	100.0%	100.0%	

(注) 1. 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得する予定です。

なお、当該土地・建物の取得後、現存する建物を解体の上、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを計画しております。

(注) 2. 平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格合計1,270百万円にて取得しておりますが、当該優先出資証券については、同社の平成20年3月31日付け社員総会において有償消却されることが決議され、平成20年5月8日付けにて1,268,050千円が償還されております。