




平成 19 年 11 月 14 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 荒木 治彦
TEL. 03-3211-7921

資産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 19 年 11 月 14 日、下記の通り資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： 不動産（土地：所有権、建物：所有権）
- 2) 資産名称： 晴海センタービル
- 3) 取得価格： 26,800百万円
<支払スケジュール>
不動産売買契約締結時： 1,000百万円（内金）
取得予定日： 25,800百万円（残代金決済）
- 4) 取得予定日： 平成19年12月18日
- 5) 売主： 晴海フロント特定目的会社
- 6) 取得資金： 内金：自己資金
残代金：未定

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とおり。

(1) 立地の優位性

- ・本物件は、晴海トリトンスクエアなどにより新たなオフィスエリアとしての認知度が高く今後の発展が期待できる中央区の晴海エリアに位置していること。
- ・また、都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩8分という電車でのアクセスに加え、晴海通りに面する本物件は、当該道路の延伸により、銀座方面だけでなく、お台場や羽田空港への車でのアクセスも容易になり、高い交通利便性を有すること。

(2) 都心3区の大型築浅物件

本物件は、築1年の大型築浅物件であり、都心3区に立地する大型築浅物件として、オフィスマーケットで競争力を有する希少性の高い物件であること。

(3) テナントニーズに対応した競争力の高いスペック

本物件は、基準階貸室面積648坪の整形なオフィス空間、1フロア49分割制御可能な個別空調、2.8mの天井高、100mmのOAフロア、非接触型ICカードによるセキュリティシステム等、賃貸オフィスビルとして様々なテナントのファシリティニーズに対応可能なスペックを有すること。

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	東京都中央区晴海二丁目25番2
	建物	東京都中央区晴海二丁目25番地2
住居表示	東京都中央区晴海二丁目5番24号	
用途	事務所、店舗	
面積		
土地	4,664.63㎡	
建物	26,447.27㎡	
構造	鉄骨造陸屋根10階建	
建築時期	平成18年11月	
設計者	株式会社三菱地所設計	
施工者	大成建設株式会社	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
所有形態		
土地	所有権	
建物	所有権	
取得価額	26,800百万円	
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	26,300百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法:平成19年11月1日時点) <参考>直接還元法における還元利回り 4.7% DCF法における割引率 4.4%、最終還元利回り 4.9%	
地震PML	5.82% (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	根抵当権設定あり (但し、解除された状態で取得予定。)	
不動産管理会社 (注) 1.	三菱地所株式会社 (注) 2.	

(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 木村 恵司
資本金の額	136,534百万円(平成19年9月30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 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (平成19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	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)の主要株主(出資比率36%)である。 また、平成19年9月30日現在、同社は当投資法人の投資口を10,160口(発行済投資口数の2.48%)保有している。

(2) テナント等の内容

テナント総数	7
総賃貸可能面積	20,812㎡
総賃貸面積	20,425㎡
取得予定日における稼働率	98.1%(予定)
NOI (Net Operating Income)	年間1,172百万円
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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における稼働率は、取得予定日における見込み数値を記載。 ・ NOIは、取得予定日における賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の推定数値を記載。 ※想定稼働率：99.0% ・ 数値（NOIを除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。 ・ 当該建物部分については、三菱地所株式会社が晴海フロント特定目的会社より賃借の上、テナントに転貸しており、当投資法人による取得後も同事業形態を承継する予定。 ・ 当投資法人は、取得予定日に晴海フロント特定目的会社と三菱地所株式会社が締結している賃貸借契約書に関する賃貸人の地位を承継する予定であり、同契約に基づき、三菱地所株式会社がテナント宛に請求した賃料・駐車場使用料・共益費等を同社より收受することとなる。なお、当投資法人が同社から收受する賃料等は、同社がテナントから收受する賃料等に連動し、同社が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない。

(3) 貸室仕様

天井高	2,800 mm
基準階面積	2,141 m ²
OAフロア	有り (100mm)
電気容量	50VA/m ² (最大 70VA/m ² まで増強可能)
空調方式	個別空調 (1フロア最大 49 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 19 年 11 月 5 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
早期修繕項目	緊急修繕項目	特になし
	短期修繕項目 (1 年以内)	特になし
今後 15 年間における 修繕費・更新費 (当投資法人取得部分に係る年平均値)	修繕費	9 百万円
	更新費	1 3 百万円
	合計	2 2 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
上記以外のアスベスト含有材	記載なし

4. 売主の概要

商号	晴海フロント特定目的会社
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号
代表者	取締役 野中 克紀
資本金の額	2,545 百万円 (特定資本金及び優先資本金の合計額) (平成 19 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	「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け、管理及び処分に係る業務
当投資法人又は資産運用会社との関係	同社は、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、当投資法人は、同社の発行する優先出資証券の約 49.9%を保有している。 また、当投資法人の資産運用会社の主要株主である三菱地所株式会社も同社の優先出資証券を保有しており、かつ、同社より特定資産管理処分業務を受託している。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	晴海センタービル (東京都中央区晴海二丁目5番24号)
前所有者の状況	
会社名	晴海フロント特定目的会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の主要株主である三菱地所株式会社が、当該特定目的会社の保有する本物件に係る特定資産管理処分業務を受託
取得経緯・理由等	平成18年11月新築
取得価格	—
取得時期	—

6. 取得の日程

- 平成19年11月14日 取得を決定
 平成19年11月26日 不動産売買契約締結、内金支払い(予定)
 平成19年12月18日 引渡し、残代金決済(予定)

7. 晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する配当について

晴海フロント特定目的会社は、資産流動化計画に基づき、今後、以下のスケジュールで、出資者に対し配当の支払いを行う予定。
 なお、当投資法人は、晴海フロント特定目的会社の社員総会決議にて配当金額が確定した日の属する決算期に当該配当収入を収益計上する予定。

<今後のスケジュール(予定)>

	晴海フロント特定目的会社	ジャパンリアルエステイト投資法人
平成19年12月18日	本件特定資産の譲渡	本件特定資産の取得
平成20年3月	社員総会決議(配当金額の確定)	配当を収益へ計上
平成20年4月	配当を実施	配当を受領

以上

なお、本取得及び晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する配当を前提とした当投資法人の平成20年3月期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)における運用状況の予想については、平成19年11月14日付け発表の「平成19年9月期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)決算短信」をご参照ください。

参考資料(添付)

- ・ 晴海センタービル外観写真
- ・ 案内図
- ・ 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) 晴海センタービル外観写真



(参考) 案内図



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	1.1%	81.9%
	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	17.2%	
	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	2.0%	
	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	1.0%	
	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	3.1%	
	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	9.4%	
	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	1.5%	
	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3月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	4.4%	
	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	1.5%	
	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	0.7%	
	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	1.1%	
	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	3.6%	
	慶通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	1.1%	
	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	5.7%	
	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	1.6%	
	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	1.0%	
	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	0.6%	
	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	1.7%	
	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	2.0%	
	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	0.6%	
	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	1.2%	
	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	1.1%	
	日本フランスウィックビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.4%	
	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	1.8%	
	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	1.0%	
	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	2.6%	
	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	7.3%	
	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 計	3,740,000 360,000 4,100,000	0.9%	
	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	1.8%	
	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	0.4%	
	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	
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	0.5%	
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%	
首都圏計				397,353,000	83.9%	83.9%
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	1.5%	1.5%
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%	0.9%
	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	0.7%	
北陸地方	金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	平成14年7月28日 平成15年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	1.0%	1.0%
中部地方	錦パークビル (愛知県名古屋)	不動産	平成18年10月2日 平成18年11月1日 計	3,850,000 1,300,000 5,150,000	1.1%	4.9%
	広小路栄ビルディング (愛知県名古屋)	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.4%	
	名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋)	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	3.1%	
	名古屋御園ビル (愛知県名古屋)	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.4%	
近畿地方	京都四楽河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.6%	4.5%
	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	0.9%	
	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	3.0%	
中国地方	リットンビル (岡山県岡山市)	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	1.0%	1.3%
	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%	
九州地方	東天神ビルディング (福岡県福岡市)	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.3%	2.2%
	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	1.1%	
	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	0.8%	
地方都市計				76,387,000	16.1%	16.1%
運用資産合計				473,740,000	100.0%	100.0%

(注) 上記表に記載の資産のほか、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1,270百万円で取得しております。