



平成 21 年 5 月 18 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 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

未利用容積の移転取引に関するお知らせ

当投資法人は、平成 21 年 5 月 18 日、当投資法人が一部を保有する三菱 UFJ 信託銀行本店ビル（以下「本ビル」といいます。）の未利用容積を、本ビルに隣接する東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱 UFJ 信託銀行東京ビルの一体建替（以下「丸の内 1-4 計画」といいます。）による新築予定建物へ移転し、丸の内 1-4 計画の事業者の一部がその未利用容積を利用することについて、下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取引の概要

- 1) 取引内容： 三菱 UFJ 信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権^{(注) 1.}の移転取引
- 2) 未利用容積移転対価： 729,984,000円
- 3) 契約日： 平成 21 年 5 月 18 日（配分容積利用権譲渡契約締結）
- 4) 移転予定日： 平成 21 年 9 月 17 日（予定）
- 5) 本権利の存続期間： 平成 21 年 9 月 17 日（予定）以降、丸の内一丁目特定街区^{(注) 2.}の存続期間と同一の期間
- 6) 移 転 先： 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社

(注) 1. 本ビルの敷地として当投資法人が共有する土地（2筆計 700.81㎡の共有持分 1,000 分の 226 及び 1筆 5,085.53㎡の共有持分 10,000 分の 2,795）に係る容積率 65%相当（当投資法人持分としての容積対象床面積 1,026.88㎡相当）を丸の内 1-4 計画新築予定建物に移転し、当該新築予定建物にて利用する権利

(注) 2. 都市計画法に基づく平成 20 年 12 月 19 日付け東京都告示第千五百七十一号による都市計画

2. 取引の仕組み

①利用権の移転

本ビル及び日本工業倶楽部会館敷地の各所有者（当投資法人、三菱地所株式会社及び社団法人日本工業倶楽部）が、本ビル隣接区画上の丸の内1-4計画の一部事業者（住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社）に対し、本ビル及び日本工業倶楽部会館敷地における基準容積率1,300%と平成20年12月19日付け丸の内一丁目特定街区の都市計画決定による指定容積率1,235%との差となる容積率65%相当の未利用容積（容積対象床面積5,265.25㎡相当(当投資法人持分としての容積対象床面積1,026.88㎡相当)）を丸の内1-4計画新築予定建物に共同して移転し、丸の内1-4計画事業者は移転された容積を利用するもの。

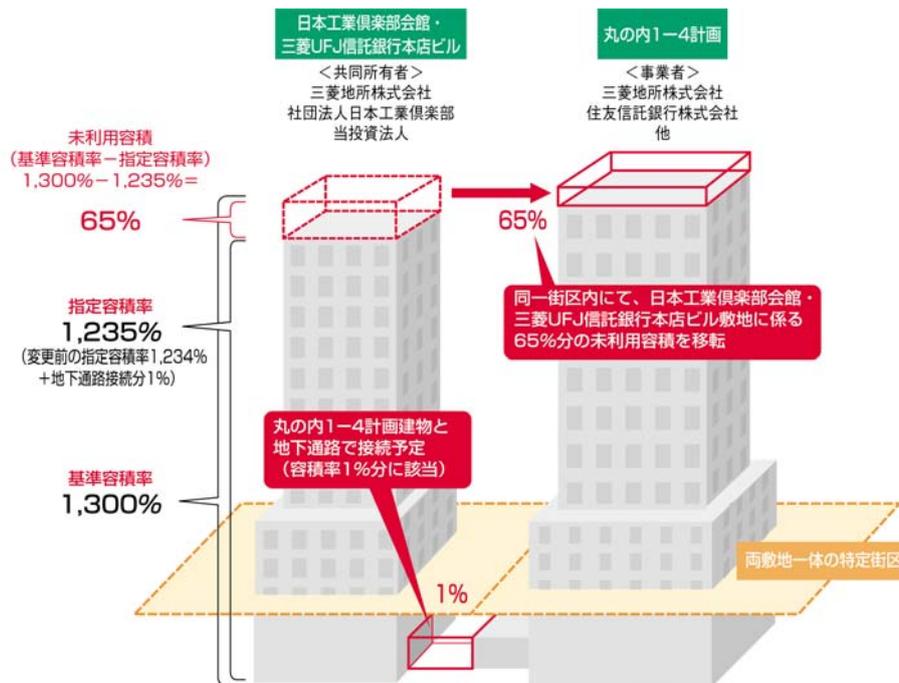
また、未利用容積利用権の存続期間は未利用容積移転日の平成21年9月17日（予定）以降、丸の内一丁目特定街区存続期間と同一である。現在、当該特定街区の解除は予定されていないが、将来、特定街区が解除された場合には本権利は消滅する。

②地下接続通路の開設

平成20年12月19日付け丸の内一丁目特定街区の都市計画決定により、本ビル及び日本工業倶楽部会館敷地に係る指定容積率は1,234%から1,235%に変更されたが、同変更により割増された容積率1%分については、本ビルと丸の内1-4計画新築予定建物を接続する地下通路の設置にて利用する予定。なお、本地下通路の設置により、本ビルは同計画建物を經由して東京メトロ大手町駅と地下通路で直結することとなり、また、両建物の駐車場が一体利用できることとなるため、本ビルの利便性の向上も見込まれる。

この地下通路接続に関しては、概算にて3億円程度（当投資法人の負担分：約60百万円）の工事費が平成23年以降に発生する見込み（出来高払いにより工事費の支払いは平成23年2月頃から発生するが、資産計上は竣工時の平成24年1月末を予定）。

<スキーム図（イメージ）>



3. 譲渡の経緯及び理由

①三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積

本ビルの新築を計画した当時、本ビルを含む丸の内地区等の基準容積率は1,000%であったが、平成12年3月に都市計画決定された特定街区（丸の内一丁目特定街区）^(注)に基づき容積率は1,234%に割り増しされ、平成15年に本ビルが完成し、その後、平成16年6月の用途地域見直しにより、基準容積率が1,300%に変更された。但し、変更後の基準容積率と特定街区に基づく指定容積率との差である容積率（66%）については、将来本ビルを建替える際、特定街区が解除された後に初めて利用可能となる容積であったため、現状のまま活用を図ることは困難であった。

(注) 本ビルは日本工業倶楽部会館と一体建築された建物であり、当時、日本工業倶楽部会館の敷地を含め丸の内一丁目特定街区として都市計画決定されていたもの。

②本ビル隣接区画との特定街区の一体化

本ビル隣接区画上に丸の内1-4計画が開始されることに伴い、当投資法人が地権者の一社である「日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル」と「丸の内1-4計画」の両敷地を一体の特定街区とする、丸の内一丁目特定街区の拡大指定に関する都市計画の変更手続きが行われ、平成20年12月19日付けにて当該都市計画が決定された。同都市計画決定により、本ビルの指定容積率が1,234%から1,235%に変更され、1%分の容積を利用し本ビルと丸の内1-4計画新築予定建物との地下接続通路を設けること、及び現行の基準容積率1,300%と変更後の指定容積率1,235%との差である容積率65%分を未利用容積として、同計画建物に移転することが可能となった。

③未利用容積の有効活用

本都市計画決定を受け、丸の内1-4計画の事業者の一部より、当投資法人を含む日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地の各所有者に対し、未利用容積の移転につき提案がなされ、今般、当投資法人は、当該未利用容積の有効活用を企図して本容積利用権の移転を決定した。

4. 取引の対象

移転取引の対象は、次頁冒頭の表に記載の通り。なお、ここに「調査価格」とは、今回の未利用容積の移転取引に際しての参考情報として、大和不動産鑑定株式会社より取得した、下表記載の日を価格時点とする調査価格を指している。

移転取引の対象	
対象	三菱 UFJ 信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積
概要	三菱 UFJ 信託銀行本店ビル及び日本工業倶楽部会館敷地の共同所有者（当投資法人、三菱地所株式会社及び社団法人日本工業倶楽部）が、丸の内 1-4 計画の一部事業者（住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社）に対し、三菱 UFJ 信託銀行本店ビル及び日本工業倶楽部会館敷地における容積率 65%相当（容積対象床面積 5,265.25 m ² 相当（当投資法人持分としての容積対象床面積 1,026.88 m ² 相当））を丸の内 1-4 計画による新築予定建物へ移転
未利用容積移転対価	729,984,000 円
調査価格（価格時点）	488,000,000 円（平成 21 年 5 月 1 日時点）

5. 本未利用容積の移転による本ビルへの影響

(1) 本ビルの鑑定評価額について

当投資法人は、本未利用容積の移転による本ビルの鑑定評価額への影響を検証するため、大和不動産鑑定株式会社より「意見書」を取得しており、当該意見書において未利用容積の移転による「本ビルの鑑定評価額への影響はない。」旨の報告を受けている。

(2) 本ビルの再建築について

現時点において、本ビルの建替は予定されていないが、将来における建替に際しては、その時点の法令上の制限及び本移転容積率等を勘案し、建替を行うこととなる。

6. 未利用容積の移転先

本ビル隣接区画上の丸の内 1-4 計画の事業者の一部である以下に記載の 2 社

商号	住友信託銀行株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区北浜 4 丁目 5 番 3 3 号
代表者	取締役社長 常陰 均
資本金の額	287,537 百万円（平成 20 年 9 月 30 日現在）
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口 4 G） （平成 20 年 9 月 30 日現在）
主な事業内容	信託銀行
当投資法人又は資産運用会社との関係	同社は、当投資法人が、投資信託及び投資法人に関する法律で定められる一般事務業務を委託している一般事務受託者である。なお、同社は、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は該当しない。

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20年9月30日現在）
大株主	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 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 （平成20年9月30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	同社は、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）の主要株主（出資比率63%）である。なお、同社は、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21年3月31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2.29%）保有している。

7. 決済方法

本未利用容積の移転に係る対価については、本未利用容積の移転時（平成21年9月17日（予定））に一括して收受する予定。

8. 譲渡の日程

平成21年5月18日	本未利用容積の移転を決定
平成21年5月18日	配分容積利用権譲渡契約締結
平成21年9月17日	本未利用容積の移転（予定）

以上

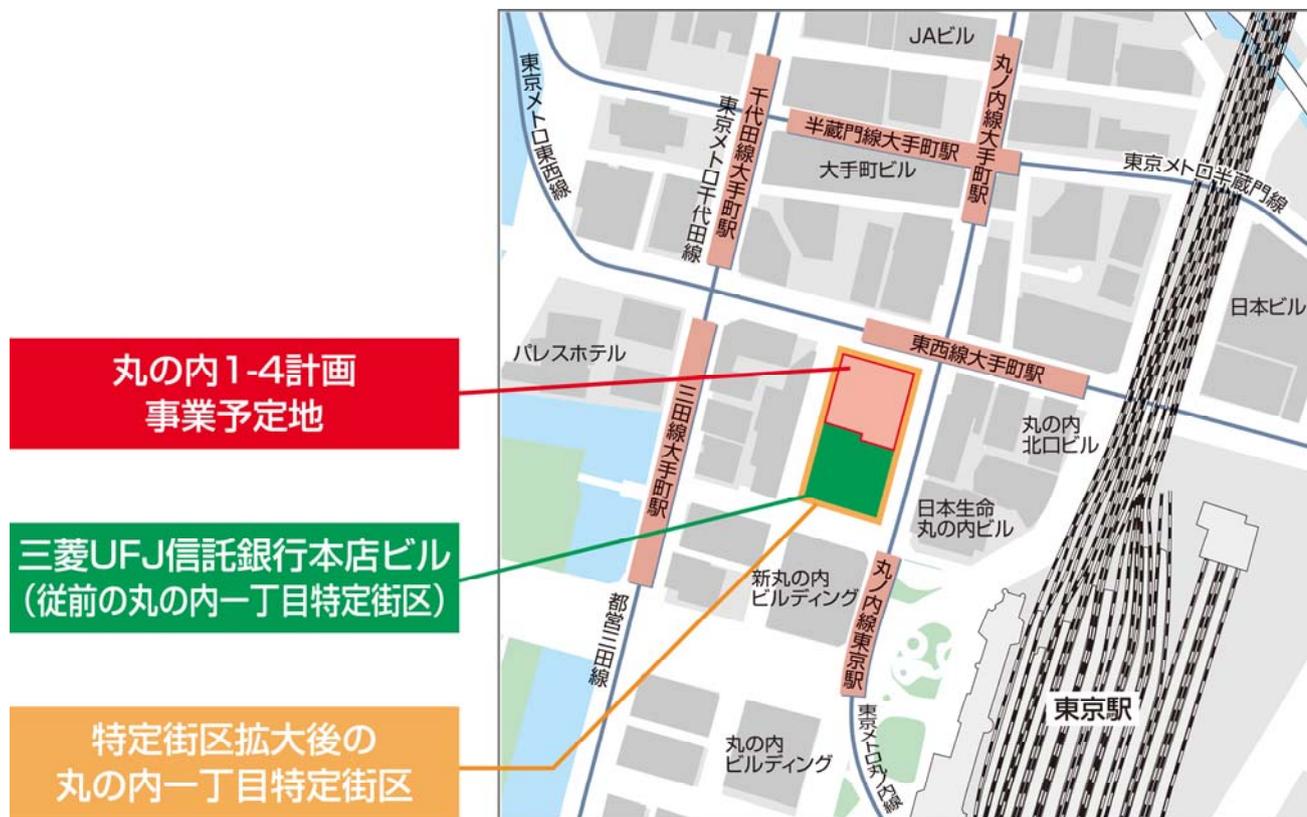
なお、本未利用容積の移転を前提とした当投資法人の平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）における運用状況の予想については、平成21年5月18日付け発表の「平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）決算短信」をご参照ください。

参考資料（添付）

- ・ 三菱UFJ信託銀行本店ビル周辺地図
- ・ 本件取引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) 三菱UFJ信託銀行本店ビル周辺地図



(参考) 本件取引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	0.9%	72.6%
	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	14.5%	
	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	1.7%	
	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	2.6%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル (注) 1.	東京都千代田区	不動産	平成19年3月28日	44,700,000	7.9%	
	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 平成17年1月31日	7,000,000 10,200,000	1.2%	
	山王グランドビル	東京都千代田区	不動産	平成18年4月3日 計	10,700,000 20,900,000	3.7%	
	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	1.3%	
	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	0.9%	
	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	3.0%	
	菱進銀座イーストミラービル (注) 2.	東京都中央区	不動産	平成17年3月15日	5,353,500	0.9%	
	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	4.7%	
	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	1.4%	
	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	3.8%	
	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	0.9%	
	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	1.4%	
	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	1.7%	
	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	1.0%	
	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	0.9%	
	日本プラズウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.2%	
	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	1.5%	
	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 (注) 3.	東京都渋谷区	不動産	平成15年10月9日	12,200,000	2.2%	
	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 平成15年11月14日 平成16年4月1日 計	34,600,000 3,740,000 360,000 4,100,000	6.1%	
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	平成17年2月28日	8,500,000	0.7%	
	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	8,500,000	1.5%	
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	0.6%		
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	0.8%		
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	1.0%	9.4%
	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%	
	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	6.6%	
	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	0.6%	
	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	0.7%	
首都圏計				462,382,112	82.0%	82.0%	
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	1.3%	1.3%
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%	0.7%
	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	0.6%	
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	0.8%	0.8%
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	0.9%	4.1%
	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	0.3%	
	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	2.6%	
	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	0.3%	
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%	8.0%
	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	4.3%	
	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	0.7%	
	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	2.5%	
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	0.8%	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 平成20年3月3日 計	1,320,000 1,450,000 2,770,000	0.5%	
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%	1.8%
	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	0.9%	
	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	0.6%	
運用資産合計					564,219,112	100.0%	100.0%

(注) 1. 平成21年9月17日付けにて、三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積を729百万円にて本物件に隣接する丸の内1-4計画新築予定建物に移転する予定です。

(注) 2. 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しております。

当該建物を解体の上、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設する予定です。

(注) 3. 平成21年10月30日付けにて、神宮前メディアスクエアビルに係る敷地の一部を1,507百万円にて譲渡の予定です。