



平成 20 年 8 月 8 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

資産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 20 年 8 月 8 日、下記の通り資産の取得を決定し、信託受益権売買契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産を信託財産とする信託の受益権
- 2) 資産名称： 新藤田ビル
- 3) 信託受託者： みずほ信託銀行株式会社（注）
- 4) 信託契約期間： 平成 17 年 9 月 30 日から平成 22 年 9 月 29 日まで（注）
- 5) 取得価格： 24,000 百万円
- 6) 取得予定日： 平成 20 年 9 月 1 日
- 7) 売主： 堂島インベストメント有限会社
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 借入金及び自己資金（予定）

（注）平成 20 年 9 月 1 日付けにて、信託受託者を住友信託銀行株式会社に変更の上取得の予定。
信託契約については、期間を平成 25 年 7 月 31 日までに変更の予定。

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とおり。

（1）立地の優位性

- ・本物件が位置する「堂島」エリアは、大阪において最も業務集積度が高い「梅田」エリアに隣接し、近年は大規模開発が進み、オフィス街として更なる発展を遂げているエリアであるが、中でも、本物件はターミナル駅である JR「大阪」駅及び阪神電鉄「梅田」駅から徒歩 9 分、JR「北新地」駅及び地

下鉄四つ橋線「西梅田」駅から徒歩5分、さらには、平成20年10月開業予定の京阪中之島線「渡辺橋」駅から徒歩5分等複数路線の利用が可能であり、高い交通利便性を有していること。

(2) 規模及びスペック面における競争力

- ・本物件は、建物延床面積 45,411 m²・基準階面積 1,455 m²と周辺エリアにおいて規模的優位性を有すること。
- ・テナントニーズに即したグレードの高いスペックに加え、アーティスティックな外観やゆとりある公開空地の確保等により、将来に亘るオフィスビルとしての競争力の保持が期待できること。

(3) テナント分散の効いた大型地方物件

- ・本物件は、当投資法人が地方都市において保有する物件の中で1番の規模を誇るが、入居テナントは取得予定日現在で38テナントとテナント分散が図られており、収益への安定的な寄与が期待できること。

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) 信託財産となる不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 大阪府大阪市北区堂島二丁目20番 他4筆 建物 大阪府大阪市北区堂島二丁目20番地 他
住居表示	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	6,159.61 m ²
建物	45,411.31 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付21階建
建築時期	平成7年4月
設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所
施工者	大成建設株式会社
建築確認機関	大阪市
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	24,000百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	25,200百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法：平成20年7月1日時点)
地震PML	4.0% (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	不動産を信託財産とする信託の受益権に質権設定あり (但し、取得同日付にて解除予定)
不動産管理会社(注)1.	株式会社三菱地所プロパティマネジメント(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	株式会社三菱地所プロパティマネジメント
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
代表者	取締役社長 林 裕
資本金の額	60 百万円 (平成 20 年 3 月 31 日現在)
大株主	三菱地所株式会社 (平成 20 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	ビルの総合的運営管理
当投資法人又は資産運用会社との関係	株式会社三菱地所プロパティマネジメント (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マネジメント株式会社 (資産運用会社) の主要株主である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率 36%) 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には該当しないが、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	38	
総賃貸可能面積	28,414 m ²	
総賃貸面積	25,266 m ²	
最近の入居率	平成 18 年 3 月 31 日	95.2%
	平成 19 年 3 月 31 日	97.3%
	平成 20 年 3 月 31 日	90.2%
	取得予定日	88.9%
NOI (Net Operating Income)	年間 1,269 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の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。 ・ NOI は、取得予定日の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。 ※想定入居率：94.8% ・ 数値 (NOI を除く) は、売主から提供を受けたデータに基づく。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,600 mm
基準階面積	1,455 m ²
OAフロア	有り (100 mm)
電気容量	50VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大4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 20 年 7 月 2 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	27 百万円
	更新費	171 百万円
	合計	199 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	堂島インベストメント有限会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号 東京共同会計事務所
代表者	取締役 森田 威
資本金の額	3 百万円 (平成 20 年 5 月 31 日現在)
大株主	エム・ジェイ・アイ・エイ有限責任中間法人が 100% 出資
主な事業内容	不動産信託に係る信託受益権の取得、保有及び処分等
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資産運用会社の主要株主である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率 36%) が堂島インベストメント有限会社 (以下、本表において「当該会社」という。) へ匿名組合出資をしている。また、三菱地所株式会社が 75%、三菱地所株式会社の 100% 子会社である三菱地所リアルエステートサービス株式会社が 25% 出資する三菱地所投資顧問株式会社が当該会社より投資助言業務を受託している。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は該当しない。

5. 媒介の概要

- (1) 媒介者 有限会社武事務所
- (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。

6. 取得の日程

- 平成 20 年 8 月 8 日 取得を決定、信託受益権売買契約締結
平成 20 年 9 月 1 日 引渡し (予定)

以 上

なお、本件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
- ・ 新藤田ビル外観写真
- ・ 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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	25,200,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 7 月 1 日

項目	内容
収益価格	25,200,000 千円
直接還元法による価格	26,000,000 千円
純収益	1,220,129 千円
還元利回り	4.7%
D C F 法による価格	24,800,000 千円
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.9%
積算価格	16,800,000 千円
土地比率	55.2%
建物比率	44.8%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 新藤田ビル外観写真



(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	0.9%	71.5%	
	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	15.0%		
	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	2.7%		
	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	8.2%		
	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		3.8%
					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	1.3%		
	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	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	3.1%		
	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	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	4.9%		
	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%		
	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	1.6%		
	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	2.2%			
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	34,600,000	6.4%			
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	0.8%			
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	3,300,000	1.0%		
				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	6.9%			
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	0.6%			
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					441,132,112	81.2%	81.2%	
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%	0.8%	
	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	2,924,000			
平成18年6月28日				250,000				
			計	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	2,880,000	0.8%	0.8%	
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	0.9%		
				平成18年11月1日	1,300,000			
			計	5,150,000				
	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	2.7%			
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	0.3%			
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%	8.3%	
	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			
				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			
				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	2.6%			
			計	7,380,000				
			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%	1.4%	
	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			
平成20年3月3日				1,450,000				
			計	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%	1.9%	
	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	0.7%		
地方都市計					101,837,000	18.8%	18.8%	
運用資産合計					542,969,112	100.0%	100.0%	

(注) 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。