




2017年10月6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**
INVESTMENT CORPORATION
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 梅田 直樹
問合せ先 取締役常務執行役員企画部長 吉田 竜太
TEL. 03-3211-7951

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、2017年10月6日、下記のとおり国内不動産の取得（追加取得）を決定しましたので、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
(店舗部分、建物所有割合 1.86142%) (注)1
- 2) 資産名称： A E R (アエル)
- 3) 所在地： 宮城県仙台市
- 4) 取得価格： 333,091,893 円
- 5) 取得予定日： 2017年11月1日
- 6) 売主： 個人1名(注)2
- 7) 決済方法： 引渡時一括
- 8) 取得資金： 自己資金(予定)

(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 売主個人1名については、同意を得られていないため詳細は開示しておりません。

(注)3 当投資法人は、2015年9月1日付けにて本物件の事務所部分の共有持分 88.3%を含む建物所有割合 55.35443%を取得しておりますが、本追加取得により、建物所有割合 57.21585%を保有することとなります。なお、2015年9月1日付けの本物件の一部取得に関する詳細につきましては、2015年8月11日付け「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

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DEST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) 建物運営管理効率及び資産価値の向上

当投資法人は区分所有者として本物件の特性及び運営管理の詳細を把握しており、且つ店舗部分の運営状況は一体的に運営されるオフィス部分の評価に大きく影響することから、今回の店舗部分の追加取得で保有持分割が高まることにより、より一層の運営管理効率及び資産価値の向上が期待できること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「用途」、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示を記載。

(1) 不動産の内容（追加取得部分）

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	店舗 (注)1
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	1998 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 186,142) (注)2
建物	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 660,536 ※建物所有割合 : 1.86142%
取得価額	333,091,893 円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	346 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (2017 年 9 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	なし
不動産管理会社	株式会社クロップス (注)3

(注)1 不動産全体の主要な用途は、事務所・店舗

(注)2 敷地権割合 1.86142%

(注)3 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 清水 俊明
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(追加取得部分)

テナント総数	1	
総賃貸可能面積	737 m ²	
総賃貸面積	737 m ²	
最近の稼働率	2012年9月30日	100.0%
	2013年9月30日	100.0%
	2014年9月30日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%
	2016年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
総賃料収入	非開示(テナントから開示の同意を得られていないため)	
敷金・保証金	非開示(テナントから開示の同意を得られていないため)	
参考		
NOI (Net Operating Income)	年間 18 百万円(定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 4 百万円(定常稼働時の当社推定数値)	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当投資法人による取得後、既存保有持分(店舗部分)と同様に、株式会社クロップスに一括賃貸し、同社が転貸を行う予定(固定賃料型マスターリース)。 ・ 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。 ・ 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、テナント総数は店舗部分全体のテナント総数を記載。 	

(3) 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	2015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 (当投資法人による今回取得持分に係る年平均値)	修繕費	1 百万円
	更新費	2 百万円
	合計	3 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

売主は個人1名ですが、氏名、住所を開示することについて同意を得られていないため、詳細は開示していません。なお、当投資法人並びに資産運用会社は、当該個人との資本関係、人的関係、取引関係、その他特筆すべき関係等はありません。

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

売買契約締結までに媒介契約を締結予定の相手先の概要は以下のとおりです。

商号	三井不動産リアルティ東北株式会社
本店所在地	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目1番1号 仙台第一生命ビル
代表者	代表取締役 安念 孝
設立年月日	1992年9月22日
資本金の額	1億円(2017年3月31日現在)
主な事業内容	不動産仲介事業、駐車場事業、販売受託事業、賃貸事業、その他事業
当投資法人又は資産運用会社との関係	特になし
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため非開示

7. 取得の日程

2017年10月6日 取得決定
2017年10月23日 売買契約締結(予定)
2017年11月1日 決済・引渡し(予定)

8. 今後の見通し

本件取得による当投資法人の2018年3月期(2017年10月1日~2018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。

9. 鑑定評価の概要

物件名	A E R
鑑定評価額	346,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年9月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	346,000	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	348,000	
(1) 運営収益 [①-②]	24,006	
①可能総収益	24,006	過年度における賃料改定の経緯や、中長期競争力等を勘案し査定
②空室損失等	—	入替えを想定しないため、計上しない
(2) 運営費用	5,701	
維持管理費	526	維持管理費は 2017 年度の実績額に基づき、PM フィーは賃料収入等の 1.0%を計上
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	—	テナントの入替えは想定しない
水光熱費	—	テナント負担
修繕費	858	エンジニアリングレポートの修繕費の 15 年平均額を計上
公租公課	4,140	土地は 2017 年度の実額を基に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ想定。建物は 2017 年度の実額を計上
損害保険料	175	類似不動産の事例を参考に査定
その他費用	—	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	18,305	
(4) 一時金の運用益	50	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5) 資本的支出	2,673	エンジニアリングレポートの更新費の 15 年平均額を計上
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	15,682	
(7) 還元利回り	4.5%	最もリスクの低い都市型商業施設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	345,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	410,000	
土地比率	75.8%	
建物比率	24.2%	

* 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)	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	2006年2月24日	81,555,500	8.5%	75.1%
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	2002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	2002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	2014年3月31日	15,462,900	1.6%	
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	2005年4月1日	14,700,000	1.5%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	2007年3月28日	44,700,000	4.7%	
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	2005年7月29日	7,000,000	0.7%	
	山王グランドビル	東京都千代田区	不動産	2005年1月31日 2006年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	2.2%	
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区	不動産	2003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	2001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	2011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	2002年7月22日	5,250,000	0.5%	
	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	2015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	2005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	2005年3月15日 2010年5月24日 計	5,353,500 2,645,922 7,999,422	0.8%	
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	2013年1月7日	31,300,000	3.3%	
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	2007年12月18日	26,800,000	2.8%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	6.4%	
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	2003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	2015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	2008年12月19日 2010年1月15日 2015年5月1日 2017年3月30日 2017年9月1日 計	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 106,930,000	11.2%	
	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	2001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	2001年9月25日	2,808,000	0.3%	
	田町フロントビル	東京都港区	不動産	2017年3月30日	6,210,000	0.6%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産信託受益権	2014年10月1日 2017年1月25日 計	23,100,000 6,660,000 29,760,000	3.1%	
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	2004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	2005年9月13日 2010年3月24日 計	9,350,000 22,426,831 31,776,831	3.3%	
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.3%	
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	2004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	2011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	2001年9月10日	5,123,000	0.5%	
	(仮称) 新宿南口プロジェクト(底地)	東京都渋谷区	不動産	2004年3月24日 2013年8月23日 計	6,670,000 1,170,000 5,500,000	0.6%	
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	2004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	2002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	2003年10月9日	12,200,000	1.3%	
	渋谷クオスタタワー	東京都渋谷区	不動産	2001年11月30日	34,600,000	3.6%	
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	2003年11月14日 2004年4月1日 2014年2月18日 計	3,740,000 3,600,000 10,512,000 14,612,000	1.5%	
	ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	2005年2月28日 2012年12月19日 2015年3月27日 計	8,500,000 520,000 2,100,000 11,120,000	1.2%	
	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	2001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	2001年9月25日	1,728,000	0.2%	
	池袋Yビル	東京都豊島区	不動産	2004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	2005年3月31日 2008年3月19日 計	3,300,000 2,379,112 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	2001年9月25日 2001年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.3%	
MMパークビル		神奈川県横浜市	不動産	2008年3月24日	37,400,000	3.9%	
クイーンズタワーA		神奈川県横浜市	不動産信託受益権	2014年1月31日	17,200,000	1.8%	
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	2001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	2008年3月25日	4,000,000	0.4%	
首都圏計					787,760,766	82.4%	82.4%

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	2007年6月1日	7,100,000	0.7%	0.7%
東北地方	定禅寺パークビル	宮城県仙台市	不動産	2005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	2013年1月7日	9,950,000	1.0%	
	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	2001年9月25日	2,924,000	0.3%	
				2006年6月28日	250,000		
	AER	宮城県仙台市	不動産	2015年9月1日	18,640,000	2.0%	
			2017年11月1日	333,091	0.0%		
			計	18,973,091	2.0%		
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	2002年2月28日	2,880,000	0.5%	0.8%
				2003年3月3日	1,700,000		
	計	4,580,000					
	金沢上堤町ビル	石川県金沢市	不動産	2016年10月3日	2,780,000	0.3%	
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市	不動産	2006年10月2日	3,850,000	0.6%	3.2%
				2006年11月1日	1,800,000		
				2014年6月9日	650,000		
				2016年4月1日	175,000		
	計	5,975,000					
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋市	不動産信託受益権	2013年7月31日	8,667,000	0.9%	
	名古屋広小路ビルヂング	愛知県名古屋市	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.5%	
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	不動産	2003年8月8日	1,865,000	0.2%	
近畿地方	四条丸センタービル	京都府京都市	不動産	2013年9月3日	4,400,000	0.5%	7.5%
	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	2015年4月1日	15,523,520	1.6%	
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2008年9月1日	24,000,000	2.5%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	2001年9月25日	2,264,000	0.4%	
				2003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	2001年9月25日	6,934,000	1.5%	
2002年2月28日				7,380,000			
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	2015年3月25日	9,300,000	1.0%	
中国地方	リットンティビル	岡山県岡山市	不動産	2006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	2004年3月25日	1,320,000	0.3%	
				2008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	2001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	2005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	2001年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					167,825,611	17.6%	17.6%
運用資産合計					955,586,378	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. (仮称) 新宿南口プロジェクト(底地)の取得価格は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の取得価格から建物取得価格を差し引いております。なお、本物件は、2017年5月15日付けにて物件名称を日本ブランドウィックビル(底地)から(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)に変更しております。

(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、2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009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。