




平成 20 年 12 月 15 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 12 月 15 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： 不動産を信託財産とする信託の受益権（準共有持分 10%）
- 2) 資産名称： 汐留ビルディング
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 平成 16 年 3 月 22 日から平成 26 年 3 月 21 日まで
- 5) 取得価格： 21,250 百万円
- 6) 取得予定日： 平成 20 年 12 月 19 日
- 7) 売主： 有限会社マーレ
- 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）

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) 都心 3 区の築浅・大規模物件

- ・本物件は、旧汐留貨物駅跡地から浜松町駅に至る 3.1 ha におよぶ広大な敷地において、東京都と民間が一体となって開発に取り組んだ国内最大級の再開発プロジェクトである「汐留シオサイト」（汐留地区土地地区画整理事業）における最後の大規模再開発ビルであり、JR「浜松町」駅前、かつ汐留エリアの南の玄関口という好立地に位置していること。
- ・平成 19 年 12 月竣工と築 1 年の築浅物件であること。

- ・建物1棟全体の延床面積は115,930.83㎡(35,069.07坪)と都内の大型ビルの中でも、希少性のある規模の大きさを誇り、かつ、4階～24階オフィスゾーンの基準階は、天井高2,900mm+OAフロア100mm、有効面積1,000坪超という無柱の大規模空間を実現していること。
- ・1・2階には、新たなグルメスポットとして注目を集める商業ゾーン「HAMASITE Gurume(ハマサイト・グルメ)」、3階には、新たな産業・ビジネスの育成・支援を図るための産業支援施設であるプライベートオフィスゾーンを設置する等、オフィスビルとしてだけでなく、街としての機能を有する最新鋭の複合ビルであること。

(2) 日本全国各地への交通利便性

- ・本物件は、JR「浜松町」駅・都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分の場所に位置しており、JR山手線、都営大江戸線・浅草線と複数路線が利用可能であることから、都内の主要エリアへのアクセスが容易であること。
- ・さらに、新幹線の基幹駅である「東京」駅・「品川」駅へは5～6分程度、またモノレールを利用し「羽田空港」へは25分程度と、広域交通網が利用しやすいこと等、非常に高い交通利便性を有していること。

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) 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 東京都港区海岸一丁目7番1 他17筆(注)1. 建物 東京都港区海岸一丁目7番地1 他
住居表示	東京都港区海岸一丁目2番20号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	約12,046㎡(建物敷地全体の面積)(注)1.
建物	115,930.83㎡(建物1棟全体の延床面積)
構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付24階建
建築時期	平成19年12月
設計者	株式会社三菱地所設計・日建設計株式会社
施工者	大成建設株式会社
建築確認機関	財団法人日本建築センター
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	21,250百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	22,100百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法:平成20年12月1日時点)
地震PML	1.4%(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	受益権に質権設定有り(但し、今回取得持分にかかる質権は解除された状態で取得予定。)
不動産管理会社(注)3	株式会社三菱地所プロパティマネジメント(注)2.

(注) 1. 本物件は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しており、所在地については従前地に係る登記簿表示を、面積については仮換地指定面積の合計を記載。また、土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されている。

(注) 2. 受託者が委託している不動産管理会社を記載。

(注) 3. 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9月30日現在）
大株主	三菱地所株式会社（平成20年9月30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	26	
総賃貸可能面積	8,037㎡	
総賃貸面積	7,965㎡	
最近の入居率	平成20年3月31日	98.8%
	取得予定日	99.1%
NOI (Net Operating Income)	年間910百万円	
(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取得予定持分にかかる推定数値。 ※想定入居率：96.7% 数値（NOIを除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。但し、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,900mm（一部3,200mm）
基準階面積	3,501㎡
OAフロア	有り（100mm、一部400mm）
電気容量	60VA/㎡
空調方式	個別空調（1フロア最大102~104ゾーン）
床荷重	500kg/㎡（一部1,000kg/㎡）
その他	カードセキュリティ（非接触型ICカードキー）により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 30 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 (当投資法人取得部分に係る年平均値)	修繕費	6 百万円
	更新費	1 百万円
	合計	7 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	有限会社マーレ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	取締役 須貝 信
資本金の額	3 百万円 (平成 20 年 11 月 30 日現在)
大株主	有限責任中間法人海岸一丁目開発が 100% 出資
主な事業内容	不動産信託受益権の取得、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%) 及び三井物産株式会社 (資産運用会社への出資比率 10%) が有限会社マーレ (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。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。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	汐留ビルディング (東京都港区海岸一丁目 2 番 20 号)
前所有者の状況	
会社名	有限会社マーレ
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の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%) 及び三井物産株式会社 (資産運用会社への出資比率 10%) が同社へ匿名組合出資
取得経緯・理由等	平成 19 年 12 月新築
取得価格	—
取得時期	—

6. 取得の日程

平成 20 年 12 月 15 日 取得を決定
平成 20 年 12 月 17 日 信託受益権売買契約締結（予定）
平成 20 年 12 月 19 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 21 年 3 月期（平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 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
- ・ 汐留ビルディング外観写真
- ・ 案内図
- ・ 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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	22,100,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 12 月 1 日

項目	内容
収益価格	22,100,000 千円
直接還元法による価格	22,000,000 千円
純収益	879,055 千円
還元利回り	4.0%
D C F 法による価格	22,100,000 千円
割引率	3.7%
最終還元利回り	4.2%
積算価格	20,500,000 千円
土地比率	82.8%
建物比率	17.2%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 汐留ビルディング外観写真



(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%	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	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	7,000,000	1.2%		
	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		3.7%
					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	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	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	1.2%		
	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	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	6.1%		
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	0.7%		
				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	1.5%			
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	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	6.6%			
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	2,924,000	0.6%		
			平成18年6月28日	250,000				
			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	0.8%	0.8%	
			平成15年3月3日	1,700,000				
			計	4,580,000				
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	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	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	京都四條河原町ビル	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	2,264,000	0.7%		
				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	2.5%		
			平成14年2月28日	7,380,000				
			計	14,314,000				
中国地方	リットンシティビル	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	1,320,000	0.5%		
平成20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	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					101,837,000	18.0%	18.0%	
運用資産合計					564,219,112	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。