




平成 18 年 5 月 12 日

各 位

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**
執行役員 山碕 建人
(コード番号 8952)

<問合せ先(資産運用業務委託先)>
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
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 18 年 5 月 12 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：所有権の共有持分、建物：区分所有権)
- 2) 資産名称： 仙台北町ホンマビルディング^(注)
- 3) 取得価格： 250百万円
- 4) 取得予定日： 平成18年6月28日
- 5) 売主： ケーエムエックスワン特定目的会社
- 6) 取得資金： 自己資金による

^(注)平成 18 年 5 月 12 日現在、当投資法人は本物件を信託財産とする信託の受益権(所有割合：93.39%)を保有しており、平成 18 年 6 月 28 日付けにて本件不動産にかかる持分を現物にて取得後、追加信託する予定。その結果、当投資法人は本物件を信託財産とする信託の受益権(所有割合：100%)を保有することとなる。

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) 建物運営管理効率の向上

1 棟全体を保有することにより、資産価値の向上及び建物運営管理の効率化が図れること。

(2) 競争力の高さ

本物件は、仙台市内において伝統的なオフィス集積エリアである「青葉通り・広瀬通り」に位置し、地下鉄「広瀬通」駅から徒歩 1 分、仙石線「あおば通」駅徒歩 4 分、JR「仙台」駅から徒歩 7 分と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。また、「所在地」、「用途」「面積」については、建物敷地全体もしくは建物1棟全体に関する表示を記載。

(1) 取得資産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番3 他2筆 建物 宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番地3、1番地2
住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	1,437.47 m ²
建物	8,247.50 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期	平成3年11月
設計会社	大成建設株式会社
施工会社	大成建設株式会社
建築確認機関	仙台市
所有形態	
土地	所有権（3筆のうち1筆の共有持分（100,000分の31,864））
建物	区分所有権 （1階店舗部分、1棟の建物における所有割合：6.61%）
取得価額	250百万円
鑑定評価額 （評価方法） （鑑定機関）	250百万円 （収益還元法：平成18年5月1日時点） （大和不動産鑑定株式会社）
地震PML	1.93%（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

(2) テナント等の内容（今回取得対象分）

テナントの総数	1
NOI (Net Operating Income)	年間16.6百万円
総賃貸面積	412㎡
総賃貸可能面積	412㎡
取得予定日の稼働率	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none">テナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日（平成18年6月28日）における今回取得対象分にかか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今回取得対象分に係る推定数値を記載。 ※想定稼働率：100.0%数値（NOIは除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。

4. 売主の概要

商号	ケーエムエックスワン特定目的会社
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	取締役 二又 正行
特定資本の額	50万円（平成18年2月10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並びにその管理及び処分

5. 取得の日程

平成18年5月12日 取得を決定
平成18年5月17日 不動産売買契約締結
平成18年6月28日 引渡し（予定）

6. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得後の当投資法人の平成18年9月期（平成18年4月1日～平成18年9月30日）業績見通しは、平成18年3月期（平成17年10月1日～平成18年3月31日）決算発表時に改めて公表いたします。

以上

参考資料（添付）

- 仙台北町ホンマビルディング外観写真
- 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) 仙台北町ホンマビルディング外観写真



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	1.2%	81.5%
	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	19.2%	
	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	2.2%	
	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	1.1%	
	三菱総合研究所ビルディング (東京都千代田区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	27,267,000	6.4%	
	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	3.5%	
	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	1.7%	
	山王ランドビル (東京都千代田区)	不動産	平成17年1月31日 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	4.9%	
	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	1.7%	
	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	1.2%	
	錦座三和ビル (東京都中央区)	不動産	平成17年3月10日	16,830,000	4.0%	
	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	1.3%	
	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	1.8%	
	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	1.1%	
	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	0.7%	
	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	1.8%	
	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	2.2%	
	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	1.3%	
	JALセールスビル (東京都目黒区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	1,362,000	0.3%	
	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	平成13年9月10日	5,123,000	1.2%	
	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	1.6%	
	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	2.1%	
	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	1.2%	
	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	2.9%	
	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	8.2%	
	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	1.0%	
	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	2.0%	
	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	0.8%	
	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	1.1%		
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	0.8%	2.9%
	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	0.6%	
	新横浜ファーストビル (神奈川県横浜市)	不動産	平成14年1月28日	3,000,000	0.7%	
	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	0.8%	
首都圏計				357,482,000	84.4%	84.4%
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%	1.0%
	仙台北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	新潟礎町西方代橋ビルディング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,010,000	0.2%	1.6%
	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9日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	1.1%	
中部地方	金沢南町ビルディング (石川県金沢市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,331,000	0.3%	3.9%
	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	3.4%	
近畿地方	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%	5.3%
	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	0.6%	
中国地方	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	1.0%	3.4%
	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	3.4%	
九州地方	神戸伊藤町ビルディング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,436,000	0.3%	2.4%
	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	1.1%	
地方都市計	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%	1.4%
	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	0.4%	
運用資産合計	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	1.2%	2.4%
	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	0.9%	
地方都市計				66,234,000	15.6%	15.6%
運用資産合計				423,716,000	100.0%	100.0%

(注) 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29日及び平成17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1,002百万円で取得し、これに伴い、「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利(優先買取権)を取得しております。