




平成 20 年 2 月 21 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**  
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 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 20 年 2 月 21 日、下記のとお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、建物：所有権）
- 2) 資産名称： MMパークビル
- 3) 取得価格： 37,400百万円
- 4) 取得予定日： 平成20年3月24日
- 5) 売主： 三菱地所株式会社
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 新投資口発行による手取金及び借入金（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) 立地の優位性

- ・本物件は、近年オフィスエリアとしての発展が著しい横浜のみなとみらい地区に位置しており、当該エリアの中でも、横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい駅」の出入口に直結し、立地としての競争力を有すること。また、同線は、横浜駅方面や元町方面等横浜市中心部における交通利便性を有するだけでなく、東急東横線への乗り入れにより、渋谷方面へダイレクトにアクセスが可能であり、さらに、2012年に予定される東京メトロ副都心線と相互乗り入れにより、将来的には都心部への更なるアクセスの向上が期待されること。

ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・また、本物件は、「みなとみらい駅」以外に、JR及び横浜市営地下鉄「桜木町駅」からも徒歩圏内に位置しており、同駅へは、歩行者専用通路等を経由してアクセスが可能であること。

(2) 新築かつ大規模物件

- ・本物件は、コの字型形状で基準階 2,735 m<sup>2</sup>の大規模フロアプランとなっており、レイアウト効率に優れ、幅広いテナントのニーズに柔軟に対応可能であること。
- ・天井高 2,800mm、OAフロア 100mm、1フロア複数ゾーニングによる 24 時間対応可能な空調設備、ICカードセキュリティ対応などオフィスビルとしての最新スペックを有していること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。

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) 取得資産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目 6 番 2 建物 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目 6 番地 2
住居表示	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目 6 番 3 号
用途	事務所、店舗、診療所
面積	
土地	6,825.77 m <sup>2</sup>
建物	49,037.51 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 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
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	37,400 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	37,400 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法：平成 20 年 1 月 1 日時点)
地震 PML	3.48% (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	無し
不動産管理会社 (注) 1.	三菱地所株式会社 (注) 2.
その他	平成 20 年 3 月 24 日に、売主である三菱地所株式会社に対し、本物件に係る電波障害対策負担金に関する精算金として 241 百万円 (消費税別) を支払う予定。

(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。

ご注意: この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注) 2. 不動産管理会社の概要

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19年9月30日現在)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 明治安田生命保険相互会社 (平成19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	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36%)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。また、平成19年9月30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2.48%)保有している。

(2) テナント等の内容

テナント総数	19
総賃貸可能面積	38,665㎡
総賃貸面積	27,024㎡
取得予定日における入居率	69.9%(予定)
NOI(Net Operating Income)	年間1,792百万円
(注)	<ul style="list-style-type: none"><li>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における入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</li><li>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推定数値を記載。</li></ul> ※想定入居率：98.6% <ul style="list-style-type: none"><li>数値(NOIを除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li><li>当該建物については、当投資法人による取得後、売主である三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行う予定。</li></ul>

(3) 貸室仕様

天井高	2,800mm
基準階面積	2,735㎡
OAフロア	有り(100mm)
電気容量	50VA/㎡
空調方式	個別空調(1フロア最大5ゾーン)
床荷重	500kg/㎡
その他	24時間入退館可

ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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 1 月 22 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	2 7 百万円
	更新費	6 百万円
	合計	3 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

前記 3. (1) (注) 2. に記載の不動産管理会社の概要と同じ

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	MMパークビル (神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目 6 番 3 号)
前所有者の状況	
会社名	三菱地所株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の主要株主
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 18 年 8 月	売主による入札に応札
平成 18 年 9 月	購入候補者として選定される
平成 20 年 2 月 21 日	取得を決定
平成 20 年 2 月 29 日	不動産売買契約締結 (予定)
平成 20 年 3 月 24 日	引渡し (予定)

以 上

なお、本件取得及び平成 20 年 2 月 21 日付け発表の新投資口発行後の当投資法人の平成 20 年 3 月期 (平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日) の運用状況については、平成 20 年 2 月 21 日付け発表文「平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。また、新投資口発行の概要については、平成 20 年 2 月 21 日付け発表文「公募による投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ MMパークビル外観写真及び平面図
- ・ 案内図
- ・ 本取得後の運用不動産等資産一覧

ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	37,400,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式會社
価格時点	平成 20 年 1 月 1 日

項目	内容
収益価格	37,400,000 千円
直接還元法による価格	37,900,000 千円
純収益	1,821,372 千円
還元利回り	4.8%
D C F 法による価格	37,200,000 千円
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	27,300,000 千円
土地比率	56.0%
建物比率	44.0%

\* 千円未満は切り捨てて表示。

ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

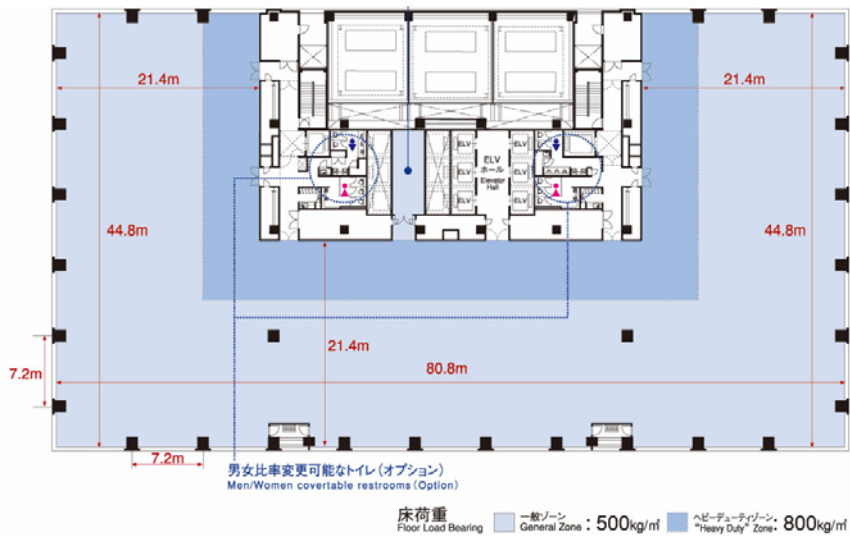
(参考) MMパークビル外観写真及び平面図

<外観写真>



<平面図>

基準階面積 : 2,735 m<sup>2</sup>



ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(参考) 案内図



ご注意:この文書は、当投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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	1.0%	74.8%
	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	15.7%	
	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	2.8%	
	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	8.6%	
	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 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	4.0%	
	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	1.4%	
	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	3.2%	
	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	5.2%	
	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	1.5%	
	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	1.5%	
	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	1.8%	
	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	1.1%	
	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	1.0%	
	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	1.3%	
	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	1.7%	
	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	2.4%	
	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	6.7%	
	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	0.8%	
	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	0.9%		
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	1.1%	10.2%
	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	7.2%	
	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	0.7%	
	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	0.8%	
首都圏計					441,132,112	85.0%	85.0%
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	1.4%	1.4%
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%	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 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	0.9%	0.9%
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	1.0%	4.5%
	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	2.8%	
	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%	
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 平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	2,650,000 2,264,000 1,900,000 4,164,000	0.5%	4.1%
	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14年2月28日 計	6,934,000 7,380,000 14,314,000	2.8%	
	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	2.8%	
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 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%	2.0%
	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	1.0%	
	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					77,837,000	15.0%	15.0%
運用資産合計					518,969,112	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、平成17年11月24日及び平成18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1,270百万円で取得しております。