



平成 21 年 3 月 31 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

資産の譲渡に関するお知らせ

当投資法人は、平成 21 年 3 月 31 日、下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- 1) 譲 渡 資 産： 不動産（土地の一部）
- 2) 資 産 名 称： 神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部
- 3) 譲 渡 価 格： 1, 507, 411, 422円（注）1.
- 4) 帳 簿 価 額： 614, 142, 090円（注）2.
- 5) 譲渡価格と帳簿価額の差： 893, 269, 332円（上記3）と4）の差額）
- 6) 契約予定日： 平成21年 4月 2日
- 7) 引渡予定日： 平成21年10月30日
- 8) 譲 渡 先： 東京都

（注）1. 本譲渡価格の他に、物件移転補償金として、21,795,272円の支払いを受ける予定。

（注）2. 神宮前メディアスクエアビルの平成20年9月30日時点の土地帳簿価格を、本件譲渡対象土地面積に応じ按分して算出した金額。

2. 譲渡の理由

神宮前メディアスクエアビルの土地の一部は、かねてより「東京都市計画事業環状第5の1号線」の事業対象地となっており、また、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に計画決定され、本物件が位置する神宮前区間（神宮前三丁目～神宮前六丁目）の地上部整備

(明治通り拡幅等)については、平成16年3月31日に事業認可されている。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と当投資法人の間において、土地収用にかかる協議が整ったため、譲渡を行うもの。

3. 譲渡資産（本件譲渡対象土地）の内容

以下に掲げる通り。なお、「所在地」、「地目」及び「面積」のうち敷地全体面積については登記簿上の表示を、「面積」のうち本件譲渡対象土地部分にかかる面積については実測面積を記載。また、「鑑定評価額」は、株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる以下記載日を価格時点とする鑑定評価額を記載。

譲渡資産（本件譲渡対象土地）の内容	
特定資産の種類	不動産（土地）
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番7、32、40及び50のうち一部並びに同319番5、28及び30
地目	宅地
面積	敷地全体2,261.68㎡のうち、137.01㎡ (敷地全体面積には、当該建物敷地として、要役地地役権に基づく承役地269.01㎡を含む。)
所有形態	所有権
譲渡価格	1,507,411,422円
鑑定評価額 (価格時点)	1,330,000,000円 (平成21年3月15日時点)

4. 本件譲渡による本物件への影響

(1) 本物件の鑑定評価額について

	価格時点	鑑定評価額又は簿価
本件譲渡前鑑定評価額	平成21年3月15日	15,000百万円
本件譲渡後鑑定評価額	平成21年3月15日	14,700百万円
(参考)平成20年9月期末鑑定評価額	平成20年9月30日	16,200百万円
(参考)本件譲渡後簿価(平成20年9月30日時点ベース)		11,320百万円

上記鑑定評価額は、株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる神宮前メディアスクエアビルの土地及び建物全体にかかる鑑定評価額であり、「本件譲渡前鑑定評価額」には、本件譲渡対象土地を含む土地及び建物全体にかかる鑑定評価額を、「本件譲渡後鑑定評価額」には、本件譲渡対象土地を除外して算定された鑑定評価額を記載。

(2) 遵法性について

本件譲渡に伴い、本物件は容積率の超過により、いわゆる既存不適格の建築物となる。このため、将来の増改築等の際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性や物件売却に影響を与える可能性がある。

5. 譲渡先の概要

名称	東京都
当投資法人又は資産運用会社との関係	特に無し

6. 決済方法

本譲渡代金については、土地売買契約に規定する一定の条件を満たした上で支払い請求を行った日から 30 日以内に支払われる予定。

7. 譲渡の日程

平成 21 年 3 月 31 日 譲渡を決定
平成 21 年 4 月 2 日 土地売買契約締結（予定）
平成 21 年 10 月 30 日 引渡し（予定）

以上

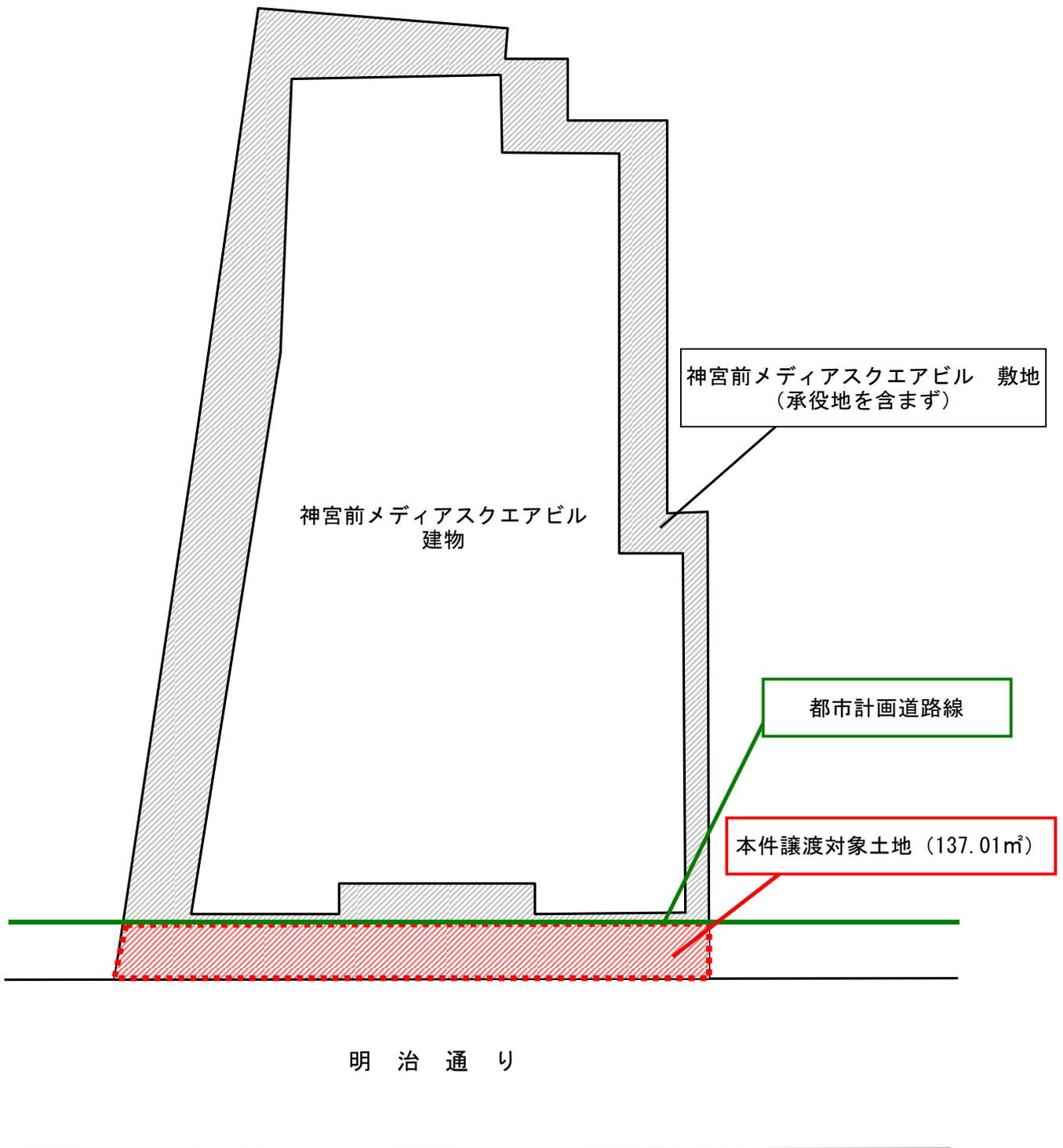
なお、本件譲渡は平成 21 年 10 月 30 日付けの予定であり、当投資法人の平成 21 年 3 月期（平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）及び平成 21 年 9 月期（平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 年 9 月 30 日）にかかる運用状況の予想の修正はありません。本件譲渡を反映した平成 22 年 3 月期の運用状況の予想については、平成 21 年 3 月期決算発表に合わせて公表の予定です。

参考資料（添付）

- ・ 本件譲渡対象土地略図
- ・ 本件譲渡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) 本件譲渡対象土地略図



(参考) 本件譲渡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)	こころと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%	
	M D 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%	
	ピュレックス麹町	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%	
	ピュレックス京橋	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 (注) 1.	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%	
	日本プランズウィックビル	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	1.5%	
	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 (注) 2.	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	3,740,000	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	6.6%		
武蔵小杉S T Mビル	神奈川県川崎市	不動産	平成20年3月25日	4,000,000	7.7%		
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%	
				平成13年9月25日	2,924,000		
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18年6月28日	250,000	0.6%		
			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%	
				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	2.6%		
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%	
				平成20年9月1日	24,000,000		
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,264,000	0.7%	
	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	2.5%		
計				7,380,000			
計				14,314,000			
中国地方	リットンビル	岡山県岡山市	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	0.8%	
				平成16年3月25日	1,320,000		
NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	平成20年3月3日	1,450,000	0.5%		
			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%	
	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) 1. 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。

(注) 2. 平成21年10月30日付けにて、本物件にかかる敷地の一部を1,507百万円にて譲渡の予定です。