




平成 25 年 6 月 26 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 寺澤 則忠

(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 片山 浩
問合せ先 企画部長 吉田竜太
TEL. 03-3211-7921

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 25 年 6 月 26 日、下記のとおり国内不動産信託受益権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 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
- 2) 資産名称 : 名古屋広小路プレイス
- 3) 信託受託者 : 三井住友信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間 : 平成 15 年 3 月 28 日から平成 30 年 2 月末日まで
- 5) 取得価格 : 8, 567 百万円
- 6) 取得予定日 : 平成 25 年 7 月 31 日
- 7) 売 主 : ホップ・レッド合同会社
- 8) 決済方法 : 引渡時一括
- 9) 取得資金 : 借入金(注)及び自己資金

(注)当該借入金については決定次第お知らせします。

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

- ・本物件は広小路通に面し、名古屋市内で有数の業務集積度を誇る栄エリアの中心にある栄駅から徒歩 2 分の好立地にあり、視認性も良好で立地による優位性が高いこと。

(2) 物件としての競争力の高さ

- ・本物件は、基準階貸室面積約 420 坪、天井高 2,700mm、OAフロア 100mm、個別空調等、テナントニーズに即した仕様を有するオフィスビルであり、当該エリアにおける競争力が高い水準にあること。

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) 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 愛知県名古屋市中区栄四丁目 201 番 1 建物 愛知県名古屋市中区栄四丁目 201 番地 1
住居表示	愛知県名古屋市中区栄四丁目 2 番 29 号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	2,401.43 m ²
建物	15,947.29 m ²
構造	鉄骨造陸屋根 10 階建
建築時期	平成 16 年 12 月
設計者	大成建設株式会社 一級建築士事務所
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	8,567 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	9,050 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所) (平成 25 年 6 月 1 日時点)
地震 PML	3.1% (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 (注) 1.	株式会社第一ビルディング (注) 2.

(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。

(注) 2. 不動産管理会社の概要

商号	株式会社第一ビルディング
本店所在地	東京都中央区京橋二丁目4番12号
代表者	代表取締役社長 角谷 晃
資本金の額	900百万円(平成25年4月1日現在)
大株主	株式会社竹中工務店、清水建設株式会社 (平成25年4月1日現在)
主な事業内容	不動産の賃貸、不動産の取得及び処分、不動産の管理及び賃貸借の受託 他
当投資法人又は資産運用会社との関係	株式会社第一ビルディング(以下、本表において「当該会社」という。)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)の株主である第一生命保険株式会社(資産運用会社への出資比率27%)からの出向者が役員の過半を占めている。 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ため、当該委託に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続きを経ている。

(2) テナント等の内容

テナント総数	22	
総賃貸可能面積	13,200 m ²	
総賃貸面積	12,053 m ²	
最近の入居率	平成21年3月31日	98.3%
	平成22年3月31日	82.9%
	平成23年3月31日	94.2%
	平成24年3月31日	84.0%
	平成25年3月31日	93.8%
	取得予定日	91.3%
総賃料収入及び敷金・保証金	テナントの同意が得られないため非開示	
NOI (Net Operating Income)	年間503百万円(定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間152百万円(定常稼働時の当社推定数値)	
(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固都税の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。 ※想定入居率：95.2% ・ 減価償却費は、定常稼働時の推定数値。 ・ 数値(NOI及び減価償却費を除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,700 mm
基準階面積	1,392 m ²
OAフロア	有り (100 mm)
電気容量	60VA/m ²
空調方式	ゾーン別個別空調可
床荷重	500 kg/m ² (OA床 300 kg/m ²)
その他	セキュリティカードにて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25年5月9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	10百万円
	更新費	36百万円
	合計	47百万円

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	ホップ・レッド合同会社	
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内	
代表者	代表社員 ピー・アール一般社団法人 職務執行者 須田 和彦	
資本金の額	10万円 (平成25年6月12日現在)	
設立年月日	平成19年12月21日	
社員	業務執行社員 ピー・アール一般社団法人	
目的	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
当投資法人又は資産運用会社との関係		
資本関係	特になし	
人的関係	特になし	
取引関係	特になし	
関連当事者への 該当状況	特になし	

5. 媒介の概要

媒介者	ロードスターキャピタル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目9番15号
代表者	代表取締役 岩野達志 代表取締役 森田泰弘
資本金の額	10百万円（平成25年6月20日現在）
設立年月日	平成24年3月14日
主な事業内容	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、不動産の取得、所有、売買、賃貸、仲介及び管理 など
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	媒介者より媒介手数料の開示につき同意を得られていないため非開示。

6. 取得の日程

平成25年6月26日 取得を決定
平成25年7月1日 信託受益権売買契約締結（予定）
平成25年7月31日 引渡し（予定）

7. 今後の見通し

本件取得による当投資法人の平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）及び平成26年3月期（平成25年10月1日～平成26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。

以上

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 案内図
- ・ 名古屋広小路プレイス外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

(参考) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	9,050,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 6 月 1 日

項目	内容
収益価格	9,050,000 千円
直接還元法による価格	9,170,000 千円
純収益	476,734 千円
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	8,920,000 千円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	8,710,000 千円
土地比率	62.5%
建物比率	37.5%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



(参考) 名古屋広小路プレイス外観写真



(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)	ここ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	0.6%	78.1%	
	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	10.3%		
	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	1.2%		
	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	0.6%		
	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	1.9%		
	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	5.7%		
	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	0.9%		
	山王グランドビル			不動産	平成17年1月31日	10,200,000		2.6%
					平成18年4月3日	10,700,000		
				計	20,900,000			
	有楽町電気ビルヂング	東京都千代田区	不動産	平成15年8月1日	7,200,000	0.9%		
	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	0.4%		
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	平成23年3月1日	4,410,000	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	0.7%		
	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	2.1%		
	菱進銀座イーストミラービル			不動産	平成17年3月15日	5,353,500		1.0%
					平成22年5月24日	2,645,922		
				計	7,999,422			
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	平成25年1月7日	31,300,000	4.0%		
	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	3.4%		
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	平成23年11月15日	60,800,000	7.7%		
	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	1.0%		
	汐留ビルディング			不動産信託受益権	平成20年12月19日	21,250,000		9.6%
					平成22年1月15日	54,600,000		
				計	75,850,000			
	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	0.6%		
	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	0.4%		
	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	1.0%		
	東京オペラシティビル			不動産	平成17年9月13日	9,350,000		4.0%
					平成22年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831			
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	2.8%		
	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	0.7%		
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	平成23年2月1日	12,300,000	1.6%		
	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	0.6%		
	日本プラズウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	0.8%		
	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	1.1%		
	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	0.6%		
	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	1.5%		
	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	4.4%		
恵比寿ネオナート			不動産	平成15年11月14日	3,740,000	0.5%		
				平成16年4月1日	360,000			
			計	4,100,000				
ハーモニータワー			不動産	平成17年2月28日	8,500,000	1.1%		
				平成24年12月19日	520,000			
			計	9,020,000				
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	0.4%			
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	平成13年9月25日	1,728,000	0.2%			
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	0.6%			
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア		不動産	平成17年3月31日	3,300,000	0.7%		
				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			不動産	平成13年9月25日	1,232,000	0.3%	
					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	4.7%			
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	0.4%			
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	0.5%			
首都圏計				670,646,866	84.8%	84.8%		

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	平成19年6月1日	7,100,000	0.9%	0.9%		
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	0.1%	1.8%		
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	平成25年1月7日	9,950,000	1.3%			
	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	2,924,000	0.4%			
				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	0.6%	0.6%		
				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	0.7%	4.0%		
				平成18年11月1日	1,300,000				
					計	5,150,000			
	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	平成25年7月31日	8,567,000	1.1%			
	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	0.2%			
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	1.8%				
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	0.2%				
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	0.3%	5.7%		
	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	3.0%			
	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	0.5%			
				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	1.8%				
			平成14年2月28日	7,380,000					
				計	14,314,000				
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	0.6%	0.9%		
	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				
				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	0.2%	1.3%		
	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	0.6%			
	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	0.5%			
地方都市計					120,354,000	15.2%	15.2%		
運用資産合計					791,000,866	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. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21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。