

平成 23 年 11 月 14 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>
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 木村 透
TEL. 03-3211-7921

国内不動産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、本日、下記のとおり国内不動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： 国内不動産
- 2) 資産名称： 赤坂パークビル
- 3) 取得価格： 60,800百万円
- 4) 取得予定日： 平成23年11月15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： 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) 立地の優位性

- ・本物件の位置する赤坂エリアは、古くから多くの外資系企業が集積していることに加え、近年では「赤坂サカス」の開発に伴いブランドイメージが高まっており、将来に亘って広範なテナントニーズが期待できること。
- ・また、本物件は東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩5分に位置し、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅からも徒歩圏内である等、高い交通利便性を有しており、都心の主要エリアへのアクセスも容易となっていること。

(2) 競争力の高い大規模物件

- ・建物1棟全体の延床面積29,490坪、基準階床面積616坪を誇る都心3区でも希少性の高い大規模物件であること。
- ・天井高2,700mm+OAフロア100mm、電気容量40VA/m²、24時間入退館可能等、オフィスビルとして競争力のあるスペックを有しており、テナントニーズに十分対応可能な仕様となっていること。

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) 不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都港区赤坂五丁目214番1他6筆 建物 東京都港区赤坂五丁目214番地 他
住居表示	東京都港区赤坂五丁目2番20号
用途	事務所、店舗、共同住宅
面積	
土地	14,198.20 m ²
建物	97,489.16 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付30階建
建築時期	平成5年7月
設計者	三菱地所株式会社一級建築士事務所
施工者	大成建設株式会社、株式会社大林組、鹿島建設株式会社、株式会社間組、前田建設工業株式会社
建築確認機関	東京都
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	60,800百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	62,500百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成23年10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	なし
不動産管理会社 (注).1	三菱地所株式会社 (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

後記4. 売主の概要に同じ

(2) テナント等の内容

テナント総数	22	
総賃貸可能面積	45,031㎡	
総賃貸面積	44,908㎡	
最近の入居率	平成21年9月30日	96.9%
	平成22年3月31日	97.8%
	平成22年9月30日	98.1%
	平成23年3月31日	99.8%
	平成23年9月30日	99.7%
	取得予定日	99.7%
NOI (Net Operating Income)	年間2,833百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間743百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該建物については、住宅部分を除き、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。 ・ 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、平成23年10月末日における平成23年11月15日時点の想定数値を記載。テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び最近の入居率には、住宅部分は含まない。住宅部分のテナントは、取得予定日において、マスターリース契約締結予定先である三菱地所リアルエステートサービス株式会社（賃借人）1社であり、総賃貸可能面積10,780㎡、総賃貸面積10,780㎡、入居率100.0%の見込み（平成23年9月末における平成23年11月15日時点の想定数値としては、エンドテナント（転借人）数は60、総転賃面積は8,209㎡、入居率は76.2%）。 ・ NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税、都市計画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 事務所・店舗：95.0%、住宅：85.0% ・ 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	2,700mm (一部3,000mm)
基準階面積	616坪
OAフロア	有り (100mm)
電気容量	40VA/㎡
空調方式	セントラル空調 (フロア毎に複数ゾーニング可)
床荷重	300kg/㎡
その他	24時間有人警備によるセキュリティ 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 23 年 9 月 12 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後 15 年間に於ける修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費	104 百万円
	更新費	278 百万円
	合計	383 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	本エンジニアリングレポートによれば、本物件の一部区画において、アスベストを含有する湿式吹付耐火被覆の使用が確認されておりますが、この湿式吹付耐火被覆については、除去、封じ込め、囲い込み等の対策が進められており、それ以外の部分についても、湿式の吹付け材は全体が固着していることから、通常の使用状況においてアスベストが飛散する懸念はほとんどないと判断される旨記載されています。従って、当投資法人は、当該取得予定資産について、アスベストに係る環境上の問題はないと認識しております。
-----------------	---

4. 売主の概要

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 杉山 博孝
資本金の額	141,373 百万円 (平成 23 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	昭和 12 年 5 月 7 日
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社) (平成 23 年 3 月 31 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	
資本関係	三菱地所株式会社 (以下、本表において「当該会社」と言う。) 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) の親会社 (出資比率 63%) である。 また、平成 23 年 9 月 30 日現在、当該会社は当投資法人の投資口を 10,160 口 (発行済投資口数の 2.08%) 保有している。
人的関係	資産運用会社の職員の出向元企業に該当する。

取引関係	当該会社は当投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当する。また、当投資法人は平成 23 年 4 月 28 日付けにて、当該会社との間で当投資法人が一部を保有する三菱UFJ 信託銀行本店ビルの共有物分割を実施している。
関連当事者への該当状況	当該会社は、当投資法人の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）に該当しない。 当該会社は、資産運用会社の関連当事者に該当する。また、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及び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)	赤坂パークビル (東京都港区赤坂五丁目 2 番 20 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	上記 4. 「売主の概要」 参照
取得経緯・理由等	平成 5 年 7 月新築
取得価格	—
取得時期	—

6. 利害関係人との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当する。当該取引に際して、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。

7. 取得の日程

平成 23 年 11 月 14 日 取得を決定、売買契約締結
平成 23 年 11 月 15 日 引渡し

8. 今後の見通し

本取得を前提とした当投資法人の平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）における運用状況の予想については現在精査中であり、平成 23 年 11 月 21 日付けにて公表予定の「平成 23 年 9 月期 決算短信（REIT）」にてお知らせいたします。

以 上

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 赤坂パークビル外観写真
- ・ 案内図
- ・ 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	62,500,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 23 年 10 月 1 日

項目	内容
収益価格	62,500,000 千円
直接還元法による価格	62,600,000 千円
純収益	2,665,046 千円
還元利回り	4.2%
D C F 法による価格	62,500,000 千円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.4%
積算価格	60,700,000 千円
土地比率	77.9%
建物比率	22.1%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 赤坂パークビル外観写真



(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	0.7%	78.5%
	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	11.3%	
	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	1.3%	
	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	0.7%	
	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	2.0%	
	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	6.2%	
	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	1.0%	
	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	2.9%	
	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	1.0%	
	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	2.3%	
	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 平成22年5月24日 計	5,353,500 2,645,922 7,999,422	1.1%	
	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	3.7%	
	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	8.5%	
	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	1.1%	
	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 平成22年1月15日 計	21,250,000 54,600,000 75,850,000	10.6%	
	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	0.7%	
	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	1.1%	
	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 平成22年3月24日 計	9,350,000 22,426,833 31,776,833	4.4%	
	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	0.8%	
	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	1.7%	
	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	0.7%	
	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	0.9%	
	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	1.2%	
	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	0.7%	
	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	1.7%	
	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	4.8%	
	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 3,600,000 4,100,000	0.6%	
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	1.2%		
大塚池袋ビルディング	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	0.5%		
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	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	0.8%	7.4%
	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	0.4%	
	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	5.2%	
	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	0.5%	
	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	0.6%	
首都圏計				616,826,866	85.8%	85.8%	
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	1.0%	1.0%
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%	0.6%
	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9月20日 計	2,924,000 2,500,000 3,174,000	0.4%	
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	0.6%	0.6%
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 平成18年11月1日 計	3,850,000 1,300,000 5,150,000	0.7%	3.2%
	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	2.0%	
	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	0.4%	6.3%
	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	3.3%	
	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	0.6%	
	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	2.0%	
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	0.6%	1.0%
	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	0.4%	
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%	1.4%
	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	0.7%	
	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				101,837,000	14.2%	14.2%	
運用資産合計				718,663,866	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。