




平成 26 年 3 月 27 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

- 取得資産： 国内不動産
土地：所有権（共有持分(注)1.)
建物：区分所有権（共有持分(注)1.)（建物所有割合：3.3852192%）
- 資産名称： 大手町フィナンシャルシティノースタワー
- 取得価格： 15,462,900千円
- 取得日： 平成26年3月31日
- 売主： 三菱地所株式会社・株式会社サンケイビル
- 決済方法： 引渡時一括
- 取得資金： 借入金(注)2. 及び自己資金

(注)1. 当投資法人は、売主が譲渡する本土地及び建物のうち共有持分60%を取得し、それ以外の共有持分は第三者が取得します。

(注)2. 借入金の詳細については、本日付で公表いたしました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

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いたします。

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、大手町連鎖型都市再生プロジェクト第2次事業である大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業により建設され、本物件と一体で建築されたサウスタワーとともに「大手町フィナンシャルシティ」を構成している。

本物件は、東京メトロ丸ノ内線、半蔵門線、千代田線、東西線、都営三田線「大手町」

ご注意:この文書は、当投資法人の国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

駅に直結しているほか、JR「東京」駅にも快適にアクセス可能な利便性を有し、国際金融拠点として知られる大手町に位置する希少性の高い大型築浅物件である。

また、隣接するサウスタワーの低層部には、英語対応が可能な聖路加国際病院の分院「聖路加メディローカス」、高度な金融ノウハウを習得するための人材育成拠点「東京金融ビレッジ」、複数の通信事業者を利用できるデータセンターを備えており、話題性に富んだ付加価値機能を有する立地である。

(2) 機能性の高い最新オフィス

本物件は平成24年竣工の最新鋭の大型ビルであり、基準階床面積は約700坪の無柱空間、3面に眺望を確保する開放感あふれる基準階オフィス、間仕切り制約の少ないグリッド天井システム、区画ごとにきめ細かく設定を行える個別空調方式の採用等、快適なオフィス環境を兼ね備えている。さらに、CO2削減、ヒートアイランド対策に加え、BCP（事業継続計画）対応や地域防災への貢献も実現した競争力の高いビルである。

3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「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 東京都千代田区大手町一丁目5番1 他14筆(注)1. 建物 東京都千代田区大手町一丁目5番地
住居表示	東京都千代田区大手町一丁目9番5号
用途	店舗、事務所
面積（他の区分所有者持分を含む全体面積）	
土地	14,108.16㎡（仮換地面積）(注)1.
建物	239,769.07㎡（登記簿上の床面積）
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下4階付き 35階建(注)2.
建築時期	平成24年10月
設計者	株式会社NTTファシリティーズ、株式会社三菱地所設計
施工者	清水建設株式会社
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター
所有形態	
土地	以下の所有権（敷地権）の共有持分100分の60 敷地権の目的：土地15筆の所有権(注)1. 敷地権割合： 東京都千代田区大手町一丁目5番1他13筆 ：1億分の6,110,638 東京都千代田区大手町一丁目5番2 ：1億分の6,120,155
建物	以下の区分所有権の共有持分100分の60 ノースタワー19階～22階 8,304.58㎡、及び、管理規約に基づく共用部分の共有持分5.642032% ※建物所有割合：3.3852192%
取得価格	15,462,900千円
鑑定評価額（鑑定機関）	16,500百万円（平成26年3月1日時点） （大和不動産鑑定株式会社）
地震PML	0.9%（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

ご注意:この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

	スク評価報告書に基づく。)
担保設定	担保設定なし。 なお、19階から21階については、当該建物の原取得者である独立行政法人都市再生機構を権利者とする共有者全員持分全部移転請求権仮登記が設定されている。
不動産管理会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社

(注) 1. 本物件は、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業施行区域内にあり、地番及び筆数は、敷地権の目的となっている従前地 15 筆の地番及び筆数を記載している。また、面積については以下の仮換地の指定面積の合計を記載している。

- ① 2A 街区 2-1 号 13,763.00 m² (うち当投資法人の共有持分 : 6.110638% の 100 分の 60)
 ② 2A 街区 2-2 号 345.16 m² (同 上 : 6.120155% の 100 分の 60)

(注) 2. 地上階数は、大手町フィナンシャルシティノースタワーと大手町フィナンシャルシティサウスタワーを合わせた登記簿上の記載をしており、大手町フィナンシャルシティノースタワーは、31 階建 (館内表示は 30 階建) です。

(2) テナント等の内容

テナント総数	2	
総賃貸可能面積	5,112 m ²	
総賃貸面積	5,112 m ²	
最近の入居率	(平成 24 年 10 月新築)	
	平成 25 年 3 月 31 日	0 %
	取得日	100.0 %
総賃料収入	テナントの同意が得られていないため非開示	
敷金・保証金	テナントの同意が得られていないため非開示	
NOI (Net Operating Income)	年間 508 百万円	
減価償却費	年間 176 百万円	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 当該建物については、投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転賃を行う予定。 テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得日の入居率は、取得日における見込み数値を記載。 NOI は、取得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当社推定数値。 ※想定入居率 : 97.0 % 減価償却費は、定常稼働時の当社推定数値。 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。但し、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,800 mm
基準階面積	709 坪
OAフロア	有り (150 mm)
電気容量	75VA/m ²
空調方式	ゾーン別空調 (1フロア4ゾーン)
床荷重	500 kg/m ² (ヘビーデューティーゾーン 1,000 kg/m ²)
その他	24 時間入退館可

ご注意: この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

(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 26 年 3 月 5 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 (当投資法人による今回取得分に 係る年平均値)	修繕費	3 百万円
	更新費	5 百万円
	合計	9 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	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 25 年 9 月 30 日現在)
大株主 (株主比率)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 (5.92%) 明治安田生命保険相互会社 (3.60%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 (3.57%) (平成 25 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	不動産業
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産 (連結) : 1,366,011 百万円 (平成 25 年 3 月期) 総資産 (連結) : 4,711,521 百万円 (同 上)
当投資法人又は資産 運用会社との関係	三菱地所株式会社 (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) の親会社 (出資比 率 63%) である。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。また、平成 25 年 12 月 31 日現在、当該 会社は当投資法人の投資口を 10,160 口 (注) (発行済投資口数の 1.71%) を保有している。 (注) 当投資法人は平成 25 年 12 月 31 日の最終の投資主名簿に記録された投資主の 有する投資口を、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として、1 口につき 2 口の 割合で分割している。

商号	株式会社サンケイビル
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 7 番 2 号
代表者	取締役社長 飯島 一暢
資本金の額	14,120 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)
大株主 (株主比率)	株式会社フジ・メディア・ホールディングス (100.0%) (平成 25 年 12 月 31 日現在)
主な事業内容	不動産業
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産 : 58,219 百万円 (平成 25 年 3 月期) 総資産 : 185,497 百万円 (同 上)

ご注意: この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)を
ご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

当投資法人又は資産運用会社との関係	記載すべき資本関係、人的関係、取引関係及び関連当事者への該当状況はない。
-------------------	--------------------------------------

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	大手町フィナンシャルシティノースタワー	
	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	三菱地所株式会社（注）	特別な利害関係にある者以外
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	投資運用目的	平成24年10月新築
取得時期	平成24年10月	—
取得価格	1年を超えて所有しているため記載省略	—

（注）株式会社サンケイビルからの取得分については記載していません。

6. 利害関係人との取引

本取引のうち三菱地所株式会社との取引は、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. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

平成26年3月27日 取得を決定
平成26年3月28日 売買契約締結
平成26年3月31日 引渡し

9. 今後の見通し

本取得による当投資法人の平成26年3月期（平成25年10月1日～平成26年3月31日）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。

また、平成26年9月期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）の運用状況の予想の修正及び平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）について新たに公表した運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「平成26年9月期の運用状況の予想の修正及び平成27年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

参考資料（添付）

- ・ 鑑定評価書の概要 ・ 案内図
- ・ 大手町フィナンシャルシティノースタワー外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

ご注意:この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)を閲覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

(参考) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	16,500,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成26年3月1日

項目	内容
収益価格	16,500,000千円
直接還元法による価格	17,300,000千円
純収益	623,481千円
還元利回り	3.6%
D C F法による価格	16,100,000千円
割引率	3.3%
最終還元利回り	3.7%
積算価格	13,900,000千円
土地比率	78.2%
建物比率	21.8%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 案内図



ご注意:この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

(参考) 大手町フィナンシャルシティノースタワー外観写真



ご注意:この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)を閲覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

(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	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%	76.7%
	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	9.7%	
	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	1.1%	
	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%	
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区	不動産	平成26年3月31日	15,462,900	1.8%	
	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	1.8%	
	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	5.3%	
	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	0.8%	
	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	2.5%	
				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	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	0.5%	
	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	0.6%	
	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	2.0%	
	菱造銀座イーストラービル	東京都中央区	不動産	平成17年3月15日	5,353,500	1.0%	
				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	3.7%	
	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	3.2%	
	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	7.3%	
	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	0.9%	
	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	9.1%	
				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	0.3%	
	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	0.9%	
	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	3.8%	
				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	2.6%	
	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	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	1.5%		
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%		
日本ブランドウィックビル (底地)	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	0.7%		
			平成25年8月23日	-1,170,000			
			計	5,500,000			
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	1.0%		
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	4.1%		
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	3,740,000	1.7%		
			平成16年4月1日	360,000			
			平成26年2月18日	10,512,000			
			計	14,612,000			
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	1.1%		
			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	0.5%		
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	0.7%	8.4%
				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	0.3%	
				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	4.5%	
クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	平成26年1月31日	17,200,000	2.1%		
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				712,651,766	85.1%	85.1%	

ご注意:この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日	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	0.8%	0.8%
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%	1.7%
	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	1.2%	
	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				2,500,000			
					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	0.5%	0.5%
				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	0.6%	3.8%
				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	1.0%	
	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	1.7%		
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	四条烏丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	5.9%
	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%	
	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	2.9%	
	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	
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	1.7%		
			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	0.3%	
				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%	1.2%
	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	0.4%	
地方都市計					124,754,000	14.9%	14.9%
運用資産合計					837,405,766	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. 日本フランスウィックビル(建物)の平成25年8月23日付け譲渡取引については、平成16年3月24日付け取得時の建物購入価格である1,170百万円をマイナス金額で表示しています。

(注)3. 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。

ご注意:この文書は、国内不動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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願い致します。