




2016年9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 中島 洋  
(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 梅田 直樹  
問合せ先 執行役員企画部長 吉田 竜太  
TEL. 03-3211-7951

## 国内不動産の取得に関するお知らせ

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であ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は、2016年9月26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<br>土地：所有権<br>建物：所有権 |
| 2) 資産名称：  | 金沢上堤町ビル                   |
| 3) 取得価格：  | 2,780 百万円                 |
| 4) 取得予定日： | 2016年10月3日                |
| 5) 売主：    | 清水建設株式会社                  |
| 6) 決済方法：  | 引渡時一括                     |
| 7) 取得資金：  | 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です。

##### (1) 立地優位性

北陸地方の行政と経済の中核機能が集積するビジネスエリアに位置し、市内の主

要道路である百万石通りに面しているほか、昨年開通した北陸新幹線が発着するJR金沢駅からのバスによるスムーズなアクセスが確保されており、域外からも交通至便なこと。

(2) 競争力ある物件

オフィスニーズに即ず最新設備が導入された築浅物件であり、豊富な駐車台数を可能とする併設のタワーパーキングは当該エリアのビジネスニーズと合致しており、強い競争力を有していること。

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) 不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 石川県金沢市上堤町 109 番 他 6 筆 建物 石川県金沢市上堤町 112 番地 他
住居表示	石川県金沢市上堤町 1-15
用途	事務所、店舗
面積	
土地	1,561.80 m <sup>2</sup>
建物	9,619.96 m <sup>2</sup> ※付属建物の駐車場 (118.28 m <sup>2</sup> ) を含む
構造	鉄骨造 陸屋根地上 11 階建
建築時期	2009 年 8 月
設計者	清水建設株式会社
施工者	清水建設株式会社
建築確認機関	日本 E R I 株式会社
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	2,780 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	2,960 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (2016 年 9 月 1 日時点)
地震 P M L	3.8% (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	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)1、(注)2
その他	特になし

(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	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 3 号
代表者	代表取締役社長 千葉 太
資本金の額	390 百万円

大株主	三菱地所株式会社
主な事業内容	オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理サービス
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所プロパティマネジメント株式会社（以下、本表において「当該会社」という。）には、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）の親会社である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 90%）が 100%出資している。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、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。

### (2) テナント等の内容

テナント総数	21	
総賃貸可能面積	7,206.64 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	7,044.34 m <sup>2</sup>	
最近の入居率	2011年9月30日	14.2%
	2012年9月30日	27.2%
	2013年9月30日	42.7%
	2014年9月30日	93.6%
	2015年9月30日	96.2%
	取得予定日	97.7%
総賃料収入	年間 272 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
敷金・保証金	総額 141 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
NOI (Net Operating Income)	年間 178 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
減価償却費	年間 90 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
(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の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</li> <li>・NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。</li> <li>・想定入居率：98.0%</li> <li>・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</li> <li>・総賃料収入、敷金・保証金、NOI及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> </ul>	

### (3) 貸室仕様

天井高	2,625 mm (75mm O A フロア敷設後)
基準階面積	691.60 m <sup>2</sup>
O A フロア	有り (75mm)
電気容量	35VA/m <sup>2</sup>
空調方式	個別空調 (1フロア最大 15ゾーン)
床荷重	500 kg/m <sup>2</sup>
その他	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

報告書年月	2016年9月	
報告書作成者	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	
今後15年間における修繕費・更新費（年平均値）	修繕費	6百万円
	更新費	8百万円
	合計	14百万円

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	清水建設株式会社
本社所在地	東京都中央区京橋二丁目16番1号
代表者	取締役社長 井上 和幸
設立年	1804年
資本金の額	74,365百万円（2016年3月31日現在）
大株主（株主比率） （2016年3月31日現在）	清水地所株式会社（7.63%） 社会福祉法人清水基金（4.83%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（4.70%）
主な事業内容	建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産（連結）：485,655百万円（2016年3月31日現在） 総資産（連結）：1,722,936百万円（同上）
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	当投資法人保有物件（本物件除く）のエンジニアリングレポートの作成を委託
関連当事者への 該当状況	特になし

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、当投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 取得の日程

2016年9月26日	取得を決定
2016年9月28日	売買契約締結（予定）
2016年10月3日	一括決済・引渡し（予定）

8. 鑑定評価の概要

物件名	金沢上堤町ビル
鑑定評価額	2,960,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年9月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,960,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,080,000	
(1) 運営収益 [①-②]	272,923	
① 可能総収益	286,983	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期的競争力等を勘案し査定
② 空室損失等	14,059	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期的に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	88,675	
維持管理費	32,554	維持管理費は過年度実績に基づき、PM フィーは委託契約に基づきそれぞれ査定し計上
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	2,122	想定入替率に基づき新規賃料1ヵ月分を計上
水光熱費	24,852	過年度実績額に基づき稼働率も考慮して査定
修繕費	6,145	エンジニアリングレポートの年平均値に基づき査定
公租公課	20,230	2016年度の実績に基づき査定
損害保険料	1,391	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	1,378	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	184,248	
(4) 一時金の運用益	2,846	運用利回りを2%と査定
(5) 資本的支出	8,561	エンジニアリングレポートの年平均値に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	178,532	
(7) 還元利回り	5.8%	類似の不動産取引事例等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF法による価格	2,910,000	
割引率	5.6%	類似不動産における投資利回りを参考に、個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.0%	類似不動産における投資利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,350,000	
土地比率	28.4%	
建物比率	71.6%	

\* 千円未満は切り捨てて表示。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

#### 《今後の見通し》

本件取得による当投資法人の2016年9月期（2016年4月1日～2016年9月30日）及び2017年3月期（2016年10月1日～2017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）

- ・ 金沢上堤町ビル案内図
- ・ 金沢上堤町ビル外観写真
- ・ 本件取得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) 案内図



(参考) 金沢上堤町ビル外観写真



(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	2002年10月31日	5,000,000	0.5%	74.3%
	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	2006年2月24日	81,555,500	8.8%	
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	2002年5月31日	9,520,000	1.0%	
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区	不動産	2002年8月15日	4,810,000	0.5%	
	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	2014年3月31日	15,462,900	1.7%	
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	2005年4月1日	14,700,000	1.6%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	2007年3月28日	44,700,000	4.8%	
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	2005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	2005年1月31日 2006年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	2.3%	
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区	不動産	2003年8月1日	7,200,000	0.8%	
	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	2001年9月25日	3,173,000	0.3%	
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	2011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	2002年7月22日	5,250,000	0.6%	
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区	不動産信託受益権	2015年3月2日	6,459,000	0.7%	
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	2005年3月10日	16,830,000	1.8%	
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区	不動産	2005年3月15日 2010年5月24日 計	5,353,500 2,645,922 7,999,422	0.9%	
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	2013年1月7日	31,300,000	3.4%	
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	2007年12月18日	26,800,000	2.9%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	6.6%	
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	2003年3月14日	7,680,000	0.8%	
	クローバー芝公園	東京都港区	不動産信託受益権	2015年1月20日	4,500,000	0.5%	
	汐留ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	2008年12月19日 2010年1月15日 2015年5月1日 計	21,250,000 54,600,000 10,100,000 85,950,000	9.3%	
	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	2001年9月10日	4,859,000	0.5%	
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区	不動産信託受益権	2001年9月25日	2,808,000	0.3%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産	2014年10月1日	23,100,000	2.5%	
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	2004年9月1日	7,830,000	0.8%	
	東京オペラシティビル	東京都新宿区	不動産	2005年9月13日 2010年3月24日 計	9,350,000 22,428,831 31,776,831	3.4%	
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.4%	
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	2004年11月1日	5,500,000	0.6%	
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	2011年2月1日	12,300,000	1.3%	
	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	2001年9月10日	5,123,000	0.6%	
	日本ブランドウィックビル(産地)	東京都渋谷区	不動産	2004年3月24日 2013年5月23日 計	6,670,000 -1,170,000 5,500,000	0.6%	
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	2004年4月1日	8,700,000	0.9%	
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	2002年11月22日	4,885,000	0.5%	
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	不動産	2003年10月9日	12,200,000	1.3%	
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区	不動産	2001年11月30日	34,600,000	3.7%	
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	2003年11月14日 2004年4月1日 2014年2月18日 計	3,740,000 360,000 10,512,000 14,612,000	1.6%	
	ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	2005年2月28日 2012年12月19日 2015年3月27日 計	8,500,000 520,000 2,100,000 11,120,000	1.2%	
	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	2001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	2001年9月25日	1,728,000	0.2%	
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	2004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	2005年3月31日 2008年3月19日 計	3,300,000 2,379,112 5,679,112	0.6%	7.6%
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産	2001年9月25日 2001年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.3%	
	MMパークビル	神奈川県横浜市	不動産	2008年3月24日	37,400,000	4.0%	
	クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	2014年1月31日	17,200,000	1.9%	
	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	2001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	2008年3月25日	4,000,000	0.4%	
首都圏計					758,910,766	81.9%	81.9%



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	2007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	2005年1月31日	1,000,000	0.1%	3.5%
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	2013年1月7日	9,950,000	1.1%	
	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	2001年9月25日 2006年6月28日 計	2,924,000 2,500,000 3,174,000	0.3%	
	AER	宮城県仙台市	不動産	2015年9月1日	18,640,000	2.0%	
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	2002年2月28日 2003年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	0.5%	0.8%
	金沢上堤町ビル	石川県金沢市	不動産	2016年10月3日	2,780,000	0.3%	
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市	不動産	2006年10月2日	3,850,000	0.6%	3.3%
				2006年11月1日	1,300,000		
				2014年6月9日	6,500,000		
				2016年4月1日	1,750,000		
	計	5,975,000					
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	2013年7月31日	8,567,000	0.9%		
名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.6%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	不動産	2003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	2013年9月3日	4,400,000	0.5%	7.7%
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2015年4月1日	15,523,520	1.7%	
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2008年9月1日	24,000,000	2.6%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	2001年9月25日	2,264,000	0.4%	
				2003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	2001年9月25日 2002年2月28日 計	6,934,000 7,380,000 14,314,000	1.5%		
尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	2015年3月25日	9,300,000	1.0%		
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	2006年2月1日	4,650,000	0.5%	0.8%
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	2004年3月25日	1,320,000		
				2006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	2001年9月25日	1,550,000	0.2%	1.1%
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市	不動産	2005年6月1日	5,000,000	0.5%	
	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	2001年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					167,492,520	18.1%	18.1%
運用資産合計					926,403,286	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2013年8月23日付け譲渡取引については、2004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、2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009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。