




平成 28 年 2 月 29 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 片山 浩
問合せ先 執行役員企画部長 吉田竜太
TEL. 03-3211-7951

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

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、平成 28 年 2 月 29 日、下記のとおり国内不動産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|---------------------------|---|
| 1) 譲渡資産 : | 国内不動産 |
| 2) 資産名称 : | 広小路栄ビルディング |
| 3) 譲渡予定価格 : | 1, 850 百万円 (注)1 |
| 4) 想定帳簿価格 : | 1, 681 百万円 (注)2 |
| 5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額 : | 168 百万円 (注)3 |
| 6) 契約締結予定日 : | 平成 28 年 3 月 1 日 |
| 7) 引渡予定日 : | 平成 28 年 3 月 30 日 |
| 8) 譲渡先 : | トーテックアメニティ株式会社 |
| 9) 決済方法 : | 契約締結予定日に手付金として譲渡予定価格及び
建物消費税相当額の 10%
引渡予定日に残金として同 90% |

(注)1 譲渡予定価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含まれません。

(注)2 想定帳簿価格は、平成 27 年 9 月期の期末帳簿価格、平成 28 年 3 月 30 日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に資産運用会社が算定した、平成 28 年 3 月 30 日時点での想定される帳簿価格です。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注)3 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 譲渡の理由

本物件は、当投資法人ポートフォリオの平均築年数を上回るビルであり、ポートフォリオにおいて比較的小規模な物件です。

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、物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し、現在及び将来のポートフォリオ戦略について検討を行った結果、今般の譲渡を決定したものです。

3. 譲渡資産の内容

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。

物件の名称	広小路栄ビルディング
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号
用途	事務所・店舗
面積	
土地	786.79 m ²
建物	6,445.08 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建
建築時期	昭和62年9月
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得日	平成18年9月22日
取得価額	1,680百万円
譲渡時の鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	1,640百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （平成28年2月1日時点）
テナントの内容	
テナントの総数	17（平成28年2月29日現在。以下同じ）
総賃貸可能面積	3,911 m ²
総賃貸面積	3,800 m ²
入居率	97.2%（注）
賃貸事業収入	91,677千円（平成27年9月期）
敷金・保証金	137,373千円（平成28年2月29日現在）

（注）一部テナントが平成28年3月4日付けにて退去予定であり、当該テナントの退去後の入居率は92.1%となる見込みです。

4. 譲渡先の概要

商号	トーテックアメニティ株式会社
本店所在地	愛知県名古屋市西区名駅二丁目27番8号
代表者	代表取締役社長 坂井幸治
設立年月日	昭和46年5月20日
資本金の額	1億8,062万円（平成28年2月29日現在）
大株主（株主比率）	坂井幸治（31%） 坂井商事（17%） 従業員持株会（14%）

主な事業内容	1. 電子計算センター業務、計算委託および技術者の派遣 2. ソフトウェアの開発に伴うプログラムの販売及びコンサルティング 3. 電子計算及びこれに関連する機器の販売 等
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産（単体）： 6,798 百万円（平成 27 年 3 月期） 総資産（単体）： 12,662 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	特になし
関連当事者への 該当状況	特になし

5. 利害関係人との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人との取引は発生しません。

6. 媒介の概要

売買契約締結までに媒介契約を締結予定の相手先の概要は以下のとおりです。

商号	三菱UFJ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者	取締役社長 若林 辰雄
設立年月日	昭和2年3月10日
資本金の額	3,242 億円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
主な事業内容	信託業務、銀行業務、不動産売買の媒介・証券代行等その他併營業務
当投資法人又は資産 運用会社との関係	同社は、当投資法人の一般事務（投信法第 117 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）の受託者となる予定です。（注） その他、特に記載すべき事項はありません。
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため非開示

（注） 詳細は、平成 27 年 12 月 18 日付けにてお知らせいたしました「一般事務受託者の変更に関するお知らせ」をご覧ください。

7. 譲渡の日程

平成 28 年 2 月 29 日 譲渡の決定
平成 28 年 3 月 1 日 売買契約締結・手付金 190 百万円（注）の受領（予定）
平成 28 年 3 月 30 日 残金決済・引渡し（予定）

（注） 当該手付金に利息は付されず、残金の決済時に売買代金及び建物消費税の一部に充当されます。

8. 今後の見通し

本件譲渡による当投資法人の平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）及び平成 28 年 9 月期（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 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。

なお、本件譲渡による売却益につきましては、租税特別措置法第 66 条の 2 に規定されている「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、圧縮積立金として、土地譲渡益の 60%を上限とした内部留保を検討しています。

9. 鑑定評価の概要

物件名	広小路栄ビルディング
鑑定評価額	1,640,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,640,000	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	1,670,000	
(1) 運営収益 [①-②]	183,042	
① 可能総収益	194,688	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
② 空室損失等	11,646	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	79,329	
維持管理費	23,338	維持管理費は過年度実績に基づき、PM フィーは現行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	1,414	類似不動産の事例を参考に 1 ヶ月分を計上
水光熱費	25,578	過去の実績額に基づき稼働率も考慮して査定
修繕費	5,333	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき計上
公租公課	22,502	平成 27 年度の実績に基づき査定
損害保険料	738	類似不動産の事例を参考に査定
その他費用	423	道路占用料。平成 27 年度の実績に基づき計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	103,712	
(4) 一時金の運用益	2,504	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	24,206	エンジニアリングレポートの平均年額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	82,011	
(7) 還元利回り	4.9%	最もリスクの低い A クラスビルの還元利回りを基準として類似不動産の事例や立地・築年数等の個別性を考慮し査定
DCF 法による価格	1,630,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係わる割引率との比較等から査定
最終還元利回り	5.1%	類似取引事例の取引利回りを参考に、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	2,440,000	
土地比率	84.3%	
建物比率	15.7%	

* 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。

以上

参考資料（添付）

- ・ 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)	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.5%	74.4%
	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	8.8%	
	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	1.0%	
	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	0.5%	
	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	平成26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	平成17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	平成19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	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	2.3%	
				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	0.8%	
	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	平成13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	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%	
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区	不動産信託受益権	平成27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	平成17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	平成17年3月15日	5,353,500	0.9%	
				平成22年3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	3.4%	
	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	2.9%	
	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	6.6%	
	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	0.8%	
	クローバー芝公園	東京都港区	不動産信託受益権	平成27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	平成20年12月19日	21,250,000	9.3%	
				平成22年1月15日	54,600,000		
	計				10,100,000		
	計				85,950,000		
	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	0.5%	
	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%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産	平成26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	平成16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	平成17年9月13日	9,350,000	3.4%	
				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	2.4%	
	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	0.6%	
	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	1.3%	
	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	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	0.6%		
			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	0.9%		
ダウインチ原宿	東京都渋谷区	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	0.5%		
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	1.3%		
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	3.7%		
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	1.6%		
			平成16年4月1日	3,600,000			
計				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	1.2%		
			平成24年12月19日	520,000			
計				2,100,000			
計				11,120,000			
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	0.6%	
				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	4.0%	
クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	平成26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	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	0.4%		
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	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%	3.5%
	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	1.1%	
	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 平成18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	平成27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	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	0.5%	0.5%
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋	不動産	平成18年10月2日 平成18年11月1日 平成26年6月9日 計	3,850,000 1,300,000 650,000 5,800,000	0.6%	3.3%
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋	不動産信託受益権	平成25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	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.6%	
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.2%	
	四条丸丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	
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%	8.0%
	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	平成27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	平成20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	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	0.4%	
	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	1.5%	
	尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	平成27年3月25日	9,300,000	1.0%	
	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	0.5%	
中国地方	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	0.3%	0.8%
	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%	1.1%
	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	0.5%	
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	平成13年9月10日	3,657,000	0.4%		
地方都市計					167,187,520	18.1%	18.1%
運用資産合計					926,098,286	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。