




2017年8月1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 取締役常務執行役員企画部長
吉田 竜太
TEL. 03-3211-7951

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、2017年8月1日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得（追加取得）を決定しましたので、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（準共有持分5.0%）(注)1
- 2) 資産名称： 汐留ビルディング
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 2004年3月22日から2022年3月31日まで
- 5) 取得価格： 10,530百万円
- 6) 取得予定日： 2017年9月1日
- 7) 売主： 三井物産都市開発株式会社
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 借入金及び自己資金 (注)2

(注)1 当投資法人は、2008年12月19日付け、2010年1月15日付け、2015年5月1日付け及び2017年3月30日付けにて本物件を信託財産とする信託の受益権の準共有持分を取得し、2017年8月1日現在、準共有持分50.0%を保有しております。今回の追加取得により、当投資法人は準共有持分55.0%を保有することとなります。

(注)2 借入金の詳細につきましては、決定し次第お知らせいたします。

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) 競争力の高さ

- ・ JR線「浜松町」駅前、かつ汐留エリアの南の玄関口という好立地に位置する大型ビルであること。また、JR線「浜松町」駅、都営浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩3分であるほか、新幹線の基幹駅である「東京」駅・「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスも良好であり、高い交通利便性を有していること。
- ・ 2007年12月竣工の築浅物件であり、事務所基準階の貸付床面積は1,000坪超、天井高2,900mm（OAフロア100mm）の大規模な無柱空間を有していること。

(2) 本物件に係る共有持分の増大

当投資法人は本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分50.0%を保有しており、今回の追加取得により準共有持分が55.0%となることで、建物運営管理効率及び資産価値の一層の向上が期待できること。

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) 信託財産とする不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都港区海岸一丁目71番19 他14筆 建物 東京都港区海岸一丁目71番地19 他
住居表示	東京都港区海岸一丁目2番20号
用途	事務所・店舗
面積	
土地	12,054.22㎡（建物敷地全体の面積）（注）1
建物	115,930.83㎡（建物1棟全体の延床面積）
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下2階付24階建
建築時期	2007年12月
設計者	株式会社三菱地所設計・日建設計株式会社
施工者	大成建設株式会社
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	所有権
建物	所有権
取得価額	10,530百万円
鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	10,800百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （2017年7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	三菱地所プロパティマネジメント株式会社（注）2

(注)1 土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。

(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	300 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	当投資法人が資産の運用を委託している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、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 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	36	
総賃貸可能面積	4,019 ㎡	
総賃貸面積	4,000 ㎡	
最近の入居率	2012 年 9 月 30 日	98.5%
	2013 年 9 月 30 日	95.4%
	2014 年 9 月 30 日	98.2%
	2015 年 9 月 30 日	97.7%
	2016 年 9 月 30 日	99.1%
	取得予定日	99.5%
総賃料収入	年間 465 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
敷金・保証金	総額 375 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
NOI（Net Operating Income）	年間 368 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
減価償却費	年間 83 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及び固定資産税・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。 ・想定入居率：95% ・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。 ・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。 ・取得する準共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,900 mm (一部 3,200mm)
基準階面積	3,501 m ²
OAフロア	有り (100 mm、一部 400mm)
電気容量	60VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大 102~104 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

(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	2017 年 2 月 1 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 (当投資法人による今回取得持分に係る年平均値)	修繕費	4 百万円
	更新費	15 百万円
	合計	19 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	三井物産都市開発株式会社
本社所在地	東京都港区西新橋一丁目 13 番 1 号
代表者	代表取締役社長 古谷 俊介
設立年月日	2000 年 11 月 1 日
資本金の額	30 億円
大株主 (株主比率)	三井物産株式会社 (100%)
主な事業内容	不動産の売買・交換・賃貸借・管理 不動産の賃貸借の仲介及び売買の仲介 不動産の有効活用・開発に関する企画・提案及びコンサルティング業務
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産：11,826 百万円 (2017 年 3 月期) 総資産：80,377 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	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三井物産株式会社 (資産運用会社への出資比率 10%) が、三井物産都市開発株式会社 (以下、本表において「当該会社」という) に 100% 出資している。
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	当該会社は、資産運用会社の関連当事者 (財務諸表規則にて定義される。) に該当する。また、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。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	汐留ビルディング (東京都港区海岸一丁目2番20号)		
物件所有者等の状況	前所有者の状況	前々所有者の状況	前々々所有者の状況
会社名	三井物産都市開発 株式会社	有限会社マーレ	なし
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	当投資法人が資産 の運用を委託して いる資産運用会社 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%)、及び 資産運用会社の株 主である三井物産 株式会社(同10%) が匿名組合出資を していた。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	2007年12月新築	—
取得価格	前所有者が1年を超 えて所有している ため記載を省略。	—	—
取得時期	2012年3月取得	—	—

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は該当しませんが、資産運用会社が社内規程で定める利害関係者との取引に該当します。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を経ています。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

2017年8月1日 取得を決定
2017年8月2日 売買契約締結(予定)
2017年9月1日 一括決済・引渡し(予定)

9. 今後の見通し

本取引による当投資法人の2017年9月期(2017年4月1日~2017年9月30日)及び2018年3月期(2017年10月1日~2018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。

10. 鑑定評価の概要

物件名	汐留ビルディング
鑑定評価額	10,800,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年7月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	10,800,000	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を行い、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	11,100,000	
(1) 運営収益 [①-②]	491,616	
①可能総収益	512,384	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	20,768	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	102,330	
維持管理費	32,958	維持管理費は過去の実績と類似事例に基づき、PMフィーは類似不動産の事例に基づき査定
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	3,368	類似不動産の事例に基づき1ヵ月分を計上
水光熱費	24,000	過年度実績と稼働率を考慮し査定
修繕費	4,815	エンジニアリングレポートの年平均費用を計上
公租公課	34,671	2017年度の実額を基に地価動向等を考慮し査定
損害保険料	565	実績に基づき査定
その他費用	1,950	販売促進費等を実績に基づき計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	389,285	
(4) 一時金の運用益	3,981	運用利回りを1%と査定して計上
(5) 資本的支出	15,021	エンジニアリングレポートの年平均額を計上
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	378,246	
(7) 還元利回り	3.4%	類似Aクラスビルの取引利回り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	10,650,000	
割引率	3.2%	類似不動産の取引事例と、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における市場性等を考慮して査定
積算価格	8,450,000	
土地比率	83.8%	
建物比率	16.2%	

* 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）

- ・ 汐留ビルディング 案内図、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) 汐留ビルディング 案内図、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)	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	8.5%	75.1%
	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	1.6%	
	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	1.5%	
	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	4.7%	
	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	0.7%	
	山王ランドビル	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	2.2%	
	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	0.5%	
	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	0.8%	
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	2013年1月7日	31,300,000	3.3%	
	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	2.8%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	6.4%	
	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 2017年3月30日 2017年9月1日 計	21,250,000 54,600,000 10,190,000 10,450,000 10,530,000 106,930,000	11.2%	
	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%	
	田町フロントビル	東京都港区	不動産	2017年3月30日	6,210,000	0.7%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産信託受益権	2014年10月1日 2017年1月25日 計	23,100,000 6,660,000 29,760,000	3.1%	
	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 2,426,831 31,776,831	3.3%	
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.3%	
	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	0.5%	
	(仮称)新宿南口プロジェクト(庶地)	東京都渋谷区	不動産	2004年3月24日 2013年8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	3.6%	
	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	1.5%	
	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%	7.4%
	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	3.9%	
	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	1.8%	
	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				787,760,766	82.5%	

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	0.7%	0.7%
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%	3.4%
	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	1.0%	
	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	2,924,000	0.3%	
				2006年6月28日	250,000		
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	2,880,000	0.5%	0.8%
				2003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	不動産	2016年10月3日	2,780,000	0.6%	3.2%
				2006年10月2日	3,850,000		
				2006年11月1日	1,300,000		
				2014年6月9日	650,000		
				2016年4月1日	175,000		
	計	5,975,000					
名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋	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	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.5%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋	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%	7.5%
	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	1.6%	
	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	2.5%	
	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					
	御堂筋ダイヤビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2001年9月25日	6,934,000	1.5%	
2002年2月28日	7,380,000						
計	14,314,000						
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	0.3%	
2008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	17.5%	17.5%
運用資産合計					955,253,286	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. (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の取得価格は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の取得価格から建物取得価格を差し引いております。なお、本物件は、2017年5月15日付けにて物件名称を日本プランズウィックビル(底地)から(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)に変更しております。

(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。