




平成 18 年 1 月 23 日

各 位

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**  
執行役員 山碕 建人  
(コード番号 8952)

<問合せ先(資産運用業務委託先)>  
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  
企画部長 荒木 治彦  
TEL. 03-3211-7921

## 資産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 18 年 1 月 23 日、下記の通り資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： 不動産  
土地：所有権の共有持分  
建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分
- 2) 資産名称： リットシティビル
- 3) 取得価格： 4,650 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 18 年 2 月 1 日
- 5) 売主： 大成建設株式会社
- 6) 取得資金： 借入金及び自己資金による

#### 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) 中核都市としての岡山市

- ・本物件が位置する岡山市は、広島市に次ぐ人口約 67 万人の中国地方第 2 の都市であり、歴史的にも四国地方及び山陰地方の窓口として発展してきた経緯を持つが、近年は、山陽新幹線、瀬戸大橋、山陽自動車道、岡山空港等の広域高速交通網の整備により、中国・四国地方の中核拠点都市として安定的な発展を遂げているエリアであること。

##### (2) 岡山駅西口再開発の進展

- ・本物件は JR 岡山駅西口の駅前に位置しているが、当該西口エリアは、本リットシティビルを含む西口再開発事業の竣工に加え、平成 17 年 5 月には駅の東西を結ぶ都市計画道路「下石井岩井線」が完成しており、さらに平成 19 年度には岡山駅の東西連絡通路、同駅の橋上化及び西口駅前広場の第 1 期整

備が何れも完了予定であることから、今後、新しい街づくりの拠点として業務集積が着実に進展していくものと期待されること。

(3) ハイスペックな新築大規模物件

- ・基準階約 575 坪という市内最大クラスの賃貸床面積に加え、個別空調・天井高 2,750 mm・OAフロア 75 mm・非接触型 IC カードシステムによるセキュリティ対応と様々なテナントのファシリティニーズに充分対応可能なスペックを備えていること。
- ・平成 14 年以降 2,000 坪を超える新規供給がない岡山市内のマーケットにおいて、本物件は総賃貸可能面積約 3,000 坪という規模を誇り、更に地下に自走式 270 台の駐車場を併設するという利便性を兼ね備えた、極めて希少性が高い新築物件であること。
- ・本格的シティホテル「岡山全日空ホテル」、1・2 階の商業施設、さらに「デジタルミュージアム」等文化施設を備えた集客力のある複合施設であること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

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) 取得資産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 岡山県岡山市駅元町 298 番 1
	建物 岡山県岡山市駅元町 298 番地 1
住居表示	岡山県岡山市駅元町 15 番 1 号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	7,596.44 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積)
建物	52,653.19 m <sup>2</sup> (建物 1 棟全体の延床面積)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 20 階建
建築時期	平成 17 年 6 月
所有形態	
土地	所有権 (共有持分 : 22.1162%)
建物	区分所有権 *全体建物は北棟 (オフィス・ホテル等)、南棟 (NHK 放送局、ミュージアム等) で構成され、地下部分は一体となっている。当投資法人の取得対象は、区分所有権 (北棟 3~7 階オフィス部分、北棟店舗部分及び南棟店舗部分の一部)、区分所有権の共有持分 (ガレリア・機械室等共用部) となる。
取得価額	4,650 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	4,890 百万円 (収益還元法 : 平成 18 年 1 月 1 日時点) (大和不動産鑑定株式会社)
地震 PML	0.35% (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 (ただし、他の区分所有者の持分に根抵当権設定あり)

## (2) テナント等の内容

テナントの総数	36
NOI (Net Operating Income)	年間313百万円 (当投資法人持分)
総賃貸面積	8,721㎡ (事務所7,662㎡、店舗1,058㎡)
総賃貸可能面積	9,965㎡ (事務所8,906㎡、店舗1,058㎡)
取得予定日の稼働率	87.5%
(注)	<ul style="list-style-type: none"><li>テナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日(平成18年2月1日)における当投資法人の取得持分にかかる見込み数値を記載。</li><li>NOIは、取得予定日における賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の当投資法人の持分に係る推定数値を記載。 ※想定稼働率：事務所90.0%、店舗95.0%</li><li>数値(NOIは除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li></ul>

## 4. 売主の概要

商号	大成建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
代表者	代表取締役社長 葉山 莞児
資本金	112,448百万円 (平成17年9月30日現在)
主な事業内容	建設業

## 5. 資金調達概要

本取得に伴い、取得資金に充てるため、本年2月1日に三菱UFJ信託銀行株式会社から4,500百万円の資金の借入を行う予定。

## 6. 取得の日程

平成18年1月23日 取得を決定  
平成18年2月1日 不動産売買契約締結、物件引渡し予定

## 7. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得による当投資法人の平成18年3月期(平成17年10月1日～平成18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。

以上

## 参考資料(添付)

- ・ リットシティビル外観写真
- ・ 岡山駅西口整備の概要(将来イメージ図)
- ・ リットシティビル断面イメージ図
- ・ 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) リットシティビル外観写真



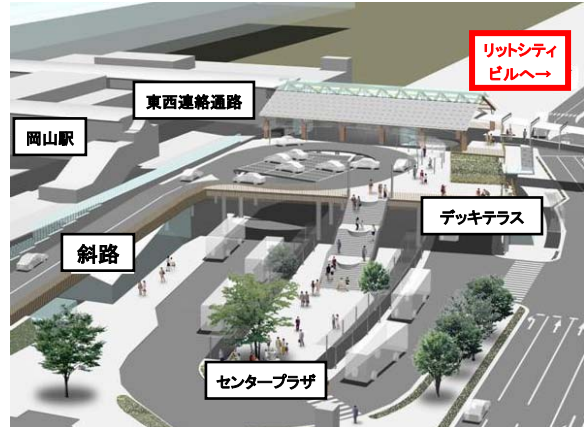
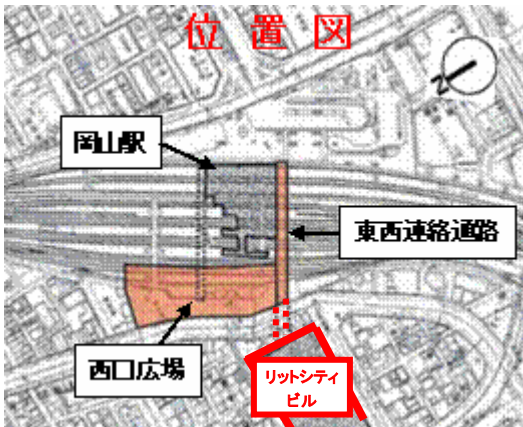
ギャラリー



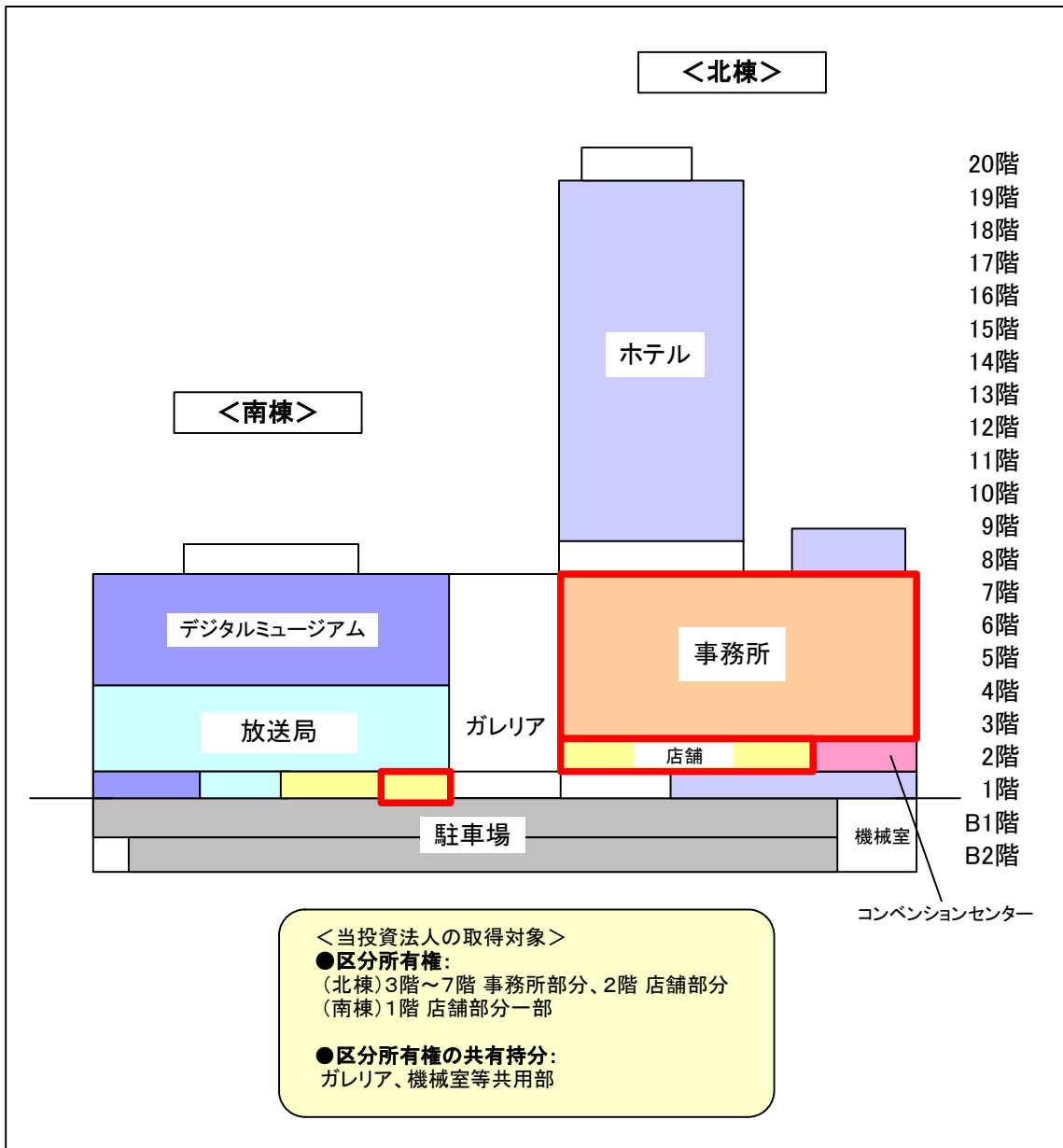
オフィス室内



(参考) 岡山駅西口整備の概要 (将来イメージ図)



(参考) リットシティビル断面イメージ図



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)	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	こころ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	1.2%	81.5%
	北の丸スクエア(注)1. (東京都千代田区)	不動産信託受益権	平成18年2月24日	81,555,500	19.3%	
	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	2.2%	
	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	1.1%	
	三菱総合研究所ビルディング (東京都千代田区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	27,267,000	6.4%	
	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	3.5%	
	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	1.7%	
	山王グランドビル(注)1. (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	4.9%	
	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	1.7%	
	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	0.7%	
	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	1.2%	
	錦座三和ビル (東京都中央区)	不動産	平成17年3月10日	16,830,000	4.0%	
	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	1.3%	
	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	1.8%	
	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	1.1%	
	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	0.7%	
	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	1.8%	
	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	2.2%	
	高輪台ビルディング (東京都品川区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738,000	0.6%	
	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	1.3%	
	JALトラベルビル (東京都目黒区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	1,362,000	0.3%	
	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	1.2%	
	日本フランスウィックビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.6%	
	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	2.1%	
	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	1.2%	
	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	2.9%	
	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	8.2%	
	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	3,740,000 360,000 4,100,000	1.0%	
	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	2.0%	
	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	0.8%	
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	0.4%		
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	1.1%		
首都圏 (東京23区を除く)	八王子第一生命ビルディング (東京都八王子市)	不動産	平成17年3月31日	3,300,000	0.8%	2.9%
	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	0.6%	
	新横浜ファーストビル (神奈川県横浜市)	不動産	平成14年1月28日	3,000,000	0.7%	
	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	0.8%	
首都圏計				357,482,000	84.4%	84.4%
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	0.2%	0.9%
	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	2,924,000	0.7%	
北陸地方	新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,010,000	0.2%	1.6%
	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	1.1%	
中部地方	金沢南町ビルディング (石川県金沢市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,331,000	0.3%	3.9%
	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	3.4%	
近畿地方	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	0.4%	5.3%
	京都四楽河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.6%	
中国地方	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	1.0%	2.4%
	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	3.4%	
	神戸伊藤町ビルディング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,436,000	0.3%	
九州地方	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	1.1%	1.4%
	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%	
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	0.4%	2.4%
	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	1.2%	
	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	0.9%	
地方都市計				65,984,000	15.6%	15.6%
運用資産合計				423,466,000	100.0%	100.0%

(注) 1. 北の丸スクエアについては平成18年2月24日付け取得予定。山王グランドビルについては平成18年4月3日付け追加取得予定。

(注) 2. 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29日及び平成17年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格合計1,002百万円で取得し、これに伴い、「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利(優先買取権)を取得しております。