



平成 17 年 7 月 14 日

各 位

不動産投信発行者名
ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 山崎 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 17 年 7 月 14 日、下記の通り「ビュレックス麹町」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、建物：所有権）
- 2) 資産名称： ビュレックス麹町
- 3) 取得価格： 7,000 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 17 年 7 月 29 日
- 5) 売主： 株式会社スペースデザイン
- 6) 取得資金： 自己資金及び借入金による

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。

- <新築物件> ・ 平成 17 年 1 月竣工の新築物件。
- <収益の安定性> ・ 売主との間で 10 年間の定期建物賃貸借契約を締結することにより、ポートフォリオの収益の安定性に寄与。
- <立地・利便性> ・ 本物件が位置する「麹町・紀尾井町」エリアは、文化的・学術的イメージや落ち着いた周辺環境により、弁護士・会計士・出版企業等のオフィスニーズが強く、また、ベンチャー企業等オフィス立地にブランドを求める企業からの人気も高いこと。
 - ・ 徒歩圏内で地下鉄 5 路線及び JR「四谷」駅が利用可能、かつ最寄駅の有楽町線「麹町」駅から徒歩 1 分、半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩 3 分という高い利便性。

- <ス ペ ッ ク>
- ・ ガラス張りのシンボリックな外観及びデザイン性の高い内観。
 - ・ テナント貸付の柔軟性(最小貸付区画約 26 m²から 1フロア約 434 m²まで幅広い需要に対応)。
 - ・ O Aフロア(40mm)、24 時間個別空調、電気容量(162VA/m²)、床荷重(500kg/m²)、カードキーによる 24 時間入退館可能なセキュリティシステム、光ケーブル基幹設備完備等オフィスとして最高級のスペック。
 - ・ 多目的に利用可能なテナント専用ラウンジやミーティングスペース等充実したアメニティスペース。

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 東京都千代田区麹町三丁目5番2 他2筆
	建物 東京都千代田区麹町三丁目5番地2 他
住居表示	東京都千代田区麹町三丁目5番2号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	967.67 m ²
建物	6,526.64 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
建築時期	平成17年1月
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	7,000百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	6,880百万円 (収益還元法:平成17年7月1日時点) (大和不動産鑑定株式会社)
担保設定の有無	根抵当権設定あり(但し、解除された状態で取得予定)

(2) テナントの内容

テナントの総数	1
総賃貸事業収入	年間324百万円
総賃貸面積	4,495㎡
総賃貸可能面積	4,495㎡
最近の稼働率推移	取得予定日：100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none">・ 売主との間で10年間の定期建物賃貸借契約を締結予定。売主は本建物一棟を一括賃借の上、これを第三者宛て転貸する。・ 総賃貸事業収入は売主と締結予定の定期建物賃貸借契約に基づく。・ 諸経費の主な負担区分は以下のとおり。<ul style="list-style-type: none"><賃貸人(当投資法人)負担><ul style="list-style-type: none">●本物件に係る公租公課●損害保険料●修繕・更新工事費<賃借人(売主)負担><ul style="list-style-type: none">●建物維持管理費全般(水道光熱費を含む)●転貸に伴う貸付関連費用・ 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17年7月29日)における見込み数値を記載。・ 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、売主から提供を受けたデータに基づく。

4. 売主の概要

商号	株式会社スペースデザイン
本店所在地	東京都千代田区内幸町2丁目2番1号
代表者	代表取締役 岩藤 康弘
資本金	6,000百万円(平成16年7月31日現在)
主な事業内容	不動産業

5. 資金調達概要

本件取得に伴い、取得資金に充てるため、本年7月29日に三菱信託銀行株式会社から3,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成17年7月14日	取得を決定
平成17年7月15日	不動産売買契約締結
平成17年7月29日	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17年9月期（平成17年4月1日～平成17年9月30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

なお、本件取得に伴う資金の借入に関しては、金利が決定した時点で改めてお知らせいたします。

参考資料（添付）

- ・ ビュレックス麹町外観写真
- ・ 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) ビュレックス麹町外観写真



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	1.6%	76.8%
	MID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	3.0%	
	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	1.5%	
	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	8.6%	
	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	4.6%	
	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	2.2%	
	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	3.2%	
	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	2.3%	
	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	1.0%	
	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	1.7%	
	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	5.3%	
	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	1.7%	
	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	2.4%	
	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	1.5%	
	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	0.9%	
	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	2.5%	
	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	0.9%	
	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	1.7%	
	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	0.4%	
	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	1.6%	
	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	2.1%	
	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	2.7%	
	ダウンチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	1.5%	
	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	3.8%	
	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	10.9%	
	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 3,609,000 4,100,000	1.3%	
	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	2.7%	
	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	1.1%	
	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	0.5%	
	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	1.4%	
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	1.0%	3.9%
	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	0.8%	
	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	0.9%	
	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	1.1%	
首都圏計			255,876,500	80.7%	80.7%	
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	0.3%	1.2%
	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	0.9%	
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	0.3%	2.2%
	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	1.4%	
	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	0.4%	
中部地方	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	4.6%	5.2%
	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	0.6%	
近畿地方	京都四条河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.8%	7.1%
	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	1.3%	
	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	4.5%	
	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	0.5%	
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	1,320,000	0.4%	0.4%
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	0.5%	3.2%
	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	1.6%	
	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	1.2%	
地方都市計			61,334,000	19.3%	19.3%	
運用資産合計			317,210,500	100.0%	100.0%	

(注) 1. 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29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(取得価格:956万円、優先出資持分49.87%)。同時に「(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を取得しております。