

平成 14 年 2 月 19 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 馬場 米一郎
(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 山中 拓郎
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 14 年 2 月 19 日、下記のとお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： 不動産信託受益権(注)
信託受託者(予定) 住友信託銀行株式会社
不動産の所有形態 土地：所有権(共有持分)
敷地利用権割合 50.00%
建物：区分所有権の共有
1棟の建物における所有割合 50.00%
- (2) 資産名称： 御堂筋ダイワビル
- (3) 取得価額： 7,380百万円
- (4) 取得予定日： 平成 14 年 2 月 28 日(受益権譲渡契約締結・受益権取得)
- (5) 売主： 大和紡績株式会社、共和株式会社
- (6) 取得資金： 借入金及び自己資金による

(注) 御堂筋ダイワビルは、平成 14 年 2 月 19 日現在、土地については住友信託銀行株式会社()及び売主である大和紡績株式会社、共和株式会社の3者が共有し、建物については同3者が区分所有若しくは区分所有権を共有している(下記権利関係図参照)。

平成 14 年 2 月 19 日現在、住友信託銀行株式会社()の持分は、土地所有権(共有持分、敷地利用権割合：50.00%)及び建物所有権(区分所有権及び区分所有権の共有、建物1棟の所有割合：50.00%)であり、当投資法人は住友信託銀行株式会社()持分を信託財産とする信託受益権を保有している。

本件取得は、平成 14 年 2 月 28 日に売主がその持分に信託設定を行い、当投資法人が当該信託受益権を取得するものであり、当投資法人は御堂筋ダイワビルに関し、実質的に土地及び建物全体の信託受益権を保有することとなる。

() 不動産信託受託者

権利関係図 (平成 14 年 2 月 19 日現在)

	専有部分	共用部分	
建物	塔屋 3 階	大和紡績株式会社 共和株式会社 住友信託銀行株式会社 (共有)	
	塔屋 2 階		
	塔屋 1 階		
	15 階		大和紡績株式会社、共和株式会社 (共有)
	14 階		大和紡績株式会社 共和株式会社 住友信託銀行株式会社 (共有)
	13 階		
	12 階		
	11 階		
	10 階		
	9 階		
	8 階		
	7 階		住友信託銀行株式会社 (所有)
	6 階		
5 階	大和紡績株式会社、共和株式会社、住友信託銀行株式会社 (共有)		
4 階			
3 階			
2 階	大和紡績株式会社、共和株式会社、住友信託銀行株式会社 (共有)		
1 階			
地下 1 階	住友信託銀行株式会社、大和紡績株式会社、共和株式会社 (共有)		
地下 2 階			
土地	住友信託銀行株式会社、大和紡績株式会社、共和株式会社 (共有)		

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) 1 棟全体の信託受益権を当投資法人が保有することにより、資産価値及び建物運営管理効率の向上を図ることができること
- (2) 賃貸オフィスビルとしての競争力の高さ
 - 立地の優位性 大阪地区オフィスエリアの中でもオフィス高集積ゾーンである「本町」エリアに立地
 - 利便性 地下鉄御堂筋線等 3 線が乗り入れる「本町」駅出口から徒歩 1 分
 - 規模 総賃貸可能面積 (1 棟全体) 20,449 m²、基準階面積 1,127 ~ 1,472 m²
 - その他 スペック (各階ゾーン毎 (4 ゾーン) 個別空調等) を含むグレードの高さ
- (3) 優良企業によるバランスのとれたテナント構成
 テナント総数 20、1 社平均入居面積約 1,000 m²、主要テナントとして、第一生命保険相互会社、カシオ計算機株式会社、東陶機器株式会社等が入居。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

「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。

なお、「現時点」とは、平成 14 年 2 月 19 日現在を指す。

(1) 信託財産となる不動産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番 4 他 3 筆	
		建物	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番地 4 他	
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 6 番 8 号		
用途	事務所			
面積	土地	3,044.65 m ² (建物敷地全体の面積)		
	建物	31,213.27 m ² (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 15 階建			
建築時期	平成 3 年 9 月			
所有形態 管理規約あり	所有者	大和紡績株式会社	共和株式会社	
	土地	所有権(共有持分) 敷地利用権割合:20.00%	所有権(共有持分) 敷地利用権割合:30.00%	
	建物	所有権(区分所有権の共有) 建物 1 棟の所有割合:20.00%	所有権(区分所有権の共有) 建物 1 棟の所有割合:30.00%	
鑑定評価額(注) (評価方法) (鑑定機関)	7,380 百万円 (収益還元法:平成 13 年 9 月 30 日時点) (財団法人日本不動産研究所)			
担保設定の有無	根抵当権の設定あり(但し、平成 14 年 2 月 28 日に根抵当権が解除された状態で信託設定される予定)			

(注) 当該鑑定評価額は、区分所有建物が 1 棟全体の完全所有権になることに基づく増分価値を考慮したものであり、財団法人日本不動産研究所の調査結果では、平成 13 年 9 月 30 日時点における収益還元法による価格は

1 棟全体 14,270 百万円

住友信託銀行株式会社の持分 6,890 百万円

である。

よって、財団法人日本不動産研究所の調査結果による信託財産となる不動産の価格は、1 棟全体の共有持分である当該不動産の鑑定評価額に、区分所有建物が 1 棟全体の完全所有権になることに基づく増分価値を考慮した

7,380 百万円(上記 -)となる。

(2) 取得資産(不動産信託受益権)の内容

信託受託者	住友信託銀行株式会社(予定)(注1)		
信託設定日	平成14年2月28日(予定)		
信託期間満了日	平成20年7月31日(予定)(注1)		
取得価額(注2)	大和紡績株式会社から 2,952百万円	共和株式会社から 4,428百万円	合計 7,380百万円
担保設定の有無	信託受益権に根質権を設定予定		

(注1) 現時点で当投資法人が保有する御堂筋ダイワビルに係る信託受益権と同一の信託受託者、信託期間満了日で信託設定される予定。

(注2) 現時点で当投資法人が保有する御堂筋ダイワビルに係る信託受益権は、平成13年9月25日に6,934百万円で取得しており、本件取得分と合わせた合計取得価額は14,314百万円となる。

(3) テナントの内容

	今回取得分		当投資法人保有分		1棟全体	
テナントの総数	20		20		20	
総賃貸事業収入	597百万円		380百万円		—————	
総賃貸面積	10,205㎡		10,244㎡		20,449㎡	
総賃貸可能面積	10,205㎡		10,244㎡		20,449㎡	
稼働率推移	平成11年3月末	平成12年3月末	平成11年3月末	平成12年3月末	平成11年3月末	平成12年3月末
	97.0%	88.5%	97.3%	89.4%	97.2%	89.0%
	平成13年3月末	取得予定日	平成13年3月末	取得予定日	平成13年3月末	取得予定日
	97.8%	100.0%	98.0%	100.0%	97.9%	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 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14年2月28日)における見込み数値を記載。なお、テナントの総数には売主を含む。 今回取得分の総賃貸事業収入は平成12年4月から平成13年3月までの期間における数値を記載。なお、売主が15階1,127㎡を自己使用していたことによる収入相当分は含まれていない。 当投資法人保有分の総賃貸事業収入は平成12年4月から平成13年3月までの期間における数値を記載。なお、売主(ファースト・インベストメント有限会社)からデータの提供を受けていない平成13年1,2月分の収入相当分は含まれていない。また、過去の所有者(第一生命保険相互会社)が平成13年2月まで持分を自己使用していたことによる収入相当分は含まれていない(平成13年3月31日時点における第一生命保険相互会社の入居面積は2,966㎡)。 数値は、売主から提供を受けたデータ、当投資法人保有分の売主が過去の所有者から提供を受けたデータ、及び当投資法人が保有するデータに基づく。 					

4. 売主の概要

(1) 大和紡績株式会社

本店所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号
代表者	代表取締役 武藤 治太
資本金	18,181 百万円 (平成 13 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	繊維製造業

(2) 共和株式会社

本店所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号
代表者	代表取締役 木村 武
資本金	148 百万円 (平成 13 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	不動産管理業

5. 資金調達の概要

本件取得に伴い、取得資金の一部に充てるため、取得予定日に 7,000 百万円の資金の借入を行う予定。

以上

なお、本件取得に伴う資金の借入に関しては、借入先、金利等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)

- ・ 御堂筋ダイワビル外観写真
- ・ 本件取得後の運用資産一覧

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。

御堂筋ダイワビル外観写真



本件取得後の運用資産一覧

地域	名称 (所在地)	資産の種類	取得日 又は 取得予定日	取得価額 (百万円)	比率	地域毎の 比率
東北地方	仙台第一生命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	2.0%	2.0%
首都圏	浦和第一生命同和火災ビル (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	1,232 1,342	1.8%	66.4%
	三菱総合研究所ビルヂング (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	18.8%	
	小伝馬町第一生命ビルディング (東京都中央区)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	3,173	2.2%	
	芝東京海上ビルディング (東京都港区)	不動産信託受益権	平成 13 年 9 月 10 日	4,859	3.4%	
	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	1.9%	
	高輪台第一生命ビルディング (東京都品川区)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	2,738	1.9%	
	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	23.9%	
	大塚第一生命ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	3,541	2.4%	
	池袋二丁目第一生命ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	1,728	1.2%	
	目黒東京海上ビルディング (東京都目黒区)	不動産信託受益権	平成 13 年 9 月 10 日	1,362	0.9%	
	大森東京海上ビルディング (東京都大田区)	不動産信託受益権	平成 13 年 9 月 10 日	5,123	3.5%	
	エリクソン新横浜ビル (神奈川県横浜市)	不動産	平成 14 年 1 月 28 日	3,000	2.1%	
	川崎砂子第一生命ビルディング (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	2.3%	
	北陸地方	新潟礎町第一生命ビルディング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	1,010	
金沢パークビル (石川県金沢市)		不動産	平成 14 年 2 月 28 日	2,880	2.0%	
金沢尾山町第一生命ビルディング (石川県金沢市)		不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	1,331	0.9%	
中部地方	名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	不動産	平成 13 年 9 月 10 日	14,533	10.0%	10.0%
近畿地方	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	6,934 7,380	9.9%	14.3%
	福助第一生命ビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	2,264	1.6%	
	神戸伊藤町第一生命ビルディング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権()	平成 13 年 9 月 25 日	1,436	1.0%	
	住友生命京都河原町通ビル (京都府京都市)	不動産	平成 13 年 12 月 20 日	2,650	1.8%	
九州地方	日之出東京海上ビルディング (福岡県福岡市)	不動産信託受益権	平成 13 年 9 月 10 日	3,657	2.5%	3.6%
	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	1.1%	
合計				144,697	100.0%	100.0%

() なお、当投資法人が、平成 13 年 9 月 25 日に取得しました()の不動産信託受益権につきましては

信託契約期間 平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで
として同日発表いたしましたが、これを次の通り訂正いたします。

信託設定日 平成 13 年 3 月 1 日
受益権取得日 平成 13 年 9 月 25 日
信託期間満了日 平成 20 年 7 月 31 日