



平成 16 年 3 月 17 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 16 年 3 月 17 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(土地及び建物の所有権)
- (2) 資産名称： 日本プランズウィックビル
- (3) 取得価格： 6,670百万円
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 3 月 24 日
- (5) 売主： 住友信託銀行株式会社
- (6) 取得資金： 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。

##### (1) 立地の優位性

高度に洗練された大規模商業施設の出現によって、一躍脚光を浴びた新宿駅南口エリア。今後の成長が期待される集積地として注目度の高い南口エリアに位置していること。また、JRの同駅南口から約300メートル、徒歩4分の場所に位置し、さらに複数の地下鉄及び私鉄も徒歩圏内にて利用可能であり、高い交通利便性を有していること。

##### (2) オフィスビルとしてバランスの良いスペック

築後約30年が経過しているものの、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」に則った耐震診断を実施し所要の耐震性を確保していることが確認されていること、また電気・空調・衛生等各種設備面においても広範囲にわたって改修工事が実施済であること。

延床面積が約12,000㎡と比較的纏まった規模を有し、さらに基準階1フロア約860㎡、整形・無柱のスペースを確保可能なこと等から、オフィスとして使い勝手の良いフロアプランが形成されていること。

### 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 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番 6                                 |
|                           | 建物 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番地 6                                |
| 住居表示                      | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番 7 号                                  |
| 用途                        | 事務所   |
| 面積                        |   |
| 土地                        | 1,497.52 m <sup>2</sup>                                 |
| 建物                        | 11,957.38 m <sup>2</sup>                                |
| 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 49 年 3 月   |
| 所有形態                      |   |
| 土地                        | 所有権   |
| 建物                        | 所有権   |
| 取得価額                      | 6,670 百万円   |
| 鑑定評価額<br>(評価方法)<br>(鑑定機関) | 6,930 百万円<br>(収益還元法：平成 16 年 3 月 1 日時点)<br>(大和不動産鑑定株式会社) |
| 担保設定の有無                   | なし  |

#### (2) テナントの内容

|          |  |       |
|----------|--|-------|
| テナントの総数  | 16   |       |
| 総賃貸事業収入  | 674 百万円(平成 14 年 3 月 1 日から平成 15 年 2 月 28 日)   |       |
| 総賃貸面積    | 6,549 m <sup>2</sup>   |       |
| 総賃貸可能面積  | 7,347 m <sup>2</sup>   |       |
| 最近の稼働率推移 | 平成 14 年 3 月 31 日   | 97.4% |
|          | 平成 15 年 3 月 31 日   | 96.4% |
|          | 取得予定日  | 89.1% |
| (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 16 年 3 月 24 日)における見込み数値を記載。</li> <li>数値は、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     | 住友信託銀行株式会社(*)            |
| 本店所在地  | 大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号      |
| 代表者    | 取締役社長 高橋 温               |
| 資本金    | 287,015百万円(平成15年9月30日現在) |
| 主な事業内容 | 信託銀行                     |

(\*)売主である住友信託銀行株式会社は当物件の信託受託者であり、信託受益者は、投資信託委託業者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の株主である三菱地所株式会社及び三井物産株式会社にて組成されたSPCです。なお、三菱地所株式会社は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の利害関係人に当たります。

#### 5. 資金調達の概要

本件取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に株式会社中国銀行から2,000百万円、株式会社八十二銀行から2,000百万円、株式会社伊予銀行から2,000百万円、あわせて6,000百万円の資金の借入を行う予定。

#### 6. 取得の日程

平成16年3月17日 取得を決定

平成16年3月24日 不動産売買契約締結・物件引渡し予定

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)

- ・ 日本プランズウィックビル外観写真
- ・ 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。

日本ブランドウィックビル 外観写真



本件取得後の運用資産一覧

| 地域                      | 名称<br>(所在地)                 | 資産の種類      | 取得日<br>又は<br>取得予定日 | 取得価格<br>(百万円) | 比率     | 地域毎の比率 |
|-------------------------|-----------------------------|------------|--------------------|---------------|--------|--------|
| 首都圏<br>(東京23区)          | こころからの元氣プラザ<br>(東京都千代田区)    | 不動産        | 平成14年10月31日        | 5,000         | 2.2%   | 72.2%  |
|                         | M D 神田ビル<br>(東京都千代田区)       | 不動産        | 平成14年5月31日         | 9,520         | 4.2%   |        |
|                         | 神田橋パークビルディング<br>(東京都千代田区)   | 不動産        | 平成14年8月15日         | 4,810         | 2.1%   |        |
|                         | 三菱総合研究所ビルディング<br>(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        | 12.1%  |        |
|                         | 有楽町電氣ビルディング<br>(東京都千代田区)    | 不動産        | 平成15年8月1日          | 7,200         | 3.2%   |        |
|                         | 小伝馬町新日本橋ビルディング<br>(東京都中央区)  | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 3,173         | 1.4%   |        |
|                         | ビュレックス京橋<br>(東京都中央区)        | 不動産        | 平成14年7月22日         | 5,250         | 2.3%   |        |
|                         | 青山クリスタルビル<br>(東京都港区)        | 不動産        | 平成15年3月14日         | 7,680         | 3.4%   |        |
|                         | 芝二丁目大門ビルディング<br>(東京都港区)     | 不動産信託受益権   | 平成13年9月10日         | 4,859         | 2.1%   |        |
|                         | コスモ金杉橋ビル<br>(東京都港区)         | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 2,808         | 1.2%   |        |
|                         | 高輪台ビルディング<br>(東京都品川区)       | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 2,738         | 1.2%   |        |
|                         | J A L トラベルビル<br>(東京都目黒区)    | 不動産信託受益権   | 平成13年9月10日         | 1,362         | 0.6%   |        |
|                         | 大森駅東口ビルディング<br>(東京都大田区)     | 不動産信託受益権   | 平成13年9月10日         | 5,123         | 2.3%   |        |
|                         | 日本プランズウィックビル<br>(東京都渋谷区)    | 不動産        | 平成16年3月24日         | 6,670         | 2.9%   |        |
|                         | (仮称)代々木1丁目ビル( )<br>(東京都渋谷区) | 不動産        | 平成16年4月1日          | 8,700         | 3.8%   |        |
|                         | ダヴィンチ原宿<br>(東京都渋谷区)         | 不動産        | 平成14年11月22日        | 4,885         | 2.2%   |        |
|                         | 神宮前メディアスクエアビル<br>(東京都渋谷区)   | 不動産        | 平成15年10月9日         | 12,200        | 5.4%   |        |
|                         | 渋谷クロスタワー<br>(東京都渋谷区)        | 不動産        | 平成13年11月30日        | 34,600        | 15.3%  |        |
|                         | 恵比寿ネオナート( )<br>(東京都渋谷区)     | 不動産        | 平成15年11月14日        | 3,740         | 1.8%   |        |
|                         |                             |            | 平成16年4月1日          | 360           |        |        |
|                         |                             |            | 計                  | 4,100         |        |        |
| 首都圏<br>(東京23区を除く)       | さいたま浦和ビルディング<br>(埼玉県さいたま市)  | 不動産        | 平成13年9月25日         | 1,232         | 1.1%   |        |
|                         |                             |            | 平成13年10月11日        | 1,342         |        |        |
|                         |                             |            | 計                  | 2,574         |        |        |
|                         | 新横浜ファーストビル<br>(神奈川県横浜市)     | 不動産        | 平成14年1月28日         | 3,000         | 1.3%   |        |
| 川崎砂子ビルディング<br>(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              | 1.5%          |        |        |
| 首都圏計                    |                             |            |                    | 172,163       | 76.1%  | 76.1%  |
| 東北地方                    | 仙台北町ホンマビルディング<br>(宮城県仙台市)   | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 2,924         | 1.3%   | 1.3%   |
| 北陸地方                    | 新潟礎町西万代橋ビルディング<br>(新潟県新潟市)  | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 1,010         | 0.4%   |        |
|                         |                             |            | 平成14年2月28日         | 2,880         |        |        |
|                         |                             |            | 平成15年3月3日          | 1,700         |        |        |
|                         |                             |            | 計                  | 4,580         | 2.0%   |        |
| 中部地方                    | 金沢南町ビルディング<br>(石川県金沢市)      | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 1,331         | 0.6%   | 7.3%   |
|                         | 名古屋広小路ビルディング<br>(愛知県名古屋市)   | 不動産        | 平成13年9月10日         | 14,533        | 6.4%   |        |
| 近畿地方                    | 京都四條河原町ビル<br>(京都府京都市)       | 不動産        | 平成13年12月20日        | 2,650         | 1.2%   | 10.0%  |
|                         | 福助堺筋本町ビル<br>(大阪府大阪市)        | 不動産        | 平成13年9月25日         | 2,264         |        |        |
| 平成15年12月26日             |                             |            | 1,900              |               |        |        |
|                         |                             |            | 計                  | 4,164         |        |        |
| 御堂筋ダイヤビル<br>(大阪府大阪市)    | 不動産信託受益権                    | 平成13年9月25日 | 6,934              | 6.3%          |        |        |
|                         |                             | 平成14年2月28日 | 7,380              |               |        |        |
|                         |                             |            | 計                  | 14,314        |        |        |
| 九州地方                    | 神戸伊藤町ビルディング<br>(兵庫県神戸市)     | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 1,436         | 0.6%   | 2.3%   |
|                         | 東晴天神ビルディング<br>(福岡県福岡市)      | 不動産        | 平成13年9月25日         | 1,550         | 0.7%   |        |
|                         | 日之出天神ビルディング<br>(福岡県福岡市)     | 不動産信託受益権   | 平成13年9月10日         | 3,657         | 1.6%   |        |
| 地方都市計                   |                             |            |                    | 54,014        | 23.9%  | 23.9%  |
| 運用資産合計                  |                             |            |                    | 226,177       | 100.0% | 100.0% |

(仮称)代々木1丁目ビル及び恵比寿ネオナートの追加共有持分については平成16年4月1日取得予定。