




平成 19 年 3 月 27 日

各 位

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

<投資信託委託業者名>

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 荒畑 和彦

問合せ先 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 19 年 3 月 27 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、建物：所有権^(注)

2) 資産名称： 8・3スクエア北ビル^(注)

3) 取得価格： 7, 100百万円

<支払いスケジュール>

不動産売買契約締結時： 500 百万円 (内金)

取得予定日 : 6, 600 百万円 (残代金決済)

4) 取得予定日： 平成 19 年 6 月 1 日

5) 売 主： 大成建設株式会社

6) 仲 介： 三菱地所株式会社

7) 取得資金： 内 金：自己資金

残代金：未 定

(注) 本取得資産は、再開発事業により「8・3スクエア」として「8・3スクエア ディーグラフォート札幌ステーションタワー」(住宅棟)と一体整備された土地及び団地建物であり、8・3スクエア土地に係る共有持分並びに8・3スクエア北ビル(業務棟)及び立体駐車場棟1棟が当投資法人の取得対象となる(9ページ権利関係概念図参照)。

なお、当投資法人の取得対象建物は区分所有建物であるが、当投資法人は区分所有権の全てを取得する。

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) 拠点都市としての札幌市

札幌市は北海道最大の拠点都市であり、北海道所在物件の取得実績が無い当投資法人にとって、同市内で賃貸オフィスビルとして競争力を有する物件の取得は、地域分散の観点からも有益であること。

(2) 札幌駅至近の新築物件

本取得資産は、敷地がJR札幌駅に地下通路経由で直結する平成18年12月竣工の新築物件であり、立地・築年数において札幌市内オフィスマーケットで競争力を有する希少性の高い物件であること。

(3) ハイスペックな大規模物件

本取得資産は、基準階貸室面積370坪強、ゾーン毎個別空調、2.7mの天井高、100mmのOAフロア、非接触型ICカードによるセキュリティシステム等、賃貸オフィスビルとして様々なテナントのファシリティニーズに対応可能なスペックを有すること。

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（「住居表示」、「用途」、「構造」については、業務棟についての表示）。

(1) 取得資産の内容

| | | |
|---------------------------|---|--|
| 所在地 | | |
| 登記簿上の表示 | 土地 | 北海道札幌市北区北八条西三丁目 32 番 |
| | 建物 | 北海道札幌市北区北八条西三丁目 32 番地 |
| 住居表示 | | 北海道札幌市北区北八条西三丁目 32 番 |
| 用途 | | 事務所、店舗 |
| 面積 | | |
| 土地 | 5,541.60 m ² (8・3スクエア敷地全体の面積) | |
| 建物 | 16,048.59 m ² (業務棟) 48.38 m ² (立体駐車場棟 1 棟) | |
| 構造 | | 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 18 年 12 月 |
| 設計者 | | 大和ハウス工業株式会社 |
| 施工者 | | 大和ハウス工業株式会社 |
| 建築確認機関 | | 日本 E R I 株式会社 (昇降機は札幌市が検査済証を発行) |
| 所有形態 | | |
| 土地 | 所有権 (敷地権割合 10,000,000 分の 4,717,000) | |
| 建物 | 所有権 (業務棟及び立体駐車場棟 1 棟に係る区分所有権の全て並びに団地共用部分) | |
| 取得価額 | | 7,100 百万円 |
| 鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法) | | 7,190 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法:平成 19 年 3 月 1 日時点) <参考>直接還元法における還元利回り 5.5% DCF 法における割引率 5.4%、最終還元利回り 5.7% |
| 地震 PML | | 3.58% (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 | | 無し (但し、住宅棟の区分所有者の持分に担保設定有り) |
| 不動産管理会社 (注) 1. | | 三菱地所株式会社 (注) 2. |

(注) 1. 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載。

(注) 2. 不動産管理会社の概要

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | 三菱地所株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 |
| 代表者 | 取締役社長 木村 恵司 |
| 資本金の額 | 136,534百万円(平成18年9月30日現在) |
| 大株主 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 明治安田生命保険相互会社 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (平成18年9月30日現在) |
| 主な事業内容 | 不動産業 |
| 当投資法人又は投資信託委託業者との関係 | 当投資法人が資産の運用を委託してい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(資産運用会社)の主要株主(出資比率36%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、同社の利害関係人等に該当する。 また、平成19年3月27日現在、同社は当投資法人の投資口を10,160口(発行済投資口数の2.48%)保有している。 |

(2) テナント等の内容

| | |
|---------------------------|---|
| テナント総数 | 7 |
| 総賃貸可能面積 | 12,266㎡ |
| 総賃貸面積 | 12,078㎡ |
| 取得予定日における稼働率 | 98.5%(予定) |
| NOI(Net Operating Income) | 年間370百万円 |
| (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における稼働率は、取得予定日の業務棟における見込み数値を記載。・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推定数値を記載。 ※想定稼働率：95.0%・数値(NOIを除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。 |

(3) 貸室仕様

| | |
|-------|------------------|
| 天井高 | 2,700mm |
| 基準階面積 | 1,234㎡ |
| OAフロア | 有り(100mm) |
| 電気容量 | 50VA/㎡ |
| 空調方式 | 個別空調(1フロア最大5ゾーン) |
| 床荷重 | 500kg/㎡ |
| 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 | 平成 19 年 3 月 1 日 | |
| 報告書作成者 | 清水建設株式会社 | |
| 早期修繕項目 | 緊急修繕項目 | 特になし |
| | 短期修繕項目（1 年以内） | 特になし |
| 今後 15 年間における 修繕費・更新費 (当投資法人取得部分に係る年平均値) | 修繕費 | 6 百万円 |
| | 更新費 | 0 百万円 |
| | 合計 | 7 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 |
| 上記以外のアスベスト含有材 | 記載なし |

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 |
| 資本金の額 | 112,448 百万円 (平成 18 年 9 月 30 日現在) |
| 大株主 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) ステート ストリート バンクアンド トラスト カンパニー 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) (平成 18 年 9 月 30 日現在) |
| 主な事業内容 | 建設業 |
| 当投資法人又は投資信託 委託業者との関係 | 特に無し |

5. 仲介の概要

- (1) 仲介者 三菱地所株式会社 (前記 3. (1) (注) 2. 参照)
(2) 仲介手数料 213 百万円 (取得価格の 3%)

6. 取得の日程

- 平成 19 年 3 月 27 日 取得を決定
平成 19 年 3 月 30 日 不動産売買契約締結、内金支払い (予定)
平成 19 年 6 月 1 日 引渡し、残代金決済 (予定)

以 上

なお、本取得は平成 19 年 6 月 1 日の予定であり、当投資法人の平成 19 年 3 月期 (平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日) における運用状況に対する影響はございません。

参考資料（添付）

- ・ 8・3スクエア北ビル外観写真
- ・ 案内図
- ・ 権利関係概念図
- ・ 本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。

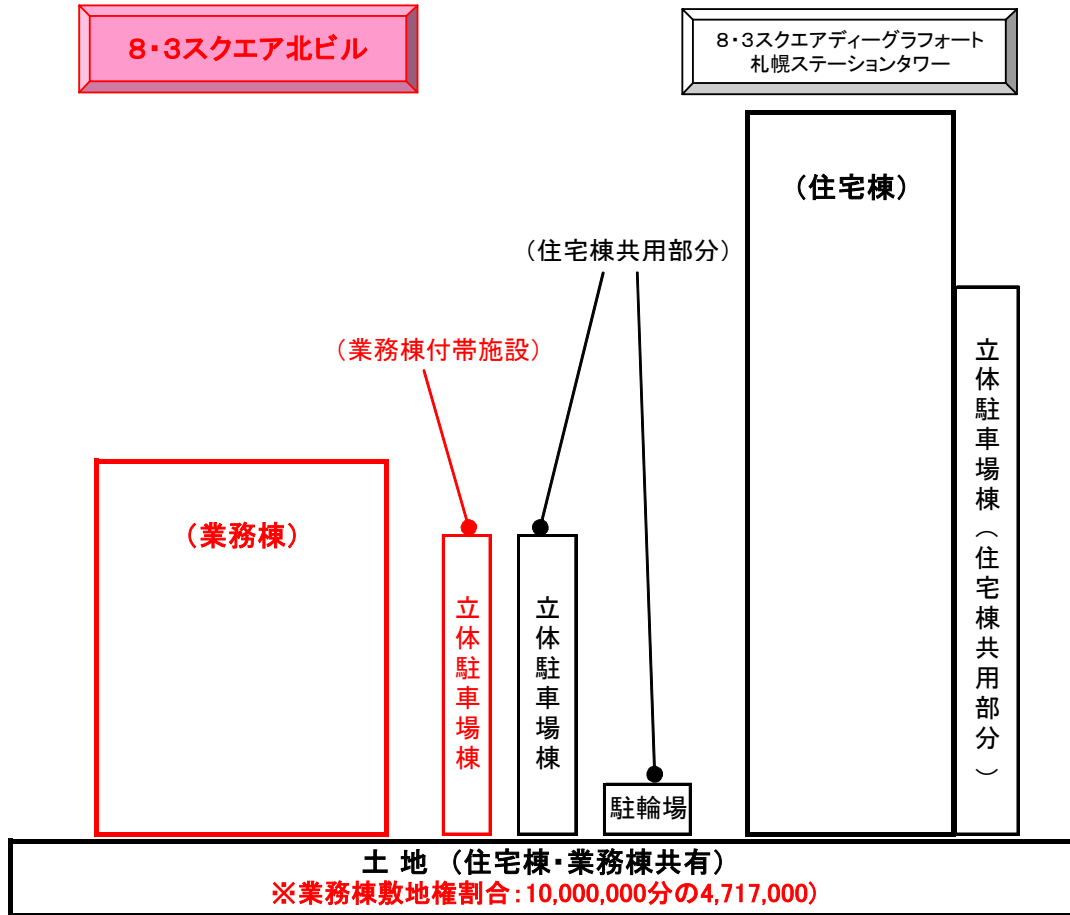
(参考) 8・3スクエア北ビル外観写真



(参考) 案内図



(参考) 権利関係概念図



本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氣プラザ (東京都千代田区) | 不動産 | 平成14年10月31日 | 5,000,000 | 1.1% | 80.6% |
| | 北の丸スクエア (東京都千代田区) | 不動産 | 平成18年2月24日 | 81,555,500 | 18.2% | |
| | 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 | 2.1% | |
| | 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% | |
| | 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 | 3.3% | |
| | 三菱UFJ信託銀行本店ビル (東京都千代田区) | 不動産 | 平成19年3月28日 | 44,700,000 | 10.0% | |
| | 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 | 1.6% | |
| | 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 平成18年9月3日 計 | 10,200,000 10,700,000 20,900,000 | 4.7% | |
| | 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 | 1.6% | |
| | 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% | |
| | 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 | 3.8% | |
| | 菱達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 | 1.2% | |
| | 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 | 1.7% | |
| | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 1.7% | |
| | 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 | 2.1% | |
| | 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 | 1.2% | |
| | 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 | 1.1% | |
| | 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 | 1.5% | |
| | 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 | 1.9% | |
| | 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 | 1.1% | |
| | 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 | 2.7% | |
| | 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 | 7.7% | |
| | 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 | 0.9% | |
| | 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 | 1.9% | |
| | 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 | 1.0% | | |
| 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 | 平成17年3月31日 | 3,300,000 | 0.7% | 2.1% |
| | 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% | |
| | 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 | | | | 370,553,000 | 82.6% | 82.6% |
| 北海道 | 8・3スクエア北ビル (北海道札幌市) | 不動産 | 平成19年6月1日 | 7,100,000 | 1.6% | 1.6% |
| 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 平成18年6月28日 計 | 2,924,000 250,000 3,174,000 | 0.7% | |
| 北陸地方 | 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 | 1.0% | 1.0% |
| 中部地方 | 錦パークビル (愛知県名古屋市中区) | 不動産 | 平成18年10月2日 平成18年11月1日 計 | 3,850,000 1,300,000 5,150,000 | 1.1% | 5.2% |
| | 広小路東京海上日動ビルディング (愛知県名古屋市中区) | 不動産 | 平成18年9月22日 | 1,680,000 | 0.4% | |
| | 名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市中区) | 不動産 | 平成13年9月10日 | 14,533,000 | 3.2% | |
| | 名古屋御園ビル (愛知県名古屋市中区) | 不動産 | 平成15年8月8日 | 1,865,000 | 0.4% | |
| 近畿地方 | 京都四條河原町ビル (京都府京都市) | 不動産 | 平成13年12月20日 | 2,650,000 | 0.6% | 5.0% |
| | 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 | 0.9% | |
| | 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 | 3.2% | |
| | 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% | |
| | リットンビル (岡山県岡山市) | 不動産 | 平成18年2月1日 | 4,650,000 | 1.0% | |
| 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 | 0.3% | 1.3% |
| | 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 | 0.3% | |
| 九州地方 | 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 | 1.1% | 2.3% |
| | 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 | 0.8% | |
| | 地方都市計 | | | | 77,823,000 | |
| 運用資産合計 | | | | 448,376,000 | 100.0% | 100.0% |

(注) 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18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1,270百万円で取得し、これに伴い、「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。