

平成 14 年 10 月 30 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 10 月 30 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(土地及び建物の所有権)及び土地の賃借権
- (2) 資産名称： 国際飯田橋ビル
- (3) 取得価格： 5,000 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 14 年 10 月 31 日(物件引渡し)
- (5) 売主： 国際自動車株式会社
- (6) 仲介： 三菱地所株式会社による仲介
- (7) 取得資金： 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 2 点。

立地・利便性…… JR、地下鉄東西線・有楽町線・南北線・大江戸線「飯田橋」駅  
より徒歩 1 分

収益の安定性…… 予定賃借人との間で 15 年間の定期建物賃貸借契約を締結すること  
により、安定した収益を確保(3.(2)「テナントの内容」を参照)

### 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。

#### (1) 取得資産の内容

|                           |         |  |  |
|---------------------------|---------|--|--|
| 所在地                       | 登記簿上の表示 | 東京都千代田区飯田橋三丁目 12 番 1 他 3 筆                                     |  |
|                           |         | 東京都千代田区飯田橋三丁目 12 番地 1 他  |  |
|                           | 住居表示    | 東京都千代田区飯田橋三丁目 6 番 5 号  |  |
| 用途                        |         | 事務所  |  |
| 面積                        | 土地      | 1,052.80 m <sup>2</sup> (賃借権の対象土地 (93.65 m <sup>2</sup> ) を含む) |  |
|                           | 建物      | 6,722.02 m <sup>2</sup>  |  |
| 構造                        |         | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建                                     |  |
| 建築時期                      |         | 昭和 60 年 9 月  |  |
| 所有形態                      | 土地      | 所有権・賃借権  |  |
|                           | 建物      | 所有権  |  |
| 鑑定評価額<br>(評価方法)<br>(鑑定機関) |         | 5,450 百万円<br>(収益還元法：平成 14 年 9 月 1 日時点)<br>(財団法人日本不動産研究所)       |  |
| 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

テナント総数 1 ( )

予定賃借人との間で賃貸借契約を締結予定。なお、予定賃借人との間で締結を予定している賃貸借契約の骨子は次の通り。

) 契約形態 定期建物賃貸借契約

) 契約期間 平成 14 年 11 月 1 日から 15 年間

) 諸費用の負担 主な費用の負担区分は次の通り

賃貸人(当投資法人)負担

・土地・建物に係る公租公課

・土地の賃借に係る地代

・管理費 (保安警備費、設備運転管理費、屋外・ガラス清掃費、設備点検保守費等)

・損害保険料

・修繕費(建物躯体・基本設備 (賃借人負担で設置した設備は除く) の経年劣化による修繕・更新費用)

賃借人負担

・管理費(館内清掃費、廃棄物処理費、消耗品交換費等)

・水道光熱費

・修繕費(賃借人負担で設置した設備等の経年劣化による修繕・更新費用)

総賃貸面積 4,791 m<sup>2</sup>

総賃貸可能面積 4,791 m<sup>2</sup>

稼働率 100.0%

(注) 上記 ~ には契約開始日(平成 14 年 11 月 1 日)における見込み数値を記載。

### (3) リニューアル工事

予定賃借人の入居に伴い、下記の通りリニューアル工事を実施する予定。

主な工事内容

- ・ 賃借室等の内装造作工事
- ・ 空調設備（換気・排煙関係を含む）工事
- ・ 給排水・衛生設備（トイレ・給湯室等）工事
- ・ 電気設備（受変電・幹線動力・電灯コンセント等）工事

賃貸人（当投資法人）の負担金額

当投資法人は、当該工事において概算で約 110 百万円の追加投資を行う予定。

### (4) 年間賃貸事業損益（想定NOI）

予定賃借人との定期建物賃貸借契約の内容、想定管理業務費並びに公租公課実績額等から想定される、今後 15 年間の平均的な賃貸事業損益(想定NOI)は年間約 320 百万円（但し、取得後 1 年間はリニューアル工事等の影響により約 200 百万円）。

## 4. 売主の概要

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| 商号     | 国際自動車株式会社                   |
| 本店所在地  | 東京都港区赤坂二丁目 6 番 1 5 号        |
| 代表者    | 代表取締役 波多野 康二                |
| 資本金    | 240 百万円（平成 14 年 9 月 19 日現在） |
| 主な事業内容 | 旅客運送、不動産賃貸業                 |

## 5. 仲介の概要

### (1) 仲介会社： 三菱地所株式会社

なお、三菱地所株式会社は、当投資法人が資産の運用を委託するジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社の株主(36%を出資)であり、また、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社の利害関係人等に該当する。

### (2) 支払手数料： 150 百万円（取得価格の 3%）

## 6. 取得の日程

- 平成 14 年 10 月 30 日 取得を決定
- 平成 14 年 10 月 31 日 不動産売買契約締結
- 平成 14 年 10 月 31 日 物件引渡し予定
- 平成 14 年 10 月 31 日 定期建物賃貸借契約締結

以上

### 参考資料（添付）

- ・ 国際飯田橋ビル外観写真
- ・ 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。

国際飯田橋ビル 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)          | 国際飯田橋ビル<br>(東京都千代田区)       | 不動産        | 平成14年10月31日        | 5,000         | 2.9%   | 67.0%  |                         |          |            |       |      |
|                         | MD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         | 5.5%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 神田橋パークビル<br>(東京都千代田区)      | 不動産        | 平成14年8月15日         | 4,810         | 2.8%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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        | 15.7%  |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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         | 1.8%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | ピュレックス京橋<br>(東京都中央区)       | 不動産        | 平成14年7月22日         | 5,250         | 3.0%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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         | 2.8%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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         | 1.6%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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         | 1.6%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | JTS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         | 0.8%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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         | 2.9%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | ダヴィンチ原宿( )<br>(東京都渋谷区)     | 不動産        | 平成14年11月下旬         | 4,885         | 2.8%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 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        | 19.9%  |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 大塚東池袋ビルディング<br>(東京都豊島区)    | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 3,541         | 2.0%   |        |                         |          |            |       |      |
|                         | 池袋二丁目ビルディング<br>(東京都豊島区)    | 不動産信託受益権   | 平成13年9月25日         | 1,728         | 1.0%   |        |                         |          |            |       |      |
| 首都圏<br>(東京23区を除く)       | 浦和第一生命同和火災ビル<br>(埼玉県さいたま市) | 不動産        | 平成13年9月25日         | 1,232         | 1.5%   | 5.1%   |                         |          |            |       |      |
|                         |                            |            | 平成13年10月11日        | 1,342         |        |        |                         |          |            |       |      |
|                         |                            |            | 計                  | 2,574         |        |        |                         |          |            |       |      |
|                         | エリクソン新横浜ビル<br>(神奈川県横浜市)    | 不動産        | 平成14年1月28日         | 3,000         | 1.7%   |        |                         |          |            |       |      |
| 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              | 1.9%          |        |        |                         |          |            |       |      |
| 首都圏計                    |                            |            |                    | 125,613       | 72.1%  | 72.1%  |                         |          |            |       |      |
| 東北地方                    | 仙台本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         | 1.7%   | 1.7%   |                         |          |            |       |      |
| 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         | 0.6%   | 3.0%   |                         |          |            |       |      |
|                         |                            |            |                    |               |        |        | 金沢パークビル<br>(石川県金沢市)     | 不動産      | 平成14年2月28日 | 2,880 | 1.7% |
|                         |                            |            |                    |               |        |        | 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 | 0.8% |
| 中部地方                    | 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        | 8.3%   | 8.3%   |                         |          |            |       |      |
| 近畿地方                    | 京都四奈河原町ビル<br>(京都府京都市)      | 不動産        | 平成13年12月20日        | 2,650         | 1.5%   | 11.9%  |                         |          |            |       |      |
|                         |                            |            |                    |               |        |        | 福助塀筋本町ビル<br>(大阪府大阪市)    | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 2,264 | 1.3% |
|                         |                            |            |                    |               |        |        |                         |          |            |       |      |
|                         |                            |            |                    |               |        |        | 平成14年2月28日              | 7,380    |            |       |      |
| 計                       | 14,314                     |            |                    |               |        |        |                         |          |            |       |      |
| 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              | 0.8%          |        |        |                         |          |            |       |      |
| 九州地方                    | 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         | 0.9%   | 3.0%   |                         |          |            |       |      |
|                         |                            |            |                    |               |        |        | 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 | 2.1% |
| 地方都市計                   |                            |            |                    | 48,549        | 27.9%  | 27.9%  |                         |          |            |       |      |
| 運用資産合計                  |                            |            |                    | 174,162       | 100.0% | 100.0% |                         |          |            |       |      |

ダヴィンチ原宿については、国際飯田橋ビル取得時には運用を開始しておりません。