



平成 17 年 1 月 26 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 17 年 1 月 26 日、下記の通り「山王グランドビル」及び「定禅寺パークビル」の 2 物件の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

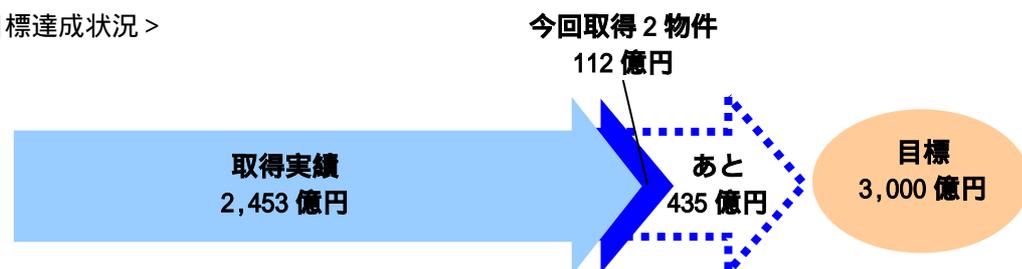
記

1. 本物件取得の意義について

当投資法人は、都内有数のビジネス街である赤坂見附・永田町エリアに位置する「山王グランドビル(取得価格 10,200 百万円)」につきまして、本日、相対取引での取得決定に至りました。また、合わせて、仙台市内での立地・スペックにてバランスの良さを兼ね備えた「定禅寺パークビル(取得価格 1,000 百万円)」につきましても、同じく本日相対取引での取得決定に至りました。

本件 2 物件(計 112 億円)の取得により、当投資法人の平成 17 年 1 月 31 日現在の運用資産は取得価格合計で約 2,565 億円となり、平成 18 年 3 月末までの外部成長目標「3,000 億円」の達成まであと約 435 億円となっております。

< 目標達成状況 >



今回の 2 物件取得により、「3,000 億円」の目標に対し 85.3%まで達成

2. 取得物件について

(1) 山王グランドビルの取得について

取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産(土地及び建物の所有権(土地建物共に共有持分:50.0%))
- 2) 資産名称： 山王グランドビル
- 3) 取得価格： 10,200百万円
- 4) 取得予定日： 平成17年1月31日
- 5) 売主： 菱進ビル株式会社
- 6) 取得資金： 借入金による

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

- ・本物件は、活用度の高い東京メトロ銀座線及び丸の内線が乗り入れる「赤坂見附駅」の面前に位置し、さらに半蔵門線等複数路線が利用可能な「永田町駅」まで徒歩3分と極めて高い交通利便性を有していること。
- ・また、本物件が位置する「赤坂見附・永田町」エリアは、ビジネス街としてのブランドイメージが確立されており、さらに同エリアは官公庁に隣接していることもあり、外郭団体等根強いオフィスニーズが存在し、堅調なマーケットが展開されていること。

2) エリア内におけるランドマーク性

- ・全面リニューアル済みのガラスカーテンウォールの外観は、外堀通りからも視認性が高く、隣接する赤坂東急プラザ・プルデンシャルタワーを含め、赤坂見附駅周辺を代表する景観として認知されていること。

3) オフィスビルとしてバランスの取れた仕様

- ・築後38年が経過しているものの、平成14年に完了した耐震補強工事により、現状、新耐震基準に準拠した耐震性を有することが確認されていること。
- ・平成7年より順次実施されている大規模リニューアル工事(平成7年～平成19年までの計画にて、空調設備関連工事の一部等を残し現在までに約88%完了済み。)により、エレベーター・空調・トイレ・受変電設備等の主要設備並びに共用廊下・エレベーターホール等の内装はほぼリニューアル済みとなっており、テナントニーズに十分対応可能な仕様(天井高2,600mm、OAフロア、電気容量40VA/m²、24h入退館可能)となっていること。

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	東京都千代田区永田町二丁目 20 番 7
	建物	東京都千代田区永田町二丁目 20 番地 7
住居表示	東京都千代田区永田町二丁目 14 番 2 号	
用途	事務所	
面積		
土地	3,663.93 m ² (建物敷地全体の面積)	
建物	33,875.95 m ² (建物 1 棟全体の延床面積)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 10 階建	
建築時期	昭和 41 年 9 月	
所有形態		
土地	所有権 (共有持分: 50.0%)	
建物	所有権 (共有持分: 50.0%)	
取得価額	10,200 百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	10,300 百万円 (収益還元法: 平成 17 年 1 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	47	
総賃貸事業収入	年間926百万円(当投資法人持分)	
総賃貸面積	19,866㎡	
総賃貸可能面積	21,332㎡	
最近の稼働率推移	平成15年3月1日	96.9%
	平成16年3月1日	91.9%
	取得予定日	93.1%
(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17年1月31日)における建物1棟全体の見込み数値を記載。 総賃貸事業収入は、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当投資法人の持分に係る推定数値を記載。 数値(総賃貸事業収入は除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。 当該建物持分については、当ビルの共同事業者である三菱地所株式会社が菱進ビル株式会社より賃借の上、同社持分と併せてテナントに転貸しており、当投資法人による当該持分取得後も同事業形態を継続する予定。 当投資法人は、取得予定日に、菱進ビル株式会社が三菱地所株式会社と締結している建物賃貸借契約に関する菱進ビル株式会社の地位を承継する予定であり、同契約及び建物管理委託契約に基づき、三菱地所株式会社がテナント宛請求した賃料・共益費等を当投資法人の持分に応じて同社より收受、また建物管理諸費用及び水道・光熱費等を同社宛支払うこととなる。 	

売主の概要

商号	菱進ビル株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目8番5号
代表者	川浪 恵太郎
資本金	90,851千円(平成16年5月31日現在)
主な事業内容	不動産業

取得の日程

平成17年1月26日	取得を決定
平成17年1月31日	不動産売買契約締結・物件引渡し予定

(参考) 山王グランドビル外観写真



(2) 定禅寺パークビルの取得について

取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産
土地：所有権（6筆 908.80 m²の共有持分 53分の50）
建物：所有権（共有持分 50.0%）
（全体の事業持分 50.0%）
- 2) 資産名称： 定禅寺パークビル
- 3) 取得価格： 1,000百万円
- 4) 取得予定日： 平成17年1月31日
- 5) 売主： 菱進ビル株式会社
- 6) 取得資金： 借入金による

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

- ・本物件は、市営地下鉄南北線「勾当台公園駅」(仙台駅から2駅目)から徒歩3分の場所に位置し、市内の主要道路である「定禅寺通り」に面していることから、高い交通利便性と視認性を兼ね備えていること。また、本物件の属する「青葉通り・広瀬通りゾーン」は、仙台駅を基点とした主要幹線である青葉通りを軸として形成されている伝統的な業務集積エリアであり、中でも同ビル周辺は、宮城県庁や仙台市役所、合同庁舎等公的機関が集積しており、官公庁に密接な業種の特殊なオフィスニーズが見込めること。

2) オフィスビルとしてバランスの取れた仕様

- ・本物件は、間口が広く建物が横長に定禅寺通りに面しているため、高いグレード感を誇るとともに、定禅寺通りのケヤキ並木とも調和し、視覚的印象度が高いこと。
- ・さらに、設備面においても、テナントニーズに十分対応可能な仕様（OAフロア、個別空調、24h入退館可能）となっていること。

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。

3) 取得資産の内容

所在地	
登記簿上の表示	土地 宮城県仙台市青葉区国分町二丁目 14 番 6 他 6 筆
	建物 宮城県仙台市青葉区国分町二丁目 14 番地 10 他 5 筆
住居表示	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目 14 番 18 号
用途	事務所
面積	
土地	1,566.68 m ² (建物敷地全体の面積)
建物	7,648.33 m ² (建物 1 棟全体の延床面積)
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	平成 5 年 1 月
所有形態	
土地	所有権 (6 筆 908.80 m ² の共有持分 : 53 分の 50)
建物	所有権 (共有持分 : 50.0%)
取得価額	1,000 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	1,000 百万円 (収益還元法 : 平成 17 年 1 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)

4) テナントの内容

テナントの総数	18	
総賃貸事業収入	年間135百万円	
総賃貸面積	4,694 m ²	
総賃貸可能面積	5,044 m ²	
最近の稼働率推移	平成15年3月1日	98.0%
	平成16年3月1日	93.1%
	取得予定日	93.1%
(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17年1月31日）における建物1棟全体の見込み数値を記載。 総賃貸事業収入は、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当投資法人の持分に係る推定数値を記載。 数値（総賃貸事業収入は除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。 当該建物持分については、当ビルの共同事業者である三菱地所株式会社が菱進ビル株式会社より賃借の上、同社持分及び他2社の共同事業者持分と併せてテナントに転貸しており、当投資法人による当該持分取得後も同事業形態を継続する予定。 当投資法人は、取得予定日に、菱進ビル株式会社及び他2社の共同事業者が三菱地所株式会社と締結している建物賃貸借契約及び建物管理委託契約に関する菱進ビル株式会社の地位を承継する予定であり、これらの契約に基づき、三菱地所株式会社がテナント宛請求した賃料・駐車場使用料・共益費等を当投資法人の持分に依りて同社より収受、また建物管理諸費用及び水道・光熱費等を同社宛支払うこととなる。 	

売主の概要

商号	菱進ビル株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目8番5号
代表者	川浪 恵太郎
資本金	90,851千円（平成16年5月31日現在）
主な事業内容	不動産業

取得の日程

平成17年1月26日	取得を決定
平成17年1月31日	不動産売買契約締結・物件引渡し予定

(参考) 定禅寺パークビル外観写真



3. 資金調達概要

本件2物件の取得に伴い、取得資金に充てるため、本年1月31日に三菱信託銀行株式会社から11,000百万円の資金の借入を行う予定。

4. 本件2物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3月期(平成16年10月1日~平成17年3月31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)

- ・ 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。

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	取得価格 (百万円)	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	1.9%	74.6%	
	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	3.7%		
	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	1.9%		
	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	10.6%		
	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	10,200	4.0%		
	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	2.8%		
	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	1.2%		
	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	2.0%		
	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	3.0%		
	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	1.9%		
	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	1.1%		
	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	3.1%		
	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	1.1%		
	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	2.1%		
	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	0.5%		
	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	2.0%		
	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	2.6%		
	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	3.4%		
	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	1.9%		
	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	4.8%		
	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	13.5%		
	恵比寿ネオオート (東京都渋谷区)	不動産	平成15年11月14日	3,740	1.6%		
			平成16年4月1日	360			
				計	4,100		
	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	1.4%		
			平成13年9月25日	1,728	0.7%		
池袋Y Sビル (東京都豊島区)	不動産	平成16年8月2日	4,500	1.8%			
首都圏 (東京23区を除く)	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	1,232	1.0%		
			平成13年10月11日	1,342			
				計	2,574		
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	1.2%			
		平成13年9月25日	3,375	1.3%			
首都圏計				200,193	78.0%	78.0%	
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	0.4%	1.5%	
仙台北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	1.1%			
		平成13年9月25日	1,010	0.4%			
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	不動産	平成14年2月28日	2,880	1.8%			
		平成15年3月3日	1,700				
		計	4,580				
金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	平成13年9月25日	1,331	0.5%			
		平成13年9月25日	1,331	0.5%			
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	5.7%			
		平成15年8月8日	1,865	0.7%			
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	1.0%			
		平成13年9月25日	2,264	1.6%			
		平成15年12月26日	1,900				
		計	4,164				
		堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産	平成13年9月25日	6,934	5.6%	
平成14年2月28日	7,380						
			計	14,314			
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	0.6%			
		平成13年9月25日	1,436	0.6%			
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	0.5%	0.5%	
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	0.6%	2.0%	
	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	1.4%		
地方都市計				56,334	22.0%	22.0%	
運用資産合計				256,527	100.0%	100.0%	