



平成 17 年 3 月 23 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 3 月 23 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。

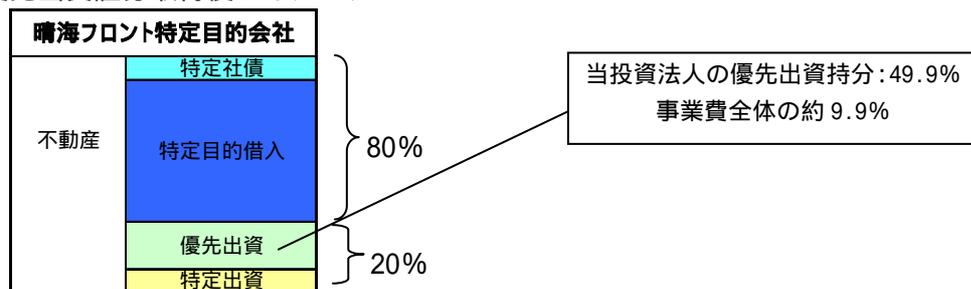
### 記

#### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産対応証券
- 2) 有価証券の種類： 優先出資証券(\*) (以下「本優先出資証券」といいます。)  
(「資産の流動化に関する法律」第 2 条第 9 項に定める優先出資証券)
- 3) 取得価格： 1, 270 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 17 年 3 月 29 日 取得価格 956 百万円  
平成 17 年 11 月 24 日 取得価格 46 百万円  
平成 18 年 11 月 24 日 取得価格 268 百万円
- 5) 取得先： 晴海フロント特定目的会社(以下「本特定目的会社」といいます。)
- 6) 特定資産： 本特定目的会社の取得する特定資産は「(仮称)晴海センタービル」です。
- 7) 取得資金： 自己資金

(\*) かかる優先出資証券は、「(仮称)晴海センタービル」の開発を行う本特定目的会社の発行する優先出資証券であり、当投資法人は、上記「4) 取得予定日」記載のないしのとおり、計 3 回の本優先出資証券を引受け、かかる本優先出資証券の引受契約の締結に伴い、「(仮称)晴海センタービル」に係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)を取得する。

#### < 3 回の優先出資証券取得後のイメージ >



## 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、取得資産（本優先出資証券）の取得決定に際し特に評価した点は次のとおり。

### (1) 本特定目的会社の取得予定資産（「(仮称)晴海センタービル」）のグレードの高さ

- ・本特定目的会社が取得予定の「(仮称)晴海センタービル」は、都営地下鉄大江戸線の開通及び晴海トリトンスクエアの竣工により、新たなオフィスエリアとして認知度の高い「晴海」エリアに位置していること。
- ・また、本物件は、都営地下鉄「勝どき」駅より徒歩8分という電車でのアクセスに加え、晴海通りに面することから車による銀座方面へのアクセス、さらには平成18年3月に開通が予定される都市計画道路（晴海 - 有明）によりお台場方面へのアクセスも容易になり、更なる高い交通利便性が期待できること。
- ・現状の計画において、平成18年11月竣工予定であり、事務所部分の基準階仕様として、天井高2,800mm・OAフロア100mm敷設・床荷重500kg/m<sup>2</sup>（一部800kg/m<sup>2</sup>）・個別空調・電気容量50VA/m<sup>2</sup>等最新のスペックを装備したオフィスビルの建設が予定されていること。

### (2) 将来の不動産等資産の取得に向けた先進的な取り組み

- ・優先出資証券の取得は国内上場不動産投資法人としては初の試みであり、本優先出資証券の取得と同時に「(仮称)晴海センタービル」をその工事完了後に優先的に買取する権利も取得することとなること。

## 3. 特定資産の内容

優先出資証券に係る特定資産の概要は以下に掲げるとおり。

なお、「土地面積」は登記簿上の記載、「建物面積」、「構造」、「用途」については、現時点における計画概要の表示を記載。

但し、下記概要は計画ないし予定であり、将来変更となる可能性がある。

特定資産等の資産総額		12,821百万円（見込）
特定資産等に含まれる不動産及び不動産同等物の額		12,821百万円（見込）
開発計画名称		（仮称）晴海センタービル
所在地	登記簿上の表示	東京都中央区晴海二丁目25番2
	住居表示	東京都中央区晴海二丁目5番23号
用途		事務所・店舗・駐車場
面積	土地	4,664.63 m <sup>2</sup>
	建物	27,494.17 m <sup>2</sup> （延床面積） 20,778.85 m <sup>2</sup> （貸付有効面積）
構造		鉄骨造地上10階建、塔屋1階
建築時期		平成17年5月初旬 着工（予定）
		平成18年11月末日 竣工（予定）

#### 4. 取得先の概要

商号	晴海フロント特定目的会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号
代表者	取締役 河合 秀二
資本金	100,000 円
主な事業内容	S P C法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け、管理及び処分に係る業務

#### 5. 取得の日程

平成 17 年 3 月 23 日	取得を決定
平成 17 年 3 月 24 日	優先出資引受契約締結予定
平成 17 年 3 月 29 日	第 1 回優先出資証券取得予定
平成 17 年 11 月 24 日	第 2 回優先出資証券取得予定
平成 18 年 11 月 24 日	第 3 回優先出資証券取得予定

以上

#### 参考資料（添付）

- ・（仮称）晴海センタービル 完成予想図
- ・ 本件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。

【参考資料】(仮称)晴海センタービル 完成予想図



本図は、設計図書をもとに作成しており、実際と異なる場合がある。

本件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	1.7%	78.4%
	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	3.2%	
	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	1.6%	
	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	27,267,000	9.0%	
	二番町ガーデン(注)1. (東京都千代田区)	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	4.9%	
	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	10,200,000	3.4%	
	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	2.4%	
	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	1.1%	
	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	1.7%	
	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	5.6%	
	菱准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	1.8%	
	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	2.5%	
	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	1.6%	
	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	0.9%	
	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	2.6%	
	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	0.9%	
	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	1.8%	
	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	1,362,000	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	5,123,000	1.7%	
	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	2.2%	
	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	2.9%	
	タウンチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	1.6%	
	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	4.0%	
	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	11.5%	
	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	1.4%	
	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	2.8%	
	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	1.2%	
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	0.6%		
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	1.5%		
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 平成13年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.9%	3.0%
	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	3,000,000	1.0%	
	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	1.1%	
	首都圏計			245,576,500	81.3%	
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	0.3%	1.3%
	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	2,924,000	1.0%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,010,000	0.3%	
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	1.5%	2.3%
	金沢南町ビルディング (石川県金沢市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,331,000	0.4%	
中部地方	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	14,533,000	4.8%	5.4%
	名古屋御園ビル (愛知県名古屋市)	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.6%	
近畿地方	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	2,650,000	0.9%	7.5%
	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	1.4%	
	御堂筋ダイヤビル (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	4.7%	
	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	0.5%	
	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	
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	1,550,000	0.5%	1.7%
	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	1.2%	
地方都市計				56,334,000	18.7%	18.7%
運用資産合計				301,910,500	100.0%	100.0%

(注)1. 二番町ガーデンについては平成17年4月1日取得予定。

(注)2. 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29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予定(取得価格:956百万円、優先出資持分49.87%)。同時に「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事了後に優先的に買取する権利を取得致します。