



平成 17 年 3 月 10 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

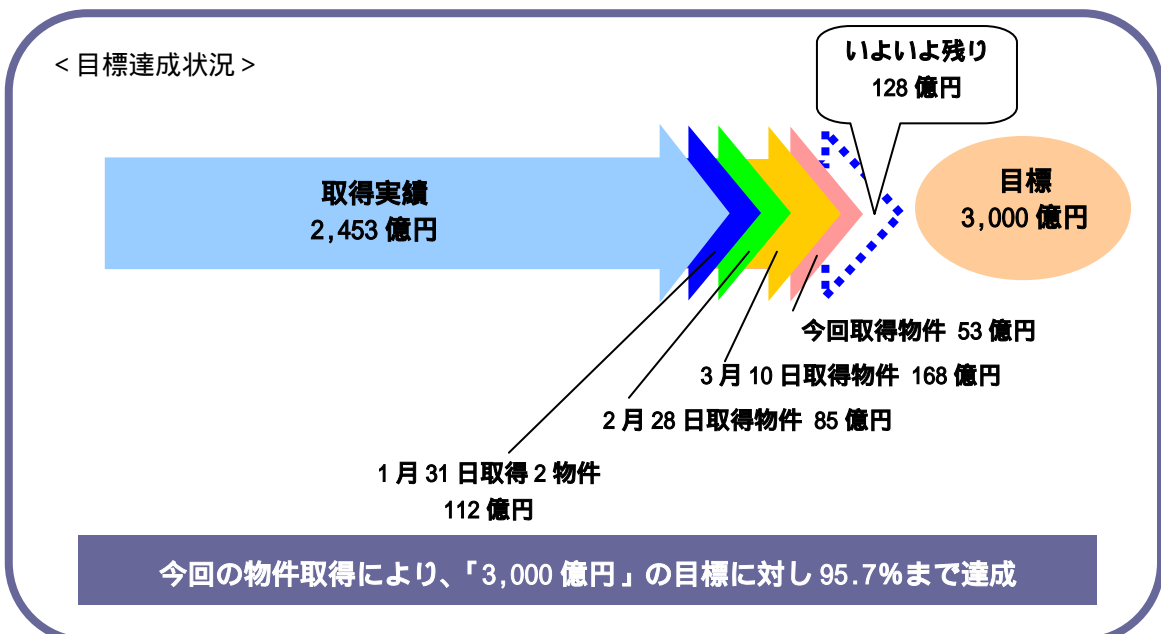
当投資法人は、平成 17 年 3 月 10 日、下記の通り「菱進銀座イーストミラービル」の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本物件取得の意義について

当投資法人は、本日、築浅かつ纏まった規模を有するという、銀座地区のオフィスビルとしては貴重な存在である「菱進銀座イーストミラービル(取得価格 5,353,500 千円)」につきて、平成 17 年 3 月 15 日付けにて取得することを決定致しました。

本物件の取得により、当投資法人の平成 17 年 3 月 15 日現在の運用資産は取得価格合計で約 2,872 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 128 億円となっております。



2. 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産（土地：所有権、建物：所有権）
- 2) 資産名称： 菱進銀座イーストミラービル
- 3) 取得価格： 5,353,500千円
- 4) 取得予定日： 平成17年3月15日
- 5) 売主： 菱進ビル株式会社
- 6) 取得資金： 借入金による

3. 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）物件としての希少性

- ・本物件が位置する「銀座」エリアは、商業だけでなくオフィス集積も進むエリアであるが、大・中規模オフィスビルが少ない地域でもあり、その中において、本物件は、築浅（築6年）かつある程度纏まった規模を有する上、整形での区画を確保可能と、非常に希少性の高い物件であること。

（2）オフィスビルとしてのグレードの高さ

- ・全面ガラスカーテンウォールの外観はシャープな印象を与え、物件規模以上の視認性及びランドマーク性を有すること。
- ・採光性・眺望に優れ、さらにエントランス・手洗い等共用部は高級感を感じさせるスマートなデザインとなっていること。
- ・OAフロア、床荷重 500 kg/m²、天井高 2,600 mm（OA敷設後）、専用部完全個別空調等テナントニーズに即した仕様を有すること。

4. 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	東京都中央区銀座三丁目 219 番 2 他 2 筆
	建物	東京都中央区銀座三丁目 219 番地 2 他
住居表示	東京都中央区銀座三丁目 15 番 10 号	
用途	事務所、車庫	
面積		
土地	615.25 m ²	
建物	4,104.71 m ²	
構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 8 階建	
建築時期	平成 10 年 10 月	
所有形態		
土地	所有権	
建物	所有権	
取得価額	5,353,500 千円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	4,410,000 千円 (収益還元法：平成 17 年 2 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	6	
総賃貸事業収入	年間274百万円(平成15年6月1日~平成16年5月31日)	
総賃貸面積	2,121m ²	
総賃貸可能面積	2,875m ²	
最近の稼働率推移	平成15年3月31日	100.0%
	平成16年3月31日	100.0%
	取得予定日	73.8%
(注)	・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3月15日)における見込み数値を記載。 ・数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。	

5. 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

6. 資金調達概要

本取得に伴い、取得資金に充てるため、本年3月15日に三菱信託銀行株式会社から5,000百万円の資金の借入を行う予定。

7. 取得の日程

平成17年3月10日 取得を決定
平成17年3月15日 不動産売買契約締結・物件引渡し予定

8. 本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)

- ・菱進銀座イーストミラービル外観写真
- ・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。

(参考) 菱進銀座イーストミラービル外観写真



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 (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%	77.3%
	M D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	3.3%	
	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	1.7%	
	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	9.5%	
	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	3.6%	
	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	2.5%	
	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	1.8%	
	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	5.9%	
	菱進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	1.9%	
	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	2.7%	
	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	1.7%	
	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	1.0%	
	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	2.7%	
	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	1.0%	
	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	1.9%	
	J A L 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	1.8%	
	日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	2.3%	
	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	3.0%	
	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	1.7%	
	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	4.2%	
	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	12.0%	
	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	3.0%	
	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	1.6%		
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%	3.1%
	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	1.2%	
首都圏計				230,876,500	80.4%	80.4%
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%	1.4%
	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%	
北陸地方	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	0.4%	2.4%
	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	1.6%	
	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	0.5%	
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	5.1%	5.7%
	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%	7.9%
	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	5.0%	
	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	N H K 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%	1.8%
	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	1.3%	
地方都市計				56,334,000	19.6%	19.6%
運用資産合計				287,210,500	100.0%	100.0%