

平成 13 年 10 月 22 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
代表者名 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 13 年 10 月 22 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。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産： 不動産(土地及び建物の所有権)
- (2) 資産名称： 渋谷クロスタワー
- (3) 取得価額： 34,600百万円
- (4) 取得予定日： 平成 13 年 11 月 30 日
- (5) 取得先： クレディ・スイス信託銀行株式会社
- (6) 仲 介： 三菱地所株式会社による仲介
- (7) 取得資金： 自己資金及び借入金による

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。

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1 他1筆	
		建物	東京都渋谷区渋谷二丁目15番地2 他	
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号		
用途	事務所・店舗・ホール			
面積	土地	5,153.45 m ²		
	建物	61,862.33 m ²		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付32階建			
建築時期	昭和51年4月			
所有形態	土地	所有権		
	建物	所有権		
鑑定評価額(評価方法)	34,500百万円(収益還元法:平成13年8月1日時点) 鑑定機関:財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	無し。但し、取得時に根抵当権を設定予定。			
テナントの内容(注)				
テナントの総数	54			
総賃貸事業収入	2,870百万円(平成12年3月21日から平成13年3月20日)			
総賃貸面積	28,501 m ²			
総賃貸可能面積	28,501 m ²			
最近2年間の稼働率推移	平成12年3月20日	平成13年3月20日	取得予定日	
	95.6%	98.2%	100.0%	
(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13年11月30日)における見込み数値を記載。 数値は、取得先から提供を受けたデータに基づく。 			

4. 取得先の概要

- (1) 名称: クレディ・スイス信託銀行株式会社
- (2) 本店所在地: 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
- (3) 代表者: 代表取締役 フィリップ・バレ
- (4) 資本金: 9,000百万円(平成13年10月18日現在)
- (5) 事業内容: 信託銀行業

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(40%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: 400百万円(取得価額の1.16%)

6. 資金調達の概要

本件取得に伴い、取得資金の一部に充てるため、取得予定日に31,000百万円の資金の借入を行う予定。なお、本借入により、取得予定日における当投資法人の借入金残高は合計で55,000百万円となる見込み。

7. 取得の日程

平成13年10月22日 取得を決定
 平成13年10月23日 売買契約締結予定
 平成13年11月30日 物件引渡し予定

8. 運用資産全体への影響

本件取得に伴う当投資法人のポートフォリオ全体に与える主な影響は次の通り。(注1)

	本件取得資産を含む A		本件取得資産を除く B		差 A - B	
	21		20		1	
物件数						
地域分散比率 (注2)	首都圏	大阪・神戸	首都圏	大阪・神戸	首都圏	大阪・神戸
	72.3%	8.3%	62.2%	11.3%	10.2% ¹⁾	3.0% ¹⁾
	名古屋	その他	名古屋	その他	名古屋	その他
	11.3%	8.1%	15.4%	11.1%	4.2% ¹⁾	3.0% ¹⁾
PML値(注3)	5.28%		5.36%		0.08ポイント	
総賃貸面積	154,112 m ²		125,610 m ²		28,501 m ²	
総賃貸可能面積	162,003 m ²		133,501 m ²		28,501 m ²	
稼働率	95.1%		94.1%		1.0ポイント	

(注1) 数値は全て取得予定日における見込み数値を記載

(注2) 地域分散比率については、当投資法人の保有資産(本件取得資産を含む不動産及び不動産信託受益権合計21物件:別紙記載)の取得価額を基にした数値を記載。なお、首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指す。

(注3) ・地震ポートフォリオ解析によるPML(Probable Maximum Loss:予想最大損害額)値であり、東京海上リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク調査報告書に基づく数値を記載。
 ・地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象にPML等の評価を行なうものであり、ポートフォリオを構成するのは、別紙記載の不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産21物件の各建物1棟全体。
 ・当投資法人が現在保有する不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については地震保険は付保しておらず、また、本件取得資産についても地震保険は付保しない予定。

9. 本件取得後の運用状況見通し

平成 14 年 3 月期の運用状況の予想(平成 13 年 5 月 11 日～平成 14 年 3 月 31 日)

営業収益	6,200 百万円	(1,100 百万円)
当期利益	2,400 百万円	(300 百万円)
1 口当り分配金(利益超過分配金は含まない)	14,900 円	(1,900 円)
1 口当り利益超過分配金	- 円	(- 円)

(注) ()内は本件資産取得による影響見込み額である。

以上

上記 9. 「本件取得後の運用状況見通し」の算出の前提条件等詳細につきましては、別途発表しております「平成 14 年 3 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。また、本件取得に伴う資金の借入に関しては、借入を決定した時点で改めてお知らせいたします。

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。

当投資法人の保有資産（本件取得資産を含む）

地域	名称 (所在地)	資産の種類	取得日	取得価額 (百万円)	比率 (%)	地域毎の 比率 (%)
東北地方	仙台第一生命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	2.3	2.3
首都圏	浦和第一生命同和火災ビル (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	1,232 1,342	2.0	72.3
	三菱総合研究所ビルヂング (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	21.2	
	小伝馬町第一生命ビルディング (東京都中央区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173	2.5	
	芝東京海上ビルディング (東京都港区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859	3.8	
	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	2.2	
	高輪台第一生命ビルディング (東京都品川区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738	2.1	
	渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	不動産	平成13年11月30日予定	34,600	26.9	
	大塚第一生命ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541	2.7	
	池袋二丁目第一生命ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728	1.3	
	目黒東京海上ビルディング (東京都目黒区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	1,362	1.1	
	大森東京海上ビルディング (東京都大田区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123	4.0	
	川崎砂子第一生命ビルディング (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	2.6	
北陸地方	新潟礎町第一生命ビルディング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,010	0.8	1.8
	金沢尾山町第一生命ビルディング (石川県金沢市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,331	1.0	
中部地方	名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	不動産	平成13年9月10日	14,533	11.3	11.3
近畿地方	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	6,934	5.4	8.3
	福助第一生命ビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,264	1.8	
	神戸伊藤町第一生命ビルディング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,436	1.1	
九州地方	日之出東京海上ビルディング (福岡県福岡市)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657	2.8	4.0
	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	1.2	
合計				128,787	100.0	100.0