

平成 13 年 9 月 1 0 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

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 富岡 誠
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 9 月 1 0 日、下記のとおり資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

当投資法人の資産運用を開始するにあたり、コアポートフォリオ構築の一環として、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、本件取得は、当投資法人の新投資口発行届出目論見書(平成 13 年 8 月)に「取得予定資産」として記載した 20 物件のうち 5 物件を取得するものであり、残る 15 物件については平成 13 年 9 月 25 日に取得予定である。

2. 取得の概要

(1) 取得資産： 不動産 1 物件

名古屋広小路ビルディング(物件 1)

不動産を信託する信託の受益権 4 物件

芝東京海上ビルディング(物件 2)

目黒東京海上ビルディング(物件 3)

大森東京海上ビルディング(物件 4)

日之出東京海上ビルディング(物件 5)

合計 5 物件

(2) 取得価額： 合計 29,534 百万円

(3) 取得日： 平成 13 年 9 月 10 日

(不動産売買契約及び受益権譲渡契約締結・物件引き渡し)

(4) 取得先： 物件 1 三菱地所株式会社

物件 2,3,4,5 東京海上火災保険株式会社

(5) 特記事項： 物件 1 の取得先である三菱地所株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、当投資法人が資産の運用を委託している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の利害関係人等に該当する。

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。

物件 1

特定資産の種類	不動産				
物件の名称	名古屋広小路ビルヂング				
所在地	登記簿上の表示	土地	愛知県名古屋市中区栄二丁目 301 番 他 9 筆		
		建物	愛知県名古屋市中区栄二丁目 301 番地 他		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目 3 番 1 号			
用途	事務所・店舗				
面積	土地	4,095.81 m ²			
	建物	33,377.73 m ² (附属建物を含む)			
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 18 階建				
建築時期	昭和 62 年 5 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	14,533 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	14,600 百万円(収益還元法：平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し				
管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント				
特記事項	上記管理会社には、当投資法人が資産の運用を委託してい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である三菱地所株式会社が 100%出資している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する三菱地所株式会社の出資比率は 40%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	32(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	1,512 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	21,421 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	21,616 m ² (平成 13 年 3 月末)				
取得先使用面積	0 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	97.9%	97.2%	98.7%	76.7%	99.1%
(注)	数値は、取得先(三菱地所株式会社)から提供を受けたデータに基づく。なお、過去の共有者のデータも勘案し、100%所有物件としての数値となっている。				

物件 2

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	芝東京海上ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 10 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都港区芝二丁目 1 番 1 他 1 筆		
		建物	東京都港区芝二丁目 1 番地 1 他		
	住居表示	東京都港区芝二丁目 3 番 3 号			
用途	事務所・店舗				
面積	土地	2,820.90 m ²			
	建物	16,235.10 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 8 階建				
建築時期	昭和 59 年 3 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	4,859 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	4,740 百万円(収益還元法：平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し。但し、不動産を信託する信託の受益権に質権を設定予定。				
管理会社	株式会社東管				
特記事項	上記管理会社には、当投資法人が資産の運用を委託してい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である東京海上火災保険株式会社及びその非連結子会社が 40.55%出資（うち、5%を東京海上火災保険株式会社が直接出資）しており、また三菱地所株式会社が 2.5%出資している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する東京海上火災保険株式会社の出資比率は 30%、三菱地所株式会社の出資比率は 40%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	21 (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	565 百万円 (平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	8,457 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	9,622 m ² (平成 13 年 3 月末)				
取得先使用面積	157 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	96.5%	96.8%	92.3%	95.7%	87.9%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・数値は、取得先（東京海上火災保険株式会社）から提供を受けたデータに基づく。 ・取得先が自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。 ・テナントの総数及び総賃貸面積・総賃貸可能面積には取得先の自己使用分を含む。 				

物件 3

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	目黒東京海上ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 10 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都目黒区下目黒三丁目 257 番 1 他 5 筆		
		建物	東京都目黒区下目黒三丁目 257 番地 1 他		
	住居表示	東京都目黒区下目黒三丁目 7 番 10 号			
用途	事務所				
面積	土地	1,401.52 m ²			
	建物	5,269.58 m ² (附属建物を含む)			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建				
建築時期	平成 3 年 9 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	1,362 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,330 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し。但し、不動産を信託する信託の受益権に質権を設定予定。				
管理会社	株式会社東管				
特記事項	上記管理会社には、当投資法人が資産の運用を委託してい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である東京海上火災保険株式会社及びその非連結子会社が 40.55%出資(うち、5%を東京海上火災保険株式会社が直接出資)しており、また三菱地所株式会社が 2.5%出資している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する東京海上火災保険株式会社の出資比率は 30%、三菱地所株式会社の出資比率は 40%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	1 (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	186 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	3,383 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	3,383 m ² (平成 13 年 3 月末)				
取得先使用面積	0 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(注)	数値は、取得先(東京海上火災保険株式会社)から提供を受けたデータに基づく。				

物件 4

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	大森東京海上ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 10 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都大田区大森北一丁目 5 番 2		
		建物	東京都大田区大森北一丁目 5 番地 2		
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目 5 番 1 号			
用途	事務所				
面積	土地	2,199.30 m ²			
	建物	14,095.34 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 階建				
建築時期	平成元年 7 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	5,123 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	4,950 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し。但し、不動産を信託する信託の受益権に質権を設定予定。				
管理会社	株式会社東管				
特記事項	上記管理会社には、当投資法人が資産の運用を委託してい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である東京海上火災保険株式会社及びその非連結子会社が 40.55%出資(うち、5%を東京海上火災保険株式会社が直接出資)しており、また三菱地所株式会社が 2.5%出資している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する東京海上火災保険株式会社の出資比率は 30%、三菱地所株式会社の出資比率は 40%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	17(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	520 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	6,930 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	7,708 m ² (平成 13 年 3 月末)				
取得先使用面積	402 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	97.5%	97.3%	94.8%	92.2%	89.9%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・数値は、取得先(東京海上火災保険株式会社)から提供を受けたデータに基づく。 ・取得先が自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。 ・テナントの総数及び総賃貸面積・総賃貸可能面積には取得先の自己使用分を含む。 				

物件 5

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	日之出東京海上ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 10 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	福岡県福岡市中央区天神一丁目 130 番 他 4 筆 (5 筆のうち、1 筆(335.00 m ²)は建物の他の区分所有者が所有)		
		建物	福岡県福岡市中央区天神一丁目 130 番地 他		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目 12 番 20 号			
用途	事務所				
面積	土地	1,452.15 m ² (建物敷地全体の面積 (建物の他の区分所有者持分含む))			
	建物	12,527.07 m ² (建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分含む))			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建				
建築時期	昭和 62 年 8 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	区分所有権 (所有割合 : 76.18%) * 管理規約あり			
取得価額	3,657 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	3,600 百万円(収益還元法 : 平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し。但し、不動産を信託する信託の受益権に質権を設定予定。				
管理会社	株式会社東管				
特記事項	上記管理会社には、当投資法人が資産の運用を委託してい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である東京海上火災保険株式会社及びその非連結子会社が 40.55%出資 (うち、5%を東京海上火災保険株式会社が直接出資) しており、また三菱地所株式会社が 2.5%出資している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する東京海上火災保険株式会社の出資比率は 30%、三菱地所株式会社の出資比率は 40%である。				
テナントの内容 (注)					
テナントの総数	9 (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	373 百万円 (平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	5,105 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	5,944 m ² (平成 13 年 3 月末)				
取得先使用面積	0 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	96.5%	90.1%	85.9%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 数値は、取得先 (東京海上火災保険株式会社) から提供を受けたデータに基づく。 ・ 建物の他の区分所有者が所有している持分に係る数値は算定上含まない。 				

以上

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。