

平成 13 年 10 月 5 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 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 5 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

- (1) 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) 平成 13 年 9 月 25 日に取得した不動産(1 物件)につき、土地の他の所有者及び建物の他の区分所有者からその持分を取得し、土地及び建物全体を当投資法人が所有することにより、資産価値及び建物運営管理効率の向上を図る。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産： 不動産(土地の所有権及び建物の区分所有権)
- (2) 資産名称： 浦和第一生命同和火災ビル
- (3) 取得価額： 1,342 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 13 年 10 月 11 日(不動産売買契約締結・物件引き渡し)
- (5) 取得先： 第一生命保険相互会社、ニッセイ同和損害保険株式会社

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 | 埼玉県さいたま市高砂二丁目 133 番 1 他 5 筆 | | | | |
| | | 建物 | 埼玉県さいたま市高砂二丁目 133 番地 1 他 | | | | |
| | 住居表示 | 埼玉県さいたま市高砂二丁目 2 番 3 号 | | | | | |
| 用途 | | 事務所 | | | | | |
| 面積 | 土地 | 1,533.06 m ² (建物敷地全体の面積) | | | | | |
| | 建物 | 6,258.59 m ² (建物一棟全体の延床面積) | | | | | |
| 構造 | | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 | | | | | |
| 建築時期 | | 平成 2 年 3 月 | | | | | |
| 所有形態 | 所有者 | 第一生命保険相互会社 | ニッセイ同和損害保険株式会社 | <参考> 当投資法人の所有分 | | | |
| | 土地 | 所有権 (4 筆 1,394.46 m ² の 共有持分 43.41%) | 所有権 (2 筆 138.60 m ²) | 所有権 (4 筆 1,394.46 m ² の 共有持分 56.59%) | | | |
| | 建物 | 区分所有権 (所有割合:37.25%) | 区分所有権 (所有割合:17.17%) | 区分所有権 (所有割合:45.58%) | | | |
| 取得価額 | | 876 百万円 | 466 百万円 | 1,232 百万円 (平成 13 年 9 月 25 日に取得済) | | | |
| <参考> 取得価額合計 | | 2,574 百万円(当投資法人の所有分を含む) | | | | | |
| 鑑定評価額(評価方法) | | 2,700 百万円(建物 1 棟全体)(収益還元法:平成 13 年 6 月 1 日時点) | | | | | |
| 担保設定の有無 | | 無し | | | | | |
| 管理会社 | | 株式会社第一ビルディング なお、株式会社第一ビルディングには、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第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。 | | | | | |
| テナントの内容(注) | | | | | | | |
| | | 今回取得分 | 当投資法人所有分 | | 1 棟全体 | | |
| テナントの総数 | | 5 | 9 | | 13 | | |
| 総賃貸事業収入 | | 46 百万円 | 150 百万円 | | 196 百万円 | | |
| 総賃貸面積 | | 2,454 m ² | 1,814 m ² | | 4,269 m ² | | |
| 総賃貸可能面積 | | 2,454 m ² | 2,055 m ² | | 4,510 m ² | | |
| 最近 3 年間の稼働率推移 | | 平成 11 年 3 月末 | 平成 12 年 3 月末 | 平成 11 年 3 月末 | 平成 12 年 3 月末 | 平成 11 年 3 月末 | 平成 12 年 3 月末 |
| | | 91.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.5% | 100.0% |
| | | 平成 13 年 3 月末 | 取得予定日 | 平成 13 年 3 月末 | 取得予定日 | 平成 13 年 3 月末 | 取得予定日 |
| | | 100.0% | 100.0% | 86.7% | 88.2% | 93.9% | 94.6% |
| (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 10 月 11 日)における見込み数値を記載。 総賃貸事業収入は平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月までの数値を記載。 総賃貸事業収入には、取得先(第一生命保険相互会社、ニッセイ同和損害保険株式会社)が自己使用していたことによる収入相当分は含まない。なお、平成 13 年 3 月末における取得先の入居面積は合計 1,945 m²である。 数値は、取得先から提供を受けたデータ、当投資法人所有分の取得先(東晴建物株式会社)から提供を受けたデータ、及び当投資法人が保有するデータに基づく。 | | | | | | |

4. 取得先の概要

(1) 第一生命保険相互会社

| | |
|-----------|--|
| 本店所在地 | 東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 森田 富治郎 |
| 総資産 | 31兆6,025億円(平成13年3月末現在) |
| 主な事業内容 | 生命保険業 |
| 当投資法人との関係 | 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に30%出資 |

(2) ニッセイ同和損害保険株式会社

| | |
|--------|----------------------|
| 本店所在地 | 大阪府大阪市北区西天満四丁目15番10号 |
| 代表者 | 取締役社長 須藤 秀一郎 |
| 資本金 | 473億円(平成13年4月1日現在) |
| 主な事業内容 | 損害保険業 |

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。