



平成 17 年 3 月 17 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 17 日、下記の通り「二番町ガーデン」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. 当初目標の早期達成と本物件取得の意義について

当投資法人は、本日、東京都千代田区に位置し、ハイグレードなスペックを有する築 1 年の物件、「二番町ガーデン」の共有持分（取得価格 14,700,000 千円）につきまして、平成 17 年 4 月 1 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 4 月 1 日現在の運用資産は取得価格合計で約 3,019 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」に対し、当初目標を約 1 年前倒ししての「3,000 億円」達成となりました。

2. 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産（土地：所有権、建物：区分所有権（共有持分））
- 2) 資産名称： 二番町ガーデン
- 3) 取得価格： 14,700,000 千円
- 4) 取得予定日： 平成 17 年 4 月 1 日
- 5) 売主： 三菱地所株式会社
- 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) 立地の優位性

- ・本物件は、東京都千代田区の中でも「番町エリア」に位置し、外資系企業や弁護士・会計士等のオフィスニーズの高いエリアでありながら、一方である程度纏まった規模のオフィスビルの供給が少ないエリアでもあり、潜在的需要が大きいと思われること。さらにJR・地下鉄丸ノ内線・南北線「四谷」駅まで徒歩4分、地下鉄有楽町線「麹町」駅まで徒歩2分と極めて高い交通利便性を有していること。

(2) 収益の安定性

- ・本物件は、事務所と住宅にて構成されているが、事務所部分についてはテナントと長期に安定した契約を締結していること、また住宅部分についても最低保証賃料を設定したマスターリース条件になっていることから、長期にわたり非常に安定したキャッシュフローが確保可能であること。

(3) 希少性

- ・本物件は平成16年4月竣工（築1年）と築浅物件であり、かつ最大で基準階1,100坪以上というフロア規模を有するという、極めて希少性の高い物件であること。フロア規模に加え、整形かつ無柱の空間により非常にレイアウト効率が高いという、他物件との競合を排除しうる特性を持ち、長期にわたって競争力が維持できると考えられること。

(4) スペックの高さ

- ・天井高2,800mm、OAフロア100mm敷設、床荷重500kg/m²（一部1,000kg/m²）、個別空調、電気容量50VA/m²、非接触ICカードリーダー方式等テナントニーズに即した最新のスペックを有すること。
- ・また、積極的な緑化が図られており、環境共生型の空間が実現されていること。

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	東京都千代田区二番町8番4 他22筆 (23筆の内16筆は建物の他の区分所有者が所有)
	建物	東京都千代田区二番町10番地11 他
住居表示	東京都千代田区二番町8番地8	
用途	事務所、店舗、居宅	
面積		
土地	11,003.87 m ² (建物敷地全体の面積)	
建物	57,031.06 m ² (建物1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地下2階付14階建	
建築時期	平成16年4月	
所有形態		
土地	所有権(7筆3,554.33 m ² の所有権)	
建物	区分所有権(事務所部分1階~8階27,269.74 m ² の共有持分100,000分の33,364及び住宅部分10階~14階4,902.06 m ² の共有持分100,000分の33,115) *建物所有割合 31.345%	
取得価額	14,700,000千円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	14,800,000千円 (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	なし	

(2) テナントの内容

	事務所部分	住宅部分
テナントの総数	1 ^(*)	1
総賃貸面積	9,316 ^{m²}	1,686 ^{m²}
総賃貸可能面積	9,316 ^{m²}	1,686 ^{m²}
最近の稼働率推移(取得予定日)	100.0%	100.0%
総賃貸事業収入	年間936百万円(当投資法人持分)	
(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17年4月1日)における見込み数値を記載。 総賃貸事業収入は、取得予定日における賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の当投資法人の持分に係る推定数値を記載。 数値(総賃貸事業収入は除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。ただし、総賃貸面積、総賃貸可能面積、取得予定日の稼働率は、取得先から提供を受けたデータを基に、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 当該建物については、事務所部分に関し、三菱地所株式会社が同社持分以外の建物持分を共有者から賃借の上、同社持分と併せてテナントに転貸しており、当投資法人による持分取得後においても同事業形態を継続する予定。また、住宅部分については、三菱地所株式会社が三菱地所住宅販売株式会社と締結している建物賃貸借契約に関する三菱地所株式会社の地位を承継する予定。 	

(*)同ビルの事務所部分については、株式会社イトーヨーカ堂(賃貸面積9,316^{m²})が本社として入居しております。

5. 売主の概要

商号	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	取締役社長 高木 茂
資本金	86,534百万円(平成16年3月31日現在)
主な事業内容	不動産業
当投資法人との関係	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。 なお、同社の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対する出資比率は36%である。

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31日に株式会社新生銀行から14,000百万円の資金の借入を行う予定。

7. 取得の日程

平成 17 年 3 月 17 日 取得を決定
平成 17 年 3 月 18 日 不動産売買契約締結
平成 17 年 4 月 1 日 物件引渡し予定

8. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得は平成 17 年 4 月 1 日の予定であり、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ございません。

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）

- ・ 二番町ガーデン外観写真
- ・ 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) 二番町ガーデン外観写真



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%
	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	3.2%	
	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 (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%	
	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	1.7%	
	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%	
	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	1.6%	
	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Y S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%	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%
	仙台北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	0.3%	2.3%
	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%	
	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	京都四茶河原町ビル (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	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	0.4%	0.4%
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%