

平成 14 年 7 月 9 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 14 年 7 月 9 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： ビュレックス京橋
- (3) 取得価額： 5,250 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 14 年 7 月 22 日(物件引渡し)
- (5) 売主： 株式会社スペースデザイン
- (6) 取得資金： 自己資金による

2. 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。

- | | |
|---------------|---|
| <u>立地・利便性</u> | <ul style="list-style-type: none">・ 業務集積度の高い京橋エリアに立地・ 優れた交通アクセス(地下鉄銀座線「京橋」駅、都営浅草線「宝町」駅から徒歩 2 分、JR 東京駅からも徒歩 8 分) |
| <u>スペック</u> | <ul style="list-style-type: none">・ テナント貸付の柔軟性(最小貸付区画 36 m²から 1 フロア 580 m²まで幅広い需要に対応)・ O A フロア(50mm)、各階ゾーン毎(16 ゾーン)個別空調、コンセント容量(70VA / m²)、床荷重(500kg / m²)等のハイグレードなスペック・ テナント専用のラウンジ・カフェカウンター、各階吹き抜け等の充実したアメニティスペース |
| <u>築年数</u> | <ul style="list-style-type: none">・ 平成 14 年 2 月竣工の新築ビル |
| <u>収益の安定性</u> | <ul style="list-style-type: none">・ 売主との間で 10 年間の定期建物賃貸借契約を締結することにより、安定した収益を確保(3.(2)「テナントの内容」を参照) |

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

「面積(土地)」については登記簿上の表示、「面積(建物)」、「構造」、「建築時期」、「主要用途」については建物竣工検査における検査済証の表示を記載。

(1) 取得資産の内容

所在地	土地	東京都中央区京橋二丁目7番11(登記簿上の表示)
	住居表示：東京都中央区京橋二丁目7番14号	
主要用途	事務所、店舗	
面積	土地	756.03 m ²
	建物	5,649.21 m ²
構造	鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)、地下1階地上8階	
建築時期	平成14年2月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	5,040百万円 (収益還元法：平成14年6月1日時点) (財団法人日本不動産研究所)	
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

テナント総数 1 ()

売主との間で賃貸借契約を締結予定。

売主は本建物一棟を一括賃借の上、これを第三者あて転賃する。

なお、売主との間で締結を予定している賃貸借契約の骨子は次の通り。

) 契約形態 定期建物賃貸借契約

) 契約期間 取得予定日から10年間

) 賃料月額 25,000,000円(駐車場を含むビル1棟の賃料)

) 諸費用の負担 主な費用の負担区分は次の通り

賃貸人(当投資法人)負担

・土地・建物に係る公租公課

・損害保険料

・修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)

賃借人(売主)負担

・管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含む)

・水道光熱費

・転借人への貸付に伴う間仕切・造作・内装改修等の工事費、その他運営に伴う諸費用

総賃貸面積 4,279 m²

総賃貸可能面積 4,279 m²

稼働率 100.0%

(注)上記 ~ には取得予定日(平成14年7月22日)における見込み数値を記載。

・ は、売主から提供を受けたデータに基づく(駐車場・共用部は含まれていない)。

・ は、当投資法人・売主間で締結予定の賃貸借契約契約内容に基づき、上記表示とした。

4. 売主の概要

商号	株式会社スペースデザイン
本店所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号(日比谷国際ビル)
代表者	代表取締役 棚橋 紀元
資本金	6,000 百万円(平成 14 年 6 月 30 日現在)
主な事業内容	不動産業
業績(平成 13 年 7 月期)	売上高 20,117 百万円 当期利益 654 百万円

5. 取得の日程

平成 14 年 7 月 9 日 取得を決定
平成 14 年 7 月 10 日 不動産売買契約締結(同時に定期建物賃貸借契約締結)
平成 14 年 7 月 22 日 物件引き渡し予定

以上

参考資料(添付)

- ・ ビュレックス京橋外観写真
- ・ 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。

ビュレックス京橋 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 (百万円)	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	MD神田ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年5月31日	9,520	6.0%	63.9%
	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	17.1%	
	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	2.0%	
	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	3.3%	
	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	3.0%	
	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	1.8%	
	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	1.7%	
	JTS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	0.9%	
	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	3.2%	
	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	21.7%	
	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	2.2%	
	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	1.1%	
	首都圏 (東京23区を除く)	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	1,232	
平成13年10月11日				1,342		
計				2,574		
エリクソン新横浜ビル (神奈川県横浜市)		不動産	平成14年1月28日	3,000	1.9%	
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	2.1%		
首都圏計				110,918	69.6%	69.6%
東北地方	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	1.8%	1.8%
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	0.6%	3.3%
	金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	平成14年2月28日	2,880	1.8%	
	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	0.8%	
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	9.1%	9.1%
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	1.7%	13.0%
	福助堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,264	1.4%	
	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	6,934	9.0%	
			平成14年2月28日	7,380		
計	14,314					
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	0.9%		
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	1.0%	3.3%
	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	2.3%	
地方都市計				48,549	30.4%	30.4%
運用資産合計				159,467	100.0%	100.0%