

平成 15 年 2 月 25 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 15 年 2 月 25 日、下記の通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(共有持分))
当投資法人の取得する土地及び建物の共同事業者権利割合は、
33.87238%
- (2) 資産名称： 金沢パークビル(注)
- (3) 取得価格： 1,700 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 15 年 3 月 3 日
- (5) 売 主： 東京海上火災保険株式会社、菱進ビル株式会社
- (6) 取得資金： 借入金による(予定)

(注)当投資法人は平成 15 年 2 月 25 日現在、金沢パークビルの土地及び建物の所有権(共有持分)を保有している(土地及び建物の共同事業者権利割合は 55.12762%)。

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。

- (1) 建物運営管理効率の向上
本件取得により、共同事業者数は 5 者から 3 者へ、また、当投資法人の共同事業者権利割合は 55.12762%から 89%となり、建物運営管理における意思決定プロセス等の効率化を図ることができること。
- (2) 金沢における立地の優位性
金沢駅周辺地区と旧市街地との二極化が進む金沢地区のオフィスマーケットにおいて、当ビルはその一方の極となる金沢駅と地下道で直結、更に道路事情の良い駅西側に位置しており、金沢地区におけるオフィス立地としての優位性が高いこと。

(3) 賃貸オフィスビルとしての競争力の高さ

建物規模(延床面積 43,481 m²)や内外観の意匠等によりシンボル性が高く、また、建物スペックも天井高 2,700mm、床荷重 500kg/m²、電源容量 80VA/m²等最高水準にあり、将来的にも競争力を維持できること。

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。

(1) 取得資産の内容

所在地			
登記簿上の表示	土地	石川県金沢市広岡三丁目 101 番 他 4 筆	
	建物	石川県金沢市広岡三丁目 101 番地 他	
住居表示	石川県金沢市広岡三丁目 1 番 1 号		
用途	事務所		
面積			
土地	6,642.71 m ² (建物敷地全体の面積)		
建物	43,481.20 m ² (建物一棟全体の延床面積)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建		
建築時期	平成 3 年 10 月		
所有形態(注)			
所有者	東京海上火災保険株式会社	菱進ビル株式会社	合計
土地	所有権 (1 筆 5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710 分の 1,322,315)	所有権 (4 筆 1,592.00 m ² の共有持分 1,592,000 分の 927,729)	所有権 (1 筆 5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710 分の 1,322,315、 4 筆 1,592.00 m ² の共有持分 1,592,000 分の 927,729)
建物	所有権 (共有持分 6,642,710 分の 1,322,315)	所有権 (共有持分 6,642,710 分の 927,729)	所有権 (共有持分 6,642,710 分の 2,250,044)
(注)平成 15 年 2 月 25 日における土地及び建物の共同事業者権利割合は、東京海上火災保険株式会社が 19.90626%、菱進ビル株式会社が 13.96612%、合計 33.87238%。			
取得価額	東京海上火災保険株式会社から 1,000 百万円	菱進ビル株式会社から 700 百万円	合計 1,700 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	1,838 百万円 (収益還元法:平成 15 年 1 月 1 日時点) (財団法人日本不動産研究所)		
担保設定の有無	菱進ビル株式会社の持分に根抵当権設定あり(但し、解除された状態で取得予定)		

(2) テナントの内容

テナントの総数	64	
総賃貸事業収入	218百万円(平成14年4月1日から平成14年9月30日の半年間)	
総賃貸面積	7,301m ²	
総賃貸可能面積	8,006m ²	
最近の稼働率推移	平成11年9月30日	82.1%
	平成12年9月30日	85.2%
	平成13年9月30日	85.6%
	平成14年9月30日	93.3%
	取得予定日	91.2%
(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15年3月3日)における見込み数値を記載。 ・ 総賃貸事業収入は、当投資法人の平成14年4月から平成14年9月までの総賃貸事業収入を、本件取得持分に換算した数値を記載。 ・ 総賃貸面積、総賃貸可能面積は、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 	

4. 売主の概要

(1) 東京海上火災保険株式会社

本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号
代表者	取締役社長 石原 邦夫
資本金	101,994百万円(平成14年3月31日現在)
主な事業内容	損害保険業
当投資法人との関係 (平成14年9月30日現在)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当投資法人の投資口8,120口(発行済投資口数225,400口の3.6%)を保有。 ・ 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発行済株式総数の27%を保有。

(2) 菱進ビル株式会社

本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目8番5号
代表者	取締役社長 川浪 恵太郎
資本金	90百万円(平成14年4月1日現在)
主な事業内容	不動産業

5. 資金調達概要

本件取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に2,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成 15 年 2 月 25 日 取得を決定

平成 15 年 3 月 3 日 不動産売買契約締結、共有持分取得予定

以上

なお、本件取得に伴う資金の借入れに関しては、借入先、金利等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）

- ・ 金沢パークビル外観写真
- ・ 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。

金沢パークビル外観写真



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)	国際飯田橋ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年10月31日	5,000	2.8%	66.3%
	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	5.4%	
	神田橋パークビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年8月15日	4,810	2.7%	
	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	15.5%	
	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	1.8%	
	ピュレックス京橋 (東京都中央区)	不動産	平成14年7月22日	5,250	3.0%	
	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	2.8%	
	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	1.6%	
	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	1.6%	
	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	0.8%	
	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	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	2.8%	
	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	19.7%	
	大塚池袋ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541	2.0%	
	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	1.0%	
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	1.5%	5.1%
			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	1.7%	
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	1.9%		
首都圏計				125,613	71.4%	71.4%
東北地方	仙台本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	1.7%	1.7%
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%	3.9%
	平成15年3月3日	1,700				
	計	4,580				
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	8.3%	8.3%
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	1.5%	11.8%
	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		
			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	0.8%		
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	0.9%	3.0%
	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	2.1%	
地方都市計				50,249	28.6%	28.6%
運用資産合計				175,862	100.0%	100.0%