

平成 14 年 8 月 6 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 8 月 6 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)  
取得土地：7筆の所有権(共有持分)及び1筆の所有権  
取得建物：所有権(共有持分 56.76%)
- (2) 資産名称：神田橋パークビルディング
- (3) 取得価格：4,810百万円
- (4) 取得予定日：平成 14 年 8 月 15 日(不動産売買契約締結と同時に取得)
- (5) 売主：三菱地所株式会社、上二商事株式会社
- (6) 取得資金：借入金による

#### 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"><li>・ 都心部の中でも路線集積度が高く、業種・業態にかかわらず恒常的にテナントニーズが見込めるエリアに立地</li><li>・ 交通アクセスは、地下鉄丸の内線・千代田線・半蔵門線・東西線及び三田線「大手町」駅より徒歩 5 分、地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩 5 分</li></ul> |
| <u>スペック</u>   | OAフロア(50mm)、各階ゾーン毎(6ゾーン)個別空調、コンセント容量(50VA/m <sup>2</sup> )、床荷重(500kg/m <sup>2</sup> )等のハイグレードなスペック  |
| <u>築年数</u>    | 平成 5 年 7 月竣工(築年数 9 年の築浅物件)  |
| <u>テナント構成</u> | 優良テナント 7 社が入居し、稼働率 100%   |

### 3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

「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	東京都千代田区神田錦町一丁目 19 番 1 他 8 筆		
		建物	東京都千代田区神田錦町一丁目 19 番地 2 他		
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目 19 番 1 号			
用途		事務所			
面積	土地	1,218.56 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積)			
	建物	9,370.25 m <sup>2</sup> (建物 1 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 1 階付 10 階建			
建築時期		平成 5 年 7 月			
所有形態 (注)	所有者	三菱地所株式会社	上二商事株式会社	合計	
	土地	所有権 (7 筆 567.24 m <sup>2</sup> の共有持分 10,000 分の 8,817)	所有権 (1 筆 261.71 m <sup>2</sup> )	7 筆の所有権(共有持分)及び 1 筆の所有権	
	建物	所有権 (共有持分 37.21%)	所有権 (共有持分 19.55%)	所有権 (共有持分 56.76%)	
<p>(注)平成 14 年 8 月 6 日における三菱地所株式会社の所有土地は 7 筆 567.24 m<sup>2</sup>、建物共有持分は 42.21%であり、当投資法人は、その内、土地所有権の一部(共有持分)及び建物共有持分の一部(37.21%)を取得する。 また、同日における上二商事株式会社の所有土地及び建物共有持分(19.55%)の全てを取得し、当投資法人の建物共有持分は合計で 56.76%となる。</p>					
取得価格		三菱地所株式会社から	上二商事株式会社から	合計	
		3,150 百万円	1,660 百万円	4,810 百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)		4,920 百万円 (収益還元法：平成 14 年 7 月 1 日時点) (財団法人日本不動産研究所)			
取得資産に対する 担保設定の有無		無し			

(2) テナントの内容

テナントの総数	7	
総賃貸事業収入	831百万円(平成13年4月1日から平成14年3月31日)	
総賃貸面積	3,687㎡	
総賃貸可能面積	3,687㎡	
稼働率推移	平成11年3月31日	99.3%
	平成12年3月31日	100.0%
	平成13年3月31日	100.0%
	平成14年3月31日	100.0%
	取得予定日	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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14年8月15日)における見込み数値を記載。</li> <li>数値は、売主である三菱地所株式会社から提供を受けたデータに基づく。ただし、三菱地所株式会社は、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、上記に記載した総賃貸事業収入は、同社の総転貸事業収入に該当する(当投資法人が取得する持分のみを対象とした収入ではない)。当投資法人による持分取得後においても共同事業形態は上記記載の通りとし、当投資法人は取得予定日に当投資法人持分につき三菱地所株式会社と賃貸借契約及び建物管理委託契約を締結する。同社はこれらの契約に基づき、テナントから収受する賃料・駐車場使用料を当投資法人の持分に応じて賃料等として支払い、共益費・取立水道光熱費については管理諸費用・支払水道光熱費に充当する。総賃貸面積、総賃貸可能面積は、三菱地所株式会社から提供を受けたデータを基に、当投資法人が取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。</li> </ul>	

4. 売主の概要

(1) 三菱地所株式会社

本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
代表者	取締役社長 高木 茂
資本金	86,534百万円(平成14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	<ul style="list-style-type: none"> <li>当投資法人の総投資口数(225,400口)の内、10,160口を保有している。</li> <li>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。</li> </ul>

(2) 上二商事株式会社

本店所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目 19 番地
代表者	取締役社長 鈴木 誠一郎
資本金	10 百万円 (平成 14 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	不動産業
株主	三菱地所株式会社 (100%)

5. 資金調達の概要

本件取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に 5,000 百万円の資金の借入を行う予定。

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)

- ・ 神田橋パークビルディング外観写真
- ・ 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。

神田橋パークビルディング外観写真



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	5.8%	65.0%
	神田橋パークビルヂング (東京都千代田区)	不動産	平成14年8月15日	4,810	2.9%	
	三菱総合研究所ビルヂング (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	16.6%	
	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	1.9%	
	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	3.2%	
	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	1.7%	
	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	0.8%	
	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	3.1%	
	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	21.1%	
	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	1.6%	5.4%
			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	1.8%	
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				115,728	70.4%	70.4%
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	1.8%	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%	3.2%
	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	8.8%	8.8%
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	1.6%	12.6%
	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	8.7%	
			平成14年2月28日	7,380		
	計	14,314				
九州地方	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%	3.2%
	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%	
	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	2.2%	
地方都市計				48,549	29.6%	29.6%
運用資産合計				164,277	100.0%	100.0%