




平成 18 年 9 月 19 日

各 位

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**
INVESTMENT CORPORATION
執行役員 山崎 建人
(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 荒木 治彦
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 18 年 9 月 19 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：所有権、建物：区分所有権
建物所有割合^{(注)1.}：13.15180%
- 2) 資産名称： 錦パークビル^{(注)2.}
- 3) 取得価格： 1,300 百万円
＜支払いスケジュール＞
不動産売買契約締結時： 130 百万円（内金）
取得予定日： 1,170 百万円（残代金決済）
- 4) 取得予定日： 平成 18 年 11 月 1 日
- 5) 売主： 株式会社サン・スター
- 6) 取得資金： 自己資金による

(注) 1. 建物所有割合とは、管理規約により定められた共用部分持分割合を指す。

(注) 2. 当投資法人は、平成18年10月2日付けにて、本物件の土地の所有権（共有持分）及び定期借地権（準共有持分）、建物の区分所有権（共有持分）（建物所有割合：43.89471%）の取得を予定しているが、本追加取得により、建物所有割合：57.04651%を保有することとなる。

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。

(1) 建物運営管理効率及び資産価値の向上

当投資法人の本物件にかかる建物所有割合が 43.89471%から 57.04651%となり、建物運営管理効率及び資産価値の向上が期待できること。

(2) 立地の優位性

今後も底固いオフィス需要が期待される名古屋エリアの中でも有数のオフィス集積地である「伏見」ゾーンに位置し、最寄駅の地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内駅」から徒歩1分と高い交通利便性を有しており、さらに「桜通り」に面し視認性にも優れていること。

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 愛知県名古屋市中区錦二丁目 426 番 他 1 筆 建物 愛知県名古屋市中区錦二丁目 426 番地 他 |
| 住居表示 | 愛知県名古屋市中区錦二丁目 4 番 3 号 |
| 用途 | 事務所、店舗、居宅 |
| 面積 | |
| 土地 | 2,170.45 m ² (建物敷地全体の面積。借地(定期借地権)384 m ² 含む。) |
| 建物 | 25,091.91 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・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付22階建 |
| 建築時期 | 平成7年8月 |
| 設計者 | 住宅・都市整備公団、株式会社青島設計 |
| 施工者 | 株式会社竹中工務店、戸田建設株式会社、株式会社鴻池組、 株式会社浅沼組 共同企業体 |
| 建築確認機関 | 名古屋市 |
| 所有形態 | |
| 土地 | 所有権(1筆1,786.45 m ² の共有持分1,000,000分の155,589) |
| 建物 | 区分所有権(1階~20階事務所・店舗部分13,296.06 m ² の共有持分1,000,000分の156,751) 建物所有割合:13.15180% |
| 取得価額 | 1,300百万円 |
| 鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関) | 1,300百万円 (収益還元法:平成18年8月31日時点) (大和不動産鑑定株式会社) |
| 地震PML | 5.26%(東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。平成18年10月2日付け取得予定持分は5.83%、両持分合計は5.70%。) |
| 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。また、他の区分所有者の持分に根抵当権設定有り。) |
| 不動産管理会社(注)1. | 三菱地所株式会社(注)2. |
| その他 | 当該建物の敷地使用権の一部として、隣接地の余剰容積の一部が移転されており、隣接地権者との間で、当該建物滅失までの期間の容積使用に関し契約が締結されている。なお、上記取得価格には容積使用の対価を含む。 |

(注) 1. 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載。

(注) 2. 不動産管理会社の概要

| | |
|--------------------|---|
| 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 木村 恵司 |
| 資本金の額 | 129,736 百万円 (平成 18 年 3 月 31 日現在) |
| 主な事業内容 | 不動産業 |
| 投資法人又は投資信託委託業者との関係 | 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。 また、平成 18 年 3 月 31 日現在、同社は当投資法人の投資口を 10,160 口 (発行済投資口数の 2.94%) 保有している。 |

(2) テナント等の内容

| | | |
|---|---------------------|--------|
| テナント総数 | 48 | |
| 総賃貸面積 | 2,038㎡ | |
| 総賃貸可能面積 | 2,073㎡ | |
| 最近の稼働率 | 平成 14 年 3 月 31 日 | 98.7% |
| | 平成 15 年 3 月 31 日 | 95.6% |
| | 平成 16 年 3 月 31 日 | 88.3% |
| | 平成 17 年 3 月 31 日 | 100.0% |
| | 平成 18 年 3 月 31 日 | 98.7% |
| | 取得予定日 | 98.3% |
| NOI (Net Operating Income) | 年間 90 百万円 (今回取得対象分) | |
| <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、取得予定日における見込み数値を記載。 ・ テナント総数には共有者の自己使用部分を含む。 ・ NOI 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推定数値を記載。 ※想定稼働率：事務所・店舗 97.1% <p>(注) 数値 (NOI 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、最近の稼働率に記載の稼働率は、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件については、本物件の共有者の一者である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一括賃借の上、同社持分と併せてテナントに転貸しており、本追加取得予定持分においても、平成 18 年 10 月 2 日付け取得予定持分と同様に共同事業形態を承継する予定。 | | |

(3) 貸室仕様

| | |
|---------|------------------------------|
| 天井高 | 2,550 mm (50 mm O A フロア 敷設後) |
| 基準階面積 | 692 m ² |
| O A フロア | 有り (一部未施工部分あり) |
| 電気容量 | 44VA/m ² |
| 空調方式 | 個別空調 (1 フロア最大 8 ゾーン) |
| 床荷重 | 500 kg/m ² |
| その他 | 24 時間入退館可 |

4. 売主の概要

| | |
|--------|------------------------------|
| 商号 | 株式会社サン・スター |
| 本店所在地 | 愛知県半田市出口町二丁目 247 番地 |
| 代表者 | 代表取締役 中西 稔昌 |
| 資本金の額 | 4 5 百万円 (平成 18 年 8 月 31 日現在) |
| 主な事業内容 | 自動車の修理、不動産の賃貸・管理 |

5. 取得の日程

- 平成 18 年 9 月 19 日 取得を決定
平成 18 年 9 月 21 日 不動産売買契約締結、内金支払い (予定)
平成 18 年 11 月 1 日 引渡し、残代金決済 (予定)

6. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得は平成 18 年 11 月 1 日の予定であり、当投資法人の平成 18 年 9 月期 (平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日) における運用状況に対する影響はございません。

以 上

参考資料 (添付)

- ・ 錦パークビル外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

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) 錦パークビル外観写真



本件取得後の運用不動産等資産一覧

| 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) | こころからだの元気プラザ (東京都千代田区) | 不動産 | 平成14年10月31日 | 5,000,000 | 1.2% | 83.1% |
| | 北の丸スクエア (東京都千代田区) | 不動産 | 平成18年2月24日 | 81,555,500 | 19.2% | |
| | MD神田ビル (東京都千代田区) | 不動産 | 平成14年5月31日 | 9,520,000 | 2.2% | |
| | 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 | 1.1% | |
| | 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 | 6.4% | |
| | 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 | 3.5% | |
| | ビュレックス麹町 (東京都千代田区) | 不動産 | 平成17年7月29日 | 7,000,000 | 1.7% | |
| | 山王ランドビル (東京都千代田区) | 不動産 | 平成17年1月31日 平成18年4月3日 計 | 10,200,000 10,700,000 20,900,000 | 4.9% | |
| | 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 | 1.7% | |
| | 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 | 0.7% | |
| | 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 | 1.2% | |
| | 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 | 4.0% | |
| | 菱進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 | 1.3% | |
| | 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 | 1.8% | |
| | 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 | 1.1% | |
| | 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 | 0.7% | |
| | 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 | 1.8% | |
| | 東京オペラシティビル (東京都新宿区) | 不動産 | 平成17年9月13日 | 9,350,000 | 2.2% | |
| | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 1.3% | |
| | 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 | 1.2% | |
| | 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 | 1.6% | |
| | 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 | 2.1% | |
| | ダウインチ原宿 (東京都渋谷区) | 不動産 | 平成14年11月22日 | 4,885,000 | 1.2% | |
| | 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 | 2.9% | |
| | 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 | 8.2% | |
| | 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 | 1.0% | |
| | 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 | 2.0% | |
| | 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 | 0.8% | |
| | 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 | 0.4% | |
| 池袋YSビル (東京都豊島区) | 不動産 | 平成16年8月2日 | 4,500,000 | 1.1% | | |
| 首都圏 (東京23区を除く) | 八王子ファーストスクエア (東京都八王子市) | 不動産 | 平成17年3月31日 | 3,300,000 | 0.8% | 2.2% |
| | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 0.8% | |
| | 首都圏計 | | | 353,120,000 | 83.3% | |
| 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 | 0.2% | 1.0% |
| | 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 平成18年6月28日 計 | 2,924,000 250,000 3,174,000 | 0.7% | |
| 北陸地方 | 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 | 1.1% | 1.1% |
| 中部地方 | 錦パークビル (愛知県名古屋) | 不動産 | 平成18年10月2日 平成18年11月1日 計 | 3,850,000 1,300,000 5,150,000 | 1.2% | 5.5% |
| | 広小路東京海上日動ビルディング (愛知県名古屋) | 不動産 | 平成18年9月22日 | 1,680,000 | 0.4% | |
| | 名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋) | 不動産 | 平成13年9月10日 | 14,533,000 | 3.4% | |
| | 名古屋御園ビル (愛知県名古屋) | 不動産 | 平成15年8月8日 | 1,865,000 | 0.4% | |
| 近畿地方 | 京都四楽河原町ビル (京都府京都市) | 不動産 | 平成13年12月20日 | 2,650,000 | 0.6% | 5.3% |
| | 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18年12月26日 計 | 2,264,000 1,900,000 4,164,000 | 1.0% | |
| | 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 平成14年2月28日 計 | 6,934,000 7,380,000 14,314,000 | 3.4% | |
| | 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 | 0.3% | |
| 中国地方 | リットシテイビル (岡山県岡山市) | 不動産 | 平成18年2月1日 | 4,650,000 | 1.1% | 1.4% |
| | NHK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 | 0.3% | |
| 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 | 0.4% | 2.4% |
| | 天神クリスタルビル (福岡県福岡市) | 不動産 | 平成17年6月1日 | 5,000,000 | 1.2% | |
| | 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 | 0.9% | |
| 地方都市計 | | | 70,723,000 | 16.7% | 16.7% | |
| 運用資産合計 | | | 423,843,000 | 100.0% | 100.0% | |

(注) 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29日及び平成17年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格合計1,002百万円で取得し、これに伴い、「晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利(優先買取権)を取得しております。