



平成 17 年 3 月 3 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

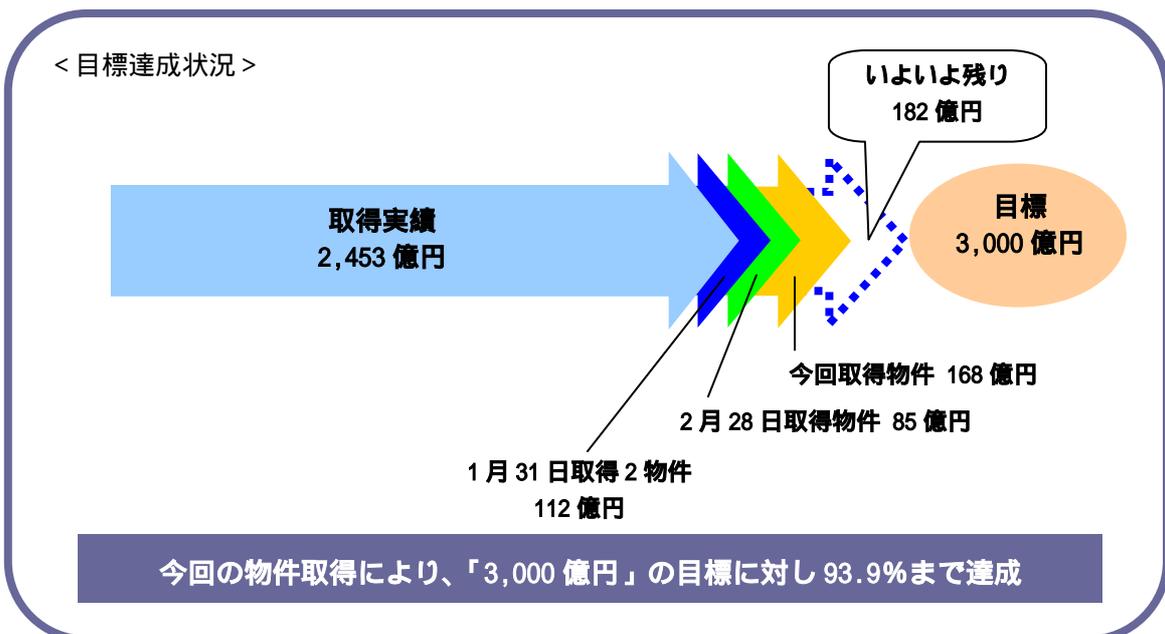
当投資法人は、平成 17 年 3 月 3 日、下記の通り「銀座三和ビル」の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本物件取得の意義について

当投資法人は、本日、日本を代表する最大の商業集積エリアである銀座通りに面し、さらにその中でも最高の立地である銀座四丁目交差点至近という、これ以上は得られない希少性を備えた「銀座三和ビル(取得価格 16,830 百万円)」につきまして取得を決定致しました。

本物件の取得により、当投資法人の平成 17 年 3 月 10 日現在の運用資産は取得価格合計で約 2,818 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」の達成まであと約 182 億円となっております。



2. 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産
土地：所有権（所有権及び所有権の共有持分）
建物：区分所有権（共有持分）
- 2) 資産名称： 銀座三和ビル
- 3) 取得価格： 16,830百万円
- 4) 取得予定日： 平成17年3月10日
- 5) 売主： 今橋地所株式会社、東洋エステート株式会社
- 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) 立地の絶対的優位性
 - ・本物件は、日本を代表する最大の商業集積エリアである銀座通りに面し、さらにその中でも最高の立地である銀座四丁目交差点の至近に位置していること。
 - ・また、銀座通りと松屋通りを含めた3路に接道するという極めて高い視認性を有すること。
- (2) 物件としての希少性
 - ・本物件は地下2階から地上3階までが主として店舗にて構成されているが、松屋と三越の両百貨店に隣接する本物件は、「銀座」ブランドに憧れを持つテナントへの訴求力と華やかさを包含した極めて希少性の高い物件であり、絶対的な競争力を有すること。
- (3) 交通利便性の高さ
 - ・本物件の面前に地下鉄銀座線・日比谷線の「銀座駅」出入口が設置されており、丸の内線「銀座駅」へも徒歩3分、さらに地下鉄「東銀座駅」・「銀座一丁目駅」の他JR「有楽町駅」も徒歩にてアクセス可能という交通利便性を有すること。
- (4) オフィスビルとしてバランスのとれた仕様
 - ・「銀座」エリアは商業のみならず古くからオフィス集積も進んできたエリアではあるが、比較的小規模なビルの多い中、基準階貸室面積245坪という纏まった規模を有し、かつ設備条件もテナントニーズに即した仕様を有すること。

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	東京都中央区銀座四丁目1番1他3筆 (4筆の内1筆は建物の他の区分所有者が所有)		
		建物	東京都中央区銀座四丁目1番地1他		
	住居表示	東京都中央区銀座四丁目6番1号			
用途	事務所、銀行、店舗				
面積	土地	1,119.90 m ² (建物敷地全体の面積)			
	建物	8,851.00 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9階建				
建築時期	昭和57年10月				
所有形態	所有者	今橋地所株式会社	東洋エステート株式会社	合計	
	土地	所有権 (2筆507.64 m ² の 共有持分98.54%)	所有権 (1筆247.41 m ²)	所有権 (2筆507.64 m ² の共有持分 98.54%及び1筆247.41 m ² の所有権)	
建物	区分所有権 (1階、3~5階専有部分 1,905.35 m ² の 共有持分98.54%)	区分所有権 (左記を除く地下2階~ 9階専有部分 5,770.65 m ² の 共有持分45.31%)	区分所有権 (1階、3~5階専有部分 1,905.35 m ² の共有持分 98.54%、及び上記を除く 地下2階~9階専有部分 5,770.65 m ² の共有持分 45.31%) *建物所有割合:70.95%		
取得価額		今橋地所株式会社から 11,493百万円	東洋エステート株式会社から 5,337百万円	合計 16,830百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	16,840百万円 (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	東洋エステート株式会社所有部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	12	
総賃貸事業収入	年間747百万円(平成16年1月1日～平成16年12月31日)	
総賃貸面積	4,204㎡	
総賃貸可能面積	4,329㎡	
最近の稼働率推移	平成15年3月31日	94.2%
	平成16年3月31日	93.4%
	取得予定日	97.1%(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3月10日)における見込み数値を記載。数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。ただし、総賃貸事業収入、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。平成15年3月31日及び平成16年3月31日現在の稼働率は建物1棟全体の稼働率を記載。	

5. 売主の概要

(1) 今橋地所株式会社

本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目13番3号
代表者	八幡 俊朔
資本金	300百万円(平成16年3月31日現在)
主な事業内容	不動産業

(2) 東洋エステート株式会社

本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号
代表者	松本 敬三
資本金	40百万円(平成16年3月31日現在)
主な事業内容	不動産業

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9日に株式会社中国銀行から3,000百万円、株式会社第四銀行から3,000百万円、株式会社八十二銀行から2,000百万円、株式会社鹿児島銀行から2,000百万円、株式会社常陽銀行から2,000百万円、株式会社伊予銀行から2,000百万円、あわせて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3日 取得を決定
平成17年3月10日 不動産売買契約締結・物件引渡し予定

8. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得による当投資法人の平成 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軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

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）

- ・ 銀座三和ビル外観写真
- ・ 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。

(参考) 銀座三和ビル外観写真



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)	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	1.8%	76.8%
	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	3.4%	
	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	1.7%	
	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	2,267	9.7%	
	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	3.6%	
	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	2.6%	
	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	1.1%	
	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	1.9%	
	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	6.0%	
	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	2.7%	
	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	1.7%	
	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	1.0%	
	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	2.8%	
	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	1.0%	
	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	2.0%	
	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	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	1.8%	
	日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年3月24日	6,670	2.4%	
	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	3.1%	
	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	1.7%	
	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	4.3%	
	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	12.3%	
	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	3,740	1.5%	
平成16年4月1日			3,600			
		計	4,100			
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	3.0%		
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	1,232	0.9%	
			平成13年10月11日	1,342		
			計	2,574		
	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	1.1%	
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	1.2%		
首都圏計				225,523	80.0%	80.0%
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	0.4%	1.4%
	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	1.0%	
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	0.4%	
	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	1.6%	
		計	1,700			
中部地方	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	0.5%	5.8%
	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	5.2%	
	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	0.7%	
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	0.9%	8.0%
	堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産	平成13年9月25日	2,264	1.5%	
			平成15年12月26日	1,900		
			計	4,164		
	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	5.1%	
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	0.5%		
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	0.5%	0.5%
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	0.5%	1.8%
	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	1.3%	
地方都市計				56,334	20.0%	20.0%
運用資産合計				281,857	100.0%	100.0%