



平成 16 年 7 月 26 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 16 年 7 月 26 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)
- (2) 資産名称： 池袋YSビル
- (3) 取得価格： 4,500百万円
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 8 月 2 日
- (5) 売主： プライムキャピタル有限公司
- (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。

(1) 立地の優位性

日本有数のターミナル駅であるJR「池袋」駅から徒歩6分の場所に位置し、複数の地下鉄及び私鉄も徒歩圏内にて利用可能であることから、極めて高い交通利便性を有していること。また、本物件は、明治通り・春日通り・グリーン通りを軸に構成された池袋駅東口の中でもオフィス集積度が高いエリアに位置しており、とりわけ本物件は明治通りに面していることから視認性が高くエリア内における優位性も有していること。

(2) オフィスビルとしての競争力の高さ

本物件は、当該エリアにおいて規模(延床面積2,258坪、基準階面積218坪)の面で希少性があり、また外観の意匠等によりシンボル性が高いこと。さらに天井高2,600mm、各階ゾーン毎(8ゾーン)個別空調、コンセント容量(40VA/m²)、床荷重(500kg/m²)、24時間機械警備等オフィスビルとしてハイグレードなスペックを有しており、将来的に亘り競争力が期待できること。

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 東京都豊島区南池袋一丁目 29 番 35 他 1 筆
	建物 東京都豊島区南池袋一丁目 29 番地 35 他
住居表示	東京都豊島区南池袋一丁目 13 番 23 号
用途	事務所、駐車場
面積	
土地	1,384.56 m ²
建物	7,464.64 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
建築時期	平成元年 12 月
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	4,500 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	4,300 百万円 (収益還元法：平成 16 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	なし

(2) テナントの内容

テナントの総数	8	
総賃貸事業収入	403百万円(平成15年5月1日から平成16年4月30日)	
総賃貸面積	5,171m ²	
総賃貸可能面積	5,715m ²	
最近の稼働率推移	平成14年12月31日	100.0%
	平成15年12月31日	91.1%
	取得予定日	90.5%
(注)	・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16年8月2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。	

4. 売主の概要

商号	プライムキャピタル有限公司
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号
代表者	取締役 河原 洋一
資本金	300万円(平成16年3月31日現在)
主な事業内容	不動産売買・管理業

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、本年7月21日付にて設定のコミットメントライン契約による極度枠内にて、7月30日に4,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成16年7月26日 取得を決定
平成16年8月2日 不動産売買契約締結・物件引渡し予定

7. 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16年9月期(平成16年4月1日～平成16年9月30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)

- ・ 池袋YS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。

池袋YS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)	こころと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	2.1%	72.9%
	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	4.0%	
	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	2.0%	
	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	11.5%	
	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	3.0%	
	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	1.3%	
	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	2.2%	
	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	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	2.0%	
	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	1.2%	
	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	1.2%	
	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	2.3%	
	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	0.6%	
	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	2.2%	
	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	2.8%	
	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	3.7%	
	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	2.1%	
	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	5.1%	
	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	14.6%	
	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	3,740 360 4,100	1.7%	
	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	1.5%	
池袋Y Sビル (東京都豊島区)	不動産	平成16年8月2日	4,500	1.9%		
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	0.7%		
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 平成13年10月11日 計	1,232 1,342 2,574	1.1%	3.8%
	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	1.3%	
	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	1.4%	
	首都圏計			182,163	76.7%	
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	1.2%	1.2%
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%	2.9%
	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 1,700 4,580	1.9%	
	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	0.6%	
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	6.1%	6.9%
	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	0.8%	
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	1.1%	9.5%
	福助堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産	平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	2,264 1,900 4,164	1.8%	
	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 平成14年2月28日 計	6,934 7,380 14,314	6.0%	
	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	0.6%	
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	0.6%	0.6%
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	0.7%	2.2%
	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	1.5%	
地方都市計				55,334	23.3%	23.3%
運用資産合計				237,497	100.0%	100.0%

東五反田1丁目ビルについては平成16年11月1日取得予定。