

平成 15 年 7 月 28 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 15 年 7 月 28 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)
 - 土地：所有権
 - 建物：区分所有権(所有割合 10.78%)
- (2) 資産名称： 有楽町電気ビルヂング(北館)
- (3) 取得価格： 7,200 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 15 年 8 月 1 日
- (5) 売主： 国際自動車株式会社
- (6) 取得資金： 自己資金及び借入金による

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

当ビルの位置する「丸の内・大手町・有楽町」地区は、JRに加え、多数の地下鉄網が張り巡らされ、都心の中でも特に路線集積度が高く、恒常的にテナントニーズが見込まれるエリアであること。

また、エリアの中でも、JR「有楽町」駅前、地下鉄「日比谷」駅直結の当ビルは立地競争力を有し、且つ視認性も高いため、立地水準を重要視する中小規模のテナントニーズが強いこと。

(2) 収益の安定性

当ビルは過去数年間ほぼ満室稼働を続けており、今後においても立地優位性を活かし、安定した収益が期待できること。

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	東京都千代田区有楽町一丁目3番10他26筆
	建物	東京都千代田区有楽町一丁目3番地6他
住居表示		東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
用途	事務所	
面積		
土地	5,749.91 m ² (建物敷地全体の面積)	
建物	70,287.65 m ² (建物全体の面積)	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建	
建築時期	昭和50年9月	
所有形態		
土地	所有権(3筆:619.35 m ²) 一部に地上権の設定あり	
建物	区分所有権(建物所有割合:10.78%)	
取得価額	7,200百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	6,830百万円 (収益還元法:平成15年7月1日時点) (財団法人日本不動産研究所)	
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)	

(2) テナントの内容

テナントの総数	13	
総賃貸事業収入	681百万円(平成14年4月1日から平成15年3月31日)	
総賃貸面積	4,694 m ²	
総賃貸可能面積	4,694 m ²	
最近の稼働率推移	平成12年3月31日	88.1%
	平成13年3月31日	100.0%
	平成14年3月31日	100.0%
	平成15年3月31日	100.0%
	取得予定日	100.0%
(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8月1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	国際自動車株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目6番15号
代表者	代表取締役 波多野 康二
資本金	240百万円(平成15年3月31日現在)
主な事業内容	旅客運送、不動産賃貸業

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、取得予定日に株式会社中国銀行から3,000百万円、株式会社山梨中央銀行から2,000百万円、あわせて5,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成15年7月28日 取得を決定
平成15年8月1日 不動産売買契約締結・物件引渡し予定

以上

なお、本件取得に伴う資金の借入れに関しては、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)

- ・ 有楽町電気ビルヂング外観写真
- ・ 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。

有楽町電気ビルヂング 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)	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	2.6%	69.0%
	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	5.0%	
	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	2.5%	
	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	14.3%	
	有楽町電気ビルヂング (東京都千代田区)	不動産	平成15年8月1日	7,200	3.8%	
	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	1.7%	
	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	2.8%	
	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	4.0%	
	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	2.5%	
	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	1.5%	
	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	1.4%	
	JAL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	0.7%	
	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	2.7%	
	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	2.6%	
	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	18.1%	
	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	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	0.9%	
	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	
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	1.6%	
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	1.8%		
首都圏計				140,493	73.7%	73.7%
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	1.5%	1.5%
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	0.5%	3.6%
				2,880		
	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	1,700	2.4%	
				計		
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	0.7%		
中部地方	名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	不動産	平成13年9月10日	14,533	7.6%	7.6%
近畿地方	京都四奈河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650	1.4%	10.8%
	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	1.2%	
	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	6,934	7.5%	
				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	0.8%	2.7%
	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	1.9%	
地方都市計				50,249	26.3%	26.3%
運用資産合計				190,742	100.0%	100.0%