




平成 20 年 1 月 29 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

 **ジャパンリアルエステイト投資法人**
執行役員 山崎 建人
(コード番号 8952)

<資産運用会社名>

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
代表者名 代表取締役社長 荒畑 和彦
問合せ先 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 20 年 1 月 29 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（共有持分）
建物：区分所有権（共有持分（建物所有割合 34.32%））^(注)
- 2) 資産名称： 武蔵小杉STMビル
- 3) 取得価格： 4,000百万円
- 4) 取得予定日： 平成20年3月25日
- 5) 売主： 相互住宅株式会社
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 調達方法は未定

^(注) 当投資法人は、相互住宅株式会社が平成20年1月29日現在保有する本物件の持分（建物所有割合85.80%）の40%を取得予定。

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

- ・本物件は、東急線（東横線・目黒線）とJR南武線が結節する「武蔵小杉駅」の駅前に位置しており、東京都心部・横浜・川崎・多摩方面の何れにも容易にアクセスが可能という交通利便性を有していること。
- ・また、本物件の徒歩圏内にJR横須賀線の新駅の開業が予定されており、当該新駅と武蔵小杉駅との間には連絡道路が整備される計画となっていること

に加え、2012年には、東急東横線と東京メトロ副都心線の相互運転が開始される予定であり、将来的に、東京都心部・横浜・川崎方面への更なるアクセスの向上が期待できること。

(2) 希少性

- ・本物件は、建物延床面積 22,839 m²・基準階面積 2,046 m²の規模を有し、当エリアにおいて、テナントへの規模的訴求力を有する希少性の高い物件であること。

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	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目 403 番 9 他 4 筆
	建物	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目 403 番地 9 他
用途	事務所、店舗	
面積		
土地	3,552.15 m ² (建物敷地全体の面積)	
建物	22,839.61 m ² (建物 1 棟全体の延床面積)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 8 階建	
建築時期	平成 2 年 10 月	
設計者	三菱地所株式会社	
施工者	株式会社竹中工務店、戸田建設株式会社	
建築確認機関	川崎市	
所有形態		
土地	所有権 (4 筆 2,779.10 m ² の共有持分 10 分の 4)	
建物	区分所有権 (3~8 階 11,653.73 m ² の共有持分 100,000 分の 35,388 及び地下 1 階~2 階の一部 3,000.61 m ² の共有持分 10 分の 4。建物所有割合 : 34.32%)	
取得価額	4,000 百万円	
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	4,000 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法 : 平成 20 年 1 月 1 日時点)	
地震 PML	12.73% (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。)	
担保設定の有無	無し (但し、他の区分所有者の持分に根抵当権設定仮登記有り)	
不動産管理会社 (注) 1.	相互住宅株式会社 (注) 2.	

(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	相互住宅株式会社
本店所在地	東京都品川区西五反田二丁目8番1号
代表者	代表取締役社長 林 哲治郎
資本金の額	100 百万円 (平成 19 年 11 月 30 日現在)
大株主	東急不動産株式会社 株式会社第一ビルディング 株式会社竹中工務店 ジェイアンドエス保険サービス株式会社 (平成 19 年 11 月 30 日現在)
主な事業内容	不動産業
当投資法人又は資産運用会社との関係	同社には、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(資産運用会社)の主要株主である第一生命保険相互会社(資産運用会社への出資比率27%)及びその緊密な者が合計で19.5%出資(うち、5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、同社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者には該当しない。

(2) テナント等の内容

テナント総数	25	
総賃貸可能面積	5,394 m ²	
総賃貸面積	5,394 m ²	
最近の入居率	平成 17 年 9 月 30 日	99.5%
	平成 18 年 9 月 30 日	100.0%
	平成 19 年 9 月 30 日	100.0%
	取得予定日	100.0%
NOI (Net Operating Income)	年間 230 百万円	
<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。 ・ NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の取得予定持分にかかる推定数値を記載。 ※想定入居率：96.0% <p>(注) 数値 (NOI を除く) は、売主から提供を受けたデータに基づく。但し、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"> ・ 当該建物については、当投資法人の取得する持分を売主である相互住宅株式会社に一括賃貸し、3~8 階部分については同社が他の共有者の持分を賃借した上で、同社持分と併せてテナントに転貸を行う予定。 		

(3) 貸室仕様

天井高	2,600 mm (O Aフロア敷設箇所は 2,525mm)
基準階面積	2,046 m ²
O Aフロア	一部未施工部分有り (75 mm)
電気容量	20VA/m ²
空調方式	ゾーン別空調
床荷重	300 kg/m ²
その他	24 時間入退館可

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 19 年 12 月 4 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後 15 年間における 修繕費・更新費 (当投資法人取得部分に係る年平均値)	修繕費	5 百万円
	更新費	2 6 百万円
	合計	3 1 百万円

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

アスベストが含有される吹付け材	記載なし
-----------------	------

4. 売主の概要

前記 3. (1) (注) 2. に記載の不動産管理会社の概要と同じ

5. 取得の日程

平成 20 年 1 月 29 日 取得を決定
平成 20 年 2 月 14 日 不動産売買契約締結 (予定)
平成 20 年 3 月 25 日 引渡し (予定)

以 上

なお、本件取得による当投資法人の平成 20 年 3 月期 (平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 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。

参考資料 (添付)

- ・ 鑑定評価書の概要
- ・ 武蔵小杉 S T Mビル外観写真
- ・ 案内図
- ・ 本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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,000,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 1 月 1 日

項目	内容
収益価格	4,000,000 千円
直接還元法による価格	4,070,000 千円
純収益	215,675 千円
還元利回り	5.3%
D C F 法による価格	3,970,000 千円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.5%
積算価格	3,230,000 千円
土地比率	63.0%
建物比率	37.0%

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 武蔵小杉STMビル外観写真



(参考) 案内図



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)	こころからだの元氣プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	1.0%	80.6%
	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	16.9%	
	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	2.0%	
	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	4,810,000	1.0%	
	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	3.1%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	平成19年3月28日	44,700,000	9.3%	
	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	1.5%	
	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 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	4.3%	
	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	1.5%	
	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	1.1%	
	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	3.5%	
	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	1.1%	
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	平成19年12月18日	26,800,000	5.6%	
	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	1.6%	
	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	1.0%	
	コスモ金杉ビル	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,808,000	0.6%	
	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	1.6%	
	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	1.9%	
	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	1.1%	
	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	1.1%	
	日本ブランドウィックビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.4%	
	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	8,700,000	1.8%	
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	1.0%	
	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	2.5%	
	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	7.2%	
	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	0.9%	
	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	1.8%	
	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	0.7%	
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	0.9%		
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 平成20年3月19日 計	3,300,000 2,379,112 5,679,112	1.2%	3.2%
	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	0.5%	
	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	0.7%	
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市	不動産	平成20年3月25日	4,000,000	0.8%	
首都圏計					403,732,112	83.8%	83.8%
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市	不動産	平成19年6月1日	7,100,000	1.5%	1.5%
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%	0.9%
	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	1.0%	1.0%
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	1.1%	4.8%
	広小路栄ビルディング	愛知県名古屋	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.3%	
	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	3.0%	
	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	2,650,000	0.6%	4.4%
	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	2,264,000 1,900,000 4,164,000	0.9%	
	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	3.0%	
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	1.0%	1.5%
	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 平成20年3月3日 計	1,320,000 1,450,000 2,770,000	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	1,550,000	0.3%	2.1%
	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	1.0%	
	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	0.8%	
地方都市計					77,837,000	16.2%	16.2%
運用資産合計					481,569,112	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、平成17年11月24日及び平成18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1,270百万円で取得しております。