

平成 15 年 12 月 22 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 12 月 22 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：区分所有権及び区分所有権の共有持分
- (2) 資産名称： 福助堺筋本町ビル<sup>(注)</sup>
- (3) 取得価格： 1,900 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 15 年 12 月 26 日
- (5) 売主： 福助株式会社
- (6) 取得資金： 自己資金による
  - <sup>(注)</sup>平成 15 年 12 月 22 日現在、当投資法人は本物件の信託受益権（所有割合：46.17%）を保有しているが、上記取得と同時に、当該受益権にかかる信託契約を解除の予定。その結果、当投資法人は本物件につき不動産の所有権（所有割合：100%）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) 建物運営管理効率の向上
  - 1 棟全体を保有することにより、資産価値の向上及び建物運営管理の効率化が図れること。
- (2) 賃貸オフィスビルとしての競争力の高さ
  - 平成 4 年竣工の築浅物件であること、内外観の意匠等によりシンボル性が高いこと、さらには天井高 2,750mm、各階ゾーン毎（10 ゾーン）個別空調等建築・設備両面においてハイグレードなスペックを有していること。また、大阪地区においてオフィスの集積する「中央区」に位置し、地下鉄「堺筋本町」駅より徒歩 1 分という立地の優位性を有していること。

### 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 大阪府大阪市中央区南本町一丁目 50 番 他 8 筆
	建物 大阪府大阪市中央区南本町一丁目 50 番地 他
住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目 8 番 14 号
用途	事務所
面積	
土地	2,036.22 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積)
建物	17,145.59 m <sup>2</sup> (建物 1 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 13 階建
建築時期	平成 4 年 10 月
所有形態 <sup>(注)</sup>	
土地	所有権(9 筆のうち 6 筆の共有持分、敷地利用権の割合：53.83%)
建物	区分所有権及び区分所有権の共有持分(1 棟の建物における所有割合：53.83%)
<sup>(注)</sup> 本取得により、当投資法人の所有割合は土地・建物ともに 100%となる。	
取得価額	1,900 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	1,990 百万円 (収益還元法：平成 15 年 11 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、抹消された状態で取得予定)

( 2 ) テナントの内容 ( 今回取得対象部分の数値を記載 )

テナントの総数	6 <sup>(注)</sup>
総賃貸事業収入	265百万円 / 年間
総賃貸面積	4,412㎡
総賃貸可能面積	6,237㎡
最近の稼働率推移	平成14年3月31日   94.1%
	平成15年3月31日   94.1%
	取 得 時   70.8%
<ul style="list-style-type: none"><li>・ テナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得時の稼働率は、平成15年12月31日現在における見込み数値を記載。</li><li>・ 総賃貸事業収入は、取得時における稼働率並びに賃貸借契約条件等を基に推定した数値を記載。</li></ul>	

(注)同ビルのテナントの1社であるN I 帝人商事株式会社 (建物1棟全体における賃貸面積 : 5,636㎡、平成15年12月26日現在において当投資法人の大口テナント第3位) については、平成16年5月31日付けにて解約の予定。

4 . 売主の概要

商号	福助株式会社 <sup>(注)</sup>
本店所在地	大阪府堺市南安井町二丁1番1号
代表者	代表取締役社長 多賀 信
資本金	3,937百万円 (平成15年9月30日現在)
主な事業内容	各種繊維製品の製造ならびに売買

(注)本物件の売主である福助株式会社は、民事再生法に基づく再生手続中 (平成15年6月21日付けで大阪地方裁判所の再生手続開始決定) の法人であるため、その所有財産に係る権利の譲渡等につき、大阪地方裁判所が選任した監督委員の同意が必要となりますが、対象不動産の売却にあたり、当該監督委員の同意は得られております。

5 . 取得の日程

平成15年12月22日 取得を決定  
平成15年12月26日 不動産売買契約締結、追加持分取得予定

以上

参考資料 (添付)

- ・ 福助堺筋本町ビル外観写真
- ・ 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。

福助堺筋本町ビル外観写真



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	2.3%	71.3%
	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	4.3%	
	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	2.2%	
	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	12.4%	
	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	3.3%	
	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	1.4%	
	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	2.4%	
	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	3.5%	
	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	2.2%	
	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	1.3%	
	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%	
	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	0.6%	
	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	2.3%	
	(仮称)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	4.0%	
	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	2.2%	
	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	5.6%	
	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	15.8%	
	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	1.7%	
	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	1.6%	
	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	0.8%	
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	1.2%	4.1%
			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	1.4%	
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	1.5%		
首都圏計				165,133	75.4%	75.4%
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	1.3%	1.3%
北陸地方	新潟礎町西方代橋ビルディング (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%	3.2%
				平成14年2月28日	2,880	
				平成15年3月3日	1,700	
計	4,580					
金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	計	4,580	2.1%		
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	6.6%	7.5%
	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	0.9%	
近畿地方	京都四條河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650	1.2%	10.3%
	福助堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産	計	平成13年9月25日	2,264	
				平成15年12月26日	1,900	
				4,164		
	御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	計	平成13年9月25日	6,934	
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	0.7%		
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%	2.4%
	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	1.7%	
地方都市計				54,014	24.6%	24.6%
運用資産合計				219,147	100.0%	100.0%

(仮称)代々木1丁目ビルは平成16年4月1日取得予定