



平成 16 年 6 月 30 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 6 月 30 日、下記のとお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： 東五反田1丁目ビル
- (3) 取得価格： 5,500 百万円
支払スケジュール
不動産売買契約締結時 200 百万円(内 金)
平成 16 年 11 月 1 日 5,300 百万円(残代金)
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 11 月 1 日
- (5) 売 主： U F J 信託銀行株式会社
- (6) 取得資金： 内 金：自己資金による
残代金：未定

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) 高い利便性
当ビルは、JR・都営浅草線・東急池上線と複数路線を利用可能な「五反田」駅から徒歩4分の場所に位置し、高い交通利便性を有していること。
また、「五反田」地区は、オフィス集積地としての成長が著しい品川・大崎に近接しており、そのエリアとしての利便性から、幅広い層のテナント需要を見込めること。
- (2) オフィスビルとしての優位性
天井高 2,800mm、OAフロア(70mm)、各階ゾーン毎(2ゾーン)個別空調、コンセント容量(50VA/m²)、床荷重(500kg/m²)、カードリーダー式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すること。
また、まとまったオフィスの供給が少ない「五反田」エリアにおいて、延床面積 1,955 坪、基準階面積 201 坪はエリア内では希少性の高い規模であること。
- (3) 新築物件
「五反田」地区においては久々の新築物件(本年7月末竣工予定)。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

なお、「土地面積」は登記簿上の面積から道路負担部分の面積を控除したものを記載、「建物面積」、「構造」、「用途」については、確認済証の表示を記載。

所在地	登記簿上の表示	東京都品川区東五反田一丁目 404 番 1 他 4 筆	
	住居表示	東京都品川区東五反田一丁目 24 番 2 号	
用途	事務所・店舗		
面積	土地	1,539.97 m ²	
	建物	6,462.30 m ²	
構造	鉄骨造 8 階建		
建築時期	平成 16 年 7 月 30 日 (予定)		
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
取得価格	5,500 百万円		
鑑定機関による評価額() (評価方法) (鑑定機関)	5,200 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		

() 上記評価額については、評価時点で建物が完成しているものとして評価したものの。

4. 売主の概要

商号	UFJ 信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 3 号
代表者	安田 新太郎
資本金	2,805 億円 (平成 16 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	信託銀行

5. 取得の日程

平成 16 年 6 月 30 日 取得を決定
平成 16 年 7 月 1 日 不動産売買契約締結予定
平成 16 年 7 月 30 日 建物竣工予定
平成 16 年 11 月 1 日 物件引渡し予定

6. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得は、平成 16 年 11 月 1 日の予定であり、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ございません。

以上

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。

参考資料（添付）

- 【参考資料】 本物件の収支見込
- 【参考資料】 東五反田1丁目ビル 完成予想図
- 【参考資料】 本件取得後の運用資産一覧

【参考資料】

本物件の収支見込

総賃貸事業収入	357百万円（年間想定）
総賃貸可能面積	5,205㎡
(注)	総賃貸事業収入は、定常稼働時（想定稼働率 96.0%）の年間予測数値を記載。

【参考資料】東五反田1丁目ビル 完成予想図



本図は、設計図書をもとに作成しており、実際と異なる場合があります。

【参考資料】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%	72.4%
	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	4.1%	
	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	2.1%	
	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	11.7%	
	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	3.1%	
	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	2.3%	
	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	3.3%	
	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	2.1%	
	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	2.4%	
	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	0.6%	
	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	2.9%	
	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	5.2%	
	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	14.8%	
	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	1.8%	
平成16年4月1日			360			
		計	4,100			
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%		
		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	1,232	1.1%	
			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	1.3%	
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				177,663	76.3%	76.3%
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%	
			平成14年2月28日	2,880		
			平成15年3月3日	1,700		
		計	4,580			
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	0.6%	
			平成13年9月10日	14,533	6.2%	
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15年8月8日	1,865	0.8%	
			平成13年12月20日	2,650	1.1%	
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9月25日	2,264	1.8%	
			平成15年12月26日	1,900		
			計	4,164		
	御堂筋タイワビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	6,934	6.1%	
			平成14年2月28日	7,380		
		計	14,314			
近畿地方	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%	
			平成13年9月25日	1,320	0.6%	
中国地方	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	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%	
			平成13年9月10日	3,657	1.6%	
地方都市計				55,334	23.7%	23.7%
運用資産合計				232,997	100.0%	100.0%