



平成 17 年 3 月 25 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 17 年 3 月 25 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（所有権及び所有権の共有持分）
 - 建物：所有権（共有持分）
- (2) 資産名称： 八王子第一生命ビルディング
- (3) 取得価格： 3,300 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 17 年 3 月 31 日
- (5) 売主： 第一生命保険相互会社
- (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

本物件が立地する八王子は古くから交通の要衝として発展してきた、広大な人口後背地をかかえる東京都多摩地区最大の都市であり、東京都の「多摩の心」のひとつとして、他都市との面的ネットワークの広がりの中で今後の発展が期待される都市である。この八王子において、本物件は京王線「京王八王子」駅まで徒歩 1 分、JR 中央本線、横浜線、八高線「八王子」駅まで徒歩 4 分という場所に位置し、八王子の強みをさらに生かせる特に高い交通利便性を有すること。

(2) オフィスビルとしてバランスの取れた仕様

基準階 335 坪の貸室面積は、大小様々な区画に分割対応可能であり、また、仕様面においても、天井高 2,600 mm、電気容量 40VA / m²、24 時間入退館可等とテナントニーズに充分対応可能な内容を兼ね備えていること。さらに、126 台収容

可能な大規模な駐車場を確保しており、営業拠点としてのニーズにも十分対応可能であること。

(3) エリア内におけるランドマーク性

八王子市内において、規模・設備の両面から本物件のグレードは抜群であり、直接的な競合物件は存在しないこと。

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 東京都八王子市明神町三丁目 544 番 1 他 17 筆
	建物 東京都八王子市明神町三丁目 547 番地 8 他
住居表示	東京都八王子市明神町三丁目 20 番 6 号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	2,989.33 m ² (建物敷地全体の面積)
建物	18,329.98 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造陸屋根地下 1 階付 12 階建
建築時期	平成 8 年 7 月
所有形態	
土地	所有権 (5 筆 965.99 m ² の共有持分 1,000,000 分の 674,672、 3 筆 1,273.92 m ² の共有持分 100,000,000 分の 45,877,696、 2 筆 93.88 m ² の共有持分 100,000,000 分の 53,973,760、 1 筆 153.75 m ² の共有持分 100,000,000 分の 46,552,368 及び 3 筆の所有権 200.55 m ²)
建物	所有権 (共有持分: 10,000,000 分の 5,066,110)
取得価額	3,300 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	3,300 百万円 (収益還元法: 平成 17 年 3 月 1 日時点) (大和不動産鑑定株式会社)
担保設定の有無	なし

(2) テナントの内容

テナントの総数	32	
総賃貸事業収入	年間356百万円 (平成15年4月1日から平成16年3月31日)	
総賃貸面積	5,700㎡	
総賃貸可能面積	6,336㎡	
最近の稼働率推移	平成15年3月31日	92.1%
	平成16年3月31日	97.8%
	取得予定日	90.0%
(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17年3月31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。ただし、総賃貸事業収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積は、取得先から提供を受けたデータを基に、当投資法人の取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。	

4. 売主の概要

商号	第一生命保険相互会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号
代表者	代表取締役社長 斎藤 勝利
総資産	29兆7,116億円(平成16年9月30日現在)
主な事業内容	生命保険業
当投資法人との関係	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に27%出資

5. 資金調達概要

本件取得に伴い、取得資金に充てるため、本年3月31日に全国共済農業協同組合連合会から3,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成17年3月25日 取得を決定
平成17年3月31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17年3月期(平成16年10月1日~平成17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。

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)

- ・ 八王子第一生命ビルディング外観写真
- ・ 本件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。

八王子第一生命ビルディング 外観写真



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	1.6%	77.5%
	M D 神田ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	3.1%	
	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	4,810,000	1.6%	
	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	27,267,000	8.9%	
	二番町ガーデン(注)1. (東京都千代田区)	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	4.8%	
	山王ランドビル (東京都千代田区)	不動産	平成17年1月31日	10,200,000	3.3%	
	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	2.4%	
	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	1.0%	
	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	1.7%	
	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	5.5%	
	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	1.8%	
	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	7,680,000	2.5%	
	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	4,859,000	1.6%	
	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	2,808,000	0.9%	
	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	2.6%	
	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	0.9%	
	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	1.8%	
	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	1,362,000	0.4%	
	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	1.7%	
	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	6,670,000	2.2%	
	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	2.9%	
	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	1.6%	
	神宮前メリアスクエアビル (東京都渋谷区)	不動産	平成15年10月9日	12,200,000	4.0%	
	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	11.3%	
	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15年9月1日 計	3,740,000 3,600,000 4,100,000	1.3%	
	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	2.8%	
	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	1.2%	
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	0.6%		
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	1.5%		
首都圏 (東京23区を除く)	八王子第一生命ビルディング (東京都八王子市)	不動産	平成17年3月31日	3,300,000	1.1%	4.0%
	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	0.8%	
	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	3,000,000	1.0%	
	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	1.1%	
首都圏計				248,876,500	81.5%	81.5%
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	0.3%	1.3%
	仙台南町ホマビルディング (宮城県仙台市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,924,000	1.0%	
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	1,010,000	0.3%	2.3%
	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	1.5%	
	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	1,331,000	0.4%	
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	14,533,000	4.8%	5.4%
	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	1,865,000	0.6%	
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	2,650,000	0.9%	7.4%
	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	1.4%	
	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	4.7%	
	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	1,436,000	0.5%	
	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	1,320,000	
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	0.5%	1.7%
	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	3,657,000	1.2%	
地方都市計				56,334,000	18.5%	18.5%
運用資産合計				305,210,500	100.0%	100.0%

(注)1. 二番町ガーデンについては平成17年4月1日取得予定。

(注)2. 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29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予定(取得価格:956百万円、優先出資持分49.87%)。同時に「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利を取得いたします。