



平成 17 年 5 月 24 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 山崎 建人
(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 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 17 年 5 月 24 日、下記の通り「天神クリスタルビル」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、建物：所有権）
- 2) 資産名称： 天神クリスタルビル
- 3) 取得価格： 5,000 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 17 年 6 月 1 日
- 5) 売主： UFJ 信託銀行株式会社
- 6) 取得資金： 自己資金による

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) 物件としての希少性
 - ・本物件の位置する「天神」エリアは、福岡市内で最も商業集積の進んだエリアであり、オフィスのみならず集客系のテナントへの訴求力が極めて高いこと。
 - ・高さ規制により高層ビルが少ないエリアにおいて、地上 14 階建の本物件は、視認性が高く集客上の効果が高いこと。
- (2) オフィスビルとしてのグレードの高さ
 - ・高い視認性に加え、本物件の前面にはゆったりとした公開空地が設けられており、開放感・グレード感が高いこと。
 - ・OAフロア、天井高 2,600 mm、ゾーン別個別空調・24 時間入退館可能な管理体制等テナントニーズに即した仕様を有すること。

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	福岡県福岡市中央区天神四丁目 88 番 1 他 1 筆
	建物	福岡県福岡市中央区天神四丁目 88 番地 2 他
住居表示	福岡県福岡市中央区天神四丁目 6 番 7 号	
用途	事務所、店舗、駐車場	
面積		
土地	1,835.17 m ²	
建物	10,432.04 m ²	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建	
建築時期	平成 5 年 8 月	
所有形態		
土地	所有権	
建物	所有権	
取得価額	5,000 百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	4,970 百万円 (収益還元法：平成 17 年 5 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	24	
総賃貸事業収入	年間447百万円(平成16年1月1日～平成16年12月31日)	
総賃貸面積	5,492㎡	
総賃貸可能面積	5,640㎡	
最近の稼働率推移	平成15年3月31日	97.4%
	平成16年3月31日	93.4%
	取得予定日	97.4%
(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6月1日)における見込み数値を記載。 ・数値は、信託受益者から提供を受けたデータに基づく。	

4. 売主(信託受託者)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17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17年5月24日 取得を決定
平成17年5月25日 不動産売買契約締結
平成17年6月1日 物件引渡し予定

6. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得による当投資法人の平成17年9月期(平成17年4月1日～平成17年9月30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

参考資料(添付)

- ・ 天神クリスタルビル外観写真
- ・ 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。

(参考) 天神クリスタルビル外観写真



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)	こころと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%	76.3%
	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	8.8%	
	一番町ガーデン (東京都千代田区)	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	4.7%	
	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	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	2.3%	
	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	3,173,000	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	5.4%	
	舞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	1.7%	
	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	2.5%	
	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	2,738,000	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	2.8%	
	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	1.6%	
	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	3.9%	
	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	11.2%	
	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	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	2.7%	
	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	3,541,000	1.1%	
	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	
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	80.2%	80.2%
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	2,924,000	0.9%	
北陸地方	新潟磯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	1,010,000	0.3%	2.2%
	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	4.7%	5.3%
	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	京都四糸河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.9%	7.3%
	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	1.3%	
	御堂筋ダイヤビル (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	4.6%	
	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	東崎天神ビルディング (福岡県福岡市)	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.5%	3.3%
	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	1.6%	
	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				61,334,000	19.8%	19.8%
運用資産合計				310,210,500	100.0%	100.0%

(注) 1. 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(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しております。