

平成 13 年 9 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

代表者名 執行役員 馬場 米一郎

(コード番号 8952)

問合せ先

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 富岡 誠

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 13 年 9 月 25 日、下記のとおり資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

当投資法人の資産運用を開始するにあたり、コアポートフォリオ構築の一環として、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した。

なお、本件取得は、当投資法人の新投資口発行届出目論見書(平成 13 年 8 月)に「取得予定資産」として記載した 20 物件のうち、9 月 10 日に取得した 5 物件を除く 15 物件を取得したものである。

2. 取得の概要

(1) 取得資産： 不動産 2 物件

浦和第一生命同和火災ビル(物件 1)

東晴天神ビルディング(物件 2)

不動産を信託する信託の受益権 12 物件

三菱総合研究所ビルヂング(物件 3)

仙台第一生命ホンマビルディング(物件 4)

コスモ金杉橋ビル(物件 5)

高輪台第一生命ビルディング(物件 6)

大塚第一生命ビルディング(物件 7)

池袋二丁目第一生命ビルディング(物件 8)

川崎砂子第一生命ビルディング(物件 9)

新潟礎町第一生命ビルディング(物件 10)

金沢尾山町第一生命ビルディング(物件 11)

御堂筋ダイワビル(物件 12)

福助第一生命ビル(物件 13)

神戸伊藤町第一生命ビルディング(物件 14)

不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権 1 物件

小伝馬町第一生命ビルディング(物件 15)

合計 15 物件

(2) 取得価額： 合計 63,311 百万円

- (3) 取得日：平成13年9月25日
(不動産売買契約及び受益権譲渡契約締結・物件引き渡し)
- (4) 取得先：物件1,2 東晴建物株式会社
物件3 エムアールビー・インベストメント有限会社
物件4~15 ファースト・インベストメント有限会社

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。

物件 1

特定資産の種類	不動産				
物件の名称	浦和第一生命同和火災ビル				
所在地	登記簿上の表示	土地	埼玉県さいたま市高砂二丁目 133 番 1 他 5 筆(6 筆の内、2 筆分(138.6 m ²)は、建物の他の区分所有者が所有)		
	住居表示	建物	埼玉県さいたま市高砂二丁目 133 番地 1 他		
用途	事務所				
面積	土地	1,533.06 m ² (建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者持分含む))			
	建物	6,258.59 m ² (建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分含む))			
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
建築時期	平成 2 年 3 月				
所有形態	土地	所有権(4 筆の共有持分。4 筆の共有持分は 56.59%)			
	建物	区分所有権(所有割合:45.58%)* 管理規約あり			
取得価額	1,232 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,200 百万円(収益還元法:平成 13 年 6 月 1 日時点)				
担保設定の有無	無し				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	9(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	150 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	1,781 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	2,055 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
			100.0%	100.0%	86.7%
(注)	数値は、取得先(東晴建物株式会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、取得先が当該物件を取得したのは平成 10 年 5 月であるため、平成 9 年 3 月末及び平成 10 年 3 月末時点の稼働率は記載していない。なお、建物の他の区分所有者が所有している持分に係る数値は算定上含まない。				

物件 2

特定資産の種類	不動産				
物件の名称	東晴天神ビルディング				
所在地	登記簿上の表示	土地	福岡県福岡市中央区天神三丁目 201 番		
		建物	福岡県福岡市中央区天神三丁目 201 番地		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目 9 番 25 号			
用途	事務所				
面積	土地	1,221.31 m ²			
	建物	5,588.57 m ² (附属建物を含む)			
構造	鉄骨造陸屋根 8 階建				
建築時期	平成 4 年 3 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	1,550 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,520 百万円(収益還元法:平成 13 年 6 月 1 日時点)				
担保設定の有無	無し				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、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対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	16(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	193 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	3,043 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	4,080 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	98.3%	98.3%	69.8%	75.4%	74.6%
(注)	数値は、取得先(東晴建物株式会社)から提供を受けたデータに基づく。				

物件 3

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	三菱総合研究所ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区大手町二丁目 9 番 2 他 1 筆		
		建物	東京都千代田区大手町二丁目 9 番地 2 他		
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目 3 番 6 号			
用途	事務所				
面積	土地	3,441.35 m ²			
	建物	26,372.92 m ² (別棟(建物の種類: 体育館 面積: 101.74 m ²)として登記されている建物分を含む)			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 15 階建				
建築時期	昭和 45 年 7 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	27,267 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	27,100 百万円 (収益還元法: 平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント				
特記事項	上記管理会社には、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の株主である三菱地所株式会社が 100%出資している。なお、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対する三菱地所株式会社の出資比率は 40%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	6 (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	2,165 百万円 (平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	17,537 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	18,006 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
(注)	数値は、取得先(エムアールビー・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(三菱地所株式会社)から提供を受けたデータに基づく。				

物件 4

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	仙台第一生命ホンマビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番 3 他 2 筆		
		建物	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番地 3 他		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番 29 号			
用途	事務所				
面積	土地	1,437.47 m ² (建物敷地全体の面積(他の共有者持分含む))			
	建物	8,247.50 m ² (建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分含む))			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建				
建築時期	平成 3 年 11 月				
所有形態	土地	所有権 (3 筆のうち、1 筆は共有持分。敷地利用権の割合 : 87.65%)			
	建物	区分所有権 (1 棟の建物における所有割合 : 93.39%) * 管理規約あり			
取得価額	2,924 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	2,860 百万円(収益還元法 : 平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	10(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	329 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	5,758 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	5,829 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	98.8%
(注)	数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。なお、建物の他の区分所有者が所有している持分に係る数値は算定上含まない。				

物件 5

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	コスモ金杉橋ビル				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都港区芝一丁目 313 番 7 他 5 筆		
		建物	東京都港区芝一丁目 331 番地 他		
	住居表示	東京都港区芝一丁目 10 番 11 号			
用途	事務所・給油所				
面積	土地	758.54 m ²			
	建物	5,420.93 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建				
建築時期	平成 4 年 3 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	2,808 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	2,730 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	8(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	186 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	4,062 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	4,062 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	95.1%	75.7%	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 ・ 本物件については、平成 13 年 2 月末まで他の共有者及び建物の区分所有者が保有していた持分を取得先が取得しており、当投資法人は建物 1 棟分を取得した。 ・ 平成 13 年 2 月末までの他の共有者及び建物の区分所有者が保有していた持分に係るデータは上記数値の算定上含まない。なお、平成 13 年 2 月末における過去の保有者の建物 1 棟に占める所有割合は 59.49%である。 				

物件 6

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	高輪台第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都品川区東五反田三丁目 109 番 1 他 1 筆		
		建物	東京都品川区東五反田三丁目 109 番地 1		
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目 1 番 5 号			
用途	事務所				
面積	土地	1,416.17 m ²			
	建物	5,762.70 m ² (附属建物を含む)			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建				
建築時期	平成 3 年 1 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	2,738 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	2,750 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	相互住宅株式会社				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 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、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	1(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	313 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	4,091 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	4,091 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(注)	数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。				

物件 7

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	大塚第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都豊島区東池袋二丁目 2421 番 6		
		建物	東京都豊島区東池袋二丁目 2423 番地 12 他		
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目 32 番 22 号			
用途	事務所				
面積	土地	2,121.39 m ²			
	建物	9,531.28 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建				
建築時期	昭和 62 年 11 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	3,541 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	3,440 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	相互住宅株式会社				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 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、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	9(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	384 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	7,016 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	7,114 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	62.9%	92.7%	98.6%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 283 m²である。 				

物件 8

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	池袋二丁目第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都豊島区池袋二丁目 14 番 7 他 3 筆		
		建物	東京都豊島区池袋二丁目 14 番地 7 他		
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目 14 番 2 号			
用途	事務所				
面積	土地	397.26 m ²			
	建物	3,157.51 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建				
建築時期	平成 2 年 5 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	1,728 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,680 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	相互住宅株式会社				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 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、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	4(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	203 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	2,475 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	2,475 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	70.4%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 244 m²である。 				

物件 9

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	川崎砂子第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目 2 番 4		
		建物	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目 2 番地 7 他		
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目 2 番 4 号			
用途	事務所				
面積	土地	1,594.50 m ²			
	建物	9,623.83 m ² (附属建物を含む)			
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 2 年 12 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	3,375 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	3,350 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	相互住宅株式会社				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 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、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	10(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	402 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	6,391 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	6,831 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	70.4%	100.0%	100.0%	98.8%	93.6%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 361 m²である。 				

物件 10

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	新潟礎町第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155 番 6 他 13 筆		
		建物	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155 番地 6 他		
	住居表示	新潟県新潟市礎町通一ノ町 1945 番 1 号			
用途	事務所				
面積	土地	957.90 m ²			
	建物	6,410.33 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建				
建築時期	昭和 59 年 11 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	1,010 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,020 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	8(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	77 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	3,805 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	4,383 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	97.1%	79.1%	84.7%	88.4%	86.8%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 2,730 m²である。 				

物件 11

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	金沢尾山町第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	石川県金沢市尾山町 113 番 他 3 筆		
		建物	石川県金沢市尾山町 113 番地 他		
	住居表示	石川県金沢市尾山町 3 番 10 号			
用途	事務所				
面積	土地	887.17 m ²			
	建物	5,163.19 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9 階建				
建築時期	昭和 62 年 3 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	1,331 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,330 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	14(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	194 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	3,448 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	3,773 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	69.8%	73.4%	72.7%	83.8%	91.4%
(注)	数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。				

物件 12

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	御堂筋ダイワビル				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番 4 他 3 筆		
	住居表示	建物	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番地 4 他		
用途	事務所				
面積	土地	3,044.65 m ² (建物敷地全体の面積 (他の共有者持分含む))			
	建物	31,213.27 m ² (建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者及び共有者持分含む))			
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 15 階建				
建築時期	平成 3 年 9 月				
所有形態	土地	所有権(4 筆とも共有持分(敷地利用権の割合:50.00%))			
	建物	区分所有権の共有及び区分所有権 (1 棟の建物における所有割合:50.00%) * 管理規約あり			
取得価額	6,934 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	6,890 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	19 (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	721 百万円(平成 11 年 4 月から平成 12 年 3 月まで)				
	380 百万円(平成 12 年 4 月から平成 12 年 12 月まで及び平成 13 年 3 月)				
総賃貸面積	10,038 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	10,244 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	69.0%	90.7%	97.3%	89.4%	98.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 12 年 12 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく(平成 13 年 1 月及び 2 月分の総賃貸事業収入については過去の保有者からのデータ提供がなかったため記載していない)。なお、建物の他の区分所有者及び共有者が所有している持分に係る数値は算定上含まない。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 2,966 m²である。 				

物件 13

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	福助第一生命ビル				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
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		
	住居表示	建物	大阪府大阪市中央区南本町一丁目 50 番地 他		
用途	事務所				
面積	土地	2,036.22 m ² (建物敷地全体の面積 (他の共有者持分含む))			
	建物	17,145.59 m ² (建物一棟全体の延床面積(他の共有者持分含む))			
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	土地	所有権 (9 筆のうち、6 筆は共有持分 (敷地利用権の割合 : 46.17%))			
	建物	区分所有権の共有 (1 棟の建物における所有割合 : 46.17%) * 管理規約あり			
取得価額	2,264 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	2,210 百万円(収益還元法 : 平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	無し				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	7 (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	306 百万円 (平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	4,914 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	5,337 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	64.2%	82.2%	100.0%	100.0%	92.1%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受け受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。なお、他の共有者が所有している持分に係る数値は算定上含まない。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 517 m²である。 				

物件 14

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
物件の名称	神戸伊藤町第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	兵庫県神戸市中央区伊藤町 121 番 1 他 1 筆		
		建物	兵庫県神戸市中央区伊藤町 121 番地 1 他		
	住居表示	兵庫県神戸市中央区伊藤町 121			
用途	事務所				
面積	土地	808.55 m ²			
	建物	4,894.09 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 10 階建				
建築時期	平成元年 9 月				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
取得価額	1,436 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	1,440 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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マネジメント株式会社の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社に対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	11(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	146 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	3,144 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	3,478 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	90.4%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 992 m²である。 				

物件 15

特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権				
物件の名称	小伝馬町第一生命ビルディング				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成 13 年 9 月 25 日から平成 20 年 7 月 31 日まで				
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区日本橋小伝馬町 1 番 2 他 5 筆		
	建物	東京都中央区日本橋小伝馬町 1 番地 2 他			
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町 4 番 9 号			
用途	事務所・店舗				
面積	土地	773.28 m ² (当該土地には一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積(228.18 m ²)は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の概算面積となっている)			
	建物	5,822.88 m ²			
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建				
建築時期	平成 3 年 11 月				
所有形態	土地	所有権(一部賃借権)			
	建物	所有権			
取得価額	3,173 百万円				
鑑定評価額(評価方法)	3,140 百万円(収益還元法:平成 13 年 3 月 15 日時点)				
担保設定の有無	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権に質権設定				
管理会社	株式会社第一ビルディング				
特記事項	上記管理会社には、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の株主である第一生命保険相互会社及びその緊密な者が 19.75%出資(うち、2.5%を第一生命保険相互会社が直接出資)している。なお、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対する第一生命保険相互会社の出資比率は 30%である。				
テナントの内容(注)					
テナントの総数	6(平成 13 年 3 月末)				
総賃貸事業収入	254 百万円(平成 12 年 4 月から平成 13 年 3 月まで)				
総賃貸面積	3,897 m ² (平成 13 年 3 月末)				
総賃貸可能面積	3,897 m ² (平成 13 年 3 月末)				
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 9 年 3 月末	平成 10 年 3 月末	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> 数値は、取得先(ファースト・インベストメント有限会社)から提供を受けたデータに基づく。但し、平成 13 年 2 月末までのデータについては、取得先が過去の保有者(第一生命保険相互会社)から提供を受けたデータに基づく。 過去の保有者が平成 13 年 2 月末まで自己使用していたことによる収入相当分は、総賃貸事業収入には含まない。なお、平成 13 年 3 月末における過去の保有者の入居面積は 1,028 m²である。 				

以上