



平成 16 年 3 月 12 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 3 月 12 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(土地及び建物の所有権)  
土地：所有権(共有持分：敷地全体の 90,000,000 分の 1,069,450)  
建物：所有権(区分所有権の共有持分：  
オフィス棟 4 階部分の 5,534,725 分の 1,069,450)
- (2) 資産名称： 恵比寿ネオナート(\*)
- (3) 取得価格： 360 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 4 月 1 日
- (5) 売主： 株式会社ジャックス
- (6) 取得資金： 自己資金による

(\*)当投資法人は平成 16 年 3 月 12 日現在、当該物件の土地の所有権(共有持分：敷地全体の 9 分の 1)並びに建物の区分所有権(オフィス棟 3 階)及び区分所有権の共有持分(オフィス棟 4 階共有持分：5,534,725 分の 4,465,275)を保有しているが、本追加取得により、土地の所有権(共有持分：敷地全体の 90,000,000 分の 11,069,450)並びに建物の区分所有権(オフィス棟 3 階・4 階)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) 建物運営管理効率及び資産価値の向上
- ・ 本共有持分の追加取得により、オフィス棟 3 階専有部分と同様に 4 階専有部分も当投資法人の単独所有となり、建物運営管理における意思決定プロセス等の効率化、さらには運営コストの削減が図れること。
  - ・ 4 階の共有関係が解消され権利関係が整理されることから、資産価値の向上も期待できること。

(2) オフィスビルとしての競争力の高さ

- ・ 東京都心部において主要オフィスゾーンの1つとしての地位を確立している「恵比寿」というエリアの優位性に加え、JR「恵比寿」駅から至近かつペDESTリアンデッキで直結と極めて高い交通利便性を有していること。
- ・ 地上18階建という物件規模や外観の意匠等によるランドマーク性、1フロア約370坪無柱の事務所スペース、1フロア6系統の個別対応空調設備、電気容量45VA/m<sup>2</sup>、24時間体制のセキュリティ対応等テナントのニーズに即した仕様を備えており、建築・設備両面において競争力を有していること。

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 東京都渋谷区恵比寿四丁目 65 番 6 建物 東京都渋谷区恵比寿四丁目 65 番地 6
住居表示	東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号
用途	事務所
面積	
土地	5,005.70 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積)
建物	36,598.38 m <sup>2</sup> (建物全体の面積)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
建築時期	平成6年10月
所有形態	
土地	所有権(共有持分:敷地全体の90,000,000分の1,069,450)
建物	所有権(区分所有権の共有持分) *全体建物はオフィス棟、住宅棟で構成され、地下部分は一体となっている。当投資法人の取得対象は、区分所有権の共有持分(オフィス棟4階1,211.82 m <sup>2</sup> の共有持分5,534,725分の1,069,450)となる。 (その他、管理規約に基づく規約共用部(住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等)の共有持分90,000,000分の1,069,450も取得対象となる。)
取得価額	360百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	369百万円 (収益還元法:平成16年3月1日時点) (株式会社鑑定法人エイ・スクエア)
担保設定の有無	なし

(2) テナントの内容

テナントの総数	1	
総賃貸事業収入	年間 2.7 百万円	
総賃貸面積	237 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	237 m <sup>2</sup>	
最近の稼働率推移	平成 13 年 3 月 31 日	100.0%
	平成 14 年 3 月 31 日	100.0%
	平成 15 年 3 月 31 日	100.0%
	取得予定日	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 上記数値は、取得する持分のみを対象としたもの。</li><li>・ 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 16 年 4 月 1 日）における見込み数値を記載。</li><li>・ 総賃貸事業収入は、取得予定日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><li>・ 数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li></ul>	

4. 売主の概要

商号	株式会社ジャックス
本店所在地	北海道函館市若松町 2 番 5 号
代表者	取締役社長 兼 CEO 木島 光彦
資本金	116 億 5,199 万円（平成 15 年 3 月 31 日現在）
主な事業内容	割賦販売斡旋業務

5. 取得の日程

平成 16 年 3 月 12 日	取得を決定
平成 16 年 3 月 15 日	不動産売買契約締結
平成 16 年 4 月 1 日	物件引渡し予定

以上

参考資料（添付）

- ・ 恵比寿ネオナート外観写真
- ・ 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。

恵比寿ネオナート 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 平成16年4月1日 計	3,740 360 4,100	1.9%	
	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 平成13年10月11日 計	1,232 1,342 2,574	1.2%	4.1%
	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	1.4%	
	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				165,493	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	0.5%	3.2%
	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 1,700 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	0.8%	
近畿地方	京都四条河原町ビル (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	平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	2,264 1,900 4,164	1.9%	
	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 7,380 14,314	6.5%	
	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%	
	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%	
九州地方	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%	2.4%
地方都市計				54,014	24.6%	24.6%
運用資産合計				219,507	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