



平成 16 年 8 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 8 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(土地及び建物の所有権)
- (2) 資産名称： 新和ビルディング
- (3) 取得価格： 7,830 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 9 月 1 日
- (5) 売主： みずほ信託銀行株式会社
- (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) オフィスとしての立地の優位性

本物件は、国内トップクラスのオフィス集積を誇る西新宿において、都庁と新宿駅を結ぶ動線上に位置しており、「西新宿」エリアとしてのブランド性に加え、甲州街道に面した視認性の高さ及び JR 新宿駅まで徒歩 7 分という高い利便性を有していること。さらに、本物件から駅まで、地下道を経由して、天候を気にせず移動が可能であるという貴重な優位性を有していること。

(2) オフィスビルとしてバランスの取れた仕様

本物件は、OAフロア 60mm、個別空調制御、24 時間入退館可、とテナントニーズに充分対応可能な設備を兼ね備えており、またエントランスホール等共用部のリニューアル工事も完了し、落ち着いた格調高い空間が形成されており、意匠面・設備面においてオフィスビルとしての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 東京都新宿区西新宿三丁目 141 番 1
	建物 東京都新宿区西新宿三丁目 141 番地 1
住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目 2 番 4 号
用途	事務所
面積	
土地	822.00 m ²
建物	8,291.69 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
建築時期	平成元年 11 月
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	7,830 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	7,800 百万円 (収益還元法：平成 16 年 8 月 31 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	7	
総賃貸事業収入	年間487百万円	
総賃貸面積	5,513㎡	
総賃貸可能面積	6,265㎡	
最近の稼働率推移	平成15年3月31日	61.1%
	平成16年3月31日	88.0%
	取得予定日	88.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none">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9月1日)における見込み数値を記載。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。数値(総賃貸事業収入は除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。	

4. 売主の概要

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	池田 輝彦
資本金	247,232百万円(平成16年3月31日現在)
主な事業内容	信託銀行

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8月31日に三井生命保険株式会社から5,000百万円、株式会社福岡銀行から3,000百万円、あわせて8,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成16年8月25日 取得を決定
平成16年9月1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)

- ・ 新和ビルディング外観写真
- ・ 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。

新和ビルディング 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	2.0%	73.8%
	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	3.9%	
	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	2.0%	
	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	11.1%	
	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	2.9%	
	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	1.3%	
	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	2.1%	
	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	3.1%	
	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	2.0%	
	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	1.1%	
	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	3.2%	
	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	1.1%	
	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	2.2%	
	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	2.1%	
	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	2.7%	
	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	3.5%	
	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	2.0%	
	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	5.0%	
	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	14.1%	
	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	1.7%	
	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	1.4%	
	池袋Y Sビル (東京都豊島区)	不動産	平成16年8月2日	4,500	1.8%	
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	0.7%		
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 平成13年10月11日 計	1,232 1,342 2,574	1.0%	3.6%
	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	1.2%	
	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				189,993	77.4%	77.4%
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	1.2%	1.2%
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%	2.8%
	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	1.9%	
	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	0.5%	
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	5.9%	6.7%
	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	1.1%	9.2%
	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	1.7%	
	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	5.8%	
	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%	
	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	
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	0.6%	2.1%
	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	1.5%	
地方都市計				55,334	22.6%	22.6%
運用資産合計				245,327	100.0%	100.0%

東五反田1丁目ビルについては平成16年11月1日取得予定。