



平成 16 年 3 月 22 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 22 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：賃借権（準共有持分 25.18%）
 - 建物：区分所有権の共有持分（建物全体の 27.085%）
- (2) 資産名称： NHK広島放送センタービル
- (3) 取得価格： 1,320 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 3 月 25 日
- (5) 売主： 第一生命保険相互会社
- (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) 立地の優位性
 - ・当ビルは、広島市中心部でオフィス集積の多い「紙屋町・大手町ゾーン」に位置し、さらに「鯉城通り」・「平和大通り」と市内中心部における南北・東西の 2 つの主要幹線道路に面する等エリアにおける競争力を有していること。
 - ・また、エリアの中でも広島電鉄「袋町」駅から徒歩 1 分と利便性が高いこと。
- (2) オフィスビルとしてのグレードの高さ
 - ・主要道路に面した立地・アーティスティックな外観・NHK広島放送センターとしての知名度等から高いシンボル性を有していること。
 - ・1フロア約 300 坪無柱の事務所スペース、OAフロア、フロア毎にゾーニングされた個別空調設備、電気容量 50VA/m²、24 時間有人管理体制等オフィスビルとしてテナントニーズに即したグレードの高い仕様になっていること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

なお、「面積」、「構造」については登記簿上の表示、「建築時期」については検査済証の表示、「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 広島県広島市中区大手町二丁目 11 番 2
	建物 広島県広島市中区大手町二丁目 11 番地 2
住居表示	広島県広島市中区大手町二丁目 11 番 10 号
用途	事務所
面積	
土地	3,296.46 m ² (建物敷地全体の面積)
建物	35,217.28 m ² (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 23 階建
建築時期	平成 6 年 8 月
所有形態	
土地	賃借権 (敷地全体に係る賃借権の準共有持分割合 : 25.18%)
建物	区分所有権の共有持分 (建物全体の所有割合 : 27.085%)
取得価額	1,320 百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	1,350 百万円 (収益還元法 : 平成 16 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	15
総賃貸事業収入	135百万円/年間
総賃貸面積	5,470㎡
総賃貸可能面積	5,470㎡
最近の稼働率推移	平成14年3月31日 : 94.8%
	平成15年3月31日 : 90.9%
	取得予定日 : 100.0%
(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3月25日)における見込み数値を記載。 但し、取得予定日後において、一部テナントの退去が確定しており、当該部分の跡貸しを考慮しない場合、本年9月末時点にて稼働率が最大35.1%にまで下がる可能性あり。 総賃貸事業収入は、上記の通り退去予定のテナントを除いた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。 当該建物持分については、当ビルの共同事業者である三菱地所株式会社が第一生命保険相互会社より賃借の上、同社持分と併せてテナントに転貸しており、当投資法人による当該持分取得後も同事業形態を継続する予定。 当投資法人は、取得予定日に、第一生命保険相互会社が三菱地所株式会社と締結している建物賃貸借契約及び建物管理委託契約に関する第一生命保険相互会社の地位を承継する予定であり、これらの契約に基づき、三菱地所株式会社がテナント宛請求した賃料・駐車場使用料・共益費等を当投資法人の持分に応じて同社より收受、また建物管理諸費用及び水道・光熱費等を同社宛支払うこととなる。

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 森田 富治郎
総資産	29兆4,477億円(平成15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. 取得の日程

平成16年3月22日 取得を決定
 平成16年3月25日 不動産売買契約締結・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 16 年 3 月期（平成 15 年 10 月 1 日～平成 16 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

参考資料（添付）

- ・ N H K 広島放送センタービル外観写真
- ・ 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。

NH K広島放送センタービル 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	2.2%	71.7%
	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	4.2%	
	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	2.1%	
	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	12.0%	
	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	3.2%	
	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	2.3%	
	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	3.4%	
	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	2.1%	
	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	1.2%	
	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	1.2%	
	J A L 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%	
	日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年3月24日	6,670	2.9%	
	(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	3.8%	
	ダウインチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年11月22日	4,885	2.1%	
	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	5.4%	
	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	15.2%	
	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	3,740	1.8%	
			平成16年4月1日	360		
				計	4,100	
	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	1,232	1.1%	
			平成13年10月11日	1,342		
			計	2,574		
	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	1.3%	
	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				172,163	75.7%	75.7%
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	0.4%	
			平成14年2月28日	2,880		
			平成15年3月3日	1,700		
			計	4,580		
	金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産			2.0%	
	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	6.4%	7.2%
	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%	9.9%
	福助堀筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産	平成13年9月25日	2,264		
			平成15年12月26日	1,900		
			計	4,164		
	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	6,934	6.3%	
平成14年2月28日			7,380			
				計	14,314	
	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	N H K 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	0.6%	0.6%
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	0.7%	2.3%
	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	1.6%	
地方都市計				55,334	24.3%	24.3%
運用資産合計				227,497	100.0%	100.0%

(仮称)代々木1丁目ビル及び恵比寿ネオナートの追加共有持分については平成16年4月1日取得予定。