




平成 18 年 8 月 31 日

各 位

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**
執行役員 山碕 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 18 年 8 月 31 日、下記の通り「広小路東京海上日動ビルディング」及び「錦パークビル」の 2 物件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・建物の所有権	不動産 土地: 所有権及び定期借地権 建物: 区分所有権 建物所有割合(注): 43.89471%
2) 資産名称:	広小路東京海上日動ビルディング	錦パークビル
3) 取得価格:	1,680百万円 (取得予定日一括決済)	3,850百万円 (取得予定日一括決済)
4) 取得予定日:	平成18年9月22日	平成18年10月2日
5) 売主:	東京海上日動火災保険株式会社	三菱地所株式会社
6) 取得資金:	自己資金による	

(注) 建物所有割合とは、管理規約により定められた共用部分持分割合を指す。

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

愛知県は、堅調な輸出産業、設備投資の増加、さらに雇用の拡大に支えられ、景気改善の動きが着実に続いており、同エリアの中心都市である名古屋市内のオフィスマーケットは、足下の好調な経済や中部エリアにおける拠点としての需要の堅調さから、順調に回復を見せている。

今回取得の 2 物件は、名古屋市内の中でも有数のオフィス集積地である「伏見」ゾーンに位置し、広小路東京海上日動ビルディングにおいては最寄駅の地下鉄東山線・鶴舞線「伏見駅」からは徒歩 5 分、錦パークビルにおいては最寄駅の地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内駅」から徒歩 1 分と高い交通利便性を有してい

る。さらに、広小路東京海上日動ビルディングは、名古屋市内中心部を東西に走る代表的な道路の1つである「広小路通り」に、錦パークビルは「桜通り」に面し、視認性にも優れている。

(2) ポテンシャルの高い名古屋エリアのポートフォリオの充実

今後も底固いオフィス需要が期待される名古屋エリアにおいて、本件2物件の取得により、当投資法人が保有する名古屋エリアの物件は名古屋広小路ビルディング及び名古屋御園ビルと合わせて合計4物件とラインナップが充実することとなり、賃料水準、グレード、規模等の選択の幅が広がる。

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

<広小路東京海上日動ビルディング>

所在地	
登記簿上の表示	土地 愛知県名古屋市中区栄二丁目 401 番 他 2 筆 建物 愛知県名古屋市中区栄二丁目 401 番地 他
住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目 4 番 1 号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	786.79 m ²
建物	6,445.08 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
建築時期	昭和62年9月
設計者	三菱地所株式会社
施工者	戸田建設株式会社
建築確認機関	名古屋市
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	1,680百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	1,680百万円 (収益還元法：平成18年8月1日時点) (大和不動産鑑定株式会社)
地震PML	16.14% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく)
担保設定の有無	なし
不動産管理会社(注)1.	東京海上日動ファシリティーズ株式会社(注)2.

<錦パークビル>

所在地		
登記簿上の表示	土地	愛知県名古屋市中区錦二丁目 426 番 他 1 筆
	建物	愛知県名古屋市中区錦二丁目 426 番地 他
住居表示	愛知県名古屋市中区錦二丁目 4 番 3 号	
用途	事務所、店舗、居宅	
面積		
土地	2,170.45 m ² (建物敷地全体の面積。借地(定期借地権) 384 m ² 含む。)	
建物	25,091.91 m ² (建物 1 棟全体の延床面積)	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 4 階付 22 階建	
建築時期	平成 7 年 8 月	
設計者	住宅・都市整備公団、株式会社青島設計	
施工者	株式会社竹中工務店、戸田建設株式会社、株式会社鴻池組、 株式会社浅沼組 共同企業体	
建築確認機関	名古屋市	
所有形態		
土地	所有権 (1 筆 1,786.45 m ² の共有持分 1,000,000 分の 387,900) 及び定期借地権(1 筆 384 m ² の準共有持分 384,380 分の 272,736)	
建物	区分所有権 (1 階~20 階事務所・店舗部分 13,296.06 m ² の共有持分 10,000,000 分の 4,525,515 及び 21 階~22 階住宅部分 999.50 m ² の共有持分 10 分の 9) 建物所有割合 : 43.89471%	
取得価額	3,850 百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	3,850 百万円 (収益還元法 : 平成 18 年 8 月 31 日時点) (大和不動産鑑定株式会社)	
地震 PML	5.83% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく)	
担保設定の有無	なし (但し、他の区分所有者の持分に根拠当権設定有り)	
不動産管理会社 (注) 1.	三菱地所株式会社 (注) 3.	
その他	当該建物の敷地使用権の一部として、隣接地の余剰容積の一部が移転されており、隣接地権者との間で、当該建物滅失までの期間の容積使用に関し契約が締結されている。なお、上記取得価格には容積使用の対価を含む。	

(注) 1. 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載。

(注) 2. 広小路東京海上日動ビルディングにかかる不動産管理会社の概要

商号	東京海上日動ファシリティーズ株式会社
本店所在地	神奈川県川崎市幸区大宮町 1310 番地
代表者	代表取締役社長 金杉 浩
資本金の額	300百万円（平成 18 年 3 月 31 日現在）
主な事業内容	不動産の運営受託、経営ならびに管理他
投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、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利害関係人等に該当する。 なお、同社は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して 27%出資している東京海上日動火災保険株式会社の関係親法人である株式会社ミラホールディングスが 75%出資する会社である。

(注) 3. 錦パークビルにかかる不動産管理会社の概要

商号	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号
代表者	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	86,534百万円（平成 18 年 3 月 31 日現在）
主な事業内容	不動産業
投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、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利害関係人等に該当する。 なお、同社の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出資比率は 36%である。 また、平成 18 年 3 月 31 日現在、同社は当投資法人の投資口数を 10,160 口（発行済投資口数の 2.94%）保有している。

(2) テナント等の内容

		広小路東京海上日動ビルディング	錦パークビル
テナント総数		11	48
総賃貸面積		3,121㎡	5,886㎡
総賃貸可能面積		3,849㎡	5,985㎡
最近の稼働率	平成14年3月31日	80.2%	98.7%
	平成15年3月31日	93.6%	95.6%
	平成16年3月31日	78.1%	88.3%
	平成17年3月31日	86.3%	100.0%
	平成18年3月31日	85.5%	98.7%
	取得予定日	81.1%	98.3%
NOI (Net Operating Income)		年間129百万円	年間266百万円 (当投資法人持分)
<p>(注)</p> <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（広小路東京海上日動ビルディング：平成18年9月22日、錦パークビル：平成18年10月2日）における見込み数値を記載。 錦パークビルのテナント総数には共有者の自己使用部分を含む。 錦パークビルのテナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び最近の稼働率には、住宅部分は含まない。住宅部分のテナントは、取得予定日において、マスターリース契約締結予定先である三菱地所株式会社（賃借人）1社であり、総賃貸面積954㎡、総賃貸可能面積954㎡、稼働率100.0%の見込み（エンドテナント（転借人）数は14、総転賃面積は954㎡、稼働率は100.0%の見込み）。 NOIは、各取得予定日における賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の推定数値を記載。 ※想定稼働率 広小路東京海上日動ビルディング：90.9% 錦パークビル：事務所・店舗97.1%、住宅95.0% 数値（NOIは除く）は、売主から提供を受けたデータに基づく。ただし、錦パークビルにかかる総賃貸面積、総賃貸可能面積、最近の稼働率に記載の稼働率は、取得先から提供を受けたデータを基に、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 錦パークビルについては、売主である三菱地所株式会社が同社持分以外の建物持分を共有者から一括賃借の上、同社持分と併せてテナントに転賃しており、当投資法人による持分取得後においても同様の共同事業形態を承継する予定。当投資法人は、取得予定日に当投資法人持分につき三菱地所株式会社と賃貸借契約及び建物管理委託契約を締結の予定であり、当投資法人はこれらの契約に基づき、三菱地所株式会社がテナントから収受する賃料・共益費等を当投資法人の持分に応じて同社より収受、また、建物管理費、水道光熱費等を同社宛に支払う。なお、当投資法人が同社から収受する賃料等は、同社がテナントから収受する賃料等に連動し、同社が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない。 			

(3) 貸室仕様

	広小路東京海上日動ビルディング	錦パークビル
天井高	2,500 mm (100 mm O Aフロア敷設後)	2,550 mm (50 mm O Aフロア敷設後)
基準階面積	475㎡	692㎡
O Aフロア	有り (一部未施工部分あり)	有り (一部未施工部分あり)
電気容量	36VA/㎡	44VA/㎡
空調方式	セントラル空調	個別空調 (1フロア最大8ゾーン)
床荷重	300 kg/㎡	500 kg/㎡
その他	24時間入退館可	24時間入退館可

4. 売主の概要

対象物件	広小路東京海上日動ビルディング	錦パークビル
商号	東京海上日動火災保険株式会社	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	取締役社長 石原 邦夫	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	101,994百万円 (平成18年3月31日現在)	86,534百万円 (平成18年3月31日現在)
主な事業内容	損害保険業	不動産業
投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、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利害関係人等に該当する。 なお、同社の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出資比率は27%である。 また、平成18年3月31日現在、同社は当投資法人の投資口数を8,120口(発行済投資口数の2.35%)保有している。	投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、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利害関係人等に該当する。 なお、同社の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出資比率は36%である。 また、平成18年3月31日現在、同社は当投資法人の投資口数を10,160口(発行済投資口数の2.94%)保有している。

5. 取得の日程

	広小路東京海上日動ビルディング	錦パークビル
取得を決定	平成18年8月31日	
不動産売買契約締結(予定)	平成18年9月1日	平成18年10月2日
引渡し(予定)	平成18年9月22日	平成18年10月2日

6. 本件取得後の運用状況見通し

広小路東京海上日動ビルディング取得による当投資法人の平成18年9月期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)における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。

また、錦パークビルの取得は平成18年10月2日の予定であり、当投資法人の平成18年9月期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)における運用状況に対する影響はございません。

以上

参考資料(添付)

- ・ 広小路東京海上日動ビルディング外観写真
- ・ 錦パークビル外観写真
- ・ 案内図
- ・ 本件2物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) 広小路東京海上日動ビルディング外観写真



(参考) 錦パークビル外観写真



(参考) 案内図



本件2物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気プラザ (東京都千代田区)	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	1.2%	81.4%
	北の丸スクエア (東京都千代田区)	不動産	平成18年2月24日	81,555,500	19.3%	
	MID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	2.3%	
	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	4,810,000	1.1%	
	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	27,267,000	6.5%	
	二番町ガーデン (東京都千代田区)	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	3.5%	
	ビュレックス麹町 (東京都千代田区)	不動産	平成17年7月29日	7,000,000	1.7%	
	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 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	4.9%	
	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	1.7%	
	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	0.8%	
	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	1.2%	
	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	4.0%	
	菱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	1.3%	
	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	7,680,000	1.8%	
	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	1.1%	
	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	2,808,000	0.7%	
	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	1.9%	
	東京オペラシティビル (東京都新宿区)	不動産	平成17年9月13日	9,350,000	2.2%	
	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	2,738,000	0.6%	
	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	1.3%	
	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	1.2%	
	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	6,670,000	1.6%	
	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	2.1%	
	タウンチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	1.2%	
	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	12,200,000	2.9%	
	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	8.2%	
	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	1.0%	
	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	2.0%	
	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	0.8%	
	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	1,728,000	0.4%	
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	1.1%		
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア (東京都八王子市)	不動産	平成17年3月31日	3,300,000	0.8%	2.2%
	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	0.6%	
	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	0.8%	
首都圏計				353,120,000	83.6%	83.6%
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	0.2%	1.0%
	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 平成16年6月25日 計	2,924,000 250,000 3,174,000	0.8%	
北陸地方	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	1.1%	1.1%
中部地方	錦パークビル (愛知県名古屋市中区)	不動産	平成18年10月2日	3,850,000	0.9%	5.2%
	広小路東海上日動ビルディング (愛知県名古屋市中区)	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.4%	
	名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市中区)	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	3.4%	
	名古屋御園ビル (愛知県名古屋市中区)	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.4%	
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	2,650,000	0.6%	5.3%
	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	1.0%	
	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25日 計	6,934,000 7,289,000 14,314,000	3.4%	
	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	0.3%	
中国地方	リットシティビル (岡山県岡山市)	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	1.1%	1.4%
	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	0.3%	
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	1,550,000	0.4%	2.4%
	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	1.2%	
	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	0.9%	
地方都市計				69,423,000	16.4%	16.4%
運用資産合計				422,543,000	100.0%	100.0%

(注) 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29日及び平成17年11月24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価格合計1,002百万円で取得し、これに伴い、「(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(優先買取権)を取得しております。