




平成 17 年 8 月 30 日

各 位

 **ジャパンリアルエステイト投資法人**
執行役員 山崎 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 17 年 8 月 30 日、下記の通り「(仮称) 九段北プロジェクト」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： 不動産を信託財産とする信託の受益権
- 2) 資産名称： (仮称) 九段北プロジェクト
(取得後の名称は「北の丸スクエア」とする予定)
- 3) 信託受託者： 三菱信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 平成 14 年 7 月 31 日から平成 26 年 7 月 31 日まで
- 5) 取得価格： 81,555,500 千円
<支払スケジュール>
売買契約締結時 500,000 千円(内金)
平成 18 年 2 月 24 日 81,055,500 千円(残代金)
- 6) 取得予定日： 平成 18 年 2 月 24 日
- 7) 売主： 有限会社パレスビュー
- 8) 取得資金： 内金：自己資金による
残代金：未定

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・希少性

当ビルの位置する「九段」地区は、旧江戸城・北の丸に代表される格式高いエリアであり、北の丸公園・千鳥ヶ淵等四季折々に豊かな表情を持つ自然環境にも恵まれたエリアであること。

また、皇居に隣接する同地区は東京の中心に位置し、中でも当ビルは、内堀通りに接道、パレスサイドビュー、地下鉄3路線が乗り入れる「九段下」駅前、と希少性が高く、立地競争力が高いこと。

(2) ハイスペックな大型物件

<オフィス部分>

基準階1フロア約570坪・天井高2,800mmのゆとりある無柱空間、大型ビルとしては希少な1フロア45分割制御可能な24時間個別空調、間仕切り自在なグリッド天井、OAフロア(100mm)、コンセント容量(60VA/m²)、床荷重(500kg/m²)、非接触型ICカードキー採用のセキュリティシステム等オフィスビルとして最先端のスペック。

<住宅部分>

高級感ある内装及び附属什器、高層階(16階~26階)からの眺望、1LDK(66m²)~4LDK(235m²)まで総戸数122戸の多彩なレイアウトプラン、またフロントサービスや充実した共用施設の併設も予定しており、高級賃貸マンションにふさわしい設備を具備。

(3) 新築物件

平成18年1月末竣工(予定)の新築ビル

(4) 収益の安定性

収益の柱となる事務所・店舗部分のテナントとの定期建物賃貸借契約の締結により、中期的にポートフォリオの収益の安定性に寄与。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

なお、土地「面積」は登記簿上の表示、建物「面積」、「構造」、「用途」については確認済証の表示を記載。

(1) 信託財産となる不動産の内容

所在地	
登記簿上の表示	東京都千代田区九段北一丁目 12 番 2
住居表示	東京都千代田区九段北一丁目 13 番 12 号
用途	事務所、共同住宅、物販店舗、駐車場
面積	
土地	5,821.03 m ²
建物	58,969.18 m ²
構造	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 2 階付 26 階建
建築時期	平成 18 年 1 月末（予定）
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	81,555,500 千円
鑑定評価額(※) (評価方法) (鑑定機関)	80,200,000 千円 (収益還元法：平成 17 年 7 月 1 日時点) (大和不動産鑑定株式会社)
担保設定の有無	不動産を信託財産とする信託の受益権に質権設定あり (但し、取得同日付にて解除予定)

(※) 上記評価額については、評価時点で建物が完成しているものとして評価したものの。

(2) テナントの内容

	事務所・店舗部分	住宅部分
テナントの総数	5 (*)	未定
総賃貸面積	25,637 m ²	未定
総賃貸可能面積	25,637 m ²	11,694 m ²
取得予定日の稼働率	100.0%	未定
NOI (Net Operating Income)	年間3,100百万円(見込)	
(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18年2月24日)における見込み数値を記載。なお、事務所部分(25,175 m²)は賃貸借契約締結済み、店舗部分(461 m²)は賃貸借契約締結済みもしくは入居申込書受領済み。 総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、確認済証取得時点の計画数字を使用。 NOIは、以下前提による定常稼働時の推定数値を記載。 ※事務所部分は契約締結済みの賃貸借契約条件、店舗は締結済みの賃貸借契約条件もしくは申込条件等に基づく。 ※想定稼働率：事務所：100.0%、店舗：95.0%、住宅95.0%。 なお、当該ビルのNOIは、定常稼働時において上記のとおり見込まれるが、フリーレント・住宅稼働状況等を勘案し、平成17年10月1日～平成18年3月31日は10百万円、平成18年9月期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)は210百万円と見込まれる。 数値(NOIを除く)は、売主から提供を受けたデータに基づく。 住宅部分については、高級賃貸物件のリーシングに実績を有する会社との間でマスターリース契約を締結の予定(平成17年8月30日現在、リーシング未実施)。 	

(*)事務所部分については、萬有製薬株式会社(賃貸面積16,729 m²)他が入居の予定。

4. 売主の概要

商号	有限会社パレスビュー(*)
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目21番2号
代表者	取締役 川真田 啓介
資本金	300万円(平成17年3月31日現在)
主な事業内容	不動産の売買、賃貸、管理等

(*)売主である有限会社パレスビューは、三菱地所株式会社(投資信託委託業者であ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り、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)、東急不動産株式会社及びドイツ銀行グループ会社にて組成されたSPCです。

5. 取得の日程

平成17年8月30日	取得を決定
平成17年8月31日	信託受益権売買契約締結
平成18年2月24日	引渡し(予定)

6. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得は、平成 18 年 2 月 24 日の予定であり、当投資法人の平成 17 年 9 月期（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日）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）

- ・ （仮称）九段北プロジェクト完成予想図
- ・ 本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) (仮称) 九段北プロジェクト 完成予想図



本図は、設計図書をもとに作成されており、実際と異なる場合があります。

本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	5,000,000	1.3%	81.5%		
	(仮称)九段北プロジェクト (東京都千代田区)	不動産信託受益権	平成18年2月24日	81,555,500	20.5%			
	MD神田ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	2.4%			
	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	1.2%			
	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	27,267,000	6.8%			
	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	3.7%			
	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	1.8%			
	山王ランドビル (東京都千代田区)	不動産	平成17年1月31日	10,200,000	2.6%			
	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	1.8%			
	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	1.3%			
	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	4.2%			
	慶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	1.9%			
	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	1.2%			
	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	2,808,000	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	2.0%			
	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	0.7%			
	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	1.4%			
	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	1,362,000	0.3%			
	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	1.3%			
	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	6,670,000	1.7%			
	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	8,700,000	2.2%			
	ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	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	3.1%			
	渋谷クレストタワー (東京都渋谷区)	不動産	平成13年11月30日	34,600,000	8.7%			
	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 3,600,000 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	2.1%			
	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	0.9%			
	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)	八王子第一生命ビルディング (東京都八王子市)	不動産	平成17年3月31日	3,300,000		0.8%	3.1%
		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%	
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	3,000,000	0.8%			
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				337,432,000	84.6%	84.6%		
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	0.3%	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	2,924,000	0.7%			
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	1,010,000	0.3%	1.7%		
	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%			
	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	1,331,000	0.3%			
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	14,533,000	3.6%	4.1%		
	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	1,865,000	0.5%			
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	0.7%	5.7%		
	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28日 計	6,934,000 7,380,000 14,314,000	3.6%			
	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	0.4%			
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	1,320,000	0.3%	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%	2.6%		
	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	1.3%			
	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	3,657,000	0.9%			
地方都市計			61,334,000	15.4%	15.4%			
運用資産合計			398,766,000	100.0%	100.0%			

(注) 1. 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29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（取得価格：956百万円、優先出資持分49.87%）。

同時に「(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を取得しております。

(注) 2. 平成17年8月26日付にて、当投資法人の運用方針にかかる不動産等資産の所在地別保有割合の目安に関して、首都圏を「60～80%」から「70%以上」へ、地方都市を「20～40%」から「30%以下」へ変更しております。