




平成 17 年 10 月 27 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 10 月 27 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（土地建物共に共有持分：49.0%））
- 2) 資産名称： 山王グランドビル
- 3) 取得価格： 10,700百万円
- 4) 取得予定日： 平成 18 年 4 月 3 日
- 5) 売主： 三菱地所株式会社
- 6) 取得資金： 未定

(注)平成 17 年 10 月 27 日現在、当投資法人は本物件の所有権共有持分 50.0%を保有しているが、上記追加取得により、当投資法人は本物件の所有権共有持分 99.0%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) 建物運営管理効率の向上

- ・本共有持分の追加取得により、資産価値の向上及び建物運営管理の効率化が図れること。

(2) 立地の優位性

- ・本物件は、東京メトロ銀座線及び丸の内線が乗り入れる「赤坂見附駅」の面前に位置し、さらに半蔵門線等複数路線が利用可能な「永田町駅」まで徒歩 3 分と極めて高い交通利便性を有していること。
- ・また、本物件が位置する「赤坂見附・永田町」エリアは、ビジネス街としてのブランドイメージが確立された人気のエリアであり、さらに同エリアは官公庁に隣接していることもあり、外郭団体等根強いオフィスニーズが存在し、堅調なマーケットが展開されていること。

(3) ランドマーク性・オフィスビルとしてのグレード

- ・隣接する赤坂東急プラザ・プルデンシャルタワーを含め、赤坂見附駅周辺を代表する景観として認知されていること。
- ・平成14年に完了した耐震補強工事により、現状、新耐震基準に準拠した耐震性を有することが確認されていること。
- ・平成7年より順次実施されている大規模リニューアル工事も追加取得時点で空調設備工事の一部を除きほぼ完了する見込みであり、テナントニーズに十分対応可能な仕様（天井高 2,600 mm、OAフロア、電気容量 40VA/m²、24h 入退館可能）となっていること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

なお、「面積」、「構造」、「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 東京都千代田区永田町二丁目 20 番 7
	建物 東京都千代田区永田町二丁目 20 番地 7
住居表示	東京都千代田区永田町二丁目 14 番 2 号
用途	事務所
面積	
土地	3,663.93 m ² (建物敷地全体の面積)
建物	33,875.95 m ² (建物1棟全体の延床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
建築時期	昭和41年9月
所有形態	
土地	所有権 (共有持分: 49.0%)
建物	所有権 (共有持分: 49.0%)
取得価額	10,700百万円
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	10,700百万円 (収益還元法: 平成17年10月14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	49	
総賃貸事業収入	456百万円 (平成17年4月1日～平成17年9月30日の半年間)	
総賃貸面積	20,428㎡	
総賃貸可能面積	21,146㎡	
最近の稼働率推移	平成14年9月30日	98.6%
	平成15年9月30日	80.4%
	平成16年9月30日	90.3%
	平成17年9月30日	96.6%
	取得予定日	未定
(注)	<ul style="list-style-type: none">・テナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積は、建物1棟全体における平成17年9月30日現在の数値を記載。・なお、稼働率のうち、平成14年9月30日、平成15年9月30日及び平成16年9月30日の数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。・総賃貸事業収入は、当投資法人の平成17年4月1日から平成17年9月30日までの総賃貸事業収入を追加取得持分に換算した数値を記載。・追加取得後は、当投資法人持分の全て(99%)を三菱地所株式会社宛に賃貸の上、同社持分とあわせテナント宛に転貸を行う。	

4. 売主の概要

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	86,534百万円(平成17年3月31日現在)
主な事業内容	不動産業
当投資法人との関係	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ソ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、同社のジャパソ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。

5. 取得の日程

平成17年10月27日 取得を決定
平成18年4月3日 不動産売買契約締結、追加持分取得予定

6. 本件取得後の運用状況見通し

本件取得は、平成 18 年 4 月 3 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）及び平成 18 年 3 月期（平成 17 年 10 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 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）

- ・ 山王グランドビル外観写真
- ・ 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) 山王グランドビル外観写真



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	1.2%	82.4%
	北の丸スクエア (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	19.5%	
	M D 神田ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	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	5.0%	
	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	7,200,000	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	1.3%	
	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	4.0%	
	姿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	1.2%	
	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	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	0.7%	
	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	1.3%	
	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	1.2%	
	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%	
	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	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	8.3%	
	恵比寿ネオオナート (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%	2.9%
	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	0.7%	
	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			357,482,000	85.4%	
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%	0.9%
	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	新潟横町西方代橋ビルディング (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	0.2%	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)	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	3.5%	3.9%
	名古屋御園ビル (愛知県名古屋)	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%	5.4%
	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	3.4%	
	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	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	1,550,000	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			61,334,000	14.6%	14.6%	
運用資産合計			418,816,000	100.0%	100.0%	

(注) 1. 北の丸スクエアについては平成18年2月24日取得予定。

(注) 2. 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。