




平成 17 年 9 月 1 日

各 位

 **Re ジャパンリアルエステイト投資法人**
INVESTMENT CORPORATION
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 17 年 9 月 1 日、下記の通り「東京オペラシティビル」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：所有権（共有持分）
建物：区分所有権（共有持分（建物所有割合 8.368%））
*隣接する新国立劇場の未使用容積の使用権を含む。
- 2) 資産名称： 東京オペラシティビル
- 3) 取得価格： 9,350 百万円
- 4) 取得予定日： 平成 17 年 9 月 13 日
- 5) 売主： 第一生命保険相互会社
- 6) 取得資金： 借入金及び自己資金による

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) オフィスとしての立地の優位性・知名度の高さ
 - ・本物件は、高層オフィスビルが立ち並ぶ、日本を代表するオフィス集積地の 1 つである西新宿に位置し、京王新線「初台」駅に地下で直結と交通利便性が高く、オフィスビルとして立地的な優位性を有すること。
 - ・西新宿の超高層ビル群の中でも 3 番目（234m）の高さを誇る本物件はランドマーク的存在であり、かつ、新国立劇場との一体開発や全国有数のクラシック音楽専用コンサートホールの存在等により「劇場都市」としても知名度が高いこと。
- (2) テナントニーズに即した超高層複合型オフィスビル
 - ・本物件は、地上 54 階建・延床面積 70,000 坪超・基準階貸室面積約 600～700 坪の規模を誇り、設備面でも天井高 2,700mm、OA 床 100 mm 等オフィスとして

トップクラスの競争力を有していること。

- ・また、貸会議室や各種物販・飲食・金融機関等を備えており、入居者にとって利便性の高い複合施設であること。

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 20 番 2 他 20 筆 (21 筆の内 20 筆は建物の他の区分所有者が所有)
	建物	東京都新宿区西新宿三丁目 20 番地 2 他
住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目 20 番 2 号	
用途	事務所、店舗、音楽堂、美術館	
面積		
土地	18,236.94 m ² (建物敷地全体の面積)	
建物	232,996.81 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・亜鉛メッキ鋼板葺地下 4 階付 54 階建	
建築時期	平成 8 年 7 月	
所有形態		
土地	所有権 (共有持分：1 筆 5,565.18 m ² の 10,000,000 分の 2,671,270)	
建物	区分所有権 *全体建物は T 棟 (タワー (事務所・店舗))、C 棟 (コンサートホール)、A 棟 (美術館・店舗) で構成され、地下部分は一体となっている。当投資法人の取得対象は、区分所有権の共有持分 (T 棟 7 階から 52 階の事務所等の 100,000 分の 8,796、A 棟・C 棟及び T 棟一部の商業施設・音楽堂・美術館の 100,000 分の 8,368、並びに共同利用施設 (ガレリア) の 1,000,000 分の 64,099) 及び管理規約に基づく規約共用部 (駐車場・倉庫・機械室等) の共有持分 (100,000 分の 8,368) となる。 *建物所有割合：8.368%	
取得価額	9,350 百万円	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	9,350 百万円 (収益還元法：平成 17 年 8 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	105	
総賃貸事業収入	年間901百万円(平成16年4月1日~平成17年3月31日)	
総賃貸面積	8,879㎡	
総賃貸可能面積	9,244㎡	
最近の稼働率推移	平成16年3月31日	94.0%
	平成17年3月31日	91.4%
	取得予定日	96.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none">・ 上記数値は、取得する持分のみを対象としたもの。・ 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17年9月13日)における見込み数値を記載。・ 数値は、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	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 斎藤 勝利
総資産	29兆8,477億円(平成17年3月31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. 資金調達概要

本取得に伴い、取得資金に充てるため、本年9月13日に三菱信託銀行株式会社から9,000百万円の資金の借入を行う予定。

6. 取得の日程

平成17年9月1日 取得を決定

平成17年9月13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)

- ・ 東京オペラシティビル外観写真
- ・ 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) 東京オペラシティビル外観写真



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%	82.0%
	(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	20.0%	
	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	2.3%	
	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	1.2%	
	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	6.7%	
	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	3.6%	
	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	2.5%	
	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	4.1%	
	菱進銀座イーストミラールビル (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	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	2.3%	
	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	1.3%	
	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	1.6%	
	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%	
	ダウインテ原宿 (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	3.0%	
	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	34,600,000	8.5%	
	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	2.1%	
	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%	3.0%
	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9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			346,782,000	85.0%	
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	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	0.2%	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 (愛知県名古屋市中区)	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	3.6%	4.0%
	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	0.5%	
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	0.6%	5.5%
	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	3.5%	
	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%	2.5%
	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	15.0%	15.0%	
運用資産合計			408,116,000	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。