



平成 18 年 6 月 13 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

資産の譲渡に関するお知らせ

当投資法人は、平成 18 年 6 月 13 日、下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- 1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権及び不動産
- 2) 資 産 名 称 : JALセールスビル
新横浜ファーストビル
新潟礎町西万代橋ビルディング
金沢南町ビルディング
- 3) 譲 渡 価 額 : 4 物件合計 7, 003, 277, 000 円 (注) 1.
(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。)
- 4) 帳 簿 価 額 : 4 物件合計 6, 469, 137, 162 円 (注) 1.
(平成 18 年 3 月 31 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差 : 4 物件合計 534, 139, 838 円 (注) 1.
(上記 3) と 4) の差額)
- 6) 契約予定日 : 新横浜ファーストビルを除く 3 物件 平成 18 年 6 月 16 日
新横浜ファーストビル 平成 18 年 6 月 28 日
- 7) 引渡予定日 : いずれも平成 18 年 6 月 28 日

8) 譲渡方法： 不動産を信託する信託の受益権及び不動産を以下記載の各譲渡先へ譲渡。

9) 譲渡先： 有限会社スペースイド（新横浜ファーストビルを除く3物件）
有限会社エー・アイ・シー（新横浜ファーストビル）

(注) 1. 各物件の内訳は以下のとおり。

	譲渡価額（円）	帳簿価額（円）	差額（円）
JALセールスビル	2,593,000,000	1,260,787,509	1,332,212,491
新横浜ファーストビル	1,755,277,000	2,917,556,463	▲1,162,279,463
新潟礎町西万代橋ビルディング	1,490,000,000	999,681,214	490,318,786
金沢南町ビルディング	1,165,000,000	1,291,111,976	▲126,111,976

2. 譲渡の理由

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、当該不動産等資産にかかる将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測並びにポートフォリオの構成等を総合的に勘案した上で、譲渡を行うもの。

3. 譲渡資産の内容

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。また、「期末算定価格」は、大和不動産鑑定株式会社による以下記載日を価格時点とする調査価格を記載。

(1) JALセールスビル

譲渡資産の内容			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号		
用途	事務所		
面積	土地：1,401.52㎡、建物：5,269.58㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
建築時期	平成3年9月		
所有形態	土地：所有権、建物：所有権		
テナントの内容（平成18年3月31日現在）		取得価格及び期末算定価格の概要	
テナントの総数	1	取得価格	1,362百万円
総賃貸面積	3,383㎡	取得日	平成13年9月10日
総賃貸可能面積	3,383㎡	期末算定価格	1,490百万円
稼働率	100.0%	(調査の基準となる時点)	(平成18年3月31日)

(2) 新横浜ファーストビル

譲渡資産の内容			
特定資産の種類	不動産		
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番地1		
用途	事務所		
面積	土地：1,528.00 m ² 、建物：10,403.41 m ²		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
建築時期	平成4年4月		
所有形態	土地：所有権、建物：所有権		
テナントの内容(平成18年3月31日現在)		取得価格及び期末算定価格の概要	
テナントの総数	9	取得価格	3,000百万円
総賃貸面積	6,925 m ²	取得日	平成14年1月28日
総賃貸可能面積	6,925 m ²	期末算定価格	1,640百万円
稼働率	100.0%	(調査の基準となる時点)	(平成18年3月31日)

(3) 新潟礎町西万代橋ビルディング

譲渡資産の内容			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		
所在地	新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番地1		
用途	事務所		
面積	土地：957.90 m ² 、建物：6,410.33 m ²		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
建築時期	昭和59年11月		
所有形態	土地：所有権、建物：所有権		
テナントの内容(平成18年3月31日現在)		取得価格及び期末算定価格の概要	
テナントの総数	10	取得価格	1,010百万円
総賃貸面積	4,234 m ²	取得日	平成13年9月25日
総賃貸可能面積	4,383 m ²	期末算定価格	729百万円
稼働率	96.6%	(調査の基準となる時点)	(平成18年3月31日)

(4) 金沢南町ビルディング

譲渡資産の内容			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	石川県金沢市尾山町3番10号		
用途	事務所		
面積	土地：887.17㎡、建物：5,163.19㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建		
建築時期	昭和62年3月		
所有形態	土地：所有権、建物：所有権		
テナントの内容（平成18年3月31日現在）		取得価格及び期末算定価格の概要	
テナントの総数	16	取得価格	1,331百万円
総賃貸面積	3,568㎡	取得日	平成13年9月25日
総賃貸可能面積	3,777㎡	期末算定価格	985百万円
稼働率	94.5%	（調査の基準となる時点）	（平成18年3月31日）

4. 譲渡先の概要

(1) JALセールスビル、新潟礎町西万代橋ビルディング及び金沢南町ビルディング

商号	有限会社スペースイド
本店所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代表者	取締役 池田 勉
資本金の額	300万円（平成18年6月13日現在）
主な事業内容	信託受益権の取得、保有及び処分

(2) 新横浜ファーストビル

商号	有限会社エー・アイ・シー
本店所在地	東京都豊島区東池袋三丁目1番1号
代表者	取締役 柳原 康久
資本金の額	300万円（平成18年6月13日現在）
主な事業内容	不動産の売買、交換、賃貸、及びその仲介、管理

5. 譲渡の日程

- 平成 18 年 6 月 13 日 譲渡を決定
- 平成 18 年 6 月 16 日 JALセールスビル、新潟礎町西万代橋ビルディング
及び金沢南町ビルディングの信託受益権売買契約締結（予定）
- 平成 18 年 6 月 28 日 新横浜ファーストビルの不動産売買契約締結（予定）
- 平成 18 年 6 月 28 日 4 物件の引渡し（予定）

6. 本件譲渡後の運用状況見通し

本件譲渡による、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）の損益への影響は以下のとおりです。

- 不動産等売却益 約+390 百万円
- 賃貸事業損益 約▲70 百万円

以上

参考資料（添付）

- ・ 本件譲渡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。

本件譲渡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%	82.5%		
	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	19.6%			
	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	6.5%			
	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 10,160,000 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%			
	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	1.2%			
	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%			
	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	2.0%			
	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	84.7%	84.7%		
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18年6月28日 計	2,924,000 2,000,000 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%			
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	京都四楽河原町ビル (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	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				63,893,000	15.3%	15.3%		
運用資産合計				417,013,000	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。