

平成 14 年 8 月 15 日

各 位

不動産投信発行者名
ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 馬場 米一郎
(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 山中 拓郎
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 14 年 8 月 15 日、下記のとお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)
- (2) 資産名称： ダヴィンチ原宿
- (3) 取得価格： 4,885 百万円
- (4) 取得予定日： 平成 14 年 9 月下旬(但し、現在進行中の増築工事完了後物件引渡し)
- (5) 売主： 有限会社レオナルド
- (6) 取得資金： 自己資金及び借入金による(予定)

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。

オフィス及び店舗としての立地・希少性

- ・ 大型オフィスビルの集積が少ない反面、アパレル産業等を中心としたオフィスニーズの強い「原宿」エリアに立地
- ・ 店舗集積度の高い原宿エリア内における店舗立地としての集客力・優位性の高さ(明治通り・原宿通りの 2 面に接道)
- ・ エリア内でも競争力を有する建物規模(総賃貸可能面積 3,051 m²(基準階 386 m²))
- ・ 優れた交通アクセス(JR「原宿」駅より徒歩 7 分、地下鉄千代田線「明治神宮前」駅より徒歩 6 分)

テナント構成

集客力の高い店舗テナントを含む 6 社が入居し、取得予定日における稼働率は 100%を見込む。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

「面積」、「構造」については登記簿上の表示、「建築時期」については検査済証における工事完了検査年月、「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	東京都渋谷区神宮前三丁目 25 番 5
		建物	東京都渋谷区神宮前三丁目 25 番地 5
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目 25 番 15 号	
用途	事務所・店舗		
面積	土地	839.66 m ²	
	建物	4,359.20 m ²	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建		
建築時期	昭和 62 年 12 月		
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関)	4,950 百万円 (収益還元法：平成 14 年 7 月 1 日時点) (財団法人日本不動産研究所)		
担保設定の有無	抵当権設定あり(但し、解除された状態で取得予定)		

(2) テナントの内容

テナントの総数	6		
総賃貸事業収入	374 百万円(平成 13 年 1 月 1 日から平成 13 年 12 月 31 日)		
総賃貸面積	3,051 m ²		
総賃貸可能面積	3,051 m ²		
稼働率推移	平成 13 年 10 月末	平成 14 年 3 月末	取得予定日
	100.0%	100.0%	100.0%
(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 14 年 9 月下旬)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	有限会社レオナルド
本店所在地	東京都中央区東日本橋二丁目 24 番 14 号
代表者	代表取締役 金子 修
資本金	3 百万円 (平成 14 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	不動産賃貸業

5. 資金調達の概要

本件取得に伴う資金については、自己資金及び借入金を充てる予定であるが、借入金額、金利等については未定である。

6. 取得の日程

平成 14 年 8 月 15 日 取得を決定
平成 14 年 8 月 16 日 不動産売買契約締結
平成 14 年 9 月下旬 増築工事完了後物件引き渡し予定

以上

取得日については、決定した時点で、また、本件取得に伴う資金の借入れに関しては、借入先、金額、金利等詳細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)

- ・ ダヴィンチ原宿外観写真
- ・ 本件取得後の運用資産一覧

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。

ダヴィンチ原宿外観写真



本件取得後の運用資産一覧

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 (百万円)	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	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	5.6%	66.0%
	神田橋パークビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年8月15日	4,810	2.8%	
	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	16.1%	
	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	1.9%	
	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	3.1%	
	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	2.9%	
	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	1.7%	
	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	1.6%	
	JTS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	0.8%	
	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	3.0%	
	ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年9月下旬	4,885	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	20.5%	
	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	2.1%	
	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	1.0%	
	首都圏 (東京23区を除く)	浦和第一生命同和火災ビル (埼玉県さいたま市)	不動産	平成13年9月25日	1,232	
平成13年10月11日				1,342		
計				2,574		
エリクソン新横浜ビル (神奈川県横浜市)		不動産	平成14年1月28日	3,000	1.8%	
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	2.0%		
首都圏計				120,613	71.3%	71.3%
東北地方	仙台北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	1.7%	1.7%
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	0.6%	3.1%
	金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	平成14年2月28日	2,880	1.7%	
	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	0.8%	
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	8.6%	8.6%
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	1.6%	12.2%
	福助堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,264	1.3%	
	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	6,934	8.5%	
			平成14年2月28日	7,380		
計	14,314					
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	0.8%		
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	0.9%	3.1%
	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	2.2%	
地方都市計				48,549	28.7%	28.7%
運用資産合計				169,162	100.0%	100.0%