

平成 15 年 9 月 11 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 15 年 9 月 11 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： 神宮前メディアスクエアビル
- (3) 取得価格： 12,200 百万円
支払スケジュール
不動産売買契約締結時 500 百万円(手付金)
平成 15 年 10 月 9 日 11,700 百万円(残代金)
- (4) 取得予定日： 平成 15 年 10 月 9 日
- (5) 売 主： モルガン信託銀行株式会社
- (6) 取得資金： 内 金：自己資金による
残代金：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。

(1) 立地の優位性

アパレル・音楽・広告業関連等に対するオフィスニーズ及び多種店舗ニーズに支えられ、マーケットが堅調に推移している神宮前地区に立地。営団地下鉄千代田線「明治神宮前」駅から徒歩4分、JR「渋谷」駅及び「原宿」駅から徒歩8分の距離に位置し、明治通りにも面する等、エリアの中でも優位性が高いこと。また、営団地下鉄12号線の開通も予定されている。

(2) 設備水準の高さ

1998年4月竣工の築浅物件であり、本年4月に増床改築工事実施済み。空調(個別空調)、電源容量(75.6VA/m²)等、設備面で現在のテナントニーズに即した仕様になっており、オフィスビルとしての競争力が高いこと。

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六丁目 25 番 7 他 13 筆() |
| | | 建物 | 東京都渋谷区神宮前六丁目 25 番地 32 他 |
| | 住居表示 | 東京都渋谷区神宮前六丁目 25 番 14 号 | |
| 用途 | 事務所、店舗 | | |
| 面積 | 土地 | 2,261.88 m ² () | |
| | 建物 | 10,385.83 m ² | |
| 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 3 階付 9 階建 | | |
| 建築時期 | 平成 10 年 3 月 | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | |
| | 建物 | 所有権 | |
| 取得価格 | 12,200 百万円 | | |
| 鑑定評価額 (評価方法) (鑑定機関) | 12,350 百万円 (収益還元法：平成 15 年 8 月 1 日時点) (株式会社鑑定法人エイ・スクエア) | | |
| 担保設定の有無 | なし | | |

() 本件建物敷地として、要役地役権に基づく承役地 3 筆・269.01 m²を含みます。

(2) テナントの内容

| | | |
|---|---|-------|
| テナントの総数 | 7 | |
| 総賃貸事業収入 | 520 百万円 (平成 14 年 8 月 1 日から平成 15 年 7 月 31 日) | |
| 総賃貸面積 | 5,074 m ² | |
| 総賃貸可能面積 | 5,558 m ² | |
| 最近の稼働率推移 | 平成 13 年 6 月 30 日 | 75.8% |
| | 平成 14 年 6 月 30 日 | 75.8% |
| | 平成 15 年 6 月 30 日 | 74.2% |
| | 取得予定日 | 91.3% |
| (注)・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 15 年 10 月 9 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 | モルガン信託銀行株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都港区赤坂五丁目2番20号 赤坂パークビルディング |
| 代表取締役 | デイヴィッド・アンダーソン |
| 資本金 | 9,725 百万円（平成 15 年 3 月 31 日現在） |
| 主な事業内容 | 信託業務等 |

5. 資金調達の概要

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

6. 取得の日程

平成 15 年 9 月 11 日 取得を決定
平成 15 年 9 月 12 日 不動産売買契約締結
平成 15 年 10 月 9 日 物件引渡し予定

以上

なお、本件取得に伴う資金の借入に関しては、借入先、金額、金利等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）

- ・神宮前メディアスクエアビル 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。

神宮前メディアスクエアビル 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) | こころ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 | 2.3% | 71.4% |
| | 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 | 4.5% | |
| | 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 | 2.3% | |
| | 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 | 12.8% | |
| | 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 | 3.4% | |
| | 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 | 1.5% | |
| | 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 | 2.5% | |
| | 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 | 3.6% | |
| | 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 | 2.3% | |
| | 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 | 1.3% | |
| | 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 | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 2.4% | |
| | (仮称)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 | 4.1% | |
| | 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 | 2.3% | |
| | 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 | 5.7% | |
| | 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 | 16.2% | |
| | 大塚池袋ビルディング (東京都豊島区) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 3,541 | 1.7% | |
| | 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 | 0.8% | |
| | 首都圏 (東京23区を除く) | 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 | 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 (神奈川県横浜市の) | | 不動産 | 平成14年1月28日 | 3,000 | 1.4% | |
| 川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 3,375 | 1.6% | | |
| 首都圏計 | | | | 161,393 | 75.6% | 75.6% |
| 東北地方 | 仙台本町ホンマビルディング (宮城県仙台市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 2,924 | 1.4% | 1.4% |
| 北陸地方 | 新潟礎町西方代橋ビルディング (新潟県新潟市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 1,010 | 0.5% | 3.2% |
| | | | 平成14年2月28日 | 2,880 | | |
| | | | 平成15年3月3日 | 1,700 | | |
| 計 | 4,580 | | | | | |
| 金沢パークビル (石川県金沢市の) | 不動産 | 平成14年2月28日 | 1,700 | 2.1% | | |
| 金沢南町ビルディング (石川県金沢市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 1,331 | 0.6% | | |
| 中部地方 | 名古屋小丸ビルディング (愛知県名古屋市の) | 不動産 | 平成13年9月10日 | 14,533 | 6.8% | 7.7% |
| | 名古屋御園ビル (愛知県名古屋市の) | 不動産 | 平成15年8月8日 | 1,865 | 0.9% | |
| 近畿地方 | 京都四條河原町ビル (京都府京都市の) | 不動産 | 平成13年12月20日 | 2,650 | 1.2% | 9.7% |
| | 福助塀筋本町ビル (大阪府大阪市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 2,264 | 1.1% | |
| | 御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 6,934 | 6.7% | |
| | | | 平成14年2月28日 | 7,380 | | |
| | 計 | 14,314 | | | | |
| 神戸伊藤町ビルディング (兵庫県神戸市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月25日 | 1,436 | 0.7% | | |
| 九州地方 | 東晴天神ビルディング (福岡県福岡市の) | 不動産 | 平成13年9月25日 | 1,550 | 0.7% | 2.4% |
| | 日之出天神ビルディング (福岡県福岡市の) | 不動産信託受益権 | 平成13年9月10日 | 3,657 | 1.7% | |
| 地方都市計 | | | | 52,114 | 24.4% | 24.4% |
| 運用資産合計 | | | | 213,507 | 100.0% | 100.0% |

(仮称)代々木1丁目ビルは平成16年4月1日取得予定