

平成 15 年 9 月 9 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 9 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： (仮称)代々木1丁目ビル
- (3) 取得価格： 8,700 百万円
支払スケジュール
不動産売買契約締結時 430 百万円(内 金)
平成 16 年 4 月 1 日 8,270 百万円(残代金)
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 4 月 1 日(テナント内装工事完了後物件引渡し)
- (5) 売 主： みずほ信託銀行株式会社
- (6) 取得資金： 内 金：自己資金による
残代金：未定

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
当ビルの位置する「代々木」地区は、業務集積度の高い「西新宿」「新宿」ゾーンに近接し、中でも当ビルはJR・地下鉄大江戸線「代々木」駅から徒歩3分と交通の利便性が高いこと。
- (2) スペックの高さ
OAフロア(75mm)、各階ゾーン毎(2~4ゾーン)個別空調、コンセント容量(50VA/m²)、床荷重(500kg/m²)、天井高2,750mm等のハイグレードなスペック。
- (3) 築年数
本年10月竣工(予定)の新築ビル
- (4) 地区内での競争力の高さ
上記(1)~(3)の好条件も具備し、かつ、大型ビルの集積に乏しい「代々木」地区において、延床面積11,000m²超・1フロア専用面積(最大)約760m²の当ビルは、オフィスビルとして地区内でも競争力が高いと判断されること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

土地「面積」は登記簿上の表示、建物「面積」、「構造」、「用途」については確認済証の表示を記載。

(1) 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	東京都渋谷区代々木一丁目 22 番 1 他 4 筆	
	住居表示	東京都渋谷区代々木一丁目 22 番 1 号	
用途	事務所		
面積	土地	1,793.03 m ²	
	建物	11,234.29 m ²	
構造	鉄骨造地下 1 階付 14 階建		
建築時期	平成 15 年 10 月 31 日 (予定)		
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
取得価格	8,700 百万円		
鑑定機関による評価額() (評価方法) (鑑定機関)	8,400 百万円 (収益還元法：平成 15 年 8 月 1 日時点) (財団法人日本不動産研究所)		
担保設定の有無	なし		

() 上記評価額については、評価時点で建物が完成しているものとして評価したものの。

(2) テナントの内容 ()

テナント総数 1

稼働率 100%

() 取得予定日(平成 16 年 4 月 1 日)における見込み数値を記載。

なお、賃貸可能面積については建物竣工後確定する予定。

(3) 初年度想定 Cap Rate

5.7%

(取得年度の特異要因を排除した数値(業績予想数値ではない))。

4. 売主の概要

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
代表者	衛藤博啓
資本金	247,232 百万円(平成 15 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	信託銀行

5. 取得の日程

平成 15 年 9 月 9 日 取得を決定
平成 15 年 9 月 10 日 不動産売買契約締結
平成 15 年 10 月 31 日 建物竣工予定
平成 16 年 4 月 1 日 物件引渡し予定

以上

参考資料（添付）

- ・ (仮称)代々木1丁目ビル 完成予想図
- ・ 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。

(仮称)代々木1丁目ビル 完成予想図



本図は、設計図書をもとに作成しており、実際と異なる場合があります。

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)	こころと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	2.5%	69.7%
	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	4.7%	
	神田橋パークビルヂング (東京都千代田区)	不動産	平成14年8月15日	4,810	2.4%	
	三菱総合研究所ビルヂング (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	13.5%	
	有楽町電気ビルヂング (東京都千代田区)	不動産	平成15年8月1日	7,200	3.6%	
	小伝馬町新日本橋ビルヂング (東京都中央区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173	1.6%	
	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	2.6%	
	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	3.8%	
	芝二丁目大門ビルヂング (東京都港区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859	2.4%	
	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	1.4%	
	高輪台ビルヂング (東京都品川区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738	1.4%	
	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	0.7%	
	大森駅東口ビルヂング (東京都大田区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123	2.5%	
	(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	4.3%	
	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	2.4%	
	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	17.2%	
大塚東池袋ビルヂング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541	1.8%		
池袋二丁目ビルヂング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728	0.9%		
首都圏 (東京23区を除く)	さいたま浦和ビルヂング (埼玉県さいたま市)	不動産	平成13年9月25日	1,232	1.3%	4.4%
			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	1.5%	
川崎砂子ビルヂング (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	1.7%		
首都圏計				149,193	74.1%	74.1%
東北地方	仙台本町ホンマビルヂング (宮城県仙台市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,924	1.5%	1.5%
北陸地方	新潟礎町西方代橋ビルヂング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,010	0.5%	3.4%
			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)	不動産					
金沢南町ビルヂング (石川県金沢市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,331	0.7%		
中部地方	名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	不動産	平成13年9月10日	14,533	7.2%	8.1%
	名古屋御園ビル (愛知県名古屋市)	不動産	平成15年8月8日	1,865	0.9%	
近畿地方	京都四茶河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650	1.3%	10.3%
	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	1.1%	
	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	7.1%	
			平成14年2月28日	7,380		
計	14,314					
神戸伊藤町ビルヂング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,436	0.7%		
九州地方	東晴天神ビルヂング (福岡県福岡市)	不動産	平成13年9月25日	1,550	0.8%	2.6%
	日之出天神ビルヂング (福岡県福岡市)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657	1.8%	
地方都市計				52,114	25.9%	25.9%
運用資産合計				201,307	100.0%	100.0%