

平成 15 年 8 月 7 日

各 位

不動産投信発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 金子 博人

(コ - ド番号 8 9 5 5)

問合せ先

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

取締役財務部長 真木 剛

TEL. 03-3516-1591

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。
なお、取得日につきましては、本年 9 月 1 日を予定しております。

記

1. 取得の理由

投資法人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、地方主要都市におけるポ - トフォリオの充実を図るために取得を行なうものです。

2. 取得の概要（予定）

取得資産 : 不動産
資産の名称 : 名古屋恒和ビル
取得価格 : 4,550 百万円
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
契約日 : 平成 15 年 8 月 8 日
取得予定日 : 平成 15 年 9 月 1 日
取得先 : 恒和興業株式会社及び恒和エステ - ト株式会社
取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定
仲介会社 : 大成建設株式会社

3. 取得資産の内容（予定）

所在地	登記簿上の表示	物件 1	土地	愛知県名古屋市中区錦三丁目 2 4 1 3 番
			建物	愛知県名古屋市中区錦三丁目 2 4 1 3 番地
		物件 2	土地	愛知県名古屋市中区錦三丁目 2 4 1 8 番
			建物	愛知県名古屋市中区錦三丁目 2 4 1 8 番地
住居表示	物件 1	名古屋市中区錦三丁目 2 4 番 2 4 号		
	物件 2	名古屋市中区錦三丁目 2 4 番 2 7 号		
交通		名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅至近		

用途	物件 1	事務所・店舗	
	物件 2	駐車場	
所有形態	所有権		
面積 (登記簿上の表示)	物件 1	土地	761.84㎡ (230.46坪)
		建物	7,174.31㎡ (2,170.23坪)
	物件 2	土地	230.47㎡ (69.72坪)
		建物	86.34㎡ (26.12坪)
構造 (登記簿上の表示)	物件 1	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 1 1 階建	
	物件 2	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
建築時期 (登記簿上の表示)	物件 1	平成15年1月31日	
	物件 2	昭和61年12月25日	
設計会社	物件 1	大成建設株式会社	
	物件 2	株式会社竹中工務店	
施工会社	物件 1	大成建設株式会社	
	物件 2	株式会社竹中工務店	
評価方法	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	
	鑑定評価額	4,600,000千円	
	価格時点	平成15年8月1日	
地震 P M L	9.6% (株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づく) P M L (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間 (50年=一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。		
担保設定の有無	無		
テナントの総数	16		
主要テナント	ジョルジオアルマーニジャパン株式会社、株式会社ノバレーゼ		
総賃貸可能面積	5,461.90㎡		
総賃貸面積	4,572.63㎡		
取得予定日の稼働率	84%		
特記事項	物件 2 は物件 1 の隔地駐車場です。		
テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、取得予定日の稼働率は、取得予定日 (平成15年9月1日) における見込み数値を記載。			

4. 取得先の概要

物件 1	商号	恒和興業株式会社
	本店所在地	大阪市中央区久太郎町二丁目 5 番 2 8 号
	代表者	代表取締役 山本功
	資本金	270,000千円
	主な事業内容	不動産に関する賃貸借・売買・仲介等
	本投資法人との関係	特になし

物件 2	商号	恒和エステート株式会社
	本店所在地	大阪市中央区久太郎町二丁目 5 番 2 8 号
	代表者	代表取締役 桃原英樹
	資本金	80,000千円
	主な事業内容	不動産の取得、所有、モータープールの経営
	本投資法人との関係	特になし

5. 取得の日程

平成 15 年 8 月 7 日	本投資法人が取得を決定
平成 15 年 8 月 8 日	不動産売買契約締結
平成 15 年 9 月 1 日	引渡し予定

6. 仲介の概要

仲介会社：大成建設株式会社
大成建設株式会社は、本投資法人の資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの株主（20%出資）であり、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者に該当しますので、仲介業務の委嘱に関し、本投資法人の承認を得ています。但し、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」とは異なります。

支払手数料：136,500千円（取得価格の3%、消費税別途）

7. 資金調達の概要

本物件の取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に2,400百万円の資金の借入れを行なう予定ですが、当該借入れの詳細につきましては、借入先、借入金額、金利等が決定した時点で改めてお知らせいたします。

以上

なお、万一、取得予定日までに取得資産の内容等について変更があった場合には、変更内容につき決定した時点で改めてお知らせいたします。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の想定収支
- 参考資料 2 本物件取得後の不動産ポータルフォーリー一覧
- 参考資料 3 名古屋恒和ビル外観写真
- 参考資料 4 名古屋恒和ビル案内図及び基準階平面図

本資料は、兜クラブ、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。

参考資料 1

本物件の想定収支

(単位：百万円)

本取得物件の想定収支	
賃貸事業収入合計	415
賃料収入（共益費含）	368
その他	48
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	138
外注委託費	49
水道光熱費	29
公租公課	37
その他	23
NOI（＝－）	277

（想定収支の前提）

上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支であり（当期の予測数値ではありません）、以下の前提のもとに作成しております。

- 1) 収益については稼働率95%を前提としています。
- 2) 公租公課については、土地は平成15年度と同額を、建物は鑑定評価書記載の金額を見込んでいます。

参考資料2

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 15 年 9 月 3 日時点

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 投資比率
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276	11.8%	38.9%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	2.1%	
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.5%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.6%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.9%	
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	8.1%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	2.1%	
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	8.7%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	4.3%	19.8%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.7%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	2.1%	
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.5%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタ - ビル	H14.9.25	920	0.7%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	7.4%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	2.2%	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	1.6%	41.3%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	6.0%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	3.0%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.6%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	1.5%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	2.1%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	2.1%	
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.1%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	2.7%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.6%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	2.3%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.2%	
	事務所	C-14	天神 1 2 1 ビル	H14.6.21	2,810	2.0%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.7%	
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550	3.3%	
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	9.4%	
合計					137,849	100.0%	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(注2) 各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

(注3) 本表は、平成15年9月3日時点を基準日とし、同年9月1日に取得予定の「名古屋恒和ビル」を含み、同年9月3日に売却予定の「安田生命天六ビル」を含んでおりません。

参考資料 3

名古屋恒和ビル外観写真



参考資料 4

名古屋恒和ビル案内図及び基準階平面図

【案内図】



【基準階 平面図】

