

平成 15 年 5 月 15 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

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 5 月 14 日に下記の通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、新たな商業施設の取得によってポ - トフォリオの安定化・充実を図るために取得を行なうものです。

2. 取得の概要

取 得 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
資 産 の 名 称 : クラレニッセイビル
取 得 価 格 : 13,000,000 千円
うち、平成 15 年 5 月 15 日取得分は 8,000,000 千円
(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。)
取 得 先 : クラレ不動産株式会社、株式会社ティ - ・エイチ・プロパティ - ズ、
日本生命保険相互会社
契 約 締 結 日 : クラレ不動産(株)及び(株)ティ - ・エイチ・プロパティ - ズの持分
平成 15 年 5 月 15 日 (木)
日本生命保険(相)の持分
平成 15 年 5 月 22 日 (木) (予定)
取 得 日 : クラレ不動産(株)及び(株)ティ - ・エイチ・プロパティ - ズの持分
平成 15 年 5 月 15 日 (木)
日本生命保険(相)の持分
平成 15 年 7 月下旬 (予定)
取 得 資 金 : 借入金等により取得

3. 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	大阪府大阪市北区茶屋町16番1ほか		
		建物	大阪府大阪市北区茶屋町16番地1、17番地3、18番地2		
	住居表示	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号			
交通		JR「大阪」駅徒歩5分、大阪市営地下鉄、阪急電鉄「梅田」駅徒歩4分			
用途		店舗・映画館・駐車場			
所有形態	所有者	クラレ不動産(株)	(株)ティ・イー・プロパティーズ	日本生命保険(相)	
	土地	所有権 (2筆 3,133.05㎡の共有 持分10,000分の6,580)	所有権 (2筆 385.63㎡)	所有権 (2筆 3,133.05㎡の共有 持分10,000分の3,420)	
	建物	所有権 (共有持分10,000分の 4,468)	所有権 (共有持分10,000分の 1,064)	所有権 (共有持分10,000分の 4,468)	
	特記事項	クラレ不動産(株)及び日本生命保険(相)が所有する2筆3,133.05㎡の土地の一部について、クラレ不動産(株)を賃貸人とし、日本生命保険(相)を賃借人とする土地賃貸借契約が締結されております。本件借地面積は、509.06㎡に相当しますが、日本生命保険(相)の土地建物の共有持分の取得と同時に本件土地賃借権も取得することになり、本件土地賃借権は混同により消滅する予定です。			
面積 (登記簿上の表示)		土地	敷地面積	3,518.68㎡	(1,064.40坪)
		建物	延床面積	17,897.56㎡	(5,414.01坪)
構造(登記簿上の表示)		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(登記簿上の表示)		平成2年4月17日			
設計会社		株式会社日建設計			
施工会社		株式会社大林組・株式会社藤木工務店			
取得価格		クラレ不動産(株)	(株)ティ・イー・プロパティーズ	日本生命保険(相)	
		68億円	12億円	50億円	
評価方法	評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	12,600,000千円			
	価格時点	平成15年5月1日			
地震PML		12.5% (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) PML (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=一般の建物の耐用年数)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(但し、本投資法人が取得後、信託受益権に対して質権が設定され、信託不動産に対して抵当権設定予約が付されています。)			
テナントの総数		1			
主要テナント		株式会社ロフト			
総賃貸可能面積		18,586.97㎡			
総賃貸面積		18,586.97㎡			
取得日の稼働率		100%			
想定NOI(NOI利回り)		年額 778百万円(6.0%)			
特記事項					
テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、取得日の稼働率は、取得日(平成15年5月15日)における数値を記載。					
<p>想定NOIの前提 上記想定NOIの数値は取得年度の特異要因を排除した1棟の建物全体の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。</p> <p>1) 収益については稼働率100%を前提としています。 2) 公租公課については平成15年度と同額の支出を見込んでいます。</p>					

4. 取得先の概要

取得先(クラレ不動産株式会社)の概要	
商号	クラレ不動産株式会社
本店所在地	大阪府大阪市北区堂山町3番3号
代表者	代表取締役 山下 護
資本金	382,000千円
大株主	株式会社クラレ
主な事業内容	不動産業、木造建築工事業、造園業他
本投資法人との関係	特になし
取得先(株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ)の概要	
商号	株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ
本店所在地	東京都渋谷区南平台町5番6号
代表者	代表取締役 犬飼 徳比呂
資本金	50,000千円
大株主	東京急行電鉄株式会社
主な事業内容	不動産の賃貸、売買及び管理
本投資法人との関係	特になし
取得先(日本生命保険相互会社)の概要	
商号	日本生命保険相互会社
本店所在地	大阪府中央区今橋三丁目5番12号
代表者	代表取締役 宇野 郁夫
資本金	---
大株主	---
主な事業内容	生命保険業
本投資法人との関係	特になし

以上

【添付資料】

- 参考資料1 本物件取得後の不動産ポータルフォーリー
- 参考資料2 クラレニッセイビル外観写真

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

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 15 年 5 月 15 日現在

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価額 (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	14.3%	34.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	2.5%	
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.8%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	2.0%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	3.5%	
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	9.8%	
東京 周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	5.2%	24.0%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.1%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	2.6%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	9.0%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	2.7%	
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.8%	
地方	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.8%	42.0%
	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	1.9%	
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	7.3%	
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418	0.4%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	3.6%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.8%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	1.9%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	2.5%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	2.5%	
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.4%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	3.3%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.9%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	2.8%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.5%	
	事務所	C-14	天神 1 2 1 ビル	H14.6.21	2,810	2.5%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.8%	
商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15	8,000	7.0%		
合計					113,797	100.0%	100.0%

(注1) 「取得価額」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額)を記載しております。

(注2) 各比率及び稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

参考資料 2

クラレニッセイビル外観写真

