

平成 15 年 10 月 14 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、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。

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、新たな東京都心オフィスビルの取得によってポ - 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 (予定)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
受託者 : みずほ信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 15 年 10 月 15 日から平成 25 年 10 月 31 日まで
資産の名称 : 福岡ビル (区分所有部分)
取得価格 : 1,800 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。)
契約予定日 : 平成 15 年 10 月 15 日
取得予定日 : 平成 15 年 10 月 15 日
取得先 : 株式会社ランドビジネス及び株式会社インタ - プラネット
取得資金 : 借入金により取得予定

3. 取得資産の内容 (予定)

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区八重洲二丁目 8 番 1 7
		建物	東京都中央区八重洲二丁目 8 番地 1 7、8 番地 1 8
	住居表示	東京都中央区八重洲二丁目 8 番 7 号	
交通	JR線「東京」駅徒歩 6 分、営団地下鉄銀座線「京橋」駅徒歩 2 分		
用途	事務所・銀行・駐車場		

所有形態	<p>土地：所有権（共有：持分割合14.3%） 敷地は2筆からなり、うち8番17は他の区分所有者5社との共有（持分割合：14.3%）。8番18は他の区分所有者である株式会社福岡銀行の単独所有です。他の区分所有者は、株式会社福岡銀行ほか法人4社です。</p> <p>建物：区分所有権（取得対象部分：6階、10階の共有持分） 10階の共有持分81.869%、他の共有者アールケービ-毎日放送株式会社</p>			
面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	1,302.17㎡	(393.91坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	136.93㎡	(41.42坪)
	建物	一棟全体の延床面積	11,627.74㎡	(3,517.39坪)
		一棟全体の専有面積	7,679.60㎡	(2,323.08坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積	1,303.62㎡	(394.35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2階付10階建			
建築時期（登記簿上の表示）	平成2年5月31日			
設計会社	株式会社日本設計			
施工会社	鹿島建設株式会社・清水建設株式会社・日産建設株式会社（現商号：りんかい日産建設株式会社）共同体			
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	1,800,000千円		
	価格時点	平成15年10月1日		
地震PML	<p>9.7%（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> <p>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。</p>			
担保設定の有無	無（但し、本投資法人が取得後、不動産信託受益権に対して質権が設定され、信託不動産について抵当権設定予約契約が締結される予定です。）			
テナントの総数	1			
主要テナント	有限会社経営法学倶楽部			
総賃貸可能面積	1,250.05㎡			
総賃貸面積	1,250.05㎡			
取得予定日の稼働率	100%			
想定NOI（NOI利回り）	年額 93百万円（5.2%）			
特記事項	なし			
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10月15日）における見込み数値を記載。				
<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

商号	株式会社ランドビジネス
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
代表者	代表取締役 亀井 正通
資本金	50,000千円
主な事業内容	設計・コンサルタント業
本投資法人との関係	特になし

取得先

商号	株式会社インタープラネット
本店所在地	東京都中央区銀座三丁目15番8号
代表者	代表取締役 亀井 正通
資本金	30,000千円
主な事業内容	不動産賃貸業
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オ一覧
- 参考資料2 本物件の外観写真
- 参考資料3 本物件案内図及び取得対象階平面図

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

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 15 年 10 月 15 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	11.7%	39.7%
	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	8.0%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	2.1%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800	1.3%	
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	8.6%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	4.2%	19.6%
	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	7.3%	
	商業施設	B-2	ツルミフォーガ 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	1.5%	40.7%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	5.9%	
	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	2.6%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.5%	
	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	9.3%	
合計					139,649	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。

参考資料 2

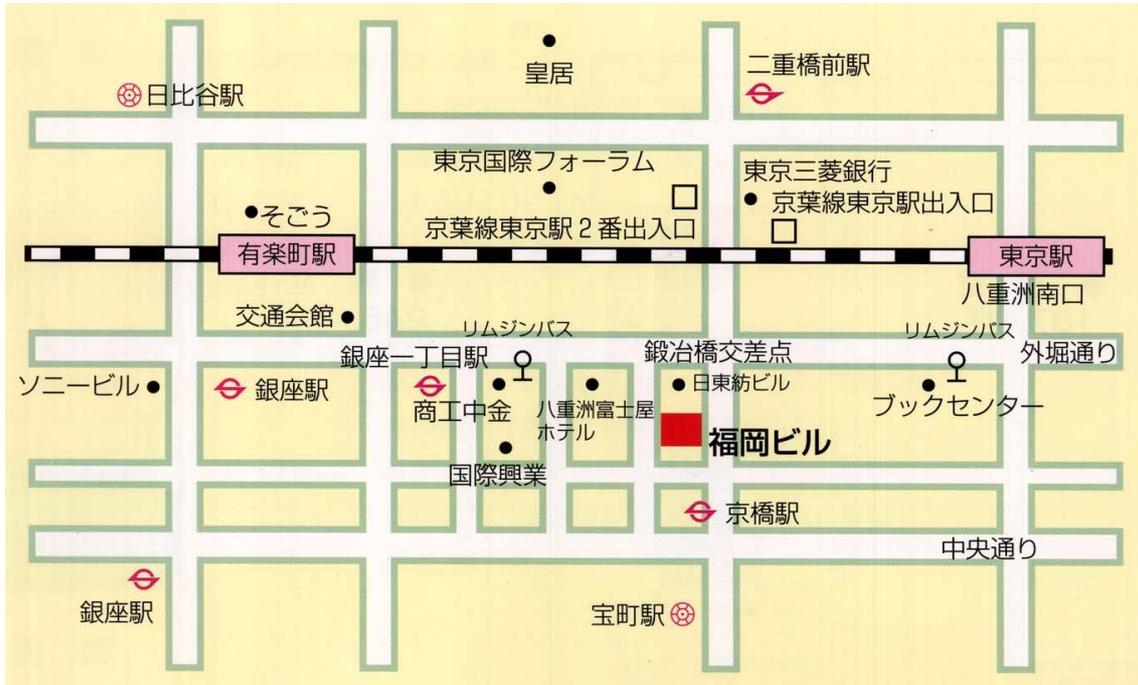
本物件の外観写真



参考資料 3

本物件の案内図及び取得対象階平面図

【案内図】



【取得対象階 平面図】

