

平成 15 年 3 月 27 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 3 月 27 日、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、東京都心部におけるポ - 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 : 不動産を信託する信託の受益権

資 産 の 名 称 : M S 芝浦ビル

取 得 価 格 : 11,200,000 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 予 定 日 : 平成 15 年 3 月 28 日

取 得 先 : 株式会社ベニレイ

取 得 資 金 : 借入金により取得

仲 介 : 東京建物株式会社他による仲介

3. 取得資産の内容 (予定)

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都港区芝浦四丁目 2 番 1 1 ほか
		建物	東京都港区芝浦四丁目 2 番地 1 1、2 番地 2
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目 1 3 番 2 3 号	
交通	J R 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩 8 分		
用途	事務所・駐車場		

所有形態	土地：分有及び借地権の準共有持分（取得対象部分：持分1万分の3603） 隣接地と一体開発しており、相互に借地権を設定 借地権共有者：秀和株式会社、都市基盤整備公団、東京都港区	
	建物：区分所有（取得対象部分：1階の一部～8階）・共有（地下駐車場） 他の区分所有者及び共有者：秀和株式会社	
面積 （登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積 8,992.18㎡（2,720.13坪）
		全体敷地のうち土地所有面積 3,500.80㎡（1,058.99坪）
	建物	一棟全体の延床面積 31,020.21㎡（9,383.61坪）
		一棟全体の専有面積 26,624.72㎡（8,053.98坪）
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積 14,305.05㎡（4,327.28坪）
上記の他地下駐車場部分の共有持分相当面積 1,134.92㎡（343.31坪）		
構造（登記簿上の表示）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付13階建	
建築時期（登記簿上の表示）	昭和63年2月26日	
設計会社	丸紅株式会社、秀和株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社・清水建設株式会社・大成建設株式会社共同企業体	
地震PML	12.2%（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（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る予定です。）	
テナントの総数	6	
主要テナント	監査法人トーマツ、三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	
総賃貸可能面積	14,429.08㎡	
総賃貸面積	14,429.08㎡	
取得予定日の稼働率	100%	
特記事項		
テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、取得予定日の稼働率は、取得予定日（平成15年3月28日）における見込み数値を記載。		

4. 取得先の概要

商号	株式会社ベニレイ
本店所在地	東京都港区芝浦四丁目9番25号
代表者	代表取締役 池田修昭
資本金	350,600千円
大株主	丸紅株式会社
主な事業内容	生鮮魚介卸売業、冷蔵倉庫業
本投資法人との関係	特になし

5. 仲介の概要

仲介会社：東京建物株式会社他

東京建物株式会社は、本投資法人と資産運用委託契約を締結す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(26%出資)であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの利害関係人等に該当する。

東京建物株式会社に対する支払手数料

： 56,000 千円（取得価格の0.5%、消費税別途）

以 上

【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オ一覧
- 参考資料3 MS芝浦ビル外観写真
- 参考資料4 MS芝浦ビル案内図
- 参考資料5 MS芝浦ビル平面図（1階、2階部分）

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

(金額単位：百万円)

本取得物件の想定収支	
賃貸事業収入合計	1,121
賃料収入(共益費含)	989
その他	132
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	380
外注委託費	214
水道光熱費	53
公租公課	61
その他	53
NOI(= -)	741

(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93%を前提としています。
- 2) 公租公課については平成14年度と同額の支出を見込んでいます。

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 3 月 28 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	15.4%	36.6%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	2.7%	
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	2.0%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	2.1%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	3.8%	
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	10.6%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	5.6%	25.9%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.2%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	2.8%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	9.6%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	2.9%	
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.9%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.9%	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	2.0%	37.6%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	7.8%	
	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	3.9%	
	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	2.0%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	2.7%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	2.7%	
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.5%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	3.5%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	2.0%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	3.0%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.6%	
	事務所	C-14	天神 1 2 1 ビル	H14.6.21	2,810	2.7%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.9%	
合計					105,797	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 3

MS 芝浦ビル外観写真



参考資料 4

MS 芝浦ビルのご案内

**交通：JR・山手線、京浜東北線田町駅より徒歩 8 分
都営三田線・浅草線三田駅より徒歩 9 分**



参考資料5

MS芝浦ビルの平面図

