

平成 15 年 6 月 17 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いたしましたので、お知らせいたします。
なお、取得日につきましては本年 7 月下旬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、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

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権

資産の名称 : 五反田ファ - ストビル

取得予定価格 : 2,920,000 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 : 有限会社東京ネクストステ - ジ

取得予定日 : 平成 15 年 7 月下旬

取得資金 : 自己資金により取得

3. 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都品川区西五反田二丁目8番1ほか
		建物	東京都品川区西五反田二丁目8番地2、8番地1
	住居表示	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	
	交通	J R 山手線、東急池上線、都営地下鉄浅草線 「五反田」 駅徒歩2分	
	用途	事務所・駐車場	
	所有形態	土地：所有権（共有：持分割合61.8%） 敷地は2筆からなり、内8番2は第一生命保険相互会社と個人1名との共有（持分割合：61.8%）。8番1は第一生命保険相互会社の単独所有。 建物：区分所有（取得対象部分：B1、1階の一部、6～11階） 他の区分所有者：第一生命保険相互会社他個人1名	

ご注意：この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	1,551.19㎡ (469.23坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	890.65㎡ (269.42坪)
	建物	一棟全体の延床面積	10,553.34㎡ (3,192.39坪)
		一棟全体の専有面積	6,786.05㎡ (2,052.78坪)
		うち今回取得する専有部分の面積	4,035.15㎡ (1,220.63坪)
構造 (登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建	
建築時期 (登記簿上の表示)		平成元年7月	
設計会社		株式会社日建設計	
施工会社		日本建設株式会社 株式会社地崎工業 大豊建設株式会社共同企業体	
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	鑑定評価額	2,920,000千円	
	価格時点	平成15年5月1日	
地震PML		13.9% (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		本日現在不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約。当該担保権は本投資法人が本信託受益権を取得するまでに解除されます。なお現在本投資法人取得後における担保権設定の予定はありません。	
テナントの総数		5	
主要テナント		シミック株式会社、NECライティング株式会社	
総賃貸可能面積		4,240.98㎡	
総賃貸面積		4,240.98㎡	
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7月) における見込み数値を記載。			

4. 取得先の概要

商号	有限会社東京ネクストステージ
本投資法人との関係	有限会社東京ネクストステージは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、東京建物株式会社の意向を受けて設立された会社。東京建物株式会社からの匿名組合出資により得た資金と借入金により、五反田ファーストビルの土地共有持分及び区分所有部分を信託する信託の受益権を株式会社パイロットから平成13年6月に取得

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 - トフォリオ一覧
- 参考資料3 五反田ファ - ストビル外観写真及び案内図

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。

ご注意：この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び売出し届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

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	280
賃料収入（共益費含）	267
その他	12
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	94
外注委託費	33
水道光熱費	21
公租公課	24
その他	16
NOI（＝ - ）	186

（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平成15年度と同額の支出を見込んでいます。

ご注意：この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

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7月末日時点>

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	12.2%	40.1%
	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	1.6%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.7%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	3.0%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	8.4%	
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30 (予定)	12,000	9.0%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.下旬 (予定)	2,920	2.2%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	4.4%	20.5%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.8%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	2.2%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	7.6%	
	商業施設	B-2	ツルミファーガ1	H13.11.16	3,040	2.3%	
	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	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.7%	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	1.6%	39.5%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	6.2%	
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418	0.3%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	3.1%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.7%	
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.6%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	2.2%	
	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	1.2%	
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	2.8%	
	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	2.4%	
	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121ビル	H14.6.21	2,810	2.1%	
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947	0.7%	
商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15 / H15.7.下旬 (予定)	13,000	9.7%		
合計					133,717	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7月末日時点を基準日とし、取得予定の以下の3物件を加えて作成しています。

神南一丁目ビル：平成15年6月30日取得予定

五反田ファーストビル：平成15年7月下旬取得予定

クラレニッセイビル(日本生命保険相互会社保有持分)：平成15年7月下旬取得予定

ご注意：この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び売出し届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

参考資料 3

外観写真



案内図



ご注意：この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。