

平成 14 年 6 月 19 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

資産の取得及び資金の借入れ並びに借入金の返済に関するお知らせ

本投資法人は、下記の通り、資産の取得及び資金の借入れ並びに借入金の返済を行いました(一部予定を含みます。)ので、お知らせいたします。

記

1. 資産の取得に関する件

(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取得する。

なお、本件資産の取得は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 14 年 5 月)に「取得予定資産」として記載した 7 物件である。

(2) 取得の概要

A) 平成 14 年 6 月 18 日付取得資産

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 2 個
物件名称 : 1. NORTH 3 3 ビル【物件 1】
2. パ - クイ - スト札幌【物件 2】
取得価額 : 合計 5,850 百万
取得日 : 平成 14 年 6 月 18 日
取得先 : 有限会社ケイアンドイ - インベストメント
取得資金 : 自己資金による

B) 平成 14 年 6 月 21 日付取得資産(予定)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 3 個
物件名称 : 1. クレスト安田ビル【物件 3】
2. 安田生命池袋ビル【物件 4】
3. 天神 1 2 1 ビル【物件 5】
取得価額 : 合計 8,850 百万
取得予定日 : 平成 14 年 6 月 21 日

取得先 : 有限会社クアトロ・キャピタル
 取得資金 : 自己資金及び借入金による

C) 平成 14 年 6 月 26 日付取得資産 (予定)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 2 個
 物件名称 : 1. (仮称) 損保ジャパン仙台ビル【物件 6】
 2. (仮称) 損保ジャパン和歌山ビル【物件 7】
 取得価額 : 合計 4,820 百万
 取得予定日 : 平成 14 年 6 月 26 日
 取得先 : 安田火災海上保険株式会社
 取得資金 : 自己資金及び借入金による

(3) 取得資産の内容

物件 1	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	NORTH 3 3ビル
所在地	(地番) 北海道札幌市中央区北三条西三丁目 1 番 47 ほか (住居表示) 未実施
地積 (公簿)	1,382.12 m ²
延床面積 (注 1)	10,568.23 m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
竣工年月	平成 4 年 (1992 年) 2 月
売主	有限会社ケイアンドイーインベストメント
所有形態 (注 2)	(土地) 所有権 (建物) 区分所有権 (専有部分 : 地下 1 階から地上 12 階までの合計面積 9,836.23 m ²)
不動産管理会社	東京建物株式会社
鑑定評価額	3,710 百万円
取得価額	3,700 百万円
担保設定の有無	無し
	(注 1) 建物一棟全体の延床面積 (建物の他の区分所有者の持分を含みます。) (注 2) 他の区分所有者 : 個人 (4 名による共有)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地です。

【特記事項】

1. 本信託土地の一部 (202.64 m²) は、建築基準法第 42 条 1 項 5 号による位置指定を受けている私道であり、法令上その変更又は廃止は一定の制限を受けます。
2. 本建物は区分所有建物ですが、その敷地は現所有者 (信託受託者) が単独で所有しています。そのため、他の区分所有者の敷地利用を目的として現所有者と当該他の区分所有者との間で期間を平成 13 年 4 月 24 日より 30 年間とする土地賃貸借契約書が締結されています。
3. 本不動産は札幌市総合設計制度の適用を受け道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割り増しを受けています。これらの緩和を受けるため公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

物件 2	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	パークイースト札幌
所在地	(地番) 北海道札幌市中央区南一条東一丁目 2 番 2 ほか (住居表示) 未実施

地積（公簿）	1,808.26 m ²
延床面積	10,865.75 m ² （附属建物を含みます。）
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物
竣工年月	昭和60年（1985年）11月
売主	有限会社ケイアンドイーインベストメント
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
不動産管理会社	東京建物株式会社
鑑定評価額	2,390 百万円
取得価額	2,150 百万円
担保設定の有無	無し

【特記事項】

無し

物件3	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	クレスト安田ビル
所在地	（地番）東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか （住居表示）東京都千代田区神田錦町三丁目21番
地積（公簿）	636.90m ²
延床面積（公簿）	4,790.68m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	平成11年（1999年）9月
売主	有限会社クアトロ・キャピタル
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
不動産管理会社	安田不動産株式会社
鑑定評価額	4,040 百万円
取得価額	4,000 百万円
担保設定の有無 ^{（注1）}	無し
	（注1）平成14年6月19日現在、本件には、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が設定されていますが、これらの担保権はすべて、本投資法人が取得する際に除去されます。

【特記事項】

無し

物件4	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	安田生命池袋ビル
所在地	（地番）東京都豊島区東池袋一丁目34番4ほか （住居表示）東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
地積（公簿）	772.77m ²
延床面積（公簿）	6,468.08m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
竣工年月	昭和55年（1980年）10月
売主	有限会社クアトロ・キャピタル
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社
鑑定評価額	2,040 百万円
取得価額	2,040 百万円
担保設定の有無 ^{（注1）}	無し

	(注1) 平成 14 年 6 月 19 日現在、本件には、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が設定されていますが、これらの担保権はすべて、本投資法人が取得する際に除去されます。
--	--

【特記事項】

1. 本信託建物は、昭和 54 年 6 月 8 日付確認番号第 3 号により、建築基準法に基づく確認を受けていますが、現行の建築基準法上求められる構造上の耐力を満たしていない建物です。
2. 平成 14 年 6 月 19 日現在において、本信託土地と隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交わしが未了です。

物件 5	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	天神 1 2 1 ビル
所在地	(地番) 福岡県福岡市中央区天神一丁目 347 番 1 (住居表示) 福岡県福岡市中央区天神一丁目 3 番 38 号
地積(公簿) ^(注1)	1,164.39 m ²
延床面積(公簿) ^(注2)	8,690.95 m ²
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建(区分所有建物一棟の表示)
竣工年月	平成 12 年(2000 年) 7 月
売主	有限会社クアトロ・キャピタル
所有形態 ^(注3)	(土地) 所有権(共有: 持分割合 63 万 604 分の 32 万 9202 (約 52.2%)) (建物) 区分所有権(専有部分: 1 階から 7 階までの合計 3,117.09m ²)
不動産管理会社	東京建物株式会社
鑑定評価額	2,850 百万円
取得価額	2,040 百万円
担保設定の有無 ^(注4)	無し
	(注1) 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みません。) (注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みません。) (注3) 他の区分所有者: 偕成ビルディング株式会社ほか 11 名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。 (注4) 平成 14 年 6 月 19 日現在、本件には、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が設定されていますが、これらの担保権はすべて、本投資法人が取得する際に除去されます。

【特記事項】

1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、天神 1 2 1 ビル管理組合における管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。
2. 本不動産は天神一丁目第 2 地区地区計画区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。さらに総合設計の許可を得ており、公開空地の設置を条件に容積率の緩和を受けています。公共空地及び公開空地(本信託不動産においては公開空地の一部が公共空地を兼ねています。)の所有者である信託受託者はかかる公共空地及び公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

物件 6	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	(仮称) 損保ジャパン仙台ビル
所在地	(地番) 宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目 7 番 1 (住居表示) 宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目 7 番 35 号

地積（公簿）	1,895.67 m ²
延床面積	10,783.52 m ² （附属建物を含みます。）
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建及び附属建物
竣工年月	平成9年（1997年）12月
売主	安田火災海上保険株式会社
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
不動産管理会社	安田ビル管理株式会社
鑑定評価額	3,150 百万円
取得価額	3,150 百万円
担保設定の有無	無し

【特記事項】

本信託不動産は、宮城野通周辺地区計画区域内にあり、地区整備計画において用途の制限、敷地面積、壁面後退、建物の高さが定められており、建替えの際には行政機関との個別協議が必要となります。

物件7	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名	（仮称）損保ジャパン和歌山ビル
所在地	（地番）和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか （住居表示）未実施
地積（公簿）	1,128.45 m ²
延床面積	6,715.07 m ²
構造・階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建
竣工年月	平成8年（1996年）7月
売主	安田火災海上保険株式会社
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
不動産管理会社	安田ビル管理株式会社
鑑定評価額	1,670 百万円
取得価額	1,670 百万円
担保設定の有無	無し

【特記事項】

無し

2. 資金の借入に関する件

1) 中期借入

(1) 借入の理由

不動産信託受益権の購入資金に充てるため。

なお、本件借入は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成14年5月）に「借入予定」として記載したものである。

(2) 借入の内容

借入A

区 分 : 中期（1年以上5年以下）

借入先 : 株式会社あおぞら銀行
借入金額 : 3,000 百万円
利率 : 1.295%
借入方法 : 固定金利借入

担保は、下記(3)記載の 14 物件を信託財産とする各不動産信託受益権に対して、同順位で第一順位の質権の設定、及び、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記するという抵当権設定予約契約を締結。

借入実行日 : 平成 14 年 6 月 19 日
返済期限 : 平成 18 年 12 月 27 日
返済方法 : 期限一括返済

借入 B

区分 : 中期 (1 年以上 5 年以下)
借入先 : 株式会社大和銀行
借入金額 : 2,000 百万円
利率 : 1.295%
変動・固定 : 固定金利借入

担保は、下記(3)記載の 14 物件を信託財産とする各不動産信託受益権に対して、同順位で第一順位の質権の設定、及び、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記するという抵当権設定予約契約を締結。

借入実行日 : 平成 14 年 6 月 19 日
返済期限 : 平成 18 年 12 月 27 日
返済方法 : 期限一括返済

(3) 担保対象物件一覧

兼松ビル
兼松ビル別館
安田生命人形町ビル
新麴町ビル
アルカイ - スト
(仮称) J P R 千葉ビル
朝日生命横浜日本大通りビル
新潟駅南センタ - ビル
東京建物本町ビル
朝日生命高松第二ビル
J P R 高松ビル
安田生命博多ビル
朝日生命福岡第三・第四ビル
安田生命那覇ビル
以上 計 14 物件

(注) 上記 14 物件を信託財産とする不動産信託受益権には、中央三井信託銀行を借入先とする中期借入及び住友生命保険相互会社を借入先とする中期借入について、

各々本件借入（１及び２）と同様の担保権が設定されています。

２）長期借入

(1) 借入の理由

不動産信託受益権の購入資金に充てるため。

(2) 借入の内容

区 分 : 長期（５年超）
借 入 先 : 安田生命保険相互会社
借 入 金 額 : 5,000 百万円
利 率 : 2.05%
借 入 方 法 : 固定金利借入

担保は、下記(3)記載の 5 物件の内、田無アスタ、ツルミフ - ガ 1、安田生命天六ビルの 3 物件を信託財産とする各不動産信託受益権に対して、第二順位の質権の設定、及び、安田生命池袋ビル、天神 1 2 1 ビルの 2 物件を信託財産とする各不動産信託受益権に対して同順位で第一順位の質権の設定、並びに、下記(3)記載の 5 物件を信託財産とする各不動産信託受益権に対して、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記するという抵当権設定予約契約を締結。

借入予定日 : 平成 14 年 6 月 21 日
返済期限 : 平成 23 年 6 月 20 日
返済方法 : 期限一括返済

(3) 担保対象物件一覧

田無アスタ
ツルミフ - ガ 1
安田生命天六ビル
安田生命池袋ビル
天神 1 2 1 ビル
以上 計 5 物件

(注1) 上記 5 物件を信託財産とする各不動産信託受益権には、安田生命保険相互会社を借入先とする長期借入（借入実行日：平成 13 年 12 月 27 日）について、第一順位の質権の設定、及び、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記するという抵当権設定予約契約が締結されています。

(注2) 平成 14 年 6 月 19 日現在、上記 5 物件の内、田無アスタ、ツルミフ - ガ 1、安田生命天六ビルの 3 物件を信託財産とする不動産信託受益権には、朝日生命保険相互会社を借入先とする長期借入（借入実行日：平成 13 年 12 月 27 日）について、第一順位の質権の設定、及び、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記するという抵当権設定予約契約が締結されていますが、これらの担保権はすべて、下記 3 記載の借入金の返済に伴い、本件借入の実行日に除去されます。

3. 資金の返済に関する件

(1) 返済する借入金の内容

区 分 : 長期(5年超)
借入先 : 朝日生命保険相互会社
借入残高 : 5,000百万円
利 率 : 1.70%
借入方法 : 固定金利借入
担保は、下記(2)記載の3物件を信託財産とする各不動産信託受益権に対して、同順位で第一順位の質権の設定、及び、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記するという抵当権設定予約契約を締結。
借入実行日 : 平成13年12月27日
返済期限 : 平成20年12月26日
返済予定日 : 平成14年6月19日
返済方法 : 期限一括返済
但し、本件は借入先との約定に基づき、任意期限前弁済を行なう。
資金調達 : 自己資金による

(2) 当該借入金の返済による担保解除の内容

担保解除の対象となる不動産信託受益権に係る信託不動産
田無アスタ、ツルミフ - ガ1、安田生命天六ビル
解除された担保権 等
上記信託不動産の不動産信託受益権に対して設定された質権
上記信託不動産に対する抵当権設定予約契約

以 上

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。