

平成 14 年 9 月 11 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

(コード番号 8955)

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 14 年 9 月 11 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、東京周辺部におけるポ - 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

資産の名称 : 新横浜第二センタ - ビル

取得価格 : 920 百万

(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。)

契約日 : 平成 14 年 9 月 12 日

取得予定日 : 平成 14 年 9 月 25 日

取得先 : 光正商事株式会社

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	神奈川県横浜市港北区新横浜 3 丁目 1 9 番 5、1 9 番 1 5
		建物	神奈川県横浜市港北区新横浜 3 丁目 1 9 番地 5、1 9 番地 1 5
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜 3 丁目 1 9 番 5 号	
交通	JR 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩 5 分、市営地下鉄「新横浜」駅徒歩 3 分		
用途	事務所・店舗・駐車場		
所有形態	土地：共有（持分 2 分の 1）、建物：共有（持分 2 分の 1） 他の共有者：みずほアセット信託銀行株式会社（受益者：レッドライオンズキャピタル特定目的会社）		

面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	841.71㎡	(254.62坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	420.86㎡	(127.31坪)
	建物	一棟全体の延床面積	7,781.93㎡	(2,354.03坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	3,890.97㎡	(1,177.02坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建			
建築時期 (登記簿上の表示)	平成3年8月19日			
設計会社	株式会社日建設計			
施工会社	鴻池組・駿河建設共同企業体			
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	1,090,000千円		
	価格時点	平成14年9月1日		
地震PML	18.8% (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			
テナントの総数	12			
総賃貸可能面積	他の共有者の共有持分を含む総賃貸可能面積:		5,280.80㎡	
	うち今回取得する共有持分相当面積:		2,640.40㎡	
総賃貸面積	他の共有者の共有持分を含む総賃貸面積:		5,280.80㎡	
	うち今回取得する共有持分相当面積:		2,640.40㎡	
取得予定日の稼働率	100%			
特記事項	本件不動産の売主は、不動産売買契約上瑕疵担保責任を負っていません。			
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14年9月25日) における見込み数値を記載。				

4. 取得先の概要

商号	光正商事株式会社
本店所在地	神奈川県伊勢原市伊勢原一丁目4番7号
代表者	代表取締役社長 内藤義明
資本金	90,000千円
主な事業内容	不動産賃貸業、仲介業
本投資法人との関係	特になし

5. 取得の日程

平成14年9月11日	本投資法人が取得を決定
平成14年9月12日	不動産売買契約締結
平成14年9月25日	引渡し予定

6. 資金調達の概要

本物件の取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に 950 百万円の資金の借入れを行なう予定ですが、当該借入れの詳細につきましては、借入先、借入金額、金利等が決定した時点で改めてお知らせいたします。

以 上

なお、万一、取得予定日までに取得資産の内容等について変更があった場合には、変更内容につき決定した時点で改めてお知らせいたします。

【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 新横浜第二センタ - 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	132
賃料収入（共益費含）	122
その他	10
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	61
外注委託費	19
水道光熱費	15
公租公課	13
その他	13
NOI（ = - ）	71

（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90%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

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	17.5%	28.9%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	3.1%	
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	2.3%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670	1.8%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	4.3%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	6.3%	29.4%
	事務所	B-2	J P R千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.5%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	3.1%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	11.0%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	3.3%	
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	2.2%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	1.0%	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	2.3%	41.7%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	8.9%	
	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	4.5%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.9%	
	事務所	C-6	J P R高松ビル	H13.12.18	2,130	2.3%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	3.1%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	3.1%	
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.7%	
	事務所	C-10	NORTH 3 3ビル	H14.6.18	3,700	4.0%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	2.3%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	3.4%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.8%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	3.0%	
合計					93,100	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

新横浜第二センタ - ビル外観写真

