

平成 16 年 2 月 13 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（契約締結）に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 2 月 12 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。なお、取得日につきましては、本年 3 月 1 日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 : S E Fビル

取得価格 : 3,250 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。)

契約日 : 平成 16 年 2 月 13 日

取得予定日 : 平成 16 年 3 月 1 日

取得先 : 下村 晃、電友ビルディング株式会社

取得資金 : 借入金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

| | | | |
|-----|----------------------|----------------------|----------------------------|
| 所在地 | 登記簿上の表示 | 土地 | 東京都台東区松が谷一丁目 5 3 番ほか |
| | | 建物 | 東京都台東区松が谷一丁目 5 3 番地、5 4 番地 |
| | 住居表示 | 東京都台東区松が谷一丁目 3 番 5 号 | |
| 交通 | 営団地下鉄銀座線「稲荷町」駅徒歩 4 分 | | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | | |

| | | | |
|--|--|---------------------|-----------------------|
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | | |
| 面積 (登記簿上の表示) | 土地 | 敷地面積 | 1,242.97㎡ (376.00坪) |
| | 建物 | 延床面積 | 8,490.44㎡ (2,568.36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1階付8階建 | | |
| 建築時期 (登記簿上の表示) | 平成4年10月16日 | | |
| 設計会社 | 清水建設株式会社 | | |
| 施工会社 | 清水建設株式会社 | | |
| 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 | 3,270,000千円 | |
| | 価格時点 | 平成15年12月1日 | |
| 地震PML | 14.2% (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 | 本日現在、本不動産に根抵当権。当該担保権は、本投資法人が本不動産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 | 10 | | |
| 主要テナント | クボタ環境サービス株式会社、バンダイビジュアル株式会社 | | |
| 年間想定賃料収入 (共益費含む) | 310,196 千円 | | |
| 総賃貸可能面積 | 6,512.44㎡ | | |
| 総賃貸面積 | 6,397.17㎡ | | |
| 取得予定日の稼働率 | 98% | | |
| 特記事項 | 本件土地のうち、台東区松が谷53番を下村晃氏が所有し、台東区松が谷54番を電友ビルディング株式会社が所有しております。また建物は両者の共有となっております。本投資法人は両者から一括して本物件 (土地、建物) を購入します。 | | |
| 年間想定賃料収入は、取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値 (前提は稼働率90%。当期の予測数値ではありません)。また、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16年3月1日) における見込み数値を記載。 | | | |

4. 取得先の概要

| | |
|-----------|------------------|
| 商号 | 電友ビルディング株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都台東区東上野六丁目1番1号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 下村 晃 |
| 資本金 | 40,000千円 |
| 大株主 | 下村 晃 |
| 主な事業内容 | ビル賃貸業 |
| 本投資法人との関係 | 特になし |

5. 取得の日程

平成 16 年 2 月 13 日 不動産売買契約締結
平成 16 年 3 月 1 日 引渡し予定

6. 仲介の概要

仲介会社：安田不動産株式会社
安田不動産株式会社は、本投資法人の資産運用会社であ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（20%出資）であり、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者に該当しますので、仲介業務の委嘱に関し、本投資法人の承認を得ています。但し、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」とは異なります。

支払手数料：97,500 千円（取得価格の 3%、消費税別途）

7. 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、取得予定日に資金の借入を行う予定ですが、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。

8. 今後の見通し

本物件取得による業績への影響は軽微であります。
なお、本物件取得後の業績見通しにつきましては、第 4 期（平成 15 年 12 月期）決算発表時に、第 5 期（平成 16 年 6 月期）業績見通しに含めて公表いたします。

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 本物件の外観写真
参考資料 4 本物件案内図及び基準階平面図

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 | 350 |
| 賃料収入（共益費含） | 310 |
| その他 | 40 |
| 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く） | 141 |
| 外注委託費 | 43 |
| 水道光熱費 | 40 |
| 公租公課 | 32 |
| その他 | 25 |
| NOI（ = - ） | 210 |

（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15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 16 年 3 月 1 日時点

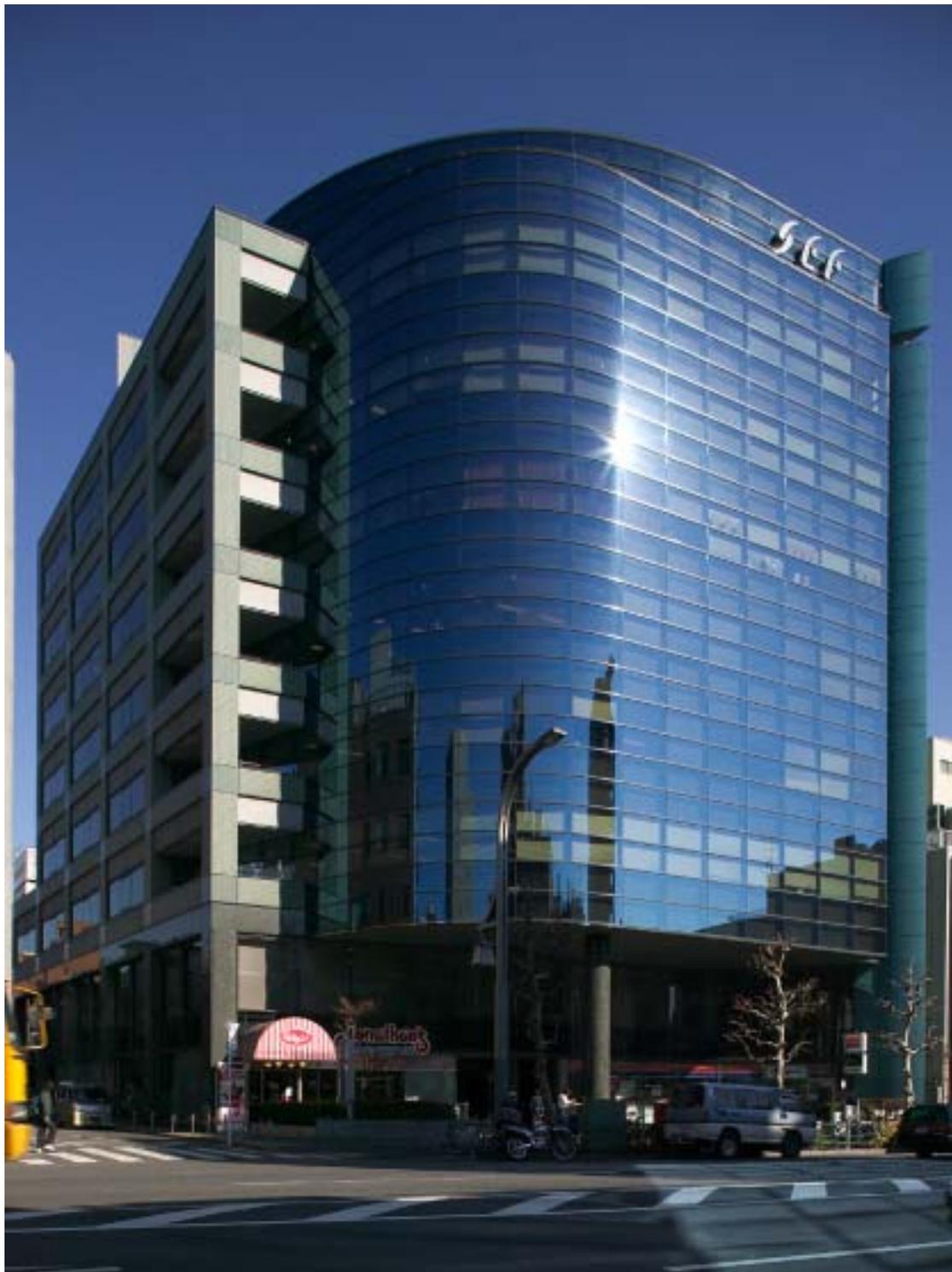
| 地域区分 | 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 取得日 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (注2) | 地域別 投資比率 |
|-----------|------|------|-------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 東京 都心 | 事務所 | A-1 | 兼松ビル | H13.12.27 | 16,276 | 10.6% | 36.2% |
| | 事務所 | A-2 | 兼松ビル別館 | H13.12.27 | 2,874 | 1.9% | |
| | 事務所 | A-3 | J P R 人形町ビル | H13.11.16 | 2,100 | 1.4% | |
| | 事務所 | A-4 | 新麹町ビル | H13.11.16/ H14.11.21 | 2,220 | 1.4% | |
| | 事務所 | A-5 | クレスト安田ビル | H14.6.21 | 4,000 | 2.6% | |
| | 事務所 | A-6 | M S 芝浦ビル | H15.3.28 | 11,200 | 7.3% | |
| | 事務所 | A-7 | 五反田ファーストビル | H15.7.23 | 2,920 | 1.9% | |
| | 事務所 | A-8 | 福岡ビル | H15.10.15 | 1,800 | 1.2% | |
| | 商業施設 | A-1 | 神南一丁目ビル | H15.6.30 | 12,000 | 7.8% | |
| 東京 周辺部 | 事務所 | B-1 | アルカイースト | H13.11.16 | 5,880 | 3.8% | 25.3% |
| | 事務所 | B-2 | J P R 千葉ビル | H13.12.13 | 2,350 | 1.5% | |
| | 事務所 | B-3 | 朝日生命 横浜日本大通りビル | H13.11.16 | 2,927 | 1.9% | |
| | 事務所 | B-4 | J P R 池袋ビル | H14.6.21 | 2,040 | 1.3% | |
| | 事務所 | B-5 | 新横浜第二センタービル | H14.9.25 | 920 | 0.6% | |
| | 事務所 | B-6 | 川口センタービル | H16.2.13 | 8,100 | 5.3% | |
| | 事務所 | B-7 | S E F ビル | H16.3.1 | 3,250 | 2.1% | |
| | 商業施設 | B-1 | 田無アスタ | H13.11.16 | 10,200 | 6.7% | |
| | 商業施設 | B-2 | ツルミフーガ1 | H13.11.16 | 3,040 | 2.0% | |
| 地方 | 事務所 | C-1 | 新潟駅南センタービル | H13.11.16 | 2,140 | 1.4% | 38.6% |
| | 事務所 | C-2 | 明治安田生命大阪梅田ビル | H13.12.25 | 8,300 | 5.4% | |
| | 事務所 | C-4 | 東京建物本町ビル | H13.11.16 | 4,150 | 2.7% | |
| | 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 | 1.4% | |
| | 事務所 | C-7 | J P R 博多ビル | H13.11.16 | 2,900 | 1.9% | |
| | 事務所 | C-8 | 朝日生命 福岡第三・第四ビル | H13.11.16 | 2,873 | 1.9% | |
| | 事務所 | C-9 | J P R 那覇ビル | H13.11.16 | 1,560 | 1.0% | |
| | 事務所 | C-10 | N O R T H 3 3 ビル | H14.6.18 | 3,700 | 2.4% | |
| | 事務所 | C-11 | パークイースト札幌 | H14.6.18 | 2,150 | 1.4% | |
| | 事務所 | C-12 | 損保ジャパン仙台ビル | H14.6.26 | 3,150 | 2.1% | |
| | 事務所 | C-13 | 損保ジャパン和歌山ビル | H14.6.26 | 1,670 | 1.1% | |
| | 事務所 | C-14 | 天神121ビル | H14.6.21 | 2,810 | 1.8% | |
| | 事務所 | C-15 | S K 広島ビル | H14.10.4 | 947 | 0.6% | |
| | 事務所 | C-16 | 名古屋恒和ビル | H15.9.1 | 4,550 | 3.0% | |
| | 事務所 | C-17 | 堂島Fビルディング | H16.1.23 | 2,140 | 1.4% | |
| | 商業施設 | C-1 | クラレニッセイビル | H15.5.15/ H15.7.16 | 13,000 | 8.5% | |
| | 合計 | | | | | 153,139 | |

(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 3

本物件の外観写真



参考資料4

本物件の案内図及び基準階平面図

【案内図】



【基準階平面図】

