

平成 15 年 5 月 30 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（契約締結）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し、不動産売買契約を締結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 6 月 30 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、新たな商業施設の取得によってポ - 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

資産の名称 : 神南一丁目ビル

取得価格 : 12,000,000 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 : みずほ信託銀行株式会社

契約締結日 : 平成 15 年 5 月 30 日 (金)

取得予定日 : 平成 15 年 6 月 30 日 (月)

取得資金 : 借入金により取得 (予定)

3. 取得資産の内容

| | | | |
|------|---------|-------------------------------------|----------------------|
| 所在地 | 登記簿上の表示 | 土地 | 東京都渋谷区神南一丁目 3 2 番 2 |
| | | 建物 | 東京都渋谷区神南一丁目 3 2 番地 2 |
| | 住居表示 | 東京都渋谷区神南一丁目 2 2 番 1 4 | |
| 交通 | | J R 山手線・東急線・営団地下鉄・京王井の頭線「渋谷」駅徒歩 4 分 | |
| 用途 | | 店舗 | |
| 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 | 1,010.47㎡ | (305.67坪) |
| | 建物 | 延床面積 | 8,449.56㎡ | (2,555.99坪) |
| 構造(登記簿上の表示) | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建 | | | |
| 建築時期(登記簿上の表示) | 平成4年2月10日 | | | |
| 設計会社 | 株式会社アール・ビー都市建築設計一級建築士事務所 | | | |
| 施工会社 | 清水建設株式会社、鉄建建設株式会社共同企業体 | | | |
| 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 | 12,000,000千円 | | |
| | 価格時点 | 平成15年6月30日 | | |
| 地震PML | 11.1%(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 | 1 | | | |
| 主要テナント | タワーレコード株式会社 (取得予定日の翌日(平成15年7月1日)に現行テナントの株式会社西武百貨店からタワーレコード株式会社に賃借人の地位が承継される予定です。) | | | |
| 総賃貸可能面積 | 8,076.85㎡ | | | |
| 総賃貸面積 | 8,076.85㎡ | | | |
| 取得予定日の稼働率 | 100% | | | |
| 想定NOI(NOI利回り) | 年額606百万円 (5.05%) | | | |
| 特記事項 | 1.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。 2.本投資法人は、本件不動産取得と同日付でみずほ信託銀行株式会社を受託者として信託設定を行なう予定です。 | | | |
| 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6月30日)における見込み数値を記載。 | | | | |

(想定NOIの前提)

取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値であり(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100%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。

4. 取得先の概要

| | |
|-----------|--------------------|
| 商号 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 |
| 代表者 | 取締役社長 衛藤博啓 |
| 資本金 | 247,231,913,374円 |
| 大株主 | 株式会社みずほフィナンシャルグループ |
| 主な事業内容 | 金融業 |
| 本投資法人との関係 | 特になし |

以上

【添付資料】

参考資料 1 本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

参考資料 2 神南一丁目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。

参考資料 1

不動産ポ - トフォリオ一覧

平成15年6月30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 | 12.9% | 40.3% |
| | 事務所 | A-2 | 兼松ビル別館 | H13.12.27 | 2,874 | 2.3% | |
| | 事務所 | A-3 | 安田生命人形町ビル | H13.11.16 | 2,100 | 1.7% | |
| | 事務所 | A-4 | 新麹町ビル | H13.11.16 / H14.11.21 | 2,220 | 1.8% | |
| | 事務所 | A-5 | クレスト安田ビル | H14.6.21 | 4,000 | 3.2% | |
| | 事務所 | A-6 | M S 芝浦ビル | H15.3.28 | 11,200 | 8.9% | |
| | 商業施設 | A-1 | 神南一丁目ビル | H15.6.30 (予定) | 12,000 | 9.5% | |
| 東京周辺部 | 事務所 | B-1 | アルカイースト | H13.11.16 | 5,880 | 4.7% | 21.7% |
| | 事務所 | B-2 | J P R 千葉ビル | H13.12.13 | 2,350 | 1.9% | |
| | 事務所 | B-3 | 朝日生命 横浜日本大通りビル | H13.11.16 | 2,927 | 2.3% | |
| | 商業施設 | B-1 | 田無アスタ | H13.11.16 | 10,200 | 8.1% | |
| | 商業施設 | B-2 | ツルミフーガ1 | H13.11.16 | 3,040 | 2.4% | |
| | 事務所 | B-4 | 安田生命池袋ビル | H14.6.21 | 2,040 | 1.6% | |
| | 事務所 | B-5 | 新横浜第二センタ - 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 | 1.7% | 38.0% |
| | 事務所 | C-2 | 安田生命大阪ビル | H13.12.25 | 8,300 | 6.6% | |
| | 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 | 3.3% | |
| | 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 | J P R 高松ビル | H13.12.18 | 2,130 | 1.7% | |
| | 事務所 | C-7 | 安田生命博多ビル | H13.11.16 | 2,900 | 2.3% | |
| | 事務所 | C-8 | 朝日生命 福岡第三・第四ビル | H13.11.16 | 2,873 | 2.3% | |
| | 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 | N O R T H 3 3 ビル | H14.6.18 | 3,700 | 2.9% | |
| | 事務所 | C-11 | パークイースト札幌 | H14.6.18 | 2,150 | 1.7% | |
| | 事務所 | C-12 | 損保ジャパン仙台ビル | H14.6.26 | 3,150 | 2.5% | |
| | 事務所 | C-13 | 損保ジャパン和歌山ビル | H14.6.26 | 1,670 | 1.3% | |
| | 事務所 | C-14 | 天神121ビル | H14.6.21 | 2,810 | 2.2% | |
| | 事務所 | C-15 | S K 広島ビル | H14.10.4 | 947 | 0.8% | |
| | 商業施設 | C-1 | クラレニッセイビル | H15.5.15 | 8,000 | 6.4% | |
| 合計 | | | | | 125,797 | 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 2

外観写真



案内図

