

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、本日取得しましたので、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、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

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
受託者 : みずほ信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 12 年 7 月 14 日から平成 26 年 2 月 28 日まで
資産の名称 : 川口センタービル
取得価格 : 8,100 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
取得日 : 平成 16 年 2 月 13 日
取得先 : 九段川特定目的会社
取得資金 : 借入金及び投資法人債発行代り金により取得

3. 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	埼玉県川口市本町四丁目 1 6 番 8 ほか
		建物	埼玉県川口市本町四丁目 2 1 番地 1、1 6 番地 8
	住居表示		埼玉県川口市本町四丁目 1 番 8 号
	交通		J R 京浜東北線「川口」駅徒歩 3 分
	用途		事務所・駐車場

所有形態	土地：所有権、共有 敷地は3筆からなり内2筆（16番8：1,115.04㎡、21番1：3,330.24㎡）は区分所有者との共有（持分割合：86.5%、持分対応面積3,845.35㎡）。一筆（25番11：79.33㎡）は単独所有です。 建物：区分所有権 他の区分所有者：独立行政法人科学技術振興機構		
面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	4,524.61㎡ (1,368.69坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積及び所有面積	3,924.68㎡ (1,187.22坪)
	建物	一棟全体の延床面積	28,420.85㎡ (8,597.31坪)
		一棟全体の専有面積	18,150.70㎡ (5,490.59坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積	15,701.10㎡ (4,749.58坪)
構造(登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根地下2階付15階建		
建築時期(登記簿上の表示)	平成6年2月9日		
設計会社	株式会社日本設計		
施工会社	戸田・埼玉・三井建設共同企業体		
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	8,240,000千円	
	価格時点	平成16年2月1日	
地震PML	13.1%（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		
テナントの総数	38		
主要テナント	株式会社メディアコミュニケーションズ、独立行政法人科学技術振興機構		
年間想定賃料収入 (共益費含む)	852,413 千円		
総賃貸可能面積	15,478.43㎡		
総賃貸面積	15,276.11㎡		
取得日現在の稼働率	98.7%		
特記事項	なし		
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、稼働率は、取得日現在（平成16年2月13日）における数値を記載。			

4. 取得先の概要

商号	九段川特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番20号
本投資法人との関係	特に無し

5. 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

【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ータルフォーリオ一覧
- 参考資料3 本物件の外観写真
- 参考資料4 本物件案内図及び取得対象階平面図

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	852
賃料収入(共益費含)	852
その他	0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	277
外注委託費	114
水道光熱費	30
公租公課	74
その他	60
NOI(= -)	575

(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

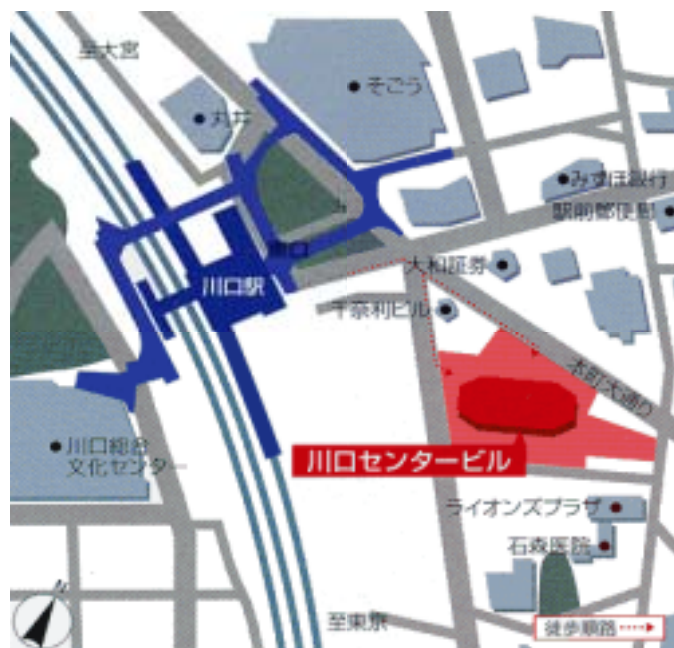
本物件の外観写真



参考資料4

本物件の案内図及び取得対象階平面図

【案内図】



【取得対象階 平面図】

