

平成 16 年 6 月 29 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7月2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、新たな東京都心オフィスビルの取得によってポ - 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（予定）

取得資産 : 不動産を信託財産とする信託受益権
受託者 : 住友信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 13 年 2 月 28 日から平成 26 年 7 月 1 日まで
資産の名称 : 新宿スクエアタワー
取得価格 : 10,000 百万円
(ただし、取得諸経費、消費税を除く。)
契約日 : 平成 16 年 6 月 29 日
取得予定日 : 平成 16 年 7 月 2 日
取得先 : 新宿スクエアタワー特定目的会社
取得資金 : 借入金により取得

3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都新宿区西新宿六丁目21番1、12番1
		建物	東京都新宿区西新宿六丁目21番1の19
	住居表示	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	
	交通	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩8分	
	用途	事務所	

所有形態	土地：所有権（共有：持分割合29.29501％） ・敷地は2筆（取得対象部分の敷地権が設定）からなり、他の区分所有者と共有です。 建物：区分所有権（取得対象部分：業務棟の19～29階） ・業務棟のうち取得対象部分が占める割合は38.3076%です。		
面積 (登記簿上の表示)	土地	再開発全体の敷地面積	8,409.52㎡ (2,543.88坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積	2,463.57㎡ (745.23坪)
	建物	再開発全体の延床面積	78,796.00㎡ (23,835.79坪)
		本投資法人が取得する専有面積	10,765.74㎡ (3,256.64坪)
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付30階建		
建築時期（登記簿上の表示）	平成6年10月31日		
設計会社	株式会社新都市開発機構、株式会社INA新建築研究所		
施工会社	株式会社フジタ		
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	9,670,000千円	
	価格時点	平成16年6月1日	
地震PML	6.2%（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	本信託受益権は、「資産の流動化に関する法律」第112条規定に規定される一般担保の負担に服しています。当該担保権は、本投資法人への本受益権譲渡と同時に一般担保の負担は除去されます。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	1		
主要テナント	新宿スクエアタワー管理株式会社		
総賃貸可能面積	27,659.37㎡（業務棟全体の面積）		
総賃貸面積	27,659.37㎡（業務棟全体の面積） <small>(注)実質の総賃貸面積については、「4.本件不動産に関する再開発について テナントの内容」をご参照ください。</small>		
取得予定日の稼働率	100.0% <small>(注)実質の稼働率については、「4.本件不動産に関する再開発について テナントの内容」をご参照ください。</small>		
年間想定賃料収入 (共益費含む)	866,607千円（取得対象部分の想定収入額）		
特記事項	本件対象不動産は、市街地再開発事業により複合開発されたオフィスビルです。 詳細につきましては、「4.本件不動産に関する再開発について」をご参照ください。		
年間想定賃料収入は、取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値（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7月2日）における見込み数値を記載。			

4. 本件不動産に関する再開発について

再開発の概要

本件建物は、法定再開発事業である「西新宿6丁目第3地区第一種市街地再開発事業」により、『アイタウン』の名称で業務棟・住宅棟・施設棟及び地冷施設棟からなる複合開発が行われ、平成6年10月に竣工しております。このうち本投資法人が一部を取得（信託受益権形式）する業務棟は『新宿スクエアタワー』の名称と呼ばれ、地上30階建て、ワンフロア290坪の大型インテリジェントビルです。

テナントの内容

本物件のテナントは、新宿スクエアタワー管理株式会社1社となります。

但し、本投資法人（信託受託者を通じて）を含む各区分所有者は、各々所有する本物件の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、新宿スクエアタワー管理株式会社は転借人にこれを転貸しております。なお、転借人の状況は以下の通りです。

- 1) 転借人の総数：18
- 2) 総賃貸可能面積：27,659.37 m²
- 3) 総賃貸面積：25,939.41 m²
- 4) 稼働率：93.8%

（平成16年7月2日時点）

建物賃貸借契約の概要

本建物については、既に各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定書」が締結されており、区分所有権の譲受人にも当該協定は承継されることとなっております。当該協定書により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、協定書により定められた比率に応じて配分・負担することとなっております。

今回、本投資法人が購入する予定の19階から29階についての協定書に定められた賃料配分・経費負担の比率は39.70457%です。

また、本協定書に基づき締結されている新宿スクエアタワー管理株式会社との賃貸借契約は、平成6年11月1日から平成26年10月31日までの20年契約（残存10年4ヶ月）となっており、賃料は新宿スクエアタワー管理株式会社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとなります。また、新宿スクエアタワー管理株式会社は転借人から預かり敷金を預託されていますが、本投資法人は新宿スクエアタワー管理株式会社から敷金は預託されず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとなっております。

5. 取得先の概要

商号	新宿スクエアタワー特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号
本投資法人との関係	なし

6. 今後の見通し

本物件取得による第5期（平成16年6月期）の運用状況への影響はありません。

本物件取得後の運用状況の予想は、第5期（平成16年6月期）決算発表時に、第6期（平成16年12月期）の運用状況の予想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 - トフォーリオ一覧
- 参考資料 3 本物件の外観写真
- 参考資料 4 施設配置図及び権利関係図、取得対象階平面図
- 参考資料 5 本物件案内図

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

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	867
賃料収入(共益費含)	867
その他	0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	442
支払管理費	235
公租公課	109
その他	98
NOI(= -)	425
(参考)	
管理組合繰越金	95
投資価値算定上のNOI	520

(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93.0%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。

本件不動産のキャッシュフローについて、共益費並びに駐車場、地域冷暖房施設棟等共用部の賃料収入分は、管理組合に入金され、管理費、修繕費等の経費の支払いに充当されます。

上記「管理組合繰越金」については、想定金額であり、管理組合の総会において、毎期処分が決議されます。

また、上記「投資価値算定上のNOI」は管理組合繰越金相当額を NOIに加算して算出しています。

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 7 月 2 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)
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276	9.4%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.7%
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.2%
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.3%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.3%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	6.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.7%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800	1.0%
	事務所	A-9	健和ビル	H16.5.28	5,100	2.9%
	事務所	A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	H16.6.1	3,500	2.0%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.8%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	6.9%
	東京都心部 計					73,990
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.4%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.4%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	1.7%
	事務所	B-4	J P R 池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.2%
	事務所	B-5	新横浜第二センター - ビル	H14.9.25	920	0.5%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	4.7%
	事務所	B-7	S E F ビル	H16.3.1	3,250	1.9%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	5.9%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	1.8%
	東京周辺部 計					38,707

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)	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	1.2%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	4.8%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.4%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.5%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	1.2%	
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900	1.7%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	1.7%	
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.9%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	2.1%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.2%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.8%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.0%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.6%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.5%	
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550	2.6%	
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.2%	
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920	1.1%	
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	7.5%	
	地方計					60,962	35.1%
	合計					173,659	100.0%

(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

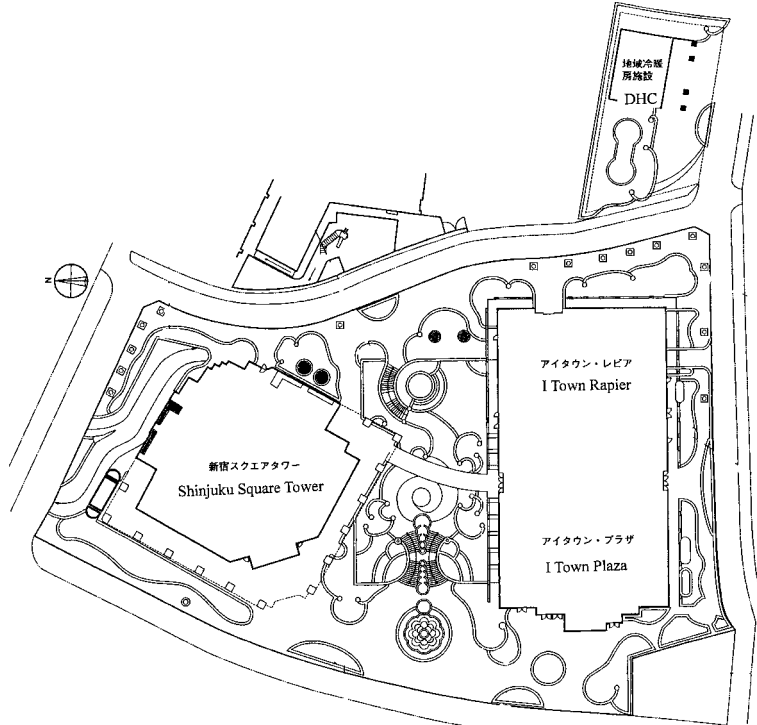
本物件の外観写真



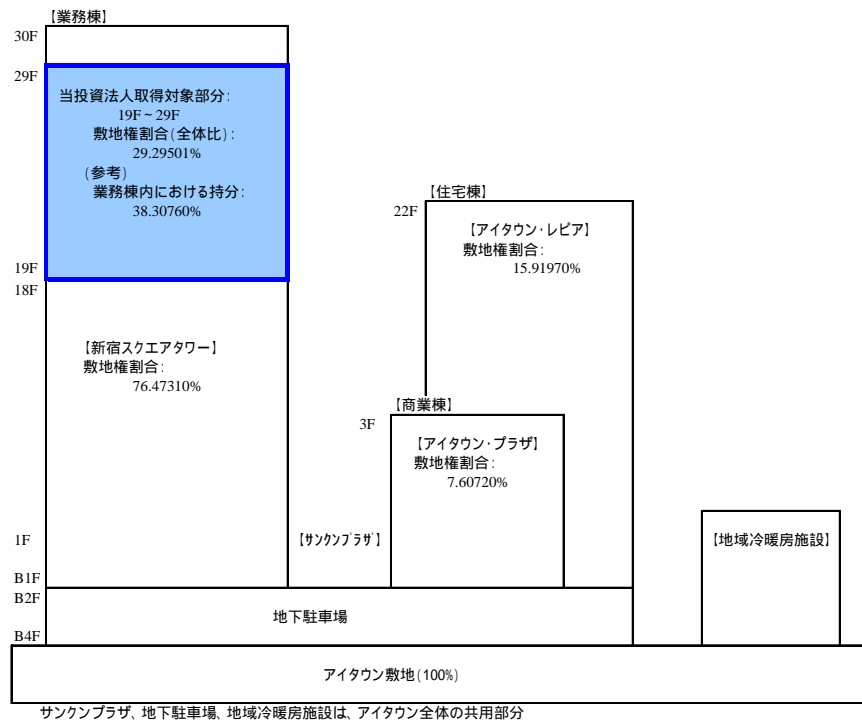
参考資料4

施設配置図及び権利関係図、取得対象階平面図

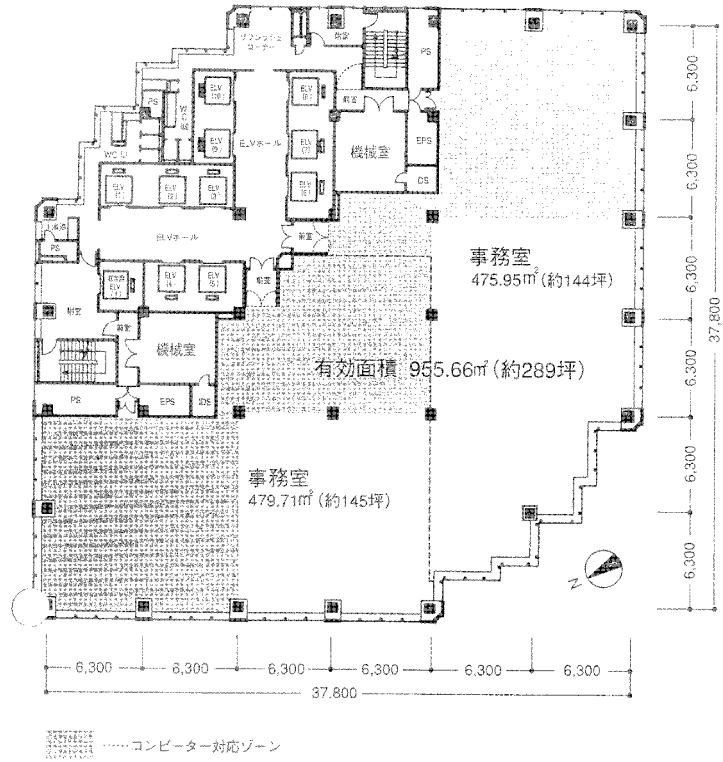
【施設配置図】



【権利関係図】



【取得対象階平面図】



参考資料 5

本物件の案内図

【案内図】

