

平成 16 年 9 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、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 10 月 5 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（予定）

取得資産 : 不動産
資産の名称 : SS代官山
取得価格 : 2,160 百万円
(ただし、取得諸経費、消費税を除く。)
契約予定日 : 平成 16 年 9 月 30 日
取得予定日 : 平成 16 年 10 月 5 日
取得先 : 株式会社尚光商会
取得資金 : 借入金及び自己資金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

| | | | |
|-----|---------|-----------------|-------------------|
| 所在地 | 登記簿上の表示 | 土地 | 東京都渋谷区代官山町343番10 |
| | | 建物 | 東京都渋谷区代官山町343番地10 |
| | 住居表示 | 東京都渋谷区代官山町20番5号 | |
| | 交通 | 東急東横線「代官山」駅徒歩1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 | 277.12㎡ (83.83坪) |
| | 建物 | 延床面積 | 668.09㎡ (202.10坪) |
| 構造(登記簿上の表示) | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付2階建 | | |
| 建築時期(登記簿上の表示) | 平成14年7月31日 | | |
| 設計会社 | 株式会社大林組 | | |
| 施工会社 | 株式会社大林組 | | |
| 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 | 2,080,000千円 | |
| | 価格時点 | 平成16年9月1日 | |
| 地震PML | 7.7% (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 | なし | | |
| テナントの総数 | 1 | | |
| 主要テナント | 株式会社バル | | |
| 総賃貸可能面積 | 653.99㎡ | | |
| 総賃貸面積 | 653.99㎡ | | |
| 取得予定日の稼働率 | 100% | | |
| 想定NOI (NOI利回り) | 年額 97百万円 (4.5%) | | |
| 特記事項 | なし | | |
| <p>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10月5日)における見込み数値を記載。 想定NOIは取得年度の特種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100%を前提としています。 2) 公租公課については平成16年度と同額の支出を見込んでいます。</p> | | | |

4. 取得先の概要

| | |
|-----------|--------------------|
| 商号 | 株式会社尚光商会 |
| 本店所在地 | 大阪府大阪市中央区高津二丁目8番6号 |
| 代表者 | 代表取締役 東良英 |
| 資本金 | 10,000千円 |
| 主な事業内容 | 不動産賃貸業 |
| 本投資法人との関係 | 特になし |

5. 今後の見通し

本物件取得による運用状況への影響は軽微であり、第6期（平成16年12月期）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 本物件取得後の不動産ポータルフォーリー一覧
- 参考資料2 本物件の外観写真
- 参考資料3 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

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 16 年 10 月 5 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 | 9.3% |
| | 事務所 | A-2 | 兼松ビル別館 | H13.12.27 | 2,874 | 1.6% |
| | 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 | 5.7% |
| | 商業施設 | A-1 | 神南一丁目ビル | H15.6.30 | 12,000 | 6.8% |
| | 商業施設 | A-2 | S S 代官山 | H16.10.5 | 2,160 | 1.2% |
| | 東京都心部 計 | | | | | 76,150 |
| 東京 周辺部 | 事務所 | B-1 | アルカイースト | H13.11.16 | 5,880 | 3.3% |
| | 事務所 | B-2 | J P R 千葉ビル | H13.12.13 | 2,350 | 1.3% |
| | 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 | 4.6% |
| | 事務所 | B-7 | S E F ビル | H16.3.1 | 3,250 | 1.8% |
| | 商業施設 | B-1 | 田無アスタ | H13.11.16 | 10,200 | 5.8% |
| | 商業施設 | B-2 | ツルミフーガ 1 | H13.11.16 | 3,040 | 1.7% |
| | 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 | 4.7% | |
| | 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 | 1.6% | |
| | 事務所 | C-8 | 朝日生命 福岡第三・第四ビル | H13.11.16 | 2,873 | 1.6% | |
| | 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 | 0.9% | |
| | 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 | 7.4% | |
| | 地方計 | | | | | 60,962 | 34.7% |
| | 合計 | | | | | 175,819 | 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 2

本物件の外観写真



参考資料 3

本物件の案内図

【案内図】

