

平成 16 年 11 月 25 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、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。

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
資産の名称 : アクロス新川ビル・アネックス
取得価格 : 710 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 11 月 26 日
取得予定日 : 平成 16 年 11 月 26 日
取得先 : 株式会社ゼクス
取得資金 : 自己資金により取得

3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区新川一丁目8番5他
		建物	東京都中央区新川一丁目8番地33他
	住居表示	東京都中央区新川一丁目16番14号	
	交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩5分	
	用途	事務所・駐車場	

所有形態	<p>土地：所有権（分有）</p> <p>当該建物の敷地は5筆からなり内3筆が本投資法人の取得対象です。他の2筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しています。</p> <p>建物：区分所有権（地下1階及び2階の一部、8～10階）</p> <p>他の区分所有者：U F J 信託銀行株式会社ほか1社</p>		
面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	858.48㎡ (259.69坪)
		うち今回取得する敷地面積	304.33㎡ (92.06坪)
	建物	一棟全体の延床面積	5,535.90㎡ (1,674.61坪)
		一棟全体の専有面積	4,047.76㎡ (1,224.45坪)
		うち今回取得する専有部分面積	1,233.50㎡ (373.13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10階建		
建築時期（登記簿上の表示）	平成6年6月27日		
設計会社	株式会社類設計室		
施工会社	フジタ・竹中工務店・清水建設・松井建設共同企業体		
建物 ス ペ ック	基準階賃貸面積	361.14㎡	(109.24坪)
	基準階天井高	2,550mm	
	空調方式	各階別空調	
	床方式	OAフロア	
評価方法	評価方法	株式会社三友システムアプレイザルによる鑑定評価	
	鑑定評価額	730,000千円	
	価格時点	平成16年11月1日	
地震PML	<p>9.3%（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）</p> <p>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。</p>		
担保設定の有無	なし		
テナントの総数	5		
主要テナント	ウチダスペクトラム株式会社		
年間想定賃料収入 (共益費含む)	77百万円		
総賃貸可能面積	1,246.92㎡		
総賃貸面積	1,246.92㎡		
取得予定日の稼働率	100.0%		
特記事項	なし		
<p>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（稼働率の前提は95%。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11月26日）における見込み数値を記載。</p>			

4. 取得先の概要

商号	株式会社ゼクス
本店所在地	東京都新宿区四ッ谷四丁目28番4号
代表者	代表取締役社長 平山啓行
資本金	691百万円（平成16年5月31日現在）
大株主	平山啓行 他（平成16年5月31日現在）
主な事業内容	不動産コンサルティング業
本投資法人との関係	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	82
賃料収入（共益費含）	77
その他	5
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	35
外注委託費	16
水道光熱費	5
公租公課	7
その他	7
NOI（ = - ）	47

（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95%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。

参考資料2

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

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	9.0%	
	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 / H16.11.12	2,420	1.3%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.2%	
	事務所	A-6	M S芝浦ビル	H15.3.28	11,200	6.2%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.6%	
	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	2.8%	
	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	1.9%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.5%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9	2,900	1.6%	
	事務所	A-13	アクロス新川ビル アネックス	H16.11.26	710	0.4%	
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	6.6%	
	商業施設	A-2	S S代官山	H16.10.5	2,160	1.2%	
	東京都心部 計					79,960	44.0%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.2%	
	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	1.6%	
	事務所	B-4	J P R池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.1%	
	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	4.5%	
	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	5.6%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	1.7%	
	商業施設	-	川口1丁目1番第一種市街地 再開発事業 公益・商業施設棟 (注3)	H18.3(予定)	2,100	1.2%	
	東京周辺部 計					40,807	22.5%

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	4.6%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.3%	
	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	2.0%	
	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	1.7%	
	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	1.5%	
	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	2.5%	
	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	7.2%	
	地方計					60,962	33.5%
	合計					181,729	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)を記載しています。

(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います。

(注3) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業公益・商業施設棟は、平成16年11月25日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成18年3月の予定です。

参考資料 3

本物件の外観写真



