

平成 16 年 12 月 20 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平成 17 年 2 月 4 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 : 不動産を信託財産とする信託受益権
受託者 : 中央三井信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 14 年 10 月 31 日から平成 24 年 10 月 31 日まで
資産の名称 : シュトラッセー番町
取得価格 : 4,200 百万円（ただし、取得諸経費、消費税を除く。）
契約日 : 平成 16 年 12 月 20 日
取得予定日 : 平成 17 年 2 月 4 日
取得先 : 有限会社ミルキーウェイ・プロパティーズ
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	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番6
		建物	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番地6
	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号	
	交通	JR「仙台」駅徒歩12分、仙台市営地下鉄「広瀬通」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 648.81㎡ (196.27坪)
	建物	延床面積 3,445.80㎡ (1,042.35坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	
建築時期 (登記簿上の表示)	平成14年10月24日	
設計会社	三井住友建設株式会社	
施工会社	三井住友建設株式会社	
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	3,820,000千円
	価格時点	平成16年12月1日
地震PML	9.4% (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	三井不動産株式会社	
総賃貸可能面積	2,861.91㎡	
総賃貸面積	2,861.91㎡	
取得予定日の稼働率	100%	
想定NOI (NOI利回り)	年額 222百万円	(5.3%)
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17年2月4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。</p> <p>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。 テナントの三井不動産株式会社は株式会社ファイブフォックスに賃貸借室の全てを転貸しています。</p>		

4. 本物件の立地について

本物件が面する「ぶらんどーむ一番町一番街」は、藤崎百貨店と仙台フォーラスをつなぐ仙台の商店街の中でも最もファッション感度が高い商店街で、外資系有名ブランドやヤングファッションの大手企業のブランド路面店も数多く出店しています。

また、本物件前面の通行量は、平日で4万人、休日で5.7万人と仙台市内の他の商店街等と比較しても圧倒的に多く、集客力の強さとファッション路面店立地としての高いポテンシャルを有しています。

5. 賃貸借契約の概要

本物件を賃借している三井不動産株式会社は、賃貸借室の全てを株式会社ファイブフォックスに転貸しています（マスターリース）。転貸借契約の内容については、以下の通りです。

テナント名	株式会社ファイブフォックス
賃貸面積	2,861.91㎡
契約期間	平成14年10月31日から10年間
契約種類	定期賃貸借契約
賃料改定	賃貸借期間開始後3年毎
中途解約	当初4年間経過するまでは不可。4年経過後は1年前の解約予告により可能。
その他	信託受託者と三井不動産株式会社との賃貸借契約において賃借人は信託受託者に対して転借人から受領した賃料と同額を支払うことが取り決められています。

6. 取得先の概要

商号	有限会社ミルキーウェイ・プロパティーズ
本店所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
本投資法人との関係	なし

7. 今後の見通し

本物件取得に伴う第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。
本物件取得後の運用状況の予想は、第6期決算発表時に、第7期(平成17年6月期)の運用状況の予想に含めてお知らせいたします。

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

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	8.8%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.5%
	事務所	A-3	J P R人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.1%
	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	6.0%
	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	2.7%
	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	5.4%
	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	6.5%
	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
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	4.4%
	事務所	B-7	S E Fビル	H16.3.1	3,250	1.7%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	5.5%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	1.6%
	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	1.1%
	東京周辺部 計					40,807

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	4.5%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.2%
	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	1.1%
	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	1.5%
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.8%
	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	2.4%
	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	1.0%
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	7.0%
	商業施設	-	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	2.3%
	地方 計					65,162
合計					185,929	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 2

本物件の外観写真



参考資料 3

本物件の案内図

