

平成 17 年 9 月 26 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。
なお、取得日につきましては、本年 9 月 28 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 : ハウジング・デザイン・センター神戸
取得価格 : 7,220 百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
契約日 : 平成 17 年 9 月 28 日
取得日 : 平成 17 年 9 月 28 日
取得先 : 三菱信託銀行株式会社
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	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目 7 1 番
		建物	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目 7 1 番地
	住居表示	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目 2 番 2 号	
	交通	JR 神戸線「神戸」駅前、神戸高速鉄道東西線「高速神戸」駅徒歩 3 分	
	用途	展示場・店舗・事務所	

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 3,994.47㎡ (1,208.33坪)
	建物	延床面積 33,877.71㎡ (10,248.01坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ガラス板葺地下2階付11階建	
建築時期 (登記簿上の表示)	平成6年6月30日	
設計会社	株式会社泉沢建築設計事務所、株式会社日総建	
施工会社	大成建設株式会社・株式会社大林組・三菱建設株式会社 (現 株式会社ピーエス三菱) 共同企業体	
評価方法	評価方法	生駒シービー・リチャードエリス株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	7,380百万円
	価格時点	平成17年9月30日
地震PML	9.2% (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	なし	
テナントの総数	1	
主要テナント	エー・ビー・シー開発株式会社 (注)	
総賃貸可能面積	35,444.13㎡	
総賃貸面積	35,444.13㎡	
取得予定日の稼働率	100%	
想定NOI (NOI利回り)	年額 412百万円 (5.7%)	
特記事項	なし	
(注) テナントのエー・ビー・シー開発株式会社は賃貸借室を第三者に転貸しています。		

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9月28日) における見込み数値を記載。

想定NOI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100%を前提としています。
- 2) 公租公課については平成17年度と同額の支出を見込んでいます。

4. 本物件の立地等について

本物件の立地する神戸エリアは、神戸都市圏西部の経済・文化の核として開発の進む神戸ハーバーランド地区にあり、なかでも本物件はエリア内でもJR「神戸」駅前に位置し、交通利便性に優れています。建物のグレードも高く、立地に加えて外観の視認性の高さを兼ね備えた希少性の高い物件と評価しています。

5. 賃貸借契約の概要

本物件は、賃貸借室の全てをエー・ピー・シー開発株式会社に賃貸し(マスターリース)、同社は第三者テナントに転貸しています。同社との賃貸借契約の内容は以下の通りです。

テナント名	エー・ピー・シー開発株式会社
賃貸面積	35,444.13㎡
契約期間	平成24年3月31日まで
賃料改定	平成21年3月31日まで固定、当該時点で改定
中途解約	賃貸借期間内の解約不可

6. 取得先の概要

商号	三菱信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
代表者	取締役社長 上原 治也
資本金	324,279百万円(平成17年3月31日現在)
主な事業内容	信託業及び銀行業
本投資法人との関係	なし

7. 今後の見通し

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、第8期(平成17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オ一覧
- 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	7.9%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.4%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21 / H16.11.12	2,420	1.2%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.9%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	5.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.4%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15 / H17.4.15	2,920	1.4%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.5%
	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	1.7%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	4.8%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 / H17.4.12	11,821	5.7%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.3%
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	5.8%
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	1.0%
東京都心部 計					90,001	43.5%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.8%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.1%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.4%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.4%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	3.9%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.6%
	事務所	B-	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30 (予定)	888	0.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.9%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	1.5%
	商業施設	B-	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	1.0%
	東京周辺部 計					39,655

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	1.0%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	4.0%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.0%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.0%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.4%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.8%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.8%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.0%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.5%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.8%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.4%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	2.2%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.0%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920	0.9%
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137	2.0%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	6.3%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	2.0%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.6%
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	H17.9.28(予定)	7,220	3.5%
	地方計					77,257
合計					206,913	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等を含まない金額(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) 投資比率は、小数点第2位以下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

【案内図】

