

平成 17 年 9 月 30 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、平成 19 年 3 月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、新たな東京周辺部オフィスビルの取得によってポ - トフォリオの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：東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟
(仮称：ライズアリーナビル)

取得価格：5,467 百万円(ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
ただし、取得先によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等には一定の算定方法により変更を行なうことがあります。

契約日：平成 17 年 9 月 30 日

建物竣工日：平成 19 年 1 月予定

取得日：平成 19 年 3 月予定

取得先：大成建設株式会社

取得資金：未定

3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都豊島区東池袋四丁目 8 2 番 1 0
		建物	未定
	住居表示		未定
	交通	J R 山手線・埼京線、西武池袋線「池袋」駅徒歩 9 分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅徒歩 1 分	
	用途	事務所・駐車場	

所有形態	土地：所有権（共有、再開発全体に対する持分割合15.915%） 建物：区分所有権（10階～12階）と区分所有権の共有（9階の一部） 9階の共有持分：9階の一部（801.93㎡）のうち95.5% 他の区分所有者：豊島区ほか4者	
面積	土地	再開発全体敷地面積（登記簿上の表示） 9,377.28㎡ (2,836.63坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積 1,492.41㎡ (451.45坪)
	建物	一棟全体（業務棟）の延床面積 37,596.19㎡ (11,372.85坪)
		一棟全体（業務棟）の専有面積 21,964.58㎡ (6,644.29坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積 6,023.39㎡ (1,822.08坪)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下2階付15階建	
竣工予定時期	平成19年1月	
設計会社	株式会社日本設計	
施工会社	大成・フジタ建設工事共同企業体	
建物スペック	基準階賃貸面積	1,752.47㎡ (530.12坪)
	基準階天井高	2,700mm
	空調方式	各階別空調
	床方式	OAフロア(100mm)
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	5,850百万円
	価格時点	平成17年9月30日
地震PML	7.0% (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	未定	
主要テナント	未定	
年間想定NOI (NOI利回り)	282百万円 (5.2%)	
総賃貸可能面積	6,023.39㎡ (1,822.08坪)	
特記事項	なし	
年間想定NOIは、取得年度の特殊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）。なお、上記建物面積等は現在の計画案による数値であり、今後の建築計画の変更等により変更の可能性があります。また地震PML、総賃貸可能面積は取得予定日（平成19年3月）における見込み数値を記載しています。		

4. 本件不動産の取得について

開発物件への取組み

本物件は、平成19年1月竣工に向け現在建築中で、未竣工の状態ではありますが、建物竣工後かつ一定割合以上のテナントの入居を前提に引渡しを受ける等の約定を取得先と交わしており、建物完工リスク・スケジュール遅延リスク・テナント誘致リスク等の各種リスクを極力排除する等、適切なリスクマネジメントの対応策を講じております。

本投資法人は平成18年3月末に川口1丁目1番第一種市街地再開事業 公益・商業施設棟（キュポ・ラ本館棟）の取得を予定しており、本物件は本投資法人として2件目の開発物件への取組みになります。今後も法定再開事業という公共性・社会性の高い事業に参画することにより、よりよいまちづくりに貢献するとともに、過度な競争を排除するための手段として希少性の高い優良物件の取得を目指し、開発物件の取得を積極的に推進していきます。

資産運用会社への出資会社とのコラボレーション

本物件は資産運用会社への出資会社である大成建設株式会社が市街地再開発事業の事業協力者と参画しており、同社が取得予定の権利床を今回本投資法人が取得を行なうものです。

5. 取得先の概要

商号	大成建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿1丁目25番1号
代表者	代表取締役社長 葉山 莞児
資本金	112,448百万円(平成17年3月31日現在)
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 他(平成17年3月31日現在)
主な事業内容	総合建設業
本投資法人との関係	大成建設株式会社は、本投資法人の資産運用会社である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(以下「TRIM」といいます。)の株主であり、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」に該当しますので、取得にあたり、TRIMは本投資法人の役員会の事前承認を得ています。なお、「利害関係者」は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」とは異なります。

6. 今後の見通し

本物件取得に伴って、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 本物件の外観イメージ図
- 参考資料3 施設配置図及び断面図
- 参考資料4 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	7.7%	
	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	5.3%	
	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	2.4%	
	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	5.6%	
	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	5.7%	
	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	42.8%
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	1.5%	
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30	888	0.4%	
	事務所	B-	東池袋四丁目第一種市街地 再開発事業 業務棟 (注4)	H19.3(予定)	5,467	2.6%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.9%	
	商業施設	B-2	ツルミファーガ1	H13.11.16	3,040	1.4%	
	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					45,122	21.5%

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	1.0%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	3.9%	
	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	0.7%	
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.8%	
	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	1.3%	
	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	6.2%	
	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	7,220	3.4%	
	地方計					75,107	35.7%
	合計					210,230	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。

(注4) 東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟は、平成17年9月30日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成19年3月の予定です。

(注5) 平成17年11月30日付で譲渡予定のパークイースト札幌は除いて表示しています。

参考資料 2

本物件の外観イメージ図



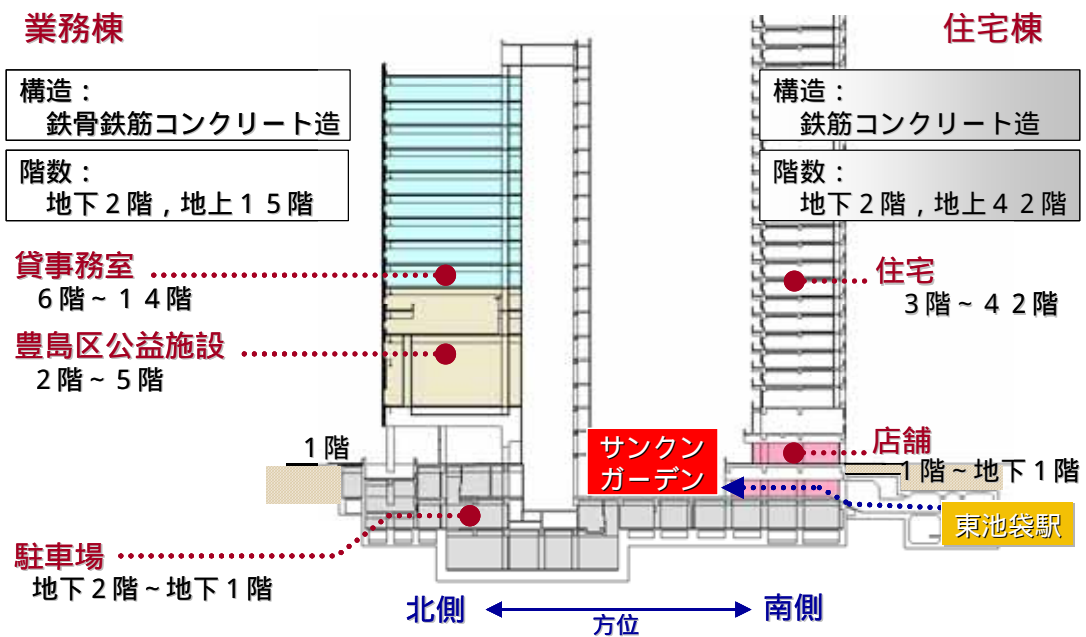
(注) 上図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

参考資料 3

施設配置図及び断面図
【施設配置図】



【断面図】



参考資料 4

本物件の案内図

【案内図】

