

平成 17 年 4 月 15 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

既に本投資法人が一部の権利を有している福岡ビルにつきまして、本投資法人の持分比率を増加させることにより、運用効率の向上を企図して本件区分所有権について追加取得を行うものです。

2. 取得の概要

取得資産 : 不動産
資産の名称 : 福岡ビル
取得価格 : 1,120 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 4 月 15 日
取得日 : 平成 17 年 4 月 15 日
取得先 : 旭工業株式会社
取得資金 : 自己資金により取得

3. 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区八重洲二丁目 8 番 1 7
		建物	東京都中央区八重洲二丁目 8 番地 1 7、8 番地 1 8
	住居表示	東京都中央区八重洲二丁目 8 番 7 号	
交通	JR 線「東京」駅徒歩 6 分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩 2 分		
用途	事務所・銀行・駐車場		

所有形態		<p>土地：所有権（共有：今回取得する共有持分割合7.5%。本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分割合21.8%） 敷地は2筆からなり、うち8番17は他の区分所有者4社との共有。8番18は他の区分所有者である株式会社福岡銀行の単独所有です。他の区分所有者は、株式会社福岡銀行ほか法人3社です。</p> <p>建物：区分所有権（今回取得する部分：7階 716.79㎡、本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分の合計：6階、7階、10階の共有持分 2,020.41㎡） 10階の共有持分81.869%、他の共有者7-ル・ケービ-毎日放送株式会社</p>	
面積 (登記簿上の表示)		土地	<p>全体敷地面積 1,302.17㎡ (393.91坪)</p> <p>うち今回取得する共有持分相当面積 71.82㎡ (21.72坪)</p> <p>本投資法人が権利を有する共有持分相当面積合計 208.75㎡ (63.15坪)</p>
		建物	<p>一棟全体の延床面積 11,627.74㎡ (3,517.39坪)</p> <p>一棟全体の専有面積 7,679.60㎡ (2,323.08坪)</p> <p>うち今回取得する専有部分の面積 716.79㎡ (216.83坪)</p> <p>本投資法人が権利を有する専有部分の面積合計 2,020.41㎡ (611.17坪)</p>
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成2年5月31日	
設計会社		株式会社日本設計	
施工会社		鹿島建設株式会社・清水建設株式会社・日産建設株式会社（現商号：りんかい日産建設株式会社） 共同体	
建物スペック	基準階賃貸面積	687.34㎡	(207.92坪)
	基準階天井高	2,600mm	
	空調方式	各階別空調	
	床方式	3WAYフロアダクト	
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
	鑑定評価額	1,090,000千円	
	価格時点	平成17年4月1日	
地震PML		<p>9.7%（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）</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		<p>本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分のテナントの総数：2</p> <p>うち今回取得部分の専有部分のテナントの総数：1</p>	
主要テナント		有限会社経営法学倶楽部	
年間想定賃料収入 (共益費含む)		199百万円	
総賃貸可能面積		<p>本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸可能面積： 1,937.40㎡</p> <p>うち、今回取得部分の賃貸可能面積： 687.34㎡</p>	
総賃貸面積		<p>本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸面積： 1,937.40㎡</p> <p>うち、今回取得部分の賃貸面積： 687.34㎡</p>	
取得日現在の稼働率		100%	
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本件取得後の本投資法人の持分相当の年間想定数値（稼働率の前提は100%。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、稼働率は、取得日現在（平成17年4月15日）における数値を記載。</p>			

4. 取得先の概要

商号	旭工業株式会社
本店所在地	東京都千代田区平河町二丁目16番6号
代表者	代表取締役 岡本 禎夫
資本金	50,000千円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	なし

5. 本件取得の経緯

	平成15年10月15日取得	今回取得部分
取得価格 (累計)	1,800百万円 (1,800百万円)	1,120百万円 (2,920百万円)
専有面積(持分対応) (累計)	1,303.62㎡ (1,303.62㎡)	716.79㎡ (2,020.41㎡)
全体専有面積に 対する割合(累計)	17.0%	26.3%

建物	用途	本投資法人の所有部分
10階	事務所	平成15年10月15日取得部分(共有持分割合:81869/100000)
9階	事務所	
8階	事務所	
7階	事務所	今回取得対象部分
6階	事務所	平成15年10月15日取得部分
5階 1階	事務所	
B1階	駐車場	
B2階	駐車場	
土地	他の区分所有者 単独所有 (344.62㎡)	他の区分所有者との共有(957.55㎡) 平成15年10月15日取得の共有持分(143/1000) 今回取得の共有持分(75/1000)

(注)平成15年10月15日の取得部分について、本投資法人は不動産信託受益権で保有しています。

6. 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7期(平成17年6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ー一覧
- 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	205
賃料収入（共益費含）	199
その他	6
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	61
管理組合費	30
水道光熱費	4
公租公課	21
その他	5
NOI（ = - ）	145

（想定収支の前提）

上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した本件取得後の本投資法人の持分相当の年間想定収支であり（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。

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	8.1%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.4%
	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	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21 / H16.11.12	2,420	1.2%
	事務所	A-5	J P Rクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	2.0%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	5.6%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.5%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15 / H17.4.15	2,920	1.5%
	事務所	A-9	J P R市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.6%
	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	1.8%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.0%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 / H17.4.12	11,821	5.9%
	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	J P R渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	6.0%
	商業施設	A-2	S S 代官山	H16.10.5	2,160	1.1%
	東京都心部 計					90,001
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.9%
	事務所	B-2	J P R千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.2%
	事務所	B-3	J P R横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.5%
	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	4.1%
	事務所	B-7	J P R上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.6%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	5.1%
	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	1.1%
	東京周辺部 計					38,767

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	1.1%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	4.2%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.1%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.1%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.5%
	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	1.9%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.1%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.6%
	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-15	SK広島ビル	H14.10.4	947	0.5%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	2.3%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.1%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920	1.0%
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137	2.1%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	6.5%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	2.1%
	商業施設	C-	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.31(予定)	5,430	2.7%
	地方計					70,984
合計					199,752	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 3

本物件の外観写真



参考資料4

本物件の案内図及び取得対象階平面図

【案内図】



【取得対象階平面図】

