

平成 16 年 10 月 14 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、本年 11 月 9 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 : ビッグス新宿ビル
取得価格 : 2,900 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 10 月 15 日
取得予定日 : 平成 16 年 11 月 9 日
取得先 : 五洋建設株式会社
取得資金 : 借入金及び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	東京都新宿区新宿二丁目19番1ほか
		建物	東京都新宿区新宿二丁目19番1
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	
	交通	都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結	
	用途	事務所・店舗	

所有形態	土地：所有権（共有：持分割合25%）、建物：所有権（共有：持分割合25%） 他の共有者：みずほ信託銀行株式会社、セントラル総合開発株式会社	
面積 （登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積 3,522.46㎡ (1,065.54坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積 880.62㎡ (266.39坪)
	建物	一棟全体の延床面積 25,733.10㎡ (7,784.26坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積 6,433.28㎡ (1,946.07坪)
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14階建	
建築時期（登記簿上の表示）	昭和60年4月15日	
設計会社	株式会社日建設計	
施工会社	五洋建設株式会社	
建物 ス ペ ック	基準階賃貸面積	911.60㎡ (275.76坪) (全体面積)
	基準階天井高	2,500mm
	空調方式	各階別空調
	床方式	フロアダクト（一部OAフロア）
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	2,910,000千円
	価格時点	平成16年9月1日
地震PML	7.8%（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	22	
主要テナント	株式会社アクタス、株式会社きもと	
年間想定賃料収入 （共益費含む）	267百万円	
総賃貸可能面積	共有者の共有持分を含む総賃貸可能面積：	15,151.13㎡
	うち今回取得する共有持分相当面積：	3,787.78㎡
総賃貸面積	共有者の共有持分を含む総賃貸面積：	13,281.12㎡
	うち今回取得する共有持分相当面積：	3,320.28㎡
取得予定日の稼働率	87.7%	
特記事項	全体敷地の一部に地下鉄事業施設所有を目的とし、東京都を地上権者とする区分地上権が設定されています。	
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93%。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9日）における見込み数値を記載。		

4. 取得先の概要

商号	五洋建設株式会社
本店所在地	東京都文京区後楽2丁目2番8号
代表者	代表取締役社長 加藤秀明
資本金	18,070百万円（平成16年3月31日現在）
大株主	株式会社みずほコーポレート銀行 他（平成16年3月31日現在）
主な事業内容	建設業
本投資法人との関係	なし

5. 仲介の概要

- 仲介会社：東京建物不動産販売株式会社
東京建物不動産販売株式会社は、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・マネジメントの株主東京建物株式会社（26%出資）の全額出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの「利害関係人等」に該当します。
- 支払手数料：87,000千円（取得価格の3%、消費税別途）

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 本物件案内図及び基準階平面図

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	307
賃料収入（共益費含）	267
その他	41
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	124
外注委託費	42
水道光熱費	35
公租公課	33
その他	15
NOI（ = - ）	183

（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93%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

平成 16 年 11 月 9 日時点

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	9.1%
	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	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.2%
	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	6.3%
	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	2.9%
	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	2.0%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.6%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9	2,900	1.6%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	6.7%
	商業施設	A-2	S S 代官山	H16.10.5	2,160	1.2%
	東京都心部 計					79,050
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.3%
	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	5.7%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	1.7%
	東京周辺部 計					38,707

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	2.1%	
	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	1.8%	
	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	1.6%	
	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	7.3%	
	地方計					60,962	34.1%
	合計					178,719	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)を記載しております。

(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おります。

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基準階平面図

【案内図】



【基準階平面図】

