

平成 17 年 3 月 29 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、本年 4 月 12 日を予定しております。

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ビッグス新宿ビルにつきまして、本投資法人の共有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共有持分について追加取得を行うものです。

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 : 8,921 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）
契約予定日 : 平成 17 年 3 月 30 日
取得予定日 : 平成 17 年 4 月 12 日
取得先 : みずほ信託銀行株式会社
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	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：今回取得する共有持分持分割50%。本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分割75%） 建物：所有権（共有：今回取得する共有持分持分割50%。本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分割75%） 他の共有者：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	1,761.23㎡ (532.77坪)
		本投資法人が権利を有する共有持分相当面積合計	2,641.85㎡ (799.16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	12,866.55㎡ (3,892.13坪)
		本投資法人が権利を有する共有持分相当面積合計	19,299.83㎡ (5,838.20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	株式会社三友システムアプライザルによる鑑定評価	
	鑑定評価額	8,900,000千円	
	価格時点	平成17年3月8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	21		
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)	800百万円		
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：	15,151.14㎡	
	うち今回取得する共有持分相当面積：	7,575.57㎡	
	本投資法人が権利を有する共有持分相当面積：	11,363.35㎡	
総賃貸面積	共有者の共有持分を含む総賃貸面積：	12,357.20㎡	
	うち今回取得する共有持分相当面積：	6,178.60㎡	
	本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分相当面積：	9,267.90㎡	
取得予定日の稼働率	81.6%		
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本件取得後の本投資法人の持分（75%）相当の年間想定数値（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17年4月12日）における見込み数値を記載。			

4. 取得先の概要

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 池田輝彦
資本金	247,231百万円 (平成16年3月31日現在)
大株主	株式会社みずほフィナンシャルグループ (平成16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(注) 但し、同社は本投資法人の一般事務受託者・資産保管会社・投資法人債管理会社となっております。

(注) 本件取得先であるみずほ信託銀行株式会社は、信託受託者として、受益者であるレッドライオンズキャピタル特定目的会社(以下「レッドライオンズ」といいます。)の指図に基づき本件不動産を売却するものです。レッドライオンズは特定社員を英国領ケイマン諸島籍法人とし、優先出資社員を明治安田生命保険相互会社(旧商号:安田生命保険相互会社、以下「明治安田生命」といいます。)及び大成建設株式会社(以下「大成建設」といいます。)ほかとしております。
なお、明治安田生命及び大成建設は、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。また、レッドライオンズは、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」となります。

5. 本件取得の経緯

本件は、本物件の共有者である上記4記載の取得先から、共有者間の合意書に基づき、今回取得対象となる共有持分を第三者へ譲渡を予定している旨の通知を受領し、検討の結果、優先買取権を行使し、第三者への譲渡価格と同条件にて取得するものです。

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	935
賃料収入（共益費含）	800
その他	134
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	344
外注委託費	106
水道光熱費	104
公租公課	100
その他	34
NOI（ = - ）	591

（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本件取得後の本投資法人の持分（75%）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

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	8.2%
	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	1,800	0.9%
	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 (予定)	11,821	6.0%
	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					88,881
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880	3.0%
	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	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	1.5%
	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	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	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.5%
	事務所	C-16	J P R 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	U F J 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	J P R 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	35.7%
合計					198,632	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基準階平面図

【案内図】



【基準階平面図】

※このプラン図は縮尺1/600です。

