

平成 17 年 3 月 4 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 17 年 3 月 22 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、地方主要都市におけるポ・トフォリオ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 : UFJ セントラルリース本社ビル  
取得価格 : 4,137 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 3 月 4 日  
取得予定日 : 平成 17 年 3 月 22 日  
取得先 : UFJ セントラルリース株式会社  
取得資金 : 自己資金等により取得予定

#### 3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	愛知県名古屋市中区栄一丁目2411番1ほか
		建物	愛知県名古屋市中区栄一丁目2411番地2
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	
	交通	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩7分	
	用途	事務所・駐車場	

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	1,610.38㎡ (487.14坪)
	建物	延床面積	10,201.44㎡ (3,085.94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1階付9階建		
建築時期(登記簿上の表示)	平成3年3月7日		
設計会社	株式会社竹中工務店		
施工会社	株式会社竹中工務店		
建物 ス ペ ッ ク	基準階賃貸面積	817.44㎡ (247.28坪)	
	基準階天井高	2,580mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	フロアダクト(一部OAフロア)	
評価方法	評価方法	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	3,940,000千円	
	価格時点	平成17年2月1日	
地震PML	8.6% (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	U F J セントラルリース株式会社		
総賃貸可能面積	7,123.07㎡		
総賃貸面積	7,123.07㎡		
取得予定日の稼働率	100.0%		
想定NOI(NOI利回り)	254,404千円 (6.15%)		
特記事項	なし		
<p>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3月22日)における見込み数値を記載。</p> <p>想定NOIは取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり(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。</p> <p>1) 収益については稼働率100%を前提としています。</p> <p>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。</p>			

#### 4. 取得先の概要

商号	U F J セントラルリース株式会社
本店所在地	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号
代表者	代表取締役社長 田中一好
資本金	6,567百万円(平成16年3月31日現在)
大株主	株式会社U F J 銀行 他(平成16年3月31日現在)
主な事業内容	情報関連機器、産業工作機械、商業用店舗設備、医療機器等のリース
本投資法人との関係	なし

5. 賃貸借契約の概要

本物件は、賃貸借室の全てをUFJセントラルリース株式会社に賃貸し(マスターリース)、同社はこの一部を転貸します。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	UFJセントラルリース株式会社
賃貸面積	7,123.07 m <sup>2</sup>
契約期間	平成 17 年 3 月 22 日(予定)から 5 年間
契約種類	普通借家契約
賃料改定	賃貸借期間は原則として賃料固定
中途解約	賃貸借期間は原則として中途解約不可

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 本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧
- 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	8.8%
	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	1.1%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21 / H16.11.12	2,420	1.3%
	事務所	A-5	J P R クレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	2.2%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	6.1%
	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	J P R 市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.8%
	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	1.9%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.4%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9	2,900	1.6%
	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	6.5%
	商業施設	A-2	S S 代官山	H16.10.5	2,160	1.2%
	東京都心部 計					79,960
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880	3.2%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.3%
	事務所	B-3	J P R 横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.6%
	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	4.4%
	事務所	B-7	J P R 上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.8%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	5.5%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	1.6%
	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	1.2%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	4.5%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.3%	
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.2%	
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.6%	
	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	2.0%	
	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	1.7%	
	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	1.5%	
	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	2.5%	
	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	1.0%	
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137	2.2%	
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	7.1%	
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	2.3%	
	地方計					65,554	35.6%
	合計					184,281	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)を記載しています。

(注2) 各比率及び稼働率は、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) 平成17年3月16日に譲渡予定の「JPR池袋ビル(取得価格2,040百万円)」、「JPRパークウエスト高松(同872百万円)」、「JPRスクエア博多イースト・ウエスト(同2,873百万円)」を除いて表示しています。

## 参考資料 2

本物件の外観写真



### 参考資料 3

本物件の案内図及び基準階平面図

#### 【案内図】



#### 【基準階平面図】

