

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 ² |
| 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 | 43.4% |
| 東京周辺部 | 事務所 | B-1 | アルカイースト | 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 | 21.0% |

| 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。

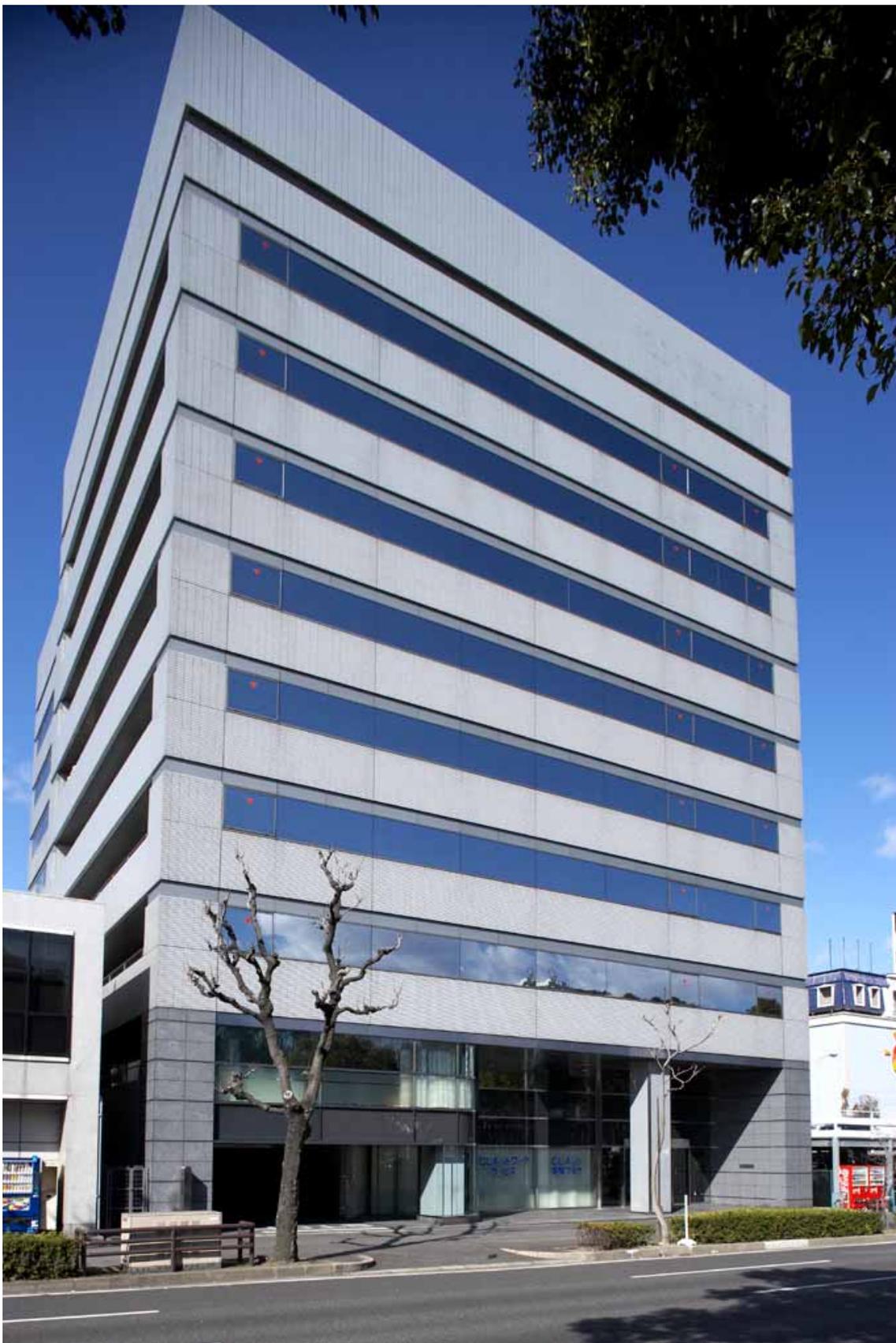
(注2) 各比率及び稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

(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】

