

平成 17 年 8 月 9 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 9 月 30 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、新たな東京周辺部オフィスビルの取得によってポ - トフォリオの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： 不動産を信託財産とする信託受益権

受託者： 中央三井信託銀行株式会社

信託期間： 平成 16 年 8 月 30 日から平成 26 年 8 月 31 日まで

資産の名称： 立川ビジネスセンタービル

取得価格： 888 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 8 月 9 日

取得予定日： 平成 17 年 9 月 30 日

取得先： 野村不動産株式会社

取得資金： 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	東京都立川市曙町二丁目 2 9 9 番
		建物	東京都立川市曙町二丁目 2 9 9 番地
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目 3 8 番 5 号	
	交通	JR 中央線・青梅線・南武線「立川」駅 徒歩 5 分	
	用途	事務所・駐車場	

所有形態	土地：所有権（共有、持分割合16.927%） 建物：区分所有権（取得対象部分：4階、5階） 他の区分所有者：東京建物株式会社ほか5者	
面積 （登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積 2,047.22㎡ (619.28坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積 346.53㎡ (104.83坪)
	建物	一棟全体の延床面積 14,706.36㎡ (4,448.67坪)
		一棟全体の専有面積 10,027.66㎡ (3,033.37坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積 1,746.58㎡ (528.34坪)
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根地下1階付12階建	
建築時期（登記簿上の表示）	平成6年12月15日	
設計会社	住宅・都市基盤整備公団（現 独立行政法人都市再生機構）	
施工会社	株式会社熊谷組、株式会社奥村組共同企業体	
建物 ス ペ ック	基準階賃貸面積	883.22㎡ (267.17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	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	903百万円
	価格時点	平成17年8月1日
地震PML	14.3% （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、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	4	
主要テナント	リコー販売株式会社	
年間想定賃料収入 （共益費含む）	93百万円	
総賃貸可能面積	1,747.13㎡ (528.51坪)	
総賃貸面積	1,747.13㎡ (528.51坪)	
取得予定日の稼働率	100.0%	
特記事項	なし	
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90%、当期の予測数値ではありません）。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9月30日）における見込み数値を記載。		

4. 取得先の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	取締役社長 鈴木弘久
資本金	2,000百万円（平成17年3月31日現在）
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	なし

5. 今後の見通し

本物件取得による第8期（平成17年12月期）の運用状況への影響は軽微です。
本物件取得後の運用状況の予想は、第7期（平成17年6月期）決算発表時に、第8期（平成17年12月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

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	106
賃料収入（共益費含）	93
その他	13
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	45
外注委託費	12
水道光熱費	16
公租公課	8
その他	10
NOI（ = - ）	60

（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90%を前提としています。
- 2）公租公課については平成17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	1.0%
	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	2.5%
	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	1.7%
	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	J P R代官山	H16.10.5	2,160	1.1%
東京都心部 計					90,001	44.9%
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	4.0%
	事務所	B-7	J P R上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.6%
	事務所	B -	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30 (予定)	888	0.4%
	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	H18.3 (予定)	2,100	1.0%
	東京周辺部 計					39,655

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	4.1%
	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	1.4%
	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	1.8%
	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-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.7%
	地方計					70,984
合計					200,640	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】

