

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平成 17 年 5 月 31 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、新たな商業施設の取得によってポ・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

取得資産：不動産

資産の名称：ベネトン心斎橋ビル

取得価格：5,430 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 29 日

取得予定日：平成 17 年 5 月 31 日

取得先：個人

取得資金：借入金及び自己資金により取得予定

（注）本件につきましては、不動産売買契約を締結いたしますが、取得予定日までに本件不動産の信託設定を行い、不動産信託受益権での取得を検討しています。

#### 3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 1 5 番 1 ほか
		建物	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 1 5 番 5 号
	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 2 番 1 1 号	
	交通	大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩 2 分	
	用途	店舗・事務所	

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	609.31㎡ (184.32坪)
	建物	延床面積	5,153.26㎡ (1,558.86坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根地下2階付10階建		
建築時期 (登記簿上の表示)	平成15年2月12日		
設計会社	鹿島建設株式会社		
施工会社	鹿島建設株式会社		
(建物オフィススペース分)	基準階賃貸面積	403.13㎡	(121.95坪)
	基準階天井高	2,700mm	
	空調方式	各階個別	
	床方式	O Aフロア (100mm)	
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	4,940,000千円	
	価格時点	平成17年4月1日	
地震PML	9.6% (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	本建物に抵当権の設定有り(注1)		
テナントの総数	1		
主要テナント	ベネトンジャパン株式会社(注2)		
総賃貸可能面積	5,893.00㎡		
総賃貸面積	5,893.00㎡		
取得予定日の稼働率	100%		
想定NOI (NOI利回り)	年額219百万円 (4.0%)		
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5月31日)における見込み数値を記載。          想定NOI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100%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。</p>			
<p>(注1) 売主のベネトンジャパン株式会社への建設協力金返還債務を担保するために本建物に抵当権が設定されており、本投資法人が本物件を取得後当該債務を承継する予定です。          (注2) テナントのベネトンジャパン株式会社は賃貸借室の一部を第三者に転貸しています。</p>			

#### 4. 本物件の立地等について

本物件の立地する心齋橋エリアは、大丸・そごう(建替中:平成17年秋開業予定)OPA、パルコ等の大型店に加え、御堂筋・長堀通り沿いの路面に多数のブランドショップが出店しています。また本建物は「第50回大阪建築コンクール」において大阪府知事賞を受賞しており、立地に加えて外観の視認性の高さを兼ね備えた希少性の高い物件と評価しています。

5. 賃貸借契約の概要

本物件は、賃貸借室の全てをベネトンジャパン株式会社に賃貸し（マスターリース）同社はこの一部を転貸しています。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	ベネトンジャパン株式会社
賃貸面積	5,893.00㎡
契約期間	平成15年2月15日から30年間

6. 取得先の概要

本件について、取得先は個人であり、その概要は取得先の希望により記載いたしません。

7. 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ータルフォーリオ一覧
- 参考資料2 本物件の外観写真
- 参考資料3 本物件案内図

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	8.2%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.4%
	事務所	A-3	JPR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	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	2.0%
	事務所	A-6	MS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	JPR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	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	6.0%
	商業施設	A-2	SS代官山	H16.10.5	2,160	1.1%
東京都心部 計					88,881	44.7%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.0%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.2%
	事務所	B-3	JPR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	JPR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
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 2

本物件の外観写真



### 参考資料 3

本物件の案内図

【案内図】

