

平成 18 年 7 月 24 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 古屋 康夫

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 8 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（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 : 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 16 年 3 月 29 日から平成 21 年 3 月 31 日まで
資産の名称 : 茶屋町グランデビル
取得価格 : 6,000 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 18 年 7 月 25 日
取得予定日 : 平成 18 年 8 月 30 日
取得先 : サターンアセット特定目的会社
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	大阪府大阪市北区茶屋町38番3、38番13
		建物	大阪府大阪市北区茶屋町38番地3、38番地13
	住居表示	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	
	交通	阪急線「梅田」駅徒歩1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅徒歩4分、JR線「大阪」駅徒歩5分	
	用途	店舗・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	592.45㎡ (179.22坪)
	建物	延床面積	3,219.36㎡ (973.86坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
建築時期 (登記簿上の表示)	平成6年6月15日		
設計会社	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所		
施工会社	株式会社竹中工務店		
建築確認機関	行政		
評価方法	評価方法	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	5,500百万円	
	価格時点	平成18年6月30日	
地震PML	17.4% (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、地震リスク分析におけ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) の間に、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	8		
主要テナント	株式会社ザラ・ジャパン		
総賃貸可能面積	2,484.39㎡		
総賃貸面積	2,484.39㎡		
稼働率	100%		
想定NOI (NOI利回り)	年額 219百万円 (3.7%)		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本信託土地と隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。 ・本信託土地に存する塀の一部が、東側隣接地及び南側隣接地へ越境しています。 ・本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。 ・本物件については、取得時に地震保険を付保する予定です。 		

テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得予定日 (平成18年8月30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)、以下の前提のもとで作成しております。

- 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18年度と同額の支出を見込んでいます。

4. 本物件の立地等について

梅田地区は、心齋橋と並び称される大阪有数の高度商業地域で、西日本一の乗降客数を誇る「大阪」駅及び「梅田」駅を最寄駅とする繁華性の高い地域です。本物件の所在する茶屋町エリアは、梅田地区の中でも路面店を中心にヤングカジュアル系店舗等が高度に集積しているエリアで、近年では再開発ビルが竣工し新たなイメージを作り出すとともに、高感度ファッション路面店の展開可能なエリアとして有力なロケーションを有しています。

更に、梅田北ヤードの大型再開発事業により、商業ポテンシャルの更なる向上が見込まれるエリアとして評価しています。

5. 取得先の概要

商号	サターンアセット特定目的会社
本店所在地	東京都港区南青山七丁目2番1号
代表者	取締役 横山 公一
資本金	171百万円（特定資本金及び優先資本金の合計金額）
本投資法人との関係	なし

6. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第9期（平成18年6月期）決算発表時に、第10期（平成18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

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	280
賃料収入（共益費含）	255
その他	25
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	62
外注委託費	14
水道光熱費	17
公租公課	16
その他	15
NOI（ = - ）	219

（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100%を前提としています。
- 2) 公租公課については、平成18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	7.3%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.3%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.9%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21 / H16.11.12	2,420	1.1%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.8%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	5.0%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.3%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15 / H17.4.15	2,920	1.3%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.3%
	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	1.6%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	4.5%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 / H17.4.12	11,821	5.3%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.3%
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	5.4%
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	1.0%
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	2.0%
東京都心部 計					94,461	42.5%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.6%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.1%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.3%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.4%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	3.6%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.5%
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30	888	0.4%
	事務所	B-	東池袋四丁目第一種市街地 再開発事業 業務棟 (注3)	H19.3(予定)	5,467	2.5%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.6%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	1.4%
	商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.9%
	商業施設	優先出資 証券	川崎ダイス特定目的会社 優先出資証券 (注4)	H17.12.21	1,553	0.7%
	東京周辺部 計					46,675

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	1.0%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	3.7%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.9%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.0%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.3%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.7%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.7%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.4%
	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	1.3%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	2.0%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.0%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920	0.9%
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137	1.9%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	5.8%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.9%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.4%
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	H17.9.28	7,220	3.2%
	商業施設	C-	茶屋町グランデビル	H18.8.30(予定)	6,000	2.7%
	地方計					81,107
合計					222,243	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、小数第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注3) 東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟は、平成17年9月30日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成19年3月の予定です。

(注4) 川崎グイス特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、本投資法人は、当該特定目的会社の発行済優先出資証券の10.0%を取得しています。

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

【案内図】

