

平成 16 年 11 月 11 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

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 11 月 11 日、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

既に本投資法人が一部の権利を有している新麹町ビル（みずほ信託銀行株式会社が信託財産として一部の区分所有権を所有、受益者は本投資法人）につきまして、本投資法人の持分比率を向上させることにより、運用効率の向上を企図して、本件区分所有権について追加取得を行うものです。

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 : みずほ信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 16 年 11 月 12 日から平成 26 年 11 月 30 日まで
資産の名称 : 新麹町ビル
取得価格 : 200 百万円
(ただし、取得諸経費、消費税を除く。)
契約予定日 : 平成 16 年 11 月 12 日
取得予定日 : 平成 16 年 11 月 12 日
取得先 : 篠崎 邦子
取得資金 : 自己資金により取得

3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区麹町 4 丁目 3 番 3
		建物	東京都千代田区麹町 4 丁目 3 番地 3
	住居表示	東京都千代田区麹町 4 丁目 3 番 3 号	
	交通	営団地下鉄有楽町線「麹町」駅徒歩 3 分	

用途	事務所・居宅・駐車場（購入対象部分は事務所）	
所有形態	土地：共有（購入対象部分：持分430,052分の31,253、本投資法人が既に権利を有している持分との合計：430,052分の331,937）	
	建物：区分所有（購入対象部分：4階部分 306.58㎡、本投資法人が既に権利を有している専有部分との合計：1階～7階（3,258.14㎡）	
面積 （登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積 657.80㎡ （198.98坪）
		うち今回取得する共有持分相当面積 47.80㎡ （14.46坪）
		本投資法人が権利を有することとなる共有持分相当面積 507.73㎡ （153.59坪）
	建物	一棟全体の延床面積 5,152.98㎡ （1,558.78坪）
		一棟全体の専有面積 4,214.63㎡ （1,274.93坪）
		うち今回取得する専有部分の面積 306.58㎡ （92.74坪）
本投資法人が権利を有することとなる専有部分の面積 3,258.14㎡ （985.59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）	昭和59年10月25日	
設計会社	明成建設株式会社	
施工会社	明成・東急建設共同企業体	
建物 ス ペ ック	基準階賃貸面積	462.46㎡ （139.89坪）
	基準階天井高	2,590mm
	空調方式	セントラル(一部個別対応)
	床方式	フロアダクト(一部OAフロア)
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	208,000千円
	価格時点	平成16年11月1日
地震PML	13.2%（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	本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分のテナントの総数：11	
	うち今回取得部分の専有部分のテナントの総数：1	
主要テナント	株式会社ジャンニ・ヴェルサ・チ・ジャパン、新川電機株式会社、財団法人全国市町村振興協会（本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分の入居中の主要テナント）	
年間想定賃料収入 （共益費含む）	22百万円	
総賃貸可能面積	本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸可能面積：	3,319.33㎡
	うち今回取得部分の賃貸可能面積：	312.53㎡
総賃貸面積	本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸面積：	3,319.33㎡
	うち今回取得部分の賃貸面積：	312.53㎡
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100.0%。当期の予測数値ではありません）。また、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16年11月12日）における見込み数値を記載。		

4. 仲介の概要

仲介会社：東京建物株式会社

東京建物株式会社は、本投資法人の資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの株主（26%出資）であり、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者に該当しますので、仲介業務の委嘱に関し、本投資法人の承認を得ています。但し、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」とは異なります。

支払手数料：6,000千円（取得価格の3%、消費税別途）

5. 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6期（平成16年12月期）の運用状況の予想に変更はありません。

6. その他

賃貸借契約について

今回取得する専有部分については、有限会社弥栄が本件売主から賃借し、更に東京建物株式会社が有限会社弥栄から賃借し（マスタ-リ-ス）これをテナントに転貸していましたが、本物件の引渡しと同日付で、これらの賃貸借契約を合意解約し、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社とテナントとの直接賃貸借契約に移行いたします。

本物件取得の経緯

	平成13年11月16日取得	平成14年11月21日取得	今回取得予定部分
取得価格 (累計)	1,670百万円 (1,670百万円)	550百万円 (2,220百万円)	200百万円 (2,420百万円)
専有面積 (累計)	2,067.34㎡ (2,067.34㎡)	884.22㎡ (2,951.56㎡)	306.58㎡ (3,258.14㎡)
全体専有面積に 対する割合(累計)	49.1%	70.0%	77.3%

階	用途	本投資法人の所有部分
9階	住宅	
8階	事務所	
7階	事務所	平成13年11月16日取得部分
6階	事務所	平成13年11月16日取得部分
5階	事務所	平成13年11月16日取得部分
4階	事務所	平成13年11月16日取得部分 今回取得部分
3階	事務所	平成13年11月16日取得部分
2階	事務所	平成14年11月21日取得部分
1階	事務所	平成14年11月21日取得部分
B1階	駐車場	

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ー
- 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	23
賃料収入（共益費含）	22
その他	1
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	9
管理組合費	4
水道光熱費	1
公租公課	1
その他	2
NOI（ = - ）	14

（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16年度と同額の支出を見込んでいます。

参考資料2

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 16 年 11 月 12 日現在

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	9.1%
	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	1.2%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21 / H16.11.12	2,420	1.4%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.2%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	6.3%
	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	健和ビル	H16.5.28	5,100	2.9%
	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	2.0%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.6%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9	2,900	1.6%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	6.7%
	商業施設	A-2	S S 代官山	H16.10.5	2,160	1.2%
	東京都心部 計					79,250
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.3%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.3%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	1.6%
	事務所	B-4	J P R 池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.1%
	事務所	B-5	新横浜第二センタ - 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	4.5%
	事務所	B-7	S E F 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	5.7%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	1.7%
	東京周辺部 計					38,707

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	4.6%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.3%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.5%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	1.2%	
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900	1.6%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	1.6%	
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.9%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	2.1%	
	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	1.8%	
	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	1.6%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.5%	
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	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	1.1%	
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	7.3%	
	地方計					60,962	34.1%
	合計					178,919	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)を記載しております。

(注2) 各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

参考資料 3

本物件の外観写真



参考資料 4

本物件の案内図及び取得階平面図

【案内図】



【取得階平面図】

