

平成 16 年 11 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 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。

#### 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  
資産の名称：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  
(キュボ・ラ本館棟)  
取得価格：2,100百万円  
(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25日  
取得予定日：平成18年3月末予定(本物件竣工後)  
取得先：大成建設株式会社  
取得資金：未定

#### 3. 取得予定資産の内容

|     |         |                          |                   |
|-----|---------|--------------------------|-------------------|
| 所在地 | 登記簿上の表示 | 土地                       | 埼玉県川口市川口一丁目700番ほか |
|     |         | 建物                       | 未定                |
|     | 住居表示    | 未定                       |                   |
|     | 交通      | JR京浜東北線「川口」駅徒歩1分         |                   |
|     | 用途      | 店舗、公共・公益施設(取得対象部分の用途は店舗) |                   |

|   |   |                            |                         |
|---|---|----------------------------|-------------------------|
| 所有形態  | 土地：所有権（共有：持分割合7.3%、分譲住宅棟を含む全体敷地の持分）<br>建物：区分所有権<br>他の区分所有者：川口市ほか  |                            |                         |
| 面積  | 土地  | 本件再開発の全体敷地面積               | 15,008.28㎡ (4,540.00坪)  |
|   |   | うち今回取得する共有持分相当面積           | 1,100.74㎡ (332.97坪)     |
|   | 建物  | 一棟全体の延床面積（ｷｯﾁﾝ・ﾗﾝﾈｰｼﾝｸﾞのみ） | 49,287.28㎡ (14,909.40坪) |
|   |   | 一棟全体の専有面積（ｷｯﾁﾝ・ﾗﾝﾈｰｼﾝｸﾞのみ） | 35,629.33㎡ (10,777.87坪) |
|   |   | うち本投資法人が取得する専有部分の面積        | 5,963.00㎡ (1,803.81坪)   |
| 構造  | 鉄骨造地下2階地上8階建塔屋1階一部地上7階建（ｷｯﾁﾝ・ﾗﾝﾈｰｼﾝｸﾞ棟）   |                            |                         |
| 竣工予定時期  | 平成18年3月   |                            |                         |
| 設計会社  | 株式会社エイアンドティ建築研究所  |                            |                         |
| 施工会社  | 大成・三井住友・埼玉建興・川口土建共同企業体  |                            |                         |
| 評価方法  | 評価方法  | 株式会社三友システムアプレイザルによる鑑定評価    |                         |
|   | 鑑定評価額   | 2,100,000千円                |                         |
|   | 価格時点  | 平成16年11月1日                 |                         |
| 地震PML   | 13.7%（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）<br><br>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   |                            |                         |
| 年間想定NOI   | 137 百万円   |                            |                         |
| 総賃貸可能面積   | 5,963.00㎡   |                            |                         |
| 総賃貸面積   | 5,963.00㎡   |                            |                         |
| 取得予定日の稼働率   | 100.0%  |                            |                         |
| 特記事項  | なし  |                            |                         |
| 年間想定NOI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%）。なお上記建物面積等は現在の計画案による数値であり、今後の建築計画の変更等により変更の可能性があります。また地震PML、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18年3月）における見込み数値を記載。 |   |                            |                         |

#### 4. 本件不動産の取得について

##### 開発物件への取組

本物件は、平成18年3月竣工に向け現在建築中であり、未竣工の状態ですが、建物竣工後に引渡しを受ける等約定を売主と交わしており、建物完工リスク・スケジュール遅延リスク等の開発リスクを極力排除する等適切にリスクマネジメントの対応策を講じています。また、既にテナントとの賃貸借契約を締結済みのため、テナント誘致のリスクや賃貸条件の不確実性も軽減しています。本投資法人は希少性の高い優良物件の取得の一手法として、今後もこのような開発物件の取得を目指していきます。

##### 資産運用会社への出資会社とのコラボレーション

本物件は、本投資法人の資産運用会社への出資会社である大成建設株式会社が市街地再開発事業の事業協力者として参画しており、今回、同社が取得予定の権利床及び保留床の一部を本投資法人が取得を行うものです。

## 5. 建物賃貸借の概要

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| テナント名 | 株式会社マルエツ                |
| 賃貸面積  | 5,963.00 m <sup>2</sup> |
| 契約期間  | 平成 18 年使用開始日から 20 年間    |
| 契約種類  | 事業用定期建物賃貸借契約            |
| 賃料改定  | 当初 10 年間固定、以降 3 年毎改定可能  |
| 中途解約  | 原則として不可                 |

## 6. 取得先の概要

|           |  |
|-----------|--|
| 商号        | 大成建設株式会社   |
| 本店所在地     | 東京都新宿区西新宿1丁目25番1号  |
| 代表者       | 代表取締役社長 葉山 莞児  |
| 資本金       | 94,348百万円（平成16年3月31日現在）  |
| 大株主       | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 他（平成16年3月31日現在）   |
| 主な事業内容    | 総合建設業  |
| 本投資法人との関係 | 大成建設株式会社は、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（20%出資、以下「TRIM」）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、取得にあたり、TRIMは本投資法人の役員会の事前承認を得ています。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」とは異なります。 |

## 7. 今後の見通し

本物件取得に伴う第 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。

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 本件再開発全体の外観イメージ図
- 参考資料 3 施設配置図及び断面図
- 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<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率<br>(注2) |
|-------|---------|------|---------------------------------|---|-----------------------|--------------|
| 東京都心  | 事務所     | A-1  | 兼松ビル                            | H13.12.27                               | 16,276                | 9.0%         |
|       | 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 /<br>H14.11.21 /<br>H16.11.12 | 2,420                 | 1.3%         |
|       | 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                | 6.2%         |
|       | 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                 | 2.8%         |
|       | 事務所     | A-10 | オーバルコート大崎<br>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                | 5.5%         |
|       | 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                | 6.6%         |
|       | 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                 | 3.2%         |
|       | 事務所     | B-2  | J P R千葉ビル                       | H13.12.13                               | 2,350                 | 1.3%         |
|       | 事務所     | B-3  | 朝日生命<br>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                | 5.6%         |
|       | 商業施設    | B-2  | ツルミフーガ 1                        | H13.11.16                               | 3,040                 | 1.7%         |
|       | 商業施設    | -    | 川口1丁目1番第一種市街地<br>再開発事業 公益・商業施設棟 | H18.3 (予定)                              | 2,100                 | 1.2%         |
|       | 東京周辺部 計 |      |                                 |   |                       | 40,807       |

| 地域区分 | 用途   | 物件番号 | 物件名称              | 取得日                   | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率<br>(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<br>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                 | 2.0%         |        |
|      | 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                 | 1.6%         |        |
|      | 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/<br>H15.7.16 | 13,000                | 7.2%         |        |
|      | 地方 計 |      |                   |                       |                       | 60,962       | 33.7%  |
|      | 合計   |      |                   |                       |                       | 181,019      | 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2

本件再開発全体の外観イメージ図



### 【本件施行地区の概況】

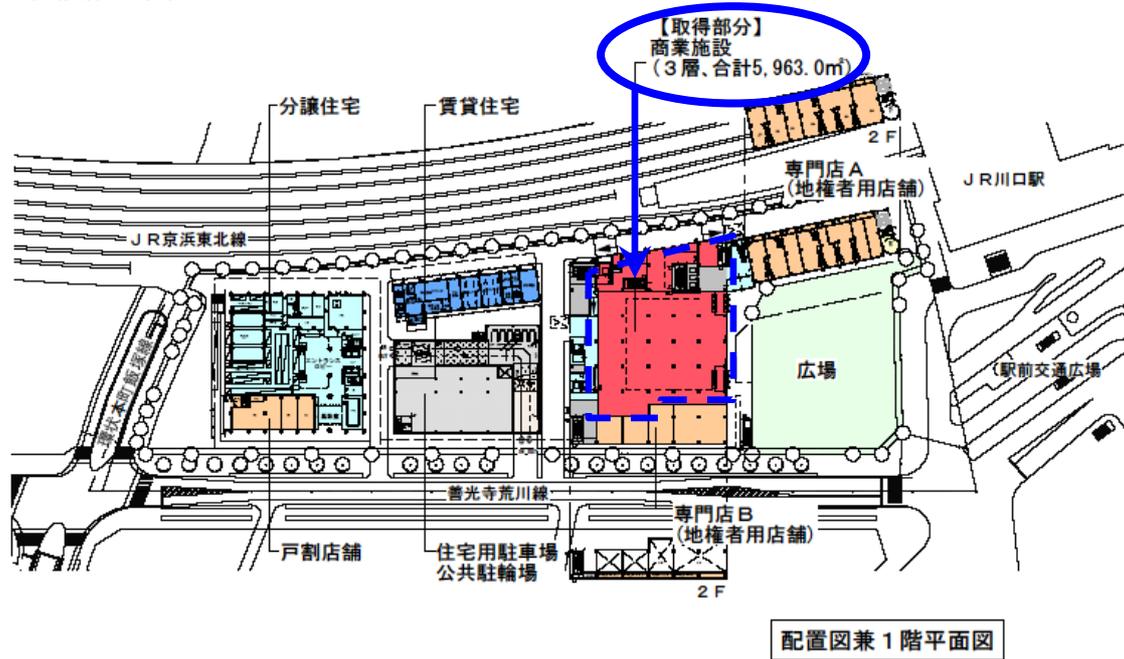
本件再開発エリアは、「第3次川口市総合計画」、「都市再開発方針」、「川口駅周辺市街地整備構想」に基づき、21世紀に向けての「川口の顔づくり」が進められてきたJR川口駅周辺地区の一角にあり、平成3年12月、川口都市計画川口1丁目1番第一種市街地再開発事業の都市計画決定が行われ、その後の経済状況の変化により当初計画を見直し平成9年4月及び平成14年3月に都市計画変更を受け、新たな事業が図られてきたエリアです。

本件再開発エリアには、商業施設（核店舗と地権者等の店舗）、公益施設、超高層及び高層の都市型住宅が一体で建設される計画ですが、このうち本投資法人が取得する商業施設は、JR川口駅に隣接する核店舗部分です。

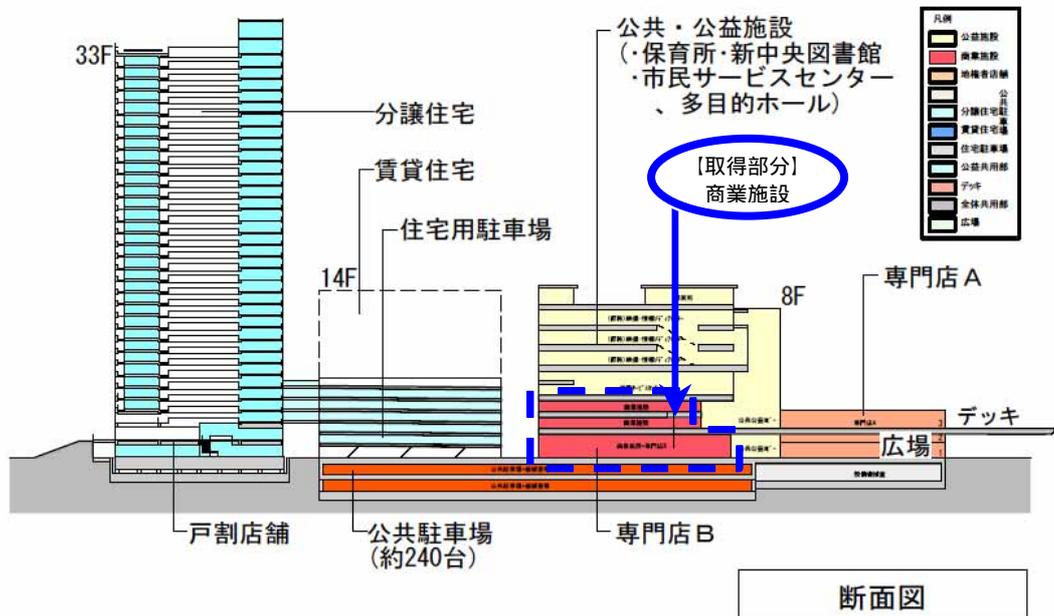
### 参考資料 3

施設配置図及び断面図

#### 【施設配置図】



#### 【断面図】



## 参考資料4

本物件案内図

【案内図】

