

平成 16 年 5 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。
なお、取得日につきましては、本年 6 月 1 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、新たな東京都心オフィスビルの取得によってポ・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：UFJ信託銀行株式会社

信託期間：平成 14 年 3 月 29 日から平成 26 年 6 月 30 日まで

資産の名称：オーバルコート大崎マークウエスト

取得価格：3,500 百万円

(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)

契約予定日：平成 16 年 5 月 25 日

取得予定日：平成 16 年 6 月 1 日

取得先：有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン

取得資金：借入金により取得

3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都品川区東五反田二丁目 5 5 0 番 1
		建物	東京都品川区東五反田二丁目 5 5 0 番地 1、5 5 0 番地 2
	住居表示	東京都品川区東五反田二丁目 1 7 番 1 号	
	交通	JR線「大崎」駅徒歩 3 分、JR線・都営浅草線「五反田」駅徒歩 6 分	
	用途	事務所	

所有形態	土地：所有権（共有：持分割合27.1184%） 敷地は2筆からなり、うち550番1（取得対象部分の敷地権が設定）は他の区分所有者5社との共有（持分割合：27.1184%）です。550番2は他の区分所有者である日本コムシス㈱が所有者随應寺から借地しております。 建物：区分所有権（取得対象部分：7～10階）		
面積 (管理規約上の表示)	土地	全体敷地面積	4,006.00㎡ (1,211.82坪)
		うち敷地権の対象面積	3,533.10㎡ (1,068.76坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積	958.12㎡ (289.83坪)
	建物	一棟全体の延床面積	28,575.80㎡ (8,644.18坪)
		一棟全体の専有面積	17,081.76㎡ (5,167.23坪)
うち本投資法人が取得する専有部分面積		4,088.44㎡ (1,236.75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地下2階付17階建		
建築時期（登記簿上の表示）	平成13年6月29日		
設計会社	株式会社日本設計		
施工会社	フジタ・大成建設・前田建設工業共同企業体		
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	3,400,000千円	
	価格時点	平成16年4月1日	
地震PML	6.3%（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	本日現在、本信託受益権に質権。当該担保権は、本投資法人が本受益権を取得するまでに解除されます。なお、現在本投資法人取得後における担保権設定の予定はありません。		
テナントの総数	2		
主要テナント	三井不動産株式会社、コベルコ建機株式会社		
総賃貸可能面積	4,088.42㎡		
総賃貸面積	4,088.42㎡		
取得予定日の稼働率	100%		
年間想定賃料収入 (共益費含む)	328,390千円		
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（前提は取得予定日時点見込みの稼働率100%。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6月1日）における見込み数値を記載。			

4. 取得先の概要

商号	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	取締役 松澤 和浩
資本金	3,000千円
本投資法人との関係	なし

5. 仲介の概要

- 仲介会社：東京建物株式会社他
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：8,750千円（取得価格の0.25%、消費税別途）

6. 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5期（平成16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	338
賃料収入(共益費含)	328
その他	10
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	106
支払管理費	61
公租公課	29
その他	16
NOI(= -)	232

(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15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 6 月 1 日時点

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	10.4%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.8%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.3%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.4%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.6%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	7.2%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.9%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800	1.1%	
	事務所	A-9	オーバルコート大崎 マークウエスト	H16.6.1	3,500	2.2%	
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	7.7%	
	東京都心部 計					58,890	37.6%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.8%	
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.5%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	1.9%	
	事務所	B-4	JPR池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.3%	
	事務所	B-5	新横浜第二センター - ビル	H14.9.25	920	0.6%	
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	5.2%	
	事務所	B-7	SEFビル	H16.3.1	3,250	2.1%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	6.5%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	1.9%	
	東京周辺部 計					38,707	24.7%

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	1.4%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	5.3%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.6%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.6%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	1.4%	
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900	1.9%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	1.8%	
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.0%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	2.4%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.4%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	2.0%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.1%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.8%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.6%	
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550	2.9%	
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.4%	
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	8.3%	
	地方 計					59,042	37.7%
	合計					156,639	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対象階平面図

【案内図】



【取得対象階 平面図】

