

平成 18 年 9 月 28 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 8 9 5 5)

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、取得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ー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

- ① 取得資産 : 不動産
- ② 資産の名称 : 東京機械武蔵小杉ビル  
(イトーヨーカドー武蔵小杉店)
- ③ 取得価格 : 7,260 百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
- ④ 契約日 : 平成 18 年 9 月 28 日
- ⑤ 取得日 : 平成 18 年 9 月 28 日
- ⑥ 取得先 : 株式会社東京機械製作所
- ⑦ 取得資金 : 借入金及び自己資金により取得

#### 3. 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか
		建物	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目426番地1、420番地1、428番地1
	住居表示	未実施	
交通		JR南武線、東急東横線「武蔵小杉駅」徒歩2分	
用途		店舗・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 4,761.62㎡ (1,440.39坪)
	建物	延床面積 18,394.32㎡ (5,564.28坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付地上6階建	
建築時期 (登記簿上の表示)	昭和58年3月2日	
設計会社	当初設計：株式会社東急設計コンサルタント リニューアル設計：株式会社エスデーシー設計	
施工会社	株式会社鴻池組	
建築確認機関	行政	
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価
	鑑定評価額	7,010百万円
	価格時点	平成18年8月31日
地震PML	13.6% (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	1	
主要テナント	株式会社イトーヨーカ堂	
総賃貸可能面積	19,740.95㎡	
総賃貸面積	19,740.95㎡	
稼働率	100%	
想定NOI (NOI利回り)	年額 331百万円 (4.6%)	
特記事項	なし	

※テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得日現在における数値を記載。

※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

本物件は東急東横線・JR南武線「武蔵小杉」駅至近の繁華性の高いロケーションに位置し、商圈人口も1Km圏内で46千人、3Km圏内で375千人と非常に恵まれています。また、武蔵小杉駅周辺では民間ディベロッパーによる大規模マンションの開発や再開発計画、2009年に予定されている横須賀線の新駅開業等新規プロジェクトが目白押しであり、将来性が極めて高い地域であると評価しています。

なお、本物件は平成16年に内外装・設備機器の更新等の大規模改修を実施しています。

#### 5. 賃貸借の概要

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
賃貸面積	19,740.95㎡
契約期間	平成15年3月2日から平成25年3月1日
賃料改定	3年経過毎に協議して行う
中途解約	1年以上前の予告により解約可能

## 6. 取得先の概要

商号	株式会社東京機械製作所
本店所在地	東京都港区芝五丁目26番24号
代表者	代表取締役社長 芝 則之
資本金	8,341百万円（平成18年3月31日現在）
大株主	野村信託銀行株式会社（信託口）他（平成18年3月31日現在）
主な事業内容	印刷機械の製造・販売等
本投資法人との関係	なし

## 7. 仲介の概要

### (1) 仲介会社：東京建物不動産販売株式会社

東京建物不動産販売株式会社は、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（以下「TRIM」といいます。）の株主である東京建物株式会社の子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、TRIMの「利害関係人等」に該当します。また、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」にも該当しますので、仲介業務の委嘱に関し、TRIMは本投資法人の承認を得ています。

### (2) 支払手数料

上記仲介会社に対する本件取得に係る支払手数料は、217,800,000円（消費税別途）です。

## 8. 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10期（平成18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 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 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

本物件取得後のポートフォリオ一覧

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	5.3%
	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	42.1%
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	1.0%
	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	1.4%
	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	2.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.5%
	商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.9%
	商業施設	B-4	東京機械武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	3.2%
	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					50,895

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	1.8%	
	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	1.6%	
	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	0.7%	
	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	1.8%	
	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	ベネトン心斎橋ビル	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-5	茶屋町グランデビル	H18.8.30	6,000	2.7%	
	地方計					78,977	35.2%
	合計					224,333	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) 川崎ダ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。

(注5) 平成19年1月11日に譲渡予定の「ツルミフーガ1（取得価格3,040百万円）」及び「JPR高松ビル（同2,130百万円）」を除いて記載しています。

## 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】

