

平成 16 年 9 月 29 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 10 月 5 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
資産の名称 : SS代官山
取得価格 : 2,160 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 9 月 30 日
取得予定日 : 平成 16 年 10 月 5 日
取得先 : 株式会社尚光商会
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	東京都渋谷区代官山町343番10
		建物	東京都渋谷区代官山町343番地10
	住居表示	東京都渋谷区代官山町20番5号	
	交通	東急東横線「代官山」駅徒歩1分	
	用途	店舗	

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	277.12㎡ (83.83坪)
	建物	延床面積	668.09㎡ (202.10坪)
構造(登記簿上の表示)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付2階建		
建築時期(登記簿上の表示)	平成14年7月31日		
設計会社	株式会社大林組		
施工会社	株式会社大林組		
評価方法	評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価	
	鑑定評価額	2,080,000千円	
	価格時点	平成16年9月1日	
地震PML	7.7% (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) 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		
主要テナント	株式会社バル		
総賃貸可能面積	653.99㎡		
総賃貸面積	653.99㎡		
取得予定日の稼働率	100%		
想定NOI (NOI利回り)	年額 97百万円 (4.5%)		
特記事項	なし		
<p>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10月5日)における見込み数値を記載。 想定NOIは取得年度の特種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。</p>			

4. 取得先の概要

商号	株式会社尚光商会
本店所在地	大阪府大阪市中央区高津二丁目8番6号
代表者	代表取締役 東良英
資本金	10,000千円
主な事業内容	不動産賃貸業
本投資法人との関係	特になし

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。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 本物件取得後の不動産ポータルフォーリー一覧
- 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

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 16 年 10 月 5 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	9.3%
	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	新麴町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.3%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.3%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	6.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.7%
	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	5.7%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	6.8%
	商業施設	A-2	S S 代官山	H16.10.5	2,160	1.2%
	東京都心部 計					76,150
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	1.7%
	事務所	B-4	J P R 池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.2%
	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	4.6%
	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	5.8%
	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	4.7%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.4%	
	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	2.6%	
	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	7.4%	
	地方計					60,962	34.7%
	合計					175,819	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

本物件の外観写真



参考資料 3

本物件の案内図

【案内図】

