

平成 18 年 3 月 31 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 24 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」で公表しました「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（キュポ・ラ本館棟）」の取得決定につきまして、今般、取得対象物件、物件名称及び取得価格等が確定し、本日付で当該対象物件を取得いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得資産 : 不動産
資産の名称 : キュポ・ラ本館棟
取得価格 : 2,100 百万円
(ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
取得日 : 平成 18 年 3 月 31 日
取得先 : 大成建設株式会社
取得資金 : 借入金により取得

2. 取得資産の内容

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
		建物	埼玉県川口市川口一丁目700番地
	住居表示	埼玉県川口市川口1丁目1番1号	
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）		
	建物：区分所有権		
	他の区分所有者：川口市ほか20者（キュポ・ラ本館棟のみ）		

面積 (登記簿上の表示)	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(本社・本館棟のみ)	48,321.96㎡	(14,617.39坪)
		一棟全体の専有面積(本社・本館棟のみ)	34,926.66㎡	(10,565.31坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積	5,870.33㎡	(1,775.77坪)
構造(登記簿上の表示)	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 地下2階付10階建			
竣工時期(登記簿上の表示)	平成18年1月26日			
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	2,420,000千円		
	価格時点	平成18年3月31日		
地震PML	12.7%(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。			
建築確認機関	行政			
担保設定の有無	なし			
テナントの総数	1			
年間想定NOI (NOI利回り)	年額139百万円(6.6%)			
総賃貸可能面積	5,963.00㎡			
総賃貸面積	5,963.00㎡			
取得日の稼働率	100.0%			
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、取得日の稼働率は、取得日(平成18年3月31日)現在の数値を記載。
 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当社で算定した金額を見込んでいます。

3. 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㎡
契約期間	平成18年3月17日から20年間
契約種類	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

4. 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	112,448百万円（平成17年9月30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17年9月30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。

5. 今後の見通し

本物件取得に伴う第9期（平成18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 本物件取得後のポ - 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 - 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	7.5%
	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	1.0%
	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	5.2%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.4%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15 / H17.4.15	2,920	1.4%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.4%
	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	4.6%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 / H17.4.12	11,821	5.5%
	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	5.5%
	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	2.1%
東京都心部 計					94,461	43.7%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.7%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.1%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.4%
	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	3.7%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.5%
	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	2.5%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.7%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	1.4%
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	1.0%
	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					46,675

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	3.8%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.9%	
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.0%	
	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	1.7%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.5%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.8%	
	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	2.1%	
	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	1.9%	
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	6.0%	
	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	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.5%	
	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	3.3%	
	地方計					75,107	34.7%
	合計					216,243	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、小数点第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。

参考資料 2

本物件の外観写真



参考資料 3

本物件案内図

【案内図】

