

平成 18 年 2 月 7 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 - 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 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 3 月 24 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 : 不動産を信託財産とする信託受益権
受託者 : 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託期間 : 平成 17 年 3 月 4 日から平成 22 年 3 月 4 日まで
資産の名称 : (仮称) JPR 神宮前 432
取得価格 : 4,460 百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
契約日 : 平成 18 年 2 月 7 日
取得予定日 : 平成 18 年 3 月 24 日 (工事完了後)
取得先 : 有限会社オー・エム・シー・ビー開発
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	東京都渋谷区神宮前四丁目32番35
		建物	未定
	住居表示	未定	
	交通	東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩3分	
	用途	店舗	

所有形態	土地：所有権 建物：所有権		
面積	土地	敷地面積（登記簿上の表示）	218.21㎡ (66.01坪)
	建物	延床面積	1,081.44㎡ (327.14坪)
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建		
工事完了時期	平成18年3月（予定）		
設計会社	東急建設株式会社		
施工会社	東急建設株式会社		
建築確認機関	財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター		
評価方法	評価方法	株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる鑑定評価	
	鑑定評価額	4,460百万円	
	価格時点	平成18年1月20日	
地震PML	9.3% （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	5		
主要テナント	株式会社ララ・プラン、株式会社スポーツ館ミツハシ		
総賃貸可能面積	1,029.48㎡		
総賃貸面積	1,029.48㎡		
稼働率	100%		
想定NOI（NOI利回り）	年額 154百万円 (3.5%)		
特記事項	本物件の北西側道路（明治通り）は、都市計画道路（計画幅員：27m）であり、平成16年3月31日に事業決定されています。将来、当該事業の実施により信託土地約20㎡が収用される予定です。なお、信託建物は当該収用後に、既存不適格建築物となります。		

テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得予定日（平成18年3月24日）における見込み数値を記載。
延床面積、構造、工事完了時期は、建築基準法第6条の2の規定による計画変更確認申請書に基づいて記載。
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、固定資産評価証明書等を用いて算出しています。

4. 本物件の立地等について

原宿・神宮前地区は、近年は表通り沿いへの高級ブランドショップの進出や商業施設のリニューアルが進んで繁華性を高めております。また、広域な商圈からの高い集客力を背景に、後背地域にも若者をターゲットとした店舗の出店が相次いでおり、住宅地域から商業地域への移行が顕著に進んでいます。

更に、旧同潤会アパート跡地の大型再開発事業（表参道ヒルズ、平成18年2月オープン予定）や東京メトロ13号線（平成19年度開業予定）の開通により、繁華性の更なる向上、商圈の拡大が見込まれている地域として評価しています。

5. 取得先の概要

商号	有限会社オー・エム・シー・ビー開発
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号
本投資法人との関係	なし

6. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第8期（平成17年12月期）決算発表時に、第9期（平成18年6月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 本物件の想定収支
- 参考資料2 本物件取得後のポ - トフォリオ一覧
- 参考資料3 本物件の外観イメージ図
- 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	176
賃料収入（共益費含）	173
その他	3
賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	21
外注委託費	4
水道光熱費	2
公租公課	8
その他	8
NOI（ = - ）	154

（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、固定資産評価証明書等を用いて算出しています。

参考資料2

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)
東京中心	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-	(仮称) JPR神宮前432	H18.3.24 (予定)	4,460	2.1%	
東京中心部 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 - 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4)	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-	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 (注3)	H18.3 (予定)	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5)	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) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟は、平成16年11月25日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成18年3月の予定です。

(注4) 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5) 川崎グ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 3

本物件の外観イメージ図



(注) 上図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

参考資料4

本物件の案内図

【案内図】

