

平成 22 年 3 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

資産運用会社名

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

代表者名 代表取締役社長 萩原 稔弘

問合せ先 取締役財務部長 小澤 克人

TEL. 03-3516-1591

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ  
（TK堀留ビル）

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。  
なお、取得日につきましては、平成 22 年 3 月 31 日を予定しています。

記

1. 取得の理由

本投資法人の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、東京都心における新たなオフィスビルを取得することによって、ポートフォリオの安定化・充実を図るものです。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 受託者 : 中央三井信託銀行株式会社
- (3) 信託期間 : 平成 15 年 9 月 29 日から平成 32 年 3 月 31 日まで（予定）
- (4) 資産の名称 : TK堀留ビル
- (5) 取得価格 : 5,100 百万円（但し、取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (6) 契約日 : 平成 22 年 3 月 26 日
- (7) 取得日 : 平成 22 年 3 月 31 日（予定）
- (8) 取得先 : 国内の特別目的会社
- (9) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

### 3. 取得予定資産の内容

物件名称		TK堀留ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番1, 2, 20
		建物	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番地2
	住居表示	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	
交通		東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩3分	
用途（登記簿上の表示）		事務所・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	全体敷地面積	937.59㎡ (283.62坪)
	建物	一棟全体の延床面積	7,190.82㎡ (2,175.22坪)
構造（登記簿上の表示）		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	
建築時期		平成14年6月	
設計会社		株式会社熊谷組	
施工会社		株式会社熊谷組	
建築確認機関		東京都中央区	
建物状況報告書作成機関		清水建設株式会社	
建物スペック	基準階賃貸面積	629.06㎡	(190.29坪)
	基準階天井高	2,600mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	0Aフロア	
鑑定評価	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	
	評価額	6,080百万円	
	評価時点	平成22年3月1日	
地震PML		4.7% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価報告書に基づく) 地震PML (Probable Maximum Loss: 予想最大損失率) とは、想定した予定使用期間中 (50年=一般の建物の耐用年数) に想定される最大規模の地震 (50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震=再現期間475年相当 (年超過確率0.211%) の大地震) によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合 (%) 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)		7	
主要テナント		株式会社復建エンジニアリング	
総賃料収入 (年間) (※1)		420百万円	
敷金・保証金 (※1)		345百万円	
総賃貸可能面積		5,299.67㎡	
総賃貸面積 (※1)		5,299.67㎡	
稼働率 (※2)		100%	
想定NOI (NOI利回り) (※3)		299百万円 (5.9%)	
特記事項		なし	

(※1) H22年3月31日解約予定の4Fテナントを含めた現在の状況を記載しています。

(※2) H22年3月31日解約予定の4Fテナントを含みます。当該テナント解約後の稼働率は88.1%となる見込みです。

(※3) 取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支 (当期の予測数値ではありません) であり、以下の前提で作成しています。  
(1) 稼働率は94%  
(2) 公租公課については、平成21年度課税標準額ベースで試算しています。

#### 4. 資産取得のねらい

本物件の立地する堀留エリアは、都心部へのアクセスが良好な地域であり、中規模なオフィスビルが集積し、繊維、呉服及び衣料雑貨をはじめ、隣接エリアに集積する薬品関連企業など幅広いテナント需要が期待されるエリアです。本物件は、ガラスカーテンウォールを採用したデザイン性の高い外観により顕示性・視認性に優れ、また、相応の建物スペックを有していること等から、競争力の高いビルと本投資法人は評価しています。

今回の売買においては、合理的な条件での取得を実現しているため、中長期的に高い利回りを確保でき、市況回復期においては更なる収益拡大が期待出来ると考えています。

本投資法人は、今後も成長が期待できる東京のオフィスに重点を置いたポートフォリオ構築を推し進めていきます。

#### 5. 取得先の概要

取得先につきましては、取得先の意向により開示しておりません。なお、取得先は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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」には該当しません。

#### 6. 物件取得者等の状況

取得先につきましては、本投資法人及び資産運用会社とは特別な利害関係にある者以外のため、記載を省略します。

#### 7. 仲介の概要

##### (1) 仲介会社：みずほ信託銀行株式会社

仲介先は、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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」には該当しません。

##### (2) 仲介手数料

上記仲介会社に対する本物件取得にかかる支払手数料は仲介先の意向により開示しておりません。

#### 8. 今後の見通し

本物件の取得による平成22年6月期（平成22年1月1日～平成22年6月30日）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 鑑定評価サマリー
- 参考資料2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 本物件の外観写真
- 参考資料4 本物件の案内図

※ 本資料は、兜倶楽部、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

鑑定評価サマリー

	内容
評価機関	株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク
鑑定評価額	6,080,000,000円
価格の種類	特定価格
価格時点	平成22年3月1日
収益価格	6,080,000,000円
直接還元法による収益価格	6,410,000,000円
(1)総収益(有効総収入)	403,461,854円
賃料収入	367,983,832円
その他収入等	35,478,022円
(2)総費用	80,308,014円
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	45,461,123円
PMフィー	8,932,867円
その他費用	2,998,430円
公租公課	22,391,274円
損害保険料	524,320円
(3)賃貸純収益	323,153,840円
(4)一時金の運用益等	3,062,219円
(5)長期修繕費	12,027,667円
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	314,188,392円
(7)還元利回り	4.90%
DCF法による価格	6,080,000,000円
割引率	4.90%
最終還元利回り	5.20%
積算価格	3,810,000,000円
土地価格	2,471,000,000円
建物価格	1,339,000,000円

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

## 参考資料 2

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	4.9%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	0.9%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.6%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.7%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.2%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	3.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	0.9%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	0.9%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.5%
	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	1.1%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2/ H20.9.26	10,180	3.1%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	3.6%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.2%
	事務所	A-14	新宿センタービル	H20.3.27	21,000	6.3%
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	1.1%
	事務所	A-16	品川キャナルビル	H20.12.19	1,870	0.6%
	事務所	A-17	六番町ビル	H21.12.2	2,800	0.8%
	事務所	A-18	菱進原宿ビル	H21.12.25	8,400	2.5%
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22.2.12	5,250	1.6%
	事務所	A-20	TK堀留ビル	H22.3 (予定)	5,100	1.5%
事務所	A-	JPR千駄ヶ谷ビル	H22.5 (予定)	(注3) 15,050	4.5%	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.6%	
商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.7%	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	(注4) 4,460	1.3%	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3.14/ H20.4.24	2,740	0.8%	
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	H20.8.27	3,400	1.0%	
東京都心部 計					164,011	49.5%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	1.8%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.7%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	0.9%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.3%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	2.4%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.0%
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30/ H19.2.28	3,188	1.0%
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	1.8%

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 周辺 部	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	2.0%
	事務所	B-11	オリナスタワー	H21.6.29	31,300	9.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.1%
	商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.6%
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.2%
	商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	H19.3.19	4,335	1.3%
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	4.5%
	東京周辺部 計					109,231
地 方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	0.6%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.3%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	0.9%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.5%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.5%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	0.8%
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.6%
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.6%
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	H17.3.22	4,137	1.2%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	3.9%
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	H17.5.30	5,430	1.6%
	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	2.2%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.8%
	地方 計					58,227
合 計					331,469	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）を百万円未満切り捨てて記載しています。

(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) JPR千駄ヶ谷ビルの取得価格は、売主によるテナント誘致の結果等により本不動産の収益性が向上した場合には、取得価格に一定の算定方法により計算された金額を加算した金額（但し、16,500百万円を上限とします。）とされることがあります。

(注4) 平成22年3月までに、JPR神宮前432にかかる敷地の一部を301,650千円にて譲渡の予定です。

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

