

平成 20 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 古屋 康夫

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、お知らせします。  
なお、取得日につきましては本年 3 月 27 日を予定しています。

#### 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、東京都心部における新たなオフィスビルの取得によって、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
- (2) 資産の名称 : 新宿センタービル
- (3) 取得価格 : 21,000 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 20 年 3 月 26 日
- (5) 取得日 : 平成 20 年 3 月 27 日
- (6) 取得先 : 朝日生命保険相互会社
- (7) 取得資金 : 借入金および自己資金により取得

##### 3. 取得予定資産の内容

物件名称	新宿センタービル		
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都新宿区西新宿一丁目25番2他
		建物	東京都新宿区西新宿一丁目25番地5及び同番地14
	住居表示	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	
交通	JR各線「新宿」駅から徒歩3分、 東京メトロ丸ノ内線他地下鉄・私鉄各線「新宿」駅から徒歩3分		
用途	事務所・店舗・クリニック・駐車場		

所有形態 (※1)	土地: 所有権 (共有: 共有持分割合40%、他の共有者の共有持分割合60%) 建物: 区分所有権 (共有: 共有持分割合40%、他の共有者の共有持分割合60%)		
面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積 (登記簿表示) (※1)	14,917.11㎡ (4,512.43坪)
		うち今回取得する面積 (全体)	2,983.42㎡ (902.48坪)
		本投資法人が所有する面積 (持分相当)	1,193.37㎡ (360.99坪)
	建物	一棟全体の延床面積	176,607.89㎡ (53,423.89坪)
		うち今回取得する専有面積 (全体)	20,432.20㎡ (6,180.74坪)
		本投資法人が所有する専有面積 (持分相当)	8,172.88㎡ (2,472.30坪)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下5階付54階建		
建築時期 (登記簿上の表示)	昭和54年 (1979年) 10月31日		
設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所		
施工会社	大成建設株式会社		
建築確認機関	行政		
建物状況報告書作成機関	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社		
建物スペック	基準階賃貸面積	2,056.37㎡ (622.05坪)	
	基準階天井高	2,550mm (OA床含まず)	
	空調方式	地冷熱源セントラル空調	
	床方式	OA床 (50mm)	
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	鑑定評価額	20,900百万円	
	価格時点	平成20年3月1日	
地震PML	7.9% (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 (※2)	1 (※3)		
主要テナント	東京建物株式会社 (※3)		
総賃貸可能面積 (※2)	20,432.20㎡		
総賃貸面積 (※2)	20,432.20㎡		
稼働率 (※2)	99.3% (エンドテナントの稼働率)		
想定NOI (NOI利回り) (※4)	今回取得する部分: 803百万円 (3.8%)		
特記事項	上記記載の土地、建物のほか、公共地下道 (5号街路) 157.02㎡の100分の4を共有しています。		

- (※1) 本物件の敷地は7筆からなり、そのうち6筆が本投資法人の所有部分 (共有持分40%) となります。他の1筆については本建物の他の区分所有者である東京建物株式会社と明治安田生命保険相互会社が共有しています。
- (※2) 契約日現在における数値を記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、後記「5. 建物賃貸借の概要」における賃貸借契約書上の面積を記載しています。
- (※3) 今回取得する部分については、本投資法人が一旦東京建物株式会社に賃貸し、同社がエンドテナントへ転貸します。
- (※4) 取得年度の特種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、以下の前提の下に作成しています。
- (1) 稼働率は98.4%
- (2) 公租公課については、平成19年度と同額の支出を見込んでいます。

#### 4. 本物件の特徴等

本物件は新宿駅西口の超高層ビル群の一角に位置し、立地、顕示性、利便性等から高い競争優位性を持っているものと評価しています。なお、当該取得予定資産以外の部分を所有する他の区分所有者は、東京建物株式会社と明治安田生命保険相互会社であるため、建物運営上の懸念もないものと判断しています。

## 5. 建物賃貸借の概要

### (1) 賃貸借（マスターリース）の概要

当該取得予定資産のうち、本投資法人は 40%相当を共有持分として取得し、他の共有者（新宿センタービル特定目的会社）が残る 60%相当を取得することから、テナントリーシング上、一体的に運営することが適切と考えられるため、本投資法人と他の共有者が各々の所有部分を一旦東京建物株式会社へ賃貸し、同社がエンドテナントへ転貸（パススルー）する形態をとります。その建物賃貸借契約の概要は以下の通りです。

テナント名	東京建物株式会社
賃貸面積	20,432.20㎡
契約期間	平成20年3月27日～平成25年3月26日
契約の更新方法	契約期間終了日以降、3年後毎の自動更新
本投資法人及び資産運用会社との関係	東京建物株式会社は、本投資法人の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、同社との賃貸借契約の締結にあたり、TRIMは本投資法人の役員会の事前承認を得ています。なお、利害関係者は、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」とは異なります。

### (2) 転貸借（サブリース）の概要

東京建物株式会社は、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者である大成建設株式会社に、上記賃貸面積の一部を賃貸（転貸）する予定です。その概要は以下の通りです。

賃貸人（転貸人）	東京建物株式会社
賃借人（転借人）	大成建設株式会社
賃貸（転貸）面積	7,953.22㎡
賃貸借（転貸借）期間	平成19年11月1日～平成20年10月31日
中途解約	6ヶ月前予告にて解約可
本投資法人及び資産運用会社との関係	大成建設株式会社は、本投資法人の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、東京建物株式会社との賃貸借契約の締結（従前の契約の承継）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。なお、利害関係者は、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」とは異なります。

## 6. 取得先の概要

商号	朝日生命保険相互会社
本店所在地	東京都千代田区大手町2-6-1
代表者	代表取締役社長 藤田 譲
基金総額	2610億円（平成19年3月31日現在）
主要株主	—
主な事業内容	個人保険、団体保険等の販売及び引受け
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

7. 物件取得者等の状況

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 朝日生命保険相互会社 ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 特別な利害関係にある者以外 ③ 取得の経緯・理由等 前所有者は特別な利害関係にある者以外であるため、取得経緯・理由等、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略しています。	—

8. 仲介の概要

該当はありません。

9. 今後の見通し

本物件取得による第13期（平成20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 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 本物件の案内図および基準階平面図

※ 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

### 鑑定評価サマリー

	内容
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	20,900,000,000円
価格の種類	特定価格(現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)との特段の差異はないものと認められる)。
試算価格調整方法等	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め共有持分考慮前の区分所有建物及びその敷地の価格を査定し、当該価格に共有者の持分割合及び共有であることによる減価を乗じて鑑定評価額を決定した。
価格時点	平成20年3月1日
収益価格	52,800,000,000円
調整方法	直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。
直接還元法による収益価格	52,800,000,000円
運営収益	3,191,636,000円
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	2,946,153,000円
その他収入(付加使用料収入を含む)	312,810,000円
潜在総収益	3,258,963,000円
空室等損失相当額	67,327,000円
貸倒損失相当額	0円
運営費用	832,187,000円
対「運営収益」比率	26.07%
維持管理費	253,000,000円
水道光熱費	165,000,000円
修繕費	60,385,000円
プロパティマネジメントフィー	97,220,000円
テナント募集費用等	20,504,000円
公租公課	226,591,000円
損害保険料	9,487,000円
その他費用	0円
運営純収益	2,359,449,000円
一時金の運用益	48,965,000円
資本的支出	138,817,000円
純収益	2,269,597,000円
還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	52,800,000,000円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
①純収益の現在価値の合計額	17,476,262,000円
②売却価格	53,443,535,000円
③売却費用	1,603,306,000円
④復帰価格	51,840,229,000円
⑤復帰価格現在価値	35,360,220,000円
積算価格	50,800,000,000円
土地比率	90.87%
建物比率	9.13%
持分割合	40%
共有減価	-1%

不動産の鑑定評価額又は調査額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査額をもって売却できるとは限りません。

## 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	5.7%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.0%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.7%	
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.8%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.4%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	3.9%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.0%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.0%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.8%	
	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	1.2%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	3.5%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	4.1%	
	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	7.3%	
	事務所	A-	品川キャナルビル (注3)	H20.12(予定)	1,870	0.7%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	4.2%	
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.8%	
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	1.6%	
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3.14	540	0.2%	
東京都心部 計					117,871	41.2%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.1%	
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.8%	
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.0%	
	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	2.8%	
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.1%	
	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	1.1%	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	2.0%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	2.3%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.6%	
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.7%	
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.5%	
	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	1.5%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	5.3%	
	東京周辺部 計					77,931	27.2%

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	0.7%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	2.9%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.5%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.0%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.5%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.3%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.1%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.6%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.0%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	1.6%
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.7%
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.7%
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	H17.3.22	4,137	1.4%
	事務所	優先出資証券	名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券 (注4)(注5)	H19.11.9/ H21.5(予定)/ H22.4(予定)	(注6) 1,983	0.7%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.5%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.5%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.9%
	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	2.5%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	2.1%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注7)	H21.3(予定)	9,250	3.2%
地方計					90,210	31.5%
合計					286,012	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) 品川キャナルビルは、平成20年3月19日付で「(仮称) 港南2丁目ビル」から名称変更しています。当該ビルは、平成19年10月24日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成20年12月の予定です。

(注4) 名駅2丁目開発特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社です。平成22年4月時点で、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40.0%を取得する予定です。

(注5) 名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日（取得済み）、平成21年5月（予定）、平成22年4月（予定）に行われます。

(注6) (注5)に記載した3回の取得のうち、平成22年4月の取得価格は現時点では未定です。よって、取得価格には平成22年4月取得分の取得価格は算入されていません。

(注7) (仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟は、平成19年3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21年3月の予定です。

### 参考資料 3

本物件の外観写真



## 参考資料 4

本物件の案内図および基準階平面図

<案内図>



<基準階平面図>

