

平成 17 年 12 月 20 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（優先出資証券）の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

### 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、新たな特定資産の取得によって、将来のポートフォリオの安定化・充実を図るために取得を行うものです。

#### 2. 取得の概要（予定）

- 取得資産：不動産等から得られるキャッシュフロー及び資産価値を裏付けとした優先出資証券（以下、「本優先出資証券」といいます。）
- 資産の名称：川崎ダイス特定目的会社 優先出資証券（8,490口）  
川崎ダイス特定目的会社（以下「TMK」といいます。）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。
- 不動産等の名称：川崎ダイスビル
- 取得価格：1,553,670千円（ただし、取得諸経費等を除く。）
- 契約日：平成17年12月21日
- 取得日：平成17年12月21日
- 取得先：東京建物株式会社
- 取得資金：自己資金により取得予定

#### 3. 本優先出資証券について

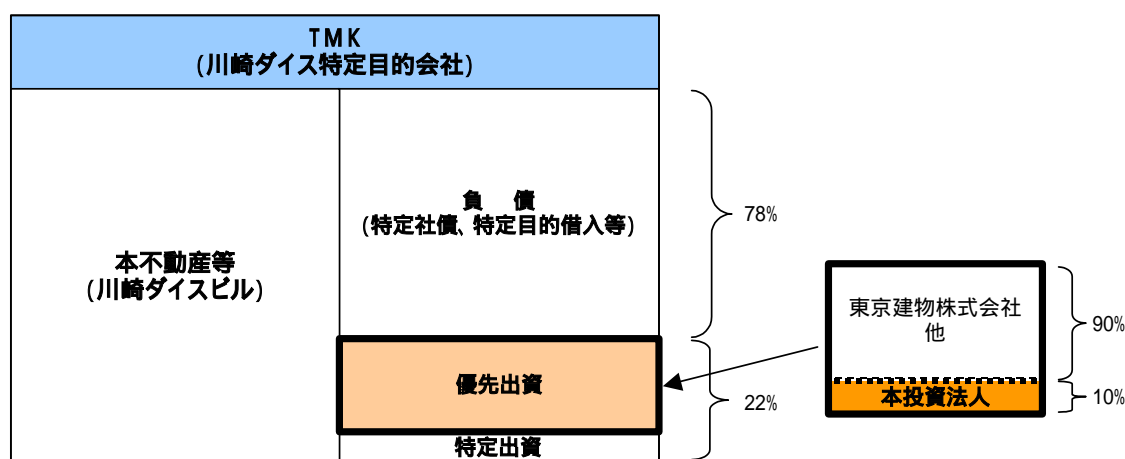
本優先出資証券は、下記「5. 本不動産等の内容」に記載のとおり、既に稼働している不動産等を裏付けとしているため、川崎ダイスビルから得られるキャッシュフローを原資として、本投資法人の優先出資比率に応じた配当（注1）を得ることが可能です。かつ本物件の8割程度（注2）のテナントは、長期安定的な賃貸借契約となっており、本物件の資産価値やキャッシュフローについては今後も安定的に推移することが予測されます。また、

本優先出資証券の取得により、本投資法人は本物件が売却される場合に優先的に買い取る権利（優先買取交渉権）を優先出資者間で定めるため、将来取得する場合には過度な市場競争に晒されることなく本物件の取得を検討することができます。

同様の手法は、今後も希少性の高い優良な物件をポートフォリオに組入れるための手法の一つとして活用する方針です。

- （注１） 本投資法人持分に対する年間配当予想額：68 百万円  
 なお、配当予想額は本投資法人による現時点での予想額です。また配当は年 2 回行われる予定です。（TMKの決算期：3月及び9月）
- （注２） 賃貸可能面積に対する当該テナントの賃貸面積合計の割合。

（参考）本件スキーム図



（注）負債（特定社債、特定目的借入等）と出資（優先出資、特定出資）の割合は、TMK（川崎ダイス特定目的会社）の平成17年9月30日付け決算報告書に基づいています。

#### 4. 本不動産等について

本優先出資証券の裏付け資産である「川崎ダイスビル」は、JR「川崎」駅及び京浜急行電鉄「京急川崎」駅前の一等地に立地し、物販、飲食、シネマコンプレックス等が集積する商業施設です。日本プライムリアルティ投資法人は、オフィスビルに加えて、主要駅の駅前等、繁华性の高い立地に位置する優良な商業施設に限定して投資を行ってまいりましたが、本物件は、まさに本投資法人の投資対象として希少性の高い物件と評価しています。

本物件は、地元地権者とTMKが共同参画し、法定再開発事業（「川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業」）によって建設されたもので、TMKは、本物件の敷地の一部と敷地全体に設定された地上権の準共有持分及び建物の区分所有権（地下2階～10階、但し、1階及び2階の一部は地権者が所有し、地下2階は区分所有権を地権者との間で共有）を保有しております。なお、地下2階については、TMKを含む全ての共有者が信託を設定しています（受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社）。そして、受託者はこの地下2階部分をTMKに賃貸し（マスターリース）、TMKがエンドテナントに転貸する（サブリース）スキームとなっており、本件信託に伴う不動産信託受益権及びマスターリースに伴い発生する賃借権も本不動産等の一部を構成しております。

5. 本不動産等の内容（注1）

物件名称		川崎ダイスビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地3ほか
	住居表示	建物	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地3ほか
交通		京浜急行本線「京急川崎」駅徒歩1分、JR東海道線・南武線「川崎」駅徒歩5分	
用途		店舗	
権利形態		<p>土地：所有権、地上権の準共有（持分割合：83.85%・・・小数点第2位以下を四捨五入）敷地は13筆からなり、TMKはうち4筆を他の地権者は9筆をそれぞれ所有しています。これらの土地全体に地上権が設定されており、TMKを含む各権利者が当該地上権を準共有しています。なお当該地上権に対して建物の敷地権が設定されています。</p> <p>建物：区分所有権（地下1階～10階）・共有（地下2階）</p> <p>地下2階については、TMKを含む全ての共有者が信託を設定。</p> <p>建物賃借権（地下2階） 賃借借の概要は下記7の通り。</p>	
面積 （登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	4,475.45㎡（1,353.82坪）
		うちTMKが所有する面積	3,895.42㎡（1,178.36坪）
	建物	一棟全体の延床面積	36,902.01㎡（11,162.86坪）
		うちTMKが所有する専有部分面積	26,779.84㎡（8,100.90坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成15年8月28日	
設計会社		株式会社アール・アイ・エー	
施工会社		大成・りんかい日産建設共同企業体	
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	29,300百万円（本不動産等に対する鑑定評価額）	
	価格時点	平成17年12月1日	
TMKの資産総額		31,826百万円（注2）	
TMKに含まれる不動産及び不動産同等物の額		29,000百万円（注2）	
地震PML		<p>10.0%（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）</p> <p>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。</p>	
テナントの総数		20	
主要テナント		株式会社さくらや、TOHOシネマズ株式会社	
総賃貸可能面積		27,581.82㎡	
総賃貸面積		27,581.82㎡	
稼働率		100.0%	
年間想定NOI		1,390百万円	
特記事項		なし	

(注1) 上記は、本不動産等全体について記載しています。

(注2) TMKに含まれる不動産及び不動産同等物の額は、本不動産等について、今後の収益予想から本投資法人の資産運用会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが算定した価格（以下「算定価格」といいます。）に基づき記載しています。また、TMKの資産総額は、TMKの平成17年9月末時点の決算報告書における有形固定資産の帳簿価格を算定価格に置き換えて算出し記載しています。

(注3) テナントの総数、主要テナント、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、年間想定NOIは、本優先出資証券の取得予定日（平成17年12月21日）における本不動産等全体の見込み数値を記載しています。

## 6. 取得先の概要

商号	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者	代表取締役社長 南 敬介
資本金	54,430百万円（平成17年6月30日現在）
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	東京建物株式会社は、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（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、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。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。

## 7. マスターリース及びサブリースに係る賃貸借の概要

賃借権の目的物	区分所有建物（地下2階）
面積(登記簿上の表示)	3,129.45㎡

### 賃貸借契約（マスターリース）の概要

賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社
賃借人	川崎ダイス特定目的会社
賃貸借期間	平成15年8月～平成35年8月
賃料改定	3年毎協議
中途解約	賃貸借期間内の賃借人からの解約不可

### 賃貸借契約（サブリース）の概要

賃貸人	川崎ダイス特定目的会社
賃借人	株式会社マタハリー
賃貸借期間	平成15年8月～平成35年8月
賃料改定	3年毎協議、減額不可
中途解約	10年間解約不可

## 8. 今後の見通し

本優先出資証券取得により、第8期（平成17年12月期）の運用状況の予想に変更はありません。

なお、本投資法人は、現時点における第8期（平成17年12月期）及び第9期（平成18年6月期）の運用状況の予想を本日付で公表いたします。詳細につきましては、「平成17年12月期及び平成18年6月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

### 【添付資料】

- 参考資料1 本優先出資証券取得後のポ - トフォリオ一覧
- 参考資料2 本不動産等の外観及び案内図

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

### 本優先出資証券取得後のポ - 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	7.7%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.4%	
	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	1.9%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	5.3%	
	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	1.7%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	4.7%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 / H17.4.12	11,821	5.6%	
	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	5.7%	
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	1.0%	
東京都心部 計					90,001	42.5%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880	2.8%	
	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	3.8%	
	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	2.6%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.8%	
	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(予定)	1,553	0.7%	
	東京周辺部 計					46,675	22.0%

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	3.9%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.0%	
	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	1.4%	
	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	2.0%	
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	6.1%	
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	2.0%	
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.6%	
	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	3.4%	
	地方計					75,107	35.5%
	合計					211,783	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%を取得する予定です。

## 参考資料2

本不動産等の外観及び案内図

【外観】



【案内図】

