

平成 20 年 7 月 7 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、平成 20 年 7 月 14 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
- (2) 資産の名称 : 南麻布ビル
- (3) 取得価格 : 3,760 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 7 月 7 日
- (5) 取得日 : 平成 20 年 7 月 14 日 (予定)
- (6) 取得先 : East3 特定目的会社
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

物件名称		南麻布ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都港区南麻布二丁目10番14
		建物	東京都港区南麻布二丁目10番地14
住居表示		東京都港区南麻布二丁目12番3号	
交通		東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩5分、 東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩10分	
用途		事務所	
所有形態		土地：所有権 建物：区分所有権（※1）	
面積（登記簿表示）	土地	全体敷地面積	778.09㎡（235.37坪）
	建物	一棟全体の延床面積	4,570.63㎡（1,382.62坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨造陸屋根 9階建	
建築時期		平成4年6月	
設計会社		安宅エン지니어リング株式会社	
施工会社		株式会社新井組	
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	408.95㎡	(123.71坪)
	基準階天井高	2,600mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	OAフロア	
鑑定評価	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	評価額	3,760百万円	
	評価時点	平成20年6月1日	
地震PML		7.4% （株式会社篠塚研究所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、90%非超過確率に相当する物的損失額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		1	
主要テナント		株式会社ビジネスブレイン太田昭和	
総賃貸可能面積（※2）		3,405.73㎡	
総賃貸面積（※2）		3,405.73㎡	
稼働率（※2）		100%	
想定NOI（NOI利回り）（※3）		153百万円（4.1%）	
特記事項		なし	

（※1） 本投資法人は本不動産の区分所有権をすべて取得し、他の区分所有者は存在しません。なお、本投資法人は取得後速やかに建物の合併登記を申請し、全体を一個の建物とする予定です。

（※2） 契約日における見込み数値を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、賃貸借契約書上の面積を記載しています。

（※3） 取得年度の特殊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100%
 (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. 資産取得のねらい

本投資法人では、東京都心地区について、賃貸マーケットが堅調に推移していることから、引き続き投資対象としての優位性を高く評価しております。東京都心の中で、本物件が位置する南麻布エリアは多くの大型再開発プロジェクトが稼動する六本木地区に隣接し、地下鉄南北線、大江戸線の開通により交通の利便性が格段に向上した地域となっています。また、本物件は丸みのある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を有し、顕示性・視認性に優れていると考えられます。よって、本物件は、当該エリア内においてもテナントへの訴求力のある競争力の高いビルであると本投資法人は評価しています。

本物件の取得先であるEast3 特定目的会社は、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）の主要株主（以下「スポンサー」といいます）である東京建物株式会社が優先出資及び資産運用の受託をおこなっている特定目的会社です。今回の売買契約は、同社が優先出資及び資産運用を受託しているEast3 特定目的会社所有の本物件を本投資法人が取得するものです。本投資法人は、今後も、スポンサー経由で得られる情報を有効に活用することによって、過度な競争を回避しつつ優良物件を取得してまいります。

5. 取得先の概要

商号	East3特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	取締役 堀川 朋善
資本金	3,520,100,000円（特定資本金および優先資本金の額、平成20年6月20日現在）
主要株主	東京建物株式会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
本投資法人及び資産運用会社との関係	当該取得先は、東京建物株式会社が優先出資及び資産運用の受託を行っている「資産の流動化に関する法律」で定める特定目的会社です。したがって、当該取得先の意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。 東京建物株式会社は、本投資法人の資産運用会社であるTRIM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による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. 物件取得者等の状況

取得先（前所有者）	前々所有者
<p>① 名称 East3 特定目的会社（※1）</p> <p>② 本投資法人及び資産運用会社との関係 East3 特定目的会社は、本投資法人の資産運用会社の株主である東京建物株式会社が優先出資及び資産運用の受託を行っている「資産の流動化に関する法律」で定める特定目的会社です。したがって、当該前所有者の意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。</p> <p>③ 取得の経緯・理由等 投資運用目的で取得しています。</p> <p>④ 取得価格（その他費用を含む） 1年を超えて保有しているため省略しています。</p> <p>⑤ 取得時期 平成18年9月</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>

（※1）East3 特定目的会社の概要については、「5. 取得先の概要」をご参照ください。

7. 仲介の概要

(1) 仲介会社：東京建物株式会社

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」に該当しますので、仲介業務の委託に関し、TRIMは本投資法人の承認を得ています。

(2) 支払手数料

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112,800千円（消費税等を除く）です。

8. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第13期（平成20年6月期）決算発表時に、第14期（平成20年12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 鑑定評価サマリー
- 参考資料2 本物件売買契約締結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 本物件の案内図及び基準階平面図

※ 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	3,760,000,000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	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鑑定評価額を決定した。
価格時点	平成20年6月1日
収益価格	3,760,000,000円
調整方法	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による収益価格	3,820,000,000円
運営収益	-
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	-
その他収入(水道光熱費収入を含む)	-
潜在総収益	-
空室等損失	-
貸倒れ損失	-
運営費用	-
対「運営収益」比率	-
維持管理費	-
水道光熱費	-
修繕費	-
プロパティマネジメントフィー	-
テナント募集費用等	-
公租公課	-
損害保険料	-
その他費用	-
運営純収益	187,506,000円
一時金の運用益	-
資本的支出	-
純収益	175,884,000円
還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	3,700,000,000円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
①純収益の現在価値の合計額	-
②売却価格	-
③売却費用	-
④復帰価格	-
⑤復帰価格現在価値	-
積算価格	3,740,000,000円
土地比率	75.79%
建物比率	24.21%

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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どまります。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価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価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価額をもって売却できるとは限りません。

参考資料 2

本物件売買契約締結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	5.2%	
	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	0.7%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	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	1.3%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15. 3. 28	11,200	3.6%	
	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	1.6%	
	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	10,000	3.2%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11,821	3.8%	
	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	6.8%	
	事務所	A-	南麻布ビル	H20. 7. 14 (予定)	3,760	1.2%	
	事務所	A-	品川キャナルビル (注3)	H20. 12 (予定)	1,870	0.6%	
	事務所	A-	(仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビル (注4)	H22. 5 (予定)	(注5) 15,050	4.8%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15. 6. 30	12,000	3.9%	
	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	4,460	1.4%	
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	0.9%		
商業施設	A-	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	H20. 8. 27 (予定)	3,400	1.1%		
東京都心部 計					142,281	45.8%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13. 11. 16	5,880	1.9%	
	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	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	2.6%	
	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	1.9%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19. 7. 10	6,510	2.1%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	3.3%	
	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	2.3%	
	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	1.4%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19. 4. 12	15,080	4.9%	
	東京周辺部 計					77,931	25.1%

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	2.7%
	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-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.2%
	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	0.9%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	1.5%
	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	0.6%
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	H17.3.22	4,137	1.3%
	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6)(注7)	H19.11.9/ H21.5(予定)/ H22.4(予定)	(注8) 1,983	0.6%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.2%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.4%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.7%
	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	2.3%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.9%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注9)	H21.3(予定)	9,250	3.0%
地方計					90,210	29.1%
合計					310,422	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) (仮称)千駄ヶ谷4丁目ビルは、平成20年6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22年5月の予定です。

(注5) (仮称)千駄ヶ谷4丁目ビルの取得価格は、今後売主によるテナント誘致等により収益性が向上した場合には、165億円を上限に、一定の算定方法を用いて変更する場合があります。

(注6) 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7) 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8) (注6)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9) (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・平面図



基準階2～8階