

平成 20 年 6 月 30 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 22 年 5 月を予定しています。

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 : (仮称) 千駄ヶ谷 4 丁目ビル (※1)
- (3) 取得価格 : 15,050 百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合には、
16,500 百万円を上限に、一定の算定方法を用いて取得価格の変更を行う
ことがあります。
- (4) 契約日 : 平成 20 年 6 月 30 日
- (5) 取得日 : 平成 22 年 5 月 (予定) (※2)
- (6) 取得先 : 千駄ヶ谷開発特定目的会社
- (7) 取得資金 : 未定
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

(※1) 本物件建物は平成 20 年 6 月着工済みで、契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。

(※2) ただし、取得先と締結する不動産売買契約において明示される、本物件引渡しのための条件がすべて満たされることを、本物件取得・売買代金支払の停止条件としています。

3. 取得予定資産の内容

物件名称		(仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目20番11他
		建物	建設中につき未定
	住居表示	建設中につき未定	
交通	JR「千駄ヶ谷」駅徒歩6分、都営地下鉄大江戸線「国立競技場」駅徒歩6分、 JR・都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩7分、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩4分		
用途	事務所・物販店舗・駐車場		
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		
面積	土地	敷地面積（登記簿表示）	2,217.49㎡（670.79坪）
	建物	延床面積（※1）	8,146.53㎡（2,464.33坪）
構造	鉄骨造8階建		
竣工時期	平成21年5月（予定）		
設計会社	戸田建設株式会社一級建築士事務所		
施工会社	戸田建設株式会社		
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター		
建物スペック	基準階賃貸面積	817.20㎡	(247.20坪)
	基準階天井高	2,800mm	
	空調方式	個別空調（ゾーン制御）	
	床方式	0Aフロア	
価格調査	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる調査報告	
	評価額	15,100百万円（※2）	
	評価時点	平成20年6月1日	
地震PML（※3）	13.6%（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、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	未定		
主要テナント	未定		
総賃貸可能面積（※3）	6,176.28㎡		
想定NOI（NOI利回り）（※4）（※5）	600百万円（4.0%）		
特記事項	なし		

- (※1) 確認済証に基づいて記載しています。
(※2) 物件取得時に改めて鑑定評価を取得する予定です。
(※3) 契約締結日における見込み数値を記載しています。
(※4) 取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支であり、稼働率97%を前提にしています。
(※5) NOI利回りについては、取得価格を15,050百万円として算出しています。

4. 資産取得のねらい

(1) 立地・規模等の優位性

本物件が位置する千駄ヶ谷エリアは、JR「千駄ヶ谷」駅・「代々木」駅、都営地下鉄大江戸線「国立競技場」駅・「代々木」駅が利用可能です。加えて、東京メトロ副都心線の開業により同線「北参道」駅も利用可能となったことにより、交通の利便性が増しました。本物件は最新の基本設備を装備すること、800㎡超の基準階面積を有することから、周辺のオフィスビルと比較して規模・設備の面で優位性を持つと考えられます。

(2) 資産運用会社への出資会社との協働

本物件は、資産運用会社への出資会社（以下「スポンサー」といいます）である東京建物株式会社が出資および資産運用を行う特定目的会社が開発するものです。今回、本投資法人は情報取得の段階からスポンサーとの連携を図ることにより、早期に優良物件の取得契約を締結することができました。

(3) 開発案件への取り組み

本物件は平成 21 年 5 月竣工に向けて現在建設中ではありますが、建物が竣工してから約 1 年後に引渡しを受ける等の約定を取得先と交わしています。これにより、建物が竣工しないリスク、建設スケジュールが遅延するリスク、テナントを誘致できないリスク等を極力回避しています。一方で、平成 22 年 5 月の本物件取得時に、本物件の収益性が契約締結時の想定より向上している場合には、一定の算定方法に基づいて取得価格を変更する約定を取得先と交わしています。これにより、テナントを誘致するインセンティブを取得先に与え、物件の収益性の向上を図っています。

5. 取得先の概要

商号	千駄ヶ谷開発特定目的会社
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	堀川朋善
資本金	3,227,100,000円（特定資本金および優先資本金の額）
主要株主	東京建物株式会社
主な事業内容	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
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（土地部分）
<p>① 名称 千駄ヶ谷開発特定目的会社（※1）</p> <p>② 本投資法人及び資産運用会社との関係 千駄ヶ谷開発特定目的会社は、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を受託している「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 本物件は、千駄ヶ谷開発特定目的会社が事業者として参画する開発案件です。したがって、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略しています。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>

（※1）千駄ヶ谷開発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：東京建物不動産販売株式会社

東京建物不動産販売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、取得価格（取得諸経費及び消費税等を除く）の1.8%です。

8. 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 調査報告書要約
- 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 本物件の完成予想図
- 参考資料4 本物件の案内図

※ 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

調査報告書要約

		内容
調査機関		株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク
調査価格		15,100,000,000円
価格の種類		特定価格
価格時点		平成20年6月1日
収益価格		15,100,000,000円
	直接還元法による収益価格	15,500,000,000円
	(1)総収益(有効総収入)	700,235,417円
	賃料収入	681,797,657円
	その他収入等	18,437,760円
	(2)総費用	81,164,917円
	維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	31,048,653円
	PMフィー	16,805,650円
	その他費用	0円
	公租公課	32,210,614円
	損害保険料	1,100,000円
	(3)賃貸純収益	619,070,500円
	(4)一時金の運用益等	6,030,426円
	(5)長期修繕費	6,600,000円
	(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	618,500,926円
	(7)還元利回り	4.00%
	DCF法による価格	15,100,000,000円
	割引率	4.00%
	最終還元利回り	4.10%
	積算価格	15,300,000,000円
	土地価格	13,100,000,000円
	建物価格	2,200,000,000円

不動産の調査価格は、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価格調査を行った不動産鑑定士等が、価格時点における調査対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度価格調査を行った場合でも、価格調査を行う不動産鑑定士、価格調査の方法又は時期によって調査価格が異なる可能性があります。また、不動産の調査価格は、現在及び将来において当該調査価格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. 4%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13. 12. 27	2, 874	0. 9%	
	事務所	A-3	J P R 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	J P R 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. 7%	
	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	J P R 市ヶ谷ビル	H16. 5. 28	5, 100	1. 7%	
	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. 3%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11, 821	3. 9%	
	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. 9%	
	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	5. 0%	
	商業施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコードビル	H15. 6. 30	12, 000	4. 0%	
	商業施設	A-2	J P R 代官山	H16. 10. 5	2, 160	0. 7%	
	商業施設	A-3	J P R 神宮前432	H18. 3. 24	4, 460	1. 5%	
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%		
東京都心部 計					135, 121	44. 6%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13. 11. 16	5, 880	1. 9%	
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13. 12. 13	2, 350	0. 8%	
	事務所	B-3	J P R 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. 7%	
	事務所	B-7	J P R 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	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. 4%	
	商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	H18. 3. 31	2, 100	0. 7%	
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	H18. 9. 28	7, 260	2. 4%	
	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	5. 0%	
	東京周辺部 計					77, 931	25. 7%

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	1.4%
	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	1.2%
	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	0.6%
	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	1.4%
	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6)(注7)	H19.11.9/ H21.5(予定)/ H22.4(予定)	(注8) 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	4.3%
	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	ベネトン心斎橋ビル	H17.5.30	5,430	1.8%
	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	2.4%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	2.0%
	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	3.1%
地方計					90,210	29.7%
合計					303,262	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。

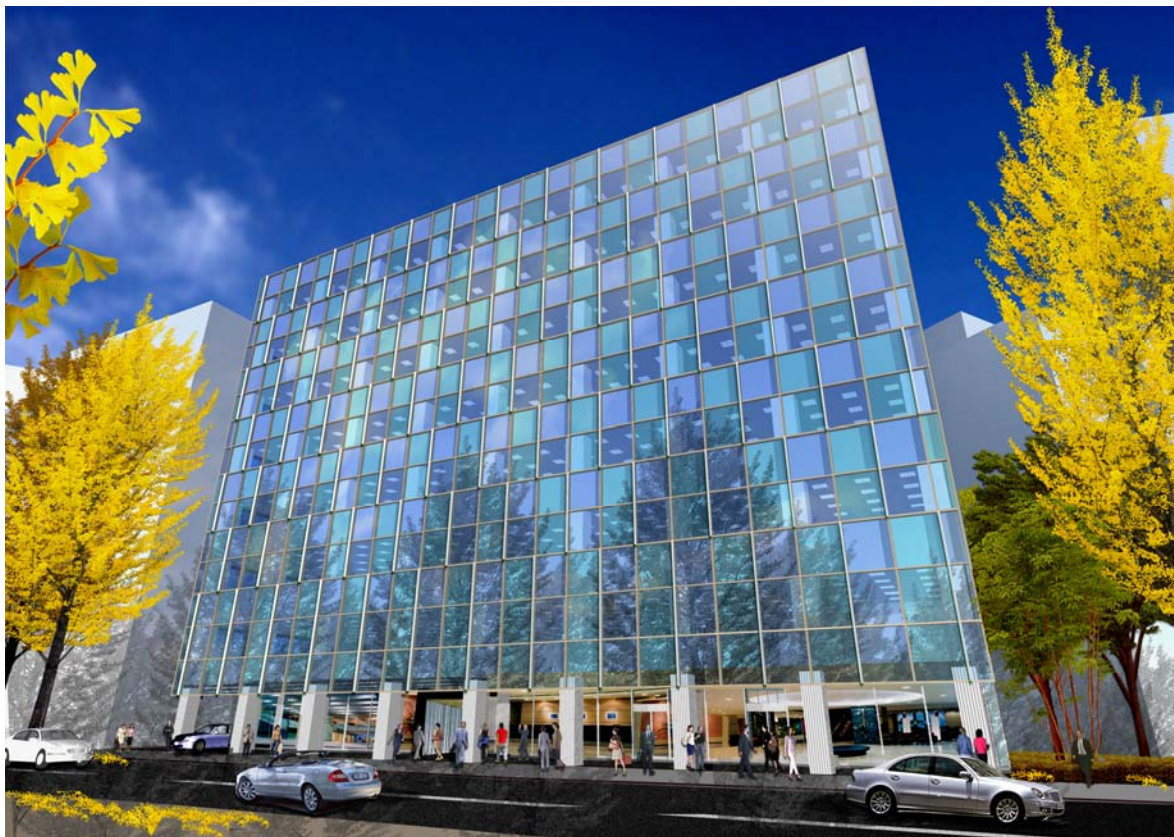
(注7) 名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日（取得済み）、平成21年5月（予定）、平成22年4月（予定）に行われます。

(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

本物件の完成予想図



参考資料 4

本物件の案内図

