

平成19年10月24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8955)

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、お知らせいたします。
なお、取得日については平成20年12月を予定しております。

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の取得によってポートフォリオの安定化・充実を図るために取得を行なうものです。

2. 取得の概要

- (1) 取 得 資 産 : 不動産
- (2) 資 産 の 名 称 : (仮称) 港南2丁目ビル (※1)
- (3) 取 得 価 格 : 1,870百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
- (4) 建 物 着 工 年 月 : 平成19年6月
- (5) 契 約 日 : 平成19年10月24日
- (6) 建 物 竣 工 年 月 : 平成20年7月 (予定)
- (7) 取 得 年 月 : 平成20年12月 (予定) (※2)
- (8) 取 得 先 : 東京建物株式会社
- (9) 取 得 資 金 : 未定

※1 本物件建物は平成19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) 港南2丁目ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都港区港南二丁目7番13
	住居表示	建物	未定
交通		JR山手線・東海道本線・京浜東北線・横須賀線・東海道新幹線、京浜急行本線「品川駅」徒歩10分	
用途		事務所・駐車場	
所有形態		土地：所有権（共有持分45.6%） 建物：区分所有権（5階～7階）	
面積	土地	全体敷地面積（登記簿上の表示）	828.82㎡（250.72坪）
		うち本投資法人が取得する持分相当面積	377.94㎡（114.33坪）
	建物（※1）	一棟全体の延床面積	5,446.77㎡（1,647.65坪）
		一棟全体の専有面積	3,729.62㎡（1,128.21坪）
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積	1,700.58㎡（514.43坪）
構造		鉄骨造 地下1階付8階建	
竣工時期		平成20年7月（予定）	
設計会社		清水建設株式会社	
施工会社		清水建設株式会社	
建築確認機関		株式会社 東京建築検査機構	
建物状況報告書作成機関		なし	
建物スペック	基準階賃貸面積	566.86㎡	(171.48坪)
	基準階天井高	2,700mm	
	空調方式	各階別空調	
	床方式	OAフロア（100mm）	
価格調査（※2）	評価方法	財団法人日本不動産研究所による調査報告	
	評価額	1,890百万円	
	価格時点	平成19年8月1日	
地震PML		11.5% （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		未定	
主要テナント		未定	
総賃貸可能面積		1,700.58㎡（514.43坪）	
特記事項		上記建物面積等は現在の計画案による数値であり、今後の建築計画の変更等により変更の可能性があります。	

（※1）最新の面積表に基づき、記載しています。

（※2）建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとした価格を、鑑定評価手法を適用して求めたものです。

4. 本物件の取得について

(1) 本物件の立地等

本物件が位置する品川駅東口は、大規模オフィスビルの建設、東海道新幹線品川駅の開業により、大企業を中心とした企業の集積が飛躍的に進展したエリアです。本物件は最新の基本設備を装備しており、競争力の高い物件であると本投資法人は評価しています。

(2) 開発物件への取組み

本物件は、平成20年7月竣工に向け現在建築中ではありますが、建物竣工5ヵ月後に引渡しを受ける等の約定を取得先と交わすことによって、建物完工リスク、スケジュール遅延リスク、テナント誘致リスク等を極力回避する等、リスクマネジメント上の対応策を適切に講じております。今後も過度な競争を回避し、優良な物件を取得するための手段として、開発物件の取得を積極的に推進していきます。

(3) スポンサー会社とのコラボレーション

本物件は資産運用会社への出資会社である東京建物株式会社が土地所有者の資産活用ニーズを的確に把握して開発に参加したもの（※1）で、同社が保有する予定である土地の共有持分・建物の区分所有部分を本投資法人が取得するものです。

※1 本件は、土地所有者の土地の上に東京建物株式会社が建物を建設し、竣工後、同社が保有する建物の一部と土地所有者が保有する土地の一部とを等価交換するスキームになっています。

5. 建物賃貸借の概要

現時点では未定です。

6. 価格調査の概要

調査機関	財団法人日本不動産研究所
評価額 (価格時点)	1,890百万円 (平成19年8月1日)
(参考)	
直接還元法による収益価格	1,908百万円
正味純収益 (NCF)	91,607千円
還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	1,860百万円
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.0%

7. 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 畑中 誠
資本金	77,181百万円 (平成18年12月31日現在)
主要株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 他 (平成18年12月31日現在)
主な事業内容	不動産業
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、同社との不動産売買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。

8. 物件取得者等の状況

前所有者	前々所有者（土地部分）
① 会社名 東京建物株式会社（※1） ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 本投資法人の資産運用会社の主要株主 ③ 取得経緯、価格等 本物件は、東京建物株式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。	特別な利害関係にある者以外

※1 東京建物株式会社の概要については、「7. 取得先の概要」をご参照ください。

9. 仲介の概要

本物件は取得先との直接取引であり、仲介会社はありません。

10. 今後の見通し

本物件取得に伴う第12期（平成19年12月期）の運用状況の予想修正はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料2 本物件の完成予想図
- 参考資料3 本物件の案内図・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

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	6.2%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.1%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.8%	
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.9%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.5%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	4.3%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.1%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.1%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.9%	
	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	1.3%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	3.8%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	4.5%	
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.3%	
	事務所	A-	(仮称) 港南2丁目ビル (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	4.6%	
	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	1.7%	
	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					96,871	36.8%
東京周辺部 (注4)	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.2%	
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.9%	
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.1%	
	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	3.1%	
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.2%	
	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	1.2%	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	2.2%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	2.5%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.9%	
	商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.8%	
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.8%	
	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	1.6%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	5.7%	
	東京周辺部 計					77,931	29.6%

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	0.8%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	3.2%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.6%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.1%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.6%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.4%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.2%
	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	1.1%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	1.7%
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.8%
	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	1.6%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.9%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.6%
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	H17.5.30	5,430	2.1%
	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	2.7%
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	H18.8.30	6,000	2.3%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注5)	H21.3(予定)	9,250	3.5%
	地方計					88,227
合計					263,029	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) (仮称) 港南2丁目ビルは、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) 川崎ダイス特定目的会社は平成19年8月20日付で解散決議を行いました。よって「川崎ダイス特定目的会社優先出資証券（取得価格1,553百万円）」を除いて記載しています。
- (注5) (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 2

本物件の完成予想図



※上図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

参考資料 3

本物件の案内図・平面図

<案内図>



<平面図>

