

平成 19 年 3 月 20 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)

投資信託委託業者名

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

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 17 年 9 月 30 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」で公表しました「東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟（仮称：ライズアリーナビル）」の取得につきまして、本日付で、取得価格等が確定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産
- ② 資産の名称 : ライズアリーナビル
(東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟)
- ③ 取得価格 : 5,831 百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
取得先のテナント誘致の結果、収益性が向上したことにより、売買契約に基づき、取得価格は 5,467 百万円から増額となりました。
- ④ 取得日 : 平成 19 年 3 月 22 日
- ⑤ 取得先 : 大成建設株式会社
- ⑥ 取得資金 : 新投資口の発行等による調達資金

2. 取得資産の内容

物件名称	ライズアリーナビル(東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟)		
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都豊島区東池袋四丁目 8 2 番 1 0
		建物	東京都豊島区東池袋四丁目 8 2 番地 1 0
	住居表示	東京都豊島区東池袋四丁目 5 番 2 号	
交通	J R 山手線・埼京線、西武池袋線「池袋」駅徒歩 10 分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅直結		
用途	事務所・駐車場		

所有形態	土地：所有権（共有、再開発全体に対する持分割合15.915%） 建物：区分所有権（10階～12階）と区分所有権の共有（9階の一部） ※ 9階の共有持分：9階の一部（801.93㎡）のうち95.5% ※ 他の区分所有者：豊島区ほか4者		
面積	土地	再開発全体敷地面積（登記簿上の表示）	9,377.28㎡（2,836.63坪）
		うち本投資法人が取得する持分相当面積	1,492.41㎡（451.45坪）
	建物	一棟全体（業務棟）の延床面積	37,444.50㎡（11,326.96坪）
		一棟全体（業務棟）の専有面積	21,964.58㎡（6,644.29坪）
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積	6,023.39㎡（1,822.08坪）
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下2階付15階建		
竣工時期	平成19年1月31日		
設計会社	株式会社日本設計		
施工会社	大成・フジタ建設工事共同企業体		
建築確認機関	財団法人日本建築センター		
建物状況評価報告書作成機関	日建設計コンストラクションマネジメント株式会社（調査年月：平成19年2月）		
建 物 ス ペ ック	基準階賃貸面積	1,752.47㎡（530.12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）	
評 価 方 法	評価方法	シービー・リチャードエリス株式会社による鑑定評価	
	鑑定評価額	7,110百万円（平成17年9月30日契約時調査報告価格：5,850百万円）	
	価格時点	平成19年3月1日	
地震PML	10.4%（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	1		
主要テナント	有楽土地株式会社		
年間想定NOI（NOI利回り）	319百万円（5.5%）		
総賃貸可能面積	6,023.39㎡（1,822.08坪）		
特記事項	なし		
※年間想定NOIは、取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値（当期の予測数値ではありません）。 1）稼働率は100%を前提としています。 ※テナントの有楽土地株式会社は株式会社日立プラントテクノロジーに賃貸借室の全てを転貸しています。			

3. 建物賃貸借の概要

賃貸権の目的物	区分所有建物
賃貸面積	6,023.39㎡

①賃貸借契約（マスターリース）の概要

貸与人	日本プライムリアルティ投資法人
借与人	有楽土地株式会社
賃貸借期間	平成19年2月1日から5年間
賃料	借与人と転借人との間で締結された賃貸借契約に基づき借借人が転借人から現実に受領した本物件の賃料・共益費等を賃料とする。
契約の終了	期間満了と同時に本契約を終了するときは、期間満了の6ヶ月前までに書面により通知しなければならない。

本投資法人及び 資産運用会社との関係	有楽土地株式会社は、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。）の利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める）に該当します。本投資法人は有楽土地株式会社と平成19年3月22日付で、賃貸借契約（マスターリース）の締結及び不動産管理業務（プロパティマネジメント業務）の委託（共に大成建設株式会社の地位を承継）を予定しており、両事項に関してTRIMは本投資法人の役員会の事前承認を得ています。
-----------------------	--

②賃貸借契約（サブリース）の概要

貸貸人	有楽土地株式会社
賃借人	株式会社日立プラントテクノロジー
賃貸借期間	平成19年2月1日から5年間
賃料改定	契約期間中、賃料の改定は不可
中途解約	期間満了まで解約不可
その他	貸貸人および賃借人は、協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

4. 鑑定評価の概要

鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社
鑑定評価額（価格時点）	鑑定評価額 7,110百万円（平成19年3月1日）
（参考）	
DCF法による収益価格	7,110百万円
割引率	4.80%（1年目～5年目）、5.10%（6年目以降）
最終還元利回り	5.35%

5. 取得先の概要

商号	大成建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿1丁目25番1号
代表者	代表取締役社長 葉山 莞児
資本金	112,448百万円（平成18年9月30日現在）
大株主	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9月30日現在）
主な事業内容	総合建設業
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。

6. 物件取得者等の状況

前所有者	前々所有者
① 会社名 大成建設株式会社 ② 本投資法人との関係 本投資法人の資産運用会社の主要株主 ③ 取得経緯・理由等 本物件は、大成建設株式会社が事業協力者として参画した再開発案件です。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。 ※ 大成建設株式会社の概要につきましては、上記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	なし

7. 今後の見通し

本物件取得に伴って、第 11 期（平成 19 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 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 本物件の外観写真
- 参考資料 3 施設配置図及び断面図
- 参考資料 4 本物件案内図

※ 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	7.0%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.2%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.9%	
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	1.0%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.7%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	4.8%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.3%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.3%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.2%	
	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	1.5%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	4.3%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	5.1%	
	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	5.2%	
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.9%	
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	1.9%	
	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					95,001	41.0%
	東京 周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.5%
事務所		B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.0%	
事務所		B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.3%	
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	3.5%	
事務所		B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.4%	
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	1.4%	
事務所		B-9	ライズアリーナビル (東池袋四丁目地区第一種市街地 再開発事業 業務棟)	H19.3.22 (予定)	5,831	2.5%	
商業施設		B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.4%	
商業施設		B-3	キュポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.9%	
商業施設		B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	3.1%	
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	1.9%	
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3)	H17.12.21	1,553	0.7%
東京周辺部 計					57,894	25.0%	

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	0.9%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	3.6%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.8%	
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.3%	
	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	1.6%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.4%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.7%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.2%	
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	2.0%	
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.9%	
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.8%	
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137	1.8%	
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	5.6%	
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.8%	
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.3%	
	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	3.1%	
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	H18.8.30	6,000	2.6%	
	地方計					78,977	34.1%
	合計					231,872	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) 川崎ダ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%を取得しています。

(注4) 平成19年4月11日に譲渡予定の「ツルミフーガ1（取得価格3,040百万円）」及び「JPR高松ビル（同2,130百万円）」を除いて記載しています。

参考資料 2

本物件の外観写真



参考資料 3

施設配置図及び断面図

【施設配置図】



【断面図】

□業務棟

構造：
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：
地下2階，地上15階

貸事務室 6階～14階

豊島区公益施設 2階～5階

駐車場 地下2階～地下1階

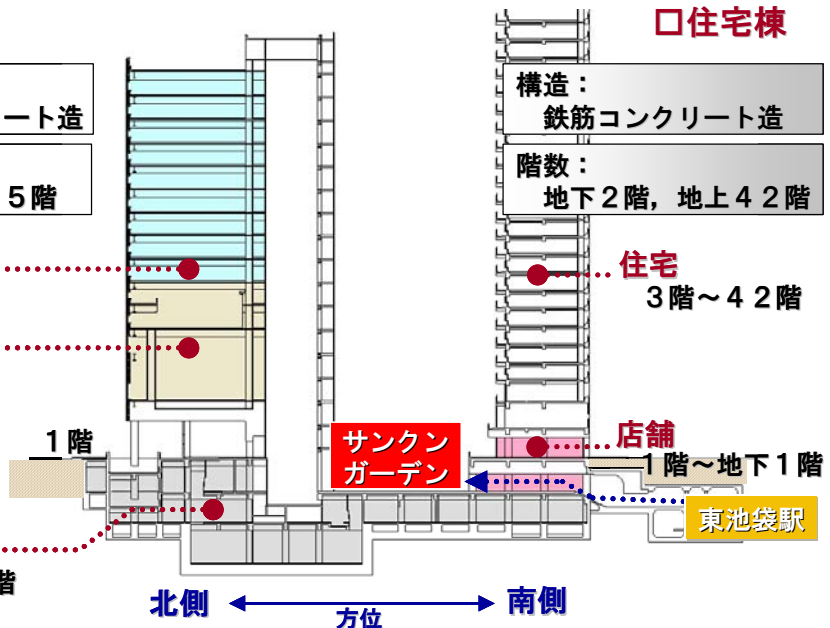
□住宅棟

構造：
鉄筋コンクリート造

階数：
地下2階，地上42階

住宅 3階～42階

店舗 1階～地下1階



参考資料4

本物件の案内図

【案内図】

