

平成 19 年 3 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)

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（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、取得日につきましては、平成 21 年 3 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、新たな地方都市の商業施設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（予定）

- ① 取得資産 : 不動産
- ② 資産の名称 : (仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟 (以下「本物件」という。)
※本物件建物は平成 18 年 9 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。
- ③ 取得価格 : 9,250 百万円 (ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)
※手付金 475 百万円は保全措置を講じた上で契約時に支払います。
- ④ 建物着工年月 : 平成 18 年 9 月
- ⑤ 契約日 : 平成 19 年 3 月 30 日
- ⑥ 建物竣工日 : 平成 21 年 3 月 (予定)
- ⑦ 取得日 : 平成 21 年 3 月 (予定)
- ⑧ 取得先 : 三洋ホームズ株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、アートプランニング株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、神鋼不動産株式会社、平和不動産株式会社、名鉄不動産株式会社、三菱電機ライフサービス株式会社、近畿菱重興産株式会社、株式会社エチカエステート
- ⑨ 取得資金 : 未定
※手付金は自己資金にて支払います。

3. 取得予定資産の内容

物件名称		(仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟	
所在地	登記簿上の表示	土地	大阪市中央区高麗橋一丁目63番1号他
	住居表示	建物	未定
交通		大阪市営地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜駅」徒歩0分(地下鉄出入口直結)	
用途		店舗・運動施設・診療所・駐車場	
所有形態		土地：所有権(未定：容積対象面積割合に基づく持分21.42%) 建物：区分所有権(地下1階～6階)	
面積	土地	開発全体敷地面積(登記簿上の表示)	5,138.40㎡ (1,554.37坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積(※1)	1,100.65㎡ (332.95坪)
	建物	一棟全体の延床面積(※2)	79,777.78㎡ (24,132.78坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積(※2)	12,407.14㎡ (3,753.16坪)
		一棟全体の容積対象面積(※2)	56,805.12㎡ (17,183.55坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積(※2)	12,168.45㎡ (3,680.96坪)
構造		鉄筋コンクリート造 地下1階付54階建	
竣工時期		平成21年3月(予定)	
設計会社		株式会社三菱地所設計、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社日本設計、鹿島建設株式会社	
施工会社		鹿島建設株式会社	
建築確認機関		財団法人日本建築センター	
価格調査	評価方法	シービー・リチャードエリス株式会社による調査報告 (※) 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。	
	評価額	9,270百万円	
	価格時点	平成19年3月27日	
地震PML(※3)		12.3% (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。	
担保設定の有無		なし	
テナントの総数		未定	
テナント(※4)		B1～2F：未定 3F：非開示 4～6F：非開示	
総賃貸可能面積(※5)		7,979.10㎡ (2,413.68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)本投資法人が取得する持分相当の土地面積は、容積対象面積に基づく持分21.42%で算出しています。 (※2)建物一棟全体及び本投資法人が取得する持分面積は、最新の面積表に基づき、記載しています。 (※3)(※5)地震PML、総賃貸可能面積は、契約日(H19年3月)における見込み数値を記載しています。 (※4)一部のテナントは賃貸借予約契約を締結していますが、同意が得られていないため、開示していません。			

4. 本件不動産の取得について

(1) 本物件の立地

北浜地区は、金融機関等が集中する大阪市内有数のビジネス街ですが、近年は、周辺部を含めマンション開発等の再開発事業が盛んに行われており、2005年の国勢調査では人口増加率が前回比120%と高い割合で人口が増加している地域です。

本物件は総開発敷地面積5,138.40㎡に商業施設と超高層住宅(総戸数465戸：予定)が一体開発される大阪市内でも有数の大規模プロジェクトであり、堺筋に面し、また地下鉄出入口と直結しているなど利便性も高く、オフィスワーカーや居住者の需要が取り込めるポテンシャルの高いロケーションに立地し、希少性が高く、競争力が高い商業施設であると評価しています。

(2)開発物件への取組み

本物件は未竣工の状態ですが、建物竣工を前提に引渡しを受ける等の約定を取得先と交わしており建物完工、スケジュール遅延等のリスクを排除しています。また本物件の一部はテナントが決定しておりませんが、本物件の優れた立地条件・希少性等を勘案し、竣工時まで本物件に相応しいテナントの誘致は十分可能であり、テナント誘致リスクは低いものと判断しています。

今後とも、本投資法人は、適切なリスクマネジメントの対応策を講じたうえで、過度な競争を排除し、かつポートフォリオに加えるに相応しい、希少性が高い優良物件取得を目指し、開発物件の取得を積極的に取り組んでいきます。

5. 建物賃貸借の概要

階数	B 1～2 F	3 F	4～6 F
賃貸先名	未定	非開示(※1)(※2)	非開示(※1)
エンドテナントの業種	未定	クリニック関連	フィットネスクラブ
賃貸面積	2,978.16㎡	1,034.00㎡	3,966.94㎡
契約期間	未定	H21年4月～H31年3月	H21年4月～H41年3月
(※1)テナントとは賃貸借予約契約を締結していますが、テナントの同意が得られていないので、開示しておりません。 (※2)本テナントは第三者(クリニック関連)へ転貸する予定です。			

6. 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) (参考)	9,270 百万円 (平成 19 年 3 月 27 日)
直接還元法による収益価格	9,260 百万円
正味純収益 (NCF)	398,184 千円
還元利回り	4.30%
DCF 法による収益価格	9,280 百万円
割引率	4.20%
最終還元利回り	4.40%

7. 取得先の概要 (主要 2 社)

商号	三洋ホームズ株式会社	株式会社長谷工コーポレーション
本店所在地	大阪市中央区南船場3-12-12	東京都港区芝2-32-1
代表者	代表取締役会長 田中 康典	代表取締役社長 岩尾 崇
資本金	3,000百万円 (平成18年9月30日現在)	50,000百万円 (平成18年9月30日現在)
大株主	三洋電機株式会社他 (平成18年9月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)他 (平成18年9月30日現在)
主な事業内容	不動産業	不動産業
本投資法人及び 資産運用会社との関係	なし	なし

※なお、アートプランニング株式会社他 7 社について記載を省略しております。

8. 物件取得者等の状況

前所有者	前々所有者
<p>① 会社名 三洋ホームズ株式会社、株式会社長谷工コーポレーション他8社</p> <p>② 本投資法人及び資産運用会社との関係 特別な利害関係にある者以外</p> <p>③ 取得経緯・理由等 本物件は、取得先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>なし</p>

9. 仲介の概要

仲介会社名及び仲介手数料は仲介先の意向により記載しておりません。なお、仲介会社は特別な利害関係のある者以外の第三者です。

10. 今後の見通し

本物件取得（契約締結）による第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 取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料2 本物件の外観イメージ図
- 参考資料3 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

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	6.8%	
	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	4.6%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15. 7. 23	2,920	1.2%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15. 10. 15/ H17. 4. 15	2,920	1.2%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16. 5. 28	5,100	2.1%	
	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	4.1%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11,821	4.9%	
	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	5.0%	
	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	1.8%	
	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	39.4%
	東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13. 11. 16	5,880	2.4%
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	1.2%	
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	3.4%	
事務所		B-7	JPR上野イーストビル	H16. 3. 1	3,250	1.3%	
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	1.3%	
事務所		B-9	ライズアリーナビル	H19. 3. 22	5,831	2.4%	
商業施設		B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	4.2%	
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	3.0%	
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	1.8%	
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	0.6%	
東京周辺部 計					57,894	24.0%	

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	3.4%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.7%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.2%
	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	1.5%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.3%
	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	1.9%
	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	1.7%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	5.4%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.7%
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	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	3.0%
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	H18.8.30	6,000	2.5%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注4)	H21.3(予定)	9,250	3.8%
	地方計					88,227
合計					241,122	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) (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。

(注5) 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

本物件の外観イメージ図



(注) 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

