

平成 19 年 1 月 17 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、本年 2 月 28 日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、新たな東京周辺部オフィスビルの取得によってポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。  
なお、本物件の取得決定に際して、既に本投資法人が一部の権利を有している立川ビジネスセンタービル（中央三井信託銀行株式会社が信託財産として一部の区分所有権を所有、受益者は本投資法人）の持分比率を向上させることにより、本物件の資産価値及び運用効率の向上が図れる点を特に評価いたしました。

#### 2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産 : 不動産
- ② 資産の名称 : 立川ビジネスセンタービル（追加取得分）
- ③ 取得価格 : 2,300 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 19 年 1 月 17 日
- ⑤ 取得予定日 : 平成 19 年 2 月 28 日
- ⑥ 取得先 : 東京建物株式会社
- ⑦ 取得資金 : 新投資口の発行等による調達資金（予定）

#### 3. 取得予定資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都立川市曙町二丁目 2 9 9 番
		建物	東京都立川市曙町二丁目 2 9 9 番地
	住居表示		東京都立川市曙町二丁目 3 8 番 5 号
	交通		J R 線「立川」駅徒歩 5 分
	用途		事務所・駐車場

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

所有形態	土地：所有権（共有：今回取得する共有持分割合：29.7426%。本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分割合46.6696%） 建物：区分所有権（今回取得する部分：8階、9階、10階、11階の一部 3,065.63㎡、 本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分の合計 4階、5階、8階、9階、10階、11階の一部 4,812.21㎡） ※他の区分所有者：多摩信用金庫ほか2名		
面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	2,047.22㎡ (619.28坪)
		うち今回取得する持分相当面積	608.90㎡ (184.19坪)
		本投資法人が権利を有する持分相当面積合計	955.43㎡ (289.02坪)
	建物	一棟全体の延床面積	14,706.36㎡ (4,448.67坪)
		一棟全体の専有面積	10,027.66㎡ (3,033.37坪)
		うち今回取得する専有部分の面積	3,065.63㎡ (927.35坪)
		本投資法人が権利を有する専有部分の面積合計	4,812.21㎡ (1,455.69坪)
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根地下1階付12階建		
建築時期（登記簿上の表示）	平成6年12月15日		
設計会社	住宅・都市基盤整備公団（現 独立行政法人都市再生機構）		
施工会社	株式会社熊谷組、株式会社奥村組共同企業体		
建築確認機関	行政		
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		
建物スペック	基準階賃貸面積	883.22㎡ (267.17坪)	
	基準階天井高	2,600mm	
	空調方式	各階別空調	
	床方式	3WAYフロアダクト	
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	鑑定評価額	2,300百万円	
	価格時点	平成19年1月1日	
地震PML	11.4% (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	独立行政法人都市再生機構による所有権移転請求権仮登記、抵当権設定登記が設定されていますが、取得時までに抹消される予定です。		
テナントの総数	本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分のテナントの総数：20		
	うち今回取得分の専有部分のテナントの総数：16		
主要テナント	株式会社ジャックス、三信電気株式会社、小野薬品工業株式会社、オムロン株式会社		
年間想定賃料収入 (共益費含む)	297百万円		
総賃貸可能面積	本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸可能面積：		4,728.03㎡
	うち、今回取得部分の賃貸可能面積：		2,980.90㎡
総賃貸面積	本件取得後、投資法人が権利を有する総賃貸面積：		4,728.03㎡
	うち、今回取得部分の賃貸面積：		2,980.90㎡
稼働率	100.0%		
特記事項	①建物竣工後、管理組合にて地下1階ドライエリアのゴミ置場に雨除け用の屋根を設置していたため、建物竣工時の法定容積率を約0.7%超過していましたが、当該屋根の撤去工事を実施し、容積率超過状態は解消されました。 ②吹付けアスベスト材等の使用状況調査（サンプリングによる定性調査及び定量調査）により、専有部分天井内の梁の一部（8階）から、重量比で含有比率1%未満の吹付けアスベスト材等の使用が確認されております。ただし、状態は安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。		
※年間想定賃料収入は、取得年度の特異要因を排除した本件取得後の本投資法人の持分相当の年間想定数値（稼働率の前提は100%、当期の予測数値ではありません）。テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得予定日（平成19年2月28日）における見込み数値を記載。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

#### 4. 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6月30日現在)
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)他(平成18年6月30日現在)
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	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、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。

#### 5. 物件取得者等の状況

前所有者	前々所有者
① 会社名 東京建物株式会社 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 取得価格等 東京建物株式会社は、平成6年10月に本物件を取得し、約12年間保有しております。今般、本物件について、同社に売却意向があり、本投資法人も追加取得によりポートフォリオの強化が図れることから、取得を決定いたしました。また、取得価格も鑑定評価額と同額であり、妥当性のあるものと判断しています。 ※東京建物株式会社の概要につきましては、上記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係がある者以外

#### 6. 本件取得後の保有状況

	H17年9月30日取得	今回取得分
取得価格 (累計)	888百万円 (888百万円)	2,300百万円 (3,188百万円)
専有面積(持分対応) (累計)	1,746.58㎡ (1,746.58㎡)	3,065.63㎡ (4,812.21㎡)
全体専有面積に 対する割合(累計)	17.374% (17.374%)	30.528% (47.902%)

階	用途	本投資法人の所有部分
12階	事務所	
11階	事務所	
10階	事務所	今回取得対象部分
9階	事務所	
8階	事務所	
7階	事務所	
6階	事務所	
5階	事務所	H17年9月30日取得分
4階	事務所	
3階	事務所	
2階	事務所	
1階	事務所	

(注)平成17年9月30日の取得部分について、本投資法人は不動産信託受益権で保有しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

7. 今後の見通し

本物件取得に伴う第 11 期（平成 19 年 6 月期）の運用状況の予想については、本日付「平成 19 年 6 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

**【添付資料】**

- 参考資料 1 本物件の想定収支
- 参考資料 2 本物件取得後の不動産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 本物件案内図及び取得対象階平面図

※ 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

## 参考資料 1

本物件の想定収支

(単位：百万円)

本取得物件の想定収支	H17年9月30日取得分	今回取得予定分	合計
①貸貸事業収入合計	114	183	297
賃料収入（共益費含）	103	174	277
その他	10	9	20
②貸貸事業費用合計（減価償却費を除く）	39	72	111
外注委託費	11	20	32
水道光熱費	14	27	41
公租公課	7	13	20
その他	6	12	18
NO I（=①-②）	75	110	185

(想定収支の前提)

上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間想定収支であり（当期の予測数値ではありません）、以下の前提のもとに作成しております。

- 1) 収益については稼働率100%を前提としています。
- 2) 公租公課については平成18年度と同額の支出を見込んでいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

## 参考資料2

### 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	7.2%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.3%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.9%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	1.1%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.8%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	4.9%	
	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	4.4%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	5.2%	
	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	5.3%	
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	1.0%	
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	2.0%	
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3(予定)	540	0.2%	
	東京都心部 計					95,001	41.8%
	東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.6%
		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	3.6%	
事務所		B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.4%	
<b>事務所</b>		<b>B-8</b>	<b>立川ビジネスセンタービル</b>	<b>H17.9.30/ H19.2.28(予定)</b>	<b>3,188</b>	<b>1.4%</b>	
事務所		B-	東池袋四丁目地区第一種市街地 再開発事業 業務棟 (注3)	H19.3(予定)	5,467	2.4%	
商業施設		B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.5%	
商業施設		B-3	キューボ・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	3.2%	
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4)	H17.12.21	1,553	0.7%	
東京周辺部 計					53,195	23.4%	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

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	3.7%	
	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	5.7%	
	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	ベネトン心斎橋ビル	H17.5.30	5,430	2.4%	
	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	3.2%	
	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	34.8%
	合計					227,173	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) 東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟は、平成17年9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19年3月の予定です。

(注4) 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

### 参考資料 3

本物件の外観写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。



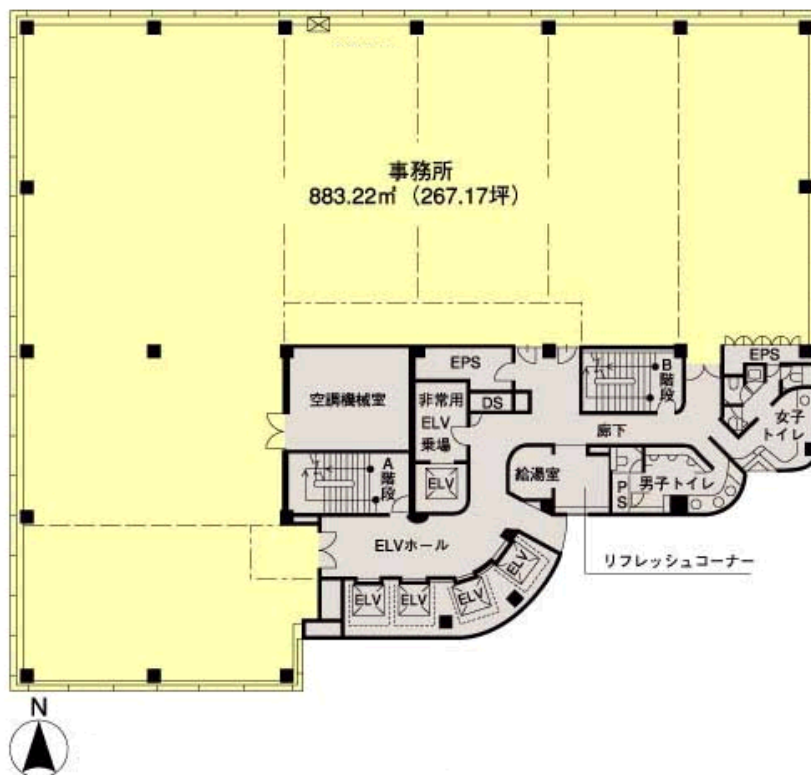
## 参考資料 4

本物件の案内図及び取得対象階平面図

### 【案内図】



### 【取得対象階 平面図】



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。