

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、平成 19 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 : 新宿三丁目イーストビル
(新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業)
- ③ 取得価格 : 540 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 建物竣工日 : 平成 19 年 1 月末予定
- ⑥ 取得日 : 平成 19 年 3 月予定
- ⑦ 取得先 : 大成建設株式会社
- ⑧ 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	権利変換計画概要書 上の登記予定地番	土地	東京都新宿区新宿三丁目130番ほか
		建物	東京都新宿区新宿三丁目130番地ほか
	住居表示	東京都新宿区新宿三丁目1番26号 (予定)	
交通	都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅から徒歩2分		
用途	店舗・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（分有） 建物：区分所有権の共有（共有持分4.3%、他の共有者：東映株式会社ほか3名） 他の区分所有者：東映株式会社ほか2名		
面積 (建築確認申請書上及び権利変換計画概要書上の表示)	土地	本件再開発の全体敷地面積	2,578.69㎡ (780.05坪)
		うち本投資法人が取得する分有地の面積	70.33㎡ (21.27坪)
	建物	一棟全体の延床面積	26,360.56㎡ (7,974.07坪)
		一棟全体の専有面積（共有部分のみ）	11,173.47㎡ (3,379.97坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積	478.51㎡ (144.75坪)
構造（建築確認申請書上の表示）	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付地上14階建		
建築時期（竣工予定）	平成19年1月31日		
設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所		
施工会社	大成建設株式会社		
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		
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による調査報告	
	調査価額	542,000千円	
	価格時点	平成18年12月1日	
地震PML	12.2% (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	テナントの保証金返還を担保するため、本物件にテナントを第一順位とする抵当権が設定される可能性があります。		
テナントの総数	1		
主要テナント	株式会社丸井		
総賃貸可能面積（共有部分のみ）	11,173.47㎡		
総賃貸面積（共有部分のみ）	11,173.47㎡		
稼働率	100%		
想定NOI（NOI利回り）	年額 22百万円 (4.1%)		
特記事項	なし		

※他の区分所有者部分も合わせた一棟全体の専有面積は18,848.58㎡ (5,701.70坪) です。
※建物が未竣工であるため、建物竣工後に建物状況評価報告書及び鑑定評価報告書を改めて取得する予定です。
※テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得日現在における数値を記載。
※想定NOIは取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支であり（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。

4. 本件不動産の取得について

① 開発物件への取組み

本物件は、平成19年1月末竣工に向け現在建築中ですが、建物賃貸借予約契約が締結され、当該予約契約に基づいたテナントの入居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、建物完工リスク・スケジュール遅延リスク・テナント誘致リスク等の各種リスクを極力排除する等、適切なリスクマネジメントの対応策を講じております。

本投資法人は平成18年3月にJPR神宮前432及びキュポ・ラ本館棟（川口1丁目1番第一種市街地再開事業 公益・商業施設棟）を取得、さらには平成19年3月に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事業 業務棟）の取得を予定しており、本物件は本投資法人として4件目の開発物件への取組みになります。今後も法定再開事業という

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。

公共性・社会性の高い事業に参画することにより、よりよいまちづくりに貢献するとともに、過度な競争を排除するための手段として希少性の高い優良物件の取得を目指し、開発物件の取得を積極的に推進していきます。

なお、本物件の取得に際して本投資法人は優先買受権を有することになり、今後、他の区分所有者及び店舗床共有者が区分所有建物またはその共有持分の全部または一部を売却する場合には、追加取得について優先的な交渉が可能になります。

② 本物件の立地等について

新宿地区は、国内有数の商業集積地で繁華性に優れた地域です。本物件は、新宿地区中心部の商業エリア内の幹線道路である新宿通り及び甲州街道に面しており、シネマコンプレックスとの複合施設であることから視認性が高く、強い集客力を持つ物件と評価しています。また、平成20年6月を予定とする東京メトロ13号線の開業により交通アクセスが向上し、さらに集客力が高まると予測しています。

③ 資産運用会社への出資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大成建設株式会社が市街地再開発事業の事業協力者として参画した再開発案件であり、同社が取得予定の保留床を今回本投資法人が取得を行なうものです。

④ 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 取得価格等 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はありますが、本投資法人が鑑定機関より取得した調査価格と比較し妥当と判断されたことから本投資法人は取得を決定しています。 ※ 大成建設株式会社の概要につきましては、下記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	なし

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。

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。

6. 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 本物件取得後の不動産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 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。

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

本物件取得後の不動産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	新麴町ビル	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%	
事務所		B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30/ H19.2.28(予定)	3,188	1.4%	
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	J P R博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	1. 3%	
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	H13. 11. 16	1, 560	0. 7%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3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	J P R名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	2. 0%	
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 9%	
	事務所	C-18	J P R博多中央ビル	H16. 6. 11	1, 920	0. 8%	
	事務所	C-19	U F J 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	J P R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	ベネトン心齋橋ビル	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「J P R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 2

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 3

本物件の案内図

【案内図】



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。