

平成 19 年 11 月 9 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)

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

### 資産の取得および取得にかかる契約の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（優先出資証券）の取得および取得にかかる契約の締結をいたしましたのでお知らせします。

#### 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、新たな特定資産の取得によって、将来のポートフォリオの安定化・充実を図るために取得を行うものです。

##### 2. 取得の概要

###### (1) 取得資産

不動産等から得られるキャッシュフローを裏付けとした優先出資証券（以下、「本優先出資証券」といいます。）

###### (2) 資産の名称

名駅 2 丁目開発特定目的会社（※1）（以下、「TMK」といいます。） 優先出資証券

###### (3) 裏付けとなる不動産等

名古屋プライムセントラルプロジェクト（事務所棟）のうち TMK が保有する部分（事務所棟の 88.623%）（以下、「本不動産等」といいます。）

###### (4) 契約日・取得日・取得先・取得予定価格等

	契約日	取得日	取得先	取得予定 価格（※2）	優先出 資比率	取得資金
A	平成 19 年 11 月 9 日	平成 19 年 11 月 9 日	清水建設 株式会社	340 百万円 （※3）	3%	自己資金
B		平成 21 年 5 月（予定） （竣工の翌日）		1,643 百万円 （※3）（※5）	12%	未定
C		平成 22 年 4 月（予定） （竣工より 1 年後）	丸紅 株式会社	未定 （※4）（※5）	25%	未定

※1 名駅 2 丁目開発特定目的会社は、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社です

※2 取得諸経費等を除く

- ※3 「3. 本優先出資証券の内容・リスク」参照。AおよびBの取得予定価格の合計は1,983百万円(=340百万円+1,643百万円)ですが、竣工時におけるTMKの優先出資相当額(本不動産等の調査価格+現金等価物-負債額)の15%(AおよびBの優先出資比率合計)は2,056百万円です
- ※4 平成22年4月を目途に一定の算出方法により決定する予定です
- ※5 BおよびCの取得・売買代金支払いについては、取得先と締結する優先出資譲渡契約において明示される、本優先出資証券受渡しのための条件がすべて満たされることを停止条件としています

### 3. 本優先出資証券の内容・リスク

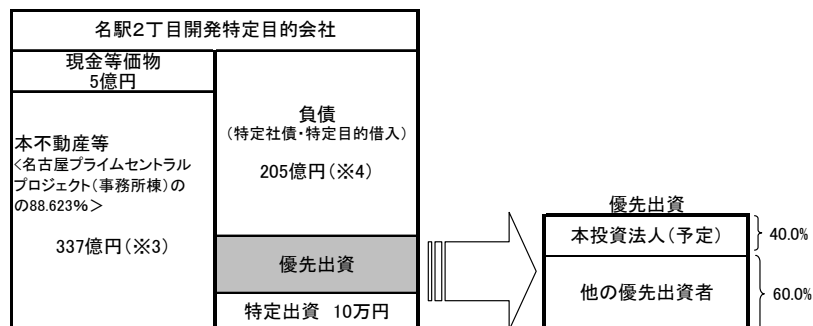
#### (1) 本優先出資証券の内容

本優先出資証券は、本不動産等から得られるキャッシュフローを原資として、投資家の優先出資割合に応じた配当を分配するものです。また、本優先出資証券の取得により、将来TMKが本不動産等売却する場合には、本投資法人は優先出資割合に相当する本不動産等の共有持分又は区分所有権を過度な市場競争を回避した価格で購入することができ、優良なオフィスビルの取得につなげることができます。

#### (2) 本優先出資証券のリスク

平成19年11月の本優先出資証券Aの取得により、その取得価格を上限に、本投資法人は本不動産等の開発にかかるリスク(※1)の一部を実質的に負担することになります。しかし、一方で、本優先出資証券BおよびCの段階的な追加取得時においては、本優先出資証券取得のための条件がすべて満たされることを売買代金支払いの停止条件(※2)とすることにより、建物が竣工しないリスクを排除するなど、リスクマネジメント上の対応策を適切に講じています。

(参考) 本優先出資証券取得の仕組み(本優先出資証券を取得した後におけるTMKの予想バランス・シート)



- ※1 建物が竣工しないリスク、建設スケジュールが遅延するリスク、テナントを見つけられないリスク等
- ※2 建物が竣工していること等の条件がすべて満たされていることを確認後、本投資法人は売買代金を支払います
- ※3 財団法人日本不動産研究所による調査報告における評価額
- ※4 現時点での予想金額

### 4. 本不動産等の特長、内容

#### (1) 本不動産等の特長

名古屋プライムセントラルプロジェクトはTMK、東京建物株式会社及び丸紅株式会社が名古屋市交通局の旧那古野営業所用地活用事業として、オフィス、店舗、住宅、駐車場、バス回転場などを開発する大規模な複合再開発事業です。本プロジェクトは既に平成19年6月に着工し、平成21年4月に竣工の予定です。

本プロジェクトが位置する名古屋駅周辺では、近年、好調な経済環境を反映して都市開発が進

み、商業・業務機能が集積しています。本プロジェクトは業務商業機能と都心住宅機能を融合させた複合再開発事業として、地域の活性化に大きく貢献する施設です。そのうち、事務所棟は地上24階建て、延床面積約5万㎡を有する最先端の設備を備えた建物であり、本投資法人の投資対象として高く評価しています。

## (2) 本不動産等の内容

### ① 物件概要

物件名称		名古屋プライムセントラルプロジェクト（事務所棟）	
所在地	登記簿上の表示	土地	愛知県名古屋市中区名駅二丁目2705番他
	住居表示	建物	未定
交通	JR「名古屋」駅徒歩7分、名古屋鉄道「新名古屋」駅徒歩9分、地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅徒歩4分		
用途	事務所・店舗・駐車場（駐車場は別棟に設置）		
所有形態	土地：所有権（※2） （土地の一部に名古屋市のために区分地上権が設定される予定です）		
	建物：区分所有権（所有部分は今後決定される予定です）		
面積	土地（※2）	開発全体敷地面積（登記簿上の表示）	7,463.10㎡（2,257.59坪）
	建物（※3）	一棟全体の延床面積	49,778.45㎡（15,057.98坪）
		一棟全体の容積対象面積	47,703.58㎡（14,430.33坪）
		うちTMKが取得する面積	42,276.34㎡（12,788.59坪）
構造	鉄骨造 地下1階地上24階		
竣工時期	平成21年4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	財団法人日本建築センター		
建物状況報告書作成機関	なし		
建物のスペック	基準階賃貸面積	1,556.98㎡	(470.99坪)
	基準階天井高	2,800mm	
	空調方式	各階空調	
	床方式	OAフロア	
価格調査（※4）	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	33,700百万円	
	価格時点	平成19年9月1日	
地震PML	4.3%（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、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	あり（※5）		
テナントの総数	未定		
主要テナント	未定		
総賃貸可能面積	一棟全体の総賃貸可能面積：34,265.56㎡（10,365.33坪） うちTMKが所有する面積相当分：30,367.17㎡（9,186.07坪）		
特記事項	・上記建物面積等は現在の計画による数値であるため、今後変更の可能性があります。 ・土地の一部で名古屋市の「市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例」に定める基準値を超える有害物質（砒素、鉛、フッ素）が検出されましたが、同条例に基づく土壌の入替え工事を実施済みです。		

（※1）上記はTMKの裏付けとなる本不動産等の状況を示しています

（※2）現在、敷地はTMKと他の所有者により分かれて所有されています（いわゆる「分有」）

（※3）最新の面積表に基づき、記載しています

（※4）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

（※5）平成19年11月9日時点で、土地の一部に以下の担保設定がなされています

	担保の種類	債務者	根拠当権者	極度額
第一順位	根拠当権（仮登記）	TMK	株式会社みずほコーポレート銀行	20億円
第二順位	根拠当権（仮登記）	TMK	株式会社みずほコーポレート銀行	91億5,613万2,597円
第二順位	根拠当権（仮登記）	TMK	住友信託銀行株式会社	113億386万7,404円
第三順位	根拠当権（仮登記）	TMK	株式会社みずほコーポレート銀行	9億9000万円

② 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)	33,700 百万円 (平成 19 年 9 月 1 日)

(参考：事務所棟全体の収益価格)

直接還元法による収益価格	38,600 百万円
正味純収益 (NCF)	1,738 百万円
還元利回り	4.5%
DCF 法による収益価格	37,300 百万円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%

5. 本優先出資証券取得先の概要

(1) AおよびBの取得先

商号	清水建設株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 宮本 洋一
資本金	74,365百万円 (平成19年3月31日現在)
主要株主	清水地所株式会社他 (平成19年3月31日現在)
主な事業内容	建設業
本投資法人及び 資産運用会社との関係	なし

(2) Cの取得先

商号	丸紅株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者	代表取締役社長 勝俣 宣夫
資本金	262,686百万円 (平成19年3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19年3月31日現在)
主な事業内容	卸売業
本投資法人及び 資産運用会社との関係	なし

6. 本優先出資証券取得者等の状況

(1) AおよびBの取得先

取得先 (前所有者)	前々所有者
① 名称 清水建設株式会社	—
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	
③ 取得の経緯・理由等 前所有者は特別な利害関係にある者以外であるため、取得経緯・理由等、取得価格 (その他費用を含む)、取得時期は省略しています。	

(2) Cの取得先

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 丸紅株式会社	—
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	
③ 取得の経緯・理由等 前所有者は特別な利害関係にある者以外であるため、取得経緯・理由等、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略しています。	

7. 今後の見通し

本優先出資証券取得による第12期（平成19年12月期）の運用状況への影響は軽微であり、同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 本優先出資証券取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料2 名古屋プライムセントラルプロジェクトの完成予想図・断面図
- 参考資料3 本不動産等の案内図・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

### 本優先出資証券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	6.1%
	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	4.2%
	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	4.5%
	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
東京周辺部 (注4)	事務所	B-1	アルカイスト	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	3.8%
	商業施設	B-3	キュポ・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	2.7%
	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

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. 1%
	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	J P R博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	1. 1%
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	H13. 11. 16	1, 560	0. 6%
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 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1 2 1ビル	H14. 6. 21	2, 810	1. 1%
	事務所	C-16	J P R名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	1. 7%
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 8%
	事務所	C-18	J P R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%
	事務所	優先出資証券	名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券 (注5)(注6)	H19. 11. 9/ H21. 5(予定)/ H22. 4(予定)	(注7) 1, 983	0. 7%
	商業施設	C-1	J P R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. 0%
	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8)	H21. 3(予定)	9, 250	3. 5%
地方 計					90, 210	34. 0%
合 計					265, 012	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優先出資証券」(取得日:平成17年12月21日、取得価格:1,553百万円)は平成19年10月31日付で清算手続きが終了しました

(注5) 名駅2丁目開発特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社です。平成22年4月時点で、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40.0%を取得する予定です

(注6) 名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日(取得済み)、平成21年5月(予定)、平成22年4月(予定)に行われます

(注7) (注6)に記載した3回の取得のうち、平成22年4月の取得価格は現時点では未定です。よって、取得価格には平成22年4月取得分の取得価格は算入されていません

(注8) (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



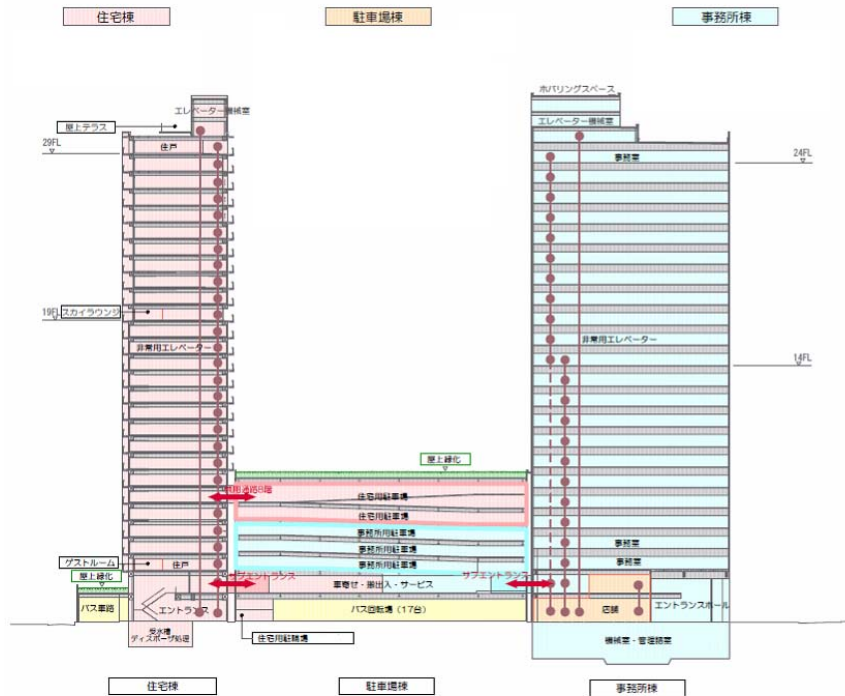
## 参考資料 2

### 名古屋プライムセントラルプロジェクトの完成予想図・断面図

<完成予想図>



<断面図>



※完成予想図・断面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ものであるため、実際とは異なる場合があります。



### 参考資料 3

#### 本不動産等の案内図・平面図

<案内図>



<平面図>



※平面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ものであるため、実際とは異なる場合があります。