

平成 20 年 3 月 31 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（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、お知らせします。
なお、取得日につきましては、平成 20 年 4 月 24 日を予定しています。

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、東京都心部における商業施設を追加取得することによって、ポートフォリオの安定化・充実を図るものです。

本物件の取得決定に際しては、既に本投資法人が所有している優先交渉権を活用して本物件（区分所有権を共有）の持分比率を向上させることにより、資産価値・運用効率の向上が可能である点を特に評価しました。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産及び不動産の賃借権
- (2) 資産の名称 : 新宿三丁目イーストビル（追加取得分）
- (3) 取得価格 : 2,200 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 20 年 3 月 31 日
- (5) 取得日 : 平成 20 年 4 月 24 日（予定）
- (6) 取得先 : 株式会社ディーアンドエムホールディングス
- (7) 取得資金 : 借入金および自己資金により取得

3. 取得予定資産の内容

物件名称		新宿三丁目イーストビル（追加取得分）		
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都新宿区新宿三丁目132番 他	
		建物	東京都新宿区新宿三丁目132番の1	
住居表示		東京都新宿区新宿三丁目1番26号		
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		
所有形態		土地：所有権（いわゆる分有）・賃借権 建物：区分所有権の共有（共有持分16.7%、他の共有者：東映株式会社ほか2名）		
面積・（登記簿上の表示）		土地 （所有権）	全体敷地面積（登記簿表示）（※1）	2,578.69㎡（780.05坪）
			うち今回取得する面積	11.56㎡（3.50坪）
			本投資法人が所有することとなる面積合計	81.89㎡（24.77坪）
		建物 （所有権）	一棟全体の延床面積	24,617.65㎡（7,446.84坪）
			共有部分の専有面積	11,079.87㎡（3,351.66坪）
			うち今回取得する専有面積	1,853.64㎡（560.73坪）
		土地 （賃借権）	本投資法人が所有することとなる 専有部分の面積合計	
賃借の対象となる面積	263.19㎡（79.61坪）			
		賃借期間	平成46年9月20日まで	
構造（登記簿上の表示）		鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建		
建築時期（登記簿上の表示）		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鑑定評価		
	鑑定評価額	2,000百万円		
	価格時点	平成20年3月1日		
地震PML		12.4%（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		
テナント		株式会社丸井		
総賃貸可能面積（※2）		1,869.30㎡		
総賃貸面積（※2）		1,869.30㎡		
稼働率		100.0%		
想定NOI（NOI利回り）（※3）		今回取得する部分：81百万円（3.7%） 本投資法人が所有することとなる部分の合計：106百万円（3.8%）		
特記事項		なし		

（※1） 他の区分所有者の所有部分を含みます。本物件の敷地は10筆からなり、今回の取得対象部分を含めてうち2筆が本投資法人の所有部分となります。他の8筆については本建物の区分所有者がそれぞれ所有します。

（※2） 賃貸借契約書に基づいて算出しているため、登記簿上の専有面積とは異なります。

（※3） 取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、以下の前提の下に作成しています。

（1）稼働率は100%

（2）公租公課については、平成19年度と同額の支出を見込んでいます。

4. 本件不動産取得のねらい

(1) 立地の優位性

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を有する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副都心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ものと予測しています。

(2) 運用効率の向上

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との協働により、平成19年3月に区分所有の共有持分4.28%を取得し、運用を開始したものでありますが、今回の追加取得により、区分所有の共有持分は4.28%から21.01%に拡大し、運用効率の向上が期待できます。

資産運用会社への出資会社との協働により開発型案件の一部を取得し、運用を行いつつ、適宜追加取得を実施し、投資・運用効率の向上に努めるという投資スタイルは、本投資法人の特徴であると考えております。

5. 取得先の概要

商号	株式会社ディーアンドエムホールディングス
本店所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町2-1
代表者	代表執行役 エリック・シー・エヴァンズ
資本金	3,715百万円（平成19年9月30日現在）
主要株主	アールエイチジェーインターナショナルエスエーエヌブイ 他
主な事業内容	音響機器の製造・販売にかかわる会社の持株会社
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

6. 本件取得前後の保有状況

(1) 取得価格・専有面積

	平成19年3月14日 取得分	今回取得分	合計
取得価格	540百万円	2,200百万円	2,740百万円
専有面積（持分相当）	474.50㎡	1,853.64㎡	2,328.14㎡
全体専有面積に対する割合	4.28%	16.73%	21.01%

7. 物件取得者等の状況

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 株式会社ディーアンドエムホールディングス 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。	なし

8. 仲介の概要

(1) 仲介会社

本物件取得にかかる仲介会社はみずほ信託銀行株式会社（※1）です。

(2) 支払手数料

上記仲介会社に対する本物件取得にかかる支払手数料は 66 百万円（消費税を除く）です。

（※1）みずほ信託銀行株式会社は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます）上、本投資法人の「資産保管会社」・「一般事務受託者」の地位にありますが、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの利害関係人等（投信法が定めるもの）および本投資法人の役員会規則に定める「利害関係者」には該当しません

9. 今後の見通し

本物件取得による第 13 期（平成 20 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	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本物件取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	本物件の概要図（建物のみ）
参考資料 4	本物件の外観写真
参考資料 5	本物件の案内図

※ 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

鑑定評価サマリー

	内容
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	2,000,000,000円
価格の種類	特定価格(現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)との特段の差異はないものと認められず)
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。
価格時点	平成20年3月1日
収益価格	2,000,000,000円
調整方法	直接還元法とDCF法による収益価格を調整した。
直接還元法による収益価格	2,000,000,000円
運営収益	124,693,000円
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	124,693,000円
その他収入	0円
潜在総収益	124,693,000円
空室等損失相当額	0円
貸倒損失相当額	0円
運営費用	41,003,000円
対「運営収益」比率	32.88%
維持管理費	244,000円
水道光熱費	0円
修繕費	3,202,000円
プロパティマネジメントフィー	2,400,000円
テナント募集費用等	0円
公租公課	5,993,000円
損害保険料	210,000円
その他費用	28,954,000円
運営純収益	83,690,000円
一時金の運用益	2,428,000円
資本的支出	2,135,000円
純収益	83,983,000円
還元利回り	4.2%
DCF法による収益価格	1,990,000,000円
割引率	3.7%
最終還元利回り	4.4%
①純収益の現在価値の合計額	693,780,000円
②売却価格	1,923,386,000円
③売却費用	57,702,000円
④復帰価格	1,865,684,000円
⑤復帰価格現在価値	1,297,397,000円
積算価格	1,960,000,000円
土地比率	71.44%
建物比率	28.56%

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却できるとは限りません。

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	5.6%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13. 12. 27	2,874	1.0%	
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	H13. 11. 16	2,100	0.7%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13. 11. 16/ H14. 11. 21/ H16. 11. 12	2,420	0.8%	
	事務所	A-5	J P R クレスト竹橋ビル	H14. 6. 21	4,000	1.4%	
	事務所	A-6	MS 芝浦ビル	H15. 3. 28	11,200	3.9%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15. 7. 23	2,920	1.0%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15. 10. 15/ H17. 4. 15	2,920	1.0%	
	事務所	A-9	J P R 市ヶ谷ビル	H16. 5. 28	5,100	1.8%	
	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	1.2%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16. 7. 2	10,000	3.5%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11,821	4.1%	
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16. 11. 26	710	0.2%	
	事務所	A-14	新宿センタービル	H20. 3. 27	21,000	7.3%	
	事務所	A-	品川キャナルビル (注3)	H20. 12 (予定)	1,870	0.6%	
	商業施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコードビル	H15. 6. 30	12,000	4.2%	
	商業施設	A-2	J P R 代官山	H16. 10. 5	2,160	0.7%	
	商業施設	A-3	J P R 神宮前432	H18. 3. 24	4,460	1.5%	
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19. 3. 14/ H20. 4. 24 (予定)	2,740	1.0%	
	東京都心部 計					120,071	41.7%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13. 11. 16	5,880	2.0%	
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13. 12. 13	2,350	0.8%	
	事務所	B-3	J P R 横浜日本大通ビル	H13. 11. 16	2,927	1.0%	
	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	2.8%	
	事務所	B-7	J P R 上野イーストビル	H16. 3. 1	3,250	1.1%	
	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	1.1%	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19. 3. 22	5,831	2.0%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19. 7. 10	6,510	2.3%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	3.5%	
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18. 3. 31	2,100	0.7%	
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	H18. 9. 28	7,260	2.5%	
	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	1.5%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19. 4. 12	15,080	5.2%	
	東京周辺部 計					77,931	27.0%

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. 7%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13. 12. 25	8, 300	2. 9%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13. 11. 16	4, 150	1. 4%
	事務所	C-7	J P R博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	1. 0%
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	H13. 11. 16	1, 560	0. 5%
	事務所	C-10	NORTH 3 3ビル	H14. 6. 18	3, 700	1. 3%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14. 6. 26	3, 150	1. 1%
	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. 0%
	事務所	C-16	J P R名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	1. 6%
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 7%
	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. 4%
	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4)(注5)	H19. 11. 9/ H21. 5(予定)/ H22. 4(予定)	(注6) 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. 5%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17. 2. 4	4, 200	1. 5%
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	H17. 5. 30	5, 430	1. 9%
	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. 5%
	商業施設	C-5	J P R茶屋町ビル	H18. 8. 30	6, 000	2. 1%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注7)	H21. 3(予定)	9, 250	3. 2%
地方計					90, 210	31. 3%
合計					288, 212	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) 品川キャナルビルは、平成20年3月19日付で「(仮称) 港南2丁目ビル」から名称変更しています。当該ビルは、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) 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。

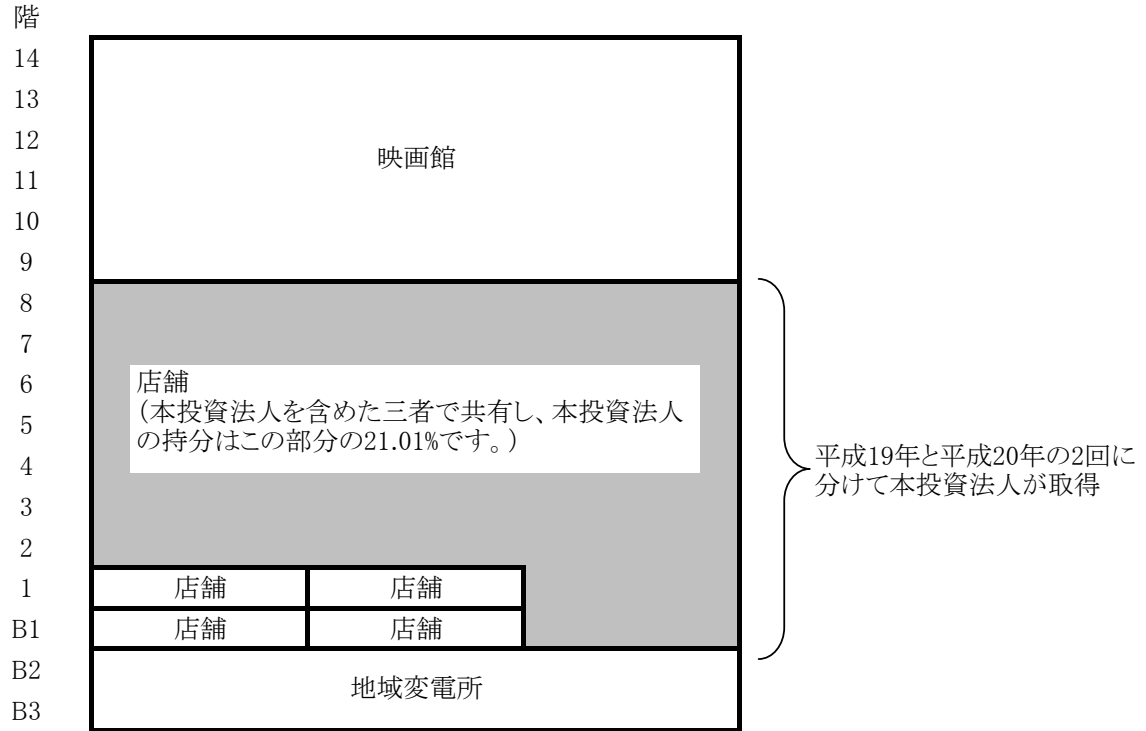
(注5) 名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日(取得済み)、平成21年5月(予定)、平成22年4月(予定)に行われます。

(注6) (注5)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7) (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 3

本物件の概要図（建物のみ）



参考資料 4

本物件の外観写真



参考資料 5

本物件の案内図

