

平成 21 年 6 月 25 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
（オリナスタワー）

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 21 年 6 月 29 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並びに平成 21 年 6 月 25 日付「資産の入れ替え等一連の諸施策について」に基づき、東京周辺部における新たなオフィスビルを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。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産
- (2) 資産の名称 : オリナスタワー
- (3) 取得価格 : 31,300 百万円
(土地及び建物の合計額。ただし、取得諸経費及び消費税等を除きます。)
- (4) 契約日 : 平成 21 年 6 月 25 日
- (5) 取得日 : 平成 21 年 6 月 29 日 (予定)
- (6) 取得先 : ①土地…東京建物株式会社
②建物…錦糸町プロジェクト特定目的会社
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

物件名称		オリナスタワー	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都墨田区太平四丁目2番1
		建物	東京都墨田区太平四丁目2番地13他
住居表示		東京都墨田区太平四丁目1番3号	
交通		東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩3分、JR総武線「錦糸町」駅 徒歩5分	
用途		事務所	
所有形態（※1）		土地：所有権（いわゆる分有） 建物：区分所有権（取得対象部分：業務棟の1階、5～18階）	
面積（登記簿表示）	土地	全体敷地面積	27,335.29㎡（8,268.93坪）
		本投資法人が取得する面積	6,518.66㎡（1,971.89坪）
	建物	一棟全体の延床面積	257,842.41㎡（77,997.33坪）
		本投資法人が取得する面積	23,692.60㎡（7,167.01坪）
構造（登記簿上の表示）（※2）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付45階建（一棟の建物全体）	
建築時期		平成18年3月	
設計会社		株式会社久米設計	
施工会社		大成建設株式会社	
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		清水建設株式会社	
建物スペック	基準階賃貸面積	1,757.77㎡（531.72坪）	
	基準階天井高	2,900mm	
	空調方式	インテリア：基準階5ゾーン+VAV方式、ペリメーター：ウォールスルー型空冷ヒートポンプ	
	床方式	OAフロア（100mm）	
鑑定評価	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	評価額	31,400百万円	
	評価時点	平成21年5月31日	
地震PML		3.3%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震リスク評価報告書に基づく） 地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくる予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）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		12	
主要テナント		日本エイ・ティー・エム株式会社、財団法人保安電子通信技術協会、SBSホールディングス株式会社	
総賃貸可能面積（※3）		23,987.40㎡	
総賃貸面積（※3）		23,987.40㎡	
稼働率（※3）		100%	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		1,693百万円（5.4%）	
特記事項		なし	

（※1） 建物の階数表示は登記上の表示であり、館内表示上は1階、4～17階となります。

（※2） 建物の階数表示は分譲マンションを含めた登記上の表示であり、オリナスタワー（事務所棟）は地下2階地上31階建てとなります。

（※3） 契約日現在における数値を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、賃貸借契約書上の面積を記載しています。

（※4） 取得年度の特要素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、以下の前提で作成しています。

（1）稼働率は97%

（2）公租公課については、平成21年度課税標準額ベースで試算しています。

なお、契約日現在におけるNOI利回り（稼働率：100%）は、5.8%となります。

4. 資産取得のねらい

(1) ポートフォリオの再構築

わが国の個人消費の低迷、地方経済の停滞を受けて、現在、本投資法人では、地方エリアから東京エリアへ、商業施設からオフィスへの資産の入替えを進めています。本投資法人は平成 21 年 6 月 25 日付で「シュトラッセ一番町」（地方・商業施設）、「明治安田生命大阪梅田ビル」（地方・オフィス）の譲渡を公表していますが、本物件の取得と合わせて、東京エリアのオフィスに重点を置いたポートフォリオ構築を推し進めてまいります。

(2) 本物件の優位性

本物件が位置する錦糸町地区は東京都心から東方へ 5km 弱、JR 総武線快速利用で「東京」駅から約 10 分と都心中央に準じた立地にあります。当地区では、平成 9 年に「錦糸町」駅北口の市街地再開発事業により「アルカタワーズ錦糸町」が完成し、平成 15 年 3 月の地下鉄半蔵門線の開通等を経て商業地域としての熟成度が高められてきました。

更に、旧精工舎工場跡地において、本投資法人のスポンサーである東京建物株式会社を中心に進められた、商業・業務・住宅施設を含む大規模都市開発事業「TOKYO リ・デザイン」プロジェクトが平成 18 年 4 月に完成、「オリナス」として稼働を開始したことにより「錦糸町」駅北口エリアの業務・商業施設の集積度は高まりつつあります。

本物件は、錦糸町のランドマークである「オリナス」を構成する業務棟の一部で、JR「錦糸町」駅より徒歩 5 分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩 3 分の好立地にあり、基準階面積 531 坪、天井高 2900mm、最新のセキュリティーや空調システムなどを有する大規模オフィスビルです。

近時、わが国のオフィス市況は低迷していますが、本物件の稼働率は現時点で 100%で、テナントは 12 社に分散していることから、足下の収益の安定性は非常に高いと判断しております。

5. 取得先の概要

(1) 土地

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20年12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20年12月31日現在）
主な事業内容	不動産業
本投資法人及び資産運用会社との関係	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、同社との契約の締結にあたり、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。

(2) 建物

商号	錦糸町プロジェクト特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目1番地さくら総合事務所内
代表者	取締役 杉本茂
資本金	1億10万円（特定資本金および優先資本金の額、平成20年8月5日現在）
主要な出資主	東京建物株式会社
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
本投資法人及び資産運用会社との関係	当該取得先は、東京建物株式会社が優先出資及び資産運用の受託を行っている「資産の流動化に関する法律」で定める特定目的会社です。したがって、当該取得先的意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。東京建物株式会社は、本投資法人の資産運用会社であるTRIM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、本件契約締結にあたりTRIMは本投資法人の役員会による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。

6. 物件取得者等の状況

(1) 土地

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 東京建物株式会社（※1） ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 本投資法人の資産運用会社の主要株主 ③ 取得の経緯・理由等 本物件は、東京建物株式会社が事業者として参画し開発した案件です。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。	特別な利害関係にある者以外

(2) 建物

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 錦糸町プロジェクト特定目的会社（※1） ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 錦糸町プロジェクト特定目的会社は、本投資法人の資産運用会社の株主である東京建物株式会社が優先出資及び資産運用の受託を行っている「資産の流動化に関する法律」で定める特定目的会社です。したがって、当該前所有者の意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。 ③ 取得の経緯・理由等 本物件は、錦糸町プロジェクト特定目的会社が事業者として参画し開発した案件です。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。	特別な利害関係にある者以外

（※1）概要については、「5. 取得先の概要」をご参照ください。

7. 仲介の概要

仲介会社はありません。

8. 今後の見通し

本物件取得後の第15期（平成21年6月期）運用状況の予想については、平成21年6月25日付「平成21年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価サマリー（土地・建物一体型）
- 参考資料2 本物件の外観
- 参考資料3 本物件の案内図及び基準階平面図

- ※ 本物件取得後のポートフォリオ一覧については、平成21年6月25日付「資産の入れ替え等一連の諸施策について」をご参照ください。
- ※ 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	31,400,000,000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る)。
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して査定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21年5月31日
収益価格	31,400,000,000円
調整方法	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による収益価格	31,400,000,000円
運営収益	2,053,268,000円
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	1,948,695,000円
その他収入(水道光熱費収入を含む)	217,500,000円
潜在総収益	2,166,195,000円
空室等損失	112,927,000円
貸倒れ損失	0円
運営費用	536,130,000円
対「運営収益」比率	26.11%
維持管理費	204,236,000円
水道光熱費	138,000,000円
修繕費	17,700,000円
プロパティマネジメントフィー	46,348,000円
テナント募集費用等	11,944,000円
公租公課	105,950,000円
損害保険料	5,900,000円
その他費用	6,052,000円
運営純収益	1,517,138,000円
一時金の運用益	28,402,000円
資本的支出	37,648,000円
純収益	1,507,892,000円
還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	31,400,000,000円
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.0%
①純収益の現在価値の合計額	12,580,344,000円
②売却価格	30,155,520,000円
③売却費用	904,666,000円
④復帰価格	29,250,854,000円
⑤復帰価格現在価値	18,834,625,000円
積算価格	24,200,000,000円
土地比率	52.80%
建物比率	47.20%

不動産の鑑定評価額又は調査評価額は、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評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評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評価額をもって売却できるとは限りません。

参考資料 2

本物件の外観



参考資料 3

本物件の案内図



基準階平面図

