

平成 21 年 12 月 24 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 小澤 克人

TEL. 03-3516-1591

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ
（菱進原宿ビル）

本投資法人は、本日、下記のとお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 12 月 25 日を予定しています。

記

1. 取得の理由

本投資法人の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 : 不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 受託者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
- (3) 信託期間 : 平成 17 年 3 月 28 日から平成 31 年 12 月 25 日まで（予定）
- (4) 資産の名称 : 菱進原宿ビル
- (5) 取得価格 : 8,400 百万円（但し、取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (6) 契約日 : 平成 21 年 12 月 24 日
- (7) 取得日 : 平成 21 年 12 月 25 日（予定）
- (8) 取得先 : 東急リアル・エステート投資法人
- (9) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

| | | | |
|-------------------|---------|--|----------------------|
| 物件名称 | | 菱進原宿ビル | |
| 所在地 | 登記簿上の表示 | 土地 | 東京都渋谷区神宮前六丁目16番46 |
| | | 建物 | 東京都渋谷区神宮前六丁目16番地26他 |
| | 住居表示 | 東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号 | |
| 交通 | | 東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前」駅 徒歩4分、JR山手線「原宿」駅 徒歩9分 | |
| 用途 | | 事務所・店舗等 | |
| 所有形態 | | 土地：所有権 建物：区分所有権（※1） | |
| 面積（登記簿表示） | 土地 | 全体敷地面積 | 1,205.07㎡（364.53坪） |
| | 建物 | 一棟全体の延床面積 | 6,466.94㎡（1,956.25坪） |
| 構造（登記簿上の表示） | | 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付9階建 | |
| 建築時期 | | 平成1年3月 | |
| 設計会社 | | フジタ工業株式会社(現社名株式会社フジタ) | |
| 施工会社 | | フジタ工業株式会社(現社名株式会社フジタ) | |
| 建築確認機関 | | 東京都渋谷区 | |
| 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 | 500.06㎡ | (151.27坪) |
| | 基準階天井高 | 2,645mm | |
| | 空調方式 | 個別空調 | |
| | 床方式 | 0Aフロア（50mm） | |
| 鑑定評価 | 評価方法 | 株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価 | |
| | 評価額 | 8,490百万円 | |
| | 評価時点 | 平成21年12月1日 | |
| 地震PML | | 7.1%（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と予想される大地震＝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 | | 8 | |
| 主要テナント | | 株式会社ピーチ・ジョン、株式会社ジークス、トヨタ自動車株式会社 | |
| 総賃料収入（年間）（※2） | | 538百万円 | |
| 敷金・保証金（※2） | | 443百万円 | |
| 総賃貸可能面積（※3） | | 4,760.69㎡ | |
| 総賃貸面積（※3） | | 4,760.69㎡ | |
| 稼働率（※3） | | 100% | |
| 想定NOI（NOI利回り）（※4） | | 441百万円（5.3%） | |
| 特記事項 | | なし | |

（※1） 本投資法人は本不動産の区分所有権を全て取得し、他の区分所有者は存在しません。

（※2） 総賃料収入については契約日現在の賃貸借契約書に基づく賃料等の合計額の年換算額を、敷金・保証金については契約日現在の賃貸借契約書に基づく敷金・保証金の合計額を記載しています。

（※3） 契約日現在における数値を記載しています。尚、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については契約日現在の賃貸借契約書に基づく面積の合計を記載しています。

（※4） 取得年度の特種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。

4. 資産取得のねらい

本物件の立地する神宮前エリアは、国内有数の商業エリアを形成しており、アパレルを中心に高級ブランドからカジュアルブランドまでの様々な旗艦店舗が集積している一方で、オフィスエリアとしてもデザイン・アパレル・芸能・出版・メディア関連といったクリエイティブな職種の企業が集積しています。本物件の立地は、東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前」駅徒歩4分で明治通りに面しております。本物件は、ガラスカーテンウォールを採用したデザイン性の高い外観により顕示性・視認性に優れており、また、優れた建物スペックを有しており、競争力の高いビルと本投資法人は高く評価をしています。

本投資法人は、今後も、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いきます。

5. 取得先の概要

| | |
|-------------------|---|
| 商号 | 東急リアル・エステート投資法人 |
| 本店所在地 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 |
| 代表者 | 執行役員 堀江 正博 |
| 出資総額 | 98,019,722千円（平成21年7月31日現在） |
| 主な事業内容 | 資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に対する投資として運用することを目的とする。 |
| 本投資法人及び資産運用会社との関係 | 東急リアル・エステート投資法人は、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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者には該当しません。 |

6. 物件取得者等の状況

| 取得先（前所有者） | 前々所有者 |
|---|---------------|
| ① 名称 東急リアル・エステート投資法人 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り、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。 | 特別な利害関係にある者以外 |

7. 仲介の概要

(1) 仲介会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

仲介先は、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」、並びに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せん。

(2) 仲介手数料

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仲介先の意向により開示しておりません。

8. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第16期（平成21年12月期）決算発表時に、第17期（平成22年6月期）の運用状況の予想に含めて公表します。

以上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本物件売買契約締結後の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 本物件の案内図及び基準階平面図

※ 本資料は、兜倶楽部、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 |
|--------------------------|--|-----------------------|
| 評価機関 | | 株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク |
| 鑑定評価額 | | 8,490,000,000円 |
| 価格の種類 | | 特定価格 |
| 価格時点 | | 平成21年12月1日 |
| 収益価格 | | 8,490,000,000円 |
| 直接還元法による収益価格 | | 9,130,000,000円 |
| (1)総収益(有効総収入) | | 511,975,092円 |
| 賃料収入 | | 503,439,638円 |
| その他収入等 | | 8,535,454円 |
| (2)総費用 | | 84,651,729円 |
| 維持管理費(維持費・管理費・修繕費等) | | 26,933,687円 |
| PMフィー | | 9,948,118円 |
| その他費用 | | 5,156,620円 |
| 公租公課 | | 41,932,404円 |
| 損害保険料 | | 680,900円 |
| (3)賃貸純収益 | | 427,323,363円 |
| (4)一時金の運用益等 | | 4,175,759円 |
| (5)長期修繕費 | | 20,815,267円 |
| (6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5)) | | 410,683,855円 |
| (7)還元利回り | | 4.50% |
| DCF法による価格 | | 8,490,000,000円 |
| 割引率 | | 4.50% |
| 最終還元利回り | | 4.80% |
| 積算価格 | | 10,500,000,000円 |
| 土地価格 | | 9,700,000,000円 |
| 建物価格 | | 800,000,000円 |

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

参考資料 2

本物件売買契約締結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 | 5.0% | |
| | 事務所 | A-2 | 兼松ビル別館 | H13.12.27 | 2,874 | 0.9% | |
| | 事務所 | A-3 | JPR人形町ビル | H13.11.16 | 2,100 | 0.6% | |
| | 事務所 | A-4 | 新麹町ビル | H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12 | 2,420 | 0.7% | |
| | 事務所 | A-5 | JPRクレスト竹橋ビル | H14.6.21 | 4,000 | 1.2% | |
| | 事務所 | A-6 | MS芝浦ビル | H15.3.28 | 11,200 | 3.4% | |
| | 事務所 | A-7 | 五反田ファーストビル | H15.7.23 | 2,920 | 0.9% | |
| | 事務所 | A-8 | 福岡ビル | H15.10.15/ H17.4.15 | 2,920 | 0.9% | |
| | 事務所 | A-9 | JPR市ヶ谷ビル | H16.5.28 | 5,100 | 1.6% | |
| | 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 | 1.1% | |
| | 事務所 | A-11 | 新宿スクエアタワー | H16.7.2/ H20.9.26 | 10,180 | 3.1% | |
| | 事務所 | A-12 | ビッグス新宿ビル | H16.11.9/ H17.4.12 | 11,821 | 3.6% | |
| | 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 | 6.4% | |
| | 事務所 | A-15 | 南麻布ビル | H20.7.14 | 3,760 | 1.2% | |
| | 事務所 | A-16 | 品川キャナルビル | H20.12.19 | 1,870 | 0.6% | |
| | 事務所 | A-17 | 六番町ビル | H21.12.2 | 2,800 | 0.9% | |
| | 事務所 | A-18 | 菱進原宿ビル | H21.12.25 (予定) | 8,400 | 2.6% | |
| | 事務所 | A- | JPR千駄ヶ谷ビル | H22.5 (予定) | (注3) 15,050 | 4.6% | |
| | 商業施設 | A-1 | JPR渋谷タワーレコードビル | H15.6.30 | 12,000 | 3.7% | |
| | 商業施設 | A-2 | JPR代官山 | H16.10.5 | 2,160 | 0.7% | |
| | 商業施設 | A-3 | JPR神宮前432 | H18.3.24 | (注4) 4,460 | 1.4% | |
| | 商業施設 | A-4 | 新宿三丁目イーストビル | H19.3.14/ H20.4.24 | 2,740 | 0.8% | |
| | 商業施設 | A-5 | 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア) | H20.8.27 | 3,400 | 1.0% | |
| | 東京都心部 計 | | | | | 153,661 | 47.2% |
| | 東京周辺部 | 事務所 | B-1 | アルカイースト | H13.11.16 | 5,880 | 1.8% |
| | | 事務所 | B-2 | JPR千葉ビル | H13.12.13 | 2,350 | 0.7% |
| | | 事務所 | B-3 | JPR横浜日本大通ビル | H13.11.16 | 2,927 | 0.9% |
| 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 | 2.5% | |
| 事務所 | | B-7 | JPR上野イーストビル | H16.3.1 | 3,250 | 1.0% | |
| 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 | 1.0% | |
| 事務所 | | B-9 | ライズアリーナビル | H19.3.22 | 5,831 | 1.8% | |
| 事務所 | | B-10 | ゆめおおおかオフィスタワー | H19.7.10 | 6,510 | 2.0% | |
| 事務所 | | B-11 | オリナスタワー | H21.6.29 | 31,300 | 9.6% | |
| 商業施設 | | B-1 | 田無アスタ | H13.11.16 | 10,200 | 3.1% | |
| 商業施設 | | B-3 | キュボ・ラ本館棟 | H18.3.31 | 2,100 | 0.6% | |
| 商業施設 | | B-4 | JPR武蔵小杉ビル | H18.9.28 | 7,260 | 2.2% | |
| 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 | 1.3% | |
| 商業施設 | | B-6 | 川崎ダイスビル | H19.4.12 | 15,080 | 4.6% | |
| 東京周辺部 計 | | | | | 109,231 | 33.5% | |

| 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-4 | 東京建物本町ビル | H13.11.16 | 4,150 | 1.3% | |
| | 事務所 | C-7 | JPR博多ビル | H13.11.16 | 2,900 | 0.9% | |
| | 事務所 | C-9 | JPR那覇ビル | H13.11.16 | 1,560 | 0.5% | |
| | 事務所 | C-12 | 損保ジャパン仙台ビル | H14.6.26 | 3,150 | 1.0% | |
| | 事務所 | C-13 | 損保ジャパン和歌山ビル | H14.6.26 | 1,670 | 0.5% | |
| | 事務所 | C-14 | 天神121ビル | H14.6.21 | 2,810 | 0.9% | |
| | 事務所 | C-16 | JPR名古屋栄ビル | H15.9.1 | 4,550 | 1.4% | |
| | 事務所 | C-17 | JPR堂島ビル | H16.1.23 | 2,140 | 0.7% | |
| | 事務所 | C-18 | JPR博多中央ビル | H16.6.11 | 1,920 | 0.6% | |
| | 事務所 | C-19 | 三菱UFJリース名古屋本社ビル | H17.3.22 | 4,137 | 1.3% | |
| | 商業施設 | C-1 | JPR梅田ロフトビル | H15.5.15/ H15.7.16 | 13,000 | 4.0% | |
| | 商業施設 | C-3 | ベネトン心齋橋ビル | H17.5.30 | 5,430 | 1.7% | |
| | 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 | 2.2% | |
| | 商業施設 | C-5 | JPR茶屋町ビル | H18.8.30 | 6,000 | 1.8% | |
| | 地方計 | | | | | 62,777 | 19.3% |
| | 合計 | | | | | 325,669 | 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。

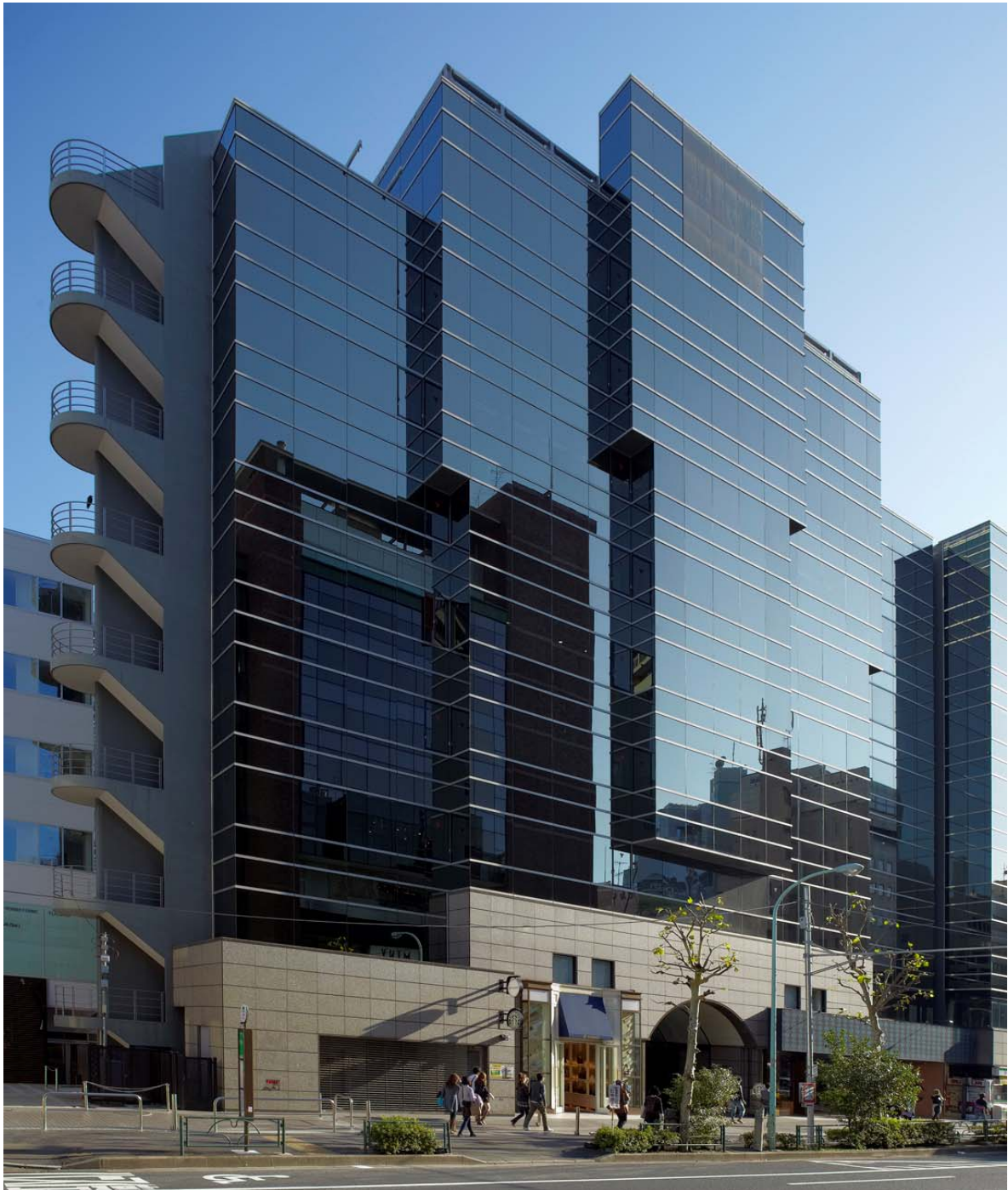
(注2) 投資比率は、小数第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注3) JPR千駄ヶ谷ビルの取得価格は、今後売主によるテナント誘致等により収益性が向上した場合には、165億円を上限に、一定の算定方法を用いて変更する場合があります。

(注4) 平成22年3月までに、本物件にかかる敷地の一部を301,650千円にて譲渡の予定です。

参考資料 3

本物件の外観写真



参考資料 4

本物件の案内図及び基準階平面図

【案内図】



【基準階平面図】

