

平成 25 年 12 月 5 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 大久保 聡
問合せ先 取締役財務部長 栄 田 聡
TEL. 03-3516-1591

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ
(サイエンスプラザ・四番町プラザ)

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 25 年 12 月 6 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、東京都心におけるオフィスビルを信託財産とする信託受益権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。

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 : みずほ信託銀行株式会社
- (3) 信託期間 : 平成 17 年 3 月 24 日から平成 35 年 12 月 31 日まで (予定)
- (4) 資産の名称 : サイエンスプラザ・四番町プラザ
- (5) 取得価格 : 2,660 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 25 年 12 月 5 日
- (7) 取得日 : 平成 25 年 12 月 6 日 (予定)
- (8) 取得先 : コトーネ・キャピタル有限会社
- (9) 取得資金 : 借入金 (※) 及び自己資金
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

(※) 借入金の詳細については、平成 25 年 12 月 3 日に公表しました「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

物件名称		サイエンスプラザ・四番町プラザ	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区四番町9番6ほか
		建物	東京都千代田区四番町9番地6ほか
	住居表示	住居表示未実施地域	
交通		東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩5分、J R総武線「市ヶ谷」駅徒歩6分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩8分	
用途（登記簿上の表示）		事務所・居宅・倉庫	
所有形態	土地	所有権	
	建物	区分所有権（一部共有）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	5,289.01㎡（1,599.93坪）
		取得対象の土地の面積	1,174.32㎡（355.23坪）
	建物	一棟全体の延床面積	24,560.36㎡（7,429.51坪）
		取得対象の区分所有権の面積（全体）	3,309.19㎡（1,001.03坪）
		うち本投資法人が所有する面積（持分相当）	3,213.95㎡（972.22坪）
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2階付12階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成7年2月2日	
設計会社		株式会社久米設計	
施工会社		清水・竹中・飛鳥・西松・フジタ・日産・東亜建設共同企業体	
建築確認機関		東京都	
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	
建物（事務所） スペック	基準階賃貸面積	1,007.57㎡	(304.79坪)
	基準階天井高	2,560mm	
	空調方式	セントラル空調	
	床方式	OAフロア（40mm）	
鑑定評価	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	評価額	2,720百万円	
	評価時点	平成25年11月1日	
地震PML		4.6%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に基づく地震PML評価） 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		3（事務所部分：2、住居部分（※1）：1）	
主要テナント		独立行政法人科学技術振興機構、株式会社RNAi	
総賃料収入（年間）（※2）		208百万円	
敷金・保証金（※2）		84百万円	
総賃貸可能面積（※3）		3,325.27㎡（事務所部分：1,690.67㎡、住居部分：1,634.60㎡（24戸））	
総賃貸面積（※3）		3,054.82㎡（事務所部分：1,561.38㎡、住居部分：1,493.44㎡（22戸））	
稼働率（※3）		91.9%（事務所部分：92.4%、住居部分：91.4%）	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		139百万円（5.2%）	
特記事項		なし	

- (※1) 信託受託者はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結していますので、1と記載しています。
- (※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。(尚、駐車場使用料、水道光熱費用、その他収入等にかかる金額は含みません。)
- (※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、以下の前提で作成しています。
 - (1) 稼働率は96%(事務所部分:96%、住居部分:95%)
 - (2) 公租公課は平成25年度課税標準額ベース

4. 資産取得のねらい

本物件が位置する番町エリアは落ち着いた就業環境が確保できることで周辺環境を重視する外資系企業に人気が高く、また、法律事務所など専門サービス業や政府関連の外郭団体なども集積しているエリアであります。本物件は幹線道路から入ることで閑静な周辺環境となっており、就業環境を重視する企業には利便性が高い立地であるとともに、優れた建物スペックに加え、一定の基準階面積、レイアウト効率の高い整形の貸室形状等、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。

本物件の取得先であるコトーネ・キャピタル有限会社は、スポンサーである安田不動産株式会社より100%出資を受ける安田不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託している会社であり、安田不動産グループからのサポートを有効に活用して取得するものです。本投資法人は、今後も、スポンサー・サポートを活用して、優良物件を取得して参ります。

5. 取得先の概要

商号	コトーネ・キャピタル有限会社
本店所在地	東京都千代田区内神田二丁目2番6号あすな会計事務所内
代表者	取締役 中垣 光博
資本金	300万円(平成25年11月29日現在)
主な事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の取得、保有、売買、賃貸借及び管理 3. 有価証券、金銭債権の取得、保有及び処分 4. 匿名組合への出資 5. 前各号に附帯する一切の業務
設立年月日	平成16年11月12日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	平成25年6月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。当該会社は、スポンサーである安田不動産株式会社より100%出資を受けている安田不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託している会社です。
その他	当該会社は、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、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ています。なお、本投資法人の役員会規則に規定する「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定める「利害関係人等」とは異なり、当該会社は「利害関係人等」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
<p>① 名称 コトーネ・キャピタル有限会社(※)</p> <p>② 本投資法人及び資産運用会社との関係 取得先は、スポンサーである安田不動産株式会社より100%出資を受けている安田不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託している会社です。</p> <p>③ 取得の経緯・理由等 本物件は、投資運用目的で取得しています。</p> <p>④ 取得価格（その他費用を含む） 1年を超えて保有しているため省略しています。</p> <p>⑤ 取得時期 平成17年6月</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>

(※)コトーネ・キャピタル有限会社の概要については、「5.取得先の概要」をご参照下さい。

7. 仲介の概要

仲介会社及び仲介手数料につきましては、仲介先の意向により開示しておりません。尚、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は該当しません。

8. 今後の見通し

本物件取得に伴う運用状況への影響は僅少であり、第24期（平成25年12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 本物件の外観写真
- 参考資料4 本物件の案内図

参考資料 1

鑑定評価サマリー

	内容
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	2,720,000,000円
価格の種類	特定価格
試算価格の調整方法	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25年11月1日
収益価格	2,720,000,000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	2,740,000,000円
運営収益	211,316,000円
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	217,586,000円
その他収入(水道光熱費収入を含む)	8,564,000円
潜在総収益	226,150,000円
空室等損失	14,834,000円
貸倒れ損失	0円
運営費用	72,828,000円
対「運営収益」比率	34.5%
維持管理費	26,700,000円
水道光熱費	10,000,000円
修繕費	5,653,000円
プロパティマネジメントフィー	7,856,000円
テナント募集費用等	3,927,000円
公租公課	18,332,000円
損害保険料	360,000円
その他費用	0円
運営純収益	138,488,000円
一時金の運用益	1,773,000円
資本的支出	11,520,000円
純収益	128,741,000円
還元利回り	4.7%
DCF法による収益価格	2,690,000,000円
割引率	4.4%
最終還元利回り	5.0%
①純収益の現在価値の合計額	1,048,776,000円
②売却価格	2,597,580,000円
③売却費用	77,927,000円
④復帰価格	2,519,653,000円
⑤復帰価格現在価値	1,638,026,000円
積算価格	2,780,000,000円
土地比率	76.9%
建物比率	23.1%

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	4.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	0.7%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.5%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.6%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.0%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	2.8%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	0.7%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	0.7%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.3%
	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	0.9%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2/ H20.9.26	10,180	2.5%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12/ H22.7.13	15,121	3.7%
	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	5.2%
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	0.9%
	事務所	A-16	品川チャンネルビル	H20.12.19	1,870	0.5%
	事務所	A-17	六番町ビル	H21.12.2	2,800	0.7%
	事務所	A-18	JPR原宿ビル	H21.12.25	8,400	2.1%
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22.2.12	5,250	1.3%
	事務所	A-20	JPR堀留ビル	H22.3.31	5,100	1.3%
	事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	H22.5.31	15,050	3.7%
	事務所	A-22	銀座三和ビル	H23.8.29	3,400	0.8%
	事務所	A-23	大手町タワー (底地)	H24.3.13	36,000	8.9%
	事務所	A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	H25.12.6 (予定)	2,660	0.7%
	事務所	A-25	芝大門センタービル	H25.12.6 (予定)	3,420	0.8%
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.0%	
商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.5%	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,275	1.1%	
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	0.7%	
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	0.8%	
東京都心部 計					212,606	52.5%

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)	
東京 周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	1.5%	
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.6%	
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	0.7%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25/ H25.3.28	920 570	0.2% 0.1%	
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	2.0%	
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	0.8%	
	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	0.8%	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	1.4%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	1.6%	
	事務所	B-11	オリーナスタワー	H21.6.29	31,300	7.7%	
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	H22.12.27	7,000	1.7%	
	事務所	B-13	大宮プライムイースト	H25.3.22	6,090	1.5%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	2.5%	
	商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.5%	
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	1.8%	
	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	1.1%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	3.7%	
	東京周辺部 計					122,891	30.4%
	地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	0.5%
事務所		C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.0%	
事務所		C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	0.7%	
事務所		C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.4%	
事務所		C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	0.8%	
事務所		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.4%	
事務所		C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	0.7%	
事務所		C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.5%	
事務所		C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.5%	
事務所		C-19	JPR名古屋伏見ビル	H17.3.22	4,137	1.0%	
事務所		C-20	薬院ビジネスガーデン	H24.8.8	10,996	2.7%	
商業施設		C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	3.2%	
商業施設		C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.3%	
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	1.8%	
商業施設		C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.5%	
地方 計					69,223	17.1%	
合 計					404,720	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）を百万円未満切り捨てて記載しています。

(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。

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

