



平成 23 年 8 月 22 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 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
(銀座三和ビル)

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 23 年 8 月 29 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、東京中心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 : 銀座三和ビル
- (3) 取得価格 : 3,400 百万円 (但し、取得諸経費及び消費税等を除きます。)
- (4) 契約日 : 平成 23 年 8 月 22 日
- (5) 取得日 : 平成 23 年 8 月 29 日 (予定)
- (6) 取得先 : 株式会社松屋
- (7) 取得資金 : 借入金
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

物件名称		銀座三和ビル		
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区銀座四丁目1番20	
		建物	東京都中央区銀座四丁目1番1の6	
	住居表示	東京都中央区銀座4丁目6-1		
交通		東京メトロ銀座線・日比谷線「銀座」駅 至近		
用途 (登記簿上の表示)		事務所・店舗		
所有形態 (※1) (※2)		土地	所有権 (共有：取得対象の土地の共有持分割合64.72%)	
		建物	区分所有権 (共有：取得対象の区分所有権の共有持分割合35.40%)	
面積 (登記簿上の表示)		土地	全体敷地面積	1,119.27㎡ (338.58坪)
			取得対象の土地の面積(全体)	364.85㎡ (110.37坪)
			うち本投資法人が所有する面積(持分相当)	236.13㎡ (71.43坪)
		建物	一棟全体の延床面積	8,851.00㎡ (2,677.43坪)
			取得対象の区分所有権の面積(全体)	5,770.65㎡ (1,745.62坪)
			うち本投資法人が所有する面積(持分相当)	2,042.81㎡ (617.95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2階付9階建		
建築時期 (登記簿上の表示)		昭和57年10月1日		
設計会社		株式会社協立建築設計事務所		
施工会社		大成建設株式会社・株式会社銭高組共同企業体		
建築確認機関		東京都		
建物状況報告書作成機関		清水建設株式会社		
建物スペック	基準階賃貸面積	810.20㎡ (245.09坪)		
	基準階天井高	2,500mm		
	空調方式	セントラル		
	床方式	一部0A		
鑑定評価	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価		
	評価額	3,420百万円		
	評価時点	平成23年7月31日		
地震PML		8.2% (NKSJリスクマネジメント株式会社の地震PML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=一般的な建物の耐用年数)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		三幸エステート株式会社		
総賃料収入(年間)(※3)		197百万円		
敷金・保証金(※3)		282百万円		
総賃貸可能面積(※4)		1,899.27㎡		
総賃貸面積(※4)		1,868.32㎡		
稼働率(※4)		98.4%		
想定NOI (NOI利回り)(※5)		138百万円(4.1%)		
特記事項		なし		

(※1) 本物件の敷地は4筆からなり、そのうち1筆が本投資法人の所有部分(共有持分64.72%、他の共有者：株式会社松屋35.28%)となります。他の3筆については株式会社松屋又はジャパンリアルエステイト投資法人が保有しています。今回、本投資法人は敷地全体の18.35%の敷地利用権を有することになります。

- (※2) 本物件の建物は2つの区分所有権からなり、そのうち1つの区分所有権が本投資法人の所有部分（共有持分35.40%、他の共有者：ジャパンリアルエステイト投資法人45.31%、株式会社松屋19.29%）となります。他の区分所有権については株式会社松屋及びジャパンリアルエステイト投資法人が共有しています。今回、本投資法人は本建物全体で、18.35%の共用部分の持分割合を有することになります。
- (※3) 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。（取得対象の区分所有権の持分相当）
- (※4) 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。（取得対象の区分所有権の持分相当）
- (※5) 取得年度の特殊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。（取得対象の区分所有権の持分相当）
 - (1) 稼働率は98%
 - (2) 公租公課は平成23年度課税標準額ベース

4. 資産取得のねらい

本物件は、銀座4丁目交差点至近に位置し、松屋と三越の両百貨店に隣接する、商業地としては日本有数の好立地条件を備えた、極めて希少性の高い物件であります。また、本物件は、近隣地域内においても纏まった面積を有し、中央通り・松屋通りを含む3路に接道しており、極めて高い視認性を有しています。併せまして、本物件は、現況で800%の指定容積率をほぼ使い切っておりますが、当該地域に指定されております機能更新型高度利用地区の緩和容積率1,100%に比して300%程度の容積未消化分を有する状態となっており、将来的な価値向上が期待できるポテンシャルの高い物件であると判断しています。

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	株式会社松屋	
本店所在地	東京都中央区銀座三丁目6番1号	
代表者	代表取締役社長執行役員 秋田 正紀	
資本金	7,132百万円（平成23年2月28日現在）	
主な事業内容	百貨店業	
設立年月日	大正8年3月1日	
総資産	43,017百万円（平成23年2月28日）	
純資産	7,107百万円（平成23年2月28日）	
大株主及び持ち株比率 （平成23年2月28日現在）	株主名	所有株割合
	松屋取引先持株会	5.57%
	株式会社オンワードホールディングス	5.24%
	株式会社みずほ銀行（常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社）	4.66%
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4.66%
	東武鉄道株式会社	4.52%
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23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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。	
その他	当該会社は、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
取得先につきましては、本投資法人及び資産運用会社とは特別な利害関係にある者以外のため、記載を省略します。
7. 仲介の概要
 - (1) 仲介会社：東京建物株式会社、東京建物不動産販売株式会社
東京建物株式会社及び東京建物不動産販売株式会社は、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、仲介業務の委託に関し、本投資法人の役員会の事前承認を得ております。
 - (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合計 50 百万円（消費税等を除く）です。
8. 今後の見通し
本物件取得に伴う第 20 期（平成 23 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 |

※ 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
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額	3,420,000,000円
価格の種類	特定価格
価格時点	平成23年7月31日
収益価格	3,420,000,000円
直接還元法による収益価格	3,640,000,000円
(1)総収益(有効総収入)	235,015,005円
賃料収入	212,198,322円
その他収入等	22,816,683円
(2)総費用	90,847,734円
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	51,233,298円
PMフィー	4,018,909円
その他費用	1,247,429円
公租公課	33,997,497円
損害保険料	350,601円
(3)賃貸純収益	144,167,271円
(4)一時金の運用益等	2,913,706円
(5)長期修繕費	8,605,733円
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	138,475,244円
(7)還元利回り	3.80%
DCF法による価格	3,420,000,000円
割引率	3.80%
最終還元利回り	4.10%
積算価格	3,850,000,000円
土地価格	3,776,000,000円
建物価格	74,000,000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等が、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どまります。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)
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13. 12. 27	16, 276	4. 7
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13. 12. 27	2, 874	0. 8
	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/ H14. 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. 2
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15. 7. 23	2, 920	0. 8
	事務所	A-8	福岡ビル	H15. 10. 15/ H17. 4. 15	2, 920	0. 8
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16. 5. 28	5, 100	1. 5
	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. 0
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16. 7. 2/ H20. 9. 26	10, 180	3. 0
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12/ H22. 7. 13	15, 121	4. 4
	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. 1
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20. 7. 14	3, 760	1. 1
	事務所	A-16	品川キャナルビル	H20. 12. 19	1, 870	0. 5
	事務所	A-17	六番町ビル	H21. 12. 2	2, 800	0. 8
	事務所	A-18	JPR原宿ビル	H21. 12. 25	8, 400	2. 4
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22. 2. 12	5, 250	1. 5
	事務所	A-20	JPR日本橋堀留ビル	H22. 3. 31	5, 100	1. 5
	事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	H22. 5. 31	15, 050	4. 4
	事務所	A-22	銀座三和ビル	H23. 8. 29 (予定)	3, 400	1. 0
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15. 6. 30	12, 000	3. 5	
商業施設	A-2	JPR代官山	H16. 10. 5	2, 160	0. 6	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18. 3. 24	4, 275	1. 2	
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					170, 526	49. 4

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)	
B 地域 東京 周辺 部	事務所	B-1	アルカイースト	H13. 11. 16	5,880	1.7	
	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	0.8	
	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	2.3	
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16. 3. 1	3,250	0.9	
	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	0.9	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19. 3. 22	5,831	1.7	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19. 7. 10	6,510	1.9	
	事務所	B-11	オリナスタワー	H21. 6. 29	31,300	9.1	
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	H22. 12. 27	7,000	2.0	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	3.0	
	商業施設	B-3	キュポ・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	2.1	
	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	4.4	
	東京周辺部 計					116,231	33.7
	C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13. 11. 16	2,140	0.6
		事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13. 11. 16	4,150	1.2
		事務所	C-7	JPR博多ビル	H13. 11. 16	2,900	0.8
		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	0.9
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	0.8	
事務所		C-17	JPR堂島ビル	H16. 1. 23	2,140	0.6	
事務所		C-18	JPR博多中央ビル	H16. 6. 11	1,920	0.6	
事務所		C-19	JPR名古屋伏見ビル	H17. 3. 22	4,137	1.2	
商業施設		C-1	JPR梅田ロフトビル	H15. 5. 15/ H15. 7. 16	13,000	3.8	
商業施設		C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17. 5. 30	5,430	1.6	
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	2.1	
商業施設		C-5	JPR茶屋町ビル	H18. 8. 30	6,000	1.7	
地方 計					58,227	16.9	
合 計					344,984	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

