

平成 25 年 3 月 21 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
（大宮プライムイースト）

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 3 月 22 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、東京周辺部の新たなオフィスビルを信託財産とする信託受益権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 : 三井住友信託銀行株式会社
- (3) 信託期間 : 平成 21 年 1 月 30 日から平成 35 年 3 月 20 日まで（予定）
- (4) 資産の名称 : 大宮プライムイースト
- (5) 取得価格 : 6,090 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 3 月 21 日
- (7) 取得日 : 平成 25 年 3 月 22 日（予定）
- (8) 取得先 : 国内の事業会社
- (9) 取得資金 : 借入金（注）
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

（注）借入金の詳細については、平成 25 年 3 月 13 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		大宮プライムイースト	
所在地	登記簿上の表示	土地	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか
		建物	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番地1
	住居表示	住居表示未実施地域	
交通		JR京浜東北線、高崎線、宇都宮線、東北・上越新幹線ほか「大宮駅」徒歩6分	
用途（登記簿上の表示）		事務所	
所有形態		土地	所有権
		建物	所有権
面積（登記簿上の表示）		土地	全体敷地面積 2,268.09㎡（686.09坪）
		建物	一棟全体の延床面積 9,203.98㎡（2,784.20坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨造陸屋根9階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成21年2月12日	
設計会社		鹿島建設株式会社	
施工会社		鹿島建設株式会社	
建築確認機関		さいたま市	
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	
建物スペック	基準階賃貸面積	801.01㎡	(242.30坪)
	基準階天井高	2,800mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	OAフロア（100mm）	
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	6,270百万円	
	評価時点	平成25年3月1日	
地震PML		4.4%（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		4	
主要テナント		鹿島建設株式会社、株式会社群馬銀行、アサヒビール株式会社	
総賃料収入（年間）（※1）		509百万円	
敷金・保証金（※1）		418百万円	
総賃貸可能面積（※2）		6,871.45㎡	(2,078.61坪)
総賃貸面積（※2）		6,871.45㎡	(2,078.61坪)
稼働率（※2）		100%	
想定NOI（NOI利回り）（※3）		373百万円（6.1%）	
特記事項		なし	

（※1） 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。

（※2） 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。

(※3) 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。

- (1) 稼働率は94%
- (2) 公租公課は平成24年度課税標準額ベース

4. 資産取得のねらい

本物件が位置する大宮エリアは、東北及び上信越方面に向かう新幹線が乗り入れる首都圏の玄関口であり、様々な都市機能が集積しています。企業の拠点戦略においても重要な位置付けとなっており、オフィス需要が底堅く、東京都心との比較でも空室率が低いエリアとなっています。本物件は大規模ターミナル駅である大宮駅東口より徒歩6分に位置し、銀行や企業の支店機能が集積する東口エリアのオフィス街に位置しています。

本物件は、平成21年竣工と築年数も浅く、基準階賃貸面積約240坪、天井高2.8mの快適なオフィス空間を有し、大宮ビジネスエリアでは重要な駐車スペースを数多く備えています。本投資法人では、高いテナント代替力、競争力を有するオフィスとして、相対的に高い利回りと安定した収益性が期待できる物件と高く評価しています。

5. 取得先の概要

取得先につきましては、取得先の意向により開示していません。なお、当該取得先は、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。

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

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 佐久間 一
資本金	92,451百万円（平成24年12月31日現在）
主な事業内容	不動産業
設立年月日	明治29年10月1日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	平成24年12月期末現在において、当該会社は本投資法人の発行済総投資口数の3.55%の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式数の40%を保有しています。
人的関係	平成24年12月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち11名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成24年12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の仲介業務委託に関する取引については、薬院ビジネスガーデンの取得に関する取引があります。なお、当該期間において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。
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。また、当該会社は、資産運用会社のその他の関係会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

その他	当該会社は、資産運用会社の株主であり、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。
-----	---

(2) 仲介会社：三井住友信託銀行株式会社

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者	取締役社長 常陰 均
資本金	342,037百万円（平成24年4月1日現在）
主な事業内容	金融業
設立年月日	大正14年7月28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24年12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。

(3) 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182,700千円（消費税等を除く）の予定です。

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23期（平成25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	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	6,270,000,000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3月1日
収益価格	6,270,000,000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	6,270,000,000円
運営収益	466,933,000円
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	468,303,000円
その他収入(水道光熱費収入を含む)	24,100,000円
潜在総収益	492,403,000円
空室等損失	25,470,000円
貸倒れ損失	0円
運営費用	105,190,000円
対「運営収益」比率	22.5%
維持管理費	23,500,000円
水道光熱費	28,200,000円
修繕費	4,388,000円
プロパティマネジメントフィー	9,428,000円
テナント募集費用等	2,906,000円
公租公課	35,777,000円
損害保険料	731,000円
その他費用	260,000円
運営純収益	361,743,000円
一時金の運用益	5,943,000円
資本的支出	10,550,000円
純収益	357,136,000円
還元利回り	5.7%
DCF法による収益価格	6,260,000,000円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
①純収益の現在価値の合計額	2,803,491,000円
②売却価格	6,093,746,000円
③売却費用	182,812,000円
④復帰価格	5,910,934,000円
⑤復帰価格現在価値	3,460,261,000円
積算価格	5,760,000,000円
土地比率	49.7%
建物比率	50.3%

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き、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	4.1%	
	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	2.6%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12/ H22.7.13	15,121	3.8%	
	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	5.3%	
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	0.9%	
	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	0.7%	
	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	3.8%	
	事務所	A-22	銀座三和ビル	H23.8.29	3,400	0.9%	
	事務所	A-23	(仮称)大手町1-6計画(底地)	H24.3.13	36,000	9.0%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.0%	
	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	0.9%	
	東京都心部 計					206,526	51.9%

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	920	0.2%	
	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	1.5%	
	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	オリナスタワー	H21.6.29	31,300	7.9%	
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	H22.12.27	7,000	1.8%	
	事務所	B-13	大宮プライムイースト	H25.3.22 (予定)	6,090	1.5%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	2.6%	
	商業施設	B-3	キュボ・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	3.8%	
	東京周辺部 計					122,321	30.7%
	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	2.8%	
商業施設		C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	3.3%	
商業施設		C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.4%	
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	17.4%	
合 計					398,070	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

