

平成 25 年 3 月 27 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
（新横浜第二センタービル（追加取得分））

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 28 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（注 1）
- (2) 受託者 : みずほ信託銀行株式会社
- (3) 信託期間 : 平成 12 年 3 月 28 日から平成 35 年 3 月 31 日まで（予定）
- (4) 資産の名称 : 新横浜第二センタービル
- (5) 取得価格 : 570 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 27 日
- (7) 取得日 : 平成 25 年 3 月 28 日（予定）
- (8) 取得先 : 国内の特別目的会社
- (9) 取得資金 : 借入金（注 2）
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

（注 1）本投資法人は、本物件の共有持分 50%を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。
なお、本投資法人が既に保有している本物件の共有持分（所有権）50%についても、平成 25 年 3 月 28 日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結することにより、併せて本物件全部を信託財産とする信託受益権を保有する予定です。

（注 2）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		新横浜第二センタービル	
所在地	登記簿上の表示	土地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか
		建物	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番地5ほか
住居表示		住居表示未実施地域	
交通		J R 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩5分、横浜市営地下鉄「新横浜」駅徒歩3分	
用途（登記簿上の表示）		事務所・店舗・駐車場	
所有形態	土地	所有権（共有：今回取得する共有持分割合50%、取得後100%所有）	
	建物	所有権（共有：今回取得する共有持分割合50%、取得後100%所有）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	841.71㎡（254.61坪）
	建物	一棟全体の延床面積	7,781.93㎡（2,354.03坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨・鉄骨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3年8月19日	
設計会社		株式会社日建設計	
施工会社		鴻池組・駿河建設共同企業体	
建築確認機関		横浜市	
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	473.38㎡（143.19坪）	
	基準階天井高	2,550mm	
	空調方式	各階個別空調	
	床方式	一部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（※1）	特定価格（限定価格）：870百万円（参考）正常価格：855百万円	
	評価時点	平成25年2月1日	
地震PML		6.4%（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		14	
主要テナント		テュフ・ラインランド・ジャパン株式会社、アステラス製薬株式会社	
総賃料収入（年間）（※2）		86百万円（一棟全体：173百万円）	
敷金・保証金（※2）		55百万円（一棟全体：110百万円）	
総賃貸可能面積（※3）		2,642.37㎡（799.31坪）（一棟全体：5,284.75㎡（1,598.63坪））	
総賃貸面積（※3）		2,177.81㎡（658.78坪）（一棟全体：4,355.61㎡（1,317.57坪））	
稼働率（※3）		82.4%	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		45百万円（7.9%）（一棟全体：90百万円（6.0%））	
特記事項		なし	

- （※1） 特定価格（限定価格）は、今回取得によって本物件が単独所有になることに伴い生じる増分価値を勘案した価格であり、正常価格は、増分価値を勘案せず、今回取得分のみを評価した価格です。
- （※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。
- （※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85%
 - （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

本投資法人は、既に本物件の共有持分（所有権）50%を保有しており、今回、本物件の共有持分50%を信託財産とする信託受益権を追加取得することにより、資産価値及び流動性の向上並びに管理運営の効率化が見込まれます。尚、既に保有している本物件の共有持分50%の概要については、本投資法人のホームページ（平成14年9月11日付「資産の取得に関するお知らせ」）をご参照下さい。

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

本物件の取得につきまして、仲介会社はありません。

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		870,000,000 円
価格の種類	特定価格(限定価格)	
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、増分価値配分前の対象不動産の特定価格を査定した。	
価格時点	平成 25 年 2 月 1 日	
収益価格	855,000,000 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	856,000,000 円	
運営収益	96,318,000 円	
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	100,769,000 円	
その他収入(水道光熱費収入を含む)	6,115,000 円	
潜在総収益	106,884,000 円	
空室等損失	10,566,000 円	
貸倒れ損失	0 円	
運営費用	33,874,000 円	
対「運営収益」比率	35.2%	
維持管理費	10,422,000 円	
水道光熱費	7,000,000 円	
修繕費	3,043,000 円	
プロパティマネジメントフィー	1,836,000 円	
テナント募集費用等	456,000 円	
公租公課	10,861,000 円	
損害保険料	256,000 円	
その他費用	0 円	
運営純収益	62,444,000 円	
一時金の運用益	978,000 円	
資本的支出	10,360,000 円	
純収益	53,062,000 円	
還元利回り	6.2%	
DCF 法による収益価格	854,000,000 円	
割引率	5.9%	
最終還元利回り	6.4%	
①純収益の現在価値の合計額	394,412,000 円	
②売却価格	840,516,000 円	
③売却費用	25,215,000 円	
④復帰価格	815,301,000 円	
⑤復帰価格現在価値	459,585,000 円	
積算価格	941,000,000 円	
土地比率	45.9%	
建物比率	54.1%	

※ 特定価格（限定価格）は、今回取得によって本物件が単独所有になることに伴い生じる増分価値の配分額を 15 百万円と査定し、増分価値を勘案しない正常価格に加算して鑑定価格を決定しています。

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ごまります。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. 1%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13. 12. 27	2, 874	0. 7%	
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	H13. 11. 16	2, 100	0. 5%	
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13. 11. 16 / H14. 11. 21 / H16. 11. 12	2, 420	0. 6%	
	事務所	A-5	J P R 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	J P R 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	J P R 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	J P R 堀留ビル	H22. 3. 31	5, 100	1. 3%	
	事務所	A-21	J P R 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	J P R 渋谷タワーレコードビル	H15. 6. 30	12, 000	3. 0%	
	商業施設	A-2	J P R 代官山	H16. 10. 5	2, 160	0. 5%	
	商業施設	A-3	J P R 神宮前 4 3 2	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. 8%

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(予定)	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	1.5%	
	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	オリーナスタワー	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	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	キューポ・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					122,891	30.8%
	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	ベネトン心斎橋ビル	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					398,640	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

