

平成 26 年 7 月 29 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
（芝大門センタービル（追加取得分））

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、本日、下記のとおり資産の追加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 26 年 7 月 30 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（注）
- (2) 資産の名称 : 芝大門センタービル
- (3) 取得価格 : 800 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 26 年 7 月 29 日
- (5) 取得日 : 平成 26 年 7 月 30 日（予定）
- (6) 取得先 : 個人
- (7) 取得資金 : 自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

（注）本投資法人は、既に本物件の一部を信託財産とする信託受益権を保有しており、今回の追加取得部分につき、平成 26 年 7 月 30 日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、当該信託財産に追加することにより、併せて信託受益権として保有する予定です。

3. 取得予定資産の内容

物件名称		芝大門センタービル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都港区芝大門一丁目703番3ほか
		建物	東京都港区芝大門一丁目703番地3ほか
	住居表示	東京都港区芝大門一丁目10番11号	
交通		都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩3分、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩4分、J R 山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩9分	
用途（登記簿上の表示）		事務所	
所有形態	土地	所有権（一部共有）	
	建物	区分所有権（今回取得する部分：2階の一部、4階）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	1,915.50㎡（579.44坪）
		取得対象の土地の面積（全体）	393.03㎡（118.89坪）
		うち本投資法人が所有する面積（持分相当）	275.78㎡（83.42坪）
	建物	本件取得後、本投資法人が所有する面積（持分相当）	1,228.39㎡（371.59坪）
		一棟全体の延床面積	11,419.93㎡（3,454.53坪）
		取得対象の区分所有権の面積	1,021.20㎡（308.91坪）
	本件取得後、本投資法人が所有する区分所有権の面積	5,285.89㎡（1,598.98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1階付10階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成5年7月2日	
設計会社		清水建設株式会社	
施工会社		清水建設株式会社	
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	
建物スペック	基準階賃貸面積	848.81㎡（256.76坪）	
	基準階天井高	2,540mm	
	空調方式	セントラル空調	
	床方式	OAフロア（60mm）	
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	846百万円	
	評価時点	平成26年7月1日	
地震PML		7.0%（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	
主要テナント		株式会社プロレド・パートナーズ、株式会社DTS、カスタマー・コミュニケーションズ株式会社	
総賃料収入（年間）（※1）		57百万円	
敷金・保証金（※1）		37百万円	
総賃貸可能面積（※2）		1,041.87㎡	
総賃貸面積（※2）		1,041.87㎡	
稼働率（※2）		100%	
想定NOI（NOI利回り）（※3）		38百万円（4.7%）	
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。(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。)
- (※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96%
 - (2) 公租公課は平成26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52.8%相当を保有しており、今回、本物件の12.6%相当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ています。尚、既に保有している本物件の概要については、本投資法人のホームページ(平成25年12月5日付「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(芝大門センタービル)」)をご参照下さい。

5. 取得先の概要

取得先につきましては個人ですが、取得先の意向により開示していません。尚、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：安田不動産株式会社

商号	安田不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地
代表者	取締役社長 柳原 香積
資本金	270百万円(平成26年6月30日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	昭和25年9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26年6月期末現在において、当該会社は本投資法人の発行済投資口数の0.6%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20%を保有しております。
人的関係	平成26年6月期末現在において、資産運用会社の役員(非常勤)のうち1名が当該会社からの派遣者です。
取引関係	平成26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、仲介業務委託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。
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」、及び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」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。

(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合計10百万円(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26期（平成26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	846,000,000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26年7月1日
収益価格	846,000,000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	858,000,000円
運営収益	61,116,000円
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	59,037,000円
その他収入(水道光熱費収入を含む)	4,620,000円
潜在総収益	63,657,000円
空室等損失	2,541,000円
貸倒れ損失	0円
運営費用	20,481,000円
対「運営収益」比率	33.5%
維持管理費	5,000,000円
水道光熱費	6,940,000円
修繕費	1,203,000円
プロパティマネジメントフィー	1,260,000円
テナント募集費用等	413,000円
公租公課	5,581,000円
損害保険料	84,000円
その他費用	0円
運営純収益	40,635,000円
一時金の運用益	856,000円
資本的支出	2,900,000円
純収益	38,591,000円
還元利回り	4.5%
DCF法による収益価格	834,000,000円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.7%
①純収益の現在価値の合計額	302,654,000円
②売却価格	827,085,000円
③売却費用	24,813,000円
④復帰価格	802,272,000円
⑤復帰価格現在価値	531,666,000円
積算価格	701,000,000円
土地比率	70.8%
建物比率	29.2%

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	4.0%
	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	3.7%
	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	2,660	0.7%
	事務所	A-25	芝大門センタービル	H25.12.6/ H26.7.30 (予定)	3,420 800	0.8% 0.2%
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					213,406	52.6%

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	1.4%	
	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%	
	東京 周辺部	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	30.3%	
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%

(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

