

平成 20 年 12 月 17 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 萩原 稔弘

問合せ先 取締役財務部長 古屋 康夫

TEL. 03-3516-1591

### 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 10 月 24 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」で公表しました「品川チャンネルビル」（※1）の取得につきまして、下記の通り、取得日等が確定し、また内容の一部が変更となりましたのでお知らせいたします。

（※1）平成 19 年 10 月 24 日の公表時における名称は「（仮称）港南 2 丁目ビル」でしたが、その後「品川チャンネルビル」に変更しました。詳しくは平成 20 年 3 月 19 日付「取得予定資産の名称決定に関するお知らせ」をご覧ください。

### 記

#### <変更内容>

|              |         | 平成 19 年 10 月 24 日付<br>「資産の取得（契約締結）に<br>関するお知らせ」の内容 | 変更後の内容                               |
|--------------|---------|--|--------------------------------------|
| 2. 取得の概要     |         |  |                                      |
| (6) 建物竣工年月   |         | 平成 20 年 7 月（予定）                                    | 平成 20 年 7 月 31 日                     |
| (7) 取得年月     |         | 平成 20 年 12 月（予定）                                   | 平成 20 年 12 月 19 日（予定）                |
| (9) 取得資金     |         | 未定   | 自己資金                                 |
| 3. 取得予定資産の内容 |         |  |                                      |
| 所在地          | 登記簿上の表示 | 建物<br>未定   | 東京都港区港南二丁目 7 番地 13                   |
|              | 住居表示    | 未定   | 東京都港区港南二丁目 12 番 33 号                 |
| 竣工時期         |         | 平成 20 年 7 月（予定）                                    | 平成 20 年 7 月 31 日                     |
| 建物状況報告書作成機関  |         | なし   | 株式会社イー・アール・エス<br>(調査年月:平成 20 年 10 月) |
| 価格調査         | 評価方法    | 財団法人日本不動産研究所<br>による調査報告                            | 財団法人日本不動産研究所<br>による鑑定評価              |
|              | 評価額     | 1,890 百万円  | 1,880 百万円                            |
|              | 価格時点    | 平成 19 年 8 月 1 日                                    | 平成 20 年 11 月 1 日                     |

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| 地震PML                            | 11.5% (株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づく)  | 6.8% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる地震 PML 評価報告書に基づく数値を小数第二位以下切捨てて記載しています。)   |
|                                  | PML (Probable Maximum Loss) とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PML には、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML についての統一された定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間 (50 年=一般的建物の耐用年数) の間に、想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる大地震=50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。 | 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。ただし、予想損失額は、地震動による建物 (構造体, 仕上げ, 建築設備) のみの直接損失に関するものだけであり、機器, 家具, 什器などの被害や地震後の水または火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失などの二次的被害は含まれていません。 |
| テナントの総数                          | 未定  | 1  |
| 主要テナント                           | 未定  | ドイツロジック株式会社  |
| 6. 価格調査の概要                       |   |  |
| 評価額<br>(価格時点)                    | 1,890 百万円<br>(平成 19 年 8 月 1 日)  | 1,880 百万円<br>(平成 20 年 11 月 1 日)  |
| 直接還元法による収益価格<br>正味純収益<br>還元利回り   | 1,908 百万円<br>91,607 千円<br>4.8%  | 1,900 百万円<br>95,185 千円<br>5.0%   |
| D C F 法による収益価格<br>割引率<br>最終還元利回り | 1,860 百万円<br>4.5%<br>5.0%   | 1,860 百万円<br>4.6%<br>5.1%  |

以 上

**【添付資料】**

参考資料 鑑定評価サマリー

※ 本資料は、兜クラブ、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。

鑑定評価サマリー

| 内容               |  |
|------------------|--|
| 鑑定機関             | 財団法人 日本不動産研究所  |
| 鑑定価額             | 1,880,000,000円   |
| 価格の種類            | 特定価格(現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)との特段の差異はないものと認められる)。 |
| 試算価格調整方法         | 直接還元法とDCF法を併用して査定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20年11月1日   |
| 収益価格             | 1,880,000,000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     | 1,900,000,000円   |
| 運営収益             | 127,833,000円   |
| 賃料収入(共益費・駐車場を含む) | 138,349,000円   |
| その他収入            | 0円   |
| 潜在総収益            | 138,349,000円   |
| 空室等損失            | 10,516,000円  |
| 貸倒れ損失            | 0円   |
| 運営費用             | 34,318,000円  |
| 対「運営収益」比率        | 26.85%   |
| 維持管理費            | 11,700,000円  |
| 水道光熱費            | 4,400,000円   |
| 修繕費              | 2,055,000円   |
| プロパティマネジメントフィー   | 3,981,000円   |
| テナント募集費用等        | 922,000円   |
| 公租公課             | 10,919,000円  |
| 損害保険料            | 341,000円   |
| その他費用            | 0円   |
| 運営純収益            | 93,515,000円  |
| 一時金の運用益          | 2,187,000円   |
| 資本的支出            | 517,000円   |
| 純収益              | 95,185,000円  |
| 還元利回り            | 5.0%   |
| DCF法による収益価格      | 1,860,000,000円   |
| 割引率              | 4.6%   |
| 最終還元利回り          | 5.1%   |
| ①純収益の現在価値の合計額    | 693,869,000円   |
| ②売却価格            | 1,880,922,000円   |
| ③売却費用            | 56,428,000円  |
| ④復帰価格            | 1,824,494,000円   |
| ⑤復帰価格現在価値        | 1,163,662,000円   |
| 積算価格             | 1,790,000,000円   |
| 土地比率             | 62.99%   |
| 建物比率             | 37.01%   |

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。