

平成 19 年 7 月 9 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)

投資信託委託業者名

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 5 月 18 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「ゆめおおおかオフィスタワー」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。

記

	平成 19 年 5 月 18 日付 「資産の取得（契約締結）に 関するお知らせ」の内容	変更後の内容
2. 取得の概要		
④契約日	平成 19 年 7 月（予定）	平成 19 年 7 月 10 日
⑤取得日	平成 19 年 7 月（予定）	平成 19 年 7 月 10 日
⑦取得資金	借入金及び自己資金（予定）	借入金
3. 取得予定資産の内容（注 1）		
・建物状況評価報告書作成機関	日建設計コンストラクション マネジメント株式会社（調 査年月：平成 19 年 1 月）	日建設計コンストラクション マネジメント株式会社（調 査年月：平成 19 年 6 月）
・評価方法 評価方法	財団法人日本不動産研究所 による鑑定評価	財団法人日本不動産研究所 による鑑定評価
鑑定評価額 価格時点	5,810 百万円 平成 19 年 5 月 1 日	5,810 百万円 平成 19 年 6 月 1 日
・地震 PML	6.4%	11.8%（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. 鑑定評価の概要（注 2）		
・鑑定評価額 （価格時点）	5,810 百万円 （平成 19 年 5 月 1 日）	5,810 百万円 （平成 19 年 6 月 1 日）
・直接還元法による収益価格 正味純収益	5,820 百万円 296,762 千円	5,820 百万円 296,860 千円
還元利回り	5.1%	5.1%
・DCF 法による収益価格 割引率	5,790 百万円 4.8%	5,790 百万円 4.8%
最終還元利回り	5.3%	5.3%

(注1) 平成19年5月18日の公表時点では、売主の売却業務受託会社より提示された建物状況評価報告書及びそれに記載された地震PMLを使用しておりましたが、今般、本投資法人にて新たにこれらの報告書を取得したものです。

地震PMLについては、業務棟のみで算出された数値を使用しておりましたが、本物件は上大岡駅西口地区第一種市街地再開発事業により建築された商業棟及び中央棟（公益施設）と一体であり、他の棟の共用部分に共有持分があるため、PMLを今般3棟一体で評価し直したものです。

(注2) 鑑定評価については、建物状況評価報告書を新たに取得したため、再度、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価を実施したものです。

以 上

※ 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。