

平成 19 年 3 月 15 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（契約締結）に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。
なお、取得日につきましては、平成 19 年 3 月 19 日を予定しております。

記

1. 取得の理由

投資法人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、新たな商業施設の取得によってポートフォリオの安定化・充実を図るために取得を行なうものです。

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 : みずほ信託銀行株式会社
- ③ 信託期間 : 平成 17 年 11 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで（予定）
- ④ 資産の名称 : 武蔵浦和ショッピングスクエア
- ⑤ 取得価格 : 4,335 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）
- ⑥ 契約日 : 平成 19 年 3 月 15 日
- ⑦ 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 19 日
- ⑧ 取得先 : 有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ
- ⑨ 取得資金 : 自己資金

3. 取得予定資産の内容

物件名称		武蔵浦和ショッピングスクエア	
所在地	登記簿上の表示	土地	埼玉県さいたま市南区別所七丁目1546番
		建物	埼玉県さいたま市南区別所七丁目1546番地
	住居表示	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	
交通		JR埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅徒歩3分	
用途		店舗・駐車場	

所有形態	土地：所有権（不動産信託受益権の準共有：持分割合50.0%） 建物：区分所有権（不動産信託受益権の準共有：持分割合50.0%） ※ 本建物は一棟全体が区分所有建物として登記されており、その区分所有権の全部が本信託受益権の対象になっています。 ※ 他の共有者：トップリート投資法人（予定）		
面積 (登記簿上の表示)	土地	敷地面積	8,317.99㎡ (2,516.19坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	4,159.00㎡ (1,258.10坪)
	建物	一棟全体の延床面積	28,930.36㎡ (8,751.43坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	14,465.18㎡ (4,375.72坪)
		一棟全体の専有面積	22,741.45㎡ (6,879.29坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	11,370.73㎡ (3,439.64坪)
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根 地下1階付4階建		
建築時期（登記簿上の表示）	平成17年10月12日		
設計会社	安井・地域計画研究所設計共同企業体		
施工会社	熊谷・奥村特定建設工事共同企業体		
建築確認機関	財団法人日本建築センター		
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（調査年月：平成18年12月）		
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価	
	鑑定評価額	4,400百万円	
	価格時点	平成19年1月1日	
地震PML	12.6% (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) 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。		
担保設定の有無	なし		
テナントの総数	3		
主要テナント	株式会社オリンピック、株式会社ニトリ		
総賃貸可能面積	共有者の共有持分を含む総賃貸可能面積：	29,921.37㎡	
	うち今回取得する共有持分相当面積：	14,960.69㎡	
総賃貸面積	共有者の共有持分を含む総賃貸可能面積：	29,921.37㎡	
	うち今回取得する共有持分相当面積：	14,960.69㎡	
稼働率	100%		
想定NOI（NOI利回り）	年額 217百万円 (5.0%)		
特記事項	トップリート投資法人とそれぞれ50.0%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、同投資法人との間で受益者間協定を締結する予定です。（注）		

※テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得日現在における数値を記載。
※想定NOIは取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支であり（当期の予測数値ではありません）、以下の前提のもとに作成しています。

- 1) 収益については稼働率100%を前提としています。
- 2) 公租公課については、平成18年度と同額の支出を見込んでいます。

(注) 準共有者（各受益者）が準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（受益者）との間で協議を行う等、各準共有者（受益者）は他の準共有持分（受益権）に対する優先買取権を有しています。

4. 本件不動産の取得について

(1) 本物件の立地等について

武蔵浦和駅は、JR埼京線・武蔵野線の乗換駅であり、駅乗降客数は約78千人と増加傾向にあります。また、3km圏内人口は29万人程度と恵まれた商圏人口を有し、マンション開発も目立つ成長性の高い街です。

本物件は武蔵浦和駅北側と国道17号線に挟まれ、電車利用客・自動車利用客を狙えるポテンシャルの高いロケーションに立地、駅周辺では最大規模の商業施設であり、競争力の高い物件と評価しています。

(2) 資産運用会社への出資会社とのコラボレーション

本物件は、東京建物株式会社と株式会社新日鉄都市開発が住宅・商業・業務からなる複合再開発に参画し事業推進した商業施設です。

東京建物株式会社は、資産運用会社の主要株主であり、今般、同社が匿名組合出資及び資産運用を受託している有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ（特別目的会社）所有の本信託受益権の本件持分相当を、本投資法人が取得するものです。

また、株式会社新日鉄都市開発は、トップリート投資法人の資産運用会社の主要株主ですが、今般、取得時の過度な競争を回避するため、同投資法人と共同で投資することを決定しています。

今後も資産運用会社への出資会社の情報を有効に活用して、過度な競争に晒されることなく、優良物件の取得を継続していきます。

なお、本投資法人、トップリート投資法人及び各資産運用会社は、本物件の再開発に参画した東京建物株式会社及び株式会社新日鉄都市開発に不動産管理を委託することにより、本物件の安定運用と資産価値の向上を目指します。

5. 主要な建物賃貸借の概要

テナント名	株式会社オリンピック	株式会社ニトリ
賃貸面積（注）	19,117.01㎡	10,570.79㎡
契約期間	平成17年11月1日から平成37年10月31日	平成17年11月1日から平成37年10月31日
賃料改定	当初5年間改定不可 以降3年毎に改定協議	当初5年間改定不可 以降3年毎に改定協議
中途解約	当初10年間解約不可	当初11年間解約不可

（注）共有者の共有持分を含む賃貸面積を記載しています。

6. 鑑定評価の概要

鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
鑑定評価額 （価格時点） （参考）	4,400百万円 （平成19年1月1日）
直接還元法による収益価格	4,500百万円
正味純収益（NCF）	215,796千円
還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	4,400百万円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.1%

7. 取得先の概要

商号	有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地
代表者	取締役 五十嵐 一徳
資本金	3百万円（平成19年3月8日現在）
大株主	武蔵浦和ホールディング有限責任中間法人

<p>主な事業内容</p>	<p>1. 武蔵浦和駅第8-1街区市街地再開発組合に対する金銭債権の保有及び譲受 2. 不動産の取得、保有、処分及び管理並びに売買 3. 信託受益権の取得、保有及び売却 4. 前各号に付帯関連する一切の事業</p>
<p>本投資法人及び 資産運用会社との関係</p>	<p>当該取得先は、東京建物株式会社及び株式会社新日鉄都市開発が匿名組合出資及び資産運用を受託している特別目的会社です。従って、当該取得先的意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。 東京建物株式会社は、本投資法人の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（以下「TRIM」といいます。）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、取得にあたりTRIMは本投資法人の役員会の事前承認を得ています。なお、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よる「利害関係人等」とは異なります。</p>

8. 物件取得者等の状況

前所有者	前々所有者
<p>① 会社名 有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ</p> <p>② 本投資法人との関係 有限会社武蔵浦和リテール・プロパティは、本投資法人の資産運用会社の主要株主である東京建物株式会社、及び株式会社新日鉄都市開発が匿名組合出資及び資産運用を受託している特別目的会社です。 従って、当該前所有者の意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。</p> <p>③ 取得の経緯・理由等 投資運用目的で取得しています。</p> <p>④ 取得価格（その他費用を含む） 1年を超えて保有しているため省略しています。</p> <p>⑤ 取得時期 平成17年11月</p>	<p>なし</p>

9. 仲介の概要

(1) 仲介会社：東京建物株式会社

東京建物株式会社は、上記「7. 取得先の概要」に記載の通り、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、仲介業務の委託に関し、TRIMは本投資法人の承認を得ています。

(2) 支払手数料

上記仲介会社に対する本物件取得に係る支払手数料は、130,000,000円（消費税別途）です。

10. 今後の見通し

本物件取得による運用状況への影響は軽微であり、第11期（平成19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 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 本物件の外観写真
- 参考資料 3 本物件案内図

※ 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。

参考資料1

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	7.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.2%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.9%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	1.0%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.7%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	4.8%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.3%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.3%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.2%
	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	1.5%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	4.3%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	5.1%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.3%
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	5.2%
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.9%
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	1.9%
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3.14	540	0.2%
東京都心部 計					95,001	41.0%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.5%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.0%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.3%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.4%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	3.5%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.4%
	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	1.4%
	事務所	B-	ライズアリーナビル (東池袋四丁目地区第一種市街地 再開発事業 業務棟) (注3)	H19.3 (予定)	5,467	2.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.4%
	商業施設	B-3	キューポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.9%
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	3.1%
	商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	H19.3.19 (予定)	4,335	1.9%
	商業施設	優先出資 証券	川崎ダイス特定目的会社 優先出資証券 (注4)	H17.12.21	1,553	0.7%
	東京周辺部 計					57,530

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)	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13. 11. 16	2, 140	0. 9%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13. 12. 25	8, 300	3. 6%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13. 11. 16	4, 150	1. 8%	
	事務所	C-7	J P R博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	1. 3%	
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	H13. 11. 16	1, 560	0. 7%	
	事務所	C-10	NORTH 3 3ビル	H14. 6. 18	3, 700	1. 6%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14. 6. 26	3, 150	1. 4%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14. 6. 26	1, 670	0. 7%	
	事務所	C-14	天神1 2 1ビル	H14. 6. 21	2, 810	1. 2%	
	事務所	C-16	J P R名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	2. 0%	
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 9%	
	事務所	C-18	J P R博多中央ビル	H16. 6. 11	1, 920	0. 8%	
	事務所	C-19	U F J セントラルリース本社ビル	H17. 3. 22	4, 137	1. 8%	
	商業施設	C-1	J P R梅田ロフトビル	H15. 5. 15/ H15. 7. 16	13, 000	5. 6%	
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17. 2. 4	4, 200	1. 8%	
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17. 5. 30	5, 430	2. 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	3. 1%	
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	H18. 8. 30	6, 000	2. 6%	
	地方 計					78, 977	34. 1%
	合 計					231, 508	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。

(注3) ライズアリーナビル（東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟）は、平成17年9月30日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成19年3月の予定です。

(注4) 川崎ダイス特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、本投資法人は、当該特定目的会社の発行済優先出資証券の10.0%を取得しています。

(注5) 平成19年4月11日に譲渡予定の「ツルミフーガ1（取得価格3,040百万円）」及び「J P R高松ビル（同2,130百万円）」を除いて記載しています。

参考資料 2

本物件の外観写真



参考資料 3

本物件の案内図

