

平成 20 年 6 月 30 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（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、お知らせします。  
なお、取得日につきましては、平成 20 年 8 月 27 日を予定しています。

#### 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、東京都心部における商業施設を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
- (2) 資産の名称 : 有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）
- (3) 取得価格 : 3,400 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）
- (4) 契約日 : 平成 20 年 6 月 30 日
- (5) 取得日 : 平成 20 年 8 月 27 日（予定）
- (6) 取得先 : 大成建設株式会社
- (7) 取得資金 : 未定
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

### 3. 取得予定資産の内容

物件名称		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区有楽町二丁目21番
		建物	東京都千代田区有楽町二丁目21番の1
	住居表示	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	
交通		J R 山手線・京浜東北線・東京メトロ有楽町線「有楽町」駅より至近	
用途		店舗	
所有形態		土地：所有権（共有：持分割合1.9%） 建物：区分所有権（共有：持分割合4.3%、他の共有者：株式会社丸井他4名）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積（登記簿上の表示）（※1）	6,808.12㎡（2,059.46坪）
		一棟全体の延床面積（登記簿上の表示）	71,957.65㎡（21,767.19坪）
	建物	共有部分の専有面積（登記簿上の表示）	25,387.30㎡（7,679.66坪）
		うち本投資法人が取得する持分相当面積（※2）	1,087.63㎡（329.01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4階付20階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成19年10月7日	
設計会社		株式会社三菱地所設計	
施工会社		戸田・大成・鹿島・清水・大林・竹中建設共同企業体	
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	
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	
	鑑定評価額	3,400百万円	
	価格時点	平成20年6月1日	
地震PML		6.0%（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、90%非超過確率に相当する物的損失額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		1	
主要テナント		株式会社丸井	
総賃貸可能面積（※2）（※3）		1,101.92㎡相当	
総賃貸面積（※2）（※3）		1,101.92㎡相当	
稼働率		100.0%	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		115百万円（3.4%）	
特記事項		なし	

（※1） 全体敷地面積（他の共有者の持分を含みます。）

（※2） 共有部分の本投資法人持分割合に基づき算出しています。

（※3） 賃貸借契約書に基づいており、登記簿上の専有面積とは異なります。

（※4） 取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予想数値ではありません）であり、稼働率100%を前提にしています。

#### 4. 本物件取得のねらい

##### (1) 立地の優位性

本物件は、JR有楽町駅前の市街地再開発事業により開発された物件であり、平成19年10月に複合型商業施設「有楽町イトシア」の愛称でオープンしました。

半径500m以内の乗り換え可能な徒歩圏に、東京メトロ有楽町駅・銀座駅・日比谷駅など5線7駅があり、西側に面するJR有楽町駅前からは、マロニエ通りに向かう新たな人の流れが確立され、有楽町駅前地区の商業ポテンシャルは飛躍的に高まっています。

##### (2) 基本ポートフォリオ拡充への寄与

本投資法人は、優良なオフィスビルに加えて、主要駅の駅前等、繁华性の高い立地を有する優良な商業施設に厳選して投資を行っておりますが、本物件はまさに当該基本コンセプトに合致する希少性の高い物件と評価しています。

##### (3) 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、資産運用会社への出資会社（以下「スポンサー」といいます。）である大成建設株式会社が市街地再開発事業に参画し開発した物件です。

スポンサーとの協働により、開発に期間を要する優良物件を竣工後に取得するという投資スタイルは、本投資法人の特徴の一つであると考えております。

#### 5. 鑑定評価の概要

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
評価額 (価格時点)	3,400百万円 (平成20年6月1日)
(参考)	
直接還元法による収益価格	3,440百万円
純収益(NCF)	116,859千円
還元利回り	3.4%
DCF法による収益価格	3,350百万円
割引率	3.0%
最終還元利回り	3.6%

#### 6. 取得先の概要

商号	大成建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
代表者	代表取締役社長 山内 隆司
資本金	112,448百万円(平成20年3月31日現在)
主要株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)他(平成19年9月30日現在)
主な事業内容	総合建設業
本投資法人及び 資産運用会社との関係	大成建設株式会社は、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、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。

7. 物件取得者等の状況

取得先（前所有者）	前々所有者
① 会社名 大成建設株式会社 ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 本投資法人の資産運用会社の主要株主。 ③ 取得の経緯・理由等 本物件は、大成建設株式会社が事業協力者として参画した再開発案件です。 したがって、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略します。 *大成建設株式会社の概要につきましては、上記「6. 取得先の概要」をご参照ください。	なし

8. 仲介の概要

本物件は取得先との直接取引であり、仲介会社はありません。

9. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第13期（平成20年6月期）決算発表時に、第14期（平成20年12月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

以上

**【添付資料】**

- 参考資料1 本物件の売買契約締結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 本物件の概要図
- 参考資料4 本物件の案内図

※ 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

### 本物件の売買契約締結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	5.3%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	0.9%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.7%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.8%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.3%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	3.7%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.0%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.0%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.7%	
	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	1.1%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	3.3%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	3.9%	
	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	6.8%	
	事務所	A-	品川キャナルビル (注3)	H20.12(予定)	1,870	0.6%	
	事務所	A-	(仮称)千駄ヶ谷4丁目ビル (注4)	H22.5(予定)	(注5)15,050	4.9%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.9%	
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.7%	
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	1.5%	
	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	0.9%	
商業施設	A-	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	H20.8.27(予定)	3,400	1.1%		
東京都心部 計					138,521	45.2%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	1.9%	
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.8%	
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.0%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.3%	
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	2.6%	
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.1%	
	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	1.0%	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	1.9%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	2.1%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.3%	
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.7%	
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.4%	
	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	1.4%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	4.9%	
	東京周辺部 計					77,931	25.4%

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	0.7%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	2.7%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.4%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	0.9%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.5%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.2%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.5%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	0.9%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	1.5%
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.7%
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.6%
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	H17.3.22	4,137	1.3%
	事務所	優先出資証券	名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券 (注6)(注7)	H19.11.9/ H21.5(予定)/ H22.4(予定)	(注8) 1,983	0.6%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.2%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.4%
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	H17.5.30	5,430	1.8%
	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	2.4%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	2.0%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注9)	H21.3(予定)	9,250	3.0%
地方計					90,210	29.4%
合計					306,662	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) 品川キャナルビルは、平成20年3月19日付で「(仮称) 港南2丁目ビル」から名称変更しています。当該ビルは、平成19年10月24日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成20年12月の予定です。

(注4) (仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビルは、平成20年6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22年5月の予定です。

(注5) (仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビルの取得価格は、今後売主によるテナント誘致等により収益性が向上した場合には、一定の算定方法を用いて変更する場合があります。

(注6) 名駅2丁目開発特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社です。平成22年4月時点で、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40.0%を取得する予定です。

(注7) 名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日（取得済み）、平成21年5月（予定）、平成22年4月（予定）に行われます。

(注8) (注6)に記載した3回の取得のうち、平成22年4月の取得価格は現時点では未定です。よって、取得価格には平成22年4月取得分の取得価格は算入されていません。

(注9) (仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟は、平成19年3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21年3月の予定です。



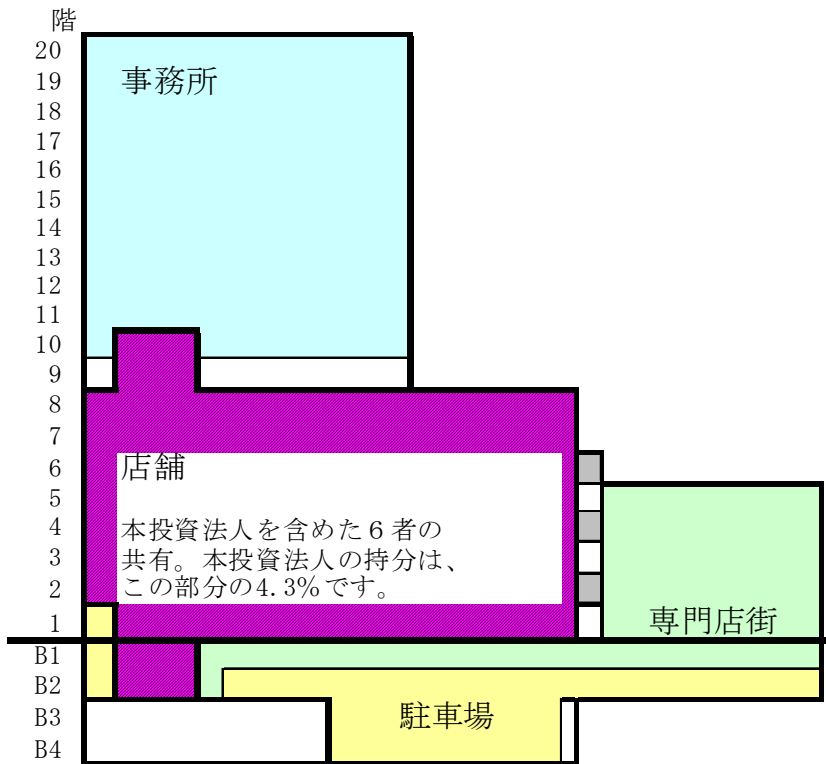
## 参考資料 2

本物件の外観写真



### 参考資料 3

本物件の概要図（建物のみ）



### 参考資料 4

本物件の案内図

