

平成 20 年 9 月 25 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 9 月 26 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新たなオフィスビル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 : 新宿スクエアタワー（追加取得分）
- (3) 取得価格 : 180 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 9 月 25 日
- (5) 取得日 : 平成 20 年 9 月 26 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

3. 取得予定資産の内容

物件名称		新宿スクエアタワー	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都新宿区西新宿六丁目21番1、12番1
		建物	東京都新宿区西新宿六丁目21番1の2
	住居表示	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	
交通		都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩6分	
用途		事務所	
所有形態		<p>土地：所有権（共有：持分割合40.17839%の1.12034%）</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地は2筆（取得対象部分の敷地権が設定）からなり、他の区分所有者と共有です。 <p>建物：区分所有権（取得対象部分：業務棟の2～17階）の共有</p> <ul style="list-style-type: none"> 業務棟のうち取得対象部分が占める割合は52.53925%の1.12034%です。 	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積（登記簿表示）	8,409.52㎡（2,543.88坪）
		本投資法人が所有する面積（持分相当）	37.85㎡（11.45坪）
	建物	一棟全体の延床面積	78,796.00㎡（23,835.79坪）
		本投資法人が所有する専有面積（持分相当）	165.28㎡（50.00坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付30階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成6年10月31日	
設計会社		株式会社新都市開発機構、株式会社INA新建築研究所	
施工会社		株式会社フジタ	
建築確認機関		行政	
建物状況報告書作成機関		清水建設株式会社	
建物スペック	基準階賃貸面積	955.66㎡（289.09坪）	
	基準階天井高	2,600mm（OA床含む）	
	空調方式	地冷熱源空調	
	床方式	OA床（50mm）	
評価方法	評価方法	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所による鑑定評価	
	鑑定評価額	180百万円	
	価格時点	平成20年9月1日	
地震PML		<p>2.01%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価報告書に基づく）</p> <p>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。</p>	
担保設定の有無		本日現在、今回取得する部分について根抵当権が設定されておりますが、本投資法人への譲渡の際に、抹消される予定です。	
テナントの総数（※1）		1	
主要テナント（※1）		新宿スクエアタワー管理株式会社	
総賃貸可能面積（※2）		27,659.37㎡（業務棟全体の面積）	
総賃貸面積（※2）		26,703.71㎡（業務棟全体の面積）	
稼働率（※2）		96.5%（エンドテナントの稼働率：平成20年8月31日現在）	
想定NOI（NOI利回り）（※3）		今回取得する部分：8.0百万円（4.5%）	

- (※1) 今回取得する部分については、本投資法人が一旦新宿スクエアタワー管理株式会社に賃貸し、同社がエンドテナントへ転貸します。
実質の総賃貸面積については、「5. 本件不動産の賃貸借等の概要について ②テナントの内容」をご参照ください。
- (※2) 契約日現在における数値を記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、後記「5. 本件不動産の賃貸借等の概要について」における賃貸借契約書上の面積を記載しています。
- (※3) 取得年度の特殊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、以下の前提の下に作成しています。
 (1) 稼働率は97.0%
 (2) 公租公課については、平成20年度支出予定額と同額を見込んでいます。

4. 資産取得のねらい

本件建物は、法定再開発事業である「西新宿 6 丁目第 3 地区第一種市街地再開発事業」により、『アイタウン』の名称で業務棟・住宅棟・商業棟及び地冷施設棟からなる複合開発が行われ、平成 6 年 10 月に竣工し、業務棟は『新宿スクエアタワー』の名称で呼ばれ、地上 30 階建て、ワンフロア 290 坪の大型インテリジェントビルです。

本投資法人は、既に新宿スクエアタワーの 19～29 階を所有しています。今般、新宿スクエアタワーの 2～17 階（当該区分所有部分を共有する者による「新宿スクエアタワー共有者会」が結成されています。）の共有持分を個人から取得します。

本投資法人では、新宿スクエアタワーは、西新宿の高層ビル群を中心とするオフィス街の西側に位置し、賃貸マーケットも堅調に推移していることから、投資対象としてのその持つ優位性を高く評価しています。

今回取得する持分は僅少であるものの、共有者会協定による優先譲渡を受けられることから、今後の更なる追加取得の可能性を勘案して取得するものです。

5. 本件不動産の賃貸借等の概要について

① 建物賃貸借契約の概要

本建物については、既に各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定書」が締結されており、区分所有権の譲受人にも当該協定は承継されることとなっております。当該協定書により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、協定書により定められた比率に応じて配分・負担することとなっております。

また、本協定書に基づき締結されている新宿スクエアタワー管理株式会社との賃貸借契約は、平成 6 年 11 月 1 日から平成 26 年 10 月 31 日までの 20 年契約となっております。賃料は新宿スクエアタワー管理株式会社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとなります。また、新宿スクエアタワー管理株式会社は転借人から預かり敷金を預託されていますが、本投資法人は新宿スクエアタワー管理株式会社から敷金は預託されず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとなっております。

② テナントの内容

本物件のテナントは、新宿スクエアタワー管理株式会社 1 社となります。

但し、本投資法人（信託受託者を通して）を含む各区分所有者は、各々所有する本物件の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、新宿スクエアタワー管理株式会社は転借人にこれを転貸しております。なお、平成 20 年 8 月 31 日時点のテナントの概要は以下の通りです。

テナント名	新宿スクエアタワー管理株式会社
総賃貸可能面積	27,659.37㎡（建物全体の総賃貸可能面積を表示しています）
総賃貸面積	26,703.71㎡（建物全体のエンドテナントへの総賃貸借面積を表示しています）
エンドテナントの総数	22
契約期間	平成6年11月1日～平成26年10月31日
契約の更新方法	契約期間終了後、5年後毎の自動更新
本投資法人及び資産運用会社との関係	新宿スクエアタワー管理株式会社は、本投資法人の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。）の株主である東京建物株式会社の子会社であり、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、同社との賃貸借契約の締結にあたり、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。

6. 取得先の概要

個人からの取得であるため、取得先の概要は非開示と致します。なお、取得先は本投資法人与特別な利害関係にある者以外です。

7. 物件取得者等の状況

個人からの取得であるため、物件取得者等の状況は省略致します。

8. 仲介の概要

仲介会社はありません。

9. 今後の見通し

本物件取得による第14期（平成20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	施設配置図及び権利関係図
参考資料5	本物件案内図及び基準階平面図

※ 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

鑑定評価サマリー

		内容
鑑定機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	
鑑定評価額	180,000,000円	
価格の種類	特定価格	
価格調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を参考とした収益価格を採用した。	
価格時点	平成20年9月1日	
収益価格	180,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を参考とした。	
直接還元法による収益価格	直接還元法	
	189,000,000円	
①運営収益	-	
一棟全体賃料収入	-	
一棟全体その他収入(貸会議室収入)	-	
一棟全体可能総収入	-	
一棟全体空室等損失	-	
一棟全体運営収益	-	
対象不動産への配分率	-	
②総費用	-	
対運営収益比率	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PMフィー	-	
テナント募集費	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
③純収益(NOI=①-②)	9,131,000円	
④敷金・保証金運用益	-	
⑤資本的支出	-	
⑥正味純収益(NCF=③+④-⑤)	8,772,000円	
⑦還元利回り(NCFキャップレート)	4.65%	
DCF法による収益価格(③+⑦)	-	
①期間収益割引率	4.55%	
②最終還元利回り	4.75%	
③期間収益の現在価値の総和	-	
④10年後の売却価格	-	
⑤売却費用	-	
⑥復帰価格等	-	
⑦復帰価格等の現在価値	-	
積算価格	260,000,000円	
土地比率	78.0%	
建物比率	22.0%	

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、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どまります。同じ物件について鑑定また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格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格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格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	5.2%	
	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	3.6%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	0.9%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	0.9%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.6%	
	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/ H20.9.26 (予定)	10,180	3.3%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	3.8%	
	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-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	1.2%	
	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	4.8%	
	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	1.4%	
	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-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	H20.8.27	3,400	1.1%	
	東京都心部 計					142,461	45.9%
	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	0.9%
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	1.0%	
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	2.3%	
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	25.1%	

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. 3%
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	0. 9%
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13. 11. 16	1, 560	0. 5%
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 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 1 2 1 ビル	H14. 6. 21	2, 810	0. 9%
	事務所	C-16	J P R 名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	1. 5%
	事務所	C-17	J P R 堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 7%
	事務所	C-18	J P R 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	J P R 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	ベネトン心齋橋ビル	H17. 5. 30	5, 430	1. 7%
	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. 3%
	商業施設	C-5	J P R 茶屋町ビル	H18. 8. 30	6, 000	1. 9%
	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. 0%
合 計					310, 602	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) 品川チャンネルビルは、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、165億円を上限に、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7)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 3

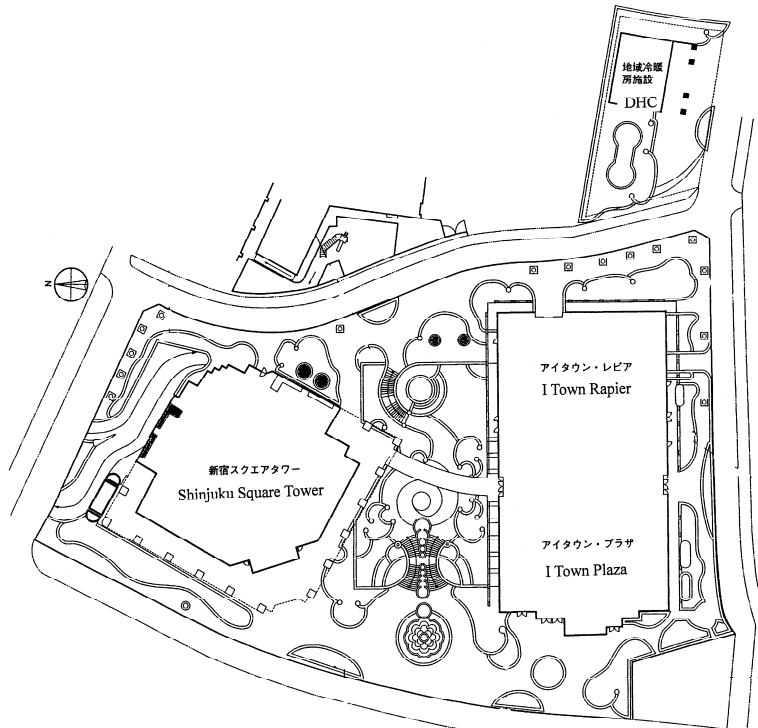
本物件の外観写真



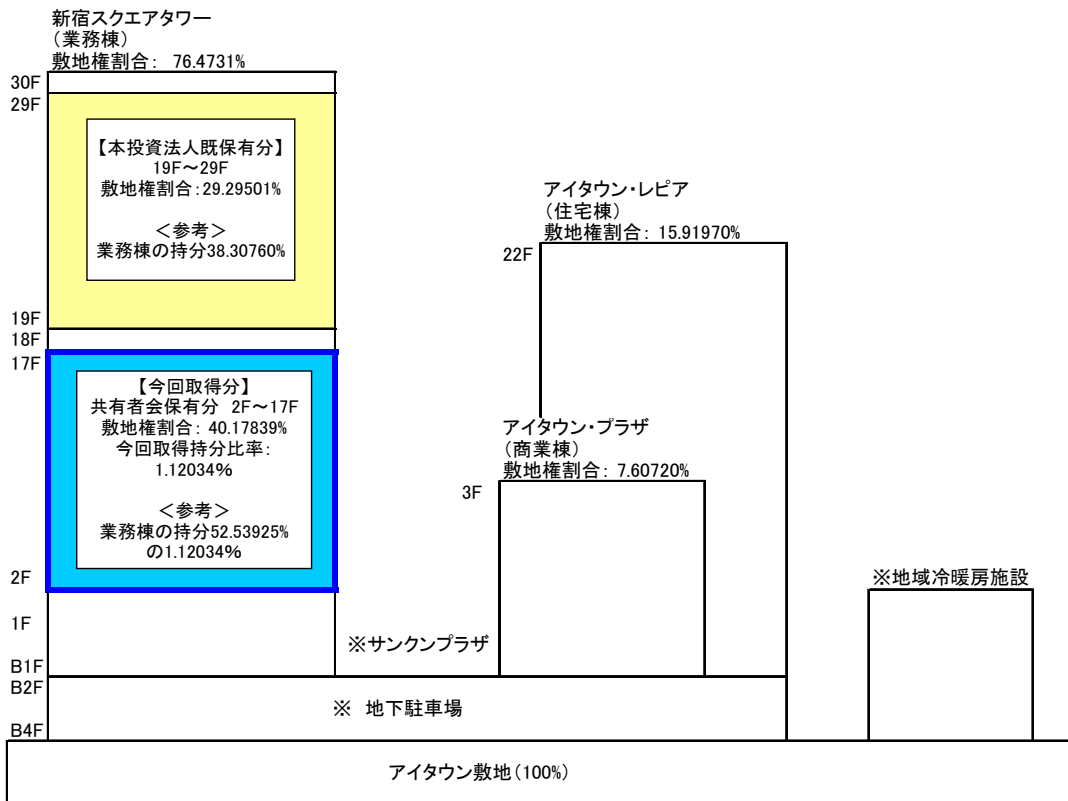
参考資料 4

施設配置図及び権利関係図

【施設配置図】



【権利関係図】



※ サンクンプラザ、地下駐車場、地域冷暖房施設は、アイタウン全体の共用部分

参考資料 5

本物件の案内図及び基準階平面図

【案内図】



【基準階平面図】

