

平成 21 年 11 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 小澤 克人

TEL. 03-3516-1591

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ
（六番町ビル）

本投資法人は、本日、下記のとお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 21 年 12 月 2 日を予定しています。

記

1. 取得の理由

本投資法人の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 : 六番町ビル
- (3) 取得価格 : 2,800 百万円（但し、取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (4) 契約日 : 平成 21 年 11 月 30 日
- (5) 取得日 : 平成 21 年 12 月 2 日（予定）
- (6) 取得先 : 国内の特別目的会社
- (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		六番町ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区六番町2番9他
		建物	東京都千代田区六番町2番地9他
	住居表示	東京都千代田区六番町2番地9	
交通	JR総武線・東京メトロ有楽町線・南北線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅 徒歩4分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩3分、JR中央線「四ッ谷」駅 徒歩7分		
用途	事務所・店舗		
所有形態	土地：所有権 建物：区分所有権（※1）		
面積（登記簿表示）	土地	全体敷地面積	716.95㎡（216.88坪）
	建物	一棟全体の延床面積	4,205.09㎡（1,272.04坪）
構造（登記簿上の表示）	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉛ステンレス葺 地下3階付7階建		
建築時期	平成3年10月		
設計会社	株式会社日本設計		
施工会社	株式会社長谷工コーポレーション		
建築確認機関	東京都千代田区		
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	361.47㎡	(109.34坪)
	基準階天井高	2,500mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	-	
鑑定評価	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	評価額	3,010百万円	
	評価時点	平成21年11月1日	
地震PML	4.4% （株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震リスク評価報告書に基づく） 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。		
担保設定の有無	なし		
テナントの総数	1		
主要テナント	インスティテュート・セルバンテス（※2）		
総賃貸可能面積（※3）	2,488.36㎡		
総賃貸面積（※3）	2,488.36㎡		
稼働率（※3）	100%		
想定NOI（NOI利回り）（※4）	198百万円（7.1%）		
特記事項	なし		

（※1） 本投資法人は本不動産の区分所有権を全て取得し、他の区分所有者は存在しません。

（※2） スペイン国の言語と文化を海外で普及する役割を有するスペイン国の機関

（※3） 契約日現在における数値を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、賃貸借契約書上の面積を記載しています。

（※4） 取得年度の特異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、以下の前提で作成しています。

（1） 稼働率は100%

（2） 公租公課については、平成21年度課税標準額ベースで試算しています。

4. 資産取得のねらい

本物件が位置する番町エリアは、東京の都心部にもかかわらず、閑静な環境が保たれたエリアであり、都内有数の高級住宅街という側面を持ちますが、オフィス立地としてみた場合においても、永田町や赤坂に近接し、落ち着いた就業環境が確保出来ることで、周辺環境を重視する外資系企業に人気が高く、また、霞ヶ関にも近接することから法律事務所など専門サービス業や政府関連の外郭団体なども集積しています。本物件はJR市ヶ谷駅より徒歩4分と利便性の高い立地であると同時に、幹線道路から入ることで閑静な周辺環境となっています。本物件は、現在、スペイン国の言語と文化を海外で普及する役割を有する機関が一棟借りをしており、本物件の地域・立地特性に適した利用が成されていると考えております。

また、本物件の投資判断にあたっては、①東京都心部であるにもかかわらず、比較的高い利回りを確保できる点、②テナント与信・契約形態の面で、比較的安定的なキャッシュフローが期待できる点、を特に重要視しました。

本投資法人は、今後も、東京エリアのオフィスに重点を置いたポートフォリオ構築を推し進めていきます。

5. 取得先の概要

取得先につきましては、取得先の意向により開示しておりません。なお、取得先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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

取得先につきましては、本投資法人及び資産運用会社とは特別な利害関係にある者以外のため、記載を省略します。

7. 仲介の概要

仲介会社及び仲介手数料につきましては、仲介先の意向により開示しておりません。尚、仲介先は、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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者には該当しません。

8. 今後の見通し

本物件取得による第16期（平成21年12月期）の運用状況の予想の変更につきましては、平成21年11月30日付「平成21年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以上

【添付資料】

参考資料1	鑑定評価サマリー
参考資料2	本物件売買契約締結後のポートフォリオ一覧
参考資料3	本物件の外観
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

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
鑑定評価額	3,010,000,000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	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて併用して試算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21年11月1日
収益価格	3,010,000,000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	3,030,000,000円
運営収益	-
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	-
その他収入(水道光熱費収入を含む)	-
潜在総収益	-
空室等損失	-
貸倒れ損失	-
運営費用	-
対「運営収益」比率	-
維持管理費	-
水道光熱費	-
修繕費	-
プロパティマネジメントフィー	-
テナント募集費用等	-
公租公課	-
損害保険料	-
その他費用	-
運営純収益	199,818,000円
一時金の運用益	-
資本的支出	18,100,000円
純収益	181,732,000円
還元利回り	6.0%
DCF法による収益価格	2,990,000,000円
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.7%
①純収益の現在価値の合計額	-
②売却価格	-
③売却費用	-
④復帰価格	-
⑤復帰価格現在価値	-

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どまります。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。

参考資料 2

本物件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	5.1%	
	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	3.5%	
	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	10,180	3.2%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11,821	3.7%	
	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	6.6%	
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20. 7. 14	3,760	1.2%	
	事務所	A-16	品川キャナルビル	H20. 12. 19	1,870	0.6%	
	事務所	A-17	六番町ビル	H21. 12. 2 (予定)	2,800	0.9%	
	事務所	A-	JPR千駄ヶ谷ビル	H22. 5 (予定)	(注3) 15,050	4.7%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15. 6. 30	12,000	3.8%	
	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					145,261	45.8%
	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	0.7%
		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	1.8%	
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%	
事務所		B-11	オリーナスタワー	H21. 6. 29	31,300	9.9%	
商業施設		B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	3.2%	
商業施設		B-3	キューボ・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	4.8%	
東京周辺部 計					109,231	34.4%	

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-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.3%	
	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-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	1.4%	
	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%	
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.1%	
	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	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.9%	
	地方計					62,777	19.8%
	合計					317,269	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) JPR千駄ヶ谷ビルの取得価格は、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。

参考資料 3

本物件の外観



参考資料 4

本物件の案内図

