

平成 22 年 7 月 13 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 大久保 聡

問合せ先 取締役財務部長 小澤 克人

TEL. 03-3516-1591

資産の取得に関するお知らせ
(ビッグス新宿ビル (追加取得分))

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の追加取得を決定しましたので、お知らせいたします。

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追加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 : ビッグス新宿ビル
- (3) 取得価格 : 3,300 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 22 年 7 月 13 日
- (5) 取得日 : 平成 22 年 7 月 13 日
- (6) 取得先 : セントラル総合開発株式会社
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金

3. 取得予定資産の内容

物件名称		ビッグス新宿ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都新宿区新宿二丁目19番1ほか
		建物	東京都新宿区新宿二丁目19番1
住居表示		東京都新宿区新宿二丁目19番1号	
交通		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結	
用途（登記簿上の表示）		事務所・店舗	
所有形態		土地：所有権（共有：今回取得する共有持分割合25%、本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分割合100%）	
		建物：所有権（共有：今回取得する共有持分割合25%、本件取得後、本投資法人が権利を有する共有持分割合100%）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	3,522.46㎡（1,065.54坪）
	建物	一棟全体の延床面積	25,733.10㎡（7,784.26坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	
建築時期（登記簿上の表示）		昭和60年4月15日	
設計会社		株式会社日建設計	
施工会社		五洋建設株式会社	
建築確認機関		東京都新宿区	
建物状況報告書作成機関		株式会社久米エンジニアリングシステム	
建物スペック	基準階賃貸面積	911.60㎡	(275.76坪)
	基準階天井高	2,500mm	
	空調方式	各階別空調	
	床方式	フロアダクト（一部OAフロア）	
鑑定評価	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
	評価額（※1）	特定価格（限定価格）：3,400百万円（参考）正常価格：3,310百万円	
	評価時点	平成22年6月1日	
地震PML		3.7%（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） 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		22	
主要テナント		株式会社アクタス、株式会社きもと	
総賃料収入（年間）（※2）		1,040百万円	
敷金・保証金（※2）		884百万円	
総賃貸可能面積（※3）		15,134.16㎡	
総賃貸面積（※3）		14,120.60㎡	
稼働率（※3）		93%	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		173百万円（5.2%）	
特記事項		全体敷地の一部に地下鉄事業施設所有を目的とし、東京都を地上権者とする区分地上権が設定されています。	

- (※1) 特定価格（限定価格）は、今回取得によって本物件が単独所有になることに伴い生じる増分価値を勘案した価格であり、正常価格は、増分価値を勘案せず、今回取得分のみを評価した価格です。
- (※2) 総賃料収入については契約日現在の賃貸借契約書に基づく賃料等の合計額の年換算額を、敷金・保証金については契約日現在の賃貸借契約書に基づく敷金・保証金の合計額を記載しています。（今回追加取得を含む1棟全体）
- (※3) 契約日現在における数値を記載しています。尚、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については契約日現在の賃貸借契約書に基づく面積の合計を記載しています。（今回追加取得を含む1棟全体）
- (※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94%
 (2) 公租公課は平成22年度課税標準額ベース
 (3) 今回取得する本物件の共有持分割合25%相当

4. 資産取得のねらい

本投資法人は、本物件の共有持分 75%を保有しており、今回、本物件の共有持分 25%の追加取得により、単独所有となることで、資産価値の向上及び管理運営の効率化が見込まれます。本投資法人は、今後も成長が期待できる東京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。尚、既に保有している本物件の共有持分 75%の概要については、平成 16 年 10 月 14 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」及び平成 17 年 3 月 29 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」をご参照下さい。

5. 取得先の概要

商号	セントラル総合開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区飯田橋一丁目 1 2 番 5 号
代表者	代表取締役 福本 統一
資本金	1,008,344千円（平成22年6月24日現在）
主な事業内容	不動産の売買、交換、保有、管理、賃貸借、仲介及び鑑定等
設立年月日	昭和34年11月25日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	平成22年6月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
その他	当該会社は、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

(1) 仲介会社：みずほ信託銀行株式会社

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。

(2) 仲介手数料

上記仲介会社に対する本物件取得にかかる支払手数料は仲介先の意向により開示しておりません。

8. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の見通しは、第 17 期（平成 22 年 6 月期）決算発表時（平成 22 年 8 月 13 日を予定）に、第 18 期（平成 22 年 12 月期）の運用状況の予想に含めて公表します。

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 本物件の案内図

※ 本資料は、兜倶楽部、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：特定価格（限定価格）

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,400,000千円	増分価値（共有減価相当額）を配分して、共有持分割合25%の追加取得の鑑定評価額を決定した。
価格の種類	特定価格	特定価格としての条件を付加しない限定価格と本件特定価格には特段の差異はない。
価格時点	平成22年6月1日	
①一棟全体の価格	13,600,000千円	正常価格
②共有持分割合75%の価格	9,930,000千円	正常価格
③共有持分割合25%の価格	3,310,000千円	正常価格（対象不動産の単独の不動産としての正常価格）
④増分価値（共有減価相当額）	360,000千円	①－（②＋③）＝④
⑤増分価値（共有減価相当額）の配分割合	25%	対象不動産の共有持分割合を採用
⑥増分価値（共有減価相当額）の配分額	90,000千円	④×⑤＝⑥
⑦共有持分割合25%の追加取得の価格	3,400,000千円	③＋⑥＝⑦

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等の分析に基づく、分析時点における評価に関する意見を示したものととまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法も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) 正常価格

	内容
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
共有持分割合25%の価格	3,310,000千円
価格の種類	正常価格
価格時点	平成22年6月1日
収益価格	3,310,000千円
直接還元法による収益価格	3,340,000千円
(1) 運営収益	286,269千円
賃料収入(共益費収入・駐車場収入を含む)	280,843千円
その他収入	23,234千円
潜在総収益	304,077千円
空室損失相当額	17,808千円
貸倒損失相当額	0千円
(2) 運営費用	110,337千円
維持管理費等	72,918千円
公租公課	33,663千円
損害保険料	674千円
その他費用	3,082千円
(3) 運営純収益(NOI(1)-(2))	175,932千円
(4) 一時金の運用益等	3,674千円
(5) 資本的支出	19,156千円
(6) 純収益(NCF(3)+(4)-(5))	160,450千円
(7) 還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	3,300,000千円
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	4,410,000千円
土地比率	83.2%
建物比率	16.8%

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	4.9%
	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	0.6%
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.7%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.2%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	3.3%
	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	1.5%
	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	1.0%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2/ H20.9.26	10,180	3.0%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12/ H22.7.13	15,121	4.5%
	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	6.3%
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	1.1%
	事務所	A-16	品川チャンネルビル	H20.12.19	1,870	0.6%
	事務所	A-17	六番町ビル	H21.12.2	2,800	0.8%
	事務所	A-18	菱進原宿ビル	H21.12.25	8,400	2.5%
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22.2.12	5,250	1.6%
	事務所	A-20	TK堀留ビル	H22.3.31	5,100	1.5%
	事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	H22.5.31	15,050	4.5%
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.6%	
商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.6%	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	(注)3 4,275	1.3%	
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	0.8%	
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	1.0%	
東京都心部 計					167,126	50.0%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	1.8%
	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	2.4%
	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	1.7%

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 周辺部	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19. 7. 10	6,510	1.9%
	事務所	B-11	オリーナタワー	H21. 6. 29	31,300	9.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	3.0%
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18. 3. 31	2,100	0.6%
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	H18. 9. 28	7,260	2.2%
	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	1.3%
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19. 4. 12	15,080	4.5%
	東京周辺部 計					109,231
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13. 11. 16	2,140	0.6%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13. 11. 16	4,150	1.2%
	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-12	損保ジャパン仙台ビル	H14. 6. 26	3,150	0.9%
	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	0.8%
	事務所	C-17	J P R 堂島ビル	H16. 1. 23	2,140	0.6%
	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	1.2%
	商業施設	C-1	J P R 梅田ロフトビル	H15. 5. 15/ H15. 7. 16	13,000	3.9%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17. 5. 30	5,430	1.6%
	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	2.2%
	商業施設	C-5	J P R 茶屋町ビル	H18. 8. 30	6,000	1.8%
	地方 計					58,227
合 計					334,584	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）を百万円未満切り捨てて記載しています。

(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) J P R 神宮前432の取得価格については、平成22年6月1日付にて譲渡した土地の一部（取得価格185百万円）を控除しています。

参考資料 3

本物件の外観写真



参考資料 4

本物件の案内図

