

平成 22 年 1 月 21 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
（東京建物京橋ビル）

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 22 年 2 月 12 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 : 東京建物京橋ビル
- (3) 取得価格 : 5,250 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 1 月 21 日
- (5) 取得日 : 平成 22 年 2 月 12 日（予定）
- (6) 取得先 : 東京建物株式会社
- (7) 取得資金 : 新投資口の発行による調達資金（予定）
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

物件名称		東京建物京橋ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区京橋三丁目6番6,7
		建物	東京都中央区京橋三丁目6番地6,7
	住居表示	東京都中央区京橋三丁目6番18号	
交通		東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩1分	
用途（登記簿上の表示）		事務所・店舗	
所有形態		土地：所有権・借地権（賃借権） 建物：区分所有権（※1）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	547.10㎡（165.50坪）
		うち所有権部分	130.38㎡（39.44坪）
		うち借地権（賃借権）部分	416.72㎡（126.06坪）
	建物	一棟全体の延床面積	4,419.79㎡（1,336.99坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下1階付10階建	
建築時期		昭和56年1月	
設計会社		西松建設株式会社	
施工会社		西松建設株式会社	
建築確認機関		東京都中央区	
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	377.02㎡	(151.27坪)
	基準階天井高	2,420mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	OAフロア	
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	5,250百万円	
	評価時点	平成21年11月30日	
地震PML		7.7%（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		2	
主要テナント		株式会社INAX	
総賃料収入（年間）（※2）		非開示	
敷金・保証金（※2）		非開示	
総賃貸可能面積（※3）		3,499.31㎡	
総賃貸面積（※3）		3,499.31㎡	
稼働率（※3）		100%	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		282百万円（5.4%）	
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） 主要テナントから開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

（※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。

（※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

本投資法人は、平成 21 年 12 月 24 日にポートフォリオの運用基準である「JPR 運用ガイドライン」を変更し、東京のオフィスへの重点投資を標榜し、物件選定を進めてきました。本物件の立地する京橋エリアは、八重洲、日本橋、銀座に近接し、従来からオフィス需要が底堅いほか、現在多数の大型再開発が進行しており、近い将来全体としてのポテンシャルが大きく上昇することが予想される注目のエリアとなっています。その中でも本物件の立地は、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩 1 分と中心にあたり、中央通りに面していることから、日本の商業の中心地である銀座方面からの視認性に非常に優れている等、競争力が高く、JPR 運用ガイドラインの基本方針に沿った優良物件と高く評価しています。また、本物件の主要テナントである(株) I N A X は、ショールームを併設した事務所として利用しており、本物件の地域・立地特性に適した利用がなされていると考えております。

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。

5. 取得先の概要

商号	東京建物株式会社	
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	
代表者	代表取締役社長 畑中 誠	
資本金	77,181 百万円（平成 20 年 12 月 31 日現在）	
主な事業内容	不動産業	
設立年月日	明治 29 年 10 月 1 日	
総資産	900,272 百万円（平成 20 年 12 月 31 日現在）	
純資産	213,894 百万円（平成 20 年 12 月 31 日現在）	
大株主及び持株比率 (平成 20 年 12 月 31 日 現在)	株主名	所有株割合
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8.88%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口 4 G）	5.57%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.92%
	株式会社損害保険ジャパン 明治安田生命保険相互会社	3.30% 3.18%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	当該会社は、平成 21 年 6 月 30 日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 4.68% の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式数の 40% を保有しております。	
人的関係	平成 21 年 12 月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち 8 名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。	
取引関係	平成 21 年 12 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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の主要株主です。	
その他	当該会社は、本投資法人の資産運用会社の主要株主であり、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、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ております。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定める「利害関係人等」とは異なり、当該会社は「利害関係人等」には該当しません。	

6. 物件取得者等の状況

(1) 取得予定物件のうち、地番（京橋三丁目6番6）及び家屋番号（京橋三丁目6番7の1）の部分

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 東京建物株式会社 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 投資運用目的で取得しています。 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。 ⑤ 取得時期 平成11年5月	特別な利害関係にある者以外

(2) 取得予定物件のうち、地番（京橋三丁目6番7）（借地権）及び家屋番号（京橋三丁目6番7の2）の部分

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 東京建物株式会社 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 投資運用目的で取得しています。 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。 ⑤ 取得時期 昭和56年4月	なし

7. 仲介の概要

仲介会社はありません。

8. 今後の見通し

本物件取得に伴う第17期（平成22年6月期）の運用状況の予想については、本日付「平成22年6月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価サマリー
- 参考資料2 本物件取得及びJPR名古屋栄ビル譲渡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

	内容
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	5,250,000,000円
価格の種類	特定価格
試算価格の調整方法	直接還元法とDCF法を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て求めた価格に、所要の調整を行い、鑑定評価額を決定した。
価格時点	平成21年11月30日
収益価格	5,260,000,000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	5,350,000,000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	272,043,000円
一時金の運用益	-
資本的支出	17,380,000円
純収益	262,112,000円
還元利回り	4.9%
DCF法による収益価格	5,170,000,000円
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.2%
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	-
積算価格	5,080,000,000円
土地比率	89.16%
建物比率	10.84%

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き、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

本物件取得及び J P R 名古屋栄ビル譲渡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	5.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	0.9%
	事務所	A-3	J P R 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	J P R 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	3.4%
	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	J P R 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	3.1%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	3.6%
	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	6.4%
	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	2,800	0.9%
	事務所	A-18	菱進原宿ビル	H21.12.25	8,400	2.6%
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22.2 (予定)	5,250	1.6%
	事務所	A-	J P R 千駄ヶ谷ビル	H22.5 (予定)	(注3) 15,050	4.6%
商業施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.7%	
商業施設	A-2	J P R 代官山	H16.10.5	2,160	0.7%	
商業施設	A-3	J P R 神宮前 4 3 2	H18.3.24	(注4) 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	0.8%	
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					158,911	48.7%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880	1.8%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.7%
	事務所	B-3	J P R 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	2.5%
	事務所	B-7	J P R 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%

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	2.0%
	事務所	B-11	オリナスタワー	H21.6.29	31,300	9.6%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.1%
	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	JPR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	4.6%
	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	0.7%
	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-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	4.0%
	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	2.2%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.8%
	地方 計					58,227
合 計					326,369	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) JPR千駄ヶ谷ビルの取得価格は、売主によるテナント誘致の結果等により本不動産の収益性が向上した場合には、取得価格に一定の算定方法により計算された金額を加算した金額（但し、16,500百万円を上限とします。）とされることがあります。

(注4) 平成22年3月までに、JPR神宮前432にかかる敷地の一部を301,650千円にて譲渡の予定です。

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

