

平成 22 年 5 月 26 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

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」で公表しました「JPR 千駄ヶ谷ビル」(※1) の取得につきまして、下記の通り、取得価格及び取得日等が確定したのでお知らせいたします。

(※1) 平成 20 年 6 月 30 日の公表時における名称は「(仮称) 千駄ヶ谷 4 丁目ビル」でしたが、その後「JPR 千駄ヶ谷ビル」に変更しました。詳しくは平成 21 年 3 月 9 日付「取得予定資産の名称決定に関するお知らせ」をご覧ください。

記

1. 確定内容

確定内容は次の通りです。

	平成 20 年 6 月 30 日付 「資産の取得（契約締結）に 関するお知らせ」の内容	確定後の内容		
2. 取得の概要				
(3) 取得価格	15,050 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合には、16,500 百万円を上限に、一定の算定方法を用いて取得価格の変更を行うことがあります。	15,050 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）		
(5) 取得日	平成 22 年 5 月（予定）	平成 22 年 5 月 31 日（予定）		
(7) 取得資金	未定	投資法人債発行による手取金、借入金及び自己資金		
3. 取得予定資産の内容				
所在地	登記簿上の表示	建物	建設中につき未定	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 23 番地 2 他
	住居表示		建設中につき未定	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 23 番 5 号

面積	建物	延床面積	8,146.53 m ² (2,464.33 坪) (確認済証上の表示)	7,683.19 m ² (2,324.16 坪) (登記簿上の表示)
竣工時期			平成 21 年 5 月 (予定)	平成 21 年 5 月 18 日 (登記簿上の表示)
建物状況報告書作成機関			なし	株式会社イー・アール・エス (調査年月:平成 22 年 4 月)
鑑定評価	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる調査報告		株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価
	評価額	15,100 百万円		11,000 百万円
	価格時点	平成 20 年 6 月 1 日		平成 22 年 5 月 1 日
地震 PML (※)			13.6% (株式会社篠塚研究所による地震リスク評価報告書に基づく)	4.7% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる地震 PML 評価報告書に基づく)
総賃貸可能面積			6,176.28 m ²	6,177.74 m ²

(※) 平成 20 年 8 月 18 日付で公表した「地震リスク分析における予想最大損失率 (PML 値) 評価会社変更のお知らせ」をご覧ください。

2. 取得の意義

本投資法人は、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・充実を図る目的で、平成 20 年 6 月 30 日に本物件の取得を決定しました。その後、世界的な金融市場における信用収縮により、日本の不動産市場にも大きな混乱が生じ、現状では本物件の取得価格と鑑定評価額との間に乖離が生じています。しかしながら、本物件は東京都心部のオフィスビルであり、中長期的に賃料の上昇及び物件価値の上昇が期待できる物件であることから、予定通り取得することといたしました。なお、本投資法人は本物件取得に際して特に以下の点を評価しました。

① 立地

本物件が位置する千駄ヶ谷エリアは、JR「千駄ヶ谷」駅・「代々木」駅、都営地下鉄大江戸線「国立競技場」駅・「代々木」駅、新しく開業した東京メトロ副都心線「北参道」駅が利用可能であり、交通アクセスが優れたエリアです。

② 建物スペック

本物件は最新の基本設備を装備することで、800 m²超の基準階面積を有することから、周辺のオフィスビルと比較して規模・設備の面で優位性があると考えています。

3. 取得先の概要 (参考)

本物件の取得先は、平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得 (契約締結) に関するお知らせ」のとおり、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。従いまして、本投資法人と取得先との契約締結にあたっては本投資法人の役員会の事前承認を得ております。また、今回、上記「2. 取得の意義」に記載のとおり、契約締結時からの環境変化及びこれに伴う鑑定評価額の低下について、その詳細を本投資法人の役員会へ説明し、本物件を予定通り取得することについての報告を行っております。

[平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」より転記]

商号	千駄ヶ谷開発特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	堀川朋善
資本金	3,227,100,000円（特定資本金および優先資本金の額）
主要株主	東京建物株式会社
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
本投資法人及び 資産運用会社との関係	当該取得先は、東京建物株式会社が優先出資及び資産運用受託を行っている「資産の流動化に関する法律」で定める特定目的会社です。したがって、当該取得先の意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。 東京建物株式会社は、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は本投資法人の役員会による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。

4. 運用状況への影響

本物件の取得による平成 22 年 6 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上