

平成 19 年 4 月 12 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)

投資信託委託業者名
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、お知らせいたします。

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、新たな商業施設の取得によってポートフォリオの安定化・充実を図るために取得を行なうものです。

2. 取得の概要

- ① 取得資産 : a. 不動産を信託財産とする信託受益権
b. 不動産を信託財産とする信託受益権
※ a 及び b の信託財産は、下記不動産（川崎ダイスビル）であり、a は地下 1 階～10 階部分（ただし、1 階及び 2 階の一部を除く）、b は地下 2 階部分の各区分所有建物及びその敷地となっています。
- ② 受託者 : a. 三菱UFJ 信託銀行株式会社
b. 三菱UFJ 信託銀行株式会社
- ③ 信託期間 : a. 平成 19 年 4 月 12 日から平成 29 年 4 月 30 日まで
b. 平成 15 年 8 月 28 日から平成 35 年 8 月 31 日まで
- ④ 資産の名称 : 川崎ダイスビル
- ⑤ 取得価格 : 15,080 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）
※ 上記取得資産 a 及び b は、取得価格についてそれぞれ区分せず、一体として当該価格にて取得します。
- ⑥ 契約日 : 平成 19 年 4 月 12 日
- ⑦ 取得日 : 平成 19 年 4 月 12 日
- ⑧ 取得先 : 川崎ダイス特定目的会社
- ⑨ 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		川崎ダイスビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地3ほか
		建物	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地3ほか
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	
交通		京浜急行本線「京急川崎」駅徒歩1分、JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩5分	
用途		店舗	
所有形態		<p>土地：所有権、地上権の準共有（持分割合87.04%） （不動産信託受益権の準共有：持分割合 52.00%）</p> <p>※敷地は13筆からなり、これらの敷地全体に地上権が設定され、当該地上権に対して建物の敷地権が設定されています。本投資法人の持分相当は、敷地のうち信託設定された4筆（3,895.42㎡）及び地上権の準共有持分（87.04%）の不動産信託受益権の準共有持分（52.00%）となります。</p> <p>建物：区分所有権（地下1階～10階、ただし1階及び2階の一部を除く） （不動産信託受益権の準共有：持分割合 52.00%） ・他の準共有者：有限会社JPTコーポレート</p> <p>区分所有権（地下2階）（不動産信託受益権の準共有：持分割合 12.65%） ・他の準共有者：有限会社JPTコーポレート、地権者7法人</p> <p>※他の区分所有者（1階及び2階の一部）：地権者7法人</p>	
面積 （登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	4,475.45㎡（1,353.82坪）
		うち今回取得する準共有持分相当面積	2,025.62㎡（612.75坪）
	建物	一棟全体の延床面積	36,902.01㎡（11,162.86坪）
		うち今回取得する準共有持分相当面積	16,702.09㎡（5,052.38坪）
		一棟全体の専有面積	29,883.01㎡（9,039.61坪）
		うち今回取得する準共有持分相当面積	13,925.51㎡（4,212.47坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建	
建築時期（登記簿上の表示）		平成15年8月28日	
設計会社		株式会社アール・アイ・エー	
施工会社		大成・りんかい日産建設共同企業体	
建築確認機関		行政	
建物状況報告書作成機関		日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社（調査年月：平成19年3月）	
評価方法	評価方法	株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる鑑定評価	
	鑑定評価額	15,236百万円	
	価格時点	平成19年4月1日	
地震PML		<p>10.5%（株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づく）</p> <p>PML（Probable Maximum Loss）とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）の間に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。</p>	
担保設定の有無		なし	
テナントの総数		20	
主要テナント		株式会社さくらや、TOHOシネマズ株式会社	
総賃貸可能面積	マスターリース契約における総賃貸可能面積：	29,159.78㎡	
	エンドテナントの総賃貸可能面積：	27,372.50㎡	
総賃貸面積	マスターリース契約における総賃貸面積：	29,159.78㎡	
	エンドテナントの総賃貸面積：	27,163.18㎡	
稼働率	マスターリース契約における稼働率：	100.0%	
	エンドテナントの稼働率：	99.2%	
年間想定NOI（NOI利回り）		年額 689百万円（4.6%）	
特記事項		なし	

- (注1) テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率等は、取得日現在における数値を記載しています。また、テナントの総数及び主要テナントは、エンドテナントの総数及び名称を、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は準共有者の準共有持分を含む数値を記載しています。
- (注2) 想定NOIは取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支であります。(当期の予測数値ではありません)
- (注3) 準共有者(各受益者)が準共有持分(各受益権)を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者(受益者)との間で協議を行う等、各準共有者(受益者)は他の準共有持分(受益権)に対する優先買取権を有しています。
- (注4) 有限会社JPTコーポレートは、パブロック・アンド・ブラウン株式会社が資産運用を受託しているSPCです。

4. 本件不動産の取得について

(1) 本物件の立地等について

本物件は、JR「川崎」駅及び京浜急行電鉄「京急川崎」駅前の一等地に立地し、物販、飲食、シネマコンプレックス等が集積する商業施設です。本投資法人は、オフィスビルに加えて、主要駅の駅前等、繁華性の高い立地に位置する優良な商業施設に限定して投資を行ってまいりましたが、本物件は、まさに本投資法人の投資対象として希少性の高い物件と評価しています。

(2) 資産運用会社への出資会社とのコラボレーション

本物件は、平成13年12月、「川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業」に東京建物株式会社が参画し、証券化スキームを活用して建築された商業施設であり、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社である川崎ダイス特定目的会社(以下「TMK」といいます。)は、本物件の87%相当を特定資産として所有しておりました。

本投資法人は、平成17年12月にTMKが発行する優先出資証券の10%を取得していることから、TMKが保有している特定資産が売却される場合に優先的に買い取る権利(優先買取交渉権)を有しており、今般、TMKが所有する本物件の52%相当分を取得するものです。

なお、東京建物株式会社は、資産運用会社の主要株主であり、TMKへの優先出資及びTMKの資産運用を受託しています。

本手法は、資産運用会社への出資会社の情報を活用し、過度な競争を回避した希少性の高い優良物件を取得するためのひとつの手法です。今後も、同様の手法を活用し、資産運用会社への出資会社との連携を図りつつ、優良物件の取得を積極的に取り組んでいきます。

5. 建物賃貸借の概要

①賃貸借契約(マスターリース)の概要

本物件はマスターリース契約に基づき、東京建物株式会社へ賃貸しているとともに、同社は第三者へ転貸しています。

東京建物株式会社はTMKの資産運用を受託しており、同社は本物件の実質的な所有者の立場で管理・運営を行ってまいりました。引き続き、スキームの安定化の観点から、同社がマスターリースの地位に入ることが適格と判断し、マスターリース契約を締結しています。

賃借権の目的物	区分所有建物(地下1階~10階、ただし1階及び2階の一部を除く)	区分所有建物(地下2階)
面積	26,018.76㎡	3,141.02㎡
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
賃借人	東京建物株式会社	東京建物株式会社
賃貸借期間	平成19年4月~平成29年4月	平成15年8月~平成35年8月
賃料改定	協議により改定可	3年毎の協議により改定可
中途解約	当初5年間解約不可	賃貸借期間内の賃借人からの解約不可

本投資法人及び 資産運用会社との関係	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、平成19年4月12日付の東京建物株式会社との賃貸借契約（マスターリース）の締結及び不動産管理業務（プロパティマネジメント業務）の委託にあたり、両事項に関して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。
特記事項	本テナントは第三者へ転貸しています。

②賃貸借契約（サブリース）の概要

東京建物株式会社（上記借人）は、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める）である東建インターナショナルビル株式会社に一部を転貸（サブリース）しており、その概要は以下のとおりです。

賃借権の目的物	区分所有建物（地下1階～10階、ただし1階及び2階の一部を除く）
面積	161.46㎡
賃貸人	東京建物株式会社
借人	東建インターナショナルビル株式会社
賃貸借期間	平成15年8月～平成21年8月
賃料改定	3年毎の協議により改定可
中途解約	6ヶ月前予告にて解約可
本投資法人及び 資産運用会社との関係	東建インターナショナルビル株式会社は、TRIMの利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める）に該当しますので、東京建物株式会社が同社へ転貸することにつき、TRIMは本投資法人の役員会の事前承認を得ています。

6. 鑑定評価の概要

鑑定評価機関	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
鑑定評価額 （価格時点） （参考）	15,236百万円 （平成19年4月1日）
直接還元法による収益価格	15,384百万円
正味純収益（NCF）	707,673千円
還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	15,269百万円
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.8%

7. 取得先の概要

商号	川崎ダイス特定目的会社
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	取締役 五十嵐 一徳
資本金	4,245百万円（特定資本金及び優先資本金の合計額）（平成19年3月20日現在）
優先出資者	東京建物株式会社、日本プライムリアルティ投資法人他
主な事業内容	1. 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 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する費用

本投資法人及び 資産運用会社との関係	当該取得先は、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、本投資法人は、当該取得先の発行済優先出資証券の10%を保有しています。 また、本投資法人の資産運用会社の主要株主である東京建物株式会社も当該取得先の発行済優先出資証券を保有しており、かつ、同社は当該取得先より資産運用を受託しています。 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。
-----------------------	---

8. 物件取得者等の状況

前所有者	前々所有者
<p>① 会社名 川崎ダイス特定目的会社</p> <p>② 本投資法人及び資産運用会社との関係 当該前所有者は、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、本投資法人は、当該前所有者の発行済優先出資証券の10%を保有しています。 また、本投資法人の資産運用会社の主要株主である東京建物株式会社も当該前所有者の発行済優先出資証券を保有しており、かつ、同社は当該前所有者より資産運用を受託しています。</p> <p>③ 取得の経緯・理由等 本物件は、平成13年12月、「川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業」に東京建物株式会社が参画し、証券化スキームを活用して建築された商業施設です。したがって、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略しています。</p>	なし

9. 仲介の概要

(1) 仲介会社：東京建物株式会社

東京建物株式会社は、上記「7. 取得先の概要」に記載の通り、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、仲介業務の委託に関し、TRIMは本投資法人の承認を得ています。

(2) 支払手数料

上記仲介会社に対する本物件取得に係る支払手数料は、452,400,000円（消費税別途）です。

10. 川崎ダイス特定目的会社（TMK）について

TMKは、本件特定資産の処分により、資産流動化計画に基づく役割を果たしたこととなります。今後、TMKは本年4月に臨時決算（定期決算は3月及び9月）、同年7月に本物件処分を含めた配当の実施、そして同年10月に清算を行う予定です。

したがって、本投資法人は、第11期（平成19年6月期）末時点ではTMKの発行済優先出資証券を10.0%保有することとなりますが、TMKの臨時決算に伴う配当から清算手続きまでは、第12期（平成19年12月期）中に行われる予定です。

1 1. 今後の見通し

本物件取得に伴う第 11 期（平成 19 年 6 月期）の運用状況の予想については、本日付「平成 19 年 6 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

【添付資料】

参考資料 1	本物件の想定収支
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

本物件の想定収支

(単位：百万円)

本取得物件の想定収支	
①賃貸事業収入合計	977
賃料収入（共益費含）	745
その他	233
②賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	288
水道光熱費	166
公租公課	41
その他	81
NOI（＝①－②）	689

（想定収支の前提）

上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支であり（当期の予測数値ではありません）、以下の前提のもとに作成しております。

- 1) 収益については取得日現在のエンドテナントの稼働率を前提としています。
- 2) 公租公課については、平成19年度と同額の支出を見込んでいます。

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	6.4%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.1%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.8%	
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.9%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.6%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	4.4%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.1%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.1%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.0%	
	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	1.4%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	3.9%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	4.6%	
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.3%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	4.7%	
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.8%	
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	1.7%	
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3.14	540	0.2%	
	東京都心部 計					95,001	37.1%
	東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.3%
事務所		B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.9%	
事務所		B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.1%	
事務所		B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.4%	
事務所		B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	3.2%	
事務所		B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.3%	
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	1.2%	
事務所		B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	2.3%	
商業施設		B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.0%	
商業施設		B-3	キュポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.8%	
商業施設		B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.8%	
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	1.7%	
商業施設		B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	5.9%	
商業施設		優先出資 証券		川崎ダイス特定目的会社 優先出資証券 (注3)	H17.12.21	1,553	0.6%
東京周辺部 計					72,974	28.5%	

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	0.8%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	3.2%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.6%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.1%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.6%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.4%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.2%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.7%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.1%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	1.8%
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.8%
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.7%
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	H17.3.22	4,137	1.6%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	5.1%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.6%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.1%
	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	2.8%
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	H18.8.30	6,000	2.3%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注4)	H21.3(予定)	9,250	3.6%
	地方計					88,227
合計					256,202	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) 川崎ダイス特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、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10.0%を取得しています。

(注4) (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

本物件の案内図

