

平成 19 年 5 月 18 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（契約締結）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。  
なお、取得日につきましては、平成 19 年 7 月を予定しております。

#### 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、新たな東京周辺部オフィスビルの取得によってポートフォリオの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 : 不動産
- ② 資産の名称 : ゆめおおおかオフィスタワー
- ③ 取得価格 : 6,510 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）  
本物件は下記取得先（横浜市）による入札案件であり、本投資法人は入札保証金として 300 百万円を取得先に差し入れています。
- ④ 契約日 : 平成 19 年 7 月（予定）
- ⑤ 取得日 : 平成 19 年 7 月（予定）
- ⑥ 取得先 : 横浜市
- ⑦ 取得資金 : 借入金及び自己資金（予定）

#### 3. 取得予定資産の内容

物件名称		ゆめおおおかオフィスタワー	
所在地	登記簿上の表示	土地	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目270番
		建物	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目270番地、271番地1
	住居表示	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	
交通		京浜急行本線・横浜市営地下鉄「上大岡」駅直結	
用途		事務所・店舗・倉庫	

所有形態	土地：所有権（共有、持分割合19.7231%） 建物：区分所有権（B1階の一部、3階の一部、14階～24階） ※他の区分所有者：横浜市、京浜急行電鉄株式会社ほか9者	
面積 (登記簿上の表示) (*1)	土地	全体敷地面積（再開発全体） 12,011.00㎡ (3,633.33坪)
		うち本投資法人が取得する持分相当面積 2,368.94㎡ (716.60坪)
	建物	一棟全体の延床面積（再開発全体） 185,974.87㎡ (56,257.40坪)
		一棟全体の専有面積（再開発全体） 135,413.45㎡ (40,962.57坪)
		うち本投資法人が取得する専有部分の面積 14,525.18㎡ (4,393.87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3階付27階建	
建築時期（登記簿上の表示）	平成9年3月27日	
設計会社	株式会社石本建築事務所	
施工会社	鹿島・清水・奥村・鉄建・村本・馬淵・松尾・山岸建設共同企業体	
建築確認機関	横浜市	
建物状況評価報告書作成機関 (*2)	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1月）	
建物 ス ペ ック	基準階賃貸面積	1,031.26㎡ (311.96坪)
	基準階天井高	2,700mm
	空調方式	各階別空調
	床方式	OAフロア
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	5,810百万円
	価格時点	平成19年5月1日
地震PML (*2)	6.4% 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。	
担保設定の有無	なし	
テナントの総数(*3)	35	
主要テナント	N T T ソルコ株式会社、株式会社エス・エフ・シー、株式会社ツクイ	
年間想定賃料収入 (共益費含む) (*3)	628百万円	
総賃貸可能面積(*3)	12,041.72㎡ (3,642.62坪)	
総賃貸面積(*3)	12,041.72㎡ (3,642.62坪)	
稼働率(*3)	100.0%	
特記事項	なし	
<p>(*1)本物件は、上大岡駅西口地区第一種市街地再開発事業により建築された業務棟であり、同事業において建築された商業棟及び中央棟（公益施設）と一体で登記されています。</p> <p>(*2)建物状況評価報告書は、売主の売却業務受託会社より提示されたものであり、地震PMLは、その建物状況評価報告書に記載された数値を記載しています。</p> <p>(*3)年間想定賃料収入は、取得年度の特種要因を排除した本物件取得後の本投資法人の持分相当の年間想定数値です（稼働率の前提は97%、当期の予測数値ではありません）。また、テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、取得予定日（平成19年7月）における見込み数値を記載しています。</p>		

#### 4. 本物件の立地等について

上大岡地区は、横浜市の「ゆめはま 2010 プラン」において、同市の 5 つの副都心の一つに位置づけられています。上大岡駅は京浜急行本線、横浜市営地下鉄の乗換駅であり、1 日あたりの平均乗降客数は、約 19.4 万人（1999 年度）から約 20.5 万人（2003 年度）と増加傾向にあります。

本物件は横浜市と京浜急行電鉄による再開発事業による商業・文化・アメニティ・オフィス等が融合した地上 27 階建ての大型複合ビルです。当エリアのランドマークタワーとしての存在

感があり、ポテンシャルの高いロケーションに位置する競争力が高い希少性のあるオフィスビルであると評価しています。

## 5. 建物賃貸借の概要

本物件には、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者に該当する株式会社損害保険ジャパンがテナントとして入居しており、その概要は以下のとおりです。

テナント名	株式会社損害保険ジャパン
賃貸面積	527.38㎡
契約期間	平成18年3月31日～平成21年3月31日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、3年間更新
本投資法人及び資産運用会社との関係	株式会社損害保険ジャパンは、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、同社との賃貸借契約の承継にあたり、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。

## 6. 鑑定評価の概要

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (価格時点) (参考)	5,810百万円 (平成19年5月1日)
直接還元法による収益価格	5,820百万円
正味純収益 (NCF)	296,762千円
還元利回り	5.1%
DCF法による収益価格	5,790百万円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.3%

## 7. 取得先の概要

名称	横浜市
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

## 8. 物件取得者等の状況

取得先 (前所有者)	前々所有者
① 名称 横浜市	—
② 本投資法人及び資産運用会社との関係 特別な利害関係にある者以外	
③ 取得の経緯・理由等 前所有者は特別な利害関係にある者以外であり、取得経緯・理由等、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略しています。	

## 9. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、第11期（平成19年6月期）決算発表時に、第12期（平成19年12月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

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 | 本物件案内図及び取得対象階平面図 |

※ 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貸貸事業収入合計	628
賃料収入（共益費含）	628
その他	0
②貸貸事業費用合計（減価償却費を除く）	318
外注委託費	28
水道光熱費	39
公租公課	70
その他	181
NOI（＝①－②）	310

（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) 収益については稼働率97%を前提としています。
- 2) 公租公課については、売主提示の数値を採用しています。

## 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	6.2%	
	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	新麹町ビル	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	1.5%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	4.3%	
	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	1.9%	
	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	1.3%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	3.8%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	4.5%	
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.3%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	4.6%	
	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	36.2%
	東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.2%
		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	3.1%	
事務所		B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.2%	
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	2.2%	
事務所		B-	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7 (予定)	6,510	2.5%	
商業施設		B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.9%	
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	5.7%	
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					79,484	30.3%	

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	J P R博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	1. 1%
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	H13. 11. 16	1, 560	0. 6%
	事務所	C-10	NORTH 3 3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. 6%
	事務所	C-14	天神1 2 1ビル	H14. 6. 21	2, 810	1. 1%
	事務所	C-16	J P R名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	1. 7%
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 8%
	事務所	C-18	J P R博多中央ビル	H16. 6. 11	1, 920	0. 7%
	事務所	C-19	三菱UF J リース名古屋本社ビル	H17. 3. 22	4, 137	1. 6%
	商業施設	C-1	J P R梅田ロフトビル	H15. 5. 15/ H15. 7. 16	13, 000	4. 9%
	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. 7%
	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. 5%
	地方 計					88, 227
合 計					262, 712	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】



### 【取得対象階平面図】

