

平成 27 年 3 月 24 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 8955)
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 栄田 聡
(TEL. 03-3516-1591)

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（新宿スクエアタワー（追加取得分））

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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・マネジメントは、本日、以下のとおり、資産の追加取得を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件名称	新宿スクエアタワー（追加取得分：持分割合 23.7%）
(2) 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
(3) 用途	事務所、店舗
(4) 取得価格	4,000 百万円
(5) 鑑定評価額	4,580 百万円（価格時点：平成 27 年 3 月 1 日）
(6) NOI 利回り	4.4%
(7) 償却後利回り	3.4%
(8) 契約締結日	平成 27 年 3 月 24 日
(9) 取得予定日	平成 27 年 3 月 25 日
(10) 取得先	住友生命保険相互会社
(11) 取得資金	借入金及び自己資金
(12) 決済方法	引渡時一括

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

(注2) 「NOI 利回り」及び「償却後利回り」の計算式については、後記「【参考資料 1】想定収支」をご参照ください。

(注3) 「物件名称」の持分割合は、今回取得する新宿スクエアタワー（業務棟）における管理規約上の持分割合を記載しています。

(注4) 「取得資金」の借入金詳細については、平成 27 年 3 月 20 日に公表しました「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注5) 本投資法人は、既に本物件の一部を信託財産とする信託受益権（平成 16 年 12 月期当初取得）と本物件の一部の所有

権(平成 20 年 12 月期追加取得)を保有しており、本物件の一部の所有権(平成 20 年 12 月期追加取得)については、平成 27 年 3 月 25 日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託財産(今回追加取得)に追加することにより、併せて信託受益権として保有する予定です。尚、既に保有している本物件の信託受益権(平成 16 年 12 月期当初取得)及び所有権(平成 20 年 12 月期追加取得)の概要については、平成 16 年 6 月 29 日付け「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ」及び平成 20 年 9 月 25 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。

2. 取得の理由・目的

本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、東京都心のポートフォリオの充実と成長を図るために追加取得を行うものです。

新宿スクエアタワーはアイ・タウン（複合開発施設）を構成する業務棟であり、アイ・タウン（複合開発施設）はその他アイタウン・レピア（住宅棟）及びアイタウン・プラザ（商業棟）等から構成されています。

本投資法人は新宿スクエアタワーの 38.9%相当を既に保有しており、今回区分所有権の共有者間における優先買取権を活用し、23.7%相当を追加取得することにより、持分割合が 62.6%と過半を超過することから、資産価値及び流動性の向上並びに管理運営の効率化が見込まれています。

本物件の取得に際しては、特に以下の点を評価しました。

(1) 立地

- ・ 西新宿の超高層オフィスビル街の西側に立地
- ・ 最寄駅である東京メトロ丸の内線「西新宿」駅をはじめ複数路線へのアクセスは良好

(2) 建物施設等

- ・ 地上 30 階建て、基準階 290 坪の超高層タワーオフィス
- ・ チェック模様のガラス・カーテンウォールが特徴的な外観は、重厚感と洗練されたデザインを演出し、本物件の顕示性を向上
- ・ 開放感のあるエントランス内にはカフェを併設し、敷地内には緑豊かな中庭を整備するなど、オフィスワーカーの憩いの空間を創出

3. 取得資産の内容

(1) 物件名称・所在地等	
物件名称	新宿スクエアタワー（追加取得分：持分割合 23.7%）
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目 22 番 1 号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	平成 27 年 3 月 25 日から平成 37 年 3 月 31 日
(2) 土地・建物	
用途	事務所、店舗
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 30 階建
所有形態	土地：所有権（共有） 建物：区分所有権（一部共有）
面積	土地：敷地面積 8,409.52 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 78,796.00 m ² （建物全体）
建築時期	平成 6 年 10 月 31 日
設計者 / 施行者	株式会社新都市開発機構・株式会社 INA 新建築研究所 / 株式会社フジタ
地震PML(評価機関)	1.3% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)
(3) 価格等	
取得価格	4,000 百万円

鑑定評価額（評価時点）	4,580 百万円（平成 27 年 3 月 1 日時点）
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
担保設定の有無	なし
(4) 賃貸の状況	
テナント数（主要テナント）	1（東京建物株式会社）
賃料・共益費（年間）	235 百万円
敷金・保証金	0 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	総賃貸可能面積：6,954.24 m ² / 総賃貸面積：6,954.24 m ²
稼働率	100.0%
その他特筆すべき事項	・区分所有権の共有者が共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の共有者との間で協議を行う等、各共有者は他の共有持分に対する優先買取権を有しています。

(注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 「所在地」は住居表示に表示されているものを記載しています。

(注3) 「用途」、「構造」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。

(注4) 「土地面積」はアイ・タウン全体に相当する登記上の面積を記載しています。なお、新宿スクエアタワー全体に相当する登記上の面積は 6,431.02 m² であり、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する登記上の面積は 1,524.71 m² です。

(注5) 「延床面積」はアイ・タウン全体に相当する登記上の面積を記載しています。なお、新宿スクエアタワー全体における竣工図上の専有面積は 29,053.16 m² であり、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する登記上の専有面積は 6,692.44 m² です。

(注6) 「テナント数」は、事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本物件の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、東京建物株式会社は、転借人にこれを転貸（サブリース）しています。

(注7) 「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」及び「総賃貸可能面積／総賃貸面積」については、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する金額及び面積を記載しています。

(注8) 「賃料・共益費（年間）」は、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に記載された月額賃料及び月額共益費の合計値を年換算して算出しています。なお、駐車場収入、広告物掲出料、附加使用料、その他収入等は含みません。

(注9) 「総賃貸面積」は、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に基づく賃貸面積の合計値を記載しています。

(注10) 「稼働率」は、取得予定日における数値を記載しています。なお、取得予定日におけるエンドテナントの稼働率は 99.9% となります。

(注11) 本物件については、各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」が締結されており、専有部分の譲受人にも当該協定は承継されることとなっています。当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することとなっています。

4. 取得先の概要

商号	住友生命保険相互会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目 4 番 35 号
代表者	代表取締役社長 橋本 雅博
基金	6,390 億円（平成 26 年 3 月 31 日現在）
主な事業内容	生命保険業
設立年月日	明治 40 年 5 月 11 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	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
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定める「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。

5. 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。

6. 媒介の概要

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

7. 今後の見通し

本物件取得に伴う運用状況への影響は僅少であり、第27期（平成27年6月期）の運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

	内容	根拠等
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	-
鑑定評価額	4,580,000,000 円	収益価格を採用
価格の種類	正常価格	現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)と乖離しないと判断されるため、求める価格は正常価格である。
価格時点	平成27年3月1日	-
収益価格	4,580,000,000 円	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた
直接還元法による収益価格	4,680,000,000 円	-
(1)総収益(有効総収入)	271,394,469 円	-
賃料収入	270,508,696 円	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定
その他収入等	885,773 円	直近の状況、周辺市場水準を基に査定
(2)総費用	62,511,984 円	-
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	0 円	管理組合の管轄となるため計上しない
PMフィー	600,000 円	予定額を計上
その他費用	415,065 円	その他費用を計上
公租公課	59,268,181 円	直近の実額を基に査定
損害保険料	2,228,738 円	実額及び見積り額による
(3)賃貸純収益	208,882,485 円	(1)-(2)
(4)一時金の運用益等	5,098,469 円	想定稼働率等を加味して査定
(5)長期修繕費	12,743,993 円	修繕積立金を計上
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)+(5))	201,236,961 円	-
(7)還元利回り	4.30%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	4,480,000,000 円	-
割引率	4.10%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定

	最終還元利回り	4.50%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
	積算価格	6,851,000,000 円	
	土地価格	4,864,000,000 円	
	建物価格	1,987,000,000 円	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項		特になし	

以上

<添付資料>

- (1) 【参考資料 1】 想定収支
- (2) 【参考資料 2】 物件写真、位置図、基準階平面図及び断面図
- (3) 【参考資料 3】 本物件取得後のポートフォリオ一覧

【参考資料 1】 想定収支

① 賃貸事業収入	251 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	77 百万円
③ NOI（①－②）	174 百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	4.4%
⑤ 減価償却費	38 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	136 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	3.4%
⑧ 稼働率	96.0%

(注1) 上記の数値は、取得年度の特種要因を除き、取得後 10 年間に於ける年間収支の平均値です。

(注2) 「賃貸事業収入」は、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した「稼働率」に基づき算出しています。

(注3) 「賃貸事業費用」に含まれる公租公課は、平成 26 年度課税標準額に基づき想定しています。

(注4) 「減価償却費」は、現時点での概算です。

(注5) 「稼働率」は、エンドテナントの数値を記載しています。

【参考資料 2】 物件写真、位置図、基準階平面図及び断面図

物件写真

外観



中庭



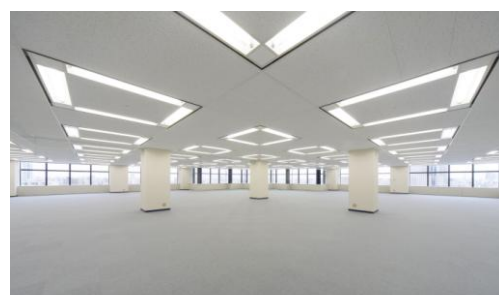
エントランス



E L Vホール



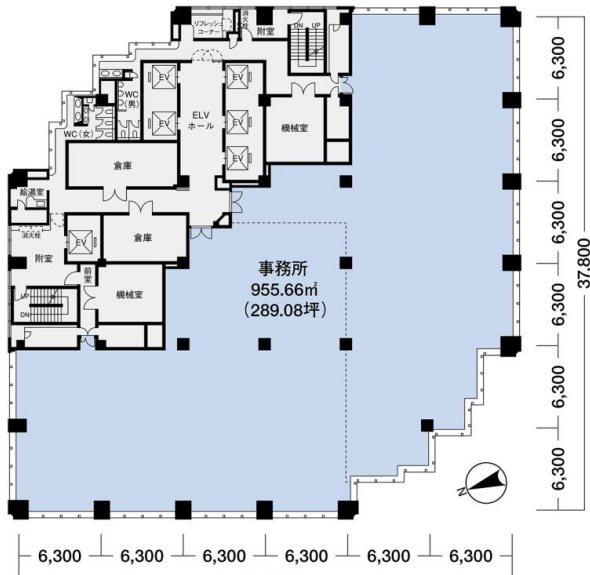
貸室



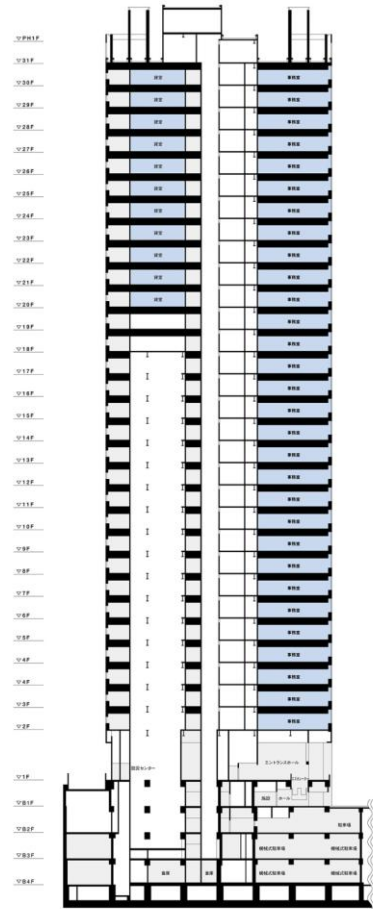
位置図



平面図



断面図



(注)本断面図は業務棟(地下階を含みます。)のみを掲載しています。



【参考資料3】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	取得価格 (百万円)	投資比率	地域別 投資比率	
東京都心	事務所	事 A-1	兼松ビル	16,276	4.0%	53.1%	
		事 A-2	兼松ビル別館	2,874	0.7%		
		事 A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.5%		
		事 A-4	新麹町ビル	2,420	0.6%		
		事 A-5	JPRクレスト竹橋ビル	4,000	1.0%		
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.7%		
		事 A-7	五反田ファーストビル	2,920	0.7%		
		事 A-8	福岡ビル	2,920	0.7%		
		事 A-9	JPR市ヶ谷ビル	5,100	1.2%		
		事 A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.9%		
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,180	3.5%		
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.7%		
		事 A-13	アクロス新川ビル・アネックス	710	0.2%		
		事 A-14	新宿センタービル	21,000	5.1%		
		事 A-15	南麻布ビル	3,760	0.9%		
		事 A-16	品川キャナルビル	1,870	0.5%		
		事 A-17	六番町ビル	2,800	0.7%		
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	2.1%		
		事 A-19	東京建物京橋ビル	5,250	1.3%		
		事 A-20	JPR堀留ビル	5,100	1.2%		
		事 A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	3.7%		
		事 A-22	銀座三和ビル	3,400	0.8%		
		事 A-23	大手町タワー(底地)	36,000	8.8%		
		事 A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	0.6%		
		事 A-25	芝大門センタービル	4,220	1.0%		
	商業施設	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	2.9%		
		商 A-2	JPR代官山	2,160	0.5%		
		商 A-3	JPR神宮前432	4,275	1.0%		
		商 A-4	新宿三丁目イーストビル	2,740	0.7%		
		商 A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	3,400	0.8%		
東京周辺部	事務所	事 B-1	アルカイースト	5,880	1.4%	30.0%	
		事 B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.6%		
		事 B-3	JPR横浜日本大通ビル	2,927	0.7%		
		事 B-5	新横浜第二センタービル	1,490	0.4%		
		事 B-6	川口センタービル	8,100	2.0%		
		事 B-7	JPR上野イーストビル	3,250	0.8%		
		事 B-8	立川ビジネスセンタービル	3,188	0.8%		
		事 B-9	ライズアリーナビル	5,831	1.4%		
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.6%		
		事 B-11	オリナスタワー	31,300	7.6%		
		事 B-12	東京建物横浜ビル	7,000	1.7%		
		事 B-13	大宮プライムイースト	6,090	1.5%		
			商業施設	商 B-1	田無アスタ		10,200
商 B-3	キューボ・ラ本館棟			2,100	0.5%		
商 B-4	JPR武蔵小杉ビル			7,260	1.8%		
商 B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア			4,335	1.1%		
商 B-6	川崎ダイスビル			15,080	3.7%		
商 B-2	川崎ダイスビル			15,080	3.7%		
地方	事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.5%	16.9%	
		事 C-4	東京建物本町ビル	4,150	1.0%		
		事 C-7	JPR博多ビル	2,900	0.7%		
		事 C-9	JPR那覇ビル	1,560	0.4%		
		事 C-12	損保ジャパン仙台ビル	3,150	0.8%		
		事 C-13	損保ジャパン和歌山ビル	1,670	0.4%		
		事 C-14	天神121ビル	2,810	0.7%		
		事 C-17	JPR堂島ビル	2,140	0.5%		
		事 C-18	JPR博多中央ビル	1,920	0.5%		
		事 C-19	JPR名古屋伏見ビル	4,137	1.0%		
	事 C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.7%			
	商業施設	商 C-1	JPR梅田ロフトビル	13,000	3.2%		
		商 C-3	ベネトン心斎橋ビル	5,430	1.3%		
		商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.8%		
		商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.5%		
合計				409,520	100.0%		

(注1) 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(注2) 「取得価格」は百万円未満切捨て、各比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。