

平成 20 年 10 月 30 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 古屋 康夫
TEL. 03-3516-1591

資産の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡を行いましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡の理由

投資法人規約に定める資産運用の投資態度に基づき、当該不動産の現状及び将来にわたる収益及び資産価値の増減等についての予測やポートフォリオ全体の資産構成等を考慮し、地域分散の観点及び分配金に与える影響等を総合的に検討した結果、譲渡を行うものです。

2. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 信託不動産の名称 : NORTH33 ビル
- (3) 譲渡資産の取得日 : 平成 14 年 6 月 18 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 3,520,000,000 円 (ただし、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等を除く。)
- (5) 帳 簿 価 額 : 3,517,673,089 円 (平成 20 年 6 月 30 日時点帳簿価額)
- (6) 譲渡価格と帳簿価額の差額 : 2,326,911 円 (上記(4)と(5)の差額) (※1)
- (7) 契 約 日 : 平成 20 年 10 月 30 日
- (8) 引 渡 日 : 平成 20 年 10 月 30 日
- (9) 譲 渡 先 : ヒューリック株式会社
- (10) 譲 渡 方 法 : 不動産を信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡します。
- (11) 決 済 方 法 : 引渡時一括
- (12) 譲渡代金の使途 : 借入金の返済 (時期は未定) 等に充当する予定です。

(※1) 平成 20 年 6 月 30 日時点の帳簿価格を用いて算出した参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。

3. 譲渡資産の内容

【NORTH33 ビル】

立地条件	市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR函館本線「札幌」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,700百万円	
信託期間	平成13年4月24日～平成23年4月23日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得年月日	平成14年6月18日	鑑定評価額(※1)	2,960百万円 (平成20年6月30日時点)	
土地	所在	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか (地番)	地積 全体敷地 1,382.12㎡ 持分対応 1,382.12㎡	
	所有形態	所有権	用途地域 商業地域	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	延床面積 一棟全体 10,568.23㎡ 持分対応 9,836.23㎡	
	所有形態	区分所有権	竣工年月 平成4年2月	
	総賃貸可能面積	6,642.98㎡(平成20年6月30日時点)	用途	事務所
	総賃貸面積	6,568.64㎡(平成20年6月30日時点)	PML(※2)	0.4% (平成20年6月30日時点)

(※1) 鑑定評価額は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価です。

(※2) PMLは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数値を小数第二位以下切捨てで記載しています。

4. 譲渡先の概要

商号	ヒューリック株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋二丁目5番13号
代表者	代表取締役社長 西浦 三郎
資本の額	1,670百万円(平成19年12月31日現在)
大株主	千秋商事株式会社他(平成20年10月6日現在)
主な事業内容	不動産業
本投資法人及び資産運用会社との関係	本投資法人の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。)の株主である東京建物株式会社、株式会社損害保険ジャパン、明治安田生命保険相互会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社はヒューリック株式会社の株主であり、ヒューリック株式会社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しますので、同社との不動産売買契約の締結にあたり、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。

5. 仲介の概要

(1) 仲介会社

本物件の譲渡にかかる仲介会社は東京建物株式会社です。なお、東京建物株式会社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

本物件の譲渡にかかる上記仲介会社への支払手数料は35,200千円(消費税等を除く)です。

6. 今後の見通し

本物件の譲渡による第14期(平成20年12月期)の運用状況の予想に変更はありません。

以上

【添付資料】

参考資料1 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

※ 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. 3%	
	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. 7%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13. 11. 16/ H14. 11. 21/ H16. 11. 12	2, 420	0. 8%	
	事務所	A-5	J P Rクレスト竹橋ビル	H14. 6. 21	4, 000	1. 3%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15. 3. 28	11, 200	3. 6%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15. 7. 23	2, 920	1. 0%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15. 10. 15/ H17. 4. 15	2, 920	1. 0%	
	事務所	A-9	J P R市ヶ谷ビル	H16. 5. 28	5, 100	1. 7%	
	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. 3%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11, 821	3. 9%	
	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. 8%	
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20. 7. 14	3, 760	1. 2%	
	事務所	A-	品川キャナルビル (注3)	H20. 12 (予定)	1, 870	0. 6%	
	事務所	A-	(仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビル (注4)	H22. 5 (予定)	(注5) 15, 050	4. 9%	
	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. 9%	
	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432	H18. 3. 24	4, 460	1. 5%	
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. 9%		
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. 1%		
東京都心部 計					142, 461	46. 4%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13. 11. 16	5, 880	1. 9%	
	事務所	B-2	J P R千葉ビル	H13. 12. 13	2, 350	0. 8%	
	事務所	B-3	J P R横浜日本大通ビル	H13. 11. 16	2, 927	1. 0%	
	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. 6%	
	事務所	B-7	J P R上野イーストビル	H16. 3. 1	3, 250	1. 1%	
	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. 9%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19. 7. 10	6, 510	2. 1%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10, 200	3. 3%	
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18. 3. 31	2, 100	0. 7%	
	商業施設	B-4	J P R武蔵小杉ビル	H18. 9. 28	7, 260	2. 4%	
	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. 4%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19. 4. 12	15, 080	4. 9%	
	東京周辺部 計					77, 931	25. 4%

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. 7%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13. 12. 25	8, 300	2. 7%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13. 11. 16	4, 150	1. 4%
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13. 11. 16	2, 900	0. 9%
	事務所	C-9	J P R 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 1 2 1 ビル	H14. 6. 21	2, 810	0. 9%
	事務所	C-16	J P R 名古屋栄ビル	H15. 9. 1	4, 550	1. 5%
	事務所	C-17	J P R 堂島ビル	H16. 1. 23	2, 140	0. 7%
	事務所	C-18	J P R 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%
	事務所	優先出資 証券	名駅 2 丁目開発特定目的会社 優先出資証券 (注6)(注7)	H19. 11. 9/ H21. 5(予定)/ H22. 4(予定)	(注8) 1, 983	0. 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. 2%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17. 2. 4	4, 200	1. 4%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17. 5. 30	5, 430	1. 8%
	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. 4%
	商業施設	C-5	J P R 茶屋町ビル	H18. 8. 30	6, 000	2. 0%
	商業施設	C-	(仮称) KM複合ビルプロジェクト 商業施設棟 (注9)	H21. 3(予定)	9, 250	3. 0%
	地方 計					86, 510
合 計					306, 902	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) 品川キャナルビルは、平成20年3月19日付で「(仮称) 港南 2 丁目ビル」から名称変更しています。当該ビルは、平成19年10月24日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成20年12月の予定です。

(注4) (仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビルは、平成20年6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22年5月の予定です。

(注5) (仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビルの取得価格は、今後売主によるテナント誘致等により収益性が向上した場合には、165億円を上限に、一定の算定方法を用いて変更する場合があります。

(注6) 名駅 2 丁目開発特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社です。平成22年4月時点で、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40.0%を取得する予定です。

(注7) 名駅 2 丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日(取得済み)、平成21年5月(予定)、平成22年4月(予定)に行われます。

(注8) (注7)に記載した3回の取得のうち、平成22年4月の取得価格は現時点では未定です。よって、取得価格には平成22年4月取得分の取得価格は算入されていません。

(注9) (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。