

平成 18 年 7 月 26 日

各 位

不動産投信発行者名

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)

問合せ先

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

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
(ツルミフーガ 1 ・ J P R 高松ビル)

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。
なお、譲渡日につきましては、平成 19 年 1 月 11 日を予定しております。

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亘つての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配当に与える影響等の観点から検討した結果、譲渡を行うものです。

2. 譲渡の概要 (予定)

- 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 : ツルミフーガ 1、J P R 高松ビル
- ③ 譲渡資産の取得日 : 平成 13 年 11 月 16 日 (ツルミフーガ 1)
平成 13 年 12 月 18 日 (J P R 高松ビル)
- ④ 譲 渡 価 格 : 5,800,000,000 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。)
(内訳)
ツルミフーガ 1 : 4,270,000,000 円
J P R 高松ビル : 1,530,000,000 円
- ⑤ 帳 簿 価 額 : 5,203,735,036 円 (平成 17 年 12 月期・期末帳簿価額)
(内訳)
ツルミフーガ 1 : 2,898,305,668 円
J P R 高松ビル : 2,305,429,368 円
- ⑥ 譲渡価格と帳簿価額の差額 : 596,264,964 円 (上記④と⑤の差額)
(内訳)
ツルミフーガ 1 : 1,371,694,332 円
J P R 高松ビル : -775,429,368 円

- ⑦ 契 約 日 : 平成 18 年 7 月 26 日
 ⑧ 引 渡 予 定 日 : 平成 19 年 1 月 11 日
 ⑨ 譲 渡 先 : 本件譲渡につきましては、譲渡先の意向により開示いたしません。
 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する。
 ⑪ 支 払 手 数 料 : 仲介手数料 116,000,000 円 (消費税別途)

3. 譲渡資産の内容

【ツルミフーガ1】

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,040百万円
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成13年11月16日	鑑定評価額	3,720百万円 (平成18年6月30日時点)
土地	所在	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号 (住居表示)	地積	全体敷地 1,962.18㎡ 持分対応 1,264.43㎡
	所有形態	所有権 (共有:持分割合64.4%)	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2階付7階建 (区分所有建物一棟の表示)	延床面積	一棟全体 13,543.32㎡ 持分対応 7,422.67㎡
	所有形態	区分所有権	竣工年月	昭和60年9月
	総賃貸可能面積	9,578.60㎡	用途	商業施設
	総賃貸面積	9,578.60㎡	PML	4.8% (平成18年6月30日時点)

(注 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。また、PMLは株式会社篠塚研究所作成の地震リスク報告書に基づく数値です。

(注 2) 長期借入金の担保として、本不動産信託受益権に質権を設定し、当該信託不動産に抵当権設定予約をしています。本件譲渡に際し、質権設定契約及び抵当権設定予約契約は引渡予定日までに解除される予定です。

【JPR高松ビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,130百万円
信託期間		平成13年12月18日～平成23年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成13年12月18日	鑑定評価額	1,400百万円 (平成18年6月30日時点)
土地	所在	香川県高松市寿町二丁目2番10号 (住居表示)	地積	全体敷地 1,407.78㎡ 持分対応 1,407.78㎡
	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10階建、 鉄骨造鋼板葺平家建 (車庫) 及び附属建物	延床面積	一棟全体 7,409.08㎡ 持分対応 7,409.08㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和57年9月 昭和59年3月増築
	総賃貸可能面積	5,037.06㎡	用途	事務所
	総賃貸面積	4,055.52㎡	PML	14.7% (平成18年6月30日時点)

(注) 鑑定評価額はシービー・リチャードエリス株式会社による鑑定評価です。また、PMLは株式会社篠塚研究所作成の地震リスク報告書に基づく数値です。

4. 譲渡先の概要

本件譲渡先の概要につきましては、譲渡先の意向により開示いたしません。
なお、譲渡先は、上場会社が組成している SPC であり、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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」には該当いたしません。

5. 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、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、仲介業務の委嘱に関し、TRIM は本投資法人の承認を得ています。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。

(2) 支 払 手 数 料 : 上記仲介会社に対する本件譲渡に係る支払手数料は、116,000,000 円（譲渡価格の 2%、消費税別途）です。

6. 譲渡の日程

平成 18 年 7 月 26 日	本投資法人が譲渡を決定
平成 18 年 7 月 26 日	信託受益権譲渡契約締結
平成 19 年 1 月 11 日	引渡し予定

7. 今後の見通し

本物件の譲渡によって、第 10 期（平成 18 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 本物件譲渡後の不動産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

本物件譲渡後の不動産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	7.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.3%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	1.1%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.8%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	5.2%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.3%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.3%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	2.3%
	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	1.6%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	4.6%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	5.4%
	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	5.5%
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	1.0%
	商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,460	2.1%
東京都心部 計					94,461	43.5%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	2.7%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.1%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.3%
	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	3.7%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.5%
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30	888	0.4%
	事務所	B-	東池袋四丁目第一種市街地 再開発事業 業務棟 (注3)	H19.3 (予定)	5,467	2.5%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	4.7%
	商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	1.0%
	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4)	H17.12.21	1,553	0.7%
	東京周辺部 計					43,635

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	1.0%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	3.8%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.9%	
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.3%	
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.7%	
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	1.7%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.5%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.8%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.3%	
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	2.1%	
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.0%	
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920	0.9%	
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137	1.9%	
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	6.0%	
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.9%	
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	2.5%	
	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	3.3%	
	商業施設	C-	茶屋町グランデビル	H18.8.30(予定)	6,000	2.8%	
	地方計					78,977	36.4%
	合計					217,073	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) 東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟は、平成17年9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19年3月の予定です。

(注4) 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。