

平成 18 年 1 月 6 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 - 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 真木 剛
TEL. 03-3516-1591

利害関係人等（新宿スクエアタワー管理株式会社）との取引に関するお知らせ

本日付で、本投資法人の取引先である新宿スクエアタワー管理株式会社（以下「S S T」といいます。）が、本投資法人の投資信託委託業者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「T R I M」といいます。）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）に該当することとなりましたのでお知らせいたします。

記

1. 経緯

T R I Mの主要株主である東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）より、本日付でS S Tの全株式を住友生命保険相互会社及び株式会社いずみコーポレーションから同社が取得し、S S Tは同社の 100%子会社となった旨の通知を受領しました。よって、本日をもってS S TはT R I Mの利害関係人等に該当することとなったものです。

2. 本投資法人との取引内容

本投資法人は、本投資法人が権利を有する（不動産信託受益権を保有）新宿スクエアタワーの専有部分を、信託受託者である住友信託銀行株式会社を通じてS S Tに一括して賃貸しています。また、S S Tは他の区分所有者からもその専有部分を一括して賃借し、転借人にこれを転貸しています。

上記建物賃貸借の契約概要については、別紙「新宿スクエアタワー物件概要」をご参照ください。

3. S S Tの概要

- (1) 商 号 : 新宿スクエアタワー管理株式会社
- (2) 本店所在地 : 東京都新宿区西新宿六丁目 22 番 1 号
- (3) 設立年月日 : 平成 6 年 8 月 1 日
- (4) 代 表 者 : 代表取締役社長 野村 均（東京建物ビルマネジメント部長）
代表取締役常務取締役 斉藤 隆
- (5) 資 本 金 : 20 百万円
- (6) 主な事業内容 : アイタウン（新宿スクエアタワーを含む再開発全体）の管理等

以 上



日本プライムリアルティ投資法人

新宿スクエアタワー物件概要

立地条件		都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩6分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	10,000百万円	
信託期間		平成13年2月28日～平成26年7月1日	信託受託者	住友信託銀行	
取得先		新宿スクエアタワー特定目的会社	取得年月日	平成16年7月2日	
土地	所在	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	8,409.52㎡
				持分対応	2,463.57㎡
所有形態(注3)		所有権(共有:持分割合29.3%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	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	延床面積	一棟全体 (注2)	78,796.00㎡
				専有面積 (注4)	10,765.74㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年(1994年)10月	
不動産管理会社		東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 再開発全体の敷地面積(他の区分所有者の所有部分を含みます。)

(注2) 再開発全体の延床面積(他の区分所有者の所有部分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者:新宿スクエアタワー共有者会(個人50人、法人3社及び東京都による共有)、法人2社及び東京都。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

(注4) 本投資法人が権利を有する本信託不動産の専有部分は、19階から29階です。

[特記事項]

- 本建物地下2階の駐車場の一部(39.69㎡)を倉庫に転用しているため、容積対象面積の増加により、容積率規制を超過している可能性があり、本日現在において利用を停止しております。
- 本建物のテナントは、新宿スクエアタワー管理株式会社1社です。ただし、信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本建物の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人にこれを転貸しています。なお、転借人の状況は以下の通りです。
 - 転借人の総数: 21
 - 総賃貸可能面積: 27,659.37㎡
 - 総賃貸面積: 24,312.68㎡
 - 稼働率: 87.9%
- 建物賃貸借契約の概要
 - 本建物については、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、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、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。
 - 信託受託者が所有する19階から29階についての当該協定に定められた賃料配分・経費負担の比率は39.70457%です。
 - 当該協定に基づき締結されている新宿スクエアタワー管理株式会社との賃貸借契約における契約期間は、平成6年11月1日から平成26年10月31日までの20年間です。
 - 新宿スクエアタワー管理株式会社が支払う賃料は同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとされています。
 - 新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人から敷金の預託を受けていますが、信託受託者は、新宿スクエアタワー管理株式会社から敷金の預託を受けず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとされています。
- 本土地区内の東側にある地域冷暖房施設棟の敷地の一部は、特定の入居テナント会社の自転車置場、バイク置場として利用されていますが、当該箇所は公開空地として維持しなければならない箇所である可能性があります。

