

平成 16 年 12 月 20 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

資産の譲渡に関するお知らせ

(J P R 池袋ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第二ビル)

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 17 年 3 月 16 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 - 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)

譲 渡 資 産 : 不動産を信託財産とする信託受益権
信託不動産の名称 : J P R 池袋ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第二ビル
譲渡資産の取得日 : 平成 14 年 6 月 21 日 (J P R 池袋ビル)
平成 13 年 11 月 16 日 (朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第二ビル)
譲 渡 価 格 : 7,110,000,000 円 (ただし、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税を除く。)
(内訳) J P R 池 袋 ビ ル : 3,345,000,000 円
朝日生命福岡第三・第四ビル : 2,923,000,000 円
朝日生命高松第二ビル : 842,000,000 円
帳 簿 価 格 : 6,492,121,504 円 (平成 16 年 6 月期・期末帳簿価格)
(内訳) J P R 池 袋 ビ ル : 2,602,403,863 円
朝日生命福岡第三・第四ビル : 2,859,832,030 円
朝日生命高松第二ビル : 1,029,885,611 円
譲渡価格と帳簿価格の差額 : 617,878,496 円 (上記 と の差額)
(内訳) J P R 池 袋 ビ ル : 742,596,137 円
朝日生命福岡第三・第四ビル : 63,167,970 円

朝日生命高松第二ビル： - 187,885,611 円

契 約 日 : 平成 16 年 12 月 20 日
 引 渡 予 定 日 : 平成 17 年 3 月 16 日
 譲 渡 先 : 護国寺ホールディング特定目的会社
 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。

3. 譲渡資産の内容

(1) J P R 池袋ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,040百万円
信託期間		平成14年3月20日～平成24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14年6月21日	鑑定評価額	2,150百万円 (平成16年6月30日時点)
土地	所在	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号(住居表示) 東京都豊島区東池袋一丁目34番4ほか(地番)	地積	全体敷地 772.77㎡
				持分対応 772.77㎡
	所有形態	所有権(100%)	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9階建	延床面積	一棟全体 6,468.08㎡
				持分対応 6,468.08㎡
	所有形態	所有権(100%)	竣工年月	昭和55年10月
	総賃貸可能面積	4,605.85㎡	用途	事務所
	総賃貸面積	4,113.28㎡	PML	13.8%

その他： 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、本不動産信託受益権に係る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。
 鑑定評価額は財団法人日本不動産研究所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。

(2)朝日生命福岡第三・第四ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,873百万円
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	2,610百万円 (平成16年6月30日時点)
土地	所在	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号(住居表示) 福岡県福岡市博多区住吉二丁目3番1(地番)	地積	全体敷地 2,500.86㎡
				持分対応 2,500.86㎡
	所有形態	所有権(100%)	用途地域	商業地域
建物	構造	(第三)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 (第四)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
				持分対応 (第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
	所有形態	(第三)所有権(100%) (第四)所有権(100%)	竣工年月	(第三)昭和59年2月 (第四)昭和61年10月
	総賃貸可能面積	8,447.48㎡	用途	事務所
	総賃貸面積	6,820.86㎡	PML	(第三)8.2% (第四)7.0%

その他： 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、本不動産信託受益権に係る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。
 鑑定評価額は株式会社谷澤総合鑑定所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。

(3)朝日生命高松第二ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	872百万円	
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	741百万円 (平成16年6月30日時点)	
土地	所在	香川県高松市寿町一丁目2番5号(住居表示) 香川県高松市寿町一丁目3番7(地番)	地積	全体敷地	579.99m ²
				持分対応	579.99m ²
	所有形態	所有権(100%)	用途地域	商業地域	
建物	構造・用途	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	延床面積	一棟全体	3,471.55m ²
				持分対応	3,471.55m ²
	所有形態	所有権(100%)	竣工年月	昭和56年8月	
	総賃貸可能面積	2,496.02m ²	用途	事務所	
	総賃貸面積	2,004.53m ²	PML	11.2%	

その他： 鑑定評価額は生駒シービー・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

商号	護国寺ホールディング特定目的会社
本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
本投資法人との関係	なし

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・マネジメントの株主(26%出資)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、本投資法人の承認を得ています。但し、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。

東京建物不動産販売株式会社

東京建物不動産販売株式会社は、上記東京建物株式会社の全額出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの「利害関係人等」に該当します。また、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」にも該当しますので、仲介業務の委嘱に関し、本投資法人の承認を得ています。

(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、140,000千円(譲渡価格の約1.97%、消費税別途)です。

6. 譲渡の日程

平成16年12月20日	本投資法人が譲渡を決定
平成16年12月20日	信託受益権譲渡契約締結
平成17年3月16日	引渡し予定

7. 今後の見通し

本物件の譲渡に伴う第6期(平成16年12月期)の運用状況の予想に変更はありません。
本物件譲渡後の運用状況の予想は、第6期決算発表時に、第7期(平成17年6月期)の運用状況の予想に含めてお知らせいたします。

以 上

【添付資料】

参考資料1 本物件譲渡後の不動産ポータルフォーリオ一覧

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

本物件譲渡後の不動産ポ - 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	9.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.6%
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.2%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21 / H16.11.12	2,420	1.3%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.2%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200	6.2%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.6%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800	1.0%
	事務所	A-9	健和ビル	H16.5.28	5,100	2.8%
	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	1.9%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000	5.6%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9	2,900	1.6%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.4%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	6.7%
	商業施設	A-2	S S 代官山	H16.10.5	2,160	1.2%
東京都心部 計					79,960	44.4%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	3.3%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.3%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	1.6%
	事務所	B-5	新横浜第二センタ - ビル	H14.9.25	920	0.5%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	4.5%
	事務所	B-7	S E F ビル	H16.3.1	3,250	1.8%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	5.7%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	H13.11.16	3,040	1.7%
	商業施設	-	川口1丁目1番第一種市街地 再開発事業 公益・商業施設棟 (注3)	H18.3 (予定)	2,100	1.2%
	東京周辺部 計					38,767

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	1.2%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300	4.6%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	2.3%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	1.2%	
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900	1.6%	
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.9%	
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700	2.1%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.2%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.7%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.9%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	1.6%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	0.5%	
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550	2.5%	
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140	1.2%	
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920	1.1%	
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	7.2%	
	商業施設	-	シュトラッセ一番町(注4)	H17.2.4(予定)	4,200	2.3%	
	地方計					61,417	34.1%
	合計					180,144	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(不動産売買媒介手数料等)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) 各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業公益・商業施設棟は、平成16年11月25日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成18年3月の予定です。

(注4) シュトラッセ一番町は、平成16年12月20日付で信託受益権譲渡契約を締結していますが、取得は平成17年2月4日の予定です。