

平成 21 年 6 月 25 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（契約締結）に関するお知らせ
(明治安田生命大阪梅田ビル)

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡を決定しましたので、お知らせします。
なお、譲渡日につきましては、平成 21 年 6 月 26 日を予定しています。

記

1. 譲渡の理由

平成 21 年 6 月 25 日付「資産の入れ替え等一連の諸施策について」においてお知らせした当
面の運営方針及び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 : 明治安田生命大阪梅田ビル
- (3) 譲渡資産の取得日 : 平成 13 年 12 月 25 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 10,600,000,000 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 : 7,353,751,983 円 (平成 20 年 12 月 31 日時点帳簿価額)
- (6) 譲渡価格と帳簿価額の差額 : 3,246,248,017 円 (上記(4)と(5)の差額) (※1)
- (7) 契 約 日 : 平成 21 年 6 月 25 日
- (8) 引 渡 日 : 平成 21 年 6 月 26 日
- (9) 譲 渡 先 : 合同会社ネクストステージ
- (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 : 特定資産の取得等に充当する予定です。

(※1) 平成 20 年 12 月 31 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

【明治安田生命大阪梅田ビル】

| | | | | | |
|---------|---------|--------------------------------|-----------|-----------------------------|------------|
| 立地条件 | | JR「大阪」駅徒歩4分 | | | |
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 | 取得価格 | 8,300百万円 | |
| 信託期間 | | 平成13年12月25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25日 | 鑑定評価額(※1) | 10,600百万円 (平成21年5月31日時点) | |
| 土地 | 所在 | 大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号 | 地積 | 全体敷地 | 5,999.33㎡ |
| | 所有形態 | 所有権(共有:持分割合33.3%) | | 持分対応 | 1,999.78㎡ |
| 建物 | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付31階建 | 延床面積 | 一棟全体 | 52,982.94㎡ |
| | 所有形態 | 所有権(共有:持分割合33.3%) | | 持分対応 | 17,660.98㎡ |
| | 総賃貸可能面積 | 9,600.49㎡(平成20年12月31日時点) | 竣工年月 | 平成12年6月 | |
| | 総賃貸面積 | 9,545.94㎡(平成20年12月31日時点) | 用途 | 事務所 | |
| | | | PML(※2) | 1.8% (平成20年12月31日時点) | |

(※1) 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。

(※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て記載しています。

4. 譲渡先の概要

| | |
|-------------------|---|
| 商号 | 合同会社ネクストステージ |
| 本店所在地 | 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号 |
| 代表者 | 合同会社ネクストステージ 代表社員 一般社団法人ネクストステージ 職務執行者 見上 正美 |
| 資本金 | 10万円(平成21年5月28日現在) |
| 主要株主 | 一般社団法人ネクストステージ |
| 主な事業内容 | 1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯する一切の業務 |
| 本投資法人及び資産運用会社との関係 | 当該譲渡先は、東京建物株式会社の子会社である東京建物不動産投資顧問株式会社がアセット・マネジメント業務を受託している合同会社です。 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、譲渡にあたりTRIMは本投資法人の役員会による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

仲介会社はありません。

6. 今後の見通し

本物件の譲渡による第15期(平成21年6月期)の運用状況の予想の変更については、平成21年6月25日付「平成21年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以上

- ※ 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。
- ※ 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧については、平成21年6月25日付「資産の入れ替え等一連の諸施策について」をご参照ください。