

平成 15 年 8 月 7 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【安田生命天六ビル】

本投資法人は、平成 15 年 8 月 7 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、本年 9 月 3 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っ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、譲渡を行なうものです。

2. 譲渡の概要 (予定)

譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
信託不動産の名称 : 安田生命天六ビル
取 得 日 : 平成 13 年 11 月 16 日
取 得 価 格 : 418,000 千円
(ただし、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
帳 簿 価 格 : 421,762 千円 (平成 15 年 6 月期・期末帳簿価格)
譲 渡 価 格 : 600,000 千円
(ただし、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
譲 渡 益 : 178,238 千円
(ただし、算出に当たっては、平成 15 年 6 月期・期末帳簿価格を譲渡原価として譲渡益を算出しており、譲渡原価には実際に発生する仲介業者への業務委託料等譲渡諸経費等を含んでおりません。)
契 約 日 : 平成 15 年 8 月 8 日
譲 渡 予 定 日 : 平成 15 年 9 月 3 日
譲 渡 先 : 株式会社創建
譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

3. 譲渡資産の内容

受託者名称	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成23年3月31日	
信託財産の内容	信託不動産（安田生命天六ビルの土地、建物及びこれらに付帯する施設、設備等）及び信託不動産にかかわる一切の動産、権利等	
所在地	登記簿上の表示	土地 大阪府大阪市北区波花町23番1ほか 建物 大阪府大阪市北区浪花町23番1
	住居表示	大阪府大阪市北区波花町12番24号
交通	大阪市営地下鉄堺筋・谷町線「天神橋筋六丁目」駅近接	
用途	事務所	
所有形態	所有権	
面積 (登記簿上の表示)	土地	642.06㎡ (194.22坪)
	建物	3,851.23㎡ (1,165.00坪)
構造(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリ - ト造陸屋根地下1階付地上8階建	
建築時期(登記簿上の表示)	平成3年6月26日	
設計会社	清水建設株式会社	
施工会社	清水建設株式会社	
評価方法	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	555,000千円
	価格時点	平成15年8月1日
担保設定	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	
テナントの総数	6	
主要テナント	株式会社アルゴ 2 1、日本高周波鋼業株式会社	
総賃貸可能面積	2,395.12㎡	
総賃貸面積	2,395.12㎡	
譲渡予定日の稼働率	100%	
テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、譲渡予定日の稼働率は、譲渡予定日（平成15年9月3日）における見込み数値を記載。		

4. 譲渡先の概要

商号	株式会社創建
本店所在地	大阪府大阪市淀川区塚本 2 丁目 8 番 1 4 号
代表者	吉村 孝文
資本金	4,000万円
主な事業内容	1. 建築総合請負 2. 設計監理に関する業務 3. 不動産の売買、仲介、賃貸及び管理 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

5. 譲渡の日程

平成 15 年 8 月 7 日	本投資法人が譲渡を決定
平成 15 年 8 月 8 日	信託受益権譲渡契約締結
平成 15 年 9 月 3 日	引渡し予定

6. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡に伴い得られた譲渡収入は、分配金の原資に充てるほか、借入金の一部返済に充当する予定です。借入金返済の詳細につきましては、返済先、返済金額等が決定した時点で改めてお知らせいたします。

以 上

なお、万一、譲渡予定日までに譲渡資産の内容等について変更があった場合には、変更内容につき決定した時点で改めてお知らせいたします。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の損益の状況
- 参考資料 2 本物件譲渡後の不動産ポ - 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

本物件の損益の状況

運用期間	期 別		第1期	第2期	第3期
	始	期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
	終	期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
	日	数	227日	184日	181日
損益等の状況 (単位千円)	賃貸事業収入合計		55,433千円	59,538千円	58,051千円
	賃料収入(共益費含)		51,022千円	53,624千円	53,067千円
	その他		4,410千円	5,914千円	4,983千円
	賃貸事業費用合計		34,361千円	33,728千円	30,095千円
	外注委託費		10,039千円	8,988千円	8,056千円
	水道光熱費		5,223千円	7,638千円	5,957千円
	公租公課		8,885千円	8,892千円	8,180千円
	保険料		441千円	342千円	307千円
	修繕工事費		7,385千円	5,934千円	5,772千円
	管理委託料		2,072千円	1,591千円	1,674千円
	管理組合費		-	-	-
	その他費用		313千円	340千円	146千円
	NOI (= -)		21,071千円	25,810千円	27,955千円
	減価償却費		7,172千円	5,526千円	5,551千円
賃貸事業損益 (= -)		13,898千円	20,283千円	22,403千円	
資本的支出		10,440千円	385千円	7,867千円	
NCF (= -)		10,631千円	25,425千円	20,087千円	

(損益の状況の前提)

- ・ 賃料収入(共益費含)は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ NOI とはネットオペレ - ティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用合計には減価償却費は含みません。
- ・ NCF とはネットキャッシュフロ - をいい、当該不動産の NOI から資本的支出を控除した金額をいいます。

参考資料2

本物件譲渡後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成15年9月3日時点

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)	地域別 投資比率
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276	11.8%	38.9%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	2.1%	
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	1.5%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	1.6%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	2.9%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	8.1%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	2.1%	
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000	8.7%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	4.3%	19.8%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	1.7%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	2.1%	
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	1.5%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.7%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	7.4%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	2.2%	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	1.6%	41.3%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	6.0%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	3.0%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.6%	
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	1.5%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	2.1%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	2.1%	
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.1%	
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	2.7%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	1.6%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	2.3%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.2%	
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	2.0%	
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947	0.7%	
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550	3.3%	
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	9.4%	
合計					137,849	100.0%	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)を記載しております。

(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おります。

(注3) 本表は、平成15年9月3日時点を基準日とし、同年9月1日に取得予定の「名古屋恒和ビル」を含み、同年9月3日に売却予定の「安田生命天六ビル」を含んでおりません。