

平成 22 年 1 月 21 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 小澤 克人
TEL. 03-3516-1591

資産の譲渡（基本協定書締結）に関するお知らせ
(J P R 名古屋栄ビル)

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡を決定し、当該資産の譲渡に関する基本的事項を定めた基本協定書（以下「本協定書」といいます。）を締結しましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡の理由

東京のオフィスへの重点投資及び中長期的な運用の観点から、本物件の売却による資金を東京のオフィスへ投下することが有効であると判断した結果、譲渡を行うものです。

2. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産
- (2) 資 産 の 名 称 : J P R 名古屋栄ビル
- (3) 譲渡資産の取得日 : 平成 15 年 9 月 1 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 4,937,296,337 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 : 4,448,639,132 円（平成 21 年 12 月 31 日現在の帳簿価額）
- (6) 譲渡価格と帳簿価額の差額 : 488,657,205 円（上記(4)と(5)の差額）(※1)
- (7) 本協定書締結日 : 平成 22 年 1 月 21 日
- (8) 売買契約締結日 : 平成 22 年 3 月 6 日まで (※2)（予定）
- (9) 引 渡 日 : 売買契約締結後平成 22 年 3 月末日まで(予定)
- (10) 譲 渡 先 : 国内の一般事業会社
- (11) 譲 渡 方 法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡します。
- (12) 決 済 方 法 : 手付金として 500 百万円、引渡時に残金決済
- (13) 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 21 年 12 月 31 日時点の帳簿価額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。

(※2) 本協定書を履行しないことにより売買契約が締結できない場合には、履行しない相手方へ違約金として売買代金の 20%相当額を請求することができます。

3. 譲渡資産の内容

立地条件		名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅至近		
特定資産の種類(※1)		(1) 不動産 (2) 不動産	取得価格	(1) 4,300百万円 (2) 250百万円
取得年月日		平成15年9月1日	鑑定評価額(※2)	5,000百万円 (平成21年12月31日時点)
土地	所在	(1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 (2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号	地積	全体敷地 (1) 761.84㎡ (2) 230.47㎡
	所有形態	所有権	持分対応	(1) 761.84㎡ (2) 230.47㎡
所有形態		所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	(1) 鉄骨造陸屋根地下1階付地上11階建 (2) 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及び附属建物	延床面積	一棟全体 (1) 7,174.31㎡ (2) 165.87㎡
	所有形態	所有権	持分対応	(1) 7,174.31㎡ (2) 165.87㎡
	竣工年月	所有権	竣工年月	(1) 平成15年1月 (2) 昭和61年12月
	総賃貸可能面積	5,461.90㎡(平成21年12月31日時点)	用途	(1) 事務所 (2) (1)の隔地駐車場
	総賃貸面積	4,657.44㎡(平成21年12月31日時点)	PML(※3)	12.4% (平成21年12月31日時点)
主要テナント		ジョルジオアルマーニジャパン株式会社、株式会社ノバレーゼ、高見株式会社		
テナントの総数		17		
総賃料収入(年間)		354百万円(平成21年12月31日現在の賃貸借契約に基づく賃料等の合計額の年間換算額)		
敷金・保証金		339百万円(平成21年12月31日現在の賃貸借契約に基づく敷金・保証金額)		
稼働率		85.3%(平成21年12月31日現在)		

(※1) (1)はJPR名古屋栄ビルとその敷地、(2)はJPR名古屋栄ビルの隔地駐車場です。

(※2) 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。

(※3) 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

譲渡先につきましては、譲渡先の意向により開示しておりません。なお、譲渡先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」、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しません。

5. 仲介の概要

仲介会社及び仲介手数料につきましては、仲介先の意向により開示しておりません。なお、仲介先は、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」、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しません。

6. 今後の見通し

本物件譲渡に伴う第17期(平成22年6月期)の運用状況の予想については、本日付「平成22年6月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

【添付資料】

参考資料 本物件譲渡及び東京建物京橋ビル取得後のポートフォリオ一覧

本資料は、兜倶楽部、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

本物件譲渡及び東京建物京橋ビル取得後の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	5.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	0.9%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.6%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.7%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.2%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	3.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	0.9%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	0.9%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.6%
	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	1.1%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2/ H20.9.26	10,180	3.1%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	3.6%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.2%
	事務所	A-14	新宿センタービル	H20.3.27	21,000	6.4%
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	1.2%
	事務所	A-16	品川キャナルビル	H20.12.19	1,870	0.6%
	事務所	A-17	六番町ビル	H21.12.2	2,800	0.9%
	事務所	A-18	菱進原宿ビル	H21.12.25	8,400	2.6%
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22.2(予定)	5,250	1.6%
	事務所	A-	JPR千駄ヶ谷ビル	H22.5(予定)	(注3) 15,050	4.6%
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.7%	
商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.7%	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	(注4) 4,460	1.4%	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3.14/ H20.4.24	2,740	0.8%	
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	H20.8.27	3,400	1.0%	
東京都心部 計					158,911	48.7%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880	1.8%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.7%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	0.9%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.3%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	2.5%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.0%
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30/ H19.2.28	3,188	1.0%
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	1.8%

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 周辺 部	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	2.0%
	事務所	B-11	オリナスタワー	H21.6.29	31,300	9.6%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.1%
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.6%
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.2%
	商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	H19.3.19	4,335	1.3%
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	4.6%
	東京周辺部 計					109,231
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	0.7%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.3%
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900	0.9%
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.5%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	1.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.5%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	0.9%
	事務所	C-17	J P R 堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.7%
	事務所	C-18	J P R 博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.6%
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	H17.3.22	4,137	1.3%
	商業施設	C-1	J P R 梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.0%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.7%
	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	2.2%
	商業施設	C-5	J P R 茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.8%
	地方 計					58,227
合 計					326,369	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)を百万円未満切り捨てて記載しています。

(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) J P R 千駄ヶ谷ビルの取得価格は、売主によるテナント誘致の結果等により本不動産の収益性が向上した場合には、取得価格に一定の算定方法により計算された金額を加算した金額(但し、16,500百万円を上限とします。)とされることがあります。

(注4) 平成22年3月までに、J P R 神宮前432にかかる敷地の一部を301,650千円にて譲渡の予定です。