

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

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ
（東京建物京橋ビル）

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。
なお、取得日につきましては、平成 22 年 2 月 12 日を予定しています。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、東京都心における新たなオフィスビルを取得することによって、ポートフォリオの安定化・充実を図るものです。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産
- (2) 資産の名称 : 東京建物京橋ビル
- (3) 取得価格 : 5,250 百万円（但し、取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (4) 契約日 : 平成 22 年 1 月 21 日
- (5) 取得日 : 平成 22 年 2 月 12 日（予定）
- (6) 取得先 : 東京建物株式会社
- (7) 取得資金 : 新投資口の発行による調達資金（予定）
- (8) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

物件名称		東京建物京橋ビル	
所在地	登記簿上の表示	土地	東京都中央区京橋三丁目6番6,7
		建物	東京都中央区京橋三丁目6番地6,7
	住居表示	東京都中央区京橋三丁目6番18号	
交通		東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩1分	
用途（登記簿上の表示）		事務所・店舗	
所有形態		土地：所有権・借地権（賃借権） 建物：区分所有権（※1）	
面積（登記簿上の表示）	土地	全体敷地面積	547.10㎡（165.50坪）
		うち所有権部分	130.38㎡（39.44坪）
		うち借地権（賃借権）部分	416.72㎡（126.06坪）
	建物	一棟全体の延床面積	4,419.79㎡（1,336.99坪）
構造（登記簿上の表示）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下1階付10階建	
建築時期		昭和56年1月	
設計会社		西松建設株式会社	
施工会社		西松建設株式会社	
建築確認機関		東京都中央区	
建物状況報告書作成機関		清水建設株式会社	
建物スペック	基準階賃貸面積	377.02㎡	(151.27坪)
	基準階天井高	2,420mm	
	空調方式	個別空調	
	床方式	OAフロア	
鑑定評価	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	評価額	5,250百万円	
	評価時点	平成21年11月30日	
地震PML		7.7%（株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価報告書に基づく） 地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。	
担保設定の有無		なし	
テナントの総数		2	
主要テナント		株式会社INAX	
総賃料収入（年間）（※2）		非開示	
敷金・保証金（※2）		非開示	
総賃貸可能面積（※3）		3,499.31㎡	
総賃貸面積（※3）		3,499.31㎡	
稼働率（※3）		100%	
想定NOI（NOI利回り）（※4）		282百万円（5.4%）	
特記事項		なし	

（※1） 本投資法人は本不動産の区分所有権を全て取得し、他の区分所有者は存在しません。

（※2） 主要テナントから開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

（※3） 契約日現在における数値を記載しています。尚、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については契約日現在の賃貸借契約書に基づく面積の合計を記載しています。

（※4） 取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、以下の前提で作成しています。

（1）稼働率は100%

（2）公租公課については、平成21年度課税標準額ベースで試算しています。

4. 資産取得のねらい

本投資法人は、平成 21 年 12 月 24 日にポートフォリオの運用基準である「JPR 運用ガイドライン」を変更し、東京のオフィスへの重点投資を標榜し、物件選定を進めてきました。本物件の立地する京橋エリアは、八重洲、日本橋、銀座に近接し、従来からオフィス需要が底堅いほか、現在多数の大型再開発が進行しており、近い将来全体としてのポテンシャルが大きく上昇することが予想される注目のエリアとなっています。その中でも本物件の立地は、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩 1 分と中心にあたり、中央通りに面していることから、日本の商業の中心地である銀座方面からの視認性に非常に優れている等、競争力が高く、JPR 運用ガイドラインの基本方針に沿った優良物件と高く評価しています。また、本物件の主要テナントである(株) I N A X は、ショールームを併設した事務所として利用しており、本物件の地域・立地特性に適した利用がなされていると考えております。

本投資法人は、今後も成長が期待できる東京のオフィスに重点を置いたポートフォリオ構築を推し進めていきます。

5. 取得先の概要

商号	東京建物株式会社	
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	
代表者	代表取締役社長 畑中 誠	
資本金	77,181 百万円 (平成 20 年 12 月 31 日現在)	
主な事業内容	不動産業	
設立年月日	明治 29 年 10 月 1 日	
総資産	900,272 百万円 (平成 20 年 12 月 31 日現在)	
純資産	213,894 百万円 (平成 20 年 12 月 31 日現在)	
大株主及び持株比率 (平成 20 年 12 月 31 日 現在)	株主名	所有株割合
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8.88%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4 G)	5.57%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4.92%
	株式会社損害保険ジャパン 明治安田生命保険相互会社	3.30% 3.18%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	当該会社は、平成 21 年 6 月 30 日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 4.68% の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式数の 40% を保有しております。	
人的関係	平成 21 年 12 月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち 8 名 (非常勤役員を除きます。) が当該会社からの出向者です。	
取引関係	平成 21 年 12 月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。	
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の主要株主です。	
その他	当該会社は、本投資法人の資産運用会社の主要株主であり、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、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ております。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定める「利害関係人等」とは異なり、当該会社は「利害関係人等」には該当しません。	

6. 物件取得者等の状況

(1) 取得予定物件のうち、地番（京橋三丁目6番6）及び家屋番号（京橋三丁目6番7の1）の部分

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 東京建物株式会社 ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 本投資法人の資産運用会社の主要株主 ③ 取得の経緯・理由等 投資運用目的で取得しています。 ④ 取得価格（その他費用を含む） 1年を超えて保有しているため省略しています。 ⑤ 取得時期 平成11年5月	特別な利害関係にある者以外

(2) 取得予定物件のうち、地番（京橋三丁目6番7）（借地権）及び家屋番号（京橋三丁目6番7の2）の部分

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 東京建物株式会社 ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 本投資法人の資産運用会社の主要株主 ③ 取得の経緯・理由等 投資運用目的で取得しています。 ④ 取得価格（その他費用を含む） 1年を超えて保有しているため省略しています。 ⑤ 取得時期 昭和56年4月	なし

7. 仲介の概要

仲介会社はありません。

8. 今後の見通し

本物件取得に伴う第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1 鑑定評価サマリー
- 参考資料2 本物件取得及びJPR名古屋栄ビル譲渡後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 本物件の外観写真
- 参考資料4 本物件の案内図

※ 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 1

鑑定評価サマリー

	内容
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	5,250,000,000円
価格の種類	特定価格
試算価格の調整方法	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格を参考に留めて求めた価格に、所要の調整を行い、鑑定評価額を決定した。
価格時点	平成21年11月30日
収益価格	5,260,000,000円
調整方法	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による収益価格	5,350,000,000円
運営収益	-
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	-
その他収入(水道光熱費収入を含む)	-
潜在総収益	-
空室等損失	-
貸倒れ損失	-
運営費用	-
対「運営収益」比率	-
維持管理費	-
水道光熱費	-
修繕費	-
プロパティマネジメントフィー	-
テナント募集費用等	-
公租公課	-
損害保険料	-
その他費用	-
運営純収益	272,043,000円
一時金の運用益	-
資本的支出	17,380,000円
純収益	262,112,000円
還元利回り	4.9%
DCF法による収益価格	5,170,000,000円
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.2%
①純収益の現在価値の合計額	-
②売却価格	-
③売却費用	-
④復帰価格	-
⑤復帰価格現在価値	-
積算価格	5,080,000,000円
土地比率	89.16%
建物比率	10.84%

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づき、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却できるとは限りません。

参考資料 2

本物件取得及び J P R 名古屋栄ビル譲渡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	J P R 人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.6%
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.7%
	事務所	A-5	J P R 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	J P R 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-	J P R 千駄ヶ谷ビル	H22.5 (予定)	(注3) 15,050	4.6%
商業施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.7%	
商業施設	A-2	J P R 代官山	H16.10.5	2,160	0.7%	
商業施設	A-3	J P R 神宮前 4 3 2	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	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.7%
	事務所	B-3	J P R 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	J P R 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	JPR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	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	0.9%
	事務所	C-9	JPR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	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.7%
	事務所	C-18	JPR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	JPR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	JPR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) JPR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、JPR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。

参考資料 3

本物件の外観写真



参考資料 4

本物件の案内図



January 21, 2010

For Translation Purposes Only

For Immediate Release

Japan Prime Realty Investment Corporation
Hirohito Kaneko
Executive Officer
(Securities Code: 8955)

Asset Management Company:
Tokyo Realty Investment Management, Inc.
Toshihiro Hagiwara
President and Chief Executive Officer
Inquiries: Katsuhito Ozawa
Director and Chief Financial Officer
TEL: +81-3-3516-1591

Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract) “Tokyo Tatemono Kyobashi Building”

Japan Prime Realty Investment Corporation (JPR) today announced its decision to acquire the Tokyo Tatemono Kyobashi Building, as outlined below. The scheduled acquisition date is February 12, 2010.

Details

1. Reason for Acquisition

The acquisition of the Tokyo Tatemono Kyobashi Building is in accordance with JPR’s fundamental investment policies and investment stance to acquire new office buildings in central Tokyo in an effort to enhance and stabilize its investment portfolio.

2. Acquisition Details

1) Asset Type	Real estate
2) Property Name	Tokyo Tatemono Kyobashi Building
3) Acquisition Price	5,250 million yen (excluding expenses related to acquisition, consumption tax and other expenses)
4) Contract Date	January 21, 2010
5) Settlement Date	February 12, 2010 (planned)
6) Seller	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
7) Funding	Fund procurement through issuance of new investment units (planned)
8) Payment Method	Lump-sum payment at the time of transfer

3. Details of Property for Acquisition

Property Name		Tokyo Tatemono Kyobashi Building	
Location	Registered	Land	6-6 and 6-7, Kyobashi 3-chome, Chuo-ku, Tokyo
		Bldg.	6-6 and 6-7, Kyobashi 3-chome, Chuo-ku, Tokyo
	Residential	6-18, Kyobashi 3-chome, Chuo-ku, Tokyo	
Access		A one-minute walk from Kyobashi Station on the Tokyo Metro Ginza Line	
Use		Office/Retail	
Type of Ownership		Land: Ownership and leasehold (right of lease) Building: Unit Ownership (*1)	
Site Area (registered)	Land	Total site area	547.10m ²
		Site area to be acquired by JPR	130.38m ²
		Net site area for which JPR has leasehold (right of lease)	416.72m ²
	Bldg.	Gross floor space of the entire building	4,419.79m ²
Type of Structure (registered)		S・SRC, B1/10F	
Completion Date		January 1981	
Architecture and Design		Nishimatsu Construction Co., Ltd.	
Construction		Nishimatsu Construction Co., Ltd.	
Building Construction Authorization Agency		Chuo Ward, Tokyo	
Agency to Prepare Building Situation Appraisal Report		Shimizu Corporation	
Building Specifications	Leasable Floor Space	377.02m ²	(Standard Floor)
	Ceiling Height	2,420mm	(Standard Floor)
	Air Conditioning System	Individual systems	
	Type of Flooring	OA-compatible floor	
Appraisal	Appraisal Method	Appraisal conducted by Japan Real Estate Institute.	
	Appraisal Value	5,250 million yen	
	Appraisal Date	November 30, 2009	
Probable Maximum Loss		7.7% (based on the earthquake risk assessment report prepared by the Sompo Japan Risk Management, Inc.) PML (Probable Maximum Loss) refers to a percentage, of expected damages equi to probably not exceeding 90% caused if a maximum-level earthquake happens during an assumed period for the economic life of a building to the procurement cost for restoring those expected damages. The expected period for the economic life of a building is 50 years, which is the useful life of a standard building. The expected maximum-level earthquake here means an earthquake that happens once every 50 years with a 10% probability. This means that this level of earthquake statistically happens once every 475 years with an annual exceeding probability of 0.211%.	
Collateral		None	
Number of Tenants		2	
Major Tenant		INAX Corporation	
Total Rental Revenue (annual) (*2)		Not disclosed	
Lease and Guarantee Deposits (*2)		Not disclosed	
Total Leasable Floor Space (*3)		3,499.31m ²	
Total Leased Floor Space (*3)		3,499.31m ²	
Occupancy Rate (*3)		100%	
Assumed NOI (NOI Return) (*4)		282 million yen (5.4%)	
Remarks		None	

(*1) JPR has acquired all of the unit ownerships for this property, and there are no other sectional owners.

(*2) Figures have not been entered as JPR judged that they cannot be disclosed due to unavoidable circumstances, because the major tenant has not agreed to the disclosure.

(*3) The figures as of the date of the contract have been entered. Furthermore, regarding total leasable floor space and total leased floor space, the sum of the areas based on the leasing contract as of the contract date have been recorded.

(*4) The assumed NOI is an estimate for the 12 months in which the property acquisition was made and is exclusive of extraordinary factors (the assumed NOI is not for the current fiscal period under review), and is made under the following assumptions.

(1) The occupancy rate is 100%.

(2) Taxes and public dues have been tentatively calculated based on the taxable income of fiscal year 2009.

4. Aim of Property Acquisition

JPR revised the JPR Asset Management Guidelines, its standards for portfolio management, on December 24, 2009 to demonstrate focused investment in office buildings in Tokyo, and has worked to select properties that would suit the revised standards.

The Kyobashi area where the Tokyo Tatemono Kyobashi Building is located is in close proximity to Yaesu, Nihonbashi and Ginza, and thus has long seen solid demand for office space. Moreover, it has become an area that attracts attention, as a number of large-scale redevelopment projects are currently being undertaken and the potential of the entire area is expected to be significantly enhanced in the near future. In particular, the property is situated in the center of the area, located one-minute walk from Kyobashi Station on the Tokyo Metro Ginza Line, and faces Chuo-dori Street. As such, the property features excellent visibility from the direction of Ginza, the central commercial area in Japan. With this and other competitive advantages, JPR highly evaluates the property as a blue-chip building that meets the fundamental policy in the JPR Asset Management Guidelines.

In addition, JPR believes that the property is currently utilized in a way that is appropriate for its regional and locational characteristics, as INAX Corporation, its major tenant, uses it as an office complex with a showroom.

JPR will continue to pursue the construction of a portfolio that places a particular emphasis on office buildings in the Tokyo area.

5. Seller Profile

Company Name	Tokyo Tatemono Co., Ltd.	
Head Office Address	9-9, Yaesu 1-chome, Chuo-ku, Tokyo	
Representative	Makoto Hatanaka, President and Representative Director	
Capital	77,181 million yen (as of December 31, 2008)	
Principal Activities	Real estate business	
Establishment	October 1, 1896	
Total Assets	900,272 million yen (as of December 31, 2008)	
Net Assets	213,894 million yen (as of December 31, 2008)	
Major Shareholders and Ratio of Shareholding (as of December 31, 2008)	Shareholders	Ratio of Shareholding
	Japan Trustee Services Bank, Ltd. (trust account)	8.88%
	Japan Trustee Services Bank, Ltd. (trust account 4G)	5.57%
	The Master Trust Bank of Japan, Ltd. (trust account)	4.92%
	Sompo Japan Insurance Inc.	3.30%
Meiji Yasuda Life Insurance Company	3.18%	
Relationship with JPR and the Asset Manager		

Capital Relationship	As of June 30, 2009, Tokyo Tatemono Co., Ltd. (Tokyo Tatemono) owns JPR's investment units equivalent to 4.68% of the issued number of the investment units issued. In addition, Tokyo Tatemono owns 40% of the issued number of shares issued of JPR's asset management company.
Personnel Relationship	As of the end of December 2009, eight of the officers and employees of JPR's asset management company (excluding part-time directors) are those seconded from Tokyo Tatemono.
Business Relationship	JPR and/or the asset management company had no transaction in terms of property acquisition or property sale with Tokyo Tatemono in the fiscal period ended December 2009.
Related Party or Not	Tokyo Tatemono does not fall within the definition of a related party of JPR. Tokyo Tatemono is a major shareholder of the asset management company.
Other	Tokyo Tatemono is a shareholder of JPR's asset management company, Tokyo Realty Investment Management, Inc. (TRIM), and falls within the definition of an interested party as stipulated in the rules and regulations prescribed by JPR's Board of Directors. Accordingly, JPR's Board of Directors has provided its authorization to TRIM before entering into an agreement with Tokyo Tatemono. Interested parties differ from related parties as defined in the Enforcement Order for Investment Trusts and Investment Corporations Law and Tokyo Tatemono does not fall within the definition of related parties.

6. Profile of Previous Owners

- (1) Property for acquisition with block number 6-6 Kyobashi 3-chome and building number 6-7-1 Kyobashi 3-chome

Previous Owner	Owners before Previous Owner
1) Company name Tokyo Tatemono Co., Ltd. 2) Relationship with JPR and asset manager Major shareholder of JPR's asset manager 3) Acquisition background, reason, etc. Acquired for the purpose of investment and management 4) Acquisition price (including related expenses) Omitted as the property has been owned for more than a year 5) Acquisition Date May 1999	Parties with which no special interest relationship exists

- (2) Property for acquisition with block number 6-7 Kyobashi 3-chome and building number 6-7-2 Kyobashi 3-chome

Previous Owner	Owners before Previous Owner

1) Company name Tokyo Tatemono Co., Ltd. 2) Relationship with JPR and asset manager Major shareholder of JPR's asset manager 3) Acquisition background, reason, etc. Acquired for the purpose of investment and management 4) Acquisition price (including related expenses) Omitted as the property has been owned for more than a year 5) Acquisition Date April 1981	None
--	------

7. Sales Agent

No sales agent is involved in the transaction.

8. Outlook

With regard to the operating forecasts for the 17th fiscal period (fiscal period ending June 2010), please refer to the press release "Notice Concerning Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010" dated January 21, 2010.

[Attachments]

- Reference 1 Real estate portfolio after the purchase of this property and the sale of JPR Nagoya Sakae Building

- Reference 2 Photograph of the Tokyo Tatemono Kyobashi Building

Reference 1

Real estate portfolio after the purchase of this property and the sake if JPR Nagoya Sakae Building

Area	Type	Property Name	Location	Acquired	Acquisition Price (yen in millions) (Note1)	% of Total (Note2)
Tokyo CBDs	Office	Kanematsu Bldg.	Chuo-ku, Tokyo	Dec. 2001	16,276	5.0%
	Office	Kanematsu Bldg. Annex	Chuo-ku, Tokyo	Dec. 2001	2,874	0.9%
	Office	JPR Ningyo-cho Bldg.	Chuo-ku, Tokyo	Nov. 2001	2,100	0.6%
	Office	Shin-Kojimachi Bldg.	Chiyoda-ku, Tokyo	Nov. 2001 Nov. 2002 Nov. 2004	2,420	0.7%
	Office	JPR Crest Takebashi Bldg.	Chiyoda-ku, Tokyo	Jun. 2002	4,000	1.2%
	Office	MS Shibaura Bldg.	Minato-ku, Tokyo	Mar. 2003	11,200	3.4%
	Office	Gotanda First Bldg.	Shinagawa-ku, Tokyo	Jul. 2003	2,920	0.9%
	Office	Fukuoka Bldg.	Chuo-ku, Tokyo	Oct. 2003 Apr. 2005	2,920	0.9%
	Office	JPR Ichigaya Bldg.	Chiyoda-ku, Tokyo	May 2004	5,100	1.6%
	Office	Oval Court Ohsaki Mark West	Shinagawa-ku, Tokyo	Jun. 2004	3,500	1.1%
	Office	Shinjuku Square Tower	Shinjuku-ku, Tokyo	Jul. 2004 Sep. 2008	10,180	3.1%
	Office	BYGS Shinjuku Bldg.	Shinjuku-ku, Tokyo	Nov. 2004 Apr. 2005	11,821	3.6%
	Office	Across Shinkawa Bldg. Annex	Chuo-ku, Tokyo	Nov. 2004	710	0.2%
	Office	Shinjuku Center Bldg.	Shinjuku-ku, Tokyo	Mar. 2008	21,000	6.4%
	Office	Minami Azabu Bldg.	Minato-ku, Tokyo	Jul. 2008	3,760	1.2%
	Office	Shinagawa Canal Bldg.	Minato-ku, Tokyo	Dec. 2008	1,870	0.6%
	Office	Rokubancho Bldg.	Chiyoda-ku, Tokyo	Dec. 2009	2,800	0.9%
	Office	Ryoshin Harajuku Bldg.	Shibuya-ku, Tokyo	Dec. 2009	8,400	2.6%
	Office	Tokyo Tatemono Kyobashi Bldg.	Chuo-ku, Tokyo	Feb. 2010(planned)	5,250	1.6%
	Office	JPR Sendagaya Bldg.	Shibuya-ku, Tokyo	May. 2010 (planned)	15,050 (Note3)	4.6%
	Retail	JPR Shibuya Tower Records Bldg.	Shibuya-ku, Tokyo	Jun. 2003	12,000	3.7%
	Retail	JPR Daikanyama	Shibuya-ku, Tokyo	Oct. 2004	2,160	0.7%
	Retail	JPR Jingumae 432	Shibuya-ku, Tokyo	Mar. 2006	4,460 (Note4)	1.4%
Retail	Shinjuku Sanhome East Bldg.	Shinjuku-ku, Tokyo	Mar. 2007 Apr. 2008	2,740	0.8%	
Retail	Yurakucho Ekimae Building (Yurakucho Itocia)	Chiyoda-ku, Tokyo	Aug. 2008	3,400	1.0%	
Subtotal					158,911	48.7%
Greater Tokyo	Office	Arca East	Sumida-ku, Tokyo	Nov. 2001	5,880	1.8%
	Office	JPR Chiba Bldg.	Chiba, Chiba	Dec. 2001	2,350	0.7%
	Office	JPR Yokohama Nihon Odori Bldg.	Yokohama, Kanagawa	Nov. 2001	2,927	0.9%
	Office	Shinyokohama 2nd Center Bldg.	Yokohama, Kanagawa	Sep. 2002	920	0.3%
	Office	Kawaguchi Center Bldg.	Kawaguchi, Saitama	Feb. 2004	8,100	2.5%
	Office	JPR Ueno East Bldg.	Taito-ku, Tokyo	Mar. 2004	3,250	1.0%
	Office	Tachikawa Business Center Bldg.	Tachikawa, Tokyo	Sep. 2005 Feb. 2007	3,188	1.0%
	Office	Rise Arena Bldg.	Toshima-ku, Tokyo	Mar. 2007	5,831	1.8%

Area	Type	Property Name	Location	Acquired	Acquisition Price (yen in millions) (Note1)	% of Total (Note2)
Greater Tokyo	Office	Yume-ooka Office Tower	Yokohama, Kanagawa	Jul. 2007	6,510	2.0%
	Office	Olinas Tower	Sumida-ku, Tokyo	Jun. 2009	31,300	9.6%
	Retail	Tanashi ASTA	Nishitokyo, Tokyo	Nov. 2001	10,200	3.1%
	Retail	The Cupo-la Main Bldg.	Kawaguchi, Saitama	Mar. 2006	2,100	0.6%
	Retail	JPR Musashikosugi Bldg.	Kawasaki, Kanagawa	Sep. 2006	7,260	2.2%
	Retail	Musashiurawa Shopping Square	Saitama, Saitama	Mar. 2007	4,335	1.3%
	Retail	Kawasaki Dice Bldg.	Kawasaki, Kanagawa	Apr. 2007	15,080	4.6%
	Subtotal					109,231
Other Cities	Office	Niigata Ekinan Center Bldg.	Niigata, Niigata	Nov. 2001	2,140	0.7%
	Office	Tokyo Tatemono Honmachi Bldg.	Osaka, Osaka	Nov. 2001	4,150	1.3%
	Office	JPR Hakata Bldg.	Fukuoka, Fukuoka	Nov. 2001	2,900	0.9%
	Office	JPR Naha Bldg.	Naha, Okinawa	Nov. 2001	1,560	0.5%
	Office	Sompo Japan Sendai Bldg.	Sendai, Miyagi	Jun. 2002	3,150	1.0%
	Office	Sompo Japan Wakayama Bldg.	Wakayama, Wakayama	Jun. 2002	1,670	0.5%
	Office	Tenjin 121 Bldg.	Fukuoka, Fukuoka	Jun. 2002	2,810	0.9%
	Office	JPR Dojima Bldg.	Osaka, Osaka	Jan. 2004	2,140	0.7%
	Office	JPR Hakata Chuo Bldg.	Fukuoka, Fukuoka	Jun. 2004	1,920	0.6%
	Office	Mitsubishi UFJ Lease & Finance Nagoya Head Office Bldg.	Nagoya, Aichi	Mar. 2005	4,137	1.3%
	Retail	JPR Umeda Loft Bldg.	Osaka, Osaka	May 2003 Jul. 2003	13,000	4.0%
	Retail	Benetton Shinsaibashi Bldg.	Osaka, Osaka	May 2005	5,430	1.7%
	Retail	Housing Design Center Kobe	Kobe, Hyogo	Sep. 2005	7,220	2.2%
	Retail	JPR Chayamachi Bldg.	Osaka, Osaka	Aug. 2006	6,000	1.8%
	Subtotal					58,227
Total					326,369	100.0%

(Note 1) The “Acquisition Price” is the amount identified in the purchase agreement and does not include acquisition costs and consumption tax. The “Acquisition Price” is rounded down to the million.

(Note 2) Percentages are rounded to the first decimal point.

(Note 3) The acquisition price of JPR Sendagaya Bldg. is subject to revision at the maximum of 16,500 million yen based on a predetermined formula in the event profitability improves as a result of efforts by the seller to attract tenants, etc.

(Note 4) A portion of land of JPR Jingumae 432 is scheduled to be transferred for 301,650 thousand yen until March, 2010.

Reference 2

Photograph of the Tokyo Tatemono Kyobashi Building

