

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	新麴町ビル	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	品川チャンネルビル	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。

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 Sale (Conclusion of Basic Contract)** **“JPR Nagoya Sakae Building”**

Japan Prime Realty Investment Corporation (JPR) today announced that it has decided to sell JPR Nagoya Sakae Building as outlined below, and concluded the basic contract (the Contract) that provides for fundamental issues concerning the sale of the property.

### Details

#### **1. Reason for Sale**

JPR has decided to sell the JPR Nagoya Sakae Building based on the judgment that, from the perspectives of focused investment in office buildings in Tokyo and of portfolio management over a medium to long term, it is effective to use the funds from the sale of the property to acquire office buildings in Tokyo.

#### **2. Sale Details**

1) Asset Type	Real estate
2) Property Name	JPR Nagoya Sakae Building
3) Acquisition Date	September 1, 2003
4) Sale Price	4,937,296,337 yen (excluding settlement amount equivalent to property tax and city planning tax, consumption tax and other expenses)
5) Book Value	4,448,639,132 yen (book value as of December 31, 2009)
6) Difference between Sale Price and Book Value	488,657,205 yen (the difference between 4 and 5) (*1)
7) Date of Basic Contract	January 21, 2010
8) Date of Purchase and Sale Agreement	To be concluded by March 6, 2010 (planned)(*2)

9) Delivery Date	To be conclude by March 31, 2010 (planned)
10) Buyer	A general operating company in Japan
11) Sale Method	Real estate is sold to the buyer.
12) Payment Method	Payment of 500 million yen as a deposit and payment of the balance at the time of delivery
13) Use of Proceeds	Acquisition of specific property, etc.

(\*1) Note that this reference data is calculated by using the book value as of December 31, 2009 and may differ from the actual value at the time of sale.

(\*2) In the case when the purchase and sale agreement cannot be concluded due to the Contract not being executed by either party, the other has the right to charge the party an amount equivalent to 20% of the sale price in the event it fails to execute the Contract.

### 3. Details of Property for Sale

Condition of Site		In close proximity to Sakae Station on the Nagoya City Subway Higashiyama and Meijo Lines		
Asset Type (*1)		(1) Real estate (2) Real estate	Acquisition Price	(1) 4,300 million yen (2) 250 million yen
Acquisition Date		September 1, 2003	Appraisal Value (*2)	5,000 million yen (as of December 31, 2009)
Land	Location	(1) 24-24, Nishiki 3-chome, Naka-ku, Nagoya-shi, Aichi (2) 24-27, Nishiki 3-chome, Naka-ku, Nagoya-shi, Aichi	Site Area	Total Site Area (1) 761.84m <sup>2</sup> (2) 230.47m <sup>2</sup>
	Ownership	Ownership		JPR's Portion (1) 761.84m <sup>2</sup> (2) 230.47m <sup>2</sup>
Bldg.	Structure/Floor	(1) S, flat roof, B1/11F (2) S/light-weight S, zinc galvanizing flat building and annex building	Floor Space	Total Bldg. (1) 7,174.31m <sup>2</sup> (2) 165.87m <sup>2</sup>
	Ownership	Ownership		JPR's Portion (1) 7,174.31m <sup>2</sup> (2) 165.87m <sup>2</sup>
	Total Leasable Floor Space	5,461.90m <sup>2</sup> (as of December 31, 2009)	Construction Completion Date	(1) January 2003 (2) December 1986
	Total Leased Floor Space	4,657.44m <sup>2</sup> (as of December 31, 2009)	Use	(1) Office (2) Parking lot on separate site from (1)
	Major Tenants	Giorgio Armani Japan Co., Ltd., NOVARESE, Inc., Takami Corporation		
Number of Tenants	17			
Total Rental Revenue (annual)	354 million (annualized amount of the sum of rents and other revenues based on lease contracts as of December 31, 2009)			
Lease and Guarantee Deposits	339 million yen (amount of lease and guarantee deposits based on lease contracts as of December 31, 2009)			
Occupancy Rate	85.3% (as of December 31, 2009)			

(\*1) (1) represents the JPR Nagoya Sakae Building and its site, while (2) represents the parking lot on a separate site of the Nagoya Sakae Building

(\*2) The appraisal value has been provided by Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.

(\*3) The Probable Maximum Loss (PML) figure is based on the earthquake risk report issued by Sompo Japan Risk Management, Inc. Figures are rounded to the first decimal point.

### 4. Buyer Profile

At the request of the buyer, the profile of the buyer is not disclosed. The buyer neither falls within the definition of a related party as identified in the Investment Trusts and Investment Corporations Law Enforcement Order, nor within the definition of an interested party as stipulated in the rules and

regulations prescribed by JPR's Board of Directors.

## **5. Broker**

At the request of the broker, the profile of the broker or the brokerage fee is not disclosed. The broker neither falls within the definition of a related party as identified in the Investment Trusts and Investment Corporations Law Enforcement Order, nor within the definition of an interested party as stipulated in the rules and regulations prescribed by JPR's Board of Directors.

## **6. Outlook**

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

## **[Attachments]**

Reference Real estate portfolio after the sale of this property and the purchase of Tokyo Tatemono Kyobashi Building

## Reference

Real estate portfolio after the sale of this property and the purchase of Tokyo Tatemono Kyobashi 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 Sanchome 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%	
<b>Subtotal</b>					<b>158,911</b>	<b>48.7%</b>
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%
	<b>Subtotal</b>					<b>109,231</b>
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%
	<b>Subtotal</b>					<b>58,227</b>
<b>Total</b>					<b>326,369</b>	<b>100.0%</b>

(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.