

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

### 資産の入れ替え等一連の諸施策について

本投資法人は、投資法人規約に定める資産運用の投資態度に基づき、資産入れ替え等の一連の諸施策を実施することと致しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 資産入れ替え等の諸施策の目的

昨年の米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場における信用収縮により、日本の金融市場、不動産市場に大きな混乱が生じており、順調に成長を遂げてきた J-R E I T 市場においても、投資口価格が大幅に下落するなど今までにない困難に直面しています。

一方、オフィスビルの賃貸市場においては、空室率の上昇や一部賃料の下落などの不安定要因はあるものの、本投資法人が保有するオフィスビルについては底堅く、また、駅前立地の商業施設においても、収益は堅調に推移しております。

しかしながら、物件によっては経済情勢の変動や賃貸市場の需給動向の悪化により、収益上の変動が想定されます。

本投資法人は、上記のような厳しい環境下においても賃貸市場の変動等の影響を極小化し、安定的な収益の維持・拡大を目指すとともに、中長期的に優良なポートフォリオ構築が投資主価値の回復と今後の成長への基盤づくりに不可欠であると判断し、地方、商業施設から東京、オフィスビルへの資産の入れ替え、地方(名古屋)物件を裏付資産とする優先出資証券の売却、取得中止等を実施することといたしました。

この一連の資産入れ替え等においては、本投資法人が次のステージへ向けての新たな一歩を踏み出すため、スポンサー企業によるサポートを得て、具体的には下記のような施策を実施いたします。

本投資法人は、今後も東京圏のオフィスビル比率を高め、より安定的で、成長力のあるポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指してまいります。

#### 2. 資産入れ替え等の諸施策の概要

本投資法人は、上記目的を達成するため、以下の具体的施策を実施いたします。

- (1) 経済環境の激変により空室が長期化している地方商業施設(仙台)「シュトラッセ一番町」の売却

- (2) 不動産市場において大きな変動が生じている地方（名古屋）物件を裏付資産とする「名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券」の既存保有持分の売却並びに取得予定持分の取得中止
- (3) 地方物件の比率低下及び予定した配当の維持を企図した「明治安田生命大阪梅田ビル」の売却
- (4) 東京圏への投資比率の増大及び収益力の強化、成長を企図する超高層事務所ビル「オリナスタワー」の取得
- (5) 一連の資産入れ替え及び今後の本投資法人の安定性、成長性を実現するための資金調達

※詳細については、本日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（シュトラッセ一番町）」、本日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券 優先出資持分 3%）」、本日付「資産の取得中止に関するお知らせ（名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券 優先出資持分 12%及び25%）」、本日付「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）」、本日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（オリナスタワー）」、及び平成21年6月24日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご覧ください。

### 3. 今後の見通し

本件による平成21年6月期の運用状況の見通しの変更については、本日付「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。

#### 【ご参考：ポートフォリオの用途分散・地域分散の推移】

	平成20年12月期末	平成21年6月期末（予定）
事務所ビル	64.5%	68.1%
商業施設	35.5%	31.9%
東京都心・東京周辺部	73.2%	79.0%
地方	26.8%	21.0%

上記比率は取得価格をベースに各決算期末時点での比率を算出しています。

また、平成22年5月取得予定のJPR千駄ヶ谷ビルは除外しています。

【添付資料】上記2.(1)から(4)の施策実施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	5.2%	
	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	0.7%	
	事務所	A-4	新趣町ビル	H13. 11. 16/ H14. 11. 21/ H16. 11. 12	2,420	0.8%	
	事務所	A-5	J P R クレスト竹橋ビル	H14. 6. 21	4,000	1.3%	
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15. 3. 28	11,200	3.6%	
	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	3.2%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16. 11. 9/ H17. 4. 12	11,821	3.8%	
	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	6.7%	
	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-	J P R 千駄ヶ谷4丁目ビル (注3)	H22. 5 (予定)	(注4) 15,050	4.8%	
	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	3.8%	
	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432	H18. 3. 24	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	0.9%		
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	1.1%		
東京都心部 計					142,461	45.3%	
東京 周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13. 11. 16	5,880	1.9%	
	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	2.6%	
	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	1.9%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19. 7. 10	6,510	2.1%	
	事務所	B-11	オリナスタワー	H21. 6 (予定)	31,300	10.0%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13. 11. 16	10,200	3.2%	
	商業施設	B-3	キュボ・ラ本館棟	H18. 3. 31	2,100	0.7%	
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	H18. 9. 28	7,260	2.3%	
	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	1.4%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19. 4. 12	15,080	4.8%	
	東京周辺部 計					109,231	34.7%

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-2	明治安田生命大阪梅田ビル	(売却)			
	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-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550	1.4%	
	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%	
	事務所	優先出資証券	名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券	(売却・取得中止)			
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.1%	
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	(売却)			
	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	2.3%	
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.9%	
	地方計					62,777	20.0%
	合計					314,469	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) (仮称)千駄ヶ谷4丁目ビルは、平成20年5月に「JPR千駄ヶ谷4丁目ビル」に名称変更しています。取得時期は平成22年5月の予定です。

(注4) JPR千駄ヶ谷4丁目ビルの取得価格は、今後売主によるテナント誘致等により収益性が向上した場合には、165億円を上限に、一定の算定方法を用いて変更する場合があります。