

平成 22 年 5 月 26 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

### 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」で公表しました「JPR 千駄ヶ谷ビル」(※1) の取得につきまして、下記の通り、取得価格及び取得日等が確定したのでお知らせいたします。

(※1) 平成 20 年 6 月 30 日の公表時における名称は「(仮称) 千駄ヶ谷 4 丁目ビル」でしたが、その後「JPR 千駄ヶ谷ビル」に変更しました。詳しくは平成 21 年 3 月 9 日付「取得予定資産の名称決定に関するお知らせ」をご覧ください。

### 記

#### 1. 確定内容

確定内容は次の通りです。

	平成 20 年 6 月 30 日付 「資産の取得（契約締結）に 関するお知らせ」の内容	確定後の内容		
2. 取得の概要				
(3) 取得価格	15,050 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合には、16,500 百万円を上限に、一定の算定方法を用いて取得価格の変更を行うことがあります。	15,050 百万円（ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。）		
(5) 取得日	平成 22 年 5 月（予定）	平成 22 年 5 月 31 日（予定）		
(7) 取得資金	未定	投資法人債発行による手取金、借入金及び自己資金		
3. 取得予定資産の内容				
所在地	登記簿上の表示	建物	建設中につき未定	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 23 番地 2 他
	住居表示		建設中につき未定	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 23 番 5 号

面積	建物	延床面積	8,146.53 m <sup>2</sup> (2,464.33 坪) (確認済証上の表示)	7,683.19 m <sup>2</sup> (2,324.16 坪) (登記簿上の表示)
竣工時期			平成 21 年 5 月 (予定)	平成 21 年 5 月 18 日 (登記簿上の表示)
建物状況報告書作成機関			なし	株式会社イー・アール・エス (調査年月:平成 22 年 4 月)
鑑定評価	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる調査報告		株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価
	評価額	15,100 百万円		11,000 百万円
	価格時点	平成 20 年 6 月 1 日		平成 22 年 5 月 1 日
地震 PML (※)			13.6% (株式会社篠塚研究所による地震リスク評価報告書に基づく)	4.7% (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)
総賃貸可能面積			6,176.28 m <sup>2</sup>	6,177.74 m <sup>2</sup>

(※) 平成 20 年 8 月 18 日付で公表した「地震リスク分析における予想最大損失率 (PML 値) 評価会社変更のお知らせ」をご覧ください。

## 2. 取得の意義

本投資法人は、投資法人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、東京都心部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・充実を図る目的で、平成 20 年 6 月 30 日に本物件の取得を決定しました。その後、世界的な金融市場における信用収縮により、日本の不動産市場にも大きな混乱が生じ、現状では本物件の取得価格と鑑定評価額との間に乖離が生じています。しかしながら、本物件は東京都心部のオフィスビルであり、中長期的に賃料の上昇及び物件価値の上昇が期待できる物件であることから、予定通り取得することといたしました。なお、本投資法人は本物件取得に際して特に以下の点を評価しました。

### ① 立地

本物件が位置する千駄ヶ谷エリアは、JR「千駄ヶ谷」駅・「代々木」駅、都営地下鉄大江戸線「国立競技場」駅・「代々木」駅、新しく開業した東京メトロ副都心線「北参道」駅が利用可能であり、交通アクセスが優れたエリアです。

### ② 建物スペック

本物件は最新の基本設備を装備することで、800 m<sup>2</sup>超の基準階面積を有することから、周辺のオフィスビルと比較して規模・設備の面で優位性があると考えています。

## 3. 取得先の概要 (参考)

本物件の取得先は、平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得 (契約締結) に関するお知らせ」のとおり、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。従いまして、本投資法人と取得先との契約締結にあたっては本投資法人の役員会の事前承認を得ております。また、今回、上記「2. 取得の意義」に記載のとおり、契約締結時からの環境変化及びこれに伴う鑑定評価額の低下について、その詳細を本投資法人の役員会へ説明し、本物件を予定通り取得することについての報告を行っております。

[平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」より転記]

商号	千駄ヶ谷開発特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	堀川朋善
資本金	3,227,100,000円（特定資本金および優先資本金の額）
主要株主	東京建物株式会社
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
本投資法人及び 資産運用会社との関係	当該取得先は、東京建物株式会社が優先出資及び資産運用受託を行っている「資産の流動化に関する法律」で定める特定目的会社です。したがって、当該取得先の意思決定に東京建物株式会社が影響を与えています。 東京建物株式会社は、本投資法人の資産運用会社である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（以下「TRIM」といいます。）の株主であり、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、取得にあたりTRIMは本投資法人の役員会による事前承認を得ています。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よる「利害関係人等」とは異なります。

4. 運用状況への影響

本物件の取得による平成 22 年 6 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

May 26, 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

Japan Prime Realty Investment Corporation (JPR) today announced it has determined the acquisition price, acquisition date and other details as follows in relation to the acquisition of JPR Sendagaya Building (\*1) that it had announced in the press release “Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract)” dated June 30, 2008.

(\*1) Note that the name of the property at the time of announcement on June 30, 2008 was “Sendagaya Yonchome Building (tentative name),” but JPR subsequently changed the name to “JPR Sendagaya Building.” For more details, please refer to the press release “Notice Concerning Property Acquisition (Decision of Property Name)” dated March 9, 2009.

#### 1. Determined Details

Determined details are below.

	Content of Press Release “Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract)” dated June 30, 2008	Content After Determination
2. Acquisition Details		
(3) Acquisition Price	¥15,050 million (excluding acquisition costs, consumption tax and other expenses) In the event profitability improves as a result of efforts by the seller to attract tenants, etc. the acquisition price is subject to revision at the maximum of 16,500 million yen based on a predetermined formula.	¥15,050 million (excluding acquisition costs, consumption tax and other expenses)

(5) Acquisition Date		May 2010 (planned)	May 31, 2010 (planned)	
(7) Funding		To be determined	Proceeds from issuance of corporate bonds, debt funding and cash on hand	
3. Details of Property for Planned Acquisition				
Location	Registered	Bldg.	To be determined	23-2 and others Sendagaya 4-chome, Shibuya-ku, Tokyo
	Residential		To be determined	23-5 Sendagaya 4-chome, Shibuya-ku, Tokyo
Site Area	Bldg.	Gross floor area	8,146.53m <sup>2</sup> (confirmation certificate indication)	7,683.19m <sup>2</sup> (registered indication)
Completion Date		May 2009 (planned)	May 18, 2009 (registered indication)	
Agency to Prepare Building Situation Appraisal Report		None	Engineering & Risk Services Corporation (preparation date: April 2010)	
Appraisal	Appraiser		HIRO & REAS network, Inc.	HIRO & REAS network, Inc.
	Appraisal value		¥15,100 million	¥11,000 million
	Appraisal date		June 1, 2008	May 1, 2010
Probable Maximum Loss (*)		13.6% (based on the earthquake risk assessment report prepared by the Shinozuka Research Institute)	4.7% (based on the earthquake risk report issued by Sompo Japan Risk Management, Inc.)	
Total Leasable Floor Area		6,176.28m <sup>2</sup>	6,177.74m <sup>2</sup>	

(\*) Please refer to the press release “Notice Concerning Change in PML Assessment Company” dated August 18, 2008.

## 2. Significance of Acquisition

JPR decided to acquire the property on June 30, 2008 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. Subsequently, due to the credit crunch in the global financial market, there has been great turmoil in the Japanese real estate market, and thus there is a difference between the acquisition price and appraisal value of the property. However, since the property is an office building in Tokyo CBDs and an increase in mid- to long-term rent and property value can be expected, JPR decided to acquire the property as planned. In deciding on the acquisition, JPR particularly appreciated the following points.

### (1) Location

The Sendagaya area where the property is situated a convenient location in terms of transportation with access to JR Sendagaya and Yoyogi Stations, Kokuritsu-Kyogijo and Yoyogi Stations on the Toei Subway Oedo Line and Kita-sando Station on the recently opened Tokyo Metro Fukutoshin Line.

## (2) Building Specifications

In view of the property being equipped with the latest fundamental facilities and having standard floor areas of over 800m<sup>2</sup>, JPR evaluates the property to have advantages in terms of size and facilities over office buildings in the surrounding area.

## 3. Seller Profile (reference)

As indicated in the press release “Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract)” dated June 30, 2008, the seller of the property falls within the scope of interested parties as defined in the rules of JPR’s Board of Directors. Therefore, authorization from JPR’s Board of Directors was obtained before the conclusion of the contract between JPR and the seller. In addition, regarding the change of the environment since the conclusion of the contract and the associated decrease in appraisal value as indicated in above “2. Significance of Acquisition,” the details were explained to JPR’s Board of Directors and reported that JPR will acquire the property as planned.

[Posting from Press Release “Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract)” dated June 30, 2008]

Company Name	Sendagaya Kaihatsu Tokutei Mokuteki Kaisha
Head Office Address	1-11 Jimbo-cho, Kanda, Chiyoda-ku, Tokyo (within Sakura & Co. office)
Representative	Tomoyoshi Horikawa
Capital	¥3,227,100,000 (sum total of specified capital and preferred capital)
Major Shareholder	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
Principal Activities	Transfer of specified assets in accordance with asset liquidation plans based on the Law Concerning Asset Liquidation, and management and disposal thereof
Relationship with JPR and its Asset Management Company	The seller is a tokutei mokuteki kaisha (special purpose company established in accordance with the Law Concerning Asset Liquidation). Tokyo Tatemono Co., Ltd. has made preferred investment into and is entrusted with asset management from the seller. Accordingly, Tokyo Tatemono Co., Ltd. has certain influence on the decisions made by the seller. Tokyo Tatemono Co., Ltd. is a shareholder of JPR’s asset management company, Tokyo Realty Investment Management, Inc. (TRIM), and falls within the scope of interested parties as defined in the rules of JPR’s Board of Directors. JPR’s Board of Directors has provided its authorization to TRIM for this acquisition in advance. Interested parties differ from related parties as defined in the Enforcement Order of the Law Concerning Investment Trusts and Investment Corporations.

## 4. Outlook

Operating forecast for JPR’s 17th fiscal period (the six months ending June 30, 2010) remain unchanged.