

平成 21 年 2 月 17 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

資産の取得中止に関するお知らせ

本投資法人は、本日、平成 19 年 3 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「(仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟」（以下、本物件といたします。）に関し、下記の通り資産の取得中止を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得中止の経緯及び理由

(1) 本物件取得決定時の理由

本物件の位置する大阪市北浜地区は、金融機関等が集中する大阪有数のビジネス街であるとともに、近年はマンション開発が盛んに行われており人口が増加傾向にありました。本物件と一体開発されているマンションは総戸数 465 戸の大規模プロジェクトであり、地下鉄出入口とも直結しているなど商業施設の需要が見込まれ、取得契約締結時点で 3 階～6 階のテナントが決定しており、競争力の高い商業施設と評価していました。

また、建物竣工を引渡しの条件とし、建物完工、スケジュール遅延等のリスクについては極小化していました。

(2) 本物件取得中止の理由

本投資法人が取得を決定した平成 19 年 3 月時点では、金融市場、不動産市場、J-REIT 市場、商業市場ともに堅調に推移していましたが、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、日本の不動産市場にも大きな混乱が生じており、現時点では J-REIT 市場（投資口価格）も低迷しているほか、金融環境も悪化しております。

金融市場の混乱の影響は、日本の消費や商業に対しても及んできており、大阪地区においては、昨年春以降、百貨店の売上が大幅に落ち込み業界の再編が起るなど同地区における商業環境、テナントのリーシング環境も激変する状況となっています。

このような状況下、本物件については、契約時の想定 NOI と現状での想定 NOI との乖離が生じ、またそれらにより取得価格と鑑定機関による調査価格の乖離についても大きくなるのが判明したため、本投資法人では、市況回復及び回復までの期間について検討を行い

ましたが、客観的かつ具体的には見通しが立てられない環境であり、昨今の資金調達環境をも勘案し、売主と種々交渉の結果、違約金が発生することとはなるものの、取得を中止することが投資家の皆様の利益に資すると判断し、今般、売主と合意解約することに至ったものです。なお、本物件の売主である三洋ホームズ株式会社他 9 社は、いずれも本投資法人と特別な利害関係にある者以外の第三者です。

2. 取得中止に伴う違約金の発生

本投資法人が本物件の取得を中止することに伴い、本物件に係る売買契約に定める売買代金(9,500,000,000円)の20%相当額1,900,000,000円を違約金として支払うことにつき、売主と合意に至りましたので、合意解約書を締結し、違約金を支払いました。

なお、売買代金の20%相当額を違約金とする本売買契約上の規定は双務的なもので、不動産取引において特殊なものではなく、合理性のあるものと判断しております。

また、本物件の仲介手数料として、別途仲介手数料が発生しますが、仲介先の意向により開示しておりません。仲介会社は、特別な利害関係のある者以外の第三者です。

3. 今後の見通し

平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)の運用状況の見通しにつきましては、本日付「平成20年12月期(平成20年7月1日～平成20年12月31日)決算短信」をご覧ください。

上記違約金及び仲介手数料等の支払いにより、平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)の分配金が大幅に減少する見込みとなり、投資主の皆様には多大なるご迷惑をおかけすることとなり、誠に申し訳ございません。心よりお詫び申し上げます。

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。

【添付資料】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	5.5%	
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	1.0%	
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.7%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.8%	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.3%	
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	3.8%	
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	1.0%	
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	1.0%	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.7%	
	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	1.2%	
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2/ H20.9.26	10,180	3.4%	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12	11,821	4.0%	
	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	7.1%	
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	1.3%	
	事務所	A-16	品川キャナルビル (注3)	H20.12.19	1,870	0.6%	
	事務所	A-	(仮称)千駄ヶ谷4丁目ビル (注4)	H22.5(予定)	(注5)15,050	5.1%	
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	4.0%	
	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	4,460	1.5%	
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	47.9%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880	2.0%	
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.8%	
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	1.0%	
	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	2.7%	
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	1.1%	
	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	1.1%	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	2.0%	
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	2.2%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	3.4%	
	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	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	2.4%	
	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	1.5%	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	5.1%	
	東京周辺部 計					77,931	26.2%

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	H13.12.25	8,300	2.8%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.4%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	1.0%
	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	1.1%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.6%
	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	1.5%
	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	1.4%
	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 (注6)(注7)	H19.11.9/ H21.4(予定)/ H22.4(予定)	(注8) 1,983	0.7%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	4.4%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200	1.4%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.8%
	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	2.4%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	2.0%
	地方計					77,260
合計					297,652	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) 品川キャナルビルは、平成20年3月19日付で「（仮称）港南2丁目ビル」から名称変更しています。

(注4) （仮称）千駄ヶ谷4丁目ビルは、平成20年6月30日付で不動産売買契約を締結していますが、取得は平成22年5月の予定です。

(注5) （仮称）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。

(注6) 名駅2丁目開発特定目的会社は「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社です。平成22年4月時点で、本投資法人は、当該特定目的会社の発行済優先出資証券の40.0%を取得する予定です。

(注7) 名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券は、平成19年11月9日付で優先出資譲渡契約を締結していますが、優先出資証券の取得は平成19年11月9日（取得済み）、平成21年4月（予定）、平成22年4月（予定）に行われます。

(注8) (注7)に記載した3回の取得のうち、平成22年4月の取得価格は現時点では未定です。よって、取得価格には平成22年4月取得分の取得価格は算入されていません。