

平成 18 年 10 月 31 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)

投資信託委託業者名

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

資産運用会社のエンジニアリングレポート確認漏れに対する対応について

本投資法人は、資産の運用を委託する投資信託委託業者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、「資産運用会社」といいます。）より、東京建物本町ビルにおける取得時のエンジニアリングレポートに係る確認（修繕等推奨事項の同レポートにおける修繕費用見積への反映確認）漏れの事実に関する報告を受け、下記記載の対応を受け入れることといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 判明の経緯

平成 18 年 7 月以降、資産運用会社が本投資法人の取得済全物件（売却済物件を含む。）を対象として実施した内部調査において、上記事実が判明しました。

2. エンジニアリングレポートの確認漏れの内容

東京建物本町ビル

該当箇所：搬送設備（機械式駐車場）

修繕費用見積作成時における推定見積金額：10,380 千円

3. 物件概要、取得価格等

東京建物本町ビル

所在地：大阪府大阪市中央区本町三丁目 4 番 8 号

敷地面積：1,432.64 m²

延床面積：14,619.52 m²

構造・階数：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 9 階建

取得日：平成 13 年 11 月 16 日

取得価格：4,150,000 千円

取得先：東京建物株式会社（東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号、代表取締役社長 畑中誠）

※ 東京建物株式会社は、資産運用会社の株主であり、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、取得にあたり資産運用会社は本投資法



日本プライムリアルティ投資法人

JPR

人役員会の事前承認を得ておりました。

なお、同社は、取得当時においては、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」にも該当しておりましたが、現在は該当していません。

4. 今後の対応

- (1) 資産運用会社においては、上記1. の経緯により上記事実が判明した後直ちに監督官庁に報告してきたものでありますが、今般、上記事実は本投資法人による上記物件に係る取得価格に一定の影響を及ぼしたものと判断するに至り、資産運用会社は本投資法人に対して、上記事実により計算上生じたとみなされる影響額 8,498 千円(注)を支払うことを決定いたしました。

(注)

東京建物本町ビル

取得価格等への影響額 8,498 千円

(上記事実により、計算上取得価格に影響を与えるとみなされる金額に経過期間に対応した金利相当分を加算して算出しました。)

- (2) 資産運用会社においては、本件を真摯に受け止め、取得審査体制の更なる整備を企図し、デューデリジェンス段階での一層の内容精査のため、新たに「デューデリジェンス小委員会」を設置いたしました。本小委員会において、エンジニアリングレポートの内容等の精査をはじめ、鑑定評価書等の確認を行い、取得に当たっての問題点の抽出とその解決・改善策の妥当性について、検証を実施いたします。

さらに、取得後の定期的な鑑定評価に資することを目的として、取得後一定期間経過した物件に関しては、今後、順次新たにエンジニアリングレポートを取得することとします。

5. 本投資法人の業績への影響

本件による運用状況への影響は軽微であり、第10期(平成18年12月期)の運用状況の予想に変更はありません。

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。



日本プライムリアルティ投資法人

JPR