

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

### 新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しに関し下記の通り決議いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 公募による新投資口発行の件（一般募集）

- (1) 募集投資口数 82,000 口
- (2) 発行価格（募集価格） 未定
- (3) 払込金額（発行価額） 未定

（平成 22 年 2 月 1 日（月曜日）から平成 22 年 2 月 3 日（水曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が下記（5）に記載の引受人より本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）1 口当たりの新投資口払込金として受け取る金額である。）

- (4) 払込金額（発行価額）  
の総額

未定

- (5) 募集方法

一般募集とし、みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社（以下併せて「共同主幹事会社」という。）並びに野村証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、日興コーディアル証券株式会社、三菱 UFJ 証券株式会社及び東海東京証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における本投資口の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

- 満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定する。
- (6) 引受契約の内容 引受手数料を支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格(募集価格)から発行価額(引受価額)を差引いた額の総額を引受人の手取金とする。
- (7) 需要状況の把握(ブックビルディング)の期間 平成22年1月27日(水曜日)から発行価格等決定日まで
- (8) 申込期間 平成22年2月4日(木曜日)から平成22年2月5日(金曜日)まで  
なお、申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがある。申込期間が最も繰り上げられた場合には、平成22年2月2日(火曜日)から平成22年2月3日(水曜日)までとなることがある。
- (9) 払込期日 平成22年2月10日(水曜日)  
なお、払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがある。払込期日が最も繰り上げられた場合には、平成22年2月8日(月曜日)となることもある。
- (10) 申込単位 1口以上1口単位
- (11) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (12) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。

## 2. 投資口売出しの件(オーバーアロットメントによる売出し)

- (1) 売出人及び売出投資口数 みずほ証券株式会社 8,000口  
オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が行う売出しである。上記売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合がある。
- (2) 売出価格 未定(発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集の発行価格(募集価格)と同一とする。)
- (3) 売出方法 一般募集の需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から8,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (4) 申込期間 一般募集の申込期間と同一とする。
- (5) 受渡期日 一般募集の払込期日の翌営業日とする。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (8) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。

## 3. 第三者割当による新投資口発行の件

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| (1) 募集投資口数  | 8,000 口                    |
| (2) 割当先及び投資口数   | みずほ証券株式会社 8,000 口          |
| (3) 払込金額（発行価額）  | 未定（一般募集の払込金額（発行価額）と同一とする。） |
| (4) 払込金額（発行価額）  | 未定                         |
|   | の総額                        |
| (5) 申込期間  | 平成 22 年 3 月 11 日（木曜日）      |
| (6) 払込期日  | 平成 22 年 3 月 12 日（金曜日）      |
| (7) 申込単位  | 1 口以上 1 口単位                |
| (8) 申込期間に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。   |                            |
| (9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。 |                            |
| (10) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。  |                            |
| (11) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。  |                            |

#### <ご参考>

##### 1. オーバーアロットメントによる売出しについて

- (1) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が東京建物株式会社から 8,000 口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」という。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）が行われる場合がある。オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、8,000 口を上限に、上記 3. 記載の第三者割当（以下「本第三者割当」という。）による新投資口を購入する選択権（以下「グリーンシューオプション」という。）を、平成 22 年 3 月 5 日（金曜日）を行使期限として本投資法人より付与される。
- (2) みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成 22 年 3 月 5 日（金曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合がある。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資口は、その口数の全てが借入投資口の返還に充当される。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合がある。
- (3) みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがある。
- (4) オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定である。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合がある。
- (5) 上記(1)から(4)の取引に関しては、みずほ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社との協議の上、これを行う。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

2. 今回の新投資口の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	625,000 口
一般募集による新投資口発行口数	82,000 口
一般募集後の発行済投資口総数	707,000 口
本第三者割当による増加投資口数	8,000 口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	715,000 口 (注)

(注) 本第三者割当による新投資口の発行が、全て行われた場合。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産の取得による外部成長を図るとともに、借入金の一部返済により有利子負債比率の水準を引き下げ、資金調達余力を確保するため、市場動向、分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額 (差引手取概算額)

151 億円 (上限)

(注1) 一般募集における手取金 138 億円の見込額及び本第三者割当による新投資口発行の手取金の見込額 13 億円を合計した金額を記載している。

(注2) 上記金額は、本日付現在における時価を基準として算出した見込額である。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

下記記載の特定資産 (投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有する。) の取得資金に充当し、残余については、短期借入金の返済に充当するほか、第 2 回投資法人債の償還資金に充当することがある。取得予定資産の詳細については、別途本日付で公表した「資産の取得 (契約締結) に関するお知らせ (東京建物京橋ビル)」に記載のとおりである。

物件番号	取得予定資産	取得予定価格 (百万円)	取得予定時期
事務所 A-19	東京建物京橋ビル	5,250	平成 22 年 2 月

5. 配分先の指定

該当事項なし。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 22 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりである。

(参考) 当期運用状況の予想 (平成 22 年 1 月 21 日公表分) 及び前期運用状況の予想 (平成 21 年 11 月 30 日公表分)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (利益 超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
当期予想 (平成 22 年 6 月期)	12,114	6,238	4,720	4,719	6,600 円	—
前期予想 (平成 21 年 12 月期)	11,478	5,764	4,219	4,218	6,750 円	—

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 過去3営業期間の運用状況

	平成20年6月期	平成20年12月期	平成21年6月期
1口当たり当期純利益	7,121円	7,092円	3,731円
1口当たり分配金	7,122円	7,092円	3,731円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	257,883円	257,853円	254,492円

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成20年12月期	平成21年6月期	平成21年12月期
始 値	319,000円	222,000円	210,200円
高 値	319,000円	258,000円	229,800円
安 値	130,300円	143,000円	168,200円
終 値	210,200円	209,000円	192,600円

② 最近6か月間の状況

	平成21年 8月	9月	10月	11月	12月	平成22年 1月
始 値	207,700円	218,500円	215,000円	198,500円	193,200円	191,600円
高 値	225,000円	229,800円	216,000円	207,000円	213,500円	194,600円
安 値	202,200円	207,000円	186,600円	168,200円	178,100円	177,800円
終 値	222,500円	218,200円	199,900円	196,200円	192,600円	183,200円

(注) 平成22年1月の投資口価格については、平成22年1月20日付現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成22年1月20日
始 値	181,500円
高 値	183,400円
安 値	181,500円
終 値	183,200円

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項なし。

8. その他

(1) 安定操作取引

みずほ証券株式会社が一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い、安定操作取引を行う場合がある。

(2) 追加発行制限

本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集にかかる本投資口の追加上場日(以下「追加上場日」という。)から6か月後の応当日までの期間中は、投資口の追加発行(ただし、一般募集及び本第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

行を除く。)を行わないことに合意している。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その両社の同意があった場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有している。

(3) 売却制限

東京建物株式会社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、追加上場日から6か月後の応当日までの期間中、平成22年1月14日(木曜日)現在保有している本投資口29,300口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしている。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

本投資法人の以下の投資主は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの場合、追加上場日から6か月後の応当日までの期間中、明治安田生命保険相互会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社の場合、追加上場日から3か月後の応当日までの期間中、平成22年1月14日(木曜日)現在保有している本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を新たに行わない旨合意をしている。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。なお、平成22年1月14日(木曜日)現在における各投資主の保有口数は、以下の通りである。

(平成22年1月14日現在)

投資主の名称	保有口数(口)
明治安田生命保険相互会社	24,000
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
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	100
合 計	30,600

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。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

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 Issue of New Investment Units and Secondary Offering**

Japan Prime Realty Investment Corporation (JPR) announced that it has resolved at the Board of Directors Meeting held today to issue new investment units and conduct a secondary offering, as outlined below.

### Details

#### **1. Issue of New Investment Units via Public Offering (Primary Offering)**

- (1) Total number of units to be offered  
82,000 units
- (2) Issue price (offer price)  
To be determined
- (3) Amount to be paid in (purchase price)  
To be determined  
(The price shall be determined by a resolution of the Board of Directors on a date (the pricing date) between February 1, 2010 (Monday) and February 3, 2010 (Wednesday). The amount to be paid in (purchase price) shall be the proceeds per an investment unit received from the underwriters mentioned under (5) below as payment of the new investment units to be issued.)
- (4) Gross proceeds (total purchase price)  
To be determined
- (5) Offering method  
The investment units shall be offered via a primary offering, and underwritten in full by Mizuho Securities Co., Ltd. and Merrill Lynch Japan Securities Co., Ltd. (collectively referred to as the “joint lead managers”) along with Nomura Securities Co., Ltd., Daiwa Securities Capital Markets Co., Ltd.,

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR's prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.

Nikko Cordial Securities Inc., Mitsubishi UFJ Securities Co., Ltd. and Tokai Tokyo Securities Co., Ltd. (collectively referred to together with the joint lead managers as the “underwriters”).

The issue price (offer price) of the Primary Offering shall provisionally be calculated by multiplying the Tokyo Stock Exchange (TSE) closing price of the investment unit on the pricing date (or the closing price on the day immediately preceding the pricing date in the event there is no closing price) by a factor of 0.90 to 1.00 (amounts less than ¥1 to be rounded down) and then be decided considering demand and other factors.

(6) Underwriting agreement

No underwriting commission will be payable by JPR, and the aggregate amount of the difference between the issue price and the amount to be paid in of the Primary Offering shall be the proceeds for the underwriters.

(7) Book-building period

From January 27, 2010 (Wednesday) to the pricing date

(8) Subscription period

From February 4, 2010 (Thursday) to February 5, 2010 (Friday)

Considering demand and other factors, the subscription period may be brought forward. In that case, the earliest subscription period shall be from February 2, 2010 (Tuesday) to February 3, 2010 (Wednesday).

(9) Payment date

February 10, 2010 (Wednesday)

Considering demand and other factors, the payment date may be brought forward. In that case, the earliest payment date shall be February 8, 2010 (Monday).

(10) Subscription unit

One unit or more in multiples of one unit

(11) The amount to be paid in (purchase price) and other necessary items relating to the Primary Offering shall be approved at a future Board of Directors Meeting. However, any modifications or other adjustments before formal decision shall be determined at the discretion of the discretion of the Executive Officer.

(12) The aforementioned items shall be subject to the effectiveness of the Securities Registration Statement in accordance with the Financial Instruments and Exchange Law in Japan.

## 2. Secondary Offering (Over-allotment)

(1) Seller and the number of units to be offered

Mizuho Securities Co., Ltd. 8,000 units

The Secondary Offering (over-allotment) is conducted by Mizuho Securities Co., Ltd. aside from and in connection with the Primary Offering considering demand and other factors of the Primary Offering. The abovementioned number of units indicates the maximum number of units to be offered via the Secondary Offering. Depending on demand and other factors, there may be cases where this number of units is reduced or the Secondary Offering (over-allotment) itself is not conducted.

(2) Offer price

To be determined

(It will be decided on the pricing date, and shall be the same as the issue price (offer price))

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR's prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.



(3) Offering method

Depending on the demand and other factors of the Primary Offering, Mizuho Securities Co., Ltd. shall offer the investment units by borrowing a maximum of 8,000 units from Tokyo Tatemono Co., Ltd., an unitholder of JPR.

(4) Subscription period

It shall be the same as the Primary Offering.

(5) Settlement date

One business day after the payment date of the Primary Offering.

(6) Subscription unit

One unit or more in multiples of one unit

(7) The offer price and other necessary items relating to the Secondary Offering shall be approved at a future Board of Directors Meeting. However, any modifications or other adjustments before formal decision shall be determined at the discretion of the discretion of the Executive Officer.

(8) The aforementioned items shall be subject to the effectiveness of the Securities Registration Statement in accordance with the Financial Instruments and Exchange Law in Japan.

### 3. Third-party Allotment

(1) Total number of units to be offered

8,000 units

(2) Third party and number of units to be issued to the third party

Mizuho Securities Co., Ltd. 8,000 units

(3) Amount to be paid in (purchase price)

To be determined

(It shall be the same as the amount to be paid in (purchase price) of the Primary Offering.)

(4) Gross proceeds (total purchase price)

To be determined

(5) Subscription date

March 11, 2010 (Thursday)

(6) Payment date

March 12, 2010 (Friday)

(7) Subscription unit

One unit or more in multiples of one unit

(8) Investment units for which no application for subscription has been made during the subscription period shall not be issued.

(9) The amount to be paid in (purchase price) and other necessary items relating to the third-party allotment shall be approved at a future Board of Directors Meeting. However, any modifications or other adjustments before formal decision shall be determined at the discretion of the discretion of the Executive Officer.

(10) The issue of new investment units through third-party allotment shall not be conducted if the Primary Offering is suspended.

(11) The aforementioned items shall be subject to the effectiveness of the Securities Registration Statement in accordance with the Financial Instruments and Exchange Law in Japan.

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR's prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.

< For Reference >

## 1. Details of the Secondary Offering (Over-allotment)

- (1) Depending on the demand and other factors of the Primary Offering, Mizuho Securities Co., Ltd. may offer the investment units (the “borrowed investment units”) by borrowing a maximum of 8,000 units from Tokyo Tatemono Co., Ltd. (Secondary Offering though over-allotment). In order to apply to return of the borrowed investment units, JPR grants Mizuho Securities Co., Ltd. an option to purchase new investment units by way of the third-party allotment mentioned under 3. above up to a maximum 8,000 units (the “greenshoe option”). The greenshoe option may be exercised by March 5, 2010 (Friday).
- (2) In order to apply to return of the borrowed investment units, there may be cases where Mizuho Securities Co., Ltd. may also purchase the investment units up to the number of units for the Secondary Offering (over-allotment) in the Tokyo Stock Exchange (the “syndicated cover transaction”) during the period from the day following the close of the subscription period for the Primary Offering and the Secondary Offering (over-allotment) until March 5, 2010 (Friday) (the “syndicated cover transaction period.”) All of the investment units purchased by Mizuho Securities Co., Ltd. through the syndicated cover transaction shall be used to return the borrowed investment units. Furthermore, there may be cases where Mizuho Securities Co., Ltd. may not conduct the syndicated cover transaction at all or may complete the syndicated cover transaction with the number of units that are smaller than the number of units offered through the Secondary Offering (over-allotment), at its own judgment.
- (3) Moreover, Mizuho Securities Co., Ltd. may engage in stabilizing transactions related to the Primary Offering and the Secondary Offering (over-allotment). The investment units purchased through such stabilizing transactions may possibly be used, in whole or to part, in return the borrowed investment units.
- (4) For the number of investment units as a result of reducing the number of investment units purchased through the syndicated cover transaction and stabilizing transactions and used to return the borrowed investment units from the number of investment units for the Secondary Offering (over-allotment), Mizuho Securities Co., Ltd. intends to exercise the greenshoe option to accept the allotment of the third-party allotment and acquire the investment units. Consequently, there may be cases where there will be no subscription to the investment units offered in the third-party allotment in whole or in part, and accordingly the final number of investment units placed by the third-party allotment decrease to that extent due to forfeiture, or such allotment itself will not take place at all.
- (5) The transaction described in the above (1) to (4) will be conducted upon consultation between Mizuho Securities Co., Ltd. and Merrill Lynch Japan Securities Co., Ltd.

## 2. Total Number of Issued Investment Units after New Issue

Total number of issued investment units (as of January 21, 2010) 625,000

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR’s prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.

Number of new investment units to be issued in Primary Offering	82,000
Total number of issued investment units after Primary Offering	707,000
Increase in number of investment units from third-party allotment	8,000 (Note)
Total number of issued investment units after third-party allotment	715,000 (Note)

(Note) In the case that all new investment units are issued in the third-party allotment

### 3. Reason for and Purpose of Issue

JPR has decided to issue new investment units in order to realize external growth through acquisition of new specified assets and gain greater leverage for fund procurement by lowering the loan to value ratio (LTV) through partial repayment of borrowings, after examining the market trends, distribution levels and other factors.

### 4. Amount of Funds to be Procured, Use and Schedule

(1) Amount of funds to be procured (approximate net amount JPR will obtain)

15.1 billion yen (maximum)

(Note 1) The amount is the sum of the estimated 13.8 billion yen as proceeds JPR receives through the Primary Offering and the maximum estimated amount of 1.3 billion yen as proceeds JPR receives through the third-party allotment.

(Note 2) The above figure is an estimated amount calculated on the basis of the market price as of January 21, 2010.

(2) Particulars of Use of the Funds to be Procured and Schedule

JPR will use the proceeds to acquire the specified assets (same meaning as defined in Article 2-1 of the Law Concerning Investment Trusts and Investment Corporations) as described below. The remaining proceeds will be used to repay short-term borrowings and may be applied as funds to redeem the Second Series of Corporate Bonds. Details of the property to be acquired are described in the “Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract) “Tokyo Tatemono Kyobashi Bldg.”” separately announced today.

Property Number	Property to be Acquired	Acquisition Price (planned) (Millions of yen)	Settlement Date (planned)
Office A-19	Tokyo Tatemono Kyobashi Building	5,250	February 2010

### 5. Designated Destination of Distribution

None

### 6. Outlook

As described in the “Notice Concerning Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010”

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR’s prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.

announced today.

(Reference)

Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010 (as announced on January 21, 2010) and Operating Forecasts for the Fiscal Period Ended December 2009 (as announced on November 30, 2009)

	Operating Revenues (Millions of yen)	Net Operating Profits (Millions of yen)	Recurring Profits (Millions of Yen)	Net Income (Millions of yen)	Dividend per Unit (excluding distributions in excess of earnings per unit) (Yen)	Distributions in Excess of Earnings per Unit (Yen)
Forecasts for Fiscal Period Ending June 2010	12,114	6,238	4,720	4,719	6,600	—
Forecasts for Fiscal Period Ended December 2009	11,478	5,764	4,219	4,218	6,750	—

## 7. Operating Results of Past Three Fiscal Periods and Status of Equity Financing

### (1) Operating results of past three fiscal periods

	Fiscal Period Ended June 2008	Fiscal Period Ended December 2008	Fiscal Period Ended June 2009
Net Income per Unit	7,121 yen	7,092 yen	3,731 yen
Dividend per Unit	7,122 yen	7,092 yen	3,731 yen
Actual payout ratio	100.0%	100.0%	100.0%
Net Assets per Unit	257,883 yen	257,853 yen	254,492 yen

### (2) Recent status of investment unit price

#### 1) Status in the last three fiscal periods

	Fiscal Period Ended December 2008	Fiscal Period Ended June 2009	Fiscal Period Ended December 2009
Opening Price	319,000 yen	222,000 yen	210,200 yen
High	319,000 yen	258,000 yen	229,800 yen
Low	130,300 yen	143,000 yen	168,200 yen
Closing Price	210,200 yen	209,000 yen	192,600 yen

#### 2) Status in the last six months

	August 2009	September	October	November	December	January 2010
Opening Price	207,700 yen	218,500yen	215,000yen	198,500yen	193,200yen	191,600yen
High	225,000 yen	229,800yen	216,000yen	207,000yen	213,500yen	194,600yen
Low	202,200 yen	207,000yen	186,600yen	168,200yen	178,100yen	177,800yen

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR's prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.

Closing Price	222,500 yen	218,200yen	199,900yen	196,200yen	192,600yen	183,200yen
---------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------

(Note) The investment unit price for January 2010 is the figure as of January 20, 2010.

3) Investment unit price on the business day preceding the resolution day of the issuance

	January 20, 2010
Opening Price	181,500 yen
High	183,400 yen
Low	181,500 yen
Closing Price	183,200 yen

(3) Status of Equity Financing in the past three fiscal periods

None

**8. Other**

(1) Stabilizing transactions

Mizuho Securities Co., Ltd. may possibly engage in stabilizing transactions related to the Primary Offering and the Secondary Offering (over-allotment).

(2) Lock-up agreement with issuer

Upon the Primary Offering, JPR and Tokyo Realty Investment Management, Inc. have agreed with the joint lead managers that JPR will not additionally issue investment units (except for an additional issue in the case of Primary Offering, the Third-party Allotment, both as described herein, split of investment units, etc.) for a period of six months after the listing date of the investment units concerning the Primary Offering (additional listing date). In addition, in the event of the above, this condition may be terminated in part or in whole, or the period limitation may be shortened upon agreement of the joint lead managers at their discretions.

(3) Lock-up agreement with Tokyo Tatemono and major unitholders

Upon the Primary Offering, Tokyo Tatemono Co., Ltd. has agreed with the joint lead managers not to sell, transfer, pledge as collateral, lend or otherwise dispose of the 29,300 investment units it owns as of January 14, 2010 (Thursday), except for lending them to Mizuho Securities Co., Ltd. for the Secondary Offering (over-allotment), for a period of six months after the additional listing date, except for the case where the joint lead managers give prior written consent.

Upon the Primary Offering, the unitholders of JPR (listed below) have agreed with the joint lead managers not to sell, transfer, pledge as collateral, lend or otherwise dispose of investment units of JPR they own as of January 14, 2010 (Thursday) for a period of six months after the additional listing date in the case of Tokyo Realty Investment Management, Inc., or three months after the additional listing date in the case of Meiji Yasuda Life Insurance Company, Yasuda Real Estate Co., Ltd. and Taisei Corporation, except for the case where the joint lead managers give their prior written consents.

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR's prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.

The number of investment units held by each unitholder as of January 14, 2010 (Thursday) is listed as follows.

(As of January 14, 2010)

Unitholders	Number of Investment Units Held
Meiji Yasuda Life Insurance Company	24,000
Yasuda Real Estate Co., Ltd.	5,000
Taisei Corporation	1,500
Tokyo Realty Investment Management, Inc.	100
Total	30,600

Note: This document provides general information in connection with the issue and secondary offering of investment units and is not provided as an inducement or invitation for investment. We caution readers to refer to JPR's prospectus and notice of amendments thereto and to undertake investment decisions subject to individual determination.