

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

### 平成 22 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、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ついて、下記の通りお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 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

	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
平成 22 年 6 月期	12,114	6,238	4,720	4,719	6,600 円	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 715,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙「平成 22 年 6 月期の運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しています。従って、今後の特定資産の追加取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

(注 3) 金額は単位未満の数値を切捨てて表示しています。

#### <参考>

平成 21 年 12 月期（平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、変更ありません。平成 21 年 12 月期（平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、平成 21 年 11 月 30 日付「平成 21 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

【別紙】平成22年6月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第17期：平成22年1月1日～平成22年6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年12月31日現在保有している53物件に加え、平成22年2月12日（予定）の「東京建物京橋ビル」の取得、平成22年5月（予定）の「JPR千駄ヶ谷ビル」の取得、及び平成22年3月末日まで（予定）の「JPR名古屋栄ビル」の売却を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、95.9%を見込んでいます。</li> <li>実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、第16期末現在で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントの状況等を考慮して算出しております。</li> <li>営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> <li>「JPR名古屋栄ビル」の売却益347百万円を想定しております。</li> <li>「JPR神宮前432」の敷地の一部の売却益105百万円を想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、第16期における情報に基づき、過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。外注委託費は496百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該営業期間に納税する額を算出しており、957百万円を想定しております。平成22年1月1日以降に取得予定の「東京建物京橋ビル」及び「JPR千駄ヶ谷ビル」については、取得初年度に負担する固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入されるため、営業費用として発生していません。 （但し、平成23年1月1日現在の所有者に課税される固定資産税及び都市計画税は平成23年6月期以降、営業費用に計上されます。）</li> <li>建物の修繕費は、当該営業期間に必要と予想される額を費用として計上しております。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があります。また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,864百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主な営業外費用である支払利息、投資法人債利息及び融資手数料として1,502百万円を想定しております。</li> <li>新投資口の発行に伴う一時的費用として49百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、150,872百万円（短期借入金16,252百万円、1年内返済予定の長期借入金6,716百万円、長期借入金83,404百万円、1年内償還予定の投資法人債7,000百万円及び投資法人債37,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は49.0%となっています。</li> <li>当該営業期間に償還を迎える投資法人債については、借入金により償還資金を確保する想定です。</li> <li>平成22年2月に実施する公募増資及び平成22年3月に実施するオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による手取金並びに「JPR名古屋栄ビル」の売却代金を、「東京建物京橋ビル」の取得及び借入金の返済に充当する想定です。</li> <li>平成22年5月に「JPR千駄ヶ谷ビル」の取得資金として15,000百万円の借入を行う想定です。</li> <li>上記により当該営業期間末日の有利子負債比率は、46.3%となる見込みです。</li> <li>上記以外の有利子負債について、返済期限または償還期限の到来はありません。</li> <li>本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。</li> </ul>

	有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年6月30日現在の発行済投資口数は、平成21年12月31日現在の625,000口に、平成22年2月の公募増資による新投資口発行82,000口及び平成22年3月のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に伴う新投資口発行8,000口（上限）を加えた715,000口を前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

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 Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010

Japan Prime Realty Investment Corporation (JPR) today announced its operating forecasts for the fiscal period ending June 2010 (January 1, 2010 – June 30, 2010), as detailed below.

### Details

#### 1. Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010 (January 1, 2010 – June 30, 2010)

	Operating Revenues (Millions of yen)	Recurring Profits (Millions of yen)	Ordinary Income (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)
Fiscal Period Ending June 2010	12,114	6,238	4,720	4,719	6,600	—

Notes:

1. Forecast units outstanding as of June 30, 2010: 715,000 units
2. The above forecasts are based on the assumptions outlined in the attached "Assumptions for the Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010." Accordingly, actual operating revenues, recurring profits, ordinary income, net income and dividend per unit may change due to the acquisition of additional properties or the sale of properties, changes in the operating environment and other factors occurring in the future. JPR is not in a position to guarantee these results.
3. Figures of less than one unit have been rounded down.

<Reference>

With regard to the forecasts for the period ended December 2009 (July 1, 2009 - December 31, 2009), to which JPR has made no revision, please refer to the "Notice Concerning Revisions to Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending December 31, 2009" dated November 30, 2009.

## Attachment

### Assumptions for the Operating Forecasts for the Fiscal Period Ending June 2010

	Assumptions
Period	17th fiscal period: January 1, 2010 to June 30, 2010 (investment period: 181 days)
Property Portfolio	<p>In addition to the 53 properties held as of December 31, 2009, JPR assumes that it will acquire the Tokyo Tatemono Kyobashi Bldg. on February 12, 2010 (planned) and the JPR Sendagaya Bldg. in May 2010 (planned), and that it will sell the JPR Nagoya Sakae Bldg. by March 31, 2010 (planned). The assumed average occupancy rate at the end of each month in the fiscal period is 95.9%.</p> <p>In practice, these assumptions may vary due to the acquisition of additional properties or the sale of existing properties.</p>
Operating Revenues	<p>Real estate rental revenues have been calculated on the basis of the lease contracts effective as of the end of the 16th fiscal period, with consideration given to the market environment, competitiveness of the properties, status of tenants and other factors.</p> <p>For operating revenues, JPR assumes that rents will be paid on time and that no tenants will fail or decline to pay rents.</p> <p>Profit from the sale of the JPR Nagoya Sakae Bldg. is assumed to be 347 million yen.</p> <p>Profit from the sale of parts of the site for JPR Jingumae 432 is assumed to be 105 million yen.</p>
Operating Expenses	<p>Among rental expenses, which are the principal operating expenses, outsourcing expenses and other expenses excluding depreciation are calculated based on historical data, reflecting variable factors of expenses and considering the information obtained in the 16th fiscal period. Outsourcing expenses are assumed to be 496 million yen for the 17th fiscal period.</p> <p>For property taxes and city planning taxes, the amount to be paid in the 17th fiscal period has been calculated out of the levied tax amount, and is assumed to be 957 million yen. Concerning the Tokyo Tatemono Kyobashi Bldg. and the JPR Sendagaya Bldg., which JPR plans to acquire after January 1, 2010, the property taxes and city planning taxes levied on these properties for the initial year of acquisition have been included in acquisition costs, and no operating expenses have been incurred for these. (However, property taxes and city planning taxes to be levied on the owners of the properties as of January 1, 2011 will be appropriated as operating expenses for fiscal periods ending June 2011 and after.)</p> <p>For expenditures for the repair and maintenance of buildings, the amount expected to be required in the 17th fiscal period has been recorded. However, the expenditures for repair and maintenance for the fiscal period could differ significantly from the estimated</p>

	<p>amount, as expenditures may arise due to damage to the building caused by unexpected factors, etc., and because the variance in amounts generally tends to grow from year to year and repair expenses do not arise regularly.</p> <p>Depreciation is calculated using the straight line method, including incidental expenses and additional future capital expenditure. Depreciation for the 17th fiscal period is assumed to be 1,864 million yen.</p>
Non-operating Expenses	<p>As for major non-operating expenses, JPR assumes 1,502 million yen for interest paid, interest on corporate bonds and fees related to loan arrangement.</p> <p>JPIR assumes 49 million yen as one-time expenses accompanying the additional issuance of new investment units.</p>
Interest-bearing Debt Ratio	<p>The interest-bearing debt ratio as of January 21, 2010 stands at 49.0%, with interest-bearing debt of 150,872 million yen (comprising 16,252 million yen in short-term debt, 6,716 million in the current portion of long-term debt, 83,404 million yen in long-term debt and 445,000 million yen in the current portion of corporate bonds).</p> <p>JPR intends to secure funds through borrowings for the redemption of corporate bonds that will mature in the fiscal period ending June 2010.</p> <p>JPR assumes that it will obtain capital through the additional issuance of new investment units scheduled for February 2010 and through the third-party allotment in the secondary offering (over-allotment option) scheduled for March 2010, and that it will gain proceeds from the sale of the JPR Nagoya Sakae Bldg. JPR intends to apply these funds to the acquisition of the Tokyo Tatemono Kyobashi Bldg. as well as to the repayment of borrowings.</p> <p>JPR plans to borrow 15,000 million yen in May 2010 as funds to acquire the JPR Sendagaya Bldg.</p> <p>Due to the above, the interest-bearing debt ratio is expected to be 46.3% at the end of the fiscal period ending June 2010.</p> <p>For any interest-bearing debt other than the above, no repayment date or redemption date will arrive in the period.</p> <p>The following formula has been used for calculating the interest-bearing debt ratios in this table:  Interest-bearing debt ratio = Interest-bearing debt / (Interest-bearing debt + Unitholders' equity) x 100</p>
Units Outstanding	<p>Forecast units outstanding as of June 30, 2010 are 715,000 units. This is based on the 625,000 units outstanding as of December 31, 2009 plus the 82,000 units as an additional issuance of new investment units in February 2010 and the 8,000 units (maximum) for the third-party allotment in the secondary offering (over-allotment option) in March 2010.</p>
Dividend per Unit	<p>Dividend per unit is based on the assumption that distributions will comply with the</p>

	<p>monetary distribution policy stipulated in JPR's Articles of Incorporation.</p> <p>The amount of the dividend per unit is subject to change due to various factors that include changes in rental income associated with changes in properties, changes in tenants or other causes, and the emergence of unexpected repair work.</p>
Distributions in Excess of Earnings per Unit	JPR does not currently anticipate distributions in excess of earnings (dividend in excess of earnings per unit).
Other	<p>The performance forecasts are based on the assumption that revisions impacting the forecast figures above will not be made to laws and regulations, the tax system, accounting standards, the listing rules, the rules of the Investment Trusts Association, Japan, etc.</p> <p>It is also assumed that there will be no unexpected material change in general economic trends, the real estate market, etc.</p>