

平成 19 年 1 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)

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

平成 19 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 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 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 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	一口当たり 利益超過分配金
平成 19 年 6 月期	9,697 百万円	4,094 百万円	4,093 百万円	6,550 円	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 625,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙「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、実際に決定される発行価格等により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、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) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

<参考>

平成 18 年 12 月期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、平成 18 年 12 月 20 日付「平成 18 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 19 年 6 月期の運用状況の予想に関して、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売出届出目論見書（並びに訂正事項分）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。

【別紙】運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第11期：平成19年1月1日～平成19年6月30日（181日）
保有資産	平成19年1月17日現在保有している既存46物件及び優先出資証券1銘柄に、平成19年2月28日予定の「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、平成19年3月予定の「新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）」及び「ライズアリーナビル（東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟）」の取得並びに平成19年4月11日予定の「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」の譲渡を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、98.2%を見込んでいます。ただし、ライズアリーナビルの賃料発生日は平成19年6月1日としています。 なお、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。
発行済投資口総数	平成19年6月30日現在の発行済投資口総数は、平成19年1月17日現在の530,000口に、平成19年1月17日の本投資法人役員会にて決定した投資証券の追加発行（90,000口）及び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（5,000口）によって新規に発行される予定の合計（95,000口）を加えた625,000口を前提としています。 なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である5,000口全てが発行されることを前提としています。
有利子負債比率	平成19年1月17日現在の有利子負債比率は約48.7%ですが、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金並びに「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」の売却代金を、「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、「新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）」及び「ライズアリーナビル（東池袋四丁目第一種市街地再開発事業業務棟）」の取得、並びに短期借入金及び長期借入金の返済に充当するため、有利子負債比率は約35%に低下する予定です。第11期の予想に関しては、この有利子負債比率がそのまま推移することを前提としています。 なお、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。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
営業費用	平成19年1月1日以降に取得予定の「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、「新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）」及び「ライズアリーナビル（東池袋四丁目第一種市街地再開発事業業務棟）」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。 （但し、平成20年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成20年6月期以降、営業費用として計上されます。）
不動産等売却益	平成19年4月11日に譲渡予定の2物件に係る不動産等売却益の見込み額を含めています。
1口当たり 分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期未処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成19年6月期の運用状況の予想に関して、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売出届出目論見書（並びに訂正事項分）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。