

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"> 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。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 「JPR名古屋栄ビル」の売却益347百万円を想定しております。 「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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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おりません。 （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。） 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。 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。