

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。

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の上限 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。

(3) 売却制限

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。

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。