



2020年4月23日

各 位

日本プライムリアルティ投資法人

(訂正)「2019年12月期 決算説明資料」の一部訂正について

2020年3月12日付けで公表しました「2019年12月期 決算説明資料」の記載内容の一部を下記のとおり訂正いたします。

記

1. 訂正の内容 (訂正箇所につきましては、下線を付して表示しています。)
「2019年12月期 決算説明資料」29ページ・30ページ NOI利回り(簿価)

<訂正前>

①29ページ

	36期	37期・予想	増減
NOI利回り(簿価)	5.0%	<u>5.3%</u>	+0.3%pt

②30ページ

	37期・予想	38期・予想	増減
NOI利回り(簿価)	<u>5.3%</u>	<u>5.4%</u>	+0.1%pt

<訂正後>

①29ページ

	36期	37期・予想	増減
NOI利回り(簿価)	5.0%	<u>5.1%</u>	+0.1%pt

②30ページ

	37期・予想	38期・予想	増減
NOI利回り(簿価)	<u>5.1%</u>	<u>5.2%</u>	+0.1%pt

以 上

<添付資料>

【参考資料】「2019年12月期 決算説明資料」29ページ・30ページ (訂正後)

2020年6月期(第37期)予想: 1口当たり分配金7,590円(2019年12月期実績比+97円)

内部成長と外部成長の両輪が貢献

新投資口の発行による希薄化を吸収し、中期目標のDPU7,500円を達成する見込み

項目		2019年12月期 (第36期)	2020年6月期 (第37期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,005	16,439	+433
	賃貸事業収入	16,005	16,439	+433
	営業費用	8,320	8,450	+129
	賃貸事業費用	7,538	7,538	-0
	販売費及び一般管理費	782	912	+130
	営業利益	7,684	7,989	+304
	営業外収益	7	58	+50
	営業外費用	777	760	-17
	経常利益	6,915	7,287	+372
	当期純利益	6,914	7,286	+372
分配金(円)	1口当たり分配金	7,493	7,590	+97
発行済投資口総数(口)		923,000	960,000	+37,000

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 前期に入居したテナントの通期寄与や賃料増額改定等により増収の見込み
② [附加使用料] 主に季節要因により減収

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 主に季節要因により減少、水道光熱収支はほぼ横ばいの見込み
④ [公租公課] 前年に取得した物件の固都税発生や評価替えの影響等により増加
⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が減少

販売費及び一般管理費

- ⑥ [販売費及び一般管理費] 報酬体系変更に伴い資産運用報酬が増加

営業外収益・費用

- ⑦ [営業外収益] 管理組合精算金の計上等により増収(主に毎年6月期に計上)
⑧ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

項目	第36期	第37期・予想	増減	増減	
				取得物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	16,005	16,439	+433	+384	+49
賃料等収入	15,081	15,640	+558	+335	+222
賃料・共益費	12,939	13,490	+551	+332	+218
地代	1,774	1,783	+9	-	+9
その他定額収入	368	366	-2	+3	-5
その他賃貸事業収入	924	799	-124	+48	-173
附加使用料	799	758	-41	+44	-86
解約違約金等	21	-	-21	-	-21
原状回復費相当額収入	62	-	-62	-	-62
その他変動収入	40	41	+1	+4	-3
賃貸事業費用	7,538	7,538	-0	+139	-140
外注委託費	609	620	+10	+12	-1
水道光熱費	866	825	-40	+42	-83
公租公課	2,335	2,400	+64	+0	+64
保険料	25	23	-1	+0	-2
修繕工事費	610	578	-31	+12	-44
管理委託料	299	320	+21	+7	+13
管理組合費	570	574	+3	+6	-2
減価償却費	1,973	2,035	+61	+56	+4
その他賃貸事業費用	247	159	-88	+0	-88
NOI	10,441	10,937	+495	+301	+194
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.1%	+0.1%pt		
賃貸事業利益	8,467	8,901	+434	+244	+189
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.2%	+0.1%pt		
賃料稼働率(期中平均)	98.9%	99.4%	+0.5%pt		

※1 第37期に取得した南船場ビル及び取得予定のセンシティブビルディングによる増減を算出しています。

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。(既存物件の主な増減要因は、①～⑤に記載)

2020年12月期(第38期)予想: 1口当たり分配金7,720円(2020年6月期予想比+130円)

前期に取得した物件の通期稼働が寄与し、引き続き増配の見込み

新たな中期目標に向けて、継続的な賃料増額とコストコントロールによる安定的な成長を目指す

項目		2020年6月期 (第37期・予想)	2020年12月期 (第38期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,439	16,797	+357
	賃貸事業収入	16,439	16,797	+357
	営業費用	8,450	8,630	+180
	賃貸事業費用	7,538	7,699	+161
	販売費及び一般管理費	912	930	+18
	営業利益	7,989	8,166	+177
	営業外収益	58	3	-54
	営業外費用	760	757	-2
	経常利益	7,287	7,412	+125
	当期純利益	7,286	7,411	+125
分配金(円)	1口当たり分配金	7,590	7,720	+130
発行済投資口総数(口)		960,000	960,000	-

賃貸事業収入

① [賃料・共益費] 賃料改定については、現状の増額基調が継続する見込みであるものの、将来的な入退去・賃料改定等を保守的に見込む

② [附加使用料] 主に季節要因により増収

賃貸事業費用

③ [水道光熱費] 主に季節要因により増収、水道光熱収支はほぼ横ばいの見込み

④ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

営業外収益・費用

⑤ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落等により減収(主に毎年6月期に計上)

項目	第37期・予想	第38期・予想	増減		
				取得物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	16,439	16,797	+357	+268	+89
賃料等収入	15,640	15,879	+239	+228	+11
賃料・共益費	13,490	13,717	+226	+227	-1
地代	1,783	1,793	+9	-	+9
その他定額収入	366	369	+3	+0	+3
その他賃貸事業収入	799	917	+117	+39	+78
附加使用料	758	871	+112	+35	+77
解約違約金等	-	-	-	-	-
原状回復費相当額収入	-	-	-	-	-
その他変動収入	41	45	+4	+3	+0
賃貸事業費用	7,538	7,699	+161	+78	+83
外注委託費	620	633	+12	-0	+13
水道光熱費	825	936	+111	+33	+77
公租公課	2,400	2,393	-7	-0	-7
保険料	23	24	+0	+0	+0
修繕工事費	578	529	-49	+10	-59
管理委託料	320	305	-15	+4	-19
管理組合費	574	583	+9	+5	+4
減価償却費	2,035	2,100	+65	+23	+42
その他賃貸事業費用	159	192	+33	+0	+32
NOI	10,937	11,198	+261	+212	+48
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.2%	+0.1%pt		
賃貸事業利益	8,901	9,097	+195	+189	+6
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	- %pt		
賃料稼働率(期中平均)	99.4%	99.1%	-0.3%pt		

※1 第37期に取得した南船場ビル及び取得予定のセンシティブビルディングによる増減を算出しています。

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。(既存物件の主な増減要因は、①～④に記載)