

平成 27 年 6 月 1 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 8955)

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 大久保 聡

問合せ先 取締役財務部長 栄 田 聡

TEL. 03-3516-1591

平成 27 年 6 月期の運用状況の予想の修正並びに
平成 27 年 12 月期及び平成 28 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 27 年 2 月 13 日付（平成 26 年 12 月期決算発表時）で公表した平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正について、下記の通りお知らせいたします。また、平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）及び平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）の運用状況の予想について、併せて下記の通りお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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
前回発表時予想 (A)	百万円 13,871	百万円 6,404	百万円 5,248	百万円 5,247	円 6,360	—
今回修正予想 (B)	百万円 14,244	百万円 6,658	百万円 5,524	百万円 5,561	円 6,370	—
増減額 (B-A)	百万円 373	百万円 254	百万円 276	百万円 313	円 10	—
増減率	2.7%	4.0%	5.3%	6.0%	0.2%	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 873,000 口 (前回発表時は 825,000 口)

(注 2) 上記運用状況の予想の修正については、現時点における運用状況の予想であり、別紙「平成 27 年 6 月期、平成 27 年 12 月期及び平成 28 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ます。また、本予想は 1 口当たり分配金の額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、百分比率は小数第 2 位を四捨五入して表示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 27 年 6 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 12 月期及び平成 28 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. 修正の理由

本投資法人は、平成 27 年 6 月 1 日開催の役員会にて、借入金の返済及びデットによる取得余力を拡充するための資金調達を目的として新投資口の発行及び投資口の売出しを決議いたしました。

前回業績予想発表時点（平成 27 年 2 月 13 日）以降、平成 27 年 6 月期に「新宿スクエアタワー（追加取得分）」を取得したほか、既存物件のリーシングが順調に進捗し、不動産賃貸事業収益が増加することを想定しており、新投資口の発行による希薄化の影響を考慮しても、1 口当たり分配金に係る中期目標の実現と今後の安定成長に一定の目途が見込めるものと考えております。

これらに伴い、平成 27 年 6 月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 27 年 12 月期	百万円 14,000	百万円 6,761	百万円 5,672	百万円 5,675	円 6,500	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 873,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙「平成 27 年 6 月期、平成 27 年 12 月期及び平成 28 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ます。また、本予想は 1 口当たり分配金の額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り捨てて表示しています。

4. 平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 28 年 6 月期	百万円 14,035	百万円 6,698	百万円 5,718	百万円 5,718	円 6,550	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 873,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙「平成 27 年 6 月期、平成 27 年 12 月期及び平成 28 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ます。また、本予想は 1 口当たり分配金の額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り捨てて表示しています。

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 27 年 6 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 12 月期及び平成 28 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。

【別紙】平成27年6月期、平成27年12月期及び平成28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	平成27年6月期：平成27年1月1日～平成27年6月30日（181日） 平成27年12月期：平成27年7月1日～平成27年12月31日（184日） 平成28年6月期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年12月期末時点で保有している62物件に、平成27年3月25日に取得した「新宿スクエアタワー（追加取得分）」（取得価格4,000百万円）を反映した62物件を前提とし、平成28年6月期末まで異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）がないことを前提としています。 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、平成27年4月末時点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います。また、月末稼働率の期中平均は、平成27年6月期に97.4%、平成27年12月期に96.8%及び平成28年6月期に97.1%を見込んでいます。 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います。 不動産等売却損益は想定していません。
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、平成27年4月末時点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います。外注委託費は平成27年6月期に529百万円、平成27年12月期に532百万円及び平成28年6月期に528百万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帰属する額を算出しており、平成27年6月期に2,030百万円、平成27年12月期に2,024百万円及び平成28年6月期に2,063百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 建物の修繕費は、当該各営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。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発生する金額ではないこと等から、当該各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、平成27年6月期に1,855百万円、平成27年12月期に1,874百万円及び平成28年6月期に1,880百万円を想定しています。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外収益である管理組合費精算金収入として平成27年6月期に38百万円、平成27年12月期に2百万円及び平成28年6月期に36百万円を想定しています。
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、融資手数料、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却等として平成27年6月期に1,175百万円、平成27年12月期に1,086百万円及び平成28年6月期に1,011百万円を想定しています。 新投資口の発行に伴う費用として43百万円を想定しています。なお、定額法による3年間の均等償却を前提としています。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> 補助金収入として平成27年6月期に37百万円、平成27年12月期に3百万円を想定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成27年6月期の運用状況の予想の修正並びに平成27年12月期及び平成28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投資口売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。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、195,024百万円（短期借入金13,000百万円、長期借入金140,524百万円、投資法人債41,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は50.4%となっています。 ・平成27年6月に実施する公募増資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による手取金を、平成27年6月期に借入金15,000百万円の返済に、平成27年12月期に借入金4,000百万円の返済に充当する想定です。 ・当該各営業期間に返済期限が到来する借入金については、上記返済及び約定弁済166百万円を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。 上記により、当該各営業期間末日のLTV（含み損益考慮後総資産ベース）は、平成27年6月期末に43.2%、平成27年12月期末に42.2%及び平成28年6月期末に42.1%を予想しています。また、当該各営業期間末日の有利子負債比率は、平成27年6月期末に46.0%、平成27年12月期末に45.4%及び平成28年6月期末に45.4%を予想しています。 ・本表におけるLTV（含み損益考慮後総資産ベース）及び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。 $LTV（含み損益考慮後総資産ベース） = \frac{\text{有利子負債見込総額}}{\text{総資産見込総額} + \text{不動産含み損益見込額}} \times 100$ $\text{有利子負債比率} = \frac{\text{有利子負債見込総額}}{\text{有利子負債見込総額} + \text{出資見込総額}} \times 100$ <p>(注)不動産含み損益とは、不動産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額をいいます。</p>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年6月期末、平成27年12月期末及び平成28年6月期末現在の発行済投資口総数は、平成27年6月1日現在発行済みの825,000口に、平成27年6月の公募増資による新投資口発行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による新投資口の発行によって発行される予定の新投資口合計の上限である48,000口を加えた873,000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2,300口全てが発行されることを前提としています。 ・上記のほか、平成28年6月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	<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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成27年6月期の運用状況の予想の修正並びに平成27年12月期及び平成28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。