

2018年7月2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 大久保 聡

(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 城 崎 好 浩

問合せ先 取締役財務部長 埜 村 佳 永

(TEL. 03-3516-1591)

2018年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31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. 2018年12月期（2018年7月1日～2018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
2018年 12月期	百万円 15,536	百万円 7,564	百万円 6,711	百万円 6,711	円 7,270	—

(注1) 予想期末発行済投資口数 923,000口

(注2) 上記運用状況の予想については、別紙「2018年12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

【別紙】2018年12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	2018年7月1日～2018年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年6月期末時点で保有している62物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、99.0%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、2018年6月期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との交渉状況等を考慮して算出しています。 営業収益は、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
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、2018年6月期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600百万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、2,209百万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、1,951百万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843百万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、3百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2018年6月期末時点で、181,120百万円（長期借入金153,620百万円、投資法人債27,500百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は40.6%の見込みとなっています。 当該営業期間に返済期限が到来する借入金については、約定弁済100百万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。 当該営業期間に償還を迎える投資法人債については、借入金又は投資法人債の発行により償還資金を確保することを前提としています。 上記により当該営業期間末日の総資産有利子負債比率は40.6%となる見込みです。 本表における総資産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。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債見込総額} \div \text{総資産見込総額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2018年6月期末時点の発行済投資口の総口数は923,000口であり、新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。
-----	---