

2021年12月23日

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 城崎 好浩
(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
電話番号 03-3516-1591

2021年12月23日に公表した 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ」

「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」

「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」



Japan Prime Realty Investment Corporation
日本プライムリアルティ投資法人

1 スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得と戦略的な資産入替

- 東京建物をはじめとするスポンサーパイプラインを活用し、ポートフォリオの規模拡大とクオリティ向上を図るため、「グランフロント大阪」、「東京建物東渋谷ビル」及び「ライズアリーナビル（追加取得分）」を取得
- 戦略的な資産入替の一環として、「J P R 梅田ロフトビル」及び「東京建物本町ビル」を譲渡

2 LTV水準のコントロールを企図した投資口の発行登録書提出

- 投資口の発行に係る発行登録書を本日付で関東財務局に提出
（発行予定額：16,000百万円（上限）、発行予定期間：1年間）
- 機動的な物件取得による継続的な外部成長を見据え、LTV水準をコントロールし、取得余力の拡大を企図

3 業績予想の修正（譲渡益の還元と内部留保の拡充による分配金の安定性向上）

- 「J P R 梅田ロフトビル」を3期に分割して譲渡し、譲渡益を投資主に還元
- 譲渡益の一部は内部留保し、分配金の安定性を確保。投資主への還元と内部留保の拡充を両立
- 新たな1口当たり予想分配金

2021年12月期：7,550円（前回予想通り）

2022年6月期：7,750円（前回予想7,550円、前回予想比+2.6%）

2022年12月期：7,750円（今回新たに公表）

1 スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得と戦略的な資産入替

新規取得資産 合計399億円

ライズアリーナビル (追加取得分) グランフロント大阪 東京建物東渋谷ビル



取得(予定)価格	73億円	213億円	113億円
鑑定評価額	76億円	224億円	121億円
NOI利回り	4.2%	3.7%	4.4%
償却後利回り	3.6%	3.0%	3.8%
取得(予定)日	2021年10月28日	2021年12月24日	2022年1月18日

優良物件の取得

資産規模の拡大

戦略的な資産入替



ポートフォリオクオリティ向上

譲渡予定資産

J P R 梅田ロフトビル



東京建物本町ビル



譲渡予定価格	175億円	36億円
鑑定評価額	140億円	35億円
譲渡損益	44億円	▲8億円
譲渡先	第三者	東京建物

鑑定評価額を25%上回る価格で、3期に分割して譲渡

ポートフォリオで最も築年数が経過している物件を譲渡

本資産入替の効果

■ 資産規模の拡大と平均築年数の若返り、東京オフィス比率の向上

	本取組み前	本取組み後
物件数	65物件	66物件
資産規模	4,656億円	4,883億円
含み益	1,101億円	1,116億円
NOI利回り	4.8%	4.8%
償却後利回り	3.9%	3.9%
平均築年数	24.8年	23.5年
東京オフィス比率	68.5%	69.1%
オフィス/商業比率	77.5%/22.5%	81.2%/18.8%

大阪エリアの入替戦略

■ 大阪エリア内でのポートフォリオクオリティを改善

新規取得資産

グランフロント大阪



取得予定価格 213億円

築年数 8年

JR「大阪」駅直結

2022年9月
再エネ100%電力に切替予定

譲渡予定資産

J P R 梅田ロフトビル

譲渡予定価格 175億円

築年数 31年

最寄駅からの徒歩分数 4分

東京建物本町ビル

譲渡予定価格 36億円

築年数 51年

最寄駅からの徒歩分数 3分

譲渡予定資産の
CO2排出量 1,862 t / 年

戦略的な資産入替



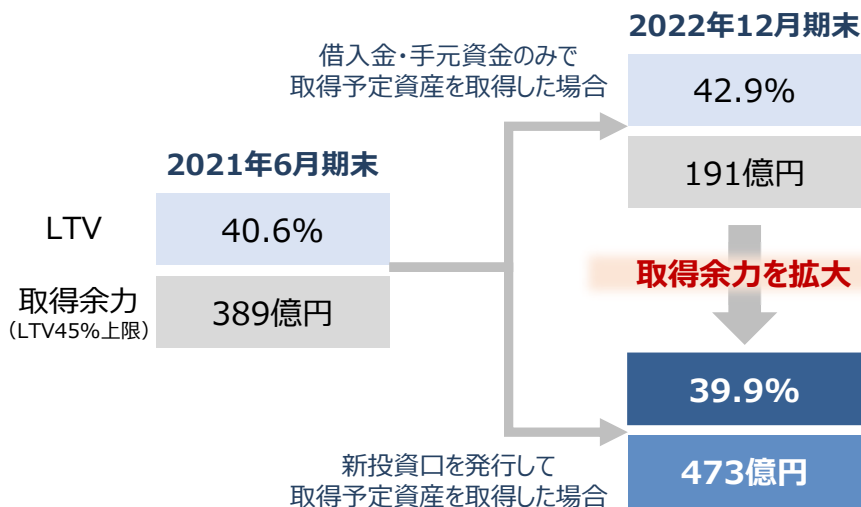
ポートフォリオクオリティ
向上

2 LTV水準のコントロールを企図した 投資口の発行登録書提出

■ 発行登録の概要

発行予定額	16,000百万円（上限）
発行予定期間	2022年1月5日から1年間
資金使途	特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部、又は借入金の返済の一部に充当することを予定。ただし、将来の特定資産の取得、借入金の返済又は手元資金に充当することがある。

■ LTV・取得余力の推移

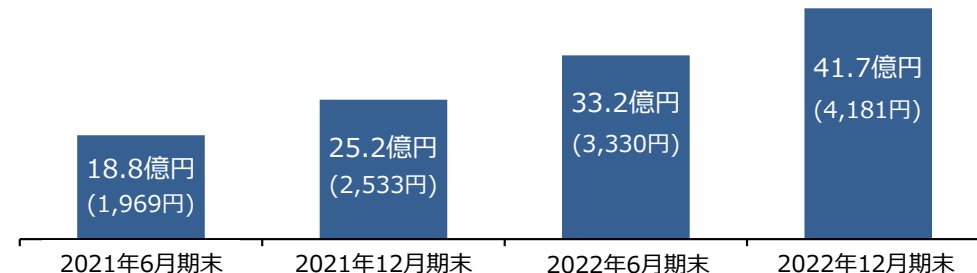


3-1 譲渡益の還元と内部留保の拡充による 分配金の安定性向上

■ 譲渡益、投資主還元、内部留保の推移

	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
譲渡益	9.2億円	13.3億円	13.4億円
投資主還元	2.7億円	5.4億円	4.9億円
内部留保	6.4億円	7.9億円	8.4億円

■ 内部留保残高の推移（括弧内は1口当たり内部留保）



■ J-REIT各社の内部留保の状況（総資産比、合併銘柄は除く）

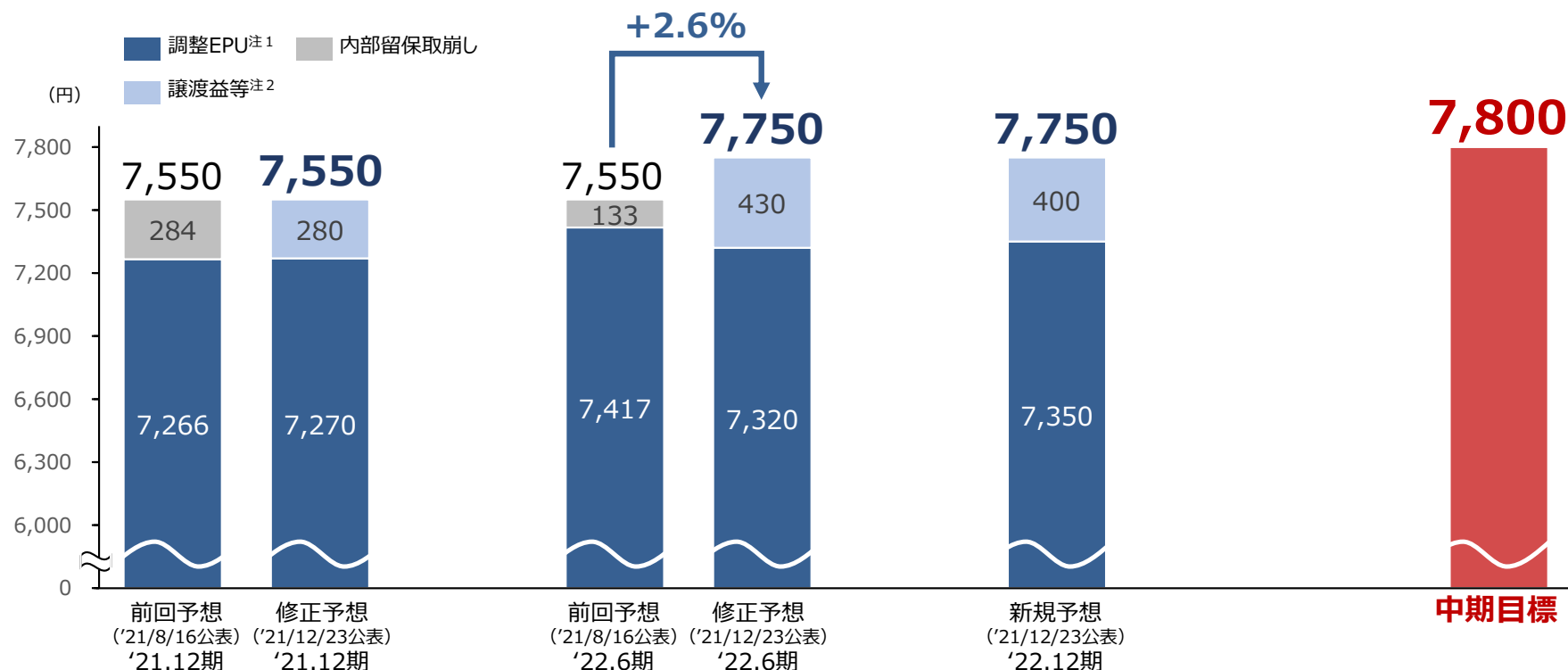


注：本頁の2022年6月期以降の各数値については、本日付で提出した発行登録書による2022年6月期における新投資口の発行（本新投資口発行）を前提としておりますが、本新投資口発行が行われるとの保証はありません
詳細については8頁をご参照ください

3-2 業績予想の修正

譲渡益の還元等により、2022年6月期の1口当たり予想分配金は前回予想から2.6%増加
 内部留保の拡充とLTV水準のコントロールにより、1口当たり分配金の安定化と外部成長余力の拡大を両立

■ 1口当たり予想分配金の推移



発行済投資口 総数 (口)	958,250	958,250	958,250 → 998,250	998,250	→ 発行登録に基づく新投資口の発行を想定	
1口当たり 内部留保 (円)	1,969	2,533	1,552	3,330	4,181	→ 長期的な分配金の安定性を確保
LTV	40.6%	41.8%	40.6%	39.9%	39.9%	→ 物件取得余力の拡大

注1：「調整EPU」は、不動産等譲渡損益計上前の1口当たり予想当期純利益を記載しています

注2：「譲渡益等」は、各期における不動産等譲渡損益から物件譲渡に伴う一般管理費への影響額及び圧縮積立金として内部留保する予定の金額を差し引いて算出しています

注3：本頁の2022年6月期修正予想及び2022年12月期新規予想の数値については、本新投資口発行を前提としておりますが、本新投資口発行が行われるとの保証はありません。詳細については8頁をご参照ください

本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については記載未満の桁数は切捨てて記載し、比率その他の数値については記載未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

2頁

- 「本取組み」とは、「本新投資口発行」、「本資産入替」及び「本借入金返済」を合わせたものをいい、本資産入替が完了する2022年12月23日の直後の期末である2022年12月末日時点を「本取組み後」といいます。本取組み後の各数値には、本新投資口発行、本資産入替及び本借入金返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、また、本新投資口発行、本資産入替及び本借入金返済も一定の仮定に基づいています。このように本取組み後の各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在の見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。「本新投資口発行」とは、本日付で提出した発行登録書による2022年6月期における新投資口の発行をいいます。「本資産入替」とは、「新規取得資産」（「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」、「グランフロント大阪（北館）」（以下総称して「グランフロント大阪」といいます。）及び「東京建物東渋谷ビル」の計3物件（以下「取得予定資産」といいます。）並びに「ライズアリーナビル（追加取得分）」をあわせていいます。以下同じです。）の取得、及び「譲渡予定資産」（「東京建物本町ビル」及び「JPR 梅田ロフトビル」をあわせていいます。）の譲渡を総称していいます。「本借入金返済」とは、本新投資口発行の手取金による借入金の返済をいいます。2022年6月期に本新投資口発行及び本借入金返済が行われるとの保証はありません。以下同じです。
- 取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細については、2021年12月23日公表の「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ」を、「ライズアリーナビル（追加取得分）」の詳細については、2021年10月26日公表の「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」をそれぞれご参照下さい。以下同じです。
- 発行登録の概要については、2021年12月23日公表の「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」をご参照下さい。以下同じです。
- 業績予想の詳細については、2021年12月23日公表の「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。以下同じです。
- 「前回予想」とは、2021年8月16日に公表した2021年12月期及び2022年6月期に係る通期の1口当たり予想分配金を指します。
- 「スポンサー」とは、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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（以下「本資産運用会社」といいます。）に出資している東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）、「安田不動産株式会社、大成建設株式会社及び明治安田生命保険相互会社をいい、スポンサーの完全子会社を含めて「スポンサー」といいます。以下同じです。
- 「LTV」とは、有利子負債比率（簿価ベース）をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{LTV} = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産額}}$$
 なお、本取組み後のLTVの算出方法については、4頁の注記をご参照下さい。
- 「JPR 梅田ロフトビル」は、2021年12月期に準共有持分の40%を、2022年6月期に同30%を、2022年12月期に同30%をそれぞれ譲渡することを予定しています。以下同じです。
- 内部留保は、圧縮積立金の計上によるものです。2021年12月期以降については、本資産入替について、税法上の特定の資産の買換えの場合の課税の特例の制度を適用して、譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。なお、圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額となります。
- 「取得余力」とは、増資を行うことなく有利子負債（以下「デット」といいます。）による資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規取得物件取得可能額の合計金額をいいます。すなわち、LTV45%を上限の目処とする場合の取得余力は、LTVが45%となるまでのデットの調達余力（増加可能額）を試算した数値となります。ただし、取得余力は当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではなく、本資料の日付現在において、取得余力を活用し取得を予定している物件はありません。以下同じです。
- 1口当たり分配金には、新規取得資産に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。

3頁 (1/2)

- 「取得（予定）価格」とは、保有物件又は取得予定資産の取得に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。また、「譲渡予定価格」とは、譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約に記載された売買金額（固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。以下同じです。
- 新規取得資産の「鑑定評価額」、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、「ライズアリーナビル（追加取得分）」については2021年9月30日時点の数値を、「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」については2021年11月30日時点の数値を、譲渡予定資産の「鑑定評価額」については2021年11月1日時点の数値を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- 新規取得資産の「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$
 NOIは、鑑定評価書に基づく鑑定NOI（直接還元法における運営純収益）を用いています。

$$\text{償却後利回り} = \text{償却後NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$
 償却後NOIは、鑑定評価書に基づく鑑定NOI（直接還元法における運営純収益）から、本資産運用会社にて算出した減価償却費を控除した金額を用いています。
- 「譲渡損益」とは、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益をいいます。なお、「JPR 梅田ロフトビル」及び「東京建物本町ビル」の譲渡損益は本資料の日付時点における見積額であり、決算確定時に変動する可能性があります。以下同じです。
- 「築年数」とは、各物件の竣工日から2021年12月末日までの期間をいいます。以下同じです。築年数は、記載未満の桁数を切捨てて記載しています（平均築年数を除きます）。以下同じです。

3頁 (2/2)

6. 本取組み前の「物件数」、「資産規模」は、2021年6月期末現在の数値を記載しています。「資産規模」とは、保有物件の取得（予定）価格の総額をいいます。以下同じです。
7. 本取組み前の「含み益」、「NOI利回り」、「償却後利回り」、「平均築年数」、「東京オフィス比率」、「オフィス／商業比率」については、2021年6月期の実績値及び2021年6月期末現在の価格・数値等を用いて、以下の計算式により算出しています。なお、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2021年6月期中に譲渡した「J P R 博多ビル」を除外して算出しています。
- ・含み益 = 保有物件に係る鑑定評価額（又は調査価額）と帳簿価額との差額 なお、この含み益が必ず実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。
 - ・NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得価格の合計
NOI（Net Operating Income） = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
取得価格は、2021年6月期末の各保有物件の取得価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
 - ・償却後利回り = （不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 ÷ 取得価格の合計
取得価格は、2021年6月期末の各保有物件の取得価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
 - ・平均築年数 = 保有物件に係る各物件の竣工日から2021年12月末日までの期間を、各物件の取得価格に基づき加重平均
築年数の算定期間を2021年12月末日までとしているのは、本取組み後の数値と比較するためであり、本資料の日付現在の数値とは異なります。また、2021年12月末日は、本資産入替が進行中の時点であり、「ライズアリーナビル（追加取得分）」及び「グランフロント大阪」の取得並びに「J P R 梅田ロフトビル」の一部や「東京建物本町ビル」の譲渡は完了していますが、本取組み前の平均築年数の算出にあたっては、これらが行われていないものとして試算しています。
 - ・東京オフィス比率 = 保有物件のうち事務所に分類されかつ東京都心及び東京周辺部に所在するものの取得価格の合計 ÷ 保有物件の取得価格の合計
 - ・オフィス比率 = 保有物件のうち事務所に分類されるものの取得価格の合計 ÷ 保有物件の取得価格の合計
 - ・商業比率 = 保有物件のうち商業施設に分類されるものの取得価格の合計 ÷ 保有物件の取得価格の合計
8. 本取組み後の「含み益」、「NOI利回り」、「償却後利回り」、「平均築年数」、「東京オフィス比率」、「オフィス／商業比率」については、以下の計算式により算出しています。なお、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2021年6月期中に譲渡した「J P R 博多ビル」を除外して算出しています。
- ・含み益 = 本資産入替後の保有物件に係る鑑定評価額（又は調査価格）と帳簿価額（又は取得（予定）価格）との差額
新規取得資産及び譲渡予定資産を除く保有物件については、2021年6月期末現在の鑑定評価額（又は調査価格）と帳簿価額の差額を用いて算出しています。また、新規取得資産のうち「ライズアリーナビル（追加取得分）」については2021年9月30日時点の鑑定評価額と取得価格との差額を、「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」については2021年11月30日時点の鑑定評価額と取得予定価格との差額を、それぞれ用いて算出しています。なお、この含み益が必ず実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。
 - ・NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得（予定）価格の合計
NOIは、2021年6月期末現在の保有物件（ただし、譲渡予定資産を除きます。）については、2021年6月期の実績値を用いています。また、新規取得資産については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI（直接還元法における運営純収益）を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
取得（予定）価格は、本取組み後の各保有物件の取得（予定）価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
 - ・償却後利回り = （不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用）の合計 ÷ 取得（予定）価格の合計
不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、2021年6月期末現在の保有物件（ただし、譲渡予定資産を除きます。）については、2021年6月期の実績値を用いています。また、新規取得資産については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI（直接還元法における運営純収益）から建物比率に基づき本資産運用会社にて算定した減価償却費相当額を控除した金額を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
取得（予定）価格は、本取組み後の各保有物件の取得（予定）価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
 - ・平均築年数 = 本資産入替後の保有物件に係る各物件の竣工日から2021年12月末日までの期間を、各物件の取得（予定）価格に基づき加重平均
築年数の算定期間を2021年12月末日までとしているのは、本取組み前の数値と比較するためであり、本資料の日付現在の数値とは異なります。また、2021年12月末日は、本資産入替の完了前の時点であり、「東京建物東渋谷ビル」の取得及び「J P R 梅田ロフトビル」の全部の譲渡は完了していませんが、本取組み後の平均築年数の算出にあたってはこれらが完了したものとして試算しています。
 - ・東京オフィス比率 = 本資産入替後の保有物件のうち事務所に分類されるもののうち東京都心及び東京周辺部に所在するものの取得（予定）価格の合計 ÷ 本資産入替後の保有物件の取得（予定）価格の合計
 - ・オフィス比率 = 本資産入替後の保有物件のうち事務所に分類されるものの取得（予定）価格の合計 ÷ 本資産入替後の保有物件の取得（予定）価格の合計
 - ・商業比率 = 本資産入替後の保有物件のうち商業施設に分類されるものの取得（予定）価格の合計 ÷ 本資産入替後の保有物件の取得（予定）価格の合計
 - ・本取組み後の各数値は、一定の仮定に基づき本資料の日付現在の見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値とは限りません。以下同じです。
9. 「再エネ100%電力」とは、CO2フリーの再生可能エネルギー由来電力をいいます。当該再生可能エネルギー由来電力は、関西電力株式会社が非化石価値取引市場で調達するトラッキング付非化石証書が付与された「RE100」対応の電力です。RE100は、NPO法人「The Climate Group」が気候変動等環境分野に取り組む国際NGOであるCDPの支援を受けて定める、事業運営を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が参加する国際ビジネスイニシアチブです。2022年9月から「グランフロント大阪」の共用部及びテナント専有部も含めて施設で使用する全電力を再エネ100%電力に切り替える予定です。

4頁

1. 借入金・手元資金のみで取得予定資産を取得した場合のLTV及び取得余力は、取得予定資産を借入金及び手元資金で取得した場合の2022年12月期末における試算値です。
2. 本取組み後のLTV（新投資口を発行して取得予定資産を取得した場合のLTV）の詳細については、2021年12月23日公表の「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」の別紙「2021年12月期、2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想の前提条件」の「有利子負債及び総資産有利子負債比率」をご参照下さい。
3. 本頁の2022年6月期以降の各数値は、2022年6月期に本新投資口発行を40,000口、発行価額総額160億円（上限）で行ったと仮定した場合の試算値です。ただし、2022年6月期に本新投資口発行が行われる保証はなく、本新投資口発行が行われる場合であっても、実際の発行口数や発行価額の総額は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、想定している発行口数や発行価額の総額と一致するとは限りません。また、これらの要因により、LTV、取得余力、投資主還元、内部留保は変動する可能性があります。
4. 「譲渡益」とは、譲渡関連費用等控除後の不動産譲渡益をいい、「J P R 梅田ロフトビル」譲渡に伴う譲渡益から「東京建物本町ビル」譲渡に伴う譲渡損を控除して算出しています。なお、2021年10月に実施した「芝大門センタービル」の敷地の一部譲渡による譲渡益はここには含みません。
5. 「1口当たり内部留保」は、各期末の内部留保額を当該期末時点の発行済投資口総数で除することにより算出しており、2022年6月期末及び2022年12月期末の発行済投資口総数については、本新投資口発行を40,000口行うことを前提としています。
6. 「J-REIT各社の内部留保の状況（総資産比、合併銘柄は除く）」は、2021年10月末時点で公表済みの各J-REIT（ただし、合併を行ったことがあるJ-REITを除きます。）の直近決算期における総資産（負債及び純資産の合計）（ただし、上場以降決算期を迎えていない銘柄については、上場日時点における総資産）に対する内部留保の割合を本資産運用会社にて試算のうえ、記載しています。なお、各J-REITの貸借対照表上の任意積立金合計を内部留保として算出しています。また、本投資法人の任意積立金合計については、本取組み後の数値を前提に算出しています。
「合併銘柄」とは、本資料の日付現在で東京証券取引所に上場しているJ-REIT61銘柄のうち、過去に合併を実施した13銘柄をいいます。J-REITの合併により負ののれんが発生することがあり、合併銘柄においては一時差異等調整積立金に振り替えられた負ののれん発生益の影響により内部留保が増加することがあることから、J-REIT間での内部留保残高の比較においては合併銘柄を除外して比較しています。

5頁

1. 本頁の2022年6月期修正予想及び2022年12月期新規予想の各数値は、2022年6月期に本新投資口発行を40,000口、発行価額総額160億円（上限）で行ったと仮定した場合の試算値です。ただし、2022年6月期に本新投資口発行が行われる保証はなく、本新投資口発行が行われる場合であっても、実際の発行口数や発行価額の総額は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、想定とは異なる可能性があります。また、これらの要因により、1口当たり分配金、1口当たり内部留保及びLTVは変動する可能性があります。
2. 「中期目標」とは、本資料の日付時点において本資産運用会社が掲げる将来の1口当たり分配金の目標であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。将来の1口当たり分配金は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。

本資料は、2021年12月23日付「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ」、「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」及び「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び本資産運用会社において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる将来の見通し及び試算値は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来の見通し及び試算値に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「用語の定義」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者 日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

資産運用会社 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（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第362号、一般社団法人投資信託協会会員）