



2025年11月28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 柴田 聡

(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京建物リアルティ・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 取締役財務経営本部長 埜村 佳永

(TEL. 03-3516-1591)

2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに
2026年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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、2025年8月15日（2025年6月期決算発表時）に公表した2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想を修正するとともに、新たに算出した2026年12月期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. 運用状況の予想の修正及び公表

(1) 2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31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
前回発表予想 (A)	百万円 18,402	百万円 8,614	百万円 7,542	百万円 7,541	円 2,035	—
今回修正予想 (B)	百万円 20,321	百万円 10,470	百万円 9,400	百万円 9,400	円 2,090	—
増減額(B-A)	百万円 1,919	百万円 1,855	百万円 1,858	百万円 1,858	円 55	—
増減率	10.4%	21.5%	24.6%	24.6%	2.7%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,048,256口、1口当たり予想当期純利益 2,322円

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12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、日本国内外を問わず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をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) 2026年6月期(2026年1月1日～2026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
前回発表予想 (A)	百万円 18,375	百万円 8,686	百万円 7,591	百万円 7,591	円 2,050	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 20,663	百万円 10,705	百万円 9,566	百万円 9,566	円 2,127	円 —
増減額(B-A)	百万円 2,287	百万円 2,018	百万円 1,974	百万円 1,974	円 77	円 —
増減率	12.4%	23.2%	26.0%	26.0%	3.8%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,048,256口、1口当たり予想当期純利益 2,363円

(3) 2026年12月期(2026年7月1日～2026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
今回発表予想	百万円 19,242	百万円 9,161	百万円 7,925	百万円 7,925	円 2,100	円 —

(参考) 予想期末発行済投資口数 4,048,256口、1口当たり予想当期純利益 1,957円

(注1) 各期の運用状況の予想は、別紙「2025年12月期、2026年6月期及び2026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、今後の特定資産の取得又は譲渡、運用環境の変化、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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2) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。増減率については、小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 運用状況の予想の修正理由

2025年11月18日付「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(ハウジング・デザイン・センター神戸)」並びに本日付「資産の取得及び譲渡(契約締結)に関するお知らせ(「グランフロント大阪」、「FUNDES蒲田」及び「ホテルグレイスリー浅草」の取得並びに「JPR横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」の譲渡)」及び「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡並びに新投資口の発行に伴い、2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の前提に変更が生じたため、修正を行うとともに、2026年12月期の運用状況の予想について新たに公表を行うものです。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12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、日本国内外を問わず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をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



【別紙】2025年12月期、2026年6月期及び2026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	2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日（184日） 2026年6月期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日） 2026年12月期：2026年7月1日～2026年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">・本日現在保有している66物件をベースに、以下の物件取得及び譲渡が実施されることを前提としています。 「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」から構成される「グランフロント大阪」の追加取得（2025年12月19日予定） 「FUNDES 蒲田」の取得（2025年12月19日予定） 「ホテルグレイスリー浅草」の取得（2025年12月19日予定） 「ハウジング・デザイン・センター神戸」の譲渡（2025年11月28日予定） 「JPR横浜日本大通ビル」の分割譲渡（①2025年12月18日予定（65.0%）、②2026年1月23日予定（35.0%）） 「南麻布ビル」の譲渡（2026年1月9日予定）・実際には上記以外の物件の取得又は譲渡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、2025年9月末時点において有効な賃貸借契約を基に市場環境及びテナントとの交渉状況等を勘案の上、一定の入退去影響や予想される契約改定時の賃料単価の変動等を考慮して算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。・不動産等売却益は、2025年12月期に1,892百万円、2026年6月期に1,798百万円を想定しています。
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、過去の実績等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2025年12月期に818百万円、2026年6月期に871百万円、2026年12月期に875百万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、2025年12月期に2,722百万円、2026年6月期に2,862百万円、2026年12月期に2,854百万円を想定しています。なお、資産を取得した場合、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り精算することが一般的であり、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、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す。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、各営業期間の修繕費は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、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、2025年12月期に2,188百万円、2026年6月期に2,197百万円、2026年12月期に2,223百万円を想定しています。・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等）は、2025年12月期に1,082百万円、2026年6月期に1,082百万円、2026年12月期に1,063百万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、2025年12月期に4百万円、2026年6月期に47百万円、2026年12月期に4百万円を想定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12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、日本国内外を問わず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をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



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、2025年12月期に1,120百万円、2026年6月期に1,215百万円、2026年12月期に1,289百万円を想定しています。・新投資口の発行に係る費用として50百万円を見込んでおり、3年間で定額法により償却することを想定しています。
有利子負債及び総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none">・本日現在、237,500百万円（長期借入金209,600百万円、投資法人債27,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は43.7%となっています。また、2025年12月19日付で短期借入金6,500百万円の借入れを実施することを前提としています。・各営業期間に返済期限（償還期限）が到来する有利子負債については、全額借換えを行うことを前提としています。・上記により、各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2025年12月期末に43.4%、2026年6月期末に43.3%、2026年12月期末に43.3%を想定しています。・本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率＝有利子負債見込総額÷総資産見込額×100・新投資口の発行口数及び発行価額等により、総資産有利子負債比率は変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none">・各期末の発行済投資口の総口数は、本日現在発行済みの3,943,256口に、新投資口の発行による追加発行口数105,000口（公募100,000口及び第三者割当5,000口（上限））を加えた4,048,256口を前提としています。・上記のほか、2026年12月期末までに投資口の追加発行等がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<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。・各期に計上を見込んでいる不動産等売却益（2025年12月期：1,892百万円、2026年6月期：1,798百万円）については、分配金の持続的な成長を目的とし、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部を圧縮積立金として内部留保（2025年12月期：986百万円、2026年6月期：1,005百万円）することを想定しています。・2025年12月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部（46百万円）を取り崩して分配することを想定しています。・2026年6月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部（48百万円）を取り崩して分配することを想定しています。・2026年12月期の分配金は、圧縮積立金の一部（525百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（50百万円）を取り崩して分配することを想定しています。・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">・利益を超える金銭の分配は、現時点で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、投資信託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。

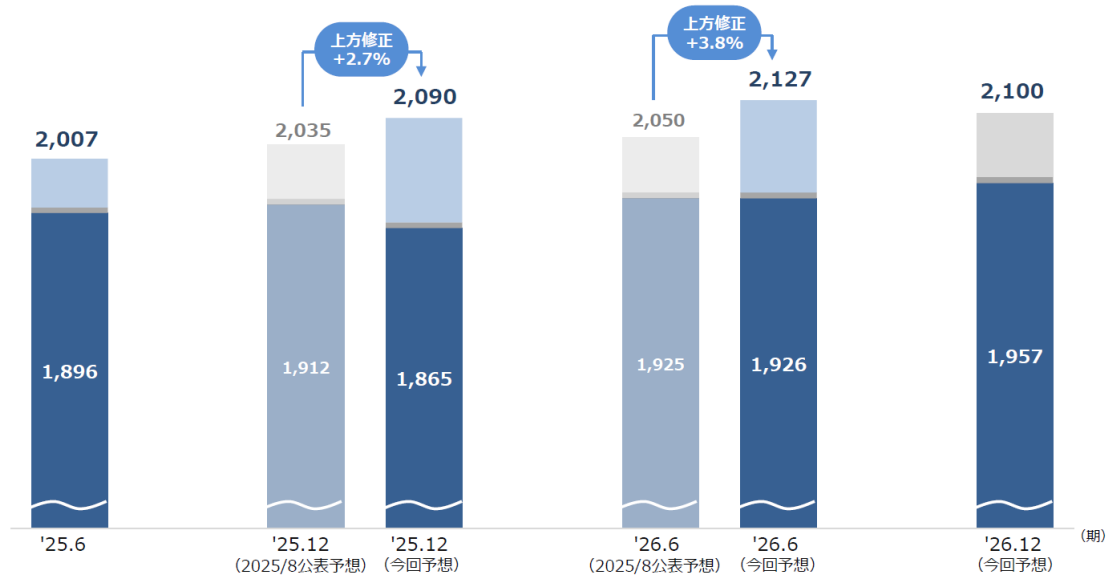
ご注意：この文書は、本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙2】(参考) 予想DPUと内訳の推移

予想DPUと内訳の推移

(単位:円)

■調整EPU ■譲渡益の還元 ■圧縮積立金の取崩し ■買換特例圧縮積立金の取崩し



(注1)「DPU」は1口当たり分配金を意味します。以下同じです。

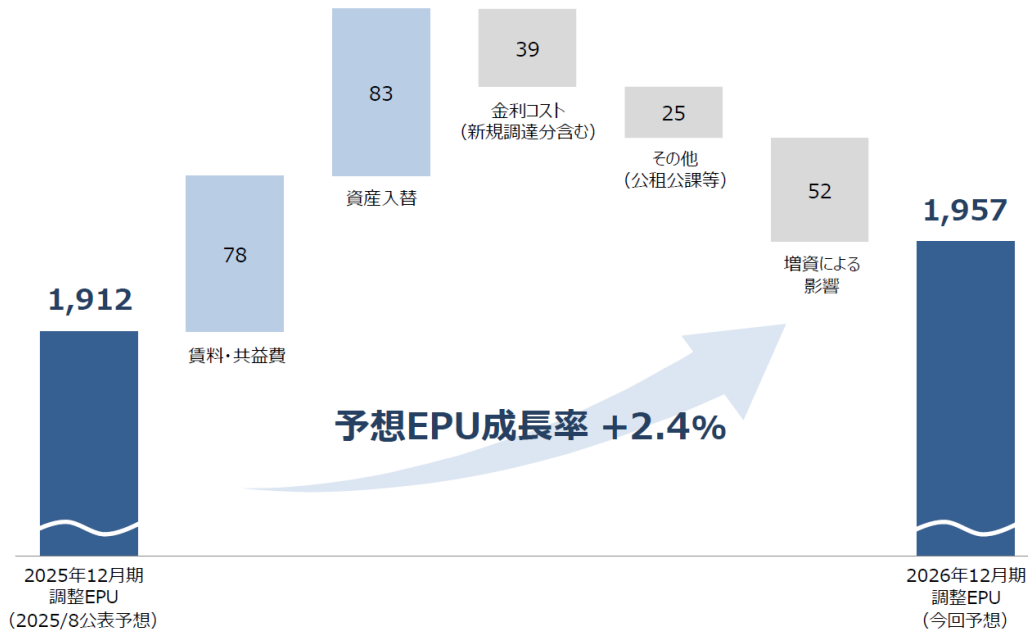
(注2)2025年8月15日に公表した2025年12月期及び2026年6月期の予想DPUのグラフの内訳(調整EPU、譲渡益の還元(物件の譲渡益のDPUへの影響額をいいます。)、圧縮積立金の取崩し、買換特例圧縮積立金の取崩し)は、2025年11月28日に公表した予想(今回予想)のグラフの内訳のそれぞれよりも色を薄くして表示しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12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、日本国内外を問わず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をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙3】(参考) EPU 成長率と成長の内訳

EPU成長率と成長の内訳

(単位:円)



(注1)「EPU」及び「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。以下同じです。

(注2)表内の用語はそれぞれ以下の意味を有します。

「賃料・共益費」：資産入替（別紙1「運用資産」欄記載の物件の取得及び譲渡をいいます。以下同じです。）の対象ではない既存物件の賃料・共益費の増加による調整EPUへの影響額

「資産入替」：資産入替に伴う償却後利益の増加による調整EPUへの影響額

「金利コスト（新規調達分含む）」：資産入替に伴い新規に調達するローンを含む金利コストの増加による調整EPUへの影響額

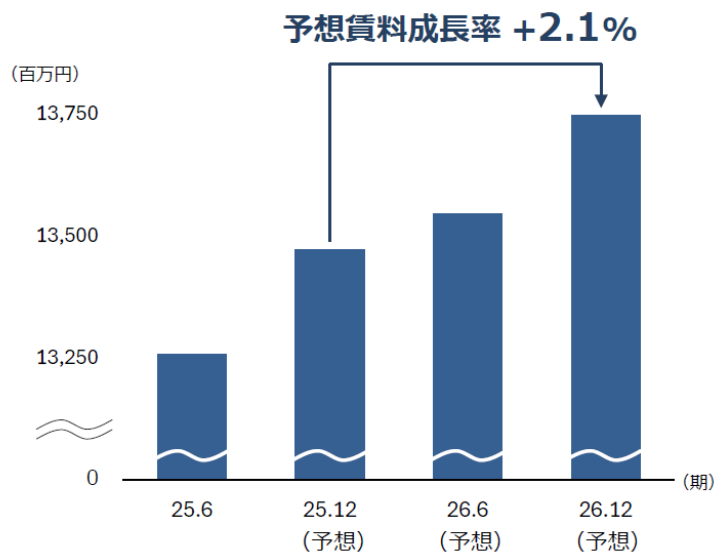
「その他（公租公課等）」：賃料・共益費、資産入替及び金利コスト（新規調達分含む）以外の要因（公租公課の増加等）に伴う利益の増減による調整EPUへの影響額

「増資による影響」：2025年11月28日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に伴う利益の希薄化に伴う調整EPUへの影響額（なお、新投資口発行に係る費用は「増資による影響」には含まれていません。）

(注3)「予想EPU成長率」は、2025年8月15日に公表した2025年12月期調整EPUの予想と、2025年11月28日に公表した2026年12月期調整EPUの予想を比較して算出しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12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、日本国内外を問わず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をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙 4】（参考）既存物件の賃料収入の推移



(注 1) 上記の表は、2025 年 6 月期の賃料収入実績並びに 2025 年 12 月期、2026 年 6 月期及び 2026 年 12 月期の運用状況の予想の前提となっている賃料収入のうち、既存物件（(注 2)において定義します。）に関するものの合計金額を記載しています。

(注 2) 既存物件とは、2024 年 12 月期末時点の保有物件をいいます。なお、中野セントラルパークイーストについては、2024 年 3 月に準共有持分 53.0%を取得していますが、2025 年 2 月に追加取得した準共有持分 47.0%と切り分けることが困難なため、「既存物件」からは除いています。

(注 3) 「予想賃料成長率」は、2025 年 12 月期の運用状況の予想の前提となっている賃料収入のうち、既存物件に関するものと、2026 年 12 月期の運用状況の予想の前提となっている賃料収入のうち、既存物件に関するものを比較して算出しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2025 年 12 月期及び 2026 年 6 月期の運用状況の予想の修正並びに 2026 年 12 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、日本国内外を問わず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をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。