

2024年9月20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 城崎 好浩

(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6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2024年8月16日付（2024年6月期決算発表時）で公表した2025年6月期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。

記

1. 2025年6月期（2025年1月1日～2025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 17,847	百万円 8,444	百万円 7,499	百万円 7,499	円 7,800	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 20,714	百万円 11,297	百万円 10,357	百万円 10,356	円 7,930	円 —
増減額(B-A)	百万円 2,867	百万円 2,853	百万円 2,857	百万円 2,857	円 130	円 —
増減率	16.1%	33.8%	38.1%	38.1%	1.7%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 997,178口、1口当たり予想当期純利益 10,385円

2. 運用状況の予想の修正理由

本日付「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ（「ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋」の取得及び「JPR上野イーストビル」の譲渡）」において公表した資産の取得及び譲渡に伴い、2025年6月期の運用状況の予想の前提に変更が生じたため、運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、2024年12月期の運用状況への影響は軽微であり、2024年12月期の運用状況の予想の修正はござ

いません。

運用状況の予想については、別紙「2025年6月期の運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しており、今後の運用状況等の変化によって、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。

以 上

【別紙】2025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	2025年1月1日～2025年6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している68物件に、以下の取得及び譲渡が実施されることを前提としています。 取得：「ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋」（2024年10月9日予定） 譲渡：「JPR上野イーストビル」（2025年1月10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、2024年8月末時点で有効な賃貸借契約をもと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、2,887百万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762百万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、2,767百万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、前所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、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、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、2,147百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用及び不動産等売却損以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等）は、1,043百万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、25百万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として、965百万円を想定しています。
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、230,400百万円（短期借入金15,000百万円、長期借入金184,500百万円、投資法人債30,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は42.9%となっています。 ・2024年10月9日付で特定資産の取得資金として短期借入金6,000百万円の借入れを実施することを前提としています。なお、本借入金は2025年6月期末までに譲渡代金等を充当して全額返済を行うことを想定しています。 ・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、上記返済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、営業期間末日（2025年6月期末）の総資産有利子負債比率は、42.7%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。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債見込総額} \div \text{総資産見込総額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数は997,178口であり、新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。 ・不動産等売却益2,887百万円のうち2,502百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を活用し、「買換特例圧縮積立金」（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号）として内部留保することを想定しています。

	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年6月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部（53百万円）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。