

平成 17 年 12 月 20 日

各 位

不動産投信発行者名

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 - ド番号 8 9 5 5)

問合せ先

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
取締役財務部長 真 木 剛
TEL. 03-3516-1591

平成 17 年 12 月期及び平成 18 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 17 年 8 月 18 日(平成 17 年 6 月期決算発表時)に公表した平成 17 年 12 月期(平成 17 年 7 月 1 日~平成 17 年 12 月 31 日)及び平成 18 年 6 月期(平成 18 年 1 月 1 日~平成 18 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。

記

1. 平成 17 年 12 月期(平成 17 年 7 月 1 日~平成 17 年 12 月 31 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	一口当たり 利益超過分配金
前回発表時予想(A)	8,174 百万円	3,022 百万円	3,021 百万円	5,700 円	-
今回修正予想(B)	8,537 百万円	3,287 百万円	3,286 百万円	6,200 円	-
増減額(B-A)	363 百万円	265 百万円	265 百万円	500 円	-
増減率	4.4%	8.8%	8.8%	8.8%	-

(注 1) 予想期末発行済投資口数 530,000 口

(注 2) 上記は、現時点における運用状況の予想であり、実際の営業収益、経常利益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は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、百分比率は小数点第 2 位以下を四捨五入して表示しています。



日本プライムリアルティ投資法人

JPR

2. 平成 18 年 6 月期（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	一口当たり 利益超過分配金
前回発表時予想(A)	8,308 百万円	3,128 百万円	3,127 百万円	5,900 円	-
今回修正予想(B)	8,452 百万円	3,234 百万円	3,233 百万円	6,100 円	-
増減額(B-A)	144 百万円	106 百万円	106 百万円	200 円	-
増減率	1.7%	3.4%	3.4%	3.4%	-

(注1) 予想期末発行済投資口数 530,000 口

(注2) 上記運用状況の予想については、別紙「運用状況の予想の前提条件」に記載した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、経常利益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は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、百分比率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

3. 修正の理由

平成 17 年 12 月期の本投資法人の運用状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況の予想の修正を行うものです。同時に、平成 18 年 6 月期の運用状況の予想につきましても、平成 17 年 12 月期の物件取得（「川崎ダイス特定目的会社優先出資証券の取得」まで）を反映して別紙の通り前提条件を見直し、運用状況の予想の修正を行います。

なお、「川崎ダイス特定目的会社優先出資証券の取得」の詳細につきましては、平成 17 年 12 月 20 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」をご参照ください。

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。



日本プライムリアルティ投資法人

JPR

【別紙】運用状況の予想の前提条件

平成 18 年 6 月期（第 9 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第 9 期：平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 日（181 日）
保有資産	平成 17 年 12 月 20 日現在保有している既存 42 物件に、平成 17 年 12 月 21 日取得予定の「川崎ダイス特定目的会社優先出資証券」及び平成 18 年 3 月取得予定の「川口 1 丁目 1 番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュポ・ラ本館棟）」を加えたポートフォリオを前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、96.6%を見込んでいます。 なお、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。
発行済投資口総数	平成 17 年 12 月 20 日現在の発行済投資口総数 530,000 口を前提としています。
有利子負債比率	平成 17 年 12 月 20 日現在の有利子負債比率 44.1%が、そのまま推移することを前提としています。 なお、本表における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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	平成 18 年 3 月に取得予定の「川口 1 丁目 1 番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュポ・ラ本館棟）」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は、取得原価に算入され営業費用として発生していません。 （但し、平成 19 年 1 月 1 日時点の所有者に課税される固定資産税・都市計画税は、平成 19 年 6 月期（第 11 期）以降は営業費用として発生します。）
不動産売却損益	平成 17 年 12 月期に発生した不動産売却損益については、平成 18 年 6 月期には発生しないことを前提としています。
1 口当たり 分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期未処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

