

平成 27 年 3 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号  
東京ビルディング 21階  
日本プロロジスリート投資法人  
代表者名 執行役員 坂下雅弘  
(コード番号: 3283)

資産運用会社名  
プロロジス・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 坂下雅弘  
問合せ先 取締役財務企画部長 戸田 淳  
TEL. 03-6867-8585

平成 27 年 5 月期及び平成 27 年 11 月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 1 月 19 日付「平成 26 年 11 月期 決算短信 (REIT)」で公表した平成 27 年 5 月期（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）及び平成 27 年 11 月期（平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想を修正しましたので、下記のとお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の理由

本日付で公表の「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の資金の借入れ及び借入金の期限前弁済（以下「本リファイナンス」といいます。）に伴い、特別損失が計上され、平成 27 年 5 月期の 1 口当たり分配金（利益超過分配金を除く）の一時的な減少が見込まれることとなりました。そこで、1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の平準化を目的として一時的な利益を超えた金銭の分配を実施することとなったため、平成 27 年 1 月 19 日付で公表した平成 27 年 5 月期における本投資法人の運用状況の予想につき修正を行うものです。また、本リファイナンスにより将来の支払利息が減少する見込みですので、平成 27 年 11 月期の運用状況の予想についても併せて修正を行うものです。これらは、現在の低金利環境の下、本投資法人が戦略的に支払利息を削減するために行うものです。

2. 平成27年5月期及び平成27年11月期における運用状況の予想の修正

(1) 平成27年5月期（第5期）（平成26年12月1日～平成27年5月31日）における運用状況の予想の修正の内容

	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 (利益超過分配金を含む)	分配金 (利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
前回発表予想 (A)	14,220 百万円	6,887 百万円	5,840 百万円	5,872 百万円	3,874 円	3,393 円	481 円

	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 (利益超過分配金を含む)	分配金 (利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
今回修正予想 (B)	14,220 百万円	6,897 百万円	5,867 百万円	5,708 百万円	3,874円	3,298円	576円
増減額(C) (B) - (A)	0 百万円	10 百万円	27 百万円	△164 百万円	0円	△95円	95円
増減率 (C) / (A)	0.0%	0.2%	0.5%	△2.8%	0.0%	△2.8%	19.8%

(2) 平成27年11月期(第6期)(平成27年6月1日～平成27年11月30日)における運用状況の予想の修正の内容

	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 (利益超過分配金を含む)	分配金 (利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
前回発表予想 (A)	14,380 百万円	6,909 百万円	5,867 百万円	5,866 百万円	3,870円	3,389円	481円
今回修正予想 (B)	14,380 百万円	6,905 百万円	5,927 百万円	5,926 百万円	3,905円	3,424円	481円
増減額(C) (B) - (A)	0 百万円	△3 百万円	60 百万円	60 百万円	35円	35円	0円
増減率 (C) / (A)	0.0%	△0.1%	1.0%	1.0%	0.9%	1.0%	0.0%

(参考)

平成27年5月期 : 予想期末発行済投資口数 1,730,750口、1口当たり予想当期純利益 3,298円

平成27年11月期 : 予想期末発行済投資口数 1,730,750口、1口当たり予想当期純利益 3,424円

(注記)

(注1) 上記の運用状況の予想については、別紙1「平成27年5月期及び平成27年11月期における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。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、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)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の金額は切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<http://www.prologis-reit.co.jp>

【別紙 1】

平成 27 年 5 月期及び平成 27 年 11 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 27 年 5 月期（第 5 期）（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）（182 日）</li> <li>➤ 平成 27 年 11 月期（第 6 期）（平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日）（183 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在で保有している 29 物件につき平成 27 年 11 月期末まで変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>➤ 実際には、新規物件取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 賃貸事業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、平成 27 年 5 月期は 14,220 百万円、平成 27 年 11 月期は 14,380 百万円を見込んでいます。なお、物件合計の平均稼働率は、平成 27 年 5 月及び平成 27 年 11 月期にそれぞれ 98.4%及び 98.6%を見込んでいます。</li> <li>➤ 賃貸事業収益については、賃借人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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しており、平成 27 年 5 月期は 3,074 百万円、平成 27 年 11 月期は 3,223 百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 27 年 5 月期に 2,923 百万円、平成 27 年 11 月期は 2,923 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算し、翌年から費用計上されることとなります。そのため、平成 26 年 9 月 1 日に取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、平成 27 年 5 月期から費用計上されることとなります。</li> <li>➤ 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 創立費の見込償却額として、平成 27 年 5 月期に 8 百万円、平成 27 年 11 月期に 8 百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>➤ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、平成 27 年 5 月期に 1,008 百万円、平成 27 年 11 月期に 966 百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用である融資関連償却は、平成 27 年 5 月期に 141 百万円、平成 27 年 11 月期に 137 百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本リファイナンスが実行されたことを前提とし、平成 27 年 3 月 31 日時点の本投資法人の有利子負債残高は 162,200 百万円の見込みであり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。</li> <li>➤ 平成 27 年 11 月期末までに返済期限が到来する借入金及び償還期限の到来する投資法人債がないことを前提としています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ プロロジスパーク鳥栖 2 及びプロロジスパーク鳥栖 4 の所在する鳥栖市より、立地奨励に関する条例等の規定により受領する奨励金 33 百万円を平成 27 年 5 月期に特別利益として見込み、本リファイナンスに伴う特別損失として 191 百万円を平成 27 年 5 月期に見込んでいます。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本書の日付現在の 1,730,750 口を前提としています。</li> </ul>

<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>➤ 今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています（継続的利益超過分配）。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。</li> <li>➤ 継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します。</li> <li>➤ 新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします（一時的利益超過分配）。継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します。</li> <li>➤ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。平成27年5月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金及び一時的利益超過分配の分配金の合計）は特別損失を計上することを考慮し、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約34.1%を分配することを前提として算出しており、996百万円を想定しています。平成27年11月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約28.5%を分配することを前提として算出しており、832百万円を想定しています。</li> <li>➤ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に参入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>➤ 利益を超えた金額の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連償却等を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照下さい。  <math display="block">FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}</math> <math display="block">AFFO = FFO - \text{資本的支出額} + \text{融資関連償却等}</math> </li> <li>➤ なお、資本的支出額は、平成27年5月期に314百万円、平成27年11月期に485百万円を想定しています。</li> <li>➤ ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えるこ</li> </ul>

	<p>ととなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。</p> <p>分配LTV (%) = <math>A / B \times 100</math> (%)</p> <p>A = 決算期末の有利子負債残高 (信託内借入れ及び投資法人債に係る残高を含みます。) + 決算期末時点の敷金のリリース額</p> <p>B = 決算期末時点の鑑定評価額 + 決算期末時点の預金残高 - 本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>