

平成 24 年 7 月 9 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 金子 博 人

(コード番号 8 9 5 5)

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 大久保 聡

問合せ先 取締役財務部長 栄田 聡

TEL. 03-3516-1591

平成 24 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）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. 平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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
平成 24 年 12 月期	12,855	6,659	4,951	4,950	6,000 円	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 825,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙 1「平成 24 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、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、これ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り捨てて表示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）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、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

<参考>

平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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
平成24年6月期	12,331	6,386	4,577	4,576	6,400円	—

(注1) 予想期末発行済投資口数 715,000口

(注2) 上記運用状況の予想については、別紙2「平成24年6月期の運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しています。従って、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、これ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り捨てて表示しています。

(注4) 平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況の予想につきましては、平成24年6月25日付「平成24年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」から変更はありません。

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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）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、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届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

【別紙 1】平成 24 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	第 22 期：平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 6 月 30 日現在保有している 58 物件に加え、平成 24 年 8 月 8 日予定の「薬院ビジネスガーデン」の取得を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、93.7%を見込んでいます。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、第 21 期末現在で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントの状況等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益は想定していません。
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、第 21 期における情報に基づき、過去の実績をベースに、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 510 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、賦課された税額のうち当該営業期間に納税する額を算出しており、1,043 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、前保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、当該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、当該営業期間の修繕費が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、付随費用、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、1,845 百万円を想定しております。
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、投資法人債利息及び融資手数料として 1,538 百万円を想定しています。 新投資口の発行に伴う一時的費用として 150 百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、195,081 百万円（短期借入金 20,600 百万円、1 年以内返済予定の長期借入金 17,643 百万円、1 年以内返済予定のものを除く長期借入金 105,338 百万円、1 年以内償還予定の投資法人債 9,000 百万円及び 1 年以内返済予定のものを除く投資法人債 42,500 百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は 53.2%となっています。 当該営業期間に償還を迎える投資法人債については、借入金及び自己資金により償還資金を確保する想定です。 平成 24 年 7 月に実施する公募増資及び平成 24 年 8 月に実施するオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による手取金を「薬院ビジネスガーデン」の取得資金（取得諸経費等を含みます。）の一部（70 億円）に充当し、残余を借入金の返済に充当する想定です。 上記により当該営業期間末日の有利子負債比率は、48.2%となる見込みです。 上記以外の有利子負債について、返済期限または償還期限の到来はありません。 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。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）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、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届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 12 月 31 日現在の発行済投資口数は、平成 24 年 6 月 30 日現在の 715,000 口に、平成 24 年 7 月の公募増資による新投資口発行（①国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数（100,000 口）並びに②海外引受会社に対して付与する追加的に発行する新投資口を買取る権利の対象の上限口数（1,420 口）の合計口数 101,420 口）並びにオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（上限口数 8,580 口）によって発行される予定の新投資口合計 110,000 口を加えた 825,000 口を前提としています。 海外引受会社に対して付与する追加的に発行する新投資口を買取る権利の対象口数及び第三者割当による追加発行投資口数は、それぞれ上限である 1,420 口及び 8,580 口全てが発行される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。 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"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では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。 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、本投資法人の平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）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、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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

【別紙2】第21期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第21期：平成24年1月1日～平成24年6月30日（182日）
運用資産	・平成24年6月30日現在保有している58物件を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入は、第21期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を考慮して算出しています。 ・営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・不動産等売却損益は想定していません。
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、第21期時点における情報に基づき、過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該営業期間に納税する額を算出し、1,048百万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、前保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、当該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、当該営業期間の修繕費が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、付随費用、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、1,748百万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、投資法人債利息、融資手数料及び期限前弁済手数料として1,846百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年6月30日現在、195,081百万円（短期借入金20,600百万円、1年内返済予定の長期借入金18,543百万円、長期借入金104,438百万円、1年内償還予定の投資法人債9,000百万円、投資法人債42,500百万円）の有利子負債を有しています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年6月30日現在の発行済投資口の総口数715,000口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。 ・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"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では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。 ・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、本投資法人の平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）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、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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。