

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8955)

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  
電話番号 03-3516-1591

## 平成27年6月1日に公表した施策、 運用状況の予想及び予想の修正に関する補足資料

平成27年 6月期 (第27期) 運用状況の予想の修正  
平成27年 12月期 (第28期) 運用状況の予想  
平成28年 6月期 (第29期) 運用状況の予想



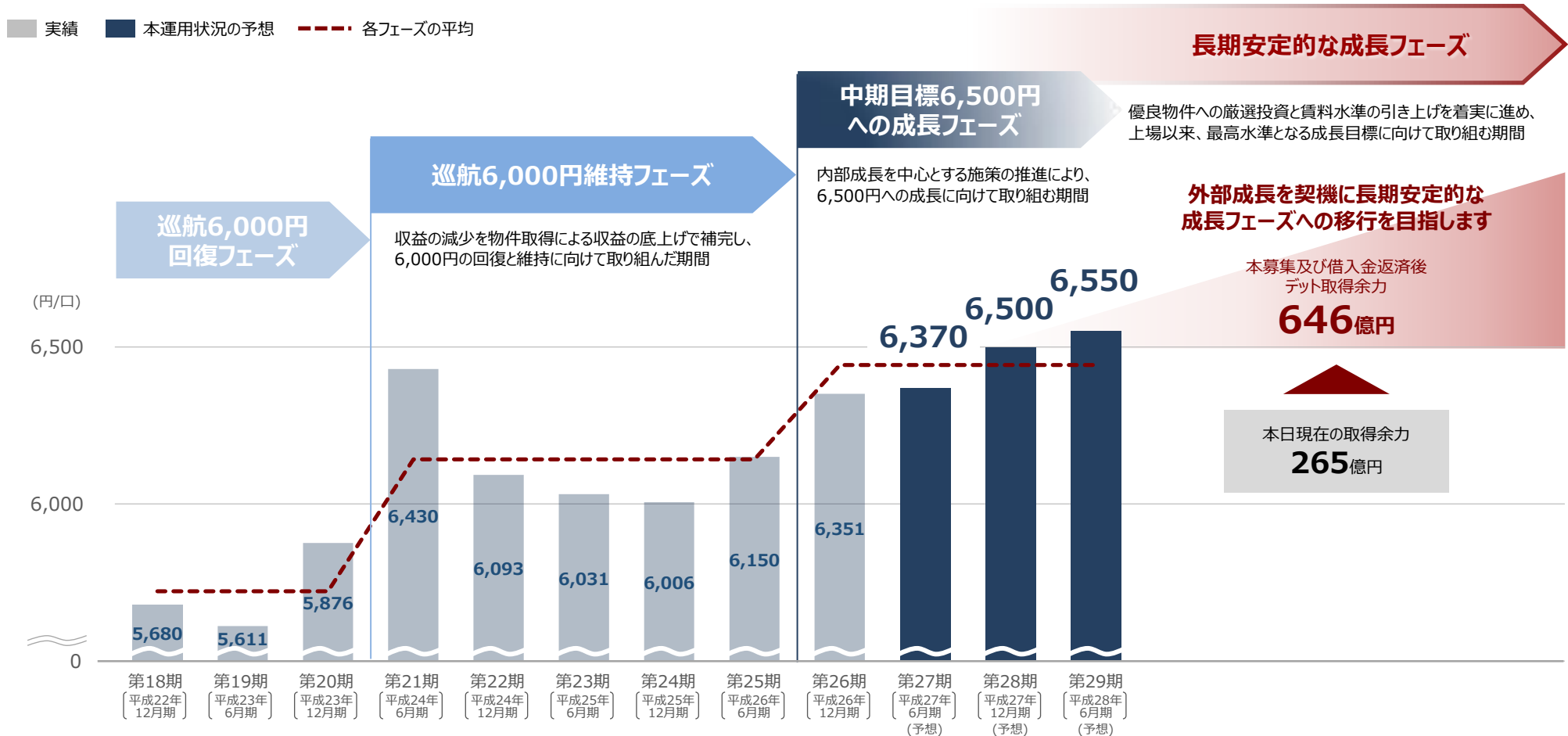
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

日本プライムリアルティ投資法人

本資料は、平成27年6月1日付で開示された「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」で公表した取組みと、「平成27年6月期の運用状況の予想の修正並びに平成27年12月期及び平成28年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の概要、及び、当該運用状況の予想に伴う、平成27年2月19日付で開示された「2014年12月期（第26期）決算説明会資料」に記載の運用状況の予想の修正をまとめた補足資料です。本資料に記載する各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本書の注記及び5ページの「用語の定義」のほか、上述各プレスリリース及び決算説明会資料をご参照ください。一口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は一口当たり分配金の額を保証するものではありません。

本投資法人は、本募集による希薄化の影響を考慮しても一口当たり分配金に係る中期目標6,500円の実現と今後の安定成長に一定の目途が見込めるものと考え、本募集を実施することとしました。本募集を通じて創出されるデット取得余力を活用し、優良物件への厳選投資に取り組んでいきます。

一口当たり分配金の実績と見通し



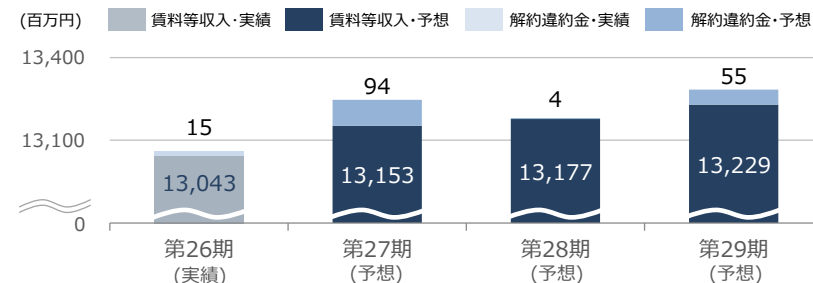
(注1) 一口当たり分配金には、新規取得物件に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。  
 (注2) 第27期(平成27年6月期)、第28期(平成27年12月期)及び第29期(平成28年6月期)の予想分配金は、平成27年6月1日付で開示された「平成27年6月期の運用状況の予想の修正並びに平成27年12月期及び平成28年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の一口当たり分配金の予想の数値を記載しています。なお、本予想は一口当たり分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。

第27期の一口当たり分配金は、期初予想6,360円とほぼ同水準の6,370円となる見通しです。  
 第28期は6,500円、第29期は6,550円を予想し、本投資法人が掲げている中期目標6,500円を上回る見通しです。

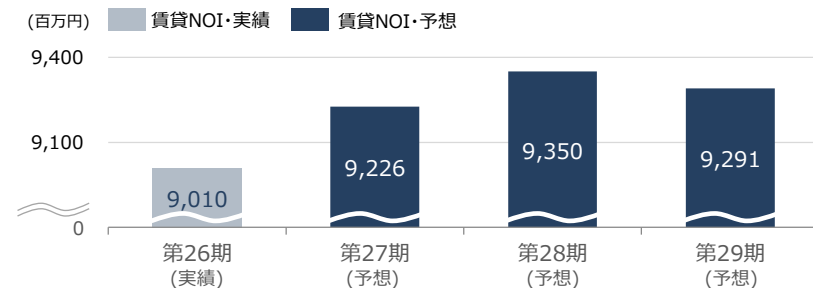
	第26期 (平成26年12月期) (実績)	第27期 (平成27年6月期) (予想)	第28期 (平成27年12月期) (予想)	第29期 (平成28年6月期) (予想)
	(単位：百万円)			
営業収益	13,902	14,244 (+341)	14,000 (-243)	14,035 (+35)
賃料等収入・解約違約金	13,059	13,248 (+189)	13,182 (-66)	13,284 (+102)
賃貸NOI	9,010	9,226 (+216)	9,350 (+123)	9,291 (-58)
営業利益	6,477	6,658 (+181)	6,761 (+103)	6,698 (-63)
デットコスト	1,250	1,175 (-74)	1,086 (-89)	1,011 (-75)
経常利益	5,239	5,524 (+285)	5,672 (+147)	5,718 (+46)
当期純利益	5,238	5,561 (+322)	5,675 (+113)	5,718 (+42)
一口当たり分配金	6,351円	6,370円 (+19円)	6,500円 (+130円)	6,550円 (+50円)
発行済投資口総数	825,000口	873,000口 (+48,000口)	873,000口 ( - )	873,000口 ( - )

(注) 括弧内は前期比増減を表しています。

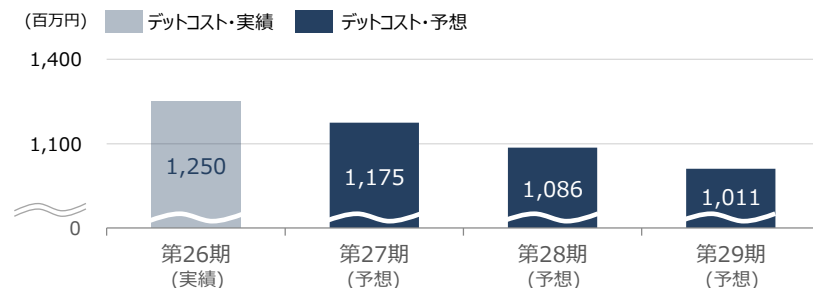
### 賃料等収入・解約違約金



### 賃貸NOI



### デットコスト

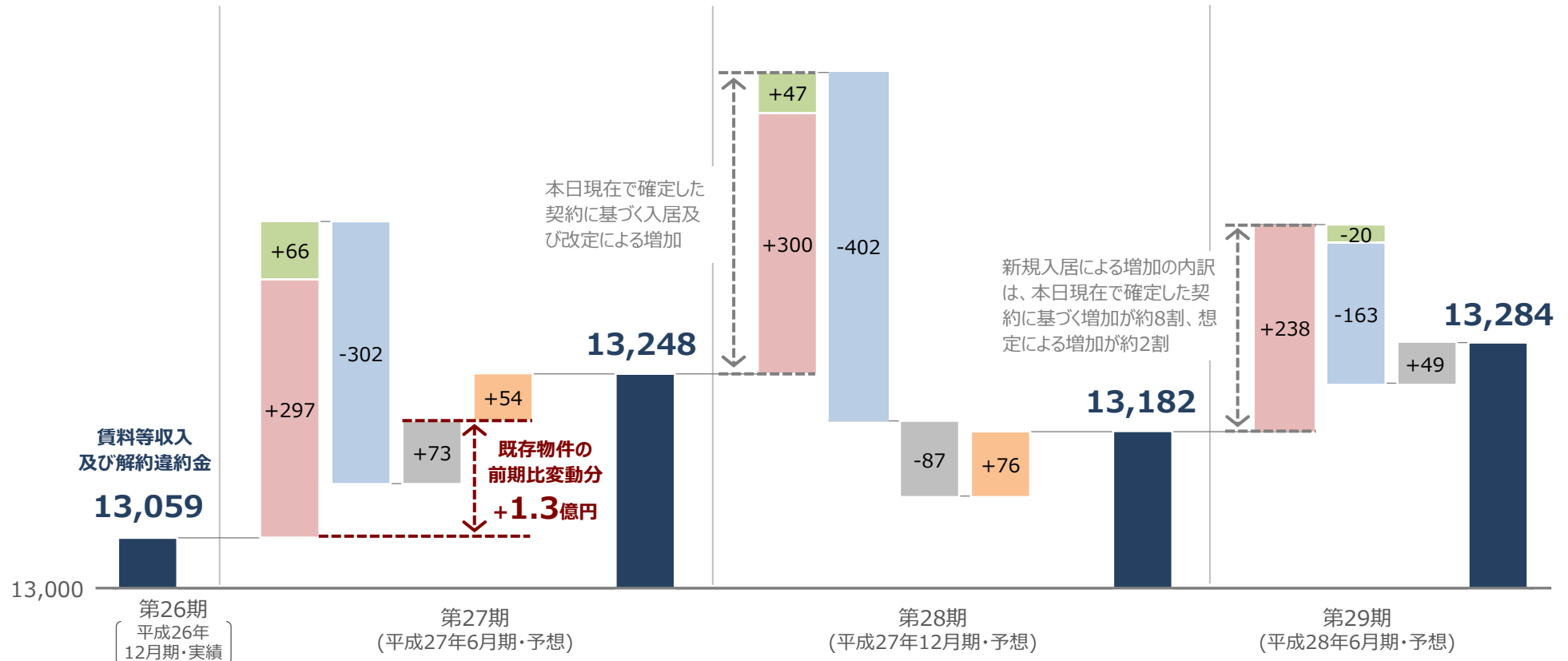


第27期は、既存物件の賃料等収入と解約違約金の合計額が、前期を1.3億円以上上回る想定です。第28期以降、一部テナントの入替えが発生し、稼働率の低下を前提とする運用状況の予想となっているものの、賃料等収入については、確定した契約等が寄与し、堅調に推移する想定としています。

賃料等収入と解約違約金の推移及び変動要因

(百万円) ■ 賃料等収入及び解約違約金

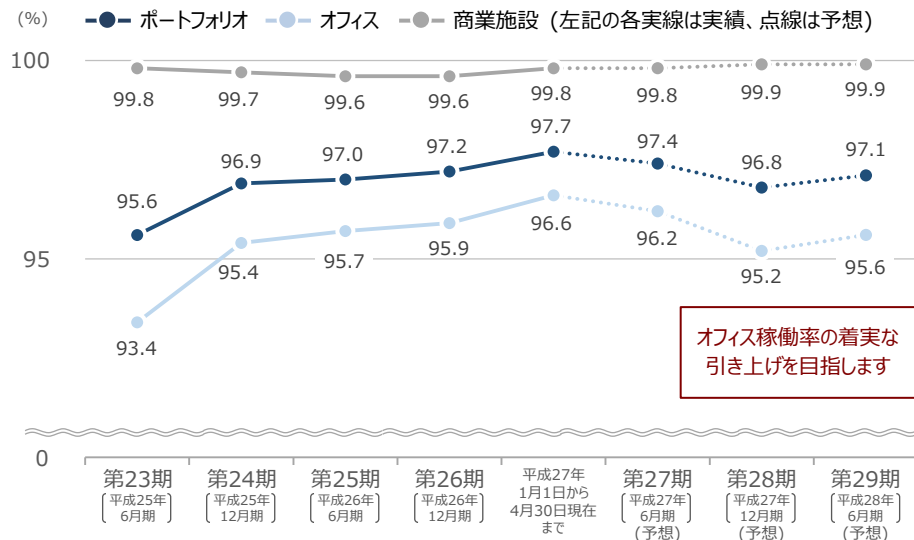
■ 入居による増加 ■ 改定による増減 ■ 退去による減少 ■ その他による増減 (解約違約金の発生及び剥落を含む) ■ 物件取得による増加



(注) 「既存物件」とは、第26期(平成26年12月期)に通期保有している物件をいいます。

稼働率は、テナント入替えの影響があるも、97%前後の水準で推移する想定としています。  
賃料改定では、増額が減額を上回り、減額は概ね縮小する傾向にあります。

### 平均稼働率



#### [第27期(平成27年6月期)]

- 大型テナントとの解約が前倒しとなった影響があるも、ポートフォリオ平均稼働率は前期(第26期)を+0.2%pt上回り、97.4%となる見通しです。

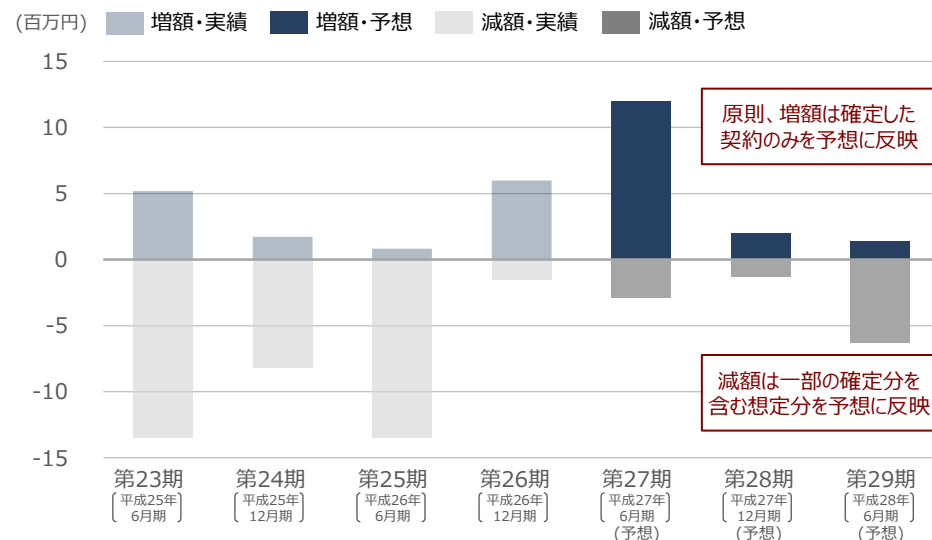
#### [第28期(平成27年12月期)]

- 五反田ファーストビルや兼松ビル別館等における大型テナントの解約によるポートフォリオ平均稼働率への影響は通期で-1.8%ptとなります。
- 上記2物件以外での稼働率の底上げを図るも、本日現在で確定した契約に基づく稼働率は、96.8%まで低下する見通しです。

#### [第29期(平成28年6月期)]

- 解約後の新規テナントを誘致するまでの期間(ダウンタイム)を一定程度想定しているため、本予想の前提となるポートフォリオ平均稼働率は、+0.3%ptの上昇に留まる見通しです。

### 月額賃料等改定額



- 第27期(平成27年6月期)の月額賃料等改定額は、増額が減額を上回り、減額は概ね解消する傾向にあります。
- 第28期(平成27年12月期)以降、増額については、原則、本日現在において確定した契約のみを業績予想に反映しています。引き続き賃料増額改定の取り組みを強化し、賃料水準の上昇を図ります。減額については、既存テナントの契約賃料水準、マーケット水準との乖離及び業績や売上の状況等を勘案し、一部の確定分を含む想定分を予想に反映しています。

## 用語の定義

- ・文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、記載未満の桁数については切り捨てて記載し、割合については記載未満で四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- ・一口当たり分配金には、新規取得物件に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。
- ・本日開催の役員会で決議された一般募集及び第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）を合わせて「本募集」といいます。
- ・「取得余力」とは、増資を行うことなくデットによる資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規取得物件取得可能額の合計金額、すなわちLTVについての本投資法人の運用上の上限の目途である50%となるまでの各時点におけるデットの調達余力（増加可能額）を試算した数値です。ただし、当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではありません。なお、「LTV」= 有利子負債比額 ÷ (総資産額+含み損益) で計算しています。
- ・「本募集及び借入金返済後」とは、本募集が完了し、借入金190億円を返済した後をいいます。なお、借入金の返済額は、本募集による手取金によって変動することから、実際の数値と一致するとは限りません。
- ・「本募集及び借入金返済後の取得余力」は、本募集の手取金に関する本日現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではありません。本日現在において、取得を具体的に決定した物件はありません。
- ・第27期、第28期及び第29期の発行済投資口数は、本第三者割当について募集投資口数の全部がみずほ証券株式会社より払込みがなされることを前提としています。
- ・「賃料等収入」= 賃料、地代、共益費、駐車場料等（附加使用料等の変動収入を除きます。）
- ・「賃貸NOI」= (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
- ・「デットコスト」= 支払利息、融資手数料、投資法人債利息、投資法人債発行費償却等
- ・「平均稼働率」= (各物件の総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積)の各月末時点の期中及び期間の平均
- ・「月額賃料等改定額」= 各期に改定した月額賃料等の増額及び減額の総額  
なお、第27期の月額賃料等改定額には、大手町タワー(底地)の改定地代のうち、固定資産税等の改定分を除くCPI（総務省統計局が公表している消費者物価指数の全国平均・総合指数）連動の改定分のみを計上しています。

## ディスクレマー

- ・本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。
- ・本資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。本投資法人の投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- ・本資料で提供している内容(法令・税制を含む)等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。

資産運用会社

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