

平成 29 年 1 月 6 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 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

(TEL. 03-3516-1591)

平成 29 年 6 月期及び平成 29 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 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）及び平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）の運用状況の予想

	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
平成 29 年 6 月期	百万円 15,101	百万円 7,743	百万円 6,800	百万円 6,800	円 7,140	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 923,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙 1「平成 29 年 6 月期及び平成 29 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。

(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。

2. 平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況の予想

	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
平成 29 年 12 月期	百万円 15,009	百万円 7,562	百万円 6,646	百万円 6,646	円 7,200	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 923,000 口

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期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。

- (注2) 上記運用状況の予想については、別紙1「平成29年6月期及び平成29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。
- (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。

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29年6月期及び平成29年12月期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 1】平成 29 年 6 月期及び平成 29 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	平成 29 年 6 月期：平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日（181 日） 平成 29 年 12 月期：平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年 12 月期末時点で保有している 63 物件に加え、平成 29 年 2 月 1 日及び同年 4 月 4 日実施予定の「東京スクエアガーデン」の取得、平成 29 年 4 月 14 日実施予定の「福岡ビル」及び「JPR 博多中央ビル」の譲渡を前提としています。</li> <li>実際には上記以外の新規物件の取得、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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、平成 28 年 12 月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の状況等を考慮して算出しています。また、月末稼働率の期中平均は、平成 29 年 6 月期に 98.1%及び平成 29 年 12 月期に 98.6%を見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>平成 29 年 6 月期に、「福岡ビル」及び「JPR 博多中央ビル」を譲渡し、209 百万円の譲渡益を営業収益に計上する見込みです（後記「1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」参照）。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、平成 28 年 12 月末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。外注委託費は平成 29 年 6 月期に 576 百万円及び平成 29 年 12 月期に 588 百万円を想定しています。</li> <li>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帰属する額を算出しており、平成 29 年 6 月期に 2,062 百万円及び平成 29 年 12 月期に 2,042 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。従って、平成 29 年 6 月期に取得予定の東京スクエアガーデンに係る固定資産税及び都市計画税等は、平成 30 年 6 月期から費用計上されることとなります。</li> <li>建物の修繕費は、当該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、当該各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。</li> <li>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、平成 29 年 6 月期に 1,914 百万円及び平成 29 年 12 月期に 1,935 百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、平成 29 年 6 月期に 35 百万円及び平成 29 年 12 月期に 2 百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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等として、平成 29 年 6 月期に 949 百万円及び平成 29 年 12 月期に 902 百万円を想定しています。</li> <li>平成 29 年 1 月に実施する新投資口の発行に伴う費用として 48 百万円を想定しており、当該費用に伴う償却として、平成 29 年 6 月期に 8 百万円、平成 29 年 12 月期に 8 百万円を想定しています。</li> </ul>

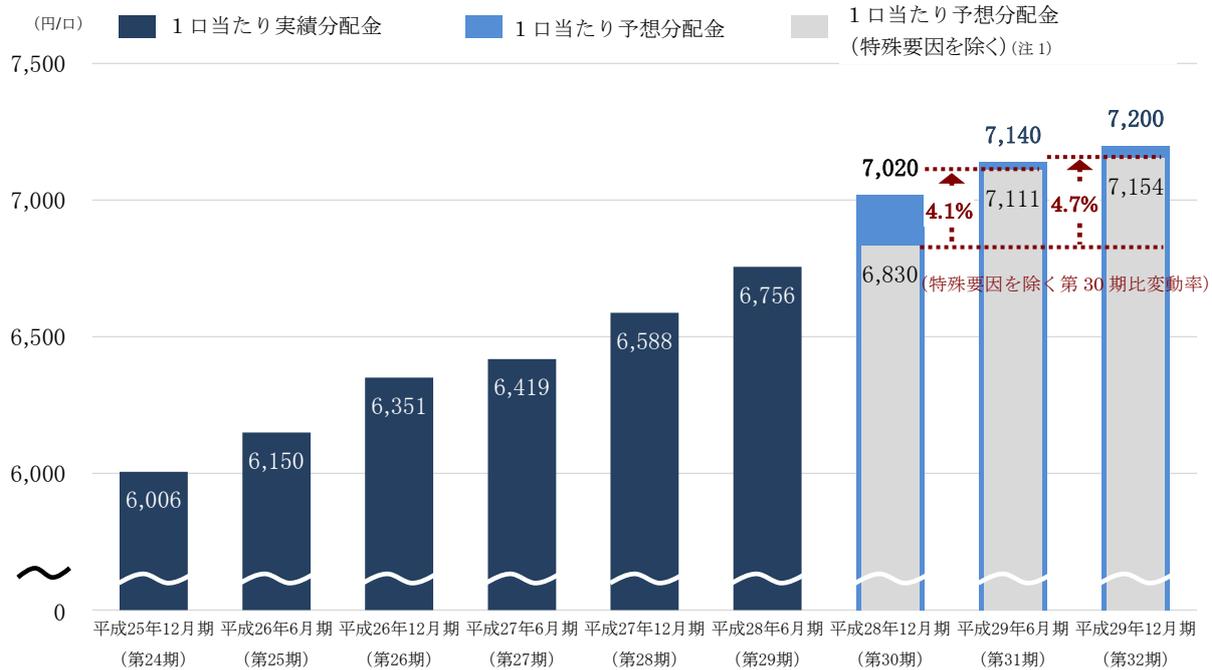
ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在、188,960百万円（短期借入金7,000百万円、長期借入金147,460百万円、投資法人債34,500百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は43.8%となっています。</li> <li>・平成29年1月に実施する公募増資及び第三者割当による手取金を、「東京スクエアガーデン」の取得資金と、借入金の返済（上限7,000百万円）の一部（上限2,000百万円）に充当します。</li> <li>・平成29年6月期に、借入金7,000百万円を返済することを前提としています。</li> <li>・当該各営業期間に返済期限が到来する借入金については、上記返済及び約定弁済166百万円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。</li> <li>・当該各営業期間に償還を迎える投資法人債については、借入金又は投資法人債の発行により償還資金を確保することを前提としています。</li> <li>・上記により、当該各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、平成29年6月期末に40.7%及び平成29年12月期末に40.7%を予想しています。</li> <li>・本表における総資産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。 総資産有利子負債比率＝有利子負債見込総額÷総資産見込総額×100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年6月期末及び平成29年12月期末現在の発行済投資口総数は、平成29年1月6日現在発行済みの873,000口に、平成29年1月の公募増資による新投資口発行及び第三者割当による新投資口の発行によって発行される予定の新投資口合計の上限である50,000口を加えた923,000口を前提としています。</li> <li>・なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である2,400口全てが発行されることを前提としています。</li> <li>・上記のほか、平成29年12月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・なお、平成29年6月期の「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」の譲渡益209百万円については、将来の安定的な運用・分配のため、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、全額を圧縮積立金として内部留保することを想定しています。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
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>

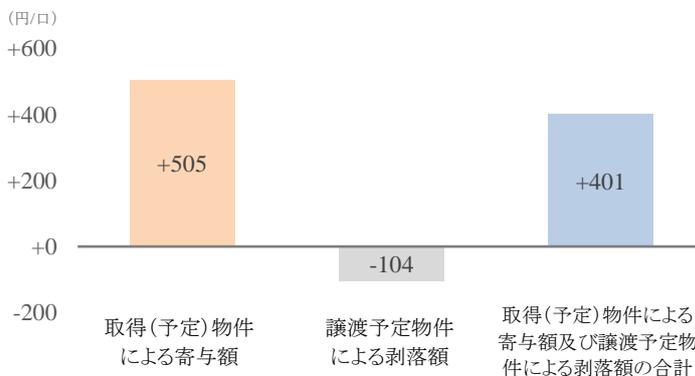
ご注意：この文書は、本投資法人の平成29年6月期及び平成29年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

【別紙 2】

(1口当たり分配金実績の推移と予想)



平成28年12月期(第30期)取得済物件及び平成29年6月期(第31期)取得予定物件と譲渡予定物件による、平成29年12月期(第32期)1口当たり予想分配金への影響額内訳(注2)



(注1) 平成28年12月期(第30期)の1口当たり予想分配金(特殊要因を除く)については、テナントとの解約に伴う解約違約金、原状回復費相当額収入、保有物件を譲渡することによる不動産等売却損及びその他当該要因等相当額を特殊要因部分として控除しています。また、平成29年6月期(第31期)及び平成29年12月期(第32期)の1口当たり予想分配金(特殊要因を除く)については、東京スクエアガーデン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分を特殊要因部分として控除しています。

(注2) 「取得(予定)物件による寄与額」とは、平成29年12月期(第32期)の1口当たり予想分配金における、平成28年12月期(第30期)取得済物件(GINZA GATES 及び FUNDES 水道橋)及び平成29年6月期(第31期)取得予定物件(東京スクエアガーデン)の賃貸事業利益見込み相当額(1口当たり+505円)を記載しています。なお、東京スクエアガーデン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分を控除して算出しています。

「譲渡予定物件による剥落額」とは、同様に、平成29年6月期(第31期)譲渡予定物件(福岡ビル及びJPR博多中央ビル)による、平成29年12月期(第32期)の賃貸事業利益剥落相当額(1口当たり-104円、平成28年12月期(第30期)賃貸事業利益見込み額により算出)を記載しています。

「取得(予定)物件による寄与額及び譲渡予定物件による剥落額の合計」は、これらを合算した影響額(1口当たり+401円)を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成29年6月期及び平成29年12月期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。