

平成 17 年 1 月 13 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 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正
並びに平成 17 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 16 年 8 月 19 日(平成 16 年 6 月期決算発表時)に公表した平成 16 年 12 月期(平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日)及び平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日)の運用状況の予想の修正、並びに平成 17 年 12 月期(平成 17 年 7 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日)の運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

1 . 平成 16 年 12 月期(平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回発表時予想(A)	7,488 百万円	2,580 百万円	6,000 円	-
今回修正予想(B)	7,667 百万円	2,752 百万円	6,400 円	-
増減額(B-A)	179 百万円	172 百万円	400 円	-
増減率	2.4%	6.7%	6.7%	-

(注 1) 期末発行済投資口数 430,000 口

(注 2) 単位未満の数値は切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 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正、並びに平成 17 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売出届出目論見書(並びに訂正事項分)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。

2. 平成 17 年 6 月期（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回発表時予想 (a)	7,426 百万円	2,451 百万円	5,700 円	-
今回修正予想 (b)	8,178 百万円	3,021 百万円	5,700 円	-
増減額 (b-a)	752 百万円	570 百万円	- 円	-
増減率	10.1%	23.3%	- %	-

(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、実際に決定される発行価格等により、実際の営業収益、当期利益、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) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

3. 修正の理由

平成 17 年 1 月 13 日開催の本投資法人役員会にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産（投信法第 2 条第 1 項）の取得等のための資金調達を目的として新投資口の追加発行を決議しました。

これに伴い、運用状況につき現時点における予想の修正を行うものです。

4. 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

	営業収益	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
平成 17 年 12 月期	7,683 百万円	2,703 百万円	5,100 円	-

(注 1) 上記運用状況の予想については、月末稼働率の期中平均を 97.2%、それ以外は別紙「運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したとして算出しています。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、実際に決定される発行価格等により、実際の営業収益、当期利益、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 2) 単位未満の数値は切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 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正、並びに平成 17 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売出届出目論見書（並びに訂正事項分）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】運用状況の予想の前提条件

平成 17 年 6 月期（第 7 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 7 期：平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日（181 日）
保有資産	平成 17 年 1 月 13 日現在保有している既存 42 物件に、平成 17 年 2 月 4 日に予定の「シュトラッセ一番町」の取得と、平成 17 年 3 月 16 日に予定の 3 物件（「JPR 池袋ビル」、「JPR パークウエスト高松」及び「JPR スクエア博多イースト・ウエスト」）の譲渡を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、94.0%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 6 月 30 日現在の発行済投資口総数は、平成 17 年 1 月 13 日現在の 430,000 口に、平成 17 年 1 月 13 日の本投資法人役員会にて決定した投資証券の追加発行（95,000 口）及び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（5,000 口）によって新規に発行される予定の合計（100,000 口）を加えた 530,000 口を前提としています。 なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 5,000 口全てが発行されることを前提としています。
有利子負債比率	平成 17 年 1 月 13 日現在の有利子負債比率は約 51.1%です。但し、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金を平成 17 年 2 月 4 日の「シュトラッセ一番町」の取得と、短期借入金の返済に充当するため、有利子負債比率は約 38%に低下する予定です。第 7 期の予想に関しては、この有利子負債比率約 38%が、その後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	一般的に、取得する不動産の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ません。従って、平成 16 年 1 月 1 日以降に取得した「堂島 F ビルディング」、「川口センタービル」、「JPR 上野イーストビル」、「JPR 市ヶ谷ビル」、「オーバルコート大崎マークウエスト」、「船場福岡ビル」、「新宿スクエアタワー」、「SS 代官山」、「ビッグス新宿ビル」、「新麴町ビル（追加取得分）」、「アクロス新川ビル・アネックス」の固定資産税・都市計画税については、第 5 期及び第 6 期は営業費用として発生していませんが、第 7 期以降は営業費用として発生します。また同様に、平成 17 年 2 月 4 日に取得予定の「シュトラッセ一番町」の固定資産税・都市計画税についても、第 7 期及び第 8 期は営業費用として発生しません。（但し、平成 18 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 18 年 6 月期（第 9 期）以降は営業費用として発生します。）
不動産等売却損益	平成 17 年 3 月 16 日に譲渡予定の 3 物件に係る不動産等売却損益の見込み額を含めています。
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、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の 90%に相当する金額を超える額を分配する前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の修正、並びに平成 17 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売出届出目論見書（並びに訂正事項分）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。