

平成 28 年 7 月 1 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 28 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 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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 28 年 12 月期	百万円 15,015	百万円 7,045	百万円 6,024	百万円 6,023	円 6,900	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数 873,000 口

(注 2) 上記運用状況の予想については、別紙「平成 28 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

【別紙】平成28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28年7月1日～平成28年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年6月期末現在保有している物件から、譲渡想定物件の1物件を減らした61物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、97.8%を見込んでいます。 上記譲渡想定物件については、現時点で譲渡を決定していませんが、平成28年12月期中に譲渡することを前提としており、譲渡想定物件の賃貸事業収入・費用の一部剥落を織り込んでいます。 実際には新規物件の取得又は上記譲渡想定物件以外の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、平成28年6月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。 営業収益は、テナント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。 テナントとの解約に伴う解約違約金及び原状回復費相当額収入として622百万円を想定しています。
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、平成28年6月期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547百万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帰属する額を算出し、2,056百万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、1,888百万円を想定しています。 現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより不動産等売却損349百万円が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。
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、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1,016百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年6月期末時点で、176,126百万円（長期借入金134,626百万円、投資法人債41,500百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は42.1%の見込みとなっています。 当該営業期間に返済期限が到来する借入金については、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。 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。 上記により当該営業期間末日の総資産有利子負債比率は42.1%となる見込みです。 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
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年6月期末時点の発行済投資口の総口数は873,000口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としています。

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"> ・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。