

日本プライムリアルティ投資法人 第4期決算発表

第4期決算のポイント

	第4期 平成15年7月1日 平成15年12月31日
営業収益 (第3期)	6,421百万円 (5,264百万円)
経常利益 (第3期)	2,468百万円 (1,991百万円)
当期純利益 (第3期)	2,467百万円 (1,990百万円)
一口当たり分配金 (予想値) (第3期)	5,738円 (5,600円) (6,873円)
総資産額 (第3期末)	156,576百万円 (144,989百万円)
純資産額 (第3期末)	91,581百万円 (58,872百万円)
投資口数 (第3期末)	430,000口 (289,600口)

金額については、百万円未満切り捨て

- ◇ オフィス賃貸市場は、全国的に需要が低迷しているが、東京では、空室率上昇に歯止めがかかりつつある。
- ◇ 不動産売買市場は、企業の財務体質改善等で活発化しつつある。
- ◇ 第4期新規物件取得は、「クラレニッセイビル(梅田ロフト)」追加分50億円、「五反田ファーストビル」29.2億円、「名古屋恒和ビル」45.5億円、「福岡ビル(京橋)」18億円、計142.7億円。
- ◇ 「安田生命天六ビル」を不動産投資法人第一号の入替売却(売却額6億円、売却益約1.7億円)。
- ◇ 第四期末の保有資産は32物件、1396億円、全賃貸面積は、218,734.67㎡、テナント数357。
- ◇ 新規物件の収益寄与と「安田生命天六ビル」売却益で、増収増益となったが、ダイリューション(一口当たり利益の希薄化)の影響で、分配金は5,738円(第3期6,873円)。
- ◇ 今後の新規物件取得余力を企図して、7月～8月にかけて公募増資32.1億円を実施。

第5期運用状況の見通し

	第5期 平成16年1月1日 平成16年6月30日
営業収益	6,686百万円
経常利益	2,409百万円
当期純利益	2,408百万円
1口当たり分配金	5,600円

上記には、今後の新規物件購入収益は含んでいない。

- ◇ 「堂島Fビル」21.4億円、「川口センタービル」8.1億円を追加取得。
- ◇ 「SEFビル」32.5億円を追加取得(予定)。
- ◇ 上記134.9億円のほか、今後も新規優良物件取得により、一口当たり分配金の増加を図る。
- ◇ 投資法人債(S&P A-, R&I A+, Moody's A3)220億円(4年100億円、6年70億円、10年50億円)を発行。

投資口の状況

- ◇ 投資口数ベースでは、金融機関が51%(第3期末49%)まで上昇、個人投資主の所有口数は公募増資で個人投資家への重点販売もあって1.6倍、占率も+1.4%ポイントアップの16.5%となった。
- ◇ 個人投資主数は1.5倍の1.8千人。
- ◇ 外人投資家の比率は横ばい。
- ◇ 「日本トラスティ・サービス信託銀行」を始め、年金資金が多いと思われる信託銀行の占率は、10%を超えた。