

第3期決算発表 記者会見配布資料

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード 8955）

第3期（平成15年6月期）決算のポイント

	第3期	
	平成15年1月1日	平成15年6月30日
営業収益 (第2期)	5,264百万円 (4,972百万円)	
経常利益 (第2期)	1,991百万円 (2,002百万円)	
当期純利益 (第2期)	1,990百万円 (2,001百万円)	
一口当たり分配金 (第2期決算発表時予想値) (公募増資発表時予想値)	6,873円 (6,050円) (6,300円)	
総資産額 (第2期末)	144,989百万円 (106,578百万円)	
純資産額	58,972百万円	

金額については、百万円未満切り捨て

- ◇ 新規物件取得（外部成長）が順調。
- ◇ 新規物件の収益寄与で、前期並の利益を確保し、分配金は6,873円（第2期6,912円）。
- ◇ 新規物件は、「MS芝浦ビル」112億円、「クラレニッセイビル（梅田ロフト）」80億円（7月の追加取得を含め130億円）、「神南一丁目（渋谷タワーレコード）」120億円の3案件で312億円。
- ◇ 新規物件の取得により、ポートフォリオバランスが改善、クオリティも向上、期末稼働率も93.5%と0.1%上昇。
- ◇ 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321億円を実施。
- ◇ 決算後取得した、「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」29.2億円を含め総資産額は1,500億円を超えた。

第4期（平成15年12月期）運用状況の見通し

	第4期	
	平成15年7月1日	平成15年12月31日
営業収益	6,128百万円	
経常利益	2,251百万円	
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。

- ◇ 「名古屋恒和ビル」45.5億円を追加取得。
- ◇ 「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1.5億円、第4期の収益貢献は約1.2億円）。
- ◇ 今後も新規優良物件取得により、公募増資によるダイリューション（一口当たり利益の希薄化）の影響を極小化。

第3期末（平成15年6月末日）における投資口の状況

- ◇ 投資口数ベースでは、金融機関が49%（第2期末42%）まで上昇する一方、外国投資家、一般事業会社の比率が減少、個人投資主の比率はほぼ横這い。
- ◇ 個人投資主数の減少は止まり6月末で12千人と依然高い水準。
- ◇ 公募増資で個人投資主に重点販売。
- ◇ 「日本トラスティー・サービス信託銀行」に加え、「日本マスタートラスト信託銀行」他年金資金の増加が見られる。
- ◇ スポンサーである安田生命保険相互会社が公募増資に際して、投資法人の依頼により「グリーンシュー・オプション」による4千口の売出しを実施。



日本プライムリアルティ投資法人



東京リアルティ・インベストメント・マネジメント