

2004年4月期(第3期)決算概要

(単位:百万円)

	当期(第3期)予想	当期(第3期)実績	前期(第2期)実績
運用日数	182日	182日	184日
営業収益	2,723	2,816	2,398
営業利益	1,119	1,209	1,080
経常利益	875	969	886
当期純利益	875	968	885
一口当たり分配金	11,000円	12,202円	14,909円
運用資産	20物件	23物件	15物件
期中平均稼働率	91.7%	90.9%	93.9%

- 一部オフィスの空室期間の長期化、低稼働レジデンスを取得したこと等によりポートフォリオ全体の稼働率が低下したが、第2期に取得した2物件の通期での収益貢献と当期に取得した8物件の収益貢献により、予想比増収となった。
- 購入早々に大規模リニューアルを行ったホームウッドビルは予想平均稼働率を下回る結果となったが、期末には92.9%にまで稼働率は回復した。
- 賃貸事業費用では、運用開始時点で取得した11物件に加え、NARA BUILDINGの固定資産税、都市計画税が当期より費用化。また、営業外費用では、新規物件の取得を新投資口の追加発行(費用の一部は第2期で計上済み)や借入金でまかなった結果、金利負担が前期比32%増加した。

2004年4月期(第3期)運用サマリー

- 【外部成長】
 - ✓ 期中にレジデンス7棟(ホームウッドビル、六本木グリーンテラス、ビーサイト芝公園、ビーサイト大崎、ラング・タワー京橋、プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアガーデン本郷)、オフィスビル1棟(六番町ビル)を購入(ポートフォリオ合計23物件)。
 - ✓ ファンド規模は、取得価格ベースで(第2期末:51,931百万円から第3期末:77,144百万円へ拡大。 **オフィス:レジデンス=60.4%:39.6%**)
- 【内部成長】
 - ✓ 期中平均稼働率は前期(第2期)の93.9%から90.9%へ低下。
 - ✓ ランディック第2新橋ビル等において、築年数に応じて、資本投下を本格的に開始。

2004年10月期(第4期)運用方針

- 新規物件の投資方針
 - オフィスの取得競争が過熱しており、投資利回りが引き続き低下傾向。
 - 分譲マンションの販売軟調を背景に、投資用マンションへ供給を転換するケース増加。
 - 分譲仕様の良質なレジデンス取得のチャンス拡大。 **ベンチマークである「オフィス:レジデンス=60%:40%」を意識しながらレジデンスの取得にフォーカス。**
- 保有物件の運用方針
 - 東京圏のオフィスマーケットにおける空室率の底打ち観、賃料調整局面の二極化傾向を勘案のうえ、稼働率確保を優先方針としたリースアップの実施。
 - テナント競争力確保の為に積極的な設備修繕工事の実施。

2004年10月期(第4期)収支計画

(単位:百万円)

運用日数	184日
営業収益	3,207
営業利益	1,373
経常利益	1,097
当期純利益	1,096
一口当たり分配金	13,800円

- ✓ 第3期末時点で保有している23物件を対象とした計画。
- ✓ ポートフォリオの期中平均稼働率はオフィスが94.0%、レジデンス90.9%でポートフォリオ全体では92.9%の見込。
- ✓ 発行済投資口数は79,400口を前提。