

日本プライムリアルティ投資法人 第7期決算発表

第7期決算のポイント

	第7期 平成17年 1月 1日 平成17年 6月 30日
営業収益 (第6期)	8,503百万円 (7,685百万円)
経常利益 (第6期)	3,377百万円 (2,869百万円)
当期純利益 (第6期)	3,376百万円 (2,868百万円)
1口当たり分配金 (第6期)	6,370円 (6,671円)
総資産額 (第6期末)	216,574百万円 (198,673百万円)
純資産額 (第6期末)	118,807百万円 (91,982百万円)
発行済投資口総数 (第6期末)	530,000口 (430,000口)

金額については、百万円未満切り捨て
 期末発行済投資口総数 530,000 口 (2月の追加発行分
 95,000 口にオーバーアロットメントによる売り出しに
 伴う第三者割当 5,000 口で、100,000 口増加。)

- ◇ オフィス賃貸市場は、企業業績回復による需要増を主因に空室率が低下し、東京都心部の空室率は、市況の好不況の目安といわれる 5%を切る水準に迫りつつある。大阪、名古屋、福岡等地方主要都市でも空室率の改善が見られるが、賃料調整は続いている。
- ◇ 不動産売買市場は、不動産投資信託と私募ファンドの積極投資により取得競争が一段と激化、東京都心の優良物件の期待利回が大きく低下している。この傾向は商業施設や地方主要都市にも広がっている。
- ◇ JPRの第7期の物件取得は、「シトラヒ一番町」42億円、「UFJセントラルリス本社ビル」41億円、「ハートン心齋橋ビル」54億円の新規3物件と、既保有2物件の買増(「ビッグス新宿ビル」+89億円、「福岡ビル」+11億円)で計238億円。
- ◇ 一方、「JPR池袋ビル」他3物件を売却(売却総額71億円)した結果、期末保有資産は42物件1,976億円、賃貸可能面積281千㎡、テナント数459、期末稼働率は95.4%(前期末95.1%)。
- ◇ 第7期決算は、追加取得物件の収益寄与と入替売却に伴う売却損益(+466百万円)によって増収増益となり、公募増資に伴う希薄化の影響はあったが一口当たり分配金は6,370円(第6期6,671円)。

第8期運用状況の見通し

	第8期 平成17年 7月 1日 平成17年 12月 31日
営業収益	8,174百万円
経常利益	3,022百万円
当期純利益	3,021百万円
1口当たり分配金	5,700円

上記には、「立川ビジネスセンタービル」の収益を含んでいるが、今後の新規物件の収益は含んでいない。

- ◇ 9月30日「立川ビジネスセンタービル」8.8億円を取得予定。
- ◇ 第7期のような不動産売却による寄与を予定していないため、減収減益予想だが今後も新規優良物件取得と内部成長によって収益の拡大、分配金の増額を図る。

投資口の状況

平成17年2月の公募増資で、発行済投資口総数は10万口増の53万口。

- ◇ 金融機関の保有は43行社増の171行社。投資口数ベース保有比率も62%(第6期末59%)に上昇。
- ◇ ファンド・オブ・ファンズの残高増加もあって、信託銀行の保有比率は16%から20%と続伸。
- ◇ 個人投資主数は4千人増の22千人、所有口数も増加したが保有比率は15%と同水準。
 ただ、ファンド・オブ・ファンズを通じた個人の資金流入を考慮すると、実質個人投資主の保有比率は増加傾向。
- ◇ 外人投資家数はMSCI採用もあってか増加が見られたが、保有比率は利益確定売りもありほぼ横這。(7%)

