

第5期決算のポイント

	第5期 自：平成16年1月1日 至：平成16年6月30日
営業収益 (第4期)	6,790百万円 (6,421百万円)
経常利益 (第4期)	2,615百万円 (2,468百万円)
当期純利益 (第4期)	2,614百万円 (2,467百万円)
一口当たり分配金 (第4期)	6,081円 (5,738円)
総資産額 (第4期末)	182,253百万円 (156,576百万円)
純資産額 (第4期末)	91,728百万円 (91,581百万円)
発行済投資口の総数 (第4期末)	430,000口 (430,000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、景況感の改善に伴って、東京で大型ビルを中心に空室率の低下が進んだほか、空室率が高くなっていた地方都市でも一部で改善が見られ始めたが、賃料水準はやや弱含みの状況であった。
- ◇ 不動産売買市場は、企業の財務体質改善・減損会計対応等で活発化しつつある一方で、優良物件の取得競争が激化した。
- ◇ 第5期の新規物件取得は、「堂島Fビルディング」21億円、「川口センタービル」81億円、「SEFビル」32億円、「健和ビル」51億円、「オーバルコート大崎マークウエスト」35億円、「船場福岡ビル」19億円と6物件240億円を追加取得。
- ◇ 第5期末の保有資産は38物件、1,637億円、全賃貸可能面積は、256,329㎡、テナント数は、437。
- ◇ 第5期は、入替に伴う売却益(第4期約1.7億円)はなかったが、新規物件の収益寄与で増収増益となり、分配金は6,081円(第4期5,738円)。
- ◇ 投資法人債(S&P A-, R&I A+, Moody's A3)220億円(4年債100億円、6年債70億円、10年債50億円)を発行。

第6期運用状況の見通し

	第6期 自：平成16年7月1日 至：平成16年12月31日
営業収益	7,488百万円
経常利益	2,581百万円
当期純利益	2,580百万円
一口当たり分配金	6,000円

上記には、今後の新規物件購入収益を含んでいない。

- ◇ 7月2日付で「新宿スクエアタワー」100億円を追加取得。
- ◇ 上記「新宿スクエアタワー」と第5期取得物件収益の通期寄与によって増収。
- ◇ ただ、季節要因で増加が予想される水道光熱費と、修繕費増及び調達資金の長期固定金利化による金利増等々によって当期純利益は横ばい、一口当たり分配金は前期比横ばいの6,000円を予想。

投資口の状況

- ◇ 投資口数ベースでは、金融機関が56%(第4期末52%)に上昇した。
- ◇ 個人投資主数は18千人、所有投資口数で15%台を維持した。
- ◇ 「日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)」を始め、年金資金が多いと思われる信託銀行の占率は、J-REIT組入れ(ファンド・オブ・ファンズ)もあってか13%と続伸した。
- ◇ 外人投資家の比率は横ばい。



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