

日本プライムリアルティ投資法人 第1期決算発表

第1期決算のポイント

	第1期 平成13年9月14日 平成14年6月30日
営業収益	4,469百万円
経常利益	738百万円
当期利益	737百万円
総資産額	103,955百万円
純資産額	57,719百万円
一口当たり純資産額	199,306円
自己資本比率	55.5%
当期純利益総額	737百万円
利益留保額	0百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	737百万円 (2,545円)
うち利益分配金総額	737百万円 (2,545円)

- ◇ 第1期の決算期間は平成13年9月14日～平成14年6月30日の290日だが、実質的には投資法人が物件を取得した平成13年11月16日からの227日の変則決算
- ◇ 第1期決算期末保有の25物件は、平成13年11月16日以降数回に渡り取得したため、収益への寄与期間も様々
- ◇ 保守的会計処理を採用し、繰り延べ可能経費も一括経費処理
- ◇ 当期利益は737百万円(上場発表時予想620百万円)、一口当たり分配金2,545円(同2,140円)と、405円(19%増加)増配
- ◇ 増益要因は、第2期への修繕工事のずれ込み、上場後取得予定物件の繰り上げ投入効果、経費節減等。このうち工事のずれ込みは第2期の収益低下要因

第2期運用状況の見通し

	第2期 平成14年7月1日 平成14年12月31日
営業収益	4,868百万円
経常利益	1,882百万円
当期利益	1,882百万円
1口当たり分配金 うち利益超過分配金	6,500円 (-円)

上記には新規物件購入収益は含んでいない。

- ◇ 25物件の通期稼働
- ◇ オフィス、商業施設を組み合わせた複合型ファンドの効果で収益は高水準
- ◇ テナント分散により、2003年問題の影響を極小化
- ◇ 戦略的に組み入れている低稼働物件の稼働率上昇で、内部成長を実現
- ◇ 第1期での経費節減効果が継続(更なる経費の適正化を見込む)
- ◇ 上場時の特殊要因による費用発生なし

投資口の状況

- ◇ 投資口数ベースでは、金融機関、一般事業会社、個人投資家、外国投資家がバランス良く分布。
- ◇ 投資主数ベースでは、個人投資家の多数参画を企図して小口化した効果として、個人投資主数は全体の98%、20,736人、個人投資主一人あたりの平均投資口数は3.7口。
- ◇ この個人投資家のうち、13,000人以上が2口までの投資で若干のコスト増となるが、「より広い投資家を呼び込み、流動性を高める」という方向感とは一致。流動性の観点から機関投資家の評価は得られると判断。

