

日本プライムリアルティ投資法人 第8期決算発表

第8期決算のポイント

	第8期 平成17年7月1日 平成17年12月31日
営業収益 (第7期)	8,587百万円 (8,503百万円)
経常利益 (第7期)	3,399百万円 (3,377百万円)
当期純利益 (第7期)	3,398百万円 (3,376百万円)
1口当たり分配金 (第7期)	6,411円 (6,370円)
総資産額 (第7期末)	225,882百万円 (216,574百万円)
純資産額 (第7期末)	118,829百万円 (118,807百万円)
発行済投資口総数 (第7期末)	530,000口 (530,000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、企業業績回復による需要増を主因に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%を切った後も、引き続き改善が進んでおり、成約ベースの賃料も上昇の局面に入った。大阪、名古屋、福岡等主要都市でも空室率の改善が見られ、賃料調整は続いているものの募集賃料ベースは下止まり感が出てきている。
- ◇ 不動産売買市場は、賃料回復による収益性の好転期待と、低金利・資金運用難による内外投資資金の継続的流入により、取得競争が一段と激化し、東京都心の優良物件の入札等で価格高騰が見られている。この傾向は商業施設や主要都市にも広がっている。
- ◇ 第8期の物件取得は、「ハウジング・デザイン・センター神戸」72億円、「立川ビジネスセンタービル」8億円を取得した他、将来の優先買取交渉権行使を企図して「川崎ダイナミック特定目的会社優先出資証券」15億円を取得した。また、来年竣工予定の「(仮称)ライズアリーナビル」54億円の売買契約を締結した。
- ◇ 一方、「SK広島ビル」、「パークサイド札幌」を売却(売却総額34億円)した結果、期末保有資産は42物件2,026億円、賃貸可能面積308千㎡、テナント数441、期末稼働率は97.2%(前期末95.4%)。
- ◇ 一口当たり分配金は6,411円(第7期6,370円)。

第9期運用状況の見通し

	第9期 平成18年1月1日 平成18年6月30日
営業収益	8,516百万円
経常利益	3,287百万円
当期純利益	3,286百万円
1口当たり分配金	6,200円

上記には、「キボ・ラ本館棟」及び「JPR神宮前432」の収益を含んでいますが、今後の新規物件の収益は考慮していません。

- ◇ 3月に「(仮称)キボ・ラ本館棟」21億円、「(同)JPR神宮前432」44億円を取得予定。
- ◇ 不動産賃貸収益は増加し、収益力が上昇。
- ◇ ただ、第8期のような不動産売却による収益寄与を予定していないため減益予想だが、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

- ◇ 金融機関の保有は、一部地銀と信金・信組の利益確定売りはあったが、信託銀行の保有比率が20%から23%と続伸し、投資口数ベースで64%(第7期末64%)と横這い。
- ◇ 外人投資家数は30社増の155社となり、保有比率も10%(第7期末7%)へ上昇。
- ◇ 個人投資主数は3千人減の19千人、保有比率も12%(第7期末15%)へ低下。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横這い程度と考える。



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