

日本プライムリアルティ投資法人 第6期決算発表

第6期決算のポイント

	第6期 平成16年7月1日 平成16年12月31日
営業収益 (第5期)	7,685百万円 (6,790百万円)
経常利益 (第5期)	2,869百万円 (2,615百万円)
当期純利益 (第5期)	2,868百万円 (2,614百万円)
1口当たり分配金 (第5期)	6,671円 (6,081円)
総資産額 (第5期末)	198,673百万円 (182,253百万円)
純資産額 (第5期末)	91,982百万円 (91,728百万円)
発行済投資口総数 (第5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、東京で空室率の改善が進み、賃料に底入れ感が見えている。地方都市は、大阪、名古屋、福岡等主要都市で空室率が低下しているが、賃料の調整局面は継続している。
- ◇ 不動産売買市場は、上場不動産投資信託の増加と私募ファンドの積極投資によって、東京都心の優良物件の取得競争が激化し、売買成約価格が鑑定評価額を大きく上回る事例が増加、この傾向は商業施設や地方主要都市にも広がり始めている。
- ◇ JPRの第6期の新規物件取得は、「新宿スクエアタワー」100億円、「SS代官山」21億円、「ビッグス新宿ビル」29億円など4物件等159億円。期末保有資産は42物件1,796億円、全賃貸可能面積は、273,330.52㎡、テナント数は496、期末稼働率は95.1%。
- ◇ スポンサーの開発物件の第一号案件を契約。
- ◇ 第6期は、新規追加物件の収益寄与で増収増益となり、分配金は6,671円(第5期6,081円)。
- ◇ 平成16年2月に続き、投資法人債200億円(5年100億円、7年50億円、10年50億円)を追加発行、投資法人債発行残高は420億円。

第7期運用状況の見通し

	第7期 平成17年1月1日 平成17年6月30日
営業収益	8,216百万円
経常利益	3,075百万円
当期純利益	3,074百万円
1口当たり分配金	5,800円

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-上限-を加算)を前提。
上記には、「シュトラッセー番町」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。

- ◇ 2月4日「シュトラッセー番町」42億円を取得。
- ◇ 3月に「JPR池袋ビル」など3物件を入替売却(売却額71億円、売却損益約4.6億円)予定。
- ◇ 2月2日に公募増資(約250億円)を実施。
- ◇ 公募増資によって、500億円を超える外部成長が可能となり、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

- ◇ 投資口数ベースでは、金融機関が60%(第5期末56%)に上昇した。
- ◇ 個人投資主数は18千人、所有口数で15%台を維持した。
- ◇ 「日本トラスティ・サービス信託銀行」他、信託銀行の占率はJ-REIT組入れファンド・オブ・ファンズ増加もあって13%から16%と続伸した。
- ◇ 外人投資家の比率は、利益確定売りもあってか11%から7%に低下。

