

ジャパンリアルエステイト投資法人
第2期(平成14年9月期)決算説明資料

2002年11月19日

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
取締役社長 梯 良一



上場以降1年の軌跡 (REITの1サイクルをすべて実践済の唯一のJ-REIT)

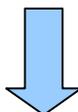


トップリートとしてパイオニア的役割を果たす

1. **上場:** 2001年9月10日 160,000口を発行(発行価格525,000円、日経公社債情報「ティール・オブ・ザ・イヤ-」エクイティ・ファイナンス3位)。同時に物件を取得し、運用を開始
2. **物件の取得:** 当初20物件928億円を29物件1,741億円(11月予定)と資産規模を約1年で倍増。この間、稼働率は94%台を維持。
3. **格付けの取得:** J-REITとして初めて取得。また、世界最高水準の格付け。

{	2002年2月 S&P A+
	3月 Moody's A2
4. **投資口の追加発行:** 2002年5月 65,000口を追加発行(発行価格490,980円)。
5. **投資法人債の発行:** 2002年6月 投資法人債250億円を発行(プロ私募)。
6. **IR活動の実践:** 個人投資家向けや、証券会社リテール営業部門向け等の説明会の実施。
7. **投資口価格:** 期中を通じて、ほぼ公募価格を上回る安定したレベルで推移。

第2期決算のハイライトと業績予想

<p>資産(ポートフォリオの拡充):</p> <p>第2期取得(3物件)</p> <p>MD神田ビル: 9,520百万円</p> <p>ピュレックス京橋: 5,250百万円</p> <p>神田橋パークビルディング: 4,810百万円</p> <p>ポートフォリオ</p> <p>オフィスビル: 27棟</p> <p>取得価格総額: 164,277百万円</p> <p>総賃貸可能面積: 215,928㎡</p> <p>テナント数: 339</p> <p>運営管理(2002年9月30日)</p> <p>稼働率: 95.3%</p>	<p>負債(多様化と安定化):</p> <p><u>投資法人債の発行</u></p> <p>(プロ私募、6月21日払込)</p> <p>発行総額: 250億円</p> <p>(2007年6月21日償還)</p> <p><u>固定負債総額(敷金等除く): 490億円</u></p> <p>内訳: 長期借入金 240億円</p> <p>投資法人債 250億円</p> <p>(A+(S&P)、A2(Moody's))</p>	<p>第2期決算概要:</p> <p>営業収益: 7,910百万円</p> <p>営業利益: 3,386百万円</p> <p>当期利益: 2,897百万円</p> <p>投資口一口あたりの分配金: 12,853円</p>
	<p>日本のJ-REITとして初めて、市場において適格機関投資家向けに投資法人債の発行を行い、資金調達手法の多様化を図るとともに、250億円の資金を調達。これ等を原資として短期借入金400億円を全額返済した。</p>	
<p>ポートフォリオの安定性を増大。</p> <p>(物件カテゴリー別) (ビル名)</p> <p>アンカー : MD神田、ピュレックス京橋、神田橋</p> <p>希少性 : ピュレックス京橋</p> <p>利回り : なし</p> <p>*カテゴリー定義</p> <p>アンカー : 中長期にわたり、豊富なキャッシュフローと安定的な収益を確保できる物件。</p> <p>希少性 : 特徴を有する物件。流動性リスクの少ないもの。</p> <p>利回り : 高利回りの物件。</p>	<p>資本(物件取得に備え増強):</p> <p><u>投資口の追加発行(公募、5月7日払込)</u></p> <p>投資口追加発行口数: 65,000口</p> <p>発行価額の総額: 約308億円</p> <p>追加発行後の発行済口数: 225,400口</p> <p>出資総額: 1,121億円</p>	<p>第3期業績予想:</p> <p>国際飯田橋ビルとダヴィンチ原宿を取得</p> <p>営業収益: 8,300百万円</p> <p>経常利益: 3,200百万円</p> <p>当期利益: 3,200百万円</p> <p>投資口一口あたりの分配金: 14,300円</p>
	<p>財務面において、物件取得に備えることが、中期的な成長を図る上で喫緊の課題であることから、日本のJ-REITとして初めて、上場後の公募による投資口の追加発行を実施。期待される運用資産の成長に見合う資本の増強を行った。</p>	<p>第4期業績予想(第3期の前提で推移)</p> <p>営業収益: 8,300百万円</p> <p>経常利益: 3,000百万円</p> <p>当期利益: 3,000百万円</p> <p>投資口一口あたりの分配金: 13,600円</p>

第2期損益計算書



(単位:百万円)

科目	第1期 (203日)	第2期(183日)			増減	増減率
		既存24物件	新規取得3物件	合計		
営業収益	6,492	7,553	357	7,910	1,417	21.8%
賃貸事業収益	6,427	7,532	357	7,889		
その他営業収益	65	21	-	21		
営業費用	1,759	2,672	27	2,699	940	53.4%
管理業務費	915	1,105	16	1,121		
水道光熱費	493	759	10	769		
公租公課	4	628	-	628		
損害保険料	15	20	0	20		
修繕費	321	152	0	152		
その他営業費用	10	7	0	7		
NOI	4,732	4,881	330	5,211	479	10.1%
減価償却費	1,100	1,126	68	1,194		
営業総利益	3,632	3,755	262	4,017	385	10.6%
販売費及び一般管理費	671			630	41	6.1%
資産運用報酬	389			382		
その他販売費及び一般管理費	281			247		
営業利益	2,961			3,386	425	14.4%
営業外利益	2			2		
受取利息	2			0		
その他営業外利益	0			2		
営業外費用	559			491	68	12.2%
支払利息	241			224		
投資法人債支払利息	-			91		
創業費償却	90			-		
投資法人債発行費償却	-			70		
新投資口発行費用	121			70		
投資口公開関連費用	74			-		
その他営業外費用	31			33		
経常利益	2,405			2,898	493	20.5%
税引前当期利益	2,405			2,898	493	20.5%
法人税、住民税及び事業税	1			1		
当期利益	2,403			2,897	493	20.5%
当期末処分利益	2,403			2,897		
FFO(当期利益 + 減価償却費等)	3,503			4,091	588	16.8%
1口当たり分配金	14,983円			12,853円		

- ・稼働日数は短いですが、第1期の期中取得物件の通期稼働及びMD神田ビル、ピュレックス京橋、神田橋パークビルの期中稼働により増収・増益。
- ・固・都税の費用化による営業費用増加。
(628百万円)
- ・配当予想(12,400円)に比べ第2期の配当(12,853円)が増加した理由は、主に京橋、神田橋の期中稼働による。

第2期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	14年3月31日 現在	14年9月30日 現在	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	15,323	19,990	4,667	物件取得時期遅延による予定支出減
その他流動資産	838	175	663	消費税還付等による減少
流動資産合計	16,162	20,165	4,003	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	45,413	51,892	6,479	} 新規物件取得による増加
構築物(信託物件含む)	262	279	17	
機械装置(信託物件含む)	944	1,036	92	
土地(信託物件含む)	99,614	113,727	14,113	
減価償却累計額	1,100	2,294	1,194	
有形固定資産合計	145,135	164,644	19,509	
無形固定資産				
信託借地権他	444	444	0	
無形固定資産合計	444	444	0	
投資等				
長期前払費用他	67	71	4	
投資等合計	67	71	4	
固定資産合計	145,647	165,160	19,513	
繰延資産				
投資法人債発行費	0	70	70	投資法人債発行による計上
繰延資産合計	0	70	70	
資産合計	161,809	185,397	23,587	

科目	14年3月31日 現在	14年9月30日 現在	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				} 新投資口発行と投資法人債の発行による一括返済とその後の神田橋パーク取得によるもの。
短期借入金	40,000	5,000	35,000	
前受金	998	1,219	221	
その他流動負債	730	873	143	
流動負債合計	41,728	7,092	34,636	
固定負債				} 投資法人債発行による増加
長期借入金	24,000	24,000	0	
投資法人債		25,000	25,000	
預り敷金、保証金	12,418	14,255	1,837	
固定負債合計	36,418	63,255	26,837	
負債合計	78,146	70,347	7,799	
出資の部				} 新投資口発行による増加
出資総額	81,260	112,152	30,892	
当期末処分利益	2,403	2,897	494	
出資合計	83,663	115,049	31,386	
負債、出資合計	161,809	185,397	23,587	

財務指標



財務指標	第1期(203日)	第2期(183日)
総資産経常利益率 (ROA)	2.0% (年換算3.6%)	1.6% (年換算3.2%)
純資産当期利益率 (ROE)	2.9% (年換算5.2%)	2.7% (年換算5.4%)
期末自己資本比率	51.7%	62.1%
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	39.6%	29.1%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV)	44.2%	32.9%
期末固定長期適合比率	123.8%	94.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	15.5倍	13.9倍
NOI	4,732百万円	5,211百万円
FFO	3,503百万円	4,091百万円
FFO倍率	13.5	14.1
Payout Ratio to CAD	0.79	0.76

* ROA=経常利益/(総資産の期間平均残高)、年換算における実質運用日数は第1期は203日、第2期は183日で計算

* ROE=当期利益/(純資産の期間平均残高)、年換算における実質運用日数は第1期は203日、第2期は183日で計算

* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

* LTV =期末有利子負債額/期末総資産額

* LTV =期末有利子負債額/取得価格合計

* 期末固定長期適合比率=期末固定資産額/(期末固定負債額 + 期末資本金額)

* DSCR=金利償却前当期利益/支払利息

* NOI=(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

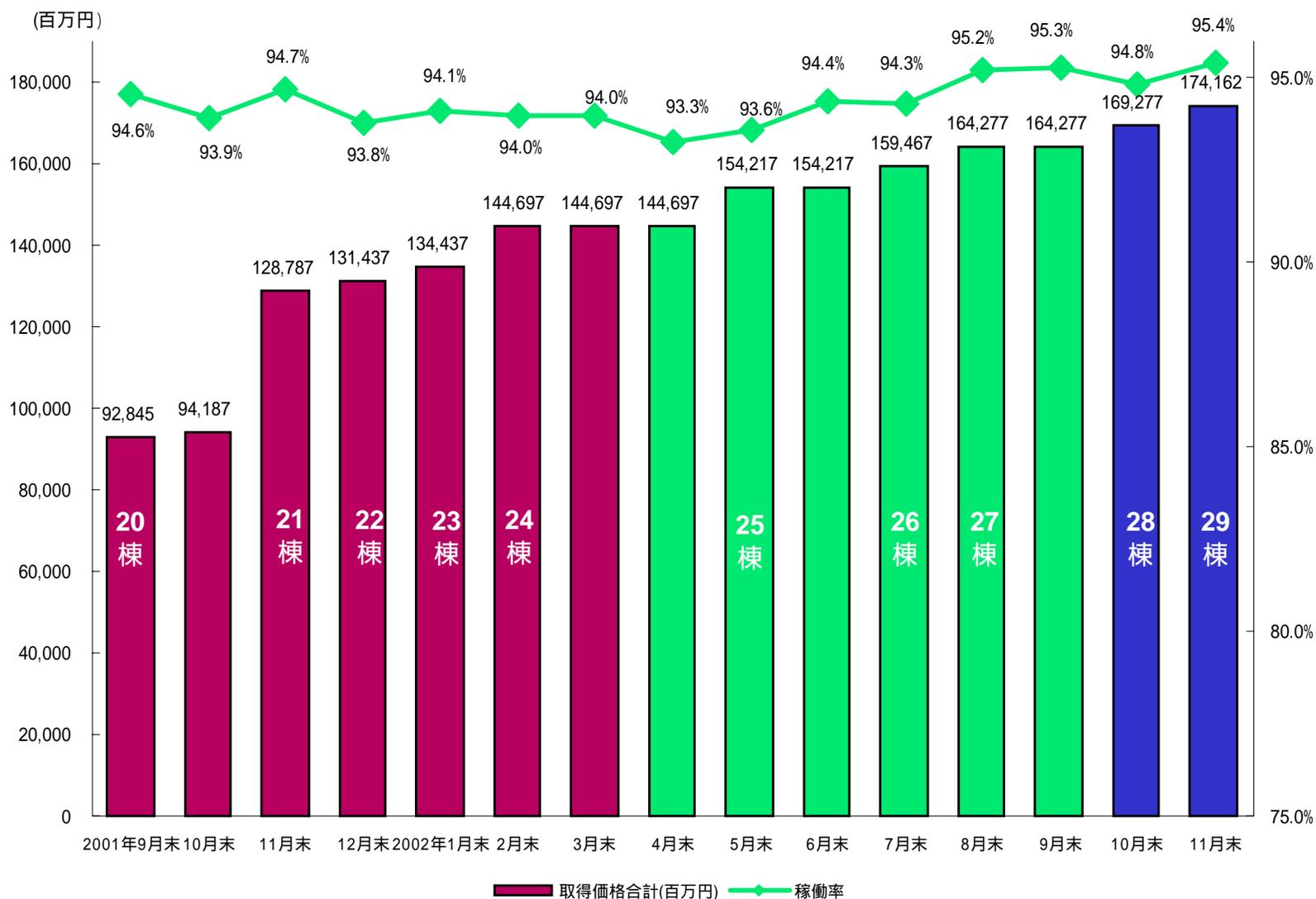
* FFO=当期利益+当期減価償却費

* FFO倍率=期末時点の投資口価格/一口当たりFFO(年換算)

* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

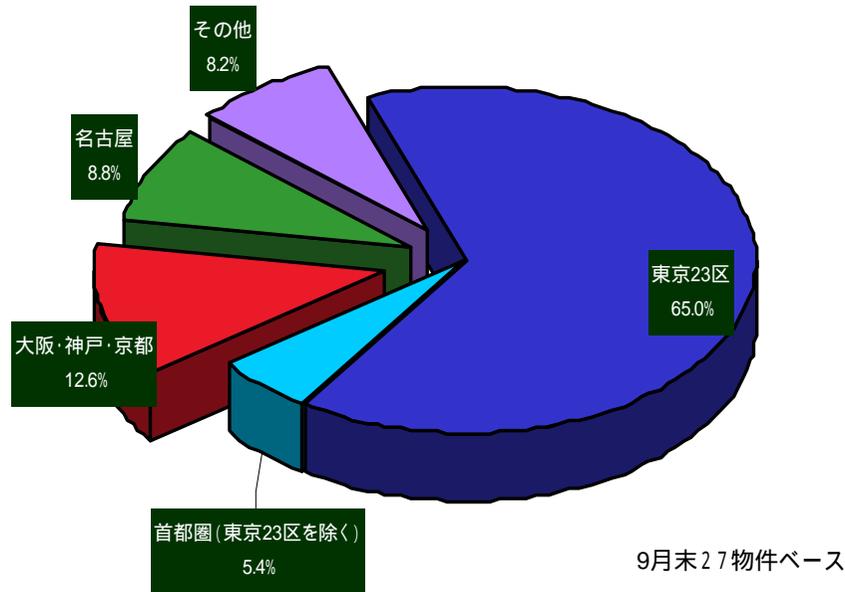
CAD(Cash Available Distribution): FFO-資本的支出に係る費用

上場以降の物件取得実績



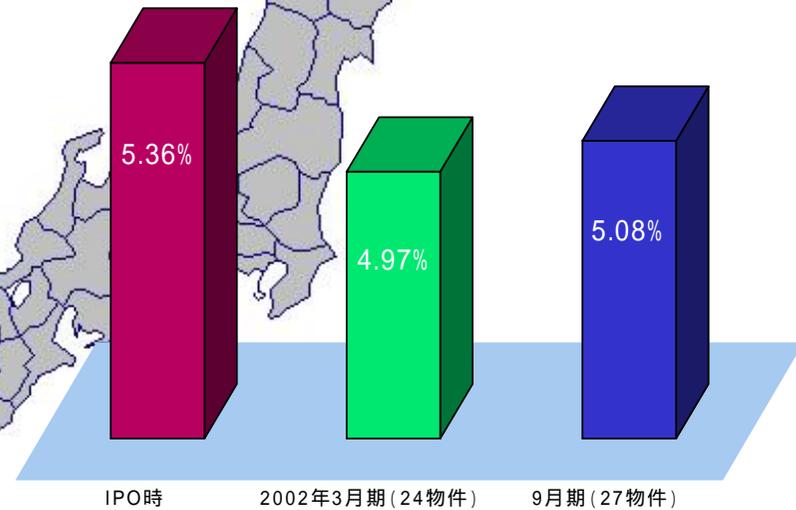
* 稼働率の内、平成14年11月分は見込み値。また、国際飯田橋ビルについては、同ビル取得時期(10月末日)がテナントとの賃貸借契約の始期(11月1日)とずれているため、便宜的に11月から見込んだ。

地域分散と地震リスク分散



今期取得の物件は全て首都圏に属してはいるが、結果としてのPML値は前期に比較し僅か0.11ポイントのみ上昇。

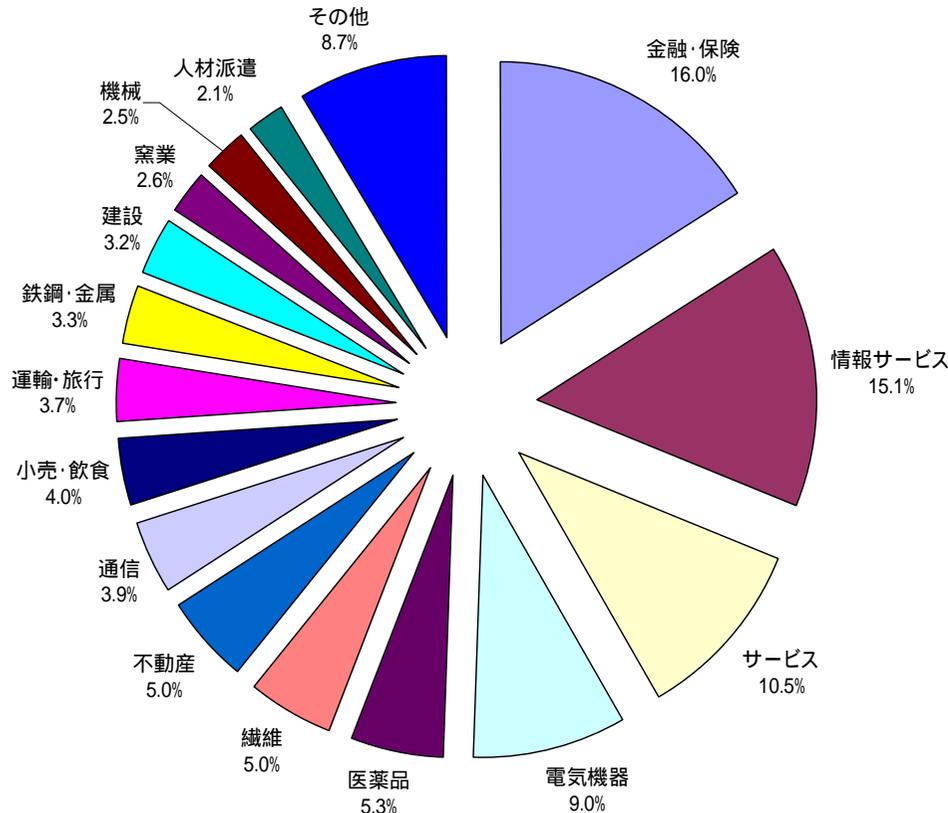
流動性が高く、かつ賃料収入の安定した首都圏の物件が約7割、魅力的な利回りの地方主要都市物件が約3割とバランスのとれた地域分散となっている。特に今期取得物件は全て首都圏に属している為、首都圏全体の割合は66.5%から70.4%へ上昇した。
*29棟ベースの首都圏全体の割合は72.1%。



* 取得価格ベースで算出。
* 首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のみをいう。

テナント分析 (分散と大口テナント)

◆業種分散(賃貸面積ベース)



テナント数は、IPO時の198から339
(前期末は328)へ大幅に増加。
賃貸面積ベースで見てもテナントの業種は幅広く分散している。

◆大口テナント上位5社

順位	大口テナント	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所	三菱総合研究所	14,529㎡	7.06%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他8物件	13,292㎡	6.46%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜	5,794㎡	2.82%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路 御堂筋ダイワ	4,840㎡	2.35%
5	ヤンセン ファーマ株式会社	高輪台 東晴天神	4,318㎡	2.10%



上位テナントに大きな異動なし。

投資主分析 (投資主構成)



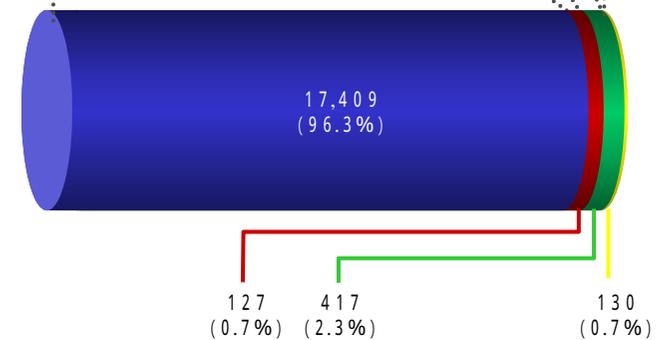
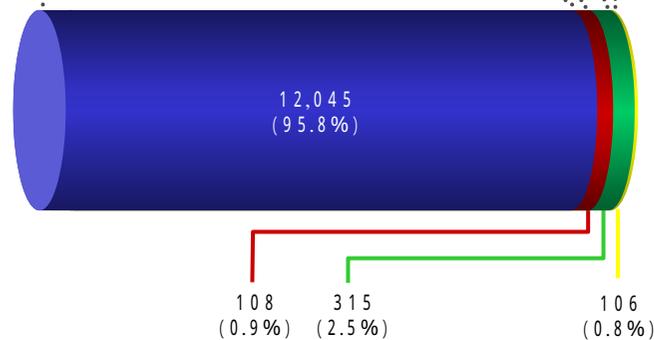
第1期末

第2期末

所有者別投資口数(口)



所有者別投資主数(人)



**参考：第2期新規取得及び
第3期取得予定物件の概要**

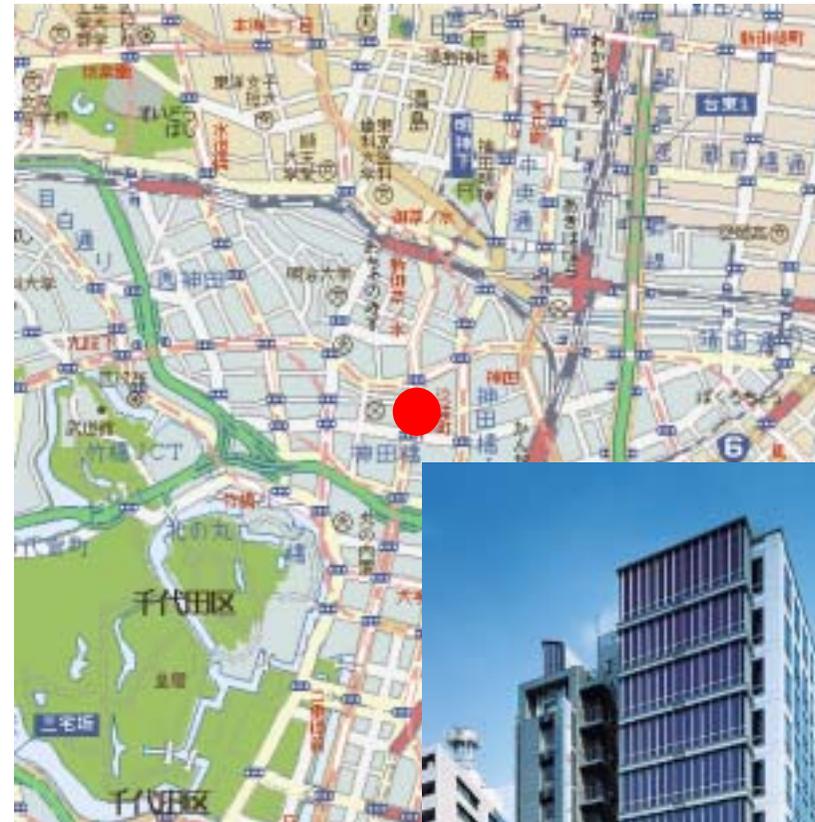
MD神田ビル(第2期新規取得)

【物件概要】

- ◆所在地: 東京都千代田区神田美土代町 9 - 1
- ◆面積: <土地> 1,085.83 m²
<建物> 8,185.11 m²
- ◆構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根10階建
- ◆建築時期: 1998年2月(築4年)
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 6,334 m²
- ◆稼働率: 100%

【取引概要】

- ◆取得先: 三井物産株式会社
- ◆取得価額: 9,520百万円
- ◆鑑定評価額: 9,530百万円
(2002年3月31日時点)
- ◆取得日: 2002年5月31日



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>

JR「神田」・「御茶ノ水」、地下鉄「小川町」・「淡路町」・「新御茶ノ水」・「神田」・「大手町」各駅から徒歩 1～9分の優良なロケーション



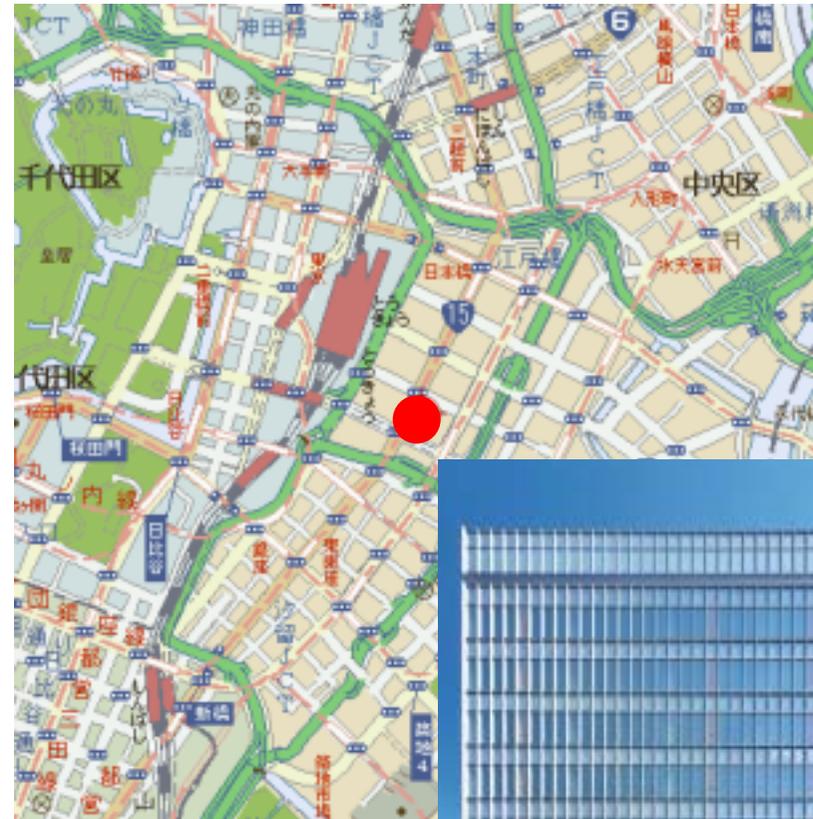
ビュレックス京橋(第2期新規取得)

【物件概要】

- ◆所在地: 東京都中央区京橋2-7-14
- ◆面積: <土地> 756.03 m²
<建物> 5,649.21 m²
- ◆構造: 鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)
地下1階付8階建
- ◆建築時期: 2002年2月(築1年)
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 4,279 m²
- ◆稼働率: 100%

【取引概要】

- ◆取得先: 株式会社スペースデザイン
- ◆取得価額: 5,250百万円
- ◆鑑定評価額: 5,040百万円
(2002年6月1日時点)
- ◆取得日: 2002年7月22日



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>

JR「東京」、地下鉄「京橋」・「宝町」
各駅から徒歩2～8分の優良な口
ケーション



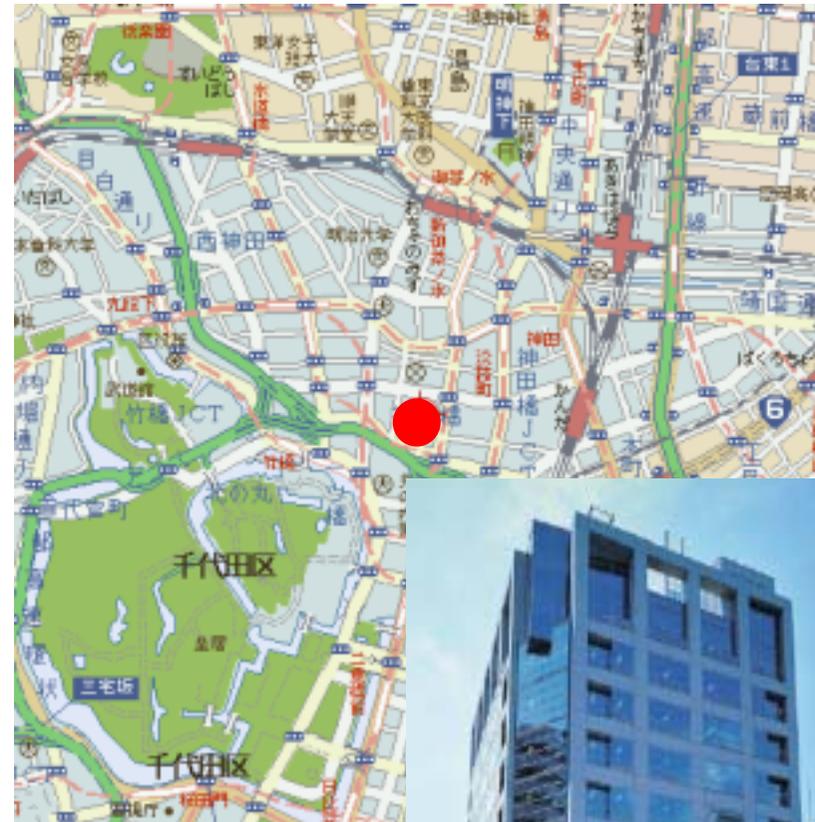
神田橋パークビルディング(第2期新規取得)

【物件概要】

- ◆所在地: 東京都千代田区神田錦町1 - 19
- 1
- ◆面積: <土地> 1,218.56 m²
<建物> 9,370.25 m²
- ◆構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付10階建
- ◆建築時期: 1993年7月(築9年)
- ◆所有形態: 所有権(土地:分有・共有、建物:
共有)
- ◆総賃貸可能面積: 3,687 m²
- ◆稼働率: 100%

【取引概要】

- ◆取得先: 三菱地所株式会社、
上二商事株式会社
- ◆取得価額: 4,810百万円
- ◆鑑定評価額: 4,920百万円(2002年7月1日時点)
- ◆取得日: 2002年8月15日



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>

地下鉄「大手町」・「小川町」各駅から徒歩5分の優良なロケーション



国際飯田橋ビル(第3期取得予定)

【物件概要】

- ◆所在地: 東京都千代田区飯田橋3 - 6 - 5
- ◆面積: <土地> 1,052.80 m²
<建物> 6,722.02 m²
- ◆構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付8階建
- ◆建築時期: 1985年9月(築17年)
- ◆所有形態: 土地:所有権・賃借権、
建物:所有権
- ◆総賃貸可能面積: 4,791 m²
- ◆稼働率: 100%

【取引概要】

- ◆取得先: 国際自動車株式会社
- ◆取得価額: 5,000百万円
- ◆鑑定評価額: 5,450百万円
(2002年9月1日時点)
- ◆取得日: 2002年10月31日



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>

JR、地下鉄「飯田橋」各
駅から徒歩1分の優良
なロケーション



ダヴィンチ原宿(第3期取得予定)

【物件概要】

- ◆所在地: 東京都渋谷区神宮前3-25-15
- ◆面積: <土地> 839.66 m²
<建物> 4,359.20 m²
- ◆構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付7階建
- ◆建築時期: 1987年12月(築15年)
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 3,051 m²
- ◆稼働率: 100%

【取引概要】

- ◆取得先: 有限会社レオナルド
- ◆取得価額: 4,885百万円
- ◆鑑定評価額: 4,950百万円
(2002年7月1日時点)
- ◆取得予定日: 2002年11月22日予定
(現在進行中の増築工事完了後
引渡し)



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>

JR「原宿」、地下鉄「明治神宮」
各駅から徒歩6～7分の優良
なロケーション

