



ジャパンリアルエステイト投資法人
第4期 (平成15年9月期) 決算説明資料

2003年11月18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



1.第4期決算のまとめ

第4期決算… 3期連続の増収増益	3
業績予想	4
第4期取得物件概要	
「有楽町電気ビルヂング」	5
「名古屋御園ビル」	6
第5期取得物件概要	
「神宮前メディアスクエアビル」	7
「恵比寿ネオナート」	8
第6期取得予定物件概要	
「(仮称)代々木1丁目ビル」	9

2.第4期決算の概要

第4期損益計算書	11
第4期貸借対照表	12
財務指標	13
物件データ(期末算定価格)	14
上場以降の物件取得実績及び稼働率	15
地域分散と地震リスク分散	16
テナントデータ(分散と大口テナント)	17
投資主データ(投資主構成・主な投資主)	18
JRE投資口価格とトピックス	19

1. 第4期決算のまとめ

第4期決算・・・3期連続の増収増益

第4期決算内容

(単位：百万円)

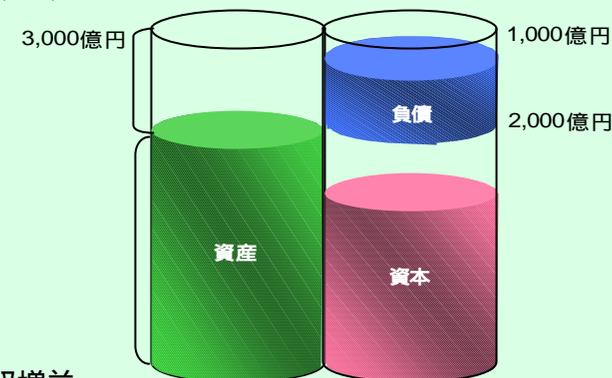
	第4期 (03/09月期)	第3期 (03/03月期)	第2期 (02/09月期)	第1期 (02/03月期)
営業収益	8,965	8,500	7,910	6,492
営業利益	3,898	3,687	3,386	2,961
経常利益	3,408	3,259	2,898	2,405
当期純利益	3,407	3,258	2,897	2,403
総資産額	209,581	200,022	185,397	161,809
負債合計	94,021	84,611	70,347	78,146
純資産	115,559	115,410	115,049	83,663
有利子負債比率	36.3%	33.4%	29.1%	39.6%
時価総額	146,059	133,436	115,179	85,012
発行済投資口数	225,400口	225,400口	225,400口	160,400口
1口当たり分配金	15,117円	14,455円	12,853円	14,983円
物件数	32棟	30棟	27棟	24棟
賃貸可能面積	246,062㎡	236,693㎡	215,928㎡	201,884
稼働率	95.1%	94.4%	95.3%	94.0%
Key word	2/3	より大きく	より強く	より速く

* 数字は期末時点

当期の実績

当期Key word : 2 / 3

2006年3月末のイメージ



- ⚡ 3期連続の増収増益
- ⚡ 当期の新規取得物件実績
 - ・ 有楽町電気ビルヂング
 - ・ 名古屋御園ビル
- ⚡ 物件運営・管理状況

2003年問題の影響をほとんど受けず、第4期中においても大きな解約・返室等の異動は無く、安定した収益と稼働率を確保。

- ⚡ コスト削減

コスト削減計画(物件取得後3年にて管理業務費等削減7.3%)の9割以上を既に達成。第3・第4期の年間実績で6.7%のコスト削減を実現。

業績予想



第5期、第6期の業績予想

(単位：百万円)

	第4期 (03/09月期)	第5期 (04/03月期)	第6期 (04/09月期)
営業収益	8,965	9,400	9,300
営業利益	3,898	4,200	4,000
経常利益	3,408	3,700	3,600
当期純利益	3,407	3,700	3,600
発行済投資口数	225,400口	260,400口	260,400口
1口当たり分配金	15,117円	14,200円	14,000円

業績予想の前提条件

- ✦ 第5期については2003年9月30日現在保有している32物件に2003年10月9日取得の「神宮前メディアスクエアビル」、2003年11月14日取得の「恵比寿ネオナート」を加えた合計34物件を前提。
- ✦ 第6期については更に2004年4月1日取得予定の「(仮称)代々木1丁目ビル」を加えた合計35物件を前提。
- ✦ 予想にあたっては、収益上のPML(予想最大損失)を見込む。
 - ・日本エリクソン(株)(エリクソン新横浜ビル)は2003年10月末に解約。

有楽町電気ビルディング (第4期取得物件)

物件概要

- 所在地： 東京都千代田区有楽町 1- 7- 1
- 面積： <土地> 5,749.91㎡
<建物> 70,287.65㎡
- 構造： 鉄筋コンクリート 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下4階付20階建
- 建築時期： 1975年9月(築28年)
- 所有形態： 土地 所有権(3筆)
建物 区分所有権(所有割合:10.78%)
- 総賃貸可能面積： 4,694㎡
- 稼働率： 100%

取引概要

- 取得先： 国際自動車株式会社
- 取得価格： 7,200百万円
- 鑑定評価額： 6,830百万円
(2003年7月1日時点)
- 取得日： 2003年8月1日

物件取得の理由

- 立地の優位性 丸の内・大手町・有楽町地区は、JRIに加え、多数の地下鉄網が張り巡らされ、路線集積度が高く、恒常的にテナントニーズが見込まれる。
- 収益の安定性 過去数年間ほぼ満室稼働を続けており、今後も立地の優位性を活かした安定収益が見込まれる。



名古屋御園ビル (第4期取得物件)

物件概要

- 所在地： 愛知県名古屋市中区栄1-10-21
- 面積： <土地> 805.04㎡
<建物> 5,348.00㎡
- 構造： 鉄骨造
陸屋根地下1階付7階建
- 建築時期： 1991年9月(築12年)
- 所有形態： 所有権
- 総賃貸可能面積： 3,470㎡
- 稼働率： 100%

取引概要

- 取得先： 中央三井信託銀行株式会社
- 取得価格： 1,865百万円
- 鑑定評価額： 1,810百万円
(2003年7月1日時点)
- 取得日： 2003年8月8日

物件取得の理由

- 立地の優位性 名古屋主要オフィスゾーンの一つである「伏見」ゾーンに位置し、最寄駅である「伏見」駅より徒歩3~4分。
- 競争力の高さ 整形・無柱の事務所スペース、個別空調完備、さらにエントランスホールを始め共用部のリニューアル完了済。



神宮前メディアスクエアビル (第5期取得物件)

物件概要

- 所在地： 東京都渋谷区神宮前 6-25-14
- 面積： <土地> 2,261.88㎡
<建物> 9,420.42㎡
- 構造： 鉄骨 鉄骨鉄筋コンクリート 鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付9階建
- 建築時期： 1998年3月(築5年)
- 所有形態： 所有権
- 総賃貸可能面積： 5,558㎡
- 稼働率： 91.3%

取引概要

- 取得先： モルガン信託銀行株式会社
- 取得価格： 12,200百万円
- 鑑定評価額： 12,350百万円
(2003年8月1日時点)
- 取得日： 2003年10月9日

物件取得の理由

- 立地の優位性 アパレル・音楽・広告業等におけるオフィスニーズ及び多種店舗ニーズによりマーケットが堅調な神宮前地区において、明治通りに面しかつ地下鉄及びJRの複数駅から徒歩圏内。
- 設備水準の高さ 築浅かつ空調・電源容量等設備面でテナントニーズに即した仕様を完備。



恵比寿ネオナート(第5期取得物件)

物件概要

- 所在地： 東京都渋谷区恵比寿4-1-18
- 面積： <土地> 5,005.70㎡
<建物> 36,598.38㎡
- 構造： 鉄骨 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付18階建
- 建築時期： 1994年10月(築9年)
- 所有形態： 土地 所有権(共有持分:敷地全体の9分の1)
建物 所有権(区分所有権及び区分所有権の共有持分)
- 総賃貸可能面積： 2,225㎡
- 稼働率： 71.9%(2003年12月1日時点見込:100%)

取引概要

- 取得先： シティトラスト信託銀行株式会社
- 取得価格： 3,740百万円
- 鑑定評価額： 3,740百万円
(2003年10月1日時点)
- 取得日： 2003年11月14日

物件取得の理由

- 立地の優位性 恵比寿エリアは、恵比寿ガーデンプレイス等の竣工を契機に、東京都心部において主要オフィスゾーンの1つとしての地位を確立しており、幅広い業種のオフィス需要が見込まれる。駅直結の立地条件は大きな魅力。
- 競争力の高さ ランドマーク性がある上に、建築・設備両面において競争力を有する。



(仮称)代々木1丁目ビル(第6期取得予定物件)

物件概要

- 所在地： 東京都渋谷区代々木1-22-1
- 面積： <土地> 1,793.03㎡
<建物> 11,234.29㎡
- 構造： 鉄骨造
地下1階付14階建
- 建築時期： 2003年10月
- 所有形態： 所有権
- 総賃貸可能面積： 未定
- 稼働率： - (引渡時見込:100%)

取引概要

- 取得先： みずほ信託銀行株式会社
- 取得価格： 8,700百万円
- 鑑定評価額： 8,400百万円
(2003年8月1日時点)
* 建物が完成しているものと想定して評価
- 取得日： 2004年4月1日(予定)

物件取得の理由

- 立地の優位性 業務集積度の高い「新宿」地区に近接した「代々木」エリアに位置し、「JR・地下鉄代々木」駅から徒歩3分。大型ビルの集積が乏しい代々木地区での競争力の高さ。
- スペックの高さ 新築かつ個別空調・電源容量・天井高等ハイグレードなスペック。



完成予想図

(本図は設計図書をもとに作成しており、実際と異なる場合があります。)



2 第4期決算の概要

第4期損益計算書

(単位:百万円)

科 目	第4期 (183日)			第3期 (182日)	増減	増減率
	既存30物件	新規取得2物件*	合計			
営業収益	8,828	137	8,965	8,500	465	5.5%
賃貸事業収益	8,814	137	8,951	8,449		
その他営業収益	14	-	14	51		
営業費用	2,983	32	3,015	2,798	217	7.8%
管理業務費	1,074	21	1,095	1,076		
水道光熱費	769	8	777	711		
公租公課	797	0	797	626		
損害保険料	22	0	22	21		
修繕費	287	2	289	323		
その他営業費用	32	0	32	39		
NOI	5,846	104	5,950	5,702	248	4.3%
減価償却費	1,376	17	1,393	1,310		
営業総利益	4,470	86	4,556	4,391	165	3.8%
販売費及び一般管理費			658	703	45	6.4%
資産運用報酬			393	432		
その他販売費及び一般管理費			264	270		
営業利益			3,898	3,687	211	5.7%
営業外利益			4	1	3	
受取利息			0	0		
その他営業外利益			4	1		
営業外費用			494	429	65	15.2%
支払利息			177	175		
投資法人債支払利息			236	164		
投資法人債発行費償却			61	70		
その他営業外費用			18	19		
経常利益			3,408	3,259	149	4.6%
税引前当期純利益			3,408	3,259	149	4.6%
法人税、住民税及び事業税			1	1		
当期純利益			3,407	3,258	149	4.6%
当期末処分利益			3,407	3,258		
FFO(当期純利益 + 減価償却費)			4,801	4,568	233	5.1%
1口当たり分配金			15,117	14,455		

3期連続の増収・増益。

・第3期取得物件の通期稼働及び第4期中に追加取得した2物件（「有楽町電気ビルヂング」、「名古屋御園ビル」）の期中稼働により増収・増益。

・第3期決算発表時に公表した第4期配当予想（14,500円）に比べ、第4期配当（15,117円）が増加した理由は上記新規取得物件の期中稼働による効果が大きい。

NOI(Net Operating Income (償却前営業総利益))

*新規取得2物件：「有楽町電気ビルヂング」、「名古屋御園ビル」

第4期貸借対照表

(単位百万円)

科目	第4期末 (03/09月末)	第3期末 (03/03月末)	増減	増減の要因	科目	第4期末 (03/09月末)	第3期末 (03/03月末)	増減	増減の要因				
流動資産					負債の部								
現預金、信託預金	15,377	15,459	82	神宮前（仮称代々木1丁目ビル手付金による増加	流動負債				極度ローン返済（158億円）と新秋葉原担保ローン借入（60億円）の差額 第2，第3回投資法人債発行による増加 物件取得に伴う預託金受入れ等による増加				
その他流動資産	1,031	196	835		短期借入金	7,000	17,800	10,800					
流動資産合計	16,409	15,656	753		前受金	1,444	1,335	109					
固定資産				その他流動負債	1,207	1,340	133	流動負債合計		9,652	20,476	10,824	
有形固定資産				有楽町電気ビル、名古屋御園ビル取得による増加	固定負債					投資法人債	45,000	25,000	20,000
建物（信託物件含む）	60,112	57,693	2,419		長期借入金	24,000	24,000	0		預り敷金、保証金	15,369	15,135	234
構築物（信託物件含む）	326	315	11		固定負債合計	84,369	64,135	20,234		負債合計	94,021	84,611	9,410
機械装置（信託物件含む）	1,204	1,161	43		出資の部					出資総額	112,152	112,152	0
土地（信託物件含む）	135,687	128,013	7,674		当期未処分利益	3,407	3,258	149		出資合計	115,559	115,410	149
減価償却累計額	4,998	3,604	1,394		固定資産合計	193,111	184,366	8,745		負債、出資合計	209,581	200,022	9,559
有形固定資産合計	192,332	183,578	8,754	繰延資産				投資法人債発行費	61	-	61		
無形固定資産				繰延資産合計	61	-	61	資産合計	209,581	200,022	9,559		
借地権（信託物件含む）	726	726	0										
無形固定資産合計	726	726	0										
投資その他の資産													
長期前払費用他	52	61	9										
投資その他の資産合計	52	61	9										

財務指標

財務指標	第4期 (183日)	第3期 (182日)	第2期 (183日)	第1期 (203日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.7% (年換算3.3%)	1.7% (年換算3.4%)	1.6% (年換算3.2%)	2.0% (年換算3.6%)
純資産当期純利益率 (ROE)	3.0% (年換算5.9%)	2.8% (年換算5.7%)	2.7% (年換算5.4%)	2.9% (年換算5.2%)
期末自己資本比率	55.1%	57.7%	62.1%	51.7%
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	36.3%	33.4%	29.1%	39.6%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV)	39.5%	36.4%	32.9%	44.2%
期末固定長期適合比率	98.3%	104.6%	94.2%	123.8%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	12.6倍	14.5倍	13.9倍	15.5倍
NOI	5,950百万円	5,702百万円	5,211百万円	4,732百万円
FFO	4,801百万円	4,568百万円	4,091百万円	3,503百万円
Payout Ratio to CAD	80.2%	82.3%	76.4%	79.3%

* 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203日、第2期183日、第3期182日、第4期183日で計算

* ROE= 当期純利益/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203日、第2期183日、第3期182日、第4期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/取得価額合計

* 期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)

* DSCR=金利償却前当期純利益/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=当期純利益+当期減価償却費

* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

CAD (Cash Available for Distribution) FFO-資本的支出

物件データ(期末算定価格)

(金額部分単位 百万円)

2003年9月末現在
保有32物件

地域区分	名称	第4期末 算定価格 (03/09月末)	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積 (m ²) (03/09月末)	稼働率 (03/09月末)	
首都圏	東京23区	こころとからだの元気プラザ	5,400	5,000	1985	4,791	100.0%
		MD神田ビル	9,670	9,520	1998	6,269	100.0%
		神田橋パークビルディング	4,860	4,810	1993	3,687	100.0%
		三菱総合研究所ビルディング	28,000	27,267	1970	18,006	100.0%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,200	3,173	1991	3,897	100.0%
		ビュレックス京橋	5,010	5,250	2002	4,279	100.0%
		青山クリスタルビル	7,430	7,680	1982	4,916	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	4,920	4,859	1984	9,622	93.2%
		コスモ金杉橋ビル	2,800	2,808	1992	4,062	100.0%
		高輪台ビルディング	2,810	2,738	1991	4,091	100.0%
		JALトラベルビル	1,570	1,362	1991	3,383	100.0%
		大森駅東口ビルディング	5,010	5,123	1989	7,708	99.4%
		ダヴィンチ原宿	4,970	4,885	1987	3,051	100.0%
		渋谷クロスタワー	33,800	34,600	1976	29,808	94.9%
		大塚東池袋ビルディング	3,480	3,541	1987	7,114	96.0%
		池袋二丁目ビルディング	1,540	1,728	1990	2,186	100.0%
	首都圏(東京23区除く)	さいたま浦和ビルディング	2,490	2,574	1990	4,510	91.1%
		エリクソン新横浜ビル	2,230	3,000	1992	6,964	100.0%
		川崎砂子ビルディング	3,160	3,375	1990	6,831	100.0%
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	2,990	2,924	1991	5,829	100.0%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	821	1,010	1984	4,383	83.5%	
	金沢パークビル*	5,330	4,580	1991	21,036	89.2%	
	金沢南町ビルディング	1,120	1,331	1987	3,782	78.0%	
	名古屋広小路ビルディング	14,900	14,533	1987	21,590	97.3%	
	京都四条河原町ビル	2,250	2,650	1982	6,800	89.4%	
	福岡堺筋本町ビル	2,360	2,264	1992	5,337	91.6%	
	御堂筋ダイワビル	14,300	14,314	1991	20,449	91.4%	
	神戸伊藤町ビルディング	1,100	1,436	1989	3,478	89.9%	
	東晴天神ビルディング	1,420	1,550	1992	4,080	78.5%	
	日之出天神ビルディング	3,690	3,657	1987	5,944	88.6%	
第4期取得物件	有楽町電気ビルディング	6,830	7,200	1975	4,694	100.0%	
	名古屋御園ビル	1,810	1,865	1991	3,470	100.0%	
合計		191,271	192,607		246,062	95.1%	

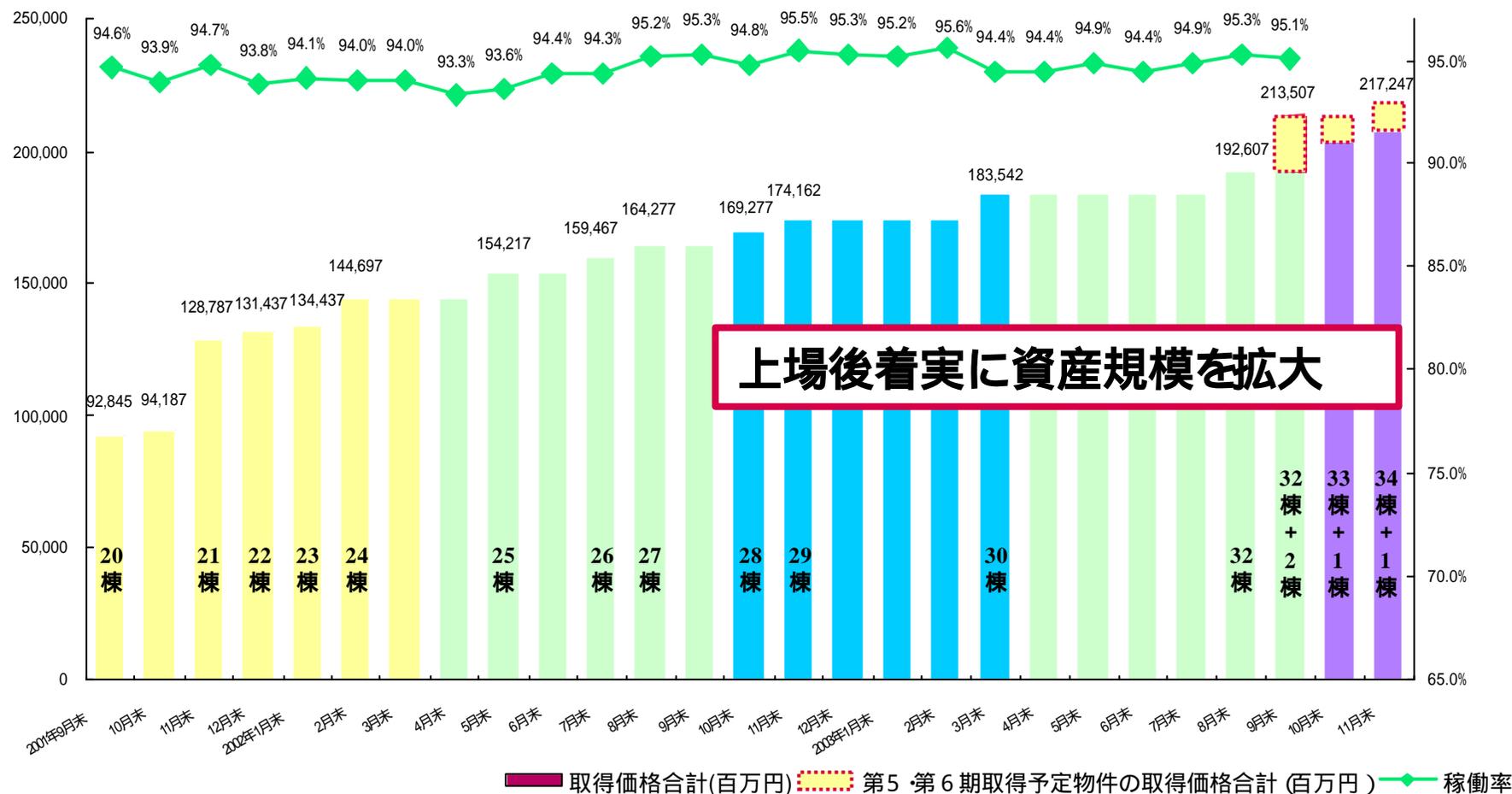
*金沢パークビルは第3期に持分を追加取得

第5期以降取得
3物件

地域区分	名称	取得検討時点 鑑定評価額	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積 (m ²) (取得日現在)	稼働率 (取得日現在)
今後取得予定物件	神宮前メディアスクエアビル	12,350	12,200	1998	5,558	91.3%
	恵比寿ネオナート	3,740	3,740	1994	2,225	71.9%
	(仮称)代々木1丁目ビル	8,400	8,700	2003	未定	100%(見込)
合計		24,490	24,640		-	-

*神宮前メディアスクエアビルは2003年10月9日付け、恵比寿ネオナートは2003年11月14日付けに取得。(仮称)代々木1丁目ビルは2004年4月1日付けにて取得予定。

上場以降の物件取得実績及び稼働率

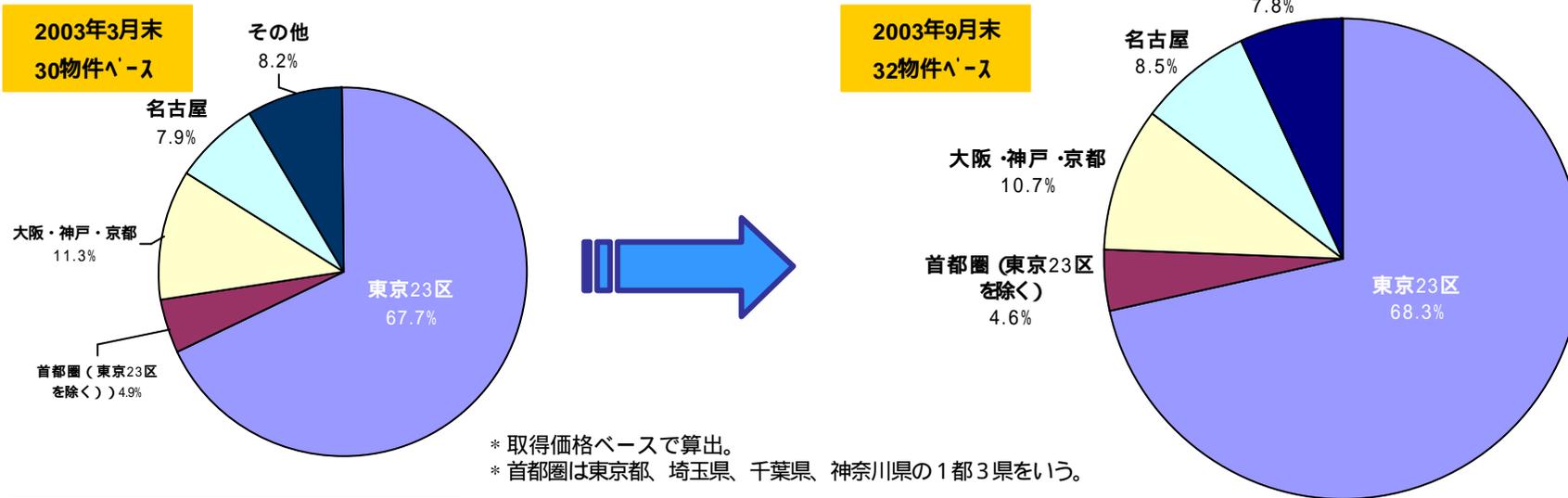


*「こころとからだの元気プラザ」については、同ビル取得時期(2002年10月末日)がテナントとの賃貸借契約の始期(2002年11月1日)とずれているため、2002年10月末稼働率の算定に当たり除外している。

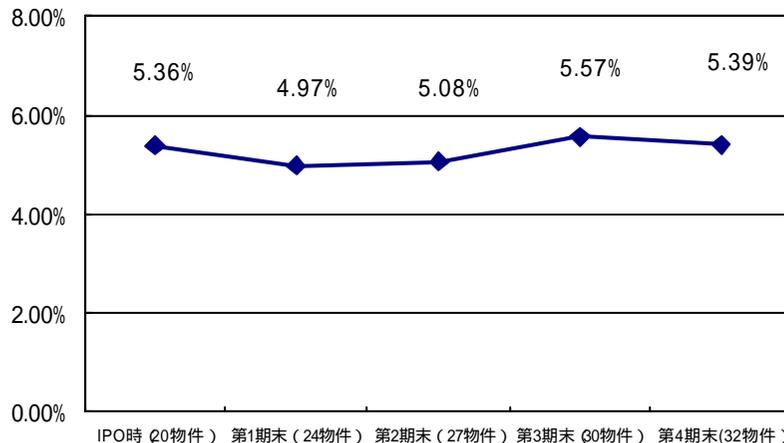
*第5期・第6期の取得予定分は、神宮前メディアスクエアビル(取得価格12,200百万円、2003年10月9日取得)、恵比寿ネオナート(取得価格3,740百万円、2003年11月14日取得)、(仮称)代々木1丁目ビル(取得予定価格8,700百万円、2004年4月1日取得予定)の取得(予定)価格で発表時から取得時まで含む。

地域分散と地震リスク分散

地域分散



地震リスク分散 (PM L値)

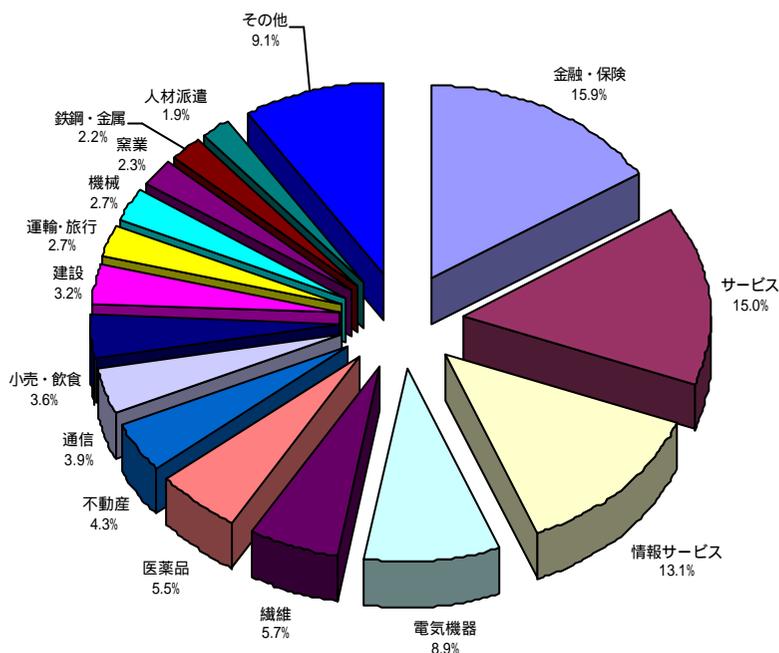


第4期中取得2物件が東京23区内及び名古屋に属しているため、その地域の割合がそれぞれ増加した。傾向としては流動性が高くかつ賃料収入の安定した首都圏が増えつつある。9月末で首都圏が約73%、地方主要都市が約27%。

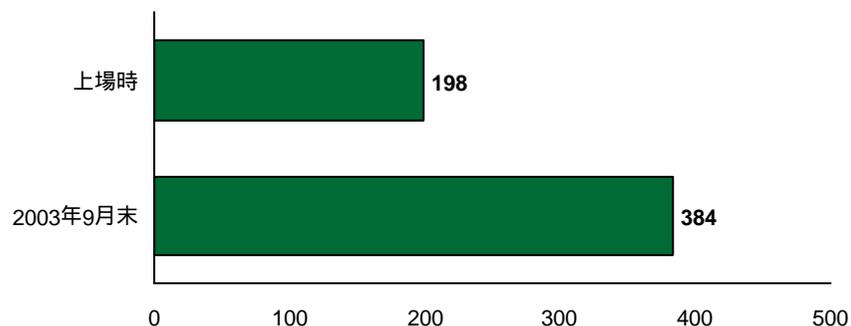
上場以降PM L値は5%前後と安定した水準で推移。

テナントデータ (分散と大口テナント)

業種分散 (賃貸面積ベース)



テナント数の推移



大口テナント上位 6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 (注1)	三菱総合研究所	14,529m ²	6.2%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他7物件	13,008m ²	5.6%
3	日本エリクソン株式会社 (注2)	エリクソン新横浜	5,794m ²	2.5%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路 御堂筋ダイワ	4,840m ²	2.1%
5	財団法人東京顕微鏡院 (注3)	こころとからだの 元氣プラザ	4,791m ²	2.0%
6	ヤンセンファーマ株式会社	高輪台、東晴天神	4,318m ²	1.8%

(注1) 当該テナントとの賃貸借契約は2001年2月1日から2011年3月31日までを賃貸借期間とする
定期建物賃貸借契約であり、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を
解約することはできない。

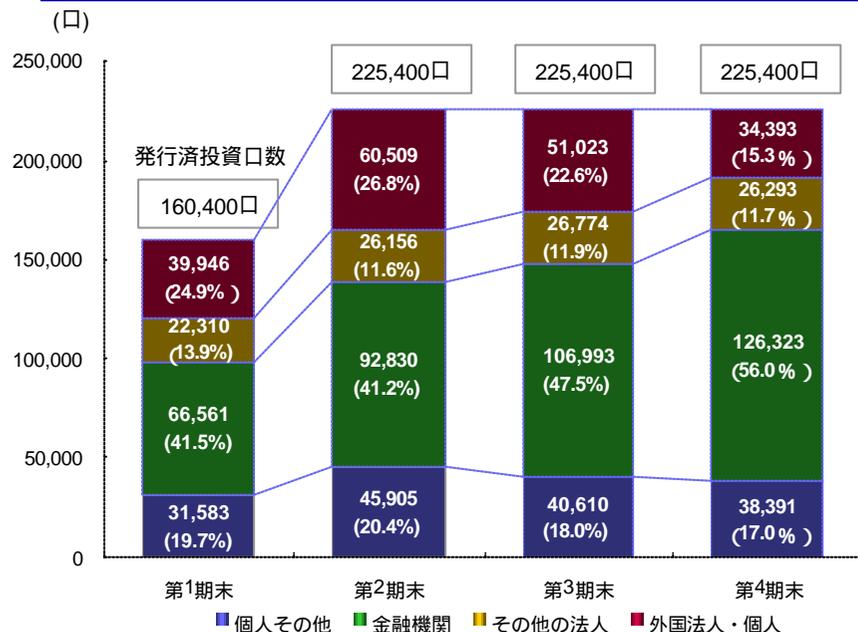
(注2) 日本エリクソン株式会社は2003年10月31日付で解約。

(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は2002年11月1日から2017年10月31日までを賃貸借期間とする
定期建物賃貸借契約であり、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を
解約することはできない。

テナント数は、上場時の198から384
(2003年3月末:359)へ大幅に増加。

投資主データ (投資主構成・主な投資主)

所有者別投資口数



所有者別投資主数

	第1期末		第2期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,045	95.8%	17,409	96.3%
金融機関	108	0.9%	127	0.7%
その他の法人	315	2.5%	417	2.3%
外国法人 個人	106	0.8%	130	0.7%
合計	12,574	100.0%	18,083	100.0%
	第3期末		第4期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,897	96.0%	13,810	95.6%
金融機関	126	0.8%	152	1.1%
その他の法人	377	2.4%	352	2.4%
外国法人 個人	120	0.8%	137	0.9%
合計	15,520	100.0%	14,451	100.0%

投資主上位10社

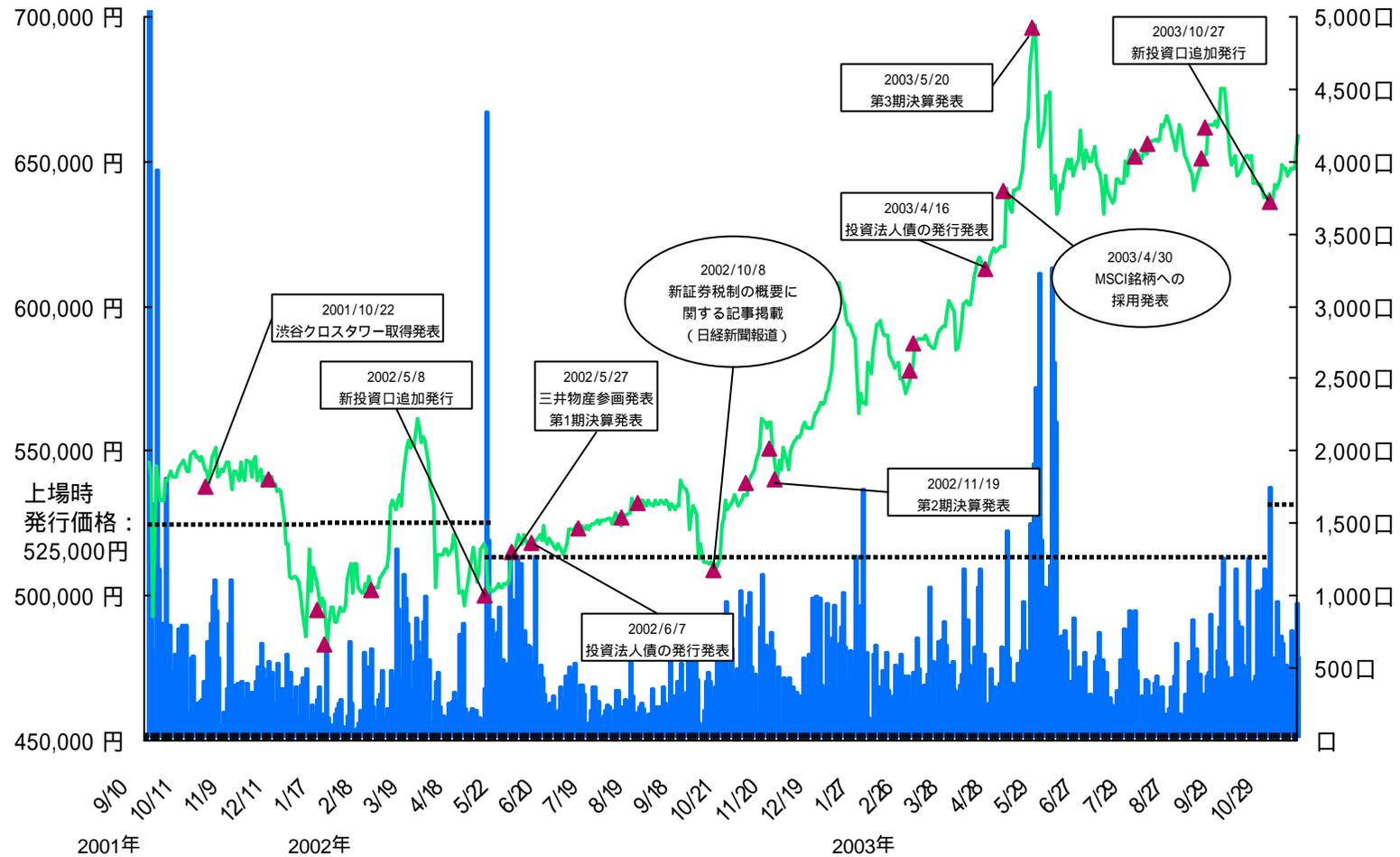
第3期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
ザ・チェースマンハッタンバンクエヌイーロンドン	13,088	5.81%
三菱地所株式会社	10,160	4.51%
東京海上火災保険株式会社	8,120	3.60%
株式会社山梨中央銀行	7,300	3.24%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,103	3.15%
株式会社中国銀行	6,540	2.90%
株式会社池田銀行	5,085	2.26%
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,952	2.20%
第一生命保険相互会社	4,920	2.18%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,662	2.07%

第4期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
三菱地所株式会社	10,160	4.51%
株式会社中国銀行	8,688	3.85%
東京海上火災保険株式会社	8,120	3.60%
株式会社池田銀行	7,766	3.45%
ザ・チェースマンハッタンバンクエヌイーロンドン	7,470	3.31%
株式会社山梨中央銀行	7,300	3.24%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,954	2.20%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,929	2.19%
第一生命保険相互会社	4,920	2.18%
株式会社広島銀行	4,878	2.16%

JRE投資口価格とトピクス



* 投資口価格データは終値ベース

* は新規物件取得等の発表を表す

(注)はJREの発行価格 (IPO、PO時) を発行口数で加重平均した数値