



- 01 サマリー
- 02 2017年9月期決算
- 03 2018年3月期業績予想
／2018年9月期業績予想
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 鑑定及び財務の状況

ジャパンリアルエステイト投資法人

2017年9月期決算 **説明資料**

2017年11月15日

01 サマリー

02 2017年9月期決算のポイント

03 2018年3月期・2018年9月期業績予想のポイント

04 内部成長の状況

05 外部成長の状況

06 鑑定及び財務の状況

サマリー (2017年9月期実績)

1口当たり分配金

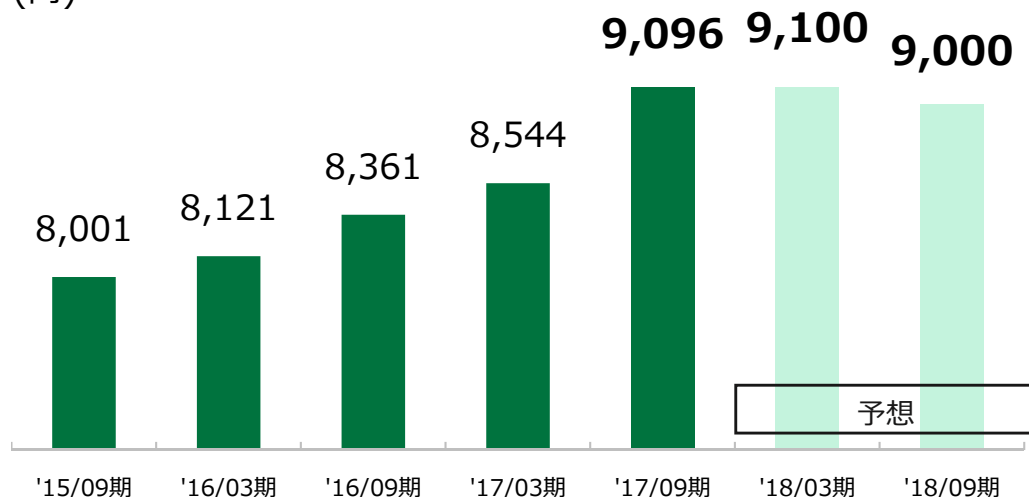
9,096円

(前期比: +552円 +6.5%)

(6ヶ月前の予想比: +286円 +3.2%)

〈分配金の推移〉

(円)



内部成長

- 期末入居率 ▶ **99.1%**
(上場以来最高)
- 期中増減額改定 (ネット) ▶ 月額+**24百万円**
- テナント入替による増減 (ネット) ▶ 月額+**11百万円**

外部成長

- 追加取得 汐留ビルディング ▶ **10,530百万円**

財務戦略

- 期末有利子負債 ▶ **375,500百万円**
(前期比+6,500百万円)
- 平均利率 ▶ **0.64%**
(前期比△0.07pt)

01 サマリー

02 **2017年9月期決算のポイント**

03 2018年3月期・2018年9月期業績予想のポイント

04 内部成長の状況

05 外部成長の状況

06 鑑定及び財務の状況

2017年9月期決算のポイント

前期実績との比較

(百万円)

	2017年3月期 実績	前期比増減	2017年9月期 実績
営業収益	30,818	+ 899	31,718
営業費用	18,251	+ 288	18,539
営業利益	12,567	+ 611	13,178
経常利益	11,197	+ 723	11,921
当期純利益	11,186	+ 723	11,909
1口当たり 分配金	8,544円	+ 552円	9,096円

主な増減要因

■ 営業収益

取得・譲渡物件	+390M
既存ビル	
賃料・共益費	+370M
水道光熱・その他	+172M
不動産等売却益	△33M

■ 営業費用

取得・譲渡物件	+118M
既存ビル	
管理業務費	△132M
水道光熱費	+205M
公租公課	△1M
修繕費	△98M
減価償却費	△36M

■ 営業外費用

支払利息	△104M
------	-------

2017年9月期決算のポイント

業績予想との比較

(百万円)

	6ヶ月前の 業績予想	予想比増減	2017年9月期 実績
営業収益	31,590	+128	31,718
営業費用	18,740	△200	18,539
営業利益	12,840	+338	13,178
経常利益	11,550	+371	11,921
当期純利益	11,540	+369	11,909
1口当たり 分配金	8,810円	+286円	9,096円

主な増減要因

■ 営業収益

追加取得物件	+36M
その他ビル	
賃料・共益費	+69M
水道光熱・その他	+32M

■ 営業費用

追加取得物件	+11M
その他ビル	
管理業務費	+54M
水道光熱費	△249M
公租公課	△2M
修繕費	△32M
減価償却費	+10M

■ 営業外費用

支払利息	△24M
------	------

- 01 サマリー
- 02 2017年9月期決算のポイント
- 03 **2018年3月期・2018年9月期業績予想のポイント**
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 鑑定及び財務の状況

2018年3月期業績予想のポイント

2017年9月期実績との比較

(百万円)

	2017年9月期 実績	前期比増減	2018年3月期 業績予想
営業収益	31,718	+1	31,720
営業費用	18,539	+0	18,540
営業利益	13,178	+1	13,180
経常利益	11,921	△1	11,920
当期純利益	11,909	+0	11,910
1口当たり 分配金	9,096円	+4円	9,100円

主な増減要因

■ 営業収益

取得物件	+173M
既存ビル	
賃料・共益費	△19M
水道光熱・その他	△162M

■ 営業費用

取得物件	+58M
既存ビル	△77M

■ 営業外費用

支払利息	△25M
------	------

2018年9月期業績予想のポイント

2018年3月期予想との比較

(百万円)

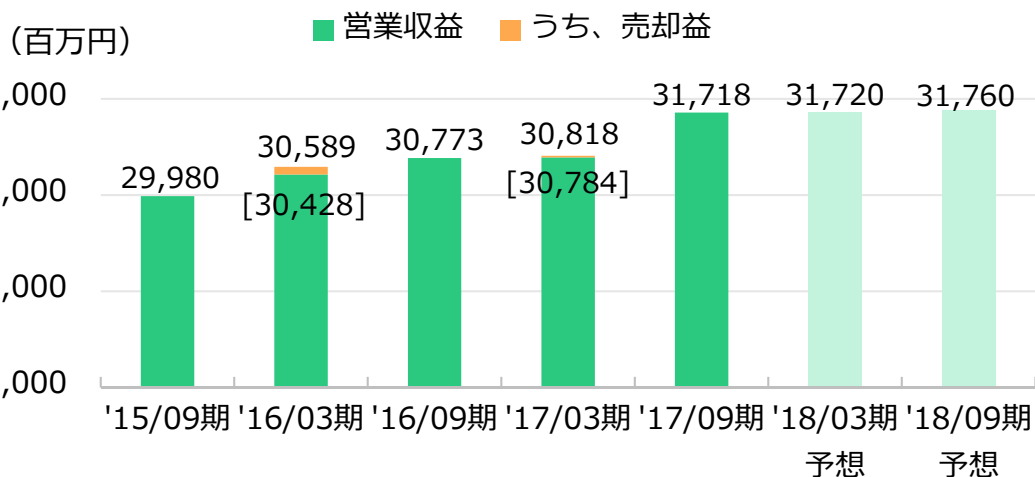
	2018年3月期 業績予想	前期比増減	2018年9月期 業績予想
営業収益	31,720	+40	31,760
営業費用	18,540	+210	18,750
営業利益	13,180	△170	13,010
経常利益	11,920	△130	11,790
当期純利益	11,910	△130	11,780
1口当たり 分配金	9,100円	△100円	9,000円

主な増減要因

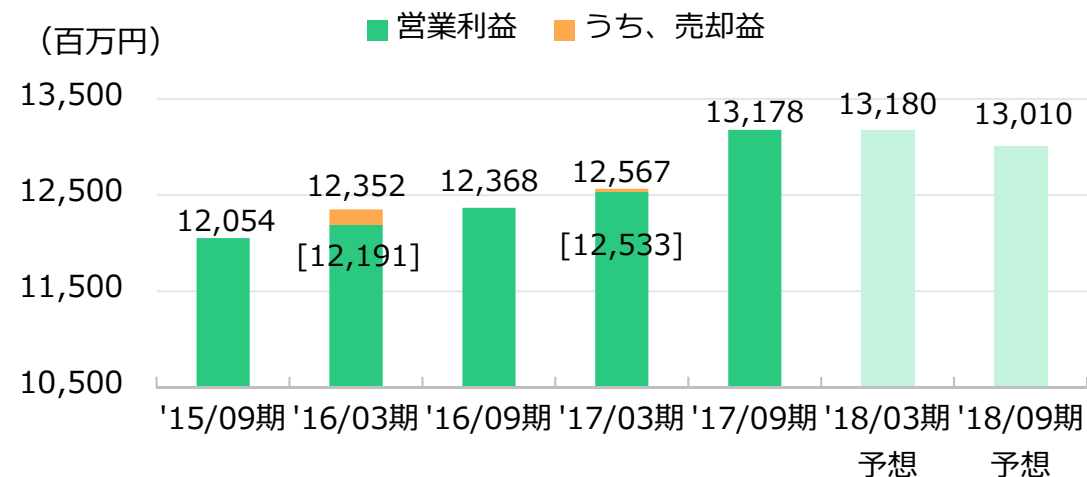
■ 営業収益	
賃料・共益費	+70M
水道光熱・その他	△30M
■ 営業費用	
賃貸事業費用	+230M
■ 営業外費用	
支払利息	△20M

各業績指標の推移

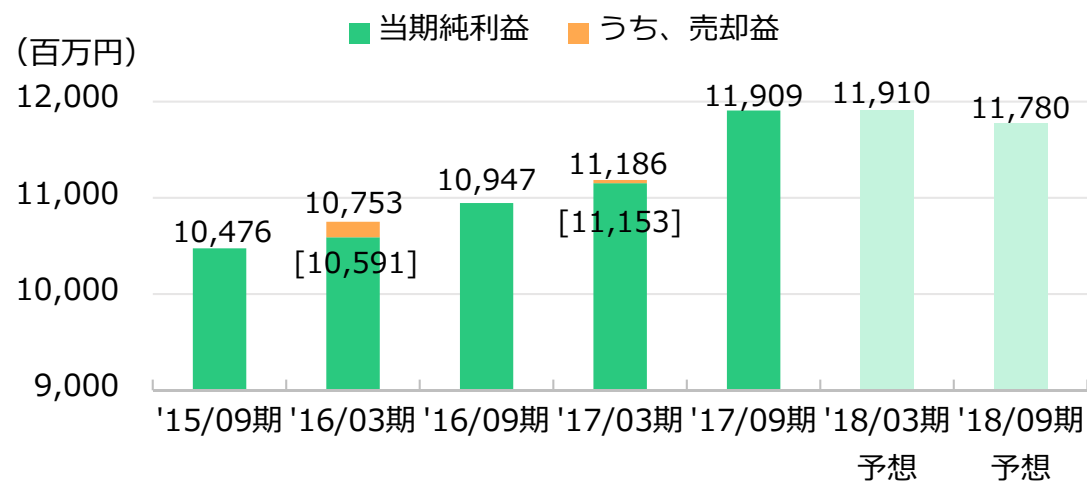
〈営業収益の推移〉



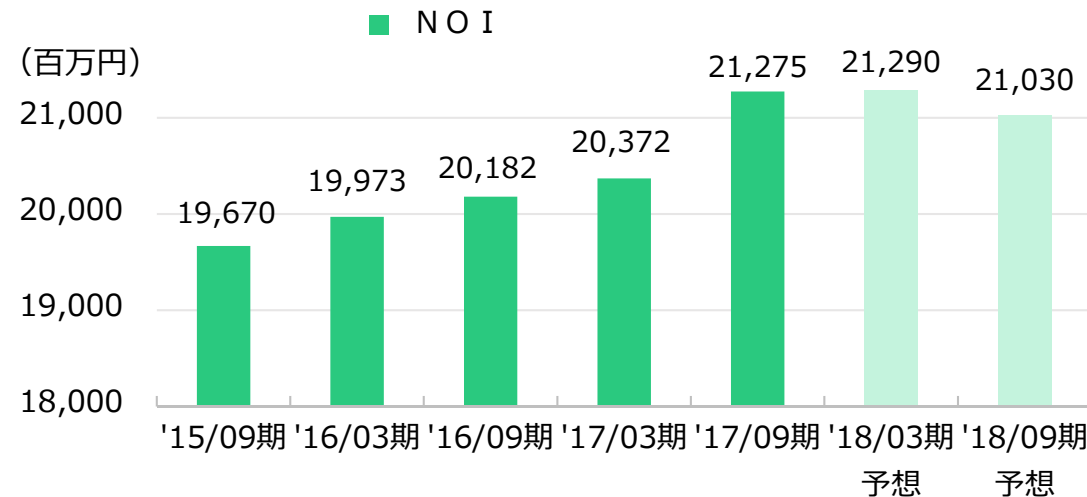
〈営業利益の推移〉



〈当期純利益の推移〉



〈NOIの推移〉

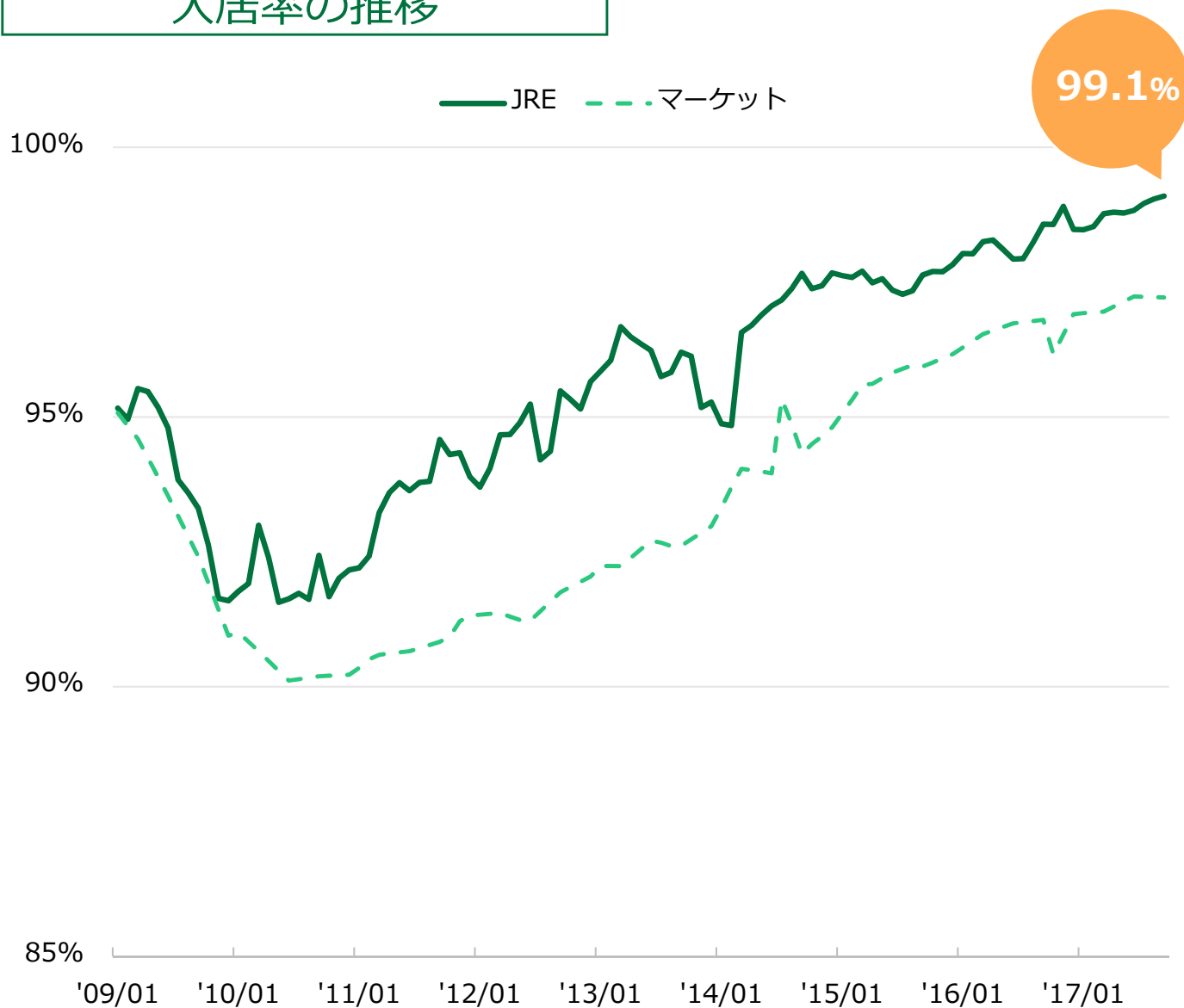


※ []内の数値は売却益を控除した金額

- 01 サマリー
- 02 2017年9月期決算のポイント
- 03 2018年3月期・2018年9月期業績予想のポイント
- 04 **内部成長の状況**
- 05 外部成長の状況
- 06 鑑定及び財務の状況

内部成長の状況

入居率の推移



- マーケット入居率を上回る
高い水準で安定的に推移
- 期末時点入居率として2001年の上場
以来最高だった前期（2017年3月期
98.8%）を上回った
- 2018年3月期末のポートフォリオ全体
予想入居率も98.8%と高水準

※出所：CBRE

内部成長の状況

契約賃料月額増減

2017年9月期末 契約賃料月額

4,752百万円

(対前期末比: **+74百万円 +1.6%**)

外部成長
+38百万円

内部成長
+36百万円

テナント入替: **+11** (入居 +99 退去△87)

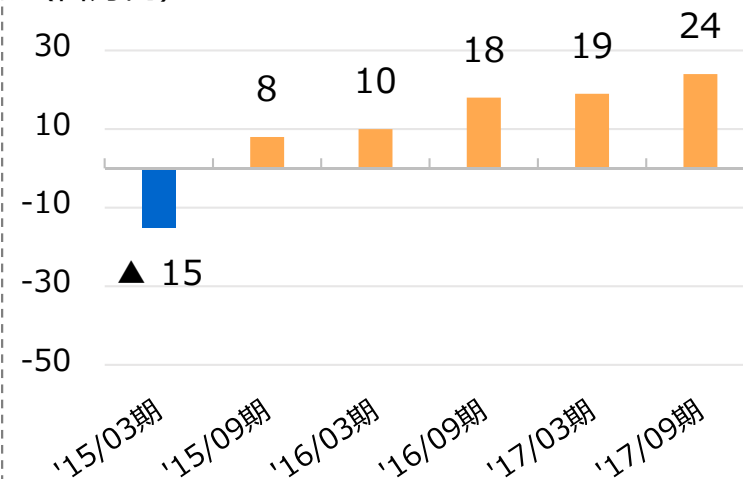
増減額改定: **+24** (増額 +25 減額△0.4)

2017年3月期末 契約賃料月額

4,678百万円

■ 増減額改定は**5期連続**でプラス

〈増減額改定 (ネット) 推移〉
(百万円)



内部成長の状況

ポートフォリオの査定賃料

6ヶ月前より査定賃料が上昇した物件

42物件 / 61物件

都心3区

13物件 / 18物件 上昇率**1.9%**

その他23区

10物件 / 15物件 上昇率**2.6%**

その他都市

19物件 / 28物件 上昇率**3.8%**

- 査定賃料が上昇した物件数・上昇率ともに前回を上回り、引き続き緩やかな上昇傾向が続いている
- 査定賃料が下落した物件は0件
- 前期実績 21物件 / 60物件
都心3区 : 8物件 / 18物件 上昇率1.0%
その他23区 : 5物件 / 15物件 上昇率1.2%
その他都市 : 8物件 / 27物件 上昇率1.9%

※ JREが2017年9月末現在保有する建物68物件のうち、一棟貸し等の特殊要因のある物件を除き、6ヶ月前の査定賃料と比較可能な61物件が対象。

内部成長の状況

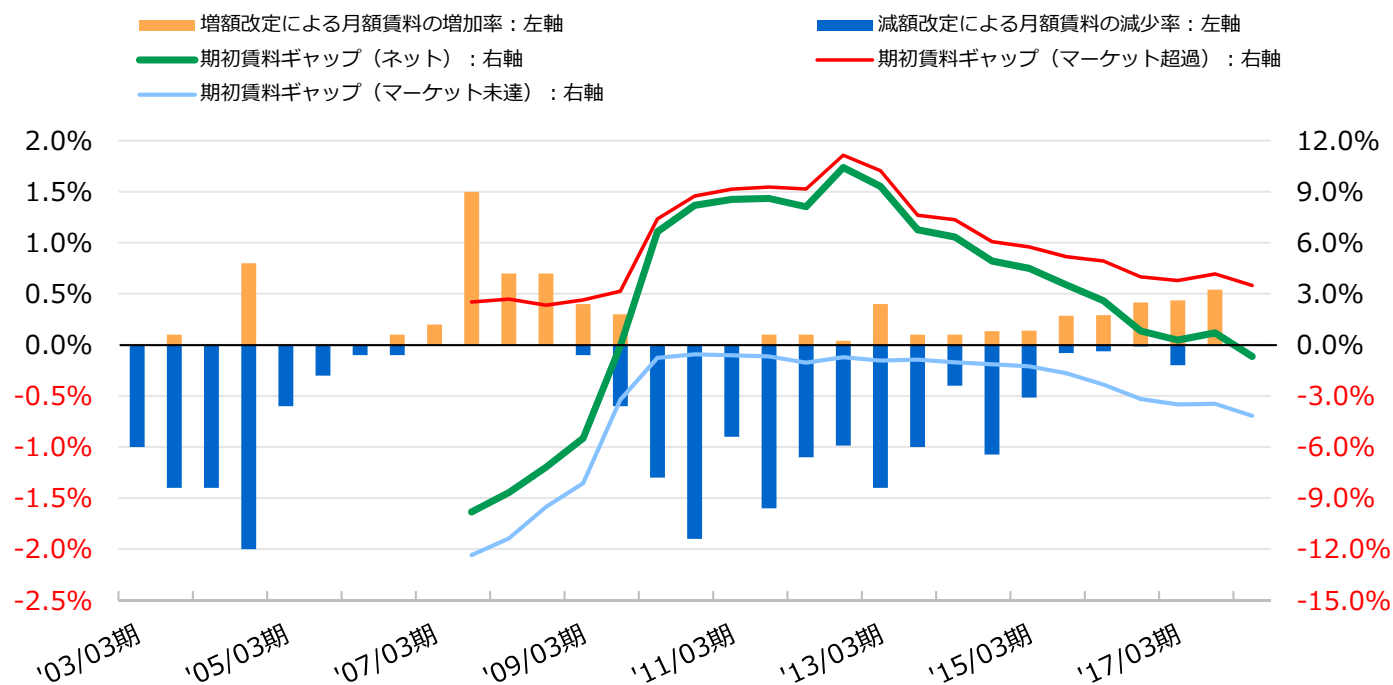
賃料ギャップ

ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

△**32百万円**
(乖離率：△**0.7%**)

- 査定賃料の上昇に伴い、ポートフォリオ全体の賃料ギャップがマイナスとなった
- '17/09期に引き続き、今後も増額改定が順調に進捗する見通し

賃料ギャップの推移



※各期初時点から定期借家契約等により1年以上収益の確定しているものを除いて集計

- 01 サマリー
- 02 2017年9月期決算のポイント
- 03 2018年3月期・2018年9月期業績予想のポイント
- 04 内部成長の状況
- 05 **外部成長の状況**
- 06 鑑定及び財務の状況

外部成長の状況

汐留ビルディングの追加取得

■ 物件概要

所在地：東京都港区海岸一丁目2番20号

建物：地下2階・地上24階建

延床面積 115,930㎡（建物全体）

賃貸可能面積 4,019㎡（追加取得分）

竣工：2007年12月

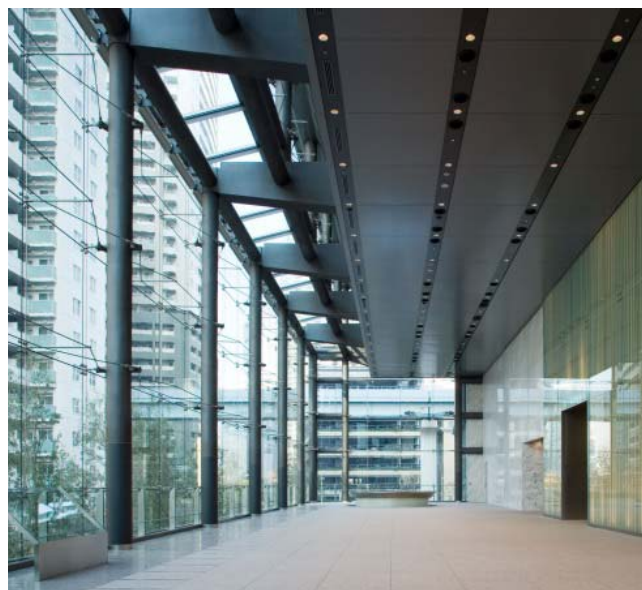
■ 取得価格 10,530百万円

（物件全体の5%を追加取得／JRE持分：50%→55%）

■ 取得日 2017年9月1日

■ NOI想定 年間368百万円（利回り3.5%）

■ 取得先 三井物産都市開発株式会社



- 01 サマリー
- 02 2017年9月期決算のポイント
- 03 2018年3月期・2018年9月期業績予想のポイント
- 04 内部成長の状況
- 05 外部成長の状況
- 06 鑑定及び財務の状況**

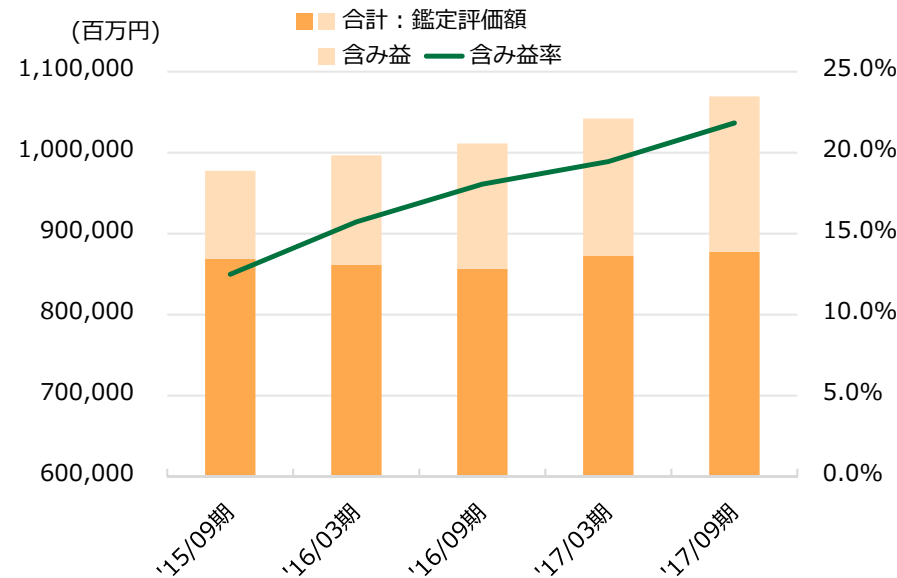
鑑定評価

鑑定評価の概要

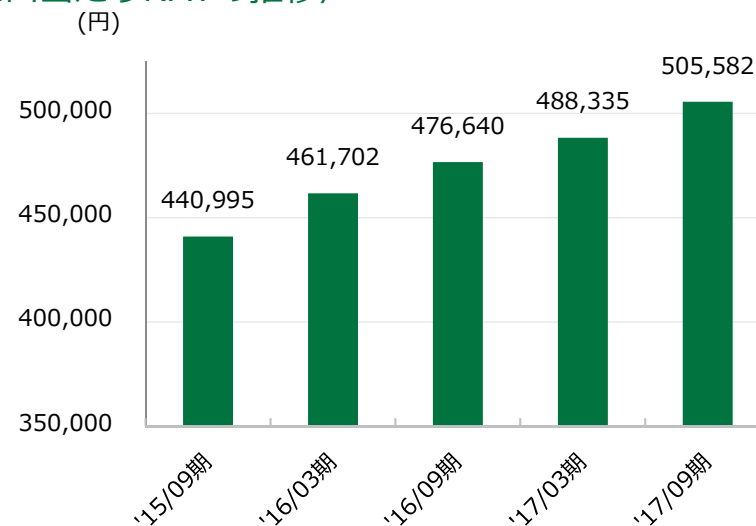
(百万円)

	2017年3月期末	前期比増減	2017年9月期末
期末鑑定評価額	1,042,319	+27,161	1,069,480
含み益	169,784	+21,858	191,642
含み益率	19.5%	+2.4pt	21.8%
1口当たりNAV	488,335円	+17,247円	505,582円

〈鑑定評価・含み益の推移〉



〈1口当たりNAVの推移〉



財務の状況

有利子負債の状況

(百万円)

	2017年3月期末	前期比増減	2017年9月期末
有利子負債残高	369,000	+6,500	375,500
LTV (簿価ベース)	41.1%	+0.3pt	41.4%
LTV (時価ベース)	34.5%	△0.4pt	34.2%

※時価ベースLTVは期末鑑定評価額に基づく含み益を期末総資産に加算して算出

- 2017年9月期の物件取得に伴い、有利子負債総額は増加
- 物件取得に伴う資金調達実行後も、優良なポートフォリオを背景に引き続き機動的な資金調達が可能な態勢を維持

財務の状況

平均利率と残存年数

	残高	平均利率	平均残存年数
			(百万円)
短期借入金	34,500	0.07%	0.44年
長期借入金 (変動金利)	17,000	0.05%	5.03年
1年内返済/償還 長期借入金 (固定金利) 投資法人債	46,000	0.89%	0.63年
長期借入金 (固定金利) 投資法人債	278,000	0.70%	4.87年
有利子負債 合計	375,500	0.64%	3.95年

■ 直近の借入

借入先 農林中央金庫
借入額 5,000百万円
利率 0.24% (固定)
借入期間 7年
借入日 2017年9月1日

借入先 福岡銀行
借入額 1,500百万円
利率 0.1325% (固定)
借入期間 4年
借入日 2017年8月31日

借入先 信金中央金庫・りそな銀行
借入額 2,000百万円 (合計)
利率 0.07%
(1ヶ月日本円Tibor + 4bp 2017年10月末時点)
借入期間 1年
借入日 2017年9月1日

■ 外貨建投資法人債 (私募債) の発行

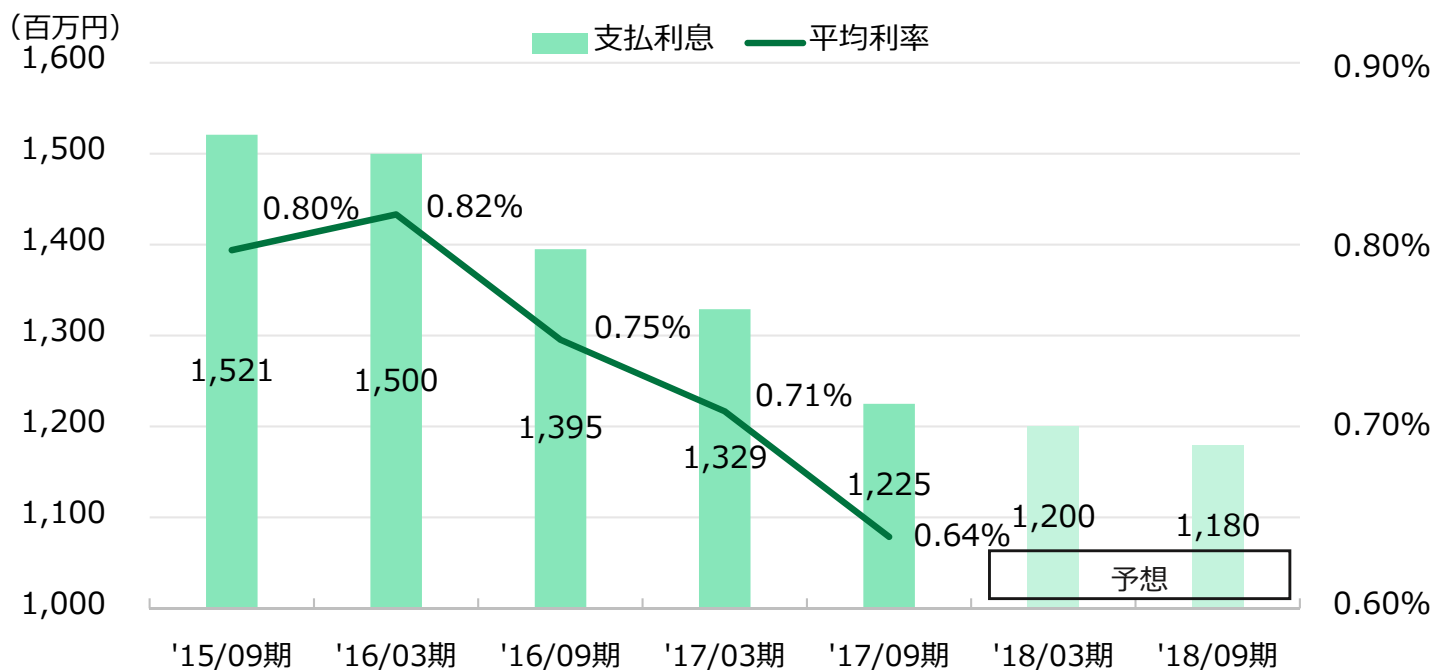
発行額 26,500,000米ドル
利率 3.02% (米ドル)

通貨スワップにより調達額/利率は
約2,993百万円 / 0.2788%(円固定金利)

期間 10年
発行日 2017年10月26日
私募斡旋・FA 三菱東京UFJ銀行

財務の状況

支払利息の推移



■ 来期以降も支払利息の緩やかな減少を見込む

格付けの状況

	発行体格付け	アウトルック
S & P	A +	安定的
Moody's	A 1	安定的
R & I	A A	安定的

■ J-REIT最高水準の格付けを維持

将来予想に関する 記述について ご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないし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の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。