



- 01 サマリー
- 02 2018年3月期決算
- 03 2018年9月期業績予想
／2019年3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



2018年3月期決算 **説明資料**

2018年5月15日

01 **サマリー**

02 2018年3月期決算のポイント

03 2018年9月期・2019年3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 (2018年3月期実績)

1口当たり分配金

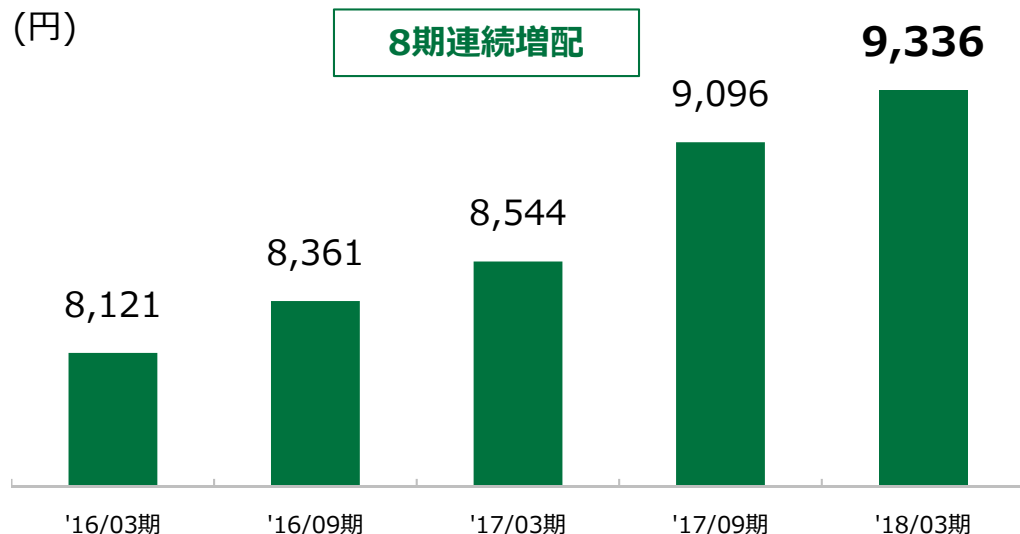
9,336円

(前期比: +240円 +2.6%)

(6ヶ月前の予想比: +236円 +2.6%)

〈分配金の推移〉

(円)



内部成長

- 期末入居率 ▶ **99.2%**
(上場以来最高)
- 期中増減額改定 (ネット) ▶ 月額**+5百万円**
- テナント入替による増減 (ネット) ▶ 月額**△1百万円**

外部成長

- 新規取得 フロントプレイス日本橋
※あわせて渋谷クロスタワー (建物) を譲渡
- 追加取得 新宿イーストサイドスクエア
▶ **43,020百万円**

財務戦略

- 支払利息の減 (前期比) ▶ **△35百万円**
- 平均利率 ▶ **0.58%**
(前期比△0.06pt)

サマリー（第11回公募増資）

新投資口発行の概要

発行形態	国内募集
発行口数	75,900口（一般募集：69,000口、O.A.：6,900口）
発行価格（募集価格）	1口当たり533,120円
発行価額（払込金額）	1口当たり516,800円
発行価額の総額	39,225,120,000円（第三者割当含む）
発行決議日	2018年3月28日(水)
条件決定日	2018年4月9日(月)
払込日	2018年4月16日(月) ※第三者割当：2018年5月9日(水)

PO前後における各指標

	'17年9月期決算	PO後
取得価格合計	9,552億円	1兆152億円
平均築年数	18.0年	16.9年
LTV（PO後は概算）	41.4%	40.5%

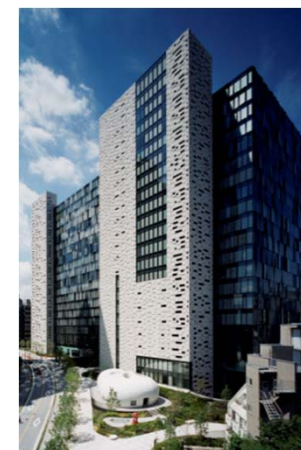
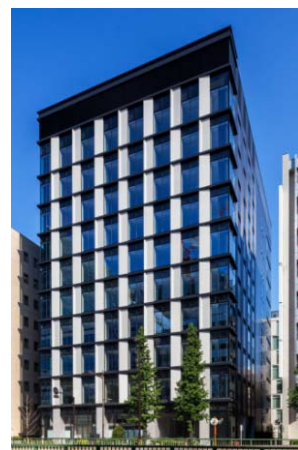
取得資産

取得資産 **680**億円

～都心5区に立地する競争力のある3物件を取得～

	フロントプレイス 日本橋	新宿イースト サイドスクエア	新宿フロント タワー
所在地	東京都中央区	東京都新宿区	東京都新宿区
竣工年	2014年	2012年	2011年
取得日	2018.1.19	2018.3.30	2018.4.17
取得価格	175.6億円	254.6億円	250.25億円
NOI利回り	3.5%	4.2%	4.0%

※NOI利回りについては定常稼働時の当社推定数値を記載



01 サマリー

02 **2018年3月期決算のポイント**

03 2018年9月期・2019年3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月期決算のポイント

前期実績との比較

(百万円)

	2017年9月期 実績	前期比増減	2018年3月期 実績
営業収益	31,718	+236	31,955
営業費用	18,539	△181	18,358
営業利益	13,178	+417	13,596
経常利益	11,921	+441	12,362
当期純利益	11,909	+381	12,291
1口当たり 分配金	9,096円	+240円	9,336円

主な増減要因

■ 営業収益

- ・取得・譲渡物件 +28M
- ・既存ビル
賃料・共益費 △5M
- その他（原状回復費相当額等） +74M
- ・不動産等売却益 +138M
（圧縮等により最終的な分配金寄与は+36M）

■ 営業費用

- ・取得・譲渡物件 △276M
- ・既存ビル
管理業務費 +40M
- 水道光熱費 △190M
- 修繕費 +207M

■ 営業外費用

- ・支払利息 △35M

2018年3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	2018年3月期 実績
営業収益	31,720	+235	31,955
営業費用	18,540	△181	18,358
営業利益	13,180	+416	13,596
経常利益	11,920	+442	12,362
当期純利益	11,910	+381	12,291
1口当たり 分配金	9,100円	+236円	9,336円

主な増減要因

■ 営業収益

- ・取得・譲渡物件 △187M
- ・既存ビル
 - 賃料・共益費 +12M
 - その他（原状回復費相当額等） +281M
- ・不動産等売却益 +138M
（圧縮等により最終的な分配金寄与は+36M）

■ 営業費用

- ・取得・譲渡物件 △242M
- ・既存ビル
 - 水道光熱費 △62M
 - 修繕費 +72M
 - 減価償却費 +30M

■ 営業外費用

- ・支払利息 △9M

- 01 サマリー
- 02 2018年3月期決算のポイント
- 03 2018年9月期・2019年3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9月期業績予想のポイント

2018年3月期実績との比較

(百万円)

	2018年3月期 実績	前期比増減	2018年9月期 業績予想
営業収益	31,955	+674	32,630
営業費用	18,358	+341	18,700
営業利益	13,596	+333	13,930
経常利益	12,362	+307	12,670
当期純利益	12,291	+368	12,660
1口当たり 分配金	9,336円	△196円	9,140円

主な増減要因

■ 営業収益

- ・取得・譲渡物件 +797M
- ・既存ビル
賃料・共益費 +157M
その他（原状回復費相当額等）△151M
- ・不動産等売却益 △138M
（圧縮等により最終的な分配金影響は△36M）

■ 営業費用

- ・取得・譲渡物件 △7M
- ・既存ビル +347M
（評価替え等に伴う公租公課増+146M含む）

2019年3月期業績予想のポイント

2018年9月期予想との比較

(百万円)

	2018年9月期 業績予想	前期比増減	2019年3月期 業績予想
営業収益	32,630	△50	32,580
営業費用	18,700	△230	18,470
営業利益	13,930	+180	14,110
経常利益	12,670	+270	12,940
当期純利益	12,660	+270	12,930
1口当たり 分配金	9,140円	+200円	9,340円

主な増減要因

■ 営業収益

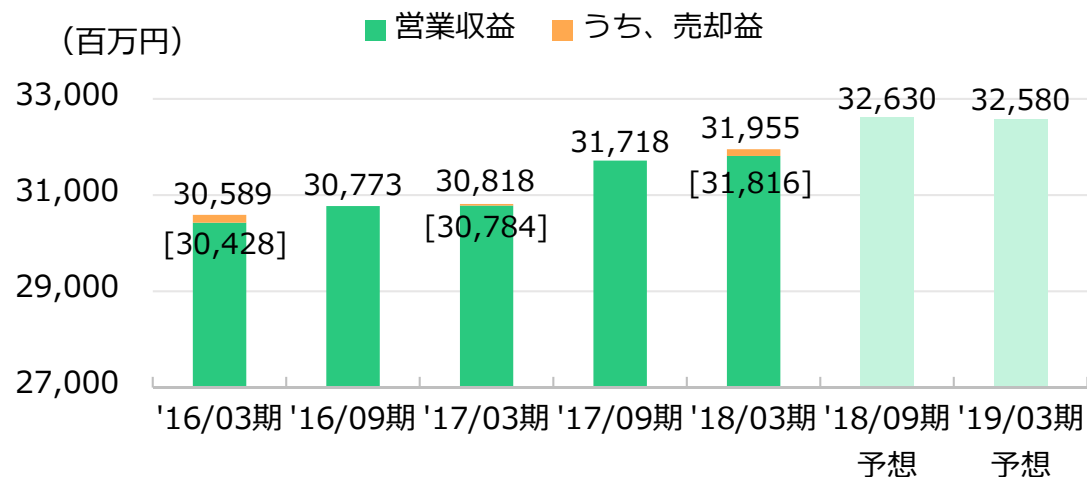
- ・ 取得物件 +40M
- ・ 既存ビル
 - 賃料・共益費 +30M
 - 水道光熱・その他 △120M

■ 営業費用

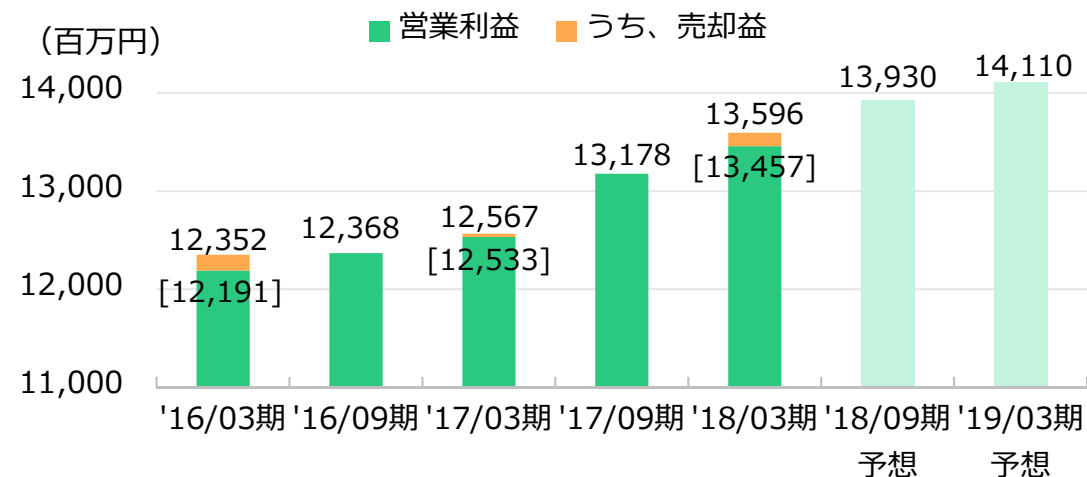
- ・ 取得物件 +30M
- ・ 既存ビル △260M

各業績指標の推移

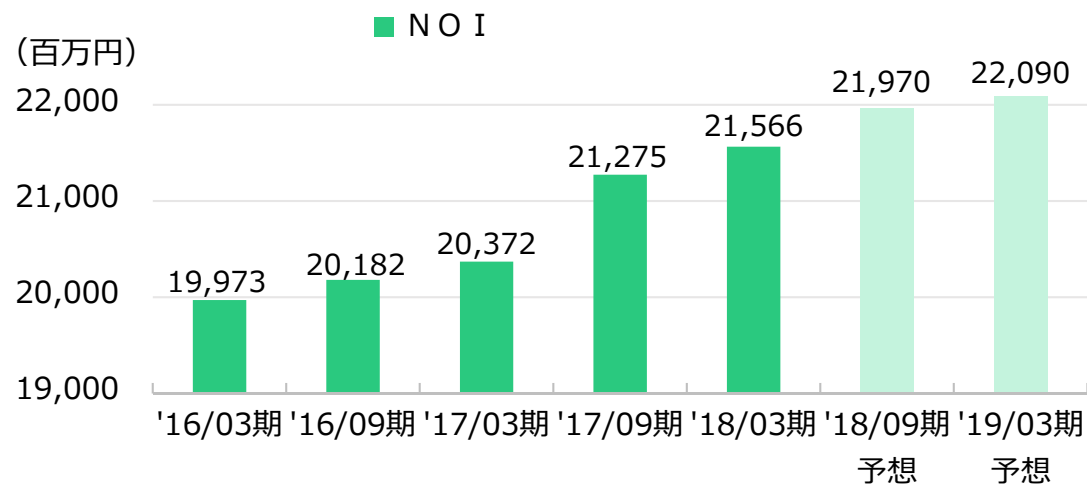
〈営業収益の推移〉



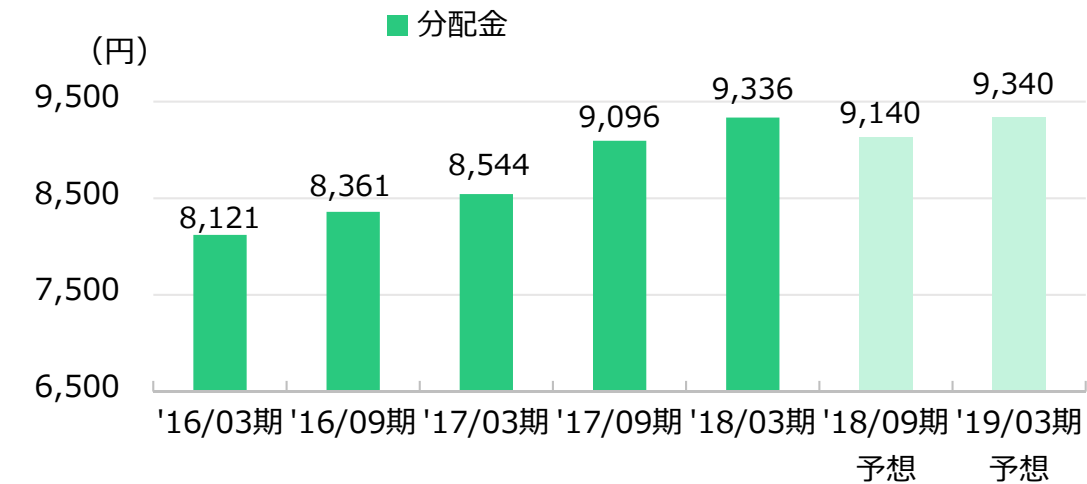
〈営業利益の推移〉



〈NOIの推移〉



〈1口当たり分配金の推移〉

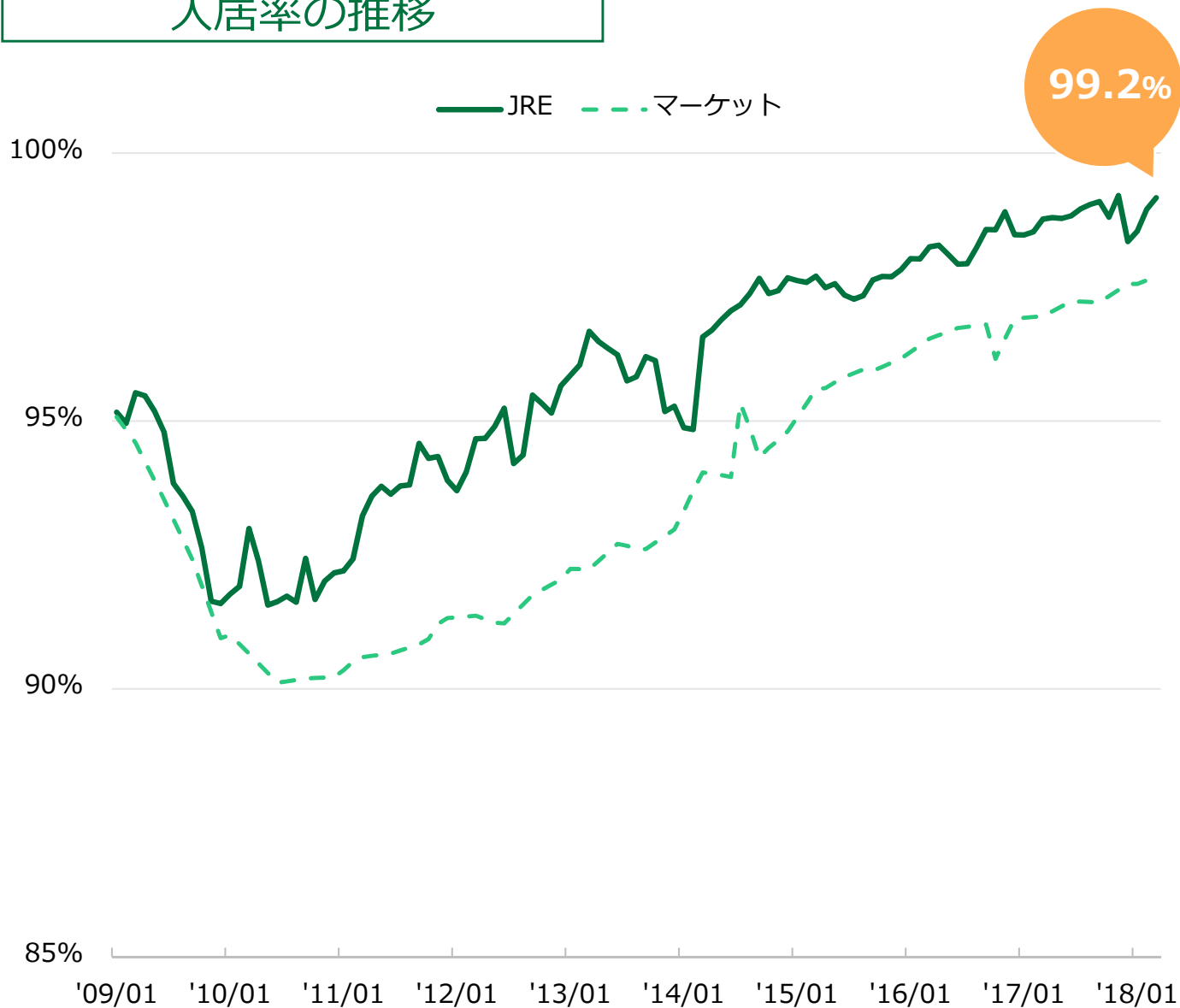


※ []内の数値は売却益を控除した金額

- 01 サマリー
- 02 2018年3月期決算のポイント
- 03 2018年9月期・2019年3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9月期 99.1%）を上回った
- 2018年9月期末のポートフォリオ全体予想入居率も99.0%と高水準

※出所：CBRE

内部成長の状況

契約賃料月額増減

2018年3月期末 契約賃料月額

4,697百万円

(対前期末比 : Δ 54百万円 Δ 1.2%)

外部成長

Δ 58百万円

物件取得 : +163

物件譲渡 : Δ 221※

内部成長

+3百万円

テナント入替 : Δ 1 (入居 +132 退去 Δ 134)

増減額改定 : +5 (増額 +8 減額 Δ 3)

2017年9月期末 契約賃料月額

4,752百万円

■ 増減額改定は6期連続でプラス

※建物を譲渡した渋谷クロスについては、地代として月額90百万円を別途受領

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

32物件 / 61物件

都心5区

15物件 / 26物件 上昇率**2.3%**

その他18区

3物件 / 7物件 上昇率**1.4%**

その他都市

14物件 / 28物件 上昇率**2.6%**

- 査定賃料は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 42物件 / 61物件
 - 都心5区 : 20物件 / 26物件 上昇率2.4%
 - その他18区 : 3物件 / 7物件 上昇率1.4%
 - その他都市 : 19物件 / 28物件 上昇率3.8%

※ JREが2018年3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

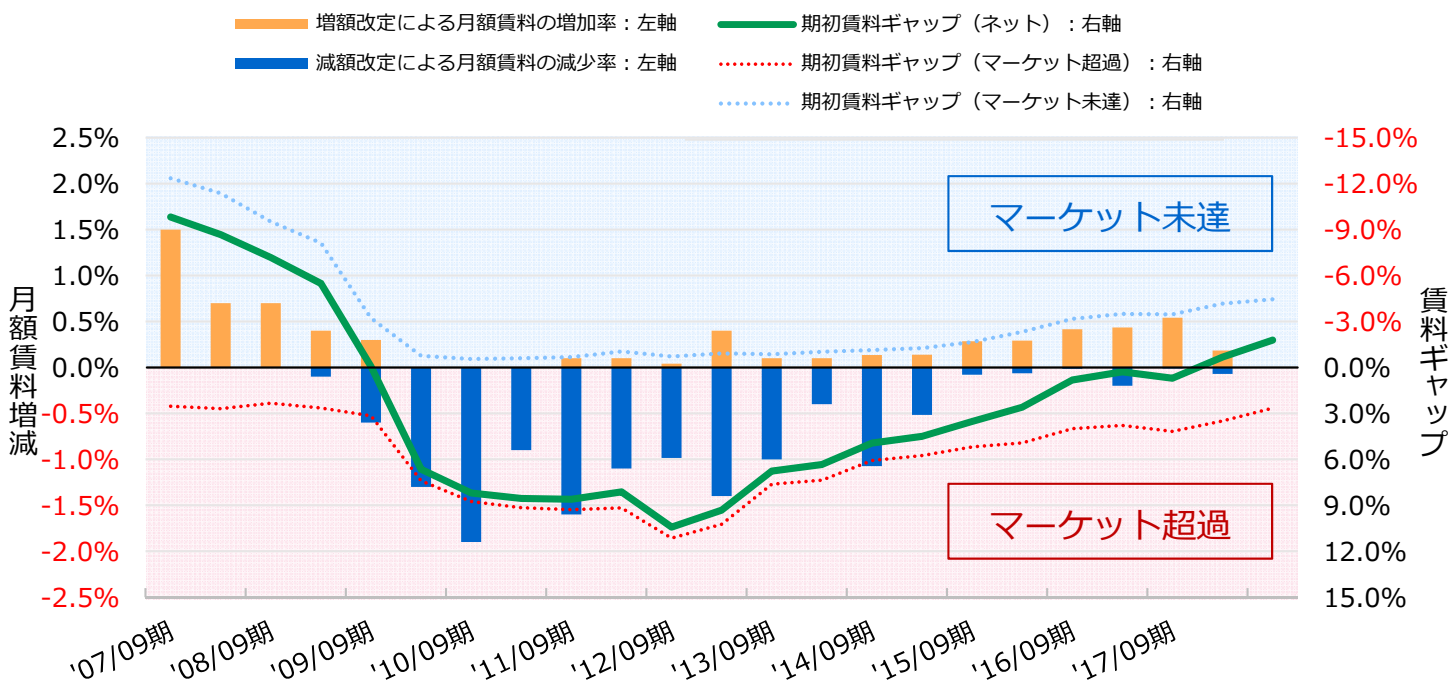
ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

△ **84百万円**

乖離率：△ **1.8%** (マーケット未達)

- 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のマイナス幅が拡大
- 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



※賃料ギャップについては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契約を除いて集計

- 01 サマリー
- 02 2018年3月期決算のポイント
- 03 2018年9月期・2019年3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

渋谷クロスタワー（建物）の譲渡

■ 物件概要

所在地：東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号

建物：地下3階・地上32階建

延床面積 61,862㎡

竣工：1976年4月

■ 譲渡価格 10,000百万円

■ 簿価 9,763百万円

■ 譲渡日 2018年1月18日

■ 譲渡先 三菱地所株式会社

■ その他 当該建物の敷地については、三菱地所を借地権者とする定期借地権を設定の上、JREが継続して保有



外部成長の状況

フロントプレイス日本橋の新規取得

■ 物件概要

所在地：東京都中央区日本橋二丁目14番1号

建物：地下1階・地上10階建

延床面積 11,672㎡

賃貸可能面積 8,468㎡

竣工：2014年2月

■ 取得価格 17,560百万円

■ 取得日 2018年1月19日

■ NOI想定 年間614百万円（利回り3.5%）

■ 取得先 日本橋2丁目開発特定目的会社（三菱地所が出資）



外部成長の状況

新宿イーストサイドスクエアの追加取得

■ 物件概要

所在地：東京都新宿区新宿六丁目27番30号

建物：地下2階・地上20階建

延床面積 167,245㎡ (建物全体)

賃貸可能面積 15,663㎡ (追加取得分)

竣工：2012年3月

■ 取得価格 25,460百万円

(物件全体の13.4%を追加取得/JRE持分：17.6%→31.0%)

■ 取得日 2018年3月30日

■ NOI想定 年間1,066百万円 (利回り4.2%)

■ 取得先 三菱地所株式会社



外部成長の状況

新宿フロントタワーの新規取得

■ 物件概要

所在地：東京都新宿区北新宿二丁目21番1号

建物：地下2階・地上35階建

延床面積 92,092㎡（建物全体）

賃貸可能面積 15,705㎡（新規取得分）

竣工：2011年8月

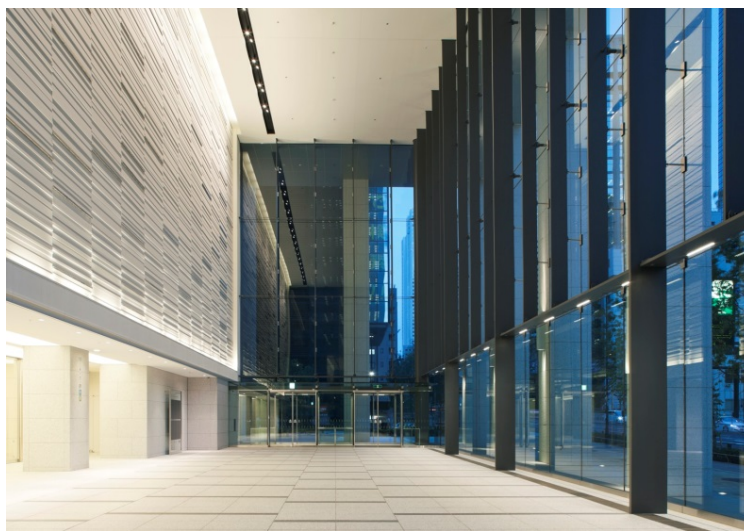
■ 取得価格 25,025百万円

（区分所有権の共有持分を取得：建物所有割合 27.24798%）

■ 取得日 2018年4月17日

■ NOI想定 年間1,006百万円（利回り4.0%）

■ 取得先 三菱地所株式会社



- 01 サマリー
- 02 2018年3月期決算のポイント
- 03 2018年9月期・2019年3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**

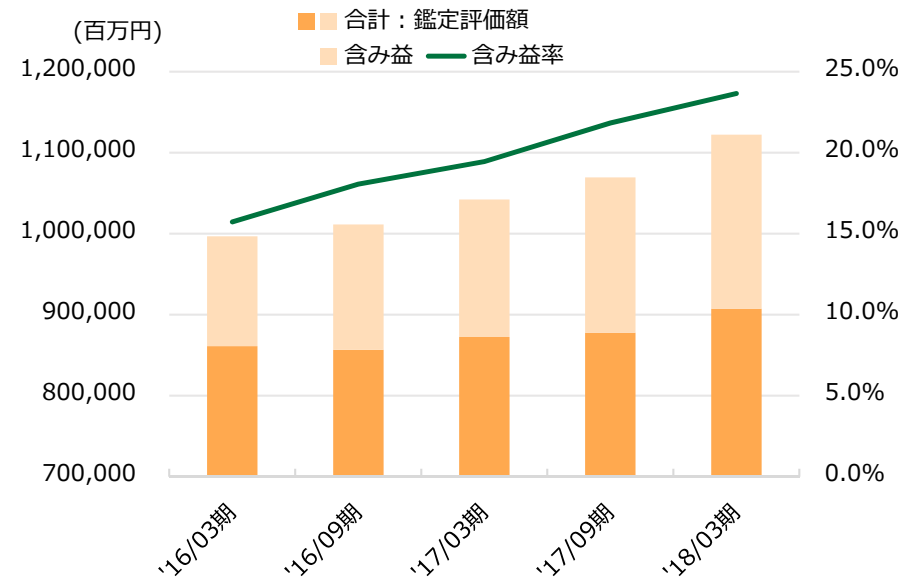
鑑定評価

鑑定評価の概要

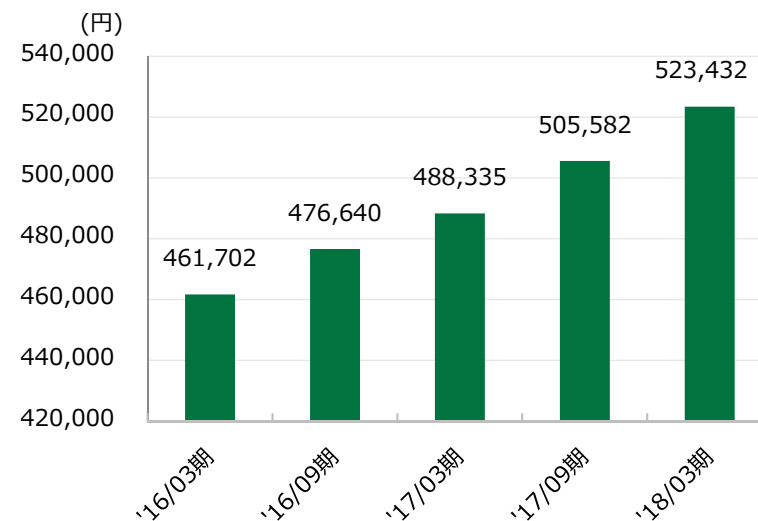
(百万円)

	2017年9月期末	前期比増減	2018年3月期末
期末鑑定評価額	1,069,480	+ 52,730	1,122,210
含み益	191,642	+ 22,990	214,632
含み益率	21.8%	+1.8pt	23.6%
1口当たりNAV	505,582円	+17,850円	523,432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9月期末	前期比増減	2018年3月期末	公募増資後 (概算)
有利子負債残高	375,500	+28,493	403,993	387,993
LTV (簿価ベース)	41.4%	+1.8pt	43.2%	40.5%
LTV (時価ベース)	35.1%	+0.9pt	36.0%	33.8%

※時価ベースLTVは期末鑑定評価額を分母にして算出

- 物件取得に伴い有利子負債総額は増加したが、増資によりLTVを40.5%まで引き下げ
- 公募増資によるLTV引き下げ、及び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	32,000	0.09%	0.26年
長期借入金 (変動金利)	22,000	0.04%	4.87年
1年内返済/償還 長期借入金 (固定金利) 投資法人債	37,500	0.82%	0.39年
長期借入金 (固定金利) 投資法人債	312,493	0.64%	4.92年
有利子負債 合計	403,993	0.58%	4.13年

■ 直近の借入

借入先 **中国銀行**
借入額 **2,000百万円**
利率 **0.1988% (固定)**
借入期間 **5年**
借入日 **2018年3月26日**

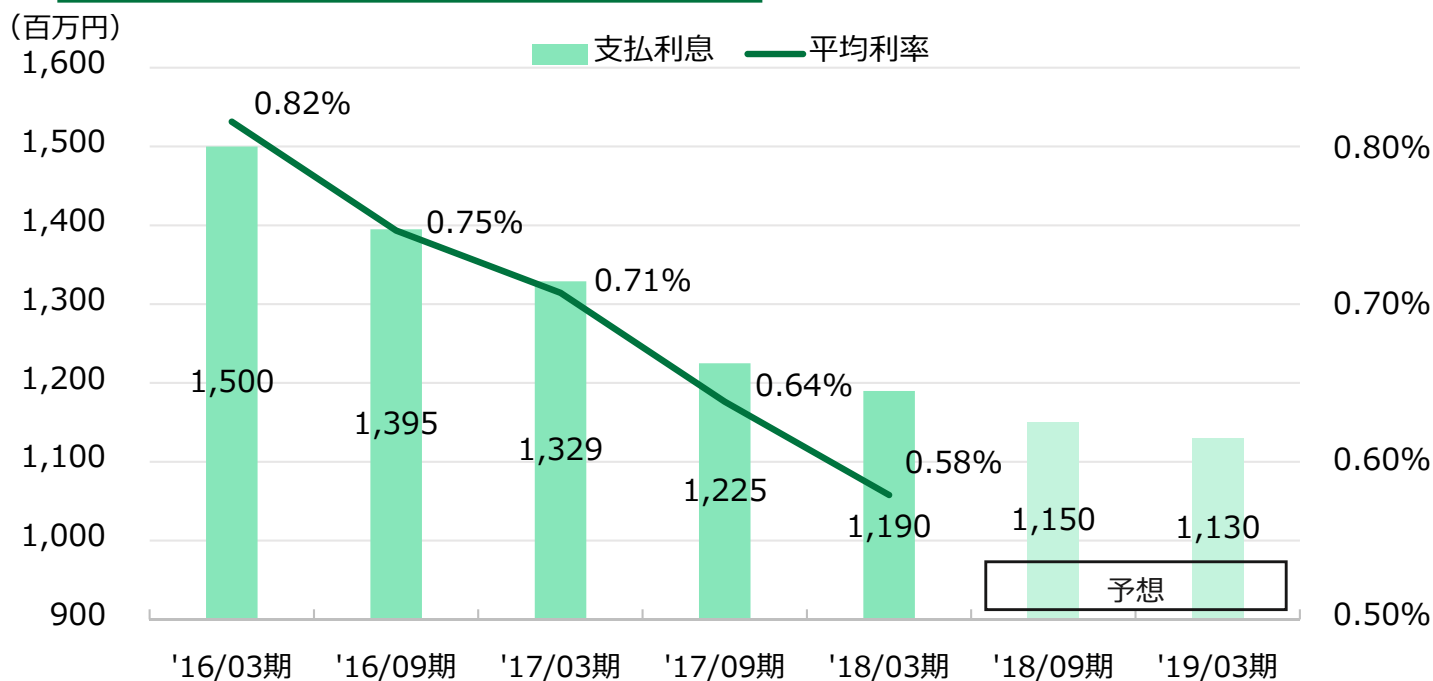
借入先 **三菱UFJ銀行**
借入額 **2,000百万円**
利率 **0.2725% (固定)**
借入期間 **7年**
借入日 **2018年3月26日**

借入先 **みずほ銀行 他**
借入額 **9,000百万円**
利率 **0.3963% (固定)**
借入期間 **10年**
借入日 **2018年3月30日**

借入先 **みずほ銀行**
借入額 **5,500百万円**
利率 **0.0954%**
(1ヶ月日本円Tibor + 4bp 2018年4月末時点)
借入期間 **1年**
借入日 **2018年4月3日**

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

Topics : ESGへの取り組み

環境認証の取得

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building  国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル



大手町FCN
(東京都千代田区)



汐留ビルディング
(東京都港区)



新宿イーストサイドスクエア
(東京都新宿区)



晴海フロント
(東京都中央区)



DBJ Green Building

DBJ Green Building 



DBJ Green Building 



2016年度末時点は6棟の取得だったが、2018年4月末時点で**18棟**に増加

DBJ Green Building  極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



BELS 建築物省エネルギー性能表示制度

2017年度に**14棟**で取得



The screenshot shows the JRE website's ESG page. The main heading is "ESG (環境・社会・ガバナンス) 基本方針・マネジメント体制". Below this, there is a section titled "サステナビリティ方針" (Sustainability Policy) with seven numbered points:

- 1. 低炭素社会形成への寄与**
省エネルギーに寄与する運用改善や設備の導入など、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践し、低炭素社会の形成に寄与します。
- 2. 循環型社会形成への寄与**
水資源の効率的な利用、ならびにリデュース（廃棄物等の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）に努め、循環型社会の形成に寄与します。
- 3. 自然調和型社会形成への寄与**
生物多様性に配慮した植栽管理を通じて、環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。
- 4. 安全と安心の向上**
防災・災害対策として、公民連携による 防災訓練の実施やBCP（事業継続計画）への取組を推進していきます。
- 5. 従業員への取り組み**
社員の環境意識の向上や能力開発を図るための教育、啓発活動を実施するとともに、多様な人材の活躍やライフスタイルに応じた柔軟な働き方を支援します。
- 6. 社外のステークホルダーとの協働**
プロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーと協働し、テナントの満足度向上に努めるとともに、地域社会との共生を図っていきます。
- 7. 情報開示と環境認証の取得**
投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、ESG（Environment：環境 Society：社会 Governance：ガバナンス）に関する情

- JREホームページに「ESGへの取り組み」ページを新設、積極的な取り組みを分かりやすく紹介

<https://www.j-re.co.jp/ja/esg/index.html>

- 世界で広く使用されているESG報告フレームワークである「GRIスタンダード」を参照した5章構成の開示

① ESG基本方針・マネジメント体制

ex.) サステナビリティ方針、GRESBへのコミットメント

② 環境への取り組み

ex.) 環境パフォーマンス、環境認証取得への取り組み

③ 社会への取り組み

ex.) 地域コミュニティとのつながり

④ ガバナンスの取り組み

ex.) 投資法人の構成、運用体制、コンプライアンス体制

⑤ ESGに関する情報開示の方針・報告の枠組み

ex.) 情報開示方針、GRIスタンダード対照表

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。