

ジャパンリアルエステイト投資法人

2016年9月期決算 **説明資料**

2016年11月16日

ご挨拶

お陰様でJRE投資法人は、
2016年9月に上場15周年を
迎えることができました。

今後も変わらぬご愛顧のほど
何卒宜しくお願い致します。

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
代表取締役社長 梅田 直樹



- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

サマリー（2016年9月期実績）

1口当たり分配金

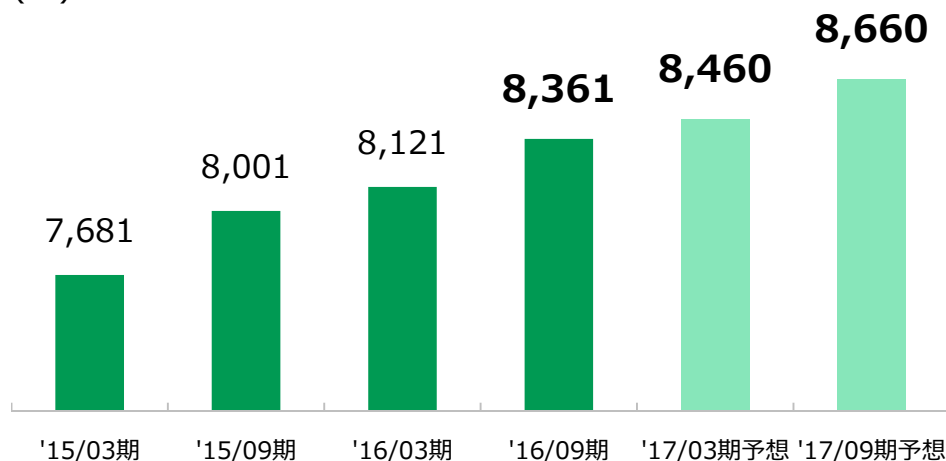
8,361円

(前期比: **+240円 +3.0%**)

(6ヶ月前の予想比: **+111円 +1.3%**)

〈分配金の推移〉

(円)



内部成長

- 期末入居率 ▶ **98.7%**
(前期比+0.4pt)
- 期中増減額改定（ネット） ▶ 月額+**18百万円**
(前期比+8百万円)
- テナント入替による増減（ネット） ▶ 月額+**24百万円**
(前期比+19百万円)

外部成長

- 錦パークビル追加取得 ▶ **175百万円**
- 取得スタンス ▶ 変更なし

財務戦略

- 期末有利子負債 ▶ **356,350百万円**
(前期比△7,050百万円)
- 平均利率 ▶ **0.75%**
(前期比△0.07pt)

サマリー（2017年3月期・2017年9月期業績予想）

2017年3月期 分配金予想

8,460円

（前期比： +99円）

（6ヶ月前の予想比： +100円）

2017年9月期 分配金予想

8,660円

（前期比： +200円）

内部成長

- 賃料改定による月額賃料増減

2017年3月期

▶ 4期連続での
プラスを見込む

外部成長

- 金沢上堤町ビル

2016年10月3日取得

▶ 2017年3月期
より収益寄与

財務戦略

- 低金利の継続

支払利息

▶ リファイナンスにより
徐々に減少

001 サマリー

002 2016年9月期決算のポイント

003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント

004 内部成長の状況

005 外部成長の状況

006 鑑定評価

007 財務の状況

2016年9月期決算のポイント

2016年3月期実績との比較

(百万円)

	2016年3月期 実績	前期比増減	2016年9月期 実績
営業収益	30,589	+ 184	30,773
(営業収益のうち、 賃貸事業収益)	30,428	+ 345	30,773
営業利益	12,352	+ 16	12,368
経常利益	10,816	+ 142	10,958
当期純利益	10,753	+ 194	10,947
1口当たり 分配金	8,121円	+ 240円	8,361円

■ 主な増減要因

・ 既存ビルの増収増益 (貸付進捗、増額改定等)

- ▶ 営業収益 + 552M
- ▶ 営業利益 + 271M

・ 不動産等売却益の反動減

- ▶ 営業収益・営業利益 △161M

・ 物件売却による減収減益

- ▶ 営業収益 △218M
- ▶ 営業利益 △81M

・ 支払利息の減少

- ▶ 経常利益 + 105M

2016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	2016年9月期 実績
営業収益	30,560	+213	30,773
営業利益	12,280	+88	12,368
経常利益	10,810	+148	10,958
当期純利益	10,800	+147	10,947
1口当たり 分配金	8,250円	+111円	8,361円

■ 主な増減要因

- ・ 想定以上の貸付の進捗、増額改定及び水光熱収入の増加等
 - ▶ 営業収益 +213M
- ・ 修繕費の増加等による賃貸事業費用の増加
 - ▶ 営業利益 △71M
- ・ 支払利息の減少
 - ▶ 経常利益 +34M

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント**
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

2017年3月期業績予想のポイント

2016年9月期実績との比較

(百万円)

	2016年9月期 実績	前期比増減	2017年3月期 業績予想
営業収益	30,773	△53	30,720
営業利益	12,368	+121	12,490
経常利益	10,958	+121	11,080
当期純利益	10,947	+122	11,070
1口当たり 分配金	8,361円	+99円	8,460円

■ 主な増減要因

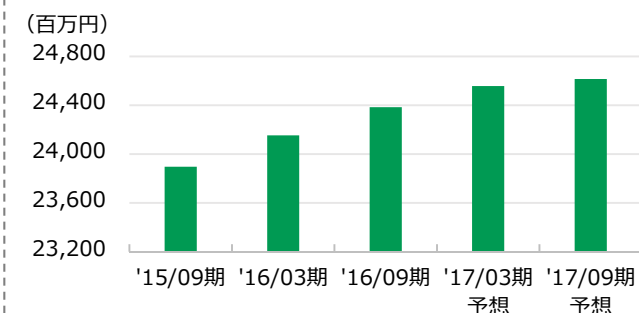
・ 季節要因による水光熱収入の減少等

▶ 営業収益（既存物件）

△183M

※既存物件の賃料共益費収入は増加

〈'15/09期初から継続保有する物件の
賃料共益費推移〉



・ 季節要因による水光熱費の減少等 による賃貸事業費用の減少

▶ 営業利益（既存物件）

+231M

・ 金沢上堤町ビルの取得

▶ 営業収益

+120M

▶ 営業利益

+30M

・ 支払利息の減少

▶ 経常利益

+35M

2017年9月期業績予想のポイント

2017年3月期予想との比較

(百万円)

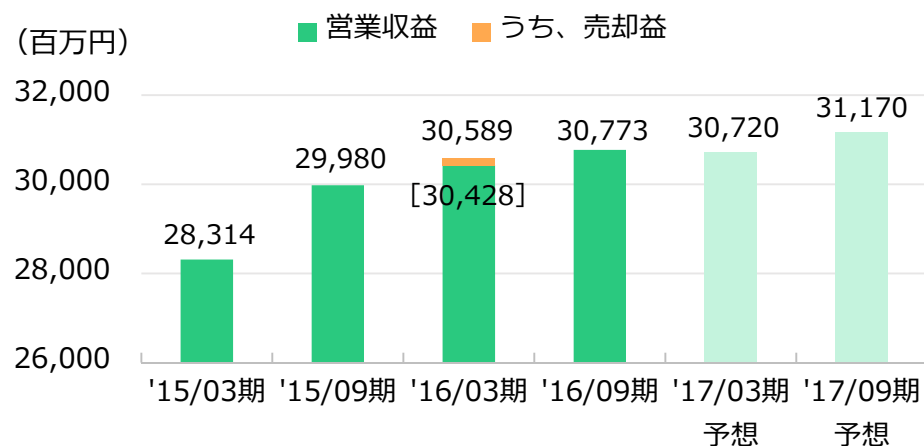
	2017年3月期 業績予想	前期比増減	2017年9月期 業績予想
営業収益	30,720	+450	31,170
営業利益	12,490	+240	12,730
経常利益	11,080	+270	11,350
当期純利益	11,070	+270	11,340
1口当たり 分配金	8,460円	+200円	8,660円

■ 主な増減要因

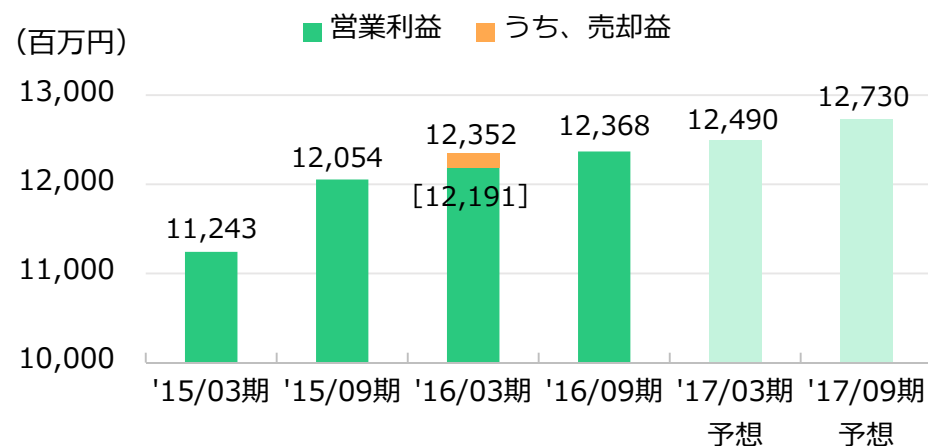
- ・ 貸付進捗、増額改定及び
季節要因による水光熱収入の増加等
 - ▶ 営業収益 +450M
- ・ 季節要因による水光熱費の増加等
による賃貸事業費用の増加
 - ▶ 営業利益 △340M
- ・ 減価償却費の減少
 - ▶ 営業利益 +70M
- ・ 支払利息の減少
 - ▶ 経常利益 +20M

各業績指標の推移

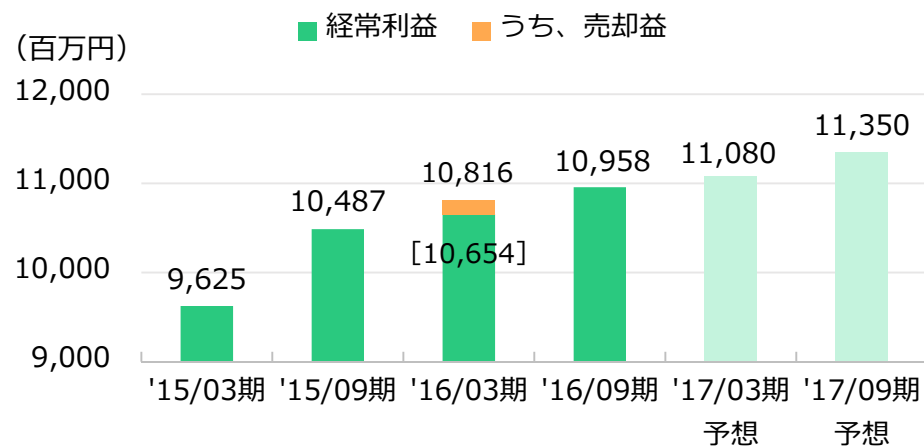
〈営業収益の推移〉



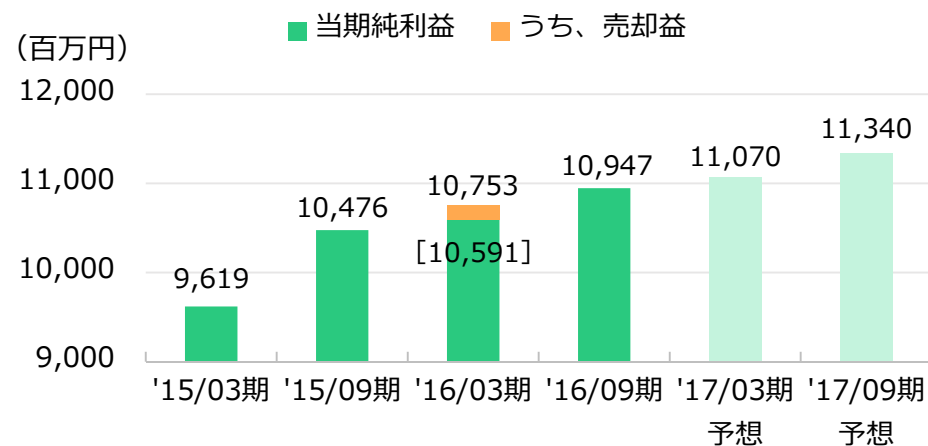
〈営業利益の推移〉



〈経常利益の推移〉



〈当期純利益の推移〉

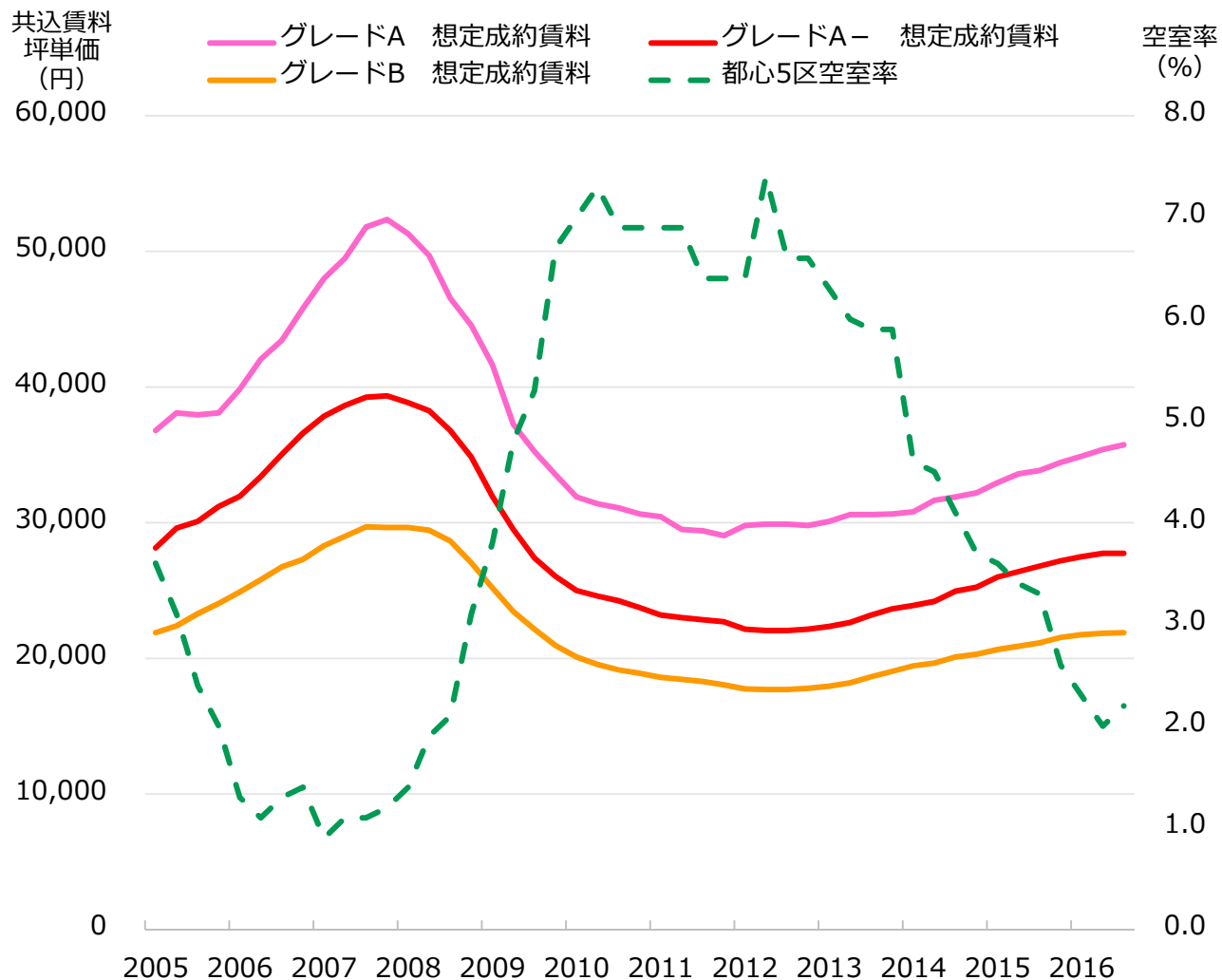


※ []内の数値は売却益による影響を控除した金額

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況**
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

内部成長の状況

賃貸マーケットの状況

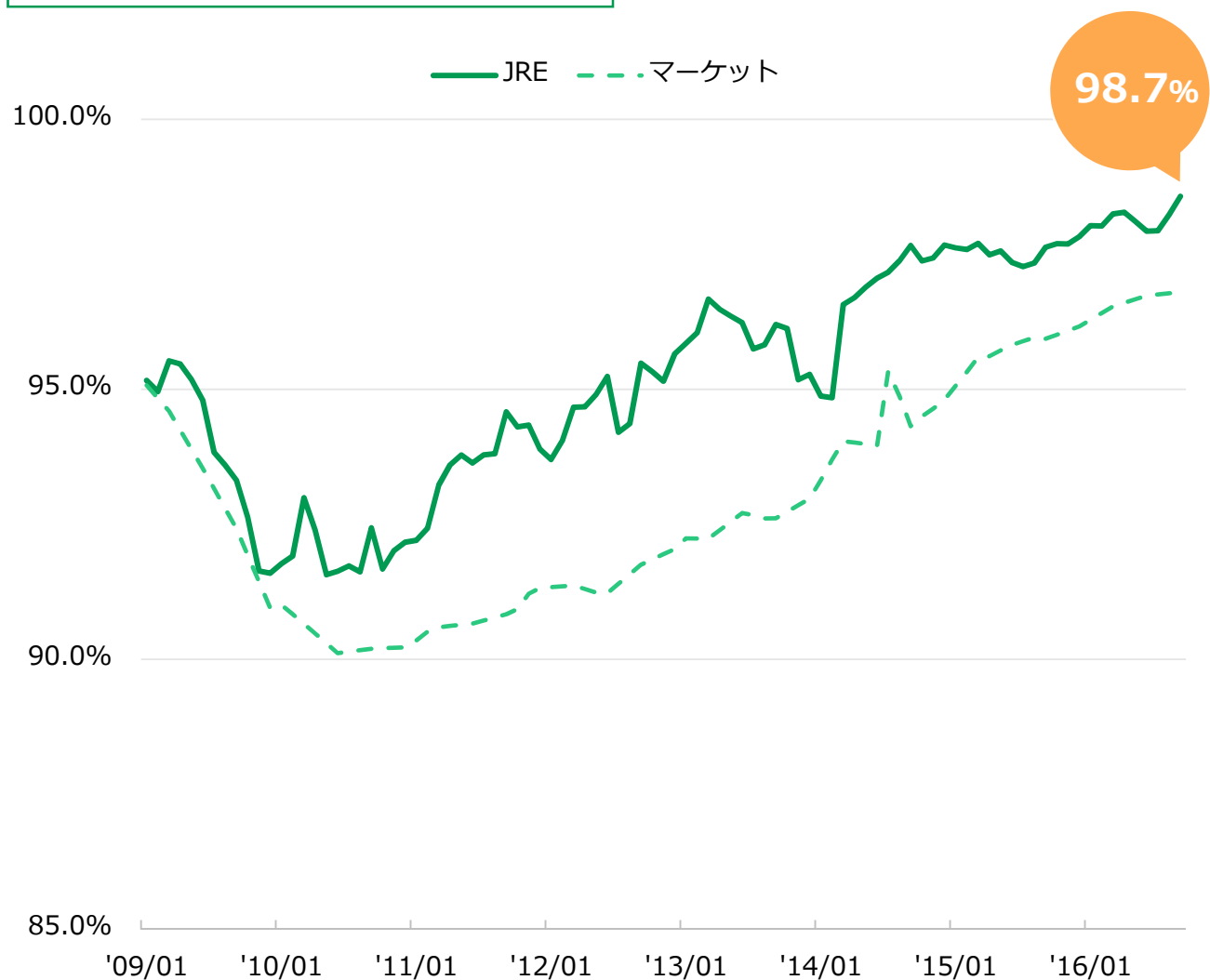


- 低水準の供給、底堅い需要により東京のオフィスマーケットは堅調
- 2018年以降に見込まれる供給増の影響は、現時点においては見られない

※2005/3～2016/9の都心5区のデータ 想定成約賃料は左軸 空室率は右軸
 ※出所：CBRE

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

■ 2017年3月期末のポートフォリオ全体
予想入居率は**98.5%**

※出所：CBRE

内部成長の状況

ポートフォリオのマーケット賃料

6ヶ月前より査定賃料が上昇した物件

25物件 / 60物件

(△14物件)

都心3区

- 賃料上昇

11物件 / 18物件
(△3物件)

- 18物件の上昇率

1.7%
(△1.0pt)

その他23区

- 賃料上昇

6物件 / 15物件
(△6物件)

- 15物件の上昇率

1.1%
(△1.7pt)

その他都市

- 賃料上昇

8物件 / 27物件
(△5物件)

- 27物件の上昇率

1.3%
(△1.4pt)

- マーケット賃料は引き続き上昇
- 前期まで連続して賃料が上昇していた物件の一部には一服感も

※ () 内は6ヶ月前の査定時からの変動

内部成長の状況

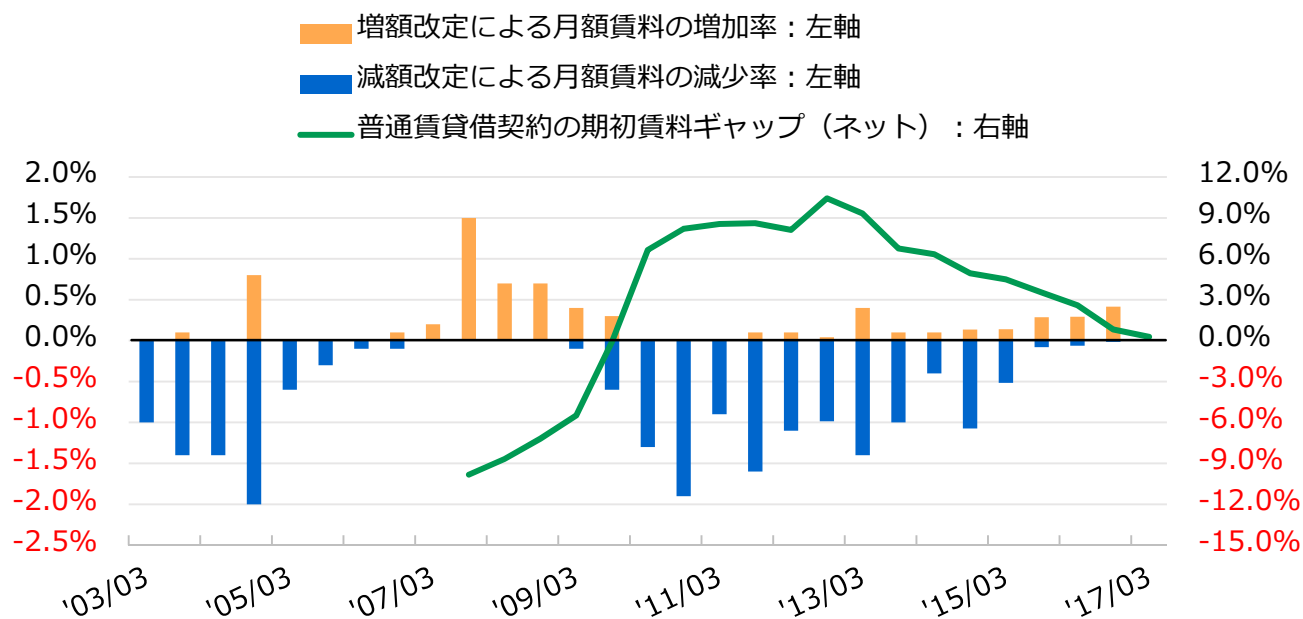
賃料ギャップ

ポートフォリオ全体の賃料ギャップ

+12百万円
(乖離率: **+0.3%**)

- 賃料ギャップの縮小により、増額改定は順調に進捗

賃料ギャップの推移



内部成長の状況

契約賃料月額増減

2016年9月期末 契約賃料月額

4,574百万円

(対前期末比: **+44**百万円 **+1.0%**)

外部成長

+1百万円

内部成長

+43百万円

- 増減額改定 ▶ **+18**
(増額 +19 減額△0.6)
- テナント入替 ▶ **+24**
(入居 +111 退去△87)

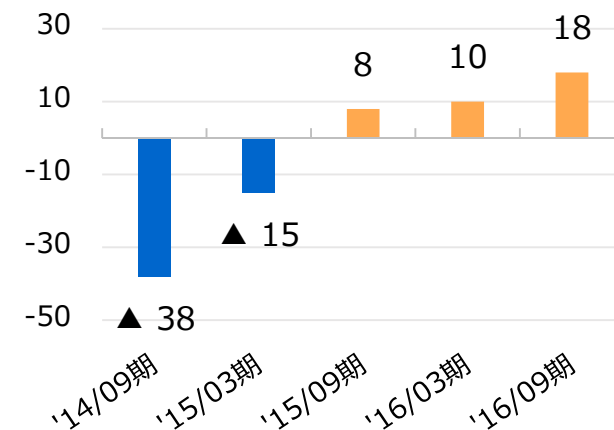
2016年3月期末 契約賃料月額

4,529百万円

- 増減額改定は**3期連続**でプラス
増額幅も拡大傾向

〈増減額改定（ネット）推移〉

(百万円)



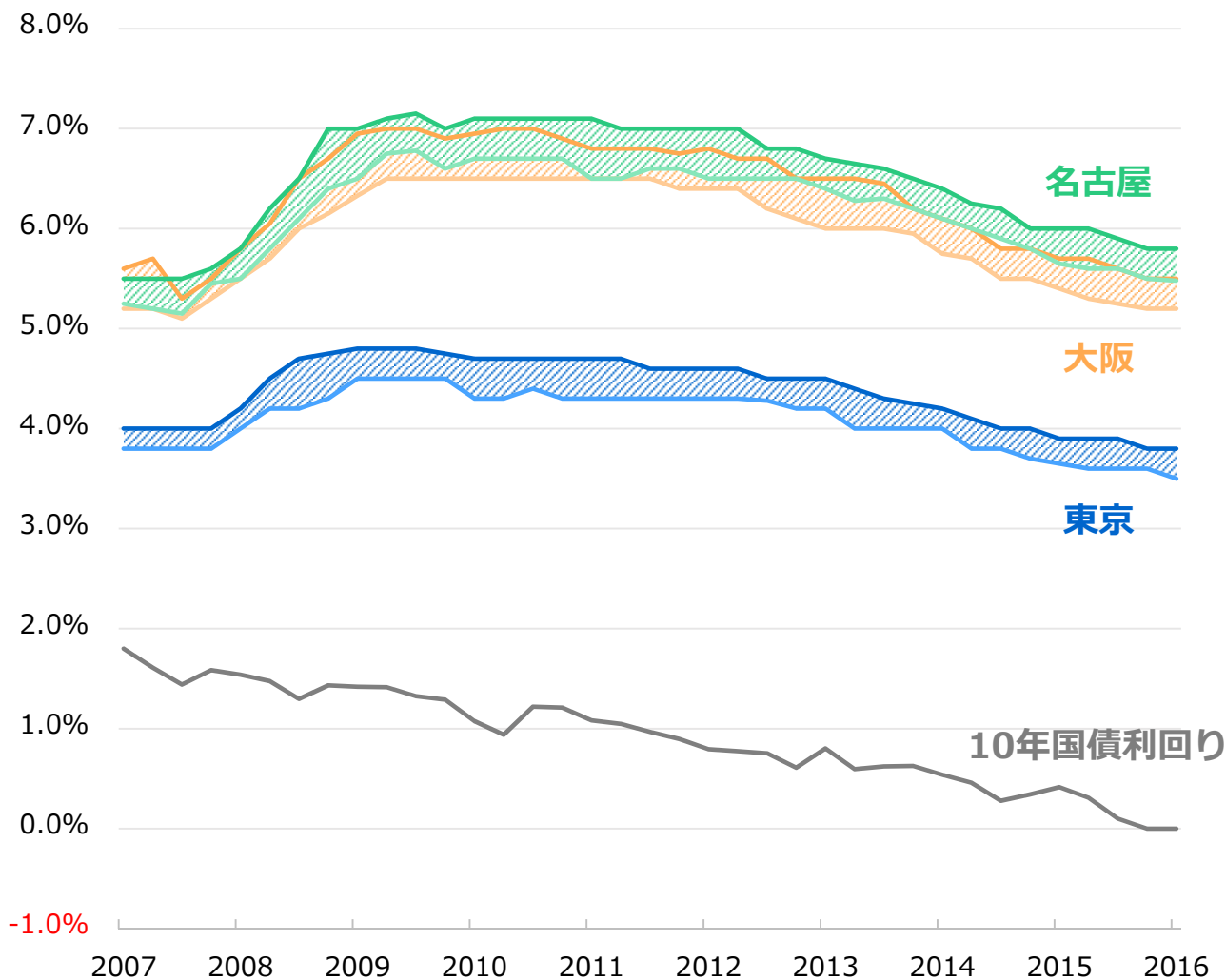
- 都心物件の跡貸進捗により
テナント入替による増加額も拡大

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況**
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況

外部成長の状況

売買マーケットの状況

〈各エリア毎の期待利回り推移〉



- 投資家の期待利回り目線は低下を続け、売買マーケットの過熱感は継続
- 東京都心の優良オフィスには品薄感

※出所：CBRE, bloomberg ※投資家の期待利回りについては各エリアの上限・下限を表示

外部成長の状況

金沢上堤町ビルの概要

<外観>



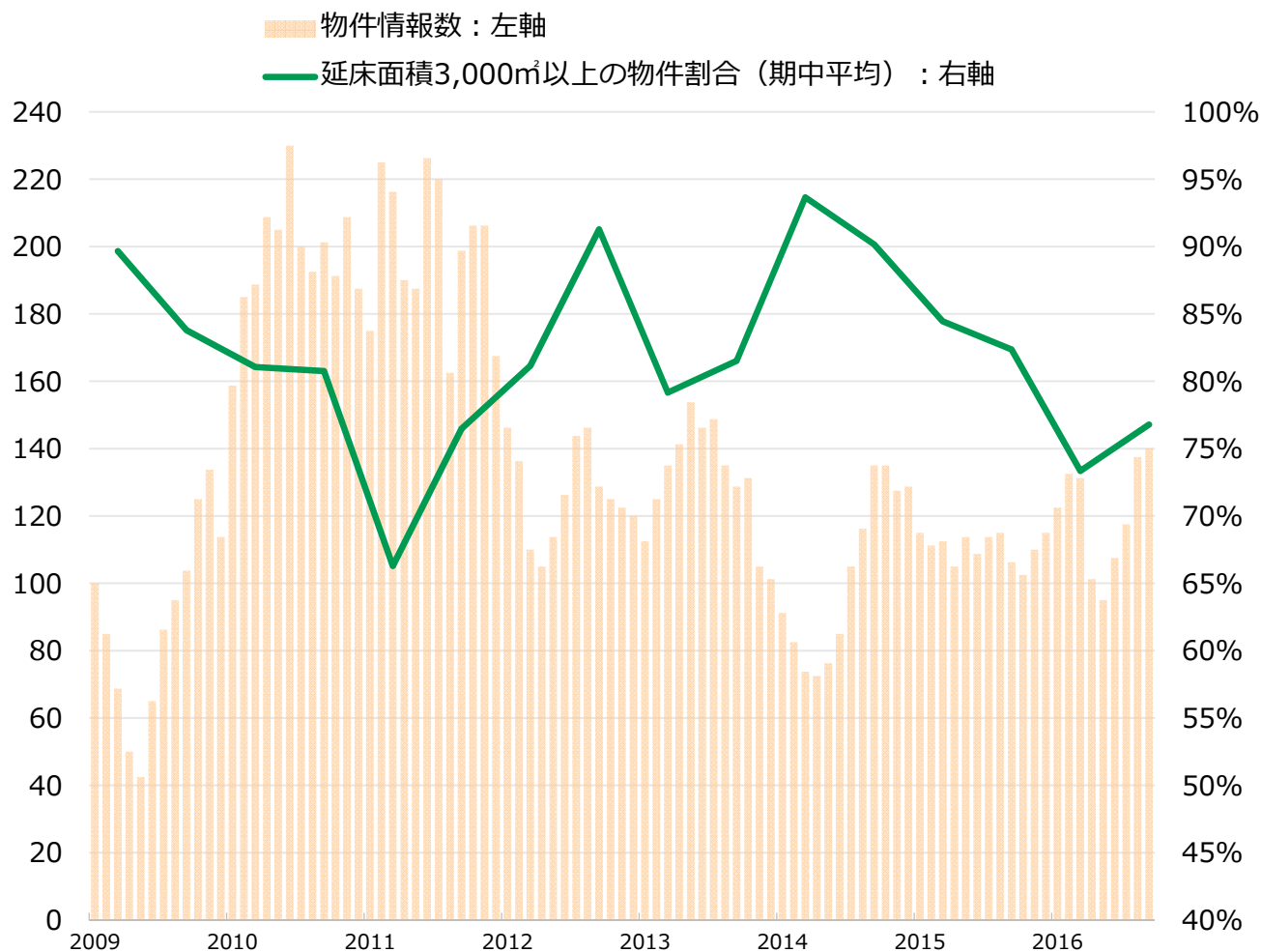
<周辺地図>



- 所在地
石川県金沢市上堤町1-15
- 取得価格
2,780百万円
- 取得日
2016年10月3日
- 建築時期
2009年8月
- 賃貸可能面積
7,206㎡
- NOI想定
年間178百万円（定常稼働時）
（NOI利回り 6.4%）
- 鑑定評価額
2,960百万円
（2016年9月1日時点）
- 取得先
清水建設株式会社

外部成長の状況

物件情報数の推移



- 今後の取得方針
 - ・ 都心/地方をバランスよく取得
 - ・ スポンサー物件の取得も継続して検討
 - ・ 競争力のある優良物件を厳選して投資
- 物件入替の検討は継続し、ポートフォリオの競争力向上を図る

※物件情報数：物件情報受付数の過去6ヶ月移動平均値を取り、2009年1月を100として指数化

- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価**
- 007 財務の状況

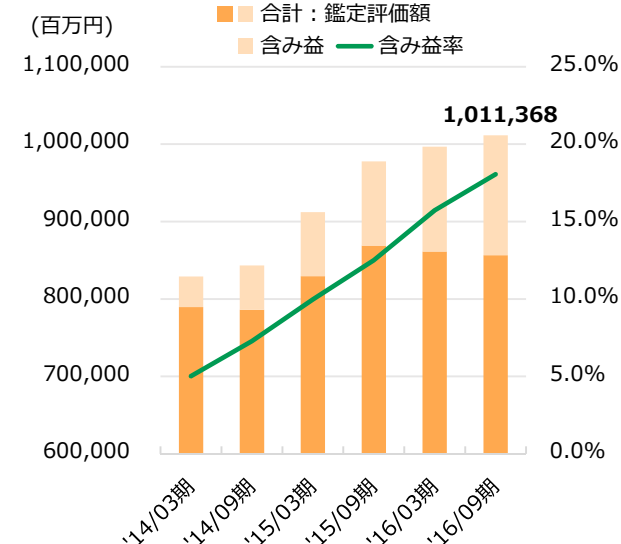
鑑定評価

鑑定評価の概要

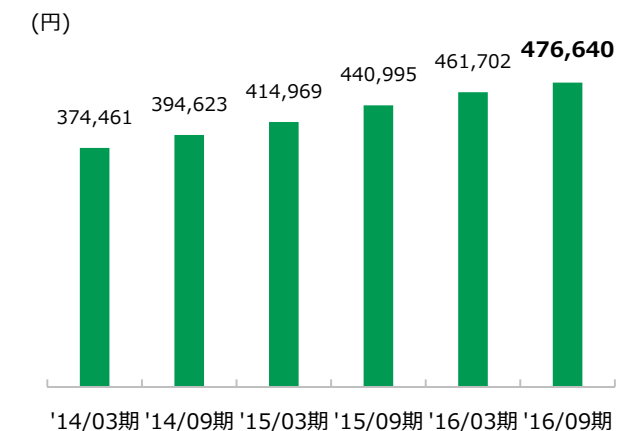
(百万円)

	2016年3月期末	前期比増減 (うち、取得による増)	2016年9月期末
期末鑑定評価額	996,828	+14,540 (+246)	1,011,368
含み益	135,467	+19,242 (+20)	154,710
含み益率	15.7%	+2.4pt	18.1%
評価額上昇物件	57件/68件	△3件	54件/68件
評価額下落物件	1件/68件	+2件	3件/68件
CAPレート 低下物件	58件/68件	△5件	53件/68件
査定CF 上昇物件	43件/68件	+2件	45件/68件

〈鑑定評価・含み益の推移〉



〈1口当たりNAVの推移〉

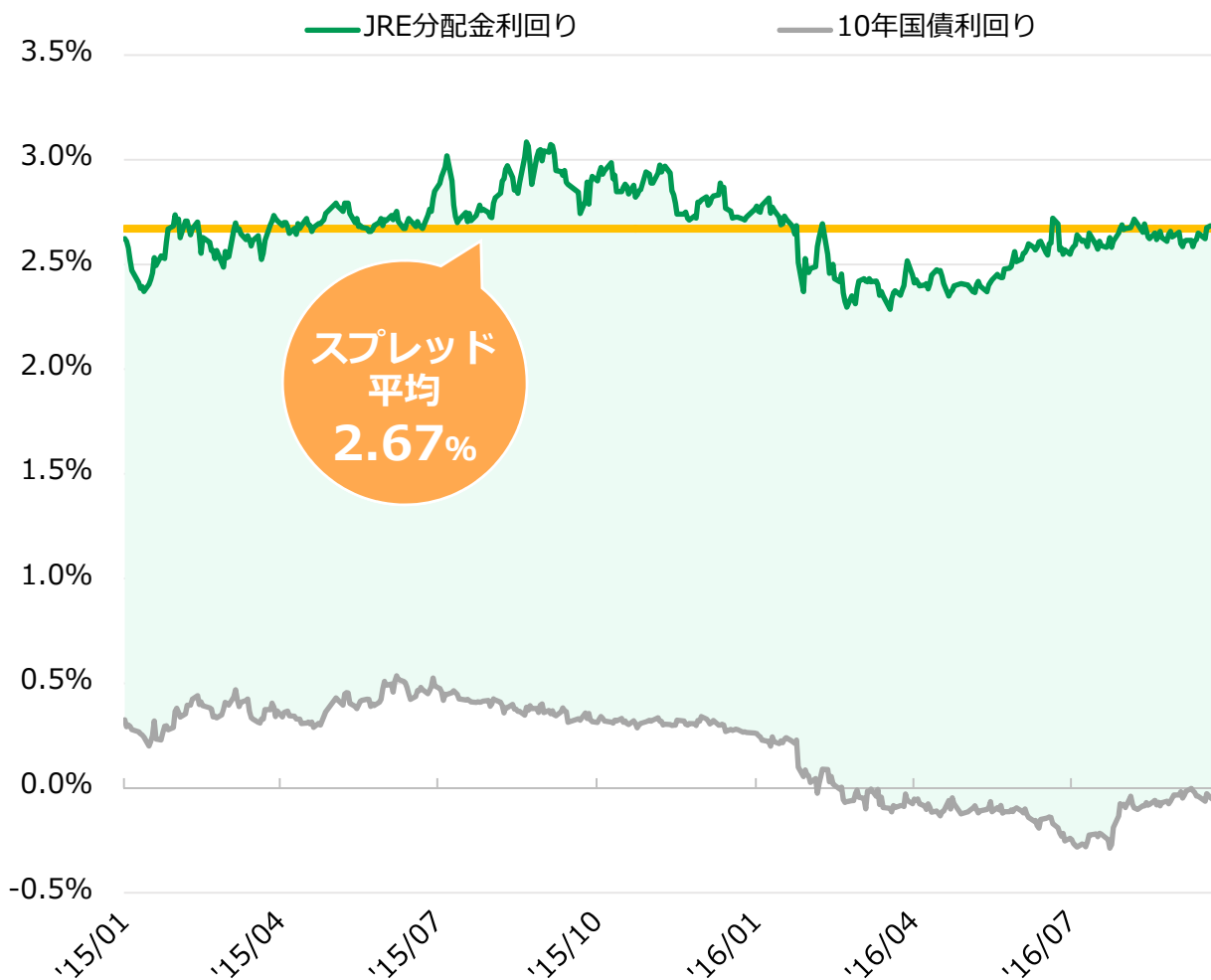


- 001 サマリー
- 002 2016年9月期決算のポイント
- 003 2017年3月期・2017年9月期業績予想のポイント
- 004 内部成長の状況
- 005 外部成長の状況
- 006 鑑定評価
- 007 財務の状況**

財務の状況

金融マーケットの状況

〈JREの分配金利回りスプレッド〉



- 足元では長期金利の動きは落ち着いてきている
- レンダーの融資姿勢は引き続き前向き
- 投資口価格はプレミアム増資が可能な水準で推移

※スプレッド平均は2002年4月以降の日次データの平均

※出所：bloomberg

財務の状況

有利子負債の状況

(百万円)

	2016年3月期末	前期比増減	2016年9月期末
有利子負債残高	363,400	△7,050	356,350
LTV (簿価ベース)	40.8%	△0.5pt	40.3%
LTV (時価ベース)	35.4%	△1.1pt	34.3%

- 手元資金を削減して有利子負債を返済し、資金効率を向上
- 機動的な資金調達が可能ない態勢を維持

※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

借入余力

- LTV 45%まで ▶ **75,063百万円**

財務の状況

平均利率と残存年数

(百万円)

	残高	平均利率	平均残存年数
短期借入金	45,700	0.07%	0.41年
1年内返済 長期借入金	42,850	1.10%	0.57年
長期借入金 投資法人債	267,800	0.81%	4.55年
有利子負債 合計	356,350	0.75%	3.54年

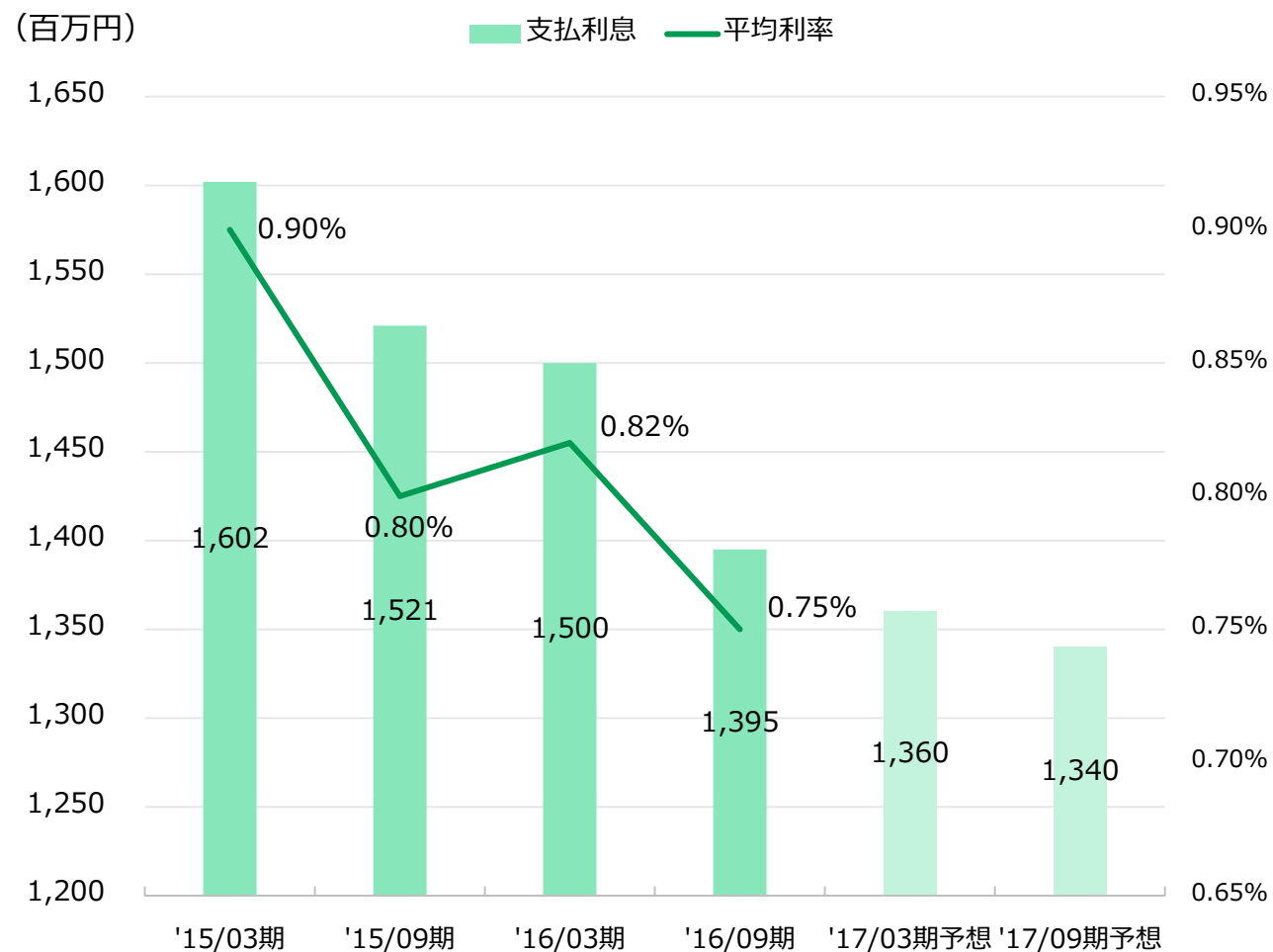
■ 直近の借入

- 借入先 **三菱UFJ信託銀行**
- 借入額 **3,000百万円**
- 利率 **0.24% (固定)**
- 借入期間 **10年間**
- 借入日 **2016年10月31日**

- 借入先 **新生銀行
信金中央金庫
りそな銀行**
- 借入額 **4,000百万円 (合計)**
- 利率 **0.0718%**
(1M.Tibor + 4bp 2016年9月末時点)
- 借入期間 **1年間**
- 借入日 **2016年9月1日**

財務の状況

支払利息の推移



■ 2017年3月期以降も、
支払利息の緩やかな減少を見込む

財務の状況

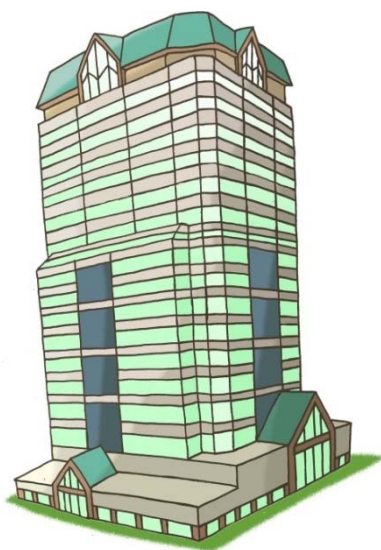
格付けの状況

	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

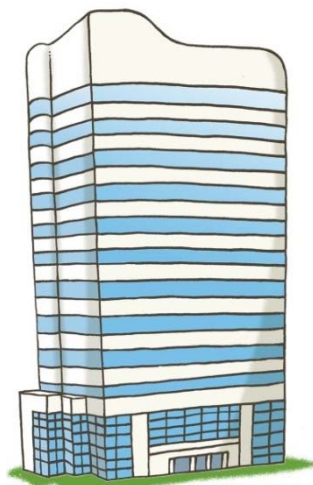
- 保守的な財務運営により、J-REIT最高水準の格付けを維持

ナイスショットでした。フェアウェイ真ん中です。
賃貸マーケットの風は緩やかにフォロー。
この調子で2打目はバーディーチャンスに
寄せてしまいましょう。

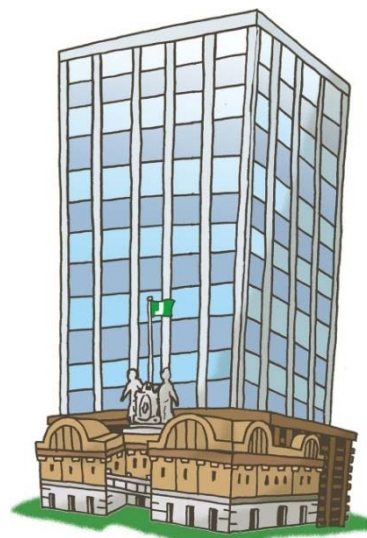
遠くに大量供給の雲が見えてきたな。
こっちに近づいてくるかわからないけれど、
今のうちにスコアを稼いでおこう。



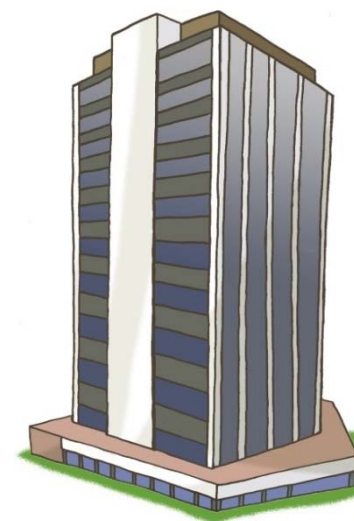
赤坂パークビル



クイーンズタワーA



三菱UFJ信託銀行本店ビル



渋谷クロスタワー

<将来予想に関する記述についてのご説明>

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。