

**ジャパンリアルエステイト投資法人
第3期(平成15年3月期)決算説明資料**

2003年5月20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3期決算のまとめ

- ✎ 第3期決算・・・2期連続の増収増益
- ✎ 業績予想
- ✎ 第3期新規取得物件概要
 - 「こころとからだの元氣プラザ」
 - 「ダヴィンチ原宿」
 - 「銚子パークビル」(共有持分)
 - 「青山クリスタルビル」

2. 第3期決算の概要

- ✎ 第3期損益計算書
- ✎ 第3期貸借対照表
- ✎ 財務指標
- ✎ 物件データ(期末算定価格)
- ✎ 上場以降の物件取得実績及び稼働率
- ✎ 地域分散と地震リスク分散
- ✎ テナントデータ(分散と大口テナント)
- ✎ 投資主データ(投資主構成・主な投資主)
- ✎ 上場以降のイベントと投資口価格の推移

1. 第3期決算のまとめ

第3期決算・・・2期連続の増収増益

第3期決算内容

(単位 :百万円)

	第3期 (03/03月期)	第2期 (02/09月期)
営業収益	8,500	7,910
営業利益	3,687	3,386
経常利益	3,259	2,898
当期利益	3,258	2,897
総資産額	200,022	185,397
負債合計	84,611	70,347
純資産額	115,410	115,049
1口当たり分配金	14,455円	12,853円
物件数	30棟	27棟
賃貸可能面積	236,693m ²	215,928m ²
稼働率	94.4%	95.3%

当期の実績

「より速く」、「より強く」をへて、「より大きく」へ

- ✦ 2期連続の増収増益
- ✦ 当期の新規取得物件実績 (取得価格の合計 :192.65百万円)
「こころとからだの元氣プラザ」
「ダヴィンチ原宿」
「釜沢パークビル (共有持分追加取得)」
「青山クリスタルビル」
- ✦ 物件運営・管理状況
2003年問題が顕在化していく中、第3期中においては大きな解約・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%) に対して、2年目となる第3・第4期の年間で78%達成見込

*平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元氣プラザ」に名称を変更。

業績予想

第4期、第5期の業績予想

業績予想の前提条件

(単位 :百万円)

	第3期 (03/03月期)	第4期 (03/09月期)	第5期 (04/03月期)
営業収益	8,500	8,800	8,400
営業利益	3,687	3,800	3,600
経常利益	3,259	3,300	3,100
当期利益	3,258	3,300	3,100
1口当たり分配金	14,455円	14,500円	14,000円

✧ ビルの追加取得は見込まない(第3期末の30棟で想定)

✧ 予想にあたっては、収益上のPML(予想最大損失)を見込む
・2003年10月末日本エリクソン(株)の解約は確定

こころとからだの元氣プラザ* (第3期取得物件)

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㎡
<建物> 6,722.02㎡
- 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㎡
- 稼働率： 100%

取引概要

- 取得先： 国際自動車株式会社
- 取得価格： 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

物件取得の理由

- 立地 利便性 JR 地下鉄東西線・有楽町線・南北線・
大江戸線 飯田橋 駅より徒歩1分
- 収益の安定性 予定賃借人との間で15年間の定期建物賃貸
借契約の締結により、安定した収益を確保



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>



*平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元氣プラザ」に名称を変更。

ダウインチ原宿 (第3期取得物件)

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㎡
<建物> 4,359.20㎡
- 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㎡
- 稼働率： 100%

取引概要

- 取得先： 有限会社レオナルド
- 取得価格： 4,885百万円
- 鑑定評価額： 4,950百万円
(2002年7月1日時点)
- 取得日： 2002年11月22日

物件取得の理由

- 立地 希少性 オフィス集積少なく希少であり、店舗集積度の高い原宿エリアにおいて、2面接道した立地の集客力 優位性の高さ
- テナント構成 集客力の高い店舗を含み取得時100%の稼働率



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>



金沢パークビル (共有持分) (第3期取得物件)

物件概要

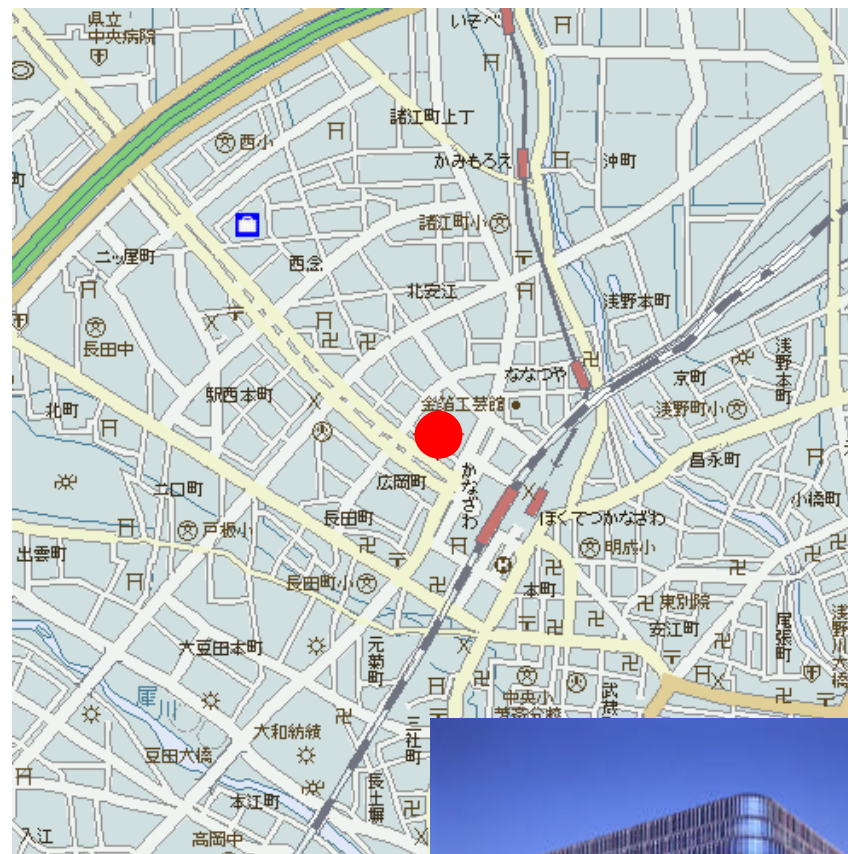
- 所在地： 金沢市広岡 3-1-1
- 面積：
<土地> 6,642.71㎡
<建物> 43,481.20㎡
- * 上記は、建物もしくはその敷地全体の数値であり、当投資法人は、既に保有する共同事業者権利割合 約55.1%に追加して、約33.9%を取得。
- 構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付12階建
- 建築時期： 1991年10月 (築11年)
- 建物の所有形態： 所有権の共有
- 総賃貸可能面積： 8,006㎡ (今回取得割合に対応)
- 稼働率： 91.2%

取引概要

- 取得先： 東京海上火災保険株式会社
菱進ビル株式会社
- 取得価格： 1,700百万円
- 鑑定評価額： 1,838百万円 (2003年1月1日時点)
- 取得日： 2003年3月3日

物件取得の理由

- 立地の優位性 金沢駅と地下道で直結という金沢地区でのオフィス立地の優位性
- 運営効率向上 共同事業者数を53とし、また共有持分をアップすることで、建物運営管理における意思決定プロセス等を効率化



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>



青山クリスタルビル (第3期取得物件)

物件概要

- 所在地： 東京都港区北青山3-5-12
- 面積： <土地> 989.30㎡
<建物> 8,094.36㎡
- 構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下4階付10階建
- 建築時期： 1982年12月(築20年)
- 所有形態： 所有権
- 総賃貸可能面積： 4,916㎡
- 稼働率： 100%

取引概要

- 取得先： 有限会社恒洋
- 取得価格： 7,680百万円
- 鑑定評価額： 7,430百万円
(2003年1月15日時点)
- 取得日： 2003年3月14日

物件取得の理由

- 立地の優位性 マーケットが堅調な青山地区において表参道駅から徒歩2分であり、エリア内においても青山通りに面するという立地の優位性
- 設備水準の高さ 昨年大規模リニューアルが完了しており、新築ビルと比較して遜色ない設備



(地図出所) <http://map.yahoo.co.jp/>



2 第3期決算の概要

第3期損益計算書

(単位 百万円)

科 目	第2期 (183日)	第3期 (182日)			増減	増減率
		既存27物件	新規取得3物件等*	合計		
営業収益	7,910	8,240	260	8,500	590	7.5%
賃貸事業収益	7,889	8,189	260	8,449		
その他営業収益	21	51	-	51		
営業費用	2,699	2,734	64	2,798	99	3.7%
管理業務費	1,121	1,049	27	1,076		
水道光熱費	769	703	8	711		
公租公課	628	626	0	626		
損害保険料	20	21	0	21		
修繕費	152	297	26	323		
その他営業費用	7	38	0	39		
NOI	5,211	5,506	196	5,702	491	9.4%
減価償却費	1,194	1,261	49	1,310		
営業総利益	4,017	4,244	147	4,391	374	9.3%
販売費及び一般管理費	630			703	73	11.6%
資産運用報酬	382			432		
その他販売費及び一般管理費	247			270		
営業利益	3,386			3,687	301	8.9%
営業外利益	2			1	1	
受取利息	0			0		
その他営業外利益	2			1		
営業外費用	491			429	62	12.6%
支払利息	224			175		
投資法人債支払利息	91			164		
投資法人債発行費償却	70			70		
新投資口発行費用	70			-		
その他営業外費用	33			19		
経常利益	2,898			3,259	361	12.5%
税引前当期利益	2,898			3,259	361	12.5%
法人税、住民税及び事業税	1			1		
当期利益	2,897			3,258	361	12.5%
当期末処分利益	2,897			3,258		
FFO(当期利益 + 減価償却費)	4,091			4,568	477	11.7%
1口当たり分配金	12,853			14,455		

・2期連続の増収増益

第2期取得物件の通期稼働及び「こころとからだの元気プラザ」・「ダヴィンチ原宿」・「金沢パークビル」の共有持分・「青山クリスタルビル」の取得による寄与により増収・増益。

分配金予想(14,300円)に比べ、第3期の分配金(14,455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もの。

NOI:Net Operating Income (償却前営業総利益)

*新規取得物件3物件等には、「こころとからだの元気プラザ」「ダヴィンチ原宿」「青山クリスタルビル」の他、「金沢パークビル」の追加持分取得分も含む。

第3期貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第2期末 (02/09月末)	第3期末 (03/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	19,990	15,459	4,531	物件取得により減少
その他流動資産	175	196	21	
流動資産合計	20,165	15,656	4,509	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	51,892	57,693	5,801	物件取得による増加
構築物(信託物件含む)	279	315	36	
機械装置(信託物件含む)	1,039	1,161	122	
土地(信託物件含む)	113,727	128,013	14,286	
減価償却累計額	2,294	3,604	1,310	
有形固定資産合計	164,644	183,578	18,934	
無形固定資産				
借地権(信託物件含む)	444	726	282	物件取得による増加
無形固定資産合計	444	726	282	
投資等				
長期前払費用他	71	61	10	
投資等合計	71	61	10	
固定資産合計	165,160	184,366	19,206	
繰延資産				
投資法人債発行費	70	-	70	投資法人債発行費の償却により減少
繰延資産合計	70	-	70	
資産合計	185,397	200,022	14,625	

科目	第2期末 (02/09月末)	第3期末 (03/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				物件取得のための借入れ実施によるもの
短期借入金	5,000	17,800	12,800	
前受金	1,219	1,335	116	
その他流動負債	873	1,340	467	
流動負債合計	7,092	20,476	13,384	
固定負債				
投資法人債	25,000	25,000	0	
長期借入金	24,000	24,000	0	
預り敷金、保証金	14,255	15,135	880	物件取得に伴う預託金受入れ等による増加
固定負債合計	63,255	64,135	880	
負債合計	70,347	84,611	14,264	
出資の部				
出資総額	112,152	112,152	0	
当期末処分利益	2,897	3,258	361	
出資合計	115,049	115,410	361	
負債、出資合計	185,397	200,022	14,625	

財務指標



財務指標	第1期 (203日)	第2期 (183日)	第3期 (182日)
総資産経常利益率 (ROA)	2.0% (年換算3.6%)	1.6% (年換算3.2%)	1.7% (年換算3.4%)
純資産当期利益率 (ROE)	2.9% (年換算5.2%)	2.7% (年換算5.4%)	2.8% (年換算5.7%)
期末自己資本比率	51.7%	62.1%	57.7%
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	39.6%	29.1%	33.4%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV)	44.2%	32.9%	36.4%
期末固定長期適合比率	123.8%	94.2%	104.6%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	15.5倍	13.9倍	14.5倍
NOI	4,732百万円	5,211百万円	5,702百万円
FFO	3,503百万円	4,091百万円	4,568百万円
FFO倍率	13.5倍	14.1倍	14.6倍
Payout Ratio to CAD	79.3%	76.4%	82.3%

* 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203日、第2期183日、第3期182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/1口当たりFFO (年換算)

* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

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

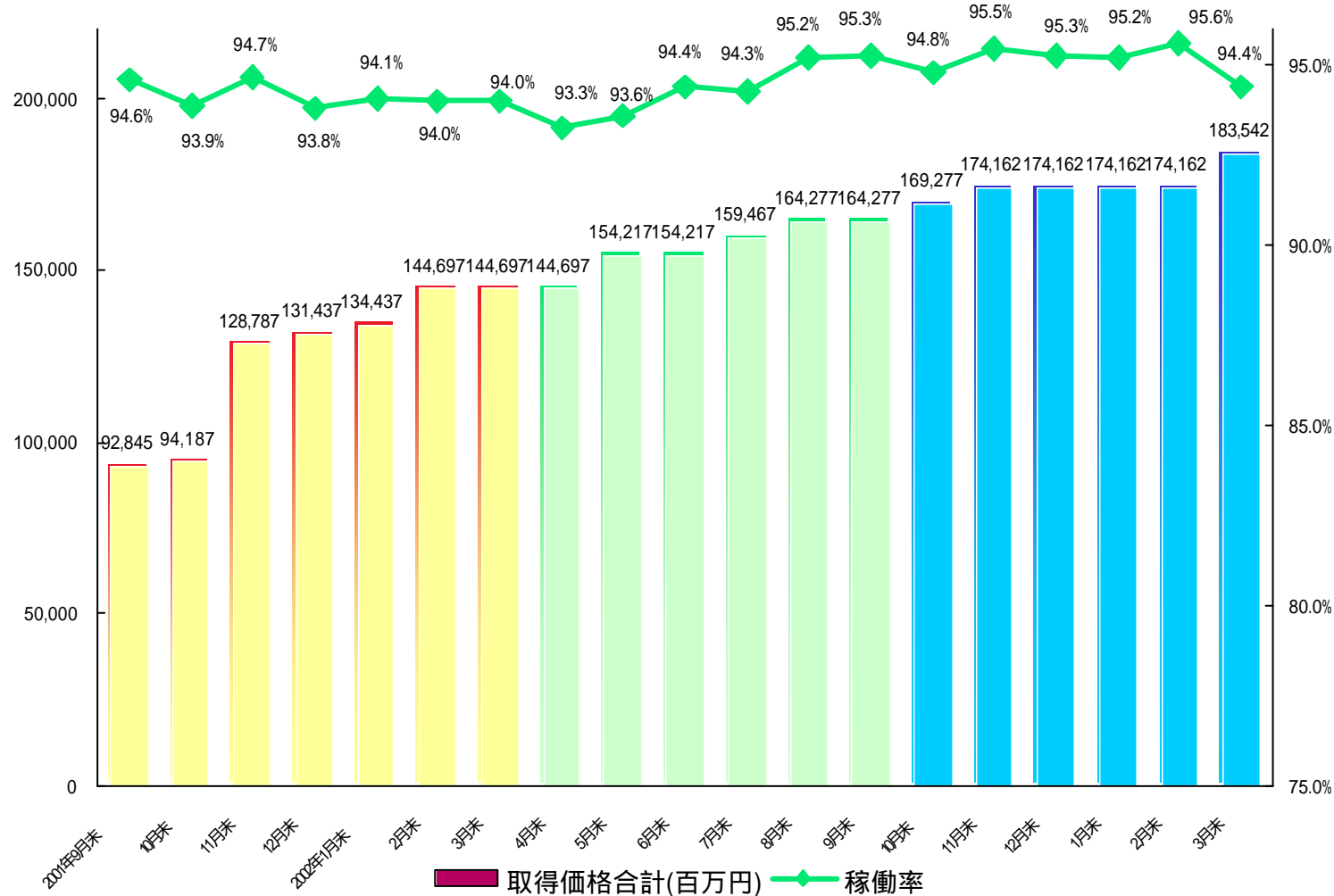
物件データ(期末算定価格)

(金額部分単位:百万円)

地域区分	名称	第3期末 算定金額 (03/03月末)	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	
首都圏	東京23区	三菱総合研究所ビルディング	28,000	27,267	1970	18,006	96.3%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,140	3,173	1991	3,897	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	4,890	4,859	1984	9,622	86.1%
		コスモ金杉橋ビル	2,760	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%
		JTSビル	1,500	1,362	1991	3,383	100.0%
		大森駅東口ビルディング	5,220	5,123	1989	7,708	98.6%
		大塚東池袋ビルディング	3,530	3,541	1987	7,114	94.6%
		池袋二丁目ビルディング	1,520	1,728	1990	2,186	88.8%
		渋谷クロスタワー	34,400	34,600	1976	28,547	100.0%
	MD神田ビル	9,620	9,520	1998	6,334	100.0%	
	首都圏 (東京23区除く)	ピュレックス京橋	5,040	5,250	2002	4,279	100.0%
		神田橋パークビルディング	4,900	4,810	1993	3,687	100.0%
		さいたま浦和ビルディング*	2,570	2,574	1990	4,510	91.1%
		川崎砂子ビルディング	3,190	3,375	1990	6,831	100.0%
エリクソン新横浜ビル		3,180	3,000	1992	6,964	100.0%	
地方都市	仙台北町ホンマビルディング	2,940	2,924	1991	5,829	100.0%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	854	1,010	1984	4,383	82.9%	
	金沢南町ビルディング	1,200	1,331	1987	3,773	88.4%	
	金沢パークビル(第1期取得分)	3,202	2,880	1991	13,030	91.2%	
	名古屋広小路ビルディング	15,000	14,533	1987	21,590	93.1%	
	京都四条河原町ビル	2,380	2,650	1982	6,800	72.6%	
	御堂筋ダイワビル	14,400	14,314	1991	20,449	91.4%	
	福助堺筋本町ビル	2,300	2,264	1992	5,337	91.6%	
	神戸伊藤町ビルディング	1,180	1,436	1989	3,478	85.1%	
	日之出天神ビルディング	3,750	3,657	1987	5,944	98.7%	
	東晴天神ビルディング	1,420	1,550	1992	4,080	76.7%	
	第3期取得物件	こころとからだの元氣プラザ*	5,450	5,000	1985	4,791	100.0%
		ダヴィンチ原宿	4,960	4,885	1987	3,051	100.0%
青山クリスタルビル		7,430	7,680	1982	4,916	100.0%	
金沢パークビル(今回取得部分)		1,968	1,700	1991	8,006	91.2%	
合計		184,704	183,542		236,693	94.4%	

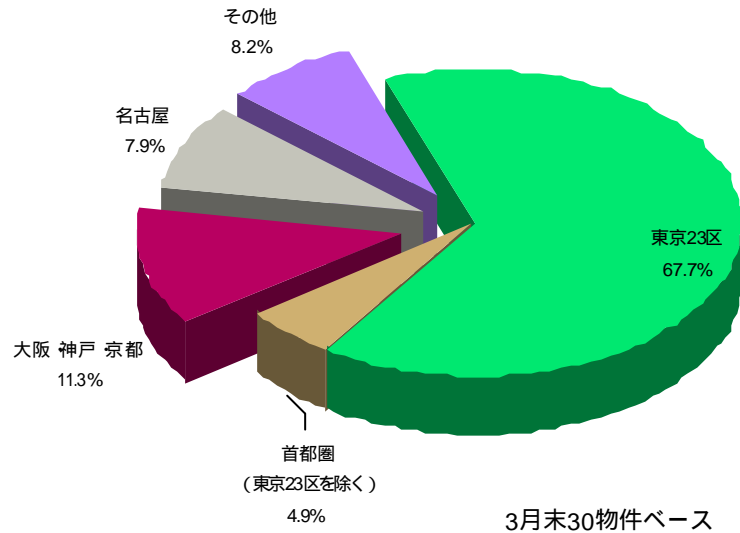
*平成15年4月1日付けにて、「浦和第一生命同和火災ビル」は「さいたま浦和ビルディング」に、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元氣プラザ」に名称を変更。

上場以降の物件取得実績及び稼働率



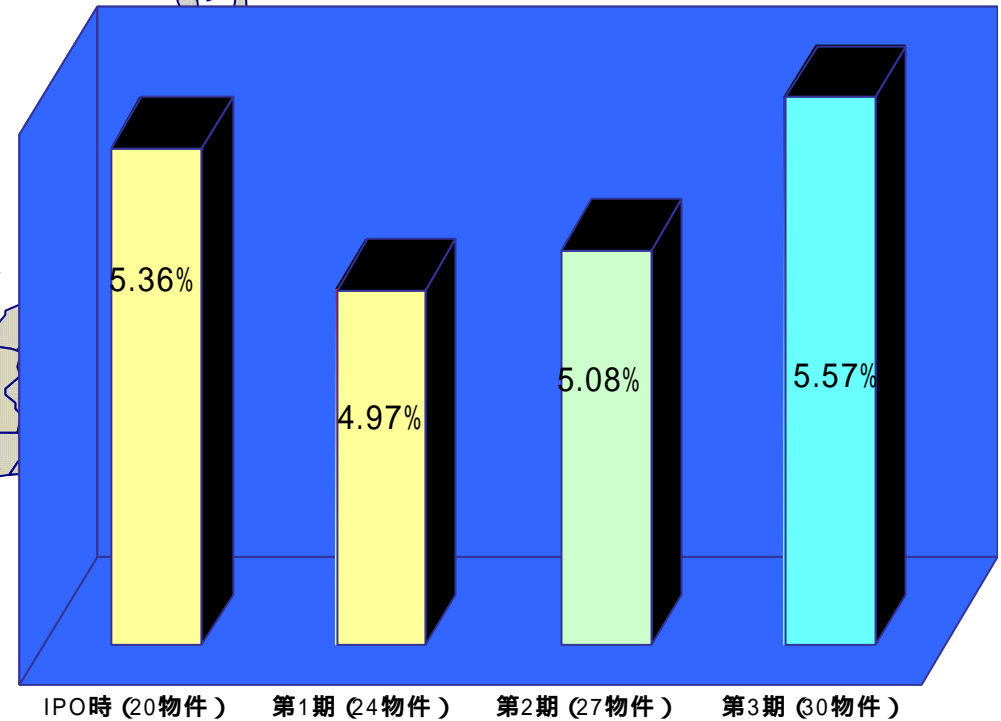
* 「こころとからだの元気プラザ」については、同ビル取得時期(2002年10月末日)がテナントとの賃貸借契約の始期(2002年11月1日)とずれているため2002年10月末稼働率からは除いている。

地域分散と地震リスク分散



今期取得の物件は首都圏に属する物件が3物件であったため、PMLが若干上昇しているものの、安定した水準で推移。

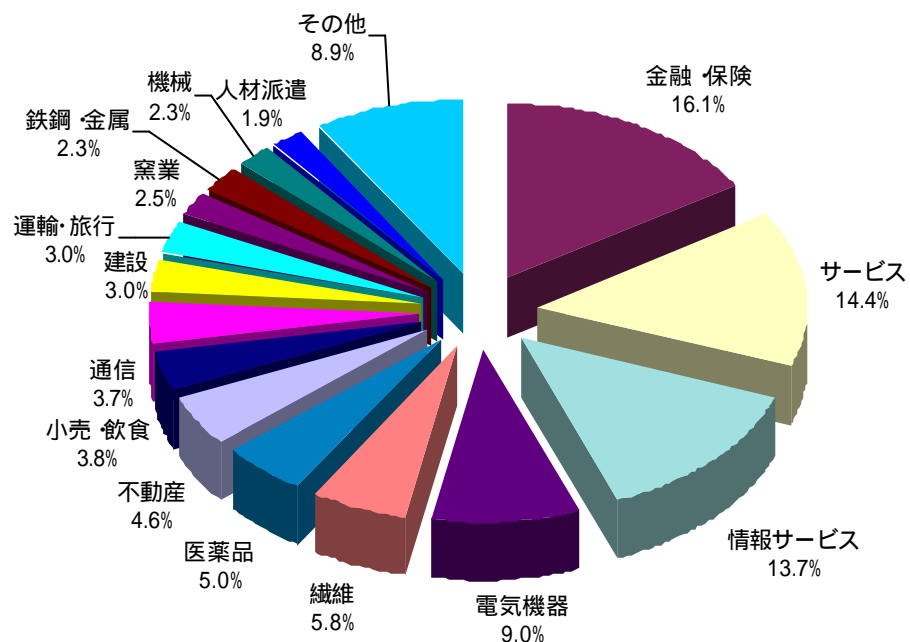
流動性が高くかつ賃料収入の安定した首都圏の物件が約7割、魅力的な利回りの地方主要都市物件が約3割とバランスのとれた地域分散となっている。特に今期取得物件は金沢パークビルの持分追加取得以外新規ビル3物件全て首都圏に属している為、首都圏全体の割合は70.4%から72.6%へ上昇した。



* 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1都3県をいう。

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)



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㎡	6.5%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他 8 物件	13,292㎡	6.0%
3	日本エリクソン株式会社*	エリクソン新横浜	5,794㎡	2.6%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路 御堂筋ダイワ	4,840㎡	2.2%
5	財団法人東京顕微鏡院	こころとからだの 元氣プラザ	4,791㎡	2.1%

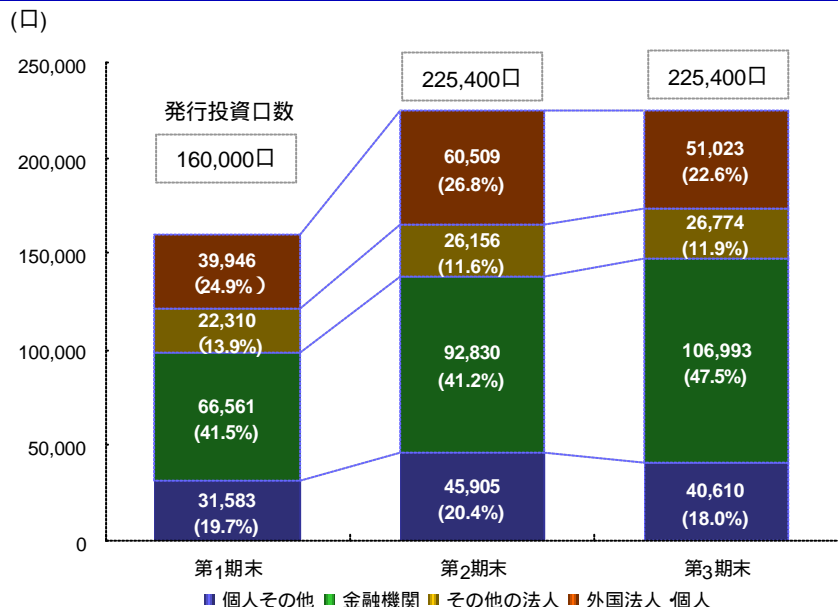
*日本エリクソン株式会社は2003年10月31日付けで解約予定

テナント数は、IPO時の198から359
(前期末は339)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。

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		第3期末	
	投資主数(人)	比率	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%	14,897	96.0%
金融機関	108	0.9%	127	0.7%	126	0.8%
その他の法人	315	2.5%	417	2.3%	377	2.4%
外国法人 個人	106	0.8%	130	0.7%	120	0.8%
合計	12,574	100.0%	18,083	100.0%	15,520	100.0%

投資主上位10社

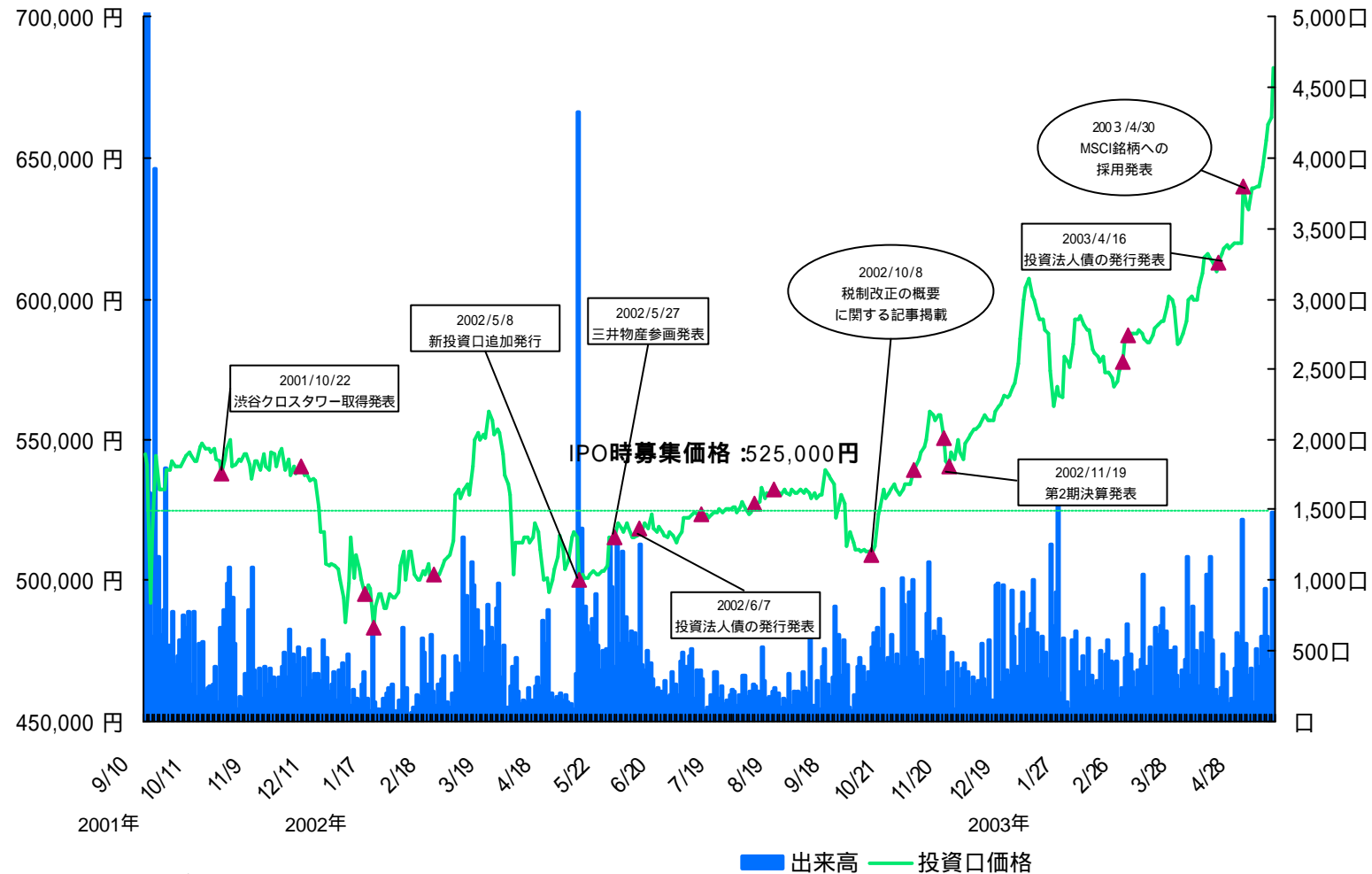
第2期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合
ザ・チェースマンハッタンバンク・オブ・ニューヨーク・アンド・ロンドン	14,965	6.64%
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%
株式会社中国銀行	5,540	2.46%
野村信託銀行株式会社(信託口)	5,226	2.32%
株式会社八十二銀行	5,023	2.23%
第一生命保険相互会社	4,920	2.18%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,761	2.11%
ハンカ・ナショナル・デベロップメント	4,490	1.99%

第3期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合
ザ・チェースマンハッタンバンク・オブ・ニューヨーク・アンド・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(信託口)	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%

上場以降のイベントと投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース

* は新規物件取得を表す