

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

2018年9月期決算 **説明資料**

2018年11月15日

01 **サマリー**

02 2018年9月期決算のポイント

03 2019年3月期・2019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 (2018年9月期実績)

1口当たり分配金

9,495円

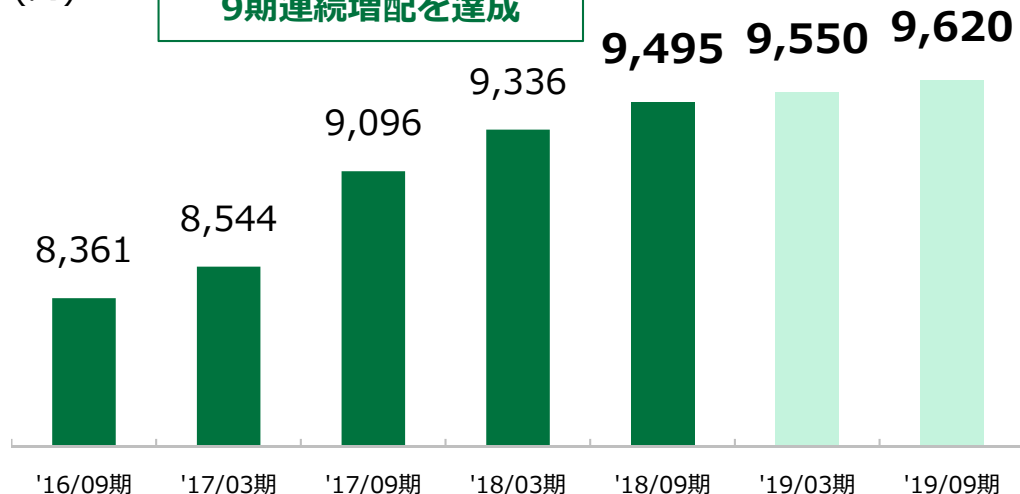
(前期比: +159円 +1.7%)

(6ヶ月前の予想比: +355円 +3.9%)

〈分配金の推移〉

(円)

9期連続増配を達成



内部成長

- 期末入居率 ▶ 99.2%
- 期中増減額改定 (ネット) ▶ 月額+15百万円
- テナント入替による増減 (ネット) ▶ 月額+4百万円

外部成長

- 新規取得 新宿フロントタワー ▶ 25,025百万円
- 一部譲渡 リットシティビル (店舗区画) ▶ 650百万円 (譲渡価格)

財務戦略

- 支払利息の減 (前期比) ▶ △59百万円
- 平均利率 ▶ 0.56% (前期比△0.02pt)

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)

取得資産

取得資産 **680**億円

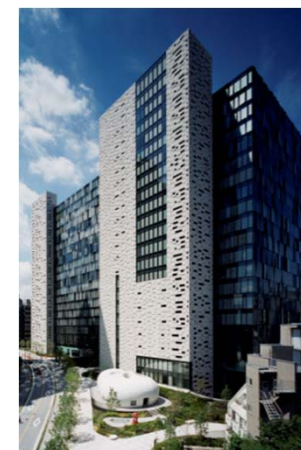
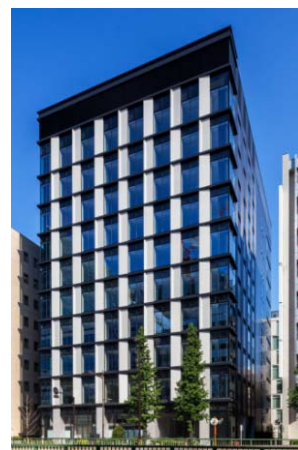
～都心5区に立地する競争力のある3物件を取得～

	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

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	41.4%	40.5%



01 サマリー

02 **2018年9月期決算のポイント**

03 2019年3月期・2019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9月期決算のポイント

前期実績との比較

(百万円)

	2018年3月期 実績	前期比増減	2018年9月期 実績
営業収益	31,955	+ 1,111	33,066
賃貸事業収益	31,816	+ 979	32,795
不動産等売却益	138	+ 132	270
営業費用	18,358	+ 128	18,487
営業利益	13,596	+ 982	14,578
当期純利益	12,291	+ 982	13,273
圧縮積立金繰入等	67	+53	120
分配金総額	12,223	+ 928	13,152
1口当たり分配金	9,336円	+ 159円	9,495円

主な増減要因

■ 営業収益

- ・取得・譲渡物件 +816M
- ・既存ビル
 - 賃料・共益費 +201M
 - 水道光熱収入 +71M
 - 原状回復費相当額 △97M
- ・不動産等売却益 +132M
(圧縮等により最終的な分配金寄与は+45M)

■ 営業費用

- ・取得・譲渡物件 △14M
- ・既存ビル
 - 管理業務費 △120M
 - 水道光熱費 +265M
 - 修繕費 △155M
 - 公租公課 +150M

■ 営業外費用

- ・支払利息 △59M
- ・投資口交付費 +61M

2018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	2018年9月期 実績
営業収益	32,630	+436	33,066
賃貸事業収益	32,630	+165	32,795
不動産等売却益	—	+270	270
営業費用	18,700	△212	18,487
営業利益	13,930	+648	14,578
当期純利益	12,660	+613	13,273
圧縮積立金繰入等	0	+120	120
分配金総額	12,660	+492	13,152
1口当たり分配金	9,140円	+355円	9,495円

主な増減要因

■ 営業収益

- ・ 既存ビル
 - 賃料・共益費 +61M
 - 水道光熱収入 +51M
 - 原状回復費相当額 +36M
- ・ 不動産等売却益 +270M
(圧縮等により最終的な分配金寄与は+81M)

■ 営業費用

- ・ 既存ビル
 - 管理業務費 △20M
 - 水道光熱費 △56M
 - 修繕費 △166M

■ 営業外費用

- ・ 支払利息 △19M

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

2019年3月期業績予想のポイント

2018年9月期実績との比較

(百万円)

	2018年9月期 実績	前期比増減	2019年3月期 業績予想
営業収益	33,066	△236	32,830
賃貸事業収益	32,795	+34	32,830
不動産等売却益	270	△270	-
営業費用	18,487	△17	18,470
営業利益	14,578	△228	14,350
当期純利益	13,273	△43	13,230
圧縮積立金繰入等	120	△120	0
分配金総額	13,152	+77	13,230
1口当たり分配金	9,495円	+55円	9,550円

主な増減要因

■ 営業収益

- ・ 既存ビル
賃料・共益費 +24M
- ・ 不動産等売却益 △270M
(圧縮等により最終的な分配金影響は△81M)

■ 営業費用

- ・ 既存ビル △22M

■ 営業外費用

- ・ 支払利息 △60M
- ・ 投資口交付費 △61M

2019年9月期業績予想のポイント

2019年3月期予想との比較

(百万円)

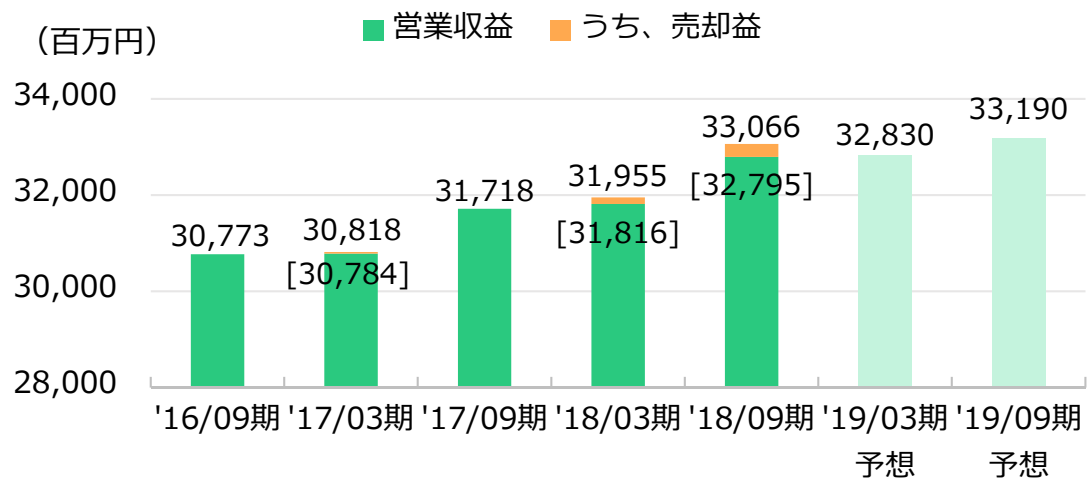
	2019年3月期 業績予想	前期比増減	2019年9月期 業績予想
営業収益	32,830	+360	33,190
賃貸事業収益	32,830	+360	33,190
不動産等売却益	—	—	—
営業費用	18,470	+270	18,740
営業利益	14,350	+100	14,450
当期純利益	13,230	+90	13,320
1口当たり分配金	9,550円	+70円	9,620円

主な増減要因

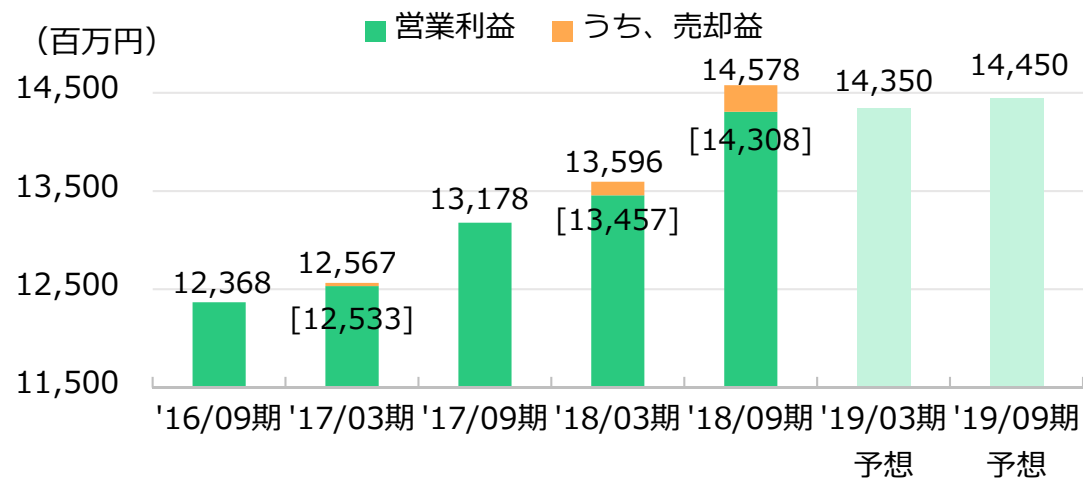
- **営業収益**
 - 賃料・共益費 +370M
- **営業費用**
 - '18年取得物件の固都税発生 +140M
 - 評価替等に伴う固都税増加 +90M

各業績指標の推移

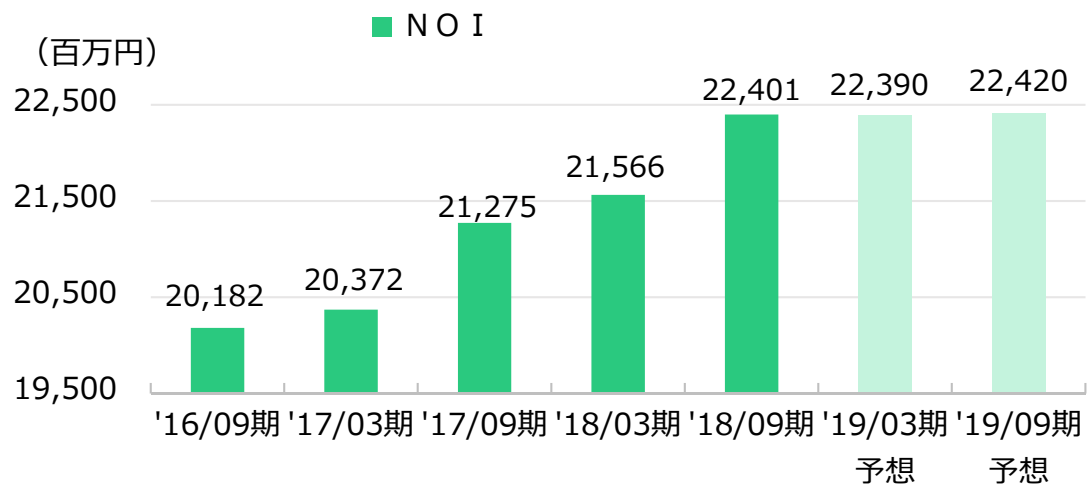
〈営業収益の推移〉



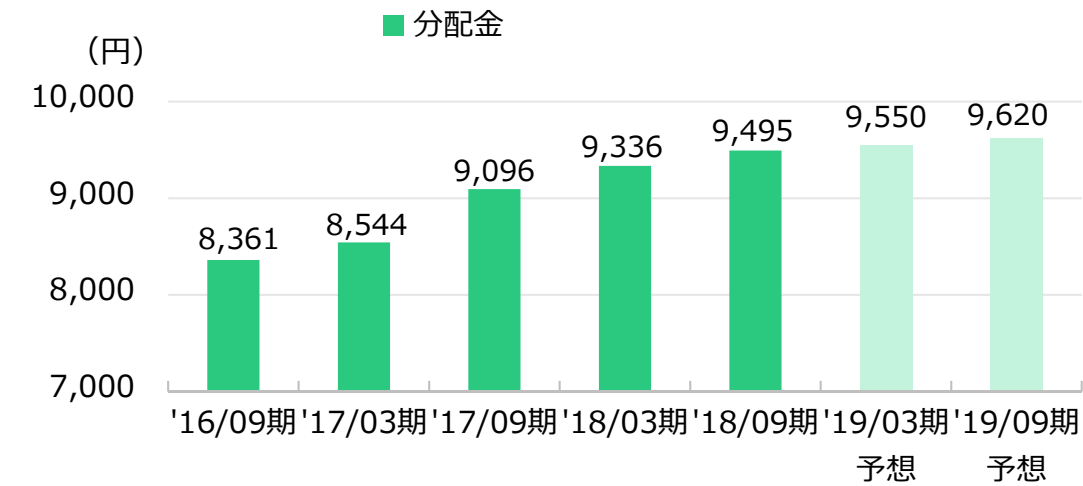
〈営業利益の推移〉



〈NOIの推移〉



〈1口当たり分配金の推移〉

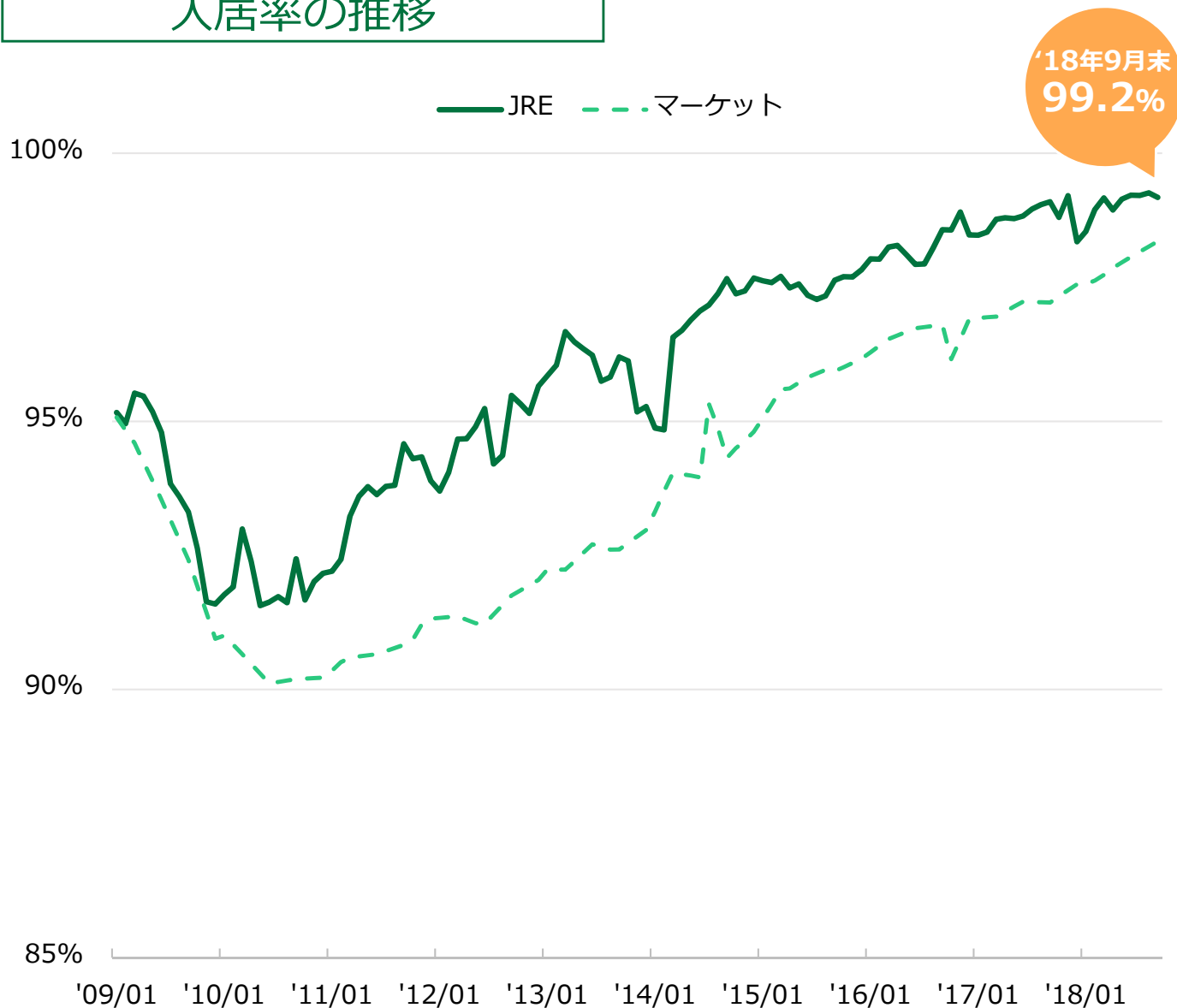


※ []内の数値は売却益を控除した金額

- 01 サマリー
- 02 2018年9月期決算のポイント
- 03 2019年3月期・2019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は、前期同様に2001年の上場以来最高
- 2019年3月期末のポートフォリオ全体予想入居率は99.3%を予想

※出所：CBRE

内部成長の状況

契約賃料月額増減

2018年9月期末 契約賃料月額

4,816百万円

(対前期末比： + **118**百万円 + **2.5%**)

外部成長

+98百万円

物件取得： + **102**

物件譲渡： Δ **3**

内部成長

+19百万円

テナント入替： + **4** (入居 +125 退去 Δ 121)

増減額改定： + **15** (増額 +15 減額 Δ 0.4)

2018年3月期末 契約賃料月額

4,697百万円

■ 増減額改定は**7期連続**でプラス

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

36物件 / 62物件

都心5区

15物件 / 27物件 上昇率**1.8%**

その他18区

3物件 / 7物件 上昇率**2.3%**

その他都市

18物件 / 28物件 上昇率**3.9%**

- 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 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%

※ JREが2018年9月末現在保有する建物69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62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

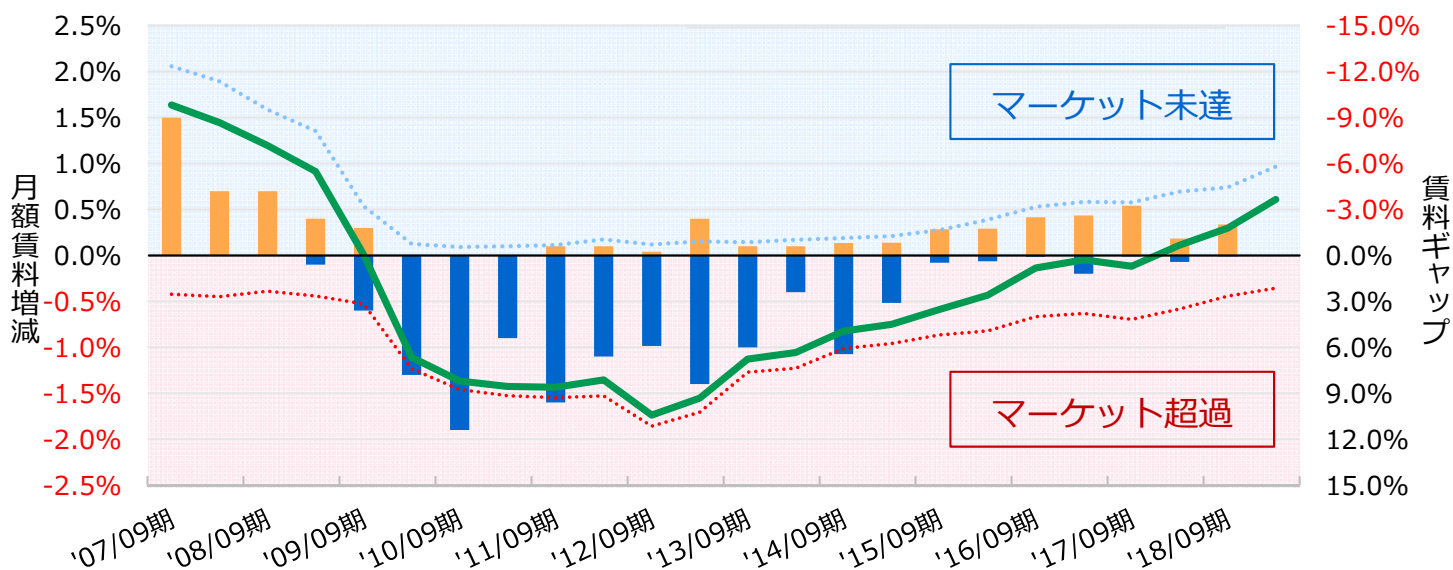
△ **176百万円**

乖離率：△ **3.7%** (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

■ 増額改定による月額賃料の増加率：左軸 — 期初賃料ギャップ (ネット)：右軸
■ 減額改定による月額賃料の減少率：左軸 ⋯ 期初賃料ギャップ (マーケット超過)：右軸
⋯ 期初賃料ギャップ (マーケット未達)：右軸



※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9月期決算のポイント
- 03 2019年3月期・2019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

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



リットシティビル（店舗区画）の譲渡

■ 物件概要

所在地：岡山県岡山市北区駅元町15番1号

竣工：2005年6月

■ 譲渡価格 650百万円

■ 簿価 370百万円

■ 譲渡日 2018年9月28日

■ 譲渡先 国内事業法人

■ その他 3階～7階事務所部分は引き続きJREが所有



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

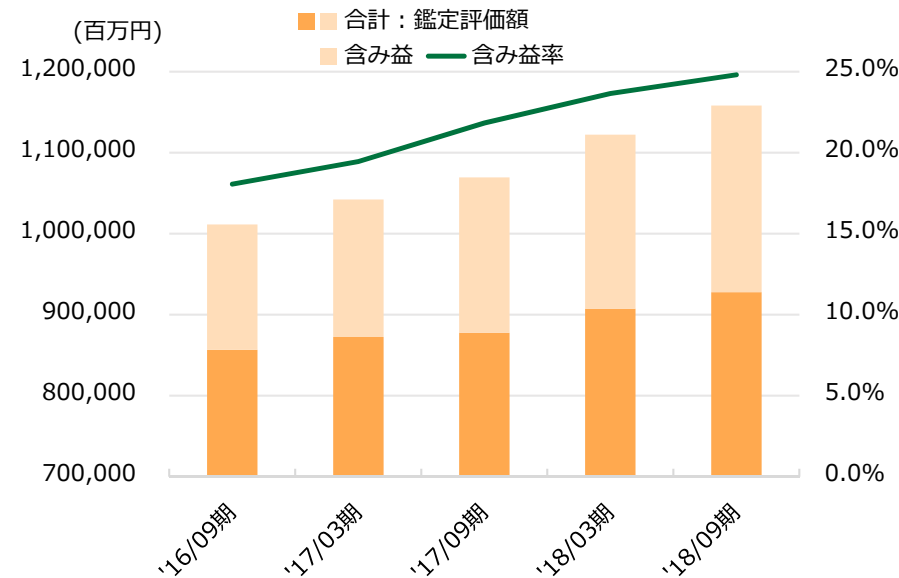
鑑定評価

鑑定評価の概要

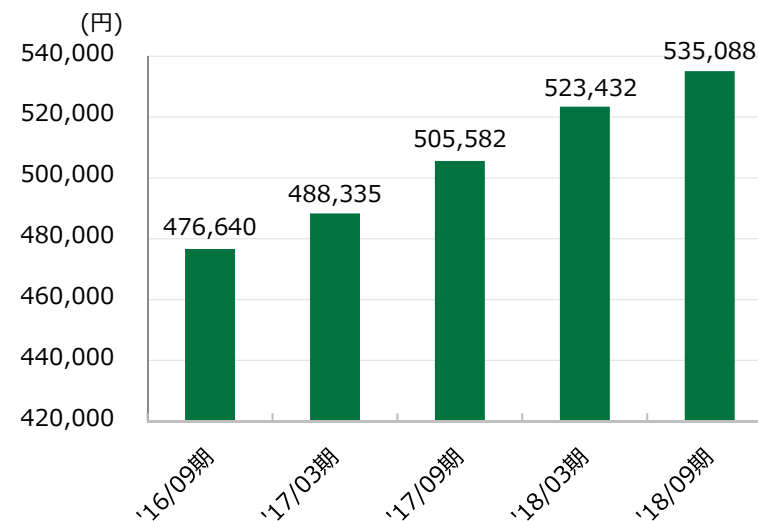
(百万円)

	2018年3月期末	前期比増減	2018年9月期末
期末鑑定評価額	1,122,210	+ 35,930	1,158,140
含み益	214,632	+ 15,598	230,231
含み益率	23.6%	+1.2pt	24.8%
1口当たりNAV	523,432円	+11,655円	535,088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)

	2018年3月期末	前期比増減	2018年9月期末
有利子負債残高	403,993	△19,500	384,493
LTV (簿価ベース)	43.2%	△3.0pt	40.2%
LTV (時価ベース)	36.0%	△2.8pt	33.2%

※時価ベースLTVは期末鑑定評価額を分母にして算出

- 第11回公募増資もあり、2018年9月末時点でLTVを40.2%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

(百万円)

	残高	平均利率	平均残存年数
短期借入金	21,500	0.11%	0.68年
長期借入金 (変動金利)	22,000	0.03%	4.36年
1年内返済/償還 長期借入金 (固定金利) 投資法人債	25,000	0.61%	0.63年
長期借入金 (固定金利) 投資法人債	315,993	0.63%	4.75年
有利子負債 合計	384,493	0.56%	4.24年

■ 直近の借入

借入先 **みずほ銀行**
 借入額 **7,000百万円**
 利率 **0.1027%**
 (1ヶ月日本円Tibor + 4bp 2018年10月末時点)
 借入期間 **1年**
 借入日 **2018年8月29日**

借入先 **三菱UFJ銀行**
 借入額 **10,000百万円**
 利率 **0.2544% (固定)**
 借入期間 **6.5年**
 借入日 **2018年6月1日**

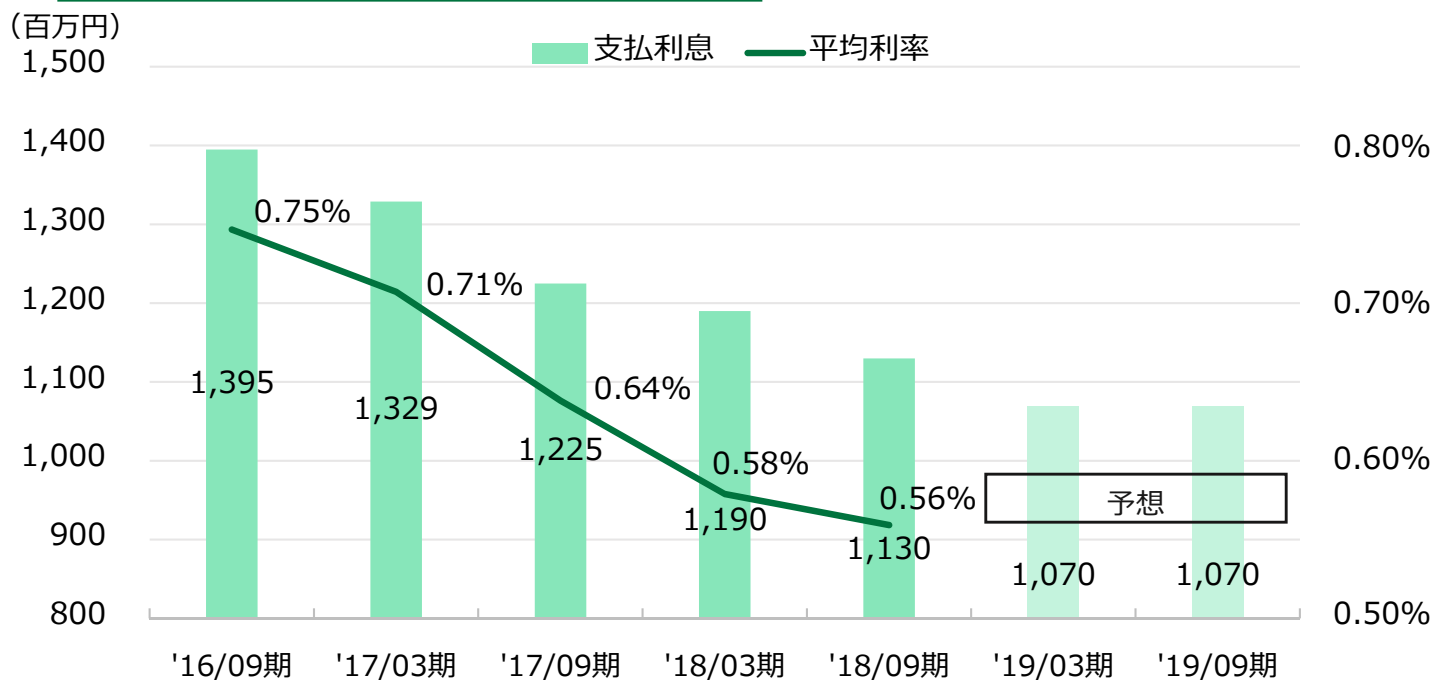
借入先 **三井住友信託銀行**
 借入額 **3,000百万円**
 利率 **0.32% (固定)**
 借入期間 **7年**
 借入日 **2018年8月31日**

■ 投資法人債 (グリーンボンド) の発行

発行額 **10,000百万円**
 利率 **0.23%**
 期間 **5年**
 発行日 **2018年11月1日**
 共同主幹事 **みずほ証券**
三菱UFJモルガン・スタンレー証券
SMBC日興証券

財務の状況

支払利息の推移



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

ESGへの取り組み

外部評価の取得

2018年GRESBレーティング

GRESBレーティング

GRESB開示評価

「5 Star」 (最上位)

「A」 (最上位)



評価された取り組みの一例

- ・ サステナビリティに関する開示の開始
- ・ 省エネルギーの為の継続的な活動
- ・ エネルギーデータ等に対する第三者保証の取得 (J-REIT初)
- ・ グリーンビルディング認証の取得増加
- ・ テナントとの協力体制構築 (グリーンリースの導入、満足度調査の実施など)

第三者機関による保証

ホームページ上で開示している「エネルギーパフォーマンス実績」のデータについて、第三者機関 (EY新日本有限責任監査法人) による保証をJ-REITでは初めて取得。

項目	単位	FY2018年 (2018年10月1日～2018年9月30日)				前年度 (2017年10月1日～2017年9月30日)	増減率 (%)
		2018年度	2017年度	2018年度	2017年度		
電気使用量	総量 (MWh)	196,343	198,486	253,964	253,918	253,952	9.43%
	減率 (MWh/㎡)	0.833	0.835	0.839	0.837	0.834	-5.60%
燃料使用量	総量 (MWh)	32,892	35,554	32,117	35,731	34,135	3.78%
	減率 (MWh/㎡)	0.028	0.025	0.025	0.028	0.028	-10.49%
その他 総消費量 (t)	総量 (MWh)	28,909	34,928	33,540	31,409	30,241	-4.61%
	減率 (MWh/㎡)	0.025	0.029	0.028	0.024	0.023	-9.78%
合計	総量 (MWh)	248,144	253,967	299,569	270,158	288,327	8.13%
	減率 (MWh/㎡)	0.217	0.210	0.210	0.209	0.202	-6.74%
非燃用炭	総量 (t)	907,580	895,414	980,441	978,693	974,987	7.43%
	減率 (t/㎡)	0.793	0.779	0.763	0.756	0.735	-7.25%
CO2排出量	総量 (t-CO2)	105,396	105,999	107,845	112,416	116,872	10.90%
	減率 (t-CO2/㎡)	0.092	0.087	0.084	0.087	0.088	-4.25%
Scope1	総量 (t-CO2)	6,348	5,895	6,154	6,767	6,504	2.45%
	減率 (t-CO2/㎡)	0.0056	0.0049	0.0048	0.0052	0.0049	-11.64%
Scope2	総量 (t-CO2)	99,038	100,104	101,791	105,648	110,368	11.44%
	減率 (t-CO2/㎡)	0.087	0.083	0.079	0.082	0.083	-3.89%

国際イニシアティブへの署名・参加

資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

JREの資産運用会社である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は、運用資産の持続的な価値向上のためにはESGに配慮した運用が不可欠と考え、国際イニシアティブへ署名・参加しています。

責任投資原則（PRI）への署名



2018年8月署名

国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名



2018年8月署名

国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加



2018年4月署名※

※資産運用会社の親会社である「三菱地所株式会社」がUNGCに署名し三菱地所グループで参加企業として登録

また、サステナビリティ向上のための取り組みとして、PRI日本ネットワークの不動産ワーキンググループ、UNEP FIの不動産ワーキンググループ、GRESBのベンチマークコミッティ等、国際的なイニシアティブ・評価機関の議論にも参加しています。

環境認証の追加取得

DBJ Green Building 認証の追加取得

極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



DBJ Green Building
2017



東京オペラシティビル
(東京都新宿区)



TIXTOWER UENO
(東京都台東区)



クイーンズタワーA
(神奈川県横浜市)



東二番丁スクエア
(宮城県仙台市)



名古屋広小路プレイス
(愛知県名古屋市)

DBJ GB認証取得棟数

6棟

2017年3月



20棟

2018年9月

環境認証取得率 (取得価格ベース)

25%

2017年3月



58%

2018年9月

グリーンボンドの発行

グリーンボンドの概要

発行日	2018年11月1日
発行総額	100億円
期間	5年
利率	0.23%
取得格付	AA (R & I)
調達資金の用途	芝二丁目大門ビルの改修工事 赤坂パークビル取得に係る借入金返済 四条烏丸センタービル取得に係る借入金返済

フレームワーク

環境に配慮したESG投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギーの削減・顧客満足度の向上・グリーンビルディング認証の取得などを推進し**ポジティブ・インパクト**を実現。

グリーン適格資産の基準

改修工事資金

- ・ 10%を超えるCO2排出量又はエネルギー消費量の削減
- ・ 10%を超える水使用量の削減
- ・ 下記認証のいずれかにおいて、星の数やランクの1段階以上の改善など

取得資金

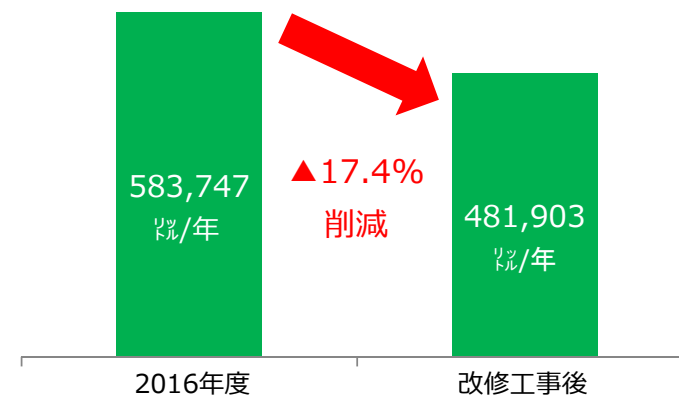
- ・ DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ・ BELS認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ・ CASBEE不動産評価認証におけるB+、A、もしくはSランク

芝二丁目大門ビルディング改修工事

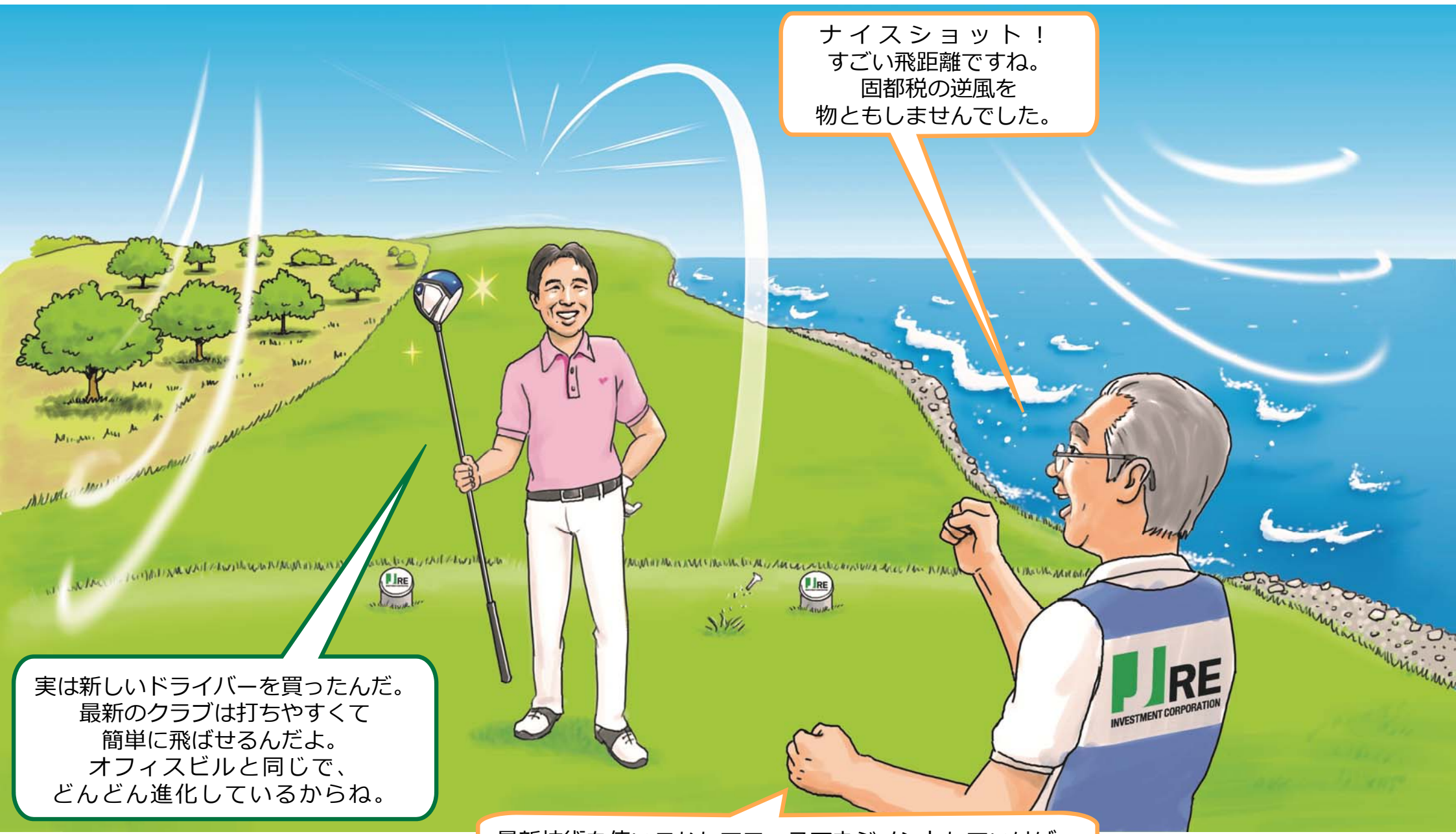


- 環境負荷軽減を目的としたビル設備の更新（高効率空調設備への更新、館内照明のLED化）
- テナント満足度の高いビジネス環境の提供（共用スペースの整備・拡充）
- テナント従業員の健康と快適性への配慮（緑化、リフレッシュスペース）
- デザイン面でのバリューアップ（ESGを意識したデザインを検討）

<空調設備改修によるビル全体のエネルギー削減量>



※高効率空調設備への更新工事を実施した場合の、電気及びガス消費量を原油換算した理論値



ナイスショット！
すごい飛距離ですね。
固都税の逆風を
物ともしませんでした。

実は新しいドライバーを買ったんだ。
最新のクラブは打ちやすく
簡単に飛ばせるんだよ。
オフィスビルと同じで、
どんどん進化しているからね。

最新技術を使いこなしてコースマネジメントしていけば、
まだまだいいスコアが狙えるかもしれませんね。

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。