



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 2018年10月期(第9期)決算説明会資料

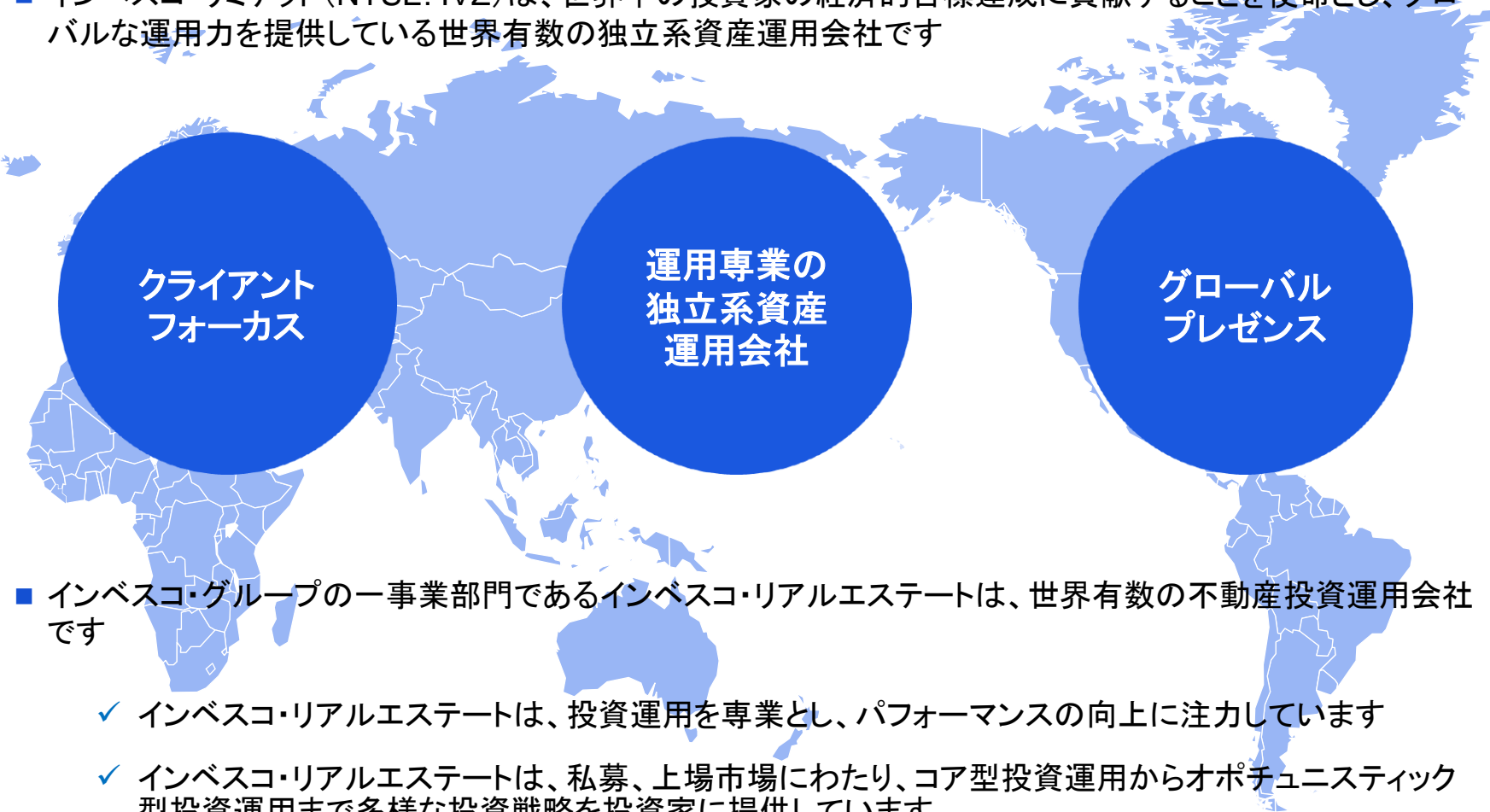
インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
2018年12月14日

<http://www.invesco-reit.co.jp/>



1	投資主価値向上のための取り組み	▪ ハイライト	5		
		▪ 投資口価格の推移	6		
		▪ 投資主価値の向上を企図した先進的な戦略の実行	7		
		▪ バリュエーションの更なる向上に向けた各種取り組み	8		
		▪ 投資主価値向上にこだわった施策の実施	9		
		▪ 本投資法人のマーケットポジション	10		
		▪ 機関投資家による投資口保有比率の向上	11		
		▪ 2018年10月期(第9期)の業績	12		
		▪ 2019年4月期(第10期)の業績予想	13		
		▪ 競合J-REITとの比較	14		
		▪ 本投資法人に対する第三者評価	15		
		▪ 主要データ	16		
		2	運用ハイライト	▪ ポートフォリオ構成	18
				▪ ポートフォリオ概要	19
▪ 稼働率の向上	20				
▪ 計画的なアセットマネジメントアプローチ取り組み実績	21				
▪					
3	成長戦略	▪ 堅調な不動産市場	23		
		▪ 着実な外部成長	24		
		▪ 中期目標	25		
		▪ リーシング及び稼働状況	26		
		▪ 賃料改定の状況	27		
		▪ 賃料ギャップの状況(オフィス部分)	28		
		▪ 安定的かつ機動的な財務戦略	29		
		▪			
4	Appendix	▪ テナント上位10社	31		
		▪ 賃貸事業収益の構成比	32		
		▪ ESGパフォーマンス	33		
		▪ 「J-REIT初」の環境省補助金交付対象となるグリーンボンド発行	34		
		▪ 投資主及び投資口の状況	35		
		▪ 個別物件のリーシング実績	36-40		
		▪ ポートフォリオの状況	41-42		
		▪ 財務諸表	43-46		
		▪ オフィス市場環境	47		
		▪ オフィスビル取引利回りの国際都市比較	48		
		▪ 不動産専任リサーチ・チームの分析	49		
		▪ 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測	50		

- インベスコ・リミテッド(NYSE: IVZ)は、世界中の投資家の経済的目標達成に貢献することを使命とし、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です



クライアント
フォーカス

運用専門の
独立系資産
運用会社

グローバル
プレゼンス

- インベスコ・グループの一事業部門であるインベスコ・リアルエステートは、世界有数の不動産投資運用会社です
 - ✓ インベスコ・リアルエステートは、投資運用を専門とし、パフォーマンスの向上に注力しています
 - ✓ インベスコ・リアルエステートは、私募、上場市場にわたり、コア型投資運用からオポチュニスティック型投資運用まで多様な投資戦略を投資家に提供しています

1. 投資主価値向上のための取り組み



■ 先進的なアセットマネジメント

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(本投資法人/ IOJ)のパフォーマンス向上を明確に企図した先進的なアセットマネジメント

本投資法人の投資口価格は、2018年11月末時点で東証REIT指数を54.1%アウトパフォーマンス¹、1口当たりNAV倍率は1.1倍超²を達成

■ 持続的成長

第9期の1口当たり分配金は439円、対前期実績(400円)比9.7%の増加

1口当たりNAVは時価総額の拡大と鑑定評価額の上昇を反映し、対前期比5.4%の増加

■ マーケットポジションの向上

2018年9月にFTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ組入れを達成

第9期末に海外機関投資家の投資口保有比率が33%まで拡大

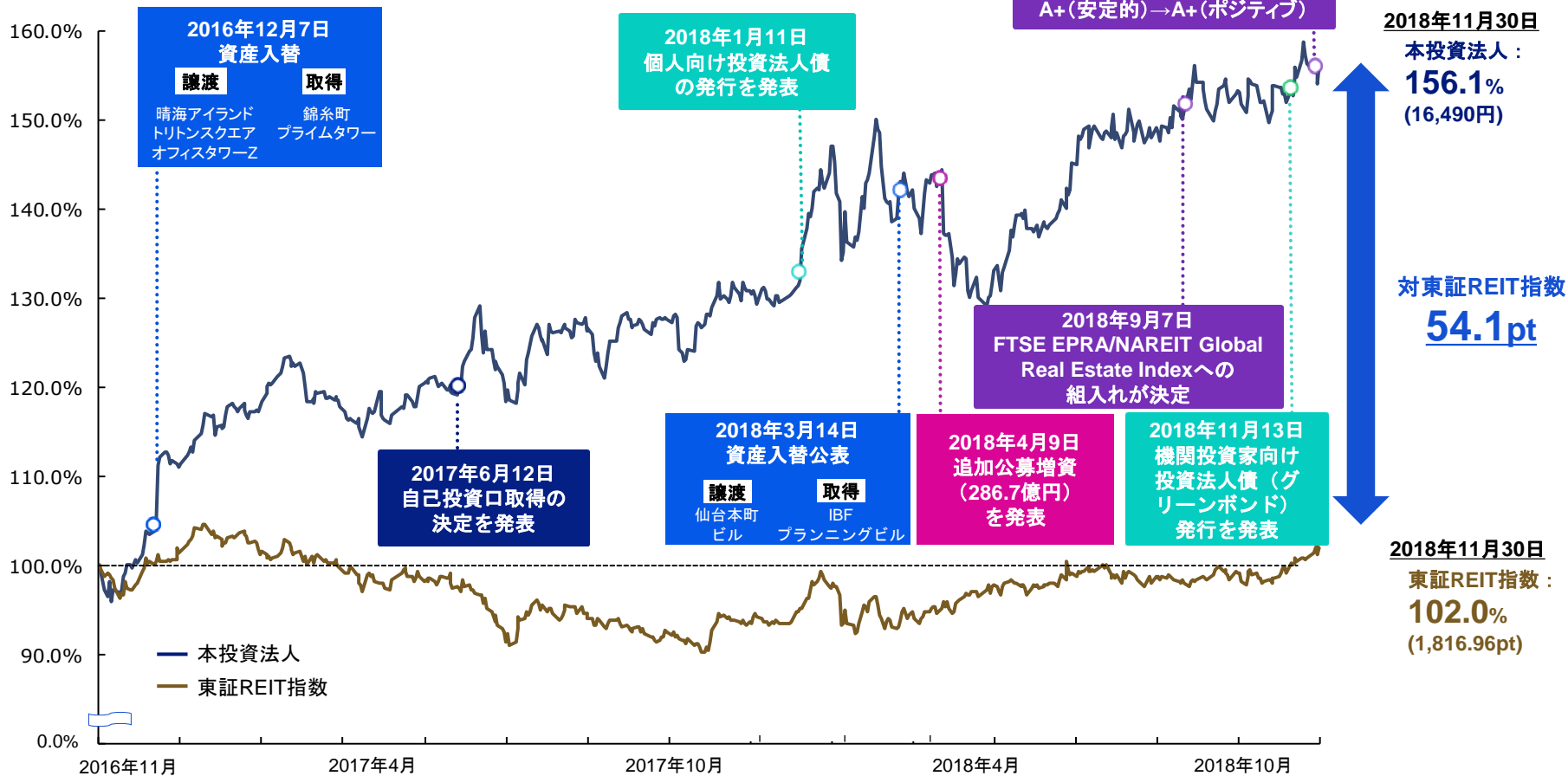
1 2017年4月期(第6期)期初の終値(本投資法人投資口価格:10,562円(投資口分割の影響を加味し8で除した金額)、東証REIT指数:1,781.03pt)を基に相対化した数値です。
2 2018年5月末時点の1口当たりNAVである14,793円に基づく数値です。

投資口価格の推移¹



■ 積極的な取り組みにより、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームしました

(2016年11月1日終値=100.0%)



2017年4月期(第6期)

2017年10月期(第7期)

2018年4月期(第8期)

2018年10月期(第9期)

1 本投資法人は、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき8口の割合による投資口の分割を実施しています。そのため、2018年2月23日以前については、本投資口分割の影響を加味し、投資口価格を8で除した数値に基づいています。2017年4月期(第6期)期初の終値(本投資法人投資口価格: 10,562円(投資口分割の影響を加味し、8で除した金額)、東証REIT指数: 1,781.03pt)を基に相対化しています。

投資主価値の向上を企図した先進的な戦略の実行



■ J-REIT初となる先進的な戦略を実行

自己投資口の取得及び消却

J-REIT初

概要

- ✓ 取得投資口数: 7,640口
(投資口分割前)
- ✓ 取得価額総額: 799,984,693円
- ✓ 取得期間: 2017年6月13日
~2017年7月10日
- ✓ 取得投資口の償却日: 2017年8月10日

主な原資

- ✓ 減価償却費と資本的支出額の差額として残る手元資金

1口当たり分配金の変化¹(投資口分割前)

2017年10月期(第7期) 2017年10月期
本効果を除いた場合 (第7期)

366円 → 370円
+1.1%

1口当たりNAVの変化¹(投資口分割前)

2017年4月期 (第6期) 2017年10月期 (第7期)

14,455円 → 14,859円
+2.8%

J-REIT最小価格水準となる投資口分割の実施

目的

- ✓ 投資口を分割し投資単位当たりの金額を引き下げることにより、更なる投資主の裾野拡大と流動性の向上を目指す

概要

- ✓ 分割割合: 1口につき8口
- ✓ 基準日: 2018年2月28日
- ✓ 効力発生日: 2018年3月1日

投資主数の変化

2018年2月末(分割前) 2018年10月期(第9期)
18,919人 → 22,851人

インターネットを活用した個人向けネットロードショー

J-REIT初

- ✓ 2018年4月の公募増資時に、個人向けのオンライン・プレゼンテーションを実施

本投資法人



個人投資家

環境省補助金交付対象となるグリーンボンドの発行

J-REIT初

概要

- ✓ 発行額: 55億円
- ✓ 年限: 5年
- ✓ 利率: 0.580%
- ✓ 発行日: 2018年12月13日
- ✓ 償還日: 2023年12月13日
- ✓ グリーンボンドの第三者認証機関: サステナリティクス・ジャパン
- ✓ 資金使途: グリーン適格資産である恵比寿プライムスクエアの取得に要した借入金の返済資金として調達した短期借入金の返済資金の一部に充当

第三者評価機関の セカンドパーティ・オピニオン

フレームワークの概要及びセカンドパーティ・オピニオン
インベスコ・オフィス・ジェイリート
投資法人グリーンボンド

評価機関 SUSTAINALYTICS

評価結果
セカンドパーティ・オピニオン
RECORD-LEVEL OPINION

評価日 2018年10月18日
発行所所在地 日本(東京)

レポートセクション
第7期.....2
発行所概要.....2
フレームワークの概要.....3
サステイナリティクスのセカンドパーティ・オピニオン.....5
参考資料.....10

本所に係るお問い合わせは、下記の Sustainability Review Initiative, グリーンボンド担当チームまでご連絡ください。

Wakako Mizuta (澤田)
Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3-6310-7076

Ashika Ebukita (江布木)
Project Manager
ashika.ebukita@sustainalytics.com
(+81) 617 403 3329

Zach Mangala (マンガラ)
Project Support
zach.mangala@sustainalytics.com
(+1) 947 562 4341

7 1 2018年2月28日を基準日、2018年3月1日を効力発生日として実施した投資口分割を加味し、それぞれの実績値を8で除した数値を記載しています。

バリュエーションの更なる向上に向けた各種取り組み



■ 投資主価値の向上及びリスクプレミアムの低下を図り、バリュエーションの更なる向上を図る

資産面における投資口価格の理論価値

$$P = \text{1口当たりNAV} \uparrow$$

収益面における投資口価格の理論価値¹

$$P = \sum_{n=1}^{\infty} \frac{DPU \times (1+g)^{n-1}}{(1+r_f+r_p)^n} = \frac{DPU \uparrow}{r_f + r_p \downarrow - g \uparrow}$$

NAVの向上	収益性の向上
1口当たりNAVの変化	NOIの変化
14,467 円 → 15,591 円 + 7.8 %	37 億円 → 55 億円 1.5 x
含み益拡大	巡航DPUの変化
154 億円 → 282 億円 1.8 x	341 円 → 362 円 + 6.2 %
自己投資口取得によるNAV向上	内部成長事例
-1口当たりNAVの変化 ² - 第6期 第7期 14,455 円 → 14,859 円 + 2.8 % -投資口価格の変化 ² - 第6期 第7期 12,275 円 → 12,987 円 + 5.8 %	-NOIの変化- テクノウェイブ 100 取得前 取得後 249 百万円 → 274 百万円 + 10.0 % プライムタワー新浦安 取得前 取得後 284 百万円 → 295 百万円 + 3.8 %

投資主価値の向上(第5期 ⇒ 第9期)

規模拡大の効果	外部評価・位置付けの向上
資産規模	機関投資家数の拡大
1,542 億円 → 2,204 億円 1.4 x	時流を見据えた先進的な施策実施効果等により機関投資家数は46%増加
上位5テナント比率	203 → 297 (1.4 x)
28.1% → 18.7% - 9.4 ポイント	グローバル・インデックス
上位5物件比率	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組入れ(2018年9月24日)
61.2% → 52.7% - 8.5 ポイント	格付(JCR)
ポートフォリオの収益性及び安定性の向上に資する資産入替え 譲渡 取得 巡航分配金の増加 テナント分散の進展	A+(ポジティブ) (2018年11月28日時点)
	ESG
	環境省補助金交付対象となるグリーンボンドをJ-REITで初めて発行

リスクプレミアムの低下(第5期 ⇒ 第9期)

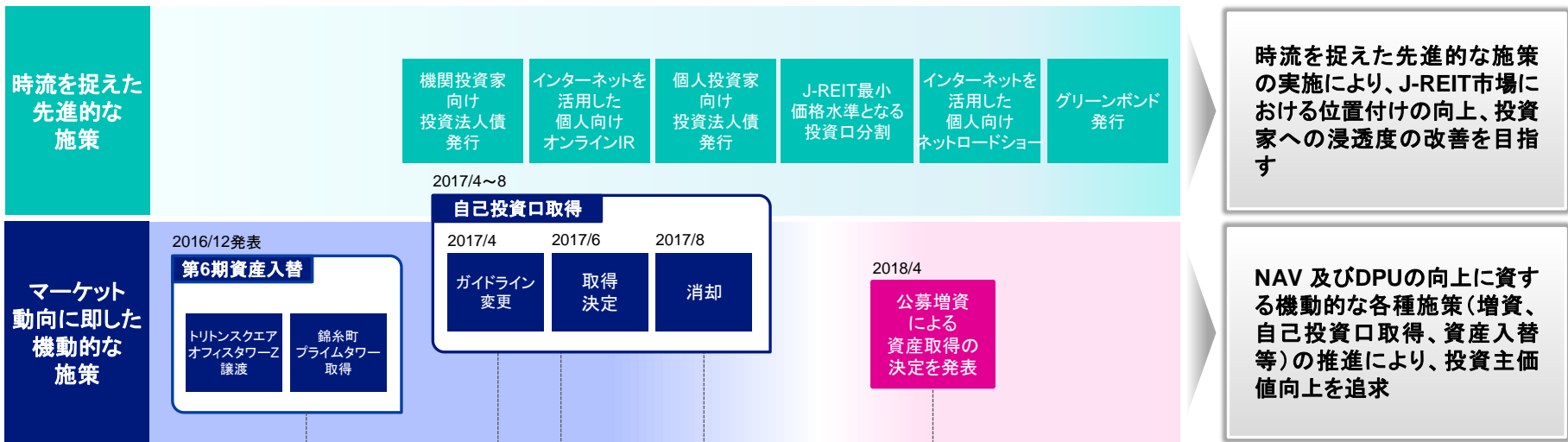
第6期初めから2018年11月末までの直近2年間で、
投資口価格は東証REIT指数を54.1ptアウトパフォーマンス

1 定義/ P: 1口当たり投資口価値
DPU: 1口当り分配金
 r_f : リスクフリーレート
 r_p : リスクプレミアム
g: DPU成長率

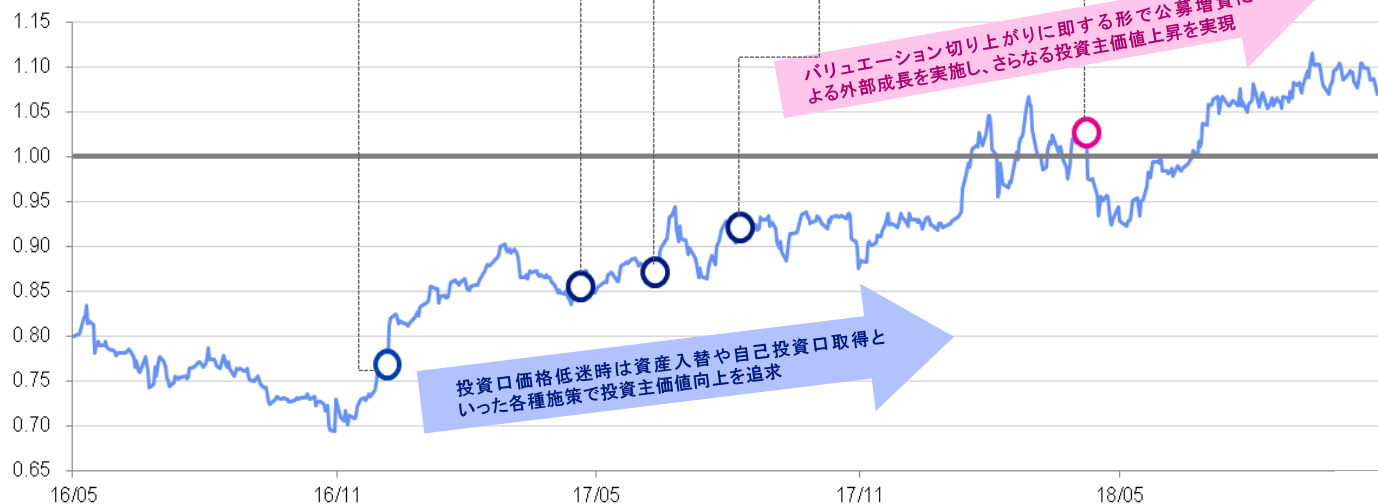
投資主価値向上にこだわった施策の実施



■ マーケット動向と時流に即した施策の実施により、更なるバリュエーションの向上を図る



P/NAV倍率(倍)



巡航DPU及び1口当たりNAV
年2~3%程度の成長を目指す

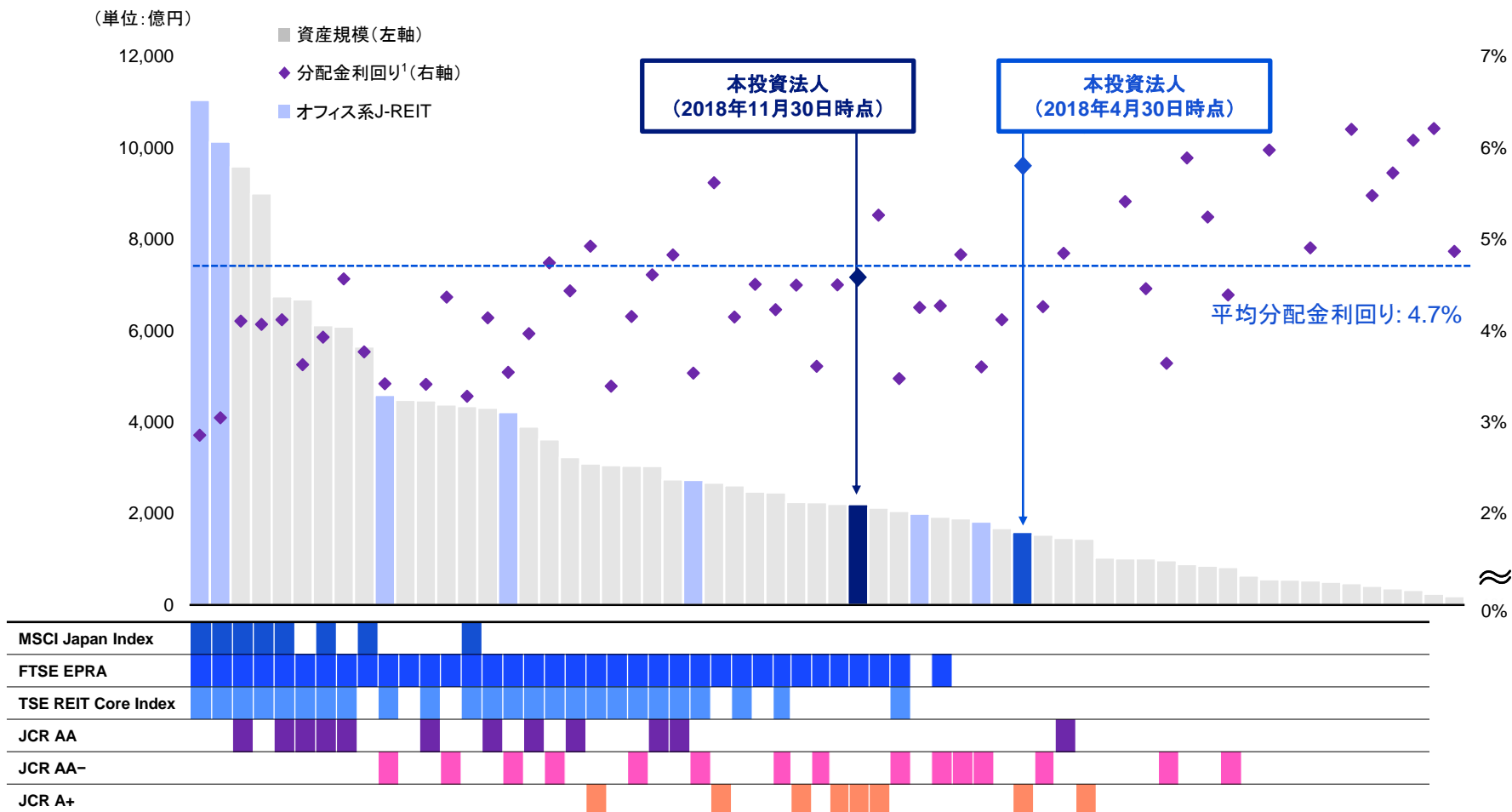
リスクプレミアム
規模拡大・外部評価向上を通じた更なるリスクプレミアム低下を追求

本投資法人のマーケットポジション

2018年11月末日時点



■ 2018年9月にグローバル・インデックス組入れを達成

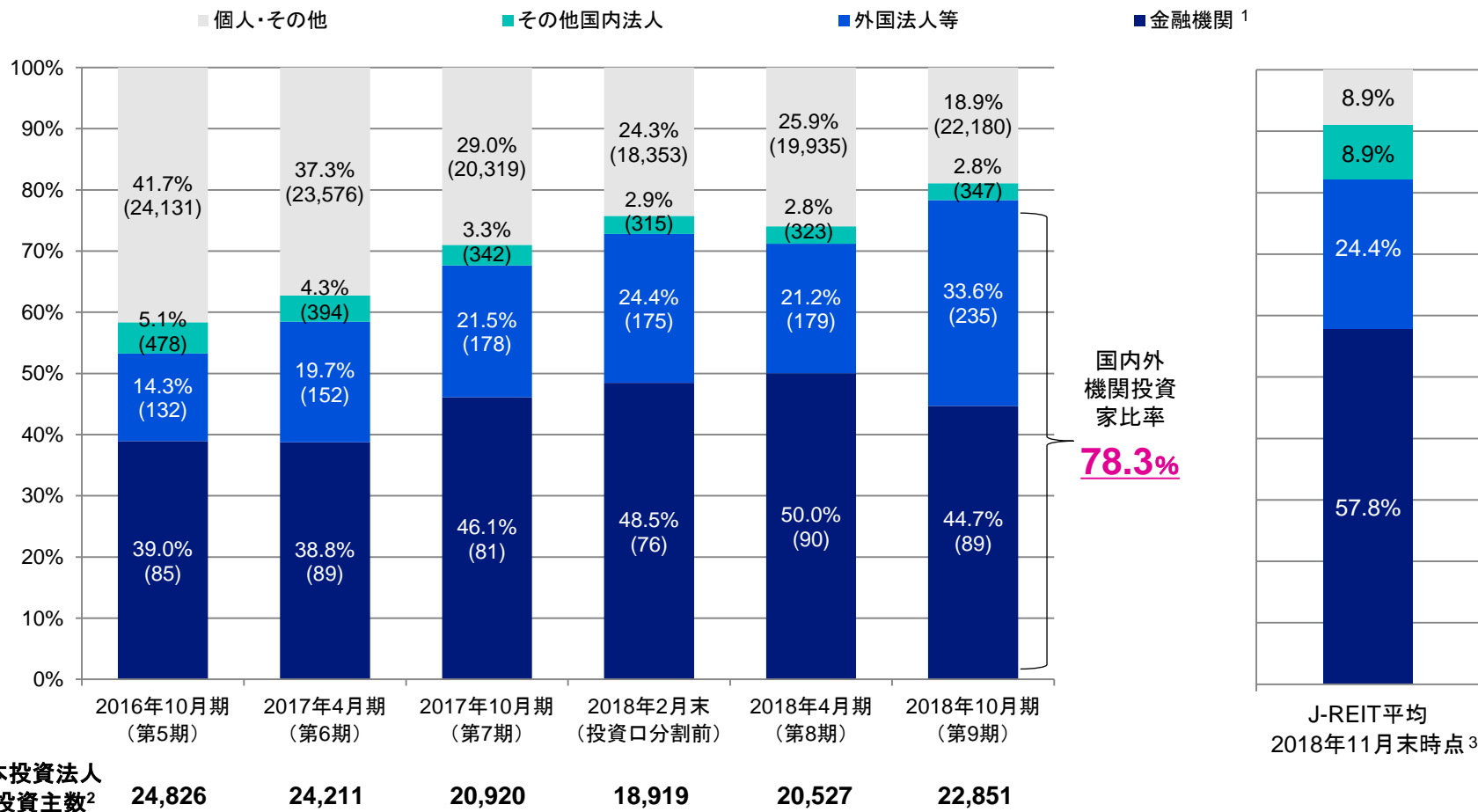


1 本投資法人の分配金利回りは、2019年4月期(第10期)の1口当たり予想分配金379円に基づいて算出しています。なお、本投資法人以外の投資法人の分配金利回りについては、各投資法人の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、各投資法人の2018年11月30日における投資口価格で除した数値です。

機関投資家による投資口保有比率の向上



■ 積極的なIR活動を実施した結果、国内外の機関投資家の投資口保有比率が向上



1 金融商品取引業者を含みます。
 2 括弧内は各区分における、本投資法人の投資主数を記載しています。
 3 2018年11月末時点の開示資料等に基づき、インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク(本資産運用会社)にて作成しています。

2018年10月期(第9期)の業績



	2018年4月期 (第8期)	2018年10月期 (第9期)			変動要因分析	
	実績	予想(A) (2018年6月15日時点)	実績(B)	(B)-(A)	(百万円)	DPUへの 影響(円)
(百万円)						
営業収益	6,397	8,506	8,625	119	営業収益 +57	+7
営業利益	3,076	4,218	4,339	121	賃貸事業収益の増加 (西新宿PS、品川シーサイド等) 水道光熱費収入の増加 その他賃貸事業収益の増加 (テナント退去に伴う違約金収入)	+5 +2
経常利益	2,590	3,683	3,799	116	営業収益	+14
当期純利益	2,588	3,682	3,797	115	営業利益	
発行済投資口数(口)	6,463,256	8,643,356	8,643,356	-	水道光熱費の増加 修繕費の減少 その他賃貸事業費用の減少 その他営業費用の減少	-5 +4 +0 +1
1口当たり分配金(円)	400	426	439	13	営業利益	+14
LTV (%)	49.6	-	49.4	-	経常利益	
総資産	179,295	-	245,448	-	支払利息の増加	-1
有利子負債	89,000	-	121,300	-	経常利益	+13
					当期純利益	+13

2019年4月期(第10期)の業績予想



(百万円)	2018年10月期 (第9期)		2019年4月期 (第10期)			変動要因分析		
	実績	調整後実績 ¹ (A)	予想	調整後予想 ² (B)	(B)-(A)	営業収益 (百万円)	DPUへの 影響(円)	
営業収益	8,625	8,161	8,048	8,048	-113	営業収益		
						賃貸事業収益の増加 (CSタワー、サンタワーズ等)	+30	+3
						水道光熱費収入の減少	-115	-13
						その他営業収益の減少	-28	-3
						営業収益	-113	-13
営業利益	4,339	3,672	3,809	3,689	17	営業利益		
						水道光熱費の減少	+135	+16
						修繕費の増加	-39	-5
						その他賃貸事業費用の減少 (PT新浦安のBMフィー等)	+28	+3
						その他営業費用の減少	+6	+1
						営業利益	+17	+2
経常利益	3,799	3,131	3,276	3,156	25	経常利益		
						その他費用の減少	+9	+1
						経常利益	+25	+3
当期純利益	3,797	3,129	3,274	3,154	25	当期純利益	+25	+3
発行済投資口数(口)	8,643,356	8,643,356	8,643,356	8,643,356	-			
1口当たり分配金(円)	439	362	379	365	3			

1 2018年10月期1口当たり分配金実績値から一時的な要素を除いています。調整項目は、1) 物件売却益の410百万円、2) 品川シーサイドイーストタワーの変動賃料収入54百万円、3) 固都税効果155百万円、4) 物件取得期における運用報酬減少分47百万円です。

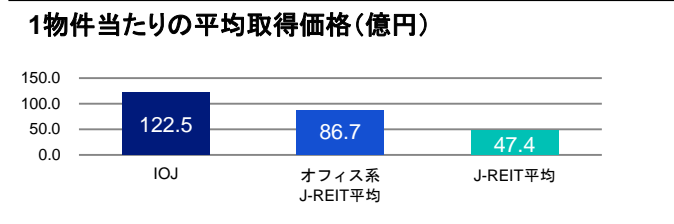
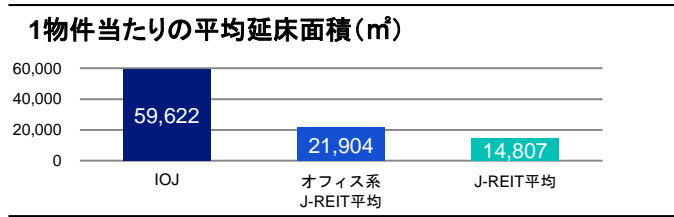
2 2019年4月期1口当たり分配金予想値から一時的な要素を除いています。調整項目は、固都税効果の119百万円です。

競合J-REITとの比較

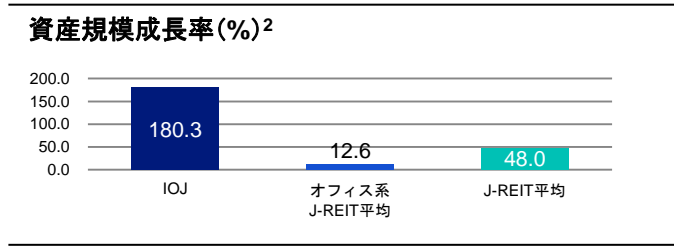
2018年11月末時点



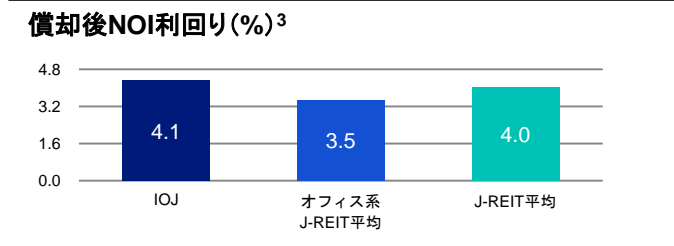
物件クオリティ



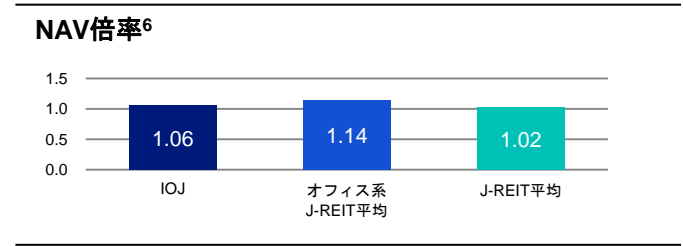
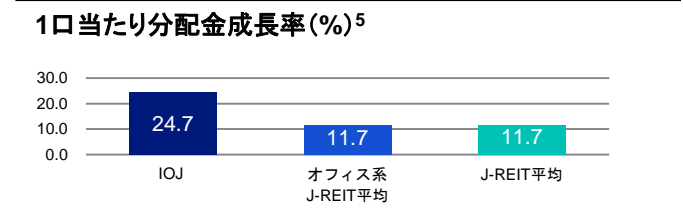
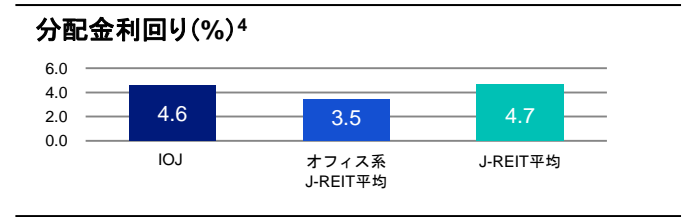
成長性



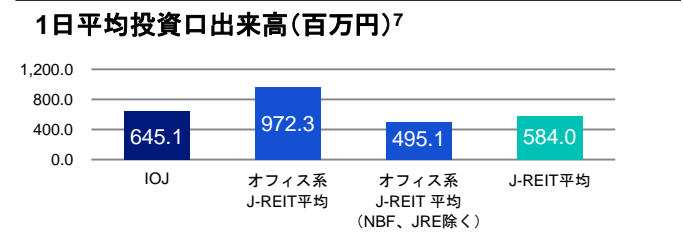
収益性



バリュエーション



流動性



1 2018年11月30日時点で開示されたデータを基に資産運用会社にて作成。
 オフィス系J-REITは、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィス投資法人、大和証券オフィス投資法人、ジャパンエクスレント投資法人を含みます。

2 資産規模成長率は、各投資法人の直近期の資産規模を6期前の資産規模で除した割合を記載しています。

3 償却後NOI利回りは、各投資法人の償却後NOIの合計を営業日数で除した数値を365日換算し、各投資法人の取得価格の合計で除した数値です。

4 分配金利回りは、各投資法人の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、各投資法人の2018年11月30日における投資口価格の終値で除した数値です。

5 1口当たり分配金成長率は、各投資法人の今期の1口当たり予想分配金を4期前の1口当たり分配金で除した割合の単純平均を記載しています。

6 NAV倍率は、2018年11月30日時点で開示された各投資法人の時価総額の合計を各投資法人のNAVの合計で除しています。また、IOJのNAV倍率は、1口当たりNAV(15,591円)を用いて算出しています。

7 1日平均投資口出来高は、各投資法人の2017年12月1日から2018年11月30日における1日の出来高(金額ベース)を単純平均して算出しています。

出所:各投資法人の開示資料、Bloomberg、Capital IQ

インデックスへの組入状況

2018年11月現在、本投資法人が組入れられているインデックスは以下のとおり

S&P Global Property

Russell Global

MSCI Japan
(Small Cap)

FTSE EPRA/ NAREIT
Global Real Estate

アナリストカバレッジ¹

本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うアナリストは以下のとおり

所属機関	アナリスト名	投資評価	目標株価
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	2(中立) ²	¥18,200 ²
野村證券株式会社	荒木 智浩	Buy ³	¥17,600 ³
シティグループ証券株式会社	三木 正士 / 橋本 隆	Buy ⁴	¥17,600 ⁴

1 この一覧表は、掲載時点で本投資法人及び本投資法人の資産運用会社（以下、「資産運用会社」）が入手可能な情報に基づき、本投資法人及び資産運用会社の基準により作成しています。従って、この一覧には掲載していないアナリストも存在する可能性があること、また、全ての情報が最新ではない可能性があることを、あらかじめお断りいたします。この一覧表のアナリスト及びこの一覧表に掲載されていないアナリストは、定期または不定期に独自の判断に基づき、本投資法人の業績、事業等を分析し、あるいは将来の業績を予測しております。それらはいかなる過程にも、本投資法人及び資産運用会社ならびにそれらの経営陣は一切関与しておりません。また、本投資法人及び資産運用会社はこれらアナリストの分析、予測、意見、推奨等を支持あるいは保証するものではありません。この一覧表は、投資主の皆さまに、本投資法人の業績などを分析または予測するアナリスト及びその所属機関についての情報を提供することのみを目的としており、本投資法人への投資を勧誘するものではありません。投資に関する最終的な決定は、ご自身の判断と責任において行われますようお願い申し上げます。

2 2018年7月9日に発行されたレポートにおける投資評価及び目標株価です。

3 2018年6月15日に発行されたレポートにおける投資評価及び目標株価です。

4 2018年7月2日に発行されたレポートにおける投資評価及び目標株価です。

主要データ

2018年10月末日時点



物件	
物件数:	18 物件
取得価格合計:	2,204 億円
鑑定評価額合計:	2,515 億円
NOI利回り:	4.9 %
償却後NOI利回り:	4.1 %
平均延床面積 ¹ :	59,621.78 m ²
総賃貸可能面積:	279,808.99 m ²
東京圏比率 ² :	85.1 %
第9期ポートフォリオ平均稼働率:	98.4 %

財務	
2019年4月期(第10期) 1口当たり予想分配金:	379 円
1口当たりFFO ³ :	495 円
1口当たりAFFO ⁴ :	433 円
1口当たりNAV:	15,591 円
1口当たり純資産額:	12,770 円
分配金利回り (2018年11月30日時点):	4.6 %
簿価LTV ⁵ :	49.4 %
鑑定LTV ⁶ :	44.3 %
長期発行体格付 (JCR) (2018年11月28日時点):	A+ (ポジティブ)

1 建物全体の平均延床面積です。

2 取得価格ベースです。

3 (第9期当期純利益+第9期減価償却費-第9期不動産等売却益)/第9期末発行済投資口数にて算出しています。

4 (第9期当期純利益+第9期減価償却費-第9期不動産等売却益-第9期資本的支出額)/第9期末発行済投資口数にて算出しています。

5 第9期有利子負債総額/第9期総資産額にて算出しています。

6 第9期有利子負債総額/(第9期総資産額+第9期保有資産の含み益合計)にて算出しています。

2. 運用ハイライト



ポートフォリオ構成

2018年10月末時点



運用物件数(18物件)

取得価格合計

2,204 億円

1物件当たりの平均取得価格

122.4 億円

鑑定評価額合計

2,515 億円

第9期平均稼働率

98.4%

平均NOI利回り¹

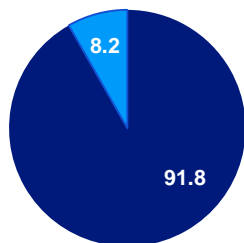
4.9%

ポートフォリオPML値²

2.72%

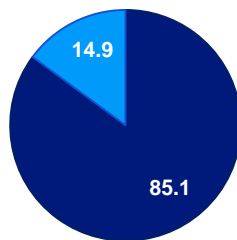
ポートフォリオの特徴³

ポートフォリオの資産規模別分布 (%)



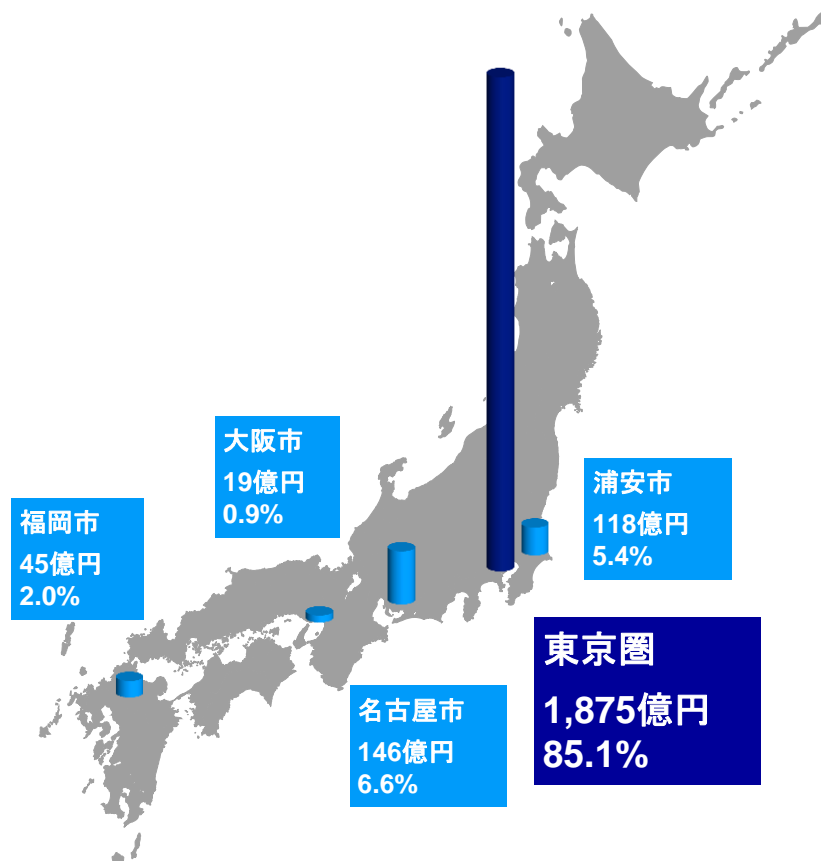
- 大規模オフィスビル 91.8%
- その他(中規模オフィスビル) 8.2%

ポートフォリオの地域分布 (%)



- 東京圏
 - 東京23区 68.8%
 - (都心5区⁴) 38.3%
- その他の地域 14.9%

地域別投資比率



- 平均NOI利回りについては、第9期の実績NOIを365日換算し、第9期末時点の保有資産の取得価格合計で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。
- PML値とは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。SOMPOリスクマネジメント株式会社による2018年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。
- 取得価格ベースの比率です。
- 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。

ポートフォリオ概要



物件名称	恵比寿 プライムスクエア	晴海アイランド トリトン スクエアオフィスタワーZ ¹	CSタワー・ CSタワーアネックス	クイーンズスクエア 横浜	名古屋プライム セントラルタワー
物件写真					
所在地	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(横浜市)	その他大都市圏(名古屋市)
取得価格	25,014百万円	9,300百万円	13,700百万円	16,034百万円	14,600百万円
物件名称	東京日産 西五反田ビル	オルトヨコハマ	西新宿KFビル	品川シーサイド イーストタワー	アキバCOビル
物件写真					
所在地	東京圏(東京23区)	東京圏(横浜市)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)
取得価格	6,700百万円	13,000百万円	6,600百万円	25,066百万円	8,078百万円
物件名称	サンタワーズ センタービル	仙台本町ビル ²	博多プライムイースト	錦糸町プライムタワー	アクア堂島東館
物件写真					
所在地	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域(仙台市)	その他大都市圏(福岡市)	東京圏(東京23区)	その他大都市圏(大阪市)
取得価格	6,615百万円	5,000百万円	4,500百万円	15,145百万円	1,910百万円
物件名称	西新宿 プライムスクエア	麹町クリスタルシティ	プライムタワー新浦安	テクノウェイブ100	IBFプランニングビル
物件写真					
所在地	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域(浦安市)	東京圏(横浜市)	東京圏(東京23区)
取得価格	34,835百万円	6,405百万円	11,860百万円	6,900百万円	3,500百万円

1 2015年12月16日売却しています(売却益は783百万円)。

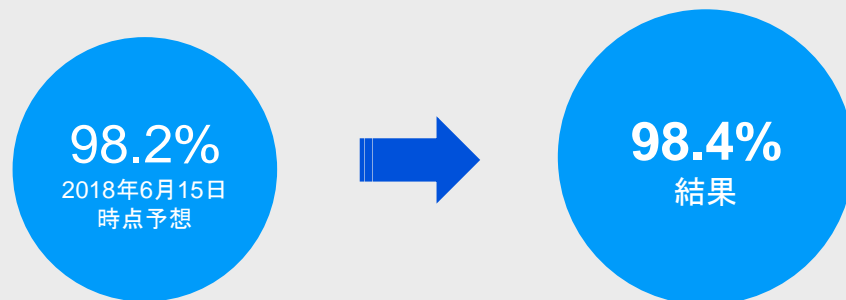
2 2018年4月18日に準共有持分40%を、5月17日に残りの準共有持分60%を売却しています(売却益は687百万円)。

稼働率の向上 目標達成のための積極的なリーシング活動を実施



- 第10期は引き続き好調なマーケット環境下で稼働率の上昇を目指す

2018年10月期(第9期)平均稼働率



契約面積



リーシング活動事例(新規入居面積/ 新規賃料上昇率¹)

賃料改定交渉事例

(増額改定面積/ 増額改定における賃料上昇率²)

第9期		第10期		第9期・第10期	
西新宿KFビル	アクア堂島東館	サンタワーズ センタービル	テクノウェイブ100	CSタワー・ CSタワーアネックス	西新宿プライムスクエア
441 ㎡ / +28%	330 ㎡ / +28%	2,827 ㎡ / +35%	1,651 ㎡ / +21%	12,346 ㎡ / +7%	7,109 ㎡ / +7%

1 新規賃料上昇率は、各期中(第9期又は第10期)の新規入居面積における新規賃料と当該区画の直前の賃料と比較して増加した割合を契約面積で加重平均した数値です。

2 増額改定における賃料上昇率は、各期中(第9期及び第10期)の賃料交渉において増額に合意した契約における賃料上昇率を契約面積で加重平均した数値です。

計画的なアセットマネジメントアプローチ - 取り組み事例



テクノウェイブ 100



- 稼働率は取得前予想稼働率¹より7.3%改善し、2019年1月時点で94.7%を達成
- 積極的かつ戦略的なリーシング活動により更なる稼働率改善を見込む

予想稼働率

87.4%

取得前¹

94.7%

2019年1月時点
(取得後)

NOI改善

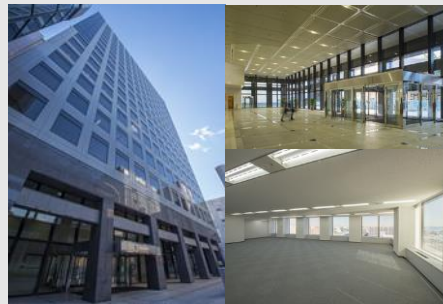
249 百万円

取得前²

274 百万円

2018年10月期
(取得後)

プライムタワー新浦安



- 稼働率は取得前予想稼働率¹より10.5%改善し、2018年12月時点で95.6%を達成

予想稼働率

85.1%

取得前¹

95.6%

2018年12月時点
(取得後)

NOI改善

284 百万円

取得前²

295 百万円

2018年10月期
(取得後)

物件価値の創造

- 共用部リノベーションによる快適なオフィス環境の提供



コストコントロール

- 競争入札により2018年12月から建物管理会社を変更し、17%の管理費削減を達成

運用コストの削減例

- 複数敷地内包括契約

今後の保険料増額の可能性を視野にいれ、ボリュームメリットを活かしたポートフォリオ全体³での包括契約を競争入札を経て締結予定



年間保険料 **19%** 削減見込

(年間約4.7百万円の削減)

¹ 取得前予想稼働率とは、2018年4月9日付目論見書記載の稼働率を指します。

² 取得前NOIとは、本資産運用会社が取得に当たり想定したNOIを指します。

³ 東京日産西五反田ビルを除きます(共有者名にて1物件として保険加入しているため)。

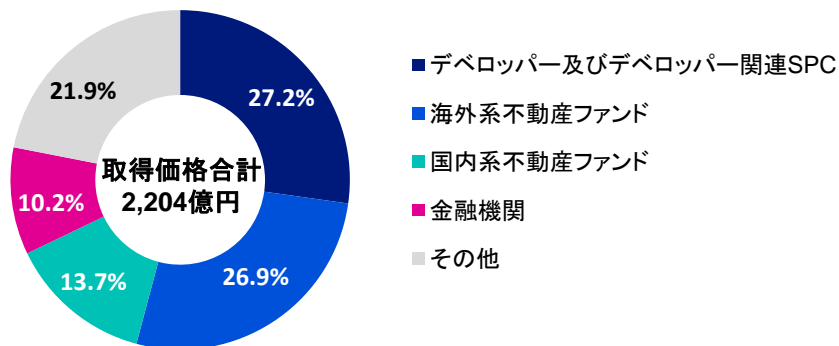
3. 成長戦略



	状況分析	機会と今後求められる戦略
機会	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 堅調な企業業績 ✓ 過去最低水準の大都市圏のオフィス空室率 ✓ 海外からの底堅い需要 ✓ ポジティブ・レントギャップ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業環境は良好であることから、国内の主要ビジネス地区において更なる賃料引上げの可能性があるとされる ✓ 大都市圏に所在する物件は国内外からの需要が旺盛であることから利益を享受する傾向にある
課題	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 金利先高観 ✓ J-REIT特化型投信(毎月分配型)からの資金流出傾向 ✓ 東京のオフィスビル売買価格の更なる高騰 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 投資法人債を活用し、コストを抑えた上での平均残存年数の更なる長期化を推進(投資法人債(法人・個人)及びグリーンボンド発行を継続的に検討) ✓ 国内外におけるIR活動を通じ、投資口分割効果の最大化を追求 ✓ インデックス運用の比重の高まりによる、ETFを通じた資金流入の拡大 ✓ 独立系資産運用会社ならではの物件取得ルートの活用

■ 独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートを活用して外部成長を着実に推進

属性別取得ルート（取得価格ベース）



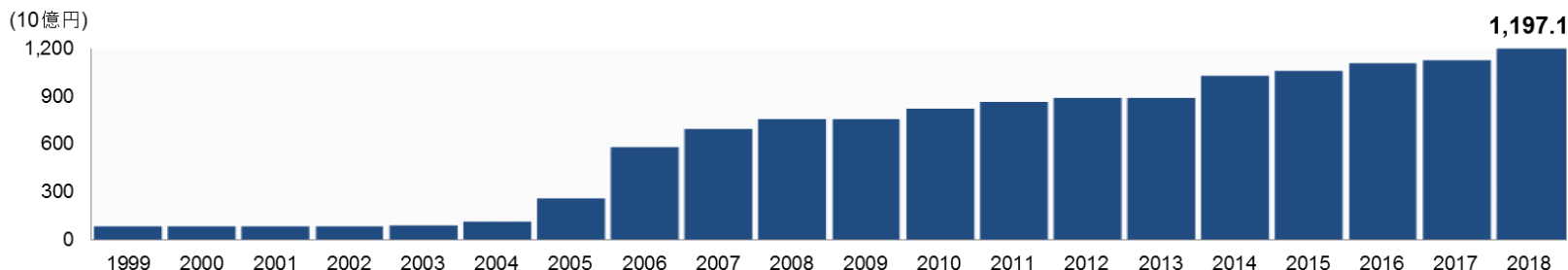
ソーシングの状況¹

	東京圏	東京圏以外
オフィスビル	案件数: 146物件 規模: 4.9億円～280億円	案件数: 61物件 規模: 6.1億円～160億円
オフィスビル以外	案件数: 218物件 規模: 4,900万～400億円	案件数: 248物件 規模: 9,800万～800億円
合計	案件数: 364物件 規模: 4,900万～400億円	案件数: 309物件 規模: 9,800万～800億円

本資産運用会社のソーシング及び取引実績

- 過去19年超にわたり、年間平均約1,000件の物件情報を入手
- 1999年以来の累積投資額は約1.2兆円(128物件)²
- 2018年11月末現在の受託運用資産残高は約3,698億円

日本における累積投資額²



¹ 2018年5月から2018年10月までのソーシング状況です。これらの物件に関し、本投資法人が取得することを保証するものではありません。「規模」とは、資産規模を指します。
² 2010年12月にアメリカン・インターナショナル・グループ(AIG)からインベスコ・グループが本資産運用会社(当時の商号:AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク)の譲渡を受けた際、本資産運用会社が運用を継続していた資産に係る投資運用実績及び当該承継後の投資運用実績の合計値です。

- 上場4年半で、1口当たり巡航分配金は101円(+38.7%)の増加、資産規模は2.8倍(+1,418億円)に拡大
- 中期(今後3年程度)における目標として、1口当たり巡航分配金400 - 430円の達成を目指す

中期(今後3年程度)
の目標

1口当たり巡航分配金: **400円 - 430円**

2019年4月期(第10期)調整後¹ 1口当たり予想分配金: 365円

目標達成時における各種項目の想定

資産規模

3,000 - 4,000億円
2018年10月期(第9期)末: 2,204億円

1口当たりNAV

16,000円 - 19,000円
2018年10月期(第9期)末: 15,591円

上位5テナント比率

10%以下
2018年10月期(第9期)末: 18.7%

簿価LTV

50%以下
2018年10月期(第9期)末: 49.4%

格付(JCR)

AA格
2018年11月28日時点: A+(ポジティブ)

指数への新規採用

東証REIT Core指数
2018年10月期(第9期)末: 未採用

マーケット動向と時流に即した施策の実施により

投資主価値とバリュエーションの更なる向上を目指す

¹ 2019年4月期(第10期)1口当たり分配金予想値から固都税効果相当額を除いています。

リーシング及び稼働状況



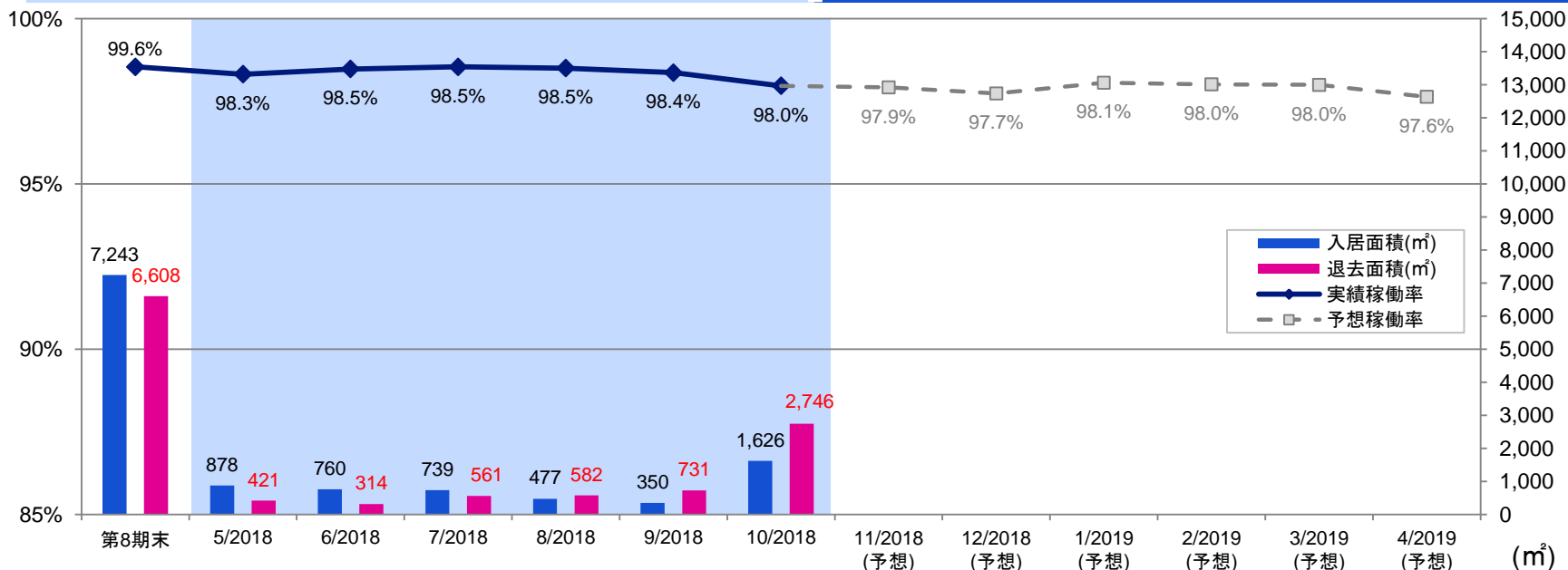
■ 2018年10月期(第9期)は、積極的なリーシング活動の結果、98.4%の平均稼働率を達成

リーシング結果及び稼働実績(第9期)

- 2018年10月期(第9期)末の稼働率は、期初予想を0.3ポイント上回る98.0%を達成
- サンタワーズセンタービルのリーシングの成功、西新宿KFビル及びアクア堂島東館の空室埋め戻しの成功もあり、第9期平均稼働率は98.4%を維持

リーシング指針及び稼働率の見通し(第10期)

- 第10期は、オルトヨコハマ、プライムタワー新浦安及びテクノウェイブ100のリーシングを重点的に行う予定
- 第10期の平均稼働率は97.9%と、第9期の98.4%に比べ低下する見込みであるため、積極的なリーシング活動による稼働率改善を目指す



期中ポートフォリオ平均稼働率		
第8期 98.9%	第9期実績 98.4%	第10期予想 97.9%

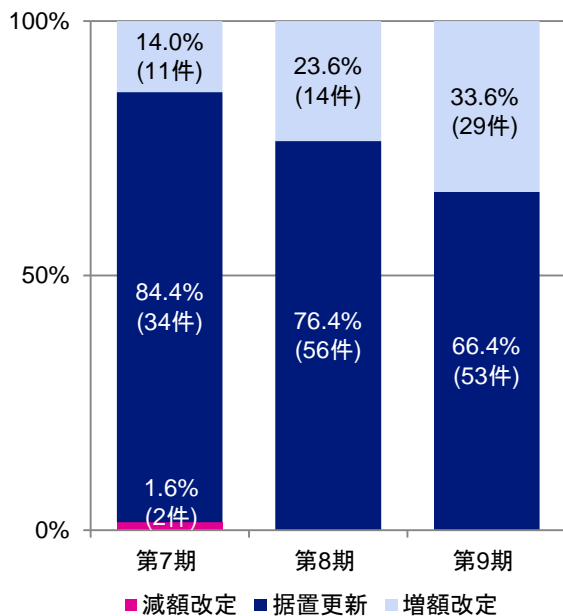
1 第10期の稼働率に関する見通しは、2018年12月4日時点での想定値です。

賃料改定の状況



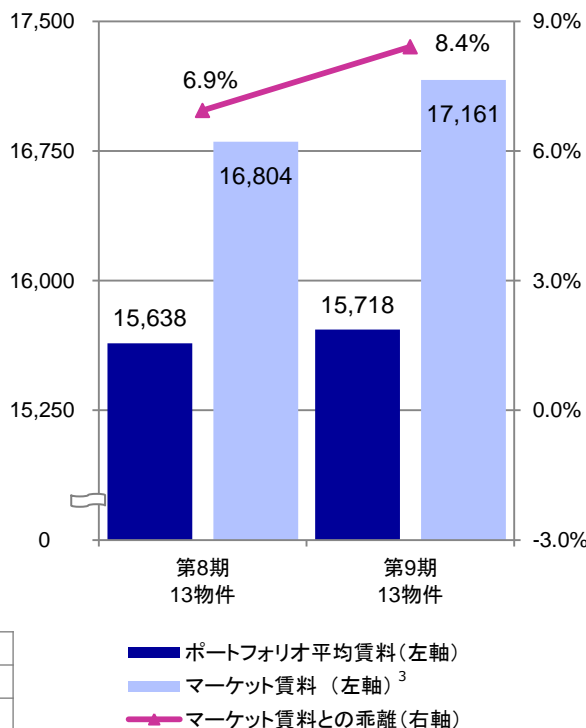
- 第9期は契約更新が82件あり、うち29件（第9期に契約更新時期を迎えた契約面積の33.6%）において賃料増額を実現
- 第9期に増額改定を実現したテナントの賃貸面積は15,901㎡、当該増額改定における賃料上昇率は6.5%
- ポートフォリオ平均賃料とマーケット賃料の賃料ギャップは6.9%から8.4%へ拡大、更なる増額改定を目指す

賃料改定の状況（賃貸面積ベース）¹

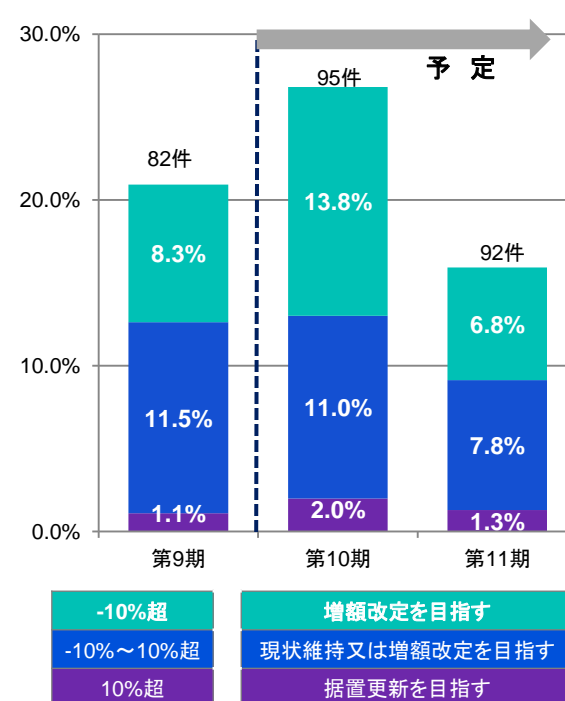


	第7期	第8期	第9期
賃貸面積 (㎡)	2,122	6,898	15,901
賃料上昇率 (%) ²	8.6	8.0	6.5

平均単価の推移(円/坪)
(13物件ベース、新規取得5物件は含まない)



契約更新時期及びマーケット賃料との乖離率
(賃貸面積ベース)⁴

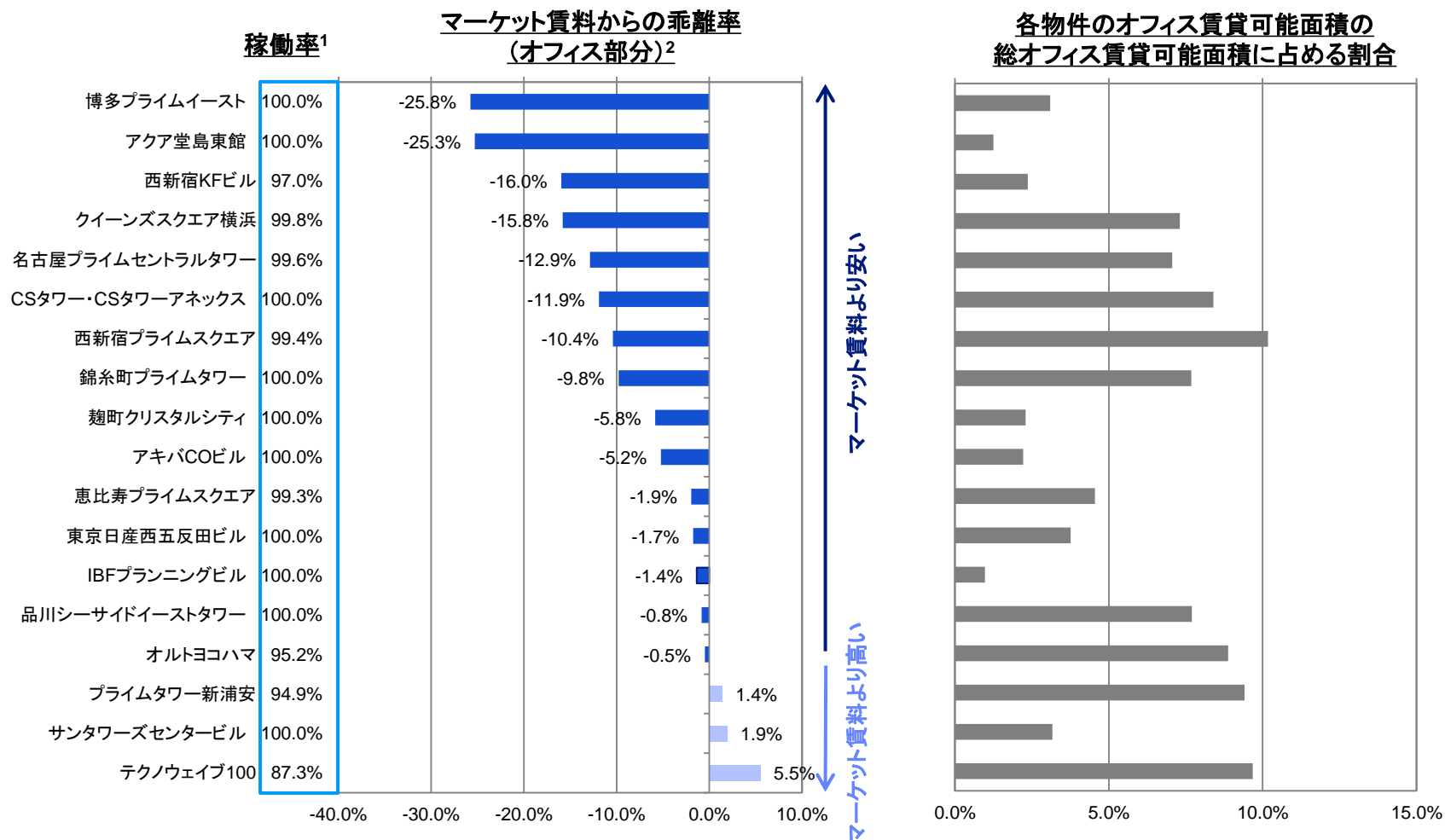


1 括弧内は契約件数を記載しています。
 2 通期寄与した場合の想定効果です。
 3 シービーアールイー株式会社により査定された、各期末時点における保有資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(マーケット賃料)を、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。
 4 オフィス部分の契約更新件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合をマーケット賃料(シービーアールイー株式会社が公表している物件ごとのマーケット成約賃料(基準階))との乖離状況とともにグラフ化したものです。

賃料ギャップの状況（オフィス部分）



■ 全18物件中、15物件は賃料のポジティブギャップが生じている状況



1 2018年10月末日時点です。

2 各物件の2018年10月末日時点のオフィス部分の実額賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した各物件のオフィス基準階のマーケット賃料(新規推定成約賃料)の差額を当該マーケット賃料で除した数値を記載しています。

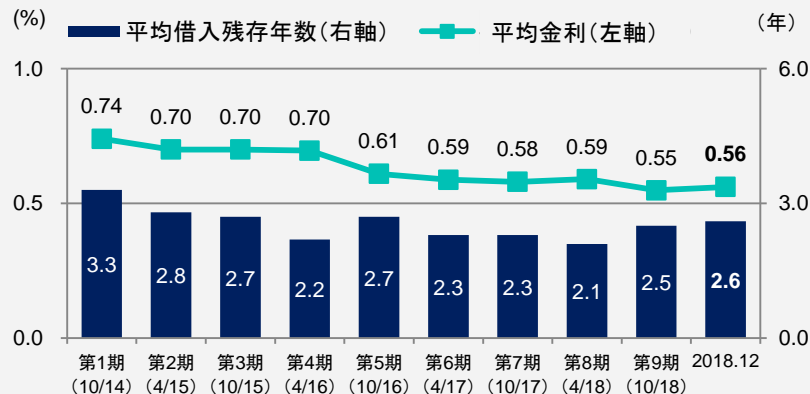
安定的かつ機動的な財務戦略

2018年12月28日時点

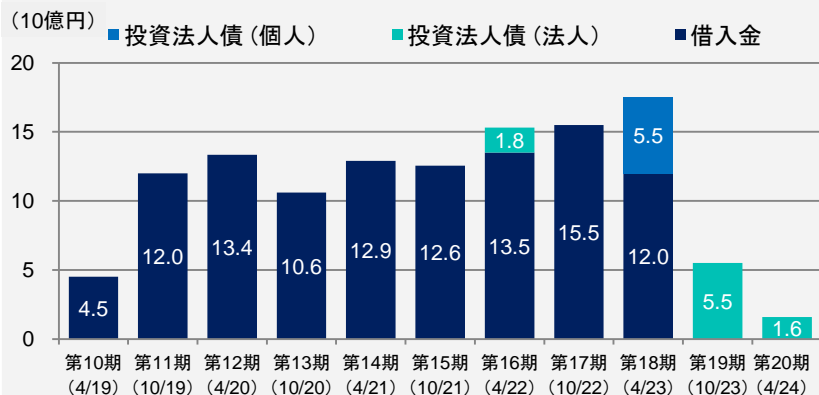


- 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進
- 補助金を活用し、グリーンボンドを発行

平均借入金利と平均残存年数の推移



借入金返済期限の分散状況



借入先の分散状況

有利子負債残高: **1,213 億円**

取引金融機関: 13 行	借入比率 (%)	借入残高 (億円)
株式会社三井住友銀行	23.9	255.0
株式会社三菱UFJ銀行	19.8	211.7
三井住友信託銀行株式会社	11.9	126.7
株式会社みずほ銀行	9.6	103.0
株式会社りそな銀行	8.4	90.0
株式会社新生銀行	5.4	57.5
株式会社あおぞら銀行	4.7	50.0
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	4.7	50.0
株式会社日本政策投資銀行	4.2	45.0
株式会社西日本シティ銀行	3.3	35.0
株式会社福岡銀行	2.3	25.0
オリックス銀行株式会社	0.9	10.0
日本生命保険相互会社	0.9	10.0

投資法人債

	発行額 (億円)	年限 (年)	利率 (%)	償還日
第1回債 (法人)	18.0	5	0.320	2022年4月20日
第2回債 (法人)	16.0	7	0.520	2024年4月19日
第3回債 (個人)	55.0	5	0.457	2023年1月26日
第4回債 (法人) グリーンボンド	55.0	5	0.580	2023年12月13日

簿価LTV¹ / 鑑定LTV²

49.4% / 44.3%

固定金利比率

95.5%

長期負債比率

96.3%

格付(日本格付研究所)

A+ (ポジティブ)

1 簿価LTV=有利子負債の総額 / 総資産額

2 鑑定LTV=有利子負債の総額 / (総資産額 + 保有資産の含み益合計)

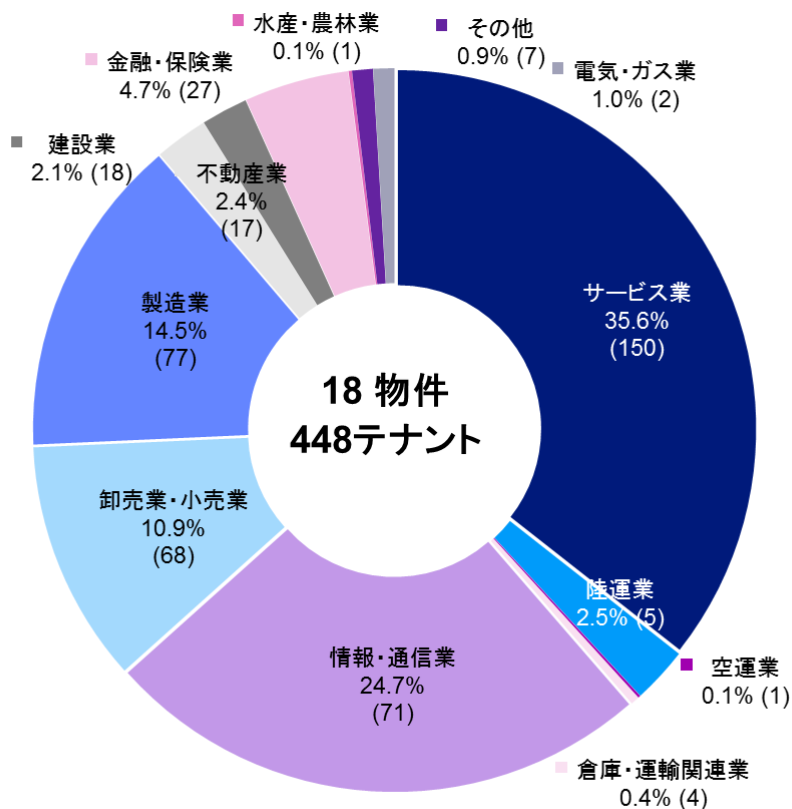
4. Appendix



テナント上位10社 2018年10月末日時点



テナント業態分布(賃貸面積ベース)¹



テナント上位10社(賃貸面積ベース)

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m ²)	総賃貸面積に占める割合 ³ (%)
1	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	4.9
2	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.7
3	株式会社相鉄ホテルマネジメント	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	3.4
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	3.1
5	株式会社インテック	テクノウェイブ100	7,183.85	2.6
6	株式会社みなとみらい東急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.3
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	2.3
8	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバCOビル	5,514.42	2.0
9	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	2.0
10	SOMPOケア株式会社	品川シーサイドイーストタワー	3,753.82	1.4
上位10社合計			78,711.07	28.7

1 住居テナントを除く、業種別のテナント比率です。括弧内は契約件数を記載しています。

2 特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

3 全ての保有不動産及び保有信託不動産の賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

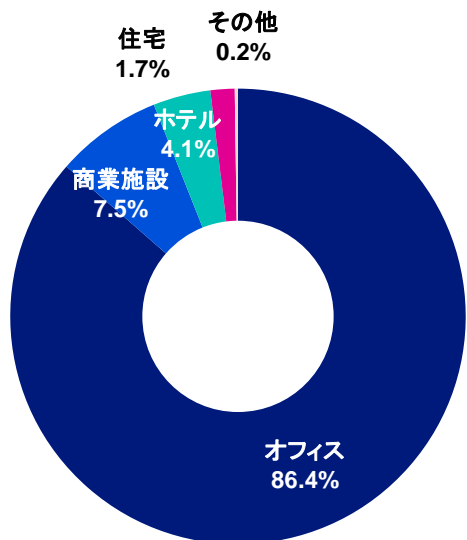
賃貸事業収益の構成比

2018年10月末日時点



- オフィス、商業、ホテルの賃貸事業収益の合計は全体の約98.1%
- オフィスの賃料増額機会は平均2.6年毎に到来

2018年10月期(第9期)のポートフォリオ収益の構成比

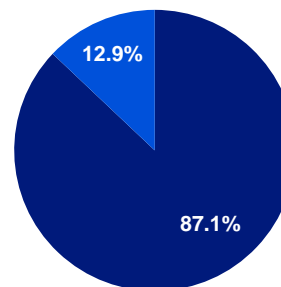


用途	賃貸事業収益比率	平均契約年数
オフィス	86.4%	2.6年
商業	7.5%	4.6年
ホテル ¹	4.1%	20.0年
住居	1.7%	2.6年
その他	0.2%	4.3年
合計	100.0%	4.2年

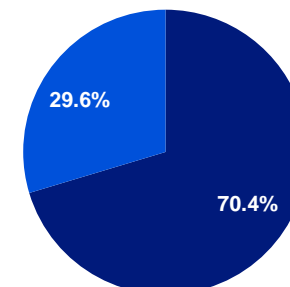
ホテルの賃貸事業収益の内訳

- ✓ 第9期のホテル2物件の固定賃料の合計は、総賃貸事業収益の4.1%

品川シーサイド²
イーストタワー



クイーンズスクエア横浜



■ 固定賃料

■ 変動賃料

賃料タイプ別	賃貸事業収益比率
固定賃料	80.0%
変動賃料	20.0%
合計	100.0%

1 変動賃料収入は含みません。

2 品川シーサイドイーストタワーの変動賃料収入は、本投資法人の奇数期のみ上に計上されるため、年換算した数値を記載しています。

GRESB への加盟

GRESBは、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。インベスコ・グループは2014年よりGRESBのメンバーです。本投資法人としても、2019年にGRESBへ加盟予定です。



グリーンビル認証の取得



名古屋プライム
セントラルタワー



Sランク



CSタワー



Aランク



オルトヨコハマ



Aランク



東京日産
西五反田ビル



Aランク

新規認証取得物件

西新宿
プライムスクエア

Aランク

プライムタワー
新浦安

B+ランク



恵比寿
プライムスクエア



3つ星

32.8%

グリーンビル認証を取得しているビルの延床面積合計がポートフォリオの総延床面積に占める割合

CASBEE認証

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムであり、5段階（優位順で「Sランク（素晴らしい）」、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」、「Cランク（劣る）」）の格付けが付与されます。

DBJグリーンビルディング認証

ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（"Green Building"）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階（優位順で5つ星から1つ星まで）で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。

「J-REIT初」の環境省補助金交付対象となるグリーンボンド発行



■ 環境省補助金交付対象となるグリーンボンドをJ-REITで初めて発行

発行概要		グリーン適格資産の基準
項目	概要	1. 認証取得/更新物件 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)におけるB+、A 若しくはSランク ✓ DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星、若しくは5つ星 2. 直近年度において行政機関等が設定した基準排出量に対して削減義務率以上のCO2削減効果があること 3. 改修工事 <ul style="list-style-type: none"> ✓ CO2排出量若しくはエネルギー消費量を10%以上削減 ✓ 水使用量を10%以上削減 ✓ CASBEE 又はDBJ Green Building 認証を1ランク以上引き上げ
発行額	55億円	
年限	5年	
利率	0.580%	
発行日	2018年12月13日	
償還日	2023年12月13日	
グリーンボンドの第三者認証機関	サステナリティクス・ジャパン	

調達資金の使途



恵比寿プライムスクエア

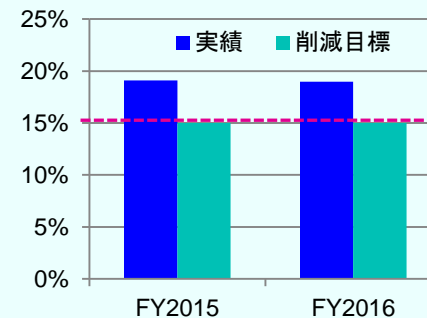


3つ星

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
(認証更新日:2017年2月27日)

- グリーン適格資産の基準を満たす既存保有資産である恵比寿プライムスクエアの取得に要した短期借入金の返済資金に充当
- 恵比寿プライムスクエアは、直近年度において指定地球温暖化対策事業所として東京都が定めた温室効果ガス排出量削減目標15%(CO2換算)を上回る削減実績があり、かつDBJ Green Building認証の3つ星を取得

温室効果ガス排出量削減実績 (CO2換算)

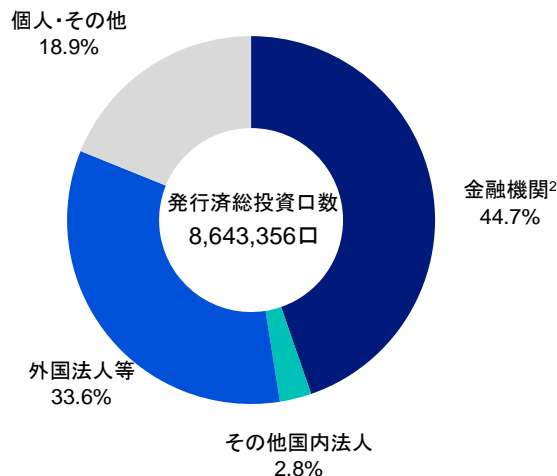


投資主及び投資口の状況

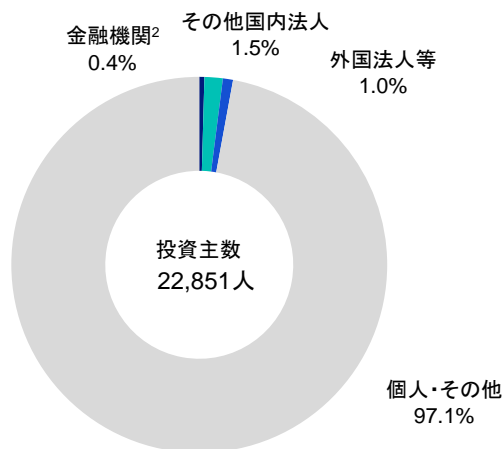
2018年10月(第9期)末日時点



所有者別投資口数の割合¹



所有者別投資主数の割合¹



1 比率は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。
2 金融商品取引業者を含みます。

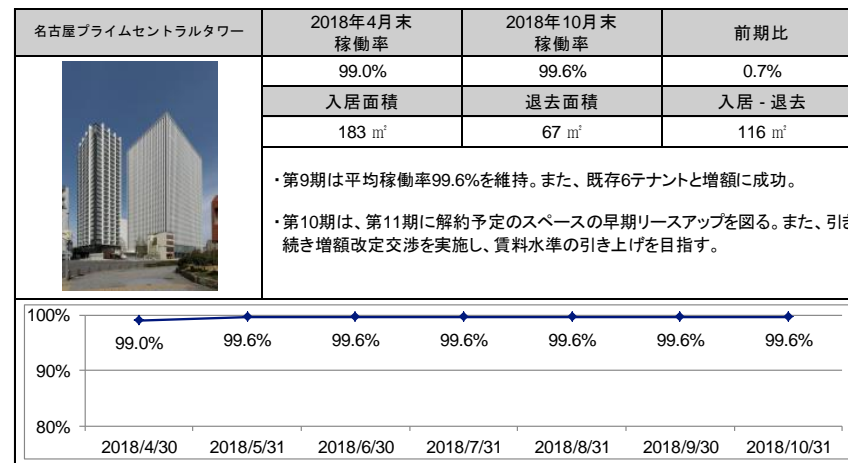
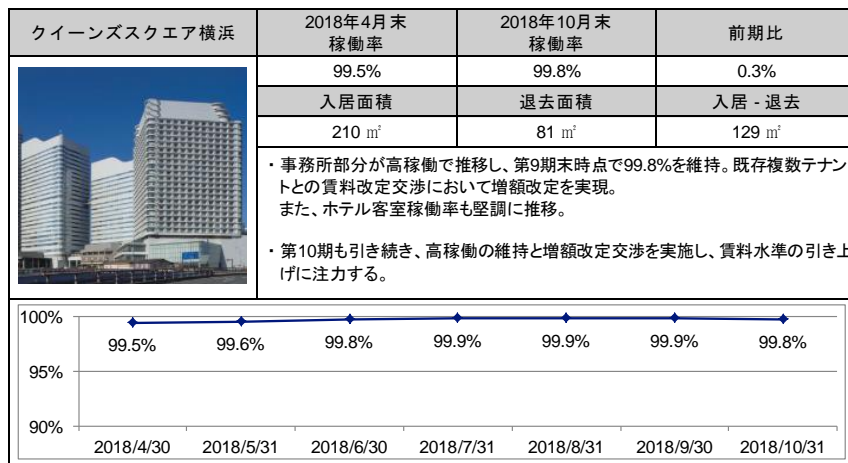
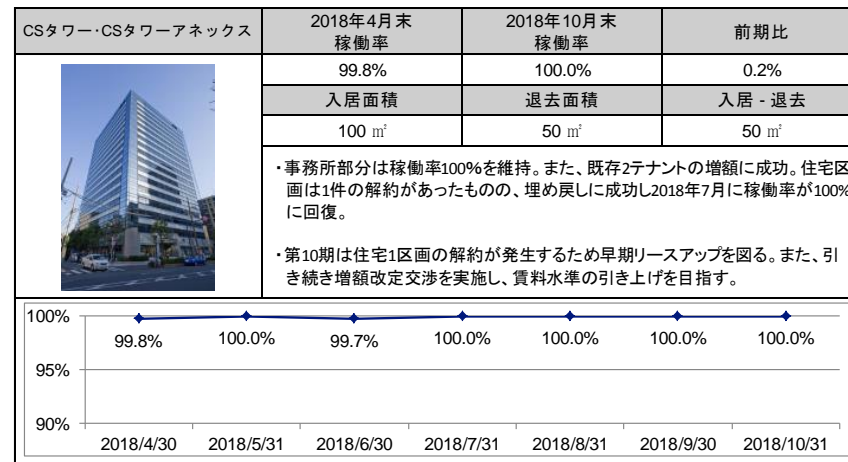
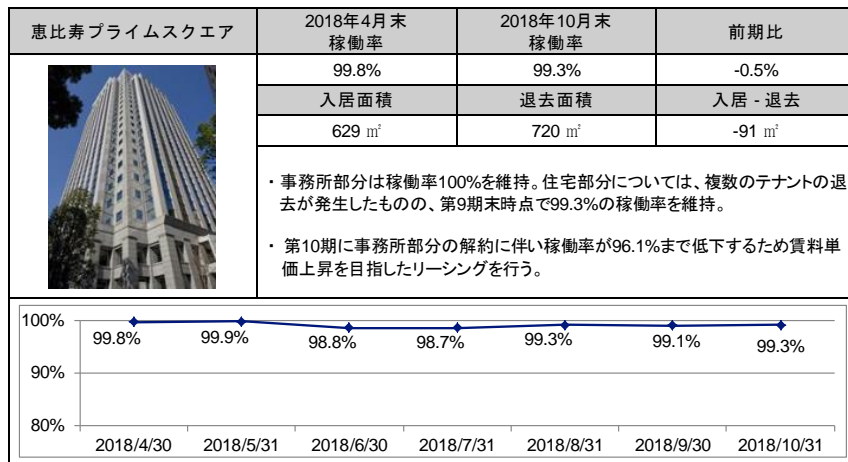
主要投資主

	投資主	所有投資口数	比率 ³ (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,378,646	15.95
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,176,580	13.61
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	365,338	4.22
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	253,759	2.93
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	202,684	2.34
6	HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1 常任代理人 香港上海銀行東京支店 4	196,032	2.26
7	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	181,791	2.10
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	153,362	1.77
9	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	137,428	1.58
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	111,400	1.28
	合 計	4,157,020	48.09

3 発行済投資口の総口数に対する所有投資口の比率は、小数第2位未満を切捨てて記載しています。
4 本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ(バミューダ)リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口(196,032口)を保有しています。

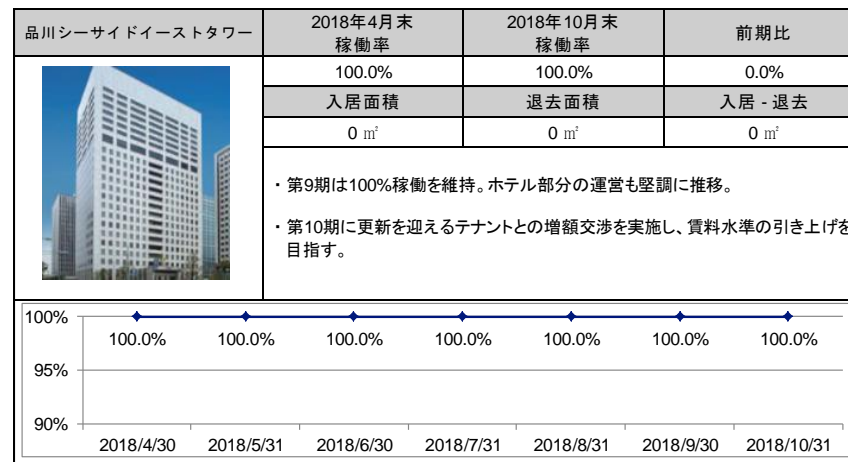
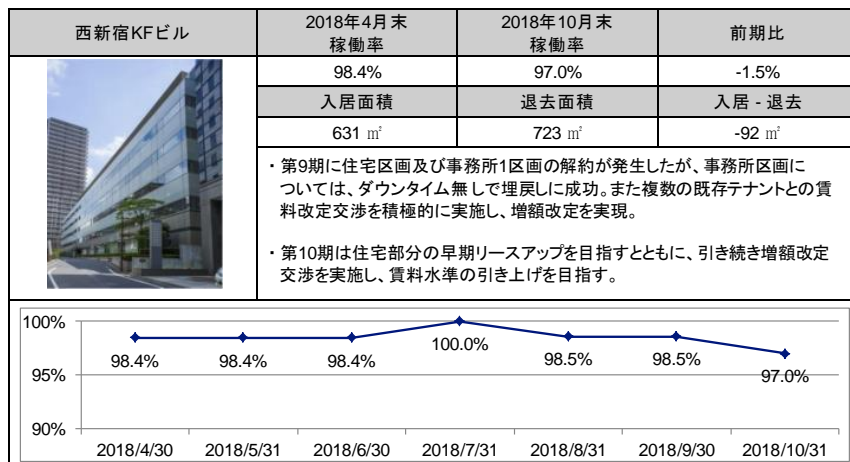
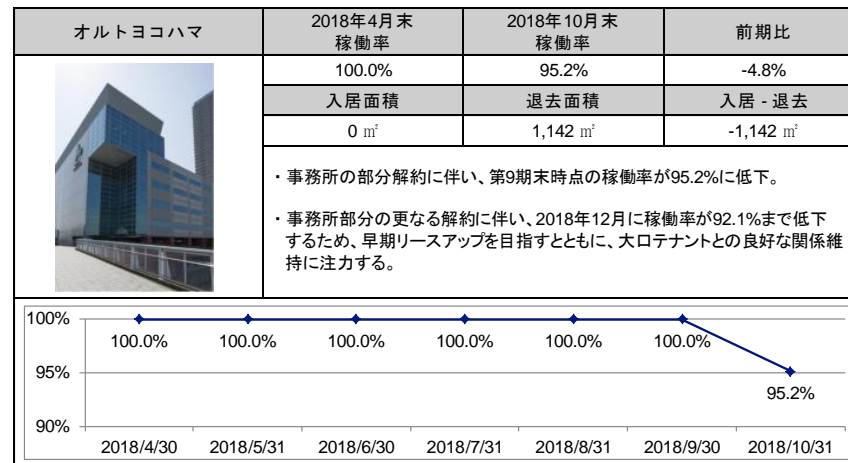
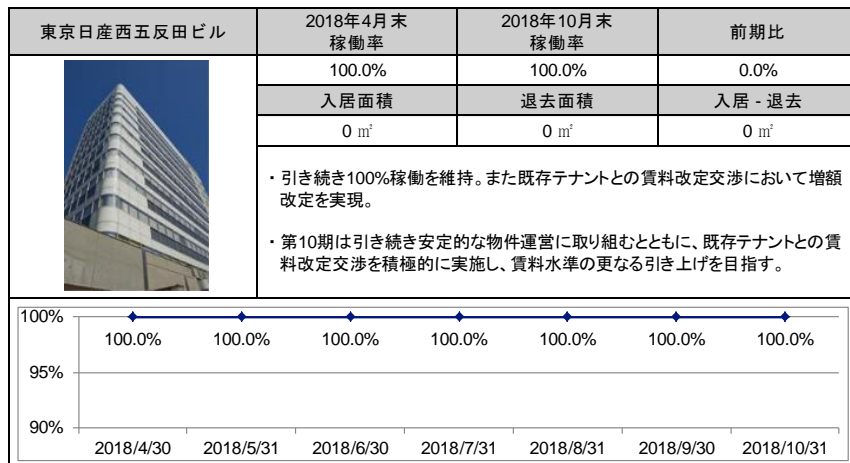
個別物件のリーシング実績

2018年10月期(第9期)



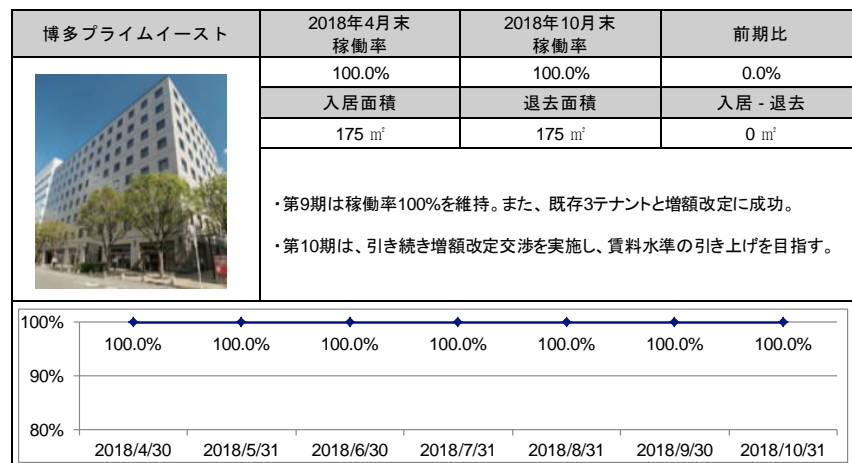
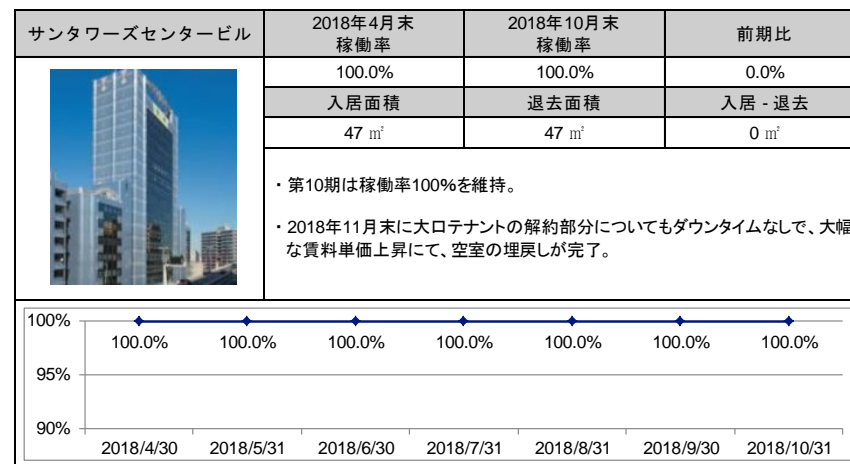
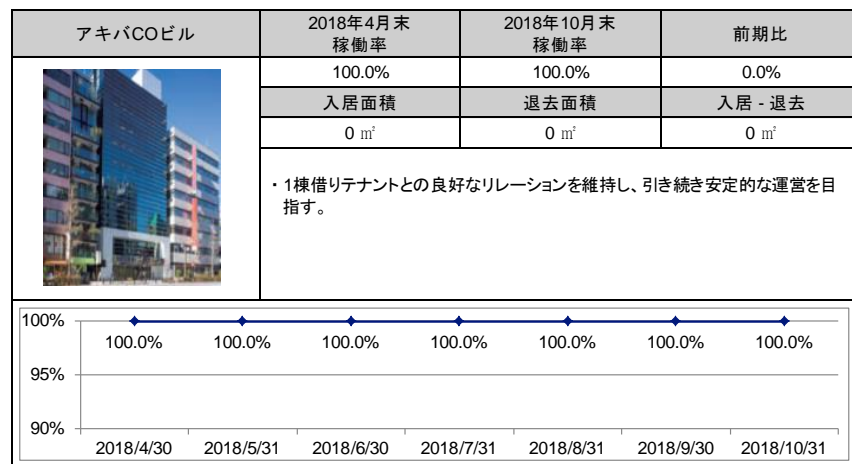
個別物件のリーシング実績

2018年10月期(第9期)



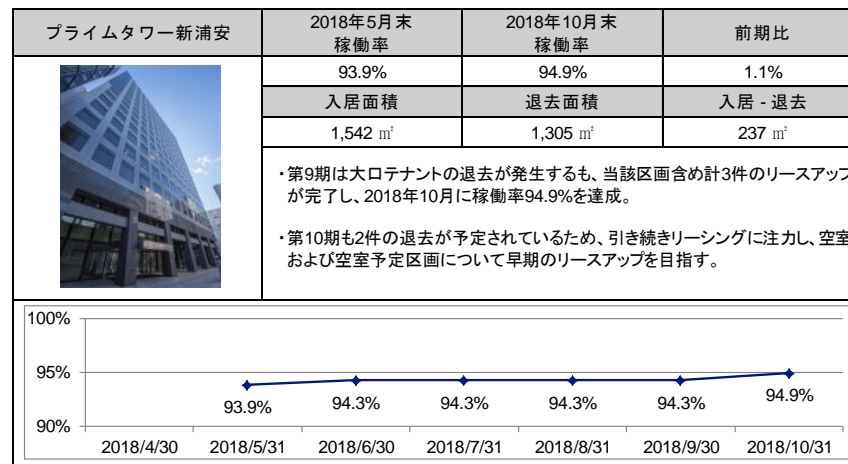
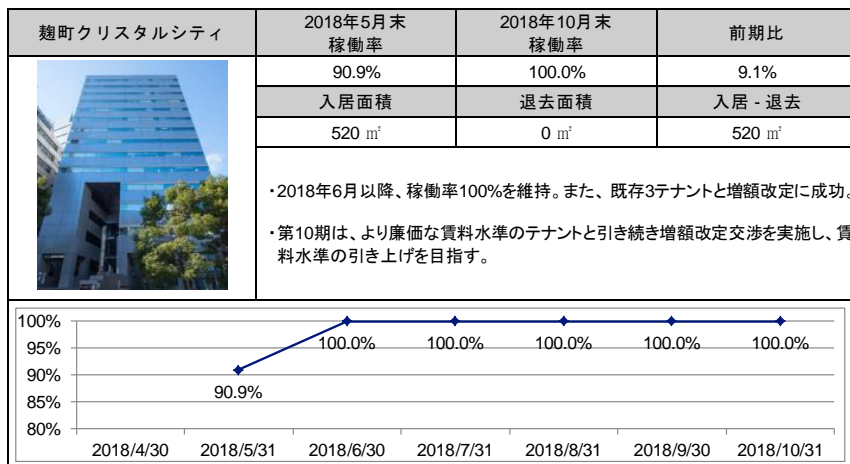
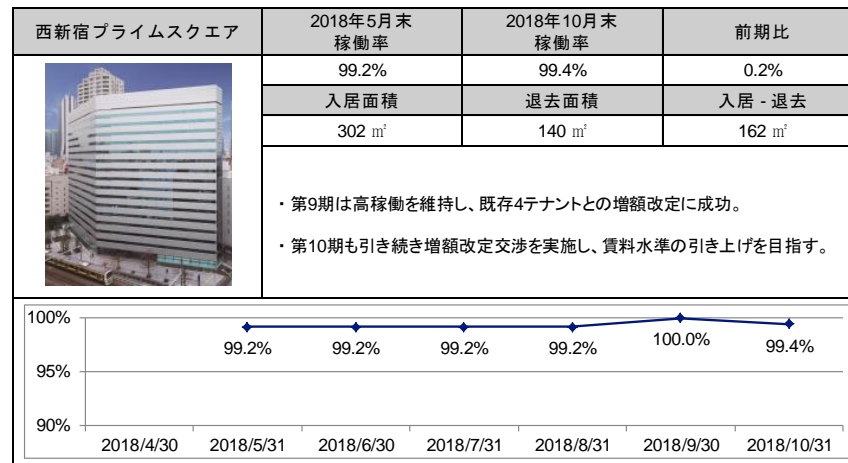
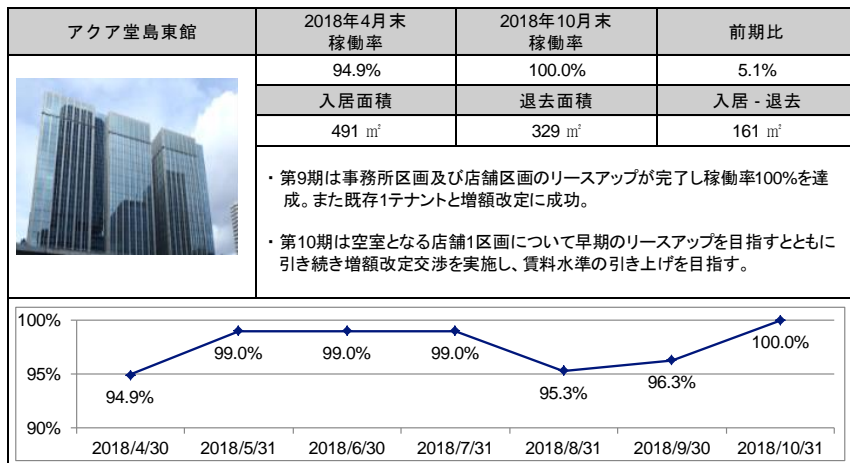
個別物件のリーシング実績

2018年10月期(第9期)



個別物件のリーシング実績


2018年10月期(第9期)




個別物件のリーシング実績

2018年10月期(第9期)



テクノウェイブ100	2018年5月末 稼働率	2018年10月末 稼働率	前期比
	89.9%	87.3%	-2.7%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0 m ²	577 m ²	-577 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ・第9期は1件の解約が発生したため、第9期末時点の稼働率が87.3%に低下。 ・第10期においては、既存テナントの増床に伴い2019年1月から稼働率が94.7%に改善される見込み。また、第9期から順次進めている共用部改修工事を引き続き行い、既存テナント満足度向上と早期リースアップを目指す。 			

稼働率 (%)	2018/4/30	2018/5/31	2018/6/30	2018/7/31	2018/8/31	2018/9/30	2018/10/31
100%							
95%							
90%							
85%							
80%							
		89.9%	89.9%	89.9%	89.9%	87.3%	87.3%

IBFプランニングビル	2018年5月末 稼働率	2018年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0 m ²	0 m ²	0 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ・第9期は稼働率100%を維持。 ・第10期も大口テナントとの良好なリレーションを維持し、引き続き高稼働を目指す。 			

稼働率 (%)	2018/4/30	2018/5/31	2018/6/30	2018/7/31	2018/8/31	2018/9/30	2018/10/31
100%							
95%							
90%							
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ポートフォリオの状況

2018年10月期(第9期)末時点



■ ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI 利回り ¹ (%)	稼働率 (%)	PML (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	27,832	17,354.67	11.3	22	4.3	99.3	2.35
2	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	18,300	19,998.31	6.2	27	5.9	100.0	3.21
3	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	19,400	41,954.39	7.3	21	6.4	99.8	2.96
4	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	14,600	19,800	17,117.10	6.6	10	5.6	99.6	3.61
5	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,670	8,522.42	3.0	29	5.2	100.0	7.14
6	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,600	23,593.92	5.9	18	6.0	95.2	4.94
7	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,160	6,287.78	3.0	26	4.2	97.0	5.03
8	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	27,300	27,892.63	11.4	14	5.1	100.0	4.94
9	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,580	5,514.42	3.7	18	3.9	100.0	6.18
10	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	7,770	7,788.95	3.0	26	4.3	100.0	0.96
11	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,830	7,018.05	2.0	27	4.9	100.0	1.56
12	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	16,600	17,606.11	6.9	24	4.6	100.0	2.79
13	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,060	3,189.68	0.9	26	4.7	100.0	7.37
14	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	38,300	23,591.23	15.8	30	3.8	99.4	4.88
15	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	7,070	5,741.61	2.9	26	4.4	100.0	3.63
16	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	12,400	22,240.39	5.4	28	4.2	94.9	4.56
17	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	6,900	7,160	22,085.89	3.1	28	6.9	87.3	6.80
18	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	3,670	2,311.45	1.6	11	3.6	100.0	4.82
合計			220,462	251,502	279,808.99	100.0	23	4.9	98.0	2.72

1 NOI利回りについては、第9期の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税費用化後の数値です。

ポートフォリオの状況

2018年10月期(第9期)末時点



■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第9期末						第8期末	
			鑑定評価額 (百万円) (a)		直接還元利回り (%) (c)		帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (b)	直接還元利回り (%) (d)
			(a)-(b)		(c)-(d)					
1	恵比寿プライムスクエア	25,014	27,832	245	3.4	-0.1	25,407	2,425	27,587	3.5
2	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	18,300	1,100	4.3	-0.1	13,789	4,511	17,200	4.4
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	19,400	300	4.3	-0.1	15,856	3,544	19,100	4.4
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	19,800	800	4.3	-0.1	14,020	5,780	19,000	4.4
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,670	260	3.9	-0.1	6,883	787	7,410	4.0
6	オルトヨコハマ	13,000	14,600	200	4.7	-0.1	12,814	1,786	14,400	4.8
7	西新宿KFビル	6,600	7,160	80	3.7	0.0	6,840	320	7,080	3.7
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	27,300	700	3.8	-0.1	25,056	2,244	26,600	3.9
9	アキバCOビル	8,078	9,580	0	3.5	0.0	8,288	1,292	9,580	3.5
10	サンタワーズセンタービル	6,615	7,770	670	4.1	-0.1	6,732	1,038	7,100	4.2
11	博多プライムイースト	4,500	4,830	110	4.6	-0.1	4,542	288	4,720	4.7
12	錦糸町プライムタワー	15,145	16,600	500	4.1	-0.1	15,425	1,175	16,100	4.2
13	アクア堂島東館	1,910	2,060	30	4.1	-0.1	1,956	104	2,030	4.2
14	西新宿プライムスクエア	34,835	38,300	700	3.6	0.0	36,471	1,829	37,600	3.6
15	麴町クリスタルシティ	6,405	7,070	250	3.6	-0.1	6,306	764	6,820	3.7
16	プライムタワー新浦安	11,860	12,400	300	4.3	-0.1	12,049	351	12,100	4.4
17	テクノウェイブ100	6,900	7,160	70	5.1	0.0	7,240	-80	7,090	5.1
18	IBFプランニングビル	3,500	3,670	50	3.7	-0.1	3,578	92	3,620	3.8
合計		220,462	251,502	6,365	4.0	-0.1	223,261	28,250	245,137	4.1

財務諸表 貸借対照表(資産の部)



	第8期 (2018年4月30日)	第9期 (2018年10月31日)
資産の部		(単位:千円)
流動資産		
現金及び預金	5,881,414	3,465,375
信託現金及び信託預金	10,442,475	15,683,162
営業未収入金	486,664	560,407
未収入金	147,830	-
未収消費税等	-	537,457
前払費用	257,464	384,255
前払金	50,000	-
繰延税金資産	119	-
その他	1,518	26,149
流動資産合計	17,267,487	20,656,808
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,855,146	49,226,879
減価償却累計額	△4,435,152	△5,239,221
信託建物(純額)	37,419,994	43,987,657
信託構築物	331,590	346,991
減価償却累計額	△111,170	△133,748
信託構築物(純額)	220,420	213,243
信託機械及び装置	40,063	55,608
減価償却累計額	△5,748	△7,870
信託機械及び装置(純額)	34,314	47,737
信託工具、器具及び備品	168,248	182,938
減価償却累計額	△37,473	△51,723
信託工具、器具及び備品(純額)	130,775	131,215
信託土地	123,241,382	178,873,369
信託建設仮勘定	41,252	8,121
有形固定資産合計	161,088,139	223,261,344
無形固定資産		
その他	3,769	2,650
無形固定資産合計	3,769	2,650
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,088	10,088
長期前払費用	300,365	546,202
デリバティブ債権	127,734	96,890
その他	442,350	824,041
投資その他の資産合計	880,539	1,477,222
固定資産合計	161,972,448	224,741,217
繰延資産		
投資法人債発行費	56,057	50,161
繰延資産合計	56,057	50,161
資産合計	179,295,993	245,448,187

財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



	第8期 (2018年4月30日)	第9期 (2018年10月31日)
負債の部		(単位:千円)
流動負債		
営業未払金	490,886	788,483
短期借入金	-	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,500,000
未払金	612,589	508,688
未払費用	85,780	70,977
未払法人税等	2,455	2,189
未払消費税等	121,265	-
前受金	556,905	841,251
その他	56,495	125,173
流動負債合計	19,426,378	24,336,763
固定負債		
投資法人債	8,900,000	8,900,000
長期借入金	62,600,000	90,400,000
信託預り敷金及び保証金	7,539,497	11,393,707
デリバティブ債務	-	12,437
繰延税金負債	40,351	26,580
固定負債合計	79,079,848	110,732,724
負債合計	98,506,226	135,069,488
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,913,658	107,320,361
出資総額控除額	△799,984	△799,984
出資総額(純額)	78,113,673	106,520,376
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,588,710	3,800,547
剰余金合計	2,588,710	3,800,547
投資主資本合計	80,702,384	110,320,924
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	87,382	57,774
評価・換算差額等合計	87,382	57,774
純資産合計	80,789,767	110,378,698
負債純資産合計	179,295,993	245,448,187

財務諸表 損益計算書



	第8期		第9期	
	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日		自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	
営業収益				(単位:千円)
貸貸事業収入		5,550,498		7,417,088
その他貸貸事業収入		568,745		798,543
不動産等売却益		277,915		409,915
営業収益合計		6,397,159		8,625,547
営業費用				
貸貸事業費用		2,688,593		3,538,904
資産運用報酬		512,616		639,797
一般事務委託及び資産保管手数料		22,298		19,445
役員報酬		3,700		3,600
その他営業費用		93,599		84,216
営業費用合計		3,320,806		4,285,964
営業利益		3,076,352		4,339,583
営業外収益				
受取利息		46		58
未払分配金戻入		1,386		1,023
還付加算金		193		-
その他		360		0
営業外収益合計		1,987		1,082
営業外費用				
支払利息		245,979		316,850
投資法人債利息		13,599		19,709
投資法人債発行費償却		4,619		5,896
投資口交付費		111,562		26,952
融資関連費用		110,439		170,307
その他		1,580		1,592
営業外費用合計		487,780		541,306
経常利益		2,590,560		3,799,359
税引前当期純利益		2,590,560		3,799,359
法人税、住民税及び事業税		2,463		2,198
法人税等調整額		△99		21
法人税等合計		2,363		2,219
当期純利益		2,588,196		3,797,139
前期繰越利益		513		3,408
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,588,710		3,800,547

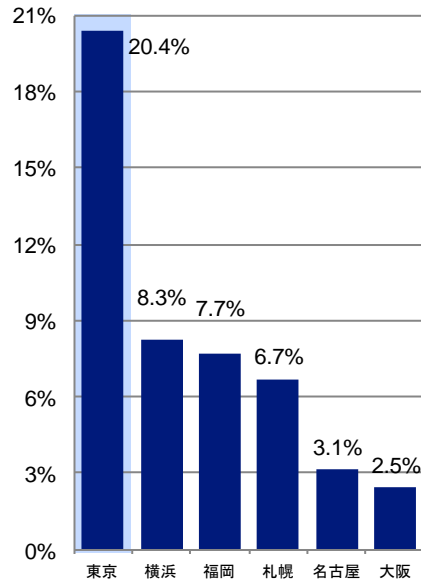
財務諸表 キャッシュ・フロー計算書



	第8期		第9期	
	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日		自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				(単位:千円)
税引前当期純利益		2,590,560		3,799,359
減価償却費		786,966		899,490
投資法人債発行費償却		4,619		5,896
投資口交付費		111,562		26,952
融資関連費用		110,439		170,307
受取利息		△46		△58
支払利息		259,579		336,559
営業未収入金の増減額(△は増加)		△29,826		△73,743
未収入金の増減額(△は増加)		△147,830		147,830
未収消費税等の増減額(△は増加)		35,654		△537,457
前払費用の増減額(△は増加)		△2,597		△31,167
前払金の増減額(△は増加)		△50,000		50,000
長期前払費用の増減額(△は増加)		△26,134		△2,598
その他の資産の増減額(△は増加)		△56,196		△406,321
営業未払金の増減額(△は減少)		△98,432		199,615
未払金の増減額(△は減少)		128,416		6,955
未払消費税等の増減額(△は減少)		121,265		△121,265
前受金の増減額(△は減少)		△11,057		284,345
信託有形固定資産の売却による減少額		2,119,842		3,177,329
その他の負債の増減額(△は減少)		△17,690		67,657
小計		5,829,093		7,999,686
利息の受取額		46		58
利息の支払額		△252,864		△351,365
法人税等の支払額		△1,013		△2,464
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,575,262		7,645,914
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△575,192		△66,150,924
投資活動によるキャッシュ・フロー		△575,192		△66,150,924
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		7,000,000
短期借入金の返済による支出		-		△2,500,000
長期借入れによる収入		-		39,800,000
長期借入金の返済による支出		△5,500,000		△12,000,000
融資関連費用に係る支出		-		△509,169
投資口の発行による収入		-		28,268,522
投資法人債の発行による収入		5,500,000		-
投資法人債発行費の支出		△38,922		-
分配金の支払額		△2,392,855		△2,583,906
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,431,777		57,475,446
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,568,292		△1,029,563
現金及び現金同等物の期首残高		6,216,100		8,784,392
現金及び現金同等物の期末残高		8,784,392		7,754,829

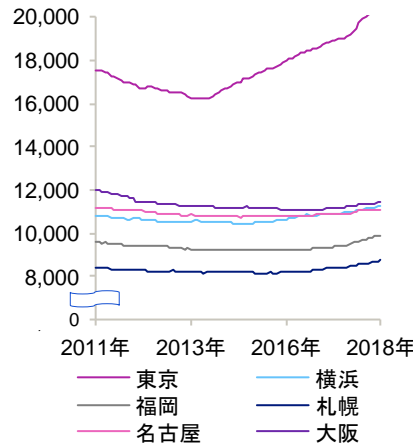
- 2015年以降、東京のオフィスビルの賃料成長率は他の主要都市と比べても高水準
- 本投資法人の主たる投資対象地域である大都市圏には、大規模オフィスビルのテナント候補である大企業が集中しており、また大企業が多いエリアほど労働力人口比率が高いと考えられる

賃料成長率
(2015年1月~2018年10月)



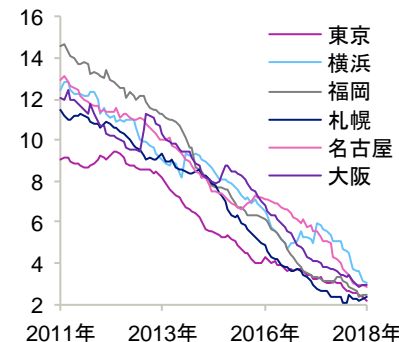
(出所) 三鬼商事株式会社

オフィスビル賃料の推移
(円/坪)



(出所) 三鬼商事株式会社

空室率の推移(オフィス) (%)



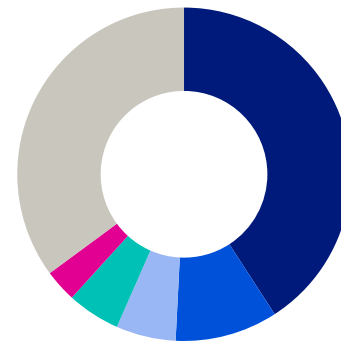
(出所) 三鬼商事株式会社

国内大企業¹数の分布
(都道府県別)

東京都	40.8%
大阪府	10.0%
愛知県	5.8%
神奈川県	5.1%
福岡県	3.2%
その他	35.1%

地域別の労働力人口比率²

東京都及び周辺三県	30.0%
大阪府	6.7%
愛知県	6.1%
福岡県	3.9%
その他道府県	53.3%
大都市圏を含む各都府県	46.7%



(出所) 中小企業庁(2014年7月時点)に基づき本資産運用会社にて作成。

1 「大企業」とは、中小企業基本法(昭和38年法律第154号)によって中小企業又は小規模企業に分類されない企業をいいます。



(出所) 総務省「労働力調査」2017年平均都道府県別結果(モデル推計値)(2018年3月2日公表)に基づき本資産運用会社にて作成。

2 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

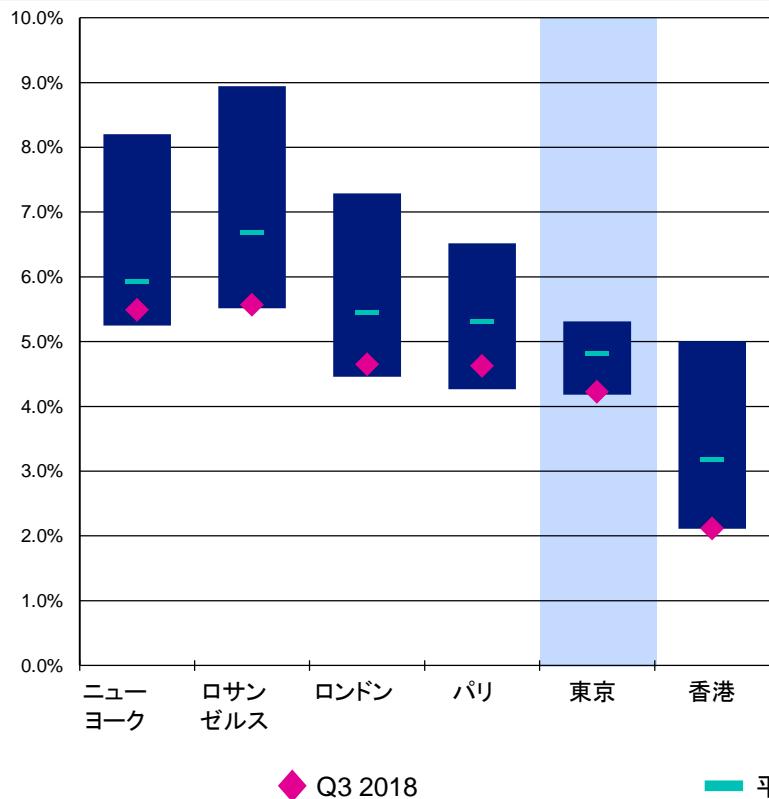
オフィスビル取引利回りの国際都市比較

2018年9月末時点

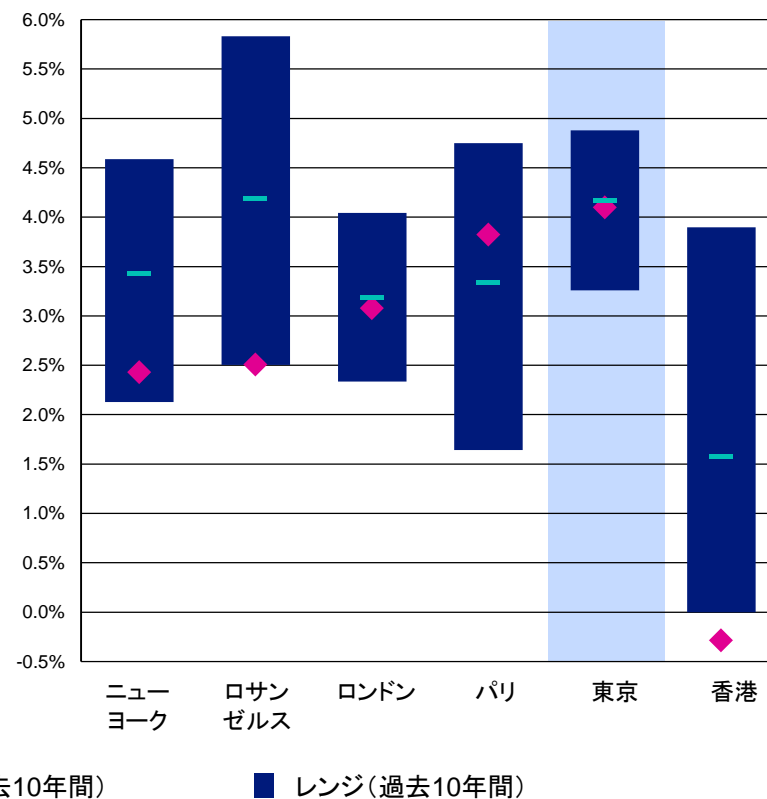


- 東京のオフィスビル取引利回りは、世界主要都市との比較においては相対的に低位にあるものの、負債による資金調達コストの目安となる10年国債利回りとのスプレッドは過去10年間の平均水準並みであり、世界主要都市との比較では最も高い水準

取引利回り



取引利回りスプレッド(10年国債対比)



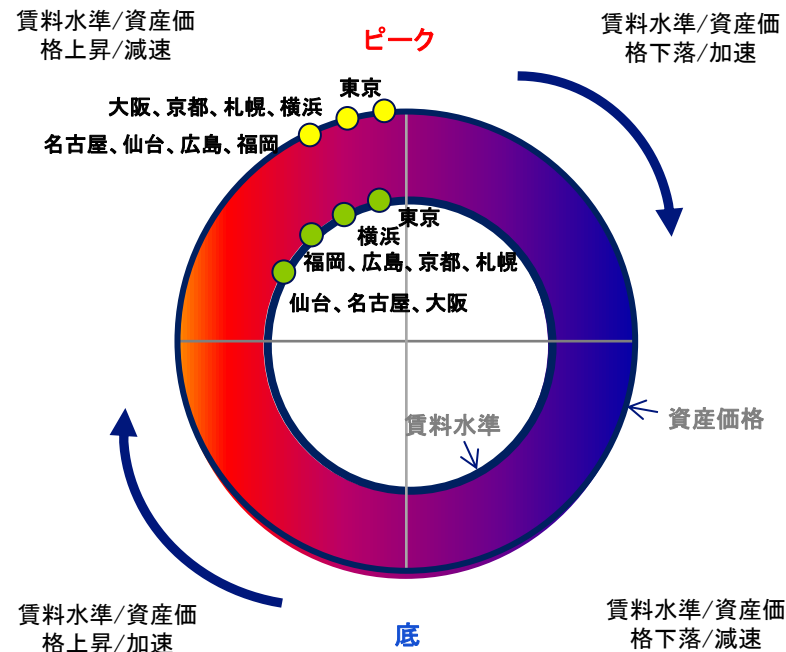
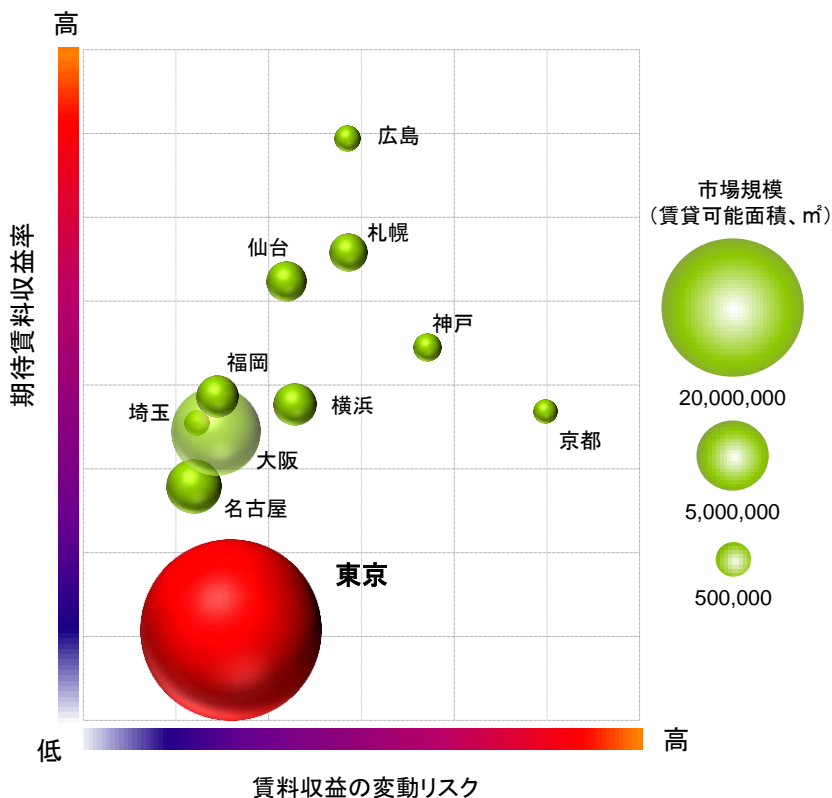
出所: Real Capital Analytics(RCA)社の公表データに基づき本資産運用会社にて作成。

不動産専任リサーチ・チームの分析 エリアの特徴と市場サイクルの認識



期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク¹

市場サイクルにおける現在位置



1 賃料収益の変動リスクは標準偏差、期待賃料収益率は長期収益率の平均を意味します。

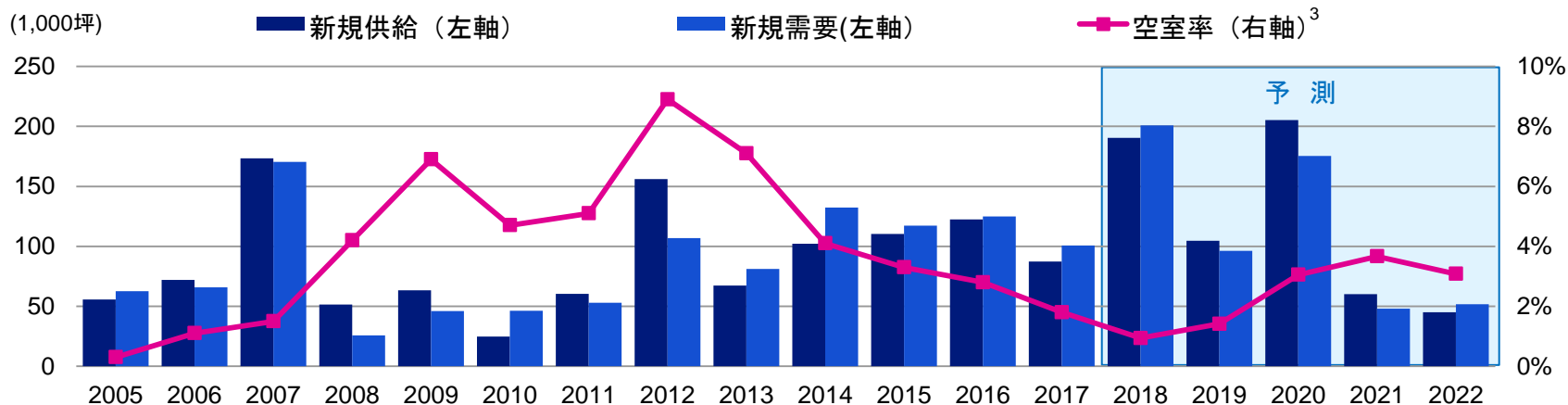
出所: ARES (AJPI 四半期データ、2005年第1四半期から2014年第4四半期) 及びCBRE (2015年10月時点) のデータを基に、インベスコ・リアルエステートが作成。

出所: インベスコ・リアルエステート予測 (2018年11月時点)

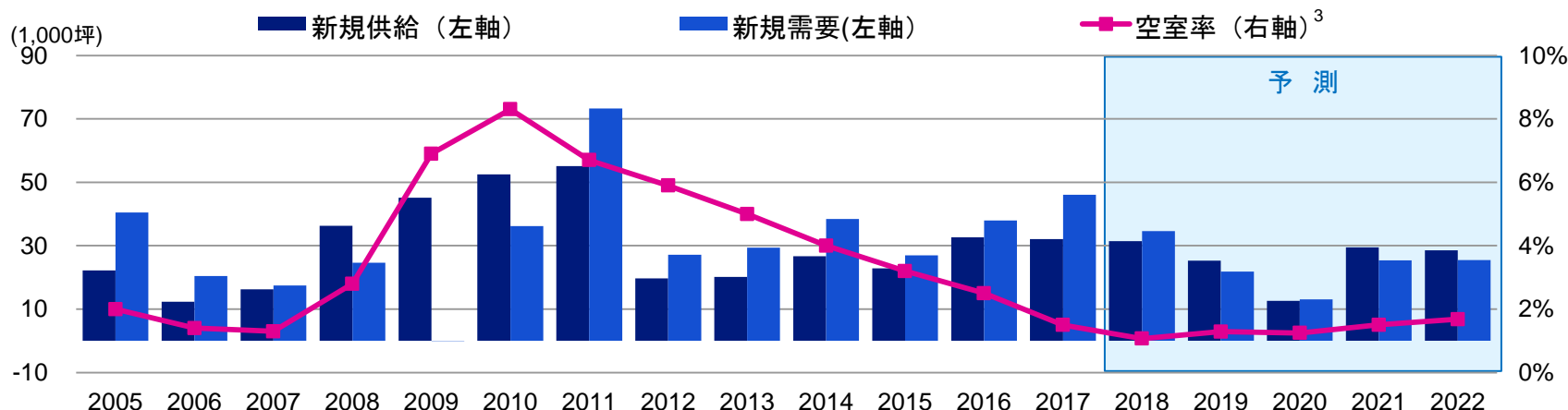
東京オフィスマーケットの需給バランスと予測 2018年9月末時点



グレードAオフィス予測¹



グレードBオフィス予測²



1 グレードAオフィスの定義は以下のとおりです。立地は主要5区中心、延床面積は10,000坪以上、賃貸総面積は6,500坪以上、基準階面積は500坪以上、築年数は11年未満。

2 グレードBオフィスの定義は以下の通りです。立地は東京23区以内、延床面積は原則2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積は200坪以上、新耐震基準に準拠したビル。

3 空室率は各年の12月末時点です。

出所：シービーアールイー株式会社より提供された2018年9月時点の数値に基づき資産運用会社にて作成。

本資料に関する留意事項



- 本資料は、情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての投資の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の将来の業績等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。
- 本資料において提供している情報については、その内容の正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料は、予告なくその内容が訂正、修正又は廃止される場合があります。
- 本投資法人及びインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの事前の承諾なく、本資料の全部又は一部を引用、複製又は転用することを禁止します。