



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 2019年4月期(第10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
2019年6月18日

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



音羽プライムビル



テクノウェイブ100



音羽プライムビル



テクノウェイブ100

1	運用ハイライト	▪ ハイライト	5
		▪ 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移	6
		▪ 積極的なリーシング活動の実施	7
		▪ 公募増資の概要	8-9
		▪ 機関投資家による投資口保有比率の向上	10
		▪ 2019年4月期(第10期)の業績	11
		▪ 2019年10月期(第11期)・2020年4月期(第12期)の業績予想	12
		▪ 本投資法人に対する第三者評価	13
		▪ 主要データ	14
		2	ポートフォリオの概要
▪ ポートフォリオの概要	17		
▪ 本投資法人のJ-REIT市場における位置付け	18		
▪ 競合J-REITとの比較	19		
3	成長戦略	▪ バリュエーションの更なる向上に向けた各種取り組み	21
		▪ 投資主価値の向上を企図した先進的な戦略の実行	22
		▪ 投資口価格の推移	23
		▪ 着実な外部成長	24
		▪ リーシング及び稼働状況	25
		▪ 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	26
		▪ 賃料増額改定の追求	27
		▪ 賃料ギャップの状況(オフィス部分)	28
		▪ 今後の賃料改定の予定	29
		▪ 堅実な財務運営	30
		▪ 中期目標へ向けた取り組みの進捗状況	31-32
		▪ ESGパフォーマンス	33
		4	Appendix
▪ 賃貸事業収益の構成比	36		
▪ グリーンボンドの発行	37		
▪ ESGへの取り組み	38		
▪ 投資主及び投資口の状況	39		
▪ 個別物件のリーシング実績	40-44		
▪ ポートフォリオの状況	45-46		
▪ 財務諸表	47-50		
▪ 不動産専任リサーチ・チームの分析	51		
▪ マーケットの状況	52		
▪ 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測	53		

- インベスコ・グループは、「素晴らしい投資体験を通じて、人々の人生をより豊かなものにする」ことを会社の存在意義として掲げ、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、私募及び公募商品において、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. 運用ハイライト



■ 持続的な成長

第10期の巡航ベースの1口当たり分配金は373円、対前期実績(362円)比3.0%の増加

第10期末の1口当たりNAVは16,490円、鑑定評価額の上昇を反映し対前期(15,591円)比5.8%の増加

■ 安定的な内部成長

第10期の全体稼働率は期中平均で98.2%を達成

好調な市場環境を背景に、ポジティブ賃料ギャップがポートフォリオの収益性向上に寄与

■ 着実な外部成長

公募増資により、優良な2物件を81.4億円で取得

投資主価値の向上とリスクプレミアムの引き下げに重点を置いた運営を推進

■ 機関投資家比率の拡大

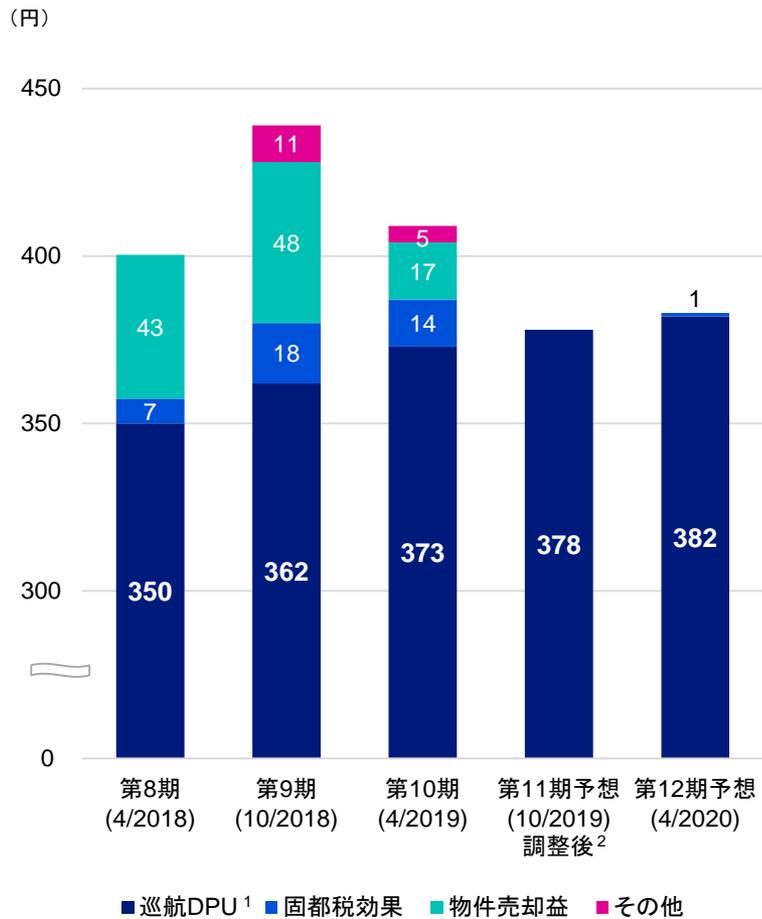
第10期末時点の国内・海外機関投資家の投資口保有比率は合計で80%超まで増加

1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

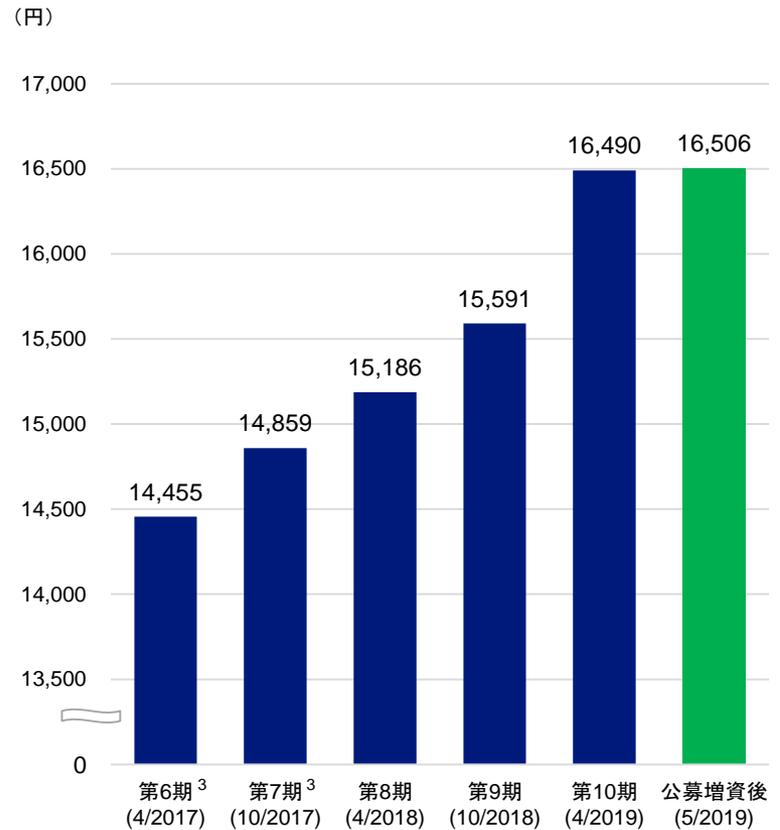


■ 巡航ベースの1口当たり分配金(DPU)¹と1口当たりNAVは安定的に増加

1口当たり分配金(DPU)¹の推移



1口当たりNAVの推移



名古屋プライムセントラルタワー：高い賃料単価の伸び



最寄り駅からの距離	JR東海道本線「名古屋」駅徒歩8分
賃貸可能面積	17,117.10 m ²
取得年月日	2014年6月6日
取得価格	14,600 百万円
稼働率 (2019/4)	95.5%

オルトヨコハマ：大口テナント比率の低下



最寄り駅からの距離	JR京浜東北線「新子安」駅徒歩1分
賃貸可能面積	23,593.92 m ²
取得年月日	2015年6月1日
取得価格	13,000 百万円
稼働率 (2019/4)	92.1%

100%
稼働率
(2019年5月)

+5.4%
平均賃料増額率
(第10期改定分)

+43%
新規テナントの
賃料増加率
(773m²)

99.9%
稼働率
(2019年9月)

- 4.8pt
大口テナント
比率の低下

+13%
新規テナントの
賃料増加率
(1,864m²)

- ✓ 2019年5月に稼働率100%を達成
- ✓ 第10期中に達成した賃料増額改定は5件、平均賃料増額率は5.4%
- ✓ 賃料交渉の結果、新規テナント賃料は前契約賃料比43%増で成約

- ✓ 2019年9月に稼働率が99.9%まで向上する見込み
- ✓ 本物件の大口テナントの部分解約により、当該テナント比率が59.3%から54.5%まで4.8ポイント低下し、テナント分散が進展する見込み
- ✓ 上記部分解約部分のテナント入替により、新規賃料収入が13%向上する見込み

公募増資の概要

優良な2物件を81.4億円で取得



- 公募増資では国内外の投資家から多くの需要を獲得(有効需要倍率:36.4倍)

公募増資の概要

オファリング形態	国内公募増資 (旧臨時報告書方式)
発行決議日	2019年5月8日
条件決定日	2019年5月15日
発行価額総額 (OA含む)	40億円
物件取得日	2019年5月22日

新規取得資産

	取得価格合計	鑑定評価額合計	NOI利回り ¹	償却後NOI利回り ²	稼働率 ³
	8,140 百万円	8,480 百万円	4.6% (4.7%)	3.7% (3.8%)	100%
物件名称	音羽プライムビル		テクノウェイブ100 (持分の追加取得)		
物件写真					
地域	東京圏(東京23区)		東京圏(横浜市)		
所在地	東京都文京区		神奈川県横浜市		
取得価格	6,830 百万円		1,310 百万円		
鑑定評価額	7,070 百万円		1,410 百万円		
NOI利回り ¹	4.0% (4.1%)		7.7% (8.0%)		
償却後NOI利回り ²	3.2% (3.3%)		6.4% (6.8%)		
最寄駅からの距離	東京メトロ有楽町線「護国寺」駅から徒歩2分		京急本線「神奈川新町」駅から徒歩7分		
延床面積(建物全体)	5,719.73 m ² (約1,730坪)		50,463.88 m ² (約15,000坪)		
物件の特徴	立地グレードの高い閑静な就業環境を実現する希少性の高いオフィスビル		競合の少ない立地に所在する交通利便性の高い大型オフィスビル		

注: 括弧内は実績ベースの利回りです。

公募増資の概要

重要指標



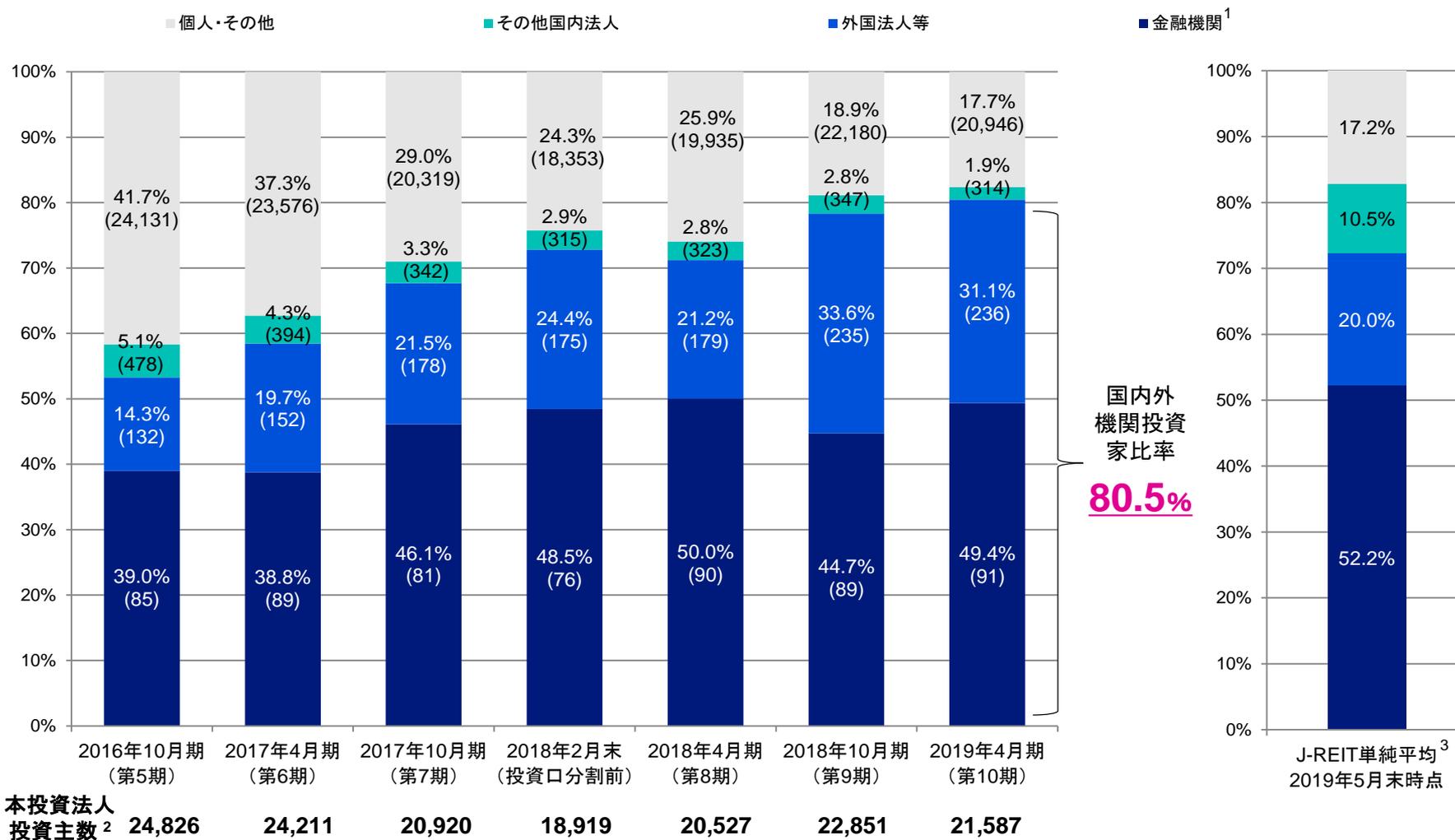
■ 外部成長とポートフォリオの質の向上を通じた財務安定性の向上

	第9期 (10/2018)	第10期 (4/2019)	新規取得資産	新規取得資産取得及び リファイナンス後 ⁶
1口当たり分配金(巡航ベース)	362 円	373 円	-	378 円
1口当たりNAV	15,591 円	16,490円	-	16,506円
取得価格合計	2,204 億円	2,201 億円	81 億円	2,282 億円
鑑定評価額合計	2,515 億円	2,589億円	84 億円	2,674 億円
東京圏への投資比率	85.1%	85.1%	100.0%	85.6%
平均稼働率 ¹	98.4%	98.2%	100.0%	98.5%
NOI利回り ²	4.9%	5.0%	4.6%	5.0%
償却後NOI利回り ³	4.1%	4.1%	3.7%	4.1%
上位5テナント比率(賃貸面積ベース)	18.7%	18.7%	-	18.1%
上位10テナント比率(賃貸面積ベース)	28.7%	28.6%	-	27.9%
簿価LTV ⁴	49.4%	49.4%	-	49.4%
鑑定LTV ⁵	44.3%	43.0%	-	43.3%
借入金の平均残存年数	2.5 年	2.2 年	-	2.5 年
平均借入金金利	0.55%	0.56%	-	0.50%

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



2019年4月期(第10期)の業績



	2018年10月期 第9期 実績	2019年4月期 第10期 予想 (2019年3月20日 開示)	2019年4月期 第10期 実績		
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(C) - (A)	(C) - (B)
営業収益	8,625	8,314	8,341	-284	27
営業利益	4,339	4,033	4,056	-283	23
経常利益	3,799	3,496	3,541	-258	45
当期純利益	3,797	3,494	3,538	-259	44
発行済投資口数(口)	8,643,356	8,643,356	8,643,356	0	0
1口当たり分配金(円)	439	404	409	-30	5
LTV (%)	49.4	-	49.4	0	-
総資産	245,448	-	245,768	320	-
有利子負債	121,300	-	121,300	0	-

変動要因分析

(C) - (A)	(百万円)	DPUへの 影響(円)
賃貸事業収益の増加 (テクノウェイブ100、 西新宿PS等)	32	4
季節要因(冬季)による水光熱費収入の減少	-90	-10
その他賃貸事業収益(解約違約金等)の増加	34	4
売却益計上額の減少(第9期仙台台本町ビル、第 10期CSタワーアネックス)	-260	-30
営業収益	-284	-33
季節要因(冬季)による水光熱費の減少	120	14
賃貸事業費用の増加(固都税効果の一部終了 等)	-70	-8
その他営業費用(新規物件取得に伴うAM フィー)の増加	-48	-6
営業利益	-283	-33
営業外費用(PO費用)の減少等	25	3
経常利益	-258	-30
当期純利益	-259	-30
(C) - (B)	(百万円)	DPUへの 影響(円)
水光熱費収入の増加	27	3
営業収益	27	3
賃貸事業費用の増加(仲介手数料等)	-14	-2
その他営業費用の減少	10	1
営業利益	23	2
営業外収益の増加	3	0
営業外費用(PO費用)の減少	19	3
経常利益	45	5
当期純利益	44	5

2019年10月期(第11期)・2020年4月期(第12期)の業績予想



	2019年4月期 (第10期) 実績	2019年10月期 (第11期) 予想	2020年4月期 (第12期) 予想		
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(B) - (A)	(C) - (B)
営業収益	8,341	8,584	8,568	243	-16
営業利益	4,056	3,868	3,915	-188	47
経常利益	3,541	3,346	3,410	-195	64
当期純利益	3,538	3,343	3,407	-195	64
発行済投資口数(口)	8,643,356	8,899,256	8,899,256	255,900	0
1口当たり分配金(円)	409	376	383	-33	7
巡航1口当たり分配金	373	378	382	5	4

項 目	2019年4月期 実績 (第10期)	2019年10月期 予想 (第11期)	2020年4月期 予想 (第12期)
1口当たり分配金	409	376	383
CSタワーアネックス売却益控除	-17	—	—
固都税効果控除等	-14	-1	-1
テナント解約違約金収入調整	-6	—	—
資産運用報酬調整	—	-1	—
新投資口発行費用調整	1	2	—
第11期取得資産通期稼働調整	—	2	—
巡航1口当たり予想分配金	373	378	382

変動要因分析

(B) - (A)	(百万円)
新規物件取得に伴う賃貸事業収益の増加	239
既存物件の賃貸事業収益の増加(名古屋PCT、CSタワー、 サンタワーズセンタービル等)	123
季節要因(夏季)による水光熱費収入の増加	80
解約違約金収入の剥落	-50
CSタワーアネックスの売却益剥落	-149
営業収益	243
季節要因(夏季)による水光熱費の増加	-127
2018年取得物件の固都税効果の終了	-127
修繕費等の増加	-45
新規物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	-54
減価償却費の増加	-54
その他営業費用の増加	-24
営業利益	-188
営業外収益の減少	-3
営業外費用(公募増資費用)の増加	-4
経常利益	-195
当期純利益	-195

(C) - (B)	(百万円)
賃貸事業収益の増加(西新宿PS、オルト横浜、品川シー サイドイーストタワー等)	70
季節要因(冬季)による水光熱費収入の減少	-86
営業収益	-16
季節要因(冬季)による水光熱費の減少	114
賃貸事業費用(減価償却費等)の増加	-28
その他営業費用(投資主総会費用等)の増加	-23
営業利益	47
営業外費用(公募増資費用)の減少	17
経常利益	64
当期純利益	64

インデックスへの組入状況

2019年5月末時点で、本投資法人が組入れられているインデックス

FTSE EPRA/ NAREIT
Global Real Estate

S&P Global Property

GPR 250

MSCI Japan
(Small Cap)

アナリストカバレッジ^{1,2}

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

所属機関	アナリスト名	投資判断	目標株価
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	2(中立) ³	¥18,500 ³
野村証券株式会社	荒木 智浩	Buy ⁴	¥19,700 ⁴
シティグループ証券株式会社	三木 正士 / 橋本 隆	Buy ⁵	¥18,500 ⁵

主要データ

2019年5月末時点



物件	
物件数	19 物件
取得価格合計	2,282 億円
鑑定評価額合計	2,674 億円
NOI利回り	5.0 %
償却後NOI利回り	4.1 %
平均延床面積 ¹	56,784.83 m ²
総賃貸可能面積	287,928.32 m ²
東京圏比率 ²	85.6 %
第10期平均稼働率	98.2 %

財務	
分配金予想	
第11期 (10/2019)	376円
第12期 (4/2020)	383円
第10期 1口当たりFFO ³	499円
第10期 1口当たりAFFO ⁴	392円
1口当たりNAV	16,506円
第10期 1口当たり純資産額	12,723円
分配金利回り	4.2 %
簿価LTV	49.4 %
鑑定LTV	43.3 %
長期発行体格付 (JCR)	A+ (ポジティブ)

2. ポートフォリオの概要



ポートフォリオ構成

2019年5月末日時点



運用物件数 (19物件)

取得価格合計

2,282 億円

1物件当たりの平均取得価格

120.1 億円

鑑定評価額合計

2,674 億円

2019年4月期(第10期)

平均稼働率

98.2%

平均NOI利回り¹

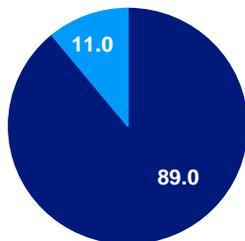
5.0%

ポートフォリオPML値²

2.71%

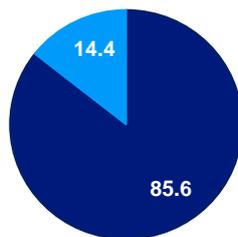
ポートフォリオの特徴³

資産規模別分布別 (%)



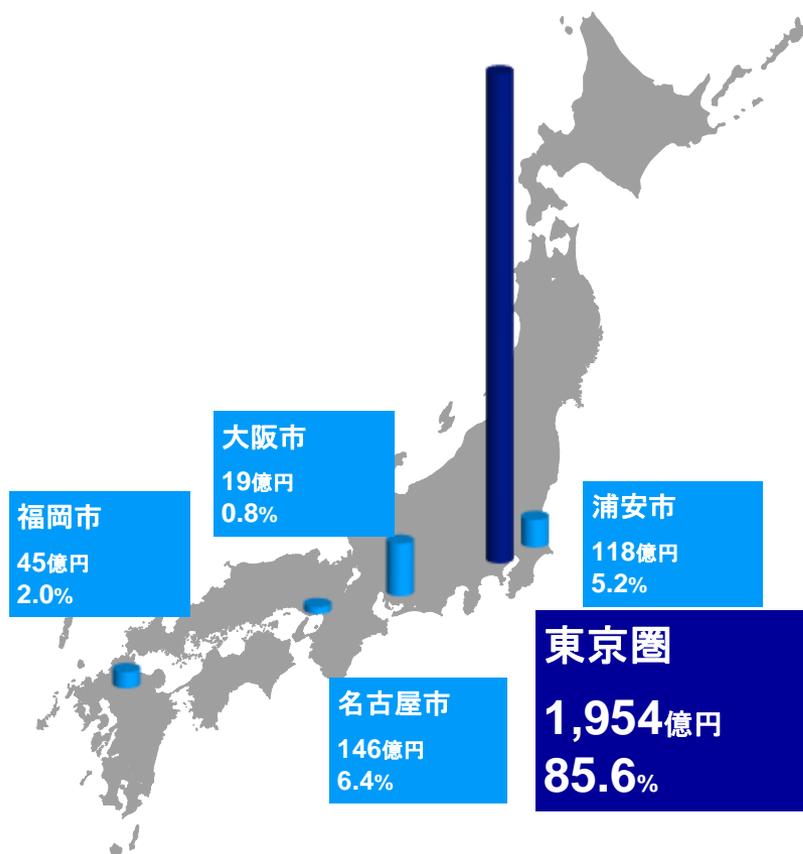
■ 大規模オフィスビル 89.0%
■ その他(中規模オフィスビル) 11.0%

地域分布別 (%)



■ 東京圏 85.6%
- 東京23区 69.3%
 (都心5区⁴) 33.3%
■ その他の地域 14.4%

地域別投資比率



ポートフォリオの概要

取得価格合計は2,282億円(19物件)



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 ²	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	東京日産 西五反田ビル
物件写真		売却済				
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)	東京圏(東京23区)
取得価格	25,014百万円	9,300百万円	13,397百万円	16,034百万円	14,600百万円	6,700百万円

物件名称	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	サンタワーズ センタービル	仙台北町ビル ³
物件写真						売却済
所在地	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)	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域
取得価格	13,000百万円	6,600百万円	25,066百万円	8,078百万円	6,615百万円	5,000百万円

物件名称	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	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
物件写真						
所在地	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)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域
取得価格	4,500百万円	15,145百万円	1,910百万円	34,835百万円	6,405百万円	11,860百万円

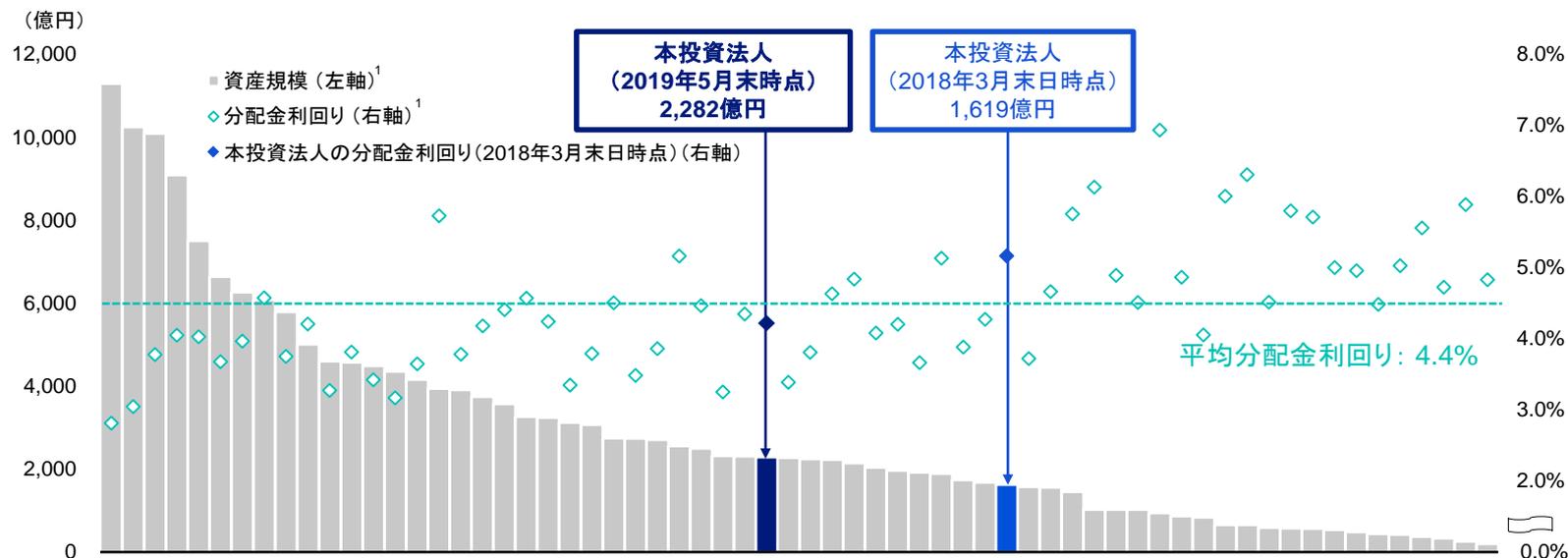
物件名称	テクノウェイブ100	IBFプランニングビル	音羽プライムビル
物件写真			
所在地	東京圏(横浜市)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)
取得価格	8,210百万円	3,500百万円	6,830百万円

本投資法人のJ-REIT市場における位置付け

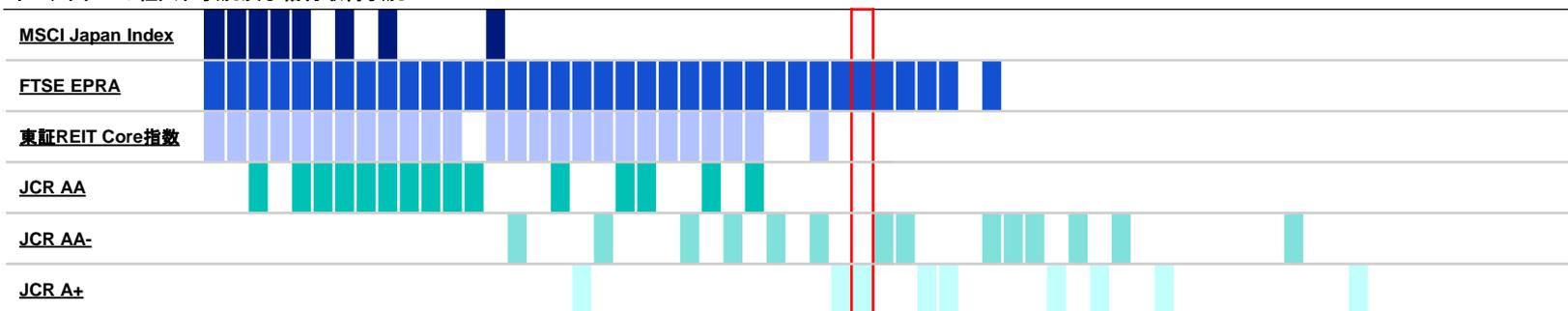
2019年5月末日時点



- 本投資法人は、上場以来資産規模を着実に拡大させ、J-REIT市場に上場する全銘柄中、ほぼ中位の資産規模まで成長しています



インデックスの組入れ状況及び格付取得状況²



出所: 上記表及びグラフはMSCI, Inc.、FTSE International Limited、Frank Russell Company、各社公表資料に基づき本資産運用会社にて作成

競合J-REITとの比較

2019年5月末時点



物件クオリティ

1物件当たりの平均延床面積(m²)



1物件当たりの平均取得価格(億円)



成長性

資産規模成長率(%)²



収益性

償却後NOI利回り(%)³



バリュエーション

分配金利回り(%)⁴



1口当たり分配金成長率(%)⁵



NAV倍率⁶



流動性

1日平均投資口出来高(百万円)⁷



3. 成長戰略



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

1口当たりNAV²の変化

+ 14.1 %

14,455 円 → 16,490 円



新規資産取得後 16,506 円

含み益拡大

2.4倍

153 億円 → 360 億円



新規資産取得後 363 億円

自己投資口取得によるNAV向上

収益性の向上

NOIの変化

1.4倍

39 億円 → 55 億円



新規資産取得後 56 億円

巡航DPU²の変化

+ 19.9 %

311 円 → 373 円

内部成長事例

稼働率の向上
改修やリノベーション工事の実施
電気料削減に向けた取り組み
エコチューニング

規模拡大の効果

資産規模

1.4倍

1,619 億円 → 2,282 億円

新規資産取得後

上位5テナント比率

- 6.9 ポイント

25.6% → 18.7%



新規資産取得後 18.1%

上位5物件比率

- 6.5 ポイント

59.2% → 52.7%



新規資産取得後 50.9%

外部評価・位置付けの向上

機関投資家数の拡大

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45%増加

221 → 294 (1.3倍)

グローバル・インデックス

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組入れ(2018年9月24日)

格付(JCR)

A+(ポジティブ)

(2018年11月26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

投資主価値の向上(第6期 → 第10期)

リスクプレミアムの低下(第6期 → 第10期)

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	主な原資
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 ✓ 取得投資口償却日: 2017年8月10日 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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	
2017年10月期(第7期) 本効果を除いた場合	2017年10月期(第7期)
366円	370円
→ +1.1%	

1口当たりNAVの変化 ¹	
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	概要
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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



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

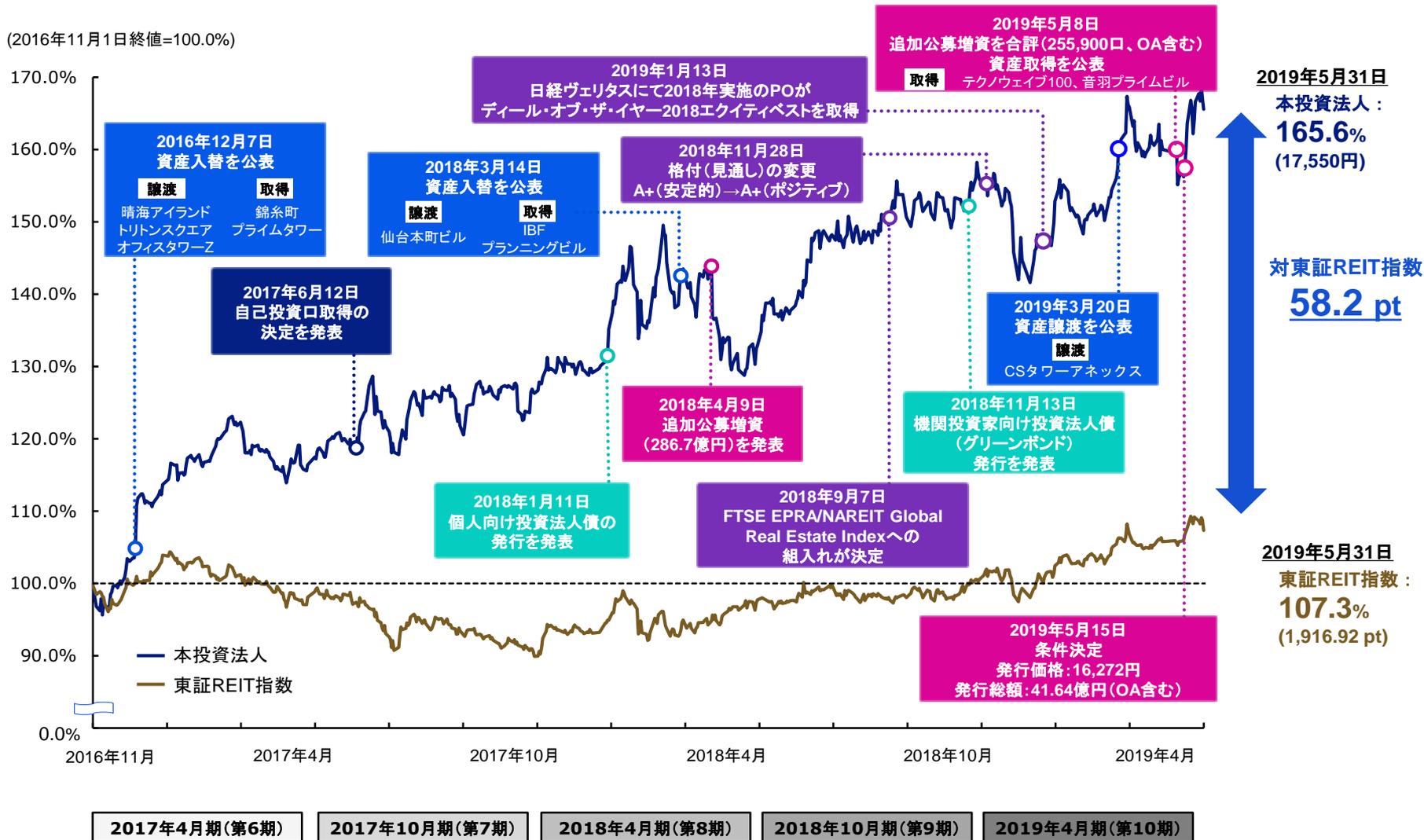
第三者評価機関のセカンドパーティ・オピニオン



投資口価格の推移¹

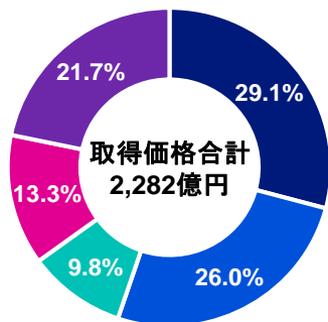


■ 積極的な取り組みにより、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォーム



■ 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）¹



- デベロッパー及びデベロッパー関連SPC
- 海外系不動産ファンド
- 金融機関
- 国内系不動産ファンド
- その他

ソーシングの状況³

	東京圏	東京圏以外
オフィスビル	案件数:118物件 規模:7億円~105億円	案件数:39物件 規模:4億円~135億円
オフィスビル以外	案件数:277物件 規模:0.5億円~320億円	案件数:172物件 規模:5億円~105億円
合計	案件数:395物件 規模:0.5億円~320億円	案件数:211物件 規模:4億円~135億円
LOIの件数 ⁴	9	0

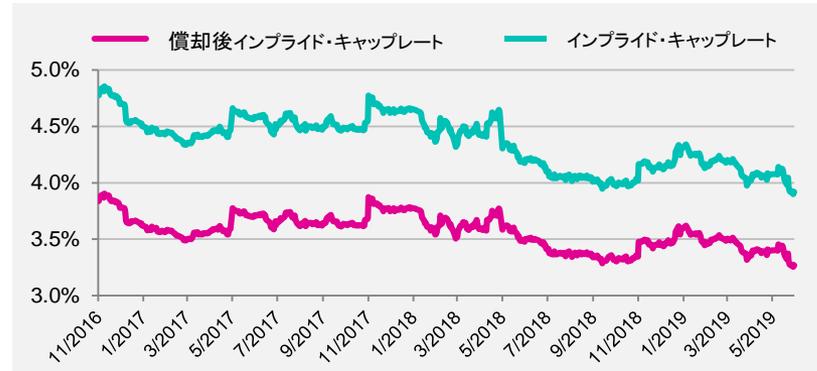
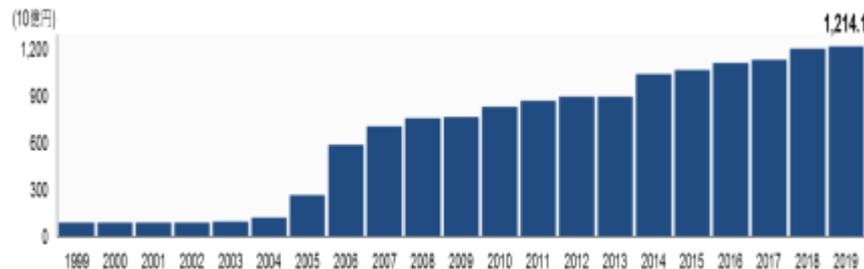
本資産運用会社のソーシング及び取引実績

- 1999年以来の累積投資額は約1.2兆円(139物件)²
- 2019年5月末現在の受託運用資産残高は約3,865億円

インプライド・キャップレート

- ✓ 本投資法人のインプライド・キャップレートは投資口価格の上昇を受け低下傾向

日本における累積投資額²



リーシング及び稼働状況



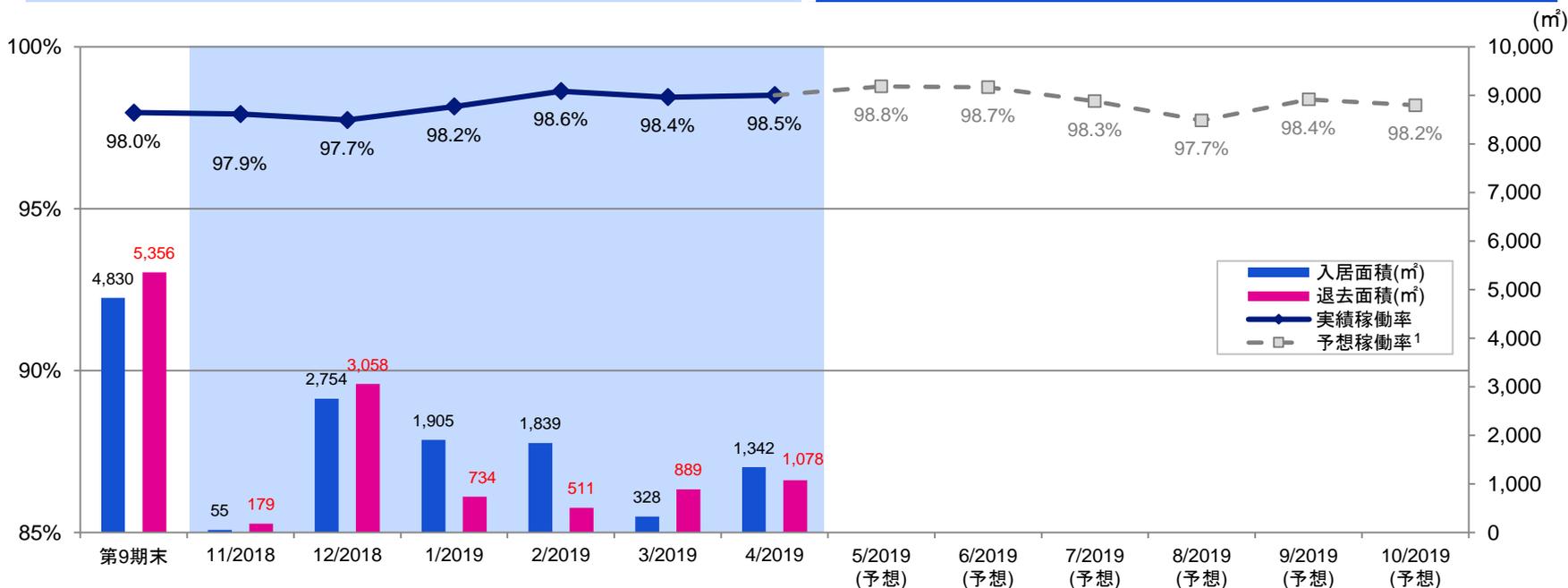
■ 2019年4月期(第10期)は、積極的なリーシング活動の結果、98.2%の平均稼働率を達成

リーシング結果及び稼働実績(第10期)

- 2019年4月期末(第10期末)の稼働率は期初予想を0.9ポイント上回る98.5%を達成
- サンタワーズセンタービル及びテクノウェイブ100の埋め戻しの成功もあり第10期平均稼働率は98.2%を維持

リーシング指針及び稼働率の見通し(第11期)

- 第11期は西新宿KFビル、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実施予定
- 第11期平均稼働率は第10期に比べ改善し、98.4%となる見込みであるものの、リーシングの進捗により更なる改善を目指す



期中ポートフォリオ平均稼働率		
第9期 98.4%	第10期実績 98.2%	第11期予想 98.4%

テクノウェイブ100

- ・ 持分追加取得後、高層棟は本投資法人の100%所有となり、リーシング、改修工事等の実施判断含め、より安定した物件運営が可能に

<稼働率>



<エントランスの改修工事>



改修前



改修後

名古屋プライムセントラルタワー

- ・ 賃料改定交渉の結果、第10期は平均5.4%の賃料増額に成功
- ・ テナント入替えにより、新規テナント賃料は43%の増額に成功

<稼働率>



<貸会議室のリノベーション>



改修前



改修後

オルトヨコハマ

- ・ 新規テナントの賃料は、退去テナントの平均賃料から13%増の見込み
- ・ 大口テナントである富士通株式会社の部分解約に伴い、専有面積割合は59.3%から54.5%へ低下、テナント分散が進展する見込み

<予想稼働率>



品川シーサイドイーストタワー

- ・ ホテルブランド名統合に伴い、「ホテルサンルート品川シーサイド」から、「相鉄グランドフレッサ品川シーサイド」に名称変更
- ・ ホテルの変動賃料については、今期より每期計上となり、収益の安定性が向上



電気料削減

- ・ 既存契約の見直し及び競争入札により電気受給契約の単価を削減予定
 - サンタワーズセンタービル(2019年2月~)
 - プライムタワー新浦安(2019年6月~)
 - 錦糸町プライムタワー(2019年8月~)

エコチューニング

- ・ 既存設備・システムの適切な運用改善等によって二酸化炭素排出量や水道高熱費を削減するため、エコチューニング・ビジネスモデルをいくつかの物件で導入

■ 好調な市場環境を背景に、ポジティブ賃料ギャップがポートフォリオの収益性向上に寄与

新規テナントの成約賃料の状況(賃貸面積ベース)¹



リーシング活動事例(新規入居面積/ 新規賃料上昇率²)

第10期・第11期



**サンタワーズ
センタービル**
2,827 m² / +35%

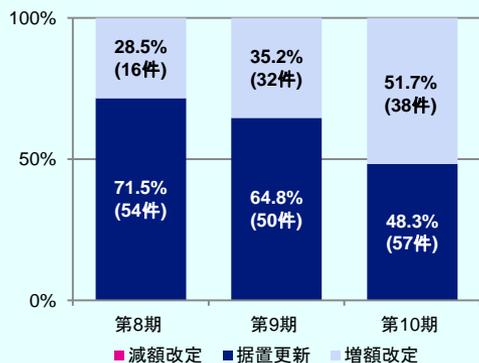


**名古屋プライム
セントラルタワー**
1,047 m² / +39.7%



**恵比寿
プライムスクエア**
724 m² / +5.0%

既存テナントの改定賃料の状況(賃貸面積ベース)³



賃貸面積 (m ²)	8,341	16,778	31,415
賃料上昇率 ⁴	8.4%	6.5%	8.1%

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⁵)

第10期・第11期



**名古屋プライム
セントラルタワー**
4,748 m² / +7.3%



CSタワー
13,092 m² / +7.0%

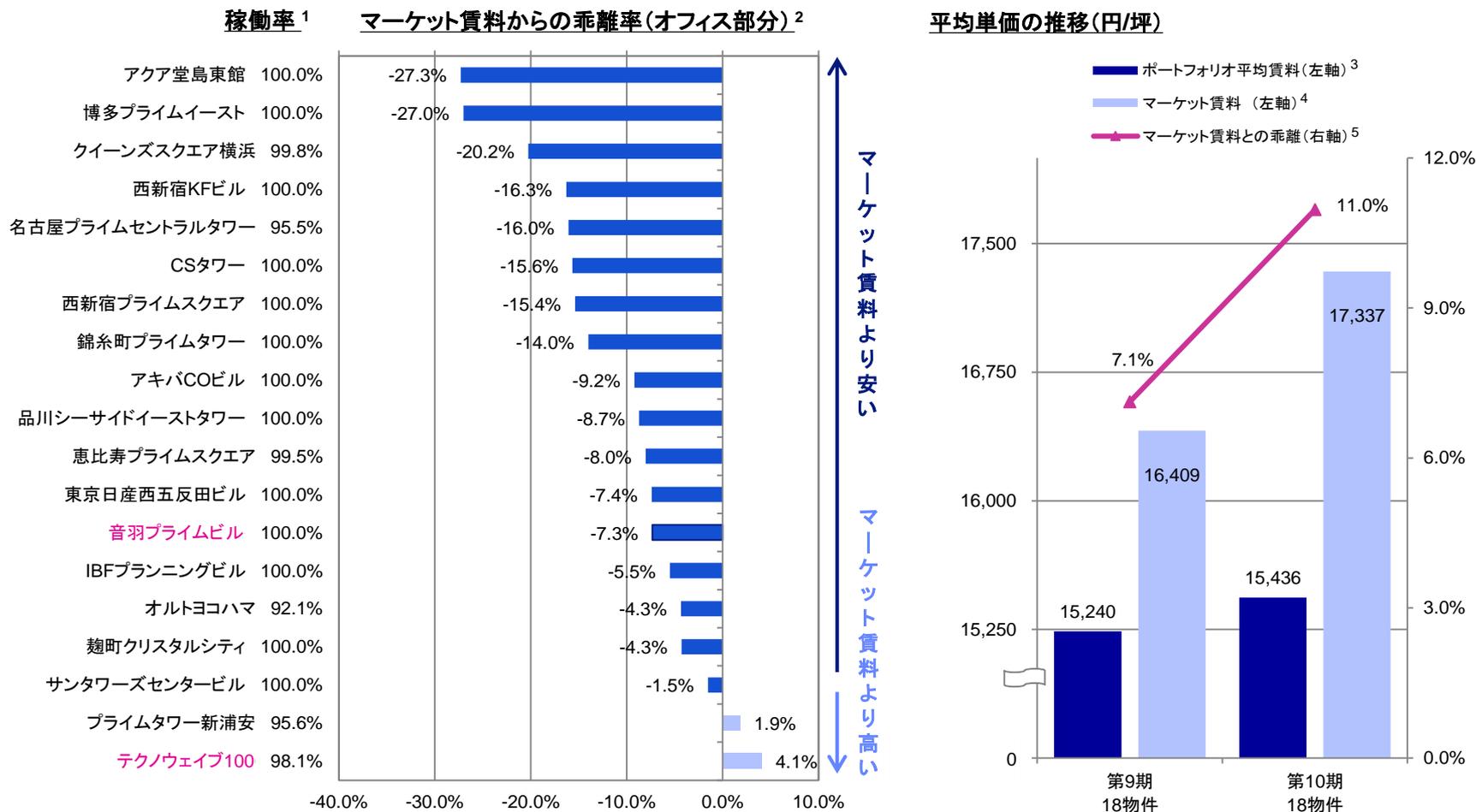


西新宿KFビル
3,553 m² / +16.0%

賃料ギャップの状況(オフィス部分)



- 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7.1%から11.0%へ拡大、更なる増額改定を目指す



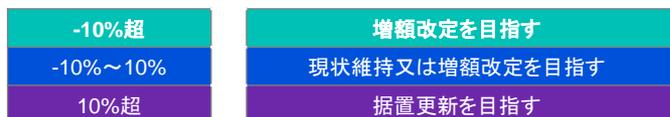
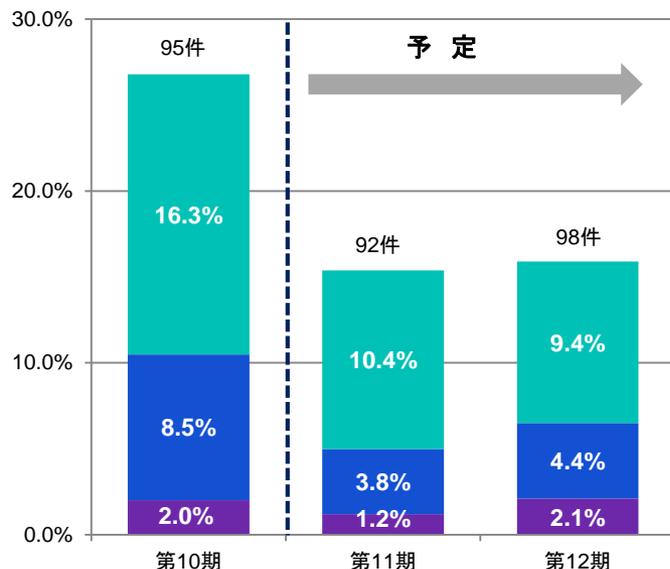
注: 赤字で表記している物件は新規取得物件です。

今後の賃料改定の予定



- マーケット賃料との乖離状況をテナントに示し、積極的に賃料収入の増加を追求

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)¹



アセットマネジメント戦略

- ✓ テナントの要望に合った改修工事を実施するなど、テナントとの良好なリレーションシップの構築・維持に努める
- ✓ 各テナントの決算時期を確認の上、契約更新時における賃料交渉は早めに開始する
- ✓ 現在の好調な市場環境下では、テナント退去は空室リスクではなく、賃料単価の増額機会であるため、マーケット賃料との乖離状況をテナントに示し、積極的に賃料収入の増加を追求する
- ✓ 大口テナントの退去又は部分解約が発生した場合は、積極的にテナント分散の進展を図る

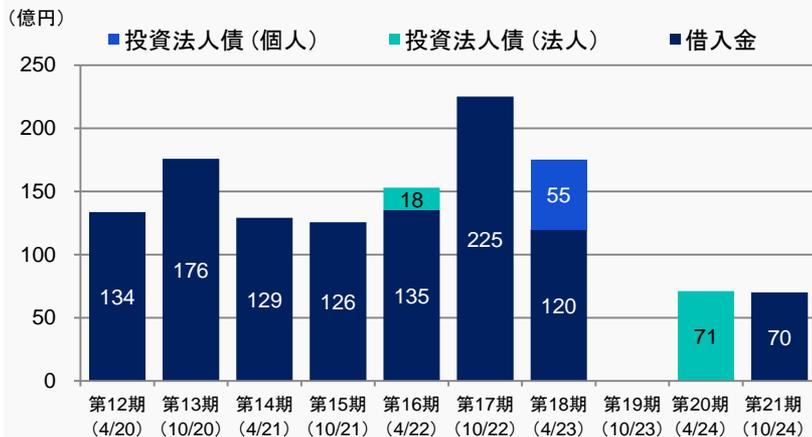
堅実な財務運営

2019年6月6日時点

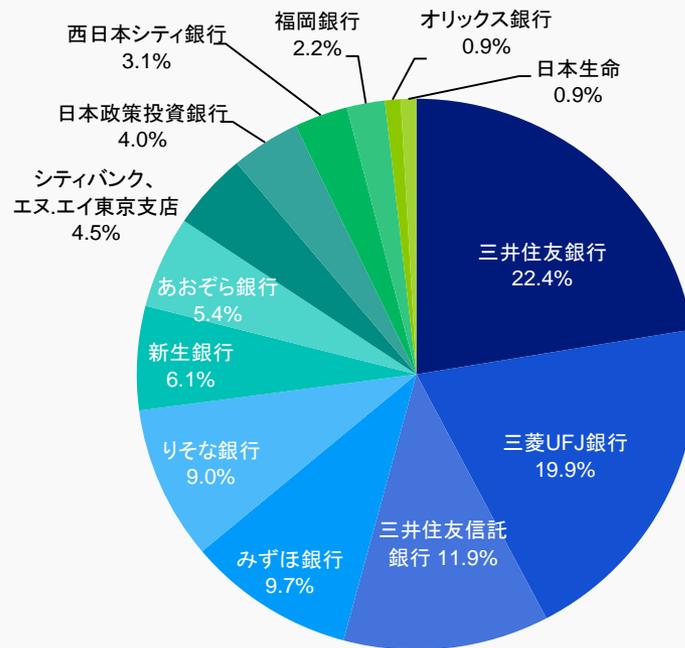


■ 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進

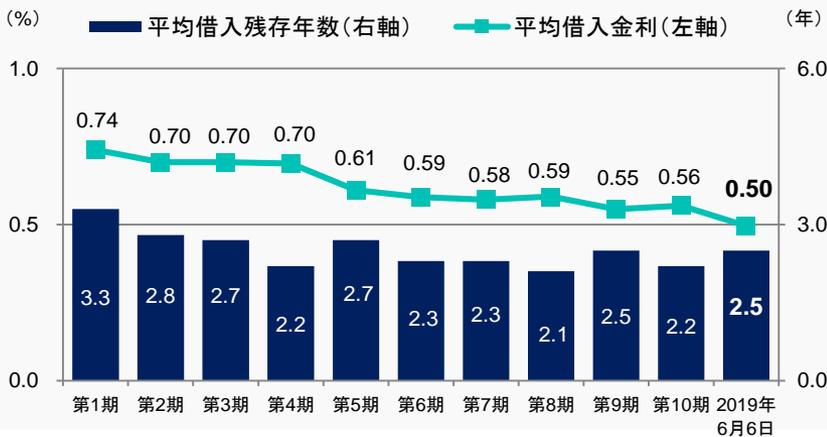
返済期限の分散



借入先の分散状況



平均借入残存年数と平均借入金利の推移



簿価LTV / 鑑定LTV	固定金利比率	長期負債比率
49.4% / 43.3%	93.7%	94.5%
有利子負債合計	借入金	投資法人債
125,780 百万円	111,380 百万円	14,400 百万円

中期目標へ向けた取り組みの進捗状況



- 第9期決算説明会において中期(今後3年程度)目標として、1口当たり巡航分配金400円 - 430円の達成を目指すことを公表

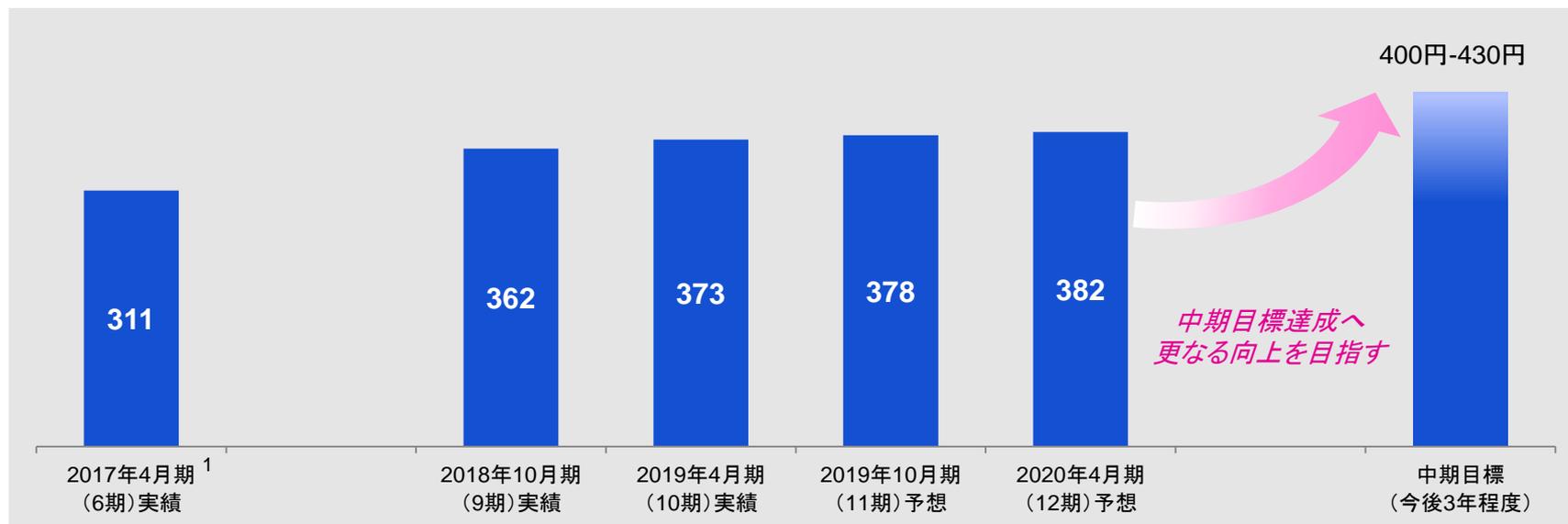
中期(今後3年程度)
の目標

1口当たり巡航分配金: **400円 - 430円**

2020年4月期(第12期)調整後 1口当たり予想分配金: 382円

- ✓ 稼働率の高位安定、賃料ギャップの解消等の機会を適切にとらえ、更なるポートフォリオの収益性向上を目指す
- ✓ 各期の分配金成長のうち、内部成長による成長度を1%程度(年2%程度)とすることにより、中期目標の巡航分配金水準の達成を目指す
- ✓ 内部成長に加え、今後の外部成長で一層の1口当たり巡航分配金の成長を目指す

一時的な損益等の影響を排除した巡航ベースの1口当たり(予想)分配金の推移

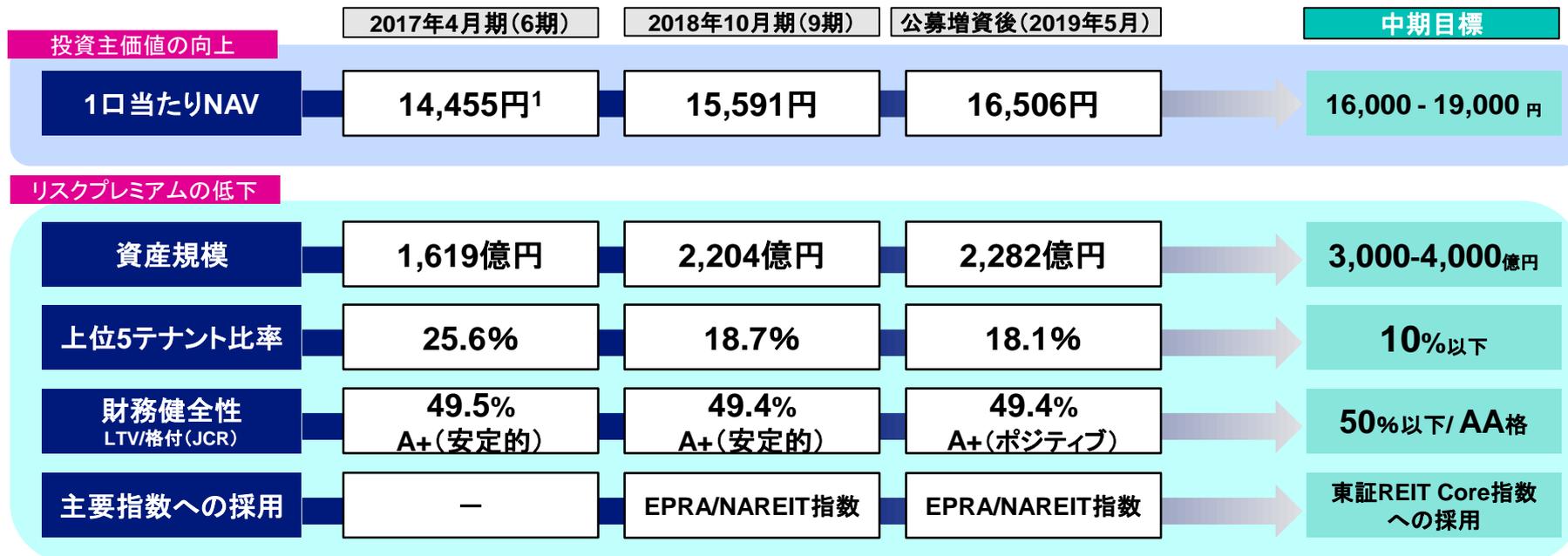


¹ 1:8分割調整後

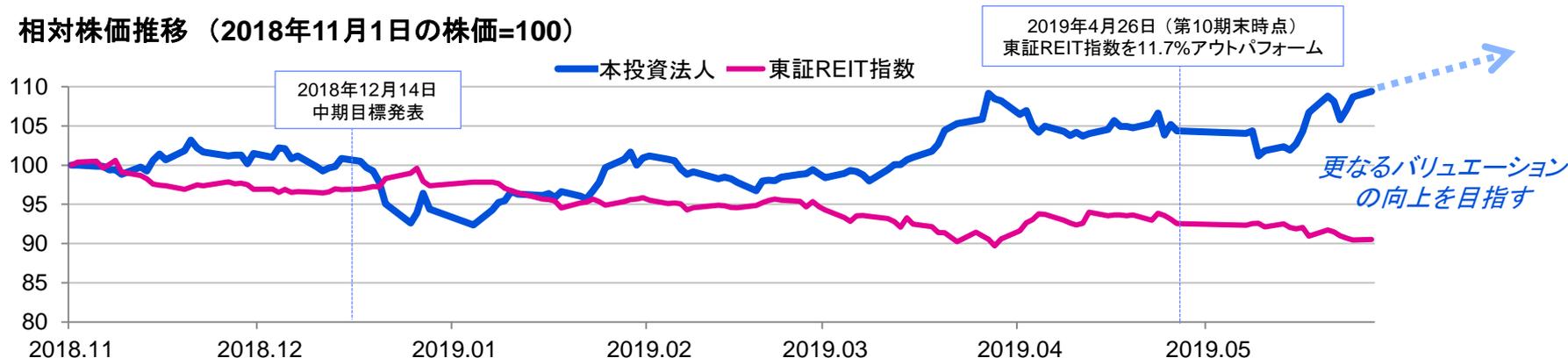
中期目標へ向けた取り組みの進捗状況



■ バリュエーションを意識した積極的な取り組みにより、目標達成へ向け順調に各項目で進捗



相対株価推移 (2018年11月1日の株価=100)



1 1:8分割調整後

ESGパフォーマンス 2019年5月末日時点



GRESB への加盟

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略)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



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



西新宿KFビル



B+ランク



品川シーサイド
イーストタワー



Aランク



アキバCOビル



B+ランク



恵比寿プライムスクエア



3 Stars

38.2%

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

本投資法人のESGプログラムは、INREV、GRESB、GRI及びUNPRIに適合しています。こちらに掲載している数値は現時点におけるパフォーマンスの状況です。これらのサステナビリティに関する数値はロードグリーン・リアルエステート・ストラテジーの確認を受けています。

4. Appendix



テナント上位10社(賃貸面積ベース)



2019年4月(第10期)末日時点

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 ¹ (㎡)	総賃貸面積 に占める 割合 ² (%)
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開発	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	8,508.28	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			78,685.57	28.6

新規取得資産取得後

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 ¹ (㎡)	総賃貸面積 に占める 割合 ² (%)
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	4.8
2	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.5
3	株式会社相鉄ホテル開発 ³	品川シーサイド イーストタワー	9,237.18	3.3
4	八千代エンジニアリング 株式会社	CSタワー	8,508.28	3.0
5	株式会社インテック	テクノウェイブ100	7,262.58	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	2.2
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	1.9
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	1.9
10	非開示 ⁴	音羽プライムビル	4,200.08	1.5
上位10社合計			79,210.56	27.9

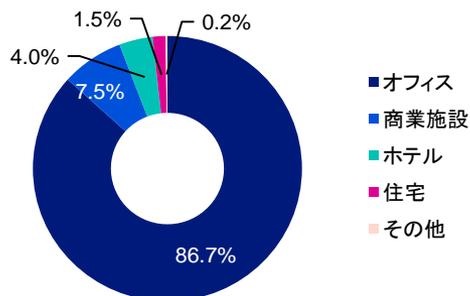
賃貸事業収益の構成比

2019年4月期(第10期)末時点



- オフィス、商業、ホテルの賃貸事業収益の合計は全体の約98.2%
- オフィスの賃料増額機会は平均2.6年毎に到来

2019年4月期(第10期)のポートフォリオ収益の構成比

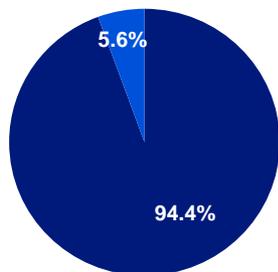


用途	賃貸事業収益比率	賃貸面積(m ²)	平均契約年数
オフィス	86.7%	222,569.02	2.6年
商業	7.5%	23,518.98	6.9年
ホテル ¹	4.0%	22,743.90	20.0年
住居	1.5%	4,360.65	2.7年
その他	0.2%	1,766.03	4.4年
合計	100.0%	274,958.57	4.4年

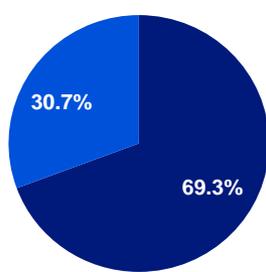
ホテルの賃貸事業収益の内訳

第10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4.0%

品川シーサイド イーストタワー

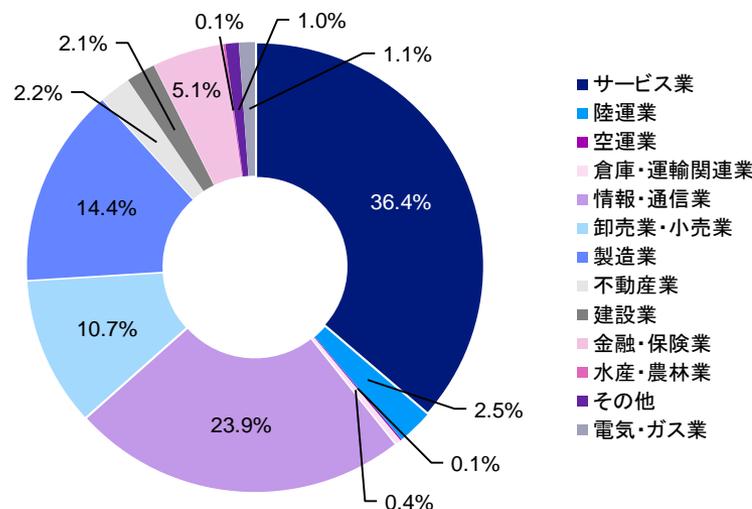


クィーンズスクエア横浜



賃料タイプ別	賃貸事業収益比率
固定賃料	83.3%
変動賃料	16.7%
合計	100.0%

テナント業態分布(賃貸面積ベース)¹



■ 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	

調達資金の用途



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:2019年2月28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長期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
- 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)



ESGへの取り組み

アースデイ・アースアワー 2019



- アースデイ(1970年4月22日に発足)を記念し、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(本投資法人)は世界中の何百万人もの人々とともに、3月30日にアースアワーを実施しました。このアースアワーは、環境関連では世界最大の市民運動であり、本投資法人の保有物件10物件においても照明を1時間消灯しました。
- アースアワー2019は、環境変化がもたらす人と生物への多様な影響について問題提起をしています。「スイッチオフ」イベントに参加したことにより、本投資法人は環境変化に対しての個人及び運営面からのコミットメントの必要性を認識しました。
- 本投資法人は、アースデイに参加する以上に、地球のためにできることがあると認識しています。インベスコの環境プログラムにより、本投資法人の保有物件はリサイクル、天然資源の使用量削減、エネルギーの節約に努め、エコロジカルフットプリントを更に減らし続けていきます。



品川シーサイドイーストタワー



IBFプランニングビル



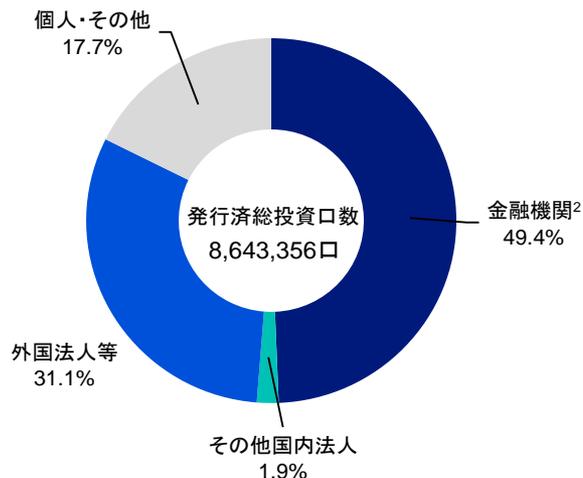
名古屋プライムセントラルタワー

投資主及び投資口の状況

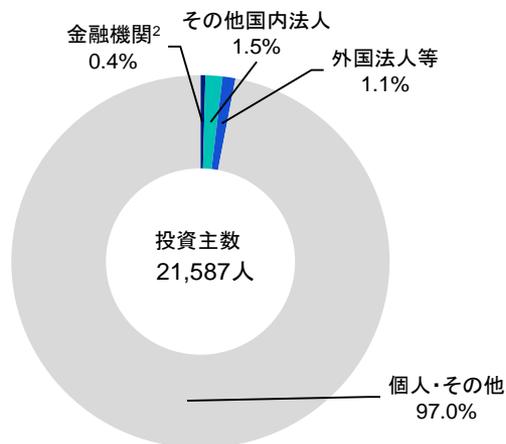
2019年4月期(第10期)末時点



所有者別投資口数の割合¹



所有者別投資主数の割合¹

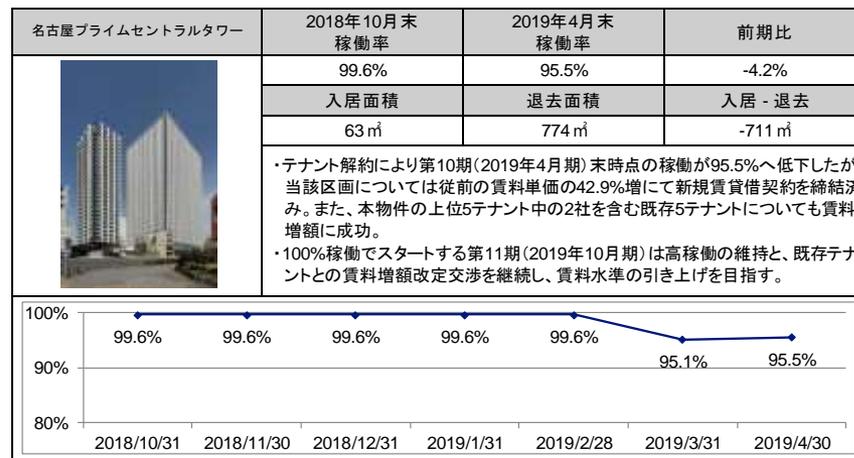
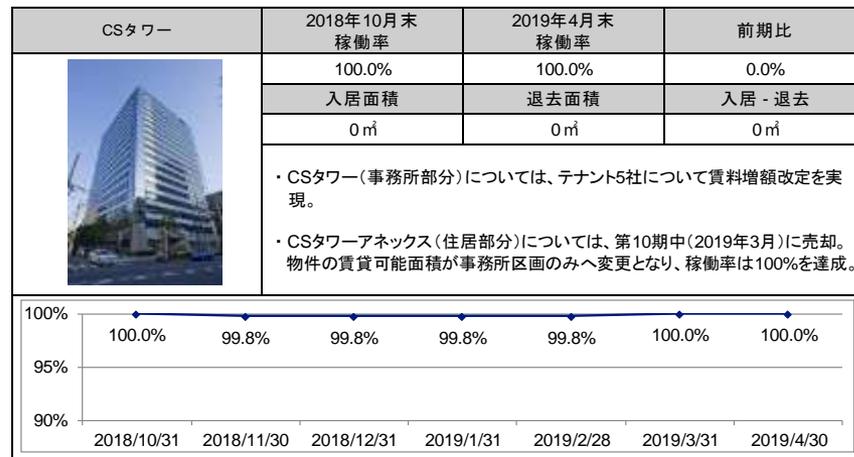
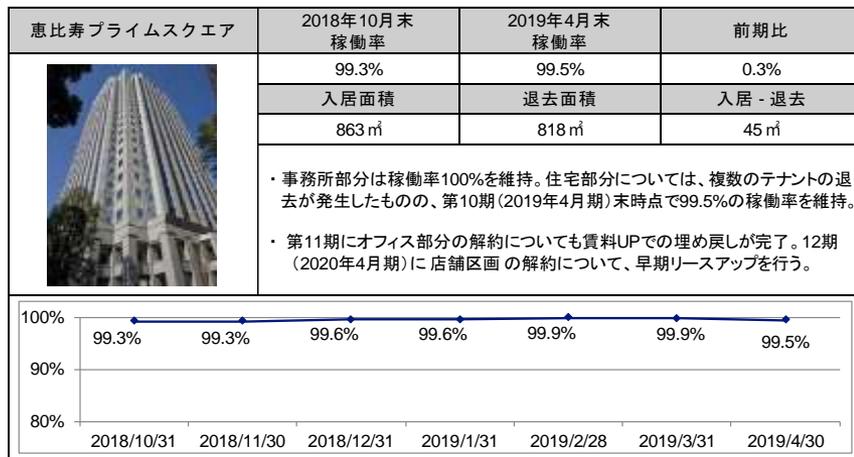


主要投資主

	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)	1,399,756	16.19
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,343,766	15.54
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	354,740	4.10
4	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	261,435	3.02
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	236,848	2.74
6	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	183,010	2.11
7	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	164,286	1.90
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	139,788	1.61
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	118,243	1.36
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店	111,429	1.28
	合計	4,313,301	49.90

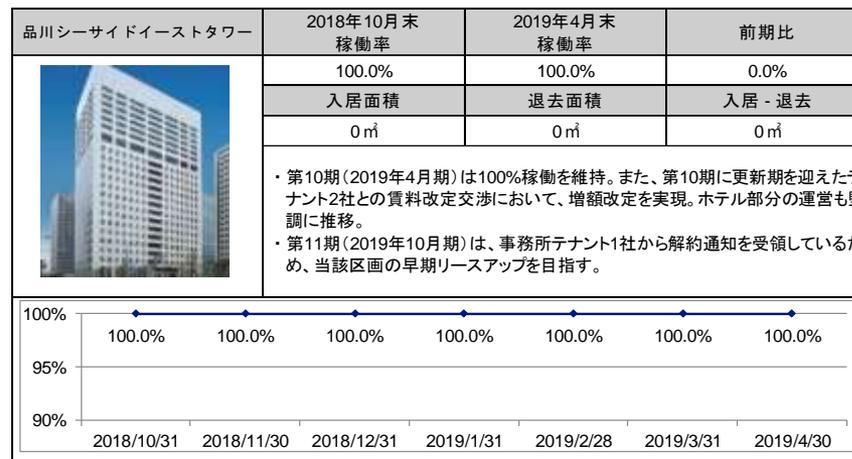
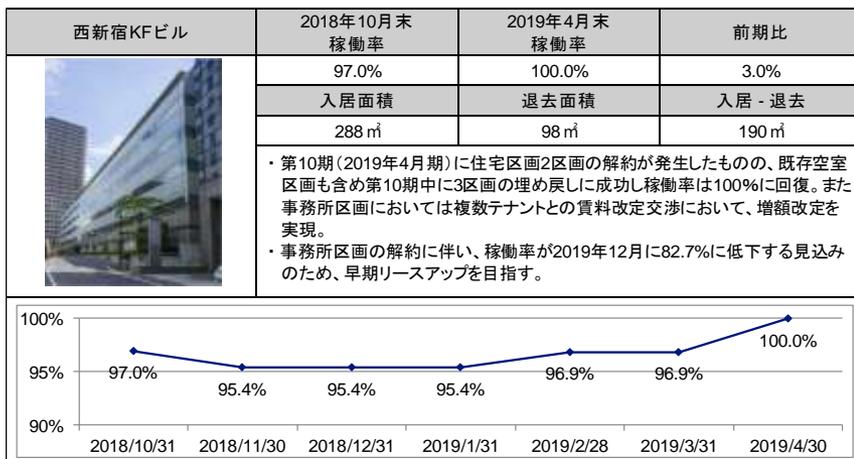
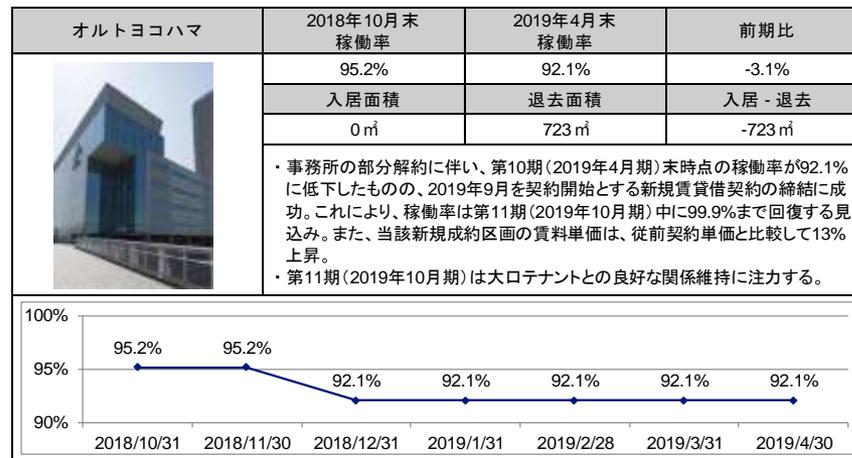
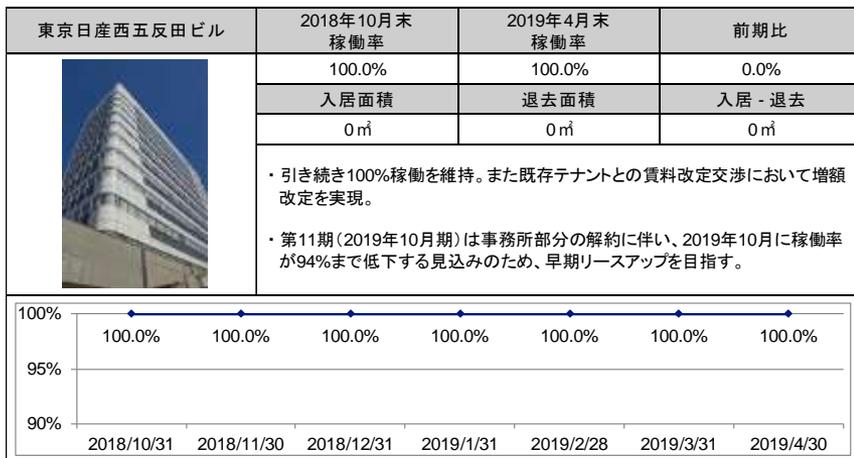
個別物件のリーシング実績

2019年4月期(第10期)



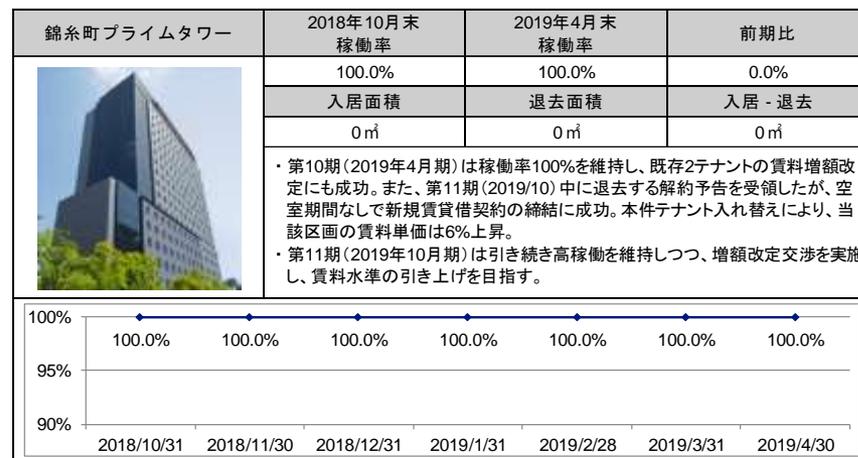
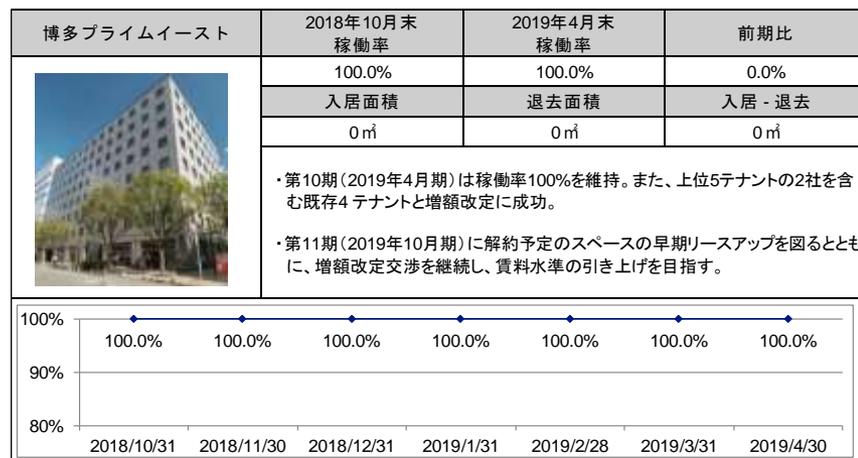
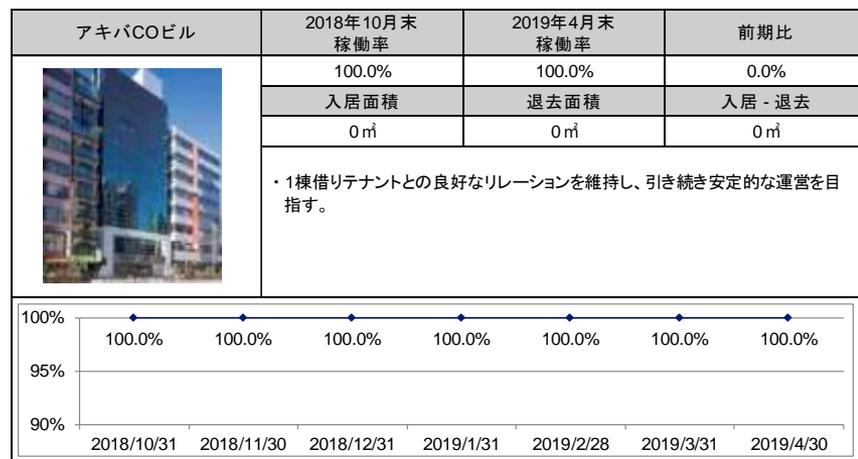
個別物件のリーシング実績

2019年4月期(第10期)



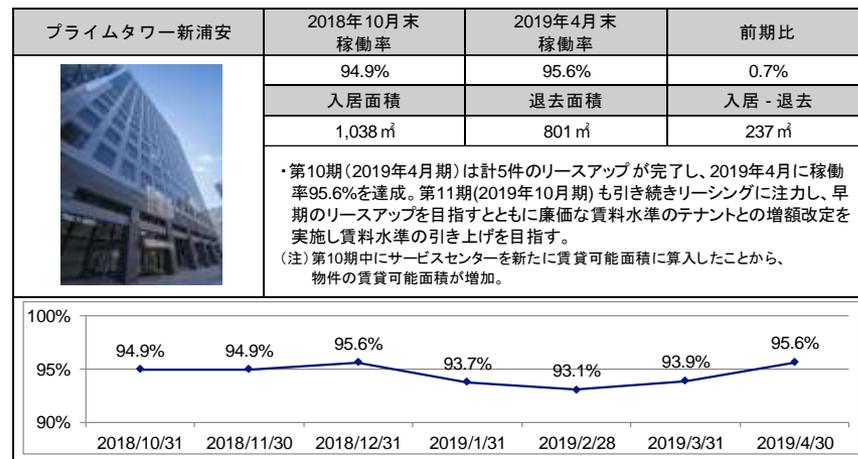
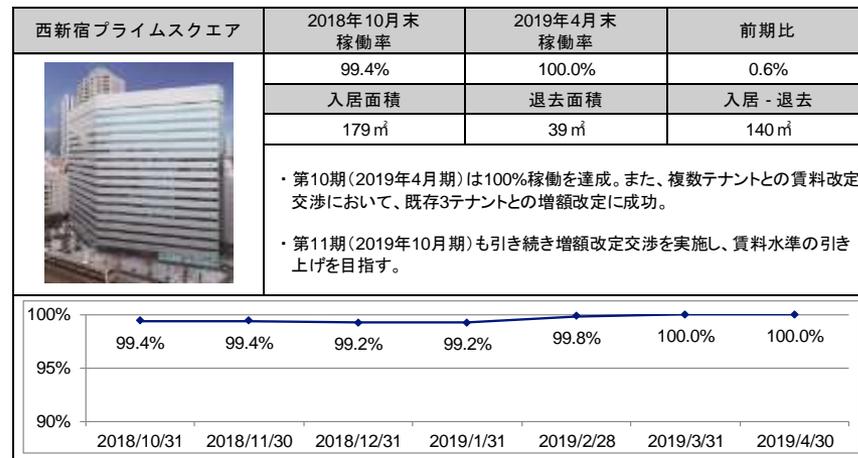
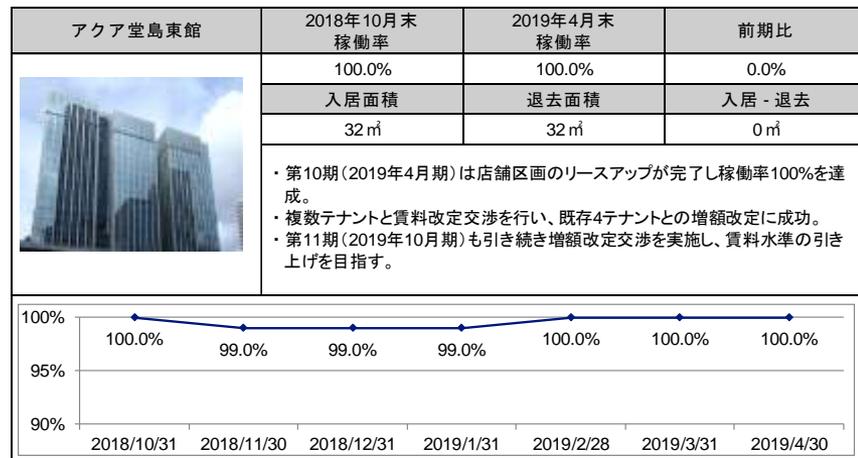
個別物件のリーシング実績

2019年4月期(第10期)



個別物件のリーシング実績

2019年4月期(第10期)



個別物件のリーシング実績

2019年4月期(第10期)



テクノウェイブ100	2018年10月末 稼働率	2019年4月末 稼働率	前期比
	87.3%	98.1%	10.9%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	2,814 m ²	410 m ²	2,405 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> 第10期(2019年4月期)においては、既存テナントの増床と新規テナントとの契約に伴い、期末稼働率は98.1%まで改善。第9期(2018/10)から順次進めている共用部改修を第10期も継続し、あわせてエントランスロビーの改装も実施。 第11期(2019年10月期)中に稼働率が94.4%に低下する予定であるため、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
2018/10/31: 87.3%
2018/11/30: 87.3%
2018/12/31: 87.3%
2019/1/31: 94.7%
2019/2/28: 100.0%
2019/3/31: 100.0%
2019/4/30: 98.1%

IBFプランニングビル	2018年10月末 稼働率	2019年4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10期(2019年4月期)は稼働率100%を維持。 第11期(2019年10月期)も大ロ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
2018/10/31: 100.0%
2018/11/30: 100.0%
2018/12/31: 100.0%
2019/1/31: 100.0%
2019/2/28: 100.0%
2019/3/31: 100.0%
2019/4/30: 100.0%

ポートフォリオの状況

2019年4月末日時点



■ 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	28,910	17,354.67	11.0	22	4.4	99.5	2.35
3	CSタワー	東京都台東区	13,397	18,700	19,015.69	5.9	28	6.3	100.0	3.21
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	19,600	41,954.39	7.0	22	6.3	99.8	2.96
5	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	14,600	21,100	17,117.10	6.4	10	5.7	95.5	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,950	8,522.42	2.9	29	5.4	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	15,000	23,593.92	5.7	18	6.2	92.1	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,830	6,287.78	2.9	26	4.1	100.0	5.03
9	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	28,200	27,892.63	11.0	15	4.9	100.0	4.94
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,590	5,514.42	3.5	19	3.8	100.0	6.18
11	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	8,040	8,005.61	2.9	27	5.1	100.0	0.96
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,980	7,018.05	2.0	27	5.0	100.0	1.56
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	17,200	17,606.11	6.6	25	4.9	100.0	2.79
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,160	3,189.68	0.8	26	5.0	100.0	7.37
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	38,400	23,591.23	15.3	30	4.0	100.0	4.88
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	7,250	5,741.61	2.8	27	4.5	100.0	3.63
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	13,000	22,329.36	5.2	29	4.6	95.6	4.56
19	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	6,900	7,330	22,085.89	3.6	29	6.3	98.1	6.80
			1,310	1,410	4,422.43			7.7		
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	3,680	2,311.45	1.5	11	4.0	100.0	4.82
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	7,070	4,373.90	3.0	11	4.0	100.0	4.07
合 計			228,299	267,400	287,928.32	100.0	23	5.0	98.5	2.71

注：赤字で表記している物件は新規取得物件です。

■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第10期末						第9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	28,910	1,078	3.3	-0.1	25,359	3,551	27,832	3.4
2	CSタワー	13,397	18,700	700	4.2	-0.1	13,589	5,111	18,000	4.3
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	19,600	200	4.3	0.0	15,950	3,650	19,400	4.3
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	21,100	1,300	4.2	-0.1	13,906	7,194	19,800	4.3
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,950	280	3.8	-0.1	6,857	1,093	7,670	3.9
6	オルトヨコハマ	13,000	15,000	400	4.6	-0.1	12,738	2,262	14,600	4.7
7	西新宿KFビル	6,600	7,830	670	3.6	-0.1	6,828	1,002	7,160	3.7
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	28,200	900	3.7	-0.1	24,958	3,242	27,300	3.8
9	アキバCOビル	8,078	9,590	10	3.5	0.0	8,278	1,312	9,580	3.5
10	サンタワーズセンタービル	6,615	8,040	270	4.0	-0.1	6,795	1,245	7,770	4.1
11	博多プライムイースト	4,500	4,980	150	4.5	-0.1	4,527	453	4,830	4.6
12	錦糸町プライムタワー	15,145	17,200	600	4.0	-0.1	15,480	1,720	16,600	4.1
13	アクア堂島東館	1,910	2,160	100	4.0	-0.1	1,950	210	2,060	4.1
14	西新宿プライムスクエア	34,835	38,400	100	3.6	0.0	36,424	1,976	38,300	3.6
15	麹町クリスタルシティ	6,405	7,250	180	3.5	-0.1	6,362	888	7,070	3.6
16	プライムタワー新浦安	11,860	13,000	600	4.3	0.0	12,076	924	12,400	4.3
17	テクノウェイブ100	6,900	7,330	170	5.0	-0.1	7,254	76	7,160	5.1
18	IBFプランニングビル	3,500	3,680	10	3.7	0.0	3,568	112	3,670	3.7
合計 (1)		220,159	258,920	7,718	3.9	-0.1	222,907	36,021	251,202	4.0

	物件名称	取得価格 (百万円)	取得時 (2019年5月22日時点)		
			鑑定評価額 (百万円)	直接還元利回り (%)	価格時点
17	テクノウェイブ100	1,310	1,410	5.1	2018/11/30
19	音羽プライムビル	6,830	7,070	3.8	2018/11/30
合計 (2)		8,140	8,480	4.0	

合計 (1) + (2)		228,299	267,400	3.9	
--------------	--	---------	---------	-----	--

財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,465,375	4,858,537
信託現金及び信託預金	15,683,162	15,656,011
営業未収入金	560,407	548,863
未収入金	-	98
未収消費税等	537,457	-
前払費用	384,255	340,851
デリバティブ債権	-	8,669
その他	26,149	24,522
流動資産合計	20,656,808	21,437,554
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,226,879	49,982,139
減価償却累計額	△5,239,221	△6,105,533
信託建物(純額)	43,987,657	43,876,606
信託構築物	346,991	350,465
減価償却累計額	△133,748	△152,819
信託構築物(純額)	213,243	197,646
信託機械及び装置	55,608	60,708
減価償却累計額	△7,870	△10,668
信託機械及び装置(純額)	47,737	50,039
信託工具、器具及び備品	182,938	191,141
減価償却累計額	△51,723	△65,884
信託工具、器具及び備品(純額)	131,215	125,257
信託土地	178,873,369	178,650,756
信託建設仮勘定	8,121	7,169
有形固定資産合計	223,261,344	222,907,475
無形固定資産		
その他	2,650	1,530
無形固定資産合計	2,650	1,530
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	546,202	474,127
デリバティブ債権	96,890	22,789
繰延税金資産	-	41,768
その他	824,041	801,878
投資その他の資産合計	1,477,222	1,350,651
固定資産合計	224,741,217	224,259,657
繰延資産		
投資法人債発行費	50,161	71,537
繰延資産合計	50,161	71,537
資産合計	245,448,187	245,768,749

財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位: 千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	788,483	865,325
短期借入金	4,500,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	25,350,000
未払金	508,688	502,702
未払費用	70,977	85,499
未払法人税等	2,189	2,787
未払消費税等	-	402,667
前受金	841,251	870,369
その他	125,173	30,907
流動負債合計	24,336,763	32,610,258
固定負債		
投資法人債	8,900,000	14,400,000
長期借入金	90,400,000	77,050,000
信託預り敷金及び保証金	11,393,707	11,570,096
デリバティブ債務	12,437	163,753
繰延税金負債	26,580	-
固定負債合計	110,732,724	103,183,850
負債合計	135,069,488	135,794,108
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	107,320,361	107,320,361
出資総額控除額	△799,984	△799,984
出資総額(純額)	106,520,376	106,520,376
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,800,547	3,544,939
剰余金合計	3,800,547	3,544,939
投資主資本合計	110,320,924	110,065,316
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	57,774	△90,674
評価・換算差額等合計	57,774	△90,674
純資産合計	110,378,698	109,974,641
負債純資産合計	245,448,187	245,768,749

財務諸表 損益計算書



(単位:千円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
営業収益		
貸貸事業収入	7,417,088	7,448,727
その他貸貸事業収入	798,543	743,165
不動産等売却益	409,915	149,470
営業収益合計	8,625,547	8,341,363
営業費用		
貸貸事業費用	3,538,904	3,489,079
資産運用報酬	639,797	701,925
一般事務委託及び資産保管手数料	19,445	18,898
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	84,216	70,912
営業費用合計	4,285,964	4,284,415
営業利益	4,339,583	4,056,947
営業外収益		
受取利息	58	70
未払分配金戻入	1,023	868
還付加算金	-	2,308
その他	0	-
営業外収益合計	1,082	3,247
営業外費用		
支払利息	316,850	304,627
投資法人債利息	19,709	31,654
投資法人債発行費償却	5,896	8,331
投資口交付費	26,952	8,162
融資関連費用	170,307	164,267
その他	1,592	1,580
営業外費用合計	541,306	518,622
経常利益	3,799,359	3,541,572
税引前当期純利益	3,799,359	3,541,572
法人税、住民税及び事業税	2,198	2,798
法人税等調整額	21	△50
法人税等合計	2,219	2,748
当期純利益	3,797,139	3,538,824
前期繰越利益	3,408	6,114
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,800,547	3,544,939

財務諸表 キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

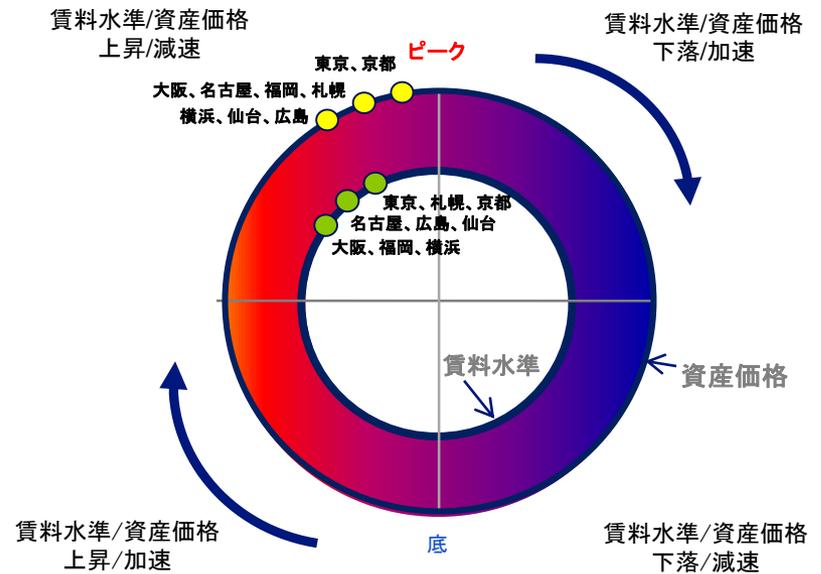
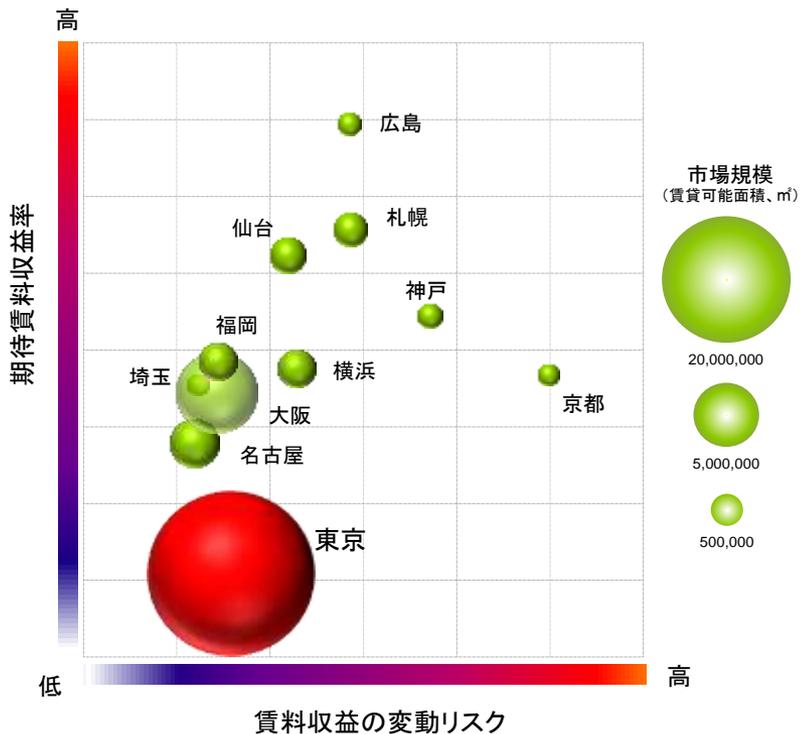
	前期		当期	
	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日		自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,799,359		3,541,572
減価償却費		899,490		926,996
投資法人債発行費償却		5,896		8,331
投資口交付費		26,952		8,162
融資関連費用		170,307		164,267
受取利息		△58		△70
支払利息		336,559		336,281
営業未収入金の増減額(△は増加)		△73,743		11,544
未収入金の増減額(△は増加)		147,830		△98
未収消費税等の増減額(△は増加)		△537,457		537,457
前払費用の増減額(△は増加)		△31,167		△6,493
前払金の増減額(△は増加)		50,000		-
長期前払費用の増減額(△は増加)		△2,598		△40,086
その他の資産の増減額(△は増加)		△406,321		23,789
営業未払金の増減額(△は減少)		199,615		△54,692
未払金の増減額(△は減少)		6,955		△14,040
未払消費税等の増減額(△は減少)		△121,265		402,667
前受金の増減額(△は減少)		284,345		29,118
信託有形固定資産の売却による減少額		3,177,329		349,004
その他の負債の増減額(△は減少)		67,657		△95,139
小計		7,999,686		6,128,573
利息の受取額		58		70
利息の支払額		△351,365		△321,755
法人税等の支払額		△2,464		△2,199
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,645,914		5,804,688
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		△66,150,924		△789,478
投資活動によるキャッシュ・フロー		△66,150,924		△789,478
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		10,000,000
短期借入金の返済による支出		△2,500,000		△10,000,000
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		△12,000,000		△5,500,000
融資関連費用に係る支出		△509,169		△2,207
投資口の発行による収入		28,268,522		-
投資口交付費の支出		-		△334
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		-		△29,706
分配金の支払額		△2,583,906		△3,793,338
財務活動によるキャッシュ・フロー		57,475,446		△3,825,587
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,029,563		1,189,622
現金及び現金同等物の期首残高		8,784,392		7,754,829
現金及び現金同等物の期末残高		7,754,829		8,944,452

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

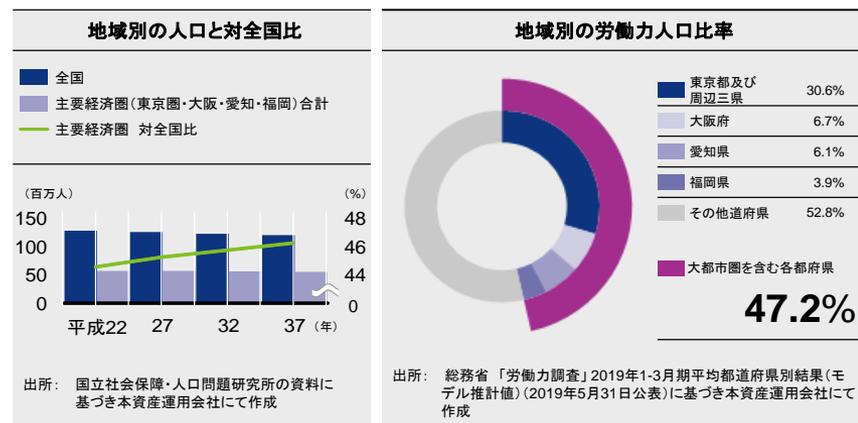


出所: ARES (AJPI 四半期データ、2005年第1四半期から2014年第4四半期) 及びCBRE (2015年10月時点) のデータを基に、インベスコ・リアルエステートが作成。

出所: インベスコ・リアルエステート予測 (2019年5月時点)

大都市圏の経済人口規模

日本の経済活動は大都市圏に集中する割合が高いことから、大都市圏に所在するオフィスビルにおいては、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれ、中長期的に安定的な収益が期待できるものと考えられます。また、大都市圏に経済活動が集中すれば、その拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとして需要が高まるものと考えられることから大都市圏に所在するオフィスビルはその経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性が見込まれ、今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えられます。



日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されています。

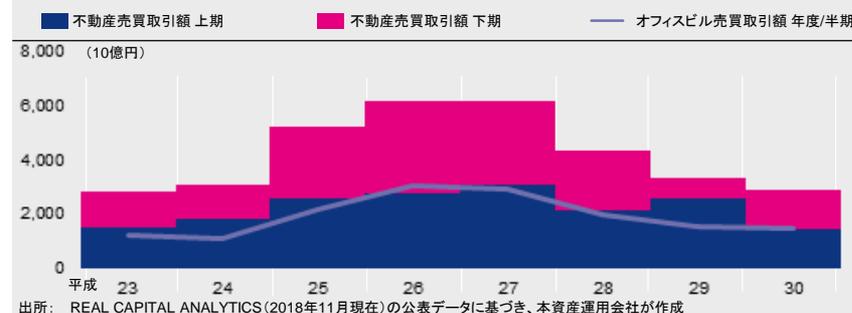
大都市圏を含む各道府県の労働力人口は全体の47.2%を占め、大都市圏を中心とするエリアに集中しているものといえます。

大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人が主たる投資対象としている大都市圏におけるオフィスビル市場は投資機会に恵まれており、中長期的に安定した投資運用を目指す上で適した市場であるといえます。

オフィス市場トレンド

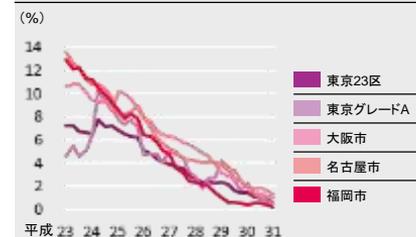
2018年のオフィスビル売買取引総額は、約1兆5千億円となり、前年比で3.4%減で4年連続の減少となりました。不動産取引量が減少のなか、オフィスの占める割合は51.5%で、2009年以降の高い水準に達しています。今後資本市場と景気の影響で変動する可能性はあるものの、当面金融緩和政策の継続により、比較的長期な賃貸契約による安定家賃収入が見込まれるオフィスビルへの投資も維持されるものと考えられます。

不動産売買取引額及びオフィスビル売買取引額の推移



大都市圏のオフィスビルの空室率は新規オフィスビルの大量供給等により、一時的に上昇する時期があるものの、堅調なテナント需要により全体として低下基調にあります。業容・人員の拡大や2011年の震災以降高まっているBCP対応ニーズ等を背景に、広いオフィススペース及び優れた耐震性を有する大規模オフィスビルへの移転需要は堅調に推移するものと考えられます。

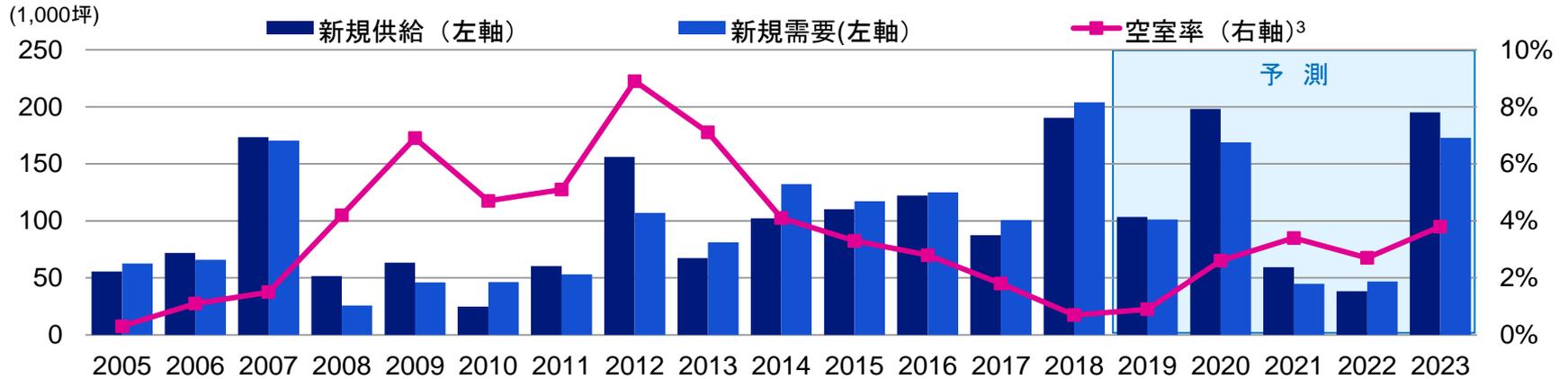
空室率推移(オフィス)



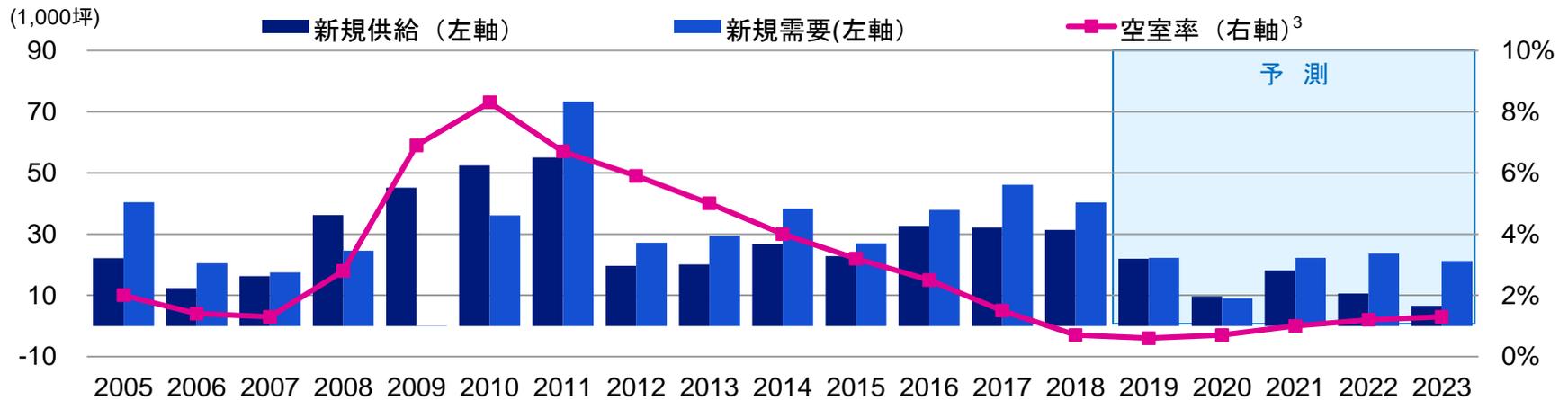
東京オフィスマーケットの需給バランスと予測 2019年3月末時点



グレードAオフィス予測¹



グレードBオフィス予測²



出所:シービーアールイー株式会社より提供された2019年3月末時点の数値に基づき本資産運用会社にて作成。

本資料において、「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」は「本投資法人」、「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」は「本資産運用会社」といいます。

P6

- 「DPU」とは、Distributions Per Unitの略であり、1口当たり分配金を指します。以下同じです。なお、一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得後一定の期間は費用計上されません。また、DPUのうち、かかる費用計上されない固定資産税及び都市計画税等に相当する金額を費用計上されない固都税相当額（以下「固都税効果相当額」ということがあります。）として、各期におけるDPUの実績額から各期における費用計上されない固都税相当額、不動産等の売却益相当額等、一時的な要因に基づく影響額を調整した金額を「巡航DPU」として記載しています。
- 一時的な損益を調整する前の第11期1口当たり予想分配金は376円です。
- 投資口分割（1口につき8口）を反映しています。

P8

- 「NOI利回り」は、以下の通り計算しています： $\text{NOI利回り} = \text{合計NOI} \div \text{取得価格合計}$ 。以下同じです。新規取得資産取得後のNOIの計算には、新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIの合計を使用しています。なお、括弧内の数字は実績値ベースのNOI利回りです。
- 「償却後NOI利回り」は、以下の通り計算しています： $\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI合計} - \text{減価償却費合計}) \div \text{取得価格合計}$ 。以下同じです。新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIの合計を使用しています。なお、括弧内の数字は実績値ベースの償却後NOI利回りです。
- 2019年4月末日時点です。

P9

- 「平均稼働率」は、各時点における各ポートフォリオに属する資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各時点において本投資法人が保有していた資産については各時点での実績値（新規取得資産取得後については2019年4月末日時点の実績値）です。
- 新規取得資産取得後のNOIの計算には、新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIの合計を使用しています。
- 減価償却費は、取得予定資産の再調達価格を基準として、耐用年数に応じた定額法の償却率により算出しています。
- 「簿価LTV」は以下の通り計算しています： $\text{簿価LTV} = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産額}$ 。
- 「鑑定LTV」は以下の通り計算しています： $\text{鑑定LTV} = \text{有利子負債の総額} \div (\text{総資産額} + \text{含み益})$ 。
- 2019年6月6日時点です。

P10

- 金融商品取引業者を含みます。
- 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。
- 2019年5月末日時点の開示資料等に基づき、本資産運用会社にて作成しています。

P13

- レーティング、投資判断、受賞等のいかなる参照情報も将来のパフォーマンスを保証するものではなく、また変更になる可能性があります。
- この一覧表は、掲載時点で本投資法人及び本資産運用会社が入手可能な情報に基づき、本投資法人及び本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。それらのいかなる過程にも、本投資法人及び本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、本投資法人及び本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。
- 2019年1月11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。
- 2018年12月14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。
- 2019年3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。

P14

- 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 「1口当たりFFO」は、以下の通り計算しています： $1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益) \div 発行済投資口数$ 。
- 4 「1口当たりAFFO」は、以下の通り計算しています： $1口当たりAFFO = (当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益 - 資本的支出額) \div 発行済投資口数$ 。

P16

- 1 第10期末時点の保有資産のNOIについては、次の計算方法で算出しています：第10期の実績NOI \div 第10期運用日 \times 365日。また、第11期に取得した新規取得資産のNOIについては、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を使用しています。NOI利回りは、計算対象とする資産のNOIの合計を計算対象とする資産の取得価格の合計で除した数値です。なお、固定資産税等費用化後の数字です。
- 2 「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2019年4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。
- 3 取得価格ベースの比率です。
- 4 「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。

P17

- 1 2015年12月16日に売却しています(売却益は783百万円)。
- 2 2019年3月20日にCSタワーアネックスを売却しています(売却益は149百万円)。なお、2019年3月20日付で住宅棟部分である「CSタワーアネックス」を売却しているため、取得価格額については、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。
- 3 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)。

P18

- 1 本投資法人以外のJ-REITについては、2019年5月末日時点において公表されている各J-REITの直近期末時点の資産規模(但し、上場日以降決算期を迎えていない銘柄については上場日時点における資産規模)を記載しています。分配金利回りは、2019年5月末日時点において公表されている各J-REITの予想分配金(利益超過分配相当額を含みます。なお、複数の営業期間について分配金の予想が公表されている場合には、そのうちの上記基準時点に近い営業期間に係る分配金によっています。)を日割りで年換算した上、当該数値を当該日現在における各J-REITの投資口の東京証券取引所における終値で除して算出しています。
- 2 2019年5月末日時点の各J-REITの各インデックスへの組入れ状況及び格付取得状況です。

P19

- 1 2019年5月末日時点で開示されたデータを基に本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、ジャパンエクセ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2019年5月末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、2019年5月末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、本投資法人のNAV倍率は、公募増資後の想定1口当たりNAV(16,506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2019年5月31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。

P21

- 1 定義/ P: 1口当たり投資口価値 DPU: 1口当り分配金 rf: リスクフリーレート rp: リスクプレミアム g: DPU成長率
- 2 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。

P22

- 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。

P23

- 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取得価格ベースです。

P24

- 1 2019年5月末日時点です。
- 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。
- 3 2018年11月初めから2019年4月末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。なお、「規模」とは資産規模を指します。
- 4 本資産運用会社が本投資法人のために差し入れたLOI(意向表明書)の件数です。

P25

- 1 第11期の稼働率に関する見通しは、2019年6月1日時点での想定値です。

P27

- 1 「新規テナントの成約賃料の状況」は、各期における本投資法人の保有資産のオフィス部分において新規に賃貸借契約を締結した新規テナントとの各賃貸借契約に係る賃料と当該契約締結前の同区画における賃料を、当該各賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均した数値をそれぞれ「新規平均賃料」及び「旧平均賃料」として示しており、また、新規平均賃料を旧平均賃料で除した比率を平均賃料上昇率として示しています。
- 2 「新規賃料上昇率」は、各期中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。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。
- 3 「既存テナントの改定賃料の状況」は、各期において本投資法人の保有資産に係る更新時期を迎えた(更新時期前に契約を変更した場合も含みます。)オフィス部分の総賃貸面積に対する、減額改定、据置更新又は増額改定を行った契約に係る賃貸面積の割合と契約件数を示しています。
- 4 「賃料上昇率」は、当該営業期間に賃料の増額改定を行った各賃貸借契約に係る増額後の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したものを、当該賃貸借契約に係る増額前の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したもので除した比率です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。
- 5 「増額改定における賃料上昇率」は、賃料の増額改定を行った各賃貸借契約に係る増額後の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したものを、当該賃貸借契約に係る増額前の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したもので除した比率です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。

P28

- 1 2019年4月末日時点です。
- 2 「マーケット賃料からの乖離率」は、各資産の2019年4月末日時点のオフィス部分の実績賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した2019年3月15日時点における各保有資産及び取得予定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)との差額を当該マーケット賃料で除して算出した数値を記載しています。
- 3 「ポートフォリオ賃料平均」は、期末時点における保有資産のオフィス部分の月額賃料総額(共益費込)を賃貸面積で除したのち、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 「マーケット賃料平均」は、シービーアールイー株式会社により査定された2019年3月15日時点における、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。
- 5 「マーケット賃料平均との乖離」は、各期におけるマーケット賃料平均とポートフォリオ賃料平均の差額を当該期におけるマーケット賃料平均で除して得られる割合を記載しています。

P29

- 1 オフィス部分の契約更新件数及び契約更新を迎える件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合を、シービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料との乖離状況とともにグラフ化したものです。

P35

- 1 「賃貸面積」は、2019年4月末日時点における各取得済資産及び各取得予定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。
- 2 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての取得済資産及び取得予定資産の2019年4月末日時点における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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 3 株式会社相鉄ホテルマネジメントは、「品川シーサイドイーストタワー」に係る賃借人の地位を2019年3月1日付で株式会社相鉄ホテル開発に承継しました。
- 4 「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

P36

- 1 2019年4月末日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る住居テナントを除くテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積に基づき、テナントの業態毎の賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合を記載しています。なお、比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。また、括弧内の数値は、各業態に属するテナントとの契約件数を記載しています。

P39

- 1 比率は、少数第2位を四捨五入しているため、合計が100%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。
- 3 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率は、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(261,435口)を保有しています。

P45

- 1 第10期末時点の保有資産のNOIについては、次の計算方法で算出しています：第10期の実績NOI÷第10期運用日×365日(小数第2位を四捨五入)。また、第11期に取得した新規取得資産(物件番号19の一部及び21)のNOIについては、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を使用しています。NOI利回りは、計算対象とする資産のNOIの合計を計算対象とする資産の取得価格の合計で除した数値です。なお、固定資産税等費用化後の数字です。

P46

- 1 2019年3月20日付で住宅棟部分である「CSタワーアネックス」を売却しているため、取得価格及び2018年10月(第9期)の鑑定評価額については、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。

P51

- 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。

P53

- 1 グレードAオフィスの定義は以下の通りです。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。

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。