



# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 2020年4月期(第12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  
2020年6月16日

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



プライムタワー新浦安



恵比寿プライムスクエア



テクノウェイブ100

<b>1</b>	<b>新型コロナウイルス感染症の影響と今後の戦略</b>	▪ 概要	5
		▪ ポートフォリオへの影響	6
		▪ 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた積極的なアセットマネジメント	7-8
		▪ コロナ後の市場環境の変化に対応した施策の検討	9
<b>2</b>	<b>運用ハイライト</b>	▪ ハイライト	11
		▪ 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移	12
		▪ 2020年4月期(第12期)の業績	13
		▪ 2020年10月期(第13期)・2021年4月期(第14期)の業績予想	14
		▪ 本投資法人のJ-REIT市場における位置付け	15
		▪ 機関投資家による投資口保有比率の向上	16
<b>3</b>	<b>ポートフォリオの概要</b>	▪ ポートフォリオ構成	18
		▪ ポートフォリオの概要	19
<b>4</b>	<b>成長戦略</b>	▪ リーシング及び稼働状況	21
		▪ 積極的なリーシング活動の実施	22
		▪ 効果的なアセットマネジメントアプローチ - 取り組み実績	23
		▪ 賃料増額改定の追求	24
		▪ 賃料ギャップの状況(オフィス部分)	25
		▪ 今後の賃料改定の予定	26
		▪ 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測	27
		▪ 着実な外部成長	28
		▪ 堅実な財務運営	29
<b>5</b>	<b>ESG</b>	▪ 最近のESGに関する取り組み	31
		▪ 本投資法人の重要課題(2020年)	32
		▪ ESGへの取り組み状況	33
		▪ ESGパフォーマンス	34
		▪ インベスコ・リアルエステートのESGプログラムの概要	35
		▪ ESGメンバーシップ	36
<b>6</b>	<b>Appendix</b>	▪ テナント上位10社(賃貸面積ベース)	38
		▪ 賃貸事業収益の構成比	39
		▪ コロナ後における“職住近接”オフィスの強み	40
		▪ 投資主及び投資口の状況	41
		▪ 個別物件のリーシング実績	42-46
		▪ ポートフォリオの状況	47-48
		▪ 主要データ	49
		▪ 財務諸表	50-53
		▪ 競合J-REITとの比較	54
		▪ 定義集	55

- 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、投資運用を専業とし、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. 新型コロナウイルス感染症の影響と今後の戦略



## ■ ポートフォリオへの影響

オフィステナントへの影響は限定的、またオフィスの大口テナントにおいては現状影響は発生していない  
緊急事態宣言の発出により業績に影響を受けた一部のテナントから賃料支払い猶予要請等を受領  
本投資法人の運用物件における2020年5月の賃料回収率は99.2%

## ■ コロナ禍の影響を踏まえた積極的なアセットマネジメント

テナントからの要請に対する対応に基準を設け、プロセスを設定  
コロナ禍の状況とテナントへの影響を注視しつつ、ポートフォリオ全体にわたり賃料収入の最大化を図る  
保守的に想定しても第13期は99.3%、第14期は97.3%のポートフォリオ平均稼働率を維持できる見込み

## ■ コロナ後の市場環境の変化に注意しつつ、適切な施策の検討・実施を図る

コロナ禍の影響の長期化に備え、財務安定性のさらなる追求  
将来のオフィス需要に関する分析を行いつつ、積極的にリーシング機会の拡充を図る

# ポートフォリオへの影響 (2020年6月1日現在)



- オフィステナントへの影響は限定的、オフィスの大口テナントにおいては現状影響は発生していない
- 本投資法人の運用物件における2020年5月の賃料回収率は99.2%
- 緊急事態宣言の発出及び新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、業績に影響を受けている一部のテナントから賃料支払い猶予や賃料減額要請を受領している状況

## 1. 受領した賃料支払い猶予または減額要請の概要

- 532テナント中49テナントから賃料支払い猶予または賃料減額要請の打診
- 既存テナントの1.4%(賃料ベース)から、コロナ禍に起因する解約を受領

## 2. コロナ禍の影響を受けているテナントの特徴

- 業種: サービス業(レジャー事業、ホテル事業、人材派遣、美容事業)、外食業、小売業(クリニック、スクール、商業(食品を除く))
- 賃料価格帯: オフィスにおいては、25,000円/坪以上の高額賃料価格帯の物件において一部解約が発生

- テナントからの要請に対する対応に基準を設け、プロセスを設定
- テナントからの賃料支払い猶予及び減額要請については、下記項目を考慮し総合的に判断

## 賃料減額及び支払い猶予請求を管理するためのアプローチ

以下の項目に基づき、テナントからの賃料減額・支払い猶予要請に対する対応を検討・実施する

1. テナントの財務状況(新型コロナウイルス感染症拡大によるテナント売上減少率)
2. 政府・地方公共団体のテナント支援策の利用状況
3. 物件におけるテナントのパフォーマンス・位置付け
4. 物件のオペレーションへの影響(賃貸条件を含む稼働率予想への影響)
5. テナントの業種及びその業種の状況(リサーチチームによる業種の状況調査)
6. 各賃貸借契約の内容

投資主利益確保の観点からも、テナントからの要請については  
多角的に検討し、総合的に判断

- コロナ禍の状況とテナントへの影響を注視しつつ、ポートフォリオ全体にわたり賃料収入の最大化を図る

## 潜在的なリスク要因

- 業績に影響を受けたテナントからの賃貸面積の縮小または解約申し入れの増加
- ダウンタイムの長期化と新規成約賃料への影響
- 支払いを猶予した賃料の一部を回収できない可能性
- 金融機関の貸出姿勢/投資法人債の起債環境の変化

コロナ禍の影響による今後の解約を一定程度見込み、  
テナント退去後の新規リースアップを見込まないといった保守的な想定であっても、  
第13期は99.3%、第14期は97.3%のポートフォリオ平均稼働率を維持できる見込み



- テナントの賃料負担力の状況を踏まえ、賃料増額交渉はケースバイケースで可能な限り推進
- テナント退去時もポジティブ賃料ギャップの状況を生かし、より高い賃料水準での成約及びポートフォリオ稼働率の向上を目指す

## ■ コロナ禍の影響を踏まえ、当面は以下の重点施策の推進に注力

### コロナ禍における重点施策について

#### 財務安定性の強化

#### ✓ コロナ禍の影響の長期化に備え、財務安定性のさらなる追求

1. 借入期間の長期化  
AA-格付の優位性を生かし、調達コストの低減を図りながら、借入期間の長期化を図る
2. 将来的なLTVの引き下げ  
借入市場の状況に鑑み、一段のLTVの引き下げも検討

#### 収益性の向上・ 収益機会の確保

#### ✓ 将来のオフィス需要分析を踏まえた積極的なリーシング機会の拡充を図る

1. 拡大した賃料ギャップにより、相対的に賃料の下方硬直性が高いものと思料
2. 直近の既存テナントの平均賃料は約16,000円/坪と厚いテナント需要が見込める価格帯
3. 万が一のテナント退去時も、空室部分については市場賃料での成約を目指す方針
4. コロナ後におけるソーシャルディスタンスの確保に伴い、一部の企業でオフィス需要が増加するとの見方もあり
5. コロナ後におけるテレワークの増加に伴い、職住近接のサテライト・オフィスに対して需要が増加する可能性を調査
  - 2020年4月期(第12期)末時点における、本投資法人の「職住近接」オフィス<sup>1</sup>の保有割合は62.4%(取得価格ベース)

1 「職住近接」オフィスとは、総務省の国勢調査の平成27年度における夜間人口/昼間人口の割合が50%を超えている市区町村に所在するオフィスと定義しています。

## 2. 運用ハイライト



## ■ 着実な成長

2020年4月期(第12期)の巡航ベースの1口当たり分配金は407円、対前期実績(389円)比4.6%の増加  
2022年4月期までの中期目標であった1口当たり巡航分配金400円-430円の下限を今期達成  
今後の中期目標については足元のコロナ禍が収束した段階で改めて設定する予定

## ■ 安定的な内部成長

第12期の全体稼働率は期中平均で99.3%を達成(対前期比+0.7%ポイント)  
ポジティブ賃料ギャップは12.5%へ拡大(対前期比 +0.2%ポイント)

## ■ AA-格付の取得

AA-(安定的)への格上げに伴い、日本銀行の買い入れ対象銘柄へ組入れ

## ■ 機関投資家比率の増加

国内、海外機関投資家の合計投資比率が約86%へ増加(対前期比 +2.0%ポイント)

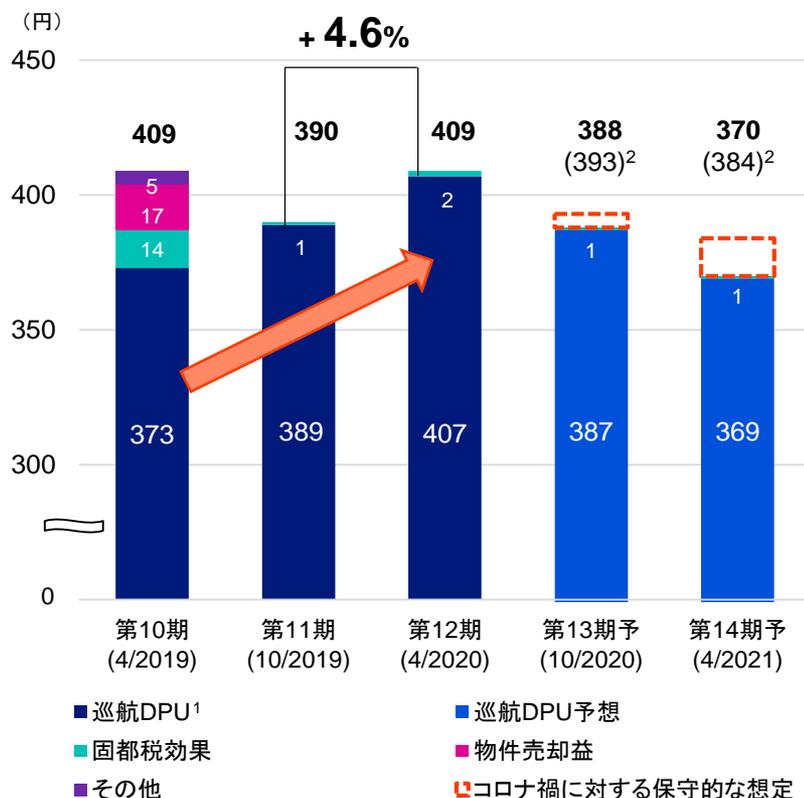
海外機関投資家比率 34.3% ⇒ 36.7% (対前期比 +2.4%ポイント)

# 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

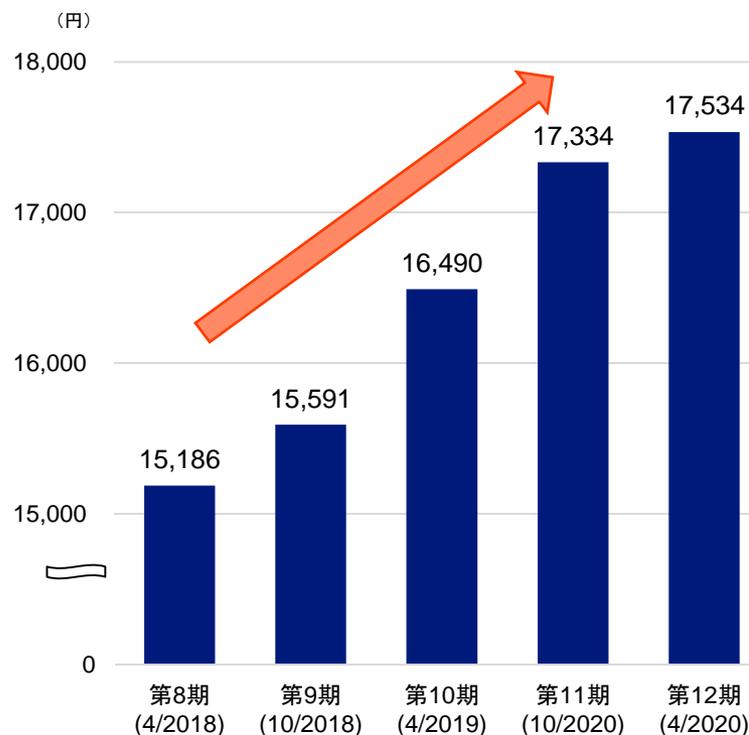


- 2020年4月期(第12期)の巡航1口当たり分配金(巡航DPU<sup>1</sup>)は対前期比4.6%増加
- コロナ禍の今後の影響の保守的な想定として、2020年10月期(第13期)に5円、2021年4月期(第14期)に14円を見込む

## 1口当たり分配金<sup>1</sup>の推移



## 1口当たりNAVの推移



1 「DPU」とは、Distributions Per Unitの略であり、1口当たり分配金を指します。また、DPUのうち、固都税効果相当額、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。

2 括弧内はコロナ禍による保守的な想定を除いた分配金予想を記載しています。

# 2020年4月期(第12期)の業績



	2019年10月期 第11期 実績	2020年4月期 第12期 予想	2020年4月期 第12期 実績	(C) - (A)	(C) - (B)
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(C) - (A)	(C) - (B)
営業収益	8,634	8,660	8,658	24	-2
営業利益	3,987	4,008	4,123	136	115
経常利益	3,471	3,495	3,634	163	139
当期純利益	3,470	3,492	3,633	163	141
発行済投資口数 (口)	8,899,256	8,899,256	8,899,256	0	0
1口当たり分配金 (円)	390	393	409	19	16
LTV (%)	49.4	-	49.4	0	-
総資産	254,423	-	255,653	1,230	-
有利子負債	125,780	-	126,280	500	-

## 変動要因分析

(C) - (A)	(百万円)
賃貸事業収入の増加 (テクノウェイブ100、オルトヨコハマ、プライムタワー新浦安、音羽プライムビル、CSタワー)	148
水光熱費収入の減少	-127
その他賃貸事業収入の増加	3
<b>営業収益</b>	<b>24</b>
水光熱費の減少	158
その他賃貸事業費用の減少	3
減価償却費の増加	-24
その他営業費用の増加 (資産運用報酬、投資主総会開催費用)	-26
<b>営業利益</b>	<b>136</b>
営業外費用 (支払利息等) の減少等	27
<b>経常利益</b>	<b>163</b>
<b>当期純利益</b>	<b>163</b>
(C) - (B)	(百万円)
賃貸事業収入の増加 (テクノウェイブ100、西新宿プライムスクエア、CSタワー)	19
水光熱費収入の減少	-43
その他収入の増加 (違約金収入)	21
<b>営業収益</b>	<b>-2</b>
水光熱費支出の減少	98
修繕費の減少	38
その他賃貸事業費用の増加 (仲介手数料等)	-8
減価償却費の増加	-18
その他営業費用の減少	7
<b>営業利益</b>	<b>115</b>
営業外費用 (支払利息等) の減少他	24
<b>経常利益</b>	<b>139</b>
<b>当期純利益</b>	<b>141</b>

# 2020年10月期(第13期)・2021年4月期(第14期)の業績予想



(百万円)	2020年4月期 (第12期) 実績 (A)	2020年10月期 (第13期) 予想 (B)	2021年4月期 (第14期) 予想 (C)	(B)-(A)	(C)-(B)
営業収益	8,658	8,792	8,494	134	-298
営業利益	4,123	3,954	3,783	-169	-171
経常利益	3,634	3,455	3,298	-179	-157
当期純利益	3,633	3,455	3,298	-178	-157
発行済投資口数(口)	8,899,256	8,899,256	8,899,256	0	0
1口当たり分配金(円)	409	388	370	-21	-18
巡航1口当たり分配金	407	387	369	-20	-18

変動要因分析	
(B)-(A)	(百万円)
賃貸事業収益の減少(クイーンズスクエア横浜、恵比寿プライムスクエア他)	-4
水光熱費収入の増加	120
新規取得2物件による収益の増加	122
その他収入の減少(貸会議室収入・違約金収入)	-59
コロナ禍に対する保守的な想定	-45
<b>営業収益</b>	<b>134</b>
水光熱費の増加	-166
修繕費の増加	-52
賃貸事業費用の増加(固都税等)	-39
新規取得2物件による費用の増加	-57
その他営業費用の減少	13
<b>営業利益</b>	<b>-169</b>
営業外費用の増加等	-10
<b>経常利益</b>	<b>-179</b>
<b>当期純利益</b>	<b>-178</b>
(C)-(B)	(百万円)
賃貸事業収益の減少(オルトヨコハマ、CSタワー、恵比寿プライムスクエア他)	-110
水光熱費収入の減少	-107
コロナ禍に対する保守的な想定	-81
<b>営業収益</b>	<b>-298</b>
水光熱費の減少	125
その他賃貸事業費用の増加(減価償却費等)	-31
その他営業費用の減少(資産運用報酬)	31
<b>営業利益</b>	<b>-171</b>
営業外費用の減少	14
<b>経常利益</b>	<b>-157</b>
<b>当期純利益</b>	<b>-157</b>

予想分配金については、以下を考慮して保守的に算出

- 2020年10月期(第13期)に4,500万円(DPU換算で5円)、2021年4月期(第14期)に1億2,500万円(DPU換算で14円)をコロナ禍の今後の影響として保守的に想定

上記算出にあたっては以下を想定し、第14期の平均稼働率を97.3%としている

- ① 今後の賃料増額を一切見込まない
- ② 退去予定のテナント退去後のリースアップを見込まない
- ③ 今後の解約を一定程度見込む

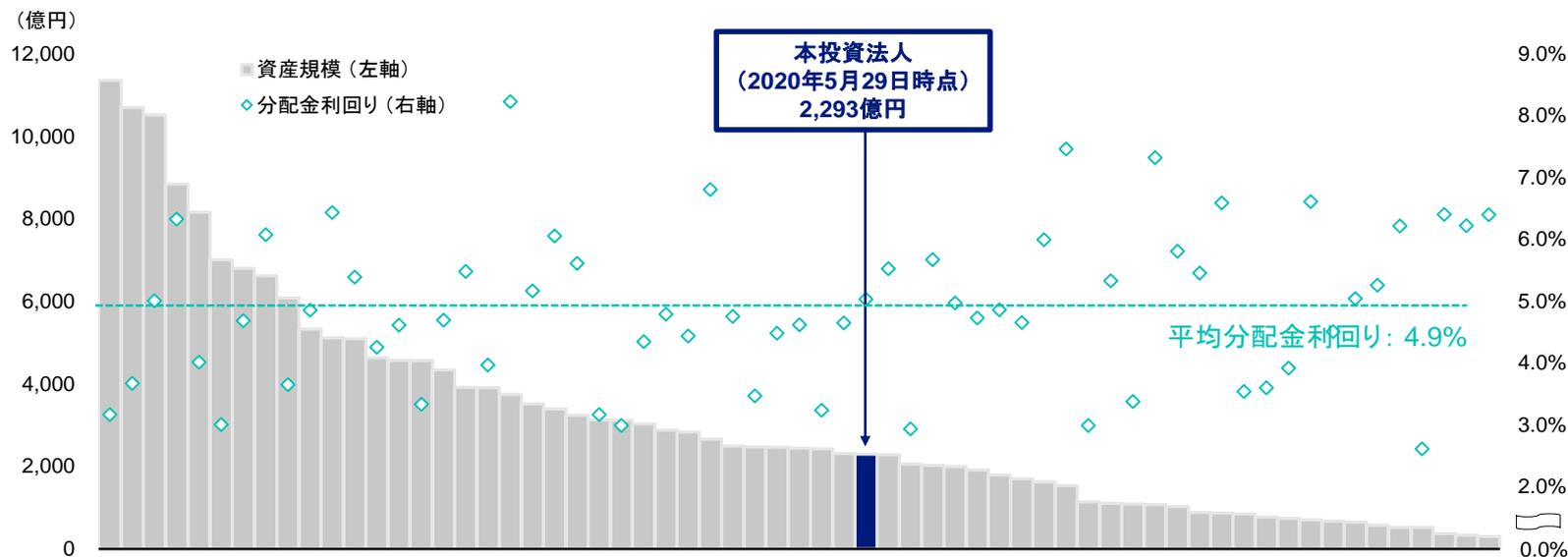
現時点で想定される悪影響はほぼ織り込んでいるため、新規の賃貸借契約や賃料増額が決まれば分配金の増額要因

# 本投資法人のJ-REIT市場における位置付け

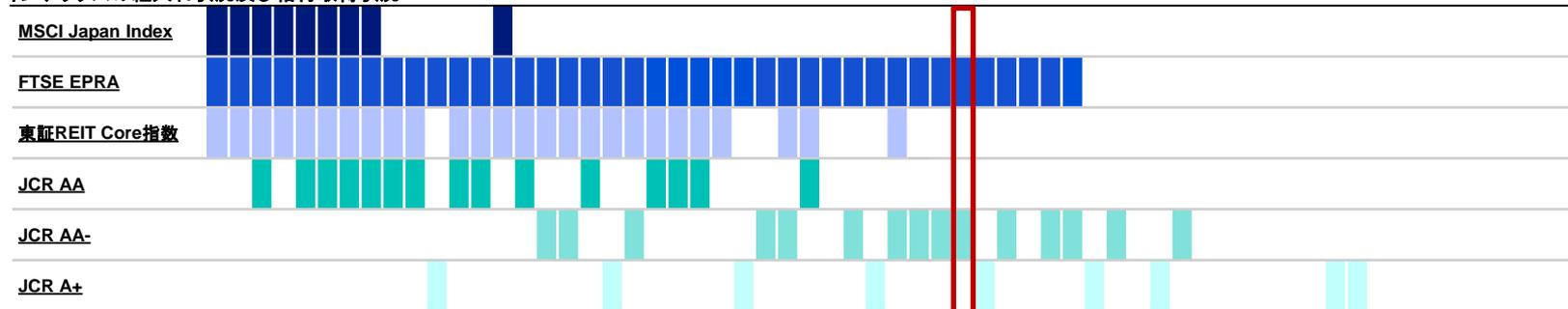
## 2020年5月末日時点



- AA-（安定的）への格上げに伴い、日本銀行の買い入れ対象銘柄へ組入れ



### インデックスの組入れ状況及び格付取得状況

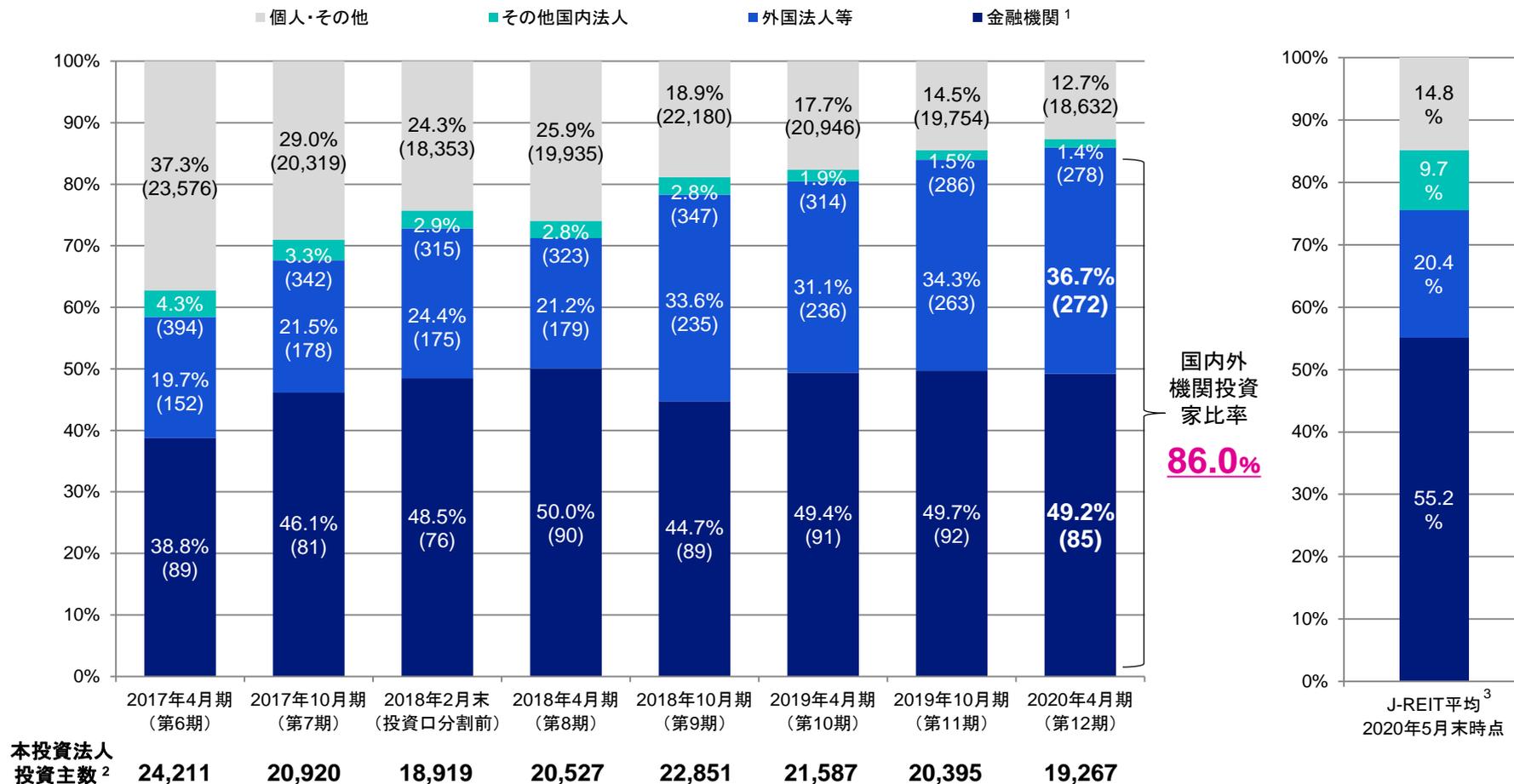


出所： 上記表及びグラフはMSCI, Inc.、FTSE International Limited、Frank Russell Company、各社公表資料に基づき本資産運用会社にて作成しています。

# 機関投資家による投資口保有比率の向上



- 2019年12月にAA-へ格上げになったことから、格付が投資要件にある地方銀行も投資が可能になる
- 積極的なIR活動を実施した結果、海外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 2020年5月末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。

### 3. ポートフォリオの概要



# ポートフォリオ構成

## 2020年4月末日時点



### 運用物件数 (19物件)

取得価格合計

**2,293 億円**

1物件当たりの平均取得価格

**120.7 億円**

鑑定評価額合計

**2,770 億円**

2020年4月期(第12期)

平均稼働率

**99.3%**

平均NOI利回り<sup>1</sup>

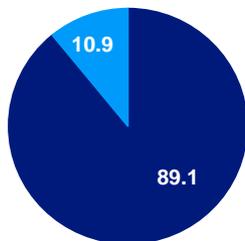
**5.2%**

ポートフォリオPML値<sup>2</sup>

**2.69%**

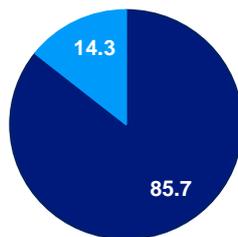
### ポートフォリオの特徴<sup>3</sup>

資産規模別分布別 (%)



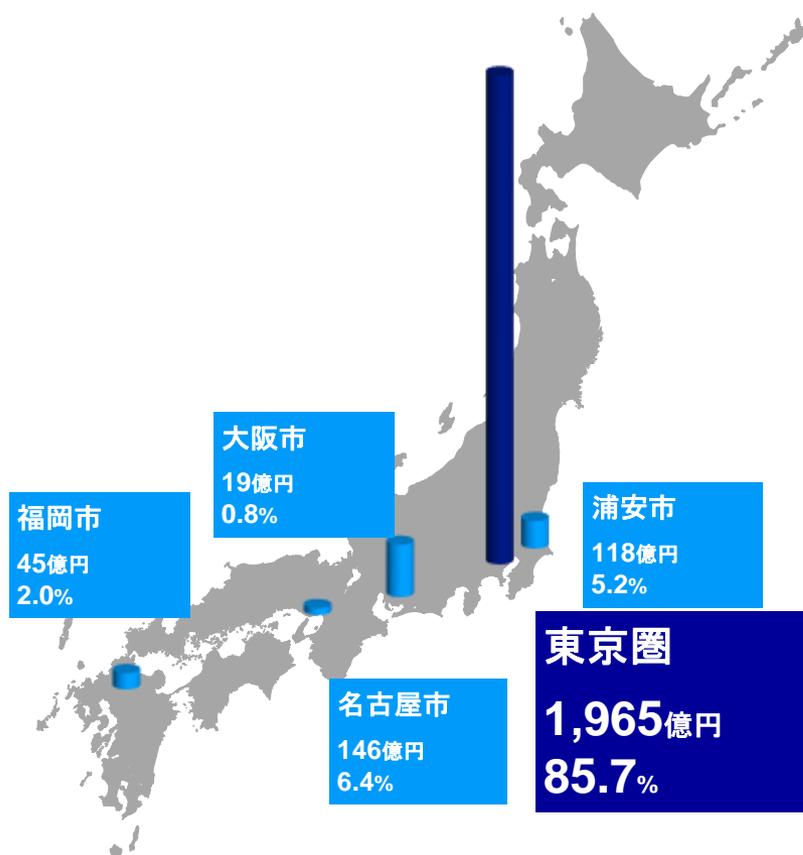
■ 大規模オフィスビル 89.1%  
■ その他(中規模オフィスビル) 10.9%

地域分布別 (%)



■ 東京圏<sup>4</sup> 85.7%  
- 東京23区 69.2%  
  (東京都心5区<sup>5</sup>) 36.8%  
■ その他の地域 14.3%

### 地域別投資比率



- 第12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12期の実績NOI ÷ 第12期運用日 × 365日。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。
- SOMPOリスクマネジメント株式会社による2020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。
- 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。
- 「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。

# ポートフォリオの概要

## 取得価格合計は2,293億円(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 <sup>1</sup>	CSタワー <sup>2</sup>	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						
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	13,969百万円	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 <sup>3</sup>
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)	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 <sup>4</sup>	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	8,710百万円	3,500百万円	6,830百万円

- 2015年12月16日付で売却しています(売却益は783百万円)。
- 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)。取得価格には、本投資法人が2014年6月6日に取得した持分に加え、2020年1月30日追加取得した持分を合算した数値を記載しています。
- 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)。
- 本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分に加え、2019年5月22日及び2020年3月31日に追加取得した持分を合算した数値を取得価格として記載しています。

## 4. 成長戰略



# リーシング及び稼働状況



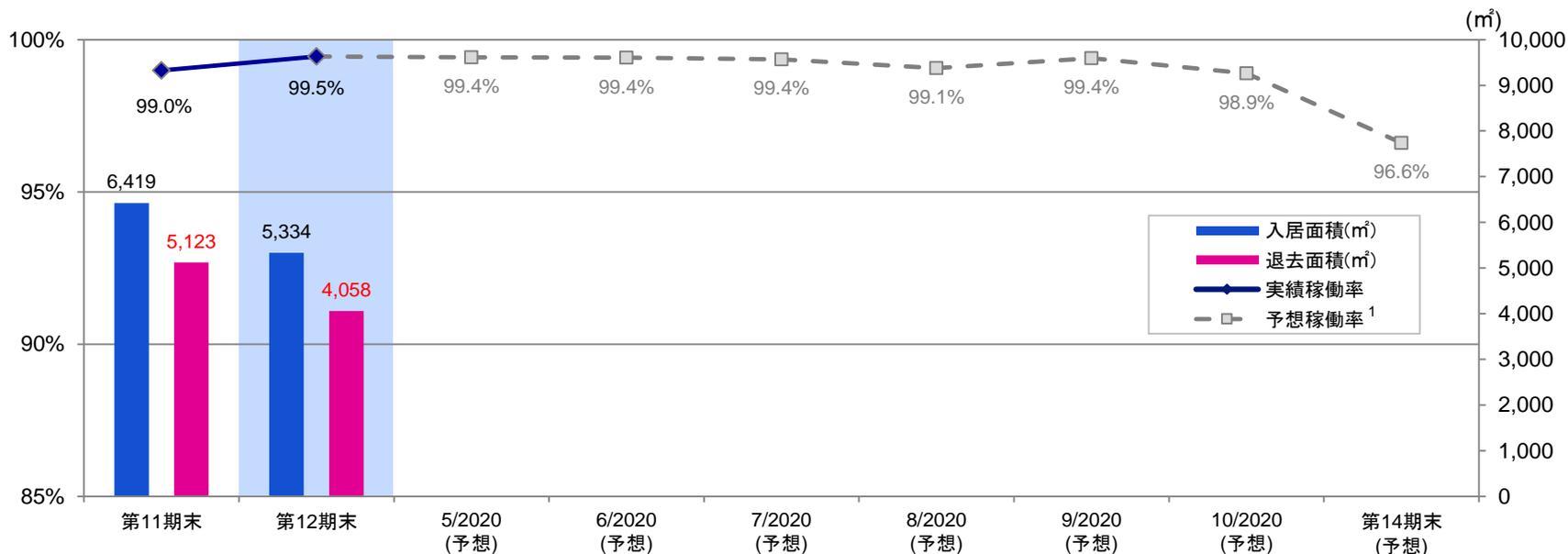
- 2020年4月期(第12期)は、積極的なリーシング活動の結果、99.3%の平均稼働率を達成
- 保守的に想定しても第13期は99.3%、第14期は97.3%のポートフォリオ平均稼働率を維持できる見込み

## リーシング結果及び稼働実績(第12期)

- ・ 2020年4月期末(第12期末)の稼働率は期初予想を0.9%ポイント上回る99.5%を達成
- ・ 恵比寿プライムスクエア、プライムタワー新浦安及びテクノウェイブ100の好調なリーシングにより、第12期の平均稼働率は99.3%と前期比平均稼働率より0.7%ポイント改善

## リーシング指針及び稼働率の見通し(第13期)

- ・ コロナ禍の影響を踏まえても、第13期は99%水準は維持できる想定
- ・ 第13期は恵比寿プライムスクエア及びサンタワーズセンタービルのリーシングを重点的に実施予定
- ・ 第13期以降も引き続き積極的なリーシング活動を継続し、高稼働率の維持及び運用資産の総合的なパフォーマンスの更なる向上を目指す



期中ポートフォリオ平均稼働率			
第11期 98.6%	第12期 99.3%	第13期予想 99.3%	第14期予想 97.3%

1 第13期及び第14期の稼働率に関する見通しは、2020年6月10日時点での想定値です。

# 積極的なリーシング活動の実施



## 2020年4月期(第12期) 賃料増額実績 (恵比寿プライムスクエア 及び 錦糸町プライムタワー)

	賃貸可能面積	17,351.42 m <sup>2</sup>
	取得年月日	2014年6月6日
	取得価格	25,014 百万円
	鑑定評価額 (2020/4)	30,821百万円
	稼働率 (2020/4)	98.2%

	賃貸可能面積	17,606.11 m <sup>2</sup>
	取得年月日	2017年1月20日
	取得価格	15,145 百万円
	鑑定評価額 (2020/4)	17,800百万円
	稼働率 (2020/4)	100.0%

新規賃料  
**+24.6%**  
新規テナント  
の平均増額率  
(1,063 m<sup>2</sup>)

更新賃料  
**+9.1%**  
既存テナント  
の平均増額率  
(1,451 m<sup>2</sup>)

賃料ギャップ  
**+7.1%**  
ポジティブ  
賃料ギャップ  
(第12期)

新規賃料  
**+35.7%**  
新規テナント  
の平均増額率  
(359 m<sup>2</sup>)

更新賃料  
**+6.8%**  
既存テナント  
の平均増額率  
(2,739 m<sup>2</sup>)

賃料ギャップ  
**+14.0%**  
ポジティブ  
賃料ギャップ  
(第12期)

※ 上記の比率は、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

## 稼働率の改善 (プライムタワー新浦安 及び テクノウェイブ100)

	賃貸可能面積	22,326.66 m <sup>2</sup>
	取得年月日	2018年5月1日
	取得価格	11,860 百万円
	鑑定評価額 (2020/4)	13,000百万円

	賃貸可能面積	36,879.10 m <sup>2</sup>
	取得年月日	2018年5月1日 <sup>1</sup>
	取得価格	8,710 百万円
	鑑定評価額 (2020/4)	9,877百万円

**95.0%**  
2019年10月時点

**100%**  
2020年4月時点

**96.6%**  
2020年4月時点

**100%**  
2020年9月時点  
(見込み)

## エコチューニングの導入

### エコチューニング

初期投資の必要な大型最新設備の導入によることなく、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光熱費を削減することができる

### 光熱費の削減効果

現在、以下の3物件でエコチューニングを導入<sup>1</sup>



年間平均約 **1,300万円** 削減<sup>2</sup>



オルトヨコハマ



CSタワー



プライムタワー新浦安

1口当たり分配金への効果



年間平均約 **1.5円** 増加<sup>2,3</sup>

## コージェネレーションシステムの活用

### コージェネレーションシステムとは

都市ガスや水素等から「電気」と「熱」を作る発電システム状況に応じて「電気」と「ガス」を選択的に使用することにより光熱費を削減することができる

### 『ヨコハマ温暖化対策賞』を受賞（2020年5月）

大幅な温室効果ガス排出量の削減実績が評価され、オルトヨコハマビジネスセンター管理組合が、横浜市より『ヨコハマ温暖化対策賞』を受賞



オルトヨコハマ

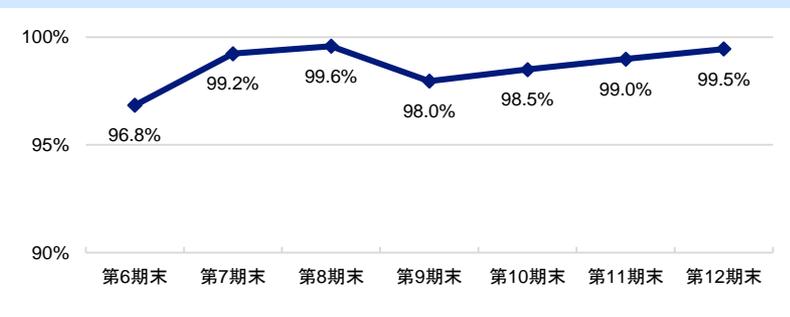
空調の運用改善による電気、都市ガス使用量削減の取り組み

2015年度実績を基準とした2016～2018年度の計画期間において年間約 930トン、約 20%の CO2排出削減を達成

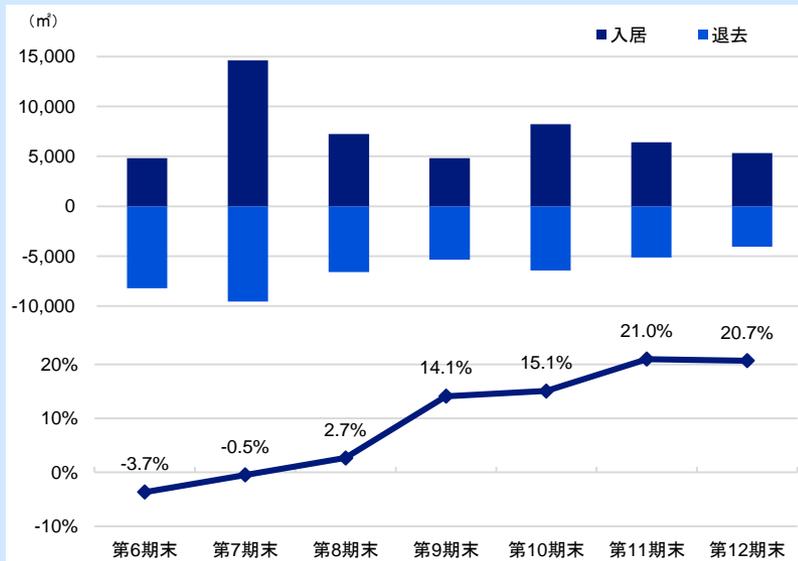
1 オルトヨコハマは2015年10月、CSタワーは2018年12月、プライムタワー新浦安は2019年2月からエコチューニングを導入しています。  
2 エコチューニング導入以降の各物件の光熱費削減実績に基づき算出した年換算の想定削減額からコンサルタントへの報酬額(削減額の50%)を差し引いた金額です。  
3 発行済投資口数は8,899,256口として算出しています。

## ■ 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

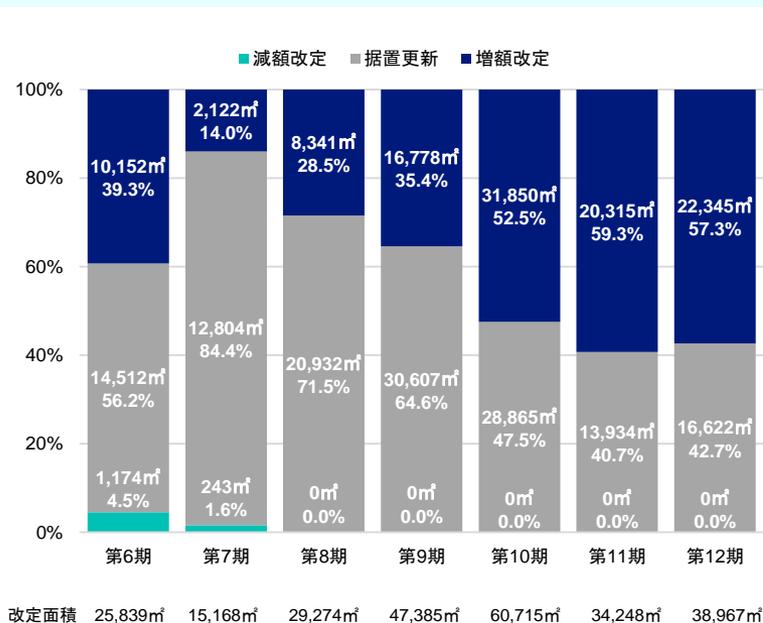
### 各期末時点での全体稼働率



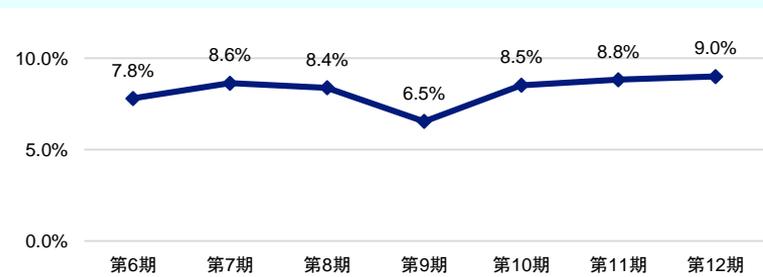
### テナント入退去面積(上段)及びテナント入替による賃料増減率(オフィス部分)(下段)



### 既存テナントの賃料改定面積(オフィス部分)



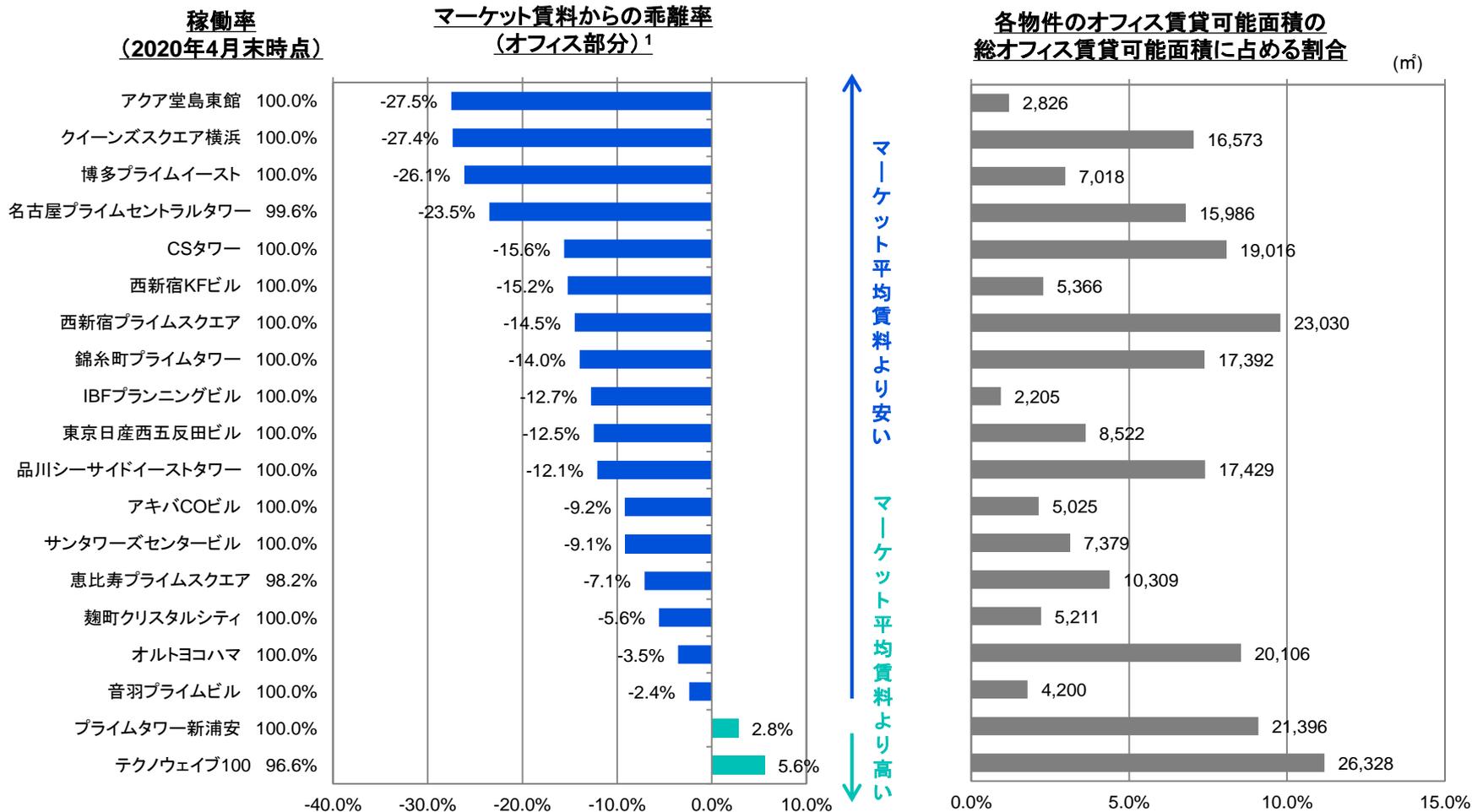
### 既存テナントの賃料改定時の賃料増加率(オフィス部分)



# 賃料ギャップの状況(オフィス部分)



■ マーケット平均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



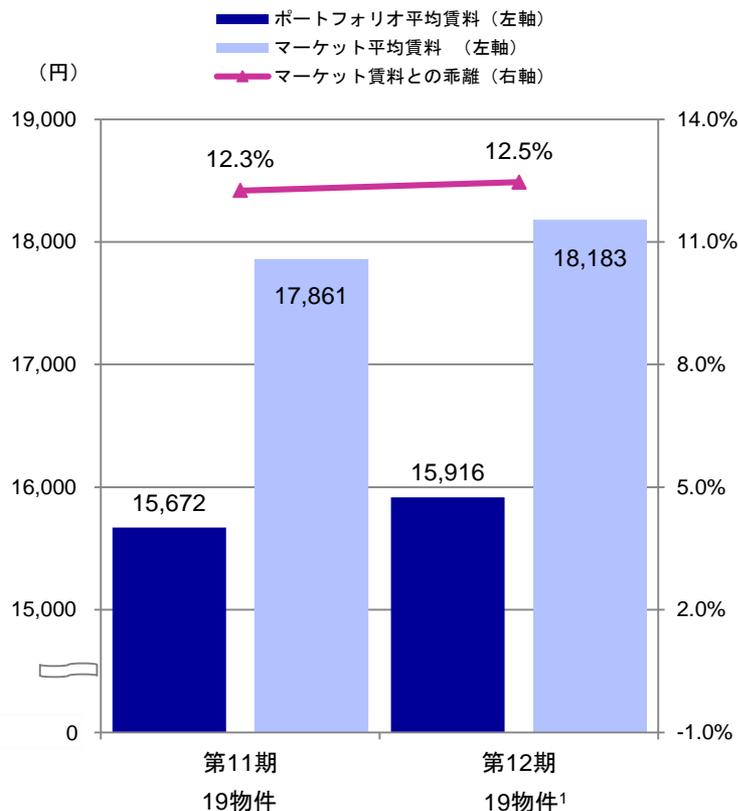
1 「マーケット賃料からの乖離率(オフィス部分)」は、各資産の2020年4月末日時点のオフィス部分の実績賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した2020年3月末時点における各保有資産及び取得予定資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(マーケット賃料)との差額を当該マーケット賃料で除して算出した数値を記載しています。

# 今後の賃料改定の予定

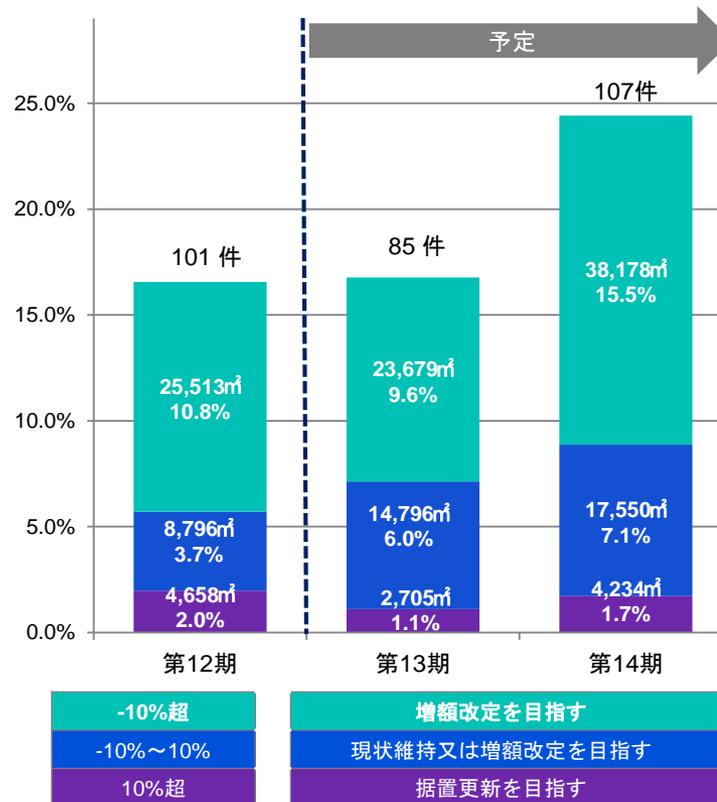


■ ポートフォリオ平均賃料とマーケット平均賃料の賃料ギャップは12.5%へ拡大（対前期比 +0.2%ポイント）

平均単価の推移(円/坪)



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)<sup>2</sup>

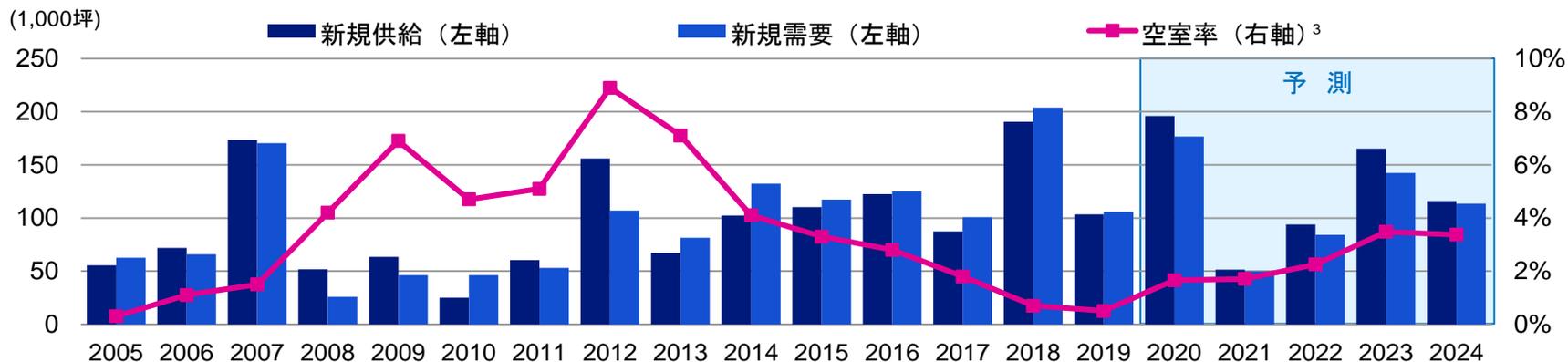


1 第11期との比較の観点から、第12期に取得したCSタワー及びテクノウェイブ100の追加取得分は含みません。  
 2 オフィス部分の契約更新件数及び契約更新を迎える件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合を、シービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料との乖離状況とともにグラフ化したものです。

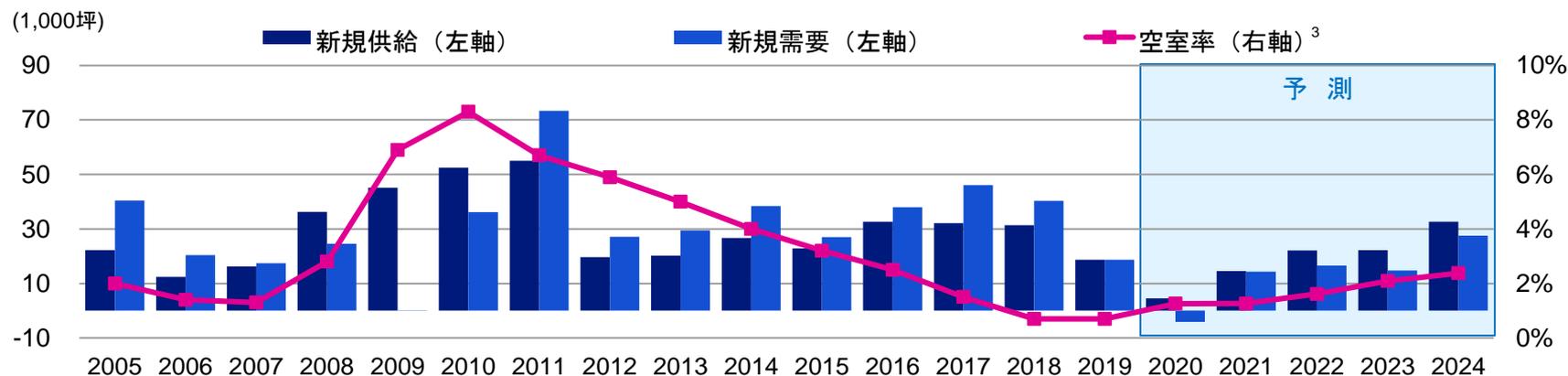
# 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測 2020年3月末時点



## グレードAオフィス予測<sup>1</sup>



## グレードBオフィス予測<sup>2</sup>



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。

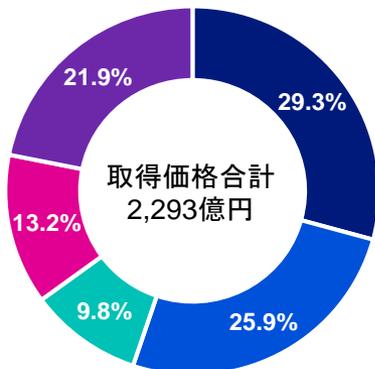
2 グレードBオフィスの定義は以下の通りです。立地は東京23区以内、延床面積は原則2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積は200坪以上、新耐震基準に準拠したビル。

3 空室率は各年の12月末時点です。

出所：シービーアールイー株式会社より提供された2020年3月末時点の数値に基づき資産運用会社にて作成。

## ■ 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）



- 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

1 2020年4月末日時点

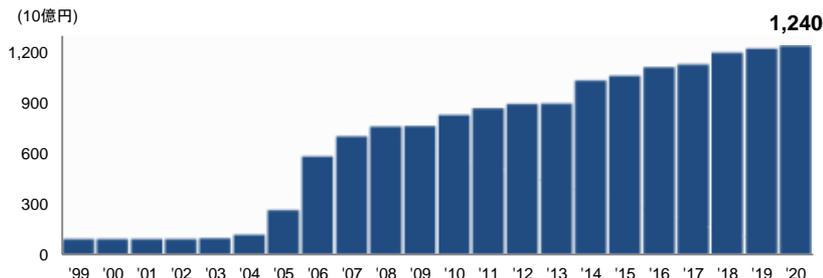
### パイプライン<sup>3</sup>

- ブリッジSPC等を活用し、機動的な物件確保を推進
- 現在検討中の物件は約300億円、主に東京都心部に所在
- 物件取得に当たっては、償却後のポートフォリオNOI利回り(2020年4月期(第12期)末時点で4.3%)及び償却後インプライド・キャップレート(2020年5月末時点で3.6%)の水準を勘案して検討

### 本資産運用会社のソーシング及び取引実績

- 1999年以來の累積投資額は約1.2兆円(148物件)<sup>2</sup>
- 2020年4月末現在の受託運用資産残高は約4,074億円

#### 日本における累積投資額<sup>2</sup>



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 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。

### 今期の取得物件（追加取得）

追加取得後	追加取得後
100% (オフィス部分の持分)	100% (高層棟・低層棟持分)

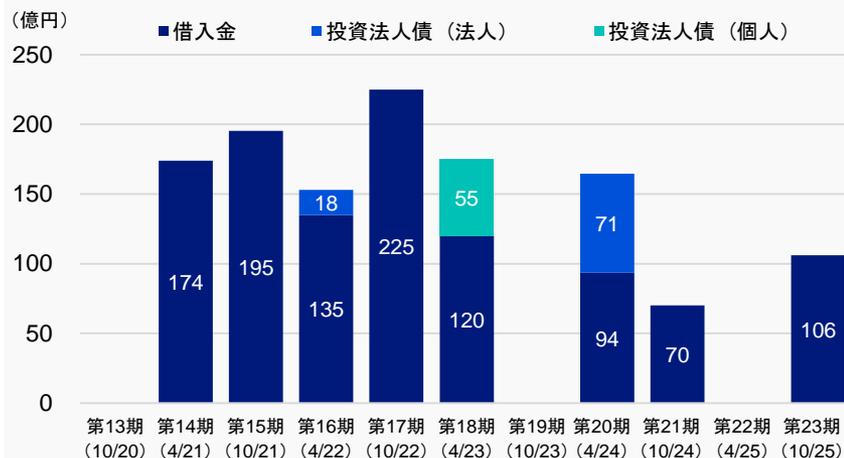
# 堅実な財務運営

## 2020年5月末日時点

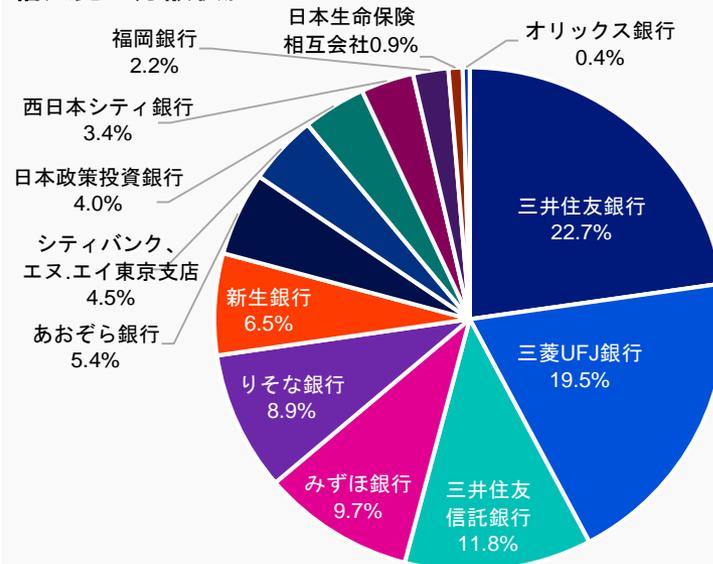


### ■ 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進

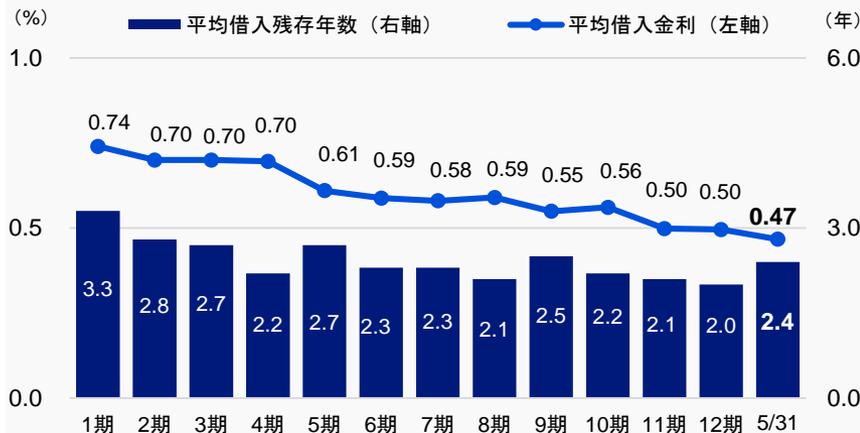
#### 返済期限の分散



#### 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



#### 投資法人債

	発行額(億円)	年限(年)	利率(%)	償還期限
第1回無担保投資法人債 (法人)	18	5	0.320	2022年4月20日
第2回無担保投資法人債 (法人)	16	7	0.520	2024年4月19日
第3回無担保投資法人債 (個人)	55	5	0.457	2023年1月26日
第4回無担保投資法人債 (法人) グリーンボンド	55	5	0.580	2023年12月13日

簿価LTV / 鑑定LTV	長期固定比率	投資法人債比率
49.4% / 41.9%	90.9%	11.4%
有利子負債合計	借入金	投資法人債
126,280 百万円	111,880 百万円	14,400 百万円

# 5. ESG



## ■ 本投資法人のパフォーマンス向上を企図し、ESGに関する多様な取り組みを実施

### 環境

#### グリーンビル認証

- 19物件中、17物件についてグリーンビル認証を取得

	認証物件数	延床面積(㎡)	取得率 <sup>2</sup>
合計 <sup>1</sup>	17	463,724.34	59.8%
DBJ Green Building	1	67,581.00	8.7%
CASBEE	16	396,143.34	51.1%
BELS	1	5,719.73	0.7%

#### グリーンリース契約<sup>3</sup>

- 2020年4月末時点で、19物件中11物件においてグリーンリース契約<sup>3</sup>を導入
- 2020年4月期(第12期)に締結した賃貸借契約のうち、グリーンリース契約の割合は70.0%

グリーンリース契約導入物件数  
(2020年4月末時点)

11

グリーンリース契約率  
(2020年4月期実績)

70.0%

### 社会

#### テナントとのエンゲージメント

- 物件の共有スペースにデジタルサイネージディスプレイを設置し、テナントとESGパフォーマンスに関する情報を共有
- テナントに対して隔年で実施している入居者調査及び他の方法で得たフィードバックの活用



### ガバナンス

#### 投資口累積投資制度

- 2017年2月に、本資産運用会社の社員向けに、本投資法人の投資口累積投資制度を導入
- 2020年5月末時点で52%の社員が加入<sup>4</sup>

#### 本資産運用会社のサステナビリティ委員会

- サステナビリティ戦略及び目標を効果的に実行するため、本資産運用会社にサステナビリティ委員会を設置(2019年12月)

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。

- 1 1棟の建物が複数の環境認証を取得している場合は、1棟として記載しています。
- 2 本投資法人運用物件の総延床面積(775,239.65㎡)に対する各環境認証取得床面積の割合です。
- 3 環境認証取得への協力、エネルギー使用量等の共有を義務づける条項のある賃貸借契約を指します。
- 4 社内規程により、投資口累積投資制度に参加できない取締役、コンプライアンス・オフィサー等を除いた社員数に対する比率です。

# 本投資法人の重要課題(2020年)



■ インベスコ・リアルエステートの重要課題のうち、本投資法人が最重要課題として選出したものは以下のとおり

## 環境

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>1</b> 省エネルギー及び温室効果ガス排出量削減</p> <p><b>10</b> グリーンビル認証</p> | <p>東京都が定める5年平均で15%(CO2換算)削減の目標達成を目指し、更なる温室効果ガス排出量削減を推進</p> <p>グリーンビル認証取得の推進</p> |     |
|---|---|---|

## 社会

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>11</b> ステークホルダーとの対話</p> <p><b>16</b> ダイバーシティの促進及び参画機会の拡充</p> | <p>ステークホルダー(投資家、地域社会、業務委託会社、資産運用会社の従業員、業界団体を含む)との定期的かつ詳細なコミュニケーションの向上</p> <p>従業員の能力を最大化させるための研修の実施、社内コミュニケーション機会の創出及び職場環境の整備等により、ダイバーシティの促進及び参画機会の拡充</p> |    <br>  |
|--|--|--|

## ガバナンス

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>21</b> リーダーシップ・コーポレートガバナンス</p> <p><b>22</b> 法令遵守</p> <p><b>23</b> 倫理・行動規範</p> | <p>ステークホルダーに対する透明性が高く有意義なリーダーシップの提供<br/>目標達成のために効果的なフレームワークの構築</p> <p>社内外のコンプライアンス文化、企業レベルの標準倫理・行動規範を適切に理解するための定期的な研修の実施</p> | <br> |
|---|--|---|

## 経済

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>24</b> 経済的利益</p> <p><b>25</b> 気候変動による財務リスク</p> <p><b>26</b> レジリエンス(業務継続性)</p> | <p>投資主価値の最大化を企図した施策の実施</p> <p>気候変動に起因したリスクの特定とリスク低減に係る戦略の策定</p> <p>将来発生しうる災害の特定及び準備の推進並びに事業継続計画の整備</p> | <br>  <br>   |
|---|--|---|

## ■ 2020年の重要課題に対し、本投資法人が実施している主な取り組みは以下のとおり

### 環境

#### グリーン・リース<sup>1</sup>契約

- ・2020年4月時点で、ポートフォリオ19物件中11物件において、新規契約時にグリーンリース契約を導入
- ・退去時において、テナントはできる限り環境に配慮した方法で原状回復工事を実施することに協力
- ・グリーンビル認証の取得、認証評価の維持・向上への取り組みに対するテナントの協力
- ・環境パフォーマンス向上に向けたテナントとの協働

#### グリーンビル認証の取得

- ・2019年11月以降、新たに4物件においてグリーンビル認証を取得
- ・ポートフォリオ19物件のうち、17物件がグリーンビル認証を取得
- ・認証取得率: 59.8% (延床面積ベース)

#### GRESBへの参加

- ・GRESB 2019評価で「Green Star」を獲得
- ・GRESBレーティングの相対評価において「3 Stars」を取得

#### エコチューニング

- ・運用資産のうち3物件において「エコチューニング」のビジネスモデルを導入し、現行の設備・システムの運用の最適化を図ることにより、CO2排出量と光熱費の削減を実現

### 社会

#### ダイバーシティとインクルージョン

- ・2020年5月末現在、本資産運用会社の管理職のうち、36%が女性管理職
- ・インベスコ・ウィメンズ・ネットワークのリーダーシップ

#### テナントとのエンゲージメント

- ・運用物件の共用部にデジタルサイネージディスプレイを設置し、ESGパフォーマンスに関する情報をテナントと共有
- ・テナントに対して隔年で実施している入居者調査及び他の方法で得たフィードバックの活用
- ・2019年9月、オルトヨコハマの入居者組合が主催し、地域住民や小規模事業者による各種グッズ販売のフリーマーケットを開催
- ・CSタワーにおいて、地域の祭りが開催される際に場所の提供を行い、地域住民の交流の促進に貢献

#### ワークライフバランス

- ・本資産運用会社の2019年有給休暇取得率は78%
- ・効率的な働き方を推進するためのフレックスタイム及び時間単位の有給休暇システムの活用

#### 大規模災害の協力・支援

- ・本投資法人は、災害発生時の緊急活動への協力や帰宅困難者支援のため、運用物件のうち5物件について地方自治体と協定を締結

### ガバナンス

#### 投資口累積投資制度

- ・2017年2月に、本資産運用会社の社員向けに、本投資法人の投資口累積投資制度を導入
- ・2020年5月末時点で52%の社員が加入<sup>2</sup>

#### 本投資法人の役員の多様化

- ・本投資法人は、2020年1月に開催された投資主総会において、新たに2名の女性役員を選任

#### 資産運用報酬計算方法の変更

- ・調整後EPU、NOIIに基づく報酬比率を引き上げ、総資産に基づく報酬比率の引き下げを実施

#### 本資産運用会社のサステナビリティ委員会

- ・サステナビリティ戦略及び目標を効果的に実行するため、2019年12月に本資産運用会社にサステナビリティ委員会を設置

#### サステナビリティレポート

- ・本投資法人のサステナビリティレポート2018を2019年第4四半期に発行

### 経済性

#### TCFD<sup>3</sup>

- ・インベスコグループは2019年3月にTCFDに加盟
- ・本投資法人は、気候変動における潜在的なリスクと機会の特定及び評価を実施

1 環境認証取得への協力、エネルギー使用量等の共有を義務づける条項のある賃貸借契約を指します。

2 社内規程により、投資口累積投資制度に参加できない取締役、コンプライアンス・オフィサー等を除いた社員数に対する比率です。

3 “Task Force on Climate-related Financial Disclosures” (気候関連財務情報開示タスクフォース)の略称です。

## グリーンビル認証の取得状況 (2020年3月末時点)



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。

# インベスコ・リアルエステートのESGプログラムの概要



インベスコ・リアルエステートは、ESG (Environment「環境」、Social「社会」、Governance「ガバナンス」)に対して十分に考慮した規律あるアプローチをすることで、社会・環境への責任と投資家のニーズを満たすことを両立させ、受託者責任を遂行できると考えており、自社が行うあらゆる意思決定において、ESGへの配慮が必要なことを認識しています。具体的なESG戦略は以下のとおりです。

## 環境

エネルギー消費量、ガス排出量、水使用量及び廃棄物排出量について物件毎に測定し、定期的に報告、パフォーマンスの継続的かつ持続可能な改善策を追求する  
運用物件のパフォーマンス向上及び構築環境改善のため、低コスト対策、設備改善、新技術を検討、導入する  
LEED、BREEAM、Green Star、CASBEE等、各国で普及している第三者機関によるグリーンビル認証及び健康・ウェルネス認証(WELL、Fitwel)の取得可能性を検証  
物件取得及び気候温暖化リスクに直面した際の物件回復力の評価におけるデューデリジェンスプロセスにESGの要素を含める

## 社会

運用物件のプロパティマネージャーに対し、サステナビリティに関する手段、方策等を提供する  
運用物件においてスポーツジム、自転車置場等、テナントの健康的なライフスタイルを促進するようなグリーンスペースにおいて、サービスや設備の提供を行う  
環境、社会、ガバナンス、健康・福利厚生に関する社員教育を実施する  
インベスコ・リミテッド、インベスコ・リアルエステート及び運用物件におけるサステナビリティに関する活動を通じて、地域社会に貢献する  
ボランティア活動や慈善寄付を通じて、社員が居住する地域の発展に積極的に貢献することを奨励する

## ガバナンス

サステナビリティ委員会のリーダーシップにより、不動産業界におけるESGへの取り組みを推進  
GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)、GRI(Global Reporting Initiative)、欧州不動産非上場車投資家協会(INREV)、CDP(Carbon Disclosure Project)、国連責任投資原則(UN PRI)等のレポートング・フレームワークを通して、投資家に対し、ESG戦略及びパフォーマンスに関する透明性の高い開示を行う  
贈収賄防止方針及び行動規範の周知により、従業員の高い倫理基準の遵守を徹底する

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。

## GRESB

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略)は、投資における環境・社会・ガバナンス(ESG)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・リアルエステートは2014年よりGRESBのメンバーとなっています。本投資法人は、2019年に初めてGRESBに参加し、78スコアを獲得し、日本で上場しているオフィス専門不動産関連企業16社中12位となりました。また、本投資法人は、Green Starにおいて5つ星中の3つ星を獲得し、GRESBに参加した約1000社のうち上位40%-60%に入りました。本投資法人は、2020年に2回目のGRESBへの参加を予定しています。



## PRI – Direct Property (現物不動産投資)

PRI (責任投資原則)は、世界有数の責任投資ネットワークであり、インベスコ・リミテッドはPRIの署名機関です。2019年のDirect Propertyにおけるインベスコの評価はAスコアと、同業他社平均のBスコアを上回りました。



## TCFD

2019年3月、インベスコ・グループは気候関連財務開示に関するタスクフォース(TCFD)に加盟しました。TCFDは、事業者(インベスコのような不動産投資グループを含む)に対し、気候変動リスクの開示手続きを提示するフレームワークです。このフレームワークには、ポートフォリオ及び物件レベルで気候関連リスクを特定し、緩和するための計画を策定するための4つの主要要素が含まれています。本投資法人は、運用資産に影響を及ぼす可能性のある気候変動に関する潜在的なリスクと機会を特定し、評価することを目指しています。



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。

# 6. Appendix



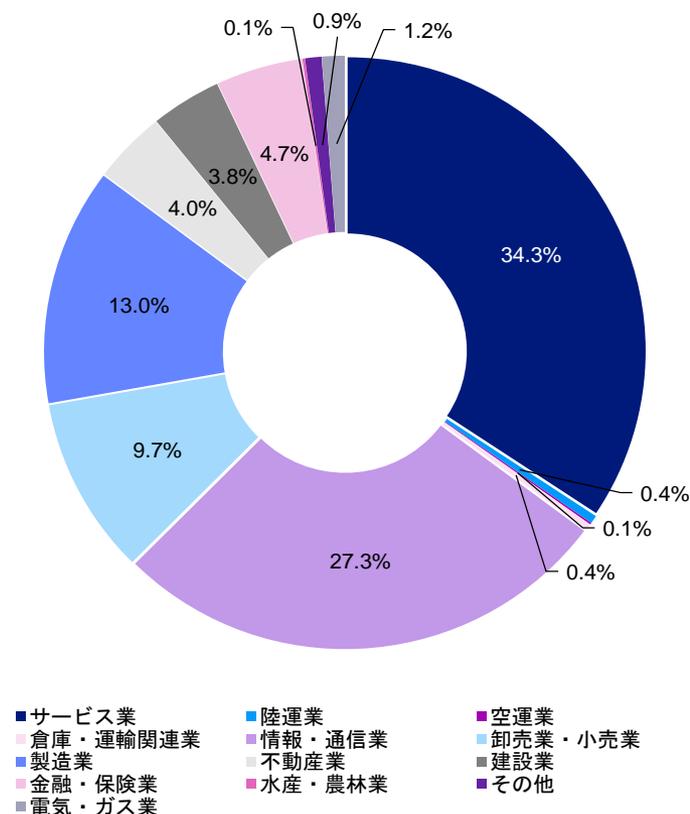
# テナント上位10社(賃貸面積ベース)



2020年4月(第12期)末日時点

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 <sup>1</sup> (㎡)	総賃貸面積 に占める 割合 <sup>2</sup> (%)
1	株式会社インテック	テクノウェイブ100	16,555.18	5.6
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア 横浜	13,506.72	4.5
3	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.3
4	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	3.1
5	八千代エンジニアリング 株式会社	CSタワー	8,893.68	3.0
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	2.2
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	2.1
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	東急株式会社	クイーンズスクエア 横浜	5,512.59	1.9
10	株式会社ビーエス・デー インフォメーションテクノロジー	音羽プライムビル	4,200.08	1.4
上位10社合計			88,888.56	29.9

テナント業態分布(賃貸面積ベース)<sup>3</sup>



- 「賃貸面積」は、2020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。
- 「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2020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。
- 2020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。

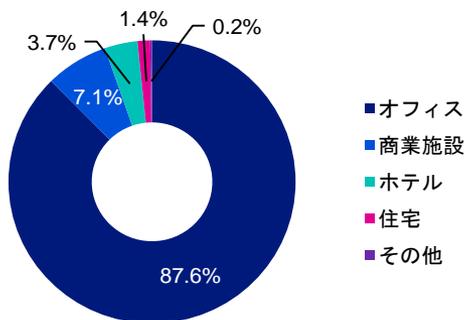
# 賃貸事業収益の構成比

## 2020年4月末日時点



### ■ オフィスの賃料増額機会は平均2.5年毎に到来

#### 2020年4月期(第12期)のポートフォリオ収益の構成比



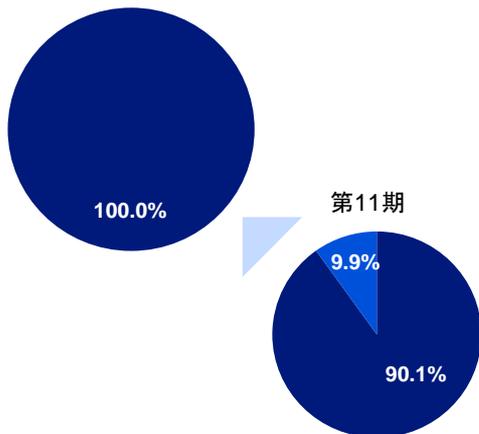
用途	賃貸事業収益比率	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	平均契約年数
オフィス	87.6%	244,093.98	2.5年
商業	7.1%	24,363.04	8.0年
ホテル <sup>1</sup>	3.7%	22,743.90	20.0年
住居	1.4%	4,253.43	2.6年
その他	0.2%	1,766.03	4.4年
合計	100.0%	297,220.38	4.3年

1 変動賃料収入は含みません。

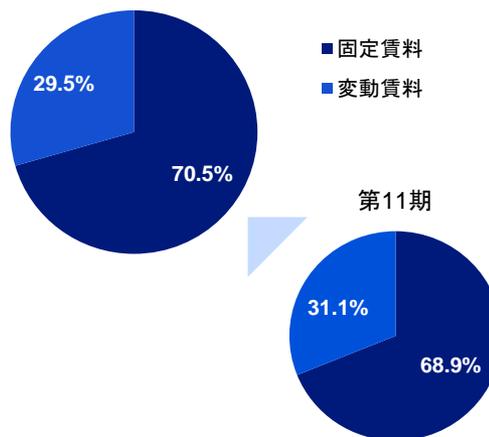
### ホテルの賃貸事業収益の内訳

2020年4月期(第12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3.7%

品川シーサイドイーストタワー



クイーンズスクエア横浜



第12期	賃貸事業収益比率
固定賃料	86.6%
変動賃料	13.4%
合計	100.0%

第11期	賃貸事業収益比率
固定賃料	80.9%
変動賃料	19.1%
合計	100.0%

# コロナ後における“職住近接”オフィスの強み



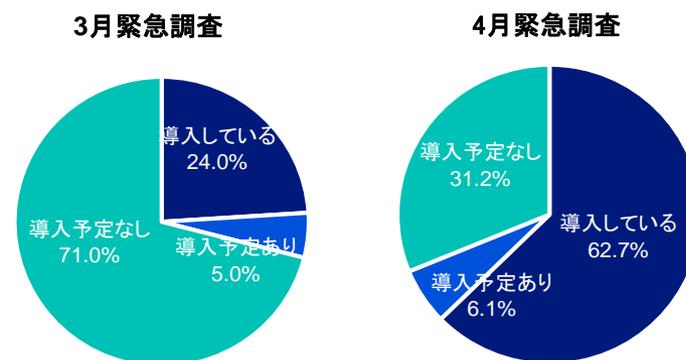
- 都心5区を中心とした従来の好立地オフィスに加え、夜間人口比率の高い職住近接地域所在のオフィスを多数保有
- 新型コロナウイルス感染症防止対策としてテレワークの導入が浸透し、職住近接地域に所在するオフィス物件に対する将来的な需要増加が期待される中で、幅広いオフィスニーズを捉えることを可能とするポートフォリオ構成

## 保有物件の夜間人口比率一覧

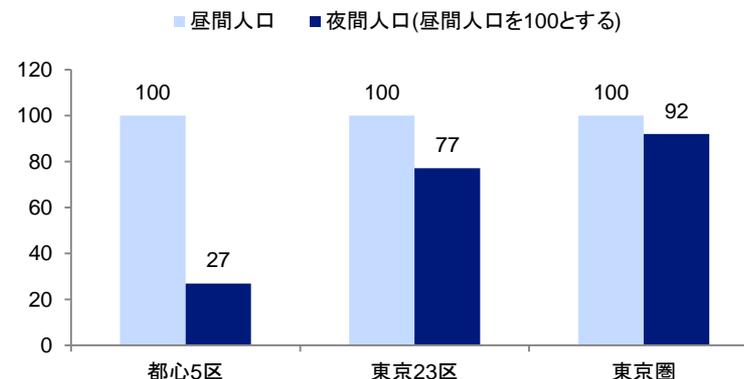
物件名称	所在地	夜間人口比率 <sup>1</sup>
サンタワーズセンタービル	東京23区	105.4%
プライムタワー新浦安	浦安市	104.0%
オルトヨコハマ	東京圏	99.9%
テクノウェイブ100	東京圏	99.9%
名古屋プライムセントラルタワー	名古屋市	95.3%
錦糸町プライムタワー	東京23区	81.9%
東京日産西五反田ビル	東京23区	71.1%
品川シーサイドイーストタワー	東京23区	71.1%
CSタワー	東京23区	65.2%
音羽プライムビル	東京23区	63.5%
博多プライムイースト	福岡市	59.8%
クイーンズスクエア横浜	東京圏	53.8%
西新宿KFビル	都心5区	43.0%
西新宿プライムスクエア	都心5区	43.0%
恵比寿プライムスクエア	都心5区	41.6%
IBFプランニングビル	都心5区	41.6%
アクア堂島東館	大阪市	30.1%
アキバCOビル	都心5区	6.8%
麹町クリスタルシティ	都心5区	6.8%



## 都内企業(従業員30人以上)のテレワーク導入率<sup>2</sup>



## 地域別の夜間人口の相対割合(昼間人口を100)



1 「夜間人口比率」は、総務省の国勢調査における平成27年度における夜間人口を昼間人口で除することにより算出。

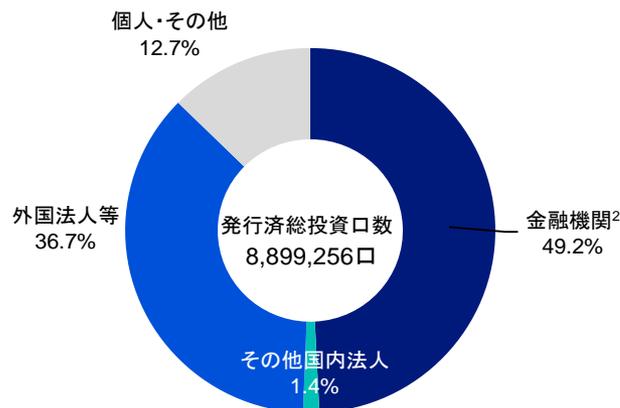
2 東京都新型コロナウイルス感染症対策本部が開示する資料に基づき作成。

# 投資主及び投資口の状況

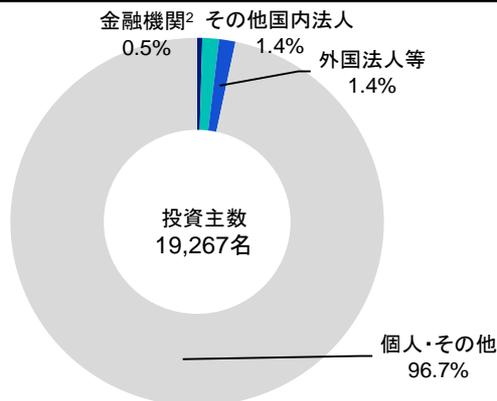
## 2020年4月期（第12期）末時点



### 所有者別投資口数の割合<sup>1</sup>



### 所有者別投資主数の割合<sup>1</sup>



### 主要投資主

	投資主	所有投資口数	比率 <sup>3</sup> (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,473,852	16.56
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,183,240	13.29
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	458,690	5.15
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	417,736	4.69
5	HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1 常任代理人 香港上海銀行東京支店 <sup>4</sup>	269,112	3.02
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	180,000	2.02
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	154,183	1.73
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	135,830	1.52
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	122,304	1.37
10	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 385576 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	120,118	1.34
	<b>合計</b>	<b>4,515,065</b>	<b>50.73</b>

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。

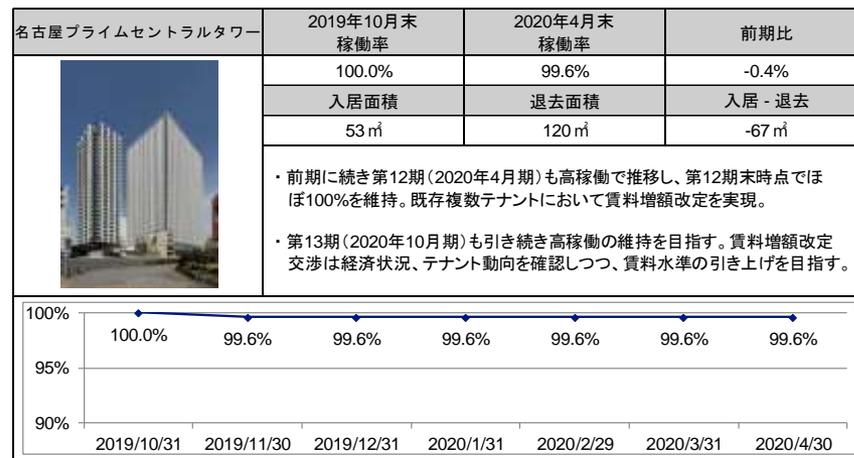
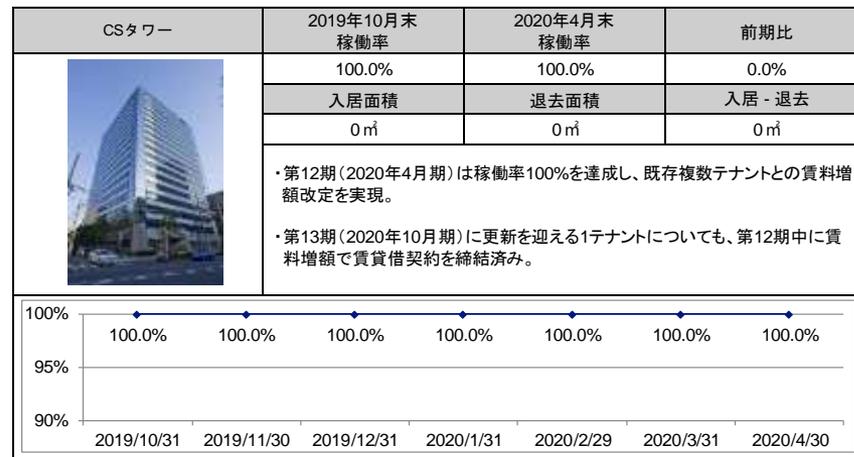
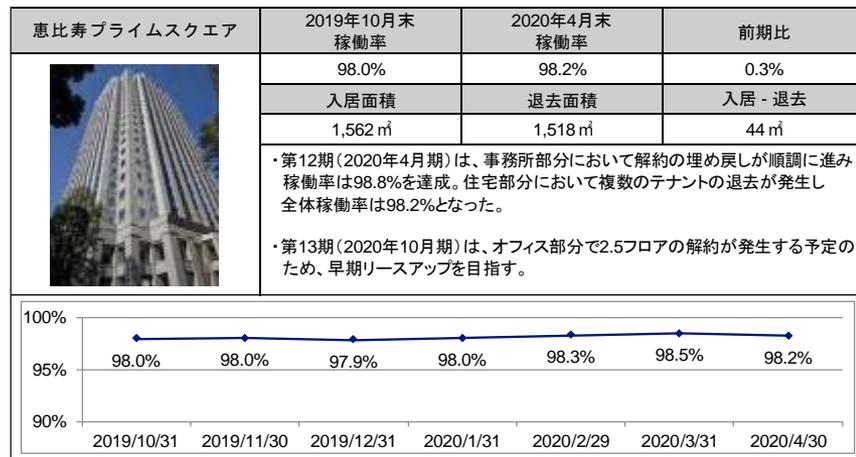
2 金融商品取引業者を含みます。

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 HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1は、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(269,112口)を保有しています。

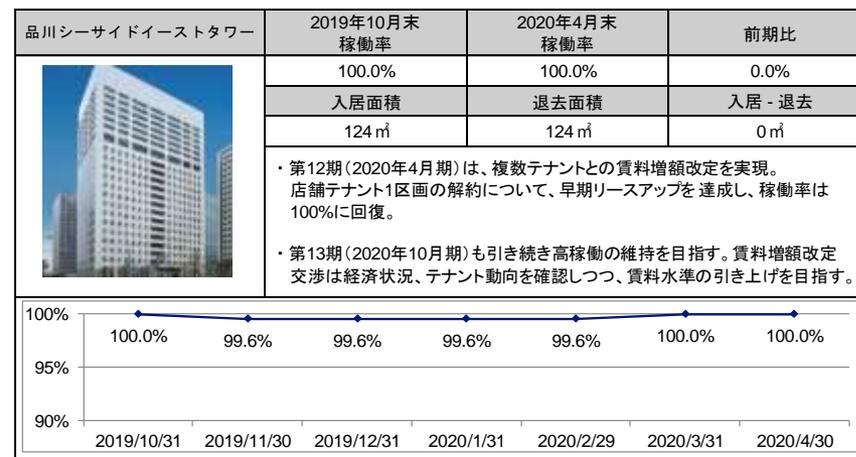
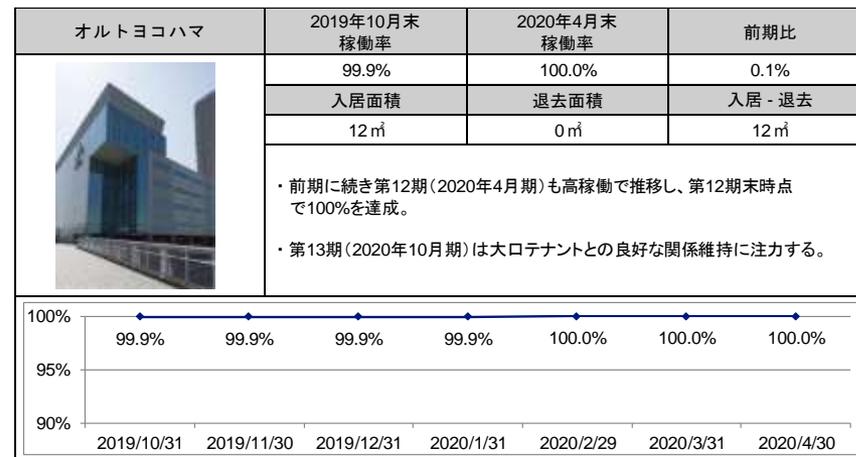
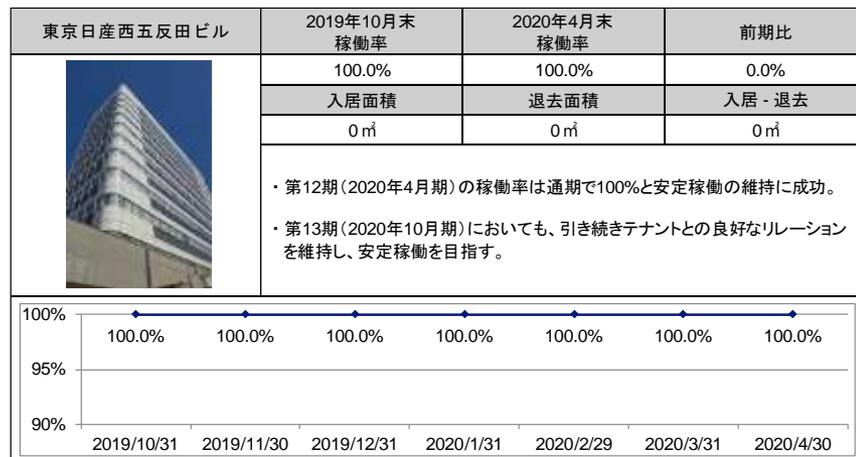
# 個別物件のリーシング実績

## 2020年4月期(第12期)



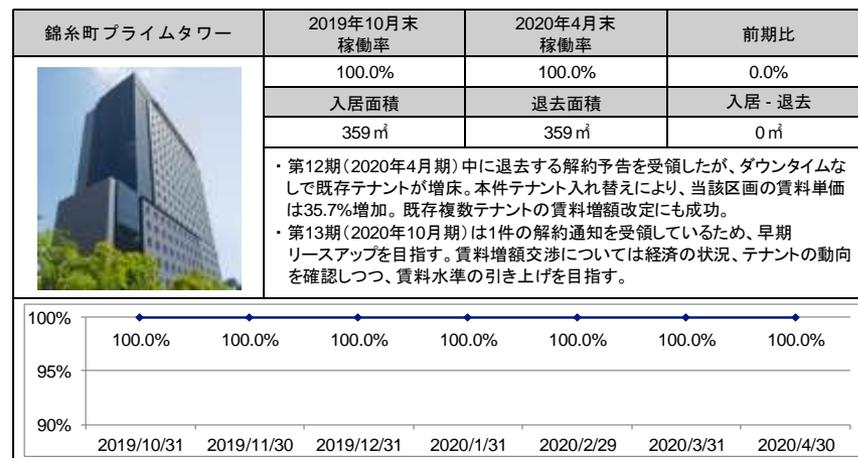
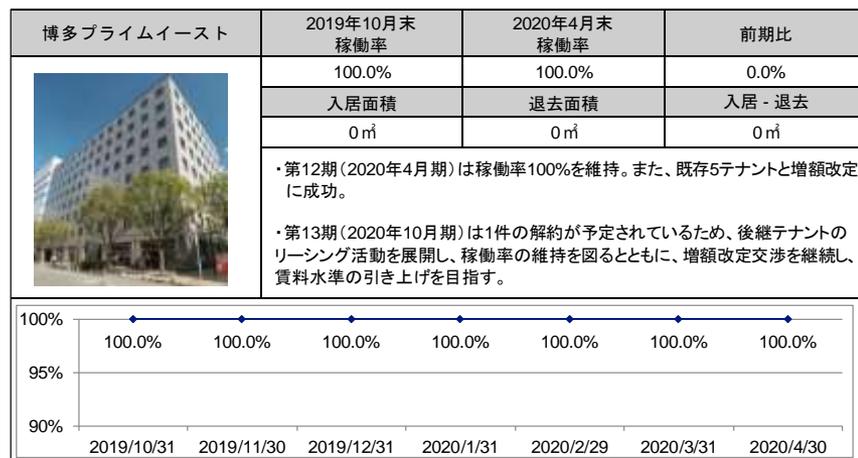
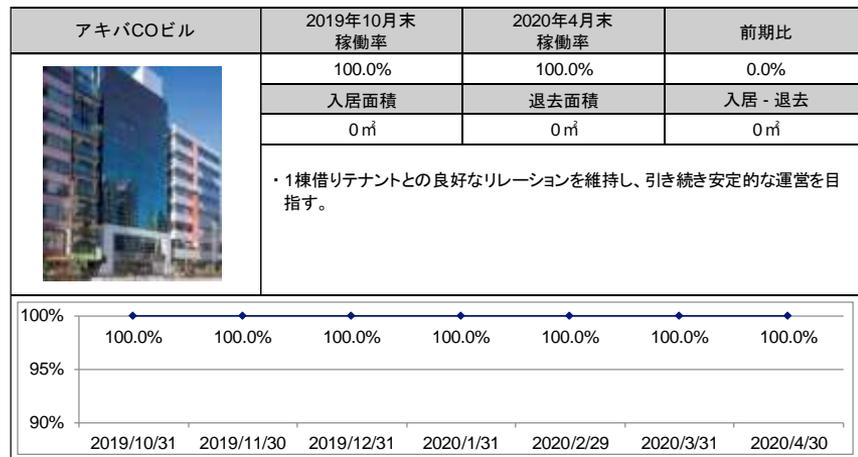
# 個別物件のリーシング実績

## 2020年4月期(第12期)



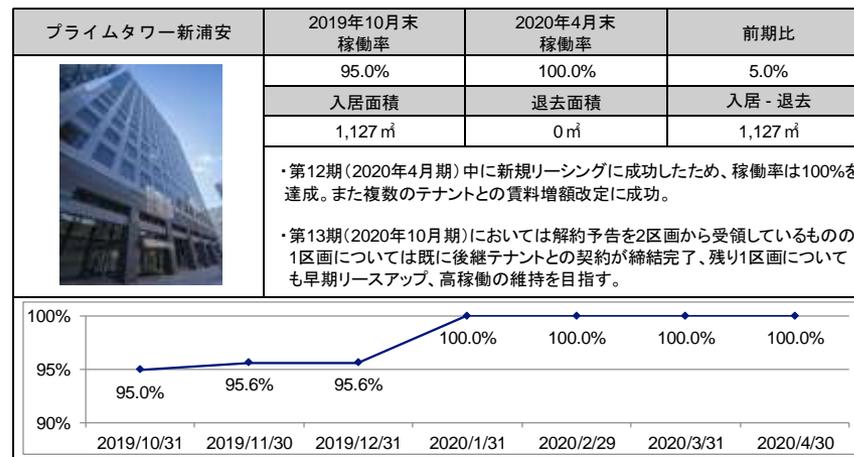
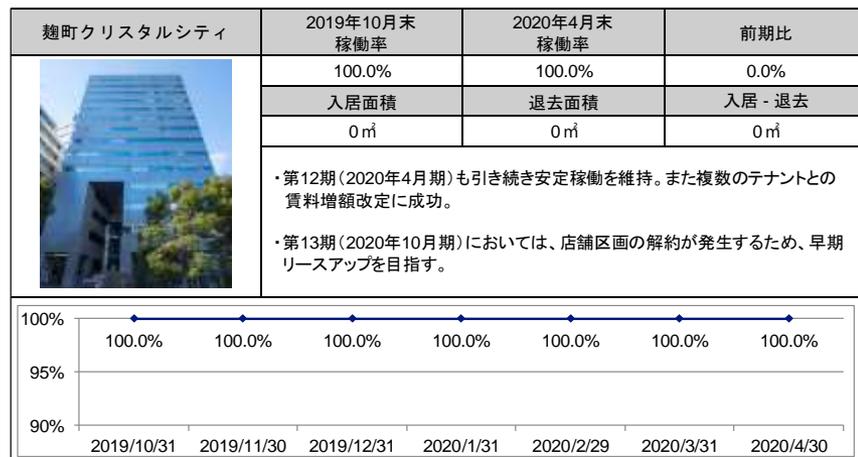
# 個別物件のリーシング実績

## 2020年4月期(第12期)



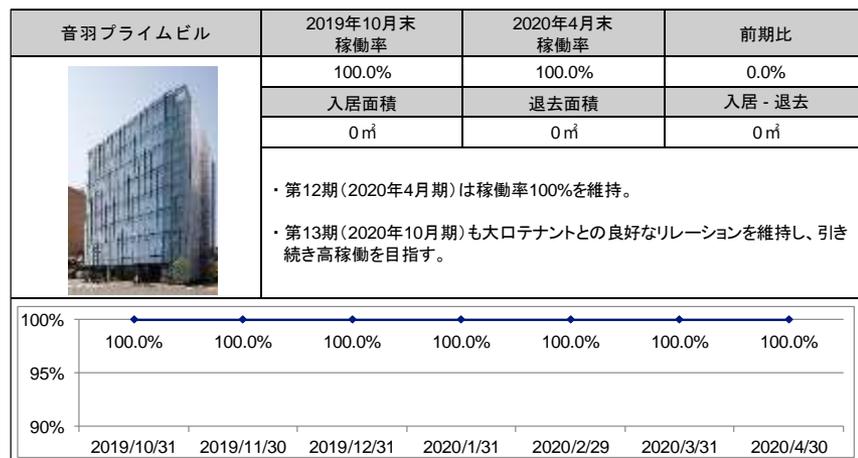
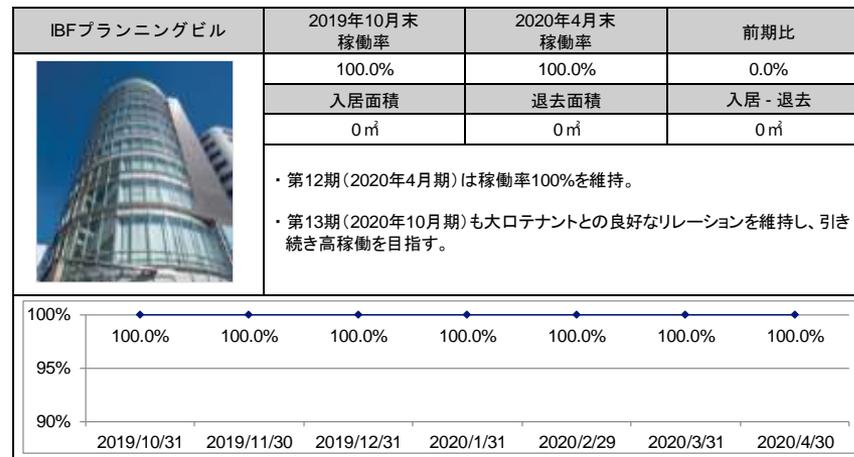
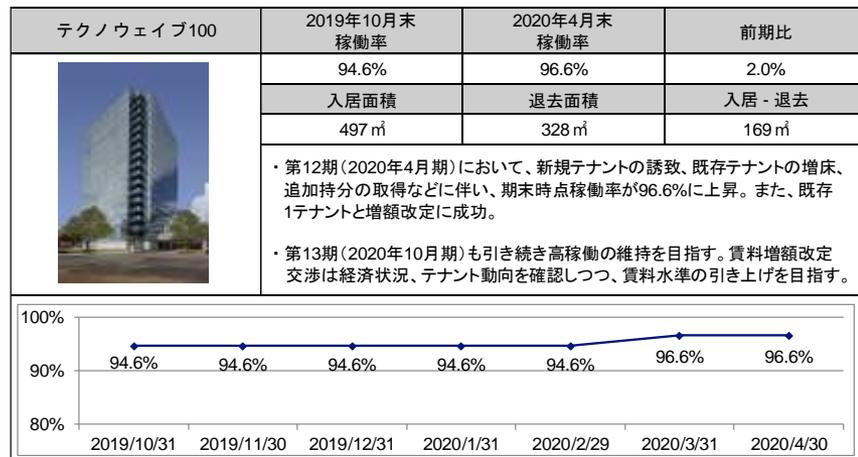
# 個別物件のリーシング実績

## 2020年4月期(第12期)



# 個別物件のリーシング実績

## 2020年4月期(第12期)



# ポートフォリオの状況

## 2020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 <sup>1</sup> (%)	稼働率 (%)	PML (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	30,821	17,351.42	10.9	23	4.3	98.2	2.35
3	CSタワー <sup>2</sup>	東京都台東区	13,969	21,000	19,545.29	6.1	29	7.0	100.0	3.17
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	18,300	41,988.08	7.0	23	6.3	100.0	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	22,600	17,117.10	6.4	11	6.3	99.6	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,900	8,522.42	2.9	30	5.8	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,700	23,593.92	5.7	19	6.6	100.0	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	8,080	6,287.78	2.9	27	4.6	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	29,100	27,892.63	10.9	16	4.6	100.0	4.94
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,810	5,514.42	3.5	20	4.0	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	8,620	8,005.61	2.9	28	6.0	100.0	0.96
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	5,320	7,018.01	2.0	28	5.6	100.0	1.56
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	17,800	17,606.11	6.6	26	5.2	100.0	2.79
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,250	3,189.68	0.8	27	5.2	100.0	7.37
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	39,500	23,596.63	15.2	31	4.2	100.0	4.88
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	7,370	5,741.61	2.8	28	4.8	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	22,326.66	5.2	30	5.0	100.0	4.56
19	テクノウェイブ100 <sup>3</sup>	神奈川県横浜市	8,710	9,877	36,879.10	3.8	30	6.7	96.6	6.80
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	3,720	2,311.45	1.5	12	4.0	100.0	4.82
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	7,280	4,373.90	3.0	12	4.4	100.0	4.07
合 計			229,371	277,048	298,861.81	100.0	24	5.2	99.5	2.69

1 「NOI利回り」については、第12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。

2 「取得価格」には、本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分を合算した数値を記載しています。なお、2014年6月6日に取得したCSタワーアネックスについては、2019年3月20日に売却しています。

3 「取得価格」には、本投資法人が2018年5月1日、2019年5月22日及び2020年3月31日に取得した持分を合算した数値を記載しています。

## ■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第12期末						第11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	30,821	686	3.2	0.0	25,283	5,538	30,135	3.2
2	CSタワー <sup>1</sup>	13,969	21,000	1,212	4.0	-0.1	14,109	6,891	19,788	4.1
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	18,300	-1,400	4.2	-0.1	15,899	2,401	19,700	4.3
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	22,600	800	4.1	0.0	13,664	8,936	21,800	4.1
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,900	-300	3.7	-0.1	6,820	1,080	8,200	3.8
6	オルトヨコハマ	13,000	14,700	-700	4.5	0.0	12,605	2,095	15,400	4.5
7	西新宿KFビル	6,600	8,080	60	3.5	-0.1	6,823	1,257	8,020	3.6
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	29,100	0	3.6	0.0	24,808	4,292	29,100	3.6
9	アキバCOビル	8,078	9,810	170	3.4	-0.1	8,256	1,554	9,640	3.5
10	サンタワーズセンタービル	6,615	8,620	170	3.9	0.0	6,778	1,842	8,450	3.9
11	博多プライムイースト	4,500	5,320	40	4.4	0.0	4,509	811	5,280	4.4
12	錦糸町プライムタワー	15,145	17,800	600	3.9	-0.1	15,605	2,195	17,200	4.0
13	アクア堂島東館	1,910	2,250	0	3.9	0.0	1,939	311	2,250	3.9
14	西新宿プライムスクエア	34,835	39,500	0	3.5	0.0	36,348	3,152	39,500	3.5
15	麹町クリスタルシティ	6,405	7,370	110	3.4	-0.1	6,371	999	7,260	3.5
16	プライムタワー新浦安	11,860	13,000	0	4.1	-0.1	12,125	875	13,000	4.2
17	テクノウェイブ100 <sup>2</sup>	8,210	9,270	30	4.9	0.0	9,200	677	9,240	4.9
		500	607	0	5.0	0.0			607	5.0
18	IBFプランニングビル	3,500	3,720	-60	3.6	0.0	3,548	172	3,780	3.6
19	音羽プライムビル	6,830	7,280	50	3.8	0.0	6,855	425	7,230	3.8
合計		229,371	277,048	1,468	3.8	0.0	231,552	45,495	275,580	3.8

- 「鑑定評価額」については、第12期末は本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分とを一体として評価した評価額を記載しています。また、第11期末については、2014年6月6日付で取得した持分の第11期末時点の評価額と2020年1月30日付で取得した持分の取得時の評価額を合算して記載しています。
- 「取得価格」のうち、上段は2018年5月1日付及び2019年5月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段は2020年3月31日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。また、「鑑定評価額」のうち、上段は本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分とを一体として評価した評価額、下段は2020年3月31日付で取得した持分に係る評価額を記載しています。なお、第11期末の下段の評価額は、2020年3月31日付で取得した持分の取得時の評価額を記載しています。

# 主要データ

## 2020年4月期(第12期)末時点



物件	
物件数	19 物件
取得価格合計	2,293 億円
鑑定評価額合計	2,770 億円
NOI利回り	5.2 %
償却後NOI利回り	4.3 %
平均延床面積 <sup>1</sup>	56,784.83 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	298,861.81 m <sup>2</sup>
東京圏比率 <sup>2</sup>	85.7 %
第12期 平均稼働率	99.3 %

財務	
分配金予想	
2020年10月期(第13期)	388 円
2021年4月期(第14期)	370 円
第12期 1口当たりFFO <sup>3</sup>	521 円
第12期 1口当たりAFFO <sup>4</sup>	436 円
1口当たりNAV	17,534 円
第12期 1口当たり純資産額	12,824 円
分配金利回り (2020年5月29日時点)	5.0 %
簿価LTV	49.4 %
鑑定LTV	41.9 %
長期発行体格付 (JCR)	AA- (安定的)

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 = (当期純利益+減価償却費-不動産等売却益) ÷ 発行済投資口数

4 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) ÷ 発行済投資口数

# 財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,575,660	4,870,738
信託現金及び信託預金	16,818,424	17,017,936
営業未収入金	519,736	456,804
未取還付法人税等	-	11
前払費用	370,999	378,764
デリバティブ債権	3,422	5,527
その他	26,373	14,564
流動資産合計	22,314,617	22,744,347
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,113,628	53,101,617
減価償却累計額	△7,052,856	△8,021,636
信託建物(純額)	45,060,772	45,079,980
信託構築物	354,140	354,565
減価償却累計額	△172,116	△191,425
信託構築物(純額)	182,024	163,139
信託機械及び装置	64,050	64,050
減価償却累計額	△13,720	△16,911
信託機械及び装置(純額)	50,330	47,139
信託工具、器具及び備品	215,682	242,424
減価償却累計額	△82,687	△101,614
信託工具、器具及び備品(純額)	132,994	140,810
信託土地	185,237,792	186,097,202
信託建設仮勘定	7,169	24,244
有形固定資産合計	230,671,084	231,552,516
無形固定資産		
その他	1,024	796
無形固定資産合計	1,024	796
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	480,908	418,179
デリバティブ債権	5,037	7,972
繰延税金資産	56,954	29,422
その他	820,626	836,294
投資その他の資産合計	1,373,615	1,301,958
固定資産合計	232,045,724	232,855,271
繰延資産		
投資法人債発行費	62,719	53,901
繰延資産合計	62,719	53,901
資産合計	254,423,061	255,653,520

# 財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	787,862	620,020
短期借入金	6,980,000	7,480,000
1年内返済予定の長期借入金	23,950,000	27,500,000
未払金	522,384	536,658
未払費用	69,615	67,315
未払法人税等	609	605
未払消費税等	16,206	297,634
前受金	917,132	1,026,199
デリバティブ債務	-	6,238
その他	47,351	36,765
流動負債合計	33,291,163	37,571,437
固定負債		
投資法人債	14,400,000	14,400,000
長期借入金	80,450,000	76,900,000
信託預り敷金及び保証金	12,188,758	12,554,778
デリバティブ債務	189,495	100,784
固定負債合計	107,228,254	103,955,562
負債合計	140,519,417	141,527,000
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	111,347,459	111,347,459
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△86,433	△122,030
その他の出資総額控除額	△799,984	△799,984
出資総額控除額合計	△886,418	△922,015
出資総額(純額)	110,461,041	110,425,444
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,566,683	3,765,175
剰余金合計	3,566,683	3,765,175
投資主資本合計	114,027,724	114,190,620
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△124,081	△64,100
評価・換算差額等合計	△124,081	△64,100
純資産合計	113,903,643	114,126,519
負債純資産合計	254,423,061	255,653,520

# 財務諸表 損益計算書



(単位：千円)

	前期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	7,813,870	7,953,357
その他賃貸事業収入	820,932	705,563
営業収益合計	8,634,803	8,658,921
営業費用		
賃貸事業費用	3,835,089	3,697,518
資産運用報酬	717,560	734,726
一般事務委託及び資産保管手数料	20,275	20,092
役員報酬	3,600	4,000
その他営業費用	70,552	79,175
営業費用合計	4,647,077	4,535,513
営業利益	3,987,726	4,123,407
営業外収益		
受取利息	70	76
未払分配金戻入	525	1,503
還付加算金	-	176
その他	-	14
営業外収益合計	596	1,769
営業外費用		
支払利息	285,521	275,949
投資法人債利息	35,769	35,469
投資法人債発行費償却	8,818	8,818
投資口交付費	16,670	-
融資関連費用	168,750	169,114
その他	1,580	1,615
営業外費用合計	517,110	490,966
経常利益	3,471,211	3,634,210
税引前当期純利益	3,471,211	3,634,210
法人税、住民税及び事業税	620	605
法人税等調整額	147	0
法人税等合計	768	605
当期純利益	3,470,442	3,633,605
前期繰越利益	96,240	131,570
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,566,683	3,765,175

# 財務諸表 キャッシュ・フロー計算書



(単位：千円)

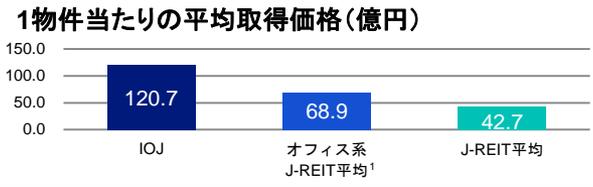
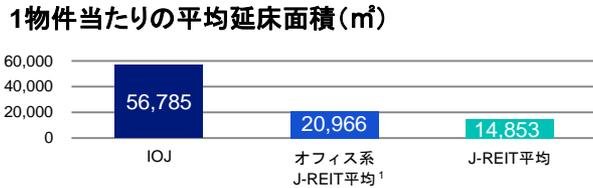
	前期		当期	
	自 2019年5月1日 至 2019年10月31日		自 2019年11月1日 至 2020年4月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,471,211		3,634,210
減価償却費		986,981		1,010,434
投資法人債発行費償却		8,818		8,818
投資口交付費		16,670		-
融資関連費用		168,750		169,114
受取利息		△70		△76
支払利息		321,291		311,418
営業未収入金の増減額 (△は増加)		29,126		62,932
未収入金の増減額 (△は増加)		98		-
未取還付法人税等の増減額 (△は増加)		-		△11
前払費用の増減額 (△は増加)		△27,667		△21,646
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△521		20,135
その他の資産の増減額 (△は増加)		△20,599		△3,859
営業未払金の増減額 (△は減少)		120,156		△142,936
未払金の増減額 (△は減少)		26,397		14,243
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△386,460		281,428
前受金の増減額 (△は減少)		46,762		109,067
その他の負債の増減額 (△は減少)		15,925		△12,087
小計		4,776,870		5,441,186
利息の受取額		70		76
利息の支払額		△337,181		△313,719
法人税等の支払額		△2,798		△609
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,436,962		5,126,932
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		△8,947,704		△1,916,545
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,947,704		△1,916,545
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		11,460,000		500,000
短期借入金の返済による支出		△8,980,000		-
長期借入れによる収入		14,000,000		13,350,000
長期借入金の返済による支出		△12,000,000		△13,350,000
融資関連費用に係る支出		△177,490		△112,640
投資口の発行による収入		4,002,911		-
投資口交付費の支出		-		△646
分配金の支払額		△3,533,805		△3,468,530
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,771,615		△3,081,817
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		260,873		128,570
現金及び現金同等物の期首残高		8,944,452		9,205,325
現金及び現金同等物の期末残高		9,205,325		9,333,896

# 競合J-REITとの比較

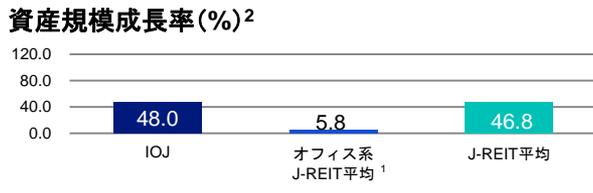
## 2020年5月29日時点



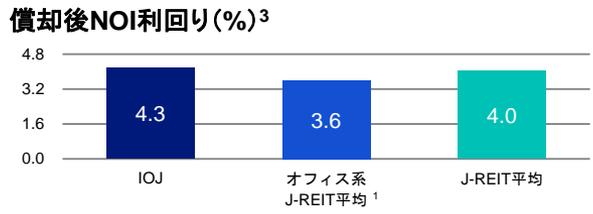
### 物件クオリティ



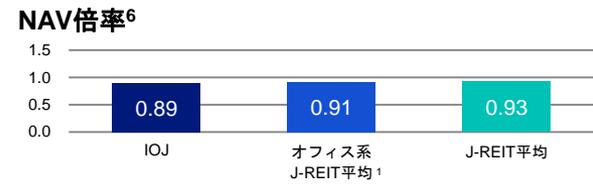
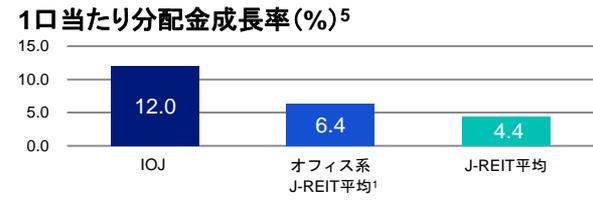
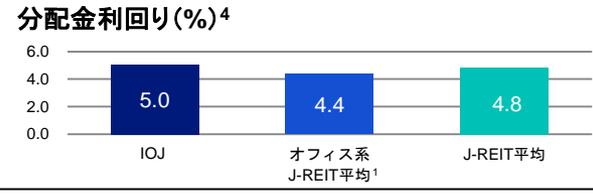
### 成長性



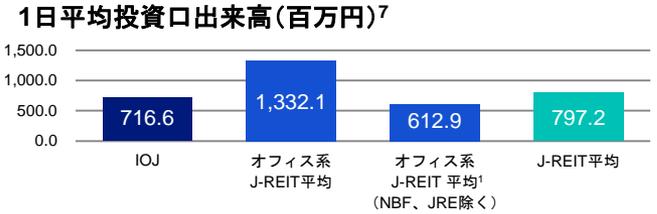
### 収益性



### バリュエーション



### 流動性



1 2020年5月29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2020年5月29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。但し、本投資法人及びオフィス系J-REITについては、売却益等を差し引いた調整後1口当たり分配金における成長率を記載しています。

6 「NAV倍率」は、2020年5月29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、第12期の1口当たりNAV(17,534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2020年5月29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

本投資法人	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
本資産運用会社	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
NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
東京圏	本投資法人の投資方針においては、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。
東京都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。
PML値	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。
テナント入替による賃料増減率(オフィス部分)	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、新規テナント賃料を当該新規契約に係る賃貸面積で加重平均した数値を、当該契約締結前の同区画における賃料に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除いた比率を記載しています。
既存テナントの賃料改定時の賃料増加率(オフィス部分)	当該営業期間に賃料の増額改定を行った改定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。
既存テナントの賃料改定面積(オフィス部分)	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まれます。)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とその割合を示します。
ポートフォリオ平均賃料	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。
マーケット平均賃料	シービーアールイー株式会社により査定された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。
賃料ギャップ	$(\text{マーケット平均賃料} - \text{ポートフォリオ平均賃料}) / \text{マーケット平均賃料}$
FFO (Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
AFFO (Adjusted Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益－資本的支出

# 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。