



# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

平成29年10月期(第7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

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



# 目 次



<b>1</b>	<b>ハイライト</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>運用ハイライト</li><li>投資主価値の向上に着目した戦略的施策の実施</li><li>財務ハイライト</li><li>自己投資口取得の効果</li><li>稼働率の向上</li><li>戦略的なリーシング実施例</li><li>投資家層拡大に向けた取り組み</li><li>投資主構成比率の改善</li><li>平成29年10月期(第7期)の業績</li><li>平成30年4月期(第8期)の業績予想</li><li>1口当たり分配金への効果</li><li>競合リートとの比較</li><li>本投資法人に対する第三者評価</li><li>主要データ</li></ul>	5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15-16 17 18 19
<b>2</b>	<b>投資主価値の向上のための戦略的取り組み</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>投資口価格向上を重視した積極的なマネジメント</li><li>投資口価格を最大の経営目標とした運営</li><li>規約変更</li><li>パイプライン</li><li>現在の市場認識</li><li>キャップレート及び賃料の動向</li><li>大都市の不動産資金流動性とそのリスクの比較</li><li>世界のオフィスビル投資におけるイールド・ギャップ</li></ul>	21 22 23 24 25 26 27 28
<b>3</b>	<b>ポートフォリオの概要</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>現在のポートフォリオ構成</li><li>ポートフォリオの概要</li></ul>	30 31-32
<b>4</b>	<b>成長戦略の概要</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>本投資法人のトラックレコード</li><li>外部成長の目標</li><li>着実な外部成長</li><li>リーシング及び稼働状況</li><li>賃料の推移</li><li>賃料改定の状況</li><li>コスト削減及びその他収入増加によるNOI向上</li></ul>	34 35 36 37 38 39-40 41
<b>5</b>	<b>Appendix</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>テナント上位10社</li><li>賃貸事業収益の構成比</li><li>環境不動産に関する取り組み</li><li>安定的かつ機動的な財務戦略</li><li>自己投資口取得の概要</li><li>投資主、投資口の状況</li><li>個別物件のリーシング実績</li><li>ポートフォリオの状況</li><li>貸借対照表(資産の部)</li><li>貸借対照表(負債・純資産の部)</li><li>損益計算書</li><li>キャッシュ・フロー計算書</li><li>不動産専任リサーチ・チームの分析</li><li>マーケットの状況</li><li>ガバナンス</li><li>ローテーション・ルール</li><li>インベスコ・グループの概要</li><li>インベスコ・リアルエステートの概要</li><li>本資産運用会社の概要</li></ul>	43 44 45 46 47 48 49-52 53-54 55 56 57 58 59-60 61-62 63 64 65 66 67



- **市場分析:**

不動産市場及び資本市場の現状認識と、その課題の解消を目指す施策の検討

- **積極的なファンドマネジメント:**

投資主価値の最大化を通じた投資口価格向上を重視した経営

- **外部成長機会の獲得:**

物件取得機会の確保及び最適なタイミングでの物件取得を企図した戦略的施策の実施

# 1. ハイライト



## ■ 1口当たり分配金の向上

第7期の1口当たり分配金は、第6期の調整後1口当たり分配金<sup>1</sup>比**10.7%**増加

## ■ ポートフォリオ稼働率の改善

第7期平均稼働率は**98.5%**(対前期比+1.8ポイント)

第7期末稼働率は**99.2%**まで改善

## ■ 投資家層の拡大

国内外の機関投資家比率が増加

- ✓ 国内の機関投資家比率 (38.8%→46.1%) +**7.3**ポイント
- ✓ 海外の機関投資家比率 (19.7%→21.5%) +**1.8**ポイント

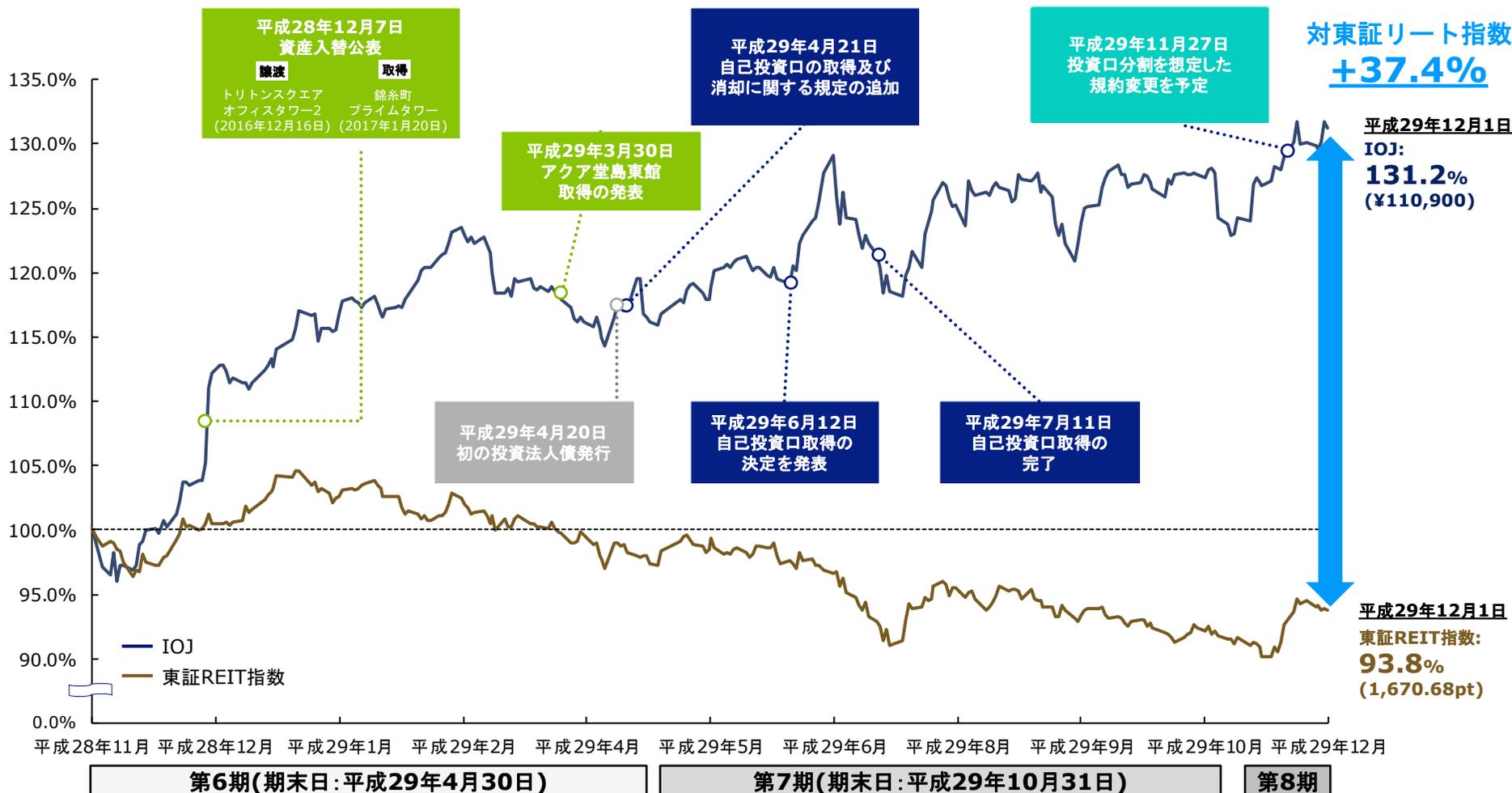
<sup>1</sup> 第6期の1口当たり分配金である3,638円から、売却利益分の962円を差し引いた参考値であり、実際の第6期分配金額とは異なります。

# 投資主価値の向上に着目した戦略的施策の実施

## 投資口価格の推移<sup>1</sup>



■ 継続的な戦略的施策の実施により、本投資法人の投資口価格は東証リート指数をアウトパフォーム



<sup>1</sup> 第6期 期初(平成28年11月1日)の終値(本投資法人:84,500円、東証REIT指数:1,781.03pt)を基に相対化しています。

# 財務ハイライト

## 1口当たり分配金の向上



- 資産の入替、賃貸事業収益の増加、自己投資口取得を通じた1口当たり分配金に対する寄与は430円

### 外部成長

#### 資産入替



¥224



錦糸町プライムタワー



アクア堂島東館

### 内部成長

#### 賃貸事業収益の増加<sup>1</sup>



¥179



名古屋プライム  
セントラルタワー



品川シーサイド  
イーストタワー

### 財務戦略

#### 自己投資口取得



¥27



インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人

1口当たり分配金への寄与:  ¥430

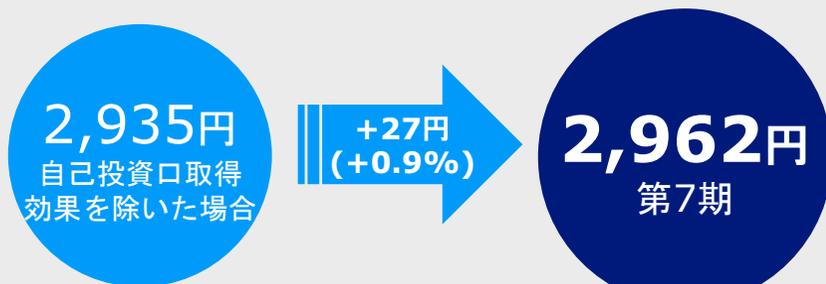
<sup>1</sup> 稼働率向上による賃料収入増、賃料改定時における賃料増減、奇数期に計上される品川シーサイドイーストタワーのホテル部分の変動賃料収入を含みます。

# 自己投資口取得の効果

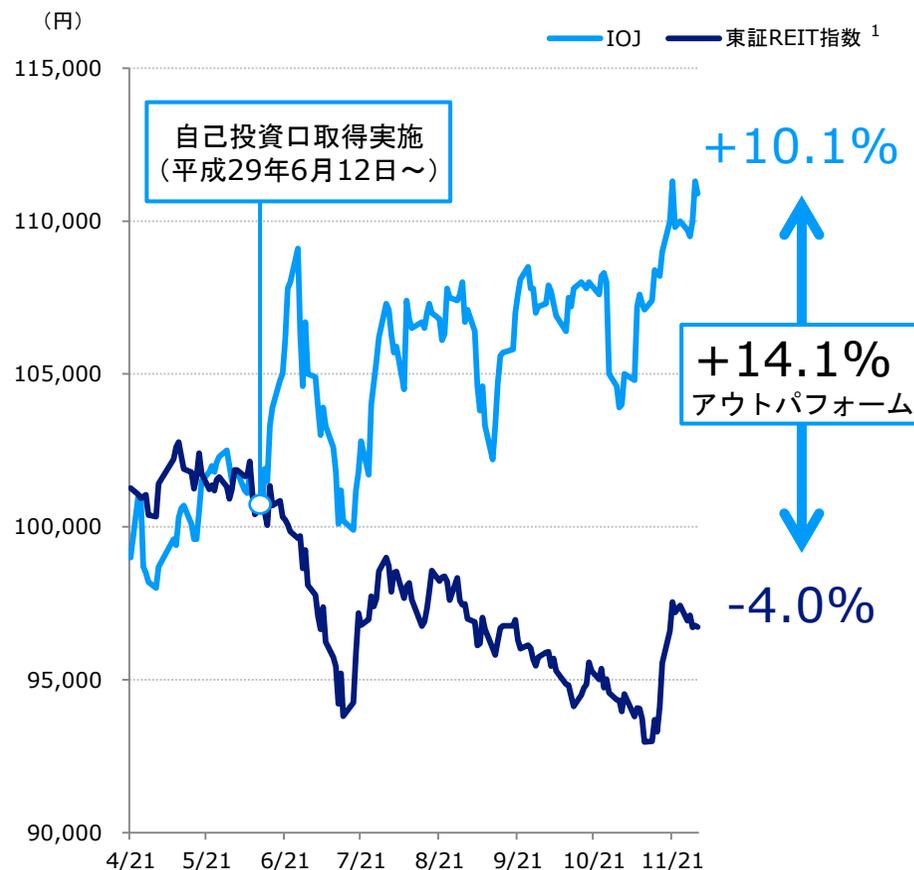
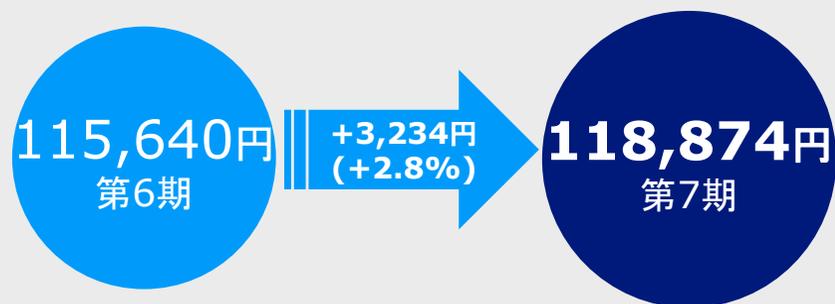


- 平成29年6月13日～7月10日における自己投資口の取得を通じ、7,640口の自己投資口を取得・消却した結果、1口当たり分配金は27円上昇
- 自己投資口取得開始以降の投資口パフォーマンスは堅調に推移し、平成29年12月1日時点で東証REIT指数を+14.1%アウトパフォーム

## 第7期 DPU



## 第7期 NAV



出所: QUICK

<sup>1</sup> 平成29年6月12日の終値を同日の本投資法人の投資口価格終値と同数値と仮定し指数化しています。

# 稼働率の向上

## 目標達成のための積極的なリーシング活動を実施



- 第7期末時点のポートフォリオ稼働率は、第6期末時点の96.8%から99.2%まで改善

### 稼働率



### 契約面積



### 積極的なリーシング活動事例



恵比寿プライムスクエア

- ✓ 平成29年10月期(第7期)末には稼働率が97.2%まで改善
- ✓ 平成29年10月期(第7期)には1,677 m<sup>2</sup>をリースアップ
- ✓ 大口テナントの退去スペースの埋戻しを完了



名古屋プライムセントラルタワー

- ✓ 平成29年10月期(第7期)末には稼働率が97.5%まで改善
- ✓ 平成29年10月期(第7期)には1,880m<sup>2</sup>をリースアップ
- ✓ 鑑定評価額は対前期比6億円増加



仙台北町ビル

- ✓ 平成29年10月期(第7期)末には100%稼働率を達成
- ✓ 平成29年10月期(第7期)には1,018m<sup>2</sup>をリースアップ
- ✓ 平成28年6月に取得以降テナント分散が進展(34テナント→43テナント)

## 錦糸町プライムタワーにおけるリーシングの進展

	立地	錦糸町駅徒歩8分
	賃貸可能面積	17,606.11 m <sup>2</sup>
	取得日	平成29年1月20日
	取得価格	15,145 百万円
	稼働率	97.2%

## 品川シーサイドイーストタワーにおける大口テナントの入替え

	立地	品川シーサイド駅徒歩1分
	賃貸可能面積	27,892.63 m <sup>2</sup>
	取得日	平成28年6月1日
	取得価格	25,066 百万円
	稼働率	100.0%

**100%**

稼働率達成  
平成29年8月末時点

**60%**

想定を上回る  
新規契約賃料

**1.7%**

既存賃料の改善

**100%**

取得以来  
の稼働率

**6**

マスターリース  
の後継  
テナント数

**6.4%**

賃料収入増

- ✓ 平成29年8月に100%稼働を達成
- ✓ スポーツジム専用入口の設置を条件に、当初想定していた契約賃料よりも60%高い賃料で契約を締結
- ✓ 賃料改定時の賃料交渉の結果、既存賃料は取得時から1.7%増加



スポーツジム専用の入口を新設

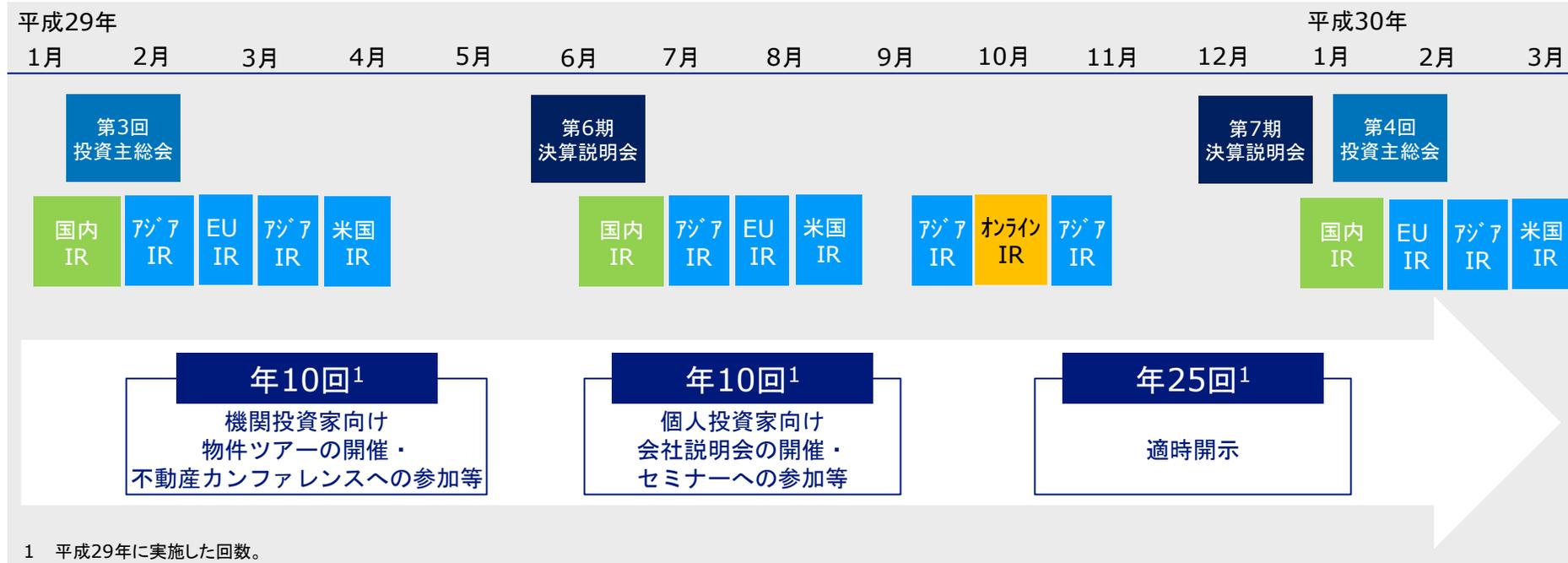
- ✓ 平成28年6月に取得以降1,931 m<sup>2</sup> をリースアップ
- ✓ 平成29年5月にマスターリース・テナント(1テナント)を6テナントと入替え
- ✓ 賃料収入は対前期比6.4%増加



エントランス・ロビーの改装

# 投資主層拡大に向けた取り組み

- 平成29年に130超の海外機関投資家と面談
- 個人投資家向けIR活動の一環としてオンラインIRを実施



1 平成29年に実施した回数。

個人投資家向け



株式会社SBI証券 オンラインIR  
掲載期間：平成29年10月5日～平成30年4月30日

個人投資家向け



リポートフェア 2017

機関投資家向け

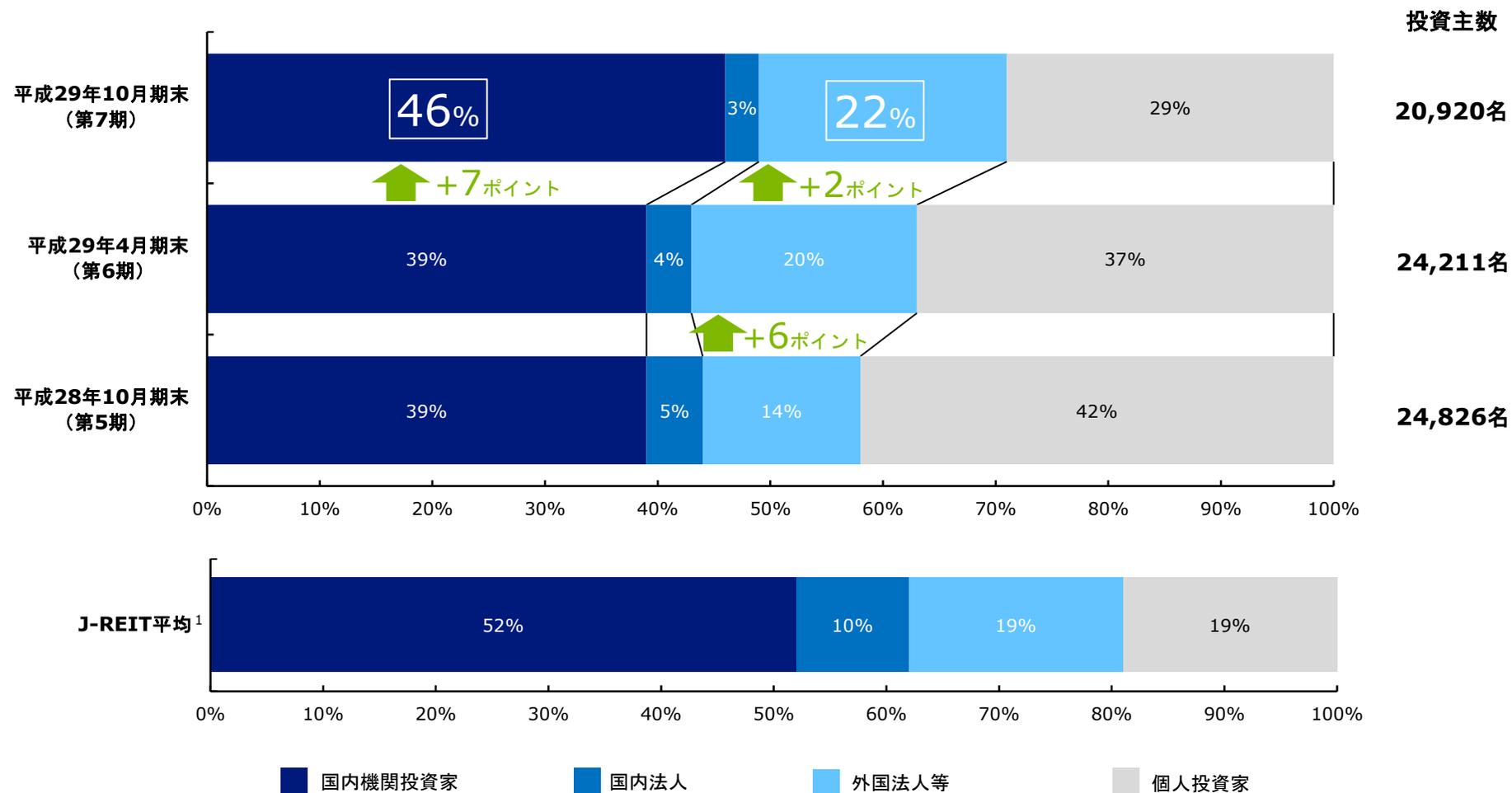


2017年 みずほインベストメントコンファレンス(MIC) 東京

# 投資主構成比率の改善



■ 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改善



1 平成29年11月時点の開示資料ベース。

# 平成29年10月期(第7期)の業績



## 第7期の業績概要

(百万円)	平成29年4月期 (第6期)	平成29年10月期 (第7期)		
	実績	予想(A) (H29.7.11)	実績(B)	(B)-(A)
営業収益	6,543	6,186	6,171	-15
営業利益	3,324	2,734	2,772	37
経常利益	2,967	2,349	2,394	45
当期純利益	2,966	2,348	2,393	45
発行済投資口数 (口)	815,547	807,907	807,907	-
1口当たり分配金 (円)	3,638	2,907	2,962	55
LTV (%)	49.5	-	49.8	-
総資産	179,894	-	178,721	-
有利子負債	89,000	-	89,000	-

変動要因分析 (百万円)	
<b>営業収益</b>	
貸貨事業収益の増加	+19
その他貸貨事業収益の減少	-34
<b>営業収益</b>	<b>-15</b>
<b>営業利益</b>	
ビル管理費の減少	+70
仲介手数料の増加	-23
その他営業費用の減少	+5
<b>営業利益</b>	<b>+37</b>
<b>経常利益</b>	
営業外費用の減少	+8
<b>経常利益</b>	<b>+45</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+45</b>

# 平成30年4月期(第8期)の業績予想



## 第8期の業績予想概要

(百万円)	平成29年10月期 (第7期)	平成30年4月期 (第8期)	
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)
営業収益	6,171	6,058	-114
営業利益	2,772	2,720	-51
経常利益	2,394	2,347	-47
当期純利益	2,393	2,346	-47
発行済投資口数(口)	807,907	807,907	-
1口当たり分配金(円)	2,962	2,904	-58

### 変動要因分析(百万円)

#### 営業収益

賃貸事業収益の減少	-51
水道光熱収入の減少	-77
その他賃貸事業収益の増加	+14

**営業収益 -114**

#### 営業利益

水道光熱費の減少	+106
修繕費の増加	-25
その他賃貸事業費用の減少	+1
その他営業費用の増加	-19

**営業利益 -51**

#### 経常利益

営業外費用の減少	+4
----------	----

**経常利益 -47**

#### 当期純利益

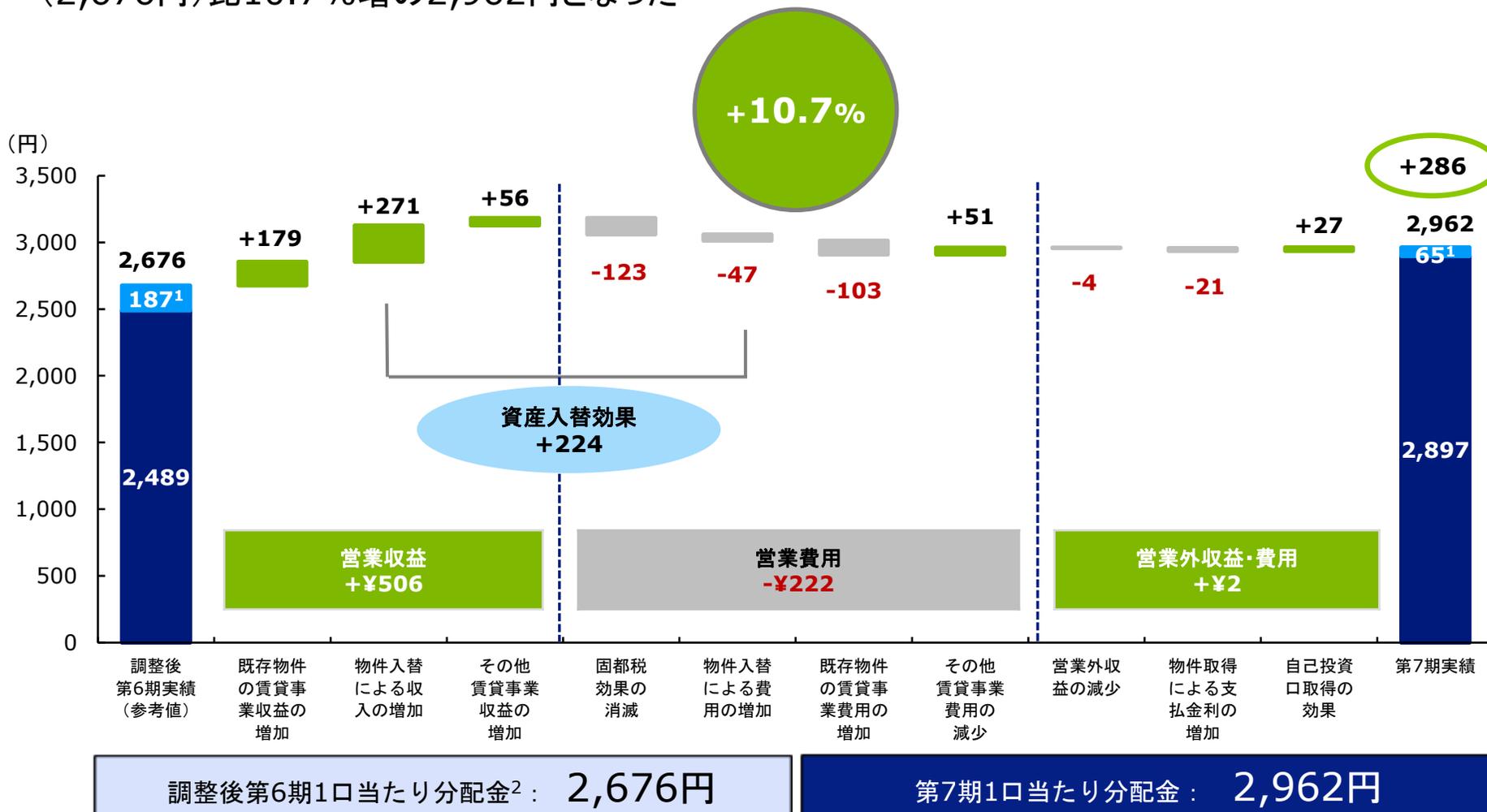
**-47**

# 1口当たり分配金への効果

## 1口当たり分配金の向上



- 第7期1口当たり分配金は、第7期に実施した施策等の効果もあり、調整後の第6期1口当たり分配金(2,676円)比10.7%増の2,962円となった



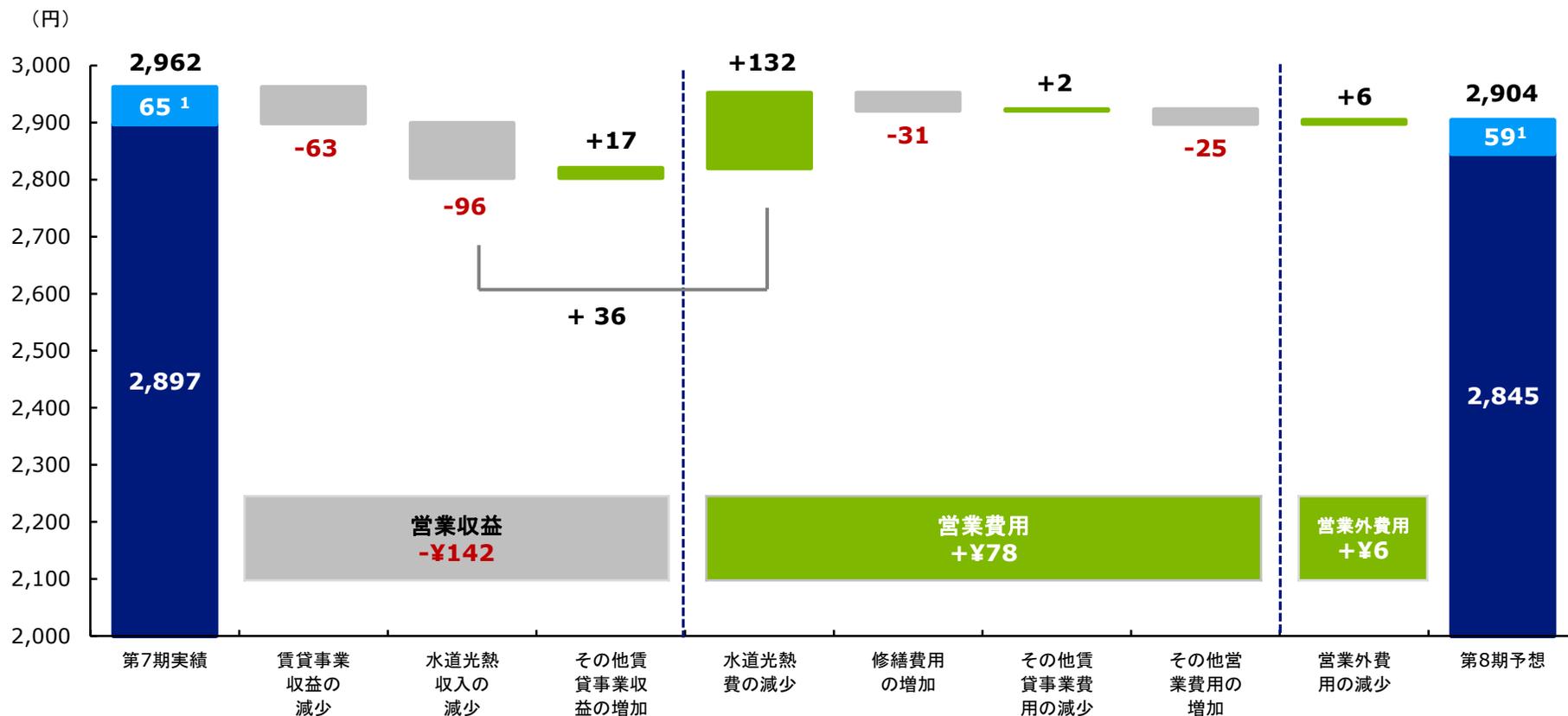
1 固都税効果相当額

2 第6期の1口当たり分配金である3,638円から、売却利益分の962円を差し引いた参考値であり、実際の第6期分配金額とは異なります。

# 1口当たり分配金への効果

## 第8期1口当たり予想分配金

- 第8期1口当たり予想分配金は、概ね第7期1口当たり分配金と同水準
- 第8期の営業収益と営業費用の変動は季節要因に因るところが大(奇数期での品川シーサイドイーストタワーのホテル変動賃料収入、冬季における水道光熱費の減少等)

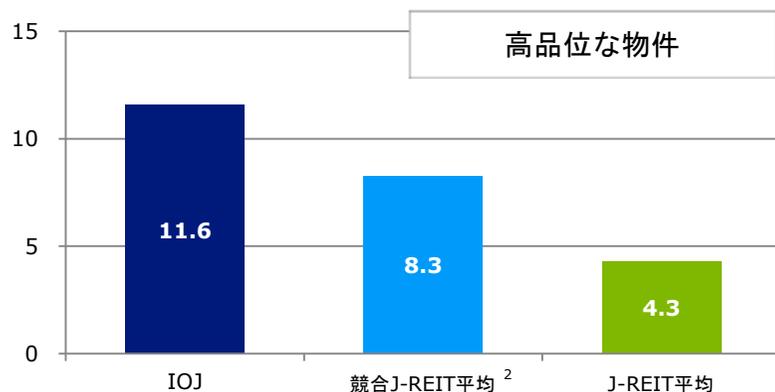


# 競合Jリートとの比較

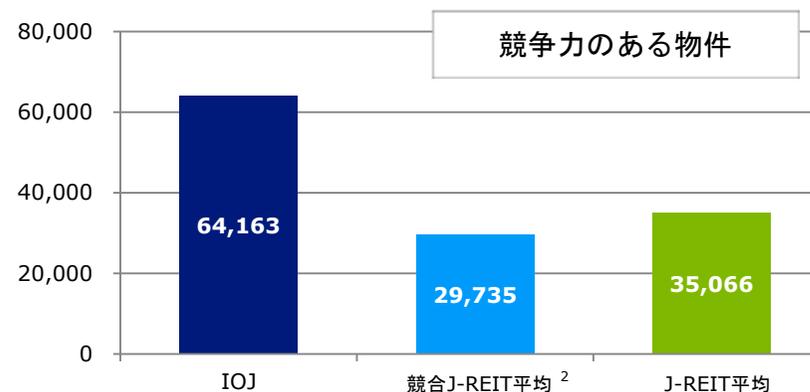
## ポートフォリオ・クオリティに対して割安なバリュエーション



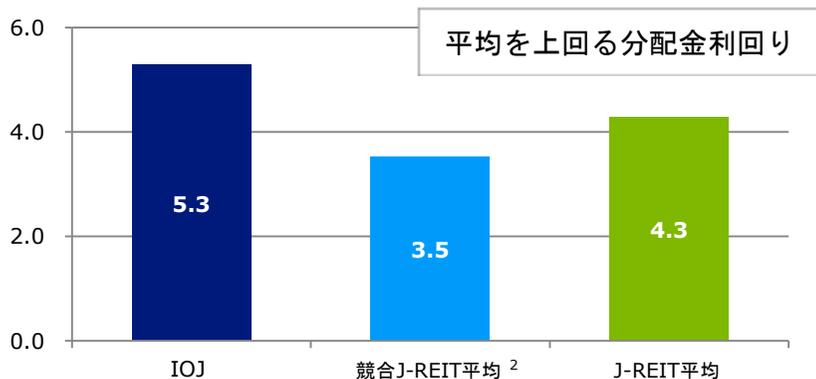
1 物件当たりの平均取得価格(単位: 10億円)<sup>1</sup>



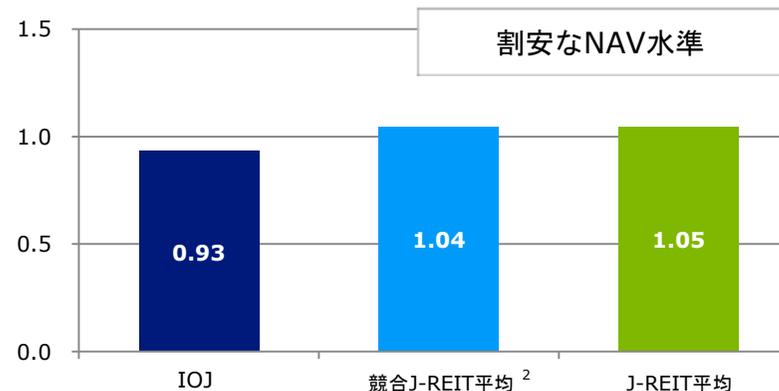
1 物件当たりの平均延床面積(単位: m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



分配金利回り(%)<sup>3</sup>



平均NAV倍率<sup>4</sup>



1 平成29年12月1日時点の開示資料ベース。

2 競合J-REITとは、以下のオフィス物件特化型J-REIT: グローバル・ワン不動産投資法人、大和証券オフィス投資法人、いちごオフィスリート投資法人、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。

3 競合J-REITの平均分配金利回り平均及びJ-REIT全体の平均分配金利回りは次の式で算出: (分配金合計×2) ÷ 平成29年12月1日時点の時価総額合計。

4 競合J-REITの平均NAV倍率及びJ-REIT全体の平均NAV倍率は次の式で算出: 時価総額合計 ÷ 純資産合計。但し時価総額は平成29年12月1日時点の投資口価格を使用して計算。

## インデックスへの組入状況

平成29年11月現在、本投資法人が組入れられているインデックスは以下のとおり

S&P Global Property

Russell Global

MSCI Japan (Small Cap)

## アナリストカバレッジ<sup>1</sup>

本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うアナリストは以下のとおり

所属機関	アナリスト名	投資評価	目標株価
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	1 (アウトパフォーム) <sup>2</sup>	¥145,000 <sup>2</sup>
野村證券株式会社	荒木 智浩	Buy <sup>3</sup>	¥123,000 <sup>3</sup>

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

2 平成29年10月10日に発行された最新のレポートにおける投資評価及び目標株価です。

3 平成29年9月13日に発行された最新のレポートにおける投資評価及び目標株価です。

# 主要データ

平成29年12月1日時点



物件	
物件数:	14 物件
取得価格合計:	1,619 億円
鑑定評価額:	1,812 億円
含み益:	179 億円
平均延床面積 <sup>1</sup> :	64,163 m <sup>2</sup>
東京圏比率 <sup>2</sup> :	83.9 %
第7期末稼働率 (平成29年10月末) :	99.2 %

財務	
第8期予想分配金 (平成30年4月期) :	2,904 円
1口当たりFFO <sup>3</sup> : 1口当たりAFFO <sup>4</sup> :	3,912 円 3,555 円
1口当たりNAV:	118,874 円
1口当たり純資産額:	99,747 円
分配金利回り:	5.3 %
LTV (帳簿価額ベース) <sup>5</sup> : LTV (鑑定評価額ベース) <sup>6</sup> :	49.8 % 45.3 %
長期発行体格付 (JCR):	A+ / 安定的

1 建物全体の平均延床面積。

2 取得価格ベース。

3 (当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益)/発行済投資口の総数。

4 (当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益-資本的支出額)/発行済投資口数の総数。

5 有利子負債の総額/総資産額。

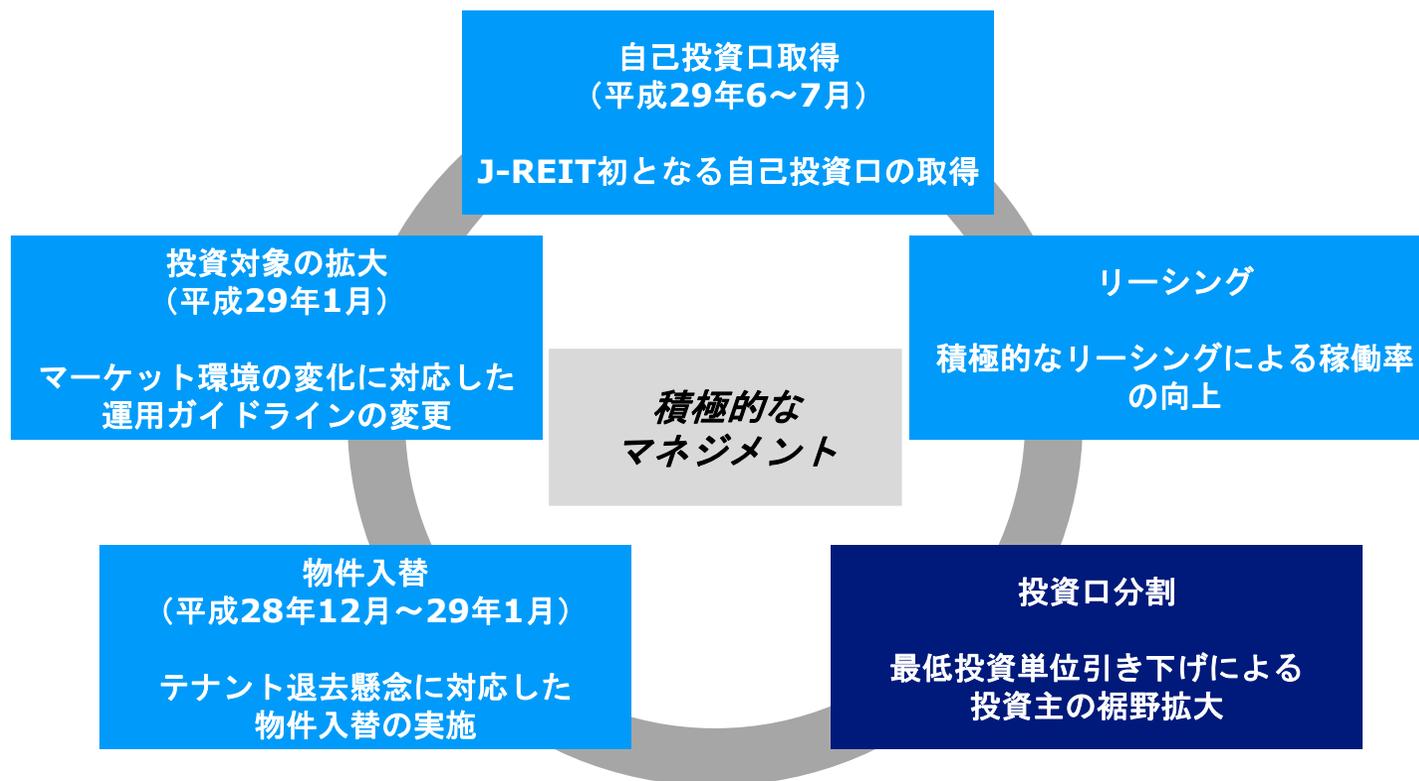
6 有利子負債の総額/(総資産額+保有資産の含み益合計)。

## 2. 投資主価値の向上のための戦略的取り組み



# 投資口価格向上を重視した積極的なマネジメント

- 積極的なアセットマネジメントとコーポレートガバナンスを通じ、投資口価格の向上を目指す



1口当たりの投資口価格が10,000円前後となるような分割比率を想定

(ご参考) 8分割した場合

分割後の投資口価格  
分割後の投資口数

13,862円 (平成29年12月1日の終値ベース)  
6,463,256口

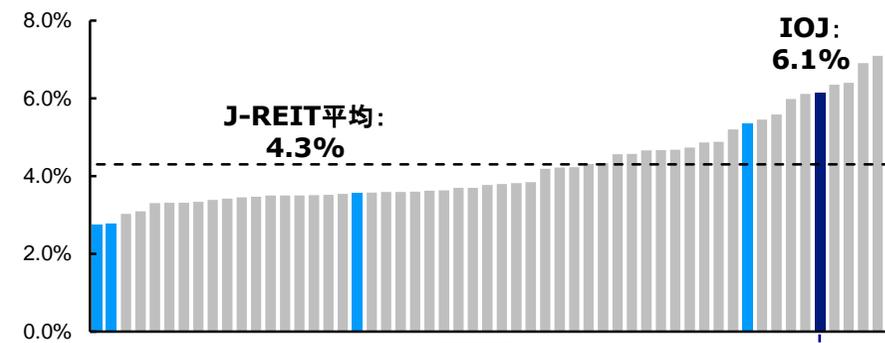
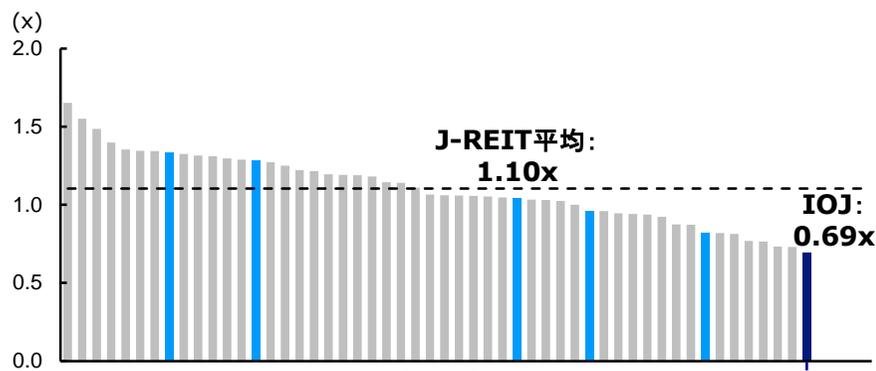
# 投資口価格を最大の経営目標とした運営



- 投資主価値向上を目的として、資産入替による収益性・安定性の向上、Jリートとして初となる自己投資口取得及び積極的な国内外IRを実施
- 今後も投資主価値向上につながる戦略を立案・実行予定

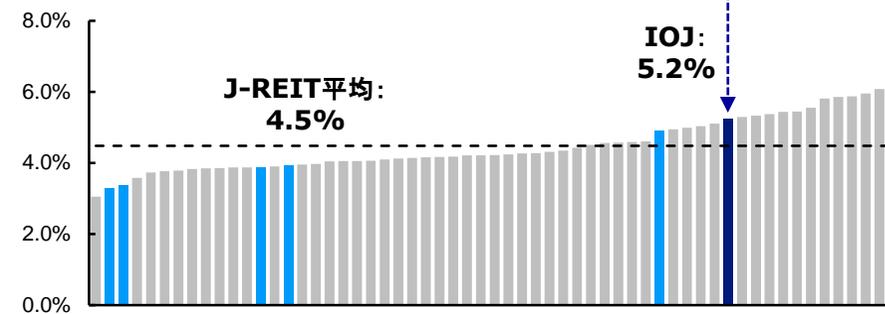
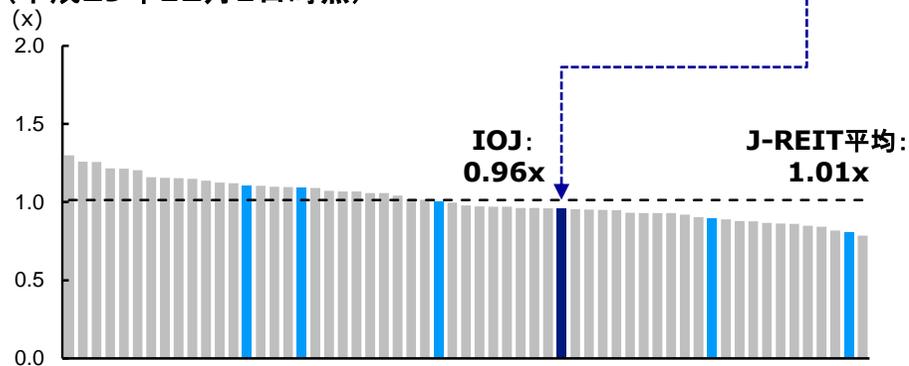
マーケットポジションの向上(P/NAV)  
(平成28年10月31日時点)

マーケットポジションの向上(要求分配金利回り)  
(平成28年10月31日時点)



(平成29年12月1日時点)

(平成29年12月1日時点)



■ IOJ

■ オフィス系

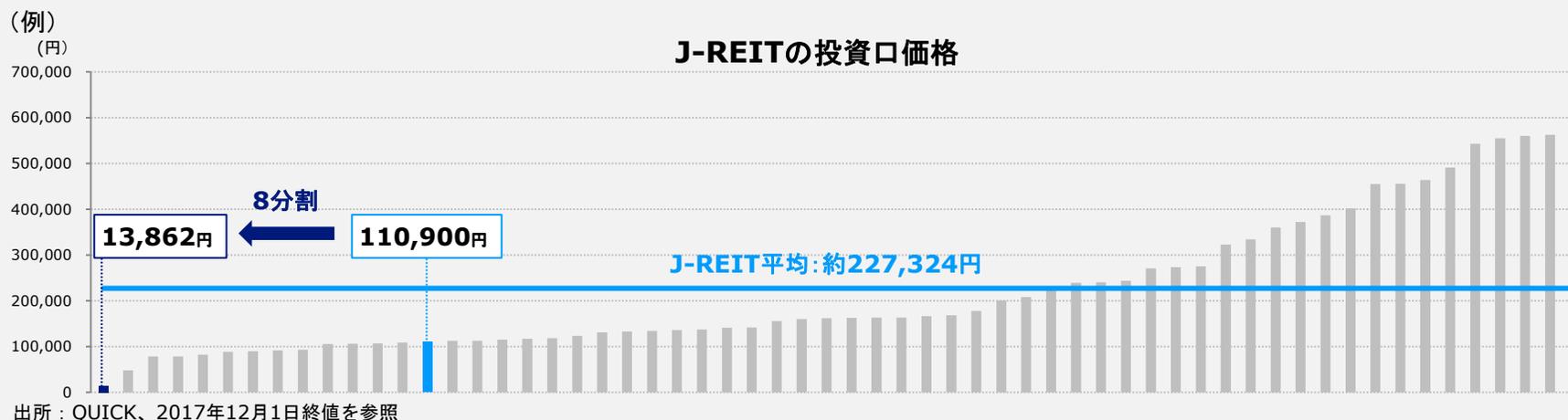
## ■ 将来の投資口分割を想定した運用報酬体系の整備

変更点：

- 運用報酬料率に変更はないが、運用報酬の計算方法を修正

実施の目的：

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



## ■ 不動産関連ローン等資産への投資

新規規定の追加：

- 不動産関連ローン等資産を特定資産に追加
- 総資産の5%以下の範囲内において不動産関連ローン等資産にも投資が可能となる
- 不動産関連ローン等金銭債権の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあるもので、担保又は裏付け資産となる不動産その他の資産が本投資法人の投資基準に合致するものに限定投資

実施の目的：

- 収益獲得機会の多様化により、中長期的な安定的収益を確保

- 1口当たり分配金の向上に資する外部成長を実現すべく、積極的なソーシング活動を実施
- ブリッジファンドを活用し、物件取得機会の確保を図る

## ブリッジファンドの活用

## 今後の外部成長の可能性

- ✓ 本投資法人はブリッジファンドを活用し、以下の資産を平成28年10月期(第5期)に取得

- ✓ 投資主価値が向上することを前提に、外部成長機会を現所有者と協議

## ブリッジファンドを通じて取得した事例



アキバCO ビル



サンタワーズ  
センタービル



仙台北町ビル



博多プライム  
イースト

東京圏		その他の地域	
8,078	6,615	5,000	4,500
取得価格（百万円）			

## パイプライン<sup>1</sup>

大規模オフィスビル  
4 物件

約600億円<sup>2</sup>

現在検討中の物件は、  
主に東京都心部に所在

1 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。  
2 パイプラインの資産規模です。

## ■ 不動産のファンダメンタルズは堅調

	状況分析	機会と今後求められる戦略
機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 堅調な企業業績</li> <li>✓ 過去最低水準の大都市圏のオフィス空室率</li> <li>✓ インフレ傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃料引上げの更なる可能性</li> <li>✓ 不動産価格の更なる上昇の可能性</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 金利先高観</li> <li>✓ Jリート特化型投信（毎月分配型）からの資金流出傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 投資法人債を活用した、コストを抑えた上での借入残存年数の長期化（<u>本投資法人初となる個人向け投資法人債発行を検討</u>）</li> <li>✓ 資産価格ベースで見た割安感からの資金の戻り</li> <li>✓ ETFを通じた資金流入の拡大</li> <li>✓ 投資家層の拡大（特に個人投資家）を目的とした<u>投資口分割</u>の検討</li> <li>✓ 更なる国内外におけるIR活動の強化</li> </ul>

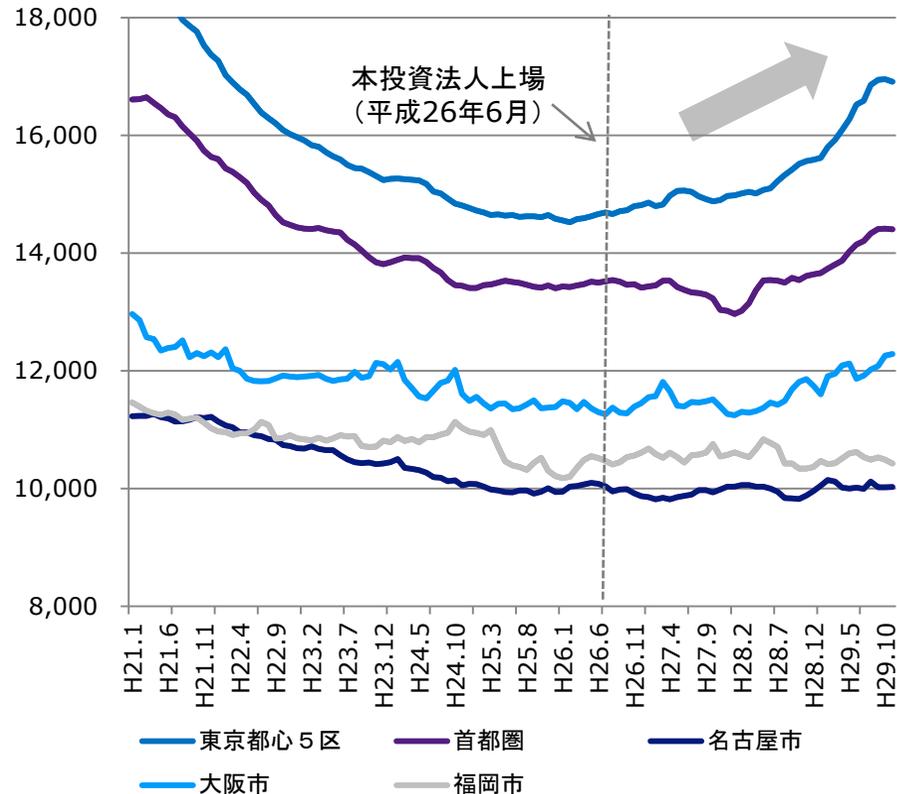
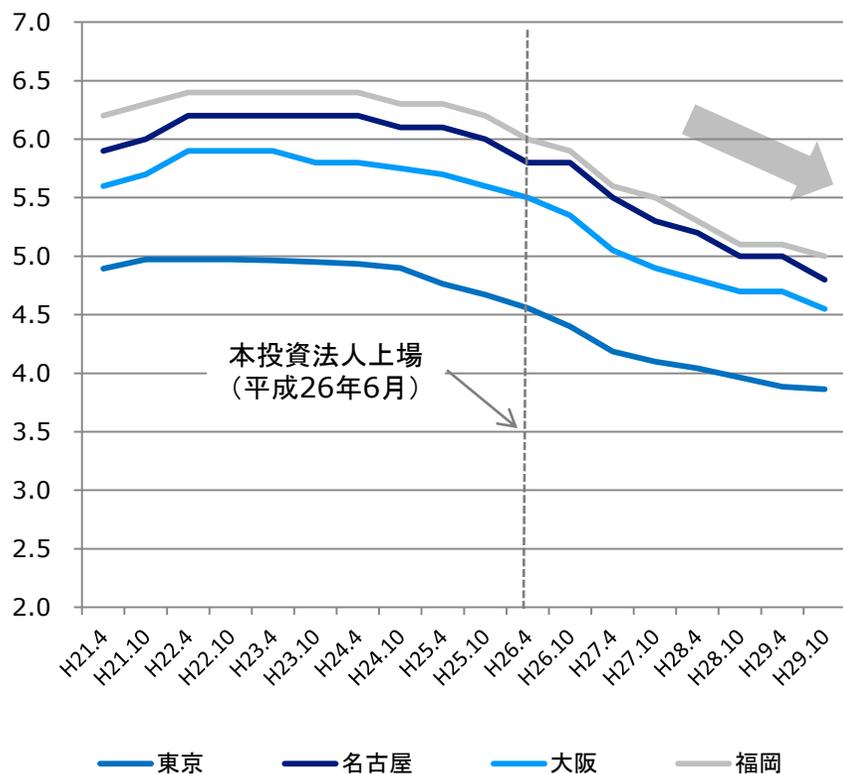
# キャップレート及び賃料の動向



- キャップレート下落と賃料の上昇により鑑定評価額は上昇傾向
- 本投資法人は不動産市場が回復に転じ始めた時期に上場

Aクラスビルの取引利回り(%)

オフィスビルの賃料動向(円)



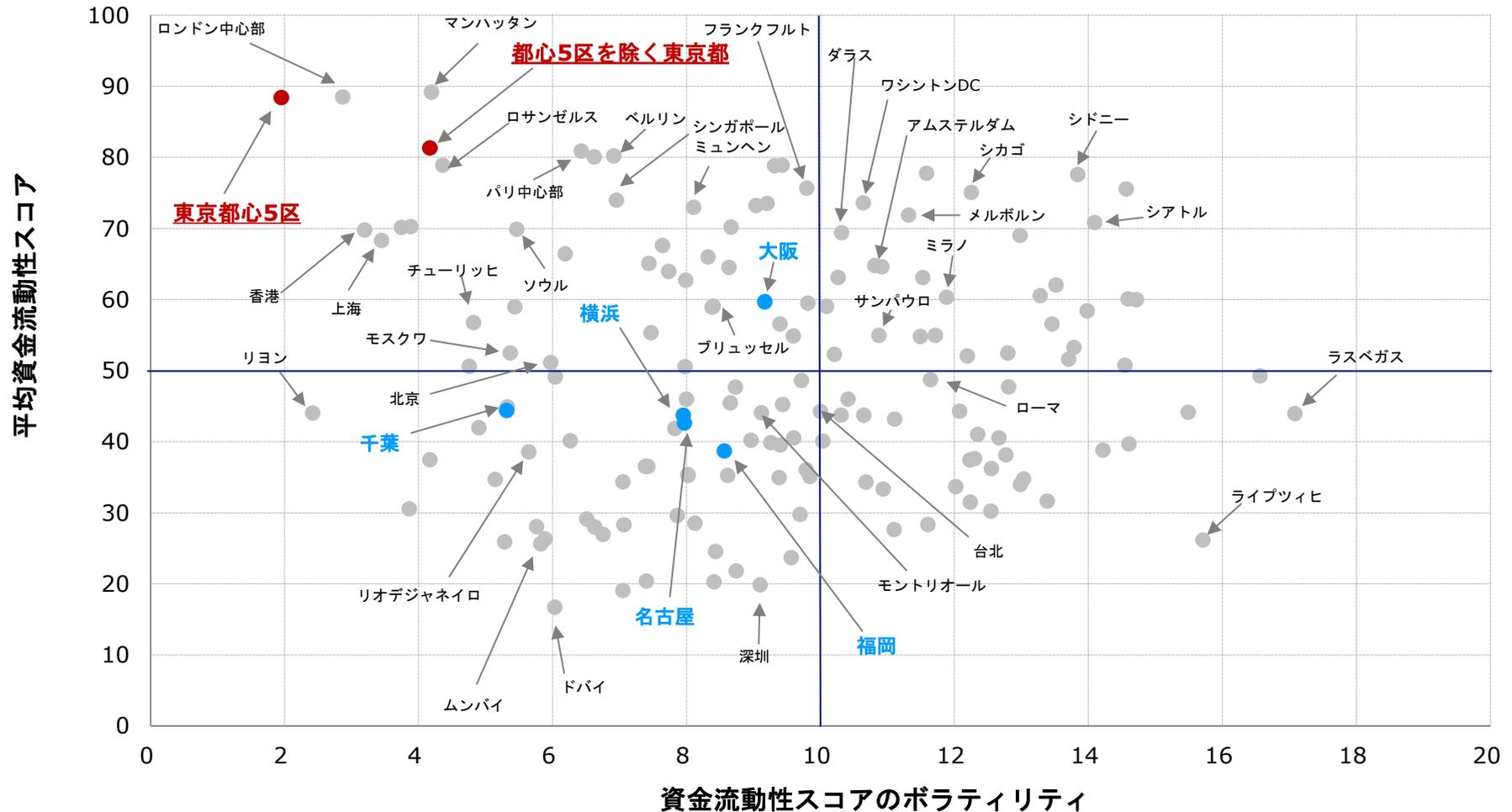
出所: 日本不動産研究所「不動産投資家調査」における公表データに基づき本資産運用会社が作成。

出所: シービーアールイー株式会社が公表するデータに基づき本資産運用会社が作成。

# 大都市の不動産資金流動性とそのリスクの比較

- 東京所在の物件は資金流動性が高く、ボラティリティが低い傾向にある

## 不動産の長期資金流動性と流動性ボラティリティ

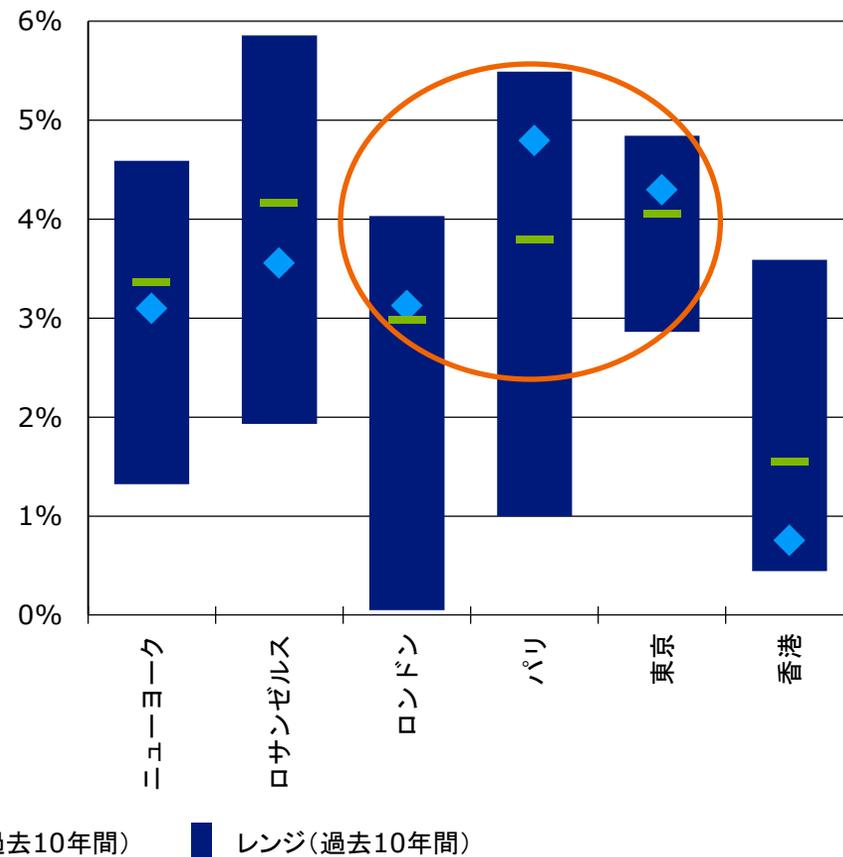
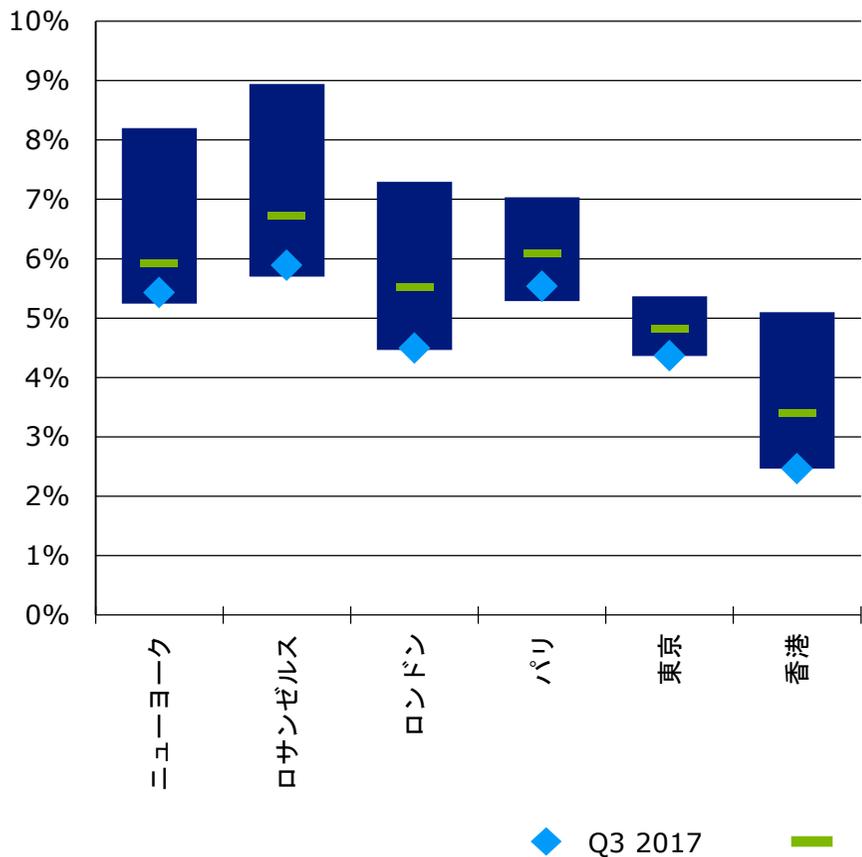


# 世界のオフィスビル投資におけるイールド・ギャップ

- 利回りが低下傾向にあるものの、欧州と東京のスプレッドは過去の平均水準以上

直接還元利回り

直接還元利回りスプレッド(各国10年国債対比)



出所: JLL Research及び Oxford Economicsの平成29年4月時点のデータを基に、本資産運用会社が作成。  
注: 上記は現在の市場環境に基づくイメージ図で、今後変更となる場合があります。

### 3. ポートフォリオの概要



# 現在のポートフォリオ構成

## 平成29年10月末(第7期末)時点

運用物件数(14物件)

取得価格合計

**1,619 億円**

鑑定評価額<sup>1</sup>

**1,812 億円**

第7期平均稼働率

**98.5%**

平均NOI利回り<sup>2</sup>

**5.0%**

1物件当たりの平均取得価格

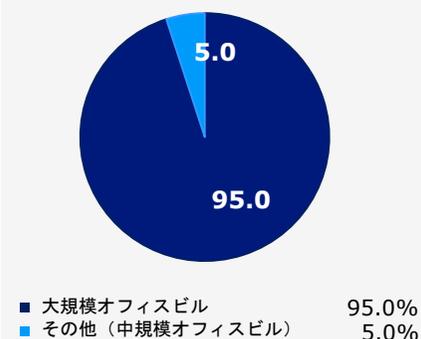
**115 億円**

ポートフォリオPML<sup>3</sup>

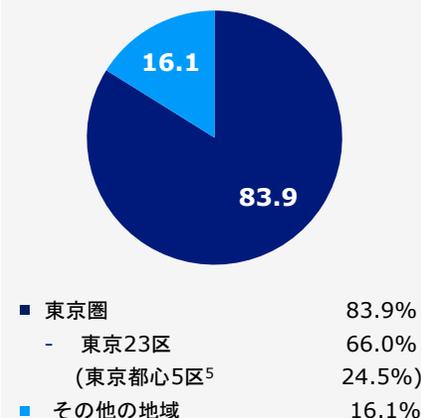
**2.32%**

ポートフォリオの特徴<sup>4</sup>

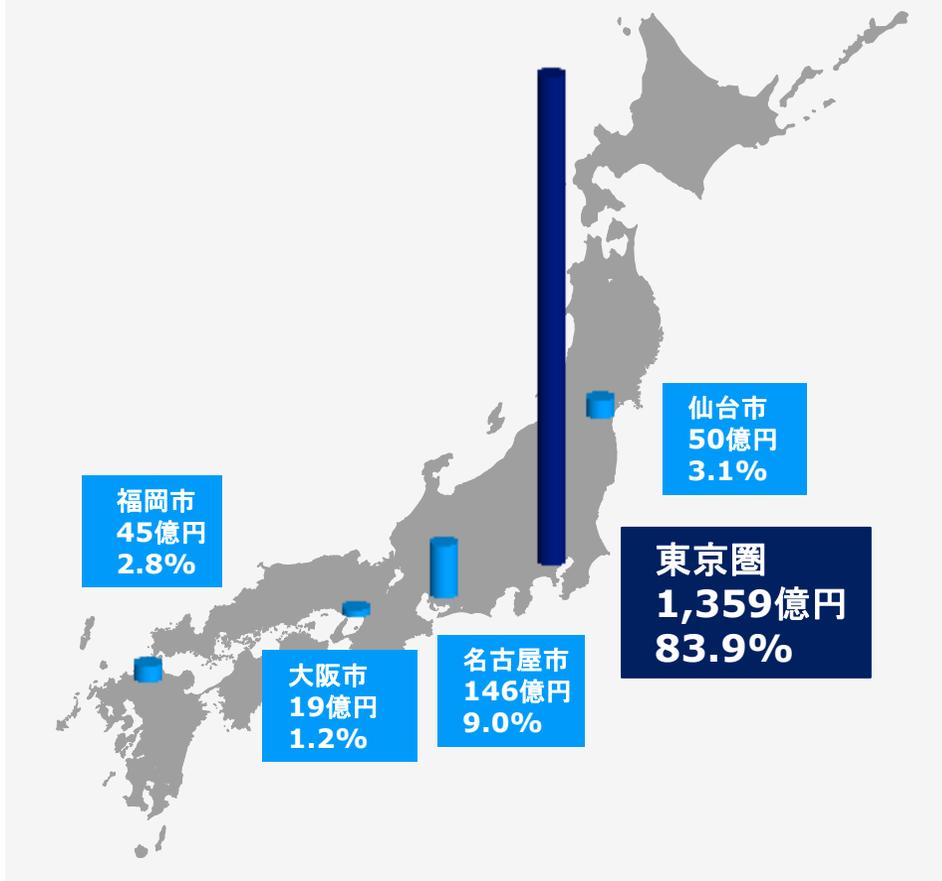
ポートフォリオの資産別分布 (%)



ポートフォリオの地域分布 (%)



地域別投資比率



1 鑑定評価額については、保有資産14物件の第7期末時点の鑑定評価額の合計を記載しています。

2 平均NOI利回りについては、第7期の実績NOIを365日換算し、第7期末時点の保有資産の取得価格合計で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

3 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。ポートフォリオ全体欄には、SOMPOリスクアマネジメント株式会社による平成29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。

4 取得価格ベースの比率です。

5 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

## 平成29年10月末(第7期末)時点



### ■ 上場以来、本投資法人は大規模物件に投資し、質の高いポートフォリオの構築を実現

	上場時取得資産				第1回追加公募増資		借入れによる取得
物件名称	恵比寿 プライムスクエア	CSタワー/ CSタワーアネックス	クイーンズスクエア横浜	名古屋プライム セントラルタワー	東京日産 西五反田ビル	オルトヨコハマ	西新宿KFビル
物件写真							
地域	東京圏	東京圏	東京圏	その他大都市圏	東京圏	東京圏	東京圏
所在地	東京都渋谷区	東京都台東区	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市	東京都品川区	神奈川県横浜市	東京都新宿区
取得価格	25,014百万円	13,700百万円	16,034百万円	14,600百万円	6,700百万円	13,000百万円	6,600百万円
鑑定評価額	27,538百万円	16,800百万円	18,700百万円	18,600百万円	7,410百万円	14,400百万円	7,030百万円
帳簿価額	25,401百万円	13,787百万円	15,930百万円	14,246百万円	6,889百万円	12,925百万円	6,846百万円
含み益 <sup>1</sup>	2,137百万円	3,013百万円	2,770百万円	4,354百万円	521百万円	1,475百万円	184百万円
NOI利回り <sup>2</sup>	3.6%	6.0%	6.4%	5.4%	5.0%	6.4%	4.3%
取得日	平成26年6月6日	平成26年6月6日	平成26年9月30日	平成26年6月6日	平成27年5月11日	平成27年6月1日	平成27年6月30日
延床面積	67,581.00 m <sup>2</sup>	32,996.92 m <sup>2</sup>	498,282.77 m <sup>2</sup>	59,602.89 m <sup>2</sup>	21,404.84 m <sup>2</sup>	57,261.81 m <sup>2</sup>	9,828.37 m <sup>2</sup>
特徴	高層オフィスビル、商業棟、住宅棟から構成される大型複合施設で、大型物件の少ない当該エリア内ではランドマーク物件	複数路線利用可能であるとともに、都内の主要幹線道路へのアクセスも良好な交通利便性の高いロケーションが特徴	大規模複合施設である「クイーンズスクエア横浜」内に立地、駅アクセス及び利便性の高いオフィスビル	築浅高層オフィスビル。貸室内は無柱空間となっているため、フレキシブルなレイアウトが可能	駅近接立地、主要幹線道路への良好なアクセス、規模面から、メーカー等に対し、高い訴求力を発揮できるオフィスビル	基準階については、横浜・川崎エリアでトップクラスの規模を誇る、規模面での競争優位性の高いオフィスビル	大型オフィスビルの集積する西新宿エリアにおいても、まとまった規模の基準階面積を有するオフィスビル

1 含み益については、平成29年10月期(第7期)末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。

2 NOI利回りについては、平成29年10月期(第7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は固定資産税等費用化後の数値です。

# ポートフォリオの概要

## 平成29年10月末(第7期末)時点



### ■ 上場以来、本投資法人は大規模物件に投資し、質の高いポートフォリオの構築を実現

	第2回追加公募増資					資産入替	手元資金による取得	
物件名称	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	博多プライム イースト	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー	錦糸町 プライムタワー	アクア堂島東館
物件写真								
地域	東京圏	東京圏	東京圏	その他の地域	その他大都市圏	東京圏	東京圏	その他大都市圏
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	東京都世田谷区	宮城県仙台市	福岡県福岡市	東京都中央区	東京都江東区	大阪府大阪市
取得価格	25,066百万円	8,078百万円	6,615百万円	5,000百万円	4,500百万円	9,300百万円	15,145百万円	1,910百万円
鑑定評価額	26,600百万円	9,330百万円	7,090百万円	5,260百万円	4,720百万円	-	15,800百万円	2,010百万円
帳簿価額	25,178百万円	8,310百万円	6,690百万円	5,319百万円	4,536百万円	-	15,352百万円	1,947百万円
含み益 <sup>1</sup>	1,422百万円	1,020百万円	400百万円	-59百万円	184百万円	-	448百万円	63百万円
NOI 利回り <sup>2</sup>	5.0%	4.0%	4.1%	4.8%	5.1%	-	4.8%	4.5%
取得日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成26年6月6日	平成29年1月20日	平成29年3月31日
延床面積	43,014.06 m <sup>2</sup>	6,957.74 m <sup>2</sup>	25,577.35 m <sup>2</sup>	13,049.82 m <sup>2</sup>	9,213.20 m <sup>2</sup>	267,132.67 m <sup>2</sup>	28,789.18 m <sup>2</sup>	24,726.19 m <sup>2</sup>
物件の特徴	都心部と羽田空港の中間に位置するホテル付随型の大規模ハイスペックオフィスビル	ビジネスエリア兼商業エリア「秋葉原」に所在する交通利便性の高いオフィスビル	エリアブランド「三茶」に立地し、「渋谷」のオフィスニーズも取り込み可能な大型オフィスビル	仙台中心部に所在する高い交通利便性と視認性を兼ね備えたオフィスビル	福岡中心部に所在する交通利便性の高い好立地オフィスビル	平成28年12月16日に10,100百万円で売却済み。譲渡益は、784百万円。	東京都心オフィスエリアへのアクセス性に優れた大規模オフィスビル	オフィスと商業が集積する梅田エリアに隣接する堂島エリアに立地し、広域からのアクセスに優れた大規模オフィスビル

1 含み益については、平成29年10月期(第7期)末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。

2 NOI利回りについては、平成29年10月期(第7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は固定資産税等費用化後の数値です。

## 4. 成長戦略の概要

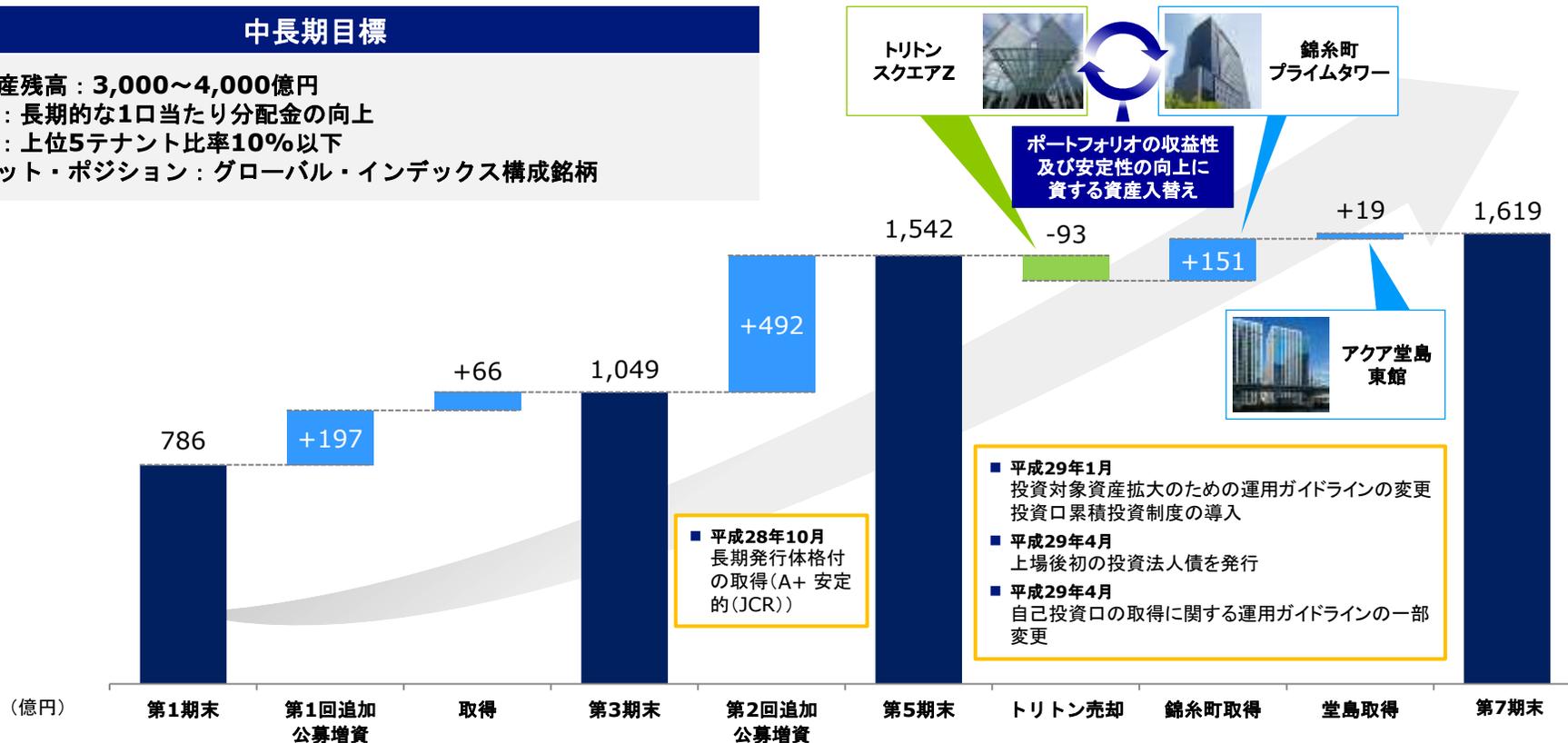


# 本投資法人のトラックレコード

## ■ 上場以来、着実な資産規模の拡大及び投資主価値向上を目指した各種施策を実行

### 中長期目標

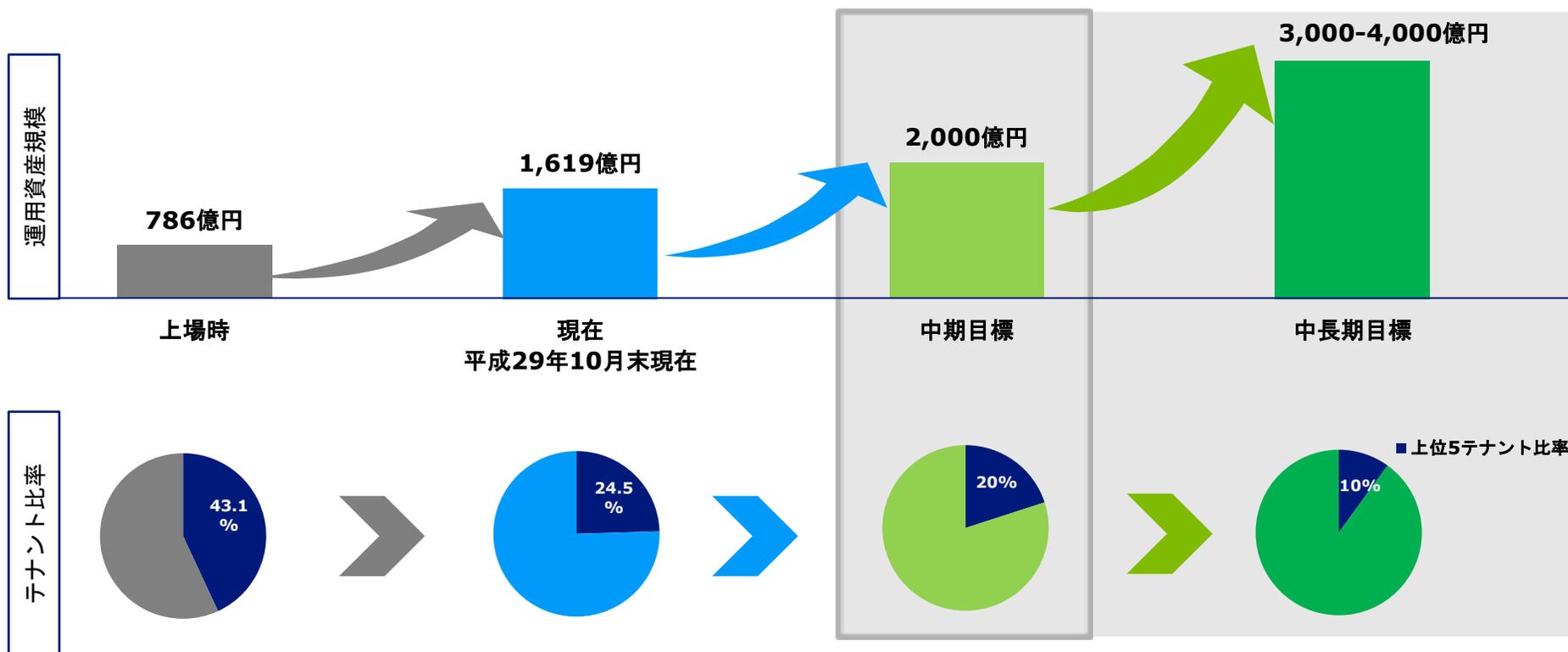
- 運用資産残高：3,000～4,000億円
- 収益性：長期的な1口当たり分配金の向上
- 安定性：上位5テナント比率10%以下
- マーケット・ポジション：グローバル・インデックス構成銘柄



物件数 (物件)	5	+	2	+	1	▶	8	+	5	▶	13	-	1	+	1	+	1	▶	14
テナント数	243		32		17		299		84		384		1		15		18		448
上位5テナント比率	42.5%		-		-		37.2%		-		28.1%		-		-		-		24.5%
鑑定評価額 (億円)	831		206		68		1,156		523		1,712		109		156		20		1,812
償却後NOI利回り	3.8%		-		-		3.9%		-		4.0%		-		-		-		4.1%
1口当たり分配金 (円)	1,005						2,575				2,733								2,962

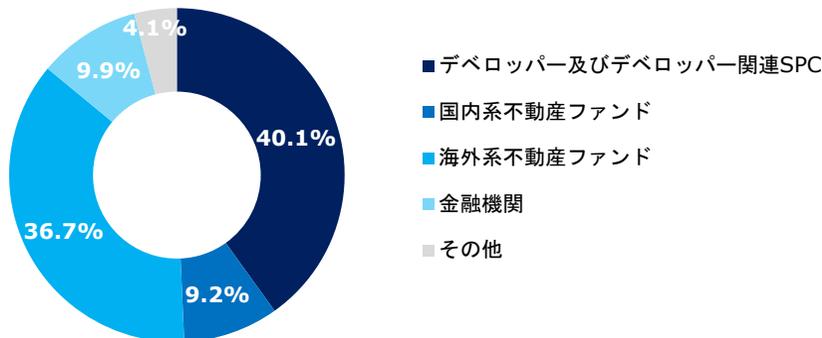
## ■ 当面は中期目標の達成を目指す

- ✓ 運用資産規模 : 2,000億円
- ✓ 収益性 : 投資主価値の向上に資する長期的な資本政策の実施
- ✓ 安定性 : 上位5テナント比率20%以下
- ✓ 格付 : AA- 以上(日本銀行のリート買入対象要件)
- ✓ マーケットポジション : グローバル・インデックスへの組入れ

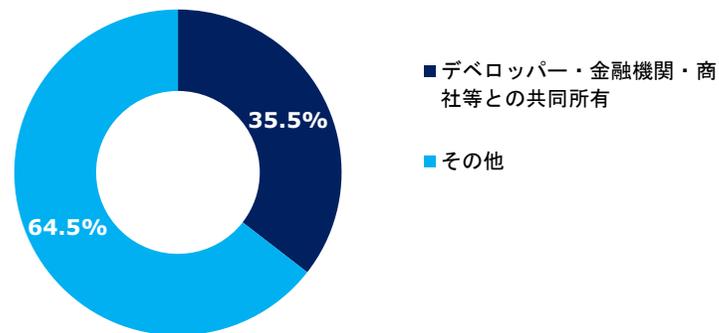


## ■ ブリッジファンドを活用し、物件取得機会の確保を図る

### 独立系ならではの多彩なソーシング・ルート<sup>1</sup>



### デベロッパー等との協働戦略<sup>1</sup>



## インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク(本資産運用会社)のソーシング及び取引実績<sup>2</sup>

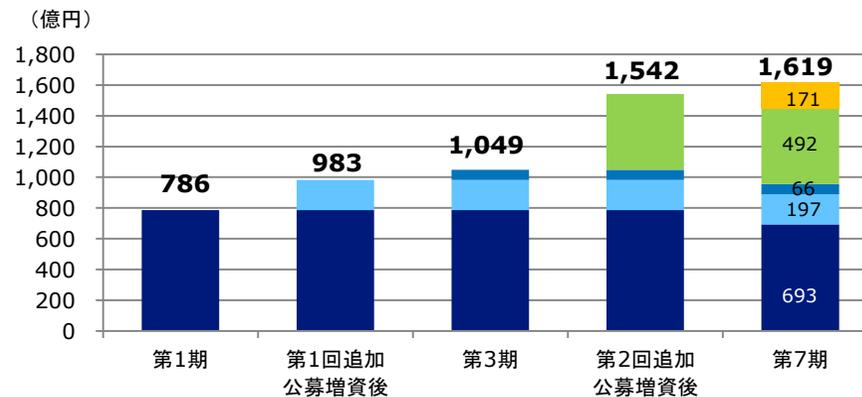
### ソーシング力

- 過去18年超にわたり、年間平均約1,000件の物件情報を入手

### 取引実績

- 累積投資額約1.1兆円、延べ122棟<sup>3</sup>
- 大規模オフィスビル<sup>4</sup>への累積投資額割合:約73%(取得価格ベース)
- 受託運用資産残高:約3,065億円

## 本投資法人の取得実績



1 平成29年12月1日時点の検討資産を含みます。

2 平成29年9月末日時点。売却済みの物件も含みます。

3 平成22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。

4 延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを指します。

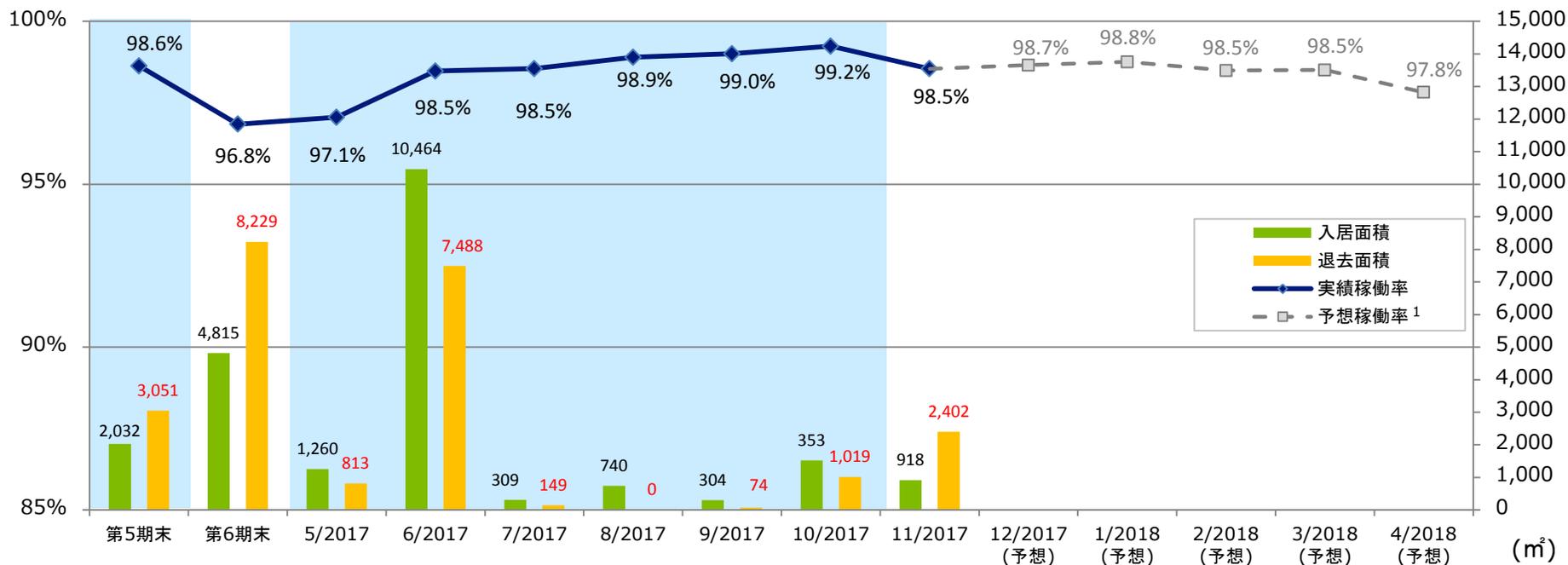
## ■ 平成29年10月期(第7期)は、積極的なリーシング活動の結果、98.5%の平均稼働率を達成

### リーシング結果及び稼働実績(第7期)

- 平成29年10月期末(第7期末)の稼働率は、期初予想を1.1ポイント上回る99.2%を達成。
- 恵比寿プライムスクエア、名古屋プライムセントラルタワー、仙台北町ビルの空室埋戻しの成功により、第7期末ポートフォリオ稼働率は、前期末の96.8%から99.2%へ改善。

### リーシング方針及び稼働率の見通し(第8期)

- 第8期は錦糸町プライムタワー、サンタワーズセンタービルでのリーシングを重点的に行う予定。
- 稼働率が一時的に低下するものの、名古屋プライムセントラルタワー及び仙台北町ビルの新規契約開始に伴い、平均稼働率は第7期と同様98.5%を維持する見込み。



### 期中ポートフォリオ平均稼働率

第5期  
98.8%

第6期  
96.7%

第7期実績 98.5%

第8期予想 98.5%

1 第8期の稼働率に関する見通しは、平成29年12月1日時点での想定値です。

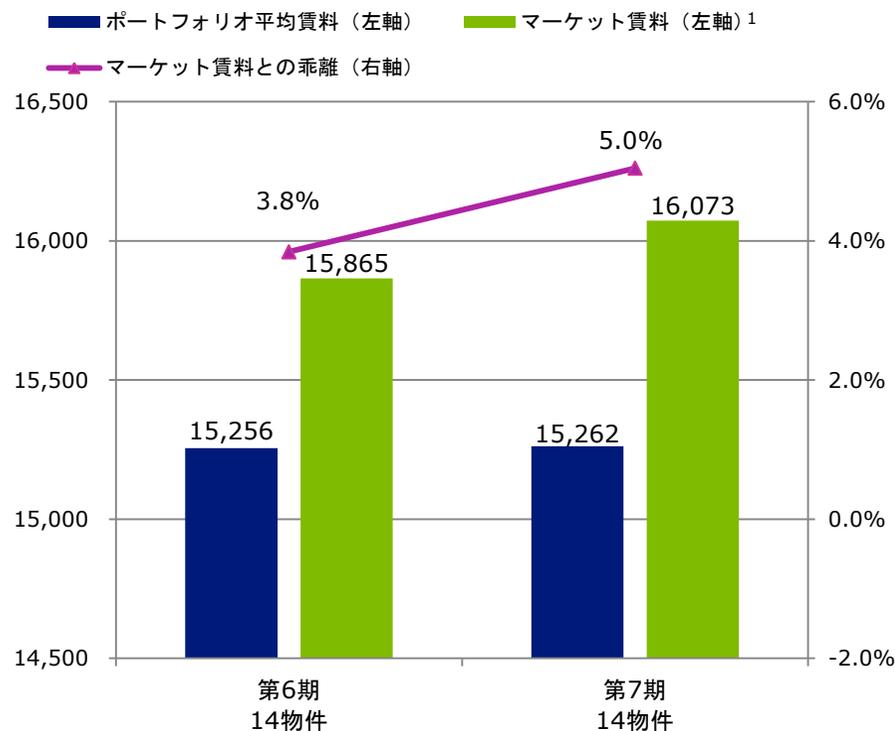
# 賃料の推移

平成29年10月末日時点

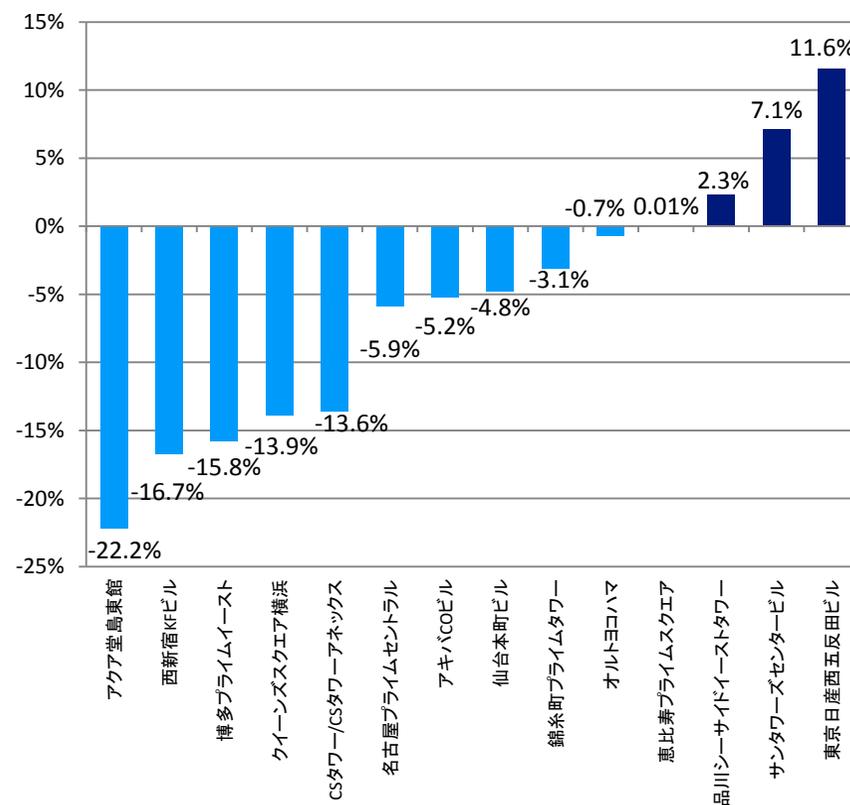


- ポートフォリオ平均賃料は対前期比微増
- ポートフォリオ平均賃料とマーケット賃料の賃料ギャップは5.0%に拡大、更なる増額改定を目指す

平均単価の推移 (円/坪)



物件別賃料ギャップ



1 シービーアールイー株式会社が査定している、本投資法人保有物件のマーケット成約賃料(基準階)です。

# 賃料改定の状況

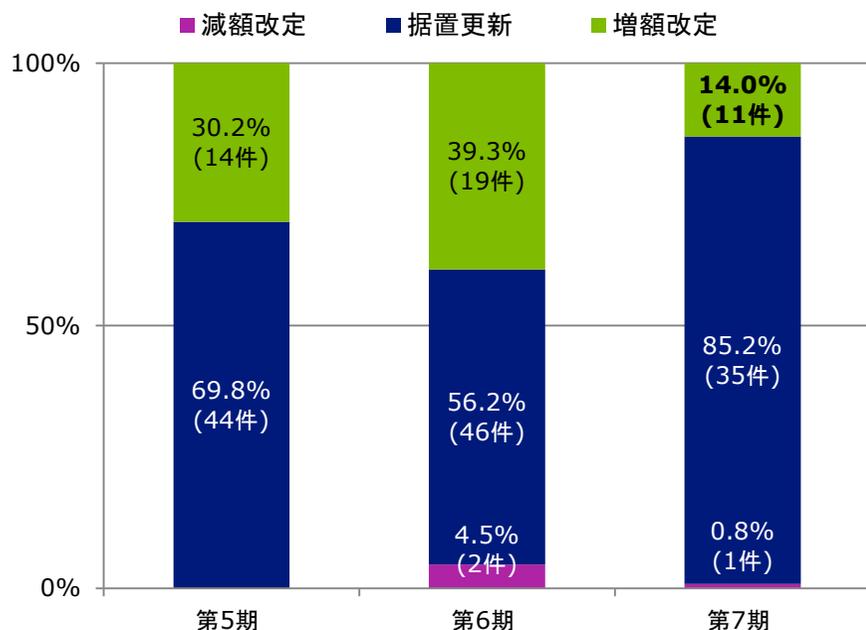
## 平成29年10月末日時点



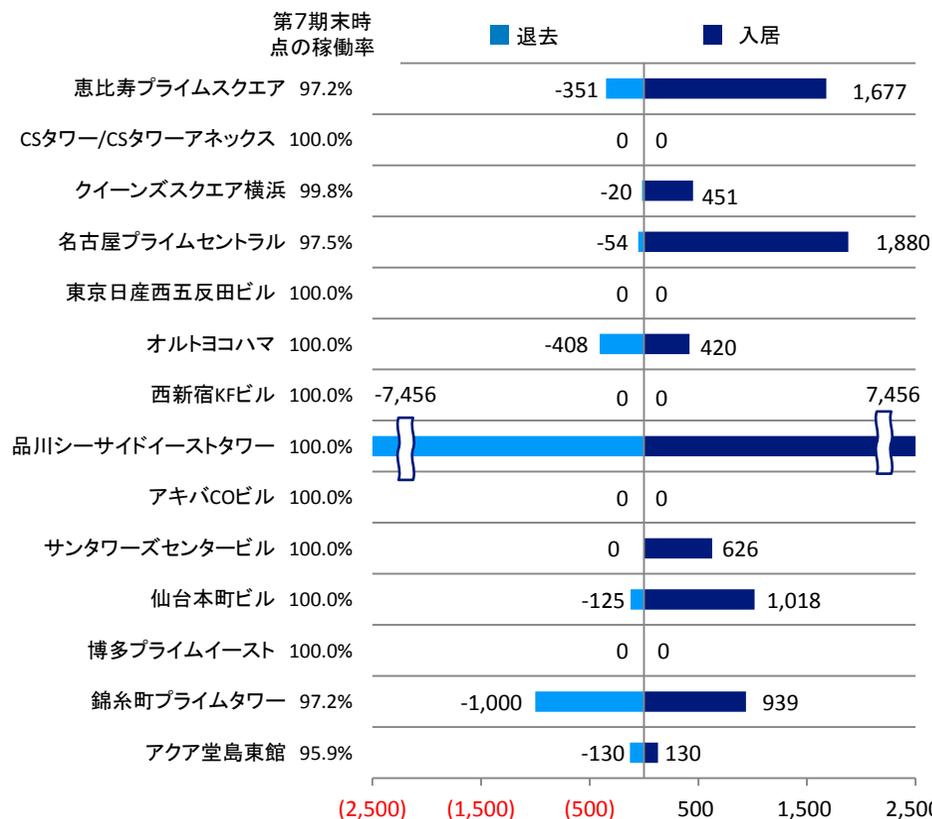
- 第7期は契約更新が47件あり、うち11件(14.0%)において賃料増額を実現
- 第7期に増額改定を実現したテナントの賃貸可能面積は2,122㎡、当該増額改定における賃料上昇率は8.6%

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)<sup>1</sup>

物件別入退去面積(㎡)



	第5期	第6期	第7期
賃貸可能面積 (㎡)	4,867	10,152	2,122
賃料上昇率 (%) <sup>2</sup>	6.2	7.8	8.6



賃貸面積増加分 **5,054** ㎡

1 括弧内は契約件数を記載しています。  
2 通期寄与した場合の想定効果です。

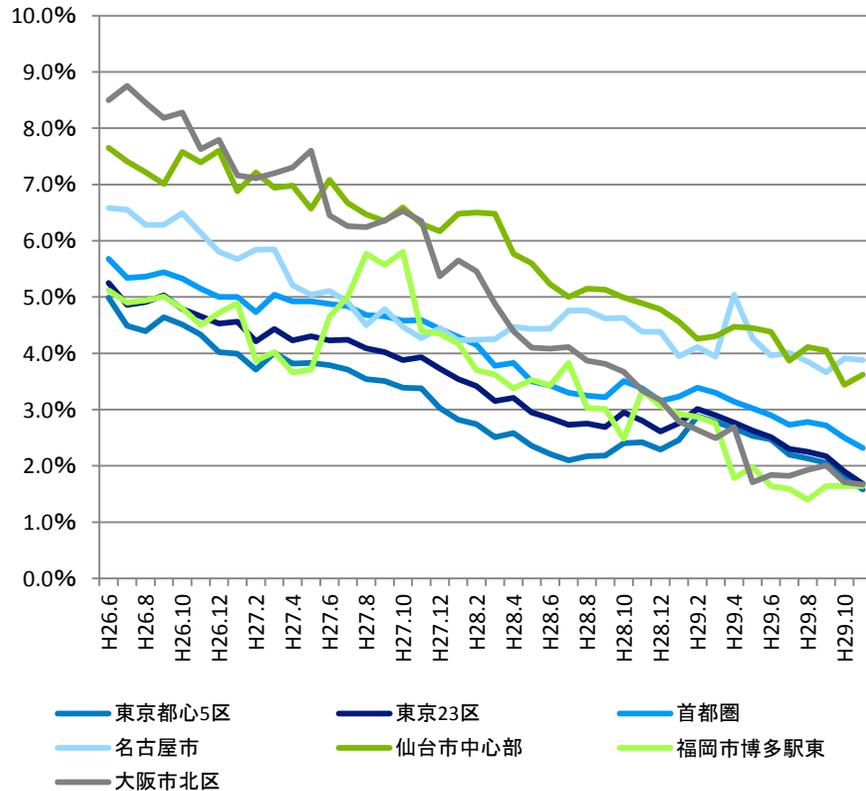
# 賃料改定の状況

## 平成29年10月末時点

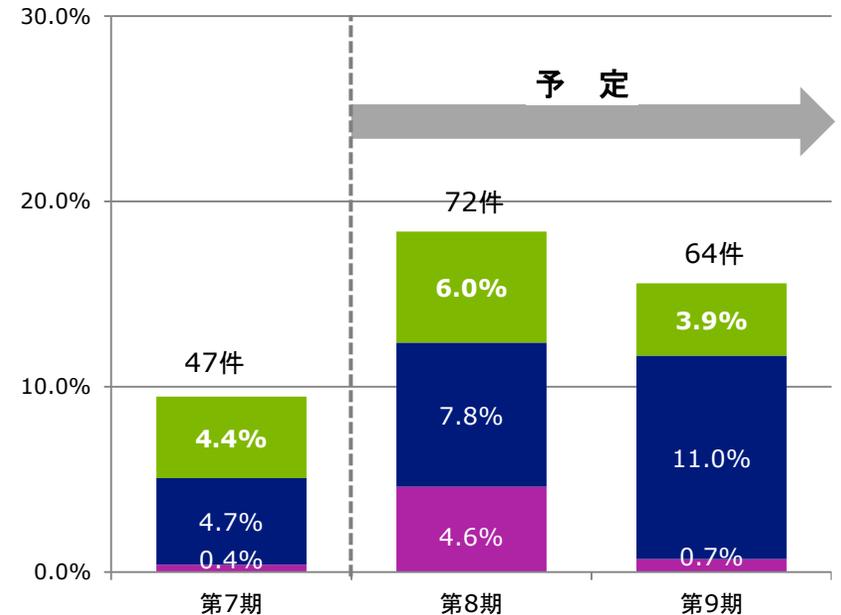


- 各サブマーケットの空室率は継続的に低下、更なる内部成長の可能性が高まる
- 契約更新時期を迎える契約については、引き続き増額改定の実現を目指す

### 地域別空室率の推移(%)



### 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>1</sup>



#### マーケット賃料との乖離率



出所: 三幸エステート株式会社

1 オフィス部分の契約更新件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合をマーケット賃料(シービーアールイー株式会社が公表している物件ごとのマーケット成約賃料(基準階))との乖離状況とともにグラフ化したものです。

# コスト削減及びその他収入増加によるNOI向上

## ■ コスト削減によるNOIの向上

積極的なコストコントロールを継続

### 建物管理費の削減

↓ 28.8百万円 / 期<sup>1,2</sup>



### 契約見直しによる電気料削減

↓ 27.6百万円 / 期<sup>1,2</sup>



### その他収入の増加

↑ 4.5百万円 / 期<sup>1,2</sup>



## 分配金への効果<sup>2</sup>



一口当たり分配金 約 **76** 円 増加

1 コスト削減及びその他収入額は10万円未満を四捨五入して記載しています。  
2 通期の実績値です。

# 5. Appendix

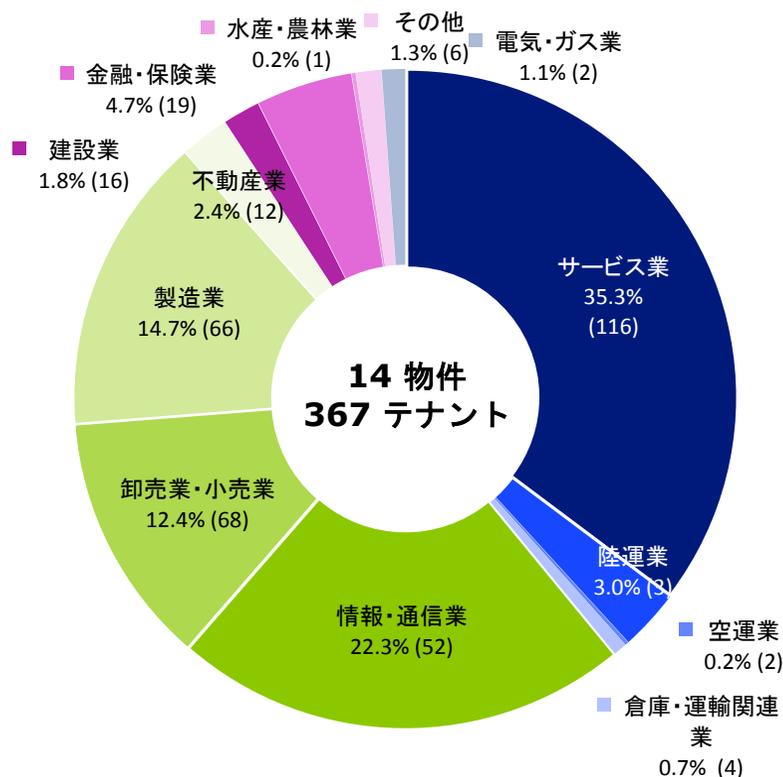


# テナント上位10社

## 平成29年10月末日時点



### テナント業態分布(賃貸面積ベース)<sup>1</sup>



### テナント上位10社(賃貸面積ベース)

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	総賃貸面積に占める割合 (%) <sup>3</sup>
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	6.6
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	6.4
3	株式会社相鉄ホテルマネジメント	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	4.4
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	4.0
5	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	3.0
6	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	2.9
7	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	2.6
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	2.6
9	非開示 <sup>4</sup>	錦糸町プライムタワー	3,234.82	1.5
10	不二サッシ株式会社	東京日産西五反田ビル	2,864.37	1.4
上位10社合計			<b>75,098.43</b>	<b>35.6</b>

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

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

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

4 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。

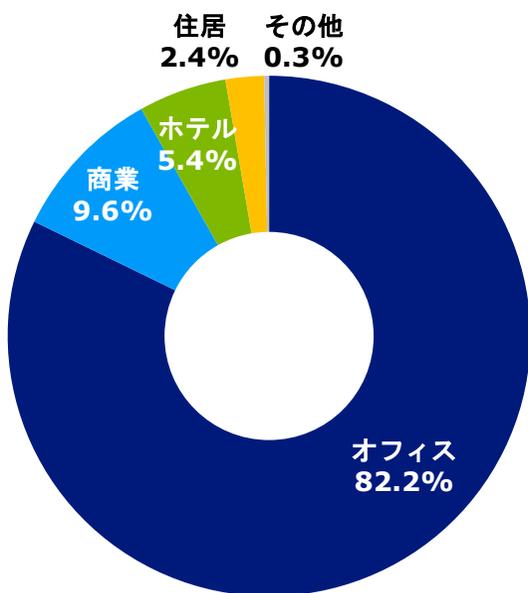
# 賃貸事業収益の構成比

## 平成29年10月末日時点



■ オフィス、商業、ホテルの賃貸事業収益の合計は全体の約97.3%

### 第7期のポートフォリオ収益の構成比

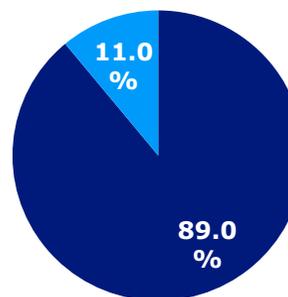


用途	賃貸事業収益比率 (%)
オフィス	82.2%
商業	9.6%
ホテル <sup>1</sup>	5.4%
住居	2.4%
その他	0.3%
合計	100.0%

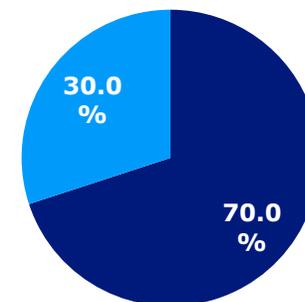
### ホテルの賃貸事業収益の内訳

✓ 第7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5.4%

品川シーサイド  
イーストタワー<sup>2</sup>



クイーンズスクエア横浜



■ 固定賃料

■ 変動賃料

賃料タイプ別	賃貸事業収益比率 (%)
固定賃料	80.8%
変動賃料	19.2%
合計	100.0%

1 変動賃料収入は含みません。

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

## ■ CASBEE不動産マーケット普及版評価認証<sup>1</sup> の取得

環境に対する取り組みとして、本投資法人の下記運用資産について、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版評価認証を取得しました。



名古屋プライム  
セントラルタワー

平成27年1月26日付にて「Sランク(大変優れている)」を取得



CSタワー

平成26年9月5日付にて「Aランク(大変よい)」を取得



オルトヨコハマ

平成27年10月28日付にて「Aランク(大変よい)」を取得



東京日産西五反田ビル

平成27年12月24日付にて「Aランク(大変よい)」を取得

1 CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている、建物の総合的な環境性能を評価し格付する手法です。

## ■ DBJ Green Building 認証制度<sup>2</sup> による認証

### 恵比寿プライムスクエア

★★★(非常に大変優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)(認証日:平成29年2月27日)

2 DBJ Green Building 認証制度は、株式会社日本政策投資銀行が、独自の総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産を選定・認証する制度です。

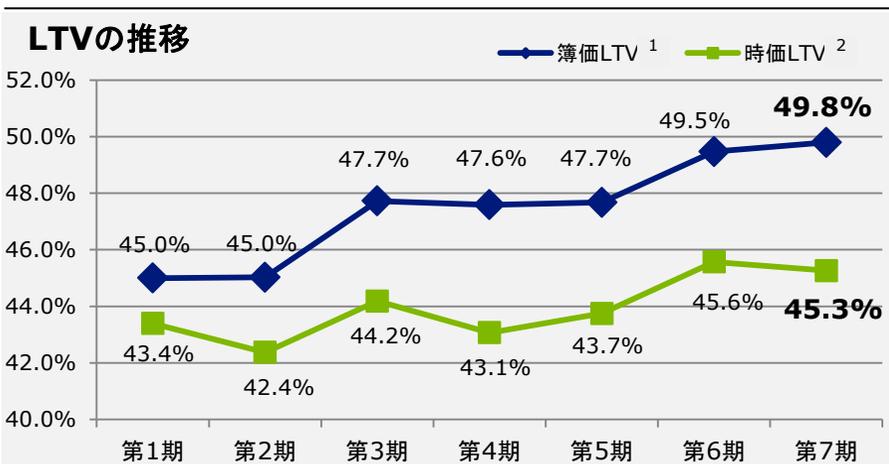


## ■ インベスコ・グループは平成26年よりGRESB<sup>3</sup> のメンバーです

3 GRESBは、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。

# 安定的かつ機動的な財務戦略

## 平成29年10月末日時点



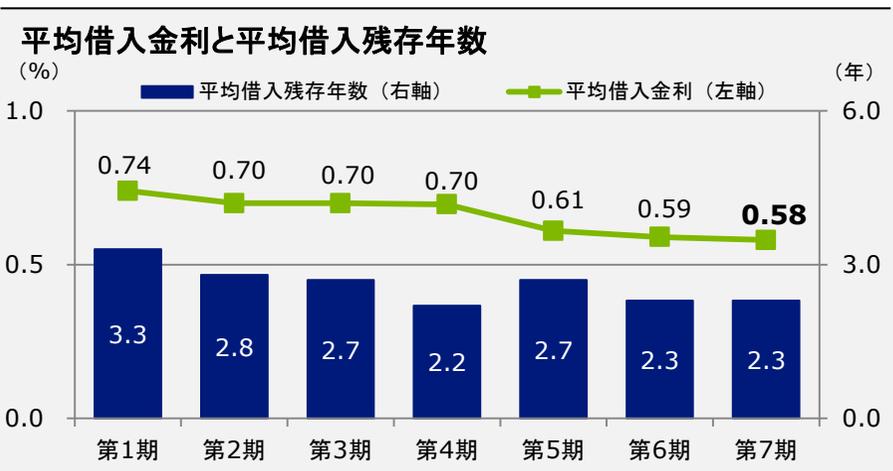
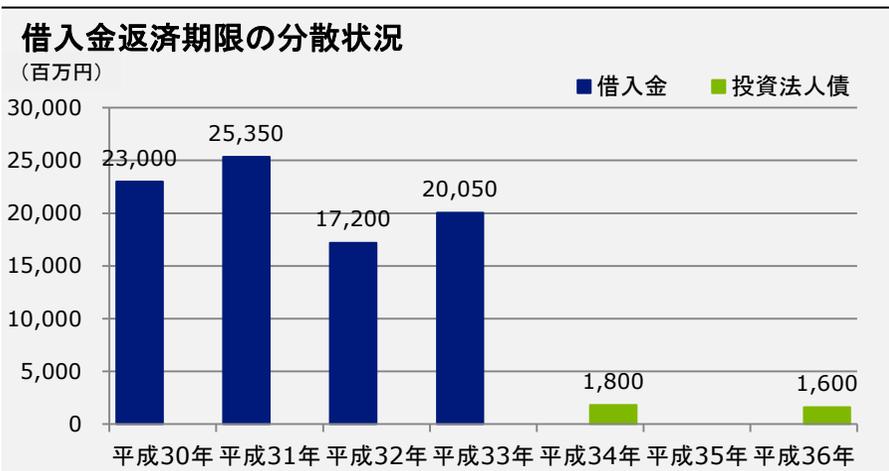
### 借入先の分散状況

取引金融機関：12行  
有利子負債残高：890億円

借入金	借入比率	借入残高 (億円)	借入金	借入比率	借入残高 (億円)
株式会社三井住友銀行	28%	238.5	三菱UFJ信託銀行株式会社	4%	34.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	17%	141.0	株式会社新生銀行	3%	22.5
株式会社みずほ銀行	15%	129.0	株式会社あおぞら銀行	2%	20.0
三井住友信託銀行株式会社	11%	93.0	株式会社福岡銀行	2%	20.0
株式会社りそな銀行	11%	93.0	オリックス銀行株式会社	1%	10.0
株式会社日本政策投資銀行	5%	45.0	株式会社西日本シティ銀行	1%	10.0

投資法人債	発行額 (億円)	年限	利率	償還日
第1回投資法人債	18.0	5年	0.320%	平成34年4月20日
第2回投資法人債	16.0	7年	0.520%	平成36年4月19日



固定金利比率	長期負債比率	格付(日本格付研究所)
<b>86.6 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>A+ (安定的)</b>

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

# 自己投資口取得の概要



## ■ 手元資金を原資とした自己投資口の取得を実施

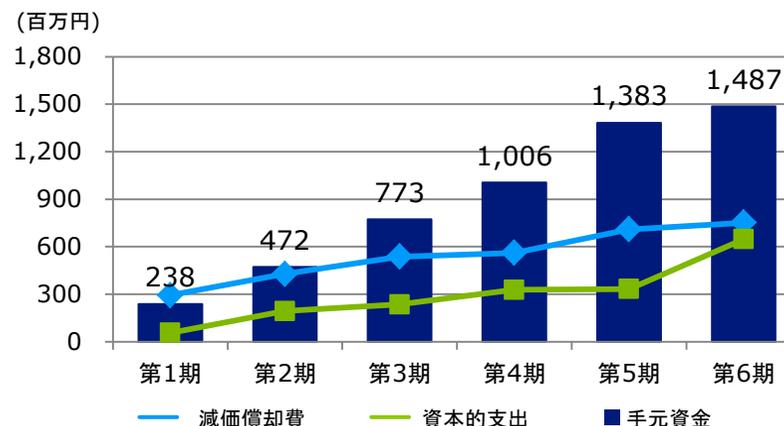
### 自己投資口取得の主な原資

- ✓ 減価償却費と資本的支出額の差額として残る手元資金
- ✓ 物件売却に伴い発生した手元資金等

### 自己投資口取得の概要

取得した投資口の総数	<b>7,640 口</b> (発行済投資口の総口数に対する割合は0.94%)
投資口の取得価額の総数	<b>799,984,693円</b>
取得期間	平成29年6月13日～平成29年7月10日
取得した自己投資口の消却日	平成29年8月10日

手元資金の推移（減価償却費と資本的支出の差額）  
第6期における当該手元資金の累計額は約14億8,000万円



## ■ 取得した自己投資口は期中に消却を実施。発行済投資口数が減少するため、1口当たり予想分配金は増加

### 自己投資口の取得及び消却による財務上の効果

- ✓ 平成29年8月10日に取得した投資口の消却を実施

平成29年10月期（第7期） → 平成30年4月期（第8期）



- ✓ 発行済投資口数の減少による1口当たり分配金の向上

### 手元資金の有効活用のシミュレーション<sup>1</sup>

本投資法人が8億円の手元資金を以下の施策に活用した場合

- 8億円の手元資金の自己投資口取得・消却 1口当たり分配金への影響 **+¥27**  
(平均取得価格：104,710円<sup>2</sup>、取得・消却口数：7,640口)
- 8億円の短期借入金の期限前返済 1口当たり分配金への影響 **+¥2**
- 物件取得 ※現状は8億円規模の小規模物件の取得は指向せず

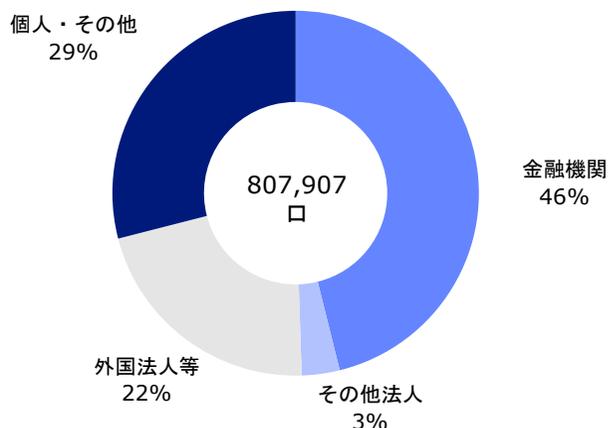
1 上記数値は一定の前提条件のもとに算出したものであり、分配金の金額を保証するものではありません。  
2 本投資法人が自己投資口の取得を実施した期間(平成29年6月13日～7月10日)の平均買付価格です。

# 投資主、投資口の状況

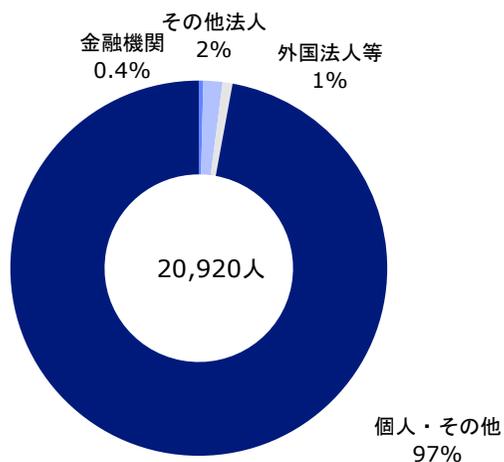
## 平成29年10月(第7期)末日時点



### 所有者別投資口数の割合



### 所有者別投資主数の割合



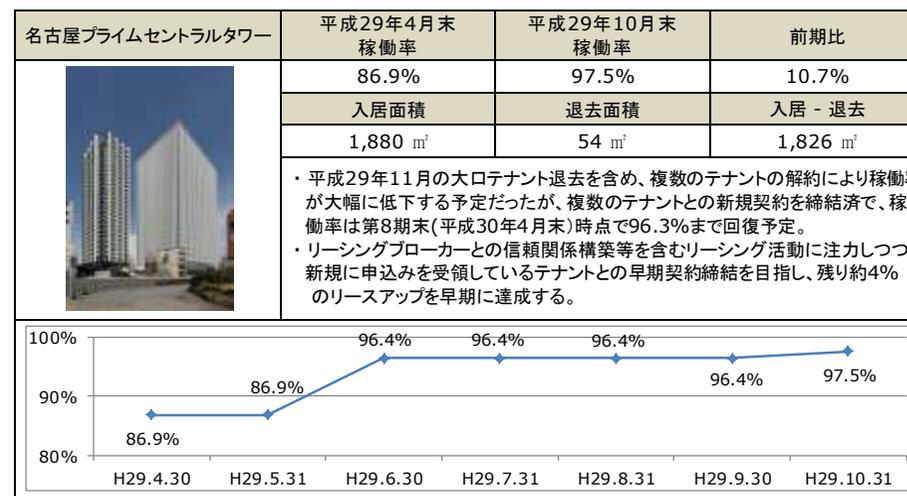
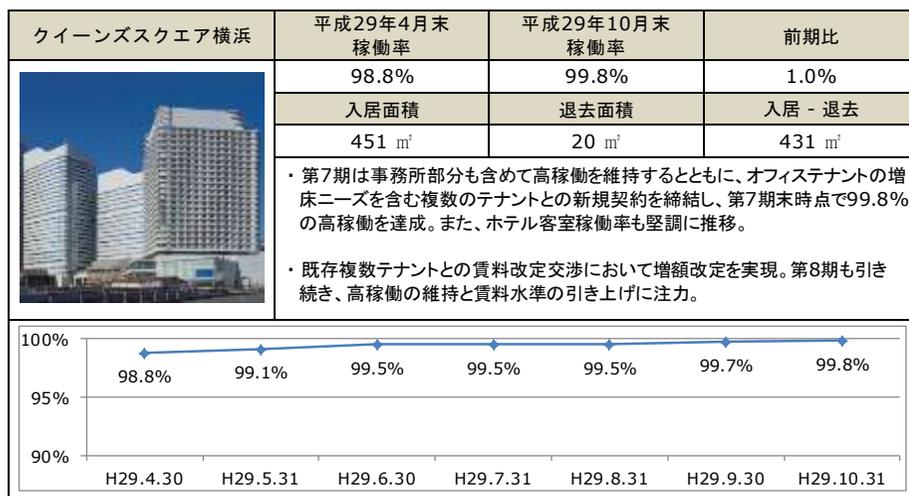
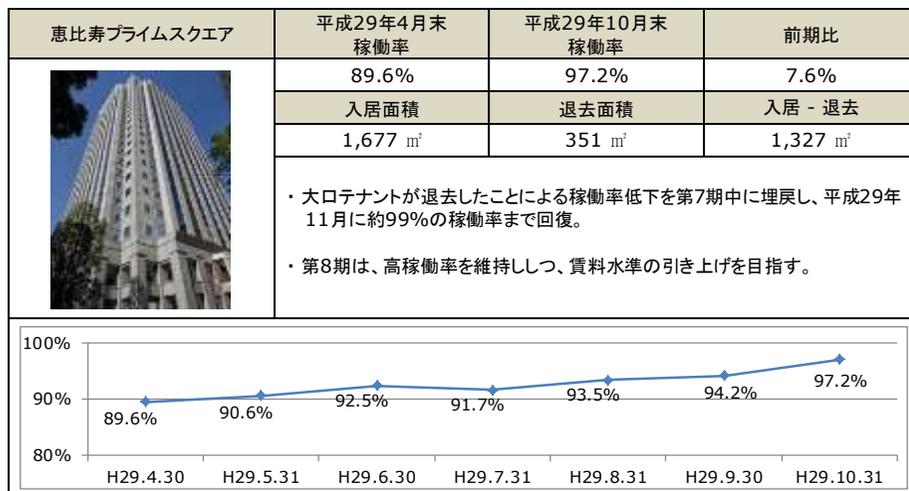
### 主要投資主

	投資主	所有投資口数	比率 <sup>1</sup> (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	140,727	17.41
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	88,304	10.92
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	29,280	3.62
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	24,923	3.08
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>2</sup>	24,504	3.03
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	15,087	1.86
7	GOLDMAN, SACHS & CO. REG 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	13,550	1.67
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	10,090	1.24
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	9,160	1.13
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	7,776	0.96
合 計		363,401	44.98

1 発行済投資口の総口数に対する所有投資口の比率は、少数第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 2 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(パミューダ)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(24,504口)を保有しています。

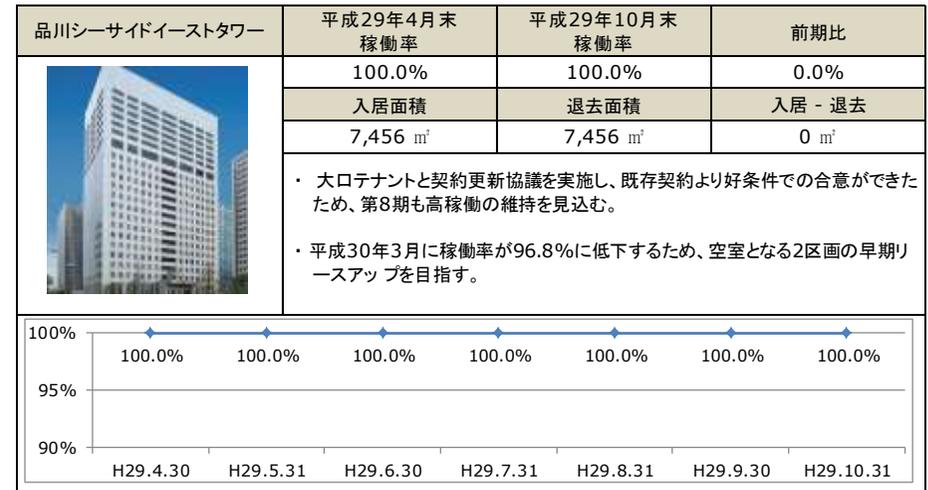
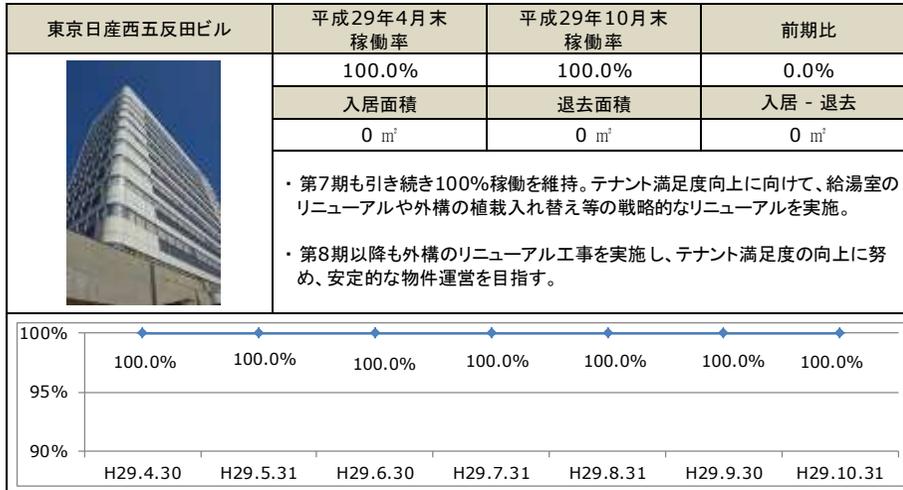
# 個別物件のリーシング実績

## 平成29年10月期(第7期)



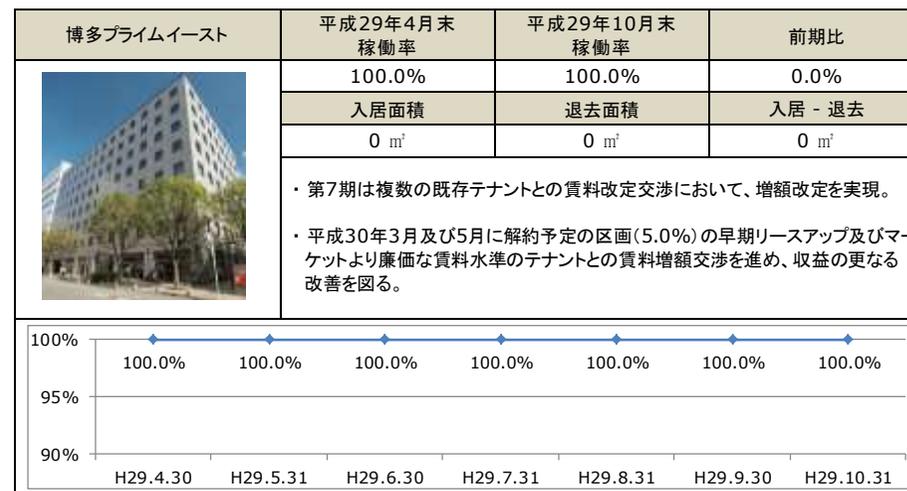
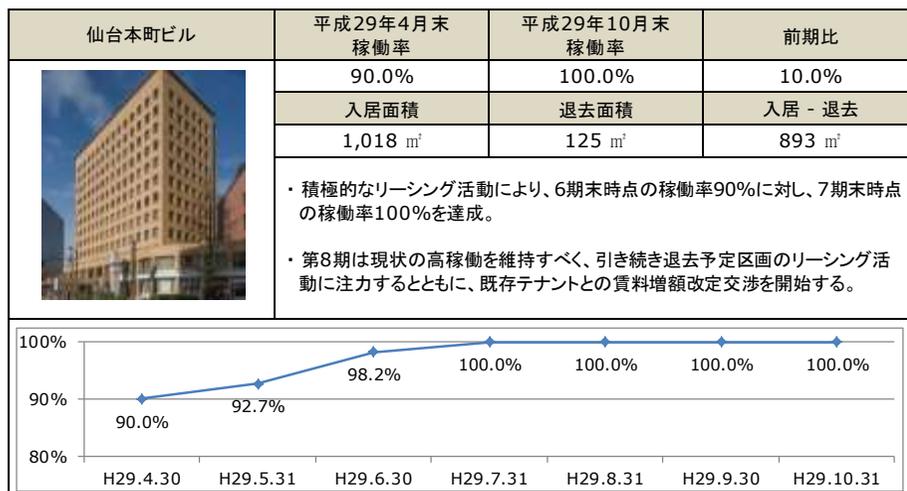
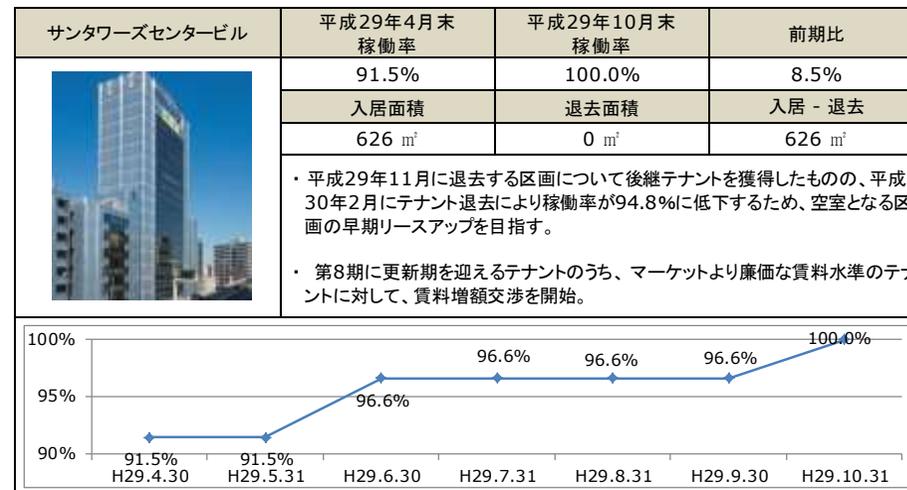
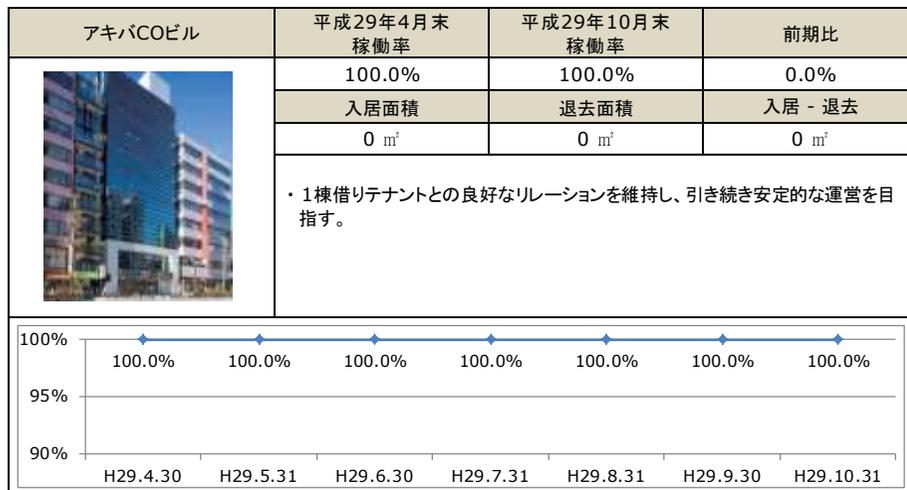
# 個別物件のリーシング実績

## 平成29年10月期(第7期)



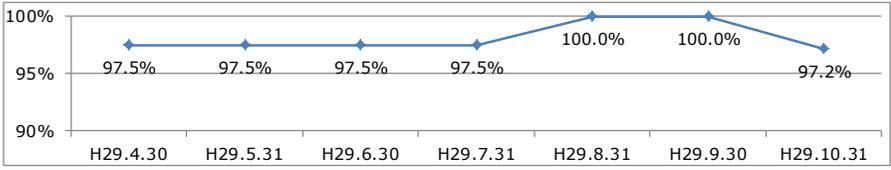
# 個別物件のリーシング実績

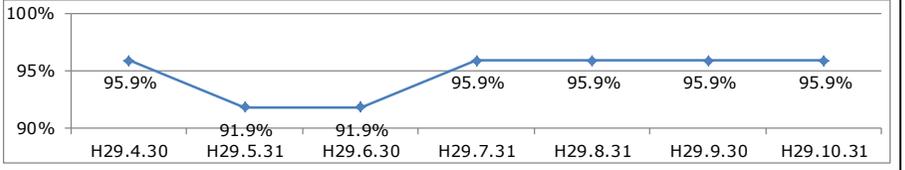
## 平成29年10月期(第7期)



# 個別物件のリーシング実績

## 平成29年10月期(第7期)

錦糸町プライムタワー	平成29年1月末 稼働率	平成29年10月末 稼働率	前期比																
	97.5%	97.2%	-0.3%																
	入居面積	退去面積	入居 - 退去																
	939 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>	-61 m <sup>2</sup>																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・第7期は2件の退去が発生したものの、2件の新規成約を達成し、高稼働の維持に成功。</li> <li>・第8期中に稼働率が91.5%に低下するため、空室区画の早期リースアップを目指す。</li> </ul>																			
 <table border="1"> <caption>稼働率推移 (H29.4.30 - H29.10.31)</caption> <thead> <tr> <th>期</th> <th>稼働率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H29.4.30</td><td>97.5%</td></tr> <tr><td>H29.5.31</td><td>97.5%</td></tr> <tr><td>H29.6.30</td><td>97.5%</td></tr> <tr><td>H29.7.31</td><td>97.5%</td></tr> <tr><td>H29.8.31</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>H29.9.30</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>H29.10.31</td><td>97.2%</td></tr> </tbody> </table>				期	稼働率	H29.4.30	97.5%	H29.5.31	97.5%	H29.6.30	97.5%	H29.7.31	97.5%	H29.8.31	100.0%	H29.9.30	100.0%	H29.10.31	97.2%
期	稼働率																		
H29.4.30	97.5%																		
H29.5.31	97.5%																		
H29.6.30	97.5%																		
H29.7.31	97.5%																		
H29.8.31	100.0%																		
H29.9.30	100.0%																		
H29.10.31	97.2%																		

アクア堂島東館	平成29年3月末 稼働率	平成29年10月末 稼働率	前期比																
	95.9%	95.9%	0.0%																
	入居面積	退去面積	入居 - 退去																
	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・第7期は、店舗2区画の内、1区画についてリースアップを達成。</li> <li>・第8期は現在空室の1区画に加えて平成30年3月退去予定の店舗1区画につき早期リースアップを目指す。</li> </ul>																			
 <table border="1"> <caption>稼働率推移 (H29.4.30 - H29.10.31)</caption> <thead> <tr> <th>期</th> <th>稼働率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H29.4.30</td><td>95.9%</td></tr> <tr><td>H29.5.31</td><td>91.9%</td></tr> <tr><td>H29.6.30</td><td>91.9%</td></tr> <tr><td>H29.7.31</td><td>95.9%</td></tr> <tr><td>H29.8.31</td><td>95.9%</td></tr> <tr><td>H29.9.30</td><td>95.9%</td></tr> <tr><td>H29.10.31</td><td>95.9%</td></tr> </tbody> </table>				期	稼働率	H29.4.30	95.9%	H29.5.31	91.9%	H29.6.30	91.9%	H29.7.31	95.9%	H29.8.31	95.9%	H29.9.30	95.9%	H29.10.31	95.9%
期	稼働率																		
H29.4.30	95.9%																		
H29.5.31	91.9%																		
H29.6.30	91.9%																		
H29.7.31	95.9%																		
H29.8.31	95.9%																		
H29.9.30	95.9%																		
H29.10.31	95.9%																		

# ポートフォリオの状況

## 平成29年10月期(第7期)末時点



### ■ ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI 利回り <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	27,538	17,354.59	15.4	21	3.6	97.2	2.35
2	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	16,800	19,998.31	8.5	26	6.0	100.0	3.21
3	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	18,700	41,954.39	9.9	20	6.4	99.8	2.96
4	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	14,600	18,600	17,117.10	9.0	9	5.4	97.5	3.61
5	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,410	8,522.42	4.1	28	5.0	100.0	7.14
6	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,400	23,593.92	8.0	17	6.4	100.0	4.94
7	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,030	6,287.78	4.1	25	4.3	100.0	5.03
8	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	26,600	27,892.63	15.5	13	5.0	100.0	4.94
9	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,330	5,514.42	5.0	17	4.0	100.0	6.18
10	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	7,090	7,830.99	4.1	25	4.1	100.0	0.96
11	仙台北町ビル	宮城県仙台市	5,000	5,260	8,962.47	3.1	33	4.8	100.0	2.66
12	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,720	7,018.05	2.8	26	5.1	100.0	1.56
13	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	15,800	17,606.11	9.4	23	4.8	97.2	2.79
14	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,010	3,189.68	1.2	25	4.5	95.9	7.37
合 計			161,962	181,288	212,842.85	100.0	22	5.0	99.2	2.32

1 NOI利回りについては、第7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は固定資産税等費用化後の数値です。

# ポートフォリオの状況

## 平成29年10月期(第7期)末時点



### ■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末						第6期末	
			鑑定評価額 (百万円) (a)		直接還元利回り (%) (c)		帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (b)	直接還元利回り (%) (d)
			(a)-(b)	(c)-(d)						
1	恵比寿プライムスクエア	25,014	27,538	0	3.5	-0.1	25,401	2,137	27,538	3.6
2	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	16,800	500	4.4	-0.1	13,787	3,013	16,300	4.5
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	18,700	500	4.5	-0.1	15,930	2,770	18,200	4.6
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	18,600	600	4.4	-0.1	14,246	4,354	18,000	4.5
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,410	70	4.0	-0.1	6,889	521	7,340	4.1
6	オルトヨコハマ	13,000	14,400	0	4.8	0.0	12,925	1,475	14,400	4.8
7	西新宿KFビル	6,600	7,030	0	3.8	0.0	6,846	184	7,030	3.8
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	26,600	0	3.9	0.0	25,178	1,422	26,600	3.9
9	アキバCOビル	8,078	9,330	0	3.6	0.0	8,310	1,020	9,330	3.6
10	サンタワーズセンタービル	6,615	7,090	20	4.2	-0.2	6,690	400	7,070	4.4
11	仙台北町ビル	5,000	5,260	60	4.8	-0.1	5,319	-59	5,200	4.9
12	博多プライムイースト	4,500	4,720	100	4.7	-0.1	4,536	184	4,620	4.8
13	錦糸町プライムタワー	15,145	15,800	200	4.2	0.0	15,352	448	15,600	4.2
14	アクア堂島東館	1,910	2,010	0	4.3	-0.1	1,947	63	2,010	4.4
合計		161,962	181,288	2,050	4.1	0.0	163,362	17,932	179,238	4.1

# 財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位:千円)

	第6期 (平成29年4月30日)	第7期 (平成29年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,108,833	3,090,066
信託現金及び信託預金	10,230,271	10,596,926
営業未収入金	402,022	456,838
未収消費税等	183,882	35,654
未収還付法人税等	2,251	-
前払費用	251,269	281,385
繰延税金資産	6	19
その他	5,867	1,518
<b>流動資産合計</b>	<b>15,184,404</b>	<b>14,462,409</b>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,543,129	41,795,823
減価償却累計額	△2,974,670	△3,715,638
信託建物(純額)	38,568,458	38,080,184
信託構築物	318,568	319,541
減価償却累計額	△75,407	△93,211
信託構築物(純額)	243,161	226,329
信託機械及び装置	19,735	31,443
減価償却累計額	△2,935	△4,053
信託機械及び装置(純額)	16,800	27,390
信託工具、器具及び備品	81,622	106,167
減価償却累計額	△18,341	△26,070
信託工具、器具及び備品(純額)	63,280	80,096
信託土地	124,928,377	124,928,377
信託建設仮勘定	21,603	20,024
<b>有形固定資産合計</b>	<b>163,841,681</b>	<b>163,362,402</b>
無形固定資産		
その他	6,009	4,889
<b>無形固定資産合計</b>	<b>6,009</b>	<b>4,889</b>
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	384,660	358,151
デリバティブ債権	79,972	115,701
その他	363,971	386,154
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>838,693</b>	<b>870,096</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>164,686,384</b>	<b>164,237,388</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	23,823	21,755
<b>繰延資産合計</b>	<b>23,823</b>	<b>21,755</b>
<b>資産合計</b>	<b>179,894,611</b>	<b>178,721,552</b>

# 財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位:千円)

	第6期 (平成29年4月30日)	第7期 (平成29年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	371,428	533,084
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	17,500,000
未払金	412,735	373,832
未払費用	82,938	78,755
未払法人税等	645	1,005
前受金	593,832	567,962
その他	160,928	73,108
流動負債合計	20,122,508	19,127,750
固定負債		
投資法人債	3,400,000	3,400,000
長期借入金	67,100,000	68,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,311,222	7,470,893
繰延税金負債	25,263	36,550
固定負債合計	77,836,485	79,007,443
<b>負債合計</b>	<b>97,958,994</b>	<b>98,135,193</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	78,913,658	78,913,658
出資総額控除額	-	△799,984
出資総額(純額)	78,913,658	78,113,673
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,967,250	2,393,534
剰余金合計	2,967,250	2,393,534
投資主資本合計	81,880,908	80,507,207
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	54,708	79,151
評価・換算差額等合計	54,708	79,151
<b>純資産合計</b>	<b>81,935,617</b>	<b>80,586,359</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>179,894,611</b>	<b>178,721,552</b>

# 財務諸表 損益計算書



(単位:千円)

	第6期		第7期	
	自 平成28年11月1日	至 平成29年4月30日	自 平成29年5月1日	至 平成29年10月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		5,239,918		5,565,513
その他賃貸事業収入		515,660		606,368
不動産等売却益		784,581		-
匿名組合分配金		3,142		-
<b>営業収益合計</b>		<b>6,543,304</b>		<b>6,171,882</b>
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		2,583,389		2,805,901
資産運用報酬		510,620		510,363
一般事務委託及び資産保管手数料		17,618		16,575
役員報酬		3,900		3,000
その他営業費用		102,850		63,698
<b>営業費用合計</b>		<b>3,218,378</b>		<b>3,399,539</b>
<b>営業利益</b>		<b>3,324,925</b>		<b>2,772,342</b>
<b>営業外収益</b>				
受取利息		44		44
還付加算金		4,349		11
その他		238		965
<b>営業外収益合計</b>		<b>4,632</b>		<b>1,021</b>
<b>営業外費用</b>				
支払利息		252,167		253,808
投資法人債利息		382		7,046
投資法人債発行費償却		344		2,067
融資関連費用		107,694		114,263
その他		1,545		1,934
<b>営業外費用合計</b>		<b>362,134</b>		<b>379,119</b>
<b>経常利益</b>		<b>2,967,423</b>		<b>2,394,243</b>
税引前当期純利益		2,967,423		2,394,243
法人税、住民税及び事業税		742		1,012
法人税等調整額		15		△13
法人税等合計		757		999
<b>当期純利益</b>		<b>2,966,666</b>		<b>2,393,243</b>
前期繰越利益		584		290
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,967,250		2,393,534

# 財務諸表 キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

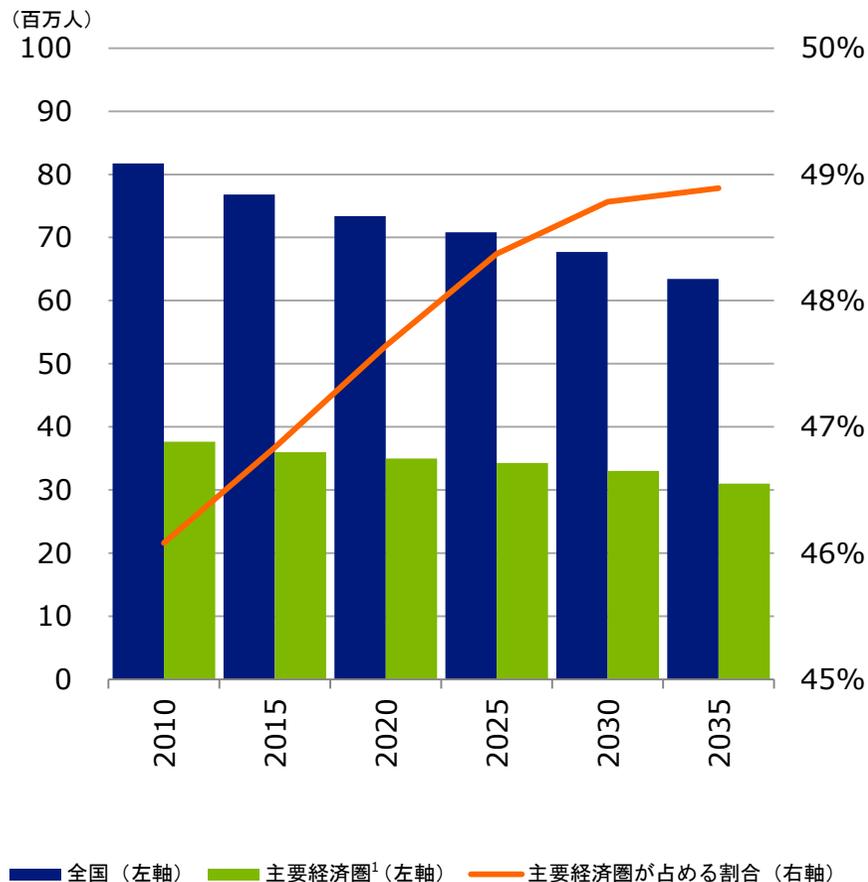
	第6期		第7期	
	自 平成28年11月1日	至 平成29年4月30日	自 平成29年5月1日	至 平成29年10月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,967,423		2,394,243
減価償却費		753,532		768,739
投資法人債発行費償却		344		2,067
融資関連費用		107,694		114,263
受取利息		△44		△44
支払利息		252,550		260,854
営業未収入金の増減額(△は増加)		36,046		△54,815
未収消費税等の増減額(△は増加)		464,212		148,228
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		△864		2,251
前払費用の増減額(△は増加)		6,896		△18,171
長期前払費用の増減額(△は増加)		△5,521		14,197
その他の資産の増減額(△は増加)		62,225		△17,833
営業未払金の増減額(△は減少)		△73,673		98,039
未払金の増減額(△は減少)		53,795		△16,251
前受金の増減額(△は減少)		△84,736		△25,870
信託有形固定資産の売却による減少額		9,190,016		-
その他の負債の増減額(△は減少)		9,724		△87,819
その他		903		-
小計		13,740,523		3,582,079
利息の受取額		44		44
利息の支払額		△252,088		△265,037
法人税等の支払額		△738		△652
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,487,742		3,316,433
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△18,080,298		△248,591
無形固定資産の取得による支出		△2,277		-
投資有価証券の払戻による収入		101,531		-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		12		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,981,032		△248,591
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		-
長期借入金の返済による支出		-		△13,000,000
長期借入れによる収入		5,500,000		13,000,000
融資関連費用に係る支出		△11,000		△113,895
投資法人債の発行による収入		3,400,000		-
投資法人債発行費の支出		△24,167		-
自己投資口の取得による支出		-		△799,984
分配金の支払額		△2,226,551		△2,965,743
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,638,280		△3,879,623
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		144,990		△811,782
現金及び現金同等物の期首残高		6,882,891		7,027,882
現金及び現金同等物の期末残高		7,027,882		6,216,100

# 不動産専任リサーチ・チームの分析

## 魅力のあるエリア、競争力のある物件への集中投資

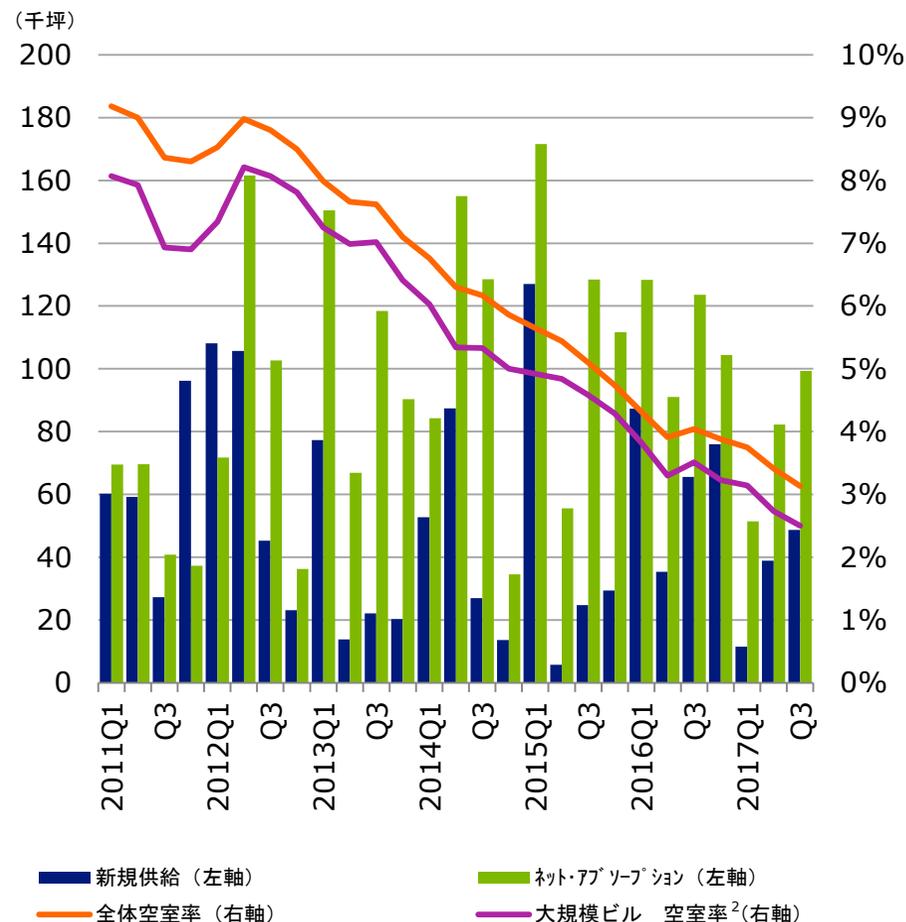


### 主要経済圏の労働力人口推移と全国比の見通し



1 主要経済圏とは、東京都及び周辺3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）、愛知県、大阪府、福岡県を指します。  
出所：国立社会保障・人口問題研究所の資料（平成25年5月現在の予測結果）に基づき資産運用会社が作成。

### 首都圏のオフィス需給と空室率の推移



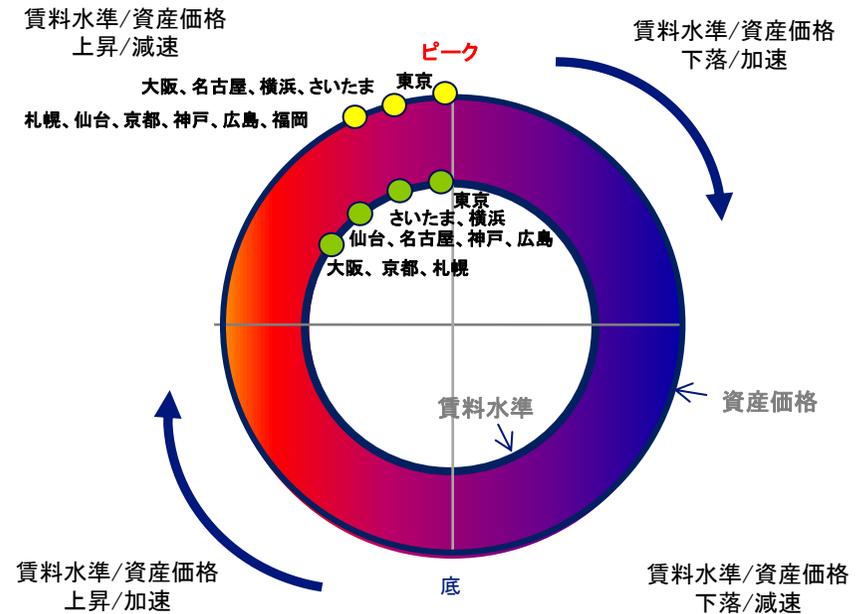
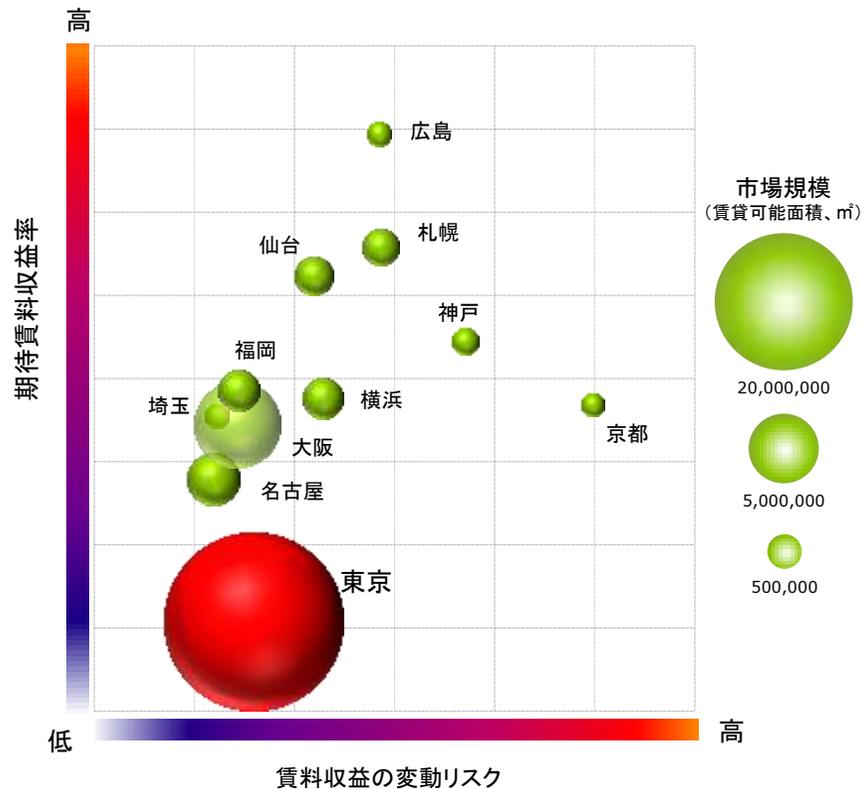
1 基準階の賃貸可能面積が200坪以上(661㎡)のオフィスを対象としています。  
出所：オフィスビル総合研究所、三幸エステートの資料（平成29年12月現在）に基づき資産運用会社が作成。

# 不動産専任リサーチ・チームの分析 エリアの特徴と市場サイクルの認識



## 期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク<sup>1</sup>

## 市場サイクルにおける現在位置

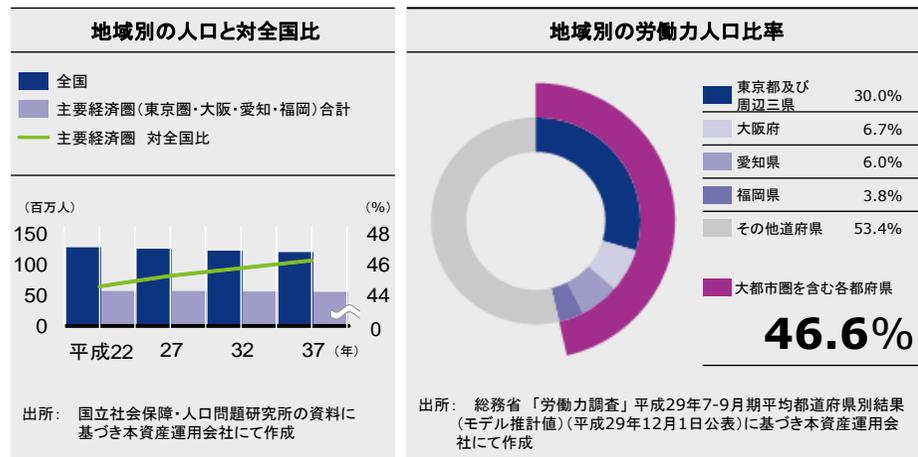


<sup>1</sup> 賃料収益の変動リスクは標準偏差、期待賃料収益率は長期収益率の平均を意味します。  
出所: ARES (AJPI 四半期データ、平成17年第1四半期から平成26年第4四半期) 及びCBRE (平成27年10月時点)のデータを基に、インベスコ・リアルエステートが作成。

出所: インベスコ・リアルエステート予測(平成29年12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度合いが高いことから、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。



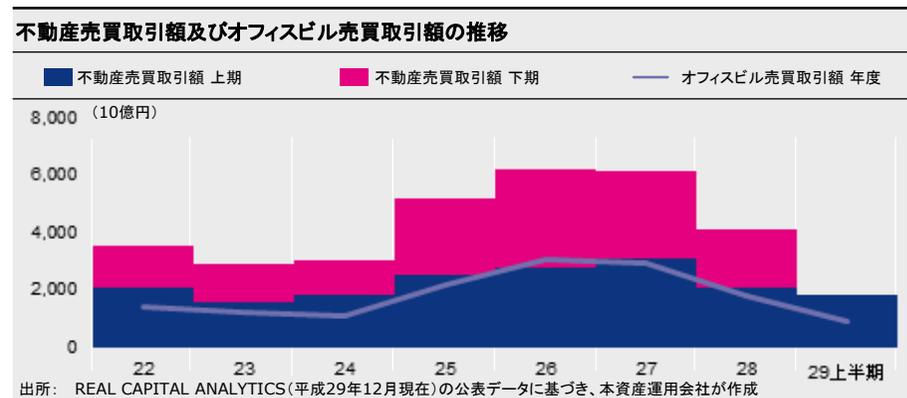
日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されています。

大都市圏を含む各都府県の労働力人口は全体の46.6%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。

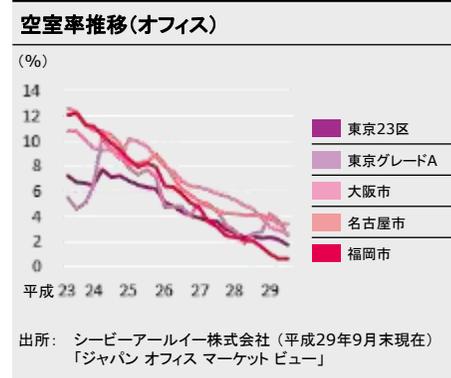
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人が主たる投資対象としている大都市圏におけるオフィスビル市場は投資機会に恵まれており、中長期的に安定した投資運用を目指す上で適した市場であるといえます。

### オフィス市場トレンド

オフィスビル売買取引額は、平成29年上半期の取引額が約9,310億円となり、前年同期比で3.3%の減少となりましたが、全体に占める割合としては5割超で高い水準を維持しています。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、日銀の金融緩和と政策の継続により、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。



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・人員の拡大や平成23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。



# マーケットの状況

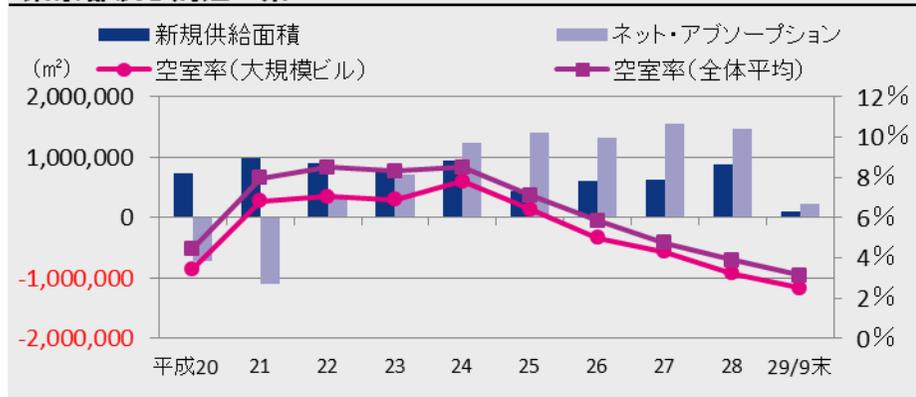
## オフィスの需給および空室率の推移



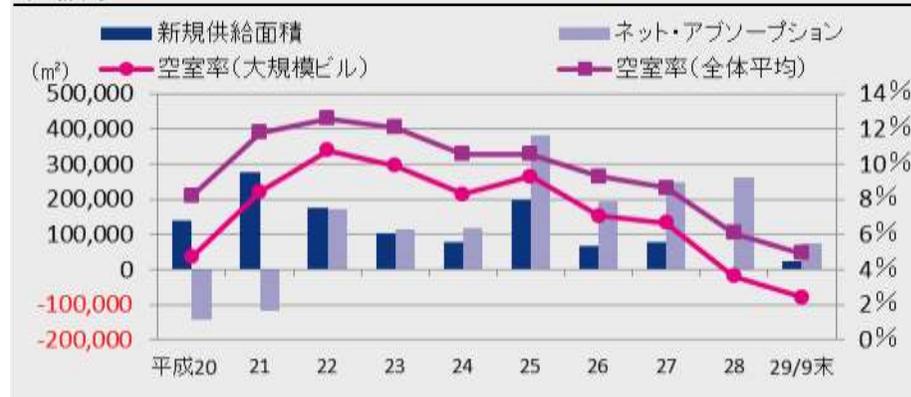
### 東京圏・主要大都市

本投資法人の重点投資対象地域である大都市圏におけるオフィスビル市場は、中長期的に概ね良好な状態が継続するものと考えられます。また下図のとおり、大規模オフィスビルの空室率は全体平均に対し常に低い水準を維持していることから、このような優位性のある資産への重点投資により、中長期的な安定的収益が見込めるものと考えられます。

#### 東京都及び周辺三県



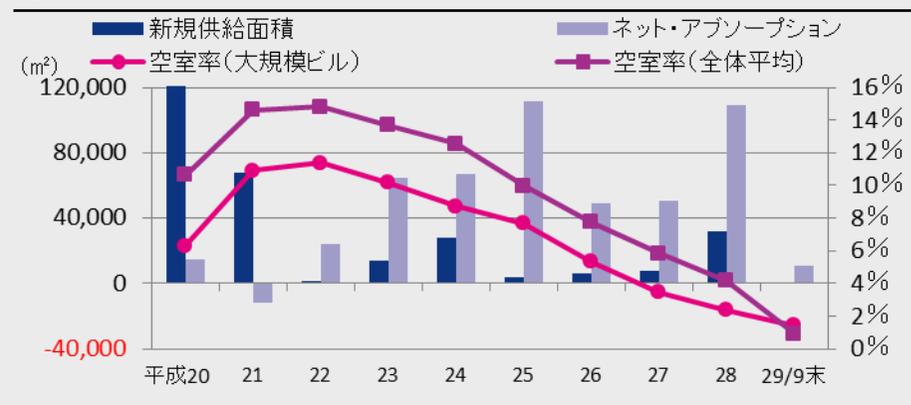
#### 大阪市



#### 名古屋市



#### 福岡市

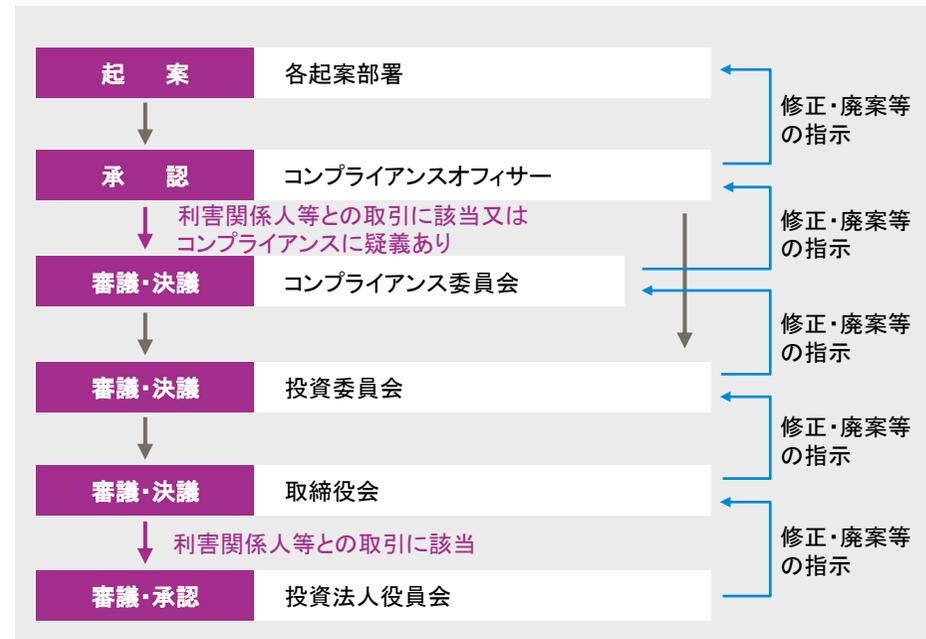


## 投資主利益と連動した運用報酬体系の導入

<b>調整後EPU に連動</b>	資産運用報酬の一部を調整後EPUに連動させる報酬体系を採用することにより、投資主と本資産運用会社が利益を共有	
<b>期中運用報酬①（年率）</b>	<b>期中運用報酬②</b>	
<b>総資産額 × 0.45%</b> (上限料率)	<b>調整後EPU × NOI</b> × 0.00080% (上限料率)	
<b>取得報酬</b>	<b>譲渡報酬</b>	
<b>取得価格 × 1.00%</b> (上限料率) ※利害関係人等との取引の場合 0.50%(上限料率)	<b>譲渡価格 × 0.50%</b> (上限料率) ※利害関係人等との取引の場合 0.25%(上限料率)	

## 意思決定プロセス

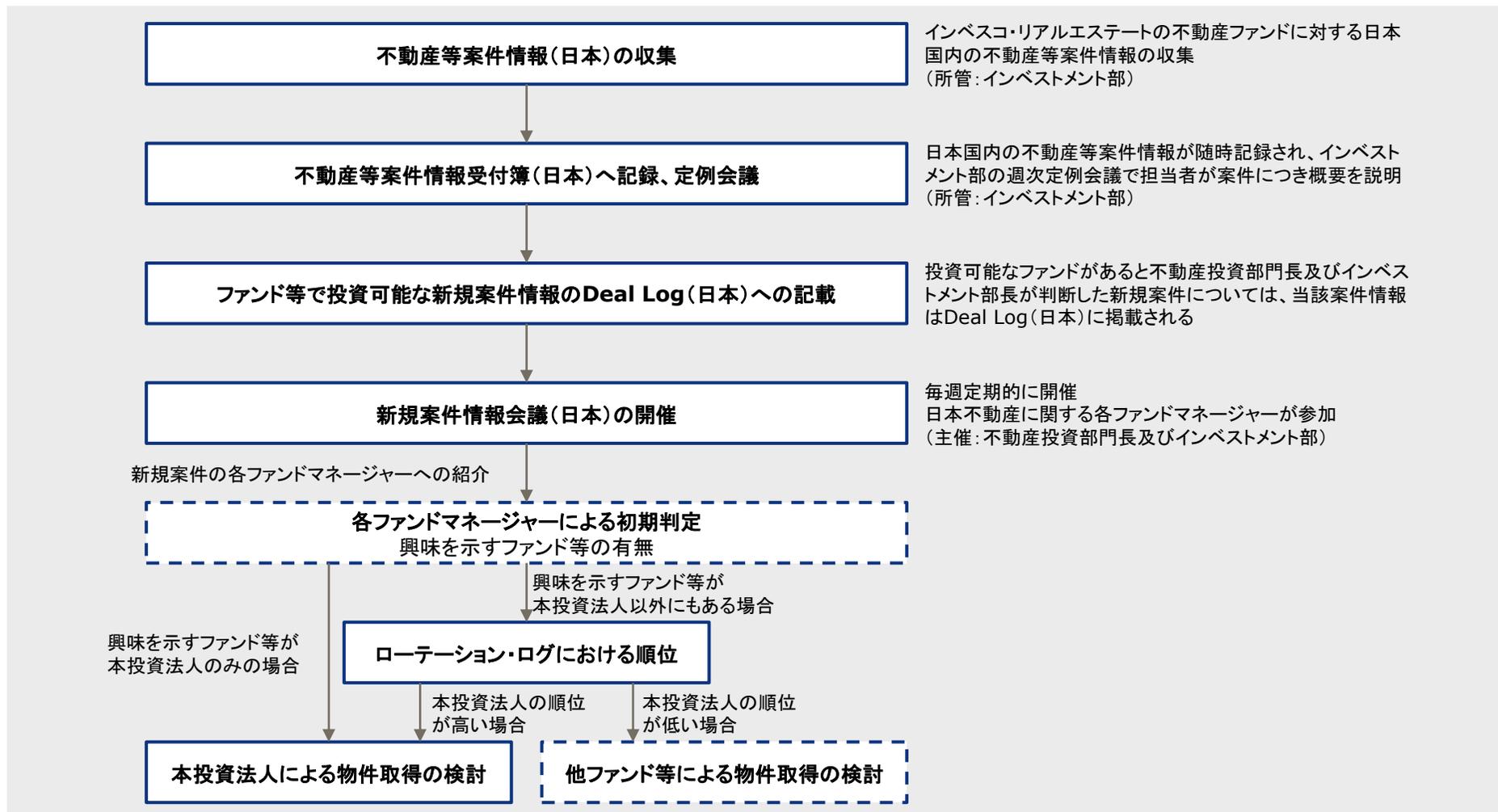
### 本資産運用会社の意思決定プロセス



### 利害関係人等取引の排除

- インベスコ・グループにおいて、日本での不動産関連業務を行っているのは本資産運用会社のみ
- したがって、本投資法人では、国内の不動産付帯業務(仲介、プロパティ・マネジメント、ビルマネジメント等)において、資産運用会社の利害関係人等との取引が基本的に発生しない

## 本資産運用会社の不動産等案件情報に関するローテーション・ルール



# インベスコ・グループの概要

平成29年9月末日時点



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

## 1. クライアントフォーカス

- ✓ “投資家第一主義”を掲げ、クライアントの経済的目標達成に貢献することを使命とする

## 2. 運用専門の独立系運用会社

- ✓ 運用資産残高は約9,175億米ドル(約103兆円<sup>1</sup>)
- ✓ 持株会社インベスコ・リミテッドはニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は約145億米ドル

## 3. グローバルプレゼンス

- ✓ 全世界に約7,000名の各専門分野に特化した社員を擁す
- ✓ 普通株式(IVZ)はS&P500の指数構成銘柄に採用

## インベスコ・グループ持株会社インベスコ・リミテッドの信用格付状況

格付機関	格付
ムーディーズ	A2 安定的
スタンダード&プアーズ	A ネガティブ
フィッチ・レーティング	A- 安定的

出所: インベスコ・グループ

1 平成29年9月30日時点。米ドルの円貨換算は、同日時点の為替レート(1米ドル=112.575円)で行っています。

# インベスコ・リアルエステートの概要

## 平成29年9月末日時点



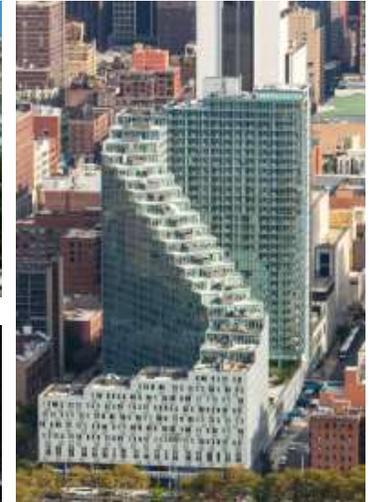
### ■ インベスコ・リアルエステート(IRE) : インベスコ・ リミテッドの不動産投資部門

- ✓ 不動産直接投資及び不動産証券投資の運用資産残高:651億米ドル(7.3兆円)<sup>1</sup>
- ✓ 世界16か国、21拠点を展開

### インベスコ・リアルエステートの投資実績<sup>2</sup>



(オフィス) 米国 ワシントンDC



(住宅) 米国 ニューヨーク州 ニューヨーク



(商業施設) 米国 ネバダ州 ラスベガス



(ホテル) フランス パリ



(オフィス) 英国 ロンドン

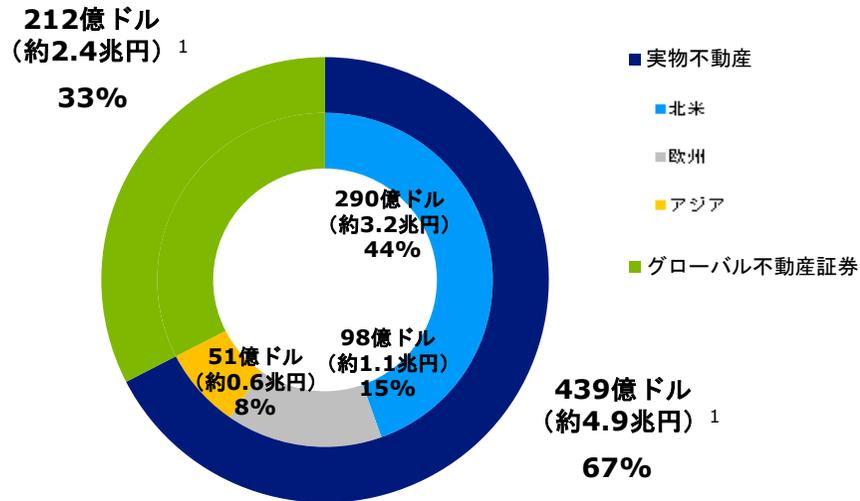


(商業施設) 韓国 ソウル



(物流施設) オーストラリア メルボルン

### インベスコ・リアルエステートの運用資産残高の内訳(不動産関連商品別)



合計 651億ドル (7.3兆円)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 平成29年9月30日時点。米ドルの円貨換算は、同日時点の為替レート(1米ドル=112.575円)で行っています。  
<sup>2</sup> 本投資法人はこれらの物件を保有し又は取得を予定しているものではありません。

# 本資産運用会社の概要

## 平成29年9月末日時点

### 本資産運用会社の強み

- グローバル市場で培った運用力の活用
- 顧客第一主義を実践する独立系資産運用会社
  - ソーシング力
  - アセットマネジメント
  - ポートフォリオマネジメント
- 日本国内における豊富な知見・運用実績
  - 累積投資額約1.1兆円、延べ122物件<sup>1</sup>

### 本資産運用会社の投資実績(本投資法人の保有資産を除く)<sup>2</sup>



商業施設 (東京)



商業施設(大阪)



オフィス(東京)

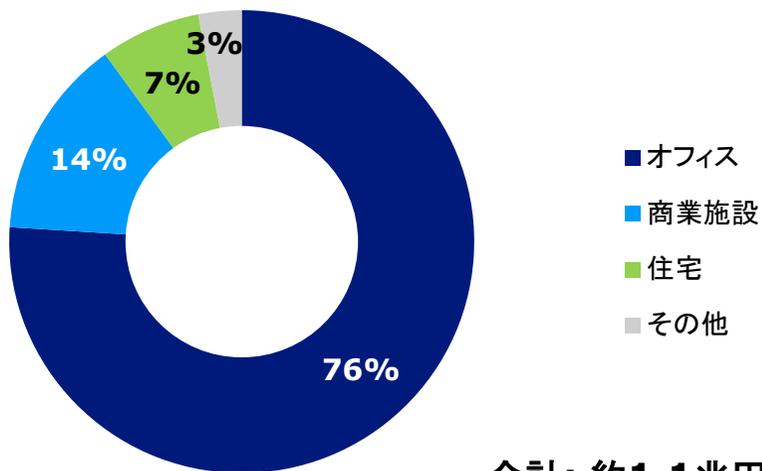


物流施設(大阪)



住居(東京)

### セクター別投資運用実績



合計: 約1.1兆円

<sup>1</sup> 受託運用資産残高及び累計投資額は総取得価格をベースとしています。なお、上記の累計投資額には、Invesco GREジャパンが平成22年12月にアメリカン・インターナショナル・グループからインベスコグループに譲渡された際に、同社が運用(アセットマネジメント業務を含む)を継続しなかった物件に係る実績を含みません。  
<sup>2</sup> 本投資法人はこれらの物件を保有し又は取得を予定しているものではありません。

# 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。