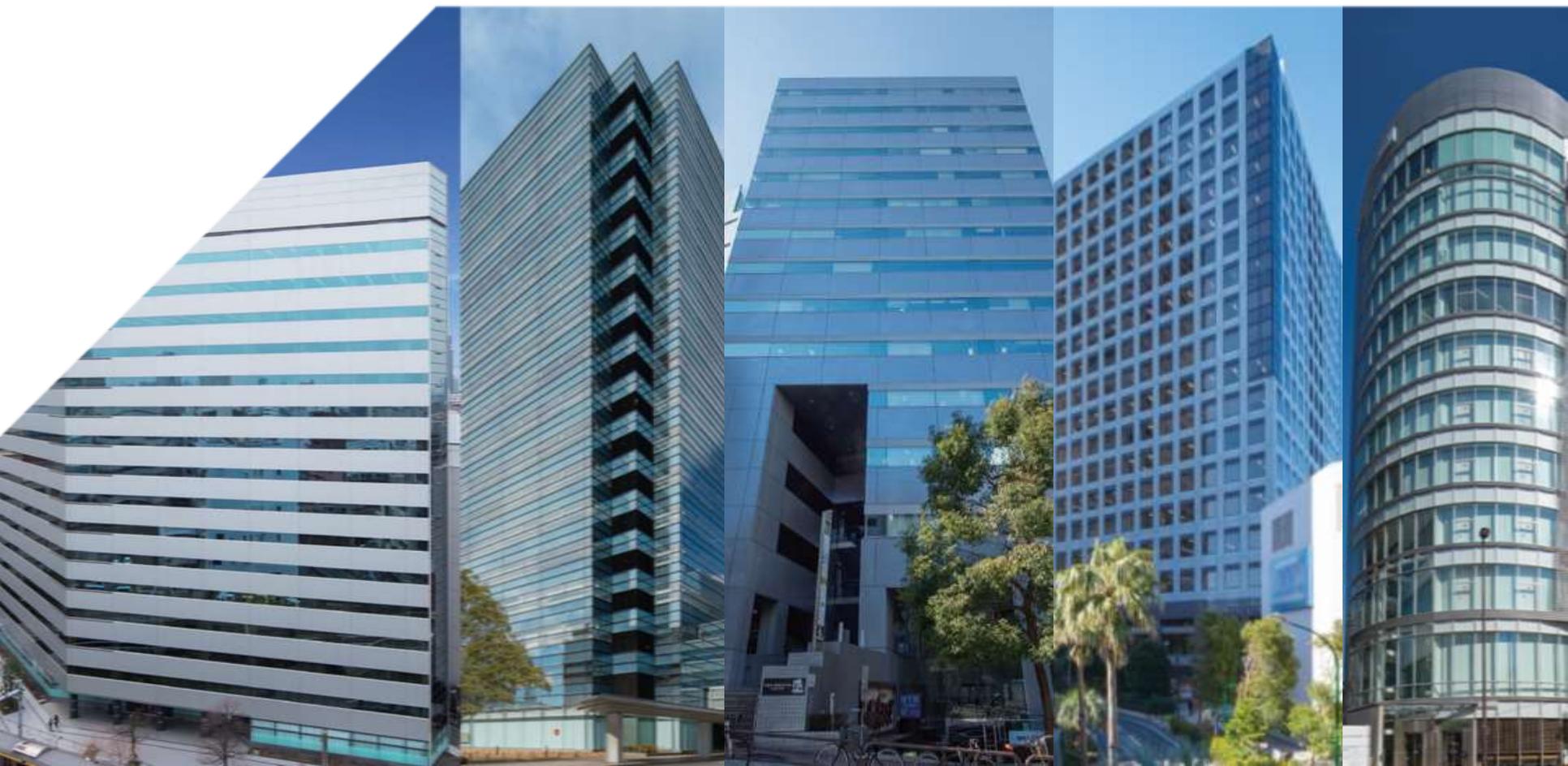




インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 2018年4月期(第8期)決算説明会資料

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



1	ハイライト	<ul style="list-style-type: none">運用ハイライト主な実績公募増資の概要本投資法人のマーケットポジションの向上新規取得物件の取り組み実績及び今後の計画2018年4月期(第8期)の業績2018年10月期(第9期)の業績予想1口当たり分配金への効果稼働率の向上競合Jリートとの比較本投資法人に対する第三者評価主要データ	4 5 6 7 8-10 11 12 13 14 15 16 17
2	投資主価値の向上のための戦略的取り組み	<ul style="list-style-type: none">現在の市場認識投資主価値向上を追求する施策の継続的な実施資産入替によるポートフォリオの質の向上及び譲渡益の実現投資家層拡大に向けた取り組み投資主構成比率の改善	19 20 21 22 23
3	ポートフォリオの概要	<ul style="list-style-type: none">現在のポートフォリオ構成ポートフォリオの概要投資比率の状況賃料ギャップの状況(オフィス部分)	25 26 27 28
4	成長戦略の概要	<ul style="list-style-type: none">外部成長の目標着実な外部成長リーシング及び稼働状況賃料改定の状況安定的かつ機動的な財務戦略	30 31 32 33 34
5	Appendix	<ul style="list-style-type: none">テナント上位10社の状況(賃貸面積ベース)テナント業態分布(賃貸面積ベース)賃貸事業収益の構成比環境不動産に関する取り組み投資主及び投資口の状況個別物件のリーシング実績ポートフォリオの状況財務諸表 貸借対照表(資産の部)財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)財務諸表 損益計算書財務諸表 キャッシュ・フロー計算書オフィス市場環境取引利回りの都市比較世界の主要都市の収益性と賃料ボラティリティ不動産専任リサーチチームの分析マーケットの状況東京オフィスマーケットの需給バランスと予測ガバナンスローテーション・ルールインベスコ・グループの概要インベスコ・リアルエステートの概要	36 37 38 39 40 41-44 45-46 47 48 49 50 51 52 53 54-55 56-57 58 59 60 61 62

1. ハイライト



■ 資産規模における中期目標2,000億円を達成

グローバル・オフリング及び資産入替を通じて優良な5物件を取得
上位5テナント比率20%以下を実現、ポートフォリオの安定性が向上

■ 1口当たり分配金の向上

第8期の1口当たり分配金は400円、第7期実績(370円)比8.0%の増加¹

第9期の1口当たり予想分配金は426円、第8期実績(400円)比 6.5%増加する見込み

■ ポートフォリオ稼働率の改善

第8期平均稼働率は98.9%、対前期比+0.4ポイントの改善

第8期末稼働率は99.6%まで改善

¹ 2018年2月28日を基準日、2018年3月1日を効力発生日として実施した投資口分割を加味し、第7期の1口当たり分配金である2,962円を8で除した約370円を基に計算しています。

主な実績

2018年6月時点



大都市圏への重点投資	
資産規模の成長率 (上場以来) ¹ :	180.4% (年平均成長率: 33.7%) (786億円 → 2,204 億円)
物件数の推移 (上場以来):	5 物件 → 18 物件

ポートフォリオの強化	
上位5テナント比率 (上場以来) ³ :	43.1 % → 18.7 % ⁴
直近の取引内容:	グローバル・オフアリング 及び資産入替を通じて優良 な5物件 ⁵ を取得

リーシングの促進	
第8期期中平均稼働率 ² :	98.9 %
第8期増額改定における 賃料増加率:	9.2 %

財務力及び信用力	
格付:	A+ (安定的) 株式会社日本格付研究所 (JCR)
平均借入金利の推移 (上場以来):	0.74 % → 0.55 % ⁶

1 本投資法人は2014年6月5日に東京証券取引所に上場しています。上場時の物件数は5物件です。
2 2018年4月期(第8期)の期中平均稼働率です。

3 賃貸面積ベースの数値です。
4 2018年4月末時点のテナント情報に基づき算出した比率です。
5 詳細については、6ページをご参照ください。
6 2018年6月30日時点の、短期借入金の一部期限前返済後の想定数値です。

公募増資の概要



- 海外におけるプレゼンス向上を目指し、本投資法人初のグローバル・オファリング(Reg. S +144A)を実施
- 資産運用会社の多彩な物件取得ルートを活用し、優良な5物件(635億円)を取得

公募増資の概要

発行形態	グローバル・オファリング (Reg. S +144A)
発行決議日	2018年4月9日
条件決定日	2018年4月16日
発行価額総額	約284億円 ²
運用資産残高の増加率 (第7期末対比)	36.1% (1,619億円→ 2,204億円)
上位5テナント比率の推移 (第7期末対比)	-5.8% (24.5% → 18.7% ³)

新規取得資産¹

物件名称	西新宿プライムスクエア	麹町クリスタルシティ	プライムタワー新浦安	テクノウェイブ100	IBFプランニングビル
物件写真					
取得価格	34,835百万円	6,405百万円	11,860百万円	6,900百万円	3,500百万円
鑑定評価額	37,600百万円	6,820百万円	12,100百万円	7,090百万円	3,620百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.2%	5.2%	7.1%	4.0%
延床面積	36,899.18㎡	21,634.87㎡	76,767.24㎡	50,463.88㎡	2,190.49㎡

	第7期(2017年10月期)末	譲渡資産(仙台北町ビル)	新規取得資産(5物件)	新規取得資産取得後
東京圏	83.9%	0.0%	81.3%	85.1%
東京23区	66.0%	0.0%	70.5%	68.8%
(内、都心5区)	(24.5%)	(0.0%)	(70.5%)	(38.3%)
上記以外の東京圏	17.9%	0.0%	10.9%	16.3%
その他の大都市圏	13.0%	0.0%	0.0%	9.5%
その他の地域	3.1%	100.0%	18.7%	5.4%

1 IBFプランニングビルを除く4物件は本募集により調達する資金により取得し、IBFプランニングビルは仙台北町ビルの売却代金の一部により取得しています。

2 国内募集及びこれに伴う第三者割当増資並びに海外募集による発行価額の合計額を記載しています。

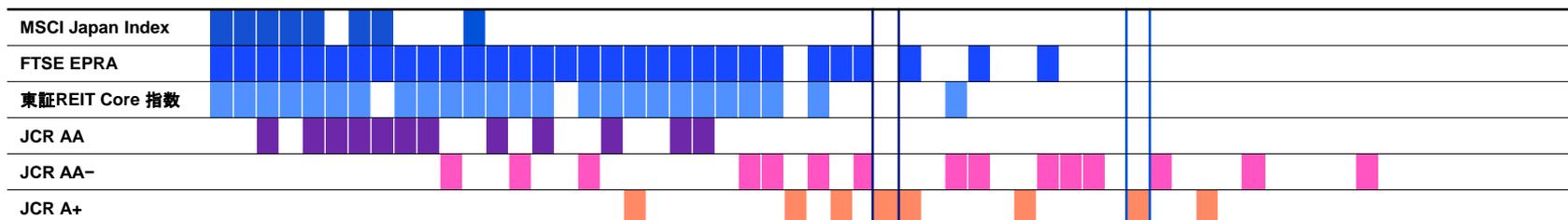
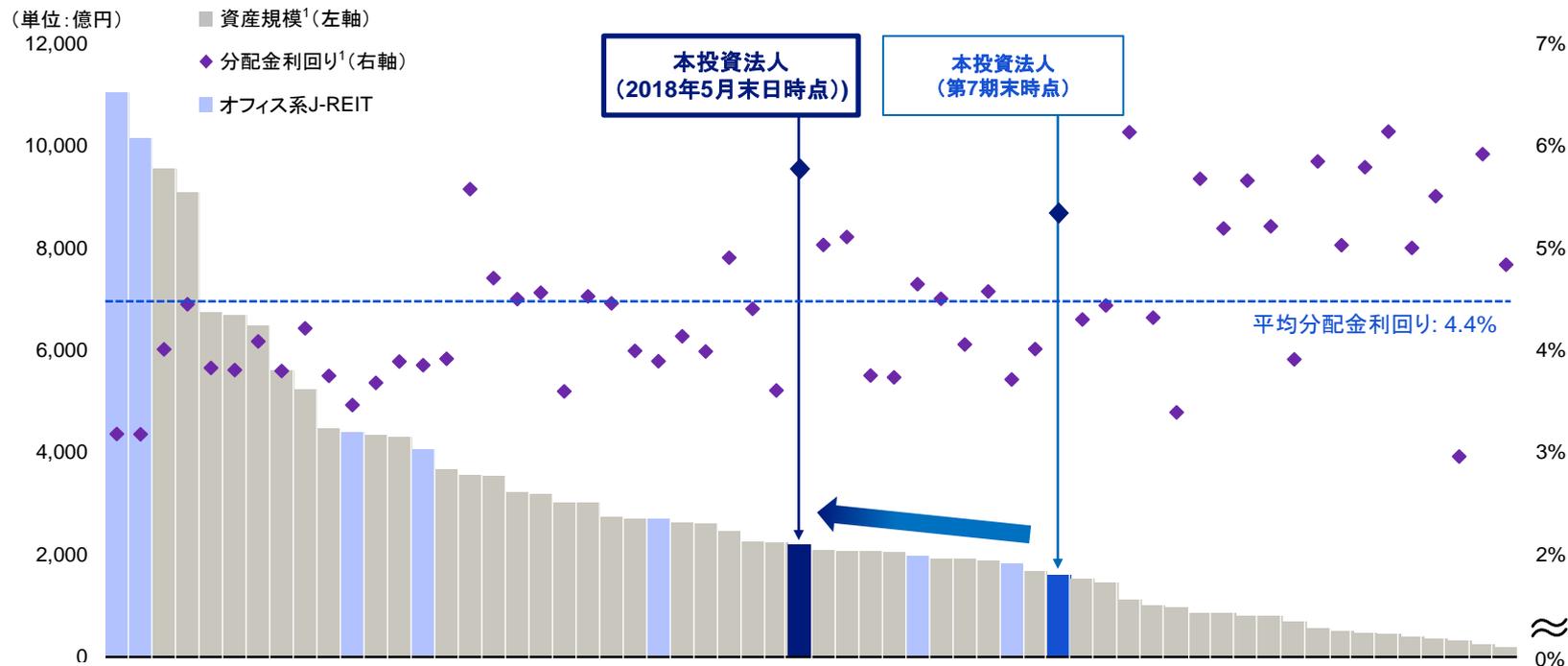
3 2018年4月末時点のテナント情報に基づき算出した比率です。

本投資法人のマーケットポジションの向上

J-REIT市場における位置付けが中位まで向上



- 積極的なIR活動を展開するとともに、順調に資産規模を拡大
- 格付の向上、グローバルインデックスへの組入れを目指す



¹ 資産規模、分配金利回りは2018年5月末日時点です。なお、分配金利回りは、各投資法人の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、各投資法人の2018年5月31日における投資口価格で除した数値です。

新規取得物件の取り組み実績及び今後の計画



プライムタワー新浦安



立地	JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅直結
賃貸可能面積	22,241.75 m ²
取得日	2018年5月1日
取得価格	11,860 百万円
稼働率	94.3% (2018年6月1日時点) * 2018年1月末時点より2.7ポイント改善

徒歩 **1** 分
最寄駅からの距離

52
テナント数

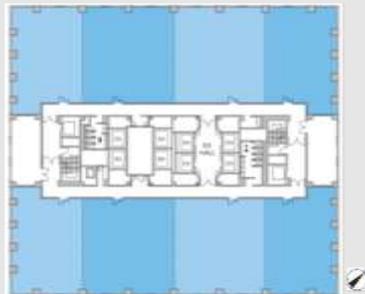
7.0 年
平均入居期間

インベストメント・ハイライト

- 新浦安エリア随一の大型オフィスビル
- 駅からペDESTリアンデッキで直結の立地を活かしたスクール、クリニック等の来店型テナントのニーズを取り込み可能
- 新浦安エリアの安定した人口増加率を考慮すると、今後来店型を含めた多くテナントニーズが期待できる物件
- テナント入替率が低く(テナント平均入居年数は約7.0年)、稼働率は安定的に推移

物件特性

- 基準階面積は約1,305m²あり、ワンフロア最大8分割が可能のため、大口テナントから小分割まで、様々なテナントニーズに訴求可能

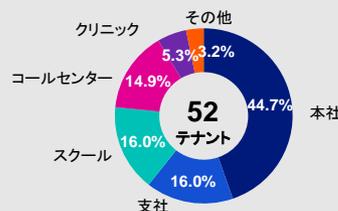


基準階平面図

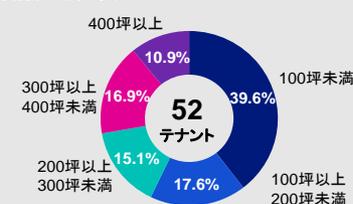
テナント分散

- JR東京駅から新浦安駅へは直通であり、テナント構成も本社機能をメインに支店、コールセンター及び地域向けの来店型サービスに分散

テナント用途構成



賃借面積構成



効果的なアセットマネジメント

- 本投資法人にて取得後、IT関連企業と既存テナント平均より高い賃料にて賃貸借契約を締結。物件稼働率は2018年6月1日時点で94.3%を達成(2018年1月末時点より2.7ポイント改善)
- 賃貸面積約2.5%相当の面積について、不動産関連会社から申込みを受領。賃貸借の条件や契約詳細について現在テナントと交渉中
- 2018年6月より年間約3.3百万円の電力料金の削減に成功
- さらなるコスト削減実施のために、工事を含めた物件管理コストについて詳細を検討中

計画的なリノベーションの実施

- テナント満足度の向上の施策の一貫として、古い給湯室の改修を順次実施中



新規取得物件の取り組み実績及び今後の計画



テクノウェイブ 100



立地	京急本線「神奈川新町」駅徒歩7分
賃貸可能面積	22,252.84 m ²
取得日	2018年5月1日
取得価格	6,900 百万円
稼働率	89.9% (2018年6月1日時点) * 2018年1月末時点より7.3ポイント改善

徒歩 7分
最寄駅からの距離

20
テナント数

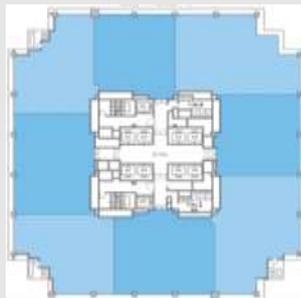
7.3年
平均入居期間

インベストメント・ハイライト

- 7.1%と高い鑑定NOI利回りであり、かつ稼働率の改善等さらなる向上余地がある物件
- 効果的なアセットマネジメント手法により物件競争力の改善を見込めるため、今後の更なるNOI向上を目指す
- 賃料競争力がある大型物件として、今後も高い稼働率維持が期待可能
- テナント入替率が低く(テナント平均入居年数は7.3年)、稼働率は安定的に推移

物件特性

- 基準階面積は約1,670m²あり、ワンフロア最大8分割¹が可能のため、様々なテナントニーズに訴求可能



基準階平面図

アセットマネジメント戦略

- 改善余地のあるクラスBオフィスを取得し、共用部リノベーションを含めた戦略的なリーシング計画による稼働率向上を目指す。物件稼働率は2018年6月1日時点で89.9%を達成(2018年1月末時点より7.3ポイント改善)
- 賃料競争力と物件規模からリーシングのターゲットとしてはまとまった面積ニーズのあるIT関連会社、エンジニアリング会社などを想定
- リノベーションは空室フロアの共用部を先行で行い、次にオフィスエントランス部分等ビル全体の価値向上につながるバリューアップを計画
- 物件取得後、賃貸面積約3.7%相当の面積についてアパレル会社から申込みを受領。賃貸借の条件や契約詳細について現在テナントと交渉中

リノベーションイメージ



テクノウェイブ100が選ばれる理由



- 同水準の賃料帯での立地改善移転や複数拠点の統合集約ニーズとしてテクノウェイブ100が選ばれることが多く、移転元は県内広域にわたる
- 2017年9月には大手金融機関が神奈川県・東京都内管理部署4拠点の統合・集約ニーズにより入居に至った

9 1 分割方法によっては一部扉の新設が必要になる場合があります。

新規取得物件の取り組み実績及び今後の計画

西新宿プライムスクエア



立地	JR線・小田急線「新宿」駅徒歩8分
賃貸可能面積	23,591.23 m ²
取得日	2018年5月1日
取得価格	34,835 百万円
稼働率	99.2% (2018年6月1日時点) * 2018年1月末時点より 0.2ポイント改善

徒歩 **3** 分
最寄駅(「西武新宿」
駅)からの距離

25
テナント数

40%
既存平均賃料と新規
成約賃料の差額

アセットマネジメント戦略

- 本投資法人による取得と同時に、プロパティマネジメント会社を変更し10.3%のビル管理コストの削減に成功
- エリア空室率約1%の旺盛なオフィス需要に下支えられた新宿エリアに立地
- 1階事務所区画については、店舗区画への用途変更等による賃料、物件価値向上の可能性



麹町クリスタルシティ



立地	東京メトロ有楽町線「麹町」駅直結
賃貸可能面積	5,741.61 m ²
取得日	2018年5月1日
取得価格	6,405 百万円
稼働率	100% (2018年6月1日時点) * 2018年1月末時点より0.7ポイント改善

駅直結
最寄駅からの距離

16
テナント数

8.6%
既存平均賃料と新規
成約賃料の差

アセットマネジメント戦略

- オフィス区画について、新たに賃貸借契約を締結したことで、稼働率は2018年6月1日時点で100%を達成
- 既存テナントとの間でそれぞれ2018年5月及び6月開始の賃料改定において約10.9%増額
- 他の区分所有者が保有している部分を追加で取得することによる物件価値向上の可能性



2018年4月期(第8期)の業績



第8期の業績概要

(百万円)	2017年10月期 (第7期)	2018年4月期 (第8期)		
	実績	予想(A) (2018年4月9日時点)	実績(B)	(B)-(A)
営業収益	6,171	6,375	6,397	21
営業利益	2,772	3,035	3,076	41
経常利益	2,394	2,530	2,590	59
当期純利益	2,393	2,529	2,588	58
発行済投資口数(口)	807,907	6,463,256	6,463,256	-
1口当たり分配金(円)	370 ¹	391	400	9
LTV (%)	49.8	-	49.6	-
総資産	178,721	-	179,295	-
有利子負債	89,000	-	89,000	-

変動要因分析

営業収益	(百万円)	DPUへの 影響(円)
水道光熱費収入の増加	+14	+2
その他賃貸事業収益の増加	+6	+1
仙台本町ビルの譲渡益	+4	+1
賃貸事業収益の減少	-2	-0
営業収益	+21	+3
営業利益		
水道光熱費の増加	-14	-2
ビル管理費の減少	+7	+1
修繕費の減少	+10	+2
その他営業費用の減少	+16	+2
営業利益	+41	+6
経常利益		
公募増資費用の減少	+18	+3
経常利益	+59	+9
当期純利益	+58	+9

1 2018年3月1日を効力発生日として実施した投資口分割を加味し、第7期の1口当たり分配金である2,962円を8分の1とした数値(約370円)を記載しています。

2018年10月期(第9期)の業績予想



第9期の業績予想概要

(百万円)	2018年4月期 (第8期)	2018年10月期 (第9期)	
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)
営業収益	6,397	8,506	2,109
営業利益	3,076	4,218	1,141
経常利益	2,590	3,683	1,092
当期純利益	2,588	3,682	1,093
発行済投資口数(口)	6,463,256	8,643,356	2,180,100
1口当たり分配金(円)	400	426	26

変動要因分析(百万円)

営業収益

既存物件の賃貸事業収益の増加	+77
既存物件の水道光熱費収入の増加	+66
既存物件のその他賃貸事業収益の減少	-30
仙台北町ビルの譲渡益	+136
仙台北町ビル譲渡に伴う賃貸事業収益の減少	-176
新規物件取得に伴う賃貸事業収益の増加	+2,038

営業収益 +2,109

営業利益

既存物件の水道光熱費の増加	-89
既存物件の固都税効果の終了	-64
既存物件の修繕費等の増加	-73
仙台北町ビル譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	+60
新規物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	-564
減価償却費の増加	-115
その他営業費用の増加	-124

営業利益 +1,141

経常利益

新規借入に伴う支払金利の増加	-128
その他営業外費用の減少	+79

経常利益 +1,092

当期純利益

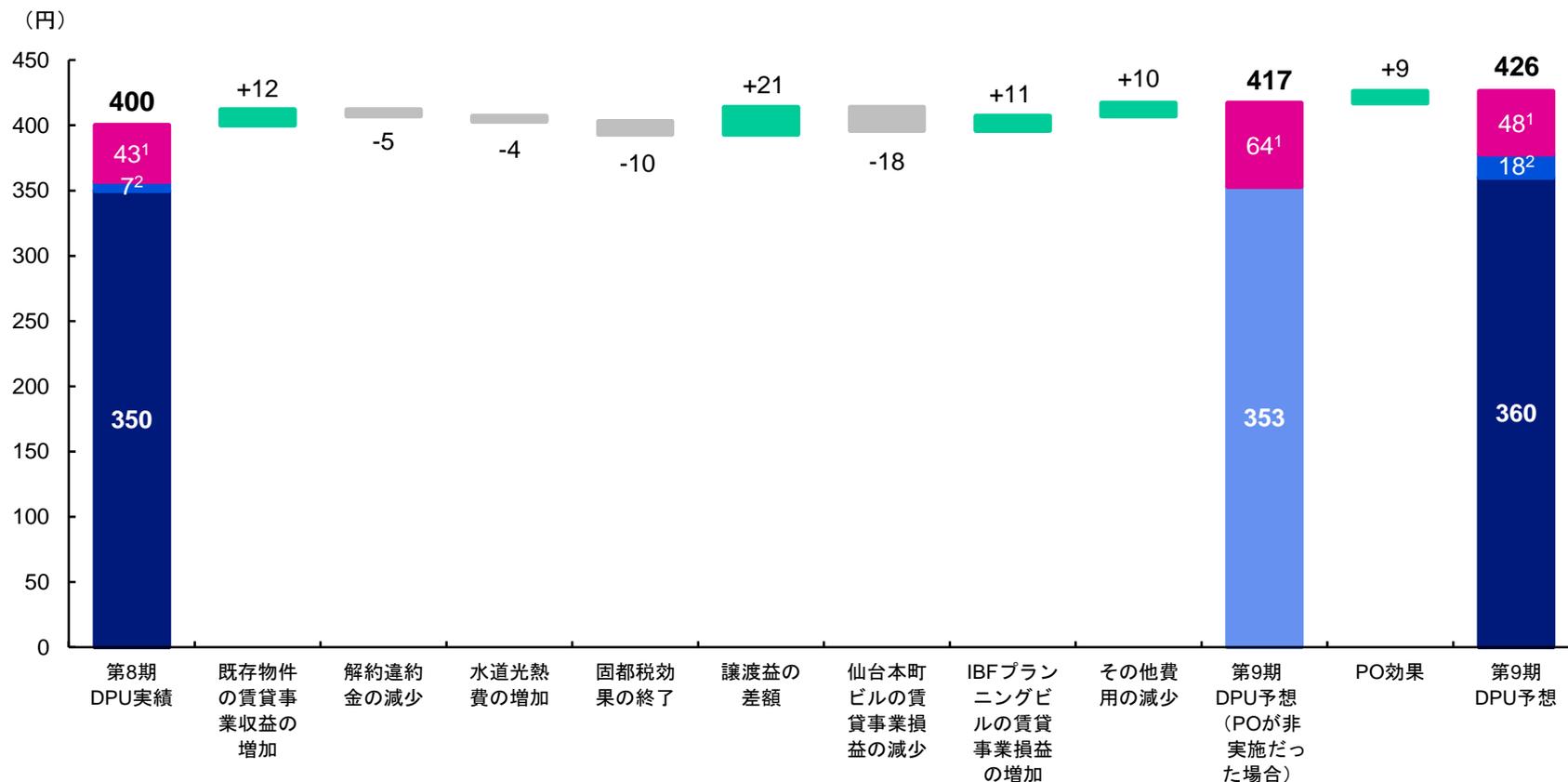
+1,093

1口当たり分配金への効果

2018年10月期(第9期)1口当たり予想分配金



■ 外部成長を経て、1口当たり分配金は着実に増加



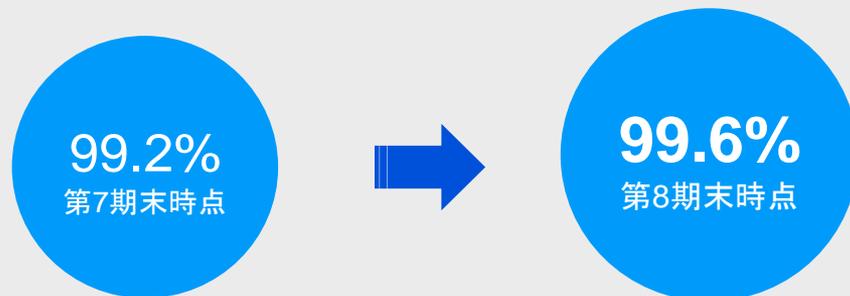
2018年10月期(第9期) 1口当たり予想分配金

- 1 譲渡益相当額
- 2 固都税効果相当額

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8期末時点のポートフォリオ稼働率は、第7期末時点の99.2%から99.6%まで改善

稼働率



契約面積



積極的なリーシング活動事例



錦糸町プライムタワー

- ✓ 2件の新規契約（合計契約面積1,499㎡）により、稼働率は97.2%（2017年10月期（第7期）末）から2018年4月期（第8期）末には100%へ改善



名古屋プライムセントラルタワー

- ✓ 12テナントとの契約締結（合計面積2,596㎡）により、稼働率は第8期中で最も低い90.9%（2017年11月末）から99.0%（2018年4月期（第8期）末）まで改善



博多プライムイースト

- ✓ 2018年4月期（第8期）末に既存賃料より約18%高い賃料で2件の新規契約（合計面積349.6㎡）を締結し、稼働率100%を維持

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



物件クオリティ

1物件当たりの平均延床面積(m²)



1物件当たりの平均取得価格(億円)



成長性

資産規模成長率(%)²



収益性

償却後NOI利回り(%)³

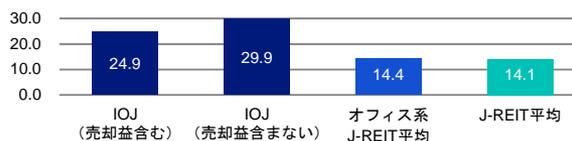


バリュエーション

分配金利回り(%)⁴



1口当たり分配金成長率(%)⁵



NAV倍率⁶



1日平均投資口出来高(百万円)⁷



1 2018年5月31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、オフィス系REITである「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」、「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」、「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」を含みます。
 2 資産規模成長率は、各投資法人の直近期の資産規模を6期前の資産規模で除した割合を記載しています。
 3 償却後NOI利回りは、各投資法人の償却後NOIの合計を営業日数で除した数値を365日換算し、各投資法人の取得価格の合計で除した数値です。
 4 分配金利回りは、各投資法人の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、各投資法人の2018年5月31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、各投資法人の直近期の1口当たり予想分配金を4期前の1口当たり分配金で除した割合の単純平均を記載しています。
 6 NAV倍率は、2018年5月31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。
 7 1日平均投資口出来高は、各投資法人の2017年12月1日から2018年5月31日における1日の出来高(金額ベース)を単純平均して算出しています。
 出所:各投資法人の開示資料、Bloomberg、Capital IQ

インデックスへの組入状況

2018年5末月現在、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¹

本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うアナリストは以下のとおり

所属機関	アナリスト名	投資評価	目標株価
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	1(アウトパフォーム) ²	¥18,125 ²
野村證券株式会社	荒木 智浩	Buy ³	¥18,000 ³

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おりません。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 2017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。なお、上記には2018年3月1日付効力発生の投資口8分割を反映し、目標株価を8分割した数値を記載しています。

³ 2018年5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。

主要データ

2018年5月末日時点



物件		財務	
物件数:	18 物件	第9期1口当たり予想分配金 (2018年10月期):	426 円
取得価格合計:	2,204 億円	1口当たりFFO ⁴ : 1口当たりAFFO ⁵ :	479 円 381 円
鑑定評価額:	2,451 億円	想定1口当たりNAV (資産入替及びPO後):	14,793 円
含み益 ¹ :	213 億円	1口当たり純資産額 (2018年4月期(第8期)末):	12,499 円
平均延床面積 ² :	59,621.78 m ²	分配金利回り:	5.7 %
東京圏比率 ³ :	85.1 %	簿価LTV ⁶ : 鑑定LTV ⁷ : (上記は共に2018年6月末見込み)	49.8 % 45.8 %
全体稼働率 (2018年4月末):	99.6 % (14物件ベース) 98.2 % (18物件ベース)	長期発行体格付 (JCR):	A+ (安定的)

1 新規取得5物件については、想定簿価を使用して算出しています。

2 建物全体の平均延床面積です。

3 取得価格ベースです。

4 (第8期当期純利益+第8期減価償却費-第8期不動産等売却益)/第8期末発行済投資口数にて算出しています。

5 (第8期当期純利益+第8期減価償却費-第8期不動産等売却益-第8期資本的支出額)/第8期末発行済投資口数にて算出しています。

6 有利子負債の総額(2018年6月30日時点(短期借入金の一部の期限前返済後))/総資産額にて算出しています。

7 有利子負債の総額(2018年6月30日時点(短期借入金の一部の期限前返済後))/(総資産額+保有資産の含み益合計)にて算出しています。

2. 投資主価値の向上のための戦略的取り組み



■ 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"> ✓ 堅調な企業業績 ✓ 過去最低水準の大都市圏のオフィス空室率 ✓ ポジティブ・レントギャップ ✓ 海外からの底堅い需要 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業環境は良好であり、東京所在の物件は国内外からの需要が旺盛であることから、更なる賃料引上げの可能性があらと思われる
課題	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 金利先高観 ✓ Jリート特化型投信(毎月分配型)からの資金流出傾向 ✓ 私募ファンド、クラウドファンディング等、他の金融商品の増加により、本投資法人の差別化が求められる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 社債活用し、コストを抑えた上での借入年数の更なる長期化を推進(投資法人債(法人・個人)及びグリーンボンド発行の検討) ✓ グローバル・オファリングの実施及び国内外における更なるIR活動の促進 ✓ インデックス運用の比重の高まりによる、ETFを通じた資金流入の拡大 ✓ 投資口分割の効果の最大化を目指し、投資家へのIR活動を強化

投資主価値向上を追求する施策の継続的な実施



■ 今後も投資主価値向上に資する施策を継続的に実施

		＜これまでの施策＞	＜今後の戦略＞
積極的な アセット マネジメント	アセット	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 戦略的な資産入替 ✓ 資産拡大によるテナント分散の進展 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ レントギャップ解消による内部成長の実現 ✓ さらなる資産拡大によるテナント分散の進展
	デット	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 格付の取得 ✓ 本投資法人初となる個人向け投資法人債の発行等による資金調達が多様化 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 財務安定性と柔軟性の向上に資する40～50%レンジ内の適切なLTVコントロール ✓ グリーン・ボンドをはじめとした、社債の継続的活用
	エクイティ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 投資口分割による投資主層拡大と流動性向上(第8期) ✓ グローバル・オフリングの実施(第8期) ✓ J-REITとして初となる自己投資口取得による1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上(第7期) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ NAVの向上及び投資主価値向上に資する機動的なエクイティ戦略の推進(増資、自己投資口の取得等)
	IR/その他	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 機関投資家・個人投資家向けの積極的なIR活動 ✓ インターネットを活用した、国内初となる個人投資家向けネット・ロードショー及びネットIRの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 機関投資家・個人投資家向けの積極的なIR活動の更なる推進 ✓ ESGに配慮した運用
		<p>主な結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 第8期の1口当たり分配金は、対前期比8.0%成長 ✓ 2018年年初を基準とした場合、2018年5月末時点で投資口価格は東証REIT指数対比約3%アウトパフォーム ✓ 国内外の機関投資家比率の増加による投資主構成比率の改善(第8期末国内外機関投資家比率:71.2%) 	<p>今後の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの更なる向上 ✓ AA-格付の取得 ✓ グローバル指数への組入れ ✓ 流動性の更なる向上 ✓ バリュエーションの更なる改善

資産入替によるポートフォリオの質の向上及び譲渡益の実現



本資産入替のポイント

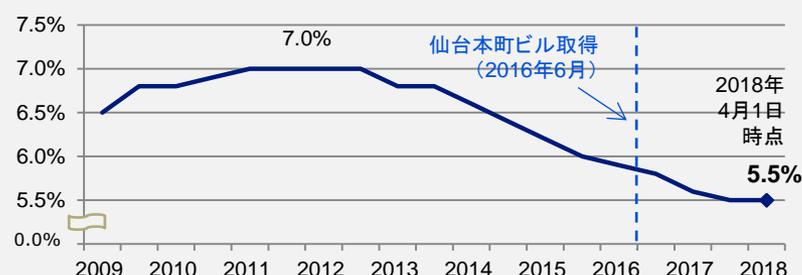
1. 積極的なリノベーション工事の実施により稼働率の向上を図り、物件価値の最大化を実現
2. 市場環境に照らし適切なタイミングでの売却により、投資主へ譲渡益を還元
3. 築年数の浅い物件と入替えることによる、将来的な物件管理コストの低減

仙台北町ビル

譲渡価格(合計)	6,130 百万円
鑑定評価額 ¹	5,260 百万円
譲渡益	690 百万円
1口当たり分配金への寄与	第8期:43円 / 第9期:48円
取引利回り ²	3.9%



仙台オフィス市場の取引利回りの推移



出典: 日本不動産研究所「不動産投資家調査」

積極的なアセットマネジメントによる物件価値の向上

- 効果的なリノベーション工事の実施により、稼働率の改善と償却後 NOIの増加を実現

稼働率の向上



償却後NOIの推移



本資産入替の効果

■ 東京圏比率の向上

IBFプランニングビルは、本投資法人が投資対象地域の中で最重点地域として位置付けている東京23区の中でも特に競争優位性が高い東京都心5区内に所在



■ 築年数の低い物件との入替



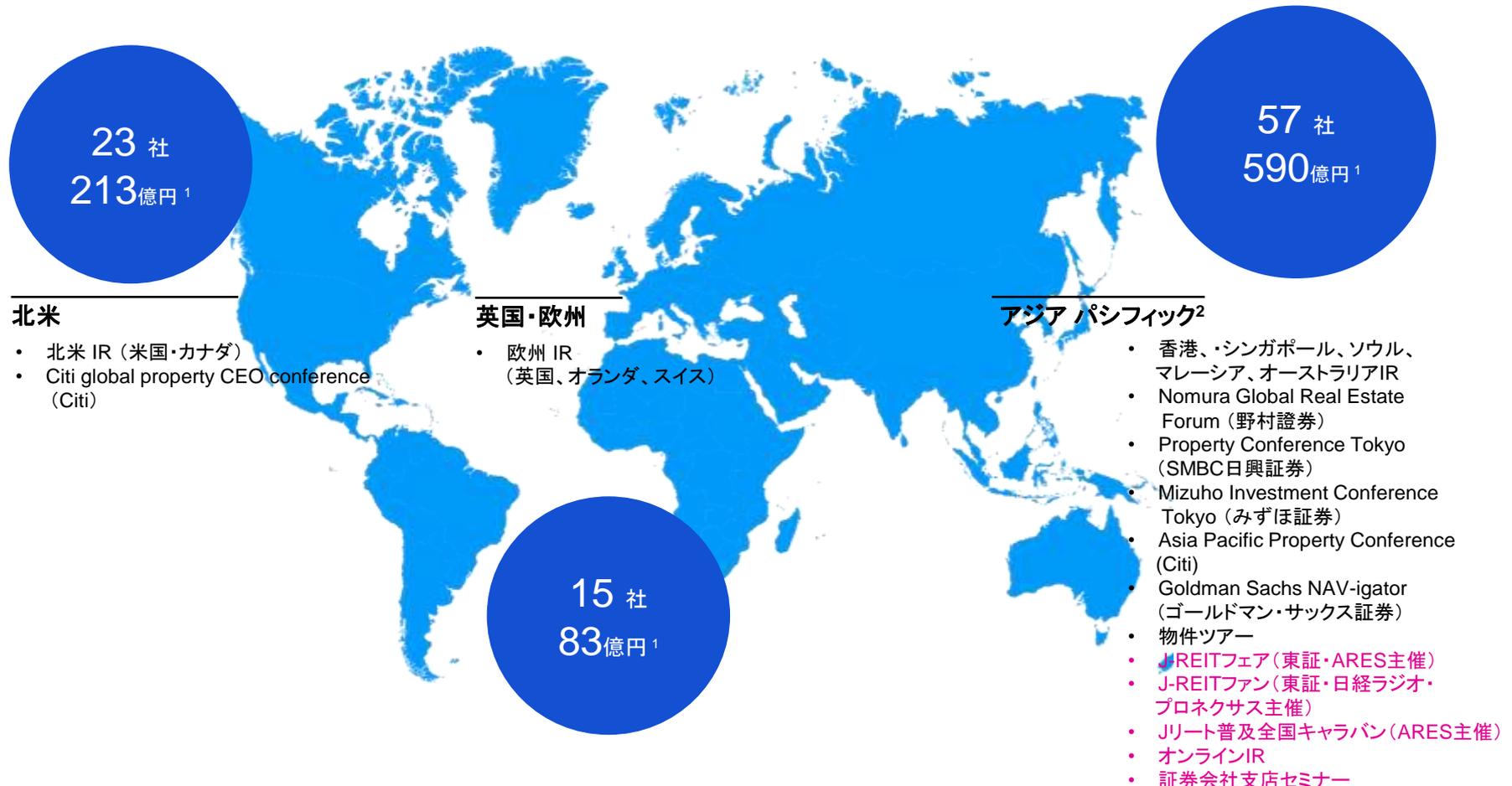
1 2017年10月31日を価格時点とする鑑定評価額です。

2 仙台北町ビルの2017年10月期(第7期)の実績NOI(固都税等費用化後)を365日換算し、仙台北町ビルの譲渡価格で除して算出しています。

投資家層拡大に向けた取組み



- 2017年以降、海外機関投資家に対し220件以上の面談(カンファレンス・コールを含む)を実施
- 公募増資にあたり、国内初となる個人投資家向けネット・ロードショーを実施

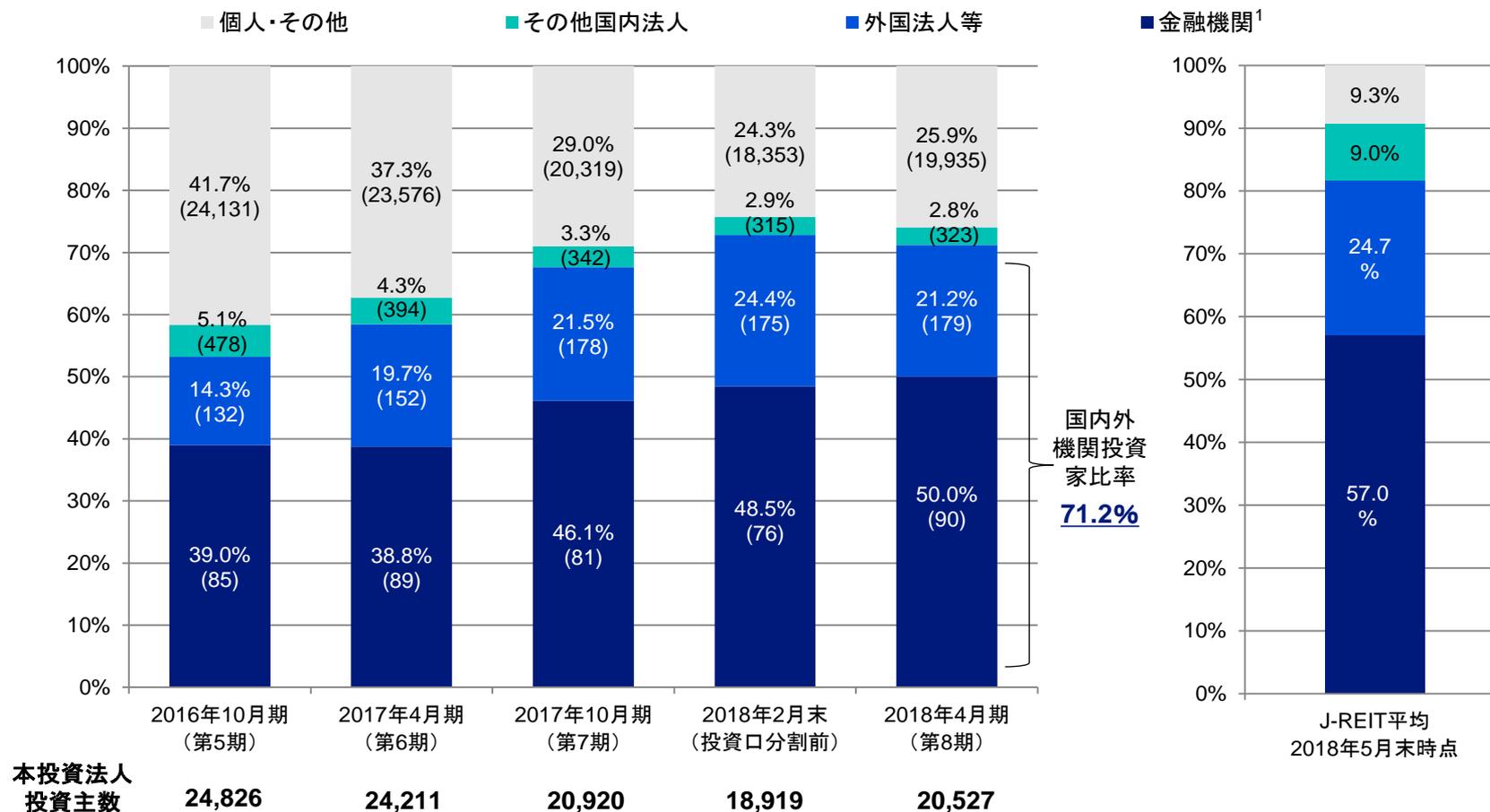


¹ 2018年4月に実施したグローバル・オファリングにおいて、需要を申請した海外機関投資家数及び金額です。
² 個人投資家向けのイベントを赤色にハイライトしています。

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拡大



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。
 出所：2018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。

3. ポートフォリオの概要



現在のポートフォリオ構成

2018年5月末時点



運用物件数(18物件)

取得価格合計
2,204 億円

鑑定評価額合計¹
2,451 億円

第8期平均稼働率
98.9%

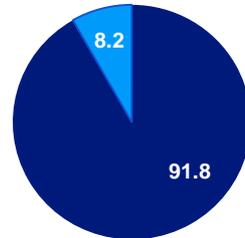
平均NOI利回り²
5.1%

1物件当たりの平均取得価格
122.4 億円

ポートフォリオPML³
2.72%

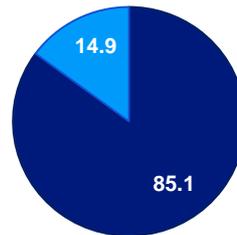
ポートフォリオの特徴⁴

ポートフォリオの資産別分布 (%)



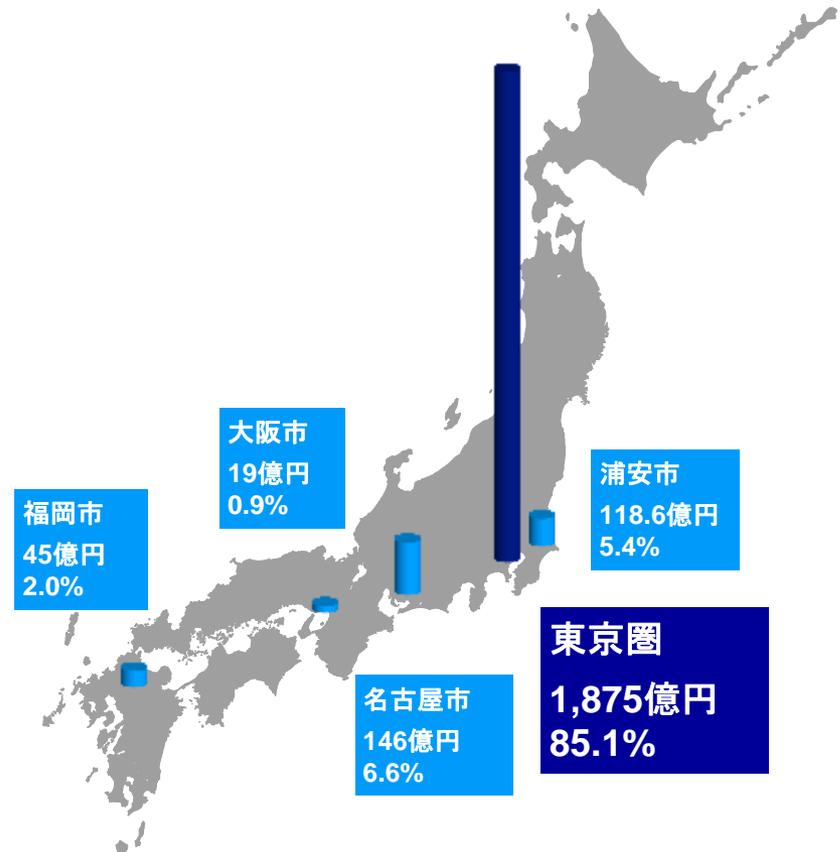
■ 大規模オフィスビル 91.8%
■ その他(中規模オフィスビル) 8.2%

ポートフォリオの地域分布 (%)



■ 東京圏 85.1%
- 東京23区 68.8%
- (都心5区⁵) 38.3%
■ その他の地域 14.9%

地域別投資比率



1 鑑定評価額については、保有資産13物件の第8期末時点の鑑定評価額(2018年5月17日に譲渡した仙台北町ビルを除く)及び新規取得5物件の取得時のそれぞれの鑑定評価額の合計を記載しています。
 2 新規取得5物件のNOI利回りについては、物件取得時のそれぞれの鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を用いて算出しています。また、第8期末時点の仙台北町ビルを除く保有資産13物件のNOI利回りについては、第8期の実際のNOIを365日換算して算出しています。平均NOI利回りは、これら18物件の合計NOIを、当該資産の取得価格合計で除した数値です。なお、固定資産税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2018年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。
 4 取得価格ベースの比率です。
 5 東京圏心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

資産規模2,204億円を達成（2018年5月末時点）



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

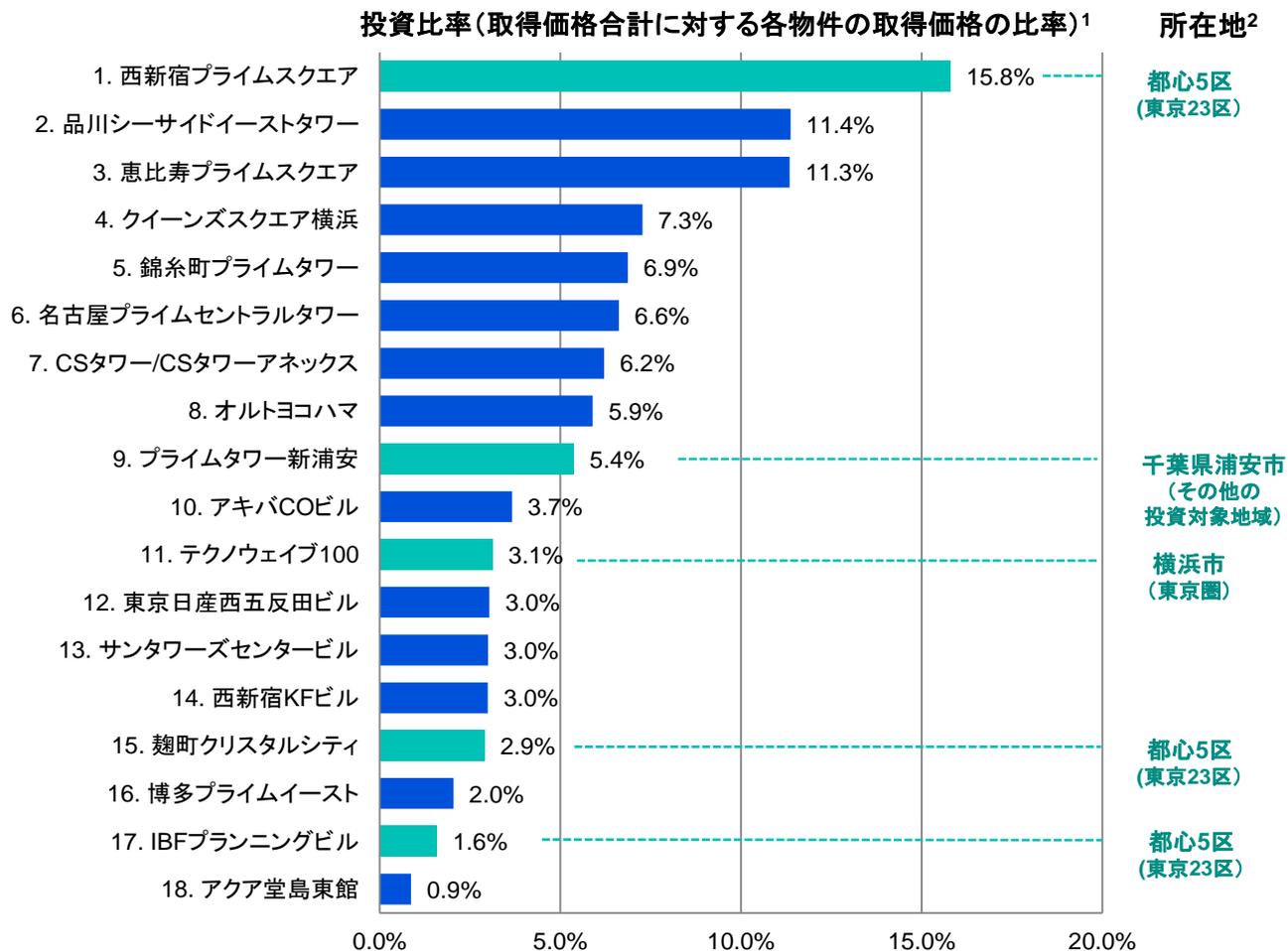
1 2015年12月16日売却しています(売却益は783百万円)。

2 2018年4月18日に準共有持分40%を、5月17日に残りの準共有持分60%を売却しています(売却益は690百万円)。

3 緑色でハイライトした物件は、2018年4月期(第8期)末以降に取得した物件です。

投資比率の状況 2018年5月末時点

- 都心5区、横浜、千葉に所在の優良な5物件を新規取得
- 今回の新規取得により、都心5区への投資比率は24.5%から38.3%へ上昇



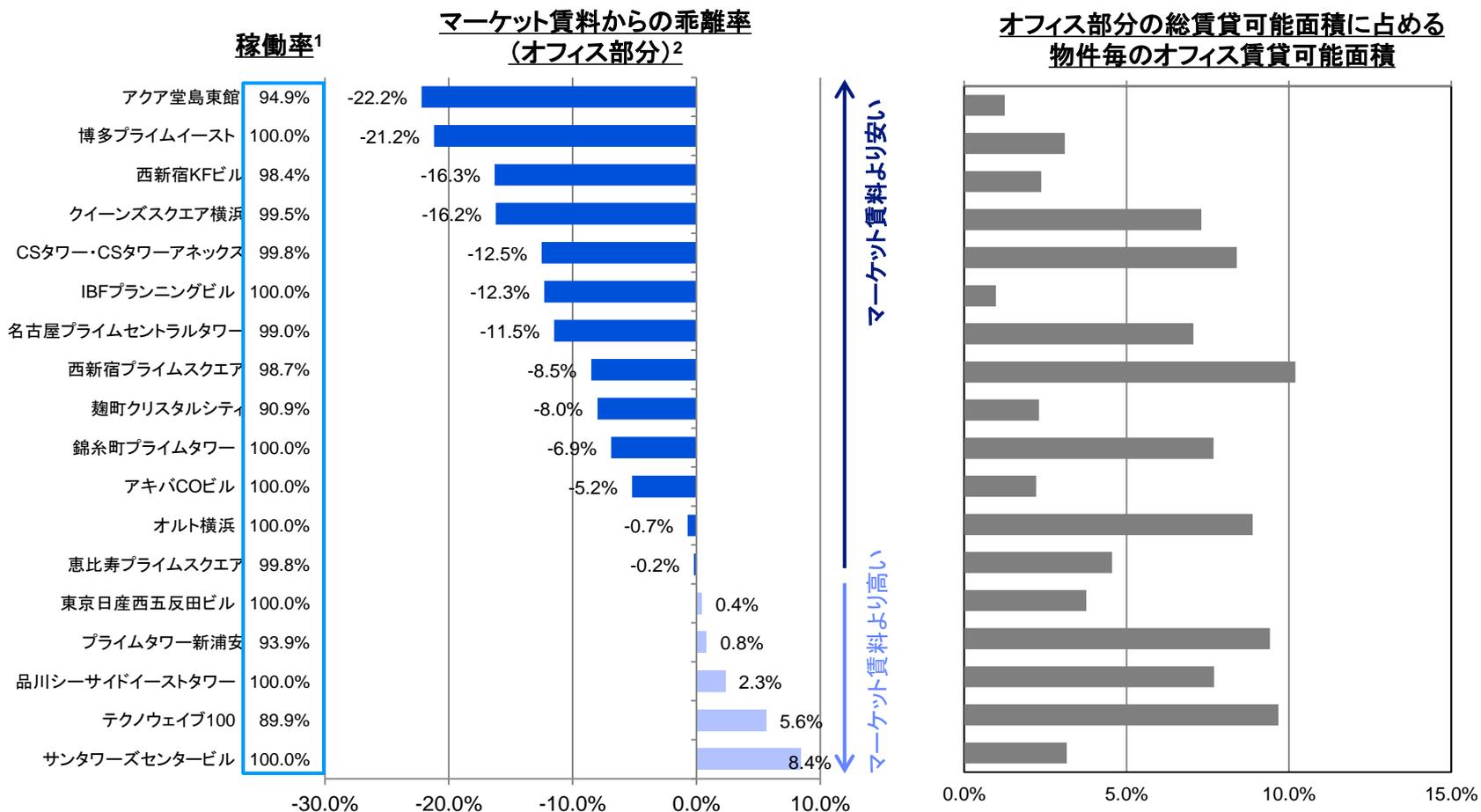
1 緑色でハイライトしている物件は、2018年4月期(第8期)後に取得した新規取得物件です。

2 括弧内は運用ガイドラインで規定している投資対象地域です。

賃料ギャップの状況（オフィス部分）



■ オフィスの契約更新時期は平均2.7年毎に到来



1 2018年4月末日時点です。

2 各物件の2018年4月末日時点のオフィス部分の実額賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した各物件のオフィス基準階の市場賃料（新規推定成約賃料）の差額を当該市場賃料で除した数値を記載しています。

4. 成長戰略



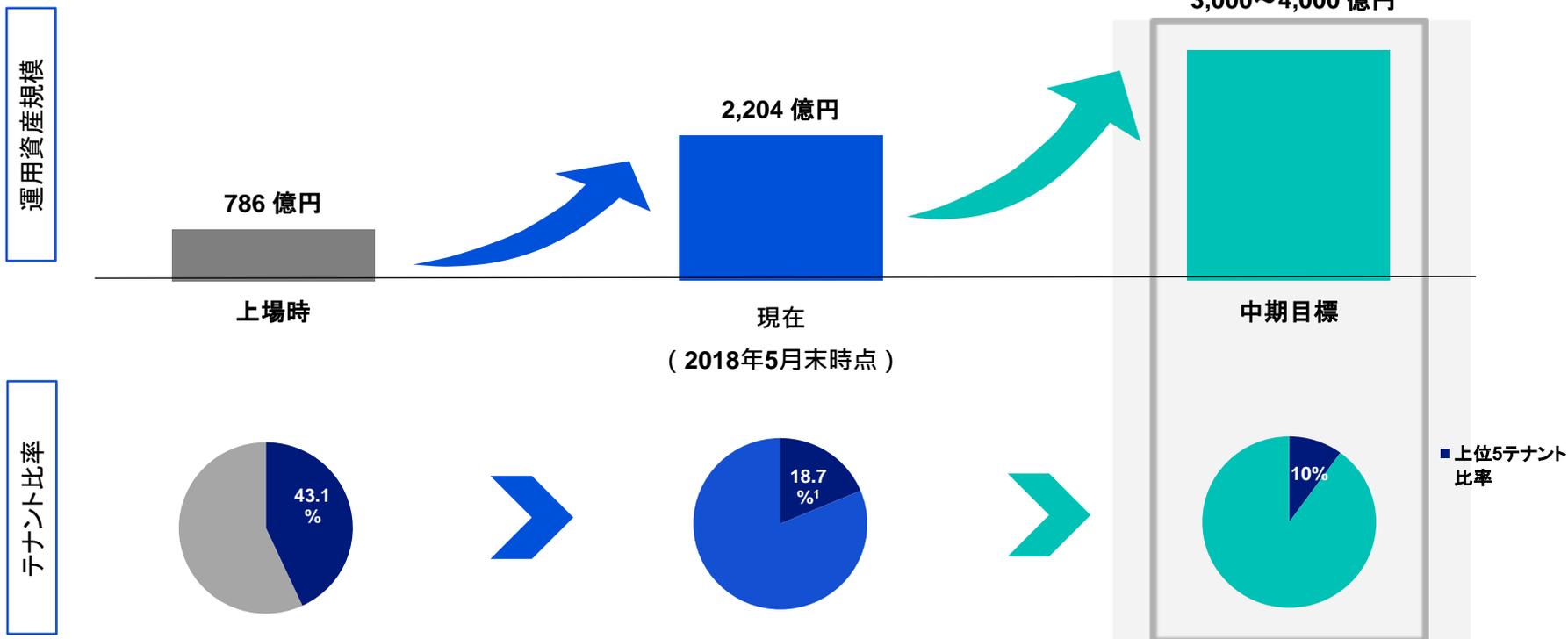
外部成長の目標



■ 1口当たり分配金及びNAVの長期的な成長に資する資産規模3,000～4,000億円の達成を目指す

- 格付AA-の取得
- グローバル・インデックスへの組入れ
- 市場流動性の向上
- バリュエーションの改善

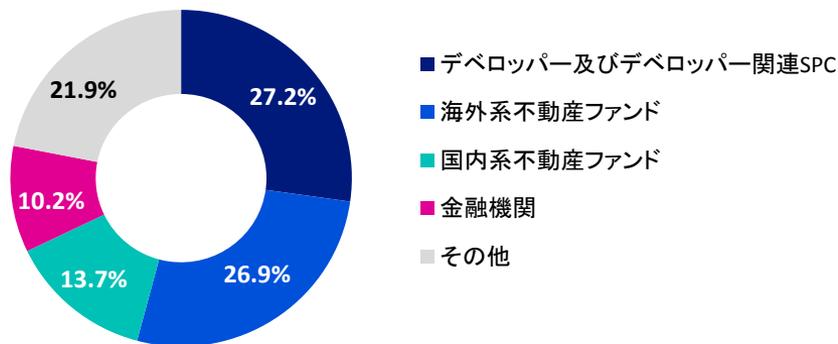
上場来年平均成長率: **33.7%**
(2014年10月末(第1期末)～2018年5月末)



1 2018年4月末時点のテナント情報に基づき算出しています。

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

属性別取得ルート（取得価格ベース）



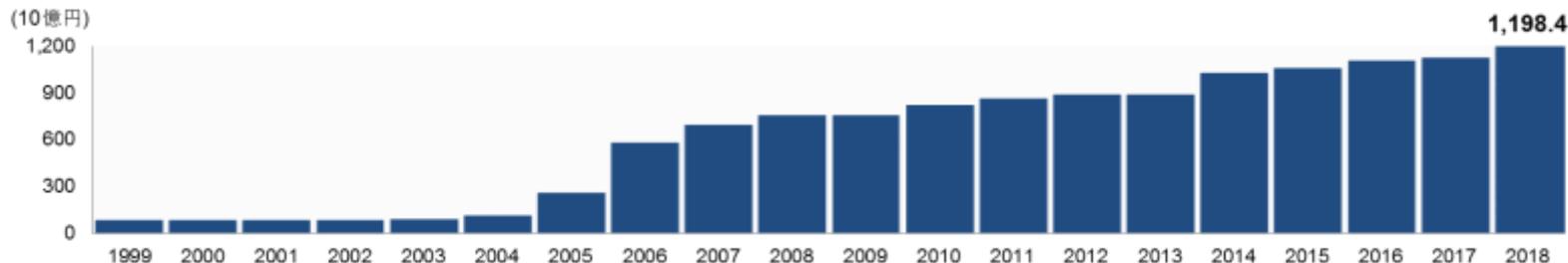
ソーシングの状況¹

	東京圏	東京圏以外
オフィスビル	案件数: 142物件 規模: 5億円～300億円	案件数: 55物件 規模: 6億円～70億円
オフィスビル以外	案件数: 140物件 規模: 5,000万～600億円	案件数: 206物件 規模: 1,000万～200億円
合計	案件数: 282物件 規模: 5,000万～600億円	案件数: 261物件 規模: 1,000万～200億円

本資産運用会社のソーシング及び取引実績

- 過去19年超にわたり、年間平均約1,000件の物件情報を入手
- 1999年以来の累積投資額は約1.2兆円(128物件)²
- 2018年5月末現在の受託運用資産残高は約3,711億円

日本における累積投資額²



¹ 2017年11月から2018年4月までのソーシング状況です。これらの物件に関し、本投資法人が取得することを保証するものではありません。「規模」とは、資産規模を指します。

² 2010年12月にアメリカン・インターナショナル・グループ(AIG)からインベスコ・グループが本資産運用会社(当時の商号:AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク)の譲渡を受けた際、本資産運用会社が運用を継続していた資産に係る投資運用実績及び当該承継後の投資運用実績の合計値です。

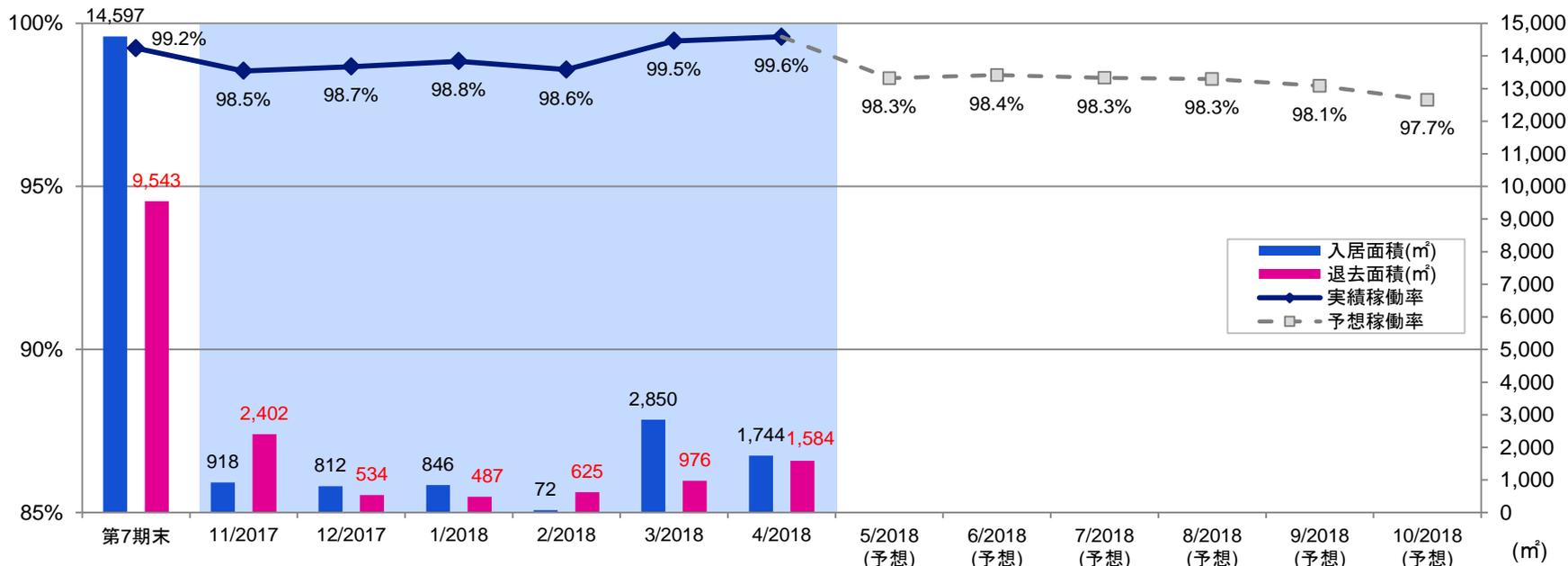
■ 2018年4月期(第8期)は、積極的なリーシング活動の結果、98.9%の平均稼働率を達成

リーシング結果及び稼働実績(第8期)

- 2018年4月期末(第8期末)の稼働率は期初予想を1.8ポイント上回る99.6%を達成
- 名古屋プライムセントラルタワーの空室埋戻しの成功により、第8期末ポートフォリオ稼働率は、前期末の99.2%から99.6%へ改善

リーシング方針及び稼働率の見通し(第9期)

- 第9期は新規取得物件であるプライムタワー新浦安とテクノウェイブ100のリーシングを重点的に行う予定
- 稼働率が2018年5月に一時的に低下するものの、第9期平均稼働率は98.2%と第8期と同水準を維持する見込み



期中ポートフォリオ平均稼働率

第7期 98.5%	第8期実績 98.9%	第9期予想 98.2%
--------------	-------------	-------------

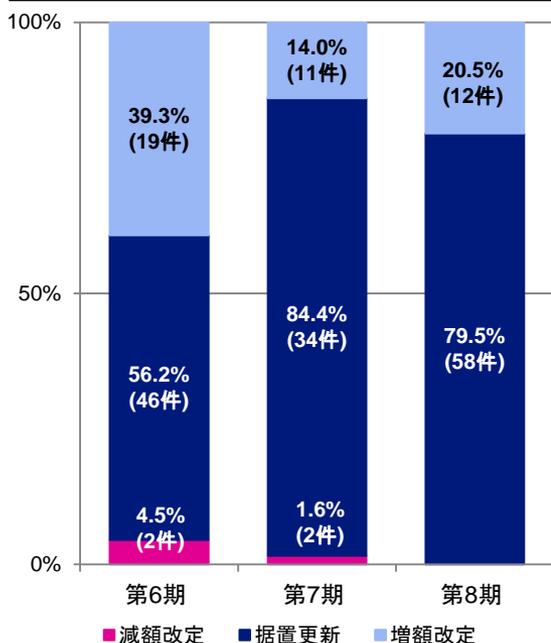
1 第9期の稼働率に関する見通しは、2018年6月1日時点での想定値です。

賃料改定の状況



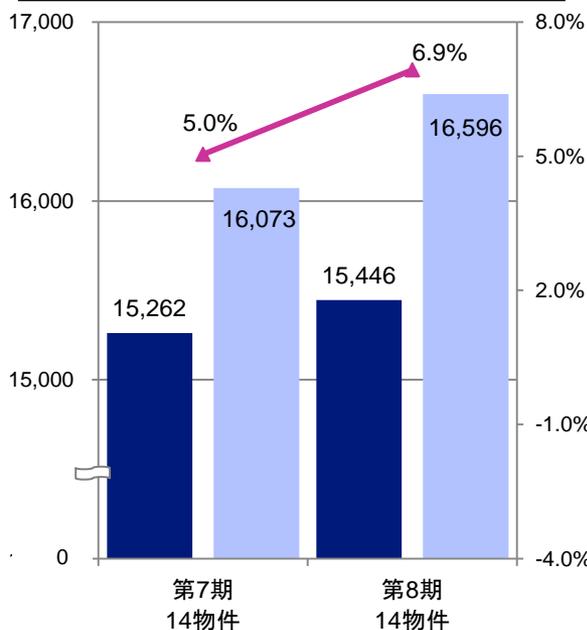
- 第8期は契約更新が70件あり、うち12件(第8期に契約更新時期を迎えた契約面積の20.5%)において賃料増額を実現
- 第8期に増額改定を実現したテナントの賃貸可能面積は6,000㎡、当該増額改定における賃料上昇率は9.2%
- ポートフォリオ平均賃料とマーケット賃料の賃料ギャップは6.9%に拡大、更なる増額改定を目指す

賃料改定の状況 (賃貸面積ベース)¹



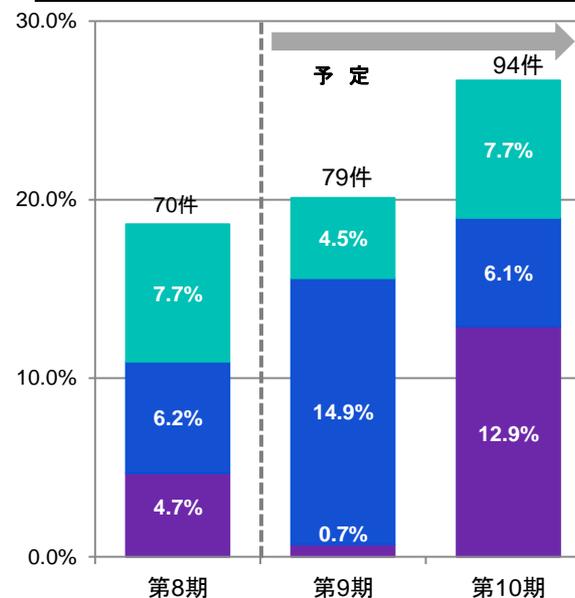
	第6期	第7期	第8期
賃貸可能面積 (㎡)	10,152	2,122	6,000
賃料上昇率 (%) ²	7.8	8.6	9.2

平均単価の推移 (円/坪)
(14物件ベース、新規取得5物件は含まない)



■ ポートフォリオ平均賃料 (左軸)
■ マーケット賃料³(左軸)
↗ マーケット賃料との乖離 (右軸)

契約更新時期及びマーケット賃料との乖離率 (賃貸面積ベース)⁴



-10%超
-10%~10%超
10%超

増額改定を目指す
現状維持又は増額改定を目指す
据置更新を目指す

1 括弧内は契約件数を記載しています。

2 通期寄与した場合の想定効果です。

3 シービーアールイー株式会社により査定された、各期末時点における保有資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(マーケット賃料)を、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。

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

安定的かつ機動的な財務戦略 2018年6月30日時点(見込み)



■ 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

自己投資口の取得に関する基本的な考え方

- ✓ 2017年6月にJリート初の自己投資口の取得を実施
- ✓ 以下の状況を勘案し、自己投資口の取得については常時検討



借入金返済期限の分散状況



借入先の分散状況

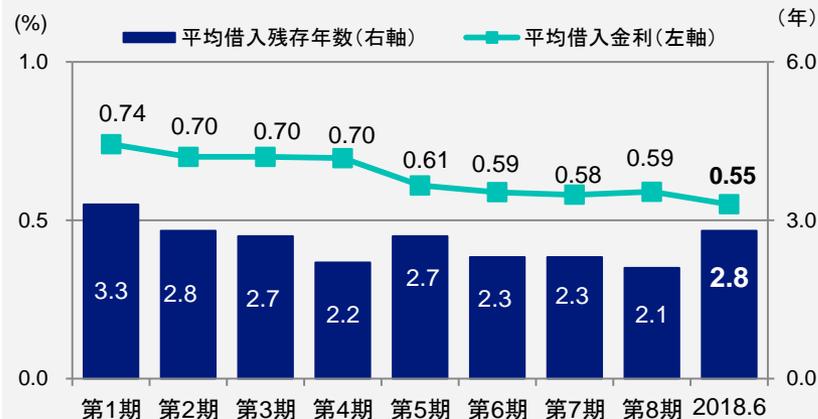
取引金融機関: 13行
有利子負債残高: 1,213 億円

	借入比率 (%)	借入残高 (10億円)		借入比率 (%)	借入残高 (10億円)
株式会社三井住友銀行	23.8	26.75	株式会社あおぞら銀行	4.4	5.00
株式会社三菱UFJ銀行	19.9	22.42	株式会社福岡銀行	2.2	2.50
株式会社みずほ銀行	10.1	11.30	オリックス銀行株式会社	0.9	1.00
三井住友信託銀行株式会社	12.2	13.67	株式会社西日本シティ銀行	3.1	3.50
株式会社りそな銀行	8.9	10.00	シティバンク・エヌ・エイ東京支店	4.4	5.00
株式会社日本政策投資銀行	4.0	4.50	株式会社新生銀行	5.1	5.75
株式会社新生銀行	5.1	5.75	日本生命保険相互会社	0.9	1.00

投資法人債

	発行額	年限	利率	償還日
第1回投資法人債(法人)	18億円	5年	0.320%	2022年4月20日
第2回投資法人債(法人)	16億円	7年	0.520%	2024年4月19日
第3回投資法人債(個人)	55億円	5年	0.457%	2023年1月26日

平均借入金利と平均借入残存年数の推移



簿価NTV¹ / 鑑定LTV²

49.8% / 45.8%

固定金利比率

91.0%

長期負債比率

96.3%

格付(日本格付研究所)

A+ (安定的)

1 2018年5月末日時点。2017年6月12日の本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の終値を100として作成。

2 簿価LTV=有利子負債の総額 / 総資産額。

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

5. Appendix



テナント上位10社の状況(賃貸面積ベース) 2018年4月末日時点



- 公募増資後、テナント分散は更に進展
- 中期目標であった、テナント上位5社比率20%以下を達成

14 物件ベース¹

(新規取得5物件は含まない)

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡) ²	総賃貸面積 に占める割合 (%) ³
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	6.7
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	6.5
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	4.1
5	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	3.1
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	3.0
7	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
8	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	2.6
9	非開示 ⁴	錦糸町プライムタワー	3,234.82	1.6
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			75,014.71	36.0

18 物件ベース¹

(仙台本町ビルを除き、新規取得5物件を含む)

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡) ²	総賃貸面積 に占める割合 (%) ³
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	5.0
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	4.8
3	株式会社相鉄ホテル マネジメント	品川シーサイドイースト タワー	9,237.18	3.3
4	八千代エンジニアリング 株式会社	CSタワー・CSタワー アネックス	8,533.78	3.0
5	株式会社インテック	テクノウェイブ100	7,183.85	2.6
6	株式会社みなとみらい 東急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.3
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイースト タワー	6,225.70	2.2
8	株式会社グッドスマイル カンパニー	アキバCOビル	5,514.42	2.0
9	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	2.0
10	インフォテック・ホール ディングス株式会社	西新宿プライムスクエア	3,671.41	1.3
上位10社合計			79,770.78	28.5

上位5テナント比率: 24.8%

上位10テナント比率: 36.0%



上位5テナント比率: 18.7%

上位10テナント比率: 28.5%

1 2018年4月末日時点のテナント情報に基づき算出した比率です。

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。

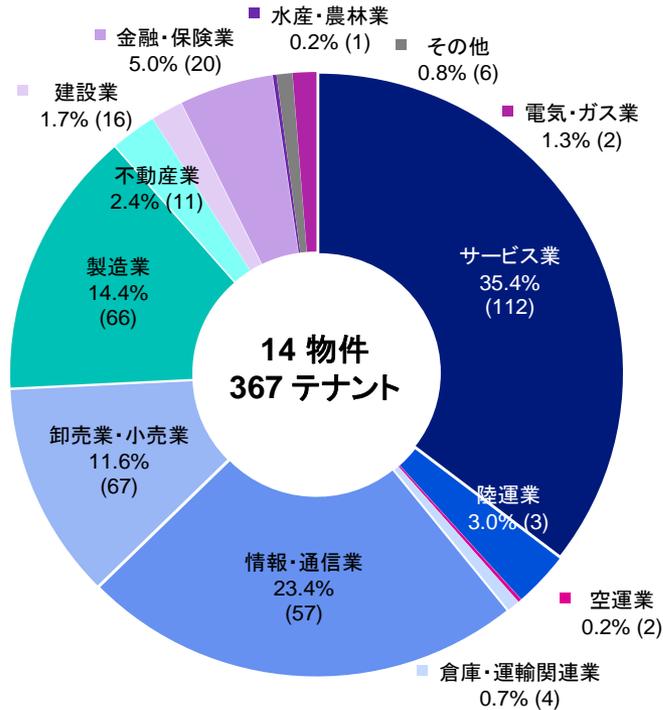
4 テナントの承諾が得られていないため開示していません。

テナント業態分布(賃貸面積ベース) 2018年4月末日時点

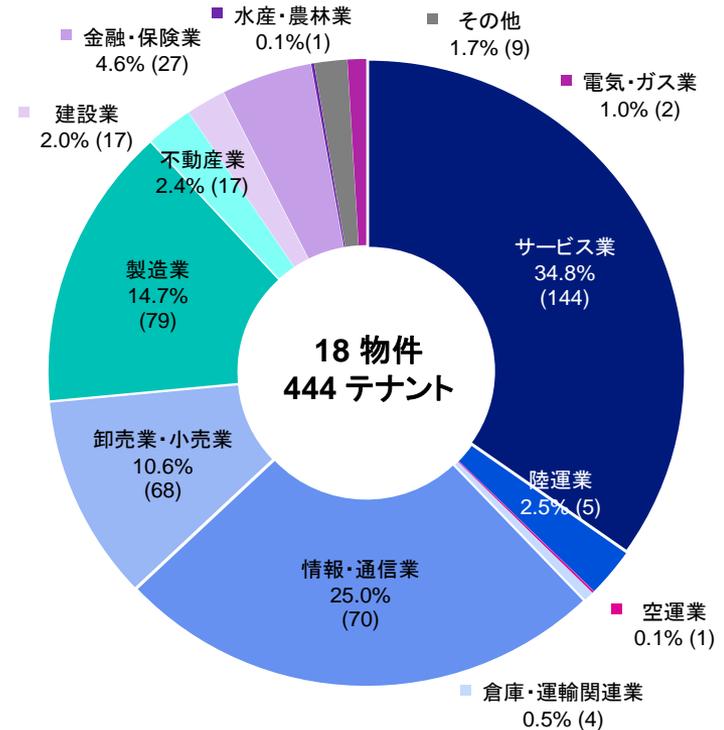


- テナント業態分布は安定的に推移
- 新規取得5物件を含めると、テナント数は21.0%増加

14 物件ベース^{1,2}
(新規取得5物件は含まない)



18 物件ベース^{1,2}
(仙台本町ビルを除き、新規取得5物件を含む)



1 2018年4月末日時点のテナント情報に基づき算出した比率です。
2 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。

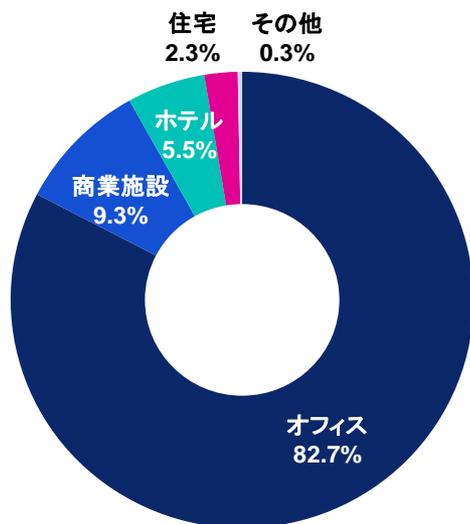
賃貸事業収益の構成比

2018年4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97.4%
- オフィスの契約更新時期は平均2.7年毎に到来

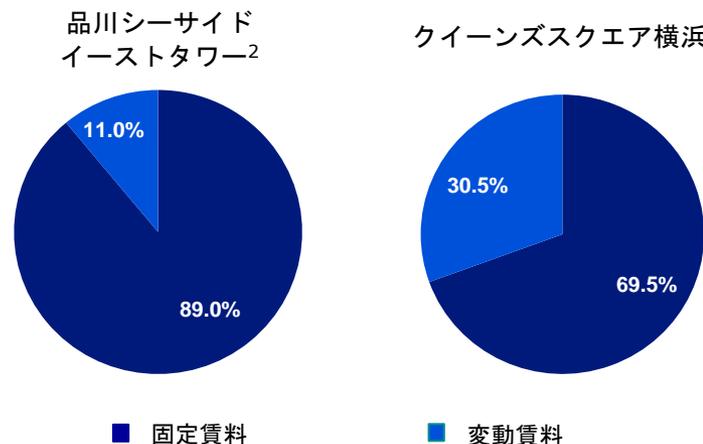
2018年4月期(第8期)のポートフォリオ収益の構成比



用途	賃貸事業収益比率	平均契約年数
オフィス	82.7%	2.7年
商業	9.3%	7.1年
ホテル ¹	5.5%	20.0年
住居	2.3%	2.6年
その他	0.3%	4.6年
合計	100.0%	5.1年

ホテルの賃貸事業収益の内訳

- ✓ 第8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5.5%



賃料タイプ別	賃貸事業収益比率
固定賃料	80.6%
変動賃料	19.4%
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¹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

2015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

2014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

2015年10月29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

2015年12月25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²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:2017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2014年よりGRESB³のメンバーです

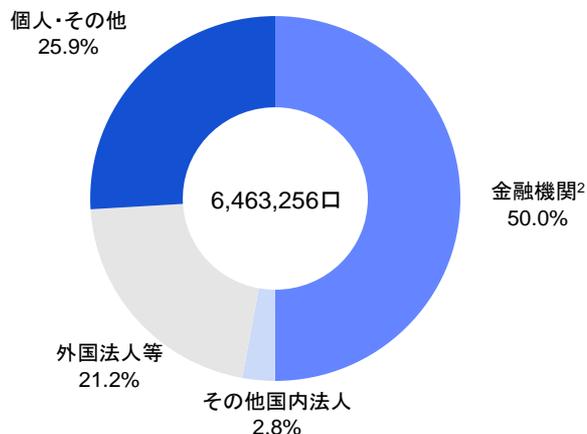
3 GRESBは、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。

投資主及び投資口の状況

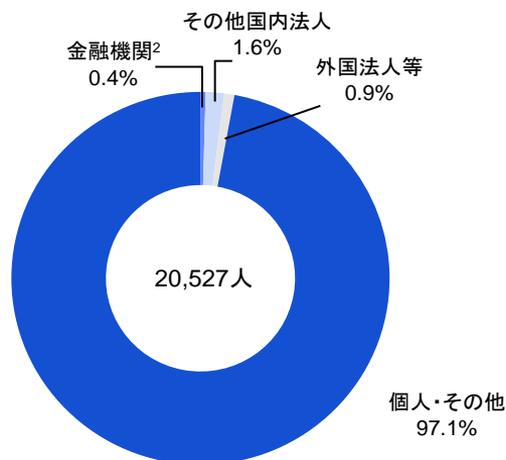
2018年4月(第8期)末日時点



所有者別投資口数の割合¹



所有者別投資主数の割合¹



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

主要投資主

	投資主	所有投資口数	比率 ³ (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,141,510	17.66
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	970,452	15.01
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	211,617	3.27
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	176,031	2.72
5	HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY1 常任代理人 香港上海銀行東京支店 ⁴	144,132	2.23
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	136,696	2.11
7	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	81,175	1.25
8	MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB 常任代理人 メリルリンチ日本証券株式会社	70,175	1.08
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	67,864	1.04
10	大阪信用金庫	63,444	0.98
	合 計	3,063,096	47.39

³ 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。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(144,132口)を保有しています。
⁴ なお、インベスコ・インベストメンツ(バミューダ)リミテッドは、公募による新投資口発行(一般募集)に伴い、SMBC日興証券株式会社との消費貸借契約に基づき、SMBC日興証券株式会社に対して、投資口51,900口の貸付を行っています。

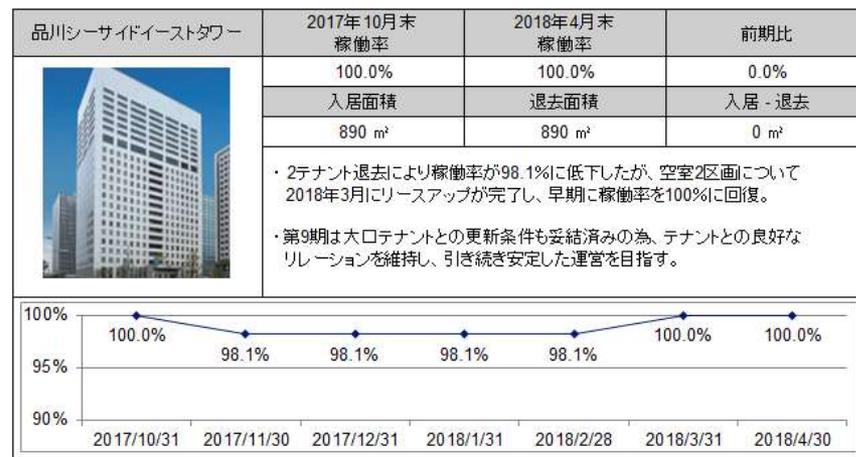
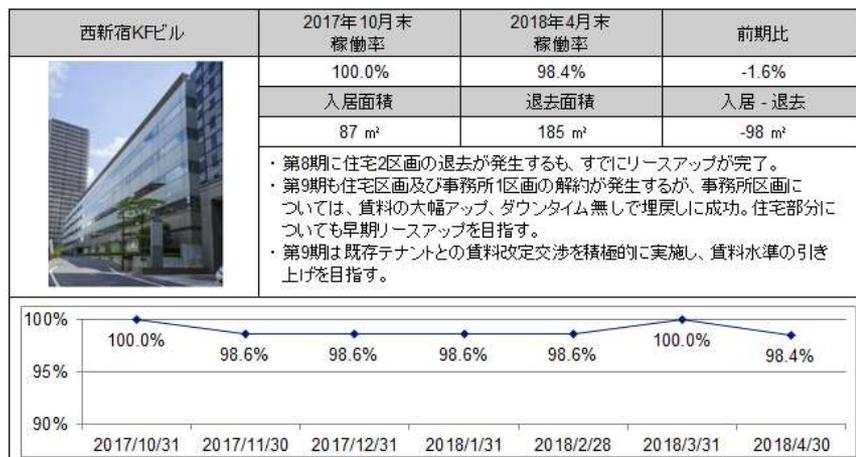
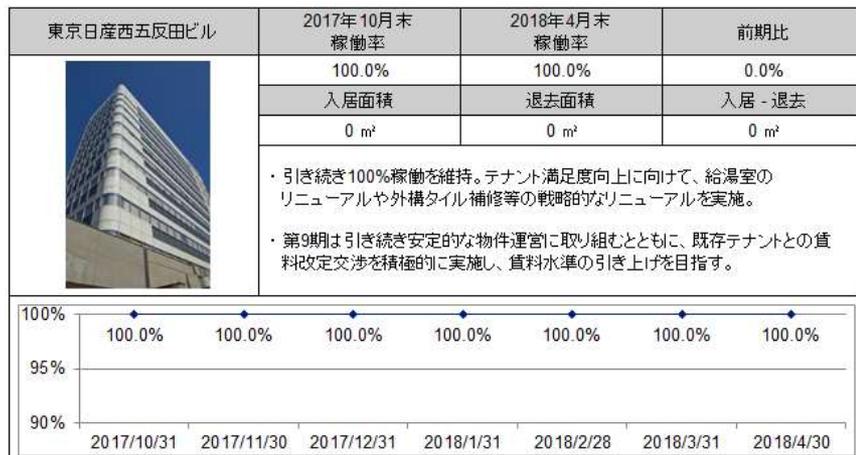
個別物件のリーシング実績

2018年4月期(第8期)



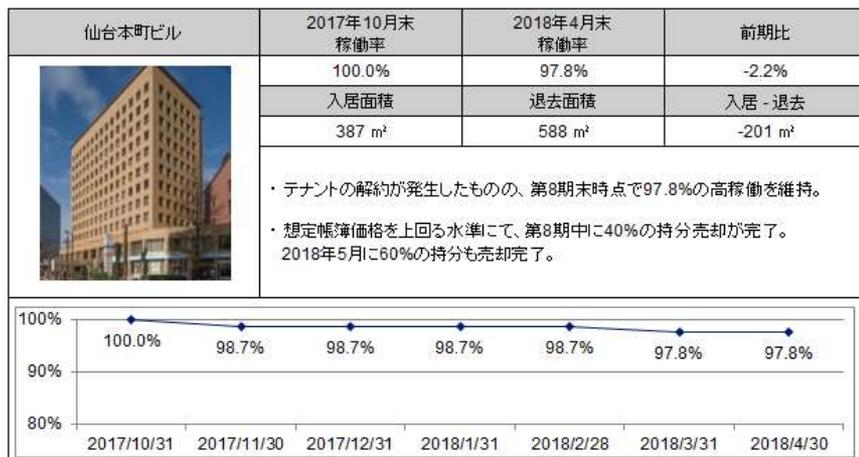
個別物件のリーシング実績

2018年4月期(第8期)



個別物件のリーシング実績

2018年4月期(第8期)



個別物件のリーシング実績

2018年4月期(第8期)



ポートフォリオの状況

2018年5月末時点



■ ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI 利回り ¹ (%)	稼働率 (%)	PML (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	27,587	17,354.67	11.3	21	4.3	99.8	2.35
2	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	17,200	19,998.31	6.2	27	6.0	99.8	3.21
3	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	19,100	41,954.39	7.3	21	6.5	99.5	2.96
4	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	14,600	19,000	17,117.10	6.6	9	5.3	99.0	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	3.0	28	5.2	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	5.9	17	6.9	100.0	4.94
7	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,080	6,287.78	3.0	25	4.3	98.4	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	11.4	14	4.8	100.0	4.94
9	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,580	5,514.42	3.7	18	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	7,100	7,788.95	3.0	26	4.8	100.0	0.96
11	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,720	7,018.05	2.0	26	5.2	100.0	1.56
12	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	16,100	17,606.11	6.9	24	4.7	100.0	2.79
13	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,030	3,189.68	0.9	25	4.8	94.9	7.37
14	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	37,600	23,591.23	15.8	29	4.3	98.7	4.88
15	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	6,820	5,741.61	2.9	26	4.2	90.9	3.63
16	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	12,100	22,240.39	5.4	28	5.2	93.9	4.56
17	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	6,900	7,090	22,252.84	3.1	28	7.1	89.9	6.80
18	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	3,620	2,311.45	1.6	10	4.0	100.0	4.82
合 計			220,462	245,137	279,975.94	100.0	22	5.1	99.6	2.72

1 新規取得5物件については、NOI利回りは物件取得時のそれぞれの鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を用いて算出しています。また、第8期末時点の仙台本町ビルを除く保有資産13物件のNOI利回りについては、第8期の実際のNOIを365日換算して算出しています。平均NOI利回りは、これら18物件の合計NOIを、当該資産の取得価格合計で除した数値です。なお、固定資産税費用化後の数値で45です。

ポートフォリオの状況

2018年5月末時点



■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第8期末						第7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	27,587	49	3.5	0.0	25,425	2,162	27,538	3.5
2	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	17,200	400	4.4	0.0	13,752	3,448	16,800	4.4
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	19,100	400	4.4	-0.1	15,949	3,151	18,700	4.5
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	19,000	400	4.4	0.0	14,120	4,880	18,600	4.4
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,410	0	4.0	0.0	6,889	521	7,410	4.0
6	オルトヨコハマ	13,000	14,400	0	4.8	0.0	12,855	1,545	14,400	4.8
7	西新宿KFビル	6,600	7,080	50	3.7	-0.1	6,845	235	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	25,126	1,474	26,600	3.9
9	アキバCOビル	8,078	9,580	250	3.5	-0.1	8,299	1,281	9,330	3.6
10	サンタワーズセンタービル	6,615	7,100	10	4.2	0.0	6,742	358	7,090	4.2
11	博多プライムイースト	4,500	4,720	0	4.7	0.0	4,535	185	4,720	4.7
12	錦糸町プライムタワー	15,145	16,100	300	4.2	0.0	15,375	725	15,800	4.2
13	アクア堂島東館	1,910	2,030	20	4.2	-0.1	1,959	71	2,010	4.3
合計 (1)		156,962	177,907	1,879	4.1	0.0	157,876	20,030	176,028	4.1

	物件名称	取得価格 (百万円)	取得時		
			鑑定評価額 (百万円)	直接還元利回り (%)	価格時点
14	西新宿プライムスクエア	34,835	37,600	3.6	2017/12/1
15	麴町クリスタルシティ	6,405	6,820	3.7	2018/1/31
16	プライムタワー新浦安	11,860	12,100	4.4	2017/10/31
17	テクノウェイブ100	6,900	7,090	5.1	2017/11/1
18	IBFプランニングビル	3,500	3,620	3.8	2018/2/19
合計 (2)		63,500	67,230	3.9	

合計 (1) + (2)	220,462	245,137	4.1
--------------	---------	---------	-----

財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位:千円)

	第7期 (2017年10月31日)	第8期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,090,066	5,881,414
信託現金及び信託預金	10,596,926	10,442,475
営業未収入金	456,838	486,664
未収入金	-	147,830
未収消費税等	35,654	-
前払費用	281,385	257,464
前払金	-	50,000
繰延税金資産	19	119
その他	1,518	1,518
流動資産合計	14,462,409	17,267,487
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,795,823	41,855,146
減価償却累計額	△3,715,638	△4,435,152
信託建物(純額)	38,080,184	37,419,994
信託構築物	319,541	331,590
減価償却累計額	△93,211	△111,170
信託構築物(純額)	226,329	220,420
信託機械及び装置	31,443	40,063
減価償却累計額	△4,053	△5,748
信託機械及び装置(純額)	27,390	34,314
信託工具、器具及び備品	106,167	168,248
減価償却累計額	△26,070	△37,473
信託工具、器具及び備品(純額)	80,096	130,775
信託土地	124,928,377	123,241,382
信託建設仮勘定	20,024	41,252
有形固定資産合計	163,362,402	161,088,139
無形固定資産		
その他	4,889	3,769
無形固定資産合計	4,889	3,769
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	358,151	300,365
デリバティブ債権	115,701	127,734
その他	386,154	442,350
投資その他の資産合計	870,096	888,539
固定資産合計	164,237,388	161,972,448
繰延資産		
投資法人債発行費	21,755	56,057
繰延資産合計	21,755	56,057
資産合計	178,721,552	179,295,993

財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位:千円)

	第7期 (2017年10月31日)	第8期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	533,084	490,886
1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,500,000
未払金	373,832	612,589
未払費用	78,755	85,780
未払法人税等	1,005	2,455
未払消費税等	-	121,265
前受金	567,962	556,905
その他	73,108	56,495
流動負債合計	19,127,750	19,426,378
固定負債		
投資法人債	3,400,000	8,900,000
長期借入金	68,100,000	62,600,000
信託預り敷金及び保証金	7,470,893	7,539,497
繰延税金負債	36,550	40,351
固定負債合計	79,007,443	79,079,848
負債合計	98,135,193	98,506,226
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,913,658	78,913,658
出資総額控除額	△799,984	△799,984
出資総額(純額)	78,113,673	78,113,673
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,393,534	2,588,710
剰余金合計	2,393,534	2,588,710
投資主資本合計	80,507,207	80,702,384
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	79,151	87,382
評価・換算差額等合計	79,151	87,382
純資産合計	80,586,359	80,789,767
負債純資産合計	178,721,552	179,295,993

財務諸表 損益計算書



(単位:千円)

	第7期		第8期	
	自 2017年5月1日	至 2017年10月31日	自 2017年11月1日	至 2018年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		5,565,513		5,550,498
その他賃貸事業収入		606,368		568,745
不動産等売却益		-		277,915
営業収益合計		6,171,882		6,397,159
営業費用				
賃貸事業費用		2,805,901		2,688,593
資産運用報酬		510,363		512,616
一般事務委託及び資産保管手数料		16,575		22,298
役員報酬		3,000		3,700
その他営業費用		63,698		93,599
営業費用合計		3,399,539		3,320,806
営業利益		2,772,342		3,076,352
営業外収益				
受取利息		44		46
未払分配金戻入		-		1,386
還付加算金		11		193
その他		965		360
営業外収益合計		1,021		1,987
営業外費用				
支払利息		253,808		245,979
投資法人債利息		7,046		13,599
投資法人債発行費償却		2,067		4,619
投資口交付金		-		111,562
融資関連費用		114,263		110,439
その他		1,934		1,580
営業外費用合計		379,119		487,780
経常利益		2,394,243		2,590,560
税引前当期純利益		2,394,243		2,590,560
法人税、住民税及び事業税		1,012		2,463
法人税等調整額		△13		△99
法人税等合計		999		2,363
当期純利益		2,393,243		2,588,196
前期繰越利益		290		513
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,393,534		2,588,710

財務諸表 キャッシュ・フロー計算書

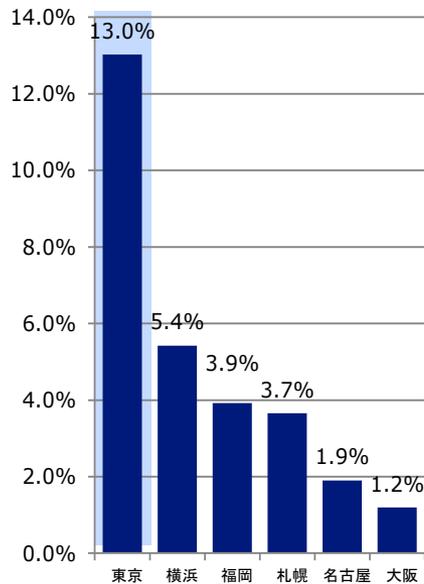


(単位:千円)

	第7期		第8期	
	自 2017年5月1日	至 2017年10月31日	自 2017年11月1日	至 2018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		2,394,243		2,590,560
減価償却費		768,739		786,966
投資法人債発行費償却		2,067		4,619
投資口交付費		-		111,562
融資関連費用		114,263		110,439
受取利息		△44		△46
支払利息		260,854		259,579
営業未収入金の増減額(△は増加)		△54,815		△29,826
未収入金の増減額(△は増加)		-		△147,830
未収消費税等の増減額(△は増加)		148,228		35,654
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		2,251		-
前払費用の増減額(△は増加)		△18,171		△2,597
前払金の増減額(△は増加)		-		△50,000
長期前払費用の増減額(△は増加)		14,197		△26,134
その他の資産の増減額(△は増加)		△17,833		△56,196
営業未払金の増減額(△は減少)		98,039		△98,432
未払金の増減額(△は減少)		△16,251		128,416
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		121,265
前受金の増減額(△は減少)		△25,870		△11,057
信託有形固定資産の売却による減少額		-		2,119,842
その他の負債の増減額(△は減少)		△87,819		△17,690
小計		3,582,079		5,829,093
利息の受取額		44		46
利息の支払額		△265,037		△252,864
法人税等の支払額		△652		△1,013
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,316,433		5,575,262
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		△248,591		△575,192
投資活動によるキャッシュ・フロー		△248,591		△575,192
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の返済による支出		△13,000,000		△5,500,000
長期借入れによる収入		13,000,000		-
融資関連費用に係る支出		△113,895		-
投資法人債の発行による収入		-		5,500,000
投資法人債発行費の支出		-		△38,922
自己投資口の取得による支出		△799,984		-
分配金の支払額		△2,965,743		△2,392,855
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,879,623		△2,431,777
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△811,782		2,568,292
現金及び現金同等物の期首残高		7,027,882		6,216,100
現金及び現金同等物の期末残高		6,216,100		8,784,392

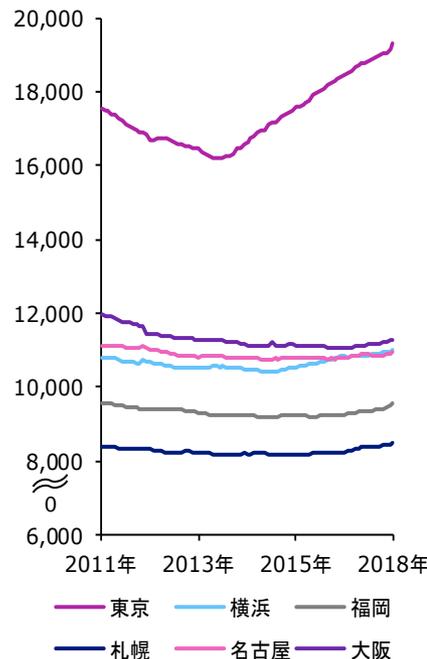
- 2015年以降、東京のオフィスの賃料成長率は他の主要都市と比べても高水準
- 本投資法人の主たる投資対象地域である大都市圏には、大規模オフィスのテナント候補である大企業が集中しており、また大企業が多いエリアほど労働力人口比率が高いと考えられる

賃料成長率
(2015年1月~2018年1月)



(出所) 三鬼商事株式会社

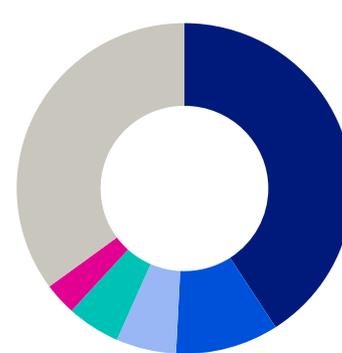
オフィスの賃料の推移
(円/坪)



(出所) 三鬼商事株式会社

国内大企業¹数の分布
(都道府県別)

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



(出所) 中小企業庁「都道府県・大都市別企業数、常用雇用者数、従業員数」に基づき本資産運用会社にて作成。2014年7月時点。

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

地域別の労働力人口比率²

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



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

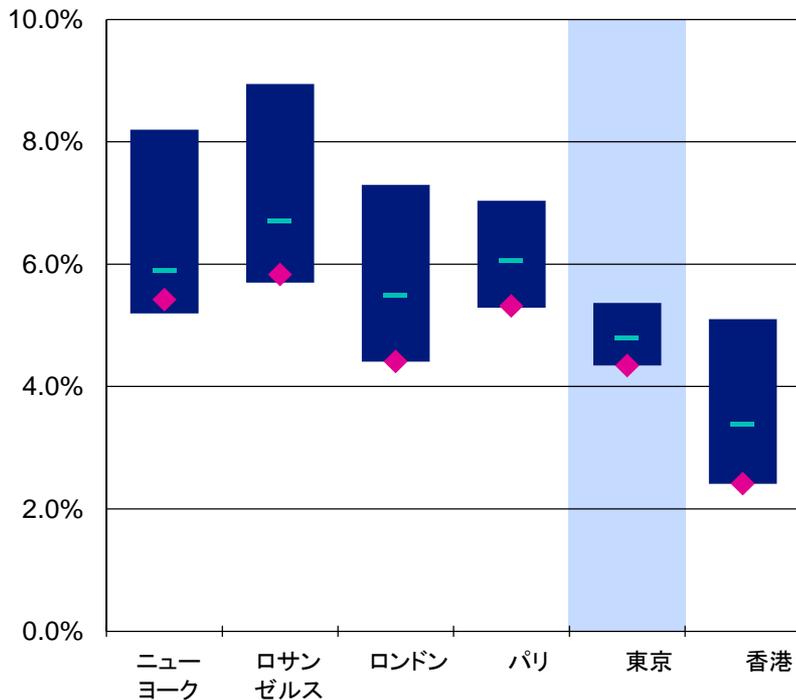
2 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

取引利回りの都市比較

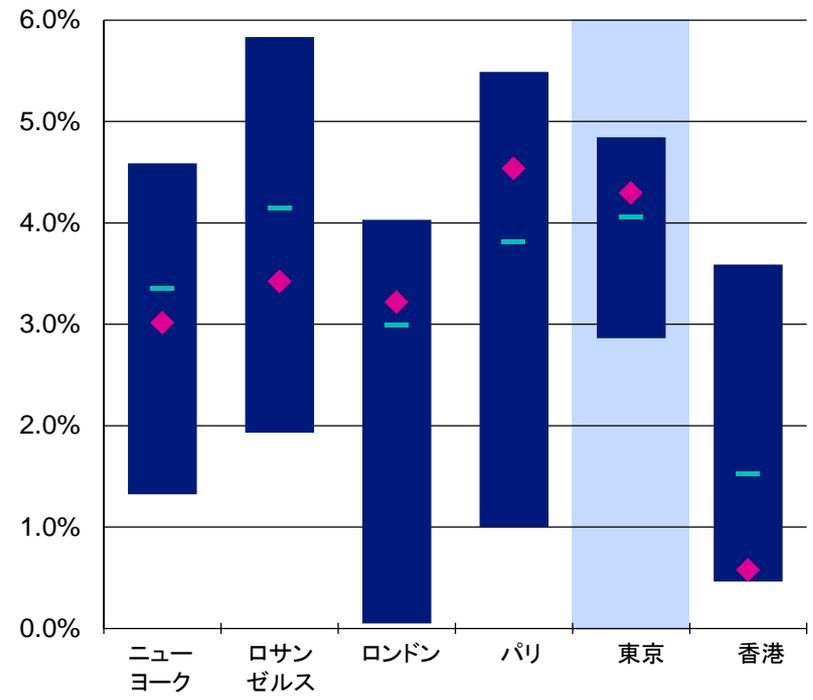


- 東京のオフィスビル取引利回りは、世界主要都市との比較においては相対的に低位にあるものの、負債による資金調達コストの目安となる10年国債利回りとのスプレッドは過去10年間の平均水準以上であり、世界主要都市との中で相対的に高い水準

取引利回り



取引利回りスプレッド(10年国債対比)



◆ Q4 2017

— 平均(過去10年間)

■ レンジ(過去10年間)

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

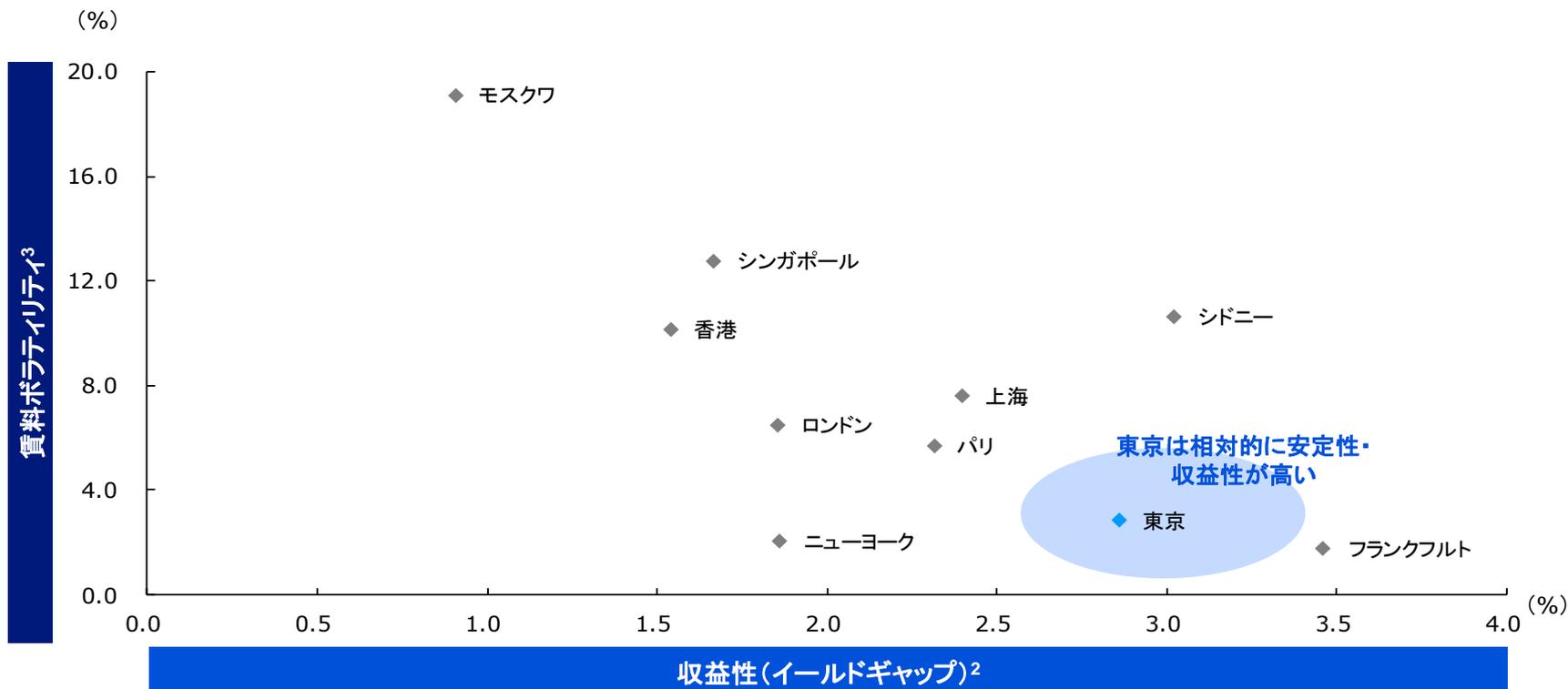
(注) 2017年12月時点

世界の主要都市の収益性と賃料ボラティリティ



- 東京は世界的に見て賃料のボラティリティ(変動率)が低く、かつ相対的に高い収益性(イールドギャップ)を有しているといえ、魅力的な投資対象都市であると考えられる

世界の主要都市の収益性と賃料ボラティリティ



(出所) ジョーンズ ラング ラサール株式会社

1 2011年第3四半期から2017年第3四半期の数値を使用しています。

2 「収益性(イールドギャップ)」は、各都市の所在国の10年国債とAクラスオフィスビル(各都市のオフィス市場において、高クオリティの設備、最新鋭のシステム及び交通利便性を兼ね備えた、立地・クオリティ・建物仕様の観点で最高水準のオフィスビルをいいます。選定に際しては、全体的な外観及び内観、エントランス、ロビー及び通路部分、フロアのレイアウト、空調設備、エレベーター並びに物件管理の状況等が考慮されています。以下同じです。)の直接利回り(各都市のオフィス市場におけるAクラスオフィスビルを、各都市における市場賃料で標準的な期間その他の条件で優良テナントに賃貸すると仮定した場合の、各四半期末における想定賃料利回りをいいます。)の差((注1)に記載の期間の平均値)を示します。

3 「賃料ボラティリティ」は、上記1に記載の期間における、当該都市のAクラスオフィスビルの各四半期の市場賃料の前年同期比の変化率の標準偏差を記載しています。

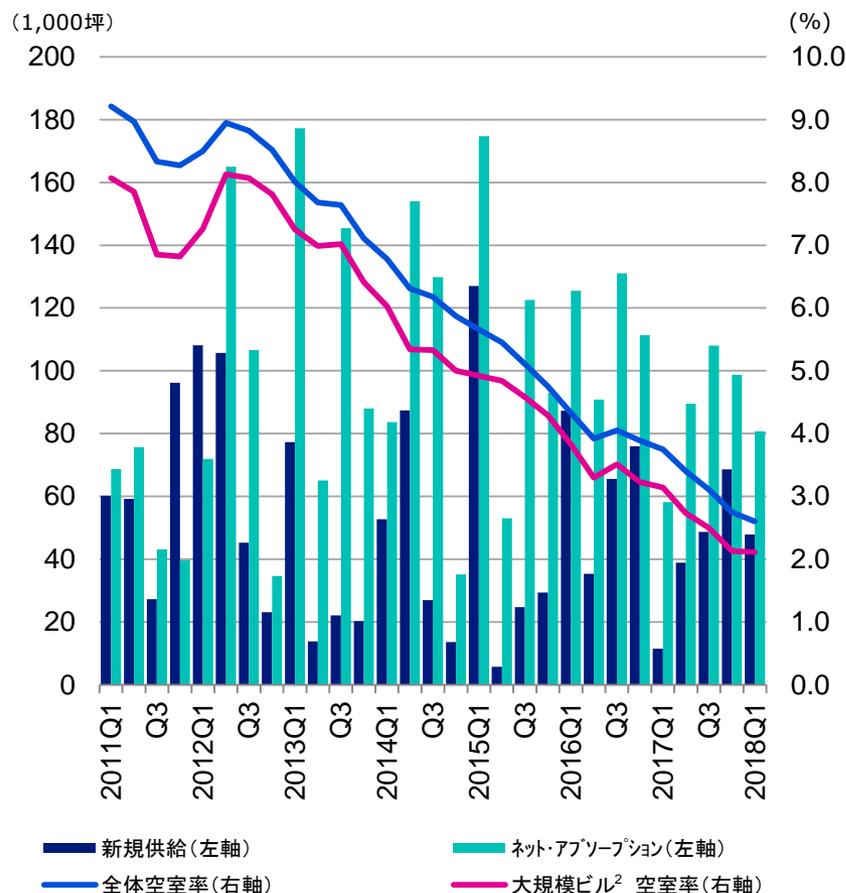
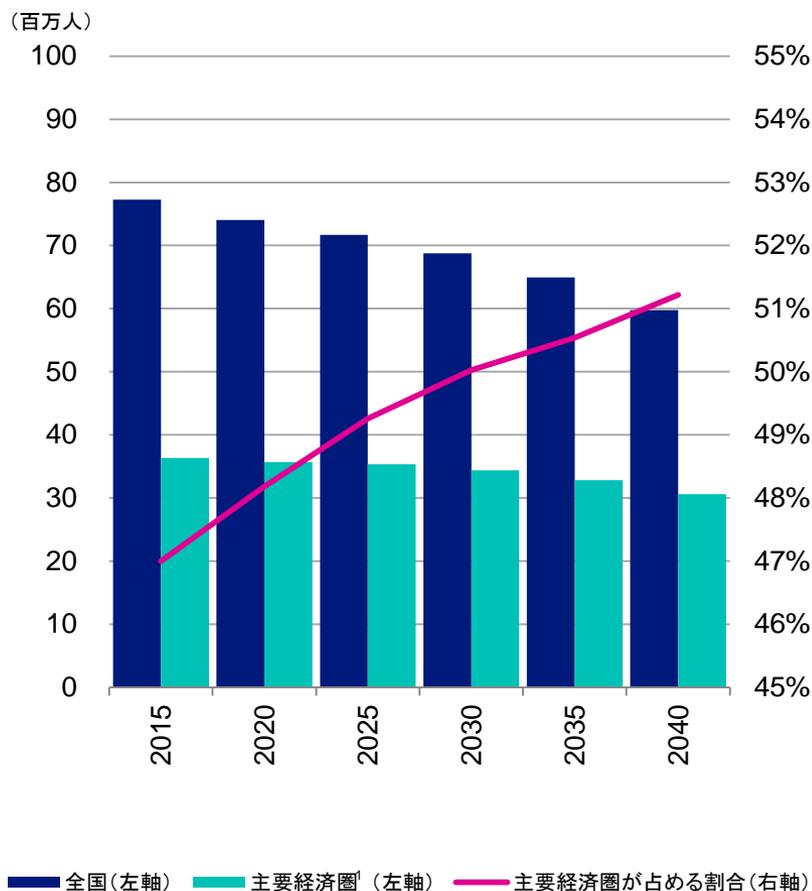
不動産専任リサーチ・チームの分析

魅力のあるエリア、競争力のある物件への集中投資



主要経済圏及び全国の労働力人口推移の見通し

首都圏のオフィス需給と空室率の推移

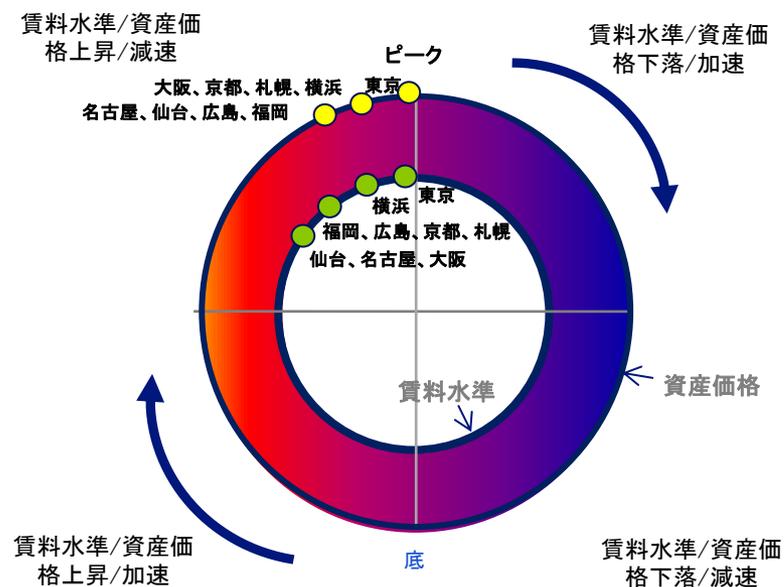
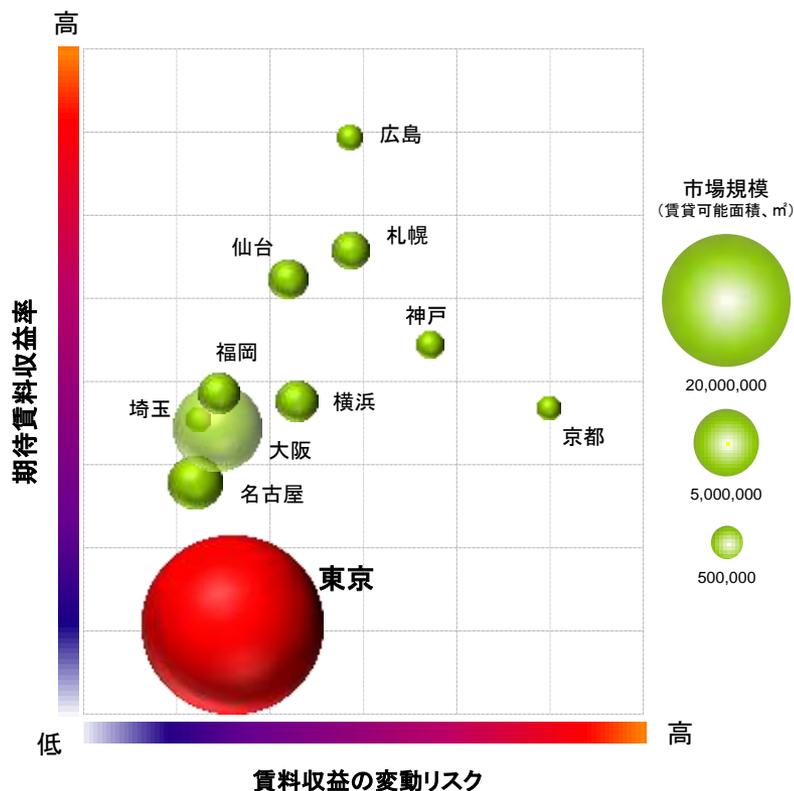


1 主要経済圏とは、東京都及び周辺3県(埼玉県、千葉県、神奈川県)、愛知県、大阪府、福岡県を指します。出所:国立社会保障・人口問題研究所の資料(2018年3月現在の予測結果)に基づき資産運用会社が作成。

2 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(2018年5月現在)に基づき資産運用会社が作成。

期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク¹

市場サイクルにおける現在位置



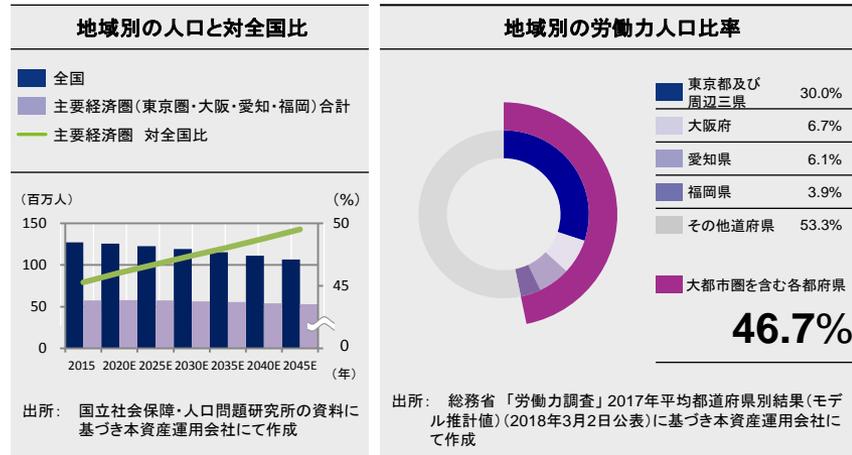
1 賃料収益の変動リスクは標準偏差、期待賃料収益率は長期収益率の平均を意味します。

出所：インベスコ・リアルエステート予測(2018年5月時点)

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

大都市圏の経済人口規模

日本の経済活動は大都市圏に集中する割合が高いことから、大都市圏に所在するオフィスビルへの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し、その拠点であるオフィスビルに必要な不可欠なインフラとして需要が高まれば、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。

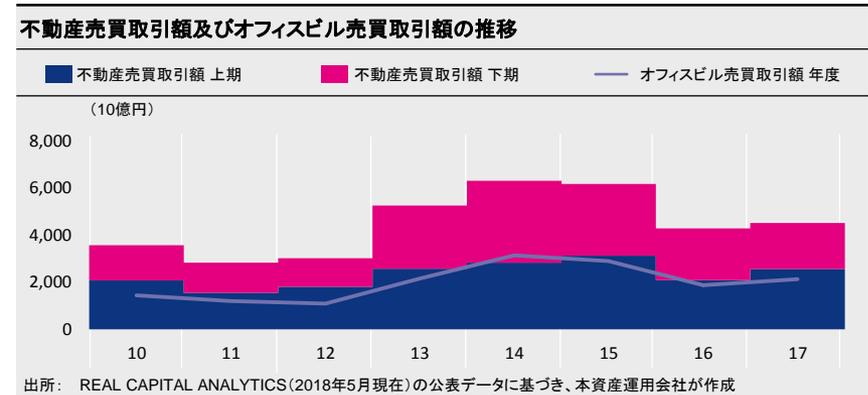
大都市圏を含む各都府県の労働力人口は全体の46.7%を占め、大都市圏を中心とするエリアに集中しているものといえます。



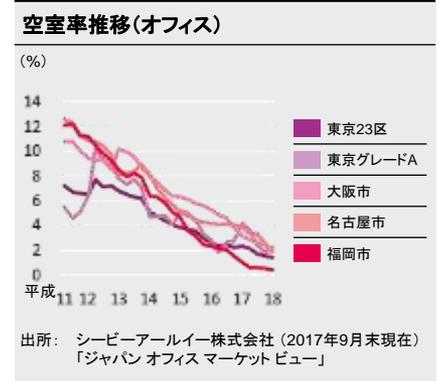
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人が主たる投資対象としている大都市圏におけるオフィスビル市場は投資機会に恵まれており、中長期的に安定的な投資運用を目指す上で適した市場であるといえます。

オフィス市場トレンド

2017年のオフィスビル売買取引総額は、約2兆1,190億円となり、前年比で13%の増加となり、不動産取引全体に占める割合としても47%の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、日銀の金融緩和政策の継続により、比較的に長期な賃貸契約による安定家賃収入が見込まれるオフィスビルへの投資も維持されるものと考えられます。



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



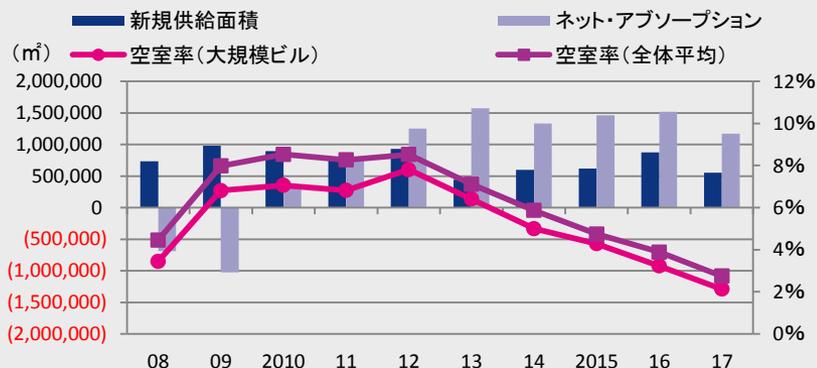
マーケットの状況 オフィスの需給および空室率の推移



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。

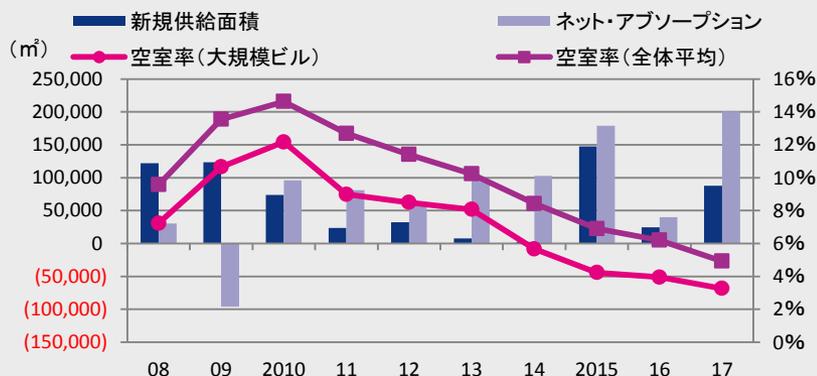
東京都及び周辺三県



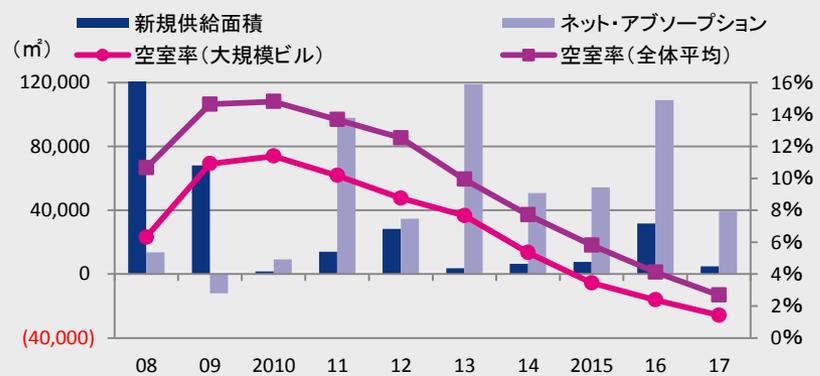
大阪市



名古屋市



福岡市



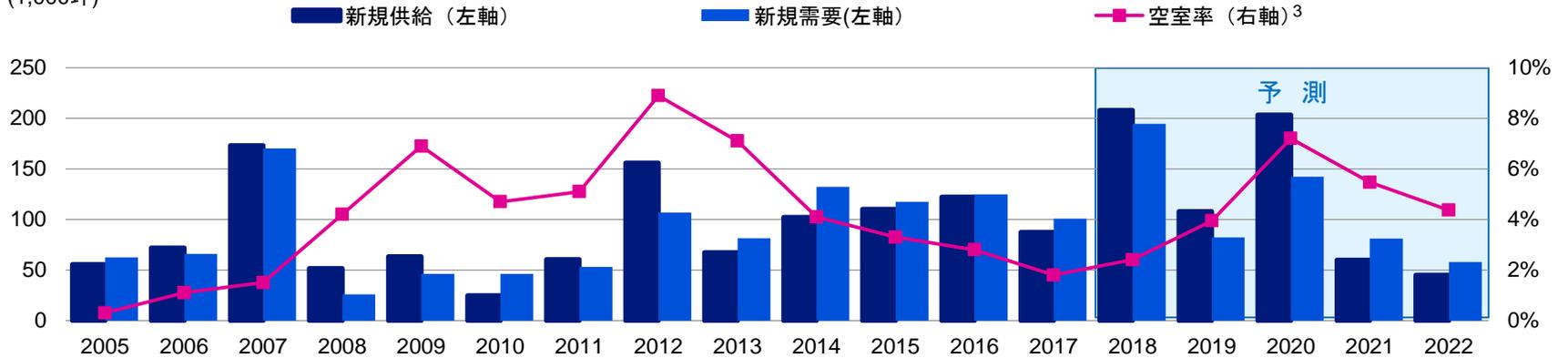
出所: 株式会社オフィスビル総合研究所。

東京オフィスマーケットの需給バランスと予測



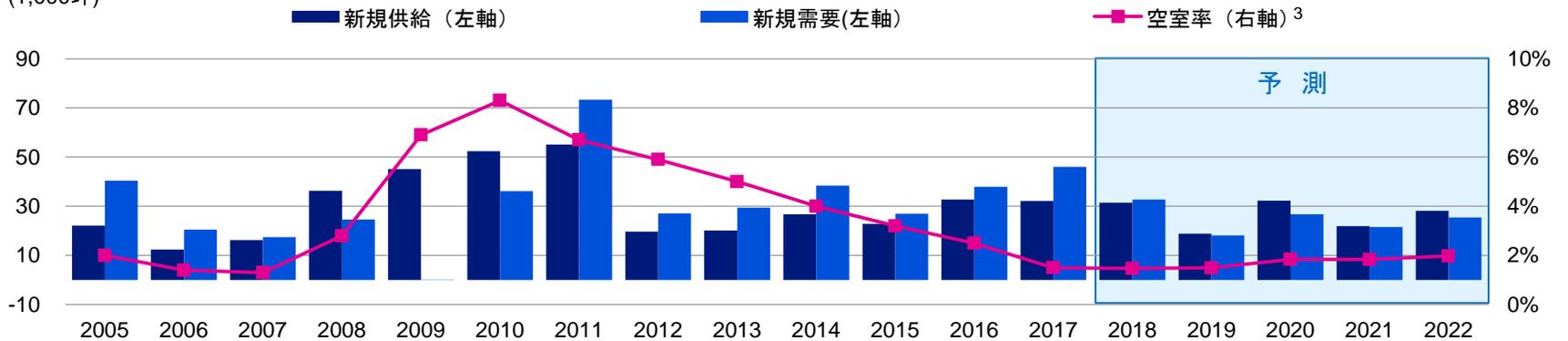
グレードAオフィス予測¹

(1,000坪)



グレードBオフィス予測²

(1,000坪)



1 グレードAオフィスの定義は以下のとおりです。立地は主要5区中心、延床面積は10,000坪以上、賃貸総面積は6,500坪以上、基準階面積は500坪以上、築年数は11年未満。
 2 グレードBオフィスの定義は以下の通りです。立地は東京23区以内、延床面積は原則2,000以上7,000坪未満、基準階面積は200坪以上、新耐震基準に準拠したビル。
 3 空室率は各年の12月末時点です。

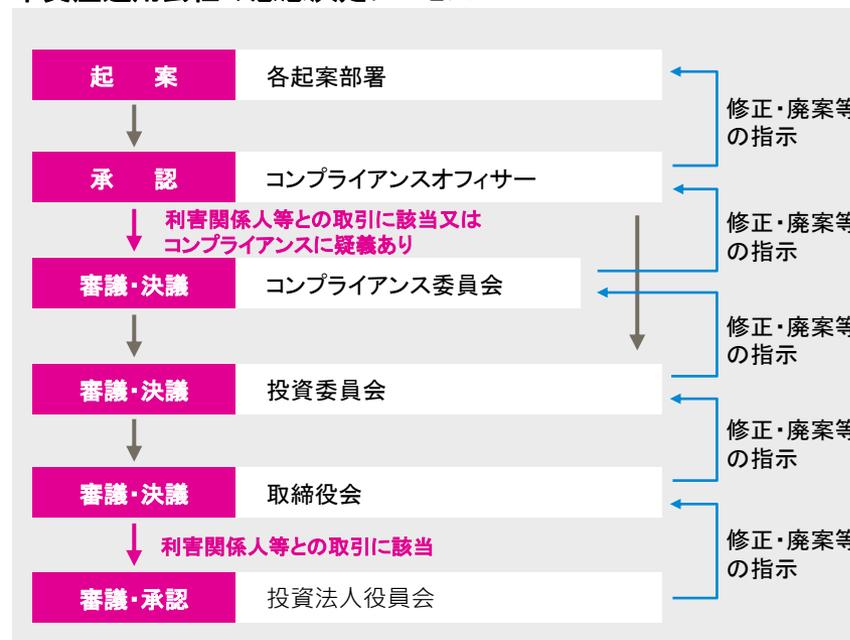
出所：シービーアールイー株式会社より提供された2018年3月時点の数値に基づき資産運用会社にて作成。

投資主利益と連動した運用報酬体系の導入

調整後EPU に連動	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	
期中運用報酬①(年率)	期中運用報酬②	
総資産額 × 0.45% (上限料率)	調整後EPU × NOI × 0.00080% (上限料率)	
取得報酬	譲渡報酬	
取得価格 × 1.00% (上限料率) ※利害関係人等との取引の場合 0.50%(上限料率)	譲渡価格 × 0.50% (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

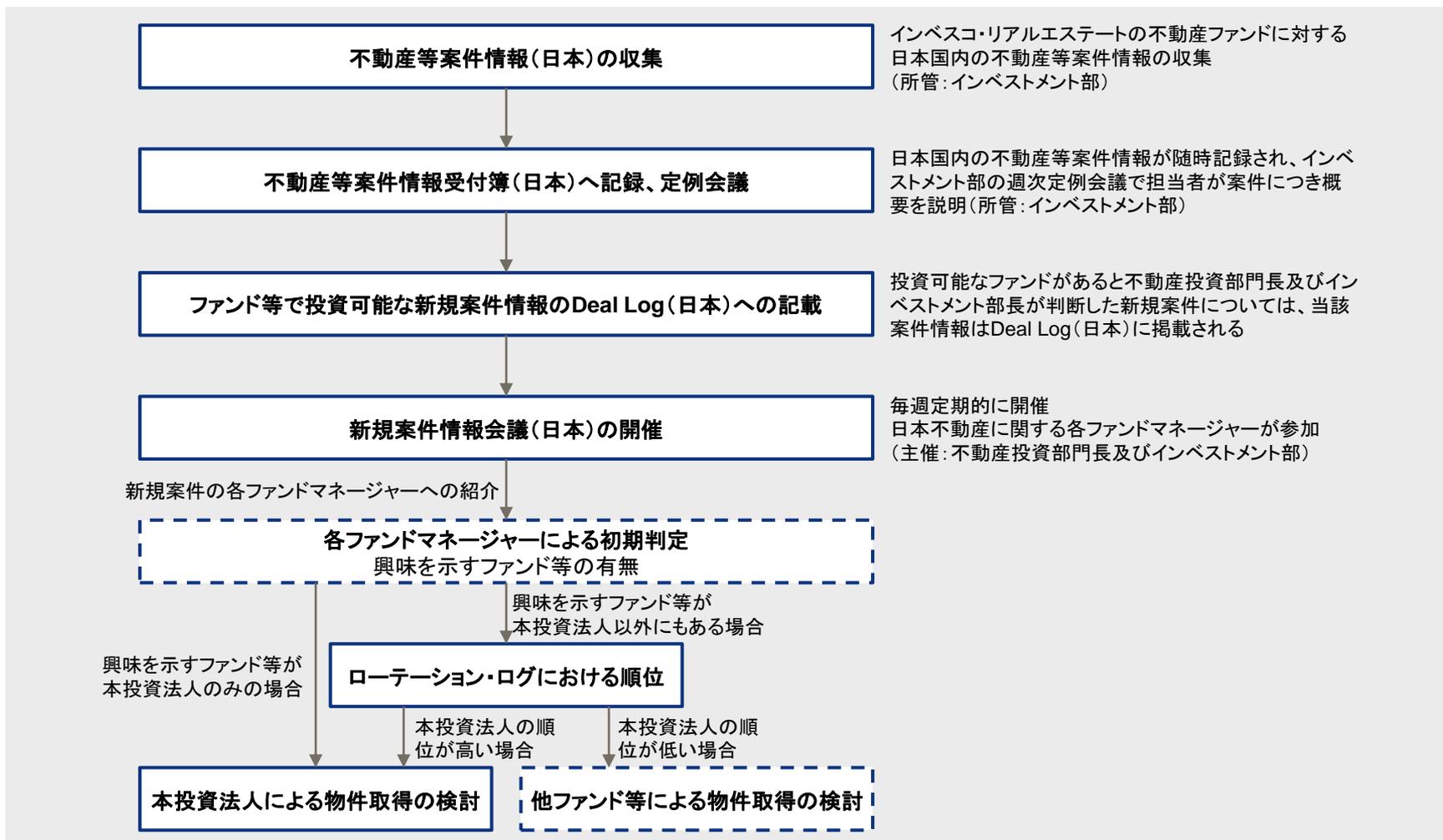
本資産運用会社の意思決定プロセス



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

2018年3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	2. 運用専門の独立系運用会社	3. グローバルプレゼンス
<ul style="list-style-type: none"> ✓ “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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 運用資産残高は約9,342億米ドル(約99.2兆円)¹ ✓ 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131億米ドル(約1兆3,900億円)¹ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 全世界に7,000名超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²

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
 2018年3月末日時点。米ドルの円貨換算は、同日時点の為替レート(1米ドル=106.205円)で行っています。
 格付に関する詳細については、[invesco.com/investor-relations/credit-ratings](https://www.invesco.com/investor-relations/credit-ratings) をご参照ください。

インベスコ・リアルエステートの概要

2018年3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: 648億米ドル(6.9兆円)¹
- ✓ 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²



(オフィス) 米国 ワシントンDC



(オフィス) 米国 カルフォルニア州サンフランシスコ



(商業施設) 米国 ネバダ州 ラスベガス



(複合施設) ドイツ フランクフルト



(オフィス) 英国 ロンドン

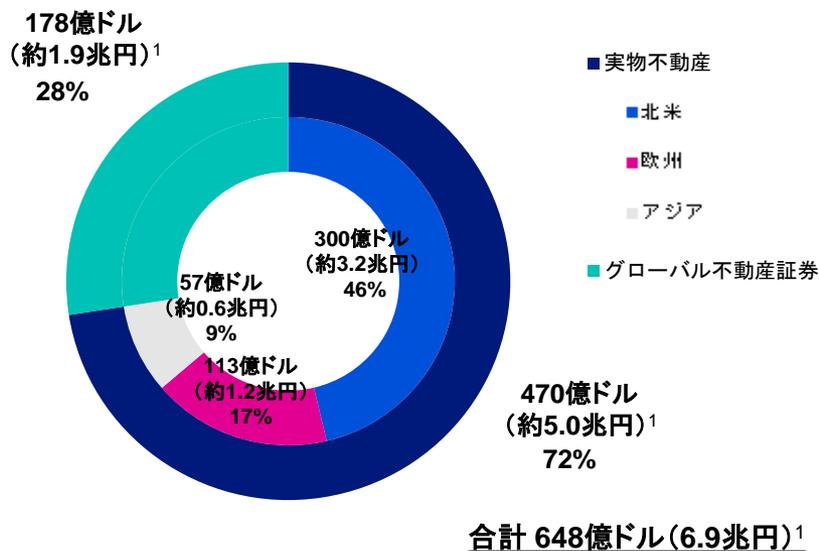


(商業施設) 韓国 ソウル



(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)



¹ 2018年3月31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=106.205円)で行っています。
² 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。