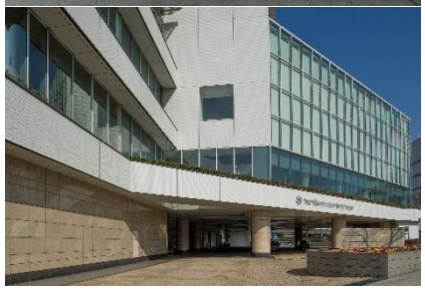
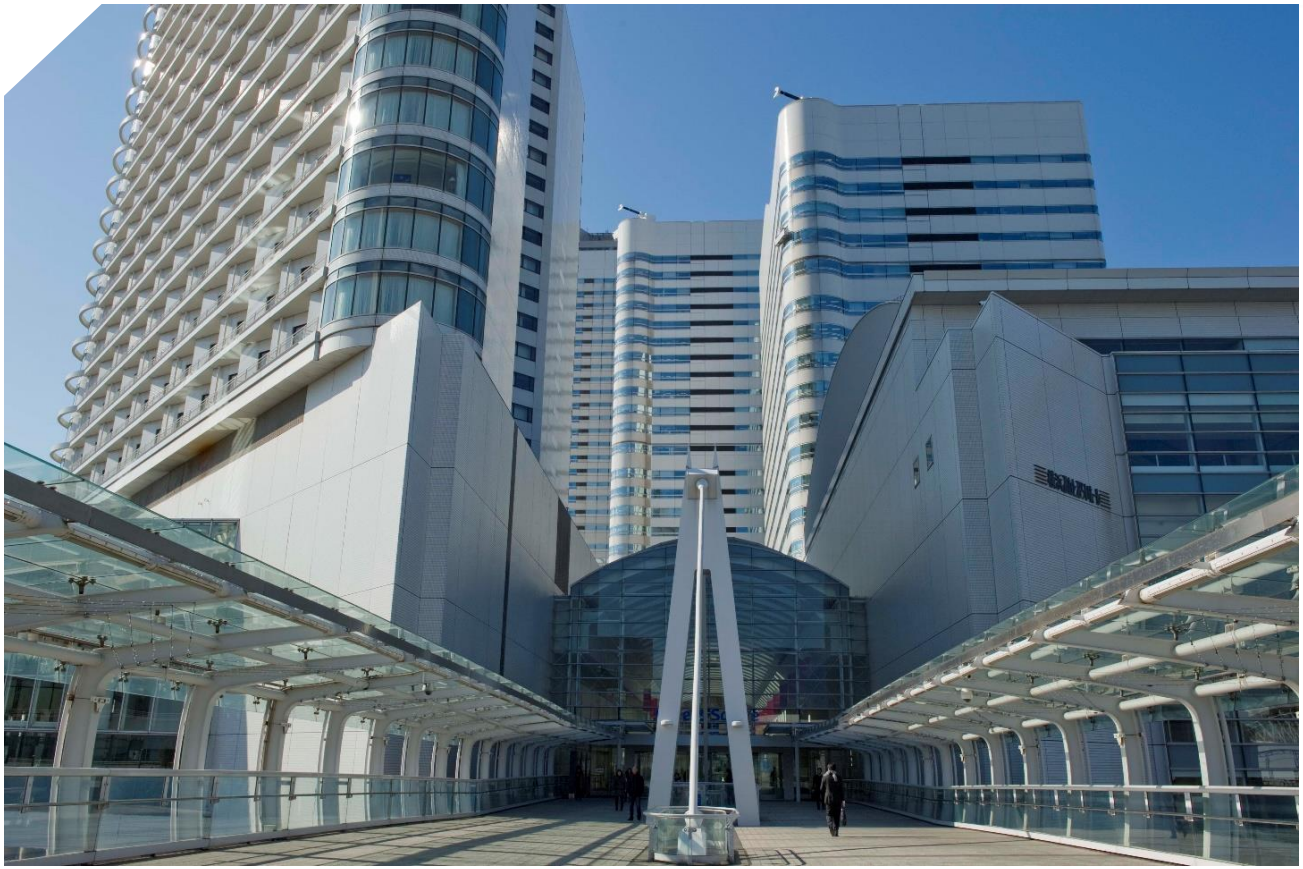
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)
2020年10月期（第13期）決算説明会資料

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
2020年12月15日

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





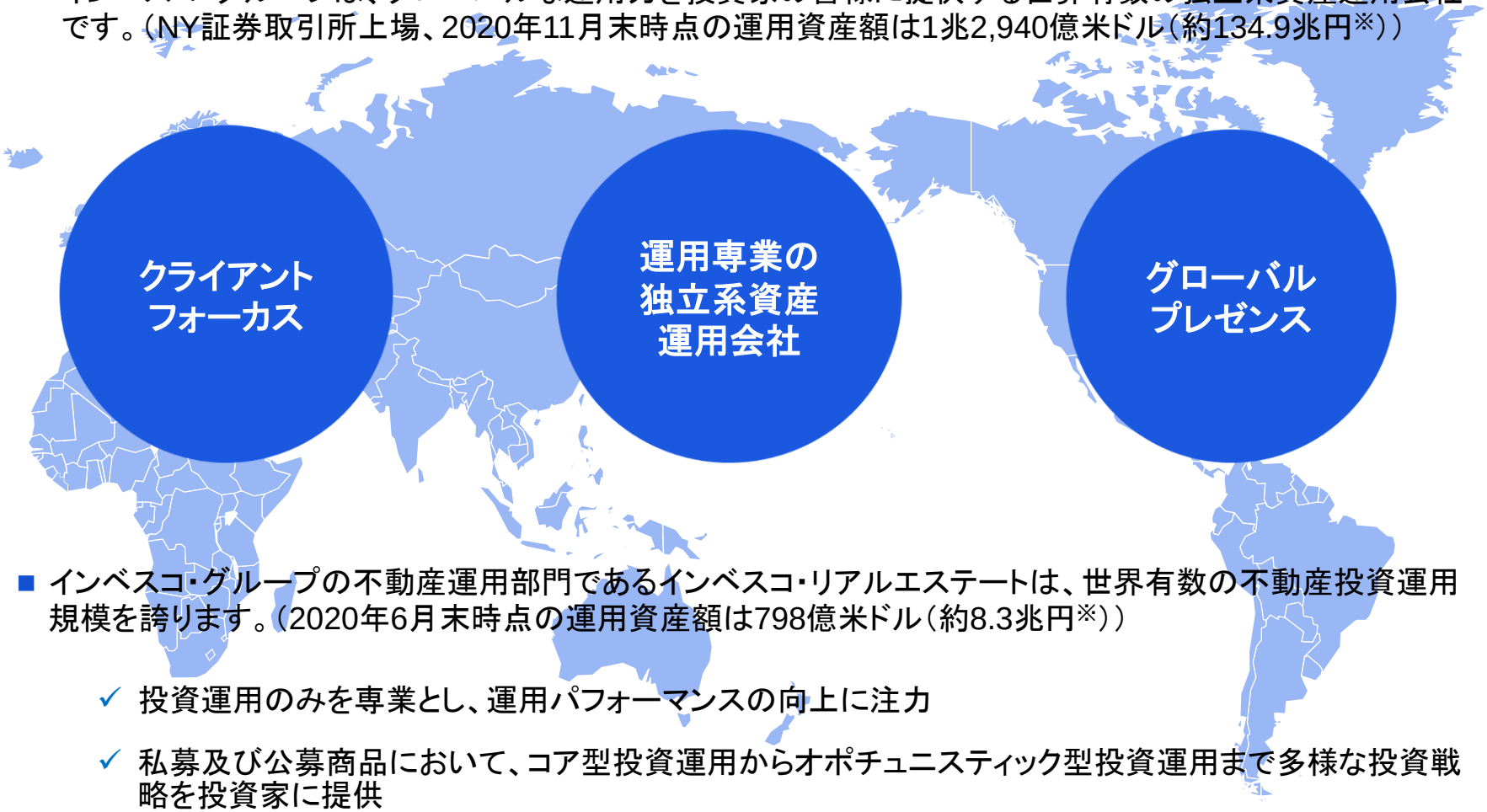
目　次

1	COVID-19の影響と今後の見通し・戦略	▪ COVID-19の影響	5-6
2	運用ハイライト	▪ ハイライト	8
		▪ 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移	9
		▪ 1口当たり分配金変動要因	10
		▪ 投資主価値の向上に資する取り組み	11
		▪ 自己投資口の取得	12
		▪ 中長期目標の設定について	13
		▪ 今後のオフィス市場に対する見方	14
		▪ 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測	15
		▪ ポストコロナにおけるオフィス需要	16
3	ポートフォリオの概要	▪ ポートフォリオの概要	18-19
		▪ 本投資法人のJ-REIT市場における位置付け	20
		▪ テナント上位10社（賃貸面積ベース）	21
		▪ 賃貸事業収益の構成比	22
4	成長戦略	▪ リーシング及び稼働状況	24
		▪ 積極的なリーシング活動の実施	25
		▪ 効果なアセットマネジメントアプローチ　-取り組み実績	26
		▪ 賃料増額改定の追求	27
		▪ 賃料ギャップの状況（オフィス部分）	28
		▪ 今後の賃料改定の予定	29
		▪ 着実な外部成長	30
		▪ 堅実な財務運営	31-32
5	ESG	▪ 本投資法人の重要課題	34
		▪ 重要課題に対する取り組み	35-36
		▪ 人的資本の開発	37
		▪ ESGパフォーマンス	38
6	Appendix	▪ 2020年10月期（第13期）の業績	40
		▪ 2021年4月期（第14期）・2021年10月期（第15期）の業績予想	41
		▪ 計算書類解説書	42-43
		▪ 投資主及び投資口の状況	44
		▪ 機関投資家による投資口保有比率の向上	45
		▪ 個別物件のリーシング実績	46-50
		▪ ポートフォリオの状況	51-52
		▪ 主要データ	53
		▪ フレキシブルオフィスのニーズ拡大が見込まれる地域への投資を検討	54
		▪ フレキシブルオフィスとは	55
		▪ 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測	56
		▪ パフォーマンスデータ	57-58
		▪ 定義集	59

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。その他注意事項については、最終頁をご確認ください。
なお、本資料で使用されている用語の定義については、59ページをご参照ください。

インベスコ・グループの概要

- インベスコ・グループは、グローバルな運用力を投資家の皆様に提供する世界有数の独立系資産運用会社です。（NY証券取引所上場、2020年11月末時点の運用資産額は1兆2,940億米ドル（約134.9兆円※））



- インベスコ・グループの不動産運用部門であるインベスコ・リアルエステートは、世界有数の不動産投資運用規模を誇ります。（2020年6月末時点の運用資産額は798億米ドル（約8.3兆円※））

  - ✓ 投資運用のみを専業とし、運用パフォーマンスの向上に注力
  - ✓ 私募及び公募商品において、コア型投資運用からオポチュニスティック型投資運用まで多様な投資戦略を投資家に提供

※ 為替レートは104.275円／米ドル（2020年11月末時点）で換算

出所：インベスコ・グループ

1. COVID-19の影響と今後の見通し・戦略

COVID-19の影響
2020年12月1日時点

- 前期に引き続き第13期におけるCOVID-19の影響は限定的
- 13期中に入居したテナントのうち新規契約は15件（2,654㎡）、増床は8件（1,555㎡）と、COVID-19の影響による解約が発生するも、新規リーシング及び既存テナントの増床も一定程度進捗

リーシングへの影響

- ✓ COVID-19の影響によると思われる解約通知を累計39件（23,361㎡）受領
- ✓ 2020年11月の賃料回収率は99.96%
- ✓ 賃料猶予への要請に複数対応済、支払い猶予分の返済も開始し、未収等の事例は無い状況

解約と新規契約の状況[1]

	第1期～第11期の平均	2020年4月期（第12期）	2020年10月期（第13期）	2021年4月期（第14期）	2021年10月期（第15期）
	実績値			想定値	
期中平均稼働率	97.4%	99.3%	99.3%	97.9%	96.3%
ポートフォリオ解約発生率	3.2%	1.4%	1.6%	4.6%	0.4%
（うち、COVID-19の影響による解約）	-	0.0%	0.6%	3.7%	0.4%
新規入居及び増床率	3.3%	1.8%	1.4%	0.5%	-

1 「実績値」については各期末の総賃貸可能面積における当該期に発生した解約又は新規入居/増床した面積割合を、「想定値」については2020年12月1日時点の想定稼働率に基づいた各期末の想定総賃貸可能面積における解約又は新規入居/増床予定の面積割合を記載しています。

COVID-19の影響
2020年12月1日時点

	現在の状況	今後の戦略
成長機会	✓ 地方都市におけるCOVID-19の影響は東京と比較して小さく、賃料ギャップを要因に増額改定が進捗 ✓ 従業員の安全確保、BCPの観点から、在宅勤務とスプリット・オペレーション等をCOVID-19の状況に応じて実施 ✓ シェアオフィスとして複数の入居事例	✓ コロナ禍の影響と賃料ギャップの状況を勘案しつつ、引き続き賃料増額改定を目指す ✓ フレキシブルオフィス需要の取り込みや、企業のサテライトオフィスニーズを追求
リスク要因	✓ COVID-19の影響と想定される解約通知を39件（23,361㎡）受領 ✓ COVID-19の影響を受けやすい業種に属するテナントの動き（小規模IT、ホテル、飲食、アパレル等） ✓ 品川シーサイドイーストタワーのホテル部分の解約通知を2020年11月末に受領（解約は1年後） ✓ リモートワークの導入や業務縮小に伴うオフィス面積縮小やオフィス解約の動き	✓ 稼働率の向上を重視し、既存テナントとの一層のコミュニケーションを図る ✓ コロナ禍においても、新規リーシング、増床ニーズは存在しているため、解約スペースの早期埋め戻しを目指す ✓ 品川シーサイドイーストタワーについては後継オペレーターの誘致、コンバージョン等、最善策を検討

2. 運用ハイライト

ハイライト

投資主価値の着実な成長

2020年10月期（第13期）の1口当たり分配金は410円を達成（前期実績409円）

2020年10月期（第13期）の1口当たりNAVは約1%増加の17,684円

投資主価値の向上のための施策

IBFプランニングビルの売却によるテナント退去リスクの回避

売却により、譲渡益の投資主還元、自己投資口の取得、ローン返済によるLTVコントロールを実現

新中期目標を設定し、将来の成長を目指す

安定的な内部成長

第13期の全体稼働率は、期中平均で99.3%（対前期比同水準）

コロナ禍においても賃料更改において40.9%（面積ベース）のテナントから7.4%の増額を達成

第13期のテナント入替えによる賃料増加率は22.9%と20%以上を維持

ESGへの取り組み

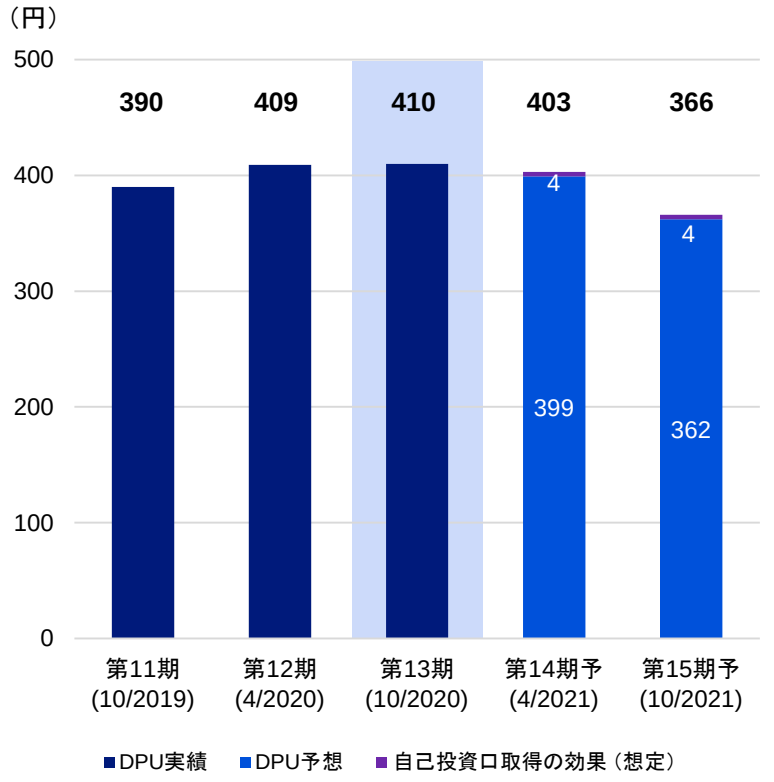
グリーンボンドを発行（10年債の発行は初）、平均借入金利の低減及び平均借入期間の伸長を図る

2020年GRESBリアルエステイト評価で5 Green Starを取得

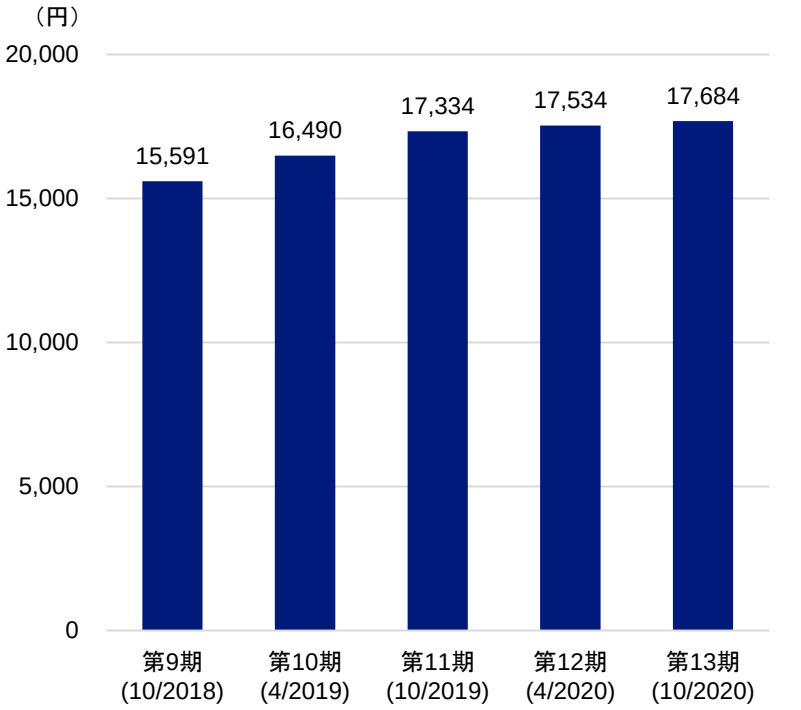
1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

- 2020年10月期（第13期）のDPU[1]は対前期と同水準の410円で着地
- 本投資法人は解約スペースのリースアップを積極的に推進し、稼働率向上によりDPUの改善を目指す

DPUの推移

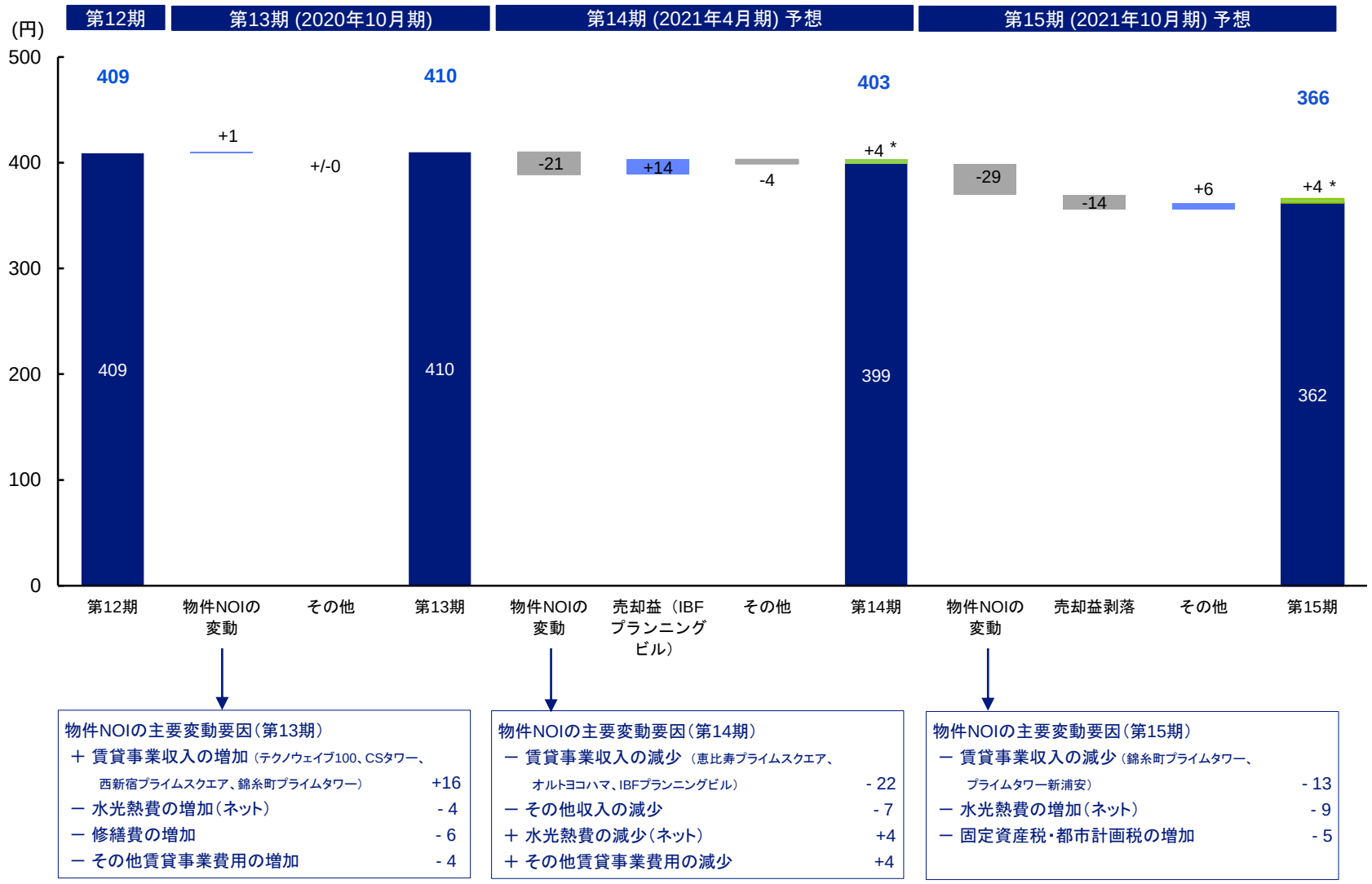


1口当たりNAVの推移



1　「DPU」とは、Distributions Per Unitの略であり、1口当たり分配金を指します。

1口当たり分配金変動要因



物件NOIの主要変動要因（第13期）	
＋ 賃貸事業収入の増加（テクノウェイブ100、CSタワー、西新宿プライムスクエア、錦糸町プライムタワー）	+16
ー 水光熱費の増加（ネット）	- 4
ー 修繕費の増加	- 6
ー その他賃貸事業費用の増加	- 4

物件NOIの主要変動要因（第14期）	
ー 賃貸事業収入の減少（恵比寿プライムスクエア、オルトヨコハマ、IBFプランニングビル）	- 22
ー その他収入の減少	- 7
＋ 水光熱費の減少（ネット）	+4
＋ その他賃貸事業費用の減少	+4

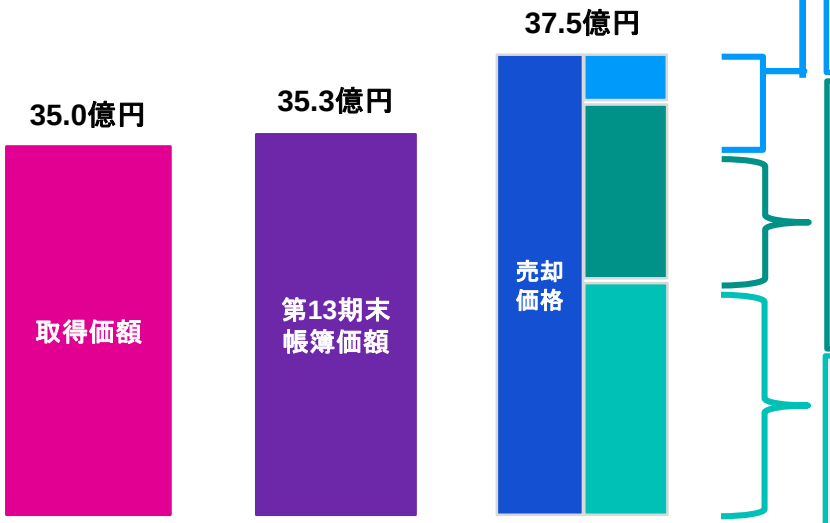
物件NOIの主要変動要因（第15期）	
ー 賃貸事業収入の減少（錦糸町プライムタワー、プライムタワー新浦安）	- 13
ー 水光熱費の増加（ネット）	- 9
ー 固定資産税・都市計画税の増加	- 5

＊自己投資口の取得及び消却の効果

投資主価値の向上に資する取り組み
IBFプランニングビルの売却と自己投資口の取得

■ 主要テナント退去に伴う減収リスクを排除するために資産の譲渡を実施。譲渡益は投資主に還元

資産譲渡による投資主への還元



- ✓ 売却に伴い譲渡益相当の1.3億円を投資主へ還元
- ✓ 譲渡益はDPU換算で14円

売却に伴う投資主還元
DPU +14円

- ✓ 簿価相当額の40%にあたる14億円を自己投資口取得に充当
- ✓ 自己投資口取得により、割安な投資口水準についてのアナウンスメント効果を企図
- ✓ 自己投資口取得に伴い4円のDPU押上げ効果を想定

自己投資口取得の効果
DPU +4円

- ✓ 簿価相当額の60%にあたる21億円を借入返済に充当
- ✓ 自己投資口取得に伴うLTV上昇をコントロールし、財務健全性を維持

LTVの変化
49.3% ⇒ 49.2%

譲渡資産の概要

IBFプランニングビル

テナントの状況	準シングルテナント
帳簿価額	35.3億円
譲渡価格	37.5億円
NOI利回り	3.9 %
償却後NOI利回り	3.3 %

売却のポイント

- ■ コロナの影響による主要テナントの退去リスクに鑑み、準シングルテナント物件を譲渡することにより、将来の減収リスクを排除
- ■ 鑑定評価価額の35.0億円を7%上回る37.5億円で売却
  –現物不動産マーケットが健全に機能していることを確認
- ■ 譲渡益は全額投資主に分配、自己投資口の取得効果も勘案し、第14期の1口当たり予想分配金は18円増加し、403円となる見通し

自己投資口の取得

- 主要テナント退去に伴う減収リスクを排除するために資産譲渡を実施
- 譲渡代金の一部により自己投資口取得及び消却の実施を決定

自己投資口取得に係る決定事項（2020年12月15日）

- ✓ 取得し得る投資口の総数：140,000口（上限）
- ✓ 投資口の取得価額の総額：14億円（上限）
- ✓ 取得期間：2020年12月16日～2021年2月26日

自己投資口取得及び消却による財務上の効果

- ✓ 自己投資口取得を実施した期中における投資口の消却

- ✓ 発行済投資口数の減少による1口当たり分配金の向上

自己投資口取得の意義

投資主への還元

- ✓ 発行済投資口数の減少による投資主価値向上効果
- ✓ 1口当たりNAVよりも低い価格での買い入れによる1口当たりNAVの向上効果
- ✓ 鑑定評価額を上回る価格水準での物件売却を実現

現物不動産市場と金融市場の乖離

中長期目標の設定について

- 本投資法人は今後3-4年において、一口当たり分配金430円、資産規模3,000億円を目指す
- 投資口価格とNAVを意識した、キャピタルマネジメントに基づいた外部成長
- 目標達成のために、リスクプレミアムの低減と成長戦略に則った運用を遂行

中期目標（今後3-4年）

1口当たり分配金	**430 円** 2021年10月期（第15期）予想分配金：366円 [1]
資産規模	**3,000 億円** AA格上げを目指し4,000億円達成への基礎固め

中期戦略

		2020年4月期（第12期）	2020年10月期（第13期）	指　標
リスクプレミアムの低減	財務健全性 LTV / 格付	49.4% / AA-	49.3% / AA-	LTV 50%以下/ AA格付を目標に
	上位10テナント比率	29.9%	30.0%	20.0%
	ESG評価 MSCI ESGインデックス	BB	BBB	MSCI ESGインデックス 組み入れ
	気候変動			リスクと機会の特定とリスク低減に係る戦略の策定

成長戦略	投資方針	東京圏の大規模オフィスを中心に、地方の大都市圏の好立地オフィスについても検討
	外部成長戦略	新規取得・資産入替によりポートフォリオの収益性・安定性の向上
	内部成長戦略	ポートフォリオ稼働率維持・向上及びコスト削減の推進

1　自己投資口の取得及び消却後の想定効果を反映した1口当たり分配金予想

今後のオフィス市場に対する見方

■ 本投資法人のポートフォリオはWithコロナの環境においても競争力の高い物件を保有

東京オフィス市場はグローバル比較においても高評価

- 東京オフィス市場は、規模の大きさ、流動性の高さに加えて、他の国際都市と比較しても、長期的に安定的な稼働が見込めると思料
- コロナ禍においても、COVID-19対応や交通インフラへの評価から、東京は住みやすい世界都市ランキングで第一位を獲得（グローバルファイナンス誌（2020年10月））
- 中長期的な投資対象エリアとしての東京の魅力は不変

COVID-19によるオフィスニーズの変化

- COVID-19の影響を受け、働き方やオフィスの使い方、オフィスの選好基準はABW[1]等の新たな考え方の浸透により多様化する可能性あり
- Beforeコロナから重要視されている経済利便性での選考に加え、安全性、BCP的な観点から、分散したオフィススペースの確保等、新たな選考基準の台頭が予想される

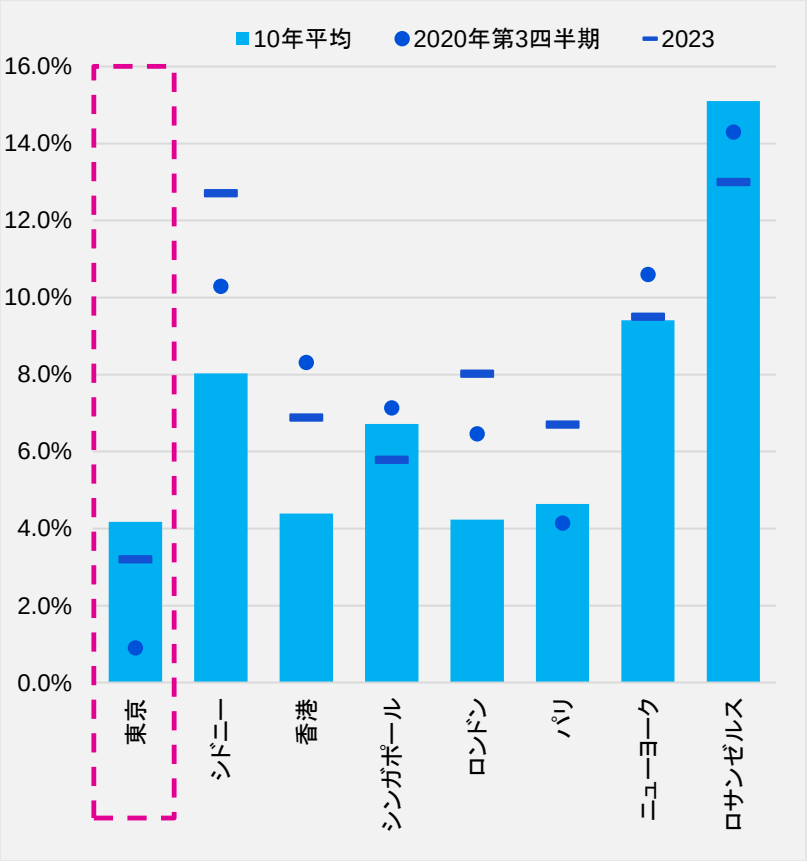
本投資法人はグローバルに高い評価を得ている東京市場において競争力の高い物件を保有

- グローバル比較において好調な東京オフィス市場の物件を中心としたポートフォリオ構成
- 東京を中心とした日本の大都市圏に所在する大規模オフィスビルを保有
- 従来の本社・支社を置くニーズに加え、今後増加が予想されるフレキシブルオフィス（レンタルオフィス、サービスオフィス、シェアオフィス、コワーキングオフィス等）としてのニーズに対して競争力を有する物件を保有

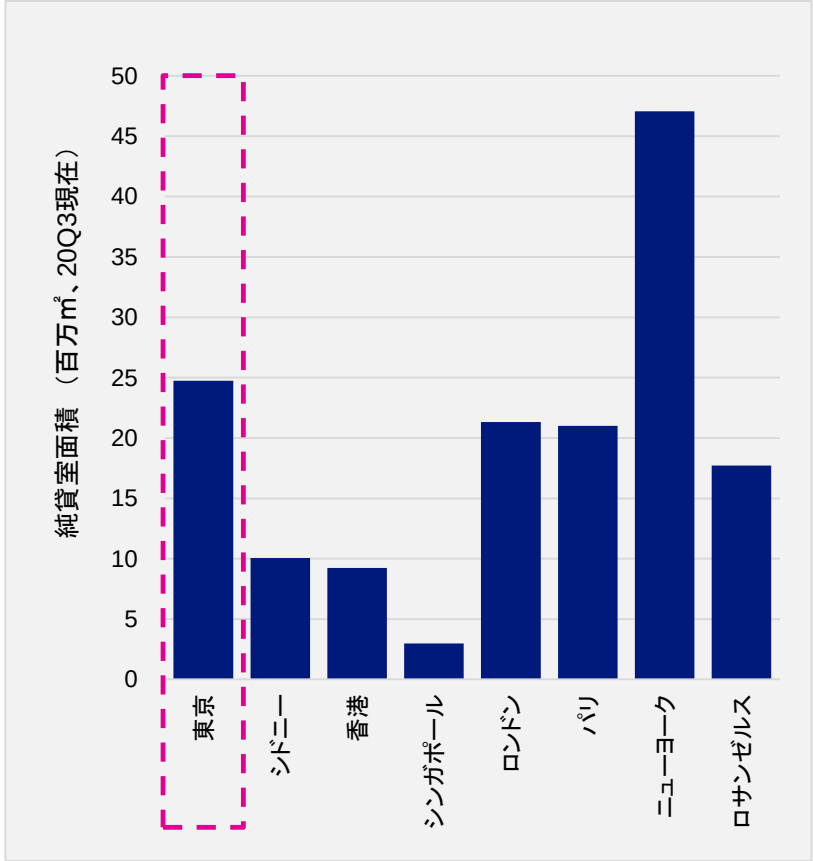
1 「Activity Based Working」の略で、労働者自身が業務や都合に合わせて自主的に働く環境を選択するコンセプトをいいます。

東京オフィスマーケットの需給バランスと予測
2020年9月末時点

オフィス空室率の国際比較



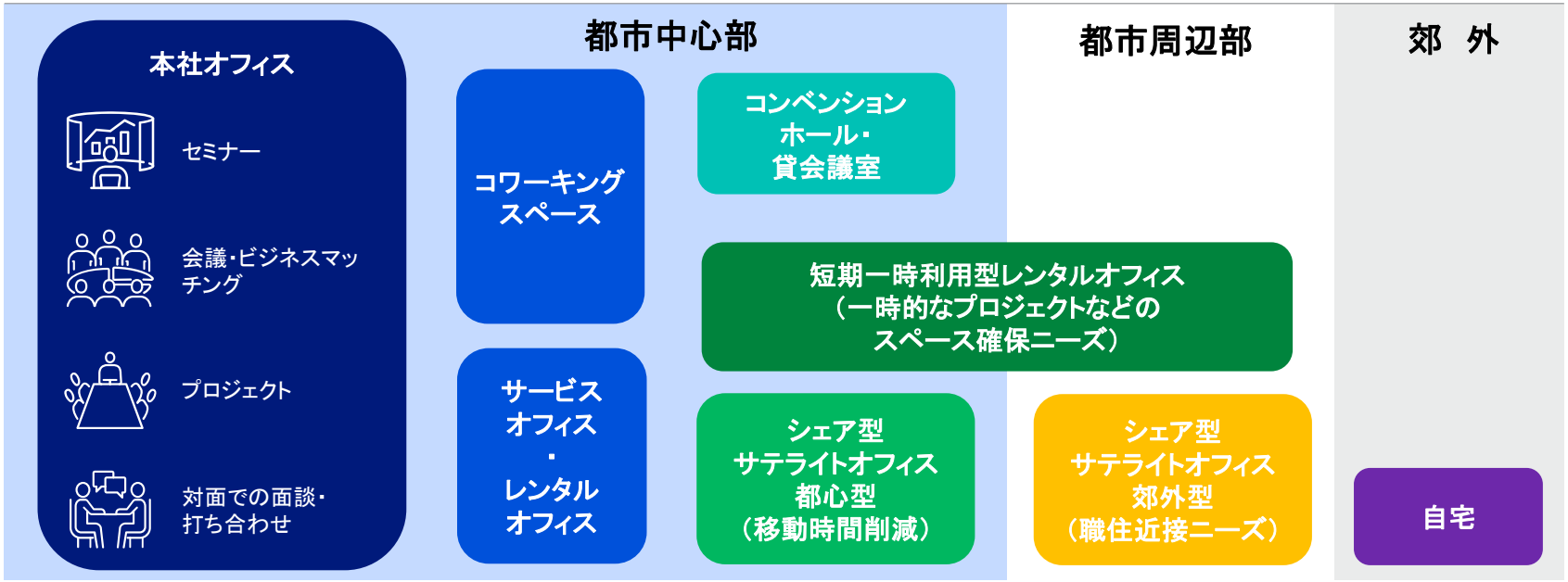
貸室面積の国際比較



出所：CBRE、JLLの2020年9月末時点の公表数値に基づき資産運用会社にて作成

ポストコロナにおけるオフィス需要

- ABW[1]等の新たな考え方の浸透によりオフィスニーズの多様化が予想される
- 本投資法人のポートフォリオは多様なテナントニーズに応えることが可能



都市中心部の大型オフィス～本社オフィス

都市中心部

都市周辺部

ABWを踏まえたテナントのニーズ多様化トレンドに対応可能なIOJのオフィスポートフォリオ

1 「Activity Based Working」の略で、労働者自身が業務や都合に合わせて自主的に働く環境を選択するコンセプトをいいます。

出所：「転換点を迎えたオフィスマーケット」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社にて作成

3. ポートフォリオの概要

ポートフォリオの概要
2020年10月末日時点

運用物件数（19物件）

取得価格合計

2,293 億円

1物件当たりの平均取得価格

120.7 億円

鑑定評価額合計

2,776 億円

2020年10月期（第13期）
平均稼働率

99.3%

平均NOI利回り[1]

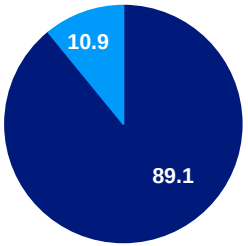
5.2%

ポートフォリオPML値[2]

2.67%

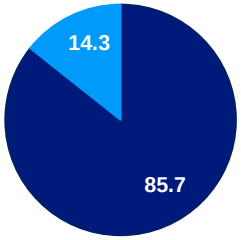
ポートフォリオの特徴[3]

資産規模別分布別（%）



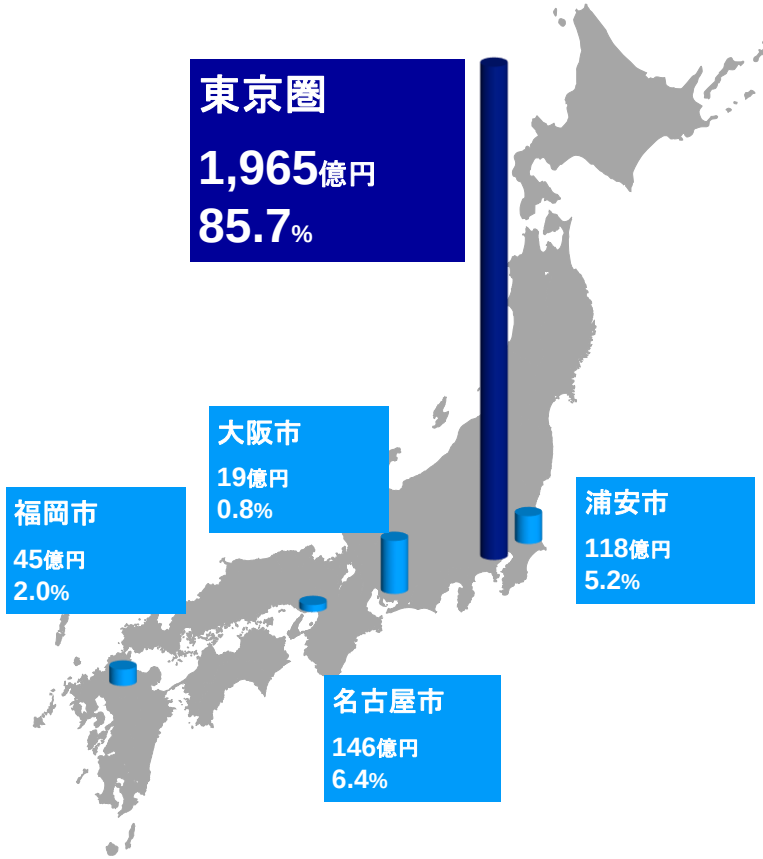
大規模オフィスビル	89.1%
その他（中規模オフィスビル）	10.9%

地域分布別（%）



東京圏[4]	85.7%
-東京23区	69.2%
（東京都心5区[5]	36.8%）
その他の地域	14.3%

地域別投資比率



1 第13期末時点の保有資産のNOIについては、次の計算方法で算出しています：第13期の実績NOI÷第13期運用日×365日。NOI利回りは、計算対象とする資産のNOIの合計を計算対象とする資産の取得価格の合計で除した数値です。なお、固定資産税等費用化後の数字です。
2 SOMPOリスクマネジメント株式会社による2020年10月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。
3 取得価格ベースの比率です。
4 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。
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
取得価格合計は2,258億円（18物件）　（2020年12月時点）

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Z[1]	CSタワー[2]	クイーンズスクエア 横浜	名古屋プライム セントラルタワー	東京日産 西五反田ビル
物件写真						
所在地	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）	東京圏（横浜市）	その他大都市圏（名古屋市）	東京圏（東京23区）
取得価格	25,014百万円	9,300百万円	13,969百万円	16,034百万円	14,600百万円	6,700百万円

物件名称	オルトヨコハマ	西新宿KFビル	品川シーサイド イーストタワー	アキバCOビル	サンタワーズ センタービル	仙台本町ビル[3]
物件写真						
所在地	東京圏（横浜市）	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）	その他の投資対象地域
取得価格	13,000百万円	6,600百万円	25,066百万円	8,078百万円	6,615百万円	5,000百万円

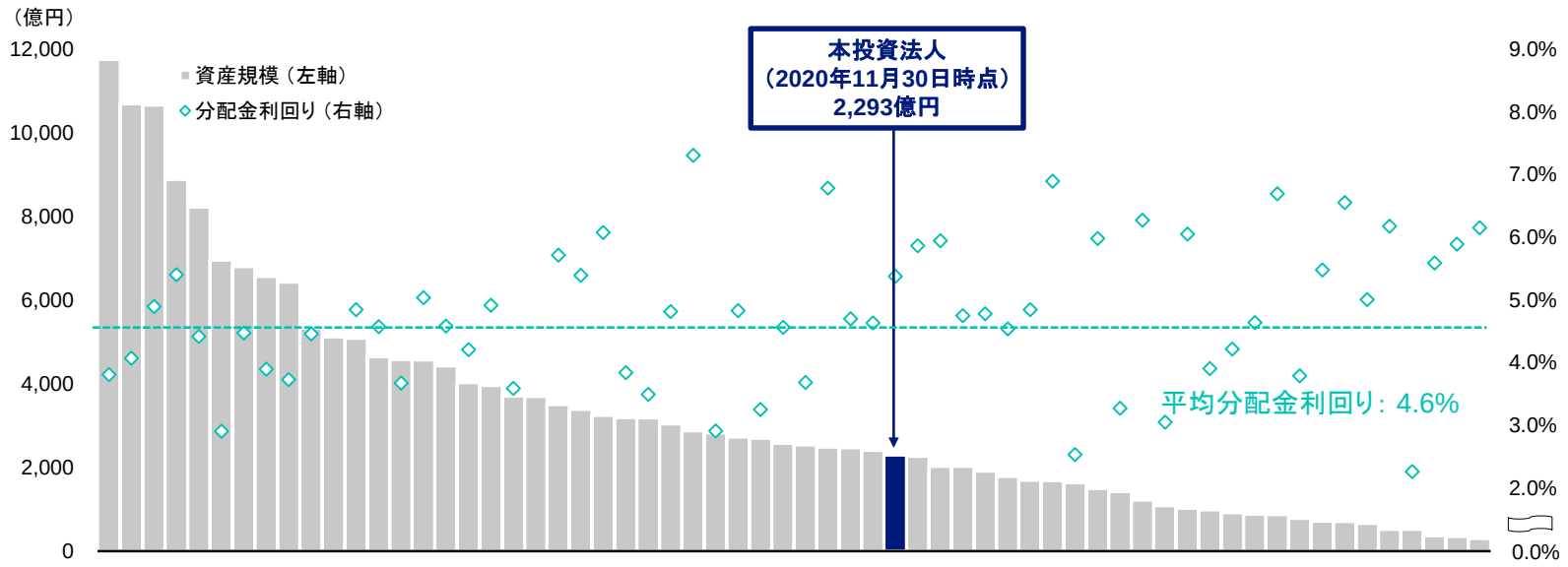
物件名称	博多プライムイースト	錦糸町プライムタワー	アクア堂島東館	西新宿 プライムスクエア	麹町クリスタルシティ	プライムタワー新浦安
物件写真						
所在地	その他大都市圏（福岡市）	東京圏（東京23区）	その他大都市圏（大阪市）	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）	その他の投資対象地域
取得価格	4,500百万円	15,145百万円	1,910百万円	34,835百万円	6,405百万円	11,860百万円

物件名称	テクノウェイブ100[4]	IBFプランニングビル[5]	音羽プライムビル
物件写真			
所在地	東京圏（横浜市）	東京圏（東京23区）	東京圏（東京23区）
取得価格	8,710百万円	3,500百万円	6,830 百万円

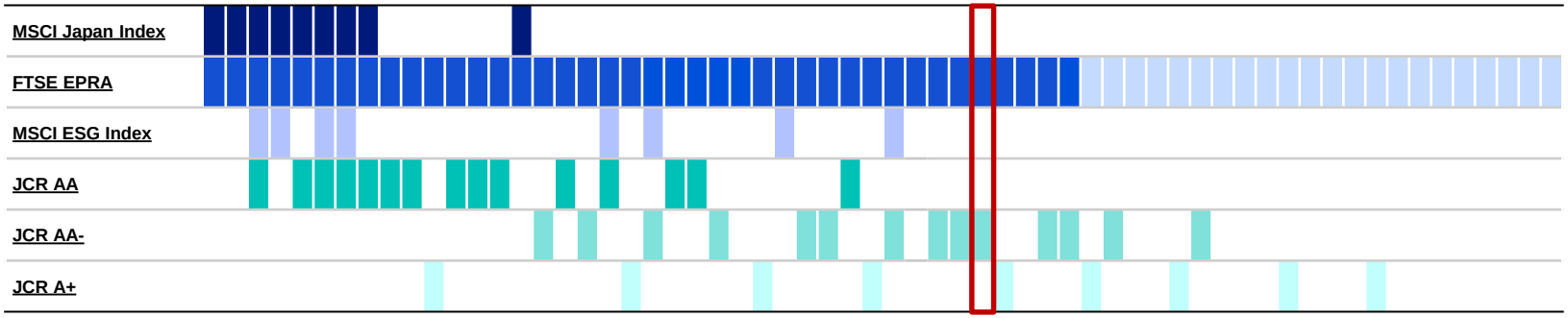
1　2016年12月16日付で売却しています（売却益は783百万円）。
2　2019年3月20日にCSタワーアネックスを売却しています（売却益は149百万円）。取得価格には、本投資法人が2014年6月6日に取得した持分に加え、2020年1月30日追加取得した持分を合算した数値を記載しています。
3　2018年4月18日に準共有持分40%を、5月17日に残りの準共有持分60%を売却しています（売却益は687百万円）。
4　2018年5月1日付で取得した持分に加え、2019年5月22日及び2020年3月31日に追加取得した持分を合算した数値を取得価格として記載しています。
5　2020年12月10日付で売却しています（売却益は約132百万円）。

本投資法人のJ-REIT市場における位置付け
2020年11月末日時点

■ AA-（安定的）への格上げに伴い、日本銀行の買い入れ対象銘柄へ組み入れ



インデックスの組み入れ状況及び格付取得状況



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

テナント上位10社（賃貸面積ベース）

2020年10月（第13期）末日時点

	テナント名	入居物件名	賃貸面積[1]（㎡）	総賃貸面積に占める割合[2]（%）
1	株式会社インテック	テクノウェイブ100	16,555.18	5.6
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	4.6
3	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.3
4	株式会社相鉄ホテル開発	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	3.1
5	八千代エンジニヤリング株式会社	CSタワー	8,893.68	3.0
6	株式会社みなとみらい東急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.2
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	2.1
8	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバCOビル	5,514.42	1.9
9	株式会社東急モールズデベロップメント	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	1.9
10	株式会社ビーエス・デーインフォメーションテクノロジー	音羽プライムビル	4,200.08	1.4
上位10社合計			**88,888.56**	**30.0**

テナント業態分布（賃貸面積ベース）[3]

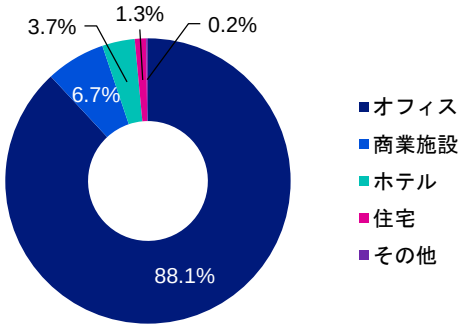
テナント業種	総賃貸面積に占める割合(%)	テナント数
情報サービス業（ソフトウェア、情報処理、提供サービス）	20.5%	46
その他サービス業（経営コンサル、広告、専門・技術、娯楽）	20.2%	92
製造業	13.1%	74
商業	9.6%	68
宿泊業、飲食業	8.9%	19
金融・保険業	4.8%	24
不動産業	4.0%	18
建設業	3.8%	22
映像・音声・文字情報制作業	3.6%	7
教育、学習支援、医療、福祉、複合サービス業	3.5%	40
インターネット付随サービス業	2.7%	17
通信業	1.3%	6
電気・ガス業	1.2%	4
その他	0.9%	8
水産・農林業	0.6%	2
陸運業	0.5%	6
倉庫・運輸関連業	0.4%	4
放送業	0.3%	1
空運業	0.1%	1
	100.0%	459

1 「賃貸面積」は、2020年10月末日時点における各取得済資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。
2 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての取得済資産の2020年10月末日時点における賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
3 2020年10月末日時点における各取得済資産に係る住居テナントを除くテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積に基づき、テナントの業態毎の賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合を記載しています。なお、比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。

賃貸事業収益の構成比
2020年10月末日時点

■ オフィスの賃料増額機会は平均2.5年毎に到来

2020年10月期（第13期）のポートフォリオ収益の構成比



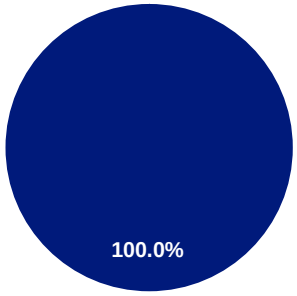
用途	賃貸事業収益比率	賃貸面積(㎡)	平均契約年数
オフィス	88.1%	244,534.74	2.5年
商業	6.7%	23,559.80	8.2年
ホテル[1]	3.7%	22,743.90	20.0年
住居	1.3%	3,987.85	2.7年
その他	0.2%	1,766.03	4.4年
合計	100.0%	296,592.31	4.3年

1　変動賃料収入は含みません。

ホテルの賃貸事業収益の内訳

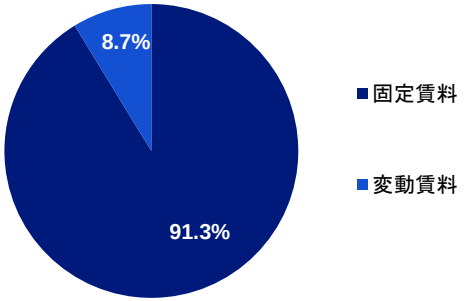
2020年10月期（第13期）のホテル2物件の固定賃料の合計は、総賃貸事業収益の3.7%

品川シーサイドイーストタワー



オペレーター：株式会社相鉄ホテル開発

クィーンズスクエア横浜



オペレーター：株式会社東急ホテルズ

第13期	賃貸事業収益比率
固定賃料	96.6%
変動賃料	3.4%
合計	100.0%

4. 成長戦略

リーシング及び稼働状況

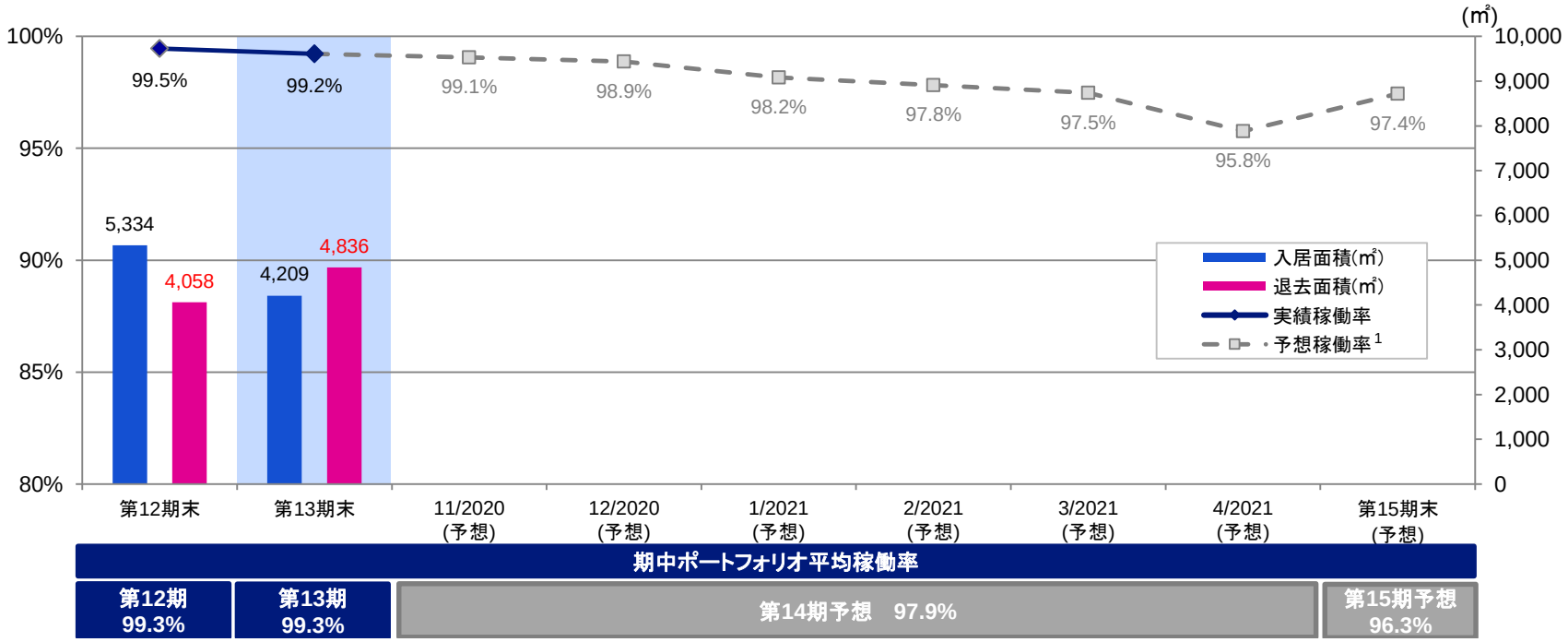
- 2020年10月期（第13期）は、積極的なリーシング活動の結果、99.3%の平均稼働率を達成
- 第14期は97.9%、第15期は96.3%のポートフォリオ平均稼働率を維持できる見通し

リーシング結果及び稼働実績（第13期）

- 2020年10月期末（第13期末）の稼働率は期初予想を0.3%ポイント上回る99.2%を達成
- テクノウェイブ100の好調なリーシングにより、第13期の平均稼働率は99.3%と前期平均稼働率99.3%を維持

リーシング指針及び稼働率の見通し（第14期）

- コロナ禍の影響を踏まえても、第14期は97%水準は維持できる想定
- 第14期は恵比寿プライムスクエア、オルトヨコハマ、サンタワーズセンタービル及び錦糸町プライムタワーのリーシングを重点的に実施予定
- 第14期以降も引き続き積極的なリーシング活動を継続し、高稼働率の維持及び運用資産の総合的なパフォーマンスの更なる向上を目指す



1　第14期及び第15期の稼働率に関する見通しは、2020年12月1日時点での想定値です。

積極的なリーシング活動と今後の戦略

コロナ禍においても好調なリーシング状況

市場賃料以上でのリースアップを達成

- 地方の大都市は東京と比較しリモートワークの比率も低く、コロナ禍によるオフィス需要への影響も限定的
- 東京圏及び東京近郊部のオフィスにおいて、市場賃料水準以上での新規テナント誘致に成功

クイーンズスクエア横浜	プライムタワー新浦安	名古屋プライムセントラルタワー	博多プライムイースト
525㎡ 市場賃料で成約	356 ㎡ ※ 市場賃料の+19%で成約	353㎡ 市場賃料で成約	422㎡ 市場賃料で成約

シェアオフィス需要の取り込みによるアップサイドを追求

- 本投資法人の運用資産において横浜と新浦安にシェアオフィスが入居
- シェアオフィス需要を適切に取込み、マーケット賃料水準以上での成約を目指す
- 2018年のCBREの調査によれば、フレキシブルオフィスの占有率はビル全体の20%程度が理想的との分析もあり、メリットが享受できるバランスを考慮したリーシングが必要と思料

法人向けサテライトシェアオフィス NewWork
※ 上記はイメージです。

個別物件のリーシング戦略事例

錦糸町プライムタワー

テナント退去後の早期埋め戻しを目指す

- 6件（約1,500坪）の解約予告を受領、物件稼働率は約72%まで下落する見込み
- 都心オフィスエリアへの良好なアクセス（「秋葉原」駅、「東京」駅、「大手町」駅、「新橋」駅、「品川」駅へ乗り換えなしでアクセス可能）
- 自動車の利便性も高く、千葉県西部（浦安・市川・船橋市等）の営業管轄拠点としても優れた立地

アクションプラン

- テナント退去後には専有部のLED工事を実施予定
- 周辺に空室が少なく、内部増床含む引き合いは多数あり、早期リースアップを目指す

品川シーサイドイーストタワー

最適な運用方法を検討

- コロナ禍の長期化を背景に「株式会社相鉄ホテル開発」から解約通知を受領
- 解約は1年前通知のため、退去時期は2021年11月（第16期）の予定
- 1年後のホテル部分の空室を想定した場合、総賃貸事業収益へ与える影響は-2.3%（実際に影響が発生するのは第16期以降）

アクションプラン

- 今後の市場動向も勘案し、後継オペレーターの模索、用途変更等、幅広く検討し、投資主価値の向上に資する最適な方法を検討中

※ 2020年12月1日現在で契約締結済みの面積も含みます。

効果的なアセットマネジメントアプローチ - 取り組み実績

エコチューニングの導入

エコチューニング

初期投資の必要な大型最新設備の導入によることなく、既存設備・システムの適切な運用改善等によって、二酸化炭素排出量や光熱費を削減することができる

光熱費の削減効果

現在、以下の3物件でエコチューニングを導入[1]

年間平均約 1,500万円 削減[2]

オルトヨコハマ

CSタワー

プライムタワー新浦安

1口当たり分配金への効果

年間平均約 1.7 円 増加[2、3]

テナントエンゲージメントの推進

リノベーション工事の実施

- テナントに対して隔年で実施している入居者調査等で得たフィードバックを活用し、計画的に共用部のリノベーション工事を実施
- テナント満足度向上及びテナントとの良好な関係構築を図る

麹町クリスタルシティ

＜第13期の稼働率及び賃料増額の状況＞

麹町クリスタルシティ

稼働率 95.6%

既存テナントの賃料増額率
8.6% （2件、767㎡）

ポジティブ賃料ギャップ 4.4%

＜エレベーターホールの改修工事＞

改修前

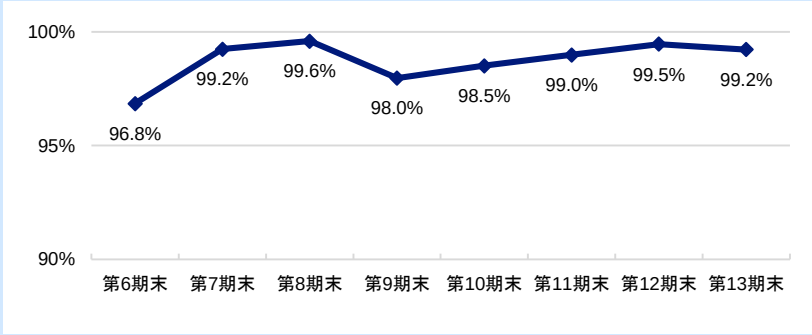
改修後

1 オルトヨコハマは2015年10月、CSタワーは2018年12月、プライムタワー新浦安は2019年2月からエコチューニングを導入しています。
2 エコチューニング導入以降2020年10月までの各物件の光熱費削減実績に基づき算出した年換算の想定削減額からコンサルタントへの報酬額（削減額の50%）を差し引いた金額です。
3 発行済投資口数は自己投資口取得及び償却実施前の8,899,256口として算出しています。

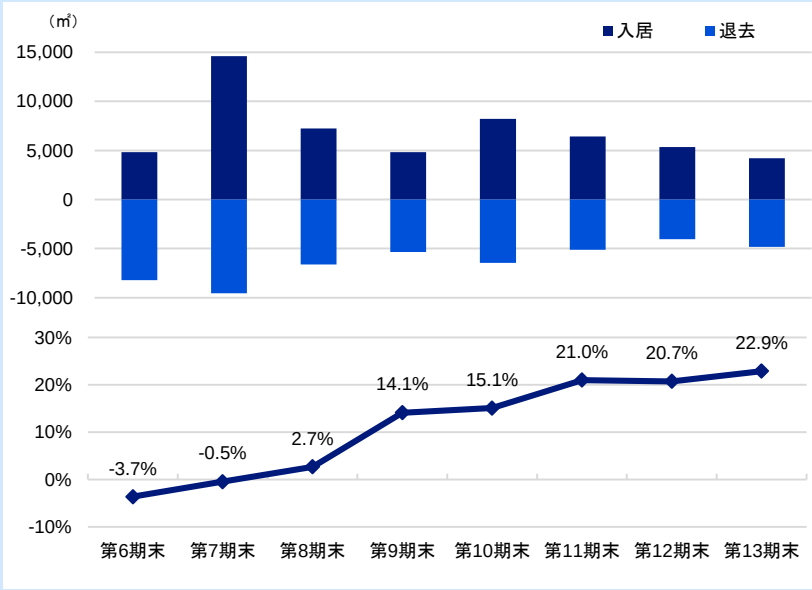
賃料増額改定の追求

■ ポジティブ賃料ギャップがポートフォリオの収益性向上に寄与

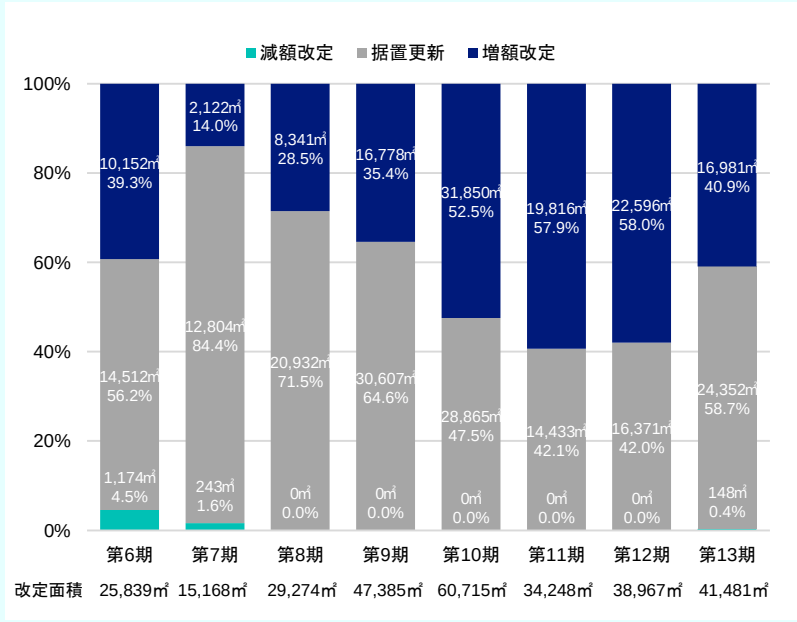
各期末時点での全体稼働率



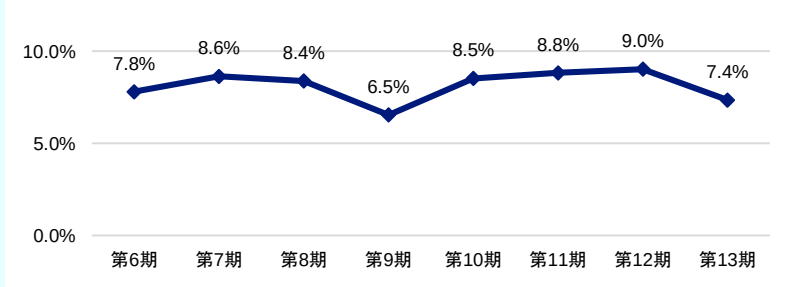
テナント入退去面積（上段）及びテナント入替による賃料増減率（オフィス部分）（下段）



既存テナントの賃料改定面積（オフィス部分）

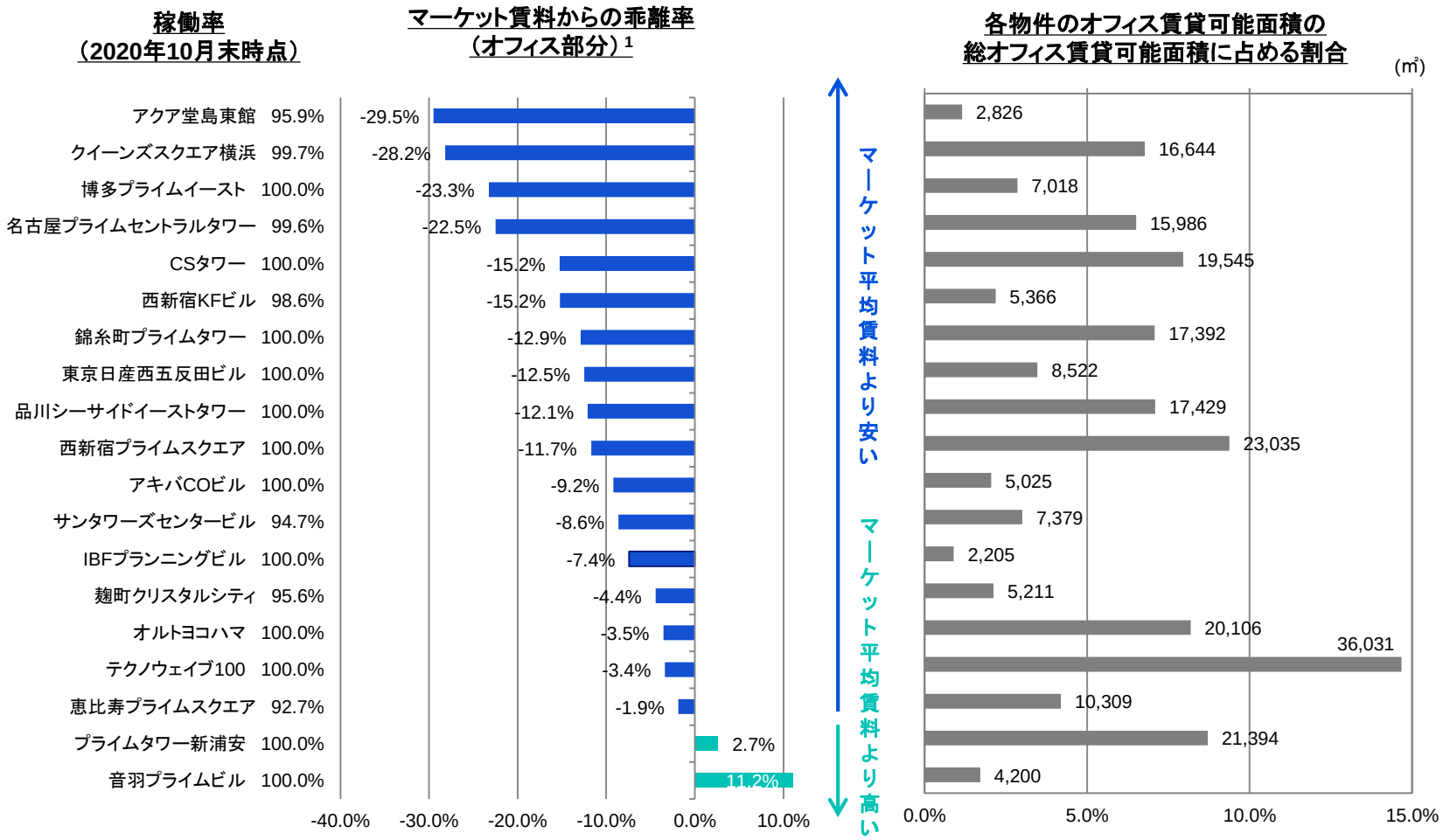


既存テナントの賃料改定時の賃料増加率（オフィス部分）



賃料ギャップの状況（オフィス部分）

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

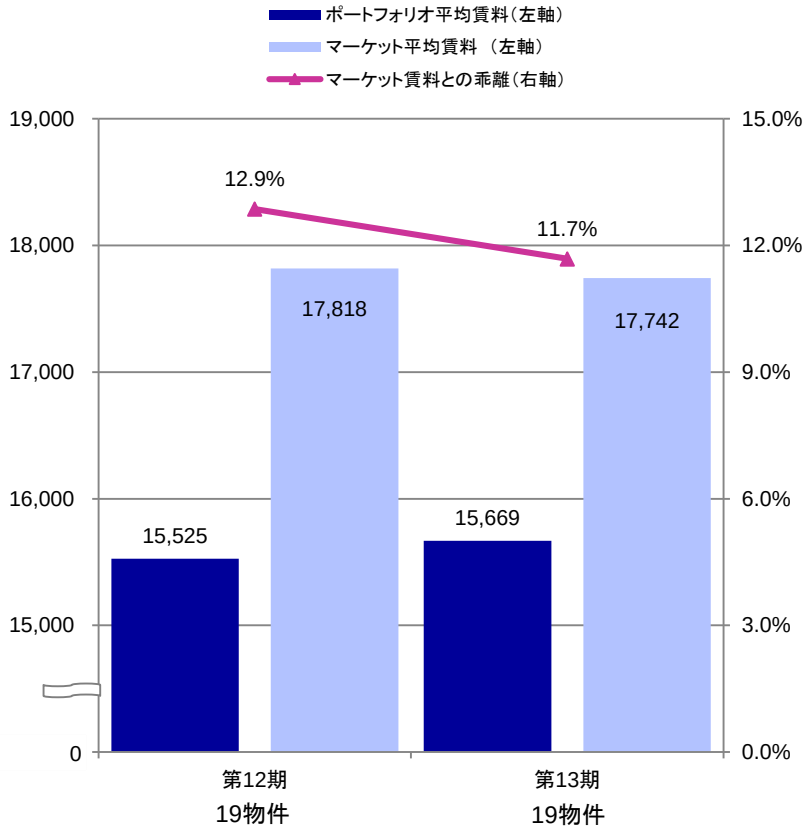


1 「マーケット賃料からの乖離率（オフィス部分）」は、各資産の2020年10月末日時点のオフィス部分の実績賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した2020年9月末時点における各保有資産及び取得予定資産のオフィス部分の新規推定成約賃料（基準階）（マーケット賃料）との差額を当該マーケット賃料で除して算出した数値を記載しています。

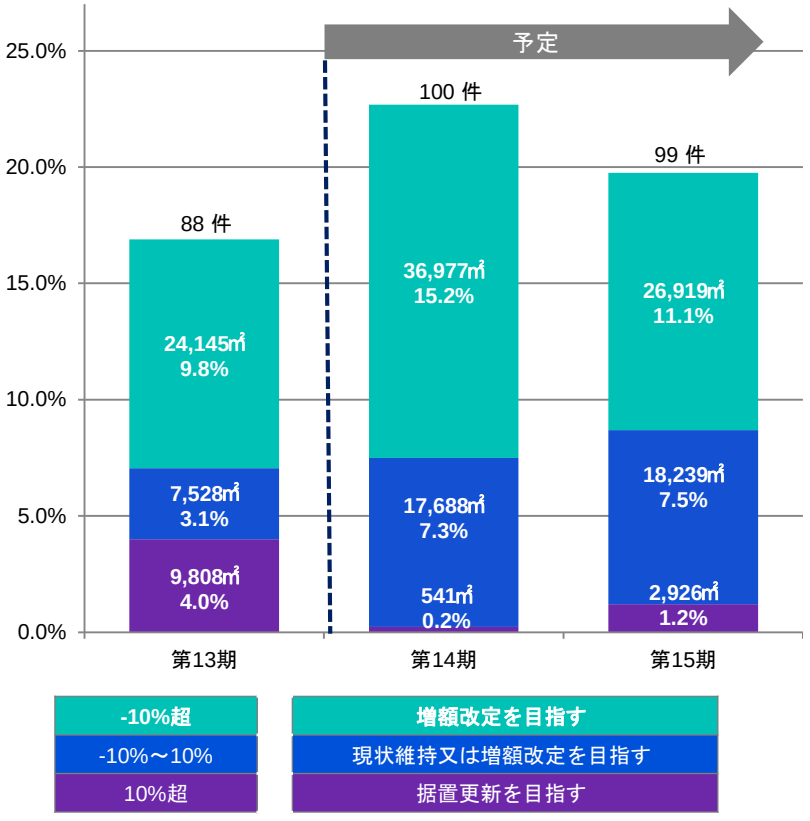
今後の賃料改定の予定

- COVID-19の状況下でも第13期はポートフォリオ平均賃料が上昇
- マーケット平均賃料はわずかに下落するも、第13期のポートフォリオのポジティブ賃料ギャップは11.7%

平均単価の推移（円/坪）（オフィス部分）



契約更新時期及びマーケット賃料との乖離率（賃貸面積ベース）[1]

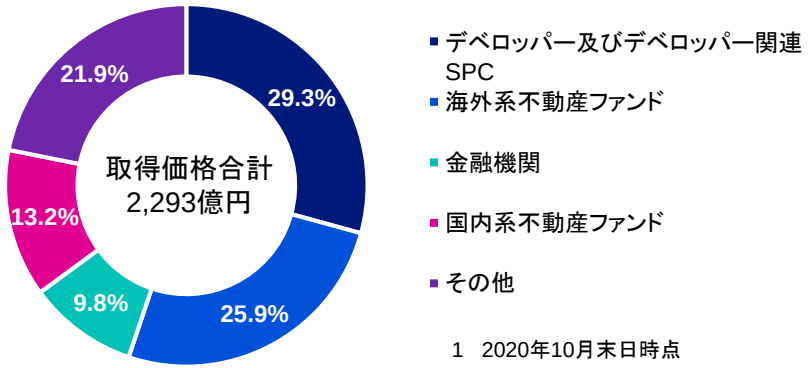


1 オフィス部分の契約更新件数及び契約更新を迎える件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合を、シービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料との乖離状況とともにグラフ化したものです。

着実な外部成長

- 上場以来、全物件を第三者より取得
- 21物件2,439億円を6年間で取得（累積ベース）

属性別取得ルート（取得価格ベース）



1　2020年10月末日時点

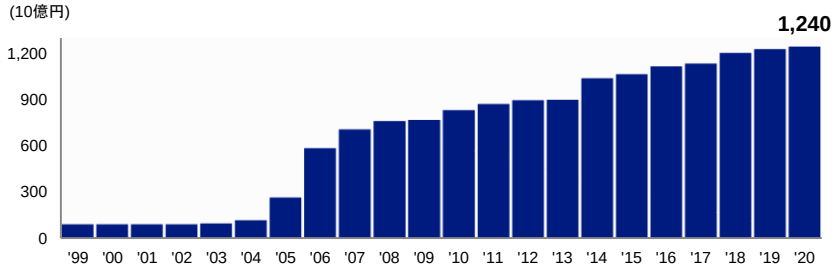
パイプライン [3]

- 資産入替によるポートフォリオの質向上を検討
- ブリッジSPC等を活用し、機動的な物件確保を推進
- 現在検討中の物件は約300億円、主に東京都心部に所在
- 今後は、地方の大都市圏に所在する好立地物件や、東京郊外のターミナル駅周辺に位置する物件についても検討予定

本資産運用会社のソーシング及び取引実績

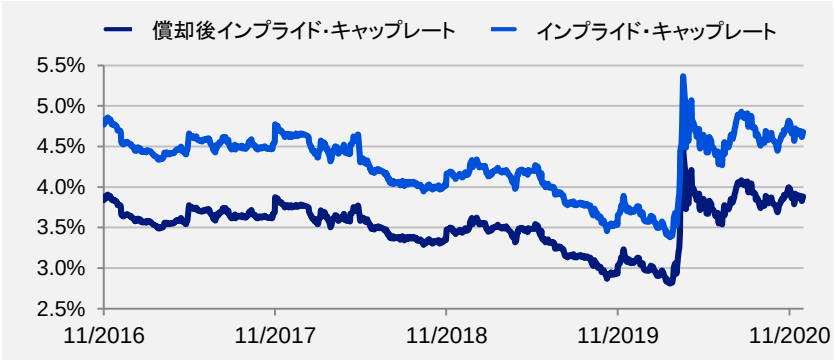
- 1999年以来の累積投資額は約1.2兆円（148物件）[2]
- 2020年10月末現在の受託運用資産残高は約4,074億円

日本における累積投資額 [2]



インプライド・キャップレート

- 2020年11月末時点の償却後インプライドキャップレートは3.9%



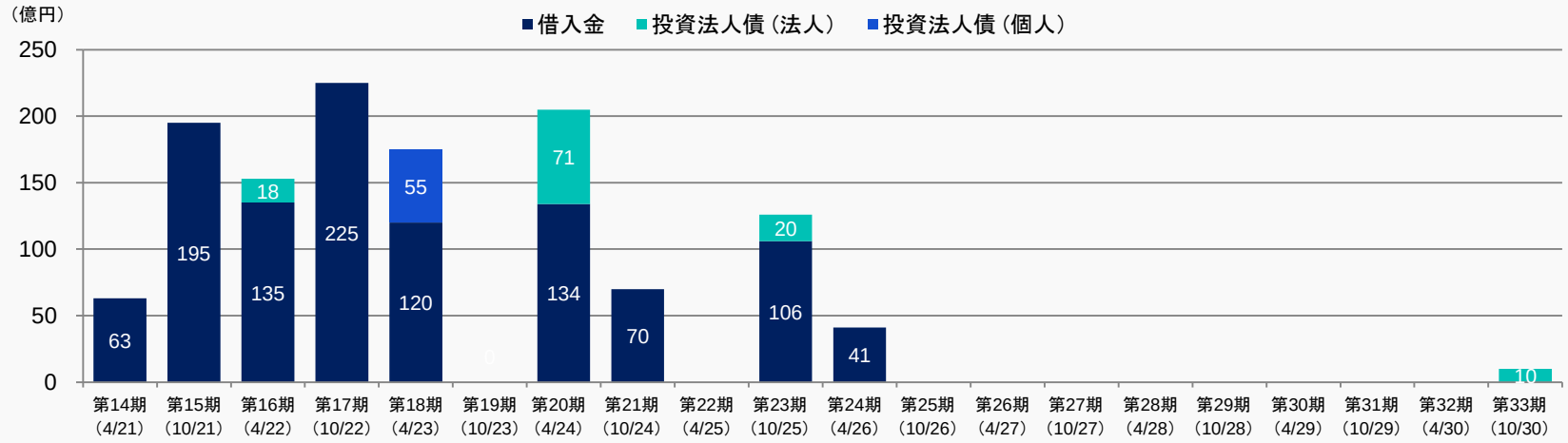
2　2010年12月にアメリカン・インターナショナル・グループ（AIG）からインベスコ・グループが本資産運用会社（当時の商号：AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシ フィック・インク）の譲渡を受けた際、本資産運用会社が運用を継続していた資産に係る投資運用実績及び当該承継後の投資運用実績の合計値です。

3　本投資法人が取得することを保証するものではありません。

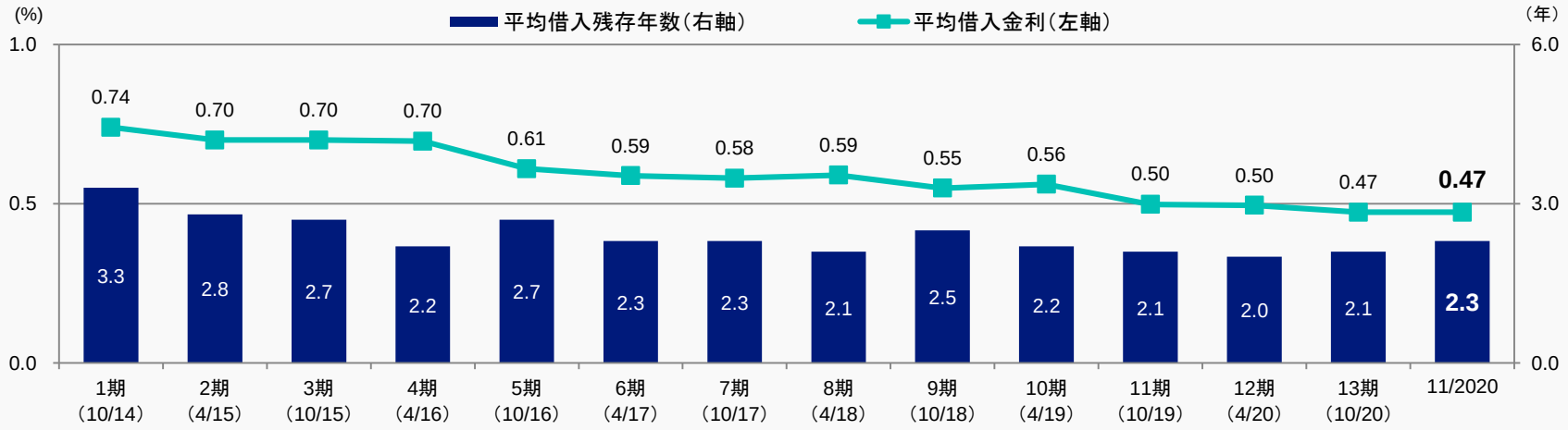
堅実な財務運営
2020年11月末日時点

■ リファイナンス時期の分散、借入期間の長期化とファイナンスコストの低下を目指す

返済期限の分散



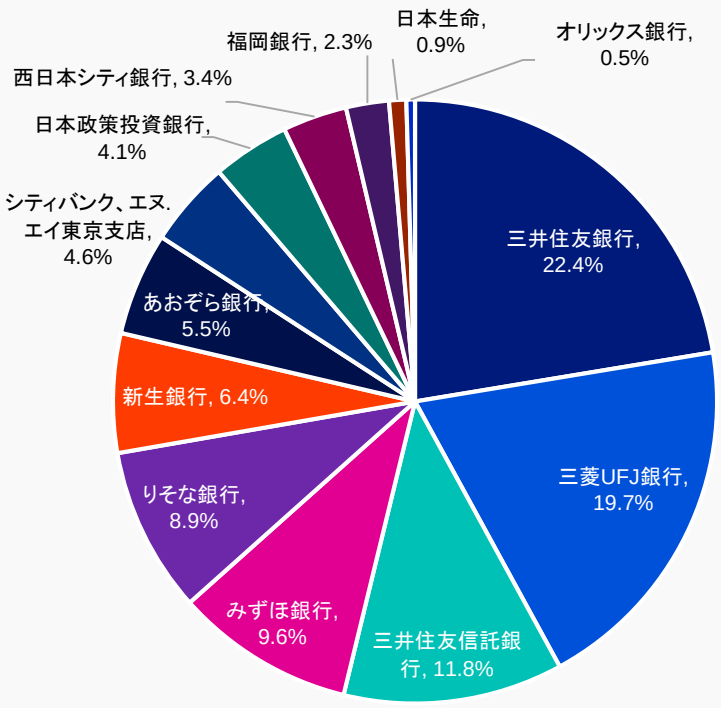
平均借入残存年数と平均借入金利の推移



堅実な財務運営
2020年11月末日時点

- 調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進

借入先の分散状況



投資法人債

	発行額（億円）	年限（年）	利率（%）	償還期限
第1回無担保投資法人債（法人）	18	5	0.320	2022年4月20日
第2回無担保投資法人債（法人）	16	7	0.520	2024年4月19日
第3回無担保投資法人債（個人）	55	5	0.457	2023年1月26日
第4回無担保投資法人債（法人）グリーンボンド	55	5	0.580	2023年12月13日
第5回無担保投資法人債（法人）グリーンボンド	20	5	0.310	2025年9月9月
第6回無担保投資法人債（法人）グリーンボンド	10	10	0.620	2030年9月9日
合計/平均	174	6	0.480	

- 2020年9月にAA-に格上げされた後、最初の債券発行を実施
- 同期間の借入よりも低水準な金利コスト
- ESG投資家の需要を鑑み、最近の機関投資家向け投資社債はグリーンボンドとして発行される傾向がみられる

簿価LTV / 鑑定LTV	長期固定比率	投資法人債比率
49.3 % / 41.7 %	94.5 %	13.8 %

有利子負債合計	借入金	投資法人債
126,280 百万円	108,880 百万円	17,400 百万円

5. ESG

本投資法人の重要課題

- インベスコ・リアルエステートの重要課題から、本投資法人の最重要課題として下記を選出
- サステナビリティレポート2019を発刊、2019年における取り組みの詳細を報告

環境		
1	省エネルギー及び温室効果ガス排出量削減	東京都が定める温室効果ガス排出量削減方針に則し、基準排出量（2002年から2007年のうち3か年度の平均値）に対し、2020年度から2024年度までの5年平均で温室効果ガス排出量25%（CO2換算）削減を目指す
10	グリーンビル認証	グリーンビル認証取得の推進
社会		
11	ステークホルダーとの対話	ステークホルダー（投資家、地域社会、業務委託会社、資産運用会社の従業員、業界団体を含む）との定期的かつ詳細なコミュニケーションの向上
16	ダイバーシティとインクルージョン	従業員の能力を最大化させるための研修の実施、社内コミュニケーション機会の創出及び職場環境の整備等により、ダイバーシティの促進及び参画機会の拡充
ガバナンス		
21	リーダーシップ・コーポレートガバナンス	ステークホルダーに対する透明性が高く有意義なリーダーシップの提供 目標達成のために効果的なフレームワークの構築
22	法令遵守	社内外のコンプライアンス文化、企業レベルの標準倫理・行動規範を適切に理解するための定期的な研修の実施
23	倫理・行動規範	
経済性		
24	経済的利益	投資主価値の最大化を企図した施策の実施
25	気候変動による財務リスク	気候変動に起因したリスクと機会の特定とリスク低減に係る戦略の策定
26	レジリエンス（業務継続性）	将来発生しうる災害の特定及び準備の推進並びに事業継続計画の整備

重要課題に対する取り組み

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

環　境

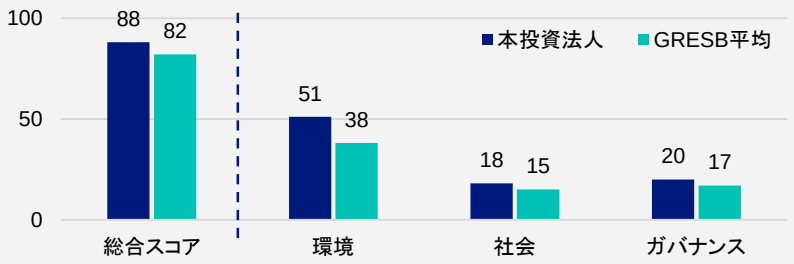
GRESBリアルエステイト評価（2020年）

- GRESBリアルエステイト評価： 5 Green Star
- 国内上場企業のオフィス部門同業他社11社中第3位
- GRESB開示評価：「A」評価

＜評価のポイント＞

- ✓ 2018-2019年の間で5.7%のエネルギー削減を達成
- ✓ 2018-2019年の間に3.5%の水使用量削減を達成
- ✓ 2018-2019年の間にグリーンビル認証を取得した物件が延床面積ベースで35%から59%へ増加

2020年GRESBリアルエステイト評価結果



グリーンビル認証

- 2020年10月末時点で、19物件中、18物件についてグリーンビル認証を取得

	認証物件数	延床面積（㎡）	取得率 [2]
合計 [1]	**18**	**454,510**	**59.5%**
DBJ Green Building	1	67,581	8.8%
CASBEE	17	386,919	50.7%
BELS	1	5,720	0.7%

グリーンリース契約 [3]

- 2020年10月末時点で、19物件中14物件においてグリーンリース契約[3] を導入
- 2020年10月期（第13期）に締結した賃貸借契約のうち、グリーンリース契約の割合は76.7%

グリーンリース契約導入物件数（2020年10月末時点）	グリーンリース契約率（2020年10月期実績）
14	**76.7** %

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

1　1棟の建物が複数の環境認証を取得している場合は、1棟として記載しています。
2　本投資法人運用物件の総延床面積（763,825㎡）に対する各環境認証取得床面積の割合です。
3　環境認証取得への協力、エネルギー使用量等の共有を義務づける条項のある賃貸借契約を指します。

重要課題に対する取り組み

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

社　会

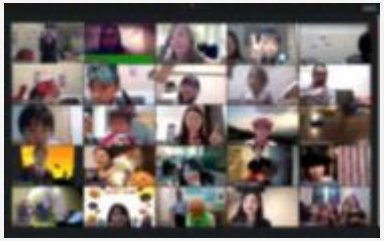
ステークホルダーとの対話

- 物件の共有部にデジタルサイネージディスプレイを設置し、テナントとESGパフォーマンスに関する情報共有、環境問題意識の醸成
- 隔年で実施しているテナントアンケートで得たフィードバックの活用
- アースデイやアースアワー等、建物全体のコミュニティサービスイベントの主催
- 物件共用部のリノベーション実施によるテナント満足度の向上

アースデイ
名古屋プライムセントラルタワー

ダイバーシティとインクルージョン

- 2020年11月時点の本資産運用会社の部長職の女性比率は50%
- インベスコ東京のクロスファンクショナルチーム（CFT）がイニチアチブを取り、初の子供向けオンライン金融セッションを開催
- インベスコ・ウィメンズ・ネットワークによるハロウィンイベントの開催



ガバナンス

投資口累積投資制度

- 2020年11月時点で本資産運用会社の80.8%の社員が加入[1]

本投資法人の役員の多様化

- 2020年11月時点の本投資法人の女性役員比率は50%

資産運用報酬計算方法の変更

- 利益連動の報酬比率を引き上げ、固定報酬比率の引き下げを実施

法令遵守/倫理・行動規範

- 各種研修の計画的な実施（詳細についてはP37をご参照ください）

経済性

経済的利益

- AA-格付でグリーンボンド発行（5年債、10年債）を発行（2020年9月）
- 投資主価値向上を企図した自己投資口の取得を実施（2020年12月）

気候変動による財務リスク

- インベスコとしてTCFD提言に賛同（2019年3月）
- ESGの専門家による社員研修の実施（2020年11月-12月）

レジリエンス（業務継続性）

- コロナ禍においては業務継続性確保のためスピリットオペレーションを実施
- 社員の健康状態や勤務場所の把握、リモートアクセス体制100%

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

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

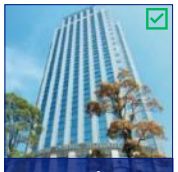
人的資本の開発

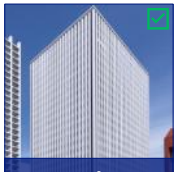
■ 本資産運用会社において、2019- 2020年に実施された従業員研修は以下のとおり

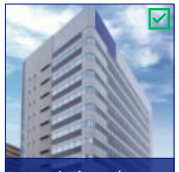
実施部門	研修名	実施年	実施時期
人事	無意識バイアス研修（新入社員向け）	2019	5月
	プレゼンテーション基礎研修	2019	6月
	思考の多様性を理解するためのDiscワークショップ	2019	9月
	継続的な改善研修	2019	10月
	思考の多様性研修	2019 / 2020	11月 / 12月 / 1月
コンプライアンス	不正防止にかかる研修	2019	4月
	政治献金にかかる方針の遵守確認	2019	4月
	贈収賄・腐敗行為禁止にかかる研修	2019	10月
	行動規範の遵守確認	2019	11月
	不正防止にかかる研修	2020	4月
	政治献金にかかる方針の遵守確認	2020	4月
	行動規範の遵守確認	2020	11月
	コンプライアンス研修	2020	11月
セキュリティ	グローバル・セキュリティ研修	2019/2020	7月 / 8月 / 9月 /10月
	グローバル・プライバシー研修	2020	1月 - 2月
ESG	ESG研修	2020	11月 - 1月

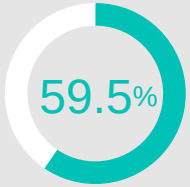
ESGパフォーマンス
2020年10月末時点

- 19物件中、18件でグリーンビル認証を取得
- グリーンリース契約（環境配慮条項付きリース契約）を導入している物件については、グリーンのチェックマークを記載

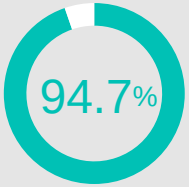








グリーンビル認証を取得している物件の延床面積合計がポートフォリオの総延床面積に占める割合



グリーンビル認証を取得している物件数のポートフォリオの総物件数に占める割合

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

6. Appendix

2020年10月期（第13期）の業績

（百万円）	2020年4月期 第12期 実績 (A)	2020年10月期 第13期 予想 (B)	2020年10月期 第13期 実績 (C)	(C) – (A)	(C) – (B)
営業収益	8,658	8,792	8,865	206	73
営業利益	4,123	3,954	4,127	4	173
経常利益	3,634	3,455	3,646	12	191
当期純利益	3,633	3,455	3,645	12	190
発行済投資口数（口）	8,899,256	8,899,256	8,899,256	0	0
1口当たり分配金（円）	409	388	410	1	22
LTV (%)	49.4	-	49.3	-0.1	-
総資産	255,653	-	255,926	273	-
有利子負債	126,280	-	126,280	0	-

変動要因分析

(C) – (A)	（百万円）
賃貸事業収入の増加 （テクノウェイブ100、CSタワー、西新宿プライムスクエア、錦糸町プライムタワー）	144
水光熱費収入の増加	35
その他収入の増加	27
営業収益	**206**
水光熱費の増加	-72
その他賃貸事業費用の増加（修繕費等）	-113
減価償却費の増加	-13
その他営業費用の増加	-5
営業利益	**4**
営業外費用の減少（金利コストの低減）	8
経常利益	**12**
当期純利益	**12**

(C) –(B)	（百万円）
賃貸事業収入の増加	27
水光熱費収入の減少	-84
その他収入の増加	85
コロナ禍に対する保守的な想定	45
営業収益	**73**
水光熱費の減少	94
その他賃貸事業費用の減少	24
その他営業費用の増加（AM報酬）	-18
営業利益	**173**
営業外費用の減少	18
経常利益	**191**
当期純利益	**190**

2021年4月期（第14期）・2021年10月期（第15期）の業績予想

（百万円）	2021年10月期 第13期 実績 (A)	2021年4月期 第14期 予想 (B)	2021年10月期 第15期 予想 (C)	(B) – (A)	(C) –(B)
営業収益	8,865	8,735	8,476	-130	-259
営業利益	4,127	4,048	3,729	-79	-319
経常利益	3,646	3,551	3,230	-95	-321
当期純利益	3,645	3,550	3,230	-95	-320
発行済投資口数（口）	8,899,256	8,899,256	8,899,256	0	0
1口当たり分配金（円）	410	399	362	-11	-37
自己投資口取得及び消却後想定					
発行済投資口数（口）	8,899,256	8,800,106	8,800,106	-99,150	0
1口当たり分配金（円）	410	403	366	-7	-37

変動要因分析

(B) – (A)	（百万円）
賃貸事業収入の減少（恵比寿プライムスクエア、オルトヨコハマ、IBFプランニングビル）	-192
水光熱費収入の減少	-12
その他収入の減少	-58
売却益（IBFプランニングビル）	132
営業収益	**-130**
水光熱費の減少	40
その他賃貸事業費用の減少（仲介料他）	34
その他営業費用の増加	-23
営業利益	**-79**
営業外費用の増加	-16
経常利益	**-95**
当期純利益	**-95**

(C) –(B)	（百万円）
賃貸事業収入の減少（錦糸町プライムタワー、プライムタワー新浦安）	-116
水光熱費収入の増加	7
その他収入の減少	-18
売却益の剥落	-132
営業収益	**-259**
水光熱費の増加	-86
賃貸事業費用の増加（固都税、仲介料）	-43
その他営業費用の減少（AM報酬他）	69
営業利益	**-319**
営業外費用の減少	-2
経常利益	**-321**
当期純利益	**-320**

計算書類解説書
損益計算書(要旨)

単位:百万円

科　目	2020年 4月期 (第12期)	2020年 10月期 (第13期)	増　減
営業収益	**8,658**	**8,865**	**206**
賃貸事業収入	7,953	8,075	122
その他賃貸事業収入	705	790	84
営業費用	**4,535**	**4,738**	**202**
賃貸事業費用	3,697	3,895	197
資産運用報酬	734	754	19
一般事務委託及び資産保管手数料	20	19	△ 0
役員報酬	4	3	△ 0
その他営業費用	79	65	△ 13
営業利益	**4,123**	**4,127**	**4**
営業外収益	**1**	**1**	**△ 0**
営業外費用	**490**	**482**	**△ 8**
支払利息及び投資法人債利息	311	302	△ 9
その他営業外費用	179	179	0
経常利益	**3,634**	**3,646**	**12**
当期純利益	**3,633**	**3,645**	**12**
分配金総額	**3,639**	**3,648**	**8**
1口当たり分配金(円)	**409**	**410**	**1**

POINT 1

「テクノウェイブ100」、「CSタワー」、「西新宿プライムスクエア」、及び「錦糸町プライムタワー」における賃貸事業収入の増加やその他賃貸事業収入の増加により、営業収益は前期比で増益

POINT 2

季節要因により水道光熱費が増加

計算書類解説書
貸借対照表(要旨)

単位：百万円

科　目	2020年 4月期 (第12期)	2020年 10月期 (第13期)	増　減
資産の部			
流動資産	**22,744**	**23,781**	**1,036**
現金及び預金同等物	21,888	22,950	1,061
その他流動資産	855	830	△ 24
有形固定資産	**231,552**	**230,795**	**△ 756**
信託建物(信託建物仮勘定を含む)	45,455	44,698	△ 756
信託土地	186,097	186,097	-
無形固定資産	**0**	**0**	**△ 0**
投資その他の資産	**1,301**	**1,282**	**△ 19**
繰延資産	**53**	**66**	**12**
資産合計	**255,653**	**255,926**	**272**
負債･純資産の部			
流動負債	**37,571**	**36,732**	**△ 838**
短期借入金	7,480	500	△ 6,980
1年内返済予定の長期借入金	27,500	33,430	5,930
その他流動負債	2,591	2,802	211
固定負債	**103,955**	**105,044**	**1,089**
投資法人債	14,400	17,400	3,000
長期借入金	76,900	74,950	△ 1,950
信託預り敷金及び保証金	12,554	12,617	63
デリバティブ債務	100	76	△ 23
出資総額(純額)	**110,425**	**110,483**	**57**
剰余金	**3,765**	**3,713**	**△ 51**
評価･換算差額等	**△ 64**	**△ 47**	**16**
負債･純資産合計	**255,653**	**255,926**	**272**

POINT 3

資本的支出
+265百万円

減価償却費
△1,022百万円

POINT 4

2020年5月に返済期限が到来した17,580百万円の借入金について、借換えを実施
また、固定負債に分類されている長期借入金のうち、
12,550百万円を流動負債に振り替え

POINT 5

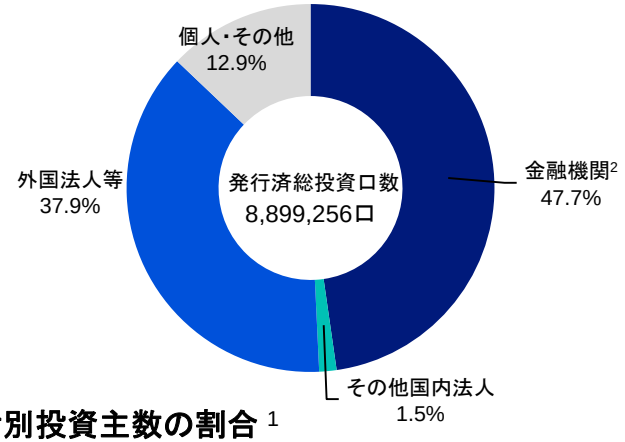
2020年9月に第5回投資法人債(グリーンボンド)2,000百万円及び第6回投資法人債(グリーンボンド)1,000百万円を発行
投資法人債の発行による手取り金については、長期借入金の返済に充当し、2020年9月に3,000百万円の期限前弁済を実行

POINT 6

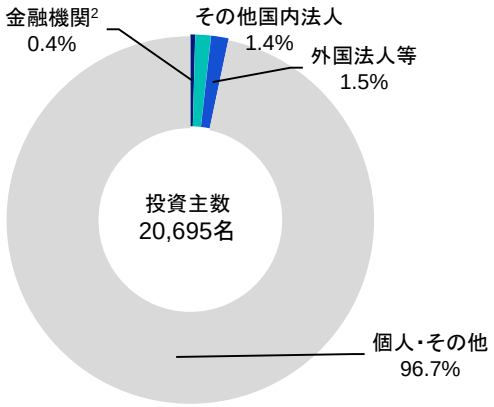
一時差異等調整引当額
58百万円を戻入

投資主及び投資口の状況
2020年10月期（第13期）末時点

所有者別投資口数の割合 [1]



所有者別投資主数の割合 [1]



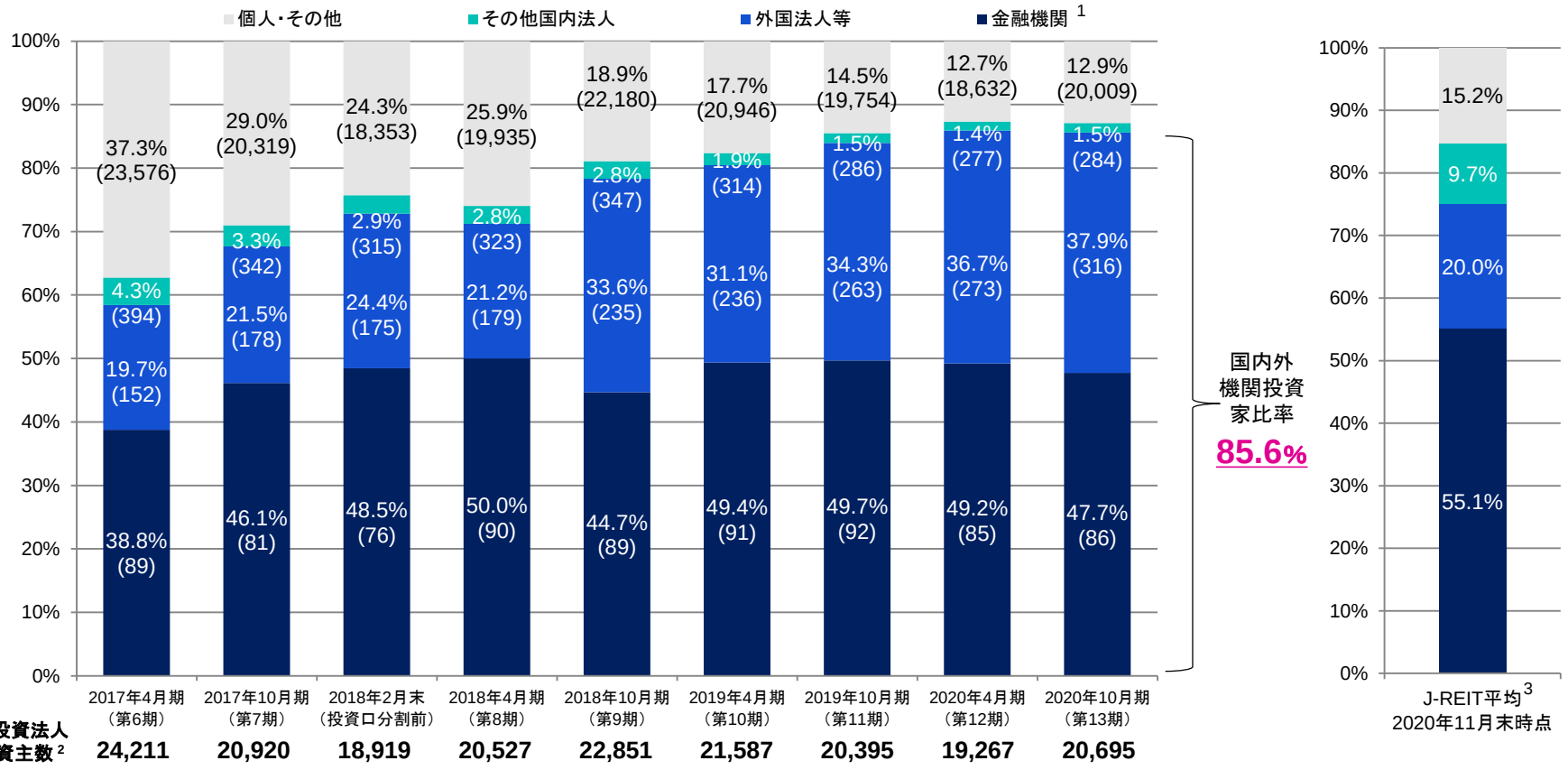
主要投資主

	投 資 主	所有投資口数	比率[3] (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,322,386	14.85
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,274,082	14.31
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	431,853	4.85
4	株式会社日本カストディ銀行 （証券投資信託口）	403,360	4.53
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[4]	269,112	3.02
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	159,900	1.79
7	SDSS K INVESTCO LIMITED 常任代理人 モルガン･スタンレーMUFG証券 株式会社	155,721	1.74
8	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON TREATY ACCOUNT 15.315 PCT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	155,000	1.74
9	JP MORGAN CHASE BANK 385174 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	151,843	1.70
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	147,994	1.66
	合 計	4,471,251	50.24

1 比率は、少数第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないことがあります。
2 金融商品取引業者を含みます。
3 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位未満を切捨てて記載しています。
4 HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1は、本資産運用会社の親会社であるインベスコ･リミテッドの子会社であるインベスコ･インベストメンツ（バミューダ）リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口（269,112口）を保有しています。

機関投資家による投資口保有比率の向上

- 2019年12月にAA-へ格上げ
- 国内の地方銀行等の格付が投資要件にある地方銀行も投資が可能になる
- コロナ禍でも電話会議で（通訳介さない）コミュニケーションを実施
- 海外機関投資家の投資口保有比率が向上



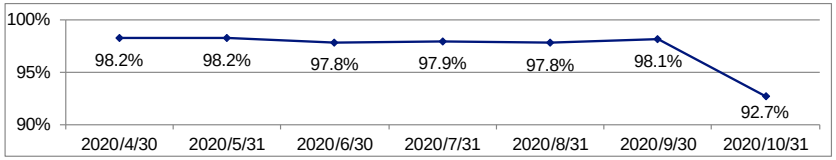
1 金融商品取引業者を含みます。
2 括弧内は各区分における、本投資法人の投資主数を記載しています。
3 2020年11月末時点の開示資料等に基づき、本資産運用会社にて作成しています。

個別物件のリーシング実績
2020年10月期（第13期）

恵比寿プライムスクエア	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	98.2%	92.7%	-5.6%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	442㎡	1,408㎡	-966㎡

・第13期（2020年10月期）は、事務所部分において複数の解約が発生した結果、期末稼働率は92.7%に低下。

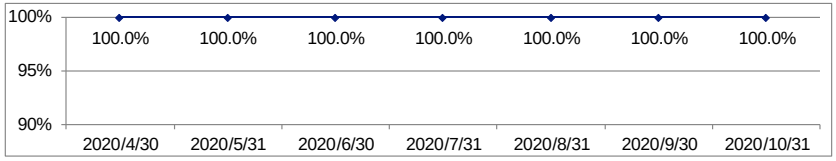
・第14期（2021年4月期）は、オフィス部分で更なる解約が発生する予定のため、早期リースアップを目指す。



CSタワー	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

・第13期（2020年10月期）は稼働率100%を維持し、1テナントとの賃料増額改定を実現。

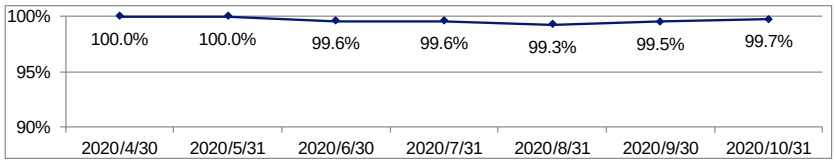
・第14期（2021年4月期）も引き続き高稼働の維持を目指す。賃料増額改定交渉は経済状況、テナント動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。



クイーンズスクエア横浜	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	99.7%	-0.2%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	525㎡	553㎡	-28㎡

・前期に続き第13期（2020年10月期）も事務所部分が高稼働で推移し、第13期末時点でほぼ100%を維持。既存複数テナントにおいて賃料増額改定を実現。

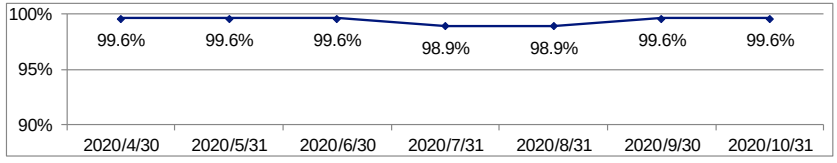
・第14期（2021年4月期）も引き続き高稼働の維持を目指す。賃料増額改定交渉は経済状況、テナント動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。



名古屋プライムセントラルタワー	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	99.6%	99.6%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	353㎡	353㎡	0㎡

・前期に続き第13期（2020年10月期）も高稼働で推移し、第13期末時点でほぼ100%を維持。既存複数テナントにおいて賃料増額改定を実現。

・第14期（2021年4月期）も引き続き高稼働の維持を目指す。賃料増額改定交渉は経済状況、テナント動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。

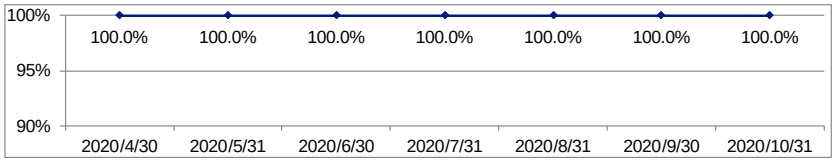


個別物件のリーシング実績
2020年10月期（第13期）

東京日産西五反田ビル	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

・第13期（2020年10月期）の稼働率は通期で100%と安定稼働の維持に成功。

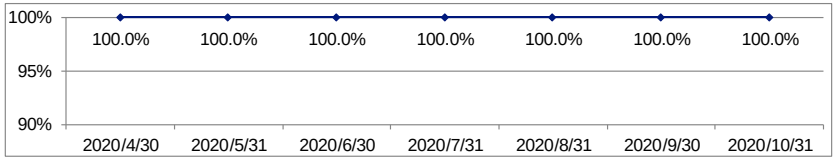
・第14期（2021年4月期）においても、引き続きテナントとの良好なリレーションを維持し、安定稼働を目指す。



オルトヨコハマ	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

・前期に続き第13期（2020年10月期）も高稼働で推移し、第13期末時点で100%を維持。

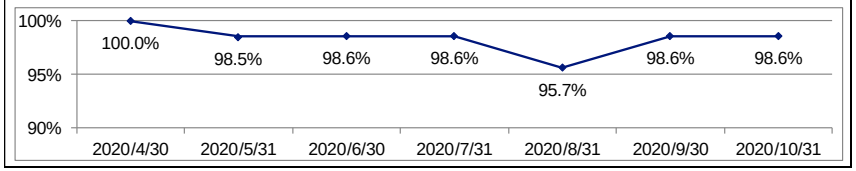
・第14期（2021年4月期）は既存テナントの解約により稼働率が90.8%まで低下するため、早期埋戻しに注力する。



西新宿KFビル	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	98.6%	-1.4%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	278㎡	364㎡	-87㎡

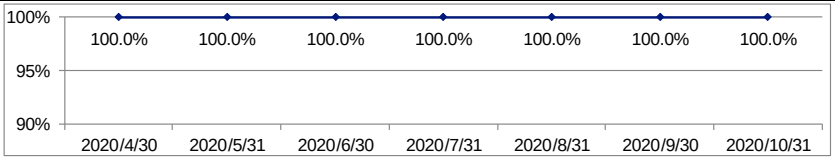
・第13期（2020年10月期）は住宅区画で4戸の解約が発生したが、うち3戸については、既に埋め戻しが完了、残り1戸についても新規賃貸借契約締結済み。また事務所区画については通期で100%の安定稼働の維持に成功。

・第14期（2021年4月期）においても住宅1区画で解約が発生するため早期リースアップを目指す。



品川シーサイドイーストタワー	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

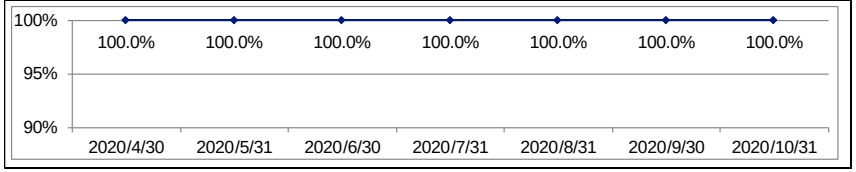
・第13期（2020年10月期）は稼働率100%を維持。
・第14期（2021年4月期）賃料増額改定は経済状況、テナント動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。既に15期に更新を迎える1テナントとは増額改定合意済み。
・ホテル部分について解約通知を受領。後継オペレータの模索、コンバージョンなど幅広く検討し、早期のリースアップを目指す。



個別物件のリーシング実績
2020年10月期（第13期）

アキバCOビル	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

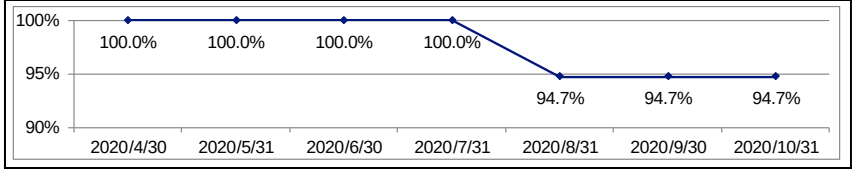
・1棟借りテナントとの良好なリレーションを維持し、引き続き安定的な運営を目指す。



サンタワーズセンタービル	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	94.7%	-5.3%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	421㎡	-421㎡

・第13期（2020年10月期）は店舗区画の解約が発生し、94.7%に低下。

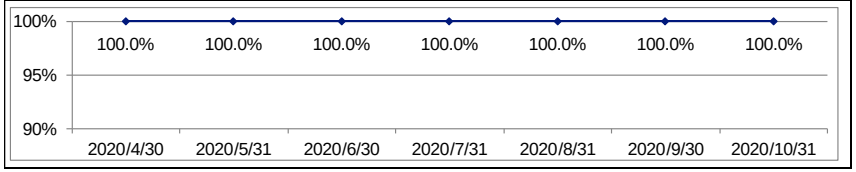
・第14期（2021年4月期）はオフィス2区画解約が発生し、稼働率が86.1%まで低下するため、早期にリーシング活動を実施し、安定した稼働率を目指す。



博多プライムイースト	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	422㎡	422㎡	0㎡

・第13期（2020年10月期）は稼働率100%を維持。8月に1件解約があったが、ダウンタイムゼロで既存テナントとの増床契約締結に成功。

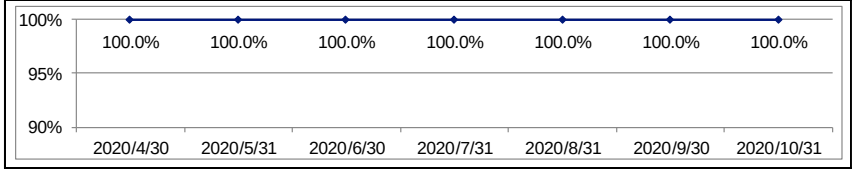
・第14期（2021年4月期）は1件の解約が予定されているため、後継テナントのリーシング活動を展開し、稼働率の維持を図るとともに、増額改定交渉を継続し、賃料水準の引き上げを目指す。



錦糸町プライムタワー	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

・第13期（2020年10月期）は稼働率100%を維持し、1テナントとの賃料増額改定を実現。

・第14期（2021年4月期）は既存テナントの解約により稼働率が71.7%まで低下するため、早期埋戻しに注力する。

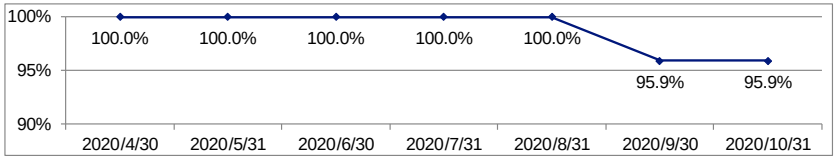


個別物件のリーシング実績
2020年10月期（第13期）

アクア堂島東館	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	95.9%	-4.1%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	130㎡	-130㎡

・第13期（2020年10月期）は店舗1区画の解約。早期リースアップに向けてリーシング活動中。

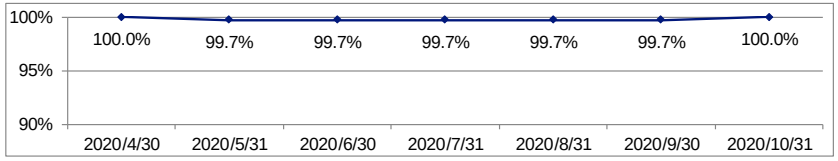
・第14期（2021年4月期）は店舗1区画の早期リースアップを目指す。賃料増額改定は経済状況、テナント動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。既に14期に更新を迎える1テナントとは増額改定合意済み。



西新宿プライムスクエア	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	670㎡	665㎡	5㎡

・第13期（2020年10月期）は解約区画についての埋め戻しにより稼働率100%に回復。また複数テナントとの賃料増額改定を実現。

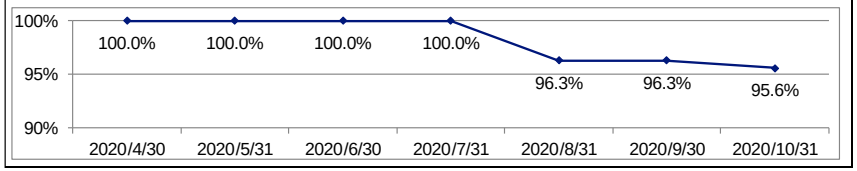
・第14期（2021年4月期）は、一部のテナントから解約通知を受領しているため早期リースアップを目指す。賃料増額交渉については経済の状況、テナントの動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。



麹町クリスタルシティ	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	95.6%	-4.4%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	252㎡	-252㎡

・第13期（2020年10月期）も事務所区画において安定稼働を維持。また、複数のテナントとの賃料増額改定に成功。

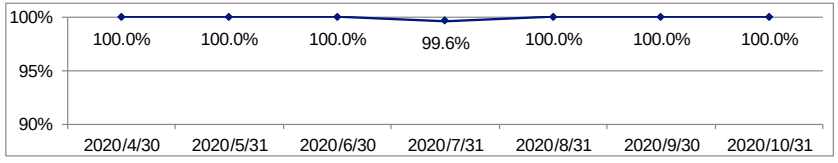
・第14期（2021年4月期）においては、店舗区画の早期リースアップを目指す。



プライムタワー新浦安	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	267㎡	268㎡	-1㎡

・第13期（2020年10月期）中に2テナントの解約が発生するも新規リーシングに成功したため、通期を通して高稼働の維持に成功。

・第14期（2021年4月期）においては解約予告を受領しているものの、1区画については既に後継テナントとの契約が締結完了、残りについても早期リースアップ、高稼働の維持を目指す。

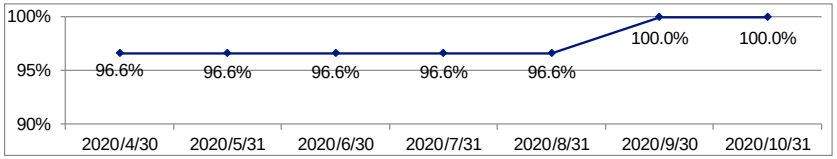


個別物件のリーシング実績
2020年10月期（第13期）

テクノウェイブ100	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	96.6%	100.0%	3.4%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	1,252㎡	0㎡	1,252㎡

・第13期（2020年10月期）において、新規テナント1件の成約に伴い、期末時点稼働率100%を達成。

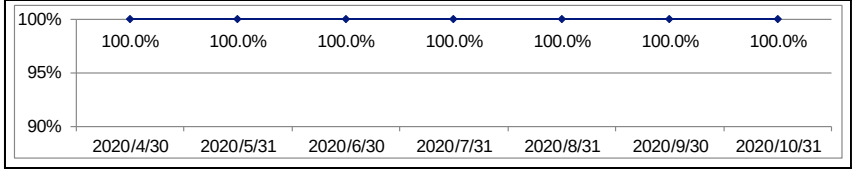
・第14期（2021年4月期）も引き続き高稼働の維持を目指す。賃料増額改定交渉は経済状況、テナント動向を確認しつつ、賃料水準の引き上げを目指す。

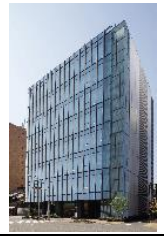


IBFプランニングビル	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

・第13期（2020年10月期）は稼働率100%を維持したものの、第13期末時点で、総貸床の95%を占める大口テナントから解約予告通知を受領。

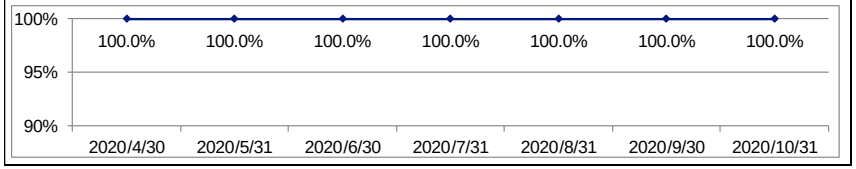
・2020年12月10日売却完了。



音羽プライムビル	2020年4月末 稼働率	2020年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0㎡	0㎡	0㎡

・第13期（2020年10月期）は稼働率100%を維持。

・第14期（2021年4月期）も大口テナントとの良好なリレーションを維持し、引き続き高稼働を目指す。



ポートフォリオの状況
2020年10月末日時点

■ ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	投資比率（%）	築年数（年）	NOI利回り[1]（%）	稼働率（%）	PML（%）
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	30,821	17,351.42	10.9	24	4.1	92.7	2.35
3	CSタワー[2]	東京都台東区	13,969	21,000	19,545.29	6.1	29	7.0	100.0	3.17
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	18,300	42,059.03	7.0	23	5.8	99.7	2.96
5	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	14,600	22,900	17,117.10	6.4	12	6.2	99.6	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,900	8,522.42	2.9	31	5.8	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,700	23,593.92	5.7	20	6.1	100.0	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	8,100	6,287.78	2.9	28	5.2	98.6	5.03
9	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	29,100	27,892.63	10.9	16	4.4	100.0	4.94
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,910	5,514.42	3.5	20	4.0	100.0	6.18
11	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	8,680	8,005.61	2.9	28	5.8	94.7	0.96
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	5,430	7,018.01	2.0	29	5.8	100.0	1.56
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	17,500	17,606.11	6.6	26	5.0	100.0	2.79
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,250	3,189.68	0.8	28	5.3	95.9	7.37
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	39,500	23,602.03	15.2	32	4.2	100.0	4.88
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	7,360	5,741.61	2.8	28	4.9	95.6	3.63
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	13,000	22,324.68	5.2	30	5.2	100.0	4.56
19	テクノウェイブ100[3]	神奈川県横浜市	8,710	10,400	36,879.10	3.8	30	8.6	100.0	6.80
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	3,500	2,311.45	1.5	13	3.9	100.0	4.82
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	7,280	4,373.90	3.0	13	4.4	100.0	4.07
合　計			229,371	277,631	298,936.18	100.0	24	5.2	99.2	2.67

1　「NOI利回り」については、第12期の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています（小数第2位を四捨五入）。なお、NOIは固定資産税費用化後の数値です。
2　「取得価格」には、本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分を合算した数値を記載しています。なお、2014年6月6日に取得したCSタワーアネックスについては、2019年3月20日に売却しています。
3　「取得価格」には、本投資法人が2018年5月1日、2019年5月22日及び2020年3月31日に取得した持分を合算した数値を記載しています。

ポートフォリオの状況

■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格（百万円）	第13期末						第12期末	
			鑑定評価額（百万円）(a)	(a)-(b)	直接還元利回り (%) (c)	(c)-(d)	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)
1	恵比寿プライムスクエア	25,014	30,821	0	3.2	0.0	25,229	5,592	30,821	3.2
2	CSタワー[1]	13,969	21,000	0	4.0	0.0	14,069	6,931	21,000	4.0
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	18,300	0	4.2	0.0	15,740	2,560	18,300	4.2
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	22,900	300	4.1	0.0	13,555	9,345	22,600	4.1
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,900	0	3.7	0.0	6,821	1,079	7,900	3.7
6	オルトヨコハマ	13,000	14,700	0	4.5	0.0	12,540	2,160	14,700	4.5
7	西新宿KFビル	6,600	8,100	20	3.5	0.0	6,813	1,287	8,080	3.5
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	29,100	0	3.6	0.0	24,711	4,389	29,100	3.6
9	アキバCOビル	8,078	9,910	100	3.4	0.0	8,245	1,665	9,810	3.4
10	サンタワーズセンタービル	6,615	8,680	60	3.9	0.0	6,763	1,917	8,620	3.9
11	博多プライムイースト	4,500	5,430	110	4.4	0.0	4,502	928	5,320	4.4
12	錦糸町プライムタワー	15,145	17,500	-300	3.9	0.0	15,571	1,929	17,800	3.9
13	アクア堂島東館	1,910	2,250	0	3.9	0.0	1,932	318	2,250	3.9
14	西新宿プライムスクエア	34,835	39,500	0	3.5	0.0	36,293	3,207	39,500	3.5
15	麹町クリスタルシティ	6,405	7,360	-10	3.4	0.0	6,384	976	7,370	3.4
16	プライムタワー新浦安	11,860	13,000	0	4.1	0.0	12,099	901	13,000	4.1
17	テクノウェイブ100[2]	8,710	10,400	523	4.8	-0.1	9,156	1,244	9,877	4.9
18	IBFプランニングビル	3,500	3,500	-220	3.6	0.0	3,538	-38	3,720	3.6
19	音羽プライムビル	6,830	7,280	0	3.8	0.0	6,826	454	7,280	3.8
合　計		229,371	277,631	583	3.8	0.0	230,795	46,835	277,048	3.8

1　「鑑定評価額」については、第12期末は本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分とを一体として評価した評価額を記載しています。
2　「取得価格」については、2018年5月1日、2019年5月22日及び2020年3月31日付で本投資法人が取得した持分の取得価格の合計額を記載しています。また、「鑑定評価額」のうち、第12期末については、本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分とを一体として評価した評価額と2020年3月31日付で取得した持分に係る評価額の合計額を記載しています。第13期末の「鑑定評価額」については、上記の各持分を一体として評価した評価額を記載しています。

主要データ
2020年10月期（第13期）末時点

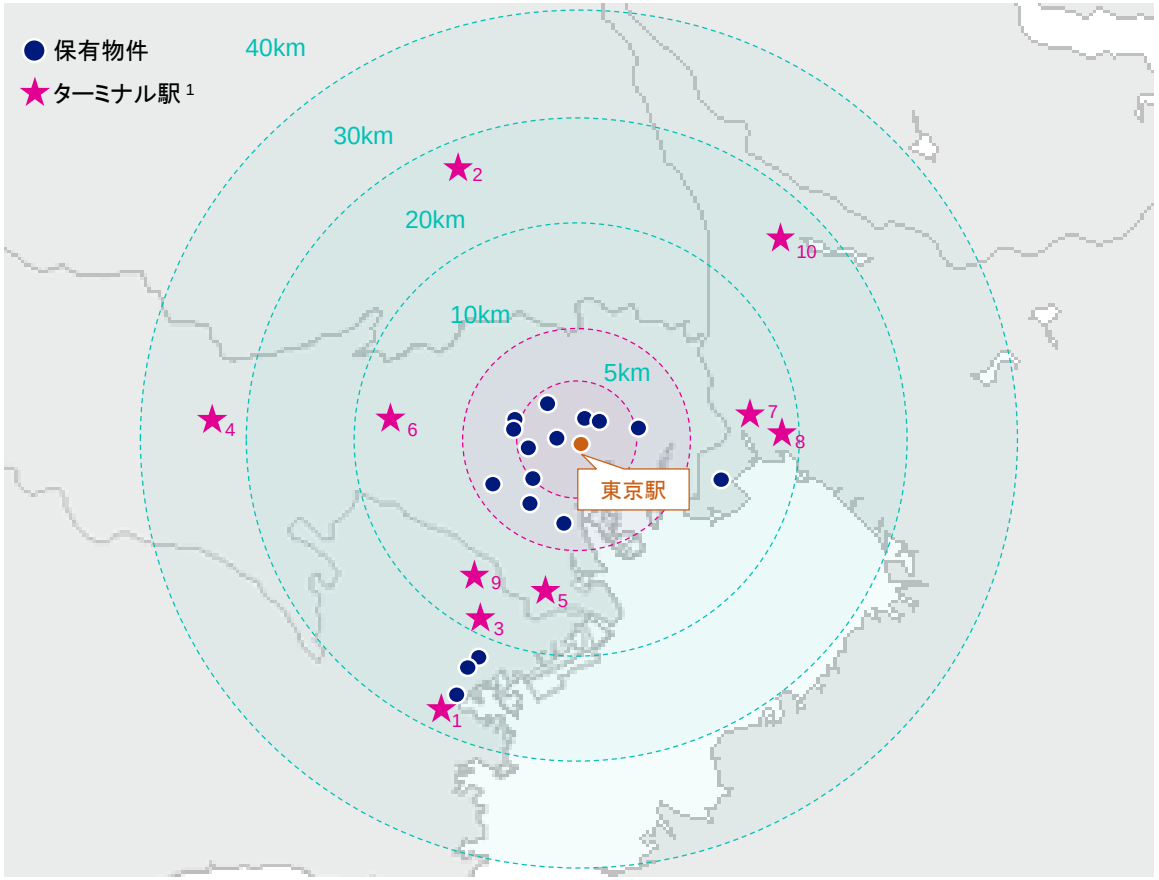
物 件	
物件数	19 物件
取得価格合計	2,293 億円
鑑定評価額合計	2,776 億円
NOI利回り 償却後NOI利回り	5.2 % 4.3 %
平均延床面積[1]	56,784.83 ㎡
総賃貸可能面積	298,936.18 ㎡
東京圏比率[2]	85.7 %
第13期 平均稼働率	99.3 %

財 務	
分配金予想[3] 2021年4月期（第14期） 2021年10月期（第15期）	 399円（403円） 362円（366円）
第13期 1口当たりFFO[4] 第13期 1口当たりAFFO[5]	524 円 494 円
1口当たりNAV	17,684 円
第13期 1口当たり純資産額	12,826 円
分配金利回り （2020年11月30日時点）	5.8%
簿価LTV 鑑定LTV	49.3 % 41.7 %
長期発行体格付 (JCR)	AA-（安定的）

1 建物全体の平均延床面積
2 取得価格ベース
3 括弧内は自己投資口の取得及び消却後の想定効果を反映した1口当たり分配金予想
4 1口当たりFFO ＝（当期純利益+減価償却費-不動産等売却益）÷発行済投資口数
5 1口当たりAFFO ＝（当期純利益+減価償却費-不動産等売却益-資本的支出額）÷発行済投資口数

フレキシブルオフィスのニーズ拡大が見込まれる地域への投資を検討

- 従来の投資方針である大都市圏に位置する大規模オフィスビルへの投資は基本方針として継続
- フレキシブルオフィスの需要拡大の好機を取り込むため、東京郊外のターミナル駅周辺に位置する物件の取得も今後は検討



#	駅名	1日の平均乗車人員
1	横浜	419,440
2	大宮	257,344
3	川崎	215,234
4	立川	166,636
5	蒲田	144,934
6	吉祥寺	141,849
7	西船橋	138,618
8	船橋	137,842
9	武蔵小杉	129,194
10	柏	125,490

1 ターミナル駅は2019年度における1日平均乗車人員100,000人以上かつ東京駅から10km~40km圏内に位置する駅
出所：開示資料、JR東日本

フレキシブルオフィスとは

フレキシブルオフィスの形態

			フレキシブルオフィス			
	（参考）一般オフィス	SOHO	レンタルオフィス	サービスオフィス	シェアオフィス	コワーキングオフィス
賃貸借契約の締結（面積貸し）	✔	✔				
利用者側での内装・通信設備工事／家具・備品調達	✔					
専用スペース	✔	✔	✔	✔		
専用キッチン／シャワーブースなどの居住設備		✔				
デスクや会議室／ミーティングスペースなどの共有				✔	✔	✔
受付・電話／郵便取次ぎなどのサービス				✔		
利用者同士のコミュニケーションを促進するハード／ソフト面の仕組						✔

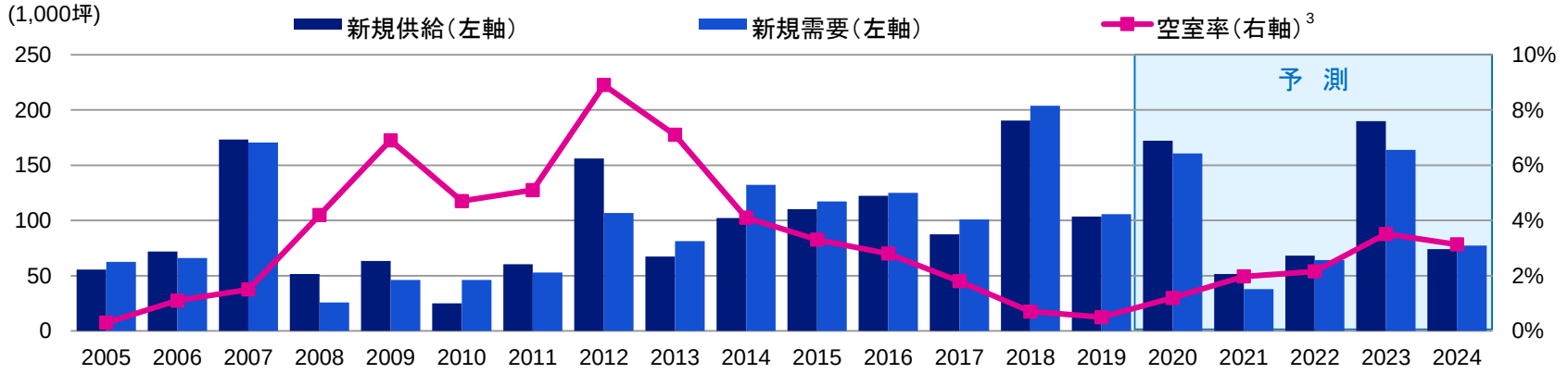
✔ 必須要件

出所：CBRE, 2020年9月

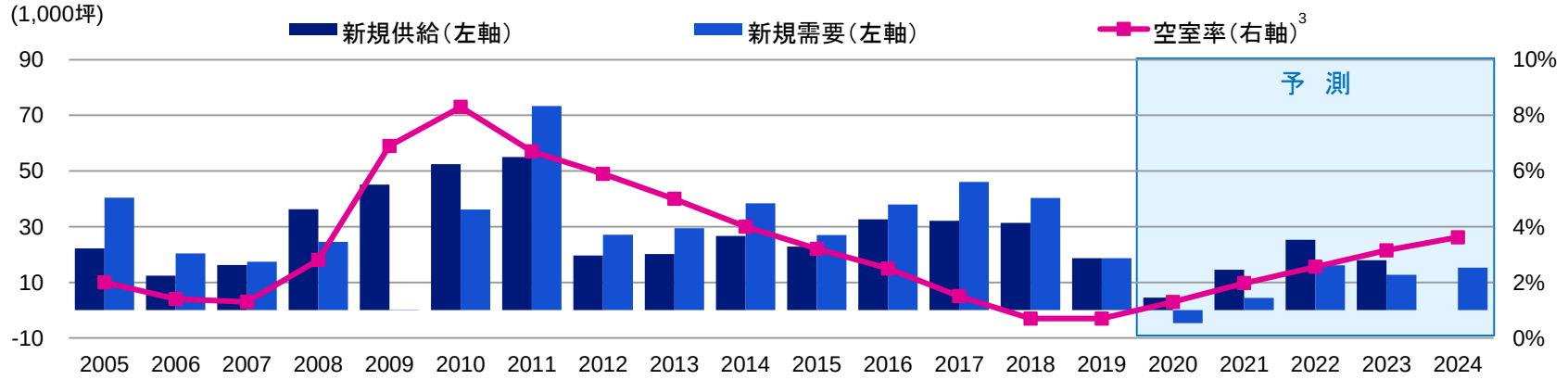
注：実際は、複数の定義に当てはまる、ハイブリッドの形態が多い。

東京オフィスマーケットの需給バランスと予測
2020年9月末時点

グレードAオフィス予測 [1]



グレードBオフィス予測 [2]



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

出所：シービーアールイー株式会社より提供された2020年9月末時点の数値に基づき資産運用会社にて作成。

パフォーマンスデータ

		第1期 10/2014	第2期 4/2015	第3期 10/2015	第4期 4/2016	第5期 10/2016	第6期 4/2017	第7期 10/2017	第8期 4/2018	第9期 10/2018	第10期 4/2019	第11期 10/2019	第12期 4/2020	第13期 10/2020
営業収益	（百万円）	1,911	3,009	4,003	4,183	5,684	6,543	6,171	6,397	8,625	8,341	8,634	8,658	8,865
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	1,911	3,009	4,003	4,179	5,678	5,755	6,171	6,119	8,215	8,191	8,634	8,658	8,865
営業費用	（百万円）	952	1,699	2,327	2,453	3,087	3,218	3,399	3,320	4,285	4,284	4,647	4,535	4,738
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	746	1,403	1,976	2,041	2,592	2,583	2,805	2,688	3,538	3,489	3,835	3,697	3,895
営業利益	（百万円）	959	1,309	1,675	1,730	2,597	3,324	2,772	3,076	4,339	4,056	3,987	4,123	4,127
経常利益	（百万円）	436	1,128	1,397	1,463	2,230	2,967	2,394	2,590	3,799	3,541	3,471	3,634	3,646
当期純利益	（百万円）	435	1,127	1,396	1,462	2,229	2,966	2,393	2,588	3,797	3,538	3,470	3,633	3,645
総資産額	（百万円）	89,333	89,285	117,757	118,088	172,204	179,894	178,721	179,295	245,448	245,768	254,423	255,653	255,926
対前期比	（%）	0.0	-0.1	+31.9	+0.3	+45.8	+4.5	-0.7	+0.3	+36.9	+0.1	+3.5	+0.5	+0.1
純資産額	（百万円）	43,442	44,134	55,287	55,353	81,183	81,935	80,586	80,789	110,378	109,974	113,903	114,126	114,148
対前期比	（%）	0.0	+1.6	+25.3	+0.1	+46.7	+0.9	-1.6	+0.3	+36.6	-0.4	+3.6	+0.2	+0.0
有利子負債額	（百万円）	40,200	40,200	56,200	56,200	82,100	89,000	89,000	89,000	121,300	121,300	125,780	126,280	126,280
出資総額(純額)	（百万円）	43,007	43,007	53,891	53,891	78,913	78,913	78,113	78,113	106,520	106,520	110,547	110,547	110,547
発行済投資口の総口数	（口）	432,680	432,680	542,210	542,210	815,547	815,547	807,907	6,463,256	8,643,356	8,643,356	8,899,256	8,899,256	8,899,256
1口当たり純資産額	（円）	100,402	102,002	101,967	102,088	99,544	100,467	12,468	12,499	12,770	12,723	12,799	12,824	12,826
分配金総額	（百万円）	434	1,127	1,396	1,462	2,228	2,966	2,393	2,585	3,794	3,535	3,470	3,639	3,648
1口当たり分配金	（円）	1,005	2,605	2,575	2,697	2,733	3,638	2,962	400	439	409	390	409	410
うち1口当たり利益分配金	（円）	1,005	2,605	2,575	2,697	2,733	3,638	2,962	400	439	399	386	409	410
うち1口当たり利益超過分配金	（円）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	4	-	-

パフォーマンスデータ

		第1期 10/2014	第2期 4/2015	第3期 10/2015	第4期 4/2016	第5期 10/2016	第6期 4/2017	第7期 10/2017	第8期 4/2018	第9期 10/2018	第10期 4/2019	第11期 10/2019	第12期 4/2020	第13期 10/2020
総資産経常利益率[1]	(%)	0.5	1.3	1.3	1.2	1.5	1.7	1.3	1.4	1.8	1.4	1.4	1.4	1.4
年換算値	(%)	1.3	2.5	2.7	2.5	3.0	3.4	2.6	2.9	3.5	2.9	2.8	2.9	2.8
自己資本利益率[2]	(%)	1.0	2.6	2.8	2.6	3.3	3.6	2.9	3.2	4.0	3.2	3.1	3.2	3.2
年換算値	(%)	2.5	5.2	5.6	5.3	6.5	7.3	5.8	6.5	7.9	6.5	6.2	6.4	6.3
期末自己資本比率[3]	(%)	48.6	49.4	47.0	46.9	47.1	45.5	45.1	45.1	45.0	44.7	44.8	44.6	44.6
対前期増減	(%)	0.0	+0.8	-2.5	-0.1	+0.3	-1.6	-0.5	-0.0	-0.1	-0.2	+0.0	-0.1	-0.0
配当性向[4]	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	97.6	99.0	100.2	100.2
【その他参考情報】														
当期運用日数	(日)	148	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184
期末投資物件数	(件)	5	5	8	8	13	14	14	14	18	18	19	19	19
減価償却費	(百万円)	294	428	537	561	710	752	767	785	898	925	986	1,010	1,022
資本的支出額	(百万円)	56	194	236	328	333	648	288	631	540	921	460	756	265
賃貸NOI(Net Operating Income)[5]	(百万円)	1,459	2,034	2,564	2,698	3,796	3,924	4,133	4,216	5,575	5,628	5,786	5,971	5,993
FFO(Funds from Operation) [6]	(百万円)	729	1,556	1,933	2,023	2,939	2,934	3,160	3,096	4,285	4,315	4,456	4,643	4,668
1口当たりFFO[7]	(円)	1,685	3,596	3,566	3,731	3,604	3,598	3,912	479	495	499	500	521	524
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	45.0	45.0	47.7	47.6	47.7	49.5	49.8	49.6	49.4	49.4	49.4	49.4	49.3

1 総資産経常利益率=経常利益÷{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
2 自己資本利益率=当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
3 期末自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100
4 配当性向= 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100
なお、第3期、第5期、第9期及び第11期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、また、第7期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、それぞれ期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
5 賃貸NOI (Net Operating Income) =不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
6 FFO (Funds from Operation) =当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
7 1口当たりFFO = FFO÷発行済投資口の総口数

下記の東京証券取引所のウェブサイトで投資口価格パフォーマンスをご確認いただけます。
https://quote.jpx.co.jp/jpx/template/quote.cgi?F=tmp/stock_detail&MKTN=T&QCODE=3298

定義集

本投資法人	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
本資産運用会社	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
東京圏	本投資法人の投資方針においては、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。
東京都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。
PML値	想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。
テナント入替による賃料増減率（オフィス部分）	各期における本投資法人の保有資産のオフィス部分において、新規テナント賃料を当該新規契約に係る賃貸面積で加重平均した数値を、当該契約締結前の同区画における賃料に当該各賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均した数値を除した比率を記載しています。
既存テナントの賃料改定時の賃料増加率（オフィス部分）	当該営業期間に賃料の増額改定を行った改定後の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したものを、当該賃貸借契約に係る増額前の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したもので除した比率です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。
既存テナントの賃料改定面積（オフィス部分）	各期において本投資法人の保有資産に係る更新時期を迎えた（更新時期前に契約を変更した場合も含みます。）オフィス部分の総賃貸面積に対する、減額改定、据置更新又は増額改定を行った契約に係る賃貸面積とその割合を示します。
ポートフォリオ平均賃料	期末時点における保有資産のオフィス部分の月額賃料総額（共益費込）を賃貸面積で除したのち、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。
マーケット平均賃料	シービーアールイー株式会社により査定された保有資産のオフィス部分の新規推定成約賃料（基準階）（マーケット賃料）を、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。
賃料ギャップ	（マーケット平均賃料 － ポートフォリオ平均賃料）/ マーケット平均賃料
FFO (Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
AFFO (Adjusted Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益－資本的支出

本資料に関する留意事項

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