



平成 27 年 6 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
 代表者名 執行役員 松本吉史
 (コード番号 3298)

資産運用会社名
 インベスコ・グローバル・リアルエスレート・
 アジアパシフィック・インク
 代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
 問合せ先 ポートフォリオマネジメント課 甲斐浩登
 TEL. 03-6447-3395

平成 27 年 10 月期 (第 3 期) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ

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。) は、平成 27 年 6 月 15 日付「平成 27 年 4 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました平成 27 年 10 月期 (第 3 期) における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想を修正いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 10 月期 (平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成 27 年 6 月 15 日)	百万円 3,847	百万円 1,447	百万円 1,143	百万円 1,141	円 2,105	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 3,971	百万円 1,527	百万円 1,225	百万円 1,223	円 2,256	円 —
増減額 (B - A)	百万円 124	百万円 80	百万円 81	百万円 81	円 151	円 —
増減率	% 3.2	% 5.5	% 7.2	% 7.2	% 7.2	% —

(参考)

期末発行済投資口数 542,210 口、1 口当たり予想当期純利益 2,256 円

- (注1) 上記予想の修正数値は、別紙「平成 27 年 10 月期 (第 3 期) における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注3) 単位未満の数値は切捨て、%は小数点以下第 2 位を四捨五入して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 10 月期 (第 3 期) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 修正の理由

本日付の「資産の取得に関するお知らせ」で公表のとおり、西新宿 KF ビルを平成 27 年 6 月 30 日に取得する予定です。平成 27 年 10 月期（第 3 期）において当該資産の収益が約 4 か月分計上されること等により、平成 27 年 6 月 15 日付「平成 27 年 4 月期 決算短信（REIT）」に記載の平成 27 年 10 月期（第 3 期）の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、1 口当たり分配金の予想の修正を行うとともに、運用状況の予想の修正もあわせて公表するものです。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invesco-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 10 月期（第 3 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】

平成27年10月期（第3期）における運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年10月期（第3期）（平成27年5月1日～平成27年10月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年6月15日付で公表の「平成27年4月期 決算短信（REIT）」の「平成27年10月期における運用状況の予想の前提条件」に記載の7物件（以下「取得済資産」といいます。）に本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」に記載の「西新宿KFビル」（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた8物件を前提としています。 平成27年10月期末まで、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 上記「運用資産」の営業収益を前提としています。取得済資産に係る賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得済資産では、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産では、現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年10月期に546百万円を想定しています。 平成27年10月期の固定資産税及び都市計画税等は304百万円を想定しています。一般的に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額を取得原価に算入するため取得期には費用計上しません。したがって、取得予定資産及び平成27年10月期に取得した東京日産西五反田ビル並びにオルトヨコハマ（以下「平成27年10月期取得済資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等は平成27年10月期には費用計上されません（通期で固定資産税及び都市計画税等を費用計上した場合の想定金額は、取得予定資産が16百万円、平成27年10月期取得済資産が66百万円となります。）。なお、取得予定資産に関し取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の精算金相当額の総額は16百万円を想定しています。 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（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）が当該計算期間に必要と想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他融資関連費用として平成27年10月期に262百万円を見込んでいます。 平成27年10月期の一時的な費用として、平成27年5月7日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の投資口の発行

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年10月期（第3期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	等に係る費用として40百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本書の日付現在、総額49,600百万円の借入金残高がありますが、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金等に充当するため、平成27年6月30日に平成28年6月30日を返済期限とする借入金6,600百万円の借入れを行い、これによって借入金残高が56,200百万円となることを前提としています。 また、上記以外は平成27年10月期末までの間に変動が生じないことを前提としています。 上記前提に基づく平成27年10月期末のLTVは約47.7%となる見込みです。 LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである投資口542,210口を前提とし、平成27年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年10月期(第3期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。