



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

平成29年4月期(第6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	投資主価値向上のための 施策の実施	<ul style="list-style-type: none">▪ ハイライト 4▪ 平成29年4月期(第6期)以降に実施した施策 5▪ 継続的な投資主価値の向上 6▪ 1口当たり分配金への効果 7▪ 自己投資口の取得及び消却 8▪ 自己投資口取得の原資 9▪ 自己投資口の取得及び消却により想定される財務効果 10▪ 資産入替によるポートフォリオの強化 11▪ 資産入替による定量的な効果 12▪ 戦略的なリーシング実施例 13▪ コスト削減及びその他収入増加によるNOI向上 14▪ 格付の取得と投資法人債の発行 15▪ 主要データ 16
2	平成29年4月期(第6期) 業績及び平成29年10月 期(第7期)業績予想	<ul style="list-style-type: none">▪ 平成29年4月期(第6期)の業績 18▪ 平成29年10月期(第7期)の業績予想 19
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 21▪ ポートフォリオの概要 22-23
4	成長戦略の概要	<ul style="list-style-type: none">▪ 投資主利益の追求 25▪ 本投資法人のトラックレコード 26▪ 着実な外部成長 27▪ 新規取得物件- アクア堂島東館 28▪ リーシング及び稼働状況 29▪ 賃料改定の状況 30▪ 賃料の推移 31▪ 潜在的なリーシングの可能性 32▪ 安定的かつ機動的な財務戦略 33▪ 格付別バリュエーション比較 34
5	インベスコ・グループ の概要	<ul style="list-style-type: none">▪ インベスコ・グループの概要 36▪ インベスコ・リアルエステートの概要 37▪ 本資産運用会社の概要 38
6	Appendix	<ul style="list-style-type: none">▪ テナント上位10社 40▪ 個別物件のリーシング実績 41-44▪ ポートフォリオの状況 45-46▪ 貸借対照表(資産の部) 47▪ 貸借対照表(負債・純資産の部) 48▪ 損益計算書 49▪ キャッシュ・フロー計算書 50▪ 不動産専任リサーチ・チームの分析 51-52▪ マーケットの状況 53-54▪ 環境不動産に関する取り組み 55▪ 投資主・投資口の状況 56▪ ガバナンス 57▪ ローテーション・ルール 58▪ 投資口価格の推移 59

1. 投資主価値向上のための施策の実施



- **自己投資口の取得**

自己投資口の取得・消却を実施する最初のJリート

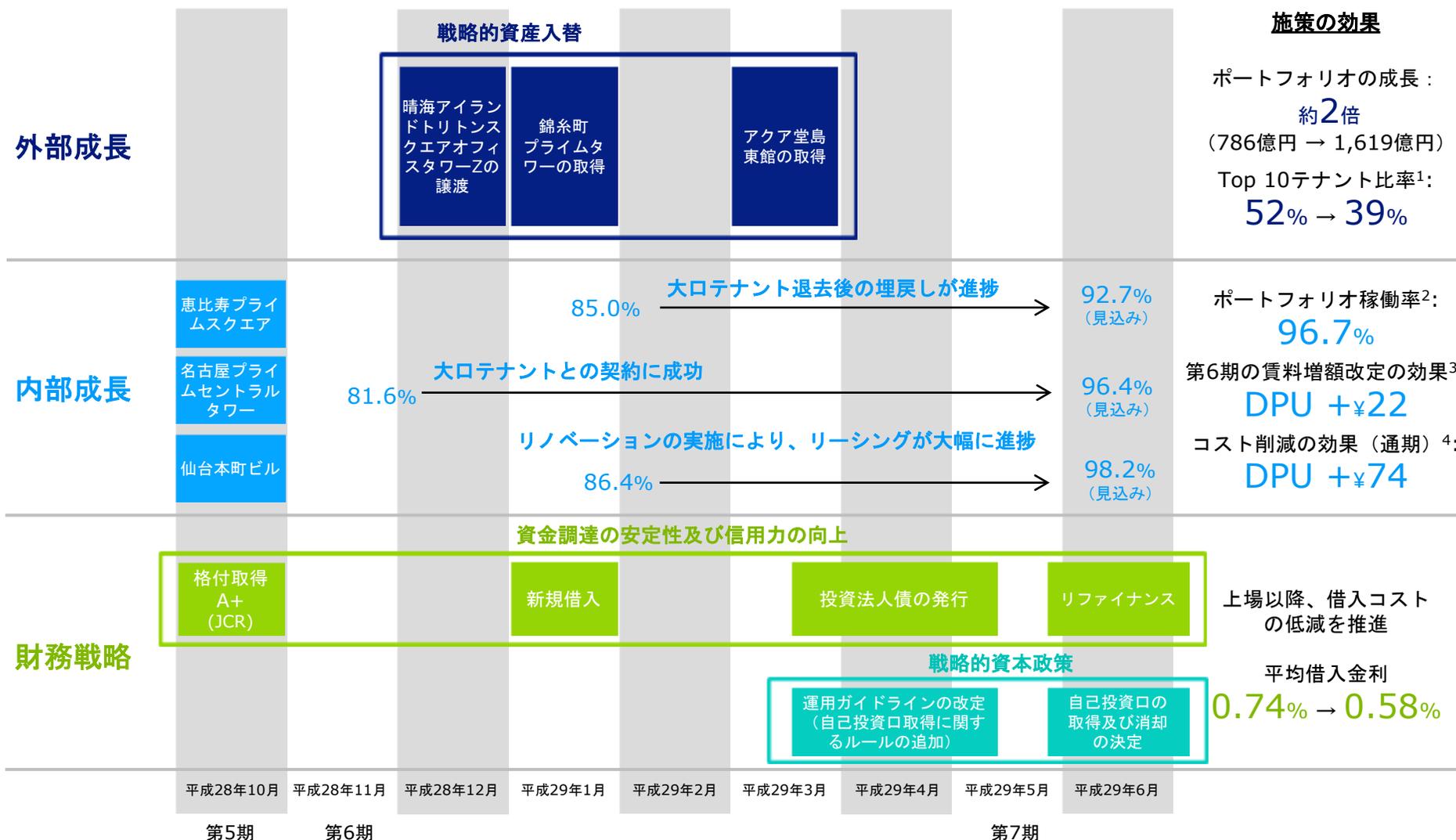
- **先を見越した積極的なアセットマネジメント**

戦略的な資産入替の実施により、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を実現

- **海外IRの効果**

積極的な海外IRを実施し、投資主構成における海外機関投資家比率は14%から20%へ向上

平成29年4月期(第6期)以降に実施した施策



1 賃貸面積ベースです。
 2 第6期中のポートフォリオ平均稼働率です。
 3 第6期に実施した賃料増額改定が通期寄与した場合の想定効果です。
 4 第6期に実施したコスト削減が通期寄与した場合の想定効果です。

継続的な投資主価値の向上 投資口価格の推移¹



■ 本投資法人は投資口価格の向上を重要視し、継続的な向上を実現させるために積極的な運営を行っています。



平成28年10月期 (第5期)

平成29年4月期 (第6期)

海外IRの実施

第5期海外IR: アジア、豪州及び北米

第6期海外IR: アジア、豪州、欧州及び北米

100社を超える機関投資家に向けた海外IRを実施 (北米: 56、欧州: 19、アジアパシフィック: 31)

海外投資家比率: **14%** (海外IR実施前)

海外投資家比率: **20%** (海外IR実施後)

証券会社支店における投資家向け説明会及び証券会社営業担当者向け説明会の実施、各種リポートセミナー等への参加

長期発行体格付の取得

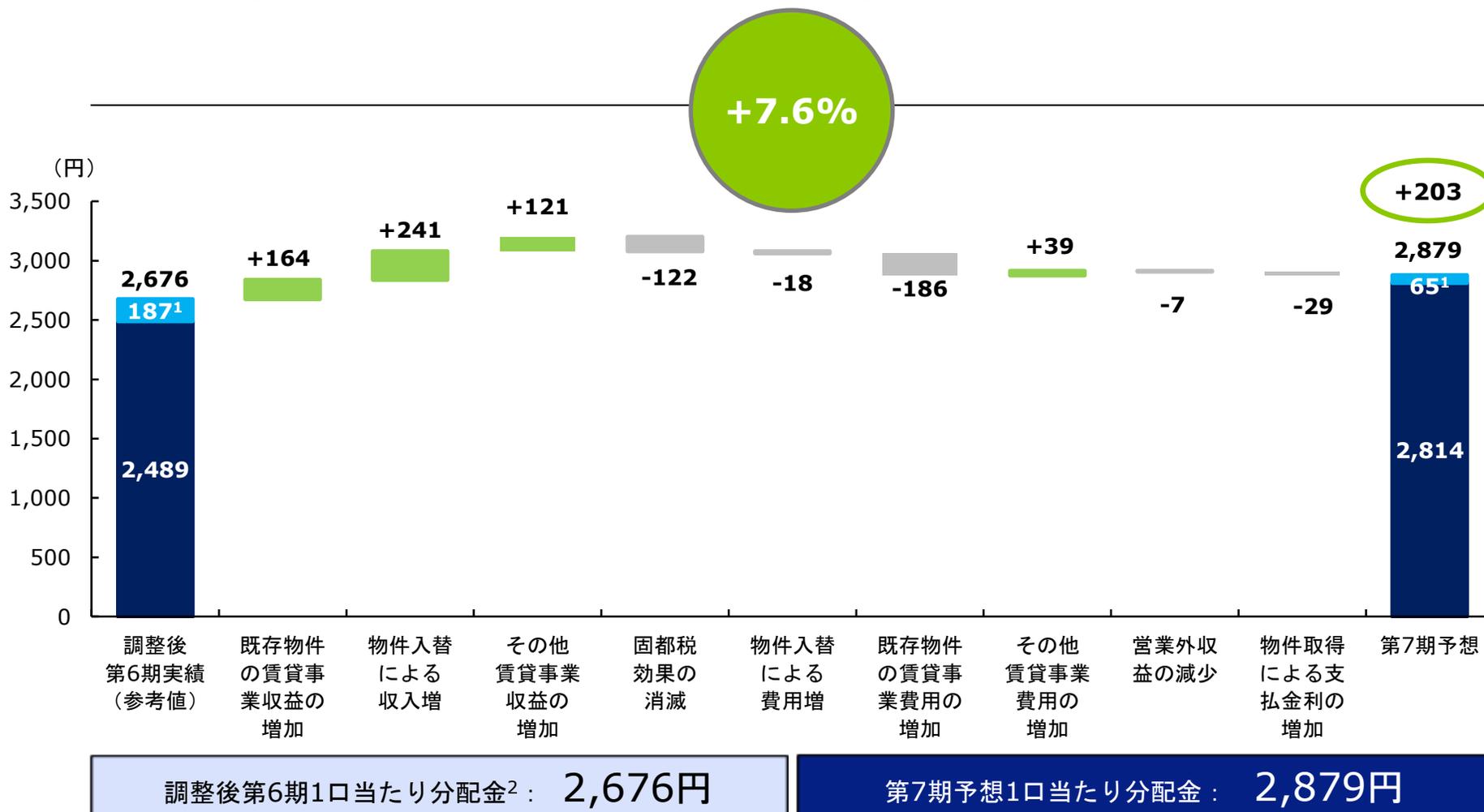
AIFMDの登録

投資主層拡大に向けた主な取組み

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

1口当たり分配金への効果

- 第7期予想1口当たり分配金は、第6期に実施した施策等の効果もあり、調整後第6期1口当たり分配金である2,676円と比較し、203円(7.6%)増の2,879円となる見込みです。



1 固都税効果相当額

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

- インベスコ・グローバル・リアルエーステート・アジアパシフィック・インク(以下「本資産運用会社」)は、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として、平成29年4月21日付で運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を追加しました¹。平成29年6月12日、本投資法人は、運用ガイドラインに定められた方針に従い、自己投資口の取得を行うことを決定しました。
 - ✓ 自己投資口の取得・消却に関する運用ガイドラインの整備
 - ✓ 自己投資口の取得・消却を実施する最初のJリート
 - ✓ 最適な資本配分の追求

自己投資口の取得・消却の意義

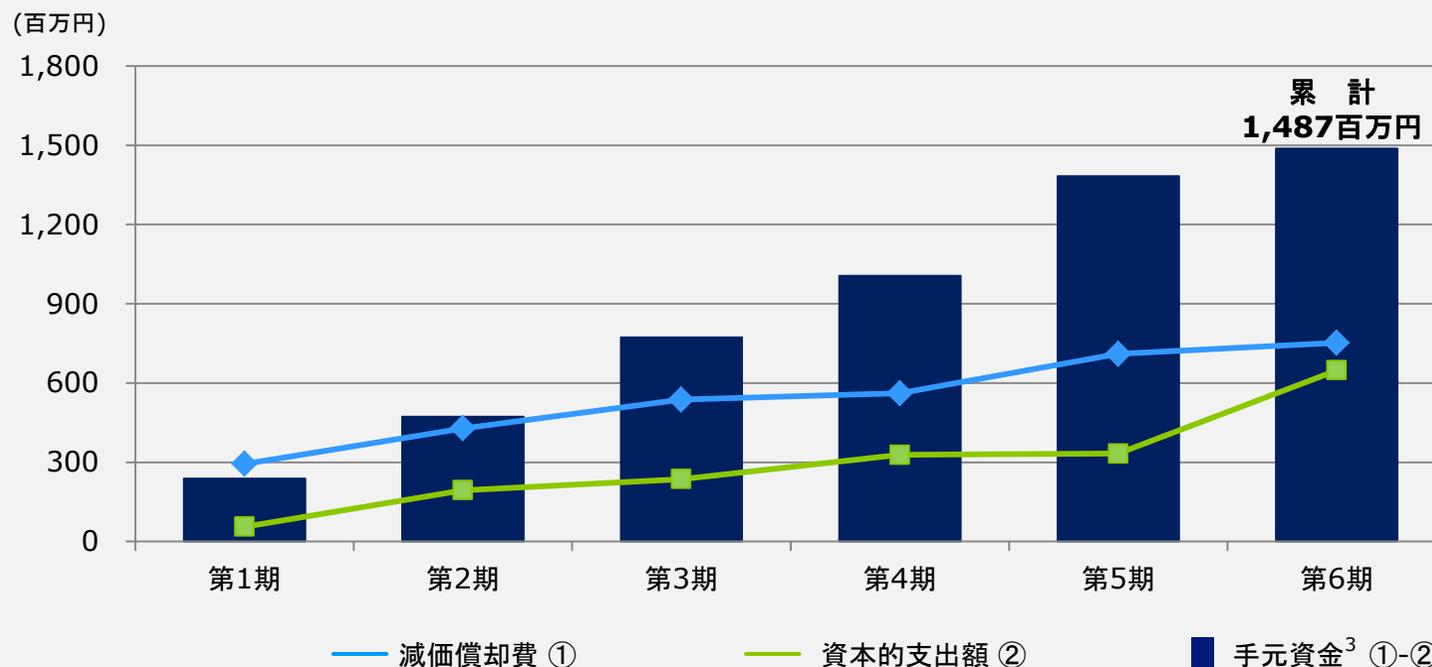
① 1口当たり利益の向上	② 投資主への還元	③ 効率的な手元資金の活用
<ul style="list-style-type: none">✓ 当期純利益が同一であることを前提とすると、発行済投資口数が減少することで、1口当たり純利益が向上✓ 分配金総額に変動がなければ、1口当たり分配金も向上	<ul style="list-style-type: none">✓ 余剰手元資金を有効活用した投資主還元策✓ 発行済投資口数の減少による、巡航1口当たり分配金の向上✓ 1口当たりNAVよりも低い価格で買入れた場合、1口当たりNAVの向上につながる	<ul style="list-style-type: none">✓ 不動産売買市場の状況如何（魅力的な利回りでの投資先の減退等）によっては、有効な余剰手元資金の活用方法

✓ 投資主価値の向上につながる資本政策

1 自己投資口取得後のLTVは50%以下を維持するように運用する方針です。

- 想定される自己投資口取得の主な原資は、
 - ✓ 減価償却費と資本的支出額の差額として残る手元資金¹
 - ✓ 物件売却に伴い発生した手元資金等²

＜本投資法人における参考例＞



- 1 減価償却費は、固定資産(建物等)を残存耐用年数で期間償却する費用で、損益計算において費用として認識されますが、現金の支出を伴いませんので、当該金額は毎期手元資金として累積されていきます。一方、資本的支出は、固定資産(建物等)の改修等に要する支出で、損益としては認識されませんが現金の支出を伴います。したがって、減価償却額から資本的支出の額を差し引いた金額が現金として手元に残ることとなります。
- 2 自己投資口取得原資の捻出を目的とする物件売却は想定していません。
- 3 ここでは各期の減価償却費と資本的支出の差額を手元資金と呼んでおり、実際の手元資金の残高とは異なります。

自己投資口の取得及び消却により想定される財務効果



- 本投資法人は、手元資金を原資とした自己投資口の取得・消却の実施により、1口当たり分配金の向上、BPU¹ 又は1口当たりNAV²の向上による投資主価値の向上を目指します。

自己投資口取得に係る決定事項（平成29年6月12日）³

- ✓ 取得し得る投資口の総数 **10,000口（上限）**
- ✓ 投資口の取得価額の総額 **8億円（上限）**
- ✓ 取得期間 **平成29年6月13日～平成29年7月20日**

* 上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による自己投資口取得は終了する予定です。

自己投資口の取得及び消却による財務上の効果

- ✓ 自己投資口の取得を実施した期中における投資口の消却（予定）

平成29年10月期（第7期） → 平成30年4月期（第8期）



- ✓ 発行済投資口数の減少による1口当たり分配金の向上

手元資金の有効活用のシミュレーション⁴

本投資法人が8億円の手元資金を以下の施策に活用した場合

1. 8億円の自己投資口取得を行った場合 1口当たり分配金 + ¥29
(平均取得価格を100,900円⁵、取得・消却口数を7,928口⁶と仮定した場合)
2. 8億円の短期借入金の期限前返済 1口当たり分配金 + ¥2
3. 物件取得 ※現状は8億円規模の小規模物件の取得は指向せず

1 Book-value Per Unitの略称で、貸借対照表上の純資産額を発行済投資口数の総数で除した数値です。
2 投資資産の帳簿価格と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口数の総数で除した1口当たり純資産価値です。
3 市場動向等により、取得口数及び取得価額の総額が上限に達しない場合、又は取得が全く行われない場合があります。

4 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。
5 自己投資口の取得決定の前営業日である平成29年6月9日の終値を使用しています。
6 投資口の取得価額の総額の上限に達するまで平均取得価格で投資口の取得を行った場合に取得可能な口数です。

資産入替によるポートフォリオの強化

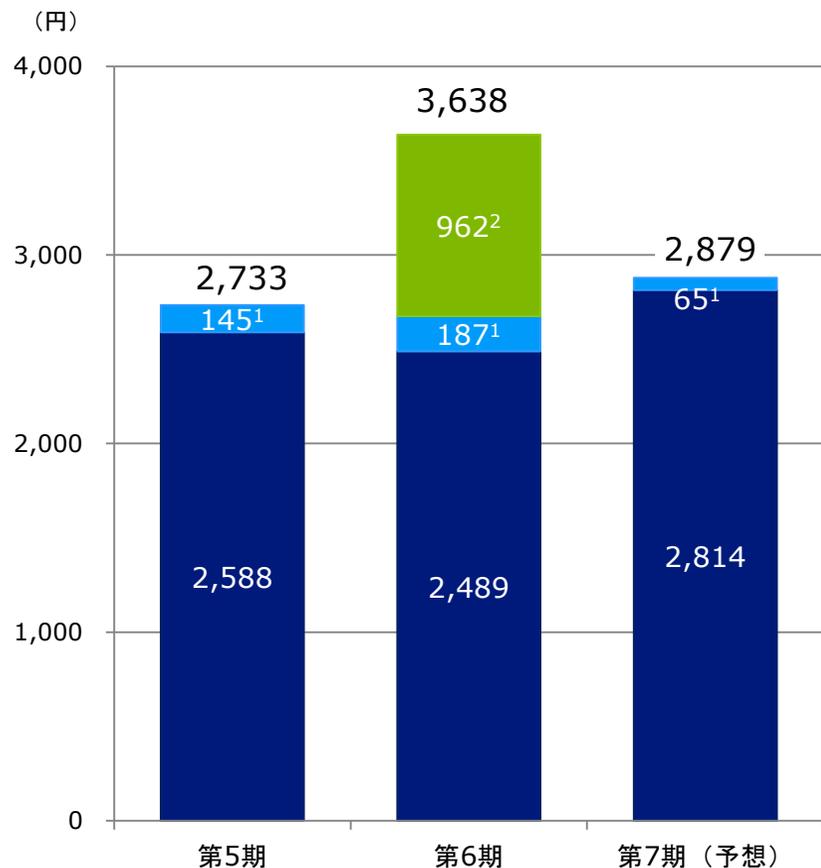
- 期中の資産入替を含む外務成長により、ポートフォリオの収益性及び安定性が向上しました。



資産入替による定量的な効果

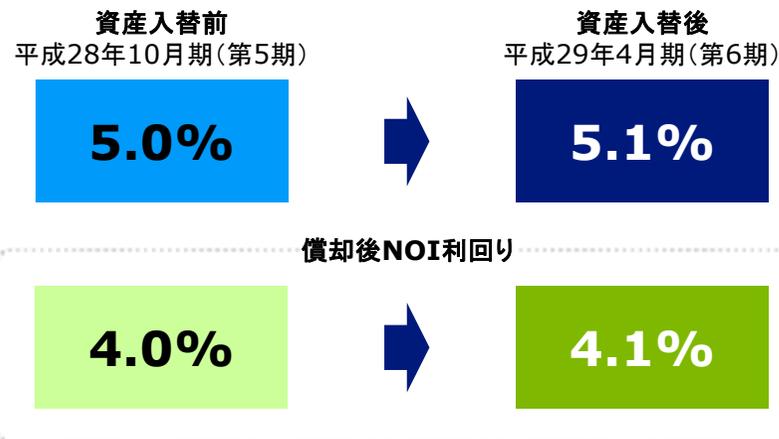
- 資産入替を含む外部成長の実施により、以下の定量的な効果が得られました。

1口当たり分配金

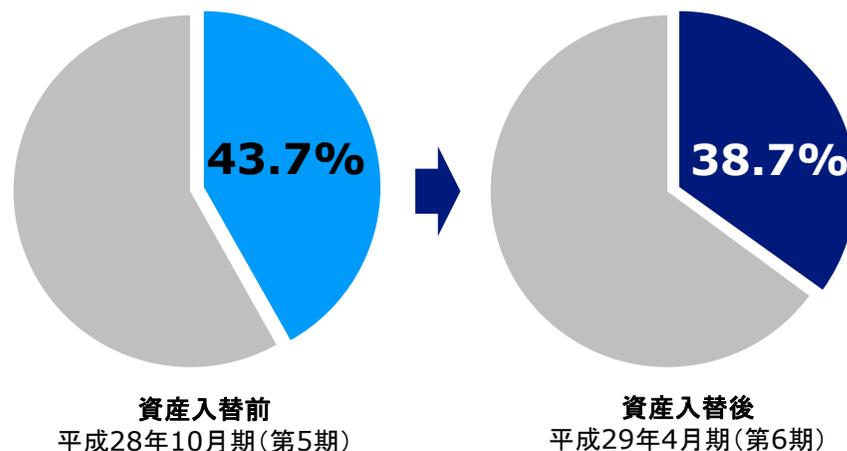


1 国都税効果
2 売却益

NOI利回り



Top 10 テナント比率 (賃貸面積ベース)



戦略的なリーシング実施例

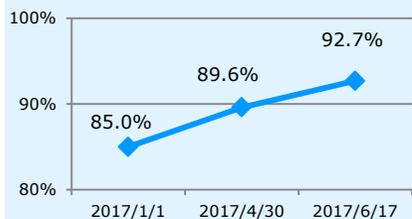
恵比寿プライムスクエア –大口テナント退去後の埋戻しが進捗



恵比寿サブマーケットは、大口の空室は希少性が高く、テナント退去後も安定した需要の取り込みを実現

- 平成28年12月末と平成29年2月末に大口テナント(4.25フロア/2,057㎡)が退去し、合計2,780㎡の空室が発生。
- テナント分散を図るため柔軟なフロア分割に対応し、10テナント(1,657㎡)の埋戻しに成功。
- さらに2件の入居申込を受領済みで、第7期以降さらなる稼働率の改善を見込む。

稼働率



リーシング実績¹

退去：6テナント

入居：10テナント

フロア	リーシング進捗 (2017年6月1日時点)	
22F	賃貸中	
21F	賃貸中	
20F	賃貸中	
19F	賃貸中	
18F	賃貸中	
17F	賃貸中	テナントA
16F	賃貸中	
15F	賃貸中	
14F	賃貸中	
13F	賃貸中	
12F	賃貸中	
11F	賃貸中	
10F	テナントB	テナントC
9F	賃貸中	テナントD
8F	賃貸中	
7F	テナントE	賃貸中
6F	テナントF	テナントG
5F	空室	
4F	申込受領	
3F	テナントH	テナントI
2F	賃貸中	空室
1F	賃貸中	

仙台北町ビル –リノベーションの実施によりリーシングが大幅に進捗



効果的なリニューアル工事の実施により、高稼働率を実現

- 平成29年1月にエントランスを含めた各階共用部のリニューアル工事が完了し、マーケットでも高い評価を獲得。
- 12テナント(2,233㎡)の誘致に成功し、平成29年1月1日時点で84.2%であった稼働率が平成29年6月17日には98.2%まで改善する見込み。

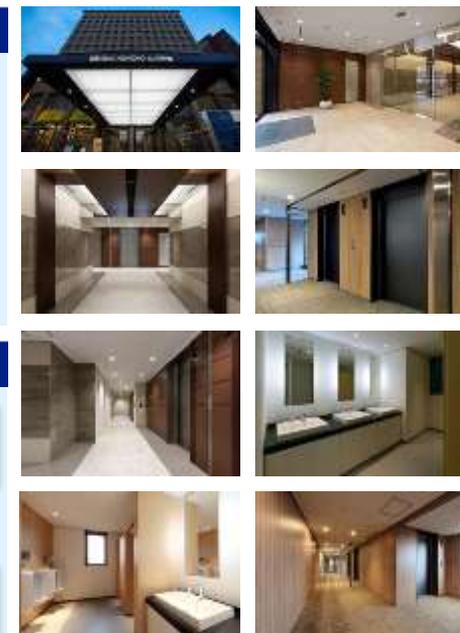
稼働率



リーシング実績

退去：6テナント

入居：12テナント



1 リーシング実績は事務所テナント(シティ/プラザ含む)のみの数字です。

コスト削減及びその他収入増加によるNOI向上

第6期及び第7期における積極的なコストコントロール

建物管理費の削減

↓ **¥28.8 百万円 / 期^{1,2}**

- 既存の建物管理契約の見直し及び競争入札により建物管理費の削減を実施
- 現行の建物管理の仕様や単価の見直し・精査を建物管理会社との交渉も含め実施



契約見直しによる電気料削減

↓ **¥27.2 百万円 / 期^{1,2}**

- 既存契約の見直し及び競争入札により電気受給契約の単価を削減
- 既存電力供給会社との長期契約を見直し、直近の燃料調整費の反映、コスト削減に寄与



その他収入の増加

↑ **¥4.5 百万円 / 期^{1,2}**

- 自動販売機業者を競争入札によって変更。より高い手数料での契約切り替えに成功
- 解約予告を受けた、まとまった駐車場区画について、競争入札を実施することで、新たに駐車場サプリース会社と契約し、安定的な収入の確保を実現



分配金向上への効果²

一口当たり分配金 約 **↑74円** 増加

1 コスト削減及びその他収入額は10万円未満を四捨五入して記載しています。
2 通期寄与した場合の想定効果です。

格付の取得と投資法人債の発行



- 本投資法人の平均借入金利は**0.58%**へ低下、平均借入残存年数は**2.7年**へ伸長しました¹。

平成28年10月期(第5期)

平成29年4月期(第6期)

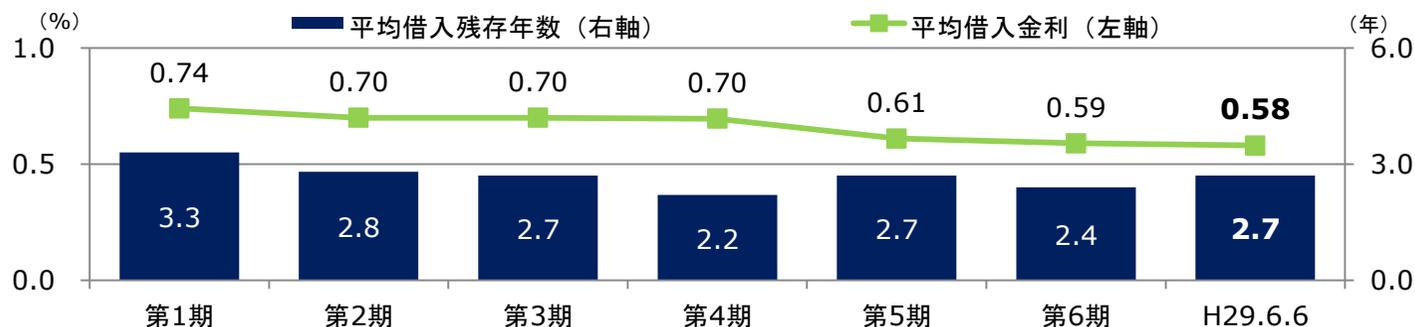
平成29年10月期(第7期)

新規格付取得

取得日	平成28年10月11日
格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)
対象	長期発行体格付
格付	A+
見通し	安定的

投資法人債発行による返済時期の分散

	発行日	発行額	年限	利率	償還日
第1回投資法人債	H29.4.20	18億円	5年	0.320%	H34.4.20
第2回投資法人債	H29.4.20	16億円	7年	0.520%	H36.4.19



- ✓ 信用力向上により資金調達コストの低減を実現
- ✓ 投資法人債発行により資金調達手段の多様化を図る

¹ リファイナンス実施後の平成29年6月6日時点の数値です。

主要データ

平成29年4月末（第6期末）時点



物件	
物件数:	14 物件
取得価格合計:	1,619 億円
鑑定評価額:	1,792 億円
含み益:	153 億円
平均延床面積 ¹ :	64,163 m ²
東京圏比率 ² :	83.9%
第6期平均稼働率:	96.7%

財務	
第7期予想分配金 (平成29年10月期) ³ :	2,879 円
1口当たりFFO ^{3,4} : 1口当たりAFFO ^{3,5} :	3,598円 2,803円
1口当たりNAV ³ :	115,640 円
1口当たり純資産額 ³ :	100,467 円
分配金利回り ⁶ :	5.7 %
LTV (帳簿価額ベース): LTV (鑑定評価額ベース):	49.5 % 45.6 %
長期発行体格付 (JCR):	A+ / 安定的

1 建物全体の平均延床面積

2 取得価格ベース

3 発行済投資口数は平成29年4月末の815,547口で算出

4 (当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益) / 発行済投資口の総数

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

6 平成29年5月31日時点

2. 平成29年4月期(第6期)業績及び 平成29年10月期(第7期)業績予想



平成29年4月期(第6期)の業績



第6期の業績概要

(百万円)	平成28年10月期 (第5期)	平成29年4月期 (第6期)		
	実績	予想(A) (H28.12.15)	実績(B)	(B)-(A)
営業収益	5,684	6,519	6,543	24
営業利益	2,597	3,236	3,324	88
経常利益	2,230	2,873	2,967	94
当期純利益	2,229	2,872	2,966	94
発行済投資口数 (口)	815,547	815,547	815,547	-
1口当たり分配金 (円)	2,733	3,523	3,638	115
LTV (%)	47.7	-	49.5	-
総資産	172,204	-	179,894	-
有利子負債	82,100	-	89,000	-

変動要因分析 (百万円)	
営業収益	
アクア堂島の取得等	+16
その他賃貸事業収益の増加	+8
営業収益	+24
営業利益	
水光熱費の減少	+78
ビル管理費の減少	+27
その他賃貸事業費用の増加	-14
その他営業費用の増加	-27
営業利益	+88
経常利益	
営業外収益の増加	+6
経常利益	+94
当期純利益	+94

平成29年10月期(第7期)の業績予想



第7期の業績予想概要

(百万円)	平成29年4月期 (第6期)		平成29年10月期 (第7期)		変動要因分析 (百万円)
	実績 (A)	(A)- 売却益 (B)	予想 (C) (H29.6.12)	(C)-(B)	
営業収益	6,543	5,758	6,186	428	営業収益
営業利益	3,324	2,742	2,734	194	資産入替による賃貸事業収入の増加 +196 既存12物件の賃貸事業収入の増加 +134 その他賃貸事業収入の増加 +98
経常利益	2,967	2,182	2,349	167	営業利益
当期純利益	2,966	2,182	2,348	166	既存12物件の賃貸事業費用の増加 -152 固都税効果の減少 -100 資産入替による賃貸事業費用の増加 -15 その他営業費用の減少 +33
発行済投資口数 (口)	815,547	815,547	815,547	-	営業利益
1口当たり分配金 (円) ¹	3,638	2,676	2,879	203	経常利益
					新規物件取得に伴う借入による支払利息の増加 -22 その他営業外収益の減少 -5
					経常利益
					当期純利益

1 上記の第7期予想1口当たり分配金は、自己投資口の取得及び消却の実施前の発行済投資口数である815,547口を前提に算出しています。

3. ポートフォリオ概要



現在のポートフォリオ構成

平成29年4月末（第6期末）時点



運用物件数(14物件)

取得価格合計

1,619 億円

鑑定評価額¹

1,792 億円

平均稼働率

96.7%

平均NOI利回り²

5.1%

1物件当たりの平均取得価格

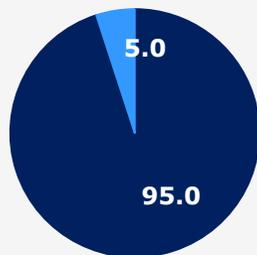
115 億円

ポートフォリオPML³

2.32%

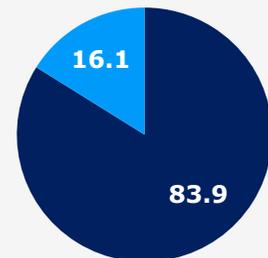
ポートフォリオの特徴⁴

ポートフォリオの資産別分布 (%)



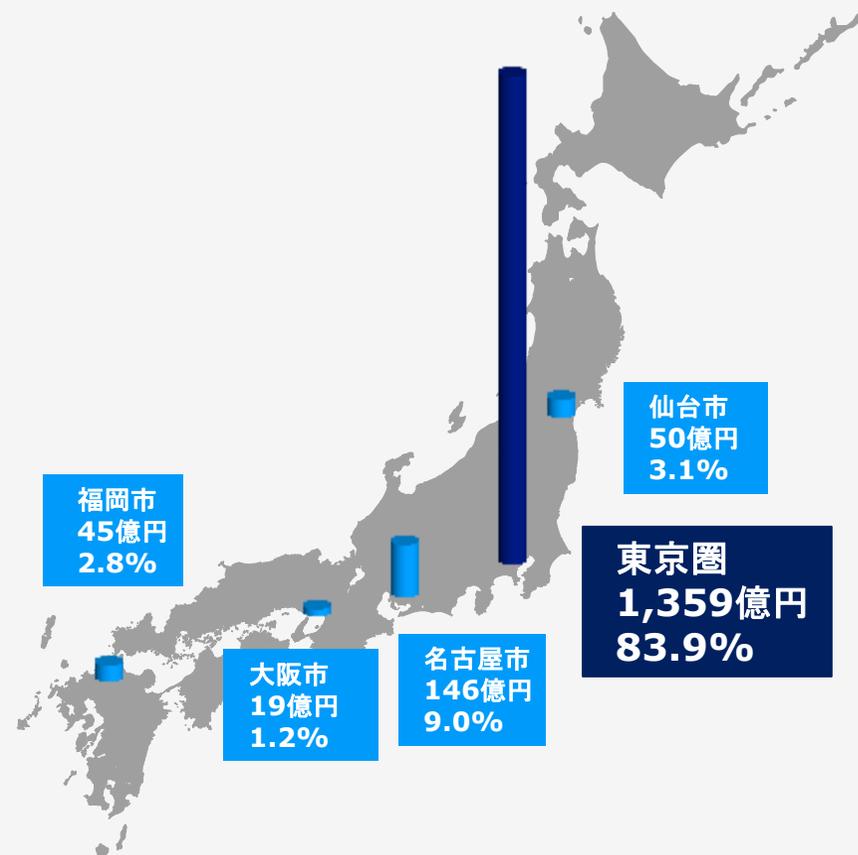
■ 大規模オフィスビル 95.0%
■ その他(中規模オフィスビル) 5.0%

ポートフォリオの地域分布 (%)



■ 東京圏 83.9%
- 東京23区 66.0%
(東京都心5区⁵) 24.5%
■ その他の地域 16.1%

地域別投資比率



1 鑑定評価額については、保有資産の第6期末時点の鑑定評価額の合計を記載しています。

2 平均NOI利回りについては、第6期の実績NOIを365日換算し、第6期末時点の保有資産の取得価格合計で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。発行済投資口数は平成29年4月末の815,547口で算出

3 PML値とは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。ポートフォリオ全体欄には、SOMPOリスクアマネジメント株式会社による平成29年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、取得済資産のポートフォリオ全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

4 取得価格ベースの比率です。

5 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。

ポートフォリオの概要

平成29年4月末（第6期末）時点



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

	上場時取得資産				第1回追加公募増資		借入れによる取得
物件名称	恵比寿 プライムスクエア	CSタワー/ CSタワーアネックス	クイーンズスクエア横浜	名古屋プライム セントラルタワー	東京日産 西五反田ビル	オルトヨコハマ	西新宿KFビル
物件写真							
地域	東京圏	東京圏	東京圏	その他大都市圏	東京圏	東京圏	東京圏
所在地	東京都渋谷区	東京都台東区	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市	東京都品川区	神奈川県横浜市	東京都新宿区
取得価格	25,014百万円	13,700百万円	16,034百万円	14,600百万円	6,700百万円	13,000百万円	6,600百万円
鑑定評価額	27,538百万円	16,300百万円	18,200百万円	18,000百万円	7,340百万円	14,400百万円	7,030百万円
帳簿価額	25,413百万円	13,812百万円	16,046百万円	14,379百万円	6,899百万円	12,983百万円	6,845百万円
含み益 ¹	2,124百万円	2,487百万円	2,153百万円	3,620百万円	440百万円	1,416百万円	184百万円
NOI利回り ²	3.8%	5.9%	6.3%	4.9%	5.2%	6.1%	4.2%
取得日	平成26年6月6日	平成26年6月6日	平成26年9月30日	平成26年6月6日	平成27年5月11日	平成27年6月1日	平成27年6月30日
延床面積	67,581.00 m ²	32,996.92 m ²	498,282.77 m ²	59,602.89 m ²	21,404.84 m ²	57,261.81 m ²	9,828.37 m ²
特徴	高層オフィスビル、商業棟、住宅棟から構成される大型複合施設で、大型物件の少ない当該エリア内ではランドマーク物件	複数路線利用可能であるとともに、都内の主要幹線道路へのアクセスも良好な交通利便性の高いロケーションが特徴	大規模複合施設である「クイーンズスクエア横浜」内に立地、駅アクセス及び利便性の高いオフィスビル	築浅高層オフィスビル。貸室内は無柱空間となっているため、フレキシブルなレイアウトが可能	駅近接立地、主要幹線道路への良好なアクセス、規模面から、メーカー等に対し、高い訴求力を発揮できるオフィスビル	基準階については、横浜・川崎エリアでトップクラスの規模を誇る、規模面での競争優位性の高いオフィスビル	大型オフィスビルの集積する西新宿エリアにおいても、まとまった規模の基準階面積を有するオフィスビル

1 含み益については、平成29年4月期（第6期）末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。

2 NOI利回りについては、平成29年4月期（第6期）の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています（小数第2位を四捨五入）。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

ポートフォリオの概要

平成29年4月末（第6期末）時点



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

	第2回追加公募増資					資産入替	手元資金による取得	
物件名称	品川シーサイド イーストタワー	アキバCOビル	サンタワーズ センタービル	仙台北町ビル	博多プライム イースト	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー	錦糸町 プライムタワー	アクア堂島東館
物件写真								
地域	東京圏	東京圏	東京圏	その他の地域	その他大都市圏	東京圏	東京圏	その他の地域
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	東京都世田谷区	宮城県仙台市	福岡県福岡市	東京都中央区	東京都江東区	大阪府大阪市
取得価格	25,066百万円	8,078百万円	6,615百万円	5,000百万円	4,500百万円	9,300百万円	15,145百万円	1,910百万円
鑑定評価額	26,600百万円	9,330百万円	7,070百万円	5,200百万円	4,620百万円	-	15,600百万円	2,010百万円
帳簿価額	25,260百万円	8,316百万円	6,695百万円	5,337百万円	4,535百万円	-	15,360百万円	1,953百万円
含み益 ¹	1,339百万円	1,013百万円	374百万円	-137百万円	84百万円	-	239百万円	56百万円
NOI 利回り ²	5.4%	4.5%	5.1%	4.8%	4.9%	-	4.6%	4.4%
取得日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成28年6月1日	平成26年6月6日	平成29年1月20日	平成29年3月31日
延床面積	43,014.06 m ²	6,957.74 m ²	25,577.35 m ²	13,049.82 m ²	9,213.20 m ²	267,132.67 m ²	28,789.18 m ²	24,726.19 m ²
物件の特徴	都心部と羽田空港の中間に位置するホテル付随型の大規模ハイスペックオフィスビル	ビジネスエリア兼商業エリア「秋葉原」に所在する交通利便性の高いオフィスビル	エリアブランド「三茶」に立地し、「渋谷」のオフィスニーズも取り込み可能な大型オフィスビル	仙台中心部に所在する高い交通利便性と視認性を兼ね備えたオフィスビル	福岡中心部に所在する交通利便性の高い好立地オフィスビル	平成28年12月16日に10,100百万円で売却済み。譲渡益は、784百万円	東京都心オフィスエリアへのアクセス性に優れた大規模オフィスビル	大阪駅が所在する堂島エリアに立地し、広域からのアクセスに優れた大規模オフィスビル

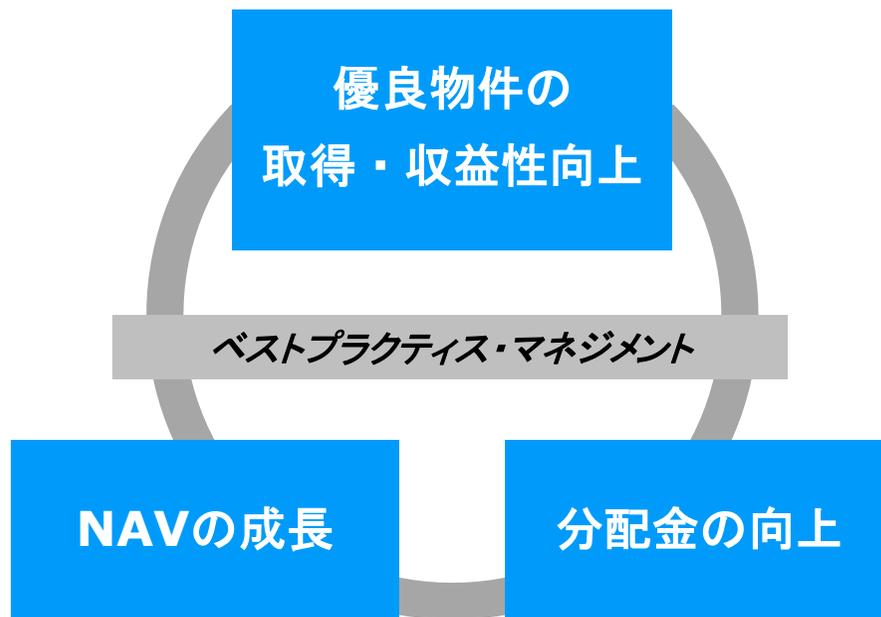
1 含み益については、平成29年4月期（第6期）末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。

2 NOI利回りについては、平成29年4月期（第6期）の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています（小数第2位を四捨五入）。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。ただし、アクア堂島東館については、第6期の稼働期間が1か月のみのため、鑑定評価書（平成29年4月末日時点）におけるNOIを用いて算出しています。

4. 成長戦略の概要



- ポートフォリオの着実な成長による分散の進展と投資主価値の向上を目指します。



外部成長

- 魅力のあるエリア、競争力のある物件への集中投資
- 独自の幅広いネットワークを活用し、優良な物件の取得機会を追求
- 成長機会を最大限にとらえるためのブリッジファンドの活用
- 資産入替戦略の実施によるポートフォリオの強化

内部成長

- 賃貸市場サイクルの認識
- 検討中テナント等の新規取込みにより稼働率の更なる改善を図る
- 賃貸借契約更新のタイミングで賃料増額の可能性を追求
- 戦略的にCAPEXを拠出し、物件競争力の維持・向上を図る
- コスト削減及びその他収入の増加によるNOIの向上

財務戦略

- 内部成長及び外部成長を支える堅実な財務管理を実施
- LTVを40%～50%に維持
- 返済期限の分散化による財務安定化
- 増資、借入れ、ブリッジファンドの活用等、最適な資金調達手段による物件取得
- 格付の取得
- 投資法人債発行による財務安定性の向上

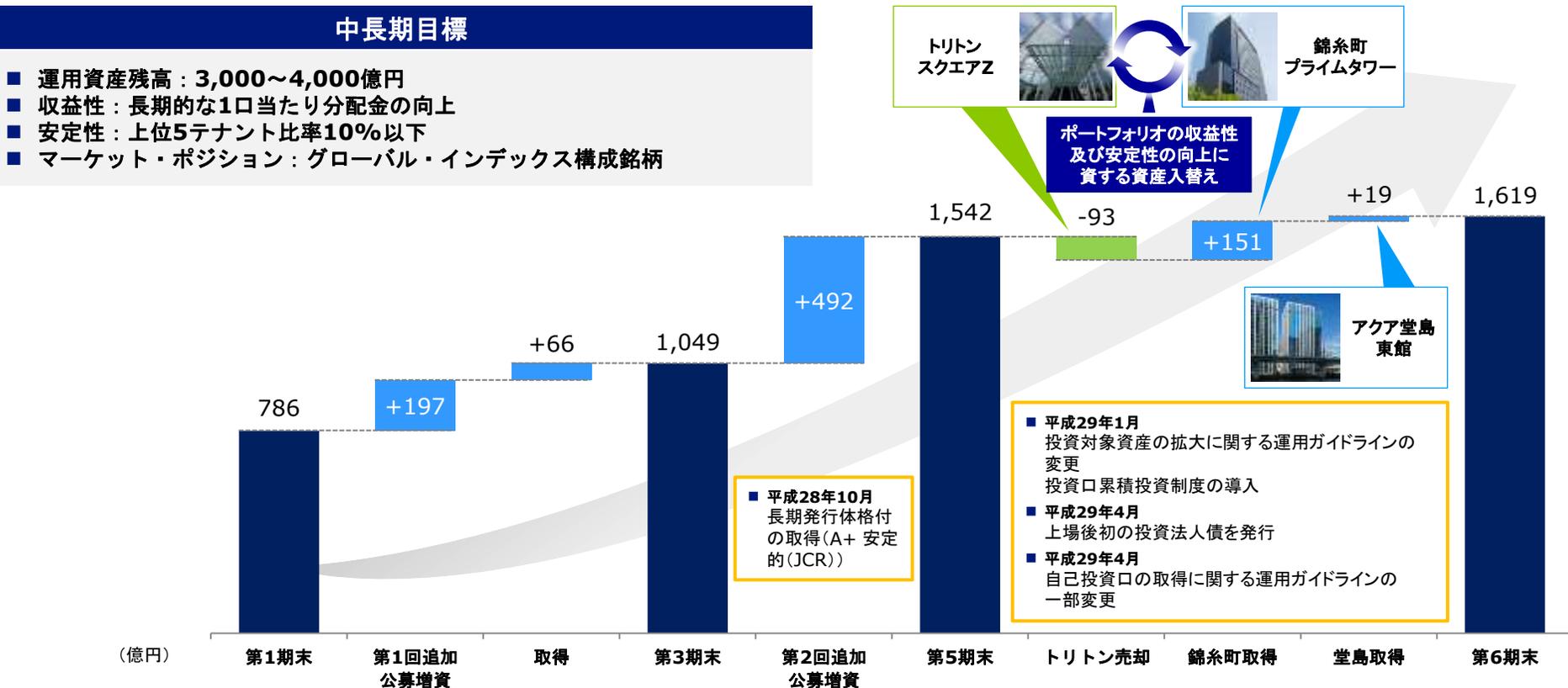
本投資法人のトラックレコード



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

中長期目標

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

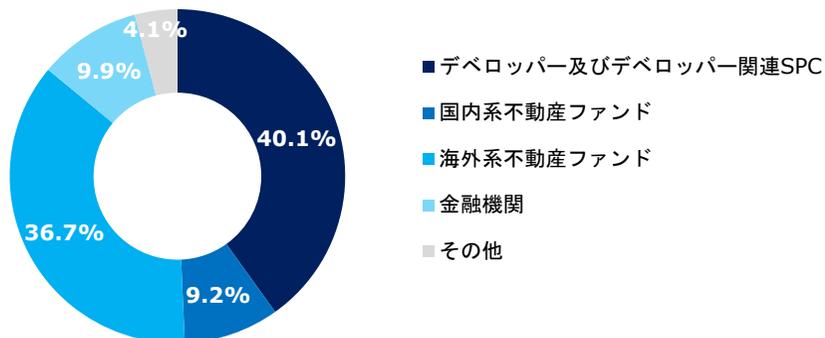


物件数 (物件)	5	+	2	+	1	▶	8	+	5	▶	13	-	1	+	1	+	1	▶	14
テナント数	243		32		17		299		84		384		1		15		18		426
上位5テナント比率	42.5%		-		-		37.2%		-		28.1%		-		-		-		25.6%
鑑定評価額 (億円)	831		206		68		1,156		523		1,712		109		156		20		1,792
償却後NOI利回り	3.8%		-		-		3.9%		-		4.0%		-		-		-		4.1%
1口当たり分配金 (円)	1,005				2,575		2,733												2,879 ¹

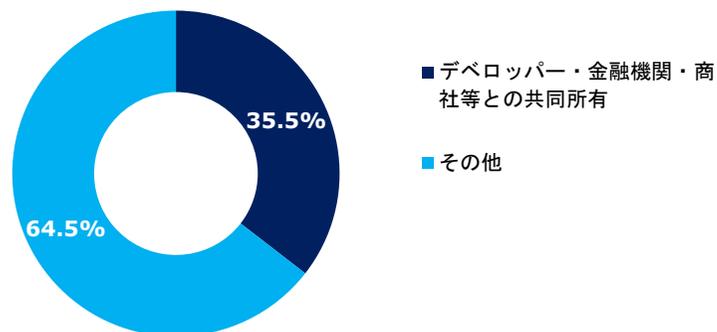
1 平成29年10月期(第7期)1口当たり予想分配金

- 第6期にはクローズド・ビッドによりソーシングした2物件を取得しました。
- ブリッジファンドを活用し、物件取得機会の最大化を図ります。

独立系ならでの多彩なソーシング・ルート¹



デベロッパー等との協働戦略¹



本資産運用会社のソーシング及び取引実績²

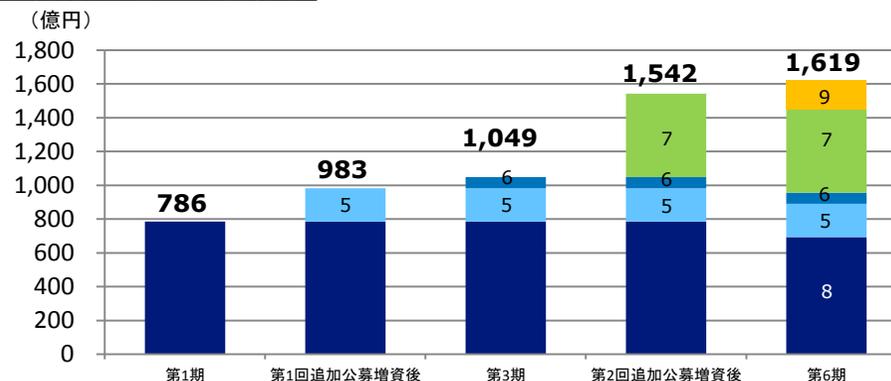
ソーシング力

- 過去18年超にわたり、年間平均約1,000件の物件情報を入手

取引実績

- 累積投資額約1.1兆円、延べ122棟³
- 大規模オフィスビル⁴への累積投資額割合：約73% (取得価格ベース)
- 受託運用資産残高：約3,060億円

本投資法人の取得実績



1 平成29年6月1日時点の検討資産を含む。

2 平成29年3月末日時点

3 平成22年12月にアメリカン・インターナショナル・グループ(AIG)からインベスコ・グループが本資産運用会社(当時の商号:AIGグローバル・リアルエステート・アジアパン フィック・インク)の譲渡を受けた際、本資産運用会社が運用を継続していた資産に係る投資運用実績及び当該承継後の投資運用実績の合計値です。

4 延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを指します。

5 第1回追加公募増資において新規2物件取得(約197億円)。

6 第3期に借入により新規1物件取得(66億円)。

7 第2回追加公募増資において新規5物件取得(約492億円)。

8 1物件売却(93億円(帳簿価格))。

9 新規2物件取得(170億5,500万円)。



特 性

立地特性

- 関西地方の主要ターミナル駅である大阪駅から徒歩10分
- 大阪駅に直結する地下街「ドージマ地下センター」出入口に近い好立地
- 阪神高速の堂島入口の目の前に所在し、自動車によるアクセスも良好

建物特性

- 地下2階19階建て、延床面積24,726.19㎡（約7,479.67坪）
- 基準階面積630.25㎡（約191坪）とエリア内では比較的まとまった規模の基準階面積を有する
- レイアウト自由度及び利用効率が高くテナントの面積ニーズに応じた対応が可能な物件
- 本物件の北東側には飲食店街の北新地が広がっているため、飲食店のテナント需要も比較的高いロケーション



Key Statistics

所在地：	大阪府大阪市
取得価格 ¹ ：	1,910 百万円
鑑定評価額 ² ：	2,010 百万円
鑑定NOI利回り：	4.4%
延床面積：	24,726.19 m ²
所有形態：	（土地）所有権（分有） （建物）区分所有権の共有持分 ³

1 取得日は平成29年3月31日です。
2 価格時点は平成29年4月末日です。
3 共有持ち分割合：東館（事務所棟）約29.87%、フォンターナ（店舗棟）約23.65%

リーシング及び稼働状況



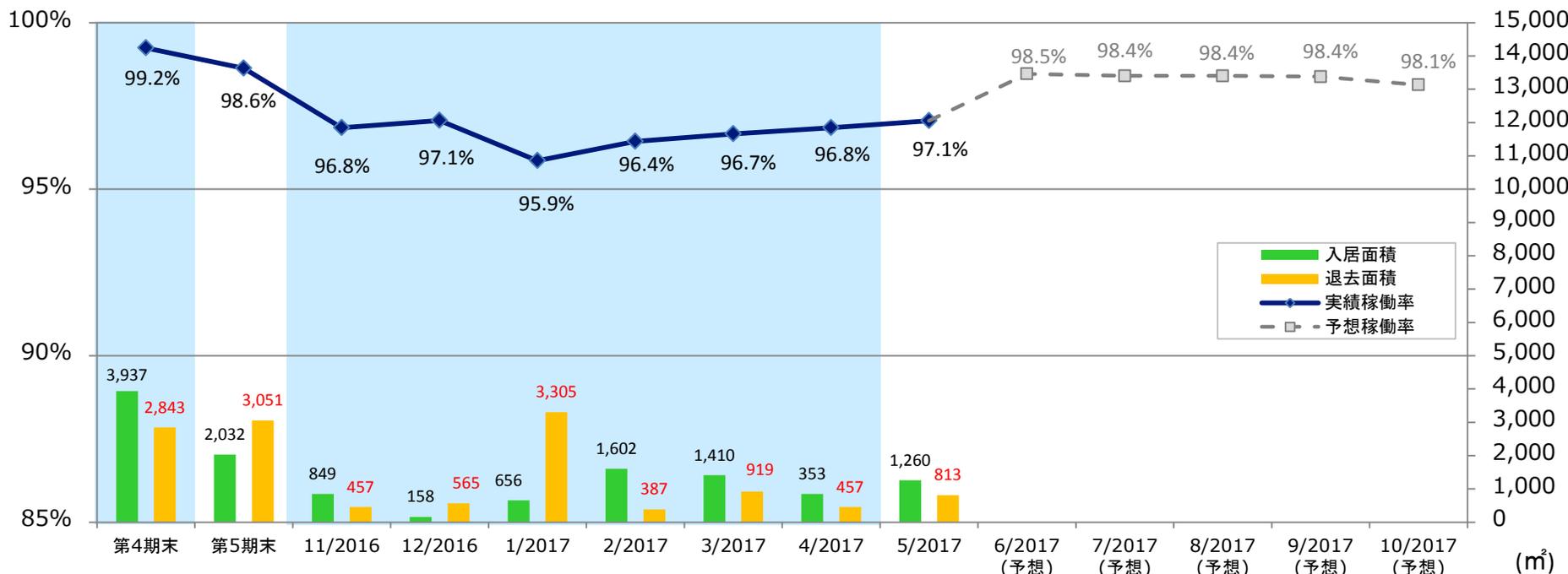
■ 平成29年4月期(第6期)は、複数の新規リース成約の結果、96.7%の平均稼働率を達成しました。

リーシング結果及び稼働実績(第6期)

- 平成29年4月期(第6期)の平均稼働率は、期初予想を0.4ポイント上回る96.7%を達成。
- 恵比寿プライムスクエア、名古屋プライムセントラルタワー、仙台本町ビル複数のテナント退去により、第6期の期中ポートフォリオ平均稼働率は、前期の98.8%から96.7%へ低下。

リーシング方針及び稼働率の見通し(第7期)

- 第7期は恵比寿プライムスクエア、サンタワーズセンタービル及びアクア堂島東館を重点的にリーシング予定。
- 名古屋プライムセントラルタワー、仙台本町ビル及び品川シーサイドイーストタワー新規契約開始に伴い、第7期平均稼働率は98.1%へ改善する見込み。



期中ポートフォリオ平均稼働率

第4期
98.4%

第5期
98.8%

第6期実績 96.7%

第7期予想¹ 98.1%

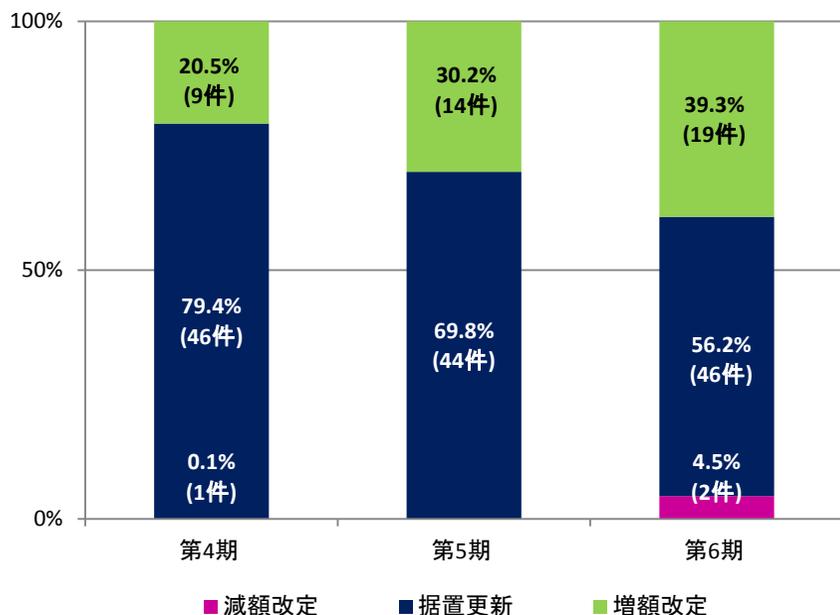
1 第7期の稼働率に関する見通しは、平成29年6月1日時点での想定値です。

賃料改定の状況

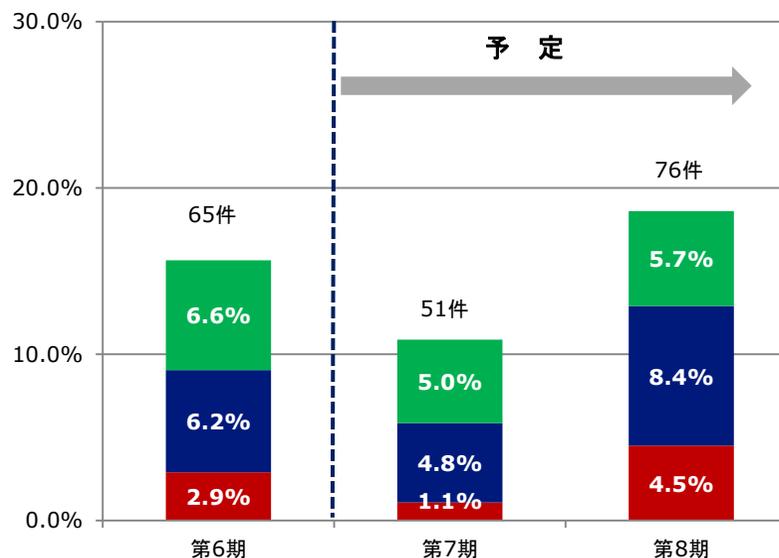
平成29年6月1日時点

- 契約更新67件のうち**39.3% (19件)**において賃料増額での改定を実施しました。
- 今後現行賃料がマーケット賃料を下回る契約の更新が多く予定されているため、引き続き増額改定の実現を目指します。

賃料改定の状況（賃貸面積ベース）¹



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）³



賃貸可能面積	6,742 m ²	4,867 m ²	10,152 m ²
賃料上昇率 ²	6.0%	6.2%	7.8%

マーケット賃料との乖離率



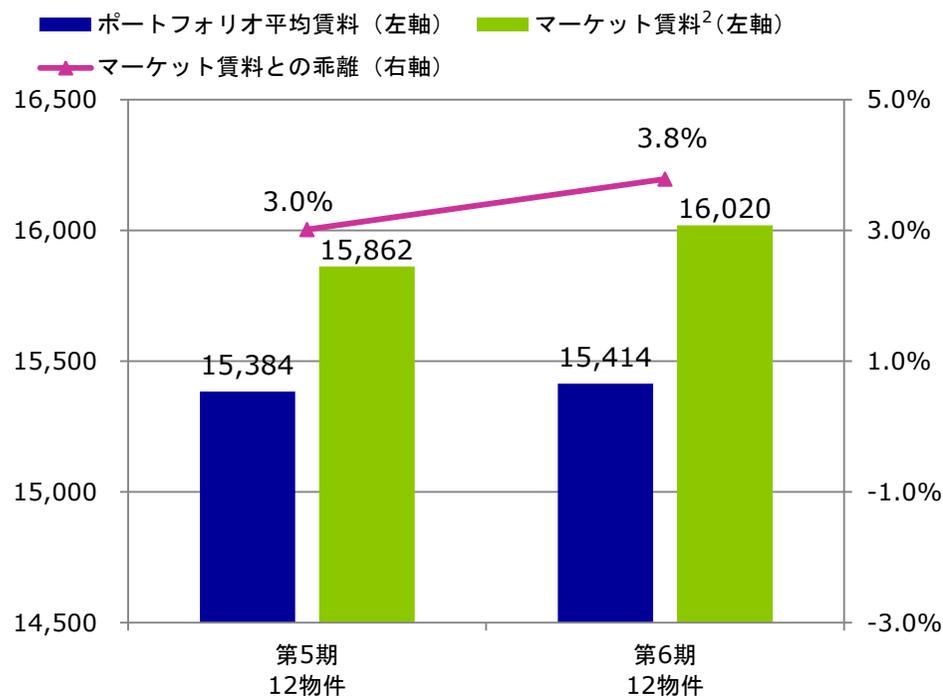
1 括弧内は契約件数を記載しています。

2 通期寄与した場合の想定効果です。

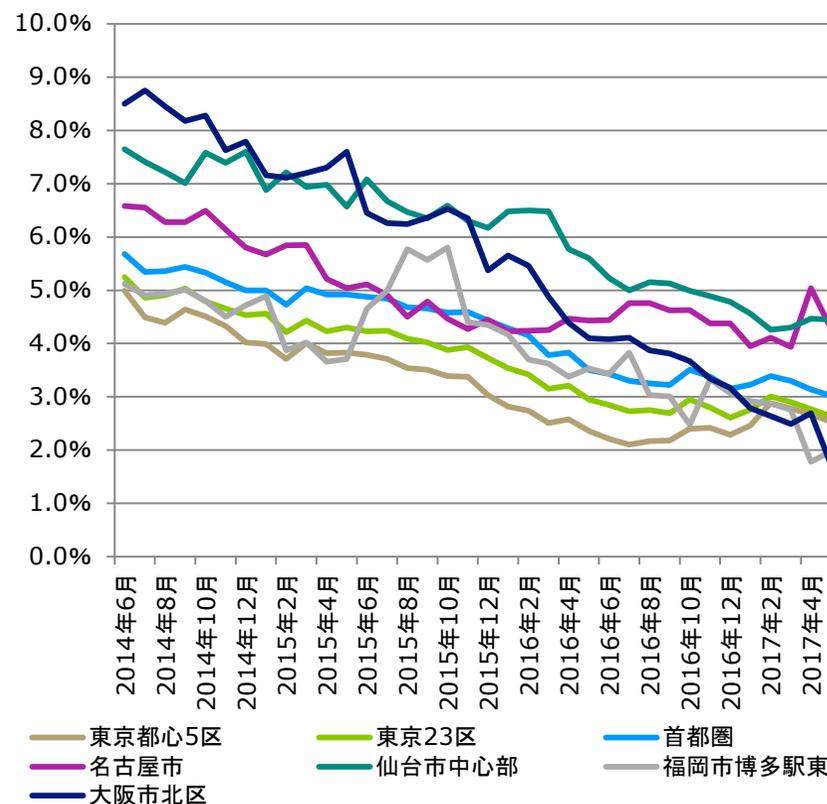
3 オフィス部分の契約更新件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合をマーケット賃料（シービーアールイー株式会社が公表している物件ごとのマーケット成約賃料（基準階））との乖離状況とともにグラフ化したものです。

- 第6期末のポートフォリオの賃料ギャップは**3.9%**(市場賃料>既存賃料、14物件ベース)、更なる賃貸収入の向上を目指します。

平均単価の推移(12物件ベース)(円/坪)¹



地域別空室率の推移 (%)



出所: 三幸エステート株式会社

第6期末のポートフォリオ平均賃料の状況(14物件ベース)

ポートフォリオ平均賃料	マーケット賃料	賃料ギャップ
15,250円/坪	15,868円/坪	3.9%

1 第5期末時点の保有資産からトリトンスクエアZを除き、第6期末時点の保有資産から錦糸町プライムタワー及びアークア堂島東館を除いた12物件ベースで比較しています。
 2 上記マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が査定している、本投資法人保有物件のマーケット成約賃料(基準階)です。

潜在的なリーシングの可能性

名古屋プライムセントラルタワー – 周辺環境整備

2027年のリニア中央新幹線の開業計画に伴い、名古屋駅周辺での新駅設置に伴う用地取得・再開発が計画され、名駅周辺の魅力が高まる。



リニア駅周辺の整備スケジュール



名古屋プライムセントラルタワーの可能性

- 名古屋の中でも競争力が高い名駅エリアに位置。
- 用地取得により、テナントの移動が発生し、サブマーケットでの新たなオフィス需要が見込まれる。
- 名駅エリアにテナントが集約することで、賃料上昇や貸会議室収入の増加が期待できる。

アクア堂島東館 – コンバージョン



住所	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
建築時期	1993年4月21日
延床面積	24,726.19㎡
賃貸可能面積	3,189.68㎡
取得日	2017年3月31日
取得金額	1,910百万円
稼働率 (2017年6月17日時点)	91.9%

背景

現在の空室は店舗区画3階と4階のみであり、4階には解約テナントより11%高い賃料にて申込みを受領済み。また事務所区画は100%稼働中。

リーシング戦略

サブマーケットのオフィス需要や賃料水準から、店舗区画の事務所へのコンバージョンが新たなテナント候補の獲得につながると判断。

アクションプラン

店舗と事務所両方の用途にて、幅広くリーシング活動を実施し、マーケットへの周知、候補テナントの拡大につなげる。

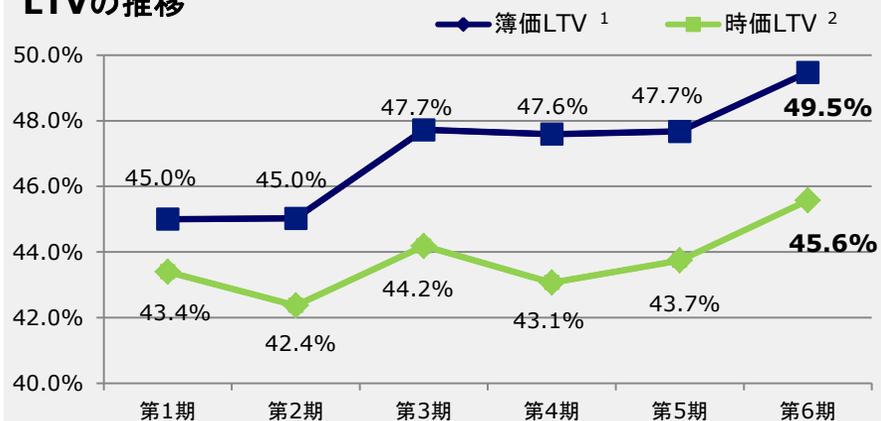


安定的かつ機動的な財務戦略

平成29年6月6日時点



LTVの推移



借入先の分散状況

取引金融機関：12行
有利子負債残高：890億円

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

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

借入金返済期限の分散状況



平均借入金利と平均借入残存年数



固定金利比率

85.4 %

長期負債比率

100.0 %

格付(日本格付研究所)

A+ (安定的)

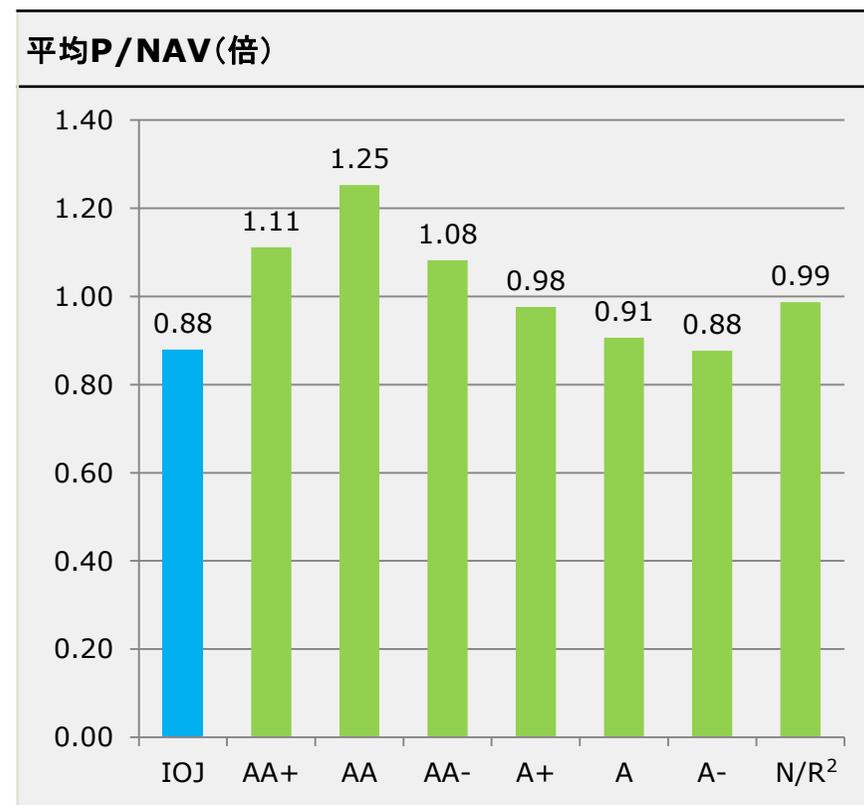
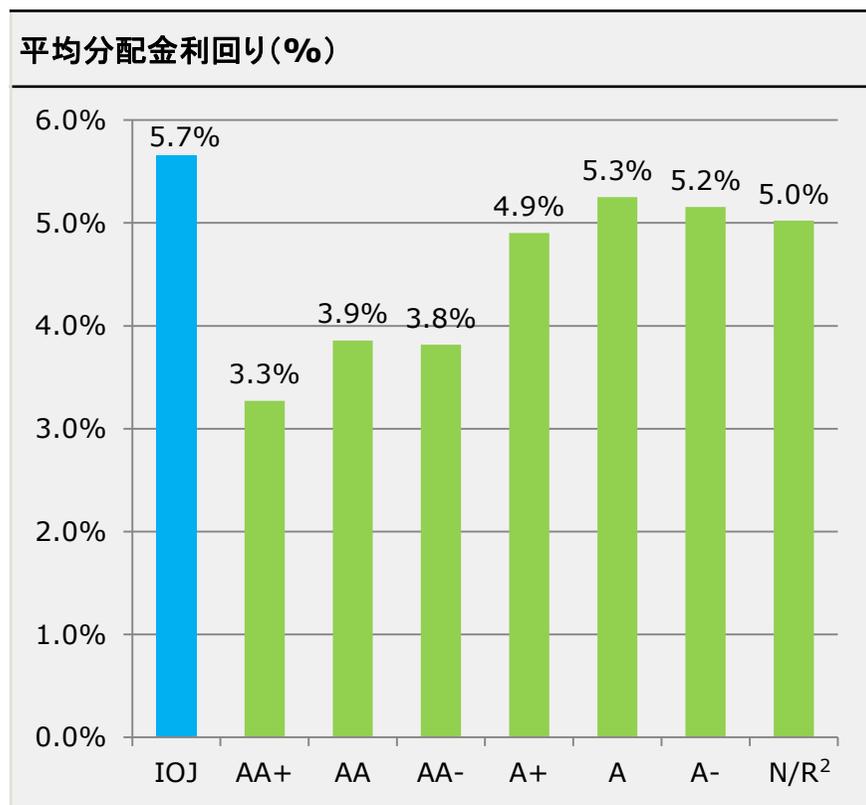
1 簿価LTV=有利子負債の総額 / 総資産額

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

格付別バリュエーション比較



- IOJ及びJCRの長期発行体格付を取得している他の投資法人(同一の格付を有する投資法人毎の平均値を記載。)の主要な財務指標等。



1 直近の開示情報及び平成29年5月31日時点の投資口価格に基づき、資産運用会社が計算しています。
2 JCRの格付を取得していない投資法人を指します。

5. インベスコ・グループの概要



インベスコ・グループの概要

平成29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。インベスコ・グループは、世界中のお客様の資産運用ニーズに応えるため、グローバル市場で培った独自の運用力を結集して幅広い投資戦略を多様な投資手段で提供しています。

1. クライアントフォーカス

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

2. グローバルプレゼンス

- 運用資産残高約8,348億米ドル(約74.9兆円)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120億米ドル超

3. 運用専門の独立系運用会社

- 全世界20カ国に6,500名以上の各専門分野に特化した社員を擁す
- 普通株式(IVZ)はS&P500の指数構成銘柄に採用

インベスコ・グループ持株会社インベスコ・リミテッドの信用格付状況

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

業績推移(インベスコ・リミテッド、連結ベース)²

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
業績データ						
売上高(百万米ドル)	4,734	5,123	5,147	4,645	4,050	3,982
対前年比	△7.6%	△0.5%	10.8%	14.7%	1.7%	17.6%
営業利益(百万米ドル)	1,176	1,358	1,277	1,120	843	882
営業利益率	24.80%	26.50%	24.80%	24.10%	20.80%	22.20%
純利益(百万米ドル)	854	968	988	940	677	730
株価データ						
希薄化後EPS(\$)	2.06	2.26	2.27	2.1	1.49	1.57
財務データ						
総資産(百万米ドル)	25,734	25,073	20,450	19,257	17,487	19,346
純資産(百万米ドル)	7,504	7,885	8,326	8,393	8,317	8,119
その他のデータ						
運用資産残高(十億米ドル)	812.9	775.6	792.4	778.7	667.4	607.3
平均運用資産残高(十億米ドル)	788.8	794.7	790.3	725.6	645.3	617.8
社員数(人)	6,790	6,490	6,264	5,932	5,889	5,917

出所: インベスコ・グループ

1 平成29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=111.405円)で行っています。

2 インベスコリミテッドの業績については、各年12月末日現在の数値です。

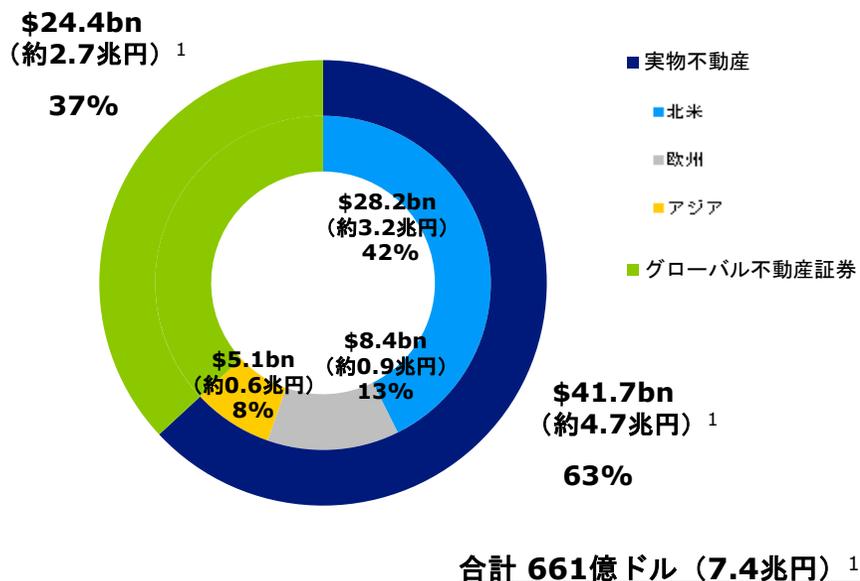
インベスコ・リアルエステートの概要

平成29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: 661億米ドル(7.4兆円)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運用資産残高の内訳 (不動産関連商品別)



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



(住宅) 米国 ニューヨーク州 ニューヨーク



(商業施設) 米国 ネバダ州 ラスベガス



(ホテル) フランス パリ



(オフィス) 英国 ロンドン



(商業施設) 韓国 ソウル



(物流施設) オーストラリア メルボルン

1 米ドルの円貨換算は、平成29年3月末日時点の為替レート(1米ドル=111.405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。

本資産運用会社の概要

平成29年3月末日時点



本資産運用会社の強み

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

本資産運用会社の投資実績(本投資法人の保有資産を除く)²



商業施設(東京)



商業施設(大阪)



オフィス(東京)

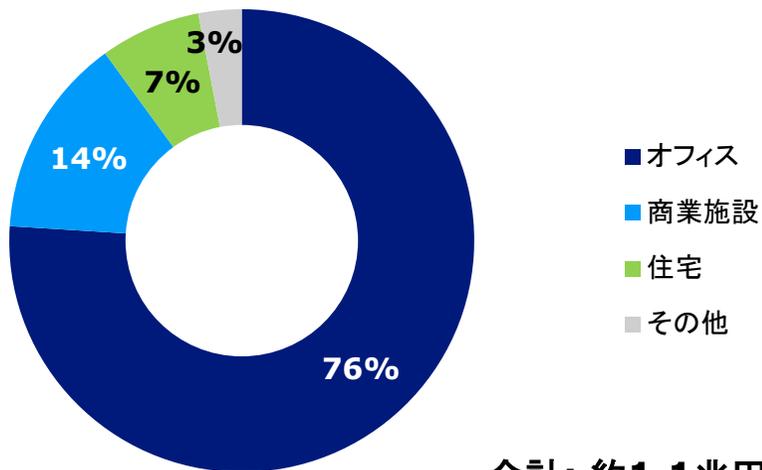


住居(東京)



物流施設(大阪)

セクター別投資運用実績



合計: 約1.1兆円

1 受託運用資産残高及び累計投資額は総取得価格をベースとしています。なお、上記の累計投資額には、Invesco GREジャパンが2010年12月にアメリカン・インターナショナル・グループからインベスコ・グループに譲渡された際に、同社が運用(アセットマネジメント業務を含む)を継続しなかった物件に係る実績を含みません。
 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。

6. Appendix



テナント上位10社

平成29年4月末(第6期末)時点、賃貸面積ベース

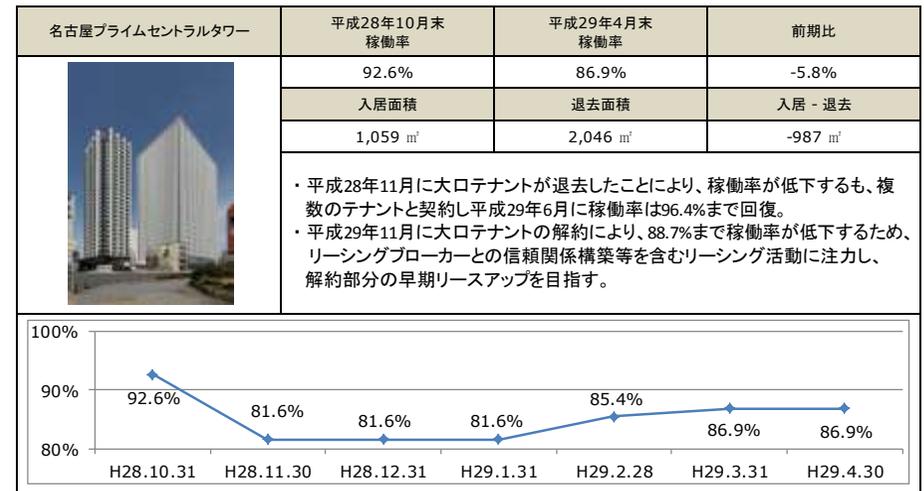
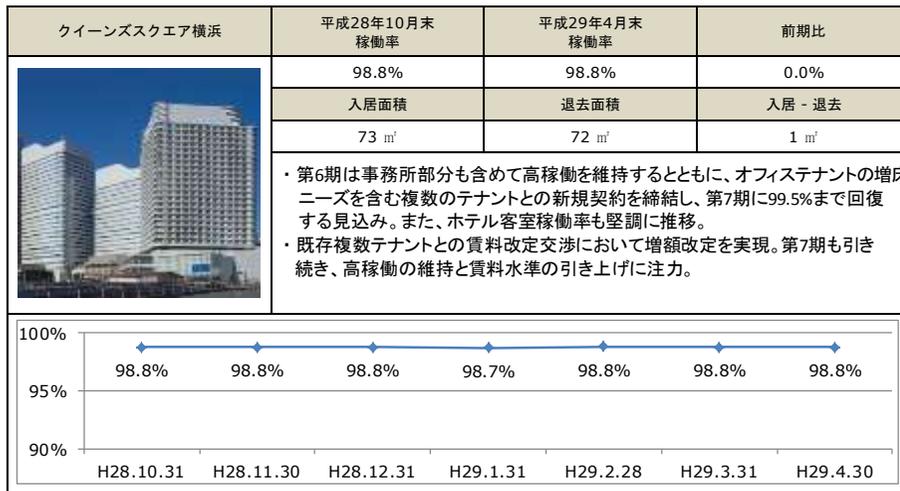
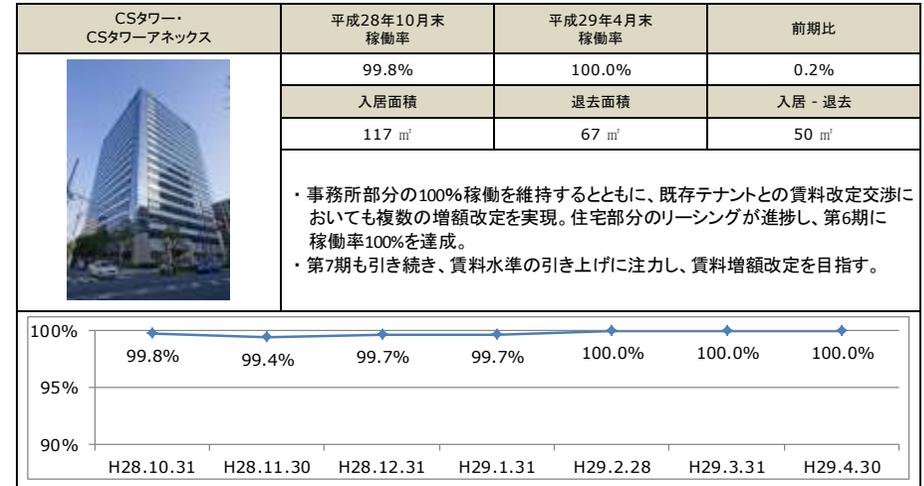
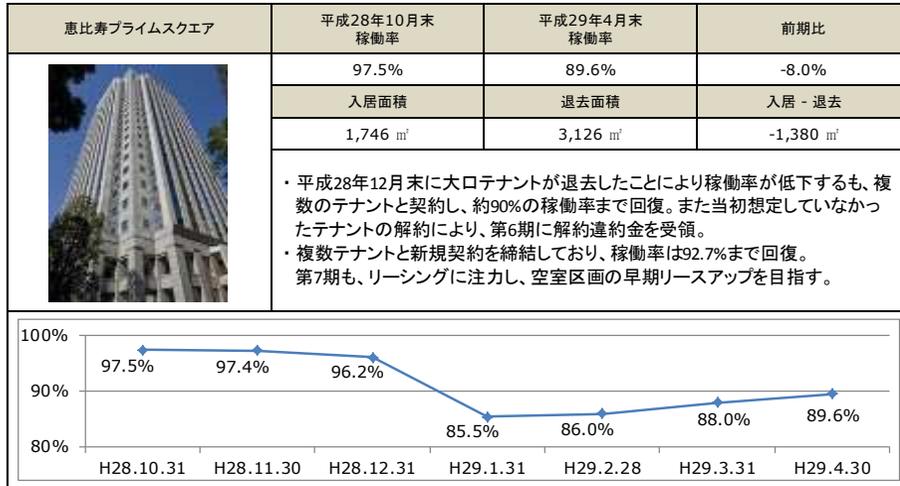


	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m ²) ¹	総賃貸面積に占める割合(%) ²
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	6.8
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	6.6
3	株式会社サンルート	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	4.5
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	4.1
5	非開示 ³	品川シーサイドイーストタワー	7,456.21	3.6
6	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	3.1
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	3.0
8	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	2.7
9	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	2.7
10	非開示 ³	錦糸町プライムタワー	3,234.82	1.6
上位10社合計			79,690.27	38.7

- 「賃貸面積」は、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。
- 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての保有資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。
- 「非開示」としている箇所は、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。

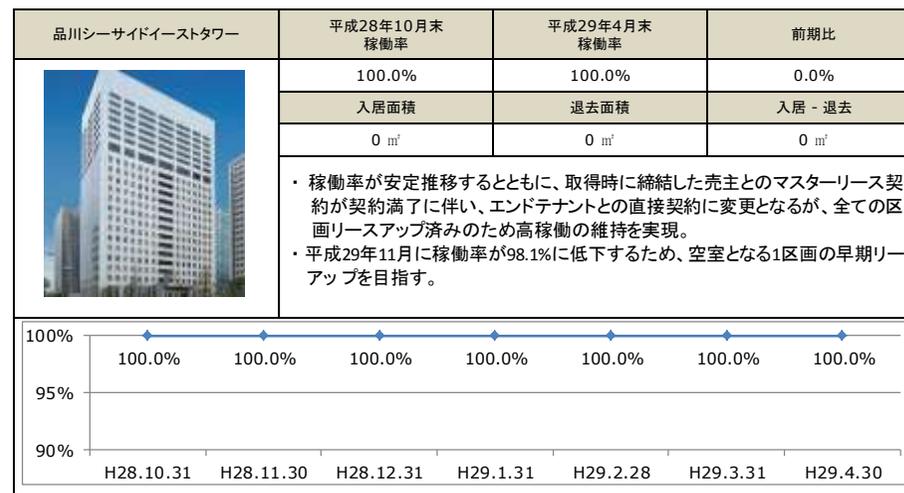
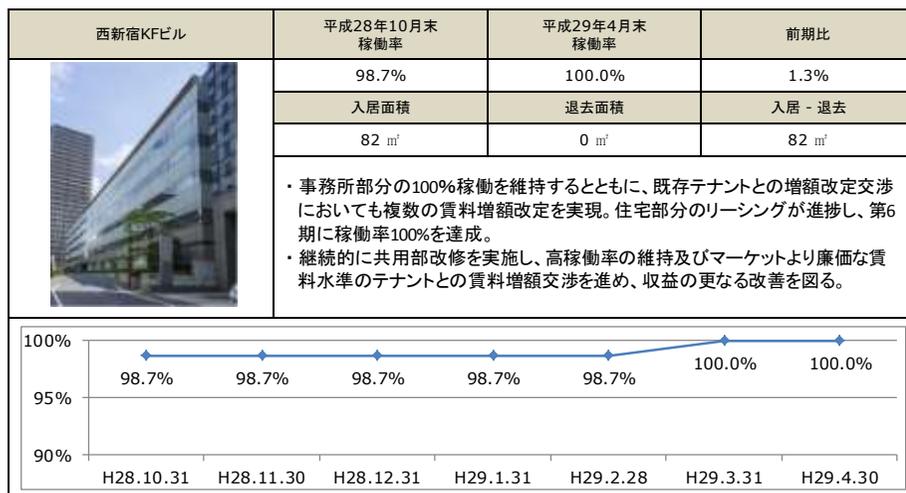
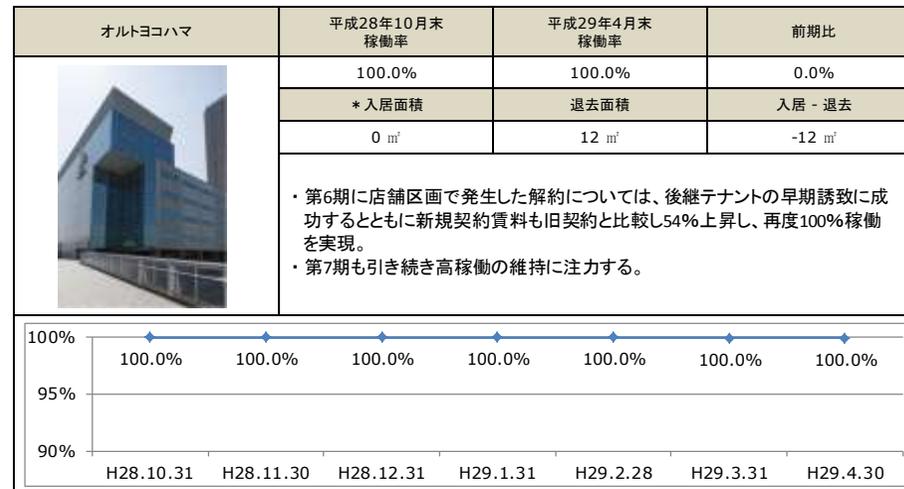
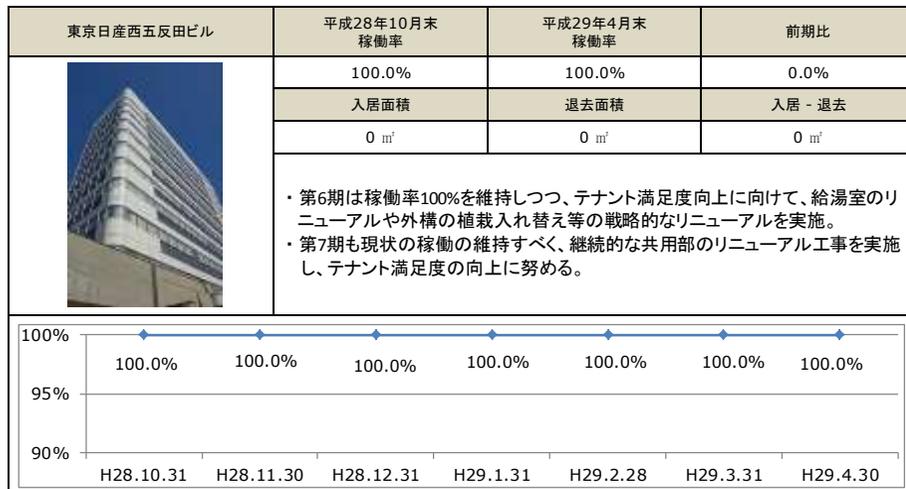
個別物件のリーシング実績

平成29年4月期(第6期)



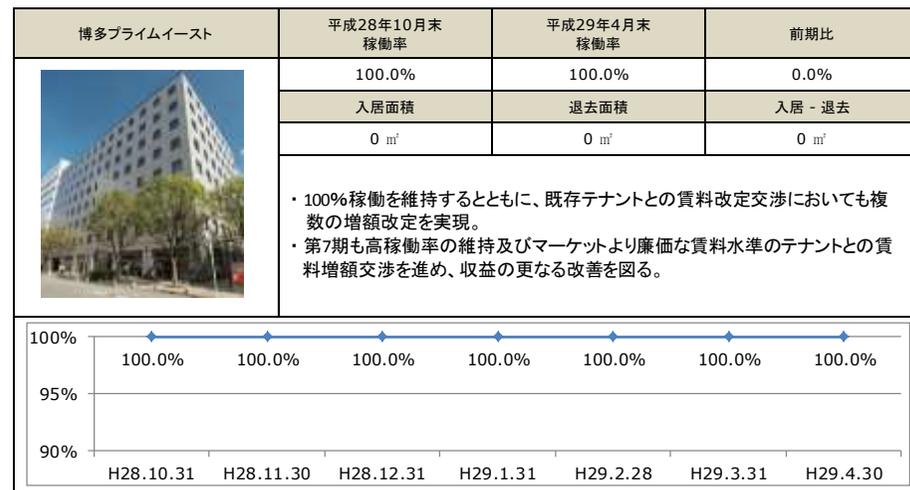
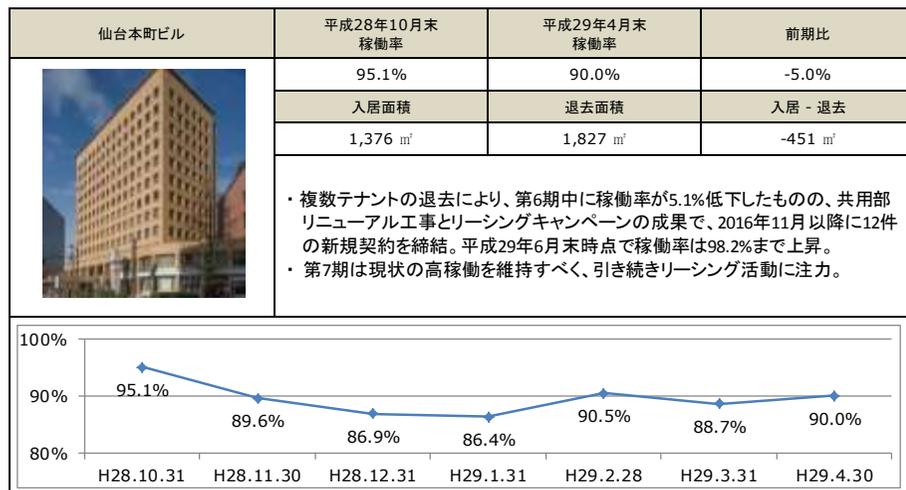
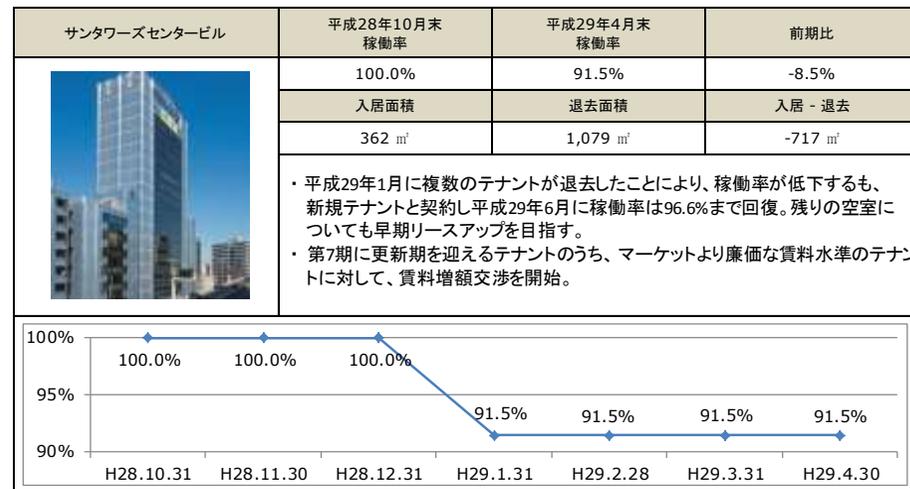
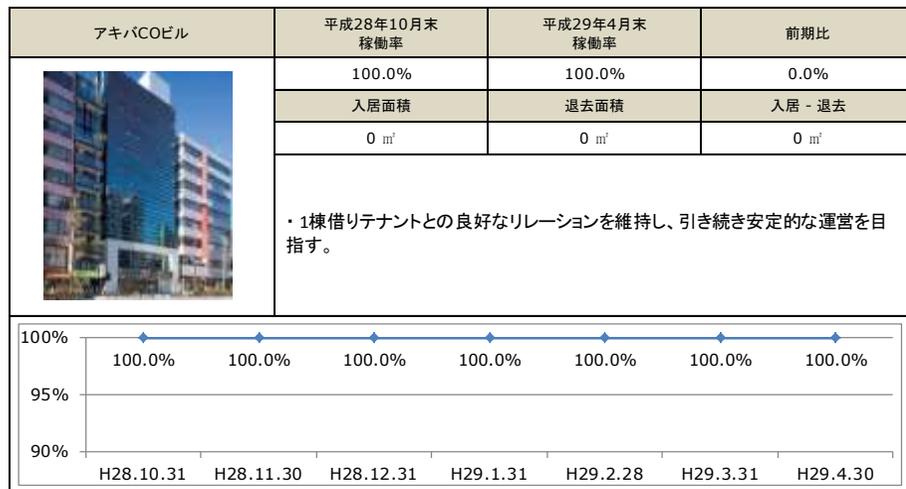
個別物件のリーシング実績

平成29年4月期(第6期)



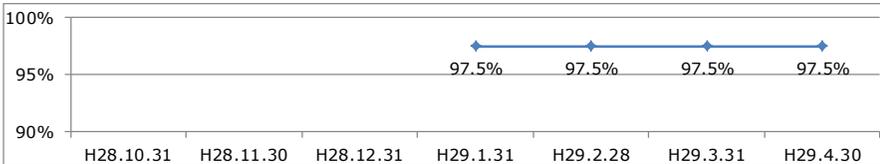
個別物件のリーシング実績

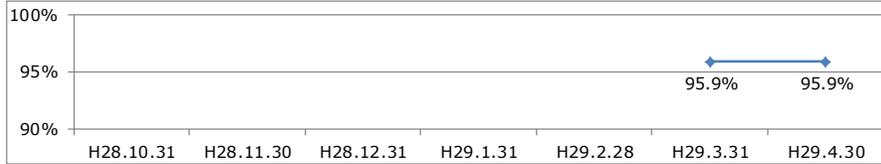
平成29年4月期(第6期)



個別物件のリーシング実績

平成29年4月期(第6期)

錦糸町プライムタワー	平成29年1月末 稼働率	平成29年4月末 稼働率	前期比
	97.5%	97.5%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0 m ²	0 m ²	0 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 第6期は高稼働を維持するとともに、既存テナントとの賃料改定交渉においても複数の増額改定を実現。 平成30年4月に稼働率が91.8%に低下するため、空室区画の早期リースアップを目指す。 			
			

アクア堂島東館	平成29年3月末 稼働率	平成29年4月末 稼働率	前期比
	95.9%	95.9%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0 m ²	0 m ²	0 m ²
<ul style="list-style-type: none"> 平成29年5月に稼働率が91.9%に低下したため、店舗2区画の早期リースアップを目指す。 既存テナントとの良好なリレーションを維持し、事務所区画の高稼働維持を目指す。 			
			

ポートフォリオの状況

平成29年4月末(第6期末)時点



ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	投資比率 (%)	築年数 (年)	NOI 利回り(注) (%)	稼働率 (%)	PML (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	27,538	17,354.06	15.4	20	3.8	89.6	2.35
2	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	16,300	19,998.31	8.5	26	5.9	100.0	3.21
3	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	18,200	41,954.39	9.9	20	6.3	98.8	2.96
4	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	14,600	18,000	17,117.10	9.0	8	4.9	86.9	3.61
5	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,340	8,522.42	4.1	27	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	8.0	16	6.1	100.0	4.94
7	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,030	6,287.78	4.1	24	4.2	100.0	5.03
8	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	26,600	27,892.63	15.5	13	5.4	100.0	4.94
9	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,330	5,514.42	5.0	17	4.5	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	7,070	7,876.60	4.1	25	5.1	91.5	0.96
11	仙台北町ビル	宮城県仙台市	5,000	5,200	8,962.47	3.1	32	4.8	90.0	2.66
12	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,620	7,018.05	2.8	25	4.9	100.0	1.56
13	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	15,600	17,606.11	9.4	23	4.6	97.5	2.79
14	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,010	3,189.68	1.2	24	4.4	95.9	7.37
合 計			161,962	179,238	212,887.94	100.0	21	5.1	96.8	2.32

1 NOI利回りについては、第6期の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。ただし、アクア堂島東館については、第6期の稼働期間が1か月のため、鑑定評価書(平成29年4月末日時点)におけるNOIを用いて算出しています。

ポートフォリオの状況

平成29年4月末(第6期末)時点



鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第6期末						第5期末	
			鑑定評価額 (百万円) (a)	直接還元利回り (%) (c)		帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (b)	直接還元利回り (%) (d)	
				(a)-(b)	(c)-(d)					
1	恵比寿プライムスクエア	25,014	27,538	0	3.6	-0.1	25,413	2,124	27,538	3.7
2	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	16,300	600	4.5	-0.1	13,812	2,487	15,700	4.6
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	18,200	400	4.6	-0.1	16,046	2,153	17,800	4.7
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	18,000	0	4.5	-0.1	14,379	3,620	18,000	4.6
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,340	50	4.1	-0.1	6,899	440	7,290	4.2
6	オルトヨコハマ	13,000	14,400	0	4.8	0.0	12,983	1,416	14,400	4.8
7	西新宿KFビル	6,600	7,030	10	3.8	-0.1	6,845	184	7,020	3.9
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	26,600	0	3.9	0.0	25,260	1,339	26,600	3.9
9	アキバCOビル	8,078	9,330	180	3.6	-0.1	8,316	1,013	9,150	3.7
10	サンタワーズセンタービル	6,615	7,070	0	4.4	-0.1	6,695	374	7,070	4.5
11	仙台北町ビル	5,000	5,200	0	4.9	-0.1	5,337	-137	5,200	5.0
12	博多プライムイースト	4,500	4,620	10	4.8	0.0	4,535	84	4,610	4.8
13	錦糸町プライムタワー ¹	15,145	15,600	0	4.2	-0.1	15,360	239	15,600	4.3
14	アクア堂島東館 ¹	1,910	2,010	0	4.4	0.0	1,953	56	2,010	4.4
合計		161,962	179,238	1,250	4.1	-0.2	163,841	15,392	177,988	4.3

1 第5期末における鑑定評価額及び直接還元利回りの数値については、これらの物件の取得時に取得した鑑定評価書に基づき記載しています。

財務諸表 貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)



	第5期 (平成28年10月31日)	第6期 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,711,863	4,108,833
信託現金及び信託預金	10,264,404	10,230,271
営業未収入金	438,068	402,022
未収消費税等	648,094	183,882
未収還付法人税等	1,386	2,251
前払費用	270,814	251,269
繰延税金資産	21	6
その他	1,518	5,867
流動資産合計	15,336,173	15,184,404
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	40,348,924	41,543,129
減価償却累計額	△2,445,998	△2,974,670
信託建物(純額)	37,902,926	38,568,458
信託構築物	370,321	318,568
減価償却累計額	△70,988	△75,407
信託構築物(純額)	299,332	243,161
信託機械及び装置	20,386	19,735
減価償却累計額	△2,362	△2,935
信託機械及び装置(純額)	18,024	16,800
信託工具、器具及び備品	62,847	81,622
減価償却累計額	△12,451	△18,341
信託工具、器具及び備品(純額)	50,396	63,280
信託土地	117,507,265	124,928,377
信託建設仮勘定	20,525	21,603
有形固定資産合計	155,798,472	163,841,681
無形固定資産		
その他	4,738	6,009
無形固定資産合計	4,738	6,009
投資その他の資産		
投資有価証券	102,531	-
敷金及び保証金	10,101	10,088
長期前払費用	463,185	384,660
デリバティブ債権	58,496	79,972
その他	430,545	363,971
投資その他の資産合計	1,064,859	838,693
固定資産合計	156,868,069	164,686,384
繰延資産		
投資法人債発行費	-	23,823
繰延資産合計	-	23,823
資産合計	172,204,243	179,894,611

財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)

(単位:千円)



	第5期 (平成28年10月31日)	第6期 (平成29年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	563,516	371,428
短期借入金	2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	18,500,000
未払金	332,734	412,735
未払費用	82,475	82,938
未払法人税等	738	645
前受金	678,569	593,832
その他	151,203	160,928
流動負債合計	16,809,237	20,122,508
固定負債		
投資法人債	-	3,400,000
長期借入金	67,100,000	67,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,093,376	7,311,222
繰延税金負債	18,478	25,263
固定負債合計	74,211,855	77,836,485
負債合計	91,021,093	97,958,994
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,913,658	78,913,658
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,229,474	2,967,250
剰余金合計	2,229,474	2,967,250
投資主資本合計	81,143,132	81,880,908
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	40,017	54,708
評価・換算差額等合計	40,017	54,708
純資産合計	81,183,149	81,935,617
負債純資産合計	172,204,243	179,894,611

財務諸表 損益計算書

(単位:千円)



	第5期		第6期	
	自 平成28年5月1日至 平成28年10月31日		自 平成28年11月1日至 平成29年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		5,151,585		5,239,918
その他賃貸事業収入		527,258		515,660
不動産等売却益		-		784,581
匿名組合分配金		5,470		3,142
営業収益合計		5,684,314		6,543,304
営業費用				
賃貸事業費用		2,592,499		2,583,389
資産運用報酬		410,212		510,620
一般事務委託及び資産保管手数料		16,472		17,618
役員報酬		4,800		3,900
その他営業費用		63,178		102,850
営業費用合計		3,087,162		3,218,378
営業利益		2,597,151		3,324,925
営業外収益				
受取利息		38		44
還付加算金		-		4,349
その他		99		238
営業外収益合計		138		4,632
営業外費用				
支払利息		242,619		252,167
投資法人債利息		-		382
投資法人債発行費償却		-		344
投資口交付費		25,054		-
融資関連費用		97,936		107,694
その他		1,440		1,545
営業外費用合計		367,050		362,134
経常利益		2,230,238		2,967,423
税引前当期純利益		2,230,238		2,967,423
法人税、住民税及び事業税		1,051		742
法人税等調整額		△9		15
法人税等合計		1,042		757
当期純利益		2,229,196		2,966,666
前期繰越利益		277		584
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,229,474		2,967,250

財務諸表 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

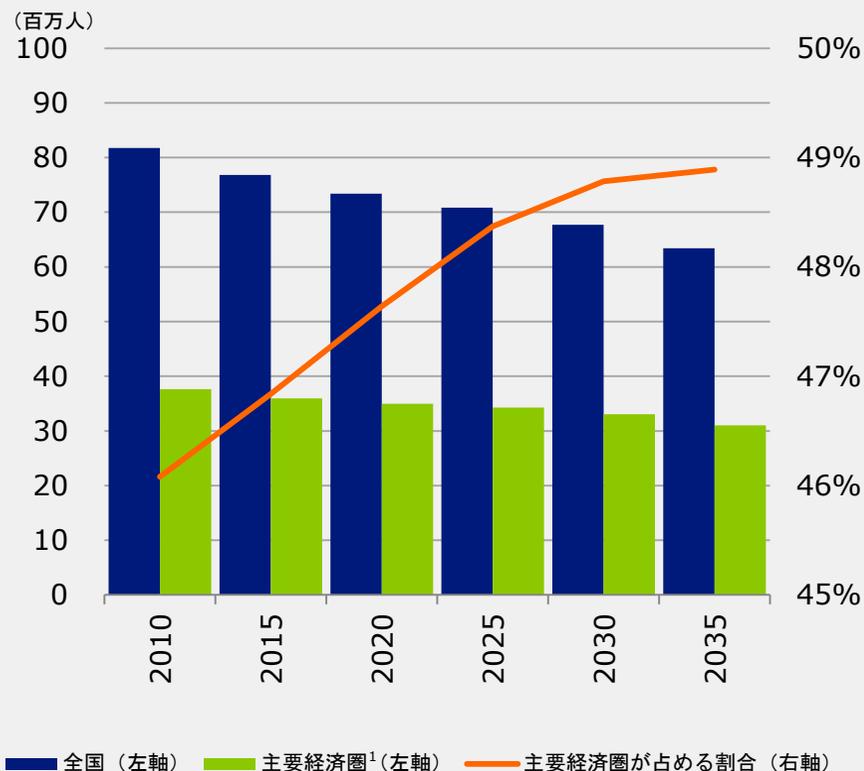


	第5期		第6期	
	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日		自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,230,238		2,967,423
減価償却費		711,158		753,532
投資法人債発行費償却		-		344
投資口交付費		25,054		-
融資関連費用		97,936		107,694
受取利息		△38		△44
支払利息		242,619		252,550
営業未収入金の増減額(△は増加)		△102,124		36,046
未収消費税等の増減額(△は増加)		△648,094		464,212
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		△1,386		△864
前払費用の増減額(△は増加)		△23,066		6,896
長期前払費用の増減額(△は増加)		△17,792		△5,521
その他の資産の増減額(△は増加)		34,830		62,225
営業未払金の増減額(△は減少)		171,753		△73,673
未払金の増減額(△は減少)		78,229		53,795
未払消費税等の増減額(△は減少)		△198,012		-
前受金の増減額(△は減少)		426,505		△84,736
信託有形固定資産の売却による減少額		-		9,190,016
その他の負債の増減額(△は減少)		148,091		9,724
その他		1,155		903
小計		3,177,058		13,740,523
利息の受取額		38		44
利息の支払額		△219,206		△252,088
法人税等の支払額		△766		△738
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,957,123		13,487,742
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		△50,526,106		△18,080,298
無形固定資産の取得による支出		-		△2,277
投資有価証券の払戻による収入		304,359		101,531
投資有価証券の取得による支出		△102,535		-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△101		12
投資活動によるキャッシュ・フロー		△50,324,382		△17,981,032
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△6,600,000		△2,000,000
長期借入れによる収入		32,500,000		5,500,000
融資関連費用に係る支出		△402,387		△11,000
投資法人債の発行による収入		-		3,400,000
投資法人債発行費の支出		-		△24,167
投資口の発行による収入		25,022,635		-
投資口交付費の支出		△25,054		-
分配金の支払額		△1,461,578		△2,226,551
財務活動によるキャッシュ・フロー		49,033,614		4,638,280
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,666,355		144,990
現金及び現金同等物の期首残高		5,216,535		6,882,891
現金及び現金同等物の期末残高		6,882,891		7,027,882

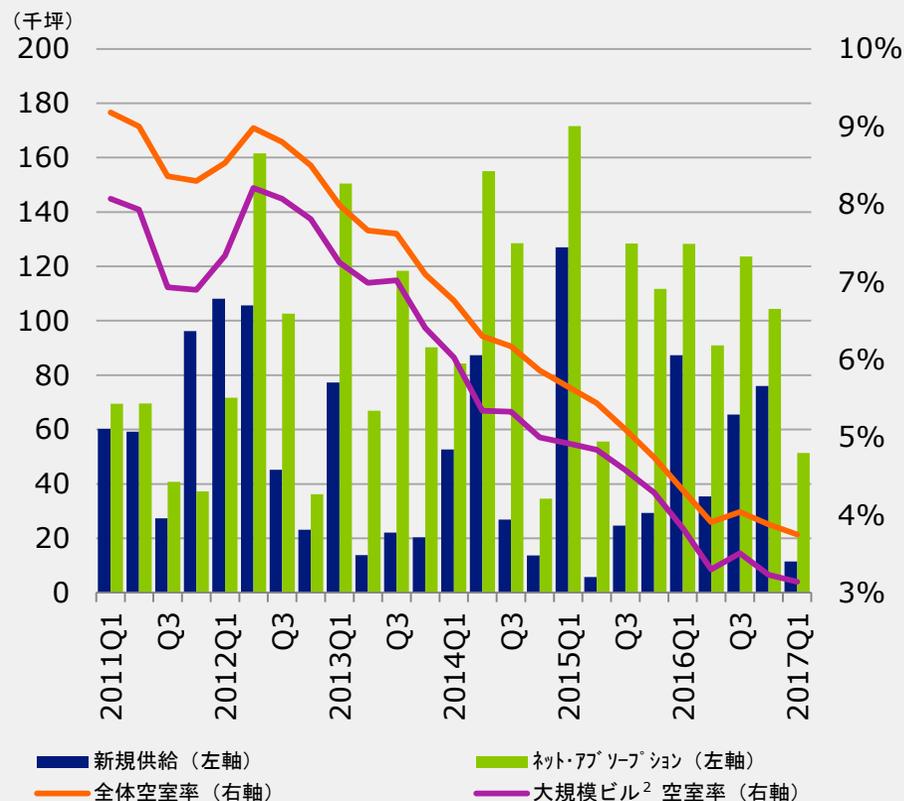
不動産専任リサーチ・チームの分析

魅力のあるエリア、競争力のある物件への集中投資

主要経済圏の労働力人口推移と全国比の見通し



首都圏のオフィス需給と空室率の推移

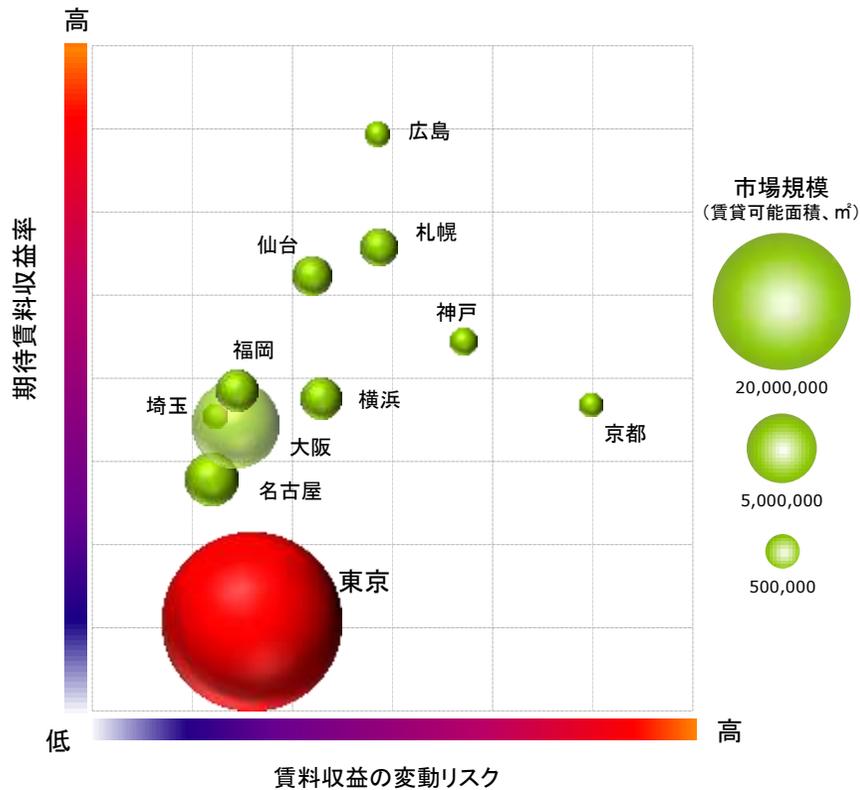


1 主要経済圏とは、東京都及び周辺3県(埼玉県、千葉県、神奈川県)、愛知県、大阪府、福岡県を指します。
出典：国立社会保障・人口問題研究所の資料(平成25年5月現在の予測結果)に基づき資産運用会社が作成。

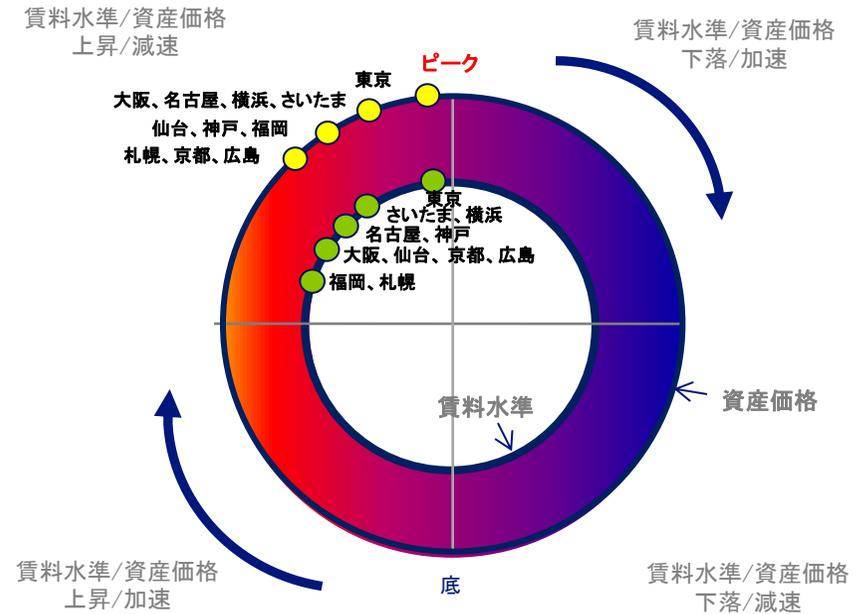
2 基準階の賃貸可能面積が200坪以上(661㎡)のオフィスを対象としています。
出典：オフィスビル総合研究所、三幸エステートの資料(平成29年5月現在)に基づき資産運用会社が作成。

不動産専任リサーチ・チームの分析 エリアの特徴と市場サイクルの認識

期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク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: ARES (AJPI 四半期データ、平成17年第1四半期から平成26年第4四半期) 及びCBRE (平成27年10月時点)のデータを基に、インベスコ・リアルエステートが作成。

出所: インベスコ・リアルエステート予測 (平成29年5月時点)

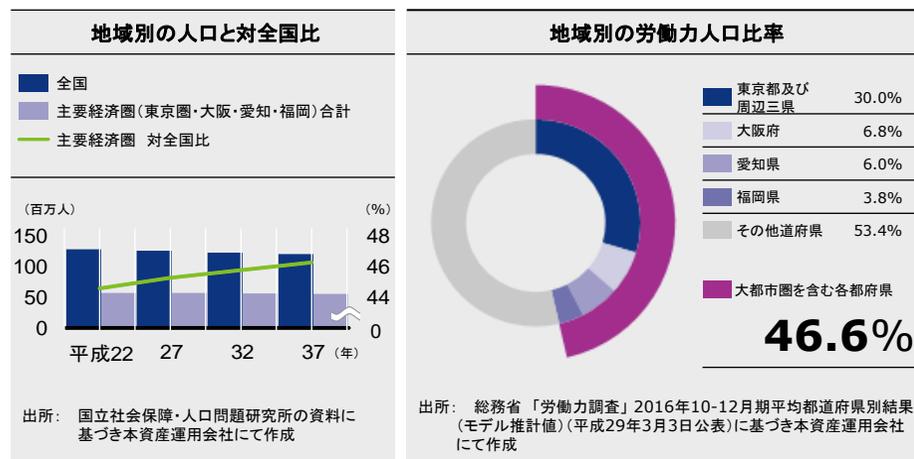
マーケットの状況

オフィス市場環境



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においては、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれ、中長期的に安定的な収益が期待できるものと考えられます。また、大都市圏に経済活動が集中すれば、その拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとして需要が高まるものと考えられることから大都市圏に所在するオフィスビルはその経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性が見込まれ、今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えられます。



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

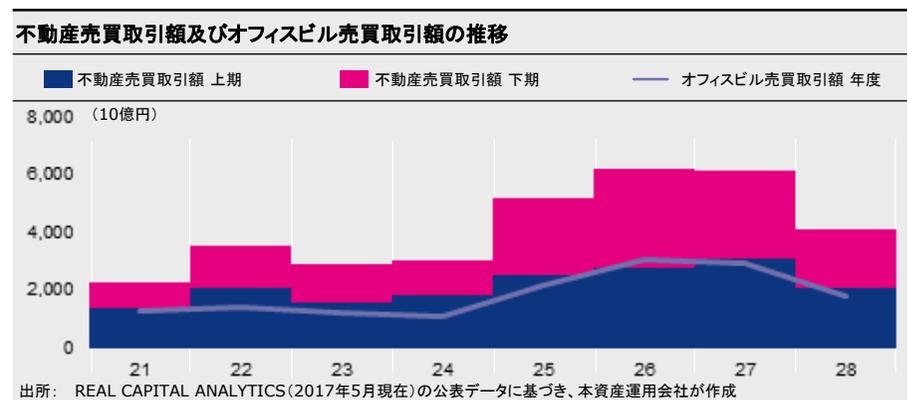
大都市圏を含む各都府県の労働力人口は全体の46.6%を占め、大都市圏を中心とするエリアに集中しているものといえます。

↓

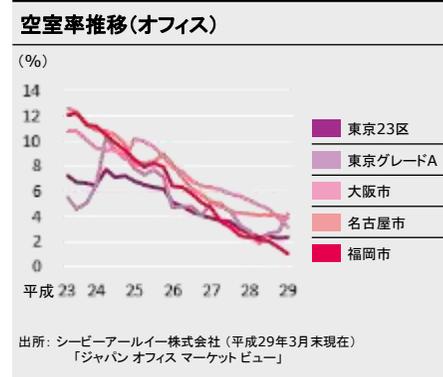
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人が主たる投資対象としている大都市圏におけるオフィスビル市場は投資機会に恵まれており、中長期的に安定した投資運用を目指す上で適した市場であるといえます。

オフィス市場トレンド

オフィスビル売買取引額は、平成28年の取引額が約1兆8千億円となり、前年同期比で38.8%の減少となりましたが、全体に占める割合としては4割超を維持しています。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、安定家賃収入が見込まれるオフィスビルへの投資も維持されるものと考えられます。



大都市圏のオフィスビルの空室率は新規オフィスビルの大量供給等により、一時的に上昇する時期があるものの、堅調なテナント需要により全体として低下基調にあります。業容・人員の拡大や平成23年の震災以降高まっているBCP対応ニーズ等を背景に、広いオフィススペース及び優れた耐震性を有する大規模オフィスビルへの移転需要は堅調に推移するものと考えられます。



マーケットの状況

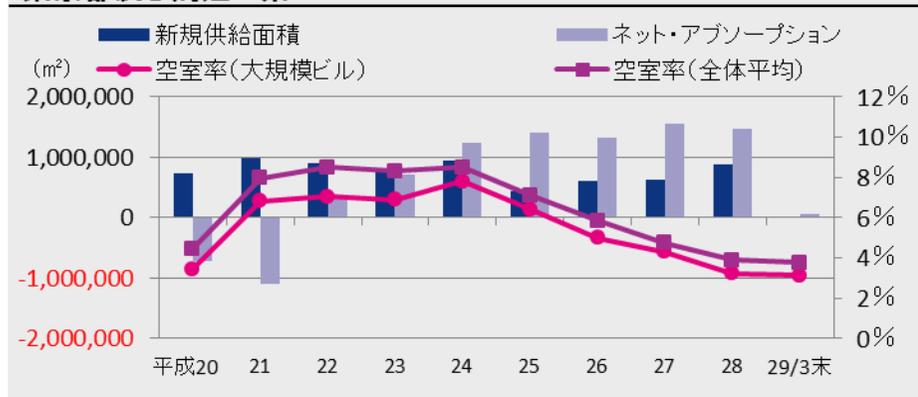
オフィスの需給および空室率の推移



東京圏・主要大都市

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

東京都及び周辺三県



大阪市



名古屋市



福岡市



■ 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

平成27年1月26日付にて「Sランク（大変優れている）」を取得



CSタワー

平成26年9月5日付にて「Aランク（大変よい）」を取得



オルトヨコハマ

平成27年10月28日付にて「Aランク（大変よい）」を取得



東京日産西五反田ビル

平成27年12月24日付にて「Aランク（大変よい）」を取得

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

■ DBJ Green Building認証制度²による認証

恵比寿プライムスクエア

平成27年10月7日付にて「★★★（非常に大変優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）」を取得

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



■ インベスコ・グループは平成26年よりGRESB³のメンバーです

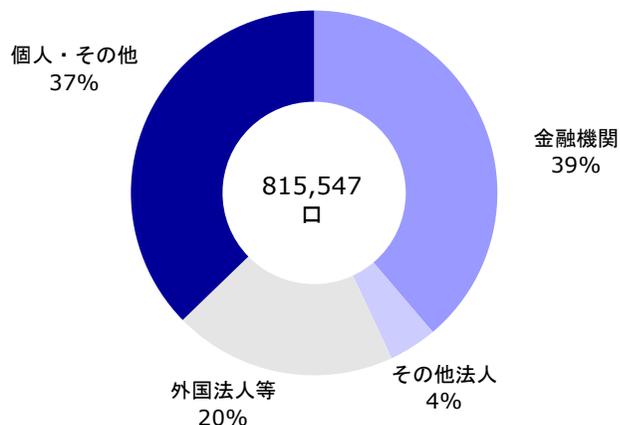
3 GRESBは、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。

投資主、投資口の状況

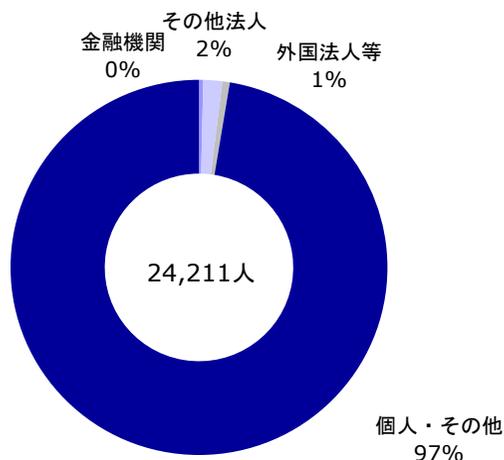
平成29年4月(第6期)末日時点



所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



主要投資主

	投資主	所有投資口数	比率 ¹ (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	88,357	10.83
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	68,188	8.36
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	54,747	6.71
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	28,076	3.44
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 ²	24,504	3.00
6	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	15,087	1.84
7	GOLDMAN, SACHS & CO. REG 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	13,550	1.66
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	6,995	0.85
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMP ANY 505001 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	6,463	0.79
10	MORGAN STANLEY & CO. LLC 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,433	0.78
合 計		312,400	38.30

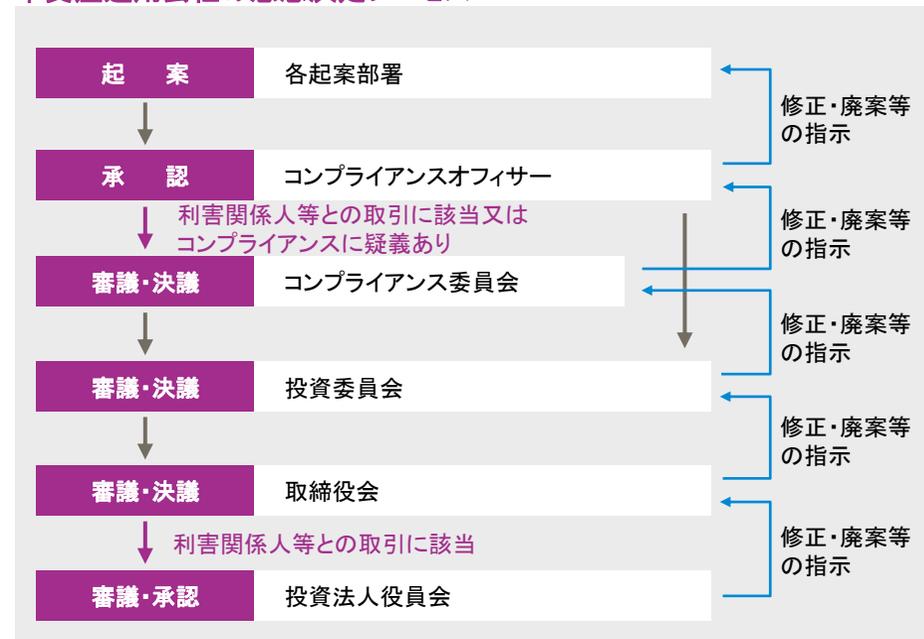
- 1 発行済投資口の総口数に対する所有投資口の比率は、少数第2位未満を切り捨てて記載しています。
- 2 本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメント(バミューダ)リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口(24,504口)を保有しています。

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

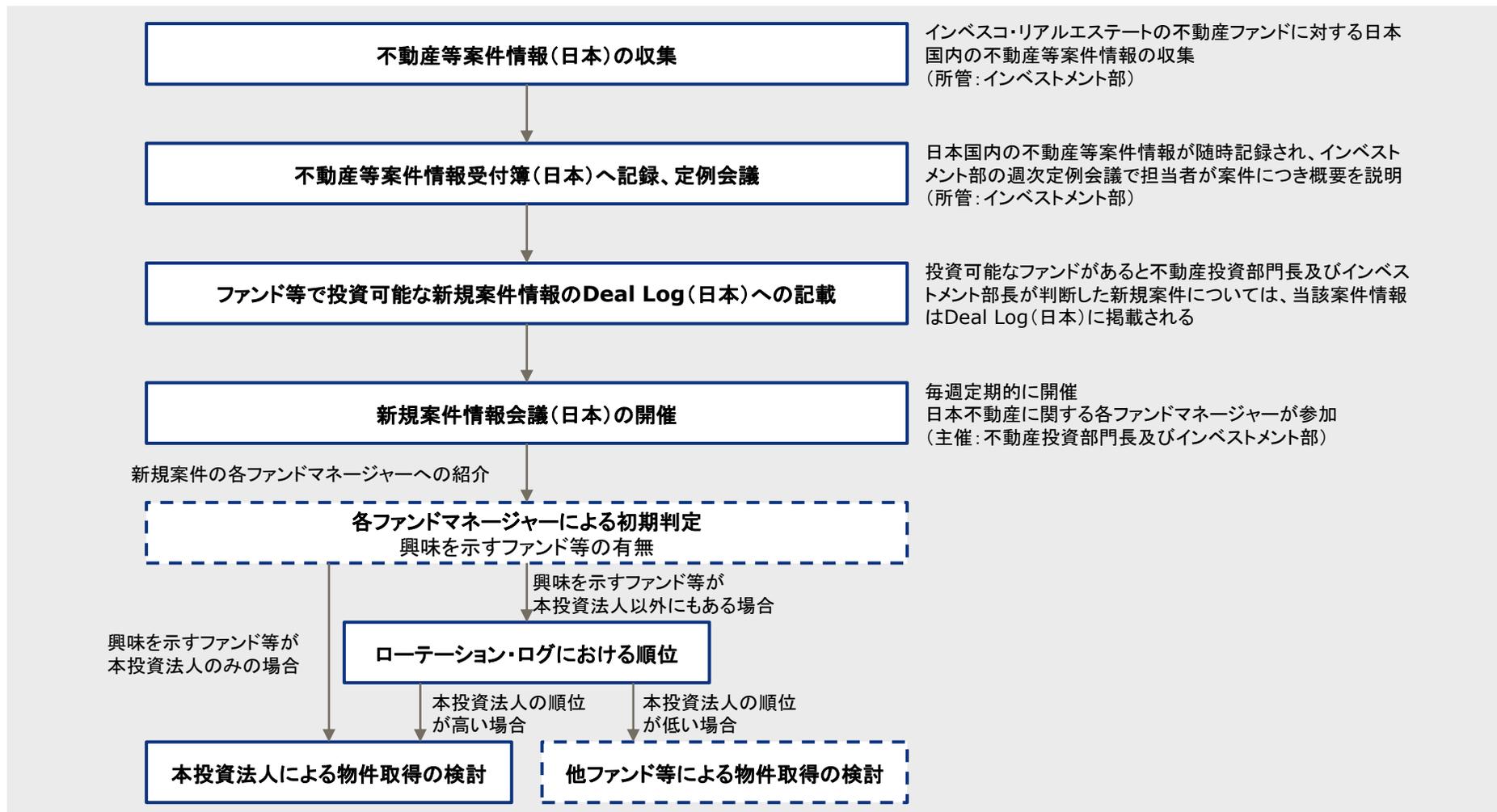
本資産運用会社の意思決定プロセス



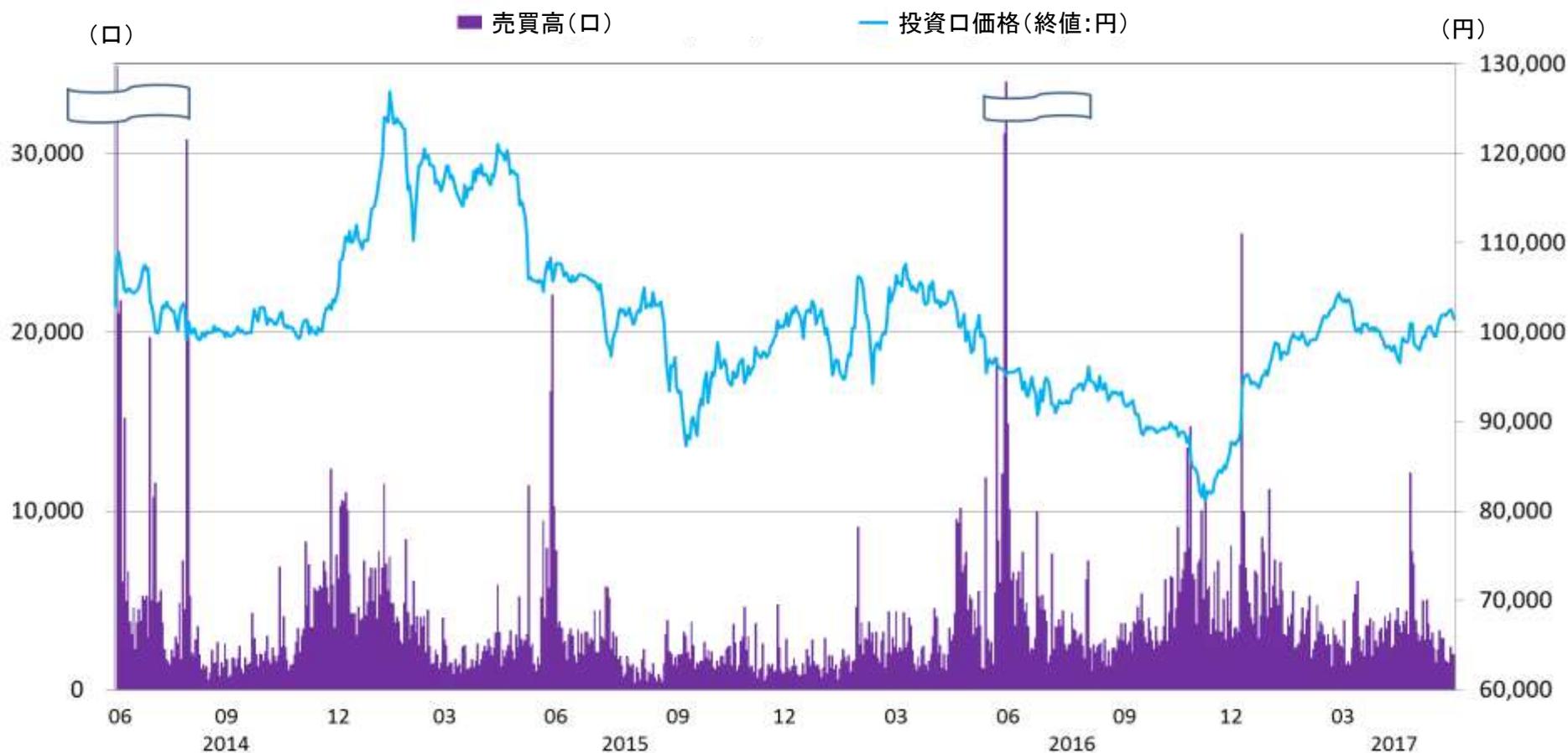
利害関係人等取引の排除

- 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



上場以降の投資口価格の推移



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。