



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

平成28年12月7日付「資産の譲渡及び貸借の解消(晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ)並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使(錦糸町プライムタワー)についてのお知らせ」補足資料

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

平成28年12月7日

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



- 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ(以下、「トリトンスクエアZ」といいます。)と錦糸町プライムタワーの資産入替(注1)により期待される効果は、以下のとおりです。

1. 大口テナントの退去リスクに伴う不確実性の排除

- トリトンスクエアZの譲渡により、大口テナントである住友商事株式会社の関連子会社の退去リスクに伴う不確実性を排除することができます。

2. 含み益の実現

- トリトンスクエアZの譲渡益を含む資産入替等の影響により、第6期1口当たり予想分配金は3,523円へ増加する見込みです(注2)。

3. 収益性の向上

- 第6期の開始時点に資産入替が行われたと仮定し、かつ、トリトンスクエアZの譲渡益を除外した第6期1口当たり予想分配金(調整後)(注3)は2,687円となり、資産入替を実施しなかったと仮定した場合の第6期1口当たり予想分配金2,572円(注3)と比較して約4.5%増となる見込みです。

4. テナント分散の進展

- 資産入替後のテナント上位10社比率(賃貸面積ベース)は、43.7%から38.6%へと約5.1%低下し、テナント分散が進展する見込みです。

(注1) 本書の日付現在、錦糸町プライムタワーの取得については、優先交渉権の行使につき決定されたに留まり、資産運用会社において取得が決定されたものでも、売買契約が締結されたものでもありません。

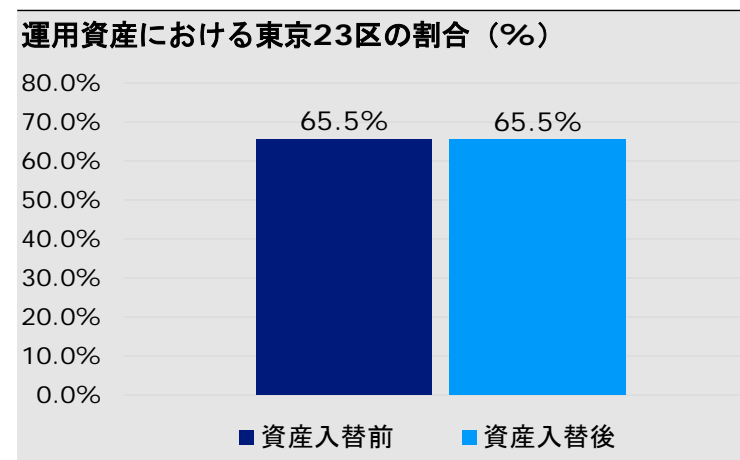
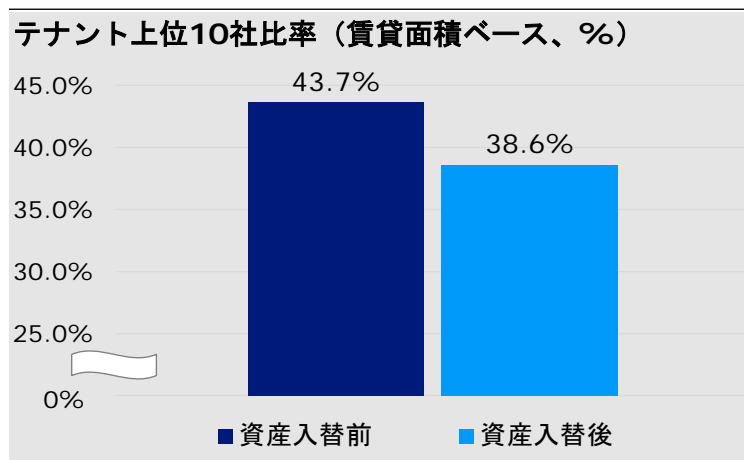
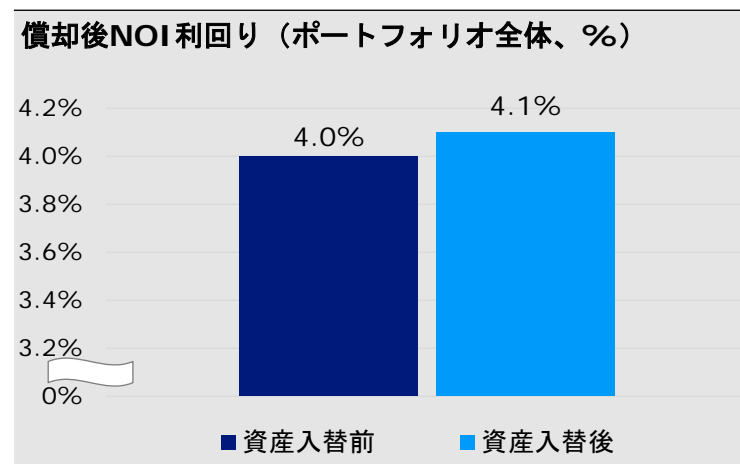
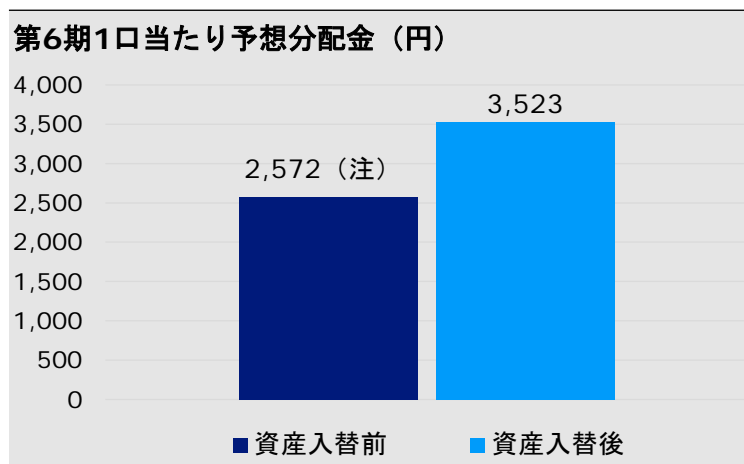
(注2) 第6期1口当たり予想分配金については、本日付「平成29年4月期(第6期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) いずれも参考値であり、実際の1口当たり予想分配金とは異なります。

資産入替の効果



- 資産入替の実施により、本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を実現する見込みです。



(注) 資産入替が行われずに通期稼働したと仮定した場合の第6期1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。

ポートフォリオ強化戦略(1)

- トリトンスクエアZと錦糸町プライムタワーの物件概要

Kinshicho Prime Tower



Transaction Highlights

- 本投資法人は、平成28年12月7日に錦糸町プライムタワーの取得に係る優先交渉権を行使することを発表（注1）
- 売買契約の実行は平成29年1月20日を予定
- JR線錦糸町駅から徒歩7分の立地
- JR総武線快速で「東京」駅まで約8分と、都心オフィスエリアへ良好なアクセス
- 地下1階17階建て、駐車場113台を備えた高層オフィスビル
- 基準階面積は約998㎡（約302坪）、長方形無柱のレイアウト効率が高い貸室形状のため、規模の優位性を最大限に発揮可能

Key Statistics

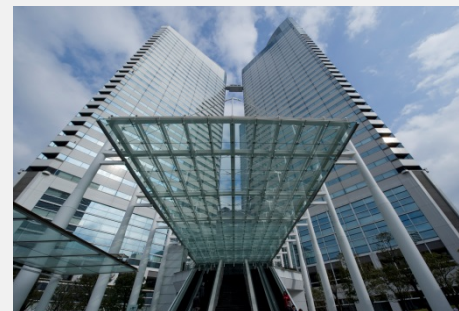
- | | | | |
|---------|-------------|---------------|------------|
| ■ 地域: | 東京23区 | ■ 所有形態: | 所有権 |
| ■ 所在地: | 東京都江東区 | ■ 取得予定価格（注2）: | 15,145 百万円 |
| ■ 延床面積: | 28,789.18 ㎡ | ■ 鑑定評価額（注3）: | 15,600 百万円 |

(注1) 売買の決定及び売買契約の締結はなされていません。

(注2) 取得予定価格は、今後の協議により変更される可能性があります。

(注3) 価格時点は、平成28年10月31日です。

Harumi Triton Square Tower Z



Key Statistics

- | | |
|---------------|-----------------------|
| ■ 地域: | 東京23区 |
| ■ 所在地: | 東京都中央区 |
| ■ 延床面積: | 267,132.67㎡ |
| ■ 所有形態: | 区分所有権(12階から17階の5.5階分) |
| ■ 想定帳簿価額(注4): | 9,190 百万円 |
| ■ 譲渡予定価格: | 10,100 百万円 |
| ■ 譲渡益(注5): | 783百万円 |
| ■ 譲渡予定日: | 平成28年12月16日 |

(注4) 譲渡予定日における想定帳簿価格を記載しています。

(注5) 譲渡予定価格から想定帳簿価額及び譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。

ポートフォリオ強化戦略(2)



-資産入替による収益性と安定性の向上

- トリトンスクエアZと錦糸町プライムタワーの資産入替は、テナント集中リスクの低減効果だけでなく、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上、ひいてはポートフォリオの質を向上させる効果が見込まれます。

		譲渡予定資産 (トリトンスクエアZ)	優先交渉権行使対象資産 (錦糸町プライムタワー)
収益性	取得(予定)価格	9,300 百万円	↑ 15,145 百万円
	NOI (注1)	418百万円	↑ 714 百万円
	NOI利回り(注2)	4.5 %	↑ 4.7 %
	償却後NOI利回り(注3)	3.6 %	↑ 4.3 %
安定性	所在地	東京圏	→ 東京圏
	賃貸可能面積	11,076 m ² (保有部分)	↑ 17,606 m ² (保有部分)
	築年数	15 年	↓ 22 年
	テナント数	シングルテナント	↑ マルチテナント(15社)

(注1) トリトンスクエアZについては、第5期実績NOIを365日換算したものを記載しています。また、錦糸町プライムタワーについては、平成28年10月31日価格時点の鑑定評価書に記載された直接還元法による年間NOIを記載しています。

(注2) 上記のNOIを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)。

(注3) 上記のNOIから減価償却費を差し引いた数値を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)。

ポートフォリオ強化戦略(3)

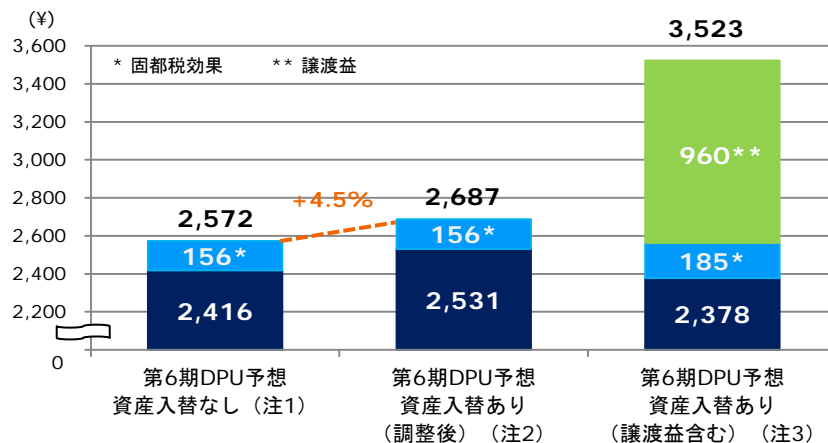
-資産入替による収益性と安定性の向上

- 様々な選択肢を検討した結果、資産入替（ケース1）が、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上の観点から、最適の選択であると判断しました。
- 資産入替後の第6期1口当たり予想分配金（調整後）（注2）は2,687円となる見込みで、資産入替を行わなかった場合と比較して、約4.5%増加する見込みです。

選択

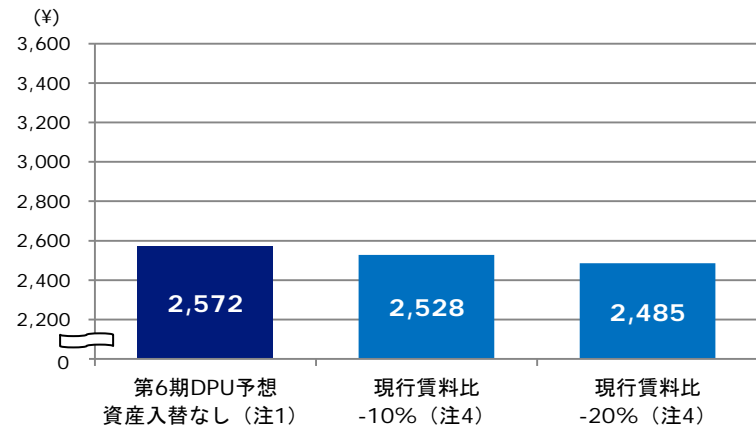
ケース 1: 資産入替

- 含み益の実現
- 1口当たり分配金の増加
- トリトンスクエアZの大口テナント退去リスクに伴う不確実性の排除
- テナント分散の進展



ケース 2: 継続保有

- テナント退去リスクは残る
- 報道された住友商事株式会社の本社移転時期は競合するオフィスの大量供給時期に当たることと鑑みると、仮に当該時期にテナント入替が行われた場合、賃料水準低下の見込みが大きい



※ 上記グラフは、上記賃料水準の低下による分配金への影響をお示しするために、第6期期初において賃料減額が生じたと仮定して試算した参考情報です。

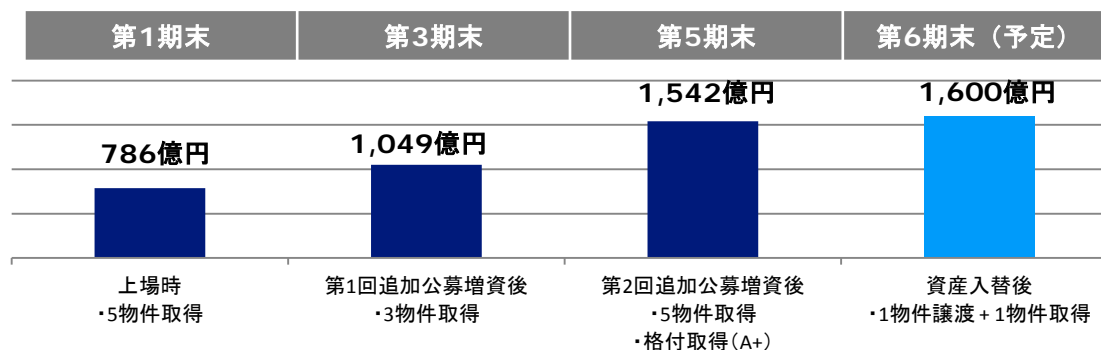
リスク要因を排除すると同時にポートフォリオの更なる成長を目指す

(注1) 資産入替が行われずトリトンスクエアZが通期稼働したと仮定した場合の第6期1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。
 (注2) 第6期の開始時点において資産入替が行われたと仮定し、かつ、トリトンスクエアZの譲渡益を除外した1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。
 (注3) 第6期1口当たり予想分配金については、本日付「平成29年4月期(第6期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
 (注4) トリトンスクエアZの賃料が第6期期初時点で10%又は20%減額となり、通期稼働したと仮定した場合の第6期1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。

成長目標に対する本資産入替の寄与



- 投資主価値の向上に資する物件取得を継続し、運用資産規模2,000億円の早期達成を目指す
- 大都市圏に所在する大規模オフィスビルを中心にすえつつ、相対的に高い収益性を期待できる大規模オフィスビル以外の物件にも厳選投資を行う
- 長期的な1口当たり分配金の向上に重点を置いた運用を行う
- 資産規模拡大により、テナント集中リスクの低減を図る



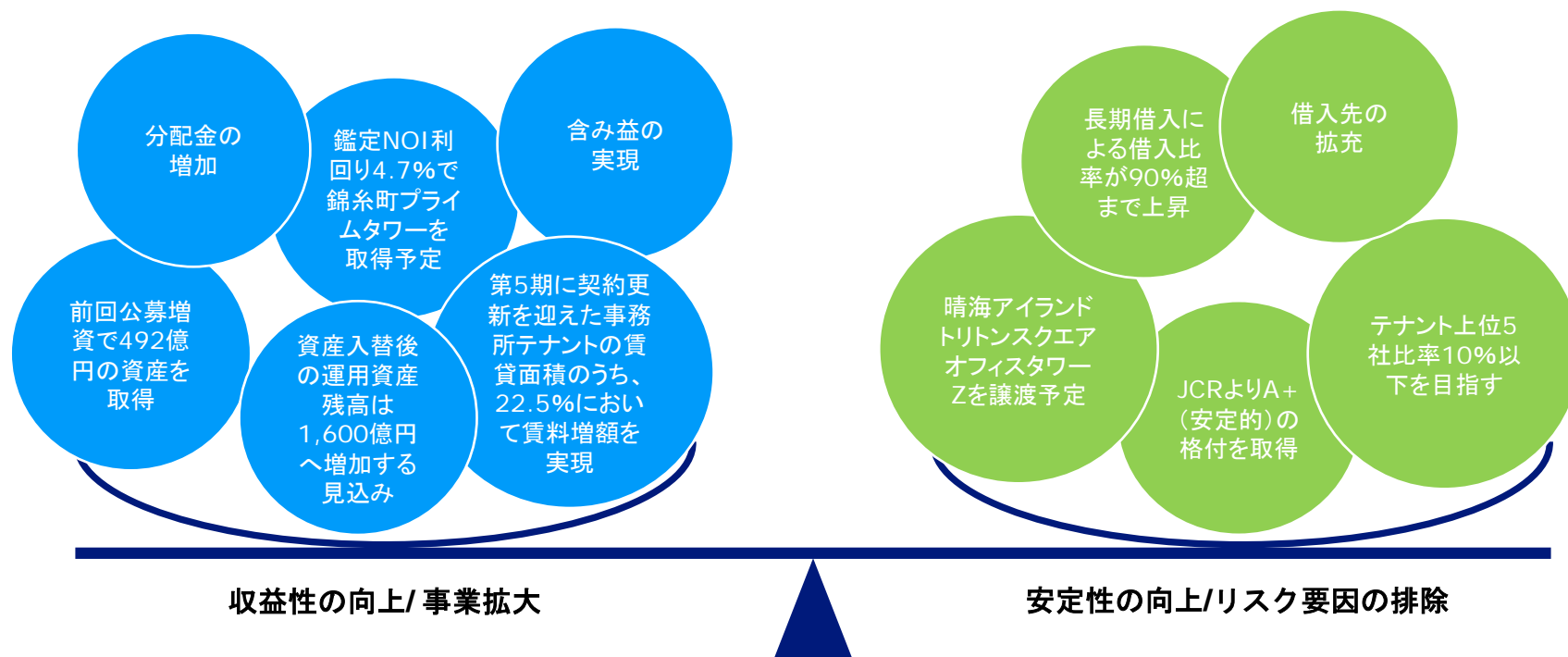
		第1期末	第3期末	第5期末	資産入替後
収益性	運用資産残高 (億円)	786	1,049	1,542	1,600
	NOI利回り	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%
	償却後 NOI利回り	3.8%	3.9%	4.0%	4.1%
	DPU (¥)	1,005	2,575	2,733	3,523
	NAV (¥)	101,929	116,785	115,742	-
安定性	物件数	5	8	13	13
	テナント数	243	299	384	398
	Top 5 テナント 比率	42.5%	37.2%	28.1%	25.5%
投資主数		12,322	15,708	24,826	
期中平均出来高(口/日)		5,195	2,816	4,981	

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：
テナント上位5社比率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

- 市場環境の変化を鑑み、本投資法人は常に最適な戦略を追求します
- 現在の市場環境下においては、外部成長を推進するだけでなく、リスク要因を排除し、ポートフォリオの安定性を高めることも目標としています

本投資法人は、事業拡大と安定性向上のバランスを図りつつ運用しています



本資料に関する留意事項

- 本資料は、本投資法人に関する情報を提供することを目的としており、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断で行っていただきますようお願いいたします。
- 本資料に記載されている情報(見解も含む)は、特に記載のない限り本資料作成時点のものであり、また市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。いずれの情報も、将来の傾向、数値、成果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 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。