



# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

## 第2期(平成27年4月期)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/>



1	エグゼクティブ・サマリー	▪ 本投資法人の特徴について	4
		▪ 運用ハイライト	5
		▪ 第2期（平成27年4月期）決算ハイライト	6
		▪ ポートフォリオの概要 -新規資産取得後（平成27年6月1日時点）	7
2	第2期（平成27年4月期）業績及び 第3期（平成27年10月期）業績予想	▪ 決算ハイライト	9
		▪ 第2期（平成27年4月期）の業績	10
		▪ 第3期（平成27年10月期）の業績予想	11
		▪ 1口当たり分配金の変動要因（1）（2）	12-13
3	公募増資の概要（平成27年5月）	▪ 公募増資の概要（平成27年5月）	15
		▪ 公募増資の効果	16
		▪ 新規取得物件（1）東京日産西五反田ビル	17
		▪ 新規取得物件（2）オルトヨコハマ	18
		▪ ポートフォリオ一覧 -新規資産取得後（平成27年6月1日時点）	19
4	成長戦略	▪ 成長戦略	21
		▪ 外部成長戦略（1）-（3）	22-24
		▪ 内部成長戦略（1）-（3）	25-27
		▪ 財務戦略	28
5	Appendix	▪ インベスコ・リアルエステートの概要（1）（2）	30-31
		▪ ポートフォリオ構築方針	32
		▪ テナント上位10社（1）（平成27年4月末日時点）	33
		▪ テナント上位10社（2）（平成27年6月1日時点賃貸借契約締結済みテナント含む）	34
		▪ 個別物件のリーシング実績	35
		▪ 運用資産の状況（1）-（3）	36-38
		▪ 環境不動産及び省エネルギー対応への取り組み	39
		▪ ポートフォリオの状況（1）（2）	40-41
		▪ 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）	42-45
		▪ マーケット状況（1）（2）	46-47
		▪ 投資主・投資口の状況（平成27年4月末日時点）	48
		▪ 投資口価格の推移	49
		▪ ガバナンス	50
▪ ローテーション・ルール	51		

# 1. エグゼクティブ・サマリー





## - 基本理念 - “投資主価値の最大化”

1. 大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資
2. 独立系資産運用会社インベスコ・グループの  
グローバル市場で培った運用力の活用と顧客第一主義の実践
3. 高い専門性を有する実績豊富な資産運用会社による投資運用

ポートフォリオ						
	外部成長			内部成長		
	資産規模	物件数	鑑定評価額	平均NOI利回り	稼働率	マーケット賃料上昇率
第2期末時点 (平成27年4月末日)	786億円	5物件	852億円 (含み益55億円)	4.7% (固都税費用化後)	91.7% (第2期平均稼働率)	1.4%
平成27年6月1日現在 (公募増資後)	983億円	7物件	1,058億円 (注1)	4.8% (固都税費用化後)	92.7%	—
運用ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年10月期に2物件・197億円取得</li> <li>外部成長の第1歩を踏み出す</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料更改総面積の10.3% (2件) の増額改定を実施</li> <li>平成27年7月から稼働率は96%以上に回復見込み</li> <li>マーケット賃料上昇により賃料増額余地拡大</li> </ul>		

ファイナンス						
	エクイティ (純資産の部)			デット (負債の部)		
	出資総額	DPU	1口当たりNAV	有利子負債総額	LTV	取得余力 (LTV50%まで)
第2期末時点 (平成27年4月末日)	430億円	2,605円 (第2期実績)	112,314円	402億円	45.0%	85億円
平成27年6月1日現在 (公募増資後)	533億円	2,105円 (第3期予想)	—	496億円	44.9%	115億円
運用ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年5月(第3期)に103億円の公募増資を実施</li> <li>第2期DPUは修正予想 (注2) 比13.4%増加</li> <li>第2期末NAVは前期末比4.9%増加</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>新規2物件取得に伴い106億円の期間5年・固定金利での借入を実施</li> <li>長期負債比率は96%に上昇</li> </ul>		

(注1) 既存5物件に関する鑑定評価額の価格時点は平成27年4月末日、公募増資時取得2物件に関する鑑定評価額の価格時点は平成27年3月末日です。


(注2) 平成26年12月15日修正予想を指します。

# 第2期(平成27年4月期)決算ハイライト

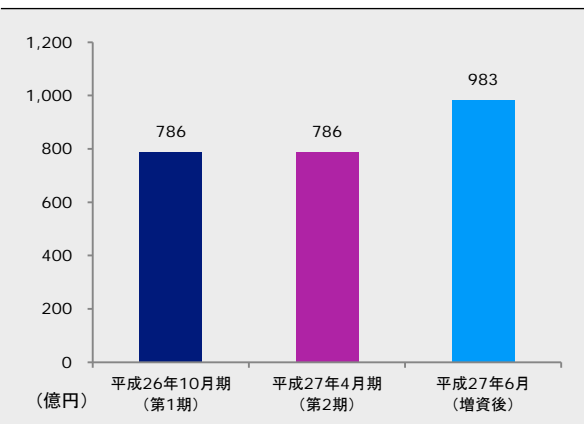


## 第2期決算ハイライト及び第3期見通し

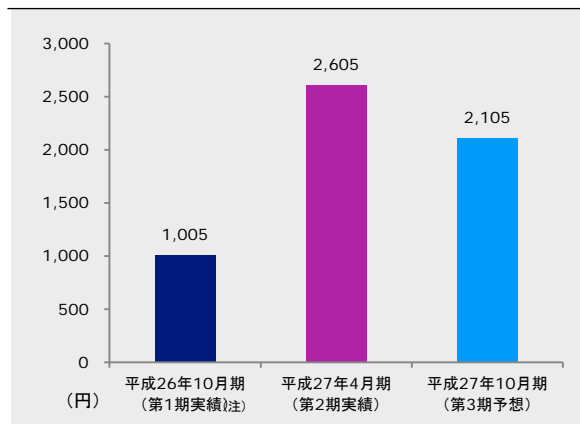
	第1期 平成26年10月期	第2期 平成27年4月期	第3期(予想) 平成27年10月期
営業収益 (百万円)	1,911	3,009	3,847
当期純利益 (百万円)	435	1,127	1,141
発行済投資口数 (口)	432,680	432,680	542,210
1口当たり分配金 (円)	1,005	2,605	2,105
1口当たりNAV (円)	107,034	112,314	-
物件数 (件)	5	5	7
取得価格合計(百万円)	78,648	78,648	98,348


**PO**  
 2物件  
 197億円

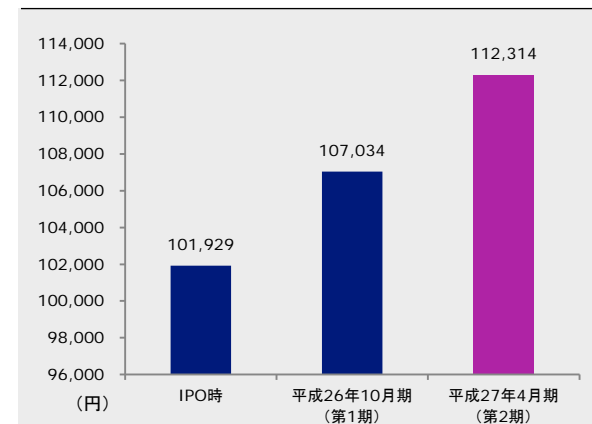
### 資産規模



### 1口当たり分配金



### 1口当たりNAV



# ポートフォリオの概要 –新規資産取得後（平成27年6月1日時点）

## 大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資



### 運用資産のハイライト(7物件)

取得価格	<b>983 億円</b>
平均NOI利回り <sup>(注1)</sup>	<b>4.8 %</b>
平均稼働率	<b>92.7 %</b>
ポートフォリオ全体のPML値	<b>2.58 %</b>
1物件当たりの平均取得価格	<b>140 億円</b>
平均延床面積 <sup>(注2)</sup>	<b>143,466㎡</b>

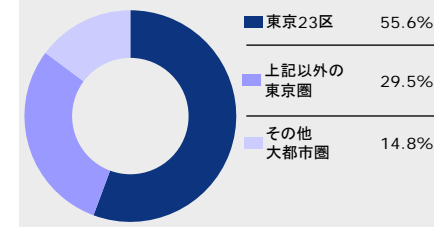


### Portfolio Map

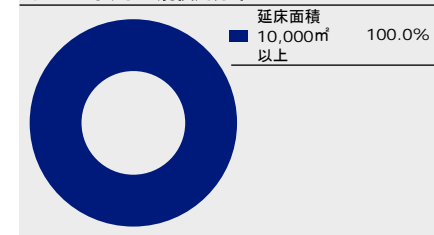


### ポートフォリオの特徴

#### ポートフォリオの地域分布<sup>(注3)</sup>



#### ポートフォリオの規模別分布



1 恵比寿プライムスクエア



2 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ



3 CSタワー・CSタワーアネックス



4 クイーンズスクエア横浜



5 名古屋プライムセントラルタワー



6 東京日産西五反田ビル



7 オルトヨコハマ



(注1) 第2期末保有資産(5物件)のNOIについては、第2期の実際のNOIを365日換算して算出し、新規取得2物件については不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を使用しています。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。また、固定資産税等費用化後の数値です。

(注2) 建物全体の登記簿上の延床面積の平均で、本投資法人の持分以外も含まれます。

(注3) 取得価格ベースの比率です。

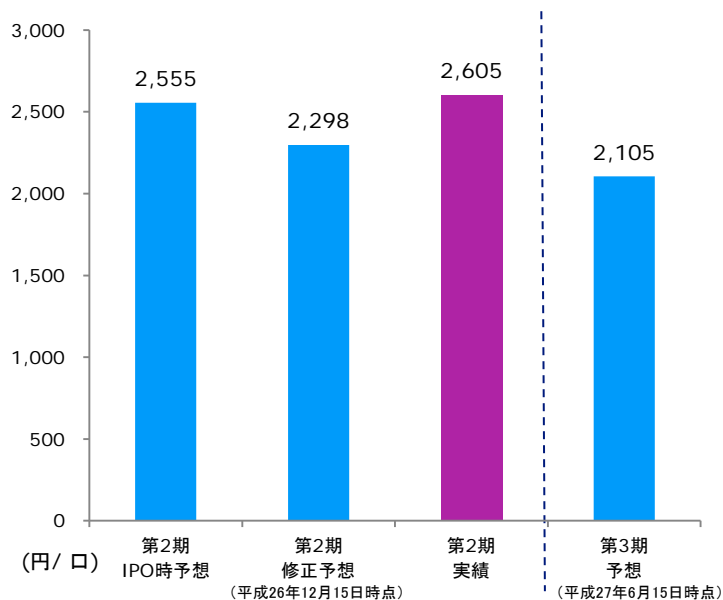
## 2. 第2期(平成27年4月期)業績及び 第3期(平成27年10月期)業績予想



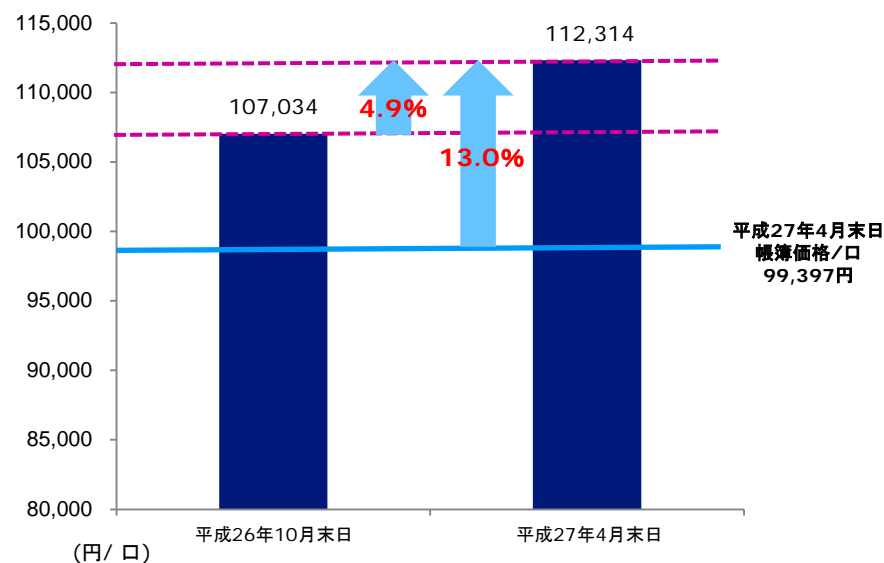


- ✓ 第2期の一口当たり分配金は対修正予想<sup>(注1)</sup>比13.4%増、IPO時の予想(2,555円)を上回る実績
- ✓ 第2期末の一口当たりNAVは第1期末比4.9%上昇、第2期末の帳簿価格比ではプラス13.0%

## ■ 一口当たり分配金の実績及び予想



## ■ 一口当たりNAVの推移<sup>(注2)</sup>



## ■ ファイナンスの状況 (平成27年6月1日時点)

借入金残高	LTV <sup>(注3)</sup>	平均残存期間
496億円	44.9%	3.3年

(注1) 平成26年12月15日修正予想を指します。

(注2) 一口当たりのNAVは、各期末の出資総額に含み益を加えた金額を、同期末の発行済投資口総数で除した金額です。含み益は、同期末の保有資産における同期末時点の不動産鑑定評価額と期末帳簿価格の差額の合計額です。

(注3) 借入金総額を総資産額で除した値の小数第2位を四捨五入して算出しています。

# 第2期(平成27年4月期)の業績



## 第2期 の業績概要

	第1期 (平成26年10月期)	第2期 (平成27年4月期)		
	実績	予想 (A) (平成26年12月15日時点)	実績 (B)	(B) - (A)
(百万円)				
営業収益	1,911	3,045	3,009	-36
営業利益	959	1,205	1,309	104
経常利益	436	996	1,128	132
当期純利益	435	994	1,127	133
発行済投資口数	432,680	432,680	432,680	0
1口当たり分配金	1,005	2,298	2,605	307
LTV (%)	45.0		45.0	
総資産	89,333		89,285	
借入金	40,200		40,200	

### 変動要因分析(百万円)

#### 営業収益

• 稼働率の向上	+5
• 水光熱費収入減少	-6
• 仲介手数料平準化に伴う調整	-39
• その他収入増加	+4
	<b>-36</b>

#### 営業利益

• 仲介手数料平準化に伴う調整	+39
• 水光熱費減少	+30
• 修繕費減少	+30
• その他賃貸事業費用減少	+23
• その他営業費用減少	+19
	<b>+104</b>

#### 経常利益

• 支払利息減少	+25
• その他	+3
	<b>+132</b>

#### 当期利益

**+133**

# 第3期(平成27年10月期)の業績予想



## 第3期 の業績予想概要

	第2期 (平成27年4月期)	第3期 (平成27年10月期)	
	実績 (A)	予想 (B) (平成27年6月15日時点)	(B) - (A)
(百万円)			
営業収益	3,009	3,847	838
営業利益	1,309	1,447	138
経常利益	1,128	1,143	15
当期純利益	1,127	1,141	14
発行済投資口数	432,680	542,210	109,530
1口当たり分配金	2,605	2,105	-500

### 変動要因分析 (百万円)

#### 営業収益

• 新規2物件収入増	+703
• CSタワー稼働向上	+97
• 水光熱費収入増	+38
	<b>+838</b>

#### 営業利益

• 当初5物件固都税費用化	-222
• 新規2物件賃貸事業費用	-180
• 新規2物件減価償却費	-97
• 水光熱費増加	-62
• 修繕費増加	-25
• その他賃貸事業費用増加	-44
• その他営業費用増加	-70
	<b>+138</b>

#### 経常利益

• 支払利息増加	-80
• 公募増資関連費用	-40
• その他	-3
	<b>+15</b>

#### 当期利益

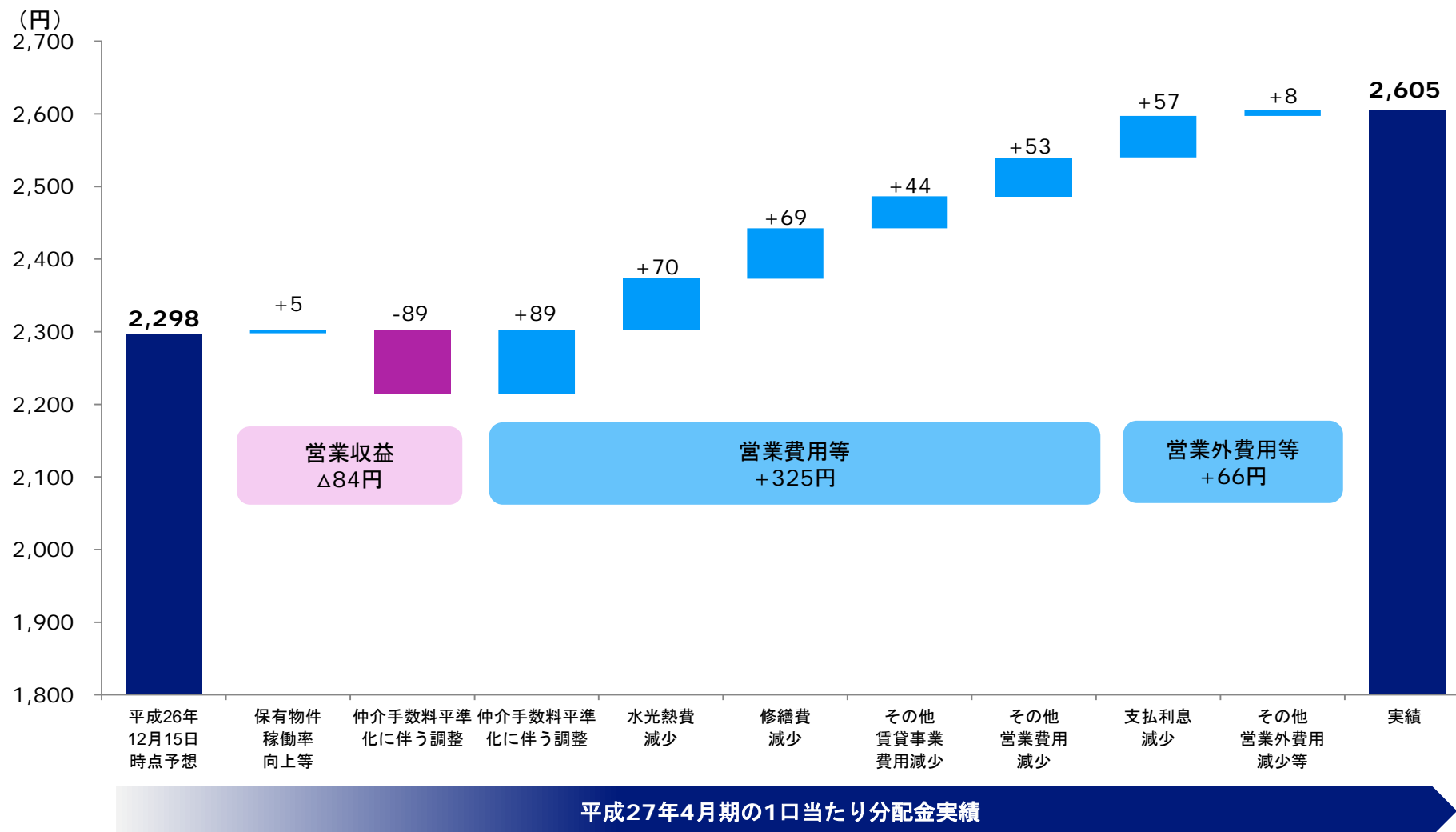
**+14**

# 1口当たり分配金の変動要因 (1)

第2期(平成27年4月期)実績



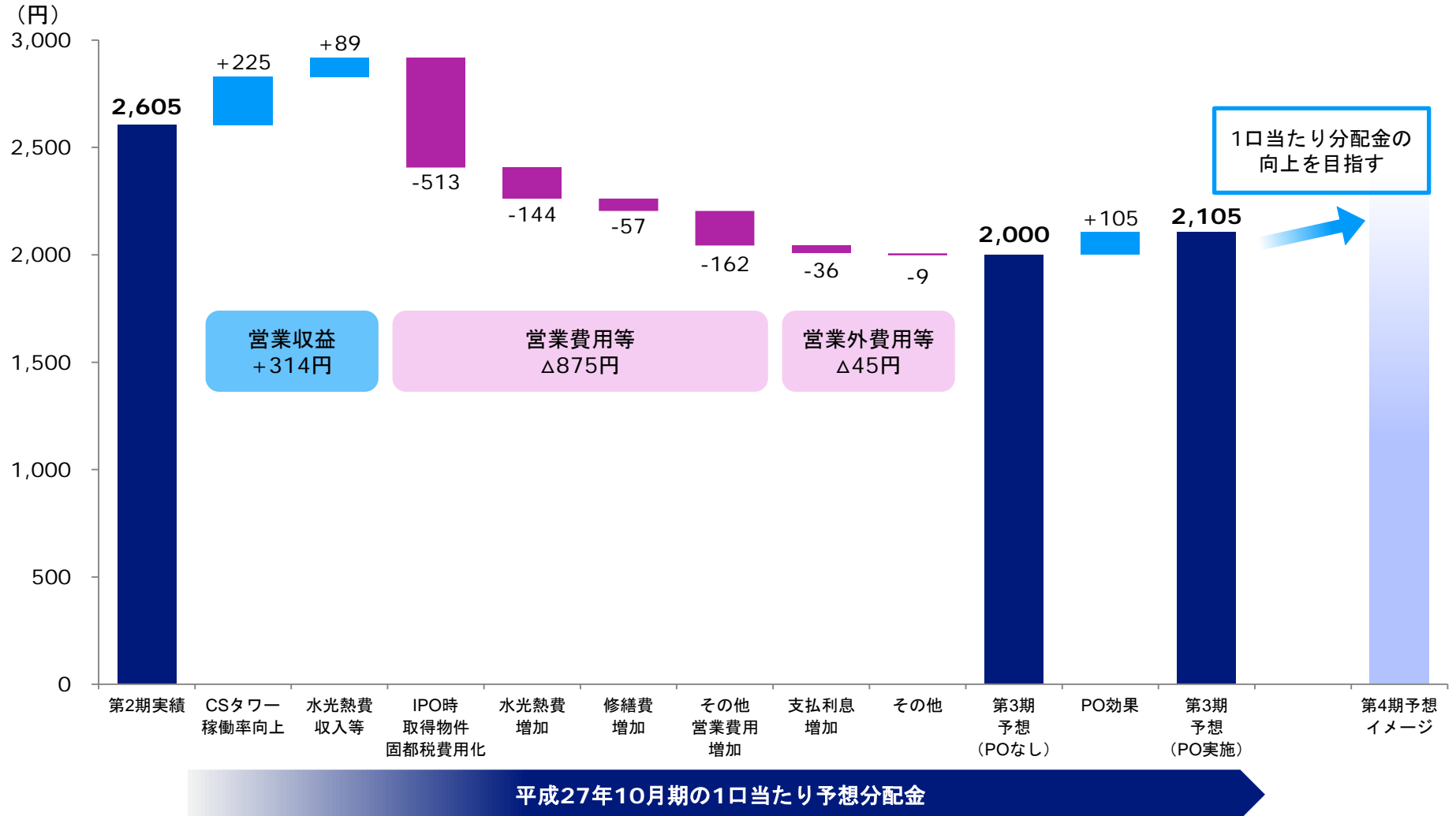
✓ 第1期決算発表時の第2期分配金予想 (2,298円) 比、13.3%増 (2,605円)



# 1口当たり分配金の変動要因 (2)

第3期(平成27年10月期)予想

✓ 外部成長・内部成長戦略の実践により、分配金の減少要因を相殺し、1口当たり分配金の向上を図る



### 3. 公募増資の概要(平成27年5月)



# 公募増資の概要(平成27年5月)



- ✓ IPO後初の公募増資で発行価額総額は108億円<sup>(注)</sup>(一般募集103億円)
- ✓ 新規2物件とも外部の第三者から取得、外部成長の第1歩を踏み出す

## ■ 公募増資の概要

発行形態	国内募集
新規発行投資口数	109,530口 <sup>(注)</sup> 一般募集 : 104,300口 第三者割当 : 5,230口(上限)
発行価額総額	108億円 <sup>(注)</sup>
発行価格	102,960円 / 口
払込金額	99,369円 / 口
発行決議日	平成27年5月7日
条件決定日	平成27年5月19日
払込期日	一般募集 : 平成27年5月26日 第三者割当 : 平成27年6月24日(予定)

(注) 一般募集に伴う第三者割当増資において、上限の5,230口が新規発行された場合の金額又は口数。

# 公募増資の効果



- ✓ 資産規模は5物件・786億円から7物件・983億円へ25%拡大
- ✓ 物件分散・テナント分散の着実な進展を図る

	第2期末 (平成27年4月末日時点)	新規取得資産	取得後 (平成27年6月1日時点)
物件数	5物件	2物件	7物件
取得価格合計	786億円	197億円	983億円
平均築年数	16年	18年	17年
稼働率 <sup>(注1)</sup>	89.2% (97.1%)	100.0% (94.4%)	92.7% (96.5%)
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.2% (4.7%)	5.6% (5.6%)	5.3% (4.8%)
償却後NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.1% (3.6%)	4.5% (4.5%)	4.2% (3.7%)
テナント分散 <sup>(注3)</sup>	<b>上位10社比率 45.6% (42.9%)</b> 		<b>上位10社比率 44.9% (40.4%)</b> 
	<b>東京圏比率 81.4%</b> 		<b>東京圏比率 85.2%</b> 
LTV	45.0%		44.9%

(注1) 括弧内は、それぞれの時点において、各資産における受領済みの解約通知書及び同日までに契約済みの新規賃貸借契約を考慮した数値です。

(注2) 括弧内は、固都税費用化後の数値です。

(注3) 賃貸面積ベース(括弧内は月額賃料ベース)です。なお、「オルトヨコハマ」の取得日である平成27年6月1日時点で、保有資産における受領済みの解約通知書及び同日までに契約済みの新規賃貸借契約を考慮した場合、第2期末時点のテナント上位10社(5物件ベース)の比率は51.8%(月額賃料ベース:45.9%)であったところ、新規2物件の取得により、49.5%(月額賃料ベース:43.5%)へテナント分散が進みました(34ページ参照)。



# 新規取得物件（1）東京日産西五反田ビル



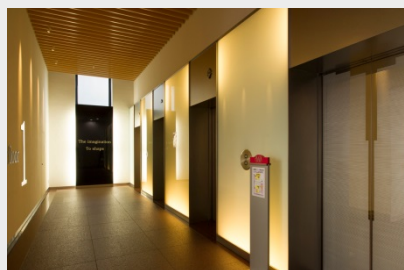
大規模  
オフィスビル

大都市圏

✓ 最重点地域である東京23区に所在する大規模オフィスビルを取得



- 「不動前」駅徒歩1分に立地、「山手通り」に面した高い視認性
- 基準階面積約955㎡の大規模オフィスビル
- 平成22年にリニューアルを実施済、テナント誘致力向上



地域	東京23区
所在地	東京都品川区
取得価格	6,700百万円
鑑定評価額	6,970百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
延床面積	21,404.84㎡

# 新規取得物件 (2) オルトヨコハマ



大規模  
オフィスビル

大都市圏

✓ ポートフォリオの質を維持しながら高い利回りの物件を取得



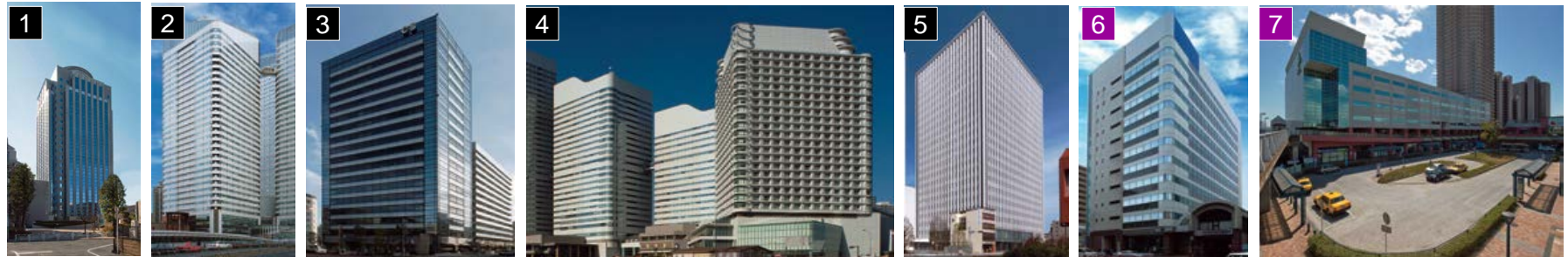
- 横浜駅・川崎駅から2駅の「新子安」駅前立地
- 約3,696㎡の横浜・川崎エリアでトップクラスの基準階面積を有する大規模オフィスビル
- 省エネ・BCP対応に優れたコージェネレーションシステムを採用、「常用」発電でテナント専有部に電力を供給



地域	東京圏 (東京23区以外)
所在地	神奈川県横浜市神奈川区
取得価格	13,000百万円
鑑定評価額	13,700百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
延床面積	57,261.81㎡

# ポートフォリオ一覧 -新規資産取得後 (平成27年6月1日時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )	NOI利回り <sup>(注2)</sup> (%)	稼働率 (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	26,558	17,354.06	4.0	96.4
2	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	東京都中央区	9,300	10,800	11,076.32	4.9	100.0
3	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	14,700	19,998.28	3.2	56.6
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	17,000	41,954.39	5.9	98.5
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	16,100	17,117.10	5.6	98.3
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	6,970	8,519.00	5.2	100.0
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	13,700	23,593.93	5.8	100.0
合計 / 平均			98,348	105,828	139,613.08	4.8	92.7



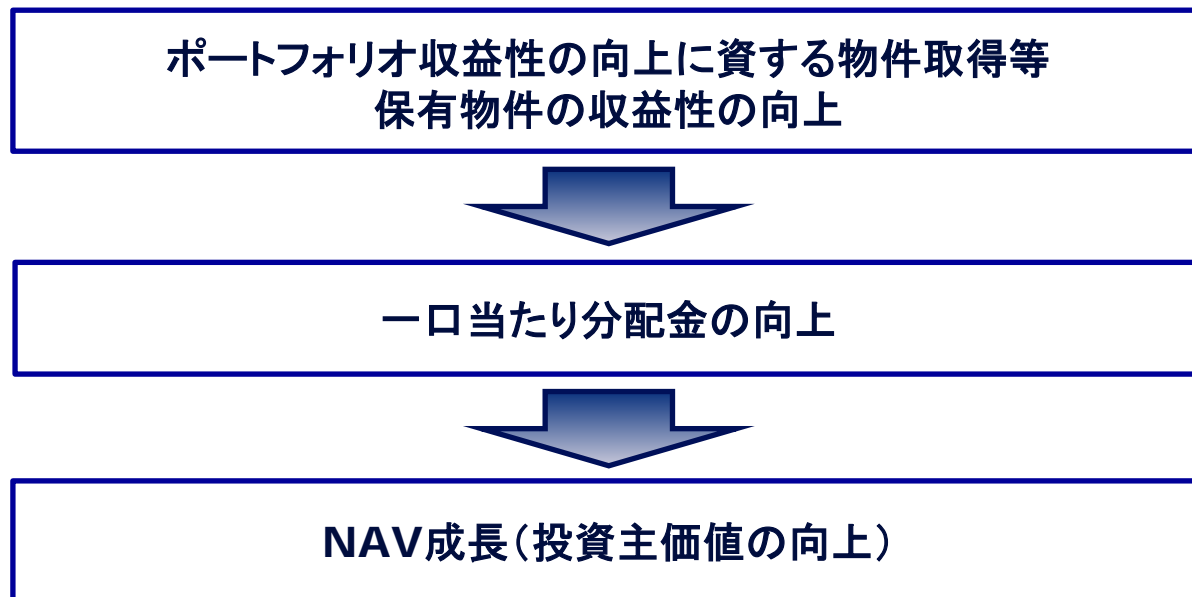
(注1) 物件番号1から5に関する鑑定評価額の価格時点は平成27年4月末日、物件番号6及び7に関する鑑定評価額の価格時点は平成27年3月末日です。

(注2) 物件番号1から5までの物件のNOIについては、第2期の実際のNOI(固定資産税等費用化後)を365日換算して算出しており、物件番号6及び7のNOIについては、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を使用し、各物件のNOIの合計を各物件の取得価格の合計で除して算出しています。

## 4. 成長戦略



✓ 一口当たり分配金の向上・NAVの成長に重点を置いた戦略



## 外部成長

- IPO後3年で運用資産残高2,000億円を目指す。
- 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。

## 内部成長

- 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。

## 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%で維持。

# 外部成長戦略 (1)

## 外部成長の目標

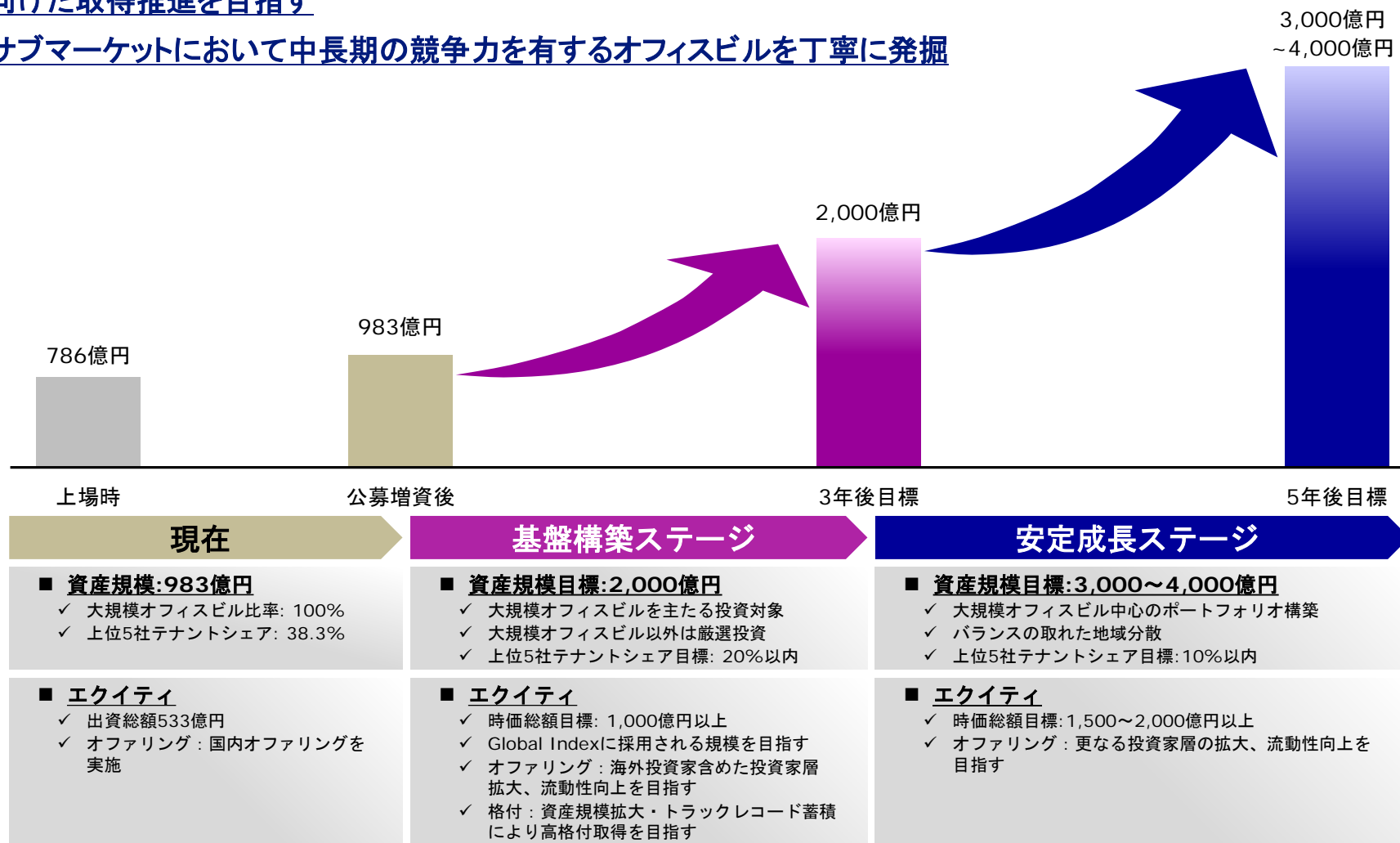
成長戦略

外部成長

内部成長



- ✓ 第3期に外部成長の第1歩を踏み出す⇒資産規模は25%増加
- ✓ 大規模オフィスビルを中心にすえつつ、分散効果が見込めるビルにも厳選投資を行い、資産規模2,000億円に向けた取得推進を目指す
- ✓ サブマーケットにおいて中長期の競争力を有するオフィスビルを丁寧に発掘



# 外部成長戦略(2)

成長戦略

外部成長

内部成長



## ✓ 外部成長を支えるインベスコ・グループの幅広い物件取得能力

不動産及び金融分野を中心とする独自の幅広いネットワーク

事業会社

デベロッパー

金融機関

不動産投資ファンド

海外投資家

様々な属性の商品を運用することによる、  
広い物件情報カバレッジ



インベスコ・グループ  
が運用する商品

J-REIT

コアファンド

オポチュニティファンド

セパレートアカウント

物件取得機会

物件取得機会

区分所有・共有物件の  
追加取得の可能性



ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する優良な物件の取得機会を追求

# 外部成長戦略(3) パイプライン

成長戦略

外部成長

内部成長



## ✓ 本資産運用会社のソーシング力及び卓越した取得実績

### 投資案件検討実績

	平成26年11月1日～ 平成27年4月30日	(参 考) 平成26年6月5日～ 平成26年10月31日
物件情報数	268	210
うち本投資法人のために取得検討を行った又は取得検討中の物件数	35	18
うち本投資法人で取得検討中の物件数	6 (注1)	9 (注2)

#### ソーシング力

- 過去16年間にわたり、年間平均約980件の物件情報を入手

#### 取得実績 (平成27年6月1日時点)

- 累積投資額約1兆円、延べ114棟 (注3)
- 大規模オフィスビルへの累積投資額割合: 約72% (取得価格ベース)
- 受託運用資産残高: 約4,260億円

(注1) 平成27年6月2日時点の件数です。

(注2) 平成26年11月末日時点の件数です。

(注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。



# 内部成長戦略 (1)

## リーシング・稼働状況

成長戦略

外部成長

内部成長



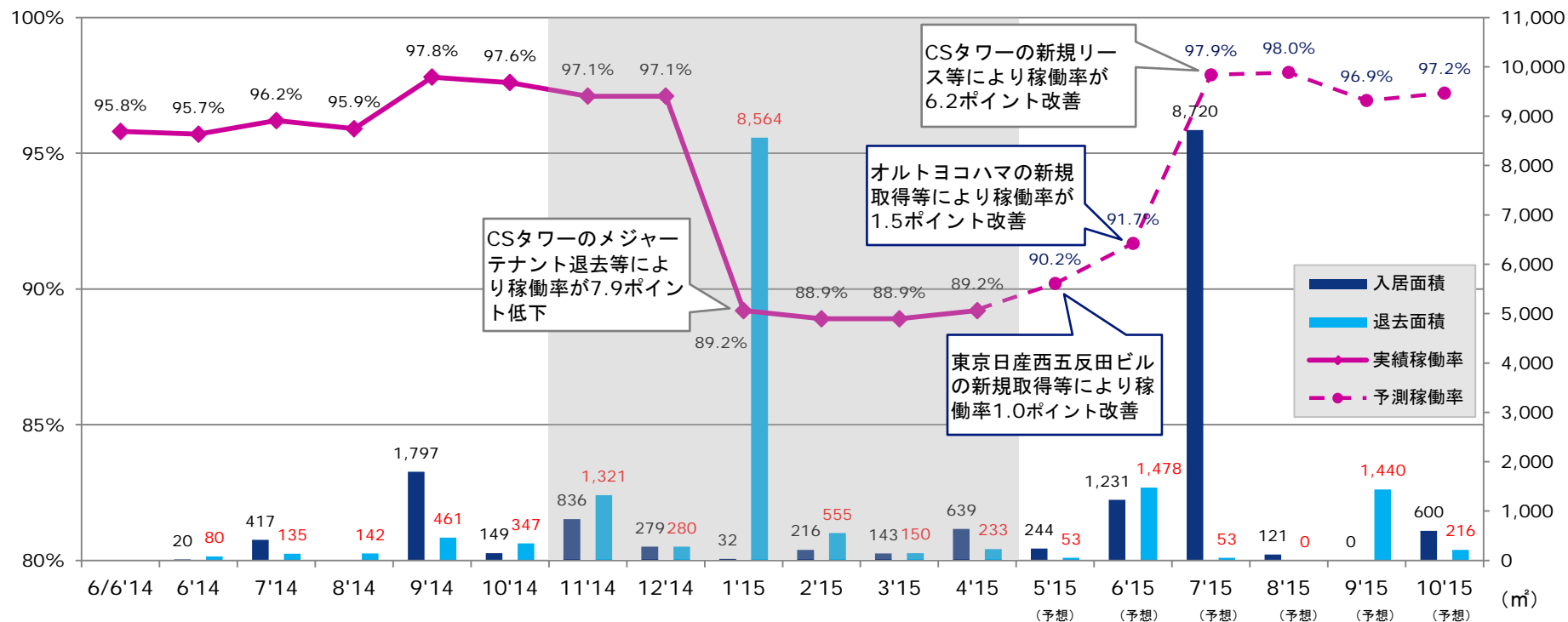
✓ 第3期からは各物件のリーシングが着実に進み、平成27年7月以降は96%以上へ稼働率の回復が見込まれる

### ■ リーシング結果と稼働率の見通し (第2期)

- CSタワーにて大口テナントの解約に伴い、当期末稼働率は悪化したものの、期中平均稼働率は期初想定よりも0.5%改善し、第2期平均稼働率は91.7%を達成

### ■ リーシング方針と稼働率の見通し (第3期)

- 名古屋プライムセントラルタワーの取得時における一部の空室部分が、賃料固定型からパス・スルー型のマスターリース契約へ移行することによる稼働率低下
- 一方で、恵比寿プライムスクエアの新規契約締結及びCSタワーの埋戻し等によるリーシングの進捗、更に東京日産西五反田ビル及びオルトヨコハマの高稼働物件の新規取得により、第3期平均稼働率は95.3%に改善することを想定



ポートフォリオ全体 期中平均稼働率			
第1期 (実績)	96.6%	第2期 (実績)	91.7%
		第3期 (見込み)	95.3%

(注) 上記の入退去面積及び稼働率に関する見通しは、平成27年6月1日時点での想定値であり、東京日産西五反田ビル及びオルトヨコハマを含みます。

# 内部成長戦略 (2)

## CSタワー・CSタワーアネックスにおけるリーシング実績

成長戦略

外部成長

内部成長



- ✓ 退去通知を受領した大口テナントの後継テナント誘致を第1期中に実施、残りの空室部分1フロアについても第2期に契約締結済
- ✓ 平成27年7月1日以降、事務所部分の稼働率は100%に改善予定

### <CSタワー・CSタワーアネックスの強み>

- 基準階面積約1,150㎡、連続する7フロアを都内で確保できる希少性
- 「秋葉原」、「浅草橋」、「新御徒町」3駅徒歩圏内の良好なアクセス
- 貸室内無柱空間、天井高2.6m、OAフロア(100mm)等最新のビルと遜色のないオフィススペック

### <リーシング戦略>

- 本資産運用会社が運用する他物件の状況、リサーチ・チームの賃貸マーケットに関する見解及び多数の取引実績を有する緊密な仲介会社からの直近のサブマーケット情報を元に近隣のオフィス空室状況及び賃料水準等を分析し、適切な募集賃料でテナント募集活動を行い、長期的な視点で収益改善を図る
- これまでに取引実績のある多数の仲介会社の中から対象物件のリーシングに特に有力と考えられる仲介会社を選別し、また、当該仲介会社の取締役、営業部長及び営業所・支店長クラスと面談し、対象物件へのリーシングをより強化するよう依頼するための営業活動を実施
- 共用部改修工事の計画を策定。共用部改修後イメージパースを用意し、内覧したテナント及び仲介会社にアピール

### <後継テナントとの賃貸借契約の概要>

- 大口退去テナント(8,056.132㎡)を上回る契約面積(8,533.78㎡)を確保
- 契約賃料増額でのテナント誘致に成功
- 契約期間中における中途解約禁止条項を付帯(普通賃貸借契約3.5年)
- 後継テナントの賃貸借開始当初から賃料を収益計上



階層	前テナントの退去日	フロア毎の賃貸状況
18F		平成26年10月10日 賃貸借契約締結
17F		
16F		
15F	平成26年12月末日	
14F		
13F		
12F		
11F	—	賃貸借継続中
10F	—	
9F	—	
8F	—	
7F	—	
6F	—	
5F	—	
4F	平成26年10月末日	平成27年4月16日 賃貸借契約締結
3F	平成26年1月20日	賃貸借継続中 平成26年10月末日 賃貸借契約締結
2F	—	賃貸借継続中

### <リニューアル実績>



- 共用部の改修及び共用部の照明をLED等の高効率の照明に変更
- リニューアル工事完了後速やかに新規テナントと建物賃貸借契約を締結し、大口テナントの退去により低下した事務所部分の稼働率は平成27年7月1日以降100%に改善される予定

# 内部成長戦略 (3)

## 賃料改定の実績(オフィス部分)

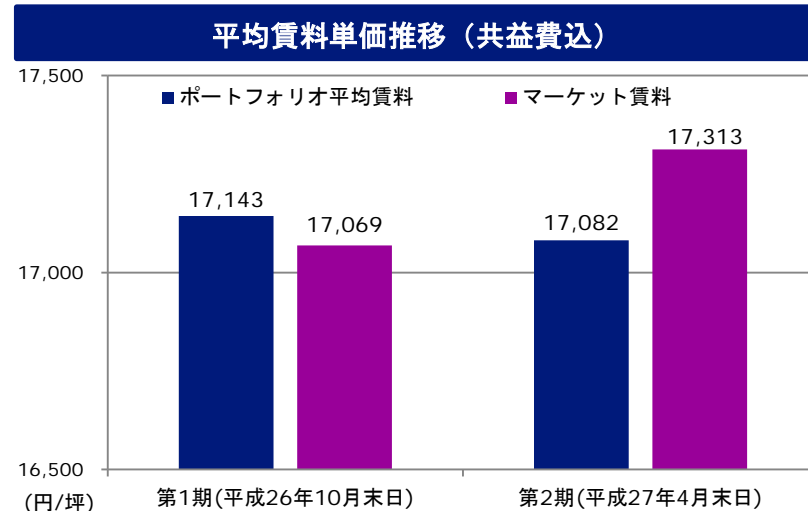
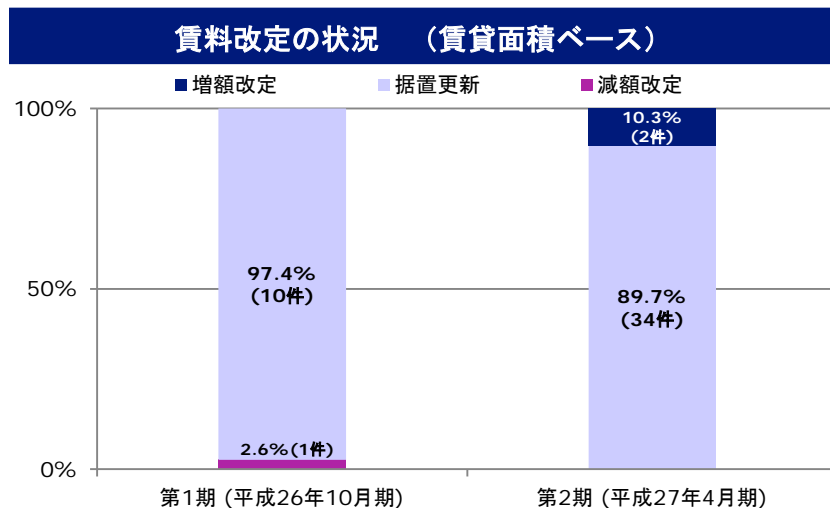
成長戦略

外部成長

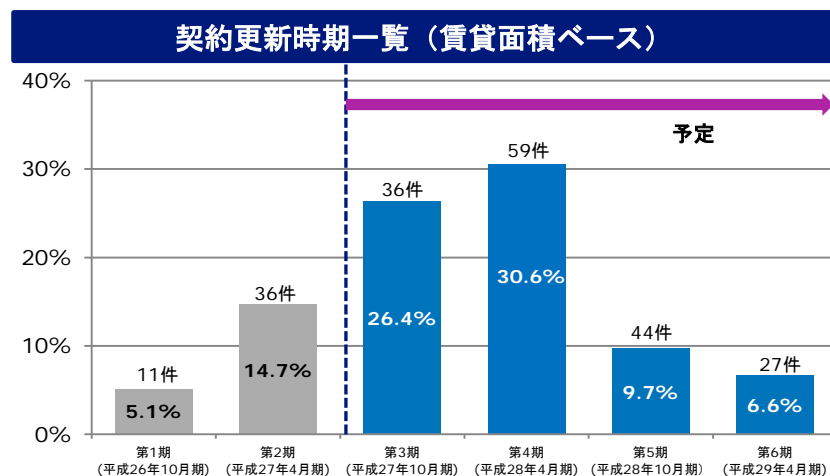
内部成長



- ✓ 第2期に賃料改定総面積の10.3%(2件)の賃料増額改定を達成
- ✓ 既存ポートフォリオは賃料増額余地が拡大



(注) 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。



(注) オフィス部分の総契約面積に対する、オフィス部分の契約更新予定面積の割合と契約件数を表示。

- 第2期に賃料更改総面積の10.3%(2件)の賃料増額改定を達成
- マーケット賃料は前期末比1.4%上昇
- マーケット賃料上昇により賃料増額余地拡大

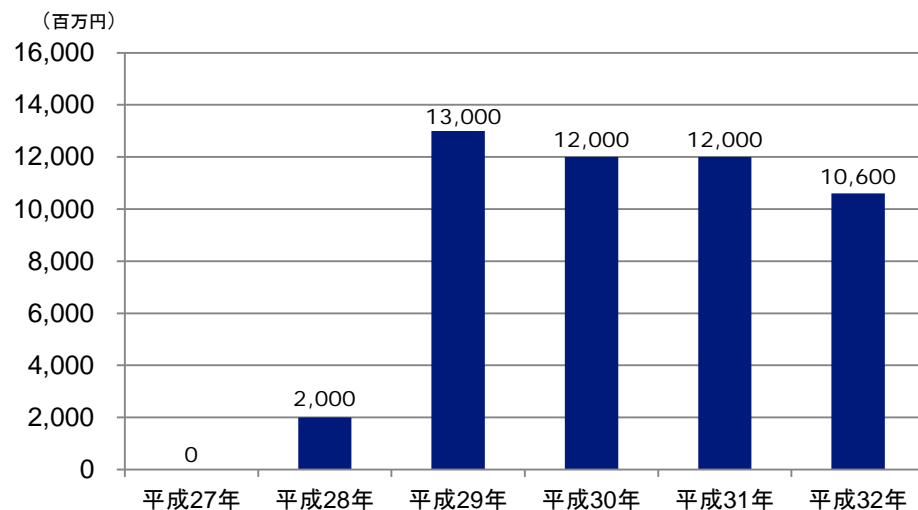


- 賃料増額改定を継続し、ポートフォリオ全体の賃貸条件の更なる改善を目指す

## 財務ハイライト<sup>(注1)</sup>

長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存年数
96.0%	74.8%	3.3年
LTV <sup>(注2)</sup>	借入金残高	取引金融機関数
44.9%	496億円	7社

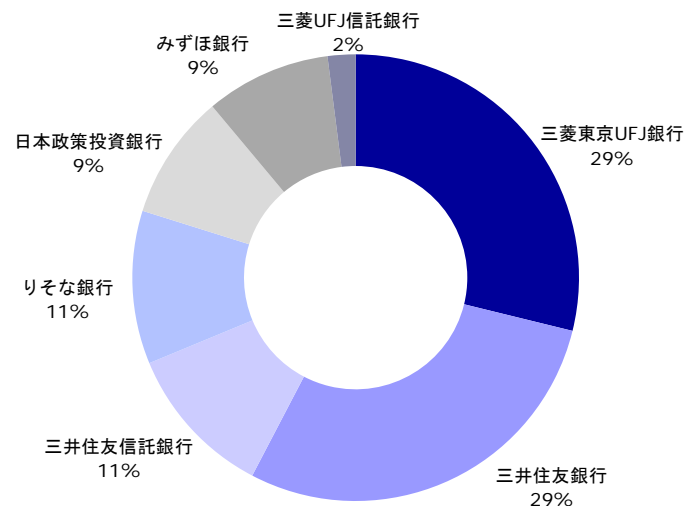
## 借入金返済期限の分散状況



(注1) 平成27年6月1日時点の数値です。

(注2) 借入金総額を総資産額で除した値の小数第2位を四捨五入して算出しています。

## 借入先の分散状況



# 5. Appendix



# インベスコ・リアルエステートの概要(1) (注1)

- インベスコ・リアルエステートは、世界有数の独立系資産運用会社である、インベスコ・グループ（ニューヨーク証券取引所上場, IVZ)の不動産投資部門です
- 世界15カ国に20拠点を有し、2015年3月末日現在の不動産関連商品(不動産直接投資及び証券投資)の運用資産残高は651億米ドル(物件数は638)



## 北米不動産直接投資

- － 運用資産残高: 245億米ドル
- － 運用開始年: 1983年

## グローバル証券投資運用

- － 運用資産残高: 282億米ドル
- － 運用開始年: 1988年

## 欧州不動産直接投資

- － 運用資産残高: 73億米ドル
- － 運用開始年: 1996年

## アジア不動産直接投資

- － 運用資産残高: 51億米ドル
- － 運用開始年: 2006年(注2)

(注1) 2015年3月末日時点です。

(注2) 2010年12月にインベスコ・グループがアメリカン・インターナショナル・グループ（AIG）から譲渡を受けた本資産運用会社（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）の営業開始年は1999年です。

出所： インベスコ・リアルエステート

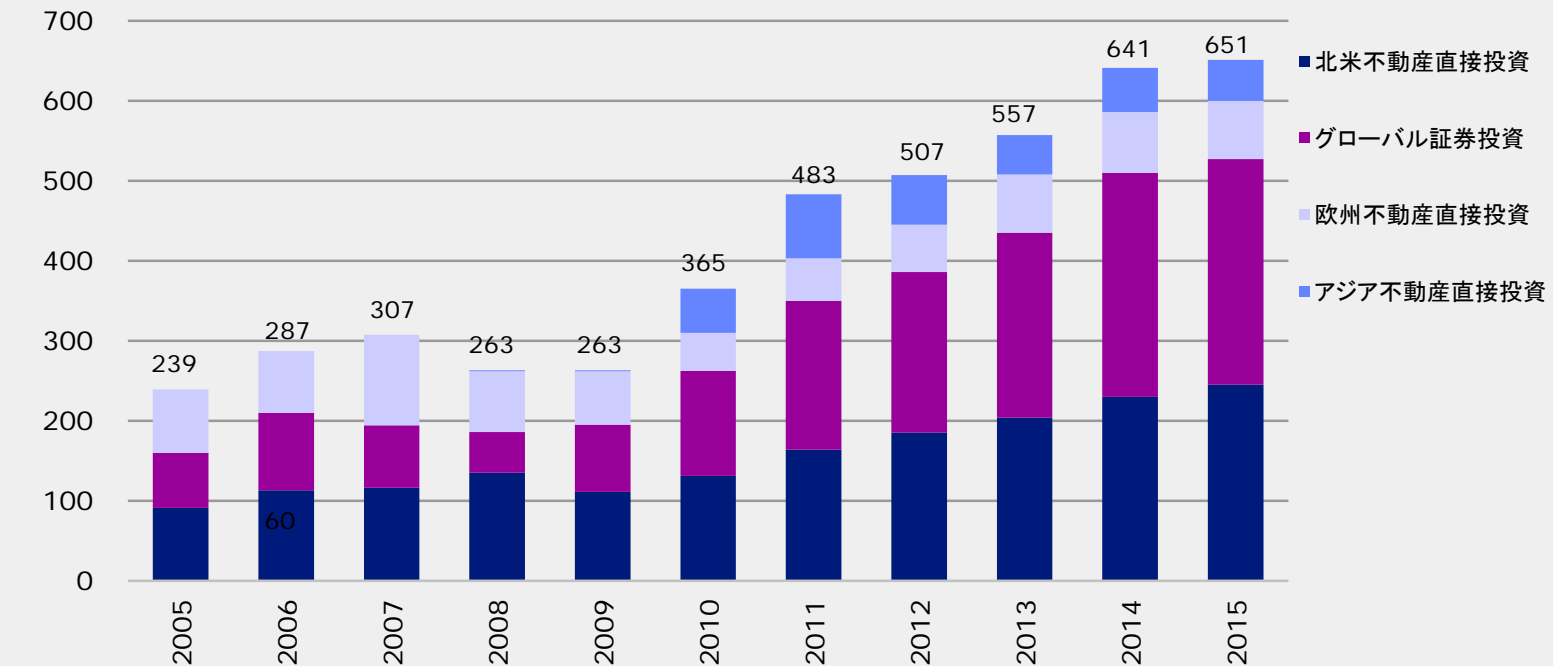
## インベスコ・リアルエステートの概要(2)

- ✓ リーマンショック以降も着実に運用資産残高を拡大させています

### 運用資産残高651億米ドル (2015年3月末日時点)

運用資産残高

(億ドル)



(注) 2015年は3月末日時点の数値ですが、その他は各12月末日時点の数値です。

出所: インベスコ・リアルエステート

- ✓ 大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資
- ✓ 地域分散及び物件リターン特性の違いによる分散

## 本投資法人の物件選定基準

建物規模	物件クオリティ・耐震性能
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 延床面積の目安                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 東京圏: 延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積600㎡以上</li> <li>- その他地域: 延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上</li> </ul> </li> <li>■ 1物件の取得価格がポートフォリオ全体の50%を超えないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ サブマーケットにおいて標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること(賃貸に適した貸付床の形状、分割対応、階高、意匠、電気容量、空調方式等)</li> <li>■ 新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PML値が15%未満であること</li> </ul>
収益性	遵法性・環境・地質等
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めること</li> <li>■ テナントの属性、信用力、使用目的、形態及び賃料収納状況が適正であること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計画法、建築基準法等の関連法令を遵守していること、又は取得後に治癒可能であること</li> <li>■ 有害物質の使用状況がないこと、又はその対応策が適正であること</li> <li>■ 土壌汚染状況が環境基準等に適合していること</li> </ul>

## 地域分散及び物件リターン特性の違いによる分散

### 地域分散

投資対象地域			投資比率 (注)
大都市圏 (東京圏)	最重点地域	東京23区	70%以上
	重点地域 上記以外の東京圏(東京都(東京23区以外)、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市)		
大都市圏 (その他大都市圏)	大阪市、名古屋市及び福岡市		30%以下
その他の投資対象地域	上記以外の政令指定都市及びそれに準ずると本投資法人が判断する都市の中心部		

(注) 投資比率は、取得価格をベースとしています。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に係る比率から乖離する可能性があります。

### 物件リターン特性の違いによる分散

主たる投資対象: 景気回復局面における賃料上昇期待を有する大規模オフィスビル  
 厳選投資対象: 相対的に高い利回りを期待できる大規模オフィスビルに該当しないオフィスビル



# テナント上位10社 (1)

(平成27年4月末日時点、賃貸面積ベース)



	テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積に占める割合 (%) <sup>(注1)</sup>
1	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	12.6
2	住友商事株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	11,076.32	10.3
3	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	5.9
4	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	5.2
5	株式会社島津アクセス	CSタワー・CSタワーアネックス	2,470.92	2.3
6	非開示 <sup>(注2)</sup>	クイーンズスクエア横浜	2,177.79	2.0
7	アクテリオンファーマシューティカルズジャパン株式会社	恵比寿プライムスクエア	2,057.32	1.9
8	TIS株式会社	名古屋プライムセントラルタワー	2,001.14	1.9
9	株式会社JTB中部	名古屋プライムセントラルタワー	1,911.51	1.8
10	非開示 <sup>(注2)</sup>	名古屋プライムセントラルタワー	1,780.84	1.7
上位10社合計			<b>48,974.25</b>	<b>45.6</b>

(注1) 全ての保有資産の賃貸可能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、少数第2位を四捨五入しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## テナント上位10社 (2)

(平成27年6月1日時点で賃貸借契約締結済みのテナントを含む、賃貸面積ベース)



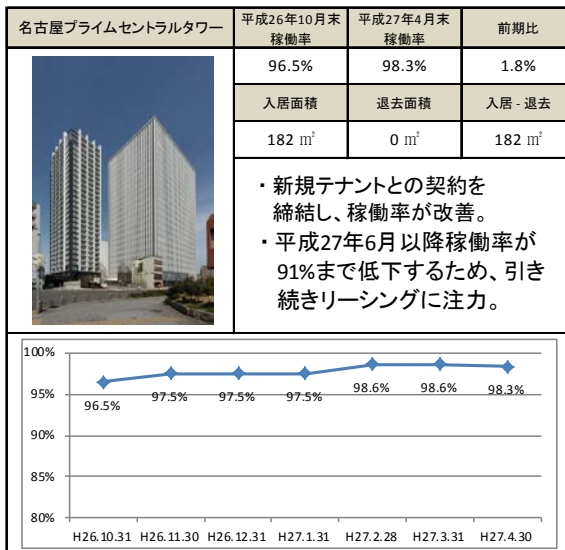
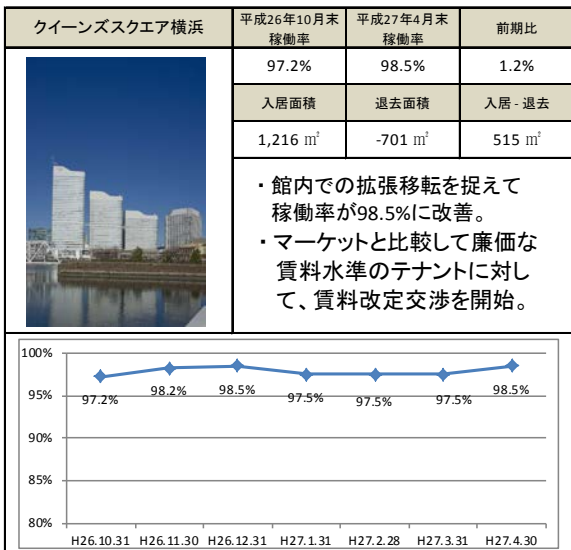
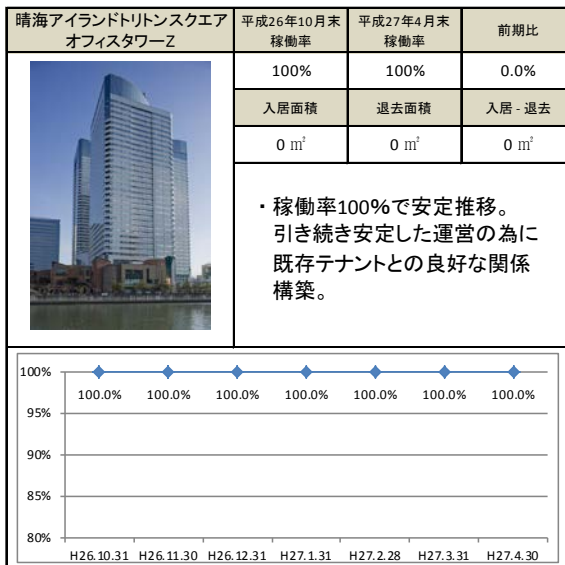
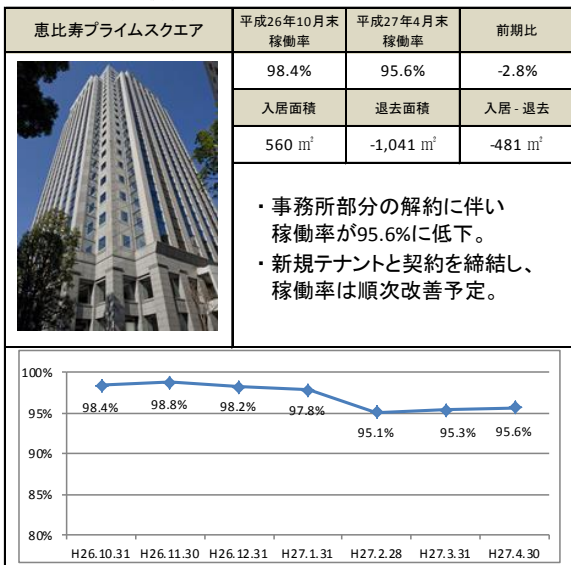
	テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積に占める割合 (%) <sup>(注1)</sup>
1	非開示 <sup>(注2)</sup>	オルトヨコハマ	13,989.74	10.0
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	9.7
3	住友商事株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	11,076.32	7.9
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	6.1
5	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	4.6
6	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	4.0
7	不二サッシ株式会社	東京日産西五反田ビルディング	2,864.37	2.1
8	非開示 <sup>(注2)</sup>	オルトヨコハマ	2,493.81	1.8
9	株式会社島津アクセス	CSタワー・CSタワーアネックス	2,470.92	1.8
10	非開示 <sup>(注2)</sup>	クイーンズスクエア横浜	2,177.79	1.6
上位10社合計			<b>69,105.15</b>	<b>49.5</b>

(注1) 全ての保有資産の賃貸可能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、少数第2位を四捨五入しています。

(注2) 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 第2期(平成27年4月期)

## 主なリーシング状況



成長戦略

外部成長

内部成長



# 運用資産の状況 (1)

成長戦略

外部成長

内部成長



## 当面の課題: 稼働率向上と賃料増額の可能性を追求

物件名	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	CSタワー・ CSタワーアネックス
写真			
所在地	東京都渋谷区広尾	東京都中央区晴海	東京都台東区浅草橋
最寄駅	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・ 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約6分	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅徒歩約5分 東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線 「月島」駅徒歩約10分	JR総武線「浅草橋」駅徒歩約8分 地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩約9分 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩約10分 JR山手線、京浜東北線、総武線、 つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩約11分
賃貸可能面積	17,354 m <sup>2</sup>	11,076 m <sup>2</sup>	19,998 m <sup>2</sup>
稼働率 (注)	95.6 %	100.0 %	50.6%
物件の特性	オフィス基準階面積は約991m <sup>2</sup> 、天井高2.6m、 OAフロア (70mm)、近時のテナントニーズに十 分に対応可能な仕様・設備水準を有しています。  コア部分を中心とした設計のため、小規模テナン トに対する区画割りも可能となっており、幅広い テナント構成が可能な物件です。	「晴海トリトンスクエア」内のオフィスタワーZ は、基準階面積は約2,000m <sup>2</sup> と、都内のオフィスビ ルの中でもまとまった規模の貸室面積を有した物件 です。  設備は全面OAフロア (100mm)、天井高2.7mと なっており、近時のテナントニーズを十分に満たす 設備水準を確保しています。	CSタワーは、基準階面積約1,150m <sup>2</sup> と、小規模オフィ スビルが多い当該エリア内では、まとまった規模の貸室 面積を有しています。  設備は、OAフロア (100mm)、24時間警備員常駐、 天井高2.6mとなっており、相応にテナントニーズを満 たす物件です。
第3期の状況 /課題	平成27年9月にテナント (1フロア) 退去するも、 新規契約が進捗し、稼働率が約96%まで改善する 予定です。  マーケット賃料と比較して割安に入居しているオ フィステナントについては、契約更新期に賃料増 額改定を目指します。	入居テナントとの契約が第3期に更新期を迎えるた め、より一層テナントとのリレーションを密にし、 引き続き安定した運営を目指します。現在、当該入 居テナントと更新後の条件について協議を進めてお ります。	平成26年12月末に主要テナントが退去し、稼働率が 51%まで低下しましたが、平成27年7月に事務所部分 の稼働率が100%まで改善する予定です。 共用部の改修工事 (1フロア) が完了し、新規テナント の早期獲得に貢献しました。 建物管理会社の見直しを実施し、約7%のコスト削減を 実現しました。

# 運用資産の状況 (2)

成長戦略

外部成長

内部成長



物件名	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
写真		
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい	愛知県名古屋市西区名駅
最寄駅	みなとみらい線「みなとみらい」駅直結 JR根岸線、横浜市営地下鉄「桜木町」駅徒歩約8分	名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅徒歩約6分 東海道新幹線、JR東海道本線「名古屋」駅徒歩約8分
賃貸可能面積	41,954 m <sup>2</sup>	17,117 m <sup>2</sup>
稼働率 (注)	98.5 %	98.3 %
物件の特性	<p>オフィス棟の「クイーンズタワーB」は、基準階面積約2,000m<sup>2</sup>、「クイーンズタワーC」は、基準階面積約2,250m<sup>2</sup>と、2棟ともまとまった規模の貸室面積を有しています。</p> <p>設備はゾーン空調、OAフロア（70mm）、機械警備、天井高約2.7m、床荷重500kg/m<sup>2</sup>と、テナントニーズを十分に満たす物件です。</p>	<p>平成21年築、23階建ての築浅高層オフィスビルで、基準階面積は約1,600m<sup>2</sup>と、名古屋市内でもまとまった規模の貸室面積を有しています。</p> <p>設備はゾーン空調、OAフロア（100mm）、機械警備、天井高2.8m、床荷重500kg/m<sup>2</sup>と設備水準の高い物件です。</p>
第3期の状況/課題	<p>既存の主要テナントの増床ニーズ等をタイムリーに把握し、オフィス部分の稼働率（現状約95%）の更なる改善を目指します。</p> <p>マーケット賃料と比較して割安に入居しているオフィステナントについては、契約更新期に賃料増額改定を目指します。</p>	<p>取得時における一部の空室部分が固定賃料型から、パススルー型に平成27年6月6日に移行します。</p> <p>リーシングに注力し、エンドテナントとの平成27年4月末時点の稼働率約91%から安定稼働約95%を早期に達成することを目指します。</p>

(注)平成27年4月末日時点の数値です。

# 運用資産の状況 (3)

成長戦略

外部成長

内部成長



物件名	東京日産西五反田ビル	オルトヨコハマ
写真		
所在地	東京都品川区西五反田	神奈川県横浜市神奈川区新子安
最寄駅	東急目黒線「不動前」駅徒歩1分 JR山手線「五反田」駅徒歩約13分 JR山手線「目黒」駅徒歩約14分	JR京浜東北線「新子安」駅徒歩1分 京浜急行電鉄本線「京急新子安」駅徒歩2分
賃貸可能面積	8,519 m <sup>2</sup>	23,594 m <sup>2</sup>
稼働率 (注)	100.0 %	100.0 %
物件の特性	<p>平成2年竣工、基準階面積は約955m<sup>2</sup>を有し、平成22年のリニューアルによりエントランス、エレベーター、エレベーターホール、トイレ等共用部がグレードアップされています。</p> <p>設備は天井高2,500mm、OAフロア70mm、個別空調、床荷重300kg/m<sup>2</sup>と、一般的な設備水準を有しており、貸室形状は概ね長方形となっています。</p>	<p>事務所棟の規模は基準階面積約3,696m<sup>2</sup>で、特に基準階面積については横浜・川崎エリアに所在するビルの中でもトップクラスの規模を誇るなど、規模面での競争優位性の高い物件です。</p> <p>設備は天井高2,600mm、OAフロア70mm、個別空調、床荷重300kg/m<sup>2</sup>（一部500kg/m<sup>2</sup>）と、一般的な設備水準を有しており、貸室形状はセンターコアの口の字型となっています。</p> <p>省エネ・BCP対応に優れたコージェネレーションシステムを採用しており、「常用」発電でテナント専有部に電力を供給しています。</p>
第3期の状況/課題	<p>平成27年9月にテナント（1フロア）が退去し、稼働率が約88%まで低下する予定です。</p> <p>既存テナント（1フロア）が移転の可能性を示唆しており、賃貸借条件等の見直しを含めた交渉を実施しておりますが、更なる稼働率の低下が想定されるため、リーシングに注力し早期の埋戻しを目指します。</p>	<p>平成27年11月末に2テナント（オフィステナントおよび店舗テナント）が退去し、稼働率が96%まで低下する予定です。</p> <p>入居テナントと良好な関係を構築し、安定的な稼働の維持を目指します。</p>

# 環境不動産に関する取り組み

成長戦略

外部成長

内部成長



## ✓ CASBEE不動産マーケット普及版評価認証の取得

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。



晴海アイランド トリトンスクエア  
オフィスタワーZ

平成27年1月28日付にて「Sランク  
（大変優れている）」を取得



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

（注）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。

## ✓ インベスコ・グループは平成26年よりGRESBのメンバーになっています。

（注）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。

# ポートフォリオの状況 (1)



## ポートフォリオ一覧 (平成27年4月末日時点)

No.	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 <sup>(注)</sup> (%)	稼働率 (%)	PML (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	26,558	17,354.06	31.8	18	4.0	95.6	2.35
2	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	東京都中央区	9,300	10,800	11,076.32	11.8	14	4.9	100.0	2.60
3	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	14,700	19,998.28	17.4	24	3.2	50.6	3.21
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	17,000	41,954.39	20.4	18	5.9	98.5	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	16,100	17,117.10	18.6	6	5.6	98.3	3.61
合計			78,648	85,158	107,500.15	100.0	16	4.7	89.2	2.09

(注) 第2期のNOIを365日換算し、その合計を取得価格の合計で除した数値です。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

## 鑑定評価の概要 (平成27年4月末日時点)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第2期末				第1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	26,558	49	3.9	-0.1	25,331	1,227	26,509	4.0
2	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	9,300	10,800	-	4.4	-0.1	9,311	1,489	10,800	4.5
3	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	14,700	700	4.8	-0.2	13,804	896	14,000	5.0
4	クイーンズスクエア横浜	16,034	17,000	700	5.1	-0.2	16,183	817	16,300	5.3
5	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	16,100	600	4.9	-0.2	14,938	1,162	15,500	5.1
合計		78,648	85,158	2,049	4.5	0.1	79,569	5,591	83,109	4.7



# ポートフォリオの状況 (2)

個別物件収支(平成27年4月末日時点)



(百万円)	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	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		
							
所在地	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都台東区	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市		
取得価格	25,014	9,300	13,700	16,034	14,600		
帳簿価格	25,331	9,311	13,804	16,183	14,938		
資産運用日数	181日	181日	181日	181日	181日		
①不動産賃貸事業収益合計	762	(注)	355	957	(注)		
賃貸事業収入	673		318	799			
その他賃貸事業収入	89		36	158			
②不動産賃貸事業費用合計	253		165	553			
管理委託費	58		44	139			
水道光熱費	107		38	179			
損害保険料	1		1	5			
修繕費	21		14	23			
公租公課	-		-	58			
減価償却費	56		64	121			
その他賃貸事業費用	8		2	24			
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	508		224	189		404	278
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	564		265	253		526	424

# 財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位：千円)

	第1期 (平成26年10月31日)	第2期 (平成27年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	960,117	3,827,412
信託現金及び信託預金	6,026,457	5,300,664
営業未収入金	71,016	113,570
未収消費税等	1,935,679	-
前払費用	120,750	117,562
繰延税金資産	27	14
その他	2,917	3,921
<b>流動資産合計</b>	<b>9,116,966</b>	<b>9,363,146</b>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,105,168	24,259,812
減価償却累計額	△ 286,657	△ 702,996
信託建物(純額)	23,818,511	23,556,816
信託構築物	197,690	202,226
減価償却累計額	△ 7,262	△ 18,421
信託構築物(純額)	190,427	183,805
信託機械及び装置	0	12,868
減価償却累計額	0	△ 261
信託機械及び装置(純額)	0	12,607
信託工具、器具及び備品	7,193	24,912
減価償却累計額	△ 210	△ 1,439
信託工具、器具及び備品(純額)	6,983	23,472
信託土地	55,786,815	55,786,815
信託建設仮勘定	1,729	6,090
<b>有形固定資産合計</b>	<b>79,804,467</b>	<b>79,569,607</b>
無形固定資産		
その他	8,306	7,414
<b>無形固定資産合計</b>	<b>8,306</b>	<b>7,414</b>
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	259,431	208,230
その他	134,372	127,523
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>403,803</b>	<b>345,754</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>80,216,576</b>	<b>79,922,776</b>
<b>資産合計</b>	<b>89,333,542</b>	<b>89,285,922</b>

# 財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位：千円)

	第1期 (平成26年10月31日)	第2期 (平成27年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	203,390	157,473
短期借入金	3,200,000	3,200,000
未払金	418,140	167,809
未払費用	88,298	46,540
未払法人税等	1,334	827
未払消費税等	—	142,315
前受金	152,229	125,012
その他	192,306	1,981
流動負債合計	4,255,699	3,841,961
固定負債		
長期借入金	37,000,000	37,000,000
信託預り敷金及び保証金	4,635,653	4,309,456
固定負債合計	41,635,653	41,309,456
<b>負債合計</b>	<b>45,891,352</b>	<b>45,151,417</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	43,007,136	43,007,136
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(Δ)	435,054	1,127,368
剰余金合計	435,054	1,127,368
投資主資本合計	43,442,190	44,134,504
<b>純資産合計</b>	<b>43,442,190</b>	<b>44,134,504</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>89,333,542</b>	<b>89,285,922</b>

# 財務諸表 損益計算書

(単位：千円)



	第1期	第2期
	自 平成26年 2月27日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	1,778,639	2,687,131
その他賃貸事業収入	133,173	322,070
営業収益合計	1,911,812	3,009,201
営業費用		
賃貸事業費用	746,299	1,403,219
資産運用報酬	133,516	243,651
一般事務委託及び資産保管手数料	8,336	10,487
役員報酬	6,400	4,800
その他営業費用	57,631	37,358
営業費用合計	952,184	1,699,516
<b>営業利益</b>	<b>959,628</b>	<b>1,309,684</b>
営業外収益		
受取利息	195	464
還付加算金	—	3,627
営業外収益合計	195	4,091
営業外費用		
支払利息	89,546	142,405
創立費	80,062	—
投資口交付費	103,602	—
融資関連費用	250,211	41,874
その他	—	1,405
営業外費用合計	523,422	185,685
<b>経常利益</b>	<b>436,401</b>	<b>1,128,091</b>
税引前当期純利益	436,401	1,128,091
法人税、住民税及び事業税	1,374	920
法人税等調整額	△ 27	12
法人税等合計	1,347	933
<b>当期純利益</b>	<b>435,054</b>	<b>1,127,157</b>
前期繰越利益	—	210
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	435,054	1,127,368

# 財務諸表 キャッシュフロー計算書



(単位：千円)

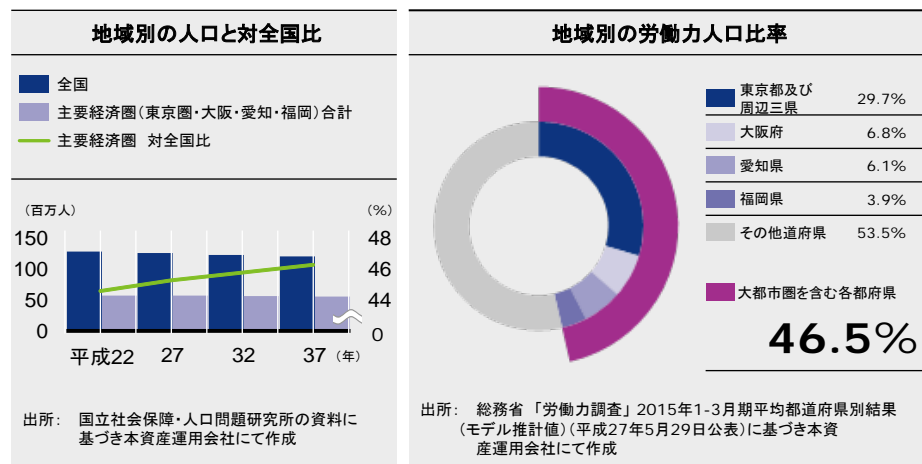
	第1期		第2期	
	自 平成26年 2月27日 至 平成26年10月31日		自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	436,401		1,128,091	
減価償却費	294,744		429,879	
投資口交付費	103,602		—	
融資関連費用	250,211		41,874	
受取利息	△ 195		△464	
支払利息	89,546		142,405	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 71,016		△42,553	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 1,935,679		1,935,679	
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 45,193		△2,654	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 68,971		15,168	
その他の資産の増減額 (△は増加)	△ 137,289		5,844	
営業未払金の増減額 (△は減少)	162,809		△41,720	
未払金の増減額 (△は減少)	255,860		△90,663	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—		142,315	
前受金の増減額 (△は減少)	152,229		△27,216	
その他の負債の増減額 (△は減少)	192,306		△190,325	
小計	△ 320,635		3,445,659	
利息の受取額	195		464	
利息の支払額	△ 1,247		△184,162	
法人税等の支払額	△ 39		△1,427	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 321,726		3,260,533	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△ 79,897,676		△358,663	
無形固定資産の取得による支出	△ 6,980		△1,940	
敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,000		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 79,914,656		△360,603	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	4,400,000		—	
短期借入金の返済による支出	△ 1,200,000		—	
長期借入れによる収入	37,000,000		—	
融資関連費用に係る支出	△ 516,227		—	
投資口の発行による収入	42,903,533		—	
分配金の支払額	—		△432,231	
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,587,305		△432,231	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,350,922		2,467,698	
現金及び現金同等物の期首残高	—		2,350,922	
現金及び現金同等物の期末残高	2,350,922		4,818,620	

# マーケット状況 (1)

## 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度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、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ることから、中長期的に安定的な収益が期待できるものと考えている。また、経済活動が集中すれば、経済活動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その需要が高まるものと考えられ、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えている。



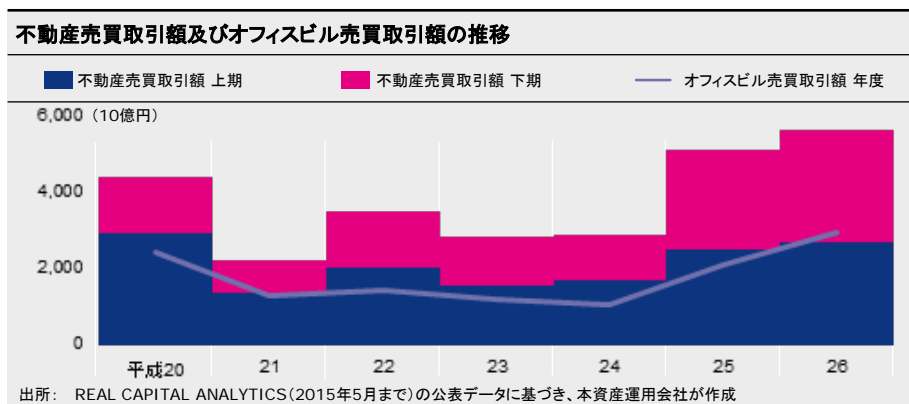
日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されている。

大都市圏を含む各都府県の労働力人口の合計は全国の46.5%を占め、大都市圏を中心とするエリアへ労働力人口が集中しているものといえる。

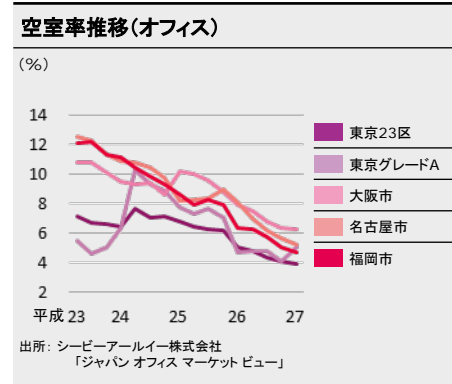
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、また潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人は、大都市圏におけるオフィスビル市場が、投資機会に恵まれた、中長期的に安定した投資運用に適した市場であると考えている。

### オフィス市場トレンド

オフィスビル売買取引額は、平成26年の取引額が約2兆9,612億円となり、前年比で39%超の伸び率となっている。今後日本経済においては回復基調が継続するものと考えられることから、賃料の上昇期待及び資産価値の上昇期待に伴い、オフィスビル売買取引についても堅調に推移するものと考えている。



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る。業容・人員の拡大や平成23年の震災後高まっている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ている。



# マーケット状況 (2)

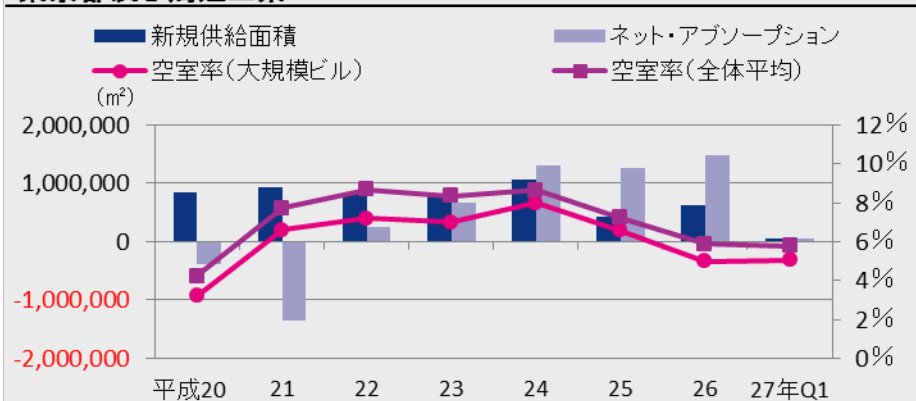
## オフィスの需給及び空室率の推移



### 東京圏・主要大都市

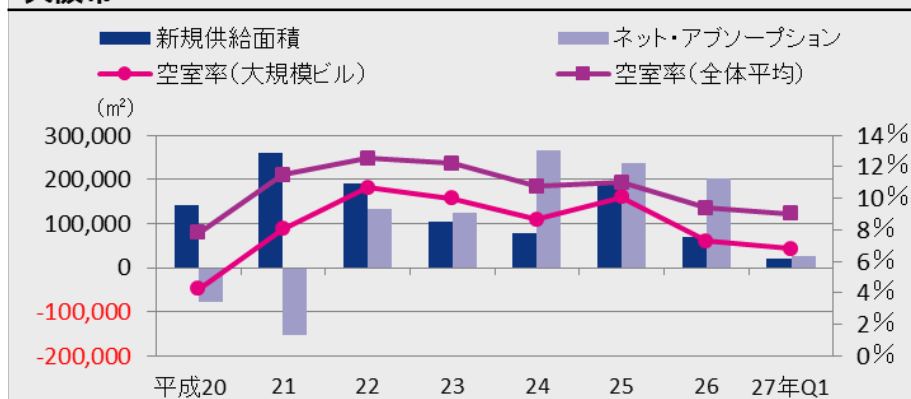
本投資法人の重点投資対象地域である大都市圏におけるオフィスビル市場は、中長期的に概ね良好な状態が継続するものと考えている。また、下図のとおり、大規模オフィスビル(注)の空室率は、全体平均に対し常に低い水準を維持していることから、かかる優位性のある資産への重点投資により、中長期的な安定的収益が見込めるものと考えている。

#### 東京都及び周辺三県



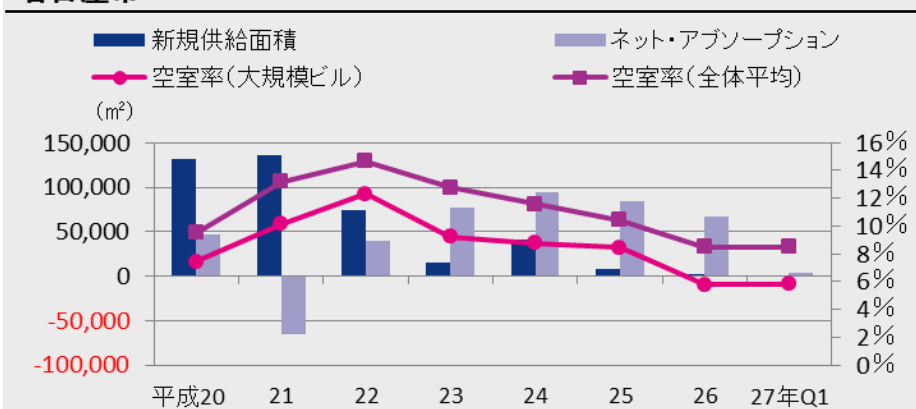
出典: 株式会社オフィスビル総合研究所

#### 大阪市



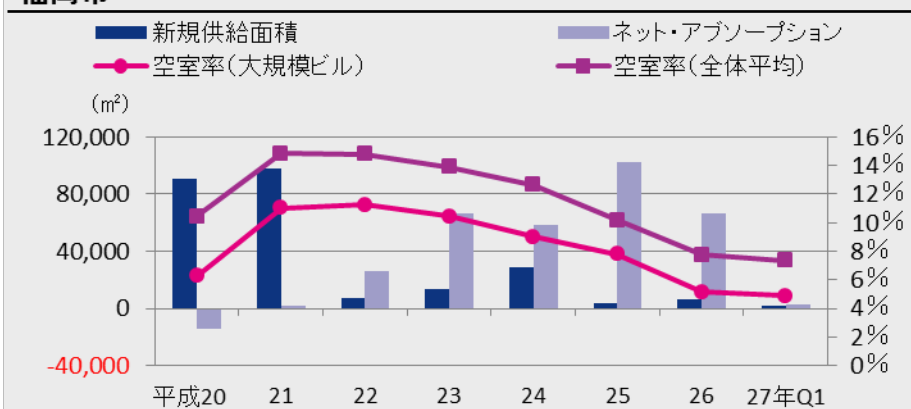
出典: 株式会社オフィスビル総合研究所

#### 名古屋市



出典: 株式会社オフィスビル総合研究所

#### 福岡市



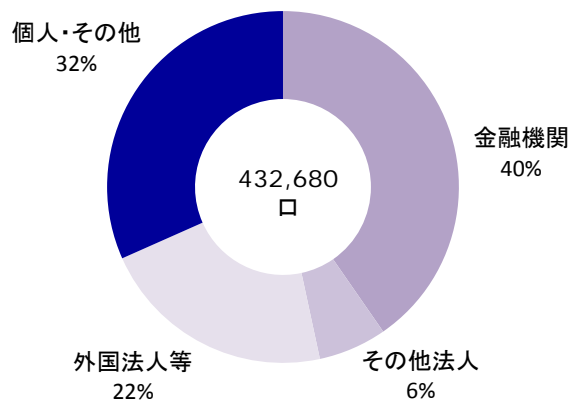
出典: 株式会社オフィスビル総合研究所

# 投資主、投資口の状況（平成27年4月末日時点）

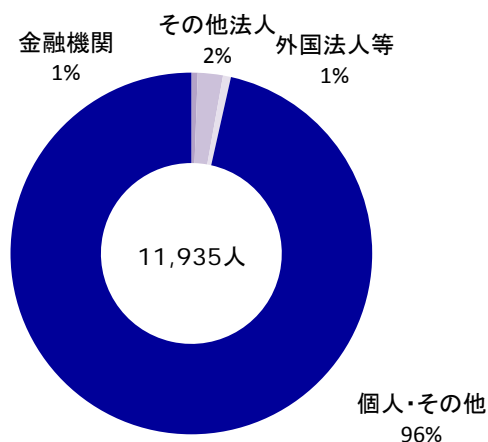


## 投資主の構成

### 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（注1）（%）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	88,537	20.46
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	22,869	5.28
3	HSBC BANK PLC – CLIENTS NONTAX TREATY 常任代理人 香港上海銀行東京支店（注2）	18,680	4.31
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,675	3.85
5	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	10,660	2.46
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	9,666	2.23
7	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS – MARGIN (CASHPB) 常任代理人 野村証券株式会社	8,728	2.01
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	5,817	1.34
9	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW 常任代理人 株式会社みずほ銀行	5,782	1.33
10	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	5,000	1.15
	<b>合 計</b>	<b>192,414</b>	<b>44.47</b>

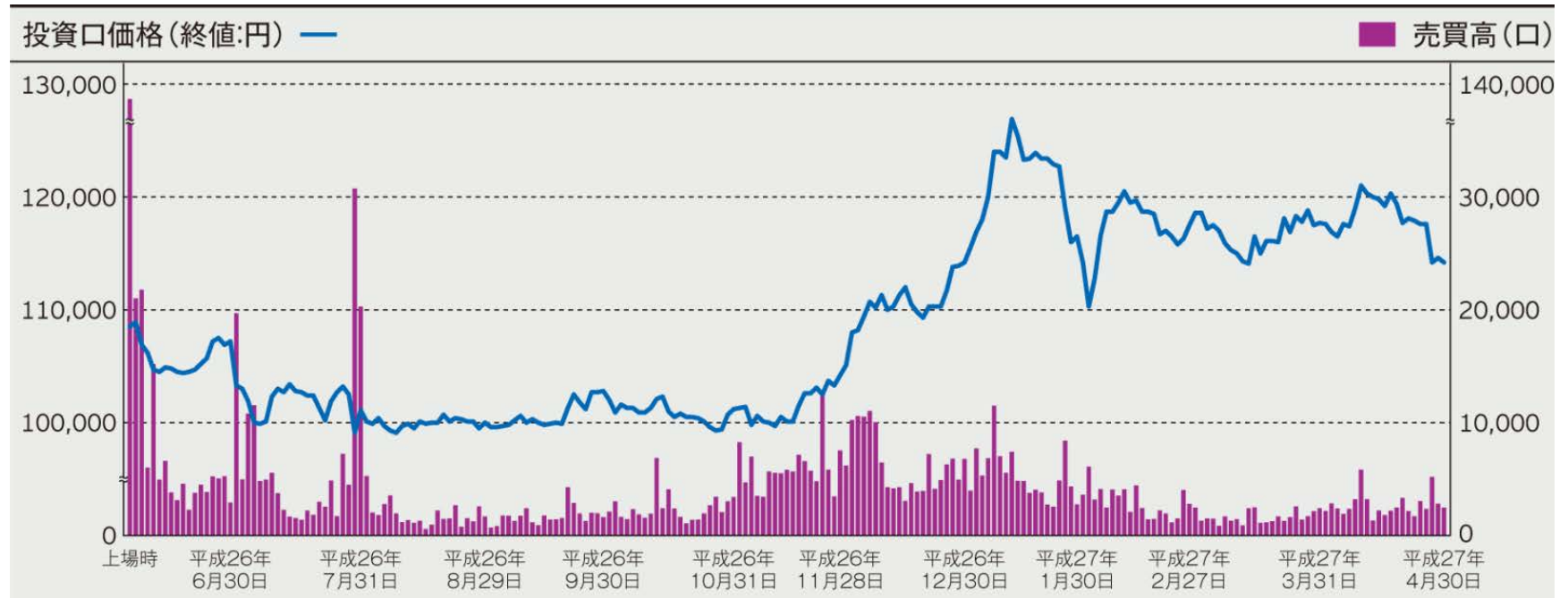
（注1）発行済投資口数の総数に対する所有投資口の比率は、少数第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 （注2）本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口（18,680口）を保有しています。



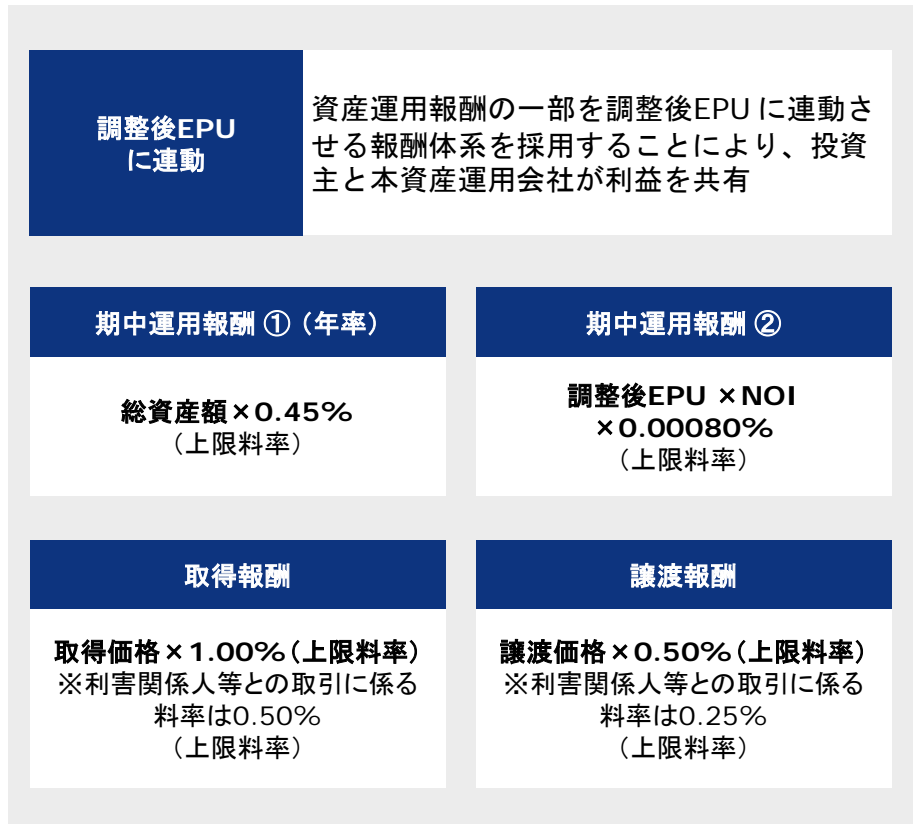
# 投資口価格の推移



## 上場以降の投資口価格の推移

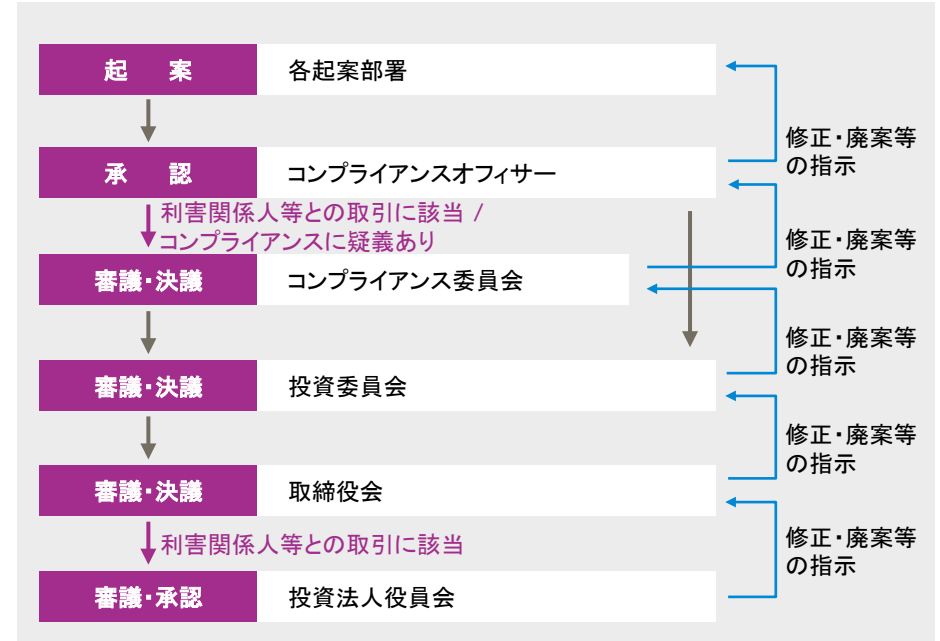


## 投資主利益と連動した運用報酬体系の導入



## 意思決定プロセス

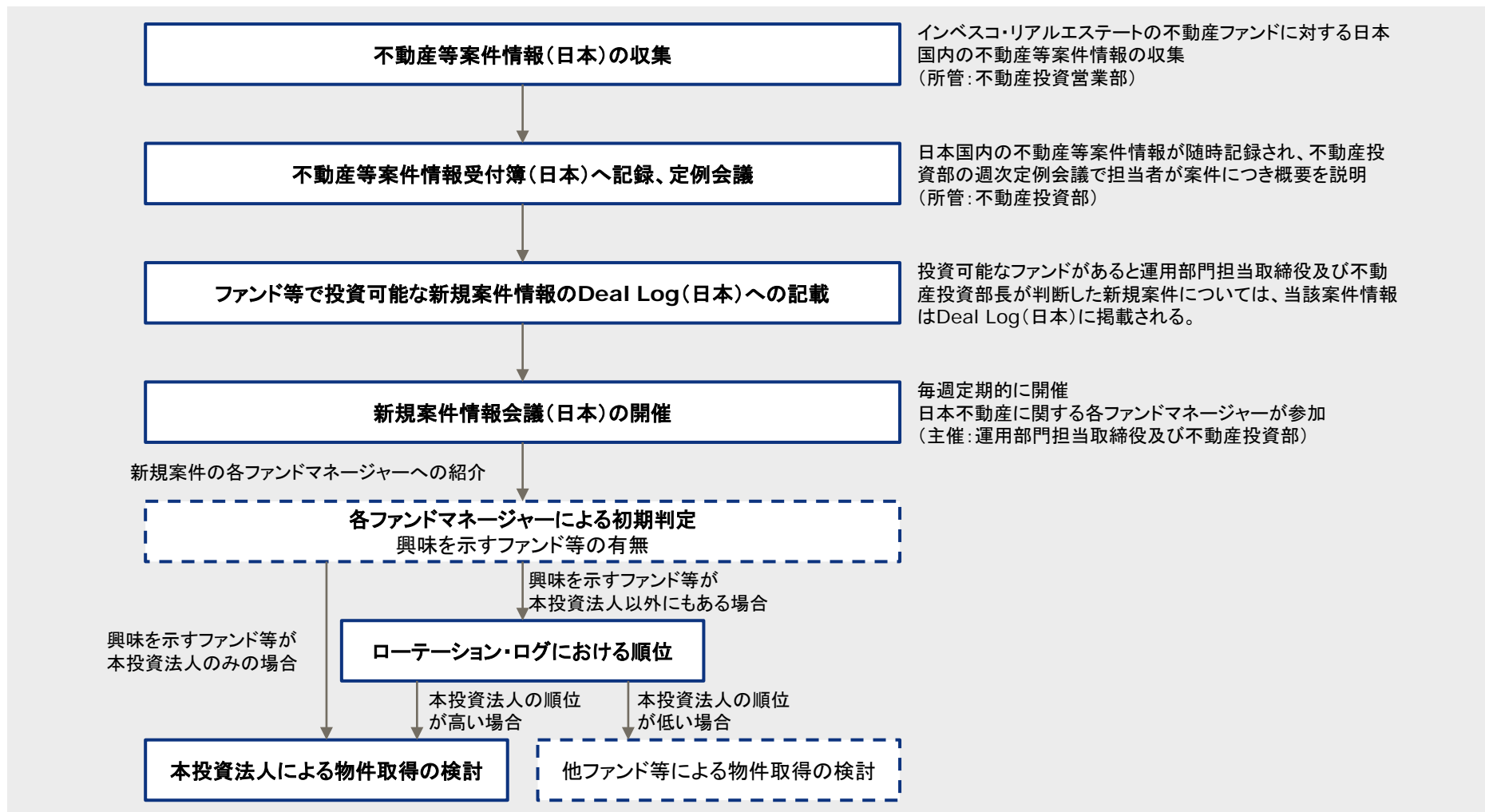
### 本資産運用会社の意思決定プロセス



### 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



## 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。