



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

第3期(平成27年10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	インベスコ・グループの概要	▪ インベスコ・リミテッド及びインベスコ・リアルエステートの概要	4
		▪ インベスコ・リアルエステートの強み	5
		▪ インベスコ・オフィス・ジェイリートの特徴	6
2	ポートフォリオの概要と実績	▪ ポートフォリオの概要	8
		▪ 第3期の成長実績	9
		▪ 第3期末時点でのポートフォリオの状況	10
		▪ 物件取得等により前期からの成長を達成	11
3	第3期（平成27年10月期）業績及び 第4期（平成28年4月期）業績予想	▪ 決算ハイライト	13
		▪ 第3期（平成27年10月期）の業績	14
		▪ 第4期（平成28年4月期）の業績予想	15
		▪ 1口当たり分配金の変動要因（1）第3期（平成27年10月期）実績	16
		▪ 1口当たり分配金の変動要因（2）第4期（平成28年4月期）予想	17
4	成長戦略の概要	▪ 成長戦略の概要	19
		▪ 投資主利益の追求	20
		▪ 不動産専任リサーチ・チームの分析	21-22
		▪ 着実な外部成長	23-29
		▪ 積極的な運用に基づく内部成長	30-34
		▪ 安定的かつ機動的な財務戦略	35
		5	Appendix
▪ テナント上位10社	38		
▪ 個別物件のリーシング実績	39-40		
▪ 運用資産の状況	41-43		
▪ 環境不動産に関する取り組み	44		
▪ ブリッジファンドの仕組み	45		
▪ ポートフォリオの状況（1）-（3）	46-49		
▪ 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）	50-53		
▪ マーケットの状況（1）（2）	54-55		
▪ 投資主・投資口の状況	56		
▪ 投資口価格の推移	57		
▪ ガバナンス	58		
▪ ローテーション・ルール	59		

1. インベスコ・グループの概要



インベスコ・リミテッド及びインベスコ・リアルエステートの概要



- インベスコ・リミテッド(IVZ):世界有数の独立系資産運用会社
 - ✓ 運用資産残高: 7,558億米ドル
 - ✓ ニューヨーク証券取引所上場 (格付: ムーディーズ A2 安定的 / スタンダード&プアーズ A 安定的)
- 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:624億米ドル
 - ✓ グローバルな拠点展開:16か国に21拠点



不動産直接投資
374億米ドル

グローバル不動産証券投資
250億米ドル

運用資産残高合計
624億米ドル

(注) 上記は2015年9月末日時点の数値です。

- **顧客第一主義:**
30年以上の不動産運用の経験と徹底した投資家利益の追求
- **グローバル展開に基づく最善・最適な不動産運用:**
ローカルマーケットでの知見にグローバル展開で培った運用力を活用し、最善・最適な不動産運用を絶え間なく追求
- **確立された投資運用プロセス:**
不動産専任のリサーチ・チームと取得/アセットマネジメント
・チームが共同して魅力のあるエリア、競争力のある物件を発掘

- 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
- 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
- 大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資
 - 長期的に魅力のあるエリアを選別
 - テナント需要の厚い競争力のある物件へ投資

2. ポートフォリオの概要と実績



ポートフォリオの概要 (平成27年10月末日時点)

運用資産ハイライト(8物件)

取得価格

1,049 億円

平均NOI利回り (注1)

4.9%

平均稼働率

98.5%

ポートフォリオPML

2.60%

1物件当たりの平均取得価格

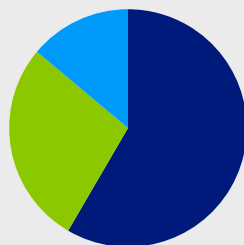
131 億円

平均延床面積 (注2)

126,761 m²

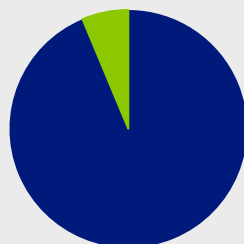
ポートフォリオの特徴 (注2)

ポートフォリオの地域分布



■ 東京23区	58.4%
■ 上記以外の東京圏	27.7%
■ その他大都市圏	13.9%

ポートフォリオの規模別分布



■ 延床面積 10,000m ² 以上	93.7%
■ 延床面積 5,000m ² 以上	6.3%



(注1) 第3期の平均NOI利回りについては、次のとおり計算しています(小数第2位を四捨五入)：(第3期実績NOI/第3期の運用日数*365日)/第3期末保有資産の取得価格の合計。

(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。

第3期の成長実績



外部成長

- 新規に3物件取得（取得価格合計：263億円）
- 運用資産残高は前期末比33.4%増加
- 当期終了後ブリッジファンドへ匿名組合出資1件

内部成長

- 稼働率向上（第2期末89.2%⇒第3期末98.5%）
- ポートフォリオ平均賃料単価1.3%上昇（第2期末保有5物件ベースでの比較）

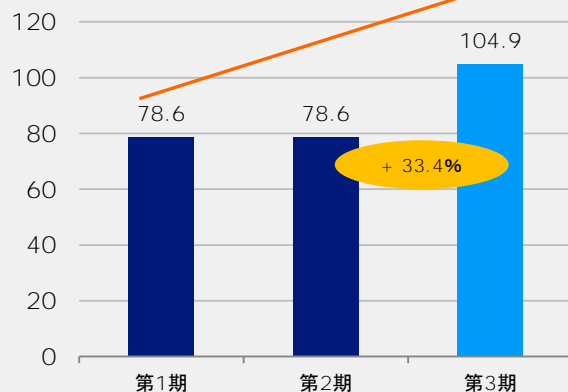
エクイティ（純資産の部）

- 公募増資により108億円を調達
- 第3期の1口当たり分配金は対前期比16.5%増加（固都税効果を除いた場合）
- 第3期の1口当たりNAVは対前期比4.0%増加

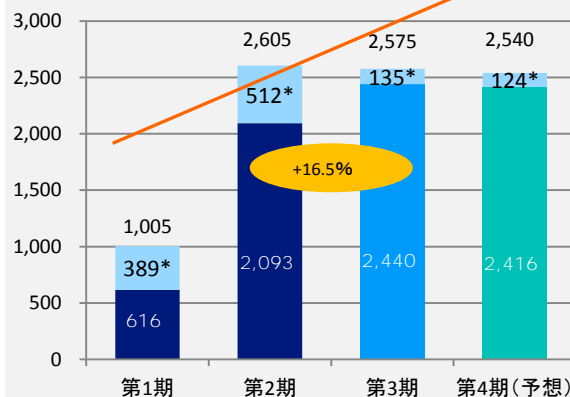
デット（負債の部）

- 借入金残高は160億円増加
 - ✓ 固定金利・長期借入：106億円（短期借入金82億円の借換えを含む）
 - ✓ 変動金利・短期借入：136億円

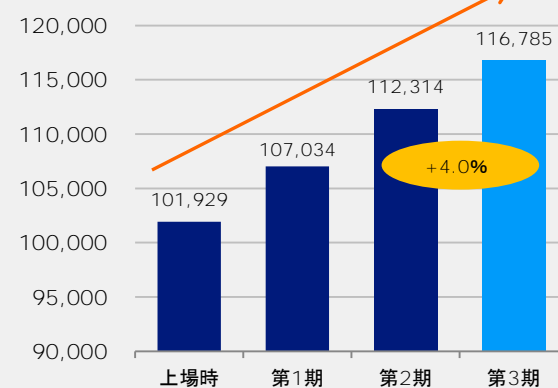
資産規模（10億円）



1口当たり分配金（円）



1口当たりNAV（円）



* 固都税効果相当額。

第3期末時点でのポートフォリオの状況



外部成長	
▪ ポートフォリオの規模:	1,049億円
▪ 保有物件数:	8 物件
▪ 含み損益:	94億円 (帳簿価格比8.9%)

内部成長	
▪ 平均NOI利回り:	4.9%
▪ 平均稼働率:	98.5%
▪ 既存平均賃料単価の上昇率 ^(注) :	1.3%

エクイティ	
▪ 出資総額:	538億円
▪ 1口当たり分配金:	
第3期実績:	2,575円
第4期予想:	2,540円
▪ 1口当たりNAV:	116,785円

デット	
▪ 有利子負債:	562億円
▪ LTV:	47.7%
▪ 取得余力 (LTV50%想定):	約50億円

(注) 第2期末保有5物件ベースで、第3期末及び第2期末の平均賃料単価を比較した場合の上昇率。

物件取得等により前期からの成長を達成



	第2期	第3期
▪ 保有資産数 :	5物件	8物件
▪ 運用資産残高:	786億円	1,049億円
▪ 平均稼働率 (注) :	91.7%	96.2%
▪ テナント数 :	242テナント	299テナント
▪ テナント分散状況 : (上位10社の割合)	面積ベース: 45.6% 賃料ベース: 42.9%	面積ベース: 47.4% 賃料ベース: 40.6%
▪ NOI	1,605百万円	2,027百万円



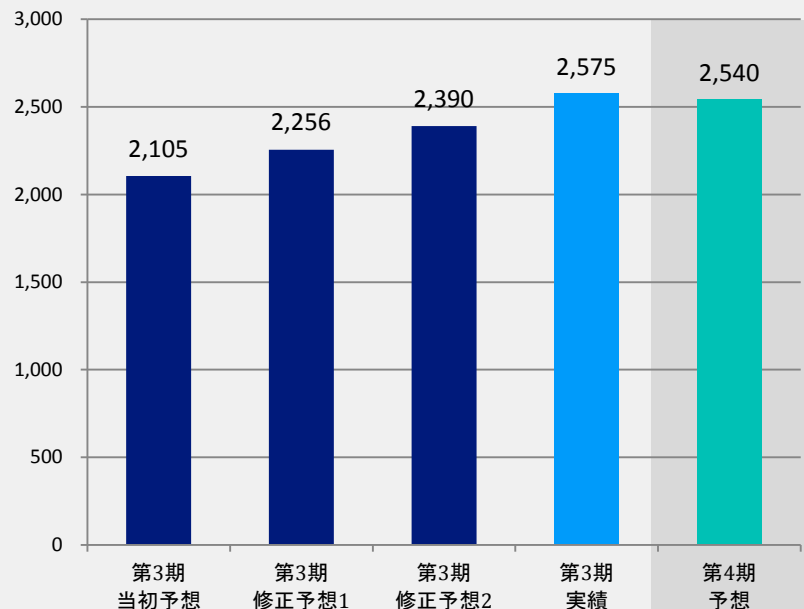
(注) 各期の期中平均稼働率です。

3. 第3期(平成27年10月期)業績及び 第4期(平成28年4月期)業績予想



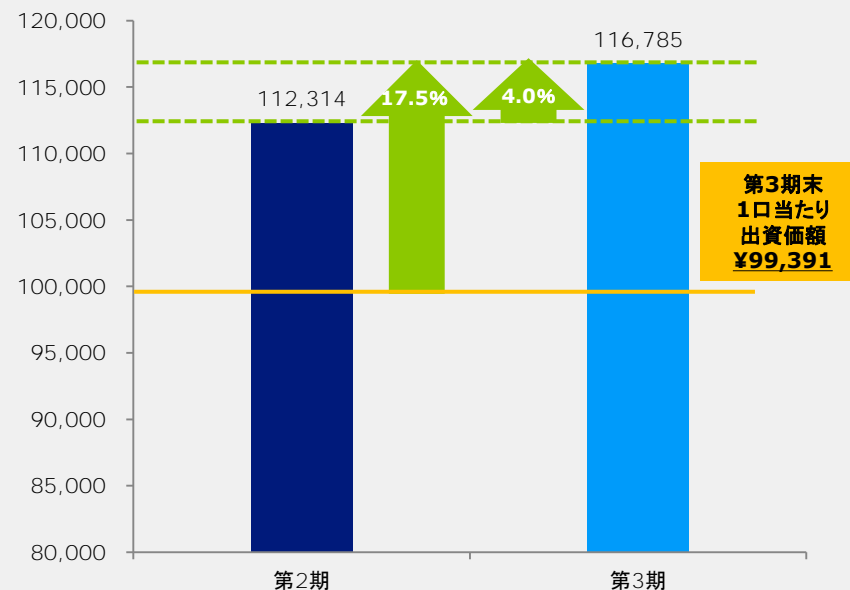
- **第3期の1口当たり分配金は、第2期決算発表時の第3期予想分配金比22.3%増**
- **第3期末の1口当たりNAVは、第2期末比4.0%上昇、第3期末の1口当たり出資価額比では17.5%のプラス**

1口当たり分配金の予想及び実績（円）



（平成27年6月15日）（平成27年6月26日）（平成27年10月19日）

1口当たりNAVの推移（円）（注）



（注） 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。

第3期（平成27年10月期）の業績



第3期の業績概要

(百万円)	第2期 (平成27年4月期)	第3期 (平成27年10月期)		
	実績	予想(A) (平成27年6月15日)	実績(B)	(B)-(A)
営業収益	3,009	3,847	4,003	156
営業利益	1,309	1,447	1,675	228
経常利益	1,128	1,143	1,397	254
当期純利益	1,127	1,141	1,396	255
発行済投資口数 (口)	432,680	542,210	542,210	0
1口当たり分配金 (円)	2,605	2,105	2,575	470
LTV (%)	45.0		47.7	
総資産	89,285		117,757	
借入金	40,200		56,200	

変動要因分析 (百万円)	
営業収益	
新規物件取得	+124
稼働率の改善	+32
営業収益	+156
営業利益	
営業費用の減少	+66
その他営業費用	+6
営業利益	+228
経常利益	
支払利息の減少	+17
その他 (法人税の減少等を含む)	+9
経常利益	+254
当期純利益	+255

第4期(平成28年4月期)の業績予想



第4期の業績予想概要

(百万円)	第3期 (平成27年10月期)	第4期 (平成28年4月期)	
	実績(A)	予想(B) (平成27年12月15日)	(B)-(A)
営業収益	4,003	4,150	147
営業利益	1,675	1,645	-30
経常利益	1,397	1,379	-18
当期純利益	1,396	1,377	-19
発行済投資口数(口)	542,210	542,210	0
1口当たり分配金(円)	2,575	2,540	-35

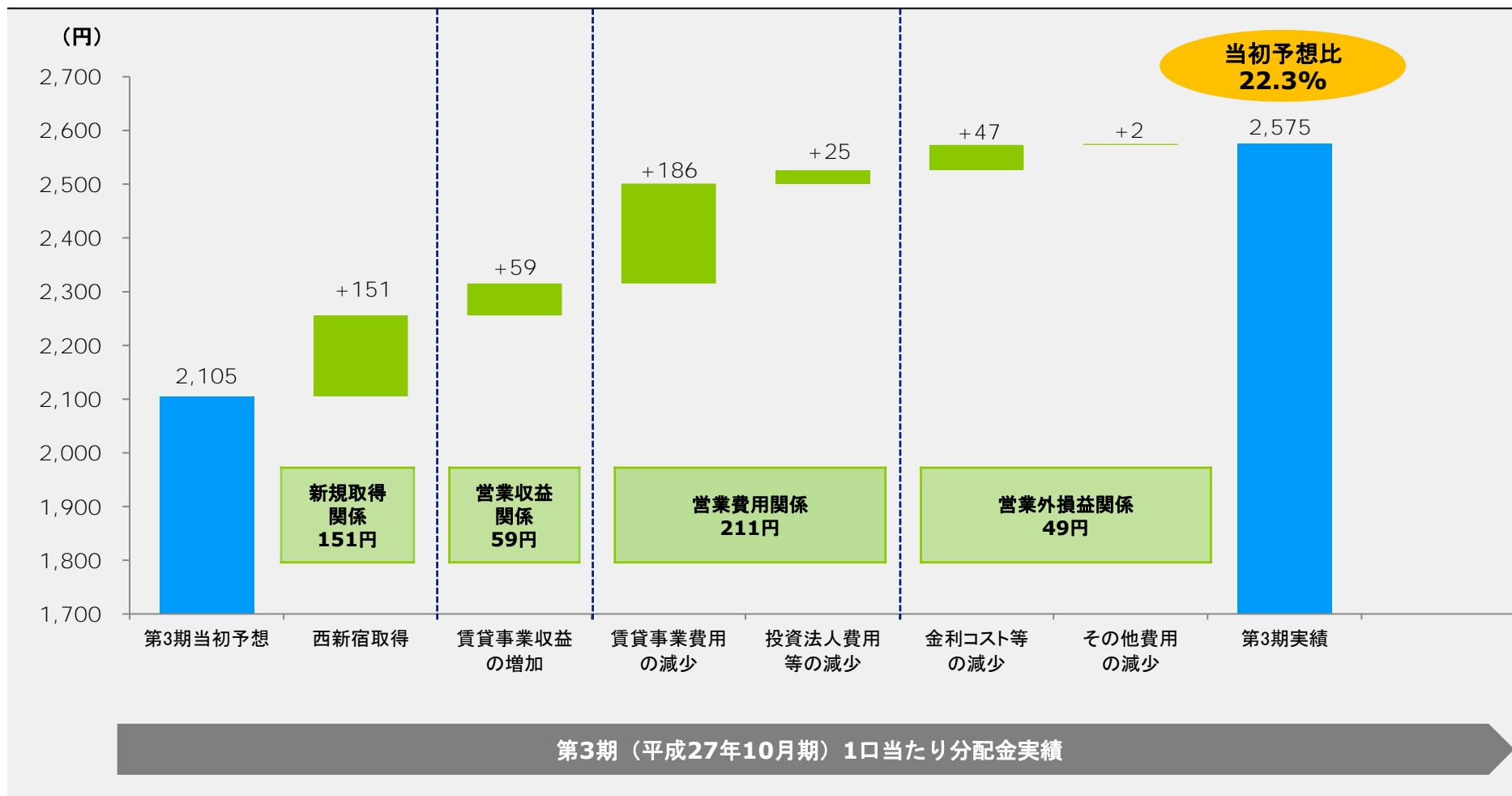
変動要因分析(百万円)	
営業収益	
新規取得物件の通期稼働による収入増	+119
既存5物件の収入増	+24
匿名組合出資の配当収入	+4
営業収益	+147
営業利益	
新規稼働物件の通期稼働による費用増	-49
既存5物件の修繕費増	-35
減価償却費増	-26
新規取得物件の資産運用報酬増	-32
その他営業費用(投資主総会費用含む)	-35
営業利益	-30
経常利益	
支払利息の増加	-21
公募増資関連費用	+30
その他(保険料返戻金等を含む)	+3
経常利益	-18
当期純利益	-19

1口当たり分配金の変動要因(1)

第3期(平成27年10月期)実績



- 第3期の1口当たり分配金は、当初予想比22.3%増



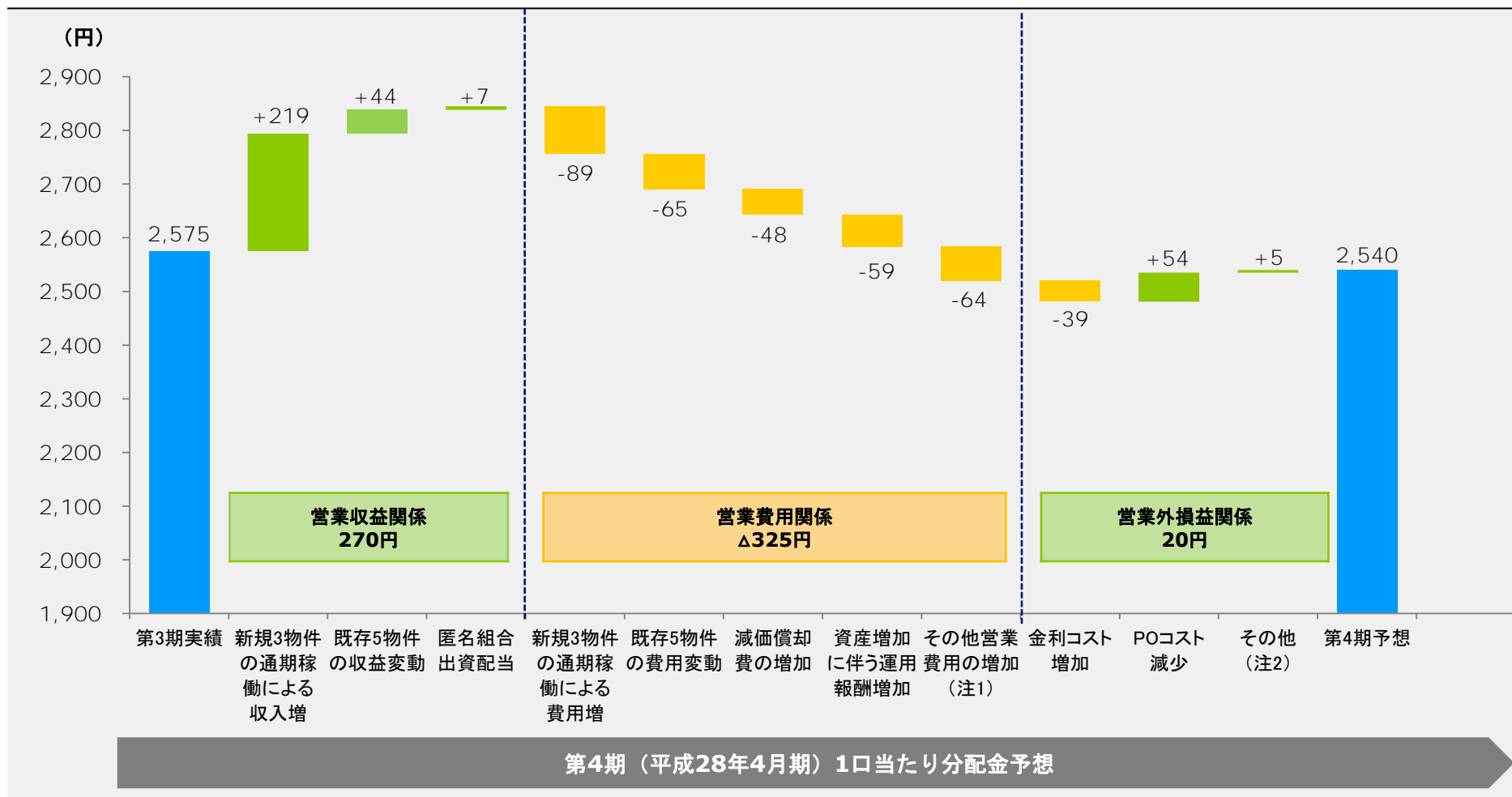
(注) 法人税等を含みます。

1口当たり分配金の変動要因(2)

第4期(平成28年4月期)予想



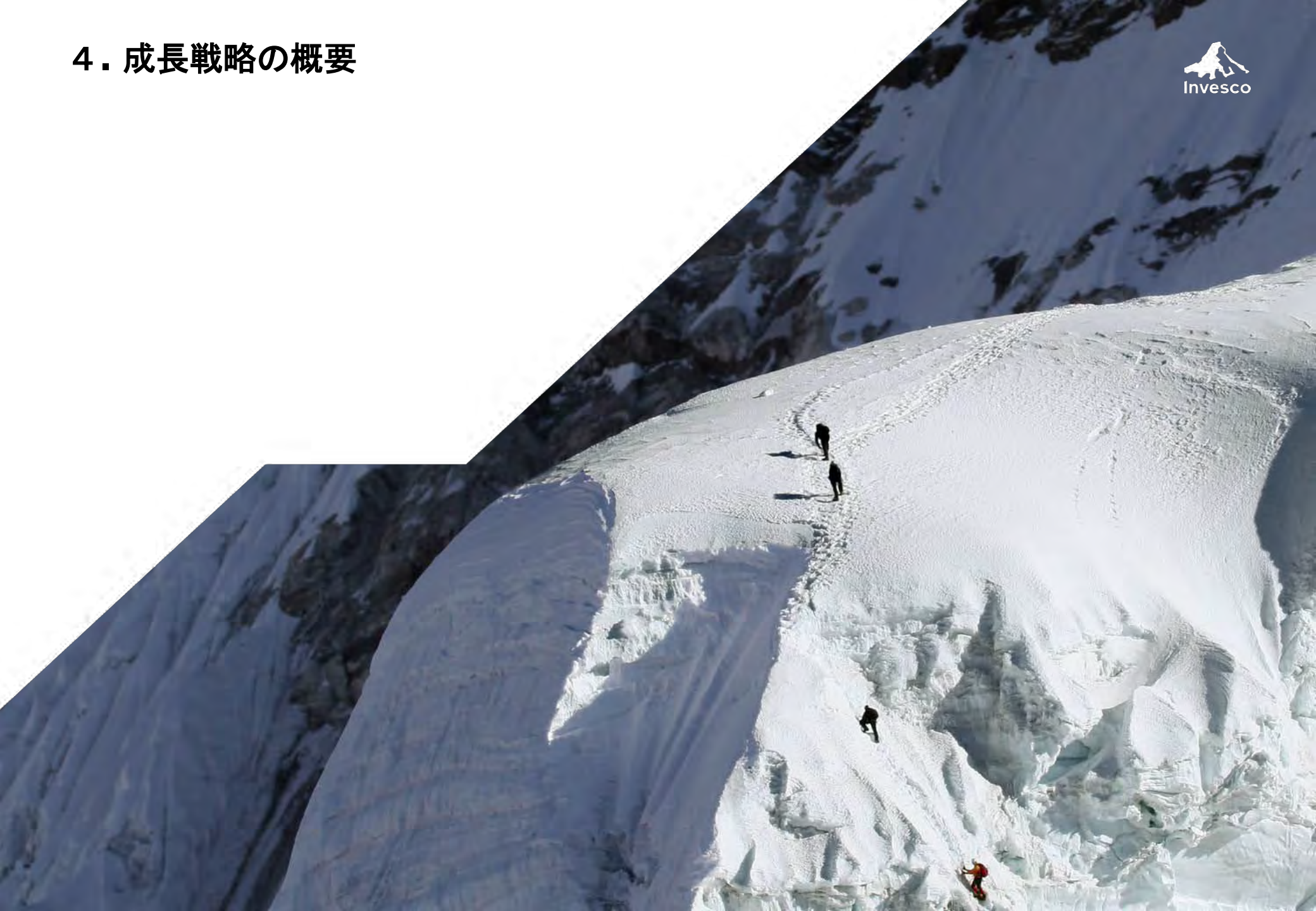
- 引き続き外部成長及び内部成長戦略を推進し、1口当たり分配金の向上を図る



(注1) 投資主総会費用を含みます。

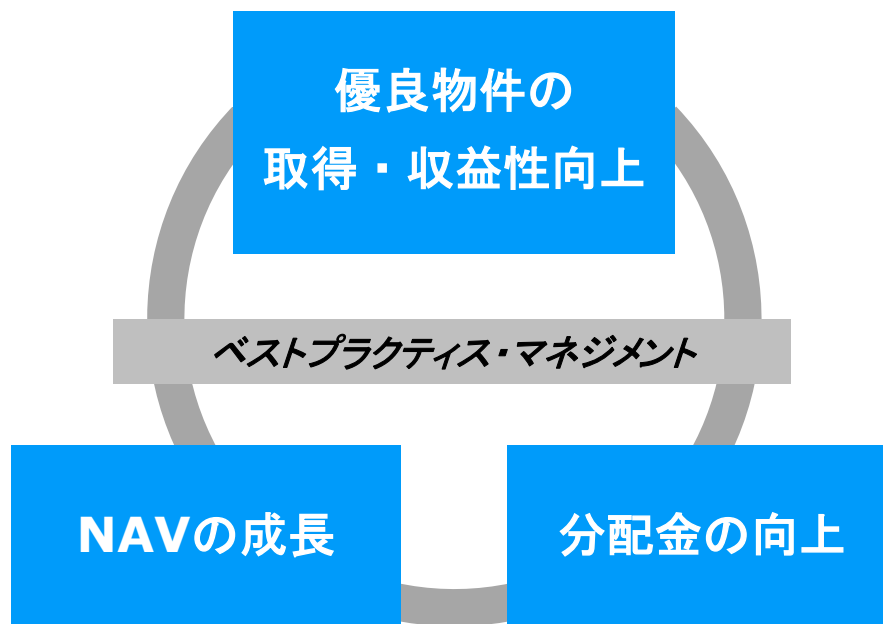
(注2) 保険料返戻金を含みます。

4. 成長戦略の概要



- 1** 投資主利益の追求
- 2** 着実な外部成長
- 3** 積極的な運用に基づく内部成長
- 4** 安定的かつ機動的な財務戦略

- 1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

- 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
- 成長機会を最大限とらえるためのブリッジファンドの活用

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

財務戦略

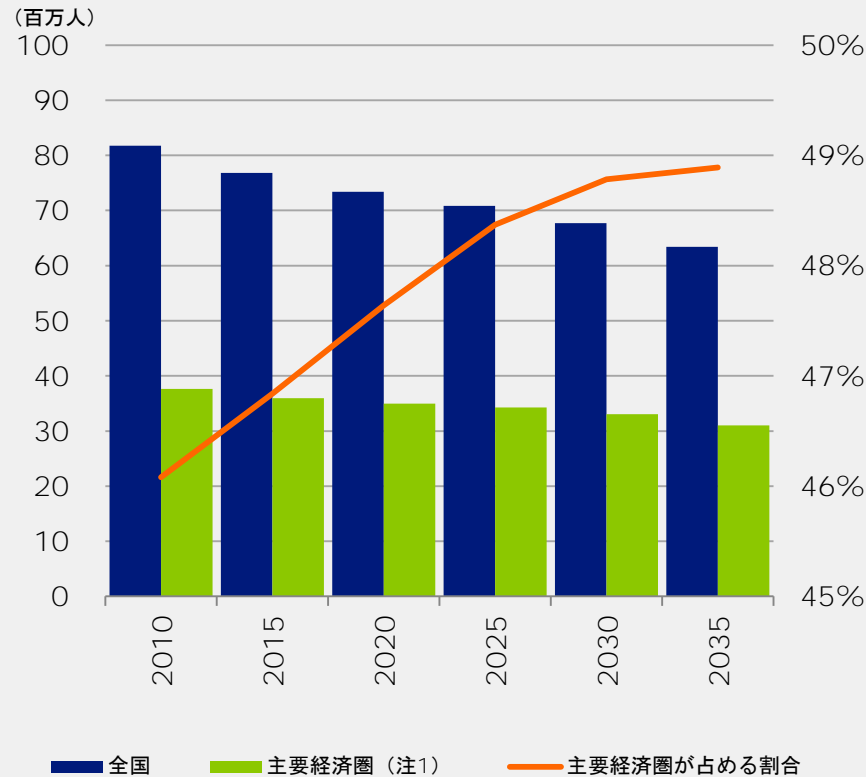
- 内部成長及び外部成長を支える堅実な財務管理を実施
- LTVを40% ~50%で維持
- 返済期限の分散化による財務安定化
- 増資、借入れ、ブリッジファンド等、最適な資金調達手段による物件取得

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

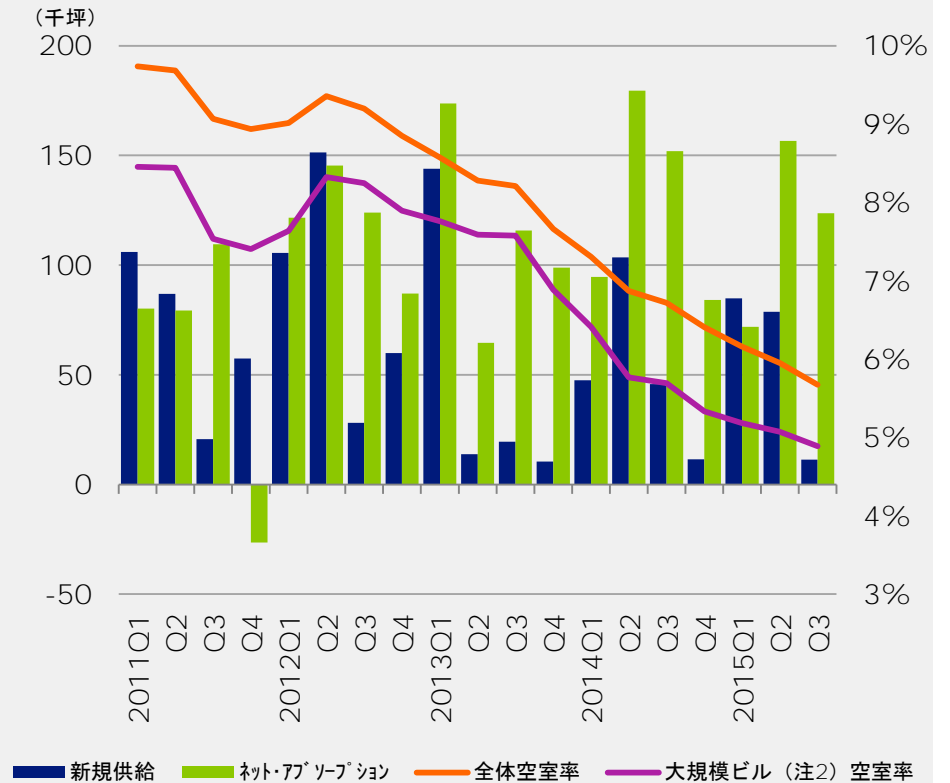


主要経済圏の労働力人口推移と全国比の見通し



(注1) 主要経済圏は、東京都及び周辺3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）、愛知県、大阪府と福岡県を指す。
 出典：国立社会保障・人口問題研究所の資料（2013年5月現在の予測結果）に基づき資産運用会社が作成。

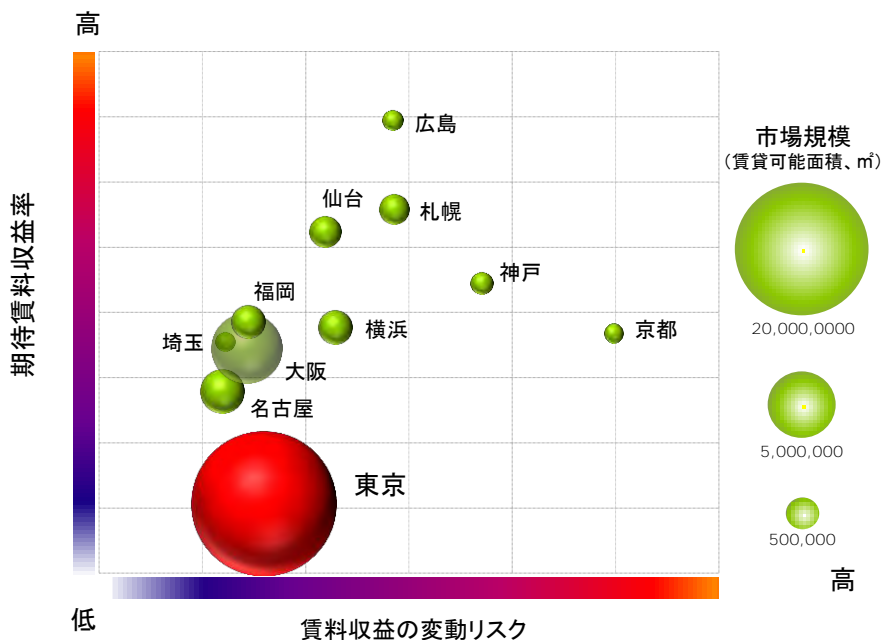
首都圏+大阪市のオフィス需給と空室率の推移



(注2) 基準階の賃貸可能面積が200坪以上（661㎡）のオフィス。
 出典：オフィスビル総合研究所、三幸エステートの資料（2015年10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

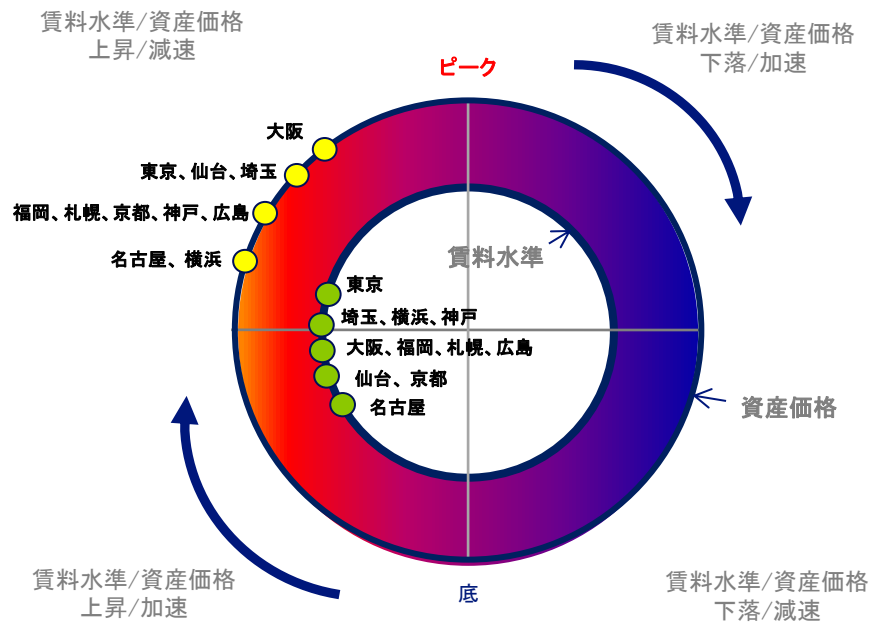
期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク



(注) 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、2005年第1四半期から2014年第4四半期) 及びCBRE (2015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。

市場サイクルにおける現在位置



出所: インベスコ・リアルエステート予測 (2015年10月時点)

着実な外部成長

外部成長の目標

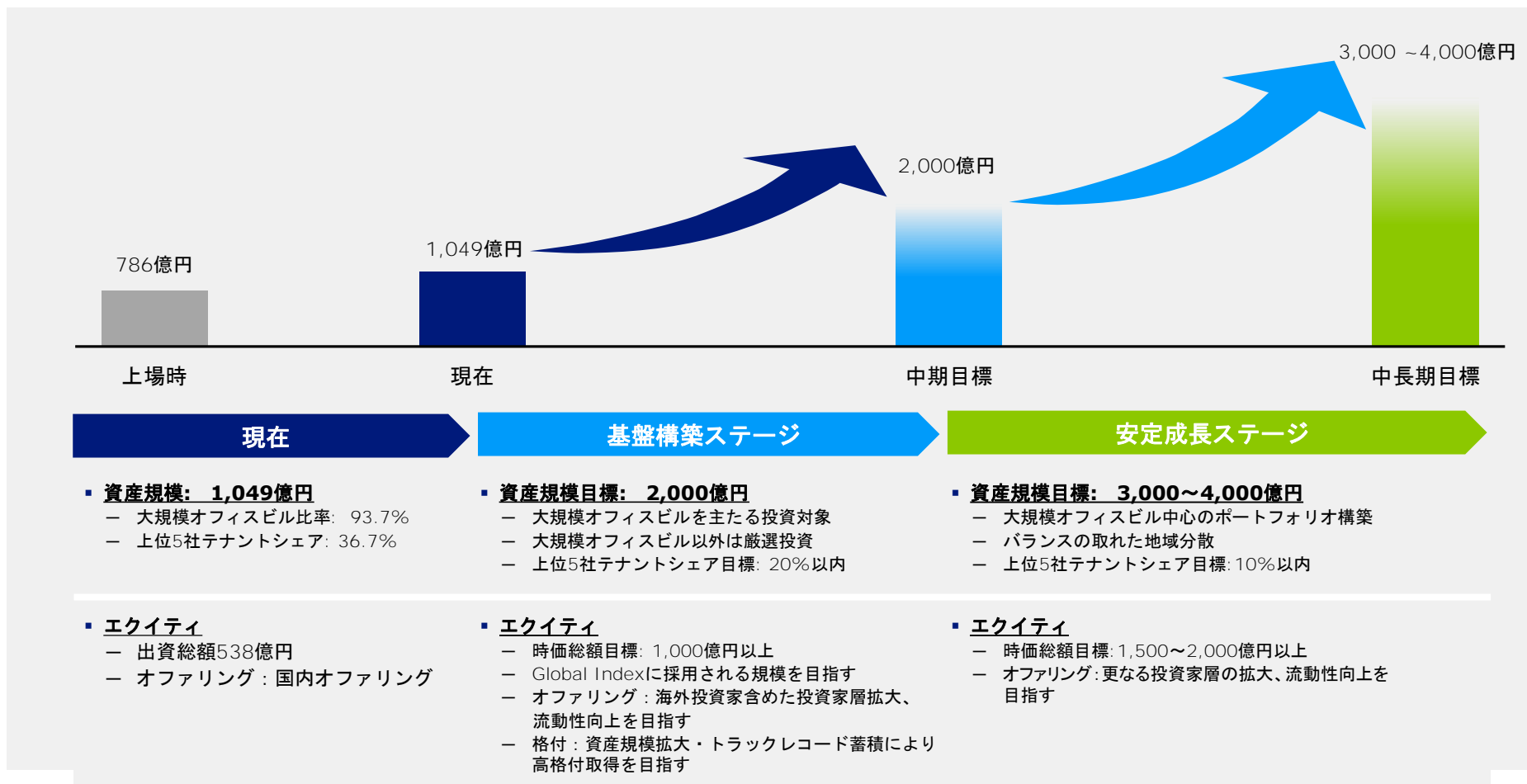
成長戦略

外部成長

内部成長



- 1口当たり分配金の向上及び1口当たりNAVの上昇に重点を置いた外部成長
- 投資主価値の向上に資する物件取得を継続し、まずは資産規模2,000億円を目指す
- 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う



着実な外部成長

豊富な案件情報から厳選して投資

成長戦略

外部成長

内部成長



- 継続した物件ソーシング活動と物件取得実績により物件情報数は増加
- 投資主価値の向上に資する物件を厳選して重点的に取り組む
- 全ての案件は、リサーチ/取得/アセットマネジメント/ポートフォリオマネジメントの各チームにより確認・検証

投資案件検討実績	平成27年5月1日～ 平成27年10月31日	平成26年11月1日～ 平成27年4月30日
物件情報数	664	268
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	32	35
投資法人が期中に取得した物件数	3	0
本投資法人で取得検討中の物件数	9 (注1)	6 (注2)

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・インクのソーシング力及び卓越した取得実績

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11月末日時点)

- 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4,150億円

(注1) 平成27年11月30日時点の件数です。

(注2) 平成27年6月2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。

着実な外部成長 厳選された投資案件

成長戦略

外部成長

内部成長



■ 多様な取得手法を活用し、物件取得機会の最大化を図る

公募増資

- 東京日産西五反田ビル (平成27年5月取得)
- オルトヨコハマ (平成27年6月取得)

借入れ

- 西新宿KFビル (平成27年6月取得)

ブリッジファンド

- 博多プライムイースト (平成27年11月出資)

新規取得物件(1) – 東京日産西五反田ビル (平成27年5月取得)

成長戦略

外部成長

内部成長



Transaction Highlights

- 東急目黒線「不動前」駅徒歩1分、目黒・五反田エリアに立地
- 基準階面積約955㎡、「山手通り」に面した視認性の高い大型オフィスビル
- 首都高速中央環状線全線開業により、さらに高まる自動車での交通利便性
- 平成22年に2号館のエントランス等共用部のリニューアルを実施、グレードアップによるテナント誘致力の向上

Key Statistics

- 地域: 東京23区
- 所在地: 東京都品川区
- 取得価格(注1): 6,700 百万円
- 鑑定評価額(注2): 7,160 百万円
- NOI利回り(注3): 5.6%
- 延床面積: 21,404.84 m²



(注1) 取得日は、平成27年5月11日です。

(注2) 価格時点は、平成27年10月末日です。

(注3) 第3期(平成27年10月期)の実績NOIを年換算し、取得価格で除した比率です。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

新規取得物件(2) - オルトヨコハマ (平成27年6月取得)

成長戦略

外部成長

内部成長

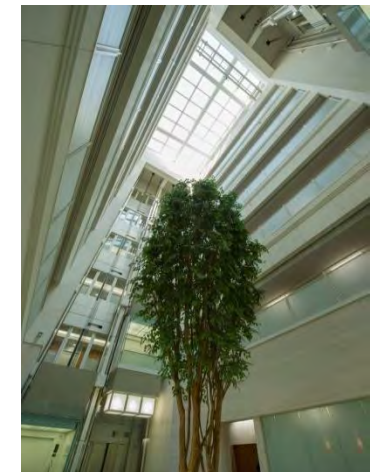


Transaction Highlights

- JR京浜東北線「新子安」駅前立地、都心部・横浜・羽田空港にも容易にアクセスが可能
- 約3,696㎡と横浜・川崎エリアトップクラスの基準階面積
- 貸室はセンターコア、整形かつ無柱で多様なテナントニーズに対応可能
- 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

Key Statistics

- 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(注1): 13,000 百万円
- 鑑定評価額(注2): 14,000 百万円
- NOI利回り(注3): 5.7%
- 延床面積: 57,261.81 m²



(注1) 取得日は、平成27年6月1日です。

(注2) 価格時点は、平成27年10月末日です。

(注3) 第3期(平成27年10月期)の実績NOIを年換算し、取得価格で除した比率です。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

新規取得物件(3) - 西新宿KFビル (平成27年6月取得)

成長戦略

外部成長

内部成長



Transaction Highlights

- 東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩3分、東京都庁を中心に大規模ビルが集積する「西新宿」エリアに立地
- 西新宿エリアは、大型ビルが集積するエリアであり、多様なテナントからのニーズがある
- ターミナル駅である新宿駅にアクセス良好、JR各線を含む複数路線が利用可能
- 基準階面積は984㎡とまとまった規模の貸室面積を保有

Key Statistics

- 地域: 東京都心5区
- 所在地: 東京都新宿区
- 取得価格 (注1): 6,600 百万円
- 鑑定評価額 (注2): 6,840 百万円
- NOI利回り (注3): 4.2%
- 延床面積: 9,828.37 m²

(注1) 取得日は、平成27年6月30日です。

(注2) 価格時点は、平成27年10月末日です。

(注3) 第3期(平成27年10月期)の実績NOIを年換算し、取得価格で除した比率です。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。



匿名組合出資持分の取得 -博多プライムイースト

(平成27年11月出資)

成長戦略

外部成長

内部成長



Transaction Highlights

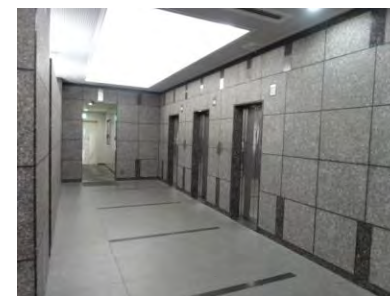
- JR他「博多」駅徒歩6分、駅アクセスは良好で複数路線利用可能な交通利便性の高い「博多」駅東側エリアに立地
- 基準階面積約935㎡(283坪)、福岡エリアのオフィスビルの中でも、まとまった規模の基準階面積を保有
- 駐車場台数100台、「博多」駅周辺のオフィスビルの中でも多くの駐車台数が確保可能な希少性を有する物件

【優先交渉権の概要】

- 権利行使期間:2年間
- 権利行使条件:購入価格が4,500百万円(注2)であること 他

Key Statistics

- 地域: その他大都市圏
- 所在地: 福岡県福岡市博多区
- 匿名組合出資額: 100 百万円(出資総額の7.4%)
- 鑑定評価額(注1): 4,570 百万円
- 延床面積: 9,213.20 m²



(注1) 価格時点は、平成27年10月1日です。

(注2) 消費税及び地方消費税は含みません。

- 各アセットマネージャーを投資運用のスペシャリストとして採用、人事ローテーションも不在であることから、長期的にわたるノウハウの蓄積・活用が可能
- 利害関係を有する関係会社等に左右されることなく、最適なプロパティ・マネジメント/ビル・マネジメント会社を選定

効率的な 運用戦略による 資産価値の向上

目的意識

物件の資産価値の向上に重点をおき、各物件を運営しています。ビルの競争力、収益向上の可能性などあらゆる視点からのアプローチを立案・実践

ビジネスプラン

物件毎に詳細なビジネスプランを作成し、定期的にリーシングをはじめ工事計画及びキャピタルマーケットについて、計画と実績の差異を含め確認し、個々の目標・課題を明確化

ポートフォリオ

個々の物件の資産価値向上を柱に、ポートフォリオ全体での収益性の最大化、安定化を視野に入れ、チーム全体での運営を実施

出口戦略

定期的に各物件のマーケットでの資産価値や競争力を検証・把握するとともに、ポートフォリオ全体とのバランスも考慮し、最適な方法、タイミングを計画

積極的な運用に基づく内部成長 リーシング及び稼働状況

成長戦略

外部成長

内部成長



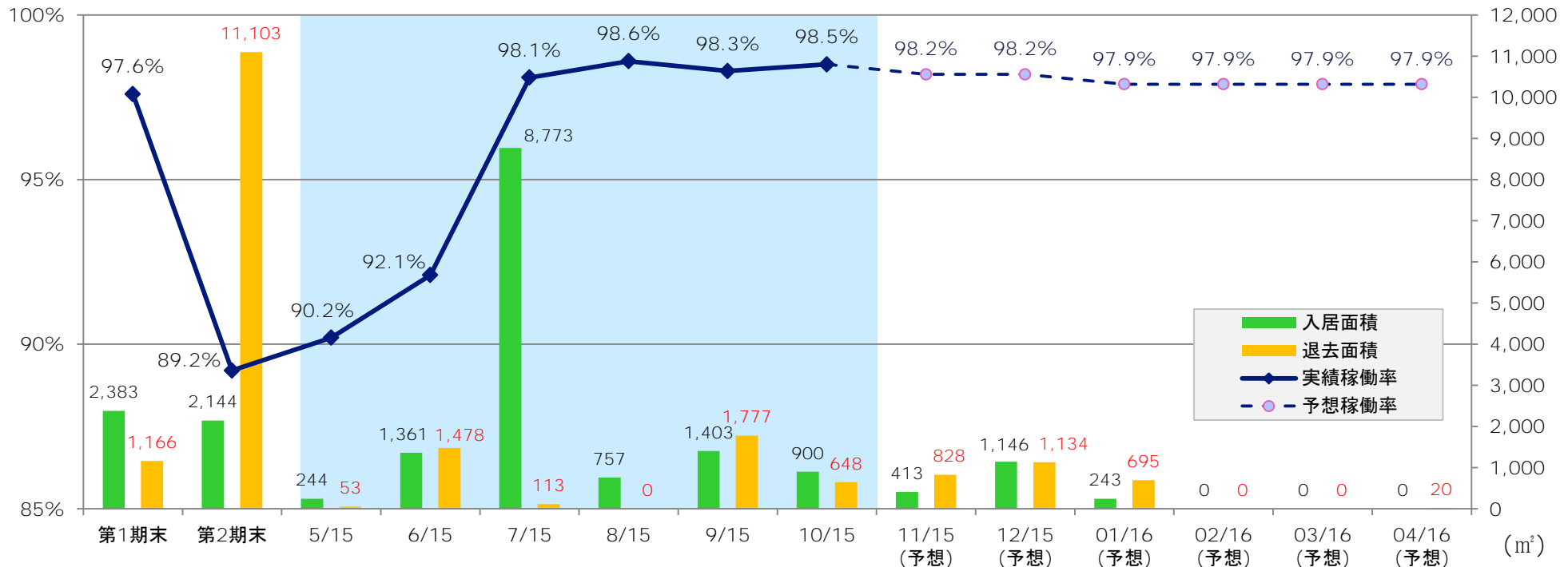
第3期は、複数の新規リース成約の結果、96.2%の平均稼働率を達成

リーシング結果及び稼働率の見通し(第3期)

- CSタワーの新規リース(平成26年10月10日に契約締結、平成27年7月1日から入居開始)により高稼働を達成
- 既存案件においても、新規リーシング、テナント維持に成功し、第3期平均稼働率は96.2%に回復

リーシング方針及び稼働率の見通し(第4期)

- テナントとの良好な関係構築を継続し、高稼働率を維持することで、第4期平均稼働率は98.0%を想定
- 一部テナント退去が予定されている恵比寿プライムスクエアおよび東京日産西五反田ビルを重点的にリーシング



期中ポートフォリオ平均稼働率

31	第1期 96.7%	第2期 91.7%	第3期実績 96.2%	第4期予想 98.0%
----	--------------	--------------	----------------	----------------

積極的な運用に基づく内部成長

賃料改定の状況(平成27年12月1日時点)

成長戦略

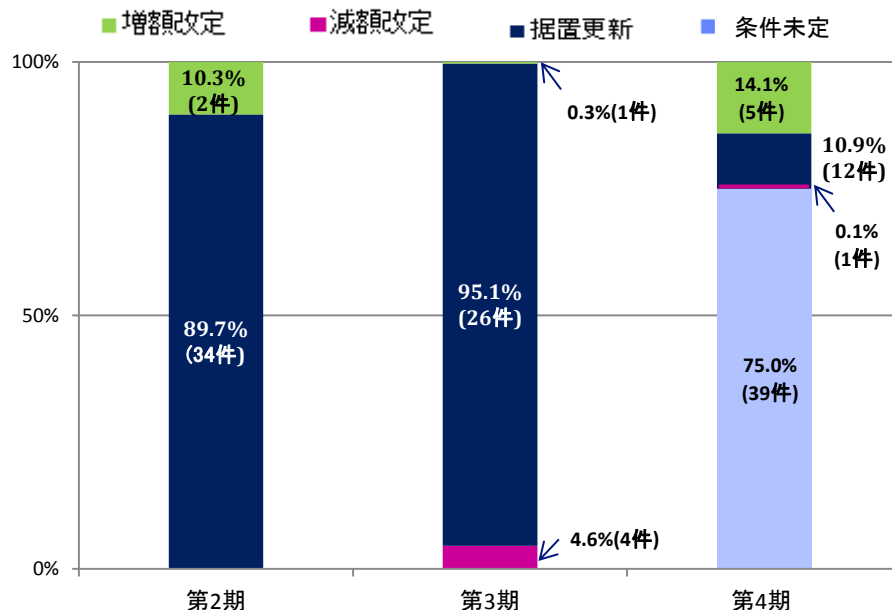
外部成長

内部成長

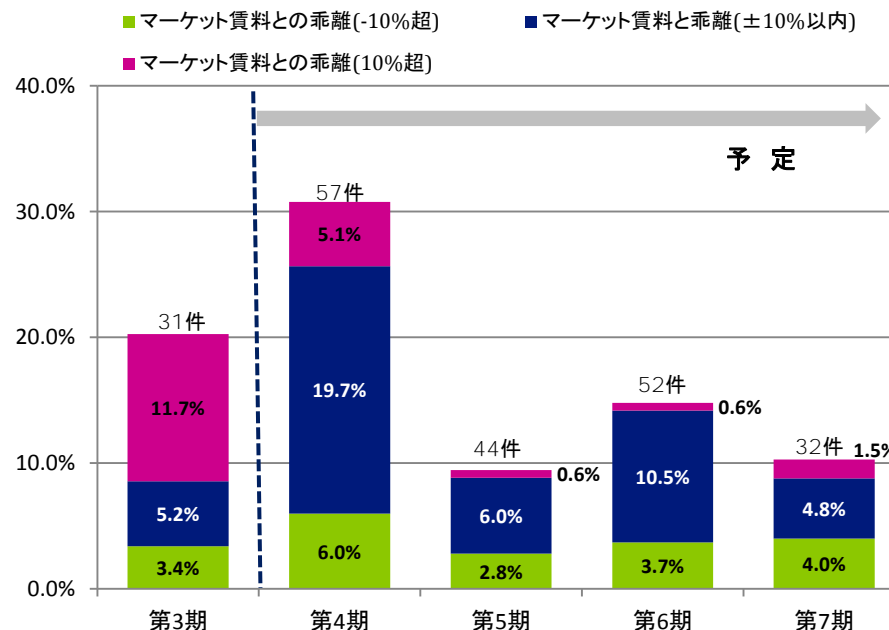


- **第3期は賃料改定総面積の0.3%(1件)の増額改定、賃料水準の高いテナントを含めた95.1%(26件)につき賃料据置での改定を実施**
- **第4期はこれまでに賃料改定総面積の14.1%(5件)の増額改定を確定済み、更なる賃料増額の可能性を追求する**

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(%)



契約更新時期一覧(賃貸面積ベース)(%)



第3期末のポートフォリオ平均賃料の状況

ポートフォリオ平均賃料	マーケット賃料	賃料ギャップ
15,972円/坪	15,975円/坪	0.0%

(注)上記は、オフィス部分の総賃貸面積に対する、オフィス部分の契約更新予定面積の割合と契約件数のグラフです。また、当該契約更新予定面積のうち、既存賃料とマーケット賃料の乖離状況を表示しています。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。

積極的な運用に基づく内部成長 賃料の推移

成長戦略

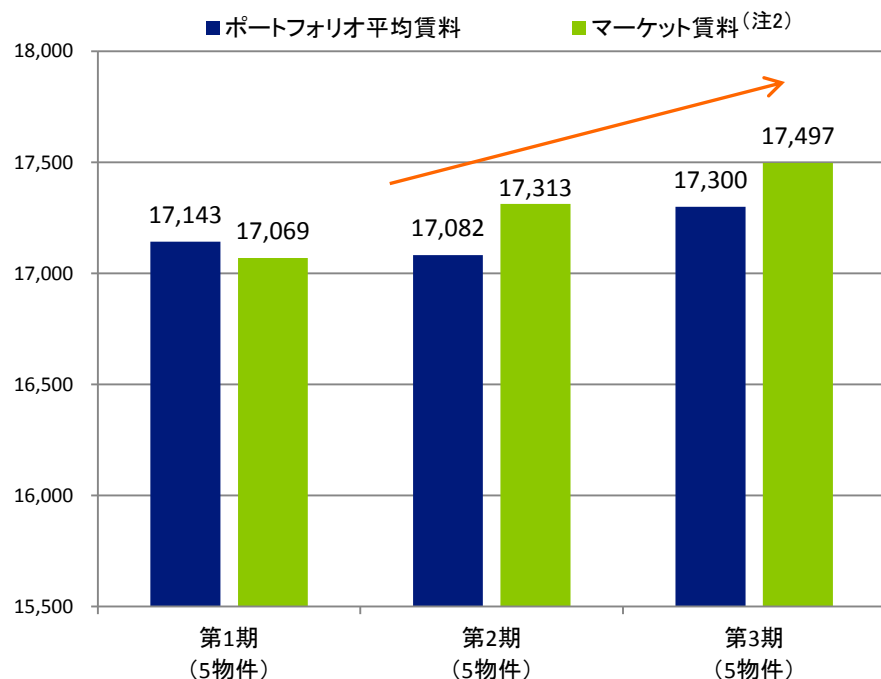
外部成長

内部成長

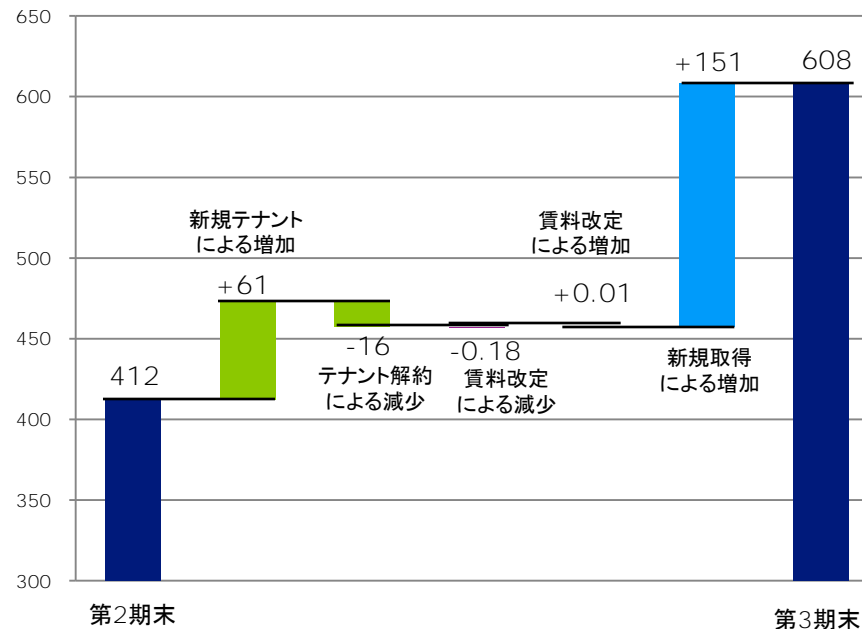


- 第2期末保有5物件ベースで比較した場合、第3期末平均賃料は前期末比1.3%上昇
- マーケット賃料も1.1%上昇、良好な賃貸マーケットに基づき、更なる賃貸収入の向上を目指す

平均単価の推移（円/坪）（注1）



月額契約賃料の増減要因分析（百万円）



（注1）第2期末保有5物件ベースでの平均単価です。

（注2）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。

積極的な運用に基づく内部成長

成長戦略

外部成長

内部成長



■ 戦略的リーシングの実践とリニューアル工事の実施

東京日産西五反田ビルのリーシング実績

▶ 平成27年11月1日時点の状況

稼働率

取得時想定 (注1)

77.6%



実績

94.3%

(注1) ダウンサイドシナリオとして、取得時点で受領している1テナントの解約及び解約を示唆している1テナントが全て退去した場合。

賃料単価の上昇 (注2)

+16.6%

(注2) 解約テナント(上記解約1テナント)の賃料単価と後継テナントの賃料単価の比較。



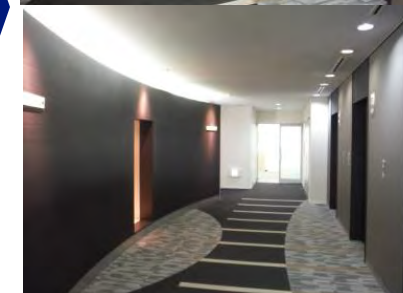
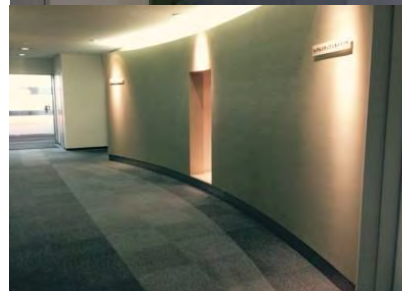
- ・ 既存テナントの増床需要を取り込み、解約テナントの契約終了前に後継テナントの誘致に成功
- ・ 後継テナントについては、解約テナントより高い契約賃料での契約に成功し、物件の平均賃料単価の向上を実現

西新宿KFビルのリニューアル実績

改修工事前

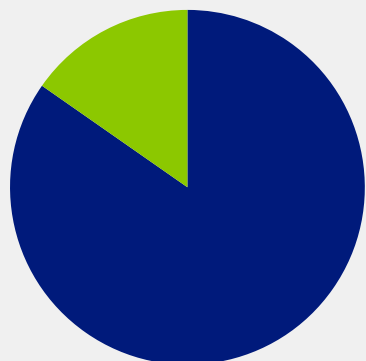


改修工事後



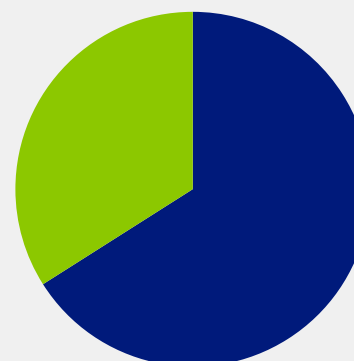
- ・ テナント満足度向上のため、物件取得後、エレベーター(籠内)及びエレベーターホールの改修工事を実施
- ・ 今後も計画的に、照明、水回り、リフレッシュコーナー等の共用部の改修工事を適正な費用水準とタイムラインで実施予定
- ・ 戦略的・計画的なリニューアル工事を通じて、物件競争力及び資産価値の向上を目指す

長期負債比率



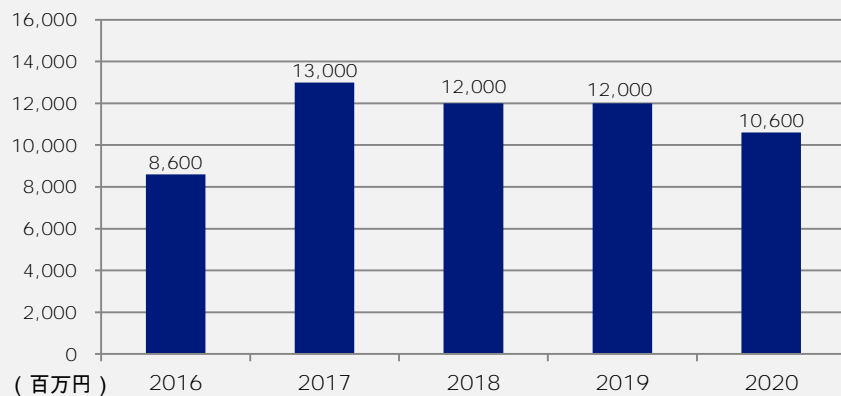
■ 長期借入金	84.7%
■ 短期借入金	15.3%

固定金利比率

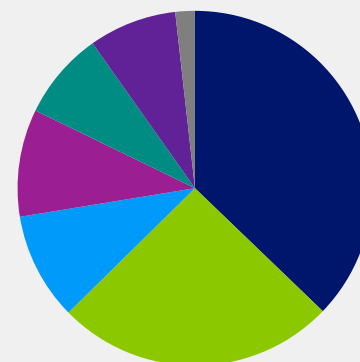


■ 固定金利	66.0%
■ 変動金利	34.0%

借入金返済期限の分散状況



借入先の分散状況



■ 三井住友銀行	37%
■ 三菱東京UFJ銀行	25%
■ 三井住友信託銀行	10%
■ りそな銀行	10%
■ 日本政策投資銀行	8%
■ みずほ銀行	8%
■ 三菱UFJ信託銀行	2%

LTV

47.7%

借入金残高

562 億円

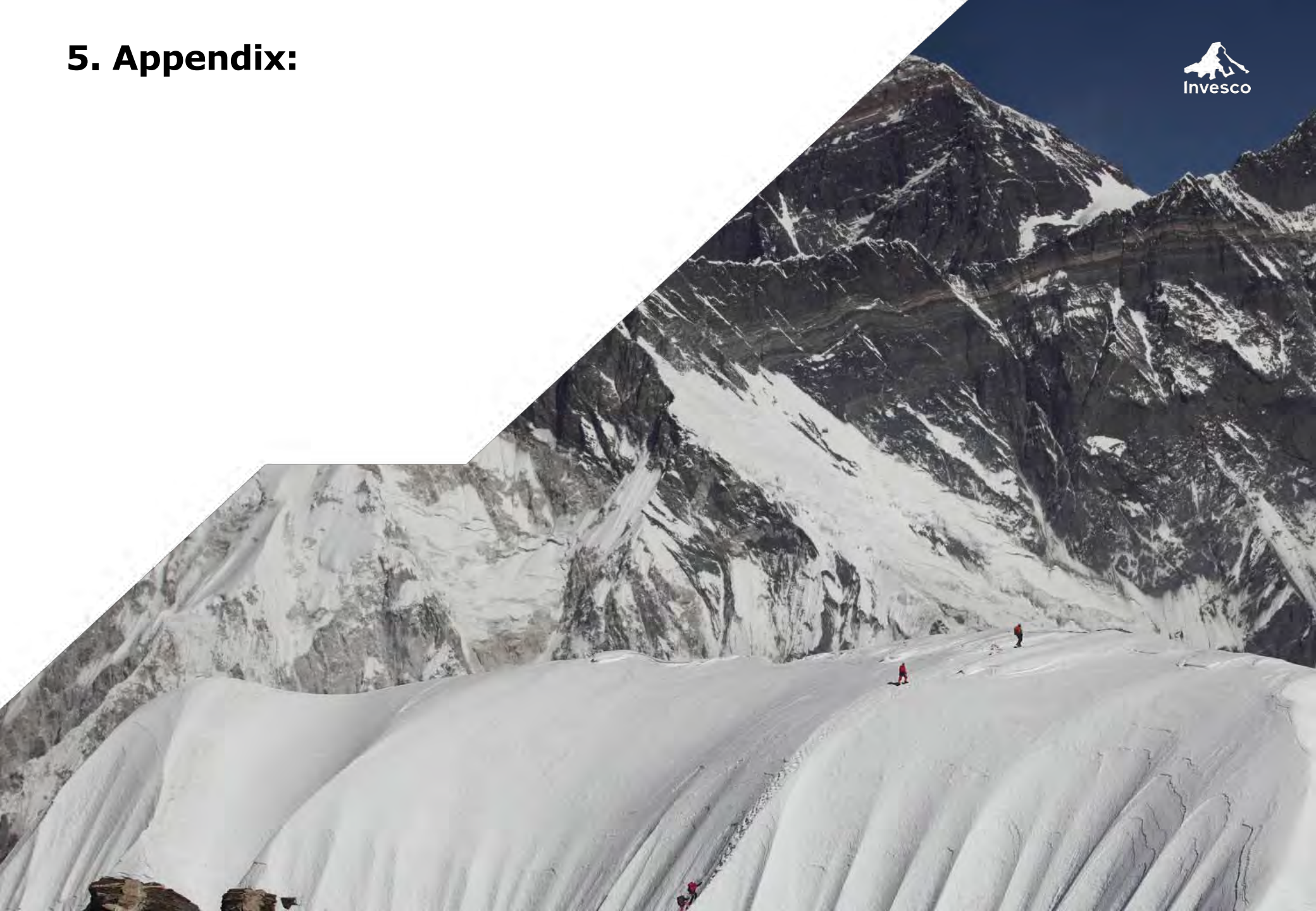
平均借入残存年数

2.7 年

平均借入金利

0.70%

5. Appendix:



- ✓ 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"> ■ 延床面積の目安 <ul style="list-style-type: none"> - 東京圏: 延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積600㎡以上 - 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 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) ■ 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
収益性	遵法性・環境・地質等
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 ■ 土壌汚染状況が環境基準等に適合していること

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

(平成27年10月末日時点、賃貸面積ベース)



	テナント名	物件名称	賃貸面積(m ²) (注1)	総賃貸可能面積に 占める割合(%) (注2)
1	株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズ	オルトヨコハマ	13,989.74	9.6
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	9.3
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	7.6
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	5.8
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	4.4
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	3.8
7	不二サッシ株式会社	東京日産西五反田ビル	2,864.37	2.0
8	首都高速道路株式会社	オルトヨコハマ	2,493.81	1.7
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	1.7
10	非開示 (注3)	クイーンズスクエア横浜	2,177.79	1.5
上位10社合計			69,105.15	47.4

(注1)「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。


(注2)「総賃貸可能面積に占める割合」は、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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

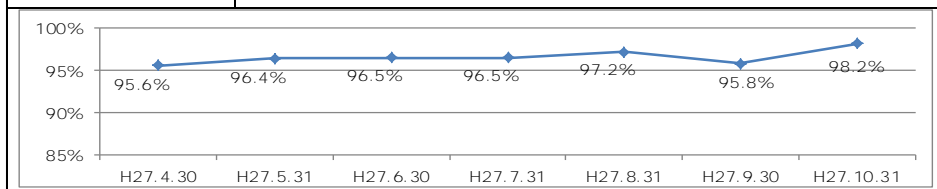
(注3)「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。


個別物件のリーシング実績

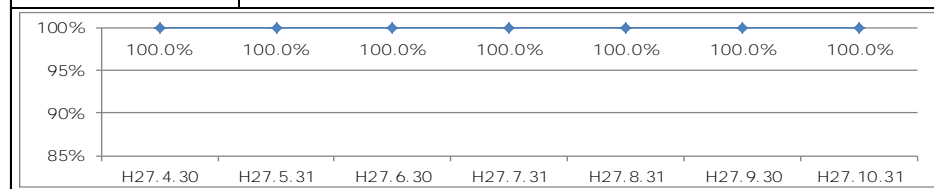
第3期(平成27年10月期)




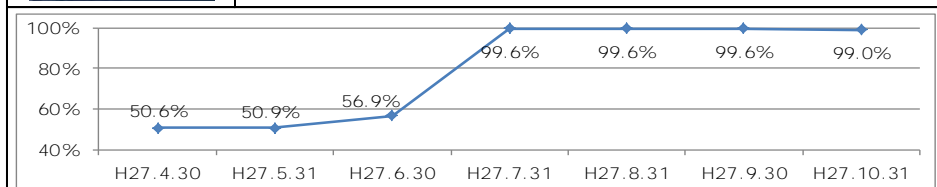
恵比寿プライムスクエア	平成27年4月末 稼働率	平成27年10月末 稼働率	前期比
	95.6%	98.2%	2.6%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	1,629 m ²	1,184 m ²	445 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> 事務所区画において複数テナントの解約が発生するも短期間での埋戻しに成功。 住宅区画においても複数の新規契約を締結し、稼働率上昇に寄与。 		




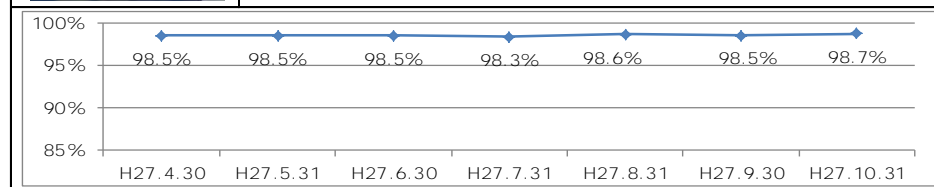
晴海アイランドトリニクスエア オフィスタワーZ	平成27年4月末 稼働率	平成27年10月末 稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0.0%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	0 m ²	0 m ²	0 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> テナントとの良好な関係維持に成功し、稼働率100%で安定推移。 PM会社を本物件のテナント、住友商事の子会社である住商ビルマネージメント株式会社に変更し、より安定的、効率的な物件運営を実現。 		



CSタワー・CSタワーアネックス	平成27年4月末 稼働率	平成27年10月末 稼働率	前期比
	50.6%	99.0%	48.3%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	9,786 m ²	118 m ²	9,668 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> 事務所部分のリーシングが進捗し、稼働率が99%に回復。 マーケットと比較して廉価な賃料水準のテナントに対して、賃料改定交渉を開始。 		

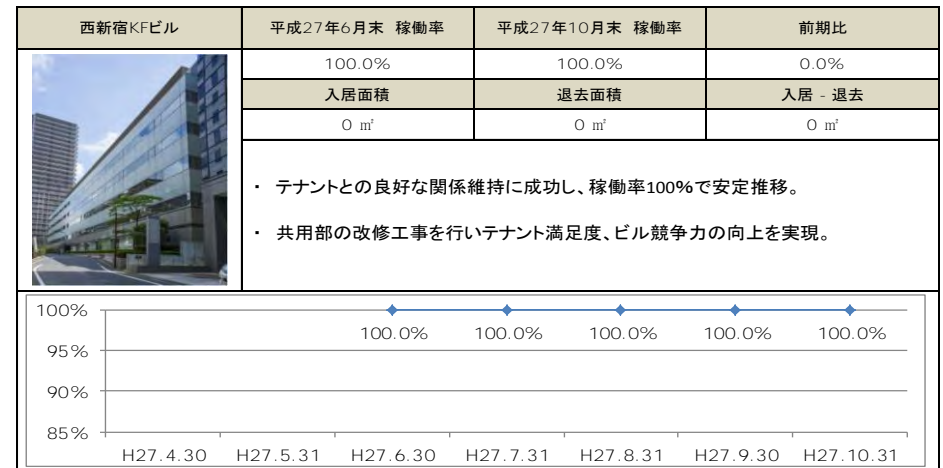
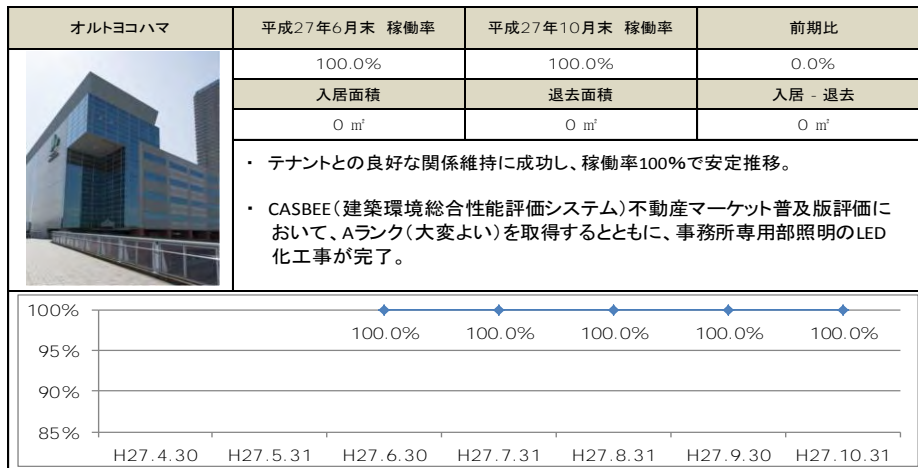
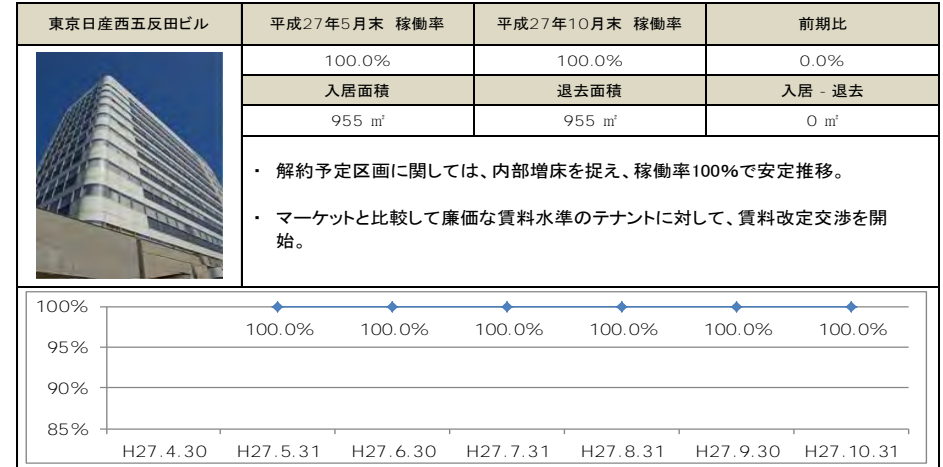
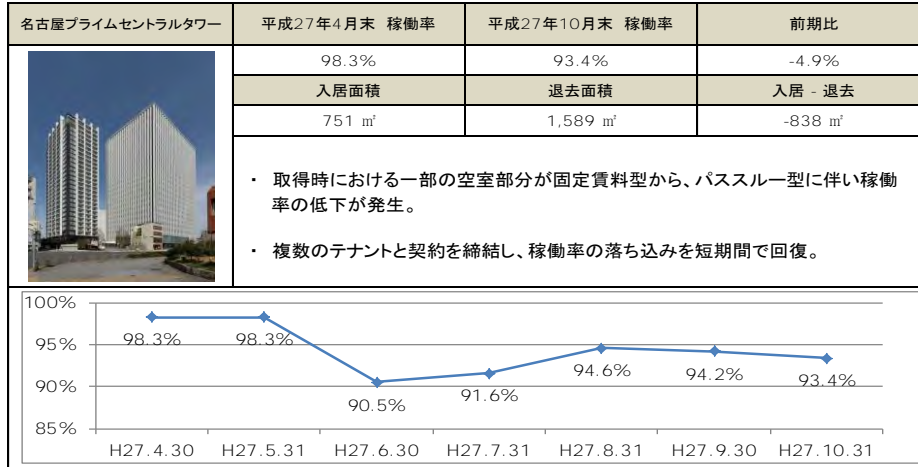


クイーンズスクエア横浜	平成27年4月末 稼働率	平成27年10月末 稼働率	前期比
	98.5%	98.7%	0.2%
	入居面積	退去面積	入居 - 退去
	317 m ²	223 m ²	94 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> 館内での集約移転に伴い、部分解約が発生するも内部増床等により吸収し、稼働率98.7%を達成。 マーケットより廉価な賃料水準のテナントに対し、賃料増額改定交渉を実施し、増額改定を実現。 		



個別物件のリーシング実績

第3期(平成27年10月期)



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 ²	11,076 m ²	19,998 m ²
稼働率(注)	98.2 %	100.0 %	99.0 %
物件の特性	オフィス基準階面積は約991m ² 、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 ² 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 ² 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4期の状況 /課題	平成28年1月までに複数のテナントが退去する 為、稼働率が93%に低下する予定です。 リーシングに注力し、空室および空室予定区画に つき早期の埋戻しを目指します。 マーケット賃料と比較して割安に入居しているテナ 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。	引き続きテナントとの良好なリレーションを強化 し、安定した運営を目指します。	オフィス部分の稼働率(現状100%)を維持し、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。 テナントの利便性向上の為、有効な改修工事等に取り組 み、資産価値の増大を目指します。

(注)平成27年10月末日時点の数値です。

運用資産の状況

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	東京日産西五反田ビル
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	東京都品川区西五反田
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	名古屋市長地下鉄東山線・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	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
賃貸可能面積	41,954 m ²	17,117 m ²	8,519 m ²
稼働率（注）	98.7%	93.4%	100.0 %
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2,000m²、「クイーンズタワーC」は、基準階面積約2,250m²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/m²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1,600m²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/m²と設備水準の高い物件です。</p>	<p>平成2年竣工、基準階面積は約955m²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2.5m、OAフロア70mm、個別空調、床荷重300kg/m²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>
第4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97%）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>リーシングに注力し、エンドテナントとの平成27年10月末時点の稼働率約93.4%から安定稼働約95%以上を早期に達成することを目指します。</p>	<p>平成27年11月に、1テナントが退去し、稼働率が約94%に低下します。</p> <p>入居テナントと良好な関係を構築し安定的な稼働を維持するとともに、空室区画の早期リースアップを目指します。</p> <p>既存テナントとの賃料増額改定交渉を進め、ビル全体の平均賃料の底上げを目指します。</p>

運用資産の状況



物件名	オルトヨコハマ	西新宿KFビル
写真		
所在地	神奈川県横浜市神奈川区新子安	東京都新宿区西新宿
最寄駅	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	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩3分 都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅・「新宿西口」駅徒歩10分 JR各線・小田急線・京王線・東京メトロ丸の内線「新宿」駅徒歩12分
賃貸可能面積	23,594 m ²	6,288 m ²
稼働率（注）	100.0 %	100.0 %
物件の特性	事務所棟の規模は基準階面積約3,696m ² 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。 設備は天井高2.6m、OAフロア70mm、個別空調、床荷重300kg/m ² （一部500kg/m ² ）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。 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。	1階から6階がオフィスとなっており、7階・8階がメゾネットタイプの共同住宅となっています。オフィスと共同住宅には、それぞれにエントランスが設置されているため、独立性も確保された物件です。 ビルの規模は、延床面積約9,828m ² （2,973坪）で、オフィス部分の基準階面積約984m ² （298坪）であり、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物件です。
第4期の状況/課題	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%に低下予定でしたが、平成27年12月1日から既存オフィステナントとの増床契約に成功し、99%の稼働率を維持。残りの店舗区画について、早期リースアップを目指します。 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。	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。 将来の契約更新期の賃料増額改定における交渉材料とすべく、計画的に共用部リニューアル等を実施し、テナント満足度の向上に努めます。

（注）平成27年10月末日時点の数値です。

環境不動産に関する取り組み



✓ 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



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

（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。

✓ DBJ Green Building認証制度による認証

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

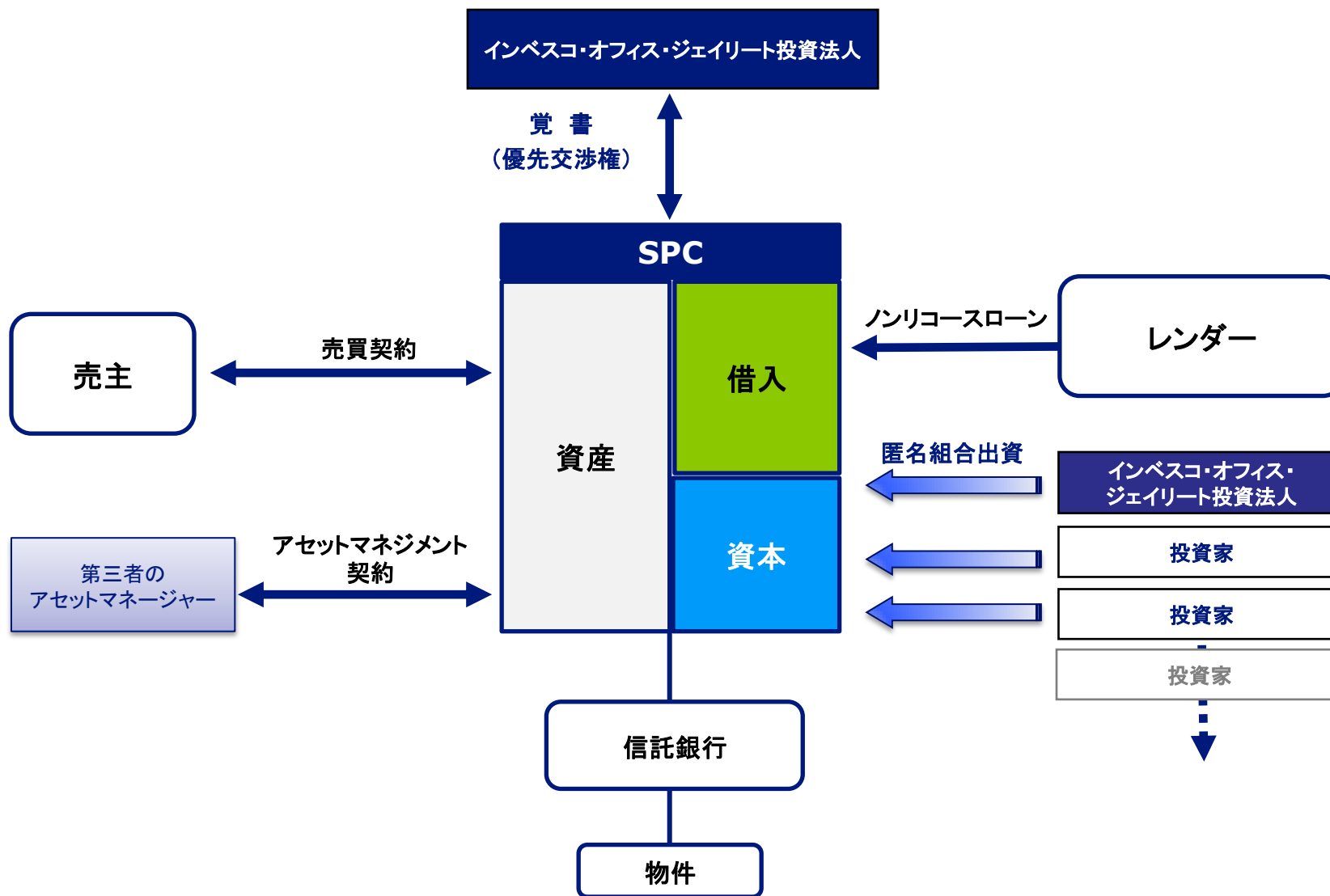
（注）DBJ Green Building認証制度は、株式会社日本政策投資銀行が、独自の総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産を選定・認証する制度です。



✓ 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。

ブリッジファンドの仕組み



ポートフォリオの状況 (1)



ポートフォリオ一覧 (平成27年10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 (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	26,901	17,354.06	23.8	19	3.9	98.2	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	10,900	11,076.32	8.9	14	4.5	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	15,300	19,998.31	13.1	24	4.5	99.0	3.21
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	17,700	41,954.39	15.3	18	5.8	98.7	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	16,800	17,117.10	13.9	7	5.6	93.4	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,160	8,519.00	6.4	26	5.6	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,000	23,593.93	12.4	15	5.7	100.0	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	6,840	6,287.78	6.3	23	4.2	100.0	5.03
合 計			104,948	115,601	145,900.88	100.0	18	4.9	98.5	2.60

(注) 第3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。

ポートフォリオの状況 (2)



鑑定評価の概要 (平成27年10月末日時点)

物件番号	物件名称 (既存物件)	取得価格 (百万円)	第3期末					第2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	26,901	343	3.8	-0.1	25,304	1,597	26,558	3.9
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	10,900	100	4.3	-0.1	9,271	1,629	10,800	4.4
3	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	15,300	600	4.7	-0.1	13,884	1,416	14,700	4.8
4	クイーンズスクエア横浜	16,034	17,700	700	4.9	-0.2	16,072	1,628	17,000	5.1
5	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	16,800	700	4.7	-0.2	14,794	2,006	16,100	4.9
合 計 (1)		78,648	87,601	2,443	4.4	-0.1	79,325	8,276	85,158	4.5

物件番号	物件名称 (新規取得物件)	取得価格 (百万円)	第3期末					取得時		
			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) (注)	直接還元 利回り (%) (d)
				(a)-(b)		(c)-(d)				
6	東京日産西五反田ビル	6,700	7,160	190	4.3	-0.1	6,858	302	6,970	4.4
7	オルトヨコハマ	13,000	14,000	300	5.0	-0.1	13,177	823	13,700	5.1
8	西新宿KFビル	6,600	6,840	0	4.0	0.0	6,804	36	6,840	4.0
合 計 (2)		26,300	28,000	490	4.6	-0.1	26,839	1,161	27,510	4.7

合 計 (1) + (2)		104,948	115,601	-	4.4	-	106,169	9,432		
---------------	--	---------	---------	---	-----	---	---------	-------	--	--

(注) 鑑定評価額の価格時点については、物件番号No.6 及びNo.7が平成27年3月31日、物件番号No.8が平成27年6月1日です。

ポートフォリオの状況 (3)

個別物件収支(平成27年10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	25,304	9,271	13,884	16,072	14,794
資産運用日数	184 days	184 days	184 days	184 days	184 days
①不動産賃貸事業収益合計	776	(注)	454	989	(注)
賃貸事業収入	683		423	810	
その他賃貸事業収入	93		31	178	
②不動産賃貸事業費用合計	336		211	643	
管理委託費	59		47	139	
水道光熱費	116		40	205	
損害保険料	1		1	9	
修繕費	24		8	18	
公租公課	68		40	117	
減価償却費	58		67	123	
その他賃貸事業費用	8	5	28		
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	439	171	242	345	270
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	498	212	310	469	415

ポートフォリオの状況 (3)

個別物件収支(平成27年10月末日時点)



(百万円)	東京日産西五反田ビル	オルトヨコハマ	西新宿KFビル
			
所在地	東京都品川区	神奈川県横浜市	東京都新宿区
取得価格	6,700	13,000	6,600
帳簿価格	6,858	13,177	6,804
資産運用日数	174 days	153 days	124 days
①不動産賃貸事業収益合計	266	458	126
賃貸事業収入	218	458	113
その他賃貸事業収入	47	-	12
②不動産賃貸事業費用合計	85	178	30
管理委託費	22	97	9
水道光熱費	25	-	9
損害保険料	1	1	0
修繕費	13	8	1
公租公課	0	0	-
減価償却費	21	69	9
その他賃貸事業費用	0	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	181	280	95
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	203	350	104

財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位：千円)

	第2期 (平成27年4月30日)	第3期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,827,412	2,617,623
信託現金及び信託預金	5,300,664	7,225,121
営業未収入金	113,570	301,584
未収消費税等	-	499,668
前払費用	117,562	182,153
繰延税金資産	14	16
その他	3,921	1,581
流動資産合計	9,363,146	10,827,749
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,259,812	30,846,696
減価償却累計額	△702,996	△1,221,329
信託建物(純額)	23,556,816	29,625,367
信託構築物	202,226	290,069
減価償却累計額	△18,421	△34,218
信託構築物(純額)	183,805	255,851
信託機械及び装置	12,868	13,264
減価償却累計額	△261	△814
信託機械及び装置(純額)	12,607	12,450
信託工具、器具及び備品	24,912	41,028
減価償却累計額	△1,439	△4,147
信託工具、器具及び備品(純額)	23,472	36,881
信託土地	55,786,815	76,229,866
信託建設仮勘定	6,090	9,512
有形固定資産合計	79,569,607	106,169,929
無形固定資産		
その他	7,414	6,522
無形固定資産合計	7,414	6,522
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	208,230	275,949
その他	127,523	467,532
投資その他の資産合計	345,754	753,481
固定資産合計	79,922,776	106,929,932
資産合計	89,285,922	117,757,681

財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位：千円)

	第2期 (平成27年4月30日)	第3期 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	157,473	261,917
短期借入金	3,200,000	8,600,000
未払金	167,809	222,979
未払費用	46,540	60,226
未払法人税等	827	834
未払消費税等	142,315	-
前受金	125,012	207,251
その他	1,981	97,606
流動負債合計	3,841,961	9,450,816
固定負債		
長期借入金	37,000,000	47,600,000
信託預り敷金及び保証金	4,309,456	5,419,319
固定負債合計	41,309,456	53,019,319
負債合計	45,151,417	62,470,136
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	43,007,136	53,891,022
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(Δ)	1,127,368	1,396,523
剰余金合計	1,127,368	1,396,523
投資主資本合計	44,134,504	55,287,545
純資産合計	44,134,504	55,287,545
負債純資産合計	89,285,922	117,757,681

財務諸表 損益計算書



(単位：千円)

	第2期 自 平成26年 11月1日 至 平成27年4月30日	第3期 自 平成27年5月 1日 至 平成27年 10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	2,687,131	3,590,754
その他賃貸事業収入	322,070	412,928
営業収益合計	3,009,201	4,003,682
営業費用		
賃貸事業費用	1,403,219	1,976,371
資産運用報酬	243,651	287,562
一般事務委託及び資産保管手数料	10,487	13,769
役員報酬	4,800	4,800
その他営業費用	37,358	45,481
営業費用合計	1,699,516	2,327,984
営業利益	1,309,684	1,675,697
営業外収益		
受取利息	464	532
還付加算金	3,627	-
営業外収益合計	4,091	532
営業外費用		
支払利息	142,405	188,561
投資口交付費	-	29,189
融資関連費用	41,874	59,850
その他	1,405	1,405
営業外費用合計	185,685	279,006
経常利益	1,128,091	1,397,224
税引前当期純利益	1,128,091	1,397,224
法人税、住民税及び事業税	920	940
法人税等調整額	12	△1
法人税等合計	933	938
当期純利益	1,127,157	1,396,285
前期繰越利益	210	237
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,127,368	1,396,523

財務諸表 キャッシュフロー計算書



(単位：千円)

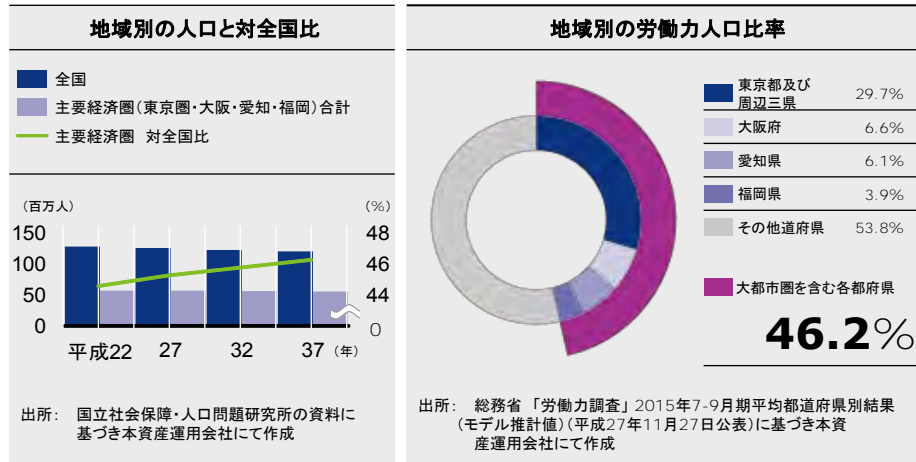
	第2期		第3期	
	自 平成26年 11月1日 至 平成27年4月30日		自 平成27年5月 1日 至 平成27年 10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,128,091		1,397,224	
減価償却費	429,879		538,283	
投資口交付費	—		29,189	
融資関連費用	41,874		59,850	
受取利息	△464		△532	
支払利息	142,405		188,561	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△42,553		△188,013	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,935,679		△499,668	
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,654		△32,705	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,168		△7,758	
その他の資産の増減額 (△は増加)	5,844		△337,668	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△41,720		99,375	
未払金の増減額 (△は減少)	△90,663		53,791	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	142,315		△142,315	
前受金の増減額 (△は減少)	△27,216		82,238	
その他の負債の増減額 (△は減少)	△190,325		95,625	
小計	3,445,659		1,335,476	
利息の受取額	464		532	
利息の支払額	△184,162		△174,875	
法人税等の支払額	△1,427		△933	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,260,533		1,160,201	
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	△358,663		△27,132,645	
無形固定資産の取得による支出	△1,940		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△360,603		△27,132,645	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	—		13,600,000	
短期借入金の返済による支出	—		△8,200,000	
長期借入れによる収入	—		10,600,000	
融資関連費用に係る支出	—		△151,696	
投資口の発行による収入	—		10,854,697	
分配金の支払額	△432,231		△1,125,752	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△432,231		25,577,248	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,467,698		△395,196	
現金及び現金同等物の期首残高	2,350,922		4,818,620	
現金及び現金同等物の期末残高	4,818,620		4,423,424	

マーケットの状況 (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。



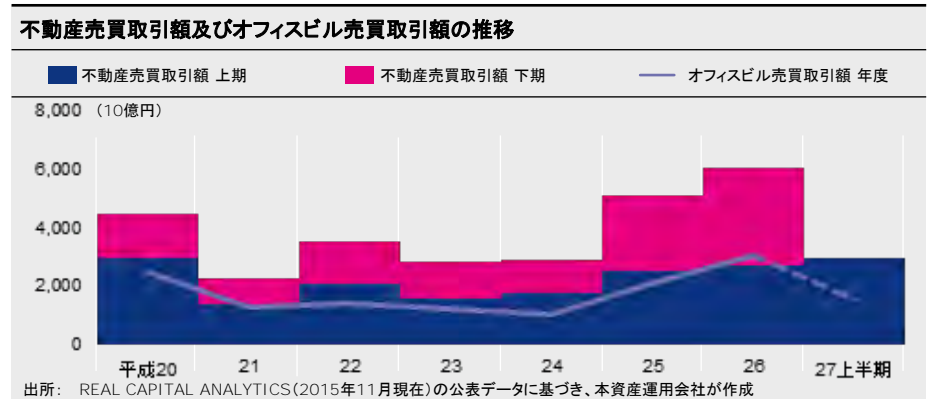
日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されている。

大都市圏を含む各都府県の労働力人口の合計は全国の46.2%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。

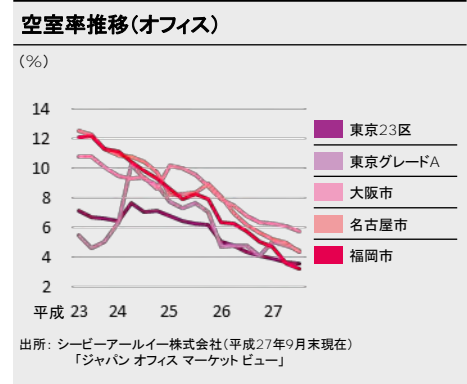
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、また潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人は、大都市圏におけるオフィスビル市場が、投資機会に恵まれた、中長期的に安定した投資運用に適した市場であると考えている。

オフィス市場トレンド

オフィスビル売買取引額は、平成27年上半年の取引額が約1兆5,473億円となり、前年比で7.7%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。

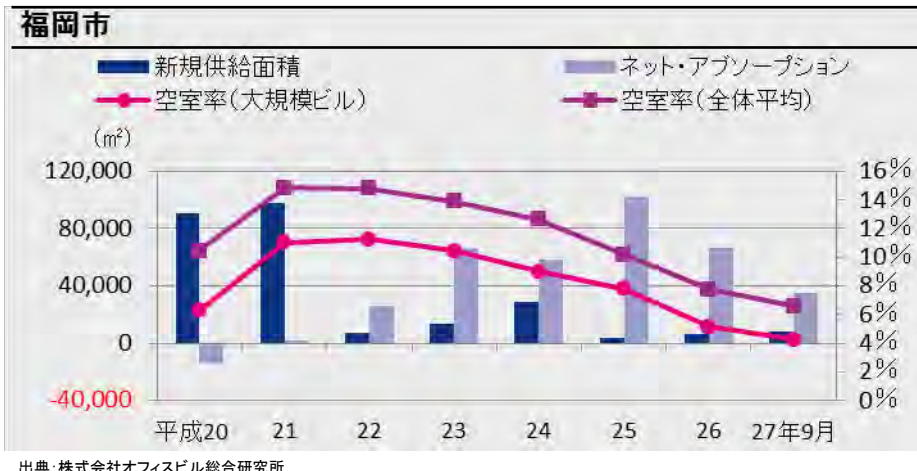
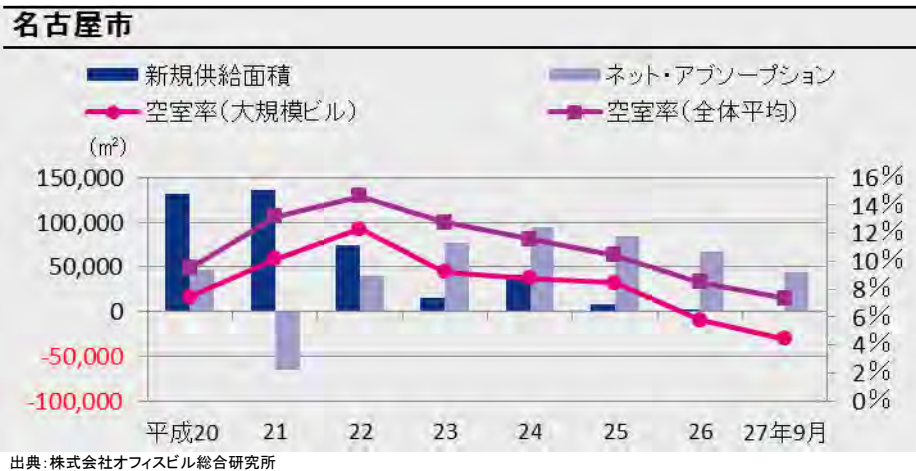
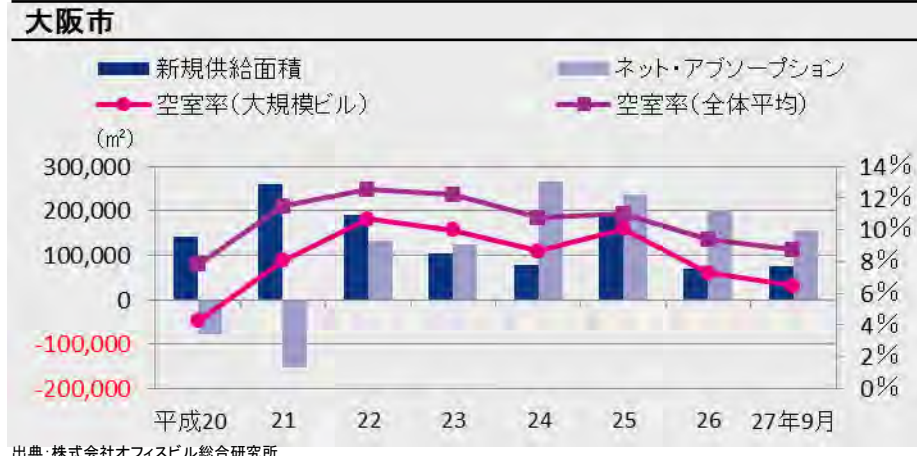
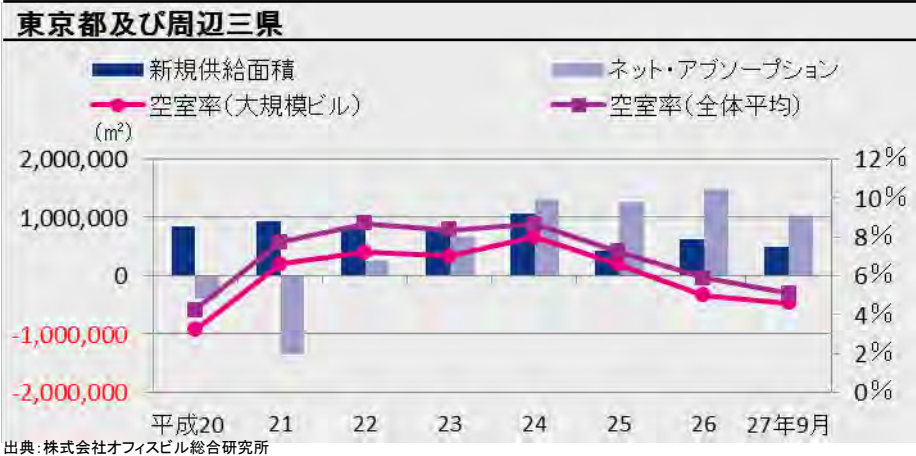


マーケットの状況 (2)

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ている。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、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。

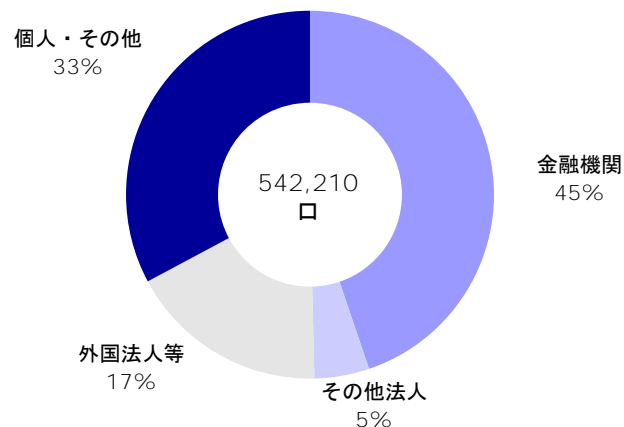


投資主、投資口の状況（平成27年10月末日時点）

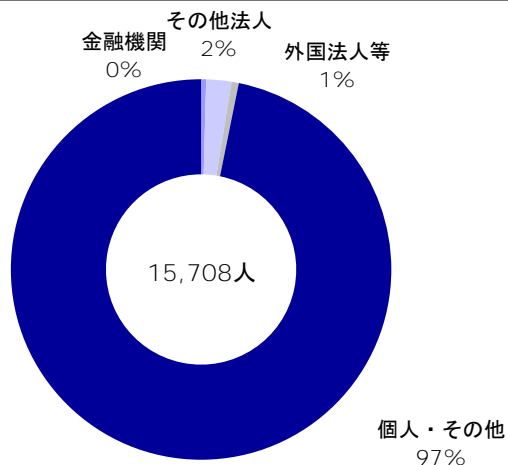


投資主の構成

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

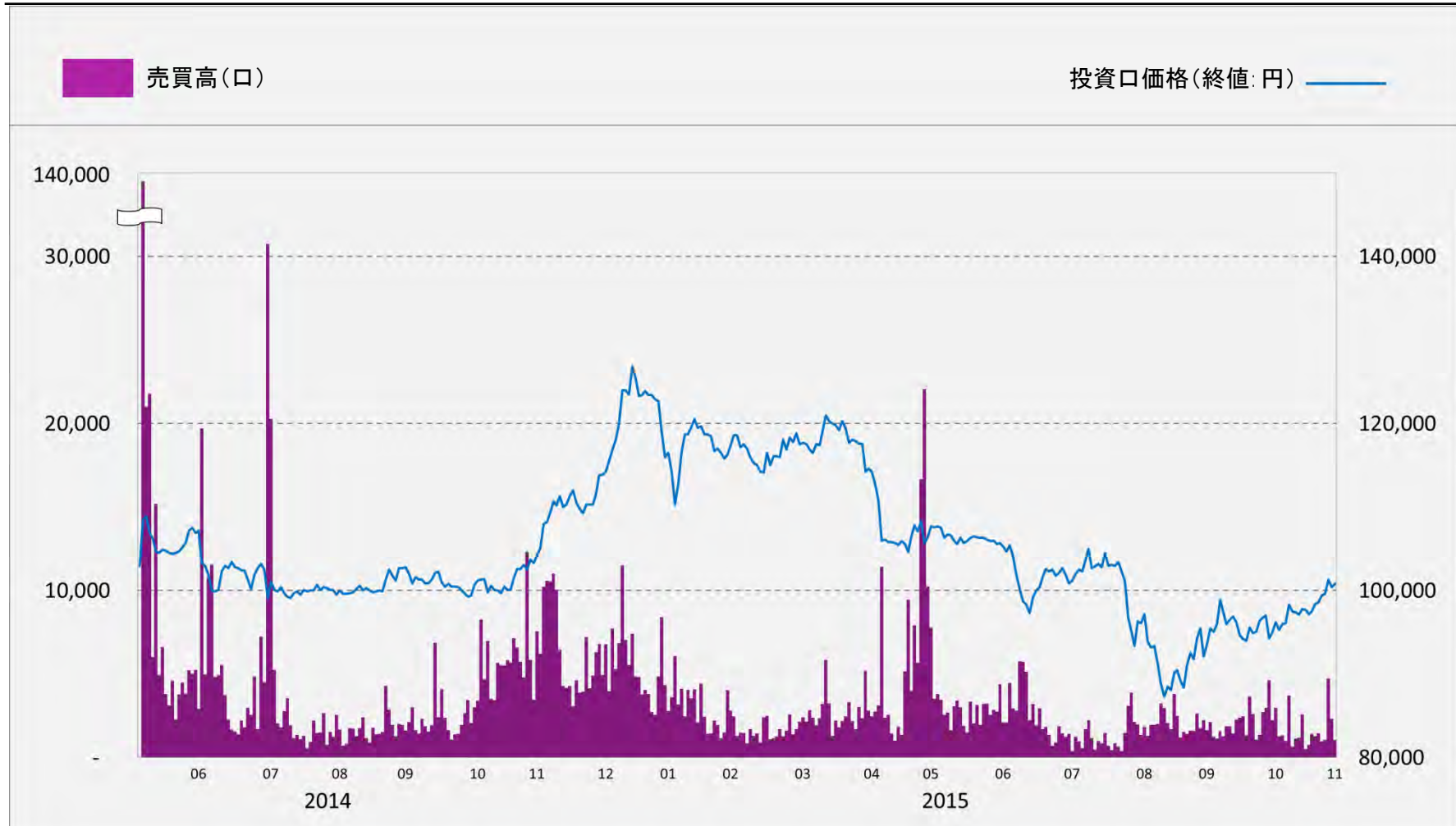
	投資主	所有投資口数	比率(注1)(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	120,546	22.23
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	32,565	6.00
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	30,126	5.55
4	HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1 常任代理人 香港上海銀行東京支店 (注2)	20,180	3.72
5	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS - MARGIN (CASHPB) 常任代理人 野村證券株式会社	15,717	2.89
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,250	2.44
7	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	12,897	2.37
8	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	5,736	1.05
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	5,160	0.95
10	MSCO CUSTOMER SECURITIES 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,079	0.75
	合 計	260,256	47.99

(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(パミューダ)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(20,180口)を保有しています。

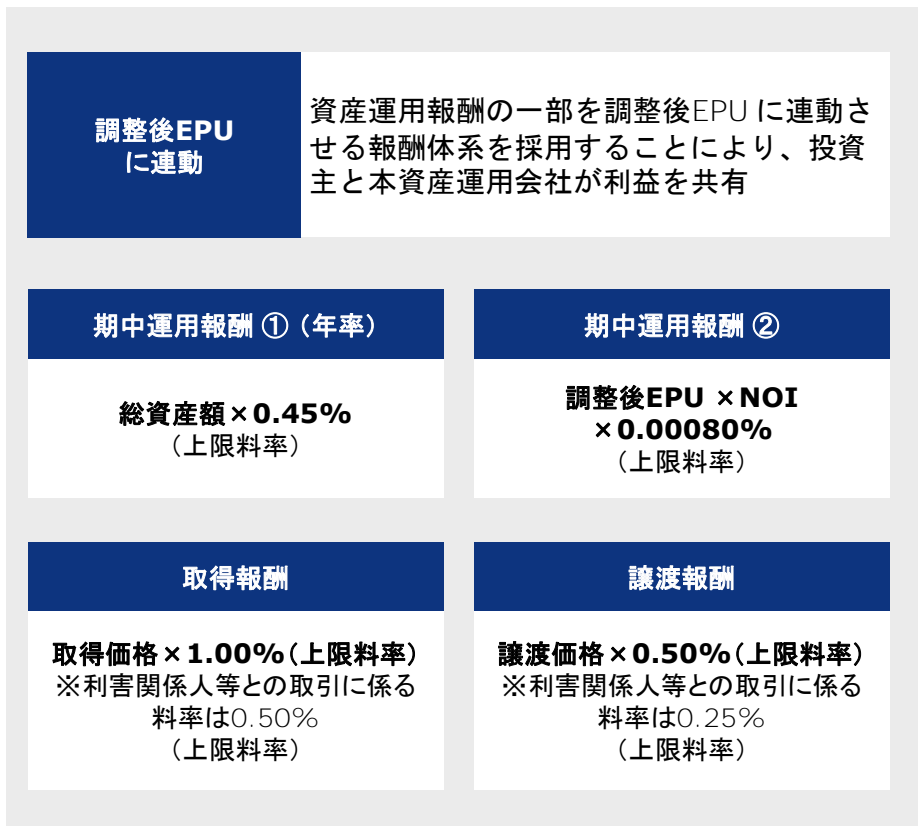
投資口価格の推移



上場以降の投資口価格の推移

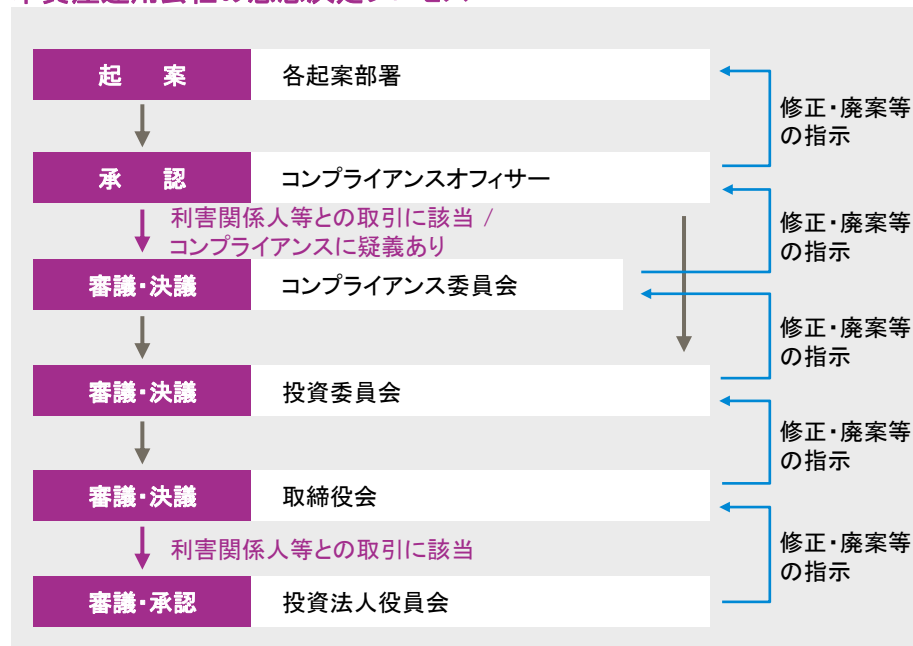


投資主利益と連動した運用報酬体系の導入



意思決定プロセス

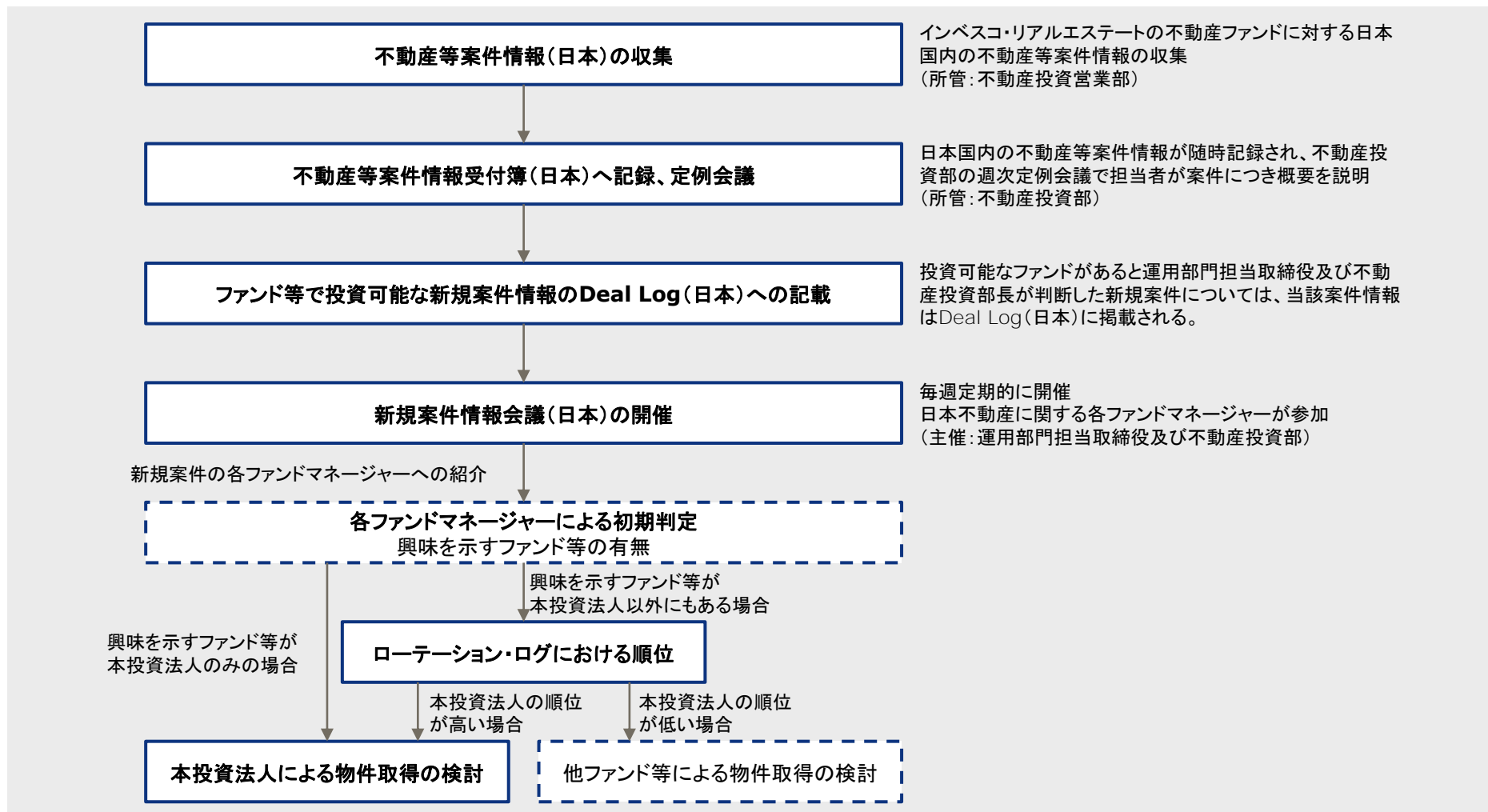
本資産運用会社の意思決定プロセス



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。