



# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

## 第4期(平成28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	インベスコ・グループの概要について	▪ 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	9
		▪ 公募増資の概要 (1)	10
		▪ 公募増資の概要 (2)	11
		▪ 成長実績	12
3	第4期(平成28年4月期)業績及び 第5期(平成28年10月期)業績予想	▪ 第4期(平成28年4月期)の業績	14
		▪ 1口当たり分配金の変動要因 (1) 第4期(平成28年4月期)実績	15
		▪ 第5期(平成28年10月期)の業績予想	16
		▪ 1口当たり分配金の変動要因 (2) 第5期(平成28年10月期)予想	17
		▪ 1口当たり分配金の推移	18
4	成長戦略の概要	▪ 成長戦略の概要	20
		▪ 投資主利益の追求	21
		▪ 着実な外部成長	22-28
		▪ 積極的な運用に基づく内部成長	29-34
		▪ 安定的かつ機動的な財務戦略	35
5	Appendix	▪ ポートフォリオ構築方針	37
		▪ テナント上位10社	38-39
		▪ 個別物件のリーシング実績	40-41
		▪ 運用資産の状況	42-44
		▪ 新規取得物件 (1)-(5)	45-49
		▪ ポートフォリオの状況 (1)-(3)	50-53
		▪ 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)	54-57
		▪ 不動産専任リサーチ・チームの分析	58-59
		▪ マーケットの状況 (1)-(2)	60-61
		▪ 環境不動産に関する取り組み	62
		▪ 投資主・投資口の状況	63
		▪ ガバナンス	64
		▪ ローテーション・ルール	65
		▪ 投資口価格の推移	66
▪ インベスコについて	67		

# 1. インベスコ・グループの概要について

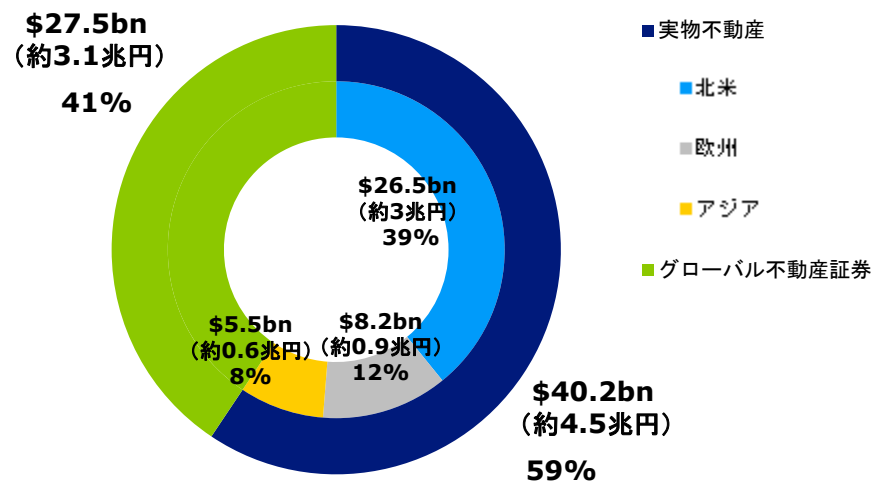


# インベスコ・リミテッド及びインベスコ・リアルエステートの概要 (2016年3月末日時点)



- 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: 7,715億米ドル(86.7兆円)
  - ✓ 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/ フィッチ・レーティング A- ポジティブ)
- 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: 677億米ドル(7.6兆円)
  - ✓ グローバルに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)



合計 677億ドル (7.6兆円) (注)

## インベスコ・リアルエステートの投資実績



サンセット・ヴァイン  
米国、カルフォルニア州、ロサンゼルス

BGグループ・プレイス  
米国、テキサス州、ヒューストン

101 セカンド  
米国、カリフォルニア州、サンフランシスコ

1370 ブロードウェイ  
米国、ニュートーク州、ニューヨーク



ウィリアムズ・タワー  
米国、テキサス州、ヒューストン



1800 ラリマー  
米国、コロラド州、デンバー



1111 ペンシルベニア  
米国、ワシントンDC

- **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

- 大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資
- インベスコ・グループの高い専門性を活用した投資運用
- 実績豊富な独立系資産運用会社による投資運用



## 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28年6月1日時点)



## 運用資産ハイライト(13物件)

取得価格

**1,542 億円**

鑑定評価額 (注1)

**1,707億円**

平均稼働率

**99.1%**

平均NOI利回り (注2)

**4.9%**

1物件当たりの平均取得価格

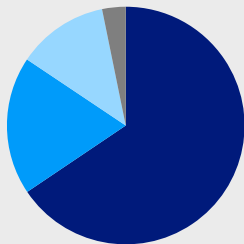
**118 億円**

平均延床面積 (注3)

**85,531 m<sup>2</sup>**

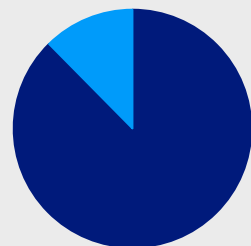
## ポートフォリオの特徴 (注4)

### ポートフォリオの地域分布

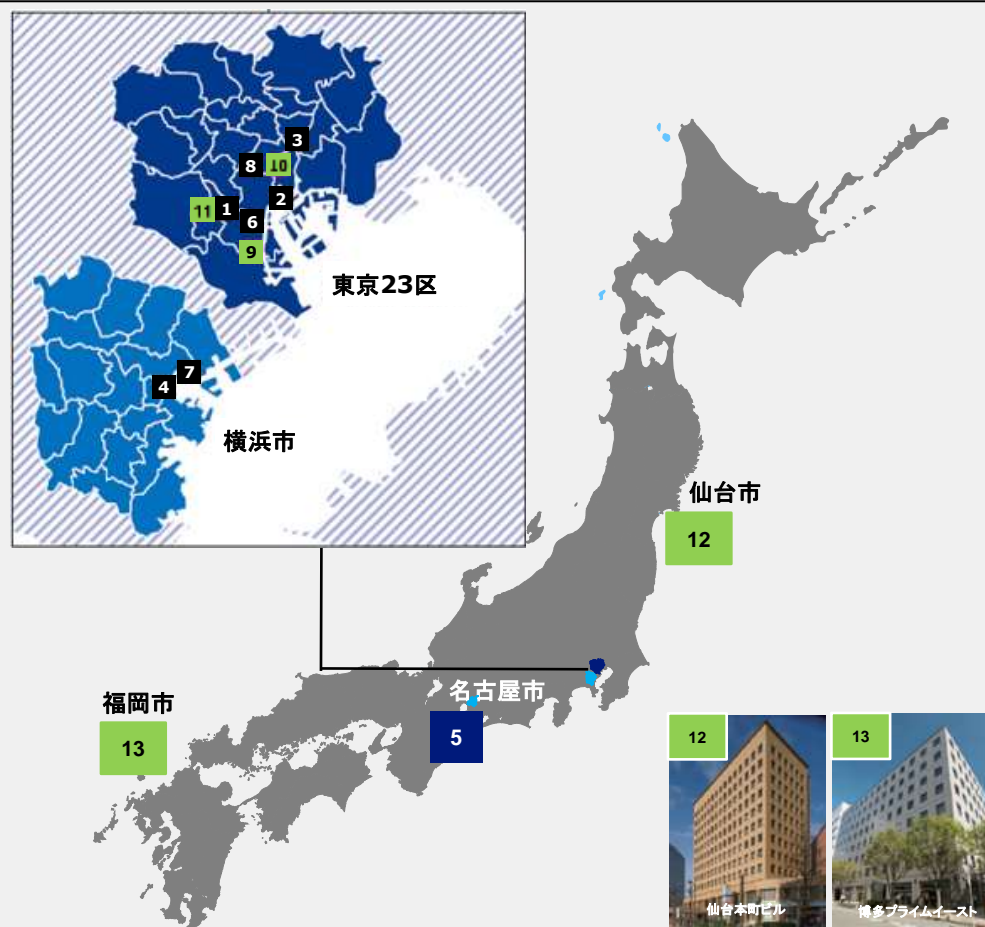


■ 東京23区	65.5%
■ 上記以外の東京圏	18.8%
■ その他大都市圏	12.4%
■ その他の投資対象地域	3.2%

### ポートフォリオの規模別分布



■ 延床面積 10,000m <sup>2</sup> 以上	87.6%
■ 延床面積 5,000m <sup>2</sup> 以上	12.4%



9 (注1) 鑑定評価額については、第4期末保有資産(物件番号1から8)の期末時点の鑑定評価額及び新規取得資産(物件番号9から13)の取得時鑑定評価額の合計を記載しています。  
 (注2) 平均NOI利回りについては、NOIを365日換算し、6月1日時点で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、物件番号1から8については第4期の実績NOIを、物件番号9から13については取得時鑑定NOIを用いて計算しています。  
 (注3) 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4) 取得価格ベースの比率です。

# 公募増資の概要 (1)



- 新規5物件とも外部から取得、運用資産残高は47%増の1,542億円へ拡大
- 運用資産規模の拡大により、大口テナントの退去リスクを低減

## 公募増資の概要

## 新規取得資産

発行形態	国内募集
発行決議日	平成28年5月16日
条件決定日	平成28年5月24日
発行価額総額	約251億円 (注1)
運用資産残高の増加率	47.0% (1,049億円 → 1,542億円)
上位5テナント比率	-8.9% (36.9% → 28.0%) (注2)

	取得価格合計	鑑定評価額合計	物件数	鑑定NOI利回り	稼働率 (注3)
	49,259百万円	52,370百万円	5物件	4.8%	99.1%
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	仙台本町ビル	博多プライムイースト
物件写真					
地域	東京23区	東京23区	東京23区	その他の投資対象地域	大都市圏(その他大都市圏)
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
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
鑑定評価額	26,400百万円	9,110百万円	7,070百万円	5,200百万円	4,590百万円
鑑定NOI利回り	4.5%	4.4%	5.2%	5.7%	5.4%
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
最寄駅	東京臨海高速鉄道りんかい線、「品川シーサイド」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線「末広町」駅 徒歩1分、JR山手線「秋葉原」駅 徒歩7分	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩3分、東急世田谷線「三軒茶屋」駅 徒歩4分	仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩1分	福岡市地下鉄空港線「博多」駅 徒歩5分、JR鹿児島本線「博多」駅 徒歩6分
延床面積	43,014.06㎡	6,957.74㎡	25,577.35㎡	13,049.82㎡	9,213.20㎡
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

(注1) 公募増資及びこれに伴う第三者割当増資の発行価額の総額の合計額(第三者割当増資において上限の13,100口が新規発行されることを前提としています)。

(注2) 括弧内は第4期末日時点及び新規資産取得後(平成28年6月1日時点)の上位5テナント比率を示しています。

(注3) 平成28年6月1日時点の数値です。

# 公募増資の概要（2）

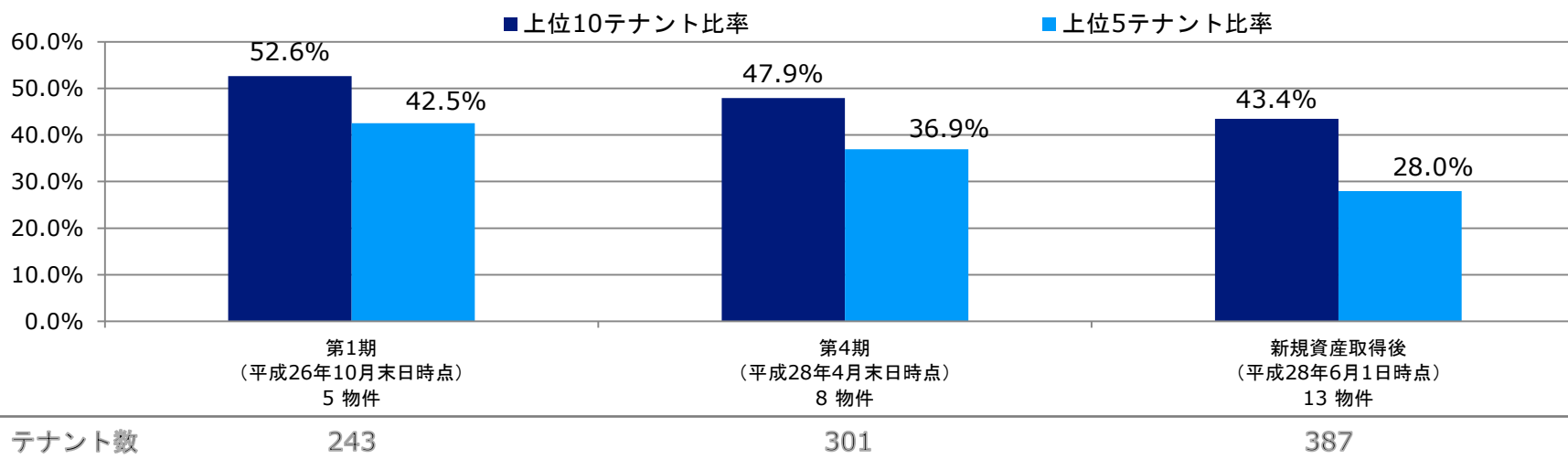
## ポートフォリオ収益力の向上とテナント分散の進展



	上場時 取得資産	第4期末 保有資産	公募増資における 新規取得資産	新規資産取得後 保有資産
物件数（物件）	5	8	5	13
取得価格合計（億円）	786	1,049	492	1,542
平均築年数（年）（注1）	17	18	17	18
稼働率（%）（注1）	99.0	99.2	99.1	99.1
NOI 利回り（%）（注2）	5.0	5.0	4.8	4.9
償却後NOI 利回り（%）（注2）	3.9	4.0	4.1	4.0



### テナント分散の進展（賃貸面積ベース）



(注1) 平成28年6月1日時点の数値です。

(注2) 「上場時取得資産」及び「第4期末保有資産」については第4期実績NOI、「公募増資における新規取得資産」については取得時鑑定NOI、「新規資産取得後保有資産」における、既存8物件については第4期実績NOI、新規取得5物件については取得時鑑定NOIを用いて算出しています。

## 外部成長

- 第5期に5物件（取得価格合計約492億円）を取得
- 新規取得により、運用資産残高は47.0%増加
- ブリッジファンドから4物件（取得価格合計約242億円）を取得

## エクイティ（純資産の部）

- 公募増資及びそれに伴う第三者割当増資により、約251億円を調達
- 第4期の1口当たり分配金は対前期比 5.5%増加（固都税効果を除いた場合）
- 第4期の1口当たりNAVは対前期比4.7%増加

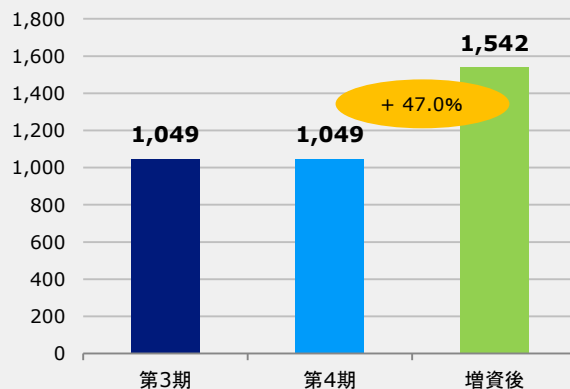
## 内部成長

- 期中平均稼働率の向上（第3期 96.2%⇒第4期 98.4%）
- 第4期マーケット賃料単価は対前期比 3.0%上昇（第4期末保有の8物件ベースでの比較）

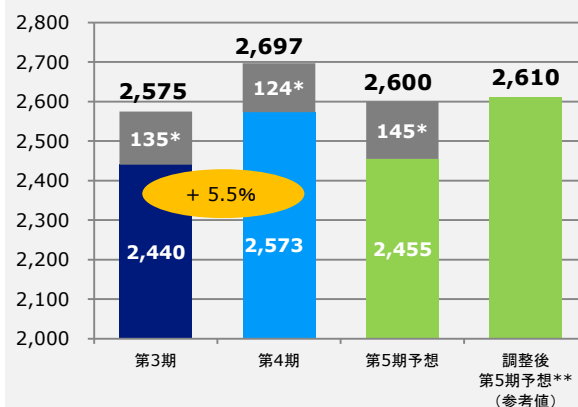
## デット（負債の部）

- 借入金残高は259億円増加
- LTVは48%水準を維持
- LTV50%を想定した場合の借入余力は約65億円

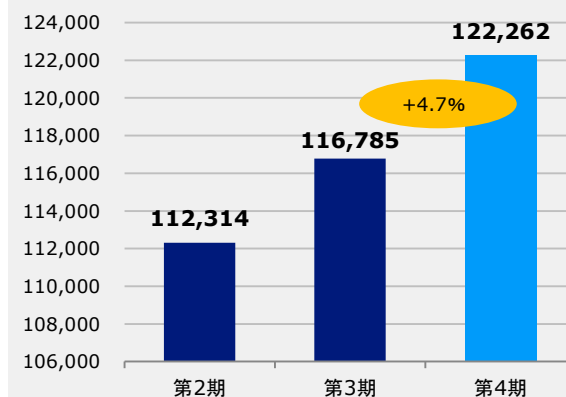
資産規模（億円）



1口当たり分配金（円）



1口当たりNAV（円）



### 3. 第4期(平成28年4月期)業績及び 第5期(平成28年10月期)業績予想



# 第4期(平成28年4月期)の業績



## 第4期の業績概要

(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	予想(A) (平成27年12月15日)	実績(B)	(B)-(A)
営業収益	4,003	4,150	4,183	33
営業利益	1,675	1,645	1,730	85
経常利益	1,397	1,379	1,463	84
当期純利益	1,396	1,377	1,462	85
発行済投資口数(口)	542,210	542,210	542,210	0
1口当たり分配金(円)	2,575	2,540	2,697	157
LTV(%)	47.7%		47.6%	
総資産	117,757		118,088	
借入金	56,200		56,200	

### 変動要因分析(百万円)

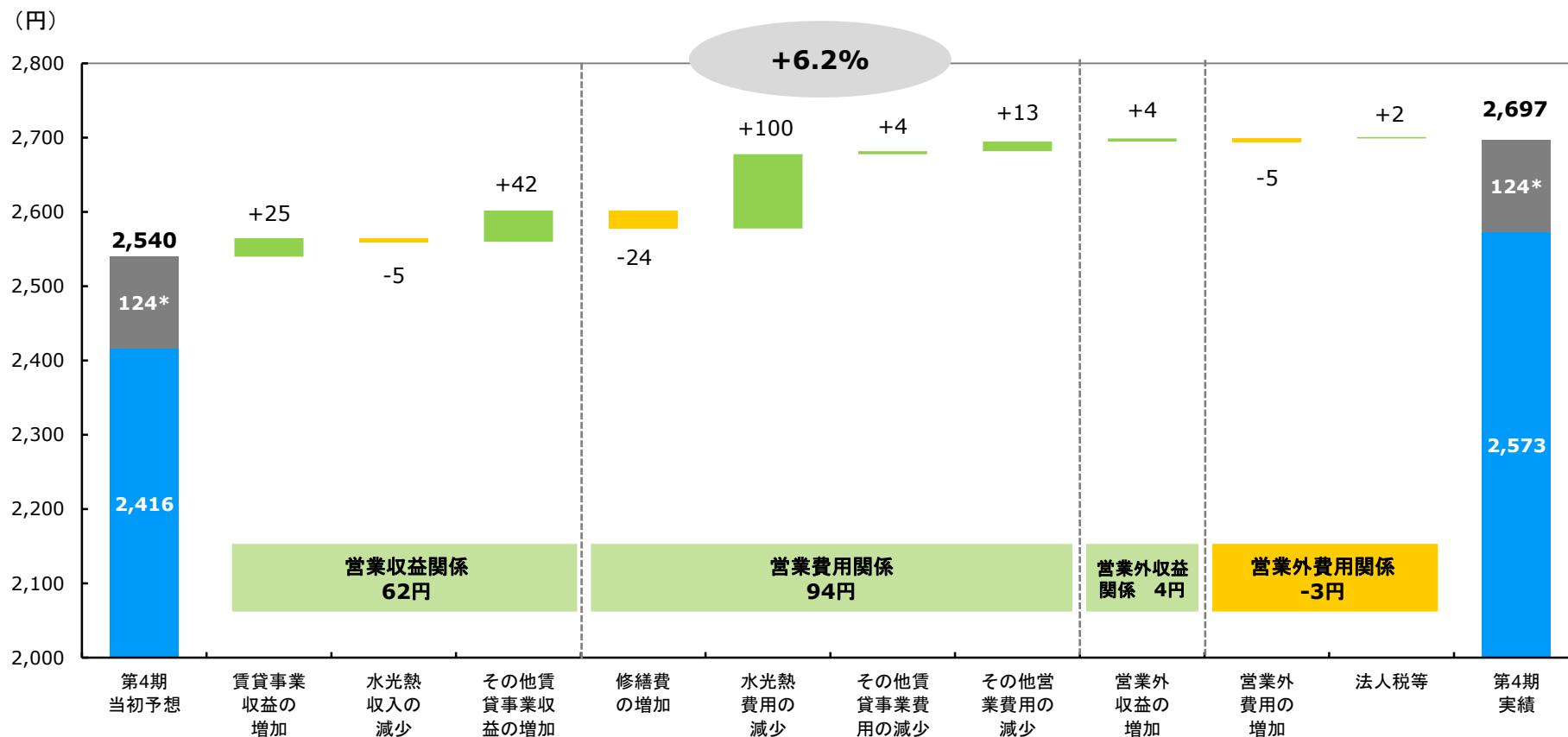
<b>営業収益</b>	
稼働率の改善	+13
その他賃貸事業収益の増加	+20
<b>営業収益</b>	<b>33</b>
<b>営業利益</b>	
賃貸事業費用の減少	+44
その他営業費用の減少	+8
<b>営業利益</b>	<b>85</b>
<b>経常利益</b>	
営業外収益の増加	+2
営業外費用の増加	-3
<b>経常利益</b>	<b>84</b>
<b>当期純利益</b>	<b>85</b>

# 1口当たり分配金の変動要因(1)

## 第4期(平成28年4月期)実績



✓ 第4期の1口当たり分配金は、当初予想比6.2%増



第4期(平成28年4月期) 1口当たり分配金実績

\* 固都税効果相当額。

# 第5期(平成28年10月期)の業績予想



## 第5期の業績予想概要

(百万円)	第4期 (平成28年4月期)	第5期 (平成28年10月期)	
	実績(A)	予想(B) (平成28年6月15日)	(B)-(A)
営業収益	4,183	5,648	1,465
営業利益	1,730	2,513	783
経常利益	1,463	2,125	662
当期純利益	1,462	2,123	661
発行済投資口数(口)	542,210	816,810	274,600
1口当たり分配金(円)	2,697	2,600	-97

変動要因分析(百万円)	
<b>営業収益</b>	
新規取得物件の賃貸事業収入	+1,393
既存8物件の賃貸事業収入の増加	+39
既存8物件の水光熱収入の増加	+46
その他賃貸事業収入の減少	-13
<b>営業収益</b>	<b>1,465</b>
<b>営業利益</b>	
新規5物件の営業費用	-549
既存8物件の修繕費用の減少	+37
既存8物件の水光熱費用の増加	-72
第3期取得3物件の固都税の費用化	-67
既存8物件の減価償却費の増加 他	-38
その他営業費用の減少	+7
<b>営業利益</b>	<b>783</b>
<b>経常利益</b>	
支払利息の増加	-105
公募増資関連費用	-9
既存8物件の営業外収益の減少	-6
既存8物件の営業外費用の増加	-1
<b>経常利益</b>	<b>662</b>
<b>当期純利益</b>	<b>661</b>

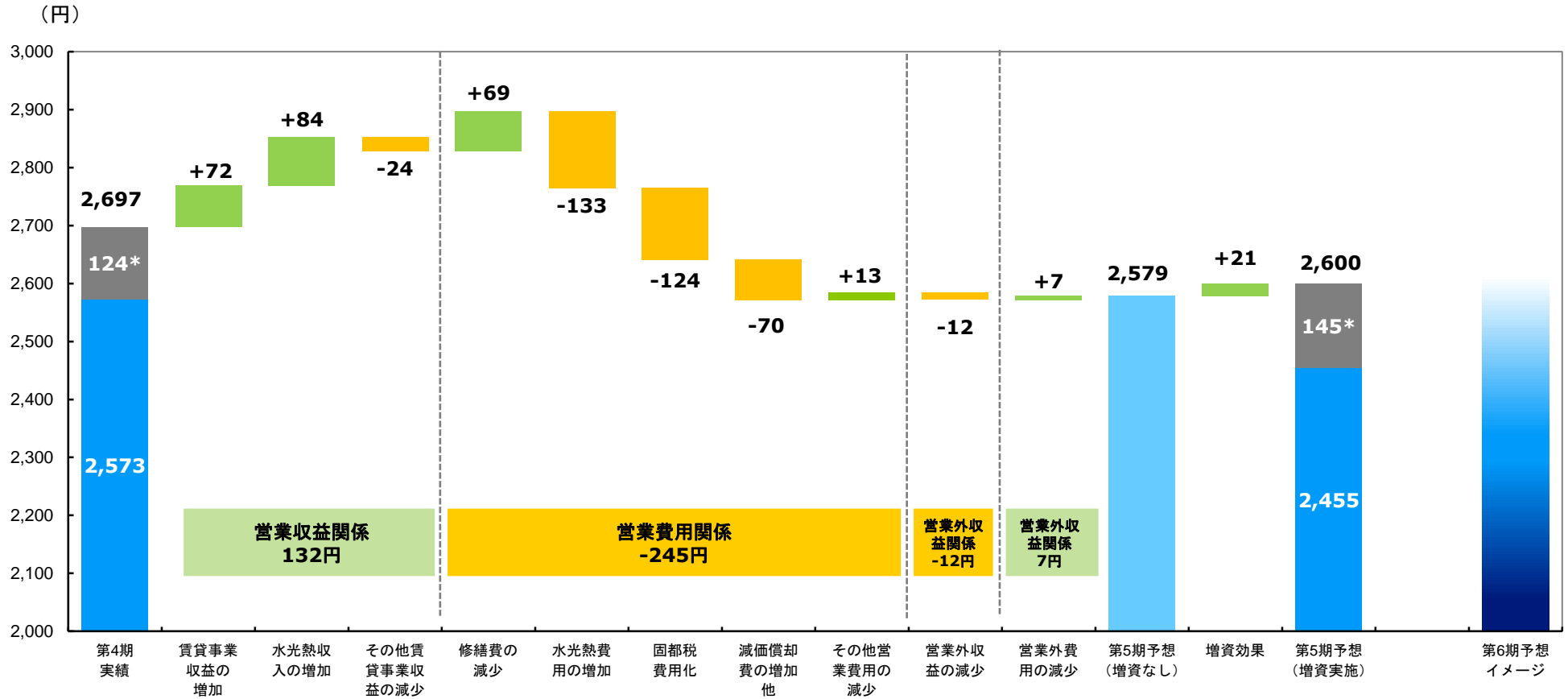


# 1口当たり分配金の変動要因(2)

## 第5期(平成28年10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



第5期(平成28年10月期) 1口当たり分配金予想

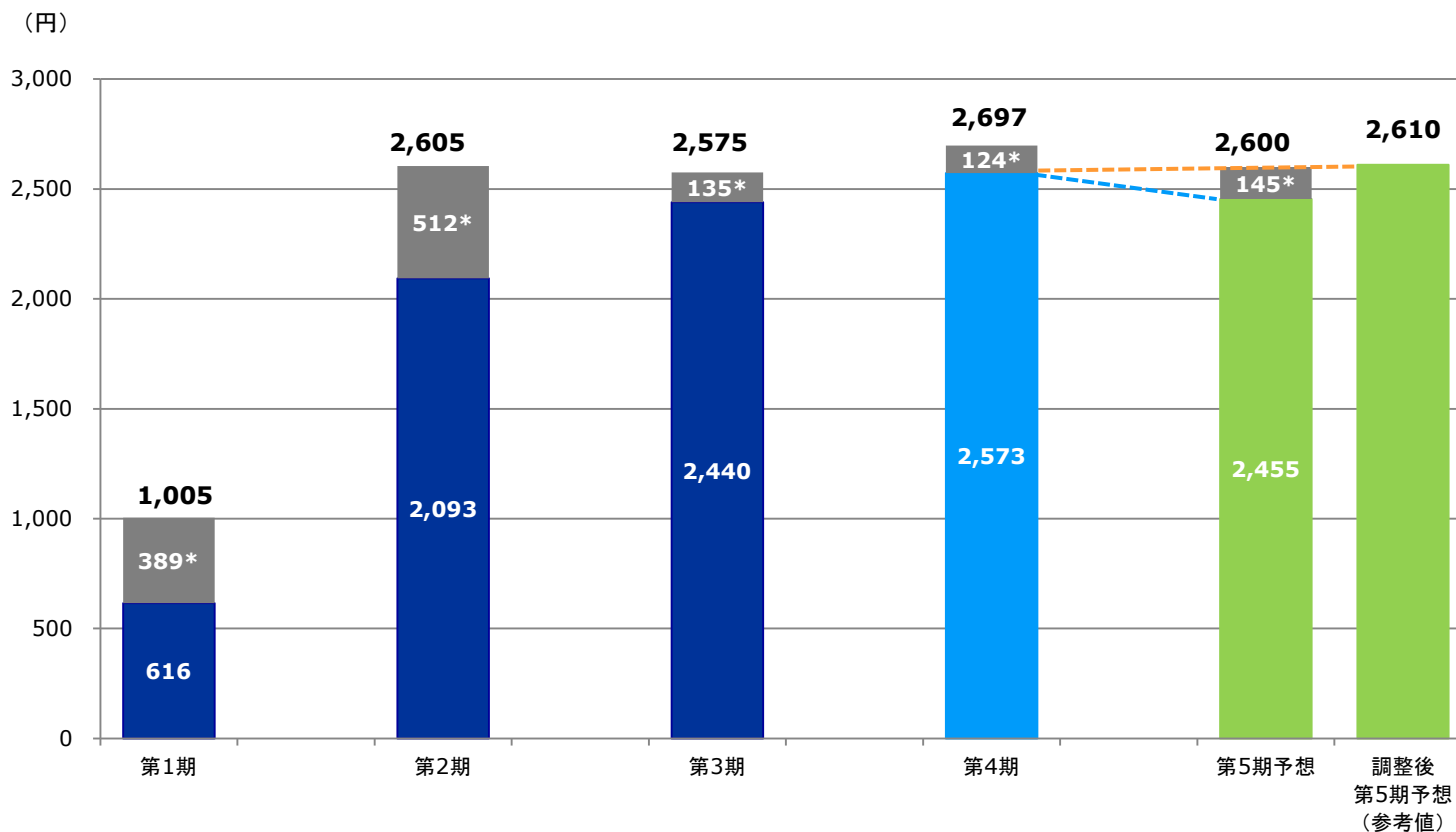
\* 固都税効果相当額。

# 1口当たり分配金の推移

## 安定的な分配金の成長



- 第5期の調整後1口当たり予想分配金<sup>(注)</sup>は2,610円となり、同条件における第4期実績の2,573円から1.4%増加



\* 固都税効果相当分。

(注) 新規投資口発行費用や固都税効果等の特殊要因を排除し、新規取得資産を6ヶ月間運用したと仮定した場合の1口当たり予想分配金であり、実際の分配金とは異なります。

## 4. 成長戦略の概要

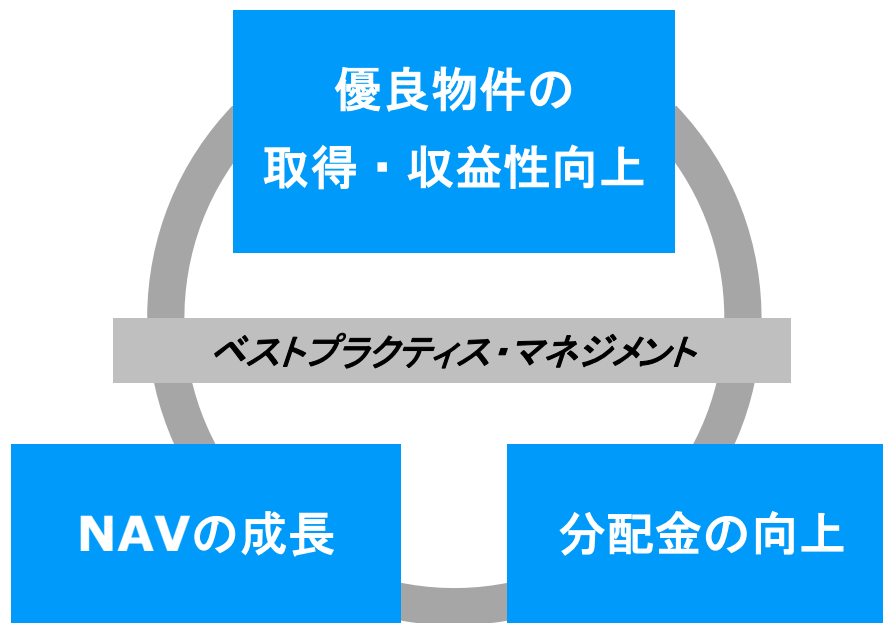


- 1** 投資主利益の追求
- 2** 着実な外部成長
- 3** 積極的な運用に基づく内部成長
- 4** 安定的かつ機動的な財務戦略

# 投資主利益の追求



## 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



### 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%に維持
- 返済期限の分散化による財務安定化
- 増資、借入れ、ブリッジファンド等、最適な資金調達手段による物件取得

# 着実な外部成長

## 外部成長の目標

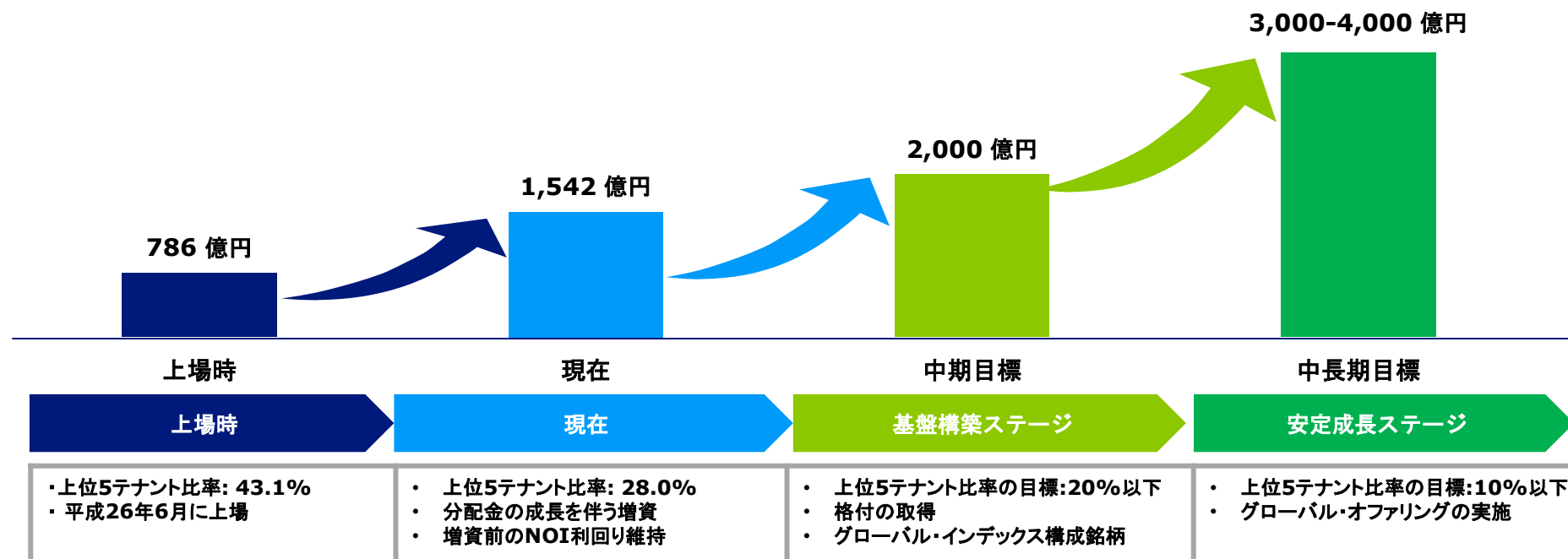
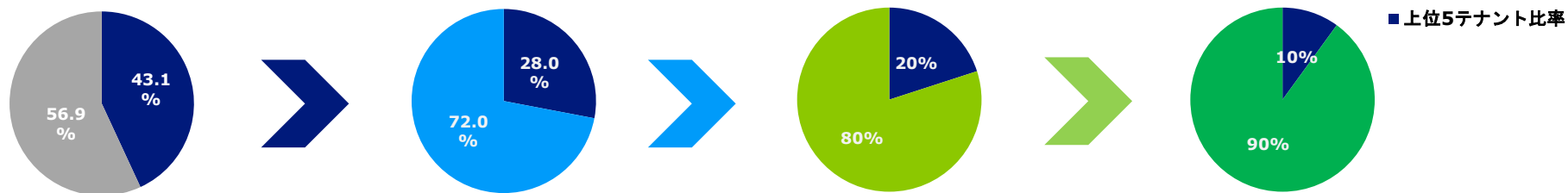
成長戦略

外部成長

内部成長



- 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外部成長
- 資産規模拡大により、ポートフォリオ分散の進展を図る



・上位5テナント比率: 43.1%  
 ・平成26年6月に上場

・上位5テナント比率: 28.0%  
 ・分配金の成長を伴う増資  
 ・増資前のNOI利回り維持

・上位5テナント比率の目標: 20%以下  
 ・格付の取得  
 ・グローバル・インデックス構成銘柄

・上位5テナント比率の目標: 10%以下  
 ・グローバル・オフリングの実施

# 着実な外部成長 テナント分散の進展

成長戦略

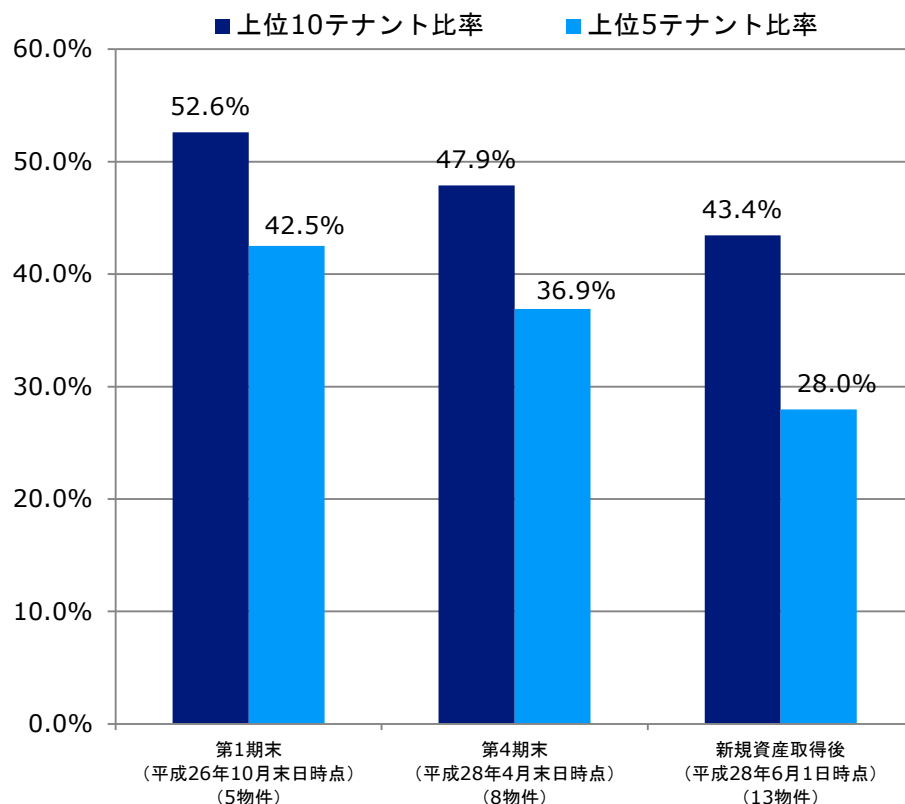
外部成長

内部成長



- 新規資産取得後（平成28年6月1日時点）の上位5テナント比率は、36.9%から28.0%へ8.9%減少

## テナント分散の状況（賃貸面積ベース）



テナント数	243	301	387
-------	-----	-----	-----

(平成28年6月1日時点)

	テナント名	入居物件名	総賃貸面積に占める割合(注1) (%)
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	6.9
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	6.7
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	5.5
4	非開示(注2)	品川シーサイドイーストタワー	4.6
5	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	4.2
6	非開示(注2)	品川シーサイドイーストタワー	3.7
7	株式会社クイーンズイースト	クイーンズスクエア横浜	3.2
8	非開示(注2)	品川シーサイドイーストタワー	3.1
9	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	2.8
10	非開示(注2)	アキバCOビル	2.7
上位10社の合計			43.4

(注1) 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。

(注2) テナントから承諾を得ていないため開示していません。

# 着実な外部成長

## 新規物件取得によるテナント分散の進展(トリトンスクエアタワーZ)

成長戦略

外部成長

内部成長



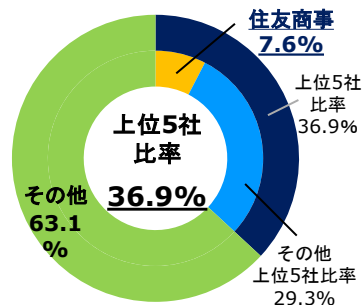
- ✓ 公募増資後の運用資産の拡大に伴い、テナント集中リスクは低減
- ✓ Z棟の契約主体は住友商事であるものの、入居しているのは住友商事の関連会社であり、解約予告書面等の受領はなし

### 新規物件取得によるテナント分散効果

#### ポートフォリオのテナント分散

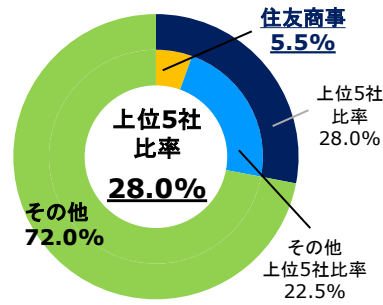
- 新規物件取得後の上位5社比率が8.9%減少し、各社のテナントシェアが下がることで、更なる分散を実現

#### 第4期末日時点 (8物件)



総テナント数 301

#### 平成28年6月1日時点 (13物件)



総テナント数 387

上位5社比率は  
8.9%  
減少

### 住友商事株式会社からの賃貸借契約の解約通知はなし

- 本投資法人が一部を保有する晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZは、住友商事株式会社の関連会社13社が入居している状況です。
- 2016年6月15日時点において、住友商事株式会社から賃貸借契約の解約通知等は受領しておりません。

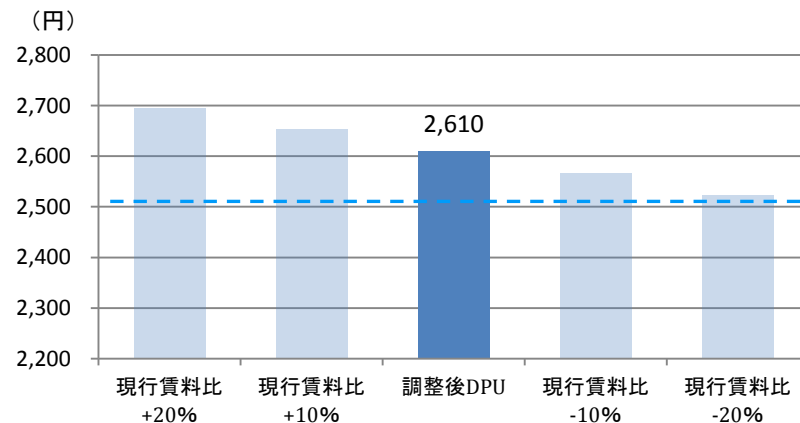
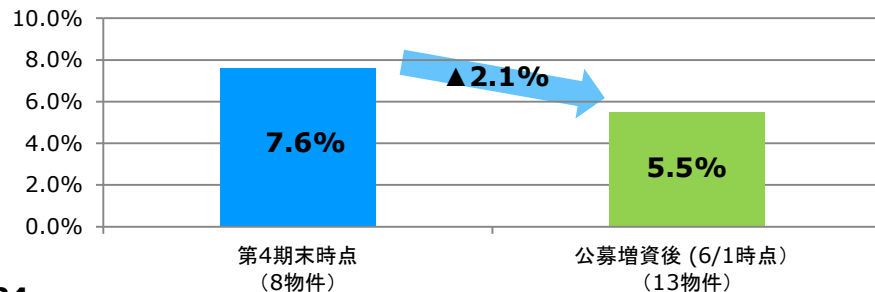
#### (ご参考) DPUへの想定インパクト

- 住友商事が退去した場合であっても、マーケット賃料をベースに当社にて算定した、現行賃料対比で約20%減少した賃料でテナント入替を行った場合でも、想定されるDPUへのインパクトは100円程度に相当
- 当物件の競争力や今後のマーケットの上昇基調を考慮すると、当社にて算定した上記の賃料水準でのテナント入替は可能
- したがって、想定されるDPUへのインパクトは限定的

### 住友商事株式会社の本投資法人の総賃貸面積に占める割合

#### 住友商事株式会社の本投資法人の総賃貸面積に占める割合

- 住友商事株式会社に対する賃貸面積の本投資法人の総賃貸面積に占める割合は、新規物件取得により、7.6%から5.5%へ2.1%低下





# 着実な外部成長 卓越したソーシング力

成長戦略

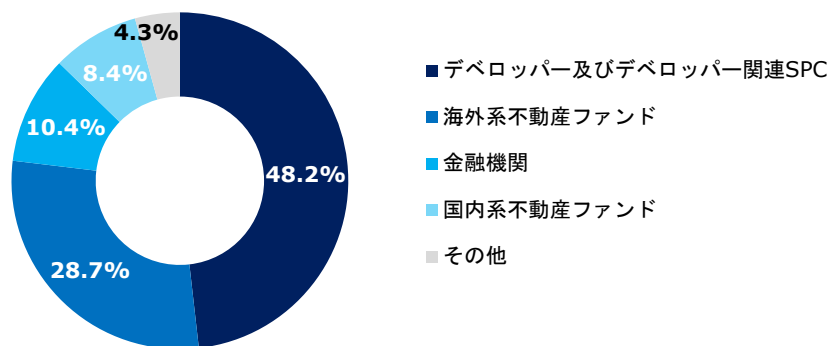
外部成長

内部成長

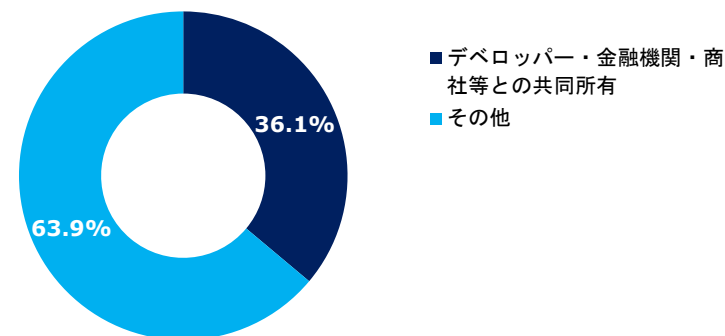


- クローズド・ビッドによりソーシングした5物件を公募増資により取得
- ブリッジファンドを活用し、物件取得機会の最大化を図る

## 独立系ならではの多彩なソーシング・ルート



## デベロッパー等との協働戦略



## 第4期中に行ったブリッジファンドへの匿名組合出資

ブリッジ  
ファンド

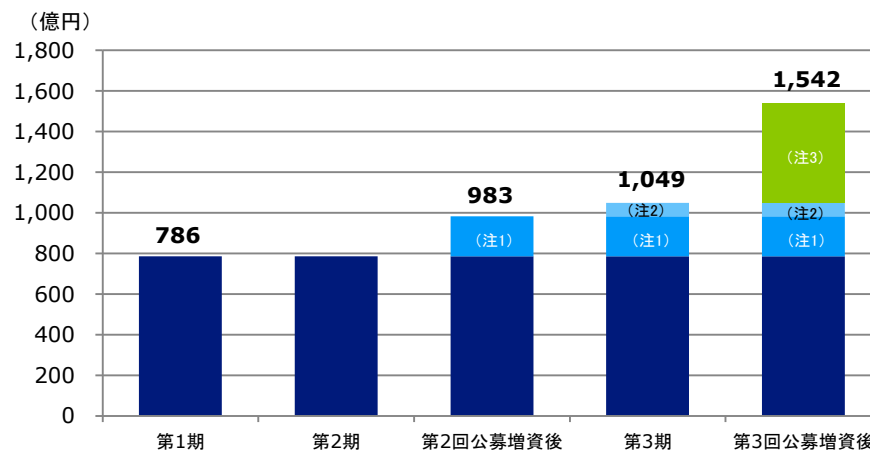
- 博多プライムイースト
- 仙台本町ビル
- アキバCOビル
- サンタワーズセンタービル

## 平成28年6月1日に取得した物件

公募増資

- 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
- 仙台本町ビル
- 博多プライムイースト

## 取得実績



(注1) 第2回公募増資における新規2物件取得額 (約197億円)。  
 (注2) 第3期に借入により取得した新規1物件取得額 (66億円)。  
 (注3) 第3回公募増資における新規5物件取得額 (約492億円)。

# 着実な外部成長 物件取得におけるターゲティング

成長戦略

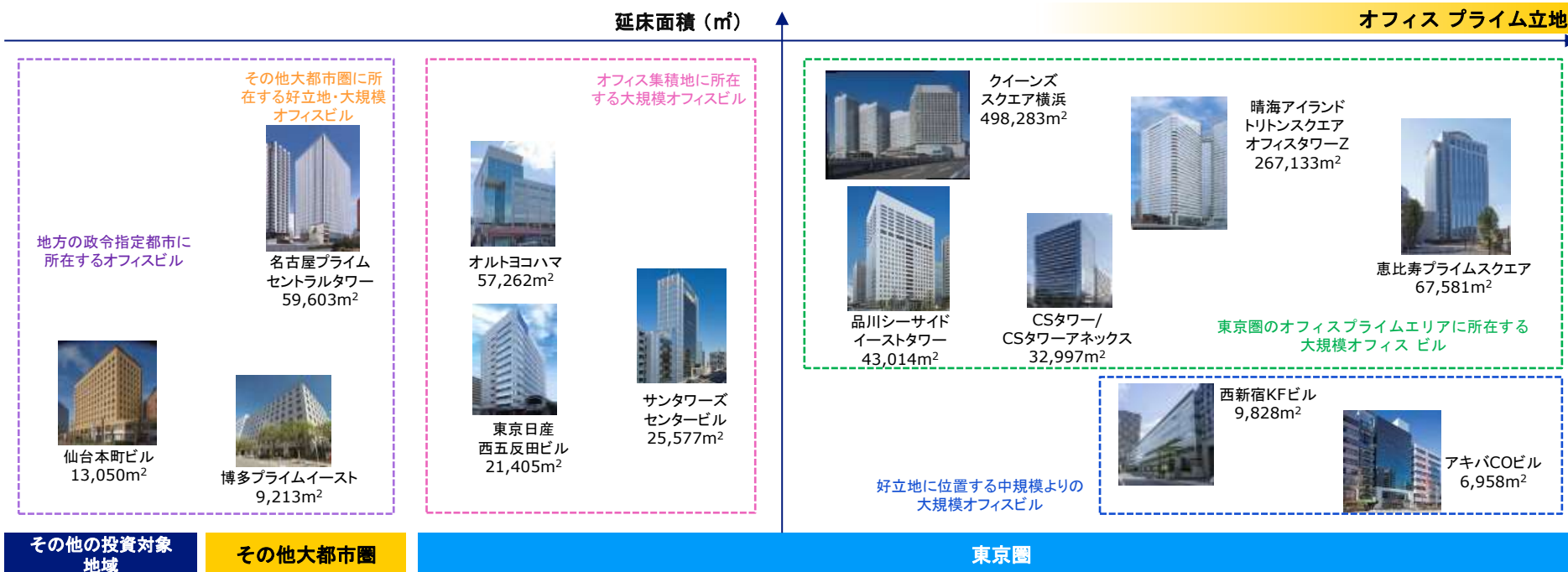
外部成長

内部成長



✓ 物件規模と立地で物件のターゲティングを行い、ポートフォリオの安定性と収益力の向上を図る

## 物件取得におけるターゲティング



## J-REIT市場におけるオフィスビル取引価格ランキング (百万円) (注)



(注) 平成28年1月1日から6月1日までのJ-REITにおける取引事例で、外部からの取得(スポンサーからの取得事例は除外)及び100%取得の事例のみを対象としています。

# 着実な外部成長

## 新規取得物件による成長機会の拡大(品川シーサイドイーストタワー)

成長戦略

外部成長

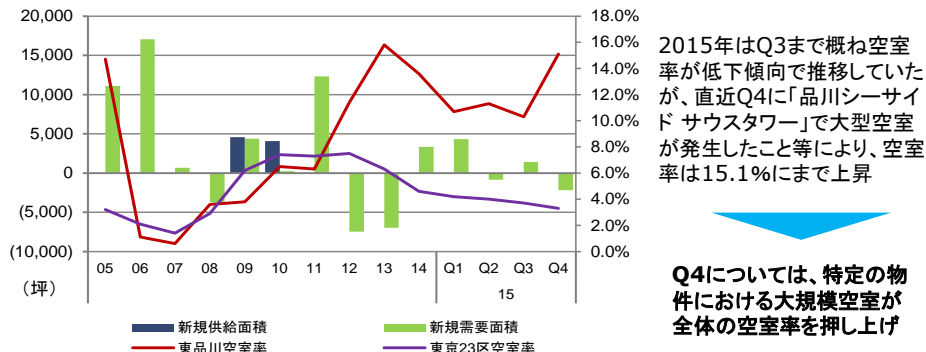
内部成長



### 東品川のオフィスマーケットの改善

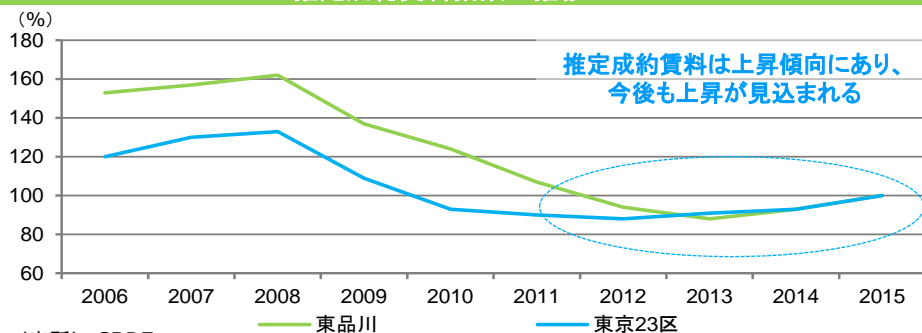
特定の物件における大規模空室等、個別要因を除けば改善傾向にあり、賃料水準においても今後の上昇が見込まれる

#### 需給バランスの推移



(出所) CBRE

#### 推定成約賃料指数の推移(注)



(出所) CBRE

(注) 推定成約賃料は2015年を100%として指数化しています。

- ✓ 当ゾーンの空室率は2007年をボトムに上昇傾向にあるため、当ゾーンの推定成約賃料指数は2008年をピークに低下に転じた。
- ✓ しかし、空室率が高い水準である一方、推定成約賃料指数は2013年をボトムに上昇傾向に転じている。これは、**近年における当ゾーンの空室率が高いのは特定のビルの要因に限定され、ゾーン全体としては改善傾向にある**ことを示唆している。
- ✓ 賃料の反転上昇は東京23区全体より1年遅かったものの、その後の上昇ペースは東京23区全体と同程度であることに鑑み、**今後も東京オフィスマーケットの賃料上昇に牽引され、「東品川」ゾーンの賃料上昇が継続することが期待される。**

27

### 東品川的好調なホテルマーケット

品川区の客室稼働率は、2011年以降上昇基調で推移、2015年においても前年比プラスとなっており好調を維持

#### 客室稼働率の推移

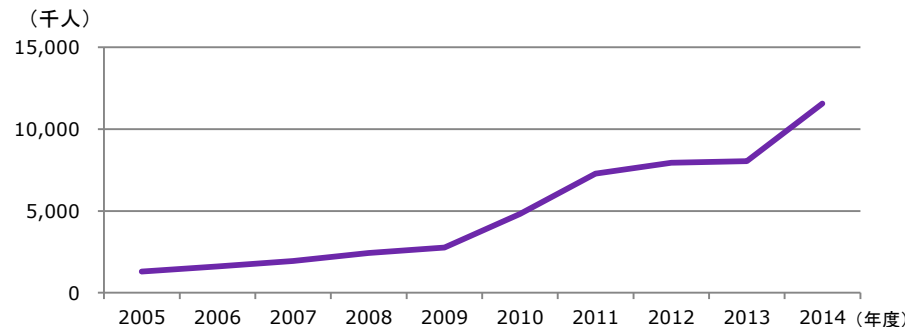


(出所) 観光庁

### 羽田空港の発展性

- ✓ 都心部と羽田空港にアクセス良好な立地
- ✓ 新宿、渋谷、東京ディズニーリゾート等へ約30分圏内と、レジャーの拠点としても魅力的な立地

#### 羽田空港における国際線の利用者数



(出所) 国土交通省

# 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



- 全ての物件を外部から取得
- 投資主価値の向上に資する物件を厳選して取得
- 全ての案件を、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全チームにより確認・検証

投資案件検討実績	平成27年11月1日～ 平成28年4月30日	平成27年5月1日～ 平成27年10月31日
物件情報数	592	664
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	32
投資法人が期中に取得した物件数 (括弧内はブリッジファンドへの投資件数)	0 (4)	3
本投資法人で取得検討中の物件数	9 (注1)	9 (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17年間超にわたり、年間平均約1,000件の物件情報を入手

#### 取引実績(平成28年6月1日時点)

- 累積投資額約1.1兆円、延べ120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4,670億円

(注1) 平成28年6月1日時点の件数です。

(注2) 平成27年11月30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。

# 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



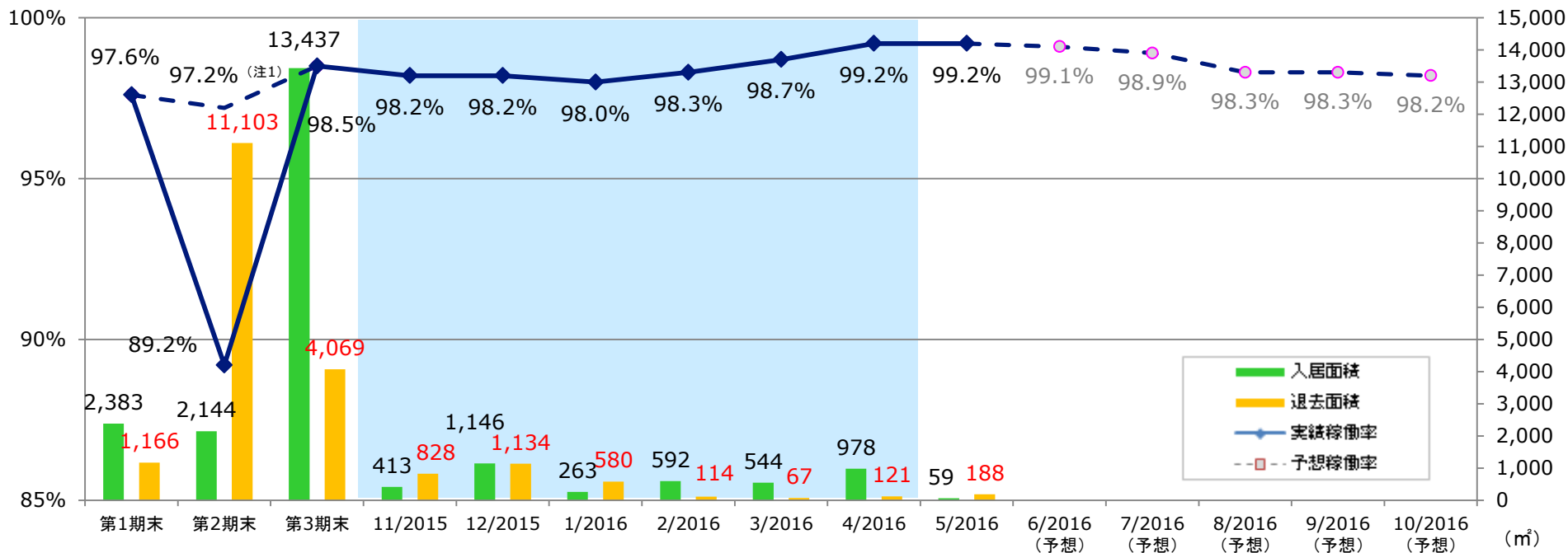
### 第4期は、複数の新規リース成約の結果、98.4%の平均稼働率を達成

#### リーシング結果及び稼働率の見通し(第4期)

- 各物件のリーシングに加えて、既存ビルでの高稼働維持もあり、平成28年4月末時点で99.2%の稼働率を達成。
- 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及び東京日産西五反田ビルにて新規リースが開始し、高稼働に貢献。

#### リーシング方針及び稼働率の見通し(第5期)

- テナントとの良好な関係構築を継続し、高稼働率の維持をすることで、第5期平均稼働率は98.6%を想定
- 一部テナント退去が予定されている名古屋プライムセントラルタワーを重点的にリーシング



#### 期中ポートフォリオ平均稼働率

第1期  
96.6%

第2期  
91.7%

第3期  
96.2%

第4期実績 98.4%

第5期予想 98.6%

(注1) 大口テナントが退去したCSタワー・CSタワーアネックスに係る新規賃貸借契約締結分を反映した場合のポートフォリオ全体稼働率です。

(注2) 上記の入退去面積及び稼働率に関する見通しは、平成28年6月1日時点での想定値であり、新規取得5物件を含みます。

# 積極的な運用に基づく内部成長 賃料改定の状況

成長戦略

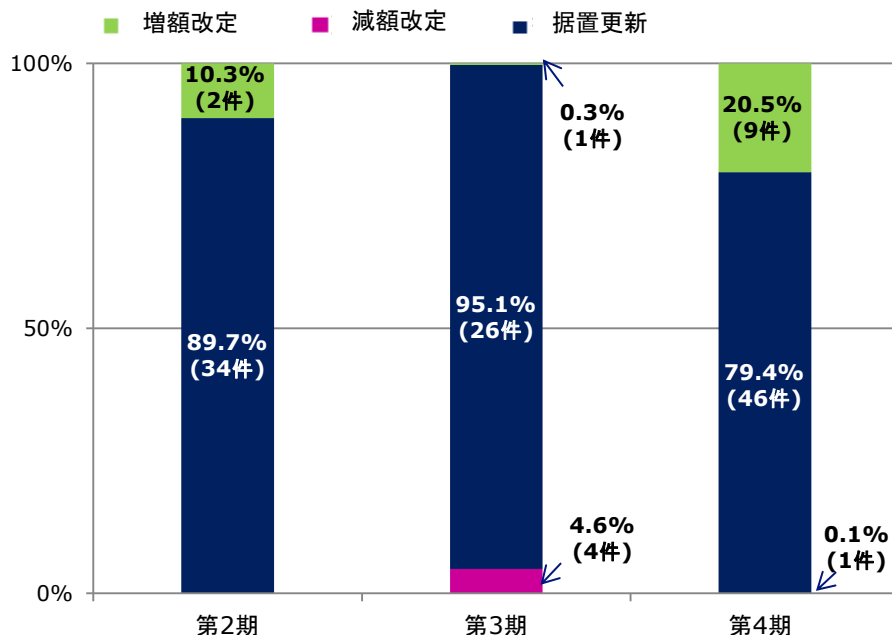
外部成長

内部成長



- 第4期は契約更新56件のうち20.5% (9件)において賃料増額での改定を実施
- 第5期以降、現行賃料がマーケット賃料以下の契約更新が多く予定されており、今後も増額改定の実現を目指す

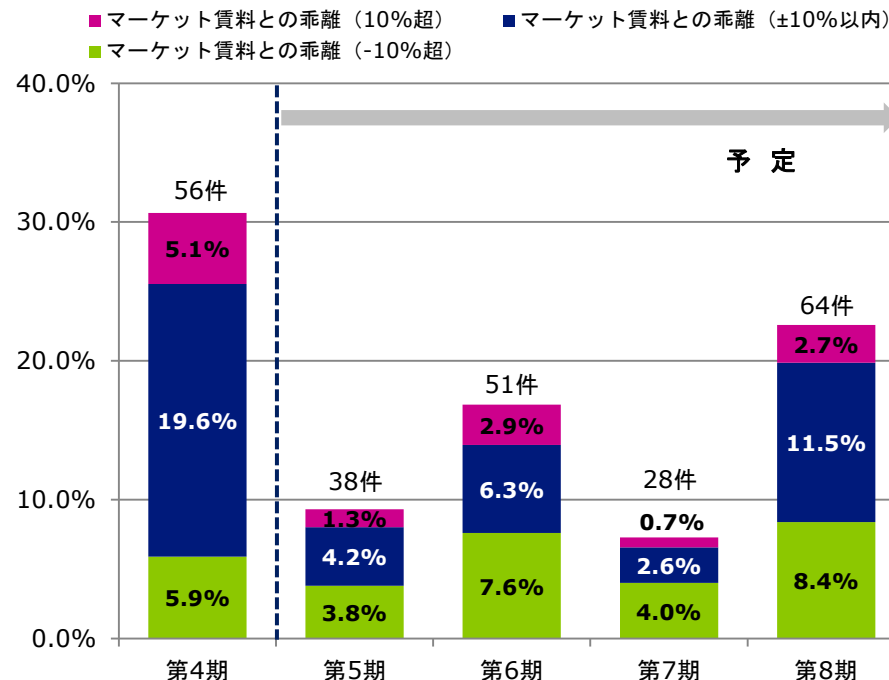
賃料改定の状況 (賃貸面積ベース)(%)



第4期末の増額改定状況

平均増額率	対象面積 (㎡)	ポートフォリオ占有率
6.0%	6,741.78	4.6%

契約更新時期一覧 (賃貸面積ベース)(%)



(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

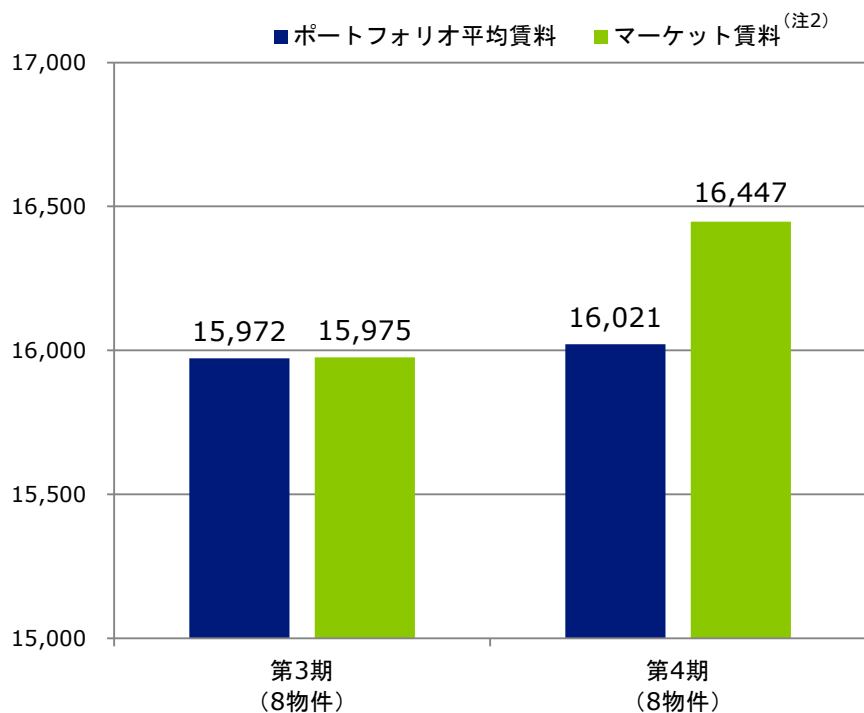
外部成長

内部成長

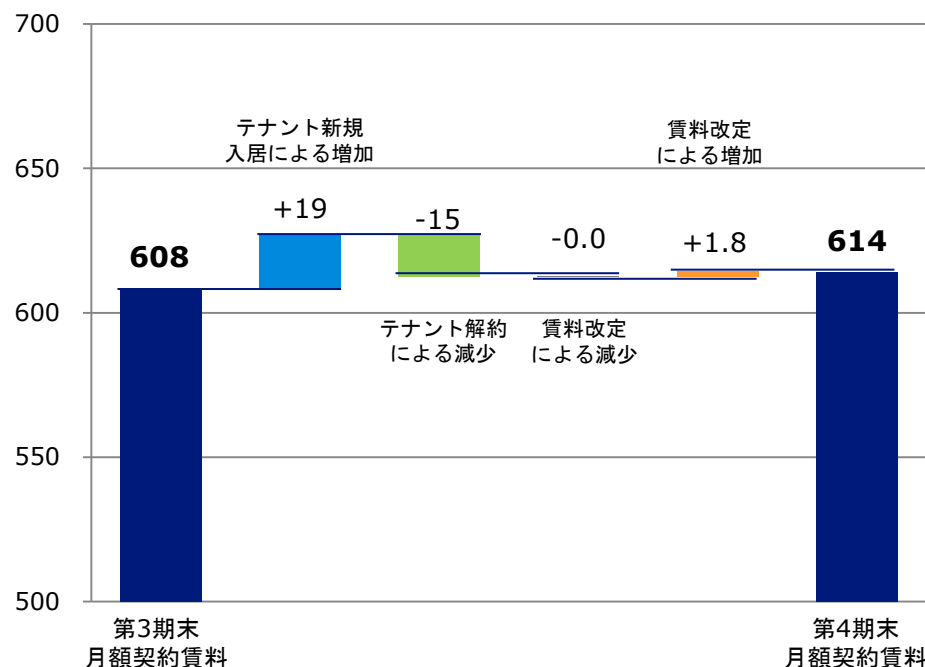


- 平均賃料は上昇しており、順調に推移
- マーケット賃料も3.0%上昇、良好な賃貸マーケットに基づき、更なる賃貸収入の向上を目指す

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3期末保有8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

## 賃料増額改定の実績

成長戦略

外部成長

内部成長



- 物件の魅力に加え、マーケット賃料との比較・検証、バリューアップ等の結果、賃料増額に成功
- 今後においても引き続きテナントとの良好な関係を構築し、更なる賃料増額改定の実現を目指す

### 東京日産西五反田ビルの賃料増額改定実績



物件名	東京日産西五反田ビル
住所	東京都品川区
賃貸面積	1,909.58 m <sup>2</sup>
物件取得日	2015年5月
稼働率	

#### 物件の魅力 / 競争優位性

- ✓ 視認性が高く利便性も高い大型ビルで集約移転ニーズにも対応可能
- ✓ 品川区に位置し、近隣は住宅エリアのため純粋なオフィスニーズに加え、コールセンターやカスタマーセンターニーズの取り込みも可能

#### これまでの実績 / 取組

- ✓ 入居テナントと良好な関係を構築し、安定的に高稼働率を維持
- ✓ 平成22年にリニューアルしており、継続して入居テナントの満足度向上に努める
- ✓ 市況を常に把握し、マーケット賃料対比で割安に入居しているテナントについては、契約更改期に賃料増額改定の交渉を行う

賃料増額率

**+8.3%を実現**

### CSタワー・CSタワーアネックスの賃料増額改定実績



物件名	CSタワー・CSタワーアネックス
住所	東京都台東区
賃貸面積	3,621.80 m <sup>2</sup>
物件取得日	2014年6月
稼働率	

#### 物件の魅力 / 競争優位性

- ✓ 小規模オフィスビルが多い当該エリア内にあつては、まとまった規模の貸室面積を有しており、相応にテナントニーズを満たす物件
- ✓ 駐車台数は91と、周辺のビルと比べても多いことから、営業等で車を使用するテナント等からの選好性を有している
- ✓ CSタワーアネックスは、全住戸南向きのため日照も良好な物件

#### これまでの実績 / 取組

- ✓ 大規模なテナント退去後も、直ちに後継テナントのリーシングに成功
- ✓ その後もテナント満足度の向上に努め、安定して高稼働を維持している状況
- ✓ マーケット賃料は上昇傾向にあり、マーケット賃料との乖離があるテナントについては、継続的に賃料増額改定の交渉を行う

賃料増額率

**+6.3%を実現**



# 積極的な運用に基づく内部成長

## プラスα賃料収入の収益貢献

成長戦略

外部成長

内部成長



- ホテルの変動賃料部分のアップサイドを享受
- 会議室、カフェテリアの収益も貢献しており、プラスα賃料収入収益も安定して増加傾向にある

### クイーンズスクエア横浜



物件名	クイーンズスクエア横浜
住所	神奈川県横浜市
利用形態	ホテル / 会議室 / カフェテリア
ホテルの特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル部分の「横浜ベイホテル東急」は、地下3階・塔屋3階25階建てで、ラグジュアリーホテルブランドとして運営され、客室のほか、レストラン、用途や人数に応じた宴会場も多数備える</li> <li>客室は全480室、全てが40㎡以上で、横浜港や大観覧車を臨む眺望と、みなとみらいエリアでは唯一のバルコニー付きの部屋を有するなど、周辺のホテルと比べても優位性のある物件</li> </ul>

ホテルの稼働率および客室単価の向上により変動賃料が前期比対比アップ



ホテル変動賃料増加率

**+3.2%**

### 名古屋プライムセントラルタワー



物件名	名古屋プライムセントラルタワー
住所	愛知県名古屋市
利用形態	会議室
「名駅」エリアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>東海道新幹線や中部国際空港等を利用した中部地方の玄関口であり、国内外への交通利便性に優れたオフィスエリア</li> <li>小規模から大規模まで様々な規模のオフィスビルが集積した、名古屋市内で最大のオフィスエリア</li> <li>現在では「名駅」エリアが市内で最も競争力の高いエリア</li> </ul>

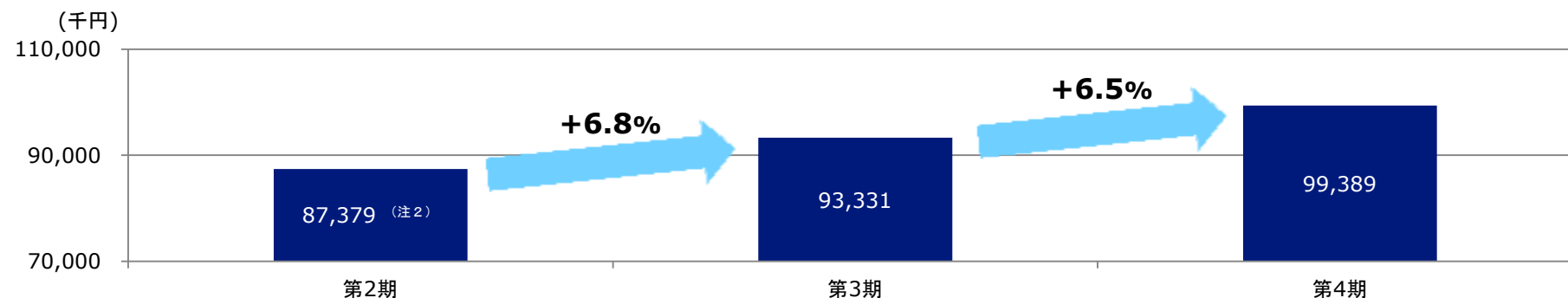
新規大型物件が名駅エリアに開業したことに伴い、名駅エリアへのテナント集約が進み、会議室稼働率が前期比対比で大幅にアップ



会議室賃料増加率

**+15.0%**

### プラスα賃料収入（注1）の推移



(注1) クイーンズスクエア横浜のホテル変動賃料、貸会議室及びカフェテリア収入、名古屋プライムセントラルタワーの貸会議室の賃料収入の合算値。

33 (注2) クイーンズスクエア横浜の取得時期が平成26年9月のため、第2期の数値についてはクイーンズスクエア横浜のホテル変動賃料について通期寄与を前提とした収入に調整しています。

# 積極的な運用に基づく内部成長

## 内部成長における今後の施策

成長戦略

外部成長

内部成長



### クイーンズスクエア横浜のリニューアル

- テナント満足度向上のため、物件取得後、共用部の改修工事を実施
- 今後も計画的に、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



### 第5期（平成28年10月期）以降の施策

### 仙台本町ビルのリニューアル(予定)

- 稼働率改善のため大規模な共用部リニューアルを予定
- 稼働率改善、増額交渉のため、各物件にて、物件競争力及びテナント満足度向上のための効果的なリニューアルプランを策定



### その他の今後における検討施策

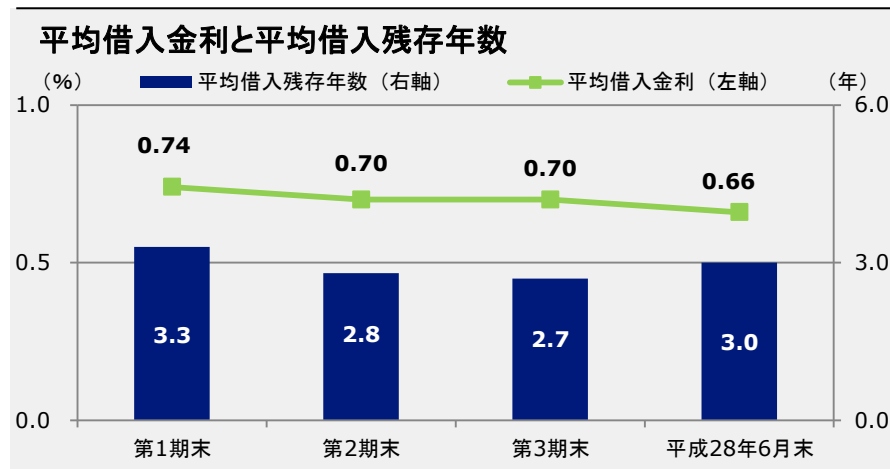
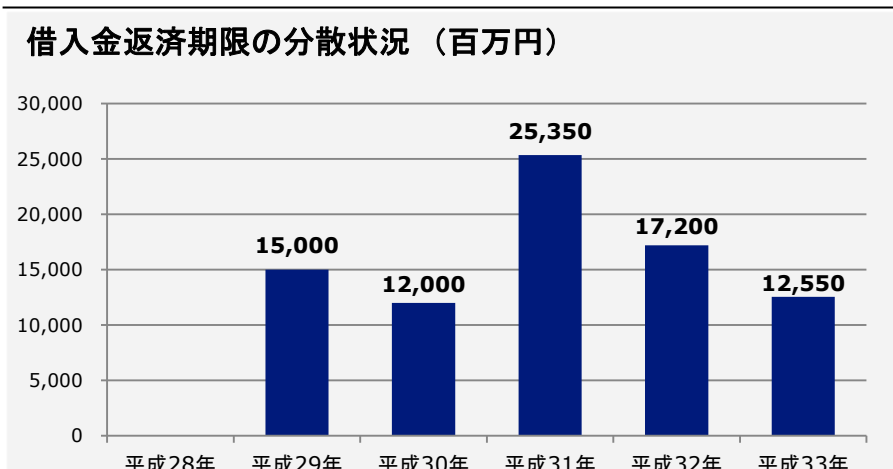
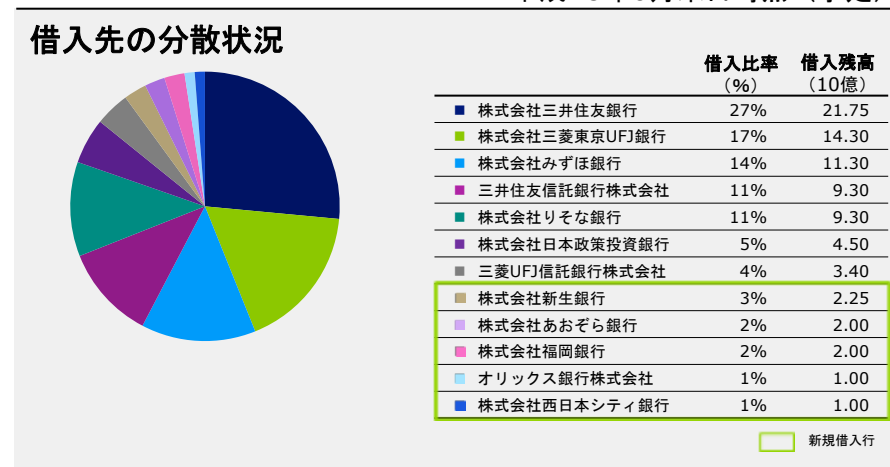
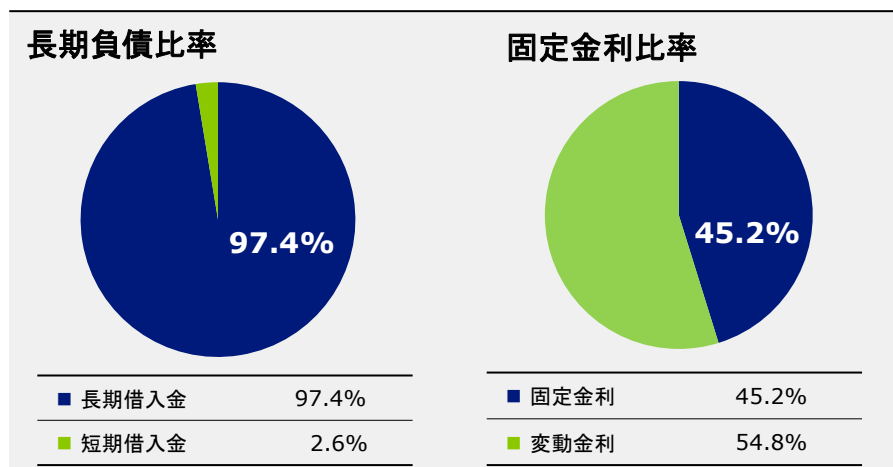
- 物件価値向上のため計画的にリニューアル工事を実施し、稼働率改善や増額改定を実現
- リニューアル時に空調機器や照明器具の交換も行い、消費電力低減へつなげる
- 新電力(PPS)の導入を検討、既存電力供給会社と比較しビルの電気料の減額を検討
- 空きスペースを自動販売機設置や、第三者に貸し出すなどの活用方法を検討し、ビルの収益増加につなげる

# 安定的かつ機動的な財務戦略

## 取引金融機関の拡大による借入体制の強化



平成28年6月末日時点（予定）



<b>LTV</b>	<b>借入金残高</b>	<b>平均借入残存年数</b>
<b>48.0%</b>	<b>821 億円</b>	<b>3.0 年</b>
<b>借入れ余力 (LTV 50%)</b>	<b>取引金融機関</b>	<b>平均借入金金利 (注)</b>
<b>65億円</b>	<b>12</b>	<b>0.66%</b>

(注) 平成28年6月30日に満期を迎える短期借入金66億円の借換えに伴う金利は含まれていません。

## 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"> <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

(平成28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(m <sup>2</sup> ) (注1)	総賃貸面積に占める割合(%) (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	9.7
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	5.9
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	3.9
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	2,460.38	1.7
<b>上位10社合計</b>			<b>69,387.73</b>	<b>47.9</b>

(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。

(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。

# テナント上位10社

(平成28年6月1日時点、賃貸面積ベース)



	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) <sup>(注1)</sup>	総賃貸面積に占める割合(%) <sup>(注2)</sup>
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	6.9
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	6.7
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	5.5
4	非開示(注3)	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	4.6
5	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	4.2
6	非開示(注3)	品川シーサイドイーストタワー	7,456.21	3.7
7	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	3.2
8	非開示(注3)	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	3.1
9	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	2.8
10	非開示(注3)	アキバCOビル	5,514.42	2.7
<b>上位10社合計</b>			<b>87,531.77</b>	<b>43.4</b>

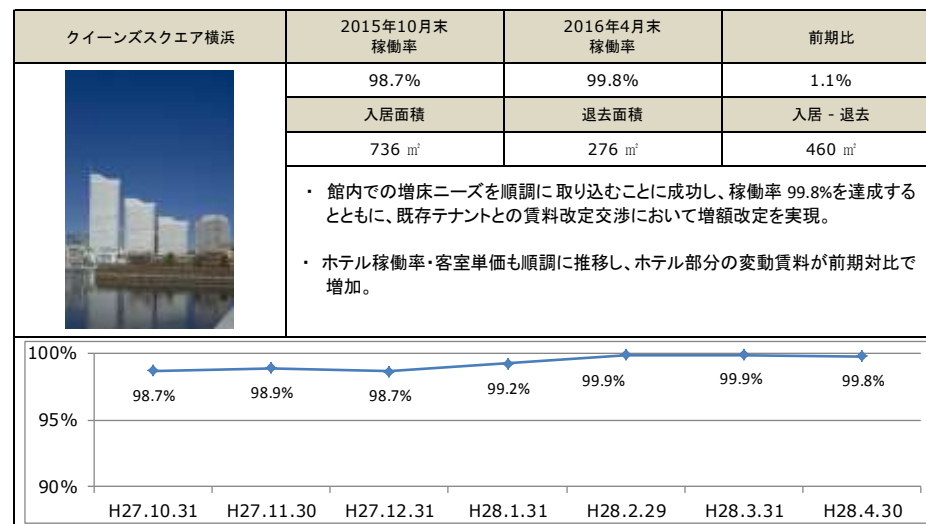
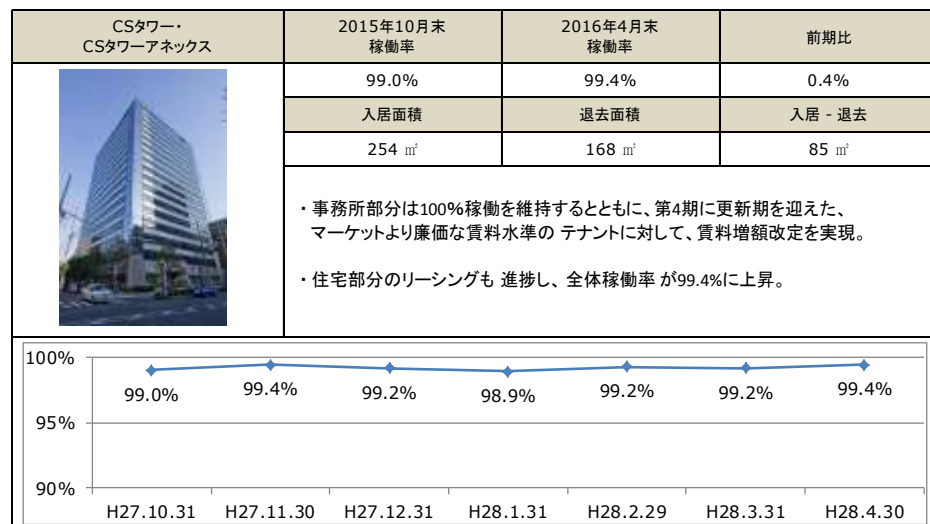
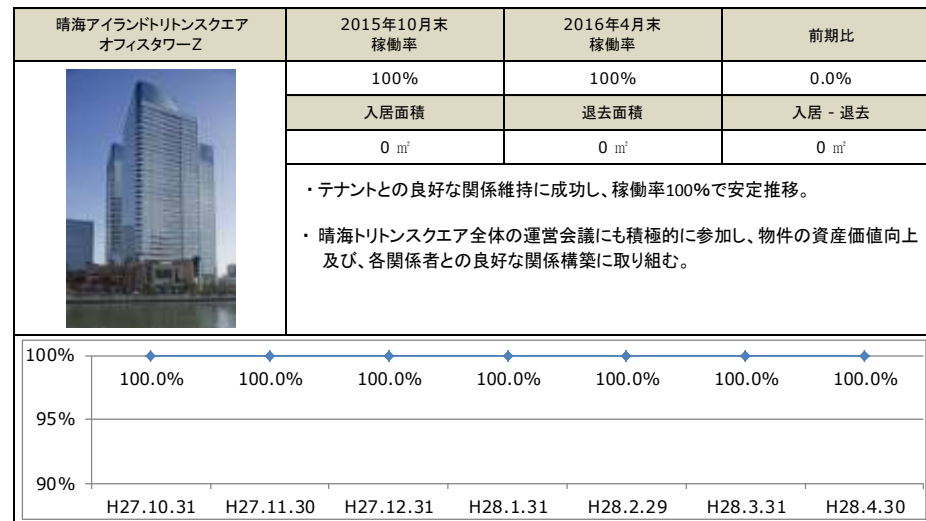
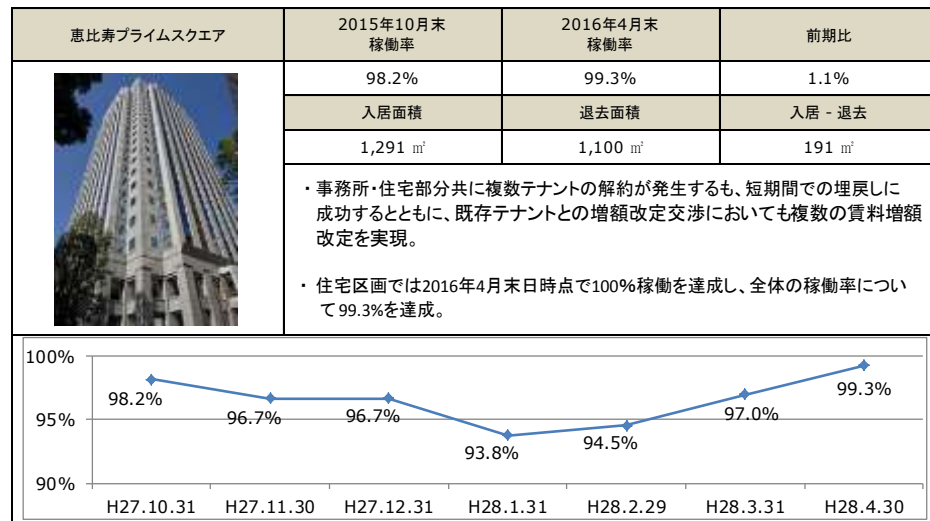
(注1)「賃貸面積」は、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(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。

(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

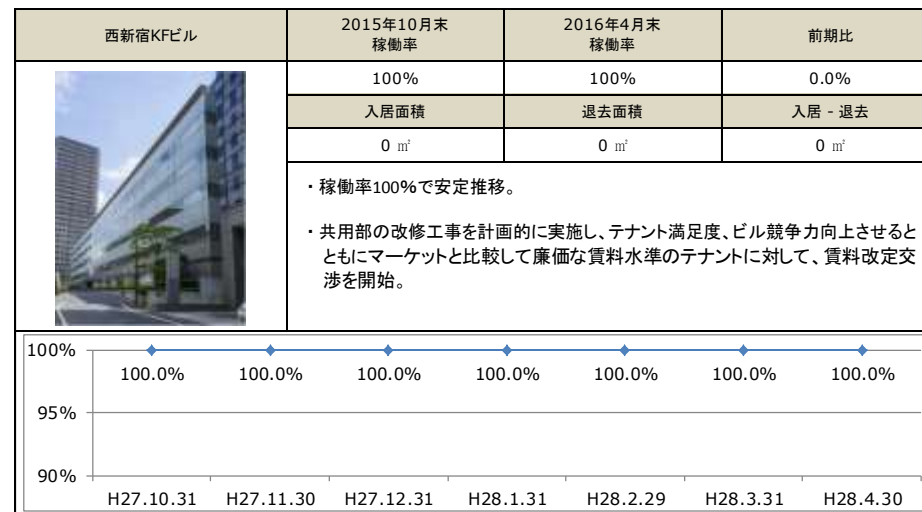
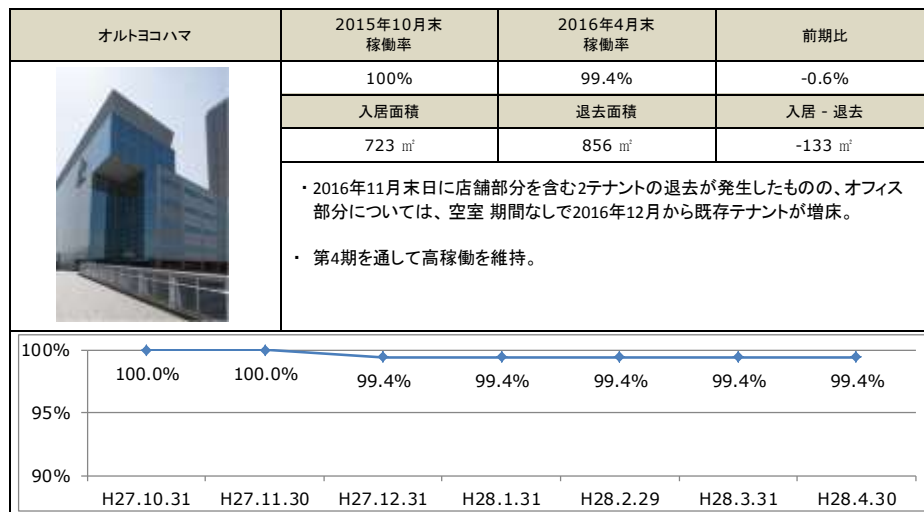
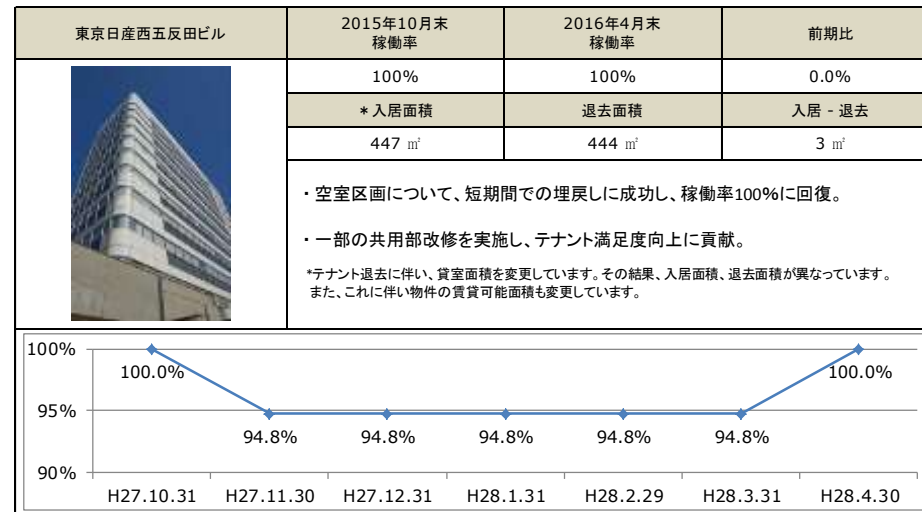
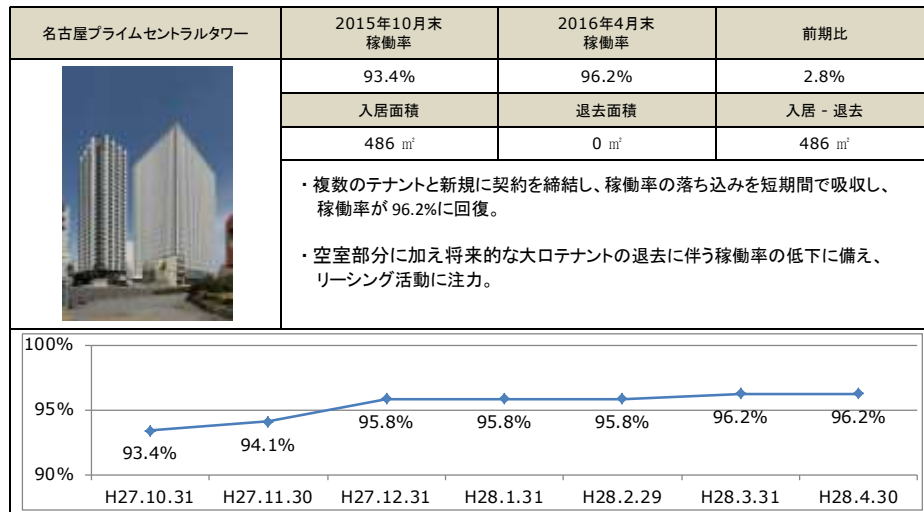
## 第4期(平成28年4月期)





# 個別物件のリーシング実績

## 第4期(平成28年4月期)



# 運用資産の状況



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）	99.3 %	100.0 %	99.4%
物件の特性	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>「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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
第5期の状況/課題	<p>平成28年8月までに複数のテナントが退去する為、稼働率が95%に低下する予定です。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>各管理組合単位で主要な設備に関する中長期的な改修計画の検討が開始されております。有効性やコストの確認をし、必要な改修工事等に取り組み、資産価値の増大を目指します。</p>	<p>オフィス部分の稼働率100%維持を目指します。</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>テナントの利便性向上の為、計画的に共用部の改修工事等に取り組み、資産価値の増大を目指します。</p>

# 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京浜東北線、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 <sup>2</sup>	17,117 m <sup>2</sup>	8,522 m <sup>2</sup>
稼働率（注）	99.8%	96.2%	100.0 %
物件の特性	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。 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。	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。 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。	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。 設備は天井高2.5m、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。
第5期の状況/課題	平成28年8月までに複数のテナントが退去する為、オフィス部分の稼働率が98.7%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。	平成28年4月末時点でエンドテナントとの稼働率96.2%を達成したものの、複数のテナントの退去により稼働率が80.9%に低下する予定です。  リーシングに注力し、早期埋戻しを目指し安定した稼働率維持を目指します。	現状の稼働率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テナントについて、賃料増額交渉を進め、ビル全体の平均賃料の底上げを目指します。  賃料増額交渉及び現状の稼働を維持すべく、計画的に共用部のリニューアル等を実施。今期は共用部の空調更新を実施し、テナント満足度の向上に努めます。

（注）平成28年4月末日時点の数値です。

# 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 <sup>2</sup>	6,288 m <sup>2</sup>
稼働率（注）	99.4 %	100.0 %
物件の特性	<p>事務所棟は基準階面積約3,696m<sup>2</sup>で、横浜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<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>	<p>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。</p> <p>ビルの規模は、延床面積約9,828m<sup>2</sup>（2,973坪）で、オフィス部分の基準階面積約984m<sup>2</sup>（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。</p>
第4期の状況/課題	<p>入居テナントと良好な関係を構築し、現状のオフィス稼働率100%維持を目指します。</p> <p>リテールの空室区画についてもリーシング活動に注力、ビル全体の稼働率100%早期実現を目指します。</p> <p>計画的に共用部のリニューアル等を実施。今期はトイレブースの更新を実施し、テナント満足度の向上に努めます。</p>	<p>住宅区画の退去に伴い稼働率が2016年6月に98.7%に低下する予定です。</p> <p>オフィス稼働率100%を維持するとともに、住宅区画についても計画的なリーシングを実施していきます。</p> <p>賃料増額交渉及び現状の稼働を維持すべく、計画的に共用部のリニューアル等を実施。今期は共用部の空調更新を実施し、テナント満足度の向上に努めます。</p>

(注)平成28年4月末日時点の数値です。

# 新規取得物件 (1)

## 品川シーサイドイーストタワー



### Transaction Highlights

- 都心部と羽田空港の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
- 基準階面積1,245.14m<sup>2</sup>の無柱空間でレイアウト効率がが高く、BCP対応にも優れたハイスペックオフィスビル
- 本物件の16階から22階には、ホテルがテナントとして入居中
- 平成27年に全面改装を完了しており、ホテルとしての競争力は更に向上する見込み

### Key Statistics

- 地域: 東京23区
- 所在地: 東京都品川区
- 取得価格 (注1): 25,066 百万円
- 鑑定評価額 (注2): 26,400 百万円
- 鑑定NOI利回り: 4.5%
- 延床面積: 43,014.06m<sup>2</sup>

(注1) 取得日は、平成28年6月1日です。

(注2) 価格時点は、平成28年3月末日です。



# 新規取得物件 (2)

## － アキバCOビル



### Transaction Highlights

- 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
- 東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩1分であり、都内有数の乗車人員を誇る「秋葉原」駅からも徒歩7分の優れたアクセス
- 平成27年に全館リニューアルを実施しており、設備競争力は良好
- 秋葉原のエリア特性に合致したテナントが入居しており、今後も同様のテナントニーズが見込まれる

### Key Statistics

- 地域： 東京23区
- 所在地： 東京都千代田区
- 取得価格 (注1)： 8,078 百万円
- 鑑定評価額 (注2)： 9,110 百万円
- 鑑定NOI利回り： 4.4%
- 延床面積： 6,957.74m<sup>2</sup>



(注1) 取得日は、平成28年6月1日です。  
(注2) 価格時点は、平成28年2月末日です。

# 新規取得物件 (3)

## – サンタワーズセンタービル



### Key Statistics

- 地域: 東京23区
- 所在地: 東京都世田谷区
- 取得価格<sup>(注1)</sup>: 6,615 百万円
- 鑑定評価額<sup>(注2)</sup>: 7,070 百万円
- 鑑定NOI利回り: 5.2%
- 延床面積: 25,577.35m<sup>2</sup>

### Transaction Highlights

- 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
- 地下3階、地上18階建で、基準階面積は589.12m<sup>2</sup>と、まとまった規模の貸室面積を有していることに加え、貸室形状は概ね整形のため、レイアウト効率が高い大型物件
- エリアブランド「三茶」を志向するIT、アニメーション、芸能系テナントニーズの取り込みや、「三茶」を認識している若者を対象に就業者を確保したい企業ニーズも見込める
- 「三軒茶屋」駅からは、都内最大級のターミナル駅である「渋谷」駅まで電車で約5分であり、「渋谷」駅経由で大手町・品川・新宿等の都心部へのアクセス性が高い



(注1) 取得日は、平成28年6月1日です。

(注2) 価格時点は、平成28年2月末日です。

# 新規取得物件 (4)

## － 仙台本町ビル



### Key Statistics

■ 地域:	その他の投資対象地域
■ 所在地:	宮城県仙台市
■ 取得価格 <sup>(注1)</sup> :	5,000 百万円
■ 鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> :	5,200 百万円
■ 鑑定NOI利回り:	5.7%
■ 延床面積:	13,049.82m <sup>2</sup>

### Transaction Highlights

- 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
- 仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅より徒歩1分、東二番丁通と広瀬通の角地に所在し、高い交通利便性と視認性を有する
- 基準階面積611.72㎡と規模的訴求力を有しながら、最小約80㎡まで分割可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能
- 仙台合同庁舎、宮城県庁、仙台市役所等の行政機関にも近接しており、官公庁を顧客とする企業にも選好性の高い立地



(注1) 取得日は、平成28年6月1日です。

(注2) 価格時点は、平成28年1月末日です。



# 新規取得物件 (5)

## － 博多プライムイースト



### Key Statistics

- 地域: 大都市圏(その他大都市圏)
- 所在地: 福岡圏福岡市
- 取得価格(注1): 4,500 百万円
- 鑑定評価額(注2): 4,590 百万円
- 鑑定NOI利回り: 5.4%
- 延床面積: 9,213.20m<sup>2</sup>

### Transaction Highlights

- 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
- 福岡市地下鉄空港線「博多」駅徒歩5分、山陽新幹線、九州新幹線、JR鹿児島本線、福北ゆたか線「博多」駅徒歩6分と、駅アクセスは良好で複数路線利用可能
- 本物件周辺は、福岡合同庁舎や西日本電信電話株式会社関連の事務所等も所在する、福岡市内でも競争力の比較的高いオフィスエリア
- 基準階面積935.23m<sup>2</sup>で柔軟なフロア設計が可能。また、分割区画を設けやすいコの字型の貸室形状のため、テナントの多様な面積ニーズにも柔軟な対応が可能



(注1) 取得日は、平成28年6月1日です。

(注2) 価格時点は、平成28年2月末日です。

# ポートフォリオの状況 (1)



## ポートフォリオ一覧 (平成28年6月1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 (%)	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	16.2	19	3.9	99.3	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	6.0	15	4.6	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	15,700	19,998.31	8.9	25	5.3	99.4	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	10.4	19	6.0	99.9	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	17,900	17,117.10	9.5	7	5.8	95.4	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,290	8,522.42	4.3	26	4.8	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,300	23,593.92	8.4	16	5.8	99.4	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,010	6,287.78	4.3	23	3.8	100.0	5.03
9	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	26,400	27,892.63	16.3	12	4.5	100.0	4.94
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,110	5,514.42	5.2	16	4.4	100.0	6.18
11	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	7,070	7,921.44	4.3	24	5.2	100.0	0.96
12	仙台北町ビル	宮城県仙台市	5,000	5,200	8,962.16	3.2	32	5.7	94.1	2.66
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,590	7,018.05	2.9	24	5.4	100.0	1.56
合計			154,207	170,708	203,212.99	100.0	18	4.9	99.1	2.37

# ポートフォリオの状況 (2)



## 鑑定評価の概要 (平成28年6月1日時点)

物件番号	物件名称 (既存物件)	取得価格 (百万円)	第4期末					第3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	637	3.7	-0.1	25,348	2,189	26,901	3.8
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	0	4.2	-0.1	9,244	1,656	10,900	4.3
3	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	15,700	400	4.6	-0.1	13,869	1,831	15,300	4.7
4	クイーンズスクエア横浜	16,034	17,700	0	4.9	0.0	16,018	1,681	17,700	4.9
5	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	17,900	1,100	4.6	-0.1	14,652	3,247	16,800	4.7
6	東京日産西五反田ビル	6,700	7,290	130	4.2	-0.1	6,901	389	7,160	4.3
7	オルトヨコハマ	13,000	14,300	300	4.9	-0.1	13,101	1,198	14,000	5.0
8	西新宿KFビル	6,600	7,010	170	3.9	-0.1	6,800	210	6,840	4.0
合計 (1)		104,948	118,338	2,737	4.4	0.0	105,937	12,401	115,601	4.4

物件番号	物件名称 (新規取得物件)	取得価格 (百万円)	取得時		
			鑑定評価額 (百万円)	直接還元利回り (%)	鑑定時点
1	品川シーサイドイーストタワー	25,066	26,400	3.9	2016/3/31
2	アキバCOビル	8,078	9,110	3.7	2016/2/29
3	サンタワーズセンタービル	6,615	7,070	4.5	2016/2/29
4	仙台本町ビル	5,000	5,200	5.0	2016/1/31
5	博多プライムイースト	4,500	4,590	4.9	2016/2/29
合計 (2)		49,259	52,370	4.1	

合計 (1) + (2)		154,207	170,708	4.3
--------------	--	---------	---------	-----

# ポートフォリオの状況 (3)

個別物件収支(平成28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	25,348	9,244	13,869	16,018	14,652
資産運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
①不動産賃貸事業収益合計	761	(注)	535	972	(注)
賃貸事業収入	672		494	820	
その他賃貸事業収入	88		41	152	
②不動産賃貸事業費用合計	332		243	617	
管理委託費	65		56	139	
水道光熱費	104		45	166	
損害保険料	1		1	4	
修繕費	27		33	41	
公租公課	65		36	117	
減価償却費	59		69	125	
その他賃貸事業費用	9	1	22		
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	429	173	292	355	278
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	489	214	362	481	424

# ポートフォリオの状況 (3)

個別物件収支(平成28年4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	6,901	13,101	6,800
資産運用日数	182日	182日	182日
①不動産賃貸事業収益合計	239	546	186
賃貸事業収入	226	546	170
その他賃貸事業収入	13	-	15
②不動産賃貸事業費用合計	75	232	55
管理委託費	24	117	14
水道光熱費	22	-	15
損害保険料	1	2	0
修繕費	4	4	13
公租公課	0	20	0
減価償却費	22	84	11
その他賃貸事業費用	0	3	0
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	163	313	130
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	186	398	141

# 財務諸表 貸借対照表(資産の部)

(単位：千円)



	第3期 (平成27年10月31日)	第4期 (平成28年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,617,623	3,272,098
信託現金及び信託預金	7,225,121	7,364,727
営業未収入金	301,584	335,944
未収消費税等	499,668	-
前払費用	182,153	170,714
繰延税金資産	16	12
その他	1,581	1,518
<b>流動資産合計</b>	<b>10,827,749</b>	<b>11,145,016</b>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	30,846,696	31,141,972
減価償却累計額	△1,221,329	△1,760,962
信託建物(純額)	29,625,367	29,381,009
信託構築物	290,069	300,473
減価償却累計額	△34,218	△51,116
信託構築物(純額)	255,851	249,356
信託機械及び装置	13,264	17,687
減価償却累計額	△814	△1,510
信託機械及び装置(純額)	12,450	16,176
信託工具、器具及び備品	41,028	50,009
減価償却累計額	△4,147	△7,943
信託工具、器具及び備品(純額)	36,881	42,066
信託土地	76,229,866	76,229,866
信託建設仮勘定	9,512	18,590
有形固定資産合計	106,169,929	105,937,067
無形固定資産		
その他	6,522	5,630
無形固定資産合計	6,522	5,630
投資その他の資産		
投資有価証券	-	307,359
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	275,949	217,974
その他	467,532	465,376
投資その他の資産合計	753,481	1,000,710
<b>固定資産合計</b>	<b>106,929,932</b>	<b>106,943,408</b>
<b>資産合計</b>	<b>117,757,681</b>	<b>118,088,424</b>

# 財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位：千円)

	第3期 (平成27年10月31日)	第4期 (平成28年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	261,917	346,197
短期借入金	8,600,000	8,600,000
未払金	222,979	255,277
未払費用	60,226	59,062
未払法人税等	834	766
未払消費税等	-	198,012
前受金	207,251	252,064
その他	97,606	3,112
流動負債合計	9,450,816	9,714,494
固定負債		
長期借入金	47,600,000	47,600,000
信託預り敷金及び保証金	5,419,319	5,420,290
固定負債合計	53,019,319	53,020,290
<b>負債合計</b>	<b>62,470,136</b>	<b>62,734,784</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	53,891,022	53,891,022
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,396,523	1,462,617
剰余金合計	1,396,523	1,462,617
投資主資本合計	55,287,545	55,353,640
<b>純資産合計</b>	<b>55,287,545</b>	<b>55,353,640</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>117,757,681</b>	<b>118,088,424</b>

# 財務諸表 損益計算書



(単位：千円)

	第3期	第4期
	自 平成27年 5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	3,590,754	3,827,863
その他賃貸事業収入	412,928	351,652
匿名組合分配金	-	4,359
営業収益合計	4,003,682	4,183,875
営業費用		
賃貸事業費用	1,976,371	2,041,895
資産運用報酬	287,562	325,303
一般事務委託及び資産保管手数料	13,769	13,435
役員報酬	4,800	4,800
その他営業費用	45,481	67,905
営業費用合計	2,327,984	2,453,340
<b>営業利益</b>	<b>1,675,697</b>	<b>1,730,535</b>
営業外収益		
受取利息	532	647
保険解約返戻金	-	4,120
還付加算金	-	1,605
営業外収益合計	532	6,373
営業外費用		
支払利息	188,561	194,818
投資口交付費	29,189	15,700
融資関連費用	59,850	61,797
その他	1,405	1,440
営業外費用合計	279,006	273,756
<b>経常利益</b>	<b>1,397,224</b>	<b>1,463,152</b>
税引前当期純利益	1,397,224	1,463,152
法人税、住民税及び事業税	940	863
法人税等調整額	△1	3
法人税等合計	938	867
<b>当期純利益</b>	<b>1,396,285</b>	<b>1,462,285</b>
前期繰越利益	237	332
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,396,523	1,462,617



# 財務諸表 キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)



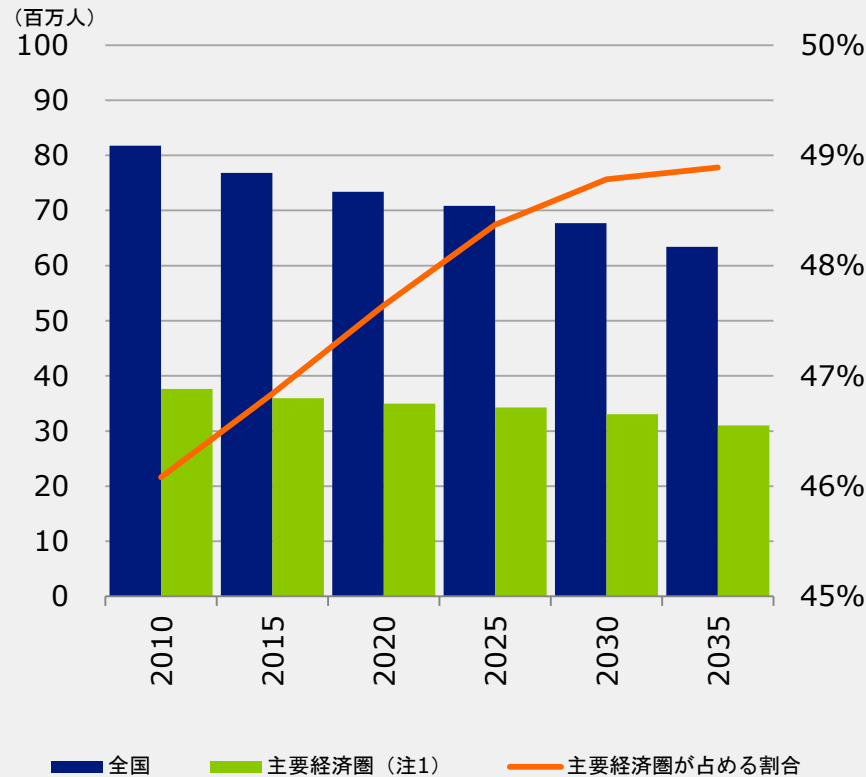
	第3期	第4期
	自 平成27年 5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,397,224	1,463,152
減価償却費	538,283	561,916
投資口交付費	29,189	15,700
融資関連費用	59,850	61,797
受取利息	△532	△647
支払利息	188,561	194,818
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△188,013	△34,360
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△499,668	499,668
前払費用の増減額 (△は増加)	△32,705	3,078
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,758	8,548
その他の資産の増減額 (△は増加)	△337,668	2,218
営業未払金の増減額 (△は減少)	99,375	△27,358
未払金の増減額 (△は減少)	53,791	28,907
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△142,315	198,012
前受金の増減額 (△は減少)	82,238	44,813
その他の負債の増減額 (△は減少)	95,625	△94,494
その他	-	△4,359
小計	1,335,476	2,921,412
利息の受取額	532	647
利息の支払額	△174,875	△195,982
法人税等の支払額	△933	△931
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,160,201	2,725,145
<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	△27,132,645	△216,523
投資有価証券の取得による支出	-	△301,465
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,132,645	△517,988
<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	13,600,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△8,200,000	△2,000,000
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	△4,010
投資口の発行による収入	10,854,697	-
投資口交付費の支出	-	△15,700
分配金の支払額	△1,125,752	△1,394,335
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,577,248	△1,414,046
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△395,196	793,110
現金及び現金同等物の期首残高	4,818,620	4,423,424
現金及び現金同等物の期末残高	4,423,424	5,216,535

# 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

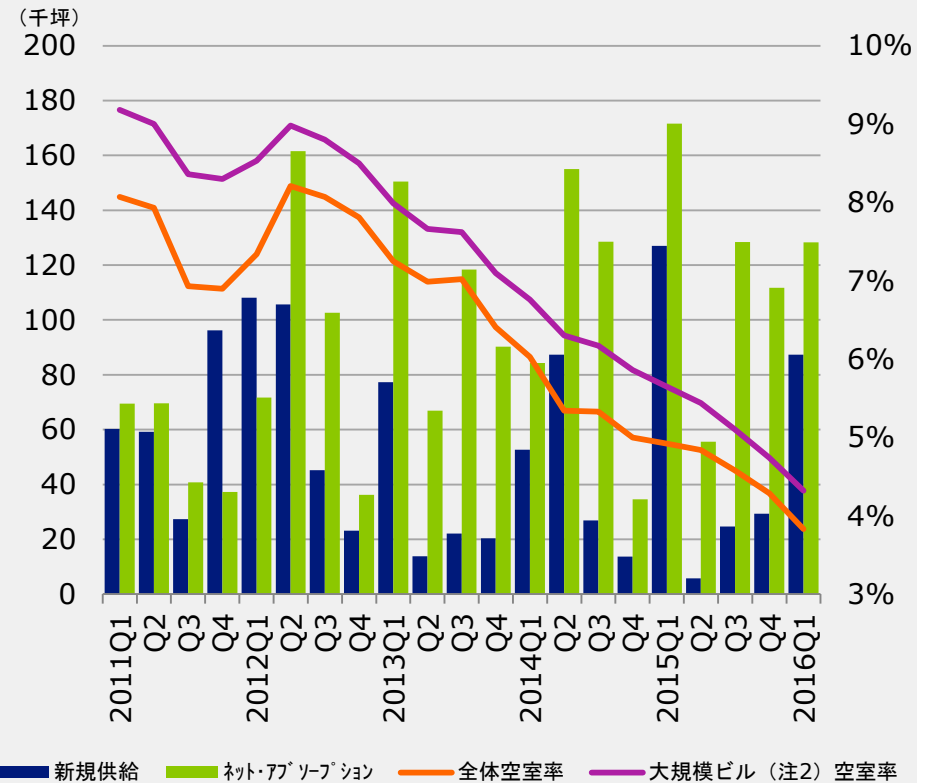


### 主要経済圏の労働力人口推移と全国比の見通し



(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、大阪府及び福岡県を指します。  
 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。

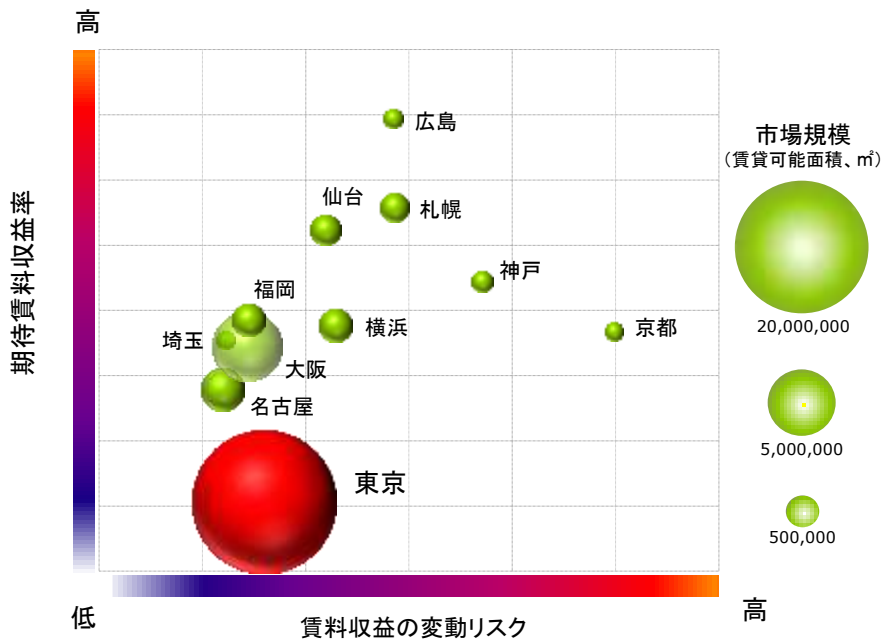
### 首都圏のオフィス需給と空室率の推移



(注2) 基準階の賃貸可能面積が200坪以上 (661㎡) のオフィスを指します。  
 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28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

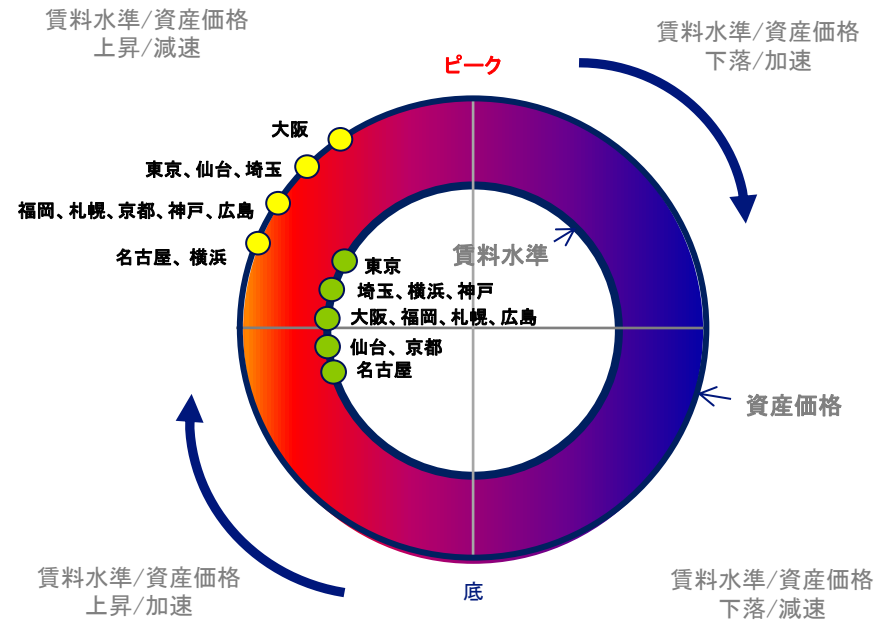
## 期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク



(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、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。

## 市場サイクルにおける現在位置



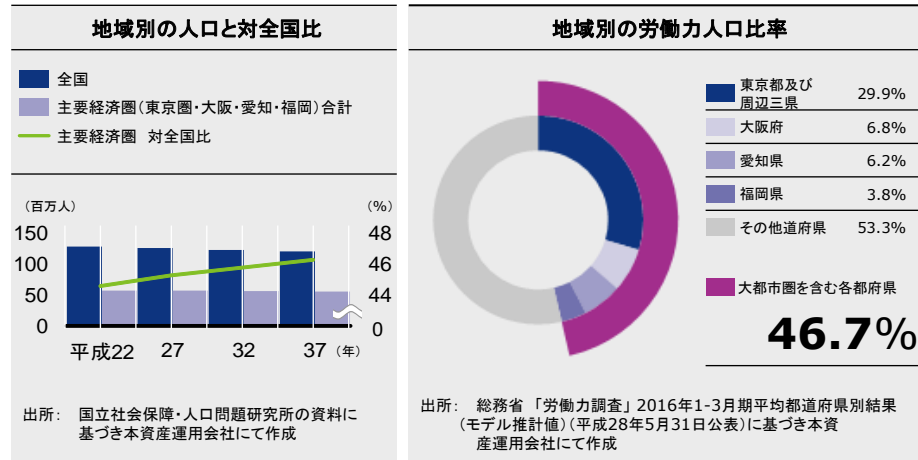
出所: インベスコ・リアルエステート予測 (平成28年5月時点)

# 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。



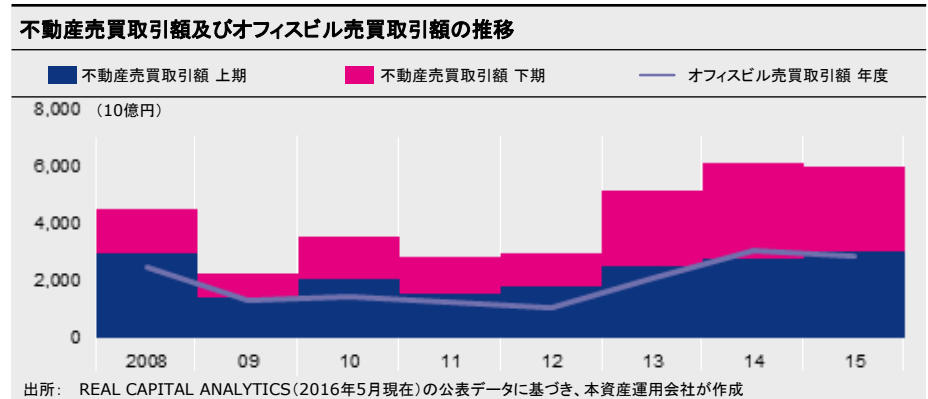
日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されている。

大都市圏を含む各都府県の労働力人口の合計は全国の46.7%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。

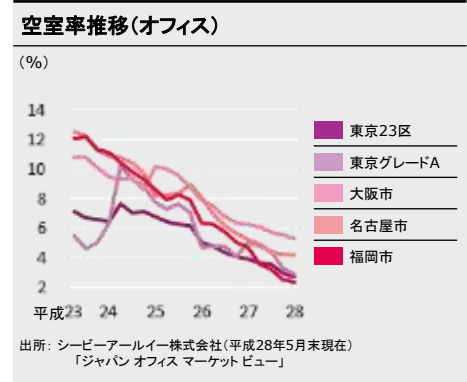
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、また潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人は、大都市圏におけるオフィスビル市場が、投資機会に恵まれた、中長期的に安定した投資運用に適した市場であると考えている。

### 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年の取引額が約2兆8,546億円となり、前年比で7.2%の減少となっている。今後日本経済においては緩やかな回復基調が継続し、日銀のマイナス金利政策の下、安定家賃収入が見込まれるオフィスビルへの投資活動についてもしばらく安定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。



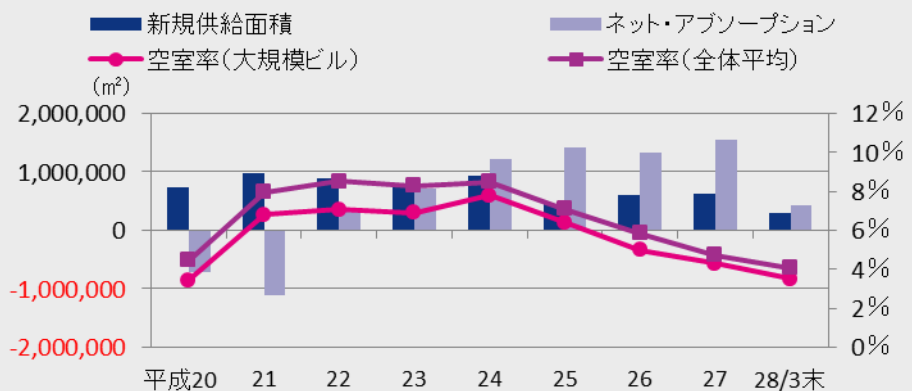
# マーケットの状況 (2)

## オフィスの需給および空室率の推移

### 東京圏・主要大都市

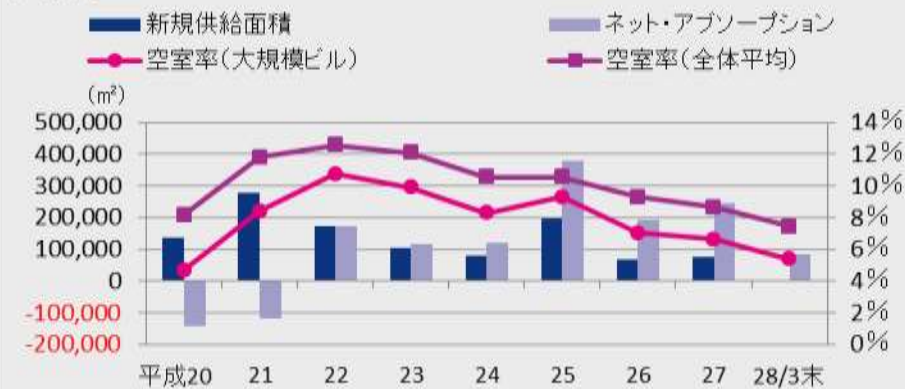
本投資法人の重点投資対象地域である大都市圏におけるオフィスビル市場は、中長期的に概ね良好な状態が継続するものと考えている。また、下図のとおり、大規模オフィスビルの空室率は、全体平均に対し常に低い水準を維持していることから、かかる優位性のある資産への重点投資により、中長期的な安定的収益が見込めるものと考えている。

#### 東京都及び周辺三県



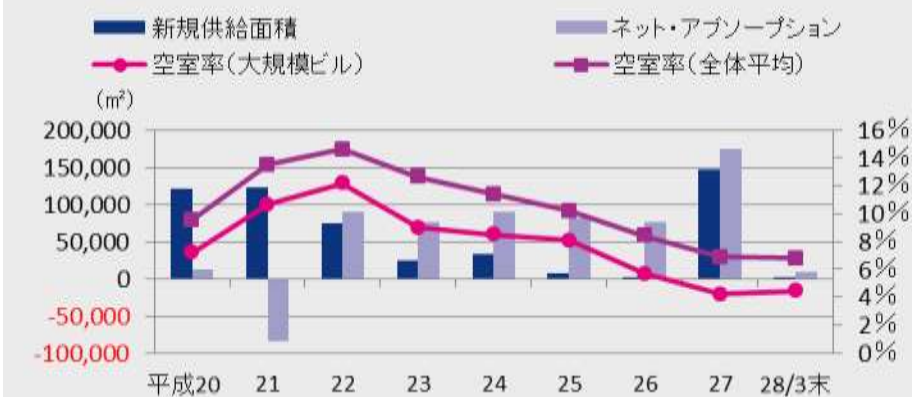
出典: 株式会社オフィスビル総合研究所

#### 大阪市



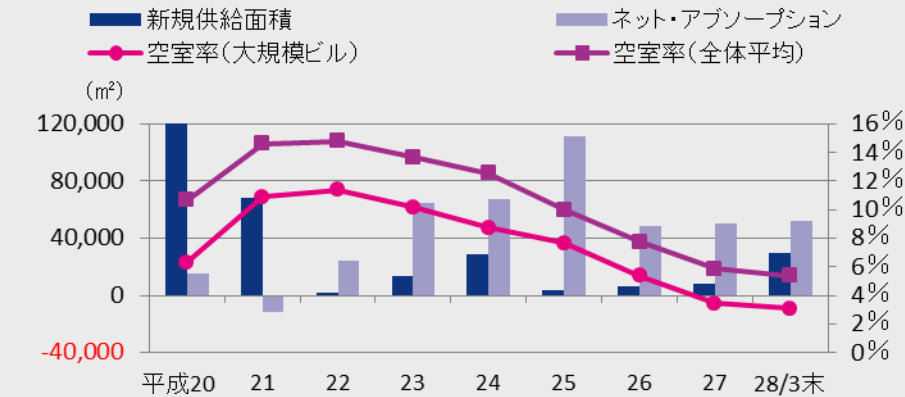
出典: 株式会社オフィスビル総合研究所

#### 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

# 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



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

（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。

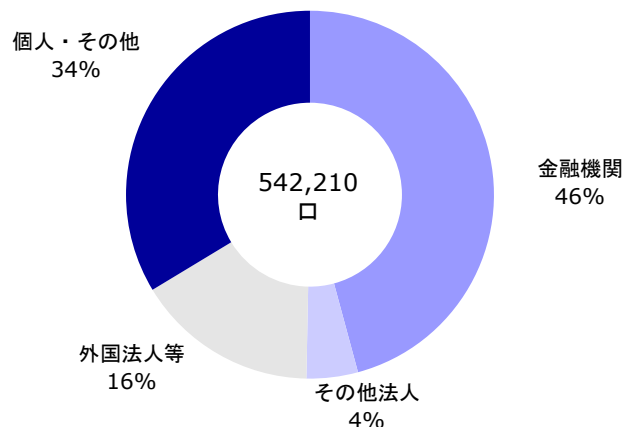
（注）GRESBは、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。

# 投資主、投資口の状況(平成28年4月末日時点)

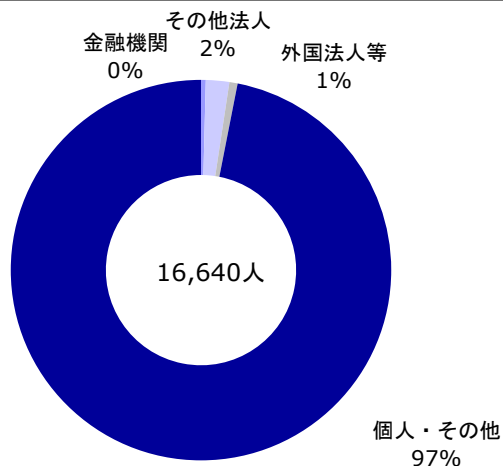


## 投資主の構成

### 所有者別投資口数の割合



### 所有者別投資主数の割合



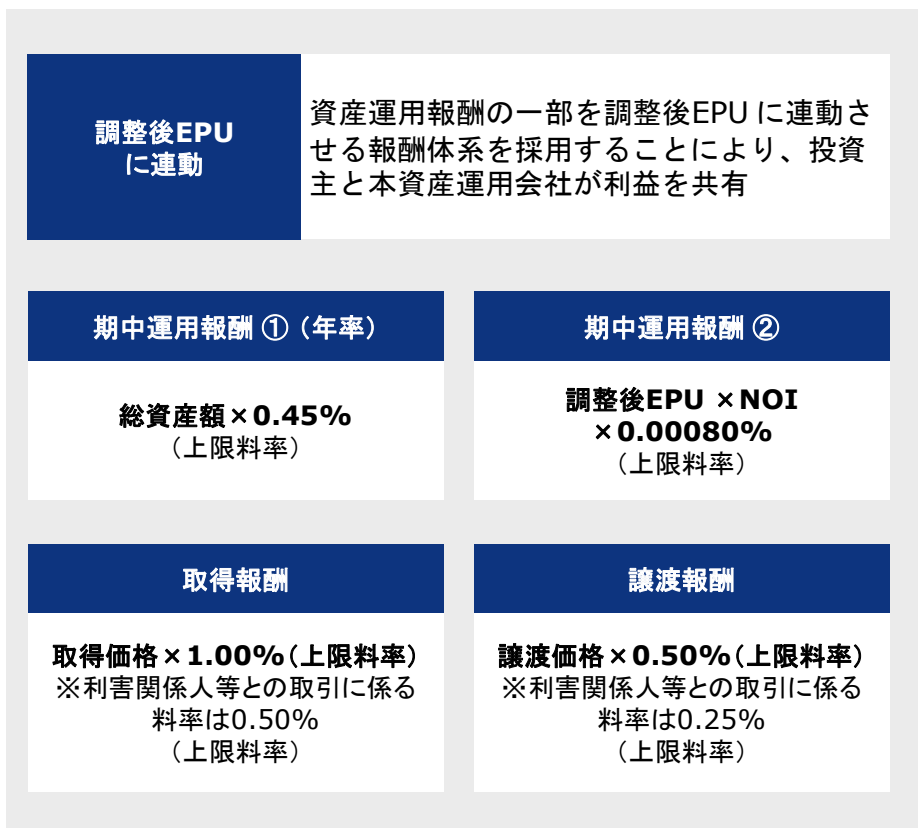
### 主要投資主

	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)	130,660	24.09
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	29,604	5.45
3	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
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,781	3.64
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,349	2.83
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	13,087	2.41
7	株式会社SBI証券	7,540	1.39
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	5,175	0.95
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	4,999	0.92
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	4,681	0.86
<b>合 計</b>		<b>251,056</b>	<b>46.30</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。

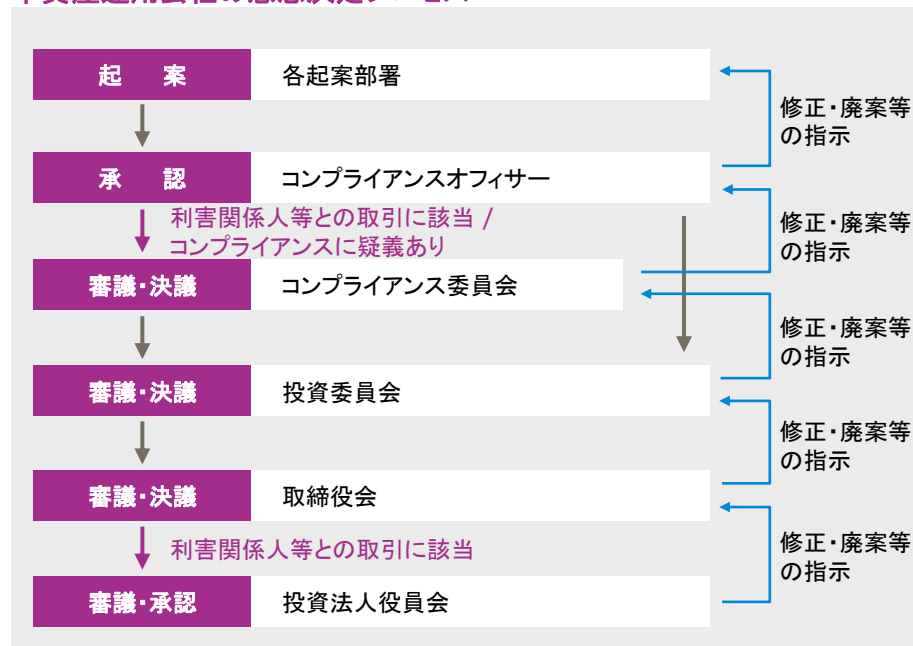
(注2) 本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ(バミューダ)リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口(20,180口)を保有しています。

## 投資主利益と連動した運用報酬体系の導入



## 意思決定プロセス

### 本資産運用会社の意思決定プロセス

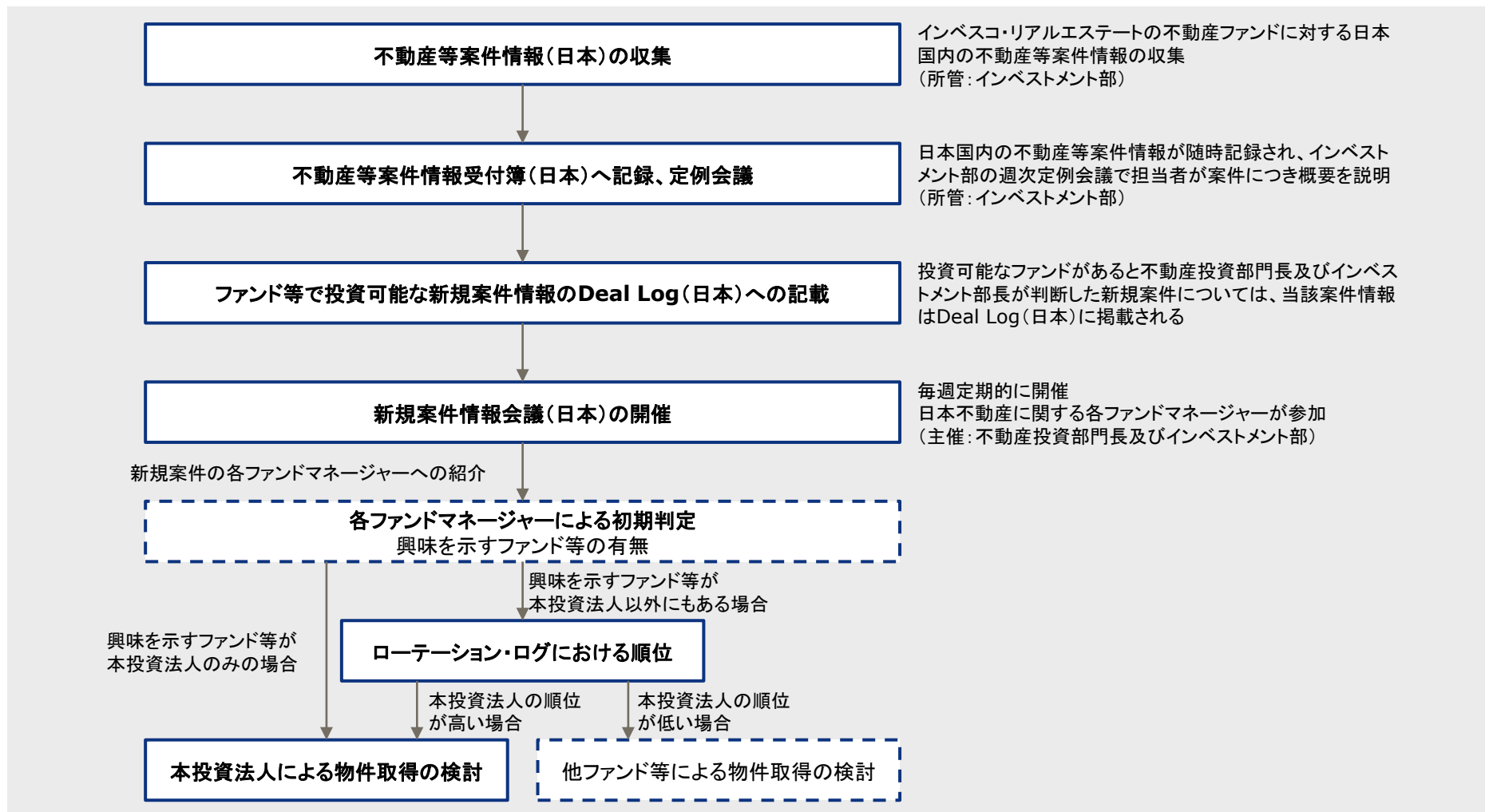


### 利害関係人等取引の排除

- 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



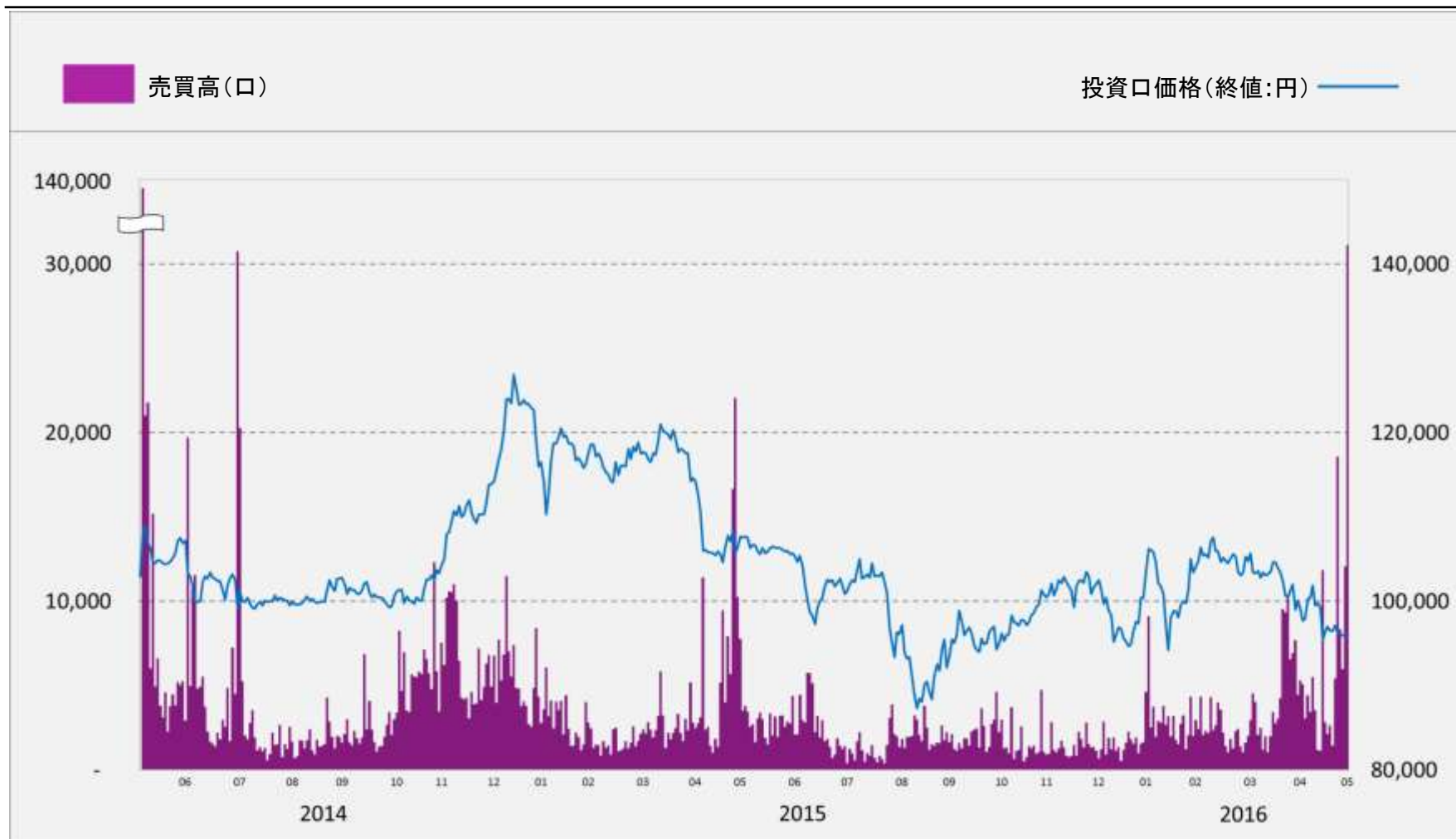
## 本資産運用会社の不動産等案件情報に関するローテーション・ルール



# 投資口価格の推移



## 上場以降の投資口価格の推移



# インベスコについて



インベスコは米国アトランタに本拠地を構える独立系の資産運用会社です。前身企業が1935年に設立されて以来、拡大・成長を続け、現在では世界20カ国以上に展開し、約86.7兆円もの運用資産残高を誇る世界有数の運用会社へと発展してきました。

## 1. 運用専門の独立系運用会社

- ✓ 運用資産約7,715億米ドル(約86.7兆円)<sup>(注1)</sup>
- ✓ 全世界に6,000名超の社員と750名以上の運用プロフェッショナル<sup>(注2)</sup>を擁す

## 2. S&P500に採用されるNY証券取引所の上場企業

- ✓ ニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は約130億米ドル
- ✓ 普通株式(IVZ)はS&P500の指数構成銘柄に採用

## 3. バランスのとれた基盤

- ✓ 世界20カ国以上のビジネス基盤、幅広い顧客層、そして伝統的・オルタナティブを網羅した豊富な商品ラインアップを有しております

## 弊社グループ持ち株会社インベスコ・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

出所: インベスコ、2016年3月31日現在

(注1) 米ドルの円貨換算は、平成28年3月末日時点の為替レート(1米ドル=112.355円)で行っています。

(注2) 運用プロフェッショナルには、運用担当者、トレーダー、ストラテジスト/エコノミストを含みます。

(注3) インベスコ・リミテッドに関する詳しい情報は、ウェブサイト[www.invesco.com](http://www.invesco.com)(英語)で入手することができます。

## 業績推移

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

## 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。