



# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

平成28年10月期(第5期)決算説明会資料

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク

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



# 目次



<b>1</b>	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の強み	<ul style="list-style-type: none"><li>投資主価値の最大化に向けた取組み</li><li>エグゼクティブサマリー</li><li>本投資法人の重点目標</li></ul>	4 5 6
<b>2</b>	平成28年10月期(第5期)業績及び平成29年4月期(第6期)業績予想	<ul style="list-style-type: none"><li>成長実績</li><li>平成28年10月期(第5期)の業績</li><li>1口当たり分配金の変動要因(平成28年10月期(第5期)実績)</li><li>平成29年4月期(第6期)の業績予想</li><li>1口当たり分配金の変動要因(平成29年4月期(第6期)予想)</li></ul>	8 9 10 11 12
<b>3</b>	ポートフォリオの概要	<ul style="list-style-type: none"><li>ポートフォリオの概要</li></ul>	14-16
<b>4</b>	ポートフォリオ強化戦略	<ul style="list-style-type: none"><li>ポートフォリオ強化戦略の概要</li><li>資産入替の効果</li><li>ポートフォリオ強化戦略</li></ul>	18 19 20-22
<b>5</b>	投資方針の変更	<ul style="list-style-type: none"><li>投資方針の変更</li><li>投資対象拡大後のポートフォリオ構築方針</li><li>都市型商業施設への投資意義</li></ul>	24 25-26 27
<b>6</b>	成長戦略の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>成長戦略の概要</li><li>投資主利益の追求</li><li>着実な外部成長</li><li>積極的な運用に基づく内部成長</li><li>安定的かつ機動的な財務戦略</li><li>新規格付取得について</li><li>投資主層拡大に向けた取組み</li></ul>	29 30 31-32 33-39 40-41 42-43 44
<b>7</b>	インベスコ・グループの概要	<ul style="list-style-type: none"><li>インベスコについて</li><li>インベスコ・リアルエステートの概要</li><li>インベスコ・リアルエステートの強み</li></ul>	46 47 48
<b>8</b>	<b>Appendix</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>テナント上位10社</li><li>個別物件のリーシング実績</li><li>ポートフォリオの状況</li><li>貸借対照表</li><li>損益計算書</li><li>キャッシュ・フロー計算書</li><li>不動産専任リサーチ・チームの分析</li><li>マーケットの状況</li><li>環境不動産に関する取組み</li><li>投資主・投資口の状況</li><li>ガバナンス</li><li>ローテーション・ルール</li><li>投資口価格の推移</li></ul>	51 52-55 56-60 61-62 63 64 65-66 67-68 69 70 71 72 73

# 1. インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の強み



- **投資対象の拡大による優良な投資機会の確保を検討**  
大都市圏に所在する大規模オフィスビルへ重点投資を行いつつ、それ以外の用途（中規模オフィスビル、商業施設、住居、物流施設及びホテル等）への投資対象の拡大を検討
- **ポートフォリオ強化戦略による収益性と安定性の向上**  
主要都市の魅力のあるサブマーケットに所在する、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に資する物件への投資
- **先を見越した積極的なアセットマネジメント**  
大口テナントの退去リスクが顕在化する前の資産売却・入替の実施及び高稼働の維持並びに経費削減の実施

## 1. 投資主利益を追求したプロアクティブなポートフォリオマネジメント

- 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ（「トリトンスクエアZ」）と錦糸町プライムタワーの戦略的入替に伴うポートフォリオの安定性と収益性の向上<sup>(注1)</sup>
- ✓ テナント上位10社比率の向上：**43.7%-> 38.6%**
- ✓ ポートフォリオ償却後NOI利回りの向上：**4.0%-> 4.1%**
- ✓ 調整後第6期予想分配金の増加：**2,572円-> 2,687円**

## 2. 大都市圏に所在する大規模かつ質の高い物件への厳選投資

- 1物件当たりの平均取得価格：**118億円**
- 上場後の運用資産残高成長率（資産入替後<sup>(注1)</sup>）：**203.5%（786億円 -> 1,600億円）**
- インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（「本投資法人」又は「IOJ」）の投資方針の変更により、オフィス以外にも投資対象用途を拡大し、更なる外部成長機会の追求を検討

## 3. 好調な稼働状況

- 第5期期中平均稼働率：**98.8%**
- 第5期中に契約更新を迎えた事務所の賃貸面積のうち、賃料増額となった30.2%の賃料増額率：**6.2%**
- 第5期末におけるポートフォリオの賃料ギャップ（市場賃料 > ポートフォリオ平均賃料）：**2.1%**

## 4. 高い信用力

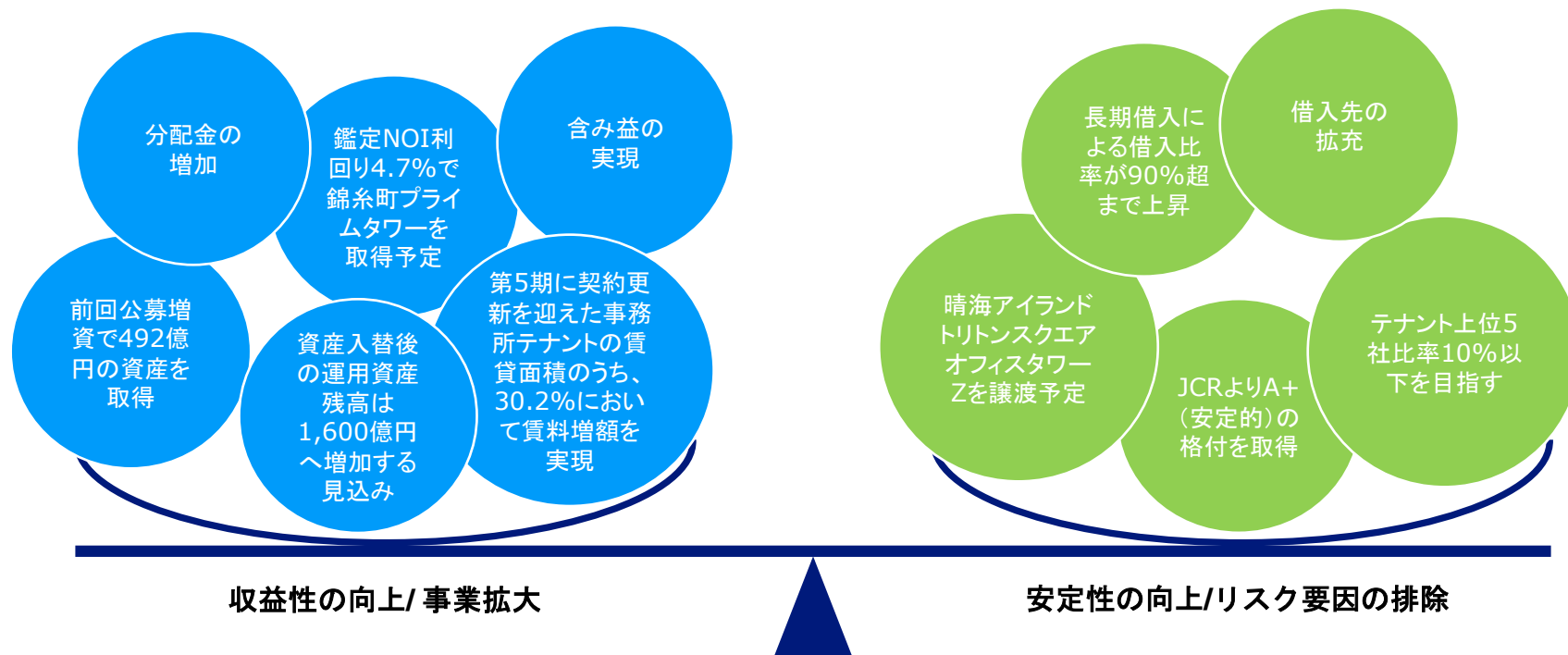
- 世界有数の独立系資産運用会社インベスコ・リミテッドがスポンサー
  - ✓ インベスコ・リミテッドの運用資産残高：**約8,202億米ドル（約83.1兆円）**<sup>(注2)</sup>
  - ✓ インベスコ・リアルエステートの運用資産残高：**約710億米ドル（7.2兆円）**<sup>(注2)</sup>
  - ✓ ニューヨーク証券取引所上場（インベスコ・リミテッド）
  - ✓ S&P500採用銘柄（インベスコ・リミテッド）
- 本投資法人の長期発行体格付（日本格付研究所）  
格付：**A+**、見通し：**安定的**

<sup>(注1)</sup> 平成28年12月7日現在、錦糸町プライムタワーの取得については、優先交渉権の行使につき決定されたに留まり、資産運用会社において取得が決定されたものでも、売買契約が締結されたものでもありません。なお、優先交渉権の行使は、平成28年12月16日を予定しています。

<sup>(注2)</sup> 平成28年9月30日現在の数値です。米ドルの円貨換算は、平成28年9月末日時点の為替レート(1米ドル=101.275円)で行っています。

- 市場環境の変化を鑑みた最適な戦略の追求
- 現在の市場環境下においては、外部成長の推進だけでなく、リスク要因の排除、ポートフォリオの安定性の向上を重視する

本投資法人は、事業拡大と安定性向上のバランスを図りつつ運用しています



## 2. 平成28年10月期(第5期)業績及び 平成29年4月期(第6期)業績予想



# 成長実績

(平成28年12月15日時点)



## 外部成長

- 第5期に5物件（取得価格合計約492億円）を取得
- トリトンスクエアZと錦糸町プライムタワーの資産入替により、ポートフォリオの収益性と安定性を強化
- 資産入替後の資産運用残高は、1,542億円から1,600億円へ増加する見込み

## 内部成長

- 第5期期中平均稼働率は対前期比0.4%向上（第4期 98.4%⇒第5期98.8%）
- 第5期中に契約更新を迎えた事務所の賃貸面積のうち、賃料増額となった30.2%において、平均6.2%の賃料増額を実現
- 第5期は経費削減等による総額411万円のNOI向上を達成

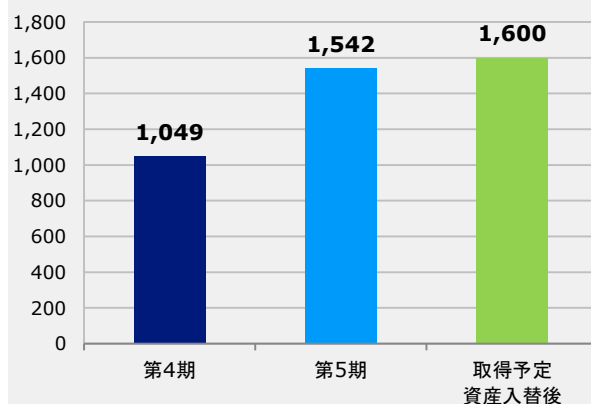
## エクイティ（純資産の部）

- 第5期に公募増資及びそれに伴う第三者割当増資により、約250億円を調達
- 第5期の1口当たり分配金は対前期比 1.3%増加
- 第6期のトリトンスクエアZの譲渡による譲渡益は約783百万円になる見込み

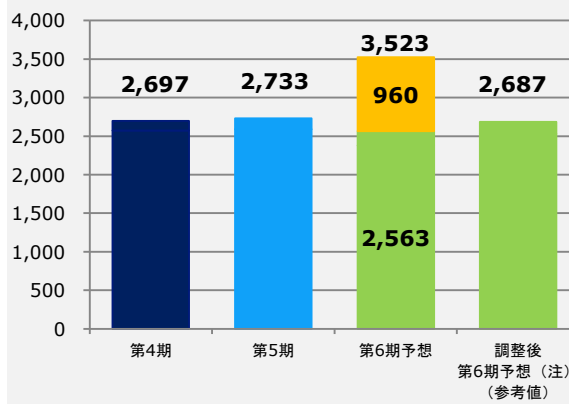
## デット（負債の部）

- 資産入替後のLTVは約49.1%（時価LTVは45.6%）の見込み
- 資産入替後にLTV50%を想定した場合の借入余力は約32億円
- 第5期に（株）日本格付研究所（JCR）より、長期発行体格付（格付：A+、見通し：安定的）を取得

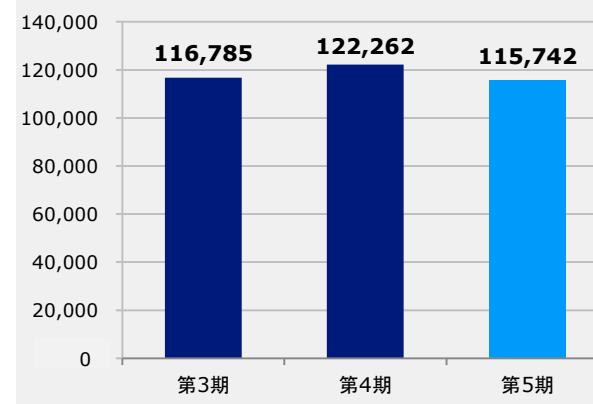
資産規模（億円）



1口当たり分配金（円）



1口当たりNAV（円）





# 平成28年10月期(第5期)の業績



## 第5期の業績概要

(百万円)	平成28年4月期 (第4期)	平成28年10月期 (第5期)		
	実績	予想(A) (平成28年6月15日)	実績(B)	(B)-(A)
営業収益	4,183	5,648	5,684	35
営業利益	1,730	2,513	2,597	83
経常利益	1,463	2,125	2,230	104
当期純利益	1,462	2,123	2,229	105
発行済投資口数 (口)	542,210	-	815,547	-
1口当たり分配金 (円)	2,697	2,600	2,733	133
LTV (%)	47.6%	-	47.7%	-
総資産	118,088	-	172,204	-
借入金	56,200	-	82,100	-

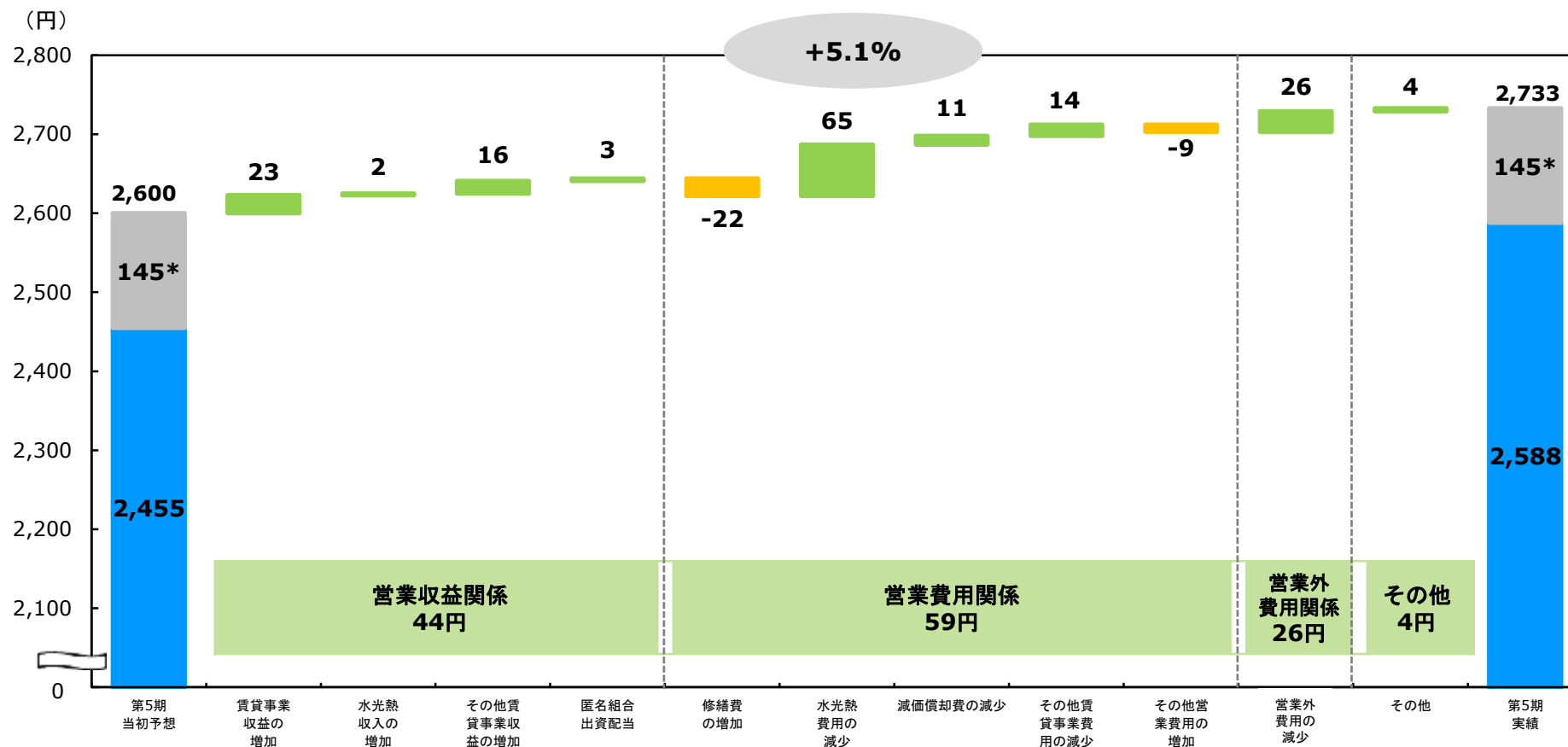
変動要因分析 (百万円)	
<b>営業収益</b>	
稼働率の改善	+19
その他賃貸事業収益の増加	+16
<b>営業収益</b>	<b>+35</b>
<b>営業利益</b>	
修繕費の増加	-18
水光熱費の減少	+53
減価償却費の減少	+11
その他営業費用の減少	+2
<b>営業利益</b>	<b>+83</b>
<b>経常利益</b>	
営業外費用の減少	+21
<b>経常利益</b>	<b>+104</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+105</b>

# 1口当たり分配金の変動要因

## 平成28年10月期(第5期)実績



■ 第5期の1口当たり分配金は、当初予想比5.1%増



平成28年10月期(第5期)1口当たり分配金実績

\* 固都税効果相当額。

# 平成29年4月期(第6期)の業績予想



## 第6期の業績予想概要

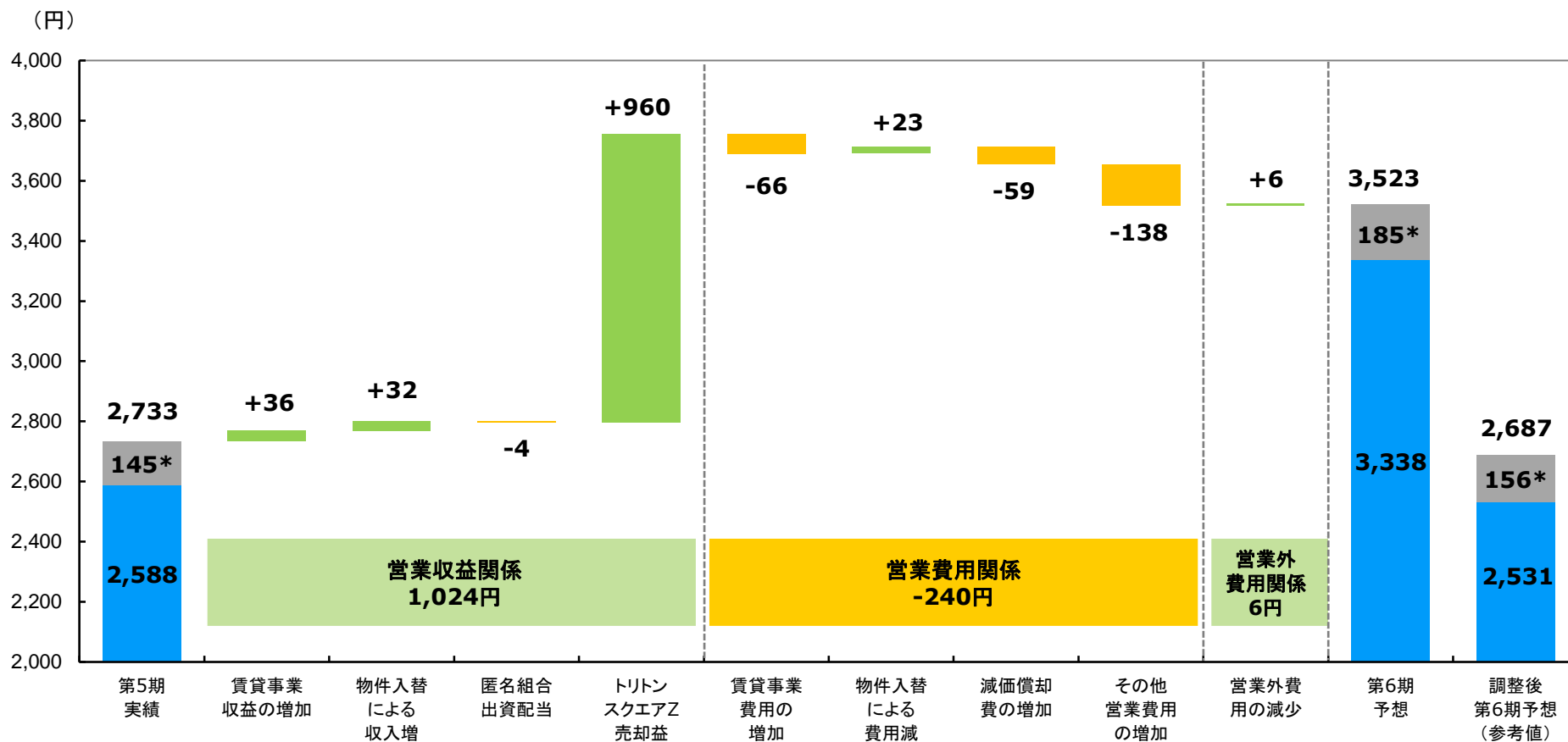
(百万円)	平成28年10月期 (第5期)	平成29年4月期 (第6期)		変動要因分析(百万円)
	実績(A)	予想(B) (平成28年12月15日)	(B)-(A)	
営業収益	5,684	6,519	835	<b>営業収益</b> 既存12物件の賃貸事業収入の増加 +30 物件入替による賃貸事業収入の増加 +26 トリトンスクエアZ売却益 +783 その他賃貸事業収入の減少 -4 <b>営業収益 +835</b>
営業利益	2,597	3,236	639	<b>営業利益</b> 既存12物件の賃貸事業費用の増加 -53 物件入替による賃貸事業費用の減少 +18 新規5物件の減価償却費の増加 -48 新規物件取得による資産運用報酬の増加 -62 投資法人関連費用の増加 -51 <b>営業利益 +639</b>
経常利益	2,230	2,873	643	<b>経常利益</b> 支払利息の増加 -20 公募増資関連費用 24 <b>経常利益 +643</b>
当期純利益	2,229	2,872	643	<b>当期純利益 +643</b>
発行済投資口数(口)	815,547	815,547	0	
1口当たり分配金(円)	2,733	3,523	790	

# 1口当たり分配金の変動要因

## 平成29年4月期(第6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



平成29年4月期(第6期)1口当たり分配金予想

\* 固都税効果相当額。

### 3. ポートフォリオ概要



# ポートフォリオの概要

## (平成28年10月(第5期)末日時点)



### 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)

**1,712億円**

平均稼働率

**98.6%**

平均NOI利回り (注2)

**5.0%**

1物件当たりの平均取得価格

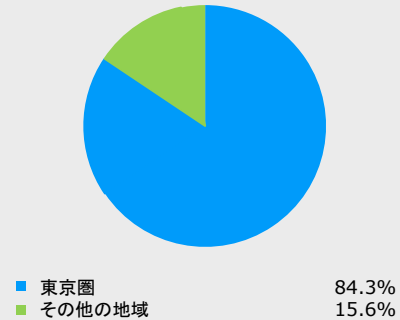
**118 億円**

平均延床面積 (注3)

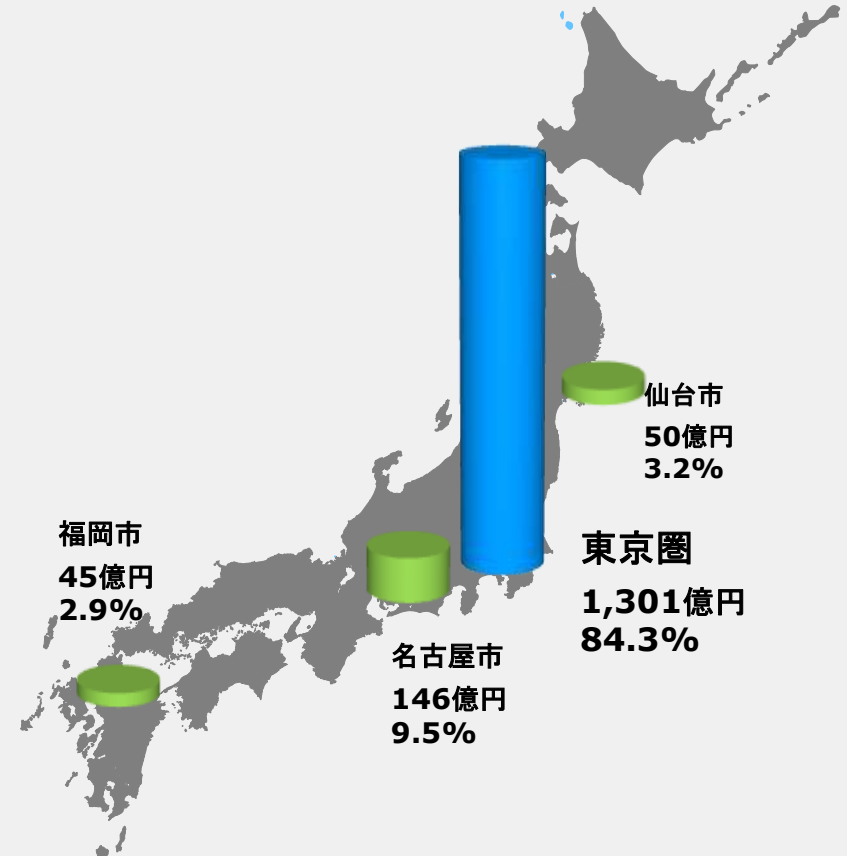
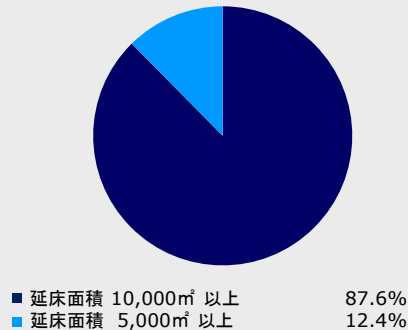
**85,531 m<sup>2</sup>**

### ポートフォリオの特徴 (注4)

#### ポートフォリオの地域分布



#### ポートフォリオの規模別分布



(注1) 鑑定評価額については、保有資産の第5期末時点の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、第5期の実績NOIを365日換算し、第5期末時点の保有資産の取得価格合計で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

(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。

# ポートフォリオの概要

## (平成28年10月(第5期)末日時点)



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

	上場時取得資産				第1回追加公募増資		借入れによる取得	
物件名称	恵比寿 プライムスクエア	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	東京日産 西五反田ビル	オルトヨコハマ	西新宿KFビル
物件写真								
地域	東京圏	東京圏	東京圏	東京圏	その他大都市圏	東京圏	東京圏	東京圏
所在地	東京都渋谷区	東京都中央区	東京都台東区	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市	東京都品川区	神奈川県横浜市	東京都新宿区
取得価格	25,014百万円	9,300百万円	13,700百万円	16,034百万円	14,600百万円	6,700百万円	13,000百万円	6,600百万円
鑑定評価額	27,538百万円	10,900百万円	15,700百万円	17,800百万円	18,000百万円	7,290百万円	14,400百万円	7,020百万円
簿価	25,373百万円	9,203百万円	13,861百万円	15,923百万円	14,512百万円	6,901百万円	13,052百万円	6,837百万円
含み益 <sup>(注1)</sup>	2,164百万円	1,696百万円	1,838百万円	1,876百万円	3,487百万円	388百万円	1,347百万円	182百万円
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.1%	4.5%	5.8%	6.3%	5.8%	5.1%	5.5%	3.9%
取得日	平成26年6月6日	平成26年6月6日	平成26年6月6日	平成26年9月30日	平成26年6月6日	平成27年5月11日	平成27年6月1日	平成27年6月30日
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10分	JR総武線「浅草橋」駅 徒歩約8分、都営地下 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「秋葉原」駅 徒歩約11分	横浜高速鉄道みなと みらい線「みなとみら い」駅直結	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	東急目黒線「不動前」 徒歩1分、JR山手線 「五反田」駅徒歩13分、 JR山手線「目黒」駅徒歩 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	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
延床面積	67,581.00㎡	267,132.67㎡	32,996.92㎡	498,282.77㎡	59,602.89㎡	21,404.84㎡	57,261.81㎡	9,828.37㎡
特徴	高層オフィスビル、商 業棟、住宅棟から構 成される大型複合施 設で、大型物件の少 ない当該エリア内では ランドマーク物件	「晴海トリトンスクエア」 の一角に立地し、オ フィスタワーZは超高層 大型オフィスビルで知 名度も高くランドマーク 物件	複数路線利用可能で あるとともに、都内の 主要幹線道路へのア クセスも良好な交通利 便性の高いロケーシ ョンが特徴	大規模複合施設であ る「クイーンズスクエア 横浜」内に立地、駅ア クセス及び利便性の高 いオフィスビル	築浅高層オフィスビル。 貸室内は無柱空間と なっているため、フレ キシブルなレイアウト が可能	駅近接立地、主要幹 線道路への良好なア クセス、規模面から、 メーカー等に対し、高 い訴求力を発揮できる オフィスビル	基準階については、横 浜・川崎エリアでトップ クラスの規模を誇る、 規模面での競争優位 性の高いオフィスビル	大型オフィスビルの集積 する西新宿エリアにお いても、まとまった規模 の基準階面積を有するオ フィスビル

(注1) 含み益については、第5期末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。

(注2) NOI利回りについては、第5期の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。

# ポートフォリオの概要

## (平成28年10月(第5期)末日時点)



- 新規に5物件を外部から取得、運用資産残高は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

発行形態	発行決議日	条件決定日	発行価額総額	手取金使途	運用資産残高の増加率
国内募集	平成28年5月16日	平成28年5月24日	約250億円 (注1)	5物件の取得資金 (49,259百万円)	47.0% (1,049億円 → 1,542億円)

### 第2回追加公募増資

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	東京圏	東京圏	東京圏	その他の地域	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	26,600百万円	9,150百万円	7,070百万円	5,200百万円	4,610百万円
簿価	25,334 百万円	8,325百万円	6,699百万円	5,225百万円	4,548百万円
含み益 (注2)	1,265百万円	824百万円	370百万円	-25百万円	61百万円
NOI利回り (注3)	4.6%	4.0%	4.4%	4.9%	5.0%
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) 公募増資及び第三者割当増資における発行価額の総額の合計額です。

(注2) 含み益については、第5期末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。

(注3) NOI利回りについては、第5期の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。



## 4. ポートフォリオ強化戦略



## ■ トリトンスクエアZと錦糸町プライムタワーの資産入替<sup>(注1)</sup>により期待される効果

### 1. 大口テナントの退去リスクに伴う不確実性の排除

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

### 2. 含み益の実現

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

### 3. 収益性の向上

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

### 4. テナント分散の進展

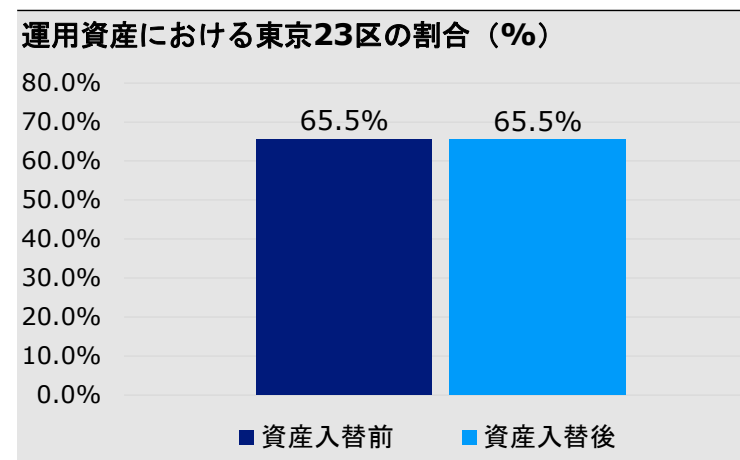
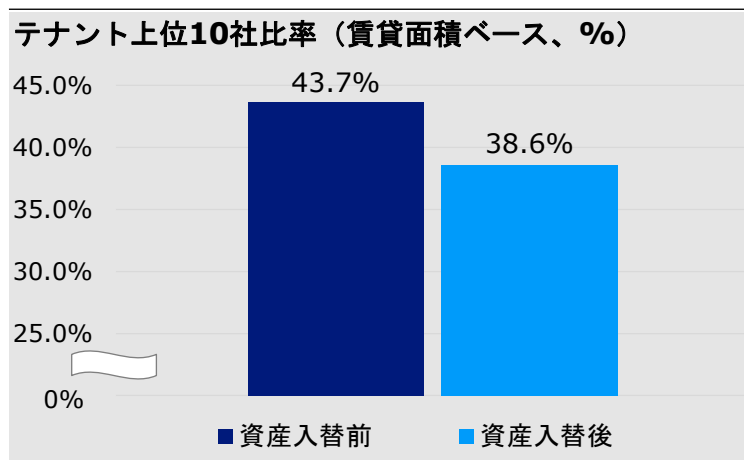
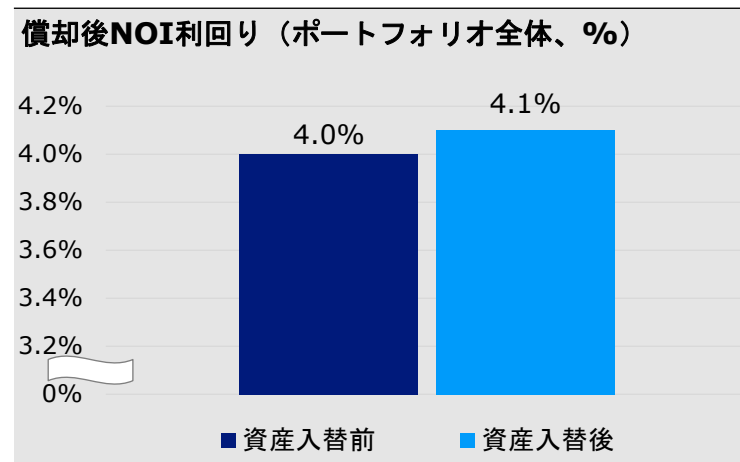
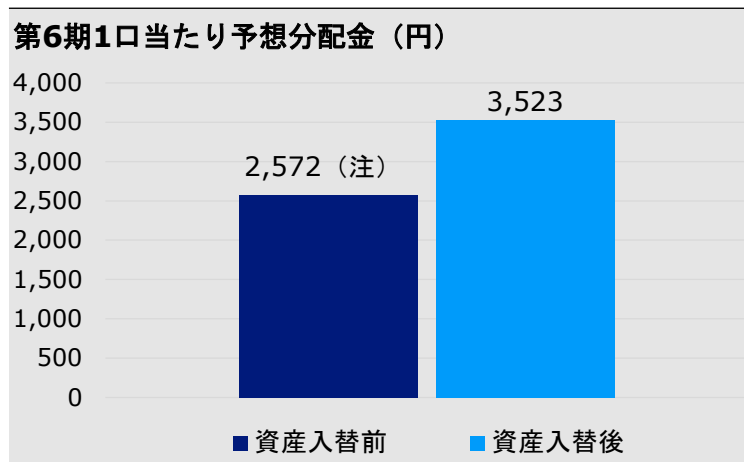
- 資産入替後のテナント上位10社比率(賃貸面積ベース)は、43.7%から38.6%へと約5.1%低下し、テナント分散が進展する見込み

(注1) 平成28年12月7日現在、錦糸町プライムタワーの取得については、優先交渉権の行使につき決定されたに留まり、資産運用会社において取得が決定されたものでも、売買契約が締結されたものでもありません。なお、優先交渉権の行使は、平成28年12月16日を予定しています。

(注2) 第6期1口当たり予想分配金については、平成28年12月7日付プレスリリース「平成29年4月期(第6期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) いずれも参考値であり、実際の1口当たり予想分配金とは異なります。

- 資産入替の実施により、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上が実現される見込み



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

### Kinshicho Prime Tower



#### Transaction Highlights

- 本投資法人は、平成28年12月7日に錦糸町プライムタワーの取得に係る優先交渉権を行使することを発表（注1）
- 売買の実行は平成29年1月20日を予定
- JR線錦糸町駅から徒歩7分の立地
- JR総武線快速で「東京」駅まで約8分と、都心オフィスエリアへ良好なアクセス
- 地下1階17階建て、駐車場113台を備えた高層オフィスビル
- 基準階面積は約998 m<sup>2</sup>（約302坪）、長方形無柱のレイアウト効率が高い貸室形状のため、規模の優位性を最大限に発揮可能

#### Key Statistics

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



### Harumi Triton Square Tower Z



#### Key Statistics

- 地域: 東京23区
- 所在地: 東京都中央区
- 延床面積: 267,132.67m<sup>2</sup>
- 所有形態: 区分所有権（12階から17階の5.5階分）
- 想定帳簿価額（注4）: 9,190 百万円
- 譲渡予定価格: 10,100 百万円
- 譲渡益（注5）: 783百万円
- 譲渡予定日: 平成28年12月16日

（注1）平成28年12月7日現在、売買の決定及び売買契約の締結はなされていません。

（注2）取得予定価格は、今後の協議により変更される可能性があります。

（注3）価格時点は、平成28年10月31日です。

（注4）譲渡予定日における想定帳簿価格を記載しています。

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

# ポートフォリオ強化戦略

## 資産入替による収益性及び安定性の向上



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

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

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

(注2) 上記のNOIを取得(予定)価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。

(注3) 上記NOIから減価償却費を差し引いた数値を取得(予定)価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。

# ポートフォリオ強化戦略

## 資産入替による収益性と安定性の向上

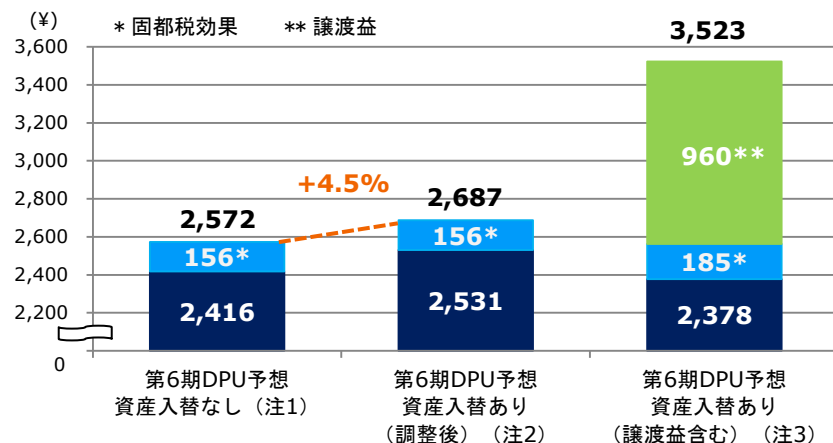


- 様々な選択肢を検討した結果、資産入替(ケース1)が、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上の観点から、最適の選択であると判断
- 資産入替後の第6期1口当たり予想分配金(調整後)<sup>(注2)</sup>は2,687円となる見込みで、資産入替を行わなかった場合と比較して、約4.5%増加する見込み

選択

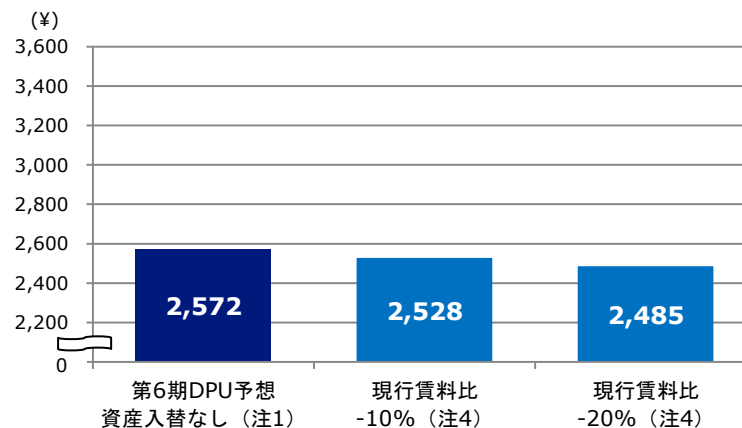
### ケース 1: 資産入替

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



### ケース 2: 継続保有

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



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

## リスク要因を排除すると同時にポートフォリオの更なる成長を目指す

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

(注2) 第6期の開始時点において資産入替が行われたと仮定し、かつ、トリトンスクエアZの譲渡益を除外した1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。

(注3) 第6期1口当たり予想分配金については、平成28年12月7日付プレスリリース「平成29年4月期(第6期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) トリトンスクエアZの賃料が第6期期初時点で10%又は20%減額となり、通期稼働したと仮定した場合の第6期1口当たり予想分配金であり、参考値です。実際の1口当たり分配金とは異なります。

## 5. 投資方針の変更



## 1 投資対象の拡大による持続的な外部成長の実現

- 大規模オフィスビルに限らず幅広い用途の物件に投資
- 用途毎に異なる適切な投資タイミングを見極めつつ優良物件に厳選投資

## 2 物件・テナント分散の進展

- インベスコ・グループのネットワークを活用した持続的な資産規模の成長に伴い、上位物件・テナント比率の低下によるリスク分散効果の促進

## 3 収益特性の異なる用途の組み合わせによる ポートフォリオの安定性の向上

- オフィスとは異なるキャッシュフロー特性を有する用途を組み合わせることで、ポートフォリオの安定性を向上

(注) 投資方針の変更の詳細については、平成28年12月15日付プレスリリース「規約変更及び役員の選任に関するお知らせ」及び同「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。なお、当該各プレスリリースに記載のとおり、投資方針の変更に係る規約及び運用ガイドラインの各変更は、平成29年1月31日開催予定の本投資法人の第3回投資主総会において規約一部変更議案が可決されることを条件とします。



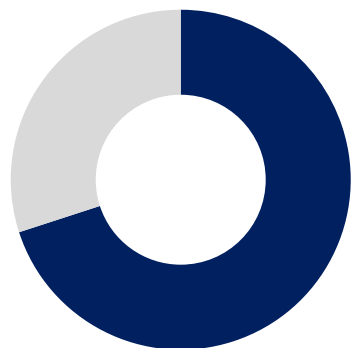
# 投資対象拡大後のポートフォリオ構築方針

## 取得機会の維持・拡大を志向して投資対象資産を拡大



- 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(「本投資法人」又は「IGRE」)の幅広い用途の物件についてのソーシング力を活用すべく、大規模オフィスビル以外の用途の物件についても投資対象へ組み入れることを検討
- 但し、投資対象拡大後も、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主たる投資対象とする基本方針は維持

### 大規模オフィスビル

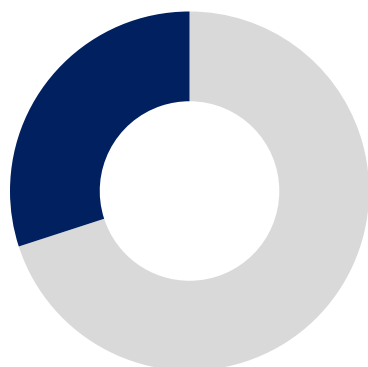


投資比率 (取得価格ベース)

投資金額の  
**70%以上** (注)

- 本投資法人は、主に将来賃料の上昇が期待できるクオリティの高い大規模オフィスビルへの投資を行います
- ✓ オフィス市場の回復局面において賃料上昇が期待できる東京圏及びその他の大都市圏を中心とする地域に所在する大規模オフィスビルに投資を行います
- ✓ 流動性の高さ及び投資実績の観点から、本投資法人の主たる投資対象を大都市圏に所在する大規模オフィスビルとします

### その他 (主に都市型商業施設)



投資比率 (取得価格ベース)

投資金額の  
**30%以下** (注)

- 本投資法人は、インベスコ・グループの知見を活かし、大規模オフィスビル以外の資産への投資も行います
- ✓ 中規模オフィスビル、商業施設、住宅、物流施設、ホテル等他の投資対象に対する投資機会を柔軟に確保します
- ✓ 商業施設及びホテルについては、国内消費及びインバウンド需要の拡大により増収が期待できます
- ✓ 住宅は安定的な賃料収入を生み出す傾向があります

# 投資対象拡大後のポートフォリオ構築方針

## 物件選定基準(建物規模の目安)と地域分散



- 用途及び物件リターン特性<sup>(注1)</sup>の違いによる分散並びに地域分散

### 大規模オフィスビル：投資比率<sup>(注2)</sup> 70%以上

#### 大都市圏への重点投資

投資対象地域	投資比率 <sup>(注2)</sup>	建物規模の目安 <sup>(注3)</sup>
東京圏 <sup>(注4)</sup>	70%以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 延床面積10,000㎡以上</li> <li>■ 基準階専有面積600㎡以上</li> </ul>
その他地域	30%以下	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 延床面積7,000㎡以上</li> <li>■ 基準階専有面積400㎡以上</li> </ul>

### その他(主に都市型商業施設)：投資比率<sup>(注2)</sup> 30%以下

大都市圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部に所在する、ポートフォリオの収益性又は安定性の向上に資する質の高い資産へ厳選投資を行う。建物規模は、個別の立地特性(当該地域の将来性を含む。)、商圈の規模及び業態ごとの標準的な規模等を総合的に考慮した上で適正と判断される規模とする。

(注1) 当初想定利回りの高低及び内部成長の見込みの大小による当該物件に係るリターンの特性をいいます。  
 (注2) 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、一時的にかかる比率から乖離する可能性があります。  
 (注3) 1物件の取得価格がポートフォリオ全体の50%を超えないこととします。  
 (注4) 東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。

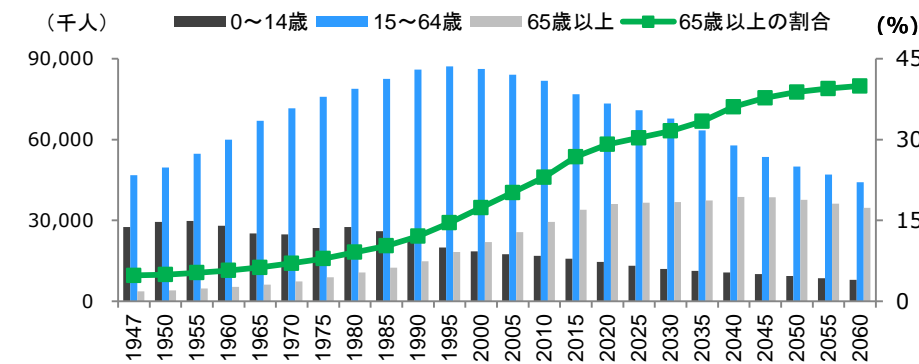
## ■ 高齢化の進展と都市型商業施設への需要シフト

- ✓ 高齢化の進展とともに、大都市圏への人口集中が更に進行する見込み
- ✓ 30歳未満の自動車普及率の減少・日本の大都市圏における路線網の充実により、購買時の移動手段が今後大きく変化することも想定される

## ■ 過去の商業施設運営により培われたインベスコ・グループの豊富な運営ノウハウの活用

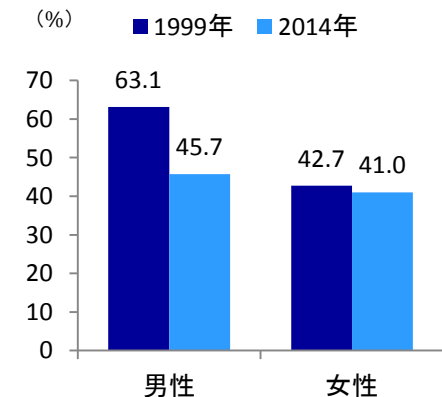
- ✓ 着実なトラックレコードの積み上げにより培われた「ソーシング力」を活用

人口動態の推移



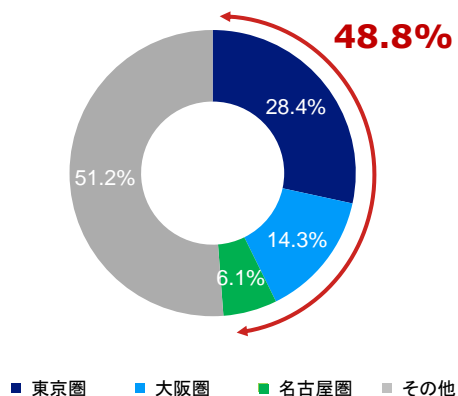
出所: 国立社会保障・人口問題研究所

30歳未満の自動車普及率



出所: 総務省「平成26年全国消費実態調査」

3大都市圏における小売業の売上割合



出所: 総務省統計局

インベスコ・グループが運用実績を有する主な都市型商業施設 (注)



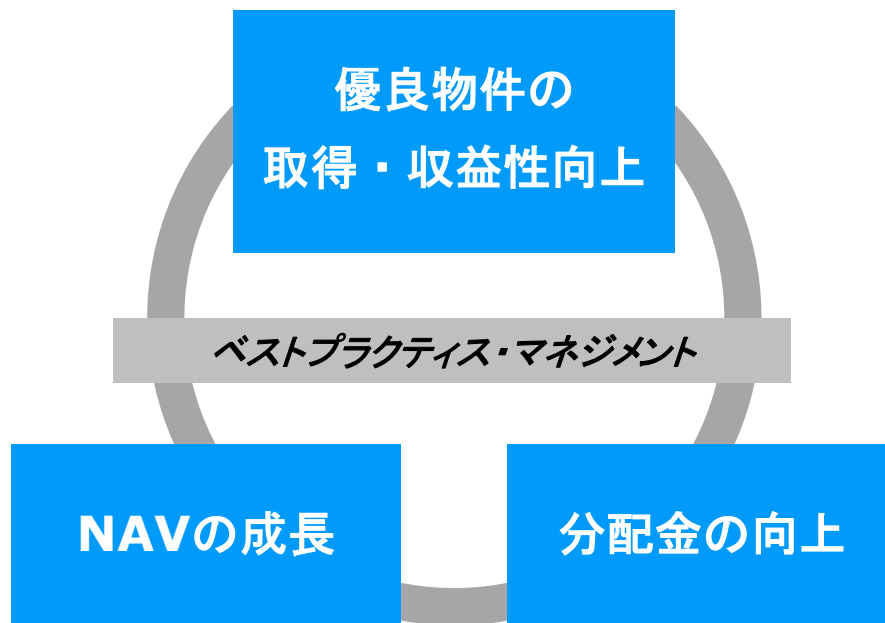
(注) 上記物件は、過去にIGREが運用していた物件です。なお、平成28年12月15日現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を予定しているものではありません。

## 6. 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

- 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
- 成長機会を最大限に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

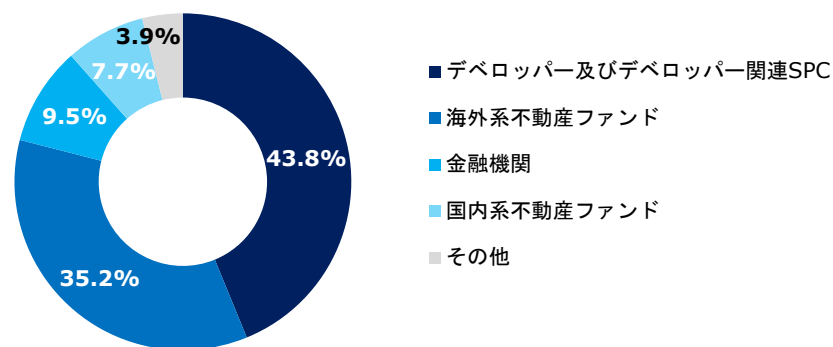
## 財務戦略

- 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、ブリッジファンドの活用等、最適な資金調達手段による物件取得

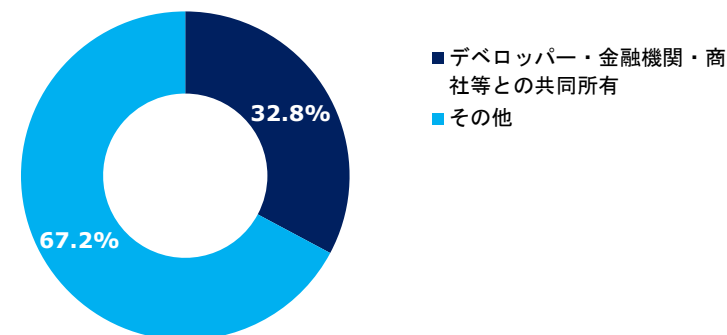
# 着実な外部成長 卓越したソーシング力

- 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<sup>(注1)</sup>



## デベロッパー等との協働戦略<sup>(注1)</sup>



## IGREのソーシング及び取引実績

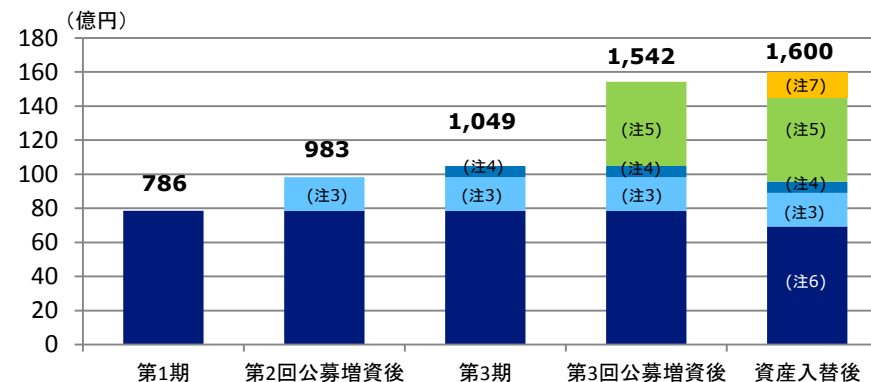
### ソーシング力

- 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12月1日時点)

- 累積投資額約1.1兆円、延べ120棟<sup>(注2)</sup>
- 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3,680億円

## IOJの取得実績



(注1) 平成28年12月1日時点。譲渡予定資産及び取得予定資産を含む。

(注2) 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。

(注3) 第2回公募増資における新規2物件取得額(約197億円)。

(注4) 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5) 第3回公募増資における新規5物件取得額(約492億円)。

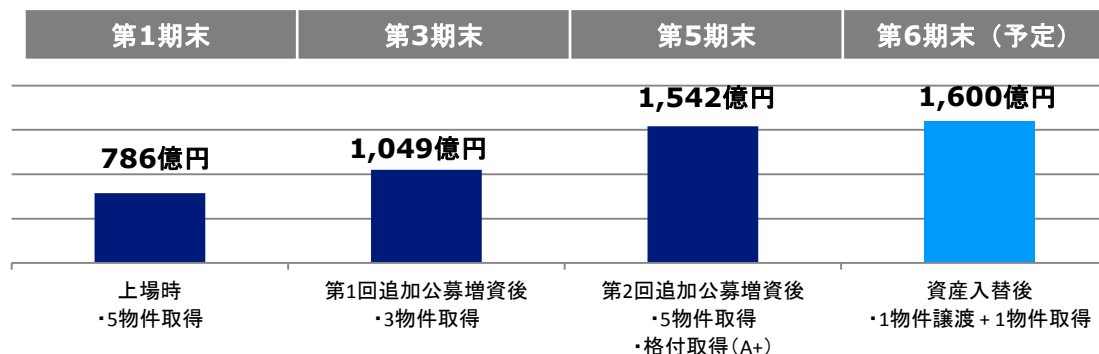
(注6) 譲渡資産1物件の簿価(93億円)分を控除。

(注7) 新規1物件資産取得予定額(151億4,500万円)。

# 着実な外部成長

## 成長目標に対する資産入替の寄与

- 投資主価値の向上に資する物件取得を継続し、運用資産規模2,000億円の早期達成を目指す
- 資産規模拡大によりテナント集中リスクの低減を図りつつ、長期的な1口当たり分配金の向上に重点を置いた運用を行う



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

### 中長期目標

- 運用資産残高：  
3,000～4,000億円
- 収益性：  
長期的な1口当たり分配金の向上
- 安定性：  
Top5テナント比率10%以下
- マーケット・ポジション：  
グローバル・インデックス  
構成銘柄



# 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



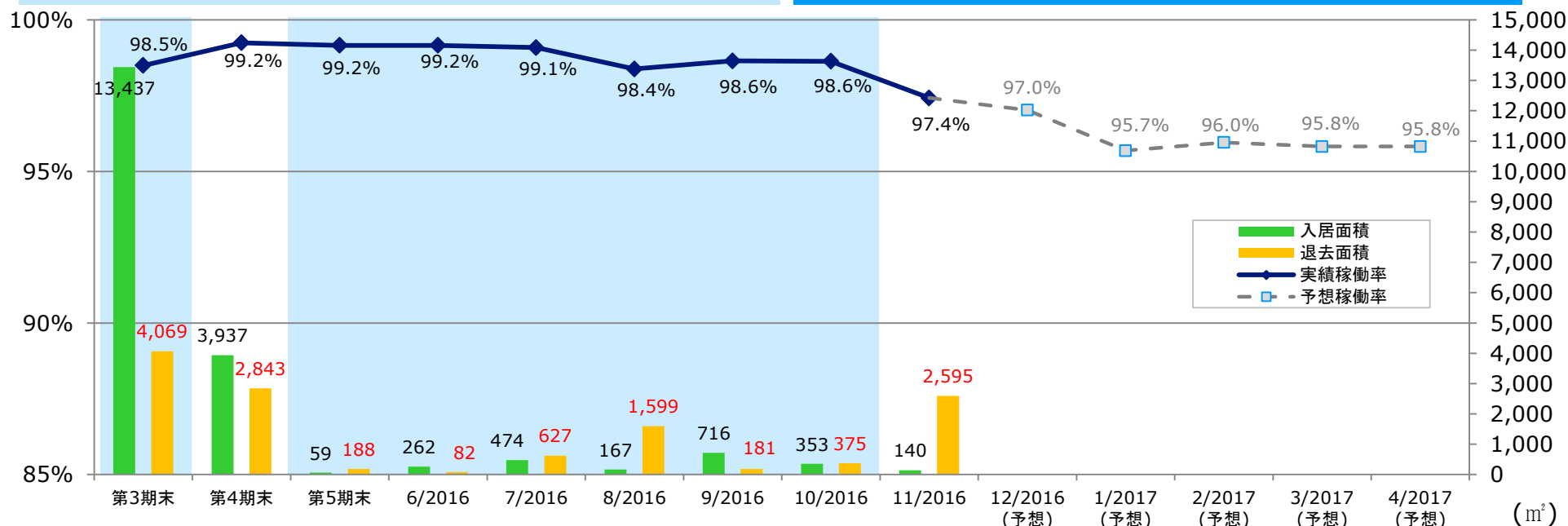
## ■ 第5期は、複数の新規リース成約の結果、98.8%の平均稼働率を達成

### リーシング結果及び稼働率の見通し(第5期)

- 各物件のリーシングに加えて、新規取得ビルの高稼働もあり、平成28年10月末時点で98.6%の稼働率を達成。
- 恵比寿プライムスクエア、オルトヨコハマ及び仙台本町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6期)

- 複数の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及び仙台本町ビルを重点的にリーシング予定。
- 恵比寿プライムスクエア及び名古屋プライムセントラルタワーの大口テナントの解約に伴い、第6期平均稼働率は96.3%を想定。



### 期中ポートフォリオ平均稼働率

第3期  
96.2%

第4期  
98.4%

第5期実績 98.8%

第6期予想 96.3%

(注) 上記の稼働率に関する見通しは、平成28年12月1日時点での想定値です。

# 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

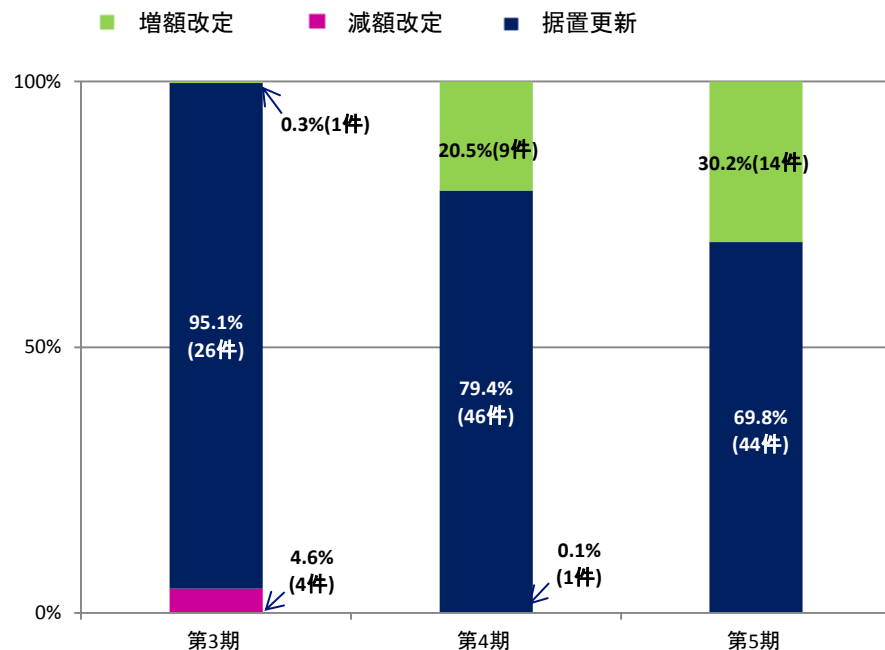
外部成長

内部成長

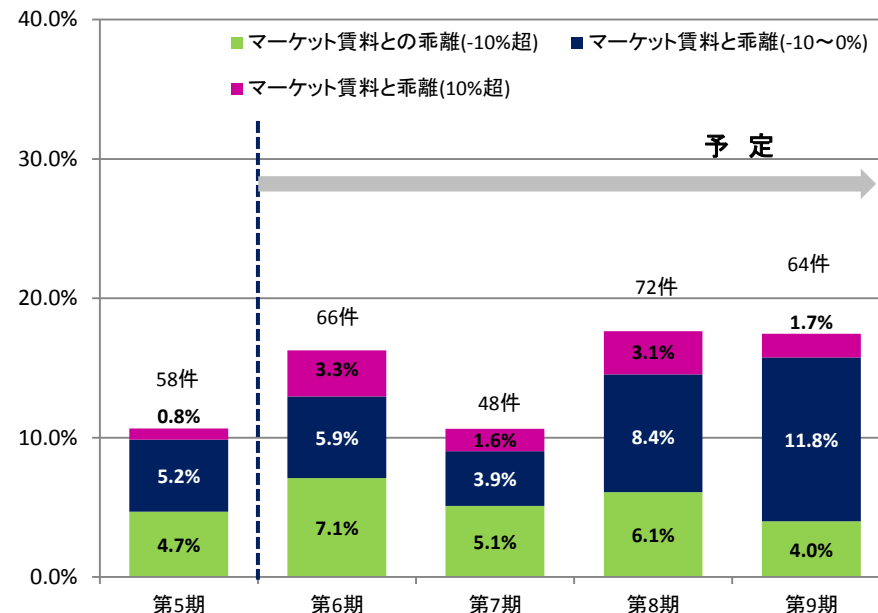


- 第5期は契約更新58件のうち30.2%(14件)において賃料増額での改定を実施
- 第6期以降、現行賃料がマーケット賃料を下回る契約の更新が多く予定されており、今後も増額改定の実現を目指す

賃料改定の状況（賃貸面積ベース）(%)



契約更新時期一覧（賃貸面積ベース）(%)



## 第5期末の増額改定状況

平均増額率	対象面積(m <sup>2</sup> )	ポートフォリオ占有率
6.2%	4,866.81	3.2%

(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(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

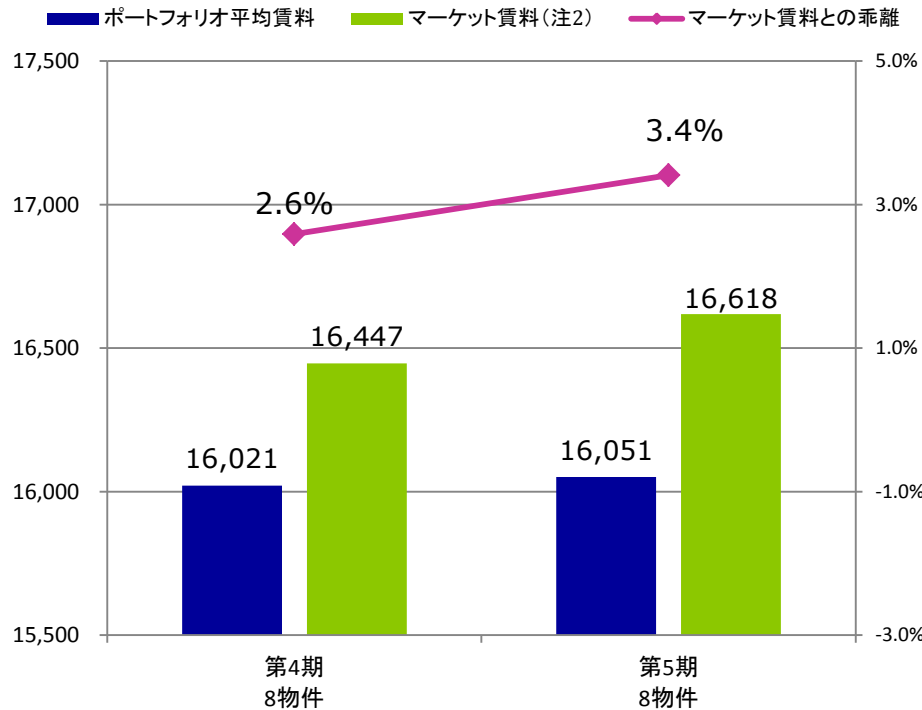
外部成長

内部成長



- 第5期末のポートフォリオの賃料ギャップは2.1% (市場賃料 > 既存賃料)、更なる賃貸収入の向上を目指す

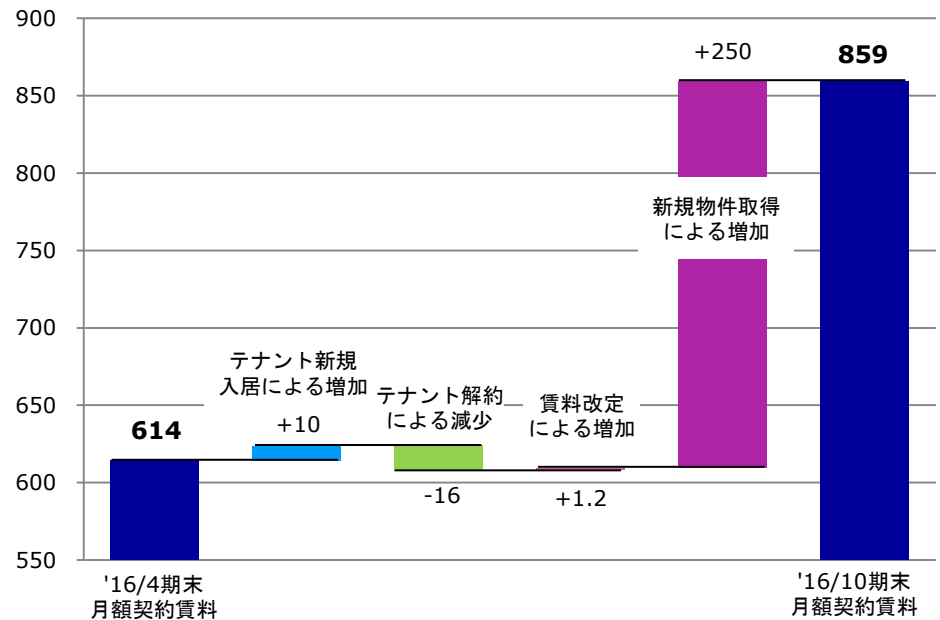
平均単価の推移 (円/坪) (注1)



第5期末のポートフォリオ平均賃料の状況 (13物件ベース)

ポートフォリオ平均賃料	マーケット賃料	賃料ギャップ
15,540円/坪	15,872円/坪	2.1%

月額契約賃料の増減要因分析 (百万円)



(注1) 第5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 名古屋プライムセントラルタワーのリーシング状況

成長戦略

外部成長

内部成長



## ■ 早期の稼働率向上を目指す

### 物件概要



住所	愛知県名古屋市 西区名駅2-27-8
建築時期	平成21年3月18日
延床面積	59,602.89㎡
賃貸可能面積	17,117.10㎡
物件取得日	平成26年6月6日
取得価格	14,600百万円
所有形態	所有権(区分所有持分)

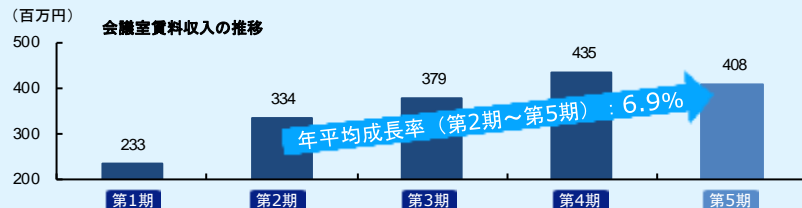
### 物件の魅力及び競争優位性

#### 立地の優位性

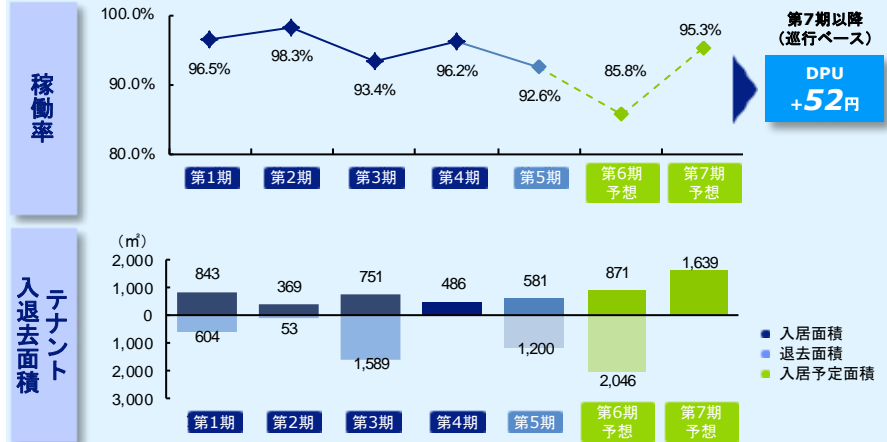
- 交通利便性が高く競争力のあるエリアである名駅エリアに位置しているものの、本物件の賃料はマーケットの平均賃料よりも約4.5%程度低いため、今後の賃料上昇余地が存在

#### 施設の優位性

- 貸室内は無柱空間となっているため、フレキシブルなレイアウトが可能で、使い勝手の良好なフロア形状
- 名駅エリアにテナントが集約することで、会議室稼働率が上昇。第2期から第5期までの会議室賃料収入は、年平均成長率6.9%(第2期～第5期)を達成



### 稼働率の推移とテナントの動向



### リーシング戦略

#### 適切な賃料によるテナント募集活動が可能

- 多数の取引実績を有する緊密な仲介会社から入手した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実施

#### テナントの広さに応じてリーシング活動を強化

- 需要の底堅い、180坪未満のテナントに関しては、高額な成約賃料を目指すとともに、180坪以上のテナントに関しては、長期契約を前提にリーシング活動を実施
- 当該仲介会社の取締役、営業部長及び支店長・営業所長クラスと面談し、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

### リーシング実績(第5期)

#### 2017年6月に稼働率95.3%に改善

#### テナントの分散化を実現

- 大口テナント退去前に後継テナント数社と具体的な交渉を開始し、誘致に成功

退去: 5社

入居: 11社

#### 物件の安定性確保

- 新規テナントの約70%は5年間の長期契約を締結し、物件の安定性を確保するとともに、180坪以下の面積については現行同水準の平均賃料単価で成約

# 積極的な運用に基づく内部成長 恵比寿プライムスクエアのリーシング状況

成長戦略

外部成長

内部成長



## ■ 物件の魅力とリーシング強化により、早期の稼働率向上を目指す

### 物件概要



住所	東京都渋谷区 広尾1-1-7、39、40
建築時期	平成9年1月31日
延床面積	67,581.00㎡
賃貸可能面積	17,353.99㎡
物件取得日	平成26年6月6日
取得価格	25,014百万円
所有形態	所有権 (信託受益権の 準共有持分49%)

### 物件の魅力及び競争優位性

#### 立地の優位性

- 本物件が位置する恵比寿エリアは、ハイセンスなイメージのため、隣接する渋谷エリア等と同様に外資系企業等からの人気が高く、東京オフィスゾーンの中でも高い賃料水準及び稼働率を誇る
- 高級住宅街として人気の高い「広尾」に存していることから、若年層単身者からエグゼクティブ層まで幅広い需要層が見込める

#### 施設の優位性

- 近隣は大型物件が少ないため、高層オフィスビル、商業棟、住宅棟から構成される大型複合施設である本物件は、ランドマーク物件として魅力的な存在
- オフィス基準階面積は約991㎡、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

### リーシング戦略

#### リーシングの強化

- 大口テナントの退去に合わせて、テナント専用部入退室に関わる非接触カードの採用、共用部のリニューアルを実施し、更なるリーシングの進捗を図る

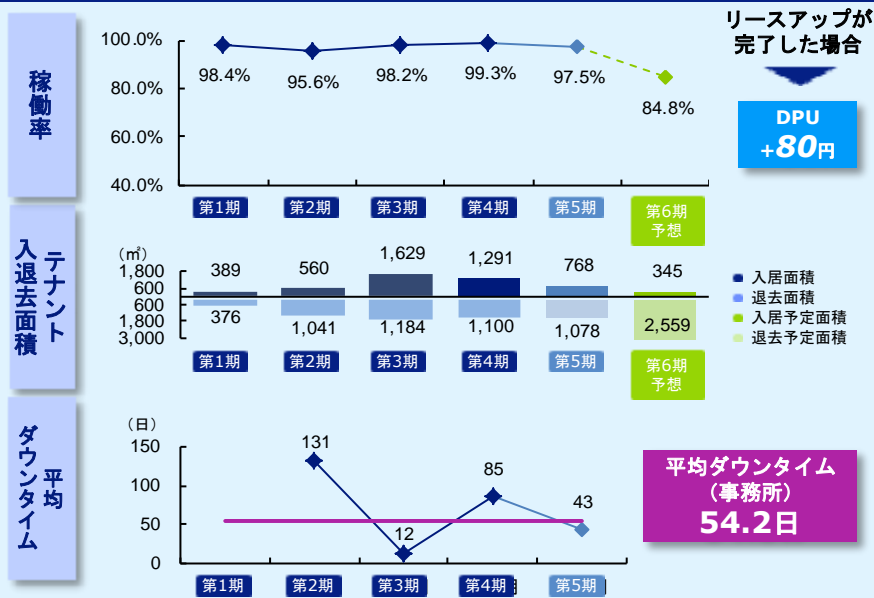
#### 多様なテナント層に訴求することのできるフロア構成

- 1フロアは最大四分割可能となっており、大口テナントから小分割までの幅広いテナント層への訴求を武器にリーシング活動を実施可能

#### 共用部のリニューアルを実施中



### 稼働率の推移とテナントの動向



### リーシング実績 (第5期)

#### テナントの分散化を実現

退去：1社

入居：4社

# 積極的な運用に基づく内部成長

## 仙台本町ビルのリーシング状況

成長戦略

外部成長

内部成長



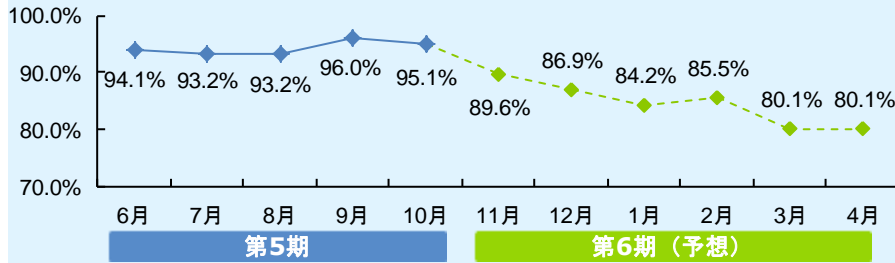
### ■ リニューアルにより、早期に90%以上の稼働率の改善を目指す

#### 物件概要



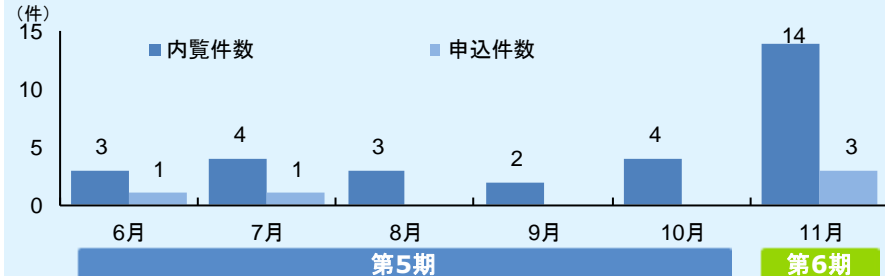
住所	宮城県仙台市青葉区本町2-3-10
建築時期	昭和59年11月26日
延床面積	13,049.82㎡
賃貸可能面積	8,962.16㎡
物件取得日	平成28年6月1日
取得価格	5,000百万円
所有形態	所有権

#### 稼働率の推移



#### 内覧件数/申込件数の推移

共用部改修後イメージパースを用意、候補テナント及び仲介会社向けの内覧会を実施



#### 物件の魅力及び競争優位性

##### 立地の優位性

- 仙台の中心的なオフィスエリアである広瀬通エリアに位置し、東二番丁通りと広瀬通の交差点角地に所在するため、高い交通利便性と視認性

##### 施設の優位性

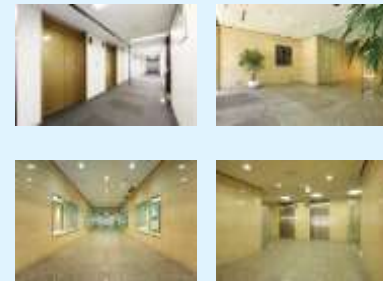
- 基準階面積611.72㎡と規模的訴求力を有しながら、最小約80㎡まで分割可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能

#### リニューアル戦略

##### 経年劣化の目立つ共用部を現代的で洗練されたデザインに変更

- 第5期(平成28年10月期)は共用部改修工事に11百万円を支出し、共用部のイメージを一新するとともに共用部の照明をLED等の高効率の照明に変更、エントランスを手動扉から自動扉に変更
- 第6期(平成29年4月期)は共用部及びエントランス改修工事に計121百万円を支出予定

##### 改修前



##### 改修後



平成28年						平成29年					
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
第5期						第6期					
喫煙室の新設						9階共用部改修工事		共用部(9階を除く)及びエントランスロビー改修工事			

# 積極的な運用に基づく内部成長

## コスト削減及びその他収入によるNOIの押し上げ

成長戦略

外部成長

内部成長



- コスト削減額(実績)
- 収入増加額(実績)
- コスト削減額(第6期予想)
- 収入増加額(第6期予想)
- コスト削減額(第7期予想)
- 収入増加額(第7期予想)

物件番号	物件名称	実施内容	実施時期
3	CSタワー・CSタワーアネックス	<b>電力受給契約金額削減</b> 競争入札を通して、既存電力会社との契約を見直し	2016年10月1日
		<b>自動販売機委託先変更及び手数料増額</b> 競争入札を通して、委託先を変更。手数料の増額	2016年10月29日
8	西新宿KFビル	<b>自動販売機設置契約</b> 3社との契約を1社にまとめ、効率的、経済的管理を開始	2016年7月1日
		<b>電力受給契約金額削減</b> 競争入札を通して、既存電力会社との契約を見直し	2016年11月1日
9	品川シーサイドイーストタワー	<b>電力受給契約金額削減</b> 競争入札を通して、既存電力会社との契約を見直し	2016年8月1日
		<b>熱受給契約金額削減(燃料調整比分の反映)</b> 既存供給先との協議により契約内容を見直し	2016年8月1日
5	名古屋プライムセントラルタワー	<b>電気受給契約金額削減</b> 競争入札を通して、電力会社を切り替え予定	2017年2月1日
6	東京日産西五反田ビル	<b>電気受給契約金額削減</b> 競争入札を通して、電力会社を切り替え予定	2017年3月1日
13	博多プライムイースト	<b>駐車場サブリース</b> 大口駐車場契約の解約対策として、競争入札を実施	2016年12月1日
		<b>電力受給契約金額削減</b> 競争入札を通して、既存電力会社との契約を見直し	2017年1月1日

	第5期	第6期予想	その他収入の通期寄与 第7期予想
	総額411万円のNOI向上 (一口当たり分配金+5円)	総額1,819万円のNOI向上 (一口当たり分配金+22円)	総額2,198万円のNOI向上 (一口当たり分配金+27円)
	コスト削減: 395万円 収入増加: 16万円	コスト削減: 1,495万円 収入増加: 325万円	コスト削減: 1,831万円 収入増加: 367万円
	+74万円	+446万円	+446万円
	+16万円	+91万円	+91万円
	+64万円	+24万円	+24万円
	+257万円	+96万円	+96万円
		+127万円	+127万円
		+515万円	+515万円
		+165万円	+329万円
		+66万円	+197万円
		+210万円	+252万円
		+81万円	+121万円

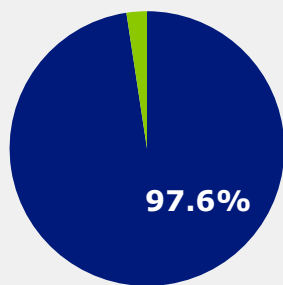
# 安定的かつ機動的な財務戦略

## 取引金融機関の拡大による借入体制の強化



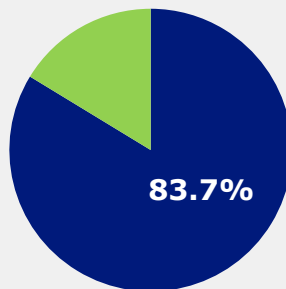
平成28年10月末日時点

### 長期負債比率



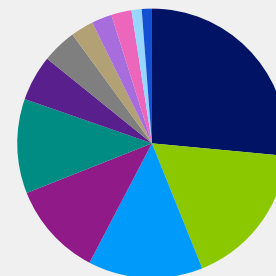
■ 長期借入金	97.6%
■ 短期借入金	2.4%

### 固定金利比率



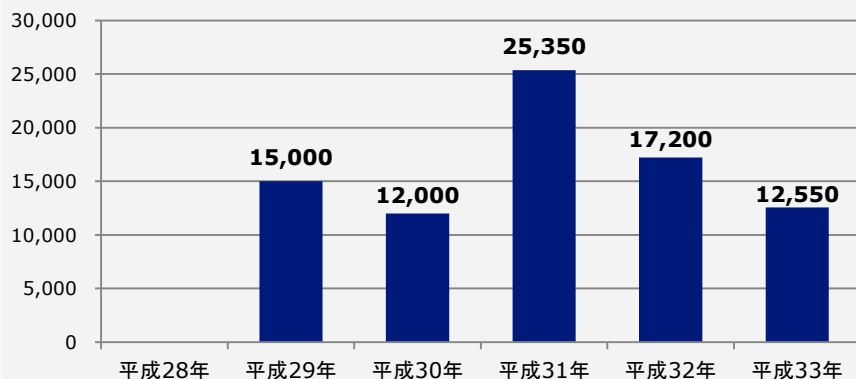
■ 固定金利	83.7%
■ 変動金利	16.3%

### 借入先の分散状況

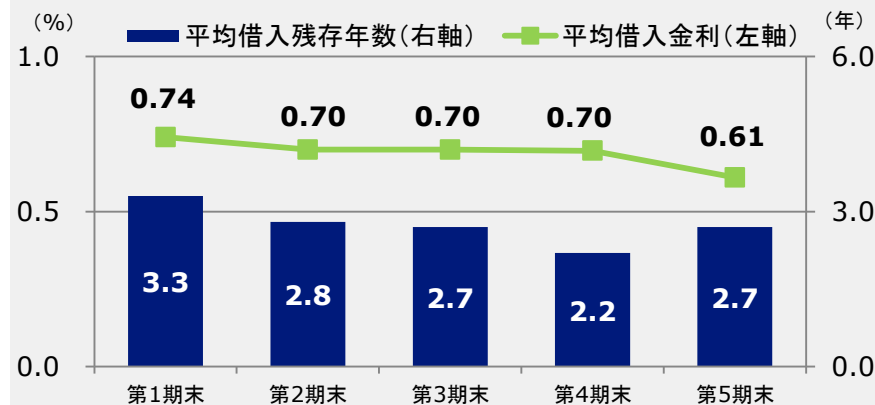


	借入比率 (%)	借入残高 (10億)
■ 株式会社三井住友銀行	27%	21.75
■ 株式会社三菱東京UFJ銀行	17%	14.30
■ 株式会社みずほ銀行	14%	11.30
■ 三井住友信託銀行株式会社	11%	9.30
■ 株式会社りそな銀行	11%	9.30
■ 株式会社日本政策投資銀行	5%	4.50
■ 三菱UFJ信託銀行株式会社	4%	3.40
■ 株式会社新生銀行	3%	2.25
■ 株式会社あおぞら銀行	2%	2.00
■ 株式会社福岡銀行	2%	2.00
■ オリックス銀行株式会社	1%	1.00
■ 株式会社西日本シティ銀行	1%	1.00

### 借入金返済期限の分散状況 (百万円)



### 平均借入金金利と平均借入残存年数



LTV (注1)	借入金残高	平均借入残存年数
47.7%	821 億円	2.7 年
借入余力 (LTV 50%) (注2)	取引金融機関	平均借入金金利
80億円	12	0.61%

(注1) 資産入替後のポートフォリオLTVは49.1%となる見込みです。  
 (注2) 資産入替後の借入余力(LTV50%)は約32億円となる見込みです。



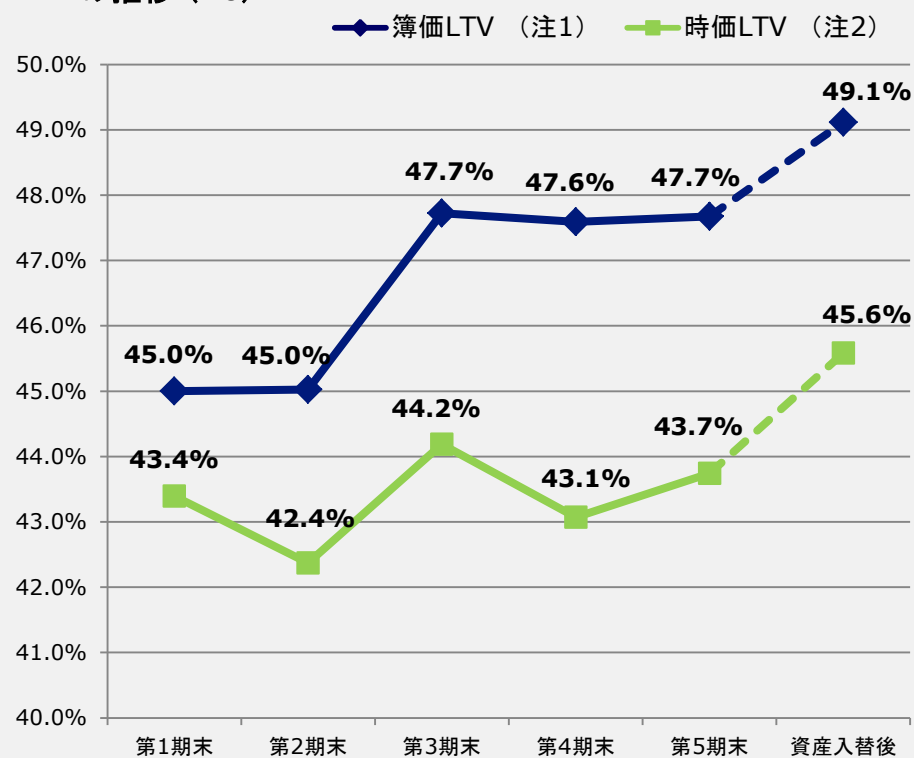
# 安定的かつ機動的な財務戦略

## 安定的な財務基盤

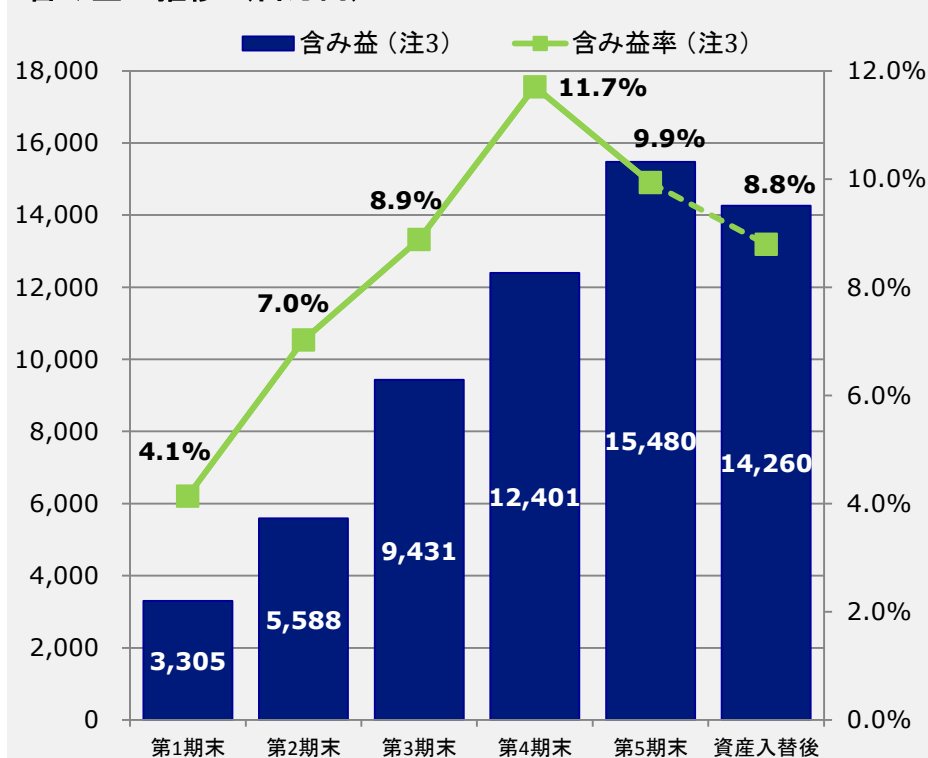


- 第5期末時点での含み益は、約155億円(含み益率は9.9%)
- 安定的な財務基盤を維持し、財務戦略における柔軟性を確保
- 資産入替後の簿価LTVは約49.1%となる見込み(時価LTVは約45.6%)

### LTVの推移 (%)



### 含み益の推移 (百万円)



(注1) 簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額  
 (注2) 時価LTV=有利子負債の総額÷(総資産額+保有資産の含み益合計)

(注3) 既存ポートフォリオにおける含み益については、各期末現在における保有資産の鑑定評価額と帳簿価格の差額を記載しています。また、含み益率は、含み益を帳簿価格で除して計算しています。

# 新規格付取得について



- 本投資法人は、平成28年10月11日に、株式会社日本格付研究所(「JCR」)より、新規に長期発行体格付(格付:A+、見通し:安定的)を取得

## 格付の内容

格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)
対象	長期発行体格付
格付	A+
見通し	安定的

## 評価点(JCR平成28年10月11日付News Releaseより要約)

1. インベスコ・グループの豊富で実績のある運用ノウハウ
  - グループ運用資産約80兆円(注1)(約7,796億米ドル(注2))
  - 日本における不動産投資額は取得価格ベースで累計1兆円超
2. 現在までに取得した物件の良好な運営状況
  - 上場以来、13棟、取得総額1,542億円のオフィスビルを取得し、いずれの物件も稼働状況は好調
3. 一定の分散と高い利回りが実現できているポートフォリオ
  - 収益性ではNOI利回り(NOI/取得価格)約4.9%を実現
4. 安定した財務運営
  - 借入残存年数は約2.8年ではあるものの、固定利率での調達率が8割超、LTV48%、加重平均利率約0.6%

(注1) 為替レートは102.535円/米ドルで換算  
(注2) 平成28年6月30日時点



## 本投資法人における格付取得の目的

- 信用力の向上による調達先金融機関及び投資家層の拡大
- 投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化

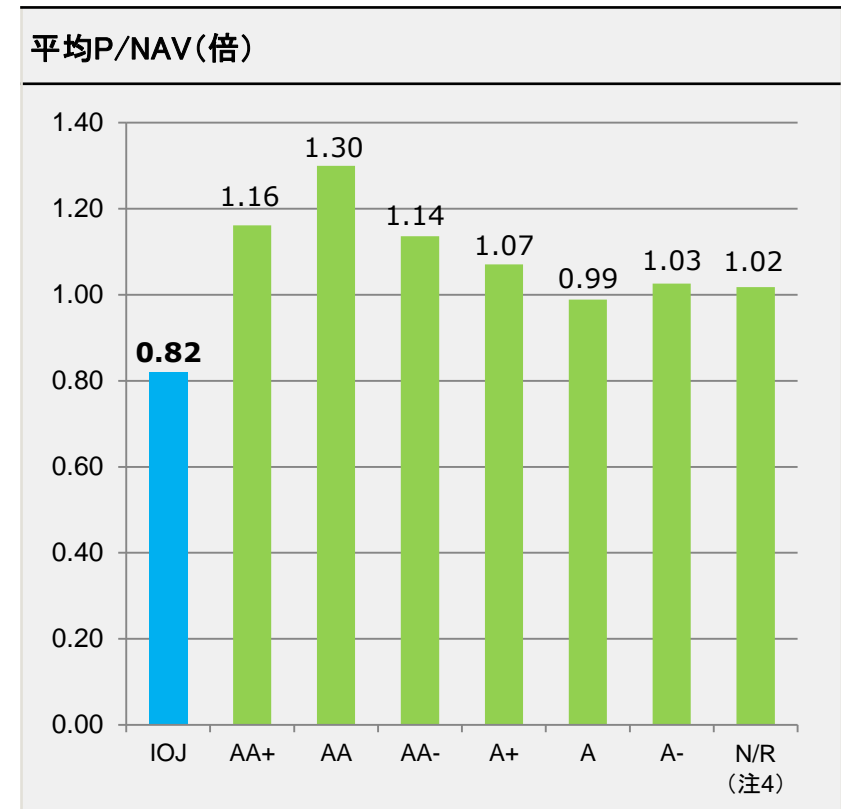
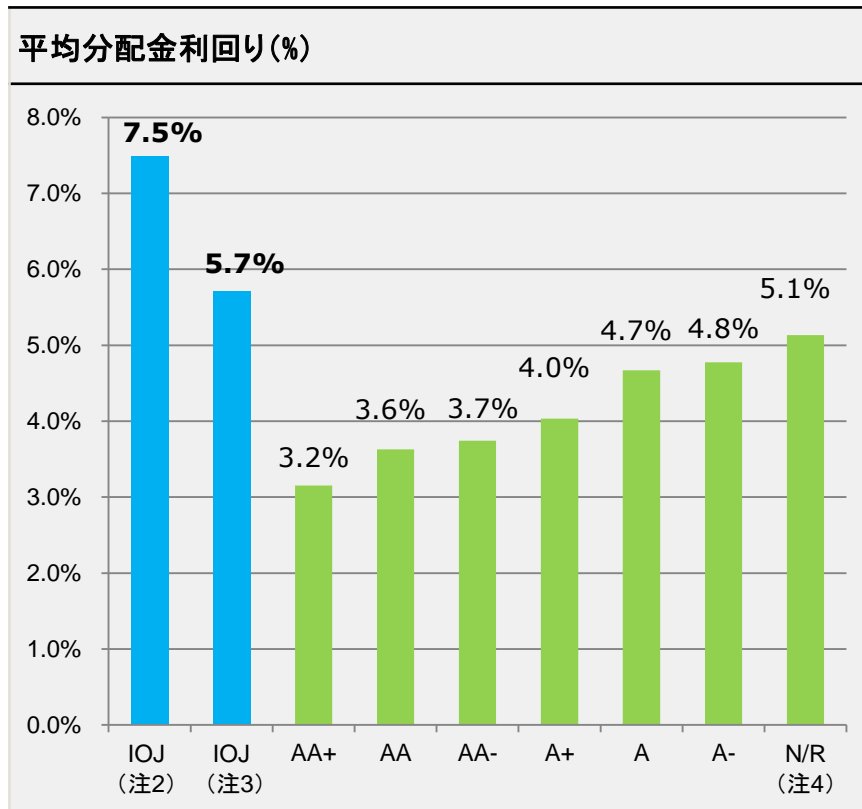
投資主価値の最大化

# 新規格付取得について

## バリュエーション比較 (注1)



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



(注1) 直近の開示情報及び平成28年12月9日時点の投資口価格に基づき、資産運用会社が計算しています。

(注2) トリトンスクエアZの譲渡益を含む、第6期1口当たり予想分配金に基づき計算しています。

(注3) 第6期の開始時点において資産入替が行われたと仮定し、かつ、トリトンスクエアZの譲渡益を除外した1口当たり予想分配金に基づき計算しています。なお、当該1口当たり予想分配金は参考値であり、実際の1口当たり分配金とは異なります。

(注4) JCRの格付を取得していない投資法人を指します。

- 本投資法人は、格付の取得に加え、投資主層拡大を目標として様々な取組みに注力

## 1 長期発行体格付の取得

個人投資家

国内  
機関投資家

海外  
機関投資家

- 公正な第三者からの評価による、対外的信用力向上

## 2 証券会社支店における投資家向け説明会等の実施

個人投資家

国内  
機関投資家

- 個人投資家等に対する本投資法人及びインベスコ・グループの認知度向上

## 3 証券会社営業担当者向け説明会の実施

個人投資家

国内  
機関投資家

- 証券会社営業担当者に対する本投資法人及びインベスコ・グループの認知度向上

## 4 各種Jリートセミナー等への参加及び説明会の実施

個人投資家

- 個人投資家に対する本投資法人及びインベスコ・グループの認知度向上

## 5 AIFMDの登録

海外  
機関投資家

- 英国、オランダにおいてマーケティングを行う上で必要な登録等の実施

## 6 平成26年の上場以来初となる海外IRの実施

海外  
機関投資家

- アジア： 平成28年 7月 シンガポール、香港  
平成29年 1月 韓国(予定)、2月 シンガポール、香港(予定)
- 北米： 平成28年 9月 米国、カナダ、3月 北米(予定)
- オセアニア： 平成28年10月 豪州
- 欧州： 平成29年 2月 英国、スイス、オランダ(予定)

## 7. インベスコ・グループの概要



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83.1兆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

- 運用資産残高約8,202億米ドル(約83.1兆円)<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128億米ドル
- 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

## 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

出所: インベスコ、平成28年9月30日現在

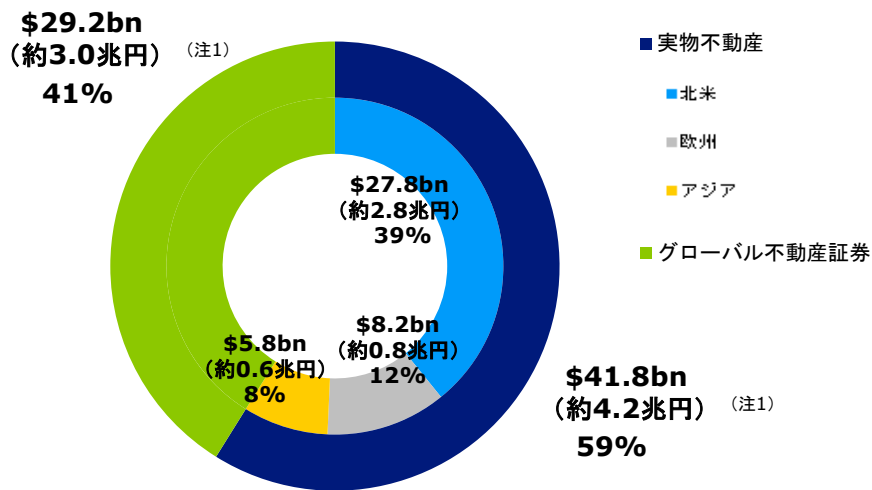
# インベスコ・リアルエステートの概要 (2016年9月末日時点)



## ■ インベスコ・リアルエステート(IRE): インベスコ・リミテッドの不動産投資部門

- ✓ 不動産直接投資及び不動産証券投資の運用資産残高: 710億米ドル(7.2兆円)<sup>(注1)</sup>
- ✓ 世界16か国、21拠点を展開

## インベスコ・リアルエステートの運用資産残高の内訳(不動産関連商品別)



合計 710億ドル (7.2兆円) <sup>(注1)</sup>

## インベスコ・リアルエステートの投資実績 <sup>(注2)</sup>



(オフィス) 米国 ワシントンDC



(住宅) 米国 ニューヨーク州 ニューヨーク



(商業施設) 米国 ネバダ州 ラスベガス



(ホテル) フランス パリ



(オフィス) 英国 ロンドン



(商業施設) 韓国 ソウル



(物流施設) オーストラリア メルボルン

<sup>(注1)</sup> 米ドルの円貨換算は、平成28年9月末日時点の為替レート(1米ドル=101.275円)で行っています。

<sup>(注2)</sup> 本投資法人はこれらの物件を保有し又は取得を予定しているものではありません。

- **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





# 8. Appendix:



# テナント上位10社

(平成28年10月末日時点、賃貸面積ベース)

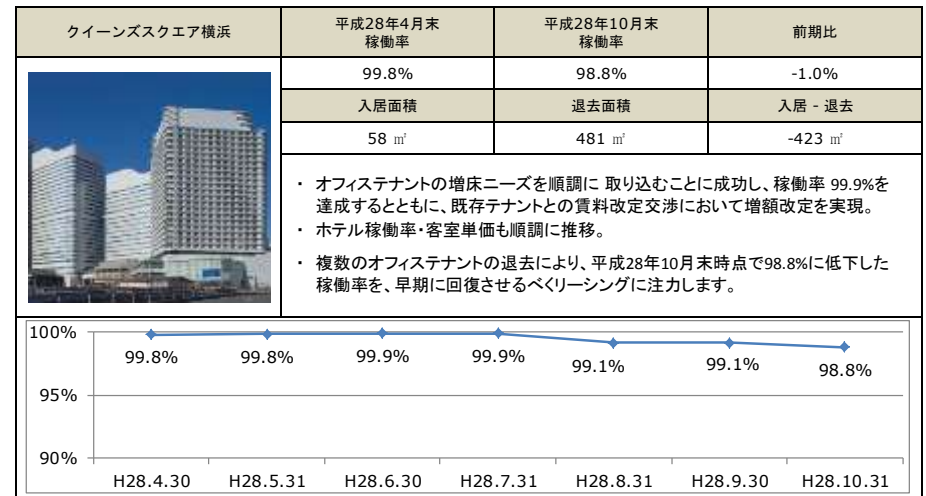
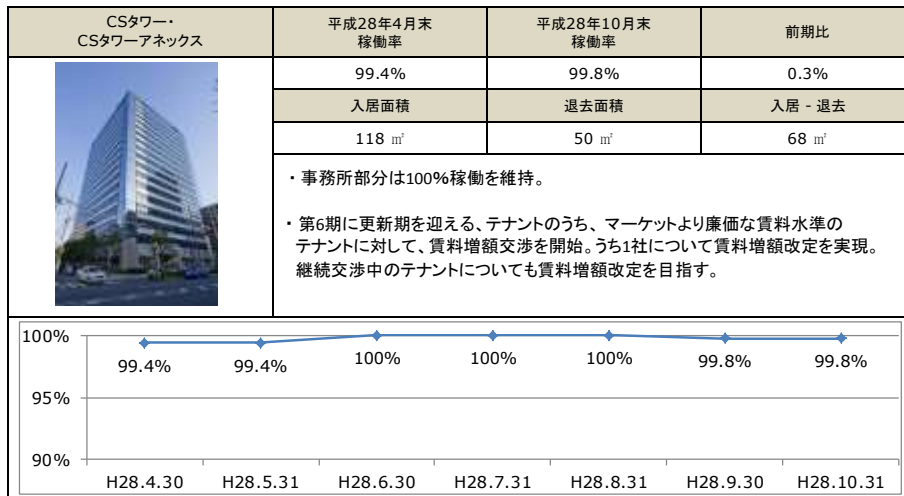
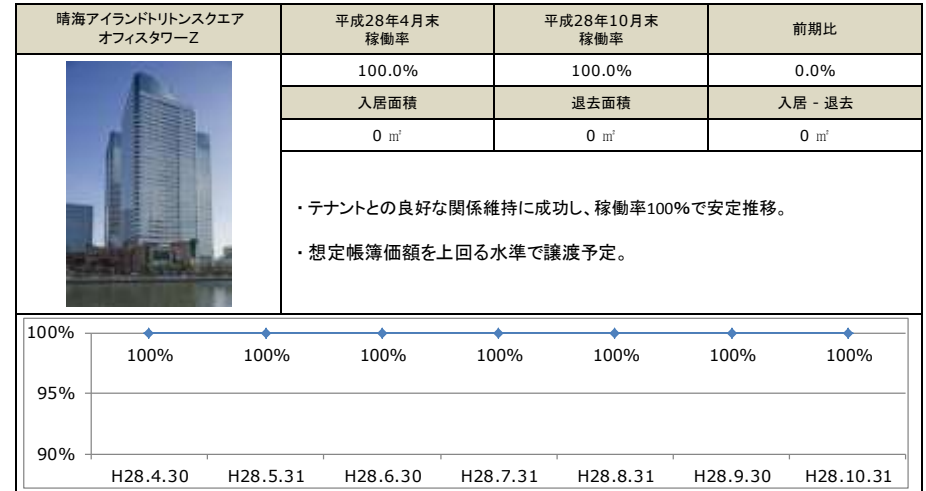
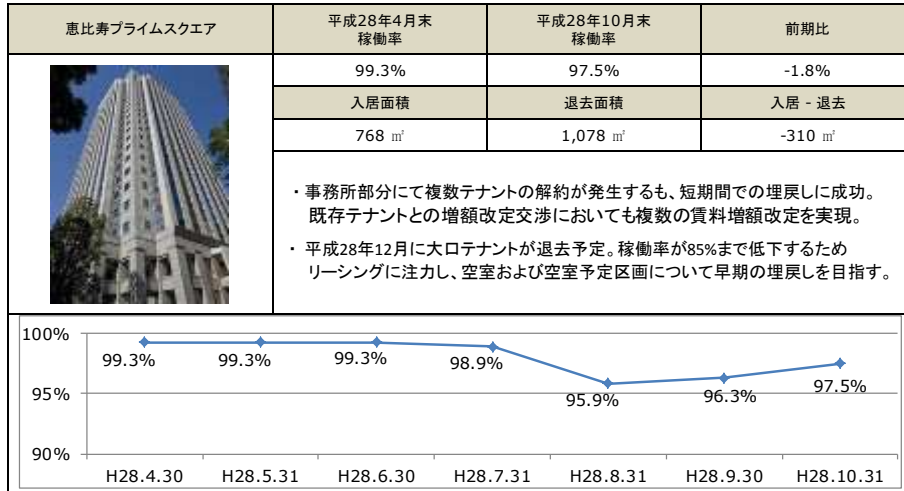


	テナント名	入居物件名	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) <sup>(注1)</sup>	賃貸面積に占める割合(%) <sup>(注2)</sup>
1	株式会社富士通ミッションクリティカルシステムズ	オルトヨコハマ	13,989.74	7.0
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	6.7
3	住友商事株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	11,076.32	5.5
4	株式会社サンルート	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	4.6
5	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	4.3
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	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	3.1
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	株式会社グットスマイルカンパニー	アキバCOビル	5,514.42	2.8
<b>上位10社合計</b>			<b>87,531.77</b>	<b>43.7</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。

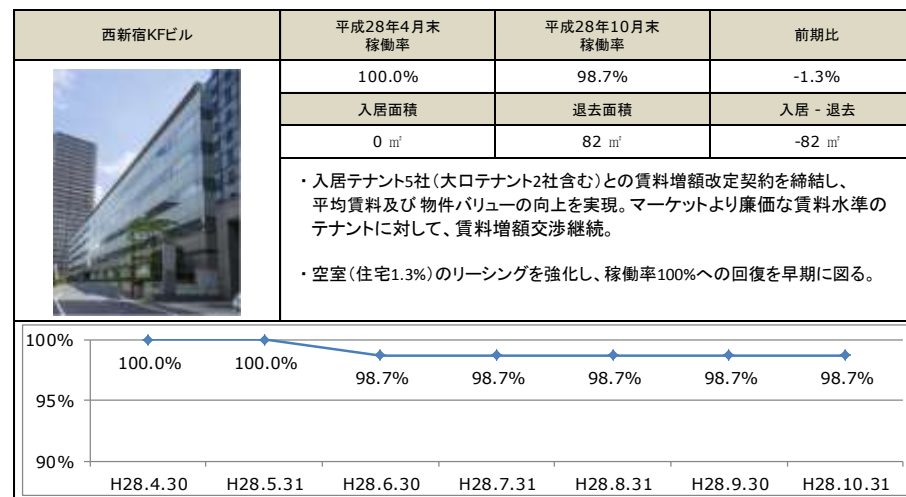
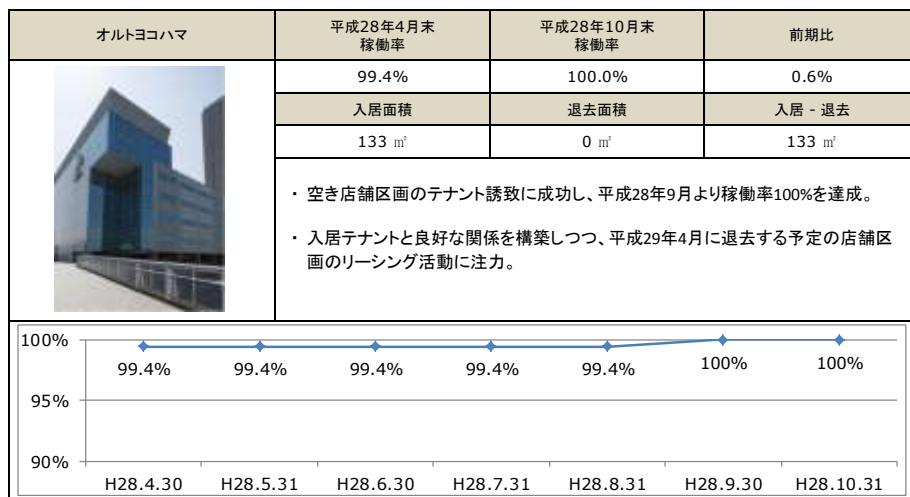
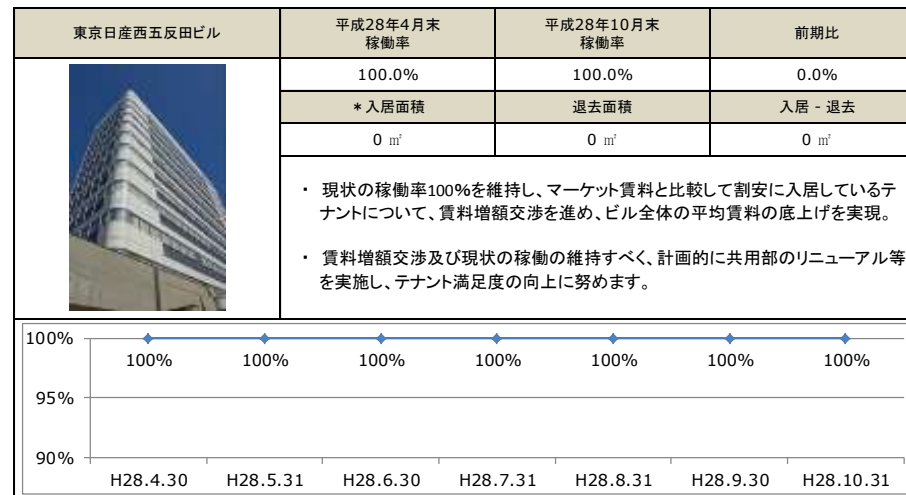
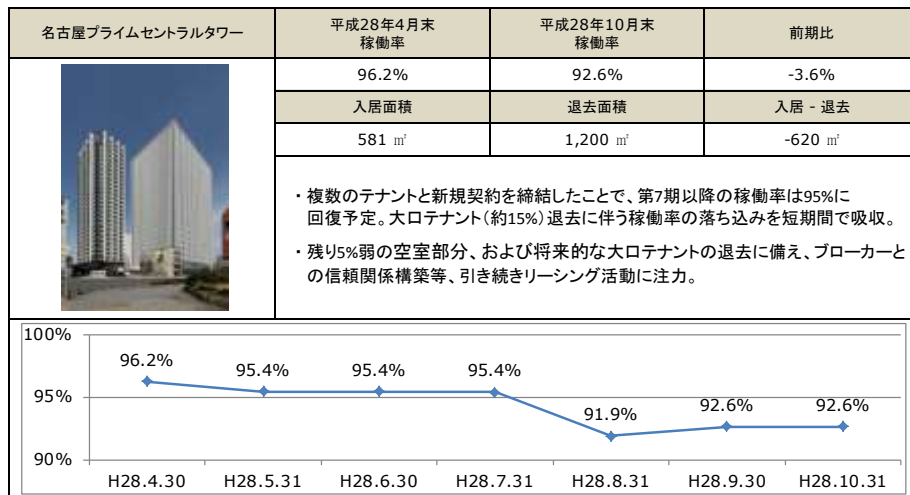
# 個別物件のリーシング実績

## 平成28年10月期(第5期)



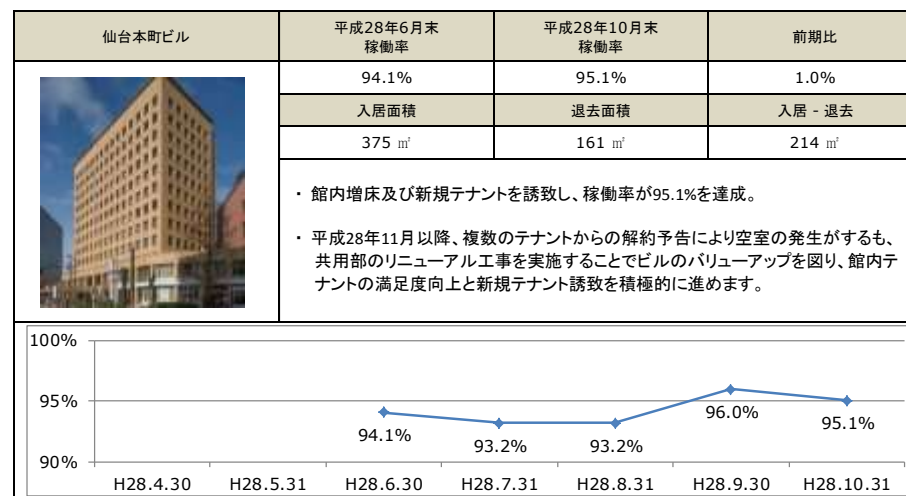
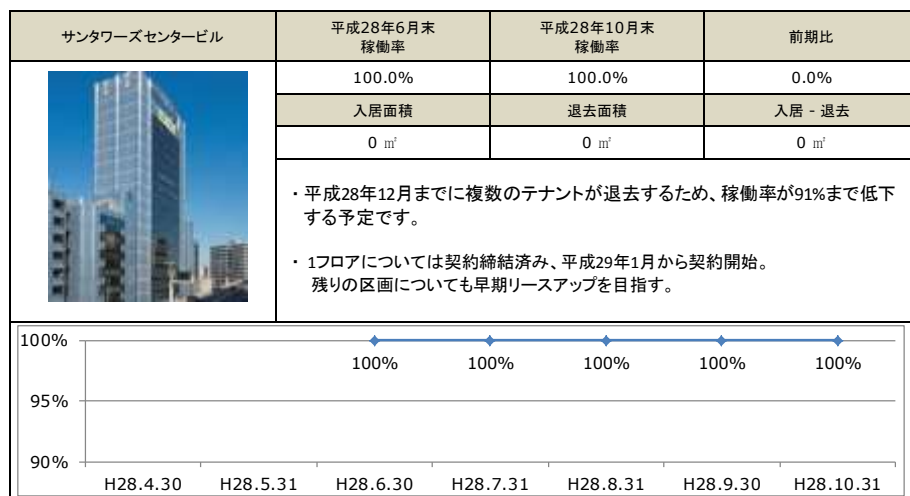
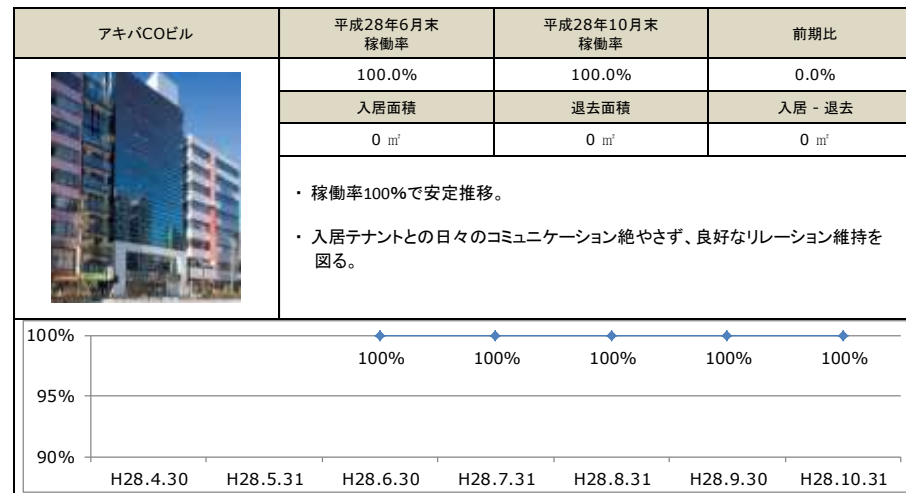
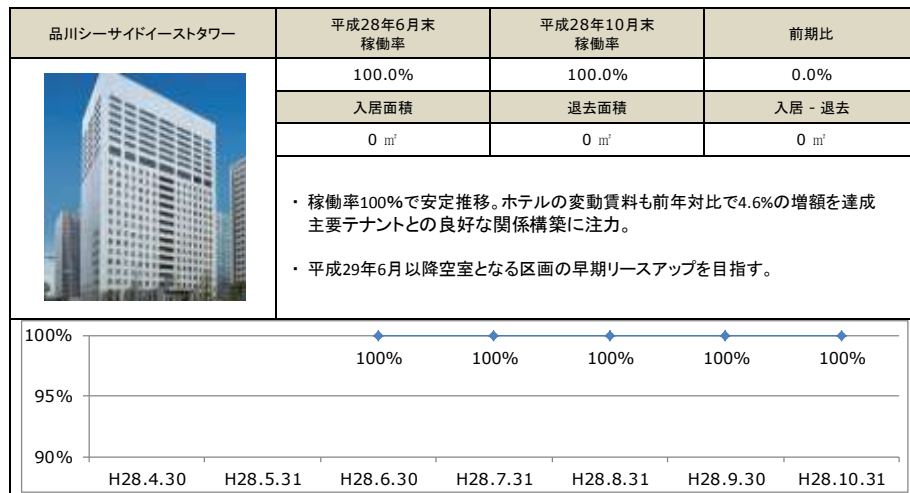
# 個別物件のリーシング実績

## 平成28年10月期(第5期)




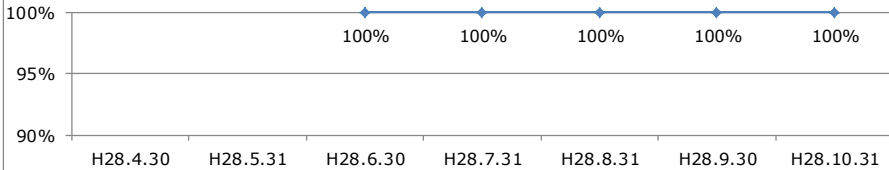
# 個別物件のリーシング実績

## 平成28年10月期(第5期)



# 個別物件のリーシング実績

## 平成28年10月期(第5期)

博多プライムイースト	平成28年6月末 稼働率	平成28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 <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居テナントとの良好なリレーションを維持し、稼働率100%を維持。</li> <li>・ 入居テナント2社と賃料増額改定契約を締結し、平均賃料の向上を実現。マーケットより廉価な賃料水準のテナントに対して、賃料増額交渉継続。</li> </ul>			
			

## ポートフォリオ一覧（平成28年10月31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	27,538	17,354.04	16.2	20	4.1	97.5	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	4.5	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	15,700	19,998.31	8.9	25	5.8	99.8	3.21
4	クィーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	17,800	41,954.39	10.4	19	6.3	98.8	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	18,000	17,117.10	9.5	8	5.8	92.6	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	27	5.1	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,400	23,593.92	8.4	16	5.5	100.0	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	7,020	6,287.78	4.3	24	3.9	98.7	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	26,600	27,892.63	16.3	12	4.6	100.0	4.94
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,150	5,514.42	5.2	16	4.0	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	4.4	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	4.9	95.1	2.66
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	4,610	7,018.05	2.9	25	5.0	100.0	1.56
合計			154,207	171,278	203,212.97	100.0	20	5.0	98.6	2.37

(注) NOI利回りについては、第5期の実績NOIを365日換算し取得価格で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。なお、NOIは固定資産税等費用化後の数値です。



## 鑑定評価の概要（平成28年10月31日時点）

物件 番号	物件名称 (既存物件)	取得価格 (百万円)	第5期末						第4期末	
			鑑定評価額 (百万円) (a)		直接還元利回り (%) (c)		帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (b)	直接還元 利回り (%) (d)
			(a)-(b)		(c)-(d)					
1	恵比寿プライムスクエア	25,014	27,538	0	3.7	0.0	25,373	2,164	27,538	3.7
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	4.1	-0.1	9,203	1,696	10,900	4.2
3	CSタワー・CSタワーアネックス	13,700	15,700	0	4.6	0.0	13,861	1,838	15,700	4.6
4	クィーンズスクエア横浜	16,034	17,800	100	4.7	-0.2	15,923	1,876	17,700	4.9
5	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	18,000	100	4.6	0.0	14,512	3,487	17,900	4.6
6	東京日産西五反田ビル	6,700	7,290	0	4.2	0.0	6,901	388	7,290	4.2
7	オルトヨコハマ	13,000	14,400	100	4.8	-0.1	13,052	1,347	14,300	4.9
8	西新宿KFビル	6,600	7,020	10	3.9	0.0	6,837	182	7,010	3.9
9	品川シーサイドイーストタワー(注)	25,066	26,600	200	3.9	0.0	25,334	1,265	26,400	3.9
10	アキバCOビル(注)	8,078	9,150	40	3.7	0.0	8,325	824	9,110	3.7
11	サンタワーズセンタービル(注)	6,615	7,070	0	4.5	0.0	6,699	370	7,070	4.5
12	仙台北町ビル(注)	5,000	5,200	0	5.0	0.0	5,225	-25	5,200	5.0
13	博多プライムイースト(注)	4,500	4,610	20	4.8	-0.1	4,548	61	4,590	4.9
合計		154,207	171,278	570	4.3	0.0	155,798	15,480	170,708	4.3

(注)第4期末における鑑定評価額及び直接還元利回りの数値については、これらの物件の取得時に取得した鑑定評価書に基づき記載しています。

# ポートフォリオの状況

## 個別物件収支(平成28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	25,373	9,203	13,861	15,923	14,512
資産運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①不動産賃貸事業収益合計	798	(注)	559	982	(注)
賃貸事業収入	707		503	824	
その他賃貸事業収入	90		55	158	
②不動産賃貸事業費用合計	337		228	599	
管理委託費	62		56	135	
水道光熱費	110		46	168	
損害保険料	1		1	3	
修繕費	25		11	18	
公租公課	69		39	117	
減価償却費	61		71	127	
その他賃貸事業費用	6	2	27		
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	461	167	330	382	280
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	522	208	401	510	425

# ポートフォリオの状況

## 個別物件収支(平成28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	品川シーサイド イーストタワー	アキバCOビル	
						
所在地	東京都品川区	神奈川県横浜市	東京都新宿区	東京都品川区	東京都千代田区	
取得価格	6,700	13,000	6,600	25,066	8,078	
帳簿価格	6,901	13,052	6,837	25,334	8,325	
資産運用日数	184日	184日	184日	153日	153日	
①不動産賃貸事業収益合計	251	549	186	757	(注)	
賃貸事業収入	234	549	169	661		
その他賃貸事業収入	16	-	17	95		
②不動産賃貸事業費用合計	103	272	69	294		
管理委託費	21	117	16	78		
水道光熱費	24	-	15	105		
損害保険料	1	2	0	1		
修繕費	6	15	8	24		
公租公課	24	51	16	-		
減価償却費	24	85	12	83		
その他賃貸事業費用	0	0	0	1		
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	148	276	117	463		145
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	172	361	129	547		154

# ポートフォリオの状況

## 個別物件収支(平成28年10月末日時点)

(百万円)	サンタワーズセンタービル	仙台北町ビル	博多プライムイースト
			
所在地	東京都世田谷区	宮城県仙台市	福岡県博多区
取得価格	6,615	5,000	4,500
帳簿価格	6,699	5,225	4,548
資産運用日数	153日	153日	153日
①不動産賃貸事業収益合計	195	158	135
賃貸事業収入	181	144	122
その他賃貸事業収入	14	14	13
②不動産賃貸事業費用合計	71	56	49
管理委託費	24	15	16
水道光熱費	22	16	11
損害保険料	0	0	0
修繕費	8	4	3
公租公課	-	-	-
減価償却費	15	16	16
その他賃貸事業費用	0	1	0
③不動産賃貸事業損益 (=① - ②)	124	102	86
賃貸NOI (=③ + 減価償却費)	139	119	102

# 財務諸表 貸借対照表(資産の部)



(単位: 千円)

	第4期 (平成28年4月30日)	第5期 (平成28年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,272,098	3,711,863
信託現金及び信託預金	7,364,727	10,264,404
営業未収入金	335,944	438,068
未収消費税等	-	648,094
未収還付法人税等	-	1,386
前払費用	170,714	270,814
繰延税金資産	12	21
その他	1,518	1,518
<b>流動資産合計</b>	<b>11,145,016</b>	<b>15,336,173</b>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	31,141,972	40,348,924
減価償却累計額	△1,760,962	△2,445,998
信託建物(純額)	29,381,009	37,902,926
信託構築物	300,473	370,321
減価償却累計額	△51,116	△70,988
信託構築物(純額)	249,356	299,332
信託機械及び装置	17,687	20,386
減価償却累計額	△1,510	△2,362
信託機械及び装置(純額)	16,176	18,024
信託工具、器具及び備品	50,009	62,847
減価償却累計額	△7,943	△12,451
信託工具、器具及び備品(純額)	42,066	50,396
信託土地	76,229,866	117,507,265
信託建設仮勘定	18,590	20,525
有形固定資産合計	105,937,067	155,798,472
無形固定資産		
その他	5,630	4,738
無形固定資産合計	5,630	4,738
投資その他の資産		
投資有価証券	307,359	102,531
敷金及び保証金	10,000	10,101
長期前払費用	217,974	463,185
デリバティブ債権	-	58,496
その他	465,376	430,545
投資その他の資産合計	1,000,710	1,064,859
<b>固定資産合計</b>	<b>106,943,408</b>	<b>156,868,069</b>
<b>資産合計</b>	<b>118,088,424</b>	<b>172,204,243</b>

# 財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位:千円)

	第4期 (平成28年4月30日)	第5期 (平成28年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	346,197	563,516
短期借入金	8,600,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	-	13,000,000
未払金	255,277	332,734
未払費用	59,062	82,475
未払法人税等	766	738
未払消費税等	198,012	-
前受金	252,064	678,569
その他	3,112	151,203
流動負債合計	9,714,494	16,809,237
固定負債		
長期借入金	47,600,000	67,100,000
信託預り敷金及び保証金	5,420,290	7,093,376
繰延税金負債	-	18,478
固定負債合計	53,020,290	74,211,855
<b>負債合計</b>	<b>62,734,784</b>	<b>91,021,093</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	53,891,022	78,913,658
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,462,617	2,229,474
剰余金合計	1,462,617	2,229,474
投資主資本合計	55,353,640	81,143,132
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	40,017
評価・換算差額等合計	-	40,017
<b>純資産合計</b>	<b>55,353,640</b>	<b>81,183,149</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>118,088,424</b>	<b>172,204,243</b>

# 財務諸表 損益計算書



(単位:千円)

	第4期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	第5期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	3,827,863	5,151,585
その他賃貸事業収入	351,652	527,258
匿名組合分配金	4,359	5,470
<b>営業収益合計</b>	<b>4,183,875</b>	<b>5,684,314</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	2,041,895	2,592,499
資産運用報酬	325,303	410,212
一般事務委託及び資産保管手数料	13,435	16,472
役員報酬	4,800	4,800
その他営業費用	67,905	63,178
<b>営業費用合計</b>	<b>2,453,340</b>	<b>3,087,162</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,730,535</b>	<b>2,597,151</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	647	38
保険解約返戻金	4,120	-
還付加算金	1,605	-
その他	-	99
<b>営業外収益合計</b>	<b>6,373</b>	<b>138</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	194,818	242,619
投資口交付費	15,700	25,054
融資関連費用	61,797	97,936
その他	1,440	1,440
<b>営業外費用合計</b>	<b>273,756</b>	<b>367,050</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,463,152</b>	<b>2,230,238</b>
税引前当期純利益	1,463,152	2,230,238
法人税、住民税及び事業税	863	1,051
法人税等調整額	3	△9
法人税等合計	867	1,042
<b>当期純利益</b>	<b>1,462,285</b>	<b>2,229,196</b>
前期繰越利益	332	277
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,462,617	2,229,474

# 財務諸表 キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

	第4期		第5期	
	自 平成27年11月 1日	至 平成28年 4月30日	自 平成28年5月 1日	至 平成28年 10月31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		1,463,152		2,230,238
減価償却費		561,916		711,158
投資口交付費		15,700		25,054
融資関連費用		61,797		97,936
受取利息		△647		△38
支払利息		194,818		242,619
営業未収入金の増減額(△は増加)		△34,360		△102,124
未収消費税等の増減額(△は増加)		499,668		△648,094
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		-		△1,386
前払費用の増減額(△は増加)		3,078		△23,066
長期前払費用の増減額(△は増加)		8,548		△17,792
その他の資産の増減額(△は増加)		2,218		34,830
営業未払金の増減額(△は減少)		△27,358		171,753
未払金の増減額(△は減少)		28,907		78,229
未払消費税等の増減額(△は減少)		198,012		△198,012
前受金の増減額(△は減少)		44,813		426,505
その他の負債の増減額(△は減少)		△94,494		148,091
その他		△4,359		1,155
小計		2,921,412		3,177,058
利息の受取額		647		38
利息の支払額		△195,982		△219,206
法人税等の支払額		△931		△766
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,725,145		2,957,123
<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		△216,523		△50,526,106
投資有価証券の払戻による収入		-		304,359
投資有価証券の取得による支出		△301,465		△102,535
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		-		△101
投資活動によるキャッシュ・フロー		△517,988		△50,324,382
<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		2,000,000		-
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		△6,600,000
長期借入れによる収入		-		32,500,000
融資関連費用に係る支出		△4,010		△402,387
投資口の発行による収入		-		25,022,635
投資口交付費の支出		△15,700		△25,054
分配金の支払額		△1,394,335		△1,461,578
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,414,046		49,033,614
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		793,110		1,666,355
現金及び現金同等物の期首残高		4,423,424		5,216,535
現金及び現金同等物の期末残高		5,216,535		6,882,891

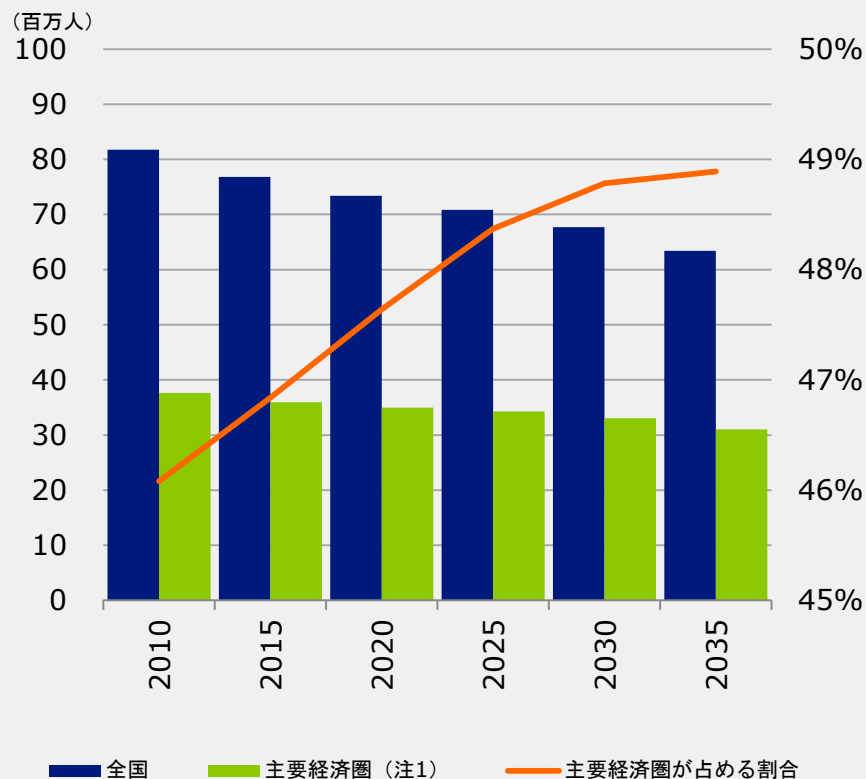


# 不動産専任リサーチ・チームの分析

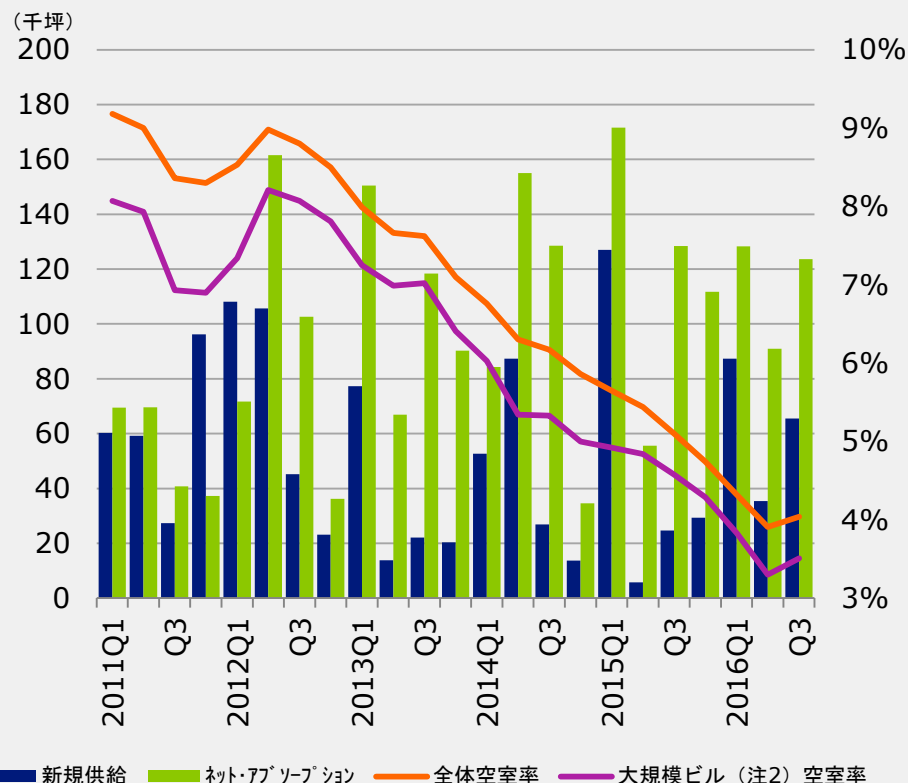
## 魅力のあるエリア、競争力のある物件への集中投資



### 主要経済圏の労働力人口推移と全国比の見通し



### 首都圏のオフィス需給と空室率の推移

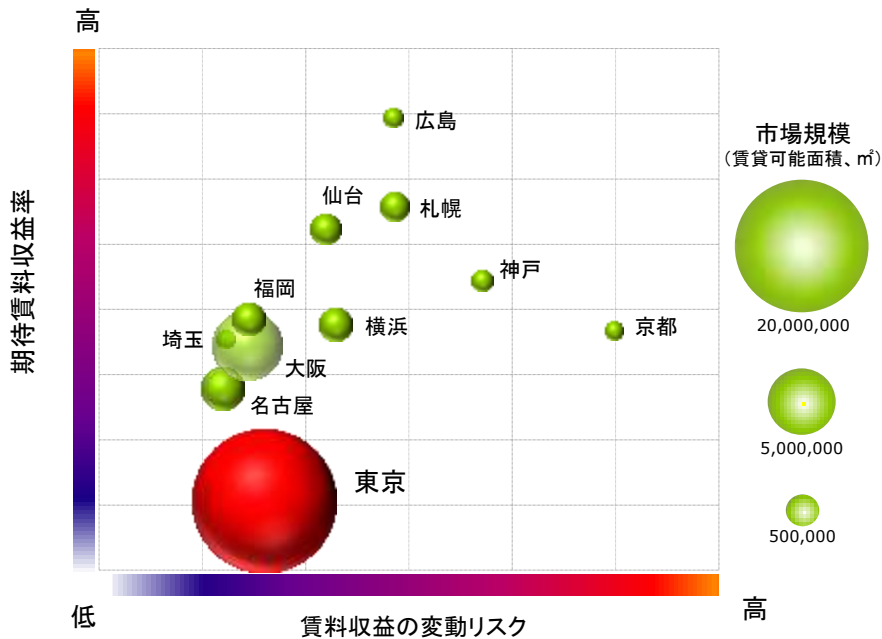


(注1) 主要経済圏は、東京都及び周辺3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）、愛知県、大阪府と福岡県を指します。  
出典：国立社会保障・人口問題研究所の資料（2013年5月現在の予測結果）に基づき資産運用会社が作成。

(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（2016年11月現在）に基づき資産運用会社が作成

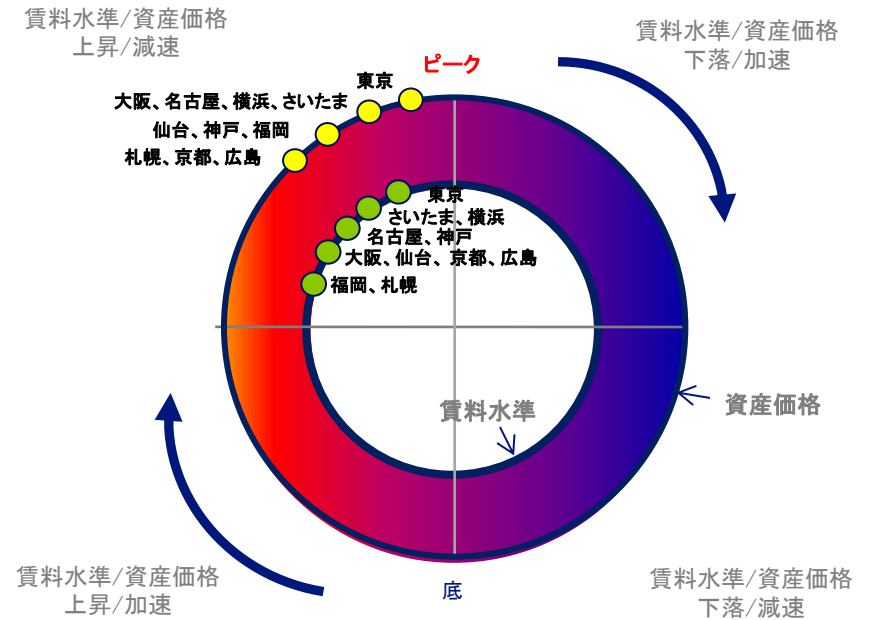
# 不動産専任リサーチ・チームの分析 エリアの特徴と市場サイクルの認識

## 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。

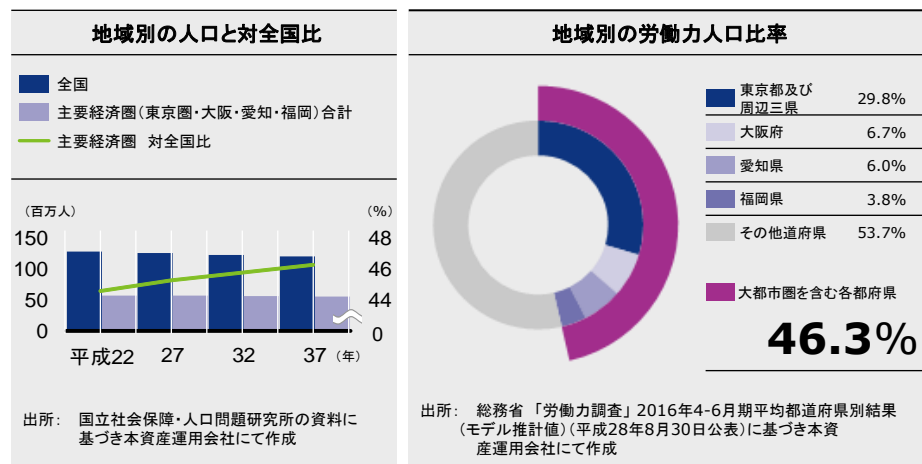
## 市場サイクルにおける現在位置



出所: インベスコ・リアルエステート予測(平成28年11月時点)

### 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られる。



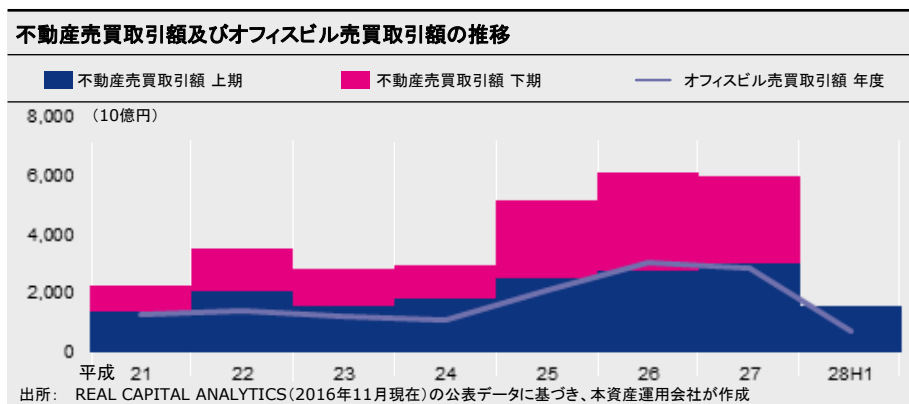
日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されている。

大都市圏を含む各道府県の労働力人口の合計は全国の46.3%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。

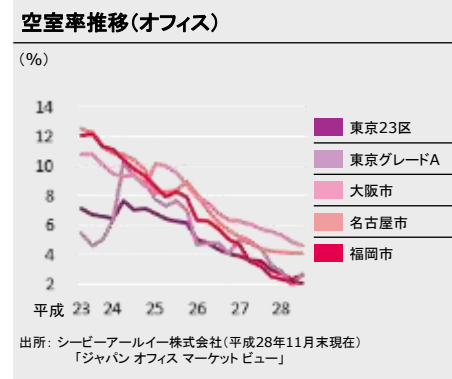
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、また潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人は、大都市圏におけるオフィスビル市場が、投資機会に恵まれた、中長期的に安定的な投資運用に適した市場であると考えている。

### オフィス市場トレンド

オフィスビル売買取引額は、平成28年上半期の取引額が約6,978億円となり、前年同期比で55.3%の減少となったが、全体に占める割合としては4割超を維持している。今後資本市場と景気の影響で変動する可能性はあるが、日銀の金融緩和政策の継続で、安定家賃収入が見込まれるオフィスビルへの投資も維持されるものと考えられる。



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

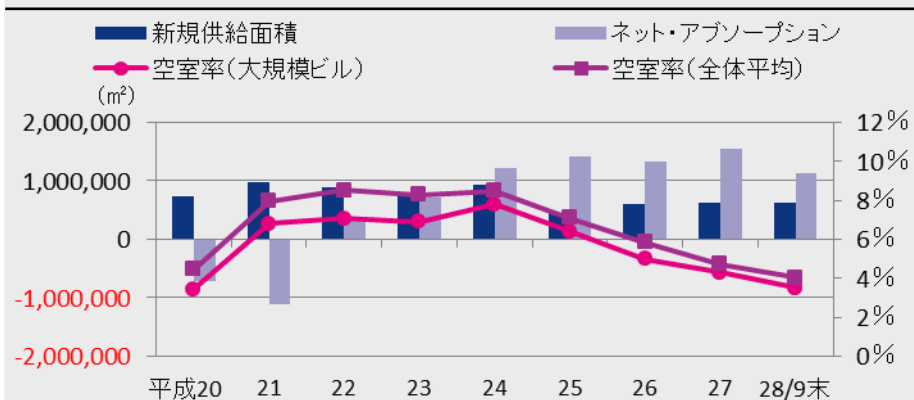
## オフィスの需給および空室率の推移



### 東京圏・主要大都市

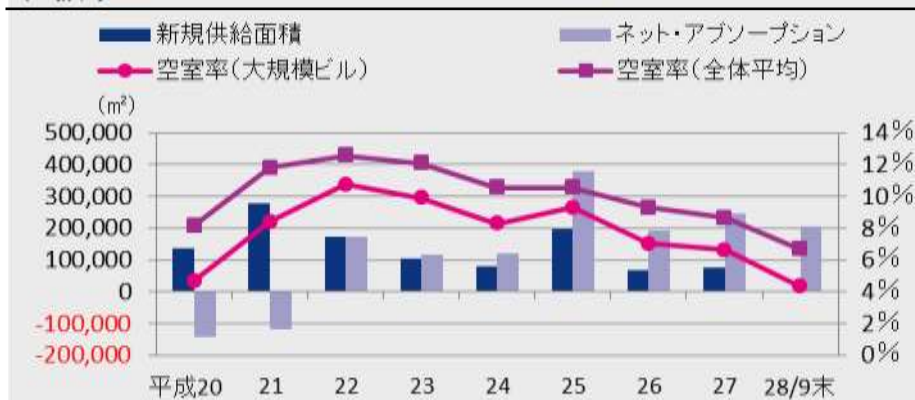
本投資法人の重点投資対象地域である大都市圏におけるオフィスビル市場は、中長期的に概ね良好な状態が継続するものと考えられる。また、下図のとおり、大規模オフィスビルの空室率は、全体平均に対し常に低い水準を維持していることから、かかる優位性のある資産への重点投資により、中長期的な安定的収益が見込めるものと考えられる。

#### 東京都及び周辺三県



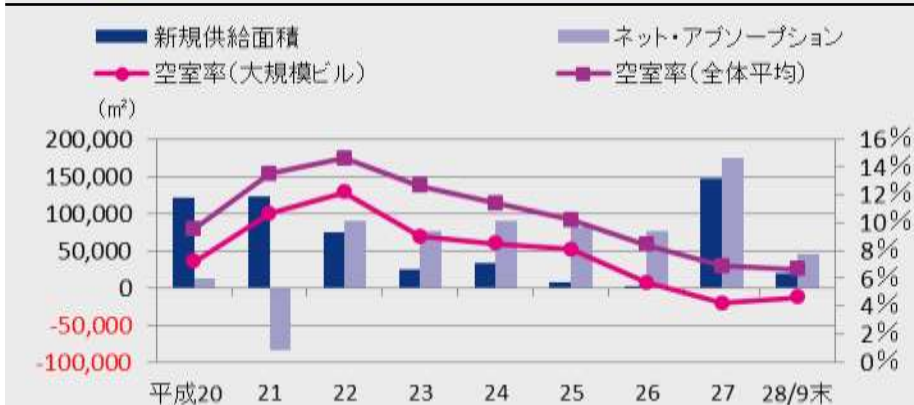
出典：株式会社オフィスビル総合研究所

#### 大阪市



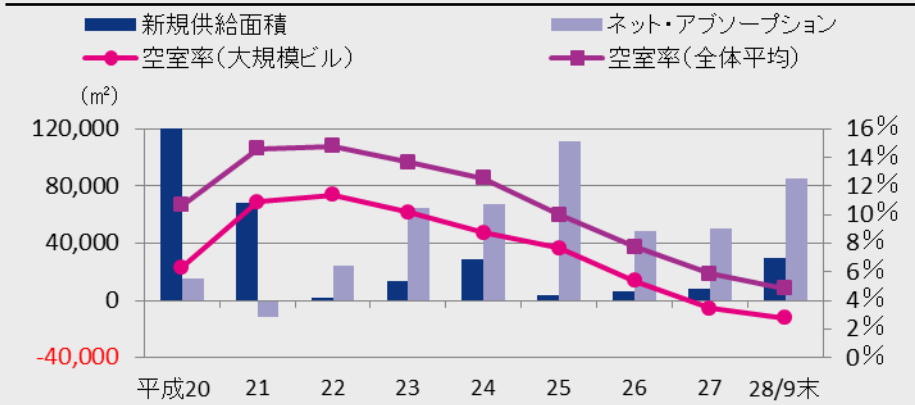
出典：株式会社オフィスビル総合研究所

#### 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

## ■ 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2

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のメンバーです

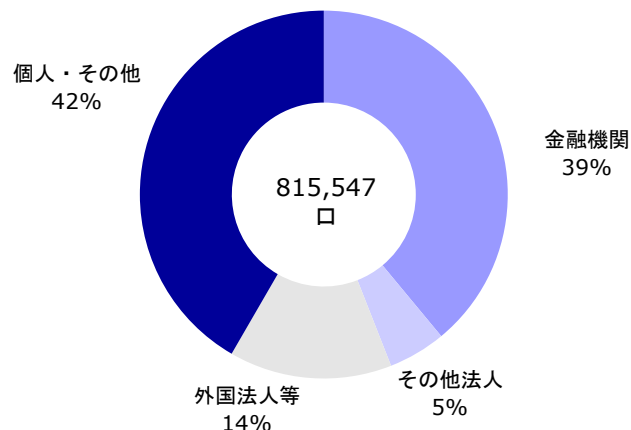
（注）GRESBは、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。

# 投資主、投資口の状況(平成28年10月末日時点)

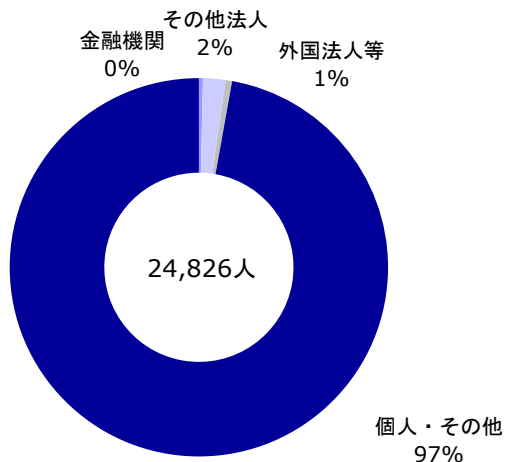
## 投資主の構成



### 所有者別投資口数の割合



### 所有者別投資主数の割合



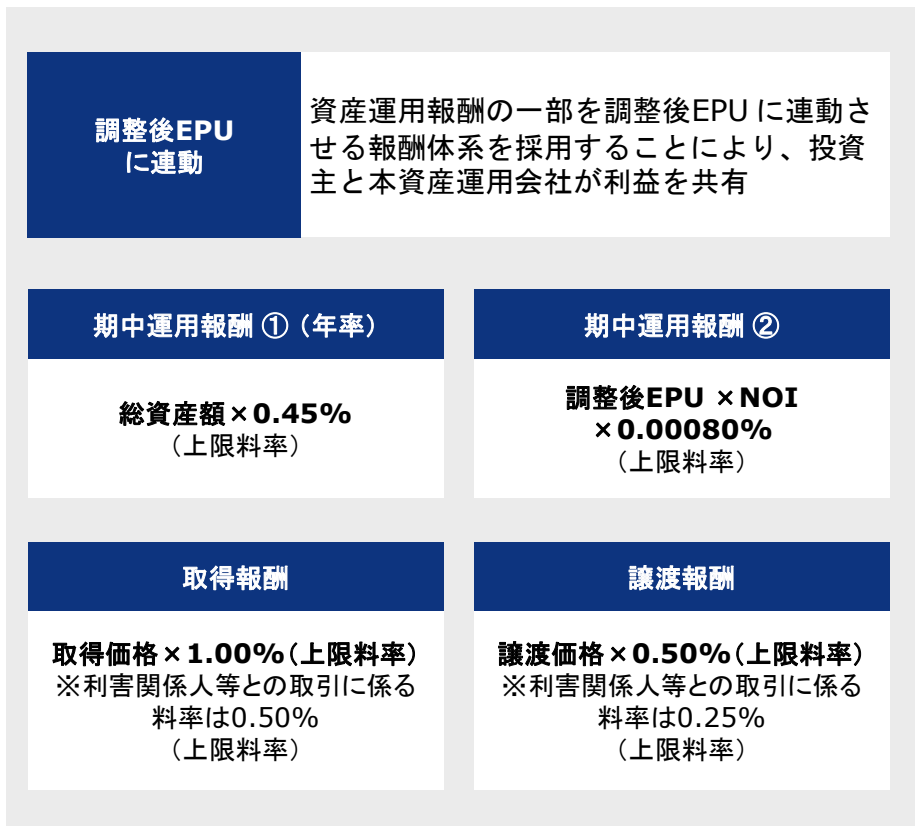
### 主要投資主

	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)	105,781	12.97
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	53,674	6.58
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	52,522	6.44
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	2.47
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	19,591	2.40
6	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	15,087	1.84
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,961	1.46
8	MSCO CUSTOMER SECURITIES 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	8,751	1.07
9	CBLDN STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	6,949	0.85
10	GMOクリック証券株式会社	5,995	0.73
	<b>合計</b>	<b>300,491</b>	<b>36.84</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。

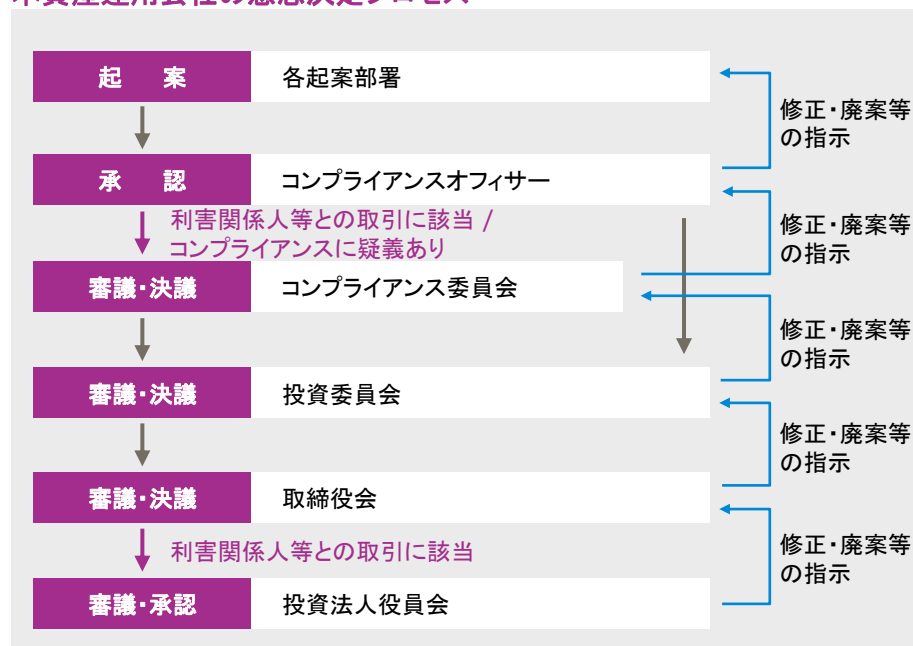
(注2) 本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ(バミューダ)リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口(20,180口)を保有しています。なお、インベスコ・インベストメンツ(バミューダ)リミテッドは、上記投資口以外に平成28年5月の公募増資において取得した4,324口を保有しています。

## 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

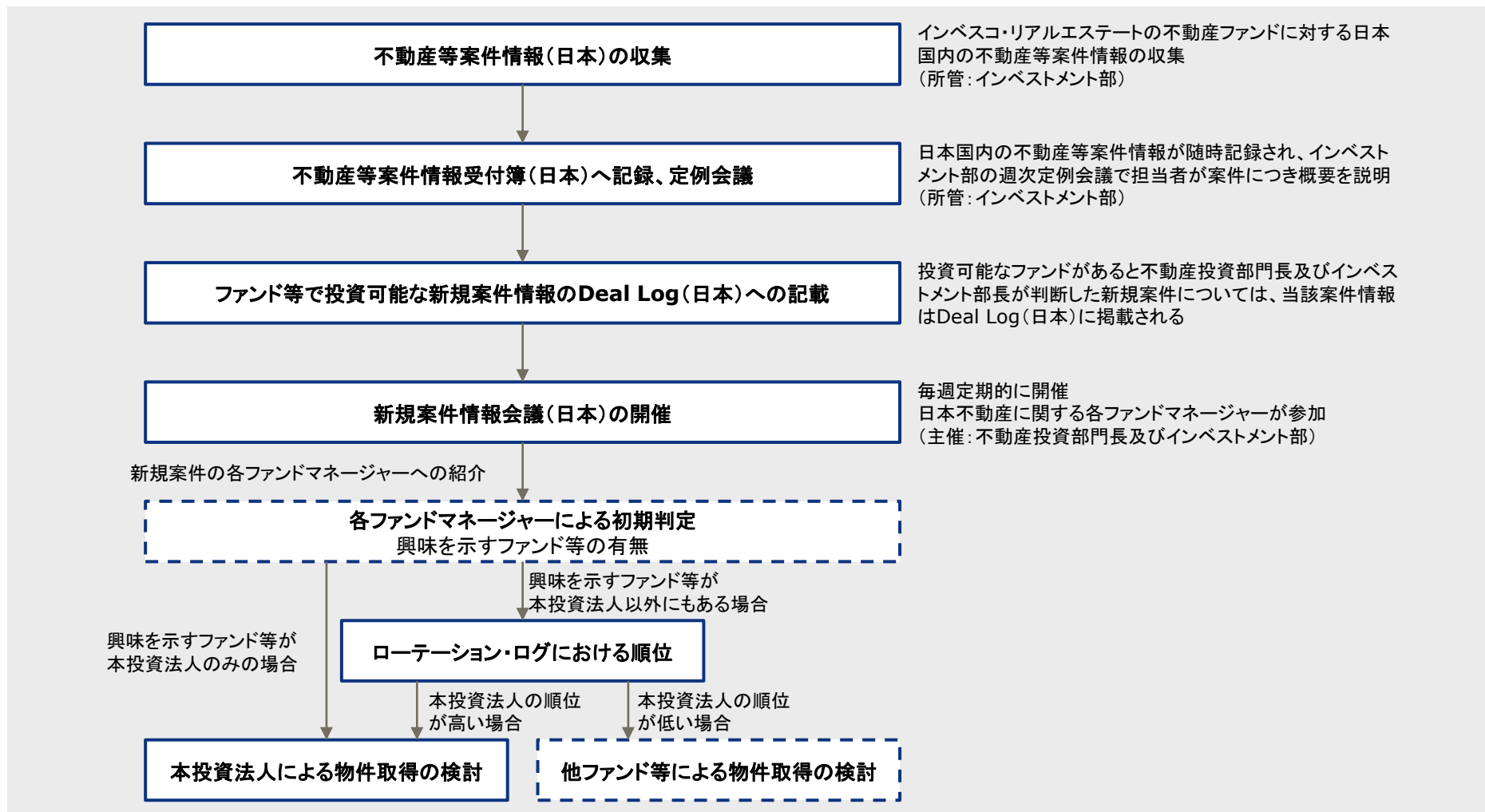
### 本資産運用会社の意思決定プロセス



### 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





## 上場以降の投資口価格の推移







# 本資料に関する留意事項



- 本資料は、情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての投資の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の将来の業績等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。
- 本資料において提供している情報については、その内容の正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料は、予告なくその内容が訂正、修正又は廃止される場合があります。
- 本投資法人及びインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの事前の承諾なく、本資料の全部又は一部を引用、複製又は転用することを禁止します。