



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 2019年10月期(第11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
2019年12月16日


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



オルトヨコハマ

1	運用ハイライト	▪ ハイライト	5
		▪ 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移	6
		▪ 2019年10月期(第11期)の業績	7
		▪ 2020年4月期(第12期)・2020年10月期(第13期)の業績予想	8
		▪ 最近のESGに関する取り組み	9
		▪ 本投資法人に対する第三者評価	10
2	ポートフォリオの概要	▪ ポートフォリオ構成	12
		▪ ポートフォリオの概要	13
		▪ 本投資法人のJ-REIT市場における位置付け	14
3	成長戦略	▪ 投資口価格の推移	16
		▪ リーシング及び稼働状況	17
		▪ 積極的なリーシング活動の実施	18
		▪ 効果なアセットマネジメントアプローチ - 取り組み実績	19
		▪ 賃料増額改定の追求	20
		▪ 賃料ギャップの状況(オフィス部分)	21
		▪ 今後の賃料改定の予定	22
		▪ 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測	23
		▪ 着実な外部成長	24
		▪ 堅実な財務運営	25
		▪ 機関投資家による投資口保有比率の向上	26
		▪ 中期目標へ向けた取り組みの進捗状況	27
		▪ 運用報酬体系変更の概要	28
4	ESG	▪ インベスコ・リアルエステートのESG方針及び重要課題マトリックス	30
		▪ 本投資法人の重要課題(2020年)	31
		▪ ESGパフォーマンス	32
5	Appendix	▪ テナント上位10社(賃貸面積ベース)	34
		▪ 賃貸事業収益の構成比	35
		▪ 投資主及び投資口の状況	36
		▪ 個別物件のリーシング実績	37-41
		▪ ポートフォリオの状況	42-43
		▪ 主要データ	44
		▪ 財務諸表	45-48
		▪ 競合J-REITとの比較	49
		▪ 不動産専任リサーチ・チームの分析	50
		▪ マーケットの状況	51
▪ インベスコ・リアルエステートESGプログラムの概要	52		

- インベスコ・グループは、「素晴らしい投資体験を通じて、人々の人生をより豊かなものにする」ことを会社の存在意義として掲げ、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です



クライアント
フォーカス

運用専門の
独立系資産
運用会社

グローバル
プレゼンス

- インベスコ・グループの一事業部門であるインベスコ・リアルエステートは、世界有数の不動産投資運用会社です
 - ✓ インベスコ・リアルエステートは、投資運用を専門とし、パフォーマンスの向上に注力しています
 - ✓ インベスコ・リアルエステートは、私募及び公募商品において、コア型投資運用からオポチュニスティック型投資運用まで多様な投資戦略を投資家に提供しています

1. 運用ハイライト



■ 持続的な成長

第11期の巡航ベースの1口当たり分配金は389円、対前期実績(373円)比4.3%の増加

第11期末の1口当たりNAVIは17,334円、鑑定評価額の上昇を反映し対前期(16,490円)比5.1%の増加

■ 安定的な内部成長

第11期の全体稼働率は期中平均で98.6%を達成(対前期比0.4%ポイント改善)

好調な市場環境を背景に、ポジティブ賃料ギャップがポートフォリオの収益性向上に寄与

■ 運用戦略にESGの要素を統合

インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人(本投資法人)は2019年にGRESBIに参加し、Green Star (5 Star中の3 Star)を取得

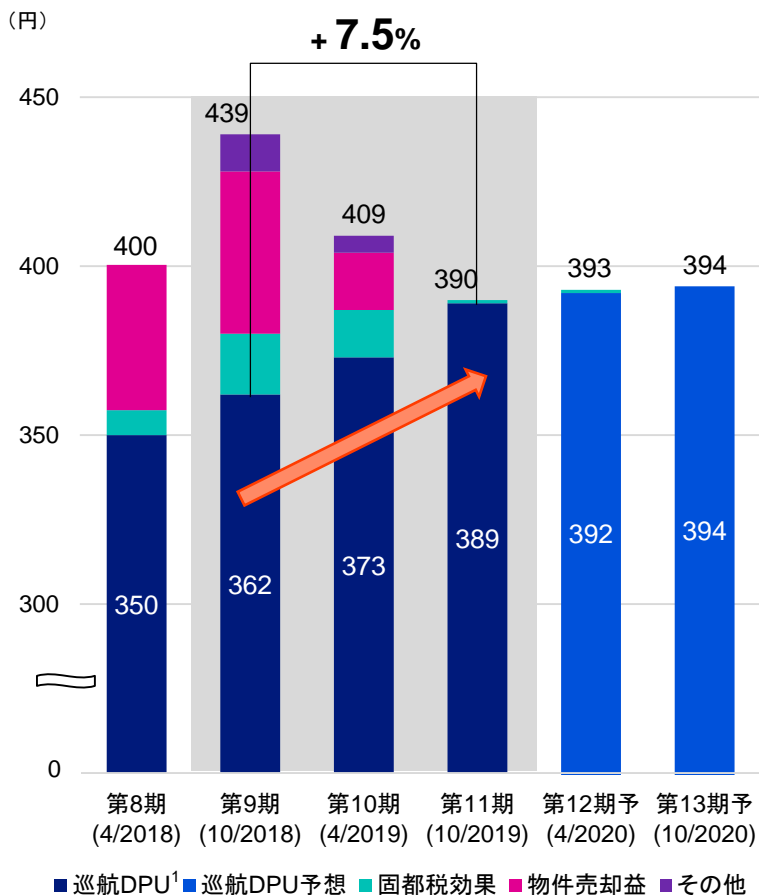
サステナビリティ・プログラムの実行により、本投資法人の長期的リスクの低減及び長期的リターンの向上を目指す

1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

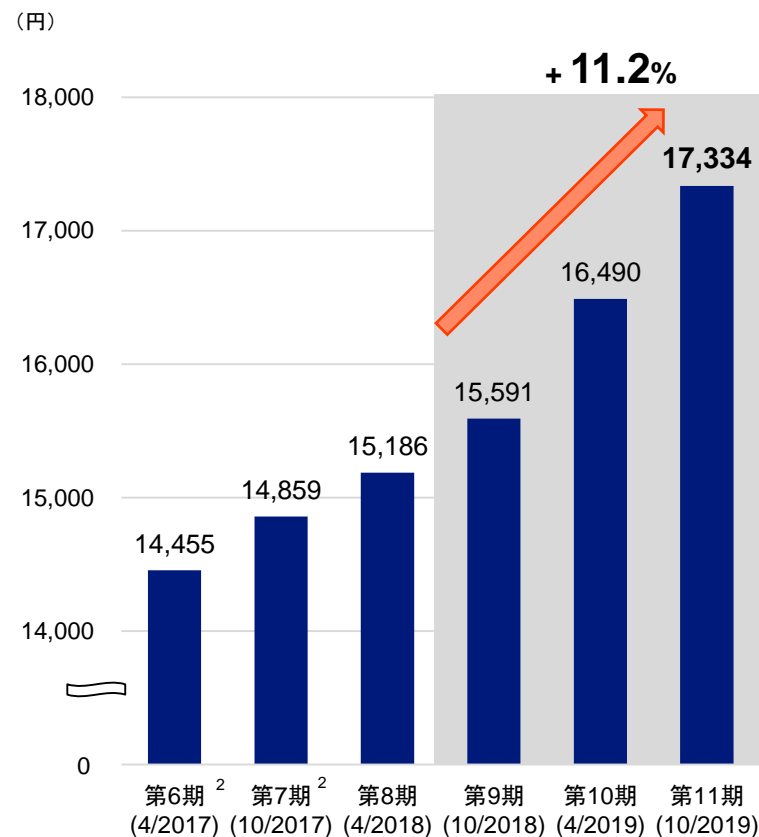


- 2018年10月期(第9期)に新中期計画を公表後、2019年10月期(第11期)には、巡航ベースの1口当たり分配金(巡航DPU¹)は7.5%向上し、1口当たりNAVは11.2%増加しました

1口当たり分配金¹の推移



1口当たりNAVの推移



2019年10月期(第11期)の業績



	2019年4月期 第10期 実績	2019年10月期 第11期 予想	2019年10月期 第11期 実績		
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(C) - (A)	(C) - (B)
営業収益	8,341	8,584	8,634	293	50
営業利益	4,056	3,868	3,987	-69	119
経常利益	3,541	3,346	3,471	-70	125
当期純利益	3,538	3,343	3,470	-68	127
発行済投資口数(口)	8,643,356	8,899,256	8,899,256	255,900	0
1口当たり分配金(円)	409	376	390	-19	14
LTV (%)	49.4	-	49.4	0	-
総資産	245,768	-	254,423	8,655	-
有利子負債	121,300	-	125,780	4,480	-

変動要因分析

(C) - (A)	(百万円)
賃貸事業収入の増加(新規取得物件、名古屋プライムセントラルタワー、CSタワー、西新宿プライムスクエア他)	359
季節要因(夏季)による水光熱費収入の増加	107
解約違約金収入の剥落	-23
CSタワーアネックスの売却益剥落	-149
営業収益	293
季節要因(夏季)による水光熱費の増加	-96
2018年取得物件の固都税効果の終了	-134
新規取得物件を含む減価償却費の増加	-60
2019年物件取得によるビル管理費等の増加	-55
2019年物件取得による資産運用報酬の増加	-17
営業利益	-69
営業外収益の減少	-3
営業外費用(支払利息等)の減少等	2
経常利益	-70
当期純利益	-68
(C) - (B)	(百万円)
賃貸事業収入の増加(音羽プライムビル、西新宿KFビル、博多プライムイースト)	24
水光熱費収入の増加	6
その他営業収益の増加(保険金収入他)	20
営業収益	50
水光熱費支出の減少(東京日産西五反田ビル他)	46
その他賃貸事業費用の減少	16
その他営業費用の減少	7
営業利益	119
営業外費用(支払利息等)の減少他	6
経常利益	125
当期純利益	127

2020年4月期(第12期)・2020年10月期(第13期)の業績予想



	2019年10月期 (第11期) 実績	2020年4月期 (第12期) 予想	2020年10月期 (第13期) 予想		
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(B) - (A)	(C) - (B)
営業収益	8,634	8,660	8,803	26	143
営業利益	3,987	4,008	4,012	21	4
経常利益	3,471	3,495	3,511	24	16
当期純利益	3,470	3,492	3,508	22	16
発行済投資口数(口)	8,899,256	8,899,256	8,899,256	0	0
1口当たり分配金(円)	390	393	394	3	1
1口当たり巡航分配金(円)	389	392	394	3	2

(円)	2019年10月期 実績 (第11期)	2020年4月期 予想 (第12期)	2020年10月期 予想 (第13期)
1口当たり分配金	390	393	394
固都税効果控除	-1	-1	-
テナント解約違約金・保険金収入調整	-2	-	-
資産運用報酬調整	-1	-	-
新投資口発行費用等調整	1	-	-
第11期取得資産通期稼働調整	2	-	-
1口当たり巡航分配金	389	392	394

変動要因分析

(B) - (A)	(百万円)
賃貸事業収益の増加(新規物件の通期稼働、既存物件の稼働率、賃料単価の向上)	128
水光熱費収入の減少	-84
その他収入の減少	-18
営業収益	26
水光熱費の減少	60
賃貸事業費用の増加(修繕費等)	-32
その他営業費用の増加	-33
営業利益	21
営業外費用(支払利息等)の減少等	3
経常利益	24
当期純利益	22

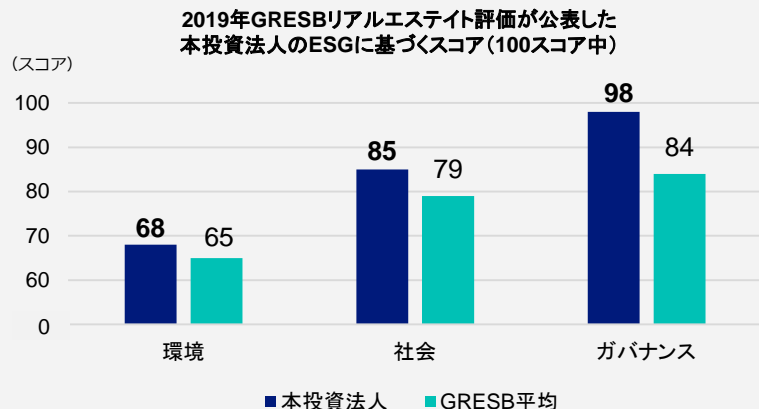
(C) - (B)	(百万円)
賃貸事業収益の増加(テクノウェイブ100、西新宿プライムスクエア、品川シーサイドイーストタワー、名古屋プライムセントラルタワー他)	70
水光熱費収入の増加	80
その他営業収益の減少	-7
営業収益	143
水光熱費の増加	-91
2019年取得物件の固都税効果の終了他	-21
賃貸事業費用の増加(仲介手数料、減価償却費等)	-27
営業利益	4
営業外費用の減少	12
経常利益	16
当期純利益	16

最近のESGに関する取り組み



GRESBへの参加

- 本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価においてGreen Star(3 Stars)を取得しました



グリーンビル認証

- 本投資法人の運用資産19物件中13物件について、グリーンビル認証を取得しました

DBJ Green Building 認証

物件名	評価ランク	取得・更新年月日	
恵比寿プライムスクエア	3つ星	★★★	2019年2月28日

CASBEE¹

物件名	評価ランク	取得・更新年月日	
名古屋プライムセントラルタワー	S	★★★★★	2015年1月26日
博多プライムイースト	S	★★★★★	2019年9月30日
錦糸町プライムタワー	S	★★★★★	2019年9月30日
CSタワー	A	★★★★	2014年9月5日
オルトヨコハマ	A	★★★★	2015年10月29日
東京日産西五反田ビル	A	★★★★	2015年12月25日
西新宿プライムスクエア	A	★★★★	2018年11月30日
品川シーサイドイーストタワー	A	★★★★	2019年3月29日
サンタワーズセンタービル	A	★★★★	2019年9月30日
プライムタワー新浦安	B+	★★★	2018年11月30日
西新宿KFビル	B+	★★★	2019年3月29日
アキバCOビル	B+	★★★	2019年3月29日

NIKKEI不動産金融フォーラム

- 本投資法人は、日本経済新聞社主催のNIKKEI不動産金融フォーラムに参加しました(2019年11月)

イベント概要

- ・ 開催日時・場所: 2019年11月8日(金)18:30-20:25、東京大手町
- ・ テーマ: Jリートの新潮流 ~ ESG不動産戦略の社会/経済インパクト ~



地域社会への取り組み (インベスコジャパン)

- ピンクリボンスマイルウォーク2019に参加(2019年10月)
- 日本対がん協会(2019年3月)及びセカンドハーベスト・ジャパン(2019年11月)へ社内チャリティーイベントで集めた募金を寄付



インデックスへの組入状況

2019年10月末時点で、本投資法人が組入れられているインデックスは以下のとおりです

FTSE EPRA/ NAREIT
Global Real Estate

S&P Global Property

GPR 250

MSCI Japan
(Small Cap)

アナリストカバレッジ^{1,2}

本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うアナリストは以下のとおりです

所属機関	アナリスト名	投資判断 ³	目標株価 ³
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	2(中立)	¥21,600
野村証券株式会社	荒木 智浩	Buy	¥21,600
シティグループ証券株式会社	三木 正士	Buy	¥23,700

2. ポートフォリオの概要



ポートフォリオ構成

2019年10月末日時点



運用物件数 (19物件)

取得価格合計

2,282 億円

1物件当たりの平均取得価格

120.1 億円

鑑定評価額合計

2,743 億円

2019年10月期(第11期)

平均稼働率

98.6%

平均NOI利回り¹

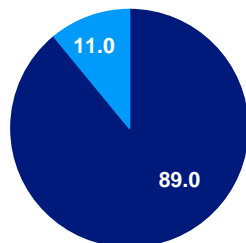
5.0%

ポートフォリオPML値²

2.71%

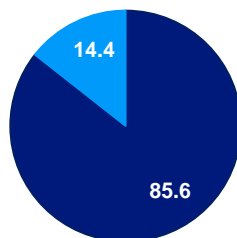
ポートフォリオの特徴³

資産規模別分布別 (%)



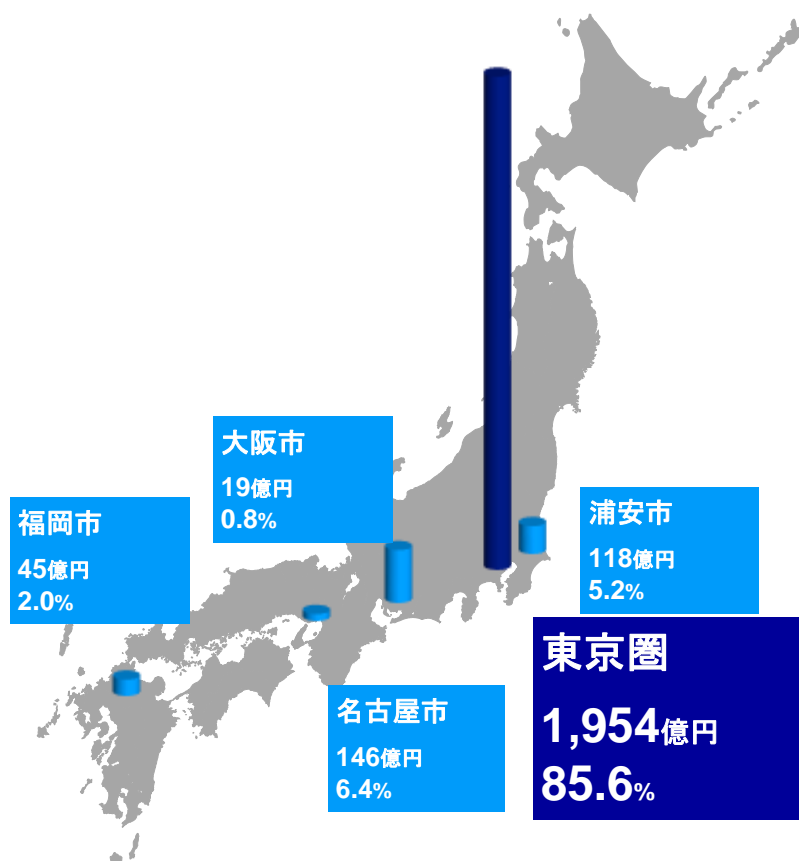
■ 大規模オフィスビル 89.0%
■ その他(中規模オフィスビル) 11.0%

地域分布別 (%)



■ 東京圏⁴ 85.6%
- 東京23区 69.3%
(東京都心5区⁵ 33.3%)
■ その他の地域 14.4%

地域別投資比率



ポートフォリオの概要

取得価格合計は2,282億円(19物件)



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 ¹	CSタワー ²	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
物件写真		売却済				
所在地	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(横浜市)	その他大都市圏(名古屋市)	東京圏(東京23区)
取得価格	25,014百万円	9,300百万円	13,397百万円	16,034百万円	14,600百万円	6,700百万円

物件名称	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	サンタワーズ センタービル	仙台北町ビル ³
物件写真						売却済
所在地	東京圏(横浜市)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域
取得価格	13,000百万円	6,600百万円	25,066百万円	8,078百万円	6,615百万円	5,000百万円

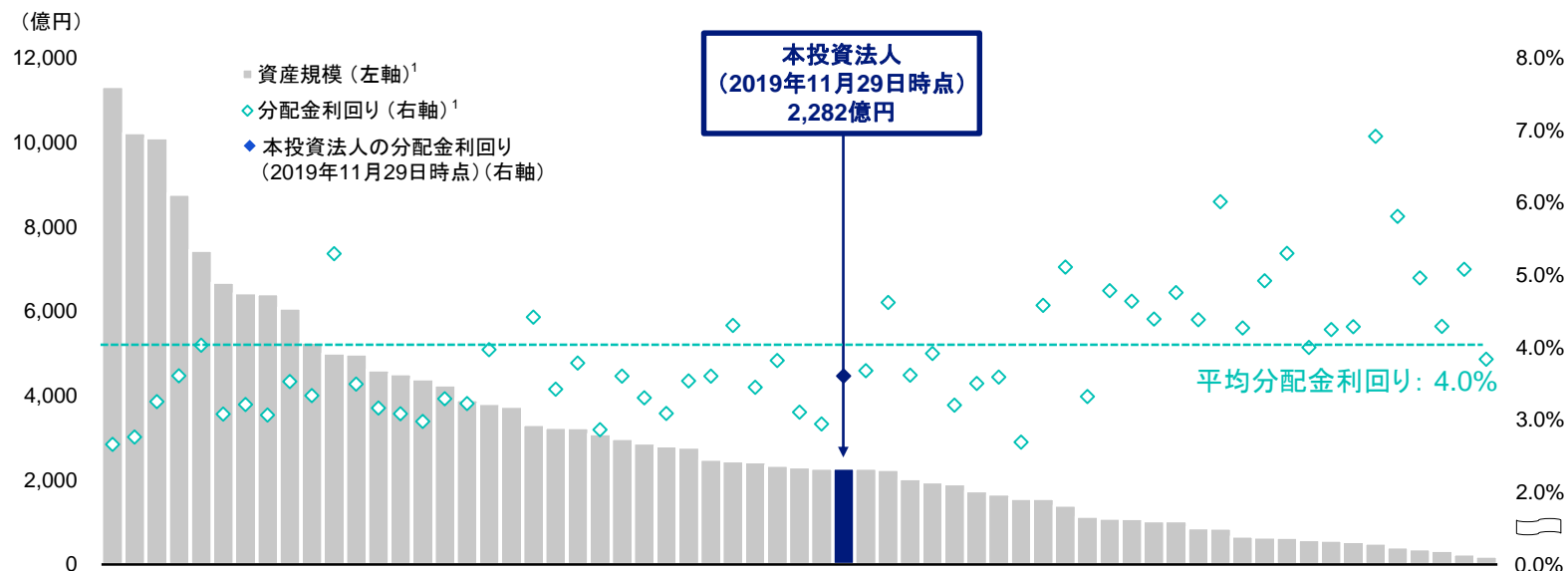
物件名称	博多プライムイースト	錦糸町プライムタワー	アクア堂島東館	西新宿 プライムスクエア	麹町クリスタルシティ	プライムタワー新浦安
物件写真						
所在地	その他大都市圏(福岡市)	東京圏(東京23区)	その他大都市圏(大阪市)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域
取得価格	4,500百万円	15,145百万円	1,910百万円	34,835百万円	6,405百万円	11,860百万円

物件名称	テクノウェイブ100 ⁴	IBFプランニングビル	音羽プライムビル
物件写真			
所在地	東京圏(横浜市)	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)
取得価格	8,210百万円	3,500百万円	6,830百万円

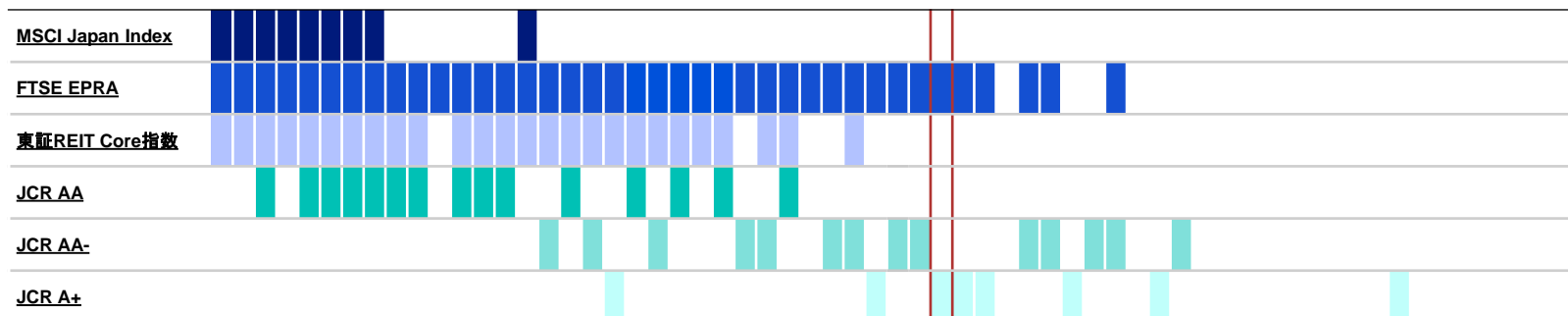
本投資法人のJ-REIT市場における位置付け 2019年11月末日時点



- 本投資法人は、上場以来資産規模を着実に拡大させ、J-REIT市場に上場する全銘柄中、ほぼ中位の資産規模まで成長しています



インデックスの組入れ状況及び格付取得状況²



出所: 上記表及びグラフはMSCI, Inc.、FTSE International Limited、Frank Russell Company、各社公表資料に基づき本資産運用会社にて作成

3. 成長戰略

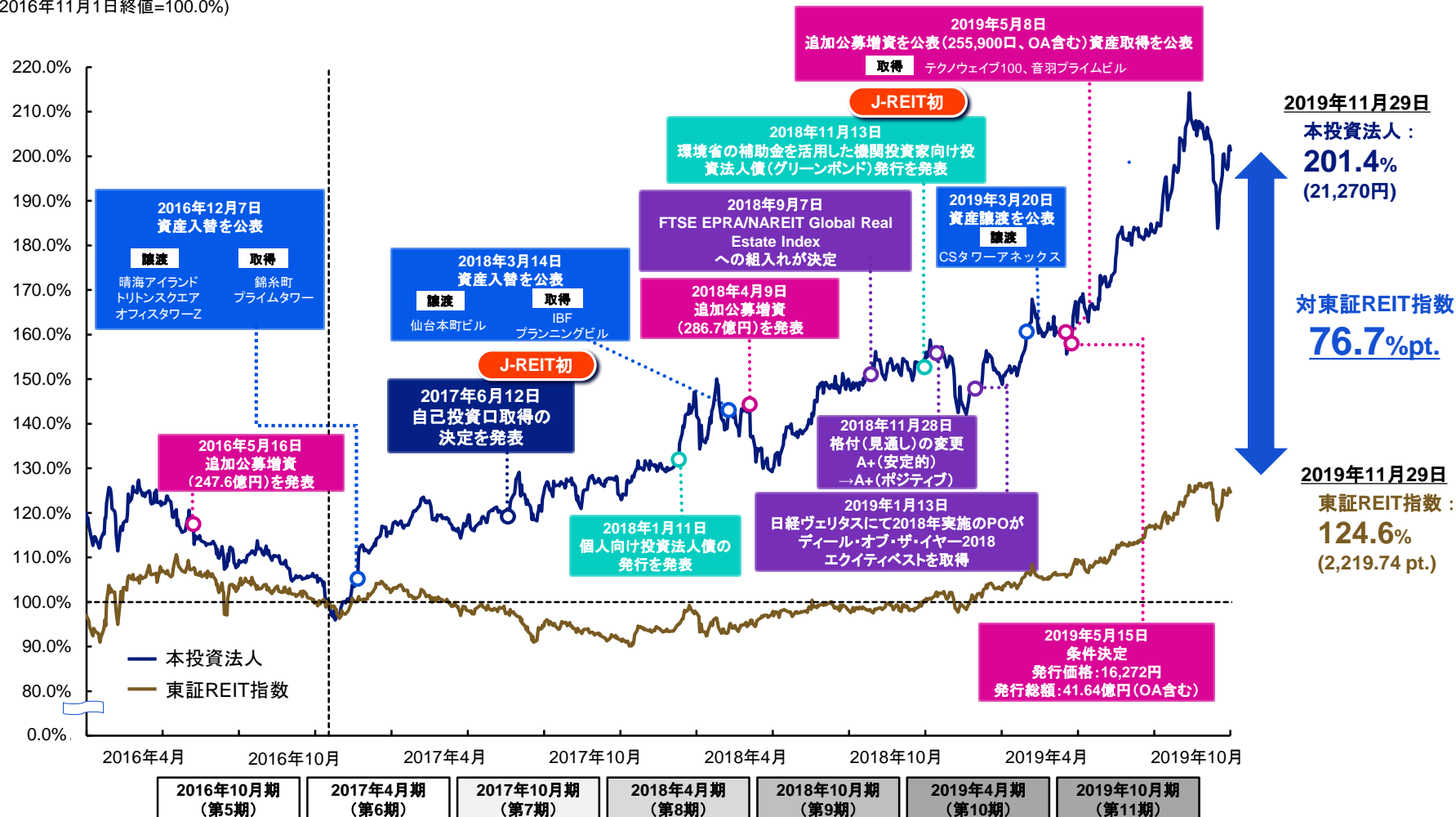


投資口価格の推移¹



■ 積極的な取り組みにより、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームしています

(2016年11月1日終値=100.0%)



リーシング及び稼働状況



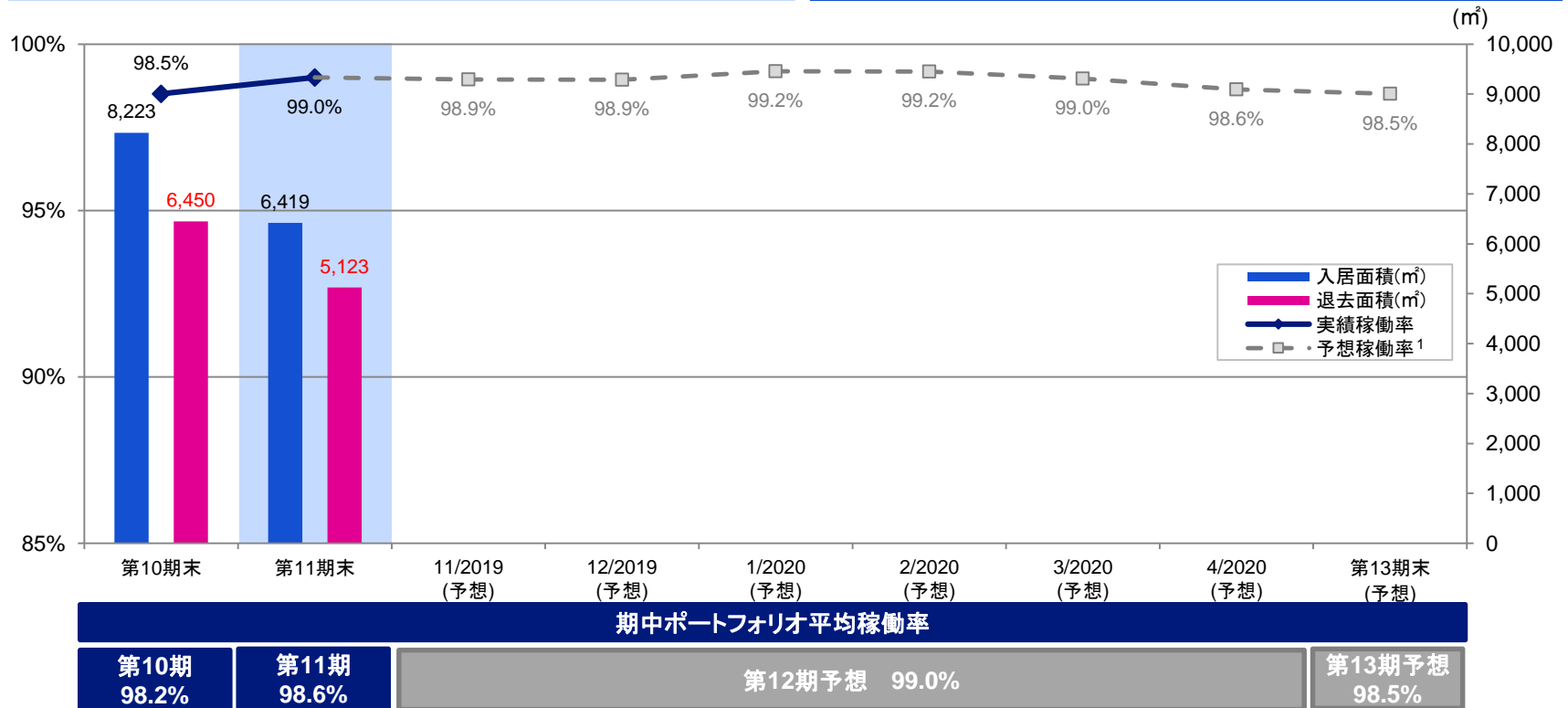
■ 2019年10月期(第11期)は、積極的なリーシング活動の結果、98.6%の平均稼働率を達成しました

リーシング結果及び稼働実績(第11期)

- 2019年10月期末(第11期末)の稼働率は期初予想を0.8%ポイント上回る99.0%を達成
- オルトヨコハマ及び品川シーサイドイーストタワーの好調なリーシングにより、第11期の平均稼働率は98.6%へ向上

リーシング指針及び稼働率の見通し(第12期)

- 第12期は恵比寿プライムスクエア及びテクノウェイブ100のリーシングを重点的に実施予定
- 第12期以降も引き続き積極的なリーシング活動を継続し、平均稼働率の更なる向上及び運用資産の総合的なパフォーマンス向上を目指す

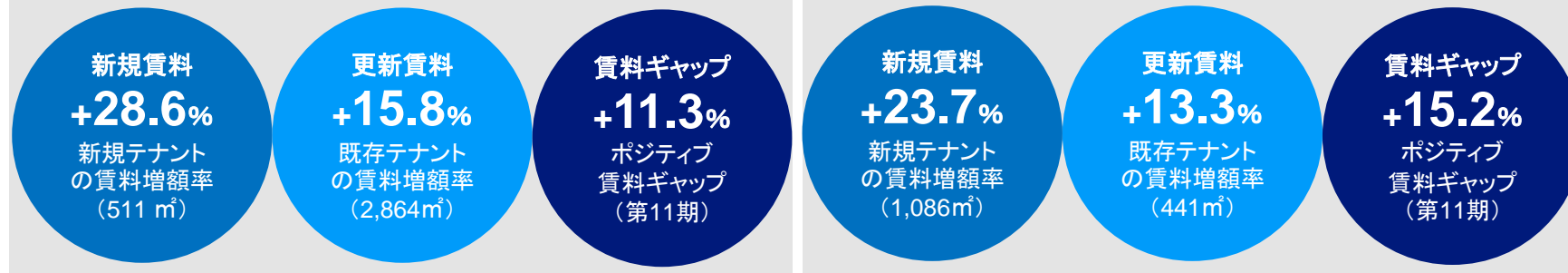


積極的なリーシング活動の実施



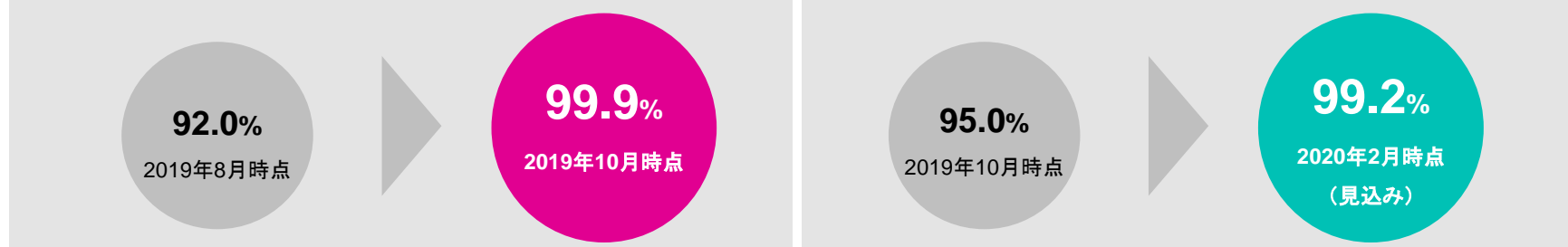
東京日産西五反田ビル及び西新宿KFビルにおいて大幅な賃料増額を達成(第11期)

<p>東京日産西五反田ビル</p>	賃貸可能面積	8,522.42 m ²	<p>西新宿KFビル</p>	賃貸可能面積	6,287.78 m ²
	取得年月日	2015年5月11日		取得年月日	2015年6月30日
	取得価格	6,700 百万円		取得価格	6,600 百万円
	鑑定評価額 (2019/10)	8,200百万円		鑑定評価額 (2019/10)	8,020百万円
	稼働率 (2019/10)	100.0%		稼働率 (2019/10)	100.0%



オルトヨコハマ及びプライムタワー新浦安において稼働率が改善

<p>オルトヨコハマ</p>	賃貸可能面積	23,593.92 m ²	<p>プライムタワー新浦安</p>	賃貸可能面積	22,326.68 m ²
	取得年月日	2015年6月1日		取得年月日	2018年5月1日
	取得価格	13,000 百万円		取得価格	11,860 百万円
	鑑定評価額 (2019/10)	15,400百万円		鑑定評価額 (2019/10)	13,000百万円
	稼働率 (2019/10)	99.9%		稼働率 (2019/10)	95.0%



設備投資による賃料増額の実現

CSタワー

- 2020年4月期(第12期)に2件の賃料増額を達成し、賃料増額率は2件平均で8.7%となる見込み(3,621.80㎡、当ビル賃貸可能面積の19.0%)

<共用部の改修工事>



改修前



改修後

サンタワーズセンタービル

- 2019年4月期(第10期)に大口の2テナントが退去した後、新規4テナントが平均24.6%増(対前2テナント平均賃料比)の賃料で契約(2,826.68㎡、当ビル賃貸可能面積の35.3%)
- 2019年10月期(第11期)に7件の賃料増額に成功、賃料増額率は7件平均で7.7%を達成(2,478.62㎡、当ビル賃貸可能面積の31.0%)

<共用部の改修工事>



改修前



改修後

コスト対策の実施による運用パフォーマンスの向上

- 電気供給契約の見直し又は競争入札による電力会社の切り替えを以下の物件について実施し、2020年4月(第12期)以降は1期当たり約2,700万円(約11%減)^{1,2}の電気料が削減できる見込みです

電気料の削減



1期当たり 約 2,700万円 削減^{1,2}



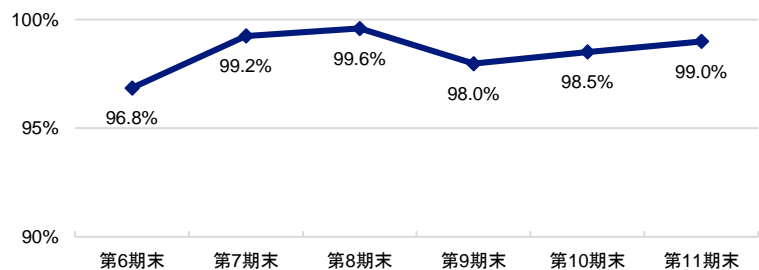
1口当たり分配金への効果



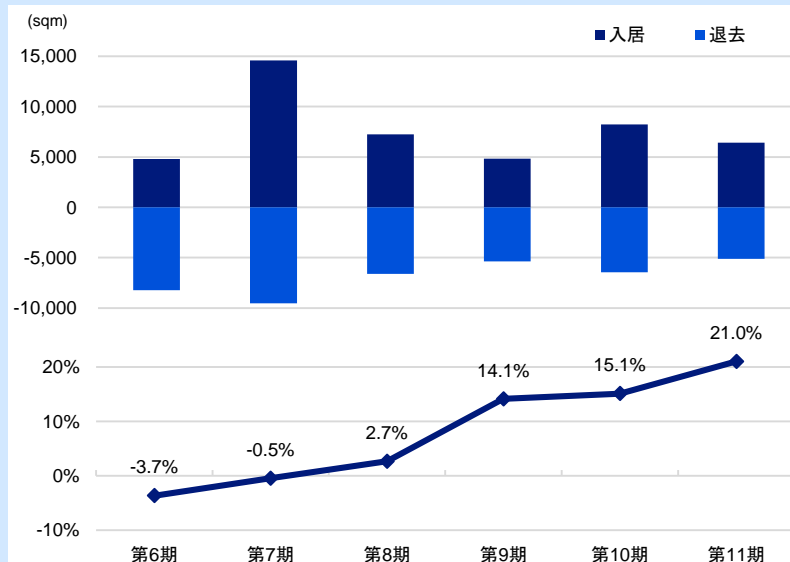
1期当たり 約 3円 増加^{1,2,3}

■ 好調な市場環境を背景に、ポジティブ賃料ギャップがポートフォリオの収益性向上に寄与しました

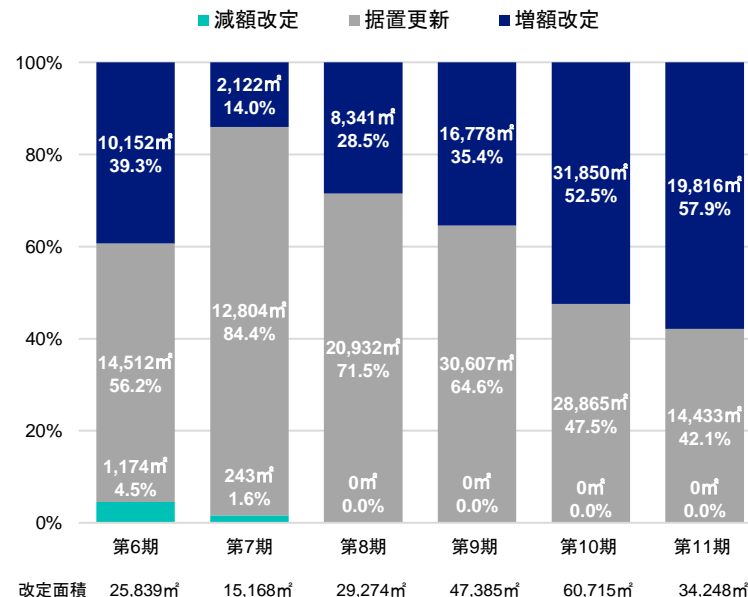
各期末時点での全体稼働率



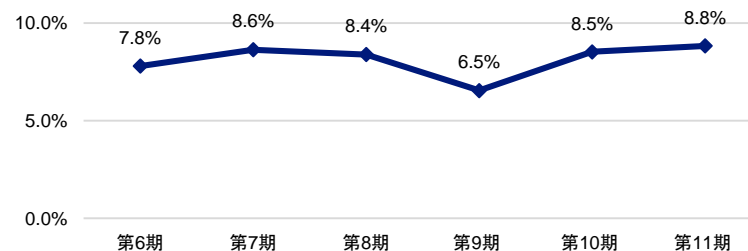
テナント入退去面積(上段)及びテナント入替による賃料増減率(オフィス部分)¹(下段)



既存テナントの賃料改定面積(オフィス部分)²



既存テナントの賃料改定時の賃料増減率(オフィス部分)³

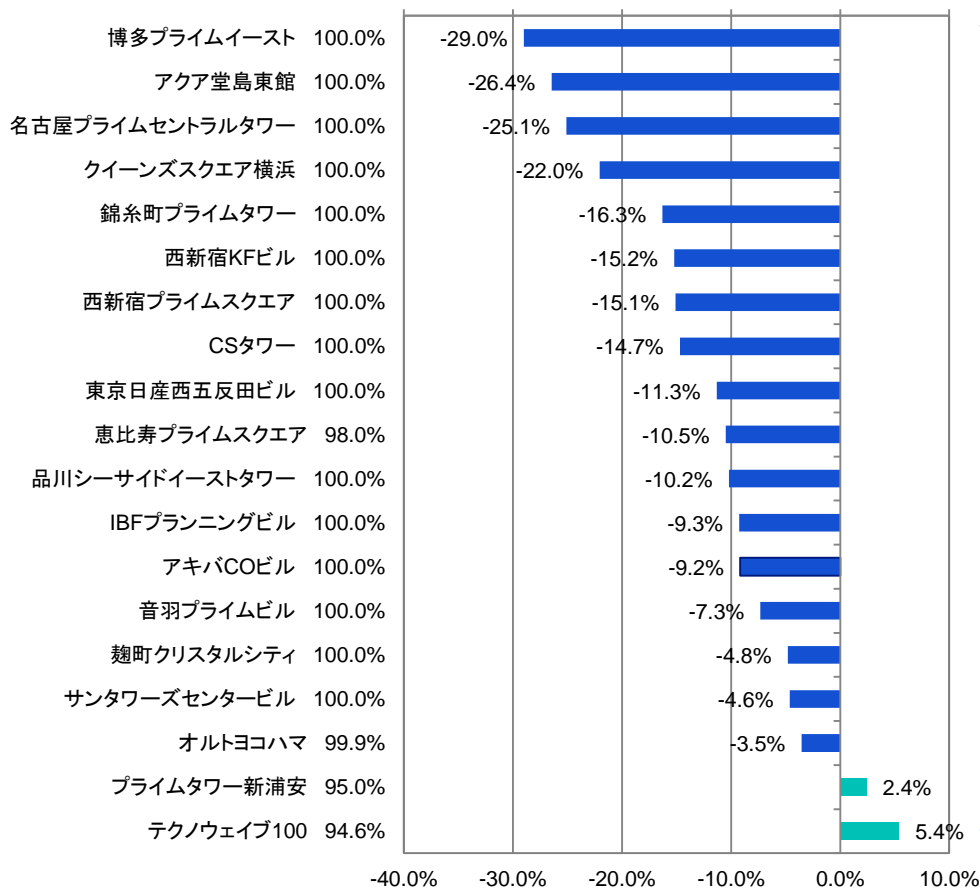


賃料ギャップの状況(オフィス部分)

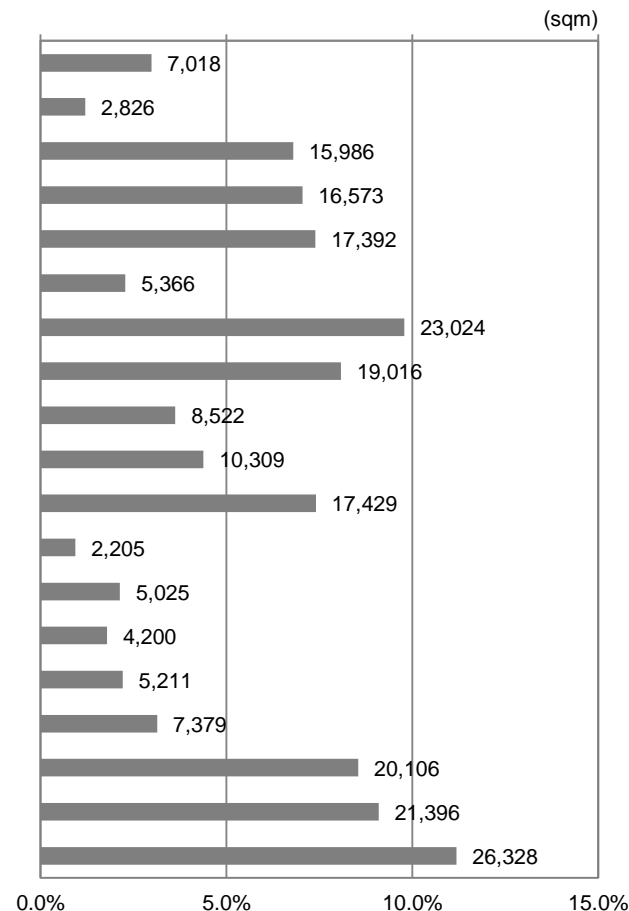


- マーケット平均賃料との乖離状況をテナントに示し、積極的に賃料収入の増加を追求します

稼働率¹ マーケット賃料からの乖離率(オフィス部分)²



各物件のオフィス賃貸可能面積の
総オフィス賃貸可能面積に占める割合



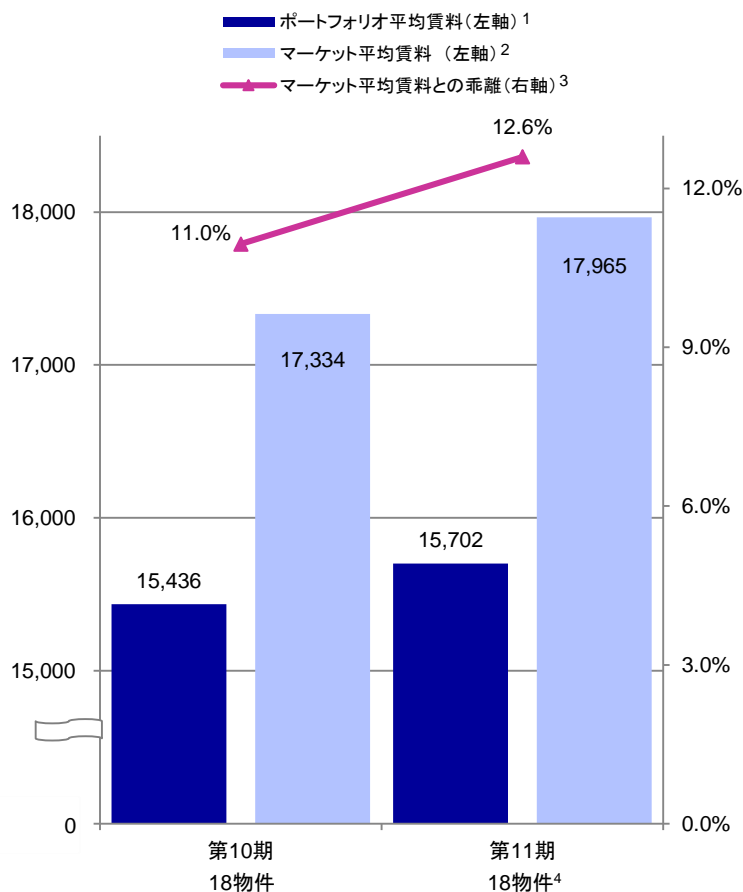
↑ マーケット平均賃料より安い
↓ マーケット平均賃料より高い

今後の賃料改定の予定

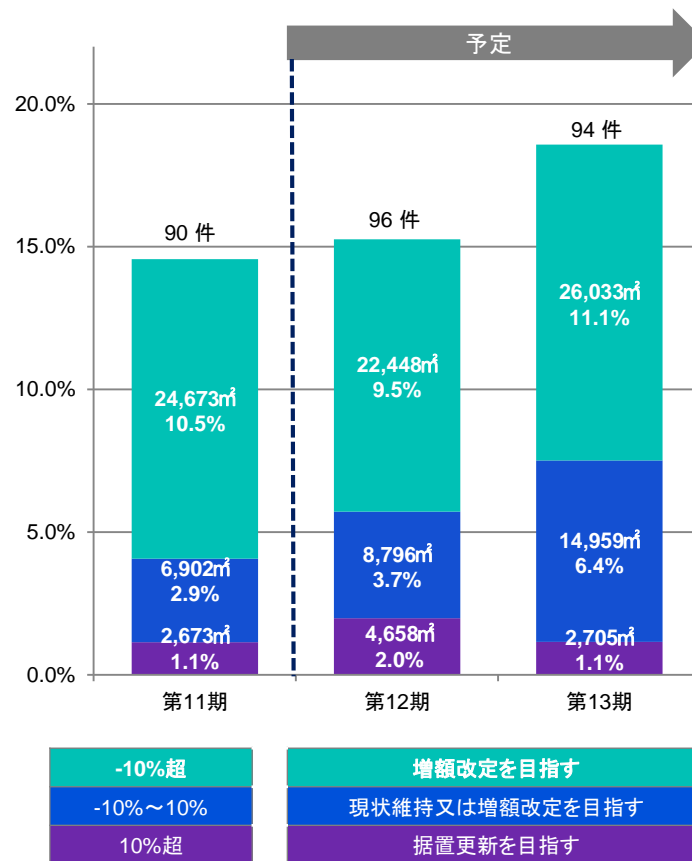


- ポートフォリオ平均賃料とマーケット平均賃料の賃料ギャップは11.0%から12.6%へ拡大、更なる増額改定を目指します

平均単価の推移(円/坪)



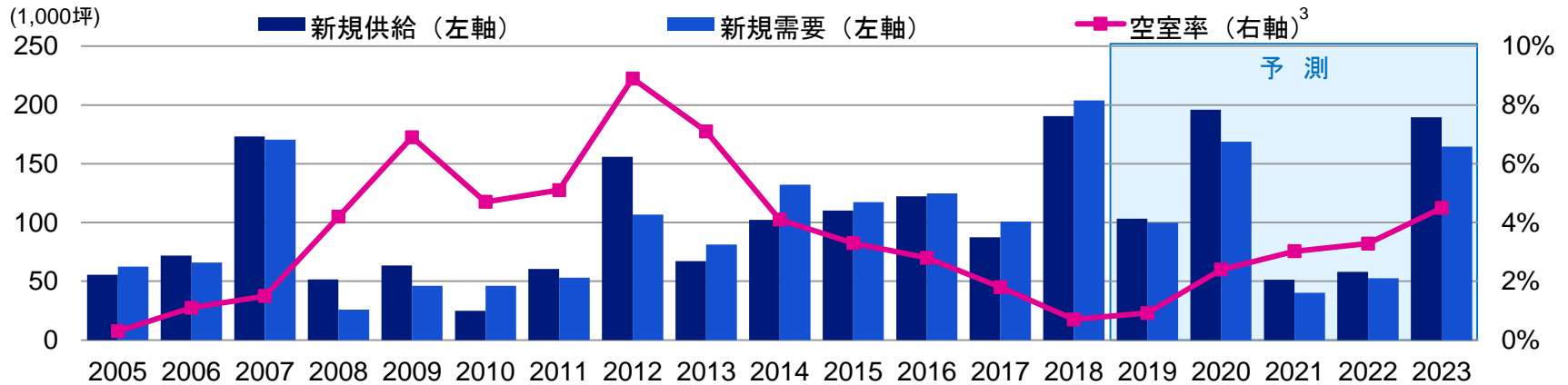
契約更新時期及びマーケット賃料との乖離率(賃貸面積ベース)⁵



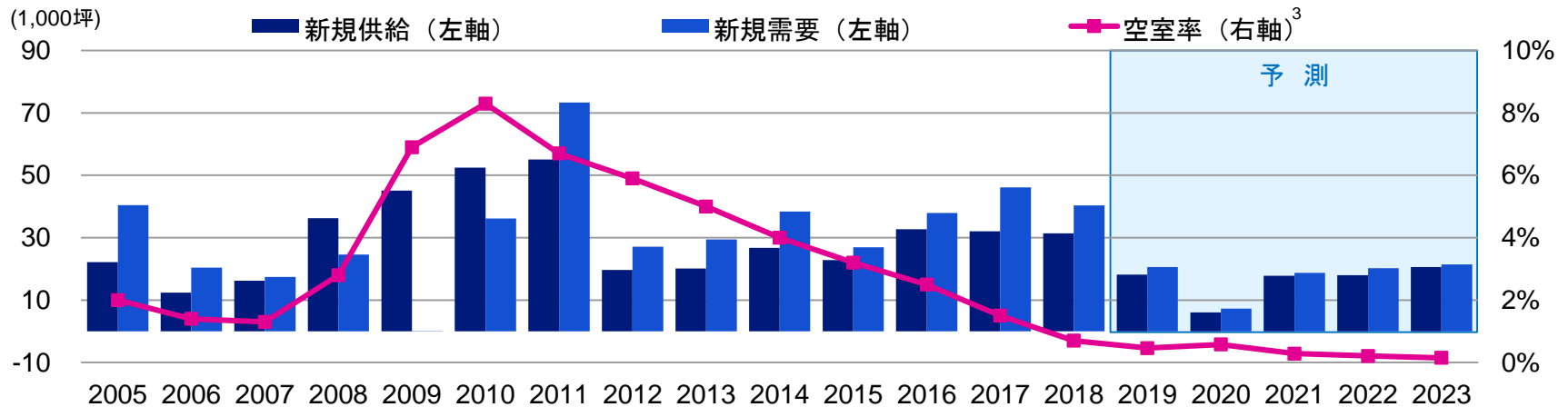
東京オフィスマーケットの需給バランスと予測 2019年9月末時点



グレードAオフィス予測¹



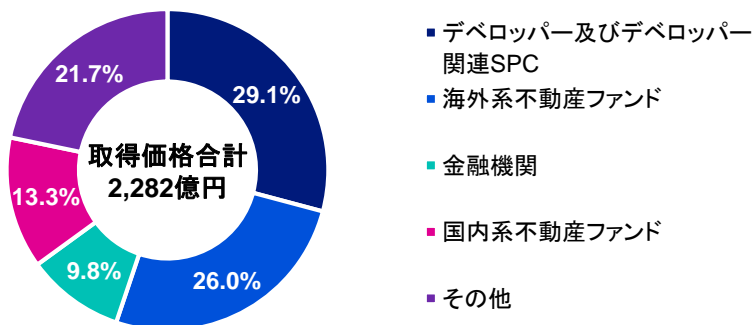
グレードBオフィス予測²



出所:シービーアールイー株式会社より提供された2019年9月末時点の数値に基づき資産運用会社にて作成。

■ 独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートを活用して外部成長を着実に推進します

属性別取得ルート（取得価格ベース）¹



パイプライン³

- 投資主価値の向上に資する外部成長機会獲得のため、現所有者と協議中
- 検討中の物件は、主に東京都心部に所在

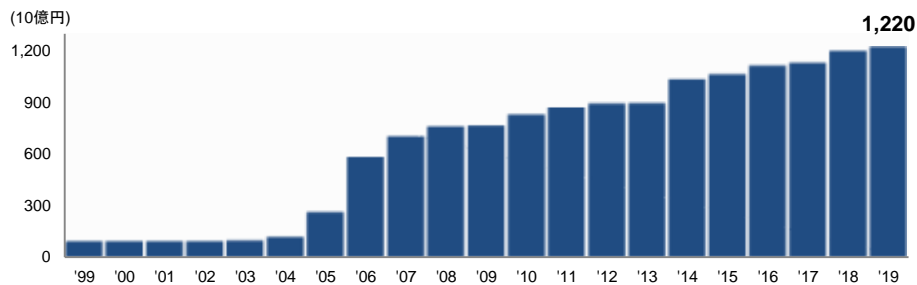
オフィス 5 物件

約 350 億円⁴

本資産運用会社のソーシング及び取引実績

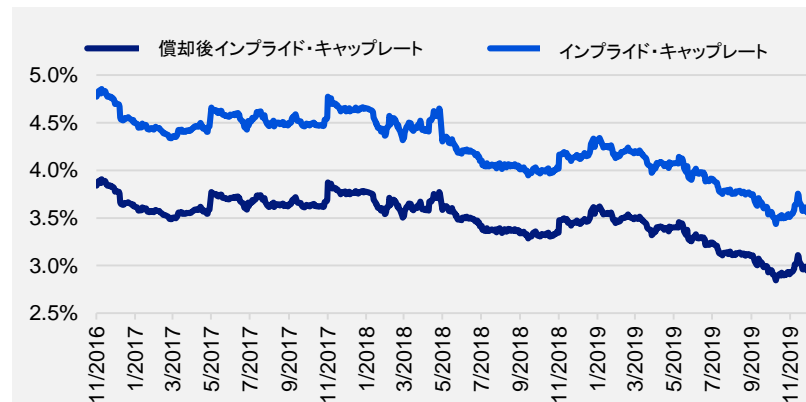
- 1999年以来の累積投資額は約1.2兆円（143物件）²
- 2019年10月末現在の受託運用資産残高は約3,922億円

日本における累積投資額²



インプライド・キャップレート

- 本投資法人のインプライド・キャップレートは投資口価格の上昇を受け低下傾向



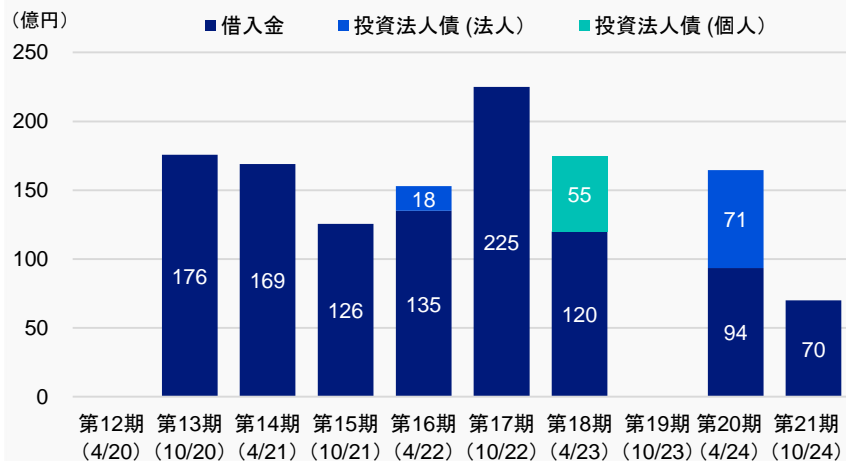
堅実な財務運営

2019年11月29日時点

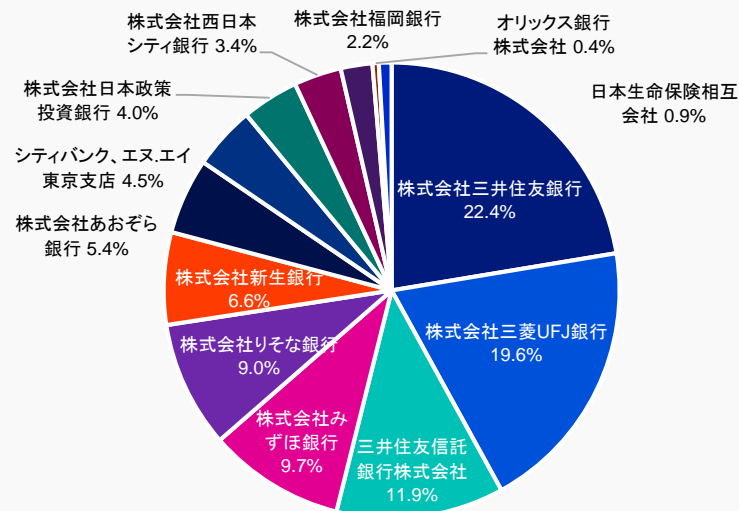


■ 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進します

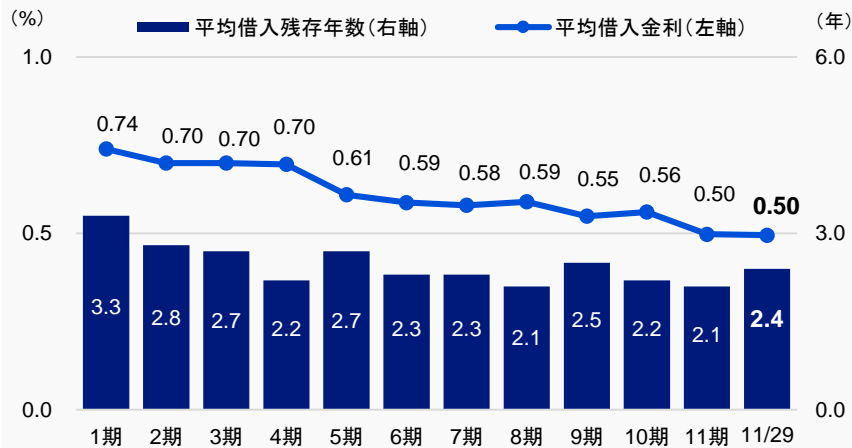
返済期限の分散



借入先の分散状況



平均借入残存年数と平均借入金利の推移



投資法人債

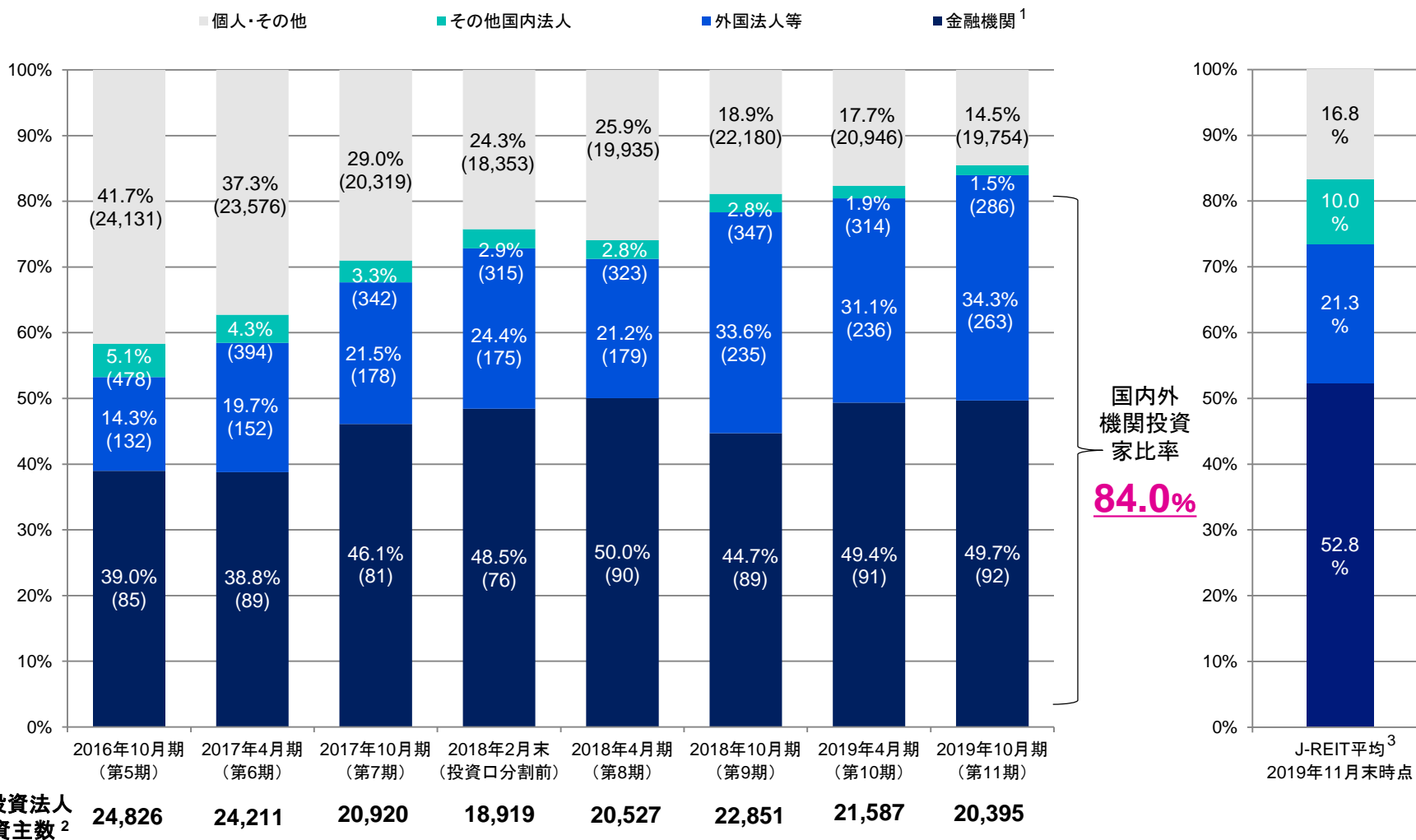
	発行額(億円)	年限(年)	利率(%)	償還期限
第1回無担保投資法人債 (法人)	18	5	0.320	2022年4月20日
第2回無担保投資法人債 (法人)	16	7	0.520	2024年4月19日
第3回無担保投資法人債 (個人)	55	5	0.457	2023年1月26日
第4回無担保投資法人債 (法人) グリーンボンド	55	5	0.580	2023年12月13日

簿価LTV / 鑑定LTV	長期固定比率	投資法人債比率
49.4% / 42.2%	91.3%	11.4%
有利子負債合計	借入金	投資法人債
125,780 百万円	111,380 百万円	14,400 百万円

機関投資家による投資口保有比率の向上



■ 積極的なIR活動を実施した結果、国内外の機関投資家の投資口保有比率が向上



中期目標へ向けた取り組みの進捗状況



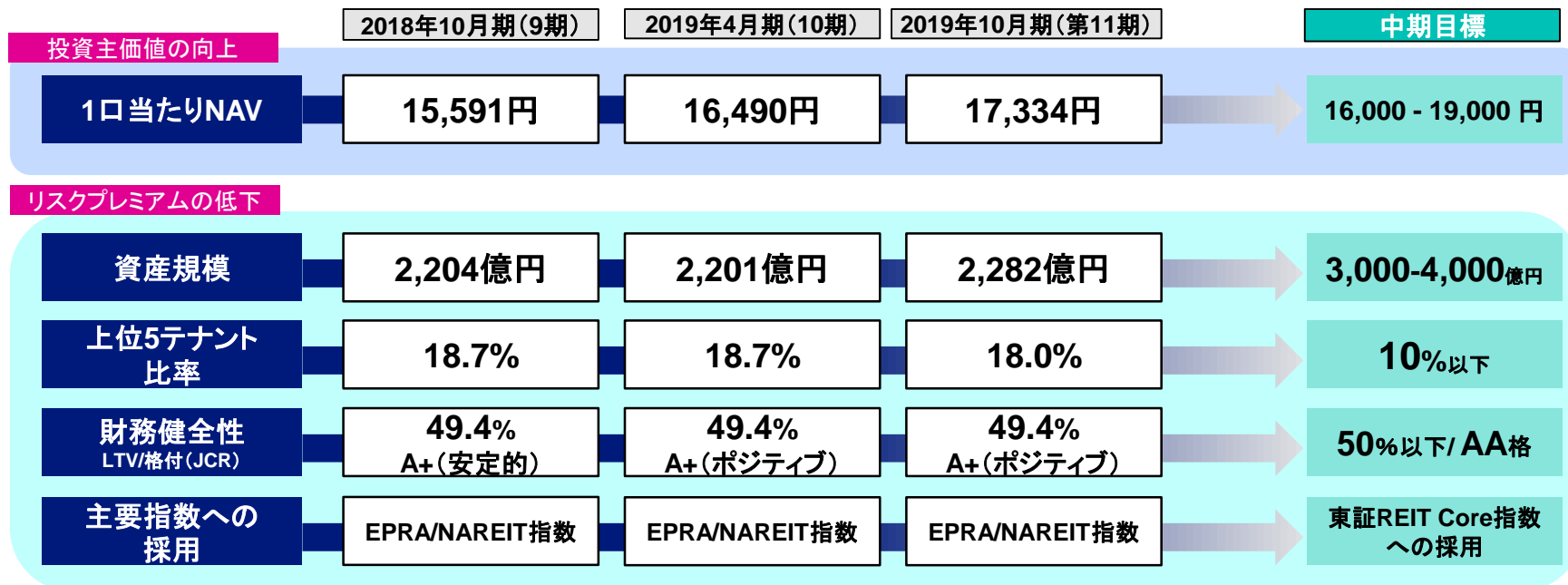
- 第9期決算説明会において中期(今後3年程度)目標として、1口当たり巡航分配金400円 - 430円の達成を目指すことを公表しました
- バリュエーションを意識した積極的な取り組みにより、目標達成へ向け順調に各項目で進捗しています

中期(今後3年程度)
の目標

1口当たり巡航分配金: **400円 - 430円**

2020年10月期(第13期) 1口当たり予想分配金: **394円**

- ✓ 稼働率の高位安定、賃料ギャップの解消及びポートフォリオの質の向上により、更なるポートフォリオの収益性向上を目指す
- ✓ 各期の分配金成長のうち、内部成長による目標成長度を1%程度(年2%程度)とし、16期の中期目標達成を目指す
- ✓ 内部成長に加え、今後の外部成長で一層の1口当たり巡航分配金の成長を目指す



運用報酬体系変更の概要

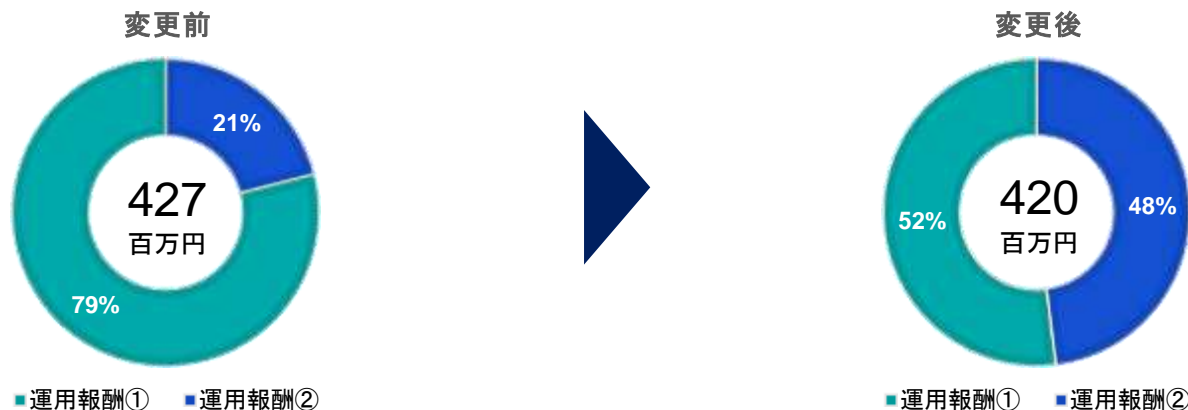


- 本投資法人の投資主価値向上のため、本資産運用会社の運用報酬体系の変更を提案します
- 資産連動(運用報酬①)料率を引き下げ、調整後EPU及びNOI連動(運用報酬②)料率を引き上げることにより、投資主利益との連動性がより高い運用報酬体系に改定します

運用報酬① (総資産額連動)		運用報酬② (調整後EPU ¹ 及びNOI連動)	
変更前 総資産額 (貸借対照表上) × 0.45%(上限)	変更後 総資産額 (貸借対照表上) × 0.30%(上限)	変更前 調整後EPU ¹ × NOI × 0.0008%(上限)	変更後 調整後EPU ¹ × NOI × 0.0017%(上限)

試算

本変更前後の運用報酬①及び運用報酬②の比率及び運用報酬額の変化
 (2014年10月期(第1期)~2019年4月期(第10期)の平均値における比較(実績ベース))



4. ESG



インベスコ・リアルエステートのESG方針及び重要課題マトリックス



- 洗練された市場においては、サステナビリティに対する重要性がより高まっています
- インベスコ・リアルエステートは、投資判断を行うにあたり、経済的意義のみだけでなく、社会又は環境への影響についても重要視しており、本投資法人はインベスコ・リアルエステートのESG方針や重要課題を共有しています

インベスコ・リアルエステートのESG方針¹

環境

- ✓ 長期的には、エネルギー消費量、ガス排出量、水使用量及び廃棄物排出量について、10%、もしくは年間で約1%削減することを目標とします
- ✓ 低コスト化、設備改良、また新技術を検討・導入することで、運用物件のパフォーマンスや建築環境を向上させます
- ✓ 第三者機関によるグリーンビル認証の取得可能性について検証し、グリーンビル認証取得を推進します

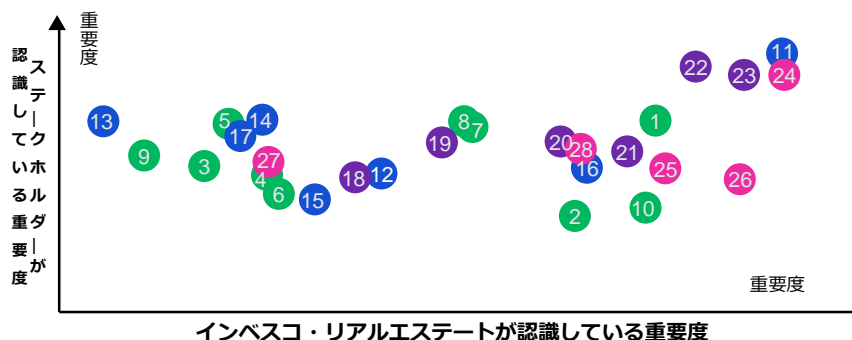
社会

- ✓ 運用物件の用途を考慮した上で、各テナントに対して、サステナビリティに配慮した施策の実施を推奨します
- ✓ 従業員の能力を最大化させるための研修の実施、社内コミュニケーション機会の創出及び職場環境の整備等により、ダイバーシティの促進及び参画機会の向上を支援します
- ✓ サステナビリティに関する活動を通じて、地域社会に貢献します

ガバナンス

- ✓ レポーティング・フレームワーク(GRESB、GRI、UNPRI等)に基づき、投資家に対して、ESG戦略及びESG評価に関する透明性の高い開示を行います

インベスコ・リアルエステートの重要課題マトリックス



環境	社会	ガバナンス
① 省エネルギー及び温室効果ガス排出量削減	⑪ ステークホルダーとの対話	⑱ 業界団体・協会
② 再生可能エネルギー	⑫ フェア・ハウジング	⑲ 透明性
③ サステナブル素材	⑬ 地域社会への影響	⑳ データ・プライバシー及びサイバー・セキュリティ
④ 代替交通手段	⑭ 健康・福祉	㉑ リーダーシップ・コーポレートガバナンス
⑤ 廃棄物管理・リサイクル	⑮ 先進テクノロジー	㉒ 法令遵守
⑥ 責任ある土地活用	⑯ ダイバーシティの促進及び参画機会の拡充	㉓ 倫理・行動規範
⑦ 室内空調管理 & 公署緩和対策	⑰ 責任ある業務委託会社	経済
⑧ 節水		㉔ 経済的利益
⑨ サステナブル・サービス・プロバイダー		㉕ 気候変動による財務リスク
⑩ グリーンビル認証		㉖ レジリエンス（業務継続性）
		㉗ 地域社会への経済的影響
		㉘ 体系的なリスク管理





- 上記の重要課題マトリックスには、多様なESG課題が盛り込まれており、インベスコ・リアルエステートと主要なステークホルダーにおける相対的な優先順位を示しています
- 重要課題マトリックスは、ESGに関する協議、フィードバック、検討、書類レビュー等を勘案して作成しています

本投資法人の重要課題(2020年)









- 本資産運用会社は、サステナビリティ戦略及び方針を効果的に遂行するため、サステナビリティ委員会を設置しました
- インベスコ・リアルエステートの重要課題のうち、本投資法人が最重要課題として選出したものは以下のとおりです



環境

1	省エネルギー及び温室効果ガス排出量削減	東京都が定める5年平均で15% (CO2換算)削減の目標達成を目指し、更なる温室効果ガス排出量削減を推進		
10	グリーンビル認証	グリーンビル認証取得の推進		








社会

11	ステークホルダーとの対話	ステークホルダー(投資家、地域社会、業務委託会社、資産運用会社の従業員、業界団体を含む)との定期的かつ詳細なコミュニケーションの向上				
16	ダイバーシティの促進及び参画機会の拡充	従業員の能力を最大化させるための研修の実施、社内コミュニケーション機会の創出及び職場環境の整備等により、ダイバーシティの促進及び参画機会の拡充				

ガバナンス

21	リーダーシップ・コーポレートガバナンス	ステークホルダーに対する透明性が高く有意義なリーダーシップの提供 目標達成のために効果的なフレームワークの構築				
22	法令遵守	社内外のコンプライアンス文化、企業レベルの標準倫理・行動規範を適切に理解するための定期的な研修の実施				
23	倫理・行動規範					

経済

24	経済的利益	投資主価値の最大化を企図した施策の実施				
25	気候変動による財務リスク	気候変動に起因したリスクの特定とリスク低減に係る戦略の策定				
26	レジリエンス(業務継続性)	将来発生しうる災害の特定及び準備の推進並びに事業継続計画の整備				

ESGパフォーマンス 2019年11月末日時点



GRESBへの参加

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略)は、投資における環境・社会・ガバナンス(ESG)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。インベスコ・リアルエステートは2014年よりGRESBのメンバーです。本投資法人は、2019年よりGRESBに参加し、78スコアを獲得、これは日本で上場しているオフィス専業不動産関連企業16社中12位という結果でした。また、本投資法人は、Green Starにおいて5つ星中の3つ星を獲得し、GRESBに参加した約1000社のうち上位40%-60%に入りました。



グリーンビル認証の取得

 名古屋プライム セントラルタワー  Sランク	 CSタワー  Aランク	 オルトヨコハマ  Aランク	 東京日産 西五反田ビル  Aランク	 西新宿プライム スクエア  Aランク	 サンタワーズ センタービル  Aランク	 錦糸町 プライムタワー  Sランク
 プライムタワー 新浦安  B+ランク	 西新宿KFビル  B+ランク	 品川シーサイド イーストタワー  Aランク	 アキバCOビル  B+ランク	 博多プライム イースト  Sランク	 恵比寿プライム スクエア  3つ星	<div style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;"> <h3 style="color: #00a08a;">43.6%</h3> <p>グリーンビル認証を取得している物件の延床面積合計がポートフォリオの総延床面積に占める割合</p> <h3 style="color: #00a08a;">68.4% (13物件/19物件)</h3> <p>グリーンビル認証を取得している物件数のポートフォリオの総物件数に占める割合</p> </div>

5. Appendix



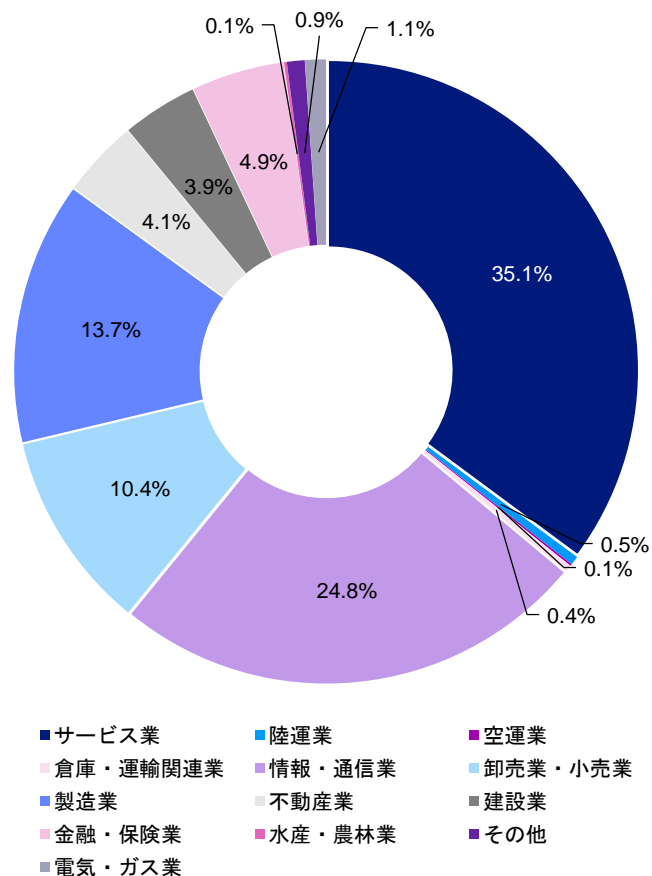
テナント上位10社(賃貸面積ベース)



2019年10月(第11期)末日時点

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 ¹ (㎡)	総賃貸面積 に占める 割合 ² (%)
1	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	4.7
2	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.5
3	株式会社相鉄ホテル開発	品川シーサイド イーストタワー	9,237.18	3.2
4	八千代エンジニアリング 株式会社	CSタワー	8,508.28	3.0
5	株式会社インテック	テクノウェイブ 100	7,320.73	2.6
6	株式会社みなとみらい東 急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.2
7	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	2.2
8	株式会社グッドスマイルカ ンパニー	アキバCOビル	5,514.42	1.9
9	東急株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	1.9
10	非開示 ³	音羽プライムビル	4,200.08	1.5
上位10社合計			79,268.71	27.8

テナント業態分布(賃貸面積ベース)⁴



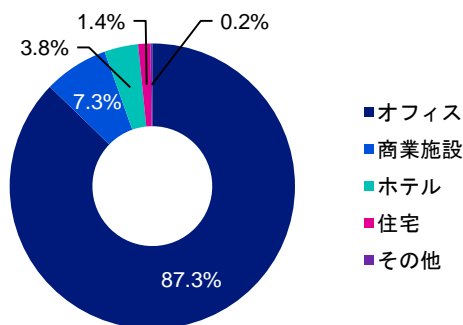
賃貸事業収益の構成比

2019年10月末日時点



- オフィス、商業、ホテルの賃貸事業収益の合計は全体の約98.4%
- オフィスの賃料増額機会は平均2.5年毎に到来

2019年10月期(第11期)のポートフォリオ収益の構成比



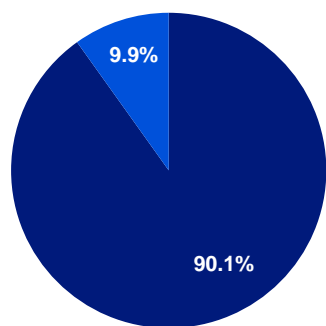
用途	賃貸事業収益比率	賃貸面積(m ²)	平均契約年数
オフィス	87.3%	232,763.39	2.5年
商業	7.3%	23,682.89	6.8年
ホテル ¹	3.8%	22,743.90	20.0年
住居	1.4%	4,088.01	2.7年
その他	0.2%	1,766.03	4.4年
合計	100.0%	285,044.22	4.3年

1 変動賃料収入は含みません。

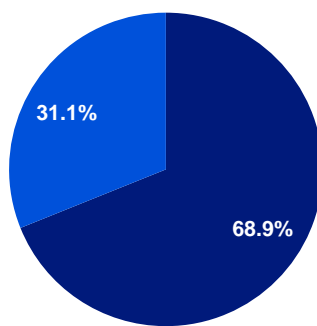
ホテルの賃貸事業収益の内訳

2019年10月期(第11期)のホテル2物件の固定賃料の合計は、総賃貸事業収益の3.8%

品川シーサイド イーストタワー



クィーンズスクエア横浜



- 固定賃料
- 変動賃料

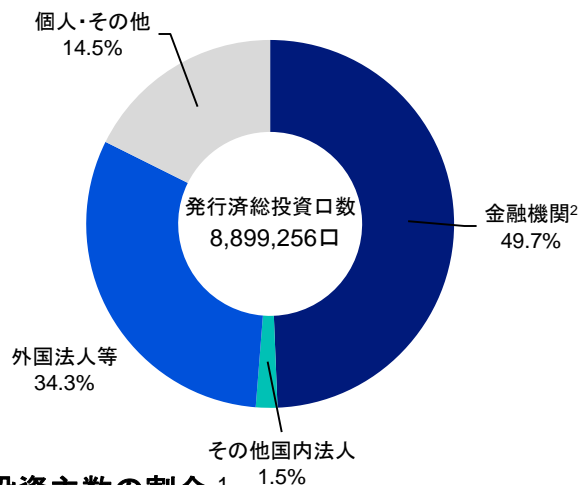
賃料タイプ別	賃貸事業収益比率
固定賃料	80.9%
変動賃料	19.1%
合計	100.0%

投資主及び投資口の状況

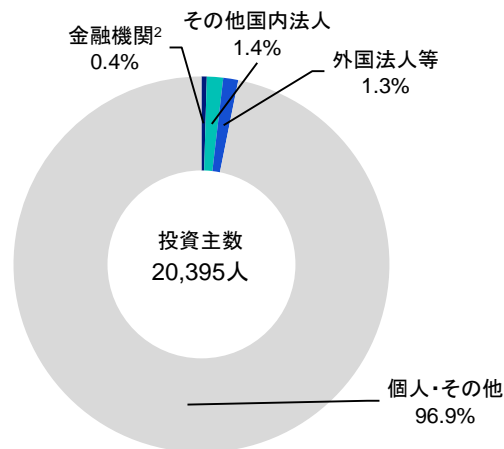
2019年10月期(第11期)末時点



所有者別投資口数の割合¹



所有者別投資主数の割合¹

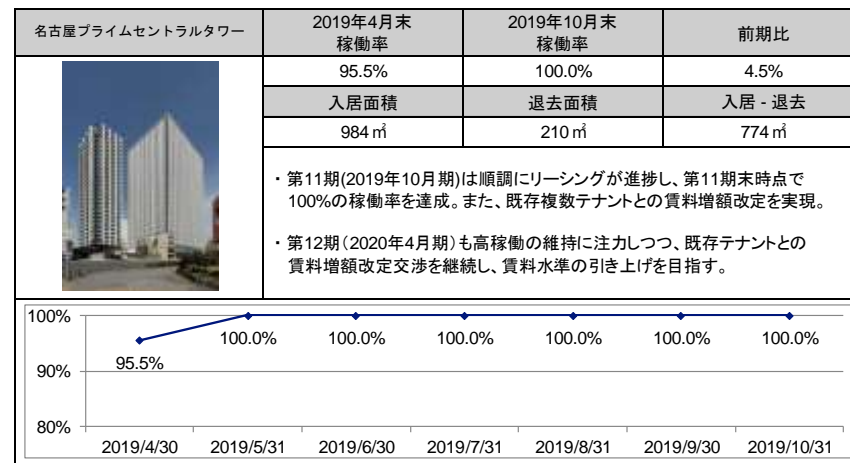
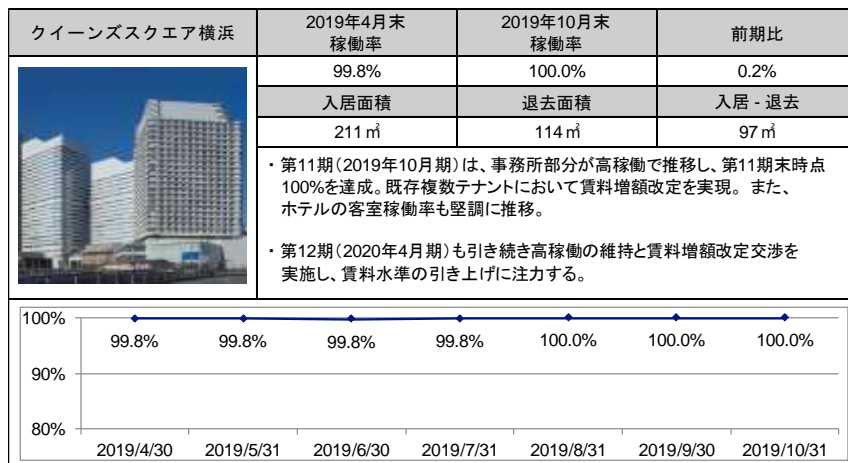
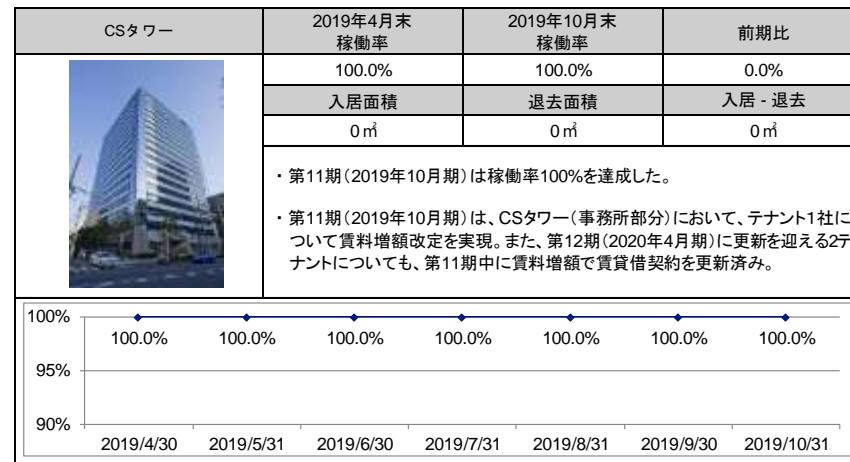
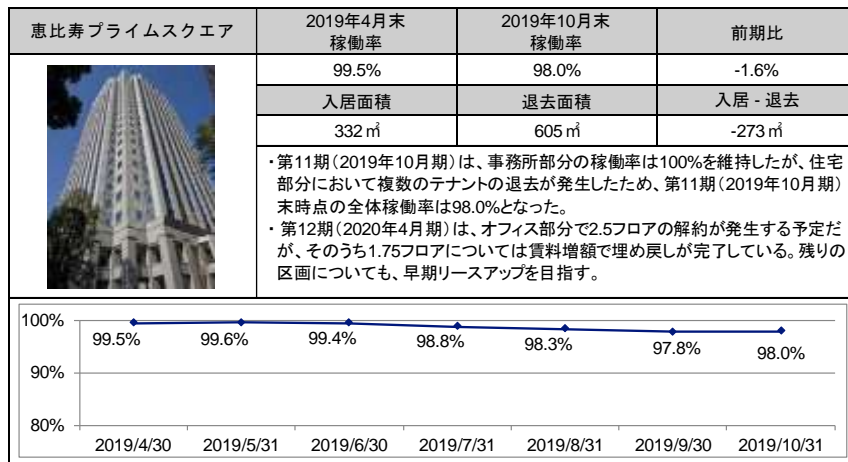


主要投資主

	投資主	所有投資口数	比率 ³ (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,507,667	16.94
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,340,881	15.06
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	416,243	4.67
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	285,370	3.20
5	HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1 常任代理人 香港上海銀行東京支店 ⁴	261,435	2.93
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	183,010	2.05
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	141,872	1.59
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	137,980	1.55
9	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 385576 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	127,607	1.43
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	115,136	1.29
	合計	4,517,201	50.75

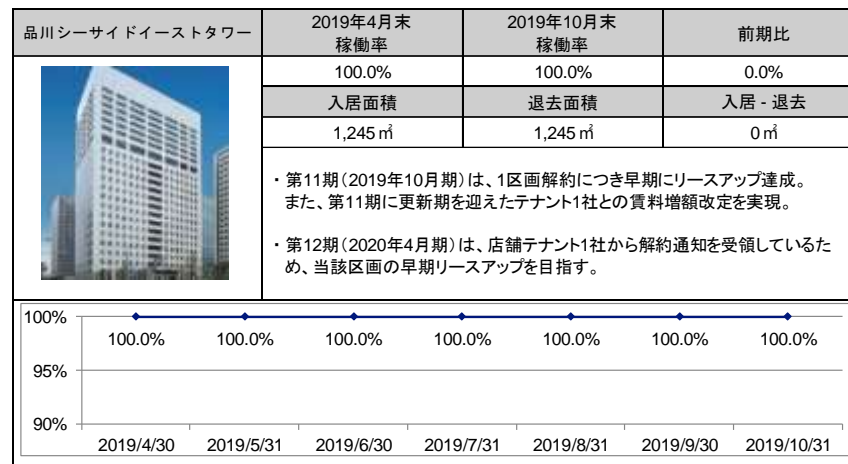
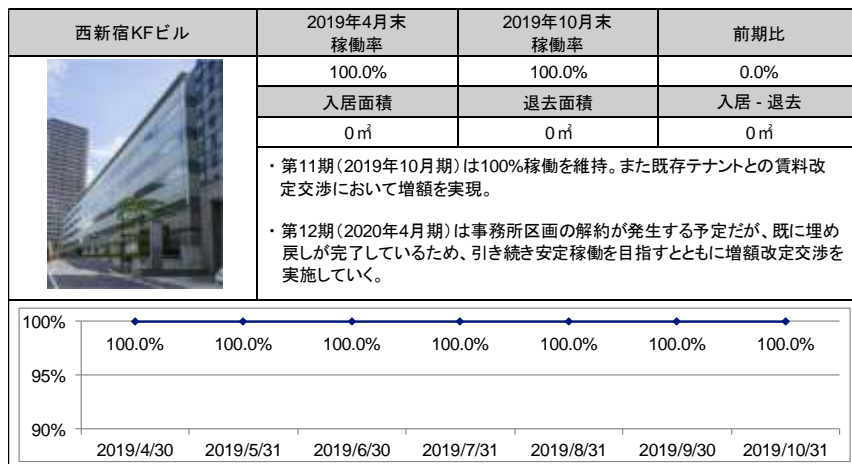
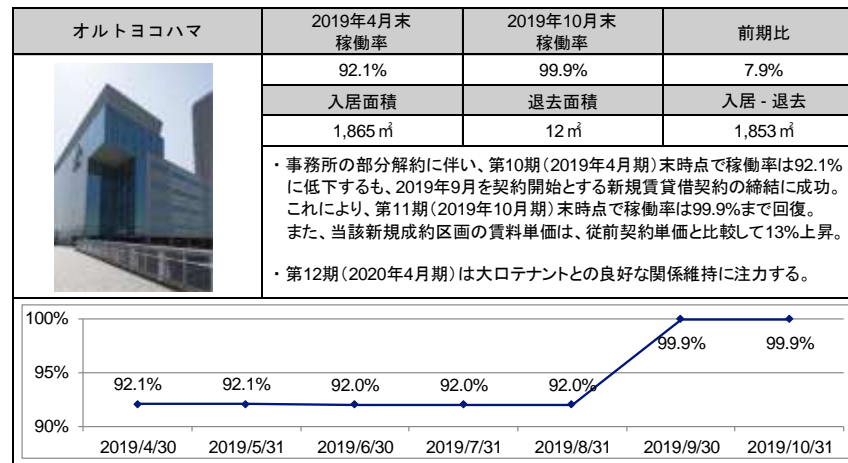
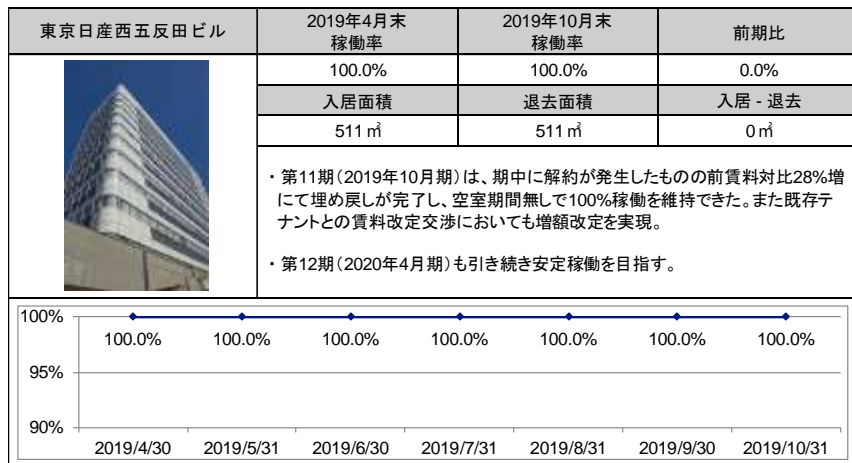
個別物件のリーシング実績

2019年10月期(第11期)



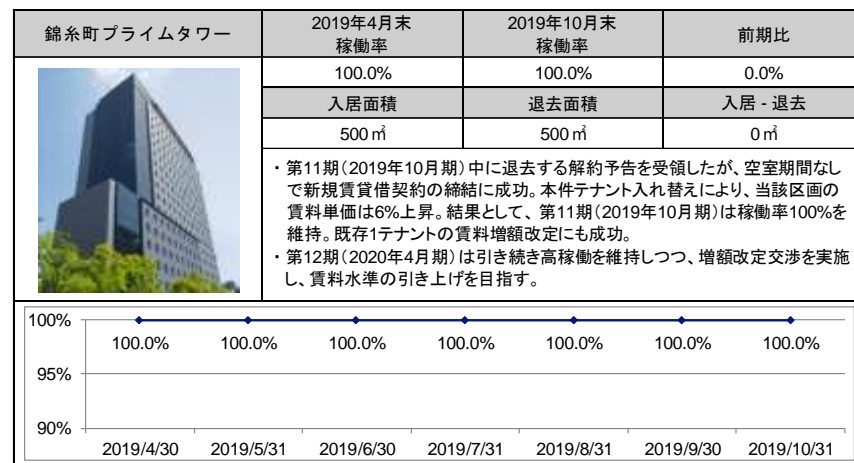
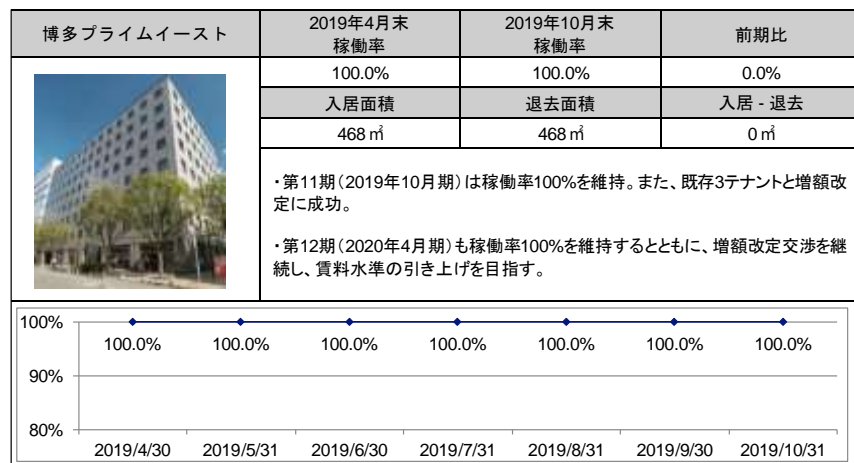
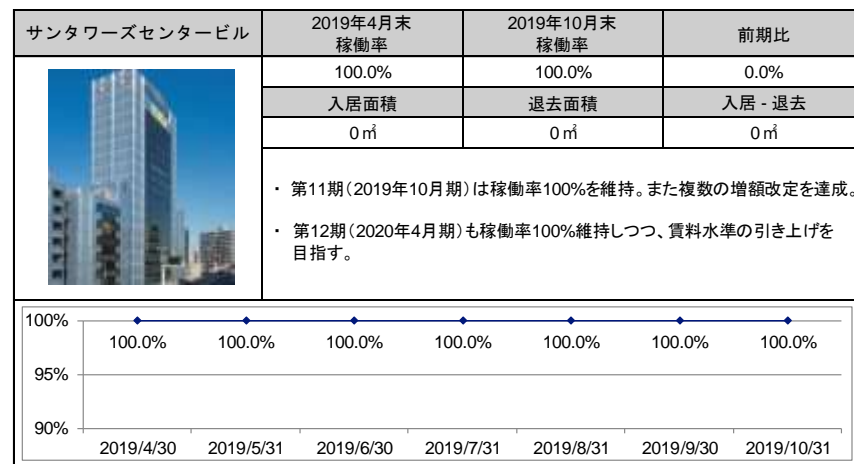
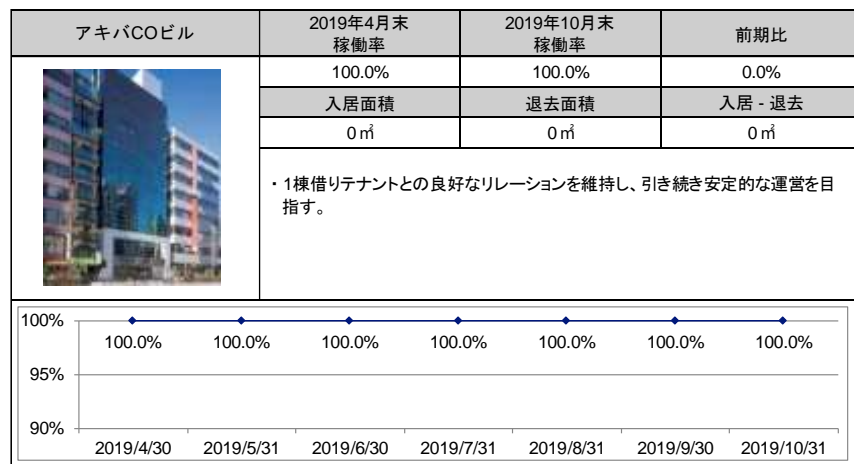
個別物件のリーシング実績

2019年10月期(第11期)



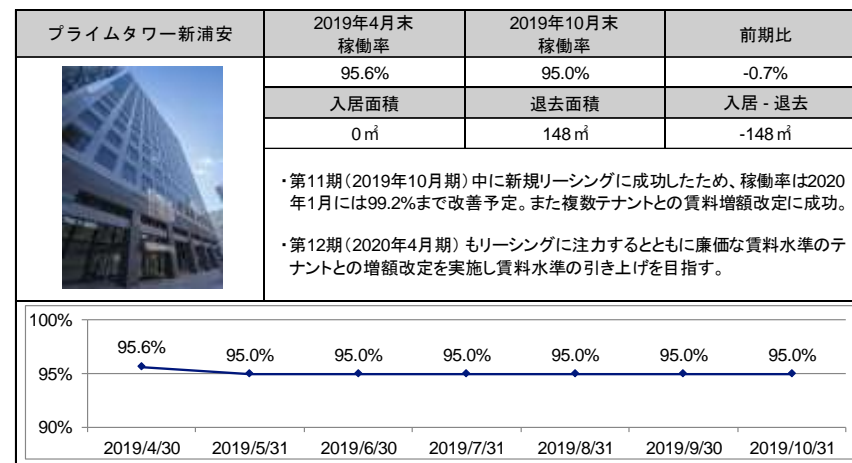
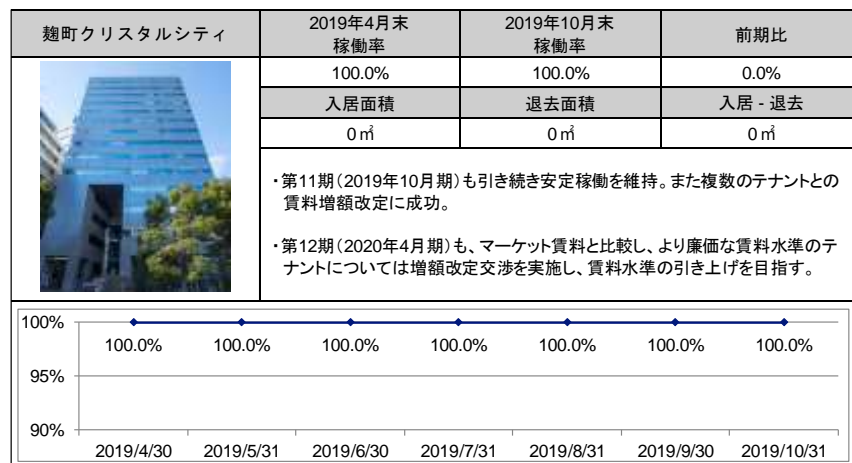
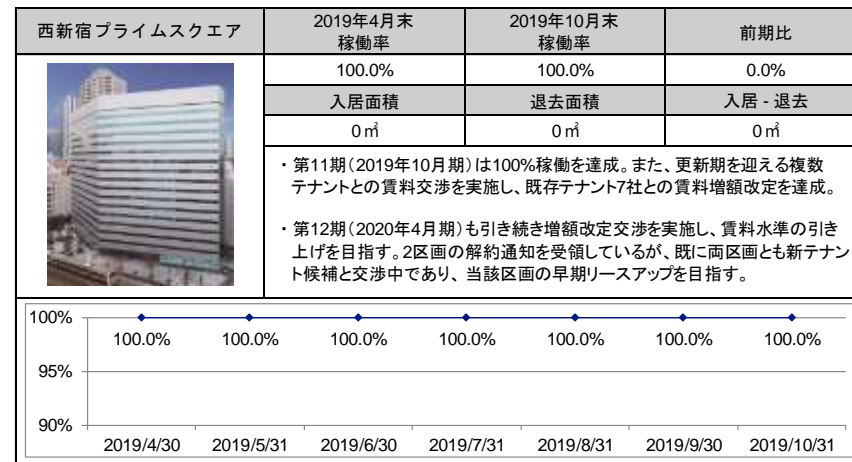
個別物件のリーシング実績

2019年10月期(第11期)



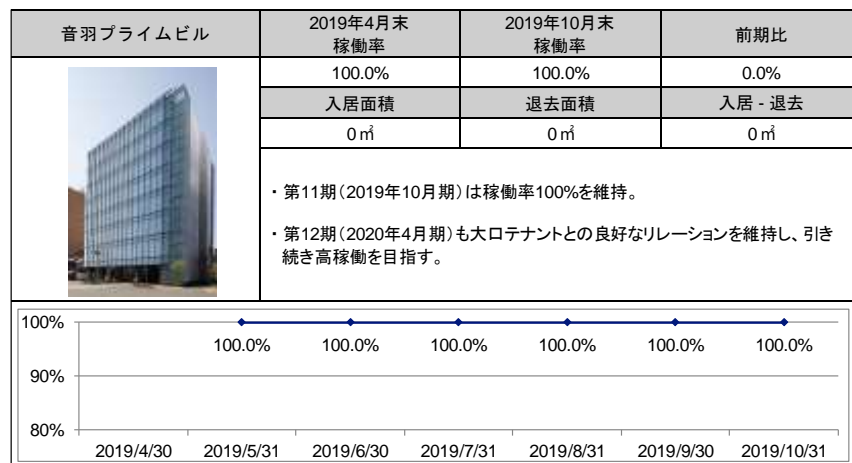
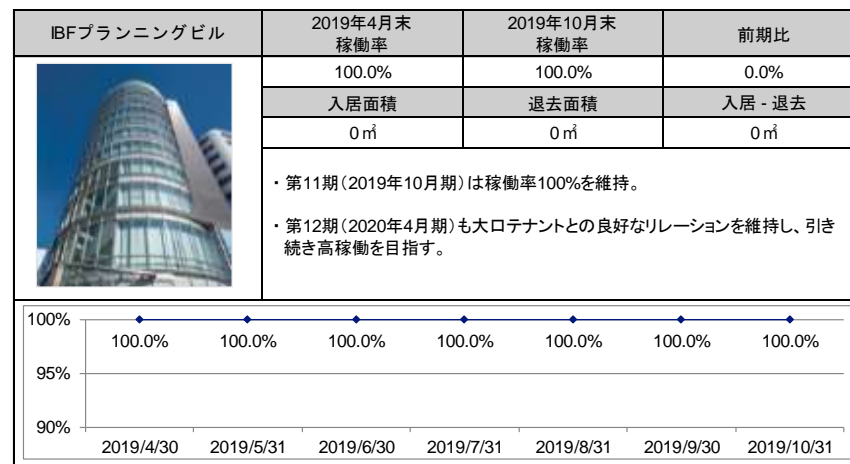
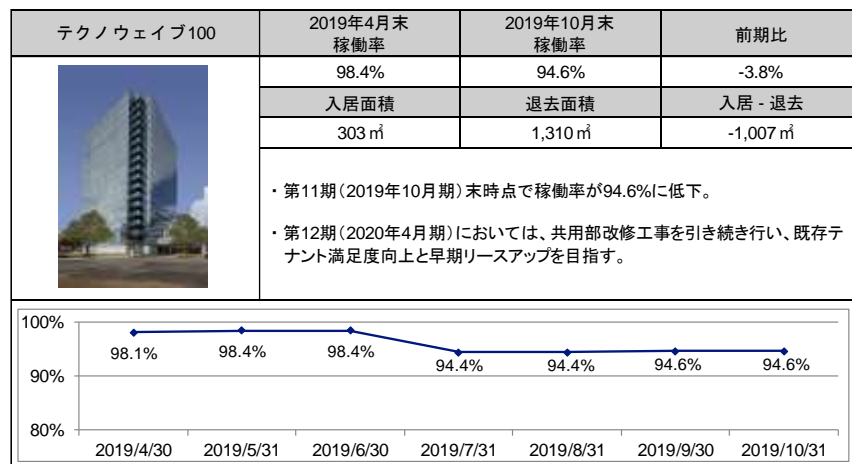
個別物件のリーシング実績

2019年10月期(第11期)



個別物件のリーシング実績

2019年10月期(第11期)



ポートフォリオの状況

2019年10月末日時点



■ ポートフォリオ一覧

	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 ¹ (%)	稼働率 (%)	PML (%)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	30,135	17,354.67	11.0	23	4.2	98.0	2.35
3	CSタワー ²	東京都台東区	13,397	19,200	19,015.69	5.9	28	6.6	100.0	3.21
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	19,700	41,988.08	7.0	22	6.5	100.0	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	21,800	17,117.10	6.4	11	6.0	100.0	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	8,200	8,522.42	2.9	30	5.6	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	15,400	23,593.92	5.7	19	5.5	99.9	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	8,020	6,287.78	2.9	27	4.8	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	29,100	27,892.63	11.0	15	4.7	100.0	4.94
10	アキパCOビル	東京都千代田区	8,078	9,640	5,514.42	3.5	19	3.9	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	8,450	8,005.61	2.9	27	5.5	100.0	0.96
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	5,280	7,018.01	2.0	28	5.4	100.0	1.56
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	17,200	17,606.11	6.6	25	5.0	100.0	2.79
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	2,250	3,189.68	0.8	27	5.0	100.0	7.37
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	39,500	23,591.23	15.3	31	4.1	100.0	4.88
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	7,260	5,741.61	2.8	27	4.6	100.0	3.63
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	13,000	22,326.67	5.2	29	4.5	95.0	4.56
19	テクノウェイブ100 ³	神奈川県横浜市	8,210	9,240	26,508.32	3.6	29	6.7	94.6	6.80
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	3,780	2,311.45	1.5	12	4.0	100.0	4.82
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	7,230	4,373.90	3.0	12	4.4	100.0	4.07
合 計/ 平均			228,299	274,385	287,959.28	100.0	23	5.0	99.0	2.71

■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第11期末						第10期末 ¹	
			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	30,135	1,225	3.2	-0.1	25,300	4,835	28,910	3.3
2	CSタワー	13,397	19,200	500	4.1	-0.1	13,564	5,636	18,700	4.2
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	19,700	100	4.3	0.0	15,840	3,860	19,600	4.3
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	21,800	700	4.1	-0.1	13,784	8,016	21,100	4.2
5	東京日産西五反田ビル	6,700	8,200	250	3.8	0.0	6,847	1,353	7,950	3.8
6	オルトヨコハマ	13,000	15,400	400	4.5	-0.1	12,667	2,733	15,000	4.6
7	西新宿KFビル	6,600	8,020	190	3.6	0.0	6,831	1,189	7,830	3.6
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	29,100	900	3.6	-0.1	24,901	4,199	28,200	3.7
9	アキバCOビル	8,078	9,640	50	3.5	0.0	8,267	1,373	9,590	3.5
10	サンタワーズセンタービル	6,615	8,450	410	3.9	-0.1	6,790	1,660	8,040	4.0
11	博多プライムイースト	4,500	5,280	300	4.4	-0.1	4,513	767	4,980	4.5
12	錦糸町プライムタワー	15,145	17,200	0	4.0	0.0	15,469	1,731	17,200	4.0
13	アクア堂島東館	1,910	2,250	90	3.9	-0.1	1,944	306	2,160	4.0
14	西新宿プライムスクエア	34,835	39,500	1,100	3.5	-0.1	36,385	3,115	38,400	3.6
15	麹町クリスタルシティ	6,405	7,260	10	3.5	0.0	6,354	906	7,250	3.5
16	プライムタワー新浦安	11,860	13,000	0	4.2	-0.1	12,107	893	13,000	4.3
17	テクノウェイブ100 ²	6,900	9,240	500	4.9	-0.1	8,656	584	7,330	5.0
		1,310							1,410	
18	IBFプランニングビル	3,500	3,780	100	3.6	-0.1	3,558	222	3,680	3.7
19	音羽プライムビル	6,830	7,230	160	3.8	0.0	6,885	345	7,070	3.8
合計		228,299	274,385	6,985	3.8	1.0	230,671	43,713	267,400	3.9

主要データ

2019年10月期(第11期)末時点



物件	
物件数	19 物件
取得価格合計	2,282 億円
鑑定評価額合計	2,743 億円
NOI利回り	5.0 %
償却後NOI利回り	4.2 %
平均延床面積 ¹	56,784.83 m ²
総賃貸可能面積	287,959.28 m ²
東京圏比率 ²	85.6 %
第11期 平均稼働率	98.6 %

財務	
分配金予想 2020年4月期(第12期)	393円
2020年10月期(第13期)	394円
第11期 1口当たりFFO ³	500円
第11期 1口当たりAFFO ⁴	449円
1口当たりNAV	17,334円
第11期 1口当たり純資産額	12,799円
分配金利回り (2019年11月29日時点)	3.5 %
簿価LTV	49.4 %
鑑定LTV	42.2 %
長期発行体格付 (JCR)	A+ (ポジティブ)

財務諸表 貸借対照表(資産の部)



	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
(単位:千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,858,537	4,575,660
信託現金及び信託預金	15,656,011	16,818,424
営業未収入金	548,863	519,736
未収入金	98	-
前払費用	340,851	370,999
デリバティブ債権	8,669	3,422
その他	24,522	26,373
流動資産合計	21,437,554	22,314,617
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,982,139	52,113,628
減価償却累計額	△6,105,533	△7,052,856
信託建物(純額)	43,876,606	45,060,772
信託構築物	350,465	354,140
減価償却累計額	△152,819	△172,116
信託構築物(純額)	197,646	182,024
信託機械及び装置	60,708	64,050
減価償却累計額	△10,668	△13,720
信託機械及び装置(純額)	50,039	50,330
信託工具、器具及び備品	191,141	215,682
減価償却累計額	△65,884	△82,687
信託工具、器具及び備品(純額)	125,257	132,994
信託土地	178,650,756	185,237,792
信託建設仮勘定	7,169	7,169
有形固定資産合計	222,907,475	230,671,084
無形固定資産		
その他	1,530	1,024
無形固定資産合計	1,530	1,024
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,088	10,088
長期前払費用	474,127	480,908
デリバティブ債権	22,789	5,037
繰延税金資産	41,768	56,954
その他	801,878	820,626
投資その他の資産合計	1,350,651	1,373,615
固定資産合計	224,259,657	232,045,724
繰延資産		
投資法人債発行費	71,537	62,719
繰延資産合計	71,537	62,719
資産合計	245,768,749	254,423,061

財務諸表 貸借対照表(負債・純資産の部)



(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	865,325	787,862
短期借入金	4,500,000	6,980,000
1年内返済予定の長期借入金	25,350,000	23,950,000
未払金	502,702	522,384
未払費用	85,499	69,615
未払法人税等	2,787	609
未払消費税等	402,667	16,206
前受金	870,369	917,132
その他	30,907	47,351
流動負債合計	32,610,258	33,291,163
固定負債		
投資法人債	14,400,000	14,400,000
長期借入金	77,050,000	80,450,000
信託預り敷金及び保証金	11,570,096	12,188,758
デリバティブ債務	163,753	189,495
固定負債合計	103,183,850	107,228,254
負債合計	135,794,108	140,519,417
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	107,320,361	111,347,459
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	-	△86,433
その他の出資総額控除額	△799,984	△799,984
出資総額控除額合計	△799,984	△886,418
出資総額(純額)	106,520,376	110,461,041
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,544,939	3,566,683
剰余金合計	3,544,939	3,566,683
投資主資本合計	110,065,316	114,027,724
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△90,674	△124,081
評価・換算差額等合計	△90,674	△124,081
純資産合計	109,974,641	113,903,643
負債純資産合計	245,768,749	254,423,061

財務諸表 損益計算書



(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		7,448,727		7,813,870
その他賃貸事業収入		743,165		820,932
不動産等売却益		149,470		-
営業収益合計		8,341,363		8,634,803
営業費用				
賃貸事業費用		3,489,079		3,835,089
資産運用報酬		701,925		717,560
一般事務委託及び資産保管手数料		18,898		20,275
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		70,912		70,552
営業費用合計		4,284,415		4,647,077
営業利益		4,056,947		3,987,726
営業外収益				
受取利息		70		70
未払分配金戻入		868		525
還付加算金		2,308		-
営業外収益合計		3,247		596
営業外費用				
支払利息		304,627		285,521
投資法人債利息		31,654		35,769
投資法人債発行費償却		8,331		8,818
投資口交付費		8,162		16,670
融資関連費用		164,267		168,750
その他		1,580		1,580
営業外費用合計		518,622		517,110
経常利益		3,541,572		3,471,211
税引前当期純利益		3,541,572		3,471,211
法人税、住民税及び事業税		2,798		620
法人税等調整額		△50		147
法人税等合計		2,748		768
当期純利益		3,538,824		3,470,442
前期繰越利益		6,114		96,240
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,544,939		3,566,683

財務諸表 キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		自 2019年 5月1日 至 2019年10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,541,572		3,471,211
減価償却費		926,996		986,981
投資法人債発行費償却		8,331		8,818
投資口交付費		8,162		16,670
融資関連費用		164,267		168,750
受取利息		△70		△70
支払利息		336,281		321,291
営業未収入金の増減額(△は増加)		11,544		29,126
未収入金の増減額(△は増加)		△98		98
未収消費税等の増減額(△は増加)		537,457		-
前払費用の増減額(△は増加)		△6,493		△27,667
長期前払費用の増減額(△は増加)		△40,086		△521
その他の資産の増減額(△は増加)		23,789		△20,599
営業未払金の増減額(△は減少)		△54,692		120,156
未払金の増減額(△は減少)		△14,040		26,397
未払消費税等の増減額(△は減少)		402,667		△386,460
前受金の増減額(△は減少)		29,118		46,762
信託有形固定資産の売却による減少額		349,004		-
その他の負債の増減額(△は減少)		△95,139		15,925
小計		6,128,573		4,776,870
利息の受取額		70		70
利息の支払額		△321,755		△337,181
法人税等の支払額		△2,199		△2,798
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,804,688		4,436,962
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△789,478		△8,947,704
投資活動によるキャッシュ・フロー		△789,478		△8,947,704
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		10,000,000		11,460,000
短期借入金の返済による支出		△10,000,000		△8,980,000
長期借入れによる収入		-		14,000,000
長期借入金の返済による支出		△5,500,000		△12,000,000
融資関連費用に係る支出		△2,207		△177,490
投資口の発行による収入		-		4,002,911
投資口交付費の支出		△334		-
投資法人債の発行による収入		5,500,000		-
投資法人債発行費の支出		△29,706		-
分配金の支払額		△3,793,338		△3,533,805
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,825,587		4,771,615
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,189,622		260,873
現金及び現金同等物の期首残高		7,754,829		8,944,452
現金及び現金同等物の期末残高		8,944,452		9,205,325

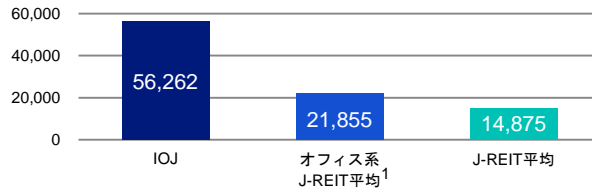
競合J-REITとの比較

2019年11月29日時点

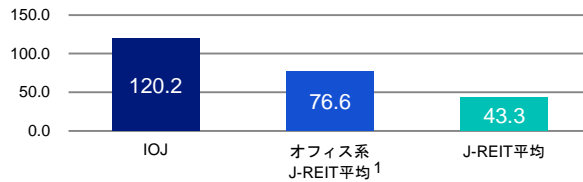


物件クオリティ

1物件当たりの平均延床面積(m²)

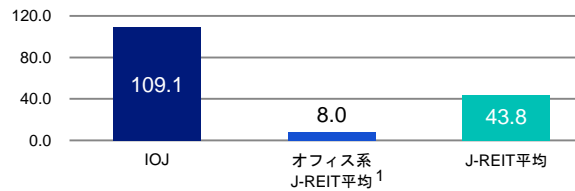


1物件当たりの平均取得価格(億円)



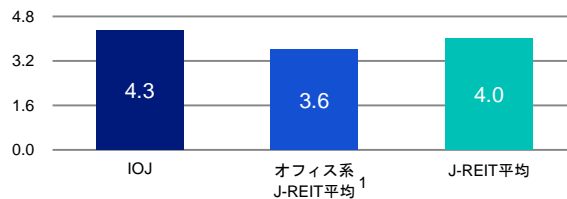
成長性

資産規模成長率(%)²



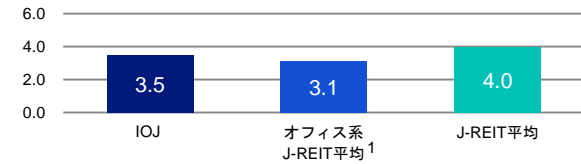
収益性

償却後NOI利回り(%)³

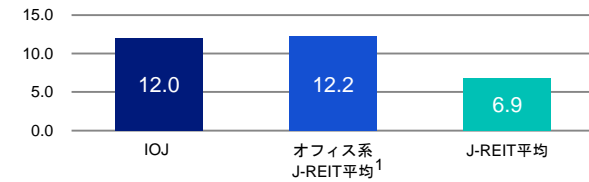


バリュエーション

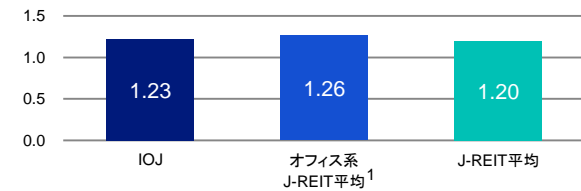
分配金利回り(%)⁴



1口当たり分配金成長率(%)⁵

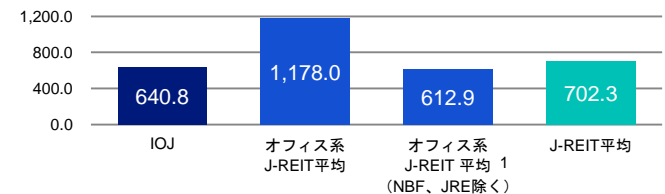


NAV倍率⁶



流動性

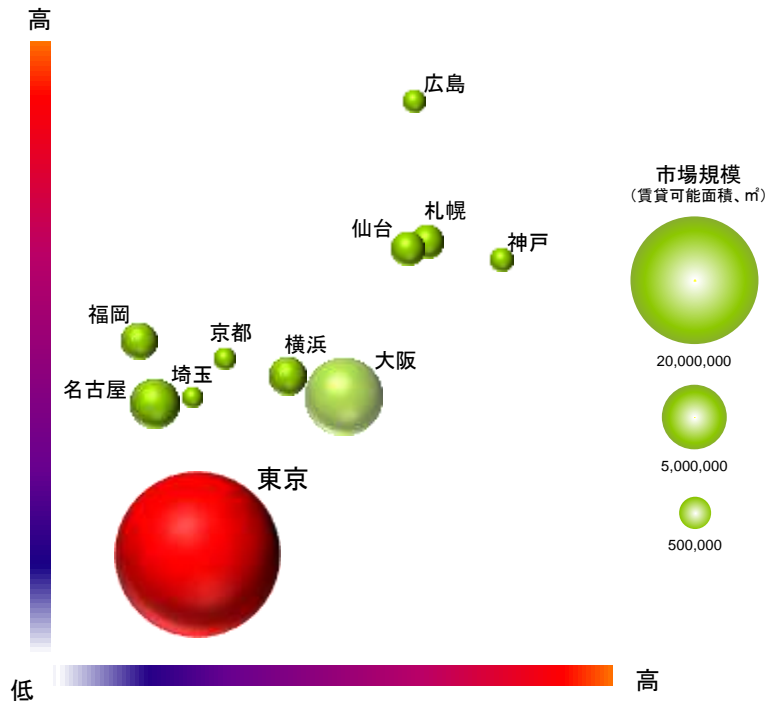
1日平均投資口出来高(百万円)⁷



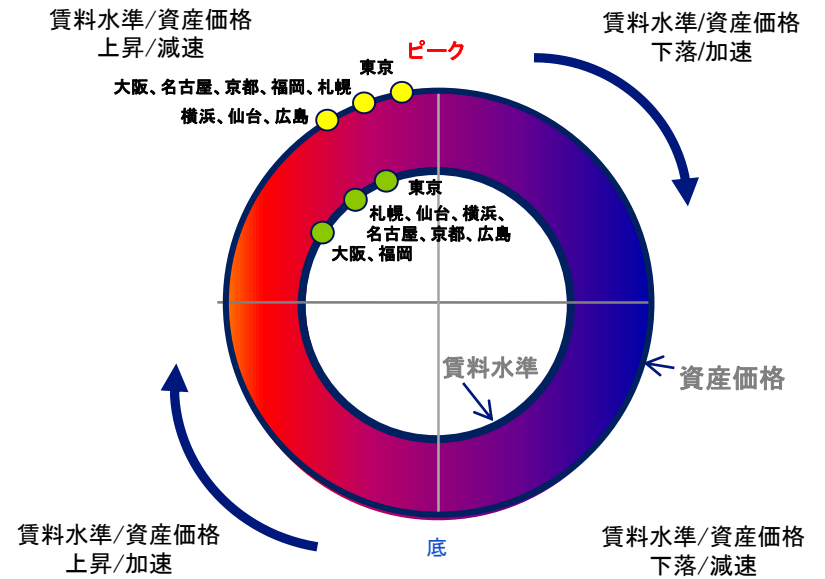
不動産専任リサーチ・チームの分析 エリアの特徴と市場サイクルの認識



期待賃料収益率/賃料収益の変動リスク¹



市場サイクルにおける現在位置

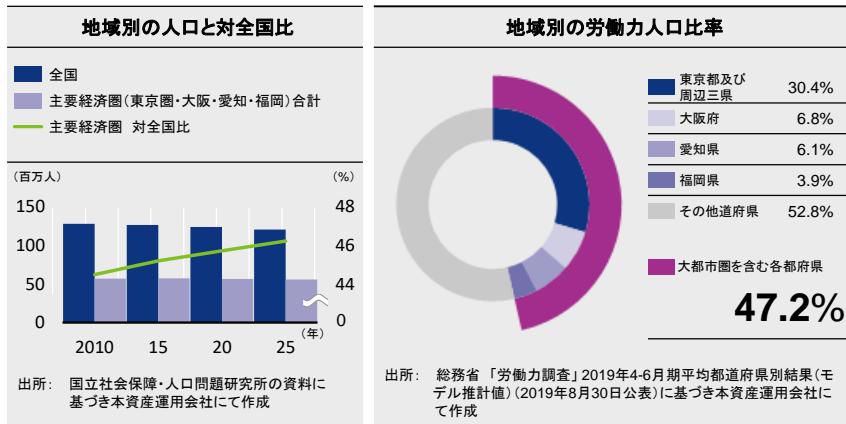


出所: ARES (AJPI 月次データ、2009年1月から2018年12月まで)、CBRE (2019年10月時点)のデータを基に、インベスコ・リアルエステートが作成。

出所: インベスコ・リアルエステート予測 (2019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割合が高いことから、大都市圏に所在するオフィスビルにおいては、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、中長期的に安定的な収益が期待できるものと考えられます。また、大都市圏に経済活動が集中すれば、そ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需要が高まるものと考えられることから大都市圏に所在するオフィスビルはその経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性が見込まれ、今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えられます。



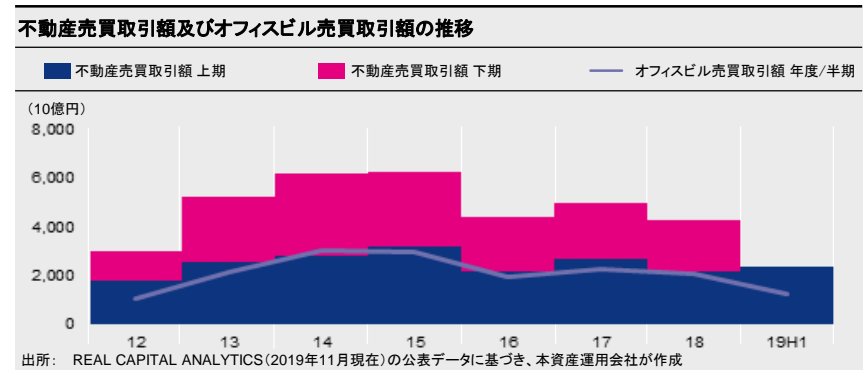
日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏を含む都府県の人口比率は今後上昇するものと予想されています。

大都市圏を含む各都府県の労働力人口は全体の47.2%を占め、大都市圏を中心とするエリアに集中しているものといえます。

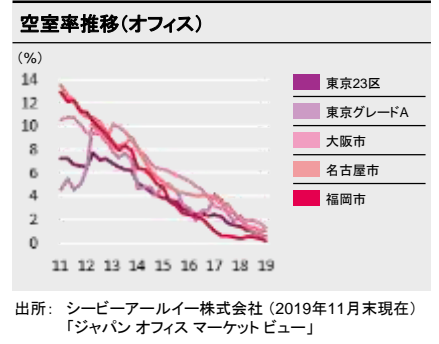
大都市圏における経済規模及びオフィスビル市場の規模は大きく、潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人が主たる投資対象としている大都市圏におけるオフィスビル市場は投資機会に恵まれており、中長期的に安定した投資運用を目指す上で適した市場であるといえます。

オフィス市場トレンド

2019年上半期のオフィスビル売買取引総額は、約1兆3千億円弱となり、前年同期比で10.8%増の3半期ぶりに増加となりました。不動産取引量全体が増加に伴い、オフィスの占める割合は52.3%で2009年以降の高い水準になっています。今後資本市場と景気の影響で変動する可能性はあるものの、当面金融緩和と政策の継続により、比較的に長期な賃貸契約による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ます。



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ります。業容・人員の拡大や2011年の震災以降高まっている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られます。



インベスコ・リアルエステートESGプログラムの概要



インベスコ・リアルエステートは、ESG (Environment「環境」、Social「社会」、Governance「ガバナンス」) に対して十分に考慮した規律あるアプローチをすることで、社会・環境への責任と投資家のニーズを満たすことを両立させ、受託者責任を遂行できると考えています。また、インベスコ・リアルエステートは、自社が行うあらゆる意思決定において、ESGへの配慮が必要なことを認識しています。具体的なESG戦略は以下のとおりです。

環境

エネルギー消費量、ガス排出量、水使用量、及び廃棄物排出量について物件毎に測定し、定期的に報告します。また、当該報告においては、今後の継続的、かつ持続可能な改善策を模索することとします。削減目標は物件毎に設定し、少なくとも年に1回見直しを実施します。長期的には、エネルギー消費量、ガス排出量、水使用量及び廃棄物排出量について、10%、もしくは年間で約1%削減することを目標とします。

運用物件のパフォーマンス向上及び構築環境改善のため、低コスト対策、設備改善、新技術を検討、導入します。

エネルギー測定ツール (ENERGY STAR Portfolio Manager、NABERS (可能であれば) 等) を使用することで、運用物件のエネルギー効率を評価します。また、毎年グリーンビル認証を受けることを目指します。

各国で普及している第三者機関によるグリーンビル認証 (LEED、BREEAM、HQE、Green Star、CASBEE) 及び健康・ウェルネス認証 (WELL、Fitwel) の取得可能性を検証します。

自由化されたエネルギー市場において、最適なエネルギー調達を行います。

物件取得及び気候温暖化リスクに直面した際の物件回復力の評価におけるデューデリジェンスプロセスにESGの要素を含めます。

社会

運用物件のプロパティマネージャーに対し、サステナビリティに関する手段、方策等を提供します。

運用物件の用途を考慮した上で、各テナントに対して、サステナビリティに配慮した施策の実施を奨励します。

運用物件においてスポーツジム、自転車置き場の他、テナントの健康的なライフスタイルを促進するようなグリーンスペースにおいて、サービスや設備の提供を行います。

社員に対しESG及び健康・福祉に関連した研修を実施します。

インベスコ・リミテッド、インベスコ・リアルエステート及び運用物件におけるサステナビリティに関する活動を通じて、地域社会に貢献します。

ボランティア活動や慈善寄付を通じて、社員が居住する地域の発展に積極的に貢献することを奨励します。

従業員の能力を最大化させるための研修の実施、社内コミュニケーション機会の創出及び職場環境の整備等により、ダイバーシティの促進及び参画機会の向上を支援します。

ガバナンス

社内のESG委員会を通じて、ESGに考慮した施策を実施し、不動産業界に貢献します。また、シニアマネジメントが参画することにより、サステナビリティの要素を社内の意思決定に組み入れていくこととします。

レポート・フレームワーク (GRESB、GRI、INREV、CDP、UNPRI等) に基づき、年間予算作成のプロセスにおいて運用物件レベルのESG管理表を作成し、投資家に対し、ESG戦略及びESG評価に関する透明性の高い開示を行います。

贈収賄防止方針及び行動規範の周知徹底により、従業員の高い倫理基準の確保に努めます。

本資料において、「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」は「本投資法人」、「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」は「本資産運用会社」といいます。

- P6 1 「DPU」とは、Distributions Per Unitの略であり、1口当たり分配金を指します。また、DPUのうち、固都税効果相当額、不動産等の売却益相当額等、一時的な要因に基づく影響額を調整した金額を「巡航DPU」として記載しています。
2 投資口分割(1口につき8口)を反映しています。
- P9 1 赤字で表記している物件は、新規に認証を取得した物件です。
- P10 1 レーティング、投資判断、受賞等のいかなる参照情報も将来のパフォーマンスを保証するものではなく、また変更になる可能性があります。
2 この一覧表は、掲載時点で本投資法人及び本資産運用会社が入り可能な情報に基づき、本投資法人及び本資産運用会社の基準により作成しています。従って、この一覧には掲載していないアナリストも存在する可能性があること、また、全ての情報が最新ではない可能性があることを、あらかじめお断りいたします。この一覧表のアナリスト及びこの一覧表に掲載されていないアナリストは、定期または不定期に独自の判断に基づき、本投資法人の業績、事業等を分析し、あるいは将来の業績を予測しております。それらのいかなる過程にも、本投資法人及び本資産運用会社ならびにそれらの経営陣は一切関与しておりません。また、本投資法人及び本資産運用会社はこれらアナリストの分析、予測、意見、推奨等を支持あるいは保証するものではありません。この一覧表は、投資主の皆さまに、本投資法人の業績などを分析または予測するアナリスト及びその所属機関についての情報を提供することのみを目的としており、本投資法人への投資を勧誘するものではありません。投資に関する最終的な決定は、ご自身の判断と責任において行われますようお願い申し上げます。
3 2019年10月8日にSMBC日興証券株式会社より発行されたレポートにおける投資評価及び目標株価です。2019年6月17日に野村證券株式会社より発行されたレポートにおける投資評価及び目標株価です。2019年9月27日にシティグループ証券株式会社より発行されたレポートにおける投資評価及び目標株価です。
- P12 1 「NOI」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を差し引き、減価償却費を足した数値です。第11期末時点の保有資産のNOIについては、次の計算方法で算出しています：第11期の実績NOI÷第11期運用日×365日。NOI利回りは、計算対象とする資産のNOIの合計を計算対象とする資産の取得価格の合計で除した数値です。なお、固定資産税等費用化後の数字です。
2 「PML値」とは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年4月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有信託不動産全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。
3 取得価格ベースの比率です。
4 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。
5 「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。
- P13 1 2015年12月16日に売却しています(売却益は783百万円)。
2 2019年3月20日に住宅棟部分であるCSタワーアネックスを売却しているため(売却益は149百万円)、取得価格については、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。
3 2018年4月18日に準共有持分40%を、5月17日に残りの準共有持分60%を売却しています(売却益は687百万円)。
4 本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分に係る取得価格と2019年5月22日付で取得した持分に係る取得価格とを合算した数値を記載しています。
- P14 1 本投資法人以外のJ-REITについては、2019年11月29日時点において公表されている各J-REITの直近期末時点の資産規模(但し、上場日以降決算期を迎えていない銘柄については上場日時点における資産規模)を記載しています。分配金利回りは2019年11月29日時点において公表されている各J-REITの予想分配金(利益超過分配相当額を含みます。なお、複数の営業期間について分配金の予想が公表されている場合には、そのうちの上記基準時点に近い営業期間に係る分配金によっています。)を日割りで年換算した上、当該数値を当該日現在における各J-REITの投資口の東京証券取引所における終値で除して算出しています。
2 「インデックスの組入れ状況及び格付取得状況」は、2019年11月29日時点の各J-REITの各インデックスへの組入れ状況及び格付取得状況です。
- P16 1 本投資法人は、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき8口の割合による投資口の分割を実施しています。そのため、2018年2月23日以前については、本投資口分割の影響を加味し、投資口価格を8で除した数値に基づいています。2017年4月期(第6期)期初の終値(本投資法人投資口価格:10,562円(投資口分割の影響を加味し、8で除した金額)、東証REIT指数:1,781.03pt)を基に相対化しています。
- P17 1 第12期及び第13期の稼働率に関する見通しは、2019年12月1日時点での想定値です。
- P19 1 小数第1位未満を切り捨てて記載しています。
2 電気料の削減が通期で寄与した場合の数値です。
3 発行済投資口数は8,899,256口として算出しています。
- P20 1 「テナント交替による賃料増減率(オフィス部分)」は、各期における本投資法人の保有資産のオフィス部分において、新規テナント賃料を当該新規契約に係る賃貸面積で加重平均した数値を、当該契約締結前の同区画における賃料に当該各賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均した数値を除した比率を記載しています。
2 「既存テナントの賃料改定面積(オフィス部分)」は、各期において本投資法人の保有資産に係る更新時期を迎えた(更新時期前に契約を変更した場合も含みます。)オフィス部分の総賃貸面積に対する、減額改定、据置更新又は増額改定を行った契約に係る賃貸面積とその割合を示しています。
3 「既存テナントの賃料改定時の賃料増減率(オフィス部分)」は、当該営業期間に賃料の増額改定を行った改定後の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したものを、当該賃貸借契約に係る増額前の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したもので除した比率です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。
- P21 1 稼働率の数値は2019年10月末日時点です。
2 「マーケット賃料からの乖離率(オフィス部分)」は、各資産の2019年10月末日時点のオフィス部分の実績賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した2019年9月時点における各保有資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(マーケット賃料)との差額を当該マーケット賃料で除して算出した数値を記載しています。
- P22 1 「ポートフォリオ平均賃料」は、期末時点における保有資産のオフィス部分の月額賃料総額(共益費込)を賃貸面積で除したのち、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。
2 「マーケット平均賃料」は、シービーアールイー株式会社により査定された2019年9月時点における、保有資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(マーケット賃料)を、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。
3 「マーケット平均賃料との乖離」は、各期におけるマーケット平均賃料とポートフォリオ平均賃料の差額を当該期におけるマーケット平均賃料で除して得られる割合を記載しています。
4 第10期との比較の観点から、第11期に取得した音羽プライムビル及びテクノウェブ100の追加取得分は除いています。
5 オフィス部分の契約更新件数及び契約更新を迎える件数と総賃貸面積に占める契約更新面積の割合を、シービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料との乖離状況とともにグラフ化したものです。

- P23 1 グレードAオフィスの定義は以下の通りです。立地は主要5区中心、延床面積は10,000坪以上、賃貸総面積は6,500坪以上、基準階面積は500坪以上、築年数は11年未満。
 2 グレードBオフィスの定義は以下の通りです。立地は東京23区内、延床面積は原則2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積は200坪以上、新耐震基準に準拠したビル。
 3 空室率は各年の12月末時点です。
- P24 1 2019年11月末日時点です。
 2 2010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。
 3 本投資法人が取得することを保証するものではありません。
 4 パイプラインの資産規模です。
- P26 1 金融商品取引業者を含みます。
 2 括弧内には各区分における、本投資法人の投資主数を記載しています。
 3 2019年11月末時点の開示資料等に基づき、本資産運用会社にて作成しています。
- P28 1 調整後EPU=(当該決算期の税引前当期利益(消費税等精算前及び運用報酬②控除前並びにのれん償却額加算後及び負ののれん発生益控除後)+前営業期間の次期繰越損失)÷当該決算期における発行済投資口総口数。
- P30 1 「インベスコ・リアルエステート ESG方針」の抜粋です。詳細については53ページの「インベスコ・リアルエステートESGプログラムの概要」をご参照ください。
- P34 1 「賃貸面積」は、2019年10月末日時点における各取得済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。
 2 「総賃貸面積に占める割合」は、全取得済資産の2019年10月末日時点における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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 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。
 4 2019年10月末日時点における各取得済資産に係る住居テナントを除くテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積に基づき、テナントの業態毎の賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合を記載しています。なお、比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。
- P36 1 少数第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないことがあります。
 2 金融商品取引業者を含みます。
 3 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てて記載しています。
 4 HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1は、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(261,435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、公募による新投資口発行(一般募集)に伴い、SMBC日興証券株式会社との消費貸借契約に基づき、SMBC日興証券株式会社に対して、投資口7,677口の貸付を行っています。
- P42 1 NOI利回りについては、第11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は固定資産税費用化後の数値です。
 2 CSタワーアネックスを2019年3月20日付で譲渡しているため、CSタワー・CSタワーアネックスの取得価格から、CSタワーアネックスの取得価格を控除した数値を記載しています。
 3 「取得価格」及び「投資比率」については、本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分とを合算した数値を記載しています。「鑑定評価額」については、左記の各持分を一体として評価した評価額を記載しています。
- P43 1 音羽プライムビル及びテクノウェイブ100の追加取得分にかかる鑑定評価額と直接還元利回りは取得時のものです。
 2 上段には2018年5月1日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。また、下段には、2019年5月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。第11期末の「鑑定評価額」については、本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分とを一体として評価した評価額を記載しています。
- P44 1 建物全体の平均延床面積です。
 2 取得価格ベースです。
 3 「1口当たりFFO」は、以下の通り計算しています: 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費-不動産等売却益)÷発行済投資口数。
 4 「1口当たりAFFO」は、以下の通り計算しています: 1口当たりAFFO=(当期純利益+減価償却費-不動産等売却益-資本的支出額)÷発行済投資口数。
- P49 1 2019年11月29日時点で開示されたデータを基に資産運用会社にて作成。オフィス系J-REITは、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィス投資法人、大和証券オフィス投資法人、ジャパンエクセレント投資法人を含みます。
 2 「資産規模成長率」は、各投資法人の直前期の資産規模を6期前の資産規模で除した割合を記載しています。
 3 「償却後NOI利回り」は、各投資法人の償却後NOIの合計を営業日数で除した数値を365日換算し、各投資法人の取得価格の合計で除した数値です。
 4 「分配金利回り」は、各投資法人の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、各投資法人の2019年11月29日における投資口価格の終値で除した数値です。
 5 「1口当たり分配金成長率」は、各投資法人の今期の1口当たり予想分配金を4期前の1口当たり分配金で除した割合の単純平均を記載しています。但し、本投資法人及びオフィス系J-REITについては、売却益等を差し引いた調整後1口当たり分配金における成長率を記載しています。
 6 「NAV倍率」は、2019年11月29日時点で開示された各投資法人の時価総額の合計を各投資法人のNAVの合計で除しています。また、IOJのNAV倍率は、1口当たりNAV(17,334円)を用いて算出しています。
 7 「1日平均投資口出来高」は、各投資法人の2017年12月1日から2019年11月29日における1日の出来高(金額ベース)を単純平均して算出しています。
- P50 1 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。

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。