

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（3298） 2021年4月期（第14期）決算説明資料

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

2021年6月15日

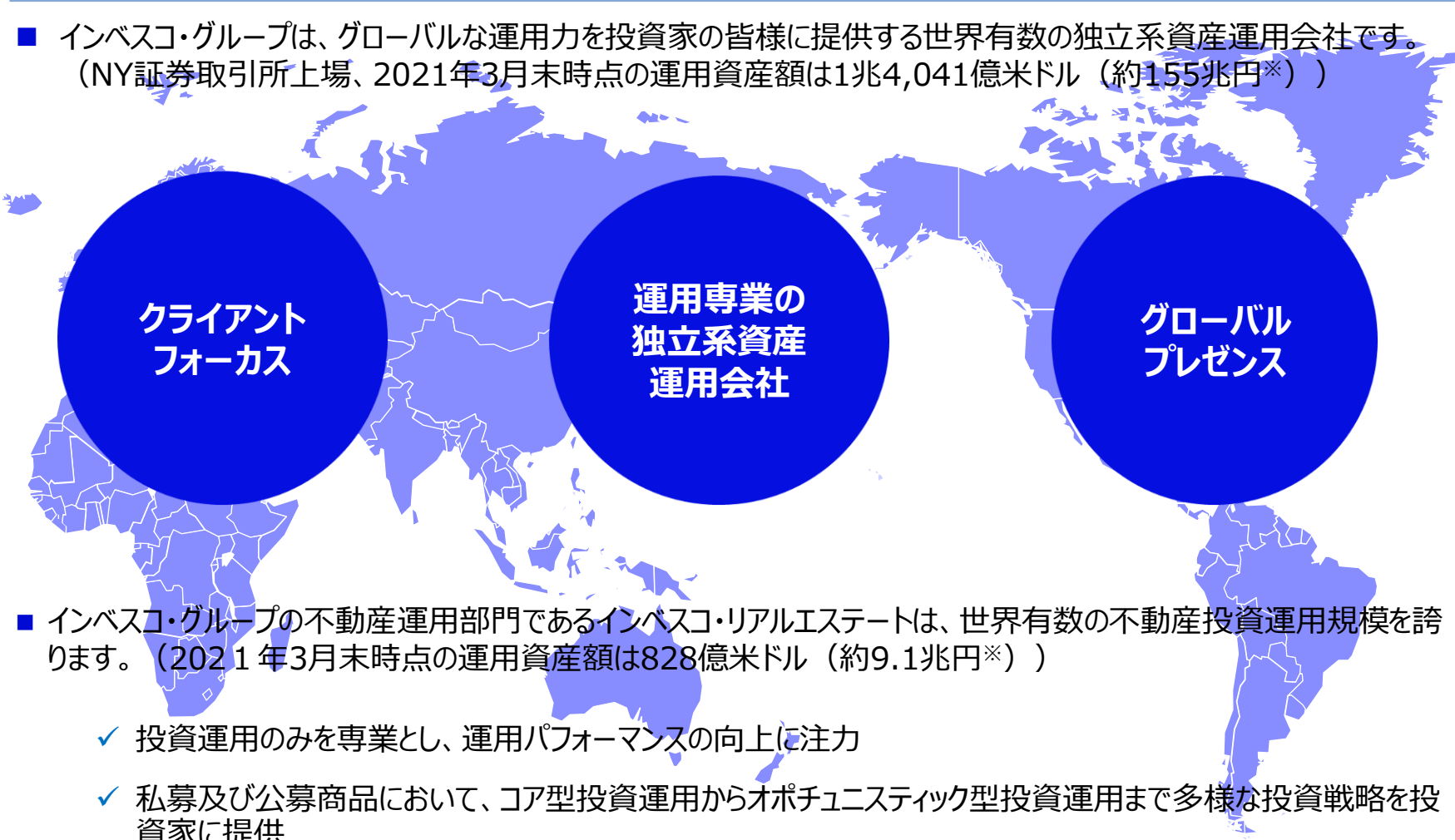
目次

1	運用ハイライト	<ul style="list-style-type: none">• ハイライト• 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移• リーシング及び稼働状況• 賃料増額改定の追求• ESGへの取組み	5 6 7 8 9
2	ポートフォリオの概要	<ul style="list-style-type: none">• ポートフォリオの概要• 賃料ギャップの状況（オフィス部分）• 今後の賃料改定の予定• テナント上位10社（賃貸面積ベース）• 賃貸事業収益の構成比• 新型コロナウイルス感染症の影響への対応• 堅実な財務運営	11-12 13 14 15 16 17 18
3	Appendix	<ul style="list-style-type: none">• 2021年4月期（第14期）の業績• 2021年10月期（第15期）・2022年4月期（第16期）の業績予想• 投資主及び投資口の状況• 主要データ• ポートフォリオの状況• 本投資法人の重要課題• ESGパフォーマンス• 東京オフィスマーケットの需給バランスと予測• パフォーマンスデータ• 定義集	20 21 22 23 24-25 26 27 28 29-30 31

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。その他注意事項については、最終頁をご確認ください。
なお、本資料で使用されている用語の定義については、31ページをご参照ください。

インベスコ・グループの概要

- インベスコ・グループは、グローバルな運用力を投資家の皆様に提供する世界有数の独立系資産運用会社です。
(NY証券取引所上場、2021年3月末時点の運用資産額は1兆4,041億米ドル (約155兆円*))



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・グループの不動産運用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規模を誇ります。(2021年3月末時点の運用資産額は832億米ドル (約9.1兆円*))
 - ✓ 投資運用のみを専業とし、運用パフォーマンスの向上に注力
 - ✓ 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

※ 為替レートは110.485円/米ドル (2021年3月末時点) で換算

出所: インベスコ・グループ

運用ハイライト

1

■ 投資主価値の着実な成長

2021年4月期（第14期）の1口当たり分配金は、第14期予想（402円）比約4.5%増の420円
第14期の1口当たりNAVは、17,782円と対前期比ほぼ同水準（前期：17,684円）

■ 安定的な内部成長

第14期の期中平均稼働率は、当初予想の97.9%対比0.3%ポイント高い98.2%を達成
第14期の既存テナントの賃料更改時における賃料増加率は16.9%、テナント入替えによる賃料増加率は6.1%と、ポジティブ賃料ギャップに起因する高い増額率を実現

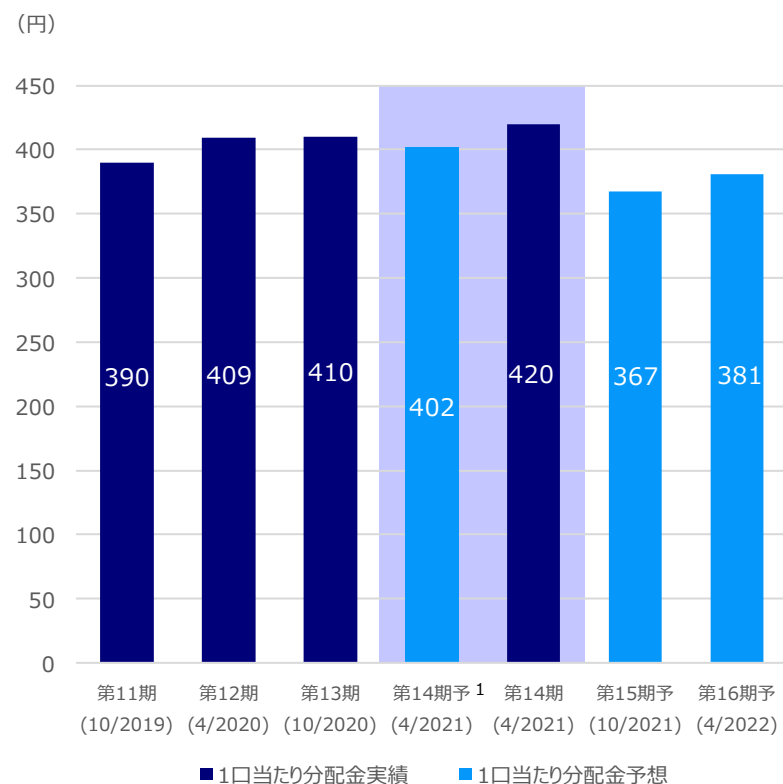
■ ESGパフォーマンス

2020年GRESBリアルエステイト評価で5 Green Starを取得
2021年4月末時点の本投資法人の運用資産におけるグリーンビル認証取得状況は、物件数ベースで100%、延床面積ベースで83.3%

1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

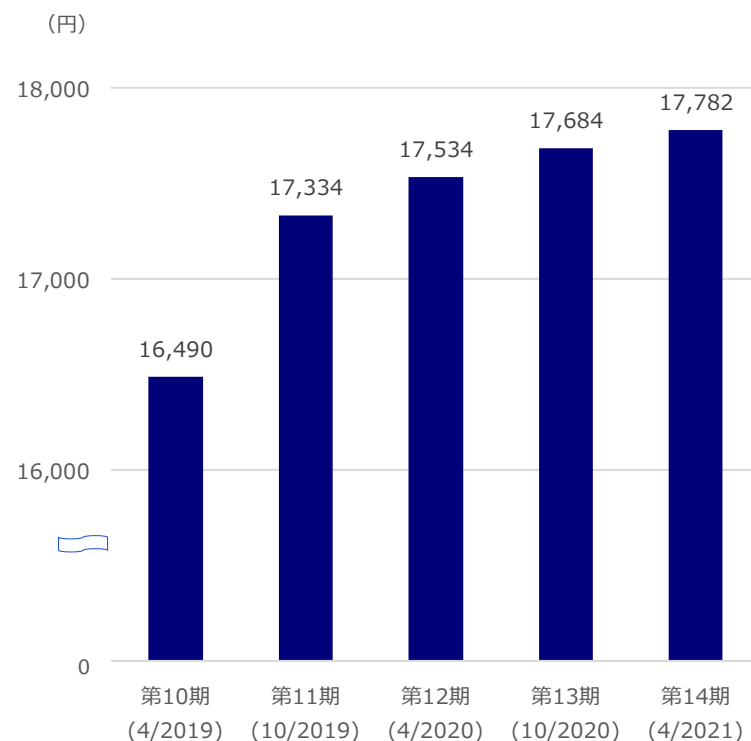
- 2021年4月期（第14期）の1口当たり分配金は、賃貸事業収入の改善を受け、第14期の1口当たり予想分配金である402円¹に対し、約4.5%増の420円で着地
- 第14期の1口当たりNAVは、期末鑑定評価額の合計が対前期比ほぼ同額だったことから、同水準の17,782円

1口当たり分配金の推移



¹ 自己投資口取得・消却後の発行済投資口数（8,802,650口）を基に算出した第14期の1口当たり予想分配金です。

1口当たりNAVの推移



リーシング及び稼働状況

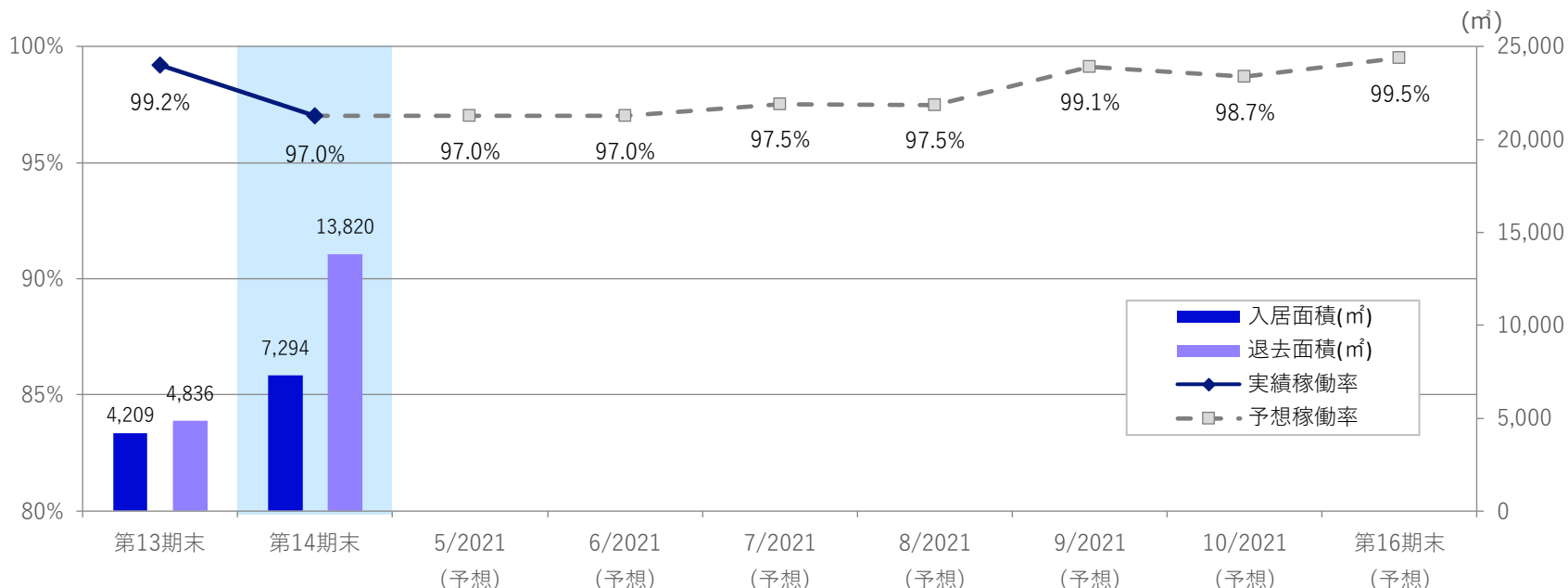
- 2021年4月期（第14期）は、積極的なリーシング活動の結果、98.2%の平均稼働率を達成
- 今後のポートフォリオ平均稼働率は、第15期97.8%、第16期99.1%と回復の見通し

リーシング結果及び稼働実績（第14期）

- ・ 2021年4月期末（第14期末）の稼働率は期初予想を1.2%ポイント上回る97.0%を達成
- ・ 錦糸町プライムタワー及びサンタワーズセンタービルのリーシング進捗により、コロナ禍の状況下においても平均稼働率98.2%の高い水準を維持

リーシング指針及び稼働率の見通し（第15期）

- ・ 第15期は恵比寿プライムスクエア及び錦糸町プライムタワーのリーシングを重点的に実施予定
- ・ 引き続き積極的なリーシング活動を継続し、早期に高稼働率の回復及び運用資産の総合的なパフォーマンスの更なる向上を目指す

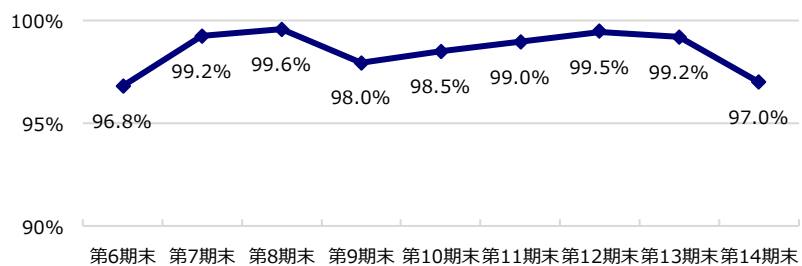


期中ポートフォリオ平均稼働率			
第13期	第14期	第15期予想	第16期予想
99.3%	98.2%	97.8%	99.1%

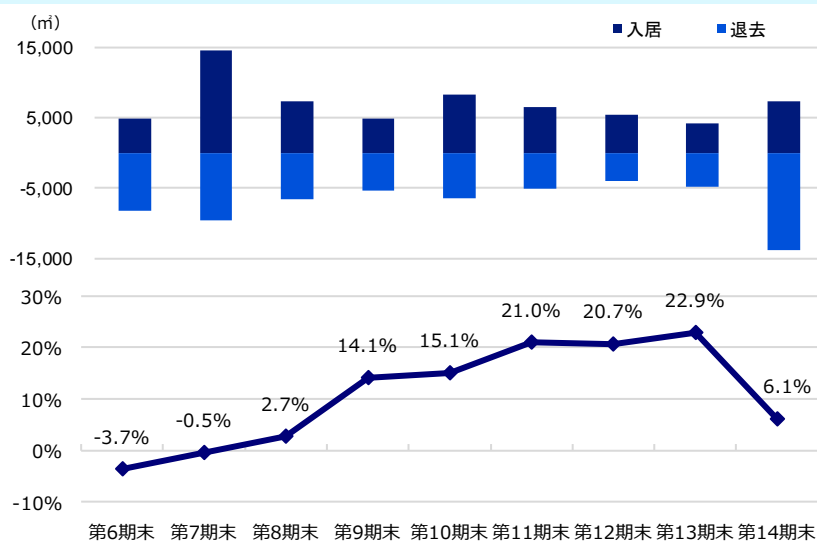
賃料増額改定の追求

■ 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

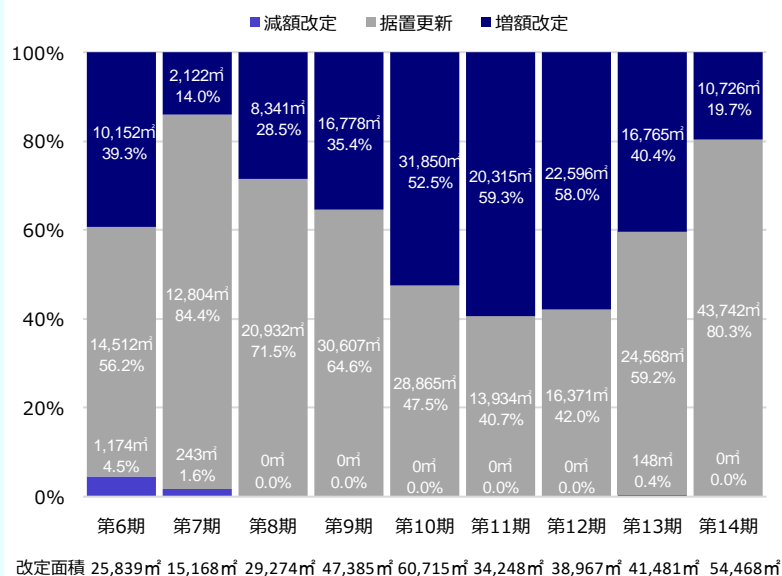
各期末時点での全体稼働率



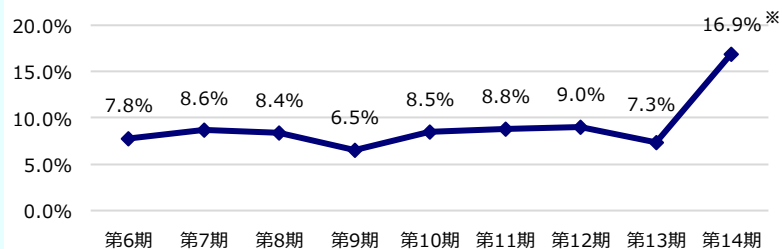
テナント入退去面積（上段）及びテナント入替による賃料増減率（オフィス部分）（下段）



既存テナントの賃料改定面積（オフィス部分）




既存テナントの賃料改定時の賃料増加率（オフィス部分）



※ 大口テナントの増額賃料改定を含みます。

ESGへの取組み

- 本投資法人はESG投資を通じて、企業価値と社会的価値の持続的な成長を目指すことが、ひいては中長期的な投資主価値の向上につながるものと思料
- 本投資法人はサステナビリティの向上に資する取組みを推進

環境	社会																				
<p>GRESBリアルエステイト評価（2020年）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ GRESBリアルエステイト評価：5 Green Star ■ 国内上場企業のオフィス部門同業他社11社中第3位 ■ GRESB開示評価：「A」評価  <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>2014 2015 2016 2017 2018 2019 78 88</p> <p>Status: Listed Location: Japan Property type: Office: Corporate: High-Rise Office</p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 2px solid #008000; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">3rd</div> <div> <p>Japan Office: Corporate Listed</p> <p>out of 11</p> </div> </div> </div> <p>グリーンビル認証</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2021年4月末時点のIOJのグリーンビル認証取得状況は、物件数ベースで100%、延床面積ベースで83.3% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>認証物件数</th> <th>延床面積 (㎡)</th> <th>取得率²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>合計¹</td> <td>18</td> <td>643,968</td> <td>83.3%</td> </tr> <tr> <td>DBJ Green Building 認証</td> <td>1</td> <td>67,581</td> <td>8.8%</td> </tr> <tr> <td>CASBEE</td> <td>18</td> <td>643,968</td> <td>83.3%</td> </tr> <tr> <td>BELS</td> <td>1</td> <td>5,720</td> <td>0.7%</td> </tr> </tbody> </table>		認証物件数	延床面積 (㎡)	取得率 ²	合計¹	18	643,968	83.3%	DBJ Green Building 認証	1	67,581	8.8%	CASBEE	18	643,968	83.3%	BELS	1	5,720	0.7%	<p>ステークホルダーとの対話</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物件共用部のリノベーション実施によるテナント満足度の向上 <p>ダイバーシティとインクルージョン</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2021年4月時点の本資産運用会社の部長職の女性比率は50%
	認証物件数	延床面積 (㎡)	取得率 ²																		
合計¹	18	643,968	83.3%																		
DBJ Green Building 認証	1	67,581	8.8%																		
CASBEE	18	643,968	83.3%																		
BELS	1	5,720	0.7%																		
	<p>ガバナンス</p> <p>投資口累積投資制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2021年4月時点で本資産運用会社の77.8%の社員が加入³ <p>IOJの役員の多様化</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2021年4月時点のIOJの女性役員比率は50% <p>資産運用報酬計算方法の変更（2020年5月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 利益連動の報酬比率を引き上げ、固定報酬比率の引き下げを実施 <p>法令遵守/倫理・行動規範</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 各種研修の計画的な実施 																				
	<p>経済性</p> <p>気候変動による財務リスク</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ インベスコとしてTCFD提言に賛同（2019年3月） 																				

1 1棟の建物が複数の環境認証を取得している場合は、1棟として記載しています。

2 IOJ運用物件の総延床面積（773,049㎡）に対する各環境認証取得床面積の割合です。

3 社内規程により、投資口累積投資制度に参加できない取締役、コンプライアンス・オフィサー等を除いた社員数に対する比率です。

ポートフォリオの概要

2

ポートフォリオの概要

2021年4月末日時点

運用物件数 (18物件)

取得価格合計

2,258 億円

1物件当たりの平均取得価格

125.4 億円

鑑定評価額合計

2,743 億円

2021年4月期 (第14期)

平均稼働率

98.2%

平均NOI利回り¹

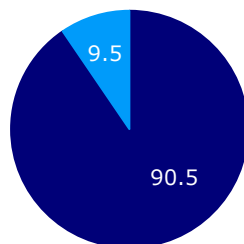
5.3%

ポートフォリオPML値²

2.65%

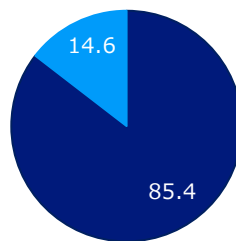
ポートフォリオの特徴³

資産規模別分布別 (%)



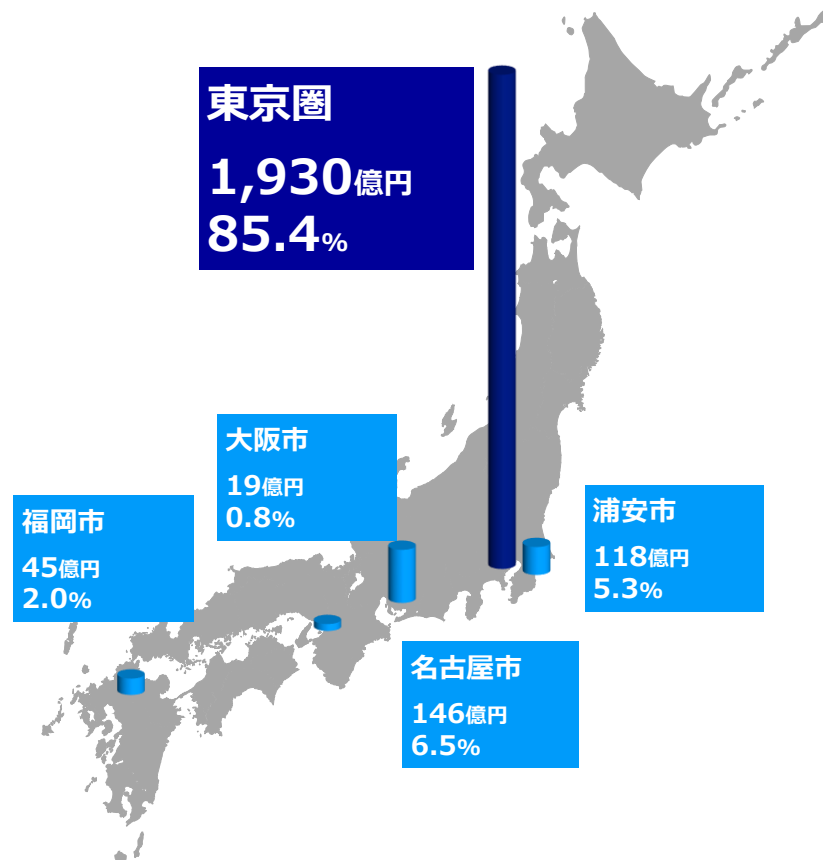
■ 大規模オフィスビル 90.5%
■ その他 (中規模オフィスビル) 9.5%

地域分布別 (%)



■ 東京圏⁴ 85.4%
- 東京23区 68.7%
- (東京都心5区⁵) 35.8%
■ その他の地域 14.6%

地域別投資比率



- 第14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14期の実績NOI÷第14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。
- SOMPOリスクマネジメント株式会社による2021年5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。
- 取得価格ベースの比率です。
- 「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。
- 「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。

ポートフォリオの概要

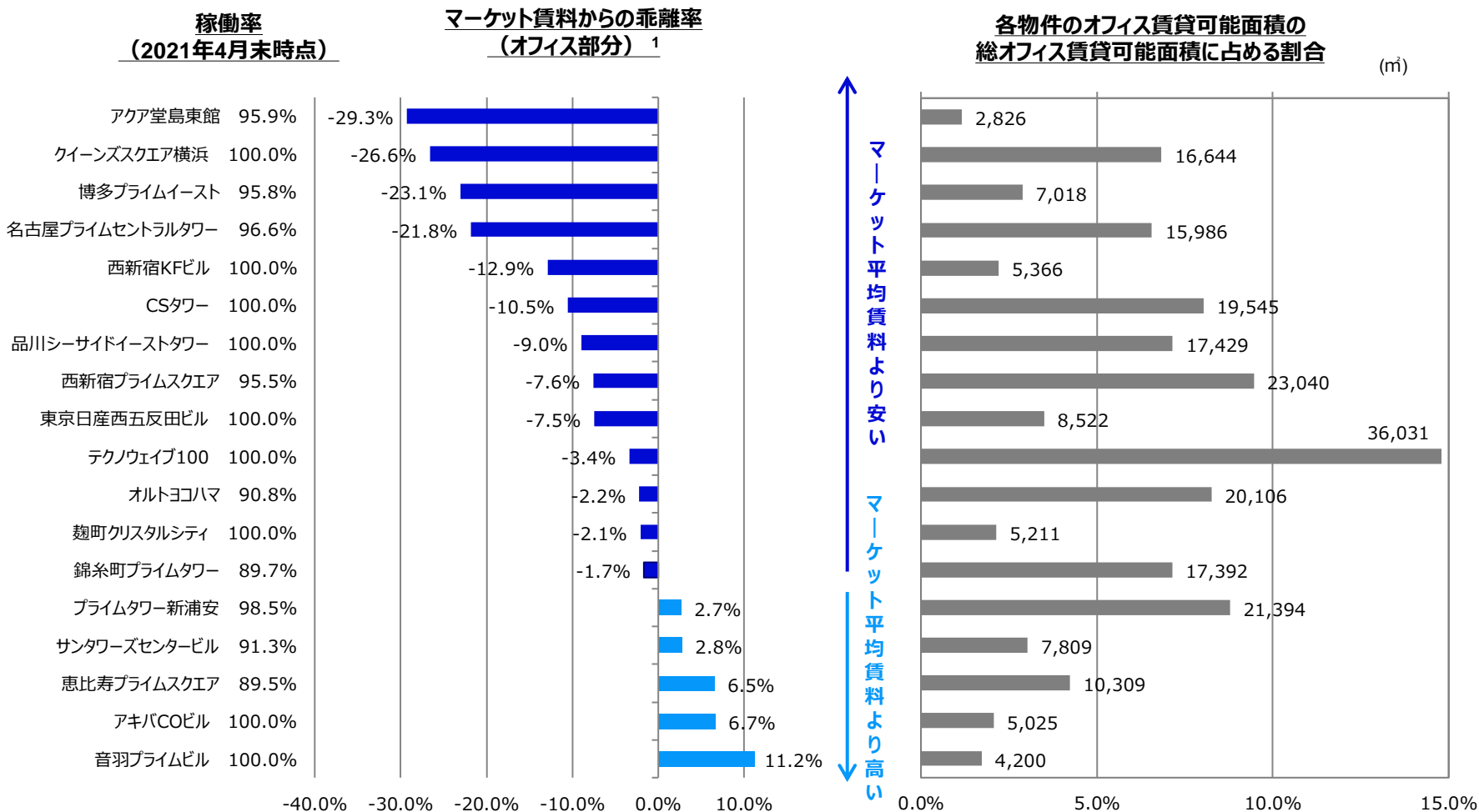
取得価格合計は2,258億円（18物件）（2021年5月時点）

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 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						
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	13,969百万円	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	仙台本町ビル ³
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）	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 ⁵	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	8,710百万円	3,500百万円	6,830百万円			

- 2016年12月16日付で売却しています（売却益は783百万円）。
- 2019年3月20日にCSタワーアネックスを売却しています（売却益は149百万円）。取得価格には、本投資法人が2014年6月6日に取得した持分に加え、2020年1月30日追加取得した持分を合算した数値を記載しています。
- 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）。
- 2018年5月1日付で取得した持分に加え、2019年5月22日及び2020年3月31日に追加取得した持分を合算した数値を取得価格として記載しています。
- 2020年12月10日付で売却しています（売却益は約137.6百万円）。

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

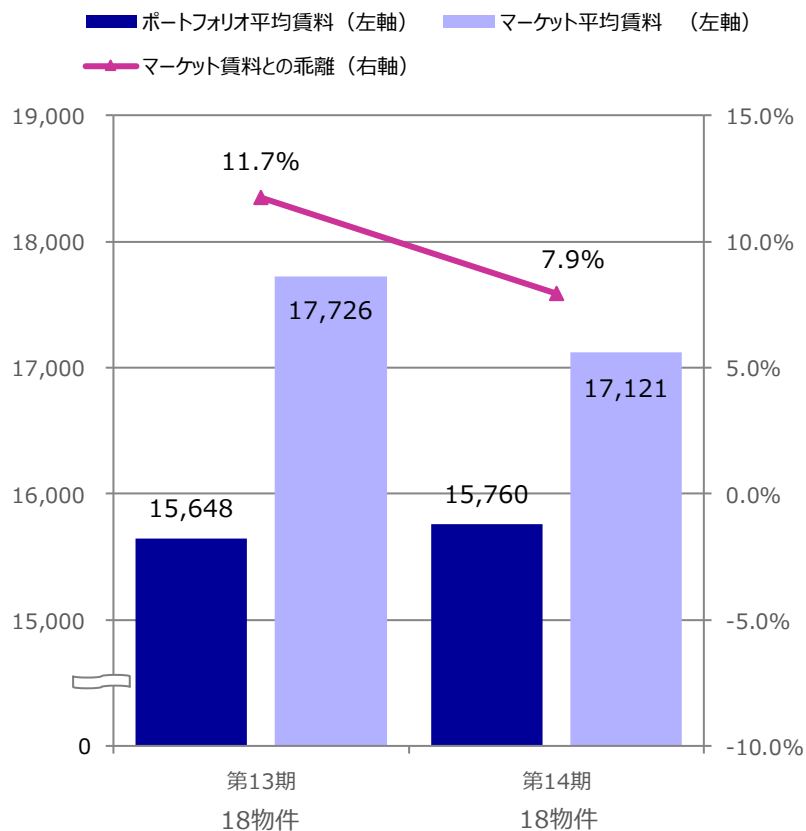


1 「マーケット賃料からの乖離率（オフィス部分）」は、各資産の2021年4月末日時点のオフィス部分の実績賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した2021年3月末日時点における各保有資産及び取得予定資産のオフィス部分の新規推定成約賃料（基準階）（マーケット賃料）との差額を当該マーケット賃料で除して算出した数値を記載しています。

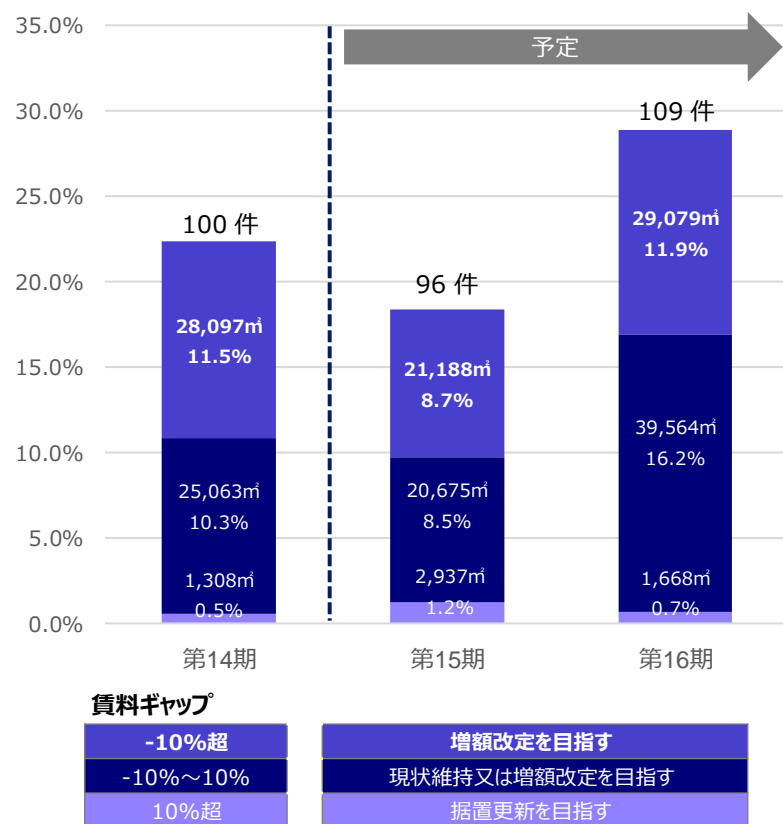
今後の賃料改定の予定

- COVID-19の状況下においても、第14期のポートフォリオ平均賃料は対前期比約1%の増加を達成
- マーケット平均賃料が対前期比約3.4%下落したことから、第14期のポジティブ賃料ギャップは7.9%に縮小

平均単価の推移（円/坪）（オフィス部分）



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）¹



¹ 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。

テナント上位10社（賃貸面積ベース）

2021年4月（第14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	株式会社インテック	テクノウェイブ100	16,555.18	5.8
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	4.7
3	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.5
4	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
5	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー	8,893.68	3.1
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	株式会社東急モルズデベロップメント	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	1.9
10	株式会社ビーエス・デーインフォメーションテクノロジー	音羽プライムビル	4,200.08	1.5
上位10社合計			88,888.56	30.9

テナント業態分布（賃貸面積ベース）³

テナント業種	総賃貸面積に 占める 割合(%)	テナント数
情報サービス業（ソフトウェア、情報処理、提供サービス）	20.8%	43
その他サービス業（経営コンサル、広告、専門・技術、娯楽）	18.5%	89
製造業	12.5%	73
商業	10.1%	68
宿泊業、飲食業	9.1%	17
金融・保険業	4.8%	26
不動産業	4.1%	19
建設業	4.6%	24
映像・音声・文字情報制作業	3.7%	7
教育、学習支援、医療、福祉、複合サービス業	3.8%	42
インターネット付随サービス業	2.5%	15
通信業	1.4%	7
電気・ガス業	1.3%	4
その他	0.9%	8
水産・農林業	0.4%	1
陸運業	0.5%	6
倉庫・運輸関連業	0.6%	5
放送業	0.3%	1
空運業	0.1%	1
	100.0%	456

1 「賃貸面積」は、2021年4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、全ての取得済資産の2021年4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。

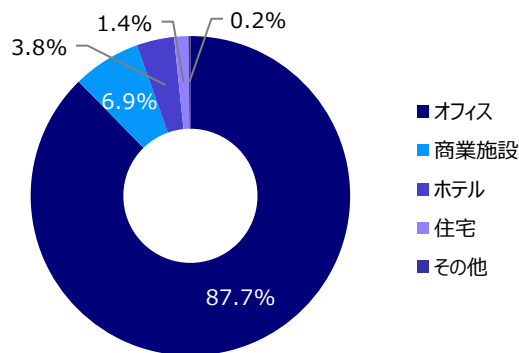
3 2021年4月末日時点における各取得済資産に係る住居テナントを除くテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積に基づき、テナントの業態毎の賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合を記載しています。なお、比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。

賃貸事業収益の構成比

2021年4月末日時点

■ オフィスの賃料増額機会は平均2.4年毎に到来

2021年4月期（第14期）のポートフォリオ収益の構成比



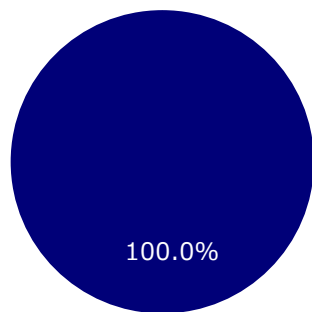
用途	賃貸事業収益比率	賃貸面積 (㎡)	平均契約年数
オフィス	87.7%	235,596.11	2.4年
商業	6.9%	23,521.84	6.6年
ホテル ¹	3.8%	22,743.90	20.0年
住居	1.4%	4,126.62	2.8年
その他	0.2%	1,766.03	4.4年
合計	100.0%	287,754.49	4.1年

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

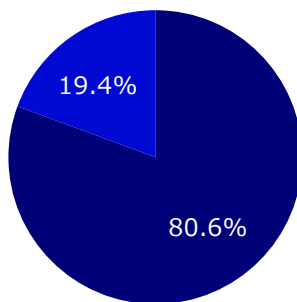
2021年4月期（第14期）のホテル2物件の固定賃料の合計は、総賃貸事業収益の3.8%

品川シーサイドイーストタワー



オペレーター：株式会社相鉄ホテル開発

クィーンズスクエア横浜



オペレーター：株式会社東急ホテルズ

第14期	賃貸事業収益比率
固定賃料	92.3%
変動賃料	7.7%
合計	100.0%

新型コロナウイルス感染症の影響への対応 後継ホテルオペレーターの誘致に成功（品川シーサイドイーストタワー）

- 2021年11月に予定されていたホテルオペレーター退去については、ダウンタイム無しで後継テナントの誘致に成功
- 業績連動型の賃料形態への変更により、中長期的なアップサイドポテンシャルを確保

品川シーサイドイーストタワーのリブランド戦略

2020年10月期決算説明資料におけるご説明

最適な資産運用を検討

- ・ コロナ禍の長期化を背景に「株式会社相鉄ホテル開発」から解約通知を受領
- ・ 解約は1年前通知のため、退去時期は2021年11月（第16期）の予定
- ・ 1年後のホテル部分の空室を想定した場合、総賃貸事業収益へ与える影響は-2.3%（実際に影響が発生するのは第16期以降）



アクション プラン

今後の市場動向も勘案し、後継オペレーターの模索、用途変更を含めて、幅広く検討し、投資主価値の向上に資する最適な方法を検討中

2021年4月28日における開示

ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社との基本合意書締結

- ・ 本資産運用会社による積極的なリーシング活動の結果、ダウンタイム無しのリテナントに成功

リブランド後

ホテル名	ロワジュールホテル（LOISIR HOTEL）
賃借人	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	10～15年程度を目途とし今後協議により決定
賃料形態	GOP連動型変動賃料

ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社の概要及び特徴

会社概要



- ・ 国内51カ所、海外1カ所、7,363室のホテル宿泊部門及び売店部門・料飲部門・大浴場・スパの運営、アセットマネジメント、フランチャイズ運営等
- ・ リブランドの上、前テナントよりも業績を伸長させた実績を保有

（注）上記に掲載されている写真は、ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社からオペレーターとして運営する他のホテルのものであり、品川シーサイドイーストタワーのものではありません。

幅広い販売網

- ・ 全国に5カ所（東京・札幌・名古屋・大阪・福岡）の営業所を設置
- ・ 旅行代理店の取扱い範囲についても、大手、準大手、中小及びインバウンド（ラウンドオペレーター）まで幅広い取引実績を保有
- ・ ビジネスやレジャー、インバウンドなど幅広い団体需要を取り込む。特にスポーツ団体は長年の実績により旅行代理店から高い信頼を得ている
- ・ 中国、韓国及び台湾を中心としたインバウンド需要を取り込む。近年は欧米や東南アジアの観光客にもフォーカス

アワード受賞歴

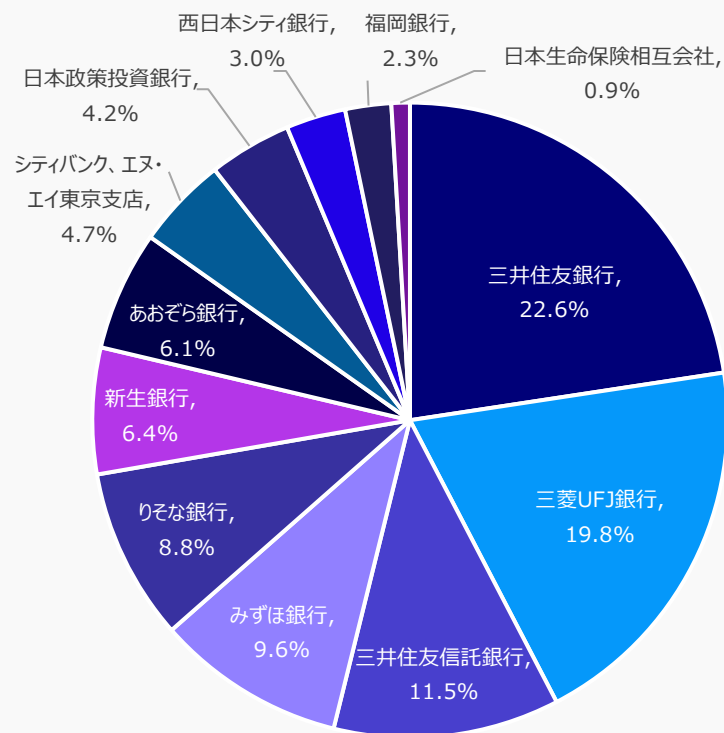
- ・ ロワジュールホテルでは、JTBや楽天トラベル、Booking.comなどの旅行代理店、予約サイトから数多くのアワードを受賞

堅実な財務運営

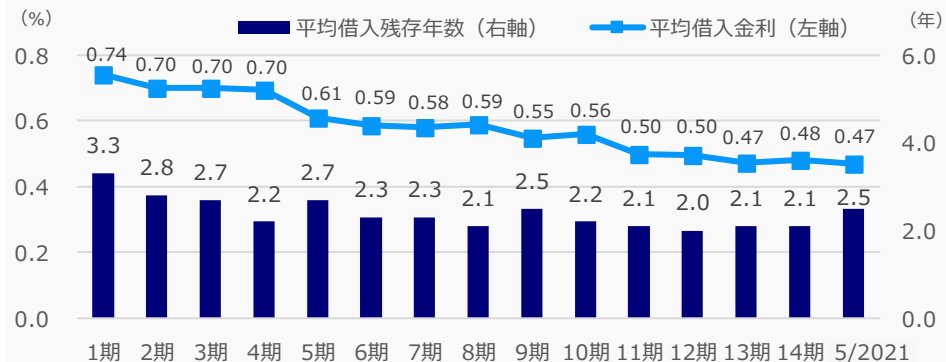
2021年5月末日時点

■ 調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進してきました

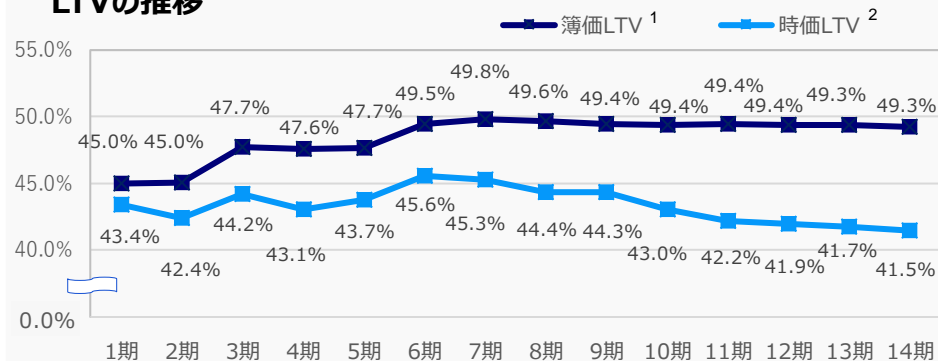
借入先の分散状況



平均借入金利及び平均借入残存数の推移



LTVの推移



有利子負債合計	借入金合計	投資法人債合計	長期固定比率
124,160 百万円	106,760 百万円	17,400 百万円	95.7 %

1 「簿価 LTV」は次の通り計算しています：簿価 LTV = 有利子負債の総額 ÷ 総資産額

2 「鑑定 LTV」は次の通り計算しています：鑑定 LTV = 有利子負債の総額 ÷ (総資産額+含み益)

Appendix

3

2021年4月期（第14期）の業績

	2020年10月期 第13期 実績	2021年4月期 第14期 予想	2021年4月期 第14期 実績	(C) - (A)	(C) - (B)
(百万円)	(A)	(B)	(C)	(C) - (A)	(C) - (B)
営業収益	8,865	8,735	8,755	-111	20
営業利益	4,127	4,045	4,185	58	141
経常利益	3,646	3,547	3,700	54	153
当期純利益	3,645	3,546	3,698	53	152
発行済投資口数 (口) ¹	8,899,256	8,802,650	8,802,650	-96,606	0
1口当たり分配金 (円)	410	402	420	10	18
LTV (%)	49.3	-	49.3	0	-
総資産	255,926	-	252,078	-3,848	-
有利子負債	126,280	-	124,160	-2,120	-

変動要因分析

(C) - (A)	(百万円)
賃貸事業収入の減少 (恵比寿プライムスクエア、オルトヨコハマ、IBFプランニングビル他)	-143
水光熱費収入の減少	-92
その他収入の減少	-14
売却益の計上 (IBFプランニングビル)	138
営業収益	-111
水光熱費の減少	156
その他賃貸事業費用の減少 (修繕費等)	54
その他営業費用の増加	-41
営業利益	58
営業外費用の増加	-4
経常利益	54
当期純利益	53

(C) - (B)	(百万円)
賃貸事業収入の増加 (錦糸町プライムタワー、恵比寿プライムスクエア他)	50
水光熱費収入の減少	-80
その他収入の増加	50
営業収益	20
水光熱費の減少	114
その他賃貸事業費用の減少	20
その他営業費用の増加	-14
営業利益	141
営業外費用の減少	12
経常利益	153
当期純利益	152

1 発行済投資口数は、第14期に自己投資口取得・消却を実施したため、8,899,256口から8,802,650口へ96,606口減少しました。

2021年10月期（第15期）・2022年4月期（第16期）の業績予想

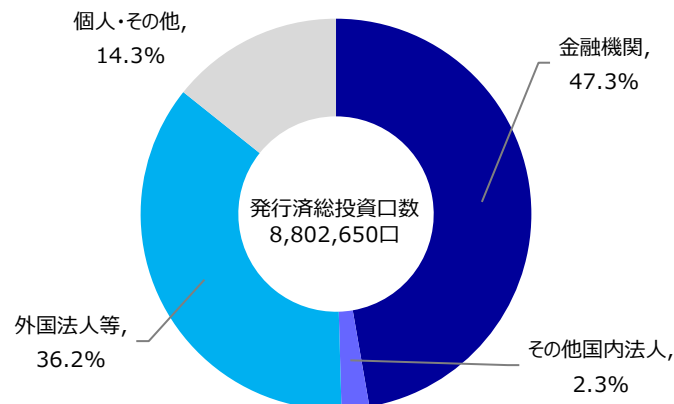
(百万円)	2021年4月期	2021年10月期	2022年4月期			変動要因分析
	第14期 実績	第15期 予想 ¹	第16期 予想	(B) - (A)	(C) - (B)	(B) - (A) (百万円)
営業収益	8,755	8,767	8,479	12	-288	賃貸事業収入の減少（錦糸町プライムタワー、恵比寿プライムスクエア） -66 水光熱費収入の増加 76 その他収入の増加 140 売却益の減少 -138 営業収益 12
営業利益	4,185	3,711	3,823	-474	112	水光熱費の増加 -174 その他賃貸事業費用の増加（修繕費他） -84 その他営業費用の増加 -230 営業利益 -474
経常利益	3,700	3,236	3,348	-464	112	営業外費用の減少 10 経常利益 -464
当期純利益	3,698	3,236	3,348	-463	112	当期純利益 -463
発行済投資口数（口）	8,802,650	8,802,650	8,802,650	0	0	
1口当たり分配金（円）	420	367	381	-53	14	(C) - (B) (百万円)
						賃貸事業収入の減少（錦糸町プライムタワー他の増加及び品川シーサイドイーストタワーの減少） -11 水光熱費収入の減少 -70 その他収入の減少 -207 営業収益 -288 水光熱費の減少 117 賃貸事業費用の増加 -21 その他営業費用の減少 304 営業利益 112 営業外費用の変動 0 経常利益 112 当期純利益 112

1 2021年10月期（第15期）の業績予想には、TOBに関する専門家報酬等の費用を一定程度見込んでいます。

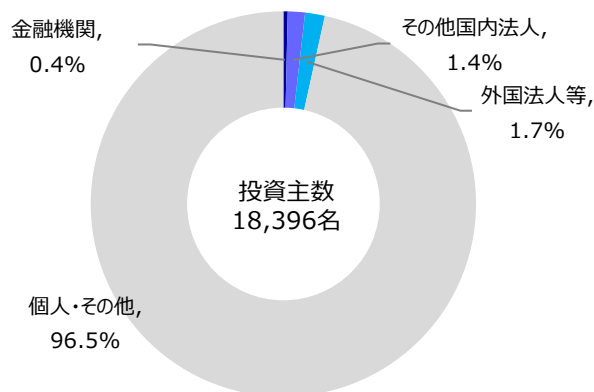
投資主及び投資口の状況

2021年4月期（第14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）	1,203,835	13.67
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,096,738	12.45
3	日本証券金融株式会社	601,242	6.83
4	MSIP CLIENT SECURITIES 常任代理人 モルガン・スタンレー-MUFG証券株式会社	311,338	3.53
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	299,068	3.39
6	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	269,112	3.05
7	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	250,439	2.84
8	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	235,944	2.68
9	SDSS K INVESTCO LIMITED 常任代理人 モルガン・スタンレー-MUFG証券株式会社	198,432	2.25
10	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	158,061	1.79
合計		4,624,209	52.53

1 比率は、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比率は、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（269,112口）を保有しています。

主要データ

2021年4月期（第14期）末時点

物 件	
物件数	18 物件
取得価格合計	2,258 億円
鑑定評価額合計	2,743 億円
NOI利回り	5.3 %
償却後NOI利回り	4.4 %
平均延床面積 ¹	59,817.85 m ²
総賃貸可能面積	296,647.98 m ²
東京圏比率 ²	85.4 %
第14期 平均稼働率	98.2 %

財 務	
分配金予想	
2021年10月期（第15期）	367 円
2022年4月期（第16期）	381 円
第14期 1口当たりFFO ³	521 円
第14期 1口当たりAFFO ⁴	441 円
1口当たりNAV	17,782 円
第14期 1口当たり純資産額	12,814 円
分配金利回り (2021年5月31日時点)	3.3 %
簿価LTV	49.3 %
鑑定LTV	41.5 %
長期発行体格付 (JCR)	AA- (安定的)

1 建物全体の平均延床面積

2 取得価格ベース

3 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 = (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

ポートフォリオの状況

2021年4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	30,870	17,351.42	11.1	24	4.2	89.5	2.35
3	CSタワー ²	東京都台東区	13,969	21,000	19,545.29	6.2	30	7.1	100.0	3.17
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	18,300	42,059.03	7.1	24	5.9	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	14,600	22,900	17,117.10	6.5	12	6.3	96.6	3.61
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	7,910	8,522.42	3.0	31	5.9	100.0	7.14
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	14,300	23,593.92	5.8	20	6.2	90.8	4.94
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	8,170	6,287.78	2.9	28	5.3	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	28,900	27,892.63	11.1	17	4.5	100.0	4.94
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	9,920	5,514.42	3.6	21	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	8,850	8,014.55	2.9	29	5.9	91.3	0.96
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	5,430	7,018.01	2.0	29	5.9	95.8	1.56
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	17,600	17,606.11	6.7	27	5.1	89.7	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	28	5.3	95.9	7.37
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	39,500	23,607.43	15.4	32	4.3	95.5	4.88
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	7,440	5,750.52	2.8	29	5.0	100.0	3.63
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	13,300	22,324.68	5.3	31	5.3	98.5	4.56
19	テクノウェイブ100 ³	神奈川県横浜市	8,710	10,400	36,879.10	3.9	31	8.7	100.0	6.80
20	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	7,280	4,373.90	3.0	13	4.5	100.0	4.07
合計/ 平均			225,871	274,320	296,647.98	100.0	25	5.3	97.0	2.65

1 「NOI利回り」については、第14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 「取得価格」には、本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30日付で取得した持分を合算した数値を記載しています。なお、2014年6月6日に取得したCSタワーアネックスについては、2019年3月20日に売却しています。

3 「取得価格」には、本投資法人が2018年5月1日、2019年5月22日及び2020年3月31日に取得した持分を合算した数値を記載しています。

ポートフォリオの状況

2021年4月末日時点

■ 鑑定評価の概要

	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期末						第13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	30,870	49	3.2	0.0	25,204	5,666	30,821	3.2
2	CSタワー ¹	13,969	21,000	0	4.0	0.0	13,980	7,020	21,000	4.0
3	クイーンズスクエア横浜	16,034	18,300	0	4.2	0.0	15,771	2,529	18,300	4.2
4	名古屋プライムセントラルタワー	14,600	22,900	0	4.1	0.0	13,461	9,439	22,900	4.1
5	東京日産西五反田ビル	6,700	7,910	10	3.7	0.0	6,800	1,110	7,900	3.7
6	オルトココハマ	13,000	14,300	-400	4.6	0.1	12,504	1,796	14,700	4.5
7	西新宿KFビル	6,600	8,170	70	3.5	0.0	6,805	1,365	8,100	3.5
8	品川シーサイドイーストタワー	25,066	28,900	-200	3.6	0.0	24,641	4,259	29,100	3.6
9	アキバCOビル	8,078	9,920	10	3.4	0.0	8,237	1,683	9,910	3.4
10	サンタワーズセンタービル	6,615	8,850	170	3.9	0.0	6,749	2,101	8,680	3.9
11	博多プライムイースト	4,500	5,430	0	4.4	0.0	4,492	938	5,430	4.4
12	錦糸町プライムタワー	15,145	17,600	100	3.8	-0.1	15,639	1,961	17,500	3.9
13	アクア堂島東館	1,910	2,250	0	3.9	0.0	1,926	324	2,250	3.9
14	西新宿プライムスクエア	34,835	39,500	0	3.5	0.0	36,242	3,258	39,500	3.5
15	麹町クリスタルシティ	6,405	7,440	80	3.3	-0.1	6,379	1,061	7,360	3.4
16	プライムタワー新浦安	11,860	13,300	300	4.1	0.0	12,076	1,224	13,000	4.1
17	テクノウェイブ100 ²	8,710	10,400	0	4.8	0.0	9,220	1,180	10,400	4.8
18	音羽プライムビル	6,830	7,280	0	3.8	0.0	6,798	482	7,280	3.8
合計		225,871	274,320	189	3.8	0.0	226,932	47,387	274,131	3.8

- 「鑑定評価額」については、本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分と2020年1月30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。
- 「取得価格」については、2018年5月1日、2019年5月22日及び2020年3月31日付で本投資法人が取得した持分の取得価格の合計額を記載しています。また、「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、2019年5月22日付で取得した持分及び2020年3月31日付で取得した持分を一体として評価した評価額を記載しています。

本投資法人の重要課題

■ インベスコ・リアルエステートの重要課題から、本投資法人の最重要課題として下記を選出

環境

1 省エネルギー及び
温室効果ガス排出量削減

東京都が定める温室効果ガス排出量削減方針に則し、基準排出量（2002年から2007年のうち3か年度の平均値）に対し、2020年度から2024年度までの5年平均で温室効果ガス排出量25%（CO2換算）削減を目指す



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 ダイバーシティとインクルージョン

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

経済性

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と機会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 2021年4月末時点

- 18物件中、18件にてグリーンビル認証を取得
- グリーンリース契約（環境配慮条項付きリース契約）を導入している物件については、グリーンチェックマーク☑を記載

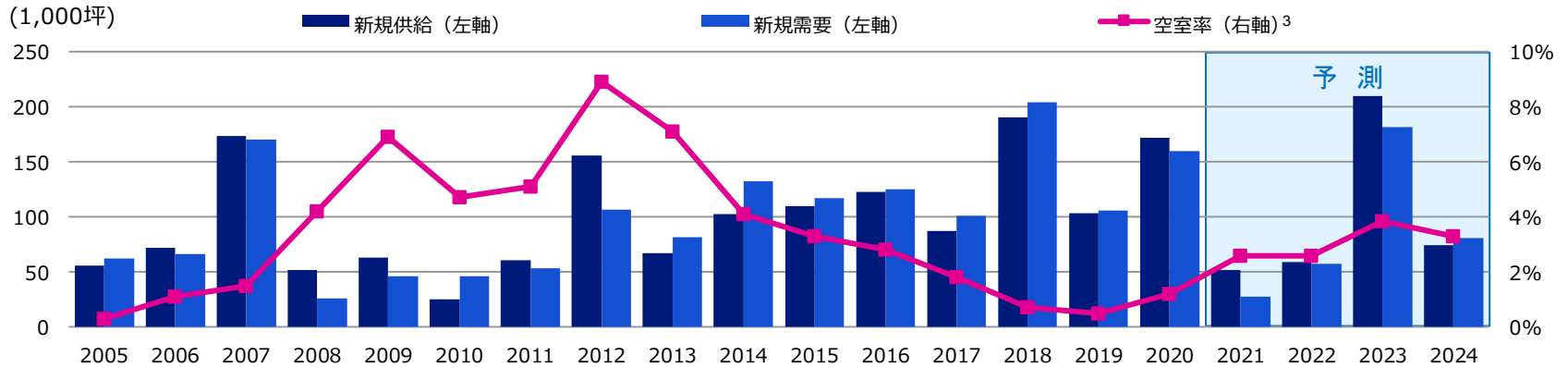


本投資法人のESGプログラムは、INREV、GRESB、GRI及びUNPRIに適合しています。こちらに掲載している数値は現時点におけるパフォーマンスの状況です。これらのサステナビリティに関する数値は、ロードグリーン・リアルエステート・ストラテジーの確認を受けています。

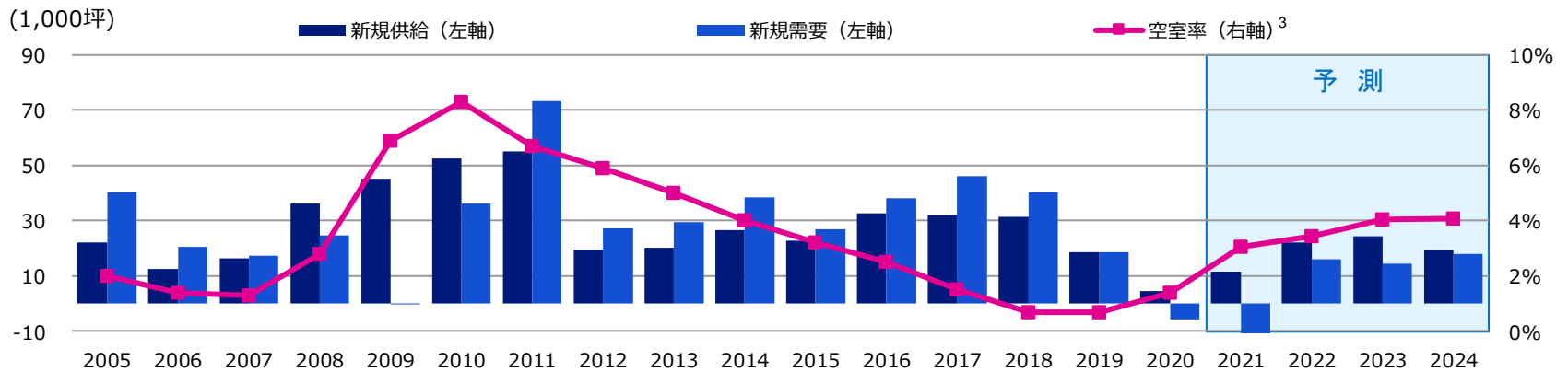
東京オフィスマーケットの需給バランスと予測

2021年3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



- 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区以内、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。

出所：シービーアールイー株式会社より提供された2021年3月末時点の数値に基づき資産運用会社にて作成。

パフォーマンスデータ

		第1期 10/2014	第2期 4/2015	第3期 10/2015	第4期 4/2016	第5期 10/2016	第6期 4/2017	第7期 10/2017	第8期 4/2018	第9期 10/2018	第10期 4/2019	第11期 10/2019	第12期 4/2020	第13期 10/2020	第14期 4/2021
営業収益	(百万円)	1,911	3,009	4,003	4,183	5,684	6,543	6,171	6,397	8,625	8,341	8,634	8,658	8,865	8,755
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,911	3,009	4,003	4,179	5,678	5,755	6,171	6,119	8,215	8,191	8,634	8,658	8,865	8,617
営業費用	(百万円)	952	1,699	2,327	2,453	3,087	3,218	3,399	3,320	4,285	4,284	4,647	4,535	4,738	4,569
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	746	1,403	1,976	2,041	2,592	2,583	2,805	2,688	3,538	3,489	3,835	3,697	3,895	3,685
営業利益	(百万円)	959	1,309	1,675	1,730	2,597	3,324	2,772	3,076	4,339	4,056	3,987	4,123	4,127	4,185
経常利益	(百万円)	436	1,128	1,397	1,463	2,230	2,967	2,394	2,590	3,799	3,541	3,471	3,634	3,646	3,700
当期純利益	(百万円)	435	1,127	1,396	1,462	2,229	2,966	2,393	2,588	3,797	3,538	3,470	3,633	3,645	3,698
総資産額	(百万円)	89,333	89,285	117,757	118,088	172,204	179,894	178,721	179,295	245,448	245,768	254,423	255,653	255,926	252,078
対前期比	(%)	0.0	-0.1	+31.9	+0.3	+45.8	+4.5	-0.7	+0.3	+36.9	+0.1	+3.5	+0.5	+0.1	-1.5
純資産額	(百万円)	43,442	44,134	55,287	55,353	81,183	81,935	80,586	80,789	110,378	109,974	113,903	114,126	114,148	112,805
対前期比	(%)	0.0	+1.6	+25.3	+0.1	+46.7	+0.9	-1.6	+0.3	+36.6	-0.4	+3.6	+0.2	+0.0	-1.2
有利子負債額	(百万円)	40,200	40,200	56,200	56,200	82,100	89,000	89,000	89,000	121,300	121,300	125,780	126,280	126,280	124,160
出資総額(純額)	(百万円)	43,007	43,007	53,891	53,891	78,913	78,913	78,113	78,113	106,520	106,520	110,547	110,547	110,547	109,147
発行済投資口の総口数	(口)	432,680	432,680	542,210	542,210	815,547	815,547	807,907	6,463,256	8,643,356	8,643,356	8,899,256	8,899,256	8,899,256	8,802,650
1口当たり純資産額	(円)	100,402	102,002	101,967	102,088	99,544	100,467	12,468	12,499	12,770	12,723	12,799	12,824	12,826	12,814
分配金総額	(百万円)	434	1,127	1,396	1,462	2,228	2,966	2,393	2,585	3,794	3,535	3,470	3,639	3,648	3,697
1口当たり分配金	(円)	1,005	2,605	2,575	2,697	2,733	3,638	2,962	400	439	409	390	409	410	420
うち1口当たり 利益分配金	(円)	1,005	2,605	2,575	2,697	2,733	3,638	2,962	400	439	399	386	409	410	420
うち1口当たり 利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	4	-	-	-

パフォーマンスデータ

		第1期 10/2014	第2期 4/2015	第3期 10/2015	第4期 4/2016	第5期 10/2016	第6期 4/2017	第7期 10/2017	第8期 4/2018	第9期 10/2018	第10期 4/2019	第11期 10/2019	第12期 4/2020	第13期 10/2020	第14期 4/2021
総資産経常利益率 ¹	(%)	0.5	1.3	1.3	1.2	1.5	1.7	1.3	1.4	1.8	1.4	1.4	1.4	1.4	1.5
年換算値	(%)	1.3	2.5	2.7	2.5	3.0	3.4	2.6	2.9	3.5	2.9	2.8	2.9	2.8	2.9
自己資本利益率 ²	(%)	1.0	2.6	2.8	2.6	3.3	3.6	2.9	3.2	4.0	3.2	3.1	3.2	3.2	3.3
年換算値	(%)	2.5	5.2	5.6	5.3	6.5	7.3	5.8	6.5	7.9	6.5	6.2	6.4	6.3	6.6
期末自己資本比率 ³	(%)	48.6	49.4	47.0	46.9	47.1	45.5	45.1	45.1	45.0	44.7	44.8	44.6	44.6	44.8
対前期増減	(%)	0.0	+0.8	-2.5	-0.1	+0.3	-1.6	-0.5	-0.0	-0.1	-0.2	+0.0	-0.1	-0.0	0.1
配当性向 ⁴	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	97.6	99.0	100.2	100.2	100.0
【その他参考情報】															
当期運用日数	(日)	148	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181
期末投資物件数	(件)	5	5	8	8	13	14	14	14	18	18	19	19	19	18
減価償却費	(百万円)	294	428	537	561	710	752	767	785	898	925	986	1,010	1,022	1,027
資本的支出額	(百万円)	56	194	236	328	333	648	288	631	540	921	460	756	265	699
賃貸NOI (Net Operating Income) ⁵	(百万円)	1,459	2,034	2,564	2,698	3,796	3,924	4,133	4,216	5,575	5,628	5,786	5,971	5,993	5,959
FFO(Funds from Operation) ⁶	(百万円)	729	1,556	1,933	2,023	2,939	2,934	3,160	3,096	4,285	4,315	4,456	4,643	4,668	4,589
1口当たりFFO ⁷	(円)	1,685	3,596	3,566	3,731	3,604	3,598	3,912	479	495	499	500	521	524	521
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	(%)	45.0	45.0	47.7	47.6	47.7	49.5	49.8	49.6	49.4	49.4	49.4	49.4	49.3	49.3

1 総資産経常利益率=経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

2 自己資本利益率=当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

3 期末自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100

4 配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100

なお、第3期、第5期、第9期及び第11期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、また、第7期及び第14期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、それぞれ期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

5 賃貸NOI(Net Operating Income)=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

6 FFO(Funds from Operation)=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益

7 1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口の総口数

定義集

本投資法人	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
本資産運用会社	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
NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
東京圏	本投資法人の投資方針においては、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市を指します。
東京都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。
PML値	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。
テナント入替による賃料増減率（オフィス部分）	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いた比率を記載しています。
既存テナントの賃料改定時の賃料増加率（オフィス部分）	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。
既存テナントの賃料改定面積（オフィス部分）	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まれます。）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ます。
ポートフォリオ平均賃料	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。
マーケット平均賃料	シービーアールイー株式会社により査定された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。
賃料ギャップ	$(\text{マーケット平均賃料} - \text{ポートフォリオ平均賃料}) / \text{マーケット平均賃料}$
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
AFFO (Adjusted Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益 - 資本的支出

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。