

# インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

略称(インベスコ・オフィス / IOJ)

ホームページURL : <http://www.invesco-reit.co.jp/>

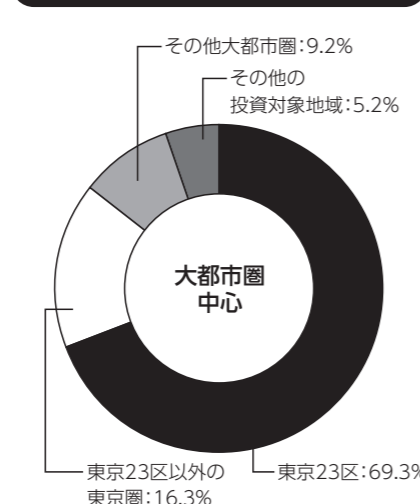
才 住 ホ 物 商 へ 他

本投資法人は世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属する資産運用会社が運用を受託するオフィスビル重点投資型の投資法人です。東京圏を中心として大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資を行うとともに地方政令指定都市等に所在する物件に厳選投資を行うことにより、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の向上を通じて投資主価値の最大化を実現することを基本理念としています。幅広いソーシングルートを通じた物件の取得、最適なPM会社・BM会社の選定を通じての物件収益の最大化を目指すと同時に、安定的な財務戦略と投資家の目線に立った投資運用により投資主の利益を追求してまいります。

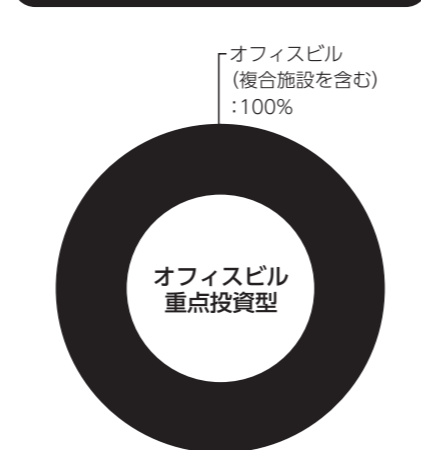


恵比寿プライムスクエア

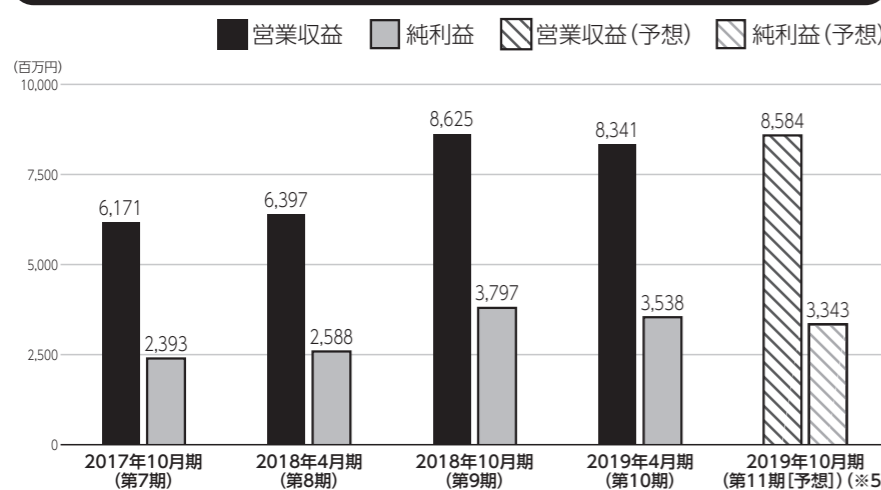
### 運用対象地域 (※1)(※2)



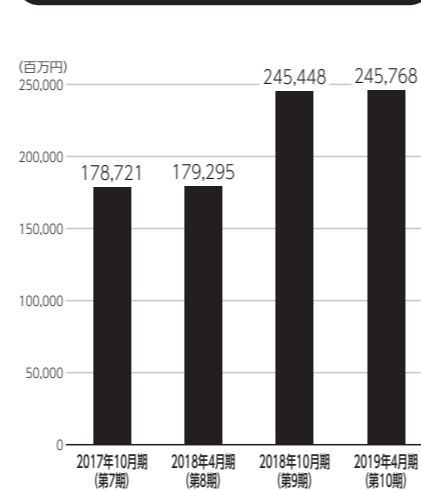
### 運用資産種別 (※1)



### 営業収益・純利益



### 総資産



### 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	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	資本金	75万米ドル
	役員	【取締役兼日本における代表者】辻 泰幸 (常勤) 【取締役】中田 隆吉 (常勤)、ラウ・チェン・スーン (非常勤)、イアン・シリング (非常勤) 【監査人】古財 義弘		
	株主	インベスコ・グループ・サービスズ・インク (100%)		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	
会計事務受託者	有限会社東京共同会計事務所	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	有限会社東京共同会計事務所	投資法人債事務受託者	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社りそな銀行	

2019年9月30日時点の投資口価格	21,490円/1口	2019年4月期 (第10期) 分配金	409円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第10期 (2018年11月1日~2019年4月30日)		
所在地	〒106-6114	TEL	03-6447-3395
	東京都港区六本木六丁目10番1号	URL	<a href="http://www.invesco-reit.co.jp/">http://www.invesco-reit.co.jp/</a>
役員	【執行役員】峯村 悠吾 【監督役員】川崎 英嗣、戸田 裕典、吉田 浩平		
設立年月日	2014年2月27日	登録年月日	2014年3月20日
上場年月日	2014年6月5日		
運用資産種別(※1)	【オフィスビル重点投資型】 オフィスビル (複合施設を含む) : 100%		
運用対象地域(※1)(※2)	【大都市圏中心】 東京23区 : 69.3%、東京23区以外の東京圏 : 16.3%、その他大都市圏 : 9.2%、その他の投資対象地域 : 5.2%		
運用方針(※1)	<p>◆本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目的として、東京圏(※3)を中心とする大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主な投資対象としています。但し、投資対象地域については、相対的に高い利回りが期待できる大都市圏以外の地域にも厳選して投資を行います。また、物件用途についても、大規模オフィスビルだけでなく、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件についても厳選して投資を行います。</p> <p>◆用途及び物件リターン特性の違いによる分散の目安 : 大規模オフィスビル : 70%以上、その他 : 30%以下</p> <p>◆地域分散の目安 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模オフィスビル : 大都市圏 (東京圏) ・70%以上、 その他大都市圏 (大阪市・名古屋市・福岡市) 及び左記以外の政令指定都市他 ・30%以下</li> <li>・その他 : 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</li> </ul>		
財務方針	安定的かつ健全な財務運営を行います。既存の投資主の権利の希薄化や投資口の取引価格の低下等に配慮したエクイティファイナンスを行ってまいります。デットファイナンスについては、LTVを40%から50%に維持し、返済期限、借入先の分散、コストを見極めたうえでの長期固定化を図ってまいります。		
上場時発行	431,180口	103,000円/口	主幹事
出資総額(※4)	110,547百万円		発行済投資口数(※4)
			8,899,256口

	2017年10月期 (第7期)	2018年4月期 (第8期)	2018年10月期 (第9期)	2019年4月期 (第10期)	2019年10月期 (第11期[予想])(※5)
営業収益	6,171百万円	6,397百万円	8,625百万円	8,341百万円	8,584百万円
営業利益	2,772百万円	3,076百万円	4,339百万円	4,056百万円	3,868百万円
経常利益	2,394百万円	2,590百万円	3,799百万円	3,541百万円	3,346百万円
当期純利益	2,393百万円	2,588百万円	3,797百万円	3,538百万円	3,343百万円
短期借入金(※6)	17,500百万円	17,500百万円	22,000百万円	29,850百万円	
長期借入金	68,100百万円	62,600百万円	90,400百万円	77,050百万円	
投資法人債	3,400百万円	8,900百万円	8,900百万円	14,400百万円	
総資産額	178,721百万円	179,295百万円	245,448百万円	245,768百万円	
純資産額	80,586百万円	80,789百万円	110,378百万円	109,974百万円	
分配金(※7)	2,962円/1口	400円/1口	439円/1口	409円/1口	376円/1口

保有物件数(※8)	19	テナント数	522	総賃貸面積	281,945.98㎡
主要テナント(※9)	株式会社東急ホテルズ、富士通株式会社、株式会社相鉄ホテル開発、八千代エンジニアリング株式会社、株式会社インテック				
主要物件(※8) ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※1)	
	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835百万円	15.3%	
	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066百万円	11.0%	
	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014百万円	11.0%	
格付	[JCR] 長期発行体格付 : A+ (ポジティブ)、債券格付 : A+				

※1 「運用資産種別」、「運用対象地域」、「運用方針」及び「投資比率」は、取得価格の取得価格総額に対する比率を記載しています。  
 ※2 「運用対象地域」は、2019年5月末現在の19物件の保有状況に基づき記載しています。  
 ※3 「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いいます。  
 ※4 「出資総額」、「発行済投資口数」は、2019年6月14日現在です。  
 ※5 「第11期予想」は、2019年6月17日付「2019年4月期 決算短信 (REIT)」に基づき記載しています。  
 ※6 貸借対照表上定義される「1年内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。  
 ※7 2018年2月28日を基準日、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行いました。  
 ※8 「保有物件数」「テナント数」「総賃貸面積」「主要物件」は、2019年8月末現在の19物件の保有状況に基づき記載しています。  
 ※9 「主要テナント」は、テナントの要望により非開示としているテナントを除く、2019年5月末現在の19物件の保有状況に基づき賃貸面積上位テナント5社を記載しています。  
 ※10 特に記載のない限り、2019年4月末現在の数値を記載しています。