



平成 26 年 7 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号  
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人  
代表者名 執行役員 松本吉史  
(コード番号 3298)

資産運用会社名  
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  
代表者名 日本における代表者 辻 泰幸  
問合せ先 ポートフォリオマネジメント部 甲斐浩登  
J-REIT 担当部長

TEL. 03-6447-3395

平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想及び  
1 口当たり分配予想の修正に関するお知らせ

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。）は、下記のとおり、平成 26 年 6 月 5 日付の「平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表しました平成 26 年 10 月期（平成 26 年 2 月 27 日～平成 26 年 10 月 31 日）（第 1 期）及び平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）（第 2 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想を修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正

(1) 平成 26 年 10 月期（第 1 期）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	1,875 百万円	953 百万円	324 百万円	323 百万円	748 円	－円
今回発表予想 (B)	1,885 百万円	939 百万円	363 百万円	362 百万円	836 円	－円
増減額 (B-A)	10 百万円	△14 百万円	39 百万円	39 百万円	88 円	－円
増減率	0.5 %	△1.5 %	12.0 %	12.1 %	11.8 %	－ %

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) 平成27年4月期（第2期）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 利益超過 分配金
前回発表予想（A）	3,069 百万円	1,355 百万円	1,106 百万円	1,105 百万円	2,555 円	－円
今回発表予想（B）	2,928 百万円	1,198 百万円	995 百万円	995 百万円	2,298 円	－円
増減額（B－A）	△141 百万円	△157 百万円	△111 百万円	△110 百万円	△257 円	－円
増減率	△4.6 %	△11.6 %	△10.0 %	△10.0 %	△10.1 %	－ %

(参考)

平成26年10月期：予想期末発行済投資口数 432,680口、1口当たり予想当期純利益 836円

平成27年4月期：予想期末発行済投資口数 432,680口、1口当たり予想当期純利益 2,298円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（平成26年2月27日）から平成26年10月31日までです。
- (注2) 平成26年10月期及び平成27年4月期の運用状況の予想については、別紙「平成26年10月期及び平成27年4月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。
- (注5) 増減率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

## 2. 修正の理由

平成26年6月5日付の「平成26年10月期及び平成27年4月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表しました平成26年10月期（平成26年2月27日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）の1口当たり分配金の予想数値について、以下の各理由により5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、前記1.のとおり1口当たり分配金予想の修正を行い、併せて運用状況の予想についても修正を行うものです。

### (1) 平成26年10月期（第1期）

平成26年6月6日付の「資金の借入れ及び金利スワップの設定に関するお知らせ」及び平成26年6月26日付の「借入金の期限前返済及び借入予定金額の変更に関するお知らせ」で公表した平成26年9月30日実行予定の借入金額の変更や金利等の確定に伴い、支払利息その他融資関連費用等が前回予想を下回る見通しとなったこと、及び営業費用の見直しを行ったこと等。

### (2) 平成27年4月期（第2期）

平成26年6月30日付の「テナントの異動に関するお知らせ」のとおり、本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産であるCSタワー・CSタワーアネックスのテナントより、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成26年10月期及び平成27年4月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

平成 26 年 12 月 31 日を解約日とする賃貸借契約解約通知書を受領したことにより、解約日以降の営業収益の減少が見込まれること。なお、当該テナントとの賃貸借契約の概要及び異動の概要については、平成 26 年 6 月 30 日付の「テナントの異動に関するお知らせ」をご参照ください。

また、平成 26 年 6 月 6 日付の「資金の借入れ及び金利スワップの設定に関するお知らせ」及び平成 26 年 6 月 26 日付の「借入金の期限前返済及び借入予定金額の変更に関するお知らせ」で公表した平成 26 年 9 月 30 日実行予定の借入金額の変更や金利等の確定に伴い、支払利息その他融資関連費用等が前回予想を下回る見通しとなったこと等。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invesco-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

## 【別紙】

## 平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 26 年 10 月期（第 1 期）（平成 26 年 2 月 27 日～平成 26 年 10 月 31 日）（247 日）</li> <li>➤ 平成 27 年 4 月期（第 2 期）（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）（181 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在本投資法人が保有している 4 物件（以下「既保有物件」といいます。）に、平成 26 年 9 月 30 日に取得予定のクイーンズスクエア横浜を加えた 5 物件を前提とし、また、平成 27 年 4 月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としています。既保有物件に係る賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。また、平成 26 年 9 月 30 日に取得予定のクイーンズスクエア横浜に係る賃貸事業収益については、現所有者等より提供を受けた情報、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既保有物件では、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。また、平成 26 年 9 月 30 日に取得予定のクイーンズスクエア横浜では、現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 26 年 10 月期に 295 百万円、平成 27 年 4 月期に 426 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、既保有物件及び平成 26 年 9 月 30 日に取得予定のクイーンズスクエア横浜については、平成 26 年 10 月期については費用計上されず、平成 27 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 27 年 4 月期から一部費用計上されることとなります。当該平成 27 年 4 月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等の金額は 105 百万円を想定しています（なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用計上された場合の想定金額は 304 百万円となります。）。また、既保有物件及び平成 26 年 9 月 30 日に取得予定のクイーンズスクエア横浜について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 271 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（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）が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成 26 年 10 月期の一時的な費用として創立費 93 百万円及び新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用 139 百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成 26 年 10 月期に 343 百万円、平成 27 年 4 月期に 202 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本投資法人は、本日現在、総額 25,000 百万円の借入金残高がありますが、クイーンズスクエア横浜を取得するために平成 26 年 9 月 30 日に 15,200 百万円の追加借入れを行い、借入金残高が 40,200 百万円となることを前提としています。</li> <li>➤ 平成 27 年 4 月期中に取得予定資産の取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として借入金の一部（平成 26 年 9 月借入分の一部：1,912 百万円）を平成 27 年 4 月期に返済することを見込んでいます。</li> <li>➤ なお、平成 27 年 4 月期（第 2 期）末の LTV は約 44%となる見込みです。</li> <li>➤ LTV の算出に当たっては、次の式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在発行済みである投資口 432,680 口を前提とし、平成 27 年 4 月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。