

スターウッド・キャピタル・グループによる 本投資法人投資口に対する公開買付けに関する 意見表明の概要

2021年5月6日

ご留意事項

本資料は、スターウッド・キャピタル・グループ（以下、スターウッド）によるインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下、IOJ）投資口に対する公開買付け（以下、本TOB）に関するIOJの意見（反対）をご説明するための参考資料です。本TOBに関するIOJの意見については、2021年5月6日公表の「スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人投資口に対する公開買付けに関する意見表明（反対）のお知らせ」をご参照ください。

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。

本資料には、IOJ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、IOJの将来の業績等を保証するものではなく、また、IOJの実際の業績等とは異なる場合があります。

本資料は、いかなる有価証券の取得の申込みの勧誘、売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘を構成するものでも、これらの勧誘行為を行うためのものでもなく、いかなる契約、義務の根拠となり得るものでもありません。

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。

IOJ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（以下、IGRE）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。

IOJ役員会はスターウッドによる本TOBに対して反対の意見を表明しました。

投資主の皆様には、

- TOBに**応募しない**こと、
- すでに応募なさっている場合、速やかに**応募を解除**すること

をお願い申し上げます。

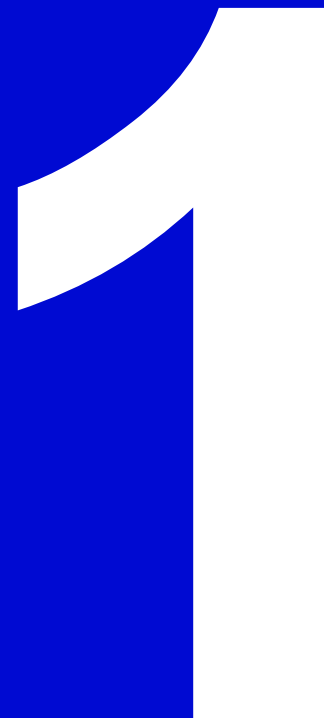
IOJの上場を維持することで、投資主の皆様には、IOJの今後の成長及び長期安定的な配当を享受して頂きたいと考えています。

なお、三田証券株式会社から応募された方においては公開買付期間の末日（2021年5月24日）の15時30分まで、マネックス証券株式会社から応募された方においては公開買付期間の末日（2021年5月24日）の午前12時まで本TOBへの応募を解除することができますが、解除方法の詳細については公開買付届出書をご確認の上、**お早めにお取扱い証券会社へご確認ください**ますよう、お願い申し上げます。

目次

1	スターウッズの提案に対するIOJの考え		
		• IOJの意見表明（反対）の理由	6
		• 第三者機関のレポートに基づくポートフォリオの市場価格の水準	7
		• IOJの投資口価格と1口当たりNAVの推移	8
		• 東証REIT指数、NAV倍率とも回復基調	9
		• インベスコ・グループに対するIOJ投資口の買付け要請	10
<hr/>			
2	インベスコ・グループ及び IOJの運用体制及び実績		
		• インベスコ・グループの概要	12
		• インベスコ・リアルエステートの概要	13
		• IOJの基本理念・特徴	14
		• IOJの運用実績	15
		• 投資主価値の向上を企図した先進的な戦略の実行	16
		• IOJの投資口価格の推移	17
		• 物件入替等による積極的なアセットマネジメントの実施	18
		• 着実な外部成長	19
		• リーシング及び稼働状況	20
		• 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	21
		• 収益性向上に向けた取組み	22
		• 物件価値向上に向けた取組み	23
		• 堅実な財務運営	24
		• ESGへの取組み	25

スターウッドの提案に対するIOJの考え



IOJの意見表明（反対）の理由

- IOJは、以下の理由から、本TOBはIOJの価値ないし投資主の共同の利益の最大化に資するものとはいえないと考え、IOJ役員会において、執行役員及び監督役員全員の一致により、本TOBに反対の意見を表明することを決議しました

(i) 本TOB価格がIOJの価値に照らして不十分であること

- ✓ 1口当たりNAVはIOJ投資口の本質的価値を示すものではなく、むしろ、本TOB価格は、IOJの保有資産の売却価値評価結果¹を前提に算出したIOJ投資口1口当たり純資産額を大きく下回っていること
- ✓ 本TOBは足元の新型コロナウイルス感染症の状況に関連する特殊要因に基づく割安な市場価格を狙って開始されたものであると想定されること
- ✓ 本TOB価格についての合理的な説明及び根拠が存在しないこと

(ii) 公開買付者（スターウッド）の主張する本TOB及びIOJの非公開化の目的に疑義があり、むしろ、本TOBはIOJの価値ないし投資主の共同の利益を毀損する可能性が高いこと

- ✓ スターウッドの主張する本TOB及びIOJの非公開化の目的並びに非公開化後におけるIOJの資産運用には、具体的な裏付けが一切なく、その実現可能性には重大な疑義があり、むしろ、本TOBによってIOJの価値ないし投資主の共同の利益を毀損する可能性が高いこと
- ✓ スターウッドの真の意図は、IOJの保有ポートフォリオの本質的な資産価値に比して割安な価格で本TOBを行い、かつ、当該割安な価格でスクイーズ・アウトを行うことでスターウッドが利益を得ることにあると考えられること

(iii) 本TOBは強圧性を有する手法によりなされるものであり、投資主の皆様の意思を軽視するものであること

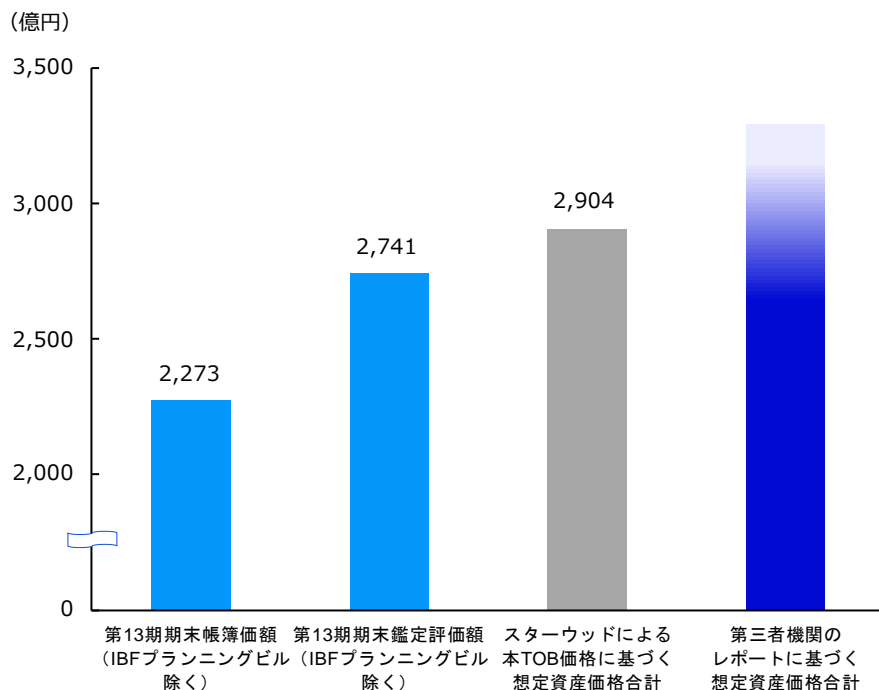
- ✓ 投信法においてスクイーズ・アウトは認められないと解されること
- ✓ 対価の公正性を争う手段が全く不十分な投資口併合を予定する本TOBが深刻な強圧性を有すること

1 IOJ及びIGRE並びにスターウッドから独立した不動産を扱う大手信託銀行2行により算定された、IOJが保有する物件の2021年4月30日付の売却価値評価結果をいいます。

第三者機関のレポートに基づくポートフォリオの市場価格の水準

- 第三者機関のレポートにおける売却価値評価結果に基づく想定資産価格¹は、スターウッドによる本TOB価格に基づく想定資産価格合計²を大幅に上回ります
- したがって、当該想定資産価格を基に算定される1口当たり市場価格はスターウッドが提示する本TOB価格20,000円を大きく上回ります

IOJのポートフォリオの市場価格水準



**IOJの1口当たり市場価格は、
スターウッドが提示した
本TOB価格20,000円を大きく上回る**

第三者機関のレポートにおける 売却価値評価結果に基づく想定資産価格

- ✓ IOJ及びIGRE並びにスターウッドから独立した不動産を扱う大手信託銀行2行が算定した、IOJが保有する物件の売却価値評価結果によります。
- ✓ 当該想定資産価格は、現在の現物不動産売買市場の状況を反映した水準と考えられます。

1 「第三者機関のレポートにおける売却価値評価結果に基づく想定資産価格」は大手信託銀行2行によるレポートにおける売却価値評価結果の平均値を基に計算しています。

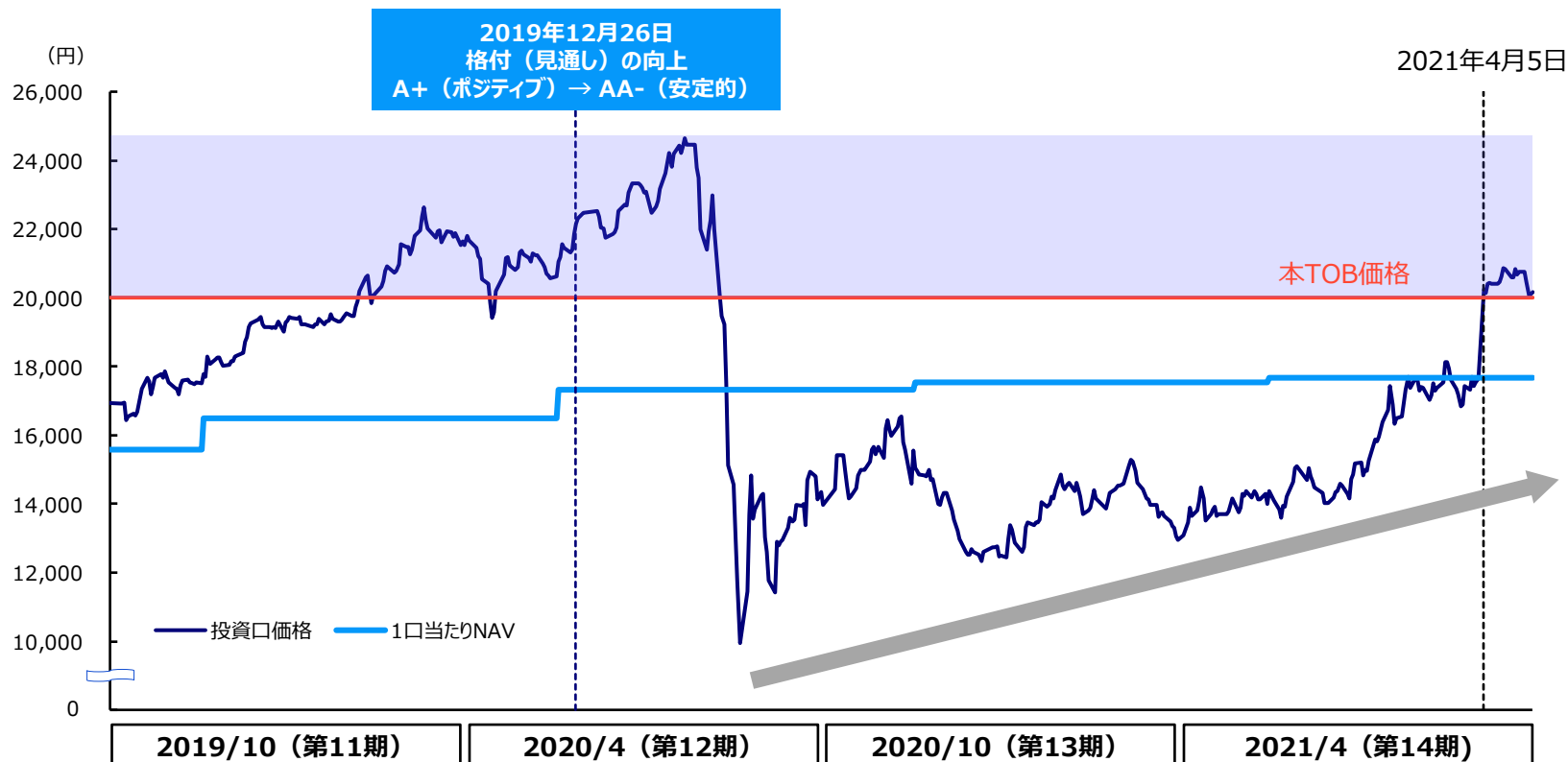
なお、具体的な数値については非開示とさせていただきます。

2 「スターウッドによる本TOB価格に基づく想定資産価格合計」は次の通り計算しています。

スターウッドによる本TOB価格に基づく想定資産価格合計 = (本TOB価格 - 第13期末1口当たり純資産額) × 発行済投資口の総口数 (2021年3月10日付自己投資口消却後の発行済投資口の総口数8,802,650口) + 第13期期末帳簿価格合計 (IBFプランニングビル除く)

IOJの投資口価格と1口当たりNAVの推移

- IOJは2019年10月期（第11期）に現在のポートフォリオ構成となりましたが、それ以降の投資口価格の推移をみると新型コロナウイルス感染症の影響で2020年3月に下落するまで、特に2019年12月の格付向上後は、投資口価格が20,000円を大きく上回る水準で推移していたことから、スターウッドの提示する本TOB価格は十分にプレミアムがついたものとはいえないと思料します
- むしろ、本TOBは足元の新型コロナウイルス感染症の状況に関連する一時的な特殊要因に基づく割安な投資口価格を狙って開始されたものと考えています

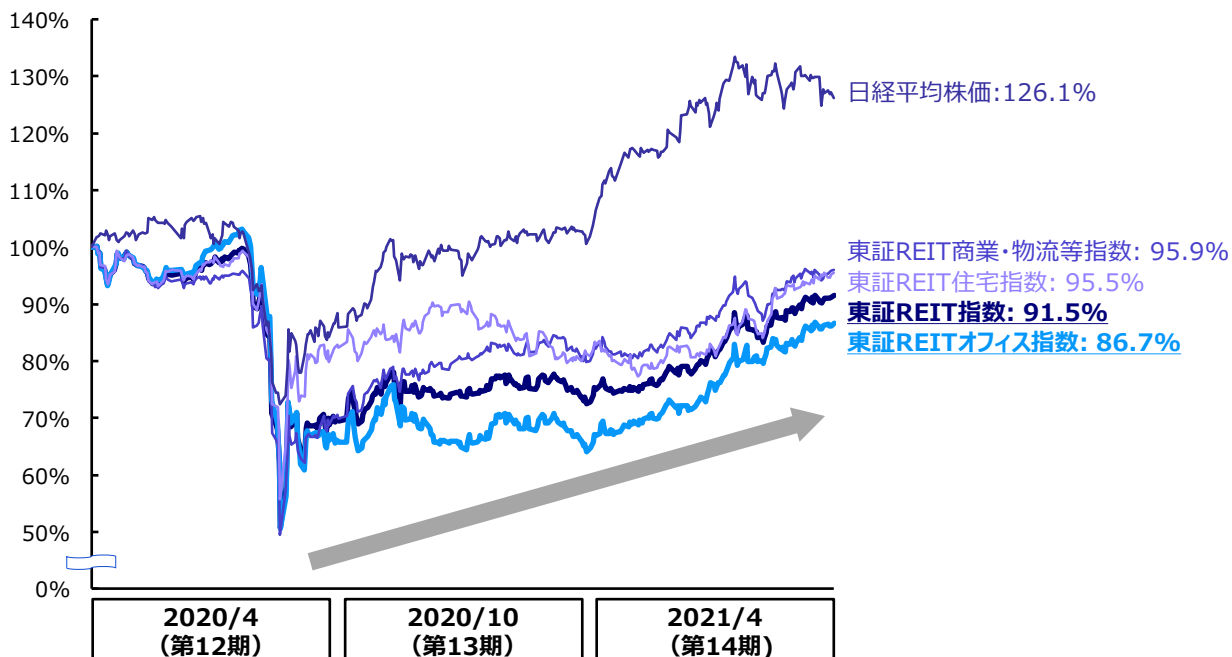


出所：Bloomberg、2021年4月末日時点

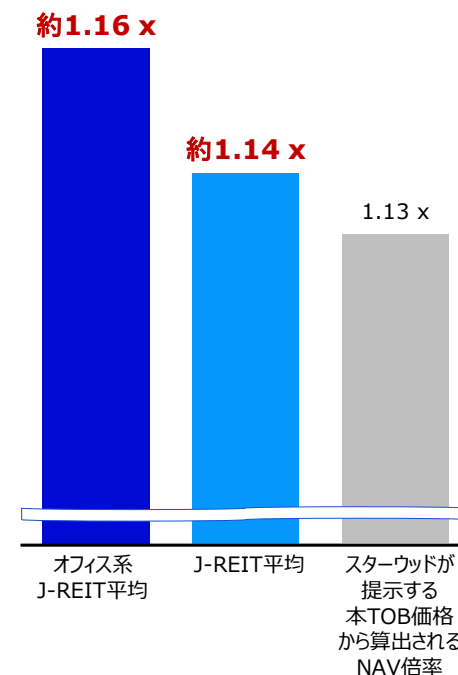
東証REIT指数、NAV倍率とも回復基調

- 東証REIT指数は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急落しましたが、徐々に回復基調にあります
- IOJを含むオフィス系J-REITの投資口価格も2020年10月末以降堅調に推移しています
- 足元のNAV倍率¹はJ-REIT平均で約1.14倍、オフィス系J-REIT²平均で約1.16倍となっており、スターウッドが提示する本TOB価格から算出されるNAV倍率1.13倍を上回る水準であり、IOJの投資口価格に魅力的かつ合理的なプレミアムを付与しているとはいえないと考えます

市場価格の推移³



NAV倍率の比較



出所：Bloomberg、2021年4月末日時点

- 1 「NAV倍率」は次の通り計算しています：NAV倍率 = (各投資法人の出資総額（純資産額）の合計 - 各投資法人の分配金総額の合計 + 各投資法人の不動産関連資産の鑑定評価額の合計 - 各投資法人の不動産関連資産の期末簿価の合計) / 各投資法人の時価総額の合計
- 2 「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及びジャパンエクセレント投資法人を指します。
- 3 東証REIT指数、東証REITオフィス指数、東証REIT商業・物流等指数、東証REIT住宅指数及び日経平均株価は2020年4月期（第12期）期初である2019年11月1日の終値を基に相対化しています。

インベスコ・グループに対するIOJ投資口の買付け要請

- IOJは、スターウッドによる本TOBに対抗するとともに、IOJの継続的な成長に向けたインベスコ・グループによるサポート姿勢の更なる強化を期待して、IGREの親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社に対し、本投資法人投資口の追加買付けを要請することを決議しました

背景

- IOJは、本TOBについて、以下のように考えるため、本TOBに対抗する必要があると判断
 - (i) 本TOB価格がIOJの投資口価値に照らして不十分
 - (ii) スターウッドの主張する本TOB及びIOJの非公開化の目的に疑義があり、むしろ、本TOBはIOJの価値ないし投資主の共同の利益を毀損する可能性が高い
 - (iii) 本TOBは強圧性を有する手法によりなされるものであり、投資主の皆様の意思を軽視するものである

目的

- 本TOBに対抗するとともに、IOJのスポンサーでありIGREが属する世界有数の独立系資産運用会社の1つであるインベスコ・グループによる出資比率を高め、投資主との更なる利害の一致を図ることによって、IOJの継続的な成長に向けたインベスコ・グループによるサポート姿勢の更なる強化を期待

内容

買付けの要請先	インベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッド （IOJの資産運用会社であるIGREの親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社）
役員会決議	2021年5月6日（木曜日）
買付けの期間	2021年5月7日（金曜日）～2021年5月24日（月曜日） ¹
要請先の投資口所有割合	3.06%（買付け前）
買付け方法	東京証券取引所における市場買付けその他要請先が適切と認める方法

1 本要請における買付けの期間は、本TOB期間の末日までとし、本TOB期間が延長された場合には、本要請による買付けの期間も、当該延長後の本TOB期間の末日まで延長するよう要請しています。

インベスコ・グループ及びIOJの運用体制及び実績

2

インベスコ・グループの概要

1935

インベスコの起源

Pure & Independent

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

8000

全世界に8,000名超の
従業員を擁す

約155兆円¹

運用資産
1兆4,041億米ドル

800

全世界に約800名の
運用プロフェッショナルを配置

NYSE

ニューヨーク証券取引所に上場

S&P500

普通株式 (IVZ) はS&P500の指数
構成銘柄に採用

120

世界120カ国超にわたる幅広い顧客層と
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する

ESG (A+)

PRIの評価においてStrategy &
Governance部門でA+を2017、2018、
2019、2020年と4年連続で獲得

	格付機関	格付
信用格付状況 ²	ムーディーズ	A3 Stable
	スタンダード&プアーズ	BBB+ Stable
	フィッチ・レーティング	A- Stable

出所：インベスコ、2021年3月末日時点

1 米ドルの円貨換算は、2021年3月末日時点の為替レート（1米ドル=110.485円、WMロイターに基づきます。）で行っています。

2 信用格付状況は直近公表された格付に基づきます。格付は事前の予告なく変更される場合があります。



＜インベスコ グローバル本社＞

インベスコは、ニューヨーク証券取引所に上場
しています。米国アトランタにグループ本社
を構え、世界25ヶ国以上に拠点があります。

インベスコは、グローバル市場で培った特色
ある運用力を強みとするブランドを傘下に
収め、世界の機関投資家などの顧客の投資
及び資産運用ニーズに対し、グループの総合
力を結集して包括的な解決策を提供してい
ます。

インベスコ・リアルエステート¹の概要

- インベスコ・リアルエステートは、2020年12月末日時点で828億米ドルの運用資産を有する世界最大級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、投資運用への特化とパフォーマンス重視のカルチャーにより利益を生み出しています
 - ✓ インベスコ・リアルエステートは、上場及び私募の双方において、コアからオポチュニスティックまで幅広い世界的な投資戦略に基づいた投資機会を顧客に提供しています

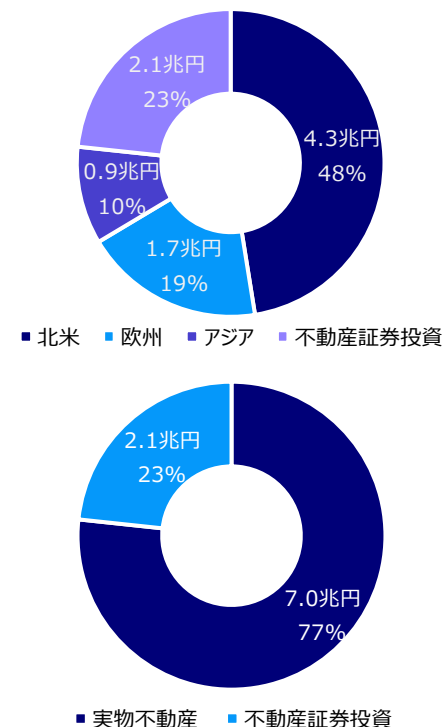
828億米ドル（約9.1兆円）²を運用中

全世界の従業員589人、21オフィス、16か国



インベスコ・リアルエステートの資産規模: 828億米ドル（約9.1兆円）²

2020年12月末日時点



出所：インベスコ・リアルエステート、2020年12月末日時点

1 「インベスコ・リアルエステート」とは、インベスコ・グループにおいて、グローバルに不動産事業を展開する事業部門及び法人の総称です。

2 米ドルの円貨換算は、2021年3月末日時点の為替レート（1米ドル＝110.485円、WMOイターに基づきます。）で行っています。

IOJの基本理念・特徴

IOJの基本理念・特徴

中長期的な安定的かつ成長する収益の提供と資産価値の着実な向上を目指し、
投資主価値の最大化を実現

投資運用のスペシャリストであるインベスコ・グループに属する資産運用会社が選定した、
主に日本の大都市圏に所在する大規模オフィスビルへ投資

IOJが考える上場不動産投資法人の意義

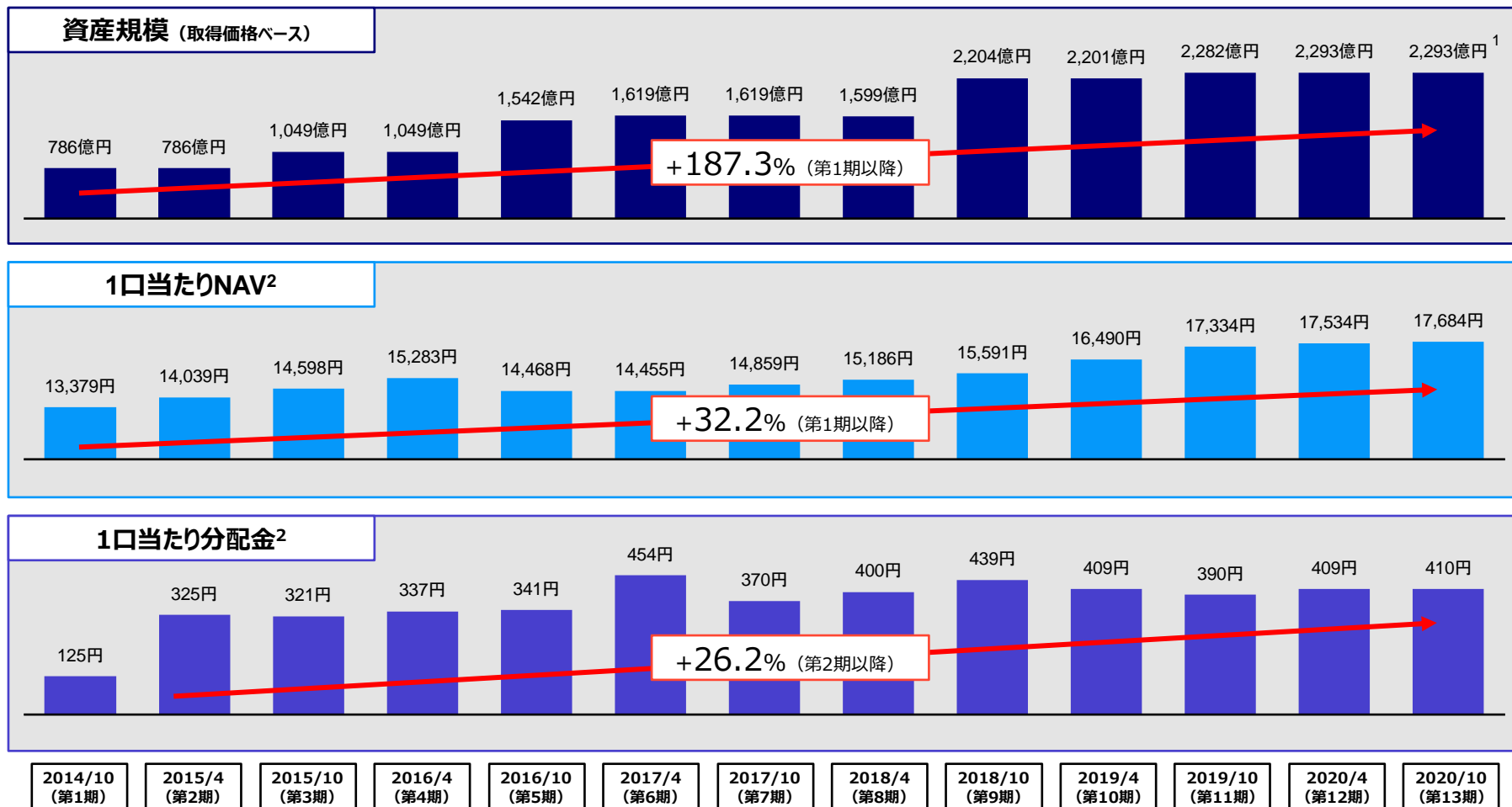
安定的で成長する分配金と着実な資本価値の向上を背景とした、**中長期的な投資としての上場不動産投資法人**への投資機会を提供

上場金融商品として、個人投資家、国内外機関投資家等、**幅広い投資家の皆様に良質な投資機会を提供**

現物不動産への直接投資と比較して、**少額な投資**により、**多様性のある不動産ポートフォリオ**への投資機会を提供

IOJの運用実績

- IPO以降、IOJは豊富な不動産運用経験を活用することによって、着実に投資主価値の成長を実現してきました



1 2020年12月10日にIBFプランニングビルを売却しているため、本書日付現在でのIOJの資産規模（取得価格ベース）は2,258億円です。

2 IOJ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、1口当たりNAV及び1口当たり分配金を8で除した数値に基づいています。なお、第6期、第8期、第9期及び第10期の1口当たり分配金には物件の売却益が含まれています。

投資主価値の向上を企図した先進的な戦略の実行

- IOJは、資本市場・不動産市場の両方において、投資主価値最大化に向けて、複数の先進的な運用施策を積極的に実施してきました

自己投資口の取得及び消却

J-REIT初 資本市場

- ✓ 2017年6月13日～2017年7月10日において、約8億円（取得価額総額）の自己投資口取得を実施
- ✓ 1口当たり分配金は1.1%、1口当たりNAVは2.8%成長

J-REIT最小価格水準となる投資口分割

資本市場

- ✓ 投資家層拡大と流動性向上を目指し、2018年3月1日を効力発生日として、1口につき8口の投資口分割を行い、J-REIT最小価格水準に投資単位当たりの金額を引き下げ

資産譲渡及び自己投資口の取得

不動産市場 資本市場

- ✓ 2020年12月、資産譲渡及びIOJ2回目の自己投資口取得を実施
- ✓ 資本市場（NAV倍率の約0.8倍での自己投資口買い入れ）と不動産市場（鑑定評価額の約1.1倍での譲渡）の乖離を適切に捉え、投資主価値を着実に向上
- ✓ 鑑定評価額を上回る価格で譲渡を実現し、譲渡益を投資主に還元
- ✓ 借入金の返済によるLTVの低減

個人投資主向けネット・ロードショー

J-REIT初 資本市場

- ✓ 2018年4月に実施した公募増資時に、個人投資家向けのオンライン・プレゼンテーションを実施
- ✓ 従来は機関投資家のみに向けて実施されてきたロードショーを個人投資家向けに実施することで、フェア・ディスクロージャーや投資家層拡大を推進

資産入替え・資産譲渡及び資産取得を通じたポートフォリオの見直し

不動産市場

- ✓ 短期的には含み益を投資主へ還元し、中長期的にはポートフォリオの質の向上を促進
- ✓ IOJは不動産市場を見極め、資産入替え、資産譲渡及び資産取得を複数回実施
- ✓ 大口テナントの退去リスクの排除や収益性の向上及びテナント分散の推進等を実現

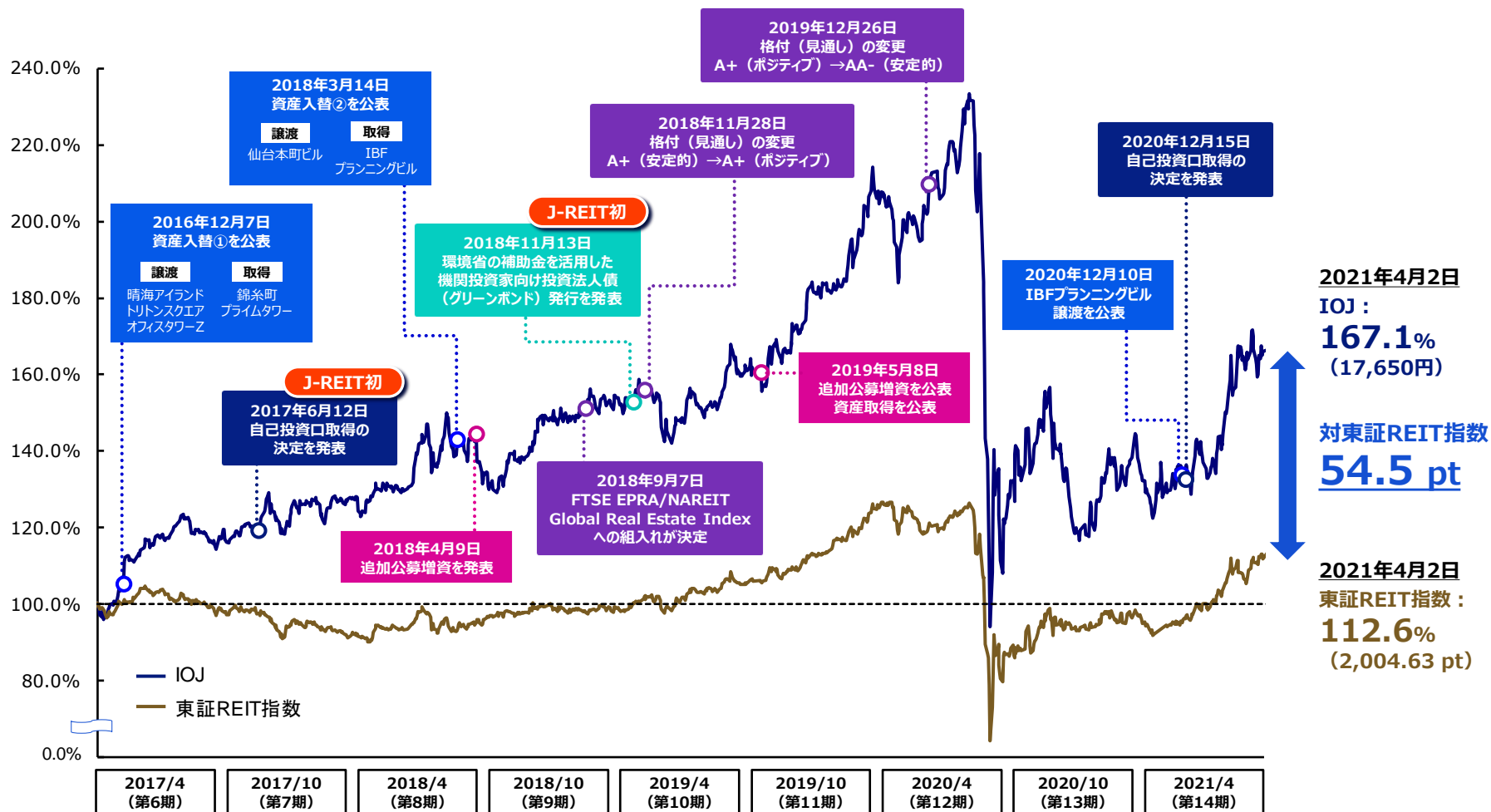
環境省の補助金を活用したグリーンbond発行

J-REIT初 資本市場

- ✓ 第三者評価機関（サステナリティクス・ジャパン）からセカンドパーティ・オピニオンを取得し、2018年12月13日に、55億円（年限：5年、利率：0.580%）のグリーンbondを発行
- ✓ ESGへの取組みの推進を通じて、中長期的な投資主価値向上を企図

IOJの投資口価格の推移

- 積極的な取組みにより、IOJ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



出所: Bloomberg

1 IOJ投資口価格及び東証REIT指数は2017年4月期(第6期)期初である2016年11月1日の終値を基に相対化しています。


物件入替等による積極的なアセットマネジメントの実施

- 物件入替等により、短期的には含み益を投資主へ還元し、中長期的にはポートフォリオの質の向上を促進してきました
- 上記のアセットマネジメント戦略を今後も継続的に実施していきます

物件入替①の効果 (2016年12月～2017年1月)

- 収益性の高いマルチテナント物件を取得することによって、ポートフォリオの安定性及び収益性が向上
- 大口テナントの退去リスクに伴う不確実性の排除


譲渡資産 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー	
	譲渡価格 10,100百万円
	鑑定評価額 10,900百万円
	帳簿価格 9,190百万円
	NOI利回り 4.5%


取得資産 錦糸町プライムタワー	
	取得価格 15,145百万円
	鑑定価格 15,600百万円
	NOI利回り 4.6%

譲渡益分配による1口当たり分配金への効果
第6期：+120円¹

物件入替②の効果 (2018年4月～2018年5月)

- 東京都心5区内に所在した物件を取得し、東京圏比率が向上
- 築古物件と築浅物件との入替及び将来的な物件管理コストの低減


譲渡資産 仙台北町ビル	
	譲渡価格 6,130百万円
	鑑定評価額 5,260百万円
	帳簿価格 5,297百万円
	取引利回り ² 3.9%

取得資産 IBFプランニングビル (2020年12月売却)	
	取得価格 3,500百万円
	鑑定価格 3,620百万円
	NOI利回り 4.0%

譲渡益分配による1口当たり分配金への効果
第8期：+43円、第9期：+48円

物件売却と自己投資口の取得の実施の効果 (2020年12月)

- シングルテナント退去に伴う減収リスクを排除
- 売却益は分配し、簿価相当額で自己投資口の取得と借入金の返済によるLTVの引き下げを実施

譲渡資産 IBFプランニングビル	
	譲渡価格 3,750百万円
	鑑定評価額 3,500百万円
	帳簿価格 3,534百万円
	NOI利回り 3.9%

自己投資口の取得	
取得した投資口の総数	96,606口
投資口の取得価額の総額	約1,399百万円
取得期間	2020年12月16日～ 2021年2月19日

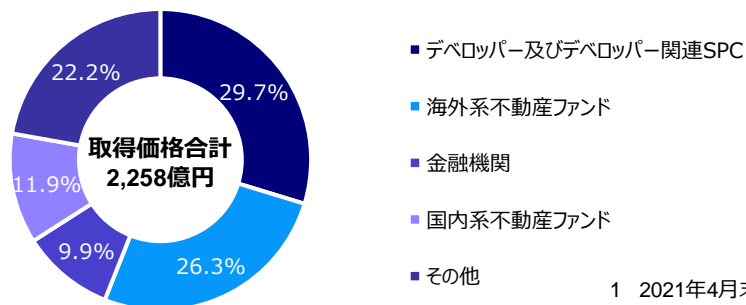
譲渡益分配及び自己投資口取得による1口当たり分配金への効果
第14期(予想)：+17円³

1 IOJ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、本投資口分割の影響を加味し、1口当たり分配金を8で除した数値に基づいています。
2 仙台北町ビルの2017年10月期(第7期)の実績NOI(固都税等費用化後)を365日換算し、仙台北町ビルの譲渡価格で除して算出しています。
3 IBFプランニングビルの譲渡益及び2021年2月22日公表の「2021年4月期(第14期)及び2021年10月期(第15期)の1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」に基づく自己投資口取得及び売却の影響による第14期1口当たり分配金への効果(予想)です。

着実な外部成長

- 上場以来、全物件を第三者より取得してきました
- IOJは他のオフィス系J-REIT平均と比較して、高い資産規模成長率を達成しています
- 他のオフィス系J-REIT平均よりも魅力的な利回りでの取得を実現し、大規模オフィスビル中心の質の高いポートフォリオを保有しています

属性別取得ルート（取得価格ベース）¹

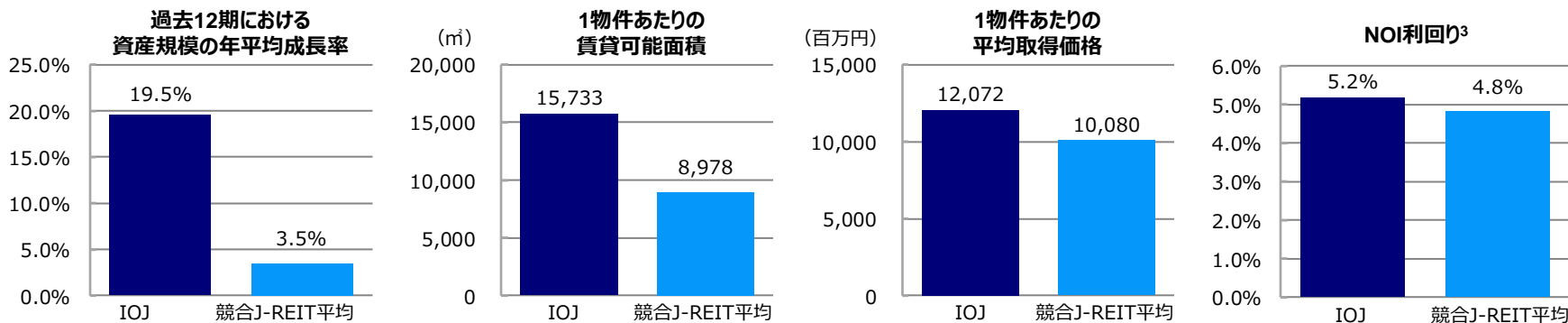


1 2021年4月末日時点

パイプライン

- 現在検討中の物件は約300億円
- ✓ 東京都心部及び東京圏に所在のマルチテナント物件
- ブリッジSPC等を活用し、機動的な物件確保を推進

競合J-REITとの比較^{1 2}



1 「競合J-REITとの比較」は、2021年4月2日時点において公表済みの各投資法人の直近決算期末時点のデータに基づいてIGREにて作成しています。

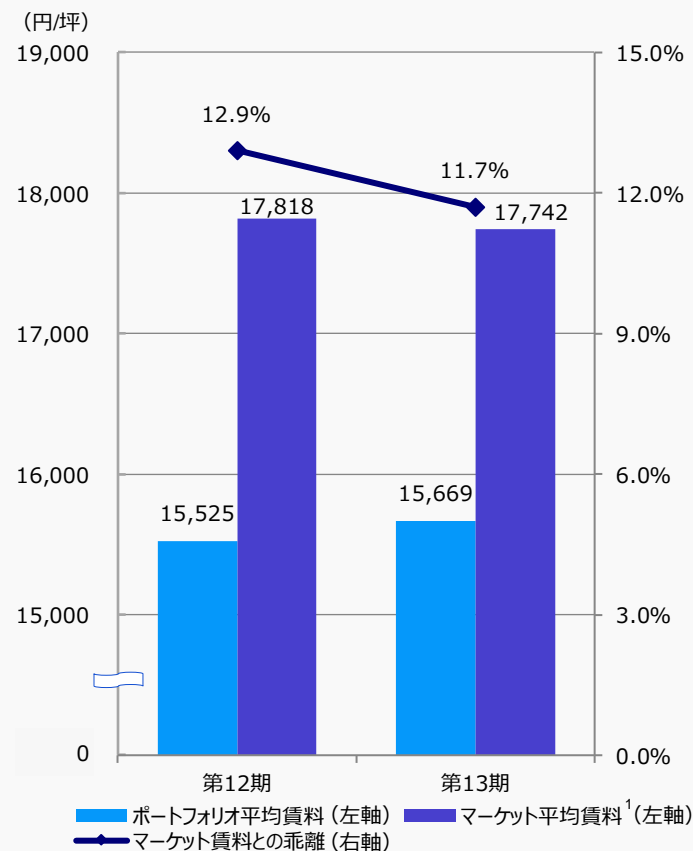
2 「競合J-REIT」は、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィス投資法人、大和証券オフィス投資法人及びジャパンエクセレント投資法人を指します。

3 「NOI利回り」は次の通り計算しています：NOI利回り = 各投資法人のNOIの合計 / 各投資法人の営業日数 × 365日換算 / 各投資法人の取得価格の合計

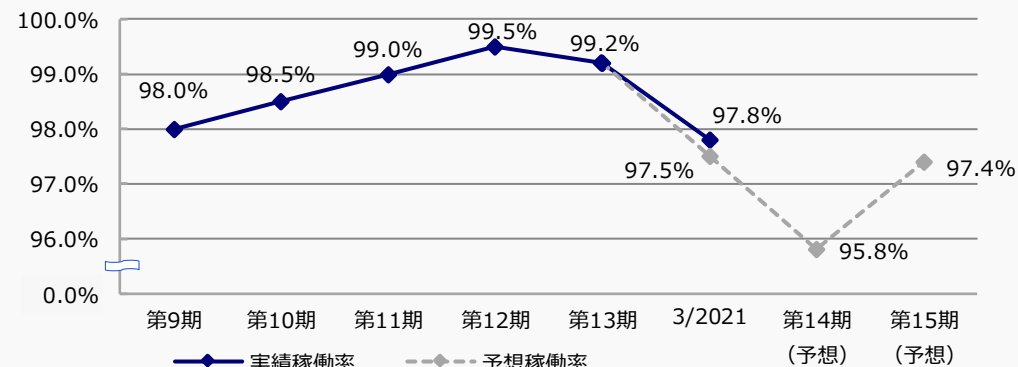
リーシング及び稼働状況

- 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ています
- 稼働率予想は、新型コロナウイルス感染症による影響を織り込んだことで一時的に低下するも、足元の稼働実績は予想を上回る水準で推移しています

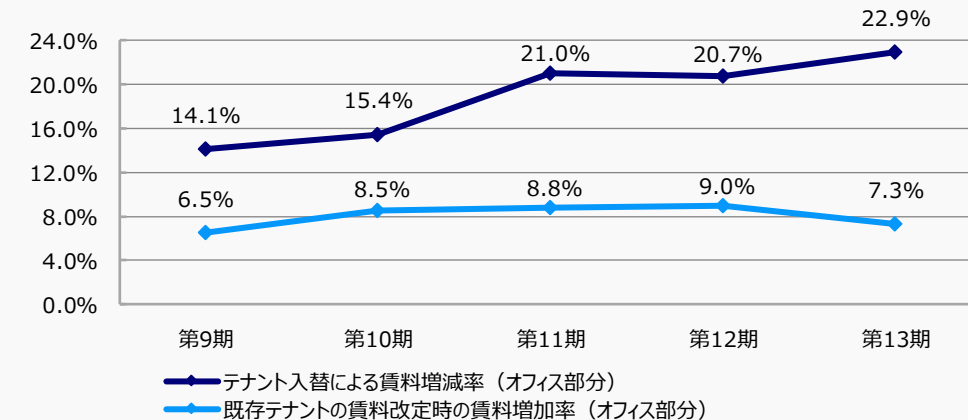
第12期及び第13期平均単価の推移（オフィス部分）



各期末時点での全体稼働率



既存テナントの賃料改定時の賃料増加率及びテナント入替による賃料増減率



1 「マーケット平均賃料」とは、シービーアールイー株式会社により査定された、各期末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）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。

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

- 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しました
- 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しています

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

- ・ IGRE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年程度を別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

SOLARE
HOTELS & RESORTS



- ・ 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、ソラレホテルズアンドリゾーツ株式会社がお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

収益性向上に向けた取組み

- PM及びBM契約の見直し、競争入札やエコチューニングを通して、分配金を増加させ、投資主価値の向上に努めます

運営コストの見直し

建物管理費の削減



PM及びBM費用の見直し

テクノウェイブ100において、既存PM業者と協力し、BMコストの削減可能性を検証。委託業務内容や仕様の見直し等により、第16期から大幅なコスト削減可能



年間約**4,300万円** 削減可能



テクノウェイブ100

さらなる運営コスト削減の実施の検討

11物件
(テクノウェイブ100を含む)で、
PM及びBM業者の再入札予定

スケールメリットを生かした
コスト削減と運用クオリティの維持
を追求

水道光熱費削減への取組み実績

電気料の削減



エコチューニング

初期投資の必要な大型最新設備の導入によることなく、既存設備・システムの適切な運用改善等によって、二酸化炭素排出量や光熱費を削減することが可能

- 2020年10月1日から新たに西新宿プライムスクエアにて導入。現在4物件で年間約1,700万円の水道光熱費の削減を見込む



CSタワー



西新宿
プライムスクエア

さらなる水道光熱費削減の実施の検討

再入札を通じた
電気需給契約の見直し

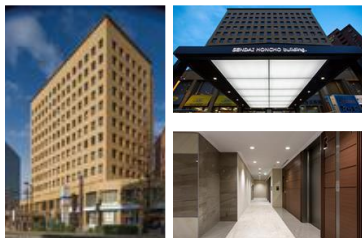
省エネ施策を兼ねた
LED切り替え等を通じた
水道光熱費の削減

物件価値向上に向けた取組み

- コロナ禍以降の多様なオフィスニーズに応え、複数の機動的な運用施策を積極的に実施してきました
- 物件取得・譲渡及びテナント更新の時期等の適切なタイミングを見極め、効果的なリノベーションを実施しています

リノベーションへの取組み実績

累計 **15** 物件にわたり、リノベーションを実施



仙台本町ビル（完了時期：第6期）

- エントランスを含めた各階共用部の大規模リノベーション工事が完了し、マーケットでも高い評価を獲得
- 稼働率の改善とNOIの向上を図り、物件価値の最大化を実現
- リノベーションを通じた物件価値向上後、売却により投資主還元を実現



テクウェイブ100（完了時期：第9期）

- 共用部リノベーションによる快適なオフィス環境の提供
- 取得前に想定していた稼働率を上回り（取得前予想稼働率¹：87%⇒第10期稼働率：95%）、NOIの向上を実現

リノベーションに対する取組み姿勢

今後も、物件価値向上に資するリノベーションを積極的に実施

物件のクオリティの維持及び競争力向上を追求

シェアオフィス需要の取込みによるアップサイドを追求

シェアオフィスとしての入居事例

- IOJはコロナ禍以降の多様なオフィスニーズに応えることができるよう、コワーキングスペース、レンタルオフィス、シェア型サテライトオフィス等を備えている物件を保有しており、シェアオフィスとして複数の入居事例を実現



プライムタワー 新浦安 クイーンズスクエア 横浜 アクア堂島 東館

- アクア堂島東館では、店舗部分の区画を従前の飲食店等に限定せず、幅広いニーズを取り込むことで、シェアオフィスの誘致に成功し、ビルの利用価値向上に貢献



Coworking & ShareOffice ReqreeDojima（リクリー堂島）

シェアオフィスに対する投資姿勢

今後も、多様化するオフィスニーズに対応、シェアオフィス需要を取り込む

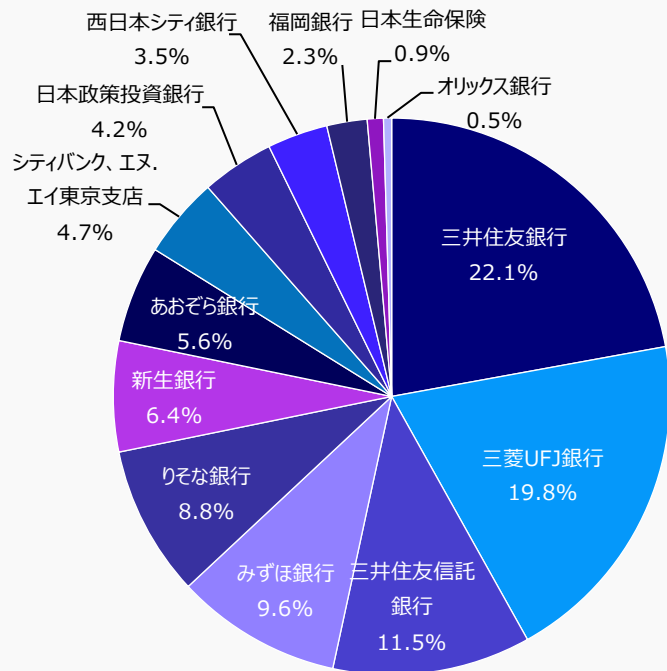
仕様変更や新規物件の取得、物件入替等を積極的に検討

¹ 「取得前予想稼働率」とは、2018年4月9日付有価証券届出書に記載の稼働率を指します。

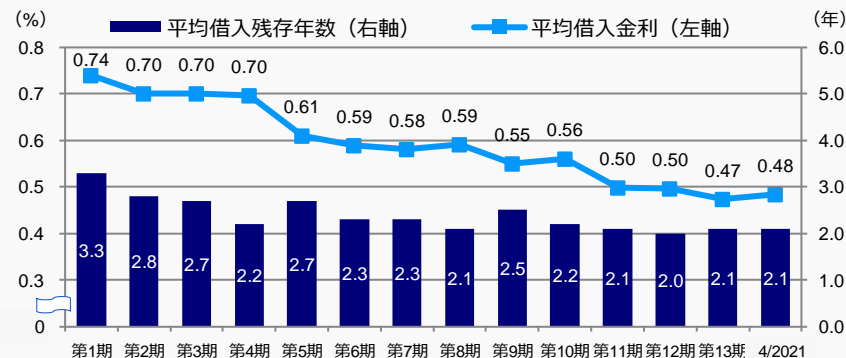
堅実な財務運営 2021年4月末日時点

■ 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

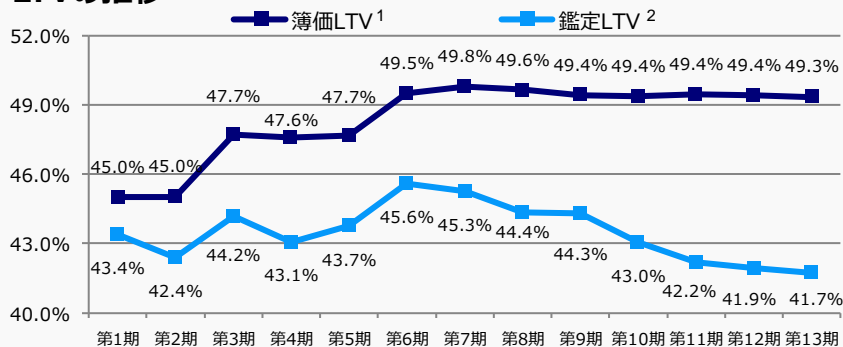
借入先の分散状況



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
126,280 百万円	108,880 百万円	17,400 百万円	96.1 %

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)

ESGへの取組み

- IOJ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考えます
- IOJはサステナビリティの向上に資する取組みを推進しています

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; justify-content: center;"> <div style="border: 2px solid #008000; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">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1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IGRE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IGRE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</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（763,825㎡）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。