



# インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人(3298) 2018年3月14日付「資産の譲渡(仙台北町ビル)及び 資産の取得(IBFプランニングビル)についてのお知らせ」 補足資料

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

2018年3月14日

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



# 本資産入替<sup>1</sup>を通じたポートフォリオの質の向上及び譲渡益の実現

## 本資産入替のポイント

1. 本投資法人の主たるポートフォリオ構築方針である「東京圏への重点投資」の推進
2. 市場環境に照らし適切なタイミングでの売却により、投資主へ譲渡益を還元
3. 築年数の浅い物件と入替えることによる、将来的な物件管理コストの低減

<本資産入替の効果>

東京圏比率 **83.9% ⇒ 86.9%** **3.0pt増**

2018年4月期(第8期)  
1口当たり予想分配金 **363円 ⇒ 391円** **7.7%増**

仙台北町ビル	
所在地	宮城県仙台市
アクセス	仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩1分
譲渡予定価格 (合計)	6,130百万円
鑑定評価額 <sup>2</sup>	5,260百万円
取引利回り <sup>3</sup>	3.9%
稼働率 <sup>4</sup>	98.7%
築年数	33年

譲渡予定資産



本資産入替



取得予定資産



IBF プランニングビル	
所在地	東京都渋谷区
アクセス	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩1分
取得予定価格	3,500百万円
鑑定評価額 <sup>2</sup>	3,620百万円
鑑定NOI利回り <sup>5</sup>	4.0%
稼働率 <sup>4</sup>	100.0%
築年数	10年

### 売却のポイント

- 効果的なリノベーション工事の実施による償却後NOIの向上及び高稼働の実現。
- リーシングの進展により、テナント分散は取得時の34テナントから43テナントへ進展。

### 取得のポイント

- 本投資法人が投資対象地域の中で最重点地域として位置付けている東京23区の中でも特に競争優位性が高い東京都心5区内に所在。
- 東京メトロ副都心線「北参道」駅の出入口に隣接。同線を通じて都心ターミナル駅である「池袋」駅、「渋谷」駅へ乗り換えなしでアクセス可能。

### 譲渡価格の向上

1 仙台北町ビルの譲渡及びIBFプランニングビルの取得を総称していいます。以下同じです。  
2 仙台北町ビルは2017年10月31日、IBFプランニングビルは2018年2月19日時点の鑑定評価額です。  
3 2017年10月期(第7期)の実績NOI(回都税等費用化後)を365日換算し、譲渡予定価格で除した比率です。

4 2018年1月末時点の稼働率です。  
5 鑑定評価書の直接還元法におけるNOIを取得予定価格で除した比率です。

# 市場環境に照らし適切なタイミングでの売却

## 譲渡予定資産 - 仙台北町ビル



所在地	宮城県仙台市
稼働率 <sup>1</sup>	98.7%
取得価格	5,000百万円
譲渡予定価格 (A)	合計6,130百万円 ① 2,452百万円 (準共有持分40%) ② 3,678百万円 (準共有持分60%)
帳簿価額 <sup>2</sup> (B)	5,311百万円
差額 (A-B)	819百万円
譲渡予定日	①2018/4/18 ②2018/5/17

仙台北町ビル

1 2018年1月末時点の稼働率です。  
2 2018年1月末時点の帳簿価額です。

### 稼働率の推移



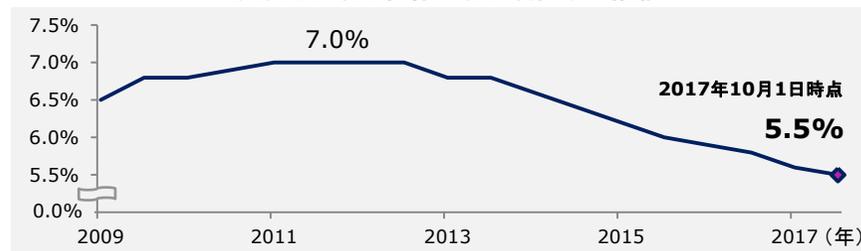
### 償却後NOIの推移



## 好調な仙台オフィス市場

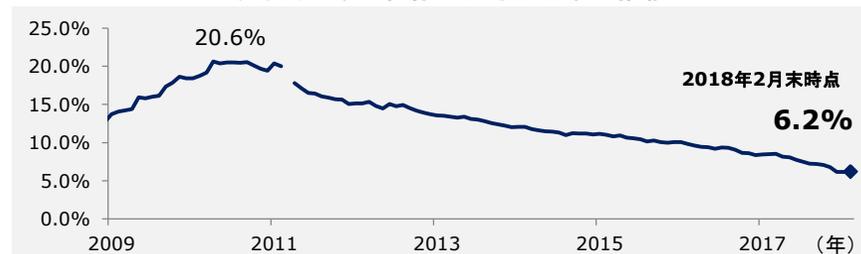
■ 仙台のオフィス市場は、逼迫した需給環境の下、取引利回りはリーマン・ショック以降で最も低い値となっています。また、空室率も低水準にあり、物件売却を検討するには良好なタイミングと判断しました。

### 仙台オフィス市場の取引利回りの推移



出典：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

### 仙台オフィス市場の平均空室率の推移



出典：三鬼商事 (注) 2011年3月末時点のデータは調査未実施のため存在せず

## 効果的なリノベーション工事の実施により、高稼働と償却後NOIの上昇を実現

- 2017年1月にエントランスを含めた各階共用部のリノベーション工事が完了。
- リノベーション工事等の効果により、2017年1月末時点で86.4%であった稼働率は2017年10月末には100%に改善(2018年1月末時点では98.7%)、また2017年10月期(第7期)の償却後NOIは対前期比10.7%増加。

### <リノベーション工事実施前>



### <リノベーション工事実施後>



# 「東京圏への重点投資」の推進

## 取得予定資産 - IBFプランニングビル



地域	東京圏 (東京23区)
所在地	東京都渋谷区
取得予定価格	3,500百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	3,620百万円
鑑定NOI 利回り <sup>2</sup>	4.0%
延床面積 (建物全体)	2,190.49m <sup>2</sup>

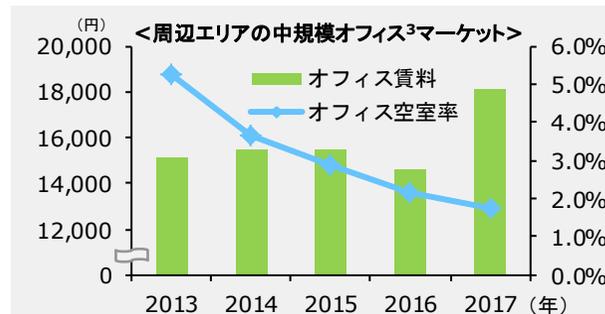


複数路線との相互直通運転を行う  
東京メトロ副都心線沿線に立地



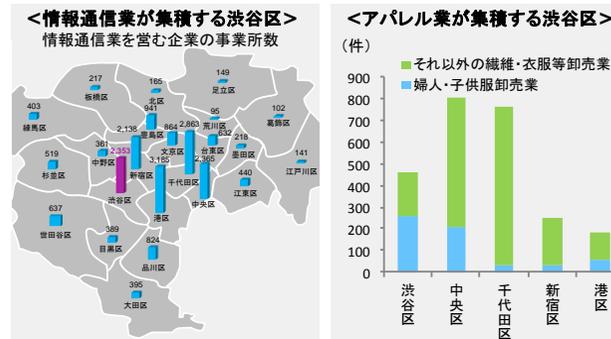
## 安定的なオフィス賃貸マーケットを有し、かつ今後の発展が見込まれる渋谷区エリア

- アパレル関連及びIT系企業の需要が強いエリアに立地しており、2014年以降、本取得予定資産周辺の中規模オフィス<sup>3</sup>賃料・空室率は安定的に推移しています。



出典：三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ」

- 円形を用いたガラスカーテンウォールの外観はデザイン性が高く、近隣オフィスビルの主要需要層であるアパレル・IT系企業のテナントへの高い訴求力を有しています。



出典：「平成26年経済センサス-基礎調査結果」(総務省統計局)、商業統計

- 2020年東京オリンピック・パラリンピックのメイン会場となる新国立競技場から徒歩15分に立地しており、周辺には日本を代表するスポーツ施設が多く集積しています。集客力が高く、にぎわいと活力のある街への発展が見込まれています。

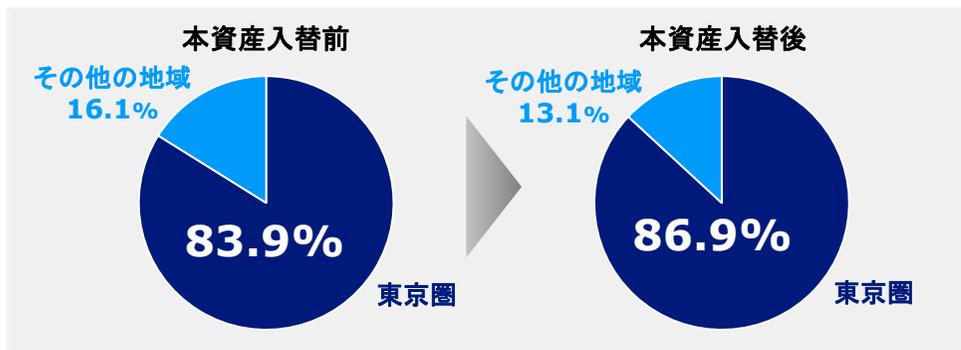


1 2018年2月19日時点の鑑定評価額です。  
2 鑑定評価書の直接還元法におけるNOIを取得予定価格で除した比率です。  
3 中規模オフィスとは、基準面積が50坪以上100坪未満のオフィスをいいます。

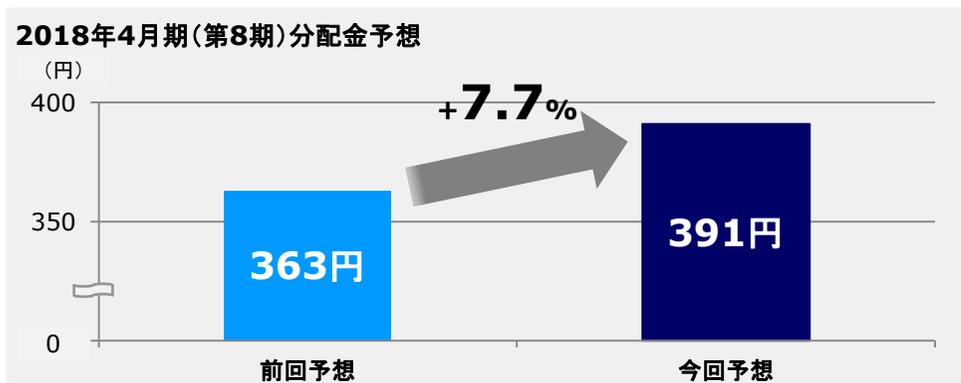
# 本資産入替の効果と今後のパイプライン

## 本資産入替による定量的変化

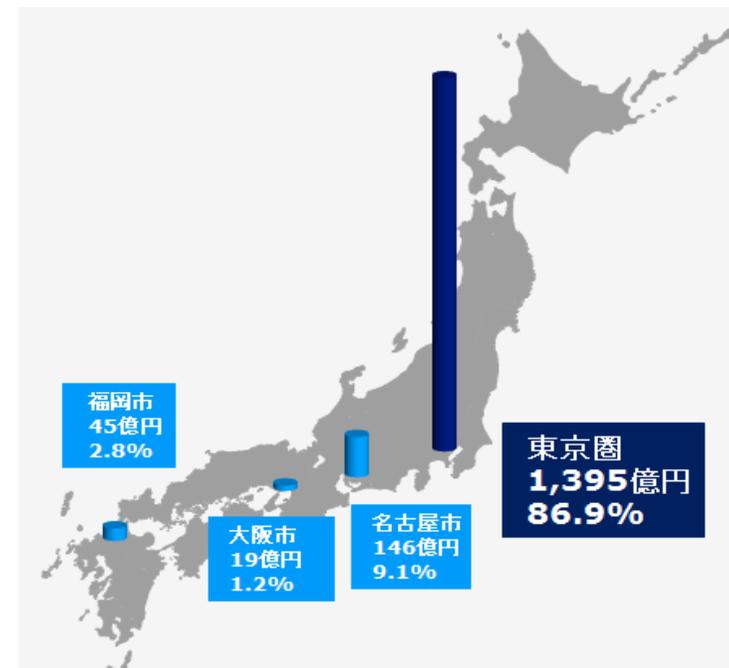
### 1. 東京圏比率<sup>1</sup>の上昇



### 2. 1口当たり分配金への影響<sup>2</sup>



## 本資産入替後の地域別投資比率



## 引き続き潤沢なパイプラインを保持<sup>3</sup>

大規模オフィスビル  
4物件 約600億円

1 取得(予定)価格ベースの数値です。

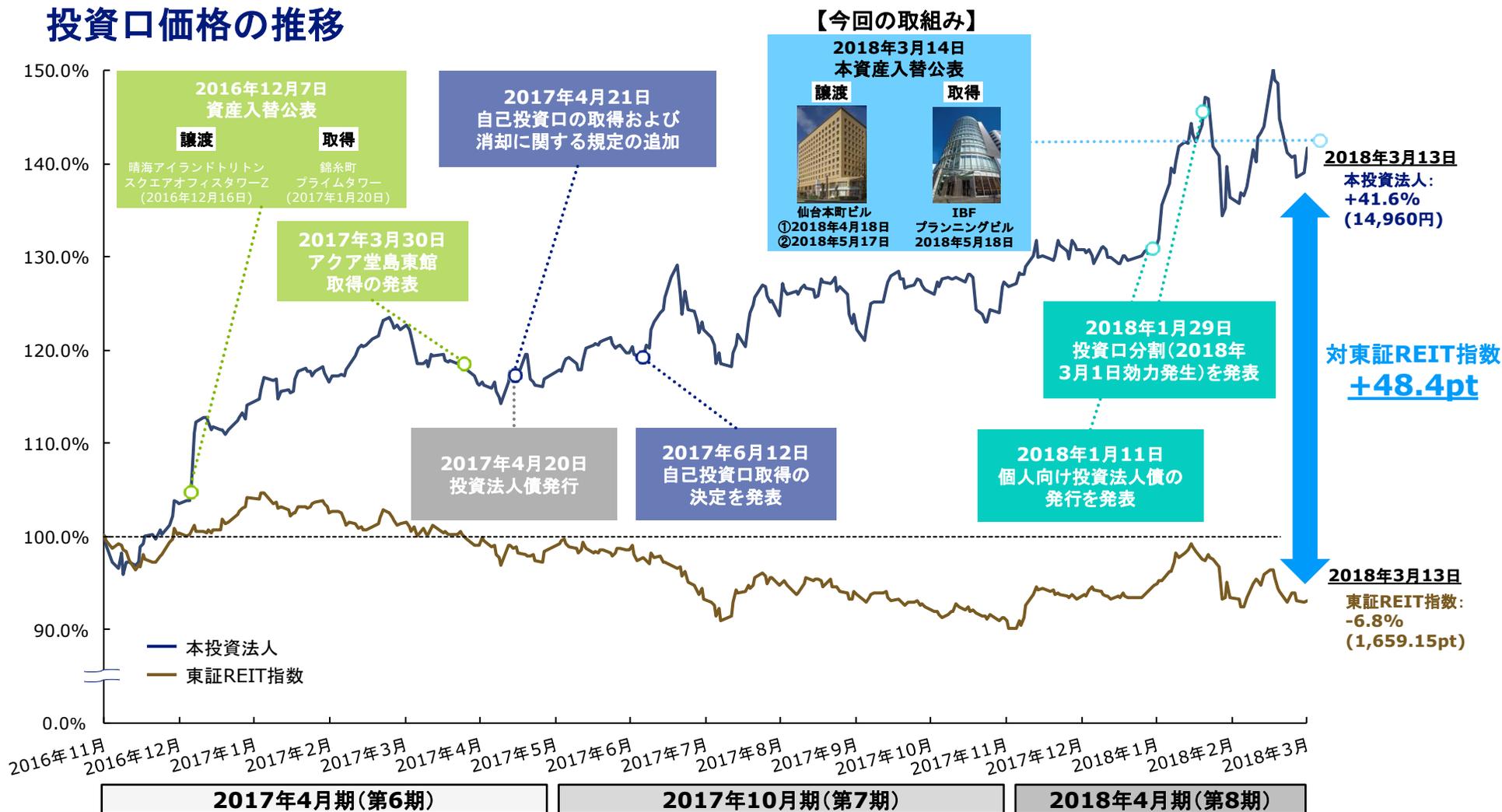
2 仙台本町ビルの売却益を含みます。本予想は実際の分配金の額を保証するものではありません。詳細については本日付「2018年4月期(第8期)の1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

# 投資主価値の最大化を追及する施策の継続的取組み

- 本投資法人は、投資主価値の最大化を追及する一連の施策の一つとして、本資産入替を実施します

## 投資口価格の推移



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(かかる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。

# 本資料に関する留意事項



- 本資料は、本投資法人に関する情報を提供することを目的としており、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断で行っていただきますようお願いいたします。
- 本資料に記載されている情報(見解も含む)は、特に記載のない限り本資料作成時点のものであり、また市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。いずれの情報も、将来の傾向、数値、成果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 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。