



2018年3月14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 峯村 悠吾
(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課 甲斐 浩登
TEL. 03-6447-3395

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

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるインベスコ・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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）及び資産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

- | | |
|---------------|---|
| (1) 譲渡予定資産 | : 国内不動産を信託財産とする信託受益権 |
| (2) 物件名称 | : 仙台北町ビル |
| (3) 譲渡予定日(注1) | : ① 2018年4月18日（準共有持分40%）
② 2018年5月17日（準共有持分60%） |
| (4) 譲渡予定価格 | : 合計6,130百万円（上記(3)記載の各譲渡予定日に対応する内訳は以下のとおり）（但し、いずれも譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。以下同じです。）
① 2,452百万円
② 3,678百万円 |
| (5) 帳簿価額(注2) | : 5,311百万円 |
| (6) 譲渡差額(注3) | : 合計819百万円 |
| (7) 譲渡先 | : 非開示（後記「5. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。） |
| (8) 譲渡契約締結日 | : 2018年3月14日 |
| (9) 譲渡代金の使途 | : 譲渡代金のうち、譲渡益相当額については上記(3)記載の各譲渡予定日の属する営業期間に係る分配金として2期にわたって投資主に分配し、残額については後記「2. 本取得の概要」に記載の取得予定資産の取得資金及び将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当予定 |
| (10) 決済方法 | : 上記(3)記載の各譲渡予定日において譲渡する準共有持分に応じた分割決済
(各譲渡予定日における譲渡価格の支払は一括決済) |

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

- (注1) 2回に分けての譲渡を予定しており、それぞれ売買契約書に記載された譲渡予定日及び同日において譲渡する準共有持分の割合を記載しています。
- (注2) 2018年1月末日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 上記の譲渡予定価格の合計額から上記の帳簿価額を差し引いた参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

上記譲渡予定資産を、以下「本譲渡予定資産」といいます。

2. 本取得の概要

取得予定資産は本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し（本投資法人の投資基準との関係については、後記「3. 本譲渡及び本取得の理由」もご参照ください。）、ポートフォリオ収益力の向上及びポートフォリオの分散の進展を通じた「ポートフォリオの質の向上」に資する資産であるとの判断から取得を決定しました。なお、取得予定価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。

- | | |
|-------------|--|
| (1) 取得対象資産 | : 国内不動産を信託財産とする信託受益権 |
| (2) 物件名称 | : IBFプランニングビル |
| (3) 取得予定価格 | : 3,500百万円
(但し、取得諸経費、固定資産・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。) |
| (4) 取得先 | : 合同会社 KRF70（後記「5. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。) |
| (5) 売買契約締結日 | : 2018年3月14日 |
| (6) 取得予定日 | : 2018年5月18日 |
| (7) 取得資金 | : 下記(8)記載の手付金相当額については手元資金により支払予定
残代金については本譲渡予定資産の売却代金の一部を充当予定 |
| (8) 決済方法 | : 売買契約締結日において手付金として50百万円を支払い、取得予定日において残代金を支払います。 |

上記取得予定資産を、以下「本取得予定資産」といいます。

なお、本取得に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本契約における解約条項の主な内容は以下のとおりです。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

- ① 売主又は買主のいずれか一方が本契約の重要な義務に違反したときは、相手方は相当な期間を設け催告のうえ、本契約の全部又は一部を解除することができます。
- ② 売主又は買主が上記①の定めに基づき解除した場合、相手方当事者は、売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の15%相当額を違約金として解除をした当事者に支払うものとします。なお、当該違約金は損害賠償額の予定とし、契約不履行によって実際に発生した費用及び損害がかかる違約金の額を超えた場合にも、かかる違約金とは別に違約した当事者に対して損害賠償を請求することはできません。
- ③ 買主及び売主のいずれか又は双方による本契約の履行の着手如何にかかわらず、譲渡実行日の前日（同日を含みます。）までの間、買主は上記(8)記載の手付金を売主に放棄することにより本契約を解約する権利を有し、また、売主は当該手付金の倍に相当する金額を買主に支払うことで本契約を解約する権利を有するものとします。当該権利に基づき本契約が解約された場合、各当事者は、当該手付金の放棄又はその倍額の支払いを除き、相手方に対して如何なる請求（損害賠償請求権の行使を含むがこれに限られません。）もできないものとします。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

3. 本譲渡及び本取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオ全体における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実現することを目的とし、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。以下同じです。）を中心とする大都市圏に所在する大規模オフィスビル（注）を主たる投資対象としていますが、用途及び物件リターン特性の違いによる分散の観点から、投資比率30%以下の範囲で大規模オフィスビル以外の物件（中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設等）にも厳選投資することとしています。本取得予定資産は大規模オフィスビルには該当しないものの、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）内に所在し、築年数も相対的に浅いことから競争優位性が高く、また、将来的な物件管理コストの低減も見込めることから、本譲渡及び本取得を実施することが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの質向上及び財務基盤の強化、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと判断しました。また、譲渡益による分配金の増加を2期にわたり還元することを企図し、2回に分けて譲渡を行う予定です。本譲渡及び本取得の理由は以下のとおりです。

（注）「大規模オフィスビル」とは、その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」とであると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産をいいます。

東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。）600㎡以上
その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

(1) 本譲渡（仙台本町ビルの譲渡）の理由

本譲渡予定資産は、政令指定都市である仙台市の中心部に立地する、視認性の高いマルチテナントビルです。本投資法人が本譲渡予定資産の取得後に実施した大規模修繕の効果もあり、収益性も大幅に改善しました。本投資法人の「東京圏への重点投資」という主たるポートフォリオ構築方針を踏まえ、また、仙台市の不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向、築年数及び将来的な物件管理コスト等を総合的に勘案し、継続保有及び譲渡の両面から慎重に検討を重ねた結果、帳簿価額を上回る水準で本譲渡予定資産を譲渡し、本取得予定資産と資産入替を行うことが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの質向上において最適の選択であると判断しました。なお、譲渡益による分配金の増加を2期にわたり還元することを企図し、譲渡先との合意により、前記「1. 本譲渡の概要」に記載のとおり、2回に分けて譲渡を行う予定であることから、本譲渡に伴う譲渡益については、2018年4月期（第8期）及び2018年10月期（第9期）に発生する見込みです。

(2) 本取得（IBF プランニングビルの取得）の理由

本取得予定資産は、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区内に所在する物件です。本譲渡及び本取得を実施することにより、本投資法人の東京圏への投資比率は、83.9%（第7期末（2017年10月期））から86.9%まで上昇する見込みです。なお、以下の理由により、本投資法人は、本取得予定資産が中長期にわたり市場競争力を有し、本投資法人のポートフォリオの質の向上に貢献する物件であると判断しています。

① 立地特性

本取得予定資産は、東京メトロ副都心線「北参道」駅の出入口に隣接しています。当該エリアは、新宿エリアと原宿・渋谷エリアの間に存し、東京メトロ副都心線で「渋谷」駅まで約4分であり、JR各線「代々木」駅を利用することでJR各線「新宿」駅まで約2分と主要ターミナルへのアクセス性に優れています。また、「原宿」や「表参道」に近接していることから、ファッションや流行に敏感なアパレル企業、IT企業によるオフィスニーズが安定して存在し、また、当該オフィスニーズはスタートアップ企業等による一棟借りニーズの割合が他のエリアと比較して高いという特徴を有しています。また、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ることから、集客力が高く、にぎわいと活力のある街への発展が

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

見込まれています。他方、当該エリアにおけるオフィス供給は限定的であることから、安定した稼働が見込めるエリアであると評価しています。

② 物件特性

本取得予定資産は、明治通り沿いに存しており、その視認性は高く、また、2008年築と築年数の比較的浅いオフィスビルであり、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、アパレル企業、IT企業への訴求力は高いものと考えられます。また、延床面積が2,190.49㎡と一棟借りのニーズに対応できる規模であり、上記①に記載したスタートアップ企業等によるニーズにも合致する物件となっています。

本譲渡を実行し、かつ、本取得予定資産を取得した場合の本投資法人のポートフォリオは14物件、取得価格合計は160,462百万円となる見込みです。なお、詳細については、添付資料における「参考資料2 ポートフォリオ一覧（本譲渡及び本取得後）」をご参照ください。

4. 本譲渡予定資産及び本取得予定資産の内容

本譲渡予定資産及び本取得予定資産の個別の概要は、以下の表にまとめたとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は、別段の記載がない限り、以下のとおりです。また、表中の各記載は、別段の記載がない限り、2018年1月末日時点のものを記載しています。

- a. 「譲渡予定価格」又は「取得予定価格」欄には、売買契約に記載された本譲渡予定資産の売買代金及び本日時点で予定されている本取得予定資産の売買代金（いずれも消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要する費用は含みません。）を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- b. 「鑑定評価額」欄には、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社による2017年10月31日又は2018年2月19日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- c. 「譲渡予定年月日」又は「取得予定年月日」欄には、本投資法人が当該物件の譲渡又は取得を予定する年月日を記載しています。
- d. 「土地」欄に関する説明
 - (i) 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「住居表示」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
 - (ii) 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みます。
 - (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含み、以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - (iv) 「建蔽率/容積率」欄には、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
 - (v) 「所有形態」欄には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- e. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
 - (ii) 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。本譲渡予定資産又は本取得予定資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく1棟の建物全体の構造を記載しています。
 - (iii) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みます。
 - (iv) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

- (v) 「所有形態」欄には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- f. 「PM会社」欄には、本日現在において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- g. 「マスターリース会社」欄には、本日現在において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。
- h. 「総賃貸可能面積」欄には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所、店舗及び住宅等の床面積の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、別段の記載がない限り2018年1月末日時点の情報をもとに記載しています。また、本取得予定資産については、現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- i. 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2018年1月末日時点における本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示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おり、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、本譲渡予定資産又は本取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の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、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約（以下「固定型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、マスターリース契約上の賃貸面積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。なお、同欄は、別段の記載がない限り2018年1月末日時点の情報をもとに記載しています。また、本取得予定資産については、現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- j. 「稼働率」欄には、本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、同欄は、別段の記載がない限り2018年1月末日時点の情報をもとに記載しています。
- k. 「テナント総数」欄には、2018年1月末日時点における本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係るそれぞれの賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。本譲渡予定資産又は本取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
- l. 「月額賃料」欄には、2018年1月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）に表示された月額賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額のうち、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、本譲渡予定資産又は本取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間の賃貸借契約上（同日現在で入居済みのものに限り。）の月額賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。
- m. 「敷金・保証金」欄には、2018年1月末日時点における本譲渡予定資産又は本取得予定資産に係るそれぞれの賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）に基づき必要とされる敷金・保証金（倉庫、看板、駐車場等の敷金・保証金を含まず、貸室の敷金・保証金に限り。）の合計額のうち、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、本譲渡予定資産又は本取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上（同日現在で入居済みのものに限り。）の敷金・保証金（倉庫、看板、駐車場等の敷金・保証金を含まず、貸室の敷金・保証

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

金に限ります。)の合計額のうち、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

- n. 「特記事項」欄には、本取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、本取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(1) 本譲渡予定資産の概要

物 件 名 称	仙台本町ビル	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2026年6月末日	
帳 簿 価 額 (注1)	5,311百万円	
譲 渡 予 定 価 格 (注2)	合計6,130百万円 (①2,452百万円、②3,678百万円)	
譲 渡 差 額 (注3)	819百万円	
鑑 定 評 価 額	5,260百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
譲 渡 予 定 年 月 日 (注4)	① 2018年4月18日 (準共有持分の40%) ② 2018年5月17日 (準共有持分の60%)	
土 地	所 在 地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番8外2筆
	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号
	面 積	1,995.04 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600%
建 物	所 有 形 態	所有権
	建 築 時 期	1984年11月26日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延 床 面 積	13,049.82 m ²
	用 途	事務所、店舗
賃 貸 借 の 状 況	所 有 形 態	所有権
	総 賃 貸 可 能 面 積	8,962.64 m ²
	総 賃 貸 面 積	8,841.97 m ²
	稼 働 率	98.7%
	テ ナ ント 総 数	43
	月 額 賃 料 (共益費込)	28,339千円
	敷 金 ・ 保 証 金	225,709千円

(注1) 2018年1月末時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除いた金額を記載しています。なお、括弧内は下記(注4)記載の各譲渡予定日に対応する譲渡予定価格の内訳です。

(注3) 上記の譲渡予定価格の合計から上記の帳簿価額を差し引いた参考値であり、実際の譲渡損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 2回に分けての譲渡を予定しており、それぞれ売買契約書に記載された譲渡予定日及び同日において譲渡する準共有持分の割合を記載しています。

(2) 本取得予定資産の概要

物 件 名 称	IBF プランニングビル
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権
信 託 受 託 者	株式会社SMB C信託銀行
信 託 期 間 満 了 日	2027年12月31日
取 得 予 定 価 格	3,500百万円
鑑 定 評 価 額	3,620百万円

ご注意:本報発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2018年5月18日	
土地	所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番9外6筆
	(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番14号
	面積	488.54㎡(注1)
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%(注2)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2008年1月11日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建
	延床面積	2,190.49㎡(注3)
	用途	事務所、店舗
所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし	
PML値	4.82%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社により算出)	
PM会社	未定	
マスターリース会社	なし	
賃貸借の状況		
	総賃貸可能面積	2,311.45㎡(注3)(注4)
	総賃貸面積	2,311.45㎡(注3)(注4)
	稼働率	100%
	テナント総数	2
	月額賃料 (共益費込)	—(注5)
	敷金・保証金	—(注5)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 信託受託者と店舗部分のテナントの間の賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に譲渡する場合には、当該テナントの事前の書面による承諾を要するものとされています。 ● 本物件の土地の一部について、地下鉄出入口及び換気塔の設置のため、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。 	

(注1) 本物件土地のうち38番9の北東側の一部分(4.5㎡)は、道路として使用されています。

(注2) 建築基準法第52条14号第1号による容積率の緩和により、19.77%の容積率の割増しを受けています。

(注3) 延床面積は登記簿面積を記載しています。また、賃貸可能面積及び賃貸面積は建築基準法上の容積対象面積(2,347.11㎡)をもとに計算されている賃貸借契約面積を記載しています。

(注4) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、専有部の他、一部の共用部を含みます。

(注5) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件の特徴

- ・本物件は、東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩約1分(地下鉄出入口に隣接)に所在し、東京メトロ副都心線で「渋谷」駅まで約4分であり、JR各線「代々木」駅を利用することでJR各線「新宿」駅まで約2分と、主要ターミナル駅へのアクセス性に優れています。東京メトロ副都心線は、東急東横線、東武東上線、西武池袋線と相互直通運転を行っているため、横浜、みなとみらいエリアや埼玉県の所沢市、川越市等広く首都圏全体へ繋がっており、交通利便性が高いエリアです。また、本物件は、JR山手線・総武線・都営大江戸線「代々木」駅及びJR中央線・総武線「千駄ヶ谷」駅から徒歩約10分に所在しているため、複数路線が利用可能です。
- ・本物件が所在する「北参道」駅周辺は、閑静な住宅と中小規模のオフィスビルが存しており、従来から他のオフィスエリアにはない良好な地域イメージを有しています。そのためファッション性やデザイン性を重視するアパレル企業を中心に、安定したオフィスニーズを有しています。
- ・東京メトロ副都心線の開業に伴いエリアの交通利便性は上昇し、「北参道」駅の1日の平均乗降客数は、東京メトロ副都心線が開業した2008年の10,606人から2016年には23,051人へと倍以上に増加しており、エリアは大きく発展してきています。東京メトロ副都心線の開業によるJR各線「渋谷」駅とのアクセスの向上に伴い、当該駅周辺に集積するIT企業のオフィスニーズが「北参道」エリアで増加しています。
- ・アパレル企業とIT企業によるオフィスニーズが安定している一方で、当該エリアには従来からの住宅と中小規模のオフィスビル

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

が存しており、大規模な開発は少なく、オフィスの供給は限定的です。そのため空室率が大きく悪化する可能性は低く、安定したオフィス稼働が期待できるエリアです。

- ・本物件は東京メトロ副都心線「北参道」駅の出入口に隣接しており、駅アクセスに優れ、明治通り沿いの立地から視認性も高い物件です。基準階面積は、約191㎡（約58坪）と周辺のオフィスビルと同程度の規模ですが、天井高2,600mm、OA床、個別空調を備えており、近年テナントがオフィスビルに求める設備水準が確保されています。
- ・本物件は、2008年築と比較的築年数の浅いオフィスビルであり、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、アパレル企業、IT企業への訴求力は高いものと考えられます。また、当該エリアにおけるオフィスニーズはスタートアップ企業等による一棟借りニーズの割合が他のエリアと比較して高いという特徴を有していますが、本物件は延床面積が2,190.49㎡と当該ニーズに対応できる規模であるものといえます。

5. 譲渡先及び取得先の概要

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。なお、本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と譲渡先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、譲渡先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

取得先の概要については以下のとおりです。

取得先名称	合同会社KRF70
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ロゼオ 職務執行者 石本忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金100万円
設立年月日	2017年11月16日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主及び持株比率	一般社団法人ロゼオ100%
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）取得先の承諾が得られていないため、開示していません。

ご注意:本報発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

6. 媒介業務の委託

本譲渡に係る媒介の概要は以下のとおりです。

名 称	三菱UFJ信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者の役職・氏名	取締役社長 池谷 幹男
事 業 内 容	1. 信託業務 2. 預金又は定期積金の受入れ、資金の貸付け又は手形の割引及び為替取引 3. 債務の保証又は手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務
資 本 金	324,279百万円
設 立 年 月 日	1927年3月10日
大株主及び持株比率	株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ (100%)
媒 介 手 数 料	媒介業者の承諾が得られていないため非開示とします。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は本投資法人の投資主名簿等管理人、借入先及び本投資法人が保有する資産に係る信託受託者です。その他に本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

本取得に係る媒介の概要は以下のとおりです。

名 称	ケネディクス株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番5号（登記上の本店所在地）
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐
事 業 内 容	アセットマネジメント事業、不動産管理・運営事業、不動産投資事業等
資 本 金	約402億円
設 立 年 月 日	1995年4月17日
大株主及び持株比率 (2017年12月31日現在)	DAIWA CM SINGAPORE LTD (TRUST A/C) 20.93% MSIP CLIENT SECURITIES 5.42% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 4.85%
媒 介 手 数 料	媒介業者の承諾が得られていないため非開示とします。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 利害関係者との取引について

本譲渡先及び本取得先は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

8. 本譲渡及び本取得の日程

決 定 日	2018年3月14日
契 約 締 結 日	2018年3月14日
譲 渡 予 定 日	①2018年4月18日（準共有持分40%）（予定） ②2018年5月17日（準共有持分60%）（予定）
取 得 予 定 日	2018年5月18日（予定）

9. 今後の見通し

本譲渡及び本取得に伴う2018年4月期（第8期：2017年11月1日～2018年4月30日）における本投資法人の運用状況の見通しに与える影響については、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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	仙台本町ビル
鑑定評価額	5,260,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2017年10月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,260,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	5,340,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	415,884	
ア) 可能総収益	430,750	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	14,866	中長期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	134,882	
維持管理費・PMフィー (注)	38,620	維持管理費は、類似不動産の水準を参考に実績の水準に基づき査定。PMフィーは、類似不動産の水準を参考にプロパティ・マネジメント契約における契約条件に基づき査定。
水道光熱費	40,120	類似不動産の水準を参考に実績をもとに査定。
修繕費	11,121	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用を妥当と判断し平準化した額を資本的支出とに按分して計上。
テナント募集費用等	3,156	類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	40,925	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定。
損害保険料	835	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	105	道路占用料を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	281,002	
(4) 一時金の運用益	2,442	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	26,950	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用を妥当と判断し平準化した額を修繕費とに按分して計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	256,494	
(7) 還元利回り	4.8%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、対象不動産の地域性及び個別性、割引率との関係(収益及び元本の変動リスク等)等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	5,180,000	
割引率	4.6%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	5,180,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
---------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

物件名	IBF プランニングビル
鑑定評価額	3,620,000 千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年2月19日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,620,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格	3,690,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	153,134	
ア) 可能総収益	153,615	現行契約、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	481	現行契約、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
(2) 運営費用	13,702	
維持管理費・PMフィー (注)	1,200	維持管理費は、テナントが実費負担するものとして非計上。PMフィーは、現行契約に基づき類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	0	テナントが実費負担するものとして非計上。
修繕費	340	エンジニアリング・レポートにおける修繕費用年平均額を妥当と判断し、賃貸借契約上の負担区分に応じて計上。
テナント募集費用等	76	類似不動産のテナント募集費用の水準を参考に査定。
公租公課	11,656	2017年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	430	類似不動産の水準による検証の上査定。
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	139,432	
(4) 一時金の運用益	1,501	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	900	類似不動産の水準による検証の上、エンジニアリング・レポートにおける資本的支出年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮して計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	140,033	
(7) 還元利回り	3.8%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、対象不動産の地域性及び個別性、割引率との関係（収益及び元本の変動リスク等）等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	3,590,000	
割引率	3.6%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	3,100,000	
土地比率	86.3%	
建物比率	13.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
---------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

ご注意:本報発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

※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/>

<添付資料>

参考資料1 IBFプランニングビル 外観写真及び位置図

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本譲渡及び本取得後）

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

参考資料1 IBFプランニングビル 外観写真及び位置図

外観写真



位置図



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本譲渡及び本取得後）

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格（百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）	テナント 総数 （注4）	取得（予定） 年月日
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	15.6%	27,538	100	2014年6月6日
3	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	8.5%	16,800	26	2014年6月6日
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	10.0%	18,700	95	2014年9月30日
5	名古屋プライムセントラルタワー （注5）	愛知県名古屋市	14,600	9.1%	18,600	51	2014年6月6日
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	4.2%	7,410	8	2015年5月11日
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	8.1%	14,400	23	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	4.1%	7,030	17	2015年6月30日
9	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	25,066	15.6%	26,600	20	2016年6月1日
10	アキバC0ビル	東京都千代田区	8,078	5.0%	9,330	1	2016年6月1日
11	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	4.1%	7,090	13	2016年6月1日
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	2.8%	4,720	18	2016年6月1日
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	9.4%	15,800	15	2017年1月20日
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	1.2%	2,010	18	2017年3月31日
16	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	2.2%	3,620	2	2018年5月18日
合計（14物件）			160,462	100.0%	179,648	407	

- （注1） 「取得（予定）価格」は、各取得済資産に係る売買契約に記載された売買代金及び本取得予定資産の取得予定価格を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金及び取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。
- （注2） 「投資比率」は、各取得済資産及び本取得予定資産の取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び本取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、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%にならない場合があります。
- （注3） 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- （注4） 「テナント総数」は、特に記載のない限り、2018年1月末日時点における各取得済資産及び本取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。各取得済資産及び本取得予定資産につきバスルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。また、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、2018年1月末日時点における有効な賃貸借契約に基づき数値を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
- （注5） 「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、テナント総数については物件全体の数値を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び資産の取得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。