



2021年4月28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 中田 隆吉
(コード番号 3298)

資産運用会社名
インベスコ・グローバル・リアルエスレート・
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

国内不動産信託受益権に係る定期建物賃貸借契約の基本合意書締結に関するお知らせ
(品川シーサイドイーストタワー)

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、本投資法人の保有する不動産信託受益権に係る信託財産である品川シーサイドイーストタワーのホテル部分（以下「本物件」といいます。）について、本日、ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社（以下「本オペレーター」といいます。）との間で定期建物賃貸借契約締結に関する合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結いたしましたのでお知らせいたします（注）。

（注）本件は本投資法人の上位10テナント（賃貸面積ベース）に該当するテナントの異動に関する情報であるため、東京証券取引所の有価証券上場規程に基づく適時開示事由には該当しないものの、重要性の観点から任意に開示させていただくこととしました。

記

1. 本合意書締結について

(1) 本合意書締結の理由

本投資法人は、2020年11月末に本物件の現行オペレーターより2021年11月末日を解約日とする解約通知を受領した後、本物件について用途変更も含む様々な活用案を検討してまいりました。その結果、引き続きホテルとして本物件を活用するため新規オペレーターを誘致することが最も投資主利益に資するとの判断に至り、テナント選定基準を満たす複数の新規オペレーター候補と経済条件を含めた協議を経たうえで、本日、本オペレーターとの間で定期建物賃貸借契約に係る基本条件及び当該基本条件に従って定期建物賃貸借契約を締結するために双方最大限の努力することに合意し、本合意書を締結することといたしました。本オペレーターは、不動産投資法人が保有する運用資産の運営実績を持ち、本日現在、国内51カ所、海外1カ所、7,363室のホテル運営を実施しています。また、本投資法人は、これまでのホテル運営事業において蓄積された本オペレーターのノウハウを活用することによって、本物件の安定的な運営が実現するものと判断し、本オペレーターを選定いたしました。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人を当事者とする国内不動産信託受益権に係る定期建物賃貸借契約の基本合意書締結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) 本合意書の概要

オペレーター（テナント）の名称： ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社
物 件 名 品川シーサイドイーストタワー
賃 貸 面 積（ホテル部分）： 9,237.18㎡
上記賃貸面積の総賃貸面積に占める割合： 3.2%（注1）
月 額 賃 料 等： 本物件の運営による各月のGOP（注2）相当額に所定の比率（非開示（注3））を乗じ、これに対する消費税及び地方消費税相当額を加えた額とします。但し、各月のGOPが0円を下回るときは、月額賃料等も0円とします。（注4）
敷 金 ・ 保 証 金： なし（注5）
賃 貸 借 開 始 日（予定）： 2021年12月1日
定期建物賃貸借契約期間（予定）： 10年～15年程度を目途とし、今後協議により決定します。

（注1）2021年3月31日現在の本投資法人の保有資産の賃貸面積の合計（290,223.52㎡）に対する本合意書に係る定期建物賃貸借契約が締結された場合の賃貸面積（9,237.18㎡）の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「GOP」とは、本物件のホテル売上高（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）から、売上原価及び人件費等の営業経費（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）を差し引いた金額をいいます。

（注3）本オペレーターより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

（注4）上記の月額賃料等については、新型コロナウイルス感染症の流行に鑑みた一時的なものであり、賃貸借契約開始後3年経過後の賃料については、双方協議の上で改定する旨合意することを予定しています。

（注5）本合意書に基づき締結される定期建物賃貸借契約においては敷金及び保証金の授受は行わない予定です。

(3) 本オペレーターの概要

(1) 名称	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社
(2) 所在地	東京都港区芝一丁目5番12号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 井上 理
(4) 事業内容	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
(5) 資本金	100百万円（2020年12月31日時点）
(6) 設立年月日	1989年9月1日
(7) 純資産	非開示（注）
(8) 総資産	非開示（注）
(9) 大株主及び持株比率	非開示（注）
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき取引関係はありません

ご注意：本報道発表文は、本投資法人を当事者とする国内不動産信託受益権に係る定期建物賃貸借契約の基本合意書締結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。

	関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
--	-------------	------------------------------------

(注) 本オペレーターより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

2. 今後の見通しについて

本合意書締結による2020年12月15日付「2020年10月期 決算短信 (REIT)」において公表しました2021年4月期(2020年11月1日～2021年4月30日)及び2021年10月期(2021年5月1日～2021年10月31日)の運用状況及び分配金の予想の変更はありません。

以 上

※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、本投資法人を当事者とする国内不動産信託受益権に係る定期建物賃貸借契約の基本合意書締結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。