



2018年4月9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

### 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）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、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借につき、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

本投資法人は以下の取得予定資産を取得する予定です。

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	アウル特定目的会社	34,835
17	麴町クリスタルシティ	東京都千代田区	合同会社スワロープロパティ	6,405
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	合同会社マリンプロパティ	11,860
19	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	合同会社バイスタープロパティ	6,900
合計（4物件）				60,000

- (1) 売買契約締結日 : 2018年4月9日
- (2) 取得予定日 : 2018年5月1日
- (3) 取得先 : 後記「4.取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された国内一般募集及び海外募集による新投資口の発行による手取金（注1）、借入金（注2）及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(注1) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

なお、各取得予定資産について本投資法人が信託受託者を通じて取得する予定の権利は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所有形態 (注)	
		土地	建物
16	西新宿プライムスクエア	所有権	所有権
17	麴町クリスタルシティ	共有、敷地権 (共有)	区分所有権 (一部区分所有権の共有持分)
18	プライムタワー新浦安	敷地権	区分所有権
19	テクノウェイブ 100	所有権 (共有)	区分所有権の共有

(注) 所有形態及び本投資法人が信託受託者を通じて取得する予定の持分割合等の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産はいずれも本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、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、いずれの取得予定資産についても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。

取得予定資産の取得並びに2018年3月14日公表の「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」に記載の資産の譲渡及び取得 (総称して以下「本資産入替」といいます。) を通じて、本投資法人のポートフォリオは18物件、取得 (予定) 価格合計は220,462百万円まで拡大する予定です。

なお、各取得予定資産のテナントは、2018年1月29日付で公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。

## 3. 取得予定資産の内容

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。

- 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金 (消費税及び地方消費税並びに取得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。
- 「鑑定評価額」欄には、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所によ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。なお、鑑定評価額の価格時点は、西新宿プライムスクエアについては2017年12月1日、麴町クリスタルシティについては2018年1月31日、プライムタワー新浦安については2017年10月31日、テクノウェイブ100については2017年11月1日です。
- 「取得予定年月日」欄には、本投資法人が当該物件の取得を予定する年月日を記載しています。
- 「土地」欄に関する説明
  - 「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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。) に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- 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せん。
  - (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、以下「建築基準法」といいます。)、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、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。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せん。
  - (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。
  - (v) 「所有形態」欄には、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. 「賃貸可能面積」欄には、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せん。)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、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた2018年1月末日時点の情報をもとに記載しています。
- i. 「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各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、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。また、同欄は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた2018年1月末日時点の情報をもとに記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- j. 「稼働率」欄には、各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、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた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各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の合計を記載しています。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ます。）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、貸室賃料に限ります。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、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ます。）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、貸室賃料に限ります。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各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）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、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ます。）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、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、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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

① 西新宿プライムスクエア

物 件 名 称	西新宿プライムスクエア	
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	2028年5月31日	
取 得 予 定 価 格	34,835百万円	
鑑 定 評 価 額	37,600百万円	
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1日	
土 地	所 在 地	東京都新宿区西新宿七丁目22番13外4筆
	(住居表示)	東京都新宿区西新宿七丁目5番25号
	面 積	5,692.01㎡(注1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%/600%・700%(注2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1988年11月30日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
	延 床 面 積	36,899.18㎡
	用 途	事務所
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	4.88%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社により算出)	
P M 会 社	株式会社サンケイビルマネジメント	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注3)		
	総賃貸可能面積	23,591.23㎡
	総賃貸面積	23,356.89㎡
	稼働率	99.0%
	テナント総数	25
	月額賃料 (共益費込)	135,068千円
	敷金・保証金	1,639,471千円
特 記 事 項	・本物件の土地の一部について、鉄道施設設置のため、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。	

(注1) 本物件の土地のうち建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分(セットバック部分)を含む合計約6.4㎡が道路として使用されています。また、本物件の土地の西側では、都市計画道路が計画決定されており、今後当該事業が施行された場合には、本物件の敷地の一部(約6.61㎡)が道路に供される可能性があります。

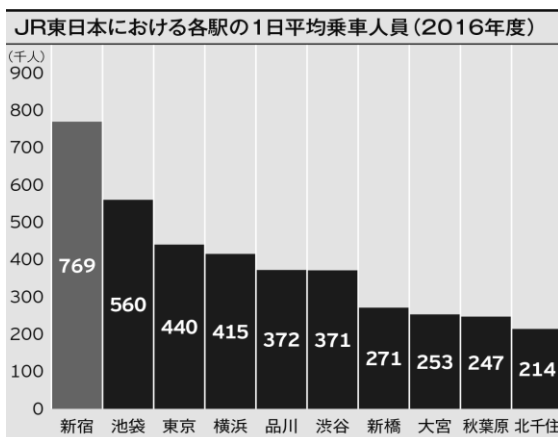
(注2) 指定容積率は、本物件の西側前面道路境界線から20m以内は700%、西側前面道路境界線から20m超は600%です。なお、本物件は総合設計制度の適用を受け、21.72%の容積率の割増しが認められています。

(注3) 本物件に関しては、2018年3月31日にテナント1社が賃貸借契約(契約面積:197.75㎡)を解約して退去しており、また、別のテナント1社からは、2018年6月30日を解約日とする解約予告通知書(予告日:2017年12月22日、解約面積:272.88㎡)が提出されています。また、それぞれ別のテナント1社との間で、2018年3月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年3月1日、契約面積:64.96㎡)、2018年3月9日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年3月9日、契約面積:64.96㎡)が締結されています。これらにより、2018年7月1日時点における本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、97.6%となる予定です。

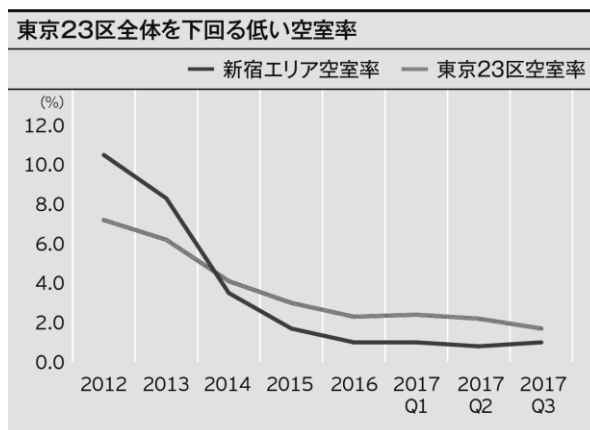
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

## 物件の特徴

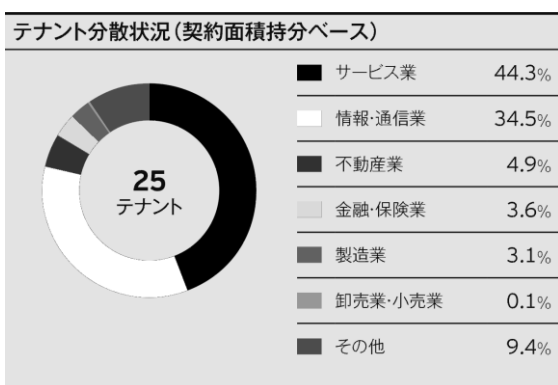
- ・本物件は、日本一の乗降客数を誇るターミナル駅である JR 線・小田急線「新宿」駅から徒歩約 8 分の位置に所在し、JR 山手線を含む JR 各線や小田急線等の私鉄を含む複数路線が利用可能です。また、東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅から徒歩約 7 分、JR 中央・総武線「大久保」駅や西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約 3 分、都営地下鉄大江戸線の「新宿西口」駅から徒歩約 5 分、JR 山手線「新大久保」駅からも徒歩約 7 分の距離にあり、交通利便性が高い立地にあります。また、本物件は大通りと鉄道線路に面しており、周辺には小規模ビルが多いことから視認性が高いビルです。
- ・当該エリアは、JR 線・小田急線「新宿」駅を基点に東西に広がりを見せるエリアで、日本一の乗降客数を誇る同駅に近接することから、人材派遣やコールセンター等のサービス関連業種や、不動産業の業種が集積する他、情報発信地としての側面から IT 関連企業の集積も見受けられるエリアです。
- ・旺盛なオフィス需要を背景に、最近の新宿エリアの空室率は約 1% で推移しており、現在の状況が続き、大型の新規供給がないうちは、かかる水準の空室状況が継続すると本投資法人は考えています。
- ・本物件は、延床面積は約 36,899 ㎡ (約 11,162 坪)、基準階面積は約 1,483 ㎡ (約 449 坪) と、比較的大型のビルストックが多い新宿エリア内で競合は多いものの、需要層は最も厚い規模であると考えられます。また、貸室形状は、概ね整形で、小分割も可能なため、幅広いテナントニーズに合致すると考えられます。設備面においては、西新宿の超高層ビル群と竣工時期が概ね同時期であるため、天井高 2,550mm、OA フロア (50~110mm)、床荷重 300kg/㎡、コンセント容量 30VA/㎡ であり、競合オフィスビルと同程度の設備水準を満たしています。
- ・本物件は、2010 年から 2011 年に大規模リニューアル (空調機更新、照明器具更新、共用廊下、エレベーターホール、トイレ、給湯室等) を行っており、市場競争力の底上げがなされています。



(出所) 東日本旅客鉄道株式会社「各駅の1日平均乗車人員 2016年度」



(出所) シービーアールイー株式会社



(注) 2018 年 1 月末日時点の数値に基づき記載しています。以下同じです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法 (その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。) に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

② 麴町クリスタルシティ

物 件 名 称	麴町クリスタルシティ	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2028年5月31日	
取 得 予 定 価 格	6,405百万円	
鑑 定 評 価 額	6,820百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取 得 予 定 年 月 日	2018年5月1日	
土 地	所 在 地	東京都千代田区麴町四丁目8番1、66
	( 住 居 表 示 )	東京都千代田区麴町四丁目8番1号
	面 積	4,068.29㎡(注1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/800%・600%・400%(注2)
	所 有 形 態	共有、敷地権(共有)(注3)
建 物	建 築 時 期	1992年9月30日(新築) 1998年1月20日(増築)
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付17階建
	延 床 面 積	21,634.87㎡(注4)
	用 途	事務所、店舗
	所 有 形 態	区分所有権(一部区分所有権の共有持分)(注5)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	3.63%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社により算出)	
P M 会 社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
マスタートリース会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社(注6)	
賃貸借の状況(注7)		
	総賃貸可能面積	5,743.66㎡
	総賃貸面積	5,706.05㎡
	稼働率	99.3%
	テナント総数	16
	月額賃料 (共益費込)	31,886千円
	敷金・保証金	355,945千円
特 記 事 項	・本物件の土地の一部について、地下鉄出入口の設置のため、東京地下鉄株式会社を地上権者とする区分地上権を設定する旨同社と合意しており、上記使用目的に従い同社が当該部分を使用しています。	

- (注1) 麴町クリスタルシティ全体の敷地の登記簿面積を記載しています。なお、建築基準法第42条第2項及び同条第1項第5号により、道路とみなされる部分又は道路位置の指定を受けている部分(合計約158.75㎡)を含みます。
- (注2) 指定容積率は、南側道路端から20m以内が800%、南側道路端から20m超かつ東側接面道路端から20m以内は600%、南側道路端から20m超かつ東側接面道路端から20m超は400%です。なお、本物件については、総合設計制度が適用され、敷地内に公開空地を提供する見返りとして、道路斜線制限と隣地斜線制限の緩和を受けています。
- (注3) 千代田区麴町四丁目8番1の土地については、敷地権が登記され(敷地権割合は1,000,000,000分の409,253)、当該敷地権の共有持分(1,000,000分の93,485)を信託受託者を通じて取得する予定です。また、千代田区麴町四丁目8番66の土地については、共有持分(1,000,000分の502,738)を信託受託者を通じて取得する予定です。なお、区分所有権の共有持分である2階から6階については、敷地権登記がされていません。
- (注4) 麴町クリスタルシティの建物の全体についての登記簿面積を記載しています。
- (注5) 本投資法人が信託受託者を通じて取得する予定の区分所有権に係る専有部分は、麴町クリスタルシティ東館の地下2階から1階の一部、2階から6階(区分所有権の共有)及び7階から14階です。当該専有部分の管理規約に基づく面積の合計は5,969.15㎡です。

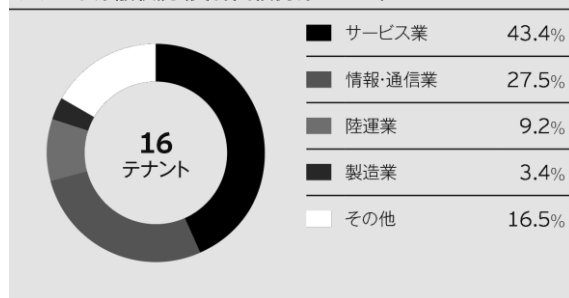
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- (注6) 麹町クリスタルシティ東館の2階から6階部分(区分所有権の共有部分)について、当該マスターリース会社に一括賃貸しています。
- (注7) 本物件に関しては、2018年3月31日にテナント1社が賃貸借契約(契約面積:522.37㎡)を解約して退去しています。また、別のテナント1社との間で、2018年6月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年3月9日、契約面積:520.16㎡)が締結されています。これらにより、2018年6月1日時点における本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、それぞれ5,741.45㎡及び5,703.84㎡となり、稼働率は99.3%となる予定です。

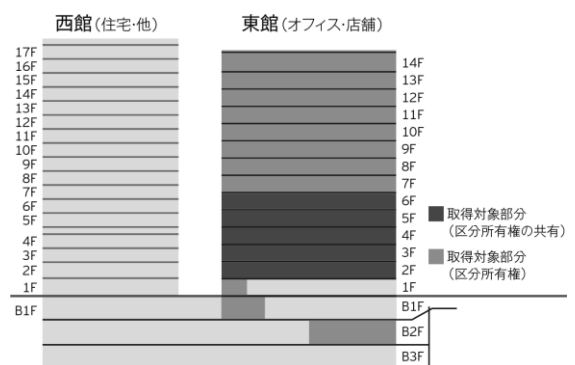
### 物件の特徴

- ・本物件は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅に直結しており、新宿通りと日本テレビ通りが交わる「麹町四丁目」交差点から視認性が高いビルです。「麹町」駅以外に東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅及びJR中央・総武線、東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅も徒歩圏内のため、「東京」「有楽町」「大手町」「霞ヶ関」「表参道」「渋谷」「新宿」「池袋」駅といったオフィス・行政・商業の集積地及び主要なターミナル駅へそれぞれ乗り換えなしでアクセス可能であり、地上からも地下鉄からも優れた交通利便性を有しています。
- ・「麹町」「半蔵門」駅を中心としたエリアは、皇居に面するエリアで落ち着いた雰囲気の歴史ある業務エリアの中心地となっています。「セブン&アイホールディングス」「オリエントコーポレーション」「日本製粉」「文藝春秋」「日商エレクトロニクス」といった日本企業が本社を置いており、就業環境の良さから「SAPジャパン」「リシュモンジャパン」「サザビーズジャパン」「スワロフスキー・ジャパン」等外資系企業も多く拠点を構えています。
- ・また、当該エリアには、経営コンサルティング、法律事務所、特許事務所等の専門サービス業の企業が集積しています。「永田町」「桜田門」駅に乗り換えなしでアクセスできるため、官公庁とのアクセス性を重視する独立行政法人、財団法人等へ訴求しやすい立地にあり、法律事務所にとっては、東京高等裁判所、東京地方裁判所及び東京家庭裁判所が近接する東京メトロ有楽町線「桜田門」駅まで有楽町線で乗り換えなく2駅の距離にある点で評価が高い立地です。
- ・東京都心のエリアのうち、昨今の千代田区エリアは、新規需要が新規供給を上回り、比較的長期間まとまった空室を抱えていたビルでも空室消化が進み、当該エリアの空室率は約1%にまで低下しています。
- ・本物件は1992年に竣工し、既に築20年以上が経過しているものの、設備水準は天井高2,550mm、OAフロア(50mm)、個別空調、床荷重300kg/㎡であり、近年のテナントがオフィスビルに求める設備水準を満たしています。また、延床面積は約21,635㎡(約6,545坪)、基準階面積は約520㎡(約157坪)です。本物件の周辺では中規模ビルの割合が高いため、本物件はその延床面積から比較的大型なビルとして位置付けられます。また、貸室の形状はL字型で整形であるため、高いレイアウト効率であると考えられます。
- ・また、低層階にはコンビニエンスストア、多数の飲食店、フィットネスクラブが入居しており、利便性の高いオフィスビルとなっています。
- ・本物件は、立地の評価の高さに加え、規模でも一定の優位性を有しており、「麹町」「半蔵門」駅周辺を志向するテナントにとっては評価の高いビルと考えられ、需要を吸引しやすいビルであると考えられます。また、「麹町」駅周辺において、日本テレビ放送網株式会社の所有地を中心とした再開発や、大手不動産デベロッパーによる複数ビルの建替え再開発が予定されています。更に、JR中央線「四ツ谷」駅前エリアでは、大規模な広場・緑空間の整備や地域の防災性の向上が図られているとともに、オフィス・商業施設等の多機能施設を整備する大規模再開発事業が予定されています。

テナント分散状況(契約面積持分ベース)



(ご参考) 取得予定資産イメージ図



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。



③ プライムタワー新浦安

物 件 名 称	プライムタワー新浦安	
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	2028年5月31日	
取 得 予 定 価 格	11,860 百万円	
鑑 定 評 価 額	12,100 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取 得 予 定 年 月 日	2018年5月1日	
土 地	所 在 地	千葉県浦安市入船一丁目 46 番 4 外 6 筆
	( 住 居 表 示 )	千葉県浦安市入船一丁目 5 番 2 号
	面 積	15,877.48 m <sup>2</sup> (注 1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%/400%
	所 有 形 態	敷地権 (注 2)
建 物	建 築 時 期	1990年10月17日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 20 階建
	延 床 面 積	76,767.24 m <sup>2</sup> (注 3)
	用 途	事務所、店舗、駐車場
	所 有 形 態	区分所有権 (注 4)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	4.56% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社により算出)	
P M 会 社	株式会社サンケイビルマネジメント	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 5)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	22,241.75 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	20,372.22 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	91.6%
	テ ナ ント 総 数	52
	月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 )	66,985 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	785,999 千円
特 記 事 項	・管理規約上、所有する専有部分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に対して一定期間優先先買権を与えることとされています。	

(注 1) 本物件の敷地権の目的たる土地全体の面積です。

(注 2) 登記簿上の敷地権割合は、6,020,608 分の 3,952,924 (65.7%) です。

(注 3) 本物件を構成する一棟の建物についての構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分並びに商業施設及び駐車場部分における他の区分所有者の専有面積を含んだ面積です。

(注 4) 本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している区分所有権の対象はプライムタワー新浦安（業務棟）全体であり、その専有面積は 38,421.81 m<sup>2</sup>（登記簿ベース）です。

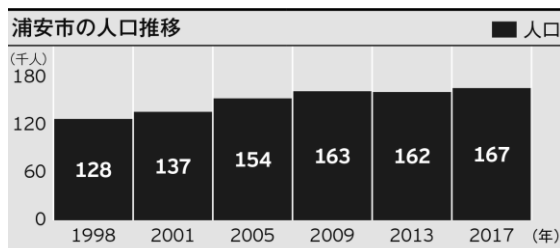
(注 5) 本物件に関しては、2018年1月31日にテナント1社が賃貸借契約（契約面積：237.22 m<sup>2</sup>）を解約して退去しており、また、2018年3月31日に別のテナント1社が賃貸借契約（契約面積：652.37 m<sup>2</sup>）を解約して退去しています。また、別のテナント1社との間で2018年2月15日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年1月31日、契約面積：326.19 m<sup>2</sup>）、別のテナント1社との間で、2018年3月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年2月28日、契約面積：177.92 m<sup>2</sup>）、更に別のテナント1社との間で2018年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年3月6日、契約面積：237.23 m<sup>2</sup>）が締結されています。これらにより、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、取得予定日における本物件の稼働率は90.9%となる予定です。加えて、別のテナント1社から2018年9月30日を解約日とする解約予告通知書（予告日：2017年7月24日、解約面積：1,304.74 m<sup>2</sup>）が提出されています。当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、85.1%となる予定です。

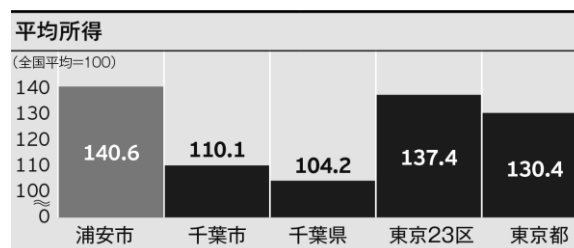
### 物件の特徴

- ・本物件が所在する「新浦安」エリアは、東京湾埋立てによって開発された新都心エリアであり、1990年代前半に新興住宅地として大型マンション団地が供給され、大型ショッピングモールや専門店、公共施設、金融機関が整備されました。エリアの中心となる「新浦安」駅周辺には、「浦安ブライトンホテル東京ベイ」、「オリエンタルホテル東京ベイ」、「MONA新浦安」、「イオン浦安店」といった商業施設やシティホテルが集積し、主要なオフィスビルについては、本物件のほか「パシフィックマークス新浦安」があります。
- ・本物件は、JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅からペデストリアンデッキ直結にて徒歩約1分と交通アクセスに優れた物件です。また、JR京葉線「東京」駅から「新浦安」駅までは快速で17分であり、途中の「新木場」駅からは東京メトロ有楽町線、「八丁堀」駅からは東京メトロ日比谷線に乗り換えが可能のため、都心部へのアクセスも比較的優れたエリアとなっています。また、「新浦安」駅から東京国際空港（羽田空港）までは車で約45分、成田国際空港まで車で約60分であり、更に「新浦安」駅や駅周辺のシティホテルより各空港行きのリムジンバスが運行されていることから、空港へのアクセスにも比較的優れたエリアとなっています。
- ・本物件は首都高速湾岸線の浦安出入口に近接しており、千葉・成田方面や東京都心部への車でアクセスが良好なことから、営業車を利用する企業のニーズ等も確保できる物件です。
- ・業務棟は、地下2階20階建て、延床面積は約38,422㎡（11,623坪）の高層大型のオフィスビルとなっています。基準階は約1,305㎡（約395坪）の無柱空間となっており、最大8分割が可能なおことから、様々な賃貸ニーズにも対応可能な物件です。当該エリア内では、延床面積・基準階面積ともに最上位の規模・グレード感を誇ることから、規模面での訴求力は高いものと判断されます。
- ・設備は、ゾーン制御空調（各階8ゾーン）、天井高2,500mm～2,600mm（階数により異なる）、OAフロア（階数により異なる）、標準床荷重300kg/㎡である等、近時のテナントを充足させるスペックを有しています。また、自走式292台（持分対応台数）の駐車場台数を確保できる点も、支店・営業所として営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズ特性を考慮すると、一定の訴求力を有していると考えられます。
- ・本物件は、当該エリアで随一の大型ビルであり、高いランドマーク性を有していることから、市内を管轄する営業所（各種メンテナンス業や生命保険・損害保険、医薬品・製薬会社、ハウスメーカー等の住宅関連、大手機械メーカー等のエリア管轄拠点）といったオフィスニーズに対して、訴求力を発揮すると考えられます。
- ・本物件が所在する「新浦安」エリアは、1998年から2017年まで人口が増加しており、2017年現在においても安定して推移しています。また、浦安市の平均所得は東京23区の平均所得を上回る水準であることから、本物件の商圏人口等についても、一定の評価を有しています。そのため、純然たるオフィス需要だけでなく、当該立地環境から、地域住民向けのサービスを提供し、かつ駅前立地を嗜好する業種（クリニック・学習塾・人材派遣会社等の来客型オフィス）に対する需要が見込まれます。
- ・駅前立地及びエリア内随一の大型ビルという優位性を活かし、幅広いテナントニーズを取り込むことが期待できると考えています。



(出所) 浦安市「浦安市の常住人口推移」

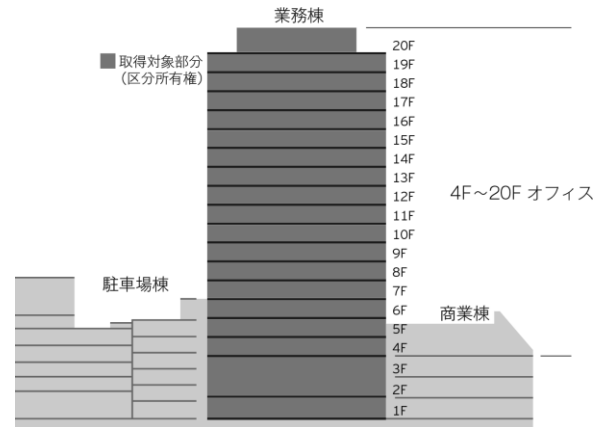
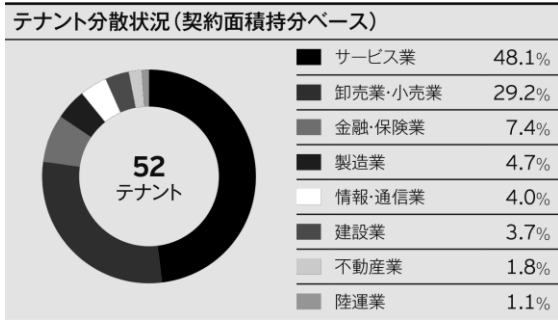
(注) 各年の1月から12月までの平均人口総数を記載しています。



(出所) 総務省「平成28年度 市町村税課税状況等の調」における公表データに基づき資産運用会社にて作成。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(ご参考) 取得予定資産イメージ図



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

④ テクノウェイブ100

物件名称	テクノウェイブ100	
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	2028年5月31日	
取得予定価格	6,900百万円	
鑑定評価額	7,090百万円	
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1日	
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目1番25外5筆
	(住居表示)	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目1番地25
	面積	16,312.78㎡(注1)
	用途地域	工業地域
	建蔽率/容積率	40%/300%(注2)
所有形態	所有権(共有)(注3)	
建物	建築時期	1990年7月31日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
	延床面積	50,463.88㎡(注4)
	用途	事務所、店舗
所有形態	区分所有権の共有(注5)	
担保設定の有無	なし	
PML値	6.8%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社により算出)	
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況(注6)		
	総賃貸可能面積	22,252.84㎡
	総賃貸面積	18,373.26㎡
	稼働率	82.6%
	テナント総数	20
	月額賃料 (共益費込)	58,364千円
	敷金・保証金	707,162千円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者間で定められる協定書により、所有する専有部分(又はその共有持分)を譲渡する際には、他の区分所有者の事前の書面による承諾が必要とされます。また、区分所有者間で定められる管理規約上、所有する専有部分(又はその共有持分)を譲渡する際には、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。</li> <li>・本物件の土地の一部について、公共下水道施設の設置のため、横浜市を地上権者とする地上権が設定されています。</li> </ul>	

(注1) テクノウェイブ100全体の敷地の登記簿面積を記載しています。

(注2) 本物件の土地の建蔽率は本来60%、容積率は本来200%ですが、総合設計制度が適用され、1階外部周辺に公開空地を設け、建蔽率を40%とする見返りとして、容積率が300%に緩和されています。

(注3) 本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している共有持分の持分割合は65.42%です。

(注4) テクノウェイブ100全体の建物の登記簿面積を記載しています。

(注5) 本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している専有部分は次のとおりです。

専有部分①家屋番号：新浦島町一丁目1番25の2 鉄骨造10階建

事務所 1階から10階部分 13,957.37㎡のうち共有持分(10,000,000分の9,891,589)

専有部分②家屋番号：新浦島町一丁目1番25の3 鉄骨造5階建

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

事務所 13階から17階部分 8,236.80㎡のうち共有持分(10,000,000分の9,891,589)

専有部分③家屋番号:新浦島町一丁目1番25の5 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

店舗 1階部分 762.07㎡のうち共有持分(10,000分の6,542)

専有部分④家屋番号:新浦島町一丁目1番25の6 鉄骨造1階建

店舗 1階部分 194.67㎡のうち共有持分(10,000分の6,542)

専有部分⑤家屋番号:新浦島町一丁目1番25の7 鉄骨造1階建

事務所 1階部分 153.03㎡のうち共有持分(10,000分の6,542)

- (注6) 本物件に関しては、それぞれ別のテナント1社との間で、2018年2月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年1月25日、契約面積:828.42㎡)、2018年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年2月13日、契約面積:472.53㎡)、2018年4月1日を増床部分についての賃貸借開始日とする増床に関する覚書(締結日:2018年3月30日、契約面積:359.26㎡)が締結されています。これらにより、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、取得予定日における本物件の稼働率は89.9%となる予定です。また、テナント1社から2018年8月末日を解約日とする解約予告通知書(予告日:2017年2月27日、解約面積:582.99㎡)が提出されています。当該賃貸借解約後の本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、87.4%となる予定です。なお、賃貸可能面積、賃貸面積、月額賃料(共益費込)及び敷金・保証金については、本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している持分割合に相当する数値を記載しており、稼働率についてもかかる数値に基づき算定した数値を基に記載しています。

## 物件の特徴

- ・本物件は、京急本線「神奈川新町」駅から徒歩約7分に所在しています。周囲は住宅地及び工場・物流施設が集積するエリアであり、近隣に所在する「ニューステージ横浜」を除き競合するオフィスビルはありません。近隣には東京・川崎・横浜を結ぶ幹線道路「第一京浜」があり、また首都高速道路横羽線「東神奈川」出入口もあるため、営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・本物件の最寄駅である「神奈川新町」駅は、京急本線の特急が停車するため、JR線・東急線・横浜高速鉄道・京急本線・相鉄線・横浜市営地下鉄「横浜」駅・京急線「京急川崎」駅へいずれも1駅の好アクセスであり、また、京急空港線「羽田空港国際線ターミナル」駅まで直通18分、京急空港線「羽田空港国内線ターミナル」駅まで直通21分でアクセス可能であり、都心外に所在するビルとしては交通利便性が高いといえます。また、「神奈川新町」駅から「横浜」駅はわずか3分でアクセス可能なため、横浜中心部のサブマーケットとして機能するほか、JR線・京急本線「品川」駅まで20分以内にアクセスが可能であるため、広く首都圏内における需要の受け皿として機能するものと考えられます。
- ・本物件は、地下1階地上18階建て、延床面積(建物全体)50,000㎡(約15,000坪)を超える高層大型のオフィスビルであり、基準階面積は約1,670㎡(約505坪)の無柱空間となっており、大型テナントニーズにも対応可能であり、割安な賃料水準で大型面積を確保したいテナントに対しては訴求力があると考えられます。また、機械式20台と自走式62台の合計182台の駐車場を有し、支店・営業所として営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・設備は、ゾーン制御空調(各階8ゾーン)、天井高2,600mm、OAフロア(階数により50mmと100mmで異なります。)、床荷重300kg/㎡(2、3階は500kg/㎡)、コンセント容量20VA㎡であることから、昨今のテナントニーズに対応するスペックを有しているものといえます。また、1階及び17階には共用カンファレンスルームがあり、大型会議や研修等にも利用可能なため、テナントサービスとしても有効に機能するものと考えられます。加えて、テナント用非常用発電機の設置が可能であり、金融機関のバックオフィスやBCP(Business Continuity Plan:事業継続計画)面を重視するテナントに対しては訴求しやすいと考えられます。
- ・横浜市の賃貸オフィスの空室率は、2017年第2四半期には2007年第3四半期以来約10年振りに3%を下回り、その後、空室率は上昇しているものの、今後の横浜市のオフィスマーケットの動向は安定的に推移していくと本投資法人は考えています。
- ・横浜周辺及び首都圏内において割安な賃料水準で大型面積を確保したいテナントに対して訴求力があると考えられます。

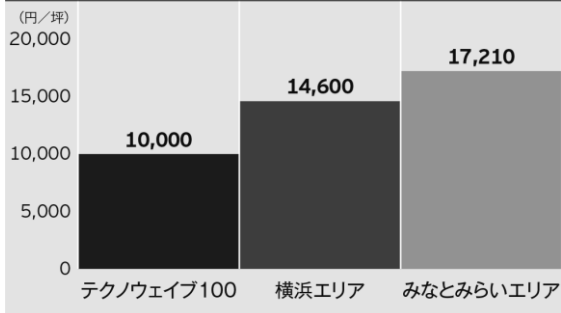
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

### オフィス需給バランスの推移



(出所) シービーアールイー株式会社

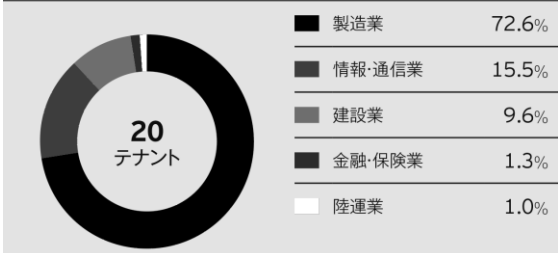
### 横浜・みなとみらいエリアの賃料動向



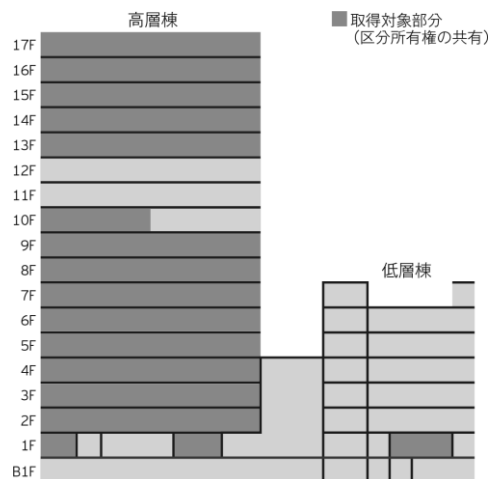
(出所) シービーアールイー株式会社

(注) テクノウェイブ100の賃料は、2018年2月末時点のマーケット賃料を、横浜エリア及びみなとみらいエリアの賃料は、それぞれのエリアに所在する延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィスの2017年12月末時点のマーケット賃料を棟数平均して算出した値をそれぞれ記載しています。

### テナント分散状況(契約面積持分ベース)



### (ご参考) 取得予定資産イメージ図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

4. 取得先の概要

① 西新宿プライムスクエア

名 称	アウル特定目的会社
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	取締役 出澤 貴人
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受（建物の開発による譲受を含む。）並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2017年11月21日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
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との間には、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（なお、本投資法人は、当該会社より西新宿プライムスクエアに係る優先交渉権を付与されており、かかる優先交渉権の行使により上記物件を取得します。）。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。

② 麹町クリスタルシティ

名 称	合同会社スワロープロパティ
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	一般社団法人スワロープロパティ 職務執行者 出澤 貴人
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2016年12月7日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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（なお、本投資法人は、営業者より麹町クリスタルシティに係る優先交渉権を付与されており、かかる優先交渉権の行使により上記物件を取得します。）。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。

### ③ プライムタワー新浦安

名 称	合同会社マリーンプロパティ
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	一般社団法人マリーンプロパティ 職務執行者 出澤 貴人
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2017年11月2日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
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（なお、本投資法人は、営業者よりプライムタワー新浦安に係る優先交渉権を付与されており、かかる優先交渉権の行使により上記物件を取得します。）。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。



		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。

#### ④ テクノウェイブ 100

名 称	合同会社バイスタープロパティ
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	一般社団法人バイスタープロパティ 職務執行者 出澤 貴人
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2017年11月2日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
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(なお、本投資法人は、営業者よりテクノウェイブ 100に係る優先交渉権を付与されており、かかる優先交渉権の行使により上記物件を取得します。)。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。

#### 5. 物件取得者等の状況

いずれの取得予定資産についても、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

## 6. 媒介の概要

取得予定資産についての媒介に係る該当事項はありません。

## 7. 取得の日程

取得決定日	2018年4月9日
売買契約締結日	2018年4月9日(予定)
代金支払日	2018年5月1日(予定)
物件引渡日	2018年5月1日(予定)

## 8. 今後の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の2018年10月期(第9期:2018年5月1日~2018年10月31日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

9. 鑑定評価書の概要

① 西新宿プライムスクエア

物件名	西新宿プライムスクエア
鑑定評価額	37,600,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年12月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	37,600,000	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	39,100,000	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))	1,957,474	
ア) 可能総収益	2,042,103	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	84,629	中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	462,090	
維持管理費	165,209	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
水道光熱費	121,095	過年度実績額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
修繕費	23,147	類似不動産の水準による検証の上、エンジニアリング・レポートにおける修繕費用年平均額を妥当と判断し計上。
PMフィー	9,276	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
テナント募集費用等	15,366	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	121,132	2017年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,538	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
その他費用	4,324	過年度実績額等を参考に予備費を査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	1,495,384	
(4) 一時金の運用益	18,388	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	106,100	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))	1,407,672	
(7) 還元利回り	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、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	36,900,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	34,100,000	
土地比率	91.8%	
建物比率	8.2%	

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
---------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

② 麹町クリスタルシティ

物件名	麹町クリスタルシティ
鑑定評価額	6,820,000 千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,820,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って求めた。
直接還元法による価格	7,040,000	標準的かつ安定的な純収益(標準化純収益)を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア - イ))	425,118	
ア) 可能総収益	447,492	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	22,374	中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	155,108	
維持管理費・PMフィー (注)	62,918	維持管理費は、収支実績、管理規約等を基に類似不動産の維持管理費水準による検証の上査定。 PMフィーは、プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	26,175	収支実績等を基に類似不動産の水道光熱費水準による検証の上査定。
修繕費	5,060	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
テナント募集費用等	6,127	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき、類似不動産のテナント募集費用の水準を考慮して査定。
公租公課	34,700	2017年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	570	保険資料に基づき査定。
その他費用	19,555	収支実績、類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	270,009	
(4) 一時金の運用益	3,175	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	12,650	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	260,535	
(7) 還元利回り	3.7%	取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	6,730,000	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	8,730,000	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

③ プライムタワー新浦安

物件名	プライムタワー新浦安
鑑定評価額	12,100,000 千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年10月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	12,100,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って求めた。
直接還元法による価格	12,400,000	標準的かつ安定的な純収益(標準化純収益)を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア - イ))	1,096,417	
ア) 可能総収益	1,161,903	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	65,486	中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	475,381	
維持管理費・PMフィー (注)	192,939	維持管理費は、収支実績を基に類似不動産の維持管理費水準による検証の上査定。 PMフィーは、プロパティマネジメント業務提案書を基に、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	144,750	収支実績を基に類似不動産の水道光熱費水準による検証の上査定。
修繕費	35,880	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
テナント募集費用等	8,562	プロパティマネジメント業務提案書を基に類似不動産のテナント募集費用等の水準を考慮して査定。
公租公課	83,094	2017年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	3,576	保険資料に基づき査定。
その他費用	6,578	収支実績を基に類似不動産のその他費用水準による検証の上査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	621,035	
(4) 一時金の運用益	9,726	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	83,720	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	547,042	
(7) 還元利回り	4.4%	取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	12,000,000	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	21,200,000	
土地比率	88.0%	
建物比率	12.0%	

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	積算価格と収益価格が乖離して求められたが、これは、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等によるものと判断し、本件では、現況、対象不動産が収益物件であること等に鑑み、収益価格にて鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

(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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

④ テクノウェイブ 100

物件名	テクノウェイブ 10
鑑定評価額	7,090,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017 年 11 月 1 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,090,000	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	7,220,000	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))	892,184	
ア) 可能総収益	969,765	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	77,581	中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	403,442	
維持管理費	0	その他費用に計上。
水道光熱費	23,664	実績額に基づき査定。
修繕費	0	その他費用に計上。
PM フィー	10,374	PM 報酬等ご提示の契約料率に基づき、類似不動産の水準による検証の上、査定。
テナント募集費用等	4,302	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	65,367	2017 年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	5,332	見積額に基づき計上。
その他費用	294,401	実績額を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	488,741	
(4) 一時金の運用益	5,162	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	125,677	エンジニアリング・レポートにおける更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	368,227	
(7) 還元利回り	5.1%	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	7,030,000	
割引率	4.9%	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	5.3%	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	8,300,000	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	

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
---------------------------	------

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、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

<添付資料>

- 参考資料1 建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要（取得予定資産を含み、本資産入替を反映したもの）
- 参考資料2 取得予定資産外観写真及び位置図
- 参考資料3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含み、本資産入替を反映したもの）

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要（取得予定資産を含み、本資産入替を反映したもの）

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク分析
		調査時点	調査会社	緊急・短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)	
1	恵比寿プライムスクエア	2014年1月	株式会社ハイ国際コンサルタント	6,012	93,531	2.35
3	CSタワー・ CSタワーアネックス	2014年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	119,350	3.21
4	クイーンズスクエア横浜	2014年3月	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	153,903	163,858	2.96
5	名古屋プライム セントラルタワー	2014年3月	株式会社 ERI ソリューション	2,458	20,098	3.61
6	東京日産西五反田ビル	2015年4月	株式会社アースアプレイザル	52,068	56,120	7.14
7	オルトヨコハマ	2015年3月	株式会社アースアプレイザル	113,665	77,421	4.94
8	西新宿 KF ビル	2015年6月	株式会社 ERI ソリューション	2,180	23,485	5.03
9	品川シーサイド イーストタワー	2016年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	4,440	100,596	4.94
10	アキバCOビル	2016年2月	株式会社 ERI ソリューション	-	13,148	6.18
11	サンタワーズ センタービル	2016年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821	0.96
13	博多プライムイースト	2015年10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	23,558	1.56
14	錦糸町プライムタワー	2016年5月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	74,891	2.79
15	アクア堂島東館	2017年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842	7.37
16	西新宿プライムスクエア	2017年11月	株式会社ハイ国際コンサルタント	13,220	127,336	4.88
17	麴町クリスタルシティ	2016年3月	株式会社 ERI ソリューション	2,120	21,528	3.63
18	プライムタワー新浦安	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	8,100	138,077	4.56
19	テクノウェイブ100	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	4,720	146,350	6.80
20	IBF プランニングビル	2018年3月	大和不動産鑑定株式会社	-	4,815	4.82
合計（18物件）				366,491	1,261,825	2.72

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人が取得し、又は取得を予定する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。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人が取得し、又は取得を予定する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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。



- (注 3) 「PML 値」とは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るか、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。
- (注 4) 合計欄に記載の数値は、SOMPO リスクアマネジメント株式会社による 2018 年 3 月付「ポートフォリオ地震 PML 評価報告書」に基づいて、取得済資産（仙台北町ビルを除く。）並びに取得予定資産及び IBF プランニングビルのポートフォリオ全体に関する PML 値（ポートフォリオ PML 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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

## 参考資料2 取得予定資産外観写真及び位置図

### 1. 西新宿プライムスクエア

#### 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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

## 2. 麹町クリスタルシティ

### 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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

### 3. プライムタワー新浦安

#### 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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

#### 4. テクノウェイブ100

##### 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取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

参考資料3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含み、本資産入替を反映したもの）

1. ポートフォリオの概要

	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	11.3	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	6.2	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	7.3	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	6.6	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	3.0	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	5.9	14,400	23	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	3.0	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	11.4	26,600	20	2016年6月1日
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	3.7	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	3.0	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	2.0	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	6.9	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	0.9	2,010	18	2017年3月31日
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	15.8	37,600	25	2018年5月1日
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	2.9	6,820	16	2018年5月1日
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	5.4	12,100	52	2018年5月1日
19	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	6,900	3.1	7,090	20	2018年5月1日
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	1.6	3,620	2	2018年5月18日
合計（18物件）			220,462	100.0	243,258	520	

（注1） 「取得（予定）価格」は、各取得済資産（仙台本町ビルを除きます。以下同じです。）及び各取得予定資産（IBFプランニングビルを含みます。以下同じです。）に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、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、取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び各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100.0%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各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。各取得済資産及び各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。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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(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。

## 2. ポートフォリオの一覧

物件番号	物件名称	竣工年月 (注1)	年間賃料収入 (千円) (注2) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注3) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
1	恵比寿プライムスクエア	1997年1月	1,400,018	1,024,997	17,227.37	17,354.67	99.3
3	CSタワー・CSタワーアネックス	1991年8月	1,047,691	821,955	19,998.31	19,998.31	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	1997年6月	1,402,832	1,086,653	41,876.39	41,954.39	99.8
5	名古屋プライムセントラルタワー (注8)	2009年3月	—	—	16,208.66	17,117.10	94.7
6	東京日産西五反田ビル	1990年4月	465,939	343,469	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	2000年11月	1,036,755	449,848	23,593.92	23,593.92	100.0
8	西新宿KFビル	1993年1月	336,834	240,114	6,200.52	6,287.78	98.6
9	品川シーサイドイーストタワー (注9)	2004年8月	1,488,478	817,369	27,376.16	27,892.63	98.1
10	アキバCOビル	2000年5月	—	—	5,514.42	5,514.42	100.0
11	サンタワーズセンタービル	1992年6月	439,194	297,939	7,833.79	7,833.79	100.0
13	博多プライムイースト	1992年4月	268,931	172,067	7,018.05	7,018.05	100.0
14	錦糸町プライムタワー	1994年8月	906,347	607,960	17,106.14	17,606.11	97.2
15	アクア堂島東館	1993年4月	114,937	125,037	3,059.86	3,189.68	95.9
16	西新宿プライムスクエア	1988年11月	1,620,819	1,639,471	23,356.89	23,591.23	99.0
17	麹町クリスタルシティ	1992年9月	382,637	355,945	5,706.05	5,743.66	99.3
18	プライムタワー新浦安	1990年10月	803,824	785,999	20,372.22	22,241.75	91.6
19	テクノウェイブ100	1990年7月	700,375	707,162	18,373.26	22,252.84	82.6
20	IBFプランニングビル	2008年1月	—	—	2,311.45	2,311.45	100.0
合計/平均 (18物件)			13,958,919	10,766,431	271,655.87	280,024.19	97.0

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- (注1) 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。但し、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建設時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。
- (注2) 「年間賃料収入」は、2018年1月末日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、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、貸室賃料に限ります。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。）のうち本投資法人の持分に相当する金額を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得済資産及び取得予定資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。）を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、取得済資産及び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ます。）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、貸室賃料に限ります。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。）のうち本投資法人の持分に相当する金額を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得済資産及び取得予定資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。）を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 「一」としている箇所は、やむを得ない事情のため開示していません。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2018年1月末日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）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、取得済資産及び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ます。）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。
- (注5) 「賃貸面積」は、2018年1月末日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に記載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います。なお、取得済資産及び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、固定型マスターリース契約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。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、2018年1月末日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる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います。
- (注7) 「稼働率」は、2018年1月末日時点における各取得済資産及び各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。また、合計欄は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「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、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、稼働率については物件全体の数値を記載しています。
- (注9) 「品川シーサイドイーストタワー」の年間賃料収入については、ホテル部分の賃料について変動賃料（売上高連動）を除いた最低保証賃料（固定賃料）を用いて算出しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。