



2020年1月30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

資産の取得に関するお知らせ (CS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。)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(追加取得)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)
3	CSタワー(注)	東京都台東区	プロパティーズ・パートナーズ 株式会社	572

(注) 2014年6月6日に本投資法人が一部取得済の当該物件に係る区分所有権の共有持分(CSタワー3階事務所部分の46.02%(2,095,080,156分の964,100,553))の追加取得です。なお、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。

- (1) 特定資産の種類 : 国内不動産を信託財産とする信託受益権(区分所有権の共有持分)
- (2) 売買契約締結日 : 2020年1月30日
- (3) 取得予定日 : 2020年1月30日
- (4) 取得先 : 後記「4.取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金 : 自己資金
- (6) 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. 取得の理由

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、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、取得予定資産の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。今回の追加取得でCSタワーの保有持分割合が高まることにより、一層の運用効率及び資産価値の向上が期待できると考えています。

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、2019年12月末日時点のものを記載しています。

- a. 「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。
- b. 「鑑定評価額」欄には、一般財団法人 日本不動産研究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2019年11月30日です。
- c. 「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。
- 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、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す。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

- (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、本書の日付時点において、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、本書の日付時点において、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、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 2019 年 12 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、2019 年 12 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 2019 年 12 月末日時点の情報をもとに記載しています。
- 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 2019 年 12 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、2019 年 12 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、2019 年 12 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、）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、）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、）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

- m. 「敷金・保証金」欄には、2019年12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、）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、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。
- 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。

CSタワー（追加取得）

物 件 名 称	CSタワー	
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	① 2024年6月末日、② 2030年1月末日（注1）	
取 得 予 定 価 格	572百万円	
鑑 定 評 価 額	588百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人 日本不動産研究所	
取 得 予 定 年 月 日	2020年1月30日	
土 地 (注2)	所 在 地	東京都台東区浅草橋五丁目8番1外2筆
	(住 居 表 示)	東京都台東区浅草橋五丁目20番8号、20番6号
	面 積	3,715.18 m ² (注3)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600・500% (注4)
	所 有 形 態	敷地権 (注5)
建 物 (注2)	建 築 時 期	1991年8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3階付18階建 (注4)
	延 床 面 積	32,996.92 m ² (注6)
	用 途	事務所、居宅、駐車場
	所 有 形 態	区分所有権（一部区分所有権の共有持分）(注7)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	3.21%（SOMPOリスクマネジメント株式会社により算出）	
P M 会 社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況 (2019年12月末日時点) (注8)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	529.60 m ²
	総 賃 貸 面 積	529.60 m ²
	稼 働 率	100%
	テ ナ ン ト 総 数	2
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	2,541 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	24,062 千円
特 記 事 項	<p>・ 本物件土地の南側及び東側に隣接する土地上の建物北側の螺旋階段より北側の公道に向かって、本物件土地上に当該隣接地所有者のための通路が存在し、当該通路部分を当該隣地所有者の通行目的で引き続き確保する必要があります。なお、当該隣地所有者との間で当該通路の設置、確保に関して覚書等は締結されていません。</p>	

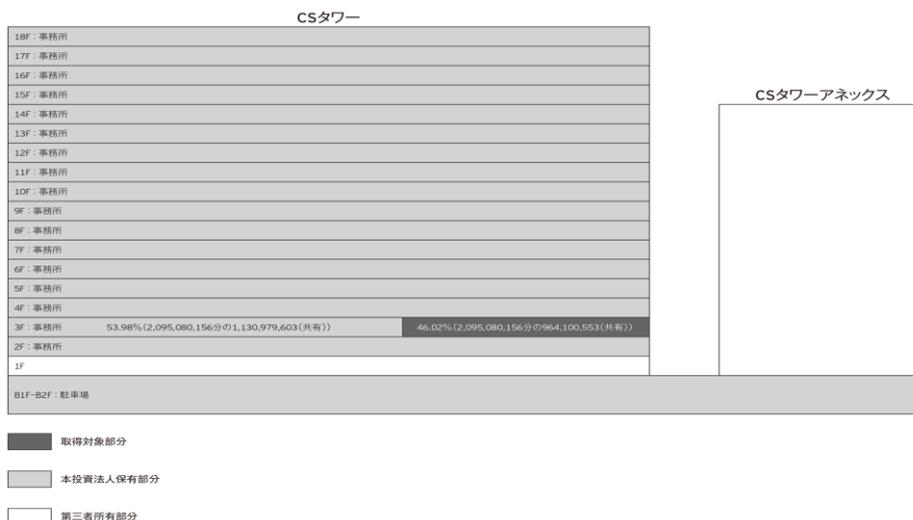
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (注1) 「信託期間満了日」のうち、①は本投資法人が保有する2014年6月6日に取得した持分についての内容を記載しています。②については、取得予定資産として取得を予定している持分についての内容を記載しています。
- (注2) 本投資法人は2019年3月20日付で本物件に隣接する「CSタワーアネックス」を売却しましたが、上記の「土地」及び「建物」欄には、「CSタワーアネックス」を含む内容を記載しています。
- (注3) 本物件及び「CSタワーアネックス」の敷地権の目的たる土地の面積です。
- (注4) 西側前面道路の道路境界線から30m以内は600%、西側前面道路の道路境界線から30m超は500%となります。
- (注5) 本投資法人が取得予定資産として取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する区分所有権及び共有持分に対応する、不動産登記簿上の敷地権割合は371,518分の8,377(約2.3%)です。
- (注6) 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、他の区分所有者及び共有者の持分を含んだ面積です。
- (注7) 本投資法人が取得予定資産として取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する区分所有権及び共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約524.43㎡であり、対象の専有部分は、「CSタワー」の地上3階の事務所部分の一部です
- (注8) 本投資法人が取得予定資産として取得を予定している持分に相当する数値を記載しています。

物件の特徴

- 本物件は、JR総武線「浅草橋」駅徒歩約8分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩約9分、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅徒歩約10分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩約10分、JR山手線・京浜東北線・総武線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩約11分と、複数路線利用可能な交通利便性の高いロケーションとなっています。また、清洲橋通り沿いの三方路に面しているため視認性は高く、靖国通り、昭和通り、蔵前橋通りといった都内の主要幹線道路へのアクセスも良好なことから、車輛による利便性も良好なロケーションとなっています。
- 本物件の存する「浅草橋」エリアは、JR総武線・都営浅草線「浅草橋」駅、つくばエクスプレス・都営大江戸線「新御徒町」駅等が利用可能なため、交通利便性が高く、都心部のオフィスエリアへのアクセスも良好なエリアとなっています。当該エリアは、オフィスビルや作業所、マンション、戸建住宅等が混在する下町の商業地域が形成されており、小規模物件や築年の経過した物件が多いことから、都内のオフィスエリアの中では賃料水準の低いエリアのひとつではありますが、隣接するエリアには凸版印刷株式会社の本社が存し、日本一の電気街として知名度の高い秋葉原エリアにも近接していることから、印刷関係の企業や電機メーカー等様々な企業からニーズを有しています。
- 本物件は、高層オフィスのCSタワーと、住宅棟のCSタワーアネックスから構成されています。
- CSタワーは、地下3階地上18階建ての高層オフィスビルで、基準階面積は約1,150㎡と、小規模オフィスビルが多い当該エリア内にあつては、まとまった規模の貸室面積を有しております。設備は、OAフロア(100mm)、24時間警備員常駐、天井高2.6mとなっており、相応にテナントニーズを満たす物件となっています。また、駐車場台数は92台と、周辺のビルと比べても多いことから、営業等で車を使用するテナント等からの選好性を有しています。

(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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	プロパティール・パートナーズ株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区浜松町一丁目 27 番 17 号三和ビル 4 階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 宮田 栄治
(4) 事 業 内 容	1. オフィスビルの企画・設計・工事・賃貸・管理運営 2. 集合住宅の企画・設計・分譲・賃貸・管理運営 3. 不動産の売買・仲介・デューデリジェンス業務 4. 不動産（オフィス・住居・商業施設等）への投資 5. 太陽光発電所等の自然光エネルギーへの投資
(5) 資 本 金	1 億円
(6) 設 立 年 月 日	2007 年 3 月 9 日
(7) 純 資 産	非開示（注）
(8) 総 資 産	非開示（注）
(9) 出 資 者	PP ホールディングス株式会社
(10) 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。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

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

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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2020年1月30日
売 買 契 約 締 結 日	2020年1月30日
代 金 支 払 日	2020年1月30日
物 件 引 渡 日	2020年1月30日

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の2020年4月期（第12期：2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（第13期：2020年5月1日～2020年10月31日）の運用状況の見通しに対する影響は軽微であることから、業績予想の修正はありません。

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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	C Sタワー
鑑定評価額	588,000 千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2019年11月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	588,000	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	595,000	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))	29,310	
ア) 可能総収益	30,531	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	1,221	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	4,899	
維持管理費	3,079	類似不動産の水準を参考に実績の水準に基づき査定。
水道光熱費	0	建物賃貸借契約の内容、対象不動産の個別性等を考慮して、計上しない。
修繕費	0	建物賃貸借契約の内容、対象不動産の個別性等を考慮して、計上しない。
PMフィー	0	建物賃貸借契約の内容、対象不動産の個別性等を考慮して、計上しない。
テナント募集費用等	0	建物賃貸借契約の内容、対象不動産の個別性等を考慮して、計上しない。
公租公課	1,683	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	137	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	24,411	
(4)一時金の運用益	0	建物賃貸借契約の内容、対象不動産の個別性等を考慮して、計上しない。
(5)資本的支出	0	建物賃貸借契約の内容、対象不動産の個別性等を考慮して、計上しない。
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	24,411	
(7)還元利回り	4.1%	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	581,000	
割引率	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、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	4.3%	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	334,000	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	

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

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、本投資法人の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。

<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。

<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)	PML値 (%) (注3) (注4)
1	恵比寿プライムスクエア	2019年9月	株式会社ハイ国際コンサルタント	42,483	95,908	2.35
3	CSタワー（注5）	2019年10月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	153,850	116,365	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	2019年10月	株式会社 ERI ソリューション	6,465	26,066	3.61
6	東京日産西五反田ビル	2015年4月	株式会社アースアブレイザル	52,068	56,120	7.14
7	オルトヨコハマ	2015年3月	株式会社アースアブレイザル	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	40	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（注6）	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	3,924	121,669	6.80
		2018年11月		574	27,368	
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
21	音羽プライムビル	2018年11月	株式会社ルビコン・リアルティ	-	7,943	4.07
合計（19 物件）				560,637	1,277,815	2.71

（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。

（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を、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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4) 合計欄に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年4月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、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。
- (注5) 本投資法人は2019年3月20日付で「CSタワーアネックス」を売却しており、また、取得予定資産は「CSタワー」の一部追加取得ですが、上記の「緊急・短期修繕費」、「長期修繕費」については、「CSタワーアネックス」を含まない「CSタワー」部分の数値ですが、「PML値」については、「CSタワーアネックス」部分を含む「CSタワー」全体の数値を記載しています。
- (注6) 上段には、「テクノウェイブ100」のうち、投資法人が2018年5月1日に取得した持分に係る「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」を記載しています。下段には、2019年5月22日に本投資法人が取得した持分に係る「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」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 取得予定資産外観写真及び位置図

CSタワー（追加取得）

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3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を反映したもの）

1. ポートフォリオの概要

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	10.9	30,135	98	2014年6月6日
3	CSタワー（注5）（注6）	東京都台東区	13,397	6.1	19,200	9	2014年6月6日
			572		588		2020年1月30日
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	7.0	19,700	98	2014年9月30日
5	名古屋プライムセントラルタワー（注7）	愛知県名古屋市	14,600	6.4	21,800	53	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	2.9	8,200	8	2015年5月11日
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	5.7	15,400	23	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	2.9	8,020	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	11.0	29,100	19	2016年6月1日
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	3.5	9,640	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	2.9	8,450	14	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	5,280	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	6.6	17,200	16	2017年1月20日
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	0.8	2,250	20	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	15.2	39,500	27	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	2.8	7,260	17	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	5.2	13,000	58	2018年5月1日
19	テクノウェーブ100（注8）	神奈川県横浜市	6,900	3.6	9,240	23	2018年5月1日
			1,310				2019年5月22日
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	1.5	3,780	2	2018年5月18日
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	3.0	7,230	2	2019年5月22日
合計（19物件）			228,871	100.0	274,973	523	

（注1） 「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び各取得予定資産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、2019年12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の合計を記載しています。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、2019年12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） 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、取得価格は、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。なお、評価額の価格時点は2018年10月末日です。

（注6） 「CSタワー」に係る「取得（予定）価格」、「鑑定評価額」及び「取得（予定）年月日」のうち、上段は既に本投資法人が保有する持分についての内容を記載しています。下段については、取得予定資産として取得を予定している持分についての内容を記載しています。

（注7） 「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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

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。

- (注8) 「テクノウェイブ100」に係る「取得(予定)価格」及び「取得(予定)年月日」のうち、上段は2018年5月1日付で取得した持分についての内容を、下段については、2019年5月22日付で取得した持分についての内容を記載しています。また、「鑑定評価額」については、本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分とを一体として評価した不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

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	1,406,406	1,053,275	16,985.20	17,354.67	97.9
3	CSタワー(注8)	1991年8月	1,119,995	880,390	19,545.29	19,545.29	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	1997年6月	1,421,744	1,108,964	41,988.08	41,988.08	100.0
5	名古屋プライムセントラルタワー (注9)	2009年3月	1,116,507	990,104	17,049.94	17,117.10	99.6
6	東京日産西五反田ビル	1990年4月	480,179	365,465	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	2000年11月	1,045,841	482,243	23,582.05	23,593.92	99.9
8	西新宿KFビル	1993年1月	402,672	314,267	6,287.78	6,287.78	100.0
9	品川シーサイドイーストタワー (注10)	2004年8月	1,522,611	833,820	27,768.34	27,892.63	99.6
10	アキバCOビル	2000年5月	非開示	非開示	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	503,264	355,059	8,005.61	8,005.61	100.0
13	博多プライムイースト	1992年4月	299,775	209,782	7,018.01	7,018.01	100.0
14	錦糸町プライムタワー	1994年8月	938,851	655,982	17,606.11	17,606.11	100.0
15	アクア堂島東館	1993年4月	122,615	141,868	3,189.68	3,189.68	100.0
16	西新宿プライムスクエア	1988年11月	1,744,643	1,750,669	23,591.23	23,591.23	100.0
17	麴町クリスタルシティ	1992年9月	406,547	383,159	5,741.61	5,741.61	100.0
18	プライムタワー新浦安	1990年10月	853,803	840,495	21,348.10	22,326.67	95.6
19	テクノウェイブ100(注11)	1990年7月	965,167	993,084	25,087.56	26,508.32	94.6
20	IBFプランニングビル	2008年1月	非開示	非開示	2,311.45	2,311.45	100.0
21	音羽プライムビル	2008年4月	非開示	非開示	4,373.90	4,373.90	100.0
合計/平均(19物件)			15,220,426	12,018,422	285,516.76	288,488.88	99.0

(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、2019年12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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

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) 「非開示」としている箇所は、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。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2019年12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バ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、2019年12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バ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、2019年12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、2019年12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) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、「CSタワー」部分に関する情報を記載しています。なお、当該「CSタワー」部分には取得予定資産を含みます。
- (注9) 「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10) 「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。
- (注11) 「テクノウェイブ100」については、本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分を合算した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。