



2019年5月8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

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)
19	テクノウェイブ100（注1）	神奈川県横浜市	合同会社ウイングプロパティ	1,310
21	音羽プライムビル（注2）	東京都文京区		6,830
合計（2物件）				8,140

（注1）「テクノウェイブ100」については、2018年5月1日に本投資法人が一部取得済の当該物件に係る持分の追加取得です。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。

（注2）本書の日付現在、「音羽プライムビル」の名称は「ユニゾ音羽一丁目ビル」ですが、2019年6月1日付で「音羽プライムビル」に名称変更を予定しているため、本書では変更後の名称である「音羽プライムビル」を使用しています。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) 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
 (2) 売買契約締結日 : 2019年5月8日
 (3) 取得予定日 : 2019年5月22日(注1)
 (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 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された一般募集による新投資口の発行による手取金(注2)、借入金(注3)及び自己資金
 (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1)「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。

(注2)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3)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
19	テクノウェイブ100	所有権(共有)	区分所有権・区分所有権の共有
21	音羽プライムビル	所有権	所有権

(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。

取得予定資産のうち、テクノウェイブ100については、今回の追加取得で保有持分割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。また、音羽プライムビルについては、延床面積が5,719.73㎡であり、本投資法人の投資対象のうち、大規模オフィスビル(注)以外に該当する物件ですが、後述の「物件の特徴」に記載のとおり希少性の高い立地条件であることや優位性の高い設備水準を有している点を高く評価し、取得を決定しました。

取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは19物件、取得(予定)価格合計は228,299百万円まで拡大する予定です。

(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(規約で定義する。以下同じです。)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。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

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。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。

なお、「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。

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2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、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2018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。なお、「取得予定年月日」は取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。
- 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。

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。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。

- (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。
- (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せん。
- 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 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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

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。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。

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2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、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、2019年2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。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。

① 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	① 2028年5月末日、② 2029年5月末日（注1）	
取得予定価格	1,310百万円	
鑑定評価額	1,410百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2019年5月22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 m ² （注2）
	用途地域	工業地域
	建蔽率/容積率	40%/300%（注3）
所有形態	所有権（共有）（注4）	
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 m ² （注5）
	用途	事務所、店舗
所有形態	区分所有権・区分所有権の共有（注6）	
担保設定の有無	なし	
PML値	6.80%（SOMPOリスクマネジメント株式会社により算出）	
PM会社	住商ビルマネジメント株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況（2019年2月末日時点）（注7）（注8）		
総賃貸可能面積	4,422.43 m ²	
総賃貸面積	4,422.43 m ²	
稼働率	100%	
テナント総数	23	
月額賃料 （共益費込）	13,417千円	
敷金・保証金	199,075千円	

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。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。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、他の区分所有者及び区分所有権の共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、他の区分所有者及び区分所有権の共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。 ・ 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。
---------	--

- (注1) 「信託期間満了日」のうち、①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。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おり、取得時において予定されている信託期間満了日です。
- (注2) 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3) 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共有持分の持分割合は13.0%です。なお、本投資法人は2018年5月1日付で本物件の共有持分の持分割合65.42%を取得しており、取得予定資産と合算した共有持分の持分割合は78.42%となります。
- (注5) 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6) 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及びその共有持分割合は次のとおりです。
- 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108,411）
- 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
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108,411）
- 専有部分③家屋番号：新浦島町一丁目1番25の4 鉄骨造3階建
事務所 10階から12階部分 4,122.78㎡
- 専有部分④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（100分の13）
- 専有部分⑤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（100分の13）
- 専有部分⑥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（100分の13）
- (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持分に相当する数値を記載しています。
- (注8) 本物件に関しては、2019年3月31日にテナント1社が賃貸借契約（契約面積：414.02㎡）を解約して退去しています。当該退去部分に係る本投資法人が取得を予定している持分の割合は1.0841%で、持分に対応した面積は4.49㎡です。これにより、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99.9%となる予定です。また、別のテナント1社との間で2019年6月30日を解約日とする解約合意書（締結日：2018年12月4日、解約面積：1,310.21㎡）が締結されています。なお、当該解約部分に係る本投資法人の持分割合は1.0841%で、持分に対応した面積は、14.20㎡です。当該解約予告に基づく解約後となる2019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、99.6%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。

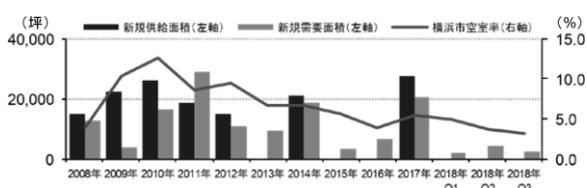
物件の特徴

- 競合の少ない立地に所在する交通利便性の高い大型オフィスビル
 - 本物件の追加特加分取得により、ポートフォリオの着実な成長と更なる収益確保を図る
- ・本物件は、京急本線「神奈川新町」駅から徒歩7分に所在しています。周辺は住宅地及び工場・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少ないです。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」駅へいずれも特急で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）50,463.88㎡（約15,000坪）の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、横浜周辺及び首都圏内と比較し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は訴求力があると考えられます。また、機械式120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と異なります。）、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、2018年第3四半期には2018年に新規供給がなかったことによる影響もあり、約3%まで低下しており、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と比較して割安な賃料水準であるため、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。

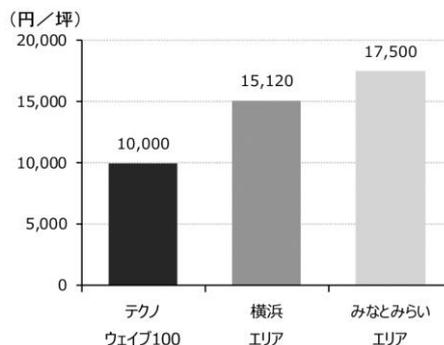
本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国にお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

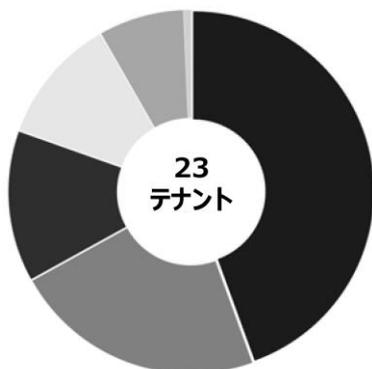
<横浜みなとみらいエリアの賃料動向 (注) >



(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12月末日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ビルの2018年12月末日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) (注) >



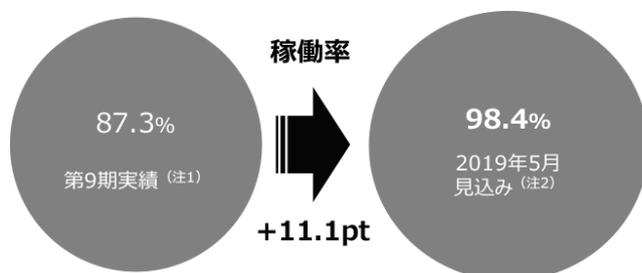
(注) 2019年2月末日時点

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。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。

<前回取得以降の計画的なアセットマネジメントアプローチ>

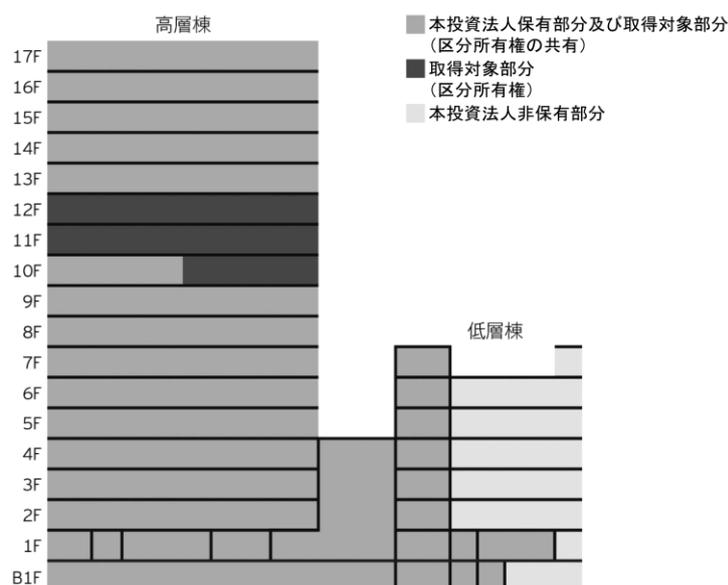
- ・稼働率は第9期より11.1ポイント改善、2019年5月時点で98.4%を達成する見込みです。
- ・積極的かつ戦略的なリーシング活動によりさらなる稼働率改善を見込んでいます。



(注1) 「第9期実績」は、本投資法人が第9期（2018年10月期）末時点で保有する本物件の持分に係る数値であり、取得予定資産は含みません。

(注2) 「2019年5月見込み」は、本物件の本投資法人が既に保有する持分と取得予定資産に係る持分を合算し、2019年3月20日時点において締結済みの賃貸借契約及び受領済みの解約予告によるもの以外に賃貸面積に変動がないことを前提として算出した2019年5月22日（取得予定日）における想定値です。

(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。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。

② 音羽プライムビル

物件名称	音羽プライムビル	
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	2029年5月末日	
取得予定価格	6,830百万円	
鑑定評価額	7,070百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	2019年5月22日	
土地	所在地	東京都文京区音羽四丁目312番1、313番2
	(住居表示)	東京都文京区音羽一丁目20番11号
	面積	802.17 m ² (注1)
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	100%/600%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2008年4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1階付8階建
	延床面積	5,719.73 m ²
	用途	事務所、店舗、駐車場
所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし	
PML値	4.07% (SOMPOリスクマネジメント株式会社により算出)	
PM会社	BMS株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況 (2019年2月末日時点)		
総賃貸可能面積	4,373.90 m ² (注2)	
総賃貸面積	4,373.90 m ² (注2)	
稼働率	100%	
テナント総数	2	
月額賃料 (共益費込)	非開示 (注3)	
敷金・保証金	非開示 (注3)	
特記事項	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。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。

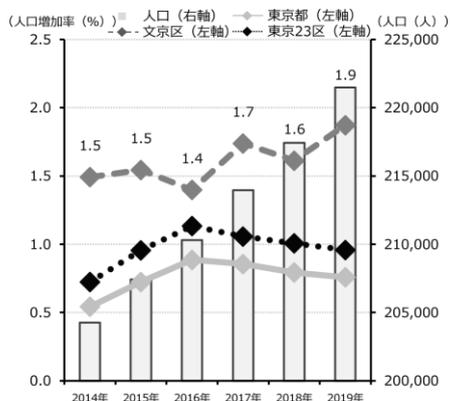
- (注1) 本物件の土地の北側及び西側の一部(約24.24㎡(実測面積))は、道路として使用されています。
- (注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、専有部の他、一部の共用部を含みます。
- (注3) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件の特徴

■ 立地グレードの高い閑静な就業環境を実現する希少性の高いオフィスビル

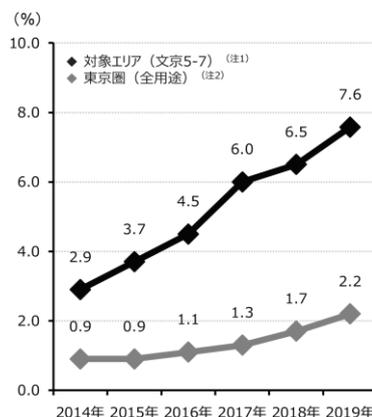
- ・本物件は、音羽通り沿いにあり、最寄り駅である東京メトロ有楽町線「護国寺」駅から徒歩2分と交通至便な立地に位置しています。東京メトロ有楽町線は、本物件から徒歩8分の距離にある「江戸川橋」駅も含めて「麴町」「永田町」「有楽町」「銀座一丁目」「豊洲」駅と業務・商業集積エリア及び新宿に次ぐターミナル駅である「池袋」駅をつなぐ路線であり、特に東京メトロ有楽町線以外には鉄道路線がない「麴町」「銀座一丁目」「豊洲」駅エリアをつなぐ路線として重視されています。また、本物件は、東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅も徒歩12分の距離にあり、東京メトロ有楽町線で大幅な遅延等が発生した場合でもバックアップが図られているエリアです。
- ・本物件が所在する文京区は、過去15年以上にわたって人口が増加しており、印刷関連・情報通信関連・学校関連の事務所割合が相対的に高いエリアです。また、大学が多く所在しているため、産学連携の機会に恵まれるエリアです。文京区は、その名前が示すとおり「小石川後樂園」、「六義園」、「護国寺」等の歴史的文化施設が存在する他、「東京大学」、「筑波大学」、「お茶の水女子大学」、「中央大学」、「日本女子大学」等多数の大学や教育施設等が存在するとともに、高級住宅地としても認識されています。業務集積地とは異なる閑静な就業環境を実現できるエリアで、欧州本国の企業など、このような立地環境を好むテナントにとっては希少性が高い物件と考えられます。
- ・本物件は2008年に竣工し、設備水準は天井高2,750mm、OAフロア(100mm)、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5,719.73㎡(約1,730坪)、基準階面積は約597㎡(約181坪)です。元来賃貸オフィスビルが少ないエリアであり、かつ竣工年が新しいビルはほぼ存在しないことから本物件は希少性が高いと考えられます。また、貸室の形状は概ね長方形・無柱であり、スペースの利用効率、レイアウトの自由度が高いため、幅広いテナントニーズに合致すると考えられます。

<文京区の人口・人口増加率の推移(注)>



(出所) 総務省「住民基本台帳」に基づき本資産運用会社にて作成
 (注) 「人口」は、各年1月1日時点の数値に基づきます。「人

<地価公示価格変動率の推移>



(出所) 国土交通省「地価公示」に基づき本資産運用会社にて作成
 (注1) 「対象エリア(文京5-7)」は、各年1月1日時点の東京

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。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。

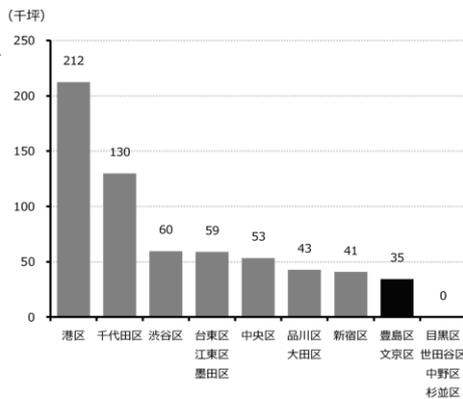
本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国にお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

口増加率」は、同時点の対前年変動率の推移を示していません。

都文京区音羽二丁目207番4外（商業地）の地価公示価格の対前年変動率の推移を示しています。

(注2) 「東京圏（全用途）」は、各年1月1日時点の東京圏（首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいいます。）の全用途（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地）の地価公示価格の対前年変動率の推移を示しています。

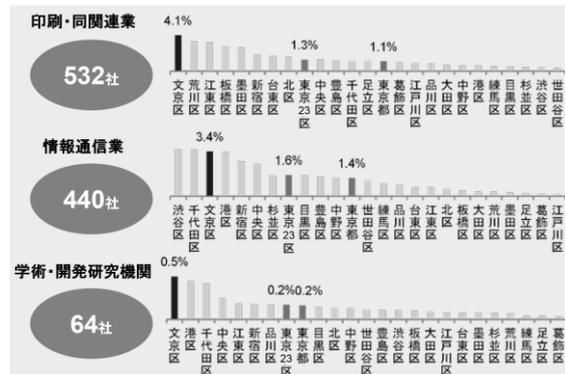
<2019年～2021年の東京都心エリア別オフィス新規供給量（注）>



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ2019」に基づき本資産運用会社にて作成

(注) 「オフィス新規供給量」は、2019年～2021年の間に竣工予定の中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）の新築ビルの貸室面積の合計を示しています。

<文京区の業種別事業所数と構成比率>



(出所) 総務省統計局「平成28年経済センサスー活動調査」に基づき本資産運用会社にて作成

4. 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社ウィングプロパティ
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	一般社団法人ウィングプロパティ 職務執行者 出澤 貴人
(4) 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
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	2018年12月5日
(7) 純 資 産	非開示（注）
(8) 総 資 産	非開示（注）
(9) 出 資 者	職務執行社員 一般社団法人ウィングプロパティ

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。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。

(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（なお、本投資法人は、営業者より「テクノウェイブ 100」及び「音羽プライムビル」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。

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	2019年5月8日
売買契約締結日	2019年5月8日（予定）
代金支払日	2019年5月22日（予定）（注）
物件引渡日	2019年5月22日（予定）（注）

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。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) 代金支払日及び物件引渡日は、取得予定資産に係る売買契約に従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の2019年10月期(第11期:2019年5月1日~2019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「2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12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 テクノウェイブ 100

物件名	テクノウェイブ 100
鑑定評価額	1,410,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018 年 11 月 30 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000	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	1,440,000	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て還元して査定。
(1)運営収益 (ア) - イ)	181,471	
ア) 可能総収益	197,251	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	15,780	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	81,123	
維持管理費	0	その他費用に計上。
水道光熱費	5,563	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	1,823	PM 報酬等は本資産運用会社が提示した契約料率に基づき、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	861	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	13,095	2018 年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,515	実績額及び見積額に基づき計上。
その他費用	58,262	実績額を参考に査定。
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	100,348	
(4)一時金の運用益	1,033	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5)資本的支出	28,189	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))	73,192	
(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	1,390,000	
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	1,630,000	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	

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。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。

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 音羽プライムビル

物件名	音羽プライムビル
鑑定評価額	7,070,000 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11月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,070,000	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	7,190,000	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)	352,194	
ア) 可能総収益	370,569	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	18,375	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	75,875	
維持管理費・PMフィー(注)	19,156	維持管理費は、収支実績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、PM予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	31,911	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	2,310	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	2,607	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	18,832	2018年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	353	収支実績に基づき査定。
その他費用	704	収支実績、類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	276,319	
(4) 一時金の運用益	2,265	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,390	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))	273,194	
(7) 還元利回り	3.8%	取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別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	7,020,000	
割引率	3.9%	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	4.0%	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	6,300,000	
土地比率	81.2%	
建物比率	18.8%	

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。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。

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

※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 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。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	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（注5）	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	-	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

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。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。

合計（19 物件）	366,269	1,272,455	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。
- (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、取得済資産及び取得予定資産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。
- (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」を売却しましたが、上記の「長期修繕費」及び「PML 値」については、「CSタワーアネックス」部分を含む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、既に本投資法人が保有する持分に対応する部分に係る「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」を記載しております。下段には、「テクノウェイブ100」のうち、取得予定資産として本投資法人が取得を予定している部分に係る「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。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. 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。

2. 音羽プライムビル

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。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 （注5）
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	11.0	27,832	103	2014年6月6日
3	CSタワー（注6）	東京都台東区	13,397	5.9	18,000	9	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	7.0	19,400	94	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	19,800	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	2.9	7,670	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	14,600	23	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	2.9	7,160	16	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	27,300	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	9,580	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	7,770	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	4,830	19	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	16,600	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	2,060	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	15.3	38,300	27	2018年5月1日
17	麴町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	2.8	7,070	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	12,400	56	2018年5月1日
19	テクノウェイブ100（注8）	神奈川県横浜市	6,900	3.6	7,160	23	2018年5月1日
			1,310		1,410		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	3,670	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	7,070	2	2019年5月22日
合計（19物件）			228,299	100.0	259,682	520	

（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2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

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。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。

- 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2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) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。
- (注6) 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、取得価格及び鑑定評価額は、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」、「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。

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	1,413,441	1,037,613	17,336.29	17,354.67	99.9
3	CSタワー (注8)	1991年8月	1,033,618	819,531	19,015.69	19,015.69	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	1997年6月	1,409,531	1,094,043	41,890.72	41,954.39	99.8
5	名古屋プライムセントラルタワー (注9)	2009年3月	非開示	非開示	17,054.06	17,117.10	99.6
6	東京日産西五反田ビル	1990年4月	471,138	343,469	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	2000年11月	958,904	424,462	21,729.00	23,593.92	92.1
8	西新宿KFビル	1993年1月	353,666	261,885	6,091.64	6,287.78	96.9
9	品川シーサイドイーストタワー (注10)	2004年8月	1,520,751	847,365	27,892.63	27,892.63	100.0
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	490,423	353,416	8,005.61	8,005.61	100.0
13	博多プライムイースト	1992年4月	274,772	187,234	7,018.05	7,018.05	100.0
14	錦糸町プライムタワー	1994年8月	929,099	639,196	17,606.11	17,606.11	100.0
15	アクア堂島東館	1993年4月	122,615	138,362	3,189.68	3,189.68	100.0
16	西新宿プライムスクエア	1988年11月	1,697,155	1,706,441	23,551.77	23,591.23	99.8

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。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。

17	麹町クリスタルシティ	1992年9月	394,756	370,042	5,741.61	5,741.61	100.0
18	プライムタワー新浦安	1990年10月	823,301	814,017	20,698.43	22,240.40	93.1
19	テクノウェイブ100 (注11)	1990年7月	1,006,480	1,055,909	26,508.32	26,508.32	100.0
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)			14,828,225	11,674,878	284,051.79	287,839.36	98.7

- (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2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) 「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2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、2019年2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、2019年2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2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。
- (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、本投資法人が既に「テクノウェイブ100」について保有している持分と取得予定資産として取得を予定している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。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。