



平成 27 年 5 月 7 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 松本吉史
(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 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

物件番号	物件名称	所在地	取得先（注）	取得予定価格（百万円）
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	非開示	6,700
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	非開示	13,000
合計（2 物件）				19,700

（注） いずれの取得予定資産についても、取得先から開示についての承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得予定資産の取得先は、いずれも本投資法人の利害関係人等には該当しません。

- （1）売買契約締結日： 平成27年5月7日
 - （2）取得予定日： 物件番号6 平成27年5月11日
物件番号7 平成27年6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： 物件番号6 借入金（注1）及び自己資金
物件番号7 平成27年5月7日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行（一般募集）による手取金（注2）、借入金（注1）及び自己資金
 - （5）決済方法： 引渡時に全額支払
- （注1） 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。
（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。

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（作成された場合）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。

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、本投資法人の投資基準に適合し、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を通じて、本投資法人のポートフォリオは 7 物件、取得（予定）価格合計は 98,348 百万円まで拡大する予定です。

なお、各物件のテナントは、平成 27 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、平成 27 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、一般財団法人日本不動産研究所又は森井総合鑑定株式会社による平成 27 年 3 月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- c. 「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。
 - (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。

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（作成された場合）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。

- 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、取得予定資産の取得先から提供を受けた平成27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、平成27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（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、取得予定資産の取得先から提供を受けた平成27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、取得予定資産の取得先から提供を受けた平成27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、平成27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。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。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、平成27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、）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。
- m. 「敷金・保証金」欄には、平成27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（作成された場合）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。

① 東京日産西五反田ビル

物 件 名 称	東京日産西五反田ビル	
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	平成 37 年 5 月 末 日 (予 定)	
取 得 予 定 価 格	6,700 百万円	
鑑 定 評 価 額	6,970 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	平成 27 年 5 月 11 日	
土 地	所 在 地	東京都品川区西五反田四丁目 573 番 1 外 8 筆
	(住 居 表 示)	東京都品川区西五反田四丁目 32 番 1 号、9 号
	面 積	4,952.55 m ² (注 1)
	用 途 地 域	商業地域・近隣商業地域 (注 2)
	建 蔽 率 / 容 積 率	80% / 500%・300% (注 3)
	所 有 形 態	敷地権 (注 4)
建 物	建 築 時 期	平成 2 年 4 月 25 日 (注 5)
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建 (注 6)
	延 床 面 積	21,404.84 m ² (注 6)
	用 途	事務所
	所 有 形 態	区分所有権 (注 7)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	株式会社東急コミュニティー	
マ ー ス ー ー 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	8,519.00 m ²
	賃 貸 面 積	8,519.00 m ²
	稼 働 率	100.0% (注 8)
	テ ナ ント 総 数	8
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	37,505 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	314,073 千円
特 記 事 項	本物件土地は、本物件建物の建築確認取得後の北側道路拡張工事に伴う敷地形質の変更により、その敷地面積が減少しており、これにより本物件建物は容積率を満たさなくなったため、既存不適格となっています。	

(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) 北側道路の道路境界線から30m以内は商業地域、30m超は近隣商業地域です。

(注3) 北側道路の道路境界線から30m以内は500%、30m超は300%です。

(注4) 登記簿上の敷地権割合は、1,278,984分の844,996 (約66.1%)です。

(注5) 登記簿に建築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、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。

(注7) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の信託財産を構成する区分所有権に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は8,449.96m²であり、対象の専有部分は、1号館の2階の一部(倉庫)及び3階(事務所)、4階(屋上の倉庫)、2号館の2~7階(事務所)及び10階~11階(事務所)並びに別館の1階の一部(事務所)です。

(注8) 本物件に関しては、テナント1社から、平成27年3月9日に同年9月10日付で賃貸借契約(賃貸面積:954.79m²)を解約する旨の解約通知書が提出されています。また、別のテナント1社から、平成27年3月23日に賃貸借契約(賃貸面積:954.76m²)の一部又は全部の解約を検討している旨を申し入れる解約検討申入書(解約時期は明示されておらず、今後の交渉により決定されます。)が提出されています。当該解約通知書に基づく解約がなされ、かつ、当該解約検討申入書に係る賃貸借契約の全部が解約された場合、本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸借契約の締結がなされないことを前提とすると、77.6%となる予定です。本物件の取得後は、駅近接立地であり、かつ、自動車の交通利便性も高いこと、規模的訴求力を有すること、平成22年のリニューアルにより、エントランス、エレベーター、エレベーターホール、トイレ等がグレードアップされていることなどの本物件の強みを活かし、早期に後継テナントを誘致するべく積極的なリーシングを行う予定です。

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出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

物件の特徴

- ・本物件は、東急目黒線「不動前」駅より徒歩1分の「山手通り」に面した視認性の高い大型ビルです。東急目黒線は、「目黒」駅から東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線に乗り入れており、「溜池山王」、「日比谷」、「大手町」駅等の業務集積地へ乗り換えなしでアクセスが可能であり、交通利便性が高い立地にあります。JR線「五反田」駅からは徒歩13分、JR線「目黒」駅からは徒歩14分の距離にあり、JR線「五反田」駅から山手線利用でJR線「品川」駅まで5分、JR線「渋谷」駅まで7分、JR線「新宿」駅まで14分と各ターミナル駅まで短時間でアクセス可能です。また、本物件は、東急池上線「大崎広小路」駅を含め、合計4駅・6路線の利用が可能です。
- ・現在建設中の相鉄・東急直通線が開通（平成31年4月予定）することにより、新駅「新横浜（仮称）」駅まで容易にアクセスができ、東海道新幹線への乗り換えも可能となります。同時に、建設中の相鉄・JR直通線（平成30年度開通予定）を経由することで、海老名・大和・湘南台方面からのアクセスも向上することが考えられ、交通利便性が更に向上すると考えられます。
- ・また、平成27年3月7日に首都高速中央環状線が全線開業したことで、本物件近隣には「五反田 入口」「五反田 出口」が開設され、これにより「大橋JCT」を経由して渋谷線・東名高速道路へのアクセスが容易になり、「大井JCT」を経由して首都高速湾岸線で「羽田空港」や横浜方面、及び千葉方面へのアクセスも容易になりました。「山手通り」に面しているほか、国道1号線も近く、自動車での交通利便性も更に高まっています。
- ・設備水準は天井高2,500mm、OAフロア70mm、個別空調、床荷重300kg/m²と、一般的な設備水準を有しており、貸室形状は概ね長方形となっています。本物件は平成2年竣工で築25年目ですが、「大崎」エリアの平均築年数は22年であることから概ね平均的な築年数と考えられます。
- ・平成22年のリニューアルにより、「山手通り」沿いにあるエントランス、エレベーター、エレベーターホール、トイレ等共用部がグレードアップされ、テナント誘致力が向上したと考えられます。また、エレベーターの設置台数は5基（非常用1基含む。）であり、待ち時間が短い点は入居テナントの満足度に寄与すると考えられます。
- ・本物件の所在するエリアは、株式会社学研ホールディングス、株式会社ポーラ、アマゾンジャパン株式会社等の大企業が本社を置く大規模オフィスビルから中小規模のオフィスビルまで、様々な規模のオフィスビルが所在する業務集積地となっています。
- ・本物件は駅近接立地であること、自動車の交通利便性も高いこと、規模的訴求力を有すること等を勘案すると、メーカー等を中心としたテナントに対し、高い訴求力を発揮できるビルと考えられます。本物件の基準階面積は約955m²（約289坪）であり、その基準階の大きさから、拠点やフロアの集約統合を目的とした移転ニーズにも対応可能であり、加えて、後背地に良好な住宅街が広がることから、コールセンターや顧客サービスセンターに対しても訴求するものと考えられます。

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（作成された場合）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。

② オルトヨコハマ

物 件 名 称	オルトヨコハマ	
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	平成 37 年 6 月 末 日 (予 定)	
取 得 予 定 価 格	13,000 百万円	
鑑 定 評 価 額	13,700 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 6 月 1 日	
土 地	所 在 地	神奈川県横浜市神奈川区新子安一丁目 1 番 11
	(住 居 表 示)	神奈川県横浜市神奈川区新子安一丁目 2 番 4 号、5 号
	面 積	23,852.76 m ² (注 1)
	用 途 地 域	近隣商業地域・第一種住居地域 (注 2)
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%・60% (注 2) / 200%
	所 有 形 態	敷地権 (注 3)
建 物	建 築 時 期	平成 12 年 11 月 30 日
	構 造 ・ 階 数	① 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建 (注4) ② 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 (注5) ③ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付2階建 (注6)
	延 床 面 積	① 34,121.18m ² (注4) ② 3,626.25m ² (注5) ③ 19,514.38 m ² (注 6)
	用 途	① 事務所 ② 店舗 ③ 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 会 社	J F E ライフ株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	三井物産ファシリティーズ株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積 (注 8)	23,593.93 m ²	
賃 貸 面 積 (注 8)	23,593.93 m ²	
稼 働 率	100%	
テ ナ ン ト 総 数	24	
月 額 賃 料 (共 益 費 込) (注 8)	85,917 千円	
敷 金 ・ 保 証 金 (注 8)	526,201 千円	
特 記 事 項	本物件建物の一部を構成する商業棟の共有区画について、区分所有者間で締結された覚書により、当該覚書の当事者がその保有する共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、事前に他の当事者に譲渡の申出を行い、他の当事者の3分の2以上の同意を得ることが必要とされており、また、他の当事者は、かかる譲渡の申出から1ヶ月間先買権を有するものとされています。	

(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) 東側道路の都市計画道路境界線から25m以内は近隣商業地域で指定建蔽率80%、25m超は第一種住居地域で指定建蔽率60%となります。

(注3) 登記簿上の敷地権割合は、100,000,000分の42,694,012 (約42.69%)です。

(注4) 「オルトヨコハマ」ビジネスセンター (業務棟) 1棟の構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。

(注5) 「オルトヨコハマ」オルトモールコート (商業棟) 1棟の構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。

(注6) 「オルトヨコハマ」駐車場棟1棟の構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ

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 (作成された場合) 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。

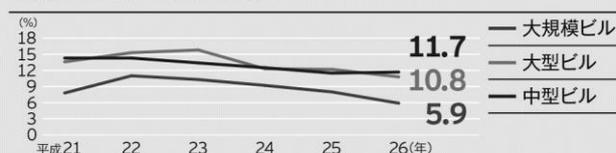
- 面積です。
- (注7) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の信託財産を構成する区分所有権に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、ビジネスセンター21,864.21㎡、オルトモールコート1,413.30㎡、駐車場棟1,997.35㎡であり、対象の専有部分は、ビジネスセンターの1階の一部及び2階の一部（店舗、事務所）並びに3階～7階（事務所）、オルトモールコートの1階及び2階（店舗）、並びに駐車場棟の一部です。なお、オルトモールコートの一部区画については、5者で共有しており、当該区画において本投資法人が信託受託者を通じて保有する予定の共有持分の割合は100,000,000分の21,421,501（約21.42%）です。
- (注8) 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する予定の専有部分に相当する数値を記載しています（但し、上記の共有に係る区画については上記共有持分に相当する数値に換算した上で合算しています。）。

物件の特徴

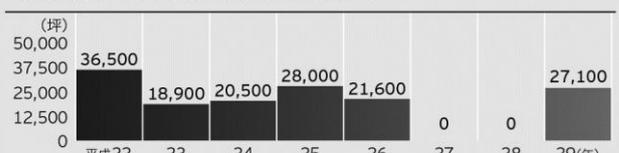
- ・本物件は、JR京浜東北線「新子安」駅徒歩1分、京浜急行電鉄本線「京急新子安」駅徒歩2分に立地し、横浜市総合計画「ゆめはま2010プラン」において駅周辺の交通機能の向上と都市機能集積により、京浜臨海部の玄関口としての役割を期待され計画された再開発プロジェクトです。本物件の北側は横浜・川崎・東京への通勤圏内として人気の高い住宅街が広がっている一方で、南側は「日産自動車 横浜工場」、「昭和電工 横浜事業所」、「JX日鉱日石エネルギー 横浜製造所」等の工場が多く集積しており、これらを繋ぐ駅前のオフィスビル、商業店舗として、そのランドマーク性、視認性は高く、立地条件の高い物件です。
- ・JR京浜東北線「新子安」駅は、JR線「横浜」駅及びJR線「川崎」駅の両駅間に位置しており、また、隣接する京浜急行電鉄本線「京急新子安」駅からは京急線も利用可能であって、郊外の拠点として都市部への交通利便性が高いものと考えられます。なお、JR京浜東北線利用でJR線「横浜」駅まで6分、JR線「品川」駅まで21分のほか、JR線を利用して東海道新幹線「新横浜」駅まで20分圏内、京急線を利用して「羽田空港」まで30分圏内に位置しているため、都心部・横浜・羽田空港へのアクセスが容易な交通利便性の高いロケーションです。
- ・本物件の北には第二京浜、南には第一京浜及び首都高速横羽線（子安出入口及び守屋町出口）が通っており、それらを神奈川産業道路が結んでいるため、自動車による交通利便性も良好なロケーションとなっていることから、自動車を利用する企業の営業拠点としても選好性を有しています。
- ・オルトヨコハマビジネスセンターの下層階には、カフェ、銀行、郵便局、ドラッグストア、書店などの商業店舗が入居しており、業務利便施設が本物件内に所在していることから、就業環境の優れた物件です。
- ・オルトモールコートにはスーパーマーケット、ファミリーレストラン、飲食店舗等が入居しています。「新子安」駅・「京急新子安」駅の北側には良好な住宅地が広がっており、近時においても大型マンション開発が見られるなど、商圏人口の増加が期待できるエリアです。また、「新子安」駅・「京急新子安」駅南側に集積する大規模な工場へ通勤する従業員の最寄り駅としても機能しており、今後も駅前商業地として高い評価が維持されるものと考えられます。
- ・事務所棟の規模は延床面積約34,121㎡（約10,322坪）、基準階面積約3,696㎡（約1,118坪）で、特に基準階面積については横浜・川崎エリアに所在するビルの中でもトップクラスの規模を誇るなど、規模面での競争優位性の高い物件です。なお、以下のグラフのとおり、横浜・川崎エリアにおける大規模ビル（基準階面積200坪以上のビルをいいます。）の空室率は4年連続で改善しており、新規の供給も限定的です。

横浜・川崎エリアの空室率・新規供給面積

空室率の推移（オフィス）



大規模ビルの新規供給面積（賃室面積）



- ・設備水準は天井高2,600mm、0Aフロア70mm、個別空調、床荷重300kg/㎡（一部500kg/㎡）と、一般的な設備水準を有しており、貸室形状はセンターコアの口の字型（整形）となっています。執務空間内は無柱でレイアウトの自由度・利用効率が高い仕様となっていることから、多様なテナントニーズに対応可能となっています。また、ガス常用発電機（コージェネレーションシステム）に

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（作成された場合）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。

より、常時専有部に電力を供給しているため、省エネのみならず、BCPの観点からもテナント誘致においてプラスに寄与するものと考えられます。

- ・外観はタイル貼りのファサードで、エントランスホールは空間が広く、質感・採光性も高い物件です。また、エントランスロビーには、自然を取り込んだ6層吹き抜けのアトリウムが設けられ、中央のシンボルツリーや水のせせらぎなどは、テナントへの付加価値向上に寄与するものと考えられます。

- ・本物件は駅近接立地であること、規模的訴求力を有すること等を勘案すると、大型テナントやバックオフィス機能などを中心に、テナントに対して高い訴求力を発揮できるビルと考えられます。

4. 取得先の概要

いずれの取得予定資産についても、取得先は国内の特別目的会社ですが、その概要については、取得先より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。なお、本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、取得先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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の概要は以下のとおりです（東京日産西五反田ビル・オルトヨコハマ共通）。

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
事業内容	金融業
資 本 金	342,037百万円
設 立 年 月 日	大正14年7月28日
大株主及び持株比率	三井住友トラスト・ホールディングス株式会社（100%）
媒介手数料	媒介業者の承諾が得られていないため非開示とします。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	平成27年4月30日現在において、資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。その他に本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は本投資法人の一般事務受託者（機関運営）、資産保管会社及び借入先です。その他に本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。

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（作成された場合）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。

関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
-----------------	---

7. 取得の日程

① 東京日産西五反田ビル

取得決定日	平成27年5月7日
売買契約締結日	平成27年5月7日
代金支払日	平成27年5月11日（予定）
物件引渡日	平成27年5月11日（予定）

② オルトヨコハマ

取得決定日	平成27年5月7日
売買契約締結日	平成27年5月7日
代金支払日	平成27年6月1日（予定）
物件引渡日	平成27年6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平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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「平成27年4月期（第2期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに平成27年10月期（第3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（作成された場合）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。

9. 鑑定評価書の概要

① 東京日産西五反田ビル

物件名	東京日産西五反田ビル
鑑定評価額	6,970,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 3 月 31 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,970,000	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、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	7,090,000	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)	500,242	
ア) 可能総収益	520,196	中長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	19,954	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	154,519	
維持管理費・PM フィー (注)	42,501	維持管理費は、過年度実績額をはじめ、管理業務委託費の見積額を参考に、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 業務予定料率に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
水道光熱費	40,840	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	16,836	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
テナント募集費用等	3,167	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	49,175	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	2,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
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))	345,723	
(4) 一時金の運用益	5,610	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	39,284	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	312,049	
(7) 還元利回り	4.4%	本物件の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	6,850,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引事例との比較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	4.6%	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	6,960,000	
土地比率	81.2%	
建物比率	18.8%	

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

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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の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(作成された場合)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。

② オルトヨコハマ

物件名	オルトヨコハマ
鑑定評価額	13,700,000 千円
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 3 月 31 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	13,700,000	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	14,000,000	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)	1,115,962	
ア) 可能総収益	1,148,250	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	32,288	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	356,960	
維持管理費・PM フィー等 (注)	249,531	管理組合費等の実績を基に、類似不動産の水準による検証の上査定。PM フィーは、契約及び類似不動産の水準による検証の上査定。なお、ML フィーについては、契約に基づき計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない。
修繕費	23,227	エンジニアリング・レポートにおける中期修繕更新費用を妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
テナント募集費用等	7,670	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	72,336	平成 26 年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	4,196	類似不動産の水準等を基に査定。
その他費用	0	特になし。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	759,002	
(4) 一時金の運用益	9,653	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	54,195	エンジニアリング・レポートにおける中期修繕更新費用を妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	714,460	
(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、本物件の地域性及び個性、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	13,300,000	
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	14,500,000	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	

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

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

以上

※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届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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。

<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（取得予定資産を含む。）

参考資料2 取得予定資産外観写真

参考資料3 取得予定資産保有イメージ図

参考資料4 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含む。）

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（作成された場合）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。

<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（取得予定資産を含む。）

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 (年平均) (千円) (注2)	PML値 (%) (注3) (注4)
1	恵比寿プライムスクエア	平成26年1月	株式会社ハイ国際 コンサルタント	6,012	93,531	2.35
2	晴海アイランド トリトンスクエア オフィ スタワーZ	平成26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	33,940	48,718	2.60
3	CS タワー・CS タワーアネックス	平成26年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	0	119,350	3.21
4	クイーンズスクエア横 浜	平成26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	平成26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	平成27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	平成27年3月	株式会社アースア プレイザル	113,665	77,421	4.94
合計 (7 物件)				362,047	579,100	2.58

(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、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による平成27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。

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（作成された場合）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。

参考資料2 取得予定資産外観写真

1. 東京日産西五反田ビル



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（作成された場合）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。

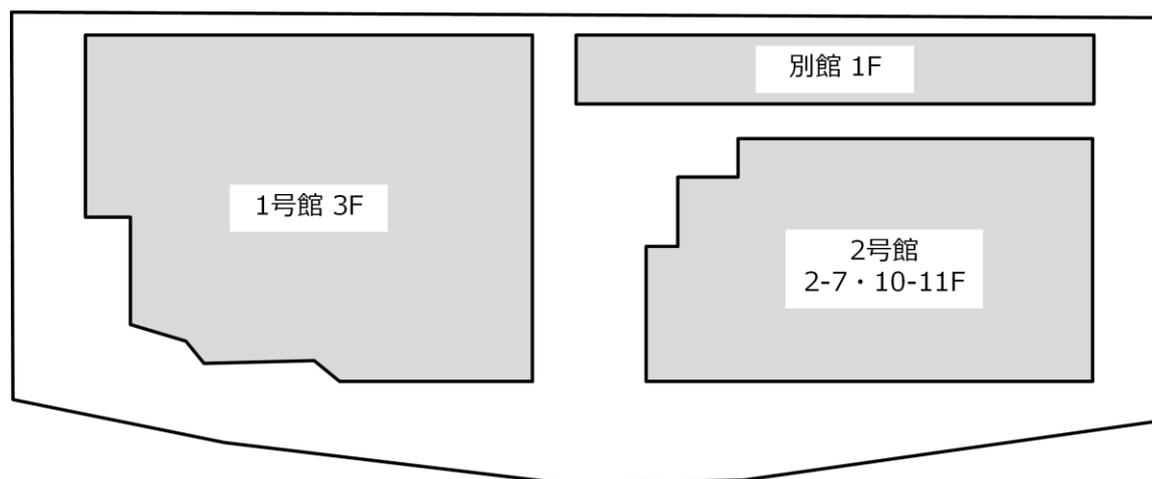
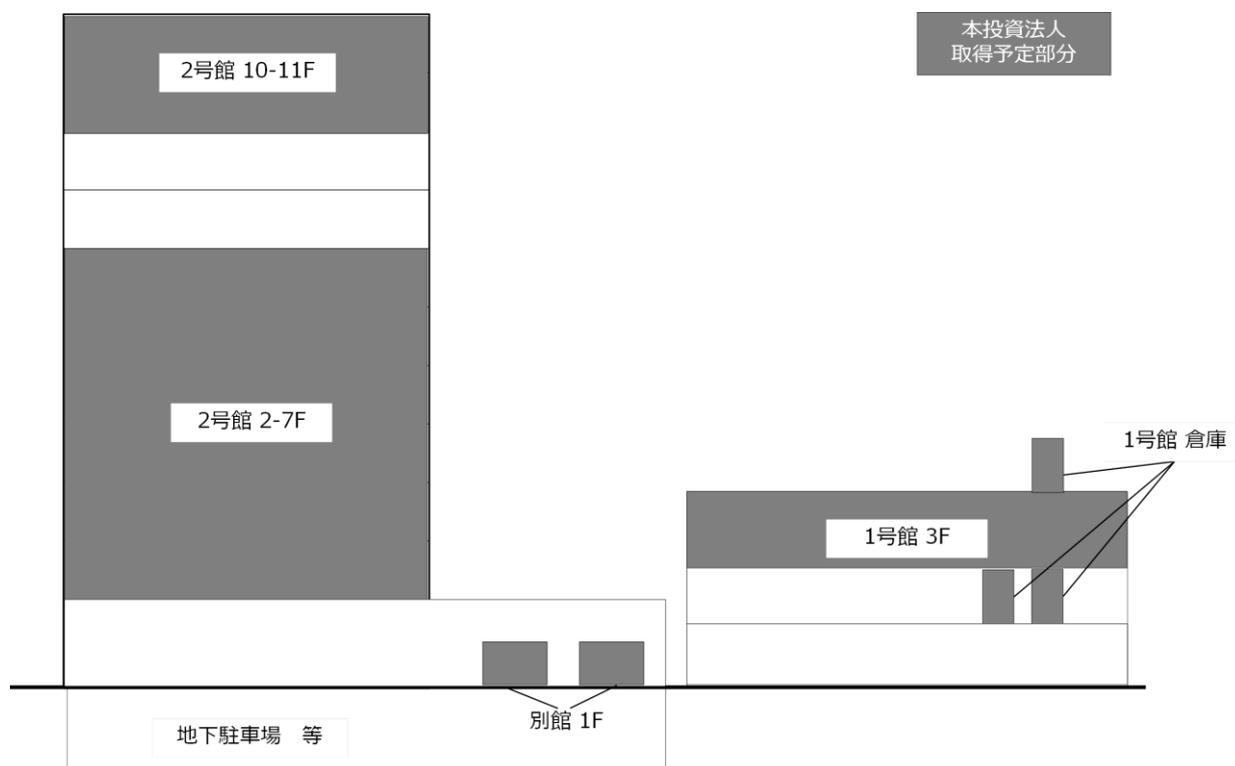
2. オルトヨコハマ



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（作成された場合）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。

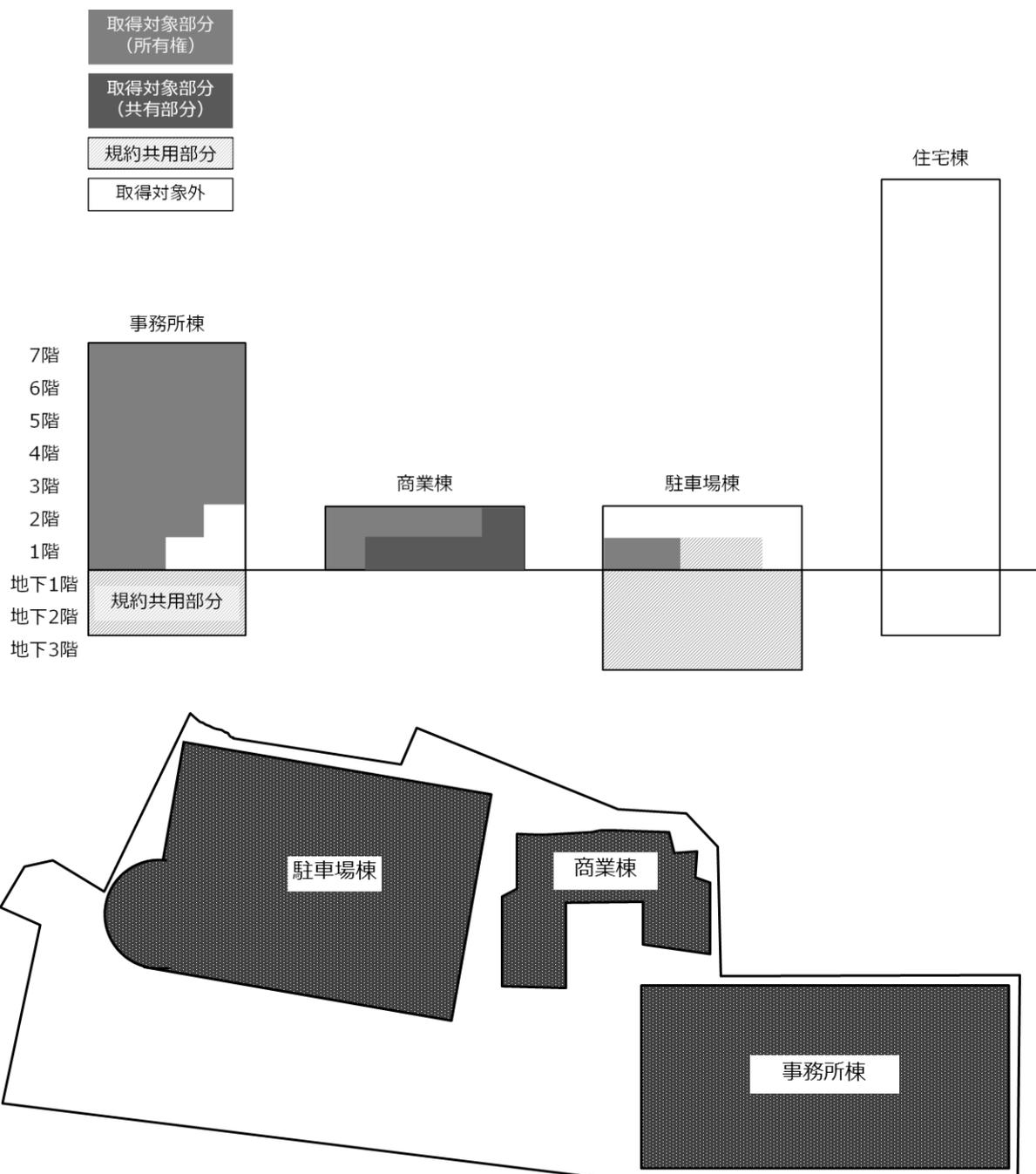
参考資料3 取得予定資産保有イメージ図

1. 東京日産西五反田ビル



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（作成された場合）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。

2. オルトヨコハマ



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（作成された場合）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。

参考資料4 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含む。）

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	25.4	26,509	89	平成26年6月6日
2	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	東京都中央区	9,300	9.5	10,800	1	平成26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	13.9	14,000	22	平成26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	16.3	16,300	95	平成26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	14.8	15,500	36	平成26年6月6日
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	6.8	6,970	8	平成27年5月11日
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	13.2	13,700	24	平成27年6月1日
合計（7物件）			98,348	100.0	103,779	275	

- (注1) 「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び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みません。
- (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取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%にならない場合があります。
- (注3) 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 「テナント総数」は、特に記載のない限り、平成27年2月末日時点における各取得済資産及び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。各取得済資産及び取得予定資産につきバスルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。また、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、平成27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) 「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	平成9年1月	1,323,329	867,950	16,501.46	17,354.06	95.1
2	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	平成13年10月	—	—	11,076.32	11,076.32	100.0
3	CSタワー・CSタワーアネックス （注8）	平成3年8月	494,175	368,456	10,177.71	19,998.28	50.9
4	クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	1,366,018	1,273,826	40,905.48	41,954.39	97.5
5	名古屋プライムセントラルタワー （注9）	平成21年3月	—	—	16,878.23	17,117.10	98.6
6	東京日産西五反田ビル（注10）	平成2年4月	450,061	314,073	8,519.00	8,519.00	100.0

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（作成された場合）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。

7	オルトヨコハマ	平成12年11月	1,031,010	526,201	23,593.93	23,593.93	100.0
合計 (7物件)			6,404,125	4,647,611	127,652.11	139,613.08	91.4

(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、東京日産五反田ビルについては、登記簿に建築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、特に記載のない限り、平成27年2月末日時点における各取得済資産及び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)を、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)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)を、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、特に記載のない限り、平成27年2月末日時点における各取得済資産及び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)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。

(注5) 「賃貸面積」は、特に記載のない限り、平成27年2月末日時点における各取得済資産及び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、特に記載のない限り、平成27年2月末日時点における各取得済資産及び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、特に記載のない限り、平成27年2月末日時点における各取得済資産及び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) 「CSタワー・CSタワーアネックス」に関しては、リコージャパン株式会社(旧リコーテクノシステムズ株式会社)より平成26年6月30日付で賃貸借契約の解約通知(賃貸面積:8,056.132㎡)を受領し、平成26年12月31日付で当該賃貸借契約が終了しています。もっとも、当該テナント退去に伴う空室について、平成26年10月10日付で八千代エンジニアリング株式会社と建物賃貸借契約(賃貸面積8,056.16㎡)を締結しており、平成27年7月1日以降埋戻しがなされる予定です。更に、平成26年10月31日付で八千代エンジニアリング株式会社と新たに建物賃貸借契約(賃貸面積452.12㎡)を締結しました。これにより、当該保有資産の稼働率の推移は以下のとおりとなる見込みです。なお、以下の見込みは、平成27年2月末日までに受領済みの解約予告及び同日までに契約済みの新規賃貸を考慮して算出した数値であり、将来の稼働率を保証するものではありません。

時点	平成26年12月31日 (実績)	平成27年1月1日 (実績)	平成27年7月1日 (見込み)
稼働率	91.4%	51.1%	93.1%

(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) 「東京日産西五反田ビル」に関しては、テナント1社から、平成27年3月9日に同年9月10日付で賃貸借契約(賃貸面積:954.79㎡)を解約する旨の解約通知書が提出されています。また、別のテナント1社から、平成27年3月23日に賃貸借契約(賃貸面積:954.76㎡)の一部又は全部の解約を検討している旨の解約検討申入書(解約時期は明示されておらず、今後の交渉により決定されます。)が提出されています。当該解約通知書に基づく解約がなされ、かつ、当該解約検討申入書に係る賃貸借契約の全部が解約された場合、その後の本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸借契約の締結がなされないことを前提とすると、77.6%となる予定です。

(注11) (注10)に記載したものを除き、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、平成27年2月末日時点における有効な賃貸借契約に基づき「年間賃料収入」、「敷金・保証金」、「賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。なお、(注10)に記載したもののほか、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。

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(作成された場合)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。