



平成 26 年 6 月 6 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・リアルエスレート・
アジアパシフィック・インク
代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
問合せ先 ポートフォリオマネジメント部 甲 斐 浩 登
J-REIT 担当部長
TEL. 03-6447-3395

資産の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売届出目論見書（平成26年5月）に記載した5物件の取得予定資産のうち、下記4物件の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。なお、本日取得を完了いたしました5物件以外の1物件（クイーンズスクエア横浜）については、平成26年9月30日に取得を完了する予定です。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	合同会社ピオネーロ	25,015
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	非開示（注1）（注2）	9,300
3	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	非開示（注1）（注2）	13,700
5	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	東京建物株式会社 名駅2丁目開発特定目的会社	14,600
合計（4物件）				62,615

（注1）取得先の承諾が得られていないため、開示しておりません。なお、取得資産の取得先は、いずれも本投資法人の利害関係人等には該当しません。

（注2）これらの物件については、取得先と本資産運用会社が助言業務を提供していたSPCとの間で締結された売買契約上の買主たる地位を、当該助言業務に係る契約終了後に締結された当該SPCと本投資法人の間の不動産信託受益権売買契約書上の地位の承継に関する覚書に基づき本投資法人が承継しています。

（1）売買契約締結日： 物件番号1 平成26年4月11日
物件番号2、3 平成26年4月11日（注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。

物件番号5 平成26年4月25日

- (2) 取得日：平成26年6月6日
 - (3) 取得先：後記「3. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
 - (4) 取得資金：平成26年5月1日及び平成26年5月28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による手取金及び借入金（注2）
 - (5) 決済方法：引渡時に全額支払
- (注1) 不動産信託受益権売買契約書上の地位の承継に関する覚書の締結日を記載しています。
- (注2) 借入金の詳細につきましては、本日付で公表しております「資金の借入れ及び金利スワップの設定に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

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、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、取得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。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産の個別の概要は、以下の表にまとめたとおりです。

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以下のとおりです。なお、表中の各記載は、別段の記載がない限り、平成26年1月末日時点のものを記載しています。

- a. 「取得年月日」欄には、本投資法人が当該物件を取得した年月日を記載しています。
- b. 「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金（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。）を記載しています。
- c. 「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平成26年1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。

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。

- (v) 「所有形態」欄には、取得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・マネジメント業務を委託しているプロパティ・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を委託している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。）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、取得資産の取得先から提供を受けた平成26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、平成26年1月末日時点における各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、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、同欄は、取得資産の取得先から提供を受けた平成26年1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、取得資産の取得先から提供を受けた平成26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、平成26年1月末日時点における各取得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。1テナントが各取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得資産について1テナントと数え、複数の取得資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得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。
- l. 「月額賃料」欄には、平成26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。）の合計額を記載しています。
- m. 「敷金・保証金」欄には、平成26年1月末日時点における各取得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・保証金の合計額につき、千円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得資産につき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の敷金・保証金の合計額につき千円未満を四捨五入して記載しています。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。
- n. 「特記事項」欄には、取得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。

① 恵比寿プライムスクエア

物 件 名 称	恵比寿プライムスクエア	
取 得 年 月 日	平成 26 年 6 月 6 日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 4 月 30 日	
取 得 価 格	25,015,000,000 円	
鑑 定 評 価 額	25,400,000,000 円	
土 地	所 在 地	東京都渋谷区広尾一丁目 48 番 2 外 1 筆
	(住居表示)	東京都渋谷区広尾一丁目 1 番 7 号、39 号、40 号
	面 積	12,179.49 m ²
	用 途 地 域	第 2 種住居地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	60%/400%・300% (注 1)
	所 有 形 態	所有権 (信託受益権の準共有持分 49%)
建 物	建 築 時 期	平成 9 年 1 月 31 日
	構 造 ・ 階 数	① 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 3 階付 22 階建 ② 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下 2 階付 2 階建 ③ 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺地下 2 階付 13 階建
	延 床 面 積	① 42,313.89 m ² ② 7,050.00 m ² ③ 18,217.11 m ²
	用 途	① 事務所、店舗、駐車場 ② 店舗、駐車場 ③ 共同住宅、スポーツクラブ、駐車場
	所 有 形 態	所有権 (信託受益権の準共有持分 49%)
	担 保 設 定 の 有 無	なし
PM会社 (事務所・店舗)	東急不動産株式会社	
P M 会 社 (住 宅)	株式会社東急コミュニティー	
マスターリース会社 (事務所・店舗)	東急不動産株式会社	
マスターリース会社 (住 宅)	株式会社東急コミュニティー	
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	17,353.99 m ² (注 2)
	賃 貸 面 積	16,477.68 m ² (注 2)
	稼 働 率	95.0%
	テ ナ ント 総 数	84
	月 額 賃 料 (共益費込)	110,639 千円 (注 2)
	敷 金 ・ 保 証 金	894,641 千円 (注 2)
特 記 事 項	他の信託受益権の準共有者との協定により、本物件の信託受益権の準共有持分を譲渡する際には、他の全ての準共有者に一定期間優先交渉権を与えることとされます。また、他の準共有者以外の第三者に売却する場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾が必要とされます。また、本物件の信託受益権の準共有持分につき質権、譲渡担保権の設定その他の譲渡以外の処分を行う場合にも、他の全ての準共有者の事前の書面による承諾が必要とされます。	

(注 1) 本件土地の北西側接面道路端から 30m までが指定容積率 400%、30m を超える部分の指定容積率は 300%となっております

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。

す。

(注2) 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、本投資法人が取得した持分割合に相当する数値を記載しています。

② 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ

物 件 名 称	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	
取 得 年 月 日	平成26年6月6日	
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36年6月30日	
取 得 価 格	9,300,000,000円	
鑑 定 評 価 額	10,700,000,000円	
土 地	所 在 地	東京都中央区晴海一丁目85番
	(住居表示)	東京都中央区晴海1丁目8番12号
	面 積	39,569.53㎡(注1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/500%
所 有 形 態	敷地権(注2)	
建 物	建 築 時 期	平成13年10月1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・ステンレス鋼板葺地下4階付40階建(注3)
	延 床 面 積	267,132.67㎡(注3)
	用 途	事務所
	所 有 形 態	区分所有権(注4)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
マ ー ス ー ー 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	11,076.32㎡
	賃 貸 面 積	11,076.32㎡
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 総 数	1
	月 額 賃 料 (共益費込)	-(注5)
	敷 金 ・ 保 証 金	-(注5)
特 記 事 項	本物件建物の区分所有者が区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーW、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーX・ホール棟及び晴海アイランドトリトンスクエア西地区（本物件建物を含みます。）の他の区分所有者（本項目において「他の区分所有者」といいます。）全員の同意を得なければならないことが合意されています。また、区分所有権の譲渡に関しては、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与える必要があります。 本物件土地の南西側道路は、都市高速道路晴海線（計画決定年月日：平成5年7月19日 東京都告示第805号）の対象となっており、本物件敷地内における西角部分は当該都市高速道路に付帯する換気所の予定地に該当します。なお、事業化は未定です。	

(注1) 「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ」を含めた西地区全体の地積を含みます。

(注2) 登記簿上の敷地権割合は、100,000,000分の7,458,104です。

(注3) 本物件及び晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY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。

(注4) 本投資法人が取得した信託受益権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、約10,759.81㎡であり、専有部分晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの12階から16階及び17階の約半分です。

(注5) テナントの承諾が得られないため、開示していません。

③ CSタワー・CSタワーアネックス

物 件 名 称	CSタワー・CSタワーアネックス	
取 得 年 月 日	平成26年6月6日	
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36年6月30日	
取 得 価 格	13,700,000,000円	
鑑 定 評 価 額	13,700,000,000円	
土 地	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㎡(注1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600%・500%(注2)
所 有 形 態	敷地権(注3)	
建 物	建 築 時 期	平成3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㎡(注4)
	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5)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
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 (CSタワー)	該当なし	
マスターリース会社 (CSタワーアネックス)	三井不動産住宅リース株式会社	
賃 貸 借 の 状 況 (注6)	賃 貸 可 能 面 積	19,998.25㎡
	賃 貸 面 積	19,546.13㎡
	稼 働 率	97.7%
	テ ナ ン ト 総 数	26
	月 額 賃 料 (共益費込)	-(注7)
敷 金 ・ 保 証 金	-(注7)	
特 記 事 項	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、本物件土地に当該隣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。	

(注1) 本物件の敷地権の目的たる土地の面積です。

(注2) 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3) 登記簿上の敷地権割合は371,518分の324,252(約87.3%)です。

(注4) 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5) 本投資法人が取得した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23,470.10㎡であり、対象の専有部分は、「CSタワー」の地上2階から18階の事務所部分

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。

(3階は共有持分 2,095,080,156 分の 1,130,979,603)及び地下 1 階及び地下 2 階の駐車場並びに「CS タワーアネックス」の住宅 17 戸及び 1 階の店舗 1 区画です。

- (注 6) 本物件建物に関しては、テナント 1 社との間で、平成 26 年 2 月末日付で賃貸借契約（賃貸面積：1,150.876 m²）を解約していますが、その後同区画について同年 5 月 22 日付で同年 9 月 1 日を始期とする賃貸借契約（賃貸面積：1,150.88 m²）を締結しています。また、別のテナント 2 社から、同年 3 月末日及び同年 4 月 17 日に、それぞれ同年 10 月末日付（賃貸面積：1,150.88 m²）及び同年 10 月 16 日付（賃貸面積：25.50 m²）で賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。これらの解約及び解約予告に基づく解約並びに新規の貸付けの後の本物件の稼働率は、他に解約及び新規の貸付けがなされないことを前提とすると、91.9%となる予定です。
- (注 7) 取得先の承諾が得られていないため、開示していません。

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。

⑤ 名古屋プライムセントラルタワー

物 件 名 称	名古屋プライムセントラルタワー	
取 得 年 月 日	平成 26 年 6 月 6 日	
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 36 年 6 月 30 日	
取 得 価 格	14,600,000,000 円	
鑑 定 評 価 額	14,900,000,000 円	
土 地	所 在 地	愛知県名古屋市西区名駅二丁目 2705 番 1 外 9 筆
	(住 居 表 示)	愛知県名古屋市西区名駅二丁目 27 番 8 号
	面 積	7,463.11 m ² (注 1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80% / 500%・400% (注 2)
所 有 形 態	所有権 (共有持分) (注 3)	
建 物	建 築 時 期	平成 21 年 3 月 18 日
	構 造 ・ 階 数	① 鉄骨造陸屋根 23 階建、② 鉄骨造陸屋根 8 階建
	延 床 面 積	① 46,955.22 m ² (注 4)、② 12,647.67 m ² (注 5)
	用 途	① 事務所 (注 6)、② 駐車場
	所 有 形 態	① 区分所有権 (注 7) ② 規約共用部分及び団地共用部分として取得した持分 (注 8)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	東京建物株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東京建物株式会社	
賃 貸 借 の 状 況 (注 9)	賃 貸 可 能 面 積	34,392.12 m ²
	賃 貸 面 積	29,398.08 m ²
	稼 働 率	85.5%
	テ ナ ン ト 総 数	32
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	- (注 10)
	敷 金 ・ 保 証 金	- (注 10)
特 記 事 項	<p>本物件土地の一部について、その前所有者である名古屋市及び取得先の間土地売買契約において、名古屋市の了承した実施案に従って行う当該土地の所有権の移転及び第三者に対する使用及び収益を目的とする権利の設定等を除いて、名古屋市の承認を得ずして当該土地につき、売買、贈与、交換、出資等により第三者へ所有権を移転すること、並びに借地権その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に設定することはできないものとされており、本物件の信託受託者は本物件の取得に際し、かかる義務を承継します。本物件土地の一部には、バスの操車場として利用するため、名古屋市を地権者とする地上権が設定されています。</p> <p>本物件の各区分所有権者及び本投資法人間の共同運用事業協定書により、本投資法人は、本物件の区分所有権者の事前の承諾なしに、信託受益権の譲渡、担保提供その他の処分を行うことが禁止され、また、本物件に係る信託受益権を譲渡する際には、信託受託者を除く他の区分所有権者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。</p> <p>本物件の区分所有権者兼共有持分者間の共有者間協定書により、各区分所有権者兼共有持分権者は、自己の所有する対象土地の所有権と対象建物の区分所有権の共有持分を分離して処分することが禁止されています。また、各区分所有権者兼共有持分権者は、互いに、自己の所有する対象土地の所有権と対象建物の区分所有権の共有持分を譲渡する場合、優先交渉権を有するものとされています。</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) 「名古屋プライムセントラルタワー」(業務棟)の全体敷地面積です。
- (注 2) 本件土地の東側道路「3・2・53 東志賀町線」境界より 30m までの部分の指定容積率は 500%、30m を超える部分の指定容積率は 400%となっています。
- (注 3) 本投資法人が取得した信託受益権に係る土地の対象は、171,186,093,653,547/343,951,500,000,000 (約 49.77%) の共有持分、不動産登記簿の記載に基づく土地面積は約 3,714.39 m²です。
- (注 4) 「名古屋プライムセントラルタワー」業務棟 1 棟の延床面積です。
- (注 5) 「名古屋プライムセントラルタワー」駐車場棟 1 棟の延床面積です。
- (注 6) 本投資法人が取得した区分所有部分の用途です。
- (注 7) 本投資法人が取得した信託受益権を構成する区分所有権の対象は業務棟 3 階から 13 階及び 1 階仮眠室の約 49.77%で、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、約 16,857.67 m²です。
- (注 8) 本投資法人が取得した規約共用部分及び団地共用部分として取得した持分の不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、約 1,627.59 m²です。
- (注 9) 本投資法人は「名古屋プライムセントラルタワー」の下層階部分 3 階から 13 階を取得していますが、「名古屋プライムセントラルタワー」においては、賃貸運営の安定化のため、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の上、専有面積割合に基づき分配を受けることとされています。そのため、上表「賃貸借の状況」における各数値については、物件全体の数値を記載しています。
- (注 10) テナントの承諾が得られないため、開示していません。

(2) 取得先の概要

① 恵比寿プライムスクエア

名称	合同会社ピオネーロ
所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号 日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人開発計画基金 4 職務執行者 須貝 信
資本金	金 300 万円
純資産及び総資産	取得先の承諾を得られていないため非開示とします。
出資者	取得先の承諾を得られていないため非開示とします。
主な事業内容	1. 不動産信託に係る信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却及び管理 3. その他前号に付帯する一切の業務
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、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。

② 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ (注)

取得先は国内の特別目的会社ですが、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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

③ CS タワー・CS タワーアネックス (注)

取得先は国内の特別目的会社ですが、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

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。

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。

(注) これらの物件については、取得先と本資産運用会社が助言業務を提供していた SPC との間で締結された売買契約上の買主たる地位を、当該助言業務に係る契約終了後に締結された当該 SPC と本投資法人の間の不動産信託受益権売買契約書上の地位の承継に関する覚書に基づき本投資法人が承継しています。

⑤ 名古屋プライムセントラルタワー

名称	東京建物株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 佐久間 一
資本金	金 924 億円 (平成 25 年 12 月末日現在)
純資産	金 2,342 億円 (平成 25 年 12 月末日現在)
総資産	金 8,457 億円 (平成 25 年 12 月末日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 8.85% (平成 25 年 12 月末日現在)
主な事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の売買、賃借、管理、仲介及び鑑定
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、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。

名称	名駅2丁目開発特定目的会社
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 堀川 朋善
特定資本金の額	金 17 万 1135 円
優先資本金の額	金 102 億円
純資産及び総資産	取得先の承諾を得られていないため非開示とします。
出資者	取得先の承諾を得られていないため非開示とします。
主な事業内容	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並びにその管理及び処分に関わる業務
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、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。

(3) 物件取得者等の状況

いずれの取得資産についても、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取得するものではありません。

4. 媒介の概要

名駅2丁目開発特定目的会社保有持分に係る媒介業者は下記のとおりです。その他の物件については媒介はありません。

名称	東京建物株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 佐久間 一

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。

資本金	金 924 億円（平成 25 年 12 月末日現在）
純資産	金 2,342 億円（平成 25 年 12 月末日現在）
総資産	金 8,457 億円（平成 25 年 12 月末日現在）
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）8.85% （平成 25 年 12 月末日現在）
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。
主な事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の売買、賃借、管理、仲介及び鑑定
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、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。

5. 今後の見通し

取得資産及び平成 26 年 9 月 30 日取得予定の取得予定資産の取得後の本投資法人の平成 26 年 10 月期（平成 26 年 2 月 27 日～平成 26 年 10 月 31 日）及び平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 26 年 6 月 5 日付で公表した「平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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>

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要（取得予定資産を含む。）

参考資料2 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3 取得完了物件外観写真

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 鑑定評価書の概要（取得予定資産を含む。）

物件番号	物件名称	鑑定評価会社	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要							積算価格 (百万円)	NOI (注2)	NOI 利回り (%) (注3)
				収益価格（百万円）					NOI (注2)	NOI 利回り (%) (注3)			
				直接還元法		DCF法							
				価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
1	恵比寿プライムスクエア（注4）	一般財団法人 日本不動産研 究所	25,400	25,872	4.1	24,892	3.9	4.3	20,923	1,134	4.5		
2	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ（注5）	一般財団法人 日本不動産研 究所	10,700	10,800	4.6	10,600	4.2	4.7	11,100	523	5.6		
3	CSタワー・CSタワーアネックス（注5）	一般財団法人 日本不動産研 究所	13,700	13,700	5.0	13,600	4.7	5.2	10,600	756	5.5		
4	クイーンズスクエア横浜（注6）	一般財団法人 日本不動産研 究所	16,200	16,300	5.3	16,100	5.0	5.6	17,400	958	6.0		
5	名古屋プライムセントラルタワー（注5）	一般財団法人 日本不動産研 究所	14,900	15,000	5.2	14,800	4.9	5.4	13,100	799	5.5		
	合計／平均		80,900								5.3		

(注1) 鑑定評価額の価格時点は平成26年1月末日です。

(注2) 「NOI」は、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「NOI利回り」は、鑑定評価書に記載のNOIの金額を取得（予定）価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「恵比寿プライムスクエア」の鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF法による価格、積算価格及びNOIは、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載しています。

(注5) 「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ」、「CSタワー・CSタワーアネックス」及び「名古屋プライムセントラルタワー」の鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF法による価格、積算価格及びNOIは、本投資法人が取得した信託受益権の信託財産たる専有部分の一棟の建物に占める割合に相当する数値又は金額（但し、取得した信託受益権の信託財産が専有部分の共有持分である場合には、当該専有部分の共有持分割合に相当する数値又は金額）を記載しています。

(注6) 「クイーンズスクエア横浜」の鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF法による価格、積算価格及びNOIは、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託財産である共有持分割合に相当する金額を記載しています。

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 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) (注3)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注2) (注3)	PML値 (%) (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	93,532	1.95
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	1.95
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	119,351	3.93
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	6.01
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	2,459	20,099	4.32
総計 (5 物件)				196,314	445,558	3.63

- (注1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、千円未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「長期修繕費」は、今後12年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、本投資法人が取得した又は取得を予定している各物件の持分割合に相当する金額を記載しています。
- (注4) 総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26年2月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、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 取得完了物件外観写真

1. 恵比寿プライムスクエア



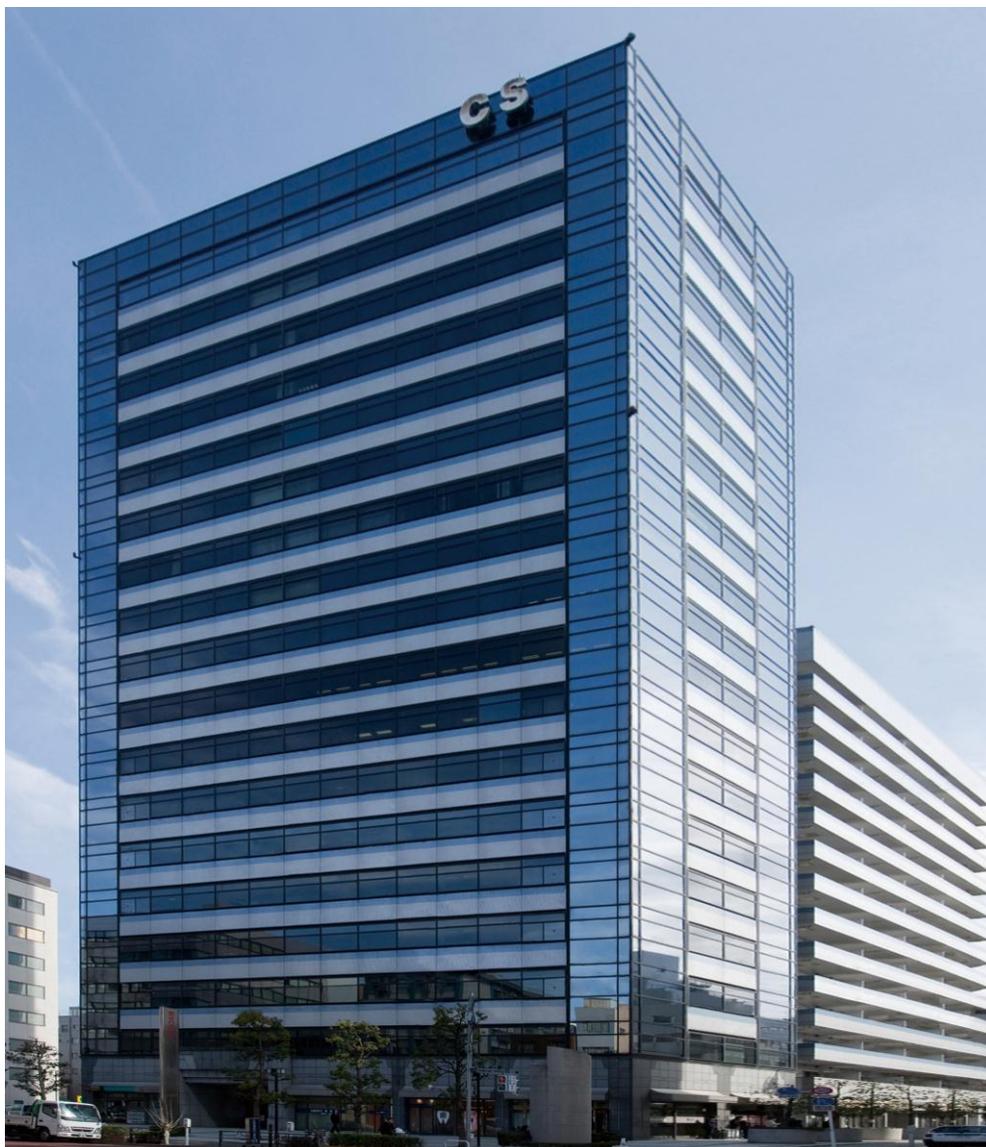
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ



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。

3. CSタワー・CSタワーアネックス



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。

5. 名古屋プライムセントラルタワー



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4 ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	竣工年月 (注1)	年間賃料収入 (千円) (注2)	敷金・保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
1	恵比寿プライムスクエア (注7) (注8)	平成9年1月	1,327,664	894,641	16,477.68	17,353.99	95.0
2	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ (注9)	平成13年10月	— (注10)	— (注10)	11,076.32	11,076.32	100.0
3	CSタワー・CSタワー アネックス (注9) (注11)	平成3年8月	— (注10)	— (注10)	19,546.13	19,998.25	97.7
4	クイーンズスクエア 横浜 (注7)	平成9年6月	1,351,794	1,314,944	40,467.77	41,958.23	96.4
5	名古屋プライムセントラル タワー (注9)	平成21年3月	— (注10)	— (注10)	16,121.37	17,115.23	94.2
総計 (5 物件)			—	—	103,689.27	107,502.02	96.5

(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。

(注2) 「年間賃料収入」は、平成26年1月末日現在における各取得(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。)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契約されている取得(予定)資産についてはその合計額であり、消費税等は含まれません。)につき、千円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得(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の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、平成26年1月末日現在における各取得(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・保証金の合計額につき、千円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得(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の敷金・保証金の合計額につき、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、平成26年1月末日現在における各取得(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を記載しています。なお、当該取得(予定)資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件について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を記載し、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の対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

(注5) 「賃貸可能面積」は、平成26年1月末日現在における各取得(予定)資産に係る建物の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ものを記載しています。

(注6) 「稼働率」は、平成26年1月末日現在における各取得(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、総計欄は、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7) 「恵比寿プライムスクエア」及び「クイーンズスクエア横浜」の年間賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、本投資法人が取得した又は取得を予定する持分割合に相当する数値を記載しています。

(注8) 「恵比寿プライムスクエア」においては、エンドテナントからの敷金・保証金がマスターリースに預託されており、信託受託者には預託されていません。

(注9) 「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ」、「CSタワー・CSタワーアネックス」及び「名古屋プライムセントラルタワー」の賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率は、本投資法人が取得した信託受益権の信託財産たる専有部分に対応する数値(但し、取得した信託受益権の信託財産が専有部分の共有持分である場合には、当該専有部分全体の数値)を記載し、年間

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。

賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が取得した信託受益権の信託財産たる専有部分に対応する金額（但し、取得した又は取得を予定する信託受益権の信託財産が専有部分の共有持分である場合には、当該専有部分の共有持分割合に相当する金額）を記載しています。なお、「名古屋プライムセントラルタワー」については、前記「3. 取得資産の内容」において、物件全体の賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率を記載していますが、その詳細については、前記「3. 取得資産の内容／（1）取得資産の概要／ 5. 名古屋プライムセントラルタワー」（注9）をご参照下さい。

- (注10) 「ー」と記載されている箇所は取得先の承諾が得られていないため、開示していません。
- (注11) 本物件建物に関しては、テナント1社との間で、平成26年2月末日付で賃貸借契約（賃貸面積：1,150.876㎡）を解約していますが、その後同区画について同年5月22日付で同年9月1日を始期とする賃貸借契約（賃貸面積：1,150.88㎡）を締結しています。また、別のテナント2社から、同年3月末日及び同年4月17日に、それぞれ同年10月末日（賃貸面積：1,150.88㎡）及び同年10月16日付（賃貸面積：25.50㎡）で賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。これらの解約及び解約予告に基づく解約並びに新規の貸付けの後の本物件の稼働率は、他に解約又は新規の貸付けがなされないことを前提とすると、91.9%となる予定です。
- (注12) (注11)に記載したものを除き、上表において、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又は賃料不払いがある場合にも、平成26年1月末日現在において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11)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。