



平成 28 年 3 月 16 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 ポートフォリアマネジメント 甲 斐 浩 登
TEL. 03-6447-3395

資産（匿名組合出資持分）の追加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、平成28年2月16日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」（以下「平成28年2月16日付プレスリリース」といいます。）に記載の合同会社イーグルプロパティ匿名組合出資持分の追加取得（以下「本件追加取得」といいます。）について、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本件追加取得に伴い、平成28年2月16日付プレスリリース「3. 取得予定資産の内容／(1) 出資対象である匿名組合の概要／本優先交渉権の概要／③ 本優先交渉権の行使条件」に記載の仙台本町ビルに係る優先交渉権（以下「既存優先交渉権」といいます。）の行使条件に一部変更が生じたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 追加取得の概要

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 追加取得予定資産 | : 国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称 | : 合同会社イーグルプロパティ匿名組合出資持分（注1） |
| (3) 信託対象不動産 | : 既存保有資産 仙台本町ビル
追加取得資産 アキバC0ビル（注2） |
| (4) 出資予定金額 | : 追加出資額 53.5百万円（追加匿名組合出資総額の約2.8%）
出資総額 100百万円（匿名組合出資総額のうち約2.8%） |
| (5) 変更契約締結予定日 | : 平成28年3月16日 |
| (6) 追加出資持分取得予定日 | : 平成28年3月17日 |
| (7) 追加出資持分取得資金 | : 自己資金による |
| (8) 決済方法等 | : 追加出資持分取得予定日に一括して支払う |

（注1） 合同会社イーグルプロパティ（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（注2） 本合同会社は、平成 28 年 3 月 18 日付で、上記の信託対象不動産のうち追加取得資産（以下「本物件」といいます。）を主な信託財産とする信託の受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

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。

2. 取得の理由

追加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、本合同会社が新たに本信託受益権を取得することに伴い、本件追加取得を決定しました。なお、本物件の延床面積は約 6,958 m²であり、本投資法人の東京圏における物件選定基準の目安である 10,000 m²を下回っていますが、後述のとおり希少性の高い立地条件であることや十分な設備水準を有している点を高く評価し、本件追加取得を決定しました。

追加取得予定資産の取得により、本匿名組合の匿名組合員として、上記既存保有資産に加えて本物件の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を本匿名組合の営業者（合同会社イーグルプロパティ）から受けることとなります。また、本件追加取得に伴い、本信託受益権の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）が本投資法人に付与されます（詳細は、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。）。なお、本優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本信託受益権を取得する義務を負うものではありません。また、現時点で、本投資法人において本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

なお、本件追加取得にあたっては、本物件について、以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩 1 分にあり、中央通りに面した視認性に優れたビルです。8 路線 6 駅が徒歩 10 分圏内に位置し、JR 山手線等、交通利便性が非常に高い路線が利用可能です。

中央通りに面するビルの多くが商業店舗であるため、本物件の様な賃貸オフィスビルは希少性があり、交通利便性も高いことから競争力の高いビルとして高く評価されています。

(2) 本物件の特徴

本物件は、延床面積が約 6,958 m²、基準階面積が約 628 m²であり、1F は約 489 m²の店舗です。貸室の形状は整形及び無柱でレイアウト効率が高いビルと考えられます。設備水準は、OA フロア（50mm）、個別空調、床荷重 300kg/m²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有しています。

「秋葉原」駅周辺は、ゲームやフィギュア等日本のサブカルチャーの中心地としても国内外で著名なエリアであり、地域特性に即したテナントにとっては本物件の立地は評価が高く、今後このようなイメージが高まることでさらなる立地評価の向上が得られると考えられています。

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。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社イーグルプロパティ	
匿名組合契約の有効期間	平成30年1月31日まで	
匿名組合出資等の総額	3,550百万円(追加出資額1,899百万円)(いずれも百万円未満切捨て)	
匿名組合の概要	合同会社イーグルプロパティ(本取得前)(注1)	
	不動産信託受益権等 5,450百万円	ノンリコース・ローン 3,800百万円
		匿名組合出資等 1,650百万円
	合同会社イーグルプロパティ(本取得後)	
不動産信託受益権等 13,850百万円 (注2)(注3)	ノンリコース・ローン 10,300百万円	
	匿名組合出資等(注4) 3,550百万円	
<p>(注1) 本取得前の匿名組合の概要については、平成28年2月16日付「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>(注2) 本合同会社は、平成28年3月18日付で本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注3) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、平成28年1月31日時点における既存保有資産(仙台本町ビル)の不動産鑑定評価額は52億円、平成28年2月29日時点における本物件(アキバCOビル)の不動産鑑定評価額は91.1億円です。</p> <p>(注4) 匿名組合出資持分53.5百万円を追加取得することに伴い、本投資法人は匿名組合出資等の総額のうち、100百万円(約2.8%)の出資持分を保有する予定です。</p> <p>(注5) 本投資法人は、営業者に対し、平成28年2月17日付で46.5百万円を出資しており、それに伴い、営業者より、既存優先交渉権を付与されていますが、それ以外に営業者との間に特別の利害関係はありません。また、本資産運用会社と、本合同会社及び他の匿名組合員との間に特別の利害関係はありません。</p> <p>(注6) プロファウンド・インベストメント・マネジメント株式会社が本合同会社のアセットマネージャーとなっています。</p> <p>(注7) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本合同会社の私募取扱い業者となる予定です。</p> <p>(注8) 不動産信託受益権等及び匿名組合出資等の金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。</p> <p>計算期間： 毎年2月1日から同年4月末日まで、5月1日から同年7月末日まで、8月1日から同年10月末日まで、11月1日から翌年1月末日までの各3ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は匿名組合契約締結日(平成28年2月16日)から平成28年7月末日までとし、最終の計算期間の末日は匿名組合事業終了の日とします。</p> <p>損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益及び損失を、各計算期日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。</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。

<p>本優先交渉権の概要</p>	<p>① 権利の内容 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。以下③記載の「本優先交渉権及び既存優先交渉権の行使条件」に記載の行使条件を満たし、その他の詳細な売買条件について合意した場合、本投資法人は本信託受益権を購入することができます。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>② 本優先交渉権の行使期間（予定） 本合同会社による本信託受益権の取得日（平成28年3月18日を予定）から平成30年1月31日まで。</p> <p>③ 本優先交渉権及び既存優先交渉権の行使条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 購入価格を以下のとおりとすること。 <ul style="list-style-type: none"> a. 本物件及び仙台北町ビルを同時に購入する場合 （本物件） <ul style="list-style-type: none"> (a) 売買実行日が平成28年3月18日～平成28年11月1日に属する場合：8,078百万円 (b) 売買実行日が平成28年11月2日～平成29年2月28日に属する場合：8,038百万円～8,078百万円の間で本合同会社と本投資法人が合意した金額 (c) 売買実行日が平成29年3月1日～平成29年4月28日に属する場合：8,000百万円～8,038百万円の間で本合同会社と本投資法人が合意した金額 (d) 売買実行日が平成29年5月1日～平成30年1月31日に属する場合：8,000百万円 （仙台北町ビル） 5,000百万円 b. 本物件のみを先行して購入する場合 （本物件） 上記 a. と同様 （仙台北町ビル） 本合同会社と本投資法人が協議したうえで合意した金額 c. 仙台北町ビルのみを先行して購入する場合 （本物件） 本合同会社と本投資法人が協議したうえで合意した金額 （仙台北町ビル） 上記 a. と同様 ・ 売買実行日が当該優先交渉権の行使期間内の営業日であること。
------------------	--

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) 本信託受益権の概要

本信託受益権の概要は、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 28 年 1 月末日時点のものを記載しています。

- a. 「鑑定評価額」欄には、株式会社谷澤総合鑑定所による平成 28 年 2 月 29 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。
- b. 「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、本物件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。
- c. 「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。本物件が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく 1 棟の建物全体の構造を記載しています。
 - (iii) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みません。
 - (iv) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - (v) 「所有形態」欄には、本物件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。
- d. 「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。
- e. 「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。
- f. 「賃貸可能面積」欄には、本物件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、本物件の現所有者から提供を受けた平成 28 年 1 月末日時点の情報をもとに記載しています。
- g. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成 28 年 1 月末日時点における本物件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、本物件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

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。

る場合にはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。また、同欄は、本物件の現所有者から提供を受けた平成28年1月末日時点の情報をもとに記載しています。

- h. 「稼働率」欄には、本物件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、本物件の現所有者から提供を受けた平成28年1月末日時点の情報をもとに記載しています。
- i. 「テナント総数」欄には、平成28年1月末日時点における本物件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。本物件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。
- j. 「月額賃料」欄には、平成28年1月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された月額賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、本物件につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上（同日現在で入居済みのものに限ります。）の月額賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。
- k. 「敷金・保証金」欄には、平成28年1月末日時点における本物件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。）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、本物件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。）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。
- l. 「特記事項」欄には、本物件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、本物件の評価額、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。

物件名称	アキバC0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30年1月31日まで	
鑑定評価額	9,110百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	所在地	東京都千代田区外神田三丁目50番外8筆
	(住居表示)	東京都千代田区外神田三丁目16番12号
	面積	851.75㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/700%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成12年5月23日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	延床面積	6,957.74㎡
	用途	事務所、駐車場
	所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	
PML値	6.18% (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り算出)	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	5,514.42㎡ (注1)	
賃貸面積	5,514.42㎡ (注1)	
稼働率	100%	
テナント総数	1	
月額賃料 (共益費込)	- (注2)	
敷金・保証金	- (注2)	
特記事項	該当なし	

(注1) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、専用部の他、一部の共用部を含みます。

(注2) 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

- ・本物件の存する秋葉原エリアは、旧来から日本有数の電気街として知名度を有していたエリアで、2005年及び2006年に「秋葉原」駅前(神田青果市場跡地)の再開発により、大型オフィスビルが2棟建設されたことにより、オフィス街としての知名度も向上したエリアです。また、近年は、日本のサブカルチャーの発信地として、日本のみならず外国人観光客にも人気のエリアとなっています。
- ・本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩1分と駅アクセスは極めて良好で、東京メトロ銀座線は、「神田」駅、「日本橋」駅、「銀座」駅、「新橋」駅、「赤坂見附」駅、「表参道」駅、「渋谷」駅と主要業務集積地に直結している路線であり、地下鉄路線の中では、評価の高い路線です。また、最寄駅のほか、東京メトロ千代田線「湯島」駅徒歩6分、JR線「秋葉原」駅徒歩7分、JR線「御徒町」駅徒歩8分、都営大江戸線「上野御徒町」駅徒歩8分、つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅、「仲御徒町」駅徒歩9分と8路線6駅が徒歩10分圏内に位置する交通利便性が非常に高い物件です。また、「秋葉原」駅は、JR山手線、京浜東北線、総武線各駅停車、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレスが利用可能なターミナル駅となっていることから、主要業務集積地への接近性、交通利便性に優れたロケーションとなっています。
- ・本物件は、中央通り沿いに立地しているため、視認性の高い物件です。中央通りに面するビルの多くが商業店舗であるため、本

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。

物件の様な賃貸オフィスビルは希少性があり、交通利便性も高いことから競争力の高いビルとして高く評価されています。

- ・本物件は、延床面積が約6,958㎡（約2,105坪）、基準階面積が約628㎡（約190坪）であり、1Fは約489㎡の店舗になります。中央通り沿いに面した外観は、ガラス張りのファサードのため採光が十分確保されています。また、上記のとおりエリア内では比較的まとまった規模の貸室面積を有しており、貸室は無柱空間のため、レイアウト効率が高いビルと考えられます。
- ・設備水準は、0Aフロア（50mm）、個別空調、床荷重300kg/㎡であり、近年のテナントがオフィスビルに求める設備水準を有しています。
- ・「秋葉原」駅周辺は、ゲームやフィギュア等日本のサブカルチャーの中心地としても国内外に著名なエリアであり、地域特性に即したテナントにとっては本物件の立地は評価が高く、今後このようなイメージが高まることでさらなる立地評価の向上が得られると考えられています。

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。

4. 匿名組合出資先の事業者の概要

匿名組合出資先の事業者について概要は以下のとおりです。

名 称	合同会社イーグルプロパティ
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	一般社団法人イーグルプロパティ 職務執行者 三品 貴仙
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	平成25年8月23日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人は、営業者に対し、平成28年2月17日付で、46.5百万円の匿名組合出資（匿名組合出資総額の約2.8%）を行っています。本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません（なお、本投資法人は、上記匿名組合出資に伴い、営業者より既存優先交渉権を付与されています。）。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。

5. 利害関係者との取引について

本合同会社及び本信託受益権の現所有者は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

6. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成28年3月16日
匿 名 組 合 契 約 締 結 日	平成28年3月16日（予定）
匿 名 組 合 出 資 日	平成28年3月17日（予定）
不 動 産 信 託 受 益 権 の 匿 名 組 合 営 業 者 へ の 引 渡 日	平成28年3月18日（予定）

7. 今後の見通し

取得予定資産取得による本投資法人の平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）の運用状況に与える影響は軽微であり、平成27年12月15日付の「平成27年10月期 決算短信」で公表しました平成28年4月期（第4期）の運用状況の予想の変更はありません。

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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名	アキバCOビル
鑑定評価額	9,110,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年2月29日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	9,110,000	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	9,490,000	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)ーイ)	418,346	
ア) 可能総収益	418,346	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	0	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	63,872	
維持管理費・PMフィー(注)	15,253	維持管理費は、見積書を基に類似不動産の維持管理費水準による検証の上査定。 PMフィーは、プロパティ・マネジメント契約書に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	0	テナント負担
修繕費	4,180	ER及び類似事例等も勘案して査定。
テナント募集費用等	398	プロパティ・マネジメント契約書に基づき、類似不動産のテナント募集費用の水準を考慮して査定。
公租公課	42,922	平成27年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	700	保険資料に基づき査定。
その他費用	418	類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	354,474	
(4) 一時金の運用益	7,167	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,450	ER及び類似事例等も勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	351,190	
(7) 還元利回り	3.7%	取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個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	8,950,000	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	11,900,000	
土地比率	91.1%	
建物比率	8.9%	

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 本物件外観写真及び位置図

参考資料2 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。

参考資料1 アキバCOビル 外観写真及び位置図

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2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含む。）

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	23.8	26,901	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	8.9	10,900	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	13.1	15,300	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	15.3	17,700	98	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	13.9	16,800	40	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	6.4	7,160	7	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	12.4	14,000	22	平成27年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	6.3	6,840	17	平成27年6月30日
合計（8物件）			104,948	100.0	115,601	296	

-	合同会社ホークプロパティ 匿名組合出資持分	-	100	-	-	-	平成27年11月10日
-	合同会社イーグルプロパティ 匿名組合出資持分（注6）	-	100	-	-	-	平成28年2月17日 平成28年3月17日

- (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又は匿名組合契約に記載された売買代金又は出資金を、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、匿名組合出資持分を除く各取得済資産の取得価格の合計額に対する各取得済資産の取得価格の割合を、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28年1月末日時点における各取得済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28年1月末日時点における有効な賃貸借契約に基づき数値を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
- (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。
- (注6) 「合同会社イーグルプロパティ匿名組合出資持分」の取得（予定）価格は、平成28年2月17日付で取得した46.5百万円と平成28年3月17日に取得予定の53.5百万円の合計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。