



平成29年3月30日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目10番1号
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
代表者名 執行役員 峯村 悠吾
(コード番号 3298)

資産運用会社名
インベスコ・グローバル・リアルエステート・
アジアパシフィック・インク
代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
問合せ先 ポートフォリオマネジメント課 甲斐 浩登
TEL. 03-6447-3395

資産の取得に関するお知らせ
(アクア堂島東館)

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（以下「本取得」といいます。）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. 本取得の概要

物件番号	物件名称 ^(注1)	所在地	取得先	取得予定価格 ^(注2) (百万円)
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	日本ビルファンド投資法人	1,910

(注1) 本リリースにおいては、事務所棟である「アクア堂島東館」及び店舗棟である「フォンターナ」を総称して「アクア堂島東館」といいます。

(注2) 取得諸経費、固定資産・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

- (1) 取得予定資産： 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： 平成29年3月30日
- (3) 取得予定日： 平成29年3月31日
- (4) 取得先： 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金： 手元資金により取得予定
- (6) 決済方法： 引渡時に全額支払

2. 本取得の理由

取得予定資産は本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、ポートフォリオ収益力の向上及びポートフォリオの分散の進展を通じた「ポートフォリオの質の向上」に資する資産であるとの判断から本取得を決定しました。本取得により、東京圏以外の大都市圏におけるポートフォリオの拡充が図られる見込みです。なお、取得予定資産の取得予定価格は鑑定評価額以下であり、妥当である

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。

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 14 物件、取得（予定）価格合計は 161,962 百万円まで拡大する見込みです。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、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 29 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、「鑑定評価機関」欄に記載の鑑定評価機関による平成 29 年 2 月 28 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。
- 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. 「総賃貸可能面積」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。

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平成29年2月末日時点の情報をもとに記載しています。

- i. 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成29年2月末日時点における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。なお、同欄は、別段の記載がない限り平成29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、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、別段の記載がない限り平成29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29年2月末日時点における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
- l. 「月額賃料」欄には、平成29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29年2月末日時点における取得予定資産に係る賃貸借契約（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。
- 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。

取得予定資産の概要

物 件 名 称	アクア堂島東館
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39年3月31日
取 得 予 定 年 月 日	平成29年3月31日
取 得 予 定 価 格	1,910百万円

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。

鑑定評価額	2,010百万円	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
土地	所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 54 番 3
	(住居表示)	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
	面積	753.71 m ² (注1)
	用途地域	商業地域
	建蔽率 / 容積率	80% / 800%・600% (注2)
	所有形態	所有権 (分有) (注3)
建物	建築時期	平成5年4月21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地下2階付19階建
	延床面積	24,726.19 m ² (注4)
	用途	事務所、店舗、駐車場
	所有形態	区分所有権の共有持分
担保設定の有無	なし	
P M L 値	7.37% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社により算出)	
P M 会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
マスターリース会社	なし	
賃貸借の状況	テナント総数	18
	月額賃料 (共益費込) (注5・注6)	9,538千円
	敷金・保証金 (注5・注6)	130,001千円
	総賃貸面積 (注5・注6)	3,059.86 m ²
	総賃貸可能面積 (注5・注6)	3,189.68 m ²
稼働率 (注7)	95.9%	
特記事項	本物件の建築に関する共同事業者間で締結された契約において、敷地と建物を分割して譲渡することの禁止、敷地及び建物を譲渡する場合の他の共同事業者の優先買取権などが定められており、本物件の取得に伴いかかる権利・義務を承継します。	

- (注1) 建物の敷地全体 (3,542.00 m²) のうち、本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定する面積です。
- (注2) 本物件 (東館) は、西館のアクア堂島 NBF タワーとともに一体の建物として、総合設計許可により建設されており、1階の外部周囲に公開空地を提供する見返りとして、91.64%の容積率の割増が認められています。
- (注3) 本物件の敷地は、各区分所有者がそれぞれその一部を所有しており (いわゆる分有)、区分所有者間において相互に他の区分所有者の所有する土地を使用できる旨を合意しています。
- (注4) アクア堂島東館の全体に係る延床面積です。本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定するのは、その区分所有権の共有持分であり、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及び共有持分の割合は、①東館 (事務所棟) の1階~15階 9,302.39 m² (共有持分 100,000 分の 29,874 (約 29.87%))、②フォンターナ (店舗棟) の1階~2階 729.20 m² (共有持分 100,000 分の 23,654 (約 23.65%))、③フォンターナ (店舗棟) の3階~4階 880.36 m² (共有持分 100,000 分の 23,654 (約 23.65%)) 並びに④駐車場及び倉庫の地下1階~地下2階部分 4,257.08 m² (共有持分 100,000 分の 23,654 (約 23.65%)) です。
- (注5) 月額賃料 (共益費込)、敷金・保証金、賃貸可能面積及び賃貸面積については、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)。
- (注6) 他の共有者が、東館 (事務所棟) 及びフォンターナ (店舗棟) の一部を賃料 (共益費を除く。) 無償で自己使用していることから、月額賃料 (共益費を除く。)、敷金・保証金、総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、共有持分とは異なり、上記自己使用によって当該共有者が受ける利益を勘案して共有者間で合意した配分比率を使用して算出しています。
- (注7) 本物件に関しては、テナント1社から、平成28年9月22日に平成29年4月30日付で賃貸借契約 (賃貸面積: 467.23 m²) を解約する旨の解約通知書が提出されています。退去後の稼働率は91.9%です。

物件の特徴

- ・本物件が立地する堂島エリアは、関西一のターミナル駅である「大阪」駅が存し、オフィスと商業が集積する梅田エリアに隣接し、四ツ橋筋を中心に旧来からのオフィスエリアが形成されています。
- ・本物件は、JR東海道線・大阪環状線等が乗り入れる「大阪」駅より徒歩10分であり、また、「大阪」駅に直結する地

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。

下街「ドーゾ地下センター」出入口からほど近い点において、立地優位性が高い物件です。また、JR「大阪」駅のほか、京阪中之島線「渡辺橋」駅より徒歩2分、JR東西線「北新地」駅より徒歩5分、地下鉄四つ橋線「西梅田」駅より徒歩6分、地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅より徒歩8分、地下鉄谷町線「東梅田」駅より徒歩9分と多数路線が利用可能で、広域からのアクセスに優れた物件です。

- 本物件は、大阪市内の主要幹線道路である御堂筋、四つ橋筋、国道2号線へのアクセスが良好で、また阪神高速の堂島入口が本物件の目の前に立地していることから、自動車による関西の各方面へのアクセスも良好なロケーションとなっています。
- 本物件は、広い公開空地を有し、エントランス周辺についても高いグレード感を有する物件です。建物は、東館（事務所棟）とフォンターナ（店舗棟）の2棟から構成されていますが、一体の建物として登記されており、地下2階19階建て、延床面積24,726.19㎡（約7,479.67坪）、基準階面積630.25㎡（約191坪）とエリア内では比較的まとまった規模の基準階面積を有する物件で、延床面積を基準とすると大型ビルのカテゴリーに位置付けられます。また、駐車場台数が81台確保されているため、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。
- 東館（事務所棟）の設備水準は、天井高2,700mm、OAフロア75mm、個別空調、床荷重500kg/㎡と、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おり、貸室形状も整形のため、レイアウト自由度及び利用効率が高く、また、約84坪又は約106坪と複数の分割パターンを有していることから、テナントの面積ニーズに応じた対応が可能な物件となっています。
- フォンターナ（店舗棟）は、4階建てで、現在は飲食店舗が入居しています。本物件の北東側には飲食店街の北新地が広がっているため、飲食店としてのテナント需要も比較的高いロケーションです。
- 本物件は、JR「大阪」駅徒歩10分圏内という優れたアクセス性及び梅田エリアへの近接性により、堂島から中之島にかけての立地でオフィススペースを求めるテナントからの評価が高く、需要を吸収しやすい物件であると考えられます。

4. 取得先の概要

取得先の概要については以下のとおりです。

(1) 取得先名称	日本ビルファンド投資法人
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 影山 美樹
(4) 事業内容	資産を主として特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める資産）に対する投資として運用すること
(5) 資本金	519,124百万円（平成28年12月31日時点）
(6) 設立年月日	平成13年3月16日
(7) 純資産	536,413百万円（平成28年12月31日時点）
(8) 総資産	1,030,434百万円（平成28年12月31日時点）
(9) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（20.22%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（9.97%） 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）（9.40%）
(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・本資産運用会社及び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・本資産運用会社及び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・本資産運用会社及び当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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. 物件取得者等の状況

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

6. 媒介の概要

取得予定資産についての媒介に係る該当事項はありません。

7. 取得の日程

取得決定日	平成 29 年 3 月 30 日
売買契約締結日	平成 29 年 3 月 30 日
代金支払日	平成 29 年 3 月 31 日 (予定)
物件引渡日	平成 29 年 3 月 31 日 (予定)

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の平成 29 年 4 月期 (平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日) の運用状況の見通しに与える影響は軽微であり、平成 28 年 12 月 15 日付で公表の「平成 28 年 10 月 (第 5 期) 決算短信」における予想に変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	アクア堂島東館
鑑定評価額	2,010,000 千円
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 2 月 28 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,010,000	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を比較考量して試算。
直接還元法による価格	2,110,000	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)	179,831	
ア) 可能総収益	190,427	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	10,596	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	75,068	
維持管理費・PM フィー (注)	29,614	維持管理費は、類似不動産の水準を参考に実績の水準に基づき査定。PM フィーは、類似不動産の水準を参考にご提示の契約を妥当と判断し採用。
水道光熱費	21,068	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	5,653	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用を妥当と判断し標準化した額の 30%を計上。(負担率考慮)
テナント募集費用等	769	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき査定。
公租公課	17,295	平成 28 年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	636	ご提示の見積を参考に査定。
その他費用	33	実績額に基づき査定 (町会費等)。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	104,763	
(4) 一時金の運用益	1,050	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	13,190	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用を妥当と判断し標準化した額の 70%を計上。(負担率考慮)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	92,623	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,970,000	
割引率	4.2%	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

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		2,550,000	
	土地比率	83.6%	
	建物比率	16.4%	

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。

取得先が上場不動産投資法人であり各営業期間末を価格時点とする鑑定評価額を公表していること、当該鑑定評価額と上記鑑定評価額の間には一定の差異が存することから、本取得に際し、念のため、上記鑑定評価に加えて他の鑑定評価機関による鑑定評価を取得しています。その概要は以下のとおりです。

(ご参考) 他の鑑定評価機関の鑑定評価書の概要

物件名	アクア堂島東館
鑑定評価額	2,020,000 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 29 年 2 月 28 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,020,000	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	2,100,000	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	183,178	
(2) 運営費用	78,409	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	104,768	
(6) 純収益	92,480	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,980,000	
割引率	4.5%	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	4.6%	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。

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 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 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 (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
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
8	西新宿 KF ビル	平成 27 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	平成 28 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	平成 28 年 2 月	株式会社 ERI ソリューション	0	13,148	6.18
11	サンタワーズセンタービル	平成 28 年 2 月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821	0.96
12	仙台本町ビル	平成 28 年 2 月	株式会社 ERI ソリューション	0	37,076	2.66
13	博多プライムイースト	平成 27 年 10 月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0	23,558	1.56
14	錦糸町プライムタワー	平成 28 年 5 月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	0	74,892	2.79
15	アクア堂島東館	平成 29 年 2 月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842	7.37
合計 (14 物件)				372,272	909,514	2.32

- (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、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 29 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 アクア堂島東館 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3 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	15.4	27,538	96	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	8.5	15,700	26	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	9.9	17,800	93	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	9.0	18,000	46	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	4.1	7,290	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	8.0	14,400	23	平成27年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	4.1	7,020	16	平成27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	15.5	26,600	16	平成28年6月1日
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	5.0	9,150	1	平成28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	4.1	7,070	12	平成28年6月1日
12	仙台本町ビル	宮城県仙台市	5,000	3.1	5,200	37	平成28年6月1日
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	2.8	4,610	19	平成28年6月1日
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	9.4	15,600	15	平成29年1月20日
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	1.2	2,010	18	平成29年3月31日
合計（14物件）			161,962	100.0	177,988	426	

- (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、取得（予定）価格には、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、各取得済資産及び取得予定資産の取得（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（価格時点：平成28年10月末日（取得済資産）、平成29年2月末日（取得予定資産））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29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パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。また、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、平成29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。

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. 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	1,160,316	796,664	14,916.72	17,354.04	86.0
3	CSタワー・CSタワーアネックス	平成3年8月	1,037,318	815,689	19,998.31	19,998.31	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	1,388,437	1,185,833	41,455.80	41,954.39	98.8
5	名古屋プライムセントラル タワー (注8)	平成21年3月	—	—	14,624.52	17,117.10	85.4
6	東京日産西五反田ビル	平成2年4月	465,939	343,469	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	平成12年11月	1,032,322	443,732	23,593.92	23,593.92	100.0
8	西新宿KFビル	平成5年1月	323,721	227,118	6,205.64	6,287.78	98.7
9	品川シーサイドイーストタワー (注9)	平成16年8月	1,578,474	774,237	27,892.63	27,892.63	100.0
10	アキバCOビル	平成12年5月	—	—	5,514.42	5,514.42	100.0
11	サンタワーズセンタービル	平成4年6月	390,028	260,620	7,204.68	7,876.60	91.5
12	仙台本町ビル	昭和59年11月	315,053	209,731	8,113.57	8,962.17	90.5
13	博多プライムイースト	平成4年4月	262,563	167,182	7,018.05	7,018.05	100.0
14	錦糸町プライムタワー	平成6年8月	893,159	583,375	17,167.33	17,606.11	97.5
15	アクア堂島東館	平成5年4月	144,466	130,001	3,059.86	3,189.68	95.9
合計 (14物件)			10,252,218	6,962,420	205,287.86	212,887.61	96.4

(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、平成29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) 「—」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、平成29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、平成29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

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

の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、平成 29 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、平成 29 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) 「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 9) 「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。

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。