



平成 28 年 5 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課 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・リアルエスレート・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

本投資法人は以下の取得予定資産を取得する予定ですが、取得予定資産のうち物件番号 10 及び 12 については、取得先である合同会社イーグルプロパティより、物件番号 11 については、取得先である合同会社ファルコンプロパティより、物件番号 13 については、取得先である合同会社ホークプロパティより、本投資法人が各取得先を営業者とする匿名組合の匿名組合出資持分を取得した際にそれぞれ付与された優先交渉権（注）を行使して取得するものです。

（注）匿名組合出資持分の取得及び優先交渉権の詳細等については、それぞれ、本投資法人が平成28年2月16日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」（物件番号12）及び平成28年3月16日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の追加取得に関するお知らせ」（物件番号10）、平成28年3月23日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）に関するお知らせ」（物件番号11）並びに平成27年11月9日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」（物件番号13）をご参照ください。

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
9	品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	非開示（注）	25,066
10	アキバC0ビル	東京都千代田区	合同会社イーグル プロパティ	8,078
11	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	合同会社ファルコン プロパティ	6,615
12	仙台本町ビル	宮城県仙台市	合同会社イーグル プロパティ	5,000
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	合同会社ホーク プロパティ	4,500
合計（5物件）				49,259

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。

(注) 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、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28年5月16日
- (2) 取得予定日：平成28年6月1日（注1）
- (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：本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）（以下「一般募集」といいます。）による手取金（注2）、借入金（注3）及び自己資金
- (5) 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平成28年6月9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。

## 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、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。また、取得予定資産のうちアキバCOビルについては、その延床面積は6,958.74㎡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㎡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、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13物件、取得（予定）価格合計は154,207百万円まで拡大する予定です。

なお、各物件のテナントは、平成28年1月28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28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、森井総合鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所による平成28年1月31日、平成28年2月29日又は平成28年3月31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。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平成28年6月9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。

- (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. 「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平成 28 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 28 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、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた平成 28 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平成 28 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 28 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 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。
1. 「月額賃料」欄には、平成 28 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

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席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。

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、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、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとし、）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28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、）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。

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 品川シーサイドイーストタワー

物 件 名 称	品川シーサイドイーストタワー	
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 38 年 6 月 末 日	
取 得 予 定 価 格	25,066 百万円	
鑑 定 評 価 額	26,400 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 28 年 6 月 1 日	
土 地	所 在 地	東京都品川区東品川四丁目 101 番 1
	( 住 居 表 示 )	東京都品川区東品川四丁目 12 番 8 号
	面 積	6,695.00 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	60%/300%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	平成 16 年 8 月 31 日
	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 23 階建
	延 床 面 積	43,014.06 m <sup>2</sup>
	用 途	店舗・事務所・ホテル・駐車場
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	4.94% (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)	
P M 会 社	ジョーンズラングラサル株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況 (注1)		
賃 貸 可 能 面 積	27,892.63 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	27,892.63 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
テ ナ ント 総 数	17	
月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 ) (注2)	126,162 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	774,237 千円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 平成28年2月末日時点の稼働率は82.2% (平成28年3月末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を考慮した稼働率は93.1%) ですが、取得予定日付で効力を生ずる賃貸借契約により、取得予定日における本物件の稼働率は100.0%となる予定です。本物件に係る稼働率その他の「賃貸借の状況」欄の数値は、いずれも当該賃貸借契約効力発生後の数値を記載しています。

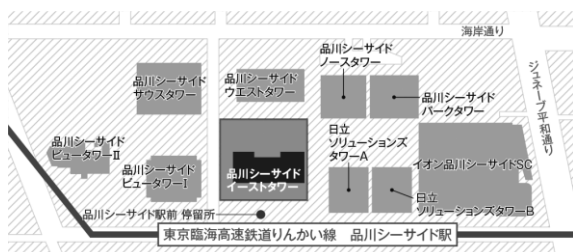
(注2) オフィス部分、ホテル部分及び店舗部分の月額賃料 (共益費込) の合計額を記載しています。なお、ホテル部分の賃料については、変動賃料 (売上高連動) を除いた最低保証賃料 (固定賃料) を用いて当該合計額を算出しています。

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。

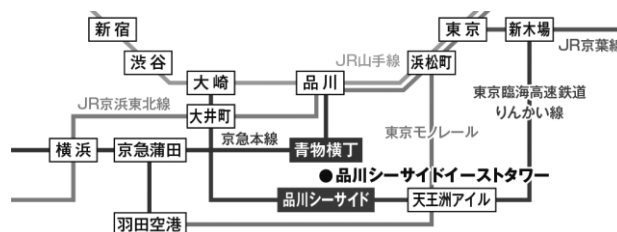
## 物件の特徴

- ・本物件は、再開発によって誕生した、オフィスビル・商業施設・ホテル・タワーマンション等から構成される大規模複合施設である「品川シーサイドフォレスト」内に所在し、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅に直結しています。本物件は、「品川シーサイドフォレスト」の中でも、バス停やタクシー乗り場に面していることや駅に直結していることから交通利便性に優れています。また、「品川シーサイドフォレスト」は一体開発された街区であるため、オフィス機能以外に商業施設等の便利施設が配置されており、利便性が高いエリアとなっています。
- ・東京臨海高速鉄道りんかい線は臨海エリア方面だけでなく、JR「大崎」駅からJR埼京線に乗り入れており、「渋谷」駅まで14分、「新宿」駅まで20分と、都心ターミナル駅までアクセス可能です。また、京急本線「青物横丁」駅も徒歩9分に所在しており、特急で「京急川崎」駅まで3駅13分、「横浜」駅まで5駅22分でアクセスできるなど神奈川県方面へのアクセスにも優れています。
- ・更に、羽田空港へのアクセスも優れており、「品川シーサイド」駅から東京モノレール「羽田空港第1ビル」駅及び「羽田空港第2ビル」駅まではいずれも30分以内（乗り換え時間含む）、京急本線「青物横丁」駅から「羽田空港国際線ターミナル」駅までは17分、「羽田空港国内線ターミナル」駅までは19分であり、直行バスでも「品川シーサイド」駅から「羽田空港第1ターミナル」までは約16分（渋滞等を考慮せず）でアクセス可能です。
- ・都心と羽田空港へのアクセスを重視するグローバル企業のニーズや、都心部と比較すると相対的に値ごろ感のある賃料水準から、使用面積は大きいものの、コスト面を重視する企業のニーズが見込めます。

＜再開発エリア「品川シーサイドフォレスト」に所在＞

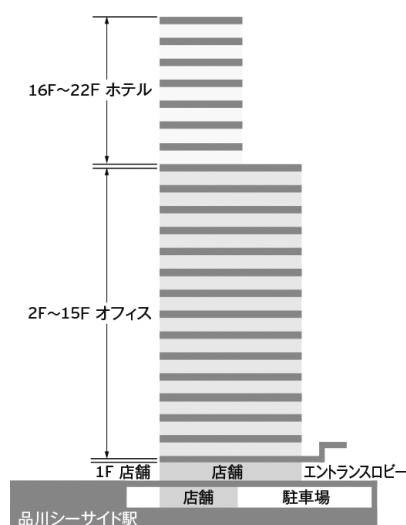


＜都心ターミナル、羽田空港への優れたアクセス性＞

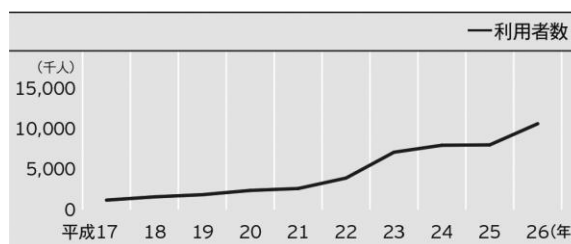


- ・本物件は地下1階付23階建てであり、2階から15階がオフィス部分、16階から22階までがホテル部分となっています。オフィス部分の基準階面積は1,245.14㎡で、コの字型無柱とテナントニーズに合わせたレイアウトが可能なレイアウト効率に優れた整形な貸室形状です。設備面においては、ゾーン別空調、天井高2,700mm、0Aフロア（100mm）、床荷重300kg/㎡（一部500kg/㎡）、自動調光システム、コンセント容量50VA/㎡（75VAまで増設可）であり、テナントがオフィスビルに求める設備水準を満たしています。上記の設備だけでなく、本物件はオイルダンパーを用いた制振構造（国交省大臣認定済）であるため、耐震性の面で評価が高く、また、スポットネットワーク受電、非常用発電機が搭載されており、制振構造の面も含め、BCPを重視するテナントに対して訴求しやすい設備を備えており、ハイスペックなオフィスビルとなっています。
- ・ホテルには、300室の客室があり、客室は全て15㎡以上で高層階にあることから利用客に高く評価されており、平成27年に完了した全面改装により競争力は更に向上する見込みです。また、羽田空港からの良好なアクセスや、東京臨海高速鉄道りんかい線を通じて、新宿、渋谷、東京ディズニーリゾートなどへ約30分圏内と、レジャーの拠点としても魅力的な立地にあります。更に、ホテルの賃貸借契約には、一部変動賃料（売上高連動）を導入しており、羽田空港の国際線利用者数が増加傾向にある中、今後のインバウンド需要によるホテル売上の増加に伴う賃料収入のアップサイドが期待できます。

＜建物概略図＞



＜羽田空港における国際線の利用者数＞



(出所) 国土交通省

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席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。

② アキバC0ビル

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38年6月末日	
取 得 予 定 価 格	8,078百万円	
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	
取 得 予 定 年 月 日	平成28年6月1日	
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	
P M L 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)	
P M 会 社	株式会社ベスト・プロパティ	
マ ー ス 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	100.0%
	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	該当事項はありません。	

(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。

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

- ・本物件が立地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、平成17年及び平成18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ビジネスエリア兼商業エリアです。また、「秋葉原」駅周辺は、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分と交通至便な立地にあり、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山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩7分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅徒歩8分、都営大江戸線「上野御徒町」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅、「仲御徒町」駅徒歩9分、つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩8分と8路線6駅が徒歩10分圏内に位置しており、広域からのアクセス性も優れている物件です。また、「秋葉原」駅は、JR東日本エリア内における1日乗車人員が9年連続で上位10駅にランクインする都内有数のターミナル駅です。

<都内有数のターミナル駅「秋葉原」（平成26年度）>

順位	駅名	1日平均乗車人員	順位	駅名	1日平均乗車人員
1	新宿	748,157人	6	品川	342,475人
2	池袋	549,503人	7	新橋	253,874人
3	東京	418,184人	8	大宮	244,556人
4	横浜	403,905人	9	秋葉原	241,063人
5	渋谷	371,789人	10	川崎	204,153人

（出所）東日本旅客鉄道株式会社

- ・本物件は、中央通り沿いという立地及びガラス張りのファサードにより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、本物件のような賃貸オフィスビルは希少性が高く、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しています。
- ・本物件は、延床面積が6,957.74㎡（約2,105坪）、基準階面積が628.13㎡（約190坪）であり、1階は約489㎡の店舗です。ガラス張りのファサードのため採光のよいオフィススペースで、良好な執務環境が確保されています。また、中小規模のビルが多い秋葉原エリアにあって、上記のとおり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。
- ・平成27年には、全館リニューアルを実施し、0Aフロア（50mm）、個別空調、床荷重300kg/㎡と、近年のテナントがオフィスビルに求める水準を有しており、設備競争力は良好です。
- ・また、「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発信地としても国内外に著名なエリアで、本物件の立地に対するテナントニーズは高く、現在のテナントもエリア特性に合致する業種であり、日本のサブカルチャーの認知度がより高まることで更なる立地評価の向上が期待できると考えています。

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席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。



③ サンタワーズセンタービル

物 件 名 称	サンタワーズセンタービル	
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 38 年 6 月 末 日	
取 得 予 定 価 格	6,615 百万円	
鑑 定 評 価 額	7,070 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 28 年 6 月 1 日	
土 地	所 在 地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目 145 番 3
	( 住 居 表 示 )	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目 11 番 22 号
	面 積	1,746.41 m <sup>2</sup> (注 1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600% (注 2)
	所 有 形 態	所有権 (分有) (注 3)
建 物	建 築 時 期	平成 4 年 6 月 22 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 18 階建 (注 4)
	延 床 面 積	25,577.35 m <sup>2</sup> (注 4)
	用 途	事務所、店舗
	所 有 形 態	区分所有権 (注 5)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	0.96% (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)	
P M 会 社	三幸オフィスマネジメント株式会社	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 6)		
賃 貸 可 能 面 積	7,921.44 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	7,921.44 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
テ ナ ント 総 数	13	
月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 )	35,064 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	285,297 千円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

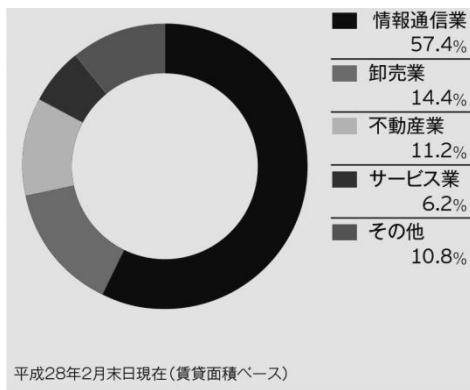
- (注1) 本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定する「サンタワーズセンタービル (C棟)」の敷地面積です。
- (注2) 本物件 (C棟) 並びにA棟、B棟及びD棟から構成される「サンタワーズ」全体は、東京都総合設計許可要綱実施細目による総合設計許可により建設されており、1階の外部周囲に公開空地を提供する見返りとして、77.21%の容積率の割増及び道路幅員の斜線規制の緩和が認められています。
- (注3) 本建物の敷地は、各区分所有者等がそれぞれその一部を所有しており (いわゆる分有)、区分所有者間において相互に他の区分所有者の所有する土地を使用できる旨を合意しています。なお、A棟、B棟及びD棟を含めた「サンタワーズ」全体の敷地面積は4,361.76m<sup>2</sup>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、共用部分及び他の区分所有者の専有面積を含んだ面積です。
- (注5) 本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している区分所有権の対象は「サンタワーズセンタービル (C棟)」の全体であり、その専有面積は8,356.72m<sup>2</sup> (登記簿ベース) です。
- (注6) 本物件に関しては、テナント1社から、平成27年9月3日に平成28年3月2日付で賃貸借契約 (賃貸面積：480.26m<sup>2</sup>) を解約する旨の解約通知書が提出されていますが、平成27年12月30日付で平成28年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約 (賃貸面積：480.26m<sup>2</sup>) が締結されています。また、別のテナント1社から、平成27年11月5日に平成28年5月5日付で賃貸借契約 (賃貸面積：66.44m<sup>2</sup>) を解約する旨の解約通知書が提出されていますが、平成28年3月24日付で同年5月6日を賃貸借開始日とする賃貸借契約 (賃貸面積：66.44m<sup>2</sup>) が締結されています。これにより、本物件の稼働率は、本日現在、100%となっています。

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し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。

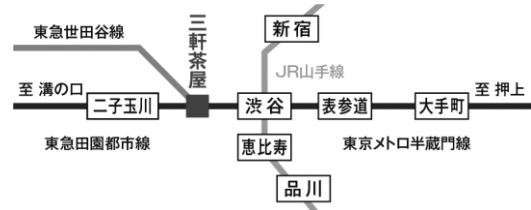
## 物件の特徴

- ・本物件が立地する三軒茶屋エリアは、都内最大級のターミナル駅である「渋谷」駅まで東急田園都市線の急行で1駅4分、各駅停車でも2駅5分とアクセスが良好なことから、「渋谷」駅周辺のサブマーケットとして位置づけられています。渋谷・恵比寿エリアはIT関連企業を中心とする根強いオフィスニーズにより、空室率は平成27年第4四半期末時点で1.1%と非常に低く、かつ過去においても東京23区の空室率より低い時期がほとんどとなっています。このように、渋谷・恵比寿エリアでは、貸室が確保しづらく、かつ賃料水準も高いため、オフィス需要が周辺に滲み出しやすい傾向になっています。そのため、当該エリアに近い三軒茶屋エリアは、渋谷・恵比寿エリアから滲み出た需要を取り込みやすいエリアとなっています。
- ・「三軒茶屋」駅は東急田園都市線、東急世田谷線の2路線利用可能で、都心から世田谷区へ向かう際の玄関口の1つであり、同区の中心エリアとなっています。世田谷区の人口は東京都特別区で最も多いことから、世田谷区内の個人向け営業拠点としてのニーズや、東急田園都市線沿線に在住の個人向けの営業拠点ニーズ、集客型のテナントからのニーズの取り込みも期待でき、また、渋谷からの交通利便性が高いことを背景に、人材獲得ニーズが比較的高いIT・コンテンツ関連企業等を中心としたオフィス需要が旺盛なエリアとなっています。
- ・本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩3分、東急世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩4分と駅アクセスが良好な利便性の高いロケーションです。「三軒茶屋」駅からは、「渋谷」駅経由で「新宿」駅、「品川」駅、「大手町」駅等の都心部へのアクセスも良好です。
- ・玉川通り（国道246号線）沿いに立地しており、首都高速3号渋谷線の「三軒茶屋」出入口、「池尻」出入口にも近接していることから、自動車を使用する場合の営業拠点としてのニーズ等も取り込める物件であるといえます。
- ・本物件は地下3階18階建てのオフィスビルとなっています。基準階面積は589.12㎡（約178坪）となっており、比較的小規模な物件の多い三軒茶屋エリアにおいては、まとまった規模の貸室面積を有する高層大型オフィスビルです。
- ・設備水準は、フロア別空調、天井高2,550mm、OAフロア（40mm）、床荷重300kg/㎡と一般的な水準を有しており、貸室形状は概ね整形で、2分割にも対応可能なことから、テナントのレイアウトニーズにも対応可能なレイアウト効率が高い物件です。また、本物件は平成4年竣工で築24年の物件ですが、渋谷・恵比寿エリアの平均竣工年は平成6年と築22年であることから概ね平均的な築年数と考えられ、一定程度の競争力を有しています。
- ・本物件は、個人向けの営業拠点ニーズ、IT・コンテンツ関連企業等のほか、エアブランド「三茶」を志向するIT、アニメーション、芸能系テナントのニーズも存在しており、さらに、「三茶」を認識している若者を対象に就業者を確保したいという企業ニーズも見込める物件です。

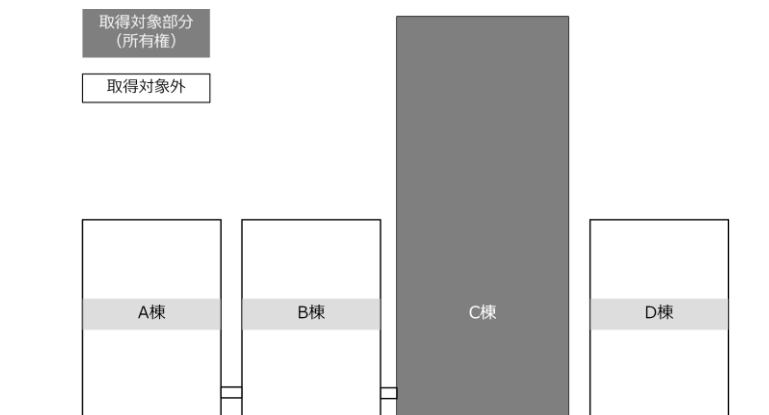
<本物件のテナント業種別分散>



<オフィスビル集積地である渋谷を始めとした、都心部への優れたアクセス性>



## (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却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。

④ 仙台北町ビル

物件名称	仙台北町ビル	
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38年6月末日	
取得予定価格	5,000百万円	
鑑定評価額	5,200百万円	
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28年6月1日	
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番8外2筆
	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号
	面積	1,995.04㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和59年11月26日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	13,049.82㎡
	用途	事務所、店舗
	所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	
PML値	2.66% (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	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	該当なし	
賃貸借の状況(注)		
賃貸可能面積	8,962.16㎡	
賃貸面積	8,306.01㎡	
稼働率	92.7%	
テナント総数	34	
月額賃料 (共益費込)	26,778千円	
敷金・保証金	211,163千円	
特記事項	本物件土地の一部につき、高速鉄道事業に要する施設の所有のため、仙台市を地上権者とする地上権が設定されています。	

(注) 本物件に関しては、テナント1社から、平成28年4月28日に、同年10月末日付で賃貸借契約(賃貸面積:486.87㎡)を解約する旨の解約予告を受領しています。この解約予告に基づく解約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、87.2%となる予定です。

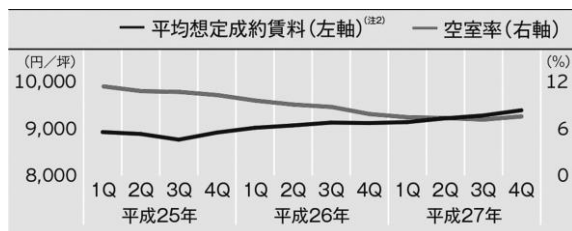
物件の特徴

- ・本物件は、仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅徒歩1分の仙台の中心的なオフィスエリアである広瀬通エリアにあって、東二番丁通と広瀬通の広瀬通り交差点角地に位置しています。最寄駅となる仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅が至近に位置しており、地下鉄を利用してJR「仙台」駅も利用可能であるなど交通利便性が高い物件です。
- ・本物件は大通りに面し、かつ角地のため高い視認性を有しています。また、貸室の窓面が南西側に向いていることにより、交差点を見下ろす眺望となる点も評価が高いポイントです。加えて、徒歩圏内に、仙台合同庁舎(徒歩7分)、宮城県庁(徒歩8分)、仙台市役所(徒歩10分)等の行政機関が近接して所在しており、官公庁を顧客とする企業にも選好性の高い立地です。
- ・本物件は、延床面積が13,049.82㎡(約3,948坪)、基準階面積が611.72㎡(約185坪)であり、規模的訴求力を有するビルといえます。貸室の形状は汎用性の高い長方形(整形)で、そのスペースの利用効率、レイアウトの自由度は良好です。
- ・小規模テナントが多い仙台市の賃貸オフィスマーケットにおいては、小分割への対応が望まれますが、本物件は最小約80㎡まで分割可能であり、小規模テナントにも対応できる柔軟なフロア設計が可能なビルであると考えられます。以上より、本物件は大規模から小規模なテナントまで幅広いテナントニーズに対応可能な、競争力のあるビルとして評価しています。
- ・設備水準は、個別空調、床荷重300kg/㎡であり、仙台においては概ね一般的な水準を有しています。
- ・仙台エリアのオフィスマーケットは、空室率の低下に伴い、賃料水準が上昇基調で推移しています。また、オフィスの供給は、平成20年か

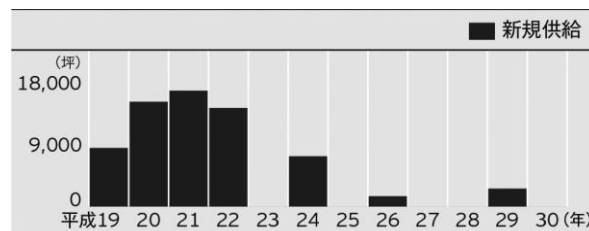
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

ら平成22年にかけて大量供給が行われたものの、今後の新規供給は限定的であることから、本物件については、安定的な運営が期待できません。

< 空室率の低下に伴い賃料は上昇基調で推移（注1） >



< 仙台エリアの今後の新規供給は限定的（注3） >



（出所）シービーアールイー株式会社

（出所）三幸エステート株式会社

（注1） 本グラフデータの対象は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した仙台市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルです。各年における1Qないし4Qの記載は、それぞれ1月～3月、4月～6月、7月～9月及び10月～12月の期間を示します。

（注2） 「平均想定成約賃料」は、共益費が含まれ、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。

（注3） 本グラフデータの対象は、仙台市における基準階（3階以上）オフィスフロアの最大貸室面積が200坪以上の賃貸オフィスビルです。

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席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。

⑤ 博多プライムイースト

物 件 名 称	博多プライムイースト	
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 38 年 6 月 末 日	
取 得 予 定 価 格	4,500 百万円	
鑑 定 評 価 額	4,590 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 28 年 6 月 1 日	
土 地	所 在 地	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目 189 番
	( 住 居 表 示 )	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目 10 番 35 号
	面 積	2,052.76 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/500%・400% (注 1)
建 物	所 有 形 態	所有権
	建 築 時 期	平成 4 年 4 月 22 日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 8 階建
	延 床 面 積	9,213.20 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所、店舗、駐車場
	所 有 形 態	区分所有権 (注 2)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	1.56% (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)	
P M 会 社	福岡地所株式会社	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	7,018.05 m <sup>2</sup>
	賃 貸 面 積	7,018.05 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 総 数	19
	月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 )	21,790 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	166,133 千円
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 南西側前面道路の道路境界から30m以内は500%、30m超は400%となります。

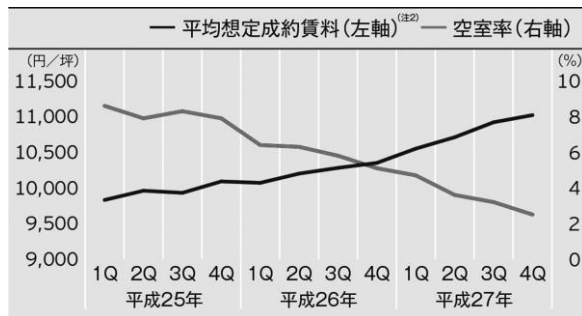
(注2) 本物件は区分所有建物ですが、売主が信託受託者を通じて本物件の全ての区分所有権を保有しており、本投資法人は売主から本物件の全ての区分所有権を取得する予定です。

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。

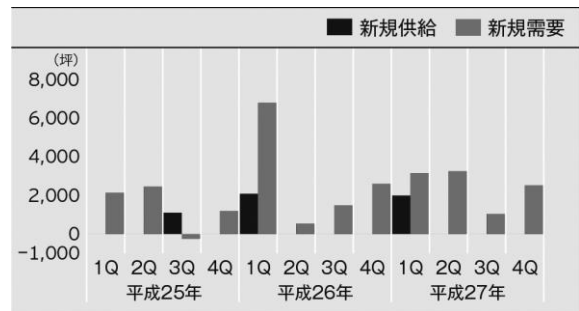
## 物件の特徴

- ・本物件が立地する「博多」駅周辺のエリアは、「博多」駅を中心として、東西にオフィスエリアが形成され、福岡市内において、競争力の高いオフィスエリアとなっています。本物件は「博多」駅の東側に立地しており、周辺には福岡合同庁舎や西日本電信電話株式会社関連の事務所等も存し、行政関連企業のテナントニーズも厚く、福岡市内でも競争力の比較的高いオフィスエリアに所在しています。
- ・福岡のオフィスマーケットは、空室率の低下が続いており、平均想定成約賃料も7四半期連続で上昇する等上昇基調にあり、良好なファンダメンタルズを有します。また、テナントの相次ぐ事務所の新設や拡張移転、館内増床により、タイトな需給環境が継続しています。本物件の現行賃料水準は、マーケット平均賃料と比較し低廉な水準にあり、賃料増額更新による今後のアップサイドも期待できます。
- ・本物件は、福岡市地下鉄空港線「博多」駅徒歩5分、山陽新幹線、九州新幹線、JR鹿児島本線、福北ゆたか線「博多」駅徒歩6分と駅アクセスは良好で、複数路線利用可能な交通利便性の高いロケーションに所在しています。「博多」駅は新幹線停車駅のため、新幹線等を利用しての広域なアクセスも可能なエリアです。また、「博多」駅から福岡空港まで福岡市地下鉄空港線にて2駅約5分のため、福岡空港へのアクセスも良好なエリアです。
- ・本物件の北、約600mには福岡高速環状線「博多駅東」出入口が存しているため、高速道路へのアクセスが良好で、市内の主要幹線道路である国道3号線や筑紫通りにも近接していることから、自動車による交通利便性も高いロケーションとなっています。
- ・本物件は、地下1階8階建のオフィスビルで、ビルの規模は、延床面積9,213.20㎡（約2,787坪）、基準階面積935.23㎡（約283坪）であり、福岡エリアのオフィスビルの中でも、比較的まとまった規模の基準階面積を有する物件です。また、駐車場台数が100台確保されているため、「博多」駅周辺のオフィスビルの中でも多くの駐車台数が確保可能な物件の一つであり、希少性を有しています。
- ・設備水準は、個別空調、天井高2,530mm、OAフロア(70mm)、床荷重300kg/㎡と一般的な設備水準を有しており、貸室形状は、サイドコアを有するコの字型（整形）のため、レイアウト自由度、利用効率は良好であり、また、分割区画が設け易い貸室形状であることから、テナントの多様な面積ニーズにも柔軟な対応が可能な物件です。
- ・本物件は、山陽新幹線、九州新幹線「博多」駅や福岡高速環状線へのアクセスが良好な交通利便性の高いロケーションで、基準階面積もまとまった規模の貸室が確保できることから、メーカー企業や建設会社等の全国展開企業の九州の営業拠点としてのニーズや、福岡合同庁舎に隣接していることから、行政関連等、多種多様な企業に対して高い訴求力を発揮するビルであると考えられます。また、「博多」駅周辺のオフィスビルの中では、多くの駐車台数が確保可能な物件であることから、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。

<空室率の低下が続く一方、賃料は上昇傾向（注1）>



<福岡エリアではタイトな需給状況が続く（注1）>



(出所) シービーアールイー株式会社

(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 本グラフデータの対象は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した福岡市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルです。各年における1Qないし4Qの記載は、それぞれ1月～3月、4月～6月、7月～9月及び10月～12月の期間を示します。

(注2) 「平均想定成約賃料」は、共益費が含まれ、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。

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。

4. 取得先の概要

① 品川シーサイドイーストタワー

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。

② アキバC0ビル、仙台本町ビル

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、平成28年3月17日付で53.5百万円、合計100百万円の匿名組合出資（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、営業者よりアキバC0ビル及び仙台本町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各物件を取得します。）。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。

③ サンタワーズセンタービル

名 称	合同会社ファルコンプロパティ
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	一般社団法人ファルコンプロパティ 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

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。

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 3 月 24 日付で、100 百万円の匿名組合出資（匿名組合出資総額の約 3.2%）を行っています。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、上記匿名組合出資に伴い、営業者よりサンタワーズセンター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。

④ 博多プライムイースト

名 称	合同会社ホークプロパティ
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	一般社団法人ホークプロパティ 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 27 年 11 月 10 日付で、100 百万円の匿名組合出資（匿名組合出資総額の 7.4%）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、営業者より博多プライムイースト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

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席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。



		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. 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媒介はありません。

7. 取得の日程

取得決定日	平成28年5月16日
売買契約締結日	平成28年5月16日(予定)
代金支払日	平成28年6月1日(予定)(注)
物件引渡日	平成28年6月1日(予定)(注)

(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の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年6月9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平成28年10月期(平成28年5月1日～平成28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28年10月期(第5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 品川シーサイドイーストタワー

物件名	品川シーサイドイーストタワー
鑑定評価額	26,400,000千円
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	26,400,000	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	27,600,000	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)	1,783,105	
ア) 可能総収益	1,848,593	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	65,488	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	652,472	
維持管理費・PMフィー (注)	194,064	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見積りを妥当と判断し採用。
水道光熱費	289,572	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	30,179	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	7,140	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	126,779	平成27年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	3,012	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
その他費用	1,654	過年度実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	1,130,633	
(4) 一時金の運用益	15,674	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	70,418	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))	1,075,721	
(7) 還元利回り	3.9%	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、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	25,900,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	27,600,000	
土地比率	80.5%	
建物比率	19.5%	

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間に影響を与え、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 アキバCOビル

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試算。
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) - 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	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	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	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))	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。

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席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。

③ サンタワーズセンタービル

物件名	サンタワーズセンタービル
鑑定評価額	7,070,000千円
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28年2月29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	7,140,000	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)	517,089	
ア) 可能総収益	544,800	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	27,711	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	174,947	
維持管理費・PMフィー (注)	59,767	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プロパティ・マネジメント契約予定条件を妥当と判断し採用。
水道光熱費	60,600	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	11,647	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を資本的支出とに按分して計上。
テナント募集費用等	3,260	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	38,810	平成27年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	863	見積額に基づく保険料及び類似不動産の水準を参考に査定。
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))	342,142	
(4) 一時金の運用益	6,681	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	27,450	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を修繕費とに按分して計上。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	321,373	
(7) 還元利回り	4.5%	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	7,000,000	
割引率	4.1%	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、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	6,330,000	
土地比率	84.4%	
建物比率	15.6%	

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間に影響を与え、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。

④ 仙台北町ビル

物件名	仙台北町ビル
鑑定評価額	5,200,000千円
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28年1月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,200,000	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	5,290,000	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)	426,816	
ア) 可能総収益	441,896	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	15,080	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	139,602	
維持管理費・PMフィー (注)	39,013	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プロパティ・マネジメント契約予定条件を妥当と判断し採用。
水道光熱費	46,940	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	11,121	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を資本的支出とに按分して計上。
テナント募集費用等	3,157	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	38,270	平成27年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,101	類似不動産の水準を参考に査定。
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))	287,214	
(4) 一時金の運用益	4,929	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	27,430	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を修繕費とに按分して計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	264,713	
(7) 還元利回り	5.0%	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	5,100,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	4,590,000	
土地比率	80.8%	
建物比率	19.2%	

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業務の各委託先への取引、ひいては当該委託先と本投資法人の間に影響を与え、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。

⑤ 博多プライムイースト

物件名	博多プライムイースト
鑑定評価額	4,590,000千円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
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	4,590,000	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	4,680,000	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)	334,707	
ア) 可能総収益	352,343	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	17,636	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	93,225	
維持管理費・PMフィー (注)	43,046	類似不動産の水準を参考にご提示の実績の水準を妥当と判断し採用。PMフィーは、類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用。
水道光熱費	23,945	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	7,068	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	2,337	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	15,282	平成27年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,476	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	71	町会費、AED等について過年度実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	241,482	
(4) 一時金の運用益	4,090	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	16,491	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))	229,081	
(7) 還元利回り	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、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	4,500,000	
割引率	4.7%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産の投資家調査・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	5.1%	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	2,640,000	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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/>

<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 (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
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
合計（13物件）				371,187	815,780	2.37

(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28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し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。

参考資料2 取得予定資産外観写真及び位置図

1. 品川シーサイドイーストタワー

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席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。



## 2. アキバCO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席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。

### 3. サンタワーズセンタービル

#### 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席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。

#### 4. 仙台本町ビル

##### 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席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。



## 5. 博多プライムイースト

### 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 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	16.2	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	6.0	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	8.9	15,300	23	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	10.4	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	9.5	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	4.3	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	8.4	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	4.3	6,840	17	平成27年6月30日
9	品川シーサイドイーストタワー （注6）	東京都品川区	25,066	16.3	26,400	17	平成28年6月1日
10	アキバC0ビル（注7）	東京都千代田区	8,078	5.2	9,110	1	平成28年6月1日
11	サンタワーズセンタービル （注7）	東京都世田谷区	6,615	4.3	7,070	13	平成28年6月1日
12	仙台本町ビル（注7）	宮城県仙台市	5,000	3.2	5,200	34	平成28年6月1日
13	博多プライムイースト （注7）	福岡県福岡市	4,500	2.9	4,590	19	平成28年6月1日
合計（13物件）			154,207	100.0	167,971	381	

（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100.0%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、平成28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28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。

（注6） 「品川シーサイドイーストタワー」については、本投資法人による信託受益権の取得予定日付で効力を生ずる賃貸借契約を考慮しテナント総数を算出しています。

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し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。

(注7) 「アキバCOビル」及び「仙台北町ビル」、「サンタワーズセンタービル」並びに「博多プライムイースト」は、それぞれ本日現在において本投資法人が匿名組合出資を行っている「合同会社イーグルプロパティ匿名組合」、「合同会社ファルコンプロパティ匿名組合」及び「合同会社ホークプロパティ匿名組合」の運用資産であり、本投資法人が各匿名組合出資に伴い取得した優先交渉権を行使して各物件に係る売買契約締結に至ったものです。

## 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	1,341,048	932,958	16,404.75	17,354.06	94.5
2	晴海アイランドトリトン スクエアオフィスタワーZ	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	平成3年8月	1,020,344	807,248	19,846.96	19,998.31	99.2
4	クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	1,409,221	1,197,343	41,908.59	41,954.39	99.9
5	名古屋プライムセントラルタワー (注8)	平成21年3月	—	—	16,405.84	17,117.10	95.8
6	東京日産西五反田ビル	平成2年4月	434,430	327,635	8,075.02	8,522.42	94.8
7	オルトヨコハマ	平成12年11月	1,026,322	438,732	23,460.94	23,593.92	99.4
8	西新宿KFビル	平成5年1月	325,397	228,111	6,287.78	6,287.78	100.0
9	品川シーサイドイーストタワー (注9)	平成16年8月	1,513,946	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	420,778	285,297	7,921.44	7,921.44	100.0
12	仙台北町ビル	昭和59年11月	321,343	211,163	8,306.01	8,962.16	92.7
13	博多プライムイースト	平成4年4月	261,481	166,133	7,018.05	7,018.05	100.0
合計 (13物件)			10,184,288	7,012,682	200,118.74	203,212.99	98.5

(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。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28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) 「—」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28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。

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。

- (注 5) 「賃貸面積」は、平成 28 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、平成 28 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 28 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」については、本投資法人による信託受益権の取得予定日付で効力を生ずる賃貸借契約を考慮し年間賃料収入、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を算出しています。また、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。