平成 26 年 9 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　松本吉史
（コード番号　3298）

資産運用会社名
インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
代表者名　日本における代表者　辻　泰幸
問合せ先　ポートフォリオマネジメント部　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出届出目論見書（平成26年5月）に記載した5物件の取得予定資産のうち、クイーンズスクエア横浜（以下「本取得資産」といいます。）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、本取得資産以外の4物件については、平成26年6月6日に取得を完了しております（その詳細につきましては同日付で公表した「資産の取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。）。

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）
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	三井住友ファイナンス＆リース株式会社	16,034

(1) 売買契約締結日：　平成26年4月25日
(2) 取　得　日：　平成26年9月30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(注1)及び借入金（注2）
(5) 決済方法：　取得日に全額支払

（注1）上記新投資口発行による手取金を本取得資産の取得資金の一部に充当することにつきましては、平成 26 年 6 月 26 日付で公表した「借入金の期限前返済及び借入予定金額の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

（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

本取得資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、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

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。

り、妥当であると判断しています。

3.　本取得資産の内容

(1) 本取得資産の概要

本取得資産の概要は、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 8 月末日時点（以下「基準日」といいます。）のものを記載しています。

a.「取得年月日」欄には、本投資法人が本取得資産を取得した年月日を記載しています。

b.「取得価格」欄には、本取得資産に係る売買契約に記載された本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、本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。本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。

（ⅴ）「所有形態」欄には、本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、本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。

i.「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、本取得資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面

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。

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。

j.「稼働率」欄には、本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。

k.「テナント総数」欄には、本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テナントが本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、別に数えて述べテナント数を記載しています。なお、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、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、基準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、本取得資産に係る各賃貸借契約（基準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、基準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。

物件名称		クイーンズスクエア横浜
取得年月日		平成26年9月30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2月29日
取得価格		16,034,000,000円
鑑定評価額		16,200,000,000円
土地	所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1他21筆
	（住居表示）	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番2号、3号、4号、5号、7号、8号、9号
	面積	44,406.40㎡（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（共有持分）（注3）
建物	建築時期	平成9年6月30日
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下5階付37階建
	延床面積	498,282.77㎡（注4）
	用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場
	所有形態	区分所有権（共有持分）（注5）
担保設定の有無		なし
PM会社		住商ビルマネージメント株式会社
マスターリース会社		合同会社TRY90
賃貸借の状況	賃貸可能面積	41,954.39㎡（注6）
	賃貸面積	40,854.75㎡（注6）
	稼働率	97.4%
	テナント総数	95
	月額賃料（共益費込）	113,853千円（注6）（注7）
	敷金・保証金	1,274,462千円（注6）
特記事項		・横浜市、前土地所有者等との間で締結された基本協定書により、原則として権利・義務を第三者に譲渡することはできず、特別の事情によりその必要が生じ、あらかじめ書面により横浜市等の承諾を得た場合にのみ譲渡できるものとされています。また、対象土地及び対象建物を譲渡する場合は、一部の他の土地所有者の承諾を得なければならないものとされています。加えて、対象土地を第三者に転貸し、又は対象土地を第三者に譲渡する場合には、横浜市の承諾が必要となります。 ・横浜市並びに本取得資産の専有部分に係る各信託の信託受託者及び当該各信託に係る各受益者間で締結された覚書により、本取得資産に係る信託受益権を、横浜市の承諾なしに、第三者に移転し、又は貸し付けることが禁止されています。 ・本取得資産土地の一部につき、歩道橋の設置のため、横浜市を地上権者とする地上権が設定されています。 ・本取得資産の共有者間で締結された共有者間協定書において、共有持分の譲渡及び担保権の設定を行う場合には、他の共有者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が、本取得資産の共有持分を譲渡する際には、他のすべての共有者に一定期間優先交渉権を与えることとされ、同期間経過後は、他の共有者の同意なしに譲渡できるものとされています。また、本取得資産の各共有持分を信託財産とする各信託受益権の各受益者間で締結された受益者間協定書において、当該信託受益権の譲渡及び担保権の設定を行う場合には、他の受益者の同意を得なければならないことが合意されていますが、本取得資産に係る信託受益権を譲渡する際には、他のすべての受益者に一定期間優先交渉権を与えることとされ、同期間経過後は、他の受益者の同意なしに譲渡できるものとされています。

（注1）　クイーンズスクエア横浜の全体の敷地の登記簿面積を記載しています。
（注2）　別途、みなとみらい21中央地区地区計画で最低限度が100%、みなとみらい21中央地区24街区で最高限度が900%と定められています。
（注3）　5筆27,566.68㎡の共有持分21.5%（約5,926.84㎡）が対象であり、全体敷地の約13.3%に相当します。他の17筆は他の地権者が所有しています。
（注4）　クイーンズスクエア横浜の全体の建物の登記簿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５）　本取得資産の専有部分は次のとおりです。
専有部分①家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の５　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 33 階建
事務所、店舗ほか　地下１から５階部分、地上１から 28 階部分　154,117.35 ㎡のうち共有持分 21.5%
専有部分②家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の６　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造８階建
店舗　地下１から３階部分、地上１から５階部分　4,817.08 ㎡のうち共有持分 21.5%
専有部分③家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の７　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 28 階建
ホテル　地下１から３階部分、地上１から 25 階部分 55,584.71 ㎡のうち共有持分 21.5%
専有部分④家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の８　鉄筋コンクリート６階建
駐車場、　地下１から５階部分、地上１階部分　91,137.03 ㎡のうち共有持分 15.4069%
（注６）　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７）　売上歩合賃料は含んでいません。

(2) 取得先の概要

名称	三井住友ファイナンス＆リース株式会社
所在地	東京都港区西新橋三丁目 9 番 4 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　川村　嘉則
資本金	150 億円
純資産	4,028 億円
総資産	2 兆 7,533 億円
出資者	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 住友商事株式会社
主な事業内容	1.　各種物品の賃貸・延払事業 2.　営業貸付事業 3.　その他 4.　各事業に関連するサービス等
本投資法人･本資産運用会社との関係	本投資法人及びインベスコ・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。）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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) 物件取得者の状況
本取得資産は、本投資法人及び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
本取得資産の取得に係る媒介はありません。

5. 今後の見通し
平成 26 年 7 月 3 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及び 1 口当たり分配予想の修正に関するお知らせ」における運用状況の見通しは、本取得資産の取得を前提条件の一つとしており、変更はありません。

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 鑑定評価書の概要　（取得済資産を含む。）
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（取得済資産を含む。）
参考資料3 本取得資産外観写真
参考資料4 本取得資産保有イメージ図
参考資料5 ポートフォリオ一覧

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　（取得済資産を含む。）

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							NOI利回り（%）（注3）
				収益価格（百万円）					積算価格（百万円）	NOI（注2）	
				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、本投資法人が取得した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（取得済資産を含む。）

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。

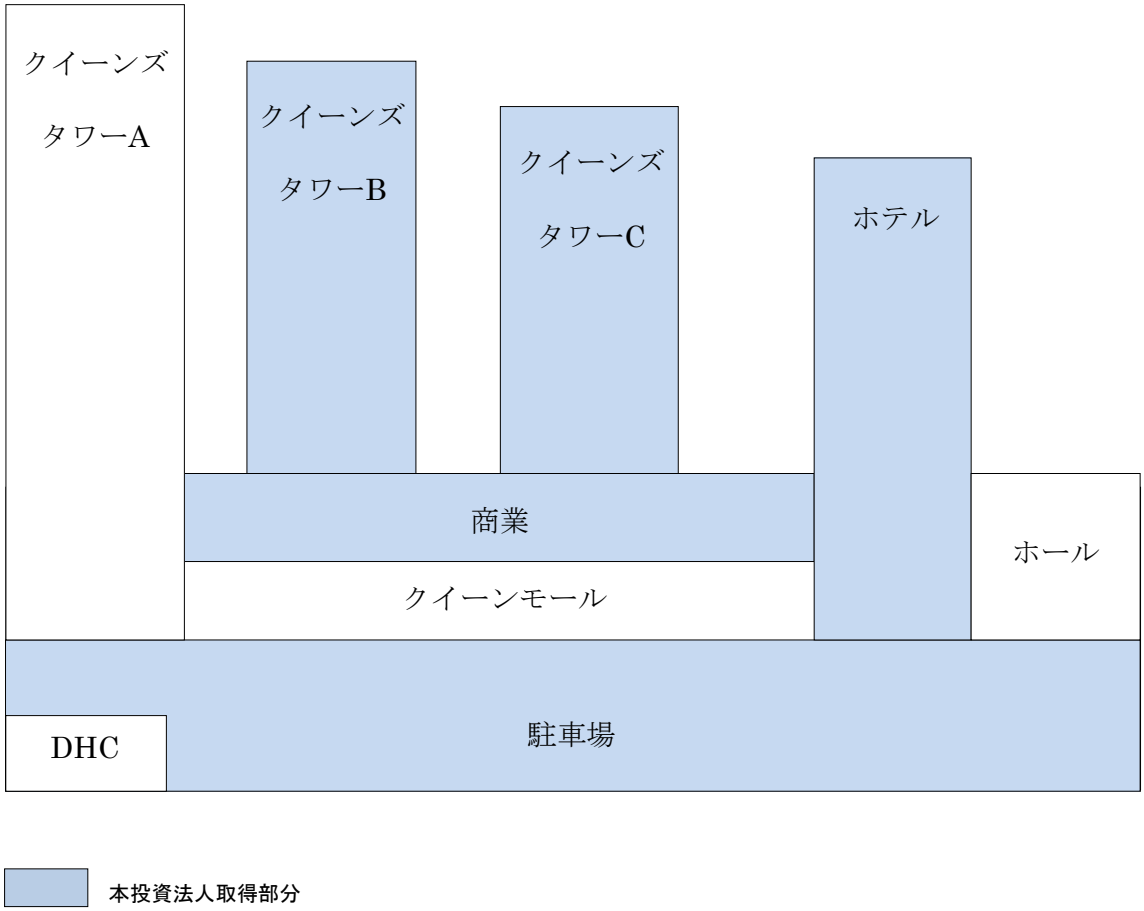
ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料3 本取得資産外観写真

クイーンズスクエア横浜

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 本取得資産保有イメージ図



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5 ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	取得価額（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	平成9年1月	17,354.06	25,015	31.8
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	平成13年10月	11,076.32	9,300	11.8
3	CSタワー・CSタワーアネックス	東京都台東区	平成3年8月	19,998.27	13,700	17.4
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	平成9年6月	41,954.39	16,034	20.4
5	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	平成21年3月	17,117.10	14,600	18.6
総計				107,500.14	78,649	100.0

（注1） 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注2） 「賃貸可能面積」は、平成26年8月末日現在における各取得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3） 「取得価額」は、各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した費用は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注4） 「投資比率」は、取得価額の合計に占める各取得価額の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入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。