



平成 28 年 12 月 7 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
TEL. 03-6447-3395

資産の譲渡及び貸借の解消（晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ）並びに
資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使（錦糸町プライムタワー）についてのお知らせ

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、下記のとおり、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使（以下「本権利行使」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

- (1) 譲渡予定資産 : 国内不動産を信託財産とする信託受益権
 - (2) 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
 - (3) 譲渡予定価格 : 10,100 百万円
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)
 - (4) 想定帳簿価額（注1） : 9,190 百万円
 - (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額（注2） : 910 百万円
 - (6) 譲渡先 : 非開示（後記「5. 譲渡先及び権利行使先の概要」をご参照ください。）
 - (7) 譲渡契約締結日 : 平成 28 年 12 月 7 日
 - (8) 譲渡予定日 : 平成 28 年 12 月 16 日
 - (9) 譲渡代金の使途 : 本権利行使対象資産の取得資金（予定）
 - (10) 決済方法 : 譲渡時一括決済
- (注1) 譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています。百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。

上記譲渡予定資産を、以下「譲渡予定資産」といいます。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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. 本権利行使の概要

本投資法人は、平成28年6月28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「匿名組合出資持分取得リリース」といいます。）で公表したとおり、合同会社コンドルプロパティが保有する下記の不動産信託受益権の取得に係る優先交渉権を有しています。上記1.の資産譲渡により本投資法人の賃料収入の減少が見込まれることも踏まえ、代替物件の取得のために当該優先交渉権を行使するものです。

なお、本投資法人は、本権利行使により、詳細な売買条件について協議の上合意に至った場合には下記の不動産信託受益権を取得しますが、本書の日付現在、本資産運用会社において取得が決定されたものでも、売買契約が締結されたものでもありません。今後、取得が決定され次第、改めてお知らせいたします。

- (1) 本権利行使対象資産 : 国内不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 物件名称 : 錦糸町プライムタワー
- (3) 取得予定価格（注） : 15,145百万円
(但し、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。)
- (4) 取得先（権利行使先） : 合同会社コンドルプロパティ
- (5) 優先交渉権行使予定日 : 平成28年12月16日
- (6) 売買契約締結予定日 : 平成29年1月18日
- (7) 取得予定日 : 平成29年1月20日
- (8) 取得資金 : 譲渡予定資産の売却手取金及び借入金（予定）
- (9) 決済方法 : 取得時一括決済

（注）現時点での取得予定価格であり、取得先との協議の結果、匿名組合出資持分取得リリース「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」に記載の範囲（15,000百万円～15,185百万円）で変更される可能性があります。

本権利行使の対象となる上記資産を、以下「本権利行使対象資産」といいます。

3. 本譲渡及び本権利行使の理由

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本譲渡及び本権利行使（ひいては本権利行使対象資産の取得）を実施することが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの質向上及び財務基盤の強化、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと判断しました。本譲渡及び本権利行使の理由は以下のとおりです。

(1) 本譲渡（晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの譲渡）の理由

譲渡予定資産は、従来、住友商事株式会社への賃貸借により運用してまいりましたが、平成28年4月に一部報道機関により報道された、隣接する晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーYに入居する同社の本社移転計画の表面化以降、本投資法人が保有する譲渡予定資産についても、本投資法人保有部分については、同社関連子会社が使用しており、本日現在、同社から賃貸借契約の解約申入れ等は受領していないものの潜在的なテナント退去リスクが生じているものと考えられます。かかる状況への対応として、本資産運用会社は、晴海エリアの不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向等を総合的に勘案し、継続保有及び譲渡の両面から慎重に検討を重ねた結果、想定帳簿価額を上回る水準で譲渡予定資産を譲渡し、本権利行使対象資産と資産入替を行うことが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの質向上において最適の選択であると判断しました。なお、本譲渡に伴う譲渡益については、平成29年4月期（第6期）に発生する見込みです。

(2) 本権利行使（錦糸町プライムタワーの取得に係る優先交渉権行使）の理由

以下の理由により、本投資法人は、本権利行使対象資産が中長期にわたり市場競争力を有し、

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。

本投資法人のポートフォリオの質の向上に貢献する物件であると評価したため、本権利行使を決定しました。

① 立地特性

本権利行使対象資産が所在する「錦糸町エリア」は、JR 総武線にて「秋葉原」駅まで約 6 分、JR 総武線快速で「東京」駅まで約 8 分、東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで約 12 分と、都心オフィスエリアへのアクセス性に優れています。また、「新橋」駅、「品川」駅にも乗り換えなしでアクセスできることもあり、周辺 18 区内に所在するオフィスエリアの中では交通利便性が高く、本社機能だけでなく、バックオフィスやコールセンターとしてのニーズも見込むことができます。加えて高速道路網が発達していることから、錦糸町エリアだけでなく千葉県西部（浦安・市川・船橋市等）の営業管轄拠点としても優れた立地であることなど、恒常的なテナントニーズが見込めるエリアであると評価しています。

② 物件特性

本権利行使対象資産は、地下 1 階 17 階建て、延床面積が 28,789.18 m²（約 8,709 坪）、基準階面積が 998.35 m²（約 302 坪）の希少性の高い大規模オフィスビルです。貸室は長方形無柱のレイアウト効率が高い貸室形状であり、規模の優位性を最大限に発揮することが可能です。駐車場が 113 台あり、車の利便性を重視したテナント需要にも対応することが可能です。平成 26 年にリニューアルを実施しており、共用部のグレードアップを図っています。

また、収益性の観点からも、償却後 NOI 利回りにおいて、本権利行使対象資産は 4.3%と既存ポートフォリオ平均の 4.0%を上回る収益力が見込まれ、テナント構成も分散が図られていることから、本投資法人のキャッシュフローの更なる安定化が期待できる点も評価しています。

本譲渡を実行し、かつ、本権利行使後に本権利行使対象資産を取得した場合の本投資法人のポートフォリオは 13 物件、取得価格合計は 160,052 百万円へ拡大する見込みです。なお、詳細については、本日付「資産の譲渡及び貸借の解消（晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ）並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使（錦糸町プライムタワー）についてのお知らせ」補足資料をご参照ください。

4. 譲渡予定資産及び本権利行使対象資産の内容

譲渡予定資産及び本権利行使対象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 10 月末日時点のものを記載しています。

- a. 「譲渡予定価格」又は「取得予定価格」欄には、売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金及び本日時点で予定されている本権利行使対象資産の売買代金（いずれも消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡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又は株式会社谷澤総合鑑定所による平成 28 年 10 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. 「譲渡予定年月日」又は「取得予定年月日」欄には、本投資法人が当該物件の譲渡又は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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。

- (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、譲渡予定資産又は本権利行使対象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。譲渡予定資産又は本権利行使対象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、譲渡予定資産又は本権利行使対象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、譲渡予定資産又は本権利行使対象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平成 28 年 10 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 28 年 10 月末日時点における譲渡予定資産又は本権利行使対象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、譲渡予定資産又は本権利行使対象資産につき、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 28 年 10 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、譲渡予定資産又は本権利行使対象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 28 年 10 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 10 月末日時点における譲渡予定資産又は本権利行使対象資産に係るそれぞれの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。譲渡予定資産又は本権利行使対象資産につき、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 28 年 10 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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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、譲渡予定資産又は本権利行使対象資産につき、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28年10月末日時点における譲渡予定資産又は本権利行使対象資産に係るそれぞれの賃貸借契約(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、譲渡予定資産又は本権利行使対象資産につき、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、本権利行使対象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、本権利行使対象資産の評価額、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。

(1) 譲渡予定資産の概要

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	
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	
想定帳簿価額(注1)	9,190百万円	
譲 渡 予 定 価 格	10,100百万円	
譲 渡 損 益 (注2)	783百万円	
鑑 定 評 価 額	10,900百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人 日本不動産研究所	
譲 渡 予 定 年 月 日	平成28年12月16日	
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3)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/500%
	所 有 形 態	敷地権(注4)
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5)
	延 床 面 積	267,132.67㎡(注5)
	用 途	事務所
	所 有 形 態	区分所有権(注6)
賃 貸 借 の 状 況	テナント総数	1
	月 額 賃 料 (共益費込)	- (注7)
	敷 金 ・ 保 証 金	- (注7)
	総 賃 貸 面 積	11,076.32㎡
	総 賃 貸 可 能 面 積	11,076.32㎡
	稼 働 率	100.0%

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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) 譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。
 (注2) 譲渡予定価格から想定帳簿価額及び譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。
 (注3) 「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4) 登記簿上の敷地権割合は、100,000,000分の7,458,104です。
 (注5) 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。
 (注6) 本投資法人が保有する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、専有部分は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7) テナントの承諾が得られないため、開示していません。

(2) 本権利行使対象資産の概要

物 件 名 称	錦糸町プライムタワー	
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	
信託期間予定満了日	平成39年1月20日	
取 得 予 定 年 月 日	平成29年1月20日	
取 得 予 定 価 格	15,145百万円(注1)	
鑑 定 評 価 額	15,600百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
土 地	所 在 地	東京都江東区亀戸一丁目5番10外9筆
	(住 居 表 示)	東京都江東区亀戸一丁目5番7号
	面 積	7,413.46㎡
	用 途 地 域	商業地域・準工業地域(注2)
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%・60%/700%・300%(注2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	平成6年8月31日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付17階建
	延 床 面 積	28,789.18㎡
	用 途	事務所、店舗、駐車場
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	2.79%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社により算出)	
P M 会 社	株式会社ザイマックスアルファ	
マスターリース会社	なし	
賃 貸 借 の 状 況	テ ナ ント 総 数	15
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	74,429千円
	敷 金 ・ 保 証 金	583,375千円
	総 賃 貸 面 積	17,167.33㎡
	総 賃 貸 可 能 面 積	17,606.11㎡
	稼 働 率	97.5%
特 記 事 項	本物件の土地の一部(118.57㎡)について、亀戸一丁目町会に対して町会会館の所有を目的として使用貸借しています。	

- (注1) 現時点での取得予定価格であり、取得先との協議の結果、匿名組合出資持分取得リリース「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」に記載の範囲(15,000百万円～15,185百万円)で変更される可能性があります。
 (注2) 北側京葉道路の交差点の隅切線より20mまでは商業地域で建蔽率80%/容積率700%、北側京葉道路の交差点の隅切線より20m超は準工業地域で建蔽率60%/容積率300%となります。なお、本物件については、総合設計制度が適用され、敷地内に公開空地を提供する見返りとして、70.01%の容積率の割増しが認められています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。

物件の特徴
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件が立地する錦糸町エリアは古くから城東エリアの中心地として栄えた市街地で、JR総武線にて「秋葉原」駅まで約6分、JR総武線快速で「東京」駅まで約8分、東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで約12分と、都心オフィスエリアへのアクセス性に優れています。加えて、JR総武線快速がJR横須賀線に乗り入れているため、「新橋」駅、「品川」駅にも乗り換えなしでアクセスできることもあり、周辺18区内に所在するオフィスエリアの中では交通利便性が高く、本社機能だけでなく、バックオフィスやコールセンターとしてのニーズも見込むことが可能です。 ・また、上記のとおり鉄道路線に係る高いアクセス性を有していることに加え、高速道路網が発達していることから、当エリアだけでなく千葉県西部（浦安・市川・船橋市等）の営業管轄拠点としても優れた立地であり、本社機能だけでなく、営業拠点機能の需要も吸引可能です。 ・対象不動産は駅まで徒歩7分と駅周辺の雑然としたエリアからは隔絶されており、純然たるオフィスニーズを吸引しやすい立地環境にあります。また、それに伴って自動車の利便性も高くなっています。 ・本物件は地下1階17階建て、駐車場113台を備えた高層オフィスビルとなっています。延床面積が28,789.18㎡（約8,709坪）、基準階面積が998.35㎡（約302坪）となっており、長方形無柱のきわめてレイアウト効率が低い貸室形状のため、規模の優位性を最大限に発揮可能と考えられます。設備水準はゾーン別空調、天井高2,600mm、OAフロア（100mm）であり、テナントがオフィスビルに求める一般的な設備水準を満たしています。また、2014年に共用部のリニューアルを行っており、共用部のグレードが向上しています。

5. 譲渡先及び権利行使先の概要

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人の関連当事者でもありません。また、本日現在、譲渡先は本資産運用会社の利害関係人等にも該当しておりません。

権利行使先の概要については以下のとおりです。

(1) 権利行使先名称	合同会社コンドルプロパティ
(2) 所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	一般社団法人コンドルプロパティ 職務執行者 出澤貴人
(4) 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
(5) 資本金	10万円
(6) 設立年月日	平成28年6月6日
(7) 純資産	4,500百万円
(8) 総資産	15,500百万円
(9) 匿名組合出資者 (本投資法人を除く。)	非開示(注)
(10) 本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人は、営業者に対し、平成28年6月29日付で100百万円の匿名組合出資（匿名組合出資総額の約2.2%）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、営業者より錦糸町プライムタワーに係る優

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。

		先交渉権を付与されており、かかる優先交渉権を行使する予定です。)。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。

(注) 他の匿名組合出資者からの承諾が得られていないため、非開示としています。

6. 媒介業務の委託

本譲渡及び本権利行使に係る該当事項はありません。

7. 利害関係者との取引について

本譲渡先及び本権利行使先は、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。

8. 本取引の日程

譲渡決定日	平成28年12月7日
譲渡契約締結日	平成28年12月7日
代金受領日	平成28年12月16日(予定)
物件引渡日	平成28年12月16日(予定)

優先交渉権権利行使決定日	平成28年12月7日
優先交渉権権利行使日	平成28年12月16日(予定)

9. 今後の見通し

本取引実行後の本投資法人の平成29年4月期(平成28年11月1日～平成29年4月30日)における本投資法人の運用状況の見通し(注)については、本日付で公表の「平成29年4月期(第6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。

(注) 本権利行使対象資産を取得予定日に取得することを前提とした運用状況の見通しです。詳細については上記プレスリリースをご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ
鑑定評価額	10,900,000 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 10 月 31 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	10,900,000	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	11,000,000	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)	非開示 (注)	
ア) 可能総収益	非開示 (注)	
イ) 空室損失等	非開示 (注)	
(2) 運営費用	非開示 (注)	
維持管理費・PM フィー (注)	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	486,176	
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	
(5) 資本的支出	非開示 (注)	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	451,978	
(7) 還元利回り	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、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	10,700,000	
割引率	3.8%	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	4.3%	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	12,100,000	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	

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) 上記の「直接還元法による価格」の詳細項目には、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれていることから、これらを開示した場合、本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除権の行使を受け、又は賃借人との信頼関係が損なわれること等により再契約等による契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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	錦糸町プライムタワー
鑑定評価額	15,600,000 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 10 月 31 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	15,600,000	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	15,600,000	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)	968,163	
ア) 可能総収益	1,025,205	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	57,041	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	253,513	
維持管理費・PMフィー(注)	91,580	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業務委託契約書に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	46,525	収支実績等に基づき査定。
修繕費	19,000	ER及び類似事例等も勘案して査定。
テナント募集費用等	8,842	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき、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	84,647	平成 28 年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	1,950	保険資料に基づき査定。
その他費用	968	類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	714,650	
(4) 一時金の運用益	6,028	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	49,400	ER及び類似事例等も勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	671,278	
(7) 還元利回り	4.3%	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	15,600,000	
割引率	4.3%	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	4.5%	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	20,100,000	
土地比率	86.4%	
建物比率	13.6%	

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
---------------------------	------

以上

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。

※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 錦糸町プライムタワー 外観写真及び位置図

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本権利行使対象資産を含む。）

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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 錦糸町プライムタワー 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譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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（本権利行使対象資産を含む。）

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	15.6	27,538	92	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	8.6	15,700	25	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	10.0	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	9.1	18,000	42	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	4.2	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	8.1	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	15.7	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	サンタローズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	4.1	7,070	13	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	35	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 （注6）	9.4	15,600	15	平成28年1月20日
合計（13物件）			160,052	100.0	175,978	398	

- （注1） 「取得（予定）価格」は、各取得済資産に係る売買契約に記載された売買代金及び本権利行使対象資産に係る本日時点の取得予定価格を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金及び取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。
- （注2） 「投資比率」は、各取得済資産及び本権利行使対象資産の取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び本権利行使対象資産の取得（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10月31日時点における各取得済資産及び本権利行使対象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。各取得済資産及び本権利行使対象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10月31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） 現時点での取得予定価格であり、取得先との協議の結果、匿名組合出資持分取得リリース「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」に記載の範囲（15,000百万円～15,185百万円）で変更される可能性があります。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使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。