



平成 29 年 1 月 18 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

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(錦糸町プライムタワー)

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。）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. 本取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 ^(注) (百万円)
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	合同会社コンドルプロパティ	15,145

(注) 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1月18日
- (3) 取得予定日： 平成29年1月20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： 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの譲渡代金（注1）、借入金（注2）及び手元資金
- (6) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注1) 詳細については、平成 28 年 12 月 7 日付で公表の「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」をご参照ください。

(注2) 詳細については、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。

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。

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。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、妥当であると判断しています。また、今回の取得予定資産の取得は、本投資法人が保有していた優先交渉権の行使によるものであり、本投資法人が保有している合同会社コンドルプロパティへの匿名組合出資持分については、取得予定資産の取得後に償還される予定です。

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 13 物件、取得（予定）価格合計は 160,052 百万円まで拡大する見込みです。

なお、取得予定資産の各テナントは、平成 28 年 7 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 11 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、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. 「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

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。

- 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 11 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 11 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 28 年 11 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 28 年 11 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 11 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 28 年 11 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。）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。）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 11 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。）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。
 - 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。

取得予定資産の概要

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	
信託期間満了日	平成39年1月31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	
PML値	2.79%(SOMPO リスクアマネジメント株式会社により算出)	
PM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) 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。

(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。

物件の特徴

- ・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離されており、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、

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。

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、0A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。

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	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の取得に係る優先交渉権を付与されており、かかる優先交渉権を平成28年12月16日に行使しています。）。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。

(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。

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。

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。

7. 取得の日程

取得決定日	平成29年1月18日
売買契約締結日	平成29年1月18日
代金支払日	平成29年1月20日(予定)
物件引渡日	平成29年1月20日(予定)

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については、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」における予想に織り込み済みであり、当該予想に変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

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)ーイ)	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%	

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。

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

※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。

<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	株式会社アースアブレ イザル	52,068	56,120	7.14
7	オルトヨコハマ	平成 27 年 3 月	株式会社アースアブレ 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
合計 (13 物件)				371,187	890,672	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、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 1 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。

参考資料2 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。

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	15.6	27,538	94	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	24	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	43	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	サンタワーズセンタービル	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	9.5	15,600	15	平成29年1月20日
合計（13物件）			160,052	100.0	175,978	400	

（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みません。

（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）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11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11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。

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	1,388,055	961,739	16,903.19	17,354.04	97.4
3	CSタワー・CSタワーアネックス	平成3年8月	1,033,226	815,047	19,881.14	19,998.31	99.4
4	クイーンズスクエア横浜	平成9年6月	1,387,257	1,183,415	41,443.86	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	—	—	13,972.15	17,117.10	81.6
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	322,416	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	427,844	284,931	7,921.44	7,921.44	100.0
12	仙台本町ビル	昭和59年11月	314,651	208,084	8,033.12	8,962.16	89.6
13	博多プライムイースト	平成4年4月	262,433	167,085	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
合計 (13物件)			10,356,407	6,977,211	204,069.31	209,742.76	97.3

(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11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11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。

(注5) 「賃貸面積」は、平成28年11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。

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。

- (注6) 「賃貸可能面積」は、平成28年11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11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。