



平成 28 年 3 月 23 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 甲斐浩登
TEL. 03-6447-3395

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得につき、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

- (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を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称 : 合同会社ファルコンプロパティ匿名組合出資持分（注1）
- (3) 信託対象不動産 : サンタワーズセンタービル（注2）
- (4) 出資予定金額 : 100百万円（当初匿名組合出資等総額の約3.2%）
- (5) 契約締結予定日 : 平成28年3月23日
- (6) 出資持分取得予定日 : 平成28年3月24日
- (7) 出資持分取得資金 : 自己資金による
- (8) 決済方法等 : 出資持分取得予定日に一括して支払う

(注1) 合同会社ファルコンプロパティ（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。本匿名組合の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

(注2) 本合同会社は、平成 28 年 3 月 25 日付で上記の信託対象不動産（以下「本物件」といいます。）を主な信託財産とする信託の受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

2. 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、本投資法人の投資基準に適合し、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。

本資産の取得により、本匿名組合の匿名組合員として、本物件の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を本匿名組合の営業者（合同会社ファルコンプロパティ）から受けることとなります。また、本取得に伴い、本信託受益権の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）

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。

が本投資法人に付与されます（詳細は、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください）。なお、本優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本信託受益権を取得する義務を負うものではありません。また、現時点で、本投資法人において本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

なお、本取得にあたっては、本物件について、以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

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、2 路線利用可能で駅アクセスは良好なロケーションです。「渋谷」エリアからのニーズの滲み出しにより、IT 関連企業を中心にニーズを有しており、また、東急田園都市線沿線や、世田谷区内の個人に対する営業を行うテナント、集客型のテナントからのニーズを吸収可能な物件です。

また、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、車を使用するの営業のニーズ等も確保できる物件です。

(2) 本物件の特徴

本物件は地下 3 階 18 階建ての高層オフィスビルで、基準階面積は約 589 m²（約 178 坪）と、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していることから、希少性の高い物件です。

また、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/m²設備水準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物件です。

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。

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

| | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------------|--|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 営 業 者 名 | 合同会社ファルコンプロパティ | | | | | |
| 匿名組合契約の有効期間 | 平成30年1月31日まで(予定) | | | | | |
| 匿名組合出資等の総額 | 3,120百万円(百万円未満切捨て) | | | | | |
| 匿名組合の概要 | <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">合同会社ファルコンプロパティ</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">不動産信託受益権等 6,870百万円 (注1)(注2)</td> <td>ノンリコース・ローン 3,750百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資等(注3) 3,120百万円</td> </tr> </table> | 合同会社ファルコンプロパティ | | 不動産信託受益権等 6,870百万円 (注1)(注2) | ノンリコース・ローン 3,750百万円 | 匿名組合出資等(注3) 3,120百万円 |
| | 合同会社ファルコンプロパティ | | | | | |
| 不動産信託受益権等 6,870百万円 (注1)(注2) | ノンリコース・ローン 3,750百万円 | | | | | |
| | 匿名組合出資等(注3) 3,120百万円 | | | | | |
| | <p>(注1) 本合同会社は、平成28年3月25日付で本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注2) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、平成28年2月29日時点における本物件の不動産鑑定評価額は7,070百万円です。</p> <p>(注3) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は100百万円(約3.2%)を出資する予定です。なお、本投資法人及び本資産運用会社と、本合同会社及び他の匿名組合員との間に特別の利害関係はありません。</p> <p>(注4) プロファウンド・インベストメント・マネジメント株式会社が本合同会社のアセットマネージャーとなる予定です。</p> <p>(注5) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本合同会社の私募集扱い業者となる予定です。</p> <p>(注6) 不動産信託受益権等及び匿名組合出資等の金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。</p> <p>計算期間： 毎年3月1日から同年5月末日まで、6月1日から同年8月末日まで、9月1日から同年11月末日まで、12月1日から翌年2月末日までの各3ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は匿名組合契約締結日(平成28年3月23日)から平成28年8月末日までとし、最終の計算期間の末日は匿名組合事業終了の日とします。</p> <p>損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益及び損失を、各計算期日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。</p> | | | | | |
| 本優先交渉権の概要 | <p>① 権利の内容 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。以下③記載の「本優先交渉権の行使条件」を満たし、その他の詳細な売買条件について合意した場合、本投資法人は本信託受益権を購入することができます。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>② 本優先交渉権の行使期間(予定) 本合同会社による本信託受益権の取得日(平成28年3月25日を予定)から平成30年1月31日まで。</p> <p>③ 本優先交渉権の行使条件 ・購入価格が6,615百万円(消費税及び地方消費税は含まない。)であること。 ・売買実行日が本優先交渉権の行使期間内の営業日であること。</p> | | | | | |

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) 本信託受益権の概要

本信託受益権の概要は、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 1 月末日時点のものを記載しています。

- a. 「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 28 年 2 月 29 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。
- b. 「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、本物件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。
- c. 「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。本物件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せん。
 - (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、本物件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。
- d. 「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。
- e. 「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。
- f. 「賃貸可能面積」欄には、本物件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。なお、同欄は、本物件の現所有者から提供を受けた平成 28 年 1 月末日時点の情報をもとに記載しています。
- g. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成 28 年 1 月末日時点における本物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面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。なお、本物件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を記載しています。また、同欄は、本物件の現所有

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。

- 者から提供を受けた平成28年1月末日時点の情報をもとに記載しています。
- h. 「稼働率」欄には、本物件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、本物件の現所有者から提供を受けた平成28年1月末日時点の情報をもとに記載しています。
 - i. 「テナント総数」欄には、平成28年1月末日時点における本物件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。本物件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。
 - j. 「月額賃料」欄には、平成28年1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、）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、本物件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、）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。
 - k. 「敷金・保証金」欄には、平成28年1月末日時点における本物件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、）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、本物件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、）の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。
 - l. 「特記事項」欄には、本物件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、本物件の評価額、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 | 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3月31日 | |
| 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 | |
| 土地 | 所在地 | 東京都世田谷区三軒茶屋2丁目145番3 |
| | (住居表示) | 東京都世田谷区三軒茶屋2丁目11番22号 |
| | 面積 | 1,746.41㎡(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(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㎡(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 | |
| PML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) | |
| PM会社 | 三幸オフィス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 | | |
| 賃貸可能面積 | 7,921.44㎡ | |
| 賃貸面積 | 7,921.44㎡ | |
| 稼働率 | 100% | |
| 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 | 該当なし | |

- (注1) 本合同会社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4,361.76㎡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) 本合同会社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8,356.72㎡(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:480.26㎡)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:480.26㎡)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:66.44㎡)を解約する旨の解約通知書が提出されていますが、同区画については新規のテナント候補より貸室申込書が提出されており、本書の日付現在、賃貸借契約の締結に向けた準備を行っています。

物件の特徴

・本物件が立地する三軒茶屋エリアは、都内でも有数のターミナル駅である「渋谷」駅から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ニーズにより、空室率は2015年第4四半期[末]時点で1.1%と低く、かつ過去においても23区より空室が低い時期がほとんどとなっています。渋谷エリアでは空室が確保しづらく、かつ賃料水準も高いため、需要が滲み

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。

出しやすい傾向になっています。そのため、三軒茶屋エリアは、渋谷エリアからしみ出た需要を確保し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、世田谷区の人口は東京都で最も多い特別区となっていることから、世田谷区内の営業拠点としてのニーズを有しています。
- ・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分と駅アクセスは良好なロケーションです。「三軒茶屋」駅からは、「渋谷」駅経由で「新宿」駅、「品川」駅といった都心部のターミナル駅に、また、東急田園都市線は東京メトロ半蔵門線と接続しているため、「大手町」駅等の都心部へのアクセスも便利となっています。
- ・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、車を使用しての営業のニーズ等も確保できる物件です。
- ・本物件は地下3階18階建ての高層オフィスビルとなっています。基準階面積は約589㎡（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しています。
- ・設備水準は、フロア別空調、天井高2,550mm、0A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、三軒茶屋エリアの中でも、高層大型オフィスビルのため、希少性が高い物件です。「渋谷」エリアからのニーズのしみ出しにより、IT関連企業を中心にニーズを有しており、また、東急田園都市線沿線や、世田谷区内の個人に対する営業を行うテナント、集客型のテナントからのニーズを吸収可能な物件です。
- ・また、三軒茶屋エリアの物件には、エリアブランド「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が存在します。さらに、エリアブランド「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存在します。

4. 匿名組合出資先の営業者の概要

匿名組合出資先の営業者について概要は以下のとおりです。

| | |
|--------------------|---|
| 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 |
| 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・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。 |

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。

| | |
|-------------|---|
| 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。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。 |

5. 利害関係者との取引について

本合同会社及び本信託受益権の現所有者は、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。

6. 取得の日程

| | |
|-----------------------|----------------|
| 取得決定日 | 平成28年3月23日 |
| 匿名組合契約締結日 | 平成28年3月23日(予定) |
| 匿名組合出資日 | 平成28年3月24日(予定) |
| 不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡日 | 平成28年3月25日(予定) |

7. 今後の見通し

取得予定資産取得による本投資法人の平成28年4月期(平成27年11月1日～平成28年4月30日)の運用状況に与える影響は軽微であり、平成27年12月15日付の「平成27年10月期 決算短信」で公表しました平成28年4月期(第4期)の運用状況の予想の変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

| | |
|--------|----------------|
| 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)ーイ) | 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。 |

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) 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 本物件外観写真及び位置図

参考資料2 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。

参考資料1 サンタワーズセンタービル 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2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含む。）

| 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 | 23.8 | 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 | 8.9 | 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 | 13.1 | 15,300 | 22 | 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 | 15.3 | 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 | 13.9 | 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 | 6.4 | 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 | 12.4 | 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 | 6.3 | 6,840 | 17 | 平成27年6月30日 |
| 合計（8物件） | | | 104,948 | 100.0 | 115,601 | 296 | |

| | | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|-------------|---|---|---|--------------------------|
| - | 合同会社ホークプロパティ 匿名組合出資持分 | - | 100 | - | - | - | 平成27年11月10日 |
| - | 合同会社イーグルプロパティ 匿名組合出資持分（注6） | - | 100 （注6） | - | - | - | 平成28年2月17日 平成28年3月17日 |
| - | 合同会社ファルコンプロパティ 匿名組合出資持分 | - | 100 | - | - | - | 平成28年3月24日 |

- （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又は匿名組合契約に記載された売買代金又は出資金を、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、匿名組合出資持分を除く各取得済資産の取得価格の合計額に対する各取得済資産の取得価格の割合を、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1月末日時点における各取得済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1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） 「合同会社イーグルプロパティ匿名組合出資持分」の取得価格は、平成28年2月17日付で取得した46.5百万円と平成28年3月17日付で取得した53.5百万円の合計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。