



2020年3月27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 峯村 悠吾
(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課 甲斐 浩登
TEL. 03-6447-3395

資産の取得に関するお知らせ（テクノウェイブ100（低層棟））

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（追加取得）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

本投資法人は以下の取得予定資産を取得する予定です。

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
19	テクノウェイブ100（低層棟）（注1）	神奈川県横浜市	非開示	500

（注1）上記取得予定資産は、本投資法人が2018年5月1日及び2019年5月22日に取得済の高層棟部分に隣接する低層棟部分の追加取得です。なお、詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（注2）本物件の取得にかかる媒介者は、シービーアールイー株式会社です。なお、当該媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にありません。

- (1) 特定資産の種類 : 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 : 2020年3月27日
- (3) 取得予定日 : 2020年3月31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 : 借入金（注）
- (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払

（注）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。

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. 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取得を決定しました。今回の取得のメリットは以下の4点です。

- 今回の追加取得により本物件の所有割合が 100%となることから、資産価値の増加及び流動性の向上が見込めること
- 本物件の所有割合が 100%となることで区分所有権物件特有の会計コストの見直しが可能となり、将来的に管理コストの削減が図れる等、運用の効率化が期待できること
- 共有持分所有者との相対取引により、取得価格の高騰が抑えられたこと
- 取得済の高層棟に比べ、取得予定資産の利回りは高いことから、取得予定資産取得後の本物件全体の利回りの向上が見込めること

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。

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、2020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、大和不動産鑑定株式会社によ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。なお、鑑定評価額の価格時点は2020年2月1日です。
- 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、以下「建築基準法」といいます。）、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。

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。

- (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せん。
- f. 「PM 会社」欄には、本書の日付時点において、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、本書の日付時点において、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2020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、2020年2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2020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、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2020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、2020年2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、2020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)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とし

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。

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、2020年2月末日時点における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。
- 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。

テクノウェイブ100（追加取得）

物 件 名 称	テクノウェイブ100（低層棟）	
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	① 2028年5月末日、② 2029年5月末日、③ 2030年3月末日 （注1）	
取 得 予 定 価 格	500百万円	
鑑 定 評 価 額	607百万円	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
取 得 予 定 年 月 日	2020年3月31日	
土 地	所 在 地	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目1番25外5筆
	（住居表示）	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目1番地25
	面 積	16,312.78 m ² （注2）
	用 途 地 域	工業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	40%/300%（注3）
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1990年7月31日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
	延 床 面 積	50,463.88 m ² （注4）
	用 途	事務所、店舗
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	6.80%（SOMPOリスクマネジメント株式会社により算出）	
P M 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	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況（2020年2月末日時点）（注5）		
	総賃貸可能面積	9,562.29 m ²
	総賃貸面積	9,562.29 m ²
	稼働率	100%
	テナント総数	1
	月 額 賃 料 （共益費込）	非開示（注6）
	敷金・保証金	非開示（注6）
特 記 事 項	・本物件の土地の一部について、公共下水道施設の設置のため、横浜市を地上権者とする地上権が設定されています。	

（注1） 「信託期間満了日」のうち、①及び②は既に本投資法人が保有する持分についての内容を記載しています。③については、取得予定資産の取得時において予定されている信託期間満了日です。

（注2） テクノウェイブ100全体の敷地の登記簿面積を記載しています。

（注3） 本物件の土地の建蔽率は本来60%、容積率は本来200%ですが、総合設計制度が適用され、1階外部周辺に公開空地を設け、建蔽率を40%とする見返りとして、容積率が300%に緩和されています。

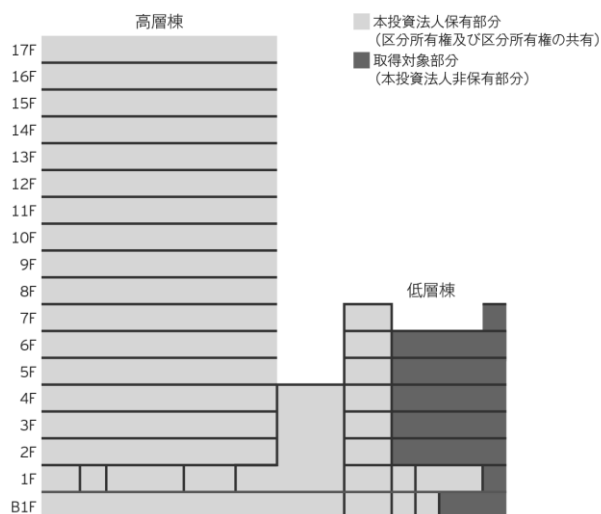
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (注4) テクノウェイブ 100 全体の建物の登記簿面積を記載しています。
 (注5) 本投資法人が取得予定資産として取得を予定している持分に相当する数値を記載しています。
 (注6) 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。

物件の特徴

- ・本物件は、京急本線「神奈川新町」駅から徒歩7分に所在しています。周辺は住宅地及び工場・物流施設が集積するエリアであり、近隣に所在する「ニューステージ横浜」を除き競合するオフィスビルは少ないです。近隣には東京・川崎・横浜を結ぶ幹線道路「第一京浜」があり、また首都高速道路横羽線「東神奈川」出入口もあるため、営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・本物件の最寄駅である「神奈川新町」駅は、京急本線の特急が停車するため、JR線・東急線・横浜高速鉄道・京急本線・相鉄線・横浜市営地下鉄「横浜」駅・京急線「京急川崎」駅へいずれも特急で1駅の好アクセスであり、また、京急空港線「羽田空港国際線ターミナル」駅まで直通18分、京急空港線「羽田空港国内線ターミナル」駅まで直通21分でアクセス可能であり、都心外に所在するビルとしては交通利便性が高いといえます。また、「神奈川新町」駅から「横浜」駅はわずか3分でアクセス可能なため、横浜中心部のサブマーケットとして機能するほか、JR線・京急本線「品川」駅まで20分以内にアクセスが可能であるため、広く首都圏内における需要の受け皿として機能するものと考えられます。
- ・今回の取得部分である低層棟は、地下1階地上7階建て、延床面積9,562.29㎡（約2,893坪）の一部データセンターとして利用されているオフィスビルであり、機械警備・有人警備による入退室管理等、セキュリティの高いビルです。大型の自家発電機も備わっており、備蓄している重油を使用し、約35.6時間電力供給が可能となっていることから、BCP面においても高く評価される施設です。また、機械式120台と自走式62台の合計182台の駐車場を有し、支店・営業所として営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・本投資法人では、現在、高層棟の持分を100%（全体の78.42%）を保有しており、今回低層棟の持分100%（全体の21.58%）を取得することにより、一棟全体を所有することとなります。一棟全体を所有することにより、資産価値の増加や流動性の向上が見込まれること、また運営の自由度も高まり、区分所有物件特有の会計コストの見直しによる将来的な管理費の削減の可能性も考えられます。
- ・横浜市の賃貸オフィスの空室率は、2019年第4四半期には2019年に新規供給がなかったことから約0.9%まで低下しており、極めてひっ迫したマーケットになっています。なお、今後の横浜市のオフィスマーケット動向に関し、本投資法人は安定的に推移していくものと考えています。
- ・取得予定資産は、現在、テナント1社に対し、低層棟一棟を賃貸していますが、仮にリーシングが必要になった場合でも、以下のような企業からニーズを有しているものと本投資法人は考えています。
 - 商品の搬入出が多く、倉庫として使用可能な事務所を求める企業
 - 本物件はOAフロアを下げることで高い天井高を確保できるため、工作機械などを執務室内で使用する実験室付のオフィス（かつ周辺に住宅が少なく苦情が少ないようなオフィス）を求める企業
 - 高いOAフロアを生かし、配管を這わせることで実験を行えるような施設を求める企業
 - 郊外の自社施設（ラボなど特殊施設を含みます）をセールス&リースバックするなどし、割高な賃料水準で賃借している企業の定期借家契約満了に伴う移転需要

(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。

4. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社ですが、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。

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. 取得の日程

取得決定日	2020年3月27日
売買契約締結日	2020年3月27日
代金支払日	2020年3月31日（予定）
物件引渡日	2020年3月31日（予定）

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の2020年4月期（第12期：2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（第13期：2020年5月1日～2020年10月31日）の運用状況の見通しに対する影響は軽微であることから、業績予想の修正はありません。

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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名	テクノウェイブ 100
鑑定評価額	607,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年2月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	607,000	DCF法による収益価格をより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算。
直接還元法による価格	非開示(注)	
(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	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PMフィー	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))	46,763	(1) - (2)
(4)一時金の運用益	1,154	預かり一時金残高に運用利回り(1.0%と査定)を乗じて査定。
(5)資本的支出	17,751	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ計上。
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	30,166	(3) + (4) - (5)
(7)還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを規準とし、対象不動産の立地条件、建物条件及び契約条件等を勘案し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	609,000	
割引率	6.0%	類似不動産の利回りから求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用して査定。
最終還元利回り	6.4%	類似不動産の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ、査定。
積算価格	900,000	
土地比率	73.9%	
建物比率	26.1%	

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) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれ、賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には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項目を除き、非開示としています。

以上

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。

※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（取得予定資産を反映したもの）

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（取得予定資産を反映したもの）

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 建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要（取得予定資産を反映したもの）

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	2019年9月	株式会社ハイ国際コンサルタント	42,483	95,908	2.35
3	CSタワー（注5）	2019年10月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	153,850	116,365	3.17
4	クイーンズスクエア横浜	2014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	2019年10月	株式会社 ERI ソリューション	6,465	26,066	3.61
6	東京日産西五反田ビル	2015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	2015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	2015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	2016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	2016年2月	株式会社 ERI ソリューション	40	13,148	6.18
11	サンタワーズセンタービル	2016年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821	0.96
13	博多プライムイースト	2015年10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	23,558	1.56
14	錦糸町プライムタワー	2016年5月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	74,891	2.79
15	アクア堂島東館	2017年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842	7.37
16	西新宿プライムスクエア	2017年11月	株式会社ハイ国際コンサルタント	13,220	127,336	4.88
17	麴町クリスタルシティ	2016年3月	株式会社 ERI ソリューション	2,120	21,528	3.63
18	プライムタワー新浦安	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	8,100	138,077	4.56
19	テクノウェーブ100（注6）	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	3,924	121,669	6.80
		2018年11月		574	27,368	
		2020年1月		1,140	23,015	
20	IBF プランニングビル	2018年3月	大和不動産鑑定株式会社	-	4,815	4.82
21	音羽プライムビル	2018年11月	株式会社ルビコン・リアルティ	-	7,943	4.07
合計（19物件）				561,777	1,300,830	2.69

（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。

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4) 合計欄に記載の数値は、SOMPORリスクマネジメント株式会社による2020年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、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。
- (注5) 本投資法人は2019年3月20日付で「CSタワーアネックス」を売却しており、「緊急・短期修繕費」、「長期修繕費」及び「PML値」については、「CSタワーアネックス」を含まない「CSタワー」部分の数値を記載しています。
- (注6) 上段には2018年5月1日に本投資法人が取得した持分について、中段には、2019年5月22日に取得した持分について、下段には2020年3月に取得を予定している取得予定資産に係る「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」を記載しています。

参考資料2 取得予定資産外観写真及び位置図
テクノウェイブ100（追加取得）

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3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を反映したもの）

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	10.9	30,135	99	2014年6月6日
3	CSタワー（注5）（注6）	東京都台東区	13,397	6.1	19,200	9	2014年6月6日
			572		588		2020年1月30日
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	7.0	19,700	97	2014年9月30日
5	名古屋プライムセントラルタワー（注7）	愛知県名古屋市	14,600	6.4	21,800	53	2014年6月6日
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	2.9	8,200	8	2015年5月11日
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	5.7	15,400	24	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	2.9	8,020	17	2015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	10.9	29,100	19	2016年6月1日
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	3.5	9,640	1	2016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	2.9	8,450	14	2016年6月1日
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	2.0	5,280	18	2016年6月1日
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	6.6	17,200	16	2017年1月20日
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	0.8	2,250	20	2017年3月31日
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	15.2	39,500	27	2018年5月1日
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	2.8	7,260	17	2018年5月1日
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	5.2	13,000	60	2018年5月1日
19	テクノウェイブ100（注8）	神奈川県横浜市	6,900	3.8	9,240	24	2018年5月1日
			1,310				2019年5月22日
			500				2020年3月31日
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	1.5	3,780	2	2018年5月18日
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	3.0	7,230	2	2019年5月22日
合計（19物件）			229,371	100.0	275,580	527	

（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まれません。

（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、2020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の合計を記載しています。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、2020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） 住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、取得価格は、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。なお、評価額の価格時点は2018年10月末日です。

（注6） 「CSタワー」に係る「取得価格」、「鑑定評価額」及び「取得年月日」のうち、上段は本投資法人が2014年6月6日付で取得した持分についての内容を、下段は2020年1月30日付で取得した持分についての内容を記載しています。

（注7） 「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

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。

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8) 「テクノウェイブ100」に係る「取得（予定）価格」及び「取得（予定）年月日」のうち、上段は2018年5月1日付で取得した持分についての内容を、中段は2019年5月22日付で取得した持分についての内容を、下段は2020年3月31日付で取得を予定している取得予定資産の内容を記載しています。また、「鑑定評価額」については、上段は本投資法人が2018年5月1日付で取得した持分と2019年5月22日付で取得した持分とを一体として評価した不動産鑑定評価額を、下段には2020年3月31日付で取得を予定している取得予定資産の不動産鑑定評価額を記載しています。

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	1997年1月	1,430,141	1,089,107	17,061.10	17,354.67	98.3
3	CSタワー (注8)	1991年8月	1,119,995	880,390	19,545.29	19,545.29	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	1997年6月	1,422,204	1,109,937	41,959.75	41,988.08	99.9
5	名古屋プライムセントラルタワー (注9)	2009年3月	1,126,795	998,089	17,049.94	17,117.10	99.6
6	東京日産西五反田ビル	1990年4月	480,179	365,465	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	2000年11月	1,046,417	482,531	23,593.92	23,593.92	100.0
8	西新宿KFビル	1993年1月	405,871	314,267	6,287.78	6,287.78	100.0
9	品川シーサイドイーストタワー (注10)	2004年8月	1,522,612	833,821	27,768.34	27,892.63	99.6
10	アキバCOビル	2000年5月	非開示	非開示	5,514.42	5,514.42	100.0
11	サンタワーズセンタービル	1992年6月	503,264	355,059	8,005.61	8,005.61	100.0
13	博多プライムイースト	1992年4月	300,513	209,782	7,018.01	7,018.01	100.0
14	錦糸町プライムタワー	1994年8月	940,925	657,019	17,606.11	17,606.11	100.0
15	アクア堂島東館	1993年4月	122,615	141,868	3,189.68	3,189.68	100.0
16	西新宿プライムスクエア	1988年11月	1,744,643	1,750,669	23,591.23	23,591.23	100.0
17	麴町クリスタルシティ	1992年9月	411,314	389,104	5,741.61	5,741.61	100.0
18	プライムタワー新浦安	1990年10月	893,523	880,214	22,326.66	22,326.66	100.0
19	テクノウェイブ100 (注11)	1990年7月	非開示	非開示	34,818.55	36,070.61	96.5
20	IBFプランニングビル	2008年1月	非開示	非開示	2,311.45	2,311.45	100.0
21	音羽プライムビル	2008年4月	非開示	非開示	4,373.90	4,373.90	100.0
合計/平均 (19物件)			15,524,181	12,222,287	296,285.76	298,051.17	99.4

(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、2020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

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。

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) 「非開示」としている箇所は、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。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2020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。
- (注5) 「賃貸面積」は、2020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、2020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、2020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) 住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、「CSタワー」部分に関する情報を記載していません。
- (注9) 「名古屋ブ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10) 「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。
- (注11) 「テクノウェイブ100」については、本投資法人が2018年5月1日付及び2019年5月22日付で取得した持分と2020年3月31日付で取得を予定している取得予定資産を合算した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。