



平成 27 年 11 月 9 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（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 : 合同会社ホークプロパティ匿名組合出資持分（注1）
- (3) 信託対象不動産 : 博多プライムイースト（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7.4%）
- (5) 契約締結予定日 : 平成27年11月9日
- (6) 出資持分取得予定日 : 平成27年11月10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) 合同会社ホークプロパティ（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 27 年 11 月 11 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（合同会社ホークプロパティ）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かかる優先交渉権（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

本物件が立地する「博多」駅の東側は、競争力の比較的高いオフィスエリアが形成されています。

本物件は、福岡市地下鉄空港線「博多」駅徒歩 5 分、山陽新幹線、九州新幹線、JR 鹿児島本線、福北ゆたか線「博多」駅徒歩 6 分と駅アクセスは良好で、複数路線利用可能な交通利便性の高いロケーションです。また、「博多」駅から福岡空港まで福岡市地下鉄空港線にて 2 駅のため、福岡空港へのアクセスも良好なエリアで、福岡高速環状線「博多駅東」出入口にも近接しているため、自動車による交通利便性も良好なロケーションです。

(2) 本物件の特徴

本物件は、地下 1 階 8 階建のオフィスビルで、ビルの規模は、延床面積約 9,213 m² (2,787 坪)、基準階面積約 935 m² (283 坪) であり、福岡エリアのオフィスビルの中でも、まとまった規模の基準階面積を有する物件です。また、駐車場台数が 100 台確保されているため、「博多」駅周辺のオフィスビルの中でも多くの駐車場数が確保可能な物件の一つであり、希少性を有しています。

設備水準は、個別空調、天井高 2,530mm、OA フロア (70mm)、床荷重 300 kg/m² と一般的な設備水準を有しており、貸室形状は、サイドコアを有するコの字型（整形）のため、レイアウト自由度、利用効率は良好であり、また、分割区画が設け易い貸室形状であることから、テナントの多様な面積ニーズにも柔軟な対応が可能な物件です。

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	合同会社ホークプロパティ						
匿名組合契約の有効期間	平成 29 年 11 月 30 日まで (予定)						
匿名組合出資等の総額	1,350 百万円						
匿名組合の概要	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">合同会社ホークプロパティ</th> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権等 4,750 百万円 (注 1) (注 2)</td> <td>ノンリコース・ローン 3,400 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資等 (注 3) 1,350 百万円</td> </tr> </table>	合同会社ホークプロパティ		不動産信託受益権等 4,750 百万円 (注 1) (注 2)	ノンリコース・ローン 3,400 百万円		匿名組合出資等 (注 3) 1,350 百万円
	合同会社ホークプロパティ						
不動産信託受益権等 4,750 百万円 (注 1) (注 2)	ノンリコース・ローン 3,400 百万円						
	匿名組合出資等 (注 3) 1,350 百万円						
	<p>(注1) 本合同会社は、平成 27 年 11 月 11 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 27 年 10 月 1 日時点における本物件の不動産鑑定評価額は 45.7 億円です。</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 7.4%) 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取扱い業者となる予定です。</p> <p>計算期間： 毎年 1 月 1 日から同年 3 月末日まで、4 月 1 日から同年 6 月末日まで、7 月 1 日から同年 9 月末日まで、10 月 1 日から 12 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 27 年 11 月 9 日) から平成 28 年 3 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 27 年 11 月 11 日を予定) から平成 29 年 11 月 30 日まで。</p> <p>③ 本優先交渉権の行使条件 ・購入価格が 4,500 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 27 年 9 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、株式会社森井総合鑑定株式会社による平成 27 年 10 月 1 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 27 年 9 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 27 年 9 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、本物件の現所有者

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 27 年 9 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 27 年 9 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 27 年 9 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 27 年 9 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 27 年 9 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	博多プライムイースト	
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37年10月末日	
鑑 定 評 価 額	4,570百万円	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
土 地	所 在 地	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目189番
	(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目10番35号
	面 積	2,052.76 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/500%・400% (注1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	平成4年4月22日
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	延 床 面 積	9,213.20 m ²
	用 途	事務所、店舗、駐車場
	所 有 形 態	区分所有権 (注2)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M L 値	1.56% (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)	
P M 会 社	福岡地所株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	7,018.05 m ²
	賃 貸 面 積	7,018.05 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 総 数	19
	月 額 賃 料 (共益費込)	21,682千円
	敷 金 ・ 保 証 金	165,368千円
特 記 事 項	該当なし	

(注1) 南西側前面道路の道路境界から30m以内は500%、南西側前面道路の道路境界から30m超は400%となります。

(注2) 本物件は区分所有建物ですが、売主が信託受託者を通じて本物件の全ての区分所有権を保有しており、本合同会社は売主から本物件の全ての区分所有権を取得する予定です。

物件の特徴

- ・本物件が立地する「博多」駅周辺のエリアは、「博多」駅を中心として、東西にオフィスエリアが形成され、福岡市内において、競争力の高いオフィスエリアとなっています。かかる中で、本物件は「博多」駅の東側に立地しており、周辺には福岡合同庁舎やNTT西日本関連の事務所等も存しているため、競争力の比較的高いオフィスエリアに所在しています。
- ・本物件は、福岡市地下鉄空港線「博多」駅徒歩5分、山陽新幹線、九州新幹線、JR鹿児島本線、福北ゆたか線「博多」駅徒歩6分と駅アクセスは良好で、複数路線利用可能な交通利便性の高いロケーションに所在しています。「博多」駅は新幹線停車駅のため、新幹線等を利用した広域なアクセスも可能なエリアです。また、「博多」駅から福岡空港まで福岡市地下鉄空港線にて2駅のため、福岡空港へのアクセスも良好なエリアです。
- ・本物件の北、約600mには福岡高速環状線「博多駅東」出入口が存しているため、高速道路へのアクセスが良好で、市内の主要幹線道路である国道3号線や筑紫通りにも近接していることから、自動車による交通利便性も高いロケーションとなっています。
- ・本物件は、地下1階8階建のオフィスビルで、ビルの規模は、延床面積約9,213m² (2,787坪)、基準階面積約935m² (283坪)であり、福岡エリアのオフィスビルの中でも、まとまった規模の基準階面積を有する物件です。また、駐車場台数が100台確保されているため、「博多」駅周辺のオフィスビルの中でも多くの駐車台数が確保可能な物件の一つであり、希少性を有しています。

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。

- ・設備水準は、個別空調、天井高2,530mm、OAフロア(70mm)、床荷重300kg/m²と一般的な設備水準を有しており、貸室形状は、サイドコアを有するコの字型(整形)のため、レイアウト自由度、利用効率は良好であり、また、分割区画が設け易い貸室形状であることから、テナントの多様な面積ニーズにも柔軟な対応が可能な物件です。
- ・本物件は、山陽新幹線、九州新幹線「博多」駅や福岡高速環状線へのアクセスが良好な交通利便性の高いロケーションで、基準階面積もまとまった規模の貸室が確保できることから、メーカー企業や建設会社等の全国展開企業の九州の営業拠点としてのニーズや、合同庁舎に隣接していることから、行政の関連機関等、多種多様な企業に対して高い訴求力を発揮するビルであると考えられます。また、「博多」駅周辺のオフィスビルの中では、多くの駐車場台数が確保可能な物件のことから、自動車を利用する企業の営業拠点としても選好性を有しています。

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	合同会社ホークプロパティ
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	一般社団法人ホークプロパティ 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。
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27年11月9日
匿名組合契約締結日	平成27年11月9日(予定)
匿名組合出資日	平成27年11月10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27年11月11日(予定)

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。

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 27 年 10 月期（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）の運用状況に与える影響はなく、平成 27 年 10 月 19 日付の「平成 27 年 10 月期（第 3 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表しました平成 27 年 10 月期（第 3 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	博多プライムイースト
鑑定評価額	4,570,000 千円
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 10 月 1 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,570,000	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	4,650,000	中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)	334,636	
ア) 可能総収益	352,259	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	17,623	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	94,172	
維持管理費・PM フィー (注)	43,067	維持管理費は、類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用。 PM フィーは、類似不動産の水準を参考にプロパティ・マネジメント契約を妥当と判断し採用。
水道光熱費	23,945	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	7,068	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の 30%を計。
テナント募集費用等	2,337	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	16,419	平成 27 年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,265	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	71	町会費、AED等について過年度実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	240,464	
(4) 一時金の運用益	4,090	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	16,491	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の 70%を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	228,063	
(7) 還元利回り	4.9%	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	4,480,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	2,790,000	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	

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。

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。

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 博多プライムイースト 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	26,558	91	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	10,800	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	14,700	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	15.3	17,000	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	16,100	37	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	6,970	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	12.4	13,700	24	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	112,668	301	

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

- (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まれません。
- (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27年9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27年9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。