

2022年1月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
代表者名 執行役員 西山 晃一  
(コード番号 8951)  
資産運用会社名  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 田邊 義幸  
問合せ先 投資本部ファイナンス部長 半田 由紀夫  
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ

(「中之島三井ビルディング」他1物件の取得及び「東陽町センタービル」他2物件の譲渡)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)は、2022年1月6日、下記のとおり資産の取得及び譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本件取引」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. 本件取引の概要

(1) 取得資産の概要

取得資産の名称	契約日	引渡日 (予定)	取得先(※1)	取得価格(※2)
I. 中之島三井ビルディング	2022年 1月6日	2022年 3月31日	三井不動産株式会社 (以下、「三井不動産」といいます。)	44,000 百万円
II. 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得)				36,200 百万円
合計				80,200 百万円

※1 後記4. 本件取引先の概要参照

※2 取得諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。

(2) 譲渡資産の概要

譲渡資産の名称	契約日	引渡日 (予定)	譲渡先(※3)	譲渡価格(※4)
III. 東陽町センタービル	2022年 1月6日	2022年 7月1日	国内法人(※5)	9,600 百万円
IV. NBF新潟テレコムビル			国内法人(※5)	3,900 百万円
V. NBF広島立町ビル				3,520 百万円
合計				17,020 百万円

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



- ※3 後記4. 本件取引先の概要参照
- ※4 譲渡諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。
- ※5 III. の譲渡先とIV. V. の譲渡先は異なります。

帳簿価額及び譲渡価格と帳簿価額の差額

	帳簿価額 (※6)	譲渡価格と帳簿価額の差額
III. 東陽町センタービル	8,594 百万円	1,005 百万円
IV. NBF新潟テレコムビル	3,272 百万円	627 百万円
V. NBF広島立町ビル	2,552 百万円	967 百万円
合計	14,420 百万円	2,599 百万円

- ※6 帳簿価額については、2021年6月30日時点の数値であり譲渡時点の数値とは異なります。  
また、この他に譲渡費用が発生します。  
金額については、単位未満切り捨てで記載しています。以下、同様です。

(3) 取得資金・資金使途、媒介者、代金精算方法

	取得資金 (I、II)・資金使途 (III、IV、V)	媒介者	代金精算方法
I. 中之島三井ビルディング	新投資口の発行等により調達した資金 (※7)、借入金及び自己資金 (予定)  借入金の返済等	なし	引渡時一括
II. 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得)			
III. 東陽町センタービル			
IV. NBF新潟テレコムビル			
V. NBF広島立町ビル			

- ※7 本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(4) フォワードコミットメント等の概要

取得資産I、IIについては、フォワードコミットメント等（契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

もっとも当該売買契約においては、本投資法人の資金調達が行われることが確実であることを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされていることから、取得資金の調達が困難となった場合において、売買契約上の代金支払義務の履行が出来ないことを理由として違約金の支払いが必要となることはありません。

譲渡資産IIIについては、フォワードコミットメント等（契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

譲渡資産IV、Vについては、フォワードコミットメント等（契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 2. 取得資産の内容

### < I. 中之島三井ビルディング >

#### (1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、地方都市部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。なお、資産運用会社は特に以下の点を評価しました。

##### ① 立地

京阪中之島線「渡辺橋」駅より直結徒歩1分、大阪メトロ四ツ橋線「肥後橋」駅徒歩2分、大阪メトロ御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」駅徒歩8分など複数の路線が乗り入れ、大阪駅周辺をはじめとした大阪圏各エリアへのアクセスが非常に良好な「中之島」エリアに所在しています。

同エリアは、大阪市役所や日本銀行大阪支店等の公共機関や大企業が入居する高層オフィスビルが集積するなど古くよりビジネスの中心地であり、近年はホテル・文化・商業機能も新設され、さらなる進化と賑わいに大きな期待が寄せられます。本物件は、ガラスのカーテンウォールやステンレスを採用した地上31階建の物件であり、同エリアのランドマークビルとして視認性も優れています。

##### ② 建物施設等

基準階貸室面積約440坪、天井高2,800mm、OAフロア125mm、電気容量50VA/m<sup>2</sup>等の高い基本スペックに加え、停電時には専有部内に10VA/m<sup>2</sup>の電力を最大64時間供給可能な非常用発電機、2019年開設の入居テナント向けダイニング「CUIMOTTE (クイモotte)」を中心とする充実した共用スペース等を備えた競争力の高い物件です。

#### (2) 取得資産の内容

取得資産の名称	中之島三井ビルディング
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	(登記簿上の表示) 土地：大阪府大阪市北区中之島三丁目5番2 大阪府大阪市北区中之島三丁目5番10 建物：大阪府大阪市北区中之島三丁目5番地2 (住居表示) 大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号
用途 (登記簿上の表示)	事務所・駐車場・店舗
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 4,793.79 m <sup>2</sup> ※上記のうち、大阪府大阪市北区中之島三丁目5番10の土地353 m <sup>2</sup> は敷地民有の公道となっています。 建物：延床面積 67,672.24 m <sup>2</sup>

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



構造 (登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2002年7月29日
耐震性に関する事項	地震PML 2.9% (株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの)
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	46,800,000,000円 (2021年11月30日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	本投資法人は、本物件のすべてを三井不動産に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産1社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。 2021年10月31日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
エンドテナントの総数	44
総賃料収入	約2,676百万円 (年額・貸室部分のみ、共益費含む) (※8)
敷金・保証金	約2,568百万円 (貸室部分のみ) (※8)
総賃貸可能面積	約41,201.59㎡
総賃貸面積	約39,420.18㎡
稼働率	95.7%
その他特筆すべき事項	なし

※8 総賃料収入、敷金・保証金については、売主より受領したレントロール(2021年10月31日時点)を基に算出しており、引渡後に本投資法人が受領する金額とは異なります。

## < II. 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得) >

### (1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、東京23区におけるポートフォリオ充実を図るために取得を行うものです。なお、資産運用会社は特に以下の点を評価しました。

#### ① 立地

JRや東京メトロ・都営地下鉄など複数の路線が乗り入れ、東京駅周辺や新宿駅周辺をはじめとした都内主要エリアへのアクセスが非常に良好な「飯田橋」エリアに所在し、JR中央線・総武線「飯田橋」駅より徒歩1分、東京メトロ・都営地下鉄各線の「飯田橋」駅より徒歩2分と交通利便性の高い立地にあります。また、エリア内では希少な複合再開発物件であり、エリアのランドマークビルとして視認性も優れています。

#### ② 建物施設等

築浅(築8年)かつ、基準階貸室面積約805坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、電気容量60VA等の高い基本スペックを備え、約72時間対応の非常用発電機・約100㎡の防災備蓄倉庫・約1,300㎡の帰宅困難者受け入れスペース(低層部の共用部)・防災井戸水の飲料水転換用ろ過装置等のBCP対策機能も備えた競争力の高い物件です。

#### ③ シェアの拡大

本投資法人は本物件の専有面積割合約41.10%の区分所有権を保有しており、本取得(専有面積割合約17.45%)により、合計して専有面積割合約58.55%の区分所有権を保有することとなります。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



(2) 取得資産の内容

取得資産の名称	飯田橋グラン・ブルーム (追加取得)
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 (敷地権割合約 18.17%) 建物：区分所有権 (23階～27階 事務所 13, 228.80 m <sup>2</sup> (専有面積割合：約 17.45%)) ※取得対象には本建物に付随する共用部分 (付随設備等を含む) の共有持分 (共用部分の 147, 818, 727 分の 26, 851, 691) を含む。
所在地	(登記簿上の表示) 土地：東京都千代田区富士見二丁目 102 番 建物：東京都千代田区富士見二丁目 102 番地 (住居表示) 東京都千代田区富士見二丁目 10 番 2 号
用途 (登記簿上の表示)	事務所
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 11, 061.91 m <sup>2</sup> (全体) 建物：延床面積 122, 280.29 m <sup>2</sup> (全体)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根地下 2 階付 30 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2014 年 4 月 23 日
耐震性に関する事項	地震PML 1.9% (株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの)
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	40, 400, 000, 000 円 (2021 年 11 月 30 日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	本投資法人は、取得対象区画のすべてを三井不動産に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産 1 社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。 また、取得対象区画 (23 階～27 階) を含む、本建物の 1 階から 6 階の一部、7 階から 10 階及び 13 階から 30 階は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」(一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担) となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約 20.68% (本物件既存持分 (約 44.54%) と併せて約 65.21%) です。 2021 年 10 月 31 日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
エンドテナントの総数	36 (※9)
総賃料収入	約 1, 609 百万円 (年額・貸室部分のみ) (※10)
敷金・保証金	約 1, 522 百万円 (貸室部分のみ) (※10)
総賃貸可能面積	約 13, 406.44 m <sup>2</sup> (取得対象) (※11)

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



総賃貸面積	約 13,406.44 m <sup>2</sup> (取得対象) (※11)
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	<p>・本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の敷地とみなして適用されます。</p> <p>・本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。</p>

※9 エンドテナントの総数については、取得対象区画及び、取得対象区画以外の一元運用されている区画に入居しているテナントの総数を記載しています。

※10 総賃料収入、敷金・保証金については、売主より受領したレントロール (2021年10月31日時点) を基に、一元運用権利割合を乗じて算出しており、引渡後に本投資法人が受領する金額とは異なります。

※11 総賃貸可能面積、総賃貸面積については、売主より受領したレントロール (2021年10月31日時点) を基に、一元運用割合を乗じて算出しており、引渡後に本投資法人が賃貸する面積とは異なります。

### 3. 譲渡資産の内容

#### <Ⅲ. 東陽町センタービル>

##### (1) 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、帳簿価額と鑑定評価額の差、今後の収益性の見込等を勘案し、総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。

##### (2) 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	東陽町センタービル
特定資産の種類	不動産 (※12)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	(登記簿上の表示) 土地：東京都江東区東陽二丁目2番39、230、231、232、233、234 建物：東京都江東区東陽二丁目2番地39、230、231、232、233、234 (住居表示) 東京都江東区東陽二丁目3番2号
用途 (登記簿上の表示)	事務所
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 5,700.14 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 19,033.93 m <sup>2</sup>

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1994年3月18日
取得年月日	2016年8月31日
取得価格	7,800,000,000円
鑑定評価額 (価格時点)	8,810,000,000円 (2021年6月30日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	2021年10月31日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	1
総賃料収入	シングルテナントの為、開示していません。
敷金・保証金	シングルテナントの為、開示していません。
総賃貸可能面積	11,293.61 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	11,293.61 m <sup>2</sup>
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	なし

※12 譲渡に際して、引渡日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

#### <IV. NBF新潟テレコムビル>

##### (1) 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、帳簿価額と鑑定評価額の差、今後の収益性の見込等を勘案し、総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。

##### (2) 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	NBF新潟テレコムビル
特定資産の種類	不動産を主な信託財産とする信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	(登記簿上の表示) 土地：新潟市中央区万代四丁目2449番1、5、6 建物：新潟市中央区万代四丁目2449番地1、5 (住居表示) 新潟県新潟市中央区万代四丁目4番27号
用途 (登記簿上の表示)	店舗・事務所
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 2,385.83 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 14,146.71 m <sup>2</sup>
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1989年5月11日

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



取得年月日	2001年5月23日
取得価格	3,957,500,000円
鑑定評価額 (価格時点)	2,750,000,000円 (2021年6月30日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の内容	2021年10月31日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	31
総賃料収入	約336百万円(年額・貸室部分のみ、共益費含む)
敷金・保証金	約246百万円(貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	10,192.30 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	9,900.74 m <sup>2</sup>
稼働率	97.1%
その他特筆すべき事項	本物件の一部(地番2449番6)に横断歩道橋階段施設のための地上権(登記済)が設定されています。

<V. NBF広島立町ビル>

(1) 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、帳簿価額と鑑定評価額の差、今後の収益性の見込等を勘案し、総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。

(2) 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	NBF広島立町ビル
特定資産の種類	不動産(※13)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	(登記簿上の表示) 土地：広島市中区立町2番6、7、18、19、20、21 建物：広島市中区立町2番地6、2番地7、2番地18、2番地19、2番地20、2番地21 (住居表示) 広島県広島市中区立町2番27号
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗・駐車場
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 1,013.35 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 8,656.97 m <sup>2</sup>
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1991年11月12日
取得年月日	2003年9月30日
取得価格	2,930,000,000円

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



鑑定評価額 (価格時点)	2,530,000,000円 (2021年6月30日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の内容	2021年10月31日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	30
総賃料収入	約231百万円(年額・貸室部分のみ、共益費含む)
敷金・保証金	約230百万円(貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	5,566.91 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	5,566.91 m <sup>2</sup>
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	なし

※13 譲渡に際して、引渡日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

#### 4. 本件取引先の概要

##### (1) 取得資産の取得先の概要

① 名称	三井不動産株式会社
② 所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田 正信
④ 事業内容	不動産業等
⑤ 資本金	340,162百万円(2021年9月30日現在)
⑥ 設立年月日	1941年7月15日
⑦ 純資産	2,751,559百万円(2021年9月30日現在)
⑧ 総資産	7,930,735百万円(2021年9月30日現在)
⑨ 大株主及び投資比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 15.72%、株式会社日本カストディ銀行(信託口) 7.51%(2021年9月30日時点)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	資産運用会社の株主に該当します(出資割合46%)。本投資法人の投資口を55,630口保有しています。
人的関係	資産運用会社の職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のオフィスマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

##### (2) 譲渡資産の譲渡先の概要

譲渡先から名称等の開示について同意を得られないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



5. 取得資産の物件取得者等の状況

取得資産の名称	物件取得者等の状況		
		前所有者（取得先）	前々所有者
中之島三井ビルディング	会社名・氏名	三井不動産	該当なし
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の利害関係人等に該当します。	同上
	取得経緯・理由等	新築	同上
	取得価格	—	同上
	取得時期	2002年7月29日	同上
飯田橋グラン・ブルーム (追加取得)	会社名・氏名	三井不動産	該当なし
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の利害関係人等に該当します。	同上
	取得経緯・理由等	新築	同上
	取得価格	—	同上
	取得時期	2014年4月23日	同上

6. 2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の見通し

本件取引による本投資法人の2022年6月期及び2022年12月期の運用状況への影響については、本日付公表の「2022年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 7. 鑑定評価書の概要

### <中之島三井ビルディング>

物件名	中之島三井ビルディング
鑑定評価額	46,800,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年11月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	46,800,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	49,200,000	
(1) 運営収益(①-②)	3,144,516	
① 可能総収益	3,271,860	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、施設収入等を査定。
② 空室損失等	127,344	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	1,108,766	
維持管理費・PMフィー	531,878	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	179,474	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	30,182	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	21,477	想定入替率及び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	306,078	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3,695	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者から入手した見積額に基づき査定。
その他費用	35,982	食堂運営経費、その他雑費・予備費について過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	2,035,750	
(4) 一時金の運用益	29,799	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	443,582	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	1,621,966	
(7) 還元利回り	3.3%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	45,800,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.5%	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、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	49,300,000	
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	
-		

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、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: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



< 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得) >

物件名	飯田橋グラン・ブルーム
鑑定評価額	40,400,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年11月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	40,400,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	41,400,000	
(1) 運営収益(①-②)	1,710,075	
① 可能総収益	1,762,488	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、施設収入等を査定。
② 空室損失等	52,413	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	445,008	
維持管理費・PMフィー	243,206	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	65,698	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	20,192	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	13,768	想定入替率及び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	100,559	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,585	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	特になし。
(3) 運営純収益( (1)-(2) )	1,265,067	
(4) 一時金の運用益	15,696	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	122,714	管理組合で定められた修繕積立金に基づき、上記の修繕費の水準も考慮して計上。
(6) 純収益( (3)+(4)-(5) )	1,158,049	
(7) 還元利回り	2.8%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	39,900,000	
割引率	2.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.0%	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、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	29,100,000	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	
-		

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件追加取得部分の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、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: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



<東陽町センタービル>

物件名	東陽町センタービル
鑑定評価額	8,810,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	8,810,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	9,170,000	
(1) 運営収益(①-②)	685,067	
① 可能総収益	715,599	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	30,532	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	261,484	
維持管理費・PMフィー	122,555	過去の実績額及び契約内容に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	75,842	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	8,912	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準及び原状回復費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	3,527	想定入替率及び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	49,746	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	902	保険資料に基づき査定。
その他費用	0	特に無し。
(3) 運営純収益(1)-(2)	423,583	
(4) 一時金の運用益	4,861	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	80,161	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	348,282	
(7) 還元利回り	3.8%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	8,650,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定。
最終還元利回り	4.0%	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、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	11,100,000	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	
-		

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、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: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



< NBF新潟テレコムビル >

物件名	NBF新潟テレコムビル
鑑定評価額	2,750,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,750,000	
直接還元法による価格	2,780,000	
(1) 運営収益(①-②)	390,790	
① 可能総収益	411,188	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等を査定。
② 空室損失等	20,398	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	183,154	
維持管理費・PMフィー(注)	69,575	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	41,871	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	28,470	ER等を参考に査定。
テナント募集費用等	2,630	想定入替率及び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	36,873	2021年度土地・家屋名寄帳等に基づき査定。
損害保険料	607	損害保険一覧等に基づき査定。
その他費用	3,126	過去の実績額に基づき、類似不動産のその他費用の水準による検証を行い査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	207,636	
(4) 一時金の運用益	3,041	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	66,138	ER等を参考に査定。
(6) 純収益(③)+(4)-(5))	144,539	
(7) 還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	2,740,000	
割引率	5.0%	対象不動産の地域性・個別性リスク等を踏まえて査定。
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	2,640,000	
土地比率	50.0%	
建物比率	50.0%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、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: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



< NBF 広島立町ビル >

物件名	NBF広島立町ビル
鑑定評価額	2,530,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,530,000	
直接還元法による価格	2,630,000	
(1) 運営収益(①-②)	266,678	
① 可能総収益	281,482	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等を査定。
② 空室損失等	14,804	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	108,012	
維持管理費・PMフィー(注)	40,878	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	20,976	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	12,840	ER等を参考に査定。
テナント募集費用等	2,002	想定入替率及び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	28,336	2021年度納税通知書等に基づき査定。
損害保険料	314	損害保険一覧等に基づき査定。
その他費用	2,667	過去の実績額に基づき、類似不動産のその他費用の水準による検証を行い査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	158,667	
(4) 一時金の運用益	2,229	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	32,100	ER等を参考に査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	128,795	
(7) 還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	2,480,000	
割引率	5.0%	対象不動産の地域性・個別性リスク等を踏まえて査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	2,790,000	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、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

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



<添付資料>

【参考資料 1】 取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

I. 中之島三井ビルディング

II. 飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）

【参考資料 2】 本件取引後のポートフォリオの概況

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



【参考資料1】取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

I. 中之島三井ビルディング

案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

外観写真

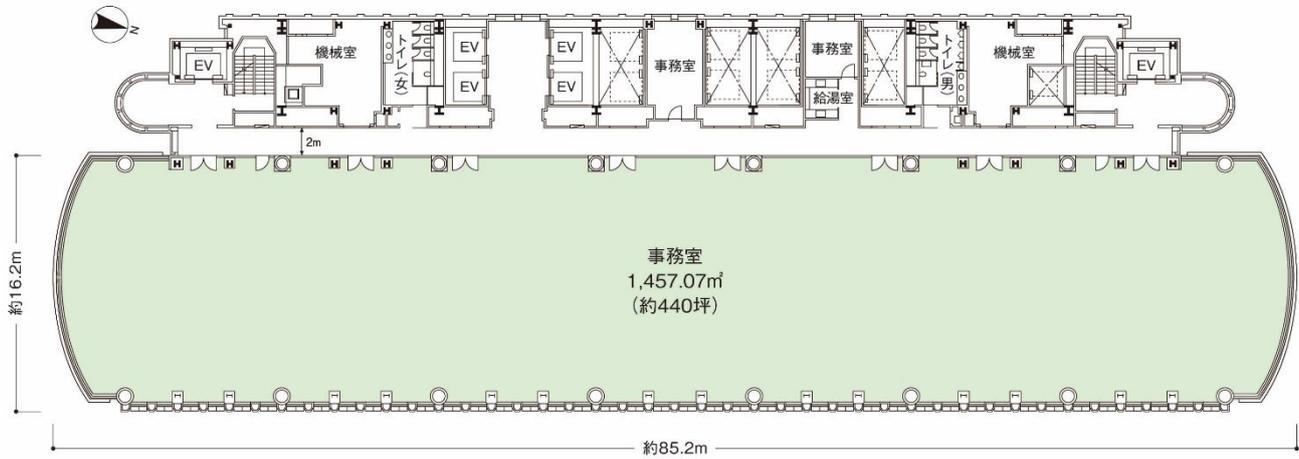


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## II. 飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）

### 案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

外観写真

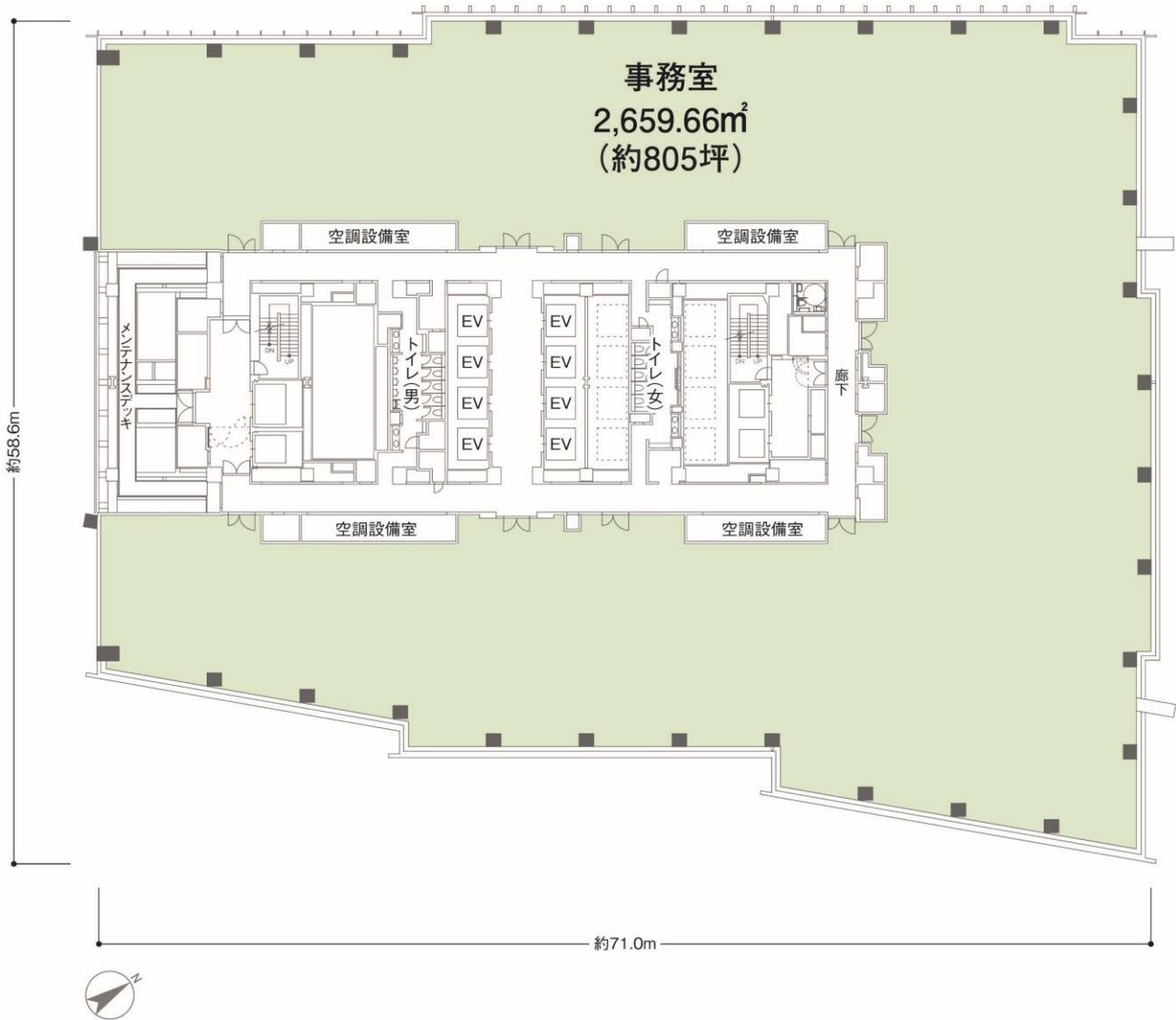


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





【参考資料2】本件取引後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.8%	59.6%	173,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	77,600,000	5.4%		84,900,000
	飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)(注3)	36,200,000	2.5%		40,400,000
	六本木ティークューブ	62,800,000	4.4%		63,600,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.3%		48,500,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.1%		44,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.9%		51,900,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.2%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.2%		63,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.0%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	2.0%		28,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.7%		35,800,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.4%		33,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		17,900,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		20,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		15,200,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	0.9%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,900,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		12,900,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,970,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.6%		9,190,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,490,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,590,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,360,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,740,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		7,000,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		6,030,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,270,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.4%		5,980,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,420,000
NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%	5,930,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,820,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,970,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.6%	81.7%	84,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	4.0%		71,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.4%		38,600,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.4%		38,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.7%		29,800,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.7%		25,500,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.7%		23,000,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	1.0%		14,200,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.7%		9,840,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		13,500,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,620,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,760,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,890,000

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.6%	6.0%	9,950,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	1.8%		23,300,000
	横浜S Tビル	13,529,300	0.9%		17,100,000
	横浜S Tビル(追加取得)(注4)	3,220,000	0.2%		3,220,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,790,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.6%		8,490,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		22,600,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,210,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,520,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	12.3%	7,890,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,490,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,700,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		13,600,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		13,400,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,790,000
	中之島三井ビルディング(注3)	44,000,000	3.1%		46,800,000
	アークア堂島NBFタワー	17,810,000	1.2%		20,500,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		18,900,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.0%		13,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.9%		14,300,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,340,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,830,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.6%		12,100,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,090,000		
合計		1,437,286,100	100%	100%	1,653,980,000

(注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また取得予定物件については、取得決定時点における売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)を記載しています。

(注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は、2021年6月期(2021年6月30日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 「中之島三井ビルディング」、「飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)」は2022年3月31日に取得予定です。なお「中之島三井ビルディング」、「飯田橋グラン・ブルーム(追加取得)」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2021年11月30日時点の評価額を記載しています。

(注4) 「横浜S Tビル(追加取得)」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2021年8月31日時点の評価額を記載しています。

(注5) 「サンマリオンNBFタワー」は、2022年1月31日に譲渡予定です。

(注6) 「東陽町センタービル」、「NBF新潟テレコムビル」、「NBF広島立町ビル」は、2022年7月1日に譲渡予定です。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。