



2020年8月17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 投資本部ゼネラルマネージャー 山下 恭司
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ

(「大崎ブライトタワー」他2物件の取得及び「NBF新川ビル(東館及びメゾンニューリバー)」の譲渡)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」という。)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」という。)は、2020年8月17日、下記のとおり資産の取得及び譲渡(以下、「本件取引」という。)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、取得価格

取得資産の名称	契約日	引渡日(予定)	取得先	取得価格(※1)
I. 大崎ブライトタワー	2020年 8月17日	2020年 10月1日	三井不動産株式会社	13,970,000,000円
II. 名古屋三井ビルディング本館				13,050,000,000円
III. 名古屋三井ビルディング新館				13,200,000,000円
合計				40,220,000,000円

※1 取得諸経費、固定資産税・都市計画税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、譲渡価格

譲渡資産の名称	契約日	引渡日(予定)	譲渡先	譲渡価格(※2)
IV. NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) 共有持分50%(※3)	2020年 8月17日	2020年 12月25日	トーセイ株式会社	5,950,000,000円
V. NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) 共有持分50%(※3)		2021年 3月31日		5,950,000,000円
合計				11,900,000,000円

※2 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。

※3 譲渡に際して、各引渡予定日と同日付で本物件に係る共有持分50%の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。



譲渡価格と帳簿価額及び譲渡費用の差額

	帳簿価額及び譲渡費用 (※4)	譲渡価格と帳簿価額及び譲渡費用の差額 (※4)
IV. NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) 共有持分 50%	約 4,595 百万円 (2020年12月25日時点見込値)	約 1,354 百万円 (2020年12月25日時点見込値)
V. NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) 共有持分 50%	約 4,422 百万円 (2021年3月31日時点見込値)	約 1,527 百万円 (2021年3月31日時点見込値)
合計	約 9,018 百万円	約 2,881 百万円

※4 帳簿価額及び譲渡費用については、各引渡予定日時点の見込値であり実際の数値とは異なる場合がございます。

(3) 取得資金・資金使途、媒介者、代金精算方法

	取得資金 (I、II、III) ・ 資金使途 (IV、V)	媒介者	代金精算方法
I. 大崎ブライトタワー	借入金及び自己資金	なし	引渡時一括
II. 名古屋三井ビルディング本館			
III. 名古屋三井ビルディング新館			
IV. NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) 共有持分 50%	借入金の返済	三井住友信託銀行株式会社 (後記、6. 媒介の概要参照) (※5)	引渡時一括
V. NBF新川ビル (東館及びメゾンニューリバー) 共有持分 50%			

※5 媒介者より、媒介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、媒介報酬の金額については開示しておりません。

(4) フォワードコミットメント等の概要

取得資産については、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。

(以下余白)



2. 資産取得の理由及び取得資産の内容

< I. 大崎ブライツタワー >

(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および方針に基づき、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

本物件は J R 山手線・埼京線・湘南新宿ライン・りんかい線が利用可能な「大崎」駅徒歩 5 分と交通利便性の高い立地にあります。

② 建物施設等

本物件については、築浅(築 5 年)且つ、基準階貸室面積約 589 坪、天井高 2,800mm、LED 照明、非常用発電機(共用部)の実装、個別空調等、オフィスビルとして最新のスペック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	大崎ブライツタワー
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 10.91%） 建物：区分所有権（6 階から 8 階の事務所 5,687.10 m ² ）及び区分所有部分（区分所有権の共有持分、1 階から 3 階の店舗の床面積合計 1,847.15 m ² ）共有持分 10.855%（専有面積割合約 10.96%）
所在地	（登記簿上の表示） 土地：東京都品川区北品川五丁目 565 番 1 建物：東京都品川区北品川五丁目 565 番地 1 （住居表示） 東京都品川区北品川五丁目 6 番 1 号
用途 （登記簿上の表示）	事務所、店舗
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 7,813.22 m ² （全体） 建物：延床面積 89,234.27 m ² （全体）
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 階付き 31 階建
建設時期 （登記簿上の表示）	2015 年 4 月 1 日
耐震性に関する事項	地震 PML 0.9%（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）	14,200,000,000 円 （2020 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	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します。 また、本物件の一部を含む 4 階から 30 階までの貸室は、区分所有者が共同



	で三井不動産にマスターリースのうえ一元運用（賃貸収益及び賃貸費用を、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）しており、本物件の一元運用権利割合は10.93%です。 2020年7月31日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	13社（一般事業会社1社、店舗12社）
総賃料収入	賃借人より開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。
敷金・保証金	賃借人より開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。
総賃貸面積	約6,070.22㎡（持分換算）
総賃貸可能面積	約6,070.22㎡（同上）
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	本物件に係る敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、汚染土壌の掘削・除去・清浄土による埋め戻し対策工事が実施されており、当該敷地の汚染土壌は適切に掘削・除去されていることが確認されています。

< II. 名古屋三井ビルディング本館 >

(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および方針に基づき、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

JR「名古屋」駅徒歩7分・近鉄「名古屋」駅徒歩4分という交通利便性の高い立地に在り、近隣では「名古屋三井ビルディング北館（2021年1月竣工予定）」、「名鉄名古屋駅地区再開発」等の再開発計画も進行中であることから、今後更なる発展が期待できます。

② 建物施設等

本物件については、築33年が経過しているものの、随時リニューアル工事等が実施されており、基準階貸室面積約293坪、天井高2,510mm、個別空調方式、非常用発電機(共用部に係る)の実装等、オフィスとしては十分なスペックを備えております。また、基準階の貸室は最大9分割が可能であり、多様な規模のニーズも対応可能であることから、リーシング面に於いても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	名古屋三井ビルディング本館
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権（共有持分70%） 建物：所有権（共有持分70%）
所在地	（登記簿上の表示） 土地：名古屋市中村区名駅南一丁目2401番、2402番1、2409番、2411番、2412番、2413番、2414番、2415番、2416番 建物：名古屋市中村区名駅南一丁目2401番地、2402番地1、2409番地、2413番地、2414番地、2415番地、2416番地 （住居表示） 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号



用途 (登記簿上の表示)	事務所、店舗
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 3,526.16 m ² (全体) (※6) 建物：延床面積 31,256.75 m ² (全体)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1987年3月13日
耐震性に関する事項	地震PML 3.7% (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)	13,300,000,000円 (2020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	本投資法人は、本物件を三井不動産に一括して賃貸する予定であるため、テナントは三井不動産1社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸します。 2020年7月31日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	66社 (一般事業会社59社、店舗7社)
総賃料収入	約902百万円 (本投資法人が三井不動産から収受する賃料)
敷金・保証金	約677百万円 (本投資法人が三井不動産から預託される敷金)
総賃貸面積	12,781.55 m ² (持分換算)
総賃貸可能面積	13,063.56 m ² (同上)
稼働率	97.8%
その他特筆すべき事項	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

※6 敷地面積は売買対象面積であり、登記簿上の面積と異なります。引渡日までに分筆・合筆の上、表題部の変更登記を行います。上記敷地面積は変更登記後の予定値であり、変更登記後の実際の数値と異なる場合がございます。

<Ⅲ.名古屋三井ビルディング新館>

(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および方針に基づき、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

JR「名古屋」駅徒歩7分・近鉄「名古屋」駅徒歩4分という交通利便性の高い立地に在り、近隣では「名古屋三井ビルディング北館 (2021年1月竣工予定)」、「名鉄名古屋駅地区再開発」等の再開発計画も進行中であることから、今後更なる発展が期待できます。

② 建物施設等

本物件については、築浅(築9年)且つ基準階貸室面積約271坪、天井高2,800mm、Low-e複層ガラス、高圧2回線受電等の高スペックを備えています。また、基準階の貸室は最大5分割が可能であり、多様な規模のニーズも対応可能であることから、リーシング面に於いても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	名古屋三井ビルディング新館
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：名古屋市中村区名駅南一丁目 2410 番、2409 番 建物：名古屋市中村区名駅南一丁目 2410 番地、2409 番地 (住居表示) 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 24 番 20 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 1,699.19 m ² (※7) 建物：延床面積 16,672.44 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2011年5月13日
耐震性に関する事項	地震PML 2.5% (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)	13,500,000,000 円 (2020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	本投資法人は、本物件を三井不動産に一括して賃貸する予定であるため、テナントは三井不動産1社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸します。 2020年7月31日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	26社 (一般事業会社25社、店舗1社)
総賃料収入	約794百万円 (本投資法人が三井不動産から収受する賃料)
敷金・保証金	約751百万円 (本投資法人が三井不動産から預託される敷金)
総賃貸面積	11,221.79 m ²
総賃貸可能面積	11,221.79 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	なし

※7 敷地面積は売買対象面積であり、登記簿上の面積と異なります。引渡日までに分筆の上、表題部の変更登記を行います。上記敷地面積は変更登記後の予定値であり、変更登記後の実際の数値と異なる場合がございます。

(以下余白)



3. 資産譲渡の理由及び譲渡資産の内容

(1) 資産譲渡の理由

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、取得・譲渡物件を含めたポートフォリオの在り方等を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新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）	
特定資産の種類	不動産（※8）	
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：中央区新川二丁目30番1、30番6、30番7、30番10、30番11 建物：中央区新川二丁目30番地6、30番地1、30番地7 （住居表示） 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号	
用途 （登記簿上の表示）	事務所・共同住宅・車庫	
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 2,775.23 m ² 建物：延床面積 17,586.10 m ²	
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2階付15階建	
建設時期 （登記簿上の表示）	1989年11月30日	
取得年月日	2002年12月25日	
取得価格	8,189,837,139円（本物件取得時の鑑定評価額を元に取得価格を按分し、算出しています。）	
鑑定評価額 （価格時点）	10,160,000,000円 （2020年6月30日）	（内訳） 東館 9,310,000,000円 メゾンニューリバー 850,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸借の内容	2020年7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	2社（一般事業会社2社）	
総賃料収入	総賃料収入の90%超が一つのテナントからの賃料収入のため、開示しておりません。	
敷金・保証金	総敷金・保証金の90%超が一つのテナントからの敷金・保証金のため、開示しておりません。	
総賃貸面積	11,853.64 m ²	
総賃貸可能面積	11,853.64 m ²	
稼働率	100%	
その他特筆すべき事項	譲渡対象は東館とメゾンニューリバーとなり、西館は引続き本投資法人にて保有します。	

※8 譲渡に際して、各引渡予定日と同日付で本物件に係る共有持分50%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（2020年7月31日時点）

(1) 三井不動産株式会社

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	339,897百万円（2020年7月22日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	1941年7月15日
⑦ 純 資 産	2,486,525百万円（2020年3月31日時点）
⑧ 総 資 産	7,395,359百万円（2020年3月31日時点）
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）10.29% （2020年3月31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47,630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) トーセイ株式会社

① 名 称	トーセイ株式会社
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
④ 事 業 内 容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、 不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、 ホテル事業
⑤ 資 本 金	約6,600百万円（2020年5月31日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	1950年2月2日
⑦ 純 資 産	約56,661百万円（2020年5月31日現在）
⑧ 総 資 産	約161,154百万円（2020年5月31日現在）
⑨ 大株主及び持株比率	山口誠一郎（27.22%）、有限会社ゼウスキャピタル（12.67%）、 KBL EPB S.A. 107704（常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部）（7.94%）（2020年5月31日現在）
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	なし
人 的 関 係	なし
取 引 関 係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人および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
大崎ブライトタワー	会社名・氏名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
	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。	—
	取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
	取得価格	非開示（前々所有者の同意が得られないため）（※9）	—
	取得時期	2019年11月29日	—
名古屋三井ビルディング本館	会社名・氏名	三井不動産株式会社	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	1987年3月13日	同上
名古屋三井ビルディング新館	会社名・氏名	三井不動産株式会社	同上
	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	2011年5月13日	同上

※9 前々所有者の同意が得られないため前所有者の取得価格は記載しておりませんが、取得先の三井不動産株式会社は資産運用会社の利害関係人等に該当するため、本物件の売買契約締結にあたり、資産運用会社は利害関係人等取引規程など社内規程に従い必要な手続きを経ております。

また、後記 8. 鑑定評価書の概要<大崎ブライトタワー>記載の本物件鑑定評価額以下での取引であることから、本件取引における本物件の取得価格は妥当であると判断しています。

(以下余白)



6. 媒介の概要

① 名 称	三井住友信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝
④ 事 業 内 容	銀行業及び信託業務
⑤ 資 本 金	3,420 億円 (2020 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1925 年 7 月 28 日
⑦ 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 5%)。本投資法人の投資口を 8,000 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	本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者等に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 2020 年 12 月及び 2021 年 6 月期の運用状況の見通し

本件取引による本投資法人の 2020 年 12 月及び 2021 年 6 月期運用状況への影響については、本日付「2020 年 6 月期決算短信 (REIT)」をご覧ください。



8. 鑑定評価書の概要

<大崎ブライタワー>

物件名	大崎ブライタワー
鑑定評価額	14,200,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	14,200,000	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	14,800,000	
(1) 運営収益(①-②)	686,969	
① 可能総収益	707,173	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、分配金収入等を査定。
② 空室損失等	20,204	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	187,348	
維持管理費・PMフィー(注)	108,305	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	30,849	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	0	維持管理費に含む。
テナント募集費用等	5,444	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	42,068	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	683	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)	499,621	
(4) 一時金の運用益	5,443	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	32,952	特別修繕費及び団地管理費・団地修繕積立金のほか分配金収入の振り替え金額を計上。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	472,112	
(7) 還元利回り	3.2%	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	13,900,000	
割引率	3.0%	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	3.4%	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	12,900,000	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	
-		

※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およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務および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。



<名古屋三井ビルディング本館>

物件名	名古屋三井ビルディング本館
鑑定評価額	13,300,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	13,300,000	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	13,700,000	共有持分70%を考慮して査定
(1) 運営収益(①-②)	1,547,657	
① 可能総収益	1,596,686	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	49,029	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	620,767	
維持管理費・PMフィー(注)	292,233	過去の実績額及び予定契約内容に基づき、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	74,092	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	12,805	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	10,020	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	216,263	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,884	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	13,470	類似不動産の費用水準に基づき査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	926,890	
(4) 一時金の運用益	11,695	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	113,582	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)	825,003	
(7) 還元利回り	4.2%	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	13,100,000	共有持分70%を考慮して査定
割引率	3.9%	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	4.3%	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	25,600,000	共有持分70%を考慮して査定
土地比率	96.7%	
建物比率	3.3%	
-		

※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) 本物件の維持管理費およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務および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。



<名古屋三井ビルディング新館>

物件名	名古屋三井ビルディング新館
鑑定評価額	13,500,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	13,500,000	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	14,100,000	
(1) 運営収益(①-②)	984,031	
① 可能総収益	1,015,677	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、その他収入等を査定。
② 空室損失等	31,647	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	422,423	
維持管理費・PMフィー(注)	189,407	過去の実績額又は予定契約額に基づき、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	81,470	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	8,291	ERの12年間平均修繕費に基づき査定。
テナント募集費用等	7,954	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	117,882	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,129	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	16,290	過去の実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-②)	561,608	
(4) 一時金の運用益	9,184	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	48,322	ERの12年間平均更新費に基づき査定。
(6) 純収益(③)+(④)-(⑤)	522,470	
(7) 還元利回り	3.7%	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	13,300,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	20,100,000	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	
-		

※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およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務および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。



< NBF 新川ビル (東館) >

物件名	NBF新川ビル東館
鑑定評価額	9,310,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	9,310,000	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	9,600,000	
(1) 運営収益(①-②)	725,229	
① 可能総収益	777,921	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	52,691	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	275,710	
維持管理費・PMフィー(注)	128,791	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	69,956	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	8,640	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	6,113	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	47,800	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	631	保険資料に基づき査定。
その他費用	13,779	過去の実績額及び類似不動産の費用水準に基づき査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	449,519	
(4) 一時金の運用益	5,593	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	43,200	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)	411,912	
(7) 還元利回り	4.0%	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	9,190,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	9,160,000	
土地比率	78.9%	
建物比率	21.1%	
-		

※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	予定されている改修工事費用を、各手法の適用において考慮している。
※上記鑑定評価額は、一体としての鑑定評価額の内訳である。	

(注) 本物件の維持管理費およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務および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。



< NBF新川ビル (メゾンニューリバー) >

物件名	NBF新川ビルメゾンニューリバー
鑑定評価額	850,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	850,000	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	870,000	
(1) 運営収益 (①-②)	79,426	
① 可能総収益	83,430	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	4,004	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	23,648	
維持管理費・PMフィー(注)	7,382	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	1,444	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	3,256	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	1,668	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	7,801	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	111	保険資料に基づき査定。
その他費用	1,986	過去の実績額及び類似不動産の費用水準に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	55,778	
(4) 一時金の運用益	127	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	8,450	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))	47,455	
(7) 還元利回り	4.5%	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	840,000	
割引率	4.2%	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	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、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	910,000	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	
-		

※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	予定されている改修工事費用を、各手法の適用において考慮している。
※上記鑑定評価額は、一体としての鑑定評価額の内訳である。	

(注) 本物件の維持管理費およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務および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



<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

1. 大崎ブライトタワー
2. 名古屋三井ビルディング本館
3. 名古屋三井ビルディング新館

【参考資料 2】 本件取引後のポートフォリオの概況



【参考資料1】取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

1. 大崎ブライツタワー

案内図

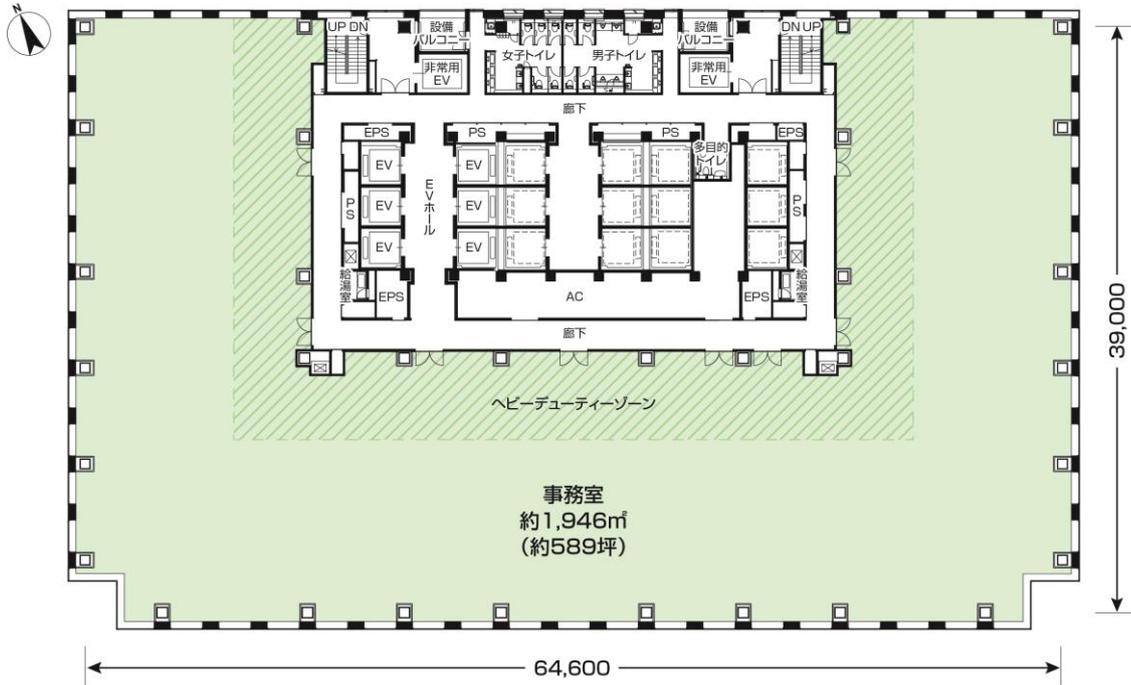


外観写真

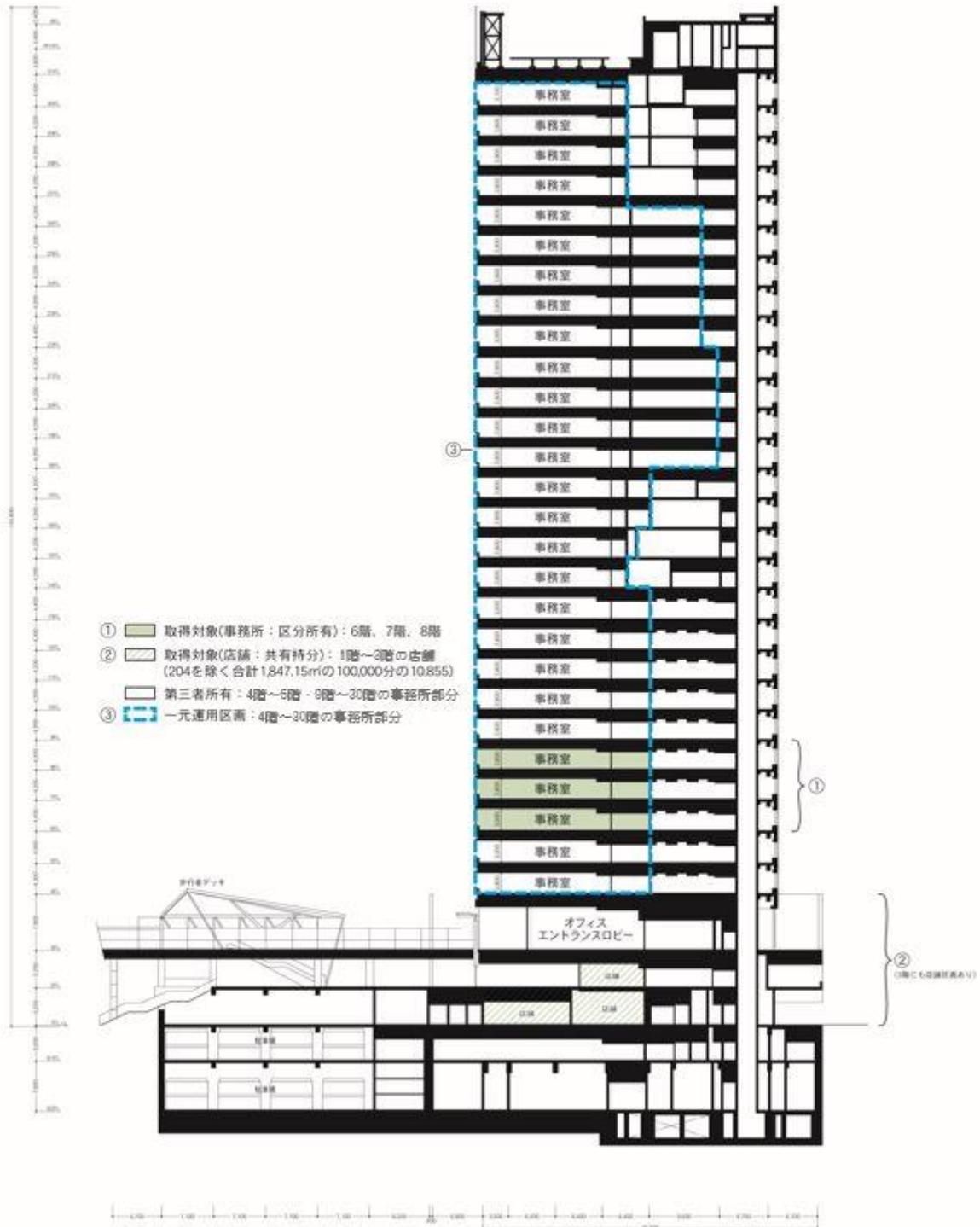




基準階平面図



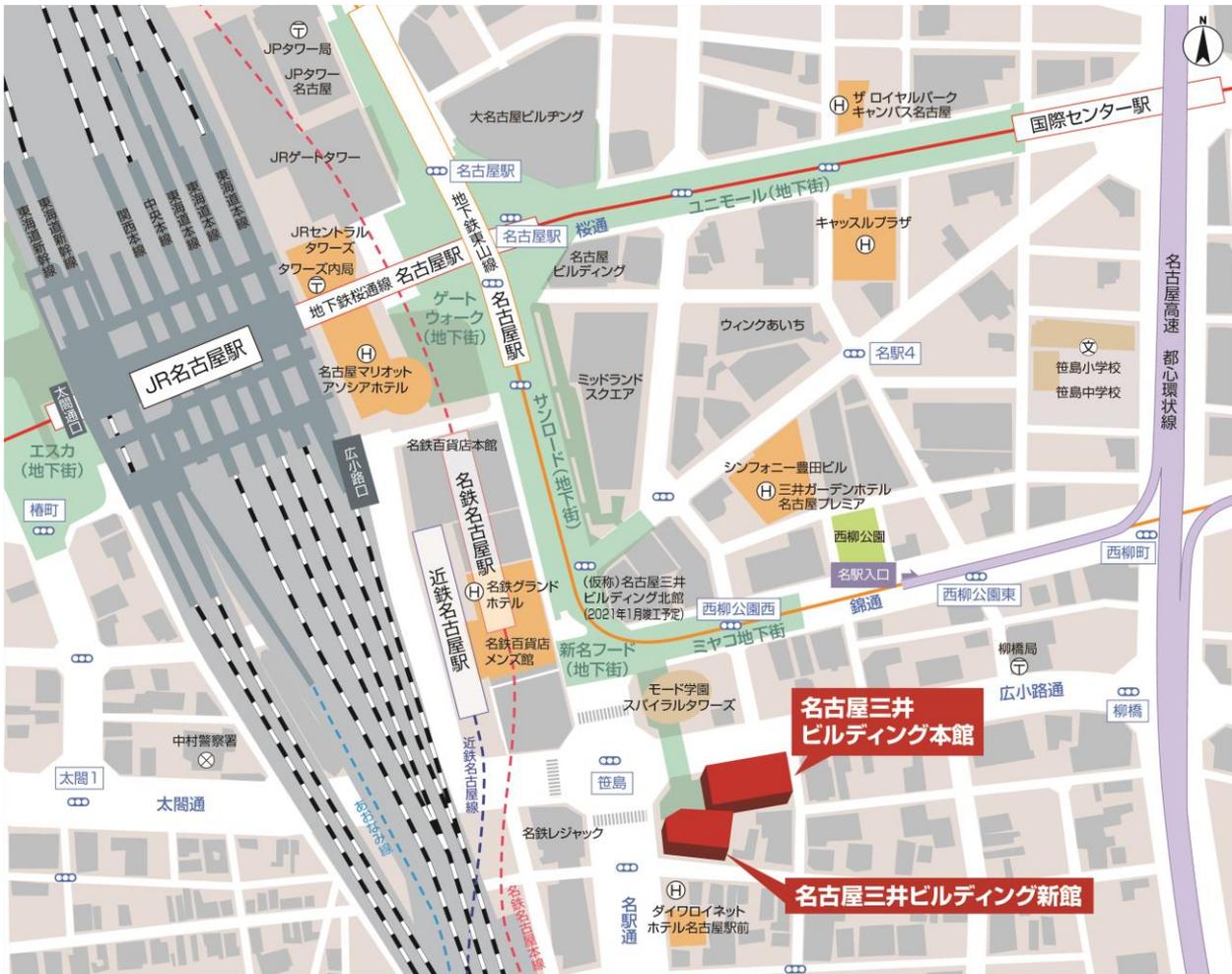
断面図





2. 名古屋三井ビルディング本館

案内図





外観写真



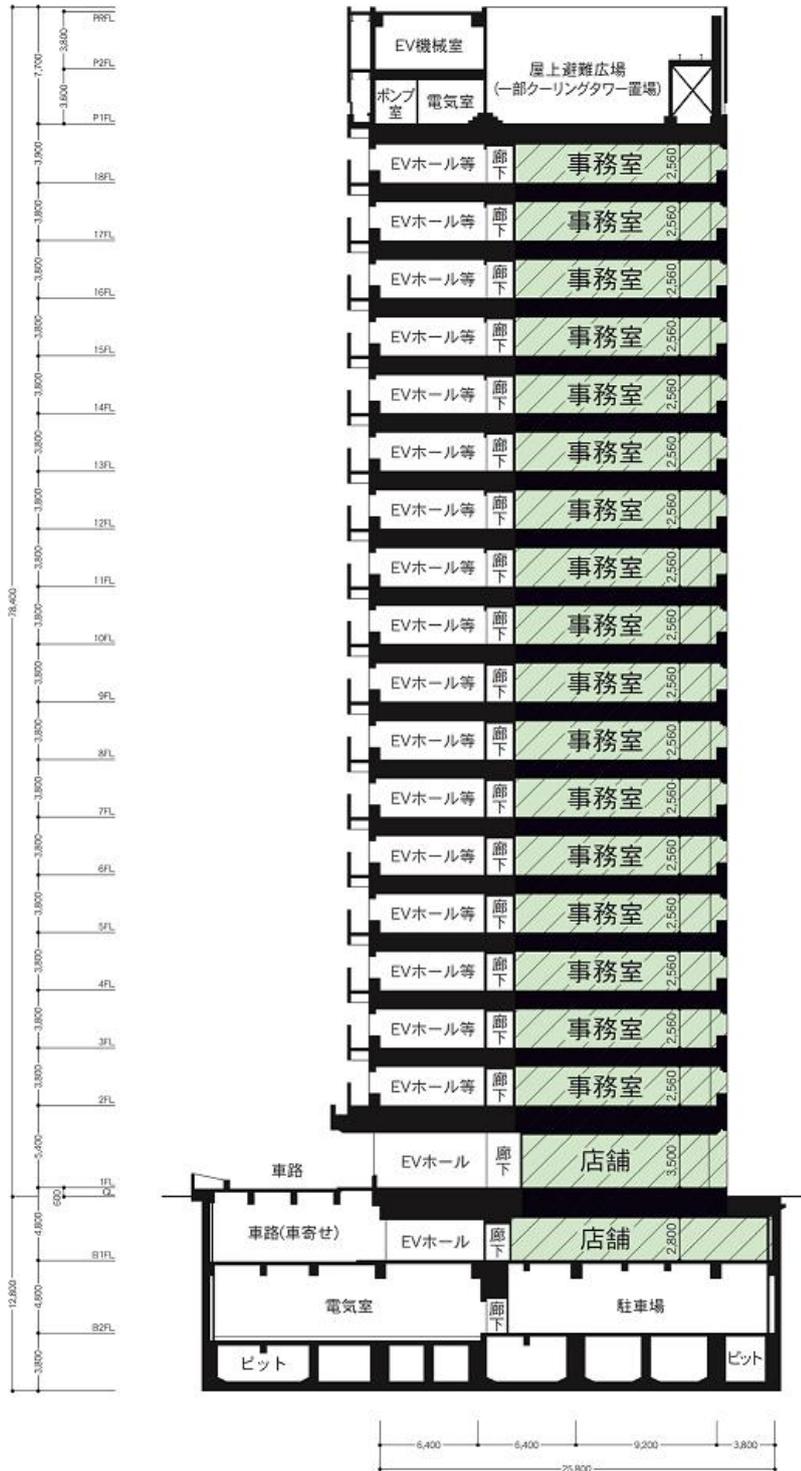


基準階平面図





断面図

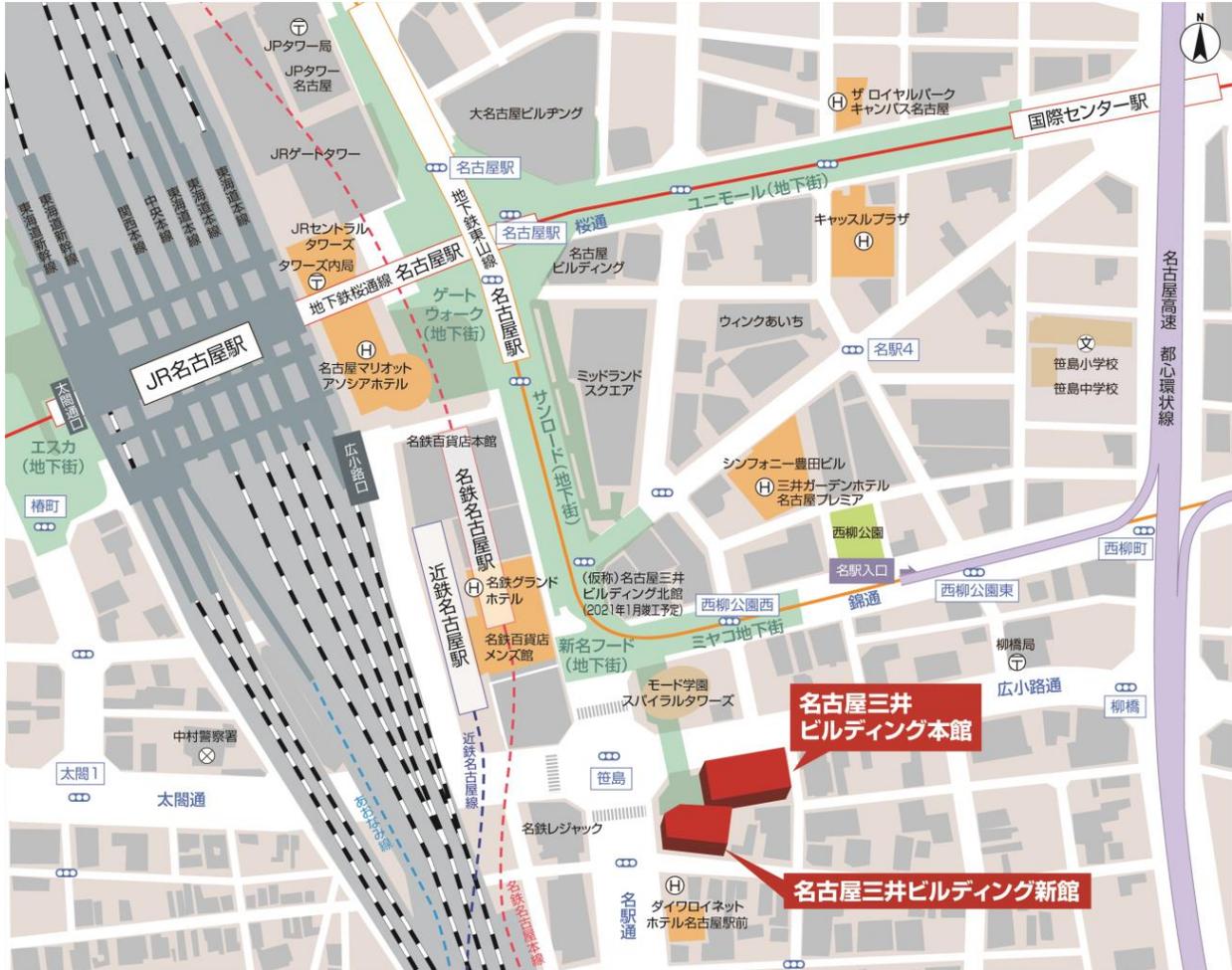


本投資法人取得予定部分(共有持分70%)



3. 名古屋三井ビルディング新館

案内図

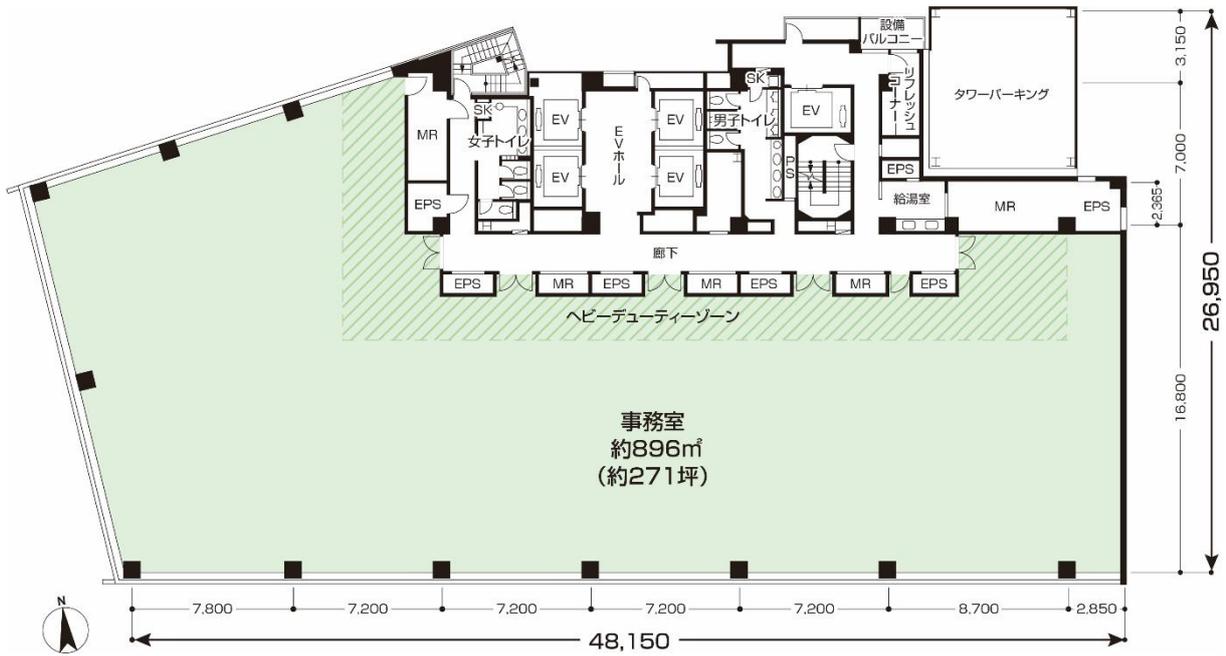


外観写真





基準階平面図





【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	六本木ティーキューブ	62,800,000	5.4%	49.5%	63,600,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.9%		45,400,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	3.6%		51,700,000
	NBF品川タワー	36,300,000	3.1%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.7%		29,600,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.7%		63,700,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.7%		20,300,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.5%		36,100,000
	G-BASE田町	28,200,000	2.4%		28,300,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.1%		35,800,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.8%		14,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.7%		34,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.5%		17,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.4%		20,200,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.1%		15,200,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.1%		14,000,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	1.2%		17,900,000
	NBF新川ビル(注3)	4,424,281	0.4%		5,690,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.0%		15,300,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		12,300,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,970,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		8,240,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		8,490,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,610,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.5%		7,360,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		8,730,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		6,070,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,340,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.4%		5,990,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.4%		6,320,000
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%	5,420,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	5,010,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,840,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	5.7%	79.7%	86,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	4.9%		70,800,000
	中野坂上サンブライツツイン	41,230,488	3.5%		31,400,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.0%		38,600,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.1%		29,800,000
	大崎ブライツコア・ブライツプラザ	24,380,000	2.1%		25,000,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.0%		23,000,000
	上野イーストタワー	21,600,000	1.8%		22,600,000
	大崎ブライツタワー(注4)	13,970,000	1.2%		14,200,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		9,830,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.7%		13,500,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.7%		8,600,000
	東陽町センタービル	7,800,000	0.7%		8,790,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%		5,740,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%		5,890,000



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	0.8%	7.1%	9,970,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.2%		23,700,000
	横浜STビル	13,529,300	1.2%		17,100,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,580,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%		8,760,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.4%		22,500,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%		2,160,000
	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	0.4%	13.2%	7,840,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%		1,540,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.3%		3,410,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.3%		2,750,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.3%		16,700,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.6%		6,790,000
	名古屋三井ビルディング本館(注4)	13,050,000	1.1%		13,300,000
	名古屋三井ビルディング新館(注4)	13,200,000	1.1%		13,500,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.5%		19,800,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.3%		18,900,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.2%		13,400,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	1.1%		14,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.9%		6,800,000
	NBF広島島町ビル	2,930,000	0.3%		2,530,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,540,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.3%		3,830,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.7%		11,700,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%		4,040,000
合計		1,167,568,920	100%	100%	1,330,090,000

- (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2020年6月期(2020年6月30日時点)の評価額を記載しています。
- (注3) 「NBF新川ビル」の東館及びメゾンニューリバー(住宅棟)は2020年12月25日及び2021年3月25日の各譲渡日に共有持分の50%を信託設定し、係る信託受益権を譲渡する予定です。
なお、「NBF新川ビル」の取得価格は譲渡後の西館の価格を記載しています。
- (注4) 「大崎ブライタワー」、「名古屋三井ビルディング本館」、「名古屋三井ビルディング新館」は2020年10月1日に取得予定です。