



2019年2月15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 影山 美樹
(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. 03-6259-8681)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

(「G-BASE田町」他1物件の取得及び「NBF芝公園大門通りビル」他1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、2019年2月15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、取得資産の名称、取得価格

NO.		取得資産	取得資産の名称	取得価格(※2)
I. (※1)	(i)	不動産を主な信託財産とする 信託受益権の準共有持分	G-BASE田町 (準共有持分50%)	14,100,000,000円
	(ii)	不動産を主な信託財産とする 信託受益権の準共有持分	G-BASE田町 (準共有持分50%)	14,100,000,000円
II.		不動産	大崎ブライトコア・ブライトプラザ(追加取得分)	4,200,000,000円
合計				32,400,000,000円

※1 上記I.(i)と(ii)は同一資産の準共有持分であり、各準共有持分を後記(3)の各取引先から取得し100%の準共有持分を保有する予定です。以下I.(i)と(ii)を総称してI.と表記します。

※2 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

1) 譲渡資産、譲渡資産の名称、譲渡価格

NO.		譲渡資産	譲渡資産の名称	譲渡価格(※4)
III.		不動産を主な信託財産とする信託受益権	NBF芝公園大門通りビル	6,200,000,000円
IV.		不動産(※3)	NBF宇都宮ビル	3,050,000,000円
合計				9,250,000,000円

※3 譲渡に際して、引渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

※4 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) 譲渡価格と帳簿価額の差額 (2018年12月31日時点)

	帳簿価額	譲渡価格と帳簿価額の差額 (※5) (上記「1) 譲渡価格」 - 「帳簿価額」)
Ⅲ.	6,191,956,511 円	8,043,489 円
Ⅳ.	2,584,556,557 円	465,443,443 円
合計	8,776,513,068 円	473,486,932 円

※5 上記は 2018 年 12 月 31 日時点の帳簿価額を用いた参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。

(3) 本件取引先、契約日、引渡日

		本件取引先 (※6)	契約日	引渡日 (予定)
取得	Ⅰ.	(i) 持分 20%	2019 年 2 月 15 日	2019 年 3 月 29 日
		(i) 持分 30%		2019 年 4 月 25 日
		(ii) 持分 50%		2019 年 3 月 29 日
	Ⅱ.	2019 年 4 月 1 日		
譲渡	Ⅲ.	非開示 (国内の一般事業会社) (※7)	2019 年 2 月 15 日	2019 年 2 月 15 日
	Ⅳ.	非開示 (国内の一般事業会社) (※7)		

※6 詳細は後記 3 本件取引先の概要参照

※7 Ⅲ. 及びⅣ. は異なる取引先です。

(4) 取得資金、媒介者、代金精算方法

		取得資金	媒介者	代金精算方法
取得	Ⅰ.	Ⅲ. 及びⅣ. の譲渡資金、借入金及び自己資金	なし	引渡時一括
	Ⅱ.			
譲渡	Ⅲ.	—		
	Ⅳ.			

(5) フォワードコミットメント等の概要

取得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、取得先に対し、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。



2 本件取引資産の内容

(1) 取得資産の内容

I. G-BASE 田町

1) 取得の意義

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「田町」駅徒歩 4 分の他、都営地下鉄浅草線「三田」駅徒歩 2 分・都営地下鉄三田線「三田」駅徒歩 4 分が利用可能であり、交通利便性の高い場所に位置します。また、本物件が所在する田町エリアでは複数の再開発が進んでおり、更なる発展が期待できます。

②建物施設等

2018 年 1 月竣工。基準階貸室面積約 230 坪、天井高 2,800mm、LED 照明等、オフィスビルとしての高い基本スペックを備える他、テナント専用の屋上庭園等オフィスワーカーの快適性に配慮された競争力の高い物件です。

2) 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

3) 信託受託者

三井住友信託銀行株式会社

4) 信託期間

信託設定日 : 2018 年 1 月 31 日

信託期間満了日 : 2028 年 1 月 31 日

5) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地：港区芝五丁目 213 番 1、214 番 2、613 番 1、3、210 番 2、301 番 16、302 番、303 番、304 番 1、2、612 番 5

建物：港区芝五丁目 303 番地、210 番地 2、213 番地 1、214 番地 2、301 番地 16、302 番地、304 番地 1、2

(住居表示)

東京都港区芝五丁目 29 番 11 号

6) 信託財産の用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所・店舗

7) 信託財産の所有形態

①土地：所有権（100%）

②建物：所有権（100%）



- 8) 信託財産の面積（登記簿上の表示）
①土地：敷地面積 2,445.37 m²
②建物：延床面積 17,764.27 m²
- 9) 信託財産の構造（登記簿上の表示）
鉄骨造陸屋根 18 階建
- 10) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）
2018 年 1 月 10 日
- 11) 信託財産の設計・施工
設計：清水建設株式会社
施工：清水建設株式会社
- 12) 地震 PML
1.2%（株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの）
- 13) 担保設定の有無
なし
- 14) 賃貸状況等（2019 年 2 月 15 日時点）
・賃借人の総数・概要：9 社（一般事業会社 7 社、店舗 2 社）
・総賃料収入：約 1,169 百万円/年
・総賃貸可能面積：12,481.20 m²
・総賃貸面積：12,481.20 m²
・稼働率：100%
・敷金総額：約 1,169 百万円

（以下余白）



II. 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）

本物件は大崎ブライトコアの区分所有権、区分所有権の共有持分、および大崎ブライトプラザの共有持分から構成されます（本書において、以下、大崎ブライトコアを「ブライトコア」、大崎ブライトプラザを「ブライトプラザ」といいます。）。

また、大崎ブライトコア・ブライトプラザの全体を「本物件」といい、本物件のうち、今回取得する部分を「本物件追加取得部分」、本投資法人が既に保有している部分を「本物件既存持分」といいます。

1) 取得の意義

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

本物件が所在する大崎エリアは、東京都の副都心のひとつであり、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点として認知度の高いエリアです。

本物件は JR「大崎」駅から徒歩 5 分と、交通利便性の高い立地にあります。

②建物施設等

基準階貸室面積約 450 坪、天井高 2,800mm、LED 照明等、オフィスビルとしての高い基本スペックを備えた競争力が高い物件です。

③シェアの拡大

本投資法人は本物件既存持分（ブライトコアの約 28.79%（専有面積割合）およびブライトプラザの 16.50%（共有持分割合））を保有しており、本取得により所有割合が増大します。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

[ブライトコア]

（登記簿上の表示）

土地：東京都品川区北品川五丁目 567 番 1

建物：東京都品川区北品川五丁目 567 番地 1

（住居表示）

東京都品川区北品川五丁目 5 番 15 号

[ブライトプラザ]

（登記簿上の表示）

土地：東京都品川区北品川五丁目 569 番

建物：東京都品川区北品川五丁目 569 番地

（住居表示）

東京都品川区北品川五丁目 4 番 1 号

4) 用途（登記簿上の表示）

事務所、店舗



- 5) 所有形態（本物件追加取得部分）
[ブライトコア]
①土地：所有権の共有持分約 7.78%（本物件既存持分（約 29.77%）と併せて約 37.55%）
②建物：1階から2階の区分所有権の共有持分約 48.91%（本物件既存持分（約 17.94%）と併せて約 66.85%）および14階の区分所有権（これらを併せて、専有面積割合約 8.07%。本物件既存持分（約 28.79%）と併せて約 36.86%）
[ブライトプラザ]
①土地：所有権の共有持分 45.00%（本物件既存持分（16.50%）と併せて 61.50%）
②建物：所有権の共有持分 45.00%（本物件既存持分（16.50%）と併せて 61.50%）
- 6) 面積（登記簿上の表示）
[ブライトコア]
①土地：敷地面積 5,811.01 m²（全体）
②建物：延床面積 42,929.11 m²（全体）
[ブライトプラザ]
①土地：敷地面積 3,711.54 m²（全体）
②建物：延床面積 4,084.84 m²（全体）
- 7) 構造（登記簿上の表示）
[ブライトコア]
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20階建
[ブライトプラザ]
鉄骨造陸屋根 2階建
- 8) 建築時期（登記簿上の表示）
[ブライトコア]
2015年4月1日
[ブライトプラザ]
2015年4月17日
- 9) 設計・施工
[ブライトコア]
設計：株式会社日本設計
施工：大成建設株式会社
[ブライトプラザ]
設計：株式会社日本設計
施工：株式会社藤木工務店
- 10) 地震PML
2.2%（株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの）
- 11) 担保設定の有無
なし



12) 賃貸状況等 (2019年2月15日時点)

本投資法人は、本物件追加取得部分をすべて三井不動産に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。

また、ブライトコア（全体）の内、本物件追加取得部分の一部（14階）を含む5階から6階および8階から17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、本物件追加取得部分の一元運用権利割合は約8.37%（本物件既存持分（約41.65%）と併せて約50.02%）です。

2019年2月15日時点の本物件追加取得部分の賃貸借の対象（ブライトコアの1階から2階および上記一元運用の対象、ならびにブライトプラザ）の賃貸状況は以下の通りです。

- ・転借人の総数・概要：20社（一般事業会社10社、店舗10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、開示していません。
- ・総賃貸可能面積：約2,921.56㎡（持分換算）
 （17,766.84㎡×約8.37%[ブライトコア一元運用権利割合]+1,318.68㎡×約48.91%[ブライトコア1階から2階の共有持分割合]+1,753.34㎡×45%[ブライトプラザの共有持分割合]）
- ・総賃貸（転貸）面積：約2,921.56㎡（同上）
- ・稼働率：100%
- ・敷金総額：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、開示していません。

（以下余白）



(2) 譲渡資産の内容

III. NBF 芝公園大門通りビル

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、今後の収益性向上の見込等を勘案し、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

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
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園一丁目8番12号
土地	地積	836.45 m ² （敷地全体）のうち733.12 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	5,350.75 m ² （建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	1991年3月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所（1～5階、7～9階部分）3,356.31 m ² （持分1/1） 駐車場（地下1階～1階）337.50 m ² （持分28,477/33,750）
取得年月日		2008年7月7日
取得価格		6,100,000,000円
鑑定評価	評価額	4,460,000,000円
	価格時点	2018年12月31日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況等 （2019年2月15日時点）		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要：8社（一般事業会社8社） ・総賃料収入：232百万円/年 ・総賃貸可能面積：3,431.50 m² ・総賃貸面積：3,431.50 m² ・稼働率：100% ・敷金総額：201百万円

（以下余白）



IV. NBF宇都宮ビル

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、今後の収益性向上の見込等を勘案し、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

特定資産の種類		不動産 (※)
所在地 (住居表示)		栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7号
土地	地積	2,074.16 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積	8,775.07 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	1996 年 6 月 5 日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日		2005 年 3 月 29 日
取得価格		2,435,000,000 円
鑑定 評価	評価額	2,130,000,000 円
	価格時点	2018 年 12 月 31 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況等 (2019 年 2 月 15 日時点)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人の総数・概要：38 社 (一般事業会社) ・ 総賃料収入：234 百万円/年 ・ 総賃貸可能面積：6,142.46 m² ・ 総賃貸面積：6,049.46 m² ・ 稼働率：98.5% ・ 敷金総額：178 百万円

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

(以下余白)



3 本件取引先の概要 (2019年1月31日時点)

(1) 三井不動産 (I. (ii)、II. 取得)

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
⑤ 資 本 金	339,766百万円 (2018年12月31日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1941年7月15日
⑦ 純 資 産	2,322,980百万円 (2018年12月31日時点)
⑧ 総 資 産	6,622,360百万円 (2018年12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) 8.76% (2018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) 清水建設 (I. (i)取得)

① 名 称	清水建設株式会社
② 所 在 地	東京都中央区京橋二丁目16番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 井上 和幸
④ 事 業 内 容	建築・土木等建設工事の請負 (総合建設業)
⑤ 資 本 金	74,365百万円 (2018年12月31日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1937年8月24日
⑦ 純 資 産	676,901百万円 (2018年12月31日時点)
⑧ 総 資 産	1,753,860百万円 (2018年12月31日時点)
⑨ 大株主及び投資比率	清水地所株式会社 7.78% (2018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	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	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) 国内の一般事業会社 (III. IV. 譲渡)

譲渡先より、開示することにつき同意を得られていないため、譲渡先については開示していません。なお、譲渡先は本投資法人または資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。



4 物件取得者等の状況

I.(i)本取得は、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からの取得ではありません。

I.(ii)およびII

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
I.(ii) G-BASE田町	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	2018年1月10日	同上
II. 大崎ブライトコア・ ブライトプラザ (追加取得分)	会社名・氏名	三井不動産	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	[ブライトコア] 2015年4月1日 [ブライトプラザ] 2015年4月17日	同上

5 2019年6月及び2019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2019年6月及び2019年12月期運用状況への影響については、本日付「2018年12月期決算短信（REIT）」をご覧ください。

(以下余白)



6 鑑定評価書の概要

I. G-BASE田町 (※)

物件名	G-BASE田町
鑑定評価額	28,200,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年1月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	28,200,000	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	29,200,000	
(1) 運営収益 (①-②)	1,236,760	
① 可能総収益	1,311,070	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	74,310	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	285,299	
維持管理費・PMフィー(注)	83,619	類似不動産の維持管理費・PM料率の水準に基づき査定。
水道光熱費	67,960	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	10,469	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	9,736	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	96,479	2018年度実績額及び家屋の概算価格等に基づき査定。
損害保険料	1,179	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	15,857	類似不動産の水準等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	951,461	
(4) 一時金の運用益	7,799	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	24,905	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))	934,356	
(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	27,800,000	
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	26,600,000	
土地比率	75.5%	
建物比率	24.5%	

※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
----------------------------	------

※鑑定評価額、収益価格、積算価格、その他の各項目は本物件の信託受益権準共有持分全てを保有した際の数値を記載しています。なお、信託受益権準共有持分50%に相当する按分額は14,100,000千円となります。

(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。



II. 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）

物件名	大崎ブライトコア・プラザ(追加取得分)
鑑定評価額	4,200,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成31年1月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	4,200,000	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	4,321,000	
(1) 運営収益(①-②)	279,642	
① 可能総収益	287,046	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	7,404	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	127,392	
維持管理費・PMフィー(注)	69,768	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	20,128	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	960	依頼者提示資料に基づき査定。
テナント募集費用等	1,995	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	34,193	平成30年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	348	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	-
(3) 運営純収益((1) - (2))	152,249	
(4) 一時金の運用益	2,175	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	16,302	特別修繕費及び団地管理費・団地修繕積立金並びに依頼者提示資料等に基づき計上。
(6) 純収益((3) + (4) - (5))	138,122	
(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	4,145,000	
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	4,880,000	
土地比率	68.5%	
建物比率	31.5%	

※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。



III. NBF芝公園大門通りビル

物件名	NBF芝公園大門通りビル
鑑定評価額	4,460,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年12月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	4,460,000	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	4,660,000	
(1) 運営収益(①-②)	266,009	
① 可能総収益	277,387	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	11,378	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	76,388	
維持管理費・PMフィー(注)	28,616	過去の実績額及び類似不動産の維持管理費・PM料率の水準に基づき査定。
水道光熱費	17,439	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	3,757	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	1,616	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	22,740	2018年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	226	実績額に基づき査定。
その他費用	1,993	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益((1) - (2))	189,621	
(4) 一時金の運用益	1,864	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	23,852	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))	167,633	
(7) 還元利回り	3.6%	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	4,380,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	3,050,000	
土地比率	86.6%	
建物比率	13.4%	

※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。



IV. NBF宇都宮ビル

物件名	NBF宇都宮ビル
鑑定評価額	2,130,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年12月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,130,000	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	2,170,000	
(1) 運営収益(①-②)	259,148	
① 可能総収益	281,828	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	22,680	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	105,513	
維持管理費・PMフィー(注)	44,248	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	31,496	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	3,514	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	2,053	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	17,269	2018年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	432	実績額に基づき査定。
その他費用	6,500	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	153,635	
(4) 一時金の運用益	1,813	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	36,274	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))	119,175	
(7) 還元利回り	5.5%	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	2,110,000	
割引率	5.3%	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	5.7%	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	1,600,000	
土地比率	42.3%	
建物比率	57.7%	

※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



<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. G-BASE 田町

II. 大崎ブライトコア・ブライトプラザ（追加取得分）

【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

I. G-BASE田町

案内図



外観写真





II. 大崎Brightコア・Brightプラザ（追加取得分）

案内図



外観写真

[ブライトコア]

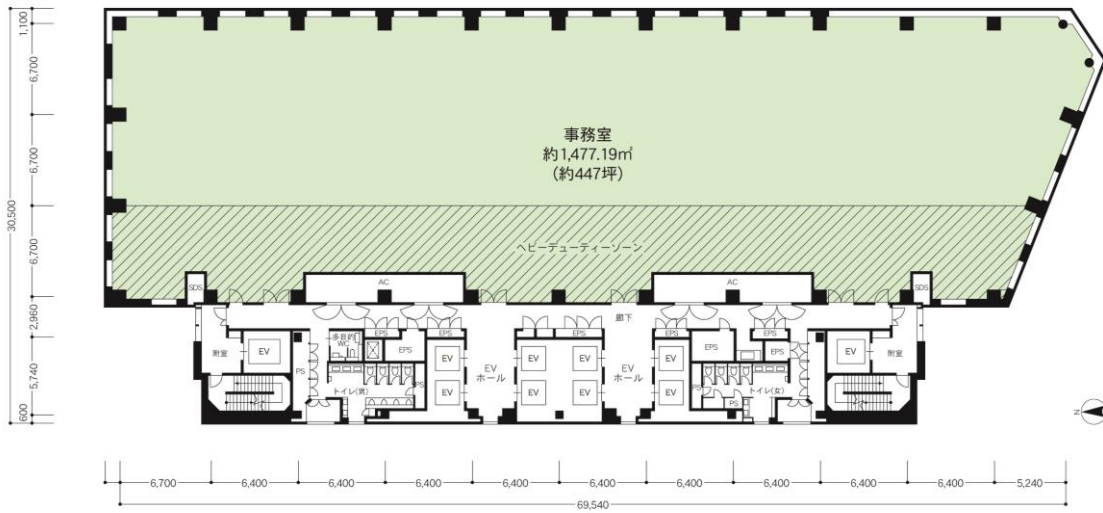


[ブライトプラザ]

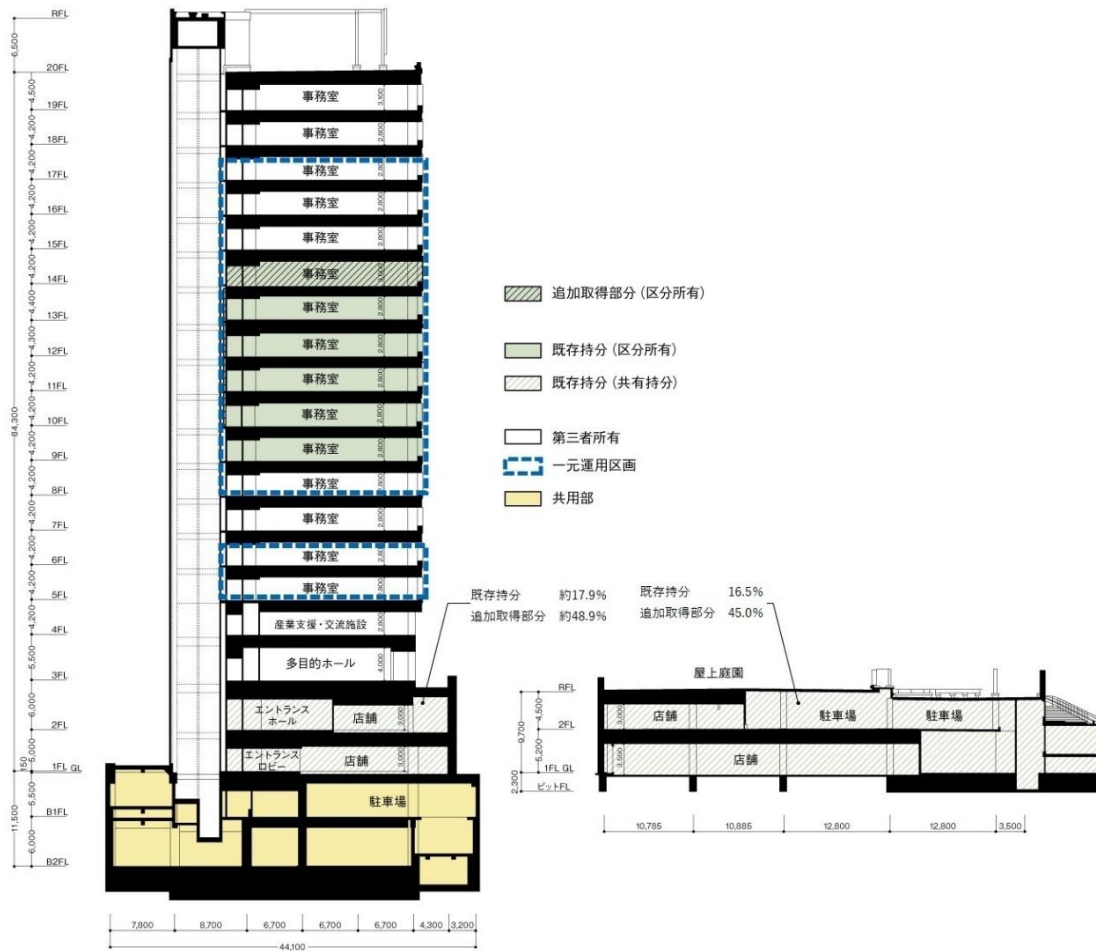




基準階平面図 (ブライトコア)



断面図



[ブライトコア]

[ブライトプラザ]



【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)
東京23区	六本木ティーキューブ	62,800,000	5.6%	51.9%	63,500,000
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	4.0%		42,400,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	3.7%		48,700,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.2%		48,700,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.8%		29,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.7%		62,500,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.7%		20,000,000
	NBFコモディオ沙留	28,800,000	2.6%		34,900,000
	G-BASE田町 (注3)	28,200,000	2.5%		28,200,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		36,100,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.8%		14,200,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.8%		33,200,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.5%		18,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.4%		19,600,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		16,100,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		17,100,000
	興和西新橋ビルB棟	13,303,200	1.2%		14,700,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.1%		14,950,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		15,500,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		12,800,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,710,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		7,370,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		8,480,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,450,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,870,000
	NBF芝公園大門通りビル (注4)	-	-		-
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		8,350,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,900,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		8,030,000
	パナソニック東京沙留ビル	5,075,000	0.4%		6,320,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.4%		6,090,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%		5,650,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.4%		5,000,000
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%		4,030,000
	NBF大崎ビル	66,660,000	5.9%		88,300,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.1%		67,600,000
	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	3.6%		31,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.1%		37,600,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.2%		29,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.1%		22,100,000
	上野イーストタワー	21,600,000	1.9%		22,500,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	14,280,000	1.3%		14,700,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ (追加取得分) (注5)	4,200,000	0.4%		4,200,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		9,490,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		12,000,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.7%		8,470,000
	東陽町センタービル	7,800,000	0.7%		8,720,000
NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%	5,630,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%	5,360,000		
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.8%	10,300,000	
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.3%	23,600,000	
	横浜STビル	13,529,300	1.2%	16,100,000	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%	3,960,000	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%	8,680,000	
	NBF宇都宮ビル (注4)	-	-	-	
	シノノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.5%	21,700,000	
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%	2,510,000	
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%	2,480,000	
	札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	7,340,000	
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%	1,470,000	
地方都市部	NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%	3,370,000	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.4%	2,740,000	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.3%	16,800,000	
	NBF名古屋屋敷小路ビル	7,232,000	0.6%	6,900,000	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.6%	17,300,000	
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.3%	18,400,000	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.3%	13,200,000	
	堺筋本町センタービル	12,700,000	1.1%	13,900,000	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.9%	6,510,000	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.3%	2,500,000	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%	2,490,000	
	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%	10,900,000	
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%	3,930,000	
	合計		1,128,931,416	100%	1,265,680,000

(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2018年12月期 (2018年12月31日時点) の評価額を記載しています。

(注3) 「G-BASE田町」の準共有持分70%を2019年3月29日付、準共有持分30%を2019年4月25日付で取得予定です。なお、「価格 (不動産鑑定評価額)」は2019年1月31日時点です。

(注4) 「NBF芝公園大門通りビル」及び「NBF宇都宮ビル」を2019年2月15日付で譲渡しました。

(注5) 「大崎ブライトコア・ブライトプラザ (追加取得分)」を2019年4月1日付で取得予定です。なお、「価格 (不動産鑑定評価額)」は2019年1月31日時点です。