

2020年10月9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貸借の開始に関するお知らせ  
(「新宿三井ビルディング」及び「グラントウキョウサウスタワー」の取得)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)及び本投資法人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、2020年10月9日、下記のとおり資産の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、「新宿三井ビルディング」の取得先は、資産運用会社の主要株主である三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」といいます。)であり、同社は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当します。そのため、資産運用会社は三井不動産から取得資産の取得を行うにあたり、投信法第201条の2に基づき必要となる本投資法人役員会の承認による同意を得ています。

記

1. 取得の概要

取得資産の名称	①新宿三井ビルディング ②グラントウキョウサウスタワー
取得価額	① 170,000,000,000円 ② 47,000,000,000円 合計 217,000,000,000円 (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く。)
取得先	三井不動産株式会社
契約締結日	2020年10月9日
取得日	2021年1月8日(予定)
取得資金	新投資口の発行等により調達した資金(※1)、借入金及び自己資金(予定)
代金精算方法	引渡時一括
媒介の有無	なし

※1 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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(作成された場合)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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



## 2. 取得及び貸借の理由並びに取得資産の内容

### <新宿三井ビルディング>

#### (1) 取得及び貸借の理由

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及び貸借を行うものです。なお、本投資法人は特に以下の点を評価しました。

##### ① 立地

JR 各線、小田急線、京王線が利用可能な「新宿」駅西口から徒歩 6 分、東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩 2 分、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅徒歩 1 分と交通利便性の高い立地に所在する本物件は、東京を代表するオフィスエリアである西新宿の高層ビル街に位置するランドマークビルであり、周辺では再開発による新しい物件の供給でオフィス集積が進んでいることから引続きオフィスエリアとして発展が期待できます。

##### ② 建物施設等

本物件は、1974 年竣工と築 46 年を経過しているものの、2000 年以降エントランスロビー、エレベーターホール、共用部廊下などの内装を一新し、空調性能、電気容量等物件の基本性能を向上させるとともに、東日本大震災以降、非常用発電機の 72 時間対応化や、大規模制震装置の導入など BCP 面での投資も行い、競争力を維持しています。基準階貸室は整形、無柱の約 254 坪の 2 区画で構成され、フレキシブルなオフィスレイアウトが可能です。天井高 2,560mm (別途 0A フロア 80mm 実装済)、1 フロア 4 ブロック 20 ゾーンで調整可能な空調、0A コンセント容量は 50VA/m<sup>2</sup>、高圧 2 回線受電等のスペックを備える物件です。

#### (2) 取得資産の内容

取得資産の名称	新宿三井ビルディング
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：東京都新宿区西新宿二丁目 1 番 建物：東京都新宿区西新宿二丁目 1 番地 (住居表示) 東京都新宿区西新宿二丁目 1 番 1 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 14,449.38 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 179,696.87 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地下 3 階付 56 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1974 年 9 月 30 日
耐震性に関する事項	地震 PML 1.3% (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)

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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 (作成された場合) 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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	173,000,000,000円 (2020年8月31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。 また、転借人については、本投資法人の2020年9月29日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」の参照する2020年9月29日付有価証券報告書に記載しているテナントの選定基準に適合しています。 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。
エンドテナントの総数	93社(一般事業会社67社、店舗25社、その他1社)
総賃料収入	約10,233百万円/年間(※2)
敷金・保証金	約11,996百万円(※2)
総賃貸可能面積	101,255.03㎡
総賃貸面積	99,013.96㎡
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。

※2 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(2020年7月31日時点)を基に算出しており、引渡し後に本投資法人が受領する金額とは異なります。

<グラントウキョウサウスタワー>

(1) 取得及び貸借の理由

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及び貸借を行うものです。なお、本投資法人は特に以下の点を評価しました。

① 立地

JR「東京」駅に直結しており、東京メトロ・都営地下鉄等の複数路線も徒歩圏内で利用可能で交通利便性が非常に高いこと、「丸の内」アドレスを有し、近隣で現在進行中の八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発をはじめとした数多くの再開発計画が控えており、ビジネスエリアとして国内最高の評価ができる立地環境であることから、長期に亘り安定したオフィス需要が見込める物件です。

② 建物施設等

築浅(築13年)かつ、基準階貸室面積約626坪、天井高2,950mm、0Aフロア150mm、電気容量60VA等の高スペックを備え、オイルダンパーによる制震装置や非常用発電機の実装、非常時の受電システム、災害用備蓄品の確保等のBCP対策機能も備えていることから、リーシング面においても競争力の高い物件です。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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(作成された場合)をご覧ください。また、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



(2) 取得資産の内容

取得資産の名称	グラントウキョウサウスタワー
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権（1,800.85㎡）の共有持分約51.17% 借地権（20,778.92㎡）の準共有持分約5.22% 建物：区分所有権（5階から9階の10,853.40㎡） （専有面積割合約13.33%）
所在地	（登記簿上の表示） 土地：所有権 東京都千代田区丸の内一丁目26番3、26番4、26番11、 東京都中央区八重洲二丁目13番1、13番2、13番3 借地権 上記6筆及び他19筆 建物：東京都千代田区丸の内一丁目26番地3、26番地4、26番地11、 東京都中央区八重洲二丁目13番地1、13番地2、13番地3、他 8筆 （住居表示） 東京都千代田区丸の内一丁目9番2号
用途 （登記簿上の表示）	事務所、物置
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 20,778.92㎡（グラントウキョウ団地全体） 建物：延床面積 137,662.87㎡（グラントウキョウサウスタワー全体）
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4階付き42階建
建設時期 （登記簿上の表示）	2007年10月10日
耐震性に関する事項	地震PML 1.0%（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）	48,500,000,000円 （2020年8月31日）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	賃借人については、本投資法人の2020年9月29日付「不動産投資信託 証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」の参照する2020年9月 29日付有価証券報告書に記載している賃借人選定基準に適合していま す。 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	4社（一般事業会社4社）
総賃料収入	約1,785百万円/年間（※3）
敷金・保証金	約1,382百万円（※3）
総賃貸可能面積	10,955.29㎡
総賃貸面積	10,955.29㎡
稼働率	100%

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び賃貸の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）をご覧ください。また、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、隣接するグラントウキョウノースタワーと一体で開発されており、本物件の敷地とグラントウキョウノースタワーの敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており（グラントウキョウ団地）、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。</li> <li>・グラントウキョウ団地は各区分所有者兼土地所有者間で相互に借地権が設定されており、各区分所有者はグラントウキョウ団地の敷地全体を無償で利用できます。</li> <li>・本物件及びグラントウキョウノースタワーの区分所有者の間でグラントウキョウ団地に関して合意書が締結されており、当該合意書においては、区分所有権を譲渡する場合の他の当事者の優先交渉権等が定められています。本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る管理規約及び区分所有者の間で締結されている合意書の適用を受けます。なお、当該管理規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分禁止等が、当該合意書においては、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等が、それぞれ定められています。</li> </ul>
------------	--

※3 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（2020年7月31日時点）を基に算出しており、引渡し後に本投資法人が受領する金額とは異なります。

### 3. 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	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	2,498,239 百万円（2020年6月30日時点）
⑧ 総 資 産	7,653,809 百万円（2020年6月30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%）。 本書の日付現在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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）をご覧くださいの上で、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



4. 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
新宿三井ビルディング	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	1974年9月30日	同上
グラントウキョウ サウスタワー	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	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
	取得時期	2013年2月22日	—

5. フォワードコミットメント等の概要等

上記取得資産については、フォワードコミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約）に該当します。当該売買契約においては、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。もともと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も、売買契約上の代金支払義務を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。

6. 2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の2020年12月期及び2021年6月期の運用状況への影響については、本日付公表の「2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



7. 鑑定評価書の概要

<新宿三井ビルディング>

物件名	新宿三井ビルディング
鑑定評価額	173,000,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	173,000,000	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	174,000,000	
(1) 運営収益(①-②)	11,097,187	
① 可能総収益	11,448,068	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	350,881	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	3,942,477	
維持管理費・PMフィー	1,456,166	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	906,036	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	42,517	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	87,130	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	1,439,148	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	11,481	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)	7,154,710	
(4) 一時金の運用益	103,877	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	1,530,942	エンジニアリング・レポート記載の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	5,727,645	
(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	172,000,000	
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	3.4%	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	206,000,000	
土地比率	98.5%	
建物比率	1.5%	

※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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



<グラントウキョウサウスタワー>

物件名	グラントウキョウサウスタワー
鑑定評価額	48,500,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	48,500,000	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	49,200,000	
(1) 運営収益(①-②)	1,808,572	
① 可能総収益	1,864,425	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	55,853	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	413,685	
維持管理費・PMフィー	159,704	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	47,722	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	11,616	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	14,792	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	175,641	2020年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,124	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3,087	共用部使用料等を計上。
(3) 運営純収益(1)-(2)	1,394,887	
(4) 一時金の運用益	14,577	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	32,496	エンジニアリング・レポート記載の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	1,376,967	
(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	48,200,000	
割引率	2.5%	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	2.9%	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	41,500,000	
土地比率	91.9%	
建物比率	8.1%	

※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	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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



<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

1. 新宿三井ビルディング
2. グラントウキョウサウスタワー

【参考資料2】本取得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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料1】取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

1. 新宿三井ビルディング

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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

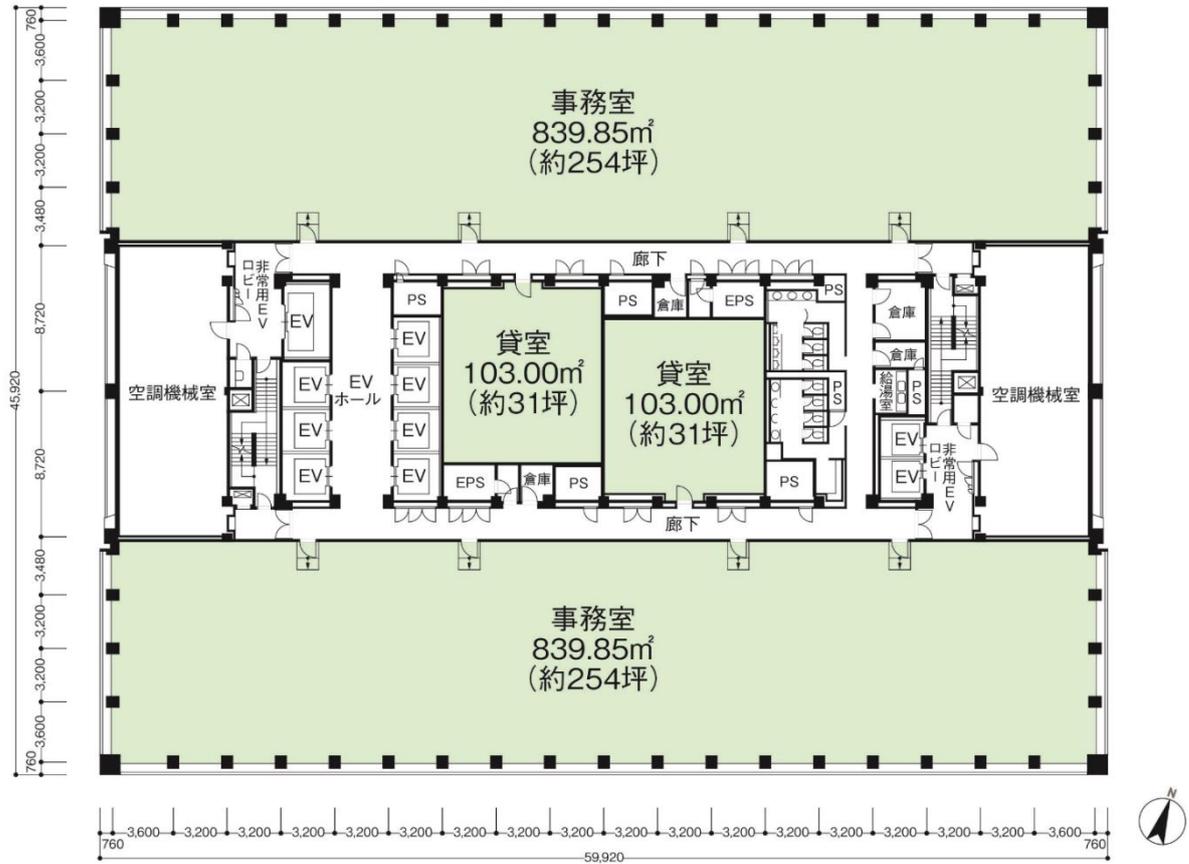
外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）をご覧くださいの上で、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

基準階平面図

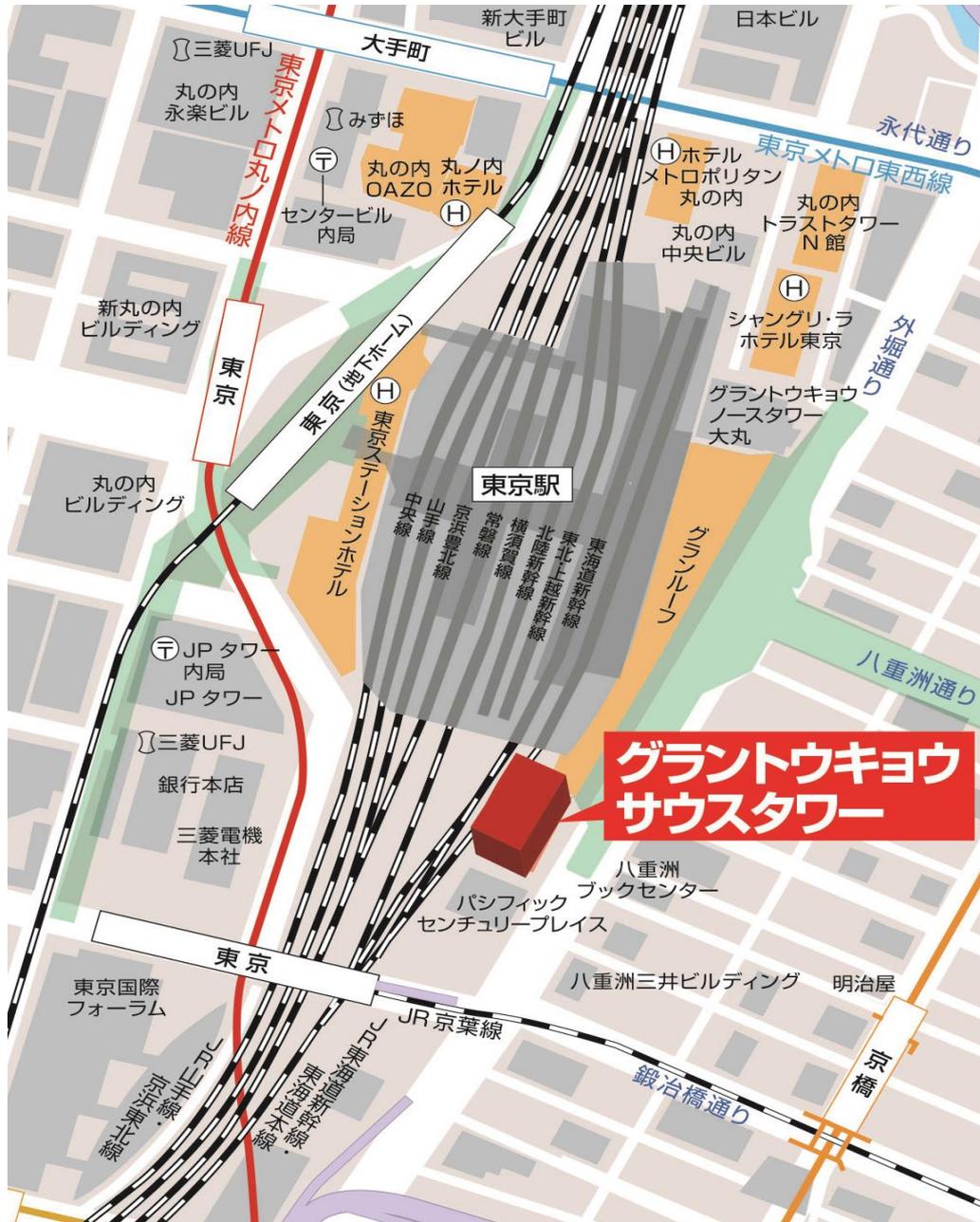


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2. グラントウキョウサウスタワー

### 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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

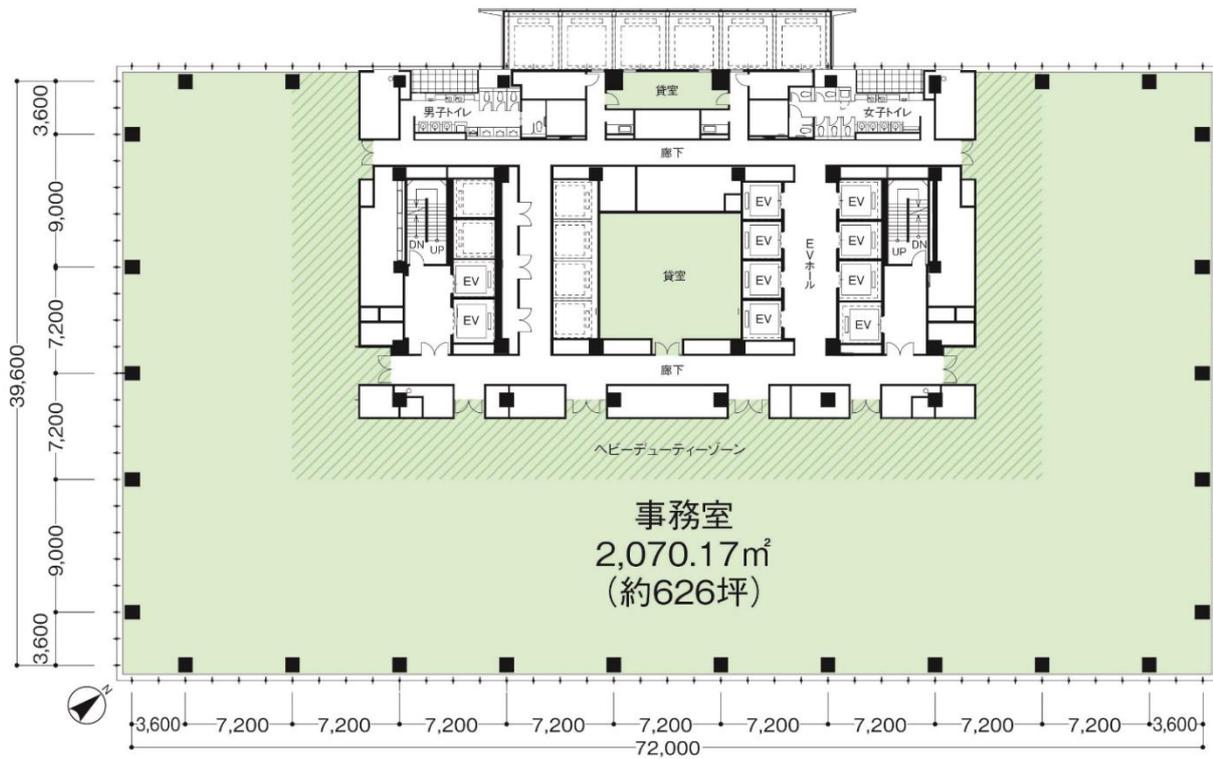
外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

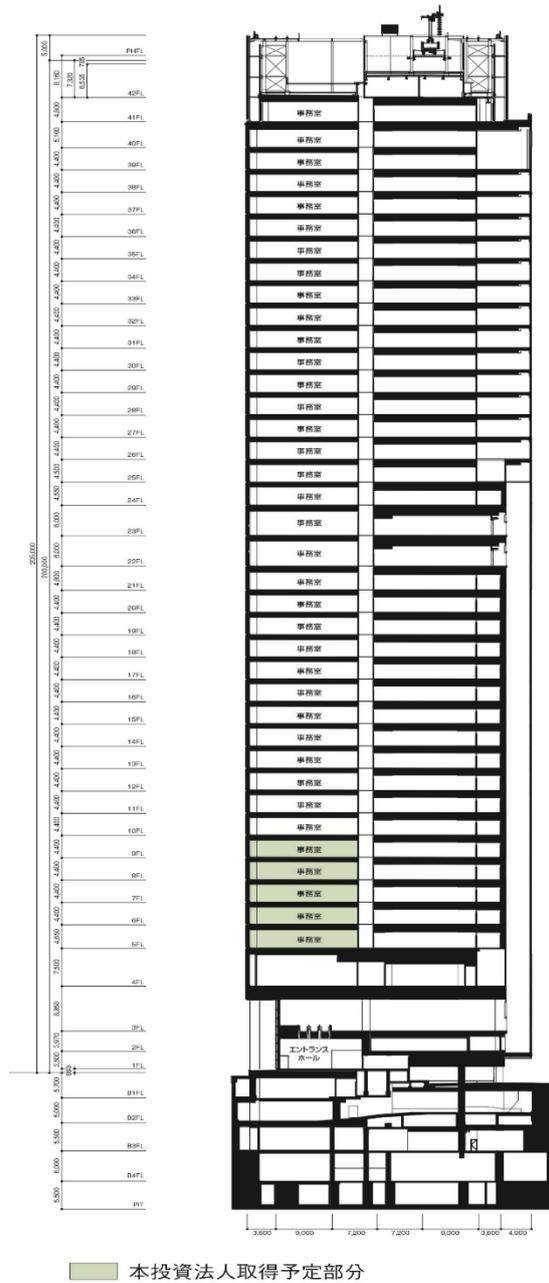
基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

断面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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表（作成された場合）をご覧くださいの上で、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



【参考資料2】本取得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(注3)	170,000,000	12.3%	57.4%	173,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.5%		63,600,000
	グラントウキョウサウスタワー(注3)	47,000,000	3.4%		48,500,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.3%		45,400,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	3.0%		51,700,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.6%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.3%		29,600,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.2%		63,700,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.2%		20,300,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.1%		36,100,000
	G-BASE田町	28,200,000	2.0%		28,300,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.8%		35,800,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.5%		14,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.5%		34,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		17,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.2%		20,200,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	1.0%		15,200,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.0%		14,000,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.0%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.9%		15,300,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.7%		12,300,000
	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%		8,240,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,490,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,610,000
	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	0.4%		8,730,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		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
NBF新川ビル(注4)	4,424,281	0.3%	5,690,000		
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	4.8%	82.9%	86,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	4.1%		70,800,000
	中野坂上サンライトツイン	41,230,488	3.0%		31,400,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.5%		38,600,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.8%		29,800,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.8%		25,000,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.7%		23,000,000
	上野イーストタワー	21,600,000	1.6%		22,600,000
	大崎ブライトタワー(注5)	13,970,000	1.0%		14,200,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.8%		9,830,000
	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%		8,600,000
	東陽町センタービル	7,800,000	0.6%		8,790,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,740,000
	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貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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(作成された場合)をご覧ください。また、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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	0.7%	6.0%	9,970,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	1.9%		23,700,000
	横浜S Tビル	13,529,300	1.0%		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	0.6%		8,760,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		22,500,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		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	0.3%	11.1%	7,840,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		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	1.1%		16,700,000
	名古屋三井ビルディング本館(注 5)	13,050,000	0.9%		13,300,000
	名古屋三井ビルディング新館(注 5)	13,200,000	1.0%		13,500,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,790,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.3%		19,800,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.1%		18,900,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.0%		13,400,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.9%		14,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.8%		6,800,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.2%		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	0.2%		3,830,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.6%		11,700,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,040,000		
合計		1,384,568,920	100%	100%	1,551,590,000

(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。なお、「大崎ブライトタワー」、「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」の価格(不動産鑑定評価額)は2020年7月31日時点の評価額を、「新宿三井ビルディング」、「グラントウキョウサウスタワー」の価格(不動産鑑定評価額)は2020年8月31日時点の評価額をそれぞれ記載しています。

(注3) 「新宿三井ビルディング」、「グラントウキョウサウスタワー」は2021年1月8日に取得予定です。

(注4) 「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31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」の取得価格及び価格(不動産鑑定評価額)は譲渡後の西館の価格を記載しています。

(注5) 「大崎ブライトタワー」、「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日に取得済です。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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(作成された場合)をご覧ください。また、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。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できません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。