



平成 29 年 12 月 18 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 田中 健一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 兼子 豊
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得及び譲渡並びに貸借の開始及び解消に関するお知らせ
(「六本木ティーキューブ」他 1 物件の取得及び「NBF 日比谷ビル」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、平成 29 年 12 月 18 日、下記のとおり資産の取得及び譲渡(以下、「本件取引」)を決定しましたのでお知らせいたします。

なお、本件取引は、取得資産における貸借の開始及び譲渡資産における貸借の解消を伴いますので、あわせて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(※1)
I.	不動産を主な信託財産とする信託受益権	六本木ティーキューブ	62,800,000,000 円
II.	不動産	セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)	19,500,000,000 円
合計			82,300,000,000 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く。

(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(※2)
III.	不動産を主な信託財産とする信託受益権	NBF 日比谷ビル	64,000,000,000 円
IV.	不動産を主な信託財産とする信託受益権	GSKビル	17,000,000,000 円
V.	不動産 ※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。	NBF 新浦安タワー	11,700,000,000 円
合計			92,700,000,000 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く。



2) 譲渡価格と帳簿価額の差額（平成 29 年 6 月 30 日現在）

	帳簿価額 (平成 29 年 6 月 30 日時点)	譲渡価格と帳簿価額の差額 (※3) (上記「1) 譲渡価格」 - 「帳簿価額」)
Ⅲ.	63,757,220,070 円	242,779,930 円
Ⅳ.	11,535,424,018 円	5,464,575,982 円
Ⅴ.	15,611,360,287 円	▼3,911,360,287 円
合計	90,904,004,375 円	1,795,995,625 円

※3 上記は平成 29 年 6 月 30 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 (※4)	契約日	引渡日 (予定)	
取得	Ⅰ.	三井不動産株式会社 (以下、「三井不動産」という)	平成 29 年 12 月 18 日	平成 30 年 3 月 30 日	
	Ⅱ.				
譲渡	Ⅲ.	三井不動産レジデンシャル株式会社 (以下、「三井不動産レジデンシャル」という)		平成 29 年 12 月 18 日	平成 29 年 12 月 26 日
	Ⅳ.				
	Ⅴ.				

※4 詳細は後記 4 本件取引先の概要参照

(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.	自己資金 (売却資金)	なし	引渡時一括
	Ⅱ.			
譲渡	—			

(5) フォワードコミットメント等の概要

取得Ⅰ.Ⅱ.及び譲渡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、取得および譲渡先に対し、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 本件取引の目的

本件取引は、良好な不動産売買市場環境のもと、大幅なポートフォリオの資産入替を実施し、ポートフォリオの中長期的・総合的な収益力向上を推進するものです。

本投資法人は、メインスポンサーの三井不動産グループの総合力を活用するとともに、第三者との取引も合わせてさらに効果的な大型ディールを実現し、投資主価値を向上させることを企図しています。

本投資法人は、本件取引によりポートフォリオの

- (1)平均築年数の若返り
- (2)NAV（純資産価値）の増大
- (3)収益性の向上

を同時に実現します。さらに、副次的に資金回収超過額約 100 億円が投資余力に加わります。

本件取引の対象資産のうち、「NBF 日比谷ビル」は、東京都心部の旗艦物件の一つとして保有・運用を行ってきた物件です。日比谷公園に面し立地に優れる物件ですが、1984 年の竣工後 33 年を経過し、都心部に建物スペックの優れた大型ビルの供給が多い中で、当物件の運用利回りが伸び悩み、いわゆる含み損を抱える状態が続いています。一方、隣接地区において長期間にわたり三井不動産が開発を進めていた「東京ミッドタウン日比谷」が来年 3 月にグランドオープン予定です。本投資法人はこの開業で日比谷エリアの魅力が高まる機会に、当物件を将来的な開発の可能性も含めて高く評価する三井不動産に譲渡するものです。

一方、取得予定資産の「六本木ティーキューブ」は三井不動産が開発を主導した大型物件であり、本投資法人初の投資エリアとなる六本木エリアに立地します。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅に直結し、オフィスを中心に高層部に高級賃貸レジデンス、低層部に商業店舗等を配した比較的築浅の優良物件であり、その立地特性、規模、建物グレード等、本投資法人の新たな旗艦物件の一つとして相応しい物件です。

同じく取得予定資産である「セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）」は、本投資法人が既にオフィスおよび店舗部分を保有（区分所有権及び区分所有権の共有持分）し運用してきた物件です。今般の追加取得によりホテル部分も含めて一棟完全所有となり、総投資額 420 億円の新たな旗艦物件となります。なお、ホテル部分は、本年秋に三井不動産グループが施設等を大幅に刷新し「ホテル ザセレスティン東京芝」として新たなハイクラスブランドホテルとしてリオープンしており、当物件の魅力を高めています。

「GSK ビル」については、テナントから来年 1 月の一括退去予告を受領しており、本投資法人はオフィス賃貸継続を軸に複数の選択肢の検討・営業を行いました。その結果、オフィスビルとして必要なリニューアル工事の投資負担および発生するダウンタイムに伴う損失を考慮すると、交通アクセス・環境・眺望等に優れる住宅用地としての売却が最も有利であるとの結論に至り、都心部の高額マンション開発に強みのある三井不動産レジデンシャルに売却することとしました。

また、「NBF 新浦安タワー」については、2008 年 3 月の取得以降リーマンショックに加えて東日本大震災の影響等もあり、取得当時と比べ所在エリアの賃料相場の下落幅が大きく、鑑定評価額が帳簿価格を下回る状況が継続しており大幅な改善も見込めないことから、売却・入替を図るものです。



以上を前述の(1)築年数、(2)NAV、(3)収益性の観点からそれぞれまとめると次のとおりとなります。

(1) 平均築年数の若返り

譲渡資産はいずれも築 30 年程度と 2017 年 6 月期（第 32 期）末時点の本投資法人のポートフォリオ平均築年数 18.85 年を大きく上回る一方、取得予定資産は平均未滿の築 15 年程度です。

これらの譲渡及び取得で、次のとおりポートフォリオ全体の平均築年数を実質的に約 1.4 年若返らせることができます。

<取得資産> (※5)

	築年数
I.	14.75 年
II.	16.17 年
計	15.09 年

<譲渡資産> (※5)

	築年数
III.	34.00 年
IV.	27.58 年
V.	27.67 年
計	31.95 年

<ポートフォリオ平均>

	2017 年 6 月期末 (第 32 期末) 実績	2018 年 6 月期末 (第 34 期末) 想定 (※6)	実質的に 1.4 年の 若返り効果 → 本件取引後	2018 年 6 月期末 (第 34 期末) 想定 (※7)
平均	18.85 年	19.85 年		18.45 年

※5 2018 年 6 月期（第 34 期）末時点の想定

※6 仮に本件取引を実施せず、かつ、ポートフォリオに他の資産異動が無い場合の想定

※7 本件取引を実施し、かつ、ポートフォリオに他の資産異動が無い場合の想定

※5~7 築年数のうち「計」、「平均」は取得価格により加重平均したもの

(2) NAV の増大

譲渡資産は 3 件合計で継続鑑定価格が簿価を▼97 億円下回っていました。本件譲渡は 18 億円程度の譲渡益 (※9) を計上しながら、同時に 97 億円の NAV 押し上げ効果があります。これに、取得資産の含み益 7 億円 (鑑定評価額－取得価格) を合わせると、本件取引全体で、ポートフォリオの NAV を 104 億円改善し、一口当たり NAV を 7,000 円超増大させます。

<譲渡資産>

	簿価 ① (※8)	継続鑑定評価額 ② (※8)	含み損益 (②－①)	譲渡価格 ③	譲渡損益 (③－①) (※9)
III.	638 億円	566 億円	▼72 億円	640 億円	2 億円
IV.	115 億円	145 億円	30 億円	170 億円	55 億円
V.	156 億円	101 億円	▼55 億円	117 億円	▼39 億円
計	909 億円	812 億円	▼97 億円	927 億円	18 億円

※8 2017 年 6 月期（第 32 期）末時点

※9 譲渡価格から簿価 (譲渡時点の簿価とは異なる) を控除したもの (億円未滿は四捨五入)

譲渡損益の計上時期はIV.及びV.が 2017 年 12 月期(第 33 期)、III.が 2018 年 6 月期(第 34 期)



(3) 収益性の向上

通常、都心物件比率の上昇（下記※12）や前述の築年数若返りは投資利回りを低下させることが多いなか、本件取引はこれら二つを実現しながらポートフォリオ利回りを向上させ、予想一口当たり分配金額を増加させるものと見込んでいます。

次の表のとおり、固定資産税等の負担を考慮後の減価償却後利益で比較すると、本件取引で4億円／年程度の改善が見込まれます。また、本件取引で回収超過となる約100億円の資金を考慮すると、実質的な改善効果はさらに大きいと見ています。

<取得資産>

	取得価格 ①	想定減価償却後利益 ② (※10)	想定減価償却後利回り (②/①) (※10)	想定稼働率 (※10)
I.	628 億円	18.6 億円	3.0%	97.0%
II.	195 億円	6.8 億円	3.5%	97.0%
計	823 億円	25.4 億円	3.1%	97.0%

<譲渡資産>

	譲渡価格 ③	実績減価償却後利益 ④ (※11)	実績減価償却後利回り (④/③) (※11)	実績稼働率 (期間平均値)
III.	640 億円	11.9 億円	1.9%	96.6%
IV.	170 億円	6.6 億円	3.9%	100.0%
V.	117 億円	2.7 億円	2.3%	95.1%
計	927 億円	21.2 億円	2.3%	98.3%

※10 ・ 想定減価償却後利益は、取得先から受領した資料に基づき取得予定日の賃貸借条件等及び公租公課の発生等を考慮した定常稼働時の年額の想定値（小数点第二位以下は四捨五入）

・ 想定稼働率は、I.、II.に記載の稼働率はオフィス部分のみ。I.のうちサービスアパートメント部分は90.0%、II.のうちホテル部分は100.0%としています。

※11 実績減価償却後利益は、2016年12月期（第31期）+2017年6月期（第32期）実績値により算定した年額（小数点第二位以下は四捨五入）

※10,11 各減価償却後利回りは各減価償却後利益を取得価格、譲渡価格で除した値（小数点第二位以下は四捨五入）

※12 地域別投資額・比率

<2017年6月期（第32期）末>実績

東京23区	うち、都心5区	東京周辺都市部	地方都市部	計
8,782 億円 (79.4%)	5,590 億円 (50.5%)	1,007 億円 (9.1%)	1,276 億円 (11.5%)	1兆1,066 億円 (100.0%)

<2018年6月期（第34期）末>想定 (※7)

東京23区	うち、都心5区	東京周辺都市部	地方都市部	計
8,825 億円 (80.6%)	5,634 億円 (51.4%)	850 億円 (7.8%)	1,276 億円 (11.6%)	1兆952 億円 (100.0%)



3 本件取引資産の内容

(1) 取得資産の内容

I. 六本木ティーキューブ

1) 本物件の評価

① 立地

東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅に直結の他、東京メトロ日比谷線及び都営大江戸線「六本木」駅、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅が徒歩7分で利用可能な交通利便性の高い場所に位置します。

② 建物施設等

基準階貸室面積約520坪、天井高2,800mm、個別空調方式等、オフィスビルとしての高いスペックを備えており、周辺物件と比較しても十分な競争力を有する物件です。

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 : 平成11年10月28日

信託期間満了日 : 平成41年10月31日

5) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地 : 港区六本木三丁目467番6、10、13、16、19、21～28、36～38、40、43、45～47、56、58、466番6、12、12番4、5、21、35～37

建物 : 港区六本木三丁目467番地6、10、13、16、19、21～28、36～38、40、43、45～47、56、58、466番地6、12、12番地4、5、21、35～37

(住居表示)

東京都港区六本木三丁目1番1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・共同住宅・駐車場

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 6,053.62 m²

②建物 : 延床面積 60,978.17 m²



- 9) 信託財産の構造（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27階建
- 10) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）
平成15年9月30日
- 11) 信託財産の設計・施工
設計：株式会社日本設計
施工：西松建設株式会社
- 12) 地震PML
1.6%（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（平成29年11月30日時点の賃貸状況）
本投資法人は、本物件（事務所・店舗・サービスアパートメント）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。
また、テナントについては、本投資法人の平成29年9月28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」に記載しているテナントの選定基準に適合しています。
- 平成29年11月30日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
- ・転借人の総数・概要：14社（一般事業会社7社、店舗7社）
 - ・総賃料収入：約3,006百万円/年（本投資法人が三井不動産から収受する賃料）
 - ・総賃貸可能面積：34,637.03㎡
 - ・総賃貸（転貸）面積：34,619.12㎡
 - ・稼働率：99.9%
 - ・敷金総額：約2,367百万円（本投資法人が三井不動産から預託される敷金）

（以下余白）



II. セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は東京都心部の港区芝エリアにあり、都営三田線「芝公園」駅、都営三田線・浅草線「三田」駅、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅、都営大江戸線「赤羽橋」駅等、複数路線が利用でき、都心主要エリアへのアクセスに優れています。

② 建物施設等

本物件建物は、基準階専有面積約 755 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 100mm と高スペックのオフィススペースを有し、高級感のある外観とエントランス等を兼ね備えたホテルと一体となった東京都心部の大型オフィスビルです。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：東京都港区芝三丁目 51 番

建物：東京都港区芝三丁目 51 番地

（住居表示）

東京都港区芝三丁目 23 番 1 号

4) 用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所、店舗、ホテル

5) 所有形態

① 土地：51 番（7,679.46 m²）の敷地権割合 5,251,924/10,000,000（約 52.52%）

② 建物：1 階及び 3 階の区分所有権の共有持分 40%、及び 10 階から 13 階の区分所有権（事務所部分）、及び地下 1 階、1 階、及び 14 階から 17 階の区分所有権（ホテル部分）
（一棟の建物全体の専有面積割合で 52.52%に相当）

6) 面積（登記簿上の表示）

①土地：敷地面積 7,679.46 m²（敷地全体）

②建物：延床面積 59,918.71 m²（一棟の建物全体）

7) 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 17 階建

8) 建築時期（登記簿上の表示）

平成 14 年 4 月 1 日

9) 設計・施工

設計：株式会社日本設計

施工：鹿島建設株式会社



10) 地震PML

1.9% (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 (平成 29 年 11 月 30 日時点の賃貸状況)

本投資法人は、本物件 (事務所・店舗・ホテル) 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。また、テナントについては、本投資法人の平成 29 年 9 月 28 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」に記載しているテナントの選定基準に適合しています。

平成 29 年 11 月 30 日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。

- ・転借人の総数・概要：11 社 (一般事業会社 9 社、店舗 2 社)
- ・総賃料収入：約 1,250 百万円/年 (本投資法人が三井不動産から収受する賃料)
- ・総賃貸可能面積：21,095.47 m² (事務所全体の 40%相当およびホテル部分)
- ・総賃貸 (転貸) 面積：21,095.47 m² (同上)
- ・稼働率：100%
- ・敷金総額：約 877 百万円 (本投資法人が三井不動産から預託される敷金)

(2) 譲渡資産の内容

III. NBF 日比谷ビル

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
所在地 (住居表示)		東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 7 号
土地	地積	5,065.35 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 4 階付 26 階建
	延床面積	50,847.51 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	昭和 59 年 6 月 30 日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日		平成 17 年 10 月 20 日
取得価格		63,500,000,000 円
鑑定評価	評価額	56,600,000,000 円
	価格時点	平成 29 年 6 月 30 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況等 (平成 29 年 11 月 30 日時点)		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要：92 社 (一般事業会社 87 社、店舗 5 社) ・総賃料収入：2,540 百万円/年 ・総賃貸可能面積：27,571.97 m² ・総賃貸面積：27,295.17 m² ・稼働率：99.0% ・敷金総額：2,338 百万円



IV. GSK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
所在地（住居表示）		東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
土地	地積	4,670.96 m ²
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建
	延床面積	29,137.86 m ² （建物全体）
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成2年11月28日 平成4年12月1日増築
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫
取得年月日		平成13年5月23日
取得価格		14,434,070,450円
鑑定評価	評価額	14,500,000,000円
	価格時点	平成29年6月30日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸状況等 （平成29年11月30日時点）		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要：1社（一般事業会社） ・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。 ・総賃貸可能面積：20,425.66 m² ・総賃貸面積：20,425.66 m² ・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、開示しておりません。

（以下余白）



V. NBF新浦安タワー

特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		千葉県浦安市入船一丁目5番2号
土地	地積	15,875.86 m ² （敷地全体。業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約 65.6566%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
	延床面積	76,767.24 m ² （建物全体。業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。） 業務棟：38,421.81 m ² （建物全体）
	所有形態	業務棟：所有権（区分所有）100%
	建築時期	平成2年10月17日 平成12年10月31日増築
	用途	業務棟：事務所
取得年月日		平成20年3月27日
取得価格		15,700,000,000円
鑑定評価	評価額	10,100,000,000円
	価格時点	平成29年6月30日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況等 （平成29年11月30日時点）		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要：52社（一般事業会社48社、店舗4社） ・総賃料収入：762百万円/年 ・総賃貸可能面積：22,759.24 m² ・総賃貸面積：20,464.97 m² ・稼働率：89.9% ・敷金総額：799百万円

（以下余白）



4 本件取引先の概要（平成 29 年 11 月 30 日現在）

(1) 三井不動産（Ⅰ. Ⅱ. 取得、Ⅲ. 譲渡）

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（平成 29 年 3 月 31 日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 16 年 7 月 15 日
⑦ 純 資 産	1,688,453 百万円（平成 29 年 3 月 31 日時点）
⑧ 総 資 産	4,363,405 百万円（平成 29 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）8.0%
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) 三井不動産レジデンシャル（Ⅳ. 譲渡）

① 名 称	三井不動産レジデンシャル株式会社
② 所 在 地	東京都中央区銀座 6 丁目 17 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤林 清隆
④ 事 業 内 容	不動産業
⑤ 資 本 金	40,000 百万円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	平成 17 年 12 月 26 日
⑦ 純 資 産	115,838 百万円（平成 29 年 3 月 31 日時点）
⑧ 総 資 産	548,270 百万円（平成 29 年 3 月 31 日時点）
⑨ 大株主及び投資比率	三井不動産株式会社 100%
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である三井不動産の子会社（100%）に該当します。
人 的 関 係	なし。
取 引 関 係	なし。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。 資産運用会社の親会社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(3) 国内特別目的会社（Ⅴ. 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。



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
Ⅰ. 六本木ティー キューブ	会社名・氏名	①三井不動産 ②同上	①該当なし ②前々所有者から同意を得られていないため開示いたしません。
	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。	特別な利害関係にある者には該当しません。
	取得経緯・理由等	①新築 ②投資運用目的で取得	①— ②新築
	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	①平成15年10月29日 ②平成27年4月1日 平成28年3月30日	①— ②平成15年10月29日
Ⅱ. セレスティン 芝三井ビルデ ィング (追加取得分)	会社名・氏名	①三井不動産 ②同上	①該当なし ②株式会社国際観光会館 (現商号:株式会社三井不動産ホテルマネジメント)
	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。	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	①新築 ②前々所有者の会社分割によりビルディング事業を承継	①— ②新築
	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	①平成14年4月22日 ②平成19年7月2日	①— ②平成14年4月22日

※Ⅰ.Ⅱ.共に、前所有者が新築当初から所有していた部分（表中①）と前所有者が前々所有者から譲受した部分（表中②）とがあり、それぞれの物件取得者等の状況は上記のとおりです。

6 平成29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平成29年12月期運用状況への影響については、本日付「平成29年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

(以下余白)



7 鑑定評価書の概要

I. 六本木ティーキューブ

物件名	六本木ティーキューブ
鑑定評価額	63,000,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年12月1日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	63,000,000	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	65,000,000	
(1) 運営収益(①-②)	3,466,687	
① 可能総収益	3,574,552	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	107,866	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	1,193,956	
維持管理費・PMフィー(注)	586,484	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	191,070	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	21,981	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	21,712	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	349,551	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	13,157	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	10,000	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益((1) - (2))	2,272,731	
(4) 一時金の運用益	26,010	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	153,030	エンジニアリング・レポート記載の更新費の水準に、住宅部分の家具・什器等に係る更新費相当額を加算して査定。
(6) 純収益((3) + (4) - (5))	2,145,711	
(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	62,200,000	
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	63,800,000	
土地比率	82.2%	
建物比率	17.8%	
FF&E比率	0.0%	

※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. セレスティン芝三井ビルディング（追加取得分）

物件名	セレスティン芝三井ビルディング
鑑定評価額	20,000,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年12月1日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	20,000,000	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	20,600,000	
(1) 運営収益(①-②)	1,469,652	
① 可能総収益	1,514,750	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	45,099	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	624,133	
維持管理費・PMフィー(注)	266,002	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	168,468	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	12,768	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	6,803	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	160,267	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,933	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	6,892	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	845,519	
(4) 一時金の運用益	82	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	83,984	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))	761,616	
(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	19,800,000	
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	27,700,000	
土地比率	81.2%	
建物比率	18.7%	
FF&E比率	0.1%	

※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日比谷ビル

物件名	NBF日比谷ビル
鑑定評価額	56,600,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	56,600,000	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	58,900,000	
(1) 運営収益 (①ー②)	3,411,216	
① 可能総収益	3,530,389	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	119,173	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	1,292,191	
維持管理費・PMフィー(注)	314,495	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	200,177	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	19,888	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	22,340	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	706,871	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,971	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	25,449	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1)－(2))	2,119,025	
(4) 一時金の運用益	25,994	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	261,614	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))	1,883,405	
(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	55,600,000	
割引率	2.8%	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	3.3%	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	93,900,000	
土地比率	97.4%	
建物比率	2.6%	

※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. GSKビル

物件名	GSKビル
鑑定評価額	14,500,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	14,500,000	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	15,300,000	
(1) 運営収益 (①-②)	1,144,162	
① 可能総収益	1,179,802	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	35,640	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	422,905	
維持管理費・PMフィー(注)	169,447	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	90,690	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	11,550	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	0	
公租公課	138,403	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,373	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	11,442	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	721,257	
(4) 一時金の運用益	10,780	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	134,750	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))	597,287	
(7) 還元利回り	3.9%	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	14,200,000	
割引率	4.0%	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別性を加味して査定。
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	14,800,000	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	

※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。



V. NBF新浦安タワー

物件名	NBF新浦安タワー
鑑定評価額	10,100,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	10,100,000	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	10,600,000	
(1) 運営収益 (①-②)	1,073,360	
① 可能総収益	1,145,673	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	72,312	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	490,641	
維持管理費・PMフィー(注)	204,772	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	171,685	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	13,385	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	8,426	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	83,095	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,920	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	7,358	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	582,719	
(4) 一時金の運用益	8,481	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	122,611	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))	468,589	
(7) 還元利回り	4.4%	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	9,820,000	
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	11,900,000	
土地比率	74.2%	
建物比率	25.8%	

※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. 六本木ティーキューブ

II. セレスティン芝三井ビルディング（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. 六本木ティーキューブ

案内図



外観写真





II. セレスティン芝三井ビルディング (追加取得分)

案内図





外観写真





【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	NBF日比谷ビル(注3)	-	-	51.4%	-	
	六本木ディーキューブ(注4)	62,800,000	5.7%		63,000,000	
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	4.1%		41,300,000	
	三菱重工ビル	36,300,000	3.3%		48,000,000	
	芝NBFタワー	32,000,000	2.9%		28,400,000	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.8%		60,800,000	
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.8%		19,100,000	
	NBFコモディオ沙留	28,800,000	2.6%		33,700,000	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		35,000,000	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.1%		26,400,000	
	セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)(注4)	19,500,000	1.8%		20,000,000	
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		13,800,000	
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.9%		31,300,000	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.6%		16,900,000	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		18,500,000	
	GSKビル(注5)	-	-		-	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		16,300,000	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		17,000,000	
	興和西新橋ビルB棟	13,303,200	1.2%		14,500,000	
	NBF新川ビル	12,614,118	1.2%		14,700,000	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		14,800,000	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		12,500,000	
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,600,000	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		7,150,000	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		8,150,000	
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,190,000	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,550,000	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,400,000	
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		8,090,000	
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,710,000	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		7,810,000	
	バナソニック東京沙留ビル	5,075,000	0.5%		6,120,000	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.5%		5,880,000	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%		5,560,000	
	龍角散ビル	4,050,000	0.4%		4,870,000	
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%		3,980,000	
	NBF大崎ビル	66,660,000	6.1%		85,900,000	
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.2%		66,900,000	
	中野坂上サンプライツツイン	40,750,488	3.7%		30,000,000	
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.2%		36,000,000	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%		29,100,000	
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%		21,800,000	
	上野イーストタワー	21,600,000	2.0%		22,100,000	
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		9,290,000	
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		10,700,000	
	東五反田スクエア	8,350,000	0.8%		8,300,000	
	東陽町センタービル	7,800,000	0.7%		8,460,000	
NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%	5,720,000			
大崎プライトコア・プライトプラザ	4,500,000	0.4%	4,800,000			
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%	5,420,000			
東京23区	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.9%	10,300,000		
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.4%	23,100,000		
	横浜STビル	13,529,300	1.2%	15,000,000		
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%	3,830,000		
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%	8,260,000		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%	2,100,000		
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.5%	20,500,000		
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%	2,360,000		
	NBF新浦安タワー(注6)	-	-	-		
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%	2,420,000		
	東京周辺 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	7,110,000	
		NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%	1,470,000	
		NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%	3,350,000	
		NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.4%	2,690,000	
三井住友銀行名古屋ビル		14,900,000	1.4%	16,500,000		
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.7%	7,310,000		
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	1.6%	17,600,000		
中之島セントラルタワー		14,900,000	1.4%	16,900,000		
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.3%	12,900,000		
堺筋本町センタービル		12,700,000	1.2%	13,500,000		
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.0%	6,280,000		
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.3%	2,490,000		
広島袋町ビルディング		2,215,000	0.2%	2,370,000		
NBF松山日銀前ビル		3,310,000	0.3%	3,760,000		
博多祇園M-SQUARE		8,000,000	0.7%	10,300,000		
NBF熊本ビル		4,500,000	0.4%	3,920,000		
合計			1,095,286,416	100%	100%	1,195,870,000

(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2017年6月期(2017年6月30日時点)の評価額を記載しています。
(注3) 2018年3月30日付で「NBF日比谷ビル」を譲渡予定です。
(注4) 2018年3月30日付で「六本木ディーキューブ」及び「セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)」を取得予定です。
なお、「価格(不動産鑑定評価額)」は2017年12月1日時点です。
(注5) 2017年12月26日付で「GSKビル」を譲渡予定です。
(注6) 2017年12月20日付で「NBF新浦安タワー」を譲渡予定です。