



2024年1月5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 小野沢 英一郎  
問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫  
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得及び国内信託受益権の譲渡に関するお知らせ

(「豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)」の取得及び「つくば三井ビルディング」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、2024年1月5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)
豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)	2024年1月5日	2024年3月29日	三井不動産株式会社 (以下、「三井不動産」といいます。)	43,800百万円

※1 後記5. 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)
つくば三井ビルディング	2024年1月5日	2024年9月30日	国内の合同会社	10,920百万円

※3 後記5. 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。

(3) 譲渡損益

譲渡資産の名称	譲渡価格	帳簿価額 (※5)	譲渡損益 (※5)
つくば三井ビルディング	10,920百万円	6,457百万円	4,284百万円



- ※5 帳簿価額については、2023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、譲渡損益は本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の譲渡損益とは異なる可能性があります。金額については、単位未満を切り捨てて表示しております。

(4) 取得資金・譲渡資金使途、媒介者、代金精算方法

資産の名称	取得資金・譲渡資金使途	媒介者	代金精算方法
豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)	借入金及び自己資金	なし	引渡時一括
つくば三井ビルディング	手元資金等		

(5) 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、売買価格相当額を違約金として支払う定めとなっています。

2. 本件取引の目的

本件取引は、本投資法人の強固なポートフォリオの構築の一環として、保有物件の入替を実施し、中長期的・総合的な収益力の向上を目指すものです。取得資産である「豊洲ベイサイドクロスタワー」はスポンサーである三井不動産が地権者とともに再開発を行った、オフィス・商業施設「ららぽーと豊洲3」・ホテル「三井ガーデンホテル豊洲プレミア」等からなる複合再開発ビルです。豊洲駅直結のランドマーク性の高い物件であり、希少性の高いハイグレードな物件です。

一方、譲渡資産である「つくば三井ビルディング」は本投資法人の規約に定める資産運用の今後の収益性やエリア分散などの方針に基づき、総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。

3. 取得資産の内容

< 豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得） >

(1) 立地

本物件は、東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅に直結しており、東京駅周辺をはじめとした都内主要エリアへのアクセスが良好なエリアに所在しています。住宅地・オフィス街としての再開発が進む豊洲エリアの中心に立地し、隣接する豊洲公園にかかる豊洲パークブリッジやららぽーと豊洲1に直結する歩行者デッキも整備された利便性の高い物件です。

(2) スペック

本物件は、築浅かつ、基準階貸室面積約1,025坪、天井高2,800mm、OAフロア150mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>等の高い基本スペックを備え、停電時も都市ガスが供給される限り電気・熱が供給されるガスコージェネレーションシステムを採用しています。更に約72時間対応の非常用発電機を有しており、高いBCP対応機能が備わっています。地下1階から地上4階にららぽーと豊洲3、33階から36階に三井ガーデンホテル豊洲プレミアと、オフィスだけでなく商業、ホテル機能も有する競争力の高い物件です。

また、自己評価において、CASBEI不動産評価認証における最上位である「Sランク」に相当することを確認しています。



(3) サービス

オフィス専有部の一部には屋外テラスや吹き抜け階段等を有し、外構には緑豊かな「ピンポンフォレスト」や「クロスプラザ」といったエリアを設けることで、従来のオフィスと異なる新しい空間・サービスを提供し利用者の快適な働き方を支えています。共用部3階には、オフィスワーカー向け共用施設として、貸会議室、ミニフィットネス、シャワールーム、ラウンジ及び集中ブースやリフレッシュルームを備えた「+C (プラスクロス)」を設置しており、オフィスワーカーの生産性や効率を高める機能を提供しています。

(4) シェアの拡大

本投資法人は本物件の専有面積割合約 20.97%の区分所有権を保有しており、本取得（専有面積割合約 26.72%）により、合計して専有面積割合約 47.69%の区分所有権を保有することとなります。

取得資産の名称	豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権（※6） 建物：区分所有権（専有面積割合合計約 26.72%）（※7） 【事務所】14階の一部・24階～28階・31階 21,607.59 m <sup>2</sup> （専有面積割合約 20.28%） 【店舗】地下1階～4階 6,859.68 m <sup>2</sup> （専有面積割合約 6.44%）
所在地	（登記簿上の表示） 土地：東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12 東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 建物：東京都江東区豊洲二丁目 15 番地 12 （住居表示） 東京都江東区豊洲二丁目 2 番 1 号
用途 （登記簿上の表示）	事務所・店舗・ホテル・保育所他（全体）
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 19,733.22 m <sup>2</sup> （全体） 建物：延床面積 178,504.10 m <sup>2</sup> （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階付き 36階建
建設時期 （登記簿上の表示）	2020年3月31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）
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 （価格時点）	43,900 百万円 （2023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。三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。 ・取得対象区画のうち事務所区画である 14 階の一部・24 階～28 階・31



	<p>階を含む、本建物の4階～32階（32階屋外テラスを含む）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23.92%（本物件既存持分（約24.74%）と併せて約48.66%）です。（※8）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取得対象区画のうち事務所区画である14階の一部・24階～28階・31階については、既存のマスターリース契約を変更することにより賃貸借の対象に含める予定です。取得対象区画のうち地下1階～4階の店舗区画については、固定賃料型マスターリース契約を締結しています。2023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。</li> </ul>
エンドテナントの総数	4（※9）
総賃料収入	約2,474百万円（年額・貸室部分のみ）（※10）
敷金・保証金	約2,474百万円（貸室部分のみ）（※10）
総賃貸可能面積	約28,869.56㎡（取得対象）（※10）
総賃貸面積	約28,869.56㎡（取得対象）（※10）
稼働率	100%（※9）
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、豊洲交番や東京メトロ有楽町線の地下鉄出入口等の既存の建物及び隣接するSMB C豊洲ビル等を含む複数の敷地・建物と一体で開発されており、連担建築物設計制度（※11）に係る建築基準法の認定を受けています。認定を受けた区域全体は建物毎に複数の敷地に分割されており、各敷地についてそれぞれの特性に応じた建ぺい率の規制と容積率の緩和等が適用されています。</li> <li>東京都江東区豊洲二丁目15番13は共有土地であり、当該共有に係る共有物に関する協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、譲渡及び担保設定に関する制限、共有に係る分割請求の禁止等が定められています。</li> <li>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受けます。なお、区分所有者間基本協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権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。</li> <li>本物件の関連資産である豊洲パークブリッジ（歩行者連絡横断橋）は、団地に関するいわゆる団地共用部分等であり、当該団地共有に係る団地管理規約の適用を受けます。団地管理規約においては、豊洲パークブリッジの共有持分と本物件の敷地の分離処分の禁止等が定められています。</li> <li>本敷地は工場跡地を含んでおり、その一部には砒素による汚染土壌が残置されていることから土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域が存在すること、及び、関係法令に基づき適切に管理された状態であることを、株式会社イー・アール・エスに確認しています。</li> </ul>



- ※6 取得対象は、東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12 の敷地権割合 26.17%、及び東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 の共有持分 26.17%です。
- ※7 取得対象には、本建物に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分（約 29.10%）、団地共用部分等の共有持分（約 20.90%）等を含みます。なお、事務所区画に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分は約 20.18%、団地共用部分等の共有部分は約 14.50%であり、商業区画に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分は約 8.91%、団地共用部分等の共有部分は約 6.40%です。
- ※8 一元運用区画は、本建物の 4 階～32 階（4 階店舗区画を除き、32 階屋外テラスを含む）が対象です。
- ※9 エンドテナントの総数・稼働率については、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・稼働率を記載しています。なお、店舗区画については、固定賃料型マスターリース契約を締結していることから、賃借人を三井不動産 1 社として算出しています。
- ※10 一元運用区画に係る総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積については、三井不動産より受領したレントロール（2023 年 11 月 30 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、賃貸する面積とは異なります。店舗区画に係る総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積については、マスターリース契約を基に算出しております。金額については、単位未満を切り捨てて表示しております。
- ※11 複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一の敷地内にあるものとみなして、建築規制が適用される制度です。

#### 4. 譲渡資産の内容

##### <つくば三井ビルディング>

譲渡資産の名称	つくば三井ビルディング
特定資産の種類	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：茨城県つくば市竹園一丁目 6 番 1 建物：茨城県つくば市竹園一丁目 6 番地 1 （住居表示） 茨城県つくば市竹園一丁目 6 番 1 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 6,280.82 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 26,266.10 m <sup>2</sup>
構造 （登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根地下 2 階付 19 階建
建設時期 （登記簿上の表示）	1990 年 3 月 14 日
取得年月日	2001 年 5 月 23 日 2003 年 3 月 28 日
取得価格	8,875 百万円





鑑定評価額 (価格時点)	8,870 百万円 (2023 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	2023 年 11 月 30 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	61
総賃料収入	約 816 百万円 (年額・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約 783 百万円 (貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	16,833.98 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	16,698.66 m <sup>2</sup>
稼働率	99.2%
その他特筆すべき事項	なし

## 5. 本件取引先の概要

### (1) 取得先の概要

名 称	三井不動産株式会社
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 植田 俊
事業内容	不動産業 等
資本金	341,000 百万円 (2023 年 7 月 28 日現在)
設立年月日	1941 年 7 月 15 日
純資産	3,175,075 百万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
総資産	9,527,121 百万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
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) 17.14%、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 7.41% (2023 年 9 月 30 日時点)
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 57,630 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の間に記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。



6. 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
豊洲ベイサイドクロスタワー （追加取得）	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	—（※12）	同上
	取得時期	2020年3月31日	同上

※12 土地は前所有者が1年を超えて所有、建物は前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため記載を省略しています。

7. 2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の見通し

本取得における引渡予定日は2024年6月期、本譲渡における引渡予定日は2024年12月期であるため、2023年12月期の運用状況の予想の変更はありません。また、本取得による2024年6月期の運用状況への影響は軽微であるため、2024年6月期の運用状況の予想の変更はありません。

当期運用状況の予想（2023年8月15日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2023年6月期 （実績）	47,030	20,640	19,336	19,335	11,500	-
2023年12月期 （予想）	45,497	18,754	17,452	17,452	11,500	-
2024年6月期 （予想）	46,826	20,517	19,165	19,165	11,500	-

（以下余白）



8. 鑑定評価書の概要

< 豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得） >

物件名	豊洲ベイサイドクロスタワー
鑑定評価額	43,900,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年11月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	43,900,000	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	44,600,000	
(1) 運営収益 (①-②)	2,634,960	
① 可能総収益	2,693,380	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	58,420	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	1,121,506	
維持管理費・PMフィー	618,431	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	241,033	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	27,710	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	15,741	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	213,972	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	4,618	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) )	1,513,453	
(4) 一時金の運用益	22,995	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	64,658	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の資本的支出の水準に基づき査定。
(6) 純収益 ( (3) + (4) - (5) )	1,471,791	
(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	43,600,000	
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	43,700,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	

※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。





<つくば三井ビルディング>

物件名	つくば三井ビルディング
鑑定評価額	8,870,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	8,870,000	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	8,740,000	
(1) 運営収益(①-②)	846,290	
① 可能総収益	920,017	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	73,727	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	353,024	
維持管理費・PMフィー	149,189	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	98,984	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	34,320	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	6,112	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	51,323	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,248	保険資料に基づき査定。
その他費用	11,848	支払手数料及びその他諸経費を実績額等に基づき計上。
(3) 運営純収益(1)-(2)	493,266	
(4) 一時金の運用益	6,536	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	80,080	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)	419,722	
(7) 還元利回り	4.8%	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	8,930,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	8,460,000	
土地比率	50.4%	
建物比率	49.6%	

※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。

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、断面図

【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、断面図

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	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.4%	58.2%	180,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.3%		154,000,000
	六本木ディーキューブ	62,800,000	4.2%		62,700,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.1%		48,700,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.0%		45,600,000
	西新宿三井ビルディング (追加取得) (注3)	121,164	0.0%		228,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.8%		47,000,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.4%		49,000,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.1%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.1%		64,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	1.9%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.9%		29,500,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.6%		35,900,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.4%		34,500,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.1%		18,600,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		20,800,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		14,400,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,700,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	0.9%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,100,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		13,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,990,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.5%		9,990,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.4%		7,780,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,490,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,670,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,890,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		5,350,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.3%		8,360,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,540,000
NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%	5,510,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,920,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.2%	5,050,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.5%	84.1%	86,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.8%		71,700,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー	36,300,000	2.4%		37,000,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得) (注4)	43,800,000	2.9%		43,900,000
	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	2.3%		39,400,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.7%		29,700,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.6%		25,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.6%		20,700,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	0.9%		14,600,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		13,600,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,850,000
	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%		5,750,000



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	0.6%	3.4%	9,860,000
	横浜S Tビル	16,749,300	1.1%		22,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,870,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.1%		24,300,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,120,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,500,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	12.5%	8,420,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,600,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,800,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		14,200,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,100,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,750,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	2.9%		47,600,000
	アクア堂島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%		19,100,000
	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	0.8%		14,900,000
	淀屋橋フレックスタワー (注3)	9,833,000	0.7%		10,300,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.1%		2,350,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,890,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%		12,700,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,310,000
合計		1,495,508,866	100%	100%	1,732,698,000

(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、2023年6月期(2023年6月30日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 「西新宿三井ビルディング(追加取得)」及び「淀屋橋フレックスタワー」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2023年7月31日時点の評価額を記載しています。

(注4) 「豊洲バイサイドクロスタワー(追加取得)」は2024年3月29日に取得予定です。なお「価格(不動産鑑定評価額)」は、2023年11月30日時点の評価額を記載しています。

(注5) 「パナソニック東京汐留ビル」は、2024年3月29日に譲渡予定です。

(注6) 「つくば三井ビルディング」は、2024年9月30日に譲渡予定です。