



2023年9月29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)

交換による国内不動産信託受益権取得（淀屋橋フレックスタワー）及び国内不動産譲渡

（NBF上野ビル）並びに国内不動産譲渡（NBF芝公園ビル）のお知らせ

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、2023年9月29日、下記のとおり交換による国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡（以下、それぞれ「交換による取得」及び「交換による譲渡」といい、交換による取得及び交換による譲渡を合わせて「本交換」といいます。）並びに国内不動産の譲渡（以下、「本譲渡」といいます。また、本交換と本譲渡を合わせて「本件取引」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。なお、交換による取得資産である「淀屋橋フレックスタワー」について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

記

1. 本件取引の目的と概要

(1) 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、ポートフォリオの入替を実施し、中長期的・総合的な収益力の向上を目指すものです。

(2) 本件取引の概要

資産の名称		契約日	引渡日 (予定)	相手先(※1)	価格(※2)
交換	淀屋橋フレックスタワー (取得)	2023年 9月29日	2023年 11月30日	グローバル・ワン 不動産投資法人	9,833百万円
	NBF上野ビル (譲渡)				9,900百万円
譲渡	NBF芝公園ビル			国内事業法人	8,500百万円

※1 後記6. 交換先の概要及び後記8. 譲渡先の概要参照



※2 取得諸経費、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) 譲渡価格と帳簿価額の差額

資産の名称	譲渡価格	帳簿価額 (※3)	譲渡損益 (※3)
NBF 上野ビル	9,900 百万円	8,205 百万円	(※4)
NBF 芝公園ビル	8,500 百万円	6,788 百万円	1,649 百万円

※3 帳簿価額は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 NBF 上野ビルについては後述1.(6)記載の法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し圧縮記帳を行う予定であり譲渡益は発生しない予定です。

(4) 取得資金・資金使途、媒介者、代金精算方法

資産の名称	取得資金・資金使途	媒介者	代金精算方法
淀屋橋フレックスタワー	—	なし	引渡時一括 (※5)
NBF 上野ビル			
NBF 芝公園ビル	借入金の返済等		

※5 NBF 上野ビルの譲渡価格と淀屋橋フレックスタワー取得価格との差額である、交換差金(67百万円)については、引渡日に交換先であるグローバル・ワン不動産投資法人から本投資法人へ支払われます。

(5) フォワード・コミットメント等の概要

本交換・本譲渡については、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、当該解除された契約における譲渡価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

(6) 法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した、圧縮記帳について

本交換において取得予定資産の圧縮記帳を行い、譲渡予定資産(NBF 上野ビル)の譲渡益と同額の1,630百万円を圧縮額として、取得予定資産(淀屋橋フレックスタワー)の取得価格から控除する予定です。これにより、取得予定資産の帳簿価額は取得諸経費等反映前で8,202百万円となり、鑑定NOI利回りは4.9%となる見込みです。

2. 淀屋橋フレックスタワーの交換による取得事由

(1) 立地

大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩3分、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩5分、大阪メトロ堺筋線「北浜」駅徒歩5分といった複数路線が利用可能な、大阪の主要なビジネス街である「淀屋橋」エリアに所在しています。同エリアは金融・保険等を中心とした大企業が集積するビジネスの中心地であり、近年では複数の再開発事業が進捗しており、さらなる進化と賑わいに大きな期待が寄せられます。



(2) スペック

四面石張りのグレード感ある外観且つ、基準階貸室面積約 203 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 100 mm、電気容量 60VA/m²等の高い基本スペックを備え、テナントリーシング面に於いても競争力の高い物件です。

(3) 交換によるポートフォリオ性能の向上

NBF 上野ビルとの交換により、エリア戦略や所有形態の改善といった定性的なメリットが有ることに加え、取得予定資産の圧縮記帳により、NBF 上野ビルの鑑定 NOI 利回りを超える収益性を確保することが可能となり、ポートフォリオの性能向上に寄与致します。

	鑑定評価額	帳簿価額	鑑定 NOI 利回り (対帳簿価額)
NBF 上野ビル	9,840 百万円	8,205 百万円	4.7%
淀屋橋フレックスタワー	10,300 百万円	8,202 百万円 (※6)	4.9%

※6 淀屋橋フレックスタワーの帳簿価額は圧縮後の金額を記載しています。

3. NBF 上野ビルの交換による譲渡事由

本投資法人の規約に定める資産運用方針に基づき、収益性やエリア分散、本投資法人の強固なポートフォリオの構築等を総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。

4. NBF 芝公園ビルの譲渡事由

本投資法人の規約に定める資産運用方針に基づき、収益性やエリア分散、本投資法人の強固なポートフォリオの構築等を総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。

5. 各資産の概要

(1) 交換による取得資産の概要

取得資産の名称	淀屋橋フレックスタワー
特定資産の種類	信託受益権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	2005年8月3日
信託満了日	2033年11月30日
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：大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目 35 番 2 建物：大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目 35 番地 2 (住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目 3 番 11 号
用途 (登記簿上の表示)	事務所・駐車場
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 1,692.51 m ² 建物：延床面積 10,997.50 m ²



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1階付12階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2006年11月30日
耐震性に関する事項	地震PML 5.4% (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)	10,300,000,000円 (2023年7月31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8月31日時点のテナントに関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	13
総賃料収入	約490百万円 (年額・貸室部分のみ、共益費含む)
敷金・保証金	約393百万円 (貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	7,432.28 m ²
総賃貸面積	7,432.28 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されています。 ・本物件の取得に係る交換契約において、本物件の交換実行までの間に、NBF芝公園ビルに関して売買契約が解除又は終了した場合、本物件の取得に係る交換契約も当然に解除される旨が定められています。

(2) 交換による譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	NBF上野ビル
特定資産の種類	不動産 (※7)
所有形態	土地：所有権 (※8) 建物：区分所有権 (地下1階～地上1階の一部、4階～13階 10,339.37 m ²)
所在地	(登記簿上の表示) 土地：東京都台東区東上野四丁目38番2 建物：東京都台東区東上野四丁目38番地2 (住居表示) 東京都台東区東上野四丁目24番11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 2,405.22 m ² (敷地全体) 建物：延床面積 15,467.77 m ² (建物全体)
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2階付13階建 (建物全体)
建設時期 (登記簿上の表示)	2010年1月5日
取得年月日	2011年1月31日



取得価格	10,400 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	9,840 百万円 (2023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	2023年8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	6
総賃料収入	約 539 百万円 (年額・貸室部分のみ、共益費含む)
敷金・保証金	約 495 百万円 (貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	8,503.82 m ²
総賃貸面積	8,503.82 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	・本物件の譲渡に係る交換契約において、本物件の交換実行までの間に、NBF 芝公園ビルに関して売買契約が解除又は終了した場合、本物件の譲渡に係る交換契約も当然に解除される旨が定められています。

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

※8 譲渡対象は、東京都台東区東上野四丁目 38 番 2 の敷地権割合約 78.06%です。

(3) 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	NBF 芝公園ビル
特定資産の種類	不動産 (※9)
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：東京都港区芝三丁目 48 番 25、48 番 1、48 番 2、48 番 3、48 番 10、48 番 22、48 番 23、48 番 24、48 番 26、48 番 27、48 番 29、48 番 30、48 番 31、48 番 32、48 番 33、48 番 34、48 番 35、48 番 54 建物：東京都港区芝三丁目 48 番地 25、48 番地 1、48 番地 29、48 番地 22、48 番地 54、48 番地 2、48 番地 24、48 番地 26、48 番地 27、48 番地 30、48 番地 32、48 番地 23、48 番地 3、48 番地 31、48 番地 10 (住居表示) 東京都港区芝三丁目 2 番 18 号
用途 (登記簿上の表示)	事務所、共同住宅、駐車場
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 1,895.59 m ² 建物：延床面積 11,661.69 m ²
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 12 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1990 年 8 月 17 日
取得年月日	2004 年 6 月 11 日
取得価格	6,770 百万円
鑑定評価額	8,450 百万円



(価 格 時 点)	(2023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	2023年8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	8
総 賃 料 収 入	約 391 百万円 (年額・貸室部分のみ、共益費含む)
敷 金 ・ 保 証 金	約 374 百万円 (貸室部分のみ)
総 賃 貸 可 能 面 積	7,083.64 m ²
総 賃 貸 面 積	5,841.52 m ²
稼 働 率	82.46%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく付置義務住宅が設置されており、建築の用途について制限されます。 ・本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の売買実行までの間に、淀屋橋フレックスタワー及びNBF上野ビルに関して交換契約が解除又は終了した場合、本物件の譲渡に係る売買契約も当然に解除される旨が定められています。

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

6. 交換先の概要

名 称	グローバル・ワン不動産投資法人
所 在 地	東京都千代田区麹町四丁目1番地
代表者の役職・氏名	執行役員 内田 昭雄
事 業 内 容	資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める特定資産に対する投資として運用
出 資 総 額	100,016 百万円 (2023年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2003年4月16日
純 資 産	103,449 百万円 (2023年3月31日現在)
総 資 産	209,923 百万円 (2023年3月31日現在)
主 要 な 投 資 主 及 び 投 資 比 率	株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 27.34%、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 14.58% 他 (2023年3月31日現在)
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	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 取得資産の物件取得者等の状況

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。

8. 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。



9. 2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の見通し

本譲渡による譲渡益については、2023年12月期に全部または一部を、将来の安定的な運用・分配のため、圧縮積立金として内部留保する予定であることから、本投資法人の2023年12月期及び2024年6月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

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)



10. 鑑定評価書の概要

(1) 淀屋橋フレックスタワー

物件名	淀屋橋フレックスタワー
鑑定評価額	10,300,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年7月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	10,300,000	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	10,800,000	
(1) 運営収益(①-②)	559,706	
① 可能総収益	589,051	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、施設収入等を査定。
② 空室損失等	29,345	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	160,810	
維持管理費・PMフィー	49,572	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	48,804	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	10,260	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	3,942	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	43,535	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,900	類似不動産の保険料率を参考にに基づき査定。
その他費用	2,799	その他雑費・予備費について過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	398,896	
(4) 一時金の運用益	4,347	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	23,940	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))	379,303	
(7) 還元利回り	3.5%	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	10,100,000	
割引率	3.6%	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	3.7%	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	11,300,000	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	

※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。



(2) NBF 上野ビル

物件名	NBF 上野ビル
鑑定評価額	9,840,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	9,840,000	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	10,200,000	
(1) 運営収益(①-②)	596,878	
① 可能総収益	622,286	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	25,408	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	209,872	
維持管理費・PMフィー	95,726	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	44,761	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	8,970	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	4,703	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	47,156	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	582	保険資料に基づき査定。
その他費用	7,974	管理組合による修繕積立金(全体共用部分に対する持分)を計上。
(3) 運営純収益(1)-(2)	387,006	
(4) 一時金の運用益	4,575	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	24,422	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)	367,159	
(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	9,690,000	
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別性を加味して査定。
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	6,970,000	
土地比率	57.8%	
建物比率	42.2%	

※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。



(3) NBF 芝公園ビル

物件名	NBF芝公園ビル
鑑定評価額	8,450,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	8,450,000	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	8,830,000	
(1) 運営収益(①-②)	539,383	
① 可能総収益	558,992	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	19,609	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	159,673	
維持管理費・PMフィー	51,245	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	33,428	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	10,084	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	3,913	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	56,250	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	635	保険資料に基づき査定。
その他費用	4,118	入退室管理料及びその他管理費を実績額等に基づき計上。
(3) 運営純収益(1)-(2)	379,710	
(4) 一時金の運用益	4,635	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	75,246	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)	309,099	
(7) 還元利回り	3.5%	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	8,290,000	
割引率	3.3%	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性を加味して査定。
最終還元利回り	3.7%	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	6,990,000	
土地比率	88.3%	
建物比率	11.7%	

※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】 交換による取得資産の案内図、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



【参考資料1】
淀屋橋フレックスタワーの案内図

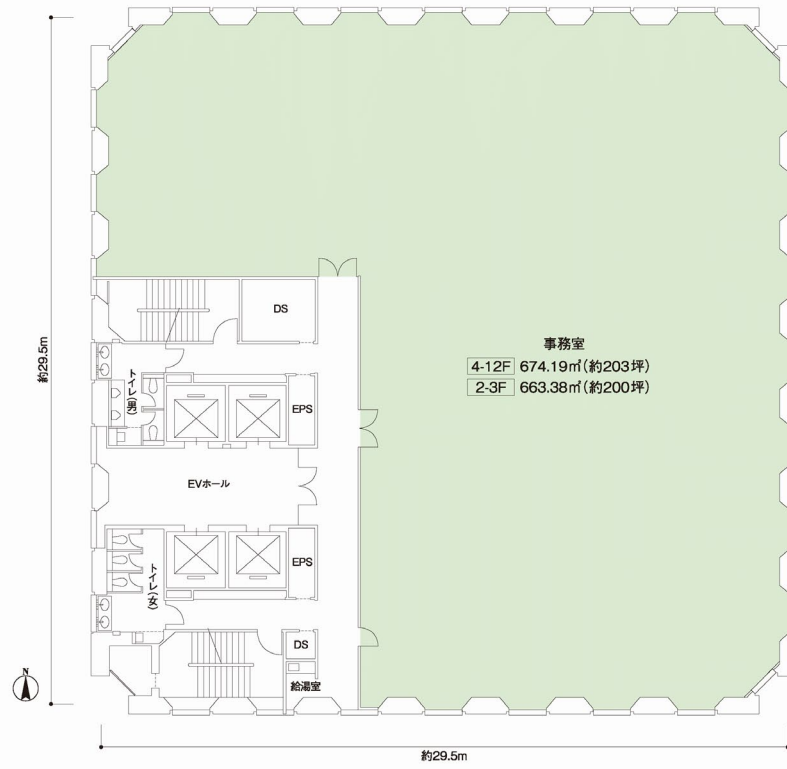


外観写真





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	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.6%	59.6%	180,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.5%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.3%		62,700,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.2%		48,700,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.1%		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	2.9%		47,000,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		49,000,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.2%		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	2.0%		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	1.7%		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	1.2%		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	0.5%		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	0.4%		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	0.3%	5,050,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.6%	83.1%	86,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.9%		71,700,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー	36,300,000	2.5%		37,000,000
	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	2.4%		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	1.7%		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	1.0%		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%	4.1%	9,860,000
	横浜ST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
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.6%		8,870,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		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%	12.8%	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	3.0%		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	0.9%		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	0.2%		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		1,460,584,366		100%

(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) 「NBF上野ビル」、「NBF芝公園ビル」は、2023年11月30日に譲渡予定です。

(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。