



2021年8月16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 投資本部ファイナンス部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ
(「飯田橋グラン・ブルーム」の取得及び「中野坂上サンブライトツイン」他3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、2021年8月16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

取得資産の名称	契約日	引渡日 (予定)	取得先(※1)	取得価格(※2)
I. 飯田橋グラン・ブルーム	2021年 8月16日	2021年 9月30日	三井不動産株式会社 (以下、「三井不動産」という。)	77,600百万円

※1 後記6. 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)
II. 中野坂上サンブライトツイン	2021年 8月16日	2021年 9月30日	国内の特定目的会社	40,000百万円
III. サンマリオンNBFタワー		2022年 1月31日		14,400百万円
IV. NBFユニックスビル		2021年 9月30日		4,900百万円
V. NBF御茶ノ水ビル		2021年 8月16日	ヒューリック株式会社	16,100百万円
合 計				75,400百万円

※3 後記6. 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。



帳簿価額及び譲渡価格と帳簿価額の差額

	帳簿価額 (※5)	譲渡価格と帳簿価額の差額
Ⅱ. 中野坂上サンブライトツイン	35,914 百万円	4,085 百万円
Ⅲ. サンマリオンNBFタワー	7,447 百万円	6,952 百万円
Ⅳ. NBFユニックスビル	2,704 百万円	2,195 百万円
Ⅴ. NBF御茶ノ水ビル	19,330 百万円	▲3,230 百万円
合計	65,396 百万円	10,003 百万円

※5 帳簿価額については、2021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、この他に譲渡費用が発生します。

金額については、単位未満切り捨てで記載しています。以下、同様です。

(3) 取得資金・資金使途、媒介者、代金精算方法

	取得資金 (Ⅰ)・資金使途 (Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ)	媒介者	代金精算方法
Ⅰ. 飯田橋グラン・ブルーム	借入金及び自己資金 (Ⅱ、Ⅳ、Ⅴの譲渡資金を含む)	なし	引渡時一括
Ⅱ. 中野坂上サンブライトツイン	Ⅰの取得資金		
Ⅲ. サンマリオンNBFタワー	借入金の返済等		
Ⅳ. NBFユニックスビル	Ⅰの取得資金		
Ⅴ. NBF御茶ノ水ビル			

(4) 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Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ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、本投資法人の責に帰すべき事由に基づき当該物件の売買契約が解除された場合には、相手先に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うことになっています。但し、民法第572条の適用がある場合、譲渡実行の時点において本投資法人若しくは信託受託者に当該物件に係る信託受益権若しくは所有権の全部若しくは一部が帰属していない場合、又は譲渡実行の時点において当該物件に担保権が設定されている場合において、相手先に売買代金の20%を超える損害が発生したときは、本投資法人が、相手先に対し、当該損害の賠償を行うことになっています。

(以下余白)



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、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。

取得資産である「飯田橋グラン・ブルーム」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・商業棟「飯田橋サクラテラス」からなる複合再開発ビルです。飯田橋エリアにおいてランドマーク性を持ち、72 時間対応可能な非常用発電機の設置などBCP対応機能を備え、スペックや眺望など希少性の高いハイグレードなオフィススペースを有しています。

一方、譲渡資産については、以下の点を総合的に勘案し本譲渡を決定いたしました。

- ・「中野坂上サンブライトツイン」「サンマリオンNBFタワー」は築年数が経過し、今後の収益性の向上が限定的であること
- ・「NBFユニックスビル」は、築年数の経過等により、維持・管理にかかるコストの増加により今後収益性の低下が見込まれること
- ・「NBF御茶ノ水ビル」については鑑定評価額が帳簿価額を下回り、いわゆる含み損を抱える状態が継続していますが、本譲渡により鑑定評価額を上回る水準での譲渡が見込まれること

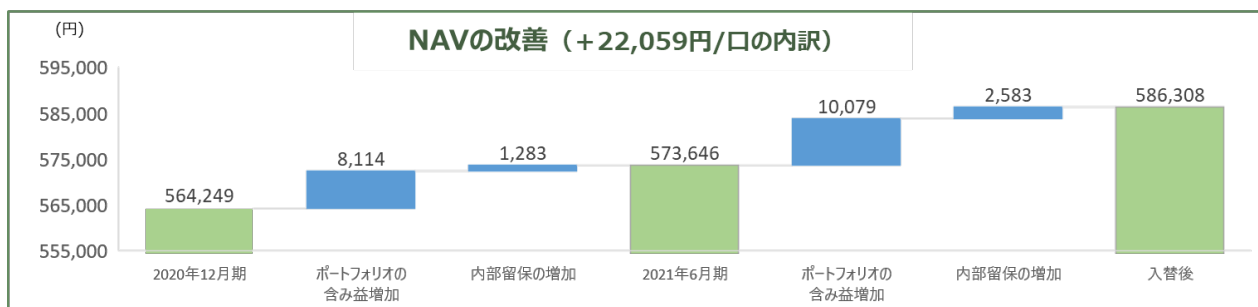
3. 本投資法人の入替戦略

本投資法人は、2021 年に入り「新宿三井ビルディング」、「グラントウキョウサウスタワー」の取得及び「NBF 新川ビル（東館及びメゾンニューリバー）」の譲渡を予定通り実行いたしました。その後、2021 年 3 月には「上野イーストタワー（追加取得）」を取得し、「NBF 南青山ビル」の譲渡を行っています。

2021 年 3 月に公表した上記取引と本件取引の入替を実施することによる、総額 1,980 億円（取得・譲渡合計）の取引により、下記のポートフォリオ性能の改善を実現します。

- ① 160 億円の資金回収・資金効率の改善
- ② NAVの改善（含み益の増加等）
- ③ NOI 実額・NOI 利回りの改善
- ④ 築年数の若返り
- ⑤ 環境性能の改善

(単位:百万円)	①		②		③		④	⑤
	売買価格	鑑定評価額	含み損益	NOI	NOI利回り	築年数	CO ₂ 排出量 原単位	
取得物件合計	91,000	99,200	8,200	3,266	3.6%	7年	47kgCO ₂ /㎡	
譲渡物件合計	107,000	76,340	▽ 20,540	2,950	3.0%	23年	74kgCO ₂ /㎡	
差額	+16,000	-	+28,740	+316	-	-	-	





本入替の実施により、NAV（ネット・アセット・バリュー）が1口当たり22,059円増加し、本投資法人の中長期的な目標であるNAVの改善が図れます。

また、16,000百万円の資金回収が図れる一方で、NOIが316百万円増加し、利回りの改善も図れます。加えて築年数も若返り、ESGの環境性能におけるCO₂排出量の原単位においても大きな改善が実現できます。

・概要

取得物件

	上野イーストタワー (追加取得)	飯田橋グラン・ブルーム	合計
所在地	東京都台東区	東京都千代田区	-
取得（予定）日	2021年3月	2021年9月	-
築年数	6年	7年	7年
取得価格	134億円	776億円	910億円
鑑定評価額	143億円 (2021年1月31日時点)	849億円 (2021年6月30日時点)	992億円
含み損益	9億円	73億円	82億円
NOI	566百万円	2,700百万円	3,266百万円
NOI利回り	4.2%	3.5%	3.6%
CO ₂ 排出量原単位	43kg-CO ₂ /㎡	48kg-CO ₂ /㎡	47kg-CO ₂ /㎡

取得物件

- ・築年数は取得価格による加重平均（2021年6月30日時点）
- ・含み損益 鑑定評価額-取得価格
- ・NOI
上野イーストタワーは第39期（2020年12月期）実績+第40期（2021年6月期）実績の持分40%相当
飯田橋グラン・ブルームは鑑定NOIを採用
- ・NOI利回り：NOI/取得（予定）価格
- ・CO₂排出量原単位は2020年の実績値データ、合計は加重平均値
飯田橋グラン・ブルームは売主から受領したデータに基づく
- 売却物件
・築年数は当初取得価格による加重平均（2021年6月30日時点）
- ・含み損益 鑑定評価額-簿価
- ・NOI
第39期（2020年12月期）実績+第40期（2021年6月期）実績
* NBF南青山ビルは第39期（2020年12月期）実績×2（年換算）
- ・NOI利回り：NOI/簿価（2021年6月末時点）
- ・CO₂排出量原単位は2020年の実績値データ、合計は加重平均値

譲渡物件

	NBF南青山ビル	NBF御茶ノ水ビル	中野坂上 サンライトツイン	NBFユニックスビル	サンマリオン NBFタワー	合計
所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都中野区	福島県福島市	大阪府大阪市	-
譲渡（予定）日	2021年3月	2021年8月	2021年9月	2021年9月	2022年1月	-
築年数	26年	12年	25年	27年	25年	23年
譲渡価格	316億円	161億円	400億円	49億円	144億円	1,070億円
簿価	315億円 (2020年12月31日時点)	193億円 (2021年6月30日時点)	359億円 (2021年6月30日時点)	27億円 (2021年6月30日時点)	74億円 (2021年6月30日時点)	968億円
鑑定評価額	203億円 (2020年12月31日時点)	143億円 (2021年6月30日時点)	315億円 (2021年6月30日時点)	33億円 (2021年6月30日時点)	68億円 (2021年6月30日時点)	763億円
含み損益	▽111億円	▽50億円	▽44億円	6億円	▽5億円	▽205億円
NOI	532百万円	451百万円	1,206百万円	310百万円	449百万円	2,950百万円
NOI利回り	1.7%	2.3%	3.4%	11.5%	6.0%	3.0%
CO ₂ 排出量原単位	63kg-CO ₂ /㎡	80kg-CO ₂ /㎡	93kg-CO ₂ /㎡	53kg-CO ₂ /㎡	54kg-CO ₂ /㎡	74kg-CO ₂ /㎡

(以下余白)



4. 取得資産の内容

< I. 飯田橋グラン・ブルーム >

(1) 立地

JR や東京メトロ・都営地下鉄など複数の路線が乗り入れ、東京駅周辺や新宿駅周辺をはじめとした都内主要エリアへのアクセスが非常に良好な「飯田橋」エリアに所在し、JR 中央線・総武線「飯田橋」駅より徒歩 1 分、東京メトロ・都営地下鉄各線の「飯田橋」駅より徒歩 2 分と交通利便性の高い立地にあります。また、エリア内では希少な複合再開発物件であり、エリアのランドマークビルとして視認性も優れています。

(2) 建物施設等

築浅(築 7 年)かつ、基準階貸室面積約 805 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 100 mm、電気容量 60VA 等の高い基本スペックを備え、約 72 時間対応の非常用発電機・約 100 m²の防災備蓄倉庫・約 1300 m²の帰宅困難者受け入れスペース(低層部の共用部)・防災井戸水の飲料水転換用ろ過装置等の BCP 対策機能も備えた競争力の高い物件です。

取得資産の名称	飯田橋グラン・ブルーム
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権(敷地権割合約 39.54%) 建物：区分所有権(1階～3階の一部 店舗 4,070.86 m ² 及び 6階の一部、9階、10階、15階～22階 事務所 27,079.40 m ² (専有面積割合：約 41.10%)) ※取得対象には本建物に付随する共用部分(付随設備等を含む)の共有持分(共用部分の 147,818,727 分の 58,440,885)を含む。
所在地	(登記簿上の表示) 土地：東京都千代田区富士見二丁目 102 番 建物：東京都千代田区富士見二丁目 102 番地 (住居表示) 東京都千代田区富士見二丁目 10 番 2 号
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 11,061.91 m ² (全体) 建物：延床面積 122,280.29 m ² (全体)
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根地下 2 階付 30 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2014 年 4 月 23 日
耐震性に関する事項	地震 PML 1.9% (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)	84,900,000,000 円 (2021 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	<p>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。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸します。</p> <p>また、本建物の 1 階から 6 階の一部、7 階から 10 階及び 13 階から 30 階は、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 44.54%です。</p> <p>2021 年 6 月 30 日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。</p>
テナントの総数	36 (※6)
総 賃 料 収 入	約 3,489 百万円 (年額・貸室部分のみ) (※7)
敷 金 ・ 保 証 金	約 3,351 百万円 (貸室部分のみ) (※7)
総 賃 貸 可 能 面 積	約 31,089.82 m ² (取得対象)
総 賃 貸 面 積	約 31,089.82 m ² (取得対象)
稼 働 率	100%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、隣接するパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟と一体で開発されており、本物件の敷地とパークコート千代田富士見ザ タワー及び教会棟の敷地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、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。 ・本物件は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、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、専有部分と敷地部分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。

※6 テナントの総数については、取得対象区画および、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を記載しています。

※7 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（2021 年 6 月末日時点）を基に、一元運用権利割合を乗じて算出しており、引渡し後に本投資法人が受領する金額とは異なります。

5. 譲渡資産の内容

< II. 中野坂上サンブライトツイン >

譲 渡 資 産 の 名 称	中野坂上サンブライトツイン
特 定 資 産 の 種 類	<p>信託受益権：中野坂上サンブライトツインの以下の a 部分</p> <p>不動産：中野坂上サンブライトツインの以下の b 部分および中野坂上サンブライトアネックス (※8)</p>
所 有 形 態	<p>土地：敷地権（中野坂上サンブライトツイン：約 75.69%、中野坂上サンブライトアネックス：約 1.93%、併せて約 77.62%）</p> <p>建物：区分所有権（中野坂上サンブライトツイン 31,166.26 m²、中野坂上サンブライトアネックス 1,028.20 m²）</p> <p>（中野坂上サンブライトツイン専有面積割合：約 82.47%、中野坂上サンブライトアネックス専有面積割合：約 50.31%）</p>
所 在 地	中野坂上サンブライトツイン



	<p>(登記簿上の表示)</p> <p>土地：東京都中野区本町二丁目 3001 番</p> <p>建物 (a)：中野区本町二丁目 3001 番 1-1601、1-1602、1-1701、1-1702、1-1802、1-1902、1-2002、1-2102、1-2202、1-2302、1-2402、1-2502、1-2602、1-2702、1-2801、1-2901、1-3001</p> <p>(b)：中野区本町二丁目 3001 番の 1-1、1-2、1-6、1-102、1-103、1-202、1-301、1-302、1-401、1-402、1-501、1-502、1-601、1-602、1-701、1-702、1-801、1-802、1-901、1-902、1-1001、1-1002、1-1101、1-1102、1-1201、1-1202、1-1301、1-1302、1-1401、1-1402、1-1502、1-2201</p> <p>(住居表示)</p> <p>東京都中野区本町二丁目 46 番 1 号</p> <p>中野坂上サンブライトアネックス</p> <p>(登記簿上の表示)</p> <p>土地：東京都中野区本町二丁目 3001 番</p> <p>建物：中野区本町二丁目 3001 番の 4-1、4-103、4-201、4-301、4-502、4-503、4-504</p> <p>(住居表示)</p> <p>東京都中野区本町二丁目 46 番 4 号</p>
用途 (登記簿上の表示)	<p>中野坂上サンブライトツイン：事務所・店舗・診療所</p> <p>中野坂上サンブライトアネックス：事務所・店舗</p>
面積 (登記簿上の表示)	<p>土地：敷地面積 10,331.90 m² (敷地全体)</p> <p>建物：延床面積 中野坂上サンブライトツイン 63,396.95 m² (建物全体) 中野坂上サンブライトアネックス 2,463.94 m² (建物全体)</p>
構造 (登記簿上の表示)	<p>中野坂上サンブライトツイン：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 30 階建</p> <p>中野坂上サンブライトアネックス：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建</p>
建設時期 (登記簿上の表示)	1996 年 9 月 30 日
取得年月日	<p>2002 年 2 月 1 日</p> <p>2002 年 3 月 26 日</p> <p>2007 年 3 月 23 日</p> <p>2008 年 3 月 14 日</p> <p>2019 年 6 月 14 日</p>
取得価格	41,230,488,262 円
鑑定評価額 (価格時点)	31,500,000,000 円 (2021 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	2021 年 6 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	20
総賃料収入	約 2,026 百万円 (年額・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約 1,620 百万円 (貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	32,532.84 m ²



総賃貸面積	32,532.84 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売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、NBFユニックスビル又はサンマリオンNBFタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。

※8 本物件の不動産に係る部分については、譲渡に際して、引渡日と同日付で追加信託設定を行い、本物件における本投資法人が保有する持分全体の受益権を譲渡します。

<Ⅲ. サンマリオンNBFタワー>

譲渡資産の名称	サンマリオンNBFタワー
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：大阪市中央区南本町二丁目6番3 建物：大阪市中央区南本町二丁目6番地3 (住居表示) 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
用途 (登記簿上の表示)	事務所・車庫
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 2,150.36 m ² 建物：延床面積 23,755.80 m ²
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22階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1996年1月30日
取得年月日	2002年3月12日
取得価格	10,500,000,000円
鑑定評価額 (価格時点)	6,850,000,000円 (2021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	2021年6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	29
総賃料収入	約630百万円(年額・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約626百万円(貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	14,953.61 m ²
総賃貸面積	14,953.61 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売買契約において、中野坂上サンブライトツイン又はNBFユニックスビルのいずれかに関して譲渡実行までの間に売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。



<Ⅳ. NBFユニックスビル>

譲渡資産の名称	NBFユニックスビル
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：福島市栄町 137 番 建物：福島市栄町 137 番地 B101、101、102、103、201、202、203、301、302、303、401、402、403、501、502、503、601、602、603、701、702、703、801、802、803、901、902、903、1001、1002、1003 (住居表示) 福島県福島市栄町 6 番 6 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 3,112.75 m ² 建物：延床面積 23,420.12 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 11 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1994 年 9 月 30 日
取得年月日	2001 年 5 月 23 日
取得価格	4,028,900,000 円
鑑定評価額 (価格時点)	3,390,000,000 円 (2021 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	2021 年 6 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	50
総賃料収入	約 480 百万円 (年額・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約 379 百万円 (貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	13,383.52 m ²
総賃貸面積	13,294.67 m ²
稼働率	99.3%
その他特筆すべき事項	本物件の譲渡に係る売買契約において、本物件の譲渡実行までの間に、中野坂上サンブライツツイン又はサンマリオンNBFタワーのいずれかに関して売買契約が解除されたことにより譲渡が実行されない場合に、買主が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。

<Ⅴ. NBF御茶ノ水ビル>

譲渡資産の名称	NBF御茶ノ水ビル
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：千代田区神田駿河台二丁目 3 番 11、31、32、34、35、36 建物：千代田区神田駿河台二丁目 3 番地 11、31、32、34、35、36



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 1,767.94 m ² 建物：延床面積 9,258.36 m ²
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階付き11階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2009年3月26日
取得年月日	2009年4月30日
取得価格	20,840,000,000円
鑑定評価額 (価格時点)	14,300,000,000円 (2021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	2021年6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	6
総賃料収入	約557百万円(年額・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約555百万円(貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	6,627.40 m ²
総賃貸面積	6,627.40 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	本敷地の一部(地番3番31、34)の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。

※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. 本件取引先の概要

(1) 三井不動産株式会社

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	340,162百万円(2021年7月28日現在)
⑥ 設立年月日	1941年7月15日
⑦ 純資産	2,655,991百万円(2021年3月31日現在)
⑧ 総資産	7,741,972百万円(2021年3月31日現在)
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)10.85%、株式会社日本カストディ銀行(信託口)7.39%(2021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%)。本投資法人の投資口を55,630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) 国内の特定目的会社

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特別な利害関係にある者ではありません。

(3) ヒューリック株式会社

① 名 称	ヒューリック株式会社
② 所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
④ 事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
⑤ 資 本 金	62,718 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1957 年 3 月
⑦ 純 資 産	496,856 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総 資 産	2,073,395 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
⑨ 大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社 (7.07%)、損害保険ジャパン株式会社 (6.28%)、東京建物株式会社 (6.22%)、芙蓉総合リース株式会社 (6.04%) (2020 年 12 月 31 日現在)
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	本投資法人および資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 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
飯田橋グラン・ブルーム	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	2014 年 4 月 23 日	同上

8. 2021 年 12 月期及び 2022 年 6 月期の運用状況の見通し

本件取引による本投資法人の 2021 年 12 月期及び 2022 年 6 月期運用状況への影響については、本日付「2021 年 6 月期決算短信 (REIT)」をご覧ください。



9. 鑑定評価書の概要

< I. 飯田橋グラン・ブルーム >

物件名	飯田橋グラン・ブルーム
鑑定評価額	84,900,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	84,900,000	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	86,900,000	
(1) 運営収益 (①-②)	3,843,592	
① 可能総収益	3,960,416	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	116,823	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	1,143,157	
維持管理費・PMフィー	638,549	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	196,759	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	43,947	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	30,160	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	230,292	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3,451	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))	2,700,436	
(4) 一時金の運用益	34,784	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	302,395	管理組合で定められた修繕積立金に基づき、上記の修繕費の水準も考慮して計上。
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	2,432,825	
(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	84,100,000	
割引率	2.6%	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	3.0%	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	65,200,000	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	

※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. 中野坂上サンブライトツイン >

物件名	中野坂上サンブライトツイン・アネックス
鑑定評価額	31,500,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	31,500,000	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	32,900,000	
(1) 運営収益 (①-②)	2,382,874	
① 可能総収益	2,453,380	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、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	70,506	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	908,191	
維持管理費・PMフィー	505,971	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	94,475	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	17,140	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	14,373	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	275,223	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,009	保険資料に基づき査定。
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (1)-(2)	1,474,683	
(4) 一時金の運用益	16,436	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	271,987	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)	1,219,132	
(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	30,900,000	
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	38,000,000	
土地比率	83.7%	
建物比率	16.3%	

※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. サンマリオンNBFタワー>

物件名	サンマリオンNBFタワー
鑑定評価額	6,850,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	6,850,000	DCF法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	6,950,000	
(1) 運営収益(①-②)	701,922	
① 可能総収益	745,651	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	43,729	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	315,722	
維持管理費・PMフィー	124,388	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	63,502	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	41,450	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	5,579	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	71,279	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,100	保険資料に基づき査定。
その他費用	8,423	過去の実績額及び類似不動産の費用水準に基づき査定。
(3) 運営純収益((1) - (2))	386,200	
(4) 一時金の運用益	5,174	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	99,480	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))	291,894	
(7) 還元利回り	4.2%	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	6,810,000	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	7,410,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	

※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。



<IV. NBFユニックスビル>

物件名	NBFユニックスビル
鑑定評価額	3,390,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,390,000	DCF法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	3,390,000	
(1) 運営収益(①-②)	542,167	
① 可能総収益	582,422	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	40,256	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	271,302	
維持管理費・PMフィー	95,584	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	70,787	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	39,088	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	4,388	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	55,653	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	922	保険資料に基づき査定。
その他費用	4,880	過去の実績額及び類似不動産の費用水準に基づき査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	270,864	
(4) 一時金の運用益	2,947	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	90,740	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)	183,071	
(7) 還元利回り	5.4%	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	3,390,000	
割引率	5.4%	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	5.6%	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	3,190,000	
土地比率	24.5%	
建物比率	75.5%	

※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。



< V. NBF 御茶ノ水ビル >

物件名	NBF 御茶ノ水ビル
鑑定評価額	14,300,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	14,300,000	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	15,000,000	
(1) 運営収益 (①-②)	659,550	
① 可能総収益	680,622	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	21,072	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	166,239	
維持管理費・PMフィー	59,946	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	38,492	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	9,328	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	5,132	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	49,710	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	431	保険資料に基づき査定。
その他費用	3,200	過去の実績額及び類似不動産の費用水準に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	493,311	
(4) 一時金の運用益	6,082	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	19,769	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))	479,625	
(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	14,000,000	
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	9,380,000	
土地比率	82.5%	
建物比率	17.5%	

※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。

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



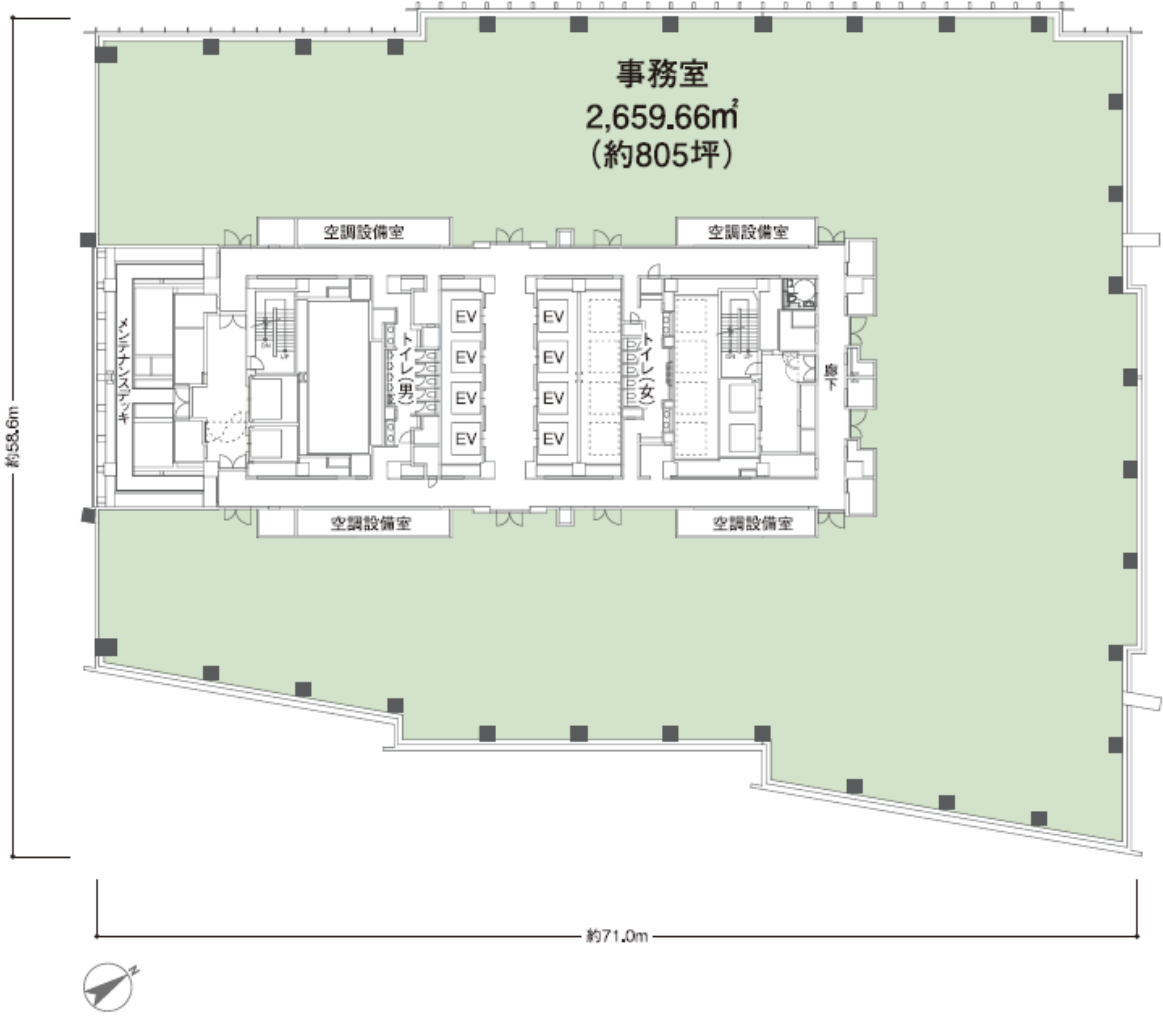


外観写真





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	12.4%	60.0%	173,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム(注3)	77,600,000	5.7%		84,900,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.6%		63,600,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.4%		48,500,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.3%		44,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	3.1%		51,900,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.7%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.3%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.3%		63,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.1%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	2.1%		28,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.8%		35,800,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.5%		33,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		17,900,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.2%		20,700,000
	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%		13,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.0%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.9%		14,900,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.7%		12,900,000
	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%		9,190,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,490,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,590,000
	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%		8,740,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		7,000,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		6,030,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,270,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.4%		5,980,000
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%	5,420,000		
NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%	5,930,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,820,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,970,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.9%	83.8%	84,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	4.2%		71,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.6%		38,600,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.6%		38,500,000
	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%		25,500,000
	中目黒G Tタワー	23,856,000	1.7%		23,000,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	1.0%		14,200,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.8%		9,840,000
	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%		8,620,000
	東陽町センタービル	7,800,000	0.6%		8,810,000
	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%		5,890,000



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	0.7%	6.0%	9,950,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	1.9%		23,300,000
	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%		4,790,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.6%		8,490,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		22,600,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,210,000
	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%	10.2%	7,890,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,490,000
	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新館	13,200,000	1.0%		13,600,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	1.0%		13,400,000
	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%		20,500,000
	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	1.1%		13,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.9%		14,300,000
	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%		2,340,000
	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%		12,100,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,090,000		
合計		1,368,553,600	100%	100%	1,577,650,000

(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2021年6月期(2021年6月30日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 「飯田橋グラン・ブルーム」は2021年9月30日に取得予定です。

(注4) 「中野坂上サンプライトツイン」、「NBFユニックスビル」は2021年9月30日に譲渡予定です。

(注5) 「サンマリオンNBFタワー」は2022年1月31日に譲渡予定です。