

平成 18 年 2 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
執行役員 阿部 定文  
(コード番号 8951)

問合せ先  
資産運用会社  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
投資本部ゼネラルマネージャー 富樫 烈  
(TEL. 03-3281-8810)

### 資産の交換に関するお知らせ

(「JFEビルディング」と「虎ノ門琴平タワー(追加取得)他4物件」との交換)

本投資法人は、平成 18 年 2 月 24 日、下記のとおり資産の交換を決定したので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1 交換の概要

##### 1) 譲渡資産の概要

譲 渡 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権

譲 渡 資 産 の 名 称：JFEビルディング(詳細は別紙1参照)

譲 渡 価 格：91,000,000,000 円

(但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除く。)

帳 簿 価 額：71,802,308,593 円(平成 17 年 12 月 31 日現在の帳簿価額)

##### 2) 取得資産の概要

取 得 資 産：不動産および地上権

取得資産の名称および取得価格

取得資産の名称	取得価格
虎ノ門琴平タワー(追加取得)	18,500,000,000 円
ゲートシティ大崎	30,100,000,000 円
西新宿三井ビルディング(追加取得)	43,300,000,000 円
パレール三井ビルディング	3,800,000,000 円
信濃橋三井ビルディング	14,400,000,000 円
合 計	110,100,000,000 円

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。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。



(取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。以下、上記5物件を総称して「交換取得5物件」といいます。)

### 3) 交換の概要

交 換：本投資法人は交換取得5物件の土地部分について、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(以下「交換規定」といいます。)を適用する予定です。

契 約 日：平成18年2月24日

引 渡 予 定 日：平成18年4月24日

交 換 先：三井不動産株式会社(後記4.参照)

支 払 資 金：本投資法人は、引渡予定日に三井不動産(株)に対して取得価格と譲渡価格の差金を、新投資口の発行等により調達する資金により支払う予定です。

## 2 取引の概要

### 1) 交換の理由

本投資法人は、平成17年11月30日付で、JFEビルディングのテナントであるJFEスチール(株)より、平成19年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。同社は、JFEビルディング全体を賃借しており、平成17年12月期末において、同社からの賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入に占める割合は11.2%、全賃貸面積に占める割合は11.5%となっています。本投資法人は、JFEビルディングの本投資法人のポートフォリオに占める重要性を踏まえたうえで、テナント退去への対応策を検討してきました。

JFEビルディングのテナント退去への対応策として、本投資法人は、具体的には、JFEビルディングと代替となる稼働物件との交換(交換規定の適用を前提とする。)大規模リニューアル工事によるJFEビルディングの競争力向上とリーシング活動、JFEビルディングの建替の実施、等を検討しました。

かかる検討の結果、本投資法人は、JFEビルディングを三井不動産(株)に譲渡し、三井不動産(株)から、虎ノ門琴平タワー(追加取得)、ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング(追加取得)、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの5物件を取得する(交換する)こととしました。

本投資法人は、かかる取引を行うことにより、JFEビルディングのテナント退去に対する早期の対応、交換取得5物件の安定したキャッシュ・フローを確保し、本投資法人の資産運用方針(「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」)に合致した資産運用の実施、競争力のある交換取得5物件の取得による本投資法人のポートフォリオの更なる質の強化、が図れると考えています。

## 2) 交換による影響

### 取得価格と想定帳簿価額

本投資法人は、本件交換取引において、交換取得5物件のうち土地部分について、交換規定を適用し、JFEビルディングの譲渡益のうち圧縮限度額の見込相当額約185億円を交換取得5物件の取得価格から控除する予定です。各物件の明細は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	交換取得5 物件合計	虎ノ門 琴平タワー	ゲートシティ 大崎	西新宿三井 ビルディング	ハレール三井 ビルディング	信濃橋三井 ビルディング
取得価格	110,100	18,500	30,100	43,300	3,800	14,400
圧縮額	18,500	2,910	4,970	7,704	547	2,365
想定帳簿価額	91,600	15,589	25,129	35,595	3,252	12,034
NOI	5,246	760	1,325	1,954	248	960

- ・ 注1)「圧縮額」とは、交換規定に定められる圧縮限度額の概算額であり、変更される可能性があります。
- ・ 注2)「想定帳簿価額」とは、交換規定適用後で、取得諸経費等を反映していない想定した帳簿価額です。記載の数値は概算額であり、変更される可能性があります。
- ・ 注3)「NOI(ネットオペレーティングインカム)」とは、減価償却費控除前、不動産賃貸事業損益です。また、各物件に記載するNOIは、別紙2の「交換取得5物件の内容」に記載する前提に基づくNOIです。

### 交換による譲渡益

交換規定適用の結果により、本投資法人は平成18年6月期において、約7億円相当額の利益を見込んでおります。(ただし、譲渡益については概算額であり、変更される可能性があります。)

## 3) 交換によるポートフォリオの充実

	取得価格	NOI	築年数	テナント数	PML
	百万円	百万円	年	社	%
JFEビルディング	74,131	3,555	31.7	1	10.0
交換取得5物件	110,100	5,246	8.4	1(171)	3.8

- ・ 注1)「JFEビルディング」に記載する取得価格は、本投資法人と売主との間の譲渡契約(平成13年5月23日付)に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税および消費税を除いております。
- ・ 注2)「JFEビルディング」に記載するNOIは、JFEビルディングにおける平成17年1月1日から12月31日までの決算数値です。
- ・ 注3)「交換取得5物件」に記載するテナント数は、交換取得5物件が三井不動産(株)との建物賃貸借契約(マスターリース契約)となる予定であるため三井不動産(株)社となります。なお、括弧内の数値は、転借人のテナント数となります。
- ・ 注4)「JFEビルディング」に記載するPMLは、(株)日建設計作成の建物調査業務調査報告書によるものです。
- ・ 注5)「交換取得5物件」に記載するPMLは、(株)イー・アール・エス作成の「ポートフォリオ分析レポート」による、交換取得5物件のポートフォリオPML値です。

#### 4) 交換取得 5 物件の評価

##### ポートフォリオ構成について

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために交換取得 5 物件の取得を決定いたしました。交換取得 5 物件は、東京都心部で 3 物件（港区・新宿区・品川区、約 84%（交換取得 5 物件の取得価格に占める割合、以下同様））、東京周辺都市部で 1 物件（川崎市、約 3%）、地方都市部で 1 物件（大阪市、約 13%）のバランスの取れたポートフォリオ構成となっていると資産運用会社は考えております。

##### 追加取得について

虎ノ門琴平タワーおよび西新宿三井ビルディング（交換取得 5 物件の取得価格に占める割合、合計で約 56%）については、既に本投資法人が持分を保有している物件の追加取得であり、本件取得により資産価値・流動性の向上を図ることができると資産運用会社は考えております。

##### 個別物件の評価について

個別物件の評価につきましては、別紙 2 をご参照ください。

#### 5) 三井不動産㈱とのコラボレーション（協働）

本件交換取引は、優良な物件を取得し、中長期安定的な資産運用を目指す本投資法人と、ディベロッパーとして優良開発物件の取得を目指す三井不動産㈱との、双方の事業目的が合致したコラボレーション（協働）です。

### 3 価格の決定方法および評価

#### 1) 価格の決定方法

本投資法人は、本件交換取引において、物件の譲渡および取得が同時に実施されるため、取引価格は第三者の専門家である不動産鑑定会社の大和不動産鑑定㈱が算定する鑑定評価額としました。

#### 2) セカンドオピニオンの取得

本投資法人は、大和不動産鑑定㈱が算定する鑑定評価額について、(株)中央不動産鑑定所が、不動産鑑定評価書の試算過程と判断基準についての合理性等を検討し、さらに鑑定評価額の価格水準の妥当性について確認した「意見書」（セカンドオピニオン）において、「「不動産鑑定評価書」の価格は妥当と判断した。」旨の報告を受けております。

#### 3) 鑑定手法

大和不動産鑑定㈱が算定した JFE ビルディングの鑑定評価額は、現テナント退去後、既存の建物を建て替えることを前提としております。更地価格の査定にあたっては取引事例比較法と開発法を適用し、公示地価等から算出される規準価格との均衡に留意

し、算定されております。また、交換取得5物件の鑑定評価額は、収益還元法(直接還元法およびDCF法)により算出されております。

<参考>鑑定評価のうち直接還元法におけるキャップレート(NCF利回り)

開発法における新ビル(JFEビルディング)	3.8%
虎ノ門琴平タワー	4.3%
ゲートシティ大崎	4.5%
西新宿三井ビルディング	4.6%
パレール三井ビルディング	5.5%
信濃橋三井ビルディング	5.7%

注1) NCF(ネットキャッシュフロー)とは、NOIに敷金保証金の運用益を加算し、資本的支出を減算した数値です。

#### 4 交換先の概要

- 1) 商号：三井不動産株式会社
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 3) 代表者：岩沙弘道(いわさひろみち)
- 4) 資本金：134,433百万円(平成17年3月31日現在)
- 5) 主な事業内容：不動産業
- 6) 本投資法人との関係：

三井不動産(株)は平成17年12月末日現在、本投資法人の総投資口数(422,700口)のうち、18,235口を保有しています。また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。)に定める日本ビルファンドマネジメント(株)の利害関係人等に該当します。なお三井不動産(株)の日本ビルファンドマネジメント(株)に対する出資比率は43%です。

#### 5 利害関係人等との取引

##### 1) 譲渡と取得について

三井不動産(株)との本件交換取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格および譲渡価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得および譲渡の基準に従い、適正な取引を行っております。なお本件交換取引については内規に従い、資産運用会社から事前に投資法人役員会にて報告を受けております。

##### 2) 建物賃貸借契約(マスターリース契約)について

本投資法人は、交換取得5物件において、日本ビルファンドマネジメント(株)の利害関係人等に該当する三井不動産(株)と建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。当該契約に基づき本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、三井不動産(株)が転借人から受領する転賃賃料の一定率相当額となる予定です。



3) 事務代行業務委託契約について

本投資法人は、交換取得5物件において、それぞれの物件の所有者及び建物賃貸借契約（マスターリース契約）に基づく三井不動産㈱に対する賃貸人としての地位での事務代行業務を日本ビルファンドマネジメント㈱の利害関係人等に該当する㈱エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託する予定です。なお当該契約の期間は建物賃貸借契約（マスターリース契約）が終了するまでとする予定です。（交換取得5物件において、本投資法人と三井不動産㈱との間で、オフィスマネジメント契約は締結されません。）

4) 媒介契約について

JFEビルディングの譲渡に関しては、日本ビルファンドマネジメント㈱の利害関係人等に該当する三井不動産販売㈱と、信託受益権媒介契約書を締結する予定です。

6 交換の日程

平成 18 年 2 月 24 日	交換を決定
平成 18 年 2 月 24 日	交換契約締結予定
平成 18 年 4 月 24 日	引渡予定

7 本投資法人のこれまでのファンド運営の総括と今後の運用方針

1) これまでのファンド運営の総括

本投資法人は、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」ことを資産運用方針とし、平成 13 年 9 月 10 日に J-REIT 市場に第一号として上場いたしました。

本投資法人の所期目標は、「平成 18 年 3 月末までを目途に、資産規模（取得価格の合計）を 5,000 億円にすること」でしたが、これは、資産規模の拡大によるスケールメリットを享受し、また 資産規模の拡大により、運用開始時（平成 13 年 5 月 23 日）にポートフォリオの約 38%（取得価格ベース）を占めていた JFEビルディングに対する依存度を低減（資産集中リスクの低減）することを目的とするものでした。

本投資法人はこの所期目標達成に向けてファンド運営を行ってまいりましたが、上場直後に発生した米国同時多発テロ、その後の日経平均株価に見られる日本経済の低迷、不動産市況の落ち込み、また本投資法人においては芝NBFタワー及び住友電設ビルのテナント退去等の本投資法人の 2003 年問題に直面しつつも、着実に優良な運用資産を積み上げてきました。平成 17 年 9 月には I S Tビル（取得価格 352 億円）、10 月に大和生命ビル（同 635 億円）等を取得することにより、所期目標である資産規模（取得価格の合計）5,000 億円を、目標である平成 18 年 3 月末を待つことなく 6 ヶ月前倒して達成しました。なかでも大和生命ビルは帝国ホテル、日比谷公園に隣接し東

京都心有数のプライム立地のオフィスビルであり本投資法人の旗艦ビルと評価しています。

また、本投資法人は、前述のとおり、平成 17 年 11 月 30 日に J F E ビルディングのテナントから解約予告を受けたことを契機として、J F E ビルディングの今後の運営について検討を重ねてきました。その検討の結果、本投資法人は、三井不動産㈱から虎ノ門琴平タワー（追加取得分）をはじめとする 5 物件を取得し、J F E ビルディングを三井不動産㈱に譲渡することを決定しました。本投資法人は、本件交換取引により、本投資法人の所期目標を完全に達成し、今後の更なる飛躍への確固たる基盤を作り上げ強固なポートフォリオを確立したことで、本投資法人の第 1 フェーズが完了したと考えております。

## 2) 本投資法人の今後の運用方針

本投資法人は、運用開始以来、高品質なポートフォリオの構築を目指して資産運用を行ってまいりましたが、本投資法人の第 2 フェーズでは、第 1 フェーズで確立した強固なポートフォリオを最大限活用し N B F ブランドの確立を目指してまいります。

具体的には、内部成長については三井不動産㈱のテナントリーシング力、ビル運営管理能力等のプラットフォームを駆使し、テナントへのきめ細かな対応を実施して着実に内部成長を目指していきます。外部成長については質の高い物件を厳選し、引き続き三井不動産㈱とのパイプラインを活用しつつ、多様なルートを構築し、資産規模の更なる成長を目指します。また財務面においては L T V（総資産負債比率）のコントロールを図り安定した財務運営を目指していきます。

かかる施策を通じて、本投資法人は、個別物件の稼働率や賃料水準の変動、金利上昇等による経済情勢の変化、不動産市況の変化等あらゆる環境にも柔軟に対応しつつ運用開始時からの目標である本投資法人の資産運用方針（「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」）を堅持していきたいと考えております。

## 8 平成 18 年 6 月期運用状況の見直し

本件交換取引による本投資法人の平成 18 年 6 月期運用状況への影響については、本日付「平成 18 年 6 月期の運用状況の修正及び平成 18 年 12 月期の各運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

別紙 1：交換譲渡資産の内容

1 JFEビルディング

1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地： 東京都千代田区丸の内一丁目 10 番 1、10 番 6、10 番 10

建物： 東京都千代田区丸の内一丁目 10 番地 1、10 番地 6

(住居表示)

東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 2 号

2) 用途(登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所

3) 信託受託者

住友信託銀行株式会社

4) 所有形態及び持分

土地： 所有権 100%

建物： 所有権 100%

5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 5,495.49 m<sup>2</sup>

ただし、敷地の一部(千代田区丸の内一丁目 10 番 10、78.96 m<sup>2</sup>)は、都市計画道路に指定されており、関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)との契約において、道路敷地として同事務所に無償貸与しております。このため、当該敷地は建築基準法における容積対象敷地面積には算入できない旨、東京都都市整備局市街地建築部に確認済です。(再建築の際に容積対象敷地面積となるのは5,416.53 m<sup>2</sup>です。)

建物：延床面積 62,949.13 m<sup>2</sup>(建物全体)

6) 構造

鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 18 階建

7) 竣工(登記簿上の表示)

昭和 49 年 6 月 10 日

8) 設計

株式会社松田平田坂本設計事務所(現 株式会社松田平田設計)

9) 施工

株式会社竹中工務店

10) 価格調査

大和不動産鑑定(株)による鑑定評価

評価額 : 91,000,000,000 円

価格時点 : 平成 18 年 1 月 1 日

11) 地震 PML





10.0% (株日建設計作成の建物調査業務調査報告書によるもの)

12) テナントの内容

本物件のテナントは、J F E スチール(株) 1社です。

総賃貸可能面積 : 65,280 m<sup>2</sup>

総賃貸面積 : 65,280 m<sup>2</sup>

稼働率 : 100.0%

建物は、信託受託者とJ F E スチール(株)の間の定期賃貸借契約に基づいて、J F E スチール(株)に一棟貸しされています。なお、平成 17 年 11 月 30 日に、平成 19 年 3 月 31 日を解約日とする解約通知を受領しています。

13) 担保設定の有無

なし

(以下余白)

## 別紙 2：交換取得 5 物件の内容

### 1 虎ノ門琴平タワー

#### 1) 本物件の評価点

##### 追加取得について

本投資法人は、既に本物件の区分所有持分（事務所棟 4 階から 25 階の約 29.24% 相当）を保有しています。今回の追加取得（事務所棟 4 階から 25 階の約 70.76% 相当）により、既保有分とあわせて本物件の事務所棟 4 階から 25 階の 100% 相当（事務所棟全体の約 92.91% 相当）を保有することとなります。資産運用会社は、本件取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に見合うものと判断しました。

##### 立地について

霞が関・虎ノ門周辺は、日本のビジネス・行政の中心であり、歴史あるオフィスエリアとして知られており、行政機関へのアクセスを重視するテナント需要や、大手企業の本社が集積することに伴う関連会社や取引先のテナント需要も多く、堅調なオフィスマーケットを維持しています。その中でも本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩 1 分と駅至近であり、また東京メトロ千代田線、日比谷線、丸の内線「霞ヶ関」駅、JR 東海道線・京浜東北線・山手線・横須賀線「新橋」駅と複数路線利用可能であり、フットワークに非常に優れたロケーションです。

##### 建物施設等について

- (ア) 本物件建物は、築浅物件であり、最新の設計技術で現在のオフィスに求められる機能を実現しています。急速に進化する IT などテナントの高度な O A ニーズに対応する先進の各種機能を装備しており、また快適性を求め、明るい窓回り、眺望の確保他、空調照明システムをはじめ働く人のことを考えた快適設備も装備しています。フリーアクセスフロアやフロア内の無柱化など将来的なレイアウト変更にもフレキシブルに対応でき、多様な業種業態に対応可能です。
- (イ) オフィスフロアは基準階貸室面積約 228 坪の無柱整形空間で、十分な採光・眺望を確保し、明るさと開放感を高め、天井高は 2,750mm、さらに O A フロア 100mm を装備しています。各フロアの床荷重は 500kg/m<sup>2</sup>、また一部ヘビーデューティゾーンについては 1,000 kg/m<sup>2</sup> 及び 700 kg/m<sup>2</sup> を確保しています。1 フロアは 4 分割が可能で、各ゾーン単位で時間外空調の運転・停止および温度設定ができ、基準階電気容量は O A コンセント用 70VA/m<sup>2</sup> です。

#### 2) 所在地

（登記簿上の表示）

地上権の対象の土地：東京都港区虎ノ門一丁目 1 番 1

建物：東京都港区虎ノ門一丁目 1 番地 43、1 番地 1

（住居表示）

東京都港区虎ノ門一丁目 2 番 8 号

- 3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なもの)  
事務所
- 4) 所有形態及び持分(本件交換取引での交換対象持分(既保有持分は含まない))  
土地: 本土地の地上権および地役権  
建物: 本物件建物の区分所有権(4階から25階)の共有持分 1,192,222/1,684,779  
(約70.76%)
- 5) 面積(登記簿上の表示)  
土地: 敷地面積 2,291.42 m<sup>2</sup>(敷地全体)  
建物: 延床面積 29,353.21 m<sup>2</sup>(建物全体)
- 6) 構造  
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建
- 7) 竣工(登記簿上の表示)  
平成16年11月13日
- 8) 設計  
株式会社日建設計
- 9) 施工  
大成・間・白石建設共同企業体
- 10) 価格調査  
大和不動産鑑定(株)による鑑定評価  
評価額 : 18,500,000,000円  
価格時点: 平成18年1月1日
- 11) 地震PML  
6.3%(株イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)
- 12) テナントの内容  
本物件のテナントは、三井不動産(株)1社です。三井不動産(株)は、本物件を転借人に転貸し、転借人に関する平成18年1月31日時点の状況は以下の通りです(三井不動産(株)より受領した資料に基づく)。  
転借人の総数 : 16社  
総賃貸可能面積 : 16,847.79 m<sup>2</sup>(うち本件交換取引対象 11,922.22 m<sup>2</sup>)  
総賃貸面積 : 16,847.79 m<sup>2</sup>(うち本件交換取引対象 11,922.22 m<sup>2</sup>)  
稼働率 : 100.0%
- 13) 担保設定の有無  
なし
- 14) 優先交渉権について  
本物件においては、本交換実行後一定期間経過後に、その他区分所有者である宗教法人金刀比羅宮等が、本物件の購入を本投資法人に対して申し入れることができることになっています。



15) 本物件の収支見込み (単位: 百万円)

収益 (付帯収益を含む)	1,185
費用 (減価償却費を除く)	425
公租公課および地代	259
諸経費	166
うち運営委託費、修理費他	164
うち保険料	2
物件 NOI (Net Operating Income)	760

(収支見込の前提)

- (ア) 上記の数値は取得年度の特種要因を排除した今回取得対象部分の年間収支であり (来期の予想数値ではありません)、今回本投資法人が取得する持分に対応する収支見込です。
- (イ) 収益の稼働率は、100.0%で見込んでおります。

(以下余白)

## 2 ゲートシティ大崎

### 1) 本物件の評価点

#### 立地について

本物件は、山手通りに面し、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・りんかい線の複数の路線が利用できるようになった「大崎」駅にペデストリアンデッキで直結しており、交通利便性ならびに視認性に優れています。また、大崎駅西側ならびに北側においても再開発事業が施行中であり、今後更に業務集積が進み、ポテンシャルアップが期待できると資産運用会社は判断しました。

#### 建物施設等について

(ア) 本物件は、大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業の一部として平成11年1月に竣工し、ウエスト棟・イースト棟の2つの事務所棟と飲食店舗を中心とした商業施設、貸ホール・貸ルーム等の文化施設から成る複合大規模再開発ビルです。

(イ) 本物件は、事務室総貸付面積 46,922 坪、基準階事務室貸室面積 859~1,236 坪、OAフロア 100mm、天井高 2,650mm、空調ゾーン 8~12 分割 / フロア、床荷重 500kg / m<sup>2</sup>、電気容量 50V A の最新のオフィススペックを有しています。

### 2) 所在地

#### (登記簿上の表示)

土地： 東京都品川区大崎一丁目 500 番 1、500 番 2

建物： 東京都品川区大崎一丁目 500 番地 1

#### (住居表示)

東京都品川区大崎一丁目 11 番 1 号、2 号、6 号

### 3) 用途 (登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所、店舗

### 4) 所有形態及び持分

土地： 500 番 1 (42,476.01 m<sup>2</sup>) の敷地権割合 12,274,736 / 100,000,000 (約 12.27%)  
500 番 2 (33.30 m<sup>2</sup>) の所有権

建物： ウエストタワーの 3 階・6 階・9 階・10 階・21 階・24 階の区分所有区画、11 階~14 階の区分所有区画の共有持分、イーストタワー 23 階の区分所有区画、店舗区画の共有持分

(業務商業棟全体に対する持分 12,894,442 / 100,000,000 (約 12.89%))

### 5) 面積 (登記簿上の表示)

土地： 敷地面積 42,509.31 m<sup>2</sup> (敷地全体)

建物： 延床面積 287,349.75 m<sup>2</sup> (業務商業棟全体)

### 6) 構造

鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 24 階建



7) 竣工（登記簿上の表示）

平成 11 年 1 月 6 日

8) 設計

株式会社日建設計

9) 施工

西工区：大成・熊谷・清水・竹中・東急・安藤建設共同企業体

東工区：鹿島・三井・戸田・前田工業・住友建設共同企業体

10) 価格調査

大和不動産鑑定(株)による鑑定評価

評価額 : 30,100,000,000 円

価格時点：平成 18 年 1 月 1 日

11) 地震 P M L

5.9%（(株)イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの）

12) テナントの内容

本物件のテナントは、三井不動産(株) 1 社です。三井不動産(株)は、本物件を転借人に転貸し、転借人に関する平成 18 年 1 月 31 日時点の状況は以下の通りです（三井不動産(株)より受領した資料に基づく）。

（事務所部分）

本投資法人が取得する事務所部分は共同運用区画の一部になっており、共同運用区画内全体から收受される賃料・共益費等のうち、賃料については本投資法人の権利割合、共益費については本投資法人の所有面積割合に相当する金額が本投資法人に支払われます。以下の数値は共同運用区画全体の数値です。

転借人の総数 : 29 社

総賃貸可能面積 : 75,932.16 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 19,629.59 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積 : 75,932.16 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 19,629.59 m<sup>2</sup>)

稼働率 : 100.0%

（店舗部分）

転借人の総数 : 28 社

総賃貸可能面積 : 5,609.05 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 685.64 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積 : 5,609.05 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 685.64 m<sup>2</sup>)

稼働率 : 100.0%

上記の事務所部分、店舗部分に共通する転借人が 1 社います。

13) 担保設定の有無

なし

14) その他

本土地は、従前の土地利用が工場等であり、本建物建設工事着工前に、工事によって発生する残土の処分等のために土壌調査が実施され、「公有地取得に係る重金属による

汚染土壌の処理基準(東京都環境保全局)等の基準を一部超える箇所がありましたが、適切に場外処分場に搬出されています。本投資法人は取得にあたり、本建物建設時と現行の土壌調査対象物質・分析方法・基準値が異なることから、将来建替等を行う際に調査・対策工事が必要になった場合の費用を、(株)イー・アール・エスに確認しており、あわせて現状の管理運営・使用を行う限り人の健康等に対する被害のおそれは認められないことを同社に確認しています。

15) 本物件の収支見込み (単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	2,049
費用(減価償却費を除く)	724
公租公課	164
諸経費	560
うち運営委託費、修理費他	555
うち保険料	5
物件 NOI (Net Operating Income)	1,325

(収支見込の前提)

(ア) 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した今回取得対象部分の年間収支であり(来期の予想数値ではありません)、今回本投資法人が取得する持分に対応する収支見込です。

(イ) 収益の稼働率は、100.0%で見込んでいます。

(以下余白)

### 3 西新宿三井ビルディング

#### 1) 本物件の評価点

##### 追加取得について

本投資法人は、既に本物件の 18 階区分所有持分（事務所棟共用部分共有持分割合換算で）約 4.06%相当を保有しています。今回の追加取得により、既保有分とあわせて本物件の区分所有持分（事務所棟共用部分共有持分割合換算で）約 85.10%相当を保有することとなります。本件取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に見合うものと資産運用会社は判断しました。

##### 立地について

本物件が立地する西新宿地区は、大型の複合開発・街区整備等が継続的に行われ業務集積が一段と進んでいるエリアです。

西新宿三井ビルディングは、東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩 4 分・都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅徒歩 8 分に位置し、交通アクセスに優れています。また、青梅街道に面した 27 階建ての外観は高い視認性を持っています。

##### 建物施設等について

西新宿三井ビルディングのオフィスフロアは、基準階貸室面積 約 477 坪（間口約 45m、奥行約 17m、整形無柱の三面採光）明るく開放感のある空間です。天井高は 2,660mm（一部 2,900 mm）を確保したうえで OA フロア 100mm を標準装備しております。床荷重は全面 500kg/m<sup>2</sup>、1 フロアは最大 4 分割が可能で、各ゾーン単位で時間外空調の設定・温度制御ができ、基準階電気容量は 60VA/m<sup>2</sup>（増量可能）です。

##### 一元運用による賃貸事業の安定化

西新宿三井ビルディングでは、3 階から 25 階までのフロア約 11,100 坪の面積を、区分所有者が共同で一元運用（賃貸収益及び賃貸費用を、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・負担するもの。なお本物件は三井不動産㈱と建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結のうえ、一元運用されている）しています。

#### 2) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1

建物：東京都新宿区西新宿六丁目 24 番地 1

（住居表示）

東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1 号

#### 3) 用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所・店舗

#### 4) 所有形態及び持分（本件交換取引での交換対象持分(既保有持分は含まない)）

土地： 所有権

(ア) 1・2階の区分所有権及び一元運用区画のうち3～17・19・20階の区分所有部分の敷地権割合：

10,000,000,000分の6,747,811,200

(イ) 西新宿六丁目共有組合共有床敷地権割合：

10,000,000,000分の1,909,988,700のうち共有持分10,000,000,000分の2,873,463,000

建物：所有権（区分所有権）

当該敷地には、事務所棟・住宅棟がありますが、今回本投資法人が取得するのは、事務所棟である西新宿三井ビルディングの以下の所有権です。

(ア) 1・2階の区分所有権

(イ) 一元運用区画のうち3～17・19・20階の区分所有権

(ウ) 一元運用区画のうち21～25階の西新宿六丁目共有組合共有持分

（当該共有組合内における共有持分10,000,000,000分の2,873,463,000）

5) 面積（登記簿上の表示。事務所棟、住宅棟を含む。）

土地：敷地面積 10,014.02 m<sup>2</sup>（敷地全体）

建物：延床面積 84,634.02 m<sup>2</sup>（全体）

6) 構造

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建

7) 竣工（登記簿上の表示）

平成11年4月28日

8) 設計

株式会社日建設計

9) 施工

佐藤工業・三井不動産建設共同企業体

10) 価格調査

大和不動産鑑定(株)による鑑定評価

評価額：43,300,000,000円

価格時点：平成18年1月1日

11) 地震PML

4.8%（(株)イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの）

12) テナントの内容

本物件のテナントは、三井不動産(株)1社です。三井不動産(株)は、本物件を転借人に転貸します。

・ 一元運用区画の転借人の平成18年1月31日時点の状況は以下の通りです。（三井不動産(株)より受領した資料に基づく。）

転借人の総数：12社

総賃貸可能面積：36,702.02 m<sup>2</sup>

(うち本投資法人の一元運用権利割合換算約 29,320 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積 : 35,705.75 m<sup>2</sup>

(うち本投資法人の一元運用権利割合換算約 28,524 m<sup>2</sup>)

稼働率 : 97.2%

- 一元運用区画以外の転借人の平成 18 年 1 月 31 日時点の状況は以下の通りです。  
(三井不動産株より受領した資料に基づく)

転借人の総数 : 10 社

総賃貸可能面積 : 2,075.11 m<sup>2</sup>

総賃貸面積 : 1,647.53 m<sup>2</sup>

稼働率 : 79.3%

上記の一元運用区画の部分、一元運用区画以外の部分に共通する転借人が 1 社います。

13) 担保設定の有無

なし

14) 共有床組合について

本物件の 21 階から 25 階の共有持分の保有者は、共有床を一体的に管理運用し、共有床から生じる収益および費用の分配を行うことを目的として組合契約書を締結し、民法第 667 条に規定する組合(名称:「西新宿六丁目共有組合」、以下「共有床組合」という)を設立しています。本投資法人は、当該共有床組合に関する「西新宿六丁目共有組合 組合契約」により、本件取得のうち本物件の 21 階および 25 階の共有持分(当該共有床組合内における共有持分の比率は約 28.7%です。)に関しては取得後、当該組合へ持分を出資することとなります。「西新宿六丁目共有組合 組合契約」には、共有持分の譲渡をする場合の当該組合役員会の事前承認手続きが定められています。

15) 本物件の収支見込み (単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	2,527
費用(減価償却費を除く)	573
公租公課	235
諸経費	338
うち運営委託費、修理費他	331
うち保険料	7
物件 NOI (Net Operating Income)	1,954

(収支見込の前提)

- (ア) 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した今回取得対象部分の年間収支であり(来期の予想数値ではありません)、今回本投資法人が取得する持分に対応する収支見込です。
- (イ) 収益の稼働率は、下記の数値で見込んでおります。
  - 一元運用区画 : 99.4%
  - 一元運用区画以外(1・2階) : 97.0%



#### 4 パレール三井ビルディング

##### 1) 本物件の評価点

###### 立地について

本物件は、京浜地区の代表的なビジネス街である川崎駅周辺エリアに立地し、JR線・京浜急行本線「川崎」駅を最寄とし、国道15号線（第一京浜）に面する等、鉄道、幹線道路等の交通アクセスが充実しています。川崎駅周辺地区は、京浜地区の大手メーカーをはじめとして、IT関連企業、その他サービス産業等、幅広いオフィス需要の受け皿として、都心へのアクセスと賃料水準のバランスを評価され発展してきました。また川崎市の行政センターに近接した立地にあり、川崎区役所が同建物内に入居しているなど、行政機関関連ニーズとの地縁性にも恵まれています。

###### 建物施設等について

本物件建物は、22階建て、基準階貸室面積約278坪の整形フロアにて構成され、個別空調設備等、標準以上の設備が備えられており、周辺エリアの中で十分な競争力を備えていると資産運用会社は判断しました。

##### 2) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：神奈川県川崎市川崎区東田町8番

建物：神奈川県川崎市川崎区東田町8番地

（住居表示）

神奈川県川崎市川崎区東田町8番地

##### 3) 用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所

##### 4) 所有形態及び持分

本物件は、「パレール」( )の区分所有権の共有持分となります。他の共有者は三井不動産㈱です。

土地：所有権

敷地権割合 518,299/1,000,000の共有持分 975/1,000（約50.5%）

建物：所有権（区分所有権の共有持分）

業務行政棟の1階・7階～20階・22階の区分所有権（業務行政棟の約74.48%）

の共有持分 975/1,000（業務行政棟の約72.62%）

「パレール」は業務行政棟、住宅棟、店舗棟、駐車場棟から構成される、1棟の建物です。

##### 5) 面積（登記簿上の表示。業務行政棟、住宅棟、店舗棟、駐車場棟を含む。）

土地：敷地面積 5,673.25 m<sup>2</sup>（敷地全体）

建物：延床面積 50,934.97 m<sup>2</sup>（1棟の建物全体）

6) 構造

鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造屋根地下1階付22階建

7) 竣工（登記簿上の表示）

平成2年10月16日

8) 設計

住宅・都市整備公団関東支社市街地設計課（現 独立行政法人都市再生機構）

9) 施工

戸田・五洋・真柄・大日本建設共同企業体

10) 価格調査

大和不動産鑑定(株)による鑑定評価

評価額 : 3,800,000,000 円

価格時点: 平成18年1月1日

11) 地震PML

10.4% (株イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)

12) テナントの内容

本物件のテナントは、三井不動産(株)1社です。三井不動産(株)は、本物件を転借人に転貸し、転借人に関する平成18年1月31日時点の状況は以下の通りです(三井不動産(株)より受領した資料に基づく)。

転借人の総数 : 30社

総賃貸可能面積 : 12,866.57 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 12,544.91 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積 : 12,866.57 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 12,544.91 m<sup>2</sup>)

稼働率 : 100.0%

13) 担保設定の有無

なし

14) 本物件の収支見込み (単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	554
費用(減価償却費を除く)	306
公租公課	61
諸経費	245
うち運営委託費、修理費他	243
うち保険料	2
物件 NOI (Net Operating Income)	248

(収支見込の前提)

(ア) 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した今回取得対象部分の年間収支であり(来期の予想数値ではありません)、今回本投資法人が取得する持分に対応する収支見込です。

(イ) 収益の稼働率は、100.0%で見込んでおります。

## 5 信濃橋三井ビルディング

### 1) 本物件の評価点

#### 立地について

本物件は大阪のなかで成熟した業務集積地のひとつである西本町エリアに位置しています。地下鉄四ツ橋線・中央線・御堂筋線「本町」駅至近で、交通アクセスに恵まれ、四ツ橋筋と本町通の交差点角に位置し、視認性にも優れています。

#### 建物施設等について

基準階 600 坪を超える大型物件でありながら 10 坪程度での分割にも対応でき、柔軟なリーシングが可能で、現在も分散の効いたテナント構成となっています。平成 15 年以降、共用部・トイレ・給湯室のリニューアル工事、個別空調化工事等、計画的なグレードアップが図られ、テナントニーズを満足するスペックを有している物件であると資産運用会社は判断しました。

### 2) 所在地

#### (登記簿上の表示)

土地： 大阪市西区靱本町一丁目 64 番 1、64 番 2、72 番 1

建物： 大阪市西区靱本町一丁目 64 番地 2、64 番地 1、72 番地 1

#### (住居表示)

大阪市西区靱本町一丁目 11 番 7 号

### 3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所

### 4) 所有形態及び持分

土地： 64 番 1、64 番 2、72 番 1 の共有持分 100 分の 99

建物： 1 棟全体の共有持分 100 分の 99

他の共有者は三井不動産㈱です。

### 5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 4,298.26 m<sup>2</sup> (敷地全体)

建物：延床面積 36,301.54 m<sup>2</sup> (全体)

### 6) 構造

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 12 階建

### 7) 竣工(登記簿上の表示)

昭和 57 年 9 月 29 日

### 8) 設計監理

三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社

### 9) 施工

鹿島・三井・戸田建設共同企業体

### 10) 価格調査

大和不動産鑑定㈱による鑑定評価

評価額 : 14,400,000,000 円

価格時点:平成 18 年 1 月 1 日

11) 耐震性能について

平成 13 年に行った耐震診断調査に関し、財団法人日本建築総合試験所が審査し、建築基準法、建築物の耐震改修の促進に関する法律・指針、その他技術基準に照らし、耐震性能に問題ない旨の評定書を取得しています。

12) 地震 P M L

4.5% (株イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)

13) テナントの内容

本物件のテナントは、三井不動産(株) 1 社です。三井不動産(株)は、本物件を転借人に転貸し、転借人に関する平成 18 年 1 月 31 日時点の状況は以下の通りです (三井不動産(株)より受領した資料に基づく)。

転借人の総数 : 52 社

総賃貸可能面積 : 24,835.66 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 24,587.30 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積 : 24,087.08 m<sup>2</sup>(うち本投資法人の持分 23,846.20 m<sup>2</sup>)

稼働率 : 97.0%

14) 担保設定の有無

なし

15) 本物件の収支見込み (単位:百万円)

収益 (付帯収益を含む)	1,405
費用 (減価償却費を除く)	445
公租公課	119
諸経費	326
うち運営委託費、修理費他	323
うち保険料	3
物件 NOI (Net Operating Income)	960

(収支見込の前提)

(ア) 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した今回取得対象部分の年間収支であり (来期の予想数値ではありません)、今回本投資法人が取得する持分に対応する収支見込です。

(イ) 収益の稼働率は、97.0%で見込んでおります。

(以下余白)

< 添付資料 >

- ・ 参考資料 1 交換後のポートフォリオの概況
  
- ・ 参考資料 2 虎ノ門琴平タワーの図面等
  - 物件外観写真
  - 案内図
  - 断面イメージ
  - 基準階平面図
  - 権利概念図
  
- ・ 参考資料 3 ゲートシティ大崎の図面等
  - 物件外観写真
  - 案内図
  - 大崎駅からのアプローチ
  - 断面イメージ
  - 基準階平面図
  - 権利概念図
  
- ・ 参考資料 4 西新宿三井ビルディングの図面等
  - 物件外観写真
  - 案内図
  - 断面イメージ
  - 基準階平面図
  
- ・ 参考資料 5 パレール三井ビルディングの図面等
  - 物件外観写真
  - 案内図
  - 敷地図
  - 断面イメージ
  - 基準階平面図
  
- ・ 参考資料 6 信濃橋三井ビルディングの図面等
  - 物件外観写真
  - 案内図
  - 断面イメージ
  - 基準階平面図





【参考資料1】

地域区分	物件名称	価格（千円）	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	JFEビルディング（注1）	-	-	67.1%
	大和生命ビル	60,800,000	9.23%	
	西新宿三井ビルディング	1,970,000	0.30%	
	西新宿三井ビルディング（追加取得分）（注2）	43,300,000	6.57%	
	芝NBFタワー	26,500,000	4.02%	
	NBFプラチナタワー（注3）	34,400,000	5.22%	
	ゲートシティ大崎（注2）	30,100,000	4.57%	
	虎ノ門琴平タワー	7,880,000	1.20%	
	虎ノ門琴平タワー（追加取得分）（注2）	18,500,000	2.81%	
	日本橋室町センタービル	26,300,000	3.99%	
	中目黒GTタワー	23,900,000	3.63%	
	新宿三井ビルディング二号館	18,700,000	2.84%	
	GSKビル	18,700,000	2.84%	
	NBF虎ノ門ビル	17,000,000	2.58%	
	興和西新橋ビルB棟	14,900,000	2.26%	
	第2新日鐵ビル	13,830,000	2.10%	
	NBF ALLIANCE	11,000,000	1.67%	
	四谷メディカルビル	9,000,000	1.37%	
	渋谷ガーデンフロント	11,900,000	1.81%	
	NBF芝公園ビル	7,530,000	1.14%	
	NBF高輪ビル	7,800,000	1.18%	
	赤坂山王スクエア	7,100,000	1.08%	
	住友電設ビル	5,310,000	0.81%	
NBF東銀座スクエア	6,210,000	0.94%		
NBF小川町ビルディング	5,310,000	0.81%		
NBF池袋タワー	5,180,000	0.79%		
NBF池袋シティビル	4,830,000	0.73%		
NBF須田町ヴェルデビル	2,490,000	0.38%		
NBF恵比寿南ビル	1,360,000	0.21%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,700,000	5.42%	19.3%
	中野坂上サンブライツツイン	10,800,000	1.64%	
	新川崎三井ビルディング（注3）	20,300,000	3.08%	
	横浜STビル	16,700,000	2.54%	
	パレール三井ビルディング（注2）	3,800,000	0.58%	
	NBF厚木ビル	2,510,000	0.38%	
	つくば三井ビルディング	9,260,000	1.41%	
	NBF宇都宮ビル	2,540,000	0.39%	
	シーノ大宮ノースウィング	18,400,000	2.79%	
	大同生命大宮ビル	2,280,000	0.35%	
	NBF浦和ビル	2,010,000	0.31%	
	NBF松戸ビル	2,670,000	0.41%	
地方都市部	札幌エルプラザ	4,820,000	0.73%	13.7%
	NBF札幌南二条ビル	1,630,000	0.25%	
	NBF仙台本町ビル	3,870,000	0.59%	
	NBFユニックスビル	4,710,000	0.72%	
	NBF新潟テレコムビル	4,440,000	0.67%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,840,000	0.89%	
	アクア堂島NBFタワー	19,200,000	2.91%	
	信濃橋三井ビルディング（注2）	14,400,000	2.19%	
	サンマリオンNBFタワー	9,900,000	1.50%	
	堺筋本町センタービル	6,710,000	1.02%	
	NBF堺東ビル	2,450,000	0.37%	
	NBF谷町ビル	1,970,000	0.30%	
	アクア堂島東館	2,020,000	0.31%	
	NBF四条烏丸ビル	1,660,000	0.25%	
	NBF広島立町ビル	2,880,000	0.44%	
	広島袋町ビルディング	881,000	0.13%	
	NBF博多祇園ビル	2,590,000	0.39%	
合計		658,741,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、本投資法人の平成17年12月期開示評価額（平成17年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額）を記載しています。ただし、NBFプラチナタワーは平成18年3月31日、西新宿三井ビルディング（追加取得分）、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー（追加取得分）、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの計6物件については平成18年1月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。

- （注1）平成18年4月24日付にて譲渡予定。  
（注2）平成18年4月24日付にて取得予定。  
（注3）平成18年3月31日付にて取得予定。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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席出目録見書（並びに訂正事項分）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。

【参考資料2】虎ノ門琴平タワー  
物件外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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席出目論見書（並びに訂正事項分）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。

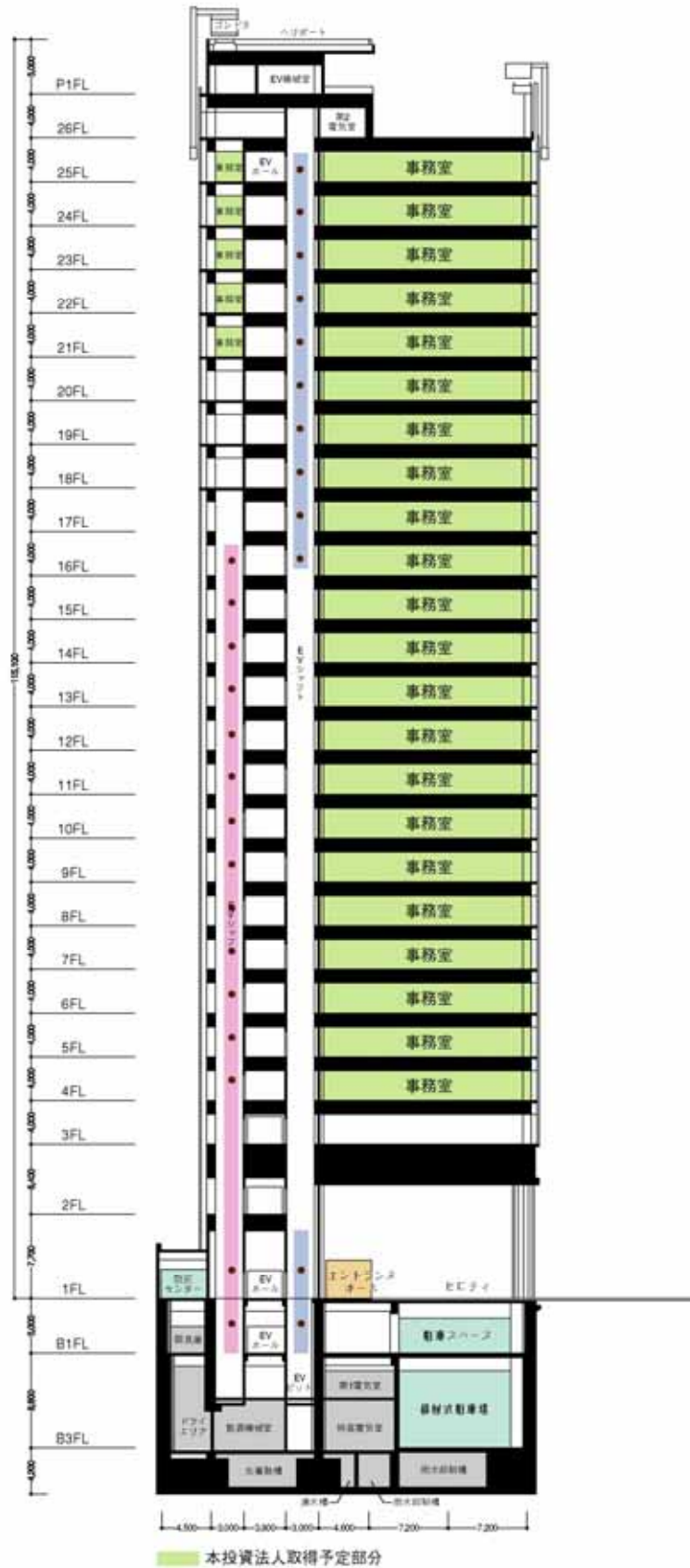
案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。



断面イメージ

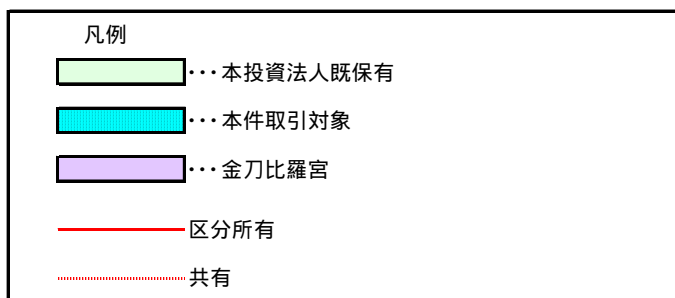
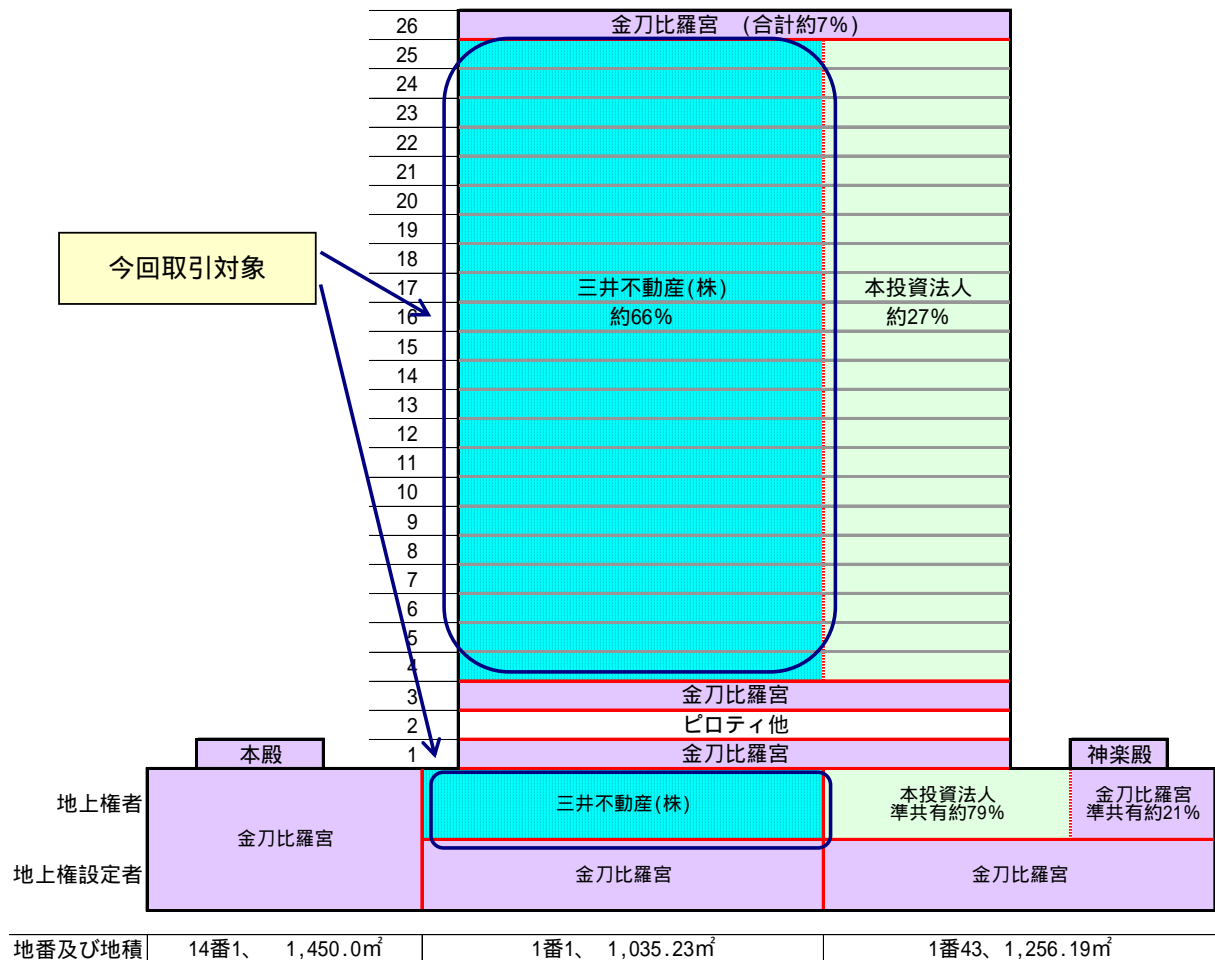


ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。





権利概念図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。



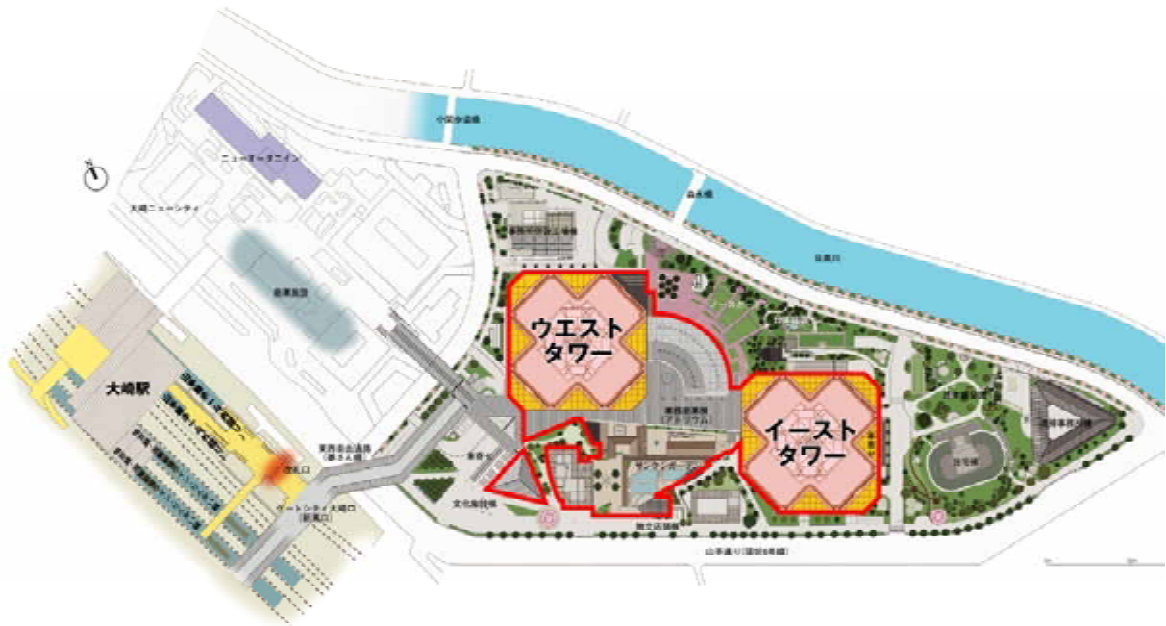
【参考資料3】ゲートシティ大崎  
物件外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。

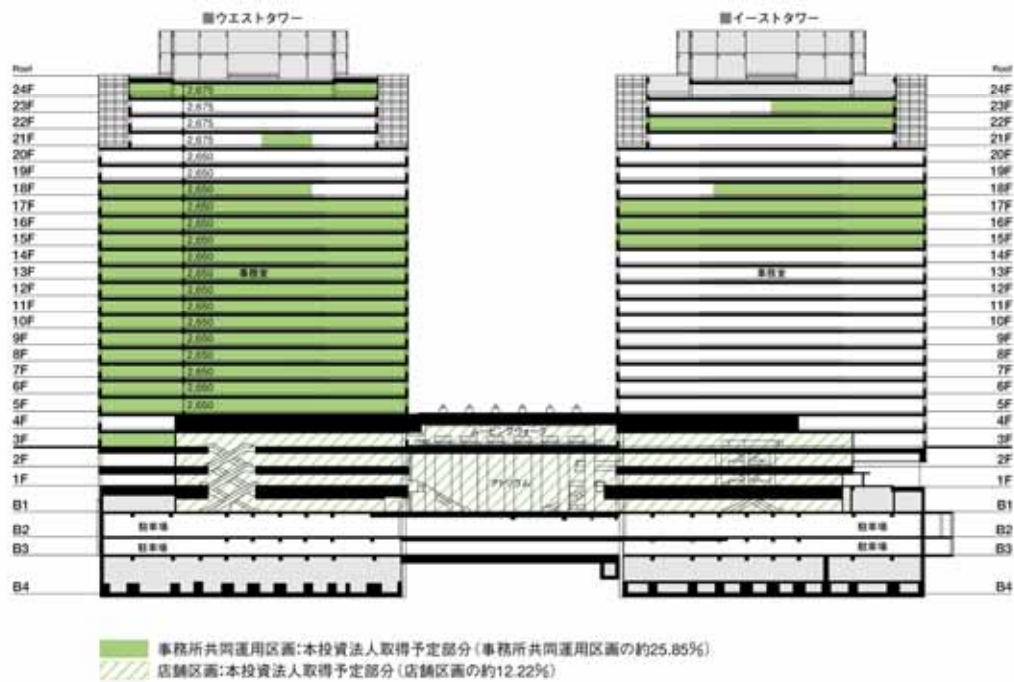


## 大崎駅からのアプローチ



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。

断面イメージ



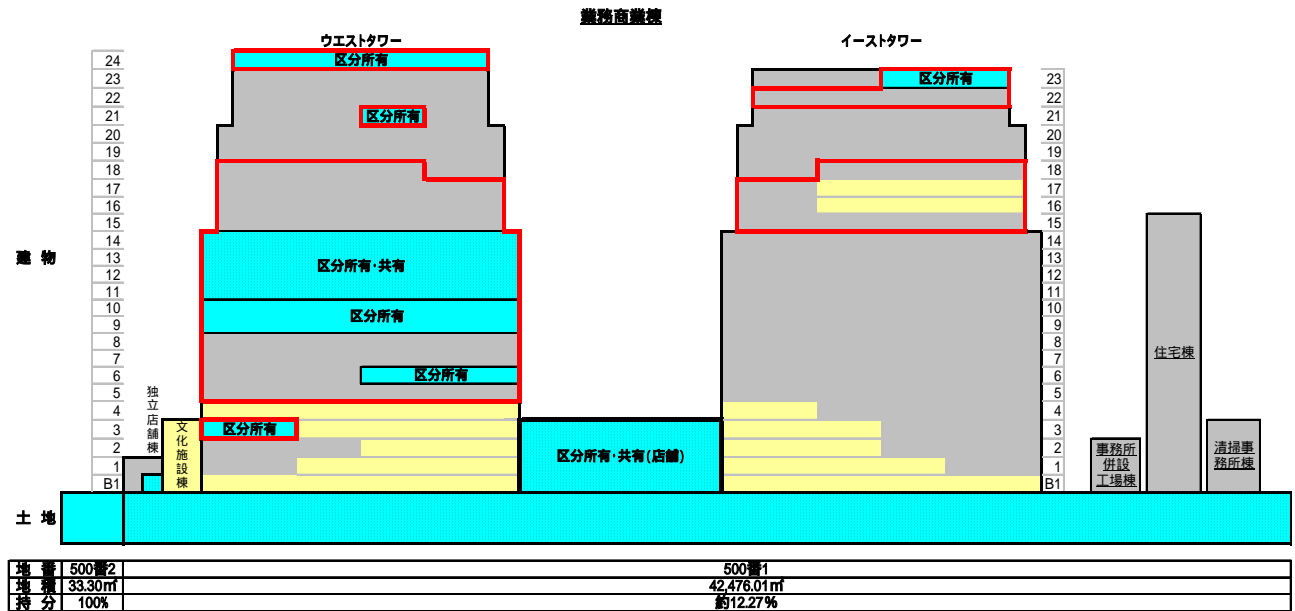
ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。







権利概念図



凡例

- ..... 共同運用区画
- ..... 本件取引対象(区分所有)
- ..... 本件取引対象(共有又は区分所有の共有)
- ..... 第三者所有
- ..... 共用部又は規約共用部

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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届出目論見書(並びに訂正事項分)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。



【参考資料 4】西新宿三井ビルディング

物件外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。

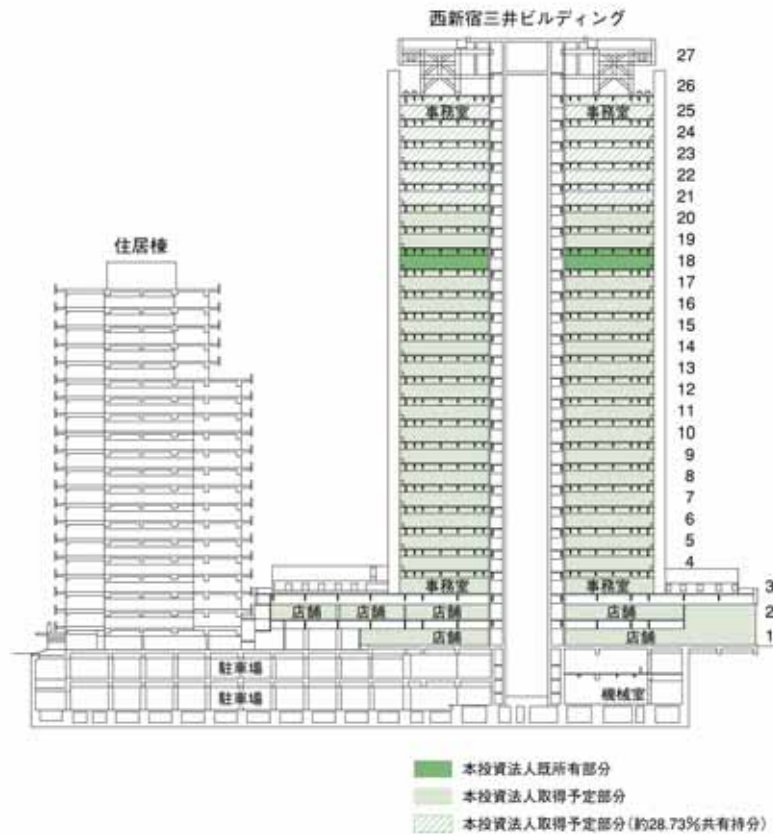
案内図



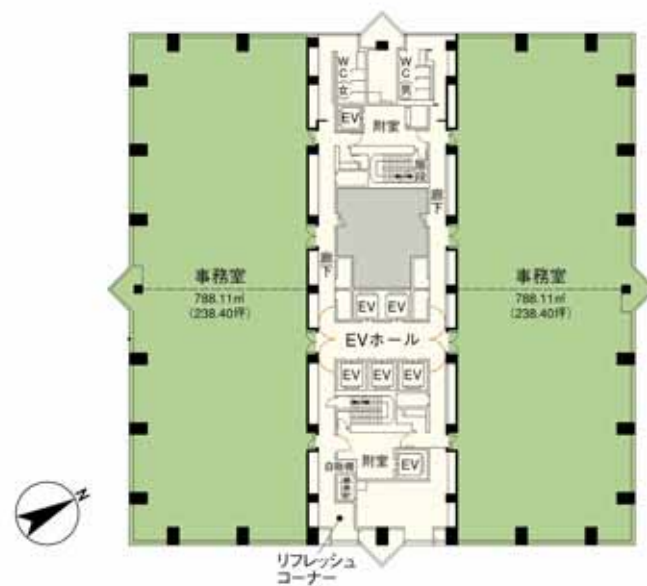
ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



## 断面イメージ



## 基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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)をご覧ください。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。

【参考資料5】パレール三井ビルディング  
物件外観写真



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。

案内図



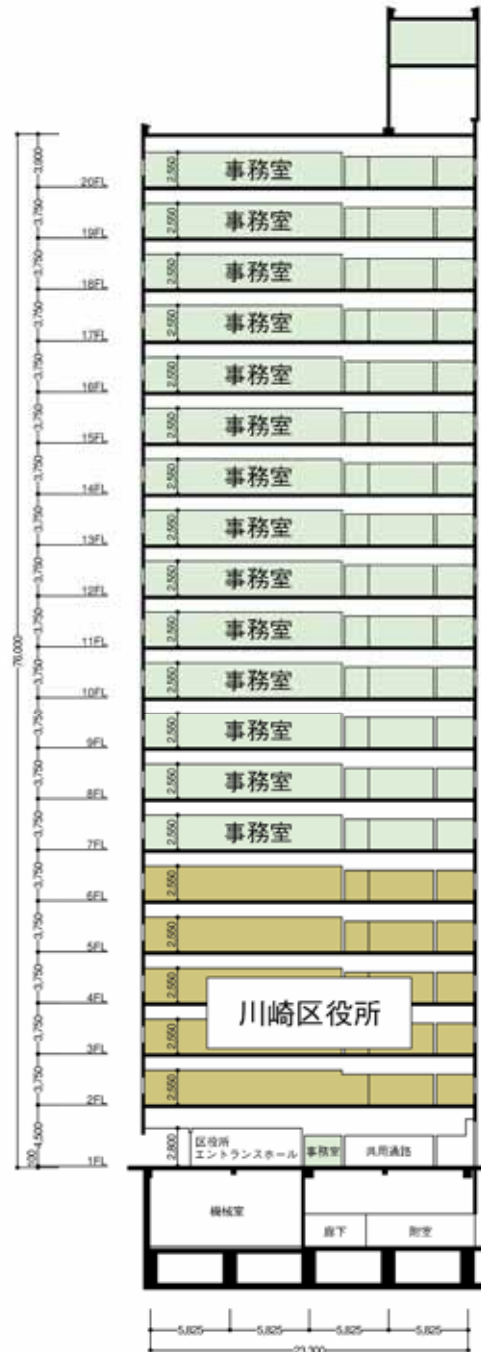
敷地図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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届出目論見書（並びに訂正事項分）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。



断面イメージ



■ 本投資法人取得予定部分 (97.5%共有持分)

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。





【参考資料 6】信濃橋三井ビルディング  
物件外観写真



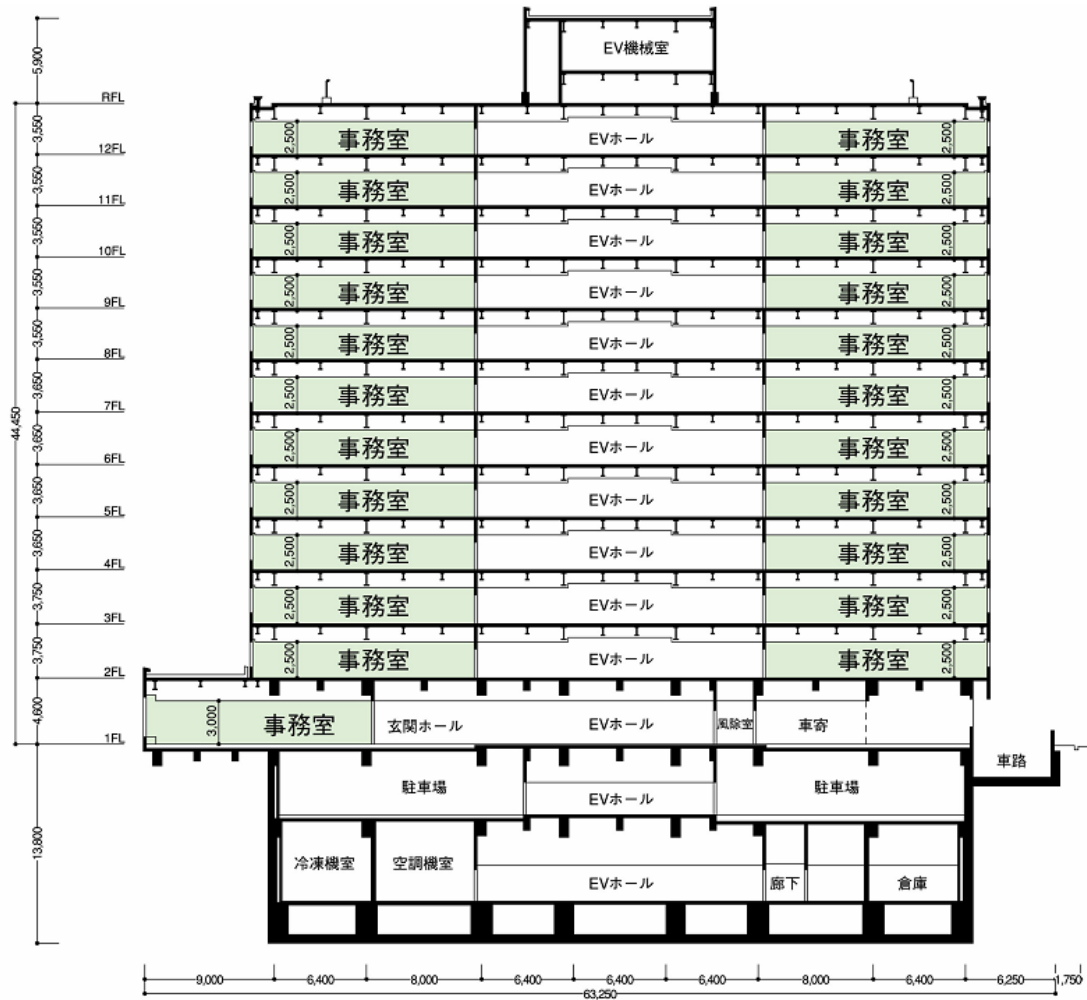
ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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録見書(並びに訂正事項分)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。

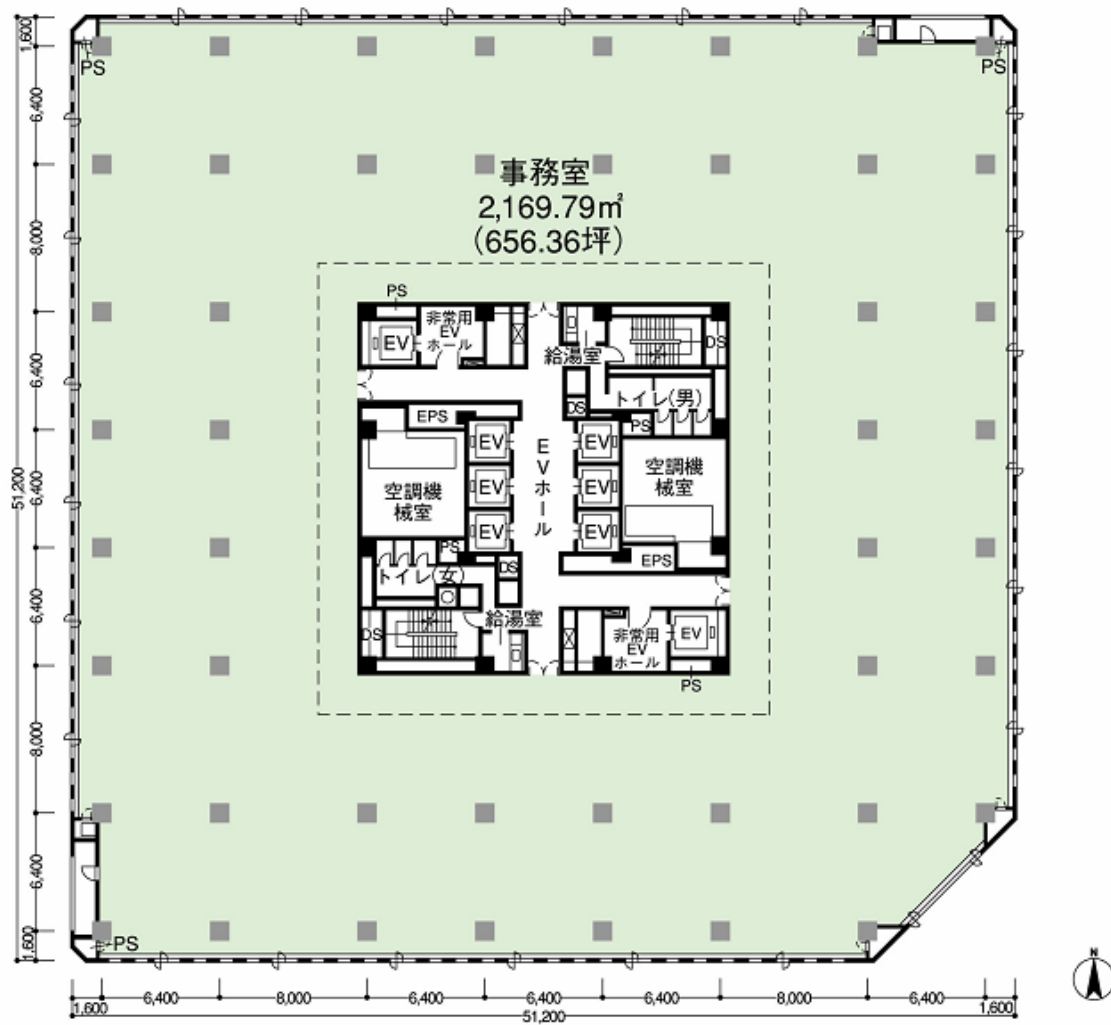
断面イメージ



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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）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。



基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の交換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届出目論見書（並びに訂正事項分）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。