

平成 24 年 1 月 10 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 西川 勉
(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 西山 晃一
問合せ先 取締役投資本部長 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (東五反田スクエア他 3 物件)

日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)は、平成 24 年 1 月 10 日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1 取得の概要

1) 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	東五反田スクエア	8,350,000,000 円
II.	〃	龍角散ビル	4,050,000,000 円
III.	〃	新川崎三井ビルディング(追加取得分)	5,520,000,000 円
IV.	〃	広島袋町ビルディング(追加取得分)	1,380,000,000 円
合計			19,300,000,000 円

※1 取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。

2) 取得先、契約日、引渡日

NO.	取得先(※2)	契約日	引渡日(予定)
I.	三井不動産株式会社	平成 24 年 1 月 10 日	平成 24 年 2 月 1 日
II.			平成 24 年 3 月 30 日
III.			平成 24 年 4 月 13 日
IV.	清水建設株式会社		

※2 詳細は後記 4 取得先の概要参照

3) 取得資金、仲介者、支払方法

NO.	取得資金	仲介者	支払方法
I.	新投資口の発行等により調達した資金、 借入金及び自己資金	なし	引渡時一括
II.			
III.			
IV.			



4) フォワードコミットメント等の概要

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（買主）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、取得先に対し、取得価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっております。

2 取得の意義

1) ポートフォリオの充実

本投資法人は規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために当該4物件（以下、「本件」という。）の取得を決定いたしました。本件は、東京都心部を中心に、東京周辺都市部、地方都市部への投資であり、バランスの取れた分散が図られています。

また、本件取得に際しては、特に収益性の高さを重視した物件選定を行っており、本件取得によりポートフォリオの資産規模の拡大とクオリティの充実、収益性の向上が図られ、中長期的に本投資法人の安定した資産運用に資するものであると、資産運用会社は考えております。

2) パイプライン等の活用

本件のうち3物件は、スポンサーである三井不動産株式会社からの取得です。また1物件については、従来から取引実績のあるスポンサー以外からの取得です。

本投資法人は今後とも、スポンサー企業とのパイプラインをはじめ多様な情報チャネルを活用し、物件取得ノウハウの駆使及び規模の優位性を最大限に発揮し、競争力の高い優良な物件に厳選投資していきます。

（以下余白）



3 取得資産の内容

I. 東五反田スクエア

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は大崎・五反田エリアにあり、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅、JR山手線・りんかい線・湘南新宿ライン・埼京線「大崎」駅が利用でき、都心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、平成21年4月竣工の築浅物件であり、基準階専有面積約328坪、天井高2,800mm、0Aフロア100mm、落ち着いた色調の外観と共用部が特徴的な、高スペックな機能を備えた競争力の高い物件です。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都品川区東五反田二丁目255番2

建物：東京都品川区東五反田二丁目255番地2

(住居表示)

東京都品川区東五反田二丁目10番2号

4) 用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所、店舗

5) 所有形態

①土地：255番2（3,788.02㎡）の敷地権割合3,830,423/10,000,000（約38.30%）

②建物：1階、4階及び6階から10階の区分所有権（専有面積割合で約38.42%に相当）

6) 面積（登記簿上の表示）

①土地：敷地面積 3,788.02㎡（敷地全体）

②建物：延床面積 27,564.04㎡（一棟の建物全体）

7) 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16階建

8) 建築時期（登記簿上の表示）

平成21年4月30日



9) 設計・施工

設計：株式会社日本設計

施工：鹿島・奥村建設共同企業体

10) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

- ・評価額：8,350,000,000円
- ・価格時点：平成23年12月31日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	8,350,000千円
直接還元法による価格	8,330,000千円
純収益	383,367千円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	8,360,000千円
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.8%
積算価格	5,650,000千円
土地比率	53.4%
建物比率	46.6%

11) 地震PML

2.0%（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）

12) 担保設定の有無

なし

13) 賃貸状況等（平成23年11月30日時点の賃貸状況）

本物件は、取得後、三井不動産株式会社に一括して賃貸され、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸します。本物件のテナントは三井不動産株式会社1社となります。

また、本物件が属する東五反田スクエア（一棟の建物）の内、本物件ならびにその他の4階から16階までの貸室（1階の一部、2階、3階を除いた貸室）は、区分所有者が共同で三井不動産株式会社にマスターリースのうえ一元運用（賃貸収益及び賃貸費用を、自己の区分所有区画にかかわらず、一元運用権利割合に応じて収受・負担）しており、本物件の一元運用権利割合は約43.33%です。

平成23年11月30日時点の一元運用の対象の賃貸状況は以下の通りです（三井不動産株式会社より受領した資料に基づく）。

- ・賃借人の総数・概要： 6社（一般事業会社5社、店舗1社）
- ・総賃料収入： 602百万円/年（本投資法人が三井不動産株式会社から収受する賃料）
- ・総賃貸可能面積： 6,165.77㎡（一元運用全体14,228.92㎡×約43.33%（一元運用権利割合））
- ・総賃貸面積： 6,165.77㎡（一元運用全体14,228.92㎡×約43.33%（一元運用権利割合））
- ・稼働率： 100%
- ・敷金総額： 637百万円



II. 龍角散ビル

1) 本物件の評価

① 立地

本物件の位置する東日本橋エリアは、古くから商業地として発展した伝統的なビジネスエリアです。JR・地下鉄6路線の秋葉原・浅草橋・岩本町等7駅を利用でき、交通利便性に優れています。

② 建物施設等

本物件建物は花崗岩貼りの個性的な外観であり、靖国通りと清洲橋通りの交差点に位置することから視認性に優れています。基準階専有面積約216坪、天井高2,600mm、0Aフロア60mm等のこのクラスとしては十分なスペックを備えた競争力の高い物件です。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都千代田区東神田二丁目9番2

建物：東京都千代田区東神田二丁目9番地2

(住居表示)

東京都千代田区東神田二丁目5番12号

4) 用途 (登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所、倉庫

5) 所有形態

①土地：9番2 (1,545.95 m²) の敷地権割合 533,189/599,115 (約89.0%)

②建物：1階から8階の区分所有権 (専有面積割合で89.0%に相当)

6) 面積 (登記簿上の表示)

①土地：敷地面積 1,545.95 m² (敷地全体)

②建物：延床面積 10,073.78 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1階付9階建 (一棟の表示)

8) 建築時期 (登記簿上の表示)

平成3年11月30日

9) 設計・施工

設計：大成建設株式会社

施工：大成建設株式会社



10) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

- ・ 評 価 額 : 4,050,000,000 円
- ・ 価 格 時 点 : 平成 23 年 12 月 31 日
- ・ 評価の概要

項目	内容
収益価格	4,050,000 千円
直接還元法による価格	4,140,000 千円
純収益	206,767 千円
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	4,010,000 千円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	4,660,000 千円
土地比率	70.0%
建物比率	30.0%

11) 地震PML

4.4% (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)

12) 担保設定の有無

なし

13) 賃貸状況等 (平成 23 年 11 月 30 日時点の賃貸状況)

- ・ 賃借人の総数・概要 : 9 社 (一般事業会社 9 社)
- ・ 総 賃 料 収 入 : 384 百万円/年
- ・ 総 賃 貸 可 能 面 積 : 5,331.89 m² (取得予定の区分所有部分の総賃貸可能面積)
- ・ 総 賃 貸 面 積 : 5,331.89 m² (取得予定の区分所有部分の総賃貸面積)
- ・ 稼 働 率 : 100.0%
- ・ 敷 金 総 額 : 298 百万円

(以下余白)



Ⅲ. 新川崎三井ビルディング（追加取得分）

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は JR 横須賀線・湘南新宿ライン「新川崎」駅と JR 南武線「鹿島田」駅至近に立地します。周辺には多数のメーカーの工場や事業所が集積し、東京都心エリアと横浜エリアの中間に位置することから両エリアへのアクセスに優れています。

② 建物施設等

本物件建物は超高層のツインタワーからなる大規模ビルです。基準階のフロア面積は約 380 坪の無柱空間でフロアにより 2,600~3,000mmの天井高があり、エリア内の競合する物件と比較し競争力を有する物件です。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：神奈川県川崎市幸区鹿島田字向島 890 番 12、
神奈川県川崎市幸区鹿島田字田尻 1148 番 3
建物：神奈川県川崎市幸区鹿島田字向島 890 番地 12、
神奈川県川崎市幸区鹿島田字田尻 1148 番地 3

（住居表示）

神奈川県川崎市幸区鹿島田 890 番 12 号

4) 用途（登記簿上の表示）

事務所、店舗、駐車場

5) 所有形態

①土地：890 番 12 及び 1148 番 3（19,478.07 m²）の共有持分（15%）
（既保有分と合わせ 50%の共有持分）

②建物：共有持分（15%）
（既保有分と合わせ 50%の共有持分）

6) 面積（登記簿上の表示）

①土地：敷地面積 19,478.07 m²（敷地全体）
②建物：延床面積 138,485.98 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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 32 階建

8) 建築時期（登記簿上の表示）

平成 1 年 5 月 22 日

9) 設計・施工

設計：株式会社日本設計、株式会社日立建設設計

施工：鹿島建設株式会社・三井建設株式会社・三井不動産建設株式会社共同企業体



10) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

- ・ 評 価 額 : 6,180,000,000 円
- ・ 価 格 時 点 : 平成 23 年 12 月 31 日
- ・ 評価の概要

項目	内容
収益価格	6,180,000 千円
直接還元法による価格	6,260,000 千円
純収益	356,633 千円
還元利回り	5.7%
DCF法による価格	6,150,000 千円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	5,890,000 千円
土地比率	48.2%
建物比率	51.8%

11) 地震PML

2.1% (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)

12) 担保設定の有無

なし

13) 賃貸状況等 (平成 23 年 11 月 30 日時点の賃貸状況)

本物件は、取得後、三井不動産株式会社に一括して賃貸され、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸します。本物件のテナントは三井不動産株式会社 1 社となります。

- ・ 賃借人の総数・概要 : 14 社 (一般事業会社 10 社, 金融機関 1 社, 店舗 3 社)
- ・ 総 賃 料 収 入 : 668 百万円/年
- ・ 総 賃 貸 可 能 面 積 : 11,967.42 m² (本物件建物全体の総賃貸可能面積 79,782.80 m² × 15%)
- ・ 総 賃 貸 面 積 : 11,544.95 m² (本物件建物全体の総賃貸面積 76,966.31 m² × 15%)
- ・ 稼 働 率 : 96.5%
- ・ 敷 金 総 額 : 453 百万円

14) その他

①土壌について

本土地は従前の利用が工場等であることから、本建物建設時に掘削されていない部分に関して、従前の土地利用に起因する土壌汚染の可能性は否定できないと株式会社イー・アール・エスより報告されていますが、本土地は、建物、アスファルト・タイル及び植栽土によって被覆されていること、地下水に関し、近傍の井戸について川崎市の定期概況調査の基準値を満足していることから、現状の運営管理・使用を行う限りにおいて、人の健康などに被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。

②アスベストについて

本建物には点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状況ではありません。今後は状況に応じて撤去または封じ込め等を行っていく予定です。



IV. 広島袋町ビルディング（追加取得分）

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は広島市でも屈指のオフィスビル集積地の中心に位置し、金融機関の本支店、広島県庁、広島市役所が立ち並ぶ鯉城通りに面しています。広島電鉄「袋町」電停、アストラムライン「本通」駅、広島バスセンターへ徒歩圏で交通利便性に優れています。

② 建物施設等

本物件建物は、平成14年竣工の広島市の中では築浅の物件で、基準階床面積約300坪、個別空調対応、OAフロア100mm、天井高2,700mm等、高スペックな機能を備えた競争力の高い物件です。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：広島県広島市中区袋町5番26、5番18、5番19

建物：広島県広島市中区袋町5番地26、5番地18、5番地19

（住居表示）

広島県広島市中区袋町5番25号

4) 用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所

5) 所有形態

①土地：5番26、5番18、5番19（2,039.20㎡）の敷地権割合4,760,000/23,800,000（20%）

（既保有分と合わせ30%の敷地権割合）

②建物：3階から13階の区分所有区画の共有持分割合4,760,000/19,040,000（25%）

（既保有分と合わせ37.5%の共有持分割合）

（専有面積割合で約20.8%に相当。既保有分と合わせ約31.2%に相当）

6) 面積（登記簿上の表示）

①土地：敷地面積 2,039.20㎡（敷地全体）

②建物：延床面積 16,411.08㎡（一棟の建物全体）

7) 構造（登記簿上の表示）

鉄骨造陸屋根14階建

8) 建築時期（登記簿上の表示）

平成14年1月30日



9) 設計・施工

設計：清水建設株式会社

施工：清水建設株式会社

10) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

- ・評価額：1,540,000,000円
- ・価格時点：平成23年12月31日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	1,540,000千円
直接還元法による価格	1,540,000千円
純収益	95,731千円
還元利回り	6.2%
DCF法による価格	1,540,000千円
割引率	6.3%
最終還元利回り	6.5%
積算価格	1,060,000千円
土地比率	48.0%
建物比率	52.0%

11) 地震PML

3.1%（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）

12) 担保設定の有無

なし

13) 賃貸状況等（平成23年11月30日時点の賃貸状況）

- ・賃借人の総数・概要：17社（一般事業会社11社，金融機関6社）
- ・総賃料収入：149百万円/年
- ・総賃貸可能面積：2,617.87㎡
（本物件建物全体の総賃貸可能面積10,471.48㎡×25%共有持分割合）
- ・総賃貸面積：2,617.87㎡
（本物件建物全体の総賃貸面積10,471.48㎡×25%共有持分割合）
- ・稼働率：100%（但し、平成23年12月31日時点において、一部テナントから解約予告を受領しています。解約予定の賃貸面積は本物件区分所有部分の約7.7%に相当します。）
- ・敷金総額：104百万円

（以下余白）



4 取得先の概要（平成 23 年 12 月 31 日現在）

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
⑤ 資 本 金	174,296 百万円（平成 23 年 9 月 30 日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	1941 年 7 月 15 日
⑦ 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 43%）。 本投資法人の投資口を 20,815 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。

清水建設株式会社

① 名 称	清水建設株式会社
② 所 在 地	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号 シーバンス S 館
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮本洋一
④ 事 業 内 容	総合建設業
⑤ 資 本 金	74,365 百万円（平成 23 年 9 月 30 日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	1937 年 8 月 24 日
⑦ 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。



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. 東五反田 スクエア	会社名・氏名	三井不動産株式会社	該当無し
	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。	
	取得経緯・理由等	新築	
	取得価格	—	
	取得時期	平成 21 年 4 月 30 日（新築）	
II. 龍角散ビル	会社名・氏名	三井不動産株式会社	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	投資運用目的で取得	—
	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	平成 18 年 3 月 10 日	—
III. 新川崎三井 ビルディング (追加取得分)	会社名・氏名	三井不動産株式会社	該当無し
	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。	
	取得経緯・理由等	新築	
	取得価格	—	
	取得時期	平成 1 年 5 月 22 日（新築）	
IV. 広島袋町 ビルディング (追加取得分)	会社名・氏名	清水建設株式会社	—
	特別な利害関係にある者への該当状況	特別な利害関係にある者には該当しません。	—

6 平成 24 年 6 月期の運用状況の見通し

本件取得による本投資法人の平成 24 年 6 月期の運用状況への影響については、本日付「平成 24 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 24 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

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】 本件の収支見込

【参考資料 2】 本件の案内図、外観写真、基準階平面図等

- I. 東五反田スクエア
- II. 龍角散ビル
- III. 新川崎三井ビルディング（追加取得分）
- IV. 広島袋町ビルディング（追加取得分）

【参考資料 3】 本件及び平成 23 年 12 月 6 日に取得を決定し、売買契約を締結したシュロス日銀前、西新宿三井ビルディング（追加取得分）の取得価格ならびに収支見込の合計

【参考資料 4】 本件取得後のポートフォリオの概況



【参考資料 1】 本件の収支見込

NO.	取得資産の名称	NOI (Net Operating Income)	稼働率の見込み
I.	東五反田スクエア	425 百万円	97.0%
II.	龍角散ビル	225 百万円	95.0%
III.	新川崎三井ビルディング (追加取得分)	386 百万円	95.0%
IV.	広島袋町ビルディング (追加取得分)	96 百万円	93.0%
	合計	1,132 百万円	—

(収支見込の前提)

上記の数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支の見込です（来期の予想数値ではありません）。

【参考資料2】 本件の案内図、外観写真、基準階平面図等

I. 東五反田スクエア：案内図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

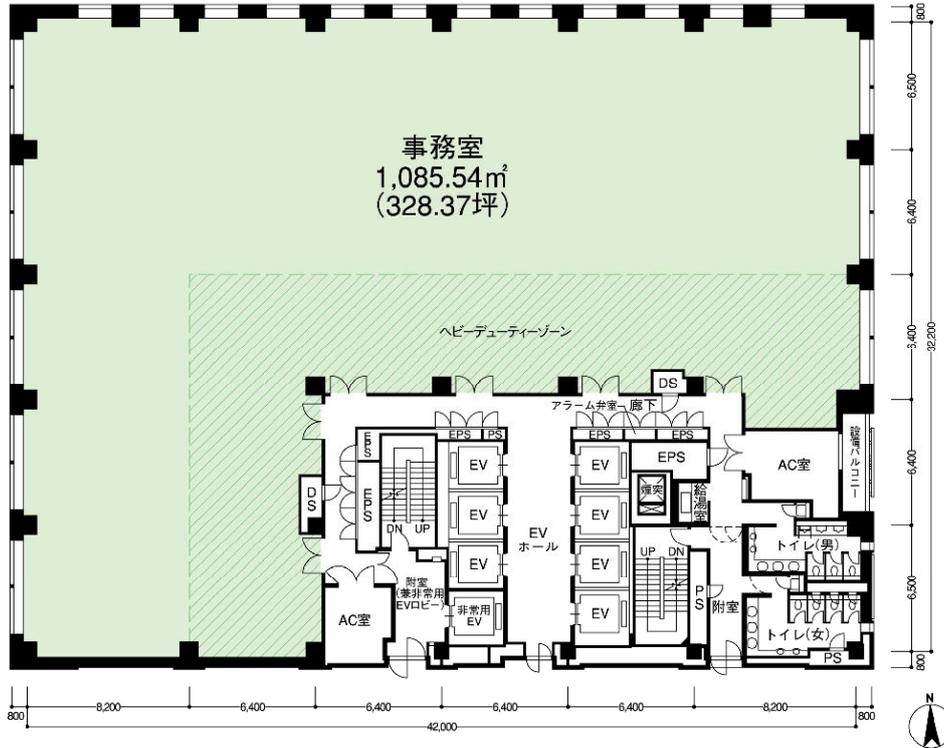
I. 東五反田スクエア：外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)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。



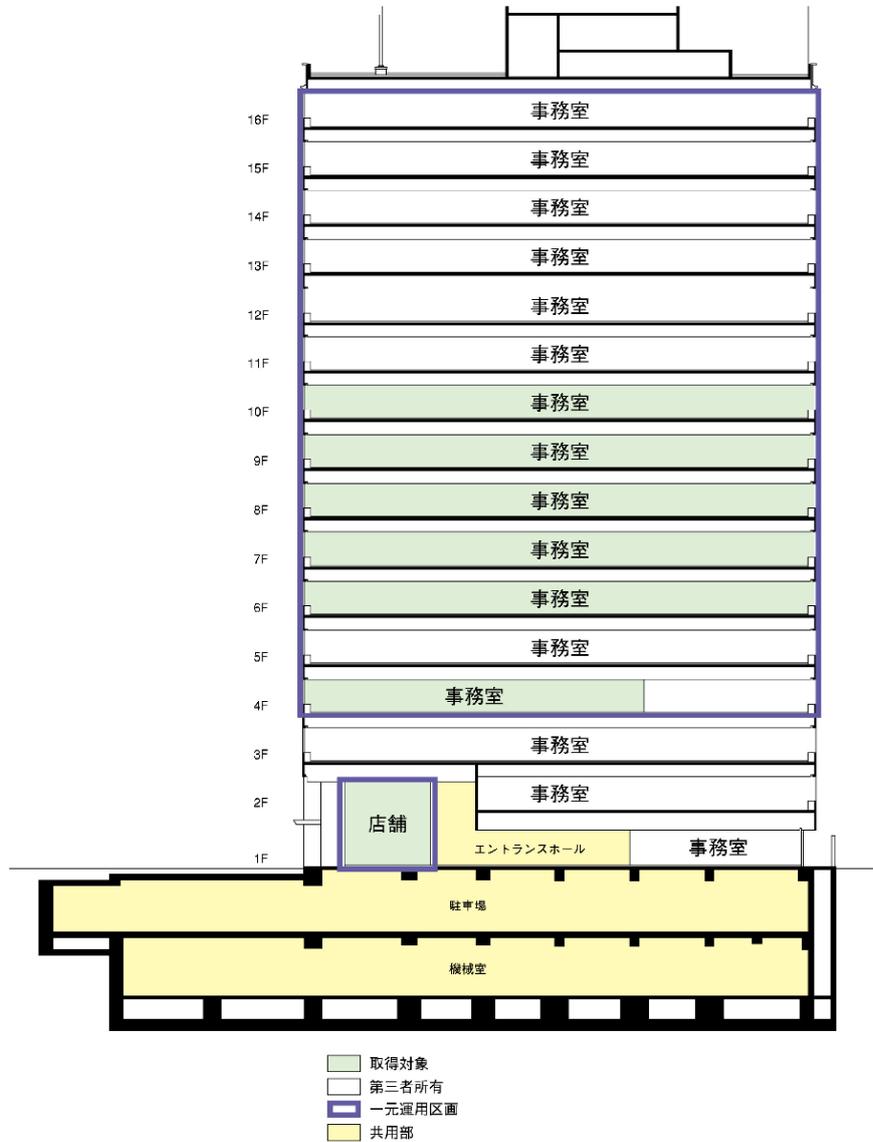
I. 東五反田スクエア：基準階平面図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)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。



I. 東五反田スクエア：断面図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)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。



II. 龍角散ビル：案内図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

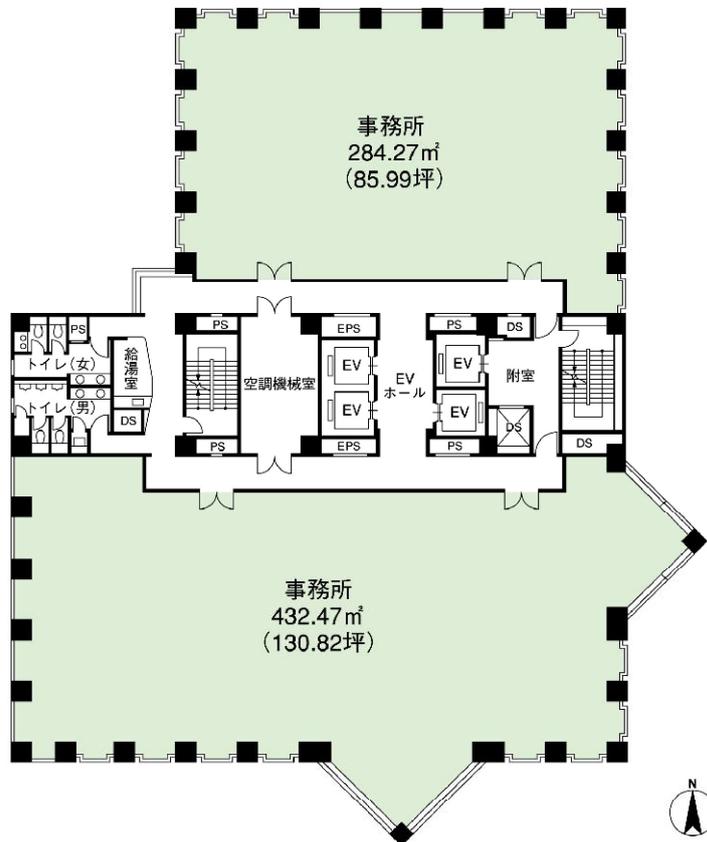
Ⅱ. 龍角散ビル：外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)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。



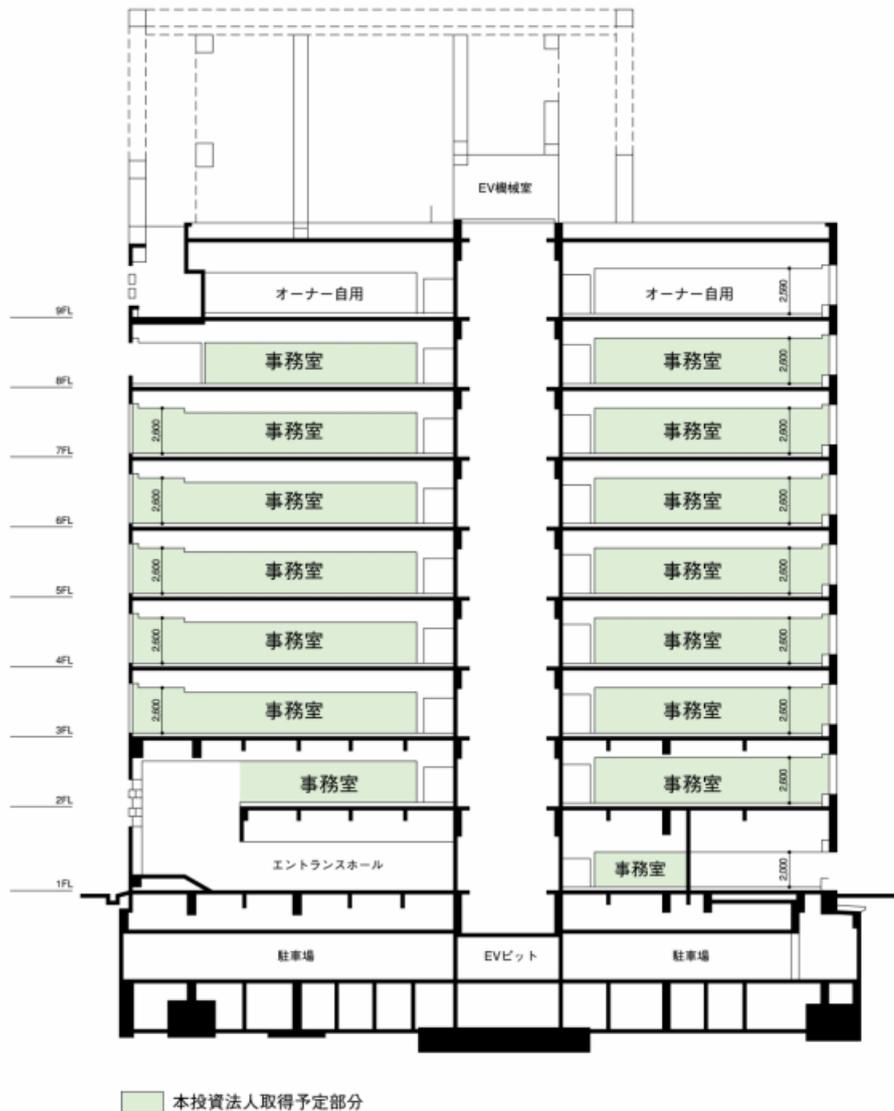
Ⅱ. 龍角散ビル：基準階平面図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。



II. 龍角散ビル：断面図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)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。



Ⅲ. 新川崎三井ビルディング（追加取得分）：案内図



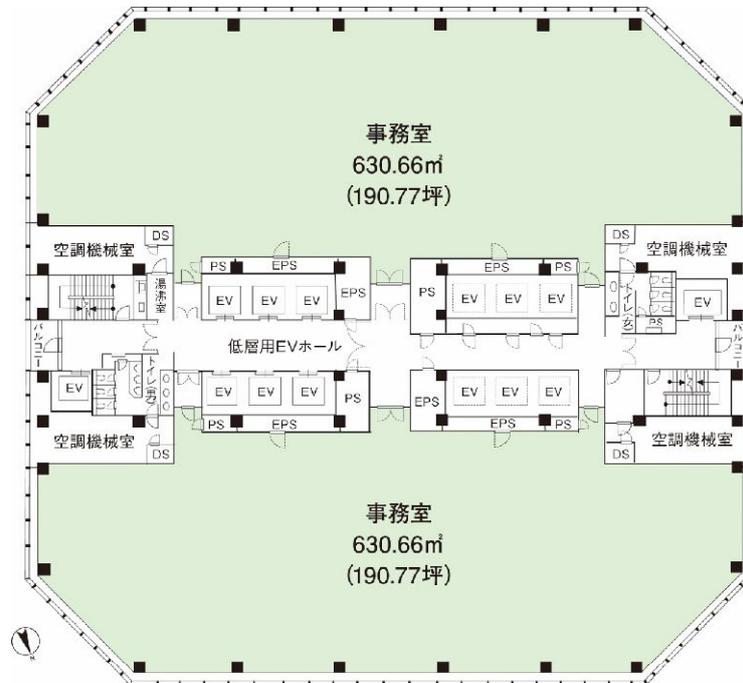
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Ⅲ. 新川崎三井ビルディング（追加取得分）：外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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（作成された場合）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。

Ⅲ. 新川崎三井ビルディング（追加取得分）：基準階平面図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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（作成された場合）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。



IV. 広島袋町ビルディング（追加取得分）：案内図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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（作成された場合）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。

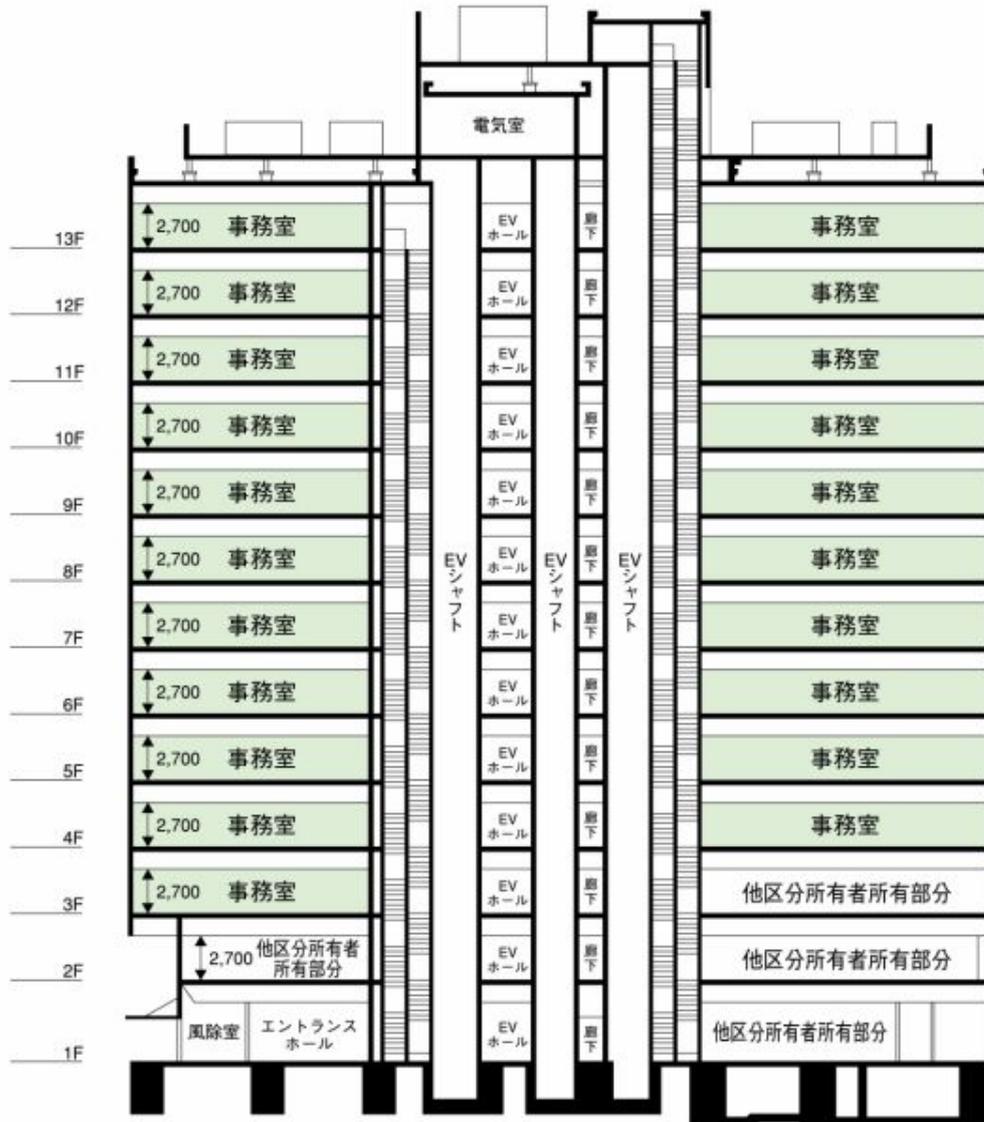
IV. 広島袋町ビルディング（追加取得分）：外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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（作成された場合）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。



IV. 広島袋町ビルディング（追加取得分）：権利概念図



■ 本投資法人取得予定部分 (25%共有持分)
※既所有 (12.5%) 含めて37.5%共有持分を所有予定

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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】

本件及び平成 23 年 12 月 6 日に取得を決定し、売買契約を締結したシュロス日銀前、西新宿三井ビルディング（追加取得分）の取得価格ならびに収支見込の合計

NO.	取得資産の名称	取得価格	NOI	引渡（予定）日
I.	東五反田スクエア	8,350 百万円	425 百万円	平成 24 年 2 月 1 日
II.	龍角散ビル	4,050 百万円	225 百万円	
III.	新川崎三井ビルディング（追加取得分）	5,520 百万円	386 百万円	平成 24 年 3 月 30 日
IV.	広島袋町ビルディング（追加取得分）	1,380 百万円	96 百万円	平成 24 年 4 月 13 日
V.	シュロス日銀前	3,310 百万円	237 百万円	平成 24 年 3 月 30 日
VI.	西新宿三井ビルディング（追加取得分）	98 百万円	5.5 百万円	平成 23 年 12 月 6 日
合計		22,708 百万円	1,374.5 百万円	



【参考資料4】本件取得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)
東京都心部	NBF 日比谷ビル	63,500,000	7.11%	64.7%	55,400,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.03%		45,900,000
	西新宿三井ビルディング(追加取得分) (注3)	98,805	0.01%		129,000
	ゲートシティ大崎	41,731,060	4.67%		40,800,000
	三菱重工ビル	36,300,000	4.07%		37,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.58%		26,700,000
	NBF プラチナタワー	31,000,000	3.47%		51,200,000
	NBF 南青山ビル	31,000,000	3.47%		16,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.75%		30,300,000
	NBF 日本橋室町センタービル	23,945,000	2.68%		26,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.67%		21,900,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.33%		14,700,000
	NBF 銀座通りビル	17,000,000	1.90%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.82%		14,600,000
	GSKビル	15,616,000	1.75%		21,300,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.50%		13,500,000
	NBF 虎ノ門ビル	13,337,000	1.49%		16,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.48%		15,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.41%		13,740,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.02%		10,300,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.99%		7,350,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	0.97%		13,700,000
	東五反田スクエア (注4)	8,350,000	0.94%		8,350,000
	NBF 渋谷イースト	8,000,000	0.90%		6,530,000
	NBF 芝公園ビル	6,770,000	0.76%		8,200,000
	NBF 高輪ビル	6,667,200	0.75%		7,530,000
	NBF 赤坂山王スクエア	6,250,000	0.70%		7,260,000
	NBF 芝公園大門通りビル	6,100,000	0.68%		4,400,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.60%		4,920,000
	NBF 東銀座スクエア	5,200,000	0.58%		7,180,000
NBF 小川町ビルディング	4,940,000	0.55%	5,460,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.54%	4,850,000		
NBF 池袋タワー	4,695,000	0.53%	5,000,000		
NBF 池袋シティビル	4,428,000	0.50%	4,880,000		
龍角散ビル (注4)	4,050,000	0.45%	4,050,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,488	4.56%	24.0%	30,300,000
	NBF 豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.94%		35,700,000
	NBF 豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.80%		28,700,000
	NBF 上野ビル	10,400,000	1.16%		8,450,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	1.04%		9,320,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.27%		16,000,000
	新川崎三井ビルディング(追加取得分) (注5)	5,520,000	0.62%		6,180,000
	横浜STビル	13,529,300	1.52%		14,100,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.43%		3,430,000
	NBF 厚木ビル	2,300,000	0.26%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.99%		7,270,000
	NBF 宇都宮ビル	2,435,000	0.27%		2,080,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.88%		18,400,000
	NBF 浦和ビル	2,000,000	0.22%		1,770,000
	NBF 新浦安タワー	15,700,000	1.76%		11,500,000
NBF 松戸ビル	2,455,000	0.27%	2,260,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.49%	11.3%	6,560,000
	NBF 札幌南二条ビル	1,870,300	0.21%		1,560,000
	NBF 仙台本町ビル	3,566,000	0.40%		2,870,000
	NBF ユニックスビル	4,028,900	0.45%		3,250,000
	NBF 新潟テレコムビル	3,957,500	0.44%		2,980,000
	NBF 名古屋広小路ビル	7,232,000	0.81%		7,240,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.99%		18,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.61%		13,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.18%		8,080,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.73%		6,390,000
	NBF 東東ビル	2,227,200	0.25%		1,620,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.21%		1,780,000
	NBF 四条烏丸ビル	1,627,000	0.18%		1,240,000
	NBF 広島立町ビル	2,930,000	0.33%		2,470,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.09%		803,000
	広島袋町ビルディング (追加取得分) (注6)	1,380,000	0.15%		1,540,000
	シュロス日銀前 (注7)	3,310,000	0.37%		3,490,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.90%		8,050,000
NBF 熊本ビル	4,500,000	0.50%	3,700,000		
合計		892,839,916	100%	100%	881,112,000

(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、各物件の取得決定時点における

それぞれの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。)によります。
(注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は原則として本投資法人の平成23年6月期開示評価額(平成23年6月30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。

(注3) 平成23年12月6日に取得。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年11月30日時点です。

(注4) 平成24年2月1日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年12月31日時点です。

(注5) 平成24年3月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年12月31日時点です。

(注6) 平成24年4月13日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年12月31日時点です。

(注7) 平成24年3月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年11月30日時点です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。