

平成 23 年 1 月 11 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

阿部 定文

(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 投資本部セネラルマネジャー 秋元 康志

(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (リバーシティ M - SQUARE 他 4 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 23 年 1 月 11 日、下記のとおり資産の取得を決定したので、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)
.	不動産	リバーシティ M-SQUARE	13,350,000,000 円
.	"	日本橋兜町 M-SQUARE	4,850,000,000 円
.	"	博多祇園 M-SQUARE	8,000,000,000 円
.	"	ゲートシティ大崎(追加取得分)(2)	11,650,000,000 円
.	"	調布サウスゲートビル	9,320,000,000 円
合計			47,170,000,000 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 ゲートシティ大崎(追加取得分)の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は 12,000 百万円です。物件の引渡日時点の修繕積立金の金額が確定していないため、現時点で取得価格は確定していません。よって当該物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

2) 取得先、契約日、引渡日

NO.	取得先(3)	契約日	引渡日(予定)
.	三井不動産株式会社	平成 23 年 1 月 11 日	平成 23 年 2 月 28 日
.	クールスプリングインベストメント 特定目的会社		
.	住友生命保険相互会社		平成 23 年 3 月 31 日
.	清水建設株式会社		平成 23 年 4 月 15 日

3 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
.	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
.			
.			
.			
.			

4) フォワードコミットメント等の概要

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5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、本件は比較的築年が浅く、競争力の高い物件であり、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4物件は、スポンサーである三井不動産株式会社、同社が運用するファンド及び同様にスポンサーである住友生命保険相互会社からの取得です。また1物件については、今までの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

リバーシティ M-SQUARE

1) 本物件の評価

立地

本物件は、三井不動産株式会社(取得先)及び日本住宅公団(現:独立行政法人都市再生機構)が中央区佃の石川島造船所跡地を取得・開発した「大川端リバーシティ 21」の北ブロックに位置します。東京駅から約 2km圏内、東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅、東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅が利用でき、都心へのアクセスに優れています。

建物施設等

本物件建物は、基準階専有面積 660 坪、天井高 2,800~3,000mm、OA フロア 100mm、周辺環境に配慮した落ち着いた色調の外観と、光庭とシースルーエレベーターからなる快適な共用部等、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:東京都中央区佃二丁目 50 番 75、85

建物:東京都中央区佃二丁目 50 番地 75、85

(住居表示)

東京都中央区佃二丁目 1 番 6 号

4) 用途(登記簿上の表示)

事務所、店舗、駐車場

5) 所有形態

土地:所有権(100%)

建物:所有権(100%)

6) 面積(登記簿上の表示)

土地:敷地面積 4,808.71 m²

建物:延床面積 26,439.03 m²

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 1 階付 8 階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 22 年 1 月 15 日



9) 設計・施工

設計:三井住友建設株式会社一級建築士事務所

施工:三井住友建設株式会社

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:13,400,000,000円

・価格時点:平成22年12月31日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	13,400,000千円
直接還元法による価格	12,800,000千円
純収益	640,852千円
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	13,700,000千円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	14,000,000千円
土地比率	50.2%
建物比率	49.8%

11) 地震PML

4.0%(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22年11月30日時点の賃貸状況は以下の通りです。

・賃借人の総数・概要:6社(一般事業会社3社,店舗2社,診療所1社)

・総賃料収入:1,123百万円/年

・総賃貸可能面積:16,232.43㎡

・総賃貸面積:15,291.97㎡

・稼働率:94.2%

・敷金総額:1,122百万円

14) その他

本物件土地に関し、取得先は「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(東京都環境確保条例)」の規定に従った土壌汚染の調査・対策を行っており、対策措置が完了したことを証する「汚染拡散防止措置完了届出書(平成21年1月30日)」を東京都に提出し受理されています。

本投資法人は取得にあたり、当該調査・対策が適正かつ十分に行われていること、及び現状の利用を継続する限りでは人の健康被害が懸念される状況ではないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。



. 日本橋兜町 M-SQUARE

1) 本物件の評価

立地

本物件の位置する日本橋兜町エリアは、明治時代から東京証券取引所を中心として発展した伝統的な金融ビジネスエリアです。東京駅からも徒歩圏であり、地下鉄 4 路線 (東西線、日比谷線、銀座線、浅草線) を利用でき、交通利便性に優れています。

建物施設等

本物件建物は、東京証券取引所を中心とした周辺の重厚な建物との調和に配慮しつつ、ガラスカーテンウォールを多用し斬新な景観を呈しています。また、基準階専有面積 136 坪、天井高 2,700mm、OA フロア 100mm 等の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: 東京都中央区日本橋兜町 8 番 5、8 番 6、8 番 7、8 番 8、8 番 9、8 番 10

建物: 東京都中央区日本橋兜町 8 番地 9、8 番地 5、8 番地 6、8 番地 7、8 番地 8、8 番地 10

(住居表示)

東京都中央区日本橋兜町 1 番 4 号

4) 用途(登記簿上の表示)

事務所、店舗、駐車場

5) 所有形態

土地: 所有権(100%)

建物: 所有権(100%)

6) 面積(登記簿上の表示)

土地: 敷地面積 808.05 m²

建物: 延床面積 5,053.97 m²

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 8 階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 21 年 6 月 15 日

9) 設計・施工

設計: 佐藤工業株式会社一級建築士事務所

施工: 佐藤工業株式会社



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:4,850,000,000 円
- ・価格時点:平成 22 年 12 月 31 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	4,850,000 千円
直接還元法による価格	4,740,000 千円
純収益	217,948 千円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	4,890,000 千円
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
積算価格	4,070,000 千円
土地比率	64.4%
建物比率	35.6%

11) 地震PML

6.4% (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 22 年 11 月 30 日時点の賃貸状況は以下の通りです。

- ・賃借人の総数・概要:2社(一般事業会社1社,店舗1社)
- ・総賃料収入:賃借人より、開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。
- ・総賃貸可能面積:3,297.85 m²
- ・総賃貸面積:3,297.85 m²
- ・稼働率:100.0%
- ・敷金総額:賃借人より、開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。

14) その他

本物件の隣接地において、取得先による本物件の増築構想があります。

(以下余白)



・博多祇園 M-SQUARE

1) 本物件の評価

立地

歴史と伝統のある博多区を中心とする祇園エリアは、平成23年3月に開業予定の九州新幹線のターミナルとなる JR 博多駅からも徒歩圏にあり、福岡空港、天神地区へのアクセスも良い優れたビジネスエリアです。本物件は、国体道路(国道202号)に面し、福岡市営地下鉄空港線「祇園駅」から徒歩2分、メインエントランス前に西鉄バス「祇園町」停があり、交通利便性ならびに視認性に優れています。

建物施設等

本物件建物は、ガラスカーテンウォールを用い、繊細かつシャープなデザインの外観を呈しています。基準階のフロア面積は無柱空間の524坪と九州最大級であり、多様なオフィスニーズに対応可能です。また、天井高2,800mm、OAフロア100mm等の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:福岡県福岡市博多区冷泉町63番

建物:福岡県福岡市博多区冷泉町63番地

(住居表示)

福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号

4) 用途(登記簿上の表示)

事務所、店舗

5) 所有形態

土地:所有権(100%)

建物:所有権(100%)

6) 面積(登記簿上の表示)

土地:敷地面積 3,384.06 m²

建物:延床面積 18,670.54 m²

7) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨造陸屋根10階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成21年6月25日

9) 設計・施工

設計:株式会社日建設計

施工:鹿島建設・銭高組建設工事共同企業体



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: 8,000,000,000 円
- ・価格時点: 平成 22 年 12 月 31 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	8,000,000 千円
直接還元法による価格	8,100,000 千円
純収益	469,768 千円
還元利回り	5.8%
DCF法による価格	7,950,000 千円
割引率	5.7%
最終還元利回り	6.0%
積算価格	7,380,000 千円
土地比率	35.8%
建物比率	64.2%

11) 地震PML

0.1%未満(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

抵当権設定の仮登記が設定されておりますが、本物件引渡しまでに、売主の負担と責任で解除される予定です。

13) 賃貸状況等

平成 22 年 11 月 30 日時点の賃貸状況は以下の通りです。

- ・賃借人の総数・概要: 14 社(一般事業会社 13 社, 店舗 1 社)
- ・総賃料収入: 734 百万円/年
- ・総賃貸可能面積: 14,327.64 m²
- ・総賃貸面積: 14,327.64 m²
- ・稼働率: 100.0%
- ・敷金総額: 721 百万円

(以下余白)



・ゲートシティ大崎(追加取得分)

1) 本物件の評価

立地

本物件は、山手通りに面し、JR山手線・JR埼京線・JR湘南新宿ライン・りんかい線が利用可能な「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、駅西側ならびに北側においても再開発事業が行われ、業務集積が進み、ビジネスエリアとしてポテンシャルが向上しています。

建物施設等

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1999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を中心とした商業店舗、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。

本物件は基準階専有面積859～1,236坪、天井高2,650mm、OAフロア100mm等の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:東京都品川区大崎一丁目500番1

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

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

土地:500番1(42,476.01㎡)の敷地権割合5,486,243/100,000,000(約5.49%)

(既保有分と合わせ約17.76%の敷地権割合及び500番2の所有権(33.30㎡))

建物:ウエスタワーの16階、17階、18階、イースタワー17階の区分所有区画、店舗共有床の共有持分(約6.36%)

(事務所部分及び店舗部分の専有面積割合で約5.74%に相当。既保有分と合わせ約18.64%に相当)

6) 面積(登記簿上の表示)

土地:敷地面積 42,509.31 ㎡(敷地全体)

建物:延床面積 287,349.75 ㎡(業務商業棟全体)

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4階付24階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成11年1月6日



9) 設計・施工

設計: 株式会社日建設計

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) 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: 12,000,000,000 円

・価格時点: 平成 22 年 12 月 31 日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	12,000,000 千円
直接還元法による価格	12,100,000 千円
純収益	532,635 千円
還元利回り	4.4%
DCF法による価格	12,000,000 千円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.6%
積算価格	11,300,000 千円
土地比率	73.1%
建物比率	26.9%

11) 地震PML

1.5% (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22年11月30日時点の状況は以下の通りです。(本物件の賃借人は、三井不動産株式会社1社です。三井不動産株式会社は、本物件を転借人に転貸しています。)

(事務所部分、店舗部分合計)

・転借人の総数・概要: 65社 (一般事業会社28社, 金融機関7社, 店舗29社, 診療所3社, 事務所部分、店舗部分に共通する転借人が2社います。)

・総賃料収入: 745 百万円/年

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収受される賃料・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。尚、上記総賃料収入は、賃借人(三井不動産株式会社)が転借人支払賃料から一定料率の金額を控除して本投資法人に支払う賃料です。

・総賃貸可能面積: 119,212.70㎡(うち本投資法人の追加取得部分9,231.18㎡)

・総賃貸面積: 113,208.89㎡(うち本投資法人の追加取得部分8,762.16㎡)

・稼働率: 94.9% (但し平成 22 年 11 月 30 日時点において一部転借人から



解約予告を受領しています。また定期借家契約の契約満了に伴い契約が終了する転借人と合わせると解約予定の面積は追加取得部分の事務所部分及び店舗部分合計の 8.3%に相当します。)

・敷 金 総 額:9,197百万円(うち本投資法人の追加取得部分相当711百万円)

14) その他

本土地は従前の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。なお、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ため、現状の運営管理・使用を行う限り人の健康被害に対する被害のおそれは認められないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。

(以下余白)



・調布サウスゲートビル

1) 本物件の評価

立地

本物件は、新宿駅から特急で2駅、所要時間約15分の京王線特急停車駅である「調布」駅の駅前広場に面し、交通利便性ならびに視認性に優れています。現在、調布駅周辺は京王線の連続立体交差事業(線路の地下化)が行われており、事業の完了時(平成24年度を予定)には調布駅も地下化され、線路により南北に分断されていた駅周辺の市街地が一体化される見込みです。

建物施設等

本物件は、調布駅南第1地区第一種市街地再開発事業として平成18年2月着工、平成19年10月に竣工した再開発ビルです。本物件は、基準階専有面積443坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等の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: 東京都調布市小島町二丁目48番26

建物: 東京都調布市小島町二丁目48番地26

(住居表示)

東京都調布市小島町二丁目48番地26

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

土地: 48番26(3,400.82㎡)の敷地権割合 807,339/1,000,000(約80.73%)

建物: 3階から11階の区分所有区画(専有面積割合で約84.39%に相当)

6) 面積(登記簿上の表示)

土地: 敷地面積 3,400.82㎡(敷地全体)

建物: 延床面積 22,788.71㎡(建物全体)

7) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成19年10月26日

9) 設計・施工

設計: 株式会社タカ八都市科学研究所

施工: 清水建設株式会社



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: 9,320,000,000 円
- ・価格時点: 平成 22 年 12 月 31 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	9,320,000 千円
直接還元法による価格	8,990,000 千円
純収益	512,296 千円
還元利回り	5.7%
DCF法による価格	9,460,000 千円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	7,510,000 千円
土地比率	38.4%
建物比率	61.6%

11) 地震PML

4.3% (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 22 年 11 月 30 日時点の賃貸状況は以下の通りです。

- ・賃借人の総数・概要: 1 社 (金融機関)
- ・総賃貸収入: 賃借人より、開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。
- ・総賃貸可能面積: 13,761.63 m²
- ・総賃貸面積: 13,761.63 m²
- ・稼働率: 100.0%
- ・敷金総額: 賃借人より、開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。

(以下余白)



4 取得先の概要(平成 22 年 12 月 31 日現在)

三井不動産株式会社

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 岩沙弘道
事業内容	不動産業
資本金	174,296 百万円(平成 22 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	1941 年 7 月 15 日
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 19,735 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。

クールスプリングインベストメント特定目的会社

名 称	クールスプリングインベストメント特定目的会社
所 在 地	東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号
設立根拠等	資産の流動化に関する法律に基づき設立される法人
目的	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に附帯関連する一切の業務
設立年月日	2006 年 12 月 1 日
特定資本金	10 万円
出資者・出資比率・出資者の概要	取得先は、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する三井不動産株式会社が優先資本金を出資する特定目的会社です。
役員に関する事項	須貝 信
投資法人・資産運用会社と当該特定目的会社の関係	取得先は、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等に該当する三井不動産株式会社が優先資本金を出資し、また特定資産管理業務を受託しておりますので、資産運用会社の内規の定めに従い、利害関係人等と同様の取り扱いが適用されます。



住友生命保険相互会社

名 称	住友生命保険相互会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区城見一丁目 4 番 35 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 佐藤義雄
事業内容	生命保険業
資本金	439,000 百万円(「基金(基金償却積立金を含む)」を記載、平成 22 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	1907 年 5 月 11 日
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 35%)。本投資法人の投資口を 12,256 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	本投資法人の貸付人、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。資産運用会社のその他の関係会社であり、関連当事者に該当しません。

清水建設株式会社

名 称	清水建設株式会社
所 在 地	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号 シーバンス S 館
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮本洋一
事業内容	総合建設業
資本金	74,365 百万円(平成 22 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1937 年 8 月 24 日
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
リバーシティ M-SQUARE	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 22 年 1 月 15 日(新築)	
日本橋兜町 M-SQUARE	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 6 月 15 日(新築)	
博多祇園 M-SQUARE	会社名・氏名	クールスプリングインベストメント 特定目的会社	該当無し
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の自主ルールに基づく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 6 月 25 日(新築)	
ゲートシティ 大崎 (追加取得分)	会社名・氏名	住友生命保険相互会社	前々所有者からの同意を得られていないため開示しておりません。
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の自主ルールに基づく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 11 年 12 月 1 日 及び平成 14 年 3 月 1 日	
調布 サウスゲートビル	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 23 年 6 月期の運用状況の見直し

本件取得による本投資法人の平成 23 年 6 月期の運用状況への影響については、本日付「平成 23 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 23 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。

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。



< 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

- .リバーシティ M-SQUARE
- .日本橋兜町 M-SQUARE
- .博多祇園 M-SQUARE
- .ゲートシティ大崎(追加取得分)
- .調布サウスゲートビル

【参考資料 3】本件及び NBF 上野ビル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.		NOI (Net Operating Income)	稼働率の見込み
.	リバーシティ M-SQUARE	735 百万円	95.0%
.	日本橋兜町 M-SQUARE	247 百万円	95.0%
.	博多祇園 M-SQUARE	489 百万円	92.0%
.	ゲートシティ大崎(追加取得分)	529 百万円	95.0%
.	調布サウスゲートビル	563 百万円	100.0%
	合計	2,563 百万円	-

(収支見込の前提)

上記の数値は取得年度の特異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

リバーシティ M-SQUARE:案内図



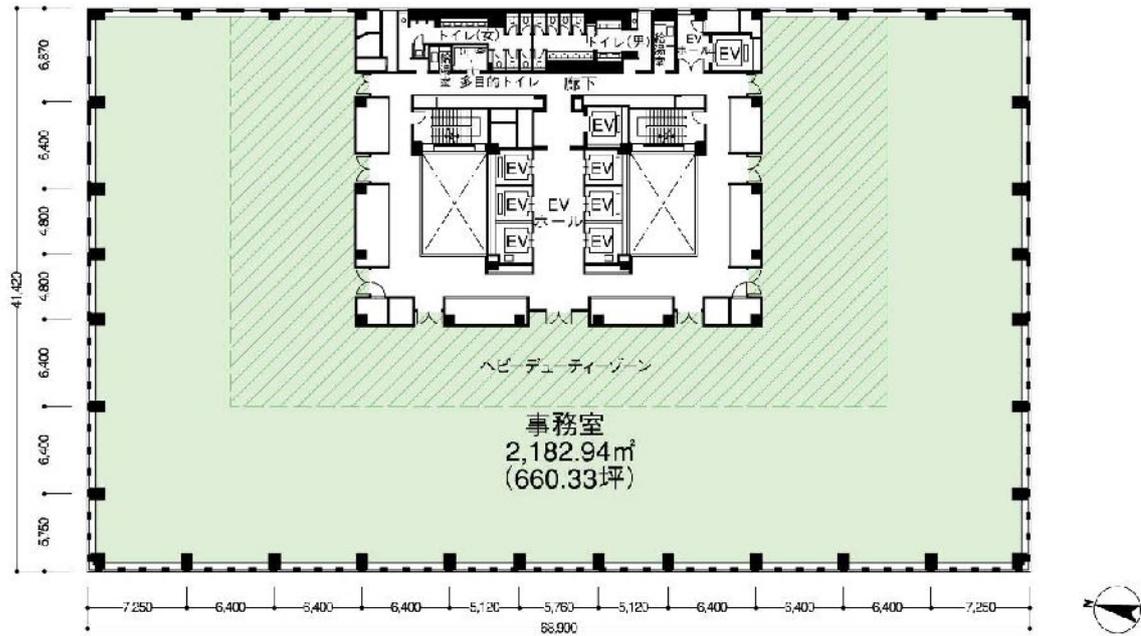
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

リバーシティ M-SQUARE: 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。

リバーシティ M-SQUARE: 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。



.日本橋兜町 M-SQUARE: 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。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。

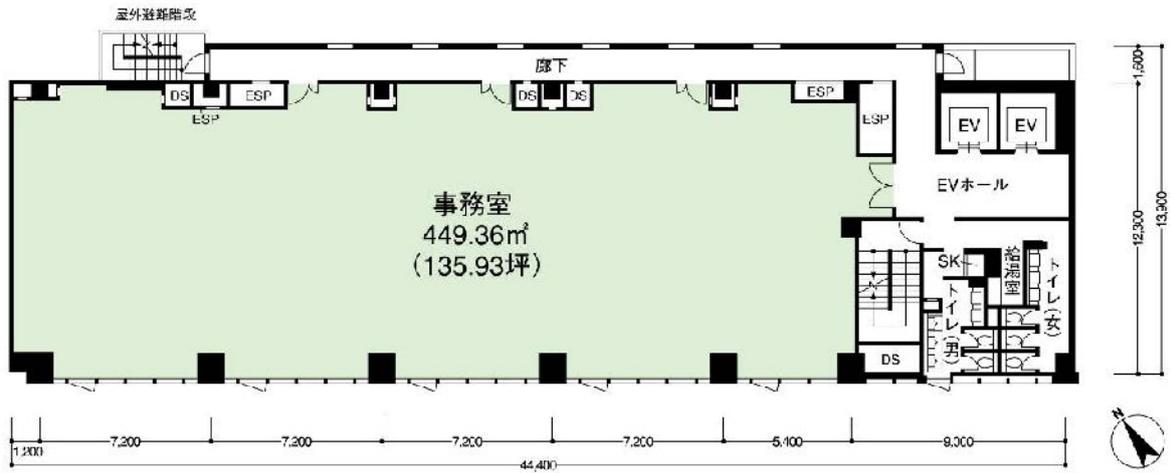


.日本橋兜町 M-SQUARE : 外観写真



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。

.日本橋兜町 M-SQUARE : 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。



.博多祇園 M-SQUARE: 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。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。

博多祇園 M-SQUARE: 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。



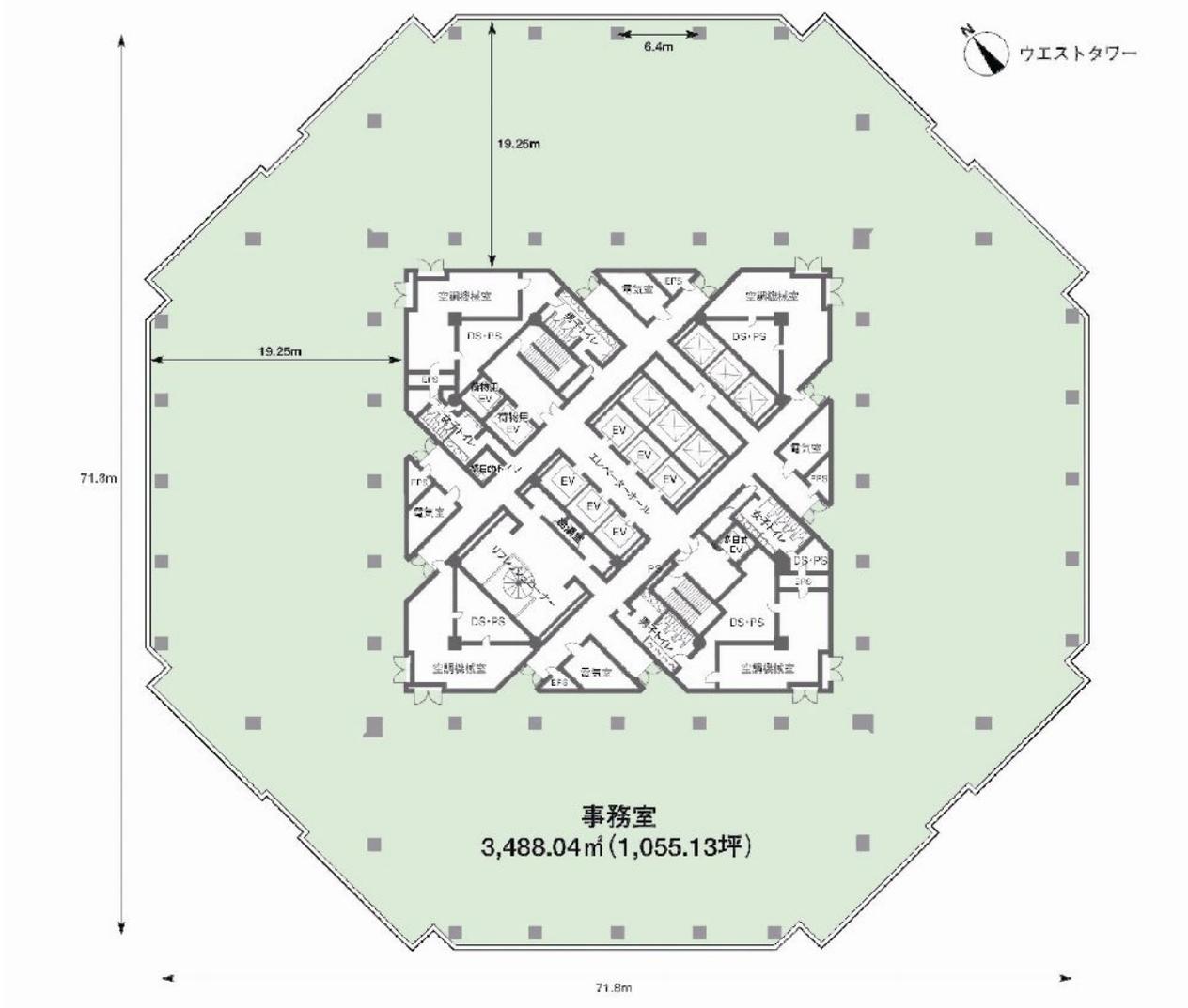
.ゲートシティ大崎(追加取得分):外観写真



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。



.ゲートシティ大崎(追加取得分):基準階平面図

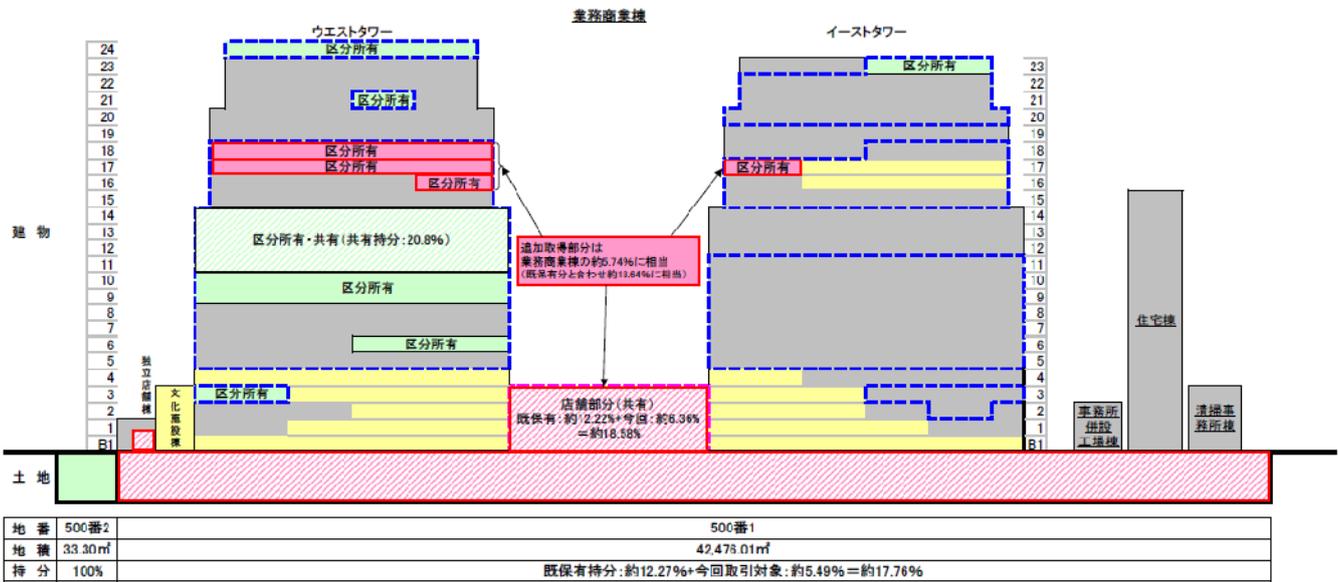


ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



.ゲートシティ大崎(追加取得分):権利概念図

ゲートシティ大崎権利概念図

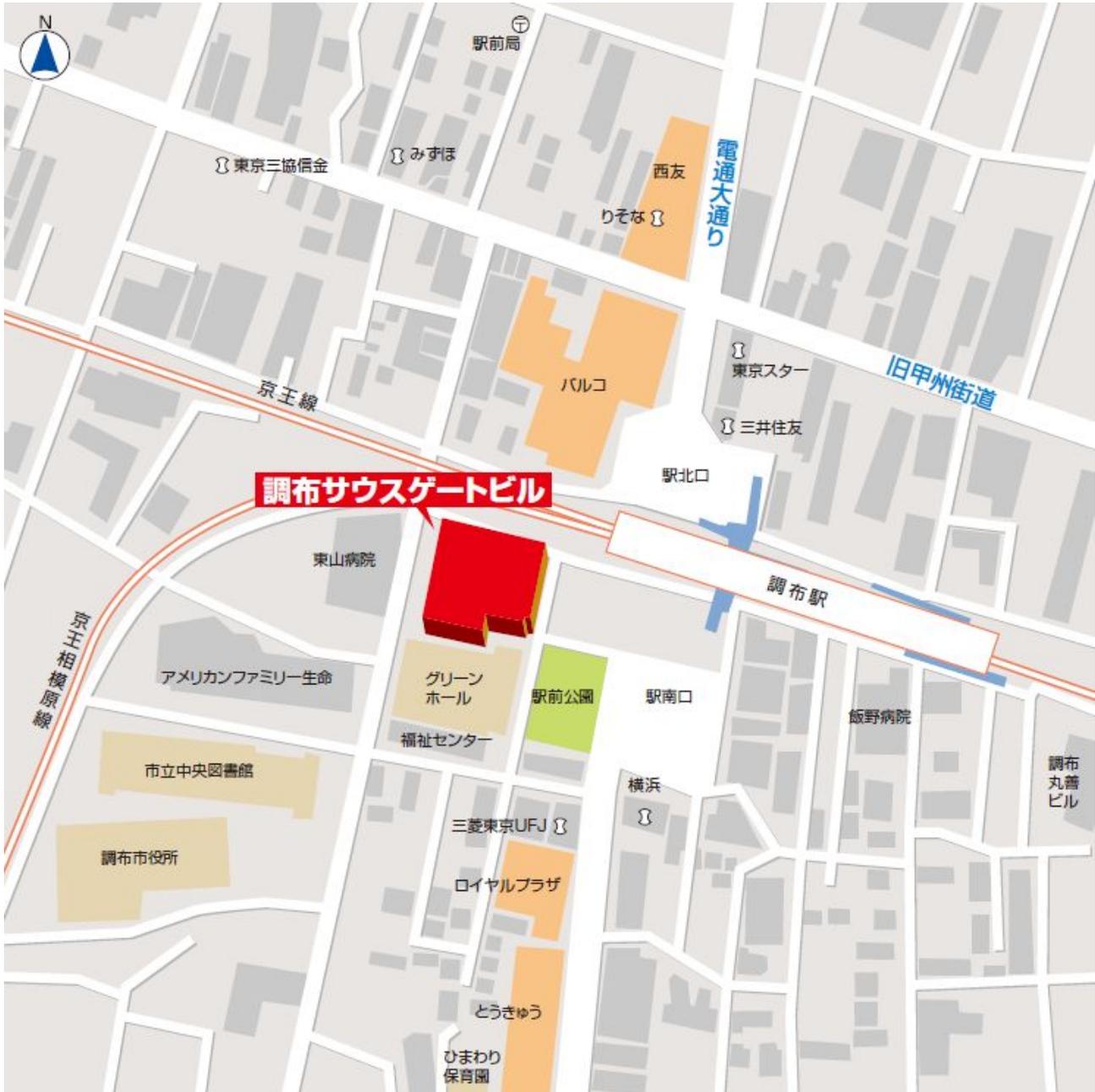


- 凡例
- オフィス共同運用区画
 - 店舗共有区画
 - 今回取引対象(区分所有)
 - 今回取引対象(共有又は区分所有の共有)
 - NBF既保有持分(区分所有)
 - NBF既保有持分(共有又は区分所有の共有)
 - 第三者所有
 - 共用部又は規約共用部

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。



調布サウスゲートビル: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。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。



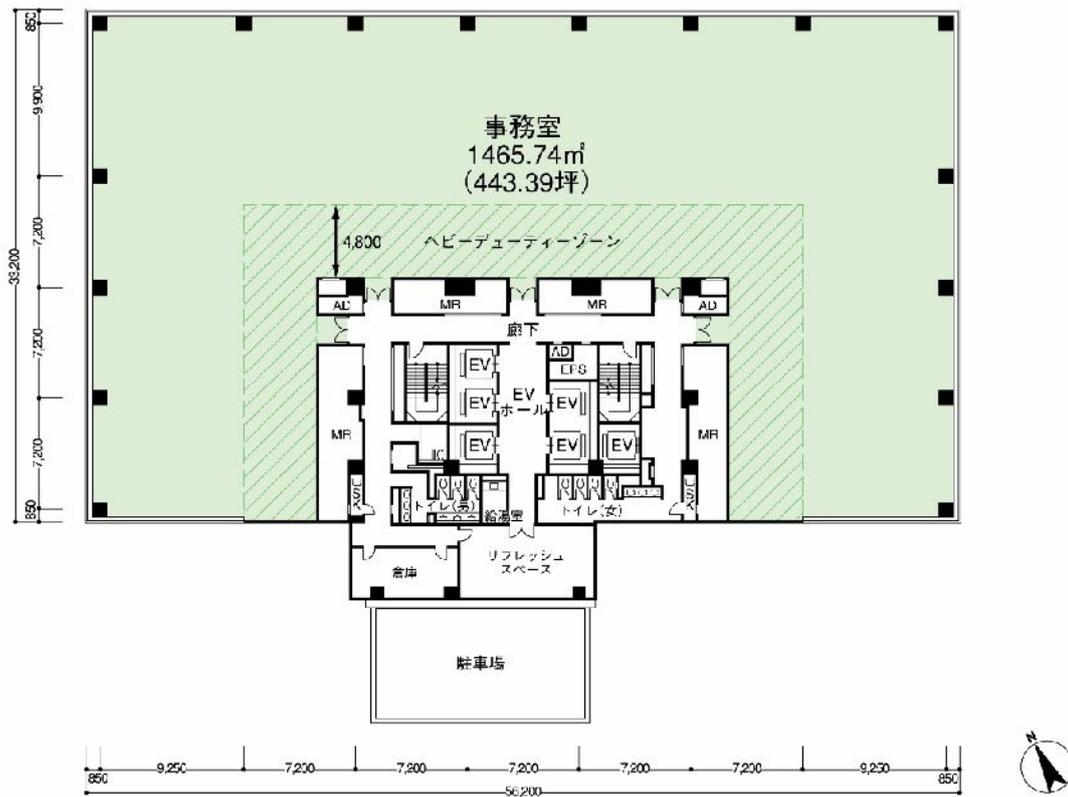
調布サウスゲートビル:外観写真



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。



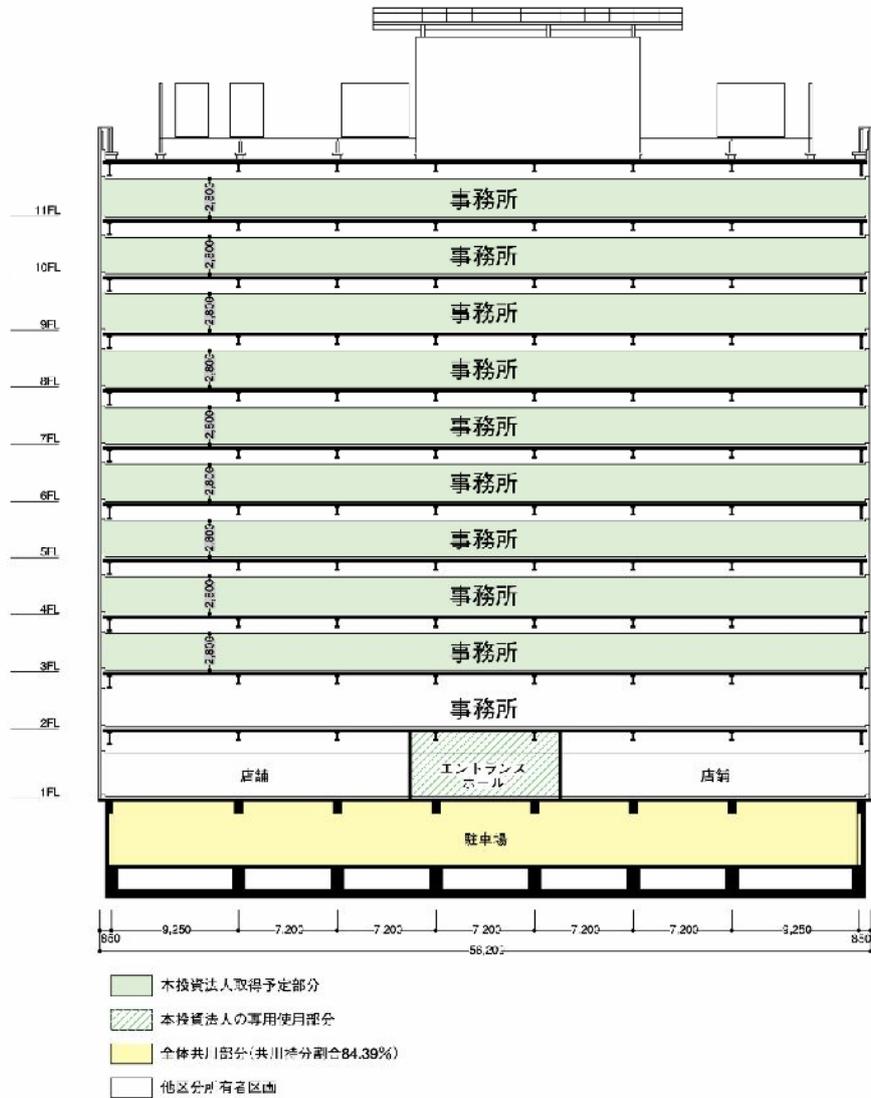
調布サウスゲートビル: 基準階平面図



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。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。



調布サウスゲートビル: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3】本件及び NBF 上野ビル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	引渡日
.	リバーシティ M-SQUARE	13,350 百万円	735 百万円	平成 23 年 2 月 28 日
.	日本橋兜町 M-SQUARE	4,850 百万円	247 百万円	
.	博多祇園 M-SQUARE	8,000 百万円	489 百万円	
.	ゲートシティ大崎(追加取得分)	11,650 百万円	529 百万円	平成 23 年 3 月 31 日
.	調布サウスゲートビル	9,320 百万円	563 百万円	平成 23 年 4 月 15 日
.	NBF 上野ビル	10,400 百万円	409 百万円	平成 23 年 1 月 31 日
	合計	57,570 百万円	2,972 百万円	

NBF 上野ビル

1) 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: 8,240,000,000 円
- ・価格時点: 平成 22 年 12 月 31 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	8,240,000 千円
直接還元法による価格	8,650,000 千円
純収益	423,994 千円
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	8,060,000 千円
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	6,640,000 千円
土地比率	44.7%
建物比率	55.3%

2) 地震PML

1.9% (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)

3) 賃貸状況等

平成 22 年 11 月 30 日時点の賃貸状況は以下の通りです。

- ・賃借人の総数・概要: 6 社(一般事業会社 6 社)
- ・総賃料収入: 553 百万円/年
- ・総賃貸可能面積: 8,510.60 m²
- ・総賃貸面積: 8,503.82 m²
- ・稼働率: 99.9%
- ・敷金総額: 481 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	7.59%	63.5%	56,500,000		
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.36%		48,300,000		
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.60%		30,700,000		
	ゲートシティ大崎(追加取得分)(注3) (合計)	11,650,000	1.39%		12,000,000		
		41,750,000	4.99%		42,700,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	3.82%		27,500,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.70%		50,400,000		
	NBF南青山ビル(注7)	31,000,000	3.70%		16,800,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.93%		30,400,000		
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.86%		27,200,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.85%		22,600,000		
	三井生命御茶ノ水ビル(注7)	20,840,000	2.49%		14,600,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.03%		14,500,000		
	新宿三井ビルディング二号楼	16,285,400	1.95%		16,000,000		
	GSKビル	15,616,000	1.87%		21,100,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.59%		16,600,000		
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.58%		16,400,000		
	リバーシティM-SQUARE(注4)	13,350,000	1.59%		13,400,000		
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.51%		13,930,000		
	NBFALLIANCE	9,126,000	1.09%		10,400,000		
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.05%		7,380,000		
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.04%		13,600,000		
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.96%		6,640,000		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.81%		8,360,000		
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.80%		7,320,000		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.75%		7,400,000		
	NBF芝公園大門通りビル(注7)	6,100,000	0.73%		4,390,000		
	住友電設ビル	5,365,000	0.64%		6,020,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.62%		7,250,000		
	日本橋兜町M-SQUARE(注4)	4,850,000	0.58%		4,850,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.59%	5,500,000				
NBF池袋タワー	4,695,000	0.56%	5,050,000				
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.53%	4,900,000				
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.39%	3,210,000				
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,488	4.87%	25.0%	31,200,000		
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.20%		35,700,000		
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.99%		28,700,000		
	NBF上野ビル(注5)	10,400,000	1.24%		8,240,000		
	調布サウスゲートビル(注6)	9,320,000	1.11%		9,320,000		
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.42%		16,700,000		
	横浜STビル	13,529,300	1.62%		15,200,000		
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.45%		3,470,000		
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.27%		2,110,000		
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.06%		7,560,000		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.29%		2,090,000		
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.01%		19,500,000		
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.24%		1,760,000		
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.88%		11,500,000		
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.29%		2,290,000		
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.53%	11.5%	6,390,000
		NBF札幌南二条ビル	1,870,300		0.22%		1,560,000
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.43%	3,170,000			
NBFユニックスビル		4,028,900	0.48%	3,350,000			
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.47%	3,020,000			
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.86%	7,870,000			
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	2.13%	19,200,000			
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.72%	13,400,000			
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.25%	8,300,000			
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.78%	6,570,000			
NBF堺東ビル		2,227,200	0.27%	1,660,000			
アクア堂島東館		1,914,000	0.23%	1,900,000			
NBF四条烏丸ビル		1,627,000	0.19%	1,330,000			
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.35%	2,610,000			
広島袋町ビルディング		835,000	0.10%	810,000			
博多祇園M-SQUARE(注4)	8,000,000	0.96%	8,000,000				
NBF熊本ビル(注7)	4,500,000	0.54%	3,690,000				
合計		837,130,050	100.00%	100.00%	839,370,000		

- (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22年6月期開示評価額(平成22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3月31日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。当該物件の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は120億円です。取得予定日の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって取得予定価格は概算の金額を記載しています。
- (注4) 平成23年2月28日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。
- (注5) 平成23年1月31日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。
- (注6) 平成23年4月15日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。
- (注7) 平成22年12月末の継続鑑定(平成23年2月開示予定)より、不動産鑑定機関3社を2社に集約します。これに伴い上記物件のうち4物件の不動産鑑定機関が変更になる予定です。

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。