



平成 25 年 1 月 7 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 田中 健一
問合せ先 取締役投資本部長 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ
(「セレスティン芝三井ビルディング」他 3 物件の取得及び
「NBF 日本橋室町センタービル (準共有持分 50%)」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。) は、平成 25 年 1 月 7 日、下記のとおり資産の取得及び譲渡 (以下「本件取引」という。) を決定いたしましたので、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、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	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000,000 円
II.	〃	ゲートシティ大崎 (追加取得分)	15,550,000,000 円
III.	〃	新橋M-SQUARE	11,900,000,000 円
IV.	不動産を主な信託財産とする 信託受益権	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000,000 円
合計			64,850,000,000 円

※1 取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除く。

(2) 譲渡資産の概要

1) 譲渡資産、譲渡資産の名称、譲渡価額

譲渡資産	譲渡資産の名称	譲渡価額 (※2)
不動産を主な信託財産とする 信託受益権の準共有持分	NBF 日本橋室町センタービル (準共有持分 50%)	14,100,000,000 円

※2 固定資産税・都市計画税等の精算分及び消費税等を除く。

2) 帳簿価額 : 12,031,277,418 円 (平成 24 年 12 月 31 日現在: 見込額)

3) 譲渡価額と帳簿価額の差額 : 2,068,722,582 円 (上記「譲渡価額」-「帳簿価額」)

上記は平成24年12月31日時点の帳簿価額 (見込額) を用いた参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。

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。



(3) 本件取引先、契約日、引渡日

		本件取引先 (※3)	契約日	引渡日 (予定)
取得	I.	三井不動産株式会社	平成 25 年 1 月 7 日	平成 25 年 5 月 31 日
	II.			平成 25 年 3 月 22 日
	III.			平成 25 年 2 月 1 日
	IV.	ダイセツ・プロパティーズ合同会社		平成 25 年 2 月 1 日
譲渡		三井不動産株式会社	平成 25 年 1 月 7 日	平成 25 年 5 月 31 日

※3 詳細は後記 5 本件取引先の概要参照

(4) 取得資金、媒介者、代金精算方法

		取得資金	媒介者	代金精算方法
取得	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.			
譲渡		—		

(5) フォワードコミットメント等の概要

取得 I. II. 及び譲渡については、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、取得及び譲渡先に対し、売買価格の 20%に相当する違約金を支払う定めとなっております。

(以下余白)



2 本件取引の意義

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、下記4物件を取得し、NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の売却を行うことを決定しました。

資産運用会社は、本取引によりポートフォリオの充実が図ることができ、また下記のような効果があると評価しています。

- ①資産規模の拡大が図れること
- ②賃貸NOI（キャッシュフロー）の増加が図れること
- ③賃貸NOI利回りの向上が図れること
- ④築年数が浅くなること
- ⑤テナントの分散が図れること
- ⑥売却利益を享受できること

[取得資産]

	①取得価格	②賃貸NOI (注1)	賃貸NOI利回り (②/①)	築年数 (注2)	テナント数 (注3)
I.	22,500百万円	1,058百万円	4.70%	10.4年	1件(7件)
II.	15,550百万円	695百万円	4.48%	13.7年	1件(74件)
III.	11,900百万円	499百万円	4.20%	0.9年	7件
IV.	14,900百万円	850百万円	5.71%	11.4年	12件
合計	64,850百万円	3,105百万円	4.79%	9.7年	20件(26件)

[譲渡資産]

①譲渡価格	②賃貸NOI (注4)	賃貸NOI利回り (②/①)	築年数 (注2)	テナント数
14,100百万円	604百万円	4.29%	25.9年	14件

(注1) 賃貸NOIは、以下の式から算定しています(年額)。

「賃貸NOI」＝想定不動産賃貸事業収益－想定減価償却前不動産賃貸事業費用

- * 想定不動産賃貸事業収益は、平成24年9月30日を記載時点とした売主から受領した資料に基づいています。ただし、I.～III.については稼働率97%、またIVについては稼働率95%（店舗部分のみ97%）と仮定して算出しています。

なお、I.については、平成24年9月30日時点における契約済の数値を基に算出しています。

- * 想定減価償却前不動産賃貸事業費用は、実績及び各種情報（信託契約、オフィスマネジメント契約、建物管理委託契約、エンジニアリングレポート及び損害保険契約の内容等）を考慮した上で算出しています。

(注2) 築年数は平成24年9月30日現在の数値です。

(注3) テナント数における()はマスターリース勘案後の数値です。

なお、II.については、既保有物件の追加取得であるため、合計数値には計上していません。

(注4) 譲渡資産の賃貸NOIは、NBF日本橋室町センタービル（全体）の第21期及び第22期の実績の譲渡資産分（50%）を計上しています。

(以下余白)



3 NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の譲渡

本投資法人が保有するNBF日本橋室町センタービルに関して、三井不動産株式会社より購入意向が示され、今般、鑑定評価額を上回る水準での価格で合意できたことから、第24期の分配金水準等を勘案し、本物件の準共有持分50%を譲渡することに決定致しました。なお、本取引により2,062百万円の譲渡利益を計上する予定ですが、当該譲渡利益の一部について、1,168百万円を内部留保することを想定しています。内部留保については、将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していく方針です。

NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）の譲渡	
予定金額	金額（百万円）
譲渡価格	14,100
譲渡利益	2,062
うち内部留保	(1,168)
鑑定評価額	12,700

内部留保の運用方針

↓

将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していきます

（以下余白）



4 本件取引資産の内容

(1) 取得資産の内容

I. セレスティン芝三井ビルディング

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は東京都心部の港区芝エリアにあり、都営三田線「芝公園」駅、都営三田線・浅草線「三田」駅、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅、都営大江戸線「赤羽橋」駅等、複数路線が利用でき、都心主要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、基準階専有面積約 755 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 100mm と高スペックのオフィススペースを有し、高級感のある外観とエントランス等を兼ね備えたホテルと一体になった東京都心部の大型オフィスビルです。

2) 特定資産の種類

不動産

3) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都港区芝三丁目 51 番

建物：東京都港区芝三丁目 51 番地

(住居表示)

東京都港区芝三丁目 23 番 1 号

4) 用途 (登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所、店舗、ホテル

5) 所有形態

①土地：51 番 (7,679.46 m²) の敷地権割合 4,748,076/10,000,000 (約 47.48%)

②建物：1 階及び 3 階の区分所有権の共有持分 60%、及び 4 階から 9 階の区分所有権 (事務所・店舗部分 (ホテル部分を除く) の専有面積割合で 60%、一棟の建物全体の専有面積割合で 47.48%に相当)

6) 面積 (登記簿上の表示)

①土地：敷地面積 7,679.46 m² (敷地全体)

②建物：延床面積 59,918.71 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 2 階付 17 階建

8) 建築時期 (登記簿上の表示)

平成 14 年 4 月 1 日



9) 設計・施工

設計：株式会社日本設計
施工：鹿島建設株式会社

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：22,500,000,000円
- ・価格時点：平成24年12月1日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	22,500,000千円
直接還元法による価格	22,800,000千円
純収益	1,024,240千円
還元利回り	4.5%
DCF法による価格	22,400,000千円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
積算価格	19,200,000千円
土地比率	73.3%
建物比率	26.7%

11) 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)

12) 担保設定の有無

なし

13) 賃貸状況等 (平成24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、本物件が属するセレスティン芝三井ビルディング (一棟の建物) の内、本物件ならびにその他の1階から13階までの事務所・店舗部分の貸室 (ホテル部分 (地下1階、1階及び14階から17階) を除いた貸室) の他の区分所有者は三井不動産株式会社1社であり、本投資法人は三井不動産株式会社と共同して一元運用 (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) を行います。なお、本物件の一元運用権利割合は60%となります。

平成24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：8社 (一般事業会社6社、店舗2社)
- ・総賃料収入：1,526百万円/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：16,915.34 m² (一元運用全体 28,192.23 m² × 60% (一元運用権利割合))
- ・総賃貸面積：16,915.34 m² (一元運用全体 28,192.23 m² × 60% (一元運用権利割合))
- ・稼働率：100%
- ・敷金総額：1,462百万円

II. ゲートシティ大崎（追加取得分）

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は、東京都心部の品川区大崎に位置しており、JR山手線・埼京線・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。大崎駅周辺で行われた再開発事業によって、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。

② 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平成11年に竣工し、ウエストタワー・イーストタワーの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な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

① 土地：500 番 1（42,476.01 m²）の敷地権割合 7,008,296/100,000,000（約 7.01%）

（既保有分と合わせ約 24.77%の敷地権割合及び 500 番 2 の所有権（33.30 m²））

② 建物：ウエストタワーの 5 階、6 階、16 階、イーストタワーの 1 階、18 階の区分所有権、店舗共有床の共有持分（事務所部分及び店舗部分の専有面積割合で 7.49%に相当。既保有分と合わせ約 25.98%に相当）

6) 面積（登記簿上の表示）

① 土地：敷地面積 42,509.31 m²（敷地全体）

② 建物：延床面積 287,349.75 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 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：15,600,000,000円
- ・価格時点：平成24年12月1日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	15,600,000千円
直接還元法による価格	15,700,000千円
純収益	677,169千円
還元利回り	4.3%
DCF法による価格	15,500,000千円
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
積算価格	14,100,000千円
土地比率	72.5%
建物比率	27.5%

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24年11月30日時点の賃貸状況）

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賃貸しています。

- ・転借人の総数・概要：74社（一般事業会社36社、金融機関7社、店舗29社、診療所4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：835百万円/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：11,920.65㎡（取得予定の区分所有部分の総賃貸可能面積）
- ・総賃貸面積：11,775.67㎡（取得予定の区分所有部分の総賃貸面積）
- ・稼働率：98.8%
- ・敷金総額：806百万円

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)



Ⅲ. 新橋M-SQUARE

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は東京都心部のビジネス拠点である港区に位置する新築オフィスビルです。東京メトロ銀座線・JR東海道本線・山手線・京浜東北線・都営浅草線・ゆりかもめ「新橋」駅、都営大江戸線「汐留」駅、都営三田線「内幸町」駅等、複数路線・複数駅が利用可能であり、交通利便性に優れています。

② 建物施設等

本物件建物は、洗練された重厚感と落ち着いた印象を演出する外観フォルムと、外堀通りに面した明るいエントランス等の共用部が特徴的な、天井高2,750mm、0A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

※土地の一部につき、取得先から不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得し、同日付で信託契約を解除します。

3) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都港区新橋一丁目8番1、8番2、8番3、8番4、8番6、8番12、8番13、8番16
8番17、8番18

建物：東京都港区新橋一丁目8番地3、8番地1、8番地2、8番地4、8番地6、8番地12、
8番地13、8番地16、8番地17、8番地18

(住居表示)

東京都港区新橋一丁目10番6号

4) 用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所、銀行

5) 所有形態

①土地：所有権（100%）

②建物：所有権（100%）

6) 面積（登記簿上の表示）

①土地：敷地面積 920.55 m²

②建物：延床面積 7,259.01 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11階建

8) 建築時期（登記簿上の表示）

平成23年10月31日



9) 設計・施工

設計：株式会社松田平田設計

施工：前田建設工業株式会社

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：11,900,000,000円
- ・価格時点：平成24年12月1日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	11,900,000千円
直接還元法による価格	11,900,000千円
純収益	489,197千円
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	11,900,000千円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
積算価格	8,940,000千円
土地比率	76.4%
建物比率	23.6%

11) 地震PML

2.6%（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24年11月30日時点の賃貸状況）

- ・賃借人の総数・概要：7社（一般事業会社6社，金融機関1社）
- ・総賃料収入：665百万円/年
- ・総賃貸可能面積：5,391.82㎡
- ・総賃貸面積：5,391.82㎡
- ・稼働率：100%
- ・敷金総額：665百万円

（以下余白）



IV. 三井住友銀行名古屋ビル

1) 本物件の評価

① 立地

本物件は、大正 15 年に創建された旧住友銀行名古屋ビルの建替えにより平成 13 年に竣工した大型オフィスビルです。

本物件が位置する伏見エリアは名駅（名古屋駅前）と栄の中間に位置し、古くから名古屋の業務集積地として認知されたエリアです。広小路通、錦通、長島町通の 3 方路に面しており視認性に優れており、地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅からも徒歩 2 分と交通利便性も優れています。

② 建物施設等

本物件建物は、平成 13 年の大型オフィスビルで、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

不動産を主な信託財産とする信託受益権

3) 信託財産の所在地

（登記簿上の表示）

土地：愛知県名古屋市中区錦二丁目 1804 番 11、1804 番 12、1805 番、1806 番

建物：愛知県名古屋市中区錦二丁目 1806 番地、1804 番地 11、1804 番地 12、1805 番地

（住居表示）

愛知県名古屋市中区錦二丁目 18 番 19 号

4) 信託財産の用途（登記簿上の表示のうち主要なもの）

事務所・店舗

5) 信託財産の所有形態

①土地：所有権（100%）

②建物：所有権（100%）

6) 信託財産の面積（登記簿上の表示）

①土地：敷地面積 3,181.60 m²

②建物：延床面積 27,661.97 m²（一棟の建物全体）

7) 信託財産の構造（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 2 階付 16 階建

8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）

平成 13 年 4 月 27 日



9) 信託財産の設計・施工

設計：株式会社日建設計

施工：鹿島・熊谷・鴻池・浅沼・住友・矢作・J R 東海共同企業体

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：14,900,000,000円

・価格時点：平成24年12月1日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	14,900,000千円
直接還元法による価格	15,000,000千円
純収益	782,348千円
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	14,900,000千円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	13,200,000千円
土地比率	59.5%
建物比率	40.5%

11) 地震PML

3.8% (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24年11月30日時点の賃貸状況)

・賃借人の総数・概要：12社 (一般事業会社6社, 金融機関3社, 店舗3社)

・総賃料収入：1,215百万円/年

・総賃貸可能面積：17,658.24㎡

・総賃貸面積：17,658.24㎡

・稼働率：100%

・敷金総額：1,070百万円

(以下余白)



(2) 譲渡資産の内容

特定資産の種類		不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号
土地	地積	3,097.74 m ² (うち、(ア)1,590.07 m ² (イ)1,507.67 m ²)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分(50%)
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	23,019.01 m ² (建物全体)
	所有形態	下記、「所有階・床面積・用途等」欄の(ア)及び(イ)の所有権持分を信託財産とした信託受益権の準共有持分(50%)
	建築時期	昭和61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有権(6~12階の事務所部分7,755.94 m ²)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83 m ²)の共有持分45.11% (イ)区分所有権(1~6階の銀行・事務所部分7,994.75 m ²)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83 m ²)の共有持分54.89%
取得年月日		(ア)平成13年5月23日 (イ)平成16年12月24日
取得価格(合計)		準共有持分(50%)に換算 (ア)4,972,500,000円(9,945,000,000円(全体)×50%) (イ)7,000,000,000円(14,000,000,000円(全体)×50%)
鑑定評価	評価額	12,700,000,000円
	価格時点	平成24年12月1日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸状況等 (平成24年11月30日時点)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人の総数・概要：14社(一般事業会社13社, 金融機関1社) ・ 総賃料収入：780百万円/年 (本物件全体の総賃料収入1,560百万円×50%準共有持分割合) ・ 総賃貸可能面積：8,154.22 m² (本物件全体の総賃貸可能面積16,308.43 m²×50%準共有持分割合) ・ 総賃貸面積：8,154.22 m² (本物件全体の総賃貸面積16,308.43 m²×50%準共有持分割合) ・ 稼働率：100% ・ 敷金総額：777百万円 (本物件全体の敷金総額1,554百万円×50%準共有持分割合)

(以下余白)



5 本件取引先の概要（平成 24 年 12 月 31 日現在）

三井不動産株式会社（Ⅰ．Ⅱ．Ⅲ．譲渡の取引先）

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 24 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 21,815 口保有しています。 （平成 24 年 6 月 30 日現在）
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。

ダイセツ・プロパティーズ合同会社（Ⅳ．の取引先）

① 名 称	ダイセツ・プロパティーズ合同会社
② 所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号
③ 設立根拠等	会社法に基づき設立された法人
④ 目的	1) 不動産の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分 2) 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3) その他前号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
⑤ 設立年月日	2007 年 2 月 16 日
⑥ 資本の額	210 万円
⑦ 出資者・出資比率の概要	取得先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人に該当する三井不動産株式会社が資本金を出資する合同会社です。
⑧ 社員に関する事項	代表社員 ダイセツ・ホールディングス一般社団法人 職務執行者 須貝 信
⑨ 投資法人・資産運用会社と当該合同会社の関係	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資本金を出資し、アセットマネジメント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、利害関係人と同様に取り扱っています。



6 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. セレスティン 芝三井 ビルディング	会社名・氏名	三井不動産株式会社	株式会社国際観光会館 (現商号:株式会社セレスティンホテル)
	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。	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	前々所有者のビルディング事業を吸収分割により承継	新築
	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19年7月2日	平成14年4月22日
II. ゲートシティ 大崎 (追加取得分)	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	追加取得部分に前所有者が1年を超えて所有していない区画が一部含まれていますが、前々所有者の同意が得られていないため、記載を省略します。また、当該物件を取得するに当たり媒介手数料等の特別な利害関係にある者への支払いはありません。	—
	取得時期	平成17年12月27日 平成18年3月27日 平成18年7月20日 平成18年11月28日 平成18年12月20日 平成19年2月23日 平成19年3月29日 平成20年1月31日 平成24年3月27日	—
III. 新橋 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23年10月31日(新築)	

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。



IV. 三井住友銀行 名古屋ビル	会社名・氏名	ダイセツ・プロパティーズ 合同会社	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	資産運用会社の自主基準上の利害関係人等に該当しません。	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19年8月31日	—

7 平成25年6月期の運用状況の見通し

本件譲渡及び取得による本投資法人の平成25年6月期の運用状況への影響については、本日付「平成25年6月期の運用状況の予想の修正及び平成25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】 取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

- I. セレスティン芝三井ビルディング
- II. ゲートシティ大崎（追加取得分）
- III. 新橋M-SQUARE
- IV. 三井住友銀行名古屋ビル

【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、基準階平面図等

I. セレスティン芝三井ビルディング：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却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。



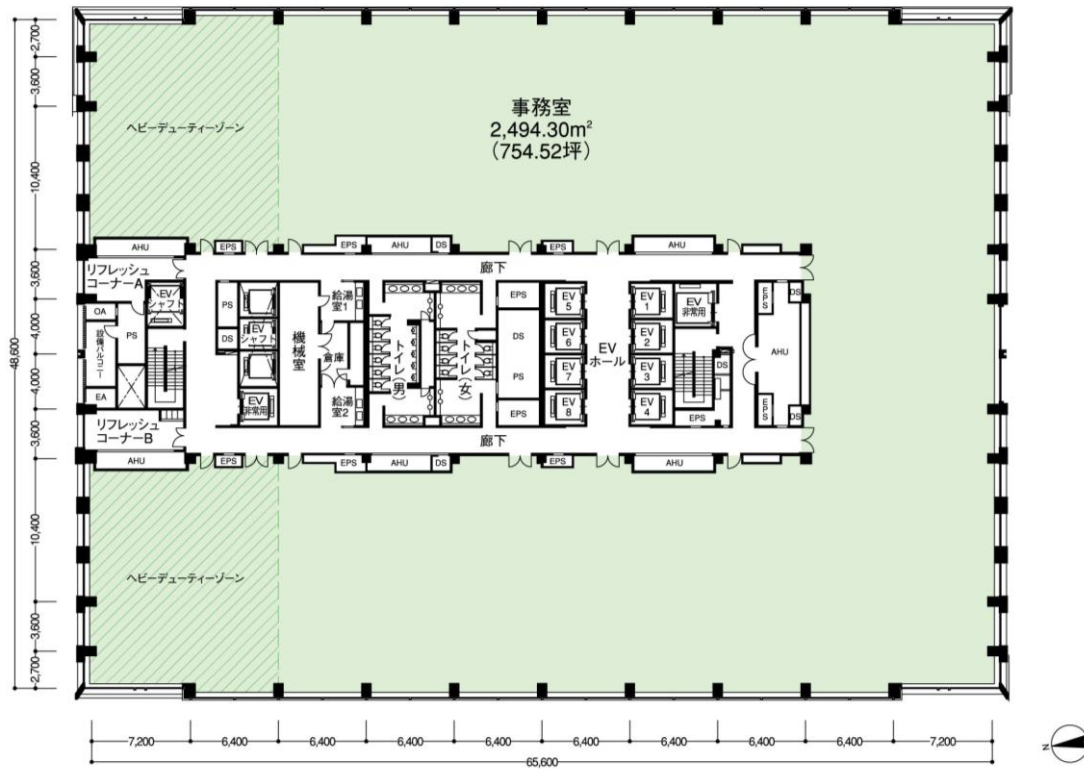
I. セレスティン芝三井ビルディング：外観写真



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。



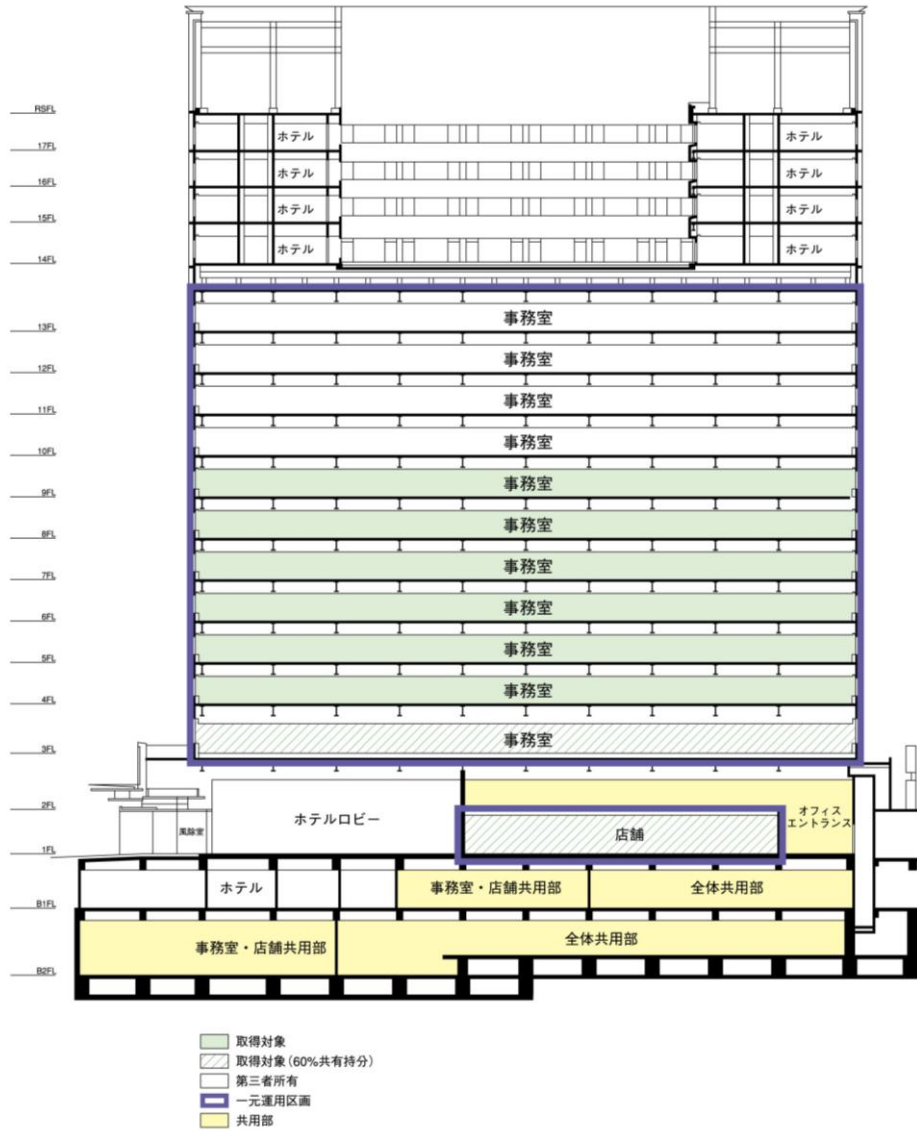
I. セレスティン芝三井ビルディング：基準階平面図



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。



I. セレスティン芝三井ビルディング：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. ゲートシティ大崎 (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。

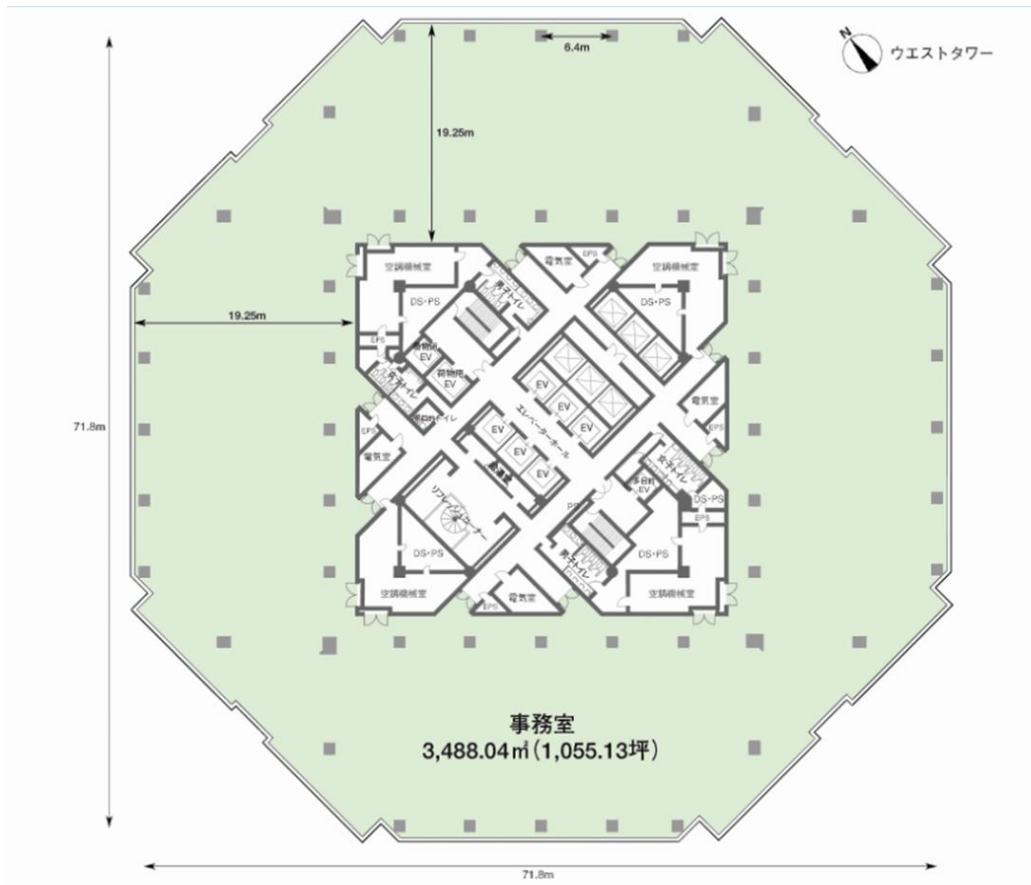


II. ゲートシティ大崎（追加取得分）：外観写真



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。

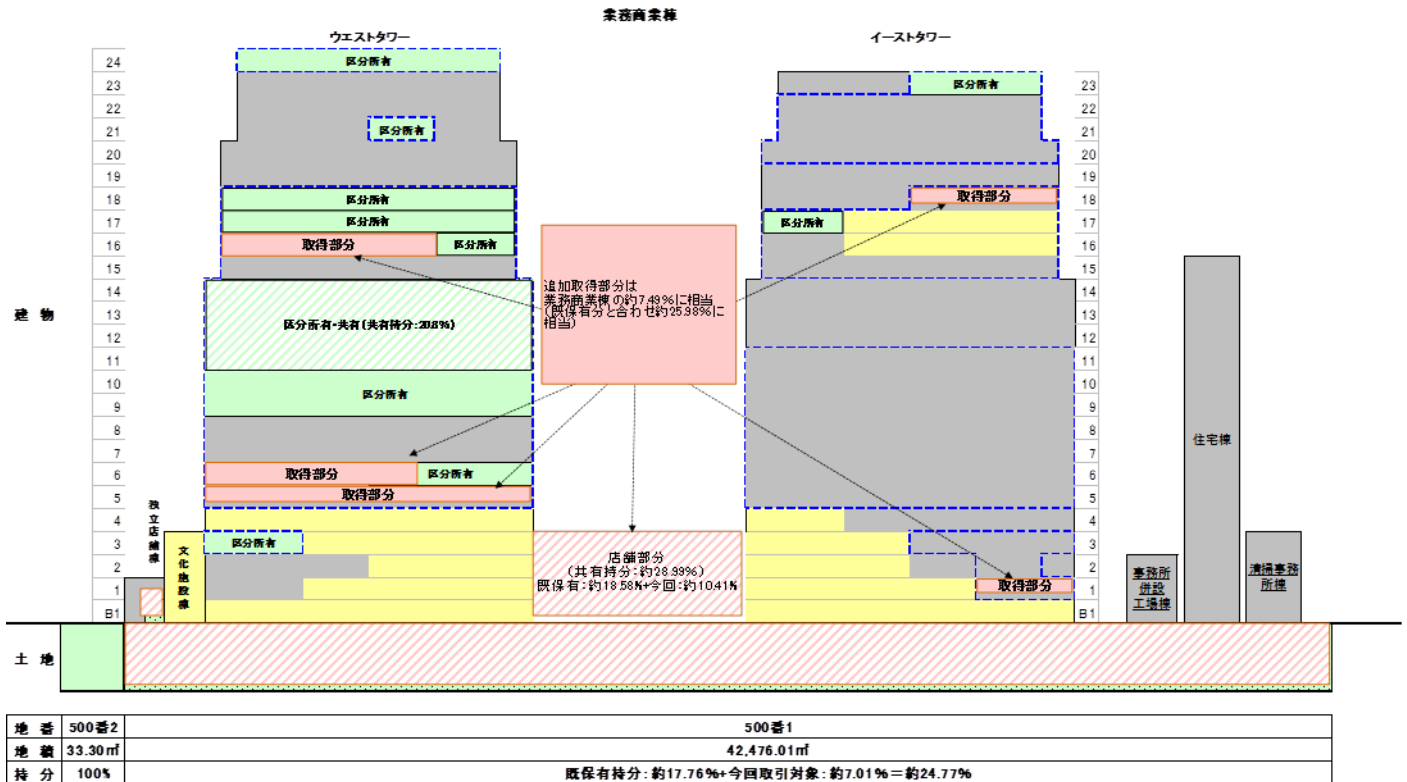
II. ゲートシティ大崎（追加取得分）：基準階平面図



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. ゲートシティ大崎（追加取得分）：権利関係概略図



- 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。



新橋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。



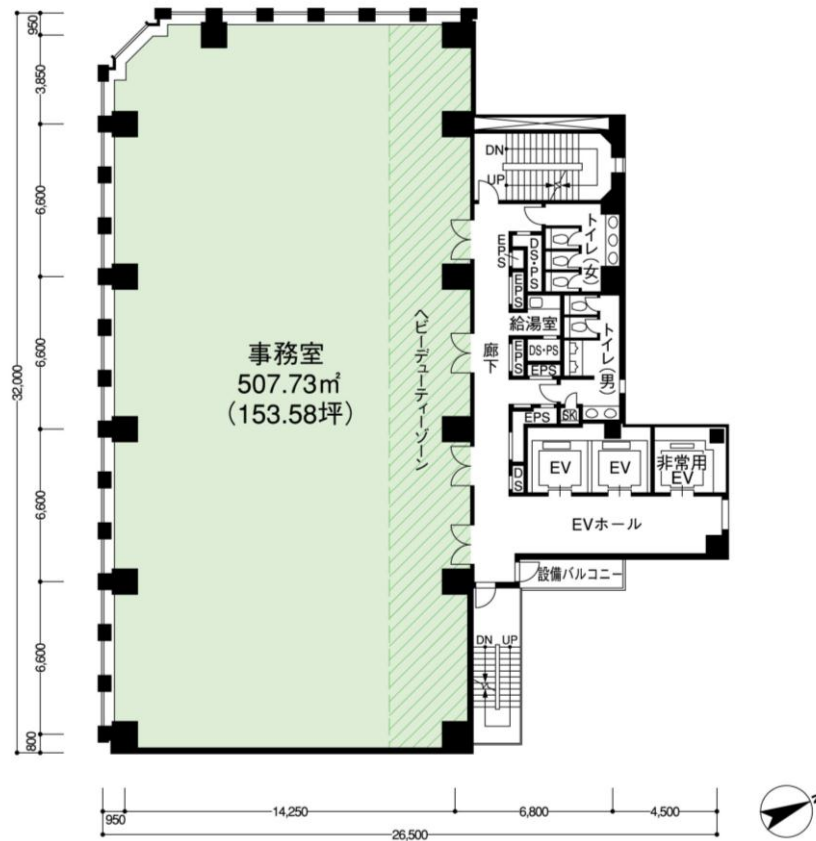
Ⅲ. 新橋M-SQUARE：外観写真



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。



Ⅲ. 新橋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。



IV. 三井住友銀行名古屋ビル：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。



IV. 三井住友銀行名古屋ビル：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。



【参考資料2】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	地域区分別の 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	6.52%	66.1%	54,600,000		
	ゲートシティ大崎	41,731,060	4.28%		40,900,000		
	ゲートシティ大崎(追加取得分) (注3)	15,550,000	1.60%		15,600,000		
	西新宿三井ビルディング	45,002,198	4.62%		44,100,000		
	西新宿三井ビルディング(追加取得分) (注4)	8,250	0.00%		13,400		
	三菱重工ビル	36,300,000	3.72%		39,300,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	3.28%		25,800,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.18%		51,400,000		
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.18%		16,900,000		
	NBFコモディオ汐留(注5)	28,800,000	2.96%		30,600,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.52%		30,700,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.45%		20,400,000		
	セレスティン芝三井ビルディング(注6)	22,500,000	2.31%		22,500,000		
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.14%		12,300,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.74%		14,500,000		
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.67%		14,700,000		
	GSKビル	15,616,000	1.60%		20,900,000		
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.37%		13,800,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.37%		16,600,000		
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.36%		15,700,000		
	NBF新川ビル	12,614,118	1.29%		13,340,000		
	NBF日本橋室町センタービル(注7)	11,972,500	1.23%		12,700,000		
	新橋M-SQUARE(注8)	11,900,000	1.22%		11,900,000		
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.94%		10,200,000		
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.90%		7,430,000		
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	0.89%		13,800,000		
	東五反田スクエア	8,350,000	0.86%		8,350,000		
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.82%		6,490,000		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.69%		8,170,000		
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.68%		7,670,000		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.64%		6,490,000		
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.63%		4,320,000		
	住友電設ビル	5,365,000	0.55%		4,930,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.53%		7,220,000		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.51%		5,540,000		
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.50%		4,870,000		
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.48%		5,000,000		
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.45%		4,910,000		
	龍角散ビル	4,050,000	0.42%		4,130,000		
	東京周辺 都市部	中野坂上サンプライトツイン	40,750,488		4.18%	22.0%	30,300,000
		NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000		3.61%		35,700,000
NBF豊洲ガーデンフロント		25,018,000	2.57%	28,700,000			
NBF上野ビル		10,400,000	1.07%	8,660,000			
調布サウスゲートビル		9,320,000	0.96%	9,300,000			
新川崎三井ビルディング		25,820,000	2.65%	20,700,000			
横浜STビル		13,529,300	1.39%	13,300,000			
パレール三井ビルディング		3,800,000	0.39%	3,540,000			
NBF厚木ビル		2,300,000	0.24%	2,110,000			
つくば三井ビルディング		8,875,500	0.91%	6,960,000			
NBF宇都宮ビル		2,435,000	0.25%	2,110,000			
シーノ大宮ノースウィング		16,816,345	1.73%	17,900,000			
NBF浦和ビル		2,000,000	0.21%	1,780,000			
NBF新浦安タワー		15,700,000	1.61%	11,500,000			
NBF松戸ビル		2,455,000	0.25%	2,050,000			
地方都市部		札幌エルプラザ	4,404,405	0.45%	11.9%		6,620,000
		NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.19%			1,310,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.37%	2,990,000			
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.41%	3,270,000			
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.41%	3,070,000			
	三井住友銀行名古屋ビル(注8)	14,900,000	1.53%	14,900,000			
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.74%	7,230,000			
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.83%	18,200,000			
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.48%	13,400,000			
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.08%	7,870,000			
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.67%	6,390,000			
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.23%	1,610,000			
	アクア堂島東館	1,914,000	0.20%	1,770,000			
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.17%	1,230,000			
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.30%	2,430,000			
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.23%	2,320,000			
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.34%	3,490,000			
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.82%	8,090,000			
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.46%	3,710,000			
合計		974,525,666	100%	100%	953,283,400		

(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24年6月期開示評価額(平成24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25年3月22日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

(注4) 価格(不動産鑑定評価額)は平成24年10月1日時点です。

(注5) 価格(不動産鑑定評価額)は平成24年6月1日時点です。

(注6) 平成25年5月31日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

(注7) 平成25年5月31日譲渡予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

取得価格は当初取得価格の50%を掲載しています。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

(注8) 平成25年2月1日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1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。