



2025年2月17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 山下 大輔  
問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫  
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得に関するお知らせ (Dタワー富山)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)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」といいます。)は、2025年2月17日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

取得資産の名称	Dタワー富山
取得価格	9,000百万円 (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。)
取得先	国内事業法人(後記4.取得先の概要参照)
媒介者	三井住友信託銀行株式会社(後記5.媒介者の概要参照)(※1)
契約締結日	2025年2月17日
取得日	2025年6月30日
取得資金	借入金及び自己資金
代金精算方法	引渡時一括

※1 媒介者より、媒介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、媒介報酬の金額については開示しておりません。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用方針に基づき、収益性やエリア分散等を総合的に検討した結果、取得を行うものです。

本物件の稼働率は46.7%であるものの、地方中核都市の優良物件として早期のリースアップを見込んでおり、安定稼働後は収益に貢献する物件であると考えております。

(1) 富山のオフィスマーケット

富山エリアは製造業が盛んな地域であり、多くのメーカーや商社が拠点を設けています。

オフィスの新規供給が実質20年以上なく、建築コスト等考慮すると今後も供給は限定的と想定



されるため、エリア随一の好立地・新築物件として非常に競争力の高い物件になります。

(2) 立地

本物件はJR富山駅徒歩3分の場所に位置し、エリア内外からの交通利便性が高い立地に所在しています。JR富山駅は北陸新幹線が通る主要駅であり、富山ライトレールやバスターミナルとの結節点にもなっています。

また、JR富山駅においては、北陸新幹線の延伸や周辺含めた再開発により、駅舎やホテル・商業施設等の整備が実施されています。

(3) 建物施設等

基準階面積約550坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、電気容量75VA/m<sup>2</sup>等の高い基本スペックを備え、ラウンジや貸会議室等の共用設備も充実しており、富山エリアの他物件との比較において、テナントリーシング面での優位性が見込めます。

(4) 取得資産の内容

取得資産の名称	Dタワー富山
特定資産の種類	不動産
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：富山県富山市牛島町109番3 建物：富山県富山市牛島町109番地3 (住居表示) 富山県富山市牛島町9番5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4,000.00m <sup>2</sup> 建物：延床面積14,161.11m <sup>2</sup>
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨造陸屋根7階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2024年2月29日
耐震性に関する事項	地震PML 0.9% (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)
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	9,240百万円 (2025年1月1日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の内容	2024年12月31日時点(※2)
テナントの総数	13
総賃料収入	約274百万円(年額・貸室のみ)
敷金・保証金	約231百万円(貸室のみ)
総賃貸可能面積	10,964.85m <sup>2</sup>
総賃貸面積	5,121.68m <sup>2</sup>
稼働率	46.7%
その他特筆すべき事項	なし

※2 売主より受領したレントロール(2024年12月31日時点締結済み賃貸借契約(賃貸借期間開始



前のものを含む。)) を基に算出しており、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

3. フォワード・コミットメント等の概要

取得資産に係る売買契約は、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20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

4. 取得先の概要

取得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の間に記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 媒介者の概要

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 大山 一也
事業内容	銀行業及び信託業務
資 本 金	3,420 億円 (2024 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1925 年 7 月 28 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 5%) 本投資法人の投資口を 40,000 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 資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者等に該当します。
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該当しません。

6. 2025 年 6 月期及び 2025 年 12 月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の 2025 年 6 月期及び 2025 年 12 月期の運用状況への影響については、本日付け公表の「2024 年 12 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

(以下余白)



7. 鑑定評価書の概要

物件名	Dタワー富山
鑑定評価額	9,240,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年1月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	9,240,000	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	9,720,000	
(1) 運営収益 (①-②)	635,386	
① 可能総収益	670,707	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	35,322	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	185,248	
維持管理費・PMフィー (注)	115,012	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	9,193	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	3,480	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	5,498	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	40,333	2024年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	930	保険資料に基づき査定。
その他費用	10,802	その他雑費・予備費について過去の実績額及び収益事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ( (1) - (2) )	450,137	
(4) 一時金の運用益	5,023	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	8,120	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) )	447,040	
(7) 還元利回り	4.6%	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	9,030,000	
割引率	4.7%	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	4.8%	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	10,200,000	
土地比率	45.1%	
建物比率	54.9%	

※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及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及び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
- 【参考資料2】取得資産の外観写真
- 【参考資料3】取得資産の基準階平面図
- 【参考資料4】本物件取得後のポートフォリオの概況

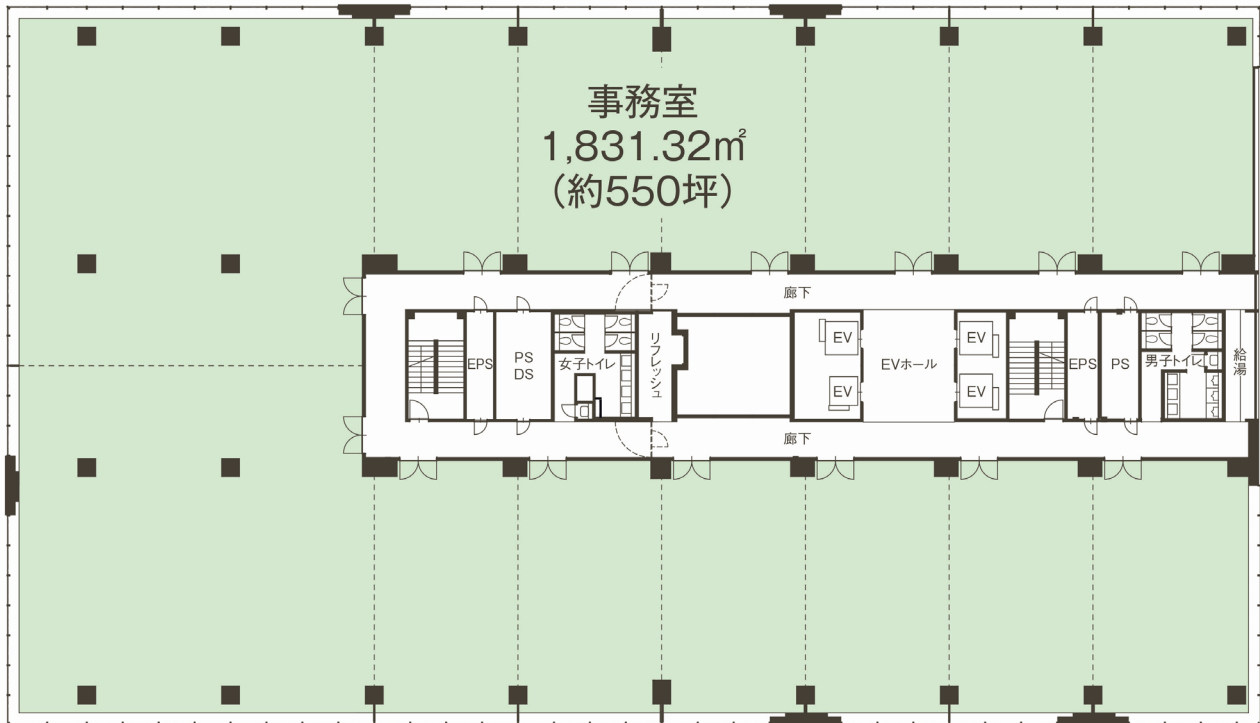
【参考資料1】取得資産の案内図



【参考資料2】取得資産の外観写真



【参考資料3】取得資産の基準階平面図







【参考資料4】本物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)
都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.5%	54.1%	182,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.4%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.3%		62,800,000
	西新宿三井ビルディング	45,392,204	3.1%		45,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.8%		47,100,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		47,900,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.1%		63,100,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.0%		35,500,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.9%		28,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.7%		33,500,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.4%		37,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		19,100,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		19,800,000
	興和西新橋ビルB棟	13,536,200	0.9%		13,500,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,700,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル(底地) (注3)	11,416,000	0.8%		17,573,000
	グラントウキョウサウスタワー	9,398,168	0.6%		9,610,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		13,600,000
	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	0.5%		10,200,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,770,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,550,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,670,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,880,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		5,320,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,200,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,560,000
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,430,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		4,950,000
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%		4,320,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100,000	5.4%		80,900,000
NBF大崎ビル	66,660,000	4.5%	86,100,000		
ゲートシティ大崎	57,281,060	3.9%	71,600,000		
NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.4%	38,400,000		
上野イーストタワー	35,000,000	2.4%	39,400,000		
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.7%	30,000,000		
大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.7%	25,600,000		
中目黒GTタワー	23,856,000	1.6%	20,900,000		
大崎ブライトタワー	13,970,000	0.9%	14,700,000		
NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%	13,600,000		
東五反田スクエア	8,350,000	0.6%	8,920,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%	5,770,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%	5,770,000		
東京23区				80.4%	



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	0.6%	6.4%	9,630,000
	横浜三井ビルディング (注5)	43,190,000	2.9%		44,200,000
	横浜STビル	16,749,300	1.1%		23,400,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,950,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.1%		23,500,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,170,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,510,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	13.2%	8,940,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,700,000
	Dタワー富山 (注6)	9,000,000	0.6%		9,240,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,800,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		14,700,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,300,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,670,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	3.0%		47,800,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.2%		21,300,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		19,700,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.0%		14,000,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.9%		15,800,000
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	0.7%		10,400,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,350,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,950,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%		13,200,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,550,000		
合計		1,476,239,034	100%	100%	1,719,123,000

- (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、2024年12月期（2024年12月31日時点）の評価額を記載しています。
- (注3) 「NBF虎ノ門ビル（底地）」の「取得価格」は、物件取得時の土地取得価格です。また、「価格（不動産鑑定評価額）」は、物件全体の鑑定評価額から、建物部分の鑑定評価額（2024年5月31日時点）を控除した価格です。
- (注4) 「芝NBFタワー」は、2025年3月27日に譲渡予定です。
- (注5) 「横浜三井ビルディング」は2025年3月31日に取得予定です。
- (注6) 「Dタワー富山」は2025年6月30日に取得予定です。なお「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年1月1日時点の評価額を記載しています。