

平成 30 年 3 月 8 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 影山 美樹
(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 投資本部ゼネラルマネジャー 兼子 豊
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (大崎ブライトコア・ブライトプラザ:追加取得)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」という。))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」という。))は、平成 30 年 3 月 8 日、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせします。

記

1 取得の概要

- 1) 取得資産 :不動産
- 2) 資産の名称 :大崎ブライトコア・ブライトプラザ(追加取得)
(以下、大崎ブライトコアを「ブライトコア」、大崎ブライトプラザを「ブライトプラザ」といいます。また、大崎ブライトコア・ブライトプラザの全体を「本物件」といい、本物件のうち、今回取得する部分を「本物件追加取得部分」、本投資法人が既に保有している部分を「本物件既存持分」といいます。本物件追加取得部分は、ブライトコアの区分所有権です(後記 3. 取得資産の内容参照。))
- 3) 取得価格 :9, 780, 000, 000円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税等の精算分および消費税等を除く。)
- 4) 契約日 :平成 30 年 3 月 8 日
- 5) 引渡日 :平成 30 年 3 月 30 日
- 6) 取得先 :三井不動産株式会社
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取得資金 :自己資金及び借入金により取得
- 8) 媒介者 :なし
- 9) 支払方法 :引渡時一括
- 10) その他 :ブライトコアの 5 階から 6 階および 8 階から 17 階までの貸室は、区分所有者が共同で三井不動産(株)にマスターリースし、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)しており、本物件追加取得部分も、一元運用の対象に該当します。



2 取得の意義

本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、東京 23 区におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。なお、資産運用会社は本取得に際して特に以下の点を評価しました。

1) 立地

本物件が所在する大崎エリアは、東京都の副都心のひとつであり、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点として認知度の高いエリアです。

本物件は JR「大崎」駅から徒歩約 5 分と、交通利便性の高い立地にあります。

2) 建物施設等

本物件は基準階貸室面積約 450 坪、天井高 2,800mm、LED 照明等、オフィスビルとして最新のスペックを備えた競争力が高い物件です。

3) シェアの拡大

本投資法人は本物件既存持分(ブライコアの約 9.44%(専有面積割合)およびブライプラザの 16.50%(共有持分割合))を保有しており、本取得により、ブライコアの所有割合が増大します。

3 取得資産の内容 (本物件のうち本物件追加取得部分が属するブライコアの内容)

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都品川区北品川五丁目 567 番 1

建物:東京都品川区北品川五丁目 567 番地 1

(住居表示)

東京都品川区北品川五丁目 5 番 15 号

3) 用途(登記簿上の表示)

事務所、店舗

4) 所有形態 (本物件追加取得部分)

①土地:所有権の共有持分約 20.19%(本物件既存持分(約 9.58%)と併せて約 29.77%)

②建物:10 階の一部および 11 階から 13 階の区分所有権(専有面積割合約 19.35%。本物件既存持分(約 9.44%)と併せて約 28.79%)

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 5,811.01 m²(全体)

②建物:延床面積 42,929.11 m²(全体)

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・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 20 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 27 年 4 月 1 日

8) 設計・施工

設計:株式会社日本設計

施工:大成建設株式会社

9) 地震PML

2.2%(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)

10) 担保設定の有無

なし

11) 賃貸状況等(平成 30 年 2 月 28 日時点の賃貸状況)

本投資法人は、本物件追加取得部分をすべて三井不動産㈱に賃貸する予定であるため、テナントは三井不動産㈱1社となります。なお、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸します。



また、ブライトコア(一棟の建物)の内、本物件追加取得部分(10階の一部と11階から13階)を含む5階から6階および8階から17階までの貸室は、区分所有者が共同で三井不動産㈱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関わらず、一元運用権利割合に応じて収受・負担)しており、本物件追加取得部分の一元運用権利割合は約28.94%(本物件既存持分(約12.71%)と併せて約41.65%)です。

平成30年2月28日時点の本物件追加取得部分の賃貸借の対象(ブライトコアの上記一元運用の対象)の賃貸状況は以下の通りです。

- ・転借人の総数・概要:10社(一般事業会社10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:約5,140.98㎡(一元運用権利割合換算)
- ・総賃貸面積:約5,140.98㎡(同上)
- ・稼働率:100%
- ・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。

4 取得先の概要

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	339,766百万円(平成29年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	昭和16年7月15日
⑦ 純資産	1,688,453百万円(平成29年3月31日時点)
⑧ 総資産	4,363,405百万円(平成29年3月31日時点)
⑨ 大株主及び投資比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)8.0%
⑩ 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46%)。本投資法人の投資口を47,630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。

5 物件取得者等の状況

	前所有者(取得先)	前々所有者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	該当なし
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27年4月1日(新築)	



6 取得の日程

平成 30 年 3 月 8 日 取得を決定、不動産売買契約締結

平成 30 年 3 月 30 日 引渡(予定)

7 平成 30 年 6 月期および平成 30 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平成 30 年 6 月期および平成 30 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 30 年 6 月期および平成 30 年 12 月期運用状況の予想に変更はありません。



8 鑑定評価書の概要

物件名	大崎ブライトコア(追加取得)
鑑定評価額	9,780,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成30年2月28日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	9,780,000	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	10,200,000	
(1) 運営収益(①-②)	523,164	
① 可能総収益	538,560	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、水道光熱費収入等を査定。
② 空室損失等	15,396	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	168,083	
維持管理費・PMフィー(注)	95,328	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	27,993	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	0	維持管理費に含む。
テナント募集費用等	4,148	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	40,004	平成29年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	610	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	-
(3) 運営純収益(1)-(2)	355,081	
(4) 一時金の運用益	4,978	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	32,580	特別修繕費及び団地管理費・団地修繕積立金等に基づき計上。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	327,479	
(7) 還元利回り	3.2%	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	9,600,000	
割引率	3.0%	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性を加味して査定。
最終還元利回り	3.4%	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	9,610,000	
土地比率	67.9%	
建物比率	32.1%	

※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)本物件追加取得部分の維持管理費およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務および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

* 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】本物件の案内図
- 【参考資料 2】本物件の外観写真
- 【参考資料 3】本物件の基準階平面図(ブライトコア)
- 【参考資料 4】本物件の断面図
- 【参考資料 5】本取得後のポートフォリオの概況

【参考資料2】本物件の外観写真

[ブライトコア]

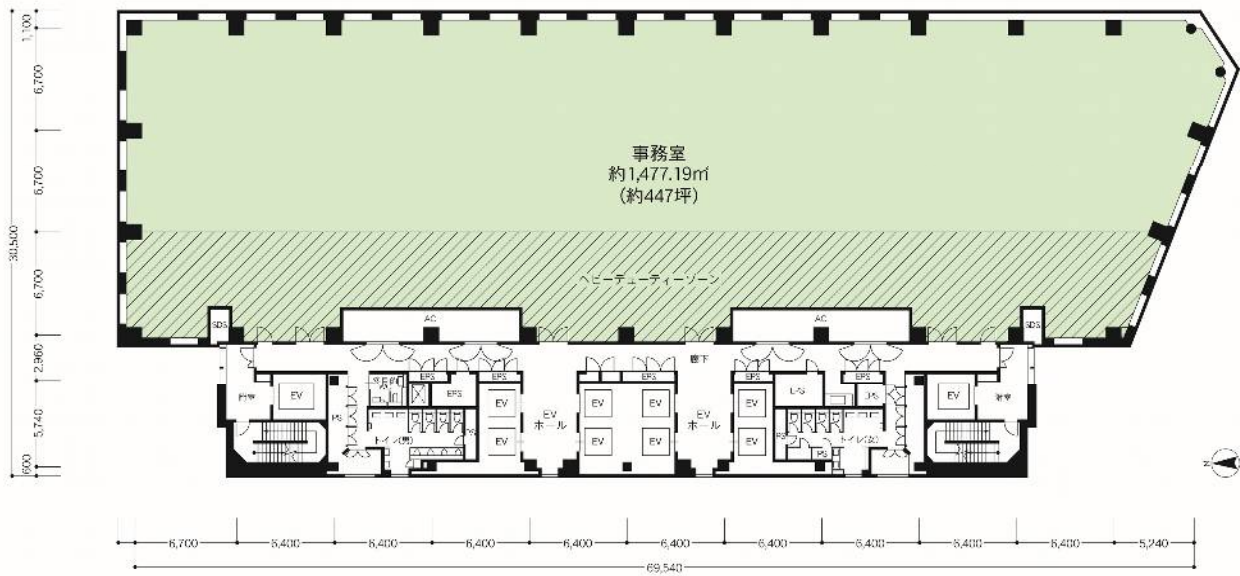


[ブライトプラザ]

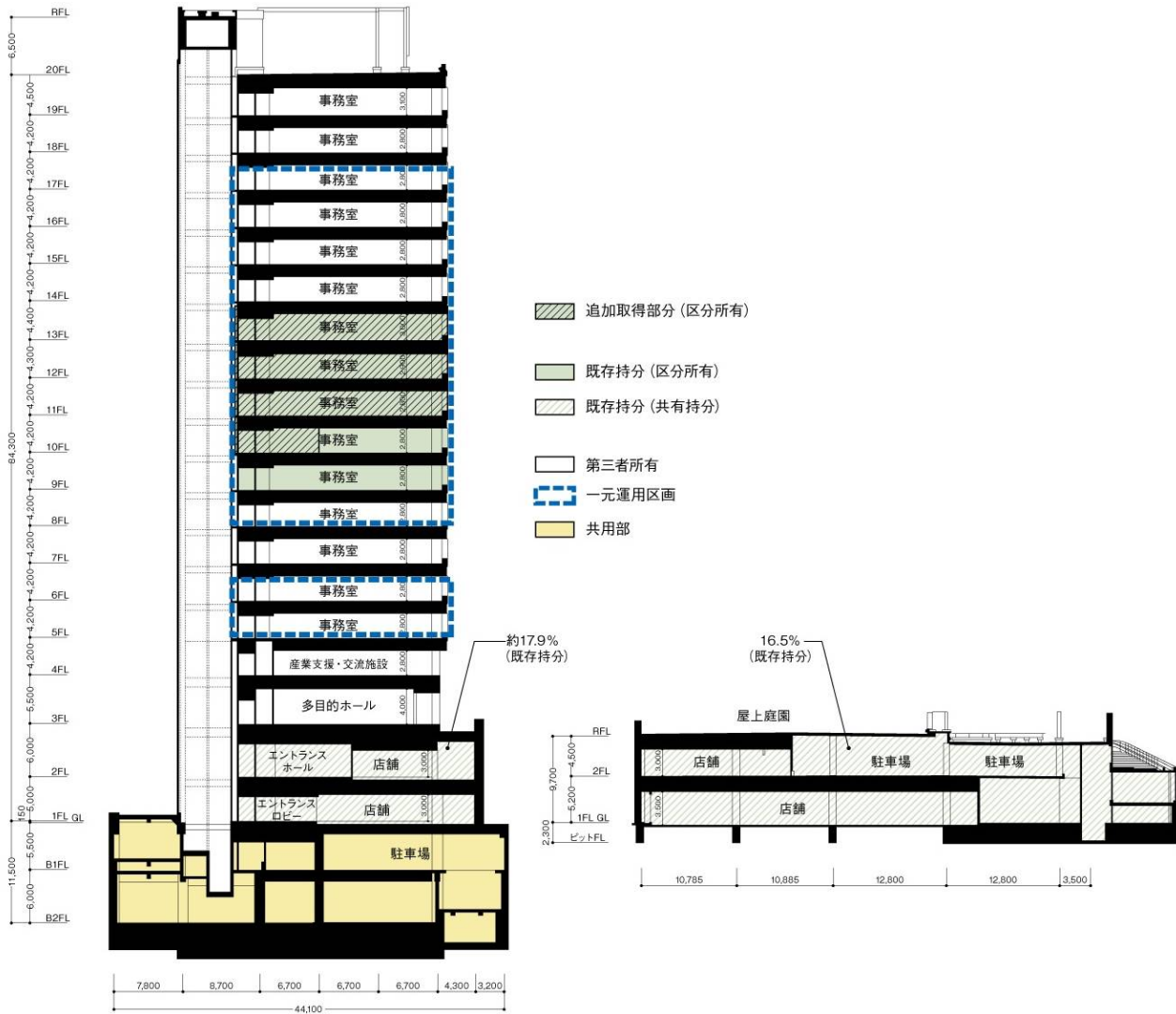




【参考資料 3】本物件の基準階平面図(ブライツコア)



【参考資料 4】本物件の断面図



[ブライツコア]

[ブライツプラザ]



【参考資料5】本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	NBF日比谷ビル (注3)	-	-	51.0%	-
	六本木ティーキューブ (注4)	62,800,000	5.7%		63,000,000
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	4.1%		42,200,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.3%		48,700,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.9%		28,400,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.8%		60,800,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.8%		19,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.6%		34,500,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		36,100,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.0%		27,000,000
	セレスティン芝三井ビルディング (追加取得分) (注4)	19,500,000	1.8%		20,000,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		14,200,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.8%		31,400,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.5%		17,100,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		18,500,000
	リバーサイドM-SQUARE	13,350,000	1.2%		16,400,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		17,000,000
	興和西新橋ビルB棟	13,303,200	1.2%		14,500,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.1%		14,700,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		15,100,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		12,800,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,700,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		7,360,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		8,370,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,190,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,760,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,510,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		8,310,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,710,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		8,010,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.5%		6,300,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.4%		6,050,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%		5,650,000
龍角散ビル	4,050,000	0.4%	4,990,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,000,000		
NBF大崎ビル	66,660,000	6.0%	88,300,000		
ゲートシティ大崎	57,281,060	5.2%	66,900,000		
中野坂上サンプライトツイン	40,750,488	3.7%	30,700,000		
NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.2%	37,100,000		
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%	29,600,000		
中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%	21,400,000		
上野イーストタワー	21,600,000	2.0%	22,500,000		
NBF上野ビル	10,400,000	0.9%	9,490,000		
NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%	11,700,000		
東五反田スクエア	8,350,000	0.8%	8,430,000		
東陽町センタービル	7,800,000	0.7%	8,670,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%	5,870,000		
大崎プライトコア・ブライトプラザ	4,500,000	0.4%	4,800,000		
大崎プライトコア・ブライトプラザ (追加取得分) (注5)	9,780,000	0.9%	9,780,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%	5,550,000		
調布サウスゲートビル	9,320,000	0.8%	10,300,000		
新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.3%	23,400,000		
横浜STビル	13,529,300	1.2%	15,100,000		
パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%	3,930,000		
つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%	8,390,000		
NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%	2,110,000		
シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.5%	20,900,000		
NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%	2,490,000		
NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%	2,440,000		
札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	7,240,000		
NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%	1,470,000		
NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%	3,350,000		
NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.4%	2,710,000		
三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.3%	16,500,000		
NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.7%	7,460,000		
アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.6%	18,100,000		
中之島セントラルタワー	14,900,000	1.3%	17,200,000		
信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.3%	13,000,000		
堺筋本町センタービル	12,700,000	1.1%	13,800,000		
サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.0%	6,330,000		
NBF広島立町ビル	2,930,000	0.3%	2,580,000		
広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%	2,410,000		
NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.3%	3,820,000		
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.7%	10,500,000		
NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%	3,930,000		
合計		1,105,066,416	100%	100%	1,223,160,000

(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2017年12月期(2017年12月31日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 2018年3月30日付で「NBF日比谷ビル」を譲渡予定です。

(注4) 2018年3月30日付で「六本木ティーキューブ」及び「セレスティン芝三井ビルディング(追加取得分)」を取得予定です。
なお、「価格(不動産鑑定評価額)」は2017年12月1日時点です。

(注5) 2018年3月30日付で「大崎プライトコア・ブライトプラザ(追加取得分)」を取得予定です。
なお、「価格(不動産鑑定評価額)」は2018年2月28日時点です。