

2023年3月15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 小野沢 英一郎
問合せ先 投資本部ファイナンス部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (パナソニック東京汐留ビル)

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、2023年3月15日、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

| | |
|---------|--|
| 譲渡資産の名称 | パナソニック東京汐留ビル |
| 譲渡価格 | 6,700百万円 (譲渡諸経費、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。) |
| 帳簿価額 | 4,720百万円(2022年12月31日時点)(※1) |
| 譲渡損益 | 1,980百万円(※1) |
| 譲渡先 | パナソニックホールディングス株式会社(後記5. 譲渡先の概要参照) |
| 媒介者 | なし |
| 契約締結日 | 2023年3月15日 |
| 譲渡日 | 2024年3月29日(予定) |
| 譲渡資金の用途 | 借入金の返済等 |
| 代金精算方法 | 引渡時一括 |

※1 帳簿価額は2022年12月31日時点の数値であり、譲渡時点の数値とは異なります。また、譲渡損益は本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の譲渡損益とは異なる可能性があります。金額については、単位未満切り捨てて表示しております。

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の今後の収益性やエリア分散などの方針に基づき、本投資法人の強固なポートフォリオの構築等を総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。



3. フォワード・コミットメント等の概要

譲渡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10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

4. 譲渡資産の内容

| | |
|-------------------|---|
| 譲渡資産の名称 | パナソニック東京汐留ビル |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 所有形態 | 土地：所有権の共有持分（1万分の2,014）を信託財産とした信託受益権の準共有持分10%（敷地全体面積の約2.01%相当） 建物：本建物を信託財産とした信託受益権の準共有持分10%（本建物は隣接する汐留シティセンターと1棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は1万分の2,014です。）（延床面積（建物全体）の約2.01%相当） |
| 所在地 | （登記簿上の表示） 土地：東京都港区東新橋一丁目10番1、10番2、10番3、10番4、10番5 建物：東京都港区東新橋一丁目10番地1 （住居表示） 東京都港区東新橋一丁目5番1号 |
| 用途 （登記簿上の表示） | 事務所、店舗（パナソニック東京汐留ビルの用途） |
| 面積 （登記簿上の表示） | 土地：敷地面積 19,708.36 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 263,035.06 m ² （建物全体） |
| 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4階付43階建（1棟の建物表示であり、パナソニック東京汐留ビルの構造は鉄骨造地下4階付24階建） |
| 建設時期 （登記簿上の表示） | 2003年1月9日 |
| 取得年月日 | 2013年3月12日 |
| 取得価格 | 5,075百万円 |
| 鑑定評価額 （価格時点） | 5,950百万円 （2022年12月31日） |
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 賃貸借の内容 | |
| テナントの総数 | 1 |
| 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ないため、開示しておりません。 |
| 敷金・保証金 | 賃借人より開示することにつき同意を得られないため、開示しておりません。 |
| 総賃貸可能面積 | 4,577.41 m ² |
| 総賃貸面積 | 4,577.41 m ² |
| 稼働率 | 100% |
| その他特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は東京都都市計画再開発地区計画に基づいており、本物件、汐留シティセンター、駅舎棟を含むB街区全体において、事務所用途として使用可能な床面積は容積率1,200%のうち1,000%までに制限されています。 ・本物件土地の一部（従前地の5番72、5番97、5番98合計4,138.85 m²）に国指定史跡「旧新橋停車場跡」の保存並びにその史跡上に設置される施設 |



| | |
|--|---|
| | の整備及び維持を目的として公益財団法人東日本鉄道文化財団を権利者として区分地上権が設定されており、旧新橋停車場及び埋設された鉄道遺構が存在しています。 |
|--|---|

5. 譲渡先の概要

| | |
|---------------------|---|
| 名 称 | パナソニックホールディングス株式会社 |
| 所 在 地 | 大阪府門真市大字門真 1006 番地 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長執行役員グループ CEO 楠見 雄規 |
| 事業内容 | パナソニックグループの経営戦略策定・ガバナンス・技術・新規事業開発投資などに関する活動 |
| 資本金 | 2,592 億円 (2022 年 3 月 31 日時点) |
| 設立年月日 | 1935 年 12 月 15 日 |
| 純資産 | 1,585,353 百万円 (2022 年 3 月 31 日時点) (単体) |
| 総資産 | 5,327,546 百万円 (2022 年 3 月 31 日時点) (単体) |
| 大株主及び投資比率 | 日本マスタートラスト信託銀行 (信託口) (15.86%)、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (7.69%) (2022 年 3 月 31 日時点) |
| 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。 |

6. 2023 年 6 月期及び 2023 年 12 月期の運用状況の見直し

本譲渡による譲渡益については、全部または一部を、将来の安定的な運用・分配のため、圧縮積立金として内部留保する予定です。

本譲渡は 2024 年 6 月期であり、2023 年 6 月期及び 2023 年 12 月期の運用状況の予想の変更はありません。

当期運用状況の予想 (2023 年 2 月 15 日公表分) 及び前期実績

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 1 口当たり 利益超過分配金 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 | 円 |
| 2022 年 12 月期 (実績) | 47,366 | 21,596 | 20,289 | 20,288 | 11,500 | - |
| 2023 年 6 月期 (予想) | 46,923 | 20,629 | 19,183 | 19,183 | 11,500 | - |
| 2023 年 12 月期 (予想) | 45,573 | 18,811 | 17,279 | 17,279 | 11,500 | - |

(以下余白)



7. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|--------------|
| 物件名 | パナソニック東京汐留ビル |
| 鑑定評価額 | 5,950,000千円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2022年12月31日 |

| 項目 | 内容 (単位:千円) | 概要等 |
|---------------------|---------------|---|
| 収益価格 | 5,950,000 | 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 | 6,160,000 | |
| (1) 運営収益 (①-②) | 320,212 | |
| ① 可能総収益 | 334,079 | 中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入を査定。 |
| ② 空室損失等 | 13,867 | 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 | 101,848 | |
| 維持管理費・PMフィー | 29,972 | 過去の実績額及び契約内容に基づき、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 | 2,995 | 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水道光熱費収支の純額を査定。 |
| 修繕費 | 4,769 | 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及び原状回復費の水準に基づき査定。 |
| テナント募集費用等 | 2,668 | 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 | 55,132 | 2022年度実績額等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 320 | 保険資料に基づき査定。 |
| その他費用 | 5,991 | 管理組合費、汐留地区負担金等について、実績額に基づき査定。 |
| (3) 運営純収益 (1)-(2) | 218,364 | |
| (4) 一時金の運用益 | 3,170 | 運用利回りを1.0%として査定。 |
| (5) 資本的支出 | 24,483 | 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) | 197,051 | |
| (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 | 5,860,000 | |
| 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 | 6,610,000 | |
| 土地比率 | 87.2% | |
| 建物比率 | 12.8% | |

※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



【参考資料】本譲渡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 | 11.6% | 59.8% | 180,000,000 |
| | 飯田橋グラン・ブルーム | 113,509,102 | 7.7% | | 125,000,000 |
| | 飯田橋グラン・ブルーム (追加取得) (注3) | 25,400,000 | 1.7% | | 28,800,000 |
| | 六本木ティーキューブ | 62,800,000 | 4.3% | | 62,700,000 |
| | グラントウキョウサウスタワー | 47,000,000 | 3.2% | | 48,700,000 |
| | 西新宿三井ビルディング | 45,271,040 | 3.1% | | 45,600,000 |
| | セレスティン芝三井ビルディング | 42,000,000 | 2.9% | | 47,000,000 |
| | NBF品川タワー | 36,300,000 | 2.5% | | 49,500,000 |
| | 芝NBFタワー | 32,000,000 | 2.2% | | 29,300,000 |
| | NBFプラチナタワー | 31,000,000 | 2.1% | | 64,600,000 |
| | NBFコモディオ汐留 | 28,800,000 | 2.0% | | 36,600,000 |
| | G-BASE田町 | 28,200,000 | 1.9% | | 29,500,000 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 24,543,000 | 1.7% | | 35,900,000 |
| | NBF渋谷ガーデンフロント | 20,269,000 | 1.4% | | 34,400,000 |
| | NBF銀座通りビル | 17,000,000 | 1.2% | | 18,600,000 |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285,400 | 1.1% | | 20,700,000 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,473,200 | 0.9% | | 14,700,000 |
| | リバーシティM-SQUARE | 13,350,000 | 0.9% | | 13,800,000 |
| | NBF虎ノ門ビル | 13,337,000 | 0.9% | | 17,900,000 |
| | 新橋M-SQUARE | 11,900,000 | 0.8% | | 15,000,000 |
| | NBF ALLIANCE | 9,126,000 | 0.6% | | 13,500,000 |
| | 四谷メディカルビル | 8,800,000 | 0.6% | | 7,990,000 |
| | NBF渋谷イースト | 8,000,000 | 0.5% | | 9,970,000 |
| | NBF芝公園ビル | 6,770,000 | 0.5% | | 8,450,000 |
| | 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% | | 7,490,000 |
| | NBF神田須田町ビル | 5,960,000 | 0.4% | | 8,680,000 |
| | NBF小川町ビルディング | 5,420,000 | 0.4% | | 6,950,000 |
| | 住友電設ビル | 5,365,000 | 0.4% | | 5,400,000 |
| | NBF東銀座スクエア | 5,200,000 | 0.4% | | 8,390,000 |
| | 日本橋兜町M-SQUARE | 4,850,000 | 0.3% | | 5,590,000 |
| | NBF八丁堀テラス | 4,528,349 | 0.3% | | 5,710,000 |
| 龍角散ビル | 4,050,000 | 0.3% | 4,910,000 | | |
| 神宮前M-SQUARE | 3,700,000 | 0.3% | 5,040,000 | | |
| 東京23区 | NBF大崎ビル | 66,660,000 | 4.5% | 83.9% | 85,900,000 |
| | ゲートシティ大崎 | 57,281,060 | 3.9% | | 71,400,000 |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 35,200,000 | 2.4% | | 38,600,000 |
| | 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% | | 29,700,000 |
| | 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% | | 20,700,000 |
| | 豊洲ベイサイドクロスタワー | 14,700,000 | 1.0% | | 15,100,000 |
| | 豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得) (注3) | 21,600,000 | 1.5% | | 21,900,000 |
| | 大崎ブライトタワー | 13,970,000 | 1.0% | | 14,600,000 |
| | NBF上野ビル | 10,400,000 | 0.7% | | 9,840,000 |
| | NBF池袋イースト | 8,630,000 | 0.6% | | 13,500,000 |
| | 東五反田スクエア | 8,350,000 | 0.6% | | 8,770,000 |
| | NBF池袋タワー | 4,695,000 | 0.3% | | 5,740,000 |
| | NBF池袋シティビル | 4,428,000 | 0.3% | | 5,750,000 |



| 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% | 4.1% | 9,900,000 |
| | 横浜S Tビル | 16,749,300 | 1.1% | | 21,900,000 |
| | パレール三井ビルディング | 3,800,000 | 0.3% | | 4,870,000 |
| | つくば三井ビルディング | 8,875,500 | 0.6% | | 8,870,000 |
| | シーノ大宮ノースウィング | 16,816,345 | 1.1% | | 24,100,000 |
| | NBF浦和ビル | 2,000,000 | 0.1% | | 2,120,000 |
| | NBF松戸ビル | 2,455,000 | 0.2% | | 2,520,000 |
| 地方都市部 | 札幌エルプラザ | 4,404,405 | 0.3% | 12.0% | 8,420,000 |
| | NBF札幌南二条ビル | 1,870,300 | 0.1% | | 1,600,000 |
| | 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% | | 14,000,000 |
| | 名古屋三井ビルディング本館 | 13,050,000 | 0.9% | | 14,100,000 |
| | NBF名古屋広小路ビル | 7,232,000 | 0.5% | | 6,750,000 |
| | 中之島三井ビルディング | 44,000,000 | 3.0% | | 47,600,000 |
| | アクア堂島NBFタワー | 17,810,000 | 1.2% | | 20,500,000 |
| | 中之島セントラルタワー | 14,900,000 | 1.0% | | 19,200,000 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 14,400,000 | 1.0% | | 13,800,000 |
| | 堺筋本町センタービル | 12,700,000 | 0.9% | | 14,900,000 |
| | 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% | | 3,890,000 |
| | 博多祇園M-SQUARE | 8,000,000 | 0.5% | | 12,400,000 |
| | NBF熊本ビル | 4,500,000 | 0.3% | | 4,110,000 |
| 合計 | | 1,467,800,202 | 100% | 100% | 1,705,340,000 |

- (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、2022年12月期（2022年12月31日時点）の評価額を記載しています。
- (注3) 「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」は2023年3月31日に取得予定です。なお「飯田橋グラン・ブルーム（追加取得）」及び「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2022年11月30日時点の評価額を記載しています。
- (注4) 「パナソニック東京汐留ビル」は、2024年3月29日に譲渡予定です。