



2023年9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（西新宿三井ビルディング（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9月7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	西新宿三井ビルディング（追加取得） （以下、西新宿三井ビルディングを「本物件」、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。）
取得価格	121,164,000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	個人（後記4. 取得先の概要参照）
媒介者	なし
契約締結日	2023年9月7日
取得日	2023年9月7日
取得資金	自己資金
代金精算方法	引渡時一括

2. 取得の事由

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。

（1）シェアの拡大

本投資法人は、既に本物件の約86.62%を保有しており、着実に運用実績を重ねて来ました。（なお、本物件追加取得部分は本物件の約0.54%に相当し、取得後の保有割合は合計で約87.16%となります。（割合は何れも本物件専有面積割合））



本物件追加取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に合致するものと資産運用会社は評価しています。

(2) 立地・建物施設等

東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅等、複数路線が利用できる交通利便性の高い場所に位置しています。

また基準階貸室面積約 477 坪、天井高 2,660mm、0A フロア 100mm 等周辺の競合物件と比較し、十分な競争力を有しております。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	西新宿三井ビルディング（追加取得）
特定資産の種類	不動産
所有形態	本物件は隣接する西新宿パークサイドタワー（以下、「住宅棟」といいます。）と一棟を構成する区分所有建物です。 土地：所有権（※1） 建物：共有組合区画（その他特筆すべき事項（1）参照）の共有持分（本物件専有面積割合の約 0.54%。（本物件既存持分（約 86.62%）と併せて約 87.16%））（※2）
所在地	（登記簿上の表示） 土地：東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1 建物：東京都新宿区西新宿六丁目 24 番地 1 （住居表示） 東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1 号
用途 （登記簿上の表示）	事務所（本物件追加取得部分）
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 10,014.02 m ² （住宅棟を含む敷地全体） 建物：延床面積 84,634.02 m ² （住宅棟及び共用部分を含む建物全体）
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 2 階付 27 階建（住宅棟及び共用部分を含む建物全体）
建設時期 （登記簿上の表示）	1999 年 4 月 28 日
耐震性に関する事項	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）
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 （価格時点）	228,000,000 円 （2023 年 7 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	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件追加取得部分の属する共有組合区画は、西新宿六丁目共有組合が一括して三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」といいます。）1 社に賃貸しており、本物件追加取得部分の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ています。 ・また、本物件追加取得部分は一元運用（その他特筆すべき事項（2）参照）の対象となっており、2023 年 7 月 31 日時点の一元運用の対象の賃貸状況は以下の通りです。
エンドテナントの総数	42（※3）



総賃料収入	約 14,567 千円/年（本投資法人が三井不動産から収受する賃料）（※4）
敷金・保証金	約 16,027 千円（※4）
総賃貸可能面積	約 212.06. m ² （一元運用全体 36,702.02 m ² ×約 0.58%（一元運用権利割合）） （※4）
総賃貸面積	約 201.51 m ² （一元運用全体 34,875.95 m ² ×約 0.58%（一元運用権利割合）） （※4）
稼働率	95.02%（※3）
その他特筆すべき事項	<p>（1）共有組合区画 本物件の 21 階から 25 階までの区分所有部分は西新宿六丁目共有組合（業務執行者：三井不動産）により運用されています。本物件追加取得部分は当該共有組合の共有持分に属しており、その持分割合は約 2.60%です。</p> <p>（2）一元運用 本物件の 3 階から 25 階は各区分所有者と三井不動産との間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である、「一元運用区画」（一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、各区分所有者が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）となっており、本物件追加取得部分の一元運用権利割合は約 0.58%です。</p>

- ※1 取得対象は、東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1 の敷地権割合約 0.50%です。（本物件既存持分（約 78.02%）と併せて約 78.52%）
- ※2 取得対象には本物件に付随する共用部分（付随設備等を含む）の共有持分約 0.54%、本物件および住宅棟に付随する共用部分（付随設備等を含む）の共有持分約 0.48%を含みます。
- ※3 エンドテナントの総数・稼働率については、共有組合区画及び共有組合区画以外の一元運用されている区画に入居しているテナントの総数・稼働率を記載しています。
- ※4 総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積については、レントロール（2023 年 7 月 31 日時点）を基に、本物件追加取得部分の一元運用権利割合を乗じて算出しており、引渡し後に本投資法人が受領する金額、賃貸する面積とは異なります。金額については、千円未満を切り捨てて表示しております。

4. 取得先の概要

取得先は個人であり、開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、取得先（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）と本投資法人及び資産運用会社との間には記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 取得者等の状況

本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。



6. 2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の2023年12月期及び2024年6月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

当期運用状況の予想（2023年8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
2023年6月期 (実績)	47,030	20,640	19,336	19,335	11,500	-
2023年12月期 (予想)	45,497	18,754	17,452	17,452	11,500	-
2024年6月期 (予想)	46,826	20,517	19,165	19,165	11,500	-

(以下余白)



7. 鑑定評価書の概要

物件名	西新宿三井ビルディング(追加取得)
鑑定評価額	228,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年7月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	228,000	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	234,000	
(1) 運営収益(①-②)	17,469	
① 可能総収益	18,000	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
② 空室損失等	531	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	5,773	
維持管理費・PMフィー	3,556	依頼者から入手した支払管理費の実績額及び見込額、現行PM料率に基づき査定。
水道光熱費	0	賃借人と転借人との間で精算されるものとして計上しない。
修繕費	94	依頼者から入手した実績額及び見込額等に基づき、共有組合積立金の修繕費相当部分を計上。
テナント募集費用等	143	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	1,973	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	7	実績額等に基づき査定。
その他費用	0	特になし。
(3) 運営純収益((1)-(2))	11,695	
(4) 一時金の運用益	2	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	1,627	依頼者から入手した実績額及び見込額等に基づき、共有組合積立金の更新費相当部分及び全体管理組合積立金を計上。
(6) 純収益((3)+(4)-(5))	10,070	
(7) 還元利回り	4.3%	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	225,000	
割引率	4.0%	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	4.5%	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	254,000	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	

※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】取得資産の断面図
- 【参考資料5】本物件追加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

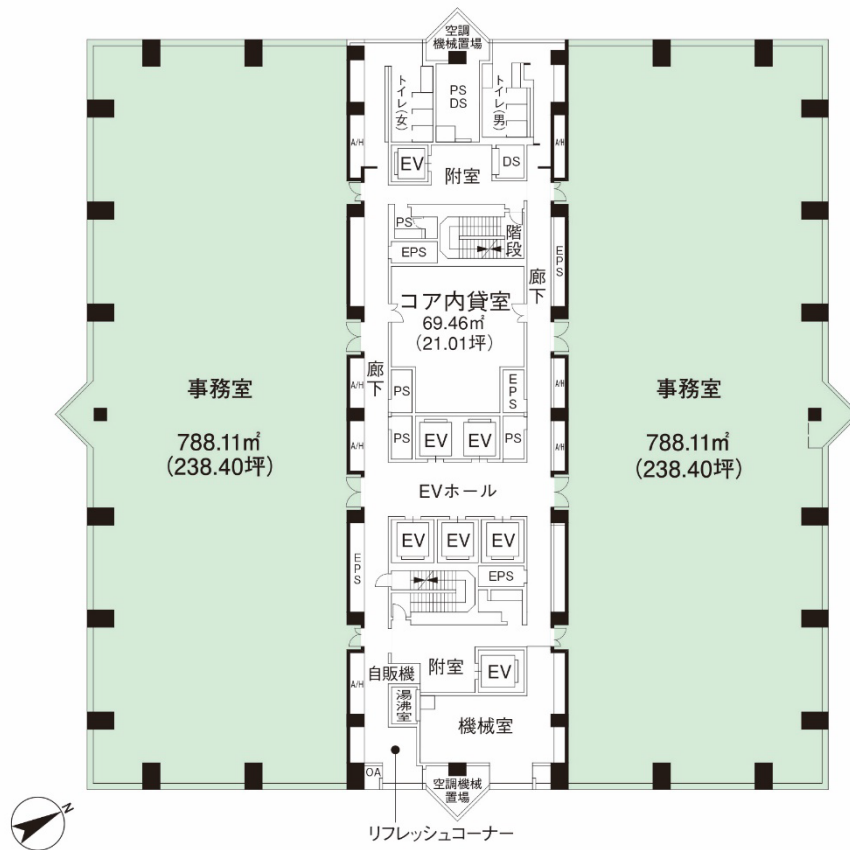


【参考資料2】取得資産の外観写真

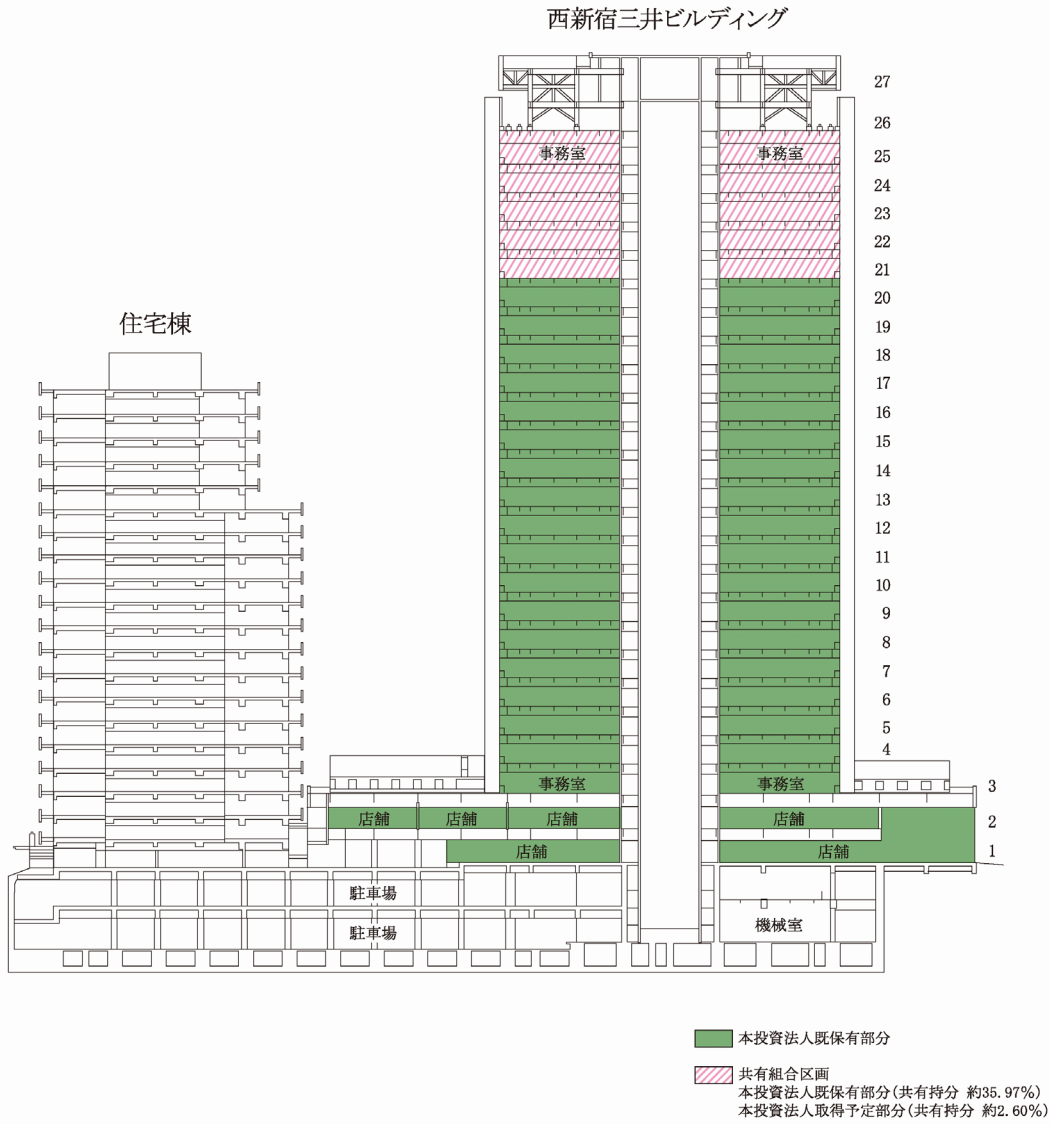




【参考資料3】取得資産の基準階平面図



【参考資料 4】取得資産の断面図





【参考資料5】本物件追加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	11.6%	59.8%	180,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.5%		154,000,000
	六本木ティークューブ	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
	西新宿三井ビルディング(追加取得)(注3)	121,164	0.0%		228,000
	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%		49,000,000
	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%		34,500,000
	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%		20,800,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		14,400,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,700,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	0.9%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,100,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		13,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,990,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.5%		9,990,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,450,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,780,000
	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%		8,670,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,890,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		5,350,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,360,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,540,000
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,510,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		4,920,000
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	5,050,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.5%	83.9%	86,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.9%		71,700,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー	36,300,000	2.5%		37,000,000
	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
	大崎プライトコア・プライトプラザ	24,380,000	1.7%		25,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.6%		20,700,000
	大崎プライトタワー	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%		13,600,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,850,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,760,000
	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%	9,860,000
	横浜STビル	16,749,300	1.1%		22,200,000
	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%		24,300,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,120,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,500,000
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%		14,200,000
	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%		19,100,000
	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%		12,700,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,310,000		
合計		1,467,921,366	100%	100%	1,705,658,000

- (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、2023年6月期(2023年6月30日時点)の評価額を記載しています。
- (注3) 「西新宿三井ビルディング(追加取得)」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、
2023年7月31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。