



2021年11月30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 田邊 義幸
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)

資産の取得に関するお知らせ (横浜 STビル: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、2021年11月30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. 取得の概要

取得資産の名称	横浜 STビル(追加取得:共有持分 15%) ※以下、横浜 STビル全体を「本物件」、今回取得する部分を「本物件追加取得部分」といいます。
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
取得価格	3,220 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く。)
取得先	戸田建設株式会社 ※後記 4.取得先の概要参照
媒介の有無	なし
契約締結日	2021年11月30日
取得日	2021年11月30日
取得資金	自己資金
代金精算方法	引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、東京周辺都市部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。

本投資法人は、既に本物件の共有持分 75%を主な信託財産とする信託受益権(以下、「既存信託受益権」という。)を保有しており、着実に運用実績を重ねてきました。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見合うものと資産運用会社は評価しています。

なお、本物件追加取得部分は本物件の共有持分 15%を主な信託財産とする信託受益権であり、取得後は既存信託受益権と合計で共有持分 90%の信託受益権を保有することとなります。



3. 取得資産の内容

取得資産の名称	横浜 STビル(追加取得:共有持分 15%)
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
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	信託設定日 :2021年11月30日 信託期間満了日:2031年3月31日
所有形態	土地:所有権の共有持分 15% 建物:所有権の共有持分 15%
所在地	(登記簿上の表示) 土地:神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 4、11 番 6、11 番 16、11 番 17、 11 番 18、11 番 19、11 番 20 建物:神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番地 6、11 番地 16、11 番地 20、11 番地 4、11 番地 17、11 番地 18、11 番地 19 (住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 15 号
用途 (登記簿上の表示)	事務所、駐車場、店舗
面積 (登記簿上の表示)	土地:敷地面積 6,348.45 m ² (全体) 建物:延床面積 42,568.77 m ² (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 18 階建 (一棟の建物の表示による。)
建設時期 (登記簿上の表示)	1987年10月31日
耐震性に関する事項	地震 PML 1.7% (株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの)
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	3,220,000,000 円 (2021年8月31日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の内容	2021年10月31日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。
エンドテナントの総数	99社
総賃料収入	約 256 百万円/年間(持分換算・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約 206 百万円(持分換算・貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	約 4,017.32 m ² (持分換算)
総賃貸面積	約 3,999.91 m ² (持分換算)
稼働率	99.5%
その他特筆すべき事項	①本投資法人は、既存信託受益権(共有持分 75%)を保有しており、本物件追加取得部分である本物件の共有持分 15%を主な信託財産とする信託受益権の取得後は、合計で共有持分 90%の信託受益権を保有することとなります。本物件の建物のうち、既存信託受益権の信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社(以下、「既存信託受託者」という。)以外の共有者の共有持分は、既存信託受託者に賃貸され、既存信託受託者は、転借人に対し、既存信託受託者の共有持



	<p>分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。</p> <p>②本物件は、共有建物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p> <p>③本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。</p>
--	--

4. 取得先の概要

① 名 称	戸田建設株式会社
② 所 在 地	東京都中央区京橋一丁目7番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大谷清介
④ 事 業 内 容	<p>1. 建築一式工事、土木一式工事等に関する調査、企画、設計、監理、施工その総合的エンジニアリング及びコンサルティング業務。</p> <p>2. 地域開発、都市開発等に関する調査、企画、設計、監理、施工、その総合的エンジニアリング及びコンサルティング業務。</p> <p>3. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定。</p> <p>4. 再生可能エネルギー等による発電事業等。</p>
⑤ 資 本 金	23,001百万円(2021年3月31日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1936年7月10日
⑦ 純 資 産	312,533百万円(2021年3月31日現在)
⑧ 総 資 産	735,789百万円(2021年3月31日現在)
⑨ 大株主及び持株比率	<p>大一殖産株式会社(13.25%)、NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE SILCHESTER INTERNATIONAL INVESTORS INTERNATIONAL VALUE EQUITY TRUST(常任代理人香港上海銀行東京支店)(5.88%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(5.13%)(2021年3月31日現在)</p>
⑩ 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	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人及び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. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期についての運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。



7. 鑑定評価書の概要

物件名	横浜STビル(追加取得)
鑑定評価額	3,220,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年8月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,220,000	
直接還元法による価格	3,250,000	
(1) 運営収益(①-②)	260,144	
① 可能総収益	277,833	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	17,689	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	92,709	
維持管理費・PMフィー(注)	39,453	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	22,005	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	1,955	ER等を参考に査定。
テナント募集費用等	1,997	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	20,550	2021年度土地・家屋名寄帳等に基づき査定。
損害保険料	246	損害保険一覧等に基づき査定。
その他費用	6,504	過去の実績額に基づき、類似不動産のその他費用の水準による検証を行い査定。
(3) 運営純収益((1) - (2))	167,435	
(4) 一時金の運用益	1,824	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	39,090	ER等を参考に査定。
(6) 純収益((3) + (4) - (5))	130,169	
(7) 還元利回り	4.0%	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	3,200,000	
割引率	4.1%	対象不動産の地域性・個別性リスク等を踏まえて査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	3,330,000	
土地比率	89.5%	
建物比率	10.5%	

※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

* 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
- 【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



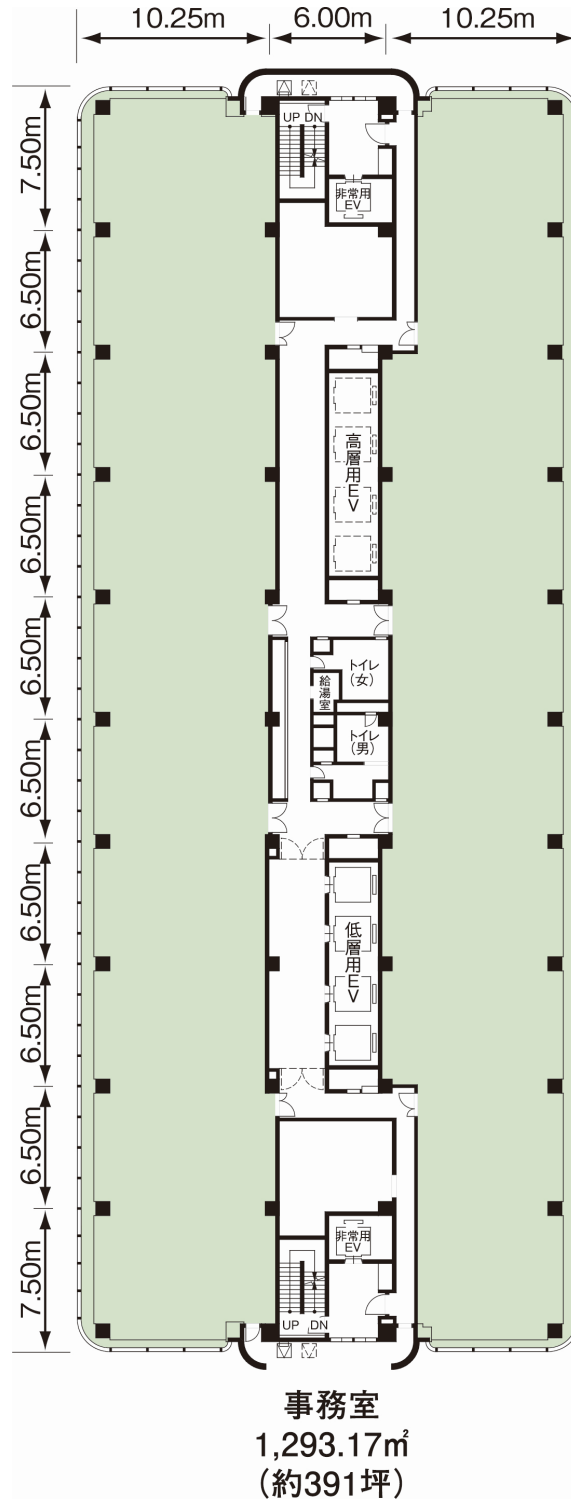
【参考資料1】本物件の案内図



【参考資料2】本物件の外観写真

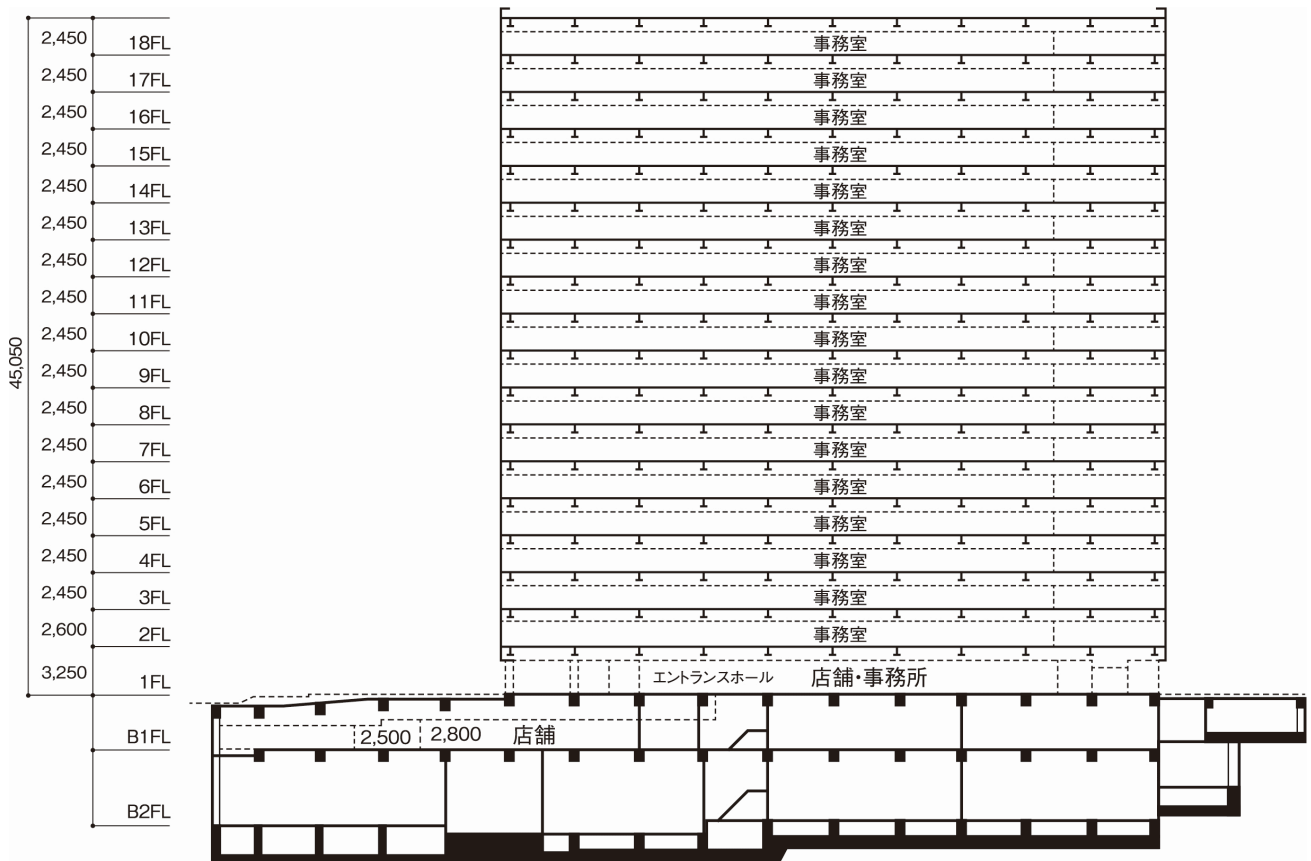


【参考資料3】本物件の基準階平面図





【参考資料 4】本物件の断面図



本投資法人は、既存信託受益権(共有持分75%)を保有しており、本物件追加取得部分である本物件の共有持分15%を主な信託財産とする信託受益権の取得後は、合計で共有持分90%の信託受益権を保有することとなります。



【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	新宿三井ビルディング	170,000,000	12.4%	59.8%	173,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	77,600,000	5.7%		84,900,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.6%		63,600,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.4%		48,500,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.3%		44,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	3.1%		51,900,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.6%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.3%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.3%		63,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.1%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	2.1%		28,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.8%		35,800,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.5%		33,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		17,900,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.2%		20,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	1.0%		15,200,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.0%		13,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.0%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.9%		14,900,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.7%		12,900,000
	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	0.6%		9,190,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,490,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,590,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.5%		7,360,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,740,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		7,000,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		6,030,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,270,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.4%		5,980,000
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%	5,420,000		
NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%	5,930,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,820,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,970,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.9%	83.6%	84,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	4.2%		71,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.6%		38,600,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.6%		38,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.8%		29,800,000
	大崎プライトコア・プライトプラザ	24,380,000	1.8%		25,500,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.7%		23,000,000
	大崎プライトタワー	13,970,000	1.0%		14,200,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.8%		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%		8,620,000
	東陽町センタービル	7,800,000	0.6%		8,810,000
	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%		5,890,000



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	0.7%	6.3%	9,950,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	1.9%		23,300,000
	横浜S Tビル	13,529,300	1.0%		17,100,000
	横浜S Tビル (追加取得分) (注3)	3,220,000	0.2%		3,220,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,790,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.6%		8,490,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		22,600,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,210,000
	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%	10.2%	7,890,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,490,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.3%		2,750,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.1%		16,700,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	1.0%		13,600,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	1.0%		13,400,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,790,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.3%		20,500,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.1%		18,900,000
	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%		14,300,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.2%		2,530,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,340,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,830,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.6%		12,100,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,090,000		
合計		1,371,773,600	100%	100%	1,580,870,000

- (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、2021年6月期 (2021年6月30日時点) の評価額を記載しています。
- (注3) 「横浜S Tビル (追加取得分)」の「価格 (不動産鑑定評価額)」は、2021年8月31日時点の評価額を記載しています。
- (注4) 「サンマリオンNBFタワー」は、2022年1月31日に譲渡予定です。