



2024年10月31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（興和西新橋ビルB棟（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、2024年10月31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	興和西新橋ビルB棟（追加取得） ※以下、興和西新橋ビルB棟を「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。
取得価格	63,000,000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	2024年10月31日
取得日	2024年10月31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。

本投資法人は、既に本物件の約85.07%を保有しており、着実に運用実績を重ねてきました。（なお、本物件追加取得部分は本物件の約0.46%に相当し、取得後の保有割合は合計で約85.53%となります。（割合はいずれも専有面積割合））

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。



3. 取得資産の内容

取得資産の名称	興和西新橋ビルB棟（追加取得）
特定資産の種類	不動産 ※取得先から信託財産となる不動産を取得後、同日付で追加信託し、信託受益権を保有します。
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：2000年6月1日 信託期間満了日：2030年5月31日 追加信託日：2024年10月31日
所有形態	土地：所有権の共有持分 地番 303 番 26 の共有持分 10.00% 本物件の土地は分有となっており、本物件追加取得部分の土地は、本物件土地の一部を構成します。 建物：区分所有権の共有持分（いずれも専有面積割合） ① 地下2階（倉庫）、1階から13階（事務所）の区分所有権の共有持分約 0.55% ② 地下2階（物置）、地下2階から地下1階（駐車場）の区分所有権の共有持分約 0.46%
所在地	（登記簿上の表示） 土地：東京都港区西新橋二丁目 303 番 1 他 19 筆 建物：東京都港区西新橋二丁目 303 番地 1 他 13 筆 （住居表示） 東京都港区西新橋二丁目 14 番 1 号
用途 （登記簿上の表示）	事務所・倉庫・駐車場・物置（本物件追加取得部分）
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 2,449.40 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 20,180.42 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2階付 16階建（一棟の建物の表示による。）
建設時期 （登記簿上の表示）	1994年8月29日
耐震性に関する事項	地震PML 3.2% （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）
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 （価格時点）	79,400,000円 （2024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	2024年9月30日時点
テナントの総数	7
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、開示していません。
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ていないため、開示していません。
総賃貸可能面積	約 58.18 m ² （持分換算）

総賃貸面積	約 58.18 m ² (持分換算)
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	<p>① 本物件の住宅部分は、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。</p> <p>② 建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分部分は、共有者から日鉄興和不動産株式会社に賃貸され、さらに日鉄興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナントなどに対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、本物件の土地の共有持分につき、本物件の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。</p> <p>③ 本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。</p> <p>④ 信託受託者は、三井不動産レジデンシャルリース株式会社との間で住宅部分の賃貸面積 1,595.22 m² 及び駐車場部分（一部）に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人に転貸しています。</p> <p>⑤ 信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、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>⑥ 本物件の敷地（以下、「本敷地」といいます。）は土壤汚染対策法及び「東京都環境確保条例」の適用は受けないと考えられますが、隣接地にて土壤調査を行った結果、本敷地の一部から（本物件の建物建築前の）過去の土地利用に起因すると思われる水銀による土壤溶出量基準（2003年3月環境省告示第18号による）について不適合であるとの報告書を受領しました。本投資法人は、本敷地の土壤汚染の可能性は否定できないものの、本敷地の利用状況に鑑み、人体への影響が生じるリスクは低いこと及び将来本敷地において建替等を行う際に汚染土壤の除去等の措置を行った場合の費用等について株式会社イー・アール・エスに確認しています。</p>

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おりません。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. 2024年12月期及び2025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2024年12月期及び2025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（2024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
2024年6月期 (実績)	50,254	24,643	23,345	23,344	13,082	-
2024年12月期 (予想)	50,568	23,599	22,084	22,084	2,400 (※1)	-
2025年6月期 (予想)	45,640	19,485	17,880	17,880	2,400 (※1)	-

※1 2024年10月1日を効力発生日として投資口を1口につき5口の割合で投資口の分割を行いました。

(以下余白)



6. 鑑定評価書の概要

物件名	興和西新橋ビルB棟(追加取得)
鑑定評価額	79,400千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	79,400	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	84,400	
(1) 運営収益 (①-②)	5,247	
① 可能総収益	5,560	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、施設収入等を査定。
② 空室損失等	313	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	2,007	
維持管理費・PMフィー	646	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	369	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	47	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	45	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	838	2024年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	4	類似不動産の保険料率を参考にに基づき査定。
その他費用	58	その他雑費・予備費について過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	3,240	
(4) 一時金の運用益	41	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	411	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))	2,871	
(7) 還元利回り	3.4%	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	77,300	
割引率	3.4%	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	85,100	
土地比率	94.2%	
建物比率	5.8%	

※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



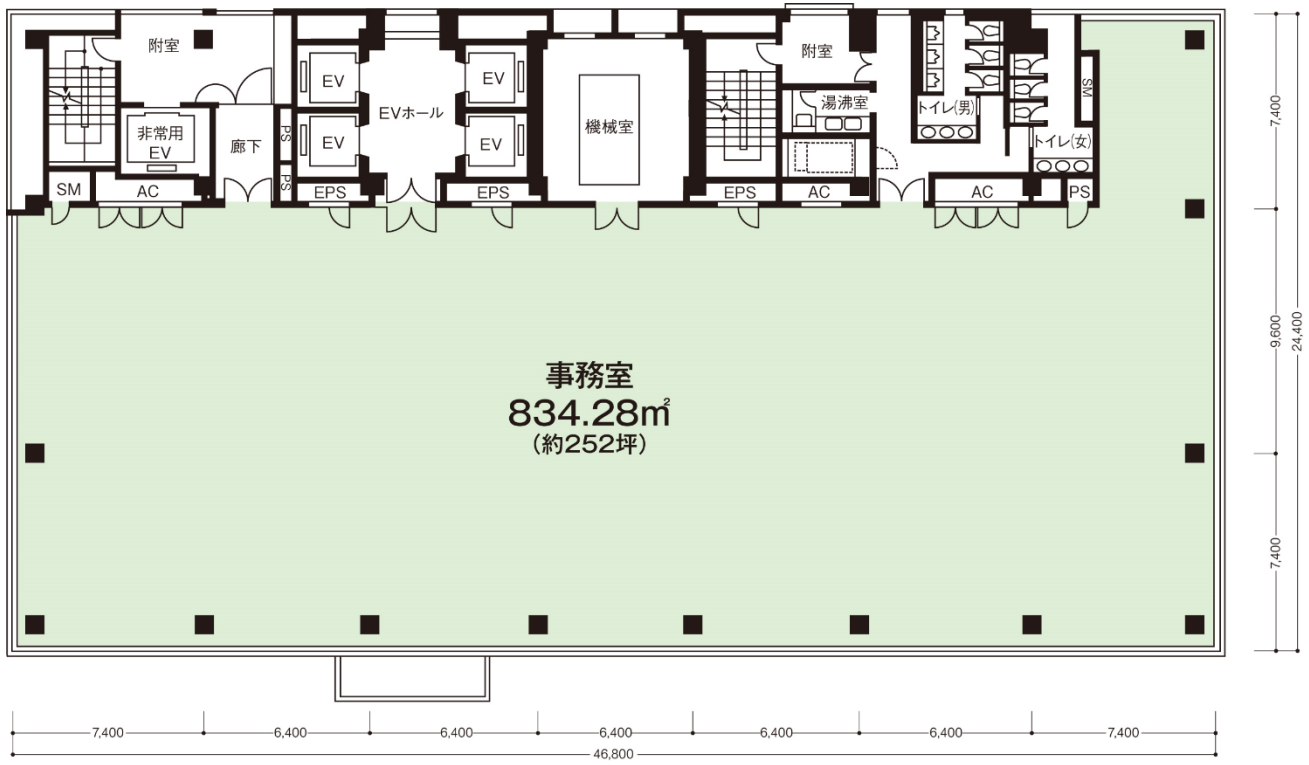
【参考資料1】取得資産の案内図



【参考資料2】取得資産の外観写真

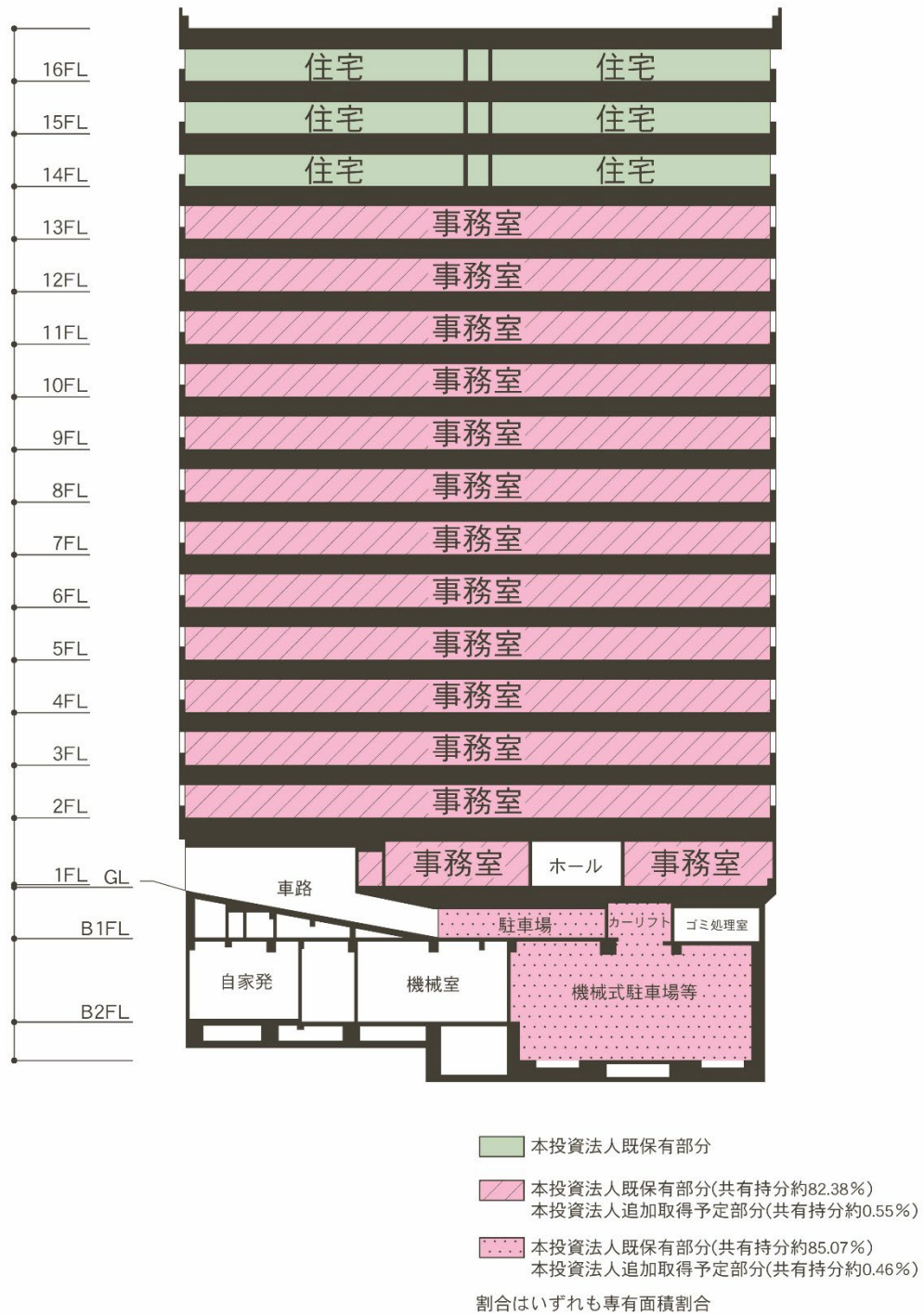


【参考資料3】取得資産の基準階平面図





【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	11.7%	57.1%	181,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.5%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.3%		62,700,000
	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	2.9%		47,100,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		49,000,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.2%		28,500,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.1%		63,600,000
	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%		29,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.7%		33,900,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.4%		34,900,000
	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%		20,300,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		13,700,000
	興和西新橋ビルB棟(追加取得)(注3)	63,000	0.0%		79,400
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,600,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル(底地)(注4)	11,416,000	0.8%		17,073,000
	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%		10,100,000
	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%		7,550,000
	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%		6,890,000
	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%		8,210,000
	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%		5,440,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		4,920,000
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,910,000		
豊洲ベイサイドクロスタワー	80,100,000	5.5%	80,900,000		
NBF大崎ビル	66,660,000	4.6%	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%	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		
大崎ブライトタワー	13,970,000	1.0%	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%	8,890,000		
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%	5,750,000		
東京23区				83.7%	



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%	3.5%	9,680,000
	横浜STビル	16,749,300	1.2%		23,100,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,940,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		25,300,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,170,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,550,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	12.8%	8,710,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,660,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,700,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		14,300,000
	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%		6,630,000
	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%		20,700,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		19,600,000
	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%		15,300,000
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	0.7%		10,300,000
	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%		3,940,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%		13,000,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%	4,440,000		
合計		1,456,049,034	100%	100%	1,693,262,400

- (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6月期（2024年6月30日時点）の評価額を記載しています。
- (注3) 「興和西新橋ビルB棟（追加取得）」の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2024年8月31日時点の評価額を記載しています。
- (注4) 「NBF虎ノ門ビル」の建物部分は、2025年1月6日に譲渡予定です。なお、「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。