



2022年5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 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)

### 飯田橋グラン・ブルームの取得価格等の変更のお知らせ

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、2021年8月16日にお知らせした「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ（「飯田橋グラン・ブルーム」の取得及び「中野坂上サンブライツイン」他3物件の譲渡）」及び2022年1月6日にお知らせした国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ（「中之島三井ビルディング」他1物件の取得及び「東陽町センタービル」他2物件の譲渡）」において、2021年9月30日付及び2022年3月31日付にて取得した飯田橋グラン・ブルーム（以下、「本物件」といいます。）に関し、売主である三井不動産株式会社（以下、「売主」といいます。）との間で、本日、売買価格の精算にかかる「覚書」を締結し、取得価格及び鑑定評価額を変更（以下、「本変更」といいます。）しましたのでお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 本変更の経緯

本投資法人が本物件を取得した後において、本物件の運営管理に関する情報が売主から本投資法人に対して通知されておらず、本投資法人が想定していなかった管理にかかる追加費用が発生することが判明しました。

本投資法人において、再度、物件評価を行うとともに、売主と協議を行った結果、本日付で「覚書」を締結の上、本物件の取得価格を後記3.のとおり変更し、2022年6月30日付で売主が本投資法人に対して精算金として287,581,872円（本投資法人受領分：290,898,000円及び本投資法人支払分：▲3,316,128円の相殺金額）を支払うことで合意いたしました。



## 2. 物件の概要

	取得日	取得対象
A	2021年9月30日	<p>専有面積割合：約 41.10%</p> <p>土地：所有権（敷地権割合約 39.54%）</p> <p>建物：区分所有権（1階～3階の一部 店舗 4,070.86 m<sup>2</sup>及び6階の一部、9階、10階、15階～22階 事務所 27,079.40 m<sup>2</sup>）</p> <p>※取得対象には本建物に付随する共用部分（付随設備等を含む）の共有持分（共用部分の147,818,727分の58,440,885）を含む。</p>
B	2022年3月31日	<p>専有面積割合：約 17.45%</p> <p>土地：所有権（敷地権割合約 18.17%）</p> <p>建物：区分所有権（23階～27階 事務所 13,228.80 m<sup>2</sup>）</p> <p>※取得対象には本建物に付随する共用部分（付随設備等を含む）の共有持分（共用部分の147,818,727分の26,851,691）を含む。</p>

## 3. 変更内容

### ①取得価格

	取得日	修正前	修正後
A	2021年9月30日	77,600,000,000円	77,405,047,000円
B	2022年3月31日	36,200,000,000円	36,104,055,000円

### ②鑑定評価額

	時点	修正前	修正後
A	2021年6月30日及び 2021年12月31日	84,900,000,000円	84,700,000,000円
B	2021年11月30日	40,400,000,000円	40,200,000,000円

## 4. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の2022年6月期及び2022年12月期における運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。



5. 鑑定評価書の概要

< 飯田橋グラン・ブルーム (A) >

物件名	飯田橋グラン・ブルーム
鑑定評価額	84,700,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	84,700,000	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	86,600,000	
(1) 運営収益 (①-②)	3,843,592	
① 可能総収益	3,960,416	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	116,823	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	1,149,792	
維持管理費・PMフィー	638,549	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	196,759	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	43,947	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	30,160	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	230,292	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3,451	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	6,635	ウェルカムサービス費用について、実績額に基づき、持分を考慮のうえ計上。
(3) 運営純収益 (1) - (2)	2,693,801	
(4) 一時金の運用益	34,784	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	302,395	管理組合で定められた修繕積立金に基づき、上記の修繕費の水準も考慮して計上。
(6) 純収益 (3) + (4) - (5)	2,426,190	
(7) 還元利回り	2.8%	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	83,900,000	
割引率	2.6%	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別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.0%	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	65,200,000	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	
-		

※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。



< 飯田橋グラン・ブルーム (B) >

物件名	飯田橋グラン・ブルーム
鑑定評価額	40,200,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年11月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	40,200,000	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	41,200,000	
(1) 運営収益 (①-②)	1,710,075	
① 可能総収益	1,762,488	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	52,413	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	448,305	
維持管理費・PMフィー	243,206	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	65,698	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	20,192	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	13,768	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	100,559	2021年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,585	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3,297	ウェルカムサービス費用について、実績額に基づき、持分を考慮のうえ計上。
(3) 運営純収益 (1) - (2)	1,261,770	
(4) 一時金の運用益	15,696	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	122,714	管理組合で定められた修繕積立金に基づき、上記の修繕費の水準も考慮して計上。
(6) 純収益 (3) + (4) - (5)	1,154,752	
(7) 還元利回り	2.8%	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	39,800,000	
割引率	2.6%	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	3.0%	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	29,100,000	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	
-		

※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。