

平成 26 年3月5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 西川 勉
(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 田中 健一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ(神宮前M-SQUARE)

日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)は、平成 26 年3月5日、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせします。

記

1 取得の概要

- 1) 取 得 資 産 :不動産(建物及び土地の事業用定期転借地権^{※1})
※1 借地借家法第 23 条第1項に定める事業用定期借地権。詳細については後記3の4)を
ご覧下さい。
- 2) 資 産 の 名 称 :神宮前M-SQUARE(以下、「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格 :3,700,000,000 円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
- 4) 契 約 日 :平成 26 年3月5日
- 5) 引 渡 日 :平成 26 年3月5日
- 6) 取 得 先 :三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」という。)
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取 得 資 金 :借入金及び自己資金^{※2}
※2 平成 26 年3月3日に公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。
- 8) 媒 介 者 :なし
- 9) 支 払 方 法 :引渡時一括

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2 取得の意義

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、東京都心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。

なお、資産運用会社は本取得に際して特に以下の点を評価しました。

1) 立地

本物件が位置する神宮前エリアは、商業エリアとして繁華性の高い表参道や竹下通りに近接しながら、明治神宮や東郷神社等の緑に囲まれた落ち着いた立地となっています。東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅より徒歩6分、JR 山手線「原宿」駅より徒歩6分の明治通り沿いに位置し、主要ビジネスエリアへのアクセスにも優れています。

本物件は、「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」として三井不動産グループ等が PFI 事業によって開発したもので、オフィスビル、分譲住宅、警察施設から構成されたエリアに立地しており、このうち東京都を底地人とする事業用定期借地権付きオフィスビルが今回の売買対象です。

2) 建物施設等

明治通りとの連続性を保つ開放感あふれるエントランスと、ガラスカーテンウォールのスタイリッシュなファサードが特徴で、基準階専有面積約 260 坪、天井高 2,800mm (別途OAフロア 100mm)、平成 21 年竣工の築浅オフィスビルとして、十分なスペックを備えた競争力の高い物件です。

3 取得資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産(建物及び土地の事業用定期転借地権)

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地: 東京都渋谷区神宮前一丁目4番4

建物: 東京都渋谷区神宮前一丁目4番地4

(住居表示)

東京都渋谷区神宮前一丁目4番 16 号

3) 用途(登記簿上の表示)

事務所・店舗

4) 所有形態

①土地: 事業用定期転借地権

事業用定期転借地権設定契約の概要は以下の通り。

a. 当事者: 転借人: 三井不動産、転借借人: 本投資法人

本物件の土地は所有者である東京都から株式会社原宿の杜守(以下「原宿の杜守」という。)に賃借され、原宿の杜守から三井不動産に転借され、三井不動産から本投資法人に転借借されています。

b. 契約期間: 平成 26 年3月5日から平成 71 年3月 31 日まで(約 45 年間)

契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。契約終了日付で転借借人(本投資法人)が本件建物を転借人(三井不動産)に無償で譲渡した後、転借人は自らの負担

で本件建物を解体し、本件土地を明渡します。

c. 保証金:877,580,560 円(定期転借地契約締結時に転借人に預託)

②建物:所有権

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地全体 15,995.52 m²(本物件の対象敷地 2,543.35 m²)

※本物件建物の登記簿上の所在地となっている渋谷区神宮前一丁目4番4の土地は、一体で開発された住宅等の敷地も含んでおり、全体の登記簿上の敷地面積は15,995.52 m²です。本物件の賃借権の対象となる土地はこのうち 2,543.35 m²です。

②建物:延床面積 10,123.45 m²(建物全体)

6) 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1階付 10 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 21 年2月 27 日

8) 設計・施工

設計:株式会社竹中工務店

施工:株式会社竹中工務店

9) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

・評価額:3,700,000,000 円

・価格時点:平成 26 年2月1日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	3,700,000 千円
直接還元法による価格(有期還元法インウッド式)	3,500,000 千円
純収益	176,940 千円
割引率	4.3%
DCF法による価格	3,780,000 千円
割引率(1年目から10年目の期間中)	4.1%
転売時割引率(11年目以降から借地契約満了時点)	4.6%
積算価格	3,000,000 千円
土地比率	9.8%
建物比率	90.2%

10) 地震PML

3.5%(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)

11) 担保設定の有無

なし

12) 賃貸状況等(平成 26 年1月1日時点の賃貸状況)

・賃借人の総数・概要: 8社(一般事業会社5社、店舗3社)



- ・総賃料収入：約 827 百万円/年
- ・総賃貸可能面積：7,231.74 m²
- ・総賃貸面積：7,231.74 m²
- ・稼働率：100.0% (但し、売主(三井不動産)と一部の賃借人との間で平成 26 年 3 月 31 日付で賃貸借契約を解約する旨の合意書が締結されています。解約予定の賃貸面積は、本物件全体の約 11.2%に相当します。)
- ・敷金総額：約 829 百万円

4 取得先の概要

① 名 称	三井不動産株式会社
② 所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田正信
④ 事業内容	不動産業
⑤ 資本金	174,296 百万円(平成 25 年 12 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1941 年 7 月 15 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	資産運用会社の株主に該当します(出資割合 43%)。本投資法人の投資口を 45,630 口保有しています。*3
人的関係	資産運用会社の職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のオフィスマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

*3 平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口を 2 口に分割しており、分割後の数値です。

5 物件取得者等の状況

取得資産の名称	物件取得者等の状況		
		前所有者(取得先)	前々所有者
神宮前 M-SQUARE	会社名・氏名	三井不動産株式会社	該当無し
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の利害関係人等に該当します。	
	取得経緯・理由等	新築	
	取得価格	—	
	取得時期	平成 21 年 2 月 27 日(新築)	

6 利害関係人との取引

本物件の取得は利害関係人等との取引として所定の基準に従い、資産運用会社の運用審査会議における審議、コンプライアンス委員会における審議、経営会議における審議を行った上、取引を決定しています。

7 取得の日程

平成 26 年 3 月 5 日 取得を決定
不動産売買契約および事業用定期転借地権設定契約締結、引渡

8 平成 26 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平成 26 年6月期運用状況への影響については、本日付け『平成 26 年6月期の「運用状況の予想の修正」に関するお知らせ』をご覧ください。

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】本物件の収支見込
- 【参考資料2】本物件の案内図
- 【参考資料3】本物件の外観写真
- 【参考資料4】本物件の基準階平面図
- 【参考資料5】本物件取得後のポートフォリオの概況



【参考資料 1】本物件の収支見込

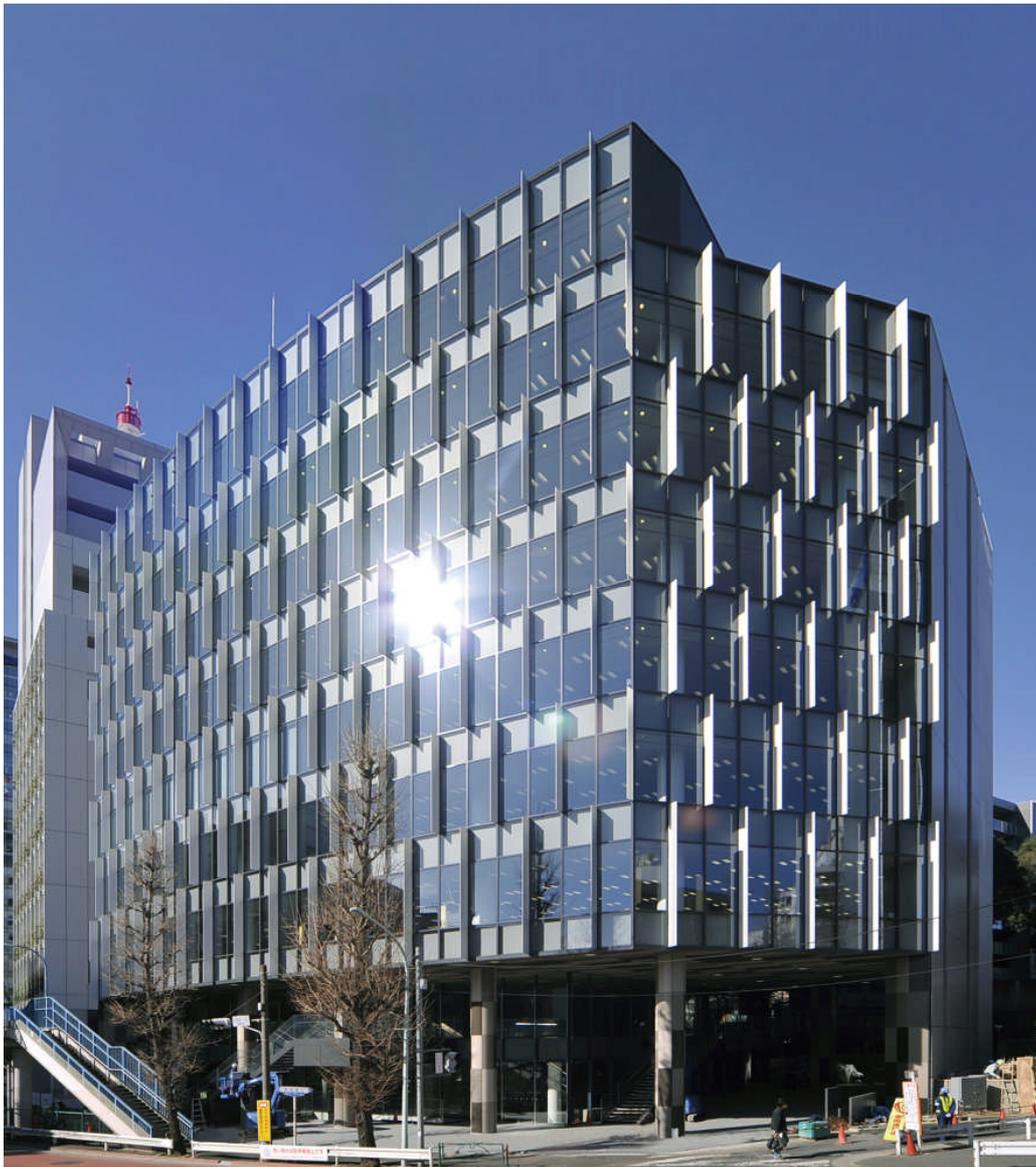
- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 265 百万円
- 2) 定常時の減価償却費 146 百万円
※減価償却費は資産運用会社の試算による概算値です。
- 3) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものであり、収益について、想定稼働率を 97%として算出したものです。(来期の予想数値ではありません。)

【参考資料2】本物件の案内図

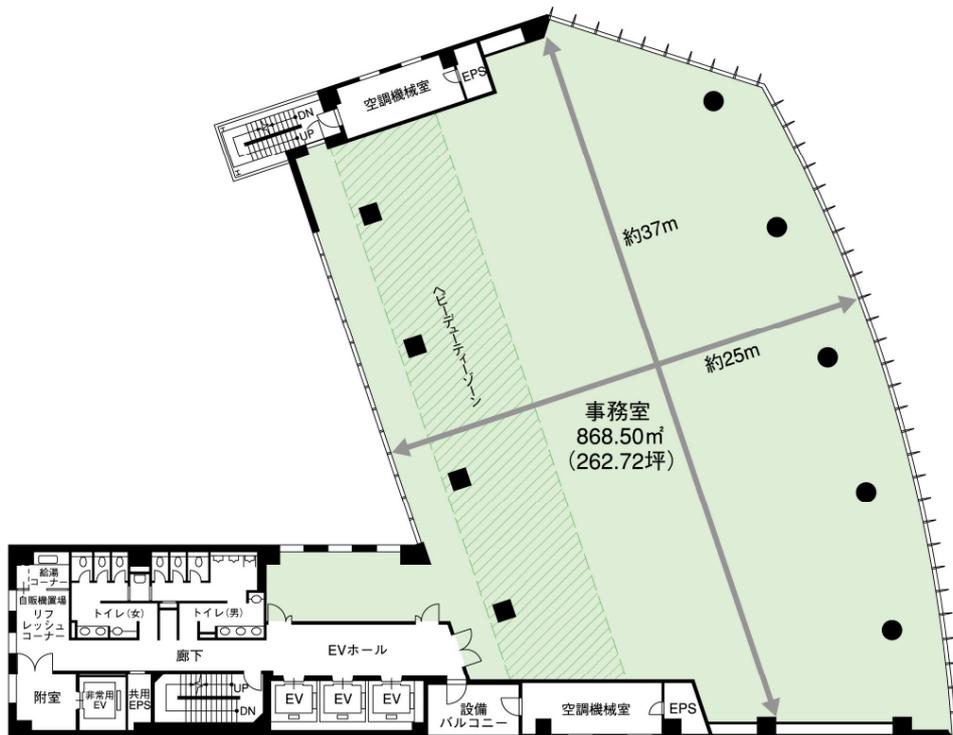


ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料3】本物件の外観写真



【参考資料 4】本物件の基準階平面図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【参考資料5】本物件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)
東京都心部	NBF大崎ビル	68,680,000	6.20%	67.7%	72,900,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.91%		53,800,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.33%		57,500,000
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	4.20%		41,800,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.38%		42,100,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.98%		28,500,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.88%		54,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.88%		16,900,000
	NBFコモディオ沙留	28,800,000	2.68%		30,700,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.28%		31,000,000
	中目黒GTタワー	23,858,000	2.22%		19,400,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.08%		23,100,000
	NBF御茶ノ水ビル (注3)	20,940,000	1.94%		12,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,289,000	1.88%		25,600,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.58%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.52%		15,700,000
	GSKビル (注4)	14,434,070	1.34%		18,800,000
	リバーシティM-SQUARE	13,950,000	1.24%		14,600,000
	NBF虎ノ門ビル	13,937,000	1.24%		16,000,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.23%		13,900,000
	NBF新川ビル	12,814,118	1.17%		13,260,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.11%		12,400,000
	NBF ALLIANCE	9,128,000	0.85%		10,800,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.82%		7,370,000
	池袋イースト	8,630,000	0.80%		9,010,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.78%		8,280,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.74%		6,020,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.63%		7,540,000
	NBF高輪ビル	6,687,200	0.62%		7,090,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.58%		6,410,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.57%		4,180,000
	住友電設ビル	5,385,000	0.50%		5,270,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.48%		6,960,000
	パナソニック東京沙留ビル	5,075,000	0.47%		5,300,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.46%		5,530,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.46%		4,910,000
	NBF池袋タワー	4,635,000	0.44%		5,020,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.41%		4,750,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.38%		4,220,000
	神宮前M-SQUARE (注5)	3,700,000	0.34%		3,700,000
	中野坂上サンライズツイン	40,750,488	3.78%		30,100,000
	NBF豊洲サウナルフロント	35,200,000	3.28%		35,800,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.33%		28,300,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.97%		8,260,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.87%		9,510,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.40%		20,400,000
	横浜STビル	13,529,300	1.26%		13,900,000
パレール三井ビルディング	3,800,000	0.35%	3,550,000		
NBF厚木ビル	2,300,000	0.21%	2,060,000		
つくば三井ビルディング	8,875,500	0.83%	7,180,000		
NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.23%	2,180,000		
シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.57%	19,600,000		
NBF浦和ビル	2,000,000	0.19%	1,820,000		
NBF新浦安タワー	15,700,000	1.46%	11,000,000		
NBF松戸ビル	2,455,000	0.23%	2,180,000		
札幌エルプラザ	4,404,405	0.41%	6,720,000		
NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.17%	1,340,000		
NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.33%	2,890,000		
NBFユニックスビル	4,028,900	0.37%	3,350,000		
NBF新潟テレコムビル	3,357,500	0.31%	2,970,000		
三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.39%	15,400,000		
NBF名古屋屋広小路ビル	7,232,000	0.67%	7,040,000		
アケア堂島NBFタワー	17,810,000	1.66%	17,000,000		
中之島セントラルタワー (注6)	14,900,000	1.39%	15,100,000		
信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.34%	13,700,000		
堺筋本町センタービル	6,500,000	0.60%	5,710,000		
堺筋本町センタービル (追加取得分) (注7)	6,200,000	0.58%	6,530,000		
サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.98%	7,020,000		
アケア堂島東館	1,914,000	0.18%	1,440,000		
NBF広島立町ビル	2,930,000	0.27%	2,270,000		
広島袋町ビルディング	2,215,000	0.21%	2,350,000		
NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.31%	3,430,000		
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.74%	8,620,000		
NBF熊本ビル	4,500,000	0.42%	3,710,000		
合計		1,074,988,036	100%	100%	1,060,800,000

- (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、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの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。)によります。
- (注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は原則として本投資法人の平成26年12月期開示評価額(平成25年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額)を記載しています。
- (注3) 平成28年1月1日付で「三井生命御茶ノ水ビル」から「NBF御茶ノ水ビル」に名称変更しました。
- (注4) 平成28年1月10日付で「GSKビル」の敷地の一部を東京都に譲渡しました。
取得価格は従前の取得価格から、上記敷地の一部に相当する価格(1,181百万円、従前の取得価格から面積按分により算出)を控除しています。
- 価格(不動産鑑定評価額)は平成25年12月31日時点における、譲渡を想定した価格です。
- (注5) 価格(不動産鑑定評価額)は平成26年2月1日時点です。
- (注6) 平成28年3月31日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成28年2月1日時点です。
- (注7) 価格(不動産鑑定評価額)は平成28年1月1日時点です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。