

平成 29 年 4 月 28 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 影山 美樹
(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 兼子 豊
(TEL. 03-6259-8681)

資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、平成 29 年 4 月 28 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 :不動産を主な信託財産とする信託受益権
※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。(後述 10)その他参照)
- 2) 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」という。)
- 3) 取 得 価 格 :38, 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 29 年 4 月 28 日
- 5) 引 渡 日 :平成 29 年 4 月 28 日
- 6) 取 得 先 :個人
※取得先は個人で、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。
- 7) 取 得 資 金 :自己資金により取得
- 8) 媒 介 者 :なし
- 9) 支 払 方 法 :引渡時一括
- 10) そ の 他 :本投資法人は、現在、本物件の区分所有権(完全所有及び共有持分)の信託受益権(以下、「本物件既存持分」という。)を保有しており、本物件追加取得部分を取得した後、同日付で、本物件既存持分の信託に追加信託し、信託受益権として保有します。

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。

本投資法人は、既に本物件の約 83.37% (専有面積割合) 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 0.31% に相当し、取得後の保有割合は合計で約 83.68% となります。(何れも専有面積割合))

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判断しています。

3 取得資産の内容

1) 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

2) 信託受託者

三井住友信託銀行株式会社

3) 信託期間

信託設定日 : 平成 12 年 6 月 1 日

信託期間満了日 : 平成 32 年 5 月 31 日

4) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地: 東京都港区西新橋二丁目 303 番 16

建物: 東京都港区西新橋二丁目 303 番地 1、303 番地 5、303 番地 6、303 番地 8、303 番地 9、303 番地 10、303 番地 12、303 番地 16、303 番地 21、303 番地 23、303 番地 26、303 番地 35、303 番地 46、303 番地 52

(住居表示)

東京都港区西新橋二丁目 14 番 1 号

5) 信託財産の用途(登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所・駐車場

6) 信託財産の所有形態

①土地: 所有権の共有持分(575/10,000)

※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。なお、本物件追加取得部分の土地共有持分の取得により、本物件土地のそれ以外の土地の使用借権も取得します。

②建物: 本物件建物の地下 2 階の一部、1 階から 13 階の区分所有権の共有持分 3,635/1,000,000、および地下 2 階の一部、地下 1 階の区分所有権の共有持分 3,081/1,000,000

7) 信託財産の面積(登記簿上の表示)

①土地: 敷地面積 55.53 m² の 5.75% (約 3.19 m² に相当)

本物件全体(2,449.40 m²) の約 0.13% に相当 (本物件既存持分と合わせて約 85.30%)

②建物: 延床面積 20,180.42 m² (本物件全体) の約 0.31% (本物件既存持分と合わせて約 83.68%)

- 8) 信託財産の構造(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
- 9) 信託財産の建築時期(登記簿上の表示)
平成6年8月29日
- 10) 信託財産の設計・施工
設計:株式会社日本設計
施工:株式会社間組
- 11) 地震PML
2.0%(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)
- 12) 担保設定の有無
なし
- 13) 賃貸状況等(平成29年4月1日時点の賃貸状況)
 - ・賃借人の総数・概要: 5社(一般事業会社4社、金融機関1社)
 - ・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、開示しておりません。
 - ・総賃貸可能面積: 約38.61㎡(事務所全体(住宅部分を除く)10,622.98㎡×0.3635%(本物件追加取得部分の持分割合))
 - ・総賃貸面積: 約38.61㎡(同上)
 - ・稼働率: 100%
 - ・敷金総額: 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、開示しておりません。

4 取得先の概要

取得先は個人で、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。

5 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人および資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当いたしません。

6 取得の日程

平成29年4月28日 取得を決定、売買契約締結、引渡

7 平成29年6月期および平成29年12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29年6月期および平成29年12月期運用状況への影響は僅少であり、平成29年6月期および平成29年12月期運用状況の予想に変更はありません。

8 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	52,200千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年4月1日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	52,200	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	52,900	
(1) 運営収益(①-②)	3,535	
① 可能総収益	3,748	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、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	213	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	946	
維持管理費・PMフィー(注)	379	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	254	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	27	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	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	228	平成28年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	25	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	2,589	
(4) 一時金の運用益	27	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	235	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))	2,381	
(7) 還元利回り	4.5%	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	51,900	
割引率	4.6%	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	4.6%	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	51,300	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

※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、建物管理業務および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



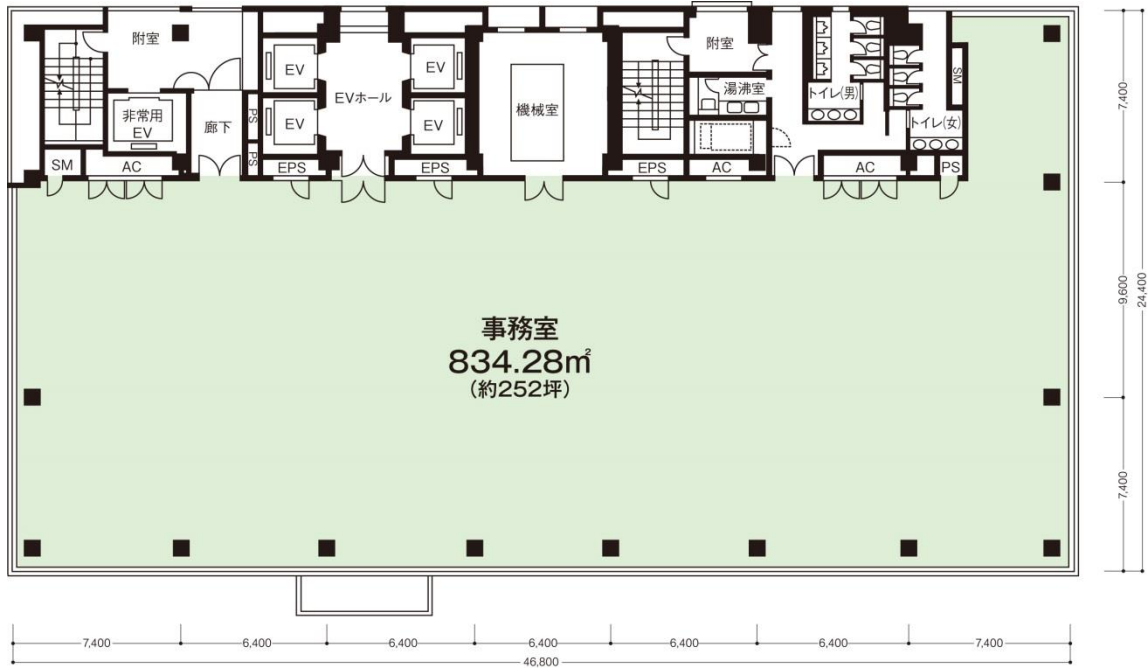
【参考資料1】本物件の案内図



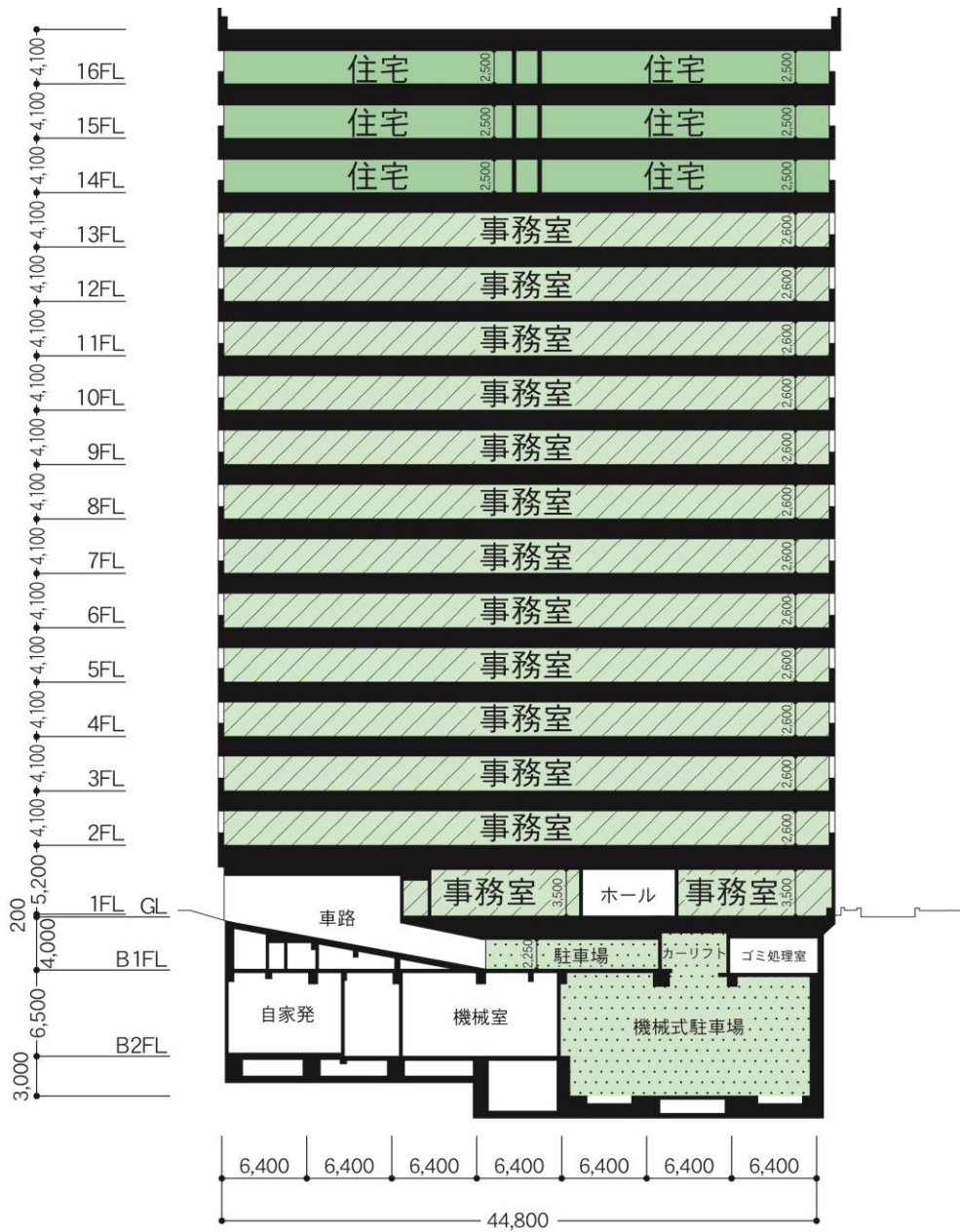
【参考資料2】本物件の外観写真



【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



- 本投資法人既保有部分
- 本投資法人既保有部分(約80.38%共有持分)
本投資法人取得予定部分(約0.36%共有持分)
- 本投資法人既保有部分(約83.37%共有持分)
本投資法人取得予定部分(約0.31%共有持分)



【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	66,660,000	6.0%	79.4%	84,200,000		
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.7%		56,600,000		
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.2%		66,100,000		
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	4.1%		40,900,000		
	中野坂上サンブライツイン	40,750,488	3.7%		32,000,000		
	三菱重工ビル	36,300,000	3.3%		47,800,000		
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.2%		35,000,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	2.9%		29,700,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.8%		60,100,000		
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.8%		19,100,000		
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.6%		33,700,000		
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%		28,600,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		34,800,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%		21,700,000		
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.0%		26,000,000		
	上野イーストタワー	21,600,000	2.0%		22,100,000		
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		13,600,000		
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.8%		30,600,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.5%		16,800,000		
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		18,200,000		
	GSKビル	14,434,070	1.3%		16,600,000		
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		16,300,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		16,900,000		
	興和西新橋ビルB棟	13,265,200	1.2%		14,500,000		
	興和西新橋ビルB棟 (追加取得分) (注3)	38,000	0.0%		52,200		
	NBF新川ビル	12,614,118	1.1%		14,240,000		
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		14,600,000		
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		9,120,000		
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		12,400,000		
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,400,000		
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		10,500,000		
	東五反田スクエア	8,350,000	0.8%		8,210,000		
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		7,150,000		
	東陽町センタービル	7,800,000	0.7%		8,330,000		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		8,030,000		
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,010,000		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,540,000		
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,380,000		
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		7,850,000		
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,890,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		7,630,000		
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.5%		6,120,000		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.4%		5,740,000		
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%		5,460,000		
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%		5,610,000		
	大崎プライトコア・ブライツプラザ	4,500,000	0.4%		4,800,000		
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%		5,330,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.4%	4,760,000				
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,110,000				
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.8%	9.1%	10,100,000		
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.3%		22,900,000		
	横浜STビル	13,529,300	1.2%		15,400,000		
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		3,810,000		
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%		7,650,000		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%		2,100,000		
	シーフ大宮ノースウイング	16,816,345	1.5%		19,900,000		
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%		2,220,000		
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.4%		9,980,000		
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,350,000		
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.4%	11.5%	7,050,000
		NBF札幌南二条ビル	1,870,300		0.2%		1,350,000
		NBFユニックスビル	4,028,900		0.4%		3,420,000
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.4%	3,010,000			
三井住友銀行名古屋ビル		14,900,000	1.3%	16,400,000			
NBF名古屋屋小路ビル		7,232,000	0.7%	7,300,000			
アコア堂島NBFタワー		17,810,000	1.6%	17,600,000			
中之島セントラルタワー		14,900,000	1.3%	16,800,000			
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.3%	12,900,000			
堺筋本町センタービル		12,700,000	1.1%	13,300,000			
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	0.9%	6,890,000			
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.3%	2,490,000			
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	0.3%	3,690,000			
博多祇園M-SQUARE		8,000,000	0.7%	9,380,000			
NBF熊本ビル		4,500,000	0.4%	3,910,000			
合計		1,106,620,486	100%	100%	1,187,402,200		

(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)」は平成28年12月期(平成28年12月31日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 「価格(不動産鑑定評価額)」は平成29年4月1日時点です。