

平成 24 年 6 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 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 取締役投資本部長 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (コモディオ汐留)

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 24 年 6 月 28 日、下記のとおり資産の取得を決定したので、お知らせいたします。

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
- 2) 資 産 の 名 称 :コモディオ汐留(以下「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格 :28,800,000,000 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 24 年 6 月 28 日
- 5) 引 渡 日 :平成 24 年 7 月 2 日(予定)
- 6) 取 得 先 :汐留西アセット・マネジメント有限会社
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取 得 資 金 :自己資金および借入金等により取得予定
- 8) 媒 介 者 :なし
- 9) 支 払 方 法 :引渡時一括

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、資産運用会社は本物件取得に際して特に以下の点を評価しました。

1) 立地

本物件は新橋・汐留エリアにあり、「汐留シオサイト」(旧汐留貨物駅跡地から浜松町駅に至る 31ha におよぶ広大な敷地を 11 の街区の集合体として開発された、国内最大級の再開発プロジェクト)内の、JR 線路西側の地区である「西街区」に属し、都営大江戸線「汐留」駅、ゆりかもめ「汐留」駅、JR・東京メトロ銀座線「新橋」駅、JR・東京モノレール「浜松町」駅と、複数路線・複数駅が利用できる交通利便性の高い場所に位置します。

2) 建物施設等

本物件は、石造りのアーチをモチーフとした基壇部が特徴的な重厚感のある外観、基準階貸室面積約 748 坪、天井高 2,700mm、OA フロア、個別空調等、オフィスビルとして最新のスペックを備えた、競争力が高い物件です。

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) 信託財産の所在地

信託財産を含む汐留西地区は、土地区画整理事業施行中(換地処分前)であるため、信託財産の内、土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権であり、建物は仮換地上に所在しています。

(登記簿上の表示)

土地(従前地): 東京都港区東新橋一丁目 5 番 37,

東京都港区東新橋二丁目 8 番 3, 8 番 4, 8 番 7, 8 番 19

建物(仮換地): 東京都港区東新橋二丁目 8 番地 9, 8 番地 10, 8 番地 11, 8 番地 21

(仮換地 同所予定地番 19 街区 8-3, 8-19, 5-37, 8-4, 8-7)

(住居表示)

東京都港区東新橋二丁目 14 番 1 号

4) 信託財産の用途(登記簿上の表示)

事務所

5) 信託財産の所有形態

①土地: 所有権(100%)および使用収益権(100%)

②建物: 所有権(100%)

- 6) 信託財産の面積
 ①土地:敷地面積(従前地) 4,923.17 m²(登記簿上の表示)
 (仮換地) 3,861 m² (仮換地指定通知上の表示)
 ②建物:延床面積 28,796.14 m²(登記簿上の表示)
- 7) 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1階付9階建
- 8) 信託財産の建築時期(登記簿上の表示)
 平成18年7月10日
- 9) 信託財産の設計・施工
 設計:大成建設株式会社 一級建築士事務所
 施工:大成建設株式会社 東京支店
- 10) 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:30,600,000,000円
 - ・価格時点:平成24年6月1日
 - ・評価の概要

項目	内容
収益価格	30,600,000千円
直接還元法による価格	31,400,000千円
純収益	1,414,765千円
還元利回り	4.5%
DCF法による価格	30,200,000千円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
積算価格	23,900,000千円
土地比率	76.8%
建物比率	23.2%

- 11) 地震PML
 7.3%(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24年6月28日時点の賃貸状況)
- ・賃借人の総数・概要: 11社(一般事業会社6社、店舗4社、診療所1)
 - ・総賃料収入: 1,757百万円/年
 - ・総賃貸可能面積: 20,538.19 m²
 - ・総賃貸面積: 20,538.19 m²
 - ・稼働率: 100%
 - ・敷金総額: 1,401百万円

4 取得先の概要

① 名 称	汐留西アセット・マネジメント有限公司
② 所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 須田和彦
④ 事業内容	1.不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2.不動産の売買、交換、貸借及び所有・管理 3.前各号に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金	3百万円(平成24年6月1日現在)
⑥ 設立年月日	平成17年1月18日
⑦ 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	本投資法人およ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

本物件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24年6月28日 取得を決定、信託受益権売買契約締結
平成24年7月2日 引渡(予定)

7 平成24年6月期の運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成24年6月期運用状況への影響はありません。尚、平成24年12月期の運用状況の見通しへの影響については、確定次第お知らせいたします。

8 物件名称

本物件名称を本物件引渡日以後、「NBF コモディオ汐留」に変更いたします。

以 上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。



<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) 1,399 百万円
- 2) 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 97.0%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)

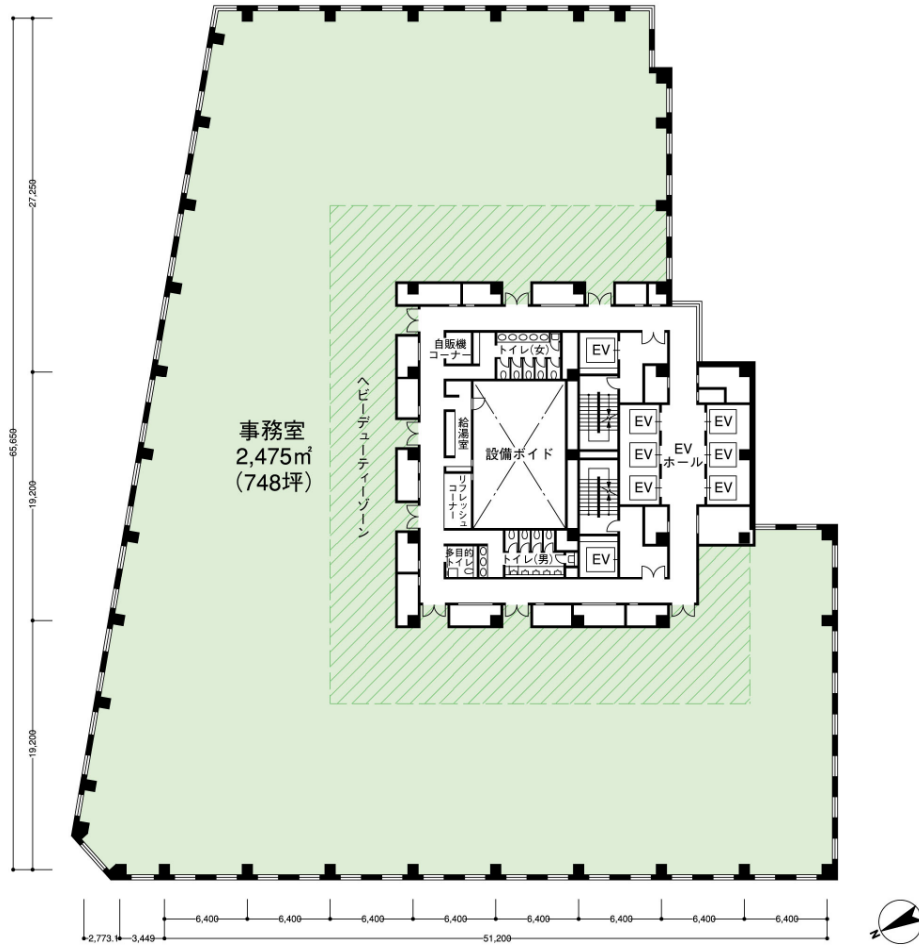
【参考資料 2】本物件の案内図



【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

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日比谷ビル	63,500,000	6.89%	65.8%	55,400,000
	西新宿三井ビルディング	45,002,198	4.88%		44,100,000
	ゲートシティ大崎	41,731,060	4.53%		40,700,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.94%		38,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.47%		26,400,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.36%		51,200,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.36%		16,900,000
	NBFコモディオ汐留 (注3)	28,800,000	3.12%		30,600,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.66%		30,700,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.60%		27,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.59%		21,700,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.26%		14,700,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.84%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.77%		14,600,000
	GSKビル	15,616,000	1.69%		21,700,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.45%		13,800,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.45%		17,100,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.43%		15,700,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.37%		13,970,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.99%		10,300,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.95%		7,400,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	0.94%		13,900,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.91%		8,350,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.87%		6,570,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.73%		8,200,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.72%		7,640,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.68%		7,000,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.66%		4,400,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.58%		4,990,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.56%		7,210,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.54%	5,530,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.53%	4,860,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.51%	5,000,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.48%	4,930,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.44%	4,050,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンプライトツイン	40,750,488	4.42%	23.3%	30,300,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.82%		35,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.71%		28,700,000
	NBF上野ビル	10,400,000	1.13%		8,630,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	1.01%		9,320,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.20%		14,500,000
	新川崎三井ビルディング (追加取得分)	5,520,000	0.60%		6,180,000
	横浜STビル	13,529,300	1.47%		13,900,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.41%		3,530,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.25%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.96%		7,290,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.26%		2,090,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.82%		18,000,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.22%		1,770,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.70%		11,500,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.27%	2,280,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.48%	11.0%	6,560,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.20%		1,540,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.39%		2,860,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.44%		3,310,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.43%		2,980,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.78%		7,230,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.93%		18,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.56%		13,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.14%		7,930,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.71%		6,390,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.24%		1,620,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.21%		1,780,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.18%		1,230,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.32%		2,400,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.09%		770,000
	広島袋町ビルディング (追加取得分)	1,380,000	0.15%		1,540,000
	NBF松山日銀前ビル (注4)	3,310,000	0.36%		3,490,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.87%		8,070,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.49%		3,710,000
	合計		921,639,916		100%

(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23年12月期開示評価額 (平成23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24年7月2日取得予定。価格 (不動産鑑定評価額) は平成24年6月1日です。

(注4) 価格 (不動産鑑定評価額) は平成23年11月30日時点です。