

平成 28 年 7 月 21 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 投資本部セネラルマネジャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (西新宿三井ビルディング: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 28 年 7 月 21 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
- 2) 資 産 の 名 称 :西新宿三井ビルディング(追加取得)
(以下、西新宿三井ビルディングを「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 :68, 250, 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 28 年 7 月 21 日
- 5) 引 渡 日 :平成 28 年 7 月 21 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

①共有組合区画

本物件の 21 階から 25 階までの区分所有部分は西新宿六丁目共有組合(業務執行者:三井不動産㈱)により運用されています。(以下当該区分所有部分を「共有組合区画」という。)

本物件追加取得部分は共有組合区画の共有持分に該当します。

②一元運用

本物件の 3 階から 25 階までの貸室は、区分所有者が共同で三井不動産㈱にマスターリースし、一元運用(賃貸収益及び賃貸費用を、自己の区分所有区画に関わらず、一元運用権利割合に応じて収受・負担)しており、本物件追加取得部分も一元運用の対象に該当します。

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 86.06%(事務所棟専有面積割合)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 86.36%となります。(いずれも事務所棟専有面積割合))

本件追加取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に見合う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

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1

建物:東京都新宿区西新宿六丁目 24 番地 1

(住居表示)

東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1 号

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なもの)

事務所・店舗

4) 所有形態

本物件は隣接する西新宿パークサイドタワー(以下「住宅棟」という。)と一棟を構成する区分所有建物です。

①土地:所有権の共有持分

②建物:区分所有権の共有持分

5) 面積(登記簿上の表示)

① 土地:敷地面積 10,014.02 m²(敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む)

このうち本物件追加取得部分の敷地権割合は約 0.28%

(既保有分と合わせ約 77.79%)

② 建物:延床面積 84,634.02 m²(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む)

このうち本物件追加取得部分は、事務所棟の 21 階から 25 階の専有面積合計 8,006.38 m²(共有組合区画。前記 1.取得の概要 10)その他 参照)に対する共有持分約 1.47%

(事務所棟全体専有面積割合で約 0.31%、既保有分と合わせ約 86.36%)

- 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2階付27階建
- 7) 建築時期(登記簿上の表示)
平成11年4月28日
- 8) 設計・施工
設計:(株)日建設計
施工:佐藤工業・三井不動産建設共同企業体
- 9) 地震PML
1.9%(株イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)
- 10) 担保設定の有無
なし
- 11) 賃貸状況等(平成28年6月30日時点の賃貸状況)

本物件追加取得部分が属する共有組合区画は、西新宿六丁目共有組合が三井不動産(株)に一括して賃貸しており、本物件追加取得部分のテナントは三井不動産(株)1社となります。なお、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。

また、本物件追加取得部分は一元運用(前記1.取得の概要10)その他参照)の対象となっており、その一元運用権利割合は約0.33%です。

平成28年6月30日時点の一元運用の対象の賃貸状況は以下の通りです。(三井不動産(株)より受領した資料に基づく)。

- ・賃借人の総数・概要: 30社(一般事業会社29社、個人1)
- ・総賃料収入: 約6,636千円/年(本投資法人が三井不動産(株)から収受する賃料)
- ・総賃貸可能面積: 約120.23 m²(一元運用全体36,702.02 m²×0.33%(一元運用権利割合))
- ・総賃貸面積: 約104.17 m²(一元運用全体31,799.44 m²×0.33%(一元運用権利割合))
- ・稼働率: 約86.6%
- ・敷金総額: 約6,567千円

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28年7月21日 取得を決定、売買契約締結、引渡

7 平成28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28年12月期運用状況への影響は僅少であり、平成28年12月期の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

鑑定評価書の概要

| | |
|-------|------------------|
| 物件名 | 西新宿三井ビルディング:追加取得 |
| 鑑定評価額 | 110,000千円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 平成28年6月30日 |

| 項目 | 内容 (単位:千円) | 概要等 |
|--------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 110,000 | 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 | 116,000 | |
| (1) 運営収益(①-②) | 9,734 | |
| ① 可能総収益 | 10,028 | 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 | 295 | 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 | 3,420 | |
| 維持管理費・PMフィー(注) | 2,145 | 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 | 0 | 特に計上すべき水道光熱費はなし |
| 修繕費 | 211 | 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 | 79 | 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 | 979 | 平成28年度実績額等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 5 | 類似不動産の保険料率等に基づき査定。 |
| その他費用 | 0 | 特に計上すべきその他費用はなし |
| (3) 運営純収益(①)-(②) | 6,314 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1 | 運用利回りを2.0%として査定。 |
| (5) 資本的支出 | 764 | 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) | 5,551 | |
| (7) 還元利回り | 4.8% | 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 | 108,000 | |
| 割引率 | 4.4% | 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 | 5.0% | 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 | 131,000 | |
| 土地比率 | 82.4% | |
| 建物比率 | 17.6% | |

※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

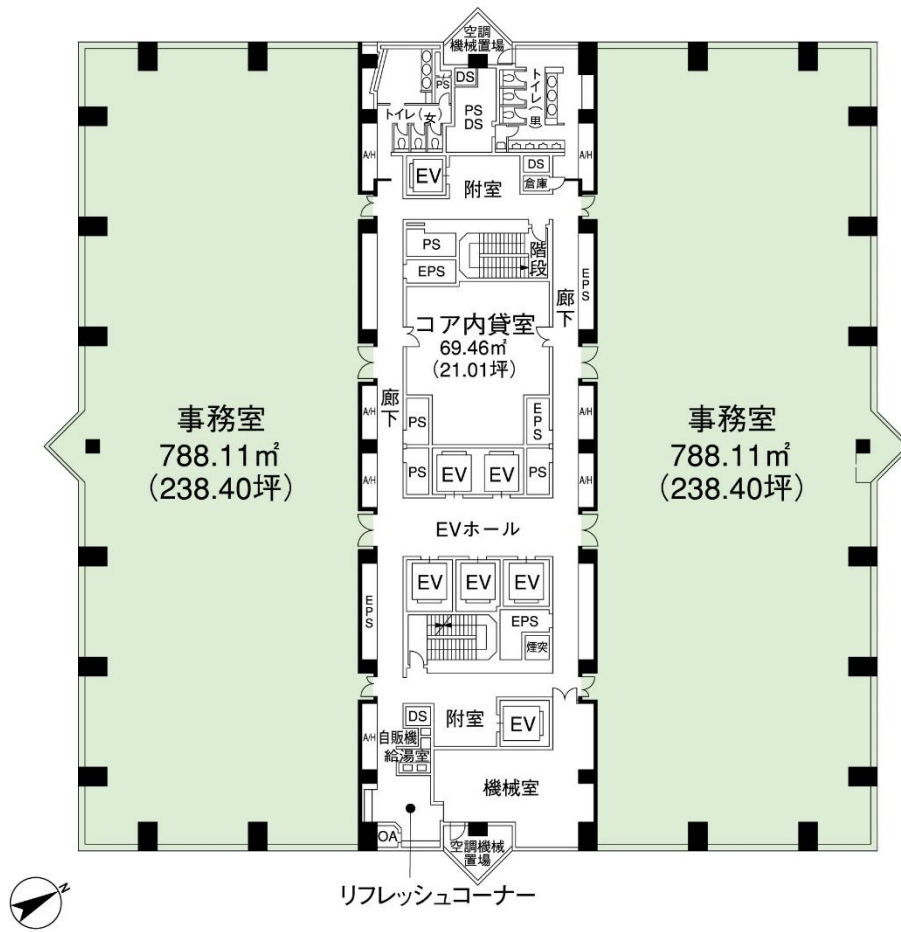
【参考資料1】本物件の案内図



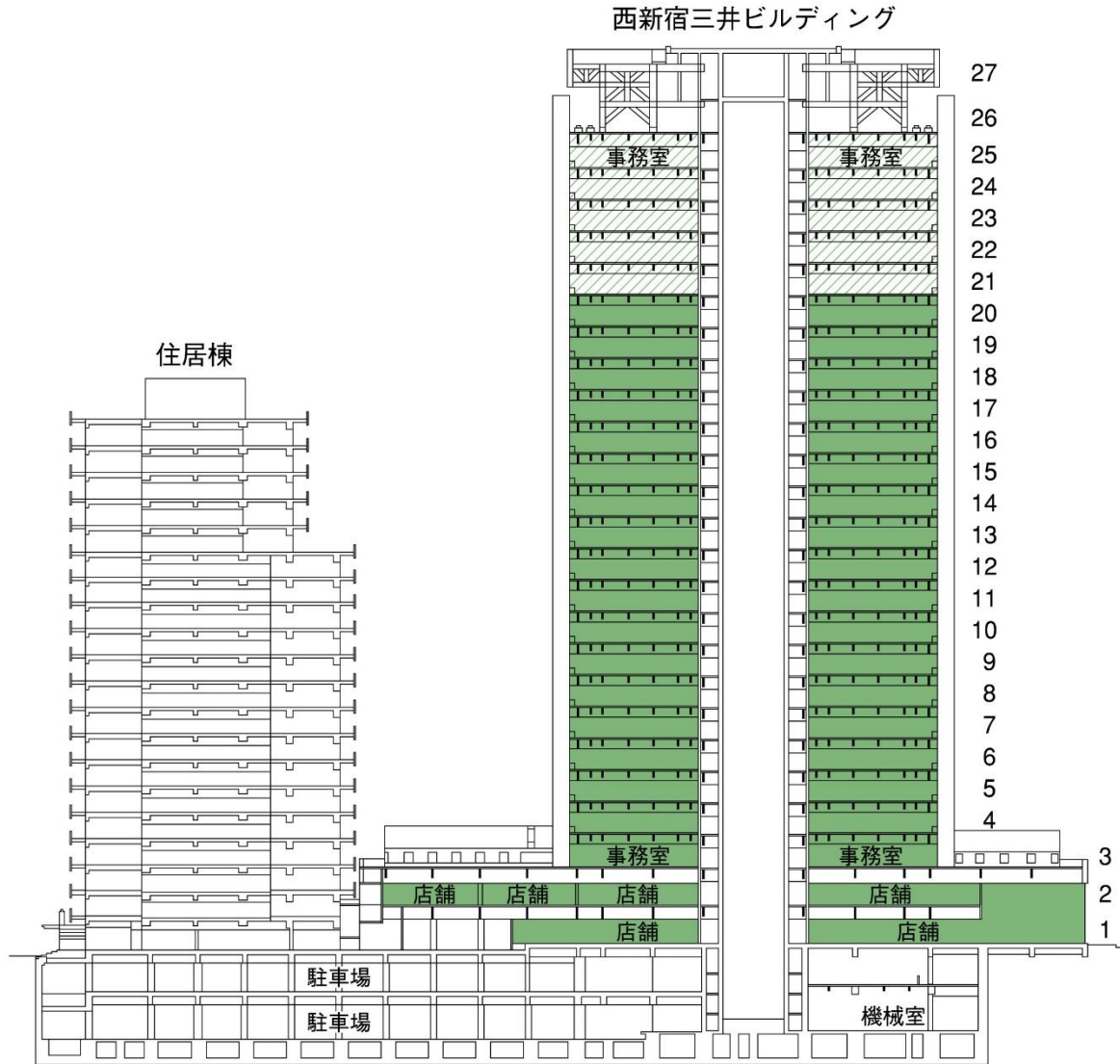
【参考資料 2】本物件の外観写真



【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



- 本投資法人既所有部分
- 本投資法人既所有部分(約33.27%共有持分)
本投資法人取得予定部分(約1.47%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) |
|---------------|--------------------------|-------------------|-----------|----------------|--------------------------------|
| 東京都市部 | NBF大崎ビル | 66,660,000 | 6.1% | 79.0% | 79,900,000 |
| | NBF日比谷ビル | 63,500,000 | 5.8% | | 54,400,000 |
| | ゲートシティ大崎 | 57,281,060 | 5.2% | | 63,600,000 |
| | 西新宿三井ビルディング | 45,145,448 | 4.1% | | 41,400,000 |
| | 西新宿三井ビルディング (追加取得分) (注3) | 68,250 | 0.0% | | 110,000 |
| | 中野坂上サンブライトツイン | 40,750,488 | 3.7% | | 30,800,000 |
| | 三菱重工ビル | 36,300,000 | 3.3% | | 45,600,000 |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 35,200,000 | 3.2% | | 33,300,000 |
| | 芝NBFタワー | 32,000,000 | 2.9% | | 28,700,000 |
| | NBFプラチナタワー | 31,000,000 | 2.8% | | 58,900,000 |
| | NBF南青山ビル | 31,000,000 | 2.8% | | 18,100,000 |
| | NBFコモディオ汐留 | 28,800,000 | 2.6% | | 32,200,000 |
| | NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018,000 | 2.3% | | 28,100,000 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 24,543,000 | 2.2% | | 32,800,000 |
| | 中目黒GTタワー | 23,856,000 | 2.2% | | 21,100,000 |
| | セレスティン芝三井ビルディング | 22,500,000 | 2.1% | | 25,200,000 |
| | 上野イーストタワー (注4) | 21,600,000 | 2.0% | | 21,600,000 |
| | NBF御茶ノ水ビル | 20,840,000 | 1.9% | | 13,000,000 |
| | NBF渋谷ガーデンフロント | 20,269,000 | 1.8% | | 29,000,000 |
| | NBF銀座通りビル | 17,000,000 | 1.6% | | 16,000,000 |
| | 新宿三井ビルディング二号楼 | 16,285,400 | 1.5% | | 17,200,000 |
| | GSKビル | 14,434,070 | 1.3% | | 16,600,000 |
| | リバーシティM-SQUARE | 13,350,000 | 1.2% | | 15,500,000 |
| | NBF虎ノ門ビル | 13,337,000 | 1.2% | | 16,300,000 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,217,000 | 1.2% | | 14,200,000 |
| | 興和西新橋ビルB棟 (追加取得分) (注5) | 48,200 | 0.0% | | 59,100 |
| | NBF新川ビル | 12,614,118 | 1.2% | | 13,980,000 |
| | 新橋M-SQUARE | 11,900,000 | 1.1% | | 13,600,000 |
| | NBF上野ビル | 10,400,000 | 0.9% | | 8,870,000 |
| | NBF ALLIANCE | 9,126,000 | 0.8% | | 11,700,000 |
| | 四谷メディカルビル | 8,800,000 | 0.8% | | 7,360,000 |
| | NBF池袋イースト | 8,630,000 | 0.8% | | 9,650,000 |
| | 東五反田スクエア | 8,350,000 | 0.8% | | 8,020,000 |
| | NBF渋谷イースト | 8,000,000 | 0.7% | | 6,630,000 |
| | NBF芝公園ビル | 6,770,000 | 0.6% | | 7,780,000 |
| | NBF高輪ビル | 6,667,200 | 0.6% | | 7,140,000 |
| | NBF赤坂山王スクエア | 6,250,000 | 0.6% | | 6,250,000 |
| | NBF芝公園大門通りビル | 6,100,000 | 0.6% | | 4,280,000 |
| | NBF神田須田町ビル | 5,960,000 | 0.5% | | 7,550,000 |
| | 住友電設ビル | 5,365,000 | 0.5% | | 5,740,000 |
| | NBF東銀座スクエア | 5,200,000 | 0.5% | | 7,120,000 |
| | パナソニック東京汐留ビル | 5,075,000 | 0.5% | | 5,850,000 |
| | NBF小川町ビルディング | 4,940,000 | 0.5% | | 5,660,000 |
| 日本橋兜町M-SQUARE | 4,850,000 | 0.4% | 5,300,000 | | |
| NBF池袋タワー | 4,695,000 | 0.4% | 5,390,000 | | |
| NBF池袋シティビル | 4,428,000 | 0.4% | 5,060,000 | | |
| 龍角散ビル | 4,050,000 | 0.4% | 4,450,000 | | |
| 神宮前M-SQUARE | 3,700,000 | 0.3% | 3,750,000 | | |
| 東京周辺 都市部 | 調布サウスゲートビル | 9,320,000 | 0.9% | 9.2% | 9,970,000 |
| | 新川崎三井ビルディング | 25,820,000 | 2.4% | | 21,800,000 |
| | 横浜STビル | 13,529,300 | 1.2% | | 14,800,000 |
| | パレール三井ビルディング | 3,800,000 | 0.3% | | 3,750,000 |
| | つくば三井ビルディング | 8,875,500 | 0.8% | | 7,450,000 |
| | NBF宇都宮ビル | 2,435,000 | 0.2% | | 2,050,000 |
| | シーノ大宮ノースウィング | 16,816,345 | 1.5% | | 19,300,000 |
| | NBF浦和ビル | 2,000,000 | 0.2% | | 2,060,000 |
| | 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% | | 2,280,000 |
| 地方都市部 | 札幌エルプラザ | 4,404,405 | 0.4% | 11.8% | 6,920,000 |
| | NBF札幌南二条ビル | 1,870,300 | 0.2% | | 1,330,000 |
| | NBFユニックスビル | 4,028,900 | 0.4% | | 3,390,000 |
| | NBF新潟テレコムビル | 3,957,500 | 0.4% | | 2,970,000 |
| | 三井住友銀行名古屋ビル | 14,900,000 | 1.4% | | 16,000,000 |
| | NBF名古屋広小路ビル | 7,232,000 | 0.7% | | 7,050,000 |
| | アクア堂島NBFタワー | 17,810,000 | 1.6% | | 17,100,000 |
| | 中之島セントラルタワー | 14,900,000 | 1.4% | | 16,400,000 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 14,400,000 | 1.3% | | 12,800,000 |
| | 堺筋本町センタービル | 12,700,000 | 1.2% | | 12,900,000 |
| | サンマリオンNBFタワー | 10,500,000 | 1.0% | | 6,950,000 |
| | アクア堂島東館 | 1,914,000 | 0.2% | | 1,440,000 |
| | NBF広島立町ビル | 2,930,000 | 0.3% | | 2,390,000 |
| | 広島袋町ビルディング | 2,215,000 | 0.2% | | 2,310,000 |
| | NBF松山日銀前ビル | 3,310,000 | 0.3% | | 3,630,000 |
| | 博多祇園M-SQUARE | 8,000,000 | 0.7% | | 9,000,000 |
| | NBF熊本ビル | 4,500,000 | 0.4% | | 3,910,000 |
| 合計 | | 1,096,196,486 | 100% | 100% | 1,134,729,100 |

(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、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2015年12月31日時点 (2015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2016年6月30日時点です。

(注4) 価格 (不動産鑑定評価額)は2016年3月1日時点です。

(注5) 価格 (不動産鑑定評価額)は2016年2月1日時点です。