

平成 25 年 3 月 1 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 (池袋イースト)

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 25 年 3 月 1 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
- 2) 資 産 の 名 称 :池袋イースト
- 3) 取 得 価 格 :8,630,000,000 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 25 年 3 月 1 日
- 5) 引 渡 日 :平成 25 年 3 月 25 日(予定)
- 6) 取 得 先 :住友生命保険相互会社および個人
(住友生命保険相互会社については後記 4. 取得先の概要参照、個人については同意が得られないため詳細について開示しておりません。)
- 7) 取 得 資 金 :新投資口の発行(※1)により調達した資金、自己資金及び借入金等により取得(予定)
※1 平成 25 年 1 月 7 日に公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。
- 8) 媒 介 者 :①三井不動産株式会社(仲介手数料 129,450,000 円消費税等別途)
②三井不動産リアルティ株式会社(仲介手数料 129,450,000 円消費税等別途)
(後記6. 媒介の概要参照)
- 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、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ丸の内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅から徒歩7分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅徒歩6分の場所に位置し、複数路線が利用できる交通利便性の高い場所に位置します。繁華性の高いサンシャイン 60 通りと環状 5 号線(都道 435 号線)の交差点に位置し、エリアを代表する大規模複合施設であるサンシャインシティも本物件の至近です。

2) 建物施設等

本物件は、平成 5 年 2 月に竣工し、基準階専有面積約 245 坪、総貸付面積 3,000 坪超のオフィスビルです。天井高 2,550mm、OAフロア、各階 3 ゾーンの個別空調等、中規模ビルとしては十分な機能を備えた物件です。

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:東京都豊島区東池袋三丁目 71 番 1、71 番 2、71 番 3、71 番 5、71 番、7

建物:東京都豊島区東池袋三丁目 71 番地 1、71 番地 2、71 番地 3、71 番地 5

(住居表示)

東京都豊島区東池袋三丁目 4 番 3 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

① 土地:上記 2)に記載の所有権 100%

② 建物:上記 2)に所在する区分建物である家屋番号「71 番 2 の 4」～「71 番 2 の 23」までの所有権 100%および上記2)に所在する規約設定共用部分 100%

※区分建物の全てを取得することにより本物件の 100%を所有します。

5) 面積(登記簿上の表示)

① 土地:敷地面積 2,027.19 m²(敷地全体)

② 建物:延床面積 15,727.15 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 14 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 5 年 2 月 16 日

8) 設計・施工

設計: 東海興業株式会社

施工: 東海興業株式会社、清水建設株式会社

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: 8,850,000,000 円
- ・価格時点: 平成 25 年 2 月 1 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	8,850,000 千円
直接還元法による価格	8,960,000 千円
純収益	457,155 千円
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	8,800,000 千円
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
積算価格	6,090,000 千円
土地比率	65.0%
建物比率	35.0%

10) 地震PML

2.8% (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

一部の区分所有区画に抵当権が設定されていますが、本物件引渡しまでの間に取得先の責任と負担で解除される予定です。

12) 賃貸状況等 (平成 25 年 1 月 31 日時点の賃貸状況を基に引渡後の状況を想定したもの)

- ・賃借人の総数・概要: 18 社 (店舗: 2 社、金融機関: 4 社、一般事業会社: 12 社)
- ・総賃料収入: 730 百万円/年
- ・総賃貸可能面積: 11,072.99 m²
- ・総賃貸面積: 10,808.39 m²
- ・稼働率: 97.6%
- ・敷金総額: 536 百万円

13) その他

本投資法人は、本敷地の調査を行った結果、敷地の一部から従前の利用に起因すると思われる鉛の土壌含有量基準 (土壌汚染対策法施行規則別表第三及び第四の基準による) について不適合であるとの報告書を受領しました。本投資法人は取得にあたり、①本敷地の舗装状況や利用状況を鑑みると人の健康等に対する被害が生じるリスクは低いこと。②将来、本敷地において建替等を行う際に汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用等について株式会社イー・アール・エスに確認しております。

4 取得先の概要

① 名 称	住友生命保険相互会社
② 所 在 地	大阪府大阪市中央区城見一丁目 4 番 35 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 佐藤義雄
④ 事 業 内 容	生命保険業
⑤ 資 本 金	639,000 百万円(「基金(基金償却積立金を含む)」を記載、平成 24 年 12 月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1907 年 5 月 11 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 35%)。 本投資法人の投資口を 12,256 口保有しています。(平成 24 年 12 月 末日時点)
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	本投資法人の貸付人、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。 資産運用会社のその他の関係会社であり、関連当事者に該当します。

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
池袋イースト	会社名・氏名	住友生命保険相互会社	株式会社スミトー
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の自主ルールに基づく利害関係人等に該当します。	現在前々所有者は清算されています。
	取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	新築
	取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
	取得時期	平成 5 年 7 月 2 日	平成 5 年 2 月 23 日(新築)

6 媒介の概要

三井不動産株式会社

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 24 年 12 月末日現在)
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 21,815 口保有しています。(平成 24 年 12 月末日現在)
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。

三井不動産リアルティ株式会社

① 名 称	三井不動産リアルティ株式会社
② 所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 竹井英久
④ 事業内容	不動産業
⑤ 資本金	20,000 百万円(平成 24 年 12 月末日現在)
⑥ 設立年月日	1969 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	なし
人的関係	なし
取引関係	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る三井不動産株式会社の連結子会社であり、関連当事者に該当します。

7 取得の日程

平成 25 年 3 月 1 日 取得を決定、売買契約締結

平成 25 年 3 月 25 日 引渡(予定)

8 平成 25 年 6 月期及び平成 25 年 12 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 25 年 6 月期及び平成 25 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 25 年 2 月 28 日に公表した「平成 25 年 6 月期及び平成 25 年 12 月期の運用状況の予想の修正並びに1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」に変更はありません。

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) 519 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 95.0%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)

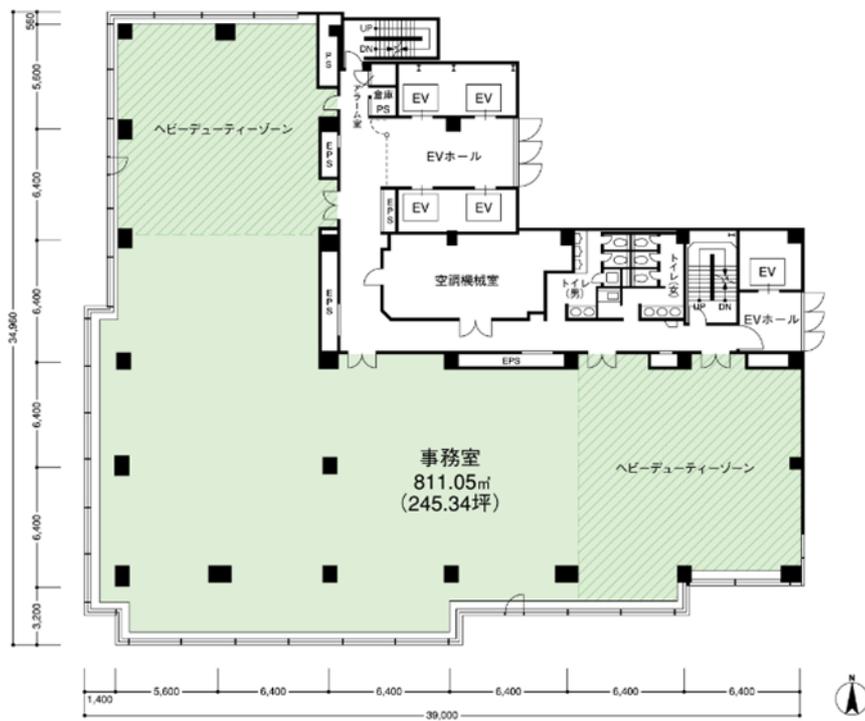
【参考資料 2】本物件の案内図



【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	ソニーシティ大崎 (注3)	66,660,000	6.28%	68.9%	69,900,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.98%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	41,731,060	3.93%		39,100,000
	ゲートシティ大崎(追加取得分) (注4)	15,550,000	1.47%		15,600,000
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	4.24%		42,900,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.42%		40,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.01%		25,800,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.92%		52,300,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.92%		17,000,000
	NBFコモディオ沙留	28,800,000	2.71%		31,300,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.31%		30,700,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.25%		18,800,000
	セレスティン芝三井ビルディング (注5)	22,500,000	2.12%		22,500,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	1.96%		12,300,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.60%		14,500,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	0.82%		11,700,000
	渋谷ガーデンフロント(追加取得分) (注6)	11,569,000	1.09%		11,700,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.53%		14,900,000
	GSKビル	15,616,000	1.47%		21,300,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.26%		14,000,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.26%		16,200,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.25%		15,500,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.19%		13,540,000
	NBF日本橋室町センタービル (注7)	11,972,500	1.13%		12,700,000
	新橋M-SQUARE (注8)	11,900,000	1.12%		11,900,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.86%		10,300,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.83%		7,720,000
	池袋イースト (注9)	8,630,000	0.81%		8,850,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.79%		8,440,000
	NBF池袋イースト	8,000,000	0.75%		6,490,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.64%		8,190,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.63%		7,460,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.59%		6,400,000
NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.57%	4,320,000		
住友電設ビル	5,365,000	0.51%	5,050,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.49%	6,990,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.47%	5,540,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.46%	4,700,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.44%	4,990,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.42%	4,940,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.38%	4,130,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	3.84%	20.2%	30,300,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.32%		35,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.36%		28,000,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.98%		8,430,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.88%		9,300,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.43%		20,700,000
	横浜STビル	13,529,300	1.27%		13,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.36%		3,540,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.22%		2,110,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.84%		7,040,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.23%		2,120,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.58%		17,900,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.19%		1,780,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.48%		11,500,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.23%	2,060,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.41%	10.9%	6,610,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.18%		1,290,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.34%		2,990,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.38%		3,210,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.37%		2,800,000
	三井住友銀行名古屋ビル (注8)	14,900,000	1.40%		14,900,000
	NBF名古屋屋小路ビル	7,232,000	0.68%		7,230,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.68%		18,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.36%		13,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.99%		7,350,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.61%		6,170,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.21%		1,540,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.18%		1,770,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.15%		1,190,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.28%		2,420,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.21%		2,310,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.31%		3,460,000
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.75%	8,210,000		
NBF熊本ビル	4,500,000	0.42%	3,710,000		
合計		1,061,384,666	100%	100%	1,038,190,000

(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24年12月期開示評価額(平成24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) 価格(不動産鑑定評価額)は平成25年2月1日時点です。

(注4) 平成25年3月22日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

(注5) 平成25年5月31日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

(注6) 平成25年3月29日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成25年2月1日時点です。

(注7) 平成25年5月31日譲渡予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。取得価格は当初取得価格の50%を掲載しています。

(注8) 価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。

(注9) 平成25年3月25日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成25年2月1日時点です。