

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 (渋谷ガーデンフロント・渋谷ガーデンフロントアネックス: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。)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 :渋谷ガーデンフロント・渋谷ガーデンフロントアネックス(追加取得 50%分)
(以下、渋谷ガーデンフロント・渋谷ガーデンフロントアネックスを「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 :11,569,000,000 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 29 日(予定)
- 6) 取 得 先 :住友生命保険相互会社
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 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 :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、企業の本社ビルやオフィスビル、ホテルなどが集積している渋谷駅新南口エリアにあり、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、京王井の頭線「渋谷」駅と、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。また、当エリア周辺では、平成 20 年 6 月に東京メトロ副都心線の「渋谷」駅が開業し、新宿を経由し渋谷と池袋を結ぶ新ルートが整備されましたが、さらに平成 25 年 3 月 16 日には、渋谷で東急東横線と相互直通運転が開始される予定であり、今後も交通利便性の大幅な向上が期待されます。

2) 建物施設等

本物件は、平成 15 年 9 月に竣工した築 9 年の大型ビルであり、基準階専有面積 331 坪、天井高 2,750mm、OAフロア 100mm、1フロア 3ゾーンの個別空調等、高スペックな機能を備えた競争力が高い物件です。

3) 完全所有化

本物件追加取得部分引渡後は既保有分(50%分)と合わせ所有権 100%となることから、本物件の資産価値・流動性の向上が図られます。

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)

渋谷ガーデンフロント

- ① 土地:東京都渋谷区渋谷三丁目 26 番 8、26 番 14
- ② 建物:東京都渋谷区渋谷三丁目 26 番地 8、26 番地 9、27 番地 6
(住居表示)東京都渋谷区渋谷三丁目 25 番 18 号

渋谷ガーデンフロントアネックス

- ③ 土地:東京都渋谷区渋谷三丁目 23 番 1
- ④ 建物:東京都渋谷区渋谷三丁目 23 番地 4、23 番地 1、23 番地 2、23 番地 3
(住居表示)東京都渋谷区渋谷三丁目 26 番 3 号

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なもの)

渋谷ガーデンフロント :事務所

渋谷ガーデンフロントアネックス :店舗

4) 所有形態

- ① 土地:上記 2)①③のそれぞれの所有権の共有持分(50%)
(本物件追加取得部分引渡後は既保有分と合わせ所有権 100%となります。)
- ② 建物:上記 2)②④のそれぞれの所有権の共有持分(50%)
(本物件追加取得部分引渡後は既保有分と合わせ所有権 100%となります。)

5) 面積(登記簿上の表示)

- ① 土地:敷地面積 3,750.71 m²(敷地全体)
- ② 建物:渋谷ガーデンフロント 延床面積 22,393.57 m²(建物全体)
渋谷ガーデンフロントアネックス 延床面積 256.97 m²(建物全体)

6) 構造(登記簿上の表示)

渋谷ガーデンフロント :鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
 渋谷ガーデンフロントアネックス :鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成15年9月30日

8) 設計・施工

設計:株式会社日建設計
 施工:株式会社大林組

9) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

- ・評価額:11,700,000,000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	11,700,000千円
直接還元法による価格	11,900,000千円
純収益	512,224千円
還元利回り	4.3%
DCF法による価格	11,600,000千円
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.6%
積算価格	7,850,000千円
土地比率	73.9%
建物比率	26.1%

10) 地震PML

3.4%(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25年1月31日時点の賃貸状況)

- ・賃借人の総数・概要:1社(一般事業会社)
- ・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:8,258.03 m²(本物件建物全体の総賃貸可能面積16,516.06 m²×50%)
- ・総賃貸面積:8,258.03 m²(本物件建物全体の総賃貸可能面積16,516.06 m²×50%)

- ・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

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 業 務 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。
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せん。

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
渋谷ガーデン フロント・渋谷 ガーデンフロン トアネックス	会社名・氏名	住友生命保険相互会社	該当無し
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の自主ルールに基づく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 15 年 11 月 12 日(新築)	

6 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 29 日 引渡(予定)

7 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

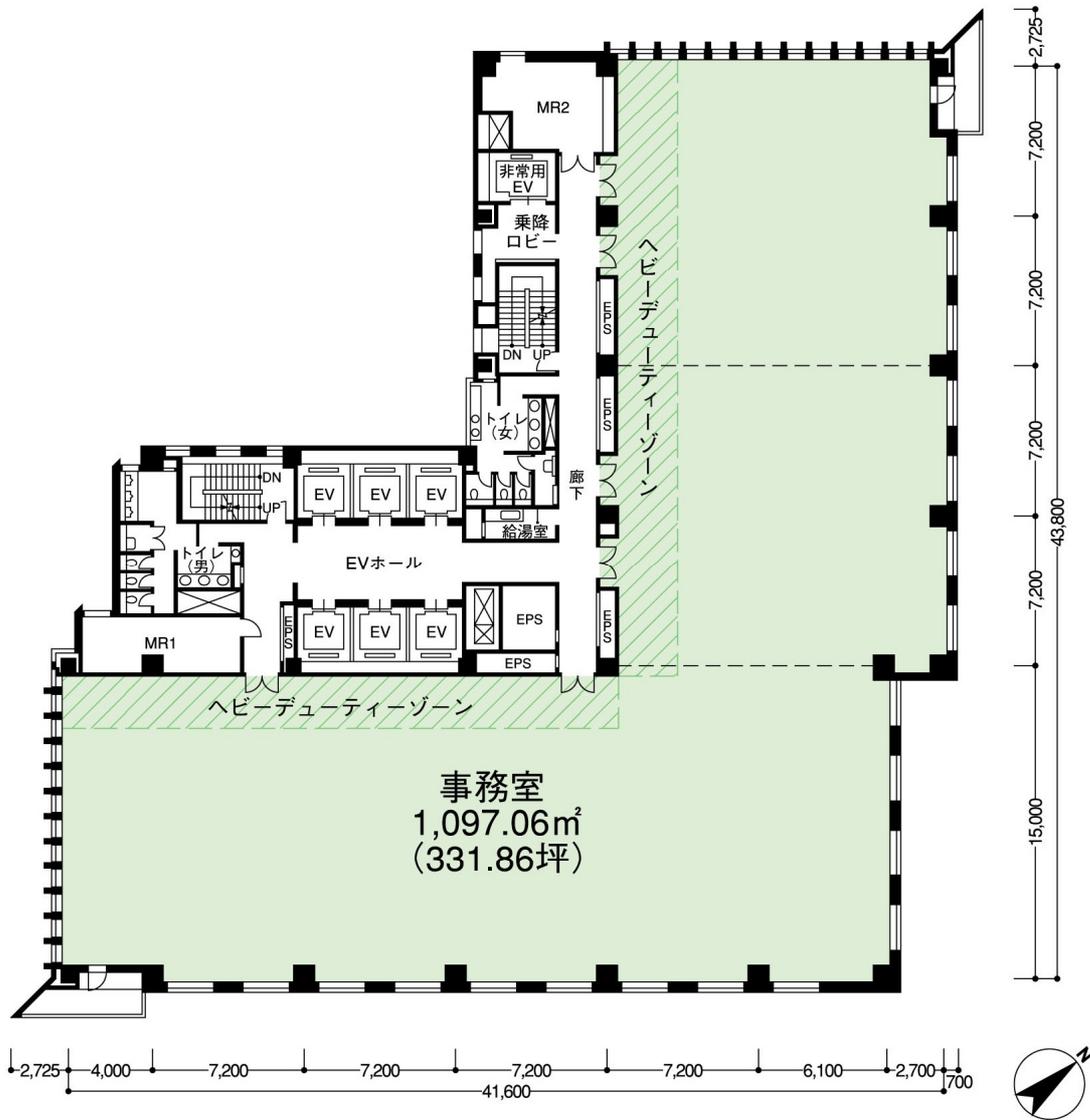
【参考資料 1】本物件の収支見込

- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 498 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渋谷イースト	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新潟アトレコムビル		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名古屋広小路ビル		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。