

平成 25 年 12 月 16 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 投資本部ゼネラルマネジャー 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。)は、平成 25 年 12 月 16 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 :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 :135, 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 12 月 16 日
- 5) 引 渡 日 :平成 25 年 12 月 16 日
- 6) 取 得 先 :個人3名
※取得先は個人のため、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(株))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株式会社にマスターリースのうえ一元運用(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)しています。

本物件追加取得部分が属する共有組合区画は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に資するため取得を行うものです。

本投資法人は、既に本物件の約 85.46% (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 0.60% に相当し、取得後の保有割合は合計で約 86.06% となります。(何れも事務所棟専有面積割合))

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に該当する敷地権割合は約 0.54%

(既保有分と合わせ約 77.51%)

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 2.85%

(事務所棟専有面積割合で約 0.60%、既保有分と合わせ約 86.06%)

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: 株式会社日建設計

施工: 佐藤工業・三井不動産建設共同企業体

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:224,000,000 円
- ・価格時点:平成 25 年 11 月 30 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	224,000 千円
直接還元法による価格	242,000 千円
純収益	13,075 千円
還元利回り	5.4%
DCF法による価格	216,000 千円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.6%
積算価格	218,000 千円
土地比率	76.6%
建物比率	23.4%

10) 地震PML

1.8% (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

なし

12) 賃貸状況等(平成 25 年 10 月 31 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㈱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㈱1社となります。なお、三井不動産㈱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 0.63%です。

平成 25 年 10 月 31 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㈱より受領した資料に基づく)。

- ・賃借人の総数・概要: 22 社(一般事業会社 20 社、個人 2)
- ・総賃料収入: 約 14,426 千円/年(本投資法人が三井不動産㈱から収受する賃料)
- ・総賃貸可能面積: 約 232.41 ㎡(一元運用全体 36,702.02 ㎡×0.63%(一元運用権利割合))
- ・総賃貸面積: 約 229.82 ㎡(一元運用全体 36,291.79 ㎡×0.63%(一元運用権利割合))
- ・稼働率: 約 98.9%
- ・敷金総額: 約 14,307 千円

4 取得先の概要

取得先は個人のため、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 25 年 12 月 16 日 取得を決定、売買契約締結、引渡し



7 平成 25 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 25 年 12 月期および平成 26 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 25 年 12 月期および平成 26 年 6 月期運用状況の予想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】本物件の断面図

【参考資料6】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)8,042 千円
- 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

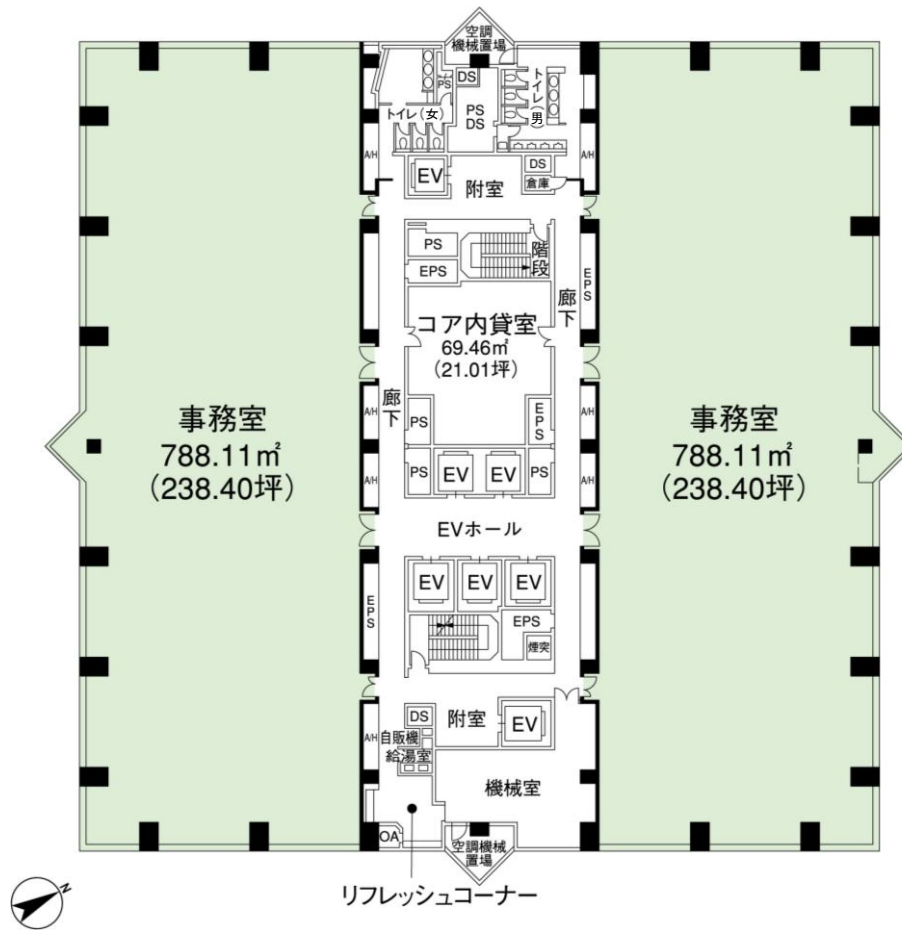


【参考資料3】本物件の外観写真





【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30.42%共有持分)
本投資法人取得予定部分 (約2.85%共有持分)



【参考資料6】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	6.35%	68.9%	71,100,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	6.05%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.46%		56,000,000
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	4.29%		41,600,000
	西新宿三井ビルディング(追加取得分) (注3)	135,000	0.01%		224,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.46%		41,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.05%		26,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.95%		53,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.95%		16,900,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.74%		31,400,000
	虎ノ門翠平タワー	24,543,000	2.34%		30,500,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.27%		19,100,000
	モレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.14%		22,900,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	1.99%		12,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.93%		25,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.62%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.55%		15,500,000
	GSKビル(注4)	14,434,070	1.38%		20,100,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.27%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.27%		15,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.26%		13,900,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.20%		13,820,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.13%		12,200,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.87%		10,500,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.84%		7,700,000
	池袋イースト	8,630,000	0.82%		8,970,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.80%		8,480,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.76%		6,500,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.65%		7,810,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.64%		7,270,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.60%		6,400,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.58%		4,180,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.51%		5,160,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.50%		6,920,000
パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.48%	5,160,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.47%	5,530,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.46%	4,810,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.45%	5,040,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.42%	4,920,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.39%	4,210,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	3.88%	20.4%	30,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.35%		36,100,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.38%		28,300,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.99%		8,620,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.89%		9,410,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.46%		20,100,000
	横浜STビル	13,529,300	1.29%		13,700,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.36%		3,530,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.22%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.85%		7,110,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.23%		2,150,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.60%		18,200,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.19%		1,780,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.50%		11,000,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.23%		2,110,000
	札幌エルプラザ	4,404,405	0.42%		6,750,000
	地方都市部	NBF札幌南二条ビル	1,870,300		0.18%
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.34%	3,060,000	
NBFユニックスビル		4,028,900	0.38%	3,320,000	
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.38%	2,810,000	
三井住友銀行名古屋ビル		14,900,000	1.42%	15,200,000	
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.69%	7,130,000	
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	1.70%	17,700,000	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.37%	13,600,000	
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.00%	7,230,000	
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.62%	5,950,000	
アクア堂島東館		1,914,000	0.18%	1,700,000	
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.28%	2,290,000	
広島袋町ビルディング		2,215,000	0.21%	2,340,000	
NBF松山日銀前ビル		3,310,000	0.32%	3,430,000	
博多祇園M-SQUARE		8,000,000	0.76%	8,490,000	
NBF熊本ビル		4,500,000	0.43%	3,710,000	
合計			1,049,586,036	100%	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25年6月期開示評価額(平成25年6月30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11月30日時点です。

(注4) 平成26年1月10日付で「GSKビル」の敷地の一部を東京都に譲渡する予定です。
取得価格は従前の取得価格から、上記敷地の一部に相当する価格(1,181百万円、従前の取得価格から面積按分により算出)を控除しています。
価格(不動産鑑定評価額)は平成25年7月31日時点における、将来の譲渡を想定した価格です。