



平成 25 年 3 月 5 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 (パナソニック東京汐留ビル)

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 5 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の準共有持分  
※ 本物件は引渡日までに取得先により信託され、本投資法人は三井住友ファイナンス&リース株式会社(以下「準共有者」という。)と共同で当該信託受益権を取得する予定です。  
(準共有持分割合:本投資法人 10%、準共有者 90%)
- 2) 資産の名称 : パナソニック東京汐留ビル(以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格 : 5,075,000,000 円(本投資法人の準共有持分(10%)相当)  
(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 5 日
- 5) 引渡日 : 平成 25 年 3 月 12 日(予定)
- 6) 取得先 : パナソニック株式会社  
(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  
※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 : 三井住友信託銀行株式会社  
(後記 6. 媒介の概要参照)  
媒介者より、媒介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、媒介報酬の金額については開示しておりません。
- 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

本物件が位置する汐留エリアは旧汐留貨物駅の再開発により誕生したビジネスエリアであり、運輸、通信、広告企業の本社機能をはじめ幅広い業種の企業等が集積しています。

本物件は、「新橋」駅、「汐留」駅に地下道で直結し、「新橋」駅からは徒歩5分、「汐留」駅からは徒歩3分でアクセスが可能です。「新橋」駅および「汐留」駅からはJR山手線・京浜東北線・東海道線・横須賀線、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線・大江戸線の利用が可能であり都心の各エリアおよび首都圏近郊へのアクセスに優れ、今後も更なる発展が期待できるエリアです。

### 2) 建物施設等

本物件は、再開発エリアである汐留シオサイトの中にあり、アルミカーテンウォールのスタイリッシュなファサードが特徴的で、基準階貸室面積約360坪、天井高2,800mm(別途OA床100mm)と、最新のオフィスビルとしての十分な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の準共有持分

※ 本物件は引渡までに取得先により信託され、本投資法人は準共有者と共同で当該信託受益権を取得する予定です。(準共有持分割合:本投資法人10%、準共有者90%)

### 2) 信託受託者

三井住友信託銀行株式会社(予定)

### 3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都港区東新橋一丁目5番71、5番72、5番79、5番97、5番98

建物:東京都港区東新橋一丁目5番地71、5番地72、5番地97、5番地98

(住居表示)

東京都港区東新橋一丁目5番1号

### 4) 信託財産の用途(主要用途)

事務所・店舗

### 5) 信託財産の所有形態

本物件は隣接する汐留シティセンターと一棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合(共用部分の持分割合)および敷地の共有持分は1万分の2014(20.14%)です。

本投資法人は当該区分所有区画および敷地の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分(10%)を取得します。

#### ①土地:敷地権

#### ②建物:区分所有権の準共有持分

※ 5番72、5番97、5番98の土地(4,138.85㎡:旧新橋停車場の駅舎が再築されている土地)に地上権が設定されています。(目的:国指定史跡「旧新橋停車場跡」の保存並びにその史跡上に設置される施設の整備及び維持のため)



6) 信託財産の面積

① 土地:敷地面積 45,050.94 m<sup>2</sup> (1棟の建物の敷地全体)

このうち取得対象に該当する持分は約 2.01%

(信託財産全体の共有持分 1 万分の 2014(20.14%) × 準共有持分 10%)

② 建物:延床面積 263,035.06 m<sup>2</sup> (1棟の建物全体)

※取得対象部分は 5 番 71 の 2 の区分建物(45,774.12 m<sup>2</sup>)の準共有持分 10%

および、5 番 71 の 3～15 までの規約共用部分の 2.01% (区分所有持分  
(20.14%) × 準共有持分 10%)

7) 信託財産の構造

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 43 階建(1棟の建物全体)

8) 信託財産の建築時期

平成 15 年 1 月 9 日

9) 信託財産の設計・施工

設計:株式会社日本設計(建築)、株式会社日建設計(設備)

施工:鹿島・清水・大林・大成・熊谷・戸田・フジタ・前田・東急・三井建設共同企業体

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:5,090,000,000 円(本投資法人の準共有持分(10%)相当)

・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	5,090,000 千円
直接還元法による価格	5,230,000 千円
純収益	219,853 千円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	5,030,000 千円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.4%
積算価格	4,390,000 千円
土地比率	73.0%
建物比率	27.0%

11) 地震PML

1.6% (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

貸室の内 事務所部分は、取得先(後記 4. 取得先の概要参照)に一括で賃貸することが合意されており、以下の内容は当該合意条件に基づいたものです。

・賃借人の総数・概要:1社(取得先の一棟賃貸)

・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、開示していません。

・総賃貸可能面積:事務所 45,774.12 m<sup>2</sup> (※本投資法人の準共有持分相当 4,577.41 m<sup>2</sup>)

・総賃貸面積:事務所 45,774.12 m<sup>2</sup> (※本投資法人の準共有持分相当 4,577.41 m<sup>2</sup>)

・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、開示していません。



4 取得先の概要

① 名 称	パナソニック株式会社
② 所 在 地	大阪府門真市大字門真 1006 番地
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 津賀 一宏
④ 事業内容	部品から家庭用電子機器、電化製品、FA 機器、情報通信機器、および住宅関連機器等に至るまでの生産、販売、サービスを行う総合エレクトロニクスメーカー
⑤ 資本金	2,587 億円(2012 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1918 年 3 月 7 日(取得先開示による)
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 媒介の概要

① 名 称	三井住友信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
④ 事業内容	信託業務、銀行業務、その他の業務(信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等)
⑤ 資本金	3,420 億円(2012 年 4 月 1 日現在)
⑥ 設立年月日	1925 年 7 月 28 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 5%) 本投資法人の投資口を 4,000 口保有しています。(2012 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	資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者、投資法人債に係る一般事務受託者に該当します。
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。

7 取得の日程

平成 25 年 3 月 5 日	取得を決定
平成 25 年 3 月 5 日	信託受益権譲渡契約締結(予定)
平成 25 年 3 月 12 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



<添付資料>

【参考資料 1】本物件の収支見込

- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 219 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 100%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



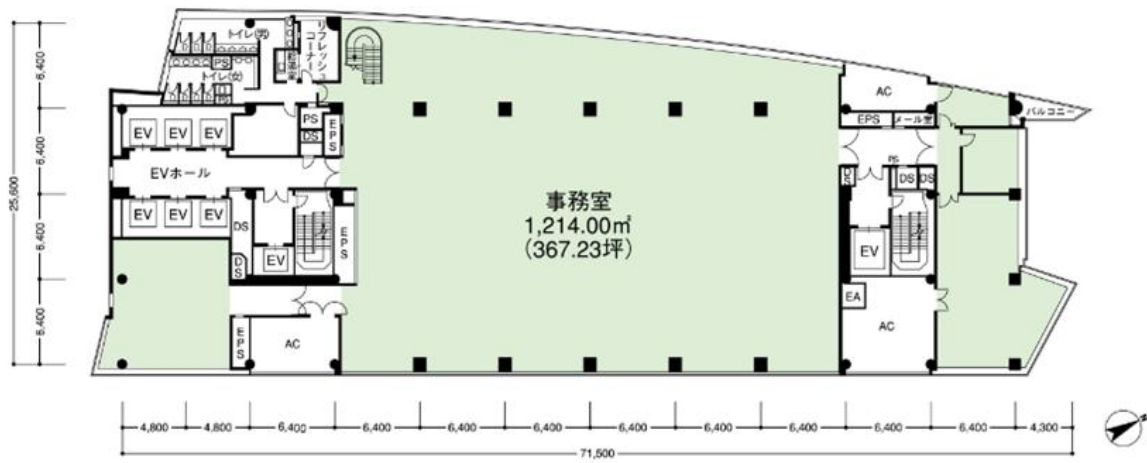
【参考資料3】本物件の外観写真





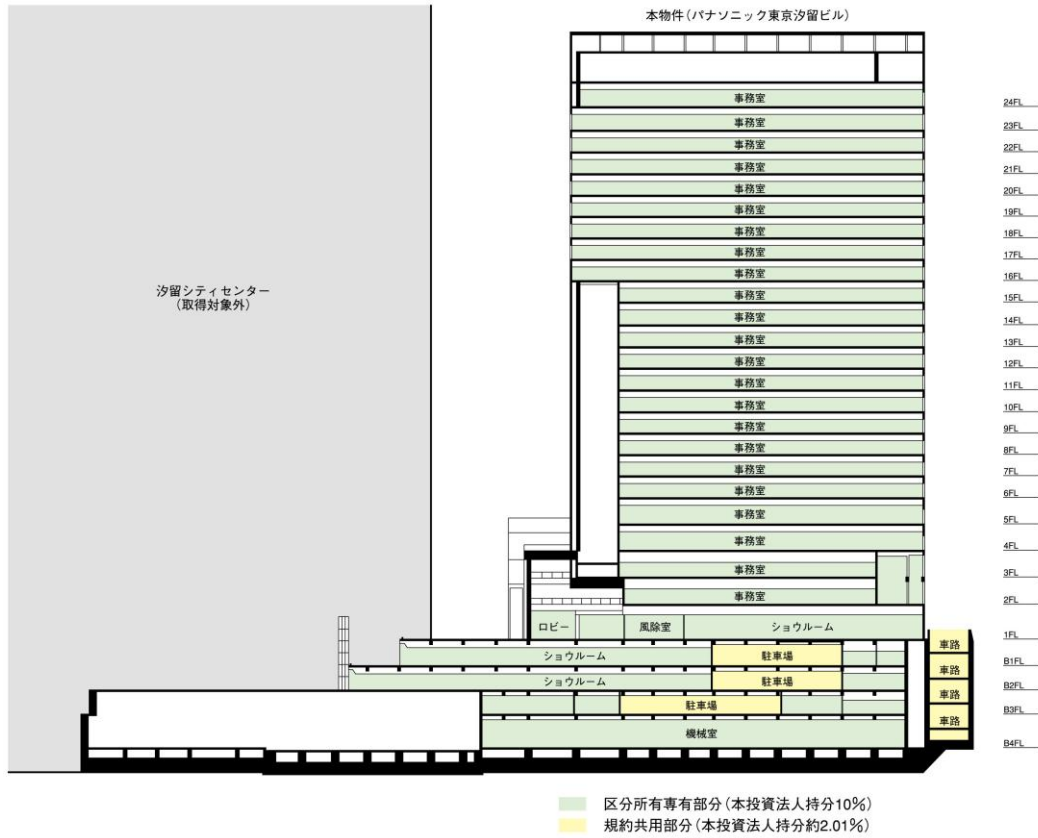


【参考資料4】本物件の基準階平面図





【参考資料5】本物件の断面図





【参考資料6】本物件取得後のポートフォリオ概況

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	6.25%	69.0%	69,900,000		
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.95%		54,600,000		
	ゲートシティ大崎	41,731,060	3.91%		39,100,000		
	ゲートシティ大崎(追加取得分) (注4)	15,550,000	1.46%		15,600,000		
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	4.22%		42,900,000		
	三菱重工ビル	36,300,000	3.40%		40,400,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	3.00%		25,800,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.91%		52,300,000		
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.91%		17,000,000		
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.70%		31,300,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.30%		30,700,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.24%		18,800,000		
	セレスティン芝三井ビルディング (注5)	22,500,000	2.11%		22,500,000		
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	1.95%		12,300,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.59%		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	1.08%		11,700,000		
	新宿三井ビルディング二号楼	16,285,400	1.53%		14,900,000		
	GSKビル	15,616,000	1.46%		21,300,000		
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.25%		14,000,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.25%		16,200,000		
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.24%		15,500,000		
	NBF新川ビル	12,614,118	1.18%		13,540,000		
	NBF日本橋室町センタービル (注7)	11,972,500	1.12%		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	0.78%		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	0.63%		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	0.50%		5,050,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.49%		6,990,000		
	パナソニック東京汐留ビル (注10)	5,075,000	0.48%		5,090,000		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.46%		5,540,000		
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.45%		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	中野坂上サンプライトツイン	40,750,488	3.82%	20.1%	30,300,000		
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.30%		35,700,000		
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.35%		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	0.87%		9,300,000		
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.42%		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	0.83%		7,040,000		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.23%		2,120,000		
	シーブ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	1.47%		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	0.33%	2,990,000			
NBFエニックスビル		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	1.67%	18,200,000			
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.35%	13,400,000			
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	0.98%	7,350,000			
環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四条島丸ビル		1,627,000	0.15%	1,190,000			
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.27%	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		1,066,459,666	100%	100%	1,043,280,000		

(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。  
(注10) 平成25年3月12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。