

平成 27 年 1 月 28 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 (神田須田町アイマークビル)

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 27 年 1 月 28 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 :神田須田町アイマークビル
- 3) 取 得 価 格 :5,960,000,000 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 27 年 1 月 28 日
- 5) 引 渡 日 :平成 27 年 6 月 30 日(予定)
- 6) 取 得 先 :清水建設株式会社
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取 得 資 金 :自己資金および借入金等により取得
- 8) 媒 介 者 :なし
- 9) 支 払 方 法 :引渡時一括
- 10) フォワードコミットメント等の概要 :本投資法人(買主)による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、取得先に対し、取得価格の 20%に相当する違約金を支払う定めとなっております。

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。

なお、資産運用会社は本取得に際して特に以下の点を評価しました。

1) 立地

本物件が所在する神田エリアは、日本を代表するビジネスエリアである大手町地区の北側に位置し、都心部へのアクセスに優れ、従来から、中小規模の事業拠点としての需要が高いエリアです。

本物件は、靖国通りに面し、JR線「神田」駅、「秋葉原」駅をはじめとして多数の駅と路線が利用できる、交通利便性の高い立地にあります。

2) 建物施設等

本物件は、PC 部材により格子状に構成された、南面外壁の「凜」とした表情が印象的で、基準階貸室面積約 160 坪、天井高 2,800mm、OA フロア、個別空調等の基本性能に加え、CFT(コンクリート充填鋼管構造)柱と制震ダンパーによる高い耐震性能、遮音二重サッシュ、非常用発電機直結のコンセント等、オフィスビルとして最新のスペックを備えた、競争力の高い物件です。

3 取得資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地(登記簿上の表示)

土地:東京都千代田区神田須田町二丁目 3 番 1

建物:東京都千代田区神田須田町二丁目 3 番地 1

3) 用途(登記簿上の表示)

事務所

4) 所有形態

①土地:所有権(100%)

②建物:所有権(100%)

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 730.71 m²

②建物:延床面積 5,930.20 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨造陸屋根 9 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 25 年 7 月 30 日

8) 設計・施工

設計:清水建設株式会社

施工:清水建設株式会社

9) 地震PML

3. 7%(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)

10) 担保設定の有無

なし

11) 賃貸状況等(平成 27 年 1 月 28 日時点の賃貸状況)

- ・賃借人の総数・概要： 8 社(一般事業会社 6 社、金融機関 1 社、店舗 1 社)
- ・総賃料収入： 約 325 百万円/年
- ・総賃貸可能面積： 約 4,470.39 m²
- ・総賃貸面積： 約 3,939.22 m²
- ・稼働率： 約 88.1%
- ・敷金総額： 約 273 百万円

4 取得先の概要

① 名称	清水建設株式会社
② 所在地	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮本洋一
④ 事業内容	建築・土木等建設工事の請負(総合建設業)
⑤ 資本金	74,365 百万円(平成 26 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	昭和 12 年 8 月 24 日
⑦ 純資産	312,367 百万円
⑧ 総資産	1,287,900 百万円
⑨ 大株主及び持株比率	清水地所株式会社(7.63%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(5.38%)、社会福祉法人清水基金(4.83%)
⑩ 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しません。

6 取得の日程

平成 27 年 1 月 28 日 取得を決定、不動産売買契約締結

平成 27 年 6 月 30 日 引渡(予定)



7 平成 27 年 6 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 27 年 6 月期運用状況への影響は無く、平成 27 年 6 月期運用状況の予想に変更はありません。

(以下次葉)



8 鑑定評価書の概要

物件名	神田須田町アイマークビル
鑑定評価額	7,300,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成26年12月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	7,300,000	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	7,610,000	
(1) 運営収益(①-②)	395,830	
① 可能総収益	412,793	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	16,963	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	95,580	
維持管理費・PMフィー(注)	27,045	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	30,832	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	5,735	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	3,064	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	27,823	平成26年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	780	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	300	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(①-(2))	300,250	
(4) 一時金の運用益	6,095	運用利回りを2.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,067	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))	304,278	
(7) 還元利回り	4.0%	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	7,160,000	
割引率	3.8%	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別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.2%	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	4,940,000	
土地比率	56.4%	
建物比率	43.6%	

※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 4】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	6.2%	78.1%	74,700,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.9%		53,300,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.3%		59,300,000
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	4.2%		41,700,000
	中野坂上サンプライツイン	40,750,488	3.8%		30,100,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.4%		43,500,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.3%		35,500,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.0%		26,900,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.9%		55,600,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.9%		17,000,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.7%		30,600,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%		27,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.3%		31,200,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%		19,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.1%		23,400,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		12,000,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.9%		25,900,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.6%		14,900,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		15,900,000
	GSKビル	14,434,070	1.3%		17,800,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		14,800,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		16,000,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.2%		13,700,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.2%		13,420,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		12,600,000
	NBF上野ビル	10,400,000	1.0%		8,460,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		11,100,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,390,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		9,210,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.8%		8,060,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		6,090,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		7,570,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		6,990,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,410,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,180,000
	神田須田町アイマークビル (注3)	5,960,000	0.6%		7,300,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,370,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		7,100,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.5%		5,440,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.5%		5,410,000
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%	5,030,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%	5,100,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%	4,760,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.4%	4,220,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	3,700,000		
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.9%	9.5%	9,650,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.4%		20,800,000
	横浜STビル	13,529,300	1.3%		14,100,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.4%		3,610,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.2%		2,080,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%		7,210,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%		2,210,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.6%		19,000,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%		1,840,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.5%		10,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,160,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	12.3%	6,810,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%		1,290,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.3%		2,830,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%		3,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.4%		2,910,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.4%		15,600,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.7%		6,920,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.6%		16,500,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.4%		15,500,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.3%		13,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	1.2%		12,300,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.0%		7,040,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.2%		1,400,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.3%		2,310,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,220,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.3%		3,490,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.7%		8,740,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%		3,760,000
合計		1,080,346,036	100%	100%	1,076,660,000

(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、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2014年6月期 (2014年6月30日時点) の評価額を記載しています。

(注3) 2015年6月30日取得予定。「価格 (不動産鑑定評価額)」は2014年12月31日時点です。