

平成 23 年 2 月 25 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 阿部 定文
(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 西山 晃一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネージャー 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (三菱重工ビル)

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 23 年 2 月 25 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
※ 本物件は引渡までに取得先により信託され、本投資法人は国内機関投資家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 60%、国内機関投資家 40%)
- 2) 資産の名称 : 三菱重工ビル(以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格 : 36,300,000,000 円(本投資法人の準共有持分(60%)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 23 年 3 月中(予定)
- 5) 引渡日 : 平成 23 年 9 月末まで(予定)
- 6) 取得先 : 三菱重工業株式会社
(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予定
- 8) 媒介者(予定) : 三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社田町ビル、菱重エステート株式会社
(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
- 10) その他
 - ① 本取得は、売買契約締結によりフォワードコミットメント等(契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの)に該当することとなります。
買主の売買契約上の義務違反(当該買主の義務は本投資法人と共同買主である国内機関投資家との連帯債務となる予定です。)により当該契約が解除された場合の違約金については、売買契約において定められる予定です。売買契約については、詳細内容確定次第、締結に関する決定を行い、その旨および当該違約金について公表することといたします。
 - ② 取得価格については、将来的に、一般的な賃貸オフィスビルに変更する場合の費用を考慮しています。



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

本物件が位置する品川駅東口エリアは比較的新しく開発されてきたビジネスエリアであり、メーカーの本社機能や通信、IT 関連企業等が集積しています。

本物件は、最寄駅である JR・京浜急行「品川」駅からペDESTリアンデッキにより徒歩 5 分でアクセスが可能です。また「品川」駅は JR 山手線・京浜東北線、京浜急行線、都営地下鉄浅草線等を利用した都心の各エリアへのアクセス、JR 東海道線等を利用した首都圏近郊へのアクセス、東海道新幹線を利用した国内主要都市へのアクセス、羽田空港からの国内・海外主要都市へのアクセスに優れ、また 2010 年 7 月に開通した成田新高速鉄道線「成田スカイアクセス」を利用することにより成田空港からの海外主要都市へのアクセスも更に便利になる等、国内トップレベルの交通利便性を有しており、今後の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、品川駅東口再開発エリアである品川グランドコモンズの中にあり、花崗岩打込 PC 板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 414 坪、天井高 2,800mm(別途 OA 床 250mm)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、本投資法人は国内機関投資家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 60%、国内機関投資家 40%)

2) 信託受託者

三菱UFJ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:東京都港区港南二丁目 16 番 3、16 番 13、16 番 14、10 番 204

建物:東京都港区港南二丁目 16 番地 3、16 番地 14

(住居表示)

東京都港区港南二丁目 16 番 5 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

本物件は隣接する品川グランドセントラルタワ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 53 分の 16(約 30%)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(60%)を取得します。

①土地:所有権の共有持分

②建物:区分所有権



※ 一部の土地に地下車路施設・地域冷暖房施設・雨水貯留槽施設・緑化施設の設置のための地上権が設定されています。

※ その他、品川グランドcommons内建物の所有者が共有している駐車場施設、公開空地、地域冷暖房施設、歩行者専用通路、それらの施設が存する敷地の地上権等の共有持分(約 9%相当)を取得します。

6) 信託財産の面積

①土地:敷地面積 20,476.14 m²(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 18.1%

(信託財産全体の共有持分 53 分の 16(約 30%) × 取得対象準共有持分 60%)

②建物:延床面積 222,346.26 m²(1棟の建物全体)

このうち取得対象に該当する持分は約 18.1%

(信託財産全体の区分所有持分 53 分の 16(約 30%) × 取得対象準共有持分 60%)

7) 信託財産の構造

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付33階建(1棟の建物全体)

8) 信託財産の建築時期

平成 15 年 4 月 1 日

9) 信託財産の設計・施工

設計:三菱地所株式会社一級建築士事務所

施工:株式会社竹中工務店、大成建設株式会社

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:37,900,000,000 円(本投資法人の準共有持分(60%)相当)

・価格時点:平成 23 年 2 月 1 日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	37,900,000 千円
直接還元法による価格	40,400,000 千円
純収益	1,699,724 千円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	36,800,000 千円
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.4%
積算価格	35,700,000 千円
土地比率	78.2%
建物比率	21.8%

11) 地震PML

1.7%(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)

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。(尚、当該部分の賃貸借契約は現在未締結です。)

・賃借人の総数・概要:12 社(取得先および店舗 11 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:事務所 56,978.86 m²(内、本投資法人の準共有持分相当 34,187.32 m²)
店 舗 2,422.77 m²(内、本投資法人の準共有持分相当 1,453.66 m²)
- ・総賃貸面積:事務所 56,978.86 m²(内、本投資法人の準共有持分相当 34,187.32 m²)
店 舗 2,422.77 m²(内、本投資法人の準共有持分相当 1,453.66 m²)
- ・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	三菱重工業株式会社
② 所 在 地	東京都港区港南二丁目 16 番 5 号(三菱重工ビル)
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 大宮英明
④ 事業内容	船舶・海洋、原動機、機械・鉄構、航空・宇宙、中量製品の各事業における製造等
⑤ 資本金	2,656 億円(平成 22 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1950 年 1 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	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

三菱UFJ信託銀行株式会社

① 名 称	三菱UFJ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 5 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 岡内 欣也
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	3,242 億 79 百万円(平成 22 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1927 年 3 月 10 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	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。



株式会社田町ビル

① 名 称	株式会社田町ビル
② 所在地	東京都港区芝五丁目 34 番 7 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 加藤 千之
④ 事業内容	ビル賃貸事業、ビルマネジメント事業等
⑤ 資本金	30 億円(平成 22 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1964 年 3 月 10 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	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

菱重エステート株式会社

① 名 称	菱重エステート株式会社
② 所在地	東京都港区芝五丁目 34 番 6 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石井英一
④ 事業内容	土木建築工事の設計、監理、施工 不動産の開発、分譲と仲介、あっせん オフィス・マンション等不動産の賃貸 三菱重工業(株)の厚生施設等の管理運營業務、警備、利材等の用 役業務、営繕業務等
⑤ 資本金	2 億 5 千万円(平成 22 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1966 年 10 月 31 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	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7 取得の日程

平成 23 年	2 月 25 日	取得を決定
平成 23 年	3 月中	信託受益権譲渡契約締結(予定)
平成 23 年	9 月末まで	引渡(予定)

8 平成 23 年 6 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 23 年 6 月期運用状況への影響はありません。尚、平成 23 年 12 月期の運用状況の見通しについては確定次第お知らせ致します。

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】本物件の収支見込

- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 1, 568百万円
- 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)