

平成 25 年 2 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 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 (ソニーシティ大崎)

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 2 月 28 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します。
(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 :ソニーシティ大崎(以下「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格 :66,660,000,000 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 2 月 28 日
- 5) 引 渡 日 :平成 25 年 2 月 28 日
- 6) 取 得 先 :ソニー株式会社
(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、自己資金および借入金(※2)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。
※2 平成 25 年 2 月 26 日に公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。
- 8) 媒 介 者 :みずほ信託銀行株式会社
(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

本物件が位置する大崎エリアは、東京都の副都心のひとつであり、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されたことを機に、近年急速に再開発が進み、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点としての認知度が高まっているエリアです。

本物件は最寄駅である JR 山手線、埼京線、湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅からペデストリアンデッキにより 2 分でアクセスでき、エリア内でも利便性の高い場所に位置します。

2) 建物施設等

本物件は、大崎駅西口地区の中核ビルであり、「バイオスキン」と呼ばれる気化冷却外装によるファサードが特徴的な、近代的な外観の大規模高層ビルです。地上 25 階建て、基準階貸室面積約 906 坪、天井高 3,000mm(別途 OA 床 130mm)と、東京都心のオフィスビルの中でも最高レベルの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

※ 本物件は引渡日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します。(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

みずほ信託銀行株式会社

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都品川区大崎二丁目 850 番 1

建物:東京都品川区大崎二丁目 850 番地 1

(住居表示)

東京都品川区大崎二丁目 10 番 1 号

4) 信託財産の用途(登記簿上の表示)

事務所・駐車場・店舗

5) 信託財産の所有形態

①土地:所有権(100%)

②建物:所有権(100%)

6) 信託財産の面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 16,558.52 m² (このうち取得対象準共有持分は 60%)

②建物:延床面積 123,603.89 m² (このうち取得対象準共有持分は 60%)

7) 信託財産の構造(登記簿上の表示)

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 2 階付 25 階建

8) 信託財産の建築時期(登記簿上の表示)

平成 23 年 2 月 24 日

9) 信託財産の設計・施工

設計:株式会社日建設計一級建築士事務所

施工:鹿島建設株式会社東京建築支店・株式会社関電工・東洋熱工業株式会社

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:69,900,000,000 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 | 69,900,000 千円 |
| 直接還元法による価格 | 72,000,000 千円 |
| 純収益 | 3,041,196 千円 |
| 還元利回り | 4.2% |
| DCF法による価格 | 69,000,000 千円 |
| 割引率 | 4.0% |
| 最終還元利回り | 4.4% |
| 積算価格 | 62,400,000 千円 |
| 土地比率 | 65.0% |
| 建物比率 | 35.0% |

11) 地震PML

0.9%(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(平成 25 年 2 月 28 日時点の賃貸状況)

本物件建物は、取得先(後記 4. 取得先の概要参照)に一括で賃貸しています。

・賃借人の総数・概要: 1 社(取得先)

・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: 124,041.48 m²(内、本投資法人の準共有持分相当 74,424.89 m²)

・総賃貸面積: 124,041.48 m²(内、本投資法人の準共有持分相当 74,424.89 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、開示しておりません。

4 取得先の概要

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| ① 名 称 | ソニー株式会社 |
| ② 所在地 | 東京都港区港南一丁目7番1号 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表執行役 平井一夫 |
| ④ 事業内容 | 電子・電気機械器具の製造、販売 他 |
| ⑤ 資本金 | 6309億2309万7620円(平成25年2月28日現在) |
| ⑥ 設立年月日 | 1946年(昭和21年)5月7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

| | |
|-----------------------|---|
| ① 名 称 | みずほ信託銀行株式会社 |
| ② 所在地 | 東京都中央区八重洲1丁目2番1号 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 取締役社長 野中 隆史 |
| 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 | 2,473億円(平成24年3月31日現在) |
| ⑥ 設立年月日 | 1925年(大正14年)5月9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25年2月28日 取得を決定、信託受益権売買契約締結、引渡

- 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 月期の運用状況への影響については、本日付「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」をご覧ください。
- 9 物件取得価格合計 1 兆円に到達
本物件の取得により、本投資法人の運用資産は、72棟、物件取得価格合計 1 兆 411 億円となります。今後も、より一層の投資主価値の向上を目指し、さらなる拡大に向けて、ポートフォリオの中長期的な成長に貢献する優良な物件に対して積極投資を行ってまいります。

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) 2, 867百万円

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。)

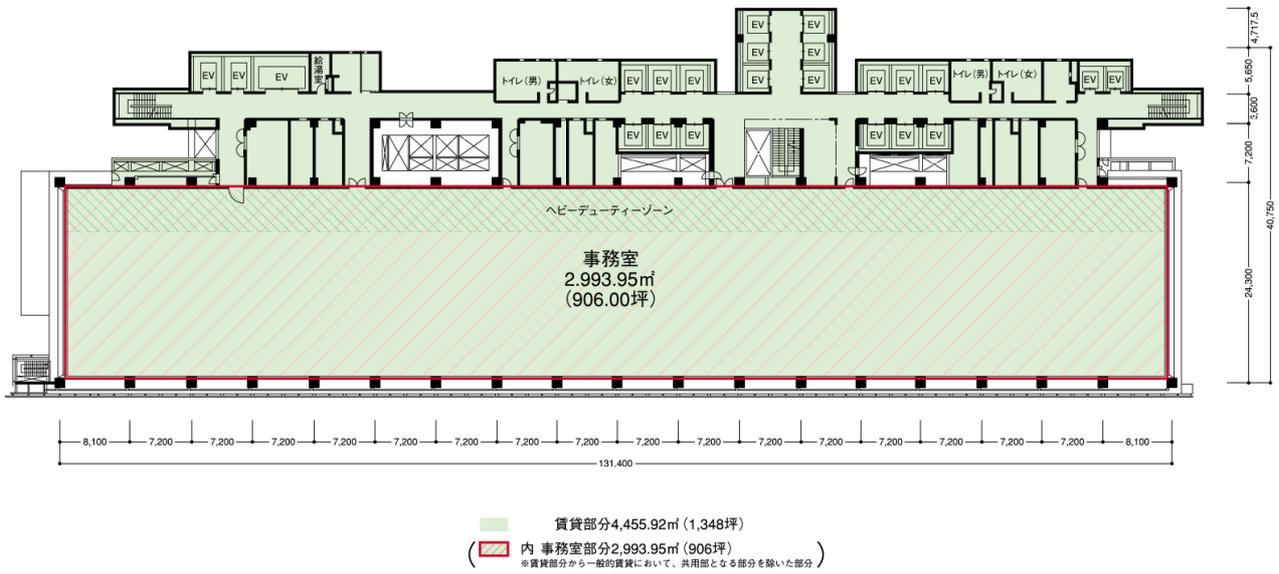
【参考資料2】本物件の案内図



【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 | 6.40% | 68.3% | 69,900,000 |
| | NBF日比谷ビル | 63,500,000 | 6.10% | | 54,600,000 |
| | ゲートシティ大崎 | 41,731,060 | 4.01% | | 39,100,000 |
| | ゲートシティ大崎(追加取得分) (注4) | 15,550,000 | 1.49% | | 15,600,000 |
| | 西新宿三井ビルディング | 45,010,448 | 4.32% | | 42,900,000 |
| | 三菱重工ビル | 36,300,000 | 3.49% | | 40,400,000 |
| | 芝NBFタワー | 32,000,000 | 3.07% | | 25,800,000 |
| | NBFプラチナタワー | 31,000,000 | 2.98% | | 52,300,000 |
| | NBF南青山ビル | 31,000,000 | 2.98% | | 17,000,000 |
| | NBFコモディオ汐留 | 28,800,000 | 2.77% | | 31,300,000 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 24,543,000 | 2.36% | | 30,700,000 |
| | 中目黒GTタワー | 23,856,000 | 2.29% | | 18,800,000 |
| | セレスティン芝三井ビルディング (注5) | 22,500,000 | 2.16% | | 22,500,000 |
| | 三井生命御茶ノ水ビル | 20,840,000 | 2.00% | | 12,300,000 |
| | NBF銀座通りビル | 17,000,000 | 1.63% | | 14,500,000 |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285,400 | 1.56% | | 14,900,000 |
| | GSKビル | 15,616,000 | 1.50% | | 21,300,000 |
| | リバーシティM-SQUARE | 13,350,000 | 1.28% | | 14,000,000 |
| | NBF虎ノ門ビル | 13,337,000 | 1.28% | | 16,200,000 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,217,000 | 1.27% | | 15,500,000 |
| | NBF新川ビル | 12,614,118 | 1.21% | | 13,540,000 |
| | NBF日本橋室町センタービル (注6) | 11,972,500 | 1.15% | | 12,700,000 |
| | 新橋M-SQUARE (注7) | 11,900,000 | 1.14% | | 11,900,000 |
| | NBF ALLIANCE | 9,126,000 | 0.88% | | 10,300,000 |
| | 四谷メディカルビル | 8,800,000 | 0.85% | | 7,720,000 |
| | 渋谷ガーデンフロント | 8,700,000 | 0.84% | | 11,700,000 |
| | 東五反田スクエア | 8,350,000 | 0.80% | | 8,440,000 |
| | NBF渋谷イースト | 8,000,000 | 0.77% | | 6,490,000 |
| | NBF芝公園ビル | 6,770,000 | 0.65% | | 8,190,000 |
| | NBF高輪ビル | 6,667,200 | 0.64% | | 7,460,000 |
| | 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 | 0.59% | | 4,320,000 |
| | 住友電設ビル | 5,365,000 | 0.52% | | 5,050,000 |
| NBF東銀座スクエア | 5,200,000 | 0.50% | 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 | 0.47% | 4,700,000 | | |
| NBF池袋タワー | 4,695,000 | 0.45% | 4,990,000 | | |
| NBF池袋シティビル | 4,428,000 | 0.43% | 4,940,000 | | |
| 龍角散ビル | 4,050,000 | 0.39% | 4,130,000 | | |
| 東京周辺 都市部 | 中野坂上サンブライツツイン | 40,750,488 | 3.91% | 20.6% | 30,300,000 |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 35,200,000 | 3.38% | | 35,700,000 |
| | NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018,000 | 2.40% | | 28,000,000 |
| | NBF上野ビル | 10,400,000 | 1.00% | | 8,430,000 |
| | 調布サウスゲートビル | 9,320,000 | 0.90% | | 9,300,000 |
| | 新川崎三井ビルディング | 25,820,000 | 2.48% | | 20,700,000 |
| | 横浜STビル | 13,529,300 | 1.30% | | 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 | 0.85% | | 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 | 1.62% | | 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 | 1.51% | | 11,500,000 |
| | NBF松戸ビル | 2,455,000 | 0.24% | | 2,060,000 |
| | 札幌エルプラザ | 4,404,405 | 0.42% | | 6,610,000 |
| | NBF札幌南二条ビル | 1,870,300 | 0.18% | | 1,290,000 |
| 地方都市部 | NBF仙台本町ビル | 3,566,000 | 0.34% | 11.1% | 2,990,000 |
| | NBFユニックスビル | 4,028,900 | 0.39% | | 3,210,000 |
| | NBF新潟テレコムビル | 3,957,500 | 0.38% | | 2,800,000 |
| | 三井住友銀行名古屋ビル (注7) | 14,900,000 | 1.43% | | 14,900,000 |
| | NBF名古屋広小路ビル | 7,232,000 | 0.69% | | 7,230,000 |
| | アーク堂島NBFタワー | 17,810,000 | 1.71% | | 18,200,000 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 14,400,000 | 1.38% | | 13,400,000 |
| | サンマリオンNBFタワー | 10,500,000 | 1.01% | | 7,350,000 |
| | 堺筋本町センタービル | 6,500,000 | 0.62% | | 6,170,000 |
| | NBF堺東ビル | 2,227,200 | 0.21% | | 1,540,000 |
| | アーク堂島東館 | 1,914,000 | 0.18% | | 1,770,000 |
| | NBF四条烏丸ビル | 1,627,000 | 0.16% | | 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 | 0.32% | | 3,460,000 |
| | 博多祇園M-SQUARE | 8,000,000 | 0.77% | | 8,210,000 |
| | NBF熊本ビル | 4,500,000 | 0.43% | | 3,710,000 |
| 合計 | | 1,041,185,666 | 100% | 100% | 1,017,640,000 |

(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7) 価格(不動産鑑定評価額)は平成24年12月1日時点です。