



平成 23 年 12 月 6 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 西山 晃一
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 (シュロス日銀前)

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 12 月 6 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 :シュロス日銀前(以下「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格 :3,310,000,000 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 23 年 12 月 6 日
- 5) 引 渡 日 :平成 24 年 3 月 30 日(予定)
- 6) 取 得 先 :株式会社住宅情報館
(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 :三菱UFJ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
- 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、地方都市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

本物件の存する松山市は、四国地方最大の人口を持つ中核市として、周辺地域をも圏域とする利便性の高い商業集積エリアです。

本物件は、松山市の中心部であり、日本銀行松山支店、松山市役所などが近接する日銀前交差点の一角を成し、オフィスビル立地として、エリア内で希少性の高い場所に位置しています。

2) 建物施設等

本物件は、エリアでは希少な築浅物件であり、ガラスカーテンウォールの外観が視認性を高め、基準階貸室面積約 183 坪、天井高 2,700mm、OA フロア、個別空調等、オフィスビルとして最新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

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:愛媛県松山市三番町四丁目 9 番 6

建物:愛媛県松山市三番町四丁目 9 番地 6

(住居表示)

なし

3) 用途(登記簿上の表示)

事務所・店舗・駐車場

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 1,136.19 m²

②建物:延床面積 9,266.82 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付き 12 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 21 年 3 月 11 日

8) 設計・施工

設計:株式会社シャトー企画設計事務所

施工:株式会社大林組

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:3,490,000,000 円

・価格時点:平成 23 年 11 月 30 日



・評価の概要

項目	内容
収益価格	3,490,000 千円
直接還元法による価格	3,570,000 千円
純収益	232,210 千円
還元利回り	6.5%
DCF法による価格	3,460,000 千円
割引率	6.4%
最終還元利回り	6.7%
積算価格	2,020,000 千円
土地比率	28.8%
建物比率	71.2%

10) 地震PML

3.6% (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)

11) 担保設定の有無

本物件土地建物に根抵当権の設定があります。本物件引渡しまでに、売主の責任と負担において、解除される予定です。

12) 賃貸状況等(平成 23 年 11 月 30 日時点の賃貸状況)

貸室の一部は取得先(後記 4. 取得先の概要参照)が自用しており、引渡しと同時に取得先に賃貸することが合意されています。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:17 社

(一般事業会社 11 社(取得先を含む)、金融機関 2 社、店舗 2 社、行政機関 1、労働組合 1)

・総賃料収入: 318 百万円/年

・総賃貸可能面積: 6,011.92 m²

・総賃貸面積: 6,011.92 m²

・稼働率: 100%

・敷金総額: 185 百万円

4 取得先の概要

① 名 称	株式会社住宅情報館
② 所在地	愛媛県松山市大街道 3 丁目 2 番地 34
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 二宮秀生
④ 事業内容	不動産事業
⑤ 資本金	98 百万円(平成 23 年 10 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	平成 1 年 8 月 29 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23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。

7 取得の日程

平成23年12月6日 取得を決定、売買契約締結

平成24年3月30日 引渡(予定)

8 平成23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23年12月期運用状況への影響はありません。尚、平成24年6月期の運用状況への影響は僅少であり、平成24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) 237百万円
- 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	NBF日比谷ビル	63,500,000	7.27%	64.7%	55,400,000		
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.14%		45,900,000		
	西新宿三井ビルディング(追加取得分) (注3)	98,805	0.01%		129,000		
	ゲートシティ大崎	41,731,060	4.78%		40,800,000		
	三菱重工ビル	36,300,000	4.16%		37,900,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	3.66%		26,700,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.55%		51,200,000		
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.55%		16,900,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.81%		30,300,000		
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.74%		26,600,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.73%		21,900,000		
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.39%		14,700,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.95%		14,500,000		
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.86%		14,600,000		
	GSKビル	15,616,000	1.79%		21,300,000		
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.53%		13,500,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.53%		16,700,000		
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.51%		15,600,000		
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.44%		13,740,000		
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.04%		10,300,000		
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.01%		7,350,000		
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.00%		13,700,000		
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.92%		6,530,000		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.78%		8,200,000		
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.76%		7,530,000		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.72%		7,260,000		
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.70%		4,400,000		
	住友電設ビル	5,365,000	0.61%		4,920,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.60%		7,180,000		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.57%		5,460,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.56%	4,850,000				
NBF池袋タワー	4,695,000	0.54%	5,000,000				
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.51%	4,880,000				
NBF須田町ヴェルデビル (注5)	-	-	-	-			
東京周辺 都市部	中野坂上サンライツツイン	40,750,488	4.66%	23.9%	30,300,000		
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.03%		35,700,000		
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.86%		28,700,000		
	NBF上野ビル	10,400,000	1.19%		8,450,000		
	調布サウスゲートビル	9,320,000	1.07%		9,320,000		
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.32%		16,000,000		
	横浜STビル	13,529,300	1.55%		14,100,000		
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.44%		3,430,000		
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.26%		2,100,000		
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.02%		7,270,000		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.28%		2,080,000		
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.93%		18,400,000		
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.23%		1,770,000		
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.80%		11,500,000		
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.28%		2,260,000		
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.50%	11.4%	6,560,000
NBF札幌南二条ビル		1,870,300	0.21%	1,560,000			
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.41%	2,870,000			
NBFユニックスビル		4,028,900	0.46%	3,250,000			
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.45%	2,980,000			
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.83%	7,240,000			
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	2.04%	18,200,000			
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.65%	13,400,000			
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.20%	8,080,000			
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.74%	6,390,000			
NBF堺東ビル		2,227,200	0.25%	1,620,000			
アクア堂島東館		1,914,000	0.22%	1,780,000			
NBF四条丸ビル		1,627,000	0.19%	1,240,000			
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.34%	2,470,000			
広島袋町ビルディング		835,000	0.10%	803,000			
シュロス日銀前 (注4)		3,310,000	0.38%	3,490,000			
博多祇園M-SQUARE		8,000,000	0.92%	8,050,000			
NBF熊本ビル		4,500,000	0.52%	3,700,000			
合計			873,539,916	100%	100%		860,852,000

(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23年6月期開示評価額(平成23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) 平成23年12月6日に取得。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年11月30日時点です。

(注4) 平成24年3月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年11月30日時点です。

(注5) 建物:平成23年8月1日に引渡済み。土地:平成23年12月26日に引渡予定。