

2022 年 9 月 30 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 西山 晃一
(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 小野沢 英一郎
問合せ先 投資本部ファイナンス部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の取得に関するお知らせ（豊洲ベイサイドクロスタワー）

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）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」といいます。）は、2022 年 9 月 30 日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得資産の名称	豊洲ベイサイドクロスタワー
特定資産の種類	不動産
取得価格	14,700 百万円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。)
取得先	三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」といいます。） (後記 4. 取得先の概要参照)
媒介者	なし
契約締結日	2022 年 9 月 30 日
取得日	2022 年 11 月 1 日（予定）
取得資金	借入金及び自己資金
代金精算方法	引渡時一括

2. 取得の理由

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 23 区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。

本物件はスポンサーである三井不動産が地権者とともに再開発を行った、最先端の機能を持つ事務所ゾーン、バラエティーに富む店舗が揃う商業施設ゾーン、ビジネス客から観光客まで対応可能なホテル、エネルギーセンターを備えた 2020 年に竣工した大規模複合再開発ビルです。

豊洲エリアのランドマークビルとして視認性も優れることから競争力が高く、太陽光発電の導入、壁面緑化・屋上緑化及び敷地内の緑化空間の整備がされている等、環境性能に配慮した最新のオフィスビルです。



また、自己評価において、CASBEE-不動産「S ランク」に相当することを確認しています。

(1) 立地

本物件は、東京メトロ有楽町線・ゆりかもめが利用可能で、東京駅周辺をはじめとした都内主要エリアへのアクセスが良好な「豊洲」エリアに所在し、東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅直結で、隣接する豊洲公園にかかる豊洲パークブリッジやららぽーと豊洲 1 に直結する歩行者デッキも整備された利便性の高い物件です。

(2) 建物施設等

本物件は、築浅(築 2 年)且つ、基準階貸室面積約 1,025 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 150 mm、電気容量 60VA/㎡等の高い基本スペックを備え、停電時も都市ガスが供給される限り電気・熱が供給されるガスコジェネレーションシステムを採用しています。更に約 72 時間対応の非常用発電機を有しており、高いBCP 対応機能が備わっています。3 階にオフィスワーカーの生産性や効率性を高めるため、集中ブース、リフレッシュルーム、貸会議室等を備えた共用施設、地下 1 階から地上 4 階にららぽーと豊洲 3、33 階から 36 階に三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロスを有する競争力の高い物件です。

(3) 取得資産の内容

取得資産の名称	豊洲ベイサイドクロスタワー
特定資産の種類	不動産
所有形態	土地：所有権 (※1) 建物：所有権 (区分所有、15 階～17 階事務所 9,116.77 ㎡ (専有面積割合 8.55%)) (※2)
所在地	(登記簿上の表示) 土地：東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12 東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 建物：東京都江東区豊洲二丁目 15 番地 12 (住居表示) 東京都江東区豊洲二丁目 2 番 1 号
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗・ホテル・保育所他
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 19,733.22 ㎡ (全体) 建物：延床面積 178,504.10 ㎡ (全体)
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 36 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	2020 年 3 月 31 日
耐震性に関する事項	地震 PML 1.3% (株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの)
担保の状況	担保設定なし
鑑定評価額 (価格時点)	15,000 百万円 (2022 年 8 月 31 日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	本投資法人は、取得対象区画のすべてを三井不動産に賃貸する予定

	であるため、賃借人は三井不動産 1 社となります。なお、三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。また、取得対象区画（15 階～17 階）を含む、本建物の 4 階～32 階（32 階屋外テラス含む）は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」（一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担）となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約 10.09%です。 2022 年 8 月 31 日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
エンドテナントの総数	3（※3）
総賃料収入	約 830 百万円（年額・貸室部分のみ）（※4）
敷金・保証金	約 830 百万円（貸室部分のみ）（※4）
総賃貸可能面積	9,235.46 m ² （取得対象）（※5）
総賃貸面積	9,235.46 m ² （取得対象）（※5）
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	・本物件は、豊洲交番や東京メトロ有楽町線の地下鉄出入口等の既存の建物及び隣接する S M B C 豊洲ビル等を含む複数の敷地・建物と一体で開発されており、連担建築物設計制度（※6）に係る建築基準法の認定を受けています。認定を受けた区域全体は建物毎に複数の敷地に分割されており、各敷地についてそれぞれの特性に応じた建ぺい率の規制と容積率の緩和等が適用されています。 ・江東区豊洲二丁目 15 番 13 は共有土地であり、取得に際し共有物に係る協定書を共有者の間で締結し、その適用を受ける予定です。なお、当該協定書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、譲渡及び担保設定に関する制限、共有に係る分割請求の禁止等が定められる予定です。 ・本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受けます。なお、区分所有者間基本協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の共有持分の分離処分等の禁止等が定められています。 ・本物件の関連資産である豊洲パークブリッジ（歩行者連絡横断橋）は、団地に関するいわゆる団地共用部分等であり、当該団地共有に係る団地管理規約の適用を受けます。団地管理規約においては、豊洲パークブリッジの共有持分と本物件の敷地の分離処分等の禁止等が定められています。

- ※1 取得対象は、東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12 の敷地権割合 94,136/1,000,000、及び東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 の共有持分 94,136/1,000,000 です。
- ※2 取得対象には、本建物に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む）の共有持分（約 8.51%）、団地共用部分等の共有持分（約 6.11%）等を含みます。
- ※3 エンドテナントの総数については、取得対象区画及び、取得対象区画以外の一元運用されている区画に入居しているテナントの総数を記載しています。
- ※4 総賃料収入、敷金・保証金については、三井不動産より受領したレントロール（2022 年 8 月 31 日時点）を基に、一元運用権利割合を乗じて算出しており、引渡し後に本投資法人が受領する金

額とは異なります。

- ※5 総賃貸可能面積、総賃貸面積については、三井不動産より受領したレントロール（2022年8月31日時点）を基に、一元運用割合を乗じて算出しており、引渡し後に本投資法人が賃貸する面積とは異なります。数値については、小数点以下第3位を切り捨てて表示しております。
- ※6 複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一の敷地内にあるものとみなして、建築規制が適用される制度です。

3. フォワード・コミットメント等の概要

取得資産に係る売買契約は、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・引渡しを行うもの）に該当し、本投資法人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、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

4. 取得先の概要

名 称	三井不動産株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 菰田 正信
事 業 内 容	不動産業 等
資 本 金	340,552 百万円（2022年7月28日現在）
設 立 年 月 日	1941年7月15日
純 資 産	2,885,829 百万円（2022年6月30日現在）
総 資 産	8,377,013 百万円（2022年6月30日現在）
大 株 主 及 び 投 資 比 率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）18.87%、株式会社日本カストディ銀行（信託口）7.60%（2022年3月31日時点）
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46%）。 本投資法人の投資口を57,630口保有しています。
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	本投資法人のオフィスマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
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。 資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

取得資産の名称	物件取得者等の状況		
		前所有者（取得先）	前々所有者
豊洲ベイサイドクロスタワー	会社名・氏名	三井不動産	該当なし
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の利害関係人等に該当します。	同上
	取得経緯・理由等	新築	同上
	取得価格	—	同上
	取得時期	2020年3月31日	同上



6. 2022 年 12 月期及び 2023 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 2022 年 12 月期及び 2023 年 6 月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

当期運用状況の予想（2022 年 8 月 15 日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2022 年 6 月期 (実績)	52,215	26,806	25,440	25,439	13,476	-
2022 年 12 月期 (予想)	47,326	21,442	20,071	20,071	11,500	-
2023 年 6 月期 (予想)	44,532	18,439	17,057	17,057	11,500	-

(以下余白)



7. 鑑定評価書の概要

物件名	豊洲ベイスайдクロスタワー
鑑定評価額	15,000,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年8月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	15,000,000	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	15,300,000	
(1) 運営収益 (①－②)	831,917	
① 可能総収益	856,558	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、水道光熱費収入等を査定。
② 空室損失等	24,641	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	316,130	
維持管理費・PMフィー	195,726	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	35,201	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	8,107	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	6,639	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	69,105	2022年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,351	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	特になし。
(3) 運営純収益 (①－②)	515,787	
(4) 一時金の運用益	7,569	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	18,917	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の資本的支出の水準に基づき査定。
(6) 純収益 (③)＋④－⑤)	504,439	
(7) 還元利回り	3.3%	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	14,900,000	
割引率	3.1%	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性を加味して査定。
最終還元利回り	3.5%	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	14,400,000	
土地比率	71.9%	
建物比率	28.1%	
-		

※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及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及び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



＜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 15 階平面図
- 【参考資料 4】 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

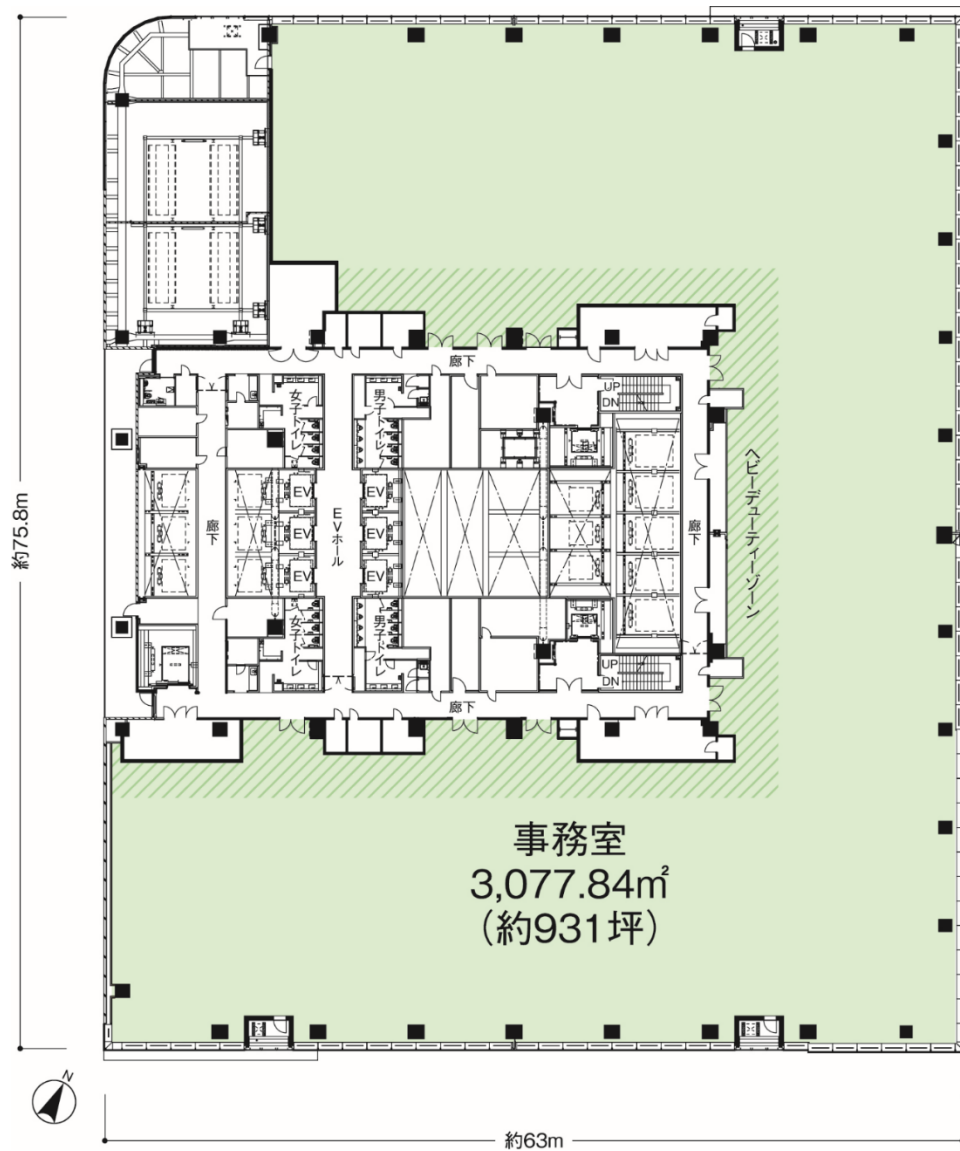
【参考資料1】本物件の案内図



【参考資料 2】本物件の外観写真

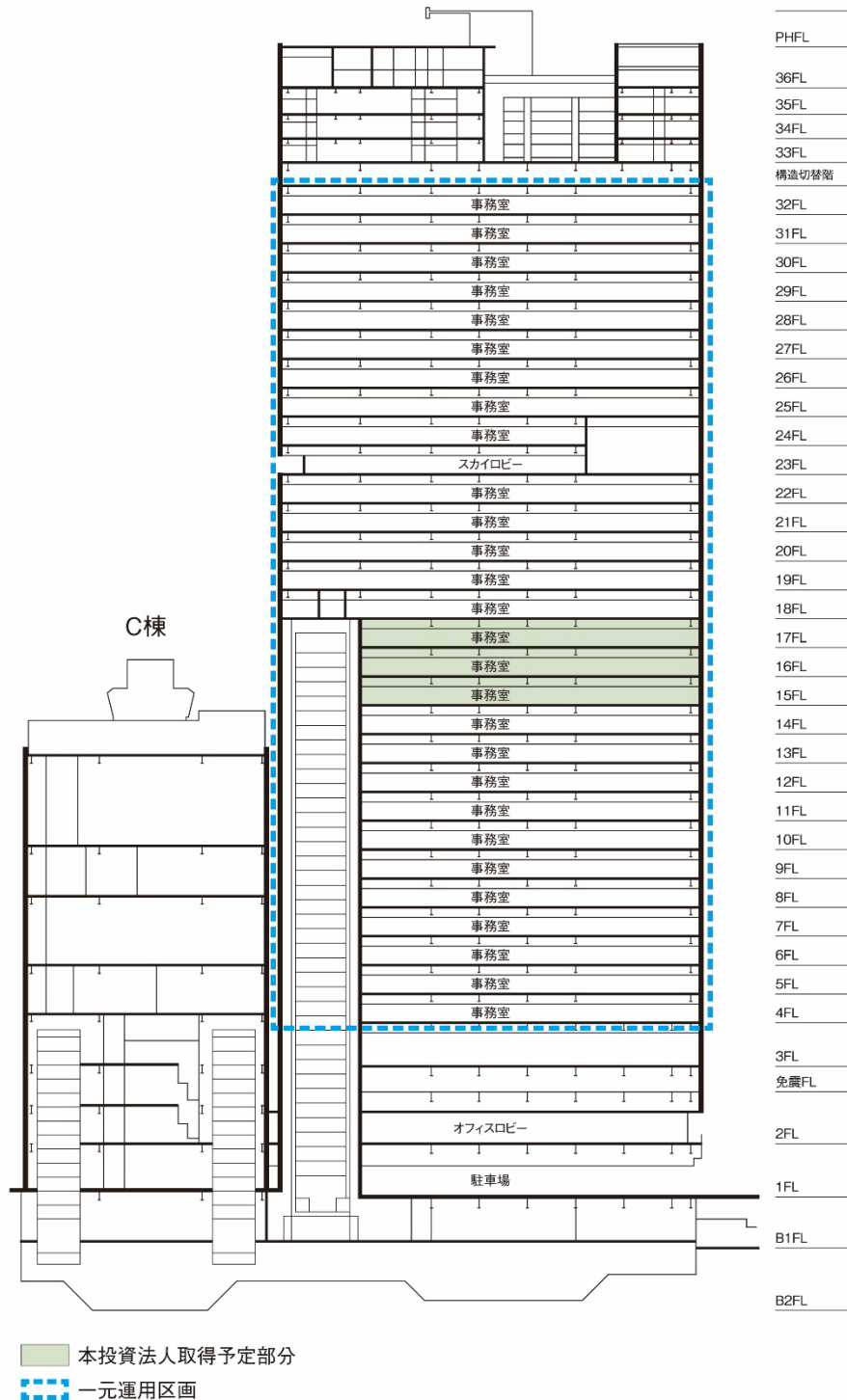


【参考資料 3】本物件の 15 階平面図



【参考資料 4】本物件の断面図

豊洲ベイサイドクロスタワー A棟





【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)
都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.7%	59.0%	177,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	113,509,102	7.8%		125,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.3%		62,400,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.2%		48,900,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.1%		45,000,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.9%		51,900,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		49,500,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.2%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.1%		63,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.0%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.9%		29,500,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.7%		35,900,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.4%		33,200,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		18,600,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		20,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		14,700,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,800,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	0.9%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,800,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		12,900,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,980,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.6%		9,960,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,450,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,570,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,410,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,700,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,950,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		6,030,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,390,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.3%		5,980,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,580,000
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,710,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		4,910,000
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%		5,050,000
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.6%	81.9%	85,900,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.9%		71,300,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.4%		38,600,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.4%		39,400,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.7%		29,700,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.7%		25,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.6%		23,200,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー (注3)	14,700,000	1.0%		15,000,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	1.0%		14,500,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.7%		9,840,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		13,500,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,640,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,760,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,950,000



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)
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.6%	5.9%	9,950,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	1.8%		23,300,000
	横浜STビル	16,749,300	1.2%		21,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,860,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.6%		8,850,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		24,000,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,220,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,520,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	12.2%	8,080,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,590,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,800,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		13,900,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,000,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,750,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	3.0%		47,600,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.2%		20,500,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		19,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.0%		13,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.9%		14,700,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,340,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,890,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.6%		12,300,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,100,000
合計		1,451,695,202	100%	100%	1,683,210,000

- (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、2022年6月期（2022年6月30日時点）の評価額を記載しています。
- (注3) 「豊洲ベイサイドクロスタワー」は2022年11月1日に取得予定です。
なお「豊洲ベイサイドクロスタワー」の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2022年8月31日時点の評価額を記載しています。