

平成 20 年 3 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 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 富樫 烈  
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ ((仮称)駿河台プロジェクト)

本投資法人は、平成 20 年 3 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(予定)

- 1) 取 得 資 産:不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資 産 の 名 称:(仮称)駿河台プロジェクト (以下「本物件」という。)  
※本物件建物は平成 20 年 1 月に着工済みで、契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。
- 3) 取 得 価 格:20,840,000,000 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 20 年 3 月 28 日
- 5) 引 渡 日:平成 21 年 4 月 30 日(予定)
- 6) 取 得 先:アクエリアス・インベストメント合同会社  
(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) 仲 介 者:住友信託銀行株式会社  
※仲介者より、仲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、仲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

本物件が所在する千代田区神田駿河台周辺は、古くから大学・専門学校等の教育関連施設や、



病院などの医療施設が多く立地する地区ですが、都心オフィス立地としてのポテンシャルも高く、大型オフィスの集積が進んでいるエリアです。また、本物件は、JR 中央・総武線「御茶ノ水」駅を最寄駅とし、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅、同 千代田線「新御茶ノ水」駅など、複数路線が利用できる立地であり、交通利便性に優れています。

2) 建物施設等

本物件建物は、地上 11 階建、貸室は 1 フロアあたり約 200 坪の整形無柱空間であり、天井高 2,700mm、OA フロア 100mm、個別空調設備等、最新のスペックにより計画されています。また、前面道路である通称「かえで通り」(南側)と、神田川を挟んで外堀通り(北側)の両側にカーテンウォールによる貸室窓が面することから、開放感と眺望にも優れ、エリアにおけるプライムビルとなることが期待できます。

3) 開発案件への取り組み

本物件は、取得決定時点では建物が未竣工(貸付可能でない状態)ですが、竣工済み物件と同等程度に収益の確実性を高めるため、建物が売買契約時の計画通りに竣工していることなど、物件引渡しの前提条件等をあらかじめ売主と合意し、適切なリスクマネジメントを行っています。本投資法人は、これまでの開発案件の取得実績に基づくノウハウを活かして、新規物件取得の差別化手法として、今後も同様の開発案件に取り組んでまいります。

3 取得予定資産の内容

土地については登記簿上の表示、建物については未竣工・未登記のため主に建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認済証(平成 20 年 2 月 7 日(第 127 号))の内容によります。

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

2) 信託受託者

住友信託銀行株式会社

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都千代田区神田駿河台二丁目3番 11,31,32,34,35,36

建物:土地所在地に同じ(未登記のため住居表示等なし)

4) 信託財産の用途(主要用途)

事務所

5) 信託財産の所有形態

①土地:所有権(100%)

②建物:所有権(100%)

※一部の土地の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。

6) 信託財産の面積

①土地:敷地面積 1,767.94 m<sup>2</sup>

②建物:延床面積 9,773.30 m<sup>2</sup>

7) 信託財産の構造

鉄骨造 地上 11 階 地下 1 階

8) 信託財産の建築時期

平成 21 年 4 月 30 日(予定)



- 9) 信託財産の設計・施工  
設計:株式会社日建設計  
施工:株式会社鴻池組

10) 価格調査

財団法人日本不動産研究所による調査報告

※建物が未竣工であるため、価格時点で、当該建物が完成し稼動しているものとした価格を、鑑定評価手法を適用して求めたものです。

- 評価額:17,800,000,000 円
- 価格時点:平成 20 年 3 月 1 日
- 評価の概要

項目	内容
収益価格	17,800,000 千円
直接還元法による価格	18,100,000 千円
純収益	687,849 千円
還元利回り	3.8%
DCF法による価格	17,500,000 千円
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%
積算価格	13,900,000 千円
土地比率	75.4%
建物比率	24.6%

11) 信託財産の地震PML

未調査(引渡日までに調査を行う予定)

12) 担保設定の有無

なし

13) 信託財産の賃貸状況等

平成 20 年 3 月 28 日時点で建物は未竣工であり、賃借人は決定しておりません。

- 総賃貸可能面積:6,627.39 m<sup>2</sup>(予定)

4 取得先の概要(平成 20 年 3 月 28 日現在)

- 1) 商 号:アクエリアス・インベストメント合同会社
- 2) 所 在 地:東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
- 3) 代 表 者:—
- 4) 資 本 金:10 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容:不動産業
- 6) 出 資 者:—
- 7) 本投資法人との関係:なし

※取得先より、開示することにつき同意を得られていないため、代表者ならびに出資者については、開示しておりません。



5 利害関係人等の取引

1) 運営管理

本投資法人が取得した不動産等につきましては、原則として、収益管理業務、不動産運営管理業務等を含む「オフィスマネジメント業務」を資産運用会社の利害関係人等に該当する三井不動産株式会社に委託しており、本物件についても同社に同業務を委託する予定です。

6 取得の日程

平成 20 年	3 月	28 日	取得を決定
平成 20 年	3 月	28 日	信託受益権譲渡契約締結
平成 21 年	4 月	30 日	引渡(予定)

7 平成 20 年 6 月期運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 20 年 6 月期運用状況への影響はありません。

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】本物件の外観イメージ図
- 【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) 708百万円
- 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%として算出したものです。
- 3) なお、今後のテナント営業活動を考慮して、収益・費用の見込については開示しておりません。



【参考資料2】本物件の案内図



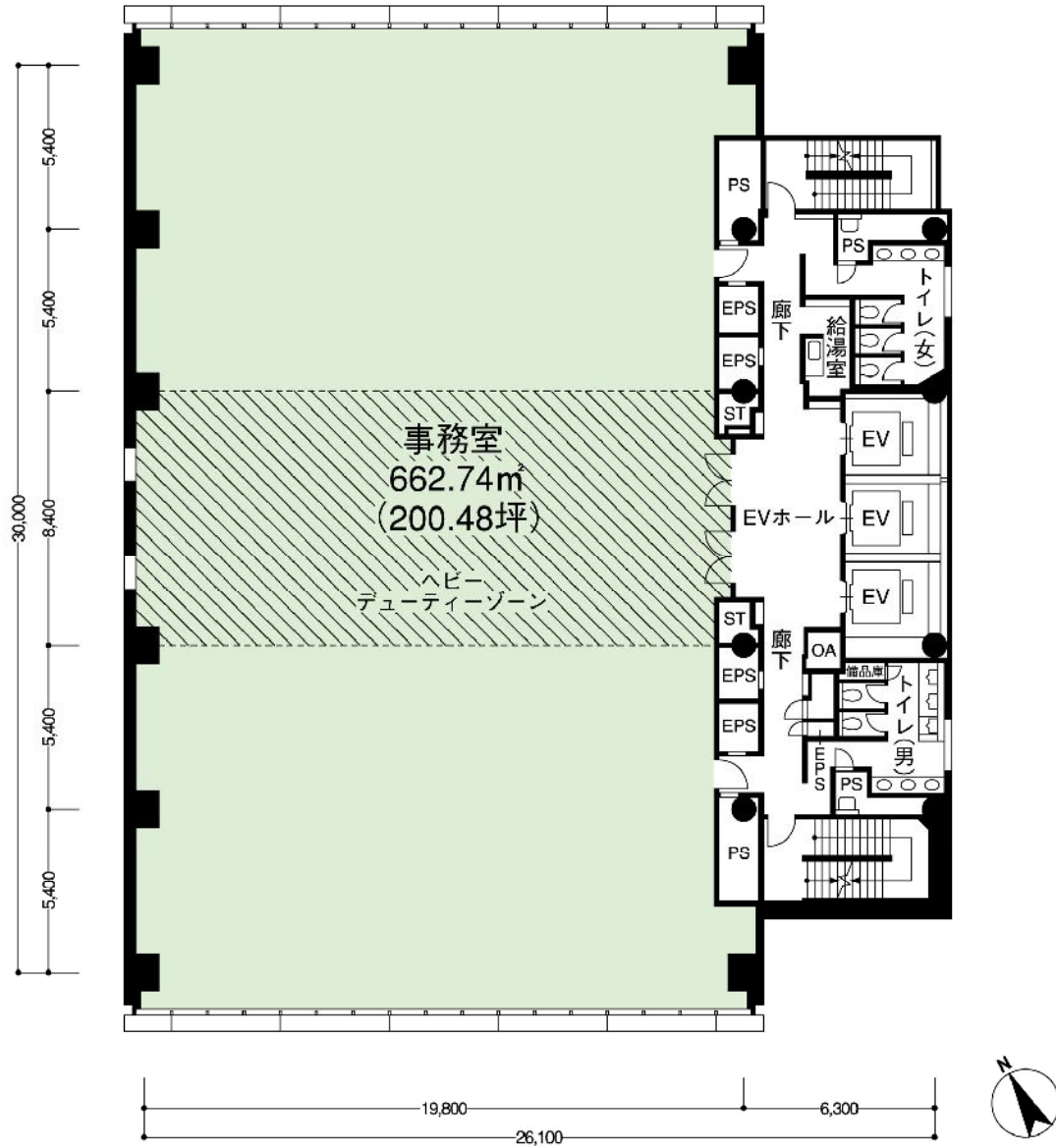


【参考資料 3】本物件の外観イメージ図



※ 現在の計画図面をもとに描き起したものであり、実際とは異なる場合があります。

【参考資料 4】本物件の基準階平面図



※ 現在の計画図であり、実際とは異なる場合があります。





【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	大和生命ビル	63,500,000	8.46%	62.1%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.98%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.26%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.13%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.01%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.27%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.19%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.18%		32,000,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト (注3)	20,840,000	2.78%		20,840,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.27%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.17%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.08%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.78%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.76%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.68%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.22%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.17%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.16%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.07%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.90%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.89%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.83%		8,630,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.71%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.69%		7,790,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.66%		6,390,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.63%		6,220,000
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.59%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.44%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,485	5.43%	25.5%	40,056,284
	I S Tビル (注4)	35,200,000	4.69%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント (注5)	25,018,000	3.33%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.71%		21,900,000
	横浜S Tビル	13,529,300	1.80%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.51%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.31%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.18%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.32%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.24%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.31%		2,580,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.27%		2,150,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	2.09%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.33%		2,760,000
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.59%
NBF札幌南二条ビル		1,870,300	0.25%	1,820,000	
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.48%	4,190,000	
NBFユニックスビル		4,028,900	0.54%	4,370,000	
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.53%	4,570,000	
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.96%	8,336,000	
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	2.37%	24,800,000	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.92%	15,700,000	
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.40%	10,900,000	
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.87%	7,880,000	
NBF堺東ビル		2,227,200	0.30%	2,330,000	
NBF谷町ビル		1,944,000	0.26%	2,210,000	
アクア堂島東館		1,914,000	0.26%	2,490,000	
NBF四条烏丸ビル		1,627,000	0.22%	1,860,000	
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.39%	3,230,000	
広島袋町ビルディング		835,000	0.11%	955,000	
NBF博多祇園ビル		2,629,000	0.35%	2,800,000	
NBF熊本ビル		4,500,000	0.60%	4,500,000	
合計		750,394,048	100.00%	100.00%	936,725,284

(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19年12月期開示評価額(平成19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。ただし平成20年1月以降に取得した(または平成20年1月以降取得する予定の)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を除きます。)によります。

(注3) 平成21年4月30日付にて取得予定

(注4) 平成20年4月1日付にて名称を「NBF豊洲キャナルフロント」に変更します。

(注5) 平成20年3月31日付にて取得予定。