

平成 18 年 12 月 20 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)
投資信託委託業者名
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 セールスマン 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ
(東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物)

本投資法人は、平成 18 年 12 月 20 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：東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物
- 3) 取得価格：900,000,000 円
(ただし、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 18 年 12 月 20 日
- 5) 引渡日：平成 19 年 6 月 11 日(予定)
- 6) 取得先：株式会社ハゴロモ
- 7) 取得資金：未定
- 8) 支払方法：引渡時一括
但し、売買契約時に手付金 90,000,000 円を支払い、売買代金に充当します。

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、東京都心部におけるポートフォリオの充実を図るための取得です。なお本物件の取得決定に際して、資産運用会社は、特に以下の点を考慮・評価いたしました。

1) 保有資産との一体的な運用

本物件は、本投資法人が平成 15 年 12 月 25 日に取得し、運用中の N B F 須田町ヴェル

デビルの隣接地にあたります。本投資法人は、本物件取得後、直ちに本物件建物を取り壊し、NBF須田町ヴェルデビルの付帯施設たる駐車場として一体的に運用する予定です。

2) 保有資産との一体的運用による資産価値の向上

本物件は、単独では本投資法人の投資対象ではありませんが、上記のとおり保有資産の付帯施設として一体化させることにより、NBF須田町ヴェルデビルの居室条件・視認性・付帯施設の充実度、および接道条件等が向上します。更に将来、一体化された敷地においてオフィスビルを再建築できれば、現状よりも規模・スペック、ひいては資産価値に勝る優良資産への入れ替えが可能となることから、ポートフォリオのポテンシャルを高める取得であると判断しています。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都千代田区神田須田町二丁目3番7

建物：東京都千代田区神田須田町二丁目3番地7

(住居表示)

東京都千代田区神田須田町二丁目3番7号

3) 既存建物用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

店舗・事務所

4) 所有形態

所有権

5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 160.33 m²

建物：延床面積 890.55 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

7) 竣工(登記簿上の表示)

昭和55年6月19日

8) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額 : 357,000,000 円

価格時点 : 平成18年12月1日

【参考】株式会社谷澤総合鑑定所による調査報告

調査価格 : 908,000,000 円

価格時点 : 平成 18 年 12 月 1 日

調査価格は、NBF 須田町ヴェルデビルの所有者が隣接地である本物件を併合を目的として取得する場合における投資採算価格を、鑑定評価に準ずる手法を適用して求めたものです。

9) 担保設定の有無

無 (取得時予定)

10) 取得物件の運用について

取得後直ちに建物を取り壊し、次のとおり、NBF 須田町ヴェルデビルの付帯駐車場として運用する予定です。

駐車場台数 (予定): 7 台

稼動時期 (予定) : 平成 19 年 9 月

4 取得先の概要

- 1) 商 号: 株式会社ハゴロモ
- 2) 本店所在地: 東京都千代田区神田須田町二丁目 3 番 7 号
- 3) 代表 者: 橘 倍男 (たちばな ますお)
- 4) 主な事業内容: 各種包装用品、備品、カレンダーの卸売
- 5) 本投資法人との関係: なし

5 利害関係人等の取引

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」を三井不動産株式会社に委託しており、本物件についても、NBF 須田町ヴェルデビルと一体の不動産として、同社に同業務を委託します。三井不動産株式会社は、日本ビルファンドマネジメント株式会社の利害関係人等に該当します。

6 取得の日程

- | | |
|-------------------|-----------|
| 平成 18 年 12 月 20 日 | 取得を決定 |
| 平成 18 年 12 月 20 日 | 不動産売買契約締結 |
| 平成 19 年 6 月 11 日 | 引渡予定 |

7 平成 18 年 12 月期運用状況の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 18 年 12 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】本物件取得後のNBF須田町ヴェルデビルの収支見込

【参考資料 2】本物件の案内図

【参考資料 3】本物件の配置図

【参考資料 4】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

【参考資料 1】本物件取得後のNBF須田町ヴェルデビルの収支見込

(単位：百万円)

| | 現在 | 本物件取得後 |
|-------------------------------|-----|--------|
| 収益 (付帯収益を含む) | 219 | 228 |
| 費用 (減価償却費を除く) | 59 | 61 |
| 公租公課 | 14 | 16 |
| 諸経費 | 45 | 45 |
| うち運営委託費、修理費他 | 45 | 45 |
| うち保険料 | 0 | 0 |
| 物件 NOI (Net Operating Income) | 160 | 167 |

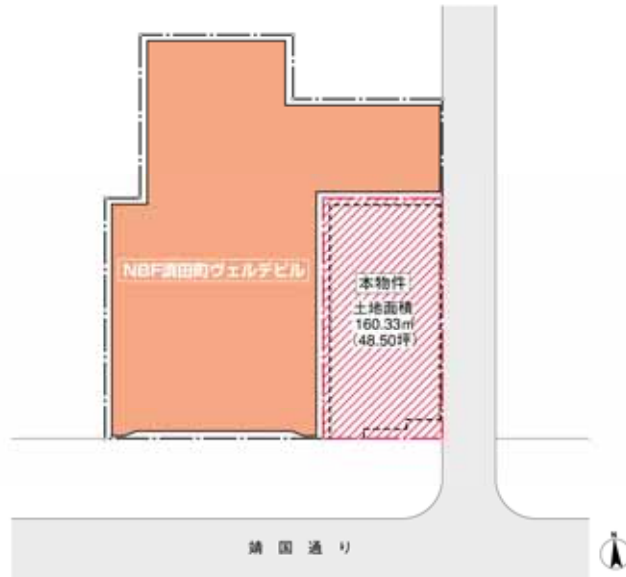
(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間収支です。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益については、稼働率は100%で見込んでおります。

【参考資料 2】本物件の案内図



【参考資料 3】本物件の配置図



【参考資料 4】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 | 価格(千円) | 投資比率 | 地域区分毎の投資比率 |
|------------------|-----------------|------------|-------------|------------|
| 東京都心部 | 大和生命ビル | 63,800,000 | 8.87% | 65.7% |
| | 西新宿三井ビルディング | 46,200,000 | 6.42% | |
| | 芝NBFタワー | 31,300,000 | 4.35% | |
| | NBFプラチナタワー | 37,400,000 | 5.20% | |
| | ゲートシティ大崎 | 30,800,000 | 4.28% | |
| | 虎ノ門琴平タワー | 27,100,000 | 3.77% | |
| | 日本橋室町センタービル | 29,400,000 | 4.09% | |
| | 中目黒GTタワー | 25,000,000 | 3.48% | |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 20,900,000 | 2.91% | |
| | GSKビル | 19,500,000 | 2.71% | |
| | NBF虎ノ門ビル | 17,600,000 | 2.45% | |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 16,400,000 | 2.28% | |
| | 第2新日鐵ビル | 14,810,000 | 2.06% | |
| | NBF ALLIANCE | 11,100,000 | 1.54% | |
| | 四谷メディカルビル | 9,000,000 | 1.25% | |
| | 渋谷ガーデンフロント | 14,200,000 | 1.97% | |
| | NBF芝公園ビル | 8,030,000 | 1.12% | |
| | NBF高輪ビル | 8,020,000 | 1.11% | |
| | 赤坂山王スクエア | 7,250,000 | 1.01% | |
| | 住友電設ビル | 5,580,000 | 0.78% | |
| | NBF東銀座スクエア | 7,500,000 | 1.04% | |
| NBF小川町ビルディング | 5,710,000 | 0.79% | | |
| NBF池袋タワー | 5,660,000 | 0.79% | | |
| NBF池袋シティビル | 5,310,000 | 0.74% | | |
| NBF須田町ヴェルデビル(注1) | 3,510,000 | 0.49% | | |
| NBF恵比寿南ビル | 1,390,000 | 0.19% | | |
| 東京周辺都市部 | ISTビル | 35,800,000 | 4.98% | 21.0% |
| | (仮称)豊洲5丁目ビル(注2) | 20,000,000 | 2.78% | |
| | 中野坂上サンブライツツイン | 11,500,000 | 1.60% | |
| | 新川崎三井ビルディング | 20,500,000 | 2.85% | |
| | 横浜STビル | 18,400,000 | 2.56% | |
| | パレール三井ビルディング | 3,960,000 | 0.55% | |
| | NBF厚木ビル | 2,520,000 | 0.35% | |
| | つくば三井ビルディング | 9,380,000 | 1.30% | |
| | NBF宇都宮ビル | 2,610,000 | 0.36% | |
| | シーノ大宮ノースウィング | 19,400,000 | 2.70% | |
| | 大同生命大宮ビル | 2,540,000 | 0.35% | |
| | NBF浦和ビル | 2,030,000 | 0.28% | |
| | NBF松戸ビル | 2,670,000 | 0.37% | |
| | 札幌エルプラザ | 5,360,000 | 0.75% | |
| | 地方都市部 | NBF札幌南二条ビル | 1,800,000 | |
| NBF仙台本町ビル | | 4,160,000 | 0.58% | |
| NBFユニックスビル | | 4,370,000 | 0.61% | |
| NBF新潟テレコムビル | | 4,550,000 | 0.63% | |
| NBF名古屋広小路ビル(注3) | | 7,766,000 | 1.08% | |
| アクア堂島NBFタワー | | 21,200,000 | 2.95% | |
| 信濃橋三井ビルディング | | 14,500,000 | 2.02% | |
| サンマリオンNBFタワー | | 10,100,000 | 1.40% | |
| 堺筋本町センタービル | | 6,810,000 | 0.95% | |
| NBF堺東ビル | | 2,520,000 | 0.35% | |
| NBF谷町ビル | | 2,030,000 | 0.28% | |
| アクア堂島東館 | | 2,080,000 | 0.29% | |
| NBF四条烏丸ビル | | 1,690,000 | 0.23% | |
| NBF広島立町ビル | | 3,140,000 | 0.44% | |
| 広島袋町ビルディング | | 877,000 | 0.12% | |
| NBF博多祇園ビル | | 2,620,000 | 0.36% | |
| 合計 | | | 719,353,000 | 100.00% |

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成18年6月期開示評価額(平成18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。ただし、平成18年7月以降に取得した(または平成18年7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1)平成19年6月11日付にて取得予定。ただし、「価格」は既保有分鑑定評価額(2,610,000千円)と今回分売買価格(900,000千円)の合計を記載しています。

(注2)平成20年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は、売主によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき引渡日までに16,200百万円~24,100百万円に決定いたしますが本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。

(注3)平成20年3月31日付にて取得予定。ただし「価格」は増築前(5,940,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。