



平成 20 年 3 月 17 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 正文  
(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 (NBF名古屋広小路ビル(増築)引渡)

本投資法人は、平成 18 年 12 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ(NBF 名古屋広小路ビル(増築))」に関し、下記資産の取得を完了しましたので、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 : NBF名古屋広小路ビル(増築)
- 3) 取得価格 : 1,826,000,000 円  
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等、既存ビル改修工事代金他を除く。)
- 4) 売買契約締結日 : 平成 18 年 12 月 20 日
- 5) 建物着工日 : 平成 18 年 12 月 22 日
- 6) 建物竣工日 : 平成 20 年 3 月 17 日
- 7) 引渡日 : 平成 20 年 3 月 17 日
- 8) 取得先 : 大成建設株式会社
- 9) 取得資金 : 新投資口の発行等により調達した資金
- 10) 支払方法 : 引渡時一括
- 11) プロジェクトの概要
  - ①本投資法人が保有しているNBF名古屋広小路ビル(以下「既存ビル」という。)の南側隣接地(以下「本隣接地」という。)と、本隣接地に既存ビルの増築建物として建築された建物(以下「本増築部」といい、本隣接地と併せて「本増築不動産」という。)を取得するものです。
  - ②売主が本増築部を建築するにあたり、本投資法人は、既存ビルの南側外壁の開口・各階共用部分施設(廊下・空調機械室・トイレ等)の再配置等、本増築部との接続および一体化を目的とする改修工事を、あわせて行いました。

2 取得予定資産の内容

土地については登記簿上の表示、建物については登記予定(引渡日に登記申請済)の内容です。

- 1) 特定資産の種類  
不動産



- 2) 所在地
  - ① 土地:愛知県名古屋市中区栄二丁目 311 番(地番)
  - ② 建物:土地所在地に同じ(未登記のため住居表示等なし)
- 3) 用途(主要なものを表示)  
事務所・店舗
- 4) 所有形態および持分
  - ① 土地:所有権(100%)
  - ② 建物:所有権(100%)
- 5) 面積(本増築不動産のみ)
  - ① 敷地面積 : 431.30 m<sup>2</sup>
  - ② 建物延床面積: 3,388.10 m<sup>2</sup>
  - ③ 賃貸可能面積: 2,988.18 m<sup>2</sup>
- 6) 構造(既存ビルを含む 1 棟の建物の表示)  
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 9 階建
- 7) 設計・監理  
大成建設株式会社
- 8) 施工  
大成建設株式会社
- 9) 価格調査  
大和不動産鑑定株式会社による調査報告  
(※)既存ビルと本増築部が一体の建物となることから、一体の不動産の鑑定評価額を元に、  
本増築不動産のみの価格を算定した調査報告です。
  - ① 評価額 : 2,340,000,000 円
  - ② 価格時点:平成 20 年 3 月 1 日

【参考】評価の概要(既存ビルと本増築不動産を併せた一体の不動産の評価)

項目	内容
評価額	9,280,000 千円
収益価格	9,280,000 千円
直接還元法による価格	9,500,000 千円
純収益	455,936 千円
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	9,190,000 千円
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	8,640,000 千円
土地比率	65.3%
建物比率	34.7%

- 10) 地震PML  
5.7%(本増築部)



11) 担保設定の有無

なし

12) 本不動産の賃貸状況等

平成 20 年 3 月 17 日時点の賃貸借状況は以下の通りです。

- ・賃借人の総数・概要 :3 社(一般事業会社)
- ・総賃貸可能面積 :2,988.18 m<sup>2</sup>
- ・総賃貸面積 :1,264.04 m<sup>2</sup>
- ・稼働率 :42.3%

※本物件引渡時点で、本増築部の約 35%の貸床には、既存ビルテナントが増床等により入居することが決定しています。

- ・敷金総額 :74 百万円

3 取得先の概要(平成 19 年 9 月 30 日現在)

- 1) 商号:大成建設株式会社
- 2) 本店所在地:東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号 新宿センタービル
- 3) 代表者:代表取締役社長 山内 隆司
- 4) 資本金:112,448,298,842 円
- 5) 大株主:東証一部上場  
(出資比率上位 3 社)  
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)  
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)  
大成建設社員持株会
- 6) 主な事業内容:総合建設業
- 7) 本投資法人との関係:なし

4 利害関係人等との取引

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、不動産運營業務等を含む「オフィスマネジメント業務」を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する三井不動産株式会社に委託しており、本増築不動産についても同社に同業務を委託します。

5 取得の日程

- ① 売買契約締結 :平成 18 年 12 月 20 日
- ② 本増築部着工 :平成 18 年 12 月 22 日
- ③ 本増築部竣工 :平成 20 年 3 月 17 日
- ④ 引渡 :平成 20 年 3 月 17 日



6 平成20年6月期運用状況の見通し

平成20年2月14日にお知らせした平成20年6月期の運用状況の予想には、本物件の取得を見込んでおり、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】本増築不動産の収支見込
- 【参考資料2】外観・内観写真
- 【参考資料3】案内図
- 【参考資料4】基準階平面図
- 【参考資料5】本増築不動産取得後のポートフォリオの概況



【参考資料1】本増築不動産の収支見込

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)		167
費用(減価償却費を除く)		39
	公租公課	15
	諸経費	24
	うち運営委託費、修理費他	23
	うち保険料	1
物件 NOI(Net Operating Income)		128

(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特殊要因を排除した年間収支の想定値です。(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94%で見込んでおります。

【参考資料2】外観・内観写真



北東（広小路通り）より



南東（長者町通り）より



本増築部 基準階貸室



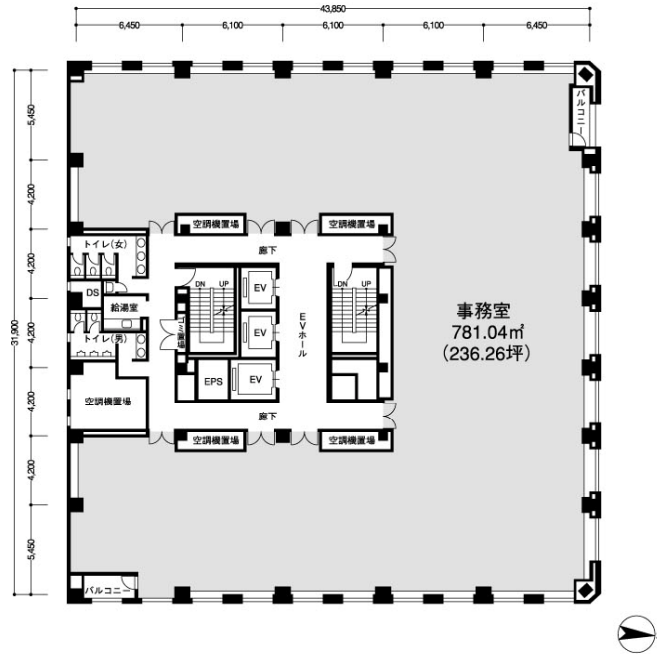
【参考資料3】案内図



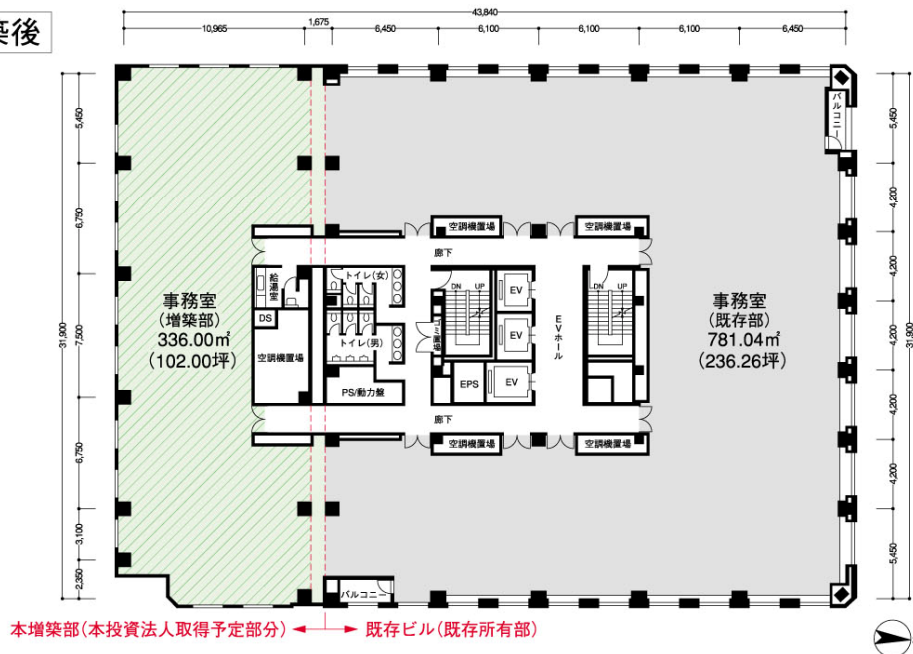
**NBF名古屋広小路ビル**

【参考資料 4】基準階平面図

増築前



増築後







【参考資料5】本増築不動産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	8.95%	62.8%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.33%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.51%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.37%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.24%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.46%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.38%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.36%		32,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.40%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.30%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.20%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.88%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.86%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.78%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.29%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.24%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.23%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.13%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.95%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.94%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.88%		8,630,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.76%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.73%		7,790,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.70%	6,390,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.66%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.62%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.46%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.14%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,485	5.74%	24.8%	40,056,284
	I S Tビル (注3)	35,200,000	4.96%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント (注4)	25,018,000	3.53%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.86%		21,900,000
	横浜S Tビル	13,529,300	1.91%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.54%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.32%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.25%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.34%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.37%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.33%		2,580,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.28%		2,150,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.35%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.62%	12.5%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.26%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.50%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.57%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.56%		4,570,000
	NBF名古屋屋広小路ビル (注5)	7,232,000	1.02%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.51%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	2.03%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.48%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.92%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.31%		2,330,000
	NBF谷町ビル	1,944,000	0.27%		2,210,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.27%		2,490,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.23%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.41%		3,230,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.12%		955,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.37%		2,800,000
合計		709,354,048	100.00%	100.00%	895,685,284

(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4) 平成20年3月31日付にて取得予定。

(注5) 平成20年3月17日に増築部分を追加取得。ただし「取得価格」は増築前(5,406,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。また「価格(不動産鑑定評価額)」は増築前(6,510,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。