



平成 19 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)

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 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(モリモビル)

本投資法人は、平成 19 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(予定)

- 1) 取得資産：不動産
- 2) 資産の名称：モリモビル(以下、「本物件」という。)
- 3) 取得価格：8,000,000,000 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 19 年 12 月 20 日
- 5) 引渡日：平成 20 年 1 月 9 日(予定)
- 6) 取得先：ケイ・ワイ・プロパティ株式会社  
(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) 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

渋谷エリアは、東京都心を代表する、高感度な商業集積地であると同時に、オフィスエリアとしても旺盛な需要を抱えています。「渋谷」駅は、JR線をはじめ私鉄・地下鉄線が複数乗り入れるターミナル駅であり、また今後、東京メトロ13号線新駅の開設も予定されており、各方面からのより一層の交通アクセス向上が見込まれます。

2) 建物施設等

本物件は、「渋谷」駅新南口より青山方面に向かう、通称「八幡坂」に面し、商業集積地でありながら比較的落ち着いた環境の中にあります。外装は御影石を基調とし、周囲と調和したデザインとなっています。基準階専有面積約 219 坪、天井高 2,650mm、電気容量 75VA/m<sup>2</sup>等、十分な競争力のあるスペックを備えています。

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：東京都渋谷区渋谷三丁目3番2,3,16,17,18,19(地番)

建物：東京都渋谷区渋谷三丁目3番地2

(住居表示)

東京都渋谷区渋谷三丁目3番5号

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

4) 所有形態

土地：所有権(100%)

建物：所有権(100%)

5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 1,418.21 m<sup>2</sup>

建物：延床面積 7,615.76 m<sup>2</sup>

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8階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成4年1月31日

8) 設計・施工

設計：株式会社日本設計

施工：株式会社竹中工務店、五洋建設株式会社



9) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

・鑑定評価額：8,010,000,000 円

・価格時点：平成 19 年 12 月 1 日

10) 地震 P M L

4.4% (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

なし

12) テナントの内容

平成 19 年 12 月 1 日時点の賃貸借状況は以下の通りです。

(売主から受領した資料に基づく)

・賃借人の総数：5 社

・総賃貸可能面積：4,992.98 m<sup>2</sup>

・総賃貸面積：4,992.98 m<sup>2</sup>

・稼働率：100%

4 取得先の概要

1) 商 号：ケイ・ワイ・プロパティ株式会社

2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号

3) 代表者：田中 浩

4) 資本金：20 百万円 (平成 19 年 12 月 1 日現在)

5) 主な事業内容：不動産の売買、賃貸並びに管理運用業務

6) 大株主：三井不動産株式会社 (平成 19 年 12 月 1 日現在)

7) 本投資法人との関係：取得先は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の連結子会社であり、利害関係人等に該当します。(三井不動産株式会社は平成 18 年 10 月 25 日に取得先の全株式を取得しました。)



5 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	ケイ・ワイ・プロパティ 株式会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	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の連結子会社	
取得経緯・理由等	平成4年3月新築	
取得価格 (その他費用を含む)		
取得時期	平成4年3月16日 (建物所有権保存)	

6 利害関係人等の取引

1) 取得先

取得先は資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取得価格その他の条件等において、金融商品取引法、投信法、投資法人規約、ならびに取得の基準に従い、適正な取引を行っております。

なお本投資法人は、本件取引については内規に従い、資産運用会社から事前に投資法人役員会にて報告を受けております。

2) 建物賃貸借契約

本物件賃借人のうち1社は、資産運用会社の利害関係人等に該当する三井ホーム株式会社であり、本投資法人は、同社と取得先との建物賃貸借契約(テナント契約)を引渡しと同時に承継する予定です。

3) 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します。



7 取得の日程

平成 19 年 12 月 20 日 取得を決定  
平成 19 年 12 月 20 日 売買契約締結  
平成 20 年 1 月 9 日 引渡し（予定）

8 平成 19 年 12 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 19 年 12 月期運用状況への影響はありません。

9 物件名称

本物件名称を本物件引渡日以後、「NBF 渋谷イースト」に変更いたします。

10 その他

本物件売買に関しましては、土地・建物の資産保全に関する売主の負担工事等を定めており、本投資法人はこれら売買条件の成就を確認の上、引渡しを受ける予定です。

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

(単位：百万円)

収益（付帯収益を含む）	429
費用（減価償却費を除く）	137
公租公課	34
諸経費	103
うち運営委託費、修理費他	102
うち保険料他	1
物件 NOI（Net Operating Income）	292

（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をベースとしたものです。（来期の予想数値ではありません）
2. 稼働率は引渡し時点の稼働率（100%）にて見込んでおります。



【参考資料 2】本物件の案内図

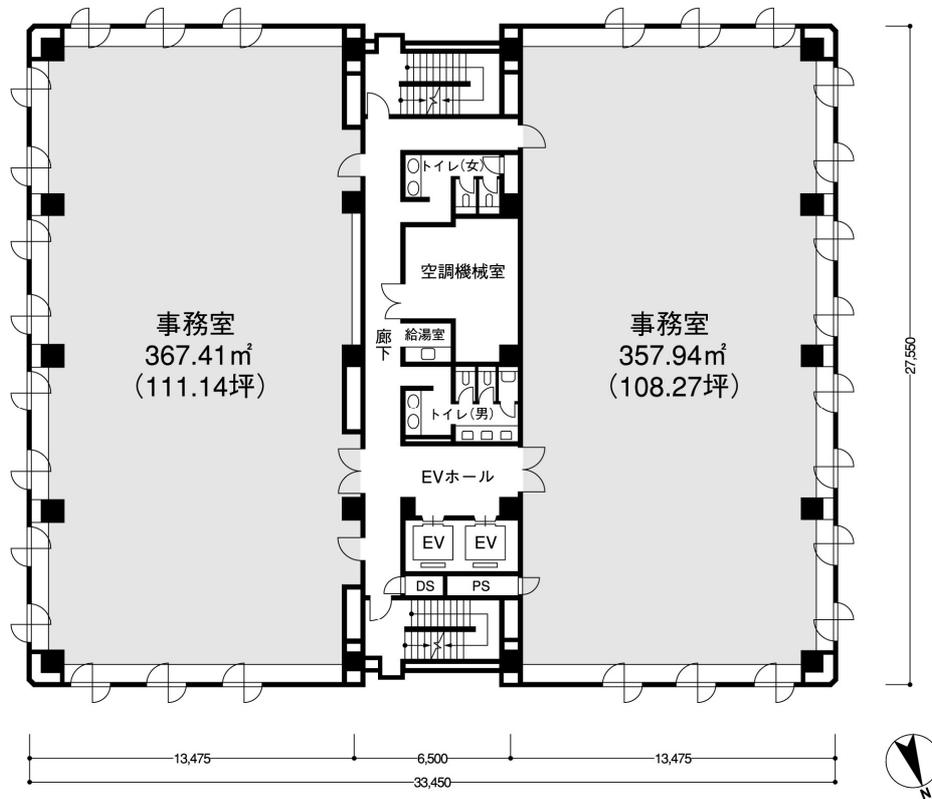


【参考資料 3】本物件の外観写真





【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

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	9.02%	63.2%	68,300,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.38%		53,500,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.54%		36,500,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.40%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.27%		34,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.49%		34,700,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.40%		32,000,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.39%		29,800,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.41%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.31%		23,000,000
	GSKビル	15,616,000	2.22%		20,200,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.89%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.88%		18,500,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.79%		15,210,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.30%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.25%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.24%		16,150,000
	モリモビル(注3)	8,000,000	1.14%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.96%		8,350,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.95%		8,420,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.89%		8,160,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.76%		6,460,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.74%		7,560,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.70%	6,060,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.67%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.63%	5,610,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.47%	4,140,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.14%	1,450,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,594,201	5.76%	24.2%	39,300,000
	ISTビル	35,200,000	5.00%		37,800,000
	NBF豊洲ガーデンフロント(注4)	20,000,000	2.84%		20,000,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.88%		20,500,000
	横浜STビル	13,529,300	1.92%		22,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.54%		4,470,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.33%		2,520,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.26%		9,690,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.35%		2,790,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.39%		22,000,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.34%		2,560,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.28%		2,100,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.35%		2,750,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.63%	12.6%	6,170,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.27%		1,770,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.51%		4,380,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.57%		4,630,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.56%		4,490,000
	NBF名古屋屋広小路ビル(注5)	7,232,000	1.03%		8,176,000
	アクア堂NBFタワー	17,810,000	2.53%		24,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	2.04%		15,300,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.49%		10,700,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.92%		7,430,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.32%		2,430,000
	NBF谷町ビル	1,944,000	0.28%		2,190,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.27%		2,370,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.23%		1,810,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.42%		3,290,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.12%		917,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.37%		2,790,000
	合計		704,179,764		100.00%

- (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6月期開示評価額(平成19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19年7月以降に取得した(または平成19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3) 平成20年1月9日取得予定。
- (注4) 平成20年3月31日付にて取得予定。ただし、取得価格は、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~25,100百万円の範囲内で決定いたしますが、本表には「取得価格」「価格(不動産鑑定評価額)」ともに便宜的に20,000百万円にて記載しております。なお本物件は平成19年9月7日に竣工しており物件の名称は「(仮称)豊洲5丁目ビル」から「NBF豊洲ガーデンフロント」に決定しております。
- (注5) 平成20年3月に増築部分を追加取得予定。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(6,350,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。