

平成 20 年 8 月 29 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 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ ((仮称)東上野四丁目ビル)

本投資法人は、平成 20 年 8 月 29 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:(仮称)東上野四丁目ビル(以下「本物件」という。)
※本物件建物は平成 20 年 6 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:11,175,000,000 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 8 月 29 日
- 5) 引 渡 日:平成 22 年 4 月 30 日(予定)
- 6) 取 得 先:清水建設株式会社
(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、東京周辺都市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

本物件が所在する上野エリアは、JR 各線・新幹線、京成線、東京メトロ線が発着するターミナル駅を有する東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地でもあります。本物件は、グレードの高



いオフィスビルが点在する東上野エリアにあり、JR線「上野」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅徒歩10分、つくばエクスプレス「浅草」駅徒歩10分、京成電鉄「上野」駅徒歩10分と、多数の路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。

2) 建物施設等

本物件建物は、音楽ホールが併設された地上13階建、基準階面積約257坪の規模の新築オフィスビルで、天井高2,750mm、OAフロア100mm、個別空調設備等最新のスペックで計画されており、エリアにおいて高い優位性を発揮することが期待できます。

3) 開発型案件への取り組み

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、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、これまでの開発型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、今後も同様の開発型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条の2第1項の規定による確認済証(平成20年6月10日(第TBTC08A0027号))等の内容によります。

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都台東区東上野四丁目38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(主要用途)

事務所・劇場・自動車車庫(売買対象は事務所及び自動車車庫)

4) 所有形態及び持分(予定)

①土地:共有持分1,346,085分の1,048,414(約77%)

②建物:本物件建物の4階から13階、3階の一部、1階の一部及び地下1階の一部の区分所有権及び共用部分の共有持分1,346,085分の1,048,414(約77%)

5) 面積

①土地:敷地面積 2,405.22 m²(全体)

このうち、敷地全体に対する売買対象持分約77%

②建物:延床面積 15,949.26 m²(全体)

このうち、建物全体に対する売買対象持分約77%

6) 構造

鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上13階、地下2階

7) 建築時期

平成22年1月31日(予定)



8) 設計・施工

設計:清水建設株式会社一級建築士事務所

施工:清水建設株式会社

9) 価格調査

大和不動産鑑定株式会社による調査報告

※建物が未竣工であるため、価格時点において、当該建物が完成し稼働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:11,200,000,000 円

・価格時点:平成 20 年 7 月 31 日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	11,200,000 千円
直接還元法による価格	11,500,000 千円
純収益	540,162 千円
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	11,100,000 千円
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.9%
積算価格	7,700,000 千円
土地比率	47.7%
建物比率	52.3%

10) 地震PML

未調査(引渡日までに調査を行う予定)

11) 担保設定の有無

なし

12) 賃貸状況等

平成 20 年 8 月 29 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:8,510.00 m²(予定)

4 取得先の概要(平成 20 年 3 月 31 日現在)

- 1) 商 号:清水建設株式会社
- 2) 所 在 地:東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号
- 3) 代 表 者:代表取締役社長 宮本 洋一
- 4) 資 本 金:74,365 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容:建築・土木等建設工事の請負(総合建設業)
- 6) 大 株 主:東証一部上場
(出資比率上位 3 社)
清水地所株式会社



日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)

7) 本投資法人又は資産運用会社との関係:なし

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	8 月	29 日	取得を決定
平成 20 年	8 月	29 日	不動産売買契約締結
平成 22 年	4 月	30 日	引渡(予定)

7 平成 20 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 20 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】本物件の断面図
- 【参考資料 5】本物件の基準階平面図
- 【参考資料 6】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) 525百万円
- 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95%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

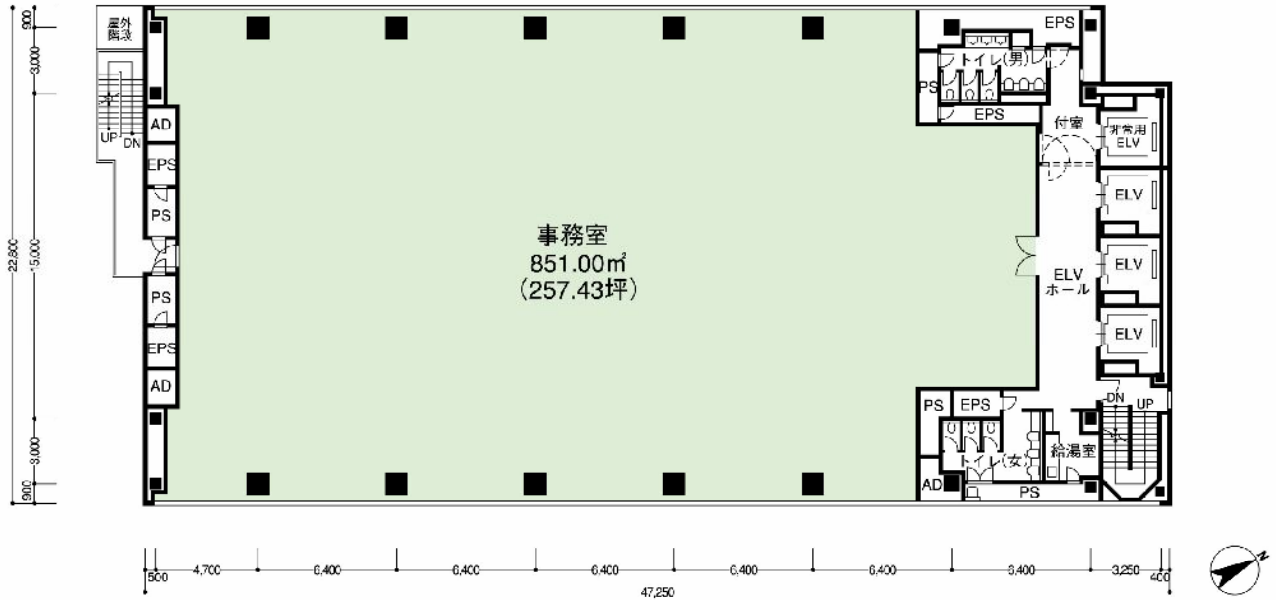


【参考資料 3】本物件の外観イメージ図



※ 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 5】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6】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	7.99%	63.3%	71,000,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.65%		58,800,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.03%		38,400,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.90%		60,500,000
	NBF南青山ビル(注3)	31,000,000	3.90%		29,300,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.79%		36,700,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.09%		36,700,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.01%		34,300,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.00%		32,900,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト(注4)	20,840,000	2.62%		17,800,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.14%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.05%		24,500,000
	GSKビル	15,616,000	1.97%		24,400,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.68%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.66%		21,700,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.59%		15,680,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.15%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.11%		9,190,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		17,700,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		8,080,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.85%		9,180,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		9,080,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		8,690,000
	芝公園高橋ビル(注5)	6,100,000	0.77%		6,200,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.68%		6,740,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.65%		7,850,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.62%	6,460,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	6,230,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	5,840,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.41%	4,490,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,540,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	5.13%	25.2%	40,500,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.43%		40,200,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.15%		32,500,000
	(仮称) 東上野四丁目ビル(注6)	11,175,000	1.41%		11,200,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.56%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.70%		21,700,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,540,000
	つば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		9,650,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.12%		22,800,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,200,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	1.98%		16,000,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%	2,760,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.55%	11.4%	6,860,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.45%		4,150,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		4,050,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		4,350,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.91%		9,280,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.24%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.81%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.32%		11,100,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		2,330,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,490,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.20%		1,850,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		3,140,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		951,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.33%		2,800,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%		4,520,000
合計		794,364,050	100.00%	100.00%	997,091,000

(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、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20年6月期開示評価額(平成20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20年7月以降に取得した(または平成20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取得したそれぞれの価格(不動産鑑定評価額)を記載しています。

(注3) 価格(不動産鑑定評価額)の価格時点は平成20年7月31日です。

(注4) 平成21年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額(価格調査))の価格時点は平成20年3月1日です。

(注5) 価格(不動産鑑定評価額)の価格時点は平成20年5月1日です。

(注6) 平成22年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額(価格調査))の価格時点は平成20年7月31日です。