



平成 21 年 4 月 30 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)駿河台プロジェクト:引渡)

本投資法人は、平成 20 年 3 月 28 日付にてお知らせした(仮称)駿河台プロジェクトの取得に関し、下記のとおり、資産の取得を完了したので、お知らせいたします。

記

1 取得の概要

- 1) 取 得 資 産:不動産
※取得先から不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得し、同日付で信託契約を解除いたしました。
- 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。)
- 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
- 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
- 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

本投資法人は平成 20 年 3 月 28 日に開発型案件として本物件の取得を決定致しました。その後、米国サブプライムローン問題に端を発し、昨年 9 月のリーマンブラザーズの破綻等、世界的に未曾有の経済・金融危機が起きている中、日本のオフィスビル賃貸マーケットにも、影響が出ています。



このような状況下で、開発型案件である本物件の収支見込は、取得決定時の収支見込と比較して減少することとなりましたが、引渡までに貸室全体の賃貸借契約を締結し、満室稼働を実現いたしました（賃貸借開始は平成 21 年 10 月 1 日から）。

本物件取得により、東京都心部のポートフォリオの充実が図られ、中長期的に本投資法人の安定した資産運用に資するものと考えております。

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ております。

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、大型オフィスビル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loorあたり約 200 坪の整形無柱空間であり、天井高 2,700mm、OA フloor 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 取得資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

※取得先から不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得し、同日付で信託契約を解除いたしました。

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

(住居表示)

なし

3) 用途

事務所

4) 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。

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 1,767.94 m²

②建物:延床面積 9,258.36 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 11 階建



- 7) 建築時期(登記簿上の表示)
平成 21 年 3 月 26 日
- 8) 設計・施工
設計:株式会社日建設計
施工:株式会社鴻池組
- 9) 鑑定評価
財団法人日本不動産研究所による鑑定評価

- ・評価額:15,600,000,000 円
- ・価格時点:平成 21 年 4 月 1 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	15,600,000 千円
直接還元法による価格	16,000,000 千円
純収益	656,552 千円
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	15,100,000 千円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
積算価格	13,100,000 千円
土地比率	74.7%
建物比率	25.3%

- 10) 地震PML
5.8%(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
※取得資産を信託財産とした信託受益権に質権の設定がありましたが、本物件引渡と同時に解除されました。
- 12) 賃貸状況等
平成 21 年 4 月 16 日付で、賃貸借契約を締結しております。
- ・賃借人の総数・概要 :1 社(金融機関 1 社)
 - ・総賃貸可能面積 :6,627.40 m²
 - ・総賃貸面積 :6,627.40 m²
 - ・賃貸借開始日 :平成 21 年 10 月 1 日
 - ・稼働率 :100%
- ※賃貸人より、開示することにつき同意を得られていないため、敷金の金額については開示しておりません。



4 取得先の概要(平成 21 年 4 月 30 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:ー
- 4) 資 本 金:10 万円
- 5) 主 な 事 業 内 容:不動産業
- 6) 出 資 者:ー
- 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 信託受益権引渡
- 平成 21 年 4 月 30 日 信託契約解除

7 平成 21 年 6 月期運用状況の見通し

平成 21 年 2 月 13 日にお知らせした平成 21 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。

8 物件名称

本物件名称を本物件引渡日以後、「NBF 御茶ノ水ビル」に変更いたします。

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

物件NOI (Net Operating Income) 646百万円

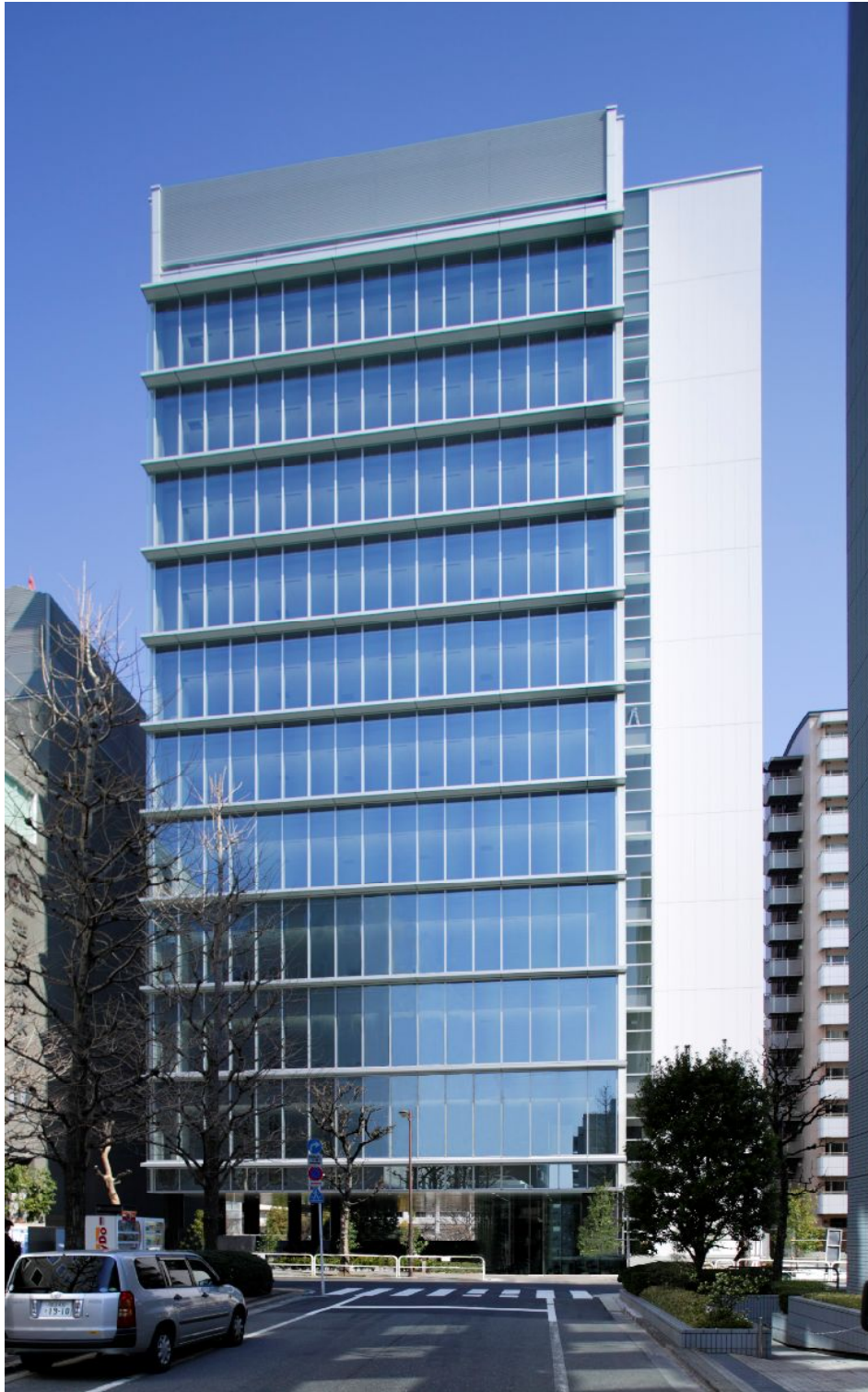
- 1) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものです。
- 2) 収益の稼働率は、引渡時点の稼働率(100%)で見込んでおります。
- 3) なお、本物件のテナントは1社であり、同社から契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として、収益・費用の見込みについては開示しておりません。



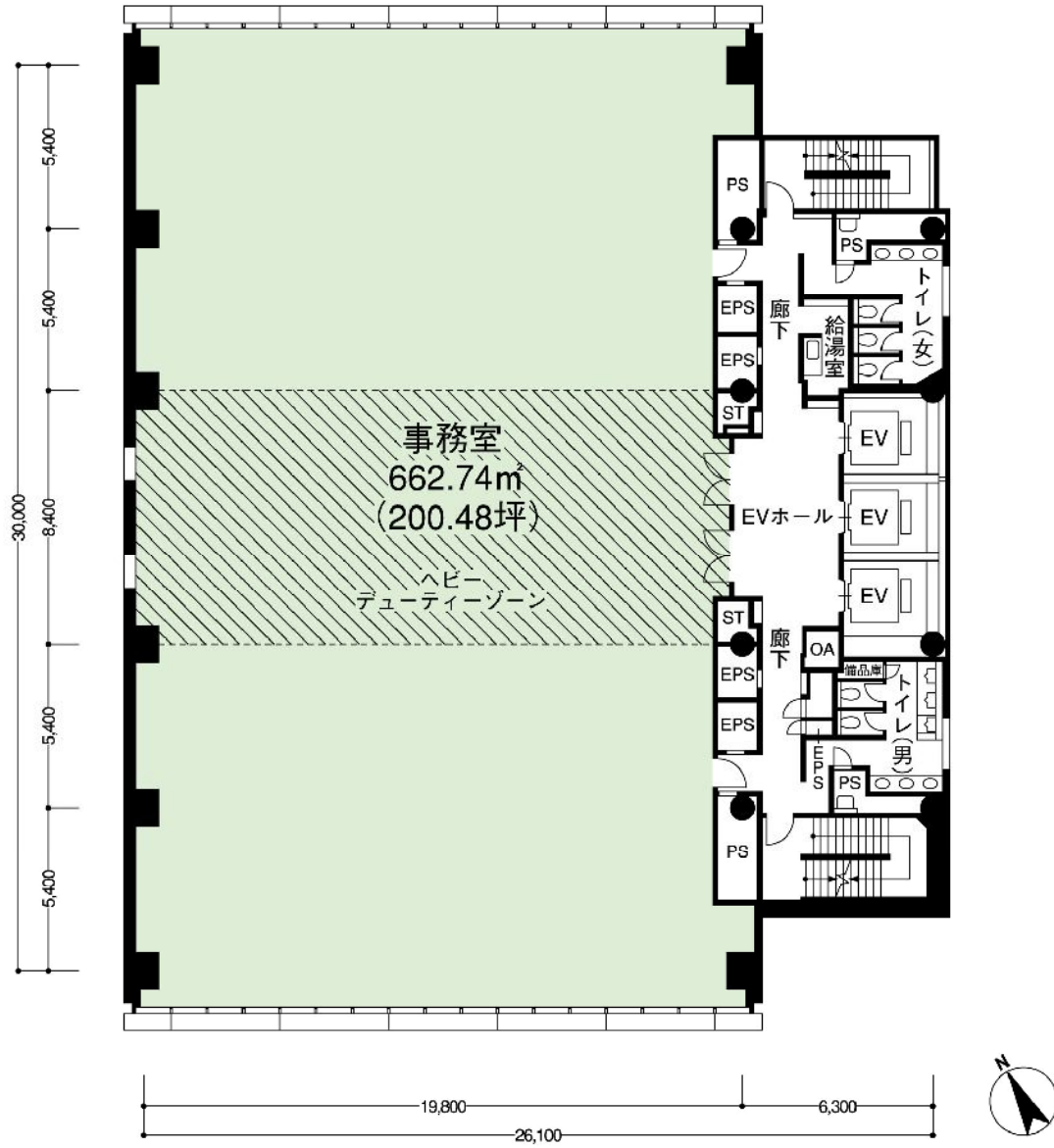
【参考資料2】本物件の案内図



【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	7.99%	63.3%	68,800,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.65%		57,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.03%		35,800,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.90%		57,000,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.90%		25,100,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.79%		34,600,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.09%		36,600,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.01%		32,400,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.00%		31,400,000
	NBF御茶ノ水ビル(注3)	20,840,000	2.62%		15,600,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.14%		16,100,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.05%		22,500,000
	GSKビル	15,616,000	1.97%		23,600,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.68%		18,900,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.66%		21,000,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.59%		14,880,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.15%		11,500,000
	四谷メディアカルビル	8,800,000	1.11%		8,690,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		16,700,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		7,770,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.85%		9,050,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		8,400,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		8,440,000
	芝公園高橋ビル	6,100,000	0.77%		5,870,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.68%		6,450,000
	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%	6,380,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	5,870,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	5,600,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.41%	4,070,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,530,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンプライトツイン	40,750,488	5.13%	25.2%	38,100,000
	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4)	11,175,000	1.41%		11,200,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.56%		20,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.70%		19,500,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		4,390,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,360,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		9,310,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,770,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.12%		21,800,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,170,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	1.98%		15,000,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,730,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.55%	11.4%	6,610,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,740,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.45%		3,940,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		3,810,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		3,700,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.91%		8,610,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.24%		23,600,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.81%		15,100,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.32%		10,600,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,640,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		2,170,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,370,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.20%		1,670,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		3,170,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		902,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.33%		2,740,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%		3,960,000
	合計		794,364,050		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20年12月期開示評価額(平成20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。

(注3) 価格(不動産鑑定評価額)の価格時点は平成21年4月1日です。

(注4) 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12月31日です。