

平成 20 年 1 月 16 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 総務マネージャー 富樫 烈  
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ  
(NBF 豊洲ガーデンフロント：売買価格の確定)

本投資法人は、平成 18 年 9 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ((仮称)豊洲 5 丁目ビル)」、平成 19 年 6 月 5 日付「資産の取得に関するお知らせ((仮称)豊洲 5 丁目ビル：売買条件の一部変更)」にて行ったお知らせに関し、今般、売買契約の定めに基づき標記物件の売買価格を確定したことについて、下記のとおり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 豊洲ガーデンフロント（以下「本物件」という。）  
※ 「(仮称)豊洲 5 丁目ビル」の正式名称として変更済みです。  
なお、平成 20 年 1 月 16 日付「資産の取得・運用に関するお知らせ（I S Tビル・NBF 豊洲ガーデンフロントの一体的運用（資産の名称変更を含む）」を併せてご覧ください。
- 3) 取得価格：25,018,000,000 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 18 年 9 月 28 日
- 5) 建物竣工日：平成 19 年 9 月 7 日
- 6) 価格確定日：平成 20 年 1 月 16 日
- 7) 引渡日：平成 20 年 3 月 31 日（予定）
- 8) 取得先：清水建設株式会社

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



- 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
- 2 売買価格について  
売買価格は、売買契約等に定めたとおり、売主が行うテナント誘致の結果に連動して、一定の金額の範囲内（162億円（税抜）から251億円（税抜））で、一定のルールに従い決定したものです。
- 3 価格調査  
大和不動産鑑定株式会社による調査報告  
評価額：29,700,000,000円  
価格時点：平成19年6月30日
- 4 テナントの内容
- ① 賃借人  
平成20年1月1日時点の本物件のテナント数は3社です。
- ② 面積  
総賃貸可能面積：28,329.69㎡  
総賃貸面積：28,329.69㎡
- ③ 稼働率  
平成20年1月1日時点のテナント賃貸借契約締結ベースの稼働率は100%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】本物件の外観写真等
- 【参考資料4】本物件取得後のポートフォリオの概況

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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）                   | 2,046 |
| 費用（減価償却費を除く）                  | 405   |
| 公租公課                          | 131   |
| 諸経費                           | 274   |
| うち運営委託費、修理費他                  | 269   |
| うち保険料他                        | 5     |
| 物件 NOI (Net Operating Income) | 1,641 |

(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特種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. 収益の稼働率は、基準年度稼働率として 95% で見込んでおります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 2】 本物件の案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 3】本物件の外観写真等

<外観写真>



<エントランスホール>



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【参考資料 4】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<br>(千円) (注1) | 投資比率      | 地域区分毎の<br>投資比率 | 価格 (不動産<br>鑑定評価額)<br>(千円) (注2) |
|--------------|--------------------|-------------------|-----------|----------------|--------------------------------|
| 東京都心部        | 大和生命ビル             | 63,500,000        | 8.95%     | 62.8%          | 68,300,000                     |
|              | 西新宿三井ビルディング        | 44,903,393        | 6.33%     |                | 53,500,000                     |
|              | 芝NBFタワー            | 32,000,000        | 4.51%     |                | 36,500,000                     |
|              | NBFプラチナタワー         | 31,000,000        | 4.37%     |                | 54,600,000                     |
|              | ゲートシティ大崎           | 30,100,000        | 4.24%     |                | 34,400,000                     |
|              | 虎ノ門琴平タワー           | 24,543,000        | 3.46%     |                | 34,700,000                     |
|              | NBF日本橋室町センタービル     | 23,945,000        | 3.38%     |                | 32,000,000                     |
|              | 中目黒GTタワー           | 23,856,000        | 3.36%     |                | 29,800,000                     |
|              | 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%     |                | 23,000,000                     |
|              | GSKビル              | 15,616,000        | 2.20%     |                | 20,200,000                     |
|              | 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%     |                | 18,500,000                     |
|              | 第2新日鐵ビル            | 12,614,118        | 1.78%     |                | 15,210,000                     |
|              | 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%     |                | 16,150,000                     |
|              | 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%     |                | 8,350,000                      |
|              | NBF高輪ビル            | 6,667,200         | 0.94%     |                | 8,420,000                      |
|              | NBF赤坂山王スクエア        | 6,250,000         | 0.88%     |                | 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         | 0.73%     |                | 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          | 0.66%             | 6,220,000 |                |                                |
| NBF池袋シティビル   | 4,428,000          | 0.62%             | 5,610,000 |                |                                |
| NBF須田町ヴェルデビル | 3,280,000          | 0.46%             | 4,140,000 |                |                                |
| NBF恵比寿南ビル    | 1,000,000          | 0.14%             | 1,450,000 |                |                                |
| 東京周辺<br>都市部  | 中野坂上サンブライツイン       | 40,594,201        | 5.72%     | 24.8%          | 39,300,000                     |
|              | I S Tビル (注3)       | 35,200,000        | 4.96%     |                | 37,800,000                     |
|              | 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%     |                | 20,500,000                     |
|              | 横浜STビル             | 13,529,300        | 1.91%     |                | 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         | 0.32%     |                | 2,520,000                      |
|              | つくば三井ビルディング        | 8,875,500         | 1.25%     |                | 9,690,000                      |
|              | NBF宇都宮ビル           | 2,435,000         | 0.34%     |                | 2,790,000                      |
|              | シーノ大宮ノースウィング       | 16,816,345        | 2.37%     |                | 22,000,000                     |
|              | 大同生命大宮ビル           | 2,361,000         | 0.33%     |                | 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         | 0.62%     | 12.5%          | 6,170,000                      |
|              | NBF札幌南二条ビル         | 1,870,300         | 0.26%     |                | 1,770,000                      |
|              | NBF仙台本町ビル          | 3,566,000         | 0.50%     |                | 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名古屋広小路ビル (注5)   | 7,232,000         | 1.02%     |                | 8,176,000                      |
|              | アクア堂島NBFタワー        | 17,810,000        | 2.51%     |                | 24,200,000                     |
|              | 信濃橋三井ビルディング        | 14,400,000        | 2.03%     |                | 15,300,000                     |
|              | サンマリオンNBFタワー       | 10,500,000        | 1.48%     |                | 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         | 0.31%     |                | 2,430,000                      |
|              | NBF谷町ビル            | 1,944,000         | 0.27%     |                | 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         | 0.41%     |                | 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           |                    | 709,197,764       | 100.00%   | 100.00%        | 861,001,000                    |

(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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。