



平成 20 年 7 月 7 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 (芝公園高橋ビル)

本投資法人は、平成 20 年 7 月 7 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

- 1) 取 得 資 産: 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資 産 の 名 称: 芝公園高橋ビル(以下「本物件という」)
- 3) 取 得 価 格: 6,100,000,000 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 7 月 7 日
- 5) 引 渡 日: 平成 20 年 7 月 7 日
- 6) 取 得 先: モカ・インターナショナル・リミテッド
(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) 仲 介 者: 三井不動産株式会社
(仲介手数料: 183,000,000 円(消費税等別途))
- 9) 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

本物件の位置する浜松町・芝公園エリアは、交通利便性の高さ及び周辺環境の良好さ等からテ



ナントニーズの高いビジネスエリアです。本物件は、大門通りに面し、緑に囲まれた落ち着いた環境にあり、又、都営大江戸線・都営浅草線「大門」駅徒歩3分、都営三田線「御成門」駅徒歩5分、同「芝公園」駅徒歩6分、JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩7分と交通アクセスに優れています。

2) 建物施設等

本物件は、御影石張りの外観等グレードの高い意匠を備えており、また、設備面においても天井高 2,600mm (OA フロア 80mm)、個別空調等、十分競争力のあるスペックを有しています。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産を主な信託財産とする信託受益権

2) 信託受託者

住友信託銀行株式会社

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地: 東京都港区芝公園一丁目 315 番 3、315 番 4、315 番 6、316 番 4、316 番 5、316 番 6、317 番 1、317 番 2

建物: 東京都港区芝公園一丁目 317 番地 1、315 番地 3、315 番地 4、315 番地 6、316 番地 2、316 番地 3、316 番地 4、316 番地 5、316 番地 6、317 番地 2

(住居表示)

東京都港区芝公園 1 丁目 8 番 12 号

4) 信託財産の用途(主要用途)

事務所・駐車場

5) 信託財産の所有形態

①土地: 港区芝公園一丁目 315 番 3、315 番 4、315 番 6、316 番 4、316 番 5、316 番 6、317 番 1、317 番 2 の所有権

②建物: 本物件建物の 1 階から 5 階及び 7 階から 9 階の事務所の区分所有権(100%)及び地下 1 階・1階の駐車場の区分所有権の共有持分 28477/33750

6) 信託財産の面積(登記簿上の表示)

①土地: 敷地面積 836.45 m²(ビル敷地全体)

このうち、信託財産(売買対象)は 8 筆合計 733.12 m²、敷地全体に対する持分約 88%

②建物: 延床面積 5,350.75 m²(全体)

このうち、信託財産(売買対象)の建物全体に対する持分 約 87%

7) 信託財産の構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建(全体)

8) 信託財産の建築時期(登記簿上の表示)

平成 3 年 3 月 29 日

9) 信託財産の設計・施工



設計:村野・森建築事務所

施工:株式会社大林組、株式会社増岡組共同企業体

10) 鑑定評価

財団法人日本不動産研究所による鑑定評価

- ・鑑定評価額:6,200,000,000 円
- ・価格時点:平成 20 年 5 月 1 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	6,200,000 千円
直接還元法による価格	6,280,000 千円
純収益	282,792 千円
還元利回り	4.5%
DCF法による価格	6,120,000 千円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.7%
積算価格	5,660,000 千円
土地比率	84.1%
建物比率	15.9%

11) 信託財産の地震PML

2.8% (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)

12) 担保設定の有無

信託受益権に質権の設定があります。本物件引渡しまでには、売主の責任と負担において、解除される予定です。

13) 信託財産の賃貸状況等(取得対象部分)

平成 20 年 7 月 1 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:7 社(金融機関 1 社、一般事業会社 6 社)
- ・総賃貸可能面積:3,432.17 m²
- ・総賃貸面積:3,432.17 m²
- ・稼働率:100%
- ・敷金総額:218 百万円

4 取得先の概要(平成 20 年 5 月 22 日現在)

1) 商号:モカ・インターナショナル・リミテッド

2) 本店所在地:英国領西インド諸島ケイマン諸島グランド・ケイマン、ジョージ・タウン、アグランド・ハウス、私書籍 309

日本における営業所 東京都港区南青山一丁目 4 番 2 号

3) 日本における代表者:治田 秀夫

4) 資本金:1000 米ドル

5) 主な事業内容:不動産・金銭信託受益権の売買及び保有



6) 出 資 者:一

7) 本投資法人又は資産運用会社との関係 :なし

※取得先より、出資者について開示することの同意を得られていないため、出資者については開示していません。

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信託受益権の信託財産である本物件につきましては、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。

2) 信託受益権媒介契約について

信託受益権取得に際して、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と信託受益権媒介契約を締結します。

6 取得の日程

平成 20 年	7 月 7 日	取得を決定
平成 20 年	7 月 7 日	信託受益権売買契約締結
平成 20 年	7 月 7 日	引渡し(予定)

7 平成 20 年 12 月期運用状況の見通し

本物件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僅少であり、平成 20 年 12 月期の運用状況の予想の変更はありません。

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

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)		349
費用(減価償却費を除く)		75
	公租公課	23
	諸経費	52
	うち運営委託費、修理費他	51
	うち保険料他	1
物件 NOI(Net Operating Income)		274

(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。



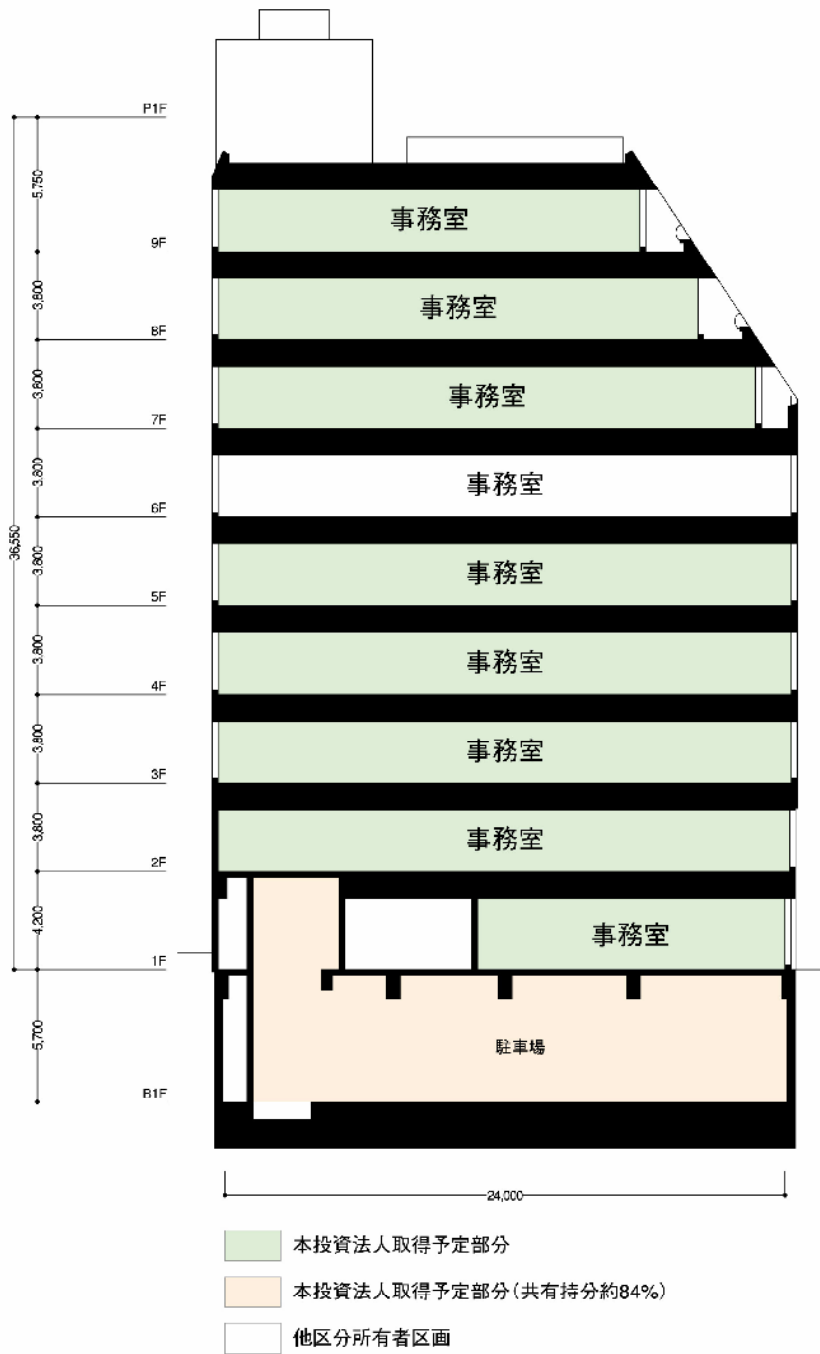
【参考資料2】本物件の案内図



【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

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	8.44%	62.8%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.97%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.25%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.12%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.00%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.26%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.18%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.17%		32,000,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト (注3)	20,840,000	2.77%		20,840,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.26%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.17%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.08%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.77%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.76%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.68%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.21%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.17%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.16%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.06%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.90%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.89%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.83%		8,630,000
	芝公園高橋ビル	6,100,000	0.81%		6,100,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.71%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.69%		7,790,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.66%		6,390,000
NBF池袋タワー	4,695,000	0.62%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.59%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.44%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツイン	40,750,488	5.42%	25.2%	40,056,286
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.68%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.33%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.70%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.80%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.51%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.31%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.18%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.32%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.24%		22,700,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.27%		2,150,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	2.09%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.33%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.59%	12.1%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.25%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.47%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.54%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.53%		4,570,000
	NBF名古屋屋小路ビル	7,232,000	0.96%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.37%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.91%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.40%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.86%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.30%		2,330,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.25%		2,490,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.22%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.39%		3,230,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		955,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.35%		2,800,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.60%		4,500,000
合計		752,189,050	100.00%	100.00%	938,035,286

(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21年4月30日に取得予定