



平成 20 年 3 月 27 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 富樫 烈
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ（新浦安センタービルディング）

本投資法人は、平成 20 年 3 月 27 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（業務棟・商業棟・駐車場棟から構成される複合建物のうち、業務棟の区分所有権及び敷地の共有持分）
- 2) 資 産 の 名 称: 新浦安センタービルディング(業務棟) (以下、「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格: 15,700,000,000 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 27 日
- 5) 引 渡 日: 平成 20 年 3 月 27 日
- 6) 取 得 先: 新浦安ツインズ特定目的会社
(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

本物件が所在する浦安市は東京都に隣接し、近年住宅地として、また、ディズニーリゾートに代表される都市型リゾート地として急速に発展しているエリアです。また、本物件の最寄駅である JR 京葉線・武蔵野線「新浦安」駅からは、JR「東京」駅まで快速電車で 4 駅 17 分、各駅停車で



も 22 分と、交通利便性にも優れています。地域の定住人口をターゲットとしたビジネスのニーズ、都心への交通アクセスを重視するオフィスニーズなど、多様なテナントニーズが期待できる立地です。

2) 建物施設等

本物件は、ペDESTリアンデッキで「新浦安」駅直結という利便性に加え、規模・視認性及びスペック(天井高 2,500mm、OA フロア 50mm)のいずれの点でも十分な競争力を備えています。

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)

敷地権の目的たる土地: 千葉県浦安市入船一丁目 46 番 4、46 番 22、46 番 19、47 番 5、47 番 7、46 番 8、46 番 16

建物所在: 千葉県浦安市入船一丁目 46 番地 4、46 番地 22、46 番地 19、47 番地 5、47 番地 7、46 番地 8、46 番地 16

(住居表示)

千葉県浦安市入船一丁目 5 番 2 号

3) 家屋番号

千葉県浦安市入船一丁目 46 番 4 の 3

4) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

5) 所有形態および持分

①土地: 所有権(敷地権割合 約 65.6566%)

②建物: 区分所有権(100%)

6) 面積(登記簿上の表示)

①土地: 地積 15,875.86 m²(全体)

②建物: 床面積 38,421.81 m²(業務棟)

7) 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 20 階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 2 年 10 月 17 日新築、平成 12 年 10 月 31 日増築

9) 設計・施工

設計: 株式会社長谷工コーポレーション

施工: 株式会社長谷工コーポレーション

10) 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: 16,000,000,000 円

・ 価格時点: 平成 20 年 3 月 1 日



・ 評価の概要

項目	内容
収益価格	16,000,000 千円
直接還元法による価格	16,900,000 千円
純収益	845,404 千円
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	15,600,000 千円
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	15,200,000 千円
土地比率	66.7%
建物比率	33.3%

11) 地震PML

2.6% (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

なし

13) テナントの内容

平成 20 年 3 月 27 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・概要: 40 社
(一般事業会社 27、金融機関 5、医療機関 5、学校法人 1、郵便局 1、生活協同組合 1)
- ・ 総賃貸可能面積: 22,520.79 m²
- ・ 総賃貸面積: 22,163.66 m²
- ・ 稼働率: 98.4%
- ・ 敷金・保証金: 889 百万円

4 取得先の概要

- 1) 商号: 新浦安ツインズ特定目的会社
- 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: 須貝 信
- 4) 資本金: 10 万円 (平成 20 年 3 月 27 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) 出資者: ー
- 7) 本投資法人との関係: 取得先は投信法に定める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が発行済みの優先出資の全額を出資する特別目的会社です。

※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、出資者については、開示していません。



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	新浦安ツインズ特定目的会社	明治安田生命保険 相互会社
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が全額出資する特別目的会社	該当無し
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格 (その他費用を含む)	金 19,229,554,613 円 (ただし、業務棟、商業棟、駐車場棟 全体の取得価格)	—
取得時期	平成 19 年 3 月 29 日 (所有権移転)	—

6 利害関係人等の取引

1) 取得先

取得先は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等に該当する三井不動産株式会社が優先出資持分を全額保有し、また特定資産管理業務を、三井不動産株式会社に委託しており、その判断は三井不動産株式会社の提案および投資助言に基づくものとなり、資産運用会社の内規の定めに従い、利害関係人等と同様の取り扱いが適用されます。そのため本投資法人は、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株式会社三井リハウス東京であり、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 20 年	3 月	27 日	取得を決定
平成 20 年	3 月	27 日	売買契約締結
平成 20 年	3 月	27 日	引渡し

8 平成 20 年 6 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 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 20 年 6 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)		1,316
費用(減価償却費を除く)		524
	公租公課	99
	諸経費	425
	うち運営委託費、修理費他	422
	うち保険料他	3
物件 NOI(Net Operating Income)		792

(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の想定値です。(来期の予想数値ではありません)
2. 稼働率は引渡し後の想定稼働率(95%)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	8.70%	61.0%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.15%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.39%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.25%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.13%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.36%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.28%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.27%		32,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.33%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.23%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.14%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.83%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.81%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.73%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.25%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.21%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.19%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.10%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.93%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.91%		8,920,000
NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.86%	8,630,000		
住友電設ビル	5,365,000	0.74%	6,650,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.71%	7,790,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.68%	6,390,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.64%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.61%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.45%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.14%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,485	5.59%	26.3%	40,056,284
	ISTビル(注3)	35,200,000	4.82%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント(注4)	25,018,000	3.43%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.78%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.85%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.52%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.32%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.22%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.33%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.31%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.32%		2,580,000
	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	2.15%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.34%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.60%	12.7%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.26%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.49%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.55%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.54%		4,570,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.99%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.44%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.97%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.44%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.89%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.31%		2,330,000
	NBF谷町ビル	1,944,000	0.27%		2,210,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.26%		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	0.40%		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	0.36%		2,800,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.62%	4,500,000		
合計		729,554,048	100.00%	100.00%	915,885,284

(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。