

平成 19 年 3 月 23 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)
投資信託委託業者名
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 総務課 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ

(中野坂上サンブライトツイン：追加取得・中野坂上サンブライトアネックス)

本投資法人は、平成 19 年 3 月 23 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： 中野坂上サンブライトツイン(追加取得)

中野坂上サンブライトアネックス

(以下、を総称して「本物件」という。)

3) 取得価格： 中野坂上サンブライトツイン(追加取得)

取得価格：31,162,693,658 円

修繕積立金相当額：1,653,228,342 円

売買代金計：32,815,922,000 円

中野坂上サンブライトアネックス

取得価格：452,365,255 円

修繕積立金相当額：54,697,745 円

売買代金計：507,063,000 円

(ただし、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 19 年 3 月 23 日

5) 引渡日：平成 19 年 3 月 23 日

6) 取得先：独立行政法人都市再生機構

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) 立地評価・物件評価

中野坂上地区は、平成 10 年前後に相次いで完了した複数の法定再開発事業等によって形成された、比較的新しい大規模オフィスエリアです。東京メトロ丸ノ内線「中野坂上」駅に、近年開業した都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅を加え、東京都心部へのアクセスは至便です。また平成 21 年に首都高速中央環状線の開通が予定されており、その後湾岸線に接続する計画（平成 25 年予定）もあり、池袋・渋谷方面、および、品川・羽田方面への車でのアクセスが、向上することが期待されます。

本物件は、「中野坂上」駅に直結しており、利便性に優れ、主要部分である中野坂上サンブライトツインオフィスフロアは、基準階専有面積合計約 400 坪、天井高 2,700mm、電気容量 30VA 等、十分な競争力のあるスペックを備えています。また、低層階店舗は便利施設として本物件のオフィスワーカーをはじめ地域の住民・ワーカー等にも評価されています。

資産運用会社は、発展拡大を続ける西新宿エリアに連坦して成熟していく、将来性あるエリアとして、また、膨らむ都心部オフィス需要の受け皿となるに足る、競争力あるオフィスビルとして、高く評価したものです。

2) 運用方針について

本投資法人は、中野坂上サンブライトツインの区分所有持分（登記簿上の専有面積の 31.6%に相当）を保有・運用してきましたが、このたび区分所有持分（同 49.0%）を追加取得し、また新たに、隣接する中野坂上サンブライトアネックスの区分所有持分（同 50.3%）を取得します。

資産運用会社では、現在の本物件の収益力水準は、西新宿・中野坂上エリアの大規模オフィスビル賃貸マーケットの水準と比較すると、そのポテンシャルを十分に発揮していないと考えています。これまでの既存持分運用において、管理組合活動への参加や、テナントとの関係強化等を通じて行ってきた資産価値の維持向上を、さらに推し進め、追加取得分についても早期にその実力の顕在化を図ってまいります。

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）

土地：東京都中野区本町二丁目 3001 番

建物：東京都中野区本町二丁目 3001 番地

- (住居表示)
- () 中野坂上サンブライトツイン
東京都中野区本町二丁目 46 番 1 号
- () 中野坂上サンブライトアネックス
東京都中野区本町二丁目 46 番 4 号
- 3) 用途 (登記簿上の表示のうち主要なものを記載)
事務所・店舗
- 4) 所有形態および持分
土地：東京都中野区本町二丁目 3001 番の所有権の共有持分 46.3% (敷地権)
建物：区分所有権
- () 中野坂上サンブライトツイン
建物：下記の家屋番号にかかる区分所有権 100%
家屋番号：本町二丁目 3001 番の 1-1、1-2、1-6、1-102、1-103、1-202、1-301、1-302、
1-401、1-402、1-501、1-502、1-601、1-602、1-701、1-702、1-801、1-802、
1-901、1-902、1-1001、1-1002、1-1101、1-1102、1-1201、1-1202、1-1301、
1-1302、1-1401、1-1402、1-1502
- () 中野坂上サンブライトアネックス
建物：下記の家屋番号にかかる区分所有権 100%
家屋番号：本町二丁目 3001 番の 4-1、4-103、4-201、4-301、4-502、4-503、4-504
- 5) 面積 (登記簿上の表示)
土地：敷地面積 10,331.90 m² (全体)
建物：() 中野坂上サンブライトツイン 延床面積 63,396.95 m² (全体)
() 中野坂上サンブライトアネックス 延床面積 2,463.94 m² (全体)
- 6) 構造 (登記簿上の表示)
() 中野坂上サンブライトツイン
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 30 階建
- () 中野坂上サンブライトアネックス
鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
- 7) 建築時期 (登記簿上の表示)
平成 8 年 9 月 30 日
- 8) 設計・施工 (主要なものを記載)
設計：住宅・都市整備公団 (現：独立行政法人都市再生機構) 東京支社
施工：大成建設・大林組・戸田建設・五洋建設共同企業体
- 9) 鑑定評価
大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
() 中野坂上サンブライトツイン

- ・鑑定評価額：21,600,000,000 円
- ・価格時点：平成 19 年 3 月 1 日
- () 中野坂上サンブライトアネックス
- ・鑑定評価額： 522,000,000 円
- ・価格時点：平成 19 年 3 月 1 日

10) 地震 P M L

1.5% (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

12) テナントの内容 (取得対象部分)

平成 19 年 2 月 1 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 : 9 社
- ・総賃貸可能面積 : 19,861.79 m²
- ・総賃貸面積 : 19,825.83 m²
- ・稼働率 : 99.8%

4 取得先の概要

- 1) 商 号：独立行政法人都市再生機構
- 2) 本店所在地：神奈川県横浜市中区本町六丁目 50 番 1 号 横浜アイランドタワー
- 3) 代表 者：理事長 小野 邦久
- 4) 資 本 金：884,300 百万円 (平成 18 年 3 月末日現在)
- 5) 主 な 事 業 内 容：都市再生推進・住基盤整備・災害復興 等
- 6) 本投資法人との関係：なし

5 利害関係人等との取引

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。

6 取得の日程

- 平成 19 年 3 月 23 日 取得を決定
- 平成 19 年 3 月 23 日 不動産売買契約締結
- 平成 19 年 3 月 23 日 引渡



7 平成 19 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 19 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 19 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】本物件建物の配置図
- 【参考資料 5】本物件の基準階平面図
- 【参考資料 6】本物件の断面図
- 【参考資料 7】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)

	既保有分 (注1)	本物件 (注2)	合算
収益(付帯収益を含む)	-	1,271	-
費用(減価償却費を除く)	-	460	-
公租公課	-	163	-
諸経費	-	297	-
うち建物管理委託費、修理費他	-	291	-
うち保険料	-	6	-
物件 NOI (Net Operating Income)	536	811	1,347

上記の各数値は来期の予想数値ではありません。

注 1

平成 8 年 1 月から 12 月までの実績値です。既保有分については、一の主要テナントの賃貸借契約による契約賃貸収入が、当物件の契約賃料合計の 80%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

注 2

取得年度の年間収支をベースとしております。なお、取得年度の特種要因は排除し、収益の稼働率は引渡し時点の稼働率(99.8%)にて見込んでおります。

【参考資料 2】本物件の案内図



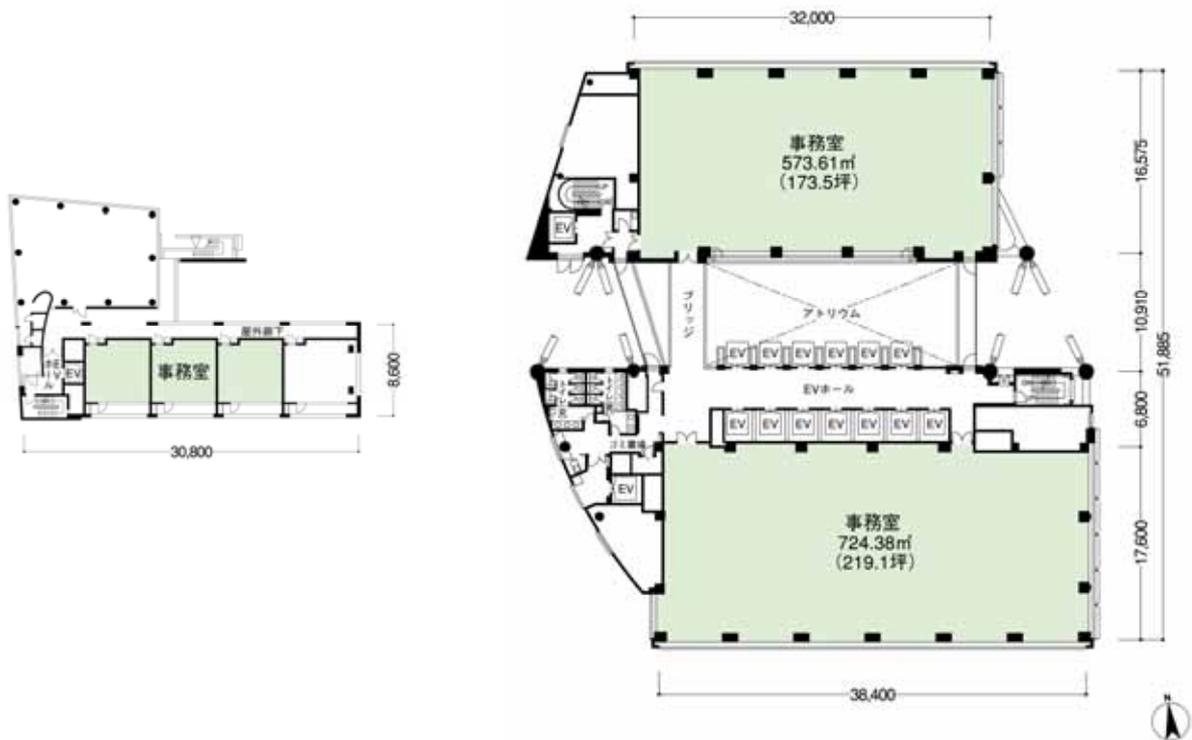
【参考資料 3】本物件の外観写真



【参考資料 4】本物件建物の配置図



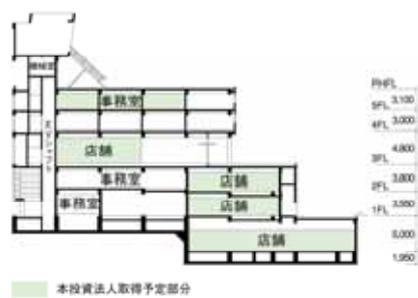
【参考資料 5】本物件の基準階平面図



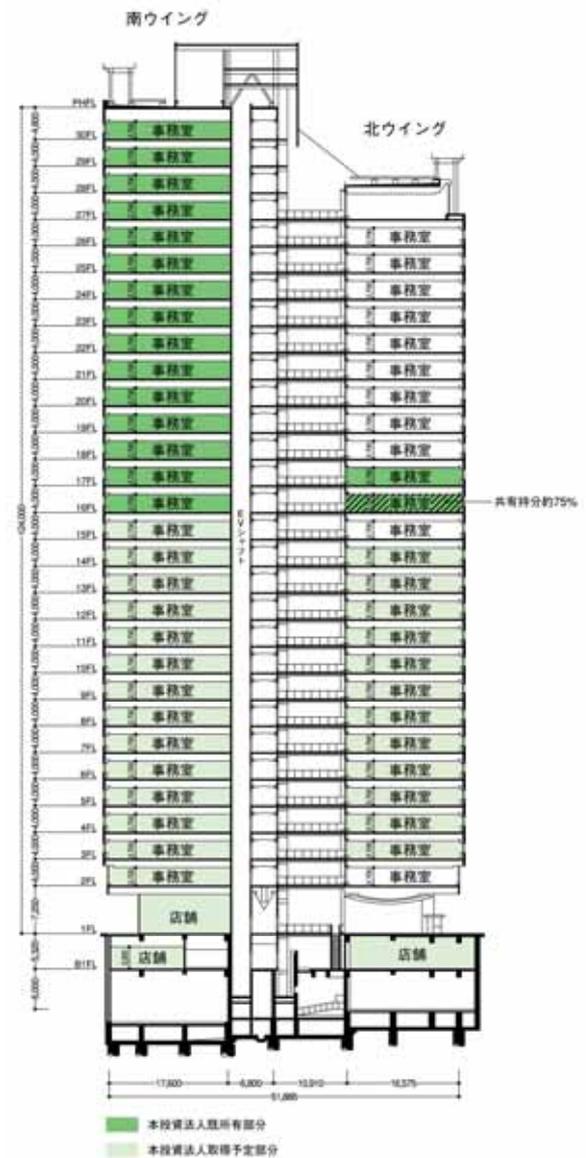
中野坂上サンブライトアネックス

中野坂上サンブライトツイン

【参考資料 6】本物件の断面図



中野坂上サンブライトアネックス



中野坂上サンブライトツイン



【参考資料7】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	価格(千円)	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	大和生命ビル	65,000,000	8.23%	63.7%
	西新宿三井ビルディング	50,000,000	6.33%	
	芝NBFタワー	33,100,000	4.19%	
	NBFプラチナタワー	46,000,000	5.82%	
	ゲートシティ大崎	32,900,000	4.17%	
	虎ノ門琴平タワー	30,300,000	3.84%	
	NBF日本橋室町センタービル	30,200,000	3.82%	
	中目黒GTタワー	26,300,000	3.33%	
	新宿三井ビルディング二号館	23,000,000	2.91%	
	GSKビル	20,100,000	2.54%	
	NBF虎ノ門ビル	18,600,000	2.35%	
	興和西新橋ビルB棟	17,700,000	2.24%	
	第2新日鐵ビル	14,860,000	1.88%	
	NBF ALLIANCE	11,200,000	1.42%	
	四谷メディカルビル	9,100,000	1.15%	
	渋谷ガーデンフロント	15,400,000	1.95%	
	NBF芝公園ビル	8,120,000	1.03%	
	NBF高輪ビル	8,430,000	1.07%	
	NBF赤坂山王スクエア	7,440,000	0.94%	
	住友電設ビル	5,790,000	0.73%	
NBF東銀座スクエア	7,560,000	0.96%		
NBF小川町ビルディング	5,850,000	0.74%		
NBF池袋タワー	5,980,000	0.76%		
NBF池袋シティビル	5,440,000	0.69%		
NBF須田町ヴェルデビル(注1)	3,580,000	0.45%		
NBF恵比寿南ビル	1,400,000	0.18%		
東京周辺都市部	ISTビル	36,900,000	4.67%	23.7%
	(仮称)豊洲5丁目ビル(注2)	20,000,000	2.53%	
	中野坂上サンブライトツイン(注3)	43,115,058	5.46%	
	新川崎三井ビルディング	20,500,000	2.60%	
	横浜STビル	19,700,000	2.49%	
	パレール三井ビルディング	4,360,000	0.55%	
	NBF厚木ビル	2,520,000	0.32%	
	つくば三井ビルディング	9,510,000	1.20%	
	NBF宇都宮ビル	2,630,000	0.33%	
	シーノ大宮ノースウィング	20,500,000	2.60%	
	大同生命大宮ビル	2,540,000	0.32%	
	NBF浦和ビル	2,080,000	0.26%	
	NBF松戸ビル	2,720,000	0.34%	
	地方都市部	札幌エルプラザ	5,890,000	
NBF札幌南二条ビル		1,810,000	0.23%	
NBF仙台本町ビル		4,220,000	0.53%	
NBFユニックスビル		4,370,000	0.55%	
NBF新潟テレコムビル		4,480,000	0.57%	
NBF名古屋広小路ビル(注4)		8,046,000	1.02%	
アクア堂島NBFタワー		23,000,000	2.91%	
信濃橋三井ビルディング		14,900,000	1.89%	
サンマリオンNBFタワー		10,200,000	1.29%	
堺筋本町センタービル		7,100,000	0.90%	
NBF堺東ビル		2,540,000	0.32%	
NBF谷町ビル		2,100,000	0.27%	
アクア堂島東館		2,250,000	0.28%	
NBF四条島丸ビル		1,750,000	0.22%	
NBF広島立町ビル		3,210,000	0.41%	
広島袋町ビルディング		887,000	0.11%	
NBF博多祇園ビル		2,700,000	0.34%	
合計		789,878,058	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成18年12月期開示評価額(平成18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19年1月以降に取得した(または平成19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1)平成19年6月11日付にて隣接地と建物を追加取得予定。ただし、「価格」は既保有分(2,680,000千円)と追加取得分(900,000千円)の合計を記載しています。

(注2)平成20年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は、売主によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき引渡日までに16,200百万円~24,100百万円の範囲内で決定いたしますが、本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。

(注3)平成19年3月23日付けにて追加取得。ただし「価格」は既保有分(11,500,000千円)と今回取得分(31,615,058千円)の合計を記載しております。なお「中野坂上サンブライトツイン」と「中野坂上サンブライトアネックス」を併せて「中野坂上サンブライトツイン」とします。

(注4)平成20年3月31日付にて増築部分を追加取得予定。ただし「価格」は増築前(6,220,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。