



平成 20 年 7 月 31 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 (大手町建物青山ビル)

本投資法人は、平成 20 年 7 月 31 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
※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
で信託契約を解除します。
- 2) 資 産 の 名 称:大手町建物青山ビル(以下「本物件という」)
- 3) 取 得 価 格:31,000,000,000 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 31 日
- 5) 引 渡 日:平成 20 年 8 月 1 日
- 6) 取 得 先:エンデバー・プライベート・ファンド有限会社
(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) 仲 介 者:①中央三井信託銀行株式会社
(仲介手数料:618,000,000 円(消費税等別途))
②三井不動産投資顧問株式会社
(仲介手数料:100,000,000 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

本物件が位置する表参道・青山エリアは、アパレル・ファッション関連等の高級ブランド店が数多く出店している日本を代表する商業エリアです。また、オフィスに関しても、エンターテインメント、アパレル・ファッションブランド、IT 等、イメージを重視する企業のニーズが高く、オフィスの集積も進んでおり、今後、更なる発展が見込まれます。

本物件は青山通りに面し、視認性が高く、最寄駅である東京メトロ「外苑前」駅から徒歩 3 分、同「表参道」駅から徒歩 6 分と、交通利便性にも優れています。

2) 建物施設等

本物件建物は地上 11 階建て、御影石張の外壁、吹抜けのピロティによるエントランスなど高級感のある意匠が印象的で、貸室の 1 フロア面積は、1~5 階が約 427 坪、6 階以上が約 158 坪、天井高 2,700mm、床荷重 500 (kg/m²) と、十分な競争力のあるスペックを備えています。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

※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します。

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地: 東京都港区南青山三丁目 5 番 7

建物: 東京都港区南青山三丁目 5 番地 7

(住居表示)

東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号

3) 用途(主要用途)

事務所、駐車場

4) 所有形態

完全所有権

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地: 敷地面積 3,272.74 m²

②建物: 延床面積 18,720.59 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

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 11 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 7 年 1 月 31 日

8) 設計・施工

設計: 株式会社日建設計

施工: 鹿島建設株式会社・住友建設株式会社・株式会社銭高組共同企業体



9) 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:29,300,000,000 円
- ・価格時点:平成 20 年 7 月 31 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	29,300,000 千円
直接還元法による価格	29,300,000 千円
純収益	1,085,478 千円
還元利回り	3.7%
DCF法による価格	29,300,000 千円
割引率	3.4%
最終還元利回り	3.8%
積算価格	30,100,000 千円
土地比率	90.0%
建物比率	10.0%

10) 地震PML

4.7% (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

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すが、本物件引渡しまでは、取得先の責任と負担において、解除される予定です。

12) 賃貸状況等

平成 20 年 7 月 31 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:9 社(店舗 1 社、金融機関 1 社、一般事業会社 7 社)
- ・総賃貸可能面積:9,617.59 ㎡
- ・総賃貸面積:9,617.59 ㎡
- ・稼働率:100%
- ・敷金総額:1,020 百万円

4 取得先の概要(平成 20 年 7 月 31 日現在)

- 1) 商号:エンデバー・プライベート・ファンド有限会社
- 2) 本店所在地:東京都港区西麻布三丁目 20 番 16 号西麻布アネックス
- 3) 代表者:取締役 リオン・ラング
- 4) 資本金:300 万円
- 5) 主な事業内容:不動産及び不動産信託受益権の取得、保有、管理及び売却
- 6) 大株主:—
- 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、大株主について開示することの同意を得られていないため、大株主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、資産運用会社の利害関係人等に該当する三井不動産投資顧問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	31 日	取得を決定
平成 20 年	7 月	31 日	信託受益権売買契約締結
平成 20 年	8 月	1 日	信託受益権引渡し(予定)
平成 20 年	8 月	1 日	信託契約解除(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。

8 物件名称

本物件名称を本物件引渡日以後、「NBF 南青山ビル」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・断面図
- 【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

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)		1,344
費用(減価償却費を除く)		379
	公租公課	134
	諸経費	245
	うち運営委託費、修理費他	244
	うち保険料他	1
物件 NOI(Net Operating Income)		965

(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

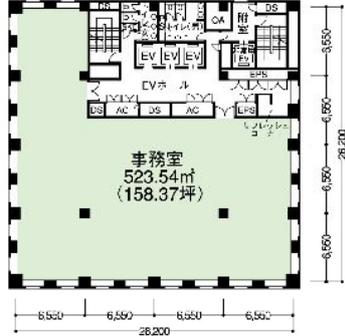


【参考資料3】本物件の外観写真

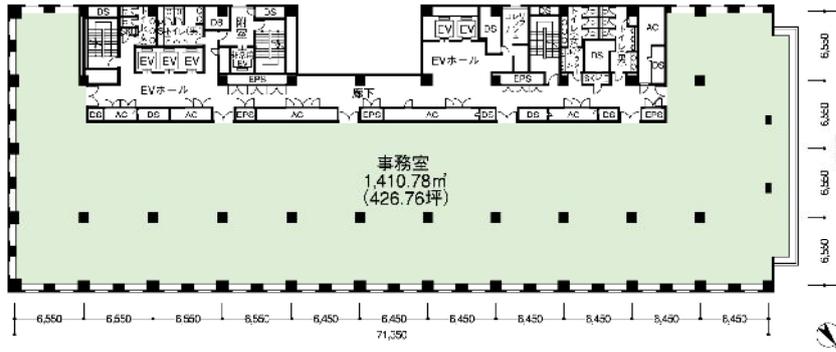


【参考資料 4】本物件の基準階平面図・断面図

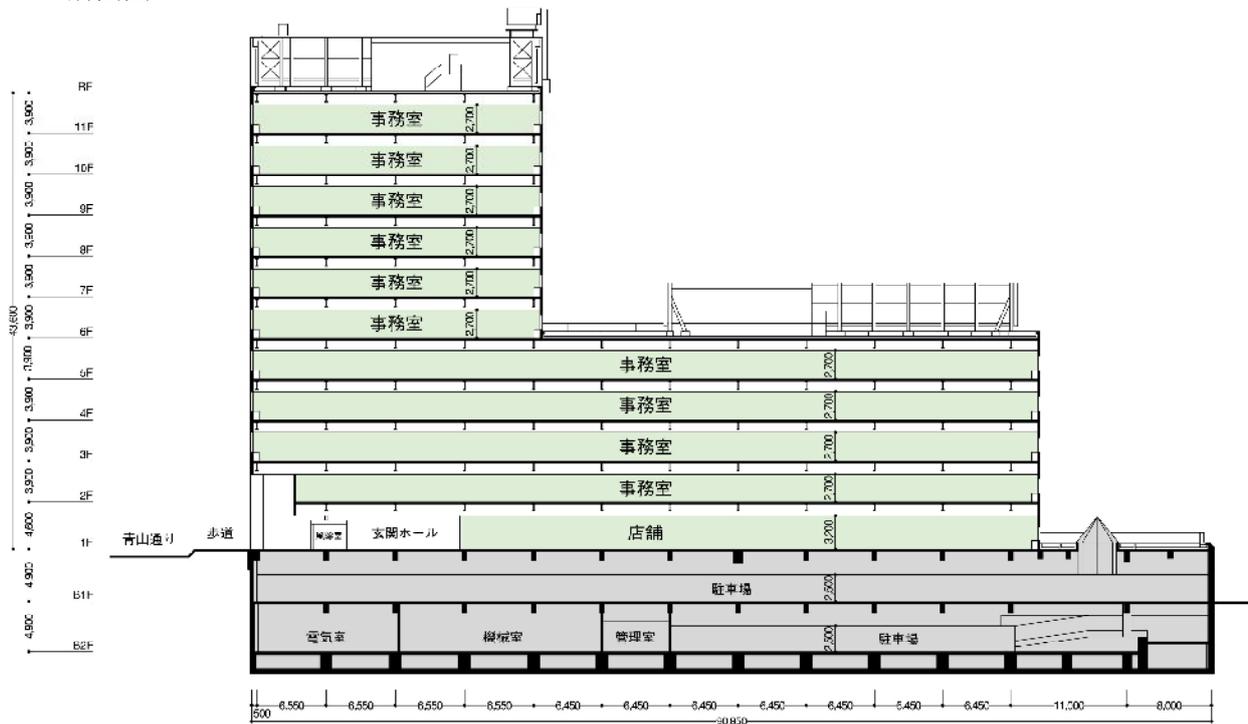
基準階平面図(7~11階)



基準階平面図(3~5階)



断面図





【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	8.11%	64.2%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.73%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.09%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.96%		59,900,000
	NBF南青山ビル(大手町建物青山ビル)(注3)	31,000,000	3.96%		31,000,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.84%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.13%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.06%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.05%		32,000,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト(注4)	20,840,000	2.66%		20,840,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.17%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.08%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	1.99%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.70%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.69%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.61%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.17%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.12%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.11%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.02%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.86%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.85%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.80%		8,630,000
	芝公園高橋ビル	6,100,000	0.78%		6,100,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.69%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.66%		7,790,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.63%		6,390,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.60%		6,220,000
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.57%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.42%	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	中野坂上サンプライイトツイン	40,750,488	5.20%	24.2%	40,056,286
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.49%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.19%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.59%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.73%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.49%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.13%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.15%		22,700,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.26%		2,150,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	2.00%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.56%	11.6%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.46%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.51%		4,570,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.92%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.27%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.84%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.34%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.83%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		2,330,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,490,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.21%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		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	0.34%		2,800,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%		4,500,000
合計		783,189,050	100.00%	100.00%	969,035,286

(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20年8月1日に取得予定

(注4) 平成21年4月30日に取得予定