



平成 20 年 3 月 6 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  
(中野坂上サンブライツイン：追加取得)

本投資法人は、平成 20 年 3 月 6 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：不動産を主な信託財産とする信託受益権  
(既保有信託受益権の信託勘定における不動産の追加取得)
- 2) 取 得 方 法：中野坂上サンブライツイン既保有部分の不動産管理処分信託の受益者である本投資法人は、信託受託者に対し追加金銭信託を行い、信託受託者は受益者の指図に従い、追加信託された金銭をもって不動産を取得後、当該信託受益権の信託財産に組み入れます。
- 3) 資 産 の 名 称：中野坂上サンブライツイン (追加取得) (以下「本物件」という。)
- 4) 取 得 価 格：156,284,519 円  
(取得諸経費、修繕積立金精算額、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
- 5) 契 約 予 定 日：平成 20 年 3 月 14 日
- 6) 引 渡 予 定 日：平成 20 年 3 月 14 日
- 7) 取 得 先：独立行政法人都市再生機構  
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 8) 取 得 資 金：自己資金により取得予定
- 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 19 年 12 月に首都高速中央環状線のうち、「新宿線」の池袋から西新宿までの区間が開通し、平成 21 年には引続き渋谷までの開通が予定されています。更に平成 25 年には渋谷と品川を結び湾岸線に接続する「品川線」が開通予定であり、池袋方面および渋谷・品川を経由して湾岸方面への車でのアクセスが格段に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、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。

### 2) 本物件区画について

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の 80.6%（登記簿上の専有面積割合）を保有・運用しており、本物件取得により 81.0%を保有することになります。

本物件が属する区画（1601 号室）は、本投資法人と取得先との共有区画であり、本投資法人がその 74.54%の持分を保有しています。本物件は当該区画の残り 25.46%であり、本物件取得により、本投資法人は当該区画を 100%所有することとなります。

## 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  
（既保有信託受益権の信託勘定における不動産の追加取得）

### 2) 信託受託者

三菱 UFJ 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）

東京都中野区本町二丁目 46 番 1 号

### 4) 信託財産の用途（登記簿上の表示）



事務所

- 5) 信託財産の所有形態および持分  
 ①土地：中野区本町二丁目 3001 番の所有権の共有持分約 0.358%（敷地権）  
 ②建物：中野区本町二丁目 3001 番の 1-1601 にかかる区分所有権の共有持分約 25.46%
- 6) 信託財産の面積（登記簿上の表示）  
 ①土地：敷地面積 10,331.90 m<sup>2</sup>（全体）  
 ②建物：延床面積 63,396.95 m<sup>2</sup>（全体）
- 7) 信託財産の構造（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 30 階建
- 8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）  
 平成 8 年 9 月 30 日
- 9) 信託財産の設計・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
- 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：195,000,000 円
- ・ 価格時点：平成 20 年 2 月 15 日
- ・ 評価の概要

項目	内容
収益価格	195,000 千円
直接還元法による価格	208,000 千円
純収益	9,964 千円
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	189,000 千円
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	194,000 千円
土地比率	73.3%
建物比率	26.7%

- 11) 信託財産の地震 PML  
 1.3%（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) 信託財産の賃貸状況等（取得対象部分）



平成 20 年 3 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 : 1 社
- ・ 総賃貸可能面積 : 146.04 m<sup>2</sup> (持分換算)
- ・ 総賃貸面積 : 146.04 m<sup>2</sup> (持分換算)
- ・ 稼働率 : 100%

※本物件のテナントは 1 社であり、敷金・保証金については、同社からを開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として、開示しておりません。

#### 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 : 916,400 百万円 (平成 19 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 20 年 3 月 6 日 取得を決定、信託受託者に本物件信託財産取得の指図を実行  
平成 20 年 3 月 14 日 信託受託者と取得先が不動産売買契約締結 (予定)  
平成 20 年 3 月 14 日 引渡 (予定)

#### 7 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

- 1) 物件 NOI (Net Operating Income) 8 百万円
- 2) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものです。収益の稼働率は、引渡時点の稼働率 (100%) で見込んでおります。
- 3) 本物件のテナントは 1 社であり、同社から契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として、収益・費用の見込みについては開示しておりません。

【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	8.95%	62.8%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.33%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.51%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.37%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.24%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.46%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.38%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.36%		32,000,000
	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%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.20%		20,300,000
	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%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.78%		15,660,000
	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%		17,400,000
	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%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.94%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.88%		8,630,000
住友電設ビル	5,365,000	0.76%	6,650,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.73%	7,790,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.70%	6,390,000		
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%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.46%	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イトツイン(注3)	40,750,485	5.74%	24.8%	40,056,284
	ISTビル (注4)	35,200,000	4.96%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント (注5)	25,018,000	3.53%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.86%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.91%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.54%		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	1.25%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.34%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウイング	16,816,345	2.37%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.33%		2,580,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.28%		2,150,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.35%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.62%	12.5%	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	0.50%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.57%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.56%		4,570,000
	NBF名古屋広小路ビル (注6)	7,232,000	1.02%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.51%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	2.03%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.48%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.92%		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	0.27%		2,490,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.23%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.41%		3,230,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.12%		955,000
NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.37%	2,800,000		
合計		709,354,048	100.00%	100.00%	895,685,284

(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3月14日に追加取得予定。ただし「取得価格」は既保有分（40,594,201千円）と追加取得分（156,284千円）の合計を記載しています。また「価格（不動産鑑定評価額）」は既保有分（39,900,000千円）と追加取得分（156,284千円）の合計を記載しています。

(注4) 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5) 平成20年3月31日付にて取得予定。

(注6) 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（6,510,000千円）と増築部分（1,826,000千円）の合計を記載しています。