

平成 18 年 12 月 20 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 正文
(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 投資本部ビルマネジャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ (N B F 名古屋広小路ビル (増築))

本投資法人は、平成 18 年 6 月 9 日付「資産の取得に関するお知らせ (NBF 名古屋広小路ビル増築計画に関するプロジェクト契約締結)」に関し、平成 18 年 12 月 20 日、当該プロジェクト契約の定めに基づき売買契約の締結を決定したことについて、下記のとおりお知らせいたします。

記

1 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産
- 2) 資産の名称 : N B F 名古屋広小路ビル (増築)
- 3) 取得価格 : 1,826,000,000 円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等、既存ビル改修工事代金他を除く。)
- 4) 売買契約締結日 : 平成 18 年 12 月 20 日
- 5) 建物着工日 : 平成 18 年 12 月 22 日 (予定)
- 6) 建物竣工日 : 平成 20 年 3 月 (予定)
- 7) 引渡日 : 平成 20 年 3 月 (予定)
- 8) 取得先 : 大成建設株式会社
- 9) 取得資金 : 未定
- 10) 支払方法 : 引渡時一括
- 11) プロジェクトの概要

売主は、本投資法人が保有している N B F 名古屋広小路ビル (以下「既存ビル」という。) の南側隣接地 (以下「本隣接地」という。) に、既存ビルの増築建物 (以下「本増築部」という。) を建築し、竣工後に、本投資法人は、本隣接地および本増築部 (以下総称して「本不動産」という。) を取得します。



売主が本増築部を建築するにあたり、本投資法人は、既存ビルの南側外壁の開口・各階共用部分施設（廊下・空調機械室・トイレ等）の再配置等、本増築部との接続および一体化を目的とする改修工事をあわせて行います。

今般、スケジュール、本不動産の設計内容・売買価格等につき協議が調ったため、売主と締結済みのプロジェクト契約に基づき、本不動産の売買契約を締結します。

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、地方都市部におけるポートフォリオの充実を図るための取得です。なお、資産運用会社は、本不動産取得について以下の点を評価いたしました。

NBF 名古屋広小路ビルの基準階賃貸可能面積が 236 坪から約 100 坪相当、延床面積が 3,389 坪から約 1,000 坪相当増加し、一棟の建物としての大型化が実現される結果、新規テナントの誘致力・既存テナントの増床ニーズ対応力など、全体としての競争力を高めることができ、運用成果の更なる向上が期待できます。

本隣接地は、表通り（広小路通り）に面しておらず、また競争力あるオフィスビル敷地として単独利用するにはやや小規模であるところ、「既存ビルの増築部としての一体化」というアイデアを採用したことで、その価値を最大限に生かすことができ、あわせて街並みの秩序ある整備にも一定の貢献をすることができるものと考えています。資産運用会社は、今までの運用経験を生かして、売主と共同で商品企画等増築の計画立案に参画しています。また、建物完工リスク等を負わないなど、開発案件特有のリスクについて、適切なマネジメントを行っています。

売主とのこのようなコラボレーション（協働）を通じ、物件の早期確保と、競争力の高い新築物件の実現を同時に図るものです。本件取引は、売主による本隣接地取得前の早い段階から協議を進めてきた結果、新規開発プロジェクトの機会獲得を望む売主と、開発完了後の資産取得を目指した本投資法人との思惑が一致し、合意に至ったものです。本投資法人は今後も、開発会社をはじめとする新規物件パイプラインの強化を不断に行い、優良な新規物件の早期確保を目指していきます。

3 取得予定資産の内容

土地については登記簿上の表示であり、建物については未竣工・未登記のため主に建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく確認済証（平成18年11月10日（BCJ06本建確228））の内容によります。

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

土地：愛知県名古屋市中区栄2丁目311番（地番）

建物：土地所在地に同じ（未登記のため住居表示等なし）

- 3) 用途
事務所
- 4) 所有形態および持分
土地：所有権（100％）
建物：所有権（100％）
- 5) 面積
敷地面積：431.30 m²
建物延床面積：3,450.28 m²
賃貸可能面積：2,902.50 m²
- 6) 構造
鉄骨造・地上9階建
- 7) 設計・監理
大成建設株式会社
- 8) 施工
大成建設株式会社
- 9) 価格調査
大和不動産鑑定株式会社による調査報告
（ ）建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとした価格を、
鑑定評価手法を適用して求めたものです。
評価額：2,140,000,000円
価格時点：平成18年12月1日
- 10) 地震PML
未調査（引渡日までに調査を行う予定）
- 11) 担保設定の有無
なし
- 12) 本不動産の賃貸状況等
現時点で本増築部は未竣工であり、賃借人は決定しておりません。

4 取得先の概要

- 1) 商号：大成建設株式会社
- 2) 本店所在地：東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 新宿センタービル
- 3) 代表者：代表取締役社長 葉山 莞児
- 4) 資本金：112,448,298,842円（平成18年4月1日現在）
- 5) 主な事業内容：総合建設業
- 6) 本投資法人との関係：なし



5 利害関係人等との取引

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、不動産運營業務等を含む「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、本不動産についても同社に同業務を委託します。

6 取得の日程

プロジェクト契約締結	: 平成 18 年 6 月 9 日
建築確認通知受領	: 平成 18 年 11 月 10 日
売買契約締結	: 平成 18 年 12 月 20 日
本増築部着工	: 平成 18 年 12 月 22 日 (予定)
本増築部竣工	: 平成 20 年 3 月 (予定)
引渡	: 平成 20 年 3 月 (予定)

7 平成 18 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 18 年 12 月期運用状況への影響はありません。

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】本不動産の収支見込
- 【参考資料 2】外観イメージ図
- 【参考資料 3】案内図
- 【参考資料 4】基準階平面図
- 【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】本不動産の収支見込

本不動産 想定 NOI (Net Operating Income) 114 百万円

上記数値は、現時点での想定に基づく特殊要因を排除した年間収支をベースとしたものであり、収益について、想定稼働率を 95%として算出したものです。

【参考資料2】外観イメージ図



北東（広小路通り）より



南東より

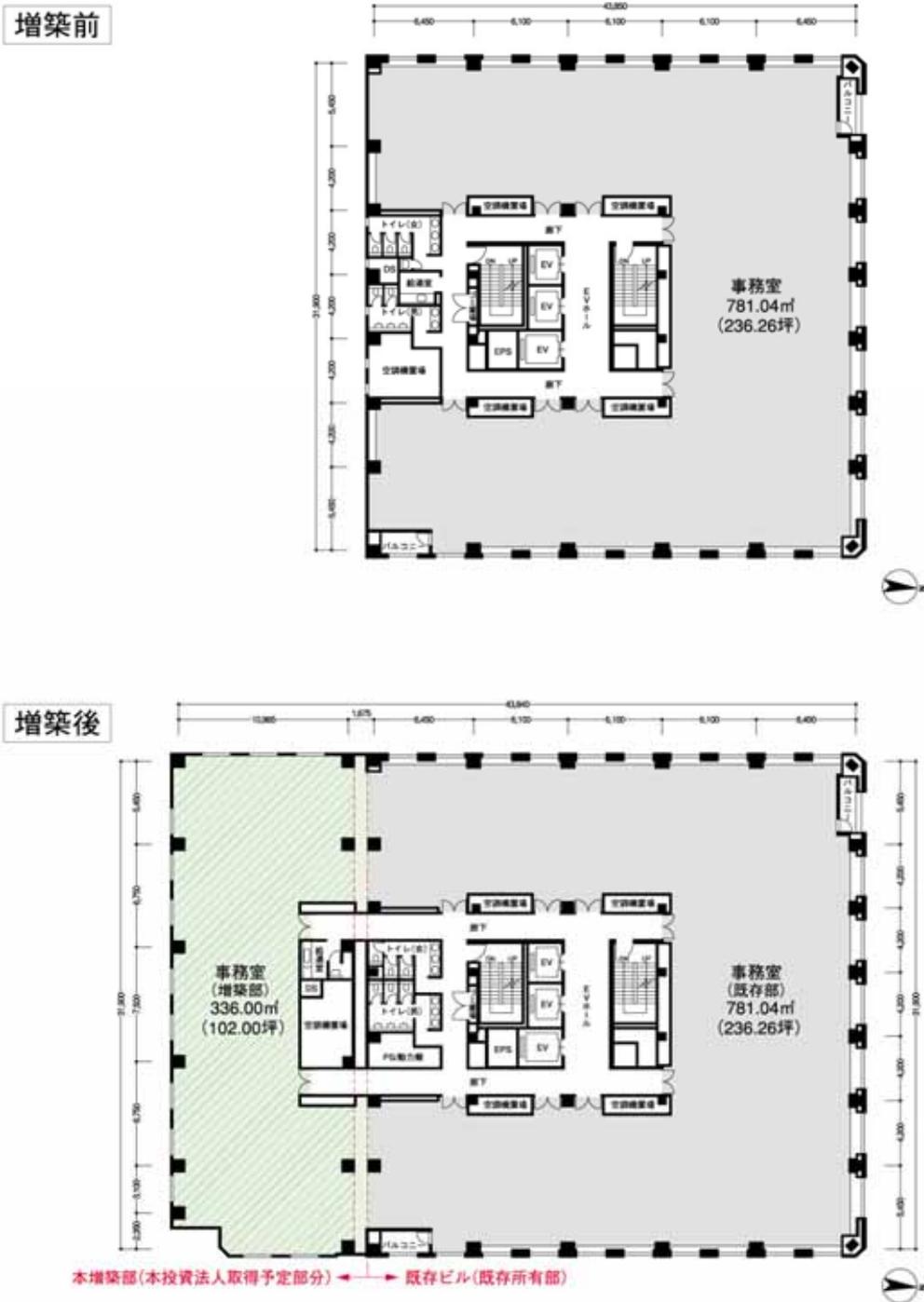
現在の設計図面をもとにしたCGであり、実際とは異なる場合があります。

【参考資料3】案内図



NBF名古屋広小路ビル

【参考資料 4】基準階平面図



「増築後」の平面図は、現在の設計図面をもとにしたものであり、実際とは異なる場合があります。



【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	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	63,800,000	8.87%	65.7%
	西新宿三井ビルディング	46,200,000	6.42%	
	芝NBFタワー	31,300,000	4.35%	
	NBFプラチナタワー	37,400,000	5.20%	
	ゲートシティ大崎	30,800,000	4.28%	
	虎ノ門琴平タワー	27,100,000	3.77%	
	日本橋室町センタービル	29,400,000	4.09%	
	中目黒GTタワー	25,000,000	3.48%	
	新宿三井ビルディング二号館	20,900,000	2.91%	
	GSKビル	19,500,000	2.71%	
	NBF虎ノ門ビル	17,600,000	2.45%	
	興和西新橋ビルB棟	16,400,000	2.28%	
	第2新日鐵ビル	14,810,000	2.06%	
	NBF ALLIANCE	11,100,000	1.54%	
	四谷メディカルビル	9,000,000	1.25%	
	渋谷ガーデンフロント	14,200,000	1.97%	
	NBF芝公園ビル	8,030,000	1.12%	
	NBF高輪ビル	8,020,000	1.11%	
	赤坂山王スクエア	7,250,000	1.01%	
	住友電設ビル	5,580,000	0.78%	
NBF東銀座スクエア	7,500,000	1.04%		
NBF小川町ビルディング	5,710,000	0.79%		
NBF池袋タワー	5,660,000	0.79%		
NBF池袋シティビル	5,310,000	0.74%		
NBF須田町ヴェルデビル(注1)	3,510,000	0.49%		
NBF恵比寿南ビル	1,390,000	0.19%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,800,000	4.98%	21.0%
	(仮称)豊洲5丁目ビル(注2)	20,000,000	2.78%	
	中野坂上サンブライトツイン	11,500,000	1.60%	
	新川崎三井ビルディング	20,500,000	2.85%	
	横浜STビル	18,400,000	2.56%	
	パレール三井ビルディング	3,960,000	0.55%	
	NBF厚木ビル	2,520,000	0.35%	
	つくば三井ビルディング	9,380,000	1.30%	
	NBF宇都宮ビル	2,610,000	0.36%	
	シーノ大宮ノースウィング	19,400,000	2.70%	
	大同生命大宮ビル	2,540,000	0.35%	
	NBF浦和ビル	2,030,000	0.28%	
	NBF松戸ビル	2,670,000	0.37%	
	地方都市部	札幌エルプラザ	5,360,000	
NBF札幌南二条ビル		1,800,000	0.25%	
NBF仙台北町ビル		4,160,000	0.58%	
NBFユニックスビル		4,370,000	0.61%	
NBF新潟テレコムビル		4,550,000	0.63%	
NBF名古屋広小路ビル(注3)		7,766,000	1.08%	
アクア堂島NBFタワー		21,200,000	2.95%	
信濃橋三井ビルディング		14,500,000	2.02%	
サンマリオンNBFタワー		10,100,000	1.40%	
堺筋本町センタービル		6,810,000	0.95%	
NBF堺東ビル		2,520,000	0.35%	
NBF谷町ビル		2,030,000	0.28%	
アクア堂島東館		2,080,000	0.29%	
NBF四条島丸ビル		1,690,000	0.23%	
NBF広島立町ビル		3,140,000	0.44%	
広島袋町ビルディング		877,000	0.12%	
NBF博多祇園ビル		2,620,000	0.36%	
合計		719,353,000	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6月期開示評価額(平成18年6月30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18年7月以降に取得した(または平成18年7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日付にて取得予定。ただし、「価格」は既保有分鑑定評価額(2,610,000千円)と今回分売買価格(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~24,100百万円に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20年3月31日付にて取得予定。ただし「価格」は増築前(5,940,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。