

平成 23 年 1 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(NBF 上野ビル:取得完了)

本投資法人は、本日、平成 20 年 8 月 29 日付「資産の取得に関するお知らせ((仮称)東上野四丁目ビル)」及び平成 22 年 4 月 8 日付「資産の取得に関するお知らせ(NBF 上野ビル売買条件の一部変更)」で公表いたしました下記資産の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

記

1 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産
- 2) 資産の名称 : NBF 上野ビル(以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格 : 10,400,000,000 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 8 月 29 日
- 5) 引渡日 : 平成 23 年 1 月 31 日
- 6) 取得先 : 清水建設株式会社
- 7) 取得資金 : 新投資口の発行等により調達した資金
- 8) 仲介者 : なし
- 9) 支払方法 : 引渡時一括

2 取得の意義

本投資法人は平成 20 年 8 月 29 日に開発型案件として本物件の取得を決定いたしました。その後、リーマンブラザーズの破綻に端を発する世界的な金融情勢の変化が日本経済及び不動産マーケットに大きく影響を与えました。

そのような環境の中、本物件につきましても不動産賃貸マーケット等の影響を受けましたが、本日付けで満室稼働にて引き渡しを受けました。

本物件取得により、東京周辺都市部におけるポートフォリオの充実が図られ、今後の経済状況の推移の中で中長期的に本投資法人の安定した資産運用に資するものであると考えております。

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ております。

1) 立地

本物件が所在する上野エリアは JR 各線、新幹線、京成線、東京メトロ線が発着するターミナル駅を有する東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地でもあります。本エリアは新幹線利用によ



る東北、上越方面および京成線利用による成田空港へのアクセスに優れており、来年度には近接地で、東京スカイツリーの開業も予定される等、注目されるエリアとなっています。本物件は JR 線「上野」駅徒歩 6 分、東京メトロ「稲荷町」駅徒歩 7 分、東京メトロ「上野」駅徒歩 9 分、つくばエクスプレス「浅草」駅徒歩 12 分、京成線「上野」駅徒歩 13 分と、多数の路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。

2) 建物施設等

本建物は、地上 13 階建、貸室は各フロア約 257 坪の整形無柱空間であり、天井高 2,750mm(13 階は 2,850mm)、OA フロア 100mm、個別空調設備等の高スペックな機能を備えた競争力の高い物件です。また、本物件は東西 2 方向天井から足元までの開口部を備えており、西側には上野公園を眼下に新宿、池袋方面の眺望が開け、上層階東側からは、東京スカイツリーを望め開放感にあふれています。

また、本物件の低層階(他の区分所有者の所有・運営部分)は音楽ホールとして利用されており、文化・芸術の発信地にもなっています。

3 取得資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:東京都台東区東上野四丁目 38 番 2

建物:東京都台東区東上野四丁目 38 番地 2

(住居表示)

東京都台東区東上野四丁目 24 番 11 号

3) 用途(登記簿上の表示)

事務所

4) 所有形態

土地:38 番 2(2,405.22 m²)の敷地権割合 1126293/1442798(約 78.06%)

建物:地下 1 階・1 階及び、4 階から 13 階の区分所有区画(専有面積割合で約 78.06%に相当)

5) 面積(登記簿上の表示)

土地:敷地面積 2,405.22 m²(敷地全体)

建物:延床面積 15,467.77 m²(建物全体)

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 22 年 1 月 5 日

8) 設計・施工

設計:清水建設株式会社一級建築士事務所

施工:清水建設株式会社



9) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

- ・評価額:8,240,000,000円
- ・価格時点:平成22年12月31日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	8,240,000 千円
直接還元法による価格	8,650,000 千円
純収益	423,994 千円
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	8,060,000 千円
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	6,640,000 千円
土地比率	44.7%
建物比率	55.3%

10) 地震PML

1.9% (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) 賃貸状況等(平成23年1月31日時点の賃貸状況)

- ・賃借人の総数・概要:6社(一般事業会社6社)
- ・総賃料収入:554百万円/年
- ・総賃貸可能面積:8,503.82㎡
貸室分割による廊下部分(6.78㎡)を本日時点で総賃貸可能面積から控除しています。
- ・総賃貸面積:8,503.82㎡
- ・稼働率:100%
- ・敷金総額:481百万円

4 取得先の概要

名 称	清水建設株式会社
所 在 地	東京都港区芝浦一丁目2番3号 シーバンスS館
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮本洋一
事業内容	総合建設業
資 本 金	74,365百万円(平成22年3月31日現在)
設 立 年 月 日	1937年8月24日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	なし
人 的 関 係	なし
取 引 関 係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。



5 物件取得者等の状況

本物件は本投資法人および資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当いたしません。

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

物件 NOI (Net Operating Income) 410 百万円

- 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見込です。(来期の予想数値ではありません)
- 2) 収益の前提となる稼働率は引渡時点の稼働率(100%)で見込んでおります。

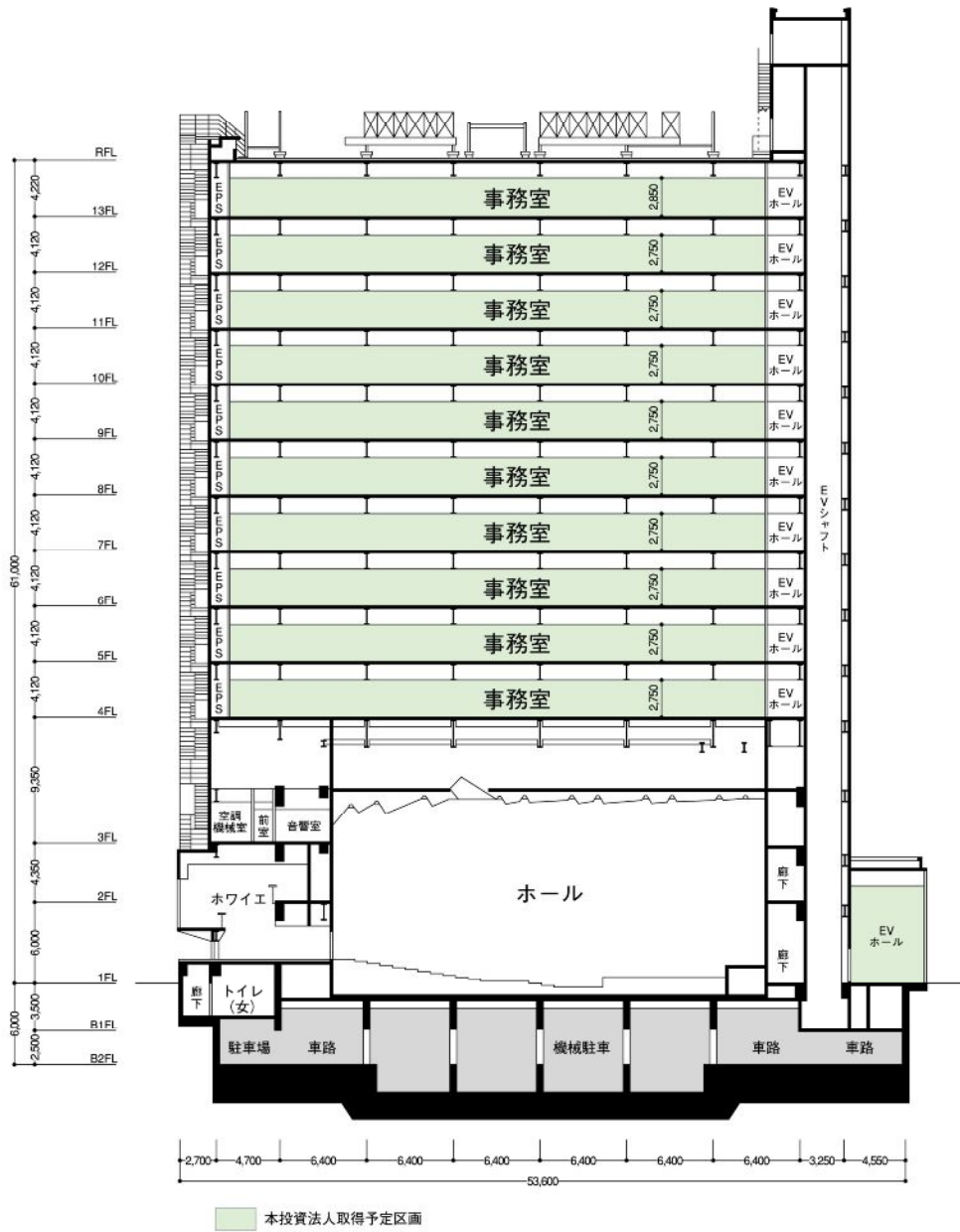
[参考資料 2] 本物件の案内図



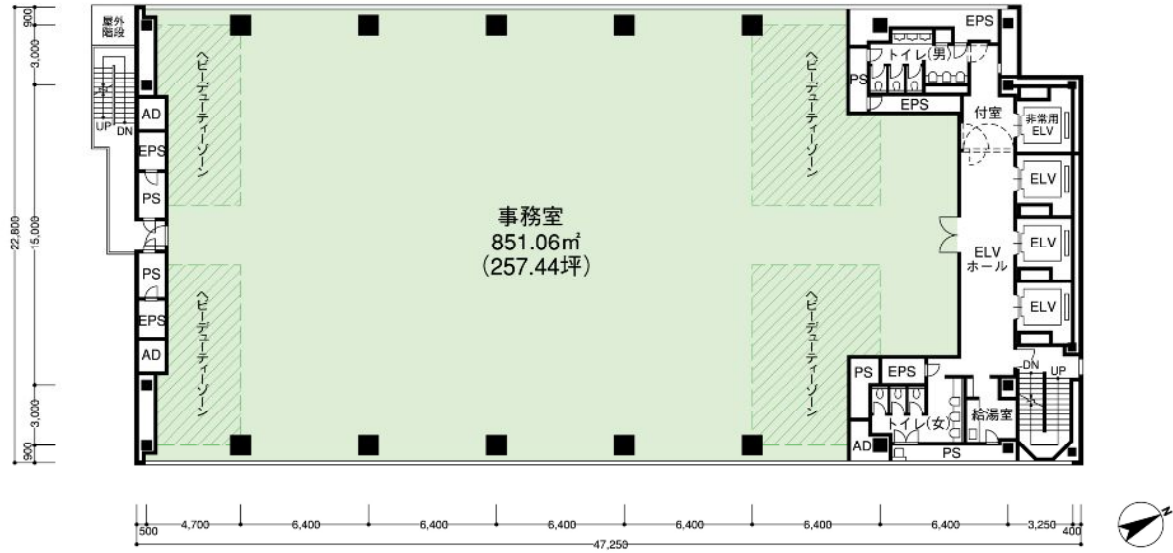
【参考資料 3】本物件の外観写真



[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

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	NBF日比谷ビル	63,500,000	7.59%	63.5%	56,500,000		
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.36%		48,300,000		
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.60%		30,700,000		
	ゲートシティ大崎(追加取得分)(注3) (合計)	11,650,000	1.39%		12,000,000		
		41,750,000	4.99%		42,700,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	3.82%		27,500,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.70%		50,400,000		
	NBF南青山ビル(注7)	31,000,000	3.70%		16,800,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.93%		30,400,000		
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.86%		27,200,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.85%		22,600,000		
	三井生命御茶ノ水ビル(注7)	20,840,000	2.49%		14,600,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.03%		14,500,000		
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.95%		16,000,000		
	GSKビル	15,616,000	1.87%		21,100,000		
	リバーシティM-SQUARE(注4)	13,350,000	1.59%		13,400,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.59%		16,600,000		
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.58%		16,400,000		
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.51%		13,930,000		
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.09%		10,400,000		
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.05%		7,380,000		
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.04%		13,600,000		
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.96%		6,640,000		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.81%		8,360,000		
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.80%		7,320,000		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.75%		7,400,000		
	NBF芝公園大門通りビル(注7)	6,100,000	0.73%		4,390,000		
	住友電設ビル	5,365,000	0.64%		6,020,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.62%		7,250,000		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.59%		5,500,000		
	日本橋兜町M-SQUARE(注4)	4,850,000	0.58%		4,850,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.56%	5,050,000				
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.53%	4,900,000				
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.39%	3,210,000				
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,488	4.87%	25.0%	31,200,000		
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.20%		35,700,000		
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.99%		28,700,000		
	NBF上野ビル(注5)	10,400,000	1.24%		8,240,000		
	調布サウスゲートビル(注6)	9,320,000	1.11%		9,320,000		
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.42%		16,700,000		
	横浜STビル	13,529,300	1.62%		15,200,000		
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.45%		3,470,000		
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.27%		2,110,000		
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.06%		7,560,000		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.29%		2,090,000		
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.01%		19,500,000		
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.24%		1,760,000		
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.88%		11,500,000		
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.29%		2,290,000		
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.53%	11.5%	6,390,000
		NBF札幌南二条ビル	1,870,300		0.22%		1,560,000
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.43%	3,170,000			
NBFユニックスビル		4,028,900	0.48%	3,350,000			
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.47%	3,020,000			
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.86%	7,870,000			
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	2.13%	19,200,000			
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.72%	13,400,000			
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.25%	8,300,000			
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.78%	6,570,000			
NBF堺東ビル		2,227,200	0.27%	1,660,000			
アクア堂島東館		1,914,000	0.23%	1,900,000			
NBF四条烏丸ビル		1,627,000	0.19%	1,330,000			
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.35%	2,610,000			
広島袋町ビルディング		835,000	0.10%	810,000			
博多祇園M-SQUARE(注4)		8,000,000	0.96%	8,000,000			
NBF熊本ビル(注7)		4,500,000	0.54%	3,690,000			
合計		837,130,050	100.00%	100.00%	839,370,000		

- (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等を除きます。)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22年6月期開示評価額(平成22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。
- (注3) 平成23年3月31日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。当該物件の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は120億円です。取得予定日の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって取得予定価格は概算の金額を記載しています。
- (注4) 平成23年2月28日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。
- (注5) 平成23年1月31日に取得。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。
- (注6) 平成23年4月15日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年12月31日時点です。
- (注7) 平成22年12月末の継続鑑定(平成23年2月開示予定)より、不動産鑑定機関3社を2社に集約します。これに伴い上記物件のうち4物件の不動産鑑定機関が変更になる予定です。