



平成 22 年 4 月 8 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 上野ビル売買条件の一部変更)

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)」にて行った本物件取得決定に関し、今般、売買条件の一部を変更することについて、下記の通りお知らせいたします。

記

1 売買条件の変更内容

	取得価格 ※	引渡日
変更前	11,175,000,000 円	平成 22 年 4 月 30 日
変更後	10,400,000,000 円	平成 23 年 1 月 31 日

※ 取得価格には取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等は含まれていません。

※ 平成 21 年 3 月 13 日付「フォワードコミットメント等に関するお知らせについて」にてお知らせした本物件売買契約の違約金等に係る解約条項の内容(物件売買代金の 20%)に変更はありません。

2 変更の理由

本物件取得決定後のオフィスビル賃貸マーケットの状況に鑑みて売主と協議を行い、今般、取得価格及び引渡日の変更について合意いたしました。

資産運用会社は、本物件取得により東京周辺都市部のポートフォリオの充実が図られ、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と考えております。

以下次葉



3 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：8,590,000 千円
- ・価格時点：平成 22 年 4 月 1 日
- ・評価の概要

項目	内容
収益価格	8,590,000 千円
直接還元法による価格	9,000,000 千円
純収益	441,059 千円
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	8,420,000 千円
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	7,050,000 千円
土地比率	46.1%
建物比率	53.9%

4 平成 22 年 6 月期運用状況の見通し

本件変更による本投資法人の平成 22 年 6 月期(平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日)の運用状況への影響は僅少であり、平成 22 年 6 月期の運用状況の予想について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) 418 百万円
- 2) 上記数値は現時点の想定に基づき、取得年度の特種要因等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。
- 3) なお、今後のテナント営業活動を考慮して、収益・費用の見込については開示しておりません。



【参考資料2】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	8.04%	63.6%	60,000,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.68%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.05%		29,100,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.92%		52,500,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.92%		20,500,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.81%		30,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.11%		31,300,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.03%		28,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.02%		25,600,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.64%		15,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.15%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.06%		16,700,000
	GSKビル	15,616,000	1.98%		22,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.69%		16,600,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.67%		18,100,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.60%		14,010,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.16%		10,400,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.11%		7,600,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		13,900,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		6,900,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.86%		8,350,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		7,260,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		7,420,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.77%		5,280,000
住友電設ビル	5,365,000	0.68%	6,200,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.66%	7,330,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.63%	5,690,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	5,120,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	4,970,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.42%	3,390,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	5.16%	25.3%	33,000,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.46%		36,900,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.17%		30,400,000
	NBF上野ビル(注3)	10,400,000	1.32%		8,590,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.57%		16,700,000
	横浜STビル	13,529,300	1.71%		16,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		3,780,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,110,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		7,940,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,260,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.13%		20,100,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,130,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.99%		11,600,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,270,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.56%	11.2%	6,390,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,590,000
	NBF仙台台町ビル	3,566,000	0.45%		3,290,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		3,420,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		3,120,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.92%		7,970,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.25%		20,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.82%		13,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.33%		8,830,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,150,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		1,740,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,020,000
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	0.21%		1,390,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		2,800,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		816,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%		3,690,000
合計		789,960,050	100.00%	100.00%	827,316,000

(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21年12月期開示評価額(平成21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。

(注3) 平成23年1月31日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成22年4月1日時点です。