



平成 20 年 3 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ジャー 富樫 烈
(TEL. 03-6529-8681)

資産の取得に関するお知らせ (NBF豊洲ガーデンフロント:引渡)

本投資法人は、平成 18 年 9 月 28 日付、平成 19 年 6 月 5 日付及び平成 20 年 1 月 16 日付にてお知らせしたNBF豊洲ガーデンフロントの取得に関し、下記資産の取得を完了したので、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豊洲ガーデンフロント(以下、「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格:25,018,000,000 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 18 年 9 月 28 日
- 5) 引 渡 日:平成 20 年 3 月 31 日
- 6) 取 得 先:清水建設株式会社
(後記 3. 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) 支 払 方 法:引渡時一括

2 取得予定資産の内容

- 1) 特定資産の種類
不動産
- 2) 所在地



(登記簿上の表示)

土地:東京都江東区豊洲五丁目6番7

建物:東京都江東区豊洲五丁目6番地7

(住居表示)

東京都江東区豊洲五丁目6番15号

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

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 12,551.33 m²

②建物:延床面積 35,621.93 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨造陸屋根9階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成19年9月7日

8) 設計・施工

設計:清水建設株式会社

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:31,700,000,000円
- ・ 価格時点:平成20年3月1日
- ・ 評価の概要

項目	内容
収益価格	31,700,000千円
直接還元法による価格	32,000,000千円
純収益	1,566,654千円
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	31,600,000千円
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	21,200,000千円
土地比率	64.6%
建物比率	35.4%

10) 地震PML



3.5%(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) テナントの内容

平成 19 年 3 月 24 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:3社(一般事業会社3社)
- ・総賃貸可能面積:28,329.69 m²
- ・総賃貸面積:28,329.69 m²
- ・稼働率:100%
- ・敷金:1,765 百万円

3 取得先の概要(平成 19 年 12 月 1 日現在)

- 1) 商号:清水建設株式会社
- 2) 本店所在地:東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号
- 3) 代表者:代表取締役社長 宮本 洋一
- 4) 資本金:74,365 百万円
- 5) 主な事業内容:建築・土木等建設工事の請負(総合建設業)
- 6) 大株主:東証一部上場
(出資比率上位 3 社)
清水地所株式会社
日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)
社会福祉法人清水基金
- 7) 本投資法人との関係:なし

4 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。

5 取得の日程

- | | |
|------------------|--------|
| 平成 18 年 9 月 28 日 | 取得を決定 |
| 平成 18 年 9 月 28 日 | 売買契約締結 |



平成 20 年 1 月 16 日 売買価格の確定
平成 20 年 3 月 31 日 引渡し

6 平成 20 年 6 月期運用状況の見通し

平成 20 年 2 月 14 日にお知らせした平成 20 年 6 月期の運用状況の予想には、本物件の取得を見込んでおり、運用状況の予想に変更はありません。

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】本物件の外観写真等

【参考資料 4】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)	2,046
費用(減価償却費を除く)	404
公租公課	131
諸経費	273
うち運営委託費、修理費他	271
うち保険料他	2
物件 NOI(Net Operating Income)	1,642

(収支見込の前提)

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想定値です。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益については、稼働率は95%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】本物件の外観写真等
＜外観写真＞



＜サブエントランス＞





【参考資料 4】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	8.46%	62.1%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.98%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.26%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.13%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.01%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.27%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.19%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.18%		32,000,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト (注3)	20,840,000	2.78%		20,840,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.27%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.17%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.08%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.78%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.76%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.68%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.22%		11,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.17%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.16%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.07%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.90%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.89%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.83%		8,630,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.71%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.69%		7,790,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.66%	6,390,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.63%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.59%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.44%	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ツイン	40,750,485	5.43%	25.5%	40,056,284
	I S Tビル (注4)	35,200,000	4.69%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.33%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.71%		21,900,000
	横浜S Tビル	13,529,300	1.80%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.51%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.31%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.18%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.32%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.24%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.31%		2,580,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.27%		2,150,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	2.09%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.33%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.59%	12.4%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.25%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.48%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.54%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.53%		4,570,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.96%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.37%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.92%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.40%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.87%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.30%		2,330,000
	NBF谷町ビル	1,944,000	0.26%		2,210,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.26%		2,490,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.22%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.39%		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	0.35%		2,800,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.60%		4,500,000
合計		750,394,048	100.00%	100.00%	936,725,284

(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21年4月30日にて取得予定

(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。