



平成 19 年 6 月 5 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 )  
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 セールスマン 富樫 烈  
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ  
( (仮称) 豊洲 5 丁目ビル売買条件の一部変更 )

本投資法人は、平成 18 年 9 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ( (仮称) 豊洲 5 丁目ビル)」にて行った本物件取得決定のお知らせに関し、今般、売買条件の一部を変更することについて、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 売買条件の変更内容

本物件売買価格は、売主の売却価格増額と買主の収益性向上が両立するように、テナント営業の結果に応じてその成果をシェアするという考え方にに基づき、売主が行うテナント誘致の結果に連動し、一定の金額の範囲内で売買価格が決まる仕組みとしています。

今般、本物件の更なる収益性向上を狙いとして、既設定済みの賃貸条件を上回った場合に対応する売買価格の上限値を定めるものです。

	下限価格	上限価格
変更前 売買価格帯	16,200,000,000 円	24,100,000,000 円
変更後 売買価格帯	同 上	25,100,000,000 円

金額表示は消費税等を除く

2. 变更日期

平成 19 年 6 月 5 日

3. 変更の理由

本物件は、平成 18 年 9 月 28 日付け売買契約を締結したのち、平成 18 年 6 月に着工済みであり、平成 20 年 3 月 31 日引渡しを予定して、建築工事が順調に進捗中です。テナント確保についても、売主にて、賃貸借契約締結に向けた誘致活動が行われています。



ところで、好調な景気を背景としたオフィス需要の増加は、首都圏を中心に空室率の低下と賃料の上昇をもたらしており、本投資法人のポートフォリオにおいても、賃料増額改定実績が積み上がりつつあるところです。

資産運用会社では、このような環境変化や、豊洲地区の周辺開発等による立地評価の高まり、および、売主から入手できるテナント引き合い情報等から判断して、本物件の賃料も売買契約締結時点に比して上方への水準訂正があったものと、またこの基調は当面継続するものと考えています。

このたびの売買条件の変更は、現在の売買条件の体系は維持したうえで、上限価格を上回った一定の価格帯において、更に収益性が高まるように、対応する賃貸条件を定めるものです。売主に対し、現在の売買条件にて前提としたよりも高いテナント募集条件を設定するインセンティブを提供し、増加した本物件のポテンシャルを顕在化させ、本物件の収益性能をより向上させることを企図したものです。

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。