

平成 19 年 3 月 27 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 総務課 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(ジュエリータワー T A S A K I 銀座店)

本投資法人は、平成 19 年 3 月 27 日、下記のとおり資産の取得を決定したので、お知らせいたします。

記

1 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資産の名称：ジュエリータワー T A S A K I 銀座店(以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格：17,000,000,000 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) 契約予定日：平成 19 年 3 月 28 日
- 5) 引渡予定日：平成 19 年 4 月 25 日
- 6) 取得先：田崎真珠株式会社
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定
- 8) 支払方法：引渡時一括

2 本物件取得の理由

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、東京都心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。なお本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地について

本物件は、日本を代表する商業・業務集積エリアである銀座の中心部、銀座四丁目交差

点付近に位置し、また、表通り（中央通り）に面しております。東京メトロ「銀座」駅から徒歩1分、JR「有楽町」駅から徒歩5分と、交通利便性にも優れており、資産運用会社は希少な立地に高い評価をいたしました。

2) 建物施設等について

本物件はガラスブロックを主体とした洗練された壁面とグレード感の高いメインエントランス等特色のある外観を有しており、設備面では、個別空調、OAフロア等オフィスビルとしての標準的仕様を備えています。

3) テナントについて

本物件を旗艦店舗・事務所等として自用してきた売主が、長期一括賃借した上で引続き使用する予定であり、安定的な収益が見込まれます。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産を主な信託財産とする信託受益権

2) 信託受託者

住友信託銀行株式会社

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都中央区銀座五丁目2番2、2番8、2番25、2番28

建物：東京都中央区銀座五丁目2番地2、2番地8、2番地25、2番地28

(住居表示)

東京都中央区銀座五丁目7番5号

4) 信託財産の用途（登記簿上の表示）

事務所・店舗

5) 信託財産の所有形態

土地：所有権（中央区銀座五丁目2番8、2番25、2番28）

借地権（中央区銀座五丁目2番2）

建物：完全所有権

6) 信託財産の面積（登記簿上の表示）

土地：敷地面積 425.60 m²（うち、借地 183.43 m²）

建物：延床面積 3,408.79 m²

7) 信託財産の構造（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1階付10階建

8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）

平成2年6月12日（平成9年9月30日増築）

9) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

鑑定評価額：16,500,000,000 円

価格時点：平成 19 年 3 月 1 日

10) 信託財産の地震 P M L

8.2% (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) 信託財産の賃貸状況等

賃借人

本物件のテナントは田崎真珠株式会社、1社を予定しております。

面積

総賃貸可能面積 : 3,440.00 m²

総賃貸面積 : 3,440.00 m²

ただし、上記面積は本物件引渡しまでに変更となる可能性があります。

稼働率

田崎真珠株式会社への一括賃貸により、稼働率は 100%を予定しております。

12) 担保設定の有無

なし

13) その他

本件信託受益権売買に関しましては、土地・建物の資産保全・運営・管理状況等に関して一定の停止条件が付されており、引渡はこれらの条件が成就することを停止条件として行われます。よって、引渡予定日までにこれらの停止条件のいずれかが成就しなかった場合には、引渡の遅延等の可能性があります。

4 取得先の概要

1) 商 号：田崎真珠株式会社

2) 本店所在地：兵庫県神戸市中央区港島中町六丁目 3 番地 2

3) 代表 者：田崎俊作

4) 資 本 金：16,664 百万円 (平成 18 年 10 月 31 日現在)

5) 主 な 事 業 内 容：真珠の養殖、加工、販売及び貴石・半貴石の輸入、加工、販売

6) 大 株 主：田崎俊作、株式会社サハダイヤモンド、株式会社三井住友銀行、

農林中央金庫、住友生命保険相互会社(平成 18 年 10 月 31 日現在)

7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係：なし

5 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、本物件についても同社に同業務を委託します。

2) 信託受益権媒介契約について

本物件では、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投資顧問株式会社と信託受益権媒介契約を締結します。

媒介人より、媒介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、媒介報酬の金額については開示しておりません。

6 取得の日程

平成 19 年 3 月 27 日 取得を決定

平成 19 年 3 月 28 日 信託受益権売買契約締結（予定）

平成 19 年 4 月 25 日 引渡し（予定）

7 平成 19 年 6 月期運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 19 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 19 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。

8 本物件名称

本物件の名称は引渡以後、「NBF 銀座通りビル」といたします。但し、テナントが使用する店舗名称は引続き「ジュエリータワー T A S A K I 銀座店」といたします。

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。

< 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】本物件の基準階平面図（8 階）

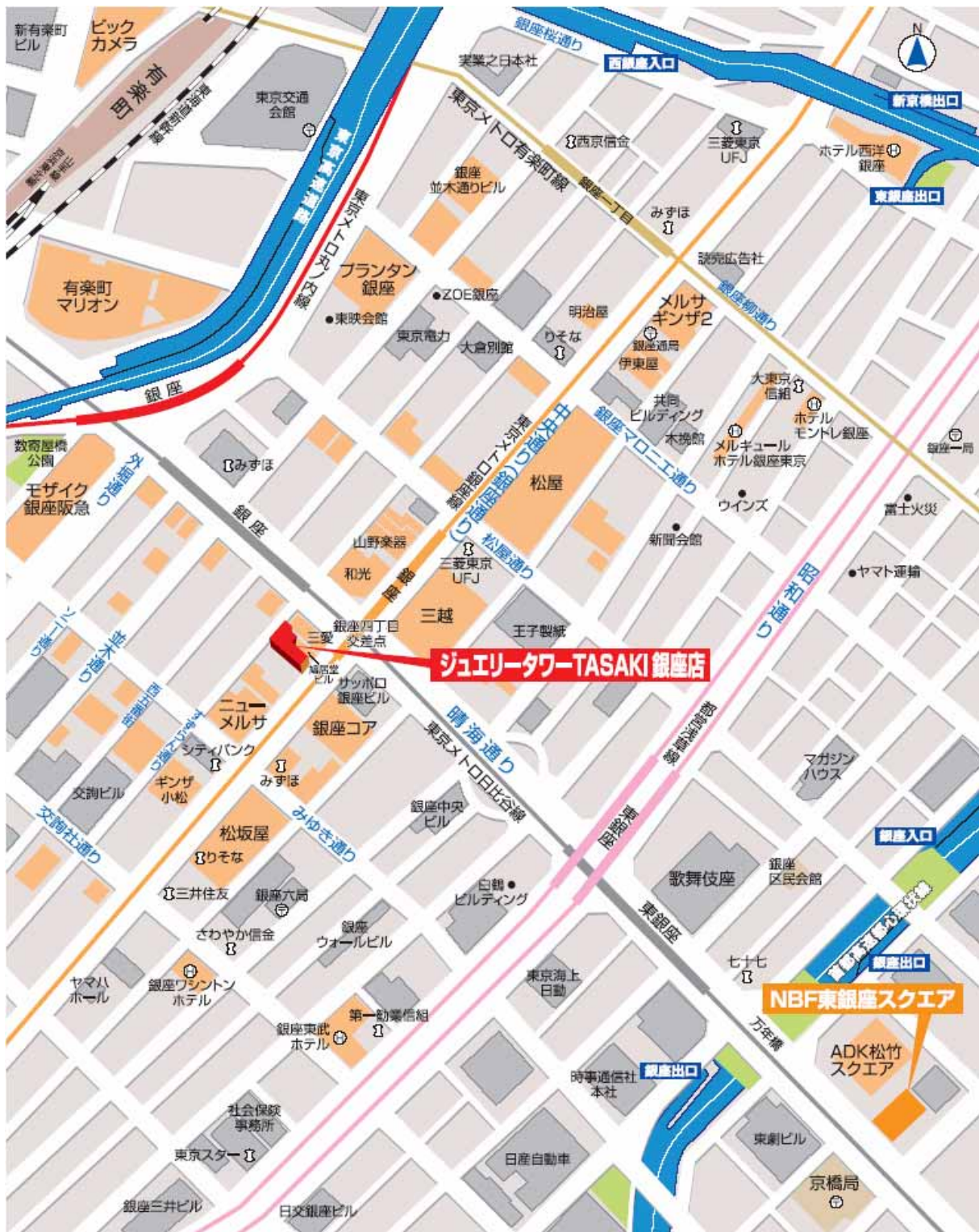
【参考資料 5】本物件取得後のポートフォリオの概況



【参考資料 1】本物件の収支見込

- 1) 物件 NOI (Net Operating Income) 555 百万円
- 2) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものです。
- 3) 本物件を一括賃借する予定のテナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として、収益・費用の見込みについては開示しておりません。

【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】本物件の基準階平面図（8階）





【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	65,000,000	8.06%	64.5%
	西新宿三井ビルディング	50,000,000	6.20%	
	芝NBFタワー	33,100,000	4.10%	
	NBFプラチナタワー	46,000,000	5.70%	
	ゲートシティ大崎	32,900,000	4.08%	
	虎ノ門琴平タワー	30,300,000	3.76%	
	NBF日本橋室町センタービル	30,200,000	3.74%	
	中目黒GTタワー	26,300,000	3.26%	
	NBF銀座通りビル(ジュエリータワー TASAki 銀座店)(注1)	17,000,000	2.11%	
	新宿三井ビルディング二号館	23,000,000	2.85%	
	GSKビル	20,100,000	2.49%	
	NBF虎ノ門ビル	18,600,000	2.31%	
	興和西新橋ビルB棟	17,700,000	2.19%	
	第2新日鐵ビル	14,860,000	1.84%	
	NBF ALLIANCE	11,200,000	1.39%	
	四谷メディカルビル	9,100,000	1.13%	
	渋谷ガーデンフロント	15,400,000	1.91%	
	NBF芝公園ビル	8,120,000	1.01%	
	NBF高輪ビル	8,430,000	1.04%	
	NBF赤坂山王スクエア	7,440,000	0.92%	
	住友電設ビル	5,790,000	0.72%	
	NBF東銀座スクエア	7,560,000	0.94%	
	NBF小川町ビルディング	5,850,000	0.73%	
NBF池袋タワー	5,980,000	0.74%		
NBF池袋シティビル	5,440,000	0.67%		
NBF須田町ヴェルデビル(注2)	3,580,000	0.44%		
NBF恵比寿南ビル	1,400,000	0.17%		
東京周辺都市部	ISTビル	36,900,000	4.57%	23.2%
	(仮称)豊洲5丁目ビル(注3)	20,000,000	2.48%	
	中野坂上サンブライトツイン(注4)	43,115,058	5.34%	
	新川崎三井ビルディング	20,500,000	2.54%	
	横浜STビル	19,700,000	2.44%	
	パレール三井ビルディング	4,360,000	0.54%	
	NBF厚木ビル	2,520,000	0.31%	
	つくば三井ビルディング	9,510,000	1.18%	
	NBF宇都宮ビル	2,630,000	0.33%	
	シーノ大宮ノースウィング	20,500,000	2.54%	
	大同生命大宮ビル	2,540,000	0.31%	
	NBF浦和ビル	2,080,000	0.26%	
	NBF松戸ビル	2,720,000	0.34%	
	地方都市部	札幌エルプラザ	5,890,000	
NBF札幌南二条ビル		1,810,000	0.22%	
NBF仙台本町ビル		4,220,000	0.52%	
NBFユニックスビル		4,370,000	0.54%	
NBF新潟テレコムビル		4,480,000	0.56%	
NBF名古屋広小路ビル(注5)		8,046,000	1.00%	
アクア堂島NBFタワー		23,000,000	2.85%	
信濃橋三井ビルディング		14,900,000	1.85%	
サンマリオンNBFタワー		10,200,000	1.26%	
堺筋本町センタービル		7,100,000	0.88%	
NBF堺東ビル		2,540,000	0.31%	
NBF谷町ビル		2,100,000	0.26%	
アクア堂島東館		2,250,000	0.28%	
NBF四条島丸ビル		1,750,000	0.22%	
NBF広島立町ビル		3,210,000	0.40%	
広島袋町ビルディング		887,000	0.11%	
NBF博多祇園ビル		2,700,000	0.33%	
合計		806,878,058	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12月期開示評価額（平成18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19年1月以降に取得した（または平成19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1)平成19年4月25日付にて取得予定。

(注2)平成19年6月11日付にて隣接地と建物を追加取得予定。ただし、「価格」は既保有分(2,680,000千円)と追加取得分(900,000千円)の合計を記載しています。

(注3)平成20年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は、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～24,100百万円の範囲内で決定いたしますが、本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。

(注4)平成19年3月23日付けにて追加取得。ただし「価格」は既保有分(11,500,000千円)と今回取得分(31,615,058千円)の合計を記載しております。なお「中野坂上サンブライトツイン」と「中野坂上サンブライトアネックス」を併せて「中野坂上サンブライトツイン」とします。

(注5)平成20年3月31日付にて増築部分を追加取得予定。ただし「価格」は増築前(6,220,000千円)と増築部分(1,826,000千円)の合計を記載しています。