

平成 17 年 7 月 21 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 阿部 正文
(コード番号 8951)
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(小川町三井ビルディング)

本投資法人は、平成 17 年 7 月 21 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
- 2) 資産の名称：小川町三井ビルディング
- 3) 取得価格：4,940,000,000 円
(ただし、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 17 年 7 月 21 日
- 5) 引渡日：平成 17 年 9 月 30 日
- 6) 取得先：三井不動産株式会社
- 7) 取得資金：新投資口の発行等により調達する資金(予定)

2 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

大手町エリアに隣接する神田小川町エリアに立地し、靖国通りに面することから視認性も高く、また、交通機関は都営新宿線「小川町」駅 徒歩 1 分、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅 徒歩 2 分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 徒歩 3 分、JR 中央線「御茶ノ水」駅 徒歩 9 分と複数路線利用可能であり、アクセスに優れています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



2) 建物施設等について

専有面積約 180 坪の基準階は、整形でリーシングしやすく、エントランス・共用部にグレード感があり、周辺競合ビルに比べ遜色のないスペック（OAフロア（50mm）対応済み等）を有しています。現時点での稼働率は 100%ですが、ここ数年の間も高い稼働率で安定して推移しています。これらのことから、当該エリア内における競争力の高い物件のひとつであると資産運用会社は判断しています。

3 物件について

本物件は、本物件所有者である三井不動産株式会社及び個人 4 者（共有は 1 者と計算）が区分所有しており、同社が建物全体のマスターリースならびに運営管理をしています。なお、本投資法人が本物件を取得した後も、本投資法人取得区分所有部分等も含め本物件全体でマスターリースならびに運営管理を三井不動産株式会社が行う予定です。

また本物件の 2 階から 10 階(以下「一元運用区画」という)については、各区分所有者間で、長期にわたり本物件を良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として「一元運用に関する覚書」を締結する予定です。当該覚書により、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受、負担することとなります。今回、本投資法人が取得する本建物のうち、3 階以上については一元運用区画内にあり、本投資法人が今回取得する持分に対応する一元運用権利割合は約 85.58%を予定しています。

4 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：東京都千代田区神田小川町一丁目 3 番 1 (地番)

建物：東京都千代田区神田小川町一丁目 3 番地 1

(住居表示)

東京都千代田区神田小川町一丁目 3 番 1 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・店舗

4) 所有形態及び持分

土地：所有権（敷地権割合 1889 分の 1582）

建物：所有権（区分所有権）

家屋番号：神田小川町一丁目 3 番 1 の 1、3 番 1 の 104、3 番 1 の 106、3 番 1 の 107、3 番 1 の 302、3 番 1 の 401、3 番 1 の 501、3 番 1 の 601、3 番 1

の 701、3 番 1 の 801、3 番 1 の 901、3 番 1 の 1001 に関する所有権

5) 面積（登記簿上の表示）

土地：敷地面積 1,114.85 m²（敷地全体）

建物：延床面積 8,350.32 m²（建物全体）

専有面積 5,083.26 m²（ ）

家屋番号：神田小川町一丁目 3 番 1 の 1、3 番 1 の 104、3 番 1 の 106、3 番 1 の 107、3 番 1 の 302、3 番 1 の 401、3 番 1 の 501、3 番 1 の 601、3 番 1 の 701、3 番 1 の 801、3 番 1 の 901、3 番 1 の 1001 に関する所有権
（1 階、地下 1 階及び 3 階の一部分、ならびに 4 階～10 階）

6) 構造（登記簿上の表示）

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建（全体）

7) 建築時期（登記簿上の表示）

昭和 61 年 10 月 27 日

8) 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：5,010,000,000 円

価格時点：平成 17 年 7 月 14 日

9) 地震 P M L

6.1%（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）

10) 担保設定の有無

なし

11) 取得物件の賃貸状況等

本物件では、三井不動産株式会社と建物賃貸借契約を締結する予定です。下記数値は三井不動産株式会社と締結する予定の建物賃貸借契約等に基づくものです。

賃借人

平成 17 年 6 月 30 日時点の本物件一元運用区画の（本投資法人取得部分以外も含まれる）テナント数は 11 社です。

面積

本投資法人取得部分（一元運用区画内）

総賃貸可能面積（2 階以上）：5,308.47 m²（一元運用割合換算後面積：4,543.29 m²）

総賃貸面積（2 階以上）：5,308.47 m²（一元運用割合換算後面積：4,543.29 m²）

本投資法人取得部分（一元運用区画外）

総賃貸可能面積（1 階・地下 1 階）：217.07 m²

総賃貸面積（1 階・地下 1 階）：217.07 m²

稼働率

平成 17 年 6 月 30 日時点の稼働率は 100%です。

5 取得先の概要

- 1) 商 号：三井不動産株式会社
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 3) 代表者：岩沙弘道（いわさひろみち）
- 4) 資本金：134,433百万円（平成17年3月31日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産業
- 6) 本投資法人との関係：

三井不動産株式会社は平成17年7月21日現在、本投資法人の総投資口数(364,700口)のうち、18,235口を保有しています。また投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める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します。なお三井不動産株式会社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は43%です。

6 利害関係人等との取引

1) 不動産売買

今回の三井不動産株式会社との取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得基準に従い、適正な取引を行っております。なお本取引について本投資法人は資産運用会社から内規に従い、事前に投資法人役員会で報告を受けております。

2) 建物賃貸借契約について

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株式会社と建物賃貸借契約を締結する予定です。契約期間は5年間で、当初5年間については解約禁止とする予定です。当該契約に基づき本投資法人が三井不動産株式会社から受領する賃料は、三井不動産株式会社が転借人から受領する転賃賃料の一定割合で、一元運用区画内については一元運用権利割合を乗じたものとなる予定です。

3) 事務代行業務委託契約について

本投資法人は、本物件の所有者及び建物賃貸借契約に基づく三井不動産株式会社への賃貸人として、それぞれの地位での事務代行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株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託する予定です。なお当該契約の期間は建物賃貸借契約が終了するまでとし、委託金額は年額約4百万円を予定しています。(本物件については、本投資法人と三井不動産株式会社との間で、オフィスマネジメント契約は締結されません。)

7 取得の日程

平成17年7月21日 取得を決定



平成 17 年 7 月 21 日 不動産売買契約書締結予定
平成 17 年 9 月 30 日 引渡予定

8 平成 17 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 17 年 6 月期運用状況への影響はないため、本物件の取得による平成 17 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。なお、本日付「平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ」を合わせてご覧下さい。

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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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）	369
費用（減価償却費を除く）	108
公租公課	43
諸経費	65
うち運営委託費、修理費他	64
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	261

(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間収支であり（来期の予想数値ではありません）、今回投資法人が取得する持分相当額になっています。
2. 収益については、転借人の想定稼働率を 100%として、締結予定の建物賃貸借契約、一元運用に関する覚書等に基づき三井不動産株式会社から受領する金額をベースに算出したものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 2】本物件の案内図



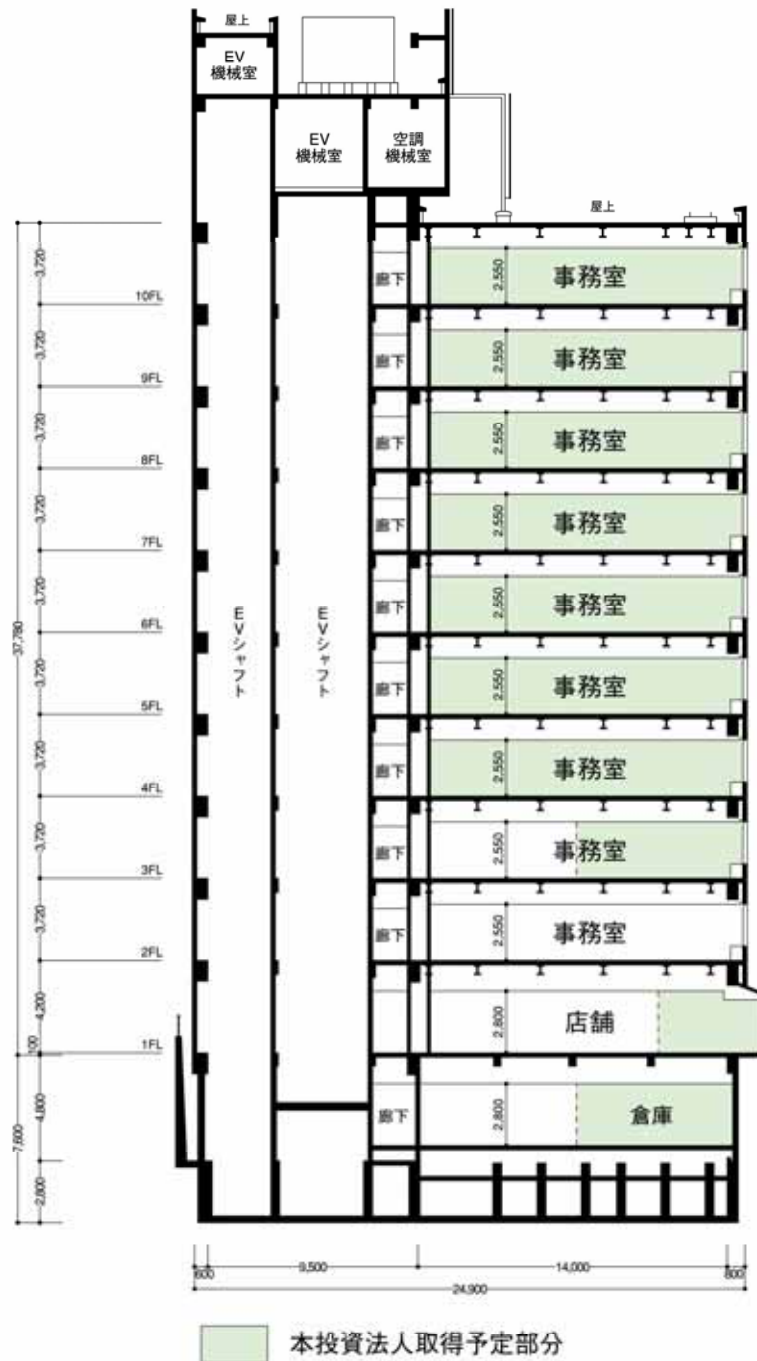
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 3】本物件の外観写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 4】本物件の断面図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 5】本物件の基準階平面図（2F～11F平面図）



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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	価格（千円）	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	J F Eビルディング	75,700,000	16.37%	70.4%
	N B F プラチナタワー（注1）	27,600,000	5.97%	
	芝N B Fタワー	24,800,000	5.36%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.26%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.57%	
	G S Kビル	17,800,000	3.85%	
	中目黒G Tタワー	14,300,000	3.09%	
	N B F 虎ノ門ビル	13,800,000	2.98%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	2.94%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.83%	
	N B F A L L I A N C E	9,490,000	2.05%	
	四谷メディカルビル（注2）	8,800,000	1.90%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.06%	
	N B F 芝公園ビル	6,810,000	1.47%	
	N B F 高輪ビル	7,140,000	1.54%	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	1.35%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.32%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.12%	
	N B F 東銀座スクエア	5,200,000	1.12%	
	小川町三井ビルディング（注3）	4,940,000	1.07%	
N B F 池袋タワー	4,850,000	1.05%		
N B F 池袋シティビル	4,570,000	0.99%		
N B F 須田町ヴェルデビル	2,410,000	0.52%		
西新宿三井ビルディング	1,690,000	0.37%		
N B F 恵比寿南ビル	1,050,000	0.23%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライツツイン	9,590,000	2.07%	13.5%
	横浜S Tビル	14,500,000	3.13%	
	N B F 厚木ビル	2,350,000	0.51%	
	つくば三井ビルディング	8,890,000	1.92%	
	N B F 宇都宮ビル	2,435,000	0.53%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.85%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.48%	
	浦和三井ビルディング（注3）	2,000,000	0.43%	
N B F 松戸ビル	2,590,000	0.56%		
地方都市部	札幌エルプラザ	3,520,000	0.76%	16.1%
	N B F 札幌南二条ビル	1,730,000	0.37%	
	N B F 仙台本町ビル	3,810,000	0.82%	
	N B F ユニックスビル	4,840,000	1.05%	
	N B F 新潟テレコムビル	4,340,000	0.94%	
	N B F 名古屋広小路ビル	5,440,000	1.18%	
	アクア堂島N B Fタワー	18,400,000	3.98%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,820,000	2.12%	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	1.41%	
	N B F 堺東ビル	2,350,000	0.51%	
	N B F 谷町ビル	2,030,000	0.44%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.43%	
	大手前センタービルディング	1,960,000	0.42%	
	N B F 四条烏丸ビル	1,560,000	0.34%	
	N B F 広島立町ビル	3,000,000	0.65%	
広島袋町ビルディング	867,000	0.19%		
N B F 博多祇園ビル	2,450,000	0.53%		
合計		462,542,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成16年12月期開示評価額（平成16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17年1月以降に取得した（または平成17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18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、引渡日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがあります。

（注2）平成17年8月31日付にて取得予定。

（注3）平成17年9月30日付にて取得予定。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。