



平成 17 年 8 月 29 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 (I S Tビル)

本投資法人は、平成 17 年 8 月 29 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：I S Tビル
- 3) 取得価格：35,200,000,000 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 8 月 29 日
- 5) 引渡日：平成 17 年 9 月 13 日
- 6) 取得先：アイ・エス・ティ開発有限会社  
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取得資金：借入金及び新投資口の発行により調達した資金により取得予定

#### 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、東京周辺都市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。本物件が、複合的・計画的街づくりが進められ今後大きな発展が見込まれる豊洲エリアに立地し、駅からの距離も近く競争力のあるスペックを有していることから、資産運用会社は、東京周辺都市部の物件としてポートフォリオの安定した収益確保に貢献することを期待できると判断し、本物件の取得を決定いたしました。なお、本物件概要は、以下のとおりです。

##### 1) 立地について

東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩 5 分に位置し、東京駅へ 5km 圏内・電車で 9 分という好立地にあり、さらに晴海通り、環状 2 号の延伸拡張整備により今後都心へのア

クセス向上が見込まれます。また、臨海新交通「ゆりかもめ」の延伸区間として有明～豊洲間が整備計画中です（平成17年度中に当該区間の運行開始予定）。

後述の参考資料5にあるとおり、豊洲エリアでは上記のような交通アクセスの向上に加え、業務・商業・住宅・教育文化施設等が平成18・19年にかけて順次完工予定であり、あわせて親水護岸整備・緑地整備等のインフラも計画されるなど、街の賑わい・利便性・アメニティの大幅な向上が見込まれています。

2) 建物施設等について

本物件は平成16年9月に竣工した、新築・大型ビルです。最新のオフィスビルとして企画・設計されており、基準階面積は整形1,085坪（無柱空間）という規模で、天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重500kg/m<sup>2</sup>（一部荷重ゾーン1,000kg/m<sup>2</sup>）であることに加え、廊下幅も2,400mmとゆとりある空間になっています。また設備面では、個別空調（冷暖房フリーパッケージ）、電気容量最大50VA/m<sup>2</sup>（増設可能）となっています。また、駐車場は自走式平面駐車場で120台の駐車スペースを確保している等、非常に競争力のあるスペックを有しています。

3) テナント等について

本物件では、事務所部分の約8割の面積について日本アイ・ビー・エム株式会社との間で、約2割の面積について株式会社オートバックスセブンとの間で、各々複数年にわたる賃貸借契約が締結されており、当分の間安定した運用ができると見込まれます。

4) その他

本物件土地に関し、受託者は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）」の規定に従い、平成14年12月26日付で「土地利用の履歴調査届出書」を提出しており、当該届出書に対し、平成15年1月6日付、東京都から「調査の結果について審査したところ、本調査は東京都土壤汚染対策指針に従って実施されており、土壤汚染のおそれはないものとみとめられます。（東京都14.12.26 14環改有土第417号）旨記載された届出書副本の交付を受けています。本投資法人は取得にあたり、本建物建設時と現行の土壤調査対象物質・分析方法・基準値が異なることから、将来、建替等を行う際に調査・対策工事が必要になった場合の調査・工事の方法並びに費用を、株式会社イー・アール・エスに確認しており、あわせて現状の管理運営・使用を行う限り人の健康等に対する被害のおそれはないことを同社に確認しています。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産信託受益権

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：東京都江東区豊洲五丁目5番8、7番4、7番5、7番6、9番2、9番3、9番4、

9 番 5、9 番 6、9 番 8、9 番 9

建物：東京都江東区豊洲五丁目 9 番地 3、5 番地 8、7 番地 5、9 番地 4  
(住居表示)

東京都江東区豊洲五丁目 6 番 52

- 4) 信託財産の用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載）

事務所・店舗

- 5) 信託財産の所有形態

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 14,335.60 m<sup>2</sup>

建物：延床面積 46,002.37 m<sup>2</sup>

- 7) 信託財産の構造（登記簿上の表示）

鉄骨造陸屋根 11 階建

- 8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）

平成 16 年 9 月 7 日

- 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：35,300,000,000 円

価格時点：平成 17 年 8 月 22 日

- 10) 信託財産の地震 P M L

9.3%（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

信託受益権に質権の設定等があります。本物件引渡しまでには、売主の責任と負担において、解除される予定です。

- 12) 信託財産の賃貸状況等

賃貸人

平成 17 年 5 月 10 日時点の本物件の賃貸借契約締結済テナント数は 8 社です。(売主より受領した資料に基づく)

面積

総賃貸可能面積 : 36,763.78 m<sup>2</sup>

総賃貸面積 : 36,143.75 m<sup>2</sup>

稼働率

平成 17 年 7 月末日時点の稼働率（賃貸借契約締結済ベース）は 98.3%です。

#### 4 取得先の概要

- 1) 商 号：アイ・エス・ティ開発有限会社

- 2) 本 店 所 在 地：東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地



三井生命神保町ビル 11 階

- 3) 代 表 者：杉本 茂・菊池 慎
  - 4) 資 本 金：3,000,000 円（平成 16 年 12 月 31 日現在）
  - 5) 主 な 事 業 内 容：不動産の賃貸、管理、保有及び、運用、信託受益権の取得、保有、及び、処分など
  - 6) 本投資法人との関係：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。
- 6 取得の日程
- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 平成 17 年 8 月 29 日 | 取得を決定         |
| 平成 17 年 8 月 29 日 | 信託受益権売買契約締結予定 |
| 平成 17 年 9 月 13 日 | 引渡予定          |
- 7 平成 17 年 12 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 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 17 年 12 月期運用状況の予想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
- 【参考資料 5】本物件周辺の開発予定
- 【参考資料 6】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

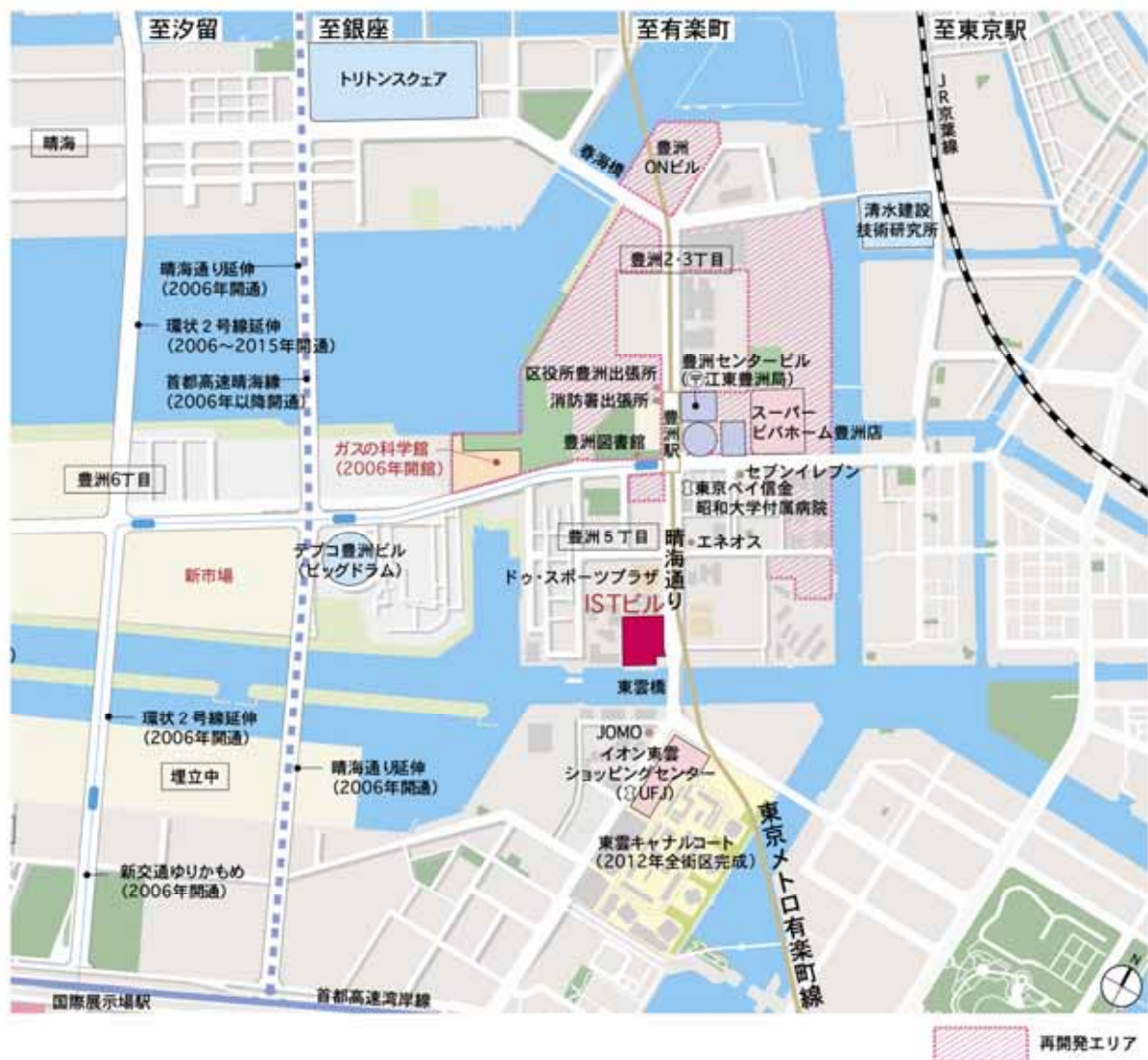
(単位：百万円)

収益 (付帯収益を含む)	2,288
費用 (減価償却費を除く)	633
公租公課	156
諸経費	477
うち運営委託費、修理費他	473
うち保険料	4
物件 NOI (Net Operating Income)	1,655

(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す。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益の稼働率は、基準年度稼働率として 100% で見込んでおります。

【参考資料2】 本物件の案内図

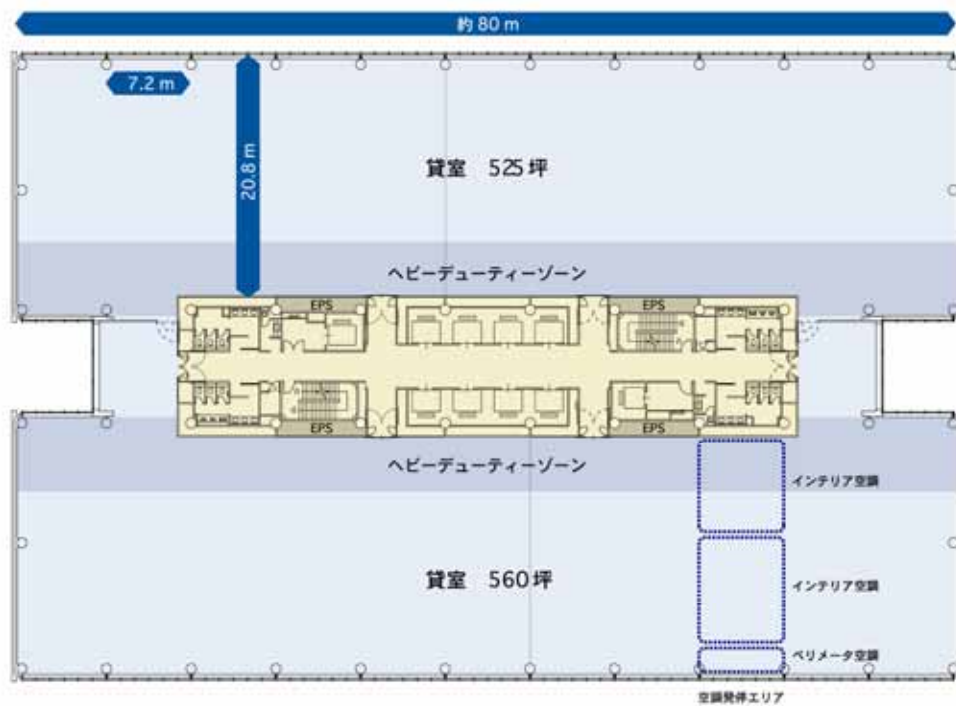




【参考資料 3】 本物件の外観写真



【参考資料 4】 本物件の基準階平面図



【参考資料5】 本物件周辺の開発予定



【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	JFEビルディング	77,800,000	15.29%	65.8%
	NBFプラチナタワー(注1)	27,600,000	5.42%	
	芝NBFタワー	24,900,000	4.89%	
	日本橋室町センタービル	25,300,000	4.97%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,900,000	3.32%	
	GSKビル	18,300,000	3.60%	
	中目黒GTタワー	14,800,000	2.91%	
	NBF虎ノ門ビル	14,800,000	2.91%	
	興和西新橋ビルB棟	14,200,000	2.79%	
	第2新日鐵ビル	13,310,000	2.62%	
	NBF ALLIANCE	9,770,000	1.92%	
	四谷メディカルビル(注2)	8,800,000	1.73%	
	渋谷ガーデンフロント	10,500,000	2.06%	
	NBF芝公園ビル	7,030,000	1.38%	
	NBF高輪ビル	7,350,000	1.44%	
	赤坂山王スクエア	6,430,000	1.26%	
	虎ノ門琴平タワー	6,160,000	1.21%	
	住友電設ビル	5,270,000	1.04%	
	NBF東銀座スクエア	5,690,000	1.12%	
	小川町三井ビルディング(注3)	4,940,000	0.97%	
	NBF池袋タワー	4,900,000	0.96%	
	NBF池袋シティビル	4,620,000	0.91%	
	NBF須田町ヴェルデビル	2,460,000	0.48%	
西新宿三井ビルディング	1,740,000	0.34%		
NBF恵比寿南ビル	1,150,000	0.23%		
東京周辺都市部	ISTビル(注4)	35,200,000	6.92%	19.5%
	中野坂上サンブライツツイン	9,900,000	1.95%	
	横浜STビル	15,300,000	3.01%	
	NBF厚木ビル	2,410,000	0.47%	
	つくば三井ビルディング	9,110,000	1.79%	
	NBF宇都宮ビル	2,520,000	0.50%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.50%	
	大同生命大宮ビル	2,250,000	0.44%	
浦和三井ビルディング(注3)	2,000,000	0.39%		
NBF松戸ビル	2,590,000	0.51%		
地方都市部	札幌エルプラザ	3,560,000	0.70%	14.8%
	NBF札幌南二条ビル	1,630,000	0.32%	
	NBF仙台本町ビル	3,840,000	0.75%	
	NBFユニックスビル	4,730,000	0.93%	
	NBF新潟テレコムビル	4,440,000	0.87%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,570,000	1.09%	
	アクア堂島NBFタワー	18,500,000	3.63%	
	サンマリオンNBFタワー	9,880,000	1.94%	
	堺筋本町センタービル	6,570,000	1.29%	
	NBF堺東ビル	2,420,000	0.48%	
	NBF谷町ビル	2,040,000	0.40%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.39%	
	大手前センタービルディング	2,010,000	0.39%	
	NBF四条烏丸ビル	1,650,000	0.32%	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.58%	
	広島袋町ビルディング	874,000	0.17%	
NBF博多祇園ビル	2,530,000	0.50%		
合計		508,984,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成17年6月期開示評価額(平成17年6月30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7月以降に取得した(または平成17年7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。

(注4)平成17年9月13日付にて取得予定。