

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(浦和三井ビルディング)

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：浦和三井ビルディング
- 3) 取得価格：2,000,000,000 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。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

- ・ さいたま市は関東圏域を牽引する政令指定都市として発展が期待されており、特に本物件の位置する浦和区には埼玉県庁等が置かれ、県の行政機能の中心的役割を担っています。
- ・ 本物件は JR 京浜東北線・高崎線・宇都宮線「浦和」駅から徒歩 1 分と高い交通利

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。

便性を有します。現在、浦和駅東口駅前では市街地再開発事業が施行中であり、平成 19 年秋に事業が完了する予定で、今後、周辺のポテンシャルアップも期待できると資産運用会社は評価しています。

2) 建物施設等について

- ・ 基準階は、分割可能な 136 坪の整形フロアであり、テナントの多様なニーズに応じたリーシングが可能です。
- ・ 各階個別空調、カードシステム対応のセキュリティなど、周辺物件と比較してもグレードの高い建物スペックを備えています。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 199 番 1

建物：埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 199 番地 1

(住居表示)

埼玉県さいたま市浦和区東高砂町 2 番 5 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

土地：所有権

建物：所有権 (区分所有権)

家屋番号：東高砂町 199 番 1 の 1、東高砂町 199 番 1 の 2、東高砂町 199 番 1 の 3、東高砂町 199 番 1 の 4、東高砂町 199 番 1 の 5

本投資法人は、建物のすべての区分所有権を取得する予定です。

5) 面積 (登記簿上の表示)

土地：敷地面積 1,005.16 m²

建物：延床面積 5,090.72 m²

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 8 階建

7) 建築時期 (登記簿上の表示)

平成 2 年 6 月 20 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：2,010,000,000 円



価格時点：平成 17 年 7 月 14 日

9) 地震 P M L

11.1% (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

賃借人

平成 17 年 6 月 30 日時点の本物件のテナント数は 13 社です。

面積

総賃貸可能面積 : 3,454.86 m²

総賃貸面積 : 3,143.56 m²

稼働率

平成 17 年 6 月 30 日時点の稼働率は 91.0%です。

12) その他

道路拡幅および J R 高架工事に伴い、敷地の一部を分筆・採納しているため、本物件は容積率超過の既存不適格建築物となっています。このため、将来の増改築等の際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性や物件売却に影響を与える可能性があります。

4 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。

5 利害関係人等の取引

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は内規に従い、資産運用会社から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住宅サービス株式会社の建物賃貸借契約を承継する予定です。

3) 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する予定です。

6 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 不動産売買契約締結予定
平成 17 年 9 月 30 日 引渡予定

7 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」を併せてご覧ください。

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。



【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)		202
費用(減価償却費を除く)		67
	公租公課	16
	諸経費	51
	うち建物管理委託費、修理費他	51
	うち保険料	0
物件 NOI (Net Operating Income)		134

- 1) 上記の数値は来期の予想数値ではありません。
- 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あり、収益について、想定稼働率を91%として算出したものです。

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。

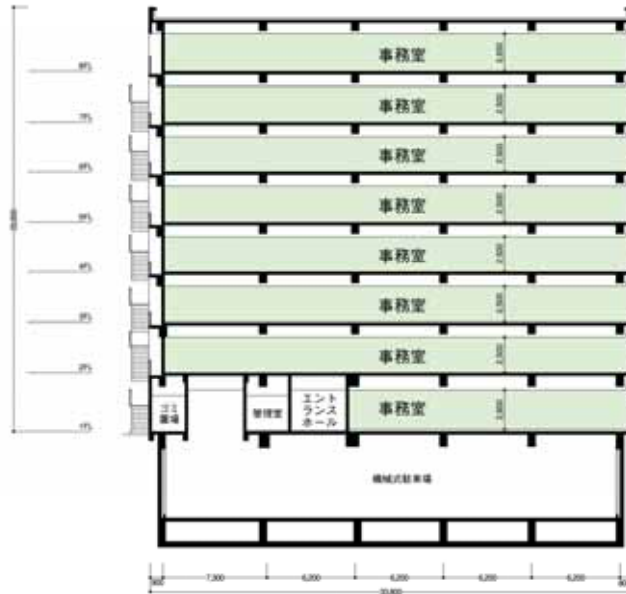
【参考資料 3】

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 4】
本物件の断面図



【参考資料 5】
本物件の基準階平面



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	JFEビルディング	75,700,000	16.37%	70.4%
	NBFプラチナタワー（注1）	27,600,000	5.97%	
	芝NBF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%	
	GSKビル	17,800,000	3.85%	
	中目黒GTタワー	14,300,000	3.09%	
	NBF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%	
	NBF ALLIANCE	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%	
	NBF芝公園ビル	6,810,000	1.47%	
	NBF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%	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	1.12%	
	東京周辺都市部	小川町三井ビルディング（注3）	4,940,000	
NBF池袋タワー		4,850,000	1.05%	
NBF池袋シティビル		4,570,000	0.99%	
NBF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%	
NBF恵比寿南ビル		1,050,000	0.23%	
中野坂上サンブライトツイン		9,590,000	2.07%	
横浜STビル		14,500,000	3.13%	
地方都市部	NBF厚木ビル	2,350,000	0.51%	16.1%
	つくば三井ビルディング	8,890,000	1.92%	
	NBF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%	
	NBF松戸ビル	2,590,000	0.56%	
	札幌エルプラザ	3,520,000	0.76%	
	NBF札幌南二条ビル	1,730,000	0.37%	
	NBF仙台本町ビル	3,810,000	0.82%	
	NBFユニックスビル	4,840,000	1.05%	
	NBF新潟テレコムビル	4,340,000	0.94%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,440,000	1.18%	
	アクア堂島NBFタワー	18,400,000	3.98%	
	サンマリオンNBFタワー	9,820,000	2.12%	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	1.41%	
	NBF堺東ビル	2,350,000	0.51%	
NBF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%		
NBF四条烏丸ビル	1,560,000	0.34%		
NBF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%		
NBF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。