

平成 16 年 5 月 14 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 深瀬 俊彦
(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 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(恵比寿CSビルディング)

本投資法人は、平成 16 年 5 月 14 日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、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：恵比寿CSビルディング
- 3) 取得価格：1,000,000,000 円
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
- 4) 契約日：平成 16 年 5 月 14 日(金)
- 5) 引渡予定日：平成 16 年 5 月 14 日(金)
- 6) 取得先：カルピスサービス株式会社
(後記 5. 取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産株式会社
仲介手数料 30,000,000 円(消費税別途)
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

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
JR 山手線、埼京線、地下鉄日比谷線「恵比寿」駅徒歩 3 分と駅から至近でかつ、複数路線利用可能であること。
- 2) 建物施設等について
貸室は整形であり、個別空調システムであること。現時点での稼働率が 100%であること。

3 取得の経緯について

本物件は本物件所有者であるカルピスサービス株式会社と三井不動産株式会社が共同事業を企画し、竣工以来三井不動産株式会社がマスターリースしている物件です。今般、本物件所有者であるカルピスサービス株式会社の売却の意向を三井不動産株式会社が仲介者として取りまとめ、本投資法人と相対で交渉を行ない、合意に至りました。なお、本投資法人は、既に同様の手法により、須田町ヴェルデビルを取得しており、今後も、このような事業機会の獲得を目指し、優良な物件を取得し長期安定的な資産運用を行ないたいと考えております。なお、本投資法人の本物件取得時までには、当該マスターリース契約は解約されている予定です。

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：東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番8、9番11

建物：東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番地8、9番地11

(住居表示)

東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6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

所有権

5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 670.26 m²

建物：延床面積 2,128.52 m²

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

7) 竣工(登記簿上の表示)

平成3年2月19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：1,050,000,000円

価格時点：平成16年4月30日

9) 地震PML()

7.9%(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)

() PML (Probable Maximum Loss) は、通常「予想最大損失率」と訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震PMLは、想定した予定使

用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものです。

上記PMLは、90%信頼レベルにて示しています。90%信頼レベルとは、建物の耐震性能及び地震動の性状にばらつきがあるため、100棟の内90棟まではその値を超えない「予想最大損失率」をいいます。ただし、一般に、PMLは建物（構造部材、非構造部材、建築設備）のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。

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16年5月14日時点の本物件のテナント数は5社です。

面積

総賃貸可能面積：1,595.40 m²

総賃貸面積：1,595.40 m²

稼働率

平成16年5月14日時点の稼働率は100%です。

5 取得先の概要

- 1) 商 号：カルピスサービス株式会社
- 2) 本店所在地：神奈川県相模原市淵野辺五丁目11番10号
- 3) 代表者：吉田 康郎
- 4) 資本金：120,000千円（平成15年12月31日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産の売買・管理及び賃貸

6 利害関係人等の取引

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。三井不動産株式会社は、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します。

7 取得の日程

- 平成16年5月14日 取得を決定
平成16年5月14日 不動産売買契約書締結予定
平成16年5月14日 引渡予定

8 平成 16 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 16 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16 年 6 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

【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）	117
費用（減価償却費を除く）	39
公租公課	10
諸経費	29
うち運営委託費、修理費他	28
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	78

(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. 収益については、稼働率は 100%で見込んでおります。

【参考資料 2】
本件の案内図

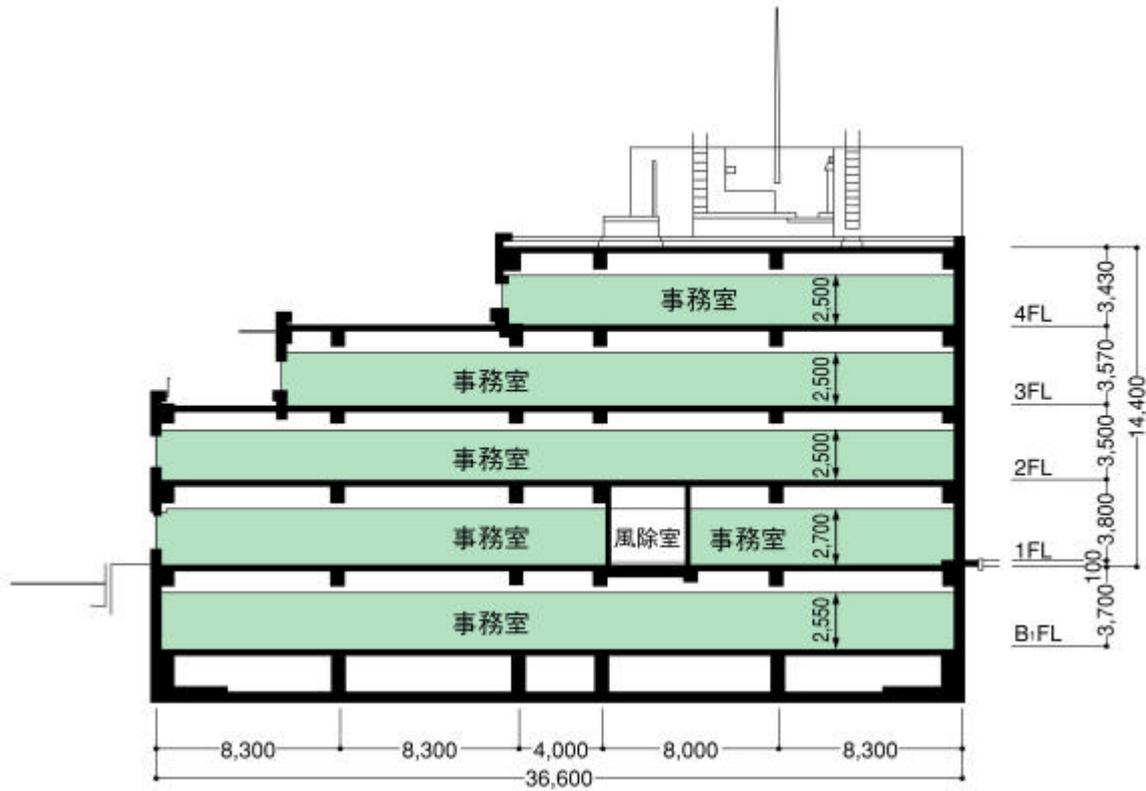


【参考資料 3】

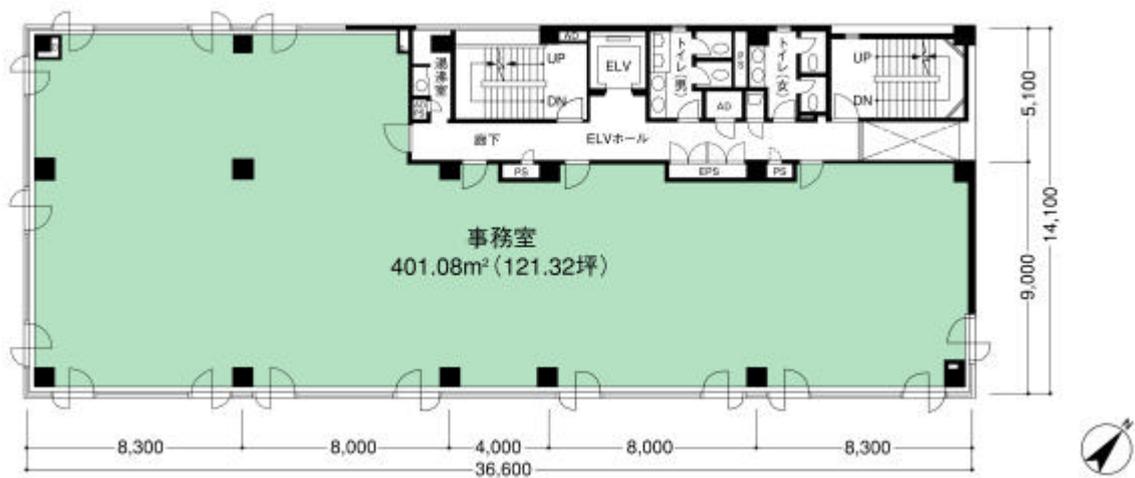
本物件の外観写真



【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

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	74,700,000	23.31%	74.8%
	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟（注1）	27,600,000	8.61%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	6.99%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	5.12%	
	G S Kビル	17,600,000	5.49%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	4.40%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	4.21%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.99%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	3.12%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.71%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	2.23%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	5,190,000	1.62%	
	池袋T Gホームストビル	4,428,000	1.38%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.74%	
	新宿余丁町ビル（注2）	-	-	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.51%	
恵比寿C Sビルディング（注3）	1,000,000	0.31%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライツツイン	9,410,000	2.94%	11.5%
	横浜S Tビル	13,900,000	4.34%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.70%	
	大同生命太宮ビル	2,270,000	0.71%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.81%	
	稲毛海岸ビル（注2）	-	-	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,270,000	1.02%	13.8%
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.61%	
	N B F 仙台本町ビル（旧仙台大同生命ビル）	3,610,000	1.13%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.36%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.33%	
	浜松シティビル（注2）	-	-	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.69%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,260,000	2.89%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.74%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.61%	
	京町堀センタービルディング（注2）	-	-	
	四条島丸南ビル	1,520,000	0.47%	
	N B F 広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,900,000	0.90%	
広島袋町ビルディング	855,000	0.27%		
博多祇園2.1ビル	2,370,000	0.74%		
合計		320,489,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年12月期開示評価額（平成15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、当期中に取得した（または当期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って収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡し日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがある。
- （注2）新宿余丁町ビル・稲毛海岸ビル・浜松シティビル・京町堀センタービルディングについては平成16年7月30日譲渡予定。
- （注3）平成16年5月14日取得。