

平成 17 年 2 月 24 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ジャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(赤坂山王スクエア)

本投資法人は、平成 17 年 2 月 24 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：赤坂山王スクエア(以下「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格：6,250,000,000 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 日：平成 17 年 2 月 24 日
- 5) 引 渡 予 定 日：平成 17 年 2 月 24 日
- 6) 取 得 先：有限会社匠インベストメント・サード
(後記 5. 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) 仲 介 者：三井不動産株式会社
仲介手数料 62,500,000 円(消費税等別途)

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

本物件の所在する赤坂二丁目周辺は、東京都内でも特に有力な業務・商業エリアであり、

国政の中心地にも近接しています。その一角にある本物件は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩1分、同千代田線・丸ノ内線「国会議事堂前」駅徒歩3分という、抜群のアクセスの良さが特長です。また溜池交差点（外堀通りと六本木通りの交差点）に面しており、ひととき高い視認性を有しています。

2) 建物施設等について

本物件の外観はひろがりのあるファサードを活かしたガラス張りの壁面で、エントランスホール・エレベーターホールに近時リニユアルを加え、高いグレード感を保っています。貸室は1フロア200坪を超える無柱スペースで、設備面では、1フロアあたり15ゾーンでの制御が可能な個別空調、60mmのOAフロアの敷設、コンセント容量50VA/m²、カードセキュリティなど、快適で安全なオフィス環境を実現しています。

3 取得の経緯について

売主である有限会社匠インベストメント・サードは、後述の通り三井不動産株式会社が運用をおこなう私募型不動産ファンド「三井ジェムストーンファンド」の投資ビークルであり、三井不動産株式会社がアセットマネジメントを行ない、間接的にエクイティ投資も行なっています。

本投資法人は、仲介者三井不動産株式会社の紹介により、本物件の取得の検討を進めてきました。売主の取得当初は稼働率が大きく低下していたものを、その後のリーシング活動により、100%リースアップに目処が立ちつつあるところ、今般、諸条件に関する協議が整い、取得を決定するに至ったものです。本投資法人は今後も三井不動産株式会社とのコラボレーションによる同様の取得機会の獲得を目指したい、と考えております。

4 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

UFJ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：東京都港区赤坂二丁目208番、209番1、209番2、210番

建物：東京都港区赤坂二丁目208番地、209番地1、209番地2、210番地

(住居表示)

東京都港区赤坂二丁目2-12

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

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 926.63 m²
 - 建物：延床面積 7,427.94 m²
- 7) 信託財産の構造（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
- 8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）

平成元年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：6,320,000,000円
価格時点：平成17年2月1日
- 10) 信託財産の地震PML
11.8%（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) テナントの内容
賃借人
平成17年2月24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：5,257.54 m²
総賃貸面積：4,328.76 m²
稼働率
平成17年2月24日時点の契約締結ベースの稼働率は82.3%です。
ただし、現在の空室部分については、入居申込書を受領しております。
- 12) 担保設定の有無
なし

5 取得先の概要

- 1) 商号：有限会社匠インベストメント・サード
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号
- 3) 代表者：須貝信
- 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、不動産信託受益権の取得、保有及び処分など
- 6) その他：有限会社匠インベストメント・サードは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社です。本日現在において、本物件に係る信託受益権の取得資金は、有限会社MGSガーネット（以下「M

GS」といいます。)からの匿名組合出資(100%)および金融機関からの借入により調達されています。MGSは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社で、前述の「三井ジェムストーンファンド」の投資受け入れピークルとして、現在三井不動産株式会社のほかに、大手年金基金、大手機関投資家等から匿名組合出資を受け入れております。

6 利害関係人等の取引

1) 売主のアセットマネジメント業務等

本信託受益権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、売主である有限会社匠インベストメント・サードは、アセット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、その判断は三井不動産株式会社の助言に基づくものとなります。また、上記のように、三井不動産株式会社はMGSに匿名組合出資を行う投資家の一員でもあり、「三井ジェムストーンファンド」のファンドマネジメント業務も受託しております。

2) 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。

7 取得の日程

平成 17 年 2 月 24 日 取得を決定
平成 17 年 2 月 24 日 信託受益権売買契約書締結
平成 17 年 2 月 24 日 引渡

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僅少であり、平成 17 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】本物件の基準階平面図
- 【参考資料 5】本物件の断面図
- 【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）	469
費用（減価償却費を除く）	156
公租公課	66
諸経費	90
うち運営委託費、修理費他	88
うち保険料、信託報酬他	2
物件 NOI (Net Operating Income)	313

(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 97% 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 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	17.30%	71.2%
	NBFプラチナタワー（注1）	27,600,000	6.31%	
	芝NBFタワー	24,800,000	5.67%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.56%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.77%	
	GSKビル	17,800,000	4.07%	
	中目黒GTタワー	14,300,000	3.27%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.15%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	3.11%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.99%	
	ALLIANCE	9,490,000	2.17%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.18%	
	芝Aビル	6,810,000	1.56%	
	NBF高輪ビル	7,140,000	1.63%	
	赤坂山王スクエア（注2）	6,250,000	1.43%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.39%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.18%	
	NBF東銀座スクエア（注3）	4,800,000	1.10%	
	ダイヤ池袋ビル	4,850,000	1.11%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.04%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,410,000	0.55%		
西新宿三井ビルディング	1,690,000	0.39%		
恵比寿CSビルディング	1,050,000	0.24%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,590,000	2.19%	13.2%
	横浜STビル	14,500,000	3.31%	
	NBF厚木ビル	2,350,000	0.54%	
	つくば三井ビルディング	8,890,000	2.03%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	4.07%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.51%	
地方都市部	NBF松戸ビル	2,590,000	0.59%	15.6%
	札幌エルプラザ	3,520,000	0.80%	
	NBF札幌南二条ビル	1,730,000	0.40%	
	NBF仙台本町ビル	3,810,000	0.87%	
	NBFユニックスビル	4,840,000	1.11%	
	NBF新潟テレコムビル	4,340,000	0.99%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.24%	
	アクア堂島大和堂島ビル	18,400,000	4.21%	
	サンマリオンNBFタワー	9,820,000	2.24%	
	NBF堺東ビル	2,350,000	0.54%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.46%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.46%	
	大手前センタービルディング	1,960,000	0.45%	
	NBF四条烏丸ビル	1,560,000	0.36%	
NBF広島立町ビル	3,000,000	0.69%		
広島袋町ビルディング	867,000	0.20%		
NBF博多祇園ビル	2,450,000	0.56%		
合計		437,467,000	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2月24日付にて取得予定。

（注3）平成17年3月28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5,200,000千円までの増額変更を行うことがあります。