

平成 16 年 9 月 17 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  
投資本部ゼ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 (虎ノ門琴平タワー)

本投資法人は、平成 16 年 9 月 17 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：不動産及び地上権

地上権：

土地 (東京都港区虎ノ門一丁目 1 番 43、1,256.19 m<sup>2</sup>、以下「本土地」という。)にか  
かかる地上権の準共有持分 492,557/621,044 (約 79%)

建物：

虎ノ門琴平タワーの 4 階から 25 階の区分所有権の共有持分 492,557/1,684,779 (約  
29%)

虎ノ門琴平タワーの建物の 4 階から 25 階の専有部分を、本投資法人と三井不動産株式会社と  
で共有し、1 階から 3 階及び 26 階の専有部分を、宗教法人金刀比羅宮が所有する予定です。

##### 2) 資産の名称：虎ノ門琴平タワー (以下「本物件」という。)

##### 3) 取得価格： 6,043,000,000 円

地上権にかかる権利金 2,900,000,000 円

建物 3,143,000,000 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) 着工日：平成 14 年 10 月 1 日

##### 5) 建物竣工日：平成 16 年 11 月 30 日

##### 6) 契約日：平成 16 年 9 月 17 日

本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣  
工を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。

##### 7) 引渡日：平成 16 年 11 月 30 日

8) 取得先：

地上権：

(ア) 地上権の設定

本投資法人及び宗教法人金刀比羅宮が、本物件建物の保有を目的として、地上権設定者と地上権設定契約を締結する。

(イ) 地上権設定者

本地上権設定時点での地上権設定者は、株式会社虎門琴平会館ビル他1社。その後、本土地が宗教法人金刀比羅宮に売却され、地上権設定者の地位は、宗教法人金刀比羅宮に承継される。

(ウ) 地上権者

当該地上権は、本投資法人と宗教法人金刀比羅宮で、それぞれ 492,557/621,044、128,487/621,044 の持分を準共有する。

(エ) 対象土地

東京都港区虎ノ門一丁目1番43、1,256.19 m<sup>2</sup> (公簿)

(オ) 対象地上権

民法上に規定される地上権。なお、当該地上権は登記される。

(カ) 期間

地上権設定の効力発生日(売買実行日)から、平成63年10月10日まで。

建物：株式会社虎門琴平会館ビル(後記4.取得先の概要参照)

9) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

10) 仲介者：三井不動産株式会社

2 取得予定資産の内容

土地については登記簿上の表示であり、建物は未竣工・未登記のため、主に建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証(平成15年8月27日(BCJ02本建確032変1))の内容によります。

1) 所在地

地上権設定対象の土地：東京都港区虎ノ門一丁目1番43(地番)

建物：土地所在地に同じ(未登記のため住居表示等なし)

2) 用途

事務所、神社

(なお、本投資法人が持分を取得する専有部分の用途は事務所です。)

3) 所有形態及び持分(参考資料5参照)

土地：本土地の地上権の準共有持分 492,557/621,044(約79%)

建物：本物件建物の区分所有権(4階から25階)の共有持分 492,557/1,684,779(約29%)

4) 面積

土地：敷地面積 3,647.30 m<sup>2</sup>(敷地全体)

建物：延床面積 29,828.90 m<sup>2</sup> (既存の神社を含む全体)

- 5) 構造  
鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 26 階地下 3 階塔屋 1 階建
- 6) 設計  
株式会社日建設計
- 7) 施工  
大成・間・白石建設共同企業体
- 8) 価格調査  
大和不動産鑑定株式会社による調査報告

建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとした価格を、鑑定評価手法を適用して求めたものです。

評価額 : 6,070,000,000 円

価格時点：平成 16 年 8 月 31 日

- 9) 地震 P M L ( )  
6.3% (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)

P M L ( 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 P M L 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 P M L 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、P M L 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) テナントの内容  
本物件のテナントは、三井不動産株式会社 1 社の予定です。三井不動産株式会社は、本物件を転借人に転貸する予定で、転借人に関する平成 16 年 9 月 17 日時点の状況は以下の通りです ( 三井不動産株式会社より受領した資料に基づく )。三井不動産株式会社との賃貸借契約内容については後記 5.1) をご覧下さい。

転借人の総数 : 13 社

総賃貸可能面積 : 16,847.79 m<sup>2</sup> (うち本投資法人の持分 4,925.57 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積 : 14,962.16 m<sup>2</sup> (うち本投資法人の持分 4,374.29 m<sup>2</sup>)

稼働率 : 88.81%

- 11) 担保設定の有無  
現在本土地について根抵当権が設定されておりますが、本投資法人が本土地に地上権設定する日までに当該根抵当権は抹消される予定です。

## 12) 優先交渉権について

本物件の「不動産売買契約書」において、本売買実行後一定期間経過後に、株式会社虎門琴平会館ビル、宗教法人金刀比羅宮等が、本物件の購入を本投資法人に対して申し入れることができることになっています。

## 3 本物件取得の意義

### 1) 三井不動産株式会社とのコラボレーション

本物件建物の開発手法は、「総合設計制度」により容積率割増等の緩和措置を受けるとともに、同一敷地内に存する東京都選定歴史的建造物である「金刀比羅宮」を保存しながら、その余剰容積を有効活用するというものです。本物件建物は、三井不動産株式会社が、プロジェクトマネジメント業務を行い、また自らも所有者の一人として、企画立案した新築物件です。本投資法人は三井不動産株式会社を仲介者とし、売主と協議を行った結果、今般協議が整い、本物件の取得にいたりしました。

### 2) 開発案件への取組（差別化戦略の推進）

本物件取得決定は、建築中という早い段階で売買契約を締結することにより、希少性のある優良な物件を取得することを企図したものです。本物件建物は建築途上であることから、将来の不確実性に起因する様々なリスクが内在しますが、本投資法人は、札幌エルプラザや白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟、東銀座スクエア（仮称）といったこれまでの取得物件と同様、適切なリスクマネジメント、価格評価を行い、投資判断を行いました。

### 3) 本物件の評価

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に取得を行うものですが、取得決定に際して資産運用会社が特に評価した点は、以下のとおりです。

#### 立地について

霞が関・虎ノ門周辺は、日本のビジネス・行政の中心であり、歴史あるオフィスエリアとして知られており、行政機関へのアクセスを重視するテナント需要や、大手企業の本社が集積することに伴う関連会社や取引先のテナント需要も多く、堅調なオフィスマーケットを維持しています。その中でも本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分と駅至近であり、また東京メトロ千代田線、日比谷線、丸の内線「霞ヶ関」徒歩5分、JR東海道線・京浜東北線・山手線・横須賀線「新橋」駅徒歩11分と複数路線利用可能であり、フットワークに非常に優れたロケーションです。

#### 建物施設について

(ア) 本物件建物は、新築物件であり、最新の設計技術で現在のオフィスに求められる機能を実現します。急速に進化するITなどテナントの高度なOAニーズに対応する先進の各種機能を装備しており、また快適性を求め、明るい窓回り、眺望の確保他、空調照明システムをはじめ働く人のことを考えた快適設備も装備しております。フリーアクセスフロアやフロア内の無柱化など将来的なレイ

アウト変更にもフレキシブルに対応でき、多様な業種業態に対応可能といたします。

- (イ) オフィスフロアは基準階貸室面積約 228 坪の無柱整形空間で、十分な採光・眺望を確保し、明るさと開放感を高め、天井高は 2,750mm、さらに O A フロア 100mm を装備します。各フロアの床荷重は 500kg/m<sup>2</sup>、また一部ヘビーデューティーゾーンについては 1,000 kg/m<sup>2</sup>及び 700 kg/m<sup>2</sup>を確保しております。1フロアは 4 分割が可能で、各ゾーン単位で時間外空調の運転・停止および温度設定ができ、基準階電気容量は O A コンセント用 70VA/m<sup>2</sup>です。

#### 4 建物の取得先の概要

- 1) 商 号 : 株式会社虎門琴平会館ビル
- 2) 本店所在地 : 東京都港区虎ノ門一丁目 2 番 8 号
- 3) 代表者 : 高見澤 一弘
- 4) 資本金 : 40,000 千円 (平成 15 年 9 月 30 日現在)
- 5) 主な事業内容 : 不動産の売買、賃貸及びこれらの仲介、管理業務
- 6) 本投資法人との関係 : なし

#### 5 利害関係人等との取引

##### 1) 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 10 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利率相当額となる予定です。

##### 2) 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・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託します。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なり、契約金額は年額約 3 百万円です。(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。)

#### 6 取得の日程

- |                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| 平成 16 年 9 月 17 日  | 取得を決定                        |
| 平成 16 年 9 月 17 日  | 不動産売買契約書 地上権設定契約書兼土地売買契約書 締結 |
| 平成 16 年 11 月 30 日 | 竣工後、建物引渡、地上権設定予定             |

7 平成 16 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 16 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16 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】本物件の外観イメージ図

【参考資料 4】本物件の基準階平面図

【参考資料 5】本物件の断面図及び権利関係概念図

【参考資料 6】本物件取得後のポートフォリオの概要

#### 【参考資料1】本物件の収支見込

- 1) 想定物件NOI (Net Operating Income)は、298百万円です。
- 2) 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）、今回本投資法人が取得する持分相当額になっております。
- 3) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特異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、転借人の想定稼働率を97%として、建物賃貸借契約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。
- 4) 今後のテナント営業活動を考慮して、収益・費用の見込については開示しておりません。

【参考資料 2】本物件の案内図



【参考資料 3】本物件の外観イメージ図

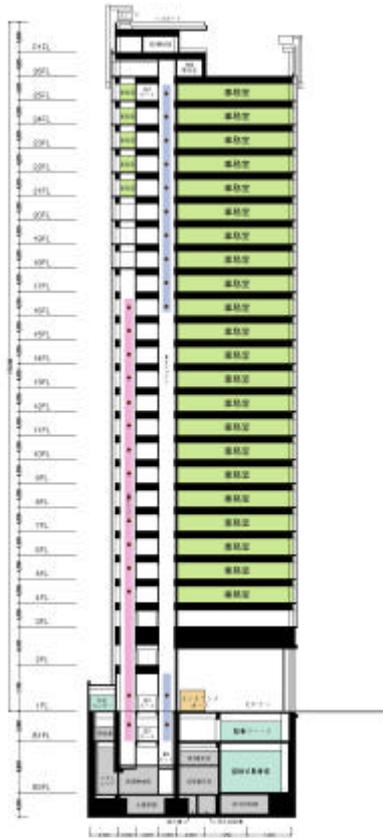


( ) 設計図面をもとに描き起こしたものであり、実際とは異なる場合があります。

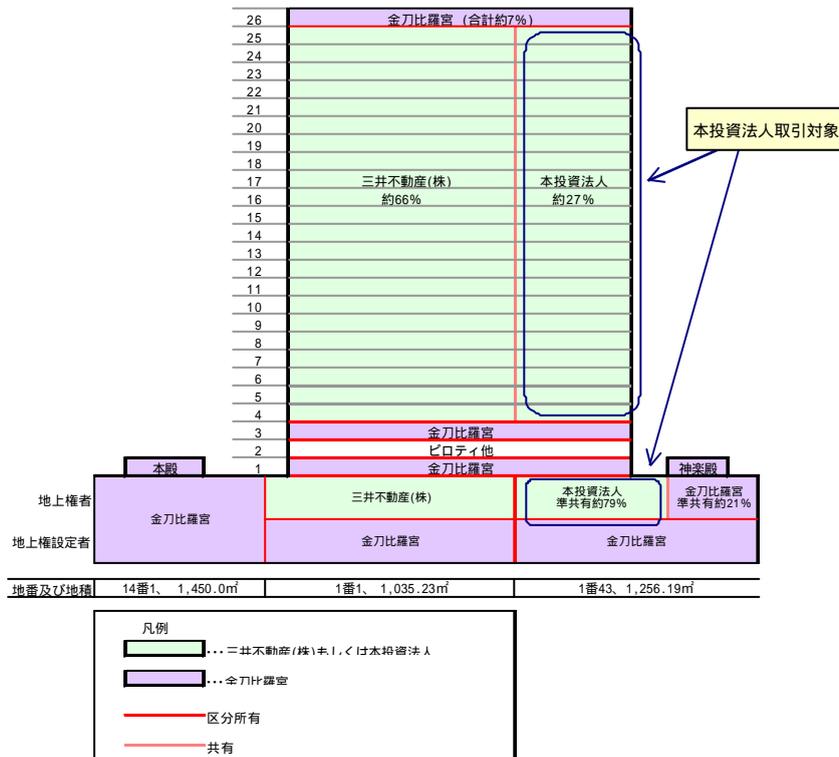


【参考資料 5】本物件の断面図及び権利関係概念図

[断面図]



[権利関係概念図]



【参考資料6】本物件取得後のポートフォリオの概要

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	74,700,000	18.43%	71.0%
	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	6.81%	
	芝NBFタワー	24,600,000	6.07%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	4.05%	
	GSKビル	17,600,000	4.34%	
	中目黒GTタワー	14,100,000	3.48%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.41%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.33%	
	第2新日鐵ビル	13,050,000	3.22%	
	日本橋室町センタービル	9,710,000	2.40%	
	ALLIANCE	9,126,000	2.25%	
	渋谷ガーデンフロント	9,000,000	2.22%	
	芝Aビル	6,810,000	1.68%	
	高輪一丁目ビル	7,240,000	1.79%	
	虎ノ門琴平タワー(注2)	6,043,000	1.49%	
	住友電設ビル	5,200,000	1.28%	
	東銀座スクエア(仮称)(注3)	4,800,000	1.18%	
	ダイヤ池袋ビル	4,840,000	1.19%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.13%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.59%	
西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.40%		
恵比寿CSビルディング	1,050,000	0.26%		
東京周辺都市部	中野坂上サンプライトツイン	9,500,000	2.34%	12.5%
	横浜STビル	13,800,000	3.41%	
	NBF厚木ビル	2,330,000	0.58%	
	つくば三井ビルディング	8,850,000	2.18%	
	シーノ大宮ノースウイング(注4)	11,236,345	2.77%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.55%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.64%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,280,000	0.81%	16.5%
	札幌南二条ビル	1,850,000	0.46%	
	NBF仙台本町ビル	3,830,000	0.95%	
	ユニックスビル	4,860,000	1.20%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.07%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.34%	
	アクア堂島大和堂島ビル(注5)	17,810,000	4.40%	
	サンマリオンNBFタワー	9,510,000	2.35%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.58%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.50%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.50%	
	大手前センタービルディング	1,990,000	0.49%	
	四条島丸南ビル	1,560,000	0.38%	
	NBF広島立町ビル	2,780,000	0.69%	
	広島袋町ビルディング	856,000	0.21%	
	博多祇園2.1ビル	2,410,000	0.59%	
合計		405,211,345	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6月期開示評価額(平成16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16年7月以降に取得した(または平成16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16年11月30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。

(注4)平成16年10月1日付にて取得予定。

(注5)平成16年9月30日付にて取得予定。