

平成 16 年 8 月 12 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 (東銀座スクエア(仮称))

本投資法人は、平成 16 年 8 月 12 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) 受託者名：中央三井信託銀行株式会社
- 3) 信託の期間：平成 17 年 3 月 28 日(信託設定日)から平成 27 年 3 月 31 日まで
- 4) 資産の名称：東銀座スクエア(仮称)(以下「本物件」という。)不動産管理処分信託受益権(以下「本信託受益権」という。)
本物件建物は現時点では未竣工で、テナントは一部のみ決定しております。また、本物件の竣工を前提として本信託受益権を取得する予定です。
- 5) 取得価格：4,800,000,000 円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
ただし、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 5,200,000,000 円までの増額変更を行うことがあります。
- 6) 建物着工日：平成 16 年 4 月 16 日
- 7) 建物竣工日：平成 17 年 3 月 28 日
- 8) 契約日：平成 16 年 8 月 13 日
- 9) 引渡日：平成 17 年 3 月 28 日
- 10) 取得先：株式会社モリモト、三信振興株式会社(後記 4.取得先の概要参照)
- 11) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定
- 12) 支払方法：引渡時一括

2 取得予定資産の裏づけとなる不動産の内容

土地については登記簿上の表示であり、建物については未竣工・未登記のため、主に建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認済証（平成15年12月24日（第262号））の内容によります。

1) 所在地

土地： 東京都中央区築地一丁目1308番2他（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

3) 所有形態及び持分

土地： 所有権 100%
建物： 所有権 100%

4) 面積

土地 : 939.58 m²
建物延床面積 : 7,212.37 m²

5) 構造

鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上9階 塔屋1階建

6) 設計・監理

安藤建設株式会社一級建築士事務所

7) 施工

安藤建設株式会社

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 : 5,250,000,000 円
価格時点：平成16年8月9日

9) 地震PML

未調査（引渡日までに調査を行う予定）

10) テナントの内容

賃借人 : 本物件は現在未竣工ですが、売主はテナント2社（賃貸面積合計1,123.23 m²）と賃貸借契約を締結済みで、さらに複数社（1階については店舗）と賃貸借契約につき交渉中です。

賃貸可能面積 : 4,869.81 m²

11) 担保設定の有無

なし（現在土地に設定されている抵当権については引渡時までに抹消予定）

3 本信託受益権取得の意義

1) 開発案件取得手法の更なる充実

開発会社との新たなコラボレーション（当初からの商品企画への参画）

売主が本物件の用地を取得し開発に着手する以前から、資産運用会社は、実際のオフィスビル運用から得た知見を提供するという役割を通し、売主と協働してビルの商品企画に参画してきました。こうした新しい取組の結果として、本物件の早期確保と、本物件を、本投資法人の豊富な経験を反映した競争力の高いものとする（詳細は3-2）参照）に同時に成功したものです。なお意匠面でも、本投資法人のコーポレートイメージを体現するようなデザインを取り入れる予定であります。

新たなパイプラインの開拓

売主は不動産の開発を本業とするデベロッパーです。新規開発プロジェクトの事業機会獲得を目指した売主と、開発完了後の資産取得を目指した本投資法人との思惑が一致し、用地取得前の早い段階から誠意を以って協議を進めてきた結果、今般売買の合意に至ったものです。本投資法人はこのような新たなパイプラインの開拓にも着目し、優良な新規物件の獲得を目指しています。

開発リスクマネジメントと価格決定手法

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計画的に取得することを企図したものです。本物件建物は建築途中であることから、建物の完工リスク・スケジュール遅延リスク・建築費の増大リスク等のいわゆる開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因する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の取得実績を通じ、他に先駆けて適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法、ならびに投資基準を確立しており、本件においても、これらにもとづいて投資判断を行いました。

具体的には、本物件建物は、取得決定時点では、建物未竣工（貸付可能でない状態）の物件です。そこで竣工済みの物件を取得する場合と同等程度の収益の確実性を高めるため、以下の項目を物件引渡しの前提条件として売主と合意済みです。

- ・ 建物が売買契約時の計画どおりに竣工していること
- ・ 引渡し時にテナント賃貸借契約その他関連契約が、売買契約時の想定に従って有効に存続していること

また、価格決定方法については、テナント賃貸状況が一定の条件を上回った場合は、売主の売買価格増額変更と買主の収益性向上が両立するように売主・買主がその結果をシェアすることとし、双方にテナントリーシングのインセンティブが働く契約内容を採用しております。

2) 本物件の評価点

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

東銀座・築地地区は、銀座・京橋地区、あるいは汐留・新橋地区といった、東京のビジネス・商業のコアエリアに隣接するという立地条件のもと、そこから派生する多様なオフィスニーズの受け皿機能を従来より担ってきました。そのなかでも本物件立地は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅至近で晴海通りに面して視認性・利便性ともに優れ、新築物件は投資対象としての魅力が高い、と資産運用会社は評価しました。上記「東銀座」駅徒歩2分、東京メトロ日比谷線「築地」駅・都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅等にも徒歩圏内で、都心主要ターミナルや官庁街へのアクセスも容易なフットワークに優れたロケーションです。

建物施設について

本物件建物は、新築という利点を活かし、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。拡張性のある通信インフラや、高度なセキュリティを実現する入退室管理システムをはじめ、開放感を演出する天井高・個別空調システムなど、働く人の快適性にも配慮して、今日のオフィスビルに必要な不可欠なスペックを供えます。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。

オフィスフロアは基準階貸室面積 176 坪強の整形空間で、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 2700mm、さらに O A フロア 100mm を実装備します。床荷重は全面 500kg/m² (コンクリート床面)、1フロアは3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 60 VA/m² です。

4 取得先の概要

株式会社モリモト

- 1) 商 号：株式会社モリモト
- 2) 本 店 所 在 地：東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号
- 3) 代 表 者：代表取締役社長 森本浩義
- 4) 資 本 金：890,400 千円（平成16年8月12日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：不動産の売買、賃貸、管理、保有及び運用
- 6) 本投資法人との関係：なし

三信振興株式会社

- 1) 商 号：三信振興株式会社
- 2) 本 店 所 在 地：東京都港区新橋二丁目20番1号
- 3) 代 表 者：代表取締役社長 山口 浩
- 4) 資 本 金：61,800 千円（平成16年8月12日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：不動産の売買、賃貸、管理、保有及び運用
- 6) 本投資法人との関係：なし

5 利害関係人等との取引

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 16 年 8 月 12 日 取得を決定
平成 16 年 8 月 13 日 信託受益権売買契約書締結予定
平成 17 年 3 月 28 日 引渡予定

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) 物件NOI (Net Operating Income) 251百万円
- 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95%として算出したものです。また、売買価格は48億円を前提としております。
- 3) テナント賃貸条件が上記想定を上回った場合は、売買契約の定めに基づいて、買主の収益性向上と売主の売買価格増額変更とが両立するように、売主・買主がその結果をシェアします。
- 4) なお、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

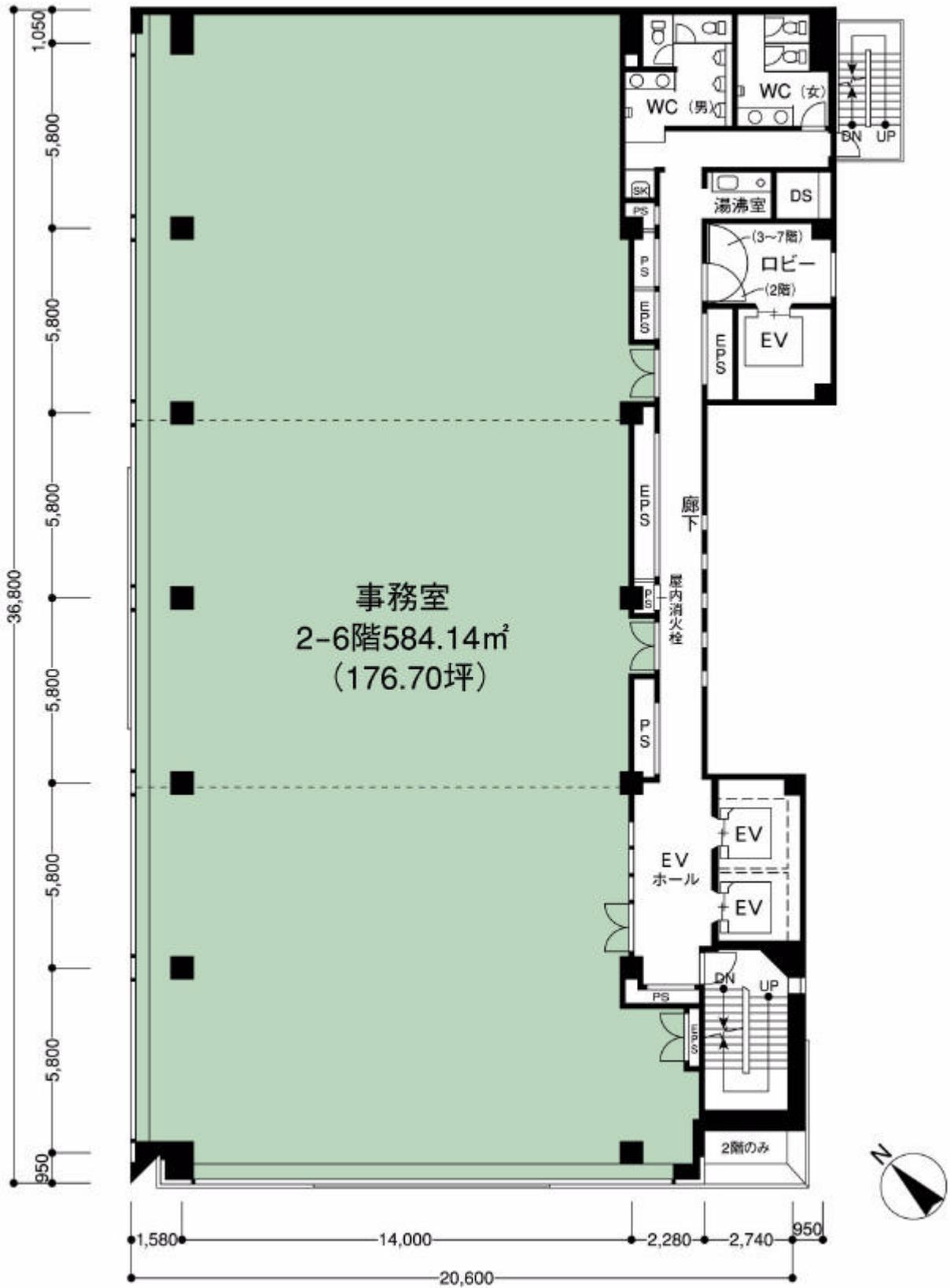


【参考資料 3】本物件の外観イメージ図



() 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 4】 本物件の基準階平面図（2階）



【参考資料5】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	J F Eビルディング	74,700,000	20.44%	76.2%
	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	7.55%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	6.13%	
	新宿三井ビルディングニ号館	16,400,000	4.49%	
	G S Kビル	17,600,000	4.82%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	3.86%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337,000	3.65%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.69%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.50%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	2.74%	
	A L L I A N C E	9,126,000	2.50%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.38%	
	芝Aビル	6,770,000	1.85%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	1.96%	
	住友電設ビル(旧三田シティビル)	5,190,000	1.42%	
	東銀座スクエア(仮称)(注2)	4,800,000	1.31%	
	ダイヤ池袋ビル	4,695,000	1.28%	
	池袋T Gホームストビル	4,428,000	1.21%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.65%	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.45%	
恵比寿C Sビルディング	1,000,000	0.27%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.58%	10.7%
	横浜S Tビル	13,900,000	3.80%	
	N B F厚木ビル	2,300,000	0.63%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.37%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.62%	
地方都市部	松戸シティビル	2,600,000	0.71%	13.1%
	札幌エルプラザ	3,270,000	0.89%	
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.54%	
	N B F 仙台本町ビル(旧仙台大同生命ビル)	3,610,000	0.99%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.19%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.17%	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.48%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,260,000	2.53%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.65%	
	谷町恒和ビル	1,944,000	0.53%	
	アクア堂島東館	1,914,000	0.52%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.53%	
	四条島丸南ビル	1,520,000	0.42%	
	N B F 広島立町ビル(旧大和広島ビル)	2,900,000	0.79%	
	広島袋町ビルディング	855,000	0.23%	
博多祇園21ビル	2,370,000	0.65%		
合計		365,375,000	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、平成16年1月以降に取得した(または平成16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3月28日付にて取得予定。ただし上記(注1)同様「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。