

平成 18 年 3 月 30 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 (NBF プラチナタワー : 引渡し)

本投資法人は、平成 15 年 9 月 29 日および平成 17 年 12 月 20 日付にてお知らせした NBF プラチナタワー取得に関し、今般引渡しを受けることにつき、下記のとおり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 : NBF プラチナタワー  
内訳  
不動産の 19,761,215 / 26,399,269 (約 74.86%) 共有持分を  
主な信託財産とする信託受益権 (以下「受益権 A」という)  
不動産の 6,638,054 / 26,399,269 (約 25.14%) 共有持分を  
主な信託財産とする信託受益権 (以下「受益権 B」という)  
受益権 A・受益権 B をあわせて本物件土地建物の 100%  
持分に相当します。
- 3) 資産の所在地 : 東京都港区白金一丁目 17 番 3 号 (住居表示)
- 4) 取得価格 : 31,000,000,000 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。)
- 5) 契約日 : 平成 15 年 9 月 30 日
- 6) 引渡日 : 平成 18 年 3 月 31 日 (予定)
- 7) 取得先 : 有限会社プラチナインベストメント  
(後記 4.取得先の概要参照)
- 8) 取得資金 : 新投資口の発行等により調達した資金

## 2 本物件取得の意義

資産運用会社は、本物件取得について、取得決定から引渡しまでを振り返り、下記のように評価しています。

- 1) 本投資法人は、竣工前の早い段階で売買契約を締結することにより、優良な新築物件を計画的に取得できるメリットに着目し、開発型物件への取り組みを取得手法の柱の一つと位置づけて積極的に展開してきました。特に本物件への取り組みにおいては、金融工学的手法を用いてリスクを評価するなどリスクマネジメントも洗練させながら、本投資法人取得資産のうち売買価格で5番目の規模（平成18年3月30日時点売買契約・交換契約締結ベース）となる、本投資法人を代表する資産を確保できました。
- 2) また本物件は、三井不動産株式会社とのコラボレーションによる取得です（取得先法人のアセットマネジャーは三井不動産株式会社）。売買契約においては、売主によるテナントリーシングの結果により収益性が向上した場合、売買価格増額変更による売主の利益と収益性向上による買主の利益が両立するよう、売主・買主双方にテナントリーシングのインセンティブが得られる仕組みとしましたが、現在稼働率は100%で、売買価格は310億円に増額され、収益性も向上しました。
- 3) さらに、本物件は地元地権者・行政・民間デベロッパー等多数の関係者がかわり「第一種市街地再開発事業」として開発される物件に、J-REITとして、わが国で始めて取り組んだものです。公共性の高い街づくりにおいて、不動産保有・運用を担うJ-REITを通じて、初期段階で事業資金が確保されたことは社会的にも意義があり、都市機能の更新において新たな役割を果たすことができたものと考えます。

本投資法人は、今後ともポートフォリオの強化のため、優良物件取得による外部成長をすすめ、差別化戦略として、開発型物件を含めた取得手法の更なる充実を図ってまいります。

## 3 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  
中央三井信託銀行株式会社

信託受託者は、平成18年3月30日現在、白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業の組合員・参加組合員であり、権利変換計画に従って平成17年11月30日に本物件を取得済みです。

- 3) 信託財産の所在地

（登記簿上の表示）

土地：東京都港区白金一丁目340番

建物：東京都港区白金一丁目340番地

(住居表示)

東京都港区白金一丁目 17 番 3 号

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・店舗

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 4,373.93 m<sup>2</sup>

建物：延床面積 48,762.65 m<sup>2</sup>

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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 26 階建

8) 信託財産の建築時期 (登記簿上の表示)

平成 17 年 11 月 21 日

9) 設計・施工

設計・監理：株式会社梓設計

施工：鹿島・長谷工・新日本製鐵建設共同企業体

10) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：34,400,000,000 円

価格時点：平成 18 年 3 月 31 日

11) 信託財産の地震 P M L

3.9% (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)

12) 信託財産の賃貸状況等

賃借人

平成 18 年 3 月 30 日時点の本物件の賃貸借契約締結済テナント数は 5 社です。(売主より受領した資料に基づく)

面積

総賃貸可能面積：33,482.76 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：33,482.76 m<sup>2</sup>

稼働率

平成 18 年 3 月 30 日時点のテナント賃貸借契約締結ベースの稼働率は 100%です。

なお、上記に加えて地下 1 階自用倉庫 (19.85 m<sup>2</sup>) を平成 18 年 4 月 1 日より貸室倉庫に変更し賃貸する予定です。

13) 担保設定の有無

なし

#### 14) その他

本物件土地に関し、白金一丁目東地区市街地再開発組合（本物件建築主）は、東京都と協議のうえ、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）」の規定に従った土壌汚染の調査・対策を行いました。本投資法人は当該対策措置が完了したことを証する「汚染拡散防止措置完了届出書（平成 17 年 11 月 14 日）」（副本）等の交付を受けています。

本投資法人は取得にあたり、当該調査・対策が適正かつ十分に行われていること及び現状の管理運営・使用を行う限り人の健康等に対する被害のおそれはないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。

#### 4 取得先の概要

- 1) 商 号 : 有限会社プラチナインベストメント
- 2) 本店所在地 : 東京都中央区日本橋室町三丁目 1 番 20 号
- 3) 代表者 : 取締役 須貝 信
- 4) 資本金 : 3 百万円（平成 18 年 3 月 30 日現在）
- 5) 主な事業内容 : 不動産信託受益権の保有および売買
- 6) 本投資法人との関係 : なし
- 7) その他 : 取得先法人は、本信託受益権の保有・売却を目的として設立された特別目的会社です。また、投信法に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、取得先法人は三井不動産株式会社（資産運用会社の利害関係人等に該当する）に、テナントリーシング・運営管理会社選定・売却などのいわゆるアセットマネジメント業務を委託しています。

#### 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。

##### 2) 信託受益権媒介契約について

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、信託受益権媒介契約を締結しています。

##### 3) 建物賃貸借契約について

本物件の信託受託者は、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販売株式会社と建物賃貸借契約を締結しています。



6 取得の日程

- 平成 15 年 9 月 29 日 取得を決定
- 平成 15 年 9 月 30 日 信託受益権売買契約締結
- 平成 17 年 12 月 20 日 売買価格の確定
- 平成 18 年 3 月 31 日 引渡（予定）

7 平成 18 年 6 月期運用状況の見通し

平成 18 年 2 月 24 日にお知らせした平成 18 年 6 月期の運用状況の予想には、本物件の取得を見込んでおり、運用状況の予想に変更はありません。

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）	2,665
費用（減価償却費を除く）	829
公租公課	210
諸経費	619
うち運営委託費、修理費他	613
うち保険料、信託報酬他	6
物件 NOI (Net Operating Income)	1,836

(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 95% 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 4】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（注1）	-	-	66.9%
	大和生命ビル	60,800,000	9.28%	
	西新宿三井ビルディング	1,970,000	0.30%	
	西新宿三井ビルディング（追加取得分）（注2）	43,300,000	6.61%	
	芝NBFタワー	26,500,000	4.04%	
	NBFプラチナタワー（注3）	31,000,000	4.73%	
	ゲートシティ大崎（注2）	30,100,000	4.59%	
	虎ノ門琴平タワー	7,880,000	1.20%	
	虎ノ門琴平タワー（追加取得分）（注2）	18,500,000	2.82%	
	日本橋室町センタービル	26,300,000	4.01%	
	中目黒GTタワー	23,900,000	3.65%	
	新宿三井ビルディング二号館	18,700,000	2.85%	
	GSKビル	18,700,000	2.85%	
	NBF虎ノ門ビル	17,000,000	2.59%	
	興和西新橋ビルB棟	14,900,000	2.27%	
	第2新日鐵ビル	13,830,000	2.11%	
	NBF ALLIANCE	11,000,000	1.68%	
	四谷メディカルビル	9,000,000	1.37%	
	渋谷ガーデンフロント	11,900,000	1.82%	
	NBF芝公園ビル	7,530,000	1.15%	
	NBF高輪ビル	7,800,000	1.19%	
	赤坂山王スクエア	7,100,000	1.08%	
	住友電設ビル	5,310,000	0.81%	
	NBF東銀座スクエア	6,210,000	0.95%	
	NBF小川町ビルディング	5,310,000	0.81%	
	NBF池袋タワー	5,180,000	0.79%	
NBF池袋シティビル	4,830,000	0.74%		
NBF須田町ヴェルデビル	2,490,000	0.38%		
NBF恵比寿南ビル	1,360,000	0.21%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,700,000	5.45%	19.4%
	中野坂上サンブライトツイン	10,800,000	1.65%	
	新川崎三井ビルディング（注3）	20,300,000	3.10%	
	横浜STビル	16,700,000	2.55%	
	パレール三井ビルディング（注2）	3,800,000	0.58%	
	NBF厚木ビル	2,510,000	0.38%	
	つくば三井ビルディング	9,260,000	1.41%	
	NBF宇都宮ビル	2,540,000	0.39%	
	シーノ大宮ノースウィング	18,400,000	2.81%	
	大同生命大宮ビル	2,280,000	0.35%	
	NBF浦和ビル	2,010,000	0.31%	
	NBF松戸ビル	2,670,000	0.41%	
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,820,000	
NBF札幌南二条ビル		1,630,000	0.25%	
NBF仙台本町ビル		3,870,000	0.59%	
NBFユニックスビル		4,710,000	0.72%	
NBF新潟テレコムビル		4,440,000	0.68%	
NBF名古屋広小路ビル		5,840,000	0.89%	
アクア堂島NBFタワー		19,200,000	2.93%	
信濃橋三井ビルディング（注2）		14,400,000	2.20%	
サンマリオンNBFタワー		9,900,000	1.51%	
堺筋本町センタービル		6,710,000	1.02%	
NBF堺東ビル		2,450,000	0.37%	
NBF谷町ビル		1,970,000	0.30%	
アクア堂島東館		2,020,000	0.31%	
NBF四条烏丸ビル		1,660,000	0.25%	
NBF広島立町ビル		2,880,000	0.44%	
広島袋町ビルディング		881,000	0.13%	
NBF博多祇園ビル		2,590,000	0.40%	
合計		655,341,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成17年12月期開示評価額（平成17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18年1月以降に取得した（または平成18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等を除きます。）によります。

- （注1）平成18年4月24日付にて譲渡予定。
- （注2）平成18年4月24日付にて取得予定。
- （注3）平成18年3月31日付にて取得予定。