



平成 17 年 3 月 25 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 セールスマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ
(NBF 東銀座スクエア：売買価格等の確定および引渡し)

本投資法人は、平成 16 年 8 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ(東銀座スクエア(仮称))」にて行った本物件取得決定のお知らせに関し、今般、本建物竣工に伴い引渡し対象物件が確定し、また、信託受益権売買契約の定めに基づき売買価格の確定したことについて、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 東銀座スクエア(以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格：5,200,000,000 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 16 年 8 月 13 日
- 5) 引渡予定日：平成 17 年 3 月 28 日
- 6) 取得先：株式会社モリモト、振興不動産株式会社
(後記 4. 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

2 信託受益権売買価格について

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ため、売主との間で締結済みの信託受益権売買契約の定めに従い、当初 48 億円と想定していた売買価格を増額改定したものの。

3 取得予定資産の内容

- 1) 特定資産の種類
信託受益権
- 2) 信託受託者
中央三井信託銀行株式会社
- 3) 信託財産の所在地
(登記簿上の表示)
土地：東京都中央区築地一丁目 1308 番 2、1308 番 4、1308 番 12、1308 番 13、1308 番 16、1308 番 18、1308 番 19
建物：東京都中央区築地一丁目 1308 番地 12、1308 番地 19、1308 番地 16、1308 番地 18、1308 番地 2、1308 番地 13、1308 番地 4
(住居表示)
東京都中央区築地一丁目 13 番 14 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・駐車場
- 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 940.09 m²
建物：延床面積 7152.99 m²
- 7) 信託財産の構造（登記簿上の表示）
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付地上 9 階建
- 8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）
平成 17 年 2 月 28 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：5,260,000,000 円
価格時点：平成 17 年 3 月 28 日
- 10) 信託財産の地震 P M L
6.1%（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 3 月 25 日時点の本物件のテナント数は 6 社です。
面積
総賃貸可能面積：4,870.96 m²
総賃貸面積：3,998.88 m²
稼働率

平成 17 年 3 月 25 日時点のテナント賃貸借契約締結ベースの稼働率は 82.09%です。
残る空室部分についてもすべて入居申込書等を受領済みで、貸室賃貸借契約締結に
向け協議を行っています。

- 12) 担保設定の有無
なし

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 17 年 3 月 23 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

振興不動産株式会社

- 1) 商 号：振興不動産株式会社
- 2) 本店所在地：東京都港区新橋三丁目 7 番 3 号
- 3) 代 表 者：代表取締役社長 上田求
- 4) 資 本 金：61,800 千円（平成 17 年 3 月 1 日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：不動産賃貸管理
- 6) 本投資法人との関係：なし

5 利害関係人等の取引

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 引渡の日程

平成 17 年 3 月 25 日 信託受益権売買価格等を決定
平成 17 年 3 月 28 日 引渡

7 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 月期運用状況には本物件の取得を織り込み済み
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)	407
費用 (減価償却費を除く)	124
公租公課	35
諸経費	89
うち運営委託費、修理費他	83
うち保険料、信託報酬他	6
物件 NOI (Net Operating Income)	283

(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。

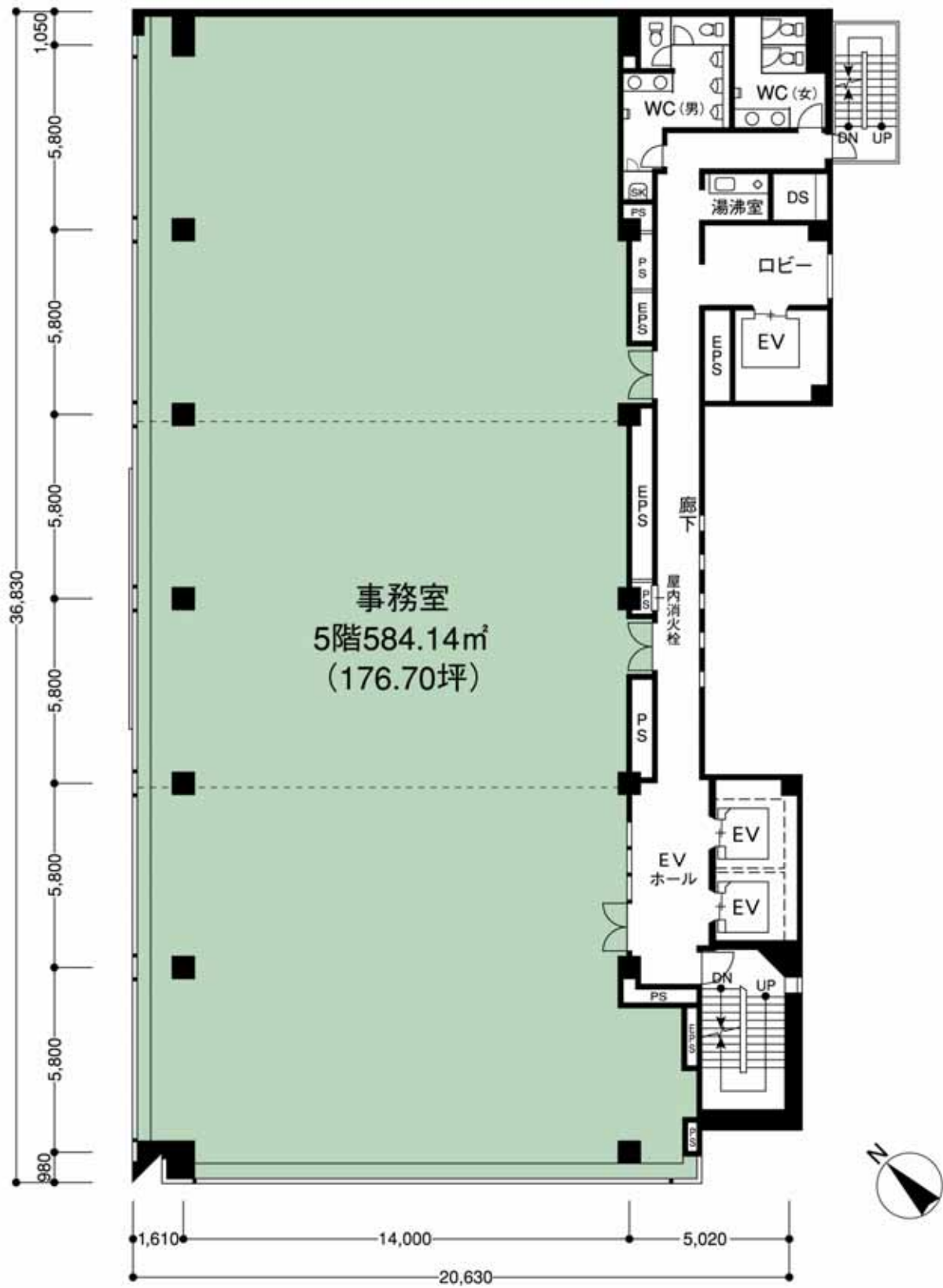
【参考資料 2】本物件の案内図



【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	16.94%	69.8%
	NBFプラチナタワー(注1)	27,600,000	6.18%	
	芝NBFタワー	24,800,000	5.55%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.44%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.69%	
	GSKビル	17,800,000	3.98%	
	中目黒GTタワー	14,300,000	3.20%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.09%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	3.04%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.93%	
	ALLIANCE	9,490,000	2.12%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.14%	
	芝Aビル	6,810,000	1.52%	
	NBF高輪ビル	7,140,000	1.60%	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	1.40%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.36%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.15%	
	NBF東銀座スクエア(注2)	5,200,000	1.16%	
	ダイヤ池袋ビル	4,850,000	1.09%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.02%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,410,000	0.54%		
西新宿三井ビルディング	1,690,000	0.38%		
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	2.15%	13.5%
	横浜STビル	14,500,000	3.25%	
	NBF厚木ビル	2,350,000	0.53%	
	つくば三井ビルディング	8,890,000	1.99%	
	USK東宿郷ビル(注3)	2,435,000	0.54%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.98%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.50%	
NBF松戸ビル	2,590,000	0.58%		
地方都市部	札幌エルプラザ	3,520,000	0.79%	16.7%
	NBF札幌南二条ビル	1,730,000	0.39%	
	NBF仙台本町ビル	3,810,000	0.85%	
	NBFユニックスビル	4,840,000	1.08%	
	NBF新潟テレコムビル	4,340,000	0.97%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.22%	
	アクア堂島大和堂島ビル	18,400,000	4.12%	
	サンマリオンNBFタワー	9,820,000	2.20%	
	堺筋本町センタービル(注4)	6,500,000	1.45%	
	NBF堺東ビル	2,350,000	0.53%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.45%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.45%	
	大手前センタービルディング	1,960,000	0.44%	
	NBF四条烏丸ビル	1,560,000	0.35%	
	NBF広島立町ビル	3,000,000	0.67%	
	広島袋町ビルディング	867,000	0.19%	
NBF博多祇園ビル	2,450,000	0.55%		
合計		446,802,000	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3月28日付にて取得予定。「価格」については売主による良好なテナント誘致の結果により5,200,000千円に決定いたしました。
- (注3)平成17年3月29日付にて取得予定。なお、取得後、物件名称を「NBF宇都宮ビル」に変更予定。
- (注4)平成17年3月25日付にて取得予定。