



平成 17 年 12 月 20 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 定文
(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 セールスマンジャー 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：売買価格の確定等)

本投資法人は、平成 15 年 9 月 29 日付「資産の取得に関するお知らせ(白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟)」にて行った本物件取得決定のお知らせに関し、今般、信託受益権売買契約の定めに基づき売買価格を確定したることについて、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) 受託者名：中央三井信託銀行株式会社
- 3) 信託の契約期間：未定
- 4) 資産の名称：NBF プラチナタワー
平成 17 年 2 月 1 日付「運用資産の名称変更並びに決定等に関するお知らせ」にて名称変更をお知らせしております。
- 5) 資産の所在地：東京都港区白金一丁目 17 番 3 号(住居表示)
- 6) 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。)
- 7) 契約日：平成 15 年 9 月 30 日
- 8) 建物竣工日：平成 17 年 11 月 21 日
- 9) 価格確定日：平成 17 年 12 月 20 日
- 10) 引渡日：平成 18 年 3 月 31 日(予定)
- 11) 取得先：有限会社プラチナインベストメント
- 12) 取得資金：未定



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276億円（税抜）としていた売買予定価格を増額変更するものです。

3 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

4 テナントの内容

賃借人

平成17年12月1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：33,482.76㎡

総賃貸面積：33,482.76㎡

稼働率

平成17年12月1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。

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 1】本物件の収支見込

(単位：百万円)

収益（付帯収益を含む）	2,652
費用（減価償却費を除く）	816
公租公課	193
諸経費	623
うち運営委託費、修理費他	599
うち保険料、信託報酬他	24
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

