



平成 17 年 9 月 22 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 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ (大和生命ビル)

本投資法人は、平成 17 年 9 月 22 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) 資産の名称：大和生命ビル
- 3) 取得価格：金 63,500,000,000 円
(ただし、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 17 年 9 月 22 日
- 5) 引渡日：平成 17 年 10 月 20 日
- 6) 取得先：有限会社ロクメイ
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産投資顧問株式会社
(仲介手数料 金 952,500,000 円、消費税等別途)
- 8) 取得資金：借入金により調達した資金により取得予定

2 本物件取得の意義

1) 資産残高 5,000 億円に到達

本投資法人はかねてより、平成 18 年 3 月末日を目途として資産残高を 5,000 億円(取得物件の売買価格ベース)とすることを目標に掲げ、鋭意資産の取得を進めてまいりましたが、本物件取得により今般、当該目標額への到達が確定いたします(売却済みの物件を除き、取得決定済みの物件を含む、売買価格ベースでの物件資産残高は、本物件を加えると 5,562 億円で、物件数は 53 件です)。

本投資法人は今後とも、安定した収益の確保と運用成果の着実な成長を期待できる物件を厳選しつつ、物件数・資産規模の拡大を図り、更なる分散(テナント・エリア等)を推し進めることにより、不断にポートフォリオの強化に努めてまいります。



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、本投資法人のポートフォリオ中最大規模であるJFEビルディングに次ぐ中核資産として、東京都心部におけるポートフォリオの充実を図るための取得です。資産運用会社は本物件の取得決定に際し、特に以下の点を評価いたしました。

立地について

本物件敷地は、江戸時代、薩摩藩の装束屋敷であり、明治には、政府による列国との社交機関である鹿鳴館がおかれたため「鹿鳴館時代」の発祥地として知られ、歴史にその名をとどめる場所であります。

現在に至っては、業務・商業・文化・宿泊施設等が集積した日比谷・内幸町エリアの一角にあり、中央官庁街である霞ヶ関や、日本を代表する繁華街銀座に隣接し、また、東京メトロ日比谷線・千代田線・有楽町線および都営三田線「日比谷」駅徒歩2分、都営三田線「内幸町」駅徒歩2分、JR線・東京メトロ銀座線・都営浅草線「新橋」駅徒歩4分、と交通アクセスも充実しています。さらに眼下には、皇居・日比谷公園、あるいは銀座の街並みを望む、眺望にも優れた得がたい立地であり、まさに本投資法人の中核資産に相応しいプライムオフィスビルであると、資産運用会社は評価しました。

建物施設等について

本物件建物は26階建の高層オフィスで、カーテンウォールを主体とした洗練された外装デザインは視認性が高く、また、足元アプローチ部分には植栽を施したゆとりある前庭があり、オフィス街に潤いを与えています。

過去数年間にわたって、建物のリニューアル工事が実施されてきました。整形・無柱空間2ウィング、約300坪規模の基準階専有部分では、天井高を2,530mmから2,650mmとし、100mmのOAフロアを敷設するなどグレードアップが図られてきましたが、本投資法人にて、引き続き予算を確保し、順次リニューアルを継続し、競争力を保っていく予定です。

その他、設備面では空調片側2ゾーン・電気容量50VA/m²(増設可能)、駐車場は自走式平面駐車および機械式駐車で149台分のスペースを確保している等、近年の賃貸オフィスビルとして標準以上の競争力の高いスペックを有します。

テナント等について

本物件の総専有面積は約8,300坪と大型で、現在テナント数は62社であり、十分にテナント分散の図られたビルとして、安定した運用が期待できます。

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
三菱信託銀行株式会社
- 3) 信託財産の所在地
(登記簿上の表示)



- 土地：東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 9
建物：東京都千代田区内幸町一丁目 1 番地 9
(住居表示)
東京都千代田区内幸町 1 丁目 1 番 7
- 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 5,065.35 m²
建物：延床面積 51,941.13 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 4 階付 26 階建
- 8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）
昭和 59 年 6 月 30 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：60,200,000,000 円
価格時点：平成 17 年 9 月 16 日
- 10) 信託財産の地震 P M L
6.2%（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) 担保設定の有無
信託受益権に質権の設定等があります。本物件引渡しまでには、売主の責任と負担
において、解除される予定です。
- 12) 信託財産の賃貸状況等
賃貸人
平成 17 年 9 月 15 日時点の本物件の賃貸借契約締結済テナント数は 62 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 : 27,673.19 m²
総賃貸面積 : 24,206.50 m²
稼働率
平成 17 年 9 月 15 日時点の稼働率（賃貸借契約締結ベース）は 95.4%です。

4 取得先の概要

- 1) 商 号：有限会社ロクメイ
- 2) 本 店 所 在 地：東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地
三井生命神保町ビル 11 階 さくら総合事務所内



- 3) 代 表 者：杉本 茂
- 4) 資 本 金：金 3,000,000 円（平成 16 年 7 月 16 日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：信託受益権の取得及び処分
- 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 取得の日程

- 平成 17 年 9 月 22 日 取得を決定
- 平成 17 年 9 月 22 日 信託受益権売買契約締結予定
- 平成 17 年 10 月 20 日 引渡予定

7 平成 17 年 12 月期運用状況の見通し

前回公表（平成 17 年 8 月 19 日）以降、I S Tビル（平成 17 年 8 月 29 日公表済み）及び当該物件の取得等に伴い、ファンドの運用状況見通し（平成 17 年 12 月期）は下記のとおりとなります。

	前回発表予想	今回見通し	増減額	増減率
営業収益	17,911 百万円	18,873 百万円	962 百万円	5.4%
経常利益	6,341 百万円	6,637 百万円	296 百万円	4.7%
当期純利益	6,340 百万円	6,636 百万円	296 百万円	4.7%
1 口当たり分配金	15,000 円	15,700 円	700 円	4.7%
1 口当たり利益超過分配金	0 円	0 円	0 円	-

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（8 階）
- 【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)	3,394
費用 (減価償却費を除く)	1,160
公租公課	538
諸経費	622
うち運営委託費、修理費他	618
うち保険料	4
物件 NOI (Net Operating Income)	2,233

(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 97.5% で見込んでおります。

【参考資料 2】 本物件の案内図

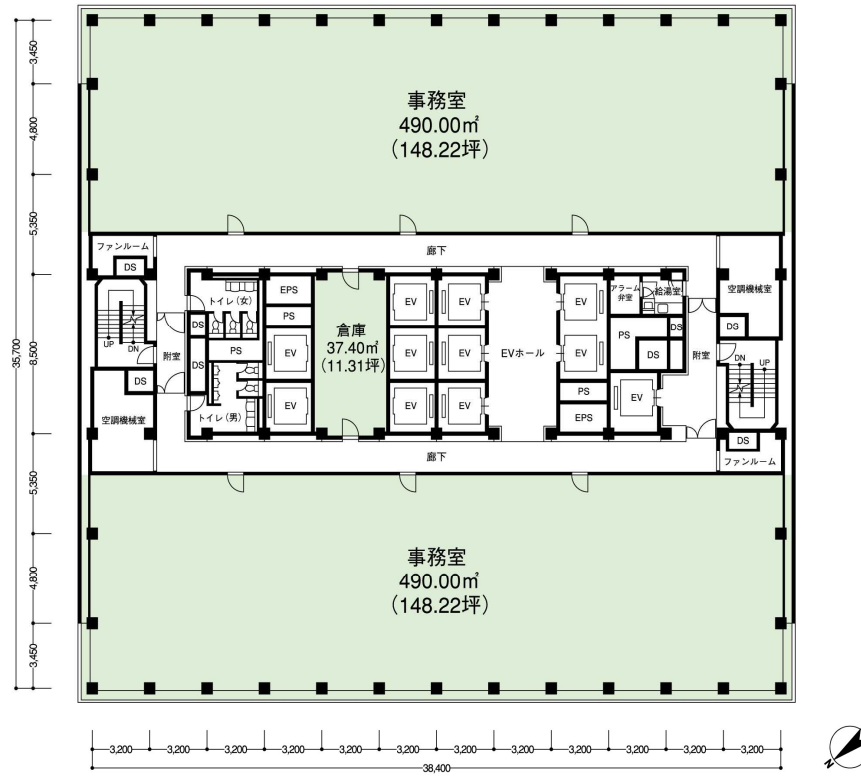


【参考資料 3】 本物件の外観写真





【参考資料 4】 本物件の基準階平面図（8階）





【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	J F Eビルディング	77,800,000	13.59%	69.6%
	大和生命ビル（注1）	63,500,000	11.09%	
	N B Fプラチナタワー（注2）	27,600,000	4.82%	
	芝N B Fタワー	24,900,000	4.35%	
	日本橋室町センタービル	25,300,000	4.42%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,900,000	2.95%	
	G S Kビル	18,300,000	3.20%	
	中目黒G Tタワー	14,800,000	2.59%	
	N B F虎ノ門ビル	14,800,000	2.59%	
	興和西新橋ビルB棟	14,200,000	2.48%	
	第2新日鐵ビル	13,310,000	2.32%	
	N B F A L L I A N C E	9,770,000	1.71%	
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.54%	
	渋谷ガーデンフロント	10,500,000	1.83%	
	N B F芝公園ビル	7,030,000	1.23%	
	N B F高輪ビル	7,350,000	1.28%	
	赤坂山王スクエア	6,430,000	1.12%	
	虎ノ門琴平タワー	6,160,000	1.08%	
	住友電設ビル	5,270,000	0.92%	
	N B F東銀座スクエア	5,690,000	0.99%	
	小川町三井ビルディング（注3）	4,940,000	0.86%	
	N B F池袋タワー	4,900,000	0.86%	
	N B F池袋シティビル	4,620,000	0.81%	
N B F須田町ヴェルデビル	2,460,000	0.43%		
西新宿三井ビルディング	1,740,000	0.30%		
N B F恵比寿南ビル	1,150,000	0.20%		
東京周辺都市部	I S Tビル	35,200,000	6.15%	17.3%
	中野坂上サンブライツツイン	9,900,000	1.73%	
	横浜S Tビル	15,300,000	2.67%	
	N B F厚木ビル	2,410,000	0.42%	
	つくば三井ビルディング	9,110,000	1.59%	
	N B F宇都宮ビル	2,520,000	0.44%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.11%	
	大同生命大宮ビル	2,250,000	0.39%	
	浦和三井ビルディング（注3）	2,000,000	0.35%	
N B F松戸ビル	2,590,000	0.45%		
地方都市部	札幌エルプラザ	3,560,000	0.62%	13.1%
	N B F札幌南二条ビル	1,630,000	0.28%	
	N B F仙台本町ビル	3,840,000	0.67%	
	N B Fユニックスビル	4,730,000	0.83%	
	N B F新潟テレコムビル	4,440,000	0.78%	
	N B F名古屋広小路ビル	5,570,000	0.97%	
	アクア堂島N B Fタワー	18,500,000	3.23%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,880,000	1.73%	
	堺筋本町センタービル	6,570,000	1.15%	
	N B F堺東ビル	2,420,000	0.42%	
	N B F谷町ビル	2,040,000	0.36%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.35%	
	大手前センタービルディング	2,010,000	0.35%	
	N B F四条烏丸ビル	1,650,000	0.29%	
	N B F広島立町ビル	2,930,000	0.51%	
	広島袋町ビルディング	874,000	0.15%	
N B F博多祇園ビル	2,530,000	0.44%		
合計		572,484,000	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6月期開示評価額（平成17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17年7月以降に取得した（または平成17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17年10月20日付にて取得予定。

（注2）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3）平成17年9月30日付にて取得予定。