



平成 18 年 9 月 28 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 ((仮称)豊洲5丁目ビル)

本投資法人は、平成 18 年 9 月 28 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

2) 資産の名称：(仮称)豊洲5丁目ビル(以下「本物件」という。)

本物件建物は平成 18 年 6 月着工済みで、契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。

3) 取得価格：16,200,000,000 円～24,100,000,000 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。)

売買価格は、売買契約に定めた一定のルールに従い、売主によるテナント誘致の結果による収益性に連動して、引渡日まで原則として上記の範囲内で決定します。

4) 建物着工日：平成 18 年 6 月 1 日

5) 建物竣工日：平成 19 年 9 月 30 日(予定)

6) 契約日：平成 18 年 9 月 28 日(予定)

7) 引渡日：平成 20 年 3 月 31 日(予定)

なお、売主によるテナント誘致の進捗状況等により、売買契約の定めに従い、引渡期限が最短で平成 19 年 10 月 31 日まで短縮されることがあります。

8) 取得先：清水建設株式会社



- 9) 取得資金：未定
- 10) 支払方法：引渡時一括

2 取得予定資産の内容

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18年5月29日（第TBTC06A0028号）および平成18年8月2日（第TBTC06A0028号））の内容によります。

1) 所在地

土地：東京都江東区豊洲五丁目6番7（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) 所有形態および持分

土地：所有権（100%）
建物：所有権（100%）

4) 面積

土地：敷地面積 12,551.33 m²
建物：延床面積 36,449.50 m²

5) 構造

地上10階建、鉄骨造

6) 設計・施工

設計監理：清水建設株式会社
施工：清水建設株式会社

7) 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、稼動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：22,400,000,000円

価格時点：平成18年8月31日

8) 地震PML

未調査（引渡日までに調査を行う予定）

9) 担保設定の有無

なし

10) テナントの内容

賃借人：現時点で建物は未竣工であり、賃借人は決定しておりません。

賃貸可能面積：28,325.53 m²（予定）



11) その他

本物件土地に関し、売主は、東京都「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）」の規定により、平成 18 年 3 月 22 日付にて「土地利用の履歴等調査届出書」および「土壌汚染状況調査報告書」を提出しており、当該報告書では、土壌の一部に指定基準を超過する物質があることが報告されています。また、東京都環境局より交付された「土壌汚染状況調査報告書」副本（東京都 18.3.22 17 環改有土第 510 号）により、当該物質は自然的原因によるものと考えられることなどから、本物件土地については、条例に基づいた土壌汚染対策の必要がないことが確認されています。

本投資法人は本物件取得にあたり、上記の条例に基づいた手続および調査が適正かつ十分に行われていること、また、建物竣工後の管理運営・使用において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。

3 本物件取得の意義等

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、東京周辺都市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。取得決定に際して資産運用会社が特に評価した取得の意義等は、以下のとおりです。

1) 本物件の評価点

立地

- ・東京メトロ有楽町線「豊洲」駅を最寄り駅とし、さらに、平成 18 年 3 月に臨海新交通「ゆりかもめ」が「有明」駅から延伸して、利便性が向上しました。東京駅へは 5 km 圏内で、晴海通り、環状 2 号の延伸拡張整備により今後更なる都心へのアクセス向上が見込まれます。
- ・物件の立地する豊洲地区は、業務・商業・住宅・教育文化施設等が平成 18・19 年にかけて順次完工予定であり、あわせて親水護岸整備・緑地整備等のインフラも計画されるなど、今後も、用途変換による、街の賑わい・利便性・アメニティおよび知名度の大幅な向上が見込まれます。

I S Tビルとの連携

本投資法人の主力ビルのひとつである I S Tビルに隣接するという立地条件を活かし、同ビルとの一体的なプロモーション（テナント営業を含む）や、運営管理の効率化等による付加価値の向上を図ることが期待できます。

建物施設等

- ・本物件は平成 19 年 9 月に竣工を予定している新築・大型ビルです。最新のオフィスビルとして企画・設計されており、基準階面積は整形 1,129 坪（無柱空間）という規模で、天井高 2,800mm、O Aフロア 100mm、床荷重 500kg/m²（ヘビーデューティーゾーン 1,000kg/m²）であることに加え、廊下幅も 2,400mm とゆとりある空間になっています。



- ・また設備面では、個別空調（冷暖房フリーパッケージ）、電気容量最大 50V A/m²（増設可能）と設定されています。駐車場は自走式平面駐車で 95 台の駐車スペースを確保している等、競争力のあるスペックを有しています。

2) 取得手法の更なる充実

パイプラインの充実

本物件は、建物着工前の早い段階から誠意を以って協議を進めてきた結果、新規開発プロジェクトの事業化を図る売主と、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、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パイプラインの充実にも着目し、優良な新規物件の獲得を目指しています。

売主とのコラボレーションとリスクマネジメント

本物件は、取得決定時点では建物が未竣工（貸付可能でない状態）です。

本物件において本投資法人は、本物件が未竣工であることを活かして、売主が行うテナント営業の成果が売買価格に反映される売買価格体系の策定や、運用で培った知見を反映する商品企画への参画など、信頼関係に基づいた、売主との積極的なコラボレーション（協働）を図っています。

また本投資法人は、竣工済み物件と同等程度に収益の確実性を高めるため、建物が売買契約時の計画通りに竣工していること、引渡し時にテナント賃貸借その他関連契約が売買契約時の約定に従って有効に存続していることなど、物件引渡しの前提条件等をあらかじめ売主と合意し、適切なリスクマネジメントを行うなど、開発案件取得実績に基づくノウハウを発揮して、本案件にも取り組んでいます。

4 取得先の概要

- 1) 商 号：清水建設株式会社
- 2) 本 店 所 在 地：東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号
- 3) 代 表 者：代表取締役社長 野村哲也
- 4) 資 本 金：74,365 百万円（平成 18 年 4 月 1 日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）
- 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 18 年 9 月 28 日 取得を決定
- 平成 18 年 9 月 28 日 不動産売買契約締結予定
- 平成 20 年 3 月 31 日 引渡予定

売主によるテナント誘致の進捗状況等により、売買契約の定めに従い、引渡期限が最短で平成 19 年 10 月 31 日まで短縮されることがあります。

7 平成 18 年 12 月期運用状況の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 18 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】本物件建物の配置図
- 【参考資料 5】本物件の基準階平面図
- 【参考資料 6】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

- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 1,002百万円
- 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90%として算出したものです。また、売買価格は200億円を前提としております。
- 3) 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】

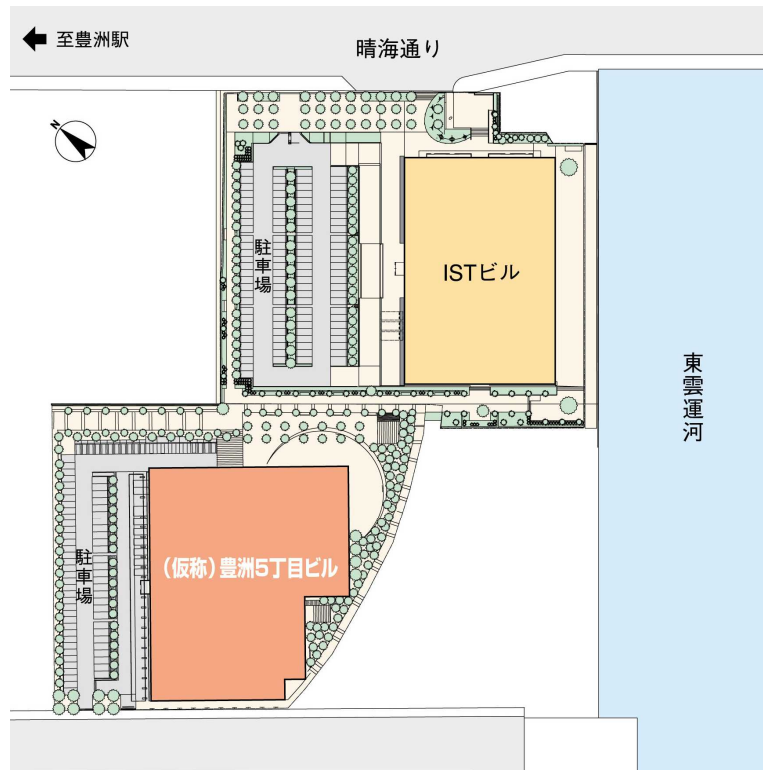
本物件の外観イメージ図



*現在の計画図面をもとに描き起したものであり、実際とは異なる場合があります。

【参考資料 4】

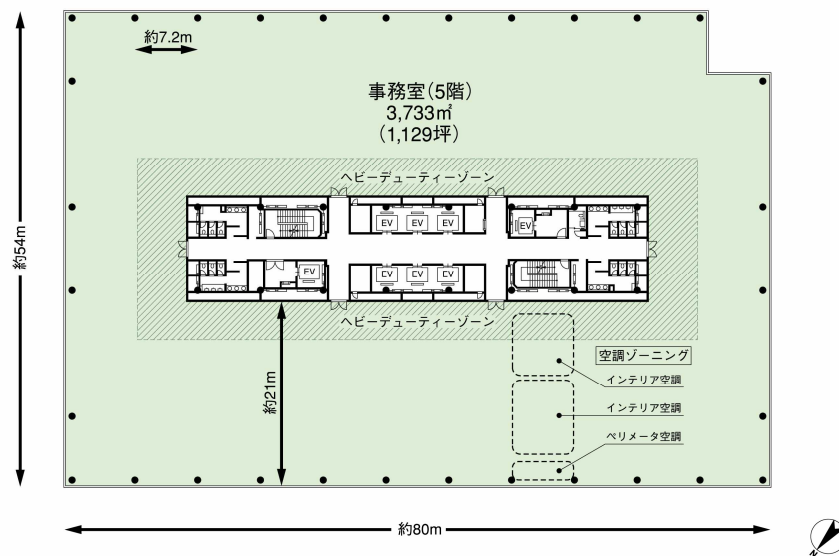
本物件建物の配置図



* 現在の計画図であり、実際とは異なる場合があります。

【参考資料 5】

本物件の基準階平面図



* 現在の計画図であり、実際とは異なる場合があります。



【参考資料 6】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	大和生命ビル	63,800,000	8.90%	65.8%
	西新宿三井ビルディング	46,200,000	6.45%	
	芝NBFタワー	31,300,000	4.37%	
	NBFプラチナタワー	37,400,000	5.22%	
	ゲートシティ大崎	30,800,000	4.30%	
	虎ノ門琴平タワー	27,100,000	3.78%	
	日本橋室町センタービル	29,400,000	4.10%	
	中目黒GTタワー	25,000,000	3.49%	
	新宿三井ビルディング二号館	20,900,000	2.92%	
	GSKビル	19,500,000	2.72%	
	NBF虎ノ門ビル	17,600,000	2.46%	
	興和西新橋ビルB棟	16,400,000	2.29%	
	第2新日鐵ビル	14,810,000	2.07%	
	NBF ALLIANCE	11,100,000	1.55%	
	四谷メディカルビル	9,000,000	1.26%	
	渋谷ガーデンフロント	14,200,000	1.98%	
	NBF芝公園ビル	8,030,000	1.12%	
	NBF高輪ビル	8,020,000	1.12%	
	赤坂山王スクエア	7,250,000	1.01%	
	住友電設ビル	5,580,000	0.78%	
NBF東銀座スクエア	7,500,000	1.05%		
NBF小川町ビルディング	5,710,000	0.80%		
NBF池袋タワー	5,660,000	0.79%		
NBF池袋シティビル	5,310,000	0.74%		
NBF須田町ヴェルデビル	2,610,000	0.36%		
NBF恵比寿南ビル	1,390,000	0.19%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,800,000	5.00%	21.1%
	(仮称)豊洲5丁目ビル(注1)	20,000,000	2.79%	
	中野坂上サンブライトツイン	11,500,000	1.60%	
	新川崎三井ビルディング	20,500,000	2.86%	
	横浜STビル	18,400,000	2.57%	
	パレール三井ビルディング	3,960,000	0.55%	
	NBF厚木ビル	2,520,000	0.35%	
	つくば三井ビルディング	9,380,000	1.31%	
	NBF宇都宮ビル	2,610,000	0.36%	
	シーノ大宮ノースウィング	19,400,000	2.71%	
	大同生命大宮ビル	2,540,000	0.35%	
	NBF浦和ビル	2,030,000	0.28%	
	NBF松戸ビル	2,670,000	0.37%	
地方都市部	札幌エルプラザ	5,360,000	0.75%	13.1%
	NBF札幌南二条ビル	1,800,000	0.25%	
	NBF仙台本町ビル	4,160,000	0.58%	
	NBFユニックスビル	4,370,000	0.61%	
	NBF新潟テレコムビル	4,550,000	0.63%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,940,000	0.83%	
	アクア堂島NBFタワー	21,200,000	2.96%	
	信濃橋三井ビルディング	14,500,000	2.02%	
	サンマリオンNBFタワー	10,100,000	1.41%	
	堺筋本町センタービル	6,810,000	0.95%	
	NBF堺東ビル	2,520,000	0.35%	
	NBF谷町ビル	2,030,000	0.28%	
	アクア堂島東館	2,080,000	0.29%	
	NBF四条島丸ビル	1,690,000	0.24%	
	NBF広島立町ビル	3,140,000	0.44%	
	広島袋町ビルディング	877,000	0.12%	
	NBF博多祇園ビル	2,620,000	0.37%	
合計		716,627,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成18年6月期開示評価額(平成18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18年7月以降に取得した(または平成18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20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16,200百万円~24,100百万円に決定いたしますが本表には便宜的に20,000百万円にて記載しております。