

平成 17 年 9 月 27 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(中目黒G Tタワー区分所有権等・追加取得)

本投資法人は、平成 17 年 9 月 27 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：中目黒G Tタワー
- 3) 取得価格： 5,600,000,000 円  
4,200,000,000 円  
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
- 4) 契約日：平成 17 年 9 月 27 日
- 5) 引渡日：平成 17 年 9 月 27 日
- 6) 取得先： 商店街再開発株式会社  
城東土地株式会社  
(後記 4.取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産株式会社
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

本投資法人は、本件取得の一部に関しては、不動産の共有持分を取得し、その持分を取得と同時に「中目黒G Tタワー共有床組合」に出資し、同組合の出資持分を取得することとなります。詳細は、3 取得予定資産の内容 10) 共有床組合について をご参照ください。

## 2 取得の理由

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、東京都心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予定です。なお本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

### 1) 追加取得について

本投資法人は、既に本物件の区分所有持分（土地：敷地権割合 100 万分の 478,516、建物：区分所有権=事務所棟の登記簿専有面積割合で約 60.50%相当）を保有しています。今回の追加取得により、既保有分とあわせて本物件の区分所有持分（土地：敷地権割合 100 万分の 720,886、建物：区分所有権=事務所棟の登記簿専有面積割合で約 93.12%相当）を保有することとなります。本件取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に見合うものと判断しました。

### 2) 立地について

本物件が立地する中目黒地区は、サービス・IT系・外資系企業等のオフィス需要を中心に成長が著しい都心西側エリア（新宿・渋谷・恵比寿・目黒等）に属し、周辺は、東京山の手の住宅地として知られています。山手通り沿いには、従来から中小のオフィスビル集積がありましたが、ランドマークとなる本物件が駅前に建設されたことで賑わいが増しました。中目黒において特筆すべき点は、山手通りと駒沢通りが交差する立地であり、車利用のアクセスの良さ、および渋谷・六本木・霞ヶ関・日比谷へ直通という私鉄・地下鉄アクセスに代表される足回りの良さです。本物件は地下鉄日比谷線・東急東横線の相互乗り入れする「中目黒」駅に隣接しており、優れたビジネスネットワークは、入居テナントからも大変高い評価を受けております。

### 3) 建物施設等について

本物件は、上目黒二丁目地区第一種市街地再開発事業により、平成 14 年 3 月に竣工した、開発面積約 1.2 ヘクタールの街区に立地します。当街区は、超高層のインテリジェントオフィスビルである本物件を核に、都市型住宅、商業施設、文化公益施設など多様な機能が融合しております。建物は基準階貸室面積約 962 m<sup>2</sup>の 25 階建てで、横連窓が三面にあり、明るく開放感のあるオフィスとなっています。天井高 2,650mm に OA フロア 100mm を標準装備しており、フロアは最大 4 分割可能で、各ゾーン単位で時間外空調の設定・温度制御が可能であり、電気容量は 50VA/m<sup>2</sup>です。

## 3 取得予定資産の内容

### 1) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：東京都目黒区上目黒二丁目 1 番

建物：東京都目黒区上目黒二丁目 1 番地、3 番地

（住居表示）

東京都目黒区上目黒二丁目 1 番 1 号

### 2) 用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載）

事務所

3) 所有形態及び持分

土地：所有権（敷地権割合 100 万分の 138,415 100 万分の 103,955）

建物：所有権

当該敷地には、事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共公益施設棟が有りますが、今回本投資法人が取得するのは、建物については事務所棟の 4・11・12・13 階の持分 100%、5 階の共有持分 100 万分の 680,181、6・7 階の共有持分 100 万分の 16,241 8・9・10 階の持分 100%、5 階の共有持分 100 万分の 319,819、6・7 階の共有持分 100 万分の 7,638、です。

4) 面積（登記簿上の表示(事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共公益施設棟を含む。))

土地：建物全体の敷地面積 6,971.15 m<sup>2</sup>

建物：建物全体の延床面積 56,171.33 m<sup>2</sup>（共用部分を含む）

5) 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 3 階付 25 階建

6) 建築時期（登記簿上の表示）

平成 14 年 3 月 25 日

7) 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： 4,610,000,000 円 3,460,000,000 円

価格時点：平成 17 年 9 月 1 日

8) 地震 P M L

3.7%（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）

9) 担保設定の有無

あり。ただし、売買実行までにすべて抹消の予定。

10) 共有床組合について

本物件の 6 階および 7 階の共有持分の保有者は、共有床を一体的に管理運用し、共有床から生じる収益および費用の分配を行うことを目的として組合契約書を締結し、民法第 667 条に規定する組合(名称：中目黒 G T タワー共有床組合、以下共有床組合という)を設立しています。本投資法人は、同組合規定により、本件取得のうち本物件の 6 階および 7 階の共有持分に関しては取得後、当該組合へ持分を出資することとなります。

11) テナントの内容

本物件のテナントは、三井不動産株式会社 1 社となります。

ただし、12)に記載の一元運用契約に基づき、他の区分所有者とともに、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は、転借人にこれを転貸しております。なお当該一元運用区画の転借人の状況は以下の通りです。

(平成 17 年 9 月 27 日時点の状況。三井不動産株式会社より受領した資料に基づく)

転借人の総数：13

総賃貸可能面積：20,924.74 m<sup>2</sup>

(うち本投資法人の今回取得持分 4,231.74 m<sup>2</sup> 3,178.15 m<sup>2</sup>)

総賃貸面積：20,924.74 m<sup>2</sup>

(うち本投資法人の今回取得持分 4,231.74 m<sup>2</sup> 3,178.15 m<sup>2</sup>)

稼働率：100%

なお上記一元運用区画以外に、既に保有している持分の一部として、本投資法人は三井不動産株式会社に地下1階、地下2階にあたる店舗部分(賃貸面積:2,077.65 m<sup>2</sup>)を賃貸し、三井不動産株式会社は、転借人1社にこれを転貸しております。

#### 12) 一元運用契約について

本物件の4階から25階(以下、一元運用区画という)については、既に各区分所有者間で、長期にわたり本物件を良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として「一元運用に関する覚書」を締結しております。当該覚書により、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受、負担することとなります。今回、本投資法人が購入する予定の持分については一元運用区画内にあり、本投資法人が今回取得する持分に対応する一元運用権利割合は 約 20.22% 約 15.19%です。

#### 13) PCB(ポリ塩化ビフェニル)について

本物件においては、PCB廃棄物適正処理特別措置法等に従い、ビル内にPCBが保管されています。当該PCBの管理については、株式会社中目黒ジーティーが行い、本投資法人は管理責任者にはあたりません。

### 4 取得先の概要

#### 1) 商店街再開発株式会社

本店所在地 : 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目8番10号  
 代表者 : 代表取締役 橋本卓三  
 資本金 : 50,000,000円 (平成17年3月31日現在)  
 主な事業内容 : 不動産業  
 本投資法人との関係 : なし

#### 2) 城東土地建物株式会社

本店所在地 : 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目8番10号  
 代表者 : 代表取締役 橋本卓三  
 資本金 : 30,000,000円 (平成17年3月31日現在)  
 主な事業内容 : 不動産業  
 本投資法人との関係 : なし

### 5 利害関係人等の取引

#### 1) 建物賃貸借契約について

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建物賃貸借契約を締結する予定です。契約期間は平成24年3月31日ま



で、平成 19 年 3 月 24 日までは解約禁止とする予定です。当該契約に基づき本投資法人が三井不動産株式会社から受領する賃料は、三井不動産株式会社が転借人から受領する転賃貸料の一定率相当額となる予定です。また、三井不動産株式会社は転借人から預り敷金を預託されていますが、本投資法人は三井不動産株式会社から預り敷金は預託されず、敷金運用益相当額のみを年に一度、受領することとなっております。

2) 事務代行業務委託契約について

本投資法人は、本物件の所有者及び建物賃貸借契約に基づく三井不動産株式会社への賃貸人として、それぞれの地位での事務代行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株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託します。なお当該契約の期間は建物賃貸借契約が終了するまでとなっております。(本物件については、本投資法人と三井不動産株式会社との間で、オフィスマネジメント契約は締結されません。)

6 取得の日程

平成 17 年 9 月 27 日 取得を決定  
平成 17 年 9 月 27 日 不動産売買契約書締結予定  
平成 17 年 9 月 27 日 引渡予定

7 平成 17 年 12 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 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 17 年 9 月 22 日に公表した平成 17 年 12 月期運用状況の見通し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 本物件の外観写真
- ・ 参考資料 3 中目黒から都心各地へのアクセス
- ・ 参考資料 4 施設配置図
- ・ 参考資料 5 本物件等の断面図
- ・ 参考資料 6 本物件の基準階平面図
- ・ 参考資料 7 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)	651
費用 (減価償却費を除く)	188
公租公課	64
諸経費	124
うち運営委託費、修理費他	122
うち保険料	2
物件 NOI (Net Operating Income)	463

(収支見込の前提)

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あり (来期の予想数値ではありません) 今回本投資法人が取得する持分相当額 ( および の合計) になっております。  
また、収益については、稼働率 100%を前提としております。

【参考資料 2】

本物件の外観写真

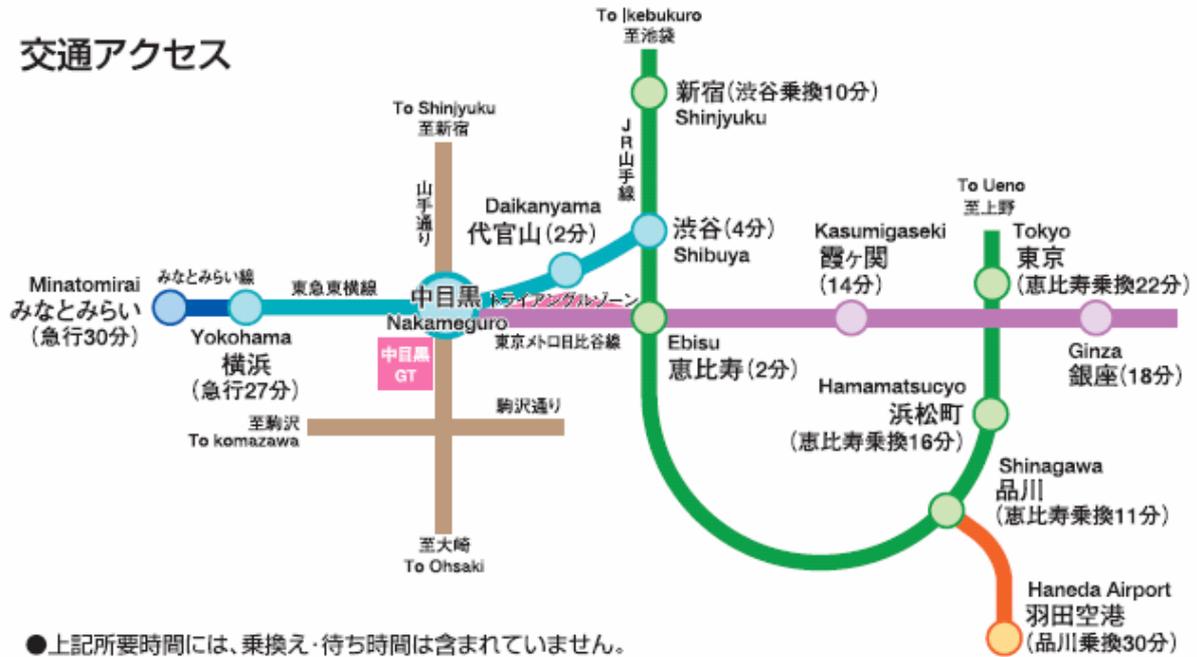
中目黒GTタワー



【参考資料 3】

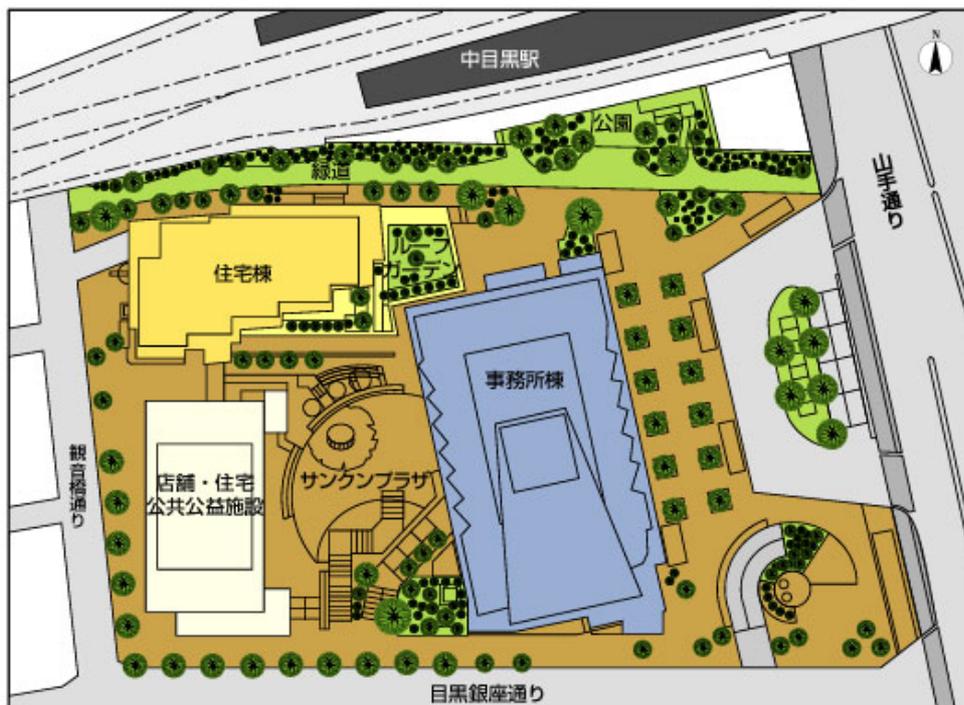
中目黒から都心各地へのアクセス

交通アクセス



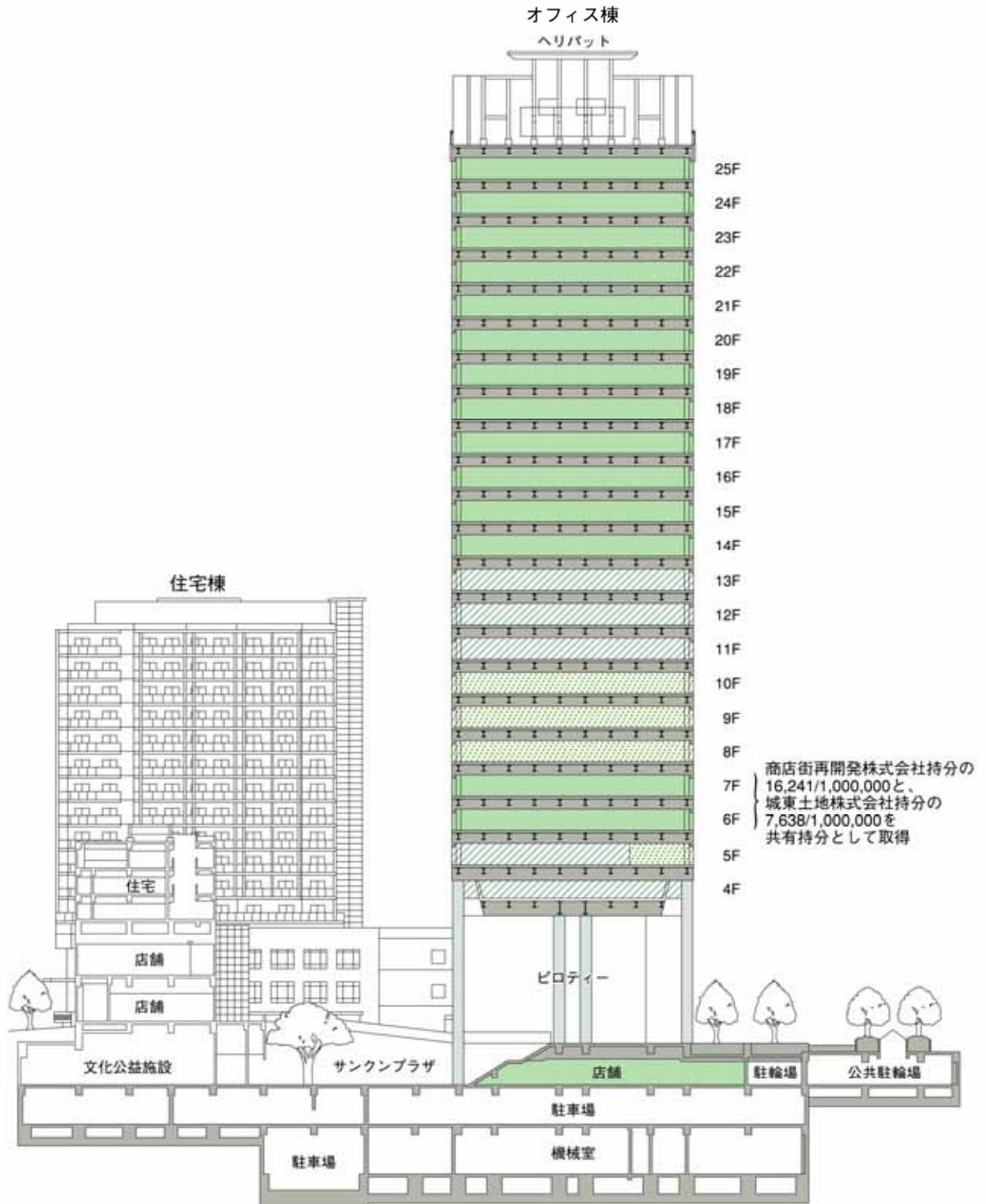
【参考資料 4】

施設配置図



【参考資料 5】

本物件等の断面図



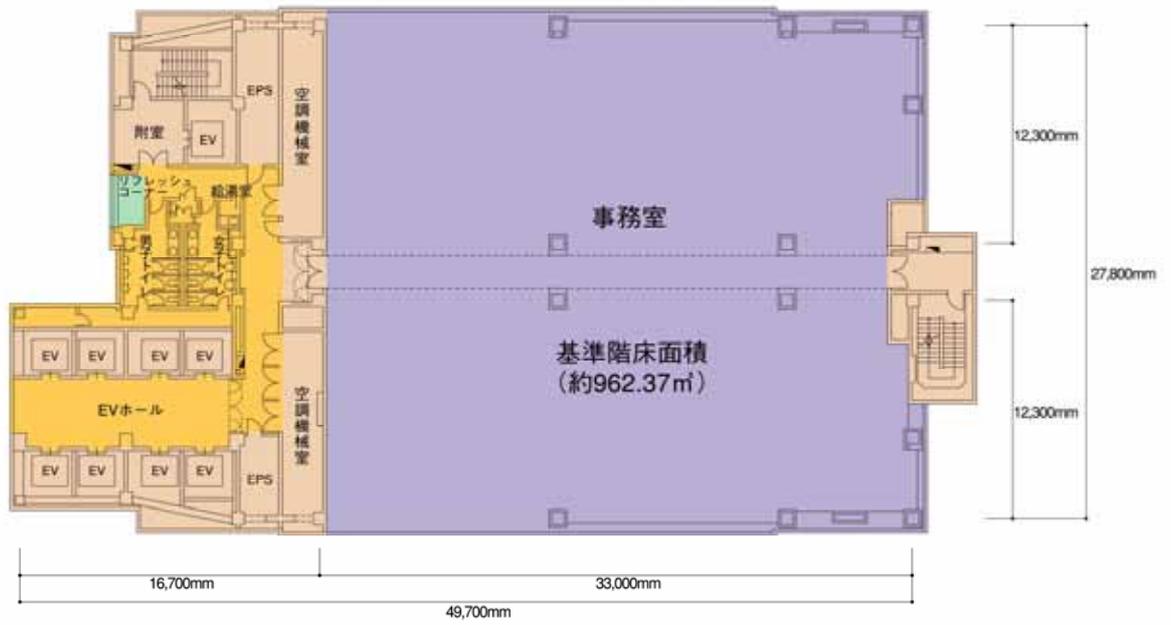
 商店街再開発株式会社より本投資法人取得予定部分

 城東土地株式会社より本投資法人取得予定部分

 本投資法人既所有部分

【参考資料 6】

本物件の基準階平面図





【参考資料7】

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	77,800,000	13.34%	70.0%
	大和生命ビル(注1)	63,500,000	10.89%	
	NBFプラチナタワー(注2)	27,600,000	4.73%	
	芝NBFタワー	24,900,000	4.27%	
	日本橋室町センタービル	25,300,000	4.34%	
	中目黒GTタワー(注3)	24,600,000	4.22%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,900,000	2.90%	
	GSKビル	18,300,000	3.14%	
	NBF虎ノ門ビル	14,800,000	2.54%	
	興和西新橋ビルB棟	14,200,000	2.43%	
	第2新日鐵ビル	13,310,000	2.28%	
	NBF ALLIANCE	9,770,000	1.68%	
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.51%	
	渋谷ガーデンフロント	10,500,000	1.80%	
	NBF芝公園ビル	7,030,000	1.21%	
	NBF高輪ビル	7,350,000	1.26%	
	赤坂山王スクエア	6,430,000	1.10%	
	虎ノ門琴平タワー	6,160,000	1.06%	
	住友電設ビル	5,270,000	0.90%	
	NBF東銀座スクエア	5,690,000	0.98%	
	小川町三井ビルディング(注4)	4,940,000	0.85%	
	NBF池袋タワー	4,900,000	0.84%	
	NBF池袋シティビル	4,620,000	0.79%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,460,000	0.42%		
西新宿三井ビルディング	1,740,000	0.30%		
NBF恵比寿南ビル	1,150,000	0.20%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,200,000	6.04%	17.0%
	中野坂上サンブライトツイン	9,900,000	1.70%	
	横浜STビル	15,300,000	2.62%	
	NBF厚木ビル	2,410,000	0.41%	
	つくば三井ビルディング	9,110,000	1.56%	
	NBF宇都宮ビル	2,520,000	0.43%	
	シーノ大宮ノースウイング	17,800,000	3.05%	
	大同生命大宮ビル	2,250,000	0.39%	
	浦和三井ビルディング(注4)	2,000,000	0.34%	
	NBF松戸ビル	2,590,000	0.44%	
地方都市部	札幌エルプラザ(注5)	4,530,000	0.78%	13.1%
	NBF札幌南二条ビル	1,630,000	0.28%	
	NBF仙台本町ビル	3,840,000	0.66%	
	NBFユニックスビル	4,730,000	0.81%	
	NBF新潟テレコムビル	4,440,000	0.76%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,570,000	0.95%	
	アクア堂島NBFタワー	18,500,000	3.17%	
	サンマリオンNBFタワー	9,880,000	1.69%	
	堺筋本町センタービル	6,570,000	1.13%	
	NBF堺東ビル	2,420,000	0.41%	
	NBF谷町ビル	2,040,000	0.35%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.34%	
	大手前センタービルディング	2,010,000	0.34%	
	NBF四条烏丸ビル	1,650,000	0.28%	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.50%	
	広島袋町ビルディング	874,000	0.15%	
	NBF博多祇園ビル	2,530,000	0.43%	
合計		583,254,000	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)中目黒GTタワーの価格は既保有分(14,800,000千円)と今回取得分(9,800,000千円)の合算を記載。

(注4)平成17年9月30日付にて取得予定。

(注5)平成17年10月5日付にて取得予定。ただし札幌エルプラザの価格は既保有分(3,560,000千円)と今回取得分(970,000千円)の合算を記載。