

平成 16 年 6 月 18 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 深瀬 俊彦
(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 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

ダイヤ虎ノ門ビル等 5 物件の取得について

本投資法人は平成 16 年 6 月 18 日、ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル、アクア堂島東館、^{アライアンス}ALLIANCE (以下、総称して「本物件群」という。)の 5 物件の取得を決定しましたが、これに際して下記の通りお知らせいたします。

記

1 本物件群取得手法の意義

本投資法人は平成 18 年 3 月末を目途に資産残高 5,000 億円 (物件取得価格ベース) を目指し、新規優良物件を積極的に取得しております。優良なオフィスビルへの投資を行うため、入札による過度な価格競争を極力避け、取得手法の充実、情報ルートの多様化とともに三井不動産グループとのコラボレーション (協働) を強化しております。今回の取得決定もこうした同社との密接な連携に基づきます。

ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル、アクア堂島東館につきましては平成 16 年 5 月に取得した池袋 T G ホームストビルと同様、同社のファンド事業とのコラボレーション (協働) です。

また ^{アライアンス}ALLIANCE につきましては、平成 15 年 12 月及び平成 16 年 5 月にそれぞれ取得した須田町ヴェルデビル、恵比寿 C S ビルディングと同様、三井不動産グループが地権者と共同事業を企画し、長期にわたりマスターリースをしてきた物件です。

(以下次葉)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2 本物件群の概要

本物件群の一覧は以下の通りです。なお、詳細は添付資料【参考資料1】をご参照ください。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格
ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区	平成16年6月30日	13,337百万円
ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区	平成16年6月30日	4,695百万円
谷町恒和ビル	大阪府大阪市	平成16年6月30日	1,944百万円
アクア堂島東館	大阪府大阪市	平成16年6月30日	1,914百万円
<small>ファイアンス</small> ALLIANCE	東京都港区	平成16年7月1日	9,126百万円
合計			31,016百万円

3 取得の経緯

1) ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル、アクア堂島東館の取得の経緯

ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル、アクア堂島東館の4物件に関する売主のレゾン・プロパティ有限会社(以下、「レゾン」という。)は、レゾン・ホールディングス有限責任中間法人の100%出資子会社です。本日現在、レゾンによる当該4物件に係る信託受益権の取得資金は、三井不動産株式会社からの匿名組合出資と金融機関からの借入により調達されています。また、三井不動産株式会社がレゾンのアセットマネジメントを行なっています。

レゾンは、当該4物件を含む19物件について、株式会社りそな銀行の関連不動産会社から、取得しました。本投資法人は、それらの中から本投資法人の投資基準に合致する物件を厳選し、仲介者三井不動産株式会社からの紹介により、取得の検討を進めてまいりましたが、本日当該4物件について、取得を決定するに至りました。

2) ファイアンス ALLIANCEの取得の経緯

ファイアンス ALLIANCEに関する売主のエム・エフ・南青山プロパティ有限会社(以下、「南青山プロパティ」という。)は、エム・エフ・南青山ホールディングス有限責任中間法人の100%出資子会社です。本日現在、南青山プロパティによる本物件に係る信託受益権の取得資金は、三井不動産株式会社からの匿名組合出資と金融機関からの借入により調達されています。また、三井不動産株式会社が南青山プロパティのアセットマネジメントを行なっています。

本物件は、南青山プロパティが取得する以前は、複数の権利者が存する区分所有物件でしたが、南青山プロパティが各権利者の持分に係る信託受益権を取得して、完全所有となりました。本投資法人は、仲介者三井不動産株式会社からの紹介により、本物件の取得の検討を進めてまいりましたが、本日取得を決定するに至りました。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4 本物件群取得以降の資金調達

本物件群の取得資金は 借入金および自己資金でまかなう予定です。なお、本投資法人は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」のとおり、今後の「外部成長」のための財務基盤を確固たるものにする目的で、新投資口の追加発行による資金調達を決定しております。

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】物件概要一覧

【参考資料 2】本物件取得後のポートフォリオの概況

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【参考資料1】物件概要一覧

平成16年6月18日現在

物件の名称	ダイヤ虎ノ門ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋一丁目6番21号			
土地	地積	1,804.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付9階建		
	延床面積	18,082.47㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和38年4月17日 昭和46年4月25日増築
	用途	事務所、倉庫		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	13,337,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	日本ビルサービス㈱等

物件の名称	ダイヤ池袋ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目33番8号			
土地	地積	994.03㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根13階建		
	延床面積	7,981.88㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月8日
	用途	事務所、駐車場		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	4,695,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	日本ビルサービス㈱等

物件の名称	谷町恒和ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号			
土地	地積	847.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,999.81㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	1,944,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	コスモ建物管理㈱等

物件の名称	アクア堂島東館		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号			
土地	地積	3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	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2階付19階建		
	延床面積	24,726.19㎡(建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成5年4月21日
	所有階・床面積・用途等	(ア)アクア堂島東館(事務所棟)1階から15階部分事務所 9,302.39㎡(内共有持分29,874/100,000) (イ)フォンターナ(商業棟)1階から2階部分店舗729.20㎡(内共有持分23,654/100,000) (ウ)フォンターナ(商業棟)3階から4階部分店舗880.36㎡(内共有持分23,654/100,000)		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	1,914,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	㈱キャップ

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件の名称	ALLIANCE		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区南青山五丁目2番1号			
土地	地積	1,673.27㎡	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居 専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	延床面積	6,214.73㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年1月25日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得予定年月日	平成16年7月1日		取得予定価格	9,126,000,000円
信託受託者	みずほ信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

なお、個別物件の詳細につきましては、本日付の各物件ごとの「資産の取得に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【参考資料2】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ビルディング	74,700,000	20.72%	75.9%
	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟(注1)	27,600,000	7.65%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	6.21%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	4.55%	
	G S Kビル	17,600,000	4.88%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	3.91%	
	ダイヤ虎ノ門ビル(注2)	13,337,000	3.70%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.74%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.55%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	2.77%	
	A L L I A N C E (注3)	9,126,000	2.53%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.41%	
	芝Aビル	6,770,000	1.88%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	1.99%	
	住友電設ビル(旧三田シティビル)	5,190,000	1.44%	
	ダイヤ池袋ビル(注2)	4,695,000	1.30%	
	池袋T Gホームストビル	4,428,000	1.23%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.66%	
	新宿余丁町ビル(注4)	-	-	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.45%	
恵比寿C Sビルディング	1,000,000	0.28%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.61%	10.9%
	横浜S Tビル	13,900,000	3.85%	
	N B F 厚木ビル	2,300,000	0.64%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.40%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.63%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.72%	
	稲毛海岸ビル(注4)	-	-	
	札幌エルプラザ	3,270,000	0.91%	
地方都市部	札幌南二条ビル	1,960,000	0.54%	13.3%
	N B F 仙台本町ビル(旧仙台大同生命ビル)	3,610,000	1.00%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.21%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.18%	
	浜松シティビル(注4)	-	-	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.50%	
	サンマリオンN B F タワー	9,260,000	2.57%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.65%	
	谷町恒和ビル(注2)	1,944,000	0.54%	
	アクア堂島東館(注2)	1,914,000	0.53%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.54%	
	京町堀センタービルディング(注4)	-	-	
	四条島丸南ビル	1,520,000	0.42%	
	N B F 広島立町ビル(旧大和広島ビル)	2,900,000	0.80%	
	広島袋町ビルディング	855,000	0.24%	
	博多祇園21ビル	2,370,000	0.66%	
合計		360,575,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年12月期開示評価額(平成15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、当期中に取得した(または当期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って収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡し日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがある。
- (注2)平成16年6月30日取得予定。
- (注3)平成16年7月1日取得予定。
- (注4)新宿余丁町ビル・稲毛海岸ビル・浜松シティビル・京町堀センタービルディングについては平成16年7月30日売却引渡予定。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(並びに訂正事項)をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。