

平成 16 年 5 月 21 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)

資産の取得に関するお知らせ (芝Aビル)

本投資法人は、平成 16 年 5 月 21 日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産：不動産を主な財産とする信託受益権
- 2) 受託者名：みずほ信託銀行株式会社
- 3) 取得価格：6,770,000,000 円(ただし取得諸経費、固定資産税、都市計画税および消費税等を除く)
- 4) 契約日：平成 16 年 5 月 21 日(金)
- 5) 引渡予定日：平成 16 年 6 月 11 日(金)
- 6) 取得先：シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・ジャパン・オフィス・ファンド・ワン有限会社(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 14,000,000 円(消費税等別途)
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定
- 9) 決済方法：引渡時一括決済
なお、本投資法人は、本信託受益権引渡日(平成 16 年 6 月 11 日予定)付にて信託契約を解除し、同時に本物件の所有権を取得する予定です。

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の取得です。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) 立地等について

本物件は、地下鉄複数路線利用可能(地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅徒歩 3 分、同三田線「芝公園」駅徒歩 5 分)で、利便性、視認性が高く、また「芝 NBF タワー」・「住友電設ビル」のリーシングの経験からも、地縁性および賃料水準の両面でテナントニーズの層が厚いと判断しました。

2) 建物施設等について

本物件は平成2年に竣工したオフィスビル(住宅12戸の動線を完全分離して併設)で、外壁は磁器質タイル、整形で200坪強の基準階、天井高2,550mm(OAフロア50mm別途実装)等、十分競争力の高い物件であると判断しました。

3 取得予定資産の内容

1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地: 東京都港区芝三丁目48番1他17筆

建物: 東京都港区芝三丁目48番地25他、家屋番号48-25

(住居表示)

東京都港区芝三丁目2番18号

2) 信託財産の用途

事務所・住宅

3) 所有形態及び持分

土地: 所有権の100%

建物: 所有権の100%

4) 信託財産の面積(登記簿上の表示)

土地: 敷地全体 1,895.59 m²

建物: 延床面積 11,661.69 m²

5) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建

6) 施工

(株)熊谷組

7) 信託財産の建築時期(登記簿上の表示)

平成2年8月17日

8) 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: 6,820,000,000円

価格時点: 平成16年4月30日

9) 信託財産の地震PML

6.8% (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)

(注) PML (Probable Maximum Loss) は、通常「予想最大損失率」と訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震PMLは、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものです。上記PMLは、90%信頼レベルにて示しています。90%信頼レベルとは、建物の耐震性能及び地震動の性状にばらつきがあるため、100棟の内90棟まではその値を超えない「予想最大損失率」をいいます。ただし、一般に、PMLは建物(構造部材、非構造部材、建築設備)の

みの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。

10) 担保設定の有無

なし

11) 信託財産の貸付状況等（本物件に関する売買契約時点）

賃借人：本物件のテナント数は 12（住宅 10 を含む）のテナントとの間で賃貸借契約が締結されています。

賃貸面積：6,986.51 m²

賃貸可能面積：7,086.92 m²

稼働率（ \div ）：98.6%

現在住宅部分一部の解約予告を受領しています。（当該解約考慮後の稼働率は 97.9%です。）

4 取得先の概要

- 1) 商号：シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・ジャパン・オフィス・ファンド・ワン株式会社
- 2) 本店所在地：東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号泉ガーデンタワー29 階
- 3) 代表者：取締役 内山 隆太郎
- 4) 主な事業内容：不動産の売買、賃貸及び管理
- 5) 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。三井不動産株式会社は、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します。

2) 賃借人

本投資法人は、本物件のうち住宅部分については、三井不動産住宅リース株式会社に一括賃貸をする予定です。三井不動産住宅リース株式会社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します。

6 取得の日程（予定）

平成 16 年 5 月 21 日 取得を決定

平成 16 年 5 月 21 日 不動産管理処分信託受益権売買契約締結

平成 16 年 6 月 11 日 引渡し

7 平成 16 年 6 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 16 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16

年6月期運用状況の予想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 本物件の案内図
- ・ 参考資料 4 本物件の基準階平面図
- ・ 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) | - |
| 費用 (減価償却費を除く) | - |
| 公租公課 | - |
| 諸経費 | - |
| うち建物管理委託費、修理費他 | - |
| うち保険料 | - |
| 物件 NOI (Net Operating Income) | 389 |

(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。(当期以降の予想数値ではありません。)
2. 収益については、事務所稼働率 100%、住宅稼働率 85%で見込んでいます。
3. 物件 NOI (ネットオペレーティングインカム)の金額の記載のみであるのは、該当物件についての主要テナントとの賃貸借契約に関する契約賃料収入が本物件の契約賃料の 80%以上を占めており、本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

【参考資料 2】

本物件の外観写真



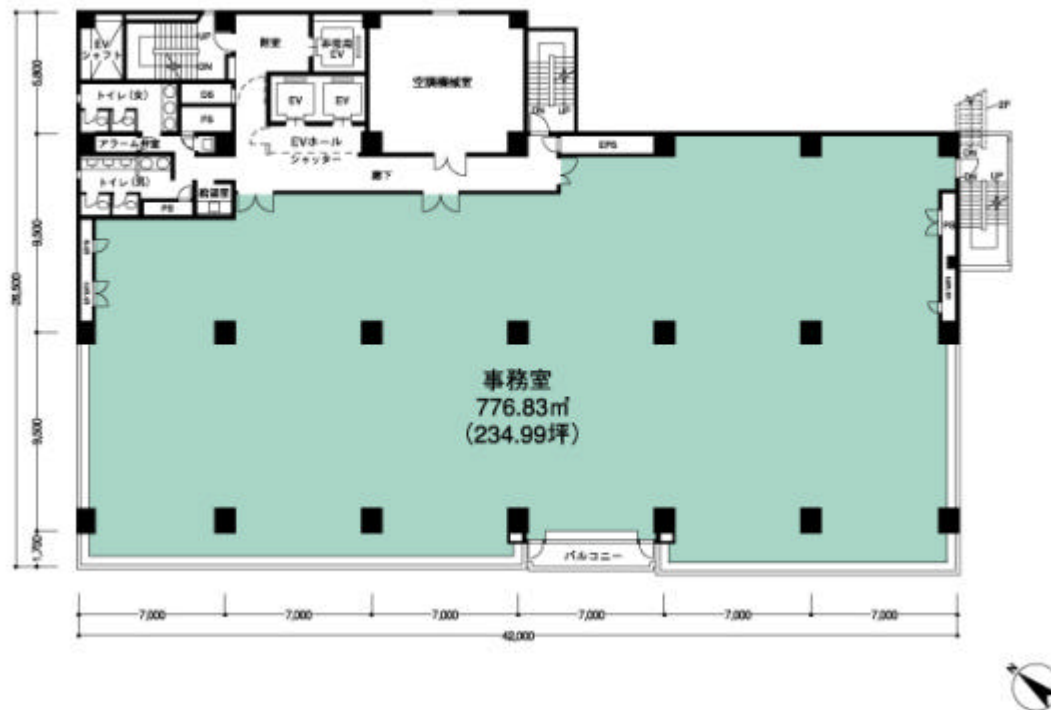
【参考資料 3】

本物件の案内図



【参考資料4】

本物件の基準階平面図



【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 | 74,700,000 | 22.67% | 74.8% |
| | 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 | 8.37% | |
| | 芝N B F タワー | 22,400,000 | 6.80% | |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 16,400,000 | 4.98% | |
| | G S K ビル | 17,600,000 | 5.34% | |
| | 中目黒G T タワー | 14,100,000 | 4.28% | |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,500,000 | 4.10% | |
| | 第2新日鐵ビル | 12,800,000 | 3.88% | |
| | 日本橋室町センタービル | 10,000,000 | 3.03% | |
| | 渋谷ガーデンフロント | 8,700,000 | 2.64% | |
| | 高輪一丁目ビル | 7,160,000 | 2.17% | |
| | 芝Aビル(注2) | 6,770,000 | 2.05% | |
| | 住友電設ビル(旧三田シティビル) | 5,190,000 | 1.57% | |
| | 池袋T G ホームストビル | 4,428,000 | 1.34% | |
| | 須田町ヴェルデビル | 2,380,000 | 0.72% | |
| | 新宿余丁町ビル(注3) | - | - | |
| | 西新宿三井ビルディング | 1,630,000 | 0.49% | |
| | 恵比寿C S ビルディング | 1,000,000 | 0.30% | |
| 東京周辺都市部 | 中野坂上サンプライトツイン | 9,410,000 | 2.86% | 11.9% |
| | 横浜S T ビル | 13,900,000 | 4.22% | |
| | N B F 厚木ビル | 2,300,000 | 0.70% | |
| | つくば三井ビルディング | 8,650,000 | 2.62% | |
| | 大同生命大宮ビル | 2,270,000 | 0.69% | |
| | 松戸シティビル | 2,600,000 | 0.79% | |
| | 稲毛海岸ビル(注3) | - | - | |
| 地方都市部 | 札幌エルプラザ | 3,270,000 | 0.99% | 13.4% |
| | 札幌南二条ビル | 1,960,000 | 0.59% | |
| | N B F 仙台北町ビル(旧仙台大同生命ビル) | 3,610,000 | 1.10% | |
| | ユニックスビル | 4,350,000 | 1.32% | |
| | 新潟テレコムビル | 4,260,000 | 1.29% | |
| | 浜松シティビル(注3) | - | - | |
| | 広小路東栄ビル | 5,406,000 | 1.64% | |
| | サンマリオンN B F タワー | 9,260,000 | 2.81% | |
| | 堺東センタービルディング | 2,360,000 | 0.72% | |
| | 大手前センタービルディング | 1,950,000 | 0.59% | |
| | 京町堀センタービルディング(注3) | - | - | |
| | 四条烏丸南ビル | 1,520,000 | 0.46% | |
| | N B F 広島立町ビル(旧大和広島ビル) | 2,900,000 | 0.88% | |
| | 広島袋町ビルディング | 855,000 | 0.26% | |
| 博多祇園21ビル | 2,370,000 | 0.72% | | |
| 合計 | | 329,559,000 | 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11日取得予定。
- (注3) 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。