

平成 20 年 1 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本ビルファンド投資法人

代表者名 執行役員 阿部 定文

(コード番号 8951)

資産運用会社名

日本ビルファンドマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 西山 晃一

問合せ先 投資本部 総務課 富樫 烈

(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得・運用に関するお知らせ

(I S Tビル・N B F 豊洲ガーデンフロントの一体的運用 (資産の名称変更を含む))

本投資法人は、平成 20 年 3 月 31 日付にて、N B F 豊洲ガーデンフロントを取得する予定です (平成 20 年 1 月 16 日付「資産の取得に関するお知らせ (N B F 豊洲ガーデンフロント : 売買価格の確定) 」を併せてご覧ください)。本投資法人は、I S Tビルを、当該ビルの隣地にて運用しており、両資産は本投資法人のポートフォリオの中核をなす運用資産となります (取得価格ベースで合計 602 億円、全運用資産のうち合計で 8.49%)。本投資法人は、両資産を一体的に運用できるメリットを活かし、長期的な競争力の維持・向上を目指すための計画を策定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1 名称の変更・統一 (一体的なプロモーション等)

テナント営業をはじめとしたプロモーション活動を一体的に行うことで両資産の存在感を高め、かつ、本投資法人のブランドイメージの更なる浸透を図るため、両資産の名称を次のとおり変更・統一いたします。

名称及び変更予定日

新名称	変更前名称	変更予定日
N B F 豊洲チャンネルフロント	I S Tビル	平成 20 年 4 月 1 日
N B F 豊洲ガーデンフロント	(仮称) 豊洲 5 丁目ビル	変更済み

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得・運用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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



2 管理の効率化（一体的な管理体制構築）

相互に隣接する両資産を一体的に管理することにより、適切に要員の合理化等を行い、個別に管理する場合に比して管理コストの低減を図れる体制を構築します。

3 外構の再整備（立地・資産特性を活かした敷地の一体化）

(1) 相互に隣接する両資産を、運営管理上一体の不動産と捉えなおし、2つの建物にはさまれた敷地中央部分の大規模な空間に着目し、この外構部を一体的に改良して、オフィスビルとして差別化されたランドスケープを創出し、両資産の魅力・付加価値を高めることを計画しました。

(2) 具体的には、①晴海通りからのアイキャッチとなるシンボルツリーや築山等の起伏により敷地に表情をもたせる工夫 ②天然芝や常緑樹中心の植樹による通年緑化 ③歩行者アプローチの拡幅 ④水景施設の設置等を行います。詳細は添付資料をご覧ください。

(3) 上記(1)(2)の外構計画のうちNBF豊洲ガーデンフロントの敷地部分においては、取得決定時点で未竣工であったことを活かし、資産運用会社の意向を物件の商品企画に反映することにより、先行して売主にて実現済みです。

更に、建物商品企画の一環として、1階のテナント専用のプライベートガーデンを新設するなど、オフィスの魅力を高めるアイデアを反映いたしました。

(4) I S Tビルの敷地においては、当該計画に基づく外構のリニューアル工事を今後実施し、運営管理の一体化を推進してまいります（工事は平成20年1月着工、7月完成を予定）。

本投資法人は、全国主要都市で厳選した優良オフィスビルを保有する、わが国最大規模の投資法人として、今後も独自の運用施策を積極的に実施してまいります。

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】計画前敷地全体パース、計画後敷地全体パース

【参考資料2】NBF豊洲ガーデンフロントの整備済外構部写真

【参考資料 1】計画前敷地全体パース、計画後敷地全体パース

<計画前敷地全体パース>



<計画後敷地全体パース>



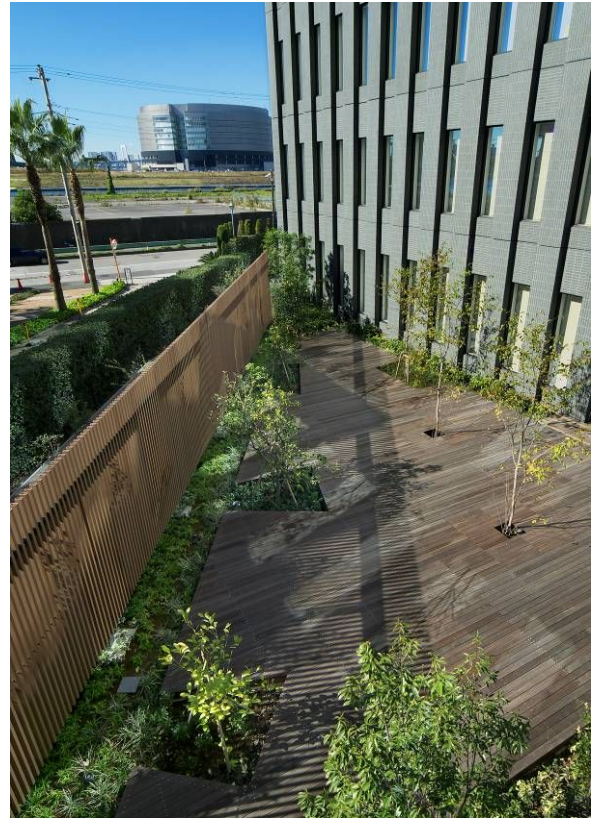
※設計図書等をもとにしたCGであり、実際とは異なる場合があります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得・運用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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 2】 NBF 豊洲ガーデンフロントの整備済外構部写真

< 整備済外構全景 >

< プライベートガーデン (1階貸室専用庭) >



< シンボルツリーと水景施設 >



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得・運用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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。