

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)

## 資産の取得に関するお知らせ(ダイヤ虎ノ門ビル)

本投資法人は、平成 16 年 6 月 18 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：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資産の名称：ダイヤ虎ノ門ビル
- 3) 取得価格：13,337,000,000 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 16 年 6 月 18 日(金)
- 5) 引渡予定日：平成 16 年 6 月 30 日(水)
- 6) 取得先：レゾン・プロパティ有限公司  
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産株式会社  
仲介手数料 400,110,000 円(消費税別途)
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

#### 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) 立地について

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩 2 分程度と至近であり、外堀通り西新橋一丁目交差点北東角地に位置し非常に視認性が高いこと。官公庁の集積する「霞ヶ関」、東京有数の事務所集積地である「日比谷」「新橋」を周囲に擁する成熟したビジネスエリアの中心に位置すること。

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) 建物施設等について  
平成 10 年以降、内外装のリニューアル工事を順次進め、個別空調や O A フロア設置済等、オフィスビルとして競争力を付加していること。基準階 1 フロア約 350 坪とまとまったスペースの確保が可能であること。
  - 3) 耐震補強工事について  
「特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針」に適合する建築物として耐震補強工事が行われており、耐震性能を向上させていること。
- 3 取得予定資産の内容
- 1) 特定資産の種類  
不動産信託受益権
  - 2) 信託受託者  
株式会社りそな銀行  
当投資法人が本物件取得と同時に信託受託者の変更を予定しています。
  - 3) 信託財産の所在地  
(登記簿上の表示)  
土地：東京都港区西新橋一丁目 6 番 17 外  
建物：東京都港区西新橋一丁目 6 番地 17 外  
(住居表示)  
東京都港区西新橋一丁目 6 番 21 号
  - 4) 信託財産の用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載）  
事務所
  - 5) 信託財産の所有形態  
所有権
  - 6) 信託財産の面積（登記簿上の表示）  
土地：敷地面積 1,804.45 m<sup>2</sup>  
建物：延床面積 18,082.47 m<sup>2</sup>
  - 7) 信託財産の構造（登記簿上の表示）  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 5 階付 9 階建
  - 8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）  
昭和 38 年 4 月 17 日（昭和 46 年 4 月 25 日増築）
  - 9) 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：13,800,000,000 円  
価格時点：平成 16 年 4 月 30 日
  - 10) 信託財産の地震 P M L ( )  
10.3%（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）

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。

( ) P M L ( 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 P M L 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 P M L 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、P M L 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。

11) 担保設定の有無

質権が設定されておりますが、本投資法人は、抹消された状況で取得予定です。

12) 信託財産の賃貸状況等

賃借人

平成 16 年 6 月 18 日時点の本物件のテナント数は 11 社です。

面積

総賃貸可能面積 : 10,353.55 m<sup>2</sup>

総賃貸面積 : 10,232.25 m<sup>2</sup>

稼働率

平成 16 年 6 月 18 日時点の稼働率は 98.8% です。(事務所部分は 100%稼働です。)

13) 敷地境界について

本物件の官民境界の一部が境界確定していません。当投資法人は売主に官民境界の確定を要請しています。

4 取得先の概要

- 1) 商 号 : レゾン・プロパティ有限会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区日本橋室町二丁目 2 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 須 貝 信
- 4) 資 本 金 : 3,000,000 円 (平成 16 年 1 月 20 日現在)
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産の賃貸、管理、保有及び運用、不動産信託受益権の取得、保有及び処分など
- 6) そ の 他 : レゾン・プロパティ有限会社は、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。本日現在において、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。

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。

## 5 利害関係人等の取引

### 1) 売主のアセットマネジメント業務等

本信託受益権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、売主であるレゾン・プロパティ有限会社は、アセット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、その判断は三井不動産株式会社の助言に基づくものとなります。また、上記のように、三井不動産株式会社から匿名組合出資を受け入れております。

### 2) 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 16 年 6 月 18 日 取得を決定  
平成 16 年 6 月 18 日 信託受益権売買契約書締結  
平成 16 年 6 月 30 日 引渡予定

## 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。

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。

< 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】 本物件の外観写真
- 【参考資料 4】 本物件の基準階平面図

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】

本物件の収支見込

(単位：百万円)

収益（付帯収益を含む）	1,157
費用（減価償却費を除く）	331
公租公課	137
諸経費	193
うち運営委託費、修理費他	188
うち保険料	5
物件 NOI (Net Operating Income)	826

(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。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益の稼働率は、本日現在の稼働率で見込んでおります。
3. 費用のうちの運営委託費は、現在の契約金額から削減後の数値で見込んでおります。

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】本物件の案内図



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 3】本物件の外観写真



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 4】本物件の基準階平面図



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。