

平成 15年 9月 29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ジャー 弘中 聡  
(TEL. 03-3281-8810)

「J-REIT初の 第一種市街地再開発事業」への取組みについて  
(白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟の取得決定に際して)

本投資法人は、本日白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟 (以下、「本物件」といふ。)の取得を決定いたしました。これに際して下記のとおりお知らせいたします。

記

1.本取組みの意義

本物件は、地元地権者や民間デベロッパー、行政が十数年の歳月をかけてようやく着工に至った、きわめて公共公益性の高い「第一種市街地再開発事業」により建築中の物件 (平成 15年 9月着工済み、平成 17年 11月末竣工予定)です。今回の本投資法人の本物件取得は こうした公共性、社会性が高く「都市再生」政策に資する事業の初期段階に、不動産保有・運用機能に優れるJ-REITが投資決定を行う我が国初の事例となります。

2.物件取得手法の充実

本投資法人にとって本物件取得決定は、法定再開発事業により建築中の物件について、早い段階で売買契約を締結することにより、希少性のある優良な新築物件を有利な条件で計画的に取得することを企図したものです。こうした物件取得手法については、これまでの竣工済み、もしくは竣工間近の物件への投資判断と異なり、将来の不確実性に起因するリスクが予想されますが、適切なリスクマネジメントを行なうことにより、当該リスクを抑えつつ物件取得の幅を広げることが可能と判断いたしました。

特に本物件は、地下鉄三田線、南北線の「白金高輪」駅に直結し、白金高輪エリアのランドマークとなる地上 26階、総専有面積約 1万坪、基準階ワンフロア約 400坪の無柱空間、天高 2,700mm、個別空調システム、制震デバイスの配置、非接触 ICカード入退室システムなど、高いスペックを持った、利便性・希少性・アメニティに優れた超高層オフィスビルであり、本投資法人のポートフォリオに加えることに相応しい物件であると評価いたしました。

本投資法人では、こうした「契約時点では未竣工で引渡し時点において竣工済みで賃貸中または賃貸可能であるもの」を「将来引渡し稼働資産」と称し「稼働資産」に含まれるものとし、投資法人規約に定める「未稼働資産」には該当しないものと

判断しておりますが、「将来引渡時稼働資産」につきましても、内規により一定の枠内での投資に限定しております。また「未稼働資産」(引渡しの時点で賃貸中でも賃貸可能でもない資産)は当面取得検討の対象外としています。

## 2.開発リスクマネジメントに関して

本物件建物は建築途中であることから、建物の完工リスク、スケジュール遅延リスク、建築費の増大リスク等のいわゆる開発リスクが予想されるため、外部コンサルタントを含めて適切なリスクマネジメント手法の検討を行いました。その結果、買主である本投資法人がこうした開発リスクを負うことのないよう、建物竣工後の引渡しを前提とするとともに、竣工から引渡しまで一定の期間(4ヶ月程度を想定)を置くことにより、立ち上り時の賃料未発生期間や、稼働後に発見される恐れのある管理運営上のトラブルや問題点も極力回避できるよう考慮いたしました。

また、実施設計の段階から建築、設備面について本投資法人の要望(基準階貸室形状や動線計画、空調方式、昇降機計画等)を反映させ、将来のリーシングや管理運営のしやすさを考慮した建物となるよう計画されています。

なお、本物件建物の建築にあたってのプロジェクトマネジメントは三井不動産株式会社が担当しています。

## 3.売買価格決定の方法とインセンティブ方式について

本物件建物はすでに着工済みですが、竣工は平成17年11月末、引渡しは平成18年3月末を予定しております。今般、将来引渡し予定の物件の売買価格を現時点で決定するにあたり、将来の賃貸マーケットの不確実性を過去のマーケット実績の変動特性を踏まえてリスクプレミアムとして定量化し、金融工学的手法(リアルオプションの概念等)の応用により換価・値引きして売買価格を決定するという手法を用いました。その上で、テナント賃貸状況が一定の条件を上回った場合は、売主の売買価格増額変更と買主の収益性向上が両立するように売主・買主がその結果をシェアすることとし、双方にテナントリーシングのインセンティブが働く契約内容を採用しております。

## 4.今後の取組みについて

本投資法人は平成13年9月にJ-REITの第一号として東証に上場し、現在総資産は3,000億円を超える水準となってまいりました。今後もJ-REITのリーダーとして、希少性、社会性、公共性のある優良物件について、一定の条件、投資枠のなかで同様の手法を用いて積極的に物件取得し投資主価値の維持・増大に努めるとともに、不動産投資市場の発展・活性化を進めていく所存です。

以上