

平成 15 年 12 月 11 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
投資本部ゼ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(渋谷ガーデンフロント)

本投資法人は、平成 15 年 12 月 11 日、下記のとおり住友生命保険相互会社および三井不動産株式会社からの資産の取得を決定いたしましたので、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
土地 9 筆の所有権の共有持分 50%
建物 2 棟の所有権の共有持分 50%
- 2) 資産の名称：渋谷ガーデンフロント(事務所棟)
渋谷ガーデンフロントアネックス(店舗棟)
- 3) 取得価格：8,700,000,000 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 15 年 12 月 12 日
- 5) 引渡予定日：平成 16 年 2 月 2 日
- 6) 取得先：住友生命保険相互会社・三井不動産株式会社
(後記 6. 取得先の概要参照)
- 7) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

注：住友生命保険相互会社からは、土地・建物の共有持分 30%を取得価格 5,220,000,000 円で取得し、三井不動産株式会社からは、土地・建物の共有持分 20%を取得価格 3,480,000,000 円で取得します。

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) 立地について

本物件の周辺は JR 跡地を中心に「パサージュガーデン」として開発された一帯で、大手企業の本社などが建並ぶ整然とした街並みが続いています。また JR 渋谷駅新南口（徒歩 2 分）の開設により、交通の利便性も高まり今後の発展が期待されます。

2) 建物施設等について

本物件は、平成 15 年 9 月末に竣工した新築大型ビルで、基準階約 330 坪の無柱空間、1 フロア 3 ゾーンの個別空調（ゾーン毎の温度設定と個別制御可能）システム、電気容量 70VA/m²、床荷重 500kg/m²（一部加重ゾーン 1,000kg/m²）、OA フロアを 100mm 設置した上での天井高 2,750mm（1 階は 3,000mm）非接触型 IC カード採用によるカードキー & セキュリティーシステム、制振部材（低降伏点鋼を用いた座屈拘束ブレース）の採用による制振構造等の先進のビルスペック・設備をもつ物件です。

なお、渋谷ガーデンフロントアネックスは渋谷ガーデンフロント（事務所棟）の隣接地に一団地認定により同時に建築された低層の店舗棟です。

3) テナント等について

東証一部上場企業が本社ビルとして、長期の契約で一括借りしており、安定的な収益が見込まれます。

3 取得の経緯、取得後の運用方針について

本物件は、住友生命保険相互会社と三井不動産株式会社が、共同して用地を取得し、2 社による共同事業として建物建築、テナント募集等を行った新築オフィスビルです。本投資法人の取得後は、住友生命保険相互会社と 50%：50%の共有となります。長期安定的な資産運用を目指すという共通の事業目的の下、取得後は共同して本物件の運用を行って参ります。

4 三井不動産株式会社とのコラボレーション

本物件のプロジェクトマネジメント等を担当した三井不動産株式会社との今回の取引は、開発事業を得意とし、ビル運営管理等をはじめ不動産に関するマネジメント事業の拡大を目指す三井不動産株式会社と、優良な物件を取得し長期安定的な資産運用を目指す本投資法人との双方の事業目的が合致したビジネスモデルです。既に同様のビジネスモデルにより、平成 15 年 2 月及び 9 月にも中目黒 G T タワーにおける取引を行っており、今後も引き続き同様の事業機会の獲得を目指していきたいと考えております。

5 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

（登記簿上の表示）

渋谷ガーデンフロント

土地：東京都渋谷区渋谷三丁目 2 6 番 8 ， 2 6 番 9 ， 2 7 番 6

建物：東京都渋谷区渋谷三丁目2番地8，2番地9，2番地6

(住居表示)渋谷区渋谷三丁目2番18号

渋谷ガーデンフロントアネックス

土地：東京都渋谷区渋谷三丁目2番1，2番2，2番3，2番4，2番

建物：東京都渋谷区渋谷三丁目2番地4，2番地1，2番地2，2番地3

(住居表示)渋谷区渋谷三丁目2番3号

注：取得を予定している土地については今後引渡時までには一部合筆ならびに一部道路用地としての東京都渋谷区への上地による分筆などを予定しており対象となる土地の筆・面積の表示は変更になる予定です。

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

渋谷ガーデンフロント：事務所

渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗

4) 所有形態及び持分

土地：上記2) に記載の2番1，2番2，2番3，2番4，2番，2番8，2番9，2番6、2番13のそれぞれの所有権の50%の共有持分(本物件引渡後の共有者は住友生命保険相互会社(共有持分50%)となります。)

建物：上記2) に所在する家屋番号「2番8の1」及び に所在する家屋番号「2番4」の所有権の50%の共有持分(本物件引渡後の共有者は住友生命保険相互会社(共有持分50%)となります。)

5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 3,778.85 m²(全体)

建物：渋谷ガーデンフロント

延床面積 22,393.57 m²(全体)

専有面積 14,671.82 m²(全体)

渋谷ガーデンフロントアネックス

延床面積 256.97 m²(全体)

専有面積 214.78 m²(全体)

6) 構造(登記簿上の表示)

渋谷ガーデンフロント：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建

渋谷ガーデンフロントアネックス：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

7) 竣工(登記簿上の表示)

平成15年9月30日

8) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：17,400,000,000円

価格時点：平成16年1月1日

注：本鑑定評価額は1棟全体の鑑定評価額(共有持分100%相当)であり、渋谷ガーデンフロントアネックスも含まれます。本投資法人が取得する共有持分50%に相当する鑑定評価額は17,400,000,000円の50%となり8,700,000,000円となります。

9) 地震 P M L ()

6.5% (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)

() 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。

10) 担保設定の有無

なし

11) 取得物件の賃貸状況等

賃借人

平成 15 年 12 月 11 日時点の本物件のテナントはトランス・コスモス株式会社、1社です。

総賃貸可能面積 : 14,886.60 m²の 50%の共有持分 (7,443.30 m²相当)

総賃貸面積 : 14,886.60 m²の 50%の共有持分 (7,443.30 m²相当)

稼働率

平成 15 年 12 月 11 日時点の稼働率は 100%です。

6 取得先の概要

- 住友生命保険相互会社 -

- 1) 商 号 : 住友生命保険相互会社
- 2) 本 社 所 在 地 : 大阪府大阪市中央区城見一丁目 4 番 35 号
- 3) 代 表 者 : 横 山 進 一 (よこやま しんいち)
- 4) 主 な 事 業 内 容 : 生命保険業
- 5) 本投資法人との関係 :

住友生命保険相互会社は本投資法人の総投資口数(280,700口)のうち、10,000口を保有しています。なお同社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は35%です。

- 三井不動産株式会社 -

- 1) 商 号 : 三井不動産株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 岩 沙 弘 道 (いわさ ひろみち)

4) 主 な 事 業 内 容 : 不 動 産 業

5) 本投資法人との関係 :

三井不動産株式会社は本投資法人の総投資口数(280,700口)のうち、16,200口を保有しています。また投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める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。なお同社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は43%です。

7 利害関係人等の取引

1) 不動産売買

今回の三井不動産株式会社との取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得基準に従い、適正な取引を行っております。なお本取引については資産運用会社から内規に従い、事前に本投資法人役員会で報告を受けております。

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。

8 取得の日程

平成 15 年 12 月 11 日 取得を決定

平成 15 年 12 月 12 日 不動産売買契約書締結予定

平成 16 年 2 月 2 日 引渡予定

9 平成 15 年 12 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 15 年 12 月期運用状況への影響はありません。

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】収支見込

【参考資料 2】案内図

【参考資料 3】外観写真

【参考資料 4】平面計画図

【参考資料 5】断面図

【参考資料 6】基準階平面図

【参考資料 7】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	-
うち運営委託費、修理費他	-
うち保険料	-
物件 NOI (Net Operating Income)	4 5 4

(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あり（来期の予想数値ではありません）、今回本投資法人が取得する持分（本物件の共有持分 50%）に対応する収支見込です。
2. 収益については、稼働率は 100%で見込んでおります。
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、当該物件について一の主要な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合計の 100%となっていますが、本投資法人は、かかる主要な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】

案内図



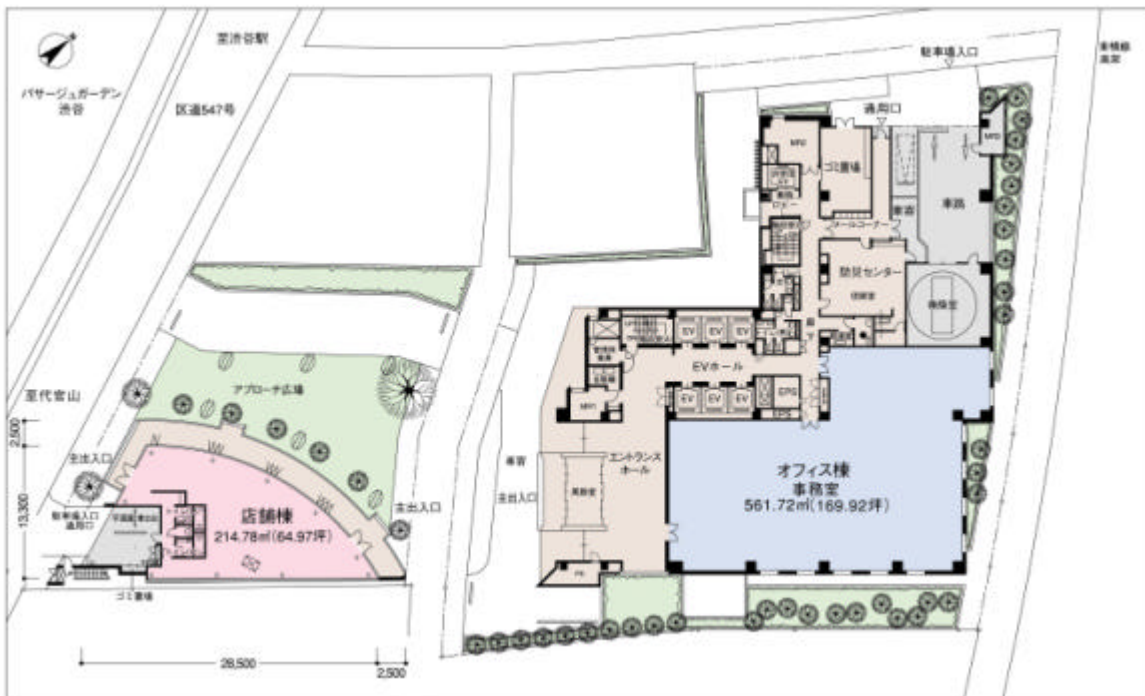
【参考資料 3】

外観写真



【参考資料 4】

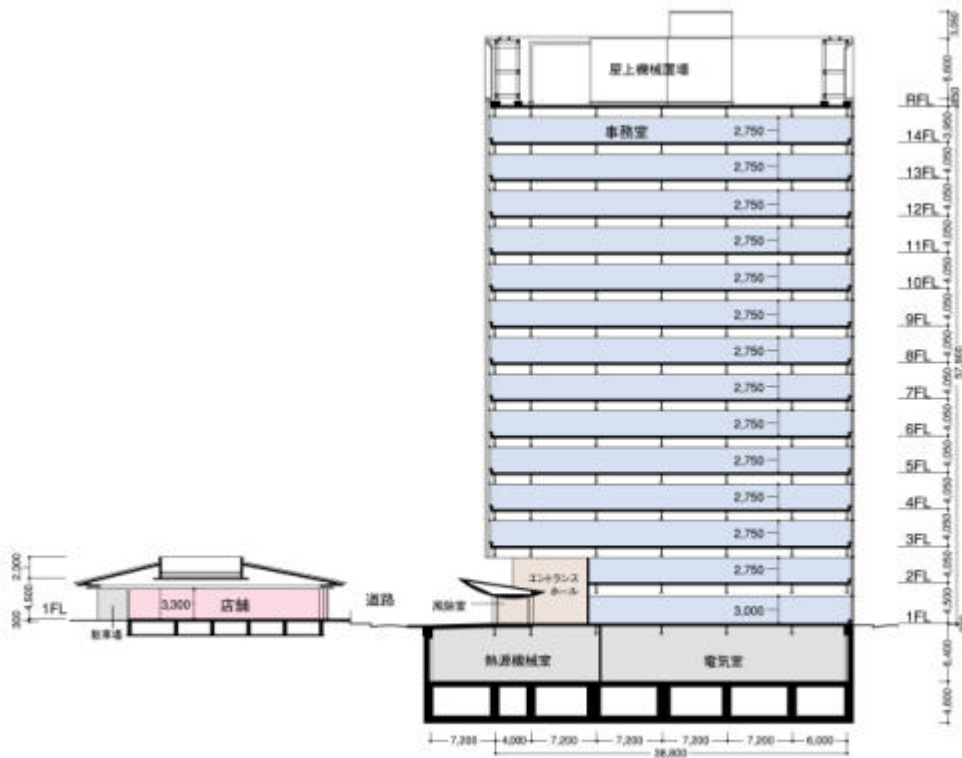
平面計画図



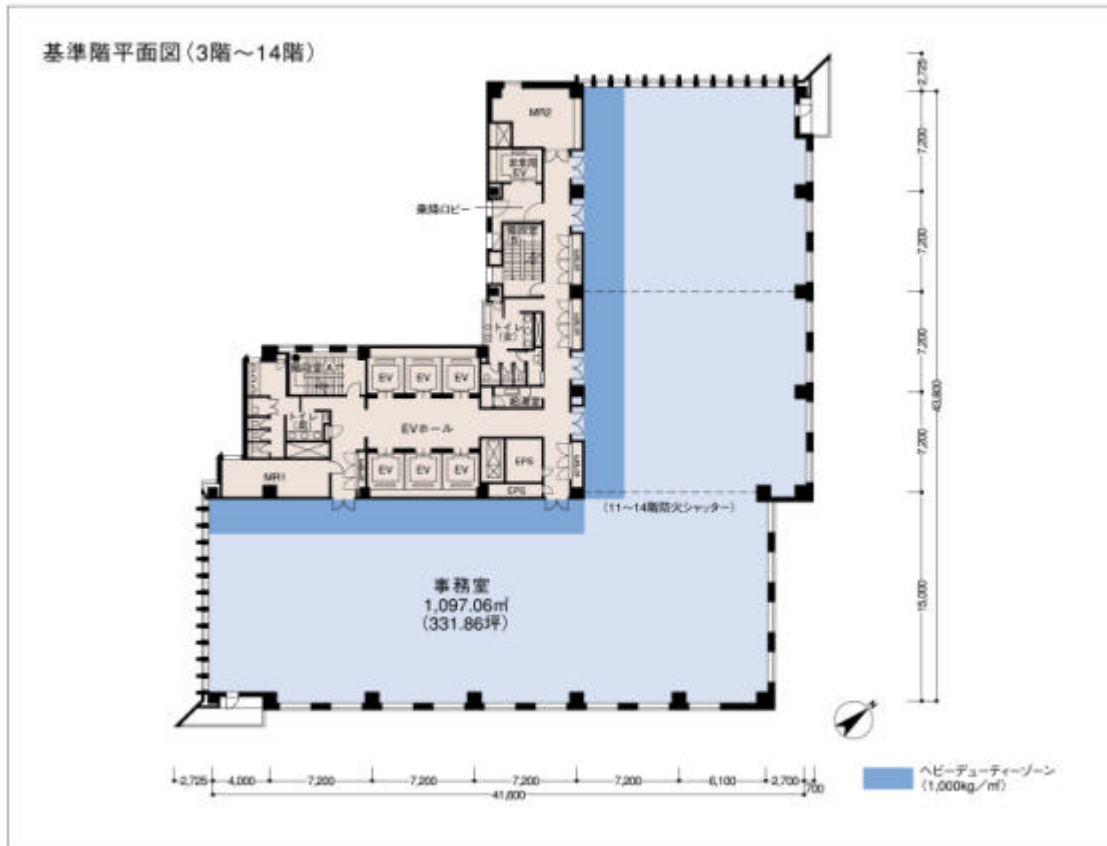
オフィス棟の1階は一部現状と異なります。

【参考資料 5】

断面図



【参考資料 6】
基準階平面図



【参考資料 7】

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	JFEビルディング(旧日本鋼管本社ビル)	72,900,000	23.48%	74.5%
	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	8.89%	
	芝NBFタワー	22,400,000	7.22%	
	新宿三井ビルディング二号館	15,700,000	5.06%	
	GSKビル	18,000,000	5.80%	
	中目黒GTタワー(注2)	14,193,000	4.57%	
	興和西新橋ビルB棟	12,900,000	4.16%	
	第2新日鐵ビル	12,710,000	4.09%	
	日本橋室町センタービル	10,100,000	3.25%	
	渋谷ガーデンフロント(注3)	8,700,000	2.80%	
	高輪一丁目ビル	7,060,000	2.27%	
	住友電設ビル(旧三田シティビル)	4,920,000	1.58%	
	新宿余丁町ビル(注4)	2,410,000	0.78%	
	西新宿三井ビルディング	1,560,000	0.50%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,400,000	3.03%	12.4%
	横浜STビル	13,600,000	4.38%	
	つくば三井ビルディング	8,450,000	2.72%	
	大同生命大宮ビル	2,580,000	0.83%	
	松戸シティビル	2,540,000	0.82%	
	稲毛海岸ビル	1,880,000	0.61%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,195,000	1.03%	13.2%
	札幌南二条ビル	1,980,000	0.64%	
	仙台大同生命ビル	3,520,000	1.13%	
	ユニックスビル	4,250,000	1.37%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.37%	
	浜松シティビル	1,190,000	0.38%	
	サンマリオンNBFタワー	9,640,000	3.11%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.76%	
	大手前センタービルディング	2,020,000	0.65%	
	京町堀センタービルディング	635,000	0.20%	
	四条烏丸南ビル	1,550,000	0.50%	
	NBF広島立町ビル(旧大和広島ビル)	2,930,000	0.94%	
	広島袋町ビルディング	835,000	0.27%	
	博多祇園21ビル	2,470,000	0.80%	
合計		310,438,000	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6月期開示評価額(平成15年6月30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)中目黒GTタワーの価格は、既存保有分(13,900,000千円)と平成15年9月1日付追加取得分(293,000千円)の合計額を記載。

(注3)平成16年2月2日付にて取得予定。

(注4)新宿余丁町ビルの価格は、平成16年1月22日付敷地の一部譲渡(予定)後の鑑定評価額(価格時点:平成15年8月1日)を記載。