

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)

資産の取得に関するお知らせ  
(白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟)

本投資法人は、平成 15年 9月 29日、下記のとおり資産の取得を決定したので、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) 受託者名 : 中央三井信託銀行株式会社
- 3) 信託の契約期間 : 未定
- 4) 資産の名称 : 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)  
不動産管理処分信託受益権 (以下「本信託受益権」とい)

内訳 :

不動産の 19,761,215 / 26,399,269 (74.86%) 共有持分を主な信託  
財産とする信託受益権 (以下「受益権 A」とい)

不動産の 6,638,054 / 26,399,269 (25.14%) 共有持分を主な信託  
財産とする信託受益権 (以下「受益権 B」とい)

受益権 A・受益権 B をあわせて本物件土地建物の 100% 持分に相当します。

本物件建物は平成 15年 9月 1日 付着工済み、現時点では未竣工で、テナント  
は決定していません。

本信託受益権を取得する時点においては本物件建物は竣工している予定です。

- 5) 取得価格 : 27,600,000,000円

ただし、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、引渡日までに最大で 31,000,000,000円までの増額変更  
を行うことがあります。また、取得諸経費、固定資産税 都市計画税精算金及び消  
費税等を除きます。

- 6) 支払方法 : 引渡時一括支払
- 7) 建物着工日 : 平成 15年 9月 1日 (着工済み)
- 8) 契約日 : 平成 15年 9月 30日 (予定)
- 9) 建物竣工日 : 平成 17年 11月 30日 (予定)

- 10)引渡日 : 平成 18年 3月 31日 (予定)  
11)取得先 : 有限会社プラチナインベストメント  
(後記 4「取得先の概要」参照)  
12)仲介者 : 三井不動産株式会社  
13)取得資金 : 未定  
14)信託財産の : 上記 5)「取得価格」に同じ  
資産総額

## 2 取得予定資産の裏づけとなる不動産の内容

土地については登記簿上の表示、建物については未竣工・未登記のため、主に建築基準法に基づく確認済証(平成 15年 8月 27日 財団法人日本建築センター)の内容によります。

- 1) 所在地  
土地 : 東京都港区白金一丁目 340 番 (地番)  
建物 : 土地所在地に同じ (未登記のため住居表示等なし)
- 2) 用途  
事務所・店舗
- 3) 所有形態及び持分  
土地 : 所有権  
建物 : 所有権
- 4) 面積  
土地 : 4,373.93m<sup>2</sup> (1,323.11坪)  
建物延床面積 : 50,630.91m<sup>2</sup> (15,315.85坪)  
賃貸可能面積 : 33,395.79m<sup>2</sup> (10,102.23坪)
- 5) 構造  
鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 2階 地上 26階建
- 6) 設計・監理  
株式会社梓設計
- 7) 施工  
鹿島・長谷工・新日本製鐵建設共同企業体
- 8) 価格調査  
株式会社谷澤総合鑑定所による調査報告  
(\* )建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成しているものとした価格を、鑑定評価手法を適用して求めたものです。  
評価額 : 31,100,000,000円  
価格時点 : 平成 15年 9月 22日
- 9) 地震 PML  
未調査 (引渡日までに調査を行う予定)
- 10) 担保設定の有無  
なし (現在本信託受益権に設定されている質権については引渡時に抹消予定)

#### 11) 境界について

本物件の土地については、現状敷地境界が未確定ですが、本物件引渡しまでに官民境界・民々境界を確定する義務を売主が負担しています。

### 3 本物件取得の意義

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に取得を行うものですが、取得決定に際しては特に以下の点を評価いたしました。

#### 立地について

ビジネス機能、居住機能に加え、交流・宿泊・エンタテインメント等、高度な都市機能が充実する港区にあって、本物件が立地する白金・高輪エリアは、特に文化的・国際的なイメージの高い地区です。本物件周辺は、営団南北線・都営三田線「白金高輪」駅の開業、再開発による街づくりの進捗により、新たなビジネス拠点としてポテンシャルが顕在化しつつあると資産運用会社は評価しています。

本物件は、上記「白金高輪」駅に地下通路にて直結し、2本の地下鉄それぞれ直通で「大手町」駅12分、「目黒」駅4分(日中平常時、待ち時間含まず)の所要時間で、また主要路線と接続して、都心主要ターミナルや官庁街へのアクセスが容易な、フットワークに優れたロケーションです。

#### 建物施設について

本物件建物は、法定再開発事業である「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業」(地区面積約2.5ヘクタール)により、複合開発として超高層住宅棟・商業施設棟・工場棟・公共広場等と一体的に整備される施設建築物であり、約4,400㎡の敷地に、平成17年11月竣工を予定して建設中の、地上26階建大型インテリジェントオフィスビルです。

本物件建物は、都心の大規模・新築オフィスビルとして、そのランドマーク性とともに高規格のスペックを有しており、オフィスフロアは基準階貸室面積約400坪の大型無柱空間で、四面採光・眺望を確保して明るさと開放感を高め、天井高は2,700mm、さらにOAフロア100mmを実装備します。床荷重は全面500kg/㎡(ヘビーデューティゾーンは800kg/㎡)まで対応、1フロアは最大4分割が可能で、各ゾーン単位で時間外空調の運転・停止および温度設定ができ、基準階電気容量はOAコンセント用60VA/㎡です。また、制震デバイスを配した高い耐震性、非接触ICカードを用いた入退室システム等、安全性・セキュリティにも十分な配慮が施されています。

### 4 取得先の概要

- 1) 商号 : 有限会社プラチナインベストメント
- 2) 本店所在地 : 東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
- 3) 代表者 : 取締役 須貝 信
- 4) 資本金 : 3百万円(平成15年9月29日現在)
- 5) 主な事業内容 : 不動産信託受益権の保有および売買
- 6) 本投資法人との関係 : なし
- 7) その他 : 信託受託者は、現在、白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業の、組合員・参加組合員です。信託受託者が権利変換計画に従って本物件を取得した後、本投資法人が本信託受益権を取得します。なお、取得先

法人は、本信託受益権の保有・売却を目的として設立された特別目的会社です。

#### 5 利害関係人等について

本信託受益権の取得は、投信法に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、取得先法人は、資産運用会社の利害関係人等に該当する三井不動産株式会社に、テナントリーシング 運営管理会社選定・売却などのいわゆるアセットマネジメント業務を委託しており、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。なお、本信託受益権売買における本投資法人への仲介者は三井不動産株式会社ですが、仲介手数料については、売買価格が最終的に確定した時点で決定する予定です。

#### 6 取得の日程

- 平成 15年 9月 29日 取得を決定
- 平成 15年 9月 30日 本信託受益権売買契約締結 (予定)
- 平成 18年 3月 31日 引渡 (予定)

#### 7 平成 15年 12月期運用状況の見通し

本信託受益権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 本物件の収支見込
- ・ 参考資料 2 本物件の外観イメージ図
- ・ 参考資料 3 本物件の案内図
- ・ 参考資料 4 本物件への交通アクセス
- ・ 参考資料 5 本物件建物の配置図
- ・ 参考資料 6 本物件建物の断面イメージ図
- ・ 参考資料 7 本物件建物の基準階平面図
- ・ 参考資料 8 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

- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 1,584百万円
- 2) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものであり、収益について、想定稼働率を95%として算出したものです。また、売買価格は276億円を前提としております。
- 3) テナント賃貸条件が上記想定を上回った場合は、売買契約の定めに基づいて、買主の収益性向上と売主の売買価格増額変更とが両立するように、売主・買主がその結果をシェアします。  
(1 取得の概要 (予定) ) 5) 参照)
- 4) なお、今後のテナント営業活動を考慮して、収益・費用の見込については開示しておりません。

#### 【参考資料 2】本物件の外観イメージ図

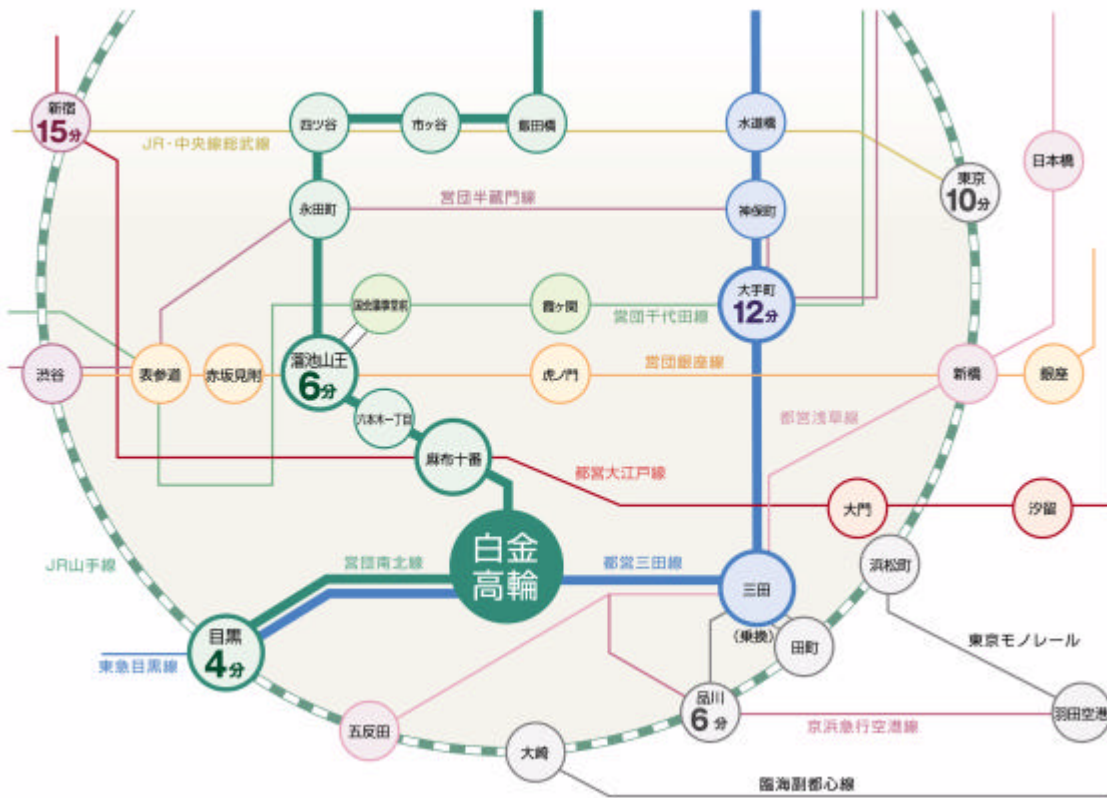


\*計画図面をもとに描き起したものであり、実際とは異なる場合があります。

参考資料3】本物件の案内図

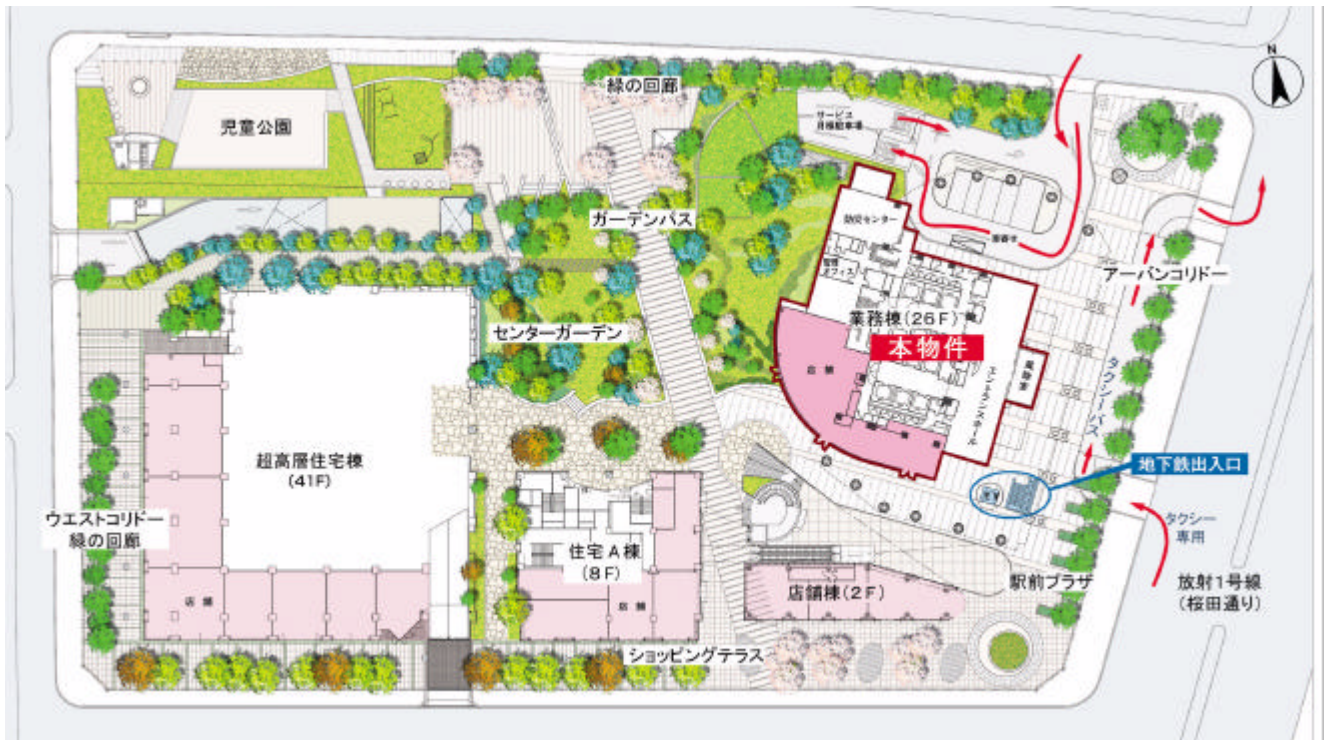


参考資料 4】本物件への交通アクセス

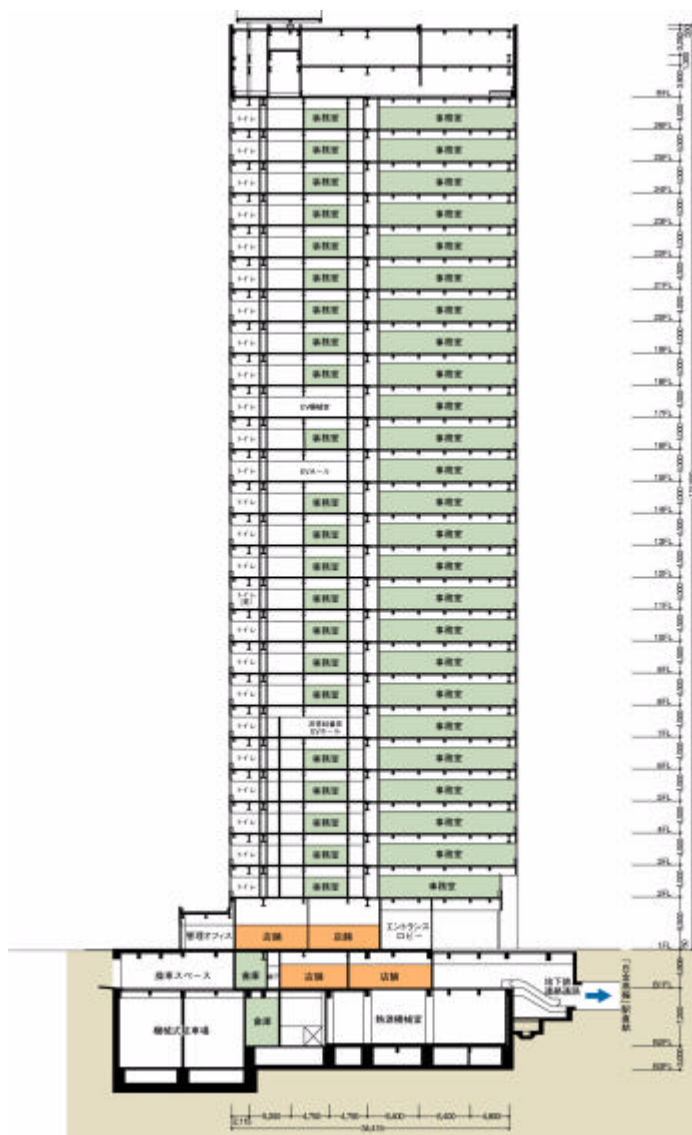


\* 所要時間は日中平常時のもので、乗換・待ち時間を含みません。

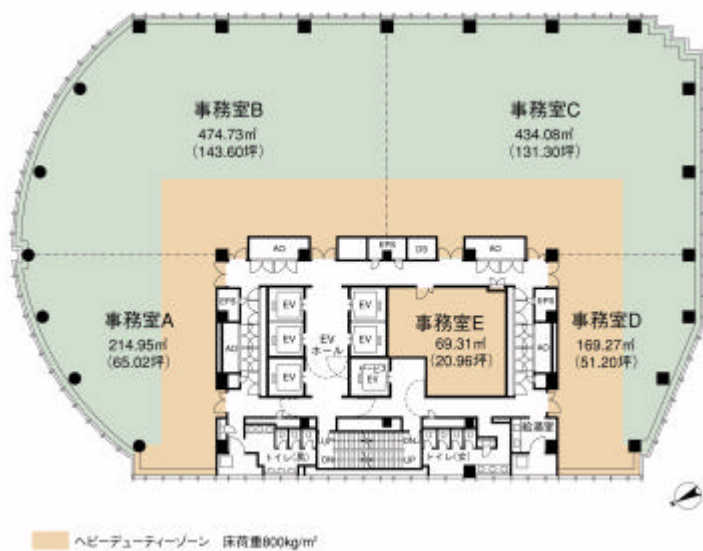
参考資料 5】本物件の配置図



参考資料 6】本物件建物の断面イメージ図



参考資料 7】本物件建物の基準階平面図





参考資料 8】本物件取得後のポートフォリオの概要

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	24.23%	73.9%
	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	9.17%	
	芝NBFタワー	22,400,000	7.44%	
	新宿三井ビルディング二号館	15,700,000	5.22%	
	GSKビル	18,000,000	5.98%	
	中目黒GTタワー(注2)	14,193,000	4.72%	
	興和西新橋ビルB棟	12,900,000	4.29%	
	第2新日鐵ビル	12,710,000	4.22%	
	日本橋室町センタービル	10,100,000	3.36%	
	高輪一丁目ビル	7,060,000	2.35%	
	住友電設ビル(旧三田シティビル)	4,920,000	1.64%	
	新宿余丁町ビル(注3)	2,410,000	0.80%	
	西新宿三井ビルディング	1,560,000	0.52%	
東京周辺	中野坂上サンブライトツイン	9,400,000	3.12%	12.8%
	横浜STビル	13,600,000	4.52%	
	つくば三井ビルディング	8,450,000	2.81%	
	大同生命大宮ビル	2,580,000	0.86%	
	松戸シティビル	2,540,000	0.84%	
	稲毛海岸ビル	1,880,000	0.62%	
地方都市部	札幌エルプラザ(注4)	3,195,000	1.06%	13.3%
	札幌南二条ビル	1,980,000	0.66%	
	仙台大同生命ビル	3,520,000	1.17%	
	ユニックスビル	4,250,000	1.41%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.42%	
	浜松シティビル	1,190,000	0.40%	
	サンマリオンNBFタワー	9,640,000	3.20%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.78%	
	大手前センタービルディング	2,020,000	0.67%	
	京町堀センタービルディング	635,000	0.21%	
	四条島丸南ビル	1,550,000	0.52%	
	NBF広島立町ビル(旧大和広島ビル)(注5)	2,930,000	0.97%	
	博多祇園21ビル	2,470,000	0.82%	
合計		300,903,000	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)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。
- (注4)札幌エルプラザは平成15年11月5日付にて取得予定。
- (注5)大和広島ビルは平成15年9月30日付にて売買金額変更(2,941,000千円→2,930,000千円)後取得予定で、同日付で「NBF広島立町ビル」に名称変更の予定。