

平成16年12月24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(日本橋室町センタービル追加取得)

本投資法人は、平成16年12月24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

- 1) 取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
 - 2) に記載する建物の区分所有部分、および付随する共用部分の共有持分(持分54.89%)
 - 2) に記載する建物の敷地の一部
- 2) 資産の名称：日本橋室町センタービル
- 3) 取得価格：14,000,000,000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12月24日
- 5) 引渡日：平成16年12月24日
- 6) 取得先：昭和地所株式会社(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
- 8) 仲介者：三井不動産株式会社

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に取得を行う予定です。

本投資法人はすでに本物件の45.11%を保有しており、今般の追加取得により、100%完全所有とすることによって資産価値の増大および安定・流動性の向上を図ることができると判断いたしました。

3 本物件の評価点

1) 立地について

本物件が立地する日本橋地区は、日本銀行を中心とする国内金融機関や外資系金融機

関、三越・高島屋等の老舗が集積する経済・文化の中心地として知られています。また近年は、官民連携のもとでの再開発事業が相次ぎ、今後一層の発展が期待されるエリアです。

本物件は、伝統ある日本橋地区にありながら、東京メトロ「三越前」駅（徒歩1分）JR線「神田」駅（徒歩6分）など足回りも充実しており、入居テナントからも非常に高い評価を受けております。

2) 建物施設等について

本物件は、歴史的街並みにふさわしい重厚な造りで、JR線「神田」駅前から伸びる中央通り沿いではひとときわ視認性の高い建物です。このエリアではトップクラスの基準階面積（1,640.25㎡）を誇る、快適なオフィス空間が最大の特長です。

4 取得の経緯について

前述のとおり、本物件はこれまで本投資法人が45.11%を保有しておりましたが、売却を希望する他区分所有者と追加取得による完全所有を希望する本投資法人の意向が合致し、本件売買に関する合意に至りました。

5 取得予定資産の内容

1) 所在地

土地：東京都中央区日本橋室町三丁目1番10、1番2、1番3、1番9、1番11、1番15、1番21、1番29、1番35、1番37、1番45、1番12、1番22、1番39
（地番）（建物全体の敷地）

建物：東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号（住居表示）

2) 用途

事務所・銀行・駐車場

3) 所有形態及び持分

土地：上記1) に記載のうち「1番2」「1番3」「1番11」「1番15」「1番21」「1番29」「1番35」「1番45」「1番12」「1番22」「1番39」の所有権（100%）

建物：上記1) に所在する家屋番号「日本橋室町三丁目1番10の1」「同1番10の2」「同1番10の3」「同1番10の4」の区分所有権の100%および、「同1番10の6」の区分所有権の54.89%の共有持分

4) 面積

土地：建物全体の敷地面積3,097.74㎡のうち今回取得対象は1,507.67㎡

建物：建物全体の延床面積23,019.01㎡（共用部分を含む）

今回取得対象は、1階～5階・6階の一部・駐車場共有持分（以上登記簿上の面積で8,621.50㎡）とそれに付随する共用部分の共有持分です。

5) 構造

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

6) 設計・監理

株式会社日建設計

7) 施工

鹿島・清水・東急・戸田・三井・青木・古久根建設共同企業体

8) 竣工

昭和 61 年 10 月

9) 価格調査

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

評価額：13,520,000,000 円

価格時点：平成 16 年 12 月 1 日

10) 地震 P M L

12.6% (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。

11) 担保設定の有無

なし

12) テナントの内容

賃借人の総数 : 7 社

総賃貸可能面積 : 8,307.39 m²

総賃貸面積 : 8,307.39 m²

稼働率 : 100%

なお、既保有持分 (8,040.59 m²) の稼働率は現時点で 100% です。

6 取得先の概要

- 1) 商号 : 昭和地所株式会社
- 2) 本店所在地 : 東京都中央区京橋三丁目 7 番 8 号
- 3) 代表者 : 代表取締役社長 尾後貫 達也
- 4) 資本金 : 100 百万円
- 5) 主な事業内容 : 総合不動産業
- 6) 投資法人との関係 : 本物件の管理業務を委託しています。

7 利害関係人等の取引

1) 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。

8 取得の日程

平成 16 年 12 月 24 日 取得を決定
平成 16 年 12 月 24 日 信託受益権売買契約締結
平成 16 年 12 月 24 日 引渡

9 平成 16 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 16 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16 年 12 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。

< 添付資料 >

- ・ 参考資料 1 本物件の収支見込
- ・ 参考資料 2 本物件外観
- ・ 参考資料 3 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)	9 8 8
費用 (減価償却費を除く)	2 4 1
公租公課	8 5
諸経費	1 5 6
うち運営委託費、修理費他	1 5 5
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	7 4 7

(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今回取得対象部分の年間収支であり(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に対応する収支見込です。
2. 収益の稼働率は、100%で見込んでおります。

【参考資料2】本物件外観



【参考資料3】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	74,700,000	17.58%	71.0%
	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	6.49%	
	芝NBFタワー	24,600,000	5.79%	
	日本橋室町センタービル(注2)	23,710,000	5.58%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	3.86%	
	GSKビル	17,600,000	4.14%	
	中目黒GTタワー	14,100,000	3.32%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.25%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.18%	
	第2新日鐵ビル	13,050,000	3.07%	
	ALLIANCE	9,126,000	2.15%	
	渋谷ガーデンフロント	9,000,000	2.12%	
	芝Aビル	6,810,000	1.60%	
	高輪一丁目ビル	7,240,000	1.70%	
	虎ノ門琴平タワー	6,043,000	1.42%	
	住友電設ビル	5,200,000	1.22%	
	東銀座スクエア(仮称)(注3)	4,800,000	1.13%	
	ダイヤ池袋ビル	4,840,000	1.14%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.08%	
	東京周辺都市部	須田町ヴェルデビル	2,380,000	
西新宿三井ビルディング		1,630,000	0.38%	
恵比寿CSビルディング		1,050,000	0.25%	
中野坂上サンライツツイン		9,500,000	2.24%	
横浜STビル		13,800,000	3.25%	
NBF厚木ビル		2,330,000	0.55%	
地方都市部	つくば三井ビルディング	8,850,000	2.08%	15.8%
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	3.96%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.53%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.61%	
	札幌エルプラザ	3,519,406	0.83%	
	札幌南二条ビル	1,850,000	0.44%	
	NBF仙台本町ビル	3,830,000	0.90%	
	ユニックスビル	4,860,000	1.14%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.02%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.28%	
	アクア堂島大和堂島ビル	17,810,000	4.19%	
	サンマリオンNBFタワー	9,510,000	2.24%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.56%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.48%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.47%	
	大手前センタービルディング	1,990,000	0.47%	
	四条島丸南ビル	1,560,000	0.37%	
NBF広島立町ビル	2,780,000	0.65%		
広島袋町ビルディング	856,000	0.20%		
博多祇園21ビル	2,410,000	0.57%		
合計		425,030,751	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成16年6月期開示評価額(平成16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、平成16年7月以降に取得した(または平成16年7月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り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31,000,000千円までの増額変更を行うことがあります。
- (注2)日本橋室町センタービルの価格は既存保有分(9,710,000千円)と今回取得分(14,000,000千円)の合算を記載。
- (注3)平成17年3月28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り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5,200,000千円までの増額変更を行うことがあります。