

平成 18 年 6 月 9 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 阿部 定文
(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
投資本部ビルマネジャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ

(N B F 名古屋広小路ビル増築計画に関するプロジェクト契約締結)

本投資法人は、平成 18 年 6 月 9 日、N B F 名古屋広小路ビルの増築計画に関するプロジェクト契約を締結することを決定したので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1 プロジェクト契約の概要

- 1) 契約締結先 大成建設株式会社(以下「売主」という。)
- 2) 計画骨子

売主は、本投資法人が保有しているN B F 名古屋広小路ビル(以下「既存ビル」という。)の南側隣接地(以下「本隣接地」という。)に、既存ビルの増築建物(以下「本増築部」という。)を建築し、竣工後に、本投資法人は、本隣接地および本増築部(以下総称して「本不動産」という。)を取得します。

売主が本増築部を建築するにあたって、本投資法人は、既存ビルの南側外壁の開口・各階共用部分施設(廊下・空調機械室・トイレ等)の再配置等、本増築部との接続および一体化を目的とする改修工事等をあわせて行います。

売主と本投資法人は、売主が本増築部の建築に関する許認可を取得した後、売買の詳細条件を定める本不動産売買契約を締結します。

取 得 予 定 価 格 : 1,914,000,000 円

(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等、既存ビル改修工事代金他を除く。)

() 上記金額は、現時点の計画に基づくものであり、今後、基本設計・実施設計等を進めるなかで変更となる可能性があり、建築に関する許認可取得後に締結する本不動産売買契約等にて確定する予定です。

3) 想定スケジュール

プロジェクト契約締結	：	平成 18 年 6 月 9 日 (予定)
建築確認申請	：	平成 18 年 8 月 (予定)
建築確認取得	：	平成 18 年 9 月 (予定)
本不動産売買契約締結	：	平成 18 年 10 月 (予定)
建物着工	：	平成 18 年 10 月 (予定)
建物竣工	：	平成 20 年 1 月 (予定)
引渡	：	平成 20 年 1 月 (予定)

2 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、地方都市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、資産運用会社は、本不動産取得について以下のような意義があると考えています。

1) 取得手法の更なる充実

増築計画によるバリューアップ

- ・ NBF 名古屋広小路ビルの基準階賃貸可能面積が 236 坪から約 100 坪相当、延床面積が 3,389 坪から約 1,090 坪相当増加し、一棟の建物としての大型化が実現される結果、新規テナントの誘致力・既存テナントの増床ニーズ対応力など、全体としての競争力を高めることができ、ひいては運用成果の更なる向上が期待できます。
- ・ 本隣接地は、表通り（広小路通り）に面しておらず、競争力あるオフィスビル敷地として単独利用するにはやや小規模であるところ、「既存ビルの増築部としての一体化」というアイデアを採用したことで、その価値を最大限に生かすことができ、あわせて街並みの秩序ある整備にも一定の貢献をすることができるものと考えています。

売主とのコラボレーション

資産運用会社は、今までの運用経験を生かして、売主と共同で商品企画等増築の計画立案に参画しています。また、建物完工リスク等を負わないなど、開発案件特有のリスクについて、適切なマネジメントを行います。

売主とのこのようなコラボレーション（協働）を通じ、物件の早期確保と、競争力の高い新築物件の実現を同時に図るものです。

2) 物件取得パイプラインの強化

本件取引は、売主による本隣接地取得前の早い段階から協議を進めてきた結果、新規開発プロジェクトの機会獲得を望む売主と、開発完了後の資産取得を目指した本投資法人との思惑が一致し、合意に至ったものです。本投資法人は今後も、開発会社をはじめとする新規物件パイプラインの強化を不断に行い、優良な新規物件の早期確保を目指していきます。



3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

土地：愛知県名古屋市中区栄二丁目 311 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）

3) 用途

事務所

4) 所有形態および持分

土地：所有権（100%）

建物：所有権（100%）

5) 面積

敷地面積 : 431.30 m²

建物延床面積 : 3,608.00 m²（予定）

賃貸可能面積 : 2,700.00 m²（予定）

6) 構造

鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 地下1階 地上9階建（予定）

7) 設計・監理

大成建設株式会社

8) 施工

大成建設株式会社

9) 価格調査

大和不動産鑑定株式会社による調査報告

（ ）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 : 2,000,000,000 円

価格時点 : 平成 18 年 6 月 1 日

10) 地震 P M L

未調査（引渡日までに調査を行う予定）

11) 担保設定の有無

なし

12) 本不動産の賃貸状況等

本不動産は未竣工であり、テナントについては現時点では決定しておりませんが、今後本投資法人にてリーシングを行っていく予定です。



4 取得先の概要

- 1) 商 号：大成建設株式会社
- 2) 本店所在地：東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号 新宿センタービル
- 3) 代表 者：代表取締役社長 葉山 莞児
- 4) 資 本 金：112,448,298,842 円（平成 17 年 3 月 31 日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：総合建設業
- 6) 本投資法人との関係：なし

5 利害関係人等の取引

1) 運営管理について

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、本不動産についても同社に同業務を委託します。

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】増築建物の収支見込
- 【参考資料 2】外観イメージ図
- 【参考資料 3】案内図
- 【参考資料 4】基準階平面図



【参考資料 1】増築建物の収支見込

増築建物想定 NOI (Net Operating Income) 96 百万円

上記数値は、現時点での想定に基づく特殊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。

【参考資料2】外観イメージ図



北東（広小路通り）より



南東より

現在検討中の設計図面をもとにしたCGであり、実際とは異なる場合があります。



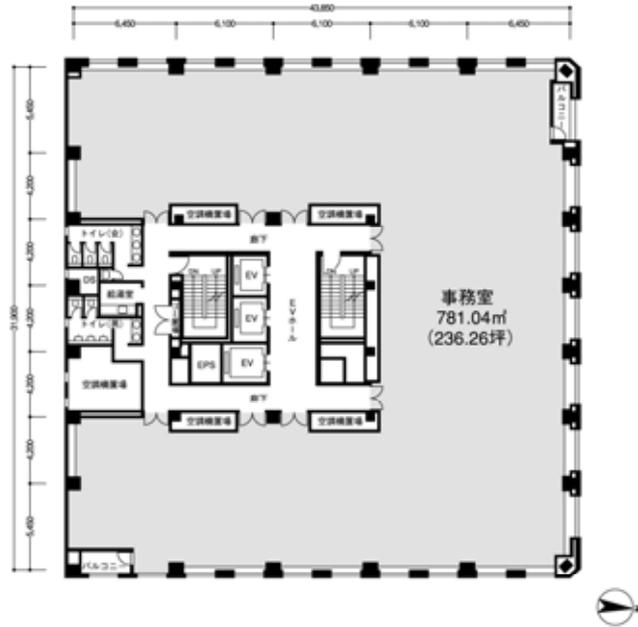
【参考資料3】案内図



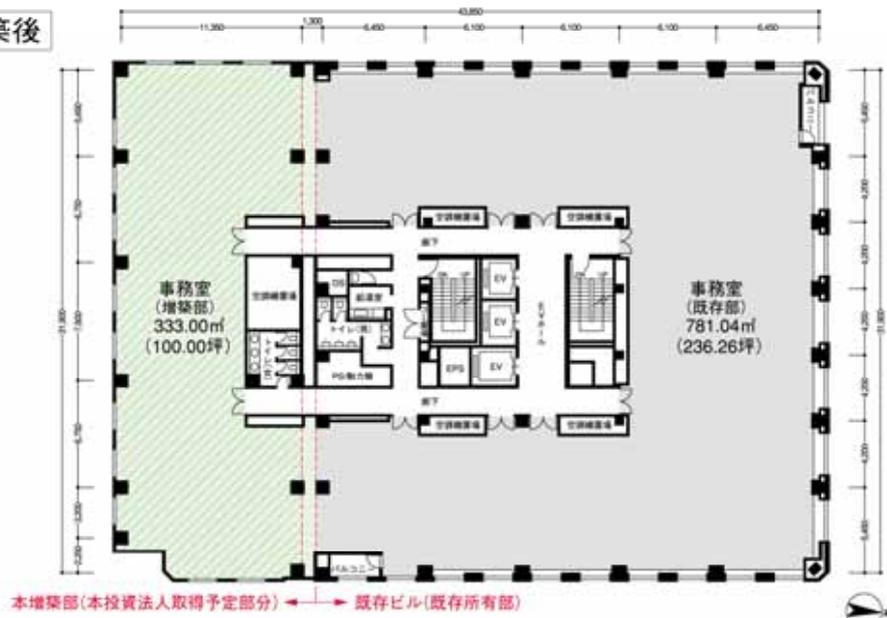
NBF名古屋広小路ビル

【参考資料 4】基準階平面図

増築前



増築後



「増築後」の平面図は、現在検討中の設計図面をもとにしたものであり、実際とは異なる場合があります。