

平成 20 年 8 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
代表者名 執行役員 阿部 定文  
(コード番号 8951 )  
資産運用会社名  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 西山 晃一  
問合せ先 投資本部 佐々木 秋元康志  
(TEL. 03-6529-8681)

開発型案件に関する協定締結ならびに  
運営管理委託に関する契約変更についてのお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 8 月 1 日、優良な資産の取得に資するために、三井不動産株式会社との間で「開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定書」を締結すること、ならびに、より一層の内部成長の実現と法令遵守対応等のため、三井不動産株式会社等との間の運営管理委託に関する契約を一部変更することを下記のとおり決定したので、お知らせいたします。

記

1. 「開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定書」の締結

本投資法人は、NBFプラチナタワー、NBF豊洲ガーデンフロント等、開発型案件に早期にコミットすることにより優良な資産を取得してきましたが、今後、これをさらに伸張し、かつ、開発に伴う各種リスク（許認可取得リスク、事業費増加リスク、スケジュール遅延リスク、完工リスク等）の低減、物件の運営管理体制の円滑な立ち上げ等に資するため、多数の大規模優良開発プロジェクトの開発実績がある三井不動産株式会社と「開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定書」を締結します。

なお、委託する業務は、開発に関する業務委託 2 種類、稼働前の準備に関する業務 1 種類があり、業務の選択および委託料等は、開発型案件のスキーム・規模・特殊性等に鑑み、個別協議により決定いたします。

1) 開発型案件に関する総合企画業務（本投資法人が自ら開発する場合）

商品企画、スケジュール管理、コスト管理、工事管理等の開発に関する総合的な企画業務。

2) 開発型案件に関する商品企画に関する助言業務（本投資法人が自ら開発又は第三者が開発する物件に早期にコミットする場合）

運営管理及びテナントリーシングの視点からの商品企画に関する助言業務。



3) 開発型案件の稼働前準備業務（本投資法人が自ら開発又は第三者が開発する物件に早期にコミットする場合）

開発型案件の稼働前のリーシングマネジメント、運営管理体制の構築等の業務。

## 2. 運営管理委託に関する契約の変更

### 1) オフィスマネジメント契約の一部変更

一層の内部成長の拡大を目指すために、増額賃料改定に対するインセンティブとして、既存テナントに対する契約改定業務報酬を新たに設定します。

①契約締結先 三井不動産株式会社

#### ②契約改定報酬の内容

増額賃料改定を行った場合 増額分の1ヶ月相当分

※オフィスマネジメント契約は本投資法人が三井不動産株式会社と結んでいる契約で「オフィスマネジメント」とはオフィス資産の総合的な運営管理を指す三井不動産グループにおける呼称です。

### 2) 「事務代行業務委託契約」を「統括・調整業務委託契約」に変更

三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件10棟（注1）について、本投資法人と株式会社NBFオフィスマネジメントの間で「事務代行業務委託契約」を結んでいます。今回、この「事務代行業務委託契約」を「統括・調整業務委託契約」に変更し、下記の業務を付加し、運営管理体制の一層の強化を図ります

①契約締結先 株式会社NBFオフィスマネジメント

#### ②付加される業務

- ・対象物件にかかわる本投資法人の運用判断に必要となる情報の収集・取りまとめ
- ・本投資法人がディスクロージャー、法令遵守状況の確認等を行うために必要となる情報の収集及びマスターレシー等との調整
- ・運営管理状況の月次進捗報告



③報酬の変更（10棟合計）

従前（事務代行業務委託契約）	56,028 千円／年
今後（統括・調整業務委託契約）	63,000 千円／年（6,300 千円／物件）

3. 締結日及び発効日（予定）

- 1) 開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定書  
平成 20 年 8 月 1 日締結・発効
- 2) オフィスマネジメント契約の変更（注 2）  
平成 20 年 8 月 1 日締結、平成 20 年 10 月 1 日発効
- 3) 統括・調整業務委託契約  
平成 20 年 8 月 1 日締結、平成 20 年 10 月 1 日発効

注 1：オフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件 10 棟

中目黒GTタワー、NBF小川町ビルディング、西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、新川崎三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、四谷メディカルビル、パレール三井ビルディング、堺筋本町センタービル

注 2：他に共有者が存在する、渋谷ガーデンフロント、横浜 ST ビル、興和西新橋ビル B 棟、広島袋町ビルディングの 4 物件については、他の共有者との協議が整い次第、速やかに締結・発効することを予定しています。

※ 今回の契約締結先である三井不動産株式会社及び株式会社NBFオフィスマネジメント（三井不動産 100%出資）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。

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。