

平成 17 年 7 月 21 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 正文
(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
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(四谷メディカルビル)

本投資法人は、平成 17 年 7 月 21 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) 資産の名称：四谷メディカルビル
- 3) 取得価格：8,800,000,000 円
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
- 4) 契約日：平成 17 年 7 月 21 日
- 5) 引渡日：平成 17 年 8 月 31 日
- 6) 取得先：有限会社匠インベストメント・セカンド
(後記 5. 取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産株式会社(仲介手数料 88,000,000 円、消費税等別途)
- 8) 取得資金：新投資口の発行等により調達する資金(予定)

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。本物件は、住宅部分を除いて名称のとおり、医療ビジネスを展開するテナントを集積したビルとなっています。2 階は高度専門医療を行うクリニックが複数入居したメディカルモール、3 階から 6 階は治験(国から薬としての承認を受けるために行う臨床試験)を行う法人が入居しており、近隣の大規模病院や 2 階

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

のメディカルモールと連携して事業を展開する予定です。1階には入居テナントをサポートする薬局、臨床検査ラボやコンビニエンスストア等が入居しており、立地特性を活かしつつ、本物件の入居テナント間においても相乗効果が得られるような事業企画となっています。資産運用会社は、本物件が医療ビジネスを展開するテナントが入居する物件として、競争力を将来に渡り保っていけると判断していますが、一般的なオフィスビルとしても運用できる仕様・スペックを持った柔軟性の高い物件であると判断し、本物件の取得を決定いたしました。なお、立地および、建物施設などについて補足すると、以下のとおりです。

1) 立地について

- ・ 外苑東通りに広い間口を持った視認性に優れた物件です。東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅徒歩4分および、JR中央線・総武線「信濃町」駅徒歩7分の二駅利用が可能です。
- ・ 近隣に慶応義塾大学病院、東京電力病院をはじめとした大規模病院があるため、医療関連ビジネスを行う立地としては、非常に優れた環境です。

2) 建物施設等について

- ・ 最新のオフィスビルとして企画・設計されており、個別空調、天井高2,800mm、OAフロア80mm等、十分なスペックを有しています。

3 取得の経緯について

売主である有限会社匠インベストメント・セカンドは、三井不動産株式会社が運営をおこなう私募型不動産ファンド「三井ジェムストーンファンド」の投資ビークルであり、三井不動産株式会社がアセットマネジメントを行い、間接的にエクイティ出資も行っています。

本投資法人は、仲介者としての三井不動産株式会社の紹介により、本物件の取得の検討を進めてきました。本物件は、アセットマネジャーである三井不動産株式会社が立地特性を活かした事業企画を行い、その企画に基づいたテナントリーシングの目処が立った状態となっています。今般、本投資法人は売主との諸条件に関する協議が整ったところで取得を決定したものです。本投資法人は今後も三井不動産株式会社とのコラボレーションによる同様の取得機会の獲得を目指したいと、考えております。

4 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産信託受益権

2) 信託受託者

住友信託銀行株式会社

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都新宿区左門町17番4、20番1、20番2、20番4、20番5、20番6、20番

12、20番13、20番17、20番18、20番20、20番21、20番23、20番24、20番25

建物：東京都新宿区左門町17番地4、20番地1、20番地2、20番地23、20番地21、20番地24、20番地25、20番地20、20番地17、20番地18、20番地4、20番地5、20番地12、20番地13、20番地6

4) 信託財産の用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載）

事務所・共同住宅・診療所・店舗

5) 信託財産の所有形態

完全所有権

6) 信託財産の面積（登記簿上の表示）

土地：敷地面積 2,062.40 m²

建物：延床面積 9,722.22 m²

7) 信託財産の構造（登記簿上の表示）

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建

8) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）

平成16年5月20日

9) 鑑定評価

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

鑑定評価額：8,990,000,000円

価格時点：平成17年7月14日

10) 信託財産の地震PML

12.0%（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）

11) 担保設定の有無

なし

信託受益権に質権の設定等があります。本物件引渡しまでには、売主の責任と負担において、解除される予定です。

12) 信託財産の賃貸状況等

本物件のテナントは、三井不動産株式会社1社の予定です。ただし、本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は、本物件を転借人にこれを転貸する予定です。なお、転借人の状況は以下の通りです。

（平成17年6月30日時点の状況。売主より受領した資料に基づく）

転借人の総数 : 10

総賃貸可能面積 : 7,077.24 m²

（三井不動産株式会社との賃貸借予定面積は7,450.20 m²です。）

総賃貸面積 : 6,236.56 m²
稼働率 : 88.12%

5 取得先の概要

- 1) 商 号：有限会社匠インベストメント・セカンド
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号
- 3) 代表者：須貝 信
- 4) 資本金：3,000,000円（平成16年12月31日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産の賃貸、管理、保有及び、運用、信託受益権の取得、保有、及び、処分など
- 6) その他：有限会社匠インベストメント・セカンドは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社です。本日現在において、本物件に係る信託受益権の取得資金は、有限会社MGSガーネット（以下「MGS」といいます。）からの匿名組合出資（100%）および金融機関からの借入れにより調達されています。MGSは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社で、前述の「三井ジェムストーンファンド」の投資受け入れビークルとして、現在三井不動産株式会社のほかに、大手年金基金、大手機関投資家等から匿名組合出資を受け入れております。

6 利害関係人等の取引

1) 建物賃貸借契約について

本物件では、信託受託者である住友信託銀行株式会社（以下「信託受託者」といいます。）と、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との間で建物賃貸借契約を締結する予定です。当該契約に基づき信託受託者が三井不動産株式会社から受領する賃料は、三井不動産株式会社が転借人から受領する転賃賃料の一定割合相当額となる予定です。

2) 事務代行業務委託契約について

本投資法人は、本物件の所有者及び建物賃貸借契約に基づく三井不動産株式会社への賃貸人として、それぞれの地位での事務代行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株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託する予定です。なお当該契約の期間は建物賃貸借契約が終了するまでとし、委託金額は年額約4百万円を予定しています。（本物件については、本投資法人と三井不動産株式会社との間で、オフィスマネジメント契約は締結されません。）

3) 売主のアセットマネジメント業務等

本信託受益権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等と



の取引には該当しませんが、売主である有限会社匠インベストメント・セカンドは、アセット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、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。また、上記のように、三井不動産株式会社はMGSに匿名組合出資を行う投資家の一員でもあり、「三井ジェムストーンファンド」のファンドマネジメント業務も受託しております。

7 取得の日程

平成 17 年 7 月 21 日 取得を決定
平成 17 年 7 月 21 日 信託受益権売買契約締結予定
平成 17 年 8 月 31 日 引渡予定

8 平成 17 年 6 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 17 年 6 月期運用状況への影響はないため、本物件の取得による平成 17 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。なお、本日付「平成 17 年 6 月期及び平成 17 年 12 月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ」を併せてご覧ください。

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】本物件の案内図
- 【参考資料 3】本物件の外観写真
- 【参考資料 4】本物件の断面図
- 【参考資料 5】本物件の基準階平面図
- 【参考資料 6】本物件取得後のポートフォリオの概況

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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）	584
費用（減価償却費を除く）	118
公租公課	46
諸経費	73
うち運営委託費、修理費他	72
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	465

- 1) 上記の数値は来期の予想数値ではありません。
- 2) 上記数値は現時点の想定に基づく基準年度の年間収支をベースとしたものであり、建物賃貸借契約に基づき三井不動産株式会社から受領する金額をベースに算出したものです。
(稼動が変動する部分については、一定の空室率を考慮しています。)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 2】
本物件の案内図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料 3】

本物件の外観写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【参考資料 6】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	75,700,000	16.37%	70.4%
	NBFプラチナタワー（注1）	27,600,000	5.97%	
	芝NBFタワー	24,800,000	5.36%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.26%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.57%	
	GSKビル	17,800,000	3.85%	
	中目黒GTタワー	14,300,000	3.09%	
	NBF虎ノ門ビル	13,800,000	2.98%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	2.94%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.83%	
	NBF ALLIANCE	9,490,000	2.05%	
	四谷メディカルビル（注2）	8,800,000	1.90%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.06%	
	NBF芝公園ビル	6,810,000	1.47%	
	NBF高輪ビル	7,140,000	1.54%	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	1.35%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.32%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.12%	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	1.12%	
	小川町三井ビルディング（注3）	4,940,000	1.07%	
NBF池袋タワー	4,850,000	1.05%		
NBF池袋シティビル	4,570,000	0.99%		
NBF須田町ヴェルデビル	2,410,000	0.52%		
西新宿三井ビルディング	1,690,000	0.37%		
NBF恵比寿南ビル	1,050,000	0.23%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,590,000	2.07%	13.5%
	横浜STビル	14,500,000	3.13%	
	NBF厚木ビル	2,350,000	0.51%	
	つくば三井ビルディング	8,890,000	1.92%	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.53%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.85%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.48%	
	浦和三井ビルディング（注3）	2,000,000	0.43%	
NBF松戸ビル	2,590,000	0.56%		
地方都市部	札幌エルプラザ	3,520,000	0.76%	16.1%
	NBF札幌南二条ビル	1,730,000	0.37%	
	NBF仙台北町ビル	3,810,000	0.82%	
	NBFユニックスビル	4,840,000	1.05%	
	NBF新潟テレコムビル	4,340,000	0.94%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,440,000	1.18%	
	アクア堂島NBFタワー	18,400,000	3.98%	
	サンマリオンNBFタワー	9,820,000	2.12%	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	1.41%	
	NBF堺東ビル	2,350,000	0.51%	
	NBF谷町ビル	2,030,000	0.44%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.43%	
	大手前センタービルディング	1,960,000	0.42%	
	NBF四条烏丸ビル	1,560,000	0.34%	
	NBF広島立町ビル	3,000,000	0.65%	
	広島袋町ビルディング	867,000	0.19%	
NBF博多祇園ビル	2,450,000	0.53%		
合計		462,542,000	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12月期開示評価額（平成16年12月31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17年1月以降に取得した（または平成17年1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）平成17年8月31日付にて取得予定。

（注3）平成17年9月30日付にて取得予定。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。