

平成 18 年 2 月 10 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(新川崎三井ビルディング 共有持分 35%)

本投資法人は、平成 18 年 2 月 10 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
- 2) 資産の名称：新川崎三井ビルディング
- 3) 取得価格：20,300,000,000 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 18 年 2 月 10 日
- 5) 引渡日：平成 18 年 3 月 31 日
- 6) 取得先：三井不動産株式会社
- 7) 取得資金：自己資金および借入金等により取得予定

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、東京周辺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。なお本物件の取得決定に際して、資産運用会社は特に以下の点を評価しております。

- 1) 立地について
 - ・ 本物件は、JR 横須賀線・湘南新宿ライン「新川崎駅」及び JR 南武線「鹿島田駅」至近に立地し、2 線 2 駅が利用でき、「東京駅」「新宿駅」等の都心へのアクセス及び「立川駅」「川崎駅」「横浜駅」等の周辺中核都市へのアクセスに優れています。
 - ・ 本物件北側隣接地から新川崎駅前にかけて第一種市街地再開発事業が計画されてお

り、今後、新川崎駅前の整備が進み、ポテンシャルのアップが期待できます。

2) 建物施設等について

視認性の高い31階建ツインタワー、基準階約380坪の整形フロアからなる大規模超高層ビルであり、周辺エリアの競合物件と比較して高い競争力を持つ物件です。

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

(登記簿上の表示)

土地：神奈川県川崎市幸区鹿島田字向島890番12、同鹿島田字田尻1148番3

建物：神奈川県川崎市幸区鹿島田字向島890番地12、同鹿島田字田尻1148番地3

(住居表示)

神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所・店舗

4) 所有形態

土地：所有権(890番12、1148番3の土地の共有持分35%)

建物：所有権(共有持分35%)

5) 他の共有者

三井不動産株式会社 他法人1社

6) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 19,478.07 m²(全体)

建物：延床面積 138,485.98 m²(全体)

7) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建

8) 建築時期(登記簿上の表示)

平成1年5月22日

9) 設計・施工

設計監理：株式会社日本設計事務所(現 株式会社日本設計) 株式会社日立建設設計

施 工：鹿島建設株式会社・三井建設株式会社(現 三井住友建設株式会社)

・三井不動産建設株式会社(現 株式会社みらい建設グループ)共同企業体

10) 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：20,300,000,000円

価格時点：平成18年1月1日

11) 地震PML

4.9% (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)

12) 担保設定の有無

なし

13) 取得物件の賃貸状況等

本物件では、三井不動産株式会社と建物賃貸借契約を締結する予定です。これにより本物件のテナントは三井不動産株式会社1社になり、三井不動産株式会社は本物件を転貸します。平成18年1月31日時点の賃貸借状況は以下のとおりです。

賃借人の総数：17社

面積

総賃貸可能面積：79,782.79 m² (うち本投資法人の持分 27,923.97 m²)

総賃貸面積：78,496.47 m² (うち本投資法人の持分 27,473.76 m²)

稼働率：98.39%

但し、総賃貸可能面積の約13.8% (約11,000 m²) について、平成18年10月31日までに退去する旨の解約通知を受領しています。

又、この解約通知を受領している区画のうち、総賃貸可能面積の約9.7% (約7,700 m²) については、平成18年12月1日を貸付開始日とする賃貸借契約が既に締結されています。

14) その他

本土地は従前の土地利用が工場であり、建設に係る行政手続きにおいて土壌調査が実施され、その分析の結果、「有害な廃棄物に係る基準を定める総理府令(昭和48年2月17日)」等の基準値を満足していると報告されています。

本投資法人は取得にあたり、本建物建設時と現行の法令に規定されている土壌調査対象物質、分析方法、基準値が異なることから、将来、建替等を行う際に調査・対策工事が必要になった場合の調査・工事の方法並びに費用を、株式会社イー・アール・エスに確認しており、又、併せて現状の管理運営・使用を行う限り人の健康等に対する被害のおそれは認められないことを同社に確認しています。

4 取得先の概要

- 1) 商号：三井不動産株式会社
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 3) 代表者：岩沙弘道(いわさひろみち)
- 4) 資本金：134,433百万円(平成17年3月31日現在)
- 5) 主な事業内容：不動産業
- 6) 本投資法人との関係：

三井不動産株式会社は平成17年12月末日現在、本投資法人の総投資口数422,700(口)

のうち、18,235口を保有しています。また投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める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。なお三井不動産株式会社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は43%です。

5 利害関係人等の取引

1) 不動産売買

今回の三井不動産株式会社との取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得基準に従い、適正な取引を行います。なお本取引については内規に従い、資産運用会社から事前に投資法人役員会で報告を受けております。

2) 建物賃貸借契約について

本物件では、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する三井不動産株式会社と建物賃貸借契約を締結する予定です。当該契約に基づき本投資法人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。

3) 事務代行委託契約について

本物件の所有者および建物賃貸借契約に基づく賃貸人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する予定です。(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。)

6 取得の日程

平成 18 年 2 月 10 日	取得を決定
平成 18 年 2 月 10 日	不動産売買契約締結予定
平成 18 年 3 月 31 日	引渡予定

7 平成 18 年 6 月期運用状況の見通し

本物件の取得後の業績見通しにつきましては、平成 17 年 12 月期決算発表時に平成 18 年 6 月期業績見通しに含めて公表いたします。

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】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



【参考資料 1】

本物件の収支見込（取得持分）

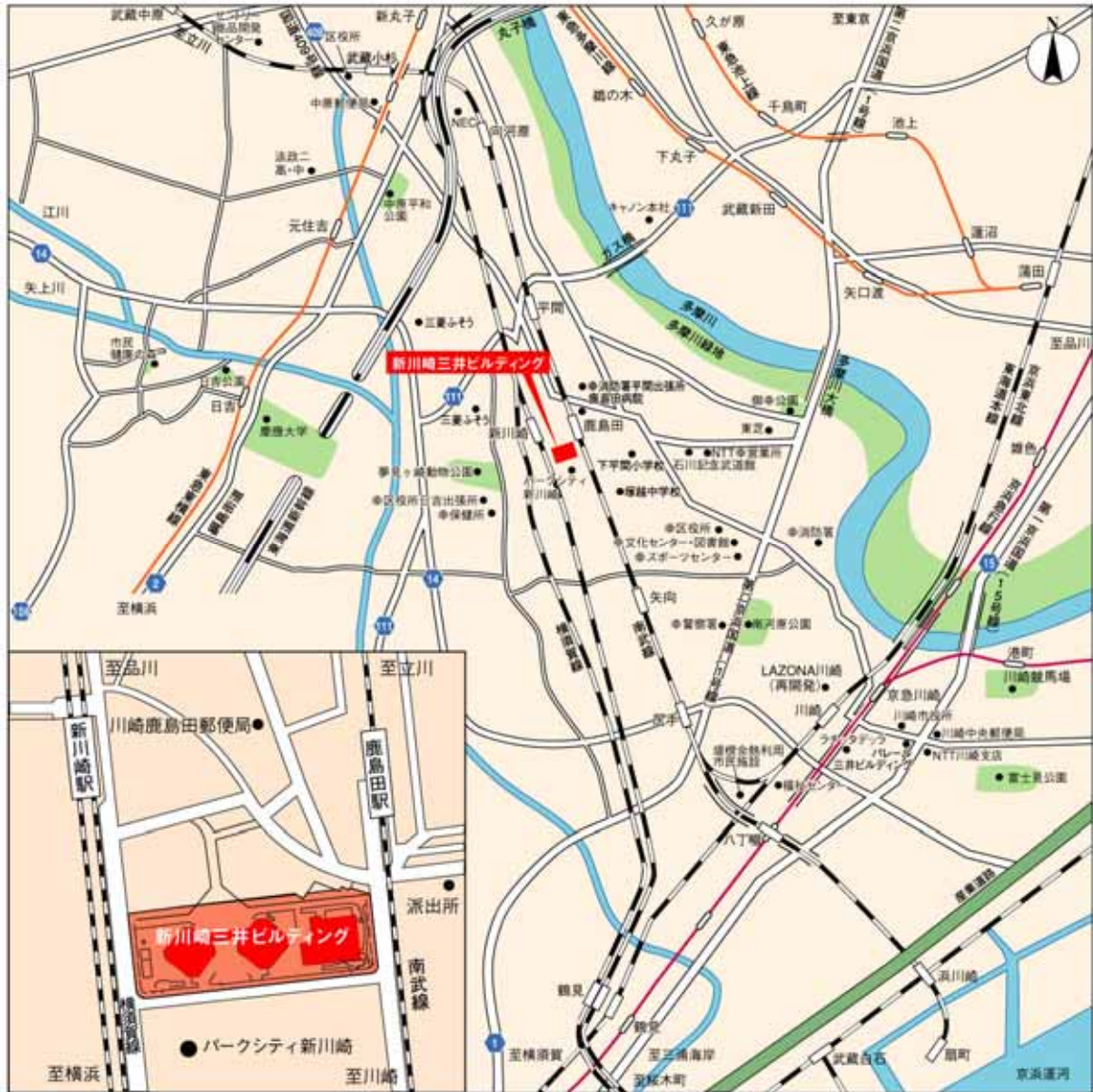
（単位：百万円）

収益(付帯収益を含む)	1,785
費用(減価償却費を除く)	663
公租公課	155
諸経費	508
うち建物管理委託費、修理費他	504
うち保険料	4
物件 NOI (Net Operating Income)	1,122

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。

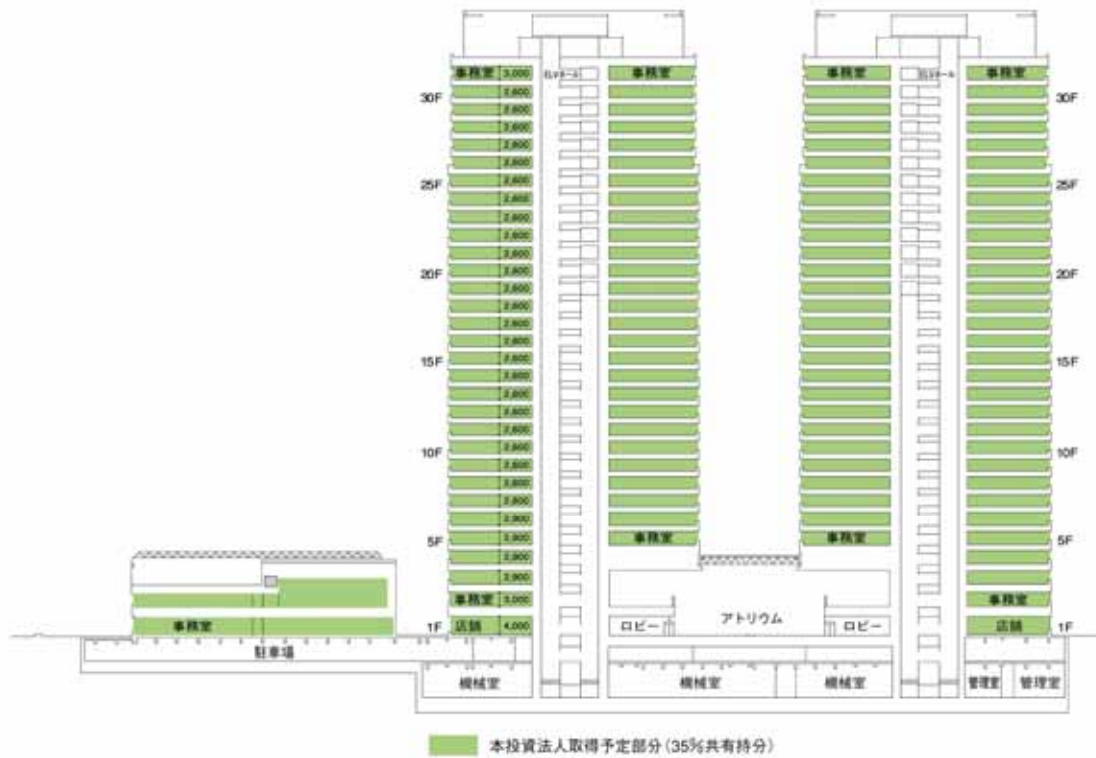
【参考資料2】
本物件の案内図



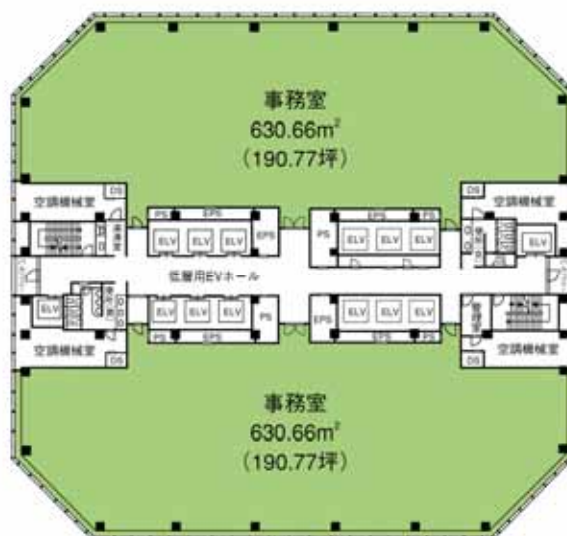
【参考資料 3】
本物件の外観写真



【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

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	77,800,000	12.86%	68.0%
	大和生命ビル	63,500,000	10.50%	
	NBFプラチナタワー（注1）	31,000,000	5.12%	
	芝NBFタワー	24,900,000	4.12%	
	日本橋室町センタービル	25,300,000	4.18%	
	中目黒GTタワー（注2）	24,600,000	4.07%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,900,000	2.79%	
	GSKビル	18,300,000	3.03%	
	NBF虎ノ門ビル	14,800,000	2.45%	
	興和西新橋ビルB棟	14,200,000	2.35%	
	第2新日鐵ビル	13,310,000	2.20%	
	NBF ALLIANCE	9,770,000	1.62%	
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.45%	
	渋谷ガーデンフロント	10,500,000	1.74%	
	NBF芝公園ビル	7,030,000	1.16%	
	NBF高輪ビル	7,350,000	1.21%	
	赤坂山王スクエア	6,430,000	1.06%	
	虎ノ門琴平タワー	6,160,000	1.02%	
	住友電設ビル	5,270,000	0.87%	
	NBF東銀座スクエア	5,690,000	0.94%	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.82%	
	NBF池袋タワー	4,900,000	0.81%	
	NBF池袋シティビル	4,620,000	0.76%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,460,000	0.41%		
西新宿三井ビルディング	1,740,000	0.29%		
NBF恵比寿南ビル	1,150,000	0.19%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,200,000	5.82%	19.7%
	中野坂上サンブライトツイン	9,900,000	1.64%	
	新川崎三井ビルディング（注3）	20,300,000	3.36%	
	横浜STビル	15,300,000	2.53%	
	NBF厚木ビル	2,410,000	0.40%	
	つくば三井ビルディング	9,110,000	1.51%	
	NBF宇都宮ビル	2,520,000	0.42%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	2.94%	
	大同生命大宮ビル	2,250,000	0.37%	
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.33%	
	NBF松戸ビル	2,590,000	0.43%	
地方都市部	札幌エルプラザ（注4）	4,530,000	0.75%	12.3%
	NBF札幌南二条ビル	1,630,000	0.27%	
	NBF仙台本町ビル	3,840,000	0.63%	
	NBFユニックスビル	4,730,000	0.78%	
	NBF新潟テレコムビル	4,440,000	0.73%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,570,000	0.92%	
	アクア堂島NBFタワー	18,500,000	3.06%	
	サンマリオンNBFタワー	9,880,000	1.63%	
	堺筋本町センタービル	6,570,000	1.09%	
	NBF堺東ビル	2,420,000	0.40%	
	NBF谷町ビル	2,040,000	0.34%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.33%	
	NBF四条烏丸ビル	1,650,000	0.27%	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.48%	
	広島袋町ビルディング	874,000	0.14%	
	NBF博多祇園ビル	2,530,000	0.42%	
合計		604,944,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成17年6月期開示評価額（平成17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17年7月以降に取得した（または平成17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。NBFプラチナタワーの価格については平成17年12月20日に31,000,000千円に決定しております。

（注2）中目黒GTタワーの価格は既保有分（14,800,000千円）と平成17年9月27日取得分（9,800,000千円）の合算を記載。

（注3）平成18年3月31日付にて取得予定。

（注4）札幌エルプラザの価格は既保有分（3,560,000千円）と平成17年10月5日取得分（970,000千円）の合算を記載。