

平成 15 年 7 月 22 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 セールスマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ (大和広島ビル)

本投資法人は、平成 15 年 7 月 22 日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、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 : 大和広島ビル
- 3) 取得価格 : 金 2,941,000,000 円 (ただし取得諸経費、固定資産税・都市計画税等及び消費税等を除く。)
- 4) 契約日 : 平成 15 年 7 月 23 日
- 5) 引渡予定日 : 平成 15 年 9 月 30 日 (後記 8 参照)
- 6) 取得先 : 恒和興業株式会社 (後記 5 「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) 決済方法 : 引渡時一括決済

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、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。なお本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

1) 立地について

本物件が立地する相生通りは、広島市の中心部を東西に貫くメインストリートで、その中でも特に紙屋町交差点と八丁堀交差点の間は、銀行・証券会社・保険会社その他事業会社などが集積する代表的なビジネスエリアです。また同時に周辺にはそごう、福屋、三越、天満屋等の有力百貨店も立地し、南側には専門店が軒をならべる本通り商店街がある等、平日・週末を問わず通行量が多く商業ゾーンとしても中心的なエリアとなっています。

本物件はこの紙屋町交差点と八丁堀交差点のほぼ中央、電停 (広島電鉄宮島線・江波線・宇品線) 「立町」駅正面に立地しています。

2) 建物施設等について

本物件は、特色あるガラスカーテンウォールの外観により、相生通りの中でもひとときわ視認

性の高いビルとなっています。

本物件の基準階（4～6階）貸室面積は553.64㎡（約167.47坪）で、最大7分割に区画割することが可能であり、天井高は2,550mmとなっています。また、各ゾーン単位で空調の運転・停止および温度設定ができるなど、細かなテナントニーズに対応できる商品設計となっています。

3 地方都市部における優良物件の獲得について

- 1) 広島市につきましては、西日本の中核都市のひとつとして、本投資法人のアセットポートフォリオ戦略に沿ってこれまでも鋭意物件検討を行なってまいりましたが、本投資法人の投資方針に合致した優良物件として、今般、本物件の取得を決定いたしました。
- 2) 広島市のオフィスマーケットに関しましては、他の地方都市と同様、現状やや弱含みで推移しておりますが、当面大規模な新規供給予定もなく、中長期的には堅調なマーケットであると判断しております。本投資法人はこれまでのアセットポートフォリオ戦略を堅持し、今後も地方都市部においては優良物件に厳選して投資を行なってまいります。

4 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： 広島県広島市中区立町2番6他（地番）

建物： 広島県広島市中区立町2番地6

（住居表示）

広島県広島市中区立町2番27号

3) 用途

事務所・店舗・駐車場

4) 所有形態及び持分

土地： 所有権の100%

建物： 所有権の100%

5) 面積（登記簿上の表示）

土地： 敷地全体 1,013.35㎡

建物： 延床面積 8,656.97㎡

6) 構造（登記簿上の表示）

鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上12階

7) 設計

株式会社安井建築設計事務所

8) 施工

株式会社竹中工務店

9) 竣工（登記簿上の表示）

平成3年11月12日

10) 価格調査

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：2,950,000,000円

価格時点：平成15年7月16日

11) 地震PML

4.3% (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)

(注) PML (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PMLは、想定した予定使用期間中(50年=一般の建物の耐用年数)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PML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、PML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。

12) 担保設定の有無

なし

13) 貸付状況等

賃 賃 人 : 本物件に関する売買契約締結時点においては、約20社のテナントとの間で賃貸借契約が締結されている予定です。

賃 賃 面 積 : 4,970.58 m² (本物件に関する売買契約時点における見込値)
4,813.75 m² (本物件に関する引渡時点における見込値)

(注) 売買契約締結時点においては、723.66 m² (全体の賃貸可能面積に対する割合は約12.7%)の空室がある予定です。また貸会議室および売主にて使用されている部分が156.83 m² (全体の賃貸可能面積に対する割合は約2.8%)あります。本物件に関する引渡時点においては、貸会議室および売主にて使用されている部分の面積が空室面積に加算されますので、引渡時点の空室面積は、880.49 m² (全体の賃貸可能面積に対する割合は約15.5%)となる見込みです。

賃貸可能面積 : 5,694.24 m²

稼働率(÷) : 約87.3% (本物件に関する売買契約時点における見込値)
約84.5% (本物件に関する引渡時点における見込値)

14) 境界・土地面積について

本物件の土地については、敷地境界が売主と隣地所有者との間で確定されていますが、現時点で官民・民民境界確定後の地積測量図がなく、引渡予定日までに売主より交付をうける方向で協議・検討をしています。また、一部隣地境界との間で売主所有の管理用扉などが隣地敷地に越境している部分があり、越境に関する覚書などが締結されていません。越境に関する覚書などを売主にて締結していただく方向で協議・検討をしています。

15) 容積率について

広島市都市計画局によりますと、本物件が存する相生通り地区は容積率の見直し（現状の800%から900%へ緩和）が進められております（詳細は広島市都市計画局ホームページ：<http://toshikei.city.hiroshima.jp/hiroshima/>参照）。広島市都市計画局は、平成15年5月中に都市計画案の縦覧を終えており、今後広島市都市計画審議会にて審議し「今年度の夏頃の（都市計画の）決定を目標に手続きを進めたい」旨、ホームページ上で公表しております。

5 取得先の概要

- 1) 商 号： 恒和興業株式会社
- 2) 本 店 所 在 地： 大阪府大阪市中央区久太郎町二丁目5番28号
- 3) 代 表 者： 代表取締役 山本功
- 4) 資 本 金： 270,000 千円（平成15年7月7日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容： 不動産に関する賃貸借・売買・仲介等
- 6) 本投資法人との関係： なし

6 取得の日程

- 平成15年7月22日 取得を決定
平成15年7月23日 不動産売買契約締結予定
平成15年9月30日 引渡予定（後記8参照）

7 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。三井不動産株式会社は、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。

8 その他

本物件の引渡に関しましては、不動産の資産保全・運営・管理状況等に関して一定の停止条件がついています。本物件の引渡は、これらの条件が成就することを停止条件として行われます。よって、これらの停止条件のいずれかが成就しなかった場合には、引渡の遅延もしくは取得中止の可能性がります。

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 本物件の外観写真
- ・ 参考資料 3 本物件の案内図
- ・ 参考資料 4 本物件の基準階平面図
- ・ 参考資料 5 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)	3 2 3
費用 (減価償却費を除く)	1 1 6
公租公課	3 3
諸経費	8 3
うち建物管理委託費他	5 3
うち水光熱費	2 3
うち修理費	5
その他	2
物件 NOI (Net Operating Income)	2 0 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年間収支です (当期以降の予想数値ではありません)。
2. 収益については、稼働率を約 92%で見込んでおります。

【参考資料 2】

本物件の外観写真



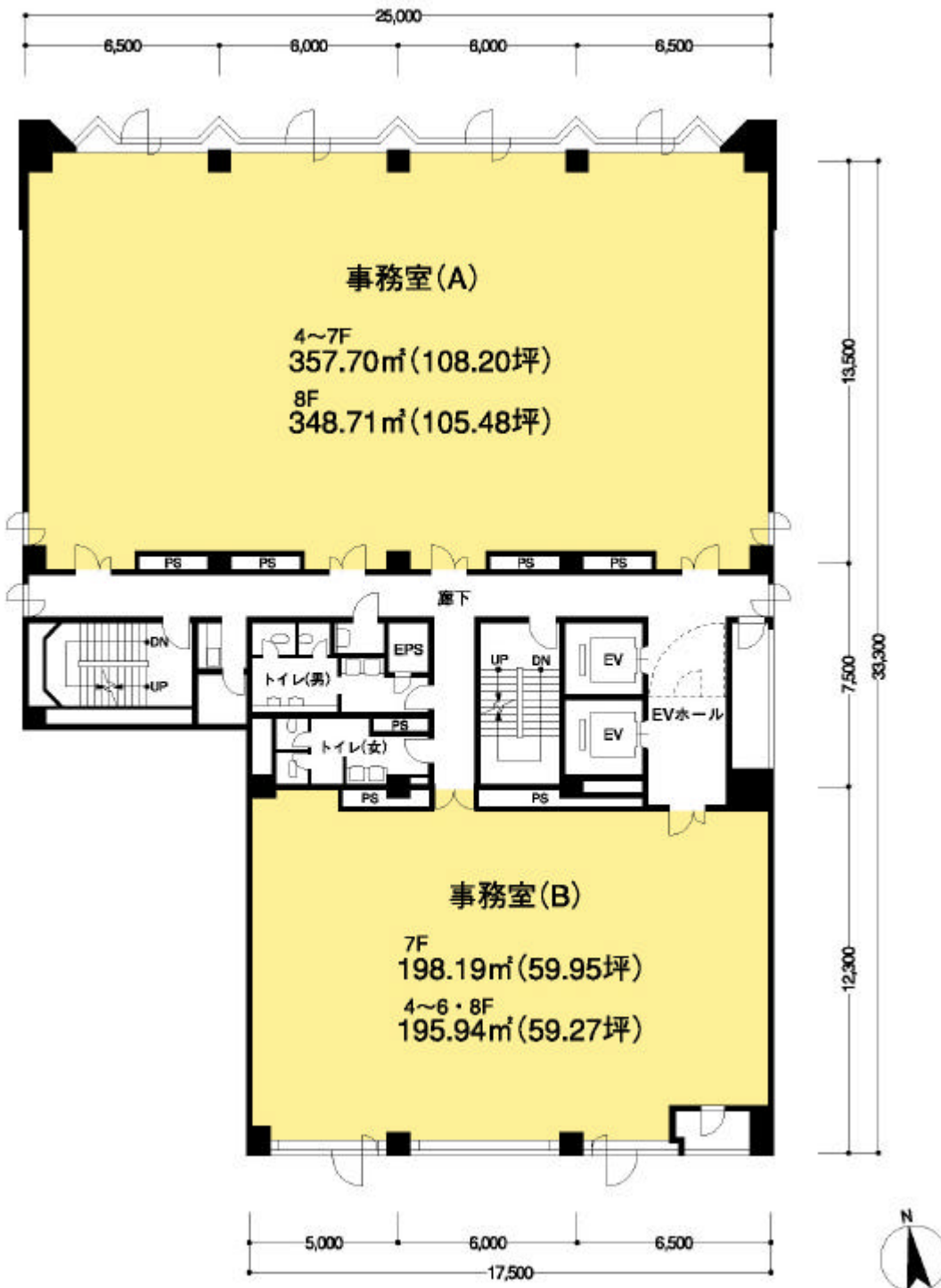
【参考資料3】

本物件の案内図



【参考資料4】

本物件の基準階平面図



【参考資料5】

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(旧日本鋼管本社ビル)	72,983,000	26.07%	71.6%
	芝NBFタワー	26,900,000	9.61%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,300,000	5.82%	
	GSKビル	18,000,000	6.43%	
	中目黒GTタワー	13,763,000	4.92%	
	興和西新橋ビルB棟	13,000,000	4.64%	
	第2新日鐵ビル	12,750,000	4.55%	
	日本橋室町センタービル	10,500,000	3.75%	
	高輪一丁目ビル	6,900,000	2.46%	
	住友電設ビル(旧三田シティビル)	5,290,000	1.89%	
	新宿余丁ビル	2,430,000	0.87%	
	西新宿三井ビルディング	1,670,000	0.60%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,310,000	3.33%	14.0%
	横浜STビル	13,942,000	4.98%	
	つくば三井ビルディング(注1)	8,842,000	3.16%	
	大同生命大宮ビル	2,660,000	0.95%	
	松戸シティビル	2,530,000	0.90%	
	稲毛海岸ビル	1,850,000	0.66%	
地方都市部	札幌エルプラザ(注2)	3,195,000	1.14%	14.4%
	札幌南二条ビル	2,020,000	0.72%	
	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.30%	
	ユニックスビル	4,200,000	1.50%	
	新潟テレコムビル	4,270,000	1.53%	
	浜松シティビル	1,173,000	0.42%	
	サンマリオンNBFタワー	9,560,000	3.41%	
	堺東センタービルディング	2,423,000	0.87%	
	大手前センタービルディング	2,176,000	0.78%	
	京町堀センタービルディング	663,000	0.24%	
	四条烏丸南ビル	1,614,000	0.58%	
	大和広島ビル(注3)	2,941,000	1.05%	
博多祇園21ビル	2,473,000	0.88%		
合計		279,968,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成14年12月期開示評価額(平成14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15年6月期中に取得した(または当期以降取得する予定の)物件については、各物件の取得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) つくば三井ビルディングの価格は既存保有分(6,832,000千円)と平成15年3月31日付取得分(2,010,000千円)の合計額を記載。
(注2) 札幌エルプラザは平成15年11月5日付にて取得予定。
(注3) 大和広島ビルは平成15年9月30日付にて取得予定。