

平成 14年 12月 24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
投資本部セネラルマネジャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ (札幌エルプラザ 区分所有部分)

本投資法人は、平成 14年 12月 24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

下記 2)に記載する建物の、地下 1 階・1 階・6 階・9 階の各一部および 7 階・8 階・12 階・13 階の、各区分所有部分 (専有面積割合 34.33%)

に付随する共用部分の共有持分、敷地の共有持分

2) 資産の名称 : 札幌エルプラザ

3) 取得価格 : 3,195,000,000円 (ただし、取得諸経費、修繕積立金引継額、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。また、建物竣工時<平成 15年 3月 31日予定>において、内金として、150,000,000円を支払う)

4) 契約日 : 平成 14年 12月 25日

5) 引渡予定日 : 平成 15年 11月 5日

6) 取得先 : 大成建設株式会社 (後記 6 「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 95,910,000円、消費税等別途)

8) 取得資金 : 自己資金および借入金により取得予定

2 本物件取得の意義について

1) 地方都市部における優良物件の獲得

本物件は現時点で、既に貸付可能面積の 90%以上テナントが契約済み (ただし近日中に契約締結予定の 1 社を含みます) です。資産運用会社では、この好調なテナント募集実績は、地方都市全般において賃貸マーケットが低迷する現下の状況にあっても、テナントニーズを的確に捉えた優良な物件は市場に評価され競争力を発揮できる、ということを示す好例であると考えています。資産運用会社は本物件を、「立地」「スペック」「築年数」の全てにおいてテナントのニーズを満たす希少性を備えた物件であると判断して高く評価したものです。

本投資法人は、これまでのポートフォリオの方針を基礎として、地方都市部においては、優良物件を厳選して投資を行う方針を堅持してまいります。資産運用会社の判断では、本物件はまさに

このような投資方針に適うものであります。

2) 優良物件取得手法の充実

建物着工後・竣工前の早い段階で、売買価格を決定して契約を締結することにより、優良な新築物件を、有利な条件で取得することを企図したものです。

一方、一般に、建物着工後・竣工前の物件には、竣工するまでに、工事の完工リスク・スケジュール遅延リスク・引渡しまでの売主のクレジットリスク・賃料その他のマーケット変動リスクなどのリスクが内在しています。

本物件では、竣工後に引渡しを受けること・竣工から引渡しまで一定の期間を置いたこと・テナント契約に関しては90%以上の決定を引渡しの条件としたこと等により、竣工前に価格を決定して売買契約を締結する場合の、リスクの低減を図りました。

また建物が建築中であることを活かし、建築や運営管理計画について、事前に買主の立場からも売主あてに要望(セキュリティ 防犯強化、分割貸対応強化、中央監視体制の充実、管理規約のガバナンス強化等)を出し、基本的に再開発施行者の了解を得ることができました。

本投資法人は今回、開発事業主体との新たなコラボレーションにより、上記のように未竣工のリスク低減を図りながら物件を取得しますが、今後、この他にも、優良な新築物件を取得する手法をさらに充実させていく方針です。

3 本物件の評価点

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。なお取得決定に際して、資産運用会社が特に評価した点は以下のとおりです。

1) 立地について

本物件が立地する札幌駅北口地区周辺は、近年、大型の街区整備等が継続して行われ、札幌市の新たなビジネス拠点として成長を続けているエリアです。巷間サッポロバレーと呼ばれ習わされるように、IT関連企業の集積地としてその認知度を高めてきましたが、これに加えて、多様な業種のオフィスニーズを、新規供給が吸収しながら変貌を続けています。今後も近傍で、新築オフィスの供給が予定されており、マーケット環境は予断を許しません。複合的な都市としての機能集積が進み、札幌エリアの一大拠点として一層発展していくことが期待されます。

札幌エルプラザ」について特筆すべき点は、乗降客数約33万人/日、北海道最大のターミナルである札幌駅北口広場に直接面し、また札幌駅から地下道で直結する利便性の高さです。駅前立地で高い視認性を誇る地上13階建の外観とともに、優れたビジネスフットワークは入居テナントの皆様からも評価を得られるものと考えます。

2) 建物施設等について

本物件を含む建物「札幌エルプラザ」は、法定再開発事業である「北8西3西地区第一種市街地再開発事業」により、約4,800㎡の敷地上に建設中の、平成15年3月末竣工予定の施設建築物です。環境共生・バリアフリー・安全性といった、次世代の要請に対応した諸機能を備えることを基本思想としつつ、高層～中層階においては高スペックなインテリジェントオフィス、および中～下層階においては札幌市公共施設を核として、各種機能が融合した、魅力ある都市空間が形成される予定です。

札幌エルプラザ」のオフィsfloorは、当初設計段階より市場競争力が強く意識されております。順調なテナント誘致実績は、この商品企画がテナントニーズに合致したものであることを裏付けるものと考えています。

基準階は、貸室面積 約480坪、整形無柱の四面採光という希少性をもった、明るく開放感のある空間です。さらに天井高は2,700mmを確保したうえで、OAフロア100mmを実装備します。床荷重は全面500kg/m²、1フロアは最大10分割が可能で、各ゾーン単位で空調の運転・停止および温度設定ができ、基準階電気容量は、照明用30VA/m²、コンセント用50VA/m²です。

各階には自然採光のトイレ・リフレッシュコーナー喫煙スペースを設置し、オフィス環境の更なるアメニティ向上が図られます。

中～下層階は、札幌市が運営する、「男女共同参画センター」「市民活動サポートセンター」「環境プラザ」「消費者センター」等の公共施設（いずれも仮称。平成15年9月オープン予定）を中心に、医療施設、物販・飲食施設等、館内および地域住民のための利便施設が入居予定です。複合用途施設で懸念されるオフィsfloorへの影響については、管理効率にも鑑みて、利用者動線の分離が図られ、セキュリティが確保されます。

4 取得の前提条件（未稼働資産の取得）について

規約で定めている「取得時点において稼働中」とは、売買契約の締結時点ではなく投資法人が所有権を取得する時点である「引渡時点において稼働中」であることを指すところ、本物件は平成15年11月の引渡し時点において、竣工済みで稼働中であることが条件とされております。

従って、規約に定める「未稼働資産」には該当しないものと判断しております。

(*)規約：取得する不動産等については、原則として取得時点において稼働中（貸付可能状態を含む。）である不動産とする。未稼働の不動産については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産総額の10%を限度として取得する場合があります。

5 取得予定資産の内容

土地については登記簿上の表示、建物については未竣工・未登記のため、主に北8西3西地区第一種市街地再開発事業権利変換計画（平成13年6月29日認可、平成14年11月22日変更認可）の内容によります。

1) 所在地

土地：北海道札幌市北八条西三丁目28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）

2) 用途

事務所・店舗・複合公共施設

3) 所有形態及び持分

土地：所有権（敷地権割合 100万分の232161 < 23.2161% >）

建物：所有権（区分所有権 8,461.09m² < 2,559.48坪 >）

(*)今回、投資法人が取得するのは、建物については、地下1階・1階・6階・9階の各一部、7階・8階・12階・13階の、各区分所有部分で、建物全体の専有面積割合で34.33%に相当します。

また「札幌エルプラザ」は、大成建設株式会社および住友建設株式会社にて構成する「北8西3西

地区第一種市街地再開発事業個人施行者」が事業主体として現在建設中の施設建築物であり
本投資法人が取得するのは、竣工後の大成建設株式会社持分の一部です。

4) 面積

土地：建物全体の敷地面積 4,759.69㎡ (1,439.81坪)

建物：建物全体の延床面積 34,643.75㎡ (共用部分を含む)

5) 構造

鉄骨 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階 地上13階 塔屋1階建

6) 設計・監理

株式会社北海道日建設計

7) 施工

大成 住友・東急・スミセキ共同企業体

8) 竣工予定時期

平成15年3月31日

9) 価格調査

株式会社谷澤総合鑑定所による調査報告

(*)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：3,230,000,000円

価格時点：平成14年12月1日

10) 地震PML

1.5% (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)

(*)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 =
一般的建物の耐用年数)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、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。

11) 担保設定の有無

なし

12) テナントの内容

賃借人 本物件は現在未竣工ですが、売主は、既に貸付可能面積の90%以上相当となる、
9テナントとの賃貸借契約を締結済みです(ただし近日中に契約締結予定の1社
を含みます)。

主なテナント名は以下のとおりです。

株式会社エヌイーシーファシリティーズ
(北海道日本電気ソフトウェア株式会社に転貸)

・サントー株式会社

株式会社ローソン

なお、本投資法人は内定済み 1社を含む上記の各テナントとの賃貸借契約が存続し、かつ、賃料が発生済みであることを本物件の引渡し条件としております。

賃貸面積 : 7,702.13m² (2,329.89坪) (上記 の契約済及び内定済面積)

賃貸可能面積 : 8,461.09m² (2,559.48坪)

稼働率 : 91.03% (÷)

13) 他の区分所有者について

本投資法人の本物件取得時、「札幌エルプラザ」の他の区分所有者は、札幌市、株式会社エスケイクリエート、東急建設株式会社等となる予定です。

14) 境界について

本物件の土地については、現状敷地境界が未確定ですが、本物件引渡しまでに官民境界・民々境界を確定する義務を売主が負担しています。

6 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
- 3) 代表者 : 代表取締役社長 葉山 莞児
- 4) 資本金 : 94,348百万円 (平成 14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

7 取得の日程

- | | | |
|--------|---------|-------------|
| 平成 14年 | 12月 24日 | 取得を決定 |
| 平成 14年 | 12月 25日 | 不動産売買契約締結予定 |
| 平成 15年 | 11月 5日 | 引渡予定 |

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 本物件の外観イメージ
- ・ 参考資料 3 本物件の案内図
- ・ 参考資料 4 本物件の断面イメージ
- ・ 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

(単位 :百万円)

収益	360
費用 (減価償却費を除く)	139
公租公課	40
諸経費	99
うち運営委託費、修理費他	96
うち保険料	3
物件 NOI (Net Operating Income)	221

(収支見込の前提)

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あり (来期の予想数値ではありません)、
 今回本投資法人が取得する持分相当額になっております。
 また、収益について想定稼働率は約90%としております。

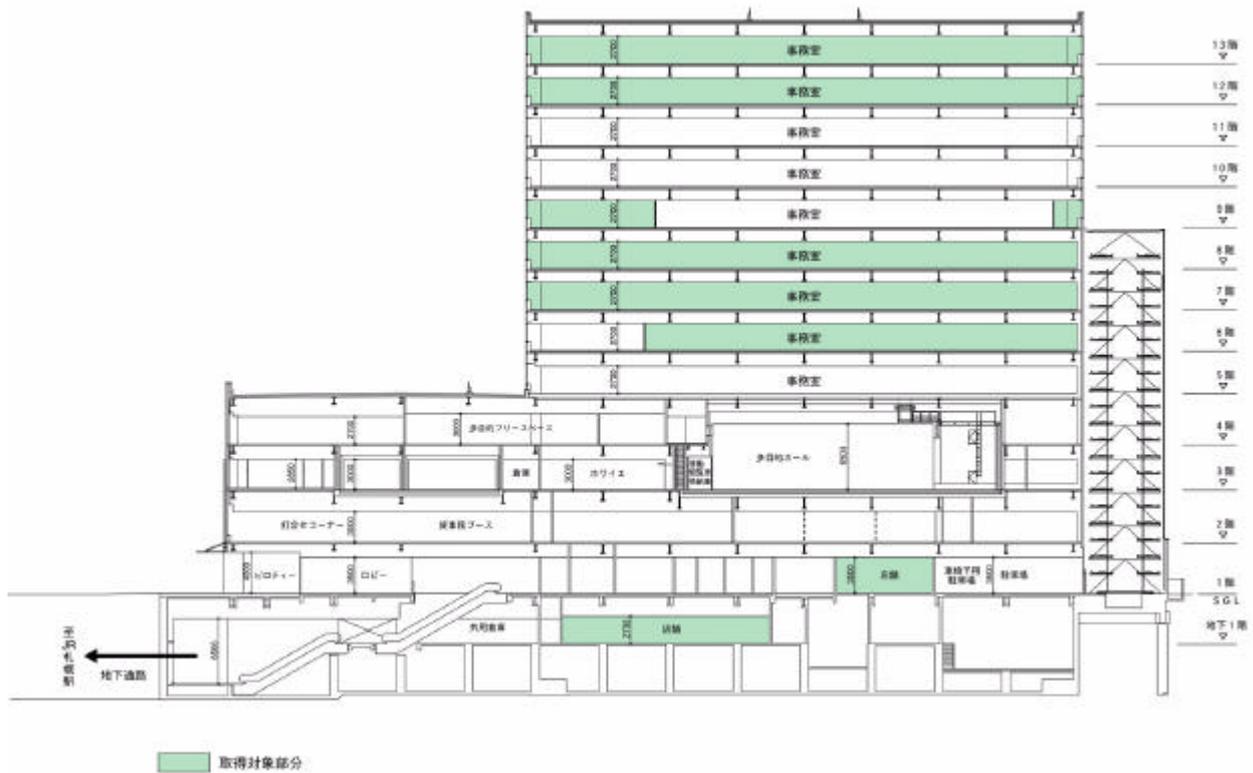
参考資料 2】本物件外観イメージ (計画図面をもとに描き起したものであり、実際とは異なる場合があります)



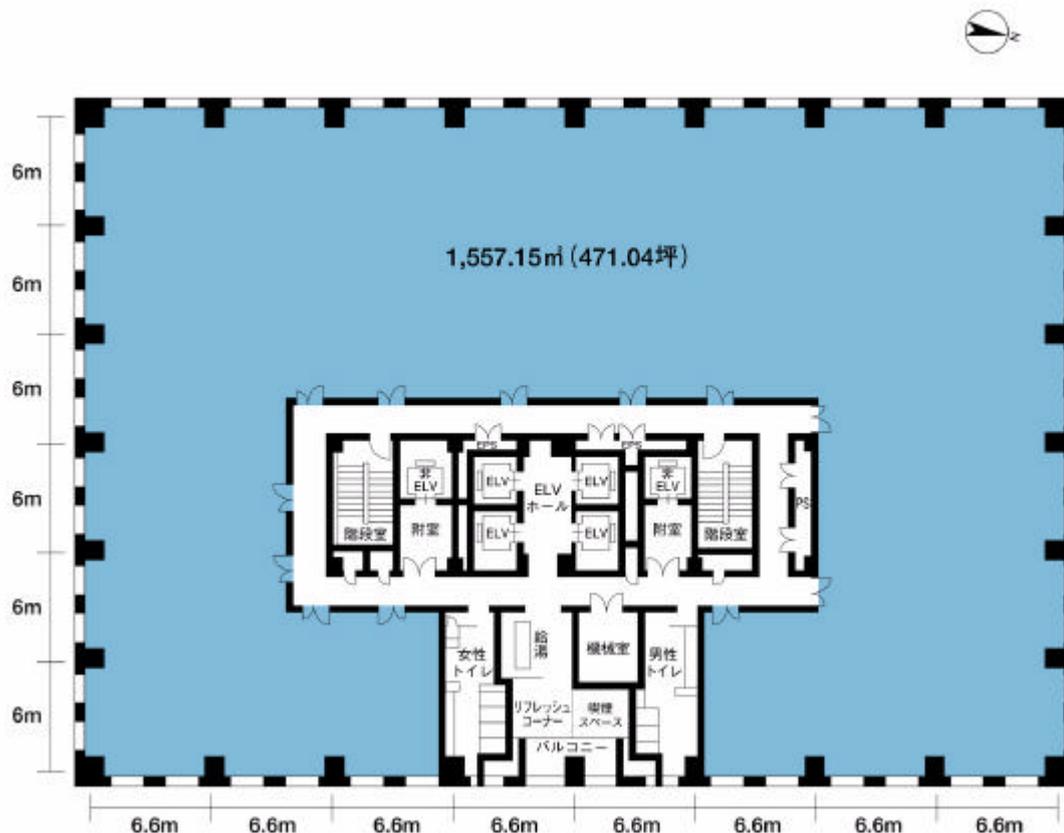
参考資料 3】本物件の案内図



参考資料 4】本物件の断面イメージ図



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要

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	日本鋼管本社ビル	73,018,000	26.00%	73.06%
	芝NBFタワー	30,400,000	10.83%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,800,000	5.98%	
	GSKビル	18,000,000	6.41%	
	興和西新橋ビルB棟	13,670,000	4.87%	
	日本橋室町センタービル	10,600,000	3.77%	
	高輪一丁目ビル	6,930,000	2.47%	
	三田シティビル	5,320,000	1.89%	
	新宿余丁町ビル	2,450,000	0.87%	
	中目黒GTタワー（注1）	13,763,000	4.90%	
	西新宿三井ビルディング	1,603,393	0.57%	
	第2新日鐵ビル（注2）	12,614,118	4.49%	
	東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,330,000	
横浜STビル		14,261,000	5.08%	
つくば三井ビルディング		6,720,000	2.39%	
大同生命大宮ビル		2,660,000	0.95%	
稲毛海岸ビル		1,830,000	0.65%	
松戸シティビル		2,580,000	0.92%	
地方都市部	札幌南二条ビル	2,030,000	0.72%	13.62%
	札幌エルプラザ	3,195,000	1.14%	
	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.30%	
	ユニックスビル	4,230,000	1.51%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.54%	
	浜松シティビル	1,258,000	0.45%	
	サンマリオンNBFタワー	10,060,000	3.58%	
	堺東センタービルディング	2,461,000	0.88%	
	大手前センタービルディング	2,180,000	0.78%	
	京町堀センタービルディング	660,000	0.24%	
	四条烏丸南ビル	1,708,000	0.61%	
	博多祇園21ビル	2,506,000	0.89%	
	合計		280,807,511	

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成14年6月期開示評価額（平成14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、当期中に取得した（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）中目黒GTタワーは平成15年2月3日付にて取得予定。
（注2）第2新日鐵ビルは平成14年12月25日付にて取得予定。