

平成13年12月27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ージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成13年12月27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、地方都市部の中でも特に主要な大阪エリアにおいて本投資法人のポートフォリオにおける中核物件として取得を行うもの。

2. 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) 受託者名：三菱信託銀行株式会社
- 3) 資産の名称：サンマリオン大阪ビル不動産管理処分信託受益権
- 4) 信託の契約期間：平成13年12月27日から平成24年3月31日まで
- 5) 取得価格：10,500百万円
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
- 6) 取得日：平成14年2月13日(水)
- 7) 取得先：イチダ大阪ビル株式会社(後記4.取得先の概要参照)
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定
- 9) 信託財産の資産総額：10,500百万円
- 10) その他：イチダ大阪ビル株式会社の親会社である市田株式会社は平成13年10月30日付で経営再建計画を発表しており、「私的整理のガイドライン」に則った債務免除等の要請を取引金融機関に対して行っている。イチダ大阪ビル株式会社は市田株式会社の経営再建計画に沿って本物件の譲渡を行う予定。

3. 取得予定資産の内容

1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：大阪府中央区南本町二丁目6番3

建物：大阪府中央区南本町二丁目6番地3

(住居表示)

大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号

2) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所・車庫

3) 面積(登記簿上の表示)

土地：2,150.36 m²

建物：23,755.80 m²

4) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付22階建

5) 建築時期(登記簿上の表示)

平成8年1月30日

6) 所有形態

土地：所有権

建物：所有権

7) 評価方法

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：10,531百万円

価格時点：平成13年11月1日

8) 地震PML(*)

2.28% (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。

9) 担保設定の有無

なし(現状設定されている抵当権、根抵当権については取得時点までに抹消予定)

10) テナントの内容

(平成13年12月27日時点の状況。イチダ大阪ビル株式会社より受領した資料に基づく)

テナントの総数：32

総賃貸可能面積：14,252.01 m²

(3階の774.88 m²は貸ホールとして運営されておりこの部分の面積は除く)

総賃貸面積：13,247.26 m²

稼働率：92.95%

4. 取得先の概要

- 1) 商号：イチダ大阪ビル株式会社
- 2) 本店所在地：大阪府大阪市中央区南本町2-6-12 サンマリオン大阪ビル2F
- 3) 代表者：峯松功績(みねまつ こうせき)
- 4) 資本金：1,558百万円(平成13年9月現在)
- 5) 大株主：市田株式会社(平成13年9月現在)
- 6) 主な事業内容：貸ビル業
- 7) 本投資法人との関係：なし

5. 取得の日程

- 平成13年12月27日 本投資法人が取得を決定
平成13年12月27日 信託受益権譲渡契約締結
平成14年2月13日 信託受益権譲渡実行(予定)

6. 平成13年12月期運用状況の見通し

本件取得による本投資法人の平成13年12月期運用状況への影響はない。

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 本取得物件の想定収支
- ・ 参考資料2 本件取得後のポートフォリオの概況
- ・ 参考資料3 既存のポートフォリオ
- ・ 本取得物件の写真1枚

【参考資料 1】

本取得物件の想定収支

(単位：百万円)

収益 (付帯収益を含む)	1,050
費用 (減価償却費を除く)	382
公租公課	104
諸経費	278
うち水道光熱費	99
うち運営委託費、修理費	156
うち保険料、信託報酬	11
物件 NOI (Net Operating Income)	668

(想定収支の前提)

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) 以下の前提のもとに作成しております。

- 1) 収益については年平均の稼働率を約 90% と想定しています。
- 2) 公租公課は平成 13 年度と同額の支出を見込んでいます。

【参考資料 2】

本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(円)	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	A - 1	日本鋼管本社ビル	74,131,000,000	31.27%	74.06%
	A - 2	芝NBFタワー (旧東京生命芝ビルディング)	32,000,000,000	13.50%	
	A - 3	GSKビル	15,616,000,000	6.59%	
	A - 4	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400,000	6.87%	
	A - 5	興和西新橋ビルB棟	13,217,000,000	5.57%	
	A - 6	高輪一丁目ビル	6,667,200,000	2.81%	
	A - 7	日本橋室町センタービル	9,945,000,000	4.19%	
	A - 8	三田シティビル	5,365,000,000	2.26%	
	A - 9	新宿余丁町ビル	2,347,500,000	0.99%	
東京周辺都市部	B - 1	横浜STビル	13,529,300,000	5.71%	11.45%
	B - 2	つくば三井ビルディング	6,865,500,000	2.90%	
	B - 3	大同生命大宮ビル	2,361,000,000	1.00%	
	B - 4	稲毛海岸ビル	1,941,200,000	0.82%	
	B - 5	松戸シティビル	2,455,000,000	1.04%	
地方都市部	C - 1	札幌南二条ビル	1,870,300,000	0.79%	14.49%
	C - 2	仙台大同生命ビル	3,566,000,000	1.50%	
	C - 3	ユニックスビル	4,028,900,000	1.70%	
	C - 4	新潟テレコムビル	3,957,500,000	1.67%	
	C - 5	浜松シティビル	1,377,000,000	0.58%	
	C - 6	堺東センタービルディング	2,227,200,000	0.94%	
	C - 7	大手前センタービルディング	1,825,600,000	0.77%	
	C - 8	四条烏丸南ビル	1,627,000,000	0.69%	
	C - 9	京町堀センタービルディング	749,000,000	0.32%	
	C - 10	博多祇園21ビル	2,629,000,000	1.11%	
	C - 11	サンマリオン大阪ビル	10,500,000,000	4.43%	
合計額			237,083,600,000	100.00%	100.00%

1 上記の「価格」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。

【参考資料3】

既存のポートフォリオ（サンマリオン大阪ビルを除く）

東京都心部



日本鋼管本社ビル



芝 NBF タワー



GSK ビル



新宿三井ビルディング



興和西新橋ビル B 棟

(旧東京生命芝ビルディング)

二号館



高輪一丁目ビル



日本橋室町センタービル



三田シティビル



新宿余丁町ビル

東京周辺都市部



横浜 ST ビル



つくば三井ビルディング



大同生命大宮ビル



稲毛海岸ビル



松戸シティビル

地方都市部



札幌南二条ビル



仙台大同生命ビル



ユニックスビル



新潟テレコムビル



浜松シティビル



堺東センター
ビルディング



大手前センター
ビルディング



四条烏丸南ビル



京町堀センタービル



博多祇園21ビル

サンマリオン大阪ビル

