

平成14年1月31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  
投資本部ゼ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14年1月31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、東京都区部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行うもの。

#### 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  
(信託目的物件 中野坂上サンブライトツイン南ウイングの16階～30階の区分所有部分。建物全体の専有部分面積合計 37,768.51 m<sup>2</sup>のうち本投資法人の区分所有持分は約 29% (10,955.90 m<sup>2</sup>))
- 2) 受託者名：UFJ信託銀行株式会社
- 3) 資産の名称：中野坂上サンブライトツイン不動産管理处分信託受益権
- 4) 信託の契約期間：平成14年2月1日から平成34年6月30日まで
- 5) 取得価格：8,433,006,284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1日(金)
- 7) 取得先：国際自動車株式会社(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：8,433,006,284円
- 10) その他：

#### 修繕積立金の精算について

本投資法人は上記取得代金の支払以外にサンブライト管理組合、サンブライトツイン管理組合および中野坂上敷地管理組合の所有する修繕積立金のうち取得先の持分相当586,993,716円と同額の金銭を取得先に支払うことにより精算を行います。

#### 境界について

本日現在、信託不動産と対象不動産の東、西、南、北側の各道路の官民境界および東、南側の東京マツダ販売株式会社他所有地との敷地境界は中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定しておりますが、各道路の道路境界査定書および隣接地との敷地境界確認書は取得されておられません。

### 3. 取得予定資産の内容

#### 1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都中野区本町二丁目 3001 番

建物：東京都中野区本町二丁目 3001 番地

(住居表示)

東京都中野区本町二丁目 46 番 1

#### 2) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

#### 3) 面積(登記簿上の表示)

土地：建物敷地全体の面積 10,331.90 m<sup>2</sup>

(うち本投資法人の敷地権持分 100 万分の 271,058)

建物：建物全体の延床面積 63,396.95 m<sup>2</sup> (共用部分を含む)

(うち本投資法人の区分所有部分の床面積合計 10,955.90 m<sup>2</sup>)

#### 4) 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 2 階付 30 階建

(本投資法人の区分所有部分は南ウイングの 16 階～30 階)

#### 5) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 8 年 11 月 15 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：8,600 百万円

価格時点：平成 14 年 1 月 31 日

#### 8) 地震 PML (\* )

2.8% (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14年1月31日時点の状況。国際自動車株式会社より受領した資料に基づく）

テナントの総数：1（大手情報機器メーカー）

総賃貸可能面積：11,073.06 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：11,073.06 m<sup>2</sup>

稼働率：100%

#### 4. 取得先の概要

- 1) 商号：国際自動車株式会社
- 2) 本店所在地：東京都港区赤坂2-6-15 国際総本社ビル
- 3) 代表者：波多野 康二（はたの やすじ）
- 4) 資本金：240,035,000円（平成14年1月現在）
- 5) 大株主：株式会社ケーエムエンタープライズ（平成14年1月現在）
- 6) 主な事業内容：旅客ならびに貨物自動車運送業
- 7) 本投資法人との関係：なし

#### 5. 取得の日程

平成14年1月31日 本投資法人が取得を決定

平成14年2月1日 信託受益権譲渡契約締結、譲渡実行（予定）

#### 6. 平成14年6月期運用状況の見通し

別途平成13年12月期決算発表時（平成14年3月初旬予定）に、本件取得を織込んだ平成14年6月期の運用状況の予想を開示予定。

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 本取得物件の想定収支
- ・ 参考資料2 本取得物件の外観写真
- ・ 参考資料3 本件取得後のポートフォリオの概況

【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）	8 6 4
費用（減価償却費を除く）	4 1 5
公租公課	1 1 1
諸経費	3 0 4
うち水道光熱費	8 6
うち運営委託費、修理費	1 7 2
うち保険料、信託報酬	9
物件 NOI（Net Operating Income）	4 4 9

（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）収益については現行の稼働率 100%を前提としています。
- 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】

本取得物件の外観写真



中野坂上サンブライトツイン

【参考資料3】

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	30.19%	71.51%
	A - 2	芝NBFタワー (旧東京生命芝ビルディング)	32,000,000,000	13.03%	
	A - 3	GSKビル	15,616,000,000	6.36%	
	A - 4	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400,000	6.63%	
	A - 5	興和西新橋ビルB棟	13,217,000,000	5.38%	
	A - 6	高輪一丁目ビル	6,667,200,000	2.72%	
	A - 7	日本橋室町センタービル	9,945,000,000	4.05%	
	A - 8	三田シティビル	5,365,000,000	2.19%	
	A - 9	新宿余丁町ビル	2,347,500,000	0.96%	
東京周辺	B - 1	横浜S Tビル	13,529,300,000	5.51%	14.49%
	B - 2	つくば三井ビルディング	6,865,500,000	2.80%	
	B - 3	大同生命大宮ビル	2,361,000,000	0.96%	
	B - 4	稲毛海岸ビル	1,941,200,000	0.79%	
	B - 5	松戸シティビル	2,455,000,000	1.00%	
	B - 6	中野坂上サンブライツイン	8,433,006,284	3.43%	
地方都市部	C - 1	札幌南二条ビル	1,870,300,000	0.76%	13.99%
	C - 2	仙台大同生命ビル	3,566,000,000	1.45%	
	C - 3	ユニックスビル	4,028,900,000	1.64%	
	C - 4	新潟テレコムビル	3,957,500,000	1.61%	
	C - 5	浜松シティビル	1,377,000,000	0.56%	
	C - 6	堺東センタービルディング	2,227,200,000	0.91%	
	C - 7	大手前センタービルディング	1,825,600,000	0.74%	
	C - 8	四条烏丸南ビル	1,627,000,000	0.66%	
	C - 9	京町堀センタービルディング	749,000,000	0.31%	
	C - 10	博多祇園21ビル	2,629,000,000	1.07%	
	C - 11	サンマリオン大阪ビル	10,500,000,000	4.28%	
合計額			245,516,606,284	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。

\* 2 C11 サンマリオン大阪ビルは平成14年2月13日付にて取得予定。