

平成 16 年 5 月 12 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(池袋TGホームストビル)

本投資法人は、平成 16 年 5 月 12 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：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資産の名称：池袋TGホームストビル
- 3) 取得価格：4,428,000,000 円
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
- 4) 契約日：平成 16 年 5 月 13 日(木)
- 5) 引渡予定日：平成 16 年 5 月 13 日(木)
- 6) 取得先：有限会社匠インベストメント・フォース
(後記 5. 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 44,280,000 円(消費税別途)
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

2 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、東京都心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
JR 線、地下鉄丸の内線ほか「池袋」駅徒歩 5 分程度と駅から至近でかつ、複数路線利用可能であること。
- 2) 建物施設等について
各階個別空調システム、OAフロア、カード式セキュリティなど、標準的な設備仕様であること。

3 取得の経緯について

有限会社匠インベストメント・フォースは、5.6) 及び 6.1) にも記載の通り、三井不動産株式会社が運用をおこなう私募型不動産ファンド「三井ジェムストーンファンド」の投資ビークルであり、三井不動産株式会社がアセットマネジメントを行ない、間接的にエクイティ投資も行なっています。

本物件は、有限会社匠インベストメント・フォースが取得する以前は、複数の権利者が存する区分所有物件でしたが、同社が各権利者の持分を取得して、実質的に完全所有としました。

本投資法人は、仲介者三井不動産株式会社からの紹介により、本物件の取得の検討を進めて参りましたが、今般正式に取得を決定するに至りました。本投資法人は今後も三井不動産株式会社のファンド事業とのコラボレーションによる同様の事業機会の獲得を目指し、優良な物件を取得し、長期安定的な資産運用を行ないたいと考えております。

4 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産信託受益権

2) 信託受託者

U F J 信託銀行株式会社

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都豊島区東池袋一丁目 17 番 2、17 番 3、17 番 4、17 番 5、17 番 6、17 番 7、
17 番 8、17 番 9、17 番 14、

建物：東京都豊島区東池袋一丁目 17 番地 2、17 番地 3、17 番地 4、17 番地 5、
17 番地 6、17 番地 7、17 番地 8、17 番地 9、17 番地 14

(住居表示)

東京都豊島区東池袋 1 丁目 17 番 8 号

4) 信託財産の用途 (登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

5) 信託財産の所有形態

所有権

6) 信託財産の面積 (登記簿上の表示)

土地：敷地面積 857.54 m²

建物：延床面積 6,747.21 m²

7) 信託財産の構造 (登記簿上の表示)

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建

8) 信託財産の建築時期 (登記簿上の表示)

平成 5 年 6 月 23 日

9) 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：4,570,000,000 円

価格時点：平成 16 年 4 月 30 日

10) 信託財産の地震 P M L ()

13.1% (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)

() P M L (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 P M L 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 P M L 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、P M L 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) 信託財産の賃貸状況等

賃借人

平成 16 年 5 月 12 日時点の本物件のテナント数は 9 社です。

面積

総賃貸可能面積 : 5,125.12 m²

総賃貸面積 : 5,125.12 m²

稼働率

平成 16 年 5 月 12 日時点の稼働率は 100% です。

ただし、現在一部のテナントから解約予告を受け取っております。(当該解約等考慮後の稼働率は、86.45% です。)

5 取得先の概要

- 1) 商 号：有限会社匠インベストメント・フォース
- 2) 本 店 所 在 地：東京都中央区日本橋室町二丁目 2 番 1 号
- 3) 代 表 者：須 貝 信
- 4) 資 本 金：3,000,000 円 (平成 15 年 12 月 31 日現在)
- 5) 主 な 事 業 内 容：不動産の賃貸、管理、保有及び運用、不動産信託受益権の取得、保有及び処分など
- 6) そ の 他：有限会社匠インベストメント・フォースは、英国領ケイマン諸島籍法人の 100% 出資子会社です。本日現在において、本物件に係る信託受益権の取得資金は、有限会社 M G S ガーネット (以下「M

GS」といいます。)からの匿名組合出資(100%)により調達されています。MGSは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社で、前述の「三井ジェムストーンファンド」の投資受け入れビークルとして、現在三井不動産株式会社のほかに、大手年金基金、大手機関投資家等から匿名組合出資を受け入れておりません。

6 利害関係人等の取引

1) 売主のアセットマネジメント業務等

本信託受益権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、売主である有限会社匠インベストメント・フォースは、アセットマネジメント業務を、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三井不動産株式会社に委託しており、その判断は三井不動産株式会社の助言に基づくものとなります。また、上記のように、三井不動産株式会社はMGSに匿名組合出資を行う投資家の一員でもあり、「三井ジェムストーンファンド」のファンドマネジメント業務も受託しております。

2) 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。

7 取得の日程

平成 16 年 5 月 12 日 取得を決定
平成 16 年 5 月 13 日 信託受益権売買契約書締結予定
平成 16 年 5 月 13 日 引渡予定

8 平成 16 年 6 月期運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 16 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。

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）	378
費用（減価償却費を除く）	125
公租公課	30
諸経費	95
うち運営委託費、修理費他	93
うち保険料	2
物件 NOI (Net Operating Income)	253

(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。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益の稼働率は基準年度稼働率として 95%で見込んでおります。

【参考資料 2】
本件の案内図



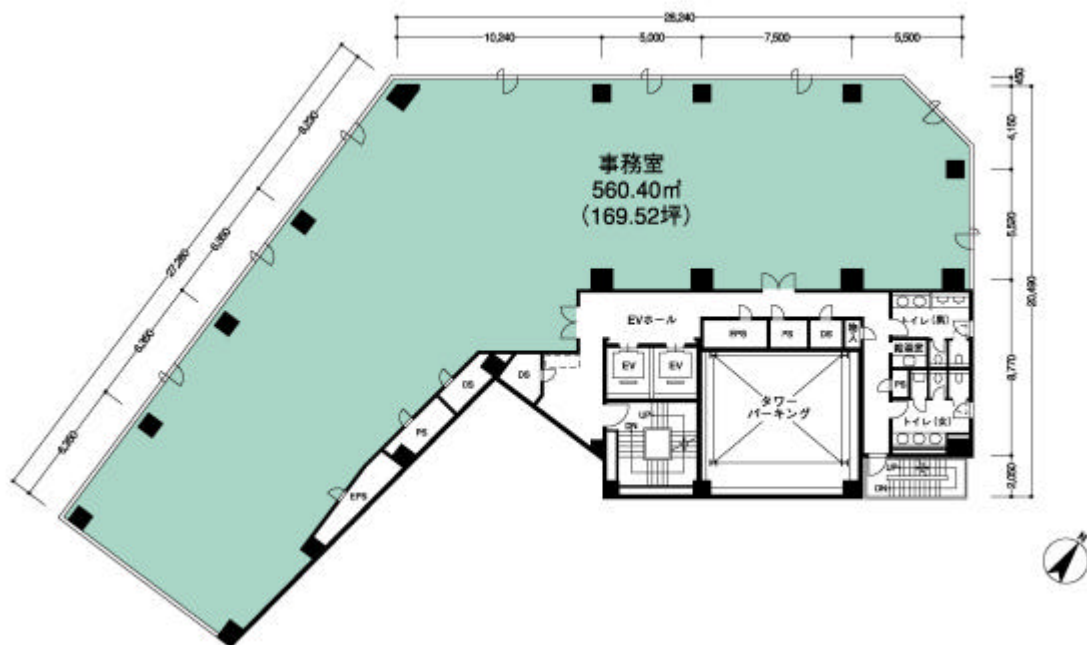
【参考資料 3】

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	J F Eビルディング	74,700,000	22.94%	74.0%
	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟（注1）	27,600,000	8.47%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	6.88%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	5.04%	
	G S Kビル	17,600,000	5.40%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	4.33%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	4.15%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.93%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	3.07%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.67%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	2.20%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	5,190,000	1.59%	
	池袋T Gホームストビル（注2）	4,428,000	1.36%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.73%	
	新宿余丁町ビル（注3）	2,410,000	0.74%	
西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.50%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.89%	11.9%
	横浜S Tビル	13,900,000	4.27%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.66%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.70%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.80%	
	稲毛海岸ビル	1,940,000	0.60%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,270,000	1.00%	14.1%
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.60%	
	N B F 仙台本町ビル（旧仙台大同生命ビル）	3,610,000	1.11%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.34%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.31%	
	浜松シティビル	1,210,000	0.37%	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.66%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,260,000	2.84%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.72%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.60%	
	京町堀センタービルディング	630,000	0.19%	
	四条烏丸南ビル	1,520,000	0.47%	
	N B F 広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,900,000	0.89%	
広島袋町ビルディング	855,000	0.26%		
博多祇園2 1ビル	2,370,000	0.73%		
合計		325,679,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年12月期開示評価額（平成15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、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。ただし、「価格」は売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡し日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがある。

（注2）平成16年5月13日取得予定。

（注3）新宿余丁町ビルの価格は、平成16年1月22日付敷地の一部譲渡後の鑑定評価額を記載。