

平成 16 年 10 月 13 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 (シーノ大宮ノースウイング区分所有部分等 追加取得)

本投資法人は、平成 16 年 10 月 13 日、下記のとおり資産の取得を決定したので、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  
シーノ大宮ノースウイング(業務棟)  
取得土地 :1 筆の所有権の共有持分 35.65148%  
取得建物 :区分所有権(1~8 階部分)  
シーノ大宮アトリウム(管理棟)  
取得土地 :1 筆の所有権の共有持分 12.41319%  
取得建物 :所有権の共有持分 12.41319%
- 2) 資 産 の 名 称 :シーノ大宮ノースウイング(業務棟)  
シーノ大宮アトリウム(管理棟)
- 3) 取 得 価 格 5,580,000,000 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 10 月 14 日
- 5) 引 渡 日 :平成 16 年 11 月 1 日
- 6) 取 得 先 :大成建設株式会社  
(後記 4 .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) 支 払 方 法 :引渡時 100%

### 2 取得の意義

本投資法人は、平成 16 年 8 月 13 日に独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構が所有するシーノ大宮ノースウイング区分所有権等の取得を決定し、平成 16 年 10 月 1 日付にてこれを取得済みです。今回の追加取得により、本投資法人はシーノ大宮ノースウイング 1 棟全体の土地

建物を完全所有権として保有することとなります。

シーノ大宮ノースウイングを完全所有権としたメリットとして、営業戦略(新規募集や館内テナントの増室対応等)・コスト削減の面で資産運用上の自由度が増すことや、区分所有権に比べて流動性が高まること等による、不動産の価値の向上が期待でき、結果として東京周辺都市部における本投資法人のポートフォリオをさらに充実させることができるものと、資産運用会社では評価しています。

なお、本物件の評価点の詳細につきましては、平成16年8月13日付「資産の取得に関するお知らせ(シーノ大宮ノースウイング 区分所有部分等)」をご覧ください。

(本投資法人のホームページ参照 <http://www.nbf-m.com/nbf/investor/press.html>)

### 3 取得予定資産の内容

#### 1) 特定資産の種類

不動産

#### 2) 所在地

シーノ大宮ノースウイング

(登記簿上の表示)

土地：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16

建物：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地16

(住居表示)

さいたま市大宮区桜木町1-10-16

シーノ大宮アトリウム

(登記簿上の表示)

土地：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15

建物：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15

(住居表示)

さいたま市大宮区桜木町1-10-15

#### 3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

シーノ大宮ノースウイング:事務所

シーノ大宮アトリウム:管理室

#### 4) 所有形態及び持分

シーノ大宮ノースウイング

土地：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16の所有権の共有持分35.65148%(敷地権)

建物：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地16所在の家屋番号 桜木町一丁目10番16の1にかかる区分所有権100%

シーノ大宮アトリウム

土地：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番15の所有権の共有持分12.41319%

建物：さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15所在の家屋番号 桜木町一丁目10番15にかかる所有権の共有持分12.41319%

- 5) 面積 (登記簿上の表示)  
 シーノ大宮ノースウイング  
 土地 敷地面積 3,083.98 m<sup>2</sup> (全体)  
 建物 延床面積 30,227.21 m<sup>2</sup> (全体)  
 シーノ大宮アトリウム  
 土地 敷地面積 2,366.04 m<sup>2</sup> (全体)  
 建物 延床面積 385.79 m<sup>2</sup> (全体)
- 6) 構造 (登記簿上の表示)  
 シーノ大宮ノースウイング 鉄骨 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 20 階建 (全体)  
 シーノ大宮アトリウム:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階建 (全体)
- 7) 建築時期 (登記簿上の表示)  
 平成 16 年 2 月 20 日
- 8) 鑑定評価  
 株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価  
 鑑定評価額 55.6 億円  
 価格時点 平成 16 年 10 月 1 日
- 9) 地震PML ( )  
 シーノ大宮ノースウイング 3.0%  
 (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。
- 10) 担保設定の有無  
 なし
- 11) 本物件の賃貸状況等  
 賃借人  
 現時点で売主より開示された資料に基づく、今回取得した本物件区分所有権にかかる引渡予定日におけるテナント数は16社を予定しております。  
 面積 (今回取得した本物件区分所有権にかかる面積)  
 総賃貸可能面積 7,464.02 m<sup>2</sup>  
 総賃貸面積 7,464.02 m<sup>2</sup>

稼働率 今回取得した本物件区分所有権にかかる、引渡予定日における稼働率は100%を予定しています。

12) 他の区分所有者等

本投資法人はシーノ大宮ノースウイング1棟全体、土地建物の完全所有権を所有することとなります。また、シーノ大宮アトリウムは、さいたま市・財団法人さいたま市都市整備公社 事業法人1社および個人2名で、土地建物の共有持分は今回の取得により独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から取得した共有持分とあわせて共有持分34.81816%となります。

4 取得先の概要

- 1) 商 号 大成建設株式会社
- 2) 本 社 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 94,348,298,842 円 (2004 年 3 月 31 日現在)
- 5) 主 な 事 業 内 容 建築工事、土木工事、機器装置の設置工事、その他建設工事全般に関する企画、測量、設計、監理、施工、エンジニアリング、マネジメント及びコンサルティング

5 利害関係人等の取引

1) 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。

6 取得の日程

- 平成 16 年 10 月 13 日 取得を決定  
平成 16 年 10 月 14 日 不動産売買契約締結予定  
平成 16 年 11 月 1 日 引渡予定

7 平成 16 年 12 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 12 月期の運用状況への影響は僅少であり、平成 16 年 12 月期の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】シーノ大宮ノースウィングの外観写真

【参考資料 4】本物件の配置図

【参考資料 5】シーノ大宮ノースウィングの断面図

【参考資料 6】シーノ大宮ノースウィングの基準階平面図

【参考資料 7】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)	489
費用 (減価償却費を除く)	136
公租公課	40
諸経費	96
うち運営委託費、修理費他	95
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	353

(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あり(末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に対応する収支見込です。
2. 収益の稼働率は、引渡時点の稼働率で見込んでおります。



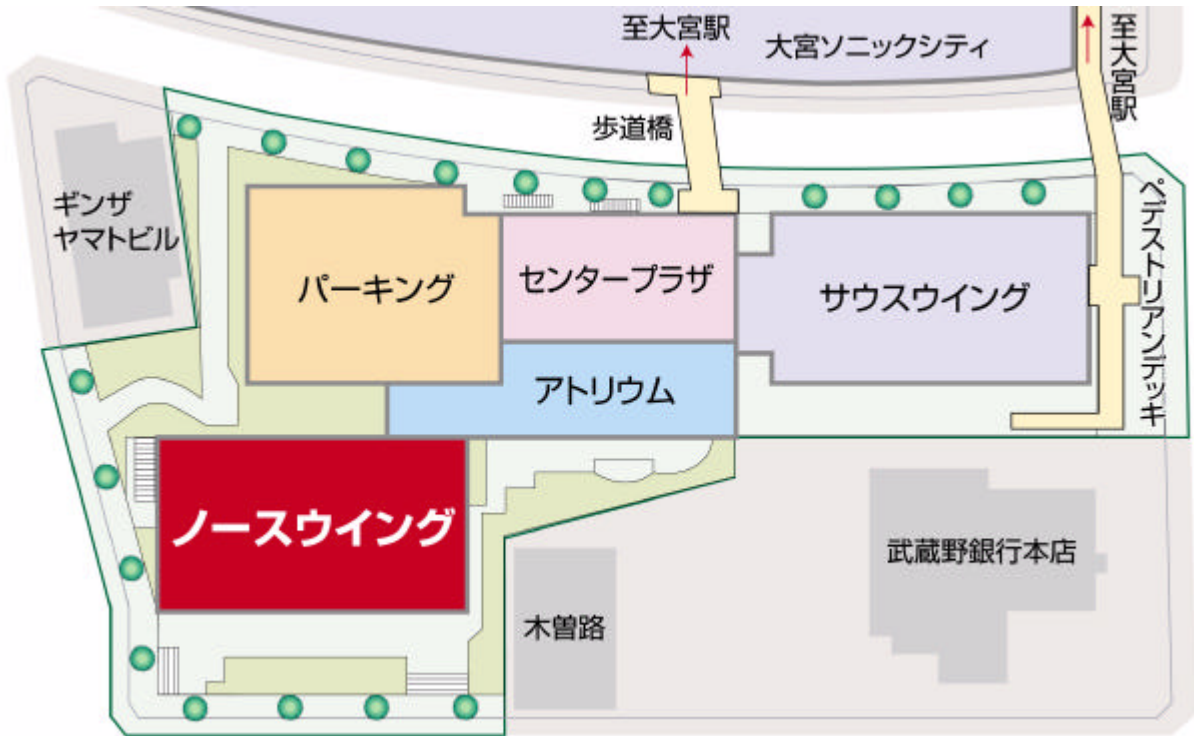
【参考資料 2】本物件の案内図



参考資料 3】シーノ大宮ノースウィングの外観写真

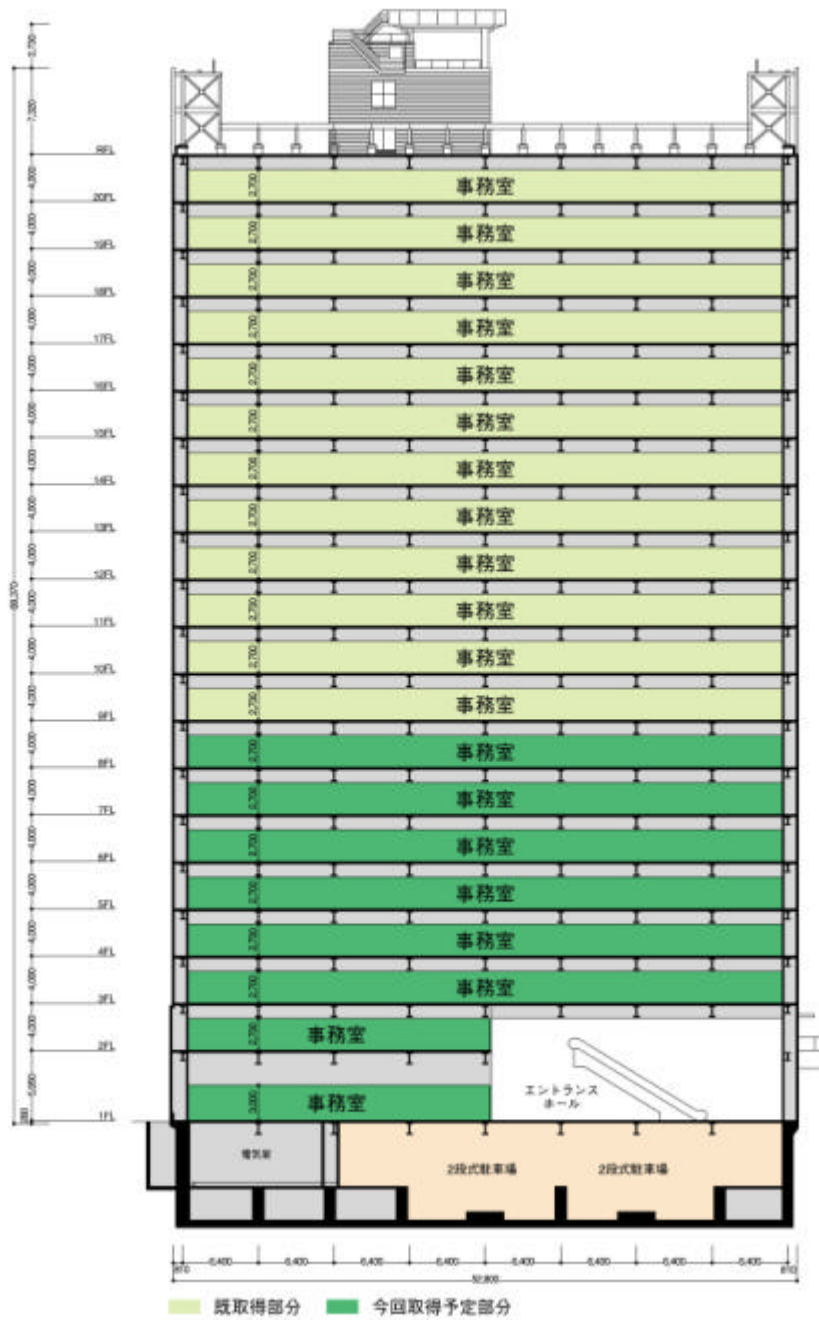


【参考資料 4】本物件の配置図

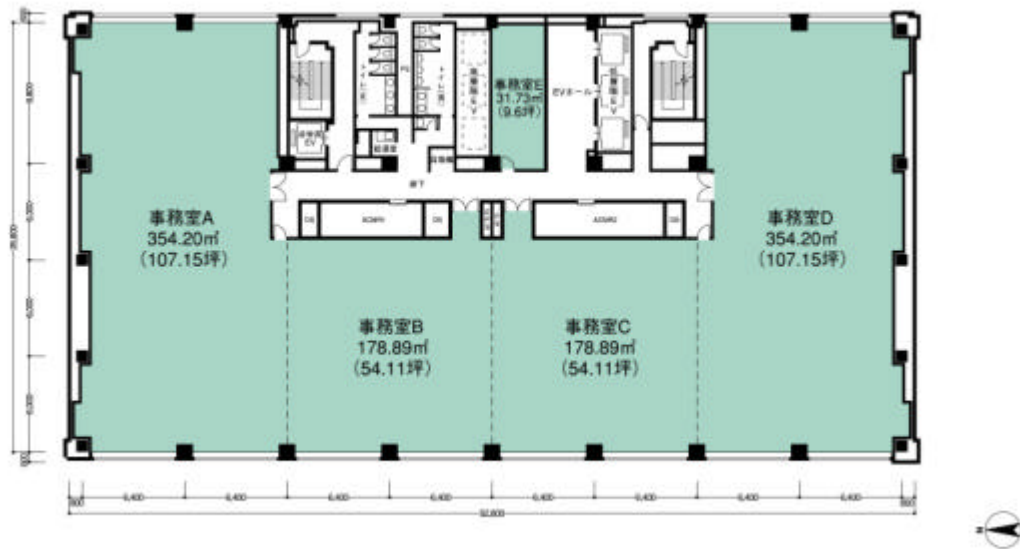




参考資料 5】シーノ大宮ノースウィングの断面図



参考資料 6】シーノ大宮ノースウイングの基準階平面図(3~4,7~9階)



参考資料 7】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	18.18%	70.0%
	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	6.72%	
	芝N B F タワー	24,600,000	5.99%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	3.99%	
	G S K ビル	17,600,000	4.28%	
	中目黒G T タワー	14,100,000	3.43%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.36%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.29%	
	第2 新日鐵ビル	13,050,000	3.18%	
	日本橋室町センタービル	9,710,000	2.36%	
	A L L I A N C E	9,126,000	2.22%	
	渋谷ガーデンフロント	9,000,000	2.19%	
	芝Aビル	6,810,000	1.66%	
	高輪一丁目ビル	7,240,000	1.76%	
	虎ノ門琴平タワー（注2）	6,043,000	1.47%	
	住友電設ビル	5,200,000	1.27%	
	東銀座スクエア（仮称）（注3）	4,800,000	1.17%	
	ダイヤ池袋ビル	4,840,000	1.18%	
	池袋T G ホームストビル	4,570,000	1.11%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.58%	
西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.40%		
恵比寿C S ビルディング	1,050,000	0.26%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライツイン	9,500,000	2.31%	13.7%
	横浜S T ビル	13,800,000	3.36%	
	N B F 厚木ビル	2,330,000	0.57%	
	つくば三井ビルディング	8,850,000	2.15%	
	シーノ大宮ノースウイング（注4）	16,816,345	4.09%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.55%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.63%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,280,000	0.80%	16.3%
	札幌南二条ビル	1,850,000	0.45%	
	N B F 仙台本町ビル	3,830,000	0.93%	
	ユニックスビル	4,860,000	1.18%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.05%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.32%	
	アクア堂島大和堂島ビル	17,810,000	4.34%	
	サンマリオンN B F タワー	9,510,000	2.32%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.57%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.49%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.49%	
	大手前センタービルディング	1,990,000	0.48%	
	四条島丸南ビル	1,560,000	0.38%	
	N B F 広島立町ビル	2,780,000	0.68%	
広島袋町ビルディング	856,000	0.21%		
博多祇園 2 1 ビル	2,410,000	0.59%		
合計		410,791,345	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成16年6月期開示評価額（平成16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、平成16年7月以降に取得した（または平成16年7月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り収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがあります。

（注2）平成16年11月30日付にて取得予定。

（注3）平成17年3月28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り収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡日までに最大で5,200,000千円までの増額変更を行うことがあります。

（注4）平成16年11月1日付にて追加取得予定。  
シーノ大宮ノースウイングの価格は既存保有分（11,236,345千円）と今回取得分（5,580,000千円）の合算を記載。