

平成 15 年 3 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(つくば三井ビルディング・25%追加取得)

本投資法人は、平成 15 年 3 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 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産：信託受益権(25%準共有持分)
- 2) 資産の名称：つくば三井ビルディング
- 3) 取得価格：2,010,000,000 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 15 年 3 月 28 日(金)
- 5) 引渡予定日：平成 15 年 3 月 28 日(金)
- 6) 取得先：三井不動産株式会社(後記 5. 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

#### 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、東京周辺都市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予定です。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) 追加取得による完全所有権化について

本投資法人はすでに本物件の信託受益権の 75%準共有持分を保有しており、今般 25%準共有持分の追加取得により完全所有権化(100%の信託受益権)され、流動性の向上が期待できると判断いたしました。

##### 2) 物件評価について

つくば市は、学園・研究都市としての特殊性から、研究機関等に関係をもつ企業のオフィスニーズが底固い他、こうした企業群及びその従業者をターゲットにした営業所の進出が目立ちます。また、本物件は立地・設備・グレード・知名度等の面においてつくばエリアで高い評価を受け、これまでも比較的安定した運用実績を上げてまいりました。

さらに平成 17 年度には常磐新線「つくばエクスプレス」の開業が予定されており、東京都心部へのアクセスが格段に上昇し新たな需要の取り込みも期待されます。

• 本物件の賃貸借契約成約事例

本投資法人が信託受益権の 75% 準共有持分を取得後、メインテナントであった技術研究組合新情報処理開発機構が退去しましたが、その後、三菱スペース・ソフトウェア株式会社や科学技術振興事業団等がつくばの研究都市としての側面等を理由に入居することが決定しており、またマイクロンジャパン株式会社や日本ヒューレッド・パカード株式会社等が日本における拠点の一つという位置づけで、入居しております。

3) 建物施設等について

本物件の建物は基準階ワンフロア貸室面積約 975 m<sup>2</sup>の 19 階建てで、明るく開放感のあるオフィスとなっています。天井高 2,600mm、1 フロア 4 ゾーン単位で室内温度設定可能な空調方式であり、電気容量は 30VA/m<sup>2</sup>です。

3 取得の経緯について

前述のとおり、本物件はこれまで本投資法人が信託受益権の 75% 準共有持分、三井不動産株式会社が信託受益権の 25% 準共有持分を保有しておりましたが、完全所有権化を希望する本投資法人と三井不動産株式会社との意向が合致し、本件売買に関する合意に至りました。

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) 取得対象持分

信託受益権の 25% 準共有持分

3) 信託受託者

住友信託銀行株式会社

4) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地：茨城県つくば市竹園一丁目 6 番 1

建物：茨城県つくば市竹園一丁目 6 番地 1

(住居表示)

茨城県つくば市竹園一丁目 6 番 1 号

5) 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

6) 信託財産の所有形態及び持分

土地：所有権の 100%

建物：所有権の 100%

7) 信託財産の面積 (登記簿上の表示)

土地：敷地全体 6,280.82 m<sup>2</sup>

建物：延床面積 26,266.10 m<sup>2</sup>

8) 信託財産の構造（登記簿上の表示）

鉄骨造陸屋根地下2階付19階建

9) 信託財産の建築時期（登記簿上の表示）

平成2年3月14日

10) 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：2,107,000,000円

価格時点：平成15年3月1日

11) 信託財産の地震PML（ ）

11%（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。

12) 担保設定の有無

なし

13) テナントの内容

平成15年2月28日時点の本物件のテナント数は59社であり、稼働率は81.7%です。

5 取得先の概要

- 1) 商号：三井不動産株式会社
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 3) 代表者：岩沙弘道（いわさひろみち）
- 4) 資本金：134,433,203千円（平成14年3月31日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産業
- 6) 本投資法人との関係：

三井不動産株式会社は本投資法人の総投資口数(280,700口)のうち、16,200口を保有しています。また投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める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します。なお三井不動産株式会社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は43%です。

## 6 利害関係人等の取引

今回の取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得基準に従い、適正な取引を行っております。なお本取引については資産運用会社から内規に従い、事前に投資法人役員会で報告を受けております。

## 7 取得の日程

平成 15 年 3 月 27 日 取得を決定

平成 15 年 3 月 28 日 信託受益権譲渡契約書締結予定

平成 15 年 3 月 28 日 引渡予定

## 8 平成 15 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 15 年 6 月期運用状況への影響はありません。

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 本物件の外観写真
- ・ 参考資料 3 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）	250
費用（減価償却費を除く）	101
公租公課	16
諸経費	85
うち運営委託費、修理費他	84
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	149

(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（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。
2. 収益については、今後の新規成約・解約情報を取り込み、稼働率は約 85%で見込んでおります。

【参考資料 2】

本物件の外観写真



【参考資料 3】

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	日本鋼管本社ビル	72,983,000	26.35%	72.37%
	芝NBFタワー	26,900,000	9.71%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,300,000	5.88%	
	GSKビル	18,000,000	6.50%	
	中目黒GTタワー	13,763,000	4.97%	
	興和西新橋ビルB棟	13,000,000	4.69%	
	第2新日鐵ビル	12,750,000	4.60%	
	日本橋室町センタービル	10,500,000	3.79%	
	高輪一丁目ビル	6,900,000	2.49%	
	三田シティビル	5,290,000	1.91%	
	新宿余丁町ビル	2,430,000	0.88%	
	西新宿三井ビルディング	1,670,000	0.60%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,310,000	3.36%	14.13%
	横浜STビル	13,942,000	5.03%	
	つくば三井ビルディング（注1）	8,842,000	3.19%	
	大同生命大宮ビル	2,660,000	0.96%	
	松戸シティビル	2,530,000	0.91%	
	稲毛海岸ビル	1,850,000	0.67%	
地方都市部	札幌エルプラザ（注2）	3,195,000	1.15%	13.50%
	札幌南二条ビル	2,020,000	0.73%	
	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.31%	
	ユニックスビル	4,200,000	1.52%	
	新潟テレコムビル	4,270,000	1.54%	
	浜松シティビル	1,173,000	0.42%	
	サンマリオンNBFタワー	9,560,000	3.45%	
	堺東センタービルディング	2,423,000	0.87%	
	大手前センタービルディング	2,176,000	0.79%	
	京町堀センタービルディング	663,000	0.24%	
	四条烏丸南ビル	1,614,000	0.58%	
博多祇園21ビル	2,473,000	0.89%		
合計		277,027,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成14年12月期開示評価額（平成14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）つくば三井ビルディングの価格は既存保有分（6,832,000千円）と今回取得分（2,010,000千円）の合計額を記載。

（注2）札幌エルプラザは平成15年11月5日付にて取得予定。