

平成16年8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
投資本部セネスマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ (シーノ大宮ノースウイング 区分所有部分等)

本投資法人は、平成16年8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 64.34852%
取得建物: 区分所有権(9~20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 22.40497%
取得建物: 所有権の共有持分 22.40497%
- 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: 11,236,345,000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8月16日
- 5) 引渡日: 平成16年10月1日
- 6) 取得先: 独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構
(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: 契約時 契約保証金 10%
引渡時 残金

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

大宮駅周辺地区は、上越・東北新幹線、JR埼京線・JR京浜東北・高崎・宇都宮線他鉄道アクセスに恵まれ、企業の拠点配置において、北関東から上信越・東北地方までを視野に入れた営業拠点という評価を得てきました。オフィスマーケットについては近年まで、空室率は東京都心部並み、賃料も東京周辺都市部トップクラスの水準で、資産運用会社では、横浜駅周辺等とともに東京周辺都市部の中でも特に高い評価をしてきました。ここ数年は他のエリアマーケット同様、やや軟調に推移しましたが、全国的な景気の底打ち感等からオフィス需要動向にも前向きな変化が現れはじめている、と資産運用会社では考えています。

大宮西口は、かねて大型の複合開発・街区整備が継続的に行われ、徐々に発展してきたエリアですが、駅周辺の業務機能の核作りを目指した「大宮鐘塚 A 地区第一種市街地再開発事業（地区面積 1.4ha）」において、今春、更に新たな都市空間が生まれ出されました。本物件は、この再開発事業によって、公共公益棟・駐車場棟とともに施設建築物として整備された、オフィス棟「シーノ大宮ノースウイング」の区分所有部分と、再開発地区中心部に位置する管理室・それに付随する半屋外広場である「アトリウム」の共有持分から成ります。

本物件はこの再開発事業の完成によって、隣接する業務ビル「大宮ソニックシティ」、大宮駅および駅前の商業集積と、ペDESTリアンデッキで結ばれることとなった結果、既成の業務・商業センターとの一体化が図られ、アクセスに格段の向上がみられました。下記 2) のとおりのスペックの優位性ともあいまって、大規模な新規供給にも拘らず、好調なテナント誘致実績を収めつつあります。大宮駅周辺地区のトップビルとして、また東京周辺都市部の中核物件として、本投資法人のポートフォリオを強化する新築・優良物件である、と資産運用会社では評価しています。

2) 建物施設等について

シーノ大宮ノースウイングのオフィスフロアは、基準階貸室面積約 337 坪（間口約 53m、奥行約 28m、整形無柱空間の四面採光）20 階建で、明るく開放感のあるオフィスとなっています。特に本物件オフィス専有部分は、地上 20 階のうち 9～20 階の上層部分で、一棟の建物の中でも眺望の良さを含めテナント誘致において相対的に評価が高い部分を取得することとなります。仕様としては天井高 2,700mm を確保して OA フロア 100mm を標準装備しており、床荷重は構造床 500kg/m²、1 フロアは 4 分割が可能で、各ゾーン単位で時間外空調の設定・温度制御ができ、電気容量はコンセント 40VA/m²です。また入退室における非接触型 IC カードシステムの採用、地震時に減衰効果を発揮する制震ダンパー採用など、セキュリティ・防災対応機能も高い水準で備えています。

3) 他の区分所有者等

シーノ大宮ノースウイングの区分所有者は大成建設株式会社（専有面積 7,464.02 m²、専有部分面積換算約 36%）で、シーノ大宮アトリウムの共有者は、さいたま市、財団法人さいたま市都市整備公社、事業法人 2 社および個人 2 名です。

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 64.34852% (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 2 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 22.40497%

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 22.40497%

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 m² (全体)

建物：延床面積 30,227.21 m² (全体)

シーノ大宮アトリウム

土地：敷地面積 2,366.04 m² (全体)

建物：延床面積 385.79 m² (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：103 億円

価格時点：平成 16 年 8 月 5 日

9) 地震 P M L（ ）

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）

（ ） 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。

10) 担保設定の有無

なし

11) 本物件の賃貸状況等

賃借人

平成 16 年 8 月 5 日までに売主より開示された資料に基づく、本物件の引渡予定日におけるテナント数は 13 社を予定しております。

面積

総賃貸可能面積：13,245.22 m²

総賃貸面積：11,731.52 m²

稼働率 平成 16 年 8 月 5 日までに売主より開示された資料に基づく、本物件の引渡予定日における稼働率は約 89% を予定しています。

4 取得先の概要

- 1) 商 号：独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- 2) 本 社 所 在 地：横浜市中区本町 6-50-1 横浜アイランドタワー
- 3) 代 表 者：理事長 小森 博
- 4) 資 本 金：77,736,186,491 円（平成 16 年 8 月 13 日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：新幹線鉄道の鉄道施設の建設、貸付け等、船舶の共有建造、高度船舶技術の研究開発及び実用化支援、運輸分野に関する基礎研究、鉄道施設整備を行う鉄道事業者等に対する補助金等の交付など

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 8 月 13 日 取得を決定
平成 16 年 8 月 16 日 土地・建物売買契約書締結予定
平成 16 年 10 月 1 日 引渡予定

7 平成 16 年 12 月期運用状況の見通し

本物件取得を含めた平成 16 年 12 月期の運用状況の予想につきましては、平成 16 年 6 月期決算発表時（平成 16 年 8 月 18 日予定）に公表いたします。

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イングの外観写真
- 【参考資料 4】本物件の配地図
- 【参考資料 5】シーノ大宮ノースウイングの断面図
- 【参考資料 6】シーノ大宮ノースウイングの基準階平面図
- 【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

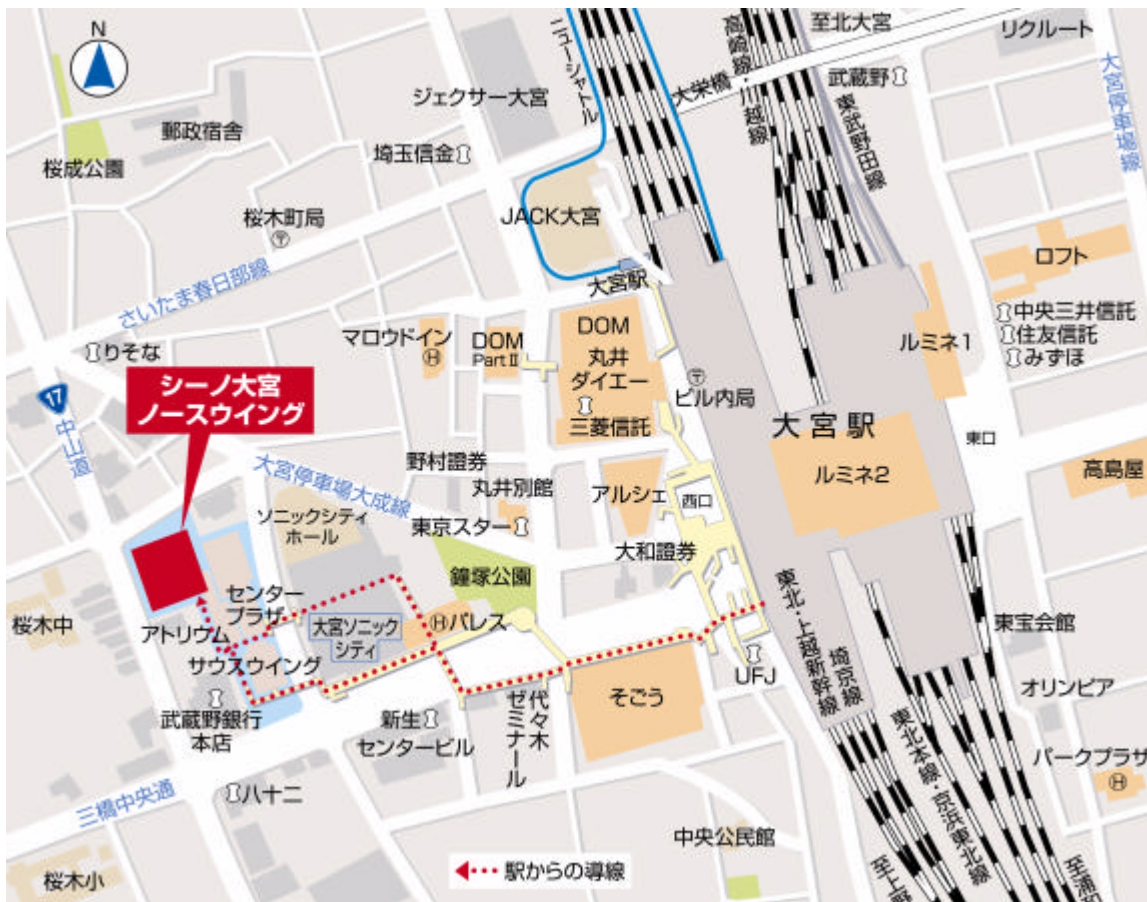
(単位：百万円)

収益 (付帯収益を含む)	792
費用 (減価償却費を除く)	230
公租公課	66
諸経費	164
うち運営委託費、修理費他	163
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	562

(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に対応する収支見込です。
2. 収益の稼働率は、97%の稼働率で見込んでおります。

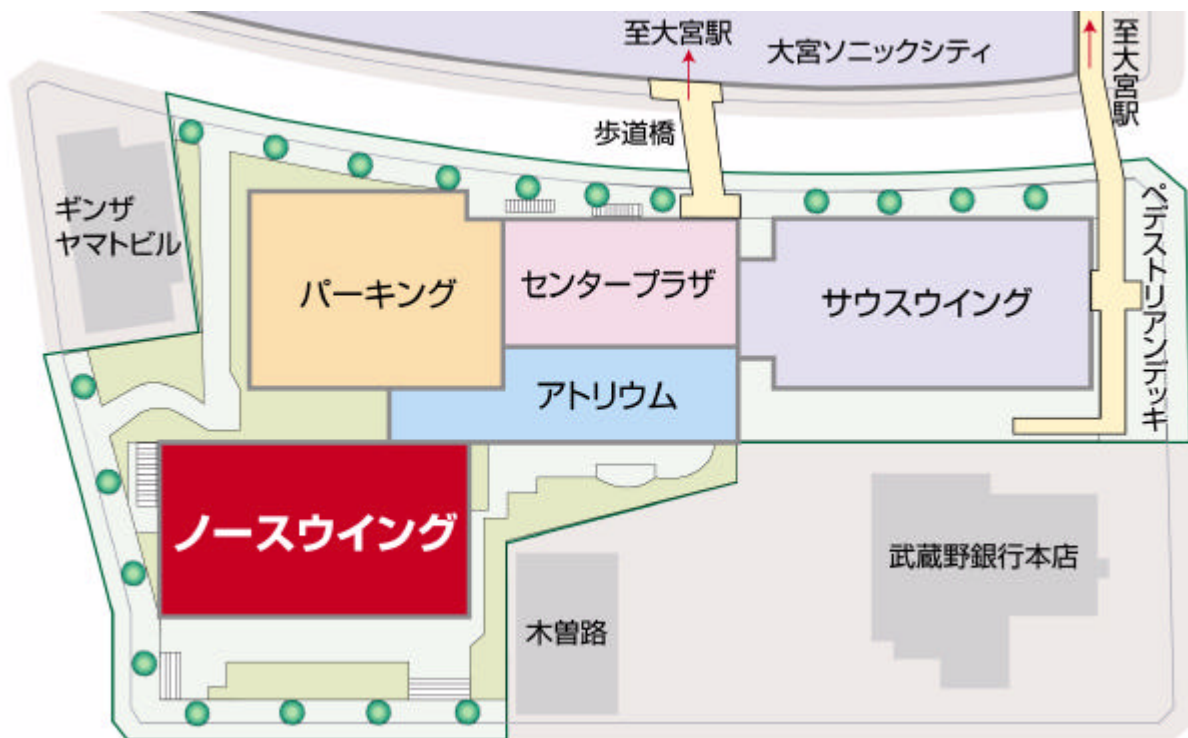
【参考資料 2】本物件の案内図



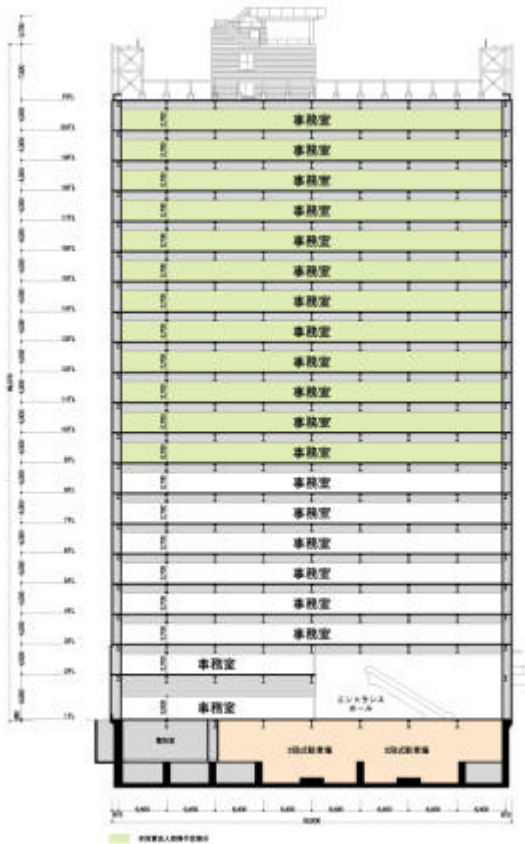
【参考資料 3】シーノ大宮ノースウイングの外観写真



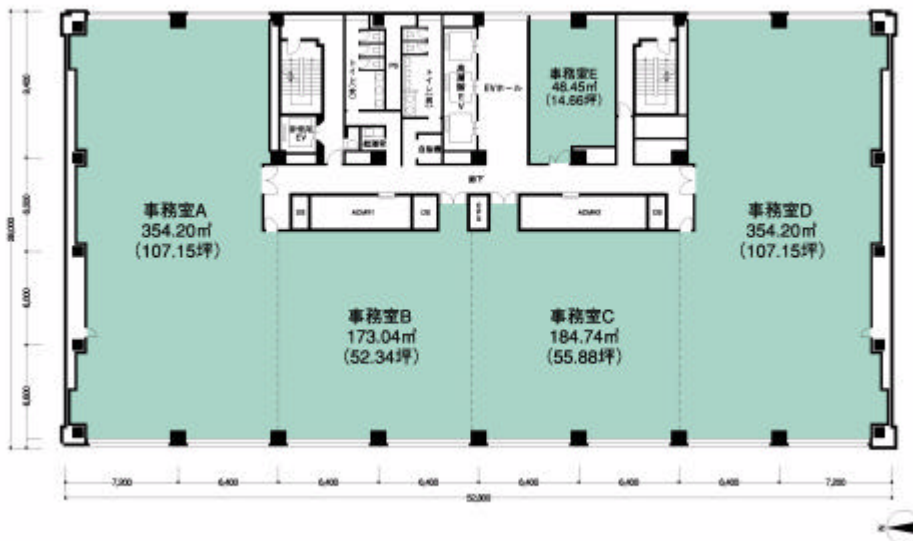
【参考資料 4】本物件の配地図



【参考資料 5】シーノ大宮ノースウイングの断面図



【参考資料 6】シーノ大宮ノースウイングの基準階平面図



【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	19.83%	73.9%
	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	7.33%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	5.95%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	4.35%	
	G S Kビル	17,600,000	4.67%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	3.74%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337,000	3.54%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.58%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.40%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	2.66%	
	A L L I A N C E	9,126,000	2.42%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.31%	
	芝Aビル	6,770,000	1.80%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	1.90%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	5,190,000	1.38%	
	東銀座スクエア（仮称）（注2）	4,800,000	1.27%	
	ダイヤ池袋ビル	4,695,000	1.25%	
	池袋T Gホームストビル	4,428,000	1.18%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.63%	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.43%	
恵比寿C Sビルディング	1,000,000	0.27%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.50%	13.4%
	横浜S Tビル	13,900,000	3.69%	
	N B F 厚木ビル	2,300,000	0.61%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.30%	
	シーノ大宮ノースウイング（注3）	11,236,345	2.98%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.60%	
地方都市部	松戸シティビル	2,600,000	0.69%	12.7%
	札幌エルプラザ	3,270,000	0.87%	
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.52%	
	N B F 仙台本町ビル（旧仙台大同生命ビル）	3,610,000	0.96%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.16%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.13%	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.44%	
	サンマリオンN B F タワー	9,260,000	2.46%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.63%	
	谷町恒和ビル	1,944,000	0.52%	
	アクア堂島東館	1,914,000	0.51%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.52%	
	四条島丸南ビル	1,520,000	0.40%	
	N B F 広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,900,000	0.77%	
広島袋町ビルディング	855,000	0.23%		
博多祇園2.1ビル	2,370,000	0.63%		
合計		376,611,345	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、平成16年1月以降に取得した（または平成16年1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17年3月28日付にて取得予定。ただし上記（注1）同様「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3）平成16年10月1日付にて取得予定。