

平成 14 年 9 月 9 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 (西新宿三井ビルディング 18 階区分所有部分)

本投資法人は、平成 14 年 9 月 9 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

下記 2) に記載する建物の 18 階区分所有部分 (専有面積割合 4.06%)

に付随する共用部分の共有持分、土地の敷地共有持分

##### 2) 資産の名称 : 西新宿三井ビルディング

3) 取得価格 : 1,603,393,173 円 (ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く)

4) 契約日 : 平成 14 年 9 月 10 日

5) 引渡予定日 : 平成 14 年 9 月 30 日

6) 取得先 : 佐藤工業株式会社 (後記 4 「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 48,160,000 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) 立地について

本物件が立地する西新宿地区は、従来より大型の複合開発・街区整備等が継続的に行われ、これに伴い、サービス・IT・外資系企業等多様なオフィスニーズを吸収しながら拡大・変貌を続けているエリアです。今後も新たな開発に伴って業務集積が一段と進み、東京都心部エリアの一大拠点として、今後一層の発展が期待されます。

西新宿三井ビルディングにおいて特筆すべき点は、青梅街道沿いに面し高い視認性を誇る 27 階建ての外観とともに、新宿・赤坂見附・霞ヶ関・銀座・東京・池袋へ直通という地下鉄アクセスに代表される、足回りの良さです。本物件は最寄の営団地下鉄丸の内線「西新宿」駅徒歩 4 分に位置し、優れたビジネスフットワーク

は入居テナントの皆様からも、大変高い評価を受けております。

## 2) 建物施設等について

本物件は、「西新宿六丁目西第1地区市街地再開発事業」により平成11年4月に竣工した、開発面積約1.0ヘクタールの街区に立地します。当街区では、この再開発事業によって、先端的な機能を備えた西新宿エリア有数の超高層インテリジェントオフィスビルである西新宿三井ビルディングを核として、都市型住宅・商業施設・公共広場などの多様な機能が融合した、魅力ある都市空間が形成されています。

西新宿三井ビルディングのオフィスフロアは、基準階貸室面積 約477坪(間口約45m、奥行約17m、整形無柱の三面採光)、明るく開放感のある空間です。天井高は2,660mm(一部2,900mm)を確保したうえでOAフロア100mmを標準装備しております。床荷重は全面500kg/m<sup>2</sup>、1フロアは最大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、基準階電気容量は60VA/m<sup>2</sup>(増量可能)です。

共用部分は、木調を基本に大理石や模様タイル等の内装材を多用してデザインされ、質感が高く、落ち着いた空間を演出しております。各階には自然採光のトイレ・リフレッシュコーナーを設置し、オフィス環境の更なるアメニティ向上を図っています。

低層部は飲食施設を中心とした店舗フロアで、公共広場と一体となって、オフィスワーカーに利便性とゆとりを提供しています。

## 3) 一元運用による賃貸事業の安定化

西新宿三井ビルディングでは、3階から25階までのフロア約11,100坪の面積を、区分所有者が共同で一元運用しており(賃貸収益及び賃貸費用を、自己の区分所有区画に関わらず、一元運用権利割合に応じて收受・負担するもの。なお本物件は三井不動産株式会社にマスターリースのうえ一元運用されている)分散されたテナント構成の大型ビルと同等の安定した収益を享受できると考えられます。

## 4) 他の区分所有者持分について

西新宿三井ビルディングの他の区分所有者は、三井不動産株式会社(専有面積換算約74%)、および三井不動産株式会社が業務執行者である西新宿六丁目共有組合(同約22%)です。管理規約などには、専有部分の譲渡に関する区分所有者間の優先交渉権が定められております。

## 3 取得予定資産の内容

### 1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地 : 東京都新宿区西新宿六丁目24番1

建物 : 東京都新宿区西新宿六丁目24番1

(住居表示)

東京都新宿区西新宿六丁目24番1号

### 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) 所有形態及び持分

土地 : 所有権(敷地権割合100億分の367,324,600)

建物 : 所有権(区分所有権)1,558.18m<sup>2</sup>(471.35坪)

( )当該敷地には、事務所棟・住宅棟がありますが、今回本投資法人が取得するのは、建物について

は事務所棟である西新宿三井ビルディングの18階の区分所有権で、事務所棟の専有面積割合で、4.06%に相当します。

4) 面積 (登記簿上の表示。事務所棟、住宅棟を含む)

土地 : 建物全体の敷地面積 10,014.02㎡

建物 : 建物全体の延床面積 84,634.02㎡ (共用部分を含む)

5) 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27階建

6) 建築時期 (登記簿上の表示)

平成11年4月28日

7) 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 : 1,610,000,000円

価格時点 : 平成14年9月1日

8) 地震PML ( )

4.8% (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

10) 契約について

一元運用契約

西新宿三井ビルディングの3階から25階(以下「一元運用区画」といいます)については、従前より区分所有者間で、長期にわたり良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として、一元運用が約されており、本投資法人もこの契約を承継する予定です。

当該契約により、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担することとなります。今回、本投資法人が購入する予定の18階は一元運用区画内にあり一元運用権利割合は4.28%です。

建物賃貸借契約

本物件では、一元運用に関する契約に基き、三井不動産株式会社と売主との間で建物賃貸借契約が締結されており、本投資法人は当該賃貸借契約を承継いたします。契約期間は、平成11年4月28

日から20年間となっております。

当該契約に基づき本投資法人が三井不動産株式会社から受領する賃料は、三井不動産株式会社が転借人から受領する転賃賃料から一定率の金額を控除したものとなります。また、三井不動産株式会社は転借人から預り敷金を預託されていますが、本投資法人は三井不動産株式会社から預り敷金は預託されず、敷金運用益相当額のみを年に一度、受領することとなっております。

#### 事務代行業務委託契約

本投資法人は、本物件の所有者及び建物賃貸借契約に基づく三井不動産株式会社への賃貸人として、事務代行業務を株式会社エヌ・ビー・エフ オフィスマネジメントに委託します。当該契約の期間は建物賃貸借契約が終了するまでとなっております。契約金額は年額4.6百万円です。(本物件については、本投資法人は三井不動産株式会社に、オフィスマネジメント業務を委託しません。)

#### 11) 一元運用区画のテナントの内容

本物件のテナントは、三井不動産株式会社1社となります。

ただし、本投資法人は、西新宿六丁目共有組合とともに本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分あわせて、転借人にこれを賃貸しております。なお一元運用区画の転借人の状況は以下の通りです。

(平成14年9月9日時点。三井不動産株式会社より受領した資料に基づく)

転借人の総数 : 8

賃貸可能面積 : 36,702.24㎡ (うち本投資法人の持分1,576.23㎡)

稼働率 : 100.0%

西新宿三井ビルディング全体の総賃貸可能面積は、38,777.35㎡で、そのうち1、2階にあたる店舗部分の賃貸可能面積は2,075.11㎡です。

#### 12) その他

##### 境界について

本物件の土地については、北側に接するいわゆる青梅街道が道路拡幅事業中であるなどの理由で、現時点において東京都・新宿区との間で官民の境界確認を行うことはできませんが、新宿区からは「道路区域境界証明書」を取得済みであり、また、東京都より「事業計画線証明書」を取得して、実質的な官民境界を確認する予定です。

#### 4 取得先の概要

- 1) 商号 : 佐藤工業株式会社
- 2) 本店所在地 : 富山県富山市桜木町1番11号
- 3) 代表者 : 管財人 本山 蒔 梶谷剛
- 4) 資本金 : 19,378百万円
- 5) 主な事業内容 : 総合建設業
- 6) 本投資法人との関係 : なし
- 7) 特記事項 : 会社更生手続について

佐藤工業株式会社は平成14年3月3日に会社更生手続開始申立を行い、平成14年3月31日に東京地方裁判所より更生開始決定をうけ、更生管財人として梶谷剛氏が選任されています。

また、平成14年8月7日、佐藤工業株式会社は東京地方裁判所より事業管財人として本山翁氏の選任を受けております。佐藤工業株式会社管財人は、本物件の売却に際し、東京地方裁判所の売却許可証明書を取得し日本ビルファンド投資法人に交付済みです。

## 5 取得の日程

- 平成14年 9月 9日 取得を決定
- 平成14年 9月10日 不動産売買契約締結予定
- 平成14年 9月30日 引渡予定

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 本物件の案内図
- ・ 参考資料4 本物件の断面図
- ・ 参考資料5 本物件の基準階平面図
- ・ 参考資料6 本物件の所有・運営の仕組イメージ図
- ・ 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		136
費用 (減価償却費を除く)		41
	公租公課	13
	諸経費	28
	うち運営委託費、修理費他	27
	うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)		95

(収支見込の前提)

上記の数値は取得年度の特種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。

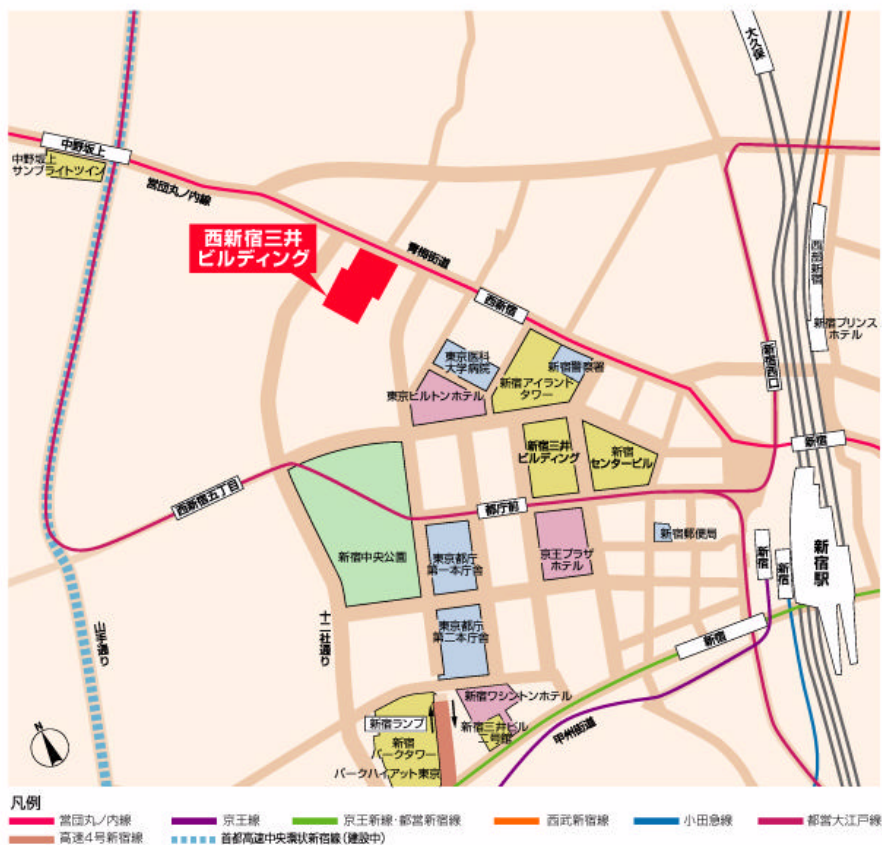
また、以下の前提のもとに作成しております。

- 1) 収益については一元運用区画の想定稼働率は95%としております。
- 2) 上記収益見込の前提となっている、一元運用区画の転借人等から受領する収益は143百万円です。

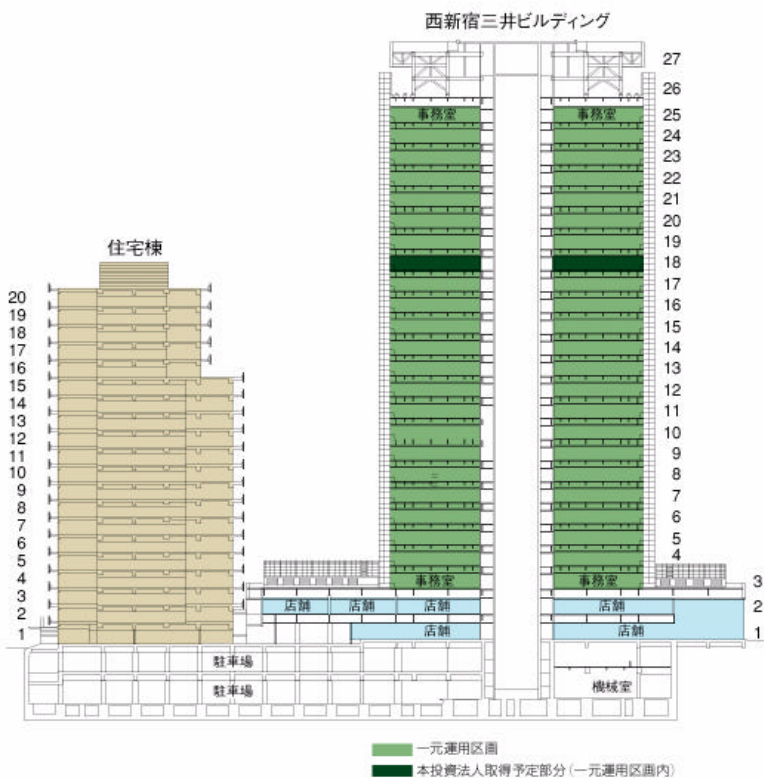
【参考資料 2】本物件の外観写真



【参考資料3】本物件の案内図

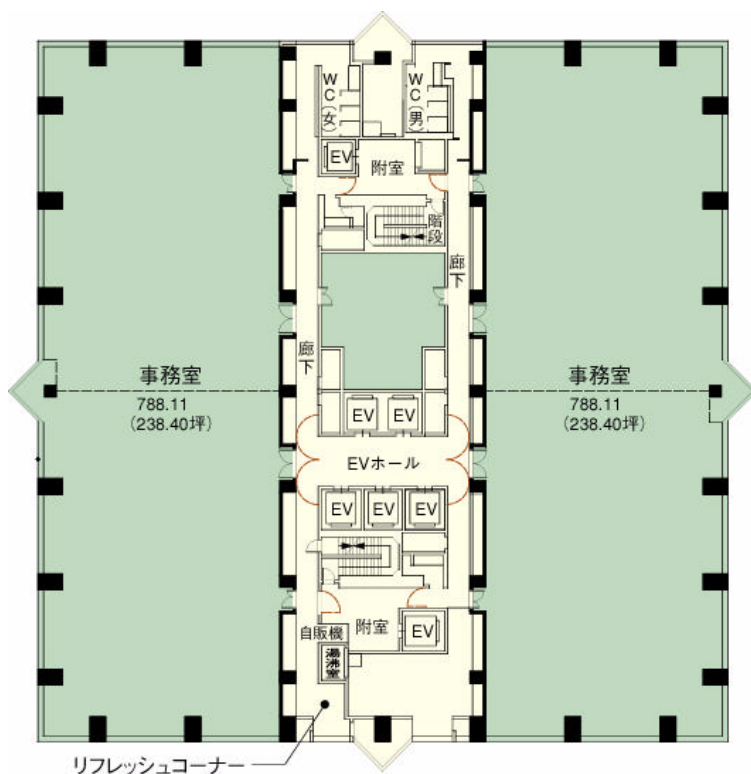


【参考資料4】本物件の断面図

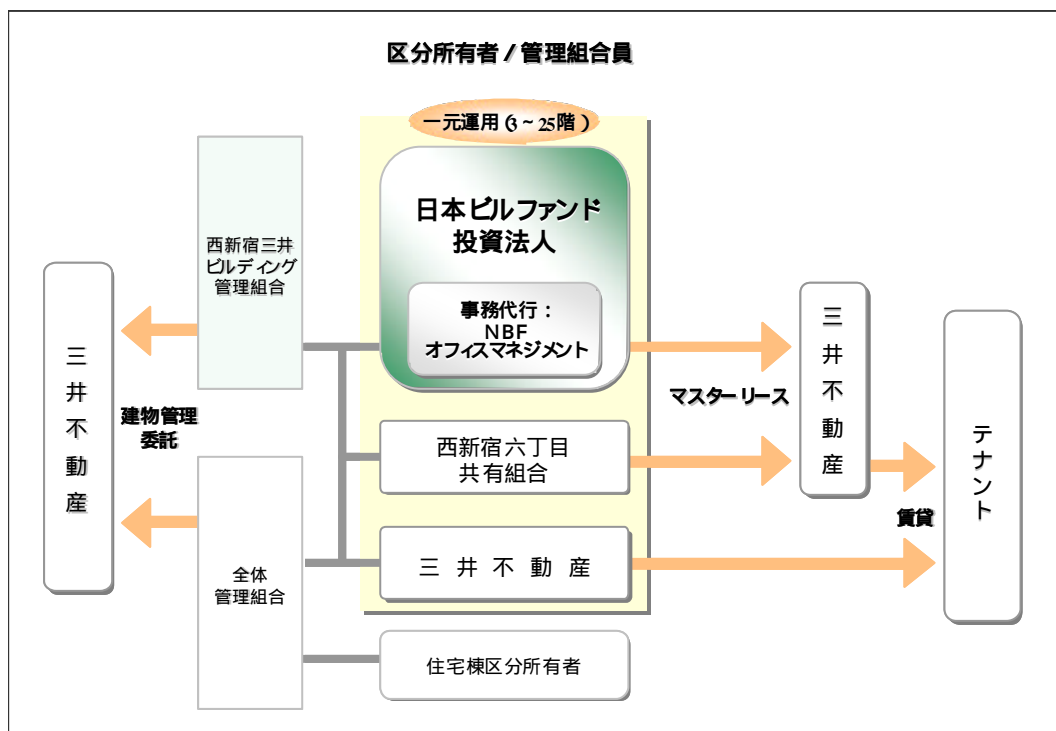




【参考資料 5】本物件の基準階平面図



【参考資料 6】本物件の所有・運営の仕組みイメージ図



【参考資料7】 本物件取得後のポートフォリオの概要

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	73,018,000	27.55%	72.66%
	芝NBFタワー	30,400,000	11.47%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,800,000	6.34%	
	GSKビル	18,000,000	6.79%	
	興和西新橋ビルB棟	13,670,000	5.16%	
	日本橋室町センタービル	10,600,000	4.00%	
	高輪一丁目ビル	6,930,000	2.62%	
	三田シティビル	5,320,000	2.01%	
	新宿余丁町ビル	2,450,000	0.92%	
	中目黒GTタワー（注）	13,763,000	5.19%	
西新宿三井ビルディング	1,603,393	0.61%	14.11%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,330,000		3.52%
	横浜STビル	14,261,000		5.38%
	つくば三井ビルディング	6,720,000		2.54%
	大同生命大宮ビル	2,660,000		1.00%
	稲毛海岸ビル	1,830,000		0.69%
	松戸シティビル	2,580,000	0.97%	
地方都市部	札幌南二条ビル	2,030,000	0.77%	13.23%
	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.37%	
	ユニックスビル	4,230,000	1.60%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.63%	
	浜松シティビル	1,258,000	0.47%	
	サンマリオンNBFタワー	10,060,000	3.80%	
	堺東センタービルディング	2,461,000	0.93%	
	大手前センタービルディング	2,180,000	0.82%	
	京町堀センタービルディング	660,000	0.25%	
	四条烏丸南ビル	1,708,000	0.64%	
博多祇園21ビル	2,506,000	0.95%		
合計		264,998,393	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6月期開示評価額（平成14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、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）中目黒GTタワーは平成15年2月3日付にて取得予定。