

平成 16 年 3 月 29 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 セネラルマネージャー 弘中 聡  
( TEL. 03-3281-8810 )

### 資産の取得に関するお知らせ（広小路東栄ビル：名古屋市所在）

本投資法人は、平成 16 年 3 月 29 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
- 2) 資産の名称 : 広小路東栄ビル
- 3) 取得価格 : 金 5,406,000,000 円（ただし取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）
- 4) 契約日 : 平成 16 年 3 月 30 日
- 5) 引渡予定日 : 平成 16 年 3 月 30 日
- 6) 取得先 : 東栄株式会社（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
- 8) 決済方法 : 引渡時一括決済

#### 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、地方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

本物件が立地する広小路通は名古屋市の中心部を東西に貫くメインストリートで、そのなかでも久屋大通と堀川に挟まれた栄・伏見エリアは、三越や丸善、ヒルトンホテル、名古屋観光ホテルといった商業施設をはじめ、UFJ銀行名古屋営業部、三井住友銀行名古屋支店などの金融機関等が建ち並ぶ、代表的な商業、ビジネスエリアです。

また本物件は地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩 3 分、同東山線・名城線「栄」駅徒歩 8 分に立地し、交通アクセスにも優れています。

##### 2) 建物施設等について

本物件は 2000 年 10 月に竣工したばかりのオフィスビルで、基準階ワンフロア 236 坪、天井高

2,600mm、各フロア最大5分割可能な個別空調システム、OAフロア100mm、電気容量50V A、地震PM L7.8%等の最新のスペックを備えています。昨年、全体の6割を占める大口テナントが退去したものの、僅か1年足らずで現在の稼働率(97.4%)までテナント入居が進んだことが、競争力の高さを示しています。

### 3 地方都市部における優良物件の獲得について

- 1) 名古屋市につきましては、地方中核都市の中で本投資法人が物件を保有していない主要都市として重点投資エリアに指定し、鋭意、投資機会の検討を行なってまいりましたが、本投資法人の投資方針に合致した優良物件として、今般、本物件を随意契約で取得することを決定いたしました。
- 2) 名古屋市のオフィスマーケットにつきましては、2007年に名古屋駅前周辺で(仮)豊田毎日ビルや(仮)牛島再開発ビル等の大型供給が予定されておりますが、トヨタ自動車をはじめとする優良企業の存在や、名古屋都市圏の潜在的経済力の強さ、耐震性の高いビルへのテナントニーズなどを鑑み、中長期的に安定したマーケットであると判断いたしました。

### 4 取得予定資産の内容

#### 1) 特定資産の種類

不動産

#### 2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地： 名古屋市中区栄二丁目 305 番他 (地番)

建物： 名古屋市中区栄二丁目 305 番地他

(住居表示)

名古屋市中区栄二丁目 3 番 6 号

#### 3) 用途

事務所・駐車場

#### 4) 所有形態及び持分

土地： 所有権の 100%

建物： 所有権の 100%

#### 5) 面積 (登記簿上の表示)

土地： 敷地全体 1,252.46 m<sup>2</sup>

建物： 延床面積 11,201.68 m<sup>2</sup>

#### 6) 構造 (登記簿上の表示)

鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付地上 9 階建

#### 7) 設計

株式会社伊藤建築設計事務所

#### 8) 施工

フジタ・太平・六合建設共同事業体

9) 竣工（登記簿上の表示）

平成 12 年 10 月 25 日

10) 価格調査

大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価

鑑定評価額：5,440,000,000 円

価格時点：平成 16 年 3 月 22 日

11) 地震 P M L

7.8% （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）

（注）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。

12) 担保設定の有無

なし

13) 貸付状況等（本物件に関する売買契約時点における見込値）

賃借人：10社（事務所部分）のテナントとの間で賃貸借契約が締結されています。

賃貸面積：6,697.40 m<sup>2</sup>

賃貸可能面積：6,873.31 m<sup>2</sup>

稼働率（÷）：約 97.4%

5 取得先の概要

- 1) 商号：東栄株式会社
- 2) 本店所在地：名古屋市中区錦二丁目 20 番 8 号
- 3) 代表者：取締役社長 久保 敏英
- 4) 資本金：96,000 千円（平成 16 年 3 月 29 日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産に関する賃貸借・売買等
- 6) 本投資法人との関係：なし

6 取得の日程

平成 16 年 3 月 29 日 取得を決定

平成 16 年 3 月 30 日 不動産売買契約締結・引渡予定

## 7 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。三井不動産株式会社は、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。

## 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)	475
費用 (減価償却費を除く)	157
公租公課	44
諸経費	113
うち建物管理委託費他	70
うち水光熱費	36
うち修理費	5
その他	2
物件 NOI (Net Operating Income)	318

(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。(当期以降の予想数値ではありません。)
2. 収益については、事務所稼働率 97.4%で見込んでいます。



【参考資料2】

本物件の外観写真



【参考資料3】

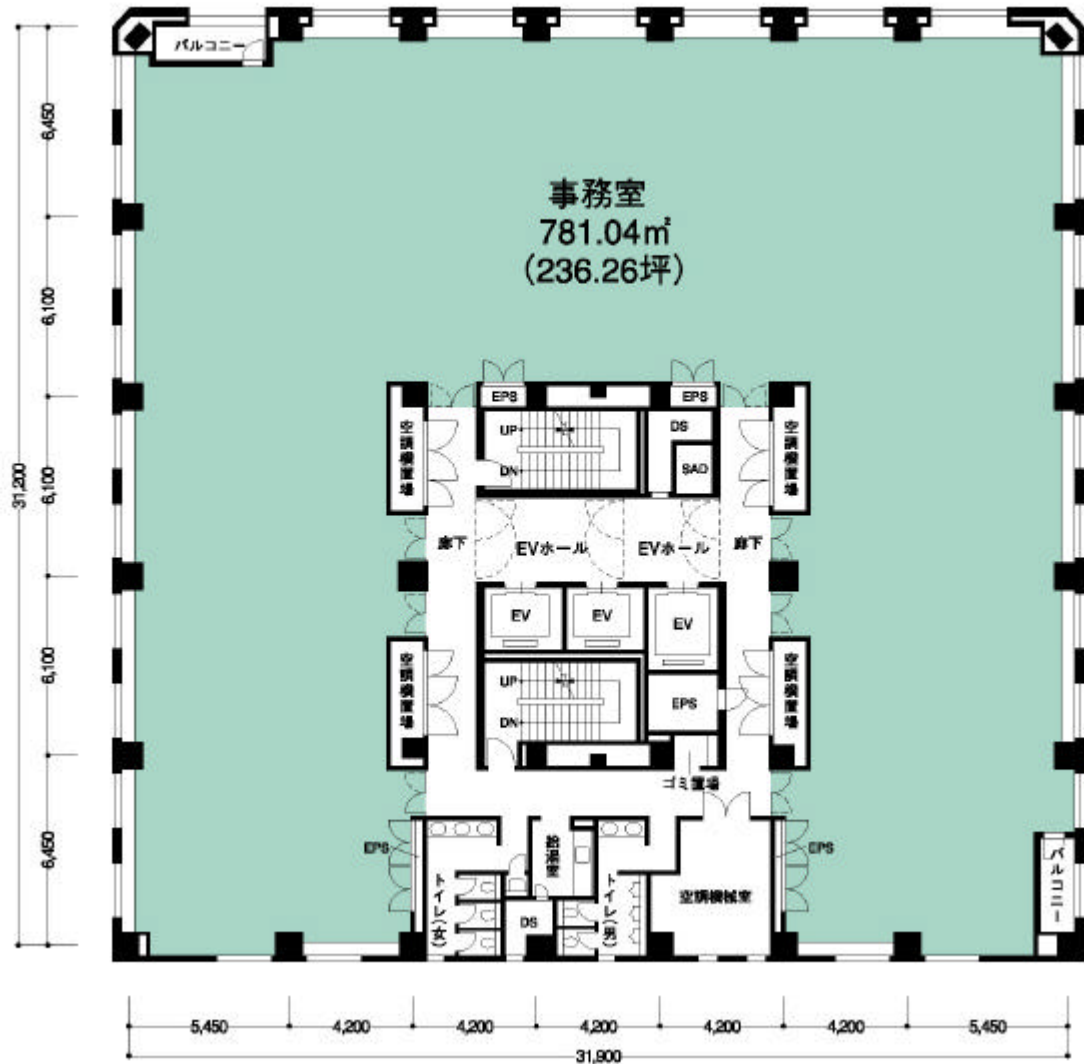
本物件の案内図





【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	23.25%	73.6%
	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	8.59%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	6.97%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	5.11%	
	G S Kビル	17,600,000	5.48%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	4.39%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	4.20%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.98%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	3.11%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.71%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	2.23%	
	住友電設ビル(旧三田シティビル)	5,190,000	1.62%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.74%	
	新宿余丁町ビル(注2)	2,410,000	0.75%	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.51%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.93%	12.1%
	横浜S Tビル	13,900,000	4.33%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.69%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.71%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.81%	
	稲毛海岸ビル	1,940,000	0.60%	
地方都市部	札幌エルプラザ(注3)	3,270,000	1.02%	14.3%
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.61%	
	N B F 仙台本町ビル(旧仙台大同生命ビル)	3,610,000	1.12%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.35%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.33%	
	浜松シティビル	1,210,000	0.38%	
	広小路東栄ビル(注4)	5,406,000	1.68%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,260,000	2.88%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.73%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.61%	
	京町堀センタービルディング	630,000	0.20%	
	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	0.90%	
	広島袋町ビルディング	855,000	0.27%	
博多祇園21ビル	2,370,000	0.74%		
合計		321,251,000	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)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。

(注3)平成16年3月5日付で隣接敷地の一部を無償で譲り受けているが、価格は敷地の増加を反映していない。

(注4)平成16年3月30日取得予定。