

平成 14 年 3 月 25 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

本投資法人は、平成 14 年 3 月 25 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. 取得の理由

信託受託者 U F J 信託銀行株式会社 (受益者 : 本投資法人) が、信託財産として所有する中野坂上サンブライトツイン (南ウイング 16 階 ~ 30 階の区分所有部分) について、建物全体に占める本投資法人持分比率アップによる運用効率の向上を図るために、他の区分所有部分等の追加取得を行うもの。(本投資法人は、標記中野坂上サンブライトツイン (南ウイング 16 階 ~ 30 階の区分所有部分) を裏付け資産とする信託受益権を平成 14 年 2 月 1 日付で取得している)

2. 取得の概要 (予定)

1) 取 得 資 産 : 不動産

(中野坂上サンブライトツイン北ウイングの 16 階および 17 階の区分所有部分。このうち、16 階区分所有部分については都市基盤整備公団との共有 (本投資法人の共有持分 100 万分の 745,404)、建物全体の専有部分の面積合計 37,768.51 m²のうち今回取得する本投資法人の持分比率は約 2.60% (984.32 m²))

2) 取 得 方 法 : 既取得中野坂上サンブライトツイン不動産管理処分信託受益権 (中野坂上サンブライトツイン南ウイング 16 階 ~ 30 階の区分所有部分) の受益者である本投資法人は、信託受託者 U F J 信託銀行株式会社に対し追加金銭信託を行い、信託受託者は受益者の指図に従い、追加で信託された金銭をもって不動産の取得後、当該信託受益権の信託財産に組入れる。

3) 受 託 者 名 : U F J 信託銀行株式会社

4) 既設定信託の契約期間 : 平成 14 年 2 月 1 日から平成 34 年 6 月 30 日まで

- 5) 取得価格：546,136,262 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。)
- 6) 取得日：平成 14 年 3 月 26 日(火)
- 7) 取得先：出光興産株式会社(後記 4 . 取得先の概要参照)
- 8) 取得資金：受益者である本投資法人は主として借入金により資金を調達し、
信託受託者 U F J 信託銀行に追加金銭信託を行います。
信託受託者 U F J 信託銀行は金銭信託された金銭をもって不動産の取得を行います。

9) その他：

修繕積立金の精算について

本投資法人は上記取得代金の支払以外にサンブライト管理組合、サンブライトツイン管理組合および中野坂上敷地管理組合の所有する修繕積立金のうち取得先の持分相当 53,863,738 円と同額の金銭を取得先に支払うことにより精算を行います。

共有持分に関して

今回取得する北ウイング 16 階区分所有部分は都市基盤整備公団との共有となっておりますが、同公団の所有する共有持分は U F J 信託銀行が一旦借り受け、同行が一括してテナントに転貸いたします。

境界について

本日現在、信託不動産と対象不動産の東、西、南、北側の各道路の官民境界は中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定しておりますが、各道路の道路境界査定書は取得されておられません。

3 . 取得予定資産の内容

1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都中野区本町二丁目 3001 番

建物：東京都中野区本町二丁目 3001 番地

(住居表示)

東京都中野区本町二丁目 46 番 1

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) 面積(登記簿上の表示)

土地：建物敷地全体の面積 10,331.90 m²

(うち今回取得する本投資法人の敷地権持分 100 万分の 24,516)

建物：建物全体の延床面積 63,396.95 m² (共用部分を含む)

(うち今回取得する本投資法人の区分所有部分の床面積合計 984.32 m²)

4) 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 30 階建

(今回取得する本投資法人の区分所有部分は 27 階建北ウイングの 16 階、17 階部分。ただし

16階区分所有部分の共有持分は100万分の745,404)

5) 建築時期(登記簿上の表示)

平成8年11月15日

6) 所有形態

土地:所有権

建物:所有権

7) 評価方法

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額:640百万円

価格時点:平成14年3月25日

8) 地震PML(*)

2.8%(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) テナントの内容

(平成14年3月25日時点の状況。出光興産株式会社より受領した資料に基づく)

テナントの総数:1(大手情報機器メーカー)

総賃貸可能面積:1,001.18 m²

(都市基盤整備公団の共有持分を含む総賃貸可能面積は1,147.22 m²)

総賃貸面積:1,001.18 m²

(都市基盤整備公団の共有持分を含む総賃貸面積は1,147.22 m²)

稼働率:100%

なお、今回取得する北ウイング16,17階部分は、連絡通路により既取得済みの南ウイング16,17階部分とワンフロアとしての利用が可能であり、現状も同一テナントが利用している。

4. 取得先の概要

1) 商号:出光興産株式会社

2) 本店所在地:東京都千代田区丸の内三丁目1番1号

- 3) 代 表 者：出光 昭
4) 資 本 金：388 億円（平成 13 年 3 月 23 日現在）
5) 主 な 事 業 内 容：石油精製並びに油脂製造業等
6) 本投資法人との関係：特になし

5. 取得の日程

- 平成 14 年 3 月 25 日 本投資法人が取得を決定
平成 14 年 3 月 26 日 信託受託者 U F J 信託銀行と取得先が不動産売買契約締結、区分所有部分および共有持分を取得（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 本取得物件の想定収支等
- ・ 参考資料 2 本取得物件の基準階平面図
- ・ 参考資料 3 本件取得後のポートフォリオの概況

【参考資料 1】

本取得物件の想定収支等

(単位：百万円)

	前回取得分	本件取得分 (注1)	本件後合算
収益 (付帯収益を含む)	864	74	938
費用 (減価償却費を除く)	415	35	450
公租公課	111	10	121
諸経費	304	25	329
水道光熱費	86	5	91
建物管理委託費	171	15	186
オフィスマネジメントフィー	37	4	41
修繕費	1	1	2
借地借家料	0	0	0
保険料、信託報酬	9	0	9
その他諸経費	0	0	0
物件 NOI (Net Operating Income)	449	39	488
取得価格	8,433	546	8,979
総賃貸可能面積 (㎡)	11,073.06	1,001.18	12,072.24
賃貸面積 (㎡)	11,073.06	1,001.18	12,072.24
稼働率 (%)	100%	100%	100%
本投資法人の保有する専有部分の面積 (㎡) (注2)	10,955.90	984.32	11,940.12
建物全体に対する本投資法人持分比率 (%) (注3)	29.0	2.6	31.6

(想定収支の前提)

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(当期の予想数値ではありません)、以下の前提のもとに作成しております。

- 1) 収益については現行の稼働率 100%を前提としています。
- 2) 公租公課は平成 13 年度と同額の支出を見込んでいます。

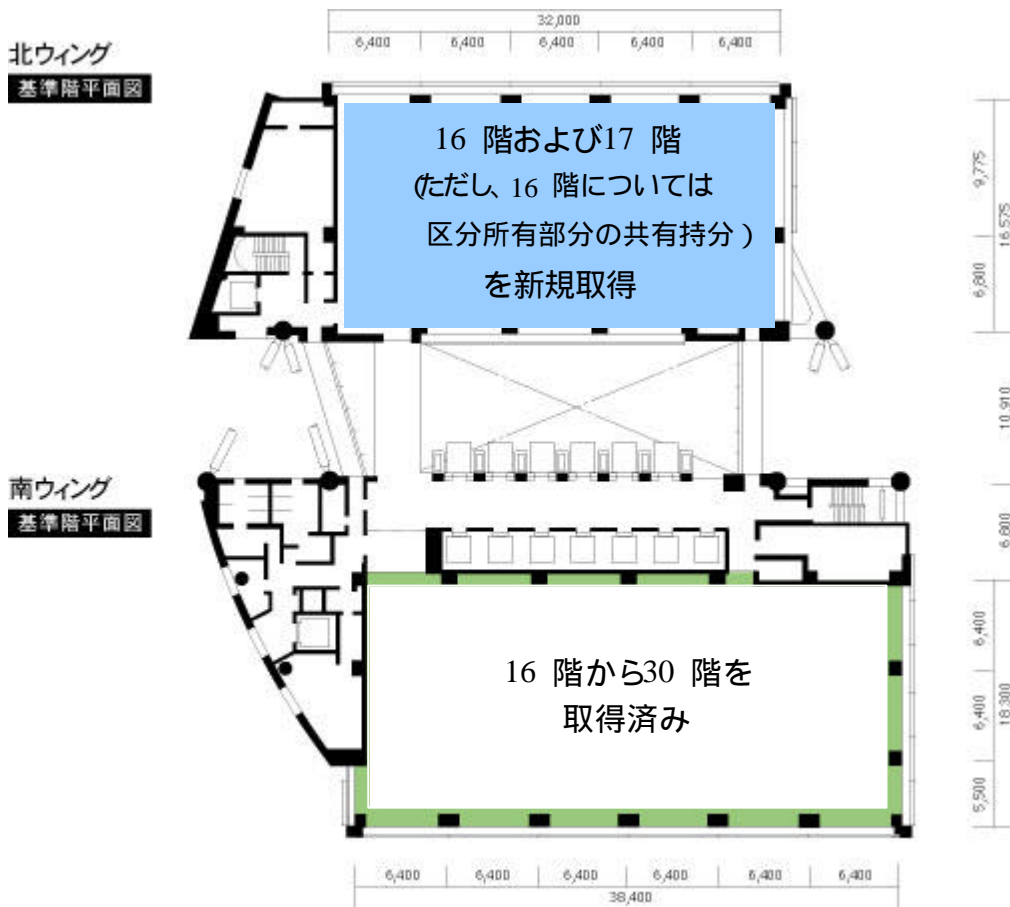
(注1) 本件取得分は北ウイング 16 階の都市基盤整備公団の共有持分を除いた数値です。

(注2) 登記簿上に表示された面積を用いています。

(注3) 登記簿上に表示された建物全体の専有部分の面積合計 37,768.51 ㎡に対する比率を計算しています。

【参考資料 2】

本取得物件の基準階平面図



【参考資料3】

本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	A - 1	日本鋼管本社ビル	73,826,000	29.46%	71.04%
	A - 2	芝NBFタワー (旧東京生命芝ビルディング)	31,500,000	12.57%	
	A - 3	GSKビル	17,100,000	6.82%	
	A - 4	新宿三井ビルディング二号館	16,700,000	6.66%	
	A - 5	興和西新橋ビルB棟	13,880,000	5.54%	
	A - 6	高輪一丁目ビル	6,980,000	2.79%	
	A - 7	日本橋室町センタービル	10,300,000	4.11%	
	A - 8	三田シティビル	5,280,000	2.11%	
	A - 9	新宿余丁町ビル	2,480,000	0.99%	
東京周辺都市部	B - 1	横浜STビル	14,195,000	5.66%	14.79%
	B - 2	つくば三井ビルディング	6,742,000	2.69%	
	B - 3	大同生命大宮ビル	2,630,000	1.05%	
	B - 4	稲毛海岸ビル	1,810,000	0.72%	
	B - 5	松戸シティビル	2,700,000	1.08%	
	B - 6	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	3.58%	
地方都市部	C - 1	札幌南二条ビル	2,030,000	0.81%	14.17%
	C - 2	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.45%	
	C - 3	ユニックスビル	4,260,000	1.70%	
	C - 4	新潟テレコムビル	4,310,000	1.72%	
	C - 5	浜松シティビル	1,299,000	0.52%	
	C - 6	堺東センタービルディング	2,450,000	0.98%	
	C - 7	大手前センタービルディング	2,090,000	0.83%	
	C - 8	四条烏丸南ビル	1,760,000	0.70%	
	C - 9	京町堀センタービルディング	710,000	0.28%	
	C - 10	博多祇園21ビル	2,472,000	0.99%	
	C - 11	サンマリオン大阪ビル	10,500,000	4.19%	
合計額			250,623,142	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成13年12月期開示評価額（平成13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「B - 6」、「C - 11」の2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（取得者経費、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。