

平成 17 年 9 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 阿部 正文
(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 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(札幌エルプラザ区分所有権・追加取得)

本投資法人は、平成 17 年 9 月 27 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
- 2) 資産の名称：札幌エルプラザ
- 3) 取得価格：970,000,000 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 17 年 9 月 28 日
- 5) 引渡予定日：平成 17 年 10 月 5 日
- 6) 取得先：株式会社エスケイクリエート(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

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) 追加取得による資産価値の向上について

本投資法人はすでに本物件の区分所有持分(土地：敷地権割合 100 万分の 247,302、建物：登記簿専有面積割合で約 36.66%相当)を保有しており、今般の追加取得により、既保有分とあわせて本物件の区分所有持分(土地：敷地権割合 100 万分の 306,603、建物：登記簿専有面積割合で約 46.12%相当)を保有することとなります。本件取得は、本物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に見合うものと判断しました。

2) 立地について

「札幌エルプラザ」について特筆すべき点は、北海道最大のターミナルである札幌駅北口広場に直接面し、また札幌駅から地下道で直結する利便性の高さです。駅前立地で高い視認性を誇る地上13階建の外観とともに、優れたビジネスネットワークは入居テナントの皆様からも評価を得ております。

3) 建物施設等について

基準階は、貸室面積約 480 坪、整形無柱の四面採光という、希少性をもった、明るく開放感のある空間です。さらに天井高は 2,700mm を確保したうえで、OAフロア 100mm を実装しています。床荷重は全面 500kg/m²、1フロアは最大 10 分割が可能で、各ゾーン単位で空調の運転・停止および温度設定ができ、基準階電気容量は、照明用 30VA/m²、コンセント用 50VA/m²です。各階には自然採光のトイレ・リフレッシュコーナー・喫煙スペースを設置し、オフィス環境の更なるアメニティ向上が図られています。

中～下層階は、札幌市が運営する、「男女共同参画センター」「市民活動サポートセンター」「環境プラザ」「消費者センター」等の公共施設を中心に、医療施設、物販・飲食施設等、館内および地域住民のための利便施設が入居しております。

3 取得予定資産の内容

1) 所在地

土地：北海道札幌市北区北八条西三丁目 28 番・31 番 2(地番)

建物：北海道札幌市北区北八条西三丁目 28 番(住居表示)

2) 用途

事務所・店舗・複合公共施設

3) 所有形態及び持分

土地：所有権（敷地権割合 100 万分の 59,301）

建物：所有権（区分所有権）

今回本投資法人が取得するのは、10 階 1,532.17 m²および 9 階 714.26 m²(ともに登記簿上の専有部分床面積)の区分所有権の 100%です。

4) 面積（登記簿上の表示）

土地：建物全体の敷地面積 4,937.44 m²

建物：建物全体の延床面積 32,601.54 m²(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 地下 2 階 地上 13 階建

6) 竣工（登記簿上の表示）

平成 15 年 3 月 7 日

7) 価格調査

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：932,000,000 円

価格時点：平成 17 年 9 月 1 日



8) 地震PML

1.5% (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)

9) 担保設定の有無

あり。ただし、売買実行までに全て抹消の予定。

10) 今回の取得対象のテナントの内容

賃借人の総数 : 1

総賃貸可能面積 : 2,337.878 m²

総賃貸面積 : 2,337.878 m²

稼働率 : 100%

4 取得先の概要

- 1) 商号 : 株式会社エスケイクリエート
- 2) 本店所在地 : 東京都中野区中央一丁目38番1号
- 3) 代表者 : 代表取締役社長 湯浅 哲之
- 4) 資本金 : 10 百万円
- 5) 主な事業内容 : 不動産賃貸業
- 6) 投資法人との関係 : なし

5 利害関係人等の取引

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 17 年 9 月 27 日 取得を決定
- 平成 17 年 9 月 28 日 不動産売買契約締結予定
- 平成 17 年 10 月 5 日 引渡予定

7 平成 17 年 12 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 17 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 17 年 9 月 22 日に公表した平成 17 年 12 月期運用状況の見通しの変更はありません。

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 本物件外観
- ・ 参考資料3 本物件の案内図
- ・ 参考資料4 本物件の断面イメージ
- ・ 参考資料5 本物件の基準階平面図
- ・ 参考資料6 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)	123
費用(減価償却費を除く)	53
公租公課	8
諸経費	45
うち運営委託費、修理費他	45
うち保険料	0
物件 NOI (Net Operating Income)	70

(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今回取得対象部分の年間収支であり(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、100%で見込んでおります。

【参考資料2】

本物件外観



【参考資料3】

本物件の案内図





【参考資料6】

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	JFEビルディング	77,800,000	13.34%	70.0%
	大和生命ビル(注1)	63,500,000	10.89%	
	NBFプラチナタワー(注2)	27,600,000	4.73%	
	芝NBFタワー	24,900,000	4.27%	
	日本橋室町センタービル	25,300,000	4.34%	
	中目黒GTタワー(注3)	24,600,000	4.22%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,900,000	2.90%	
	GSKビル	18,300,000	3.14%	
	NBF虎ノ門ビル	14,800,000	2.54%	
	興和西新橋ビルB棟	14,200,000	2.43%	
	第2新日鐵ビル	13,310,000	2.28%	
	NBF ALLIANCE	9,770,000	1.68%	
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.51%	
	渋谷ガーデンフロント	10,500,000	1.80%	
	NBF芝公園ビル	7,030,000	1.21%	
	NBF高輪ビル	7,350,000	1.26%	
	赤坂山王スクエア	6,430,000	1.10%	
	虎ノ門琴平タワー	6,160,000	1.06%	
	住友電設ビル	5,270,000	0.90%	
	NBF東銀座スクエア	5,690,000	0.98%	
	小川町三井ビルディング(注4)	4,940,000	0.85%	
	NBF池袋タワー	4,900,000	0.84%	
	NBF池袋シティビル	4,620,000	0.79%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,460,000	0.42%		
西新宿三井ビルディング	1,740,000	0.30%		
NBF恵比寿南ビル	1,150,000	0.20%		
東京周辺都市部	ISTビル	35,200,000	6.04%	17.0%
	中野坂上サンブライトツイン	9,900,000	1.70%	
	横浜STビル	15,300,000	2.62%	
	NBF厚木ビル	2,410,000	0.41%	
	つくば三井ビルディング	9,110,000	1.56%	
	NBF宇都宮ビル	2,520,000	0.43%	
	シーノ大宮ノースウイング	17,800,000	3.05%	
	大同生命大宮ビル	2,250,000	0.39%	
	浦和三井ビルディング(注4)	2,000,000	0.34%	
	NBF松戸ビル	2,590,000	0.44%	
地方都市部	札幌エルプラザ(注5)	4,530,000	0.78%	13.1%
	NBF札幌南二条ビル	1,630,000	0.28%	
	NBF仙台本町ビル	3,840,000	0.66%	
	NBFユニックスビル	4,730,000	0.81%	
	NBF新潟テレコムビル	4,440,000	0.76%	
	NBF名古屋広小路ビル	5,570,000	0.95%	
	アクア堂島NBFタワー	18,500,000	3.17%	
	サンマリオンNBFタワー	9,880,000	1.69%	
	堺筋本町センタービル	6,570,000	1.13%	
	NBF堺東ビル	2,420,000	0.41%	
	NBF谷町ビル	2,040,000	0.35%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.34%	
	大手前センタービルディング	2,010,000	0.34%	
	NBF四条烏丸ビル	1,650,000	0.28%	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.50%	
	広島袋町ビルディング	874,000	0.15%	
	NBF博多祇園ビル	2,530,000	0.43%	
合計		583,254,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成17年6月期開示評価額(平成17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、平成17年7月以降に取得した(または平成17年7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17年10月20日付にて取得予定。

(注2)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3)中目黒GTタワーの価格は既保有分(14,800,000千円)と今回取得分(9,800,000千円)の合算を記載。

(注4)平成17年9月30日付にて取得予定。

(注5)平成17年10月5日付にて取得予定。ただし札幌エルプラザの価格は既保有分(3,560,000千円)と今回取得分(970,000千円)の合算を記載。