

平成 14 年 8 月 20 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(中目黒G Tタワー)

本投資法人は、平成 14 年 8 月 20 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：中目黒G Tタワー
- 3) 取得価格：13,763,000,000 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 14 年 8 月 22 日(木)
- 5) 引渡予定日：平成 15 年 2 月 3 日(月)
- 6) 取得先：三井不動産株式会社(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

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

本物件が立地する中目黒地区は、サービス・IT系・外資系企業等のオフィス需要を中心に成長が著しい都心西側エリア(新宿・渋谷・恵比寿・目黒等)に属し、周辺は、東京山の手の住宅地として知られています。山手通り沿いには、従来から中小のオフィスビル集積がありましたが、ランドマークとなる本物件が駅前に建設されたことで賑わいが増し、今後一層の発展が期待されます。

中目黒において特筆すべき点は、山手通りと駒沢通りが交差する地上のアクセスおよび渋谷・六本木・霞ヶ関・日比谷へ直通という私鉄・地下鉄アクセスに代表される足回りの良さです。本物件は営団地下鉄日比谷線・東急東横線の相互乗り入れする「中目黒」駅に

隣接しており、優れたビジネスネットワークは、入居テナント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、上目黒二丁目地区第一種市街地再開発事業により、この春（平成 14 年 3 月）に竣工した、開発面積約 1.2 ヘクタールの街区に立地します。当街区は、超高層のインテリジェントオフィスビルである本物件を核に、都市型住宅、商業施設、文化公益施設など多様な機能が融合しております。建物は基準階ワンフロア貸室面積約 962 m²の 25 階建てで、横連窓が三面にあり、明るく開放感のあるオフィスとなっています。天井高 2,650mm に OA フロア 100mm を標準装備しており、フロアは最大 4 分割可能で、各ゾーン単位で時間外空調の設定・温度制御が可能であり、電気容量は 50VA/m²です。

3 取得の経緯について

本物件は、三井不動産株式会社が、参加組合員として事業推進をした新築オフィスビルで、この度三井不動産株式会社と本投資法人は本物件の売買に関する合意に至りました。今回の取引は、開発事業を得意とし、かつノンアセットビジネスの獲得を目指す三井不動産株式会社と、優良な物件を取得し長期安定的な資産運用を目指す本投資法人との双方の事業目的が合致した新たなビジネスモデルであり、今後も同様の事業機会の獲得を目指していきたいと考えております。

4 取得予定資産の内容

1) 所在地

（登記簿上の表示）

土地：東京都目黒区上目黒二丁目 1 番

建物：東京都目黒区上目黒二丁目 1 番地、3 番地

（住居表示）

東京都目黒区上目黒二丁目 1 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 万分の 468,819）

建物：所有権（区分所有権）

当該敷地には、事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共公益施設棟がありますが、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の地下 1 階、地下 2 階、14 階から 25 階の区分所有権で、事務所棟の専有面積割合で約 59.2%に相当します。

4) 面積（登記簿上の表示(事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共公益施設棟を含む。))

土地：建物全体の敷地面積 6,971.15 m²

建物：建物全体の延床面積 56,171.33 m²（共用部分を含む）

5) 構造（登記簿上の表示）

鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建

6) 建築時期（登記簿上の表示）

平成14年3月25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：13,840,000,000円

価格時点：平成14年7月1日

8) 地震PML（ ）

3.7%（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

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、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、転借人にこれを転貸しております。なお転借人の状況は以下の通りです。

（平成14年7月31日時点の状況。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：15

総賃貸可能面積：22,830.61 m²（うち本投資法人の持分 13,569.15 m²）

総賃貸面積：22,830.61 m²（うち本投資法人の持分 13,569.15 m²）

稼働率：100%

なおの総賃貸面積のうち地下1階、地下2階にあたる店舗部分の賃貸面積は2,077.65 m²です。

11) 契約について

一元運用契約について

本物件の4階から25階（以下、一元運用区画という）については、既に各区分所有者間で、長期にわたり本物件を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「一元運用に関する覚書」を締結しており、本投資法人も当該覚書を締結する予定です。当該覚書により、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 14 階から 25 階については一元運用区画内にあり、一元運用権利割合は 55.6971%です。なお地下 1 階、地下 2 階については一元運用区画に含まれておりません。

建物賃貸借契約について

本物件では、一元運用に関する覚書に基づき、三井不動産株式会社と建物賃貸借契約を締結します。契約期間は 10 年間で、当初 5 年間については解約禁止となっております。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が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について

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。なお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、契約金額は年額 7 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。)

12) その他

境界について

本物件の土地については、隣地所有者から境界が確定されていることを証する境界確定に関する同意書(官民境界の境界確定通知書)が取り付けられていません。本投資法人としては売主を通じて管理組合に対して、本件土地の官民境界につき境界確定通知書を申請することを要請しています。

P C B (ポリ塩化ビフェニル)について

本物件においては、ビル内に P C B が保管されています。当該 P C B の管理については、現在東京都と上目黒二丁目地区市街地再開発組合にて協議の上、届出手続き中ですが、本投資法人は管理責任者にはあたりません。

5 取得先の概要

- 1) 商 号：三井不動産株式会社
- 2) 本店所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 3) 代表者：岩沙弘道(いわさひろみち)
- 4) 資本金：134,433,203千円（平成14年3月31日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産業
- 6) 本投資法人との関係：

三井不動産株式会社は本投資法人の総投資口数(280,700口)のうち、16,200口を保有しています。また投資信託及び投資法人に関する法律に定める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。なお三井不動産株式会社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は43%です。

6 利害関係人等の取引

今回の取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得基準に従い、適正な取引を行っております。なお本取引については資産運用会社から内規に従い、事前に投資法人役員会で報告を受けております。

7 取得の日程

- 平成14年8月20日 取得を決定
平成14年8月22日 不動産売買契約書締結予定
平成15年2月3日 引渡予定

8 平成14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14年12月期運用状況への影響はありません。

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 中目黒から都心各地へのアクセス
- ・ 参考資料4 施設配置図
- ・ 参考資料5 本物件等の断面図
- ・ 参考資料6 本物件の基準階平面図
- ・ 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）	1,204
費用（減価償却費を除く）	392
公租公課	93
諸経費	299
うち運営委託費、修理費他	292
うち保険料	7
物件 NOI (Net Operating Income)	812

(収支見込の前提)

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（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) 収益については現行の稼働率 100%を前提としております。
- 2) 上記の収支見込の前提となっている転借人から受領する収益（施設収益を含む）は、1,278 百万円です。
- 3) 公租公課は土地については平成 14 年度と同額を、建物については未だ評価額が確定していないため、現時点での見込み数値です。

【参考資料 2】
本物件の外観写真

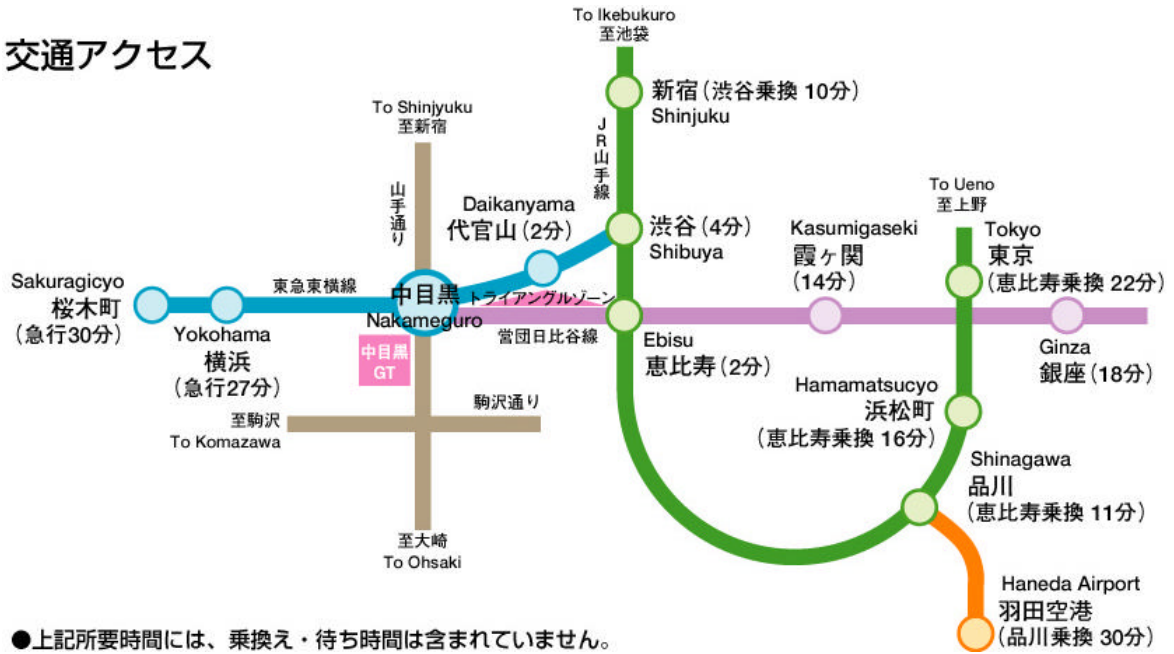
中目黒GTタワー



【参考資料 3】

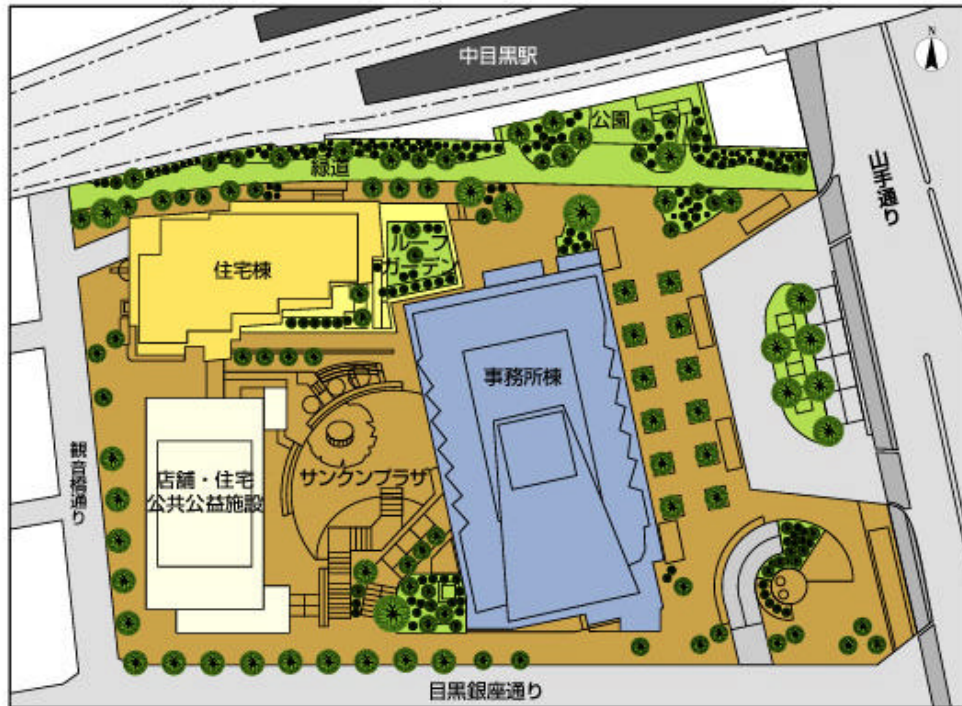
中目黒から都心各地へのアクセス

交通アクセス



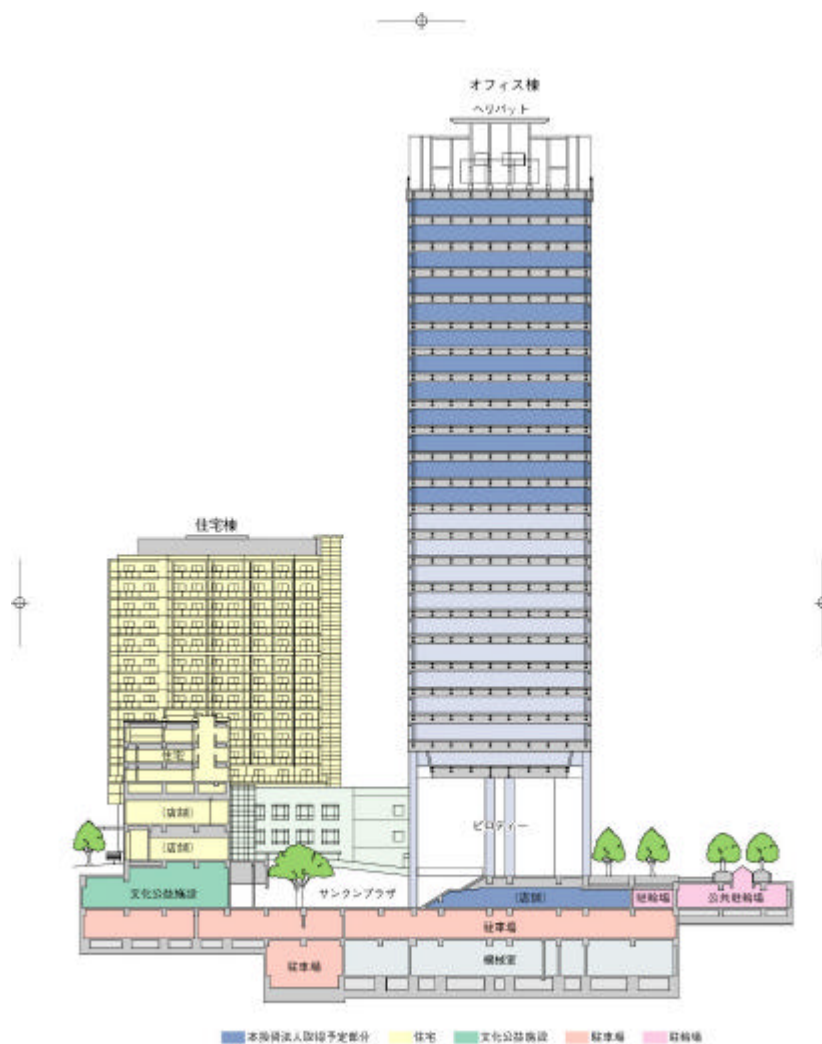
【参考資料 4】

施設配置図



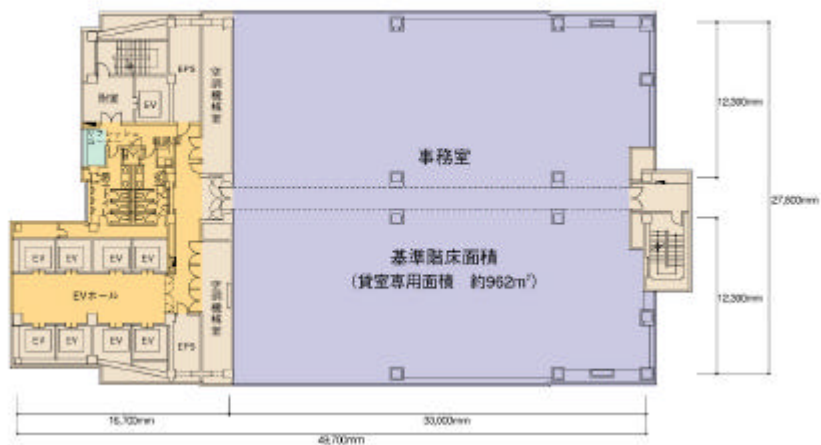
【参考資料 5】

本物件等の断面図



【参考資料 6】

本物件の基準階平面図



【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	日本鋼管本社ビル	73,018,000	27.72%	72.50%
	芝NBFタワー	30,400,000	11.54%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,800,000	6.38%	
	GSKビル	18,000,000	6.83%	
	興和西新橋ビルB棟	13,670,000	5.19%	
	日本橋室町センタービル	10,600,000	4.02%	
	高輪一丁目ビル	6,930,000	2.63%	
	三田シティビル	5,320,000	2.02%	
	新宿余丁町ビル	2,450,000	0.93%	
	中目黒GTタワー	13,763,000	5.23%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,330,000	3.54%	14.19%
	横浜STビル	14,261,000	5.41%	
	つくば三井ビルディング	6,720,000	2.55%	
	大同生命大宮ビル	2,660,000	1.01%	
	稲毛海岸ビル	1,830,000	0.69%	
	松戸シティビル	2,580,000	0.98%	
地方都市部	札幌南二条ビル	2,030,000	0.77%	13.31%
	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.38%	
	ユニックスビル	4,230,000	1.61%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.64%	
	浜松シティビル	1,258,000	0.48%	
	サンマリオンNBFタワー	10,060,000	3.82%	
	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	0.83%	
	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	0.65%	
	博多祇園21ビル	2,506,000	0.95%	
合計額		263,395,000	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。