

平成 15 年 11 月 6 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(広島袋町ビルディング)

本投資法人は、平成 15 年 11 月 6 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
取得土地 3筆の所有権の共有持分 10%
取得建物 区分所有権の共有持分 12.5%
- 2) 資産の名称：広島袋町ビルディング
- 3) 取得価格：835,000,000 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 15 年 11 月 7 日(金)
- 5) 引渡予定日：平成 15 年 11 月 7 日(金)
- 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、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
本物件は、市内南北を貫き、金融機関の本支店、県庁・市役所等が立ち並ぶ鯉城通りに面し、広島電鉄袋町駅やアストラムライン線本通駅に近く、また、バスターミナルやホテル等が並ぶ広島市内中心部である紙屋町交差点まで徒歩 5 分ほどの距離にあります。
- 2) 建物施設等について
本物件は、竣工後 2 年目の築浅物件であり、基準階は約 300 坪の無柱空間、1 フロアに 20 台の個別空調システム、電気容量 60VA/m²、平均床荷重 500kg/m²、OA フロアを 100

mm設置した上での天井高 2,700mm等、広島エリアにおいて最高水準の設備をもつ物件の一つです。

3 地方都市部における優良物件の獲得について

本投資法人は、平成 15 年 9 月 30 日付けにて N B F 広島立町ビルを取得しており、本物件の取得は、広島市において 2 物件目となります。広島市のオフィスマーケットに関しましては、他の地方都市と同様、現状やや弱含みで推移しておりますが、当面大規模な新規供給予定もなく、中長期的には堅調なマーケットであると判断しております。本投資法人はこれまでのアセットポートフォリオ戦略を堅持し、今後も地方都市部においては優良物件に厳選して投資を行なってまいります。

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：広島市中区袋町 5 番 18、5 番 19、5 番 26

建物：広島市中区袋町 5 番地 18、5 番地 19、5 番地 26

(住居表示)

広島市中区袋町 5 番 25

3) 用途 (登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

4) 所有形態及び持分

土地：上記 2) に記載の 5 番 18、5 番 19、5 番 26 のそれぞれの所有権の 10%の共有持分 (その他共有者は法人 3 社)

建物：上記 2) に所在する家屋番号「袋町 5 番 26 の 2 (3 階部分から 13 階部分)」の所有権の 12.5%の共有持分 (その他共有者は法人 2 社)

5) 面積 (登記簿上の表示)

土地：敷地面積 2,039.20 m² (全体)

建物：延床面積 16,411.08 m² (全体)

専有面積 10,055.53 m² (袋町 5 番 26 の 2 (3 階部分から 13 階部分))

6) 構造 (登記簿上の表示)

鉄骨造陸屋根 14 階建 (全体)

7) 竣工 (登記簿上の表示)

平成 14 年 1 月 30 日

8) 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：852,000,000 円

価格時点：平成 15 年 10 月 1 日

9) 信託財産の地震 P M L ()

3.6% (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)

() 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。

10) 担保設定の有無

なし

11) 貸付状況等

賃借人

平成 15 年 11 月 6 日時点の本物件のテナント数は 15 社です。

面積

総賃貸可能面積 : 10,476 m² の 12.5% の共有持分 (1,309 m² 相当)

総賃貸面積 : 10,242 m² の 12.5% の共有持分 (1,280 m² 相当)

稼働率

平成 15 年 11 月 6 日時点の稼働率は約 97.7% です。

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 15 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 (以下「投信法」といいます。) 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

1) 不動産売買

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。

2) 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。

7 取得の日程

平成 15 年 11 月 6 日 取得を決定
平成 15 年 11 月 7 日 不動産売買契約書締結予定
平成 15 年 11 月 7 日 引渡予定

8 平成 15 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 15 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】本物件の案内図
- 【参考資料 3】本物件の外観写真
- 【参考資料 4】本物件のエントランス写真
- 【参考資料 5】本物件の断面図
- 【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）	8 2
費用（減価償却費を除く）	2 3
公租公課	6
諸経費	1 7
うち運営委託費、修理費他	1 6
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	5 9

(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。
2. 収益については、稼働率は約 97.7%で見込んでおります。

【参考資料2】
本件の案内図



【参考資料 3】

本物件の外観写真

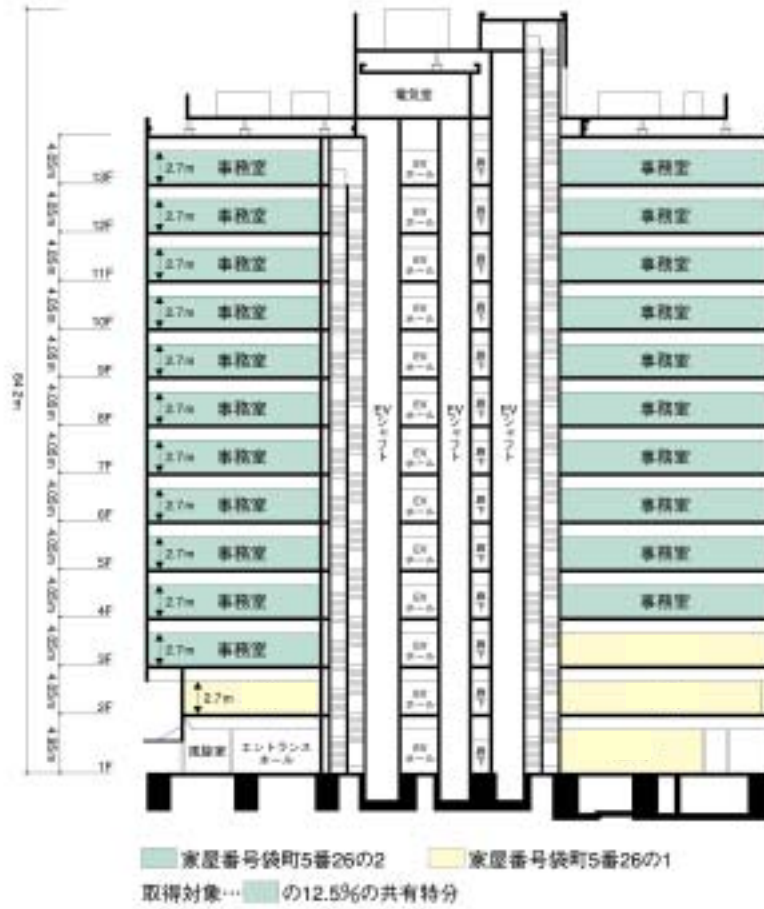


【参考資料 4】

本物件のエントランス写真



【参考資料 5】
本物件の断面図



【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	JFEビルディング（旧日本鋼管本社ビル）	72,900,000	24.16%	73.7%
	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	9.15%	
	芝NBFタワー	22,400,000	7.42%	
	新宿三井ビルディング二号館	15,700,000	5.20%	
	GSKビル	18,000,000	5.97%	
	中目黒GTタワー（注2）	14,193,000	4.70%	
	興和西新橋ビルB棟	12,900,000	4.28%	
	第2新日鐵ビル	12,710,000	4.21%	
	日本橋室町センタービル	10,100,000	3.35%	
	高輪一丁目ビル	7,060,000	2.34%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	4,920,000	1.63%	
	新宿余丁町ビル（注3）	2,410,000	0.80%	
	西新宿三井ビルディング	1,560,000	0.52%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,400,000	3.12%	12.7%
	横浜STビル	13,600,000	4.51%	
	つくば三井ビルディング	8,450,000	2.80%	
	大同生命大宮ビル	2,580,000	0.86%	
	松戸シティビル	2,540,000	0.84%	
	稲毛海岸ビル	1,880,000	0.62%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,195,000	1.06%	13.5%
	札幌南二条ビル	1,980,000	0.66%	
	仙台大同生命ビル	3,520,000	1.17%	
	ユニックスビル	4,250,000	1.41%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.41%	
	浜松シティビル	1,190,000	0.39%	
	サンマリオンNBFタワー	9,640,000	3.19%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.78%	
	大手前センタービルディング	2,020,000	0.67%	
	京町堀センタービルディング	635,000	0.21%	
	四条烏丸南ビル	1,550,000	0.51%	
	NBF広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,930,000	0.97%	
	広島袋町ビルディング	835,000	0.28%	
	博多祇園21ビル	2,470,000	0.82%	
合計		301,738,000	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6月期開示評価額（平成15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）中目黒GTタワーの価格は、既存保有分（13,900,000千円）と平成15年9月1日付追加取得分（293,000千円）の合計額を記載。
- （注3）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（予定）後の鑑定評価額（価格時点：平成15年8月1日）を記載。