

平成 17 年 3 月 18 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 セールスマン 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(U S K 東宿郷ビル)

本投資法人は、平成 17 年 3 月 18 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：U S K 東宿郷ビル(以下「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格：2,435,000,000 円
(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 17 年 3 月 22 日
- 5) 引 渡 予 定 日：平成 17 年 3 月 29 日
- 6) 取 得 先：トヨタウッドユーホーム株式会社
(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 本物件取得の理由

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、東京周辺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

本物件の所在する宇都宮市周辺には、東北自動車道・国道 4 号・新国道 4 号等の広域幹線道路が走っています。また現在、茨城県、栃木県、群馬県を横断する北関東自動車道の建設が進められています。鉄道についても南北の幹線として東北新幹線・JR 宇都宮

線があり、東北新幹線は東京 - 宇都宮間を約 50 分で結び東京への通勤圏域となっています。

上記のような広域アクセスの良さがあり、交通の結節点としての高いポテンシャルを持つため、宇都宮市では中心市街地近傍に工業団地等が整備され、本田技研工業・富士重工業・日産自動車などの日本を代表する自動車メーカー関連工場・研究機関等の集積が進んでおり、今後ますますの発展が期待されるものと資産運用会社は評価しています。

(詳細は栃木県ホームページ等をご参照ください)

宇都宮駅東口エリアは、宇都宮駅西口エリアに比べ商業・業務の集積度は相対的に低いものの、東方面に展開する工業団地等へのアクセスの良さなどから、営業所等の車利用を伴う事務所ニーズが高いため、ハイスペックで駐車場設備の整ったオフィスビルは高い稼働率となっています。

2) 建物施設等について

本物件は、宇都宮駅東大通りに面し、JR東北新幹線・宇都宮線「宇都宮」駅まで徒歩約 5 分という立地で、高い視認性・利便性を有します。外観は、ガラス面がアクセントとなっている印象的ですしっきりとしたファサードです。貸室は、基準フロア約 260 坪、最大 10 ゾーンに分割対応が可能、各ゾーン毎の個別空調制御可能、天井高 2600mm、OAフロア 80mm といった充実したスペックで、テナントリーシング面での競争力が高いと資産運用会社は評価しています。また、宇都宮のオフィスマーケットにおいては駐車場および主要道路へのアクセスが特に重要な要素で、112 台収容の立体駐車場設備を備えていることが高い稼働率を支えている、と評価しています。

3 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：栃木県宇都宮市東宿郷三丁目 1 番 9

建物：栃木県宇都宮市東宿郷三丁目 1 番地 9

3) 用途 (登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所・駐車場

4) 所有形態

完全所有権

5) 信託財産の面積 (登記簿上の表示)

土地：敷地面積 2,074.16 m²

建物：延床面積 (事務所) 8,591.83 m²、(駐車場) 183.24 m²

6) 構造 (登記簿上の表示)

- (事務所)鉄骨造陸屋根 8階建、(駐車場)鉄骨造ステンレス鋼板葺平家建
- 7) 建築時期(登記簿上の表示)
平成 8 年 6 月 5 日
 - 8) 鑑定評価
大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
鑑定評価額: 2,470,000,000 円
価格時点: 平成 17 年 3 月 1 日
 - 9) 地震 P M L
1.4% (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)
 - 10) テナントの内容
賃借人
平成 17 年 3 月 17 日時点の本物件のテナント数は 29 社です。
面積
総賃貸可能面積 : 6,009.56 m²
総賃貸面積 : 5,337.99 m²
稼働率
平成 17 年 3 月 17 日時点の契約締結ベースの稼働率は 88.82%です。
なお、上記の総賃貸可能面積は現在売主が自用している面積を含んでいます。当該売主自用部分については、売主は物件引渡しと同時に退去する予定であり、今後買主にてリーシングを行います。当該自用面積分を含まない総賃貸可能面積は 5,337.99 m²で、その稼働率は平成 17 年 3 月 17 日時点で 100%です。
 - 11) 担保設定の有無
なし
- 4 取得先の概要
- 1) 商 号: トヨタウッドユーホーム株式会社
 - 2) 本店所在地: 栃木県宇都宮市東宿郷 3-1-9
 - 3) 代表者: 中津 正修
 - 4) 資本金: 6,350,131,956 円 (平成 16 年 2 月 28 日現在)
 - 5) 主な事業内容: 建築の設計及び工事業、宅地の造成及び分譲など
 - 6) 投資法人との関係: なし
- 5 利害関係人等の取引
- 1) 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 3 月 18 日 取得を決定
平成 17 年 3 月 22 日 不動産売買契約締結
平成 17 年 3 月 29 日 引渡

7 平成 17 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 17 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 17 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。

8 物件名称

本物件名称は本物件引渡以後、NBF 宇都宮ビルといたします。

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）	248
費用（減価償却費を除く）	77
公租公課	23
諸経費	54
うち運営委託費、修理費他	53
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	171

(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。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益の稼働率は、基準年度稼働率として 93% で見込んでおります。

【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	75,700,000	17.21%	70.8%
	NBFプラチナタワー(注1)	27,600,000	6.27%	
	芝NBFタワー	24,800,000	5.64%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.53%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.75%	
	GSKビル	17,800,000	4.05%	
	中目黒GTタワー	14,300,000	3.25%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.14%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	3.09%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.98%	
	ALLIANCE	9,490,000	2.16%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.17%	
	芝Aビル	6,810,000	1.55%	
	NBF高輪ビル	7,140,000	1.62%	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	1.42%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.38%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.17%	
	NBF東銀座スクエア(注2)	4,800,000	1.09%	
	ダイヤ池袋ビル	4,850,000	1.10%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.04%	
NBF須田町ヴェルデビル	2,410,000	0.55%		
西新宿三井ビルディング	1,690,000	0.38%		
恵比寿CSビルディング	1,050,000	0.24%		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,590,000	2.18%	13.7%
	横浜STビル	14,500,000	3.30%	
	NBF厚木ビル	2,350,000	0.53%	
	つくば三井ビルディング	8,890,000	2.02%	
	USK東宿郷ビル(注3)	2,435,000	0.55%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	4.05%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.51%	
NBF松戸ビル	2,590,000	0.59%		
地方都市部	札幌エルプラザ	3,520,000	0.80%	15.5%
	NBF札幌南二条ビル	1,730,000	0.39%	
	NBF仙台北町ビル	3,810,000	0.87%	
	NBFユニックスビル	4,840,000	1.10%	
	NBF新潟テレコムビル	4,340,000	0.99%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.24%	
	アクア堂島大和堂島ビル	18,400,000	4.18%	
	サンマリオンNBFタワー	9,820,000	2.23%	
	NBF堺東ビル	2,350,000	0.53%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.46%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.46%	
	大手前センタービルディング	1,960,000	0.45%	
	NBF四条烏丸ビル	1,560,000	0.35%	
	NBF広島立町ビル	3,000,000	0.68%	
広島袋町ビルディング	867,000	0.20%		
NBF博多祇園ビル	2,450,000	0.56%		
合計		439,902,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成16年12月期開示評価額(平成16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、平成17年1月以降に取得した(または平成17年1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2)平成17年3月28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5,200,000千円までの増額変更を行うことがあります。

(注3)平成17年3月29日付にて取得予定。なお、取得後、物件名称を「NBF宇都宮ビル」に変更予定。