

平成 14 年 11 月 28 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ジャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(第2新日鐵ビル)

本投資法人は、平成 14 年 11 月 28 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：第2新日鐵ビル東館(事務所)・第2新日鐵ビル西館(事務所)
メゾンニューリバー(住宅)
- 3) 取得価格：12,650,000,000 円(合計)
(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 11 月 28 日(木)
- 5) 引渡予定日：平成 14 年 12 月 25 日(水)
- 6) 取得先：破産者 小川運輸株式会社
破産管財人 鈴木銀治郎(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、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

本物件はJR京葉線・地下鉄日比谷線「八丁堀」駅から徒歩 3 分、東京駅から直線距離でわずか 1.5km の位置に立地しています。また本物件が立地する新川・八丁堀・茅場町エリアには、その利便性から金融、証券、情報通信、鉄鋼、製造業等々、様々な業種のオフィスが集積しています。さらに川に面した眺望の良さも本物件の特徴の一つです。

2) 建物施設等について

本物件のうち事務所建物である第2新日鐵ビル東館及び第2新日鐵ビル西館は、天井高

2,600mm の整形な貸室を持ち、現在は東証一部上場の大手ソフトウェア関連企業が一括して使用しております。

3 取得予定資産の内容

1) 所在地

(登記簿上の表示)

土地(第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー)

: 東京都中央区新川二丁目30番1、30番6、30番7、30番10、30番11

土地(第2新日鐵ビル西館)

: 東京都中央区新川二丁目2番6、2番7、2番8

建物(第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー)

: 東京都中央区新川二丁目30番6

建物(第2新日鐵ビル西館)

: 東京都中央区新川二丁目2番6

(住居表示)

東京都中央区新川2丁目31番1、31番7、20番15

2) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所及び共同住宅(住宅戸数36戸)

3) 所有形態及び持分

土地: 所有権100%

建物: 所有権100%

4) 面積(登記簿上の表示)

土地(第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー) : 2,775.23 m²

土地(第2新日鐵ビル西館) : 1,532.18 m²

建物(第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー) : 17,586.10 m²

建物(第2新日鐵ビル西館) : 8,352.69 m²

5) 構造(登記簿上の表示)

第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建

第2新日鐵ビル西館

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

6) 建築時期(登記簿上の表示)

平成1年11月30日

(第2新日鐵ビル東館、第2新日鐵ビル西館、メゾンニューリバーとも)

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: 全体合計 12,830,000,000 円

うち第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー 8,330,000,000 円

うち第2新日鐵ビル西館 4,500,000,000 円

価格時点：平成 14 年 11 月 1 日

8) 地震 P M L ()

7.4% (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)

() 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。

9) 担保設定の有無

あり。ただし、引渡し期限までにすべて抹消の予定。

10) テナントの内容

本物件のテナントは、株式会社新日鉄都市開発一社となります。

ただし、株式会社新日鉄都市開発は、転借人にこれを転貸しております。

総賃貸可能面積：第 2 新日鉄ビル東館	9,879.611 m ²
第 2 新日鉄ビル西館	5,429.050 m ²
メゾンニューリバー	2,005.200 m ²
総 賃 貸 面 積：第 2 新日鉄ビル東館	9,879.611 m ²
第 2 新日鉄ビル西館	5,429.050 m ²
メゾンニューリバー	2,005.200 m ²

稼働率：100%

11) 建物賃貸借契約について

本物件では、売主である破産者小川運輸株式会社が株式会社新日鉄都市開発と締結済の建物賃貸借契約を本投資法人が承継することになります。当該賃貸借契約は平成 21 年 11 月末日までの長期契約 (定期借家契約ではありません。) となっており、本投資法人は長期にわたり安定的収入が確保できる見込みです。

12) 敷地境界について

本物件の敷地の一部は隣地所有者から境界確定に関する同意書が取得できておりません。本投資法人としては売主に、当該同意書を取り付けることを要請しております。

13) 瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して、瑕疵担保責任は負いません。

14) 土壌調査結果について

本敷地は土壌汚染対策法 (平成 15 年 2 月施行予定) 及び東京都環境確保条例 (平成 13 年 10 月施行) の適用は受けませんが、土壌調査を行った結果、敷地の一部について自然

由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成 3 年 8 月環境庁告示第 46 号による土壌環境基準を、鉛の含有量が平成 14 年 9 月 20 日中央環境審議会答申による土壌含有基準を上回っております。本投資法人は取得にあたり、本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと。将来本敷地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用及び内容、について株式会社イー・アール・エスに確認済みです。

4 取得先の概要

- 1) 商号：破産者 小川運輸株式会社
- 2) 本店所在地：東京都中央区新川二丁目 20 番 7 号
- 3) 代表者：破産管財人 鈴木銀治郎
- 4) 資本金：350,000 千円（平成 14 年 11 月 13 日現在）
- 5) 主な事業内容：倉庫業
- 6) その他：小川運輸株式会社は、平成 14 年 8 月 22 日に東京地方裁判所の破産宣告を受けています。また、破産管財人鈴木銀治郎は、平成 14 年 11 月 28 日本物件の売却に際し、東京地方裁判所の売却許可証明書を取得しております。

5 取得の日程

- 平成 14 年 11 月 28 日 取得を決定
平成 14 年 11 月 28 日 不動産売買契約書締結予定
平成 14 年 12 月 25 日 引渡予定

6 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 本物件の地図
- ・ 参考資料 3 本物件の外観写真
- ・ 参考資料 4 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（第2新日鐵ビル東館、第2新日鐵ビル西館、メゾンニューリバー合計）
（単位：百万円）

収益（付帯収益を含む）	890
費用（減価償却費を除く）	176
公租公課	108
諸経費	68
うち運営委託費、修理費他	63
うち保険料	5
物件 NOI（Net Operating Income）	714

（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。

【参考資料 2】

本物件の地図



【参考資料 3】

本物件の外観写真

第 2 新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー



第 2 新日鐵ビル西館



【参考資料 4】

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	26.30%	73.91%
	芝NBFタワー	30,400,000	10.95%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,800,000	6.05%	
	GSKビル	18,000,000	6.48%	
	興和西新橋ビルB棟	13,670,000	4.92%	
	日本橋室町センタービル	10,600,000	3.82%	
	高輪一丁目ビル	6,930,000	2.50%	
	三田シティビル	5,320,000	1.92%	
	新宿余丁町ビル	2,450,000	0.88%	
	中目黒GTタワー（注）	13,763,000	4.96%	
	西新宿三井ビルディング 第2新日鐵ビル	1,603,393 12,650,000	0.58% 4.56%	
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,330,000	3.36%	13.46%
	横浜STビル	14,261,000	5.14%	
	つくば三井ビルディング	6,720,000	2.42%	
	大同生命大宮ビル	2,660,000	0.96%	
	稲毛海岸ビル	1,830,000	0.66%	
	松戸シティビル	2,580,000	0.93%	
地方都市部	札幌南二条ビル	2,030,000	0.73%	12.63%
	仙台大同生命ビル	3,640,000	1.31%	
	ユニックスビル	4,230,000	1.52%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.56%	
	浜松シティビル	1,258,000	0.45%	
	サンマリオンNBFタワー	10,060,000	3.62%	
	堺東センタービルディング	2,461,000	0.89%	
	大手前センタービルディング	2,180,000	0.79%	
	京町堀センタービルディング	660,000	0.24%	
	四条烏丸南ビル	1,708,000	0.62%	
	博多祇園21ビル	2,506,000	0.90%	
合計		277,648,393	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（または当期以降取得する予定の）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。

（注）中目黒GTタワーは平成15年2月3日付にて取得予定。