

平成16年11月29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(札幌エルプラザ追加取得)

本投資法人は、平成16年11月29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)に記載する建物の区分所有部分(6階の一部)および付随する
共用部分の共有持分、敷地の共有持分

2)に記載する建物の区分所有部分(9階の一部)および付随する
共用部分の共有持分、敷地の共有持分

2) 資産の名称：札幌エルプラザ

3) 取得価格： 59,239,496 円
180,166,018 円

(ただし、取得諸経費、修繕積立金引継額、固定資産税、都市計画
税及び消費税を除く。)

4) 契約日：平成16年11月30日

5) 引渡予定日：平成16年11月30日

6) 取得先： スミセキ・コンテック株式会社(後記6.取得先の概要参照)
TCプロパティーズ株式会社(後記6.取得先の概要参照)

7) 取得資金：自己資金により取得予定

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34.33%(建物全体の専有面積割合)を保有しており、今般の追加取得(建物全体の専有面積割合で 0.58% 1.85%)により、資産価値の向上が図れると

判断いたしました。

3 本物件の評価点

1) 立地について

札幌エルプラザ」について特筆すべき点は、乗降客数約33万人/日、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、優れたビジネスフ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。

2) 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を実装備しています。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。

4 取得の経緯について

前述のとおり、本物件はこれまで本投資法人が34.33%(建物全体の専有面積割合)を保有していましたが、売却を希望する他区分所有者と追加取得による持分の増加を希望する本投資法人の意向が合致し、本件売買に関する合意に至りました。

5 取得予定資産の内容

1) 所在地

土地：北海道札幌市北八条西三丁目28番・31番2(地番)

建物：北海道札幌市北八条西三丁目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3604 100万分の11537)

建物：所有権(区分所有権 142.07m² 454.83m²)

4) 面積

土地：建物全体の敷地面積 4,759.69m²(1,439.81坪)

建物：建物全体の延床面積 34,643.75m²(共用部分を含む)

5) 構造

鉄骨 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階 地上13階建

6) 設計・監理

株式会社北海道日建設計

7) 施工

大成 住友 東急・スミセキ共同企業体

8) 竣工

平成 15 年 3 月

9) 価格調査

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

評価額 : 59,400,000円 178,000,000円

価格時点 : 平成 16年 11月 30日

10) 地震 P M L

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)

(*) 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。

11) 担保設定の有無

なし

12) テナントの内容

保有部分、今回取得対象部分とも 100% 稼働です。

6 取得先の概要

- 1) 商号 : スミセキ・コンテック株式会社
- 2) 本店所在地 : 北海道札幌市中央区北 1 条東 2 - 5 - 6
- 3) 代表者 : 代表取締役社長 廣川 和男
- 4) 資本金 : 450百万円
- 5) 主な事業内容 : 総合建設業
- 6) 投資法人との関係 : なし

- 1) 商号 : T C プロパティーズ株式会社
- 2) 本店所在地 : 東京都渋谷区渋谷 1 - 16 - 14
- 3) 代表者 : 代表取締役社長 落合 和男
- 4) 資本金 : 76,833百万円
- 5) 主な事業内容 : 不動産業
- 6) 投資法人との関係 : なし

7 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。

8 取得の日程

平成 16年	11月 29日	取得を決定
平成 16年	11月 30日	不動産売買契約締結予定
平成 16年	11月 30日	引渡予定

9 平成 16 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 16 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16 年 12 月期運用状況の予想の変更はありません。

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)	28
費用 (減価償却費を除く)	9
公租公課	2
諸経費	7
うち運営委託費、修理費他	6.5
うち保険料	0.5
物件 NOI (Net Operating Income)	19

(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特種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。

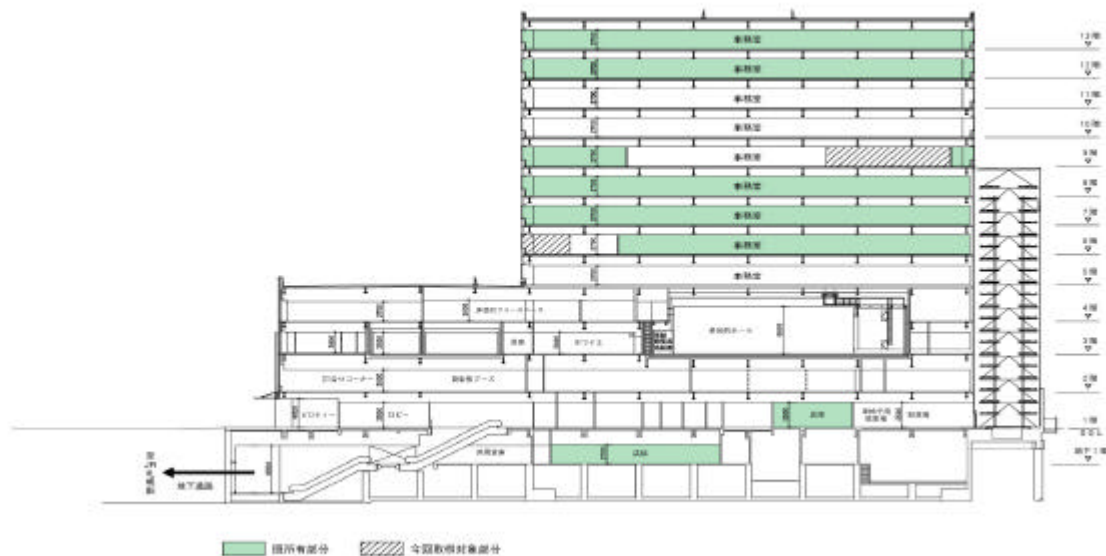
参考資料 2】本物件外観



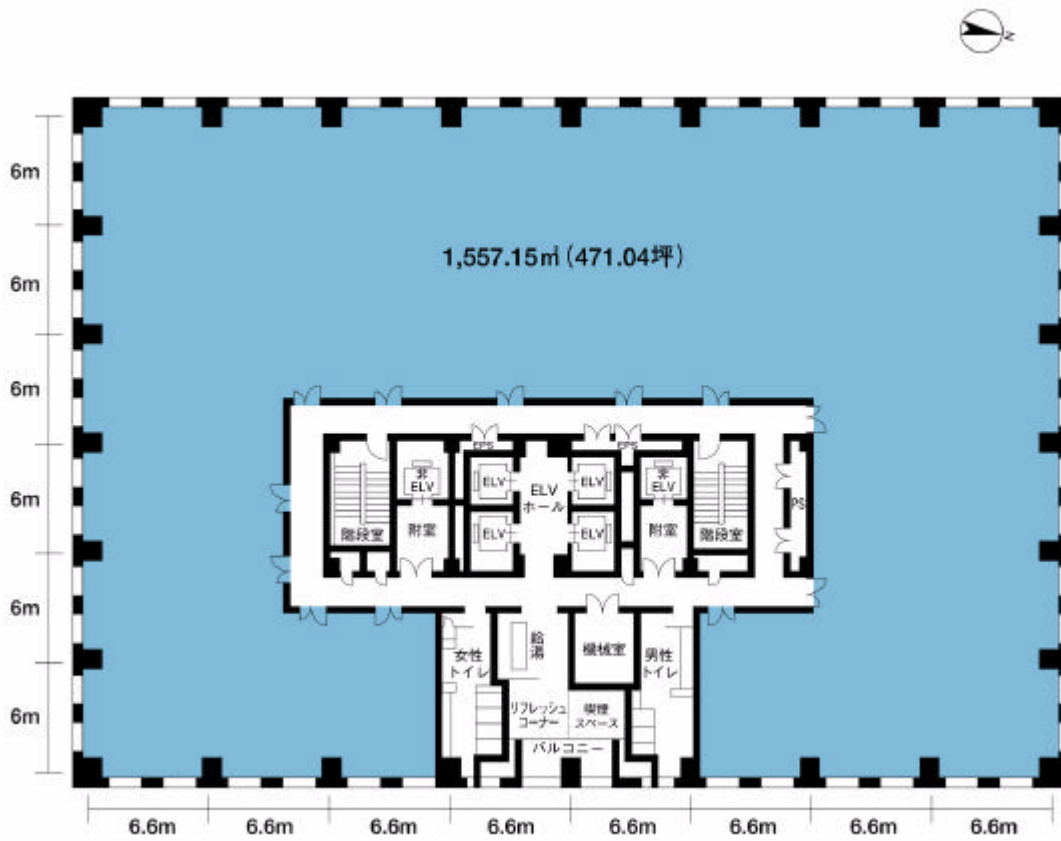
参考資料 3】本物件の案内図



参考資料 4】本物件の断面イメージ図



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

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	74,700,000	18.17%	70.0%
	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	6.71%	
	芝NBFタワー	24,600,000	5.98%	
	新宿三井ビルディングニ号館	16,400,000	3.99%	
	GSKビル	17,600,000	4.28%	
	中目黒GTタワー	14,100,000	3.43%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.36%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.28%	
	第2新日鐵ビル	13,050,000	3.17%	
	日本橋室町センタービル	9,710,000	2.36%	
	ALLIANCE	9,126,000	2.22%	
	渋谷ガーデンフロント	9,000,000	2.19%	
	芝Aビル	6,810,000	1.66%	
	高輪一丁目ビル	7,240,000	1.76%	
	虎ノ門琴平タワー(注2)	6,043,000	1.47%	
	住友重設ビル	5,200,000	1.27%	
	東銀座スクエア(仮称)(注3)	4,800,000	1.17%	
	ダイヤ池袋ビル	4,840,000	1.18%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.11%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.58%	
西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.40%		
恵比寿CSビルディング	1,050,000	0.26%		
東京周辺都市部	中野坂上サンライツツイン	9,500,000	2.31%	13.7%
	横浜STビル	13,800,000	3.36%	
	NBF厚木ビル	2,330,000	0.57%	
	つくば三井ビルディング	8,850,000	2.15%	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	4.09%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.54%	
地方都市部	松戸シティビル	2,600,000	0.63%	16.3%
	札幌エルプラザ(注4)	3,519,406	0.86%	
	札幌南二条ビル	1,850,000	0.45%	
	NBF仙台本町ビル	3,830,000	0.93%	
	ユニックスビル	4,860,000	1.18%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.05%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.32%	
	アクア堂島大和堂島ビル	17,810,000	4.33%	
	サンマリオンNBFタワー	9,510,000	2.31%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.57%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.49%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.49%	
	大手前センタービルディング	1,990,000	0.48%	
	四条島丸南ビル	1,560,000	0.38%	
NBF広島立町ビル	2,780,000	0.68%		
広島袋町ビルディング	856,000	0.21%		
博多祇園2.1ビル	2,410,000	0.59%		
合計		411,030,751	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6月期開示評価額(平成16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16年7月以降に取得した(または平成16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16年11月30日付にて取得予定。
- (注3)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4)平成16年11月30日付にて追加取得予定。
札幌エルプラザの価格は既存保有分(3,280,000千円)と今回取得分(239,406千円)の合算を記載。