

平成 16 年 5 月 19 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（厚木三井ビルディング）

本投資法人は、平成 16 年 5 月 19 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 : 厚木三井ビルディング
- 3) 取得価格 : 2,300,000,000 円（ただし取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）
- 4) 契約日 : 平成 16 年 5 月 20 日（木）
- 5) 引渡予定日 : 平成 16 年 5 月 20 日（木）
- 6) 取得先 : 三井不動産株式会社（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
- 8) 決済方法 : 引渡時一括決済

* 本物件は引渡日より「NBF 厚木ビル」に名称を変更する予定です。

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

厚木市は人口約 22 万人を擁する神奈川県中部の中心都市であり、東名高速道路、国道 246 号線・129 号線、および小田原厚木道路などが交差する道路交通の要衝であり、また、近傍後背地に機械・電気・金属工業やエレクトロニクス関連産業の拠点を抱え、これらを背景に様々なオフィス賃貸ニーズが期待できる立地です。

本物件は厚木市の業務・商業集積の中心に位置する小田急線「本厚木」駅から徒歩約 3 分、東側にバスセンター、周辺に大規模商業施設が集積している繁華性の高いエリアに立地しています。

2) 建物施設等について

本物件は平成3年6月に竣工したオフィスビルで、磁器質タイル（一部アルミカーテンウォールおよび花崗岩貼）と大型ガラスで構成されるすっきりとした外観、ゆったりとしたエントランスホールを有し、整形で183坪の基準階、天井高2,560mm、各フロア最大4分割可能等のスペックは本投資法人の投資基準を十分に満たしており、また現所有者が行ってきた過去の賃貸事業のトラックレコードおよび現在のテナント構成からも、エリアにおいて競争力の高い物件のひとつであると資産運用会社は判断しています。

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： 厚木市中町二丁目 604 番 1

建物： 厚木市中町二丁目 604 番地 1

（住居表示）

神奈川県厚木市中町二丁目 8 番 13 号

3) 用途

事務所・店舗・車庫

4) 所有形態及び持分

土地： 所有権の 100%

建物： 所有権の 100%

5) 面積（登記簿上の表示）

土地： 敷地全体 1,227.79 m²

建物： 延床面積 6,717.71 m²

6) 構造（登記簿上の表示）

鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 9階建

7) 設計

三井建設一級建築士事務所

8) 施工

三井・戸田・三井不動産建設共同企業体

9) 竣工（登記簿上の表示）

平成3年6月10日

10) 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：2,320,000,000 円

価格時点：平成16年4月30日

11) 地震PML

17.2%（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）

(注) 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=一般の建物の耐用年数)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。

12) 担保設定の有無

なし

13) 貸付状況等(本物件に関する売買契約時点)

賃借人 : 17社(事務所部分)のテナントとの間で賃貸借契約が締結されています。

賃貸面積 : 4,887.68 m²

賃貸可能面積 : 5,253.62 m²

稼働率(÷) : 約96.3%

*現在一部のテナントから解約予告を受領済みです。(当該解約考慮後の稼働率は82.6%です。)

4 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 : 代表取締役社長 岩沙弘道
- 4) 主な事業内容 : 不動産業
- 5) 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。なお同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。

5 利害関係人等の取引

1) 不動産売買

今回の三井不動産株式会社との取引は、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、事前に本投資法人役員会で報告を受けております。

2) 入居者

本物件には、三井ホーム株式会社、株式会社三井リハウス東京、および三井不動産ビルマネジメント株式会社がテナントとして入居中であり、売主とこれらのテナントとの間で賃貸借契約が締結されています。また、売主と三井不動産ビルマネジメント株式会社の間で一時賃貸借契約が締結されています。本投資法人は、本物件の取得に伴い上記賃貸借契約および一時賃貸借契約を承継します。なお、三井ホーム株式会社、株式会社三井リハウス東京、および三井不動産ビルマネジメント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。

3) 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。

6 取得の日程

平成 16 年 5 月 19 日 取得を決定

平成 16 年 5 月 20 日 不動産売買契約締結・引渡予定

7 平成 16 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 16 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 16 年 6 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 本物件の外観写真
- ・ 参考資料 3 本物件の案内図
- ・ 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)	260
費用 (減価償却費を除く)	89
公租公課	19
諸経費	70
うち建物管理委託費、修理費他	69
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。(当期以降の予想数値ではありません。)
2. 収益については、事務所稼働率 90%で見込んでいます。

【参考資料2】

本物件の外観写真



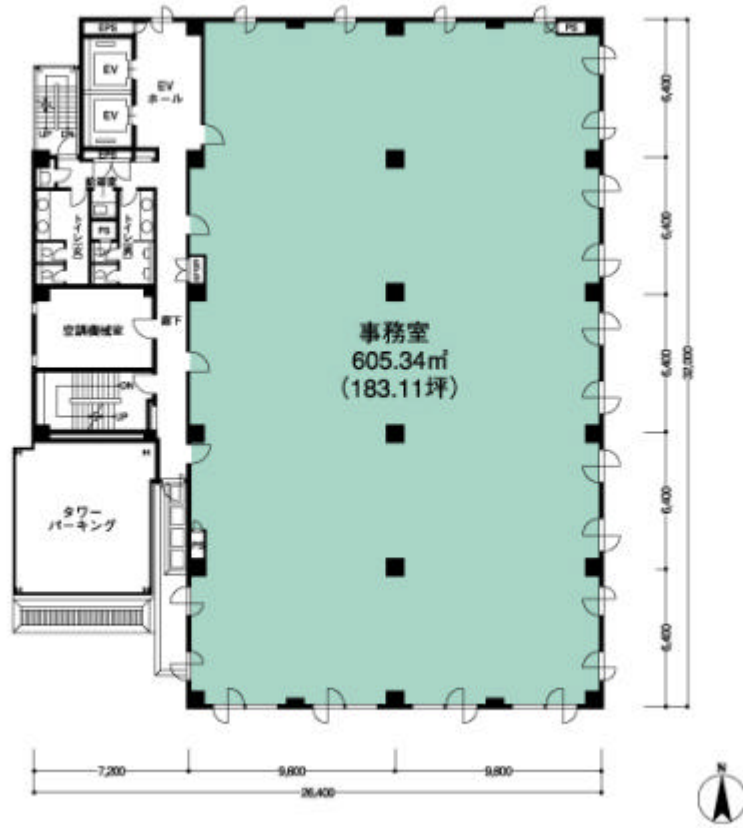
【参考資料3】

本物件の案内図



【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

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	J F E ビルディング	74,700,000	23.14%	74.2%
	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	8.55%	
	芝N B F タワー	22,400,000	6.94%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	5.08%	
	G S K ビル	17,600,000	5.45%	
	中目黒G T タワー	14,100,000	4.37%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	4.18%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	3.97%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	3.10%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.70%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	2.22%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	5,190,000	1.61%	
	池袋T G ホームストビル	4,428,000	1.37%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.74%	
	新宿余丁町ビル（注2）	-	-	
	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.50%	
	恵比寿C S ビルディング	1,000,000	0.31%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.92%	12.1%
	横浜S T ビル	13,900,000	4.31%	
	厚木三井ビルディング（注3）	2,300,000	0.71%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.68%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.70%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.81%	
	稲毛海岸ビル（注2）	-	-	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,270,000	1.01%	13.7%
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.61%	
	N B F 仙台本町ビル（旧仙台大同生命ビル）	3,610,000	1.12%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.35%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.32%	
	浜松シティビル（注2）	-	-	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.67%	
	サンマリオンN B F タワー	9,260,000	2.87%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.73%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.60%	
	京町堀センタービルディング（注2）	-	-	
	四条烏丸南ビル	1,520,000	0.47%	
	N B F 広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,900,000	0.90%	
	広島袋町ビルディング	855,000	0.26%	
博多祇園2 1 ビル	2,370,000	0.73%		
合計		322,789,000	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12月期開示評価額（平成15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、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）新宿余丁町ビル・稲毛海岸ビル・浜松シティビル・京町堀センタービルディングについては平成16年7月30日売却引渡予定。
- （注3）平成16年5月20日取得予定。なお本物件は引渡し日より「NBF厚木ビル」に名称変更予定。