

平成 16 年 6 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 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(アクア堂島東館)

本投資法人は、平成 16 年 6 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：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資産の名称：アクア堂島東館  
注：事務所棟である「アクア堂島東館」と、商業棟である「フインターナ」を本お知らせではあわせて「アクア堂島東館」と呼びます。
- 3) 取得価格：1,914,000,000 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 16 年 6 月 18 日(金)
- 5) 引渡予定日：平成 16 年 6 月 30 日(水)
- 6) 取得先：レゾン・プロパティ有限公司  
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産株式会社  
仲介手数料 57,420,000 円(消費税別途)
- 8) 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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

本物件は、JR大阪駅徒歩10分・同北新地駅徒歩7分、地下鉄四つ橋肥後橋駅徒歩6分・同西梅田駅徒歩7分、地下鉄御堂筋線淀屋橋駅徒歩10分など複数の路線が利用可能であること。四つ橋筋に面するアクア堂島の一角に位置しており、視認性がよいこと。

2) 建物施設等について

概要次のとおりのスペックであり競争力があること。

外観：アルミカーテンウォールとハーフミラーガラス

貸室：整形無柱（約190坪）、天井高2700mm、OAフロア75mm、床耐荷重500kg/m<sup>2</sup>

設備：個別空調(24時間対応)、カードキーによる開錠システム

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産信託受益権

2) 信託受託者

株式会社りそな銀行

3) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地：大阪府大阪市北区堂島浜一丁目54番3

建物：大阪府大阪市北区堂島浜一丁目57番地、54番地3、19番1、54番地1、19番地13、19番地12、54番地9

(住居表示)

大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号

4) 信託財産の用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載）

事務所・店舗

5) 信託財産の所有形態

土地は所有権、建物は区分所有権の共有持分の取得となる。

土地：大阪府大阪市北区堂島浜一丁目54番3

所有権100%

注：アクア堂島東館建物敷地については、建物の区分所有権共有持分を有する共有者等が各土地の所有権を有しています（土地についてはいわゆる分有ということになります）。アクア堂島東館建物敷地全体面積：3,542.00m<sup>2</sup>のうち、本投資法人は当該大阪府大阪市北区堂島浜一丁目54番3:753.71m<sup>2</sup>についての所有権を取得いたします。

建物：大阪府大阪市北区堂島浜一丁目57番地、54番地3、19番1、54番地1、19番地13、19番地12、54番地9

家屋番号：堂島浜1丁目57番の1（事務所棟1階から15階部分）

区分所有権の29.874%の共有持分

家屋番号：堂島浜1丁目57番の4（フォンターナ1階から2階部分）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

区分所有権の 23.654%の共有持分

家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 5 (フォンターナ 3 階から 4 階部分)

区分所有権の 23.654%の共有持分

注：一棟の表示は以下のとおりです。

所在：大阪市北区堂島浜一丁目 57 番地、54 番地 3、19 番 1、54 番地 1、

19 番地 13、19 番地 12、54 番地 9

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付  
19 階建

延床面積：24,726.19 m<sup>2</sup>

6) 信託財産の面積 (登記簿上の表示)

土地：敷地面積 753.71 m<sup>2</sup>

建物：家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 1 (事務所棟 1 階から 15 階部分)

延床面積 9,302.39 m<sup>2</sup>

家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 4 (フォンターナ 1 階から 2 階部分)

延床面積 729.20 m<sup>2</sup>

家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 5 (フォンターナ 3 階から 4 階部分)

延床面積 880.36 m<sup>2</sup>

7) 信託財産の構造 (登記簿上の表示)

家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 1 (事務所棟 1 階から 15 階部分)

鉄骨造 15 階建

家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 4 (フォンターナ 1 階から 2 階部分)

鉄筋コンクリート造 2 階建

家屋番号：堂島浜 1 丁目 57 番の 5 (フォンターナ 3 階から 4 階部分)

鉄筋コンクリート造 2 階建

8) 信託財産の建築時期 (登記簿上の表示)

平成 5 年 4 月 21 日

9) 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：2,010,000,000 円

価格時点：平成 16 年 4 月 30 日

10) 信託財産の地震 P M L ( )

4.6% (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)

注：本地震 P M L は事務所棟・商業棟 (フォンターナ) あわせた数値です。

( ) 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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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、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。

11) 担保設定の有無

質権が設定されておりますが、本投資法人は、抹消された状態で取得予定です。

12) 信託財産の賃貸状況等

賃借人

平成16年6月18日時点の本物件のテナント数は18社です。

注：テナント数には、共有者が一部を自己使用しているため、当該共有者を含めてあります。当該共有者をふくめないテナント数は16社です。

面積

注：共有者自己使用部分を考慮後の収益配分比率による面積

他の共有者が、事務所棟・フォンターナとも一部を自己使用しており、当該共有者自己使用部分以外の賃料(共益費を除く)について、共有持分とは別の収益配分比率を使用しています。当該収益配分比率を考慮後の面積等は次のとおりです。(共有者自己使用部分以外の面積からあがる賃料(共益費を除く)について、収益配分比率を適用しています。)

事務所棟(家屋番号：堂島1丁目57番の1に対応する部分)

総賃貸可能面積：2,893.30 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：2,402.24 m<sup>2</sup>

稼働率 平成16年6月18日時点の稼働率は83.03%です。

フォンターナ

総賃貸可能面積：480.47 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：480.47 m<sup>2</sup>

稼働率 平成16年6月18日時点の稼働率は100%です。

13) その他

信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。また信託受託者は、アクア堂島東館等の共同事業者間にて本物件の建築時に共有物分割請求を禁止することおよび共同事業者間の優先買取りを定めた取決めを承継しています。

4 取得先の概要

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- 1) 商 号：レゾン・プロパティ有限会社
- 2) 本 店 所 在 地：東京都中央区日本橋室町二丁目 2 番 1 号
- 3) 代 表 者：須 貝 信
- 4) 資 本 金：3,000,000 円（平成 16 年 1 月 20 日現在）
- 5) 主 な 事 業 内 容：不動産の賃貸、管理、保有及び運用、不動産信託受益権の取得、保有及び処分など
- 6) そ の 他：レゾン・プロパティ有限会社は、レゾン・ホールディングス有限責任中間法人の 100%出資子会社です。本日現在において、本物件に係る信託受益権の取得資金は、三井不動産株式会社からの匿名組合出資と金融機関からの借入により調達されています。

## 5 利害関係人等の取引

### 1) 売主のアセットマネジメント業務等

本信託受益権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等との取引には該当しません。売主であるレゾン・プロパティ有限会社は、アセット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、その判断は三井不動産株式会社の助言に基づくものとなります。また、上記のように、三井不動産株式会社から匿名組合出資を受けて入れております。

### 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 16 年 6 月 18 日 | 取得を決定        |
| 平成 16 年 6 月 18 日 | 信託受益権売買契約書締結 |
| 平成 16 年 6 月 30 日 | 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

< 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 1】

本物件の収支見込

(単位：百万円)

収益 (付帯収益を含む)	233
費用 (減価償却費を除く)	100
公租公課	27
諸経費	73
うち運営委託費、修理費他	72
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	133

(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、本日現在の稼働率で見込んでおります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【参考資料 2】  
本件の案内図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【参考資料 3】

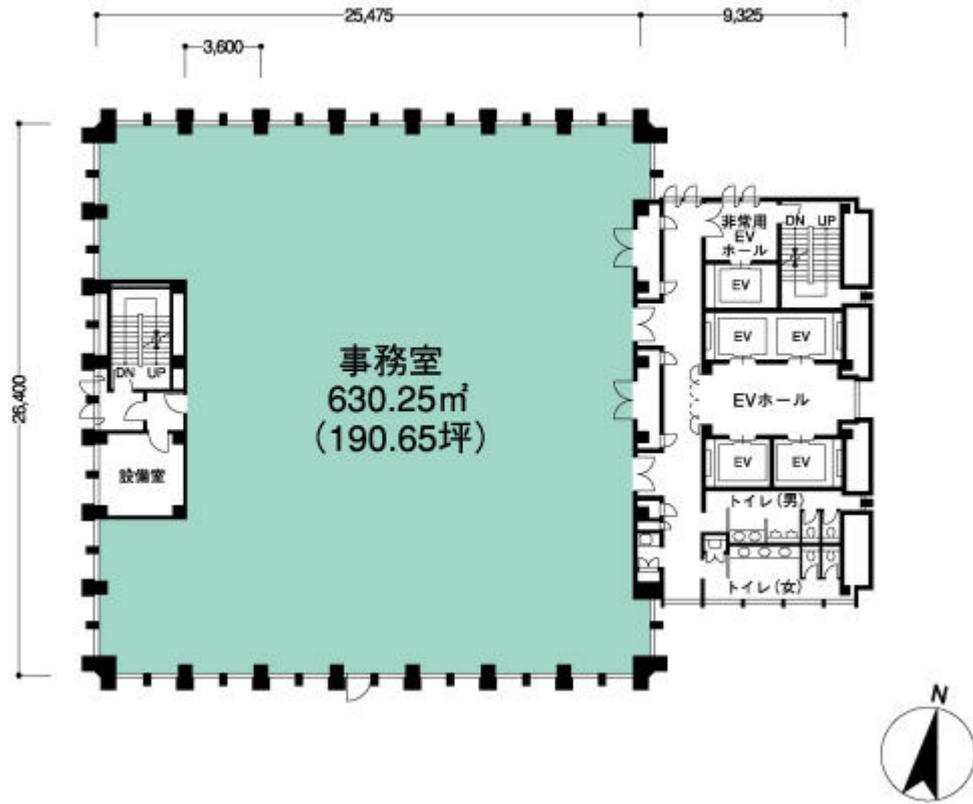
本物件の外観写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【参考資料 4】

本物件の基準階平面図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。