

平成 16 年 8 月 26 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 (アクア堂島大和堂島ビル)

本投資法人は、平成 16 年 8 月 26 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 :アクア堂島大和堂島ビル
- 3) 取 得 価 格 :17,810,000,000 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 8 月 27 日
- 5) 引 渡 日 :平成 16 年 9 月 30 日
- 6) 取 得 先 :レゾン・プロパティ有限会社
(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 534,300,000 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。なお本信託受益権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) ポートフォリオ上の位置付け

本投資法人は、大阪地区を、地方都市部最大の投資対象エリアとして取得件数を積み上げてまいりました。本物件は、大阪市内で 5 棟目 (売却済み物件を除く) となりますが、地方都市部で最大であるとともに、全ポートフォリオ中、3 番目の規模 (開示評価額ベース) であり、1 棟として十分なテナント分散が図られていることとも考えあわせて、ポ-

トフォリオのバランス構成上大きな意義を持つ中核資産である、と資産運用会社は評価しています。

2) 立地について

大阪・堂島地区は、大阪市内の有力オフィスゾーンのなかで、四つ橋筋を軸として、北側の西梅田地区・南側の中之島地区とともに、近年大規模開発を梃子に発展・再生してきたプライムエリアのひとつである、と資産運用会社では評価しています。マスコミ、電気・通信系メーカー、法律・会計事務所等をはじめテナントニーズも幅広く実績があり、大阪マーケットにおける優位性はますます高まるものと思われます。

本物件は、JR 大阪 駅徒歩 10 分 同 北新地 駅徒歩 7 分、地下鉄四つ橋線 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、また四つ橋筋と堂島川に面し、利便性・視認性ともに優れています。

3) 建物施設等について

貸付可能面積約 6,700 坪におよぶ大型オフィスビルで、最近の新築物件に比肩する競争力の高いスペックを備えており、その概要は以下のとおりです。

・外観 :アルミカーテンウォールとーフミラーガラス

・貸室 : 整形無柱 (約 349.38 坪)、天井高 2700mm、OAフロア 75mm、床耐荷重 500kg/m²

・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

また、本物件は、平成 16 年 6 月 30 日付にて本投資法人が持分を取得した、アクア堂島東館・フオンターナとともに一体的に街区を整備して面開発された物件です。(平成 16 年 6 月 18 日付「資産の取得に関するお知らせ」ご参照)

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

本投資法人は本信託受益権取得と同時に信託受託者の変更を予定しています。

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 4、19 番 8

建物 :大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 19 番地 8、54 番地 4

(住居表示)

大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 16 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 :大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 54 番 4、19 番 8

所有権 100%

建物 :大阪府大阪市北区堂島浜一丁目 19 番地 8、54 番地 4

家屋番号 :堂島浜 1 丁目 19 番の 1

所有権 100%

家屋番号 :堂島浜 1 丁目 19 番の 2

所有権 100%

6) 信託財産の面積 (登記簿上の表示)

土地 敷地面積 3,531.37 m²

建物 延床面積 35,912.97 m²

7) 信託財産の構造 (登記簿上の表示)

鉄骨 鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 2 階付 19 階建

8) 信託財産の建築時期 (登記簿上の表示)

平成 8 年 12 月 2 日増築

本物件建物東側部分は平成 5 年 4 月、建物西側部分は平成 7 年 10 月、北側地下駐車場部分は平成 8 年 12 月に検査済証の交付を受けており 3 期にわけて竣工しています。

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 :18,400,000,000 円

価格時点 :平成 16 年 8 月 20 日

10) 信託財産の地震 PML ()

4.7% (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)

() 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 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する予定です。

12) 信託財産の賃貸状況等

賃借人

平成 16 年 8 月 26 日時点の本物件の賃貸借契約締結済テナント数は 32 社です。

面積

総賃貸可能面積 22,263.17 m²

総賃貸面積 17,418.54 m²

稼働率 平成 16 年 8 月 26 日時点の稼働率 (賃貸借契約締結済ベース) は
78.2%です。

4 取得先の概要

- 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、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。
(なお、当該取得先は、平成 16 年 6 月 18 日付「資産の取得に関するお
知らせ」にて取得の開示をしました 4 物件 (アクア堂島東館、谷町恒和ビ
ル、ダイヤ池袋ビル、ダイヤ虎ノ門ビル)の取得先と同じです。詳細は平
成 16 年 6 月 18 日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照くださ
い。)

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が、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 8 月 26 日 取得を決定

平成 16 年 8 月 27 日 信託受益権売買契約締結

平成 16 年 9 月 30 日 引渡予定

7 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】本物件の配置図

【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状況

【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)	1,666
費用 (減価償却費を除く)	530
公租公課	174
諸経費	355
うち運営委託費、修理費他	354
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	1,136

(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、93%で見込んでおります。
3. 費用のうちの運営委託費は、現在の契約金額から削減後の数値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】

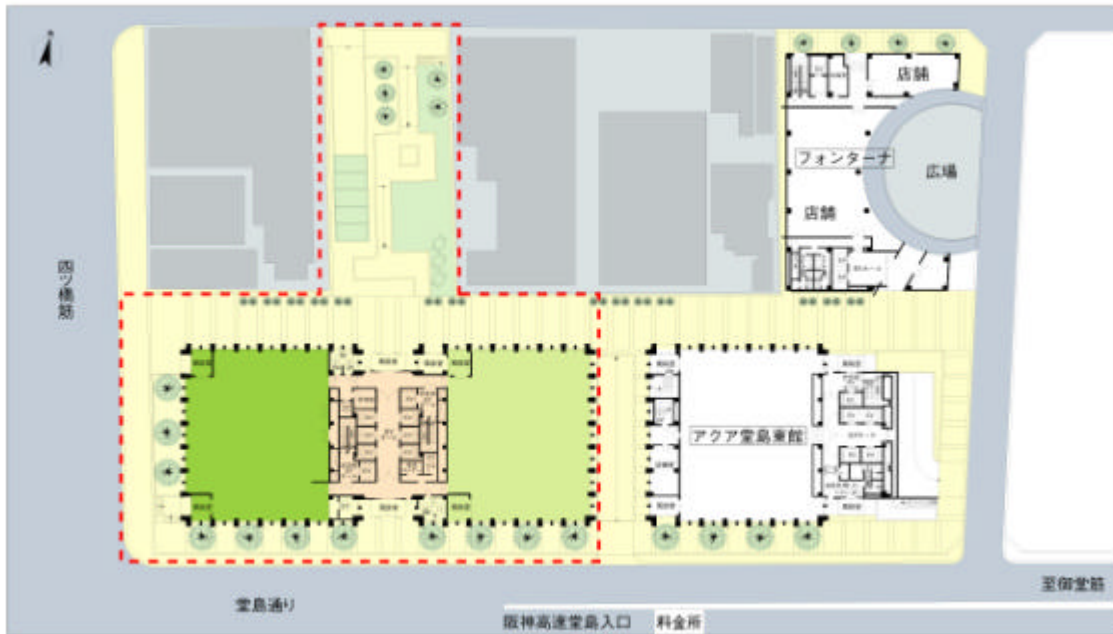
本物件の外観写真



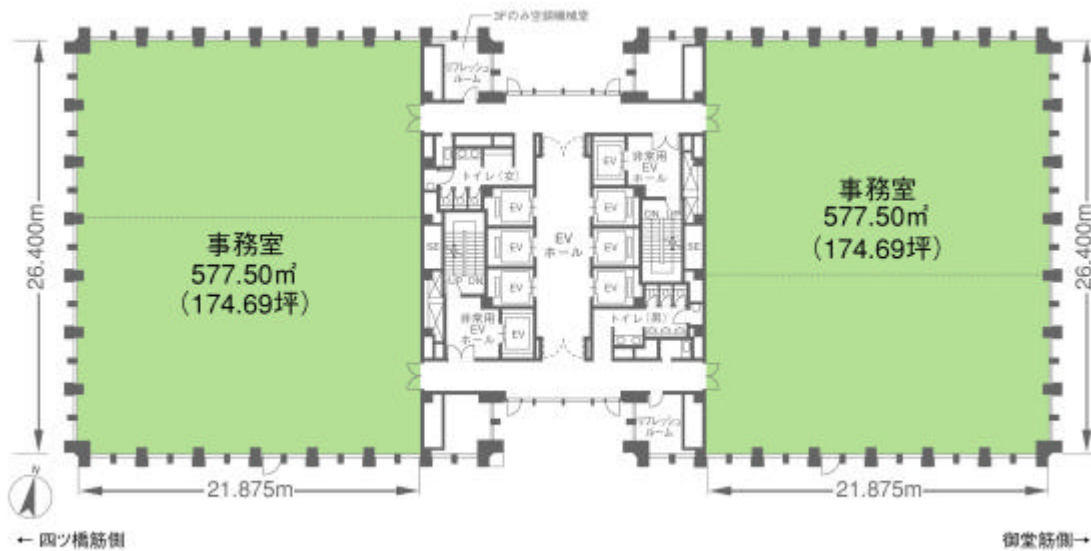
アクア堂島大和堂島ビル (今回取得部分)

アクア堂島東館

【参考資料 4】本物件の配置図 (今回取得部分は点線内)



【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状況

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	18.71%	70.6%
	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	6.91%	
	芝NBFタワー	24,600,000	6.16%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	4.11%	
	GSKビル	17,600,000	4.41%	
	中目黒GTタワー	14,100,000	3.53%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.46%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	3.38%	
	第2新日鐵ビル	13,050,000	3.27%	
	日本橋室町センタービル	9,710,000	2.43%	
	ALLIANCE	9,126,000	2.29%	
	渋谷ガーデンフロント	9,000,000	2.25%	
	芝Aビル	6,810,000	1.71%	
	高輪一丁目ビル	7,240,000	1.81%	
	住友電設ビル	5,200,000	1.30%	
	東銀座スクエア(仮称)(注2)	4,800,000	1.20%	
	ダイヤ池袋ビル	4,840,000	1.21%	
	池袋TGホームストビル	4,570,000	1.14%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.60%	
西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.41%		
恵比寿CSビルディング	1,050,000	0.26%		
東京周辺都市部	中野坂上サンプライツイン	9,500,000	2.38%	12.7%
	横浜STビル	13,800,000	3.46%	
	NBF厚木ビル	2,330,000	0.58%	
	つくば三井ビルディング	8,850,000	2.22%	
	シーノ大宮ノースウイング(注3)	11,236,345	2.81%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.56%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.65%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,280,000	0.82%	16.8%
	札幌南二条ビル	1,850,000	0.46%	
	NBF仙台本町ビル	3,830,000	0.96%	
	ユニックスビル	4,860,000	1.22%	
	新潟テレコムビル	4,330,000	1.08%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.36%	
	アクア堂島大和堂島ビル(注4)	17,810,000	4.46%	
	サンマリオンNBFタワー	9,510,000	2.38%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.59%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.51%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.50%	
	大手前センタービルディング	1,990,000	0.50%	
	四条烏丸南ビル	1,560,000	0.39%	
	NBF広島立町ビル	2,780,000	0.70%	
	広島袋町ビルディング	856,000	0.21%	
博多祇園21ビル	2,410,000	0.60%		
合計		399,168,345	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16年10月1日付にて取得予定。

(注4)平成16年9月30日付にて取得予定。