

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 セールスマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ(谷町恒和ビル)

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：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資産の名称：谷町恒和ビル
- 3) 取得価格：1,944,000,000 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 58,320,000 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

本物件は、地下鉄谷町線・中央線谷町四丁目駅徒歩 3 分、地下鉄谷町線・京阪本線天満橋駅徒歩 4 分など複数の路線が利用可能であること。谷町筋・大手通に面し、大阪府庁舎をはじめとした官公庁等に隣接したビジネスエリアであること。

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。

- 2) 建物施設等について
概要次のとおり標準的なスペックを有すること。
外観：カーテンウォール
貸室：基準階（約 172 坪）、天井高 2600mm、O A フロア 50mm
設備：個別空調
- 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：大阪府大阪市中央区谷町二丁目 10 番、11 番 1、11 番 3、
大阪府大阪市中央区大手通一丁目 51 番、50 番 1
建物：大阪府大阪市中央区谷町二丁目 10 番地、11 番地 1、11 番地 3
大阪府大阪市中央区大手通一丁目 50 番地 1、51 番地
（住居表示）
大阪府大阪市中央区大手通一丁目 2 番 12 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：大阪府大阪市中央区谷町二丁目 10 番、11 番 1、11 番 3、
大阪府大阪市中央区大手通一丁目 51 番、50 番 1
所有権 100%
建物：大阪府大阪市中央区谷町二丁目 10 番地、11 番地 1、11 番地 3
大阪府大阪市中央区大手通一丁目 50 番地 1、51 番地
家屋番号：谷町二丁目 10 番の 1
所有権 100%
家屋番号：谷町二丁目 10 番の 2
所有権 100%
注：建物一棟の表示は次のとおりです。
所在：大阪市中央区谷町二丁目 10 番地、11 番地 1、11 番地 3
大阪市中央区大手通一丁目 50 番地 1、51 番地
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
延床面積：6,999.81 m²
- 6) 信託財産の面積（登記簿上の表示）

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。

土地：敷地面積 847.65 m²

建物：家屋番号：谷町二丁目 10 番の 1、谷町二丁目 10 番の 2

延床面積 6,999.81 m²

7) 信託財産の構造（登記簿上の表示）

家屋番号：谷町二丁目 10 番の 1

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建

家屋番号：谷町二丁目 10 番の 2

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 10 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 12 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：2,040,000,000 円

価格時点：平成 16 年 4 月 30 日

10) 信託財産の地震 P M L ()

3.7%（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）

() 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

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 2 社です。

ただし引渡時点(平成 16 年 6 月 30 日時点)においては、2・1・地下 1 階合計 1,060.40 m²を賃借しているテナントが平成 16 年 6 月 25 日付けで解約となり、テナント数は 1 社となります。

面積

平成 16 年 6 月 18 日時点の本物件の面積・稼働率は以下のとおりです。

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。

総賃貸可能面積 : 5,037.62 m²

総賃貸面積 : 5,037.62 m²

稼働率 平成 16 年 6 月 18 日時点の稼働率は 100% です。

注 : 平成 16 年 6 月 30 日時点の稼働状況の見込み

総賃貸可能面積 : 4,978.37 m²

(総賃貸可能面積が平成 16 年 6 月 18 日時点から変更になっているのはテナント退出により 1 階、地下 1 階等の賃貸可能面積を見直したためです。)

総賃貸面積 : 3,977.22 m²

稼働率 : 79.89%

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

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。

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。

< 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

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 1】

本物件の収支見込

(単位：百万円)

収益（付帯収益を含む）	-
費用（減価償却費を除く）	-
公租公課	-
諸経費	-
うち運営委託費、修理費他	-
うち保険料	-
物件 NOI (Net Operating Income)	187

(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す。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益については、稼働率は90%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。
4. 物件NOI（ネットオペレーティングインカム）の金額の記載のみであるのは、当該物件について一の主要なテナントとの賃貸借契約に関する契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上となっていますが、本投資法人は、かかる主要なテナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

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（2階）



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。