

平成 26 年 1 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ビルファンド投資法人
代表者名 執行役員 西川 勉
(コード番号 8951)
資産運用会社名
日本ビルファンドマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 田中 健一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (堺筋本町センタービル:追加取得)

日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)は、平成 26 年 1 月 30 日、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせします。

記

1 取得の概要

- 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 :堺筋本町センタービル(追加取得)
(以下、堺筋本町センタービルを「本物件」、今回取得する部分を「本物件追加取得部分」という。)
- 3) 取 得 価 格 :6,200,000,000 円
(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 26 年 1 月 30 日
- 5) 引 渡 日 :平成 26 年 1 月 30 日
- 6) 取 得 先 :エス・ジェイ・オフィス・セレクト合同会社
(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(※1)等により取得
※1 平成 26 年 1 月 28 日に公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。
- 8) 媒 介 者 :なし
- 9) 支 払 方 法 :引渡時一括
- 10) その他

本投資法人は、現在、本物件の区分所有権ならびに区分所有権の共有持分(共用部負担割合 46.6%。以下「本物件既存持分」という。)を保有しており、本取得と同時に、本物件追加取得部分の信託に本物件既存持分を追加信託し、本物件全体(所有権 100%)を主な信託財産とする信託受益権を保有します。

2 取得の意義

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ものです。

なお、資産運用会社は本取得に際して特に以下の点を評価しました。

1) 立地

本物件が位置する本町エリアは、大阪市の古くからの代表的なビジネス拠点として、オフィスビルの集積が見られるエリアです。

本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩 1 分と至近であり、また御堂筋線「本町」駅から徒歩 5 分と、交通利便性の高い立地にあります。また、堺筋と本町通りの交差点に位置し、視認性にも優れています。

2) 建物施設等

本物件は、落ち着いた色調の外観が特徴的で、1 フロア約 470 坪の広いオフィス空間を持ち、また一方で小割分割対応にも適したフロアプランとなっています。天井高 2,600mm、適切な基本設備スペックを備え、エリア内のオフィスビルの中で十分な競争力があります。

3) 完全所有化

本取得により、本物件既存持分と併せて、本物件を完全所有することとなり、本物件の資産価値・流動性の向上が図られます。

3 取得資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産を主な信託財産とする信託受益権

2) 信託受託者

三井住友信託銀行株式会社

3) 信託期間

信託設定日 : 平成 17 年 11 月 30 日

信託期間満了日 : 平成 36 年 1 月 31 日

4) 信託財産の所在地

(登記簿上の表示)

土地: 大阪市中央区本町二丁目 41 番 1、43 番 1、44 番 3、63 番 2、63 番 3

大阪市中央区安土町二丁目 22 番 1、22 番 3、22 番 4、22 番 5、22 番 6、79 番 2、82 番

建物: 大阪市中央区本町二丁目 38 番地 1、41 番地 1、43 番地 1、63 番地 3

大阪市中央区安土町二丁目 21 番地、22 番地 1、22 番地 3、22 番地 4、22 番地 5、22 番地 6、79 番地 2、82 番地

(住居表示)

大阪市中央区本町二丁目 1 番 6 号

5) 信託財産の用途(登記簿上の表示)

事務所・店舗

6) 信託財産の所有形態

- ①土地:所有権(100%)
(※本物件土地は本物件追加取得部分と本物件既存持分の分有となっています。)
- ②建物:本物件建物の1階、2階の一部、16階の一部の区分所有権、および2階から15階の区分所有権の共有持分 4,461/10,000
- 7) 信託財産の面積(登記簿上の表示)
- ①土地:敷地面積 3,645.74 m² (本物件全体)
このうち本物件追加取得部分は 1,949.21 m²
- ②建物:延床面積 32,989.71 m² (本物件全体)
本物件追加取得部分の共用部負担割合は 53.4%
- 8) 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造陸屋根地下1階付16階建
- 9) 信託財産の建築時期(登記簿上の表示)
平成3年5月22日
- 10) 信託財産の設計・施工
設計:株式会社安井建築設計事務所
施工:鹿島建設(株)・(株)竹中工務店・(株)大林組・大成建設(株)・(株)間組・(株)山田組 共同企業体
- 11) 鑑定評価
大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
- ・評価額:6,530,000,000円
 - ・価格時点:平成26年1月1日
 - ・評価の概要
- | 項目 | 内容 |
|------------|-------------|
| 収益価格 | 6,530,000千円 |
| 直接還元法による価格 | 6,710,000千円 |
| 純収益 | 342,242千円 |
| 還元利回り | 5.1% |
| DCF法による価格 | 6,450,000千円 |
| 割引率 | 4.9% |
| 最終還元利回り | 5.3% |
| 積算価格 | 6,830,000千円 |
| 土地比率 | 67.0% |
| 建物比率 | 33.0% |
- 12) 地震PML
3.8%(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)
- 13) 担保設定の有無
なし
- 14) 賃貸状況等(平成26年1月15日時点の賃貸状況)
・賃借人の総数・概要:49社(一般事業会社42社、金融機関4社、店舗2社、個人1)

- ・総賃料収入：約 528 百万円/年
- ・総賃貸可能面積：約 11,791.02 m²(共有区画は本物件追加取得分持分に換算)
- ・総賃貸面積：約 10,117.37 m²(共有区画は本物件追加取得分持分に換算)
- ・稼働率：約 85.8%
- ・敷金総額：約 396 百万円

4 取得先の概要

① 名 称	エス・ジェイ・オフィス・セレクト合同会社
② 所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号 日本橋一丁目ビルディング
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ティー・エス・プロパティ・ツー 職務執行者 須貝 信
④ 事業内容	1.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の売買、賃貸、所有、管理及び利用 3.上記事業に付帯関連する一切の事業
⑤ 資本金	3 百万円(平成 25 年 12 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	平成 23 年 1 月 18 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人および資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人および資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しません。

6 取得の日程

平成 26 年 1 月 30 日 取得を決定、信託受益権売買契約締結、引渡

7 平成 26 年 6 月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の平成 26 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 26 年 6 月期運用状況の予想に変更はありません。

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会



<添付資料>

【参考資料1】本物件追加取得部分の収支見込

【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5】本物件の断面図

【参考資料6】本取得後のポートフォリオの概況

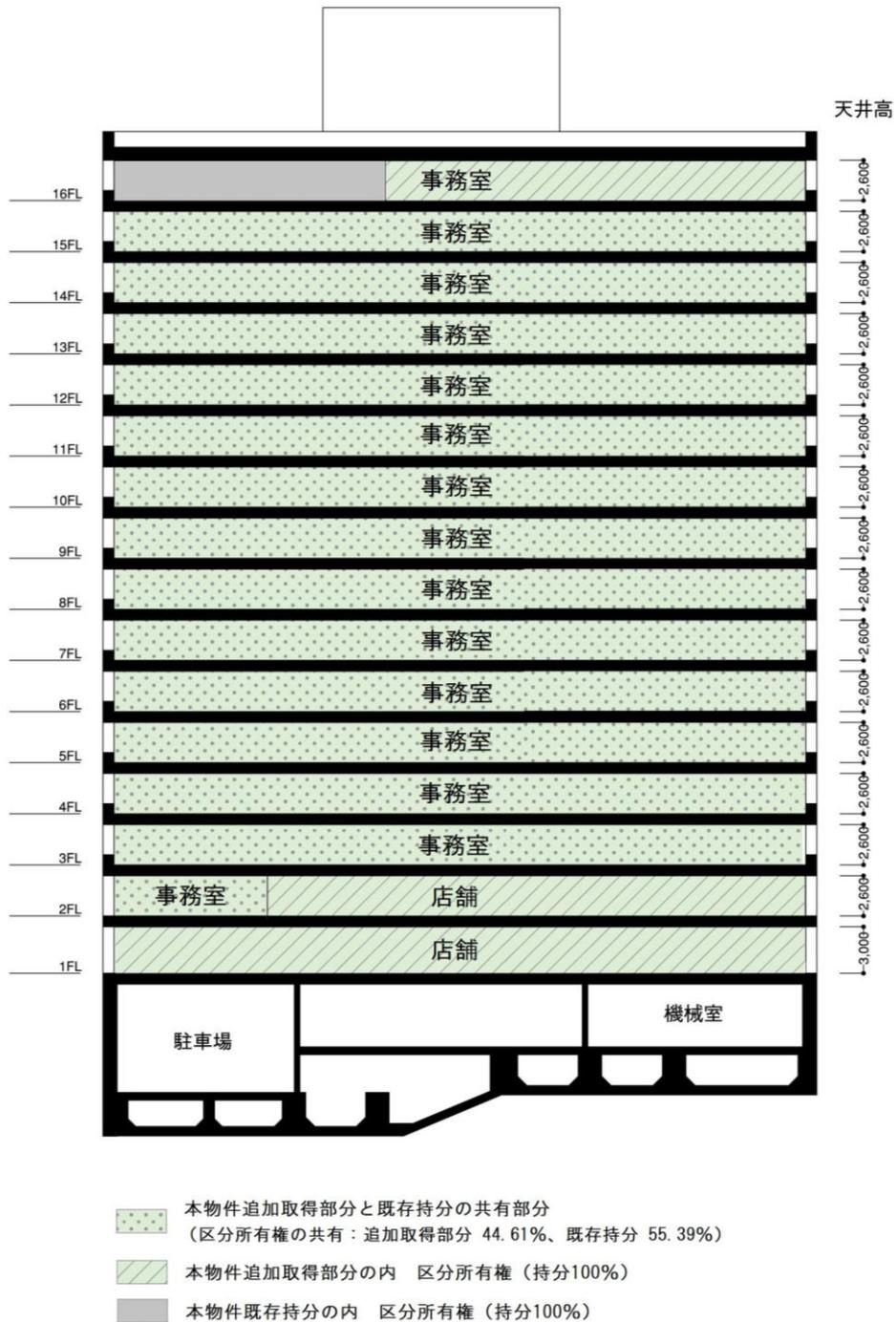
【参考資料 1】本物件追加取得部分の収支見込

- 1) 物件NOI (Net Operating Income) 347 百万円
- 2) 上記数値は現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものであり、収益について、想定稼働率を 93%として算出したものです。(来期の予想数値ではありません。)

【参考資料3】本物件の外観写真



【参考資料5】本物件の断面図





【参考資料6】本取得後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格 (不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京都心部	NBF大崎ビル	66,660,000	6.31%	68.5%	71,100,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	6.01%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.43%		56,000,000
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	4.26%		41,600,000
	西新宿三井ビルディング(追加取得) (注3)	135,000	0.01%		224,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.44%		41,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.03%		26,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.94%		53,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.94%		16,900,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.73%		31,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.32%		30,500,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.26%		19,100,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.13%		22,900,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	1.97%		12,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.92%		25,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.61%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.54%		15,500,000
	GSKビル(注4)	14,434,070	1.37%		20,100,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.26%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.26%		15,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.25%		13,900,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.19%		13,820,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.13%		12,200,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.86%		10,500,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.83%		7,700,000
	池袋イースト	8,630,000	0.82%		8,970,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.79%		8,480,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.76%		6,500,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.64%		7,810,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.63%		7,270,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.59%		6,400,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.58%		4,180,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.51%		5,160,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.49%		6,920,000
	バナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.48%		5,160,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.47%		5,530,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.46%		4,810,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.44%		5,040,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.42%		4,920,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.38%		4,210,000
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	3.86%	20.3%	30,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.33%		36,100,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.37%		28,300,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.99%		8,620,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.88%		9,410,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.45%		20,100,000
	横浜STビル	13,529,300	1.28%		13,700,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.36%		3,530,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.22%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.84%		7,110,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.23%		2,150,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.59%		18,200,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.19%		1,780,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.49%		11,000,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.23%		2,110,000
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.42%
NBF札幌南二条ビル		1,870,300	0.18%	1,310,000	
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.34%	3,060,000	
NBFユニックスビル		4,028,900	0.38%	3,320,000	
NBF新潟アコムビル		3,957,500	0.37%	2,810,000	
三井住友銀行名古屋ビル		14,900,000	1.41%	15,200,000	
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	0.68%	7,130,000	
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	1.69%	17,700,000	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	1.36%	13,600,000	
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	0.99%	7,230,000	
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.62%	5,950,000	
堺筋本町センタービル(追加取得) (注5)		6,200,000	0.59%	6,530,000	
アクア堂島東館		1,914,000	0.18%	1,700,000	
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.28%	2,290,000	
広島袋町ビルディング		2,215,000	0.21%	2,340,000	
NBF松山日銀前ビル		3,310,000	0.31%	3,430,000	
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.76%	8,490,000		
NBF熊本ビル	4,500,000	0.43%	3,710,000		
合計		1,055,786,036	100%	100%	1,039,164,000

(注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また取得予定物件については、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等を除きます。)によります。

(注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は原則として本投資法人の平成25年6月期開示評価額(平成25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。

(注3) 価格(不動産鑑定評価額)は平成25年11月30日時点です。

(注4) 平成26年1月10日付で「GSKビル」の敷地の一部を東京都に譲渡しました。
取得価格は従前の取得価格から、上記敷地の一部に相当する価格(1,181百万円、従前の取得価格から面積按分により算出)を控除しています。

価格(不動産鑑定評価額)は平成25年7月31日時点における、譲渡を想定した価格です。

(注5) 価格(不動産鑑定評価額)は平成26年1月1日時点です。