

平成 26 年3月5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(中之島セントラルタワー(共有持分 40%))

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3月5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
- 2) 資 産 の 名 称 :中之島セントラルタワー(共有持分 40%)(以下「本物件」という。)
- 3) 取 得 価 格 :14,900,000,000 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3月5日
- 5) 引 渡 日 :平成 26 年3月 31 日(予定)
- 6) 取 得 先 :住友生命保険相互会社  
(後記4. 取得先の概要参照)
- 7) 取 得 資 金 :新投資口の発行等により調達した資金<sup>※1</sup>  
※1 本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。
- 8) 媒 介 者 :なし
- 9) 支 払 方 法 :引渡時一括

## 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

本物件は、大阪市役所や日本銀行大阪支店等の公共機関や大企業が入居する高層オフィスビルが集積し古くよりビジネスの中心地である中之島エリアを代表するオフィスビルです。

京阪中之島線「大江橋」駅より徒歩1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅・四つ橋線「肥後橋」駅より各徒歩3分と交通利便性に優れており、近年の周辺の再開発により、ますます賑わいを増すエリアとなっています。

### 2) 建物施設等

堂島川と土佐堀川に挟まれた水辺の景観に調和した美しい外観が特徴で、基準階専有面積約 556 坪、天井高 2,800mm(別途OAフロア 250mm)、昼光センサーによる調光システム、床吹出空調システム等、ハイスペックの物件です。

## 3 取得資産の内容

### 1) 特定資産の種類

不動産

### 2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:大阪府大阪市北区中之島二丁目 16 番、18 番1、18 番3、18 番4、18 番5、18 番6、18 番7

建物:大阪府大阪市北区中之島二丁目 16 番地、18 番地1、18 番地3、18 番地4、18 番地5、18 番地6、18 番地7

(住居表示)

大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号

### 3) 用途(登記簿上の表示)

事務所・駐車場・店舗

### 4) 所有形態

①土地:所有権の共有持分(40%)

②建物:所有権の共有持分(40%)

### 5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 5,534.15 m<sup>2</sup> (敷地全体)

②建物:延床面積 70,775.57 m<sup>2</sup> (建物全体)

### 6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 28 階建

### 7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成 17 年8月2日

8) 設計・施工

設計:株式会社日建設計

施工:株式会社竹中工務店・株式会社銭高組 共同企業体

9) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

・評価額:15,100,000,000円

・価格時点:平成26年2月1日

・評価の概要

項目	内容
収益価格	15,100,000千円
直接還元法による価格	15,000,000千円
純収益	691,237千円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	15,200,000千円
割引率	4.7%
最終還元利回り	4.8%
積算価格	13,100,000千円
土地比率	56.9%
建物比率	43.1%

10) 地震PML

3.2%(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)

11) 担保設定の有無

なし

12) 賃貸状況等(平成26年1月1日時点の賃貸状況)

・賃借人の総数・概要:19社(一般事業会社16社、金融機関1社、店舗2社)

・総賃料収入:約1,087百万円/年(取得予定の共有持分に相当する総賃料収入)

・総賃貸可能面積:17,619.29㎡(取得予定の共有持分に相当する賃貸可能面積)

・総賃貸面積:17,561.64㎡(取得予定の共有持分に相当する総賃貸面積)

・稼働率:約99.7%

(但し、売主(住友生命保険相互会社)は一部の賃借人から平成26年10月20日付で賃貸借契約を解約する旨の解約通知書を受領しています。解約予定の賃貸面積は本物件全体の約4.2%に相当します。)

・敷金総額:約851百万円(取得予定の共有持分に相当する敷金総額)

#### 4 取得先の概要

① 名 称	住友生命保険相互会社
② 所 在 地	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番 35 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 佐藤義雄
④ 事 業 内 容	生命保険業
⑤ 資 本 金	639,000 百万円(「基金(基金償却積立金を含む)」を記載、平成 25 年 12 月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1907 年5月 11 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	資産運用会社の株主に該当します(出資割合 35%)。 本投資法人の投資口を 24,512 口保有しています。 <sup>※2</sup>
人 的 関 係	資産運用会社の職員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	本投資法人の貸付人、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に 該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。 資産運用会社のその他の関係会社であり、関連当事者に該当しま す。

※2 平成 26 年1月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しており、分割後の数値です。

#### 5 物件取得者等の状況

取得資産 の名称	物件取得者等の状況		
		前所有者(取得先)	前々所有者
中之島 セントラルタワー (共有持分 40%)	会社名・氏名	住友生命保険相互会社	該当無し
	特別な利害関係に ある者への該当状況	資産運用会社の自主ルールに基づく利害関 係人等に該当します。	
	取得経緯・理由等	新築	
	取得価格	—	
	取得時期	平成 17 年8月2日(新築)	

#### 6 利害関係人との取引

本物件の取得は法定の利害関係人等との取引に該当いたしません。資産運用会社の内規である「資産運用ガイドライン」等に定める自主基準上の利害関係人等との取引として所定の基準に従い、資産運用会社の運用審査会議における審議、コンプライアンス委員会における審議、経営会議における審議を行った上、取引を決定しています。

#### 7 取得の日程

平成 26 年 3 月 5 日 取得を決定、不動産売買契約締結  
平成 26 年 3 月 31 日 引渡(予定)

8 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については、本日付け『平成 26 年6月期の「運用状況の予想の修正」に関するお知らせ』をご覧ください。

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

- 1) 物件NOI (Net Operating Income)764 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 95%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2】本物件の案内図



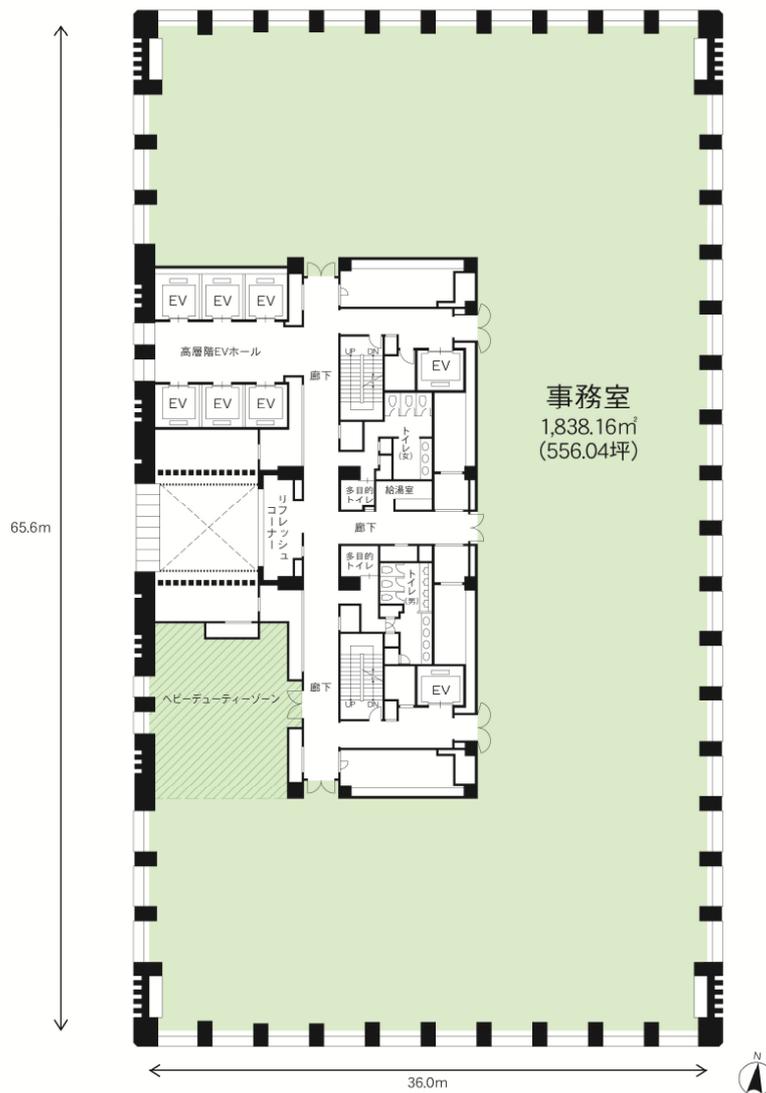
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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	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	8.20%	67.7%	72,900,000		
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.91%		53,800,000		
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.93%		57,500,000		
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	4.20%		41,800,000		
	三菱重工ビル	36,300,000	3.93%		42,100,000		
	芝NBFタワー	32,000,000	2.96%		26,500,000		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.89%		54,400,000		
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.89%		16,300,000		
	NBFコモディオ沙留	28,800,000	2.68%		30,700,000		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.28%		31,000,000		
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.22%		19,400,000		
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.09%		23,100,000		
	NBF御茶ノ水ビル(注3)	20,840,000	1.94%		12,300,000		
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.93%		25,600,000		
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.58%		14,500,000		
	新宿三井ビルディングニ号館	16,295,400	1.52%		15,700,000		
	GSKビル(注4)	14,434,070	1.34%		18,800,000		
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.24%		14,600,000		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.24%		16,000,000		
	奥和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.23%		13,300,000		
	NBF新川ビル	12,614,118	1.17%		13,260,000		
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.11%		12,400,000		
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.85%		10,800,000		
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.82%		7,370,000		
	池袋イースト	8,630,000	0.80%		9,010,000		
	東五反田スクエア	8,350,000	0.78%		8,290,000		
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.74%		6,020,000		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.63%		7,540,000		
	NBF高輪ビル	6,687,200	0.62%		7,090,000		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.58%		6,410,000		
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.57%		4,190,000		
	住友電設ビル	5,365,000	0.50%		5,270,000		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.48%		6,360,000		
	パナソニック東京沙留ビル	5,075,000	0.47%		5,300,000		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.46%		5,530,000		
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.45%		4,310,000		
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.44%		5,020,000		
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.41%		4,750,000		
	龍角散ビル	4,050,000	0.38%		4,220,000		
	神宮前M-SQUARE(注5)	3,700,000	0.34%		3,700,000		
	東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,488		3.79%	20.0%	30,100,000
		NBF丸洲キャナルフロント	35,200,000		3.28%		35,800,000
		NBF丸洲ガーデンフロント	25,018,000		2.33%		28,300,000
		NBF上野ビル	10,400,000		0.97%		8,260,000
		調布サウスゲートビル	9,320,000		0.87%		9,510,000
		新川崎三井ビルディング	25,820,000		2.40%		20,400,000
		横浜STビル	13,529,300		1.26%		13,300,000
		パレール三井ビルディング	3,800,000		0.35%		3,550,000
NBF厚木ビル		2,300,000	0.21%	2,060,000			
つくば三井ビルディング		8,875,500	0.83%	7,190,000			
NBF宇都宮ビル		2,435,000	0.23%	2,180,000			
シーノ大宮ノースウイング		16,816,345	1.57%	18,600,000			
NBF浦和ビル		2,000,000	0.19%	1,820,000			
NBF新浦安タワー		15,700,000	1.46%	11,000,000			
NBF松戸ビル		2,455,000	0.23%	2,190,000			
地方都市部		札幌エルプラザ	4,404,405	0.41%	12.4%		6,720,000
		NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.17%			1,340,000
		NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.33%			2,890,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.37%	3,350,000			
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.37%	2,870,000			
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.39%	15,400,000			
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.67%	7,040,000			
	アコア堂島NBFタワー	17,810,000	1.66%	17,000,000			
	中之島セントラルタワー(注6)	14,900,000	1.39%	15,100,000			
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.34%	13,700,000			
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.60%	5,710,000			
	堺筋本町センタービル(追加取得分)(注7)	6,200,000	0.58%	6,530,000			
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.98%	7,020,000			
	アコア堂島東館	1,914,000	0.18%	1,440,000			
	NBF広島立町ビル	2,330,000	0.22%	2,270,000			
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.21%	2,350,000			
	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	0.74%	8,620,000			
NBF熊本ビル	4,500,000	0.42%	3,710,000				
合計		1,074,386,036	100%	100%	1,060,800,000		

(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12月期公示評価額(平成25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。

(注3) 平成26年1月1日付で「三井生命御茶ノ水ビル」から「NBF御茶ノ水ビル」に名称変更しました。

(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)を控除していません。

価格(不動産鑑定評価額)は平成25年12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2月1日時点です。

(注6) 平成26年3月31日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成26年2月1日時点です。

(注7) 価格(不動産鑑定評価額)は平成26年1月1日時点です。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。