

平成 17 年 3 月 25 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 阿部 正文
(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
投資本部ゼネラルマネジャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の取得に関するお知らせ (堺筋本町センタービル)

本投資法人は、平成 17 年 3 月 25 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
土地 : 所有権
建物 : 堺筋本町センタービル(以下「本物件」という。)の 2 階から 15 階の区分所有権の
共有持分 5,539/10,000(55.39%)、および 16 階の一部の区分所有権
- 2) 資 産 の 名 称 : 堺筋本町センタービル
- 3) 取 得 価 格 : 6,500,000,000 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 17 年 3 月 25 日
- 5) 引 渡 日 : 平成 17 年 3 月 25 日
- 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 : 自己資金および借入金により取得予定

2 本物件取得の理由

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、オフィスビルとしては抜群の立地であること。

2) 建物施設等について

1フロア約440坪の広いオフィス空間を持ち、また一方で小割分割対応も可能であり、様々なテナントニーズを捉えられること。基本的設備は、昨今のテナントニーズに応え得る水準であること。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：大阪市中央区本町二丁目38番1、大阪市中央区安土町二丁目20番1、21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2丁目1番6号

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

4) 所有形態及び持分

土地：大阪市中央区本町二丁目38番1、大阪市中央区安土町二丁目20番1、21番の所有権

建物：本物件建物の2階から15階の区分所有権の共有持分5,539/10,000および16階の一部の区分所有権

5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 3,645.74 m²(ビル敷地全体)

(このうち、売買対象の3筆合計1,696.53 m²)

建物：延床面積 32,989.71 m²(全体)

6) 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

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成3年5月22日

8) 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：6,530,000,000円

価格時点：平成17年3月1日

9) 地震PML

4.8%(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)

10) 担保設定の有無

なし

11) 本物件の賃貸状況等(売買対象持分相当)

賃借人

平成 17 年 3 月 25 日時点のテナント数は 37 社です。

面積

総賃貸可能面積 : 11,429.35 m²

総賃貸面積 : 10,679.9 m²

稼働率 : 93.4%

4 取得先の概要

1) 商 号 : 住友生命保険相互会社

2) 本 社 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 : 横山 進一

4) 主 な 事 業 内 容 : 生命保険業

5) 本投資法人との関係 : 住友生命保険相互会社は本投資法人の総投資口数(364,700 口)のうち、11,256 口を保有しています。なお同社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は 35%です。(平成 16 年 12 月 31 日現在)

5 利害関係人等の取引

本投資法人は、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株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに本物件の所有者としての事務代行業務を委託します。

また、現在の運営管理会社であり、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株式会社スミセイビルマネージメントに、引き続き平成 17 年 5 月 31 日まで、本物件の運営管理業務を委託します。なお、本物件については、本投資法人と三井不動産株式会社との間で、オフィスマネジメント契約は締結されません。

6 取得の日程

平成 17 年 3 月 25 日 取得を決定

平成 17 年 3 月 25 日 不動産売買契約締結

平成 17 年 3 月 25 日 引渡及び決済

7 平成 17 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 17 年 6 月期の運用状況への影響は僅少であり、平成 17 年 6 月期の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

【参考資料 5】本物件の断面図

【参考資料 6】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

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	651
費用(減価償却費を除く)	241
公租公課	70
諸経費	171
うち運営委託費、修理費他	169
うち保険料	2
物件 NOI (Net Operating Income)	410

(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、基準年度稼働率として 93%で見込んでおります。



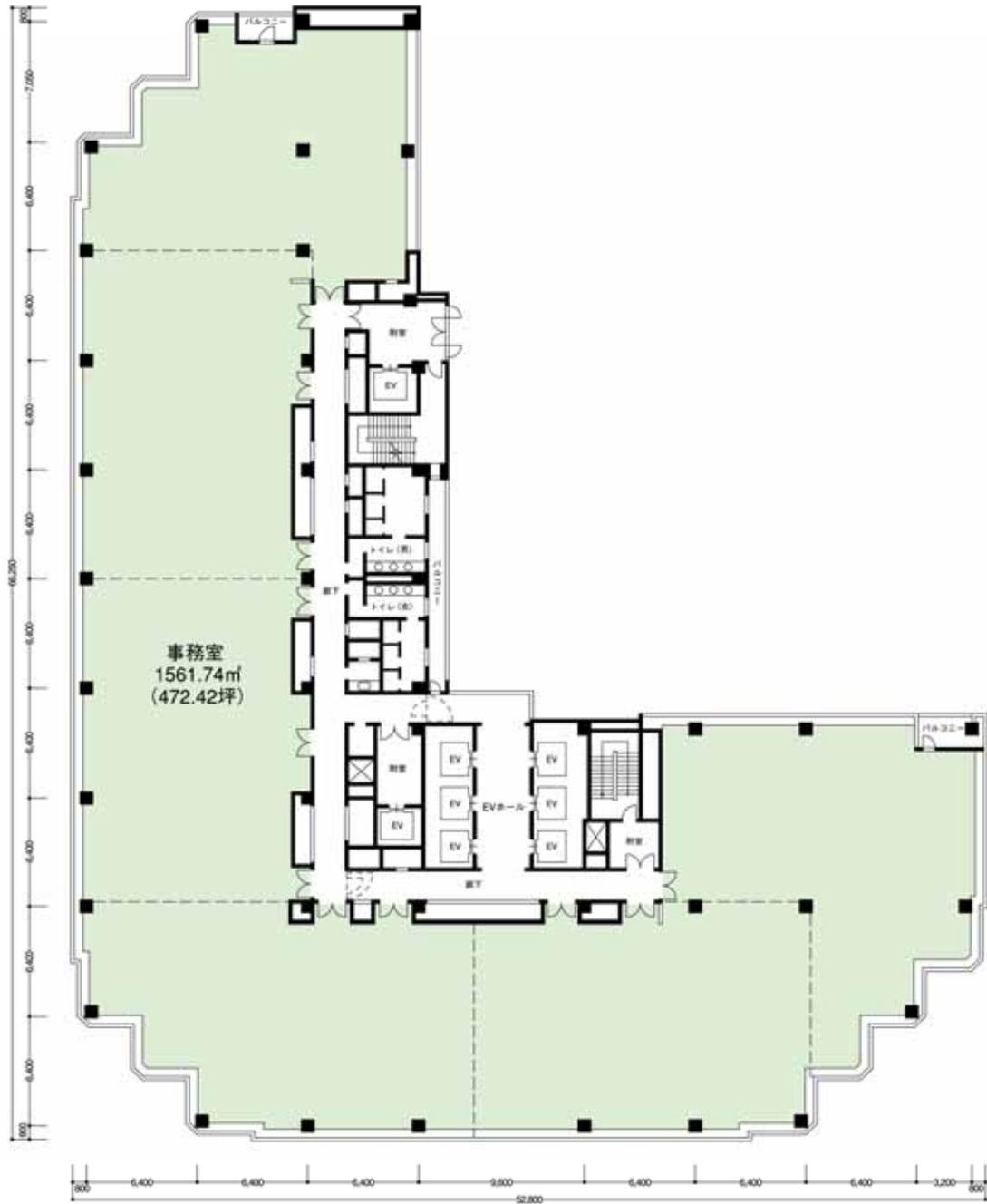
[参考資料 2] 本物件の案内図



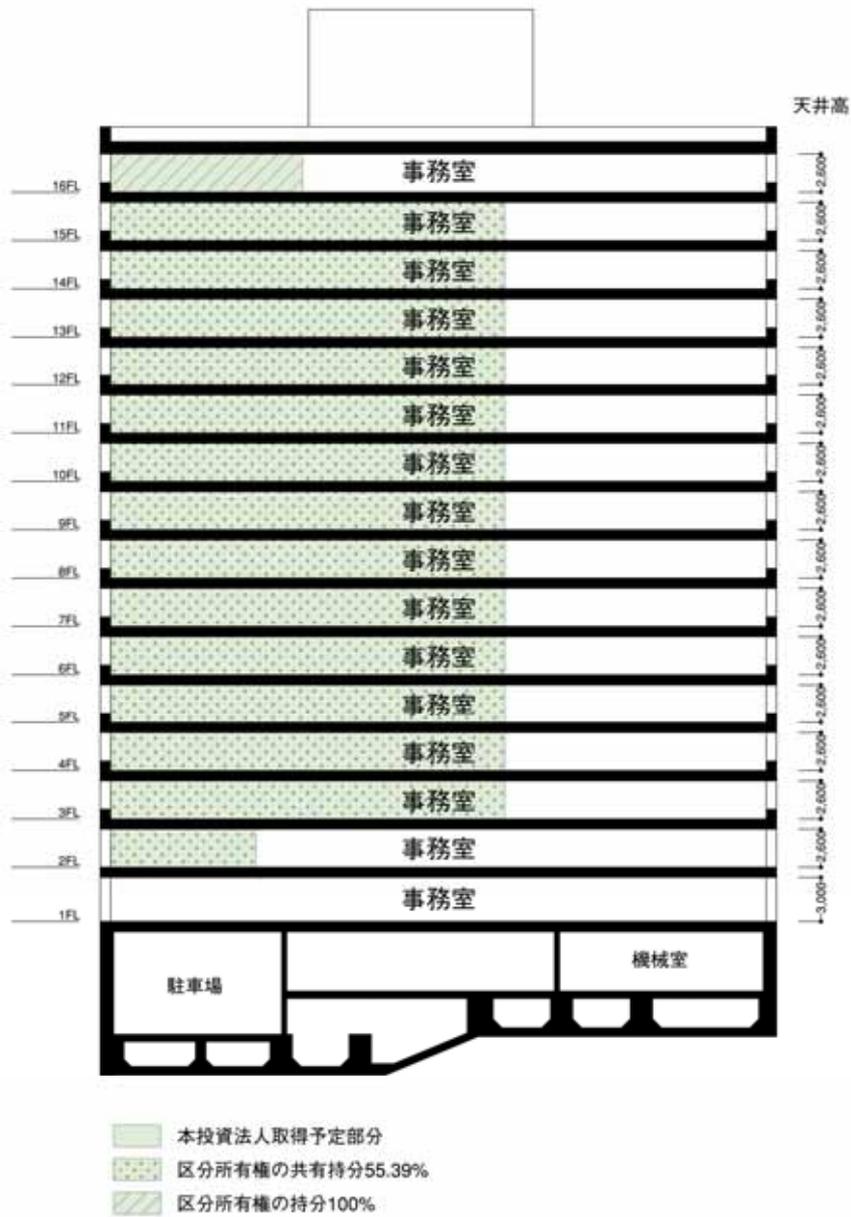
[参考資料 3] 本物件の外観写真



[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】本物件取得後のポートフォリオの概況

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	J F Eビルディング	75,700,000	16.94%	69.8%
	N B F プラチナタワー（注1）	27,600,000	6.18%	
	芝N B Fタワー	24,800,000	5.55%	
	日本橋室町センタービル	24,320,000	5.44%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,500,000	3.69%	
	G S Kビル	17,800,000	3.98%	
	中目黒G Tタワー	14,300,000	3.20%	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800,000	3.09%	
	興和西新橋ビルB棟	13,600,000	3.04%	
	第2新日鐵ビル	13,100,000	2.93%	
	A L L I A N C E	9,490,000	2.12%	
	渋谷ガーデンフロント	9,550,000	2.14%	
	芝Aビル	6,810,000	1.52%	
	N B F 高輪ビル	7,140,000	1.60%	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	1.40%	
	虎ノ門琴平タワー	6,090,000	1.36%	
	住友電設ビル	5,160,000	1.15%	
	N B F 東銀座スクエア（注2）	5,200,000	1.16%	
	ダイヤ池袋ビル	4,850,000	1.09%	
	東京周辺都市部	池袋T Gホームストビル	4,570,000	
N B F 須田町ヴェルデビル		2,410,000	0.54%	
西新宿三井ビルディング		1,690,000	0.38%	
恵比寿C Sビルディング		1,050,000	0.24%	
中野坂上サンブライトツイン		9,590,000	2.15%	
横浜S Tビル		14,500,000	3.25%	
N B F 厚木ビル		2,350,000	0.53%	
つくば三井ビルディング		8,890,000	1.99%	
地方都市部	U S K 東宿郷ビル（注3）	2,435,000	0.54%	16.7%
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.98%	
	大同生命大宮ビル	2,240,000	0.50%	
	N B F 松戸ビル	2,590,000	0.58%	
	札幌エルプラザ	3,520,000	0.79%	
	N B F 札幌南二条ビル	1,730,000	0.39%	
	N B F 仙台北町ビル	3,810,000	0.85%	
	N B F ユニックスビル	4,840,000	1.08%	
	N B F 新潟テレコムビル	4,340,000	0.97%	
	広小路東栄ビル	5,440,000	1.22%	
	アクア堂島大和堂島ビル	18,400,000	4.12%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,820,000	2.20%	
	堺筋本町センタービル（注4）	6,500,000	1.45%	
	N B F 堺東ビル	2,350,000	0.53%	
	谷町恒和ビル	2,030,000	0.45%	
アクア堂島東館	2,010,000	0.45%		
大手前センタービルディング	1,960,000	0.44%		
N B F 四条烏丸ビル	1,560,000	0.35%		
N B F 広島立町ビル	3,000,000	0.67%		
広島袋町ビルディング	867,000	0.19%		
N B F 博多祇園ビル	2,450,000	0.55%		
合計		446,802,000	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12月期開示評価額（平成16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。ただし、平成17年1月以降に取得した（または平成17年1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。「価格」については売主による良好なテナント誘致の結果により5,200,000千円に決定いたしました。
- （注3）平成17年3月29日付にて取得予定。なお、取得後、物件名称を「NBF宇都宮ビル」に変更予定。
- （注4）平成17年3月25日付にて取得予定。