



平成 20 年 6 月 19 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 阿部 定文
(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 西山 晃一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネージャー 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の譲渡に関するお知らせ (大同生命大宮ビル、NBF谷町ビル)

本投資法人は、平成 20 年 6 月 19 日、下記のとおり資産の譲渡を決定したので、お知らせいたします。

記

1 譲渡の概要(予定)

- | | |
|------------------|--|
| 1) 譲 渡 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:①大同生命大宮ビル
②NBF谷町ビル |
| 3) 譲 渡 価 | 格:5,107,000,000 円
(内訳) ①大同生命大宮ビル :2,707,000,000 円
②NBF谷町ビル :2,400,000,000 円
(固定資産税、都市計画税相当額の精算分、及び消費税等を除く。) |
| 4) 帳 簿 価 | 格:4,082,497,901 円 (平成 20 年 3 月 31 日現在)
(内訳) ①大同生命大宮ビル :2,190,257,162 円
②NBF谷町ビル :1,892,240,739 円 |
| 5) 譲渡価格と帳簿価格の差額: | 1,024,502,099 円 (上記「3)譲渡価格」-「4)帳簿価格」)
(内訳) ①大同生命大宮ビル :516,742,838 円
②NBF谷町ビル :507,759,261 円
※上記は平成 20 年 3 月 31 日時点の帳簿価格を用いた参考値であり、
売却時点の数値とは異なります。 |
| 6) 契 約 | 日:平成 20 年 6 月 19 日 |
| 7) 引 渡 | 日:平成 20 年 6 月 20 日(予定) |
| 8) 譲 渡 | 先:合同会社 VS Two
(後記 5. 譲渡先の概要参照) |
| 9) 仲 介 | 者:住友信託銀行株式会社
※仲介者より、仲介報酬を開示することにつき同意を得られていない
ため、仲介報酬の金額については開示しておりません。 |
| 10) 代 金 精 算 方 法: | 引渡時一括 |

2 譲渡の理由

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、ポートフォリオの資産構成ならびに構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、資産の譲渡を行うものです。



3 譲渡予定資産の内容

1) 大同生命大宮ビル

特定資産の種類		信託受益権
所在地(地番)		埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目 23 番地の1
土地	地積	1,290.21 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積	6,155.16 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成3年 10 月 31 日
用途		事務所
取得年月日		平成 13 年5月 23 日
取得価格		2,361,000,000 円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社 ※本件に伴い、平成 20 年6月 20 日付けで信託受託者を住友信託銀行株式会社に変更した上で譲渡を行う予定です。
鑑定評価	評価額	2,580,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 12 月 31 日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所

2) NBF谷町ビル

特定資産の種類		信託受益権
所在地(住居表示)		大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番 12 号
土地	地積	847.65 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	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 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成5年4月 12 日
用途		事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成 16 年6月 30 日
取得価格		1,944,000,000 円
信託受託者		株式会社りそな銀行 ※本件に伴い、平成 20 年6月 20 日付けで信託受託者を住友信託銀行株式会社に変更した上で譲渡を行う予定です。
鑑定評価	評価額	2,210,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 12 月 31 日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社



4 譲渡予定資産の賃貸状況等(平成20年6月1日現在)

1) 大同生命大宮ビル

・借入人の総数・概要	:13社(一般事業会社13社)
・総賃貸可能面積	:3,574.02 m ²
・総賃貸面積	:3,495.30 m ²
・稼働率	:97.8%
・敷金総額	:189百万円

2) NBF谷町ビル

・借入人の総数・概要	:3社(一般事業会社2社,官公庁1社)
・総賃貸可能面積	:4,951.54 m ²
・総賃貸面積	:4,951.54 m ²
・稼働率	:100%
・敷金総額	:38百万円

5 譲渡先の概要(平成20年6月1日現在)

- 1) 商号:合同会社 VS Two
- 2) 所在地:東京都千代田区丸の内三丁目1番1号
- 3) 代表者:-
- 4) 資本金:10万円
- 5) 主な事業内容:不動産業
- 6) 出資者:-
- 7) 本投資法人又は資産運用会社との関係:なし

※ 譲渡先より、開示することにつき同意を得られていないため、代表者ならびに出資者については、開示していません。

6 譲渡の日程

平成20年	6月19日	譲渡を決定
平成20年	6月19日	信託受益権売買契約締結
平成20年	6月20日	引渡(予定)

7 平成20年6月期運用状況の見通し

本件譲渡による本投資法人の平成20年6月期運用状況への影響については、平成20年6月19日付「平成20年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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】本件譲渡後のポートフォリオの概況



【参考資料】本件譲渡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	大和生命ビル	63,500,000	8.51%	62.5%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.02%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.29%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.15%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.03%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.29%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.21%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.20%		32,000,000
	(仮称) 駿河台プロジェクト (注3)	20,840,000	2.79%		20,840,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.28%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.18%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.09%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.79%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.77%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.69%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.22%		11,600,000
	四谷メディアカルビル	8,800,000	1.18%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.17%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.07%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.91%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.89%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.84%		8,630,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.72%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.70%		7,790,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.66%		6,390,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.63%		6,220,000
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.59%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.44%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.13%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,488	5.46%	25.4%	40,056,286
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.72%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.35%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.72%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.81%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.51%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.31%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.19%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.33%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.25%		22,700,000
	大同生命大宮ビル(注4)	-	-		-
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.27%		2,150,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	2.10%		15,700,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.33%		2,760,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.59%	12.2%	6,770,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.25%		1,820,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.48%		4,190,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.54%		4,370,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.53%		4,570,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.97%		8,336,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.39%		24,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.93%		15,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.41%		10,900,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.87%		7,880,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.30%		2,330,000
	NBF谷町ビル(注4)	-	-		-
	アクア堂島東館	1,914,000	0.26%		2,490,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.22%		1,860,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.39%		3,230,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		955,000
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	0.35%		2,800,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.60%		4,500,000
合計		746,089,050	100.00%	100.00%	931,935,286

(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19年12月期開示評価額(平成19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20年1月以降取得した(または平成20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3) 平成21年4月30日に取得予定

(注4) 平成20年6月20日に引渡予定