



2024年1月31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 西山 晃一
(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 小野沢 英一郎
問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

(グラントウキョウサウスタワー (区分所有権の一部))

日本ビルファンド投資法人 (以下、「本投資法人」といいます。) が資産の運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社 (以下、「資産運用会社」といいます。) は、2024年1月31日、下記のとおり資産の譲渡 (以下、「本譲渡」といいます。) を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	グラントウキョウサウスタワー (区分所有権の一部) ※譲渡対象はグラントウキョウサウスタワーの本投資法人が保有している区分所有権 (5階から9階) (以下、「現保有部分」といいます。) のうち、区分所有権 (6階から9階) (以下、「本譲渡対象」といいます。) です。区分所有権 (5階) は引き続き本投資法人にて保有します。
譲渡価格	41,200 百万円 (譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。)
帳簿価額	37,878 百万円 (2023年6月30日時点) (※1)
譲渡損益	3,119 百万円 (※2)
譲渡先	合同会社東京セントラルリアルティ (後記5. 譲渡先等の概要参照)
媒介者	なし
契約締結日	2024年1月31日
譲渡日	2024年3月28日 (予定)
譲渡資金の用途	2024年3月29日取得予定の「豊洲ベイサイドクロスタワー (追加取得)」の取得資金及び手元資金等 (※3)
代金精算方法	引渡時一括

※1 帳簿価額は、本投資法人が保有するグラントウキョウサウスタワーの区分所有権 (5階から9階) を対象とした2023年6月30日時点の帳簿価額に、本譲渡対象の管理規約にて定める効用積数及び敷地利用権の準共有持分割合 (以下、「持分割合」といいます。) 約80%を乗じた数値



であり、譲渡時点の数値とは異なります。

- ※2 譲渡損益は本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の譲渡損益とは異なる可能性があります。金額については、単位未満切り捨てて表示しております。
- ※3 詳細については、2024年1月5日付「国内不動産の取得及び国内信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の取得及び「つくば三井ビルディング」の譲渡）」をご参照ください。

2. 本譲渡の理由

本投資法人の規約に定める収益性やエリア分散等の方針に基づき、資産の譲渡を行うものです。

3. フォワード・コミットメント等の概要

譲渡資産に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	グラントウキョウサウスタワー（区分所有権の一部）
特定資産の種類	不動産（※4）
所有形態	土地：所有権（1,800.85 m ² ）の共有持分（※5） 借地権（20,778.29 m ² ）の準共有持分（※6） 建物：区分所有権（6階から9階。8,682.72 m ² ）（※7）
所在地	（登記簿上の表示） 土地：所有権 東京都千代田区丸の内一丁目26番3、26番4、26番11、 東京都中央区八重洲二丁目13番1、13番2、13番3 借地権 上記6筆及び他19筆 建物：東京都千代田区丸の内一丁目26番地3、26番地4、26番地11、 東京都中央区八重洲二丁目13番地1、13番地2、13番地3、他8筆 （住居表示） 東京都千代田区丸の内一丁目9番2号
用途 （登記簿上の表示）	事務所、物置
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 20,778.29 m ² （隣接するグラントウキョウノースタワーの敷地を含むグラントウキョウ団地全体） 建物：延床面積 137,662.87 m ² （グラントウキョウサウスタワー全体）
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4階付き42階建
建設時期 （登記簿上の表示）	2007年10月10日
取得年月日	2021年1月8日
取得価格	37,601百万円（※8）
鑑定評価額 （価格時点）	39,100百万円（※9） （2023年6月30日）



鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	2023年12月31日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。(※10)
テナントの総数	5
総賃料収入	約1,185百万円(年額・貸室部分のみ)
敷金・保証金	約1,130百万円(貸室部分のみ)
総賃貸可能面積	8,748.76 m ²
総賃貸面積	7,863.70 m ²
稼働率	89.9%
その他特筆すべき事項	なし

- ※4 譲渡に際して、引渡日と同日付で信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。
- ※5 本譲渡対象は所有権の共有持分約40.94%です。
- ※6 本譲渡対象は借地権の準共有持分約4.18%です。
- ※7 グラントウキョウサウスタワー全体の約10.66%(専有面積割合)
- ※8 取得価格は、本投資法人が2021年1月8日に取得した、現保有部分の価格に本譲渡対象の持分割合(約80%)を乗じた価格です。
- ※9 本譲渡対象である区分所有権(6階から9階)を対象とした鑑定評価額です。
- ※10 賃貸借の内容は本譲渡対象である区分所有権(6階から9階)を対象としております。

5. 譲渡先等の概要

(1) 譲渡先の概要

名 称	合同会社東京セントラルリアルティ
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
業 務 執 行 者	一般社団法人東京セントラルリアルティ
代 表 社 員	一般社団法人東京セントラルリアルティ
職 務 執 行 者	三品 貴仙
組 成 目 的	不動産信託受益権の取得・保有及び処分等
出 資 総 額	非開示(後記5.(3)出資総額及び出資者の概要参照)
組 成 日	2023年12月1日
出 資 者 の 概 要	非開示(後記5.(3)出資総額及び出資者の概要参照)
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	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

上記合同会社はゴールドマン・サックス証券株式会社にて設立・助言され、投資家が出資する合同会社です。

(2) 助言者の概要

名 称	ゴールドマン・サックス証券株式会社
所 在 地	東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー
代表者の役職・氏名	代表取締役 吉村 隆
事 業 内 容	金融商品取引法その他の法律により金融商品取引業者が行うことができる業務及びこれに付帯関連する一切の業務
資 本 金	83,616百万円(2022年12月31日現在)



設 立 年 月 日	2005年9月16日
純 資 産	198,162百万円(2022年12月31日現在)
総 資 産	11,492,107百万円(2022年12月31日現在)
大株主及び投資比率	ゴールドマン・サックス・ジャパン・リミテッド 100%
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	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) 出資総額及び出資者の概要

合同会社東京セントラルリアルティの出資総額及び出資者の概要については、出資者から出資総額・名称等の開示について同意を得られないため、詳細等を記載していません。なお、本投資法人及び資産運用会社との間に記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

6. 2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の見通し

本譲渡による本投資法人の2024年6月期の運用状況への影響については、本日付公表の「2024年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

なお、本譲渡における譲渡日は2024年6月期であるため、2023年12月期の運用状況の予想の変更はありません。

(以下余白)



7. 鑑定評価書の概要

物件名	グラントウキョウサウスタワー(6階から9階)
鑑定評価額	39,100,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	39,100,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	40,100,000	
(1) 運営収益(①-②)	1,428,592	
① 可能総収益	1,472,729	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等を査定。
② 空室損失等	44,137	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	334,887	
維持管理費・PMフィー	127,161	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	34,934	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	9,293	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	11,687	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	148,976	2023年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	709	実績額に基づき、類似不動産の保険料率等の水準による検証を行い査定。
その他費用	2,127	過去の実績額に基づき共用部使用料等を査定。
(3) 運営純収益((1) - (2))	1,093,705	
(4) 一時金の運用益	14,007	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	25,998	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の資本的支出の水準に基づき査定。
(6) 純収益((3) + (4) - (5))	1,081,714	
(7) 還元利回り	2.7%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	38,600,000	
割引率	2.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	2.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	32,500,000	
土地比率	92.7%	
建物比率	7.3%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上



【参考資料】本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)
都心 5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	11.7%	57.1%	180,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	9.5%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.3%		62,700,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.1%		45,600,000
	西新宿三井ビルディング(追加取得)(注3)	121,164	0.0%		228,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.9%		47,000,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		49,000,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.2%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.1%		64,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.0%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.9%		29,500,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.7%		35,900,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.4%		34,500,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.2%		18,600,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		20,800,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		14,400,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,700,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	0.9%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,100,000
	グラントウキョウサウスタワー(注5)	9,398,168	0.6%		9,590,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		13,600,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,990,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.5%		9,990,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,780,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,490,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,670,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,890,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		5,350,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,360,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,540,000
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,510,000
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,920,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	5,050,000		
東京23区	NBF大崎ビル	66,660,000	4.6%	83.7%	86,100,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.9%		71,700,000
	豊洲バイサイドクロスタワー	36,300,000	2.5%		37,000,000
	豊洲バイサイドクロスタワー(追加取得)(注4)	43,800,000	3.0%		43,900,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.4%		38,600,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.4%		39,400,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.7%		29,700,000
	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	24,380,000	1.7%		25,600,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	1.6%		20,700,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	1.0%		14,600,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		13,600,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,850,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,760,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,750,000



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)
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.6%	3.5%	9,860,000
	横浜STビル	16,749,300	1.1%		22,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,870,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		24,300,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,120,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,500,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	12.8%	8,420,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,600,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,800,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.9%		14,200,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,100,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,750,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	3.0%		47,600,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.2%		20,500,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		19,100,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.0%		13,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.9%		14,900,000
	淀屋橋フレックスタワー (注3)	9,833,000	0.7%		10,300,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,350,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		3,890,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%		12,700,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,310,000
合計		1,457,907,034	100%	100%	1,693,588,000

- (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、取得決定時点における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。)を記載しています。
- (注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は、2023年6月期(2023年6月30日時点)の評価額を記載しています。
- (注3) 「西新宿三井ビルディング(追加取得)」及び「淀屋橋フレックスタワー」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2023年7月31日時点の評価額を記載しています。
- (注4) 「豊洲ベイサイドクロスタワー(追加取得)」は2024年3月29日に取得予定です。なお「価格(不動産鑑定評価額)」は、2023年11月30日時点の評価額を記載しています。
- (注5) 「グラントウキョウサウスタワー(区分所有権の一部)」は、2024年3月28日に譲渡予定です。なお、「取得価格」は、従前の区分所有権(5階から9階)を対象とした価格に継続保有区画持分割合(約20%)を乗じた価格です。また、「価格(不動産鑑定評価額)」は、継続保有区分所有権(5階)を対象とした価格です。
- (注6) 「パナソニック東京汐留ビル」は、2024年3月29日に譲渡予定です。
- (注7) 「つくば三井ビルディング」は、2024年9月30日に譲渡予定です。