



2024年7月12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 山下 大輔
問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫
(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産信託受益権の一部譲渡及び一般定期借地権設定契約の締結に関するお知らせ

(NBF 虎ノ門ビル)

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7月12日、NBF 虎ノ門ビル(以下、「本物件」といいます。)のうち、建物部分(以下、「本建物」といいます。)に係る信託受益権を譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)するとともに、本物件の土地(以下、「本土地」といいます。)を対象に、新たに一般定期借地権設定契約を締結すること(以下、「本取組み」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	NBF 虎ノ門ビル(本建物) ※譲渡対象は、本物件のうち、土地部分を除いた建物部分です。本投資法人は、譲渡予定日付けで、本物件全体を信託財産とする信託受益権を、(i)土地を信託財産とする信託受益権(以下、「底地受益権」といいます。)と、(ii)既存建物を信託財産とする信託受益権(以下、「建物受益権」といいます。)との2つに分割の上、建物受益権のみを譲渡する予定です。
譲渡価格	860百万円 (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	909百万円(※1)
譲渡益	1百万円(※2)
譲渡先	三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」といいます。)(後記6. 譲渡先及び借地権者の概要参照)
媒介者	なし
契約締結日	2024年7月12日
譲渡予定日	2025年1月6日
譲渡資金の用途	手元資金等
代金精算方法	引渡時一括



- ※1 帳簿価額は2023年12月31日時点の数値であり、譲渡時点の数値とは異なります。
- ※2 譲渡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、単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 本譲渡及び本取組みの理由

本投資法人は、本物件を2004年6月に取得して以来、複数の路線・駅からのアクセスが良好な好立地に所在する視認性の高い物件として運用してきましたが、築61年（1963年4月竣工）が経過し、今後継続運用を行う上で大規模な修繕工事等の発生も見込まれることから、本物件の特性（立地優位性、低廉な土地の帳簿価額）を活かし、どのように運用することが投資主価値の向上に資するかという観点から、複数の選択肢について検討を行ってきました。

【主な選択肢】

- a. 本物件の継続運用
- b. 本物件の売却・代替物件の取得
- c. 自ら建替え
- d. 本建物を譲渡し、本土地を継続保有（底地の運用）（「本取組み」）

【選択肢の概要】

- a. 本物件の継続運用
 - ・継続運用を行う上で特殊区画の貸付整備やリニューアル等の大規模な修繕工事が必要となることが見込まれ、また築年数からもエリアでの競争力、キャッシュフローのポテンシャルが限定的
- b. 本物件の売却・代替物件の取得
 - ・譲渡益の計上は見込まれるものの、本物件の代替となる希少性の高い物件の取得ハードルは高く、資産入替実現の不確実性が高い
- c. 自ら建替え
 - ・自ら建替えることにより開発メリットを享受できるものの、建替え期間中の収入が途絶え、建物の解体費用や除却損の計上等損益面での影響が大きく、また本投資法人における開発リスクの負担が大きい
- d. 本建物を譲渡し、本土地を継続保有（底地の運用）（「本取組み」）
 - ・建物受益権を譲渡し、スポンサーである三井不動産と本土地に係る一般定期借地権設定契約を締結する
 - ・建物受益権を三井不動産に譲渡する契約を締結すると同時に、三井不動産にて本建物を取り壊した上で再開発する新築建物（以下、「再開発後建物」といいます。）の取得に関する優先交渉権を本投資法人が取得

上記のとおり検証を行った結果、本取組みを行うことが本物件の特性及びポテンシャルを最大限活用でき、投資主価値の向上に資すると判断しました。また、本取組みにより、再開発後建物を本投資法人が取得した際には、本投資法人は長期に亘り安定収益を享受することが可能となります。

仮に再開発後建物を本投資法人が取得しなかった場合でも、本土地について安定した利回りを



確保することが可能であり、本取組みが本物件の価値を最大化できる可能性が最も高いと判断しました。

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10%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	NBF虎ノ門ビル（本建物）
特定資産の種類	信託受益権
所有形態	所有権
所在地	（登記簿上の表示） 東京都港区西新橋一丁目6番地17、6番地8、6番地9、6番地10、6番地11、6番地12、6番地13、6番地14、6番地15、6番地16、6番地33、6番地34、6番地35、6番地36、6番地37、6番地38、6番地39、6番地40、6番地41、6番地42 （住居表示） 東京都港区西新橋一丁目6番21号
用途 （登記簿上の表示）	事務所、倉庫、宿直室
延床面積 （登記簿上の表示）	18,082.47 m ²
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5階付9階建
建設時期 （登記簿上の表示）	1963年4月17日 1971年4月25日増築
取得年月日	2004年6月30日
取得価格	1,921百万円（※3） （参考：本物件の取得価格 13,337百万円）
鑑定評価額 （価格時点）	827百万円 （2024年5月31日） （一般定期借地権付き建物としての評価）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸借の内容	譲渡予定日時時点で本物件テナントとの賃貸借契約は全て終了予定です。
テナントの総数	—
総賃料収入	—
敷金・保証金	—
総賃貸可能面積	—
総賃貸面積	—
稼働率	—
その他特筆すべき事項	なし

※3 譲渡資産の取得価格は、取得時の建物取得価格を記載しています。



5. 本譲渡後の本投資法人保有資産の内容（一般定期借地権設定契約の概要）

本投資法人は、本譲渡後に継続して保有する本土地に三井不動産を借地権者とする一般定期借地権を設定することを三井不動産と合意し、本譲渡にかかる売買契約と同時に一般定期借地権設定契約を締結します。

本譲渡後の本物件の内容は、以下のとおりです。

資産の名称	NBF虎ノ門ビル（底地）
特定資産の種類	信託受益権
所有形態	所有権
所在地	（登記簿上の表示） 土地：東京都港区西新橋一丁目6番17、6番8、6番9、6番10、6番11、6番12、6番13、6番14、6番15、6番16、6番33、6番34、6番35、6番36、6番37、6番38、6番39、6番40、6番41、6番42
用途地域	商業地域
敷地面積 （登記簿上の表示）	1,804.45 m ²
担保設定の有無	なし
賃貸借の内容	
賃借人	三菱UFJ信託銀行株式会社
借借人	三井不動産株式会社
契約種類	一般定期借地権設定契約
契約期間	2025年1月6日から2075年1月5日（50年間）
地代	2025年1月6日から2028年3月5日 月額 16,375,384円 2028年3月6日から2075年1月5日 月額 42,821,629円 ・ただし公租公課の変動に応じて改定され、その他物価・社会情勢の変動等により協議の上、改定することができる。
敷金	金 246,880,198円
テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,804.45 m ²
賃貸面積	1,804.45 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	<p>契約終了時の建物の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は本契約期間満了までに、自己の費用にて本土地に存する建物その他賃借人が本土地に附属させたものを撤去し、本土地を更地に復して土地を返還する義務を負います。また、賃借人は建物の買取請求をすることができません。 <p>優先交渉権</p> <ul style="list-style-type: none"> 優先交渉権にかかる合意書を三井不動産と締結しており、本投資法人は、再開発後建物の取得に関する優先交渉権を有します。 <p>契約の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、再開発後建物につき、その床面積の50%以上につき用途の区分を事務所とし、かつその賃料収入の50%以上は、再開発後建物のうち用途の区分を事務所とする部分から生じなければならないとされています。



	<p>借地権の譲渡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、第三者に本借地権を譲渡または転貸しようとする場合、あらかじめ、賃貸人の書面による承諾を得なければならないとされています。 <p>本土の譲渡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は本土を第三者に譲渡しようとする場合、あらかじめ、賃借人の書面による承諾を得なければならないとされ、本土を第三者に譲渡した場合には、賃借人に対する敷金返還債務を当該第三者に承継させなければならないとされています。 <p>善管注意義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、本土上に再開発後建物が建築されることに鑑み、再開発後建物の遵法性及び当該建築過程における安全性の確保を含め、善良な管理者の注意をもって本土を使用及び管理しなければならないとされています。
--	--

6. 譲渡先及び借地権者の概要

名 称	三井不動産株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 植田 俊
事 業 内 容	不動産業 等
資 本 金	341,000 百万円 (2024年3月31日現在)
設 立 年 月 日	1941年7月15日
純 資 産	3,234,656 百万円 (2024年3月31日現在)
総 資 産	9,489,527 百万円 (2024年3月31日現在)
大株主及び投資比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 17.50%、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 7.87% (2024年3月31日現在)
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 46%)。本投資法人の投資口を 57,630 口保有しています。
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	本投資法人のオフィスマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、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。資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。



7. 2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定日は2025年6月期であるため、2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想に変更はありません。

当期運用状況の予想（2024年2月15日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2023年12月期 (実績)	47,349	20,767	19,513	19,513	11,500	-
2024年6月期 (予想)	50,113	23,751	22,377	22,377	12,500	-
2024年12月期 (予想)	50,419	23,580	22,077	22,077	12,000	-

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	45,392,204	3.1%		45,900,000
	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%		64,300,000
	NBFコモディオ汐留	28,000,000	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%		35,800,000
	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%		19,100,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.1%		20,600,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		14,200,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,700,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル(底地) (注3)	11,416,000	0.8%		17,073,000
	グラントウキョウサウスタワー (注4)	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%		10,100,000
	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%		7,540,000
	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%		5,320,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,210,000
	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%		5,460,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		4,920,000
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%		4,980,000
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
	豊洲ベイサイドクロスタワー	36,300,000	2.5%		37,000,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー(追加取得) (注5)	43,800,000	3.0%		43,900,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.4%		38,400,000
	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%	9,780,000
	横浜S Tビル	16,749,300	1.2%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,880,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		24,600,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,120,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,490,000
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%		16,600,000
	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%		6,630,000
	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%		19,500,000
	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	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%		4,330,000
合計		1,455,986,034	100%	100%	1,692,813,000

(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12月期(2023年12月31日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 「NBF虎ノ門ビル」の建物部分は、2025年1月6日に譲渡予定です。なお、「NBF虎ノ門ビル(底地)」の「取得価格」は、物件取得時の土地取得価格です。また、「価格(不動産鑑定評価額)」は、物件全体の鑑定評価額から、建物部分の鑑定評価額(2024年5月31日時点)を控除した価格です。

(注4) 「グラントウキョウサウスタワー」の「価格(不動産鑑定評価額)」は、2023年6月30日時点の評価額を記載しています。

(注5) 「豊洲ペイサイドクロスタワー(追加取得)」の「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6) 「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。