



2022年10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 投資本部ファイナンス部長 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（新川崎三井ビルディング）

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、2022年10月31日、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	新川崎三井ビルディング
譲渡価格	24,000百万円 (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	21,582百万円(2022年6月30日時点)(※1)
譲渡損益	1,843百万円(※1)
譲渡先	SMFLみらいパートナーズ株式会社(後記5. 譲渡先の概要参照)
媒介者	三井住友信託銀行株式会社(後記6. 媒介者の概要参照)(※2)
契約締結日	2022年10月31日
譲渡日	2023年1月11日(予定)
譲渡資金の用途	借入金の返済等
代金精算方法	引渡時一括

※1 帳簿価額は2022年6月30日時点の数値であり、譲渡時点の数値とは異なります。また、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。

※2 媒介者より、媒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、媒介報酬の金額については開示しておりません。



2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の今後の収益性やエリア分散などの方針に基づき、本投資法人の強固なポートフォリオの構築等を総合的に検討した結果、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	新川崎三井ビルディング
特定資産の種類	不動産（※3）
所有形態	土地：所有権の共有持分 50% 建物：所有権の共有持分 50%
所在地	（登記簿上の表示） 土地：神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目 890 番 12、1148 番 3 建物：神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目 890 番地 12、1148 番地 3 （住居表示）神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目 1 番 2 号
用途 （登記簿上の表示）	事務所、店舗、駐車場
面積 （登記簿上の表示）	土地：敷地面積 19,478.07 m ² （全体） 建物：延床面積 138,485.98 m ² （全体）
構造 （登記簿上の表示）	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建
建設時期 （登記簿上の表示）	1989年5月22日
取得年月日	(1) 2006年3月31日 (2) 2012年3月30日
取得価格	25,820 百万円 (1) 20,300 百万円 (2) 5,520 百万円
鑑定評価額 （価格時点）	23,300 百万円 (2022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	本投資法人は、本物件のすべてを三井不動産株式会社に賃貸しているため、賃借人は三井不動産株式会社1社となります。なお、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。 2022年9月30日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。
エンドテナントの総数	22
総賃料収入	約 1,926 百万円（年額・貸室部分のみ）（※4）
敷金・保証金	約 1,334 百万円（貸室部分のみ）（※5）
総賃貸可能面積	39,837.08 m ²
総賃貸面積	38,007.10 m ²
稼働率	95.4%



その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止等が定められています。 ・本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。 ・本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。 ・本物件の譲渡に係る売買契約において、他の共有持分に関する売買契約が解除等により実行されない場合に、譲渡先が本物件の譲渡に係る売買契約を解除できる旨が定められています。
------------	--

- ※3 譲渡に際して譲渡日と同日付で信託設定を行い、係る信託受益権を譲渡します。
- ※4 総賃料収入については、レントロール（2022年9月30日時点）を基に、共有持分を乗じて算出しており、本投資法人が受領する金額とは異なります。
- ※5 敷金・保証金については、レントロール（2022年9月30日時点）を基に、共有持分を乗じて算出しています。

5. 譲渡先の概要

名 称	SMFLみらいパートナーズ株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺田 達朗
事 業 内 容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
資 本 金	2億円（2022年3月31日現在）
設 立 年 月 日	2018年10月1日
大株主及び投資比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社 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	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 媒介者の概要

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 大山 一也
事 業 内 容	銀行業及び信託業務
資 本 金	3,420億円（2022年3月31日現在）
設 立 年 月 日	1925年7月28日
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5%）。 本投資法人の投資口を8,000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	本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者等に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人または資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の見通し

本譲渡による譲渡益については、全部または一部を、将来の安定的な運用・分配のため、圧縮積立金として内部留保する予定です。

本譲渡による本投資法人の2022年12月期及び2023年6月期の運用状況への影響は軽微であり、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（2022年8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
2022年6月期 (実績)	52,215	26,806	25,440	25,439	13,476	-
2022年12月期 (予想)	47,326	21,442	20,071	20,071	11,500	-
2023年6月期 (予想)	44,532	18,439	17,057	17,057	11,500	-

(以下余白)



8. 鑑定評価書の概要

物件名	新川崎三井ビルディング
鑑定評価額	23,300,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	23,300,000	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	24,600,000	
(1) 運営収益(①-②)	2,333,514	
① 可能総収益	2,429,373	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	95,859	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	826,141	
維持管理費・PMフィー	407,611	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	187,944	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	20,038	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	17,554	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	190,187	2022年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,807	類似不動産の保険料率等を参考に実績額を妥当と判断し査定。
その他費用	0	特になし。
(3) 運営純収益(①-(2))	1,507,373	
(4) 一時金の運用益	17,832	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	419,865	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))	1,105,340	
(7) 還元利回り	4.5%	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	22,800,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	19,400,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	

※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	11.9%	60.1%	177,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	113,509,102	8.0%		125,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.4%		62,400,000
	グラントウキョウサウスタワー	47,000,000	3.3%		48,900,000
	西新宿三井ビルディング	45,271,040	3.2%		45,000,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.9%		51,900,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.5%		49,500,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.2%		29,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.2%		63,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.0%		36,600,000
	G-BASE田町	28,200,000	2.0%		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%		33,200,000
	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%		20,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,473,200	0.9%		14,700,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,800,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	0.9%		17,900,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		14,800,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		12,900,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,980,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.6%		9,960,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.5%		8,450,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.5%		7,570,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,410,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,700,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.4%		6,950,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.4%		6,030,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.4%		8,390,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.4%		5,980,000
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%	5,580,000		
NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%	5,710,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.3%	4,910,000		
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	4.7%	83.4%	85,900,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	4.0%		71,300,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.5%		38,600,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.5%		39,400,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.8%		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	1.7%		23,200,000
	豊洲ベイサイドクロスタワー(注3)	14,700,000	1.0%		15,000,000
	大崎ブライトタワー	13,970,000	1.0%		14,500,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.7%		9,840,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		13,500,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.6%		8,640,000
	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%		5,950,000



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	0.7%	4.2%	9,950,000
	横浜STビル	16,749,300	1.2%		21,200,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		4,860,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.6%		8,850,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.2%		24,000,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,220,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,520,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%	12.4%	8,080,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.1%		1,590,000
	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%		13,900,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.9%		14,000,000
	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	3.1%		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%		19,200,000
	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%		14,700,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,340,000
	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	0.6%		12,300,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,100,000
合計		1,425,875,202	100%	100%	1,659,910,000

- (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、2022年6月期（2022年6月30日時点）の評価額を記載しています。
- (注3) 「豊洲ベイサイドクロスタワー」は2022年11月1日に取得予定です。
なお「豊洲ベイサイドクロスタワー」の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2022年8月31日時点の評価額を記載しています。
- (注4) 「新川崎三井ビルディング」は、2023年1月11日に譲渡予定です。