



平成 22 年 3 月 4 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 正文
(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 (NBF博多祇園ビル)

本投資法人は、平成 22 年 3 月 4 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:NBF博多祇園ビル
- 3) 譲 渡 価 額:2,200,000,000 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 額:2,277,887,926 円 (平成 21 年 12 月 31 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: ▲77,887,926 円 (上記「3)譲渡価額」-「4)帳簿価額」)
※上記は平成 21 年 12 月 31 日時点の帳簿価額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 22 年 3 月 4 日
- 7) 引 渡 日:平成 22 年 3 月 8 日(予定)
- 8) 譲 渡 先:国内の一般事業会社
(後記 5. 譲渡先の概要参照)
- 9) 媒 介 者:中央三井信託銀行株式会社
※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。
- 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

| | | |
|-----------|------|--------------------------------|
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 |
| 所在地(住居表示) | | 福岡県福岡市博多区祇園町2番1号 |
| 土地 | 地積 | 1,394.88 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 9階建 |
| | 延床面積 | 7,477.69 m ² (建物全体) |
| | 所有形態 | 所有権 100% |
| | 建築時期 | 平成5年4月1日 |
| | 用途 | 事務所、駐車場 |
| 取得年月日 | | 平成13年5月23日 |
| 取得価格 | | 2,629,000,000円 |
| 信託受託者 | | 住友信託銀行株式会社 |
| 鑑定評価 | 評価額 | 2,280,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成21年12月31日 |
| | 評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |

4 譲渡予定資産の賃貸状況等(平成22年2月末日現在)

- ・賃借人の総数・概要 : 7社(一般事業会社5社, 独立行政法人1社, 金融機関1社)
- ・総賃貸可能面積 : 5,415.83 m²
- ・総賃貸面積 : 4,783.68 m²
- ・稼働率 : 88.3%
- ・総賃貸事業収入 : 144百万円(第17期(平成21年7月1日から同年12月31日)実績)
- ・敷金総額 : 145百万円

5 譲渡先の概要

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、譲渡先については開示しておりません。
 なお、譲渡先は本投資法人または資産運用会社の利害関係人等には該当いたしません。

6 媒介の概要

| | |
|-----------------------|--|
| ① 名称 | 中央三井信託銀行株式会社 |
| ② 所在地 | 東京都港区芝三丁目33番1号 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 奥野 順 |
| ④ 事業内容 | 信託銀行業 |
| ⑤ 資本金 | 3,996億円 |
| ⑥ 設立年月日 | 1962年5月 |
| ⑦ 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4,000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 譲渡の日程

平成 22 年 3 月 4 日 譲渡を決定, 信託受益権売買契約締結
平成 22 年 3 月 8 日 引渡(予定)

8 平成 22 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 22 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 22 年 6 月期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】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 | NBF日比谷ビル | 63,500,000 | 8.03% | 63.5% | 60,000,000 |
| | 西新宿三井ビルディング | 44,903,393 | 5.68% | | 49,400,000 |
| | 芝NBFタワー | 32,000,000 | 4.05% | | 29,100,000 |
| | NBFプラチナタワー | 31,000,000 | 3.92% | | 52,500,000 |
| | NBF南青山ビル | 31,000,000 | 3.92% | | 20,500,000 |
| | ゲートシティ大崎 | 30,100,000 | 3.81% | | 30,900,000 |
| | 虎ノ門琴平タワー | 24,543,000 | 3.10% | | 31,300,000 |
| | NBF日本橋室町センタービル | 23,945,000 | 3.03% | | 28,100,000 |
| | 中目黒GTタワー | 23,856,000 | 3.02% | | 25,600,000 |
| | 三井生命御茶ノ水ビル | 20,840,000 | 2.64% | | 15,100,000 |
| | NBF銀座通りビル | 17,000,000 | 2.15% | | 14,500,000 |
| | 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285,400 | 2.06% | | 16,700,000 |
| | GSKビル | 15,616,000 | 1.97% | | 22,900,000 |
| | NBF虎ノ門ビル | 13,337,000 | 1.69% | | 16,600,000 |
| | 興和西新橋ビルB棟 | 13,217,000 | 1.67% | | 18,100,000 |
| | 第2新日鐵ビル | 12,614,118 | 1.60% | | 14,010,000 |
| | NBF ALLIANCE | 9,126,000 | 1.15% | | 10,400,000 |
| | 四谷メディカルビル | 8,800,000 | 1.11% | | 7,600,000 |
| | 渋谷ガーデンフロント | 8,700,000 | 1.10% | | 13,900,000 |
| | NBF渋谷イースト | 8,000,000 | 1.01% | | 6,900,000 |
| | NBF芝公園ビル | 6,770,000 | 0.86% | | 8,350,000 |
| | NBF高輪ビル | 6,667,200 | 0.84% | | 7,260,000 |
| | NBF赤坂山王スクエア | 6,250,000 | 0.79% | | 7,420,000 |
| | NBF芝公園大門通りビル | 6,100,000 | 0.77% | | 5,280,000 |
| | 住友電設ビル | 5,365,000 | 0.68% | | 6,200,000 |
| | NBF東銀座スクエア | 5,200,000 | 0.66% | | 7,330,000 |
| NBF小川町ビルディング | 4,940,000 | 0.62% | 5,690,000 | | |
| NBF池袋タワー | 4,695,000 | 0.59% | 5,120,000 | | |
| NBF池袋シティビル | 4,428,000 | 0.56% | 4,970,000 | | |
| NBF須田町ヴェルデビル | 3,280,000 | 0.41% | 3,390,000 | | |
| NBF恵比寿南ビル(注3) | - | - | - | - | |
| 東京周辺 都市部 | 中野坂上サンライトツイン | 40,750,488 | 5.15% | 25.3% | 33,000,000 |
| | NBF豊洲キャナルフロント | 35,200,000 | 4.45% | | 36,900,000 |
| | NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018,000 | 3.16% | | 30,400,000 |
| | NBF上野ビル(注4) | 11,175,000 | 1.41% | | 8,590,000 |
| | 新川崎三井ビルディング | 20,300,000 | 2.57% | | 16,700,000 |
| | 横浜STビル | 13,529,300 | 1.71% | | 16,300,000 |
| | パレール三井ビルディング | 3,800,000 | 0.48% | | 3,780,000 |
| | NBF厚木ビル | 2,300,000 | 0.29% | | 2,110,000 |
| | つくば三井ビルディング | 8,875,500 | 1.12% | | 7,940,000 |
| | NBF宇都宮ビル | 2,435,000 | 0.31% | | 2,260,000 |
| | シーノ大宮ノースウィング | 16,816,345 | 2.13% | | 20,100,000 |
| | NBF浦和ビル | 2,000,000 | 0.25% | | 2,130,000 |
| | 新浦安センタービルディング | 15,700,000 | 1.99% | | 11,600,000 |
| | NBF松戸ビル | 2,455,000 | 0.31% | | 2,270,000 |
| 地方都市部 | 札幌エルプラザ | 4,404,405 | 0.56% | 11.2% | 6,390,000 |
| | NBF札幌南二条ビル | 1,870,300 | 0.24% | | 1,590,000 |
| | NBF仙台北町ビル | 3,566,000 | 0.45% | | 3,290,000 |
| | NBFユニックスビル | 4,028,900 | 0.51% | | 3,420,000 |
| | NBF新潟テレコムビル | 3,957,500 | 0.50% | | 3,120,000 |
| | NBF名古屋広小路ビル | 7,232,000 | 0.91% | | 7,970,000 |
| | アクア堂島NBFタワー | 17,810,000 | 2.25% | | 20,200,000 |
| | 信濃橋三井ビルディング | 14,400,000 | 1.82% | | 13,700,000 |
| | サンマリオンNBFタワー | 10,500,000 | 1.33% | | 8,830,000 |
| | 堺筋本町センタービル | 6,500,000 | 0.82% | | 7,150,000 |
| | NBF堺東ビル | 2,227,200 | 0.28% | | 1,740,000 |
| | アクア堂島東館 | 1,914,000 | 0.24% | | 2,020,000 |
| | NBF四条島丸ビル | 1,627,000 | 0.21% | | 1,390,000 |
| | NBF広島立町ビル | 2,930,000 | 0.37% | | 2,800,000 |
| | 広島袋町ビルディング | 835,000 | 0.11% | | 816,000 |
| | NBF博多祇園ビル(注5) | - | - | | - |
| | NBF熊本ビル | 4,500,000 | 0.57% | | 3,690,000 |
| 合計 | | 790,735,050 | 100.00% | 100.00% | 827,316,000 |

(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、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21年12月期開示評価額(平成21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。

(注3) 平成22年3月5日引渡予定

(注4) 平成22年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成21年12月31日時点の調査価格です。

(注5) 平成22年3月8日引渡予定