

平成 16 年 5 月 13 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬 俊彦
(コード番号 8951)
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部セネラルマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

資産の譲渡に関するお知らせ

(新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービルディング)

本投資法人は、平成 16 年 5 月 13 日、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、譲渡日につきましては、本年 7 月 30 日を予定しております。

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：新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービルディング
- 3) 譲渡資産の取得日：平成 13 年 5 月 23 日
- 4) 譲 渡 価 格：7,100,000,000 円
(但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税を除く。)
(内訳)新宿余丁町ビル：2,700,000,000 円
稲毛海岸ビル：2,100,000,000 円
浜松シティビル：1,400,000,000 円
京町堀センタービルディング：900,000,000 円
- 5) 帳 簿 価 格：6,277,960,005 円
(平成 15 年 12 月末現在の帳簿価格。なお、新宿余丁町ビルについては、平成 16 年 1 月 22 日付で、敷地の一部を東京都に譲渡しておりますが、当該譲渡による帳簿価格の減額については反映しておりません。)
(内訳)新宿余丁町ビル：2,261,663,325 円
稲毛海岸ビル：1,856,928,320 円
浜松シティビル：1,307,517,068 円
京町堀センタービルディング：851,851,292 円
- 6) 譲渡価格と帳簿価格の差額：822,039,995 円
(上記、4)譲渡価格と5)帳簿価格(平成 15 年 12 月末現在)の差額。)
(内訳)新宿余丁町ビル：438,336,675 円
稲毛海岸ビル：243,071,680 円

浜松シティビル：92,482,932円

京町堀センタービルディング：48,148,708円

7) 契約予定日：平成16年5月14日(金)

8) 引渡予定日：平成16年7月30日(金)

9) 譲渡先：株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
(後記4.譲渡先の概要参照)

10) 仲介者：三井不動産株式会社
仲介手数料213,000,000円(消費税別途)

11) 譲渡方法：不動産を主な信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

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、譲渡を行うものです。

3 譲渡予定資産の内容

物件の名称	新宿余丁町ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権 信託受託者 住友信託銀行(株) 信託期間満了日 平成22年3月31日
所在地	(住居表示)東京都新宿区余丁町10番10号			
土地	地積 所在等	1,548.96㎡ (土地1) ・所在 新宿区余丁町 ・地番 105番1 ・地目 宅地 ・地積 1,548.96㎡	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権100%		
建物	所在 構造等	・所在 新宿区余丁町105番地1 ・家屋番号 105番1 ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	延床面積	7,185.38㎡		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年1月30日
	用途	事務所、駐車場		

物件の名称	稲毛海岸ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権 信託受託者 住友信託銀行(株) 信託期間満了日 平成22年3月31日
所在地	(住居表示)千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号			
土地	地積 所在等	1,884.29㎡ (土地1) ・所在 千葉市美浜区高洲三丁目 ・地番 20番60 ・地目 宅地 ・地積 1,437.98㎡ (土地2) ・所在 千葉市美浜区高洲三丁目 ・地番 20番62 ・地目 宅地 ・地積 446.31㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	所在 構造等	・所在 千葉市美浜区高洲三丁目20番地60、20番地62 ・家屋番号 20番60 ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	延床面積	7,175.12㎡		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年11月24日
	用途	事務所、体育館、店舗、駐車場		

物件の名称	浜松シティビル		特定資産の種類	不動産信託受益権 信託受託者 住友信託銀行(株) 信託期間満了日 平成23年3月31日
-------	---------	--	---------	---

所在地	(住居表示)静岡県浜松市伝馬町312番地の32			
土地	地積 所在等	1,144.81㎡ (土地1) ・所在 浜松市伝馬町 ・地番 312番1 ・地目 宅地 ・地積 246.51㎡ (土地2) ・所在 浜松市伝馬町 ・地番 312番24 ・地目 宅地 ・地積 172.06㎡ (土地3) ・所在 浜松市伝馬町 ・地番 312番25 ・地目 宅地 ・地積 141.51㎡ (土地4) ・所在 浜松市伝馬町 ・地番 312番31 ・地目 宅地 ・地積 140.43㎡ (土地5) ・所在 浜松市伝馬町 ・地番 312番32 ・地目 宅地 ・地積 444.30㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	所在 構造等	・所在 浜松市伝馬町312番地32、312番地1、312番地24、312番地25、312番地31 ・家屋番号 312番32 ・構造 鉄骨造陸屋根 9階建		
	延床面積	6,931.30㎡		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年12月11日
	用途	事務所		

物件の名称	京町堀センタービルディング	特定資産の種類	不動産信託受益権 信託受託者 住友信託銀行(株) 信託期間満了日 平成23年3月31日	
所在地	(住居表示)大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号			
土地	地積 所在等	530.21㎡ (土地1) ・所在 大阪市西区京町堀一丁目 ・地番 153番1 ・地目 宅地 ・地積 480.59㎡ (土地2) ・所在 大阪市西区京町堀一丁目 ・地番 156番2 ・地目 宅地 ・地積 49.62㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	所在 構造等	・所在 大阪市西区京町堀一丁目153番地1、156番地2 ・家屋番号 153番1-1 ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	3,919.95㎡		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年4月9日
	用途	事務所		

4 譲渡先の概要

- 1) 商 号：株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
- 2) 本店所在地：東京都千代田区丸の内1-2-1
- 3) 代表者：林 正道
- 4) 資本金：1億1,215万円（平成16年3月31日現在）
- 5) 主な事業内容：不動産投資顧問業
- 6) 本投資法人との関係：なし
- 7) その他：譲渡先については、信託受益権売買契約の締結日時点では、

株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズですが、譲渡日までに、同社が資産の運用を行う SPC に信託受益権売買契約本契約上の地位を承継する予定です。

5 譲渡の日程

平成 16 年 5 月 13 日 譲渡を決定
平成 16 年 5 月 14 日 信託受益権売買契約書締結予定
平成 16 年 7 月 30 日 引渡予定

6 今後の見通し

本物件の譲渡による本投資法人の平成 16 年 6 月期運用状況への影響はありません。なお、本物件譲渡後の業績見通しにつきましては、平成 16 年 6 月期決算発表時に平成 16 年 12 月期業績見通しに含めて公表いたします。

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 1】本物件譲渡後のポートフォリオの概況

【参考資料 1】本物件譲渡後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	価格（千円）	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	J F Eビルディング	74,700,000	23.38%	74.7%
	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟（注1）	27,600,000	8.64%	
	芝N B Fタワー	22,400,000	7.01%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,400,000	5.13%	
	G S Kビル	17,600,000	5.51%	
	中目黒G Tタワー	14,100,000	4.41%	
	興和西新橋ビルB棟	13,500,000	4.23%	
	第2新日鐵ビル	12,800,000	4.01%	
	日本橋室町センタービル	10,000,000	3.13%	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	2.72%	
	高輪一丁目ビル	7,160,000	2.24%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	5,190,000	1.62%	
	池袋T Gホームストビル（注2）	4,428,000	1.39%	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	0.74%	
新宿余丁町ビル（注3）	-	-		
東京周辺都市部	西新宿三井ビルディング	1,630,000	0.51%	11.5%
	中野坂上サンブライトツイン	9,410,000	2.95%	
	横浜S Tビル	13,900,000	4.35%	
	つくば三井ビルディング	8,650,000	2.71%	
	大同生命大宮ビル	2,270,000	0.71%	
	松戸シティビル	2,600,000	0.81%	
地方都市部	稲毛海岸ビル（注3）	-	-	13.8%
	札幌エルプラザ	3,270,000	1.02%	
	札幌南二条ビル	1,960,000	0.61%	
	N B F 仙台本町ビル（旧仙台大同生命ビル）	3,610,000	1.13%	
	ユニックスビル	4,350,000	1.36%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.33%	
	浜松シティビル（注3）	-	-	
	広小路東栄ビル	5,406,000	1.69%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,260,000	2.90%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.74%	
	大手前センタービルディング	1,950,000	0.61%	
	京町堀センタービルディング（注3）	-	-	
	四条島丸南ビル	1,520,000	0.48%	
	N B F 広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,900,000	0.91%	
広島袋町ビルディング	855,000	0.27%		
博多祇園2 1ビル	2,370,000	0.74%		
合計		319,489,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年12月期開示評価額（平成15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、当期中に取得した（または当期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1）平成18年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡し日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがある。

（注2）平成16年5月13日取得。

（注3）新宿余丁町ビル・稲毛海岸ビル・浜松シティビル・京町堀センタービルディングについては平成16年7月30日引渡予定。