



平成 23 年 7 月 7 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 西川 勉
(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 取締役投資本部長 秋元 康志
(TEL. 03-6259-8681)

資産の譲渡に関するお知らせ (NBF須田町ヴェルデビル)

本投資法人は、平成 23 年 7 月 7 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
- 2) 資 産 の 名 称:NBF須田町ヴェルデビル
- 3) 譲 渡 価 額:3,250,000,000 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:3,321,000,000 円 (平成 23 年 6 月 30 日現在: 見込額)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: ▲71,000,000 円 (上記「3」譲渡価額-「4」帳簿価額)
※ 上記は平成 23 年 6 月 30 日時点の帳簿価額(見込額)を用いた参考値であり、売却時点の数値とは異なります。
※ 本件に関連し、別途約 128 百万円の譲渡費用がかかります。
- 6) 契 約 日:平成 23 年 7 月 7 日
- 7) 引 渡 日:建物 平成 23 年 8 月 1 日(予定)
土地 平成 23 年 12 月 26 日(予定)
- 8) 譲 渡 先:清水建設株式会社
(後記 5. 譲渡先の概要参照)
- 9) 媒 介 者:なし
- 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		不動産
所在地(地番)		東京都千代田区神田須田町二丁目3番地
土地	地積	675.37 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地下1階付9階建
	延床面積	4,196.61 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	昭和63年3月19日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日		平成15年12月25日、平成19年6月11日
取得価格(合計)		3,280,000,000円
鑑定評価	評価額	3,010,000,000円
	価格時点	平成23年6月30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23年6月末日現在)

譲渡予定資産の貸室については、現在、賃貸を行っておりません。

5 譲渡先の概要

① 名 称	清水建設株式会社
② 所 在 地	東京都港区芝浦一丁目2番3号 シーバンスS館
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮本洋一
④ 事業内容	総合建設業
⑤ 資本金	74,365百万円(平成23年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1937年8月24日
⑦ 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 譲渡の日程

平成 23 年 7 月 7 日 譲渡を決定、不動産売買契約締結

平成 23 年 8 月 1 日 建物引渡(予定)

平成 23 年 12 月 26 日 土地引渡(予定)

7 平成 23 年 6 月期および同 12 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 23 年 6 月期運用状況の見通しへの影響はありません。

なお、平成 23 年 12 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口あたり分配金の見通しについては、平成 23 年 8 月予定の平成 23 年 6 月期決算発表時に公表する予定です。

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】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	7.30%	64.9%	55,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.16%		47,700,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.46%		28,800,000
	ゲートシティ大崎 (追加取得分)	11,631,060	1.34%		12,000,000
	(合計)	41,731,060	4.80%		40,800,000
	三菱重工ビル(注3)	36,300,000	4.17%		37,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.68%		27,200,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.56%		50,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.56%		16,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.82%		30,600,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	2.75%		26,900,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.74%		22,100,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.40%		14,700,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.95%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.87%		14,900,000
	GSKビル	15,616,000	1.79%		21,100,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.53%		13,400,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.53%		16,500,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.52%		16,200,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.45%		13,790,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.05%		10,400,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.01%		7,340,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.00%		13,600,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.92%		6,540,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.78%		8,200,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.77%		7,170,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.72%		7,260,000
NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.70%	4,390,000		
住友電設ビル	5,365,000	0.62%	5,550,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.60%	7,210,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.57%	5,470,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.56%	4,850,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.54%	5,020,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.51%	4,900,000		
NBF須田町ヴェルデビル(注4)	-	-	-	-	
東京周辺 都市部	中野坂上サンライトツイン	40,750,488	4.68%	24.0%	30,500,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.05%		35,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.88%		28,700,000
	NBF上野ビル	10,400,000	1.20%		8,240,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	1.07%		9,320,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.33%		16,100,000
	横浜STビル	13,529,300	1.55%		14,500,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.44%		3,500,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.26%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.02%		7,320,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.28%		2,090,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.93%		18,700,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.23%		1,770,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.80%		11,500,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.28%	2,280,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.51%	11.1%	6,390,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.21%		1,580,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.41%		3,110,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.46%		3,290,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.45%		3,010,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.83%		7,450,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.05%		18,400,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.65%		13,400,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.21%		8,180,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.75%		6,560,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.26%		1,640,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.22%		1,800,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.19%		1,260,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.34%		2,560,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.10%		808,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.92%		8,000,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.52%	3,700,000		
合計	870,131,111	100%	100%	862,848,000	

(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等を除きます。)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22年12月期開示評価額(平成22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23年9月1日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成23年2月1日時点です。
(注4) 建物:平成23年8月1日に引渡予定。土地:平成23年12月26日に引渡予定。