



平成 25 年 8 月 14 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 田中 健一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

資産の譲渡に関するお知らせ (NBF 日本橋室町センタービル (準共有持分 50%))

日本ビルファンド投資法人 (以下「本投資法人」という。) は、平成 25 年 8 月 14 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。

記

1 譲渡の概要

- 1) 譲 渡 資 産: 不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
- 2) 資 産 の 名 称: NBF 日本橋室町センタービル (準共有持分 50%)
- 3) 譲 渡 価 額: 14,100,000,000 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: 11,991,800,115 円 (平成 25 年 6 月 30 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: 2,108,199,885 円 (上記「3」譲渡価額-「4」帳簿価額)
※ 上記は平成 25 年 6 月 30 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 25 年 8 月 14 日
- 7) 引 渡 日: 平成 25 年 8 月 14 日
- 8) 譲 渡 先: 三井不動産株式会社
(後記 4. 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 譲渡資産の内容

特定資産の種類		不動産を主な信託財産とする信託受益権の準共有持分
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号
土地	地積	3,097.74 m ² (うち、(ア)1,590.07 m ² (イ)1,507.67 m ²)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分(50%)
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積	23,019.01 m ² (建物全体)
	所有形態	下記、「所有階・床面積・用途等」欄の(ア)および(イ)の所有権持分を信託財産とした信託受益権の準共有持分(50%)
	建築時期	昭和61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有権(6~12階の事務所部分7,755.94 m ²)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83 m ²)の共有持分45.11% (イ)区分所有権(1~6階の銀行・事務所部分7,994.75 m ²)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83 m ²)の共有持分54.89%
取得年月日		(ア)平成13年5月23日 (イ)平成16年12月24日
取得価格(合計)		準共有持分(50%)に換算 (ア)4,972,500,000円(9,945,000,000円(全体)×50%) (イ)7,000,000,000円(14,000,000,000円(全体)×50%)
鑑定評価	評価額	12,600,000,000円
	価格時点	平成25年6月30日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸状況等 (平成25年6月30日現在)		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要14社(一般事業会社13社, 金融機関1社) ・総賃料収入:776百万円/年 (本物件全体の総賃料収入1,553百万円×50%準共有持分割合) ・総賃貸可能面積:8,154.22 m² (本物件全体の総賃貸可能面積16,308.43 m²×50%準共有持分割合) ・総賃貸面積:8,154.22 m² (本物件全体の総賃貸面積16,308.43 m²×50%準共有持分割合) ・稼働率:100% ・敷金総額:775百万円 (本物件全体の敷金総額1,550百万円×50%準共有持分割合)
特記事項		本物件は、2つの信託により構成され、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有していました。平成25年5月31日に当該受益権2件についてそれぞれ50%の準共有持分を譲渡し、平成25年8月14日に残りの50%の準共有持分を譲渡するものです。



4 譲渡先の概要(平成 25 年 6 月 30 日現在)

三井不動産株式会社

① 名 称	三井不動産株式会社
② 所 在 地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田正信
④ 事 業 内 容	不動産業
⑤ 資 本 金	174,296 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	1941 年 7 月 15 日
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 43%)。 本投資法人の投資口を 22,815 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。

5 内部留保について

本件譲渡により生じる譲渡利益のうち、一部を内部留保する予定ですが、詳細は本日付「平成 25 年 6 月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。

6 平成 25 年 12 月期及び平成 26 年 6 月期の運用状況の見通し

本件譲渡による本投資法人の平成 25 年 12 月期及び平成 26 年 6 月期の運用状況への影響については、本日付「平成 25 年 6 月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。

以 上

* 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

< 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大崎ビル	66,660,000	6.33%	68.6%	71,100,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	6.03%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.44%		56,000,000
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	4.27%		41,600,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.45%		41,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.04%		26,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.94%		53,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.94%		16,900,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.73%		31,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.33%		30,500,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.26%		19,100,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.14%		22,900,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	1.98%		12,300,000
	渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.92%		25,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.61%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.55%		15,500,000
	GSKビル (注3)	14,434,070	1.37%		20,100,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.27%		14,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.27%		15,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.25%		13,900,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.20%		13,820,000
	NBF日本橋室町センタービル (注4)	-	-		-
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.13%		12,200,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.87%		10,500,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.84%		7,700,000
	池袋イースト	8,630,000	0.82%		8,970,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.79%		8,480,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.76%		6,500,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.64%		7,810,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.63%		7,270,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.59%		6,400,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.58%		4,180,000
住友電設ビル	5,365,000	0.51%	5,160,000		
NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.49%	6,920,000		
パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.48%	5,160,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.47%	5,530,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.46%	4,810,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.45%	5,040,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.42%	4,920,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.38%	4,210,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンプライトツイン	40,750,488	3.87%	20.4%	30,100,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.34%		36,100,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.38%		28,300,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.99%		8,620,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.88%		9,410,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.45%		20,100,000
	横浜STビル	13,529,300	1.28%		13,700,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.36%		3,530,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.22%		2,100,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.84%		7,110,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.23%		2,150,000
	シーノ大宮ノースウイング	16,816,345	1.60%		18,200,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.19%		1,780,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.49%		11,000,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.23%		2,110,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.42%	11.0%	6,750,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.18%		1,310,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.34%		3,060,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.38%		3,320,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.38%		2,810,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.41%		15,200,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.69%		7,130,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.69%		17,700,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.37%		13,600,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.00%		7,230,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.62%		5,950,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.21%		1,560,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.18%		1,700,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.15%		1,210,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.28%		2,290,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.21%		2,340,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.31%		3,430,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.76%		8,490,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.43%	3,710,000		
合計		1,053,305,236	100%	100%	1,035,180,000

(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25年6月期開示評価額（平成25年6月30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26年1月10日付で「GSKビル」の敷地の一部を東京都に譲渡する予定です。
取得価格は従前の取得価格から、上記敷地の一部に相当する価格（1,181百万円、従前の取得価格から面積按分により算出）を控除しています。

(注4) 平成25年8月14日付で「NBF日本橋室町センタービル（準共有持分50%）」を譲渡しました。