



平成 25 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 堺東ビル)

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 10 月 31 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
- 2) 資 産 の 名 称:NBF堺東ビル
- 3) 譲 渡 価 額:1,800,000,000 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:2,006,692,455 円(平成 25 年 6 月 30 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額:▲206,692,455 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 10 月 31 日
- 7) 引 渡 日:平成 25 年 11 月 28 日(予定)
- 8) 譲 渡 先:国内の一般事業会社
(後記 4. 譲渡先の概要参照)
- 9) 媒 介 者:三菱 UFJ 信託銀行株式会社
(後記 5. 媒介の概要参照)
※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
※ 但し、売買契約時に手付金 180,000,000 円を受領し、売買代金に充当します。

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、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
所在地(住居表示)		大阪府堺市堺区北瓦町一丁3番17号
土地	地積	1,978.53 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 8 階建
	延床面積	7,294.35 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成 3 年 6 月 20 日
	用途	事務所・車庫
取得年月日		平成 13 年 5 月 23 日
取得価格		2,227,200,000 円
鑑定評価	評価額	1,560,000,000 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 9 月 30 日現在)		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要:24(一般事業会社 22 社, 金融機関 2 社) ・総賃料収入:189 百万円/年 ・総賃貸可能面積:5,255.32 m² ・総賃貸面積:5,015.54 m² ・稼働率:95.4% ・敷金総額:166 百万円

4 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。

5 媒介の概要

① 名 称	三菱UFJ信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
④ 事業内容	信託業務、銀行業務、その他の業務(信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等)
⑤ 資 本 金	3,242 億 79 百万円(平成 25 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1927 年 3 月 10 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 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は僅少であり、平成 25 年 12 月期及び平成 26 年 6 月期の運用状況の予想に変更はありません。

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】譲渡後のポートフォリオの概況



【参考資料】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	6.35%	68.9%	71,100,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	6.05%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.46%		56,000,000
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	4.29%		41,600,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.46%		41,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.05%		26,300,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.95%		53,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.95%		16,900,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.74%		31,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.34%		30,500,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.27%		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	1.99%		12,300,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.93%		25,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.62%		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	1.38%		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	1.26%		13,900,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.20%		13,820,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.13%		12,200,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.87%		10,500,000
	四谷メディアカルビル	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	0.80%		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	0.65%		7,810,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.64%		7,270,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.60%		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	0.50%		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	0.39%		4,210,000
	東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488		3.88%
NBF豊洲キャナルフロント		35,200,000	3.35%	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	0.89%	9,410,000	
新川崎三井ビルディング		25,820,000	2.46%	20,100,000	
横浜STビル		13,529,300	1.29%	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	0.85%	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ィング		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	1.50%	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%	10.7%
	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	1.42%	15,200,000	
	NBF名古屋屋小路ビル	7,232,000	0.69%	7,130,000	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.70%	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(注4)	-	-	-	
	アクア堂島東館	1,914,000	0.18%	1,700,000	
	NBF四条島丸ビル(注5)	-	-	-	
	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	0.32%	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		1,049,451,036	100%	100%	1,032,410,000

(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。

価格(不動産鑑定評価額)は平成25年7月31日時点における、将来の譲渡を想定した価格です。

(注4) 平成25年11月28日付で「NBF堺東ビル」を譲渡する予定です。

(注5) 平成25年10月31日付で「NBF四条島丸ビル」を譲渡しました。