



平成 28 年 6 月 1 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 影山 美樹
(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 厚木ビル)

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」という。)が資産の運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」という。)は、平成 28 年 6 月 1 日、下記のとおり資産の譲渡を決定致しましたので、お知らせします。

記

1 譲渡の概要

- 1) 譲 渡 資 産:不動産
※譲渡に際して、引渡日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。
- 2) 資 産 の 名 称:NBF厚木ビル
- 3) 譲 渡 価 額:2,750,000,000 円
(固定資産税、都市計画税および消費税等を除く。)
- 4) 帳 簿 価 額:2,145,110,677 円(平成 27 年 12 月 31 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: 604,889,323 円(上記「3)譲渡価額」-「4)帳簿価額」
※ 上記は平成 27 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 28 年 6 月 1 日
- 7) 引 渡 日:平成 28 年 6 月 30 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:三井住友信託銀行株式会社
(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

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
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市中町二丁目8番13号
土地	地積	1,230.38 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・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 9階建
	延床面積	6,717.71 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成3年6月10日
	用途	事務所、店舗、車庫
取得年月日		平成16年5月20日
取得価格		2,300,000,000円
鑑定評価	評価額	2,140,000,000円
	価格時点	平成27年12月31日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況等 (平成28年5月31日時点)		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要: 19社(一般事業会社15社、金融機関3社、その他法人1社) ・総賃料収入: 206百万円/年 ・総賃貸可能面積: 5,241.85 m² ・総賃貸面積: 5,241.85 m² ・稼働率: 100% ・敷金総額: 203百万円

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	三井住友信託銀行株式会社
② 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
④ 事業内容	銀行業及び信託業務
⑤ 資本金	3,420億37百万円(平成27年9月30日現在)
⑥ 設立年月日	1925年7月28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5%)。本投資法人の投資口を8,000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。



6 運用状況の見通し

本件及び本日付にて別途公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(NBF仙台北町ビル)」による譲渡(以下あわせて「両譲渡」という。)による売却益の全部または一部を、将来の安定的な運用・分配のため、圧縮積立金として内部留保する予定です。両譲渡による本投資法人の平成28年6月期及び平成28年12月期の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想について変更はありません。



7 鑑定評価書の概要

物件名	NBF厚木ビル
鑑定評価額	2,140,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年12月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,140,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	2,150,000	
(1) 運営収益(①-②)	211,000	
① 可能総収益	227,242	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	16,242	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	75,240	
維持管理費・PMフィー(注)	29,657	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	20,931	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	3,988	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	1,275	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	15,270	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	315	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3,806	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	135,760	
(4) 一時金の運用益	2,792	運用利回りを2.0%として査定。
(5) 資本的支出	18,244	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	120,308	
(7) 還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	2,130,000	
割引率	5.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定。
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	1,080,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務およびPM業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

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

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	6.1%	79.0%	79,900,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.8%		54,400,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.2%		63,600,000
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	4.1%		41,400,000
	中野坂上サンブライツイン	40,750,488	3.7%		30,800,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.3%		45,600,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.2%		33,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.9%		28,700,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.8%		58,900,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.8%		18,100,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.6%		32,200,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%		28,100,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		32,800,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%		21,100,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.1%		25,200,000
	上野イーストタワー (注3)	21,600,000	2.0%		21,600,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		13,000,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.8%		29,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.6%		16,000,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		17,200,000
	GSKビル	14,434,070	1.3%		16,600,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		15,500,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		16,300,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.2%		14,200,000
	興和西新橋ビルB棟 (追加取得) (注4)	48,200	0.0%		59,100
	NBF新川ビル	12,614,118	1.2%		13,980,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		13,600,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		8,870,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		11,700,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,360,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		9,650,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.8%		8,020,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		6,630,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		7,780,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,140,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,250,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,280,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		7,550,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,740,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		7,120,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.5%		5,850,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.5%		5,660,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%		5,300,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%		5,390,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%		5,060,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.4%		4,450,000
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%		3,750,000
調布サウスゲートビル	9,320,000	0.9%	9,970,000		
新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.4%	21,800,000		
横浜STビル	13,529,300	1.2%	14,800,000		
パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%	3,750,000		
NBF厚木ビル (注5)	-	-	-		
つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%	7,450,000		
NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%	2,050,000		
シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.5%	19,300,000		
NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%	2,060,000		
NBF新浦安タワー	15,700,000	1.4%	9,980,000		
NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%	2,280,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	11.8%	6,920,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%		1,330,000
	NBF仙台本町ビル (注6)	-	-		-
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%		3,390,000
	NBF新潟アレコムビル	3,957,500	0.4%		2,970,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.4%		16,000,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.7%		7,050,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.6%		17,100,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.4%		16,400,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.3%		12,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	1.2%		12,900,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.0%		6,950,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.2%		1,440,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.3%		2,390,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,310,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.3%		3,630,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.7%		9,000,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%	3,910,000		
合計		1,096,128,236	100%	100%	1,134,619,100

(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、取得決定時点における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。) を記載しています。

(注2) 「価格 (不動産鑑定評価額)」は2015年12月期 (2015年12月31日時点) の評価額を記載しています。

(注3) 価格 (不動産鑑定評価額)は2016年3月1日時点です。

(注4) 価格 (不動産鑑定評価額)は2016年2月1日時点です。

(注5) 2016年6月30日付で「NBF厚木ビル」を譲渡予定です。

(注6) 2016年6月1日付で「NBF仙台本町ビル」を譲渡しました。