

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ージャー 森 俊彦  
(TEL. 03-6259-8681)

資産の譲渡に関するお知らせ (GSK ビルの敷地の一部)

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 :特定資産である信託受益権(後記 3.に記載)にかかる信託財産である不動産の敷地の一部(以下「譲渡資産」という。)
- 2) 資 産 の 名 称 :GSKビル(以下「本物件」という。)※譲渡は本物件の一部敷地です。
- 3) 譲 渡 価 額 :3,084,546,446 円 ※別途 12)記載の物件移転補償金の支払いを受ける予定
- 4) 帳 簿 価 額 :1,182,013,141 円  
(本物件の平成 25 年 6 月 30 日時点の土地帳簿価額を面積按分して算出しています。)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額 :1,902,533,305 円  
(ただし、算出にあたって譲渡資産の帳簿価額のみを譲渡原価としており、実際に発生する諸経費等は含んでいません。)
- 6) 契 約 日 :平成 25 年 8 月 14 日
- 7) 引 渡 日 :平成 26 年 1 月 10 日(予定)
- 8) 譲 渡 先 :東京都(後記 4. 譲渡先の概要参照)
- 9) 媒 介 者 :なし
- 10) 代 金 精 算 方 法 :平成 26 年 3 月 31 日までに売買代金受領予定
- 11) フォワードコミットメント等の概要 :本件譲渡は、フォワードコミットメント等(契約締結から 1 ヶ月を経過した後に決済・引渡を行うもの)に該当します。
- 12) そ の 他 :東京都より物件移転補償金として、104,694,356 円の支払いを受ける予定です。

## 2 譲渡の理由

譲渡資産は、「東京都市計画道路事業幹線街路環状第5の1号線」の拡幅事業対象地となっており、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に都市計画決定され、平成15年3月5日に事業認可を受けています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人との間で協議が整ったため、譲渡を行なうことを決定しました。

## 3 譲渡資産の内容

### 1) 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

### 2) 信託受託者

三井住友信託銀行株式会社

### 3) 所在地

(登記簿上の表示)

東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番1・6番17・6番18・6番23・6番26・6番27・6番30・6番35・6番36・7番12・7番18の一部および6番22、6番28、6番40、6番41

### 4) 所有形態

土地:所有権(100%)

### 5) 面積(登記簿上の表示)

土地:敷地面積 5,335.28 m<sup>2</sup> (公簿面積)のうち 664.31 m<sup>2</sup>(実測面積、約12%)

### 6) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

・評価額:1,530,000,000円

・価格時点:平成25年7月31日

※なお、上記鑑定評価額は、譲渡資産の評価額です。

### 7) 担保設定の有無

なし

## 4 譲渡先の概要

① 名 称	東京都
② 投資法人・資産運用会社との関係	
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	本投資法人および資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 5 譲渡の日程

平成25年8月14日 譲渡を決定、土地売買契約・物件補償契約締結

平成26年1月10日 引渡(予定)

平成26年3月31日までに売買代金受領予定

## 6 その他

### 1) 本物件の鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

譲渡前 鑑定評価額：20,500,000,000 円

価格時点：平成 25 年 6 月 30 日

譲渡後 鑑定評価額：20,100,000,000 円

価格時点：平成 25 年 7 月 31 日

なお、上記鑑定評価額は、いずれも本物件の土地及び建物の全体の評価額です。

ただし、譲渡前の評価額は譲渡対象部分を含めて算出され、譲渡後の評価額は譲渡資産を除いて算出されています。

### 2) 既存不適格について

本件譲渡により、本物件の建物は容積率超過の既存不適格の建築物となります。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

### 3) 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。

## 7 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

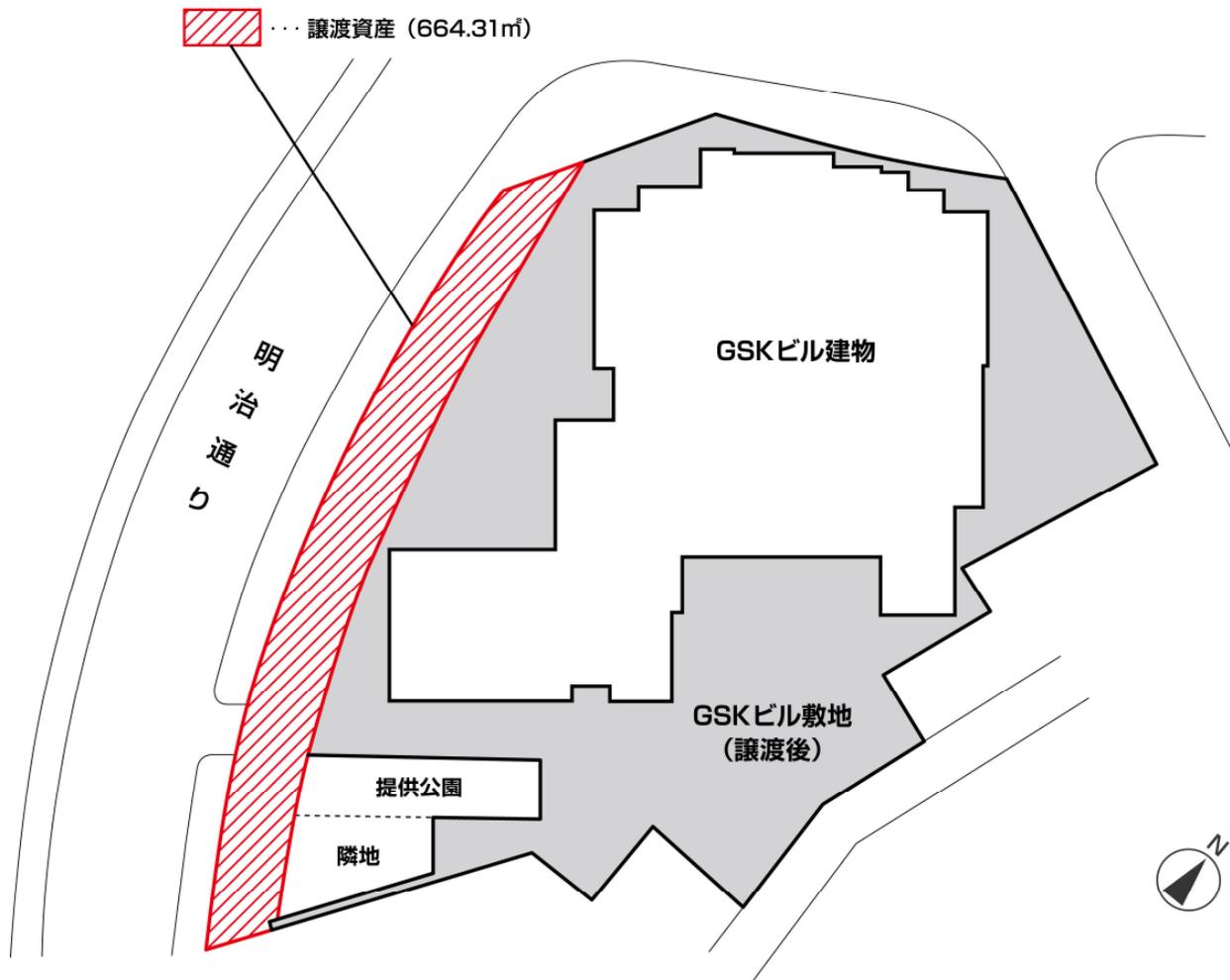


< 添付資料 >

【参考資料 1】譲渡資産略図

【参考資料 2】本物件譲渡後のポートフォリオの概況

【参考資料1】譲渡資産略図





【参考資料2】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	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	69,500,000	6.03%		54,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.44%		58,000,000
	西新宿三井ビルディング	46,010,448	4.27%		41,600,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.45%		41,900,000
	芝NBFタワー	32,000,000	3.04%		26,900,000
	NBFプラデナタワー	31,000,000	2.94%		59,400,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.94%		16,900,000
	NBFコモディオ沙留	28,800,000	2.73%		31,400,000
	虎ノ門琴平タワー	24,549,000	2.33%		30,500,000
	中目黒GTタワー	23,956,000	2.26%		19,100,000
	ゼ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%		12,900,000
	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)	14,494,070	1.37%		20,100,000
	リバーシティM-SQUARE	13,950,000	1.27%		14,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,937,000	1.27%		15,700,000
	奥和西新橋ビル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	8,950,000	0.78%		6,480,000
	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	5,965,000	0.51%		5,160,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.49%		6,920,000
パナソニック東京沙留ビル	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		
能角散ビル	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%		29,900,000
	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	25,920,000	2.45%		20,100,000
	横浜STビル	13,529,900	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	2,900,000	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	16,700,000	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%
NBF札幌南二条ビル		1,870,900	0.18%	1,910,000	
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%	3,920,000	
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		7,282,000	0.69%	7,130,000	
アケア堂島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	
アケア堂島東館		1,914,000	0.18%	1,700,000	
NBF四条烏丸ビル		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%	2,840,000	
NBF松山日銀前ビル		3,310,000	0.31%	3,430,000	
博多祇園M-SQUARE		3,000,000	0.28%	3,490,000	
NBF熊本ビル		4,500,000	0.43%	3,710,000	
合計			1,059,905,236	100%	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、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) 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5) 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。