



平成 22 年 3 月 4 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

阿部 定文
(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 投資本部ゼネラルマネージャー 秋元 康志

(TEL. 03-6259-8681)

資産の譲渡に関するお知らせ (NBF恵比寿南ビル)

本投資法人は、平成 22 年 3 月 4 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恵比寿南ビル
- 3) 譲 渡 価 額:1,350,000,000 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:1,004,263,980 円 (平成 21 年 12 月 31 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: 345,736,020 円 (上記「3」譲渡価額-「4」帳簿価額)
※上記は平成 21 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 22 年 3 月 4 日
- 7) 引 渡 日:平成 22 年 3 月 5 日(予定)
- 8) 譲 渡 先:国内の一般事業会社
(後記 5. 譲渡先の概要参照)
- 9) 媒 介 者:中央三井信託銀行株式会社
※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、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(住居表示)		東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号
土地	地積	670.26 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	延床面積	2,128.52 m ² (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	平成3年2月19日
	用途	事務所
取得年月日		平成16年5月14日
取得価格		1,000,000,000円
鑑定評価	評価額	1,400,000,000円
	価格時点	平成21年12月31日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社

4 譲渡予定資産の賃貸状況等(平成22年2月末日現在)

- ・賃借人の総数・概要 : 3社(一般事業会社3社)
- ・総賃貸可能面積 : 1,595.40 m²
- ・総賃貸面積 : 1,595.40 m²
- ・稼働率 : 100%
- ・総賃貸事業収入 : 63百万円(第17期(平成21年7月1日から同年12月31日)実績)
- ・敷金総額 : 93百万円

5 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。

6 媒介の概要

① 名 称	中央三井信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都港区芝三丁目33番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 奥野 順
④ 事 業 内 容	信託銀行業
⑤ 資 本 金	3,996億円
⑥ 設 立 年 月 日	1962年5月
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4,000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。



7 譲渡の日程

平成 22 年 3 月 4 日 譲渡を決定, 不動産売買契約締結
平成 22 年 3 月 5 日 引渡(予定)

8 平成 22 年 6 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 22 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 22 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。

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	8.03%	63.5%	60,000,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	5.68%		49,400,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.05%		29,100,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	3.92%		52,500,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	3.92%		20,500,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	3.81%		30,900,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.10%		31,300,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.03%		28,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.02%		25,600,000
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	2.64%		15,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.15%		14,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.06%		16,700,000
	GSKビル	15,616,000	1.97%		22,900,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.69%		16,600,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.67%		18,100,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.60%		14,010,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.15%		10,400,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.11%		7,600,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.10%		13,900,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.01%		6,900,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.86%		8,350,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.84%		7,260,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.79%		7,420,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.77%		5,280,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.68%		6,200,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.66%		7,330,000
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.62%	5,690,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.59%	5,120,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.56%	4,970,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.41%	3,390,000		
NBF恵比寿南ビル(注3)	-	-	-	-	
東京周辺 都市部	中野坂上サンプライトツイン	40,750,488	5.15%	25.3%	33,000,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	4.45%		36,900,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	3.16%		30,400,000
	NBF上野ビル(注4)	11,175,000	1.41%		8,590,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.57%		16,700,000
	横浜STビル	13,529,300	1.71%		16,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.48%		3,780,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.29%		2,110,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.12%		7,940,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.31%		2,260,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.13%		20,100,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.25%		2,130,000
	新浦安センタービルディング	15,700,000	1.99%		11,600,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.31%		2,270,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.56%	11.2%	6,390,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.24%		1,590,000
	NBF仙台北町ビル	3,566,000	0.45%		3,290,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.51%		3,420,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.50%		3,120,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.91%		7,970,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	2.25%		20,200,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.82%		13,700,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.33%		8,830,000
	堺筋本町センタービル	6,500,000	0.82%		7,150,000
	NBF堺東ビル	2,227,200	0.28%		1,740,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.24%		2,020,000
	NBF四条島丸ビル	1,627,000	0.21%		1,390,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.37%		2,800,000
	広島袋町ビルディング	835,000	0.11%		816,000
	NBF博多祇園ビル(注5)	-	-		-
NBF熊本ビル	4,500,000	0.57%	3,690,000		
合計		790,735,050	100.00%	100.00%	827,316,000

(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21年12月期開示評価額(平成21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22年3月5日引渡予定

(注4) 平成22年4月30日に取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は平成21年12月31日時点の調査価格です。

(注5) 平成22年3月8日引渡予定