

平成 15 年 8 月 19 日

各 位

不動産投信発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
執行役員 深瀬 俊彦  
(コード番号 8951 )  
問合せ先  
資産運用会社  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
投資本部 セールスマネージャー 弘中 聡  
(TEL. 03-3281-8810)

## 資産の譲渡に関するお知らせ（新宿余丁町ビルの敷地の一部）

本投資法人は、平成 15 年 8 月 19 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 譲渡の理由

新宿余丁町ビルの敷地の一部は、東京都市計画道路事業幹線街路環状第四号線の事業対象地となっております。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 13 年 8 月 21 日に事業認可を受けております。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ととのったため、譲渡を行なうものです。

#### 2 譲渡の概要（予定）

- 1) 譲 渡 資 産 : 特定資産である信託受益権（下記 3 に記載）にかかる信託財産である不動産の一部
- 2) 資産の名称 : 新宿余丁町ビルの敷地の一部
- 3) 譲渡資産の取得日 : 平成 13 年 5 月 23 日
- 4) 譲 渡 価 格 : 344,218,534 円
- 5) 帳 簿 価 格 : 260,789,573 円  
(新宿余丁町ビルの平成 15 年 6 月 30 日時点の土地帳簿価格を面積按分して算出した数字です。)
- 6) 譲 渡 益 : 83,428,961 円  
(ただし、算出にあたって上記土地帳簿価格のみを譲渡原価としており、実際に発生する測量費等譲渡諸経費を含んでおりません。)
- 7) 契 約 日 : 平成 15 年 8 月 20 日
- 8) 引渡予定日 : 平成 16 年 1 月 22 日
- 9) 譲 渡 先 : 東京都（下記 4 「譲渡先の概要」参照）
- 10) 譲 渡 方 法 : 信託受託者住友信託銀行株式会社が売主、東京都が買主となる土地売買契約書を締結し、履行することにより譲渡します。

### 3 譲渡予定資産の内容

#### 1) 特定資産の種類

##### 信託受益権

ただし、この信託受益権は、住友生命保険相互会社を当初委託者とし、住友信託銀行株式会社を信託受託者とする、不動産を主たる信託財産とする平成 12 年 3 月 17 日付不動産信託契約(C号)に基づく信託の受益権です。かかる信託の期間は、平成 12 年 3 月 17 日から平成 22 年 3 月 31 日であり、その信託財産の資産総額は 21,993,082,728 円(当該資産総額は、平成 15 年 7 月 1 日付信託受託者住友信託銀行株式会社からの決算報告書(自平成 15 年 4 月 1 日・至平成 15 年 6 月 30 日)に記載されている数値であり、同時に信託している高輪一丁目ビル等のその他 5 物件の資産額も含まれております。)です。なお、下記 2)ないし 5)および 7)の記述は、この信託の信託財産のうち、譲渡対象となる土地に関するものです。

#### 2) 所在地

(登記簿上の表示)

東京都新宿区余丁町 105 番 1 の一部

#### 3) 地目

宅地

#### 4) 所有形態及び持分

土地： 所有権の 100%

#### 5) 面積(登記簿上の表示)

土地： 敷地全体 1,984.82 m<sup>2</sup>(公簿面積)のうち 435.83 m<sup>2</sup>(実測面積、約 22%)

#### 6) 鑑定評価額

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：252,780,000 円

価格時点：平成 15 年 8 月 1 日

なお、上記鑑定評価額は、上記 1)に記載された信託の信託財産のうち、譲渡対象となる土地の評価額です。

#### 7) 担保設定の有無

なし

### 4 譲渡先の概要

1) 名 称： 東京都

2) 本投資法人との関係： なし

### 5 譲渡の日程

平成 15 年 8 月 19 日 譲渡を決定

平成 15 年 8 月 20 日 土地売買契約締結予定

平成 16 年 1 月 22 日 所有権移転、引渡予定

## 6 その他

### 1) 新宿余丁町ビルの鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

収用前 鑑定評価額：2,440,000,000 円

価格時点：平成 15 年 6 月 30 日

収用後 鑑定評価額：2,410,000,000 円

価格時点：平成 15 年 8 月 1 日

なお、上記鑑定評価額は、いずれも新宿余丁町ビルの土地及び建物の全体の評価額です。  
ただし、収用前の評価額は譲渡対象部分を含めて算出され、収用後の評価額は譲渡対象部分を除外して算出されています。

### 2) 既存不適格について

今回の土地の譲渡で、新宿余丁町ビルの建物は容積率超過の既存不適格建築物となります。  
このため、将来の増改築等の際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性や物件売却に影響を与える可能性があります。

## 7 平成 15 年 12 月期の運用状況の見通し

本物件の譲渡による本投資法人の平成 15 年 12 月期の運用状況への影響はありません。

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 1 譲渡対象土地図面
- ・ 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】

譲渡対象土地図面



【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	価格（千円）	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	JFEビルディング（旧日本鋼管本社ビル）	72,900,000	26.70%	71.3%
	芝NBFタワー	22,400,000	8.20%	
	新宿三井ビルディング二号館	15,700,000	5.75%	
	GSKビル	18,000,000	6.59%	
	中目黒GTタワー	13,900,000	5.09%	
	興和西新橋ビルB棟	12,900,000	4.72%	
	第2新日鐵ビル	12,710,000	4.66%	
	日本橋室町センタービル	10,100,000	3.70%	
	高輪一丁目ビル	7,060,000	2.59%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	4,920,000	1.80%	
	新宿余丁町ビル（注3）	2,410,000	0.88%	
西新宿三井ビルディング	1,560,000	0.57%	14.1%	
東京周辺	中野坂上サンブライトツイン	9,400,000		3.44%
	横浜STビル	13,600,000		4.98%
	つくば三井ビルディング	8,450,000		3.10%
	大同生命大宮ビル	2,580,000		0.94%
	松戸シティビル	2,540,000		0.93%
	稲毛海岸ビル	1,880,000	0.69%	14.7%
地方都市部	札幌エルプラザ（注1）	3,195,000	1.17%	
	札幌南二条ビル	1,980,000	0.73%	
	仙台大同生命ビル	3,520,000	1.29%	
	ユニックスビル	4,250,000	1.56%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.56%	
	浜松シティビル	1,190,000	0.44%	
	サンマリオンNBFタワー	9,640,000	3.53%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.86%	
	大手前センタービルディング	2,020,000	0.74%	
	京町堀センタービルディング	635,000	0.23%	
	四条島丸南ビル	1,550,000	0.57%	
	大和広島ビル（注2）	2,941,000	1.08%	
	博多祇園2-1ビル	2,470,000	0.90%	
合計		273,021,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年6月期開示評価額（平成15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。ただし、当期中に取得した（または当期以降取得する予定の）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1）札幌エルプラザは平成15年11月5日付にて取得予定。  
 （注2）大和広島ビルは平成15年9月30日付にて取得予定。  
 （注3）新宿余丁町ビルの敷地の一部は平成16年1月22日付にて譲渡予定です。  
 記載の数値は敷地の一部を譲渡後の新宿余丁町ビルの鑑定評価額です。