

平成 17 年 11 月 25 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 阿部 定文
(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
投資本部セネラルマネージャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

資産の譲渡に関するお知らせ (大手前センタービルディング)

本投資法人は、平成 17 年 11 月 25 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。なお、譲渡日につきましては、平成 18 年 2 月 1 日を予定しております。

記

1 譲渡の概要(予定)

- 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 : 大手前センタービルディング
- 3) 譲渡資産の取得日 : 平成 13 年 5 月 23 日
- 4) 譲 渡 価 格 : 2,370,000,000 円
(但し、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。)
- 5) 帳 簿 価 格 : 1,706,215,357 円
(平成 17 年 6 月 30 日現在の帳簿価格。)
- 6) 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 663,784,643 円
(上記、4)譲渡価格と5)帳簿価格(平成 17 年 6 月 30 日現在)の差額。)
- 7) 契 約 日 : 平成 17 年 11 月 25 日
- 8) 引 渡 予 定 日 : 平成 18 年 2 月 1 日
- 9) 譲 渡 先 : テレビ大阪株式会社
(後記 4 譲渡先の概要参照)
- 10) 譲 渡 方 法 : 不動産を主な信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

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、譲渡を行うものです。



3 譲渡予定資産の内容

物件の名称	大手前センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権 信託受託者 住友信託銀行(株) 信託期間満了日 平成 23 年 3 月 31 日
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号			
土地	地積 所在等	1,038.25㎡ ・所在 大阪市中央区大手前一丁目 ・地番 2番12 ・地目 宅地 ・地積 1,038.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	所在 構造等	・所在 大阪市中央区大手前一丁目2番地12 ・家屋番号 2番12 ・構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	延床面積	7,580.74㎡		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年6月22日
	用途	事務所・駐車場		

4 譲渡先の概要

- 1) 商 号：テレビ大阪株式会社
- 2) 本 店 所 在 地：大阪府大阪市中央区大手前一丁目 2 番 18 号
- 3) 代 表 者：代表取締役社長 富澤 秀機
- 4) 資 本 金：10 億円
- 5) 主 な 事 業 内 容：テレビ放送業
- 6) 本投資法人との関係：なし

5 利害関係人等との取引

本物件では、日本ビルファンドマネジメント株式会社の利害関係人等に該当する三井不動産販売株式会社と、信託受益権媒介契約を締結する予定です。

6 譲渡の日程

- 平成 17 年 11 月 25 日 譲渡を決定
 平成 17 年 11 月 25 日 受益権売買契約書締結予定
 平成 18 年 2 月 1 日 引渡予定

7 今後の見通し

本物件の譲渡による本投資法人の平成 17 年 12 月期運用状況への影響はありません。なお、本物件譲渡後の業績見通しにつきましては、平成 17 年 12 月期決算発表時に平成 18 年 6 月期業績見通しに含めて公表いたします。

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】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	J F Eビルディング	77,800,000	13.39%	70.2%
	大和生命ビル	63,500,000	10.92%	
	N B Fプラチナタワー（注1）	27,600,000	4.75%	
	芝N B Fタワー	24,900,000	4.28%	
	日本橋室町センタービル	25,300,000	4.35%	
	中目黒G Tタワー（注2）	24,600,000	4.23%	
	新宿三井ビルディング二号館	16,900,000	2.91%	
	G S Kビル	18,300,000	3.15%	
	N B F虎ノ門ビル	14,800,000	2.55%	
	興和西新橋ビルB棟	14,200,000	2.44%	
	第2新日鐵ビル	13,310,000	2.29%	
	N B F A L L I A N C E	9,770,000	1.68%	
	四谷メディカルビル	8,800,000	1.51%	
	渋谷ガーデンフロント	10,500,000	1.81%	
	N B F芝公園ビル	7,030,000	1.21%	
	N B F高輪ビル	7,350,000	1.26%	
	赤坂山王スクエア	6,430,000	1.11%	
	虎ノ門琴平タワー	6,160,000	1.06%	
	住友電設ビル	5,270,000	0.91%	
	N B F東銀座スクエア	5,690,000	0.98%	
	N B F小川町ビルディング	4,940,000	0.85%	
N B F池袋タワー	4,900,000	0.84%		
N B F池袋シティビル	4,620,000	0.79%		
N B F須田町ヴェルデビル	2,460,000	0.42%		
西新宿三井ビルディング	1,740,000	0.30%		
N B F恵比寿南ビル	1,150,000	0.20%		
東京周辺都市部	I S Tビル	35,200,000	6.06%	17.0%
	中野坂上サンブライツイン	9,900,000	1.70%	
	横浜S Tビル	15,300,000	2.63%	
	N B F厚木ビル	2,410,000	0.41%	
	つくば三井ビルディング	9,110,000	1.57%	
	N B F宇都宮ビル	2,520,000	0.43%	
	シーノ大宮ノースウィング	17,800,000	3.06%	
	大同生命大宮ビル	2,250,000	0.39%	
	N B F浦和ビル	2,000,000	0.34%	
	N B F松戸ビル	2,590,000	0.45%	
地方都市部	札幌エルプラザ（注3）	4,530,000	0.78%	12.8%
	N B F札幌南二条ビル	1,630,000	0.28%	
	N B F仙台本町ビル	3,840,000	0.66%	
	N B Fユニックスビル	4,730,000	0.81%	
	N B F新潟テレコムビル	4,440,000	0.76%	
	N B F名古屋広小路ビル	5,570,000	0.96%	
	アクア堂島N B Fタワー	18,500,000	3.18%	
	サンマリオンN B Fタワー	9,880,000	1.70%	
	堺筋本町センタービル	6,570,000	1.13%	
	N B F堺東ビル	2,420,000	0.42%	
	N B F谷町ビル	2,040,000	0.35%	
	アクア堂島東館	2,010,000	0.35%	
	大手前センタービルディング（注4）	-	-	
	N B F四条烏丸ビル	1,650,000	0.28%	
	N B F広島立町ビル	2,930,000	0.50%	
広島袋町ビルディング	874,000	0.15%		
N B F博多祇園ビル	2,530,000	0.44%		
合計		581,244,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成17年6月期開示評価額（平成17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、平成17年7月以降に取得した（または平成17年7月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）平成18年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は売主によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがあります。

（注2）中目黒GTタワーの価格は既保有分（14,800,000千円）と平成17年9月27日取得分（9,800,000千円）の合算を記載。

（注3）札幌エルプラザの価格は既保有分（3,560,000千円）と平成17年10月5日取得分（970,000千円）の合算を記載。

（注4）大手前センタービルディングは平成18年2月1日引渡予定。