



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 仙台北町ビル)

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:不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 資 産 の 名 称:NBF仙台北町ビル
- 3) 譲 渡 価 額:3,700,000,000 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: 3,339,568,598 円(平成 27 年 12 月 31 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: 360,431,402 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 1 日
- 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:なし
- 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	不動産を主な信託財産とする信託受益権	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 16 番 10 号	
土地	地積	1,658.99 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
	延床面積	10,585.42 m <sup>2</sup> (建物全体)
	所有形態	所有権 100%
	建築時期	昭和 62 年 6 月 5 日
	用途	事務所
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日	
取得価格	3,566,000,000 円	
鑑定評価	評価額	2,890,000,000 円
	価格時点	平成 27 年 12 月 31 日
	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸状況等 (平成 28 年 5 月 31 日時点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借人の総数・概要:9 社(一般事業会社 9 社)</li> <li>・総賃料収入:259 百万円/年</li> <li>・総賃貸可能面積:7,513.79 m<sup>2</sup></li> <li>・総賃貸面積:7,513.79 m<sup>2</sup></li> <li>・稼働率:100%</li> <li>・敷金総額:213 百万円</li> </ul>	

### 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 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厚木ビル)」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。



6 鑑定評価書の概要

物件名	NBF仙台本町ビル
鑑定評価額	2,890,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
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	2,890,000	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	2,960,000	
(1) 運営収益(①-②)	314,846	
① 可能総収益	332,728	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	17,881	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	126,119	
維持管理費・PMフィー(注)	46,324	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	32,369	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	11,084	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	2,409	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	30,196	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	588	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3,148	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(①)-(②)	188,728	
(4) 一時金の運用益	3,932	運用利回りを2.0%として査定。
(5) 資本的支出	32,600	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)	160,060	
(7) 還元利回り	5.4%	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	2,860,000	
割引率	5.2%	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別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.6%	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	2,840,000	
土地比率	68.9%	
建物比率	31.1%	

※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コモディオ沙留	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		
	虎ノ門翠平タワー	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 (追加取得分) (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		
	パナソニック東京沙留ビル	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				
東京周辺 都市部	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.4%	9.2%	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新潟テレコムビル	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。