



平成 29 年 3 月 30 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ージャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

資産の譲渡に関するお知らせ(アクア堂島東館)

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 29 年 3 月 30 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: アクア堂島東館
- 3) 譲 渡 価 額: 1,910,000,000 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: 1,687,209,504 円(平成 28 年 12 月 31 日現在)
- 5) 譲渡価額と帳簿価額の差額: 222,790,496 円(上記「3)譲渡価額」-「4)帳簿価額」
※ 上記は平成 28 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 29 年 3 月 30 日
- 7) 引 渡 日: 平成 29 年 3 月 31 日
- 8) 譲 渡 先: インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
(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)		大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
土地	地積	3,542.00 m ² (敷地全体)の内 753.71 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建
	延床面積	24,726.19 m ² (建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。)
	所有形態	所有権(区分所有の共有)
	建築時期	平成5年4月21日
	所有階・床面積・用途等	(ア)アクア堂島東館(事務所棟)1階から15階部分事務所 9,302.39 m ² (内共有持分 29,874/100,000) (イ)フォンターナ(商業棟)1階から2階部分店舗 729.20 m ² (内共有持分 23,654/100,000) (ウ)フォンターナ(商業棟)3階から4階部分店舗 880.36 m ² (内共有持分 23,654/100,000) (エ)駐車場・倉庫 地下1階から地下2階部分 4,257.08 m ² (内共有持分 23,654/100,000)
取得年月日		平成16年6月30日
取得価格		1,914,000,000円
鑑定評価	評価額	1,470,000,000円
	価格時点	平成28年12月31日
	評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況等 (平成29年3月29日時点)		<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の総数・概要:18社(一般事業会社17社、個人1) ・総賃料収入:132百万円/年 ・総賃貸可能面積:3,244.60 m² ・総賃貸面積:3,101.26 m² ・稼働率:95.6% ・敷金総額:130百万円



4 譲渡先の概要

① 名 称	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	執行役員 峯村 悠吾
④ 事 業 内 容	投資法人の資産を主として不動産などの特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に定める資産)に対する投資として運用
⑤ 出 資 総 額	78,913 百万円(平成 28 年 10 月 31 日時点)
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 2 月 27 日
⑦ 純 資 産	81,183 百万円(平成 28 年 10 月 31 日時点)
⑧ 総 資 産	172,204 百万円(平成 28 年 10 月 31 日時点)
⑨ 大投資主及び投資比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) (12.97%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) (6.58%) 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) (6.44%)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
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 運用状況の見通し

本件譲渡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。本件譲渡による本投資法人の平成 29 年 6 月期及び平成 29 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	アクア堂島東館
鑑定評価額	1,470,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年12月31日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	1,470,000	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	1,540,000	
(1) 運営収益(①-②)	175,420	
① 可能総収益	185,651	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	10,231	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	81,357	
維持管理費・PMフィー(注)	33,947	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	23,000	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	2,508	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	1,198	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	20,395	平成28年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	309	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	過去の実績額等に基づき査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	94,064	
(4) 一時金の運用益	1,429	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	27,540	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)	67,953	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,440,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	2,620,000	
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	

※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	6.0%	79.4%	84,200,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.7%		56,600,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.2%		66,100,000
	西新宿三井ビルディング	45,213,698	4.1%		40,900,000
	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	3.7%		32,000,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.3%		47,800,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.2%		35,000,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.9%		29,700,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.8%		60,100,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.8%		19,100,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.6%		33,700,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%		28,600,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		34,800,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%		21,700,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.0%		26,000,000
	上野イーストタワー	21,600,000	2.0%		22,100,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		13,600,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.8%		30,600,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.5%		16,800,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		18,200,000
	GSKビル	14,434,070	1.3%		16,600,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		16,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		16,900,000
	興和西新橋ビルB棟	13,265,200	1.2%		14,500,000
	NBF新川ビル	12,614,118	1.1%		14,240,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		14,600,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		9,120,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		12,400,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,400,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		10,500,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.8%		8,210,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		7,150,000
	東陽町センタービル	7,800,000	0.7%		8,330,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		8,030,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,010,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,540,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,380,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		7,850,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,890,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		7,630,000
パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.5%	6,120,000		
NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.4%	5,740,000		
日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%	5,460,000		
NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%	5,610,000		
大崎ブライイトコア・ブライイトプラザ	4,500,000	0.4%	4,800,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%	5,330,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.4%	4,760,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	4,110,000		
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.8%	9.1%	10,100,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.3%		22,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.2%		15,400,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		3,810,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%		7,650,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%		2,100,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.5%		19,900,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%		2,220,000
	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%		2,350,000
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	11.5%	7,050,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%		1,350,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%		3,420,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.4%		3,010,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.3%		16,400,000
	NBF名古屋屋小路ビル	7,232,000	0.7%		7,300,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.6%		17,600,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.3%		16,800,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.3%		12,900,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	1.1%		13,300,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	0.9%		6,890,000
	アクア堂島東館(注3)	-	-		-
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.3%		2,490,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,340,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.3%		3,690,000
博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.7%	9,380,000		
NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%	3,910,000		
合計		1,106,582,486	100%	100%	1,187,350,000

(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、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)」は平成28年12月期(平成28年12月31日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 平成29年3月31日付で「アクア堂島東館」を譲渡予定です。