

平成 22 年 6 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産オフィスファンド投資法人
代表者名 執行役員 丸子 祐一
(コード番号: 8959)
資産運用会社
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 緒方 敦
問合せ先 オフィス運用本部長 古郡 宏隆
TEL. 03-3365-0507

主要テナントの転貸先との賃貸借契約変更契約書締結に関するお知らせ

本投資法人の運用資産である JAL ビルディング（以下、「本物件」といいます。）（注）について、賃借人であるフラッグシッププロパティーズ有限公司（以下、「マスターレシー」といいます。）が、本日、転借人である株式会社日本航空インターナショナル（以下、「本テナント」といいます。）との間で賃貸借契約変更契約書（以下「本変更契約書」といいます。）を締結いたしましたのでお知らせいたします。

（注）本物件は区分所有建物ですが、本投資法人は、信託受託者を通じて、その専有部分と敷地（敷地については所有権の共有）を保有しています。

記

1. 本変更契約書締結の理由

本テナントは、本年1月19日に、東京地方裁判所に会社更生手続開始を申し立て、同日開始決定を受けています。現行の賃貸借契約は中途解約できない定めとなっておりますが、本テナントの管財人は、会社更生法に基づいて賃貸借契約を解除することができ、また、解除権を行使しない場合でも、借地借家法による賃料減額請求が可能な状況にありました。

本投資法人においては、かかる状況下、現在の不動産マーケットの状況等に鑑み、本テナントとのリレーションの維持に努め、本テナントをして将来にわたり本物件の一部を賃借させ、その使用を継続させることが、投資主の利益に資するものと判断し、今般本変更契約書の締結に同意しました。

2. 本変更契約書の概要

(1) 定期建物賃貸借契約への切り替え

現行の普通賃貸借契約を平成27年3月31日までの定期建物賃貸借契約に切り替えます。

(2) 賃料減額

本テナントがマスターレシーに支払う賃料を、平成22年7月1日より月額43,303,650円減額します。（注1）

(3) 一部退去

平成23年3月31日をもって、共用部分の賃貸及び専有部分の一部（20,483.83㎡）の賃貸は終了します。これに伴い、賃貸が終了する専有部分の面積に相当する賃料が減少します。（注1）

(4) 共益費負担

現在本物件の管理は本テナントの費用負担にて行われていますが、平成23年4月1日以降は複数のテナントに賃貸することが可能な状況（マルチテナントビル）となるため、本物件の管理は所有者が行うこととし、これに伴い、本テナントは賃料とは別に所定の共益費を負担するものとします。

	変更前の条件	本変更契約による変更後の条件	
契約の種類	普通賃貸借契約	定期建物賃貸借契約	
期間区分	平成17年4月1日～ 平成27年3月31日	平成23年3月31日まで	平成23年4月1日～ 平成27年3月31日
賃貸面積 (注2)	一棟貸し (注3)	一棟貸し (注3)	マルチテナントビル (注4)
	専有部分：50,117.54㎡ 共用部分：32,484.57㎡	専有部分：50,117.54㎡ 共用部分：32,484.57㎡	専有部分：29,633.71㎡ (注5) 共用部分：－
賃料 (注1)	－	月額43,303,650円減額	賃貸が終了する専有部分の 面積 (20,483.83㎡) に相当 する賃料の減少
共益費	なし	なし	あり

(5) 中途解約の禁止

本テナントは、契約期間中、中途解約はできないものとします。なお、本テナントの管財人が本変更契約の締結をもって賃貸借契約の履行を選択したため、会社更生法に基づく解除権は失われました。

(6) 賃料の改定

契約期間中の賃料の改定は行わない旨合意しており、借地借家法による賃料減額請求はできないこととなりました。

(注1) 賃料については転借人の承諾が得られていないため開示していません。なお、本投資法人の受領する金額については、下記「3. 本物件の賃貸借形態について」をご参照下さい。

(注2) 本物件全体における賃貸面積を記載しています。

(注3) 本物件は、平成23年3月31日まで、本テナントが専有部分及び共用部分（廊下、エントランス等）を一括して転借します。なお、本投資法人が信託受託者を通じて所有する専有部分の面積に、本物件共用部分の共有持分の割合を建物全体の共有部分の面積に乗じた面積を加えた面積は42,084.11㎡であり、本投資法人の開示書類等においては、かかる面積を本投資法人の賃貸面積として表示しています。

(注4) 平成23年4月1日以降、複数のテナントの使用に供される共用部分は賃貸可能面積から除かれ、本物件の賃貸可能面積は専有部分50,117.54㎡となります。

(注5) 当該賃貸面積に本投資法人が信託受託者を通じて保有する本物件共用部分の共有持分の割合を乗じた面積は15,082.42㎡です。

3. 本物件の賃貸借形態について

本投資法人は、信託受託者を通じて、マスターレシーとの間で賃貸借契約を締結しており、マスターレシーは、本物件の他の区分所有者（注1）から同区分所有者に帰属する専有部分も賃借のうえ、一括して本テナントに転貸しています。本投資法人は、信託受託者を通じて、本テナントよりマスターレシーに対して支払われる賃料に本投資法人が信託受託者を通じて保有する本物件に係る共用部分の共有持分の割合（10,000,000分の5,089,619）を乗じた金額を、上記マスターレシーへの賃貸に係る賃料として受領しています（注2）。

上記の仕組みについては、本テナントの一部退去後においても変更を予定しておりません。

(注1) 本物件の他の区分所有者は、野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社である野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社がその資産の運用及び管理に係る助言を行う特別目的会社を受益者とする信託の受託者1社のみです。

(注2) 本投資法人と上記特別目的会社は、本物件及びその敷地に関してそれぞれが有する信託受益権に係る協定書を締結しています。かかる協定書には、本物件及びその敷地から生ずる一切の収益及び損失は、本物件共用部分の共有持分の割合に応じて、それぞれの信託受益者に帰属し又は負担する旨の定めが含まれます。

4. その他

なお、本変更契約書の締結に伴い、物件名称の変更を実施し、マルチテナントビルとして運用することを予定しております。また、平成23年3月31日の本テナントの一部退去後に向けて速やかにリーシング活動を実施いたします。

5. 今後の見通し

本投資法人の平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

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
* 本投資法人のホームページURL : <http://www.nre-of.co.jp/>