



NOMURA
Office Fund

平成 23 年 7 月 6 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 津賀 健司
TEL. 03-3365-0507

資産運用会社である野村不動産投信株式会社の 合併及び商号変更に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、以下のとおり野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成 23 年 7 月 7 日付で合併契約を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

1. 合併の目的

資産運用会社は、現在、2 つの上場投資法人（本投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人）及び 1 つのオープンエンド型非上場投資法人（野村不動産プライベート投資法人）の資産運用を受託しており、REIT 業界において豊富な経験とノウハウを蓄積しています。

野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社は、平成 13 年 12 月の創立以来、私募不動産ファンドの運用会社として、コア・ファンドからオポチュニティ・ファンドまで多彩なリスク・リターンの不動産ファンドを商品化し、運用してきました。

野村不動産投資顧問株式会社は、主に国内外の不動産 FoFs（ファンド・オブ・ファンズ）や不動産を裏付けとする金融商品を運用対象とするファンド事業を展開し、年金基金等からの投資一任業務を受託するなど、新たな不動産金融商品の分野を開拓してきました。

今般、上記 3 社が行っている不動産運用関連事業を統合することを通じ、野村不動産グループ^(注)内で分散していた資産運用に係る人材とノウハウの集約を図り、運用資産規模の拡大等による物件情報収集力のより一層の拡充並びに投資機会の拡大及びマネジメント力の向上を図るため、本合併を行うことといたしました。

(注) 野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団をいいます。

2. 合併効果

本合併を通じて、資産運用会社では、以下のような合併効果が得られると判断しています。

① 投資家ニーズの的確な把握及び新たな不動産金融商品の開発促進

3 社に分散していた投資商品の取扱いを一元化し、投資家ニーズに適応した新商品の企画開発及び事業戦略を促進していきます。

② 不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応

REIT 市場、私募不動産ファンド市場、金融市場などを横断的にカバーしていくことにより、投資タイミング及び投資リスク検証の精度向上を図り、マーケットの変化に迅速・柔軟に対応していきます。

③ 不動産投資に必要となる専門的知識・経験の向上

多様化・複雑化する不動産金融商品について、これらに関する運用・運営ノウハウを 3 社の統合により一元化し、かかる知識や経験を統合後の会社を集約し、より高度な専門性と豊富な運用経験を有する人材を育成していきます。

④ 国内最大級の不動産投資運用会社によるマネジメント

統合後の会社においては多様かつ多額の不動産金融商品を取扱うこととなりますが、かかる取扱商品の多様化及び不動産を中心とした運用資産残高の拡大を通じ、不動産売買市場における資産運用会社の認知度、存在感等の向上、ひいては取引機会の拡大や交渉力の強化等を通じ、投資主の利益向上に資するよう努力を続けていきます。

3. 利益相反防止体制について

平成 22 年 2 月 25 日付「資産運用会社によるオープンエンド型非上場投資法人の設立にかかる届出、業務の内容及び方法の変更にかかる届出並びに人事異動に関するお知らせ」のとおり、資産運用会社は、野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託するに当たり、利益相反防止体制として、資産運用会社が運用を受託する投資法人間において競合する取得検討対象物件について、取得検討に関する「ローテーション・ルール」を採用し、資産運用会社における恣意的な物件情報の配分を防止することとしております。本投資法人と野村不動産プライベート投資法人の間のローテーション・ルールについては、平成 22 年 10 月の野村不動産プライベート投資法人の立ち上げ以後、既に実践されております。

本合併に伴い、資産運用会社は、投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用を受託することとなりますが、かかる不動産ファンド等との利益相反を防止する観点から、競合する取得対象物件に関する「ローテーション・ルール」を以下のとおり変更することを予定しています。

<ローテーション・ルールの変更の概要> (オフィスの場合)

物件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である「竣工年次」を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施します。

(変更前)

- 取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合
第 1 順位 本投資法人
第 2 順位 野村不動産プライベート投資法人
- 取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合
第 1 順位 野村不動産プライベート投資法人
第 2 順位 本投資法人

(変更後)

- 取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合
第 1 順位 本投資法人
第 2 順位 野村不動産プライベート投資法人
第 3 順位 その他ファンド等
- 取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合
第 1 順位 野村不動産プライベート投資法人
第 2 順位 本投資法人
第 3 順位 その他ファンド等

但し、当該取得対象物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である等の理由によって、いずれかの投資法人又はファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得について優先交渉権を有している場合には、当該投資法人又はファンド等が優先的に取得検討を行うものとしします。

本合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用等を受託することとなりますが、上記のとおり、資産運用会社が入手した物件情報については、明確なローテーション・ルールを採用することにより、競合関係に立たない仕組みとします。

以上により、ファンド間の利益相反を防止し、受託者責任、善管注意義務など資産運用会社としての責務を果たしていきます。

4. 合併の要旨

(1) 合併の日程

合併契約承認取締役会	平成23年7月6日
契約締結日	平成23年7月7日（予定）
株主総会開催日	平成23年8月25日（予定）
合併期日	平成23年10月1日（予定）
合併登記日	平成23年10月3日（予定）
内閣総理大臣への届出日	平成23年10月3日（予定）

(2) 合併方式

資産運用会社を存続会社とする吸収合併方式で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社は解散します。

(3) 合併に係る割当ての内容

本合併は、野村不動産ホールディングス株式会社の完全子会社間における合併に該当し、吸収合併存続会社は吸収合併消滅会社の株主（野村不動産ホールディングス株式会社）に対して株式等の対価を交付しません。

5. 合併当事会社の概要

(1) 商号	野村不動産投信株式会社	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社	野村不動産投資顧問株式会社
	(吸収合併存続会社)	(吸収合併消滅会社)	(吸収合併消滅会社)
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 緒方 敦	代表取締役社長 木村 博行	代表取締役社長 榎本 英二
(4) 事業内容	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、宅地建物取引業、貸金業* *貸金業については、現在、登録申請中です。	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、宅地建物取引業、貸金業	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、貸金業
(5) 資本金	300百万円	300百万円	300百万円
(6) 設立年月日	平成15年1月24日	平成13年12月14日	平成17年7月1日
(7) 純資産	1,780百万円	1,927百万円	369百万円
(8) 総資産	2,231百万円	7,014百万円	481百万円

(9)	大株主及び 持株比率	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)
(10)	投資法人・資産運用会社と相手会社の関係			
	資本関係	資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社です。		
	人的関係	<p>資産運用会社の代表取締役社長 緒方敦は、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社の取締役を兼務しています。</p> <p>資産運用会社の取締役 栗原洋二は、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社の取締役を兼務しています。</p> <p>資産運用会社の取締役 榎本英二は、野村不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長及び野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社の取締役を兼務しています。</p> <p>資産運用会社の取締役 木村博行は、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役社長及び野村不動産投資顧問株式会社の取締役を兼務しています。</p> <p>資産運用会社の取締役 森永明は、野村不動産投資顧問株式会社の取締役を兼務しています。</p> <p>資産運用会社の大川世紀は、野村不動産投資顧問株式会社の取締役を兼務しています。</p> <p>資産運用会社の監査役 佐藤光陽は、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社の監査役を兼務しています。</p>		
	取引関係	<p>資産運用会社が野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社との間で平成 15 年 10 月 14 日付にて締結した「不動産売却情報の取り扱いに関する覚書」は、本合併に伴い当然に消滅します。</p> <p>資産運用会社は、野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との間で、それぞれ、「情報提供協定書」を締結しています。</p>		
	関連当事者 への該当状況	資産運用会社、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社の親会社は、いずれも野村不動産ホールディングス株式会社です。そのため、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社は、資産運用会社の関連当事者に該当いたします。		
(11)	最近 3 年間の経営成績及び財政状態			
	野村不動産投信株式会社（吸収合併存続会社）			
	決算期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	平成 23 年 3 月期
	純資産	1,723	1,811	1,780
	総資産	2,287	2,446	2,231
	売上高	2,848	2,977	2,976
	営業利益	1,825	1,956	1,746
	経常利益	1,826	1,953	1,748
	当期純利益	1,065	1,150	988

野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社（吸収合併消滅会社）			
決算期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	平成 23 年 3 月期
純資産	3,646	2,033	1,927
総資産	5,935	2,796	7,014
売上高	7,856	3,694	3,225
営業利益	4,705	1,980	1,849
経常利益	4,729	2,006	1,823
当期純利益	2,796	1,182	1,075
野村不動産投資顧問株式会社（吸収合併消滅会社）			
決算期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	平成 23 年 3 月期
純資産	199	298	369
総資産	283	413	481
売上高	572	627	551
営業利益	63	162	124
経常利益	63	111	124
当期純利益	63	98	71

（単位：百万円。特記しているものを除く。）

6. 合併後の状況

		吸収合併存続会社
(1)	名 称	野村不動産投資顧問株式会社 (野村不動産投信株式会社が商号変更)
	英 文 名	Nomura Real Estate Asset Management Co., Ltd.
(2)	所 在 地	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
(3)	代表者の役職・氏名	未 定
(4)	事 業 内 容	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、宅地建物取引業、貸金業
(5)	資 本 金	300 百万円
(6)	決 算 期	3 月
(7)	純 資 産	2,900 百万円（予測値）
(8)	総 資 産	4,100 百万円（予測値）

7. 今後の見通し

(1) 投資法人との資産運用契約の変更内容
変更の予定はありません。

(2) 投資運用の意思決定機構の変更内容
変更の予定はありません。

(3) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

物件情報の配分に関する利益相反対策ルールについては、上記「3. 利益相反防止体制について」をご参照ください。

(4) 投資方針の変更内容

変更の予定はありません。

(5) スポンサー等との契約の変更内容

変更の予定はありません。

(6) 投資法人の上場の継続の見込み

本投資法人の上場は、従来通り維持される予定です。

(7) 今後の方針等

本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続を行います。

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