

平成 18 年 2 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都新宿区西新宿八丁目5番1号  
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 秋山 安敏  
(コード番号: 8959)  
問合せ先  
野村不動産投信株式会社  
取締役ファンドマネジメントグループリーダー 緒方 敦  
TEL. 03-3365-0507

## 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産
- (2) 物件名称 : クリスタルパークビル
- (3) 取得価格 : 3,700 百万円
- (4) 契約締結及び : 平成 18 年 2 月 28 日  
取得予定日 (不動産売買契約の締結及び不動産の引渡し)
- (5) 売主 : 株式会社第一ビルディング (後記「4. 売主の概要」参照)
- (6) 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

#### 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき本物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

- ・ 本物件の立地する吉祥寺エリアは、JR中央線・総武線、京王井の頭線及び東京メトロ東西線（JR中央線直通運転）が乗り入れており、新宿・渋谷・大手町等へ直通という優れた交通利便性を有し、後背地人口も多いこと。また、エリアの中心となる「吉祥寺」駅周辺は百貨店、ホテル、映画館等の商業施設集積も大きく、多様な拠点性を有すること。
- ・ 本物件は、「吉祥寺」駅から徒歩2分の駅前業務・商業集積地の一角に位置し、周辺地域の居住者や企業に様々なサービスを提供する営業拠点としてのオフィス需要に加え、リテール顧客を対象とした来館型事業者等のテナント需要が、長期にわたり安定的に見込まれると考えられること。
- ・ 特徴的な外観による高い視認性と基準階面積約 179 坪の規模を有し、設備も個別空調、床荷重 500kg/m<sup>2</sup>等の性能を有することなど水準が高いことから、中長期にわたりテナントの需要に応える建物条件を十分に有していること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	クリスタルパークビル				
特定資産の種類	不動産				
所在地（注1）	地番	東京都武蔵野市御殿山一丁目 2740 番 12			
	住居表示	東京都武蔵野市御殿山一丁目 1 番 3 号			
主な利用駅	JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩2分				
竣工日（注1）	平成3年10月23日				
用途	事務所・店舗・倉庫				
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付11階建				
地震リスク分析（PML） （注2）	14%（清水建設株式会社作成の平成17年11月30日付建物状況評価報告書によります。）				
設計者	株式会社松田平田坂本設計事務所（現 株式会社松田平田設計）、東海興業株式会社				
施工者	東海興業株式会社				
構造計算者	東海興業株式会社				
建築確認機関	東京都武蔵野市				
面積（注1）	土地	1,057.14 m <sup>2</sup> (319.78 坪)（注3）			
	建物	一棟全体の延床面積		6,462.19 m <sup>2</sup> (1,954.81 坪)	
		一棟全体の専有部分の面積（注4）		4,278.04 m <sup>2</sup> (1,294.10 坪)	
		本投資法人が取得する専有部分の面積（注4）		3,839.92 m <sup>2</sup> (1,161.57 坪)	
所有形態	土地	所有権（共有）（持分の割合：3,970,795/4,435,360）			
	建物	区分所有権 （取得対象部分：地下2階、2階から8階、10階及び11階並びに地下1階及び9階の一部）			
建ぺい率	100%（注5）				
容積率	600%				
担保設定の有無	無し				
プロパティ・マネジメント委託先	株式会社第一ビルディング（注6）				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定のほか、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者の承諾を得なければならないこと等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。なお、売主は、かかる他の区分所有者の承諾を取得済みです。</li> <li>本物件に附属する工作物の一部（自立看板）について、建築基準法に定める手続きが完了していませんので、本物件取得後速やかに売主負担により対応を行う予定です。</li> </ul>				
取得価格	3,700 百万円				
鑑定評価額（評価方法）	3,770 百万円（収益還元法 価格時点：平成18年2月1日） （評価機関：株式会社鑑定法人エイ・スクエア）				
想定NOI（注7）	180 百万円				
賃貸状況（平成18年2月27日現在）					
テナントの総数	11				
賃貸事業収入	218 百万円（平成18年2月分の契約賃料×12）				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,900.85 m <sup>2</sup> (1,180.00 坪)				
賃貸可能面積	3,900.85 m <sup>2</sup> (1,180.00 坪)				
過去の稼働率（注8）	平成13年 3月末	平成14年 3月末	平成15年 3月末	平成16年 3月末	平成17年 3月末
	100.0%	100.0%	64.3%	78.7%	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「竣工日」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注3) 土地の面積について

建物の敷地全体の面積であり、敷地権(所有権の共有持分)の割合は4,435,360分の3,970,795です。

(注4) 一棟全体の専有部分の面積及び本投資法人が取得する専有部分の面積について

建物の面積は、上記のとおり登記簿上の表示に基づく数値を記載していますが、本物件10階及び11階部分の専有部分の床面積の表示に誤りがあることが判明したため、本物件の取得時に、売主がその責任と費用負担にて更正の登記を申請する予定です。更正後の面積は、一棟全体の専有部分の面積が4,306.48㎡、本投資法人が取得する専有部分の面積が3,868.36㎡です。

(注5) 建ぺい率について

建ぺい率については、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注6) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注7) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。なお、平成18年4月期またはその他特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が97%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成17年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注8) 過去の稼働率について

過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

#### 4. 売主の概要

商号	株式会社第一ビルディング
本店所在地	東京都中央区晴海一丁目8番10号
代表者	代表取締役社長 越野 誠
出資の総額	900百万円 (平成17年12月13日現在)
主な事業内容	1. 不動産の賃貸、売買、管理、仲介及び不動産に関する企画・コンサルティングの受託業務 2. 損害保険代理業 3. 前各号に関連付帯する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

#### 5. 利害関係人等の取引

該当はありません。

6. 取得の日程

平成 18 年 2 月 28 日（予定） 不動産売買契約の締結及び不動産の引渡し

7. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 18 年 4 月期の運用状況への影響は僅少であり、平成 18 年 4 月期の運用状況の予想の変更はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 クリスタルパークビル外観写真
- 参考資料 4 クリスタルパークビル案内図

\* 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

鑑定評価サマリー

物件名	クリスタルパークビル
鑑定評価額	3,770,000,000 円
鑑定機関	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
価格時点	平成 18 年 2 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,770,000,000	直接還元法と DCF 法を等しく重視して査定。鑑定価格は収益価格を重視して、決定。
直接還元法による価格	3,826,659,000	
(1) 総収益	279,572,202	
貸室賃料収入	252,180,045	
可能貸室賃料収入	259,979,428	現行賃料及び市場賃料水準を考慮して査定。
空室損失等	7,799,383	現行空室率及び市場空室率を考慮して査定。
その他収入	27,392,157	駐車場収入、水道光熱費等を計上。
(2) 総費用	92,065,927	
修繕費	26,189,000	建物状況評価報告書等を参考に査定。
PMフィー	6,891,827	見積額を参考に査定。
建物保守管理費	19,535,058	見積額を参考に査定。
公租公課	20,609,195	固定資産税・都市計画税等納税通知書を参考に査定。
保険料	511,522	見積額を参考に査定。
水道光熱費	16,920,591	過年度の実績額を参考に査定。
その他の費用	1,408,734	過年度の実績額を参考に査定。
(3) 純収益(1)－(2)	187,506,275	
(4) 還元利回り	4.9%	周辺ビルの取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定。
DCF法による価格	3,715,546,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	2,800,000,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	

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	<p>対象不動産は、中央線沿線の新宿以西における主要な商業地域である吉祥寺に存する。特に、吉祥寺駅周辺は繁華性の高いエリアであり事務所ニーズについても東京西部の営業拠点としての需要が高い。加えて、対象不動産の存する吉祥寺駅周辺（北口を含む）エリアは、築年の古い雑居ビルが多く、対象不動産のように規模のまとまったグレードの高いビルのテナントニーズは非常に高いものと思料されること等を考慮し、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

## 本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注 1)	取得 (予定) 日
東京都心部 (注 2)	新宿野村ビル	38,730	16.1	平成 15 年 12 月 8 日
	JALビルディング	33,080	13.7	平成 17 年 3 月 18 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	8.6	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	6.1	平成 16 年 2 月 27 日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	5.0	平成 16 年 9 月 28 日
	いすゞ芝ビル	10,000	4.2	平成 16 年 5 月 25 日
	西新宿昭和ビル	8,800	3.7	平成 17 年 11 月 30 日
	東信溜池ビル	7,400	3.1	平成 17 年 9 月 29 日
	品川NFビル	5,500	2.3	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	2.1	平成 16 年 2 月 27 日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.3	平成 16 年 2 月 26 日
	星和新宿ビル	2,280	0.9	平成 16 年 6 月 25 日
	東京都心部 (12 物件)	161,420	67.0	
東京周辺部 (注 2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	3.1	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタB棟	6,430	2.7	平成 15 年 12 月 5 日
	クリスタルパークビル (注 3)	3,700	1.5	平成 18 年 2 月 28 日
	ファール立川センタースクエア	3,290	1.4	平成 15 年 12 月 5 日
	川崎東口三信ビル	9,500	3.9	平成 17 年 6 月 30 日
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	2.1	平成 17 年 5 月 12 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.5	平成 15 年 12 月 5 日
	東京周辺部 (7 物件)	39,120	16.2	
その他地方都市 (注 2)	仙台長和ビル	3,200	1.3	平成 17 年 11 月 30 日
	宇都宮NFビル	2,970	1.2	平成 15 年 12 月 5 日
	柳橋三信ビル	3,550	1.5	平成 17 年 9 月 29 日
	大阪長和ビル	12,900	5.4	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.7	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.6	平成 15 年 12 月 5 日
	神戸海岸ビル	3,280	1.4	平成 15 年 12 月 5 日
	広島長和ビル	2,100	0.9	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.8	平成 15 年 12 月 5 日
	その他地方都市 (9 物件)	40,280	16.7	
合計 (28 物件)		240,820	100.0	

(注 1) 比率は小数点第 2 位を四捨五入しています。そのため、合計が 100.0%にならない場合があります。

(注 2) 東京都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区から成る都心 6 区をいいます。

東京周辺部とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県から成る 1 都 3 県をいいます。

その他地方都市とは、東京都心部及び東京周辺部を除くわが国の地方都市をいいます。

(注 3) 「クリスタルパークビル」(本物件) は、平成 18 年 2 月 28 日に不動産売買契約を締結し、同日取得予定ですが、当該物件を既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

クリスタルパークビル外観写真



クリスタルパークビル案内図

