



平成 18 年 8 月 25 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 岡田 勇
(コード番号: 8959)
問合せ先
野村不動産投信株式会社
取締役オフィス運用本部長 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売主と合意いたしましたので、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 : セコムメディカルビル
- (3) 取得価格 : 11,500 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 18 年 8 月 25 日 (不動産売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 9 月 1 日 (不動産の引渡し)
- (6) 売主 : 二番町開発特定目的会社 (後記「5. 売主の概要」参照)
- (7) 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. 取得の経緯

本物件の売主である二番町開発特定目的会社は、野村不動産株式会社の意向を受けて設立された特定目的会社であり、本物件は当該特定目的会社により開発され、平成 17 年 2 月に竣工しました。

本投資法人は、上場当初よりその成長戦略に「野村不動産グループとのコラボレーション」を掲げており、これまでに、同グループから物件情報や様々な運用ノウハウの提供を受けることにより、着実な成長を図ってきました。

本物件については、上記コラボレーションを通じて、野村不動産株式会社が主導して開発した東京都心部の築浅物件の売却に際し、本投資法人が情報提供を優先的に受け、ポートフォリオの分散状況や収支に与える影響等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの強化に資する物件であると判断し、取得に至ったものです。

本投資法人は、今後も野村不動産グループとのコラボレーションによる同様の取得機会の獲得を目指し、優良物件の取得を通じて中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図っていく所存です。

3. 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。

- ・ 本物件は、セコム株式会社と 2025 年 2 月末を期限とする定期建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたる安定的な運用が可能であること。なお、本物件には、「健診センター」、「画像診断センター」、「きずの小さな手術センター」、「内視鏡センター」及び「ウィメンズセンター」など、複数のセンターから構成される都市型高度先端医療クリニック「四谷メディカルキューブ」が入居しています。
- ・ JR線、東京メトロ丸ノ内線及び南北線「四ツ谷」駅徒歩5分、東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩3分と優れた交通利便性を備えており、建物についても、平成17年2月竣工、延床面積約2,600坪、基準階面積約270坪の規模を有し、構造面でも免震構造を採用していること。上記定期建物賃貸借契約上、現行テナント退去時には、通常のオフィス仕様に原状回復する旨が約定されており、上記の立地条件及び建物条件からすればオフィスビルとしても幅広いテナント層の需要を満たすことができる訴求力と競争力を備えていること。

4. 取得予定資産の内容

物件の名称		セコムメディカルビル
特定資産の種類		不動産
所在地（注1）	地番	東京都千代田区二番町7番7
	住居表示	東京都千代田区二番町7番地7（注2）
主な利用駅		JR線、東京メトロ丸ノ内線、南北線「四ツ谷」駅徒歩5分 東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩3分
竣工日（注1）		平成17年2月8日
用途（注1）		診療所・駐車場（注3）
構造（注1）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
地震リスク分析（PML） （注4）		4%（清水建設株式会社作成の平成18年8月10日付建物地震リスク評価報告書によります。）
設計者		野村不動産株式会社
構造計算者		野村不動産株式会社
施工者		戸田建設株式会社
建築確認機関		日本E R I株式会社（注5）
面積（注1）	土地	1,844.44 m ² （557.94坪）
	建物	8,683.73 m ² （2,626.82坪）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		90%、70%（注6）
容積率		500%、400%（注7）
担保設定の有無		無し
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産株式会社（注8）
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当します。 ・ 本物件の北側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北側現況道路境から約4m後退し、敷地面積が約110 m²減少します。

取得価格	11,500 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）	11,500 百万円（収益還元法 価格時点：平成 18 年 8 月 1 日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）				
想定NOI（注9）	454 百万円				
賃貸状況（平成 18 年 8 月 25 日現在）					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	－（注 10）				
敷金・保証金	－（注 10）				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	8,821.24 m ² (2,668.42 坪)				
賃貸可能面積	8,821.24 m ² (2,668.42 坪)				
過去の稼働率（注 11）	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	平成 18 年 3 月末
	－	－	－	100.0%	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」、「用途」、「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）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注 3）本物件の用途及び本投資法人の投資基準について

登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。なお、本投資法人の規約及び資産運用ガイドラインにおいては、容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしています。

（注 4）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 5）建築確認機関について

本物件の建築確認は日本ERI株式会社が行っていますが、本物件は免震建築物であるため、その構造方法について、建築基準法第 68 条の 26 第 1 項の規定に基づき、同法施行令第 36 条第 2 項第 3 号の規定に適合する旨の認定を、平成 15 年 9 月 12 日付にて国土交通大臣より受けています。

（注 6）建ぺい率について

建ぺい率について、本来、北側都市計画道路予定線から 30m 以内の部分は 80%、30m 超の部分は 60%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、それぞれ 90%、70%となっています。適用建ぺい率は面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注 7）容積率について

容積率について、本来、北側都市計画道路予定線から 30m 以内の部分は 500%、30m 超の部分は 400%となっています。但し、建築基準法第 52 条第 9 項に定める特定道路（新宿通り）による容積率制限緩和を受け、適用される容積率は、各区域に属する敷地の部分につき規定の算定方式により容積率限度を算出し、その面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注 8）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 9）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、取得初年度の特異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 10 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 100.0%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 18 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注10) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の金額は、やむを得ない事情により開示していません。

(注11) 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。

5. 売主の概要

商号	二番町開発特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地
代表者	取締役 杉本 茂
特定資本の額	100千円（平成18年8月25日現在）
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
本投資法人との関係	二番町開発特定目的会社は、野村不動産株式会社が発行済優先出資の全てを保有することその他の事由から、投信法に定める利害関係人等に該当するものと判断されます。

6. 利害関係人等の取引

(1) 本物件の取得に係る取引

本物件の取得に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当するものと判断されます。また、本物件の売主に対し、資産運用会社の利害関係人等である野村不動産株式会社はその資産の運用及び管理に係る助言等を行っています。このため、資産運用会社は、オフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びオフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

(2) プロパティ・マネジメント業務に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。本投資法人及び資産運用会社はオフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びオフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

7. 媒介の概要

本物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

8. 決済方法

本物件の引渡し時（平成18年9月1日予定）に、本投資法人が自己資金及び借入金により売主に対して取得価格全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

9. 取得の日程

平成 18 年 8 月 25 日	不動産売買契約の締結
平成 18 年 9 月 1 日（予定）	不動産の引渡し

10. 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 10 月期（平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 18 年 10 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	セコムメディカルビル外観及び内観写真
参考資料 4	セコムメディカルビル案内図

* 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	セコムメディカルビル
鑑定評価額	11,500,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 18 年 8 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,500,000,000	直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格は同程度の規範性を有すると判断し、両収益価格を関連付けて査定
直接還元法による収益価格	11,600,000,000	
(1) 有効総収益	529,620,000	
賃料収入 (共益費・駐車場含む) (a - b)	529,620,000	
a. 可能賃料収入	529,620,000	現行賃貸借契約に基づき、中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
b. 空室損失相当額	0	現行契約の継続を前提に稼働率 100%にて査定
水道光熱費収入	0	当該収入はない
その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない
(2) 総費用	50,104,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない
プロパティ・マネジメント・フィー	7,944,000	締結予定のPM契約の報酬料率に基づき査定
公租公課	41,295,000	土地建物の固定資産税、都市計画税及び償却資産税につき、平成 18 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	865,000	現行保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を勘案
その他費用	0	
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	479,516,000	
(4) 一時金の運用益	10,256,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,500,000	株式会社竹中工務店作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(6) 正味純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	488,272,000	
(7) 還元利回り	4.2%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件(テナント属性を含む)を総合的に勘案して査定)
DCF法による収益価格	11,400,000,000	
期間収益割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基に想定投資期間(10年間)終了後の賃料動向の不確実性、建物の経年劣化に伴う支出増加予測等のリスク要因を勘案して査定
積算価格	9,750,000,000	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	

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、「四ツ谷」・「麹町」の両駅に近く交通利便性に優れた築浅の賃貸用物件である。また基準階の賃貸面積も約 300 坪と規模の面でも大型賃貸スペースを求めるテナントニーズにも対応可能であることから、通常のオフィスビルとして類似不動産と比較しても十分な市場競争力を有する。</p> <p>現状の診療所としての用途においても、駅近かつ相応の駐車場台数を有することから診療者の来診、医療スタッフの通勤に利便性が認められる。また番町住宅街を背後に控えており、現診療所の来診者層の中心と考えられる都心在住の中高年富裕層の取り込み上も有利な立地となっている。現行の賃貸借契約も優良企業との長期契約となっており、収益の安定性が極めて高い物件と判断し、鑑定評価を行った。</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（予定）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	14.9	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	12.8	平成17年3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	7.9	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	5.7	平成16年2月27日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	4.6	平成16年9月28日
	セコムメディカルビル（注3）	11,500	4.4	平成18年9月1日
	NOF芝ビル	10,000	3.9	平成16年5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	3.4	平成17年11月30日
	東信溜池ビル	7,400	2.9	平成17年9月29日
	品川NFビル	5,500	2.1	平成15年12月8日
	駿河台プラザビル	5,150	2.0	平成16年2月27日
	NOF神田岩本町ビル	3,080	1.2	平成16年2月26日
	NOF南新宿ビル	2,280	0.9	平成16年6月25日
	東京都心部（13物件）	172,920	66.7	
東京周辺部 （注2）	NOF東陽町ビル	7,550	2.9	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	2.5	平成15年12月5日
	クリスタルパークビル	3,700	1.4	平成18年2月28日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	1.3	平成15年12月5日
	NOF川崎東口ビル	9,500	3.7	平成17年6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.9	平成17年5月12日
	NOF新横浜ビル	3,600	1.4	平成15年12月5日
	東京周辺部（7物件）	39,120	15.1	
その他地方都市 （注2）	札幌ノースプラザ	6,820	2.6	平成18年6月1日
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	1.2	平成17年11月30日
	NOF宇都宮ビル	2,970	1.1	平成15年12月5日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	1.4	平成17年9月29日
	NOF御堂筋ビル	12,900	5.0	平成17年11月30日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.5	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.5	平成15年12月5日
	NOF神戸海岸ビル	3,280	1.3	平成15年12月5日
	広島長和ビル	2,100	0.8	平成17年11月30日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.7	平成15年12月5日
その他地方都市（10物件）	47,100	18.2		
合計（30物件）		259,140	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）「セコムメディカルビル」（本物件）は、平成18年8月25日に不動産売買契約を締結し、平成18年9月1日に取得予定ですが、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。

セコムメディカルビル外観及び内観写真



セコムメディカルビル案内図

