

平成 16 年 2 月 16 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
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

野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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. 取得資産の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : 駿河台プラザビル
- (3) 取得価額 : 5,150 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 16 年 2 月 16 日 (受益権売買契約締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 16 年 2 月 27 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売主 : 東西土地建物株式会社(後記「4.売主の概要」参照)
- (7) 取得資金 : 借入金により取得予定

以下、上記取得資産を「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。

(1) 立地条件

駿河台プラザビルは、JR線「御茶ノ水」駅徒歩4分、営団地下鉄丸ノ内線「御茶ノ水」駅徒歩5分という交通利便性を備えています。また、本物件は、区画が整備された高台に立地しているため、周辺は建物が整然と立ち並ぶ街並みとなっています。さらに、周辺は製薬・医療・教育関連等の業種の業務集積度の高い地域である点でも競争力がああります。

(2) 建物条件

本物件は、平成9年竣工と築浅で、基準階面積が約190坪、天井高が2,700mmあり、構造面でも免震構造を採用する等の基本性能を持っております。また、個別空調システム・全館フリーアクセスフロア等の様々なテナントニーズに対応できるスペックを有しております。

3. 取得資産の内容

物件の名称		駿河台プラザビル				
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者		住友信託銀行株式会社				
信託契約期間		平成16年2月27日から10年間				
所在地(注1)	地番	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12				
	住居表示	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号				
主な利用駅		JR線「御茶ノ水」駅徒歩4分				
竣工年		平成9年4月30日				
用途		事務所				
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建				
地震リスク分析(PML) (注2)		6% (清水建設株式会社作成の平成16年1月9日付建物状況評価報告書によります。)				
面積	土地	1,056.92㎡(319.71坪)				
	建物	5,782.27㎡(1,749.13坪)				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
所有割合	土地	100%				
	建物	100%				
建ぺい率(注3)		80%				
容積率		500%				
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				
特記事項		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。				
取得価格		5,150百万円				
鑑定評価額(評価方法)		5,200百万円(収益還元法 価格時点:平成16年1月1日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所)				
テナントの内容(平成16年2月16日現在)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		-(注4)				
想定NOI(注5)		304百万円				
稼働率		100%(平成16年2月16日現在)				
賃貸面積		4,160.94㎡(1,258.68坪)				
賃貸可能面積		4,160.94㎡(1,258.68坪)				
過去の稼働率(注6)	平成11年 3月末	平成12年 3月末	平成13年 3月末	平成14年 3月末	平成15年 3月末	
	100%	100%	100%	100%	100%	

(注1)本物件の所在地等の記載について

・「所在地」、「竣工年」、「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。

- ・「プロパティ・マネジメント委託先」については、今後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) 建ぺい率について

建ぺい率については、本物件の所在地は商業地域に属するため本来80%であるところ、角地に立地することから90%となり、さらに建物が耐火建築であること等から適用建ぺい率は100%とされています。

(注4) 賃貸事業収入について

やむを得ない事情により、本物件については賃貸事業収入を開示しておりません。

(注5) 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。

(ア) 売買契約締結時の稼働率100%を前提としています。

(イ) 公租公課については平成15年度と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 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	東西土地建物株式会社
本店所在地	東京都中央区晴海一丁目8番11号
代表者	代表取締役 庄山 範行
資本金	100百万円
主な事業内容	不動産の賃貸・管理運営業務
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

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利害関係人等に該当しません。

6. 取得の日程

平成16年2月16日	信託受益権売買契約の締結
平成16年2月27日	売買の実行、信託受益権の引渡し

7. 平成16年4月期の運用状況の見通し

平成16年4月期(平成15年8月7日～平成16年4月30日)における本投資法人の運用状

況の見通しについて、本物件取得による修正はありません。

また、本物件取得を織り込んだ平成 16 年 10 月期（平成 16 年 5 月 1 日～平成 16 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しは、別途平成 16 年 4 月期決算発表時（平成 16 年 6 月予定）に開示する予定です。

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 駿河台プラザビル外観写真
- 参考資料 4 駿河台プラザビル案内図

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

参考資料 1

鑑定評価サマリー

物件名	駿河台プラザビル
-----	----------

鑑定評価額	5,200,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 16 年 1 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,200,000,000	DCF 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	5,400,000,000	
(1) 総収益	390,510,988	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	304,531,609	
イ) 可能貸室賃料収入	320,559,588	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	16,027,979	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入(共益費、水光熱費)	64,036,867	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	6,138,512	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	15,804,000	駐車場収入等を計上
(2) 総費用	78,104,022	
維持管理費	17,975,261	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	21,470,450	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	7,687,449	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	28,232,204	H15 年実額を計上
損害保険料	1,216,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	1,522,658	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	312,406,966	
(4) 大規模修繕費年間積立額	7,600,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	2,537,763	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5))	302,269,203	
(7) 還元利回り	5.6%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
DCF 法による価格	5,110,000,000	
期間収益割引率	5.7%	1~4 年目は一棟貸し想定のため、5.9%
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	3,430,000,000	
土地比率	64.7%	
建物比率	35.3%	

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	対象不動産は「御茶ノ水」駅周辺という製薬・医療・教育関連等の業種の業務集積度の高い地域に存し、その築年・規模・設備水準等に加え、免震構造を採用している点から、地域内でも相対的競争力は中～高位にあると判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

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)	取得日
東京都心部 (注2、3)	新宿野村ビル	38,730	34.4	平成15年12月8日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	18.3	平成15年12月5日
	品川NFビル	5,500	4.9	平成15年12月8日
	駿河台プラザビル	5,150	4.6	平成16年2月27日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.7	平成16年2月26日 (注4)
		73,060	65.0	
東京周辺部 (注2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	6.7	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	5.7	平成15年12月5日
	ファール立川センタースクエア	3,290	2.9	平成15年12月5日
	新横浜日興ビルディング	3,600	3.2	平成15年12月5日
		20,870	18.6	
その他地方都市 (注2)	宇都宮NFビル	2,970	2.6	平成15年12月5日
	野村不動産大阪ビル	6,410	5.7	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3.5	平成15年12月5日
	神戸海岸ビル	3,280	2.9	平成15年12月5日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.7	平成15年12月5日
		18,530	16.5	
合計(14物件)		112,460	100.0	

(注1) 比率は小数点第2位を四捨五入しております。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) 「駿河台プラザビル」は、平成16年2月16日に信託受益権売買契約を締結し、平成16年2月27日に取得予定であり、「神田岩本町東誠ビル」は、平成16年1月30日に信託受益権売買契約を締結し、平成16年2月26日に取得予定ですが、当該2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。

(注4) 平成16年1月30日付「資産の取得に関するお知らせ」では、「神田岩本町東誠ビル」につき、平成16年2月27日に取得予定である旨お知らせいたしましたが、取得予定日を同年同月26日に変更いたしました。

駿河台プラザビル外観写真



駿河台プラザビル案内図

