

平成 16 年 9 月 10 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
ファント・マネジ・メント・グループ・リター・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. 取得予定資産の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : 西武信用金庫渋谷ビル
- (3) 取得価額 : 12,000 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 16 年 9 月 10 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 16 年 9 月 28 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売 主 : 西武信用金庫 (後記「4. 売主の概要」参照)
- (7) 取得資金 : 借入金および自己資金により取得予定

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。

(1) 立地条件

本物件が所在する渋谷は、隣接する恵比寿・原宿・表参道等を含めた広域的な商業圏（いわゆる渋谷圏）の中心地として高い利便性と集客力を誇る全国屈指の商業集積地であります。

なかでも、本物件は、極めて繁华性の高い百貨店や店舗等が立ち並ぶ公園通りに面した角地に立地し、高い視認性も備えています。

また、本物件は渋谷駅から徒歩 3 分の距離にありますが、渋谷駅には JR 線、東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ銀座線、東京メトロ半蔵門線、京王井の頭線の各線が乗り入れており、さらに将来的には東京メトロ 13 号線の開業を予定しており（平成 19 年度予定）、一層の交通利便性の向上が見込まれます。

以上から、本物件は、交通の利便性に着目した営業拠点としての事務所の需要のみならず、

商業集積地という地理的な長所を生かした低層階部分の店舗もまた、特筆すべき競争力を有しており、双方の機能を集約した利用が可能である点で希少性が高いといえます。

(2) 建物条件

本物件は、角地に立地していることに加え、渋谷の中でも人通りの多い公園通りに間口約30mで接しており、さらに、広いファサード（建物の正面）とガラスカーテンウォールによる特徴的な外観から高い視認性を有しています。

1、2階部分は、公園通りに面した吹き抜けのある開放的な空間構成に、当該部分専用のエントランス及び専用エスカレーターを備えており、広告宣伝効果を期待する来館型のテナントの要望を満たす条件を調えています。また、事務所部分へは1、2階部分とは別のエントランス及びエレベーターによる独立したアクセスを備えています。

以上から、本物件は立地を最も有効に活かした建物として評価できます。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		西武信用金庫渋谷ビル				
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 9 月 28 日から 10 年間				
所在地（注 1）	地 番	東京都渋谷区宇田川町 88 番 5、同番 7				
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町 20 番 17 号				
主な利用駅		JR 線「渋谷」駅徒歩 3 分				
竣工年（注 1）		昭和 62 年 9 月 29 日				
用途（注 2）		店舗				
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建				
地震リスク分析（PML） （注 3）		12% （清水建設株式会社作成の平成 16 年 8 月 25 日付建物状況評価報告書によります。）				
面積（注 1）	土 地	637.08 m ² （ 192.72 坪）				
	建 物	5,358.55 m ² (1,620.96 坪)				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率		80%				
容積率		800%				
担保設定の有無		無し				
プロパティ・マネジメント委託先		未定				
取得価格		12,000 百万円				
鑑定評価額（評価方法）		12,000 百万円（収益還元法 価格時点：平成 16 年 9 月 1 日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）				
テナントの内容（平成 16 年 9 月 10 日現在）						
テナントの総数（注 4）		2				
賃貸事業収入（注 5）		355,024 千円（平成 16 年 9 月分の契約賃料×12）				
想定NOI（注 6）		544 百万円				
稼働率（注 7）		80.3%（平成 16 年 9 月 10 日現在）				
賃貸面積（注 8）		2,628.38 m ² (795.08 坪)				
賃貸可能面積（注 9）		3,273.79 m ² (990.32 坪)				
過去の稼働率（注 1 0）		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	平成 16 年 3 月末
		—	—	100.0%	100.0%	100.0%

(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。

(注2) 用途について

用途については、登記簿上に表示されているものを記載していますが、建築基準法上の用途は事務所であり、現況も4ないし8階部分が事務所として利用されているため、本物件取得後、登記内容を店舗・事務所に変更する予定です。

(注3) 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4) テナントの総数について

テナントの総数については、賃貸借契約が締結され貸付けが行われているテナントの合計です。このため、本物件の低層階部分(地下1階、1階、2・3階の一部)を自己使用している売主(下記【概念図】C. 参照)についてはテナント数に含めていません。

(注5) 賃貸事業収入について

賃貸事業収入については、賃貸借契約が締結され貸付けが行われている部分の賃貸料の12ヶ月分となっております。このため、売主である金融機関が銀行店舗として自己使用(下記【概念図】C. 参照)している低層階部分(地下1階、1階、2・3階の一部)は賃貸料が発生しておらず、当該収入には含まれていません。なお、売主は平成16年9月13日に退去を予定しています。

(注6) 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、取得初年度の特殊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算出しています。

(ア) 賃貸可能面積については、売主が自己使用している低層階部分を含んだ賃貸が可能な事務所及び店舗の合計面積(下記【概念図】D. 参照)をいいますが(ただし地下1階部分は倉庫・金庫室のため含みません)、「想定NOI」の算定にあたっては、売主退去後に実施予定の貸室化工事(地下1階を店舗に変更予定)による変更後の賃貸可能面積(下記【概念図】F. 参照)を前提としています。

(イ) 収益については稼働率を99.3%(事務所部分99%、店舗部分100.0%)と見込んでいます。

(ウ) 公租公課については、現在売主が銀行店舗として自己使用している低層階部分に関し、固定資産税の課税標準が1/2に軽減される特例を受けております(地方税法第349条の3第32項)。ただし、売主は平成16年9月13日に退去を予定しているため、「想定NOI」の算定にあたっては、当該特例を受けない前提のもとで平成16年度額の支出を見込んでいます。

(注7) 稼働率について

稼働率については、賃貸可能面積(注9参照)に占める賃貸面積の割合です(下記【概念図】E. 参照)。

(注8) 賃貸面積について

賃貸面積については、賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積をいいます(下記【概念図】A. 参照)。

(注9) 賃貸可能面積について

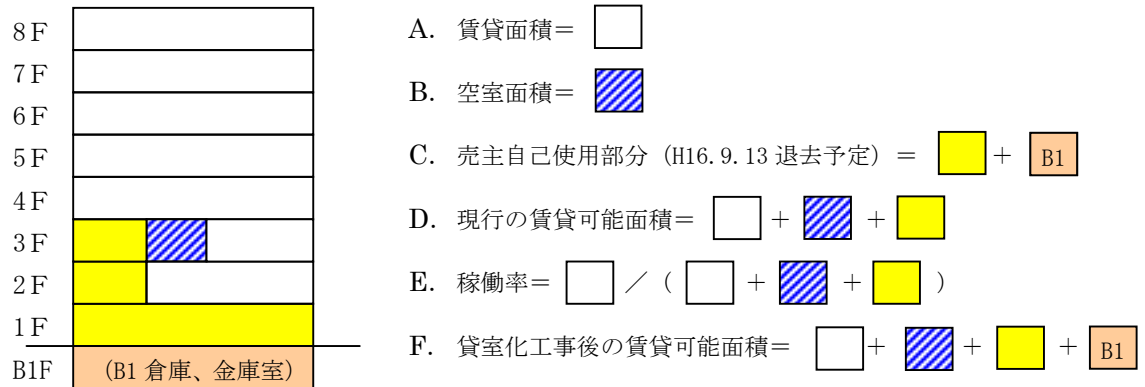
賃貸可能面積については、売主が自己使用している低層階部分を含んだ賃貸が可能な事務所及び店舗の合計面積(下記【概念図】D. 参照)をいいます(ただし地下1階部分は倉庫・金庫室のため含みません)。

なお、売主退去後に実施予定の貸室化工事(地下1階を店舗に変更予定)により賃貸可能面積は変更となる予定です。(下記【概念図】F. 参照)

(注10) 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。なお、平成13年3月末以前は、売主が全館を自己使用していたためテナントへの賃貸借は行われていません。

(参考)【概念図】(平成16年9月10日現在)



4. 売主の概要

商号	西武信用金庫
本店所在地	東京都中野区中野二丁目29番10号
代表者	理事長 貫井 志幸
出資の総額	6,099百万円 (平成16年8月4日現在)
主な事業内容	金融業
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16年9月10日 信託受益権売買契約の締結

平成16年9月28日 信託受益権の引渡し

7. 今後の見通し

平成16年10月期(平成16年5月1日～平成16年10月31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。

本物件取得を織り込んだ平成17年4月期の運用状況の見通しは、別途平成16年10月期決算発表時(平成16年12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	西武信用金庫渋谷ビル外観写真
参考資料 4	西武信用金庫渋谷ビル案内図

＊ 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

鑑定評価サマリー

物件名	西武信用金庫渋谷ビル
-----	------------

鑑定評価額	12,000,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 16 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	12,000,000,000	DCF 法による価格を重視のうえ、直接還元法による価格を関連付けて収益価格を試算
直接還元法による価格	12,530,000,000	標準化純収益を還元利回りで還元して求めた価格より、改修工事費相当額を控除して査定
(1) 有効総収益	723,774,572	
賃料収入（共益費・駐車場含む） (a - b)	620,189,572	
a. 可能賃料収入	626,413,896	想定賃料に基づき査定
b. 空室損失相当額	6,224,324	対象物件の市場競争力等を考慮して査定
水道光熱費収入	19,854,000	過年度の実績額等に基づき査定
その他収入	83,731,000	設備使用料等を計上
(2) 総費用	109,214,344	
維持管理費	20,277,000	見積額を参考に査定
水道光熱費	22,771,000	過年度の実績額等に基づき査定
PM フィー	13,751,717	見積額を参考に査定
公租公課	49,245,000	H16 年固定資産税評価額に基づき査定
損害保険料	679,370	見積額を参考に査定
テナント募集費用	2,490,257	想定入替率に基づき査定
(3) 賃貸純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	614,560,228	
(4) 敷金の運用益	12,469,502	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	26,178,000	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
(6) 標準化純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	600,851,730	
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の地域性・個性性を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	11,910,000,000	
期間収益割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	6,930,000,000	
土地比率	89.3%	
建物比率	10.7%	

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、ショッピングから飲食、エンターテインメントまで、特に若者の要求に応える機能が高度に集積する渋谷地区に位置している。当該地区は、店舗及び来館型の事務所等、様々な出店ニーズが見込まれる。対象不動産はこの地区の中でも特に好立地であり、視認性、認知度も高いことから相対的に高い競争力を有していることを考慮した。
----------------------------	--

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	26.5	平成 15 年 12 月 8 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	13.6	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	9.8	平成 16 年 2 月 27 日
	西武信用金庫渋谷ビル	12,000	7.9	平成 16 年 9 月 28 日
	いすゞ芝ビル	10,000	6.6	平成 16 年 5 月 25 日
	品川NFビル	5,500	3.6	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	3.4	平成 16 年 2 月 27 日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.0	平成 16 年 2 月 26 日
	星和新宿ビル	2,280	1.5	平成 16 年 6 月 25 日
		112,140	74.0	
東京周辺部 (注 2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	5.0	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタB棟	6,430	4.2	平成 15 年 12 月 5 日
	ファール立川センタースクエア	3,290	2.2	平成 15 年 12 月 5 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	2.4	平成 15 年 12 月 5 日
		20,870	13.8	
その他地方都市 (注 2)	宇都宮NFビル	2,970	2.0	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	4.2	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
	神戸海岸ビル	3,280	2.2	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.3	平成 15 年 12 月 5 日
		18,530	12.2	
合計 (18 物件)		151,540	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) 「西武信用金庫渋谷ビル」は、平成 16 年 9 月 10 日に信託受益権売買契約を締結し、平成 16 年 9 月 28 日に取得予定ですが、既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

西武信用金庫渋谷ビル外観写真



西武信用金庫渋谷ビル案内図

