

平成 16 年 6 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 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・リターナー 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 : 星和新宿ビル
 - (3) 取得価額 : 2,280 百万円
 - (5) 取得日 : 平成 16 年 6 月 25 日
(信託受益権売買契約の締結及び信託受益権の引渡し)
 - (6) 売 主 : 有限会社クレオ神戸（後記「4. 売主の概要」参照）
 - (7) 取得資金 : 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

本物件が所在する新宿駅南口は、近年、大規模複合施設（タカシマヤタイムズスクエア、小田急サザンタワー）や大型ビル（JR 東日本本社ビル、NTT ドコモ代々木ビル）が相次いで開発されるなど、急速に発展しているエリアです。

本物件は、日本有数のターミナル駅である「新宿駅」から徒歩 4 分の距離にあり、明治通りに面しています。将来的には東京メトロ 13 号線の開業（平成 19 年度予定）により、一層の交通利便性の向上が見込まれるエリアに立地しています。

(2) 建物条件

本物件は、オフィスレイアウトのしやすいフロア形状、約 100 坪の基準階面積、各階毎の個別空調システムなど、ワンフロア単位での使用ニーズを持つ営業拠点等に適した建物条件を有します。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		星和新宿ビル				
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		三菱信託銀行株式会社				
信託契約期間		平成 25 年 3 月末日まで				
所在地（注 1）	地 番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 32 番 11 他				
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 32 番 7 号				
主な利用駅		JR 線「新宿」駅徒歩 4 分、「代々木」駅徒歩 5 分				
竣工年（注 1）		昭和 61 年 3 月 4 日				
用途		事務所・店舗・駐車場				
構造（注 1）		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）		12% （清水建設株式会社作成の平成 16 年 6 月 15 日付建物状況評価報告書によります。）				
面積（注 1）	土 地	545.87 m ² （165.12 坪）（注 3）				
	建 物	3,160.05 m ² （955.91 坪）				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率（注 4）		100%				
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		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（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。				
取得価格		2,280 百万円				
鑑定評価額（評価方法）		2,280 百万円（収益還元法 価格時点：平成 16 年 6 月 15 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 6 月 25 日現在）						
テナントの総数		5				
賃貸事業収入		176,223 千円（平成 16 年 6 月分の契約賃料×12）				
想定NOI（注 5）		152 百万円				
稼働率		100%（平成 16 年 6 月 25 日現在）				
賃貸面積		2,464.71 m ² （745.57 坪）				
賃貸可能面積		2,464.71 m ² （745.57 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、本日付で委託するプロパティ・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) 建築基準法42条2項により道路と看做される部分約43.03㎡(13.01坪)を含みます。

(注4) 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しを受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(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16年度額の支出を見込んでいます。

(注6) 「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	有限会社クレオ神戸
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	取締役 中澤 真二
資本金	3百万円
主な事業内容	1. 信託受益権の取得、保有、ならびに処分 2. 不動産の購入、売却、賃貸、ならびに管理 3. 上記各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

(1) 本物件の取得に係る取引

本物件の取得に係る取引は、投信法に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、本物件の売主に対し、資産運用会社の利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っているため、本投資法人及び資産運用会社は、投信法及び資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引に関する制限及び手続に従い、本物件の取得及び取得価格その他の条件を決定しました。

(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、利害関係人等に該当します。

6. 取得の日程

平成16年6月25日

信託受益権売買契約の締結及び信託受益権の引渡し

7. 平成 16 年 10 月期の運用状況の見通し

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 28 日予定）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 | 星和新宿ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | 星和新宿ビル案内図 |

＊ 本資料の配布先 ： 兎クラブ、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	星和新宿ビル
-----	--------

鑑定評価額	2,280,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 16 年 6 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,280,000,000	D C F 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	2,350,000,000	
(1) 総収益	192,481,291	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	133,500,988	
イ) 可能貸室賃料収入	140,527,356	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	7,026,368	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)	46,120,609	過去の収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	2,761,694	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	10,098,000	駐車場収入を計上
(2) 総費用	50,627,901	
維持管理費	11,150,400	過去の収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	17,066,634	過去の収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	5,141,761	依頼者提示資料等に基づき査定
公租公課	16,176,601	平成 16 年実額を計上
損害保険料	425,000	建物再調達原価の 0.05%として査定
その他費用	667,505	貸室賃料収入の 0.5%として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	141,853,390	
(4) 大規模修繕費年間積立額	8,500,000	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	1,569,222	年間 10.0%の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	131,784,168	
(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	2,250,000,000	
期間収益割引率	5.9%	
最終還元利回り	6.1%	
積算価格	2,260,000,000	
土地比率	79.6%	
建物比率	20.4%	

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、新宿駅から徒歩 4 分という立地条件に加えて明治通りに面しており視認性が高い。また、建物についてはレイアウトのしやすいフロア形状であり、テナント需要に対応しやすいこと等も考慮した。
----------------------------	---

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	27.8	平成 15 年 12 月 8 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	14.8	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	10.6	平成 16 年 2 月 27 日
	いすゞ芝ビル	10,000	7.2	平成 16 年 5 月 25 日
	品川NFビル	5,500	3.9	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	3.7	平成 16 年 2 月 27 日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.2	平成 16 年 2 月 26 日
	星和新宿ビル	2,280	1.6	平成 16 年 6 月 25 日
		100,140	71.8	
東京周辺部 (注 2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	5.4	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタB棟	6,430	4.6	平成 15 年 12 月 5 日
	ファール立川センタースクエア	3,290	2.4	平成 15 年 12 月 5 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
		20,870	15.0	
その他地方都市 (注 2)	宇都宮NFビル	2,970	2.1	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	4.6	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.8	平成 15 年 12 月 5 日
	神戸海岸ビル	3,280	2.4	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.4	平成 15 年 12 月 5 日
		18,530	13.3	
合計 (17 物件)		139,540	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。

星和新宿ビル外観写真



星和新宿ビル案内図

