

平成 16 年 2 月 26 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： 天王洲パークサイドビル
- (3) 取得価額： 14,800 百万円
- (4) 契約締結予定日： 平成 16 年 2 月 27 日 （受益権売買契約締結予定）
- (5) 取得予定日： 平成 16 年 2 月 27 日 （信託受益権の引渡し予定）
- (6) 売 主： 野村不動産株式会社（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

天王洲パークサイドビルの立地する天王洲エリアは、羽田空港へのアクセスの良さに加え、商業施設・ホテル・文化施設等のアミューズメント機能を複合的に備えた新しいビジネスゾーンとして東京臨海部ウォーターフロントの一角を形成しています。また、当ビルから徒歩1分で東京高速臨海鉄道りんかい線の天王洲アイル駅が利用可能であり（東京モノレールの天王洲アイル駅は徒歩3分）、新宿・渋谷方面への交通利便性が格段に向上したことにより更なるテナント層の拡大が見込める立地と判断できます。

(2) 建物条件

本物件は、21 階建の高層ビルであり、周辺の利便施設との間はペデストリアンデッキによるネットワークが構築されています。オフィスの基準階は、面積 402 坪、天井高 2,650mm でフロア内部には柱の無いことから、自由度の高い利用が可能です。また、設備面は、個別空調システム、0A フロア（高さ 100mm）及び 45VA/m²のコンセント容量等、高いテナントニーズ対応力を備えた仕様となっています。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		天王洲パークサイドビル
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 日から平成 26 年 2 月末日
所在地（注 1）	地 番	東京都品川区東品川二丁目 6 番 1 他 2 筆
	住居表示	東京都品川区東品川二丁目 5 番 8
主な利用駅		東京高速臨海鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅徒歩 1 分 東京モノレール線「天王洲アイル」駅徒歩 3 分
竣工年（注 1）		平成 7 年 1 月 13 日
用途		事務所・店舗
構造（注 1）		鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 21 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（注 1）	土 地	5,816.26 m ² （1,759.41 坪）
	建 物	17,587.30 m ² （5,320.15 坪）
所有形態	土 地	所有権（共有）
	建 物	区分所有権
所有割合	土 地	6,898/10,000
	建 物	専有部分につき 100%
建ぺい率（注 3）		100%
容積率（注 4）		698.50%
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 1）
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。 【権利形態等】 ● 本物件の土地の一部には、鉄道構造物設置を目的として、東京臨海高速鉄道株式会社が区分地上権を設定しています。 【共有者・区分所有者との取り決め】 ● 現所有者である信託銀行と他の区分所有者とは、天王洲パークサイドビル管理規約を締結しています。同規約においては、区分所有者がその区分所有権を譲渡する際には、他の区分所有者に対して優先して譲渡を申し出ることとされています。取得予定資産たる不動産信託受益権の売主は、取得予定資産を本投資法人に売却することにつき、他の区分所有者から承諾を取得済みです。

取得価格	14,800 百万円				
鑑定評価額（評価方法）	14,800 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 26 日現在）					
テナントの総数	15				
賃貸事業収入	1,350,672 千円（平成 16 年 2 月分の契約賃料×12）				
想定NOI（注 5）	1,053 百万円				
稼働率	98.3%（平成 16 年 2 月 26 日現在）				
賃貸面積	17,735.94 m ² （5,365.12 坪）				
賃貸可能面積	18,051.60 m ² （5,460.60 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%	98%	98%	100%	98%

（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。
- ・土地の面積は、建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は上記「所有割合」記載のとおりです。その詳細については参考資料 5「天王洲パークサイドビル施設概念図」をご覧ください。
- ・建物面積は取得対象となる専有部分の面積を記載しています。
- ・「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 4）容積率について

本物件に適用される容積率は本来 500%であるところ、建築基準法第 59 条の 2 及び第 86 条に基づき、隣接建物（天王洲ヴェータワー）と共に割増しを受け、適用される容積率は 698.50%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。

（ア）売買契約締結時の稼働率 98.3%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）「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	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者	代表取締役社長 中野 淳一
資本金	2,000 百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	野村不動産株式会社は、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の親会社（出資割合 100%）であり、利害関係人等に該当します。

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該当します。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. 取得の経緯

本物件は、野村不動産株式会社が住化不動産株式会社との平成 15 年 9 月 30 日付信託受益権売買契約に基づき同社から取得した物件ですが、今般、本投資法人の投資方針、成長戦略及び財務方針等に合致するとの資産運用会社の判断により、本投資法人が譲り受けることとしたものです。

7. 取得の日程

平成 16 年 2 月 27 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

8. 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	天王洲パークサイドビル外観写真
参考資料 4	天王洲パークサイドビル案内図
参考資料 5	天王洲パークサイドビル施設概念図

＊ 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	天王洲パークサイドビル
-----	-------------

鑑定評価額	14,800,000,000 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	14,800,000,000	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	15,100,000,000	
(1) 総収益	1,446,749,679	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	825,093,878	
イ) 可能貸室賃料収入	868,519,872	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	43,425,994	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)	507,268,012	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	14,465,015	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	99,922,774	駐車場収入等を計上
(2) 総費用	488,198,850	
維持管理費	135,184,055	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	190,624,896	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	38,772,941	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	112,755,489	平成 15 年実額を計上
損害保険料	6,736,000	建物再調達原価の 0.08%として査定
その他費用	4,125,469	貸室賃料収入の 0.5%として査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	958,550,829	
(4) 大規模修繕費年間積立額	58,940,000	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	7,237,666	年間 10.0%の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5))	892,373,163	
(7) 還元利回り	5.9%	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	14,600,000,000	
期間収益割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.4%	
積算価格	11,600,000,000	
土地比率	44.0%	
建物比率	56.0%	

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	対象不動産は、東京モノレール線・東京高速臨海鉄道りんかい線「天王洲アイランド」駅に近く、幹線道路である海岸通り沿いにも位置し、その位置的条件は良好である。対象建物の基準階面積・設備水準などからも、地域内での相対的競争力は高位と判断されることを考慮した。
----------------------------	--

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	30.4	平成 15 年 12 月 8 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	16.2	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	11.6	平成 16 年 2 月 27 日
	品川N Fビル	5,500	4.3	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	4.0	平成 16 年 2 月 27 日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.4	平成 16 年 2 月 26 日
		87,860	69.0	
東京周辺部 (注 2)	T Tランディック東陽町ビル	7,550	5.9	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタB棟	6,430	5.1	平成 15 年 12 月 5 日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	2.8	平成 15 年 12 月 5 日
		20,870	16.4	
その他地方都市 (注 2)	宇都宮N Fビル	2,970	2.3	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	5.0	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3.1	平成 15 年 12 月 5 日
	神戸海岸ビル	3,280	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.5	平成 15 年 12 月 5 日
		18,530	14.6	
合計 (15 物件)		127,260	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) 「天王洲パークサイドビル」は、平成 16 年 2 月 27 日に信託契約を締結し、即日取得予定であり、「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。

天王洲パークサイドビル外観写真



天王洲パークサイドビル案内図



天王洲パークサイドビル施設概念図

<天王洲パークサイドビルの施設概念図>

以下は、天王洲パークサイドビルに関し、本投資法人による取得後の権利関係者（区分所有者、受益者等）の概要を示す概念図です。

建 物	21	専有部分の家屋番号：6-6-2101	1,191.10㎡	所有者：東証一部上場会社
	20	専有部分の家屋番号：6-6-2001	1,191.10㎡	
	19	専有部分の家屋番号：6-6-1901	1,340.43㎡	
	18	専有部分の家屋番号：6-6-1801	1,340.43㎡	
	17	専有部分の家屋番号：6-6-1701	1,340.43㎡	
	16	専有部分の家屋番号：6-6-1601	1,340.43㎡	所有者：東証一部上場会社
	15	専有部分の家屋番号：6-6-1501	1,279.99㎡	
	14	専有部分の家屋番号：6-6-1401	1,279.99㎡	
	13	専有部分の家屋番号：6-6-1301	1,308.30㎡	
	12	専有部分の家屋番号：6-6-1201	1,279.99㎡	
	11	専有部分の家屋番号：6-6-1101	1,308.30㎡	所有者：本投資法人(注1)
	10	専有部分の家屋番号：6-6-1001	1,308.30㎡	
	9	専有部分の家屋番号：6-6-901	1,308.30㎡	
	8	専有部分の家屋番号：6-6-801	1,308.30㎡	
	7	専有部分の家屋番号：6-6-701	1,308.30㎡	
	6	専有部分の家屋番号：6-6-601	1,308.30㎡	所有者：本投資法人(注1)
	5	専有部分の家屋番号：6-6-501	1,308.30㎡	
	4	専有部分の家屋番号：6-6-401	1,308.30㎡	
	3	専有部分の家屋番号：6-6-301	1,296.30㎡	
	2	専有部分の家屋番号：6-6-201	361.69㎡	
	1	専有部分の家屋番号：6-6-101	314.64㎡	
土 地	B1	共用部分（駐車場）		
	B2	共用部分（機械室）		
		地番：6番1、6番6、6番9 地積：5,816.26㎡		
		共有：本投資法人（注1）		共有：東証一部上場会社
		敷地権の割合：10,000分の6,898		10,000分の3,102

(注1) 法律上の所有者又は共有者は不動産信託受託者です。

：取得資産を示します