



平成 19 年 8 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 佐藤光陽
(コード番号: 8959)

投資信託委託業者
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上辰夫
問合せ先 取締役オフィス運用本部長 緒方敦
TEL. 03-3365-0507

資産の譲渡に関するお知らせ（NOFテクノポートカマタセンタービルの土地の一部）

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の理由

NOFテクノポートカマタセンタービル（以下、「本物件」といいます。）の土地の一部は、かねてより都市計画道路放射第19号線（国道15号）蒲田立体交差事業の事業対象地となっていました。当該都市計画事業は、国道15号拡幅事業として昭和21年3月26日に都市計画決定され、その後、南蒲田交差点の立体化事業として平成13年度に新規事業化され、平成14年3月20日に都市計画変更されました。

今般、当該都市計画決定及び都市計画変更に基づき、当該土地の取得を企図する国と本投資法人との間で協議が調ったため、譲渡を行うものです。

2. 譲渡の概要（予定）

- (1) 譲 渡 予 定 資 産 : 不動産（土地（面積：154.43㎡）の共有持分（持分の割合：30%）
(但し、本投資法人が保有する資産は不動産を信託する信託の受益権)
- (2) 資 産 の 名 称 : NOFテクノポートカマタセンタービル（注1）
- (3) 譲 渡 価 格 : 25,397,557円（注2）
- (4) 帳 簿 価 格 : 13,905,628円
(NOFテクノポートカマタセンタービルの平成19年4月30日時点の土地帳簿価格を譲渡される部分の面積及び持分の割合に応じて按分して算出した金額。)
- (5) 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 11,491,929円
- (6) 契 約 日 : 平成19年8月31日（予定）
- (7) 譲 渡 予 定 日 : 平成19年8月31日（予定）
- (8) 譲 渡 先 : 国（下記「5. 譲渡先の概要」ご参照）

(注1) 譲渡の対象は本物件の土地の一部であり、本投資法人は、当該譲渡後の本物件の保有を継続します。

(注2) 他に工作物移転料及び補償金等として、合計10,893,700円の支払いを受けます。

本投資法人は、本物件を信託財産とし、受託者を中央三井信託銀行株式会社（以下「信託受託者」といいます。）とする信託の受益権を保有しています。本物件は信託受託者が所有しており、信託受託者が国に対してその土地の一部（詳細については下記「3. 譲渡予定資産の内容」ご参照）を譲渡します。譲渡代金は一旦信託財産に帰属し、信託契約に従って本投資法人に交付されます。

以下、譲渡の対象となる土地自体を「譲渡対象土地」、このうち上記譲渡予定資産を「譲渡対象持分」といいます。なお、譲渡対象土地の他の共有者も同時にその保有する共有持分を譲渡する予定です。

3. 譲渡予定資産（譲渡対象持分）の内容

物件の名称	NOFテクノポートカマタセンタービル	
特定資産の種類	不動産（土地）	
所在地（注1）	地番	東京都大田区南蒲田二丁目31番4の一部（注2）
面積	土地	譲渡の対象となる土地の面積：154.43㎡（実測面積）（注3）
所有形態及び持分	土地	共有（本投資法人の保有割合：30%）
地目（注1）	宅地	
譲渡予定資産の取得日	平成15年12月5日	
譲渡価格	25,397,557円（注4）	
帳簿価格	13,905,628円（注5）	
鑑定評価額	21,310,000円（譲渡対象持分の評価額） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所） （価格時点：平成19年6月30日）	

（注1）「所在地（地番）」及び「地目」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）譲渡対象土地は、上記南蒲田二丁目31番4の土地の一部です。譲渡対象持分の譲渡に際しては、当該部分を分筆する予定です。

（注3）譲渡対象土地（全体）の面積を記載しています。

（注4）譲渡価格は、信託受託者の保有する譲渡対象持分の譲渡価格を記載しています。

（注5）帳簿価格は、平成19年4月30日時点における、信託受託者の保有する31番4の土地の共有持分についての帳簿価格に、かかる土地全体の面積に対する譲渡対象土地の面積の割合を乗じて算出した金額です。

（参考）本物件の概要

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地（注1）	地番	東京都大田区南蒲田二丁目31番6、31番4
	住居表示	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号
面積（注1）	土地	① 31番6：9,429.59㎡ ② 31番4：3,483.90㎡（譲渡対象土地を含む）
	建物	21,516.54㎡（注2）
所有形態及び持分	土地	① 所有権（本投資法人の保有割合：100%） ② 共有（本投資法人の保有割合：30%）
	建物	区分所有権（本投資法人の保有割合：専有部分につき100%）
竣工日（注1）	平成2年9月5日	
用途（注1）	事務所・店舗・駐車場	
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11階建	
建ぺい率	100%・70%（注3）	
容積率	300%・200%（注4）	
取得日	平成15年12月5日	
取得価格	6,430,000,000円	

（注1）「所在地（地番）」、「面積」、「竣工日」、「用途」及び「構造」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。

（注3）建ぺい率について、本物件の土地はその一部が近隣商業地域でそれ以外の部分が準工業地域であるため、それぞれの建ぺい率は本来80%及び60%であるところ、近隣商業地域部分については耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。また、準工業地域部分については角地等であることから

ら割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注4) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と準工業地域200%に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

4. 譲渡対象持分の譲渡による本物件への影響

(1) 本物件の鑑定評価額について

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額	
譲渡対象持分の譲渡後の鑑定評価額	7,250,000,000円 (価格時点：平成19年6月30日)

なお、価格時点を同じくした譲渡対象持分の譲渡前における本物件の価額については、株式会社谷澤総合鑑定所より、参考価格として7,250,000,000円である旨の意見を取得しており、当該譲渡による鑑定評価額への影響はありません。

(2) 遵法性について

本物件の建物は、高層棟3棟及び低層棟1棟から構成される「テクノポートカマタ」として一団地認定を受けた複数の建物のうちの高層棟1棟及び低層棟の一部であり、本投資法人は、信託受託者を通じて、かかる建物の専有部分の一部を所有しています。(添付「参考資料1」ご参照。)

譲渡対象土地の譲渡により、本物件を含む「テクノポートカマタ」内に所在する建物(4棟)は、全体として適用容積率を超過することとなり、いわゆる既存不適格の建築物となります。このため、将来の増改築などの際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性や物件売却に影響を与える可能性があります。

5. 譲渡先の概要

名 称	国
本投資法人との関係	なし

6. 媒介の概要

譲渡対象持分の譲渡にかかる取引に媒介はありません。

7. 決済方法

土地売買契約の規定する一定の条件を満たしたうえで支払請求を行った日から30日以内に譲渡代金並びに工作物移転料及び補償金等の合計のうち25,400,000円が支払われ、更に土地の引渡等が完了した後支払請求を行った日から30日以内に残余の金額が支払われる予定です。

8. 譲渡の日程

平成19年8月23日 譲渡を決定

平成19年8月31日(予定) 土地売買契約締結及び所有権の移転

平成19年9月末日までの間に譲渡対象土地を分筆した上、当該土地の引渡しを行う予定です。

9. 今後の見通し

譲渡対象土地の譲渡による本投資法人の平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）の運用状況への影響は軽微であり、平成19年10月期の運用状況の予想の変更はありません。

以 上

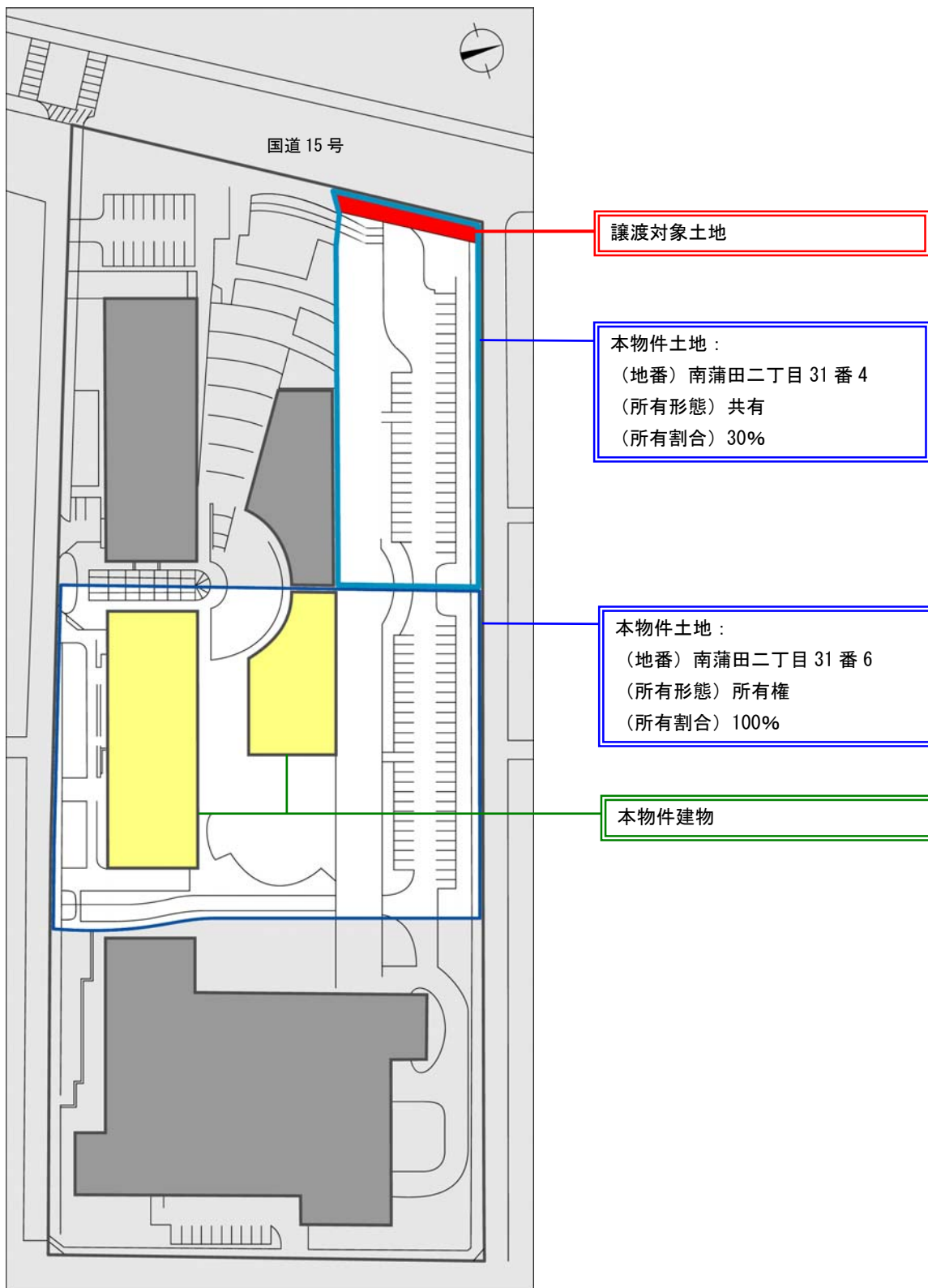
【添付資料】

参考資料1 譲渡対象土地概略図

参考資料2 譲渡対象持分譲渡後のポートフォリオ一覧

* 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

譲渡対象土地概略図



譲渡対象持分譲渡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)	新宿野村ビル	38,730	13.5	平成 15 年 12 月 8 日
	JALビルディング	33,080	11.6	平成 17 年 3 月 18 日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	7.2	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	5.2	平成 16 年 2 月 27 日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	4.2	平成 16 年 9 月 28 日
	セコムメディカルビル	11,500	4.0	平成 18 年 9 月 1 日
	NOF芝ビル	10,000	3.5	平成 16 年 5 月 25 日
	西新宿昭和ビル	8,800	3.1	平成 17 年 11 月 30 日
	NOF溜池ビル	7,400	2.6	平成 17 年 9 月 29 日
	NOF品川港南ビル	5,500	1.9	平成 15 年 12 月 8 日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.8	平成 16 年 2 月 27 日
	八丁堀NFビル	3,160	1.1	平成 19 年 8 月 10 日
	NOF神田岩本町ビル	3,080	1.1	平成 16 年 2 月 26 日
	NOF南新宿ビル	2,280	0.8	平成 16 年 6 月 25 日
東京都心部 (14 物件)	176,080	61.6		
東京 周辺部 (注 2)	NOF東陽町ビル	7,550	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
	NOFテクノポートカマタセンタービル (注 3)	6,416	2.2	平成 15 年 12 月 5 日
	クリスタルパークビル	3,700	1.3	平成 18 年 2 月 28 日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	1.2	平成 15 年 12 月 5 日
	NOF川崎東口ビル	9,500	3.3	平成 17 年 6 月 30 日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.8	平成 17 年 5 月 12 日
	NOF新横浜ビル	3,600	1.3	平成 15 年 12 月 5 日
東京周辺部 (7 物件)	39,106	13.7		
その他 地方 都市 (注 2)	札幌ノースプラザ	6,820	2.4	平成 18 年 6 月 1 日
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	1.1	平成 17 年 11 月 30 日
	NOF宇都宮ビル	2,970	1.0	平成 15 年 12 月 5 日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	1.2	平成 17 年 9 月 29 日
	オムロン京都センタービル	23,700	8.3	平成 19 年 3 月 20 日
	NOF御堂筋ビル	12,900	4.5	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.2	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.4	平成 15 年 12 月 5 日
	NOF神戸海岸ビル	3,280	1.1	平成 15 年 12 月 5 日
	広島立町NOFビル	2,100	0.7	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 (11 物件)	70,800	24.8		
合計 (32 物件)		285,986	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) 「NOFテクノポートカマタセンタービル」(本物件)の土地の一部についての共有持分(譲渡対象持分)は、平成 19 年 8 月 31 日に譲渡予定ですが、譲渡対象持分を既に譲渡したものと仮定して、本物件の取得価格から譲渡対象持分の簿価相当額を減じた金額(百万円未満切り捨て)を表中に記載しています。