

平成 19 年 3 月 2 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 岡田 勇  
(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

## 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、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 : オムロン京都センタービル
- (3) 取得価格 : 23,700 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 19 年 3 月 2 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 3 月 20 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売主 : 野村不動産株式会社 (後記「5. 売主の概要」参照)
- (7) 取得資金 : 自己資金並びに投資法人債の発行及び借入による調達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. 取得の経緯

本投資法人は、本物件の売主である野村不動産株式会社より、本物件売却にかかる情報提供を優先的に受け、本物件取得によるポートフォリオへの影響及び効果に関し検証を進めてきました。本投資法人は、現在のポートフォリオにおける物件の分布状況、本物件の取得によるポートフォリオ全体の収支に与える影響並びに中長期を見据えたポートフォリオ構築戦略等について総合的に検討した結果、ポートフォリオの強化に資する物件であると判断し、今般取得に至ったものです。

本投資法人は、今後も野村不動産グループとのコラボレーションによる同様の取得機会の獲得を目指し、優良物件の取得を通じて中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図っていく所存です。

### 3. 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。

- ・ 本物件は、オムロン株式会社の本社として使用されており、同社とは平成 33 年 3 月 29 日を期限とする建物賃貸借契約が締結されているため、中長期にわたる安定的な運用が可能であること。
- ・ J R 線及び近鉄京都線「京都」駅徒歩 5 分、京都市営地下鉄烏丸線「京都」駅徒歩 7 分と優れた交通利便性を備えていること。
- ・ 建物については、平成 12 年 7 月竣工、延床面積約 10,000 坪、基準階面積約 610 坪の規模を有し、京都市内で上位クラスの床面積を有することに加え、京都駅前（烏丸口）を東西に走る塩小路通に面する視認性の高い物件であり、京都市内における賃貸オフィスマーケットにおいても稀少性のある建物スペックを持ち合わせていること。

### 4. 取得予定資産の内容

物件の名称	オムロン京都センタービル	
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UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 18 年 3 月 30 日から平成 33 年 3 月 29 日	
所在地（注 1）	地番	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町 801 番
	住居表示	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町 801 番地（注 2）
主な利用駅	J R 線、近畿日本鉄道京都線「京都」駅徒歩 5 分、 京都市営地下鉄烏丸線「京都」駅徒歩 7 分	
竣工日（注 1）	平成 12 年 7 月 31 日	
用途（注 1）	事務所・駐車場	
構造（注 1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 階建	
地震リスク分析（PML） （注 3）	9%（清水建設株式会社作成の平成 19 年 2 月 16 日付建物状況評価報告書によります。）	
設計者	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社（現 株式会社アーバン・エース）	
構造計算者	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社（現 株式会社アーバン・エース）	
施工者	株式会社大林組・株式会社竹中工務店・日本国土開発株式会社	
建築確認機関	京都市	
面積（注 1）	土地	4,763.14 m <sup>2</sup> （1,440.84 坪）
	建物	34,616.84 m <sup>2</sup> （10,471.59 坪）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	80%	
容積率	600%（注 4）	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産株式会社（注 5）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 賃借人であるオムロン株式会社との間で、本物件又はその受益権を譲渡する際には、同社と優先的に交渉することが合意されています。</li> </ul>	

取得価格	23,700 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	23,700 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 19 年 3 月 1 日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所)				
想定NOI (注 6)	974 百万円				
賃貸状況 (平成 19 年 3 月 2 日現在)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	— (注 7)				
敷金・保証金	— (注 7)				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	34,614.84 m <sup>2</sup> (10,470.98 坪) (注 8)				
賃貸可能面積	34,614.84 m <sup>2</sup> (10,470.98 坪) (注 8)				
過去の稼働率 (注 9)	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	平成 16 年 3 月末	平成 17 年 3 月末	平成 18 年 3 月末
	100.0%	100.0%	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 (地番)」、「竣工日」、「用途」、「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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(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) 容積率について

本物件に適用される容積率は、本来600%であるところ、建築基準法第59条の2に基づき割増を受け、適用される容積率は674.80%となっています。

(注 5) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に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 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。なお、平成19年4月期またはその他特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が100.0%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成18年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注 7) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の金額は、やむを得ない事情により開示していません。

(注 8) 賃貸面積・賃貸可能面積について

賃貸面積・賃貸可能面積は、賃貸借契約書に記載された面積です。

(注 9) 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。

## 5. 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	取締役社長 鈴木弘久
資本金	2,000,000 千円（平成 18 年 4 月 1 日現在）
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社（出資割合100%）
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	野村不動産株式会社は、資産運用会社の親会社（出資割合 100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の 100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

## 6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	オムロン京都センタービル (京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町 801 番地)
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	野村不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の 100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の 100%子会社
取得経緯・理由等	投資運用目的
取得価格 (その他費用を含む)	－（注）
取得時期	平成 18 年 3 月 30 日

（注） 前所有者は、資産運用会社と利害関係のない第三者より本物件を取得しており、その間の守秘義務契約により、取得価格は開示していません。

## 7. 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、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、オフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びオフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

### (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、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。本投資法人及び資産運用会社はオフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びオフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

8. 媒介の概要

本物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

9. 決済方法

本物件の引渡し日（平成19年3月20日予定）に、本投資法人が自己資金並びに投資法人債の発行及び借入により調達した資金により売主に対して取得価格全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

10. 取得の日程

平成19年3月2日	信託受益権売買契約の締結
平成19年3月20日	信託受益権の引渡し

11. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成19年4月期（平成18年11月1日～平成19年4月30日）の運用状況への影響は軽微であり、平成19年4月期の運用状況の予想についての変更はありません。

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	オムロン京都センタービル外観写真
参考資料4	オムロン京都センタービル案内図

\* 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

鑑定評価サマリー

物件名	オムロン京都センタービル
鑑定評価額	23,700,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 3 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	23,700,000,000	運用期間中のキャッシュフローの変動を具体的に反映したDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を比較考量して査定
直接還元法による収益価格	23,800,000,000	
(1) 有効総収益	1,415,015,000	
賃料収入 (共益費・駐車場合含む) (a - b)	1,415,015,000	
a. 可能賃料収入	1,415,015,000	現行賃貸借契約に基づき、中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
b. 空室損失相当額	0	現行契約の継続を前提に稼働率 100%にて査定
水道光熱費収入	0	当該収入はない
その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない
(2) 総費用	224,907,000	
建物管理費	110,783,000	過去実績を参考に適正水準と判断される見積額に基づき査定
水道光熱費	0	借借人負担のため計上しない
プロパティ・マネジメント・フィー	10,200,000	締結予定のPM契約の報酬料率に基づき査定
公租公課	101,095,000	土地建物固都税は平成 18 年度の課税標準額に基づき、償却資産税については類似建物の償却資産税や立会者の口頭説明に基づく見積金額等を参考に査定
損害保険料	2,829,000	締結予定保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を勘案して査定
その他費用	0	
(3) 賃貸純収益 ((1) - (2))	1,190,108,000	
(4) 一時金の運用益	52,000,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	28,100,000	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) 正味純収益 ((3) + (4) - (5))	1,214,008,000	
(7) 還元利回り	5.1%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件(テナント属性を含む)を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	23,700,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基に想定投資期間(10年間)終了後の賃料動向の不確実性、建物の経年劣化に伴う支出増加予測等のリスク要因を勘案して査定
積算価格	21,400,000,000	
土地比率	59.6%	
建物比率	40.4%	

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	<p>評価対象不動産は、築浅の賃貸用事務所ビルであり、「京都」駅に近く交通利便性に優れた物件である。現在の借借人であるオムロン株式会社の本社ビルであり、低層階は広いエントランスホール・吹抜がある等、ゆとりある設計となっている。総合設計制度による高さ及び容積率の緩和を受けており、マルチテナント化した場合の事務所想定面積は 6,000 坪超(基準階の賃貸面積は 600 坪超)と京都市内では稀少な大規模ビルであり、類似不動産と比較しても十分な市場競争力を有する。</p> <p>「京都駅前」地区の平均募集賃料・空室率は共に改善傾向にあり、特に大型優良ビルについてはテナントニーズの強さを反映して、募集賃料を上方修正する傾向が見られている。評価対象不動産のグレードに対して現行賃料は市場賃料より低い水準にあり、将来的には賃料の上昇余地があること、また現行の賃貸借契約は京都を本拠とする優良企業との長期契約となっていることから、収益の安定性が極めて高い物件と判断し、鑑定評価を行った。</p>
----------------------------	---

## 本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円）	比率（%） （注1）	取得（予定）日
東京都心部 （注2）	新宿野村ビル	38,730	13.7	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	11.7	平成17年3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	7.3	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	4.1	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
	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（13物件）	172,920	61.1	
東京周辺部 （注2）	NOF東陽町ビル	7,550	2.7	平成15年12月5日
	NOFテクノポートカマタセンタービル	6,430	2.3	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	3.4	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）	39,120	13.8		
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	1.1	平成15年12月5日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	1.3	平成17年9月29日
	オムロン京都センタービル（注3）	23,700	8.4	平成19年3月20日
	NOF御堂筋ビル	12,900	4.6	平成17年11月30日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.3	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	1.2	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	25.0		
合計（31物件）	282,840	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）「オムロン京都センタービル」（本物件）は、平成19年3月2日に信託受益権売買契約を締結し、平成19年3月20日に取得予定ですが、当該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。

オムロン京都センタービル外観写真





オムロン京都センタービル案内図

