

平成 19 年 8 月 9 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 : 八丁堀NFビル
- (3) 取得価格 : 3,160 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 19 年 8 月 10 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 19 年 8 月 10 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売主 : 有限会社クレオ・インベストメント (後記「4. 売主の概要」参照)
- (7) 取得資金 : 自己資金及び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。

- ・ 本物件が立地する「八丁堀エリア」は、八重洲・京橋・日本橋に隣接するオフィス集積地であり、その中でも本物件は、幹線道路である新大橋通りに面し、また、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より徒歩 1 分、JR 京葉線「八丁堀」駅より徒歩 3 分と交通利便性にも優れることから、立地条件においてエリア内で高い競争力を有していると考えられること。
- ・ 建物については、ガラスカーテンウォールという特徴的な外観を有することに加え、平成 2 年 10 月竣工、基準階面積約 100 坪、個別空調、床荷重 500kg/m²等、中長期にわたり安定的にテナントの需要に応えることができる建物条件を備えていること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		八丁堀NF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		中央三井信託銀行株式会社				
信託契約期間		平成 16 年 9 月 1 日から平成 29 年 8 月 9 日				
所在地（注 1）	地 番	東京都中央区八丁堀二丁目 6 番 2 他 6 筆				
	住居表示	東京都中央区八丁堀二丁目 21 番 6 号				
主な利用駅		東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩 1 分、 ＪＲ京葉線「八丁堀」駅徒歩 3 分				
竣工日（注 1）		平成 2 年 10 月 16 日				
用途（注 1）		事務所・店舗・倉庫・駐車場・居宅				
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 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 19 年 7 月 17 日付建物状況評価 報告書によります。）				
設計者		株式会社アルタス建築設計事務所				
構造計算者		住友建設株式会社（現 三井住友建設株式会社）（注 3）				
施工者		住友建設株式会社（現 三井住友建設株式会社）				
建築確認機関		東京都				
面積（注 1）	土 地 （注 4）	① 85.11 ㎡（ 25.74 坪） ②420.24 ㎡（127.12 坪）				
	建 物	一棟全体の延床面積		3,799.40 ㎡（1,149.31 坪）		
		一棟全体の専有部分の面積		3,205.86 ㎡（ 969.77 坪）		
所有形態	土 地 （注 4）	所有権（但し、一部共有） （所有割合：①につき 100%、②につき 39,364/42,024）				
	建 物	区分所有権 （取得対象部分：地下 1 階並びに地上 1 階から 8 階まで及び 9 階の一部）				
建ぺい率		100%（注 5）				
容積率		700%				
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 6）				
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。 ・ 本物件に係る管理規約には、区分所有者がその専有部分を譲渡し ようとするときは、他の区分所有者全員に対し他に優先して譲渡 を申し出ることとの専有部分の譲渡に関する制限が含まれてい ます。				
取得価格		3,160 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）		3,160 百万円（収益還元法 価格時点：平成 19 年 6 月 30 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）				
想定NOI（注 7）		144 百万円				
賃貸状況（平成 19 年 8 月 9 日現在）						
テナントの総数		8				
賃貸事業収入		184 百万円（注 8）				
敷金・保証金		132 百万円（注 8）				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		2,854.83 ㎡（863.58 坪）（注 9）				
賃貸可能面積		2,854.83 ㎡（863.58 坪）（注 9）				
過去の稼働率（注 10）	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	平成 19 年 3 月末	
	85.0%	100.0%	63.7%	86.4%	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) 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) 住友建設株式会社は、設計者である株式会社アルタス建築設計事務所からの業務委託に基づき構造設計を行ったものです。なお、本物件は構造計算書が現存しておらず、株式会社NTTファシリティーズによる構造再計算を実施し、同社より「建築基準法に適合した耐震性能を有した構造設計が行われたものと考えられる。」との調査報告を受領しております。

(注4) 土地の面積及び所有形態について

①及び②を合計した敷地面積が建物の敷地全体の面積です。①は所有する土地（1筆）の面積、②は共有する土地（6筆：本投資法人が取得する共有持分の割合はいずれも42,024分の39,364）の面積の合計を記載しています。なお、本物件は建物の区分所有等に関する法律の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記は未了です。

(注5) 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を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注6) 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7) 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10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95.0%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19年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注8) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」は、本日現在有効な賃貸借契約における平成19年8月分の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。また、「敷金・保証金」は、同賃貸借契約上規定されている敷金・補償金等の合計額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

(注9) 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。

4. 売主の概要

商号	有限会社クレオ・インベストメント
本店所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
代表者	牛山 恭男
資本金	3百万円（平成19年8月9日現在）
大株主	野村不動産株式会社（出資の割合100%）
主な事業の内容	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
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本物件の売主は、野村不動産株式会社の100%子会社であり、利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

＜本物件の過去の取引対象部分（建物の専有部分の面積及び対象区画）＞

- ・ 区画A：2,787.12 m²（843.10 坪）（地下1階並びに地上1階の一部及び2階から8階まで）
- ・ 区画B：249.02 m²（75.32 坪）（地上1階の一部及び9階の一部）

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	A及びB： 有限会社クレオ・イン ベストメント	A：プロパティ・インベ スターズ・インター ナショナル有限会社	A：特別な利害関係にあ る者以外
		B：特別な利害関係にあ る者以外	—
特別な利害関係に ある者との関係	A及びB： 資産運用会社の利害関 係人等が100%出資する 子会社	A：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 る特別目的会社	—
取得経緯・理由等	A及びB：投資運用目的	A：投資運用目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	A：—（注1） B：—（注1）	A：—（注1）	—
取得時期（注2）	A：平成16年9月 B：平成17年2月	A：平成9年11月	—

（注1） 所有期間が1年を超えているため、取得価格の記載を省略しています。

（注2） 本物件の区画Aについて、プロパティ・インベスターズ・インターナショナル有限会社が平成9年11月にこれを取得した後、同社より有限会社クレオ・インベストメントが平成16年9月に取得しました。また、区画Bについては、有限会社クレオ・インベストメントが、特別な利害関係のない第三者より、平成17年2月に追加取得しました。

6. 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。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、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。

7. 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。

8. 決済方法

本物件の引渡し日（平成 19 年 8 月 10 日予定）に、本投資法人が自己資金及び借入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。

9. 取得の日程

平成 19 年 8 月 10 日（予定） 信託受益権売買契約の締結

平成 19 年 8 月 10 日（予定） 信託受益権の引渡し

10. 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 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 | 八丁堀 N F ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | 八丁堀 N F 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	八丁堀NFビル
鑑定評価額	3,160,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 19 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,160,000,000	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	3,270,000,000	
(1) 総収益	218,426,149	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	154,613,914	
イ) 可能貸室賃料収入	162,751,488	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	8,137,574	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)	55,292,957	過去の収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	3,119,278	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	5,400,000	駐車場収入を計上
(2) 総費用	46,960,547	
維持管理費	13,081,049	依頼者提示資料等に基づき査定
水道光熱費	15,262,541	過去の収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	4,306,137	依頼者提示資料等に基づき査定
公租公課	13,899,600	平成 19 年実額を計上
損害保険料	411,220	依頼者提示資料等に基づき査定
その他費用	0	過去の収支実績等を考慮して査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	171,465,602	
(4) 大規模修繕費年間積立額	11,760,000	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	2,739,650	年間 10.0%の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	156,965,952	
(7) 還元利回り	4.8%	周辺ビル取引利回りを基礎に対象不動産の地域性・個別性等を勘案して査定
DCF 法による価格	3,110,000,000	
期間収益割引率	4.8%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,170,000,000	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	

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、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅に近接し、新大橋通り沿いに位置しており、良好な交通利便性を有している。また建物も、基準階面積・天井高・床荷重等について一定以上の基準を満たしており、周辺ビルに対し中～高位の競争力を有していること等を考慮した。

本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得（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	13.5	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（注 3）	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	6,430	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
	ファール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）	39,120	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）		286,000	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） 「八丁堀NFビル」（本物件）は、平成 19 年 8 月 10 日に信託受益権売買契約を締結し、同日取得予定ですが、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。

八丁堀NFビル外観写真



八丁堀NFビル案内図

