

平成 21 年 1 月 14 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)

資産運用会社名
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

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の取得及び譲渡を決定し、本日、売買契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得（予定）資産及び譲渡（予定）資産の概要

(1) 取得（予定）資産の概要

物件名称	売買契約締結日	取得（予定）日	売主	取得（予定）価格 (百万円)(注1)
①野村不動産東日本橋ビル	平成 21 年 1 月 14 日	平成 21 年 1 月 14 日	野村不動産 株式会社	4,060
②野村不動産上野ビル				7,830
③吉祥寺マークビル				1,800
④MY東五反田ビル		平成 21 年 2 月 27 日	みずほ信託 銀行株式会社 (注2)	3,010
合 計				16,700

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) みずほ信託銀行株式会社は、MY東五反田ビルに係る信託の受託者として、受益者である有限会社NP Sマネジメントの指図に基づき、同物件を売却するものです。

(注3) 取得（予定）資産のうち、①野村不動産東日本橋ビル、②野村不動産上野ビル及び④MY東五反田ビルは「不動産」、③吉祥寺マークビルは「不動産を信託する信託の受益権」です。

(注4) 上記の4物件は、資産譲渡に伴って得られる自己資金により取得する予定です。(後記「(2) 譲渡（予定）資産の概要」参照)

上記4物件を総称して、以下「取得4物件」といいます。

(2) 譲渡（予定）資産の概要

物件名称	売買契約締結日	譲渡（予定）日	譲渡先	譲渡価格(円)	帳簿価格(円) (注1)	譲渡価格と帳簿価格の差額(円)
①NOF御堂筋ビル (注2)	平成21年 1月14日	平成21年 1月14日	野村不動産株式会社及びNREG東芝不動産株式会社(注3)	14,000,000,000	12,869,658,951	1,130,341,049
②北三条ビルディング			NREG東芝不動産株式会社	2,630,000,000	3,421,871,787	▲791,871,787
③広島立町NOFビル		平成21年 2月27日	NREG東芝不動産株式会社	2,210,000,000	2,444,537,221	▲234,537,221
合 計				18,840,000,000	18,736,067,959	103,932,041

(注1) 帳簿価格は平成20年10月末現在の価格です。

(注2) NOF御堂筋ビルは、同物件に係る信託の受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が、受益者である本投資法人の指図により、売却先に対して売却するものです。これに伴い、NOF御堂筋ビルに係る信託は終了し、本投資法人は、平成21年1月14日付で信託受託者が売却先から受領すべき金額を信託財産の交付として受領します。

(注3) 野村不動産株式会社とNREG東芝不動産株式会社は、取得後NOF御堂筋ビルを共有します。

(注4) 譲渡（予定）資産のうち、①NOF御堂筋ビル及び②北三条ビルディングは「不動産」、③広島立町NOFビルは「不動産を信託する信託の受益権」です。但し、上記注2のとおり、①NOF御堂筋ビルについて本投資法人が有する資産は「不動産を信託する信託の受益権」です。

上記3物件を総称して、以下「譲渡3物件」といいます。また、取得4物件の取得及び譲渡3物件の譲渡を「本件取引」といいます。

2. 本件に係る資産取得及び譲渡の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき、取得4物件を取得し、譲渡3物件を譲渡します。取得4物件の取得については、本項に記載する事項のほか、後記「3. 取得（予定）資産及び譲渡（予定）資産の概要/(1) 取得（予定）資産の内容及び評価点」に記載した評価点を評価しました。

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（以下「資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の資産の運用に係る資産運用ガイドラインにて、ポートフォリオにおける運用不動産の地理的構成として地方都市に所在する物件の比率を10-20%程度を目安とする旨定めています。本件取引実行前の地方物件比率は32.3%（今後取得を予定するNOF天神南ビル及び（仮称）NOF名古屋伏見ビルを含む51物件の取得価格をベースとして算出した割合）であり、この比率の引き下げが課題となっていました。

本件取引の結果、次のとおり、(1)運用不動産の地理的構成が上記ガイドラインの目安に近づき、(2)平均築年数が低下し、かかる2点において本投資法人におけるポートフォリオの質の向上を図ることができるものと判断しました。

(1) 地理的構成比率の改善

本件取引の実行により、その他地方都市に所在する物件の比率は32.3%から27.6%へと4.7%減少します。

	本件取引前:50 物件	本件取引後:51 物件	変更幅
東京都心部	55.8%	57.9%	+2.1%
東京周辺部	12.0%	14.6%	+2.6%
その他地方都市	32.3%	27.6%	▲4.7%
計	100.0%	100.0%	—

(注) 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) 上記表中に記載する比率については、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(2) 平均築年数の低下

本件取引を行うことで、平均築年数は21.3年から20.6年へと0.7年低下します。

	本件取引前:50 物件	本件取引後:51 物件	改善幅
平均築年数	21.3 年	20.6 年	▲0.7 年

3. 取得(予定)資産及び譲渡(予定)資産の内容

(1) 取得(予定)資産の内容及び評価点

① 野村不動産東日本橋ビル

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、(ア)都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、同新宿線「馬喰横山」駅至近に位置する優れた立地条件を有していること、(イ)延床面積約2,000坪、基準階面積約170坪、平成2年築、共用部の美装改修完了(平成19年)等の建物スペックを備えていること、(ウ)堀留町・東日本橋エリアに多いメーカー等のテナントに対し、建物スペックの優位性による訴求力に優れており安定的なテナントニーズが見込まれること、等を評価しました。

<資産の内容>

物件の名称		野村不動産東日本橋ビル
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都中央区東日本橋一丁目118番1他8筆
	住居表示	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号
主な利用駅		都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅 徒歩2分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩3分 JR総武線「馬喰町」駅 徒歩8分
竣工日(注1)		平成2年9月28日
用途(注1)		事務所・倉庫・居宅(注2)
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9階建
地震リスク分析 (PML)(注3)		10%(清水建設株式会社作成の平成20年12月16日付建物状況評価報告書によります。)
設計者		フジタ工業株式会社(現 株式会社フジタ)
構造計算者		フジタ工業株式会社(現 株式会社フジタ)
施工者		フジタ工業株式会社(現 株式会社フジタ)
建築確認機関		東京都
面積(注1)	土地	918.56㎡(277.86坪)(注4)
	建物	6,741.42㎡(2,039.27坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。）に定める資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当します。 ・ 本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とし、地下鉄道施設所有を目的とする区分地上権が設定されています。 				
取得価格	4,060百万円				
鑑定評価額 （評価方法等）	4,060百万円（収益還元法 価格時点：平成20年12月1日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）				
想定NOI（注7）	211百万円				
賃貸状況（平成21年1月14日現在）					
テナントの総数	6				
賃貸事業収入	278百万円（注8）				
敷金・保証金	426百万円（注8）				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	4,554.98㎡（1,377.88坪）				
賃貸可能面積	4,554.98㎡（1,377.88坪）				
過去の稼働率（注9）	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	平成20年 3月末
	93.1%	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。別段の記載がない限り、取得4物件全てについて同じです。

（注2）建物の一部につき、登記簿上用途が「居宅」と表記されていますが、事務所仕様に変更済みであり、事務所として使用されています。本物件取得後遅滞なく、変更登記を申請する予定です。

（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。取得4物件全てについて同じです。

（注4）うち、本物件土地の南側境界に沿って、約57.92㎡が現況通路として使用されています。

（注5）建ぺい率について

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。取得4物件全てについて同じです。

（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、本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。取得4物件全てについて同じです。

「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21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95.1%（事務所95.0%、店舗97.0%）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20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21年1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。別段の記載がない限り、取得4物件全てについて同じです。

(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。別段の記載がない限り、取得4物件全てについて同じです。なお、9階部分は、事務所への用途変更がなされた平成18年9月以前の稼働率の計算には含まれていません。

② 野村不動産上野ビル

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、(ア)ターミナル駅である上野、商業集積地である御徒町を含む上野・御徒町エリアに位置しており、主な利用駅からも至近である有利な立地条件を有していること、(イ)小規模ビルの多い同エリアにおいて、延床面積約2,200坪、基準階約150坪の規模を有し、平成20年には共用部リニューアルも完了していること、(ウ)かかる立地及び建物スペックの優位性を活かし、金融機関・メーカー等の城東・北関東方面を所管する営業所のニーズや商業繁華性による来館型テナント等のニーズに安定的に応えることができると見込まれること、等の評価しました。

<資産の内容>

物件の名称		野村不動産上野ビル
特定資産の種類		不動産
所在地	地番	東京都台東区東上野一丁目42番1他4筆
	住居表示	東京都台東区東上野一丁目14番4号
主な利用駅		JR京浜東北線・山手線「御徒町」駅 徒歩3分 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩1分 都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩1分 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅 徒歩5分
竣工日		平成2年3月30日
用途		銀行・駐車場・事務所
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建(注1)
地震リスク分析(PML)		12%(清水建設株式会社作成の平成20年12月16日付建物状況評価報告書によります。)
設計者		株式会社竹中工務店
構造計算者		株式会社竹中工務店
施工者		株式会社竹中工務店
建築確認機関		東京都
面積	土地	891.02㎡(269.53坪)
	建物	7,117.78㎡(2,153.13坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注2)
容積率		800%
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
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> 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、投信法に定める利害関係人等に該当します。 本物件の南側では、春日通りについて都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は不明ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が南側現況道路境から約3m後退し、敷地面積が約86㎡減少します。
取得価格		7,830百万円
鑑定評価額(評価方法等)		7,830百万円(収益還元法 価格時点:平成20年12月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所)
想定NOI(注3)		368百万円

賃貸状況（平成 21 年 1 月 14 日現在）					
テナントの総数	8				
賃貸事業収入	418 百万円				
敷金・保証金	657 百万円				
稼働率	96.8%				
賃貸面積	4,714.84 m ² (1,426.23 坪)				
賃貸可能面積	4,869.32 m ² (1,472.96 坪)				
過去の稼働率（注 4）	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	平成 20 年 3 月末
	—	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%

（注1）登記簿上は「鉄骨造鉄筋コンクリート・鉄骨造・陸屋根地下 1 階付 10 階建」と記載されておりますが、誤記と考えられるため、本物件の取得後速やかに更正登記をを求める予定です。

（注2）建ぺい率について

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3）想定NOIについて

「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。なお、平成 21 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 96.2%（事務所 96%、店舗 97%）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 20 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

（注 4）過去の稼働率について

平成 16 年 3 月末の数値については、売主より賃貸状況に関する情報の提供を受けていないため記載していません。

③ 吉祥寺マークビル

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、（ア）交通利便性に優れ、多くの後背人口を有すると共に業務・商業の集積度が高い吉祥寺エリアに位置すること、（イ）延床面積約 800 坪、基準階面積約 80 坪という建物規模を有すること、（ウ）周辺地域の居住者・企業等への営業拠点、リテール顧客を対象とした来館型テナント等のニーズが期待され安定した需要が見込まれること、等を評価しました。

<資産の内容>

物件の名称	吉祥寺マークビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	地番	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 2051 番 64
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 10 番 31 号
主な利用駅	JR 中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩 5 分	
竣工日	昭和 62 年 10 月 29 日	
用途	事務所（注 1）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
地震リスク分析（PML）	14%（清水建設株式会社作成の平成 20 年 12 月 16 日付建物状況評価報告書によります。）	
設計者	株式会社大林組	
構造計算者	株式会社大林組	
施工者	株式会社大林組	
建築確認機関	東京都	
面積	土地	457.27 m ² (138.32 坪)
	建物	2,664.83 m ² (806.11 坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権

建ぺい率	100% (注2)				
容積率	600%				
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				
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、投信法に定める利害関係人等に該当します。				
取得価格	1,800 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,800 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 20 年 12 月 1 日) (評価機関: 財団法人日本不動産研究所)				
想定NOI (注3)	118 百万円				
賃貸状況 (平成 21 年 1 月 14 日現在)					
テナントの総数	6				
賃貸事業収入	124 百万円				
敷金・保証金	104 百万円				
稼働率	86.1%				
賃貸面積	1,667.03 m ² (504.27 坪)				
賃貸可能面積	1,936.40 m ² (585.76 坪)				
過去の稼働率	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	平成 20 年 3 月末
	86.1%	100.0%	100.0%	100.0%	86.1%

(注1) 登記簿上「事務所」と記載されていますが、このうちの一部は店舗として使用されています。

(注2) 建ぺい率について

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3) 想定NOIについて

「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 21 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 95.1% (事務所 95%、店舗 96%) 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 20 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

④ MY東五反田ビル

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、(ア) 至近に所在するソニー本社跡地の再開発 (仮称「御殿山プロジェクト」) を始めとして、近年再開発が急速に進みつつある五反田・大崎エリアに位置していること、(イ) 平成 5 年築と築浅であり、延床面積約 1,400 坪、基準階面積約 140 坪、個別空調等、当該エリア内において優れた建物スペックを有していること、(ウ) かかる立地及び建物スペックから、メーカー等のテナントニーズに加え、再開発大型ビルに入居するテナントの関連企業ニーズ等が期待され安定した需要が見込まれること、等の評価しました。

<資産の内容>

物件の名称	MY東五反田ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番	東京都品川区東五反田二丁目 446 番 2 他 16 筆
	住居表示	東京都品川区東五反田二丁目 20 番 4 号
主な利用駅	JR 山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅 徒歩 9 分	
竣工日	平成 5 年 4 月 30 日	
用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨造陸屋根 8 階建	

地震リスク分析 (PML)	14% (清水建設株式会社作成の平成 20 年 12 月 16 日付建物状況評価報告書によります。)				
設計者	安宅エンジニアリング株式会社 (現 株式会社安宅設計)				
構造計算者	安宅エンジニアリング株式会社 (現 株式会社安宅設計)				
施工者	株式会社フジタ				
建築確認機関	東京都				
面積	土地	1,083.06 m ² (327.62 坪) (注 1)			
	建物	4,764.00 m ² (1,441.11 坪) (注 2)			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100%、70% (注 3)				
容積率	500%、300% (注 4)				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	野村ビルマネジメント株式会社				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> プロパティ・マネジメント委託先の野村ビルマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。 本物件のうち土地の一部に環境法令に基づく基準に適合しない土壌が存在しますが、売主においてその負担でこれを除去の上、取得する予定です。 				
取得価格	3,010 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,010 百万円 (収益還元法 価格時点：平成 20 年 12 月 1 日) (評価機関：財団法人日本不動産研究所)				
想定NOI (注 5)	168 百万円				
賃貸状況 (平成 21 年 1 月 14 日現在)					
テナントの総数	13				
賃貸事業収入	210 百万円				
敷金・保証金	186 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,361.48 m ² (1,016.84 坪)				
賃貸可能面積	3,361.48 m ² (1,016.84 坪)				
過去の稼働率 (注 6)	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	平成 20 年 3 月末
	—	—	100.0%	93.2%	100.0%

(注1) 建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 35.51 m²を含みます。

(注2) 附属建物 (物置部分) 12.65 m²を含みます。

(注3) 建ぺい率について

北側道路境界から 20m 以内の部分は 80%、20m 超の部分は 60%であるところ、防火地域に存する耐火建築物であることから割増を受け、それぞれ 100%、70%となっています。適用建ぺい率は面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注4) 容積率について

容積率について、北側道路境界から 20m 以内の部分は 500%、20m 超の部分は 300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注5) 想定NOIについて

「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 21 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 96%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 20 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 過去の稼働率について

平成 17 年 3 月末までの数値については、売主より賃貸状況に関する情報の提供を受けていないため記載していません。

(2) 譲渡（予定）資産の内容

① NOF御堂筋ビル

物件の名称		NOF御堂筋ビル				
特定資産の種類		不動産（注1）				
所在地（注2）	地番	大阪府大阪府中央区瓦町三丁目15番8他5筆				
	住居表示	大阪府大阪府中央区瓦町三丁目5番7号				
竣工日（注2）		昭和49年4月1日				
用途（注2）		事務所・店舗				
構造（注2）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建				
面積（注2）	土地	2,366.99㎡（716.01坪）				
	建物	21,007.98㎡（6,354.91坪）				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
譲渡資産の取得日（注3）		平成17年11月30日				
譲渡価格		14,000百万円				
帳簿価格		12,869,658,951円（平成20年10月末現在）				
鑑定評価額		14,000百万円 （評価機関：株式会社鑑定法人エイ・スクエア） （価格時点：平成20年10月31日）				
賃貸状況（平成21年1月14日現在）						
テナントの総数		13				
賃貸事業収入		715百万円				
敷金・保証金		619百万円				
稼働率		81.6%				
賃貸面積		9,986.54㎡（3,020.93坪）				
賃貸可能面積		12,240.88㎡（3,702.87坪）				
過去の稼働率（注4）	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	平成20年 3月末	
	91.1%	100.0%	98.9%	100.0%	98.1%	

(注1) 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です。

(注2) 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。別段の記載がない限り、譲渡3物件全てについて同じです。

(注3) 本投資法人が本物件に係る信託の受益権を取得した日を記載しています。

(注4) 過去の稼働率のうち平成17年3月末までの数値は、本物件の取得にあたり売主から入手した情報に基づくものです。

② 北三条ビルディング

物件の名称		北三条ビルディング				
特定資産の種類		不動産				
所在地	地番	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番25他2筆				
	住居表示	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番地25（注1）				
竣工日		昭和63年3月18日				
用途		事務所・駐車場				
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建				
面積	土地	1,290.33㎡（390.32坪）				
	建物	7,461.25㎡（2,257.02坪）				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
譲渡資産の取得日		平成19年9月28日				
譲渡価格		2,630百万円				

帳簿価格	3,421,871,787円（平成20年10月末現在）				
鑑定評価額	2,780百万円 （評価機関：株式会社ヒロ&リーエスネットワーク） （価格時点：平成20年10月31日）				
賃貸状況（平成21年1月14日現在）					
テナントの総数	17				
賃貸事業収入	188百万円				
敷金・保証金	142百万円				
稼働率	97.3%				
賃貸面積	4,922.40㎡（1,489.03坪）				
賃貸可能面積	5,060.45㎡（1,530.79坪）				
過去の稼働率（注2）	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	平成20年 3月末
	-	68.4%	93.4%	98.4%	94.0%

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注2）過去の稼働率のうち平成19年3月末までの数値は、本物件の取得にあたり売主から入手した情報に基づくものです。なお、平成16年3月末の数値については、賃貸状況に関する情報の提供を受けていないため記載していません。

③ 広島立町NOFビル

物件の名称	広島立町NOF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				
所在地	地番	広島県広島市中区立町1番17他4筆			
	住居表示	広島県広島市中区立町1番20号			
竣工日	昭和41年11月28日				
用途	事務所・店舗				
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建（注1）				
面積	土地	925.55㎡（279.97坪）			
	建物	8,206.91㎡（2,482.59坪）			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
譲渡資産の取得日	平成17年11月30日				
譲渡価格	2,210百万円				
帳簿価格	2,444,537,221円（平成20年10月末現在）				
鑑定評価額	2,060百万円 （評価機関：森井総合鑑定株式会社） （価格時点：平成20年10月31日）				
賃貸状況（平成21年1月14日現在）					
テナントの総数	27				
賃貸事業収入	180百万円				
敷金・保証金	185百万円				
稼働率	88.2%				
賃貸面積	3,907.37㎡（1,181.98坪）				
賃貸可能面積	4,428.13㎡（1,339.51坪）				
過去の稼働率（注2）	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	平成20年 3月末
	87.1%	79.4%	80.7%	76.3%	77.8%

（注1）建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上9階塔屋3階と記載されています。

（注2）過去の稼働率のうち平成17年3月末までの数値は、本物件の取得にあたり売主から入手した情報に基づくものです。

なお、本投資法人は、NREG東芝不動産株式会社と北三条ビルディング及び広島立町NOFビルに係る売買契約を締結するにあたり、いずれかの売買契約が解除等により効力を失った場合には他方の売買契約も効力を失う旨合意しています。

4. 取得（予定）資産の売主の概要

(1) 野村不動産東日本橋ビル、野村不動産上野ビル及び吉祥寺マークビル

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21年1月14日現在）
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	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。

(2) MY東五反田ビル

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	代表取締役 野中隆史
資本金	247,231,000千円（平成21年1月14日現在）
大株主	株式会社みずほフィナンシャルグループ
主な事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> 信託業務 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引
本投資法人又は 資産運用会社との関係	特になし（注）

（注）みずほ信託銀行株式会社は、本物件に係る信託の受託者として、受益者である有限会社NPSマネジメントの指図に基づき本物件を本投資法人に売却するものです。有限会社NPSマネジメントは、投信法に定める利害関係人等に該当する野村不動産株式会社から匿名組合契約に基づく出資を受けております。詳細については下記「7. 利害関係人等との取引」をご参照ください。

5. 譲渡（予定）資産の譲渡先の概要

(1) NOF御堂筋ビル（注）

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21年1月14日現在）
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	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。

（注）野村不動産株式会社とNREG東芝不動産株式会社は、取得後NOF御堂筋ビルを共有します。

(2) NOF御堂筋ビル（注）、北三条ビルディング及び広島立町NOFビル

商号	NREG東芝不動産株式会社
本店所在地	東京都港区芝公園一丁目8番4号

代表者	代表取締役 辻 雅英
資本金	14,372,000 千円 (平成 21 年 1 月 14 日現在)
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社 株式会社東芝
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	N R E G 東芝不動産株式会社は、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が株式の 65%を保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 野村不動産株式会社とN R E G 東芝不動産株式会社は、取得後NOF御堂筋ビルを共有します。

6. 取得（予定）資産における物件取得者等の状況

(1) 野村不動産東日本橋ビル

物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得（予定）資産の売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	賃貸目的で開発・保有	—
取得価格 (その他費用を含む)	所有者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成2年9月 (但し、専有部分の一部を 平成18年1月27日に追加取得)	—

(2) 野村不動産上野ビル

物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
会社名	野村不動産株式会社	有限会社N P S インベストメント	今橋地所株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得（予定）資産の売主の概要」参照	投信法に定める利害関係人等に該当する野村不動産株式会社から匿名組合契約に基づく出資を受けています。	該当なし
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)	所有者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。	—	—
取得時期	平成19年8月24日 (信託受益権譲渡及び 信託財産の交付)	平成17年3月10日 (信託受益権譲渡)	—

(3) 吉祥寺マークビル

物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	野村不動産株式会社	京橋都市開発株式会社

特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得（予定）資産の売主の概要」参照	該当なし
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）	所有者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成16年9月24日 (信託受益権譲渡)	—

(4) MY東五反田ビル

物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名（注）	有限会社NPSマネジメント	レッドライオンズキャピタル 特定目的会社
特別な利害関係にある者との関係	有限会社NPSマネジメントは、投信法に定める利害関係人等に該当する野村不動産株式会社を匿名組合員とする匿名組合契約に基づく出資を受けています。	該当なし
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）	信託受益者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成17年4月20日 (信託受益権譲渡)	—

(注) 本物件（不動産）の前所有者はみずほ信託銀行株式会社ですが、信託の実質的な経済的成果は受益者に帰属します。従って、ここでは、前信託受益者及び前々信託受益者を記載しています。

7. 利害関係人等との取引

(1) 取得4物件の取得に係る取引

取得4物件の取得に係る取引のうち、野村不動産東日本橋ビル、野村不動産上野ビル及び吉祥寺マークビルの3物件について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。また、MY東五反田ビルについて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、上記のとおり、本物件に係る信託の受益者である有限会社NPSマネジメントは、投信法に定める利害関係人等である野村不動産株式会社から匿名組合契約に基づく出資を受けております。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、取得4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) 取得4物件のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

取得4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及び野村ビルマネジメント株式会社は、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。

(3) 譲渡3物件の譲渡に係る取引

譲渡3物件の譲渡に係る取引は、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

ス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、譲渡 3 物件の譲渡及び譲渡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。

8. 媒介の概要

取得 4 物件の取得及び譲渡 3 物件の譲渡に係る取引に媒介はありません。

9. 決済方法

平成 21 年 1 月 14 日に、NOF 御堂筋ビル及び北三条ビルディングの売買代金を受領した後、野村不動産東日本橋ビル、野村不動産上野ビル及び吉祥寺マークビルの売買代金を支払うことにより、また、平成 21 年 2 月 27 日に、広島立町NOFビルの売買代金を受領した後、MY 東五反田ビルの売買代金を支払うことにより、それぞれ決済する予定です。なお、授受する売買代金はいずれも売買契約に定める敷金等の精算後の金額です。

10. 取得及び譲渡の日程

平成 21 年 1 月 14 日	取得 4 物件の取得及び譲渡 3 物件の譲渡に係る不動産売買契約の締結
平成 21 年 1 月 14 日	(取得) 野村不動産東日本橋ビル及び野村不動産上野ビルに係る不動産の引渡し、吉祥寺マークビルに係る信託受益権の引渡し (譲渡) NOF 御堂筋ビル及び北三条ビルディングに係る不動産の引渡し
平成 21 年 2 月 27 日 (予定)	(取得) MY 東五反田ビルに係る不動産の引渡し (譲渡) 広島立町NOFビルに係る信託受益権の引渡し

以上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本件取引後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	取得 4 物件の外観写真
参考資料 4	取得 4 物件の案内図

* 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	野村不動産東日本橋ビル
鑑定評価額	4,060,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,060,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	4,120,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	310,395,000	
ア) 可能総収入	326,353,000	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
イ) 空室損失等	15,958,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	89,016,000	
維持管理費	29,888,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	22,000,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	7,240,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	6,208,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,886,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	20,185,000	平成 20 年度実績を計上
損害保険料	609,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,000,000	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	221,379,000	
(4) 一時金の運用益	7,071,000	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	22,600,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	205,850,000	
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,000,000,000	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、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	5.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,970,000,000	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	

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>対象不動産は、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅から南方へ徒歩で約 2 分、清洲橋通り等沿いに位置する視認性に優れた店舗・事務所ビルである。</p> <p>対象建物は、築後約 18 年、セントラル空調（一部個別制御可）であるが、基準階床面積として約 560 m²を有し、基準階天井高約 2.6m、一部が OA フロア敷設済であり、また、平成 19 年に共用部のリニューアル工事が実施されている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	野村不動産上野ビル
鑑定評価額	7,830,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,830,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	7,950,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	489,195,000	
ア) 可能総収入	510,317,000	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
イ) 空室損失等	21,122,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	115,071,000	
維持管理費	32,608,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	31,000,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	7,090,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	9,784,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,256,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	29,314,000	平成 20 年度実績を計上
損害保険料	619,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,400,000	道路占用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	374,124,000	
(4) 一時金の運用益	13,270,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	21,790,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	365,604,000	
(7) 還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	7,710,000,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	6,990,000,000	
土地比率	81.4%	
建物比率	18.6%	

<p>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>	<p>対象不動産は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅及び都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅から北東方へ徒歩で約1分、春日通りと昭和通りの角地に位置するため、視認性に優れており、また事務所ニーズに加え、「御徒町」駅を中心とした周辺の繁華性を活かした来館型テナントニーズ等も期待できる店舗・事務所ビルである。</p> <p>対象建物は、築後約19年、セントラル空調であるが、基準階床面積として約480㎡を有し、基準階天井高約2.5m、各階ペリ空調により個別制御が可能であり、一部を除きOAフロア敷設済である。また、平成20年に共用部のリニューアル工事を実施し、テナントニーズに応えうる水準を確保しており、エリア内でも高い競争力を有する物件である。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	吉祥寺マークビル
-----	----------

鑑定評価額	1,800,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,800,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,820,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	147,005,000	
ア) 可能総収入	154,454,000	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
イ) 空室損失等	7,449,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	35,105,000	
維持管理費	8,099,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	8,500,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	3,740,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,940,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,095,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	10,130,000	平成 20 年度実績を計上
損害保険料	241,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	360,000	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	111,900,000	
(4) 一時金の運用益	2,299,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	15,940,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	98,259,000	
(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,780,000,000	
割引率	5.2%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,580,000,000	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	

<p>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>	<p>対象不動産は、JR中央線・総武線及び京王井の頭線「吉祥寺」駅から北方へ徒歩5分圏内であり、吉祥寺の中心商業集積地背後に位置するため、事務所ニーズに加え、来館型テナントニーズ等も期待できる店舗・事務所ビルである。</p> <p>対象建物は、築後約21年、基準階床面積として約270㎡を有し、基準階天井高約2.5m、一部を除きOAフロア敷設済である。また、1階、4階、6階の共用部分のリニューアル工事を実施している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
--	--

鑑定評価サマリー

物件名	MY 東五反田ビル
-----	-----------

鑑定評価額	3,010,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,010,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,040,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	228,747,000	
ア) 可能総収入	245,248,000	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
イ) 空室損失等	16,501,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	63,000,000	
維持管理費	18,398,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	15,000,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	7,080,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	4,575,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,684,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	15,443,000	平成 20 年度実績を計上
損害保険料	420,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	400,000	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	165,747,000	
(4) 一時金の運用益	3,906,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	17,430,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	152,223,000	
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,980,000,000	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,020,000,000	
土地比率	71.6%	
建物比率	28.4%	

<p>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>	<p>対象不動産は、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から東方へ徒歩圏内であり、幹線道路沿いに立地し視認性も高く、周辺ではソニー本社跡地再開発を始めとする大規模プロジェクトが進行中であるなど、今後も安定した事務所需要が見込める地域に存する事務所ビルである。</p> <p>対象建物は、築後約16年、基準階床面積として約450㎡を有し、基準階天井高約2.6m（OA対応前）、個別空調対応、一部を除きOAフロア敷設済で、テナントニーズに応える水準を確保している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	---

本件取引後のポートフォリオ一覧

【取得済資産】

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	10.4	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	8.7	平成17年3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	5.4	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	3.9	平成16年2月27日
	新宿三信ビル	12,300	3.2	平成20年6月25日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	3.2	平成16年9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	3.0	平成18年9月1日
	NOF芝ビル	10,000	2.6	平成16年5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.3	平成17年11月30日
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	2.0	平成20年9月26日
	NOF溜池ビル	7,400	2.0	平成17年9月29日
	岩本町東洋ビル	6,020	1.6	平成20年6月25日
	NOF品川港南ビル	5,500	1.5	平成15年12月8日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.4	平成16年2月27日
	PMO日本橋本町	5,000	1.3	平成20年11月5日
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	1.1	平成21年1月14日
	八丁堀NFビル	3,160	0.8	平成19年8月10日
	NOF神田岩本町ビル	3,080	0.8	平成16年2月26日
	MY東五反田ビル(注3)	3,010	0.8	平成21年2月27日
	セントラル京橋ビル	2,550	0.7	平成20年6月25日
	NOF南新宿ビル	2,280	0.6	平成16年6月25日
	セントラル新富町ビル	1,750	0.5	平成20年6月25日
	サンワールド四谷ビル	778	0.2	平成20年6月25日
東京都心部(23物件)	219,208	57.9		
東京周辺部 (注2)	野村不動産上野ビル	7,830	2.1	平成21年1月14日
	NOF東陽町ビル	7,550	2.0	平成15年12月5日
	NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	1.7	平成15年12月5日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.5	平成20年3月28日
	東信目黒ビル	1,340	0.4	平成20年6月25日
	クリスタルパークビル	3,700	1.0	平成18年2月28日
	吉祥寺マークビル	1,800	0.5	平成21年1月14日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	0.9	平成15年12月5日
	NOF川崎東口ビル	9,500	2.5	平成17年6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.3	平成17年5月12日
	NOF新横浜ビル	3,600	1.0	平成15年12月5日
	横浜大通り公園ビル	2,993	0.8	平成19年9月28日
東京周辺部(12物件)	55,149	14.6		
その他地方都市 (注2)	札幌ノースプラザ	6,820	1.8	平成18年6月1日
	野村不動産札幌ビル	5,300	1.4	平成20年11月5日
	JCB札幌東ビル	3,700	1.0	平成20年2月8日
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	0.8	平成17年11月30日
	NOF宇都宮ビル	2,970	0.8	平成15年12月5日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	0.9	平成17年9月29日
	オムロン京都センタービル	23,700	6.3	平成19年3月20日
	SORA新大阪21	19,251	5.1	平成20年4月25日
	野村不動産大阪ビル	6,410	1.7	平成15年12月5日
	野村不動産西梅田ビル	5,660	1.5	平成20年9月26日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.0	平成15年12月5日
	NOF神戸海岸ビル	3,280	0.9	平成15年12月5日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.5	平成15年12月5日
	EME博多駅前ビル	6,750	1.8	平成20年6月27日
その他地方都市(14物件)	96,461	25.5		
小計(49物件)	370,818	97.9		

【取得予定資産】

地域	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%） （注1）	取得（予定）日
その他地方都市 （注2）	NOF天神南ビル（注4）	3,925	1.0	平成21年 3月27日
	（仮称）NOF名古屋伏見ビル	4,050	1.1	平成21年10月30日
小計（2物件）		7,975	2.1	

取得済資産・取得予定資産合計（51物件）	378,793	100.0	
----------------------	---------	-------	--

- (注1) 比率は、取得（予定）価格に基づき、各資産の取得（予定）価格が取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、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) 平成21年2月27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。また、広島立町NOFビルについては、同日売却予定ですが、当該物件を既に売却したものと仮定して表中には記載していません。
- (注4) 「NOF天神南ビル」は、平成20年4月18日に信託受益権売買契約を締結しており、当該契約の取決めに従い、平成21年3月27日に取得する予定です。また、テナント誘致の結果による収益性に連動して、3,750百万円～4,100百万円の範囲内で取得価格が決定されるため、本日現在、当該取得予定価格は決定していません。上記表中においては、当該物件の取得予定価格は便宜的に前記取得予定価格の決定範囲の中央値である3,925百万円で取得するものと仮定して記載しています。

野村不動産東日本橋ビル外観写真



野村不動産上野ビル外観写真



吉祥寺マークビル外観写真



MY 東五反田ビル外観写真



野村不動産東日本橋ビル案内図



吉祥寺マークビル案内図



MY東五反田ビル案内図

