

平成 17 年 6 月 29 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
取締役財務企画本部長 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 : 川崎東口三信ビル
- (3) 取得価格 : 9,500 百万円
- (4) 契約締結及び
取得予定日 : 平成 17 年 6 月 30 日
(信託受益権売買契約の締結及び信託受益権の引渡し)
- (5) 売主 : 株式会社デベロツパー三信(後記「4. 売主の概要」参照)
- (6) 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。

- ・ 本物件は、JR 線「川崎」駅から徒歩 2 分の至近距離にあり、東口駅前ロータリーの正面に立地する希少性の高いオフィスビルであること。地下 1 階部分は川崎駅に隣接する地下街と接続しており、さらに 2 階の店舗等へは専用の外部階段により直接アプローチが可能であるなど、駅前立地の特性を生かす機能を備えており、幅広いテナントの需要を満たす物件といえること。
- ・ 本物件が所在する川崎市は、東京及び横浜のいずれにもアクセスの良い、人口 130 万人を超える政令指定都市であり、かつ市内最大のターミナル駅である JR 線「川崎」駅は、東海道線・京浜東北線・南武線が乗り入れており、駅周辺はオフィスビル・商業施設など繁華性の高い業務商業機能が集積していること。
- ・ 近年では、川崎駅周辺において、コンサートホール(「ミュージア川崎」)や、旧東芝川崎工場跡地の大規模商業施設の開発が進められるなど、地域一帯の認知度及び集客力の向上が見込まれること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	川崎東口三信ビル				
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 17 年 6 月 30 日から 10 年間				
所在地（注 1）	地番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 3 番 1			
	住居表示（注 2）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 3 番地 1			
主な利用駅	JR 線「川崎」駅徒歩 2 分				
竣工日（注 1）	昭和 63 年 3 月 31 日				
用途	事務所・店舗				
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 12 階建				
地震リスク分析（PML）（注 3）	16%（清水建設株式会社作成の平成 17 年 6 月 21 日付建物状況評価報告書によります。）				
面積（注 1）	土地	1,275.70 m ² （385.89 坪）			
	建物	10,869.91 m ² （3,288.14 坪）（注 4）			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100%（注 5）				
容積率	800%				
担保設定の有無	無し				
プロパティ・マネジメント委託先	野村ビルマネジメント株式会社（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ビルマネジメント株式会社は、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。 ・本物件に附属する工作物の一部（袖看板等）について、建築基準法に定める手続きが完了していないものがありますが、本物件取得後すみやかに売主負担で対応を行う予定です。 				
取得価格	9,500 百万円				
鑑定評価額（評価方法）	9,570 百万円（収益還元法 価格時点：平成 17 年 6 月 15 日） （評価機関：株式会社ヒロ&リーエスネットワーク）				
テナントの内容（平成 17 年 6 月 29 日現在）					
テナントの総数	26				
賃貸事業収入	558 百万円（平成 17 年 6 月分の契約賃料×12）				
想定NOI（注 7）	525 百万円				
稼働率	100.0%（平成 17 年 6 月 29 日現在）				
賃貸面積	8,284.03 m ² （2,505.91 坪）				
賃貸可能面積	8,284.03 m ² （2,505.91 坪）				
過去の稼働率（注 8）	平成 13 年 3 月末	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
	-	-	92.6%	83.1%	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」、「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）住居表示について

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) 建物の面積について

建物の面積は、上記のとおり登記簿上の表示に基づく数値を記載していますが、本投資法人は、本物件の取得後に、売主の費用負担にて、現在登記に反映されていない増築部分（平成元年に行われた地下街との接続通路部分）について、建物の表示登記の変更を申請する予定です。当該部分の面積は 52.70 ㎡（当該増築に係る建築確認通知書による）です。

(注5) 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

本物件の取得日から平成 17 年 7 月末日までは、売主が現在プロパティ・マネジメント業務を委託している株式会社ザイマックスに引き続き委託し、平成 17 年 8 月 1 日をもって、委託先を野村ビルマネジメント株式会社へ変更することを予定しています。

(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。

(ア) 売買契約締結時の稼働率 100.0%を前提としています。

(イ) 公租公課については平成 17 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注8) 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。また、平成 13 年 3 月末及び平成 14 年 3 月末の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

4. 売主の概要

商号	株式会社デベロツパー三信
本店所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目 4 番 4 号
代表者	取締役社長 安藤 勇
出資の総額	541 百万円（平成 16 年 12 月 1 日現在）
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託予定先である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。本投資法人及び資産運用会社は投資委員会規程、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投資委員会における審議・承認を得ています。

6. 取得の日程

平成 17 年 6 月 30 日予定 信託受益権売買契約の締結及び信託受益権の引渡し

7. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 17 年 10 月期の運用状況への影響は僅少であり、平成 17 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 | 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 | 川崎東口三信ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | 川崎東口三信ビル案内図 |

* 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	川崎東口三信ビル
鑑定評価額	9,570,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 17 年 6 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	9,570,000,000	直接還元方式による価格は参考とし、DCF 方式による価格を採用
直接還元法による価格	9,550,000,000	DCF 方式における 2 年目のキャッシュフローの純収益(NCF)を用いて、還元利回りで還元して査定(但し、予想長期修繕費については 10 年間の平均値を採用)
(1) 総収益	661,623,126	
貸室賃料収入 (イ) - 口)	583,665,892	
イ) 可能貸室賃料収入	593,668,127	現行賃料及び市場賃料水準を考慮して査定
口) 空室損失等	10,002,235	現行空室率及び市場空室率を考慮して査定
水道光熱費	54,990,915	過年度の実績額に基づき査定
その他収入	22,966,319	看板収入等を計上
(2) 総費用	137,256,911	
維持管理費	36,105,204	見積額を参考に査定
運営管理委託料	15,217,332	見積額を参考に査定
テナント募集費	2,097,084	想定入替率に基づき査定
水道光熱費	43,623,284	過年度の実績額に基づき査定
保険料	1,534,000	見積額を参考に査定
公租公課	36,713,047	H17 年度固定資産税評価額に基づき査定
その他の費用	1,966,960	道路占用料及び小修繕費用等を考慮して査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	524,366,215	
(4) 大規模修繕費年間積立額	27,855,000	株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4))	496,511,215	
(6) 還元利回り	5.2%	周辺ビルの取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	9,570,000,000	
期間収益割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	4,220,000,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	

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	対象不動産は川崎駅東口の商業集積度の高い地域に立地する。視認性が高く駅至近に位置し、地下街と直結するなど利便性に優る。建物品等も周辺地域において比較優位性が認められる。対象不動産は現行稼働状況が良好であるうえ、周辺エリアにおける再開発の影響により、今後さらに商業性が高まることが予想されるため、引き続き安定的な稼働が見込まれる。以上のことを考慮して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

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(予定)日
東京都心部 (注2)	新宿野村ビル	38,730	19.4	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	16.6	平成17年3月18日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	10.3	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	7.4	平成16年2月27日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	6.0	平成16年9月28日
	いすゞ芝ビル	10,000	5.0	平成16年5月25日
	品川NFビル	5,500	2.8	平成15年12月8日
	駿河台プラザビル	5,150	2.6	平成16年2月27日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.5	平成16年2月26日
	星和新宿ビル	2,280	1.1	平成16年6月25日
	東京都心部(10物件)	145,220	72.9	
東京周辺部 (注2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	3.8	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	3.2	平成15年12月5日
	ファール立川センタースクエア	3,290	1.7	平成15年12月5日
	川崎東口三信ビル(注3)	9,500	4.8	平成17年6月30日
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	2.5	平成17年5月12日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.8	平成15年12月5日
	東京周辺部(6物件)	35,420	17.8	
その他地方都市 (注2)	宇都宮NFビル	2,970	1.5	平成15年12月5日
	野村不動産大阪ビル	6,410	3.2	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.0	平成15年12月5日
	神戸海岸ビル	3,280	1.6	平成15年12月5日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.0	平成15年12月5日
	その他地方都市(5物件)	18,530	9.3	
合計(21物件)		199,170	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) 「川崎東口三信ビル」(本物件)は、平成17年6月30日に信託受益権売買契約を締結し、同日取得予定ですが、既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

川崎東口三信ビル外観写真



川崎東口三信ビル案内図

