

平成 17 年 11 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
取締役ファンド・マネジメントグループリーダー 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 : 西新宿昭和ビル
- (3) 取得価格 : 8,800 百万円
- (4) 契約締結及び : 平成 17 年 11 月 30 日
取得予定日 (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 : 有限会社ジョフィ西新宿(後記「4. 売主の概要」参照)
- (6) 取得資金 : 自己資金並びに投資法人債の発行及び借入金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。

- ・ 本物件が所在する新宿西口地区は、都内でも有数の高い利便性と集客力を誇る商業集積地であることに加え、西新宿超高層ビル群に代表される業務集積地としても知名度の高いエリアであること。
- ・ 本建物は、新宿駅西口の駅前商業集積地の中でも駅から徒歩 3 分に位置し、かつ角地に立地していることから、高い視認性を備えていること。設備面では個別空調・共用部美装等のリニューアル工事及び衛生・空調関係機器更新工事を行っていること。また、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を有していることが耐震診断により確認されており、以上の点より、今後、中長期にわたりテナントの需要に応える条件を十分に有していること。

- ・ 上記により、利便性に着目した営業拠点としての事務所需要のみならず、立地面の優位性を活かした来館型事業者の需要も期待でき、長期に渡り安定的なテナントニーズが期待できること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		西新宿昭和ビル
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 14 年 3 月 15 日から平成 24 年 3 月末日
所在地（注 1）	地 番	東京都新宿区西新宿一丁目 13 番 16 他 5 筆
	住居表示	東京都新宿区西新宿一丁目 13 番 12 号
主な利用駅		J R 線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線、都営大江戸線「新宿」駅徒歩 3 分
竣工日（注 1）		昭和 57 年 4 月 23 日
用途		事務所・店舗
構造（注 1）		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 2）		13% （清水建設株式会社作成の平成 17 年 11 月 11 日付建物状況評価報告書によります。）
面積（注 1）	土 地	1,101.49 m ² (333.20 坪) (注 3)
	建 物	5,858.26 m ² (1,772.12 坪) (注 4)
所有形態	土 地	所有権（共有）（所有権の共有持分割合：8,425/10,000）
	建 物	区分所有権 （取得対象部分：地下 1 階・1 階・2 階・5 階の一部並びに 4 階・6 階～11 階）
建ぺい率		100%（注 5）
容積率		1,000%
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、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分等を譲渡しようとする場合には他の区分所有者に通知すること、かかる場合において他の区分所有者が希望するときは第三者に優先して当該専有部分等の譲渡の協議を行うこと等の、専有部分等の譲渡に関する制限が含まれています。 ・ 本物件は、旧建築基準法施工令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、株式会社 MHS アレスコの平成 8 年 3 月 29 日付耐震診断報告書によれば、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。 ・ 本物件に付属する工作物の一部（袖看板）について、建築基準法に定める検査の手続が完了していないものがありますが、本物件取得後速やかに調査を実施し、調査結果に応じた対応を取る予定です。
取得価格		8,800 百万円
鑑定評価額（評価方法）		8,800 百万円（収益還元法 価格時点：平成 17 年 11 月 15 日） （評価機関：株式会社鑑定法人エイ・スクエア）
想定NOI（注 7）		420 百万円
賃貸状況（平成 17 年 11 月 29 日現在）		
テナントの総数		20

賃貸事業収入	527 百万円 (平成 17 年 11 月分の契約賃料 × 12)				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	5,648.67 m ² (1,708.72 坪)				
賃貸可能面積	5,648.67 m ² (1,708.72 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
	-	-	97.5%	81.9%	97.4%

(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) 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) 土地の面積について

建物の敷地全体の面積であり、敷地利用権 (所有権の共有持分) の割合は、10,000 分の 8,425 です。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 4) 建物の面積について

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 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

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 18 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 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 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	有限会社ジョフィ西新宿
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 中澤 眞二
出資の総額	3 百万円 (平成 17 年 11 月 29 日現在)
主な事業内容	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
本投資法人との関係	特になし

5. 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、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、本物件の売主に対し、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ます。このため、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、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・マネジメント委託予定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、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 11 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

本物件取得を織り込んだ平成 18 年 4 月期（平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しは、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成 17 年 10 月期決算発表時（平成 17 年 12 月 20 日予定）に公表する予定です。

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 | 西新宿昭和ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | 西新宿昭和ビル案内図 |

* 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	西新宿昭和ビル
鑑定評価額	8,800,000,000 円
鑑定機関	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
価格時点	平成 17 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,822,000,000	直接還元法と DCF 法を等しく重視して査定。鑑定価格は収益価格を重視し、端数調整のうえ査定。
直接還元法による価格	8,846,303,000	
(1) 総収益	583,417,330	
貸室賃料収入	525,759,149	
可能貸室賃料収入	542,019,741	現行賃料及び市場賃料水準を考慮して査定。
空室損失等	16,260,592	現行空室率及び市場空室率を考慮して査定。
その他収入	57,658,181	駐車場収入、水道光熱費等を計上。
(2) 総費用	158,794,785	
修繕費	19,186,000	建物状況評価報告書等を参考に査定。
P M フィー	13,241,865	見積額を参考に査定。
建物保守管理費	33,062,061	見積額を参考に査定。
公租公課	57,127,877	固定資産税・都市計画税等納税通知書を参考に査定。
保険料	1,343,508	見積額を参考に査定。
水道光熱費	32,585,171	過年度の実績額を参考に査定。
その他の費用	2,248,303	過年度の実績額を参考に査定。
(3) 純収益(1) - (2)	424,622,545	
(4) 還元利回り	4.8%	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	8,797,329,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	7,286,000,000	
土地比率	88.3%	
建物比率	11.7%	

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、利便性に優れ、繁華性の高い西新宿エリアに立地する。当該エリアは、事務所ビルに加え、大規模小売店や飲食店などの商業施設が見られ、人通りも非常に多いため、かかる立地における事務所・店舗需要の安定性は高いと判断される。上記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	16.3	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	14.0	平成17年3月18日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	8.7	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	6.2	平成16年2月27日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	5.1	平成16年9月28日
	いすゞ芝ビル	10,000	4.2	平成16年5月25日
	西新宿昭和ビル(注3)	8,800	3.7	平成17年11月30日
	東信溜池ビル	7,400	3.1	平成17年9月29日
	品川NFビル	5,500	2.3	平成15年12月8日
	駿河台プラザビル	5,150	2.2	平成16年2月27日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.3	平成16年2月26日
	星和新宿ビル	2,280	1.0	平成16年6月25日
	東京都心部(12物件)	161,420	68.1	
東京周辺部 (注2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	3.2	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	2.7	平成15年12月5日
	ファール立川センタースクエア	3,290	1.4	平成15年12月5日
	川崎東口三信ビル	9,500	4.0	平成17年6月30日
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	2.1	平成17年5月12日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.5	平成15年12月5日
	東京周辺部(6物件)	35,420	14.9	
その他地方都市 (注2)	仙台長和ビル(注3)	3,200	1.3	平成17年11月30日
	宇都宮NFビル	2,970	1.3	平成15年12月5日
	柳橋三信ビル	3,550	1.5	平成17年9月29日
	大阪長和ビル(注3)	12,900	5.4	平成17年11月30日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.7	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.7	平成15年12月5日
	神戸海岸ビル	3,280	1.4	平成15年12月5日
	広島長和ビル(注3)	2,100	0.9	平成17年11月30日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.8	平成15年12月5日
	その他地方都市(9物件)	40,280	17.0	
合計(27物件)		237,120	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) 「西新宿昭和ビル」(本物件)、「仙台長和ビル」、「大阪長和ビル」及び「広島長和ビル」は、平成17年11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、当該4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。

西新宿昭和ビル外観写真



西新宿昭和ビル案内図

