

平成 17 年 3 月 18 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
ファント・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、平成 16 年 12 月 1 日付で取得を決定し、本日付で取得を予定しておりました下記の資産について、予定どおり取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要(注1)

- (1) 取 得 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物 件 名 称 : JALビルディング
- (3) 取 得 価 格 : 33,080 百万円
- (4) 契 約 締 結 日 : 平成 16 年 12 月 1 日(信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取 得 日 : 平成 17 年 3 月 18 日(信託受益権の引渡し)
- (6) 取 得 資 金 : 投資法人債の発行及び借入金による調達資金(注2)

(注1) 取得資産の概要については、平成 16 年 12 月 1 日付「資産の取得に関するお知らせ」を併せてご参照ください。

(注2) 投資法人債の発行については平成 17 年 2 月 24 日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」、借入金については平成 17 年 3 月 14 日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び同 15 日付「資金の借入れ(金利決定)に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

2. テナントの内容(平成 17 年 3 月 18 日時点)(注1)

本日付で上記取得資産にかかる賃貸借契約を締結し、以下のとおり賃貸面積等が確定いたしました。

- (1) テナントの総数 : 1
- (2) 稼働率 : 100%
- (3) 契約賃貸面積 : 42,084.11 m² (12,730.44 坪)(注2)
- (4) 賃貸可能面積 : 42,084.11 m² (12,730.44 坪)(注2)

(注1) テナント及び賃貸借の形態等については、後記「5. 賃貸借の形態」をご参照ください。

(注2) 契約賃貸面積及び賃貸可能面積には共用部分(本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積)を含んでいます。平成 16 年 12 月 1 日付「資産の取得に関するお知らせ」においては、上記のうち専有部分の面積(25,550.70 m²)のみを記載しているため、上記の面

積とは異なります。想定される賃貸事業収入については、平成 16 年 12 月 1 日時点での想定金額から、本日現在において変更はありません。

3. 他の区分所有者

上記取得資産のうち、本投資法人が（信託受託者を通じて）取得する部分以外を（信託受託者を通じて）取得する他の区分所有者は、野村不動産グループに属する会社である野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社がその資産の運用及び管理に係る助言を行う特別目的会社（本物件の他の専有部分の保有を目的とする特別目的会社）1 社です。

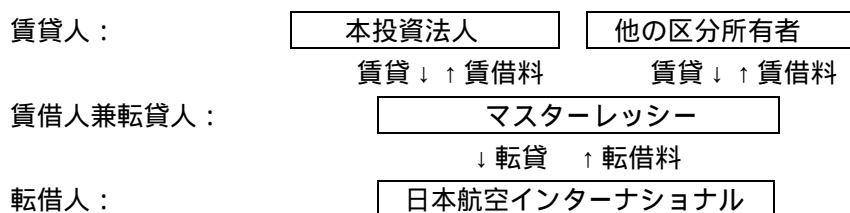
4. 他の区分所有者との取り決め

上記取得資産については、管理規約にて、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区分所有権の一部又は全部を譲渡しようとする場合の優先交渉について定めており、本投資法人は他の区分所有者が自己所有部分を譲渡する場合、第三者に優先して交渉することができます。

5. 賃貸借の形態

本投資法人及び他の区分所有者は、信託受託者を通じて、本日付で賃借人（以下、「マスターレシー」といいます。）（注 1）と上記取得資産についての賃貸借期間 10 年の賃貸借契約（期間中の解約不可）（以下「マスターリース契約」といいます。）をそれぞれ締結しました。マスターレシーは、かかる賃貸借期間中、上記取得資産につき、本投資法人と他の区分所有者とが保有する専有部分並びに共用部分を一括して、株式会社日本航空インターナショナルに転貸しました（賃料の増減を予定しない旨を当事者間で取り決め、期間中の解約不可）。株式会社日本航空インターナショナル（以下「転借人」といいます。）は、本物件を本社ビルとして利用します。

マスターレシーは、転借人より転借料の支払いを一旦受けた上で、マスターリース契約に従い、本投資法人及び他の区分所有者に、それぞれが信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を、かかる転借料に乗じた金額を、賃借料として支払います（転借料 = 賃借料 + 賃借料）（注 2）。



法律上の賃貸人は、信託受託者となります。

（注 1） マスターレシーについては、平成 16 年 12 月 1 日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2） 平成 16 年 12 月 1 日付「資産の取得に関するお知らせ」では、「本投資法人と他の区分所有者に対し（信託受託者を通じて）転借料にそれぞれの専有部分の面積割合を乗じた金額を賃借料として支払う予定です」との記載でしたが、「管理規約に定める共用部分の共有持分割合を、転借料に乗じた金額を、賃借料として支払います。」と確定いたしました。

以 上

* 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