



平成 17 年 9 月 28 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 : 東信溜池ビル
- (3) 取得価格 : 7,400 百万円
- (4) 契約締結及び  
取得予定日 : 平成 17 年 9 月 29 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、港区と千代田区の境界付近に所在し、官公庁や政府機関が集中する霞ヶ関エリアと、外資系企業や大使館等が集中する赤坂エリアの両方に近接する利便性の高い立地条件を備えていること。また、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅が徒歩 5 分、銀座線「虎ノ門」駅が徒歩 7 分の距離にあるほか、首都高速（都心環状線）や主要道路（外堀通り・六本木通り）へのアクセスにも優れていること。
- ・ 建物については、設備面では平成 8 年に内外装・設備等のリニューアルを実施済みであり、また、構造面では、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いること等、テナントの需要に応える建物条件を備えていること。
- ・ これらの物件特性から、官公庁への近接性を重視する企業、公的機関、法律事務所、特許事務所等を中心とした、幅広いテナントニーズが見込まれる物件と考えられること。

### 3. 取得予定資産の内容

物件の名称		東信溜池ビル				
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 9 月 29 日から平成 27 年 9 月末日				
所在地（注 1）	地 番	東京都港区赤坂一丁目 130 番 12				
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 1 番 14 号				
主な利用駅		東京メトロ銀座線、南北線「溜池山王」駅徒歩 5 分				
竣工日（注 1）		昭和 34 年 8 月 10 日				
用途		事務所				
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階・塔屋付 9 階建				
地震リスク分析（PML） （注 2）		17%（清水建設株式会社作成の平成 17 年 8 月 25 日付建物状況評価報告書によります。）				
面積（注 1）	土 地	690.67 m <sup>2</sup> （208.92 坪）				
	建 物	6,478.50 m <sup>2</sup> （1,959.74 坪）				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率		100%（注 3）				
容積率		700%				
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 4）				
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建物地下 1 階の一部について建築基準法に定める手続が完了していませんが、本物件取得後速やかに売主の負担により申請その他の対応を行う予定です。</li> <li>・売主は、敷地北側に隣接する東京都所有地について使用許可を取得し、その一部を本物件のテナントに駐車場として賃貸しています。本投資法人（法的には信託受託者）はかかる許可を承継する予定です。</li> <li>・本物件は建築当時の建築基準法に準拠して設計、施工されており、現行の容積率に関する規制に適合していません。</li> </ul>				
取得価格		7,400 百万円				
鑑定評価額（評価方法）		7,400 百万円（収益還元法 価格時点：平成 17 年 9 月 1 日） （評価機関：株式会社鑑定法人エイ・スクエア）				
想定NOI（注 5）		330 百万円				
賃貸状況（平成 17 年 9 月 29 日想定）（注 6）						
テナントの総数		12				
賃貸事業収入		406 百万円（平成 17 年 9 月分の契約賃料×12）				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		4,781.58 m <sup>2</sup> （1,446.42 坪）				
賃貸可能面積		4,781.58 m <sup>2</sup> （1,446.42 坪）				
過去の稼働率（注 7）	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	
	—	—	100.0%	89.6%	95.6%	

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「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。「竣工日」については、登記簿に記載がないため、建築基準法第7条第3項の規定による検査済証の発行日に記載しています。

(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) 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4) 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5) 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17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6) 賃貸状況について

本日までに入手した資料に基づいて想定した平成17年9月29日（取得予定日）時点の賃貸状況を記載しています。

(注7) 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	代表取締役社長 安藤 勇
出資の総額	541百万円（平成17年5月31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 9 月 29 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 | 東信溜池ビル外観写真       |
| 参考資料 4 | 東信溜池ビル案内図        |

\* 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	東信溜池ビル
鑑定評価額	7,400,000,000 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 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,400,000,000	直接還元法とDCF法を等しく重視し、端数調整のうえ査定した。
直接還元法による価格	7,444,120,000	
(1) 総収益	458,999,940	
可能総収入	429,997,798	現行賃料及び市場賃料水準を考慮して査定。
空室損失等	8,599,956	現行空室率及び市場空室率を考慮して査定。
その他収入	37,602,098	駐車場収入、水道光熱費等を計上。
(2) 総費用	116,570,435	
修繕費	16,648,000	建物状況評価報告書等を参考に査定。
PMフィー	9,738,317	見積額を参考に査定。
物件管理に関する経費	18,180,804	見積額を参考に査定。
公租公課	33,049,459	平成 17 年度固定資産税・都市計画税納税通知書を参考に査定。
保険料	746,000	見積額を参考に査定。
水道光熱費	31,682,879	過年度の実績額を参考に査定。
その他の費用	6,524,976	駐車場敷地使用料等を計上。
(3) 純収益 (1)-(2)	342,429,505	
(4) 還元利回り	4.6%	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	7,342,490,000	
期間収益割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	6,459,000,000	
土地比率	91.7%	
建物比率	8.3%	

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銀座線「溜池山王」駅から徒歩5分程度で、外堀通り沿いに位置する。周辺は官公庁や公的団体等の集積が多く見られる。建物は昭和34年築であるが内外装・個別空調等の大規模リニューアルが実施済みでありテナントニーズを満たす設備水準となっている。現在稼働率は100%となっており、前記のような立地特性から官公庁などへの近接性を重視するテナント需要が強く、今後とも安定的な稼働で推移していくものと判断される。鑑定評価額の決定に当たっては、これらのことを十分考慮した。
----------------------------	---

## 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	18.4	平成 15 年 12 月 8 日
	JALビルディング	33,080	15.7	平成 17 年 3 月 18 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	9.8	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	7.0	平成 16 年 2 月 27 日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	5.7	平成 16 年 9 月 28 日
	いすゞ芝ビル	10,000	4.8	平成 16 年 5 月 25 日
	東信溜池ビル (注 3)	7,400	3.5	平成 17 年 9 月 29 日
	品川NFビル	5,500	2.6	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	2.5	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 (11 物件)	152,620	72.6		
東京周辺部 (注 2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	3.6	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタB棟	6,430	3.1	平成 15 年 12 月 5 日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	1.6	平成 15 年 12 月 5 日
	川崎東口三信ビル	9,500	4.5	平成 17 年 6 月 30 日
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	2.4	平成 17 年 5 月 12 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.7	平成 15 年 12 月 5 日
	東京周辺部 (6 物件)	35,420	16.9	
その他地方都市 (注 2)	宇都宮NFビル	2,970	1.4	平成 15 年 12 月 5 日
	柳橋三信ビル (注 3)	3,550	1.7	平成 17 年 9 月 29 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	3.1	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.9	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	0.9	平成 15 年 12 月 5 日
	その他地方都市 (6 物件)	22,080	10.5	
合計 (23 物件)		210,120	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) 「東信溜池ビル」(本物件) 及び「柳橋三信ビル」は、平成 17 年 9 月 29 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 2 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。

東信溜池ビル外観写真



東信溜池ビル案内図

