

平成 17 年 4 月 1 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売主と合意いたしましたので、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 : 朝日生命横浜西口ビル
- (3) 取得価格 : 5,050 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 17 年 4 月 1 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 17 年 5 月 12 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売主 : 有限会社クレオ・インベストメント・セカンド(後記「4.売主の概要」参照)
- (7) 取得資金 : 投資証券の発行により調達する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。

##### (1) 立地条件

本物件の所在する横浜市は、貿易流通・機械工業・住宅基盤等の機能を有する、東京近郊の拠点都市として発展し、現在では人口 350 万人を超える最大の政令指定都市となっています。これに加えて、近年では、IT・バイオ等の重点特定産業に対する賃料助成制度や、研究開発拠点としての「横浜サイエンスフロンティア」の形成などを通じて、先進的な機関の集積も見込まれる都市でもあります。

このような横浜市内にあって、本物件が所在する横浜駅西口は、百貨店・ホテル・オフ

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ィスビルが連たんする、繁華性の高い業務商業機能の集積する場所です。

本物件は、6線の鉄道（JR線、東急東横線、京浜急行線、相模鉄道線、横浜市営地下鉄線、横浜高速鉄道みなとみらい線）が乗り入れる「横浜」駅から徒歩5分の距離にあり、区画整然とした一画に立地し視認性にも優れた物件です。

以上のような高い利便性及び視認性を兼ね備えた本物件は、営業拠点としてのテナントの需要のみならず、顧客を直接誘致する来館型テナントの需要を満たすものといえます。

## (2) 建物条件

本物件は、基準階面積が約240坪と広いこと、区画毎の個別空調システムなどの基本性能を有することに加え、1フロアを8区画まで分割して使用できることなど、幅広いテナントニーズに対応できる建物条件を有します。

## 3. 取得予定資産の内容

物件の名称		朝日生命横浜西口ビル
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		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成26年10月31日まで
所在地(注1)	地番	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番3、同番35
	住居表示	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号
主な利用駅		JR線「横浜」駅徒歩5分
竣工日(注1)		昭和60年10月31日
用途		事務所・駐車場
構造(注1)		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2)		14% (清水建設株式会社作成の平成17年3月15日付建物状況評価報告書によります。)
面積(注1)	土地	1,502.94㎡(454.63坪)
	建物	10,055.13㎡(3,041.67坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率(注3)		100%
容積率(注4)		800%、600%
担保設定の有無		無し
プロパティ・マネジメント委託先(注5)		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。
取得価格		5,050百万円
鑑定評価額(評価方法)		5,050百万円(収益還元法 価格時点:平成17年3月15日) (評価機関:株式会社中央不動産鑑定所)
テナントの内容(平成17年4月1日現在)		
テナントの総数		25
賃貸事業収入		415,281千円(平成17年4月分の契約賃料×12)
想定NOI(注6)		357百万円
稼働率		95.9%(平成17年4月1日現在)
賃貸面積		6,535.45㎡(1,976.97坪)
賃貸可能面積		6,817.76㎡(2,062.37坪)

ご注意: この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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
	-	97.2%	100%	97.3%	94.5%

（注1）本物件の所在地等の記載について

「所在地」、「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）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）容積率について

容積率について、横浜駅泉町線から35m以内の部分は800%、35m超の区域は600%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）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6）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、取得初年度の特異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95.9%を前提としています。

（イ）公租公課については平成16年度額の支出を見込んでいます。

（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14年3月末日より前の稼働率については、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	有限会社クレオ・インベストメント・セカンド
本店所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
代表者	取締役 牛山 恭男
資本金	3百万円
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	有限会社クレオ・インベストメント・セカンドは、野村不動産株式会社の100%子会社であり、利害関係人等に該当します。

#### 5. 利害関係人等との取引

##### （1）本物件の取得に係る取引

本物件の取得に係る取引は、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。

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

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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 4 月 1 日	信託受益権売買契約の締結
平成 17 年 5 月 12 日	信託受益権の引渡し

## 7. 平成 17 年 10 月期の運用状況の見通し

本物件取得を織り込んだ平成 17 年 10 月期（平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しは、本日公表の「平成 17 年 4 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 10 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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	朝日生命横浜西口ビル外観写真
参考資料 4	朝日生命横浜西口ビル案内図

\* 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

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価サマリー

物件名	朝日生命横浜西口ビル
鑑定評価額	5,050,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 17 年 3 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,050,000,000	D C F 法による価格を中心に直接還元法による価格との相互検証を行い端数処理の上試算
直接還元法による価格	5,101,000,000	
( 1 ) 有効総収益	458,742,000	
賃料収入 ( 共益費・駐車場含む ) ( a - b )	419,329,000	
a . 可能賃料収入	441,771,000	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
b . 空室損失相当額	22,442,000	対象物件の市場競争力等を考慮して査定
水道光熱費収入	34,645,000	過年度の実績額等に基づき査定
その他収入	4,768,000	看板設置料等を計上
( 2 ) 総費用	122,883,000	
維持費	32,996,000	過年度の実績額等を参考に査定
水道光熱費	35,413,000	過年度の実績額等に基づき査定
管理費 ( A M + P M フィー )	11,856,000	標準的な料率を考慮して査定
公租公課	38,223,000	平成 16 年実額を計上
損害保険料	1,998,000	標準額を査定
テナント募集費用	2,351,000	
その他費用	46,000	町内会費を計上
( 3 ) 賃貸純収益 ( N O I = ( 1 ) - ( 2 ) )	335,859,000	
( 4 ) 敷金の運用益	6,692,000	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
( 5 ) 大規模修繕費年間積立額	26,307,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
( 6 ) 標準化純収益 ( N C F = ( 3 ) + ( 4 ) - ( 5 ) )	316,244,000	
( 7 ) 還元利回り	6.2%	対象不動産の属するエリア標準投資利回りをベースにして対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
D C F 法による価格	5,052,000,000	
期間収益割引率	5.9%	長期国債利回りに不動産のリスクプレミアム ( 市場・個別性 ) を上乗せしたものと還元利回りとのバランスにより査定
最終還元利回り	6.7%	10 年後の経済成長・不動産市場・金利水準等の予測と対象不動産の個別性を総合的に勘案して還元利回りとのバランスにより査定
積算価格	3,599,000,000	
土地比率	72.2%	
建物比率	27.8%	

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、大型小売店舗・オフィス等の集積により繁華性の高い横浜駅西口エリアに位置し、営業拠点、店舗、来館型事務所等の高いテナントニーズを有している。加えて、対象不動産の視認性・基準階面積・設備水準等から、長期的に収益面での安定性が見込めると判断し、鑑定評価を行った。
----------------------------	---

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 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)	取得日
東京都心部 (注2)	新宿野村ビル	38,730	20.4	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	17.4	平成17年3月18日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	10.9	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	7.8	平成16年2月27日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	6.3	平成16年9月28日
	いすゞ芝ビル	10,000	5.3	平成16年5月25日
	品川NFビル	5,500	2.9	平成15年12月8日
	駿河台プラザビル	5,150	2.7	平成16年2月27日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.6	平成16年2月26日
	星和新宿ビル	2,280	1.2	平成16年6月25日
		145,220	76.6	
東京周辺部 (注2、3)	TTランディック東陽町ビル	7,550	4.0	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	3.4	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
	朝日生命横浜西口ビル(注3)	5,050	2.7	平成17年5月12日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.9	平成15年12月5日
		25,920	13.7	
その他地方都市 (注2)	宇都宮NFビル	2,970	1.6	平成15年12月5日
	野村不動産大阪ビル	6,410	3.4	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.1	平成15年12月5日
	神戸海岸ビル	3,280	1.7	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
		18,530	9.8	
合計(20物件)		189,670	100.0	

(注1) 比率は小数点第2位を四捨五入しております。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以外の地域をいいます。

(注3) 「朝日生命横浜西口ビル」は、平成17年4月1日に信託受益権売買契約を締結し、平成17年5月12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。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

朝日生命横浜西口ビル外観写真



ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

朝日生命横浜西口ビル案内図



ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。