

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 : 仙台長和ビル
- (3) 取得価格 : 3,200 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 : 有限会社ジェイ・エヌ・インベストメント
(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。

- ・ 本物件は、仙台を代表するオフィスエリア「青葉通・広瀬通」地区の中心部に位置しており、百貨店等の商業施設にも近接していること。加えて、メインストリートである青葉通と東二番丁通が交差する角地に位置しており、高い利便性と視認性を有する希少性のある立地条件を備えていること。
- ・ 建物については平成 14 年までに内外装の美装、個別空調・50VA/m²のコンセント容量・0A フロア等設備のリノベーション工事及び受変電・空調関係機器更新工事を既に実施済であること、また、平成 8 年に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取

得し、かかる計画に従った耐震改修工事が実施されており、新耐震基準と同等の耐震性能を有していることが確認されていることなど、今後、中長期にわたりテナントの需要に応える建物条件を持ち合わせていること。

- ・ 上記により、東北地区全域を管轄する営業拠点や金融機関の支店等のオフィスとしての需要に加え、1階部分は商業店舗としての需要も見込まれることから、安定的なテナント需要が期待できること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		仙台長和ビル
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		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成15年2月14日から平成25年2月末日
所在地（注1）	地 番	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2
	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号
主な利用駅		JR線、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅徒歩8分
竣工日（注1）		昭和43年7月2日
用途		事務所・店舗・駐車場
構造（注1）		鉄骨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）		8%（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	2,321.61㎡（702.28坪）
	建 物	12,977.45㎡（3,925.67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		600%
担保設定の有無		無し
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社第一ビルディング（注4）
特記事項		・ 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、平成8年に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事が実施されています。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。 ・ 本物件は、機械室等に吹付アスベストが使用されている箇所がありますが、上記建物状況調査報告書によれば、その部位及び管理状況に問題はなく、環境への影響はないことが確認されています。なお、当該アスベストについては、本物件取得後、撤去する予定です。
取得価格		3,200百万円
鑑定評価額（評価方法）		3,200百万円（収益還元法 価格時点：平成17年11月15日） （評価機関：森井総合鑑定株式会社）
想定NOI（注5）		209百万円
賃貸状況（平成17年11月29日現在）		
テナントの総数		26
賃貸事業収入		270百万円（平成17年11月分の契約賃料×12）
稼働率		93.0%
賃貸面積		5,736.87㎡（1,735.40坪）
賃貸可能面積		6,165.70㎡（1,865.12坪）

過去の稼働率（注6）	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
	—	—	82.3%	62.6%	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。なお、「構造」について、建築基準法に基づく確認通知書では鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。

（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95.2%（事務所部分95%、店舗部分98%）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）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	有限会社ジェイ・エヌ・インベストメント
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 真二
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

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。

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 | 仙台長和ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | 仙台長和ビル案内図 |

＊ 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	仙台長和ビル
鑑定評価額	3,200,000,000 円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
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	3,200,000,000	直接還元法による価格は参考に留め、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	3,210,000,000	
(1) 総収益	338,636,017	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	211,211,563	
イ) 可能貸室賃料収入	226,064,484	現行賃料及び市場賃料水準を考慮して査定
ロ) 空室損失等	14,852,921	現行空室率及び市場空室率を考慮して査定
共益費等収入 (共益費、動光費)	89,468,174	過年度の収支実績等に基づき査定
敷金等の運用益	3,439,015	運用利回り 2.0%で運用するものとして査定
その他収入	34,517,265	駐車場・自販機・アンテナ・会議室収入を計上
(2) 総費用	126,664,516	
維持管理費	42,098,000	過年度の収支実績等に基づき査定
運営管理委託料	9,329,516	見積額を参考に査定
テナント募集費	1,604,000	想定入替率に基づき査定
動光費	31,238,000	過年度の実績額に基づき査定
保険料	1,478,000	見積額を参考に査定
公租公課	35,277,000	平成 17 年度固定資産税評価額等に基づき査定
その他の費用	5,640,000	小修繕費、建物取壊費用積立金を考慮して査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	211,971,501	
(4) 大規模修繕費年間積立額	19,396,000	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
(5) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4))	192,575,501	
(6) 還元利回り	6.0%	周辺ビルの取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
DCF 法による価格	3,200,000,000	
期間収益割引率	5.8%	
最終還元利回り	6.1%	
積算価格	3,860,000,000	
土地比率	69.7%	
建物比率	30.3%	

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	対象不動産は仙台市の主要ビジネスエリアである青葉通に存し、青葉通と東二番丁通に面する角地で視認性も高い。また、大規模な改修工事によるリニューアルが行われており、今後も高い稼働率を維持することが可能と考えられ、十分な競争力を有すると判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

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	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」、「仙台長和ビル」(本物件)、「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。

仙台長和ビル外観写真



仙台長和ビル案内図

