



平成 20 年 2 月 7 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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 佐藤 光陽  
(コード番号: 8959)  
資産運用会社  
野村不動産投信株式会社  
代表者名 代表取締役社長 井上 辰夫  
問合せ先 取締役オフィス運用本部長 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
- (2) 物件名称 : JCB札幌東ビル(注)
- (3) 取得価格 : 3,700 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 2 月 8 日(不動産売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 2 月 8 日(不動産の引渡し)
- (6) 売主 : 株式会社ジェーシービー
- (7) 取得資金 : 借入金により取得予定

(注) 本日現在の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。

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、売主である株式会社ジェーシービーが北海道支社としてその全部を現在使用しており、同社は、本投資法人による取得後も引き続き同じ目的で使用する意向であること。これを受けて、本投資法人は、本物件の取得と同時に同社との間で平成 30 年 2 月 7 日を期限とする 10 年間の定期建物賃貸借契約を締結する予定であり、これにより中長期にわたる安定的な運用が可能であること。
- ・ 本物件は、事務所・百貨店・物販店などが立ち並ぶ業務・商業集積地の一角に位置し、オフィス需要に加え商業需要も見込まれる立地条件を有し、札幌市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩 2 分、同南北線・東西線「大通」駅徒歩 5 分という優れた交通利便性を有すること。また、

大通公園に程近い南一条通りと創成川通りが交差する角地に立地する高い視認性を有する物件であること。

- ・ 建物については、平成 19 年までに個別空調化、OAフロア敷設、内装の美装等をはじめ、主要設備のリノベーション工事を実施済みであり、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を有しているなど、テナントの需要を満たす建物条件を備えていること。
- ・ 本物件の所在地に適用される法定の容積率は 800% であるところ、本物件建物の容積率は 500% 程度であり、将来の建物の建替えによる収益向上の潜在力を有していると考えられること。

### 3. 取得予定資産の内容

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 物件の名称                  | J C B 札幌東ビル                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |
| 特定資産の種類                | 不動産                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| 所在地 (注 1)              | 地 番                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 札幌市中央区南一条西一丁目 1 番 1                  |
|                        | 住居表示                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 札幌市中央区南一条西一丁目 1 番地 1 (注 2)           |
| 主な利用駅                  | 札幌市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩 2 分<br>札幌市営地下鉄南北線、東西線「大通」駅徒歩 5 分                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
| 竣工日 (注 1)              | 昭和 41 年 10 月 26 日                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| 用途 (注 1)               | 事務所・店舗・車庫                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
| 構造 (注 1)               | 鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 7 階建                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |
| 地震リスク分析 (PML)<br>(注 3) | 2% (清水建設株式会社作成の平成 19 年 12 月 21 日付建物地震リスク評価報告書によります。)                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| 設計者                    | 三菱地所株式会社 (現 株式会社三菱地所設計)                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |
| 構造計算者                  | 三菱地所株式会社 (現 株式会社三菱地所設計)                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |
| 施工者                    | 伊藤組土建株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
| 建築確認機関                 | 札幌市                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| 面積 (注 1)               | 土 地                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,904.64 m <sup>2</sup> (576.15 坪)   |
|                        | 建 物                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9,062.04 m <sup>2</sup> (2,741.26 坪) |
| 所有形態                   | 土 地                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有権                                  |
|                        | 建 物                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有権                                  |
| 建ぺい率                   | 100% (注 4)                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |
| 容積率                    | 800%                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| 担保設定の有無                | 無                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| プロパティ・マネジメント委託先        | 大星ビル管理株式会社 (注 5)                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |
| 特記事項                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件に附属する工作物の一部 (屋上広告物等) について、建築基準法に定める手続きが完了していませんが、当該工作物については、本物件取得後、売主の負担で撤去し、建築基準法に定める手続きに従い再設置する予定です。</li> <li>・ 本物件は、旧建築基準法施行令 (旧耐震基準) に準拠して設計、施行されていますが、伊藤組土建株式会社が平成 17 年 10 月に実施した耐震診断によれば、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。</li> </ul> |                                      |
| 取得価格                   | 3,700 百万円                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
| 鑑定評価額 (評価方法等)          | 3,740 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 20 年 1 月 1 日)<br>(評価機関: 財団法人日本不動産研究所)                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
| 想定 NOI (注 6)           | 202 百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |

| 賃貸状況（平成20年2月8日予定）（注7） |                                      |              |              |              |              |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| テナントの総数               | 1                                    |              |              |              |              |
| 賃貸事業収入                | －（注8）                                |              |              |              |              |
| 敷金・保証金                | －（注8）                                |              |              |              |              |
| 稼働率                   | 100.0%                               |              |              |              |              |
| 賃貸面積                  | 9,062.04 m <sup>2</sup> （2,741.26 坪） |              |              |              |              |
| 賃貸可能面積                | 9,062.04 m <sup>2</sup> （2,741.26 坪） |              |              |              |              |
| 過去の稼働率（注9）            | 平成15年<br>3月末                         | 平成16年<br>3月末 | 平成17年<br>3月末 | 平成18年<br>3月末 | 平成19年<br>3月末 |
|                       | －                                    | －            | －            | －            | 100.0%       |

（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」、「用途」、「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）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注3）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4）建ぺい率について

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20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100.0%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19年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

（注7）賃貸状況について

本物件取得と同日付にて新たに締結する予定の賃貸借契約書の内容に基づき、当該時点の賃貸状況を記載しています。

（注8）賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の金額は、やむを得ない事情により開示していません。なお、平成20年2月8日から同月末日までは、賃貸借契約により賃料が免除されています。

（注9）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。売主によれば、平成19年3月より売主が本物件の全体を使用しているため、同月末時点の稼働率は100.0%と記載しています。それ以前については、売主は第三者に建物の一部を賃貸していましたが、その賃貸状況に関する情報提供を受けていないため、平成19年3月末を除く時点における稼働率は記載していません。

#### 4. 売主の概要

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| 商号                | 株式会社ジェーシービー                                                      |
| 本店所在地             | 東京都港区南青山五丁目1番22号                                                 |
| 代表者               | 高倉 民夫                                                            |
| 資本金               | 106億1,610万円(平成20年2月7日現在)                                         |
| 大株主               | ジェーシービー従業員持株会                                                    |
| 主な事業の内容           | クレジットカード業務、クレジットカード業務に関する各種受託業務、融資業務、信用保証業務、集金代行業務、前払式証票の発行・販売業務 |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 特になし                                                             |

#### 5. 利害関係人等の取引

該当はありません。

#### 6. 媒介の概要

媒介者の同意を得られていないため、記載を省略します。なお、媒介者は利害関係人等に該当しません。

#### 7. 決済方法

本物件の引渡し日(平成20年2月8日予定)に、本投資法人が借入金により売主に対して取得価格全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

#### 8. 取得の日程

平成20年2月8日(予定) 不動産売買契約の締結

平成20年2月8日(予定) 不動産の引渡し

#### 9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成20年4月期(平成19年11月1日～平成20年4月30日)の運用状況への影響は軽微であり、平成20年4月期の運用状況の予想について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 JCB札幌東ビル外観写真
- 参考資料4 JCB札幌東ビル案内図

\* 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   | 札幌東ビル           |
| 鑑定評価額 | 3,740,000,000 円 |
| 鑑定機関  | 財団法人日本不動産研究所    |
| 価格時点  | 平成 20 年 1 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目                                    | 内容            | 根拠等                                                   |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|
| 収益価格                                  | 3,740,000,000 | 直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用                         |
| 直接還元法による価格                            | 3,800,000,000 | 中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定                               |
| (1) 運営収益 (ア)ーイ)                       | 275,040,000   |                                                       |
| ア) 可能総収入                              | 275,040,000   | 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                            |
| イ) 空室損失等                              | 0             | 一棟賃貸を前提に稼働率 100%にて査定                                  |
| (2) 運営費用                              | 82,376,000    |                                                       |
| 維持管理費                                 | 49,440,000    | 過年度実績、予定維持管理業務費等を参考に査定                                |
| 水道光熱費                                 | 0             | 借借人負担となっているため計上しない                                    |
| 修繕費                                   | 8,888,000     | 株式会社竹中工務店作成のエンジニアリング・レポートを参考に査定                       |
| PM フィー                                | 2,921,000     | 予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に査定                                 |
| テナント募集費用等                             | 0             | 長期の定期借家契約であることから、テナント入れ替えコストは還元利回りで考慮することが妥当と判断し計上しない |
| 公租公課                                  | 20,304,000    | 固定資産税・都市計画税課税標準額及び償却資産申告書を参考に査定                       |
| 保険料                                   | 823,000       | 見積額等を参考に査定                                            |
| その他費用                                 | 0             | その他費用として計上すべき特段の費用はない                                 |
| (3) 運営純収益<br>(NOI = (1)-(2))          | 192,664,000   |                                                       |
| (4) 一時金の運用益等                          | 3,060,000     | 運用利回りを 2.0%として運用益を査定                                  |
| (5) 資本的支出                             | 20,740,000    | 株式会社竹中工務店作成のエンジニアリング・レポートを参考に査定                       |
| (6) 標準化純収益<br>(NCF = (3) + (4) - (5)) | 174,984,000   |                                                       |
| (7) 還元利回り                             | 4.6%          | 周辺物件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                            | 3,740,000,000 |                                                       |
| 期間収益割引率                               | 4.7%          |                                                       |
| 最終還元利回り                               | 4.5%          |                                                       |
| 積算価格                                  | 3,620,000,000 |                                                       |
| 土地比率                                  | 64.9%         |                                                       |
| 建物比率                                  | 35.1%         |                                                       |

|                            |                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 本物件は、地下鉄東豊線「大通」駅に近接した商業地域に存する中層付店舗事務所ビルである。建物は築後 41 年経過しているが、大規模な改修工事が行われていることにより相応の市場競争力を有している。また、当該地域はオフィスニーズも高く、札幌市の中心部にも近いこともあり、将来的には容積率を活かした建物建替えに対する期待性も有していると考えられる。以上のことを勘案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（予定）<br>価格<br>（百万円） | 比率（%）<br>（注 1） | 取得（予定）日     |
|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------|
| 東京都心部<br>（注 2）   | 新宿野村ビル             | 38,730                | 13.1           | 平成15年12月 8日 |
|                  | JALビルディング          | 33,080                | 11.2           | 平成17年 3月18日 |
|                  | NOF日本橋本町ビル         | 20,600                | 7.0            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 天王洲パークサイドビル        | 14,800                | 5.0            | 平成16年 2月27日 |
|                  | NOF渋谷公園通りビル        | 12,000                | 4.1            | 平成16年 9月28日 |
|                  | セコムメディカルビル         | 11,500                | 3.9            | 平成18年 9月 1日 |
|                  | NOF芝ビル             | 10,000                | 3.4            | 平成16年 5月25日 |
|                  | 西新宿昭和ビル            | 8,800                 | 3.0            | 平成17年11月30日 |
|                  | NOF溜池ビル            | 7,400                 | 2.5            | 平成17年 9月29日 |
|                  | NOF品川港南ビル          | 5,500                 | 1.9            | 平成15年12月 8日 |
|                  | NOF駿河台プラザビル        | 5,150                 | 1.7            | 平成16年 2月27日 |
|                  | 八丁堀NFビル            | 3,160                 | 1.1            | 平成19年 8月10日 |
|                  | NOF神田岩本町ビル         | 3,080                 | 1.0            | 平成16年 2月26日 |
|                  | NOF南新宿ビル           | 2,280                 | 0.8            | 平成16年 6月25日 |
|                  | 東京都心部（14 物件）       | 176,080               | 59.5           |             |
| 東京周辺部<br>（注 2）   | NOF東陽町ビル           | 7,550                 | 2.5            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOFテクノポートカマタセンタービル | 6,416                 | 2.2            | 平成15年12月 5日 |
|                  | クリスタルパークビル         | 3,700                 | 1.2            | 平成18年 2月28日 |
|                  | ファール立川センタースクエア     | 3,290                 | 1.1            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOF川崎東口ビル          | 9,500                 | 3.2            | 平成17年 6月30日 |
|                  | NOF横浜西口ビル          | 5,050                 | 1.7            | 平成17年 5月12日 |
|                  | NOF新横浜ビル           | 3,600                 | 1.2            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 横浜大通り公園ビル          | 2,993                 | 1.0            | 平成19年 9月28日 |
| 東京周辺部（8 物件）      | 42,099             | 14.2                  |                |             |
| その他地方都市<br>（注 2） | 札幌ノースプラザ           | 6,820                 | 2.3            | 平成18年 6月 1日 |
|                  | JCB札幌東ビル（注 3）      | 3,700                 | 1.2            | 平成20年 2月 8日 |
|                  | 北三条ビルディング          | 3,430                 | 1.2            | 平成19年 9月28日 |
|                  | NOF仙台青葉通りビル        | 3,200                 | 1.1            | 平成17年11月30日 |
|                  | NOF宇都宮ビル           | 2,970                 | 1.0            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOF名古屋柳橋ビル         | 3,550                 | 1.2            | 平成17年 9月29日 |
|                  | オムロン京都センタービル       | 23,700                | 8.0            | 平成19年 3月20日 |
|                  | NOF御堂筋ビル           | 12,900                | 4.4            | 平成17年11月30日 |
|                  | 野村不動産大阪ビル          | 6,410                 | 2.2            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 野村不動産四ツ橋ビル         | 3,940                 | 1.3            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOF神戸海岸ビル          | 3,280                 | 1.1            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 広島立町NOFビル          | 2,100                 | 0.7            | 平成17年11月30日 |
|                  | 野村不動産広島ビル          | 1,930                 | 0.7            | 平成15年12月 5日 |
| その他地方都市（13 物件）   | 77,930             | 26.3                  |                |             |
| 合計（35 物件）        | 296,109            | 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）当該物件は、平成 20 年 2 月 8 日に不動産売買契約を締結し、同日付取得予定ですが、当該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。

J C B 札幌東ビル外観写真



J C B 札幌東ビル案内図

