



平成 20 年 4 月 18 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)  
資産運用会社名  
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、売買契約を締結しましたので、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 : NOF天神南ビル (注 1)
- (3) 取得価格 : 3,750 百万円～4,100 百万円 (注 2)
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 4 月 18 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 21 年 3 月までの間で売主と別途合意する日 (注 2)
- (6) 売主 : 合同会社グローバル・インベストメント・パートナーズ 1 号
- (7) 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。

(注 1) 本物件の名称は、竣工以降「天神南ビル」でしたが、本日付で「NOF天神南ビル」に変更しました。

(注 2) 信託受益権売買契約の取決めに従い、売主によるテナント誘致状況 (稼働率及び平均賃料等) に応じて平成 20 年 9 月 26 日、平成 20 年 12 月 26 日又は平成 21 年 3 月 27 日のいずれかの日に取得する予定です。また、テナント誘致状況により物件の収益性が変わりうるため、収益性に連動して上記範囲内で取得価格が決定されます。

#### 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、福岡市のビジネス・商業の中心である「天神」エリアに近接した新築オフィスビルであり、本物件の周辺には大型オフィスビル等の建替計画が予定されているなど、将来的な発展が期待できるエリアに立地していること。また、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、西鉄天神大牟田線「福岡 (天神)」駅・「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅などの複数の駅及び路線が利用可能であり、優れた交通利便性を有すること。

- ・ 建物については、平成 20 年 2 月竣工、個別空調、基準階面積約 120 坪（3 分割対応可）、天井高 2,750mm 等の条件を有しており、中長期にわたり安定的にテナント需要に応えることができると考えられること。

### 3. 取得予定資産の内容

物件の名称	NOF 天神南ビル				
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 18 年 12 月 19 日から平成 25 年 3 月 31 日				
所在地（注 1）	地番	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目 6 号 15 番			
	住居表示	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目 6 番 15 号			
主な利用駅	福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩 5 分・「渡辺通」駅徒歩 5 分、西日本鉄道天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩 6 分・「薬院」駅徒歩 7 分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩 9 分				
竣工日（注 1）	平成 20 年 2 月 18 日				
用途（注 1）	事務所				
構造（注 1）	鉄骨造陸屋根 10 階建				
地震リスク分析（PML）（注 2）	1%（清水建設株式会社作成の平成 20 年 4 月 16 日付建物状況評価報告書によります。）				
設計者	株式会社ディア・ライフ				
構造計算者	株式会社ディア・ライフ				
施工者	東急建設株式会社				
建築確認機関	福岡市				
面積（注 1）	土地	745.32 m <sup>2</sup> （225.45 坪）			
	建物	4,603.61 m <sup>2</sup> （1,392.59 坪）（注 3）			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100%（注 4）				
容積率	600%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	株式会社ザイマックスアクシス（注 5）				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の北西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北西側現況道路境から約 3.4m 後退し、敷地面積が約 72.43 m<sup>2</sup>減少します。</li> </ul>				
取得価格	3,750 百万円～4,100 百万円（注 6）				
鑑定評価額（評価方法等）	3,950 百万円（収益還元法 価格時点：平成 20 年 4 月 1 日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）				
想定NOI（注 7）	185 百万円				
賃貸状況（注 8）					
テナントの総数	—				
賃貸事業収入	—				
敷金・保証金	—				
稼働率	—				
賃貸面積	—				
賃貸可能面積	3,834.35 m <sup>2</sup> （1,159.89 坪）				
過去の稼働率（注 9）	平成 16 年 3 月末	平成 17 年 3 月末	平成 18 年 3 月末	平成 19 年 3 月末	平成 20 年 3 月末
	—	—	—	—	—

(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) 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) 建物の面積について

附属建物（駐車場部分）の面積（52.69㎡）を含みます。

(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) 取得価格について

売主によるテナント誘致状況により物件の収益性が変わりうるため、信託受益権売買契約の取決めに従い、収益性に連動して上記範囲内で取得価格が決定されます。

(注7) 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96.3%（事務所部分96.0%、1階店舗部分100.0%）であることを前提としています。なお、この想定数値における取得価格は3,950百万円を前提としております。

(イ) 公租公課については、土地については平成19年度の納税額と同額の支出を見込み、建物については想定値としております。

(注8) 賃貸状況について

本物件は竣工後間もないため、本日時点における賃貸状況については、賃貸可能面積を除き、記載を省略しています。

(注9) 過去の稼働率について

本物件は、竣工後間もないため、過去の稼働率の実績がなく、記載を省略しています。

#### 4. 売主の概要

商号	合同会社グローバル・インベストメント・パートナーズ1号
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	業務執行社員 有限責任中間法人グローバル・キャピタル・パートナーズ1号 職務執行者 見上正美
資本金	250万円
大株主	有限責任中間法人グローバル・キャピタル・パートナーズ1号(持分100%)
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
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

該当事項はありません。

6. 媒介の概要

当該物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

7. 決済方法

本物件の引渡し日（下記「8. 取得の日程」参照）に、本投資法人が自己資金及び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 4 月 18 日 信託受益権売買契約の締結

（注）信託受益権の引渡しは、信託受益権売買契約の取決めに従い、売主によるテナント誘致状況（稼働率及び平均賃料等）に応じて平成 20 年 9 月 26 日、平成 20 年 12 月 26 日又は平成 21 年 3 月 27 日のいずれかの日に行われる予定です。

9. 今後の見通し

本物件の取得は、本投資法人の平成 20 年 10 月期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日）以降に予定されているため、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 | NOF 天神南ビル外観写真    |
| 参考資料 4 | NOF 天神南ビル案内図     |

\* 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	NOF天神南ビル
鑑定評価額	3,950,000,000 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 4 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,950,000,000	直接還元法による価格、DCF 法による価格を同等に関連づけて査定試算
直接還元法による価格	4,000,000,000	
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	226,054,000	
ア) 可能総収入	234,540,000	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	8,486,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	40,056,000	
維持管理費	14,000,000	類似不動産の水準、予定維持管理業務費等を参考に査定
水道光熱費	0	賃借人から徴収する収入でまかなうことを想定して計上しない
修繕費	2,353,000	類似不動産の水準、エンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費等を考慮のうえ査定
PMフィー	3,678,000	類似不動産の水準、予定契約条件に基づく報酬料等を参考に査定
テナント募集費用等	1,483,000	予定契約条件、賃借人の想定回転期間を基に査定
公租公課	18,160,000	固定資産税・都市計画税課税標準額及び再調達原価等を基に査定
保険料	382,000	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 (NOI = (1) - (2))	185,998,000	
(4) 一時金の運用益等	3,114,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,009,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費等を勘案のうえ査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	188,103,000	
(7) 還元利回り	4.7%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,890,000,000	
期間収益割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,850,000,000	
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	

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	<p>本物件は、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅などの複数駅が利用可能な、平成 20 年 2 月竣工の新築事務所ビルである。当該立地は、福岡市の業務・商業の中心である「天神」に近接し、周辺には平成 16 年竣工の「BiVi 福岡」(商業施設)、「電気ビル(九州電力本社ビル)」等が建ち並び、同ビルの建替計画や近接する「渡辺通駅北土地区画整理事業」等により将来的な発展が期待できるエリアである。建物は、個別空調、基準階約 120 坪(3 分割対応可)、天井高 2,750mm 等の建物条件を有しており、視認性の高い新築建物として、中長期にわたり安定的にテナント需要に応えることができると判断される。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

## 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） 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	12.1	平成15年12月 8日
	JALビルディング	33,080	10.3	平成17年 3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	6.4	平成15年12月 5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	4.6	平成16年 2月27日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	3.7	平成16年 9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	3.6	平成18年 9月 1日
	NOF芝ビル	10,000	3.1	平成16年 5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.7	平成17年11月30日
	NOF溜池ビル	7,400	2.3	平成17年 9月29日
	NOF品川港南ビル	5,500	1.7	平成15年12月 8日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.6	平成16年 2月27日
	八丁堀NFビル	3,160	1.0	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	0.7	平成16年 6月25日
東京都心部（14物件）	176,080	54.8		
東京 周辺部 （注2）	NOF東陽町ビル	7,550	2.3	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	2.0	平成15年12月 5日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.6	平成20年 3月28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	1.0	平成15年12月 5日
	NOF川崎東口ビル	9,500	3.0	平成17年 6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.6	平成17年 5月12日
	NOF新横浜ビル	3,600	1.1	平成15年12月 5日
	横浜大通り公園ビル	2,993	0.9	平成19年 9月28日
東京周辺部（9物件）	44,179	13.7		
その他 地方都市 （注2）	札幌ノースプラザ	6,820	2.1	平成18年 6月 1日
	JCB札幌東ビル	3,700	1.2	平成20年 2月 8日
	北三条ビルディング	3,430	1.1	平成19年 9月28日
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	1.0	平成17年11月30日
	NOF宇都宮ビル	2,970	0.9	平成15年12月 5日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	1.1	平成17年 9月29日
	オムロン京都センタービル	23,700	7.4	平成19年 3月20日
	SORA新大阪2 1（注3）	19,251	6.0	平成20年 4月25日
	NOF御堂筋ビル	12,900	4.0	平成17年11月30日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.0	平成15年12月 5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.2	平成15年12月 5日
	NOF神戸海岸ビル	3,280	1.0	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	0.6	平成15年12月 5日
	NOF天神南ビル（注4）	3,925	1.2	平成20年9月～ 平成21年3月
その他地方都市（15物件）	101,106	31.5		
合計（38物件）	321,365	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3月28日に不動産売買契約を締結し、同年4月25日に取得する予定ですが、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。

（注4） 当該物件は、平成20年4月18日に信託受益権売買契約を締結し、同契約の取決めに従い、売主によるテナント誘致状況（稼働率及び平均賃料）に応じて平成20年9月26日、平成20年12月26日又は平成21年3月27日のいずれかの日に取得する予定ですが、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。また、取得価格は、売主によるテナント誘致の結果による収益性に連動して3,750百万円～4,100百万円の範囲内で取得価格が決定されますが、表中には、便宜的にかかる取得予定価格の決定範囲の中央値である3,925百万円で取得するものと仮定して記載しています。

NOF 天神南ビル外観写真



NOF 天神南ビル案内図

