



平成 20 年 10 月 30 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	不動産
(2) 物件名称	PMO日本橋本町	野村不動産札幌ビル
(3) 取得価格	5,000 百万円	5,300 百万円
(4) 契約締結予定日	平成 20 年 11 月 5 日 (不動産売買契約の締結)	
(5) 取得予定日	平成 20 年 11 月 5 日 (不動産の引渡し)	
(6) 売主	野村不動産株式会社	
(7) 取得資金	自己資金及び借入金により取得予定	

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき上記 2 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) PMO日本橋本町

- ・ 本物件は、東京の伝統的オフィス街である日本橋室町・本町ゾーンに位置し、JR総武本線「新日本橋」駅、JR山手線・京浜東北線・東京メトロ銀座線「神田」駅及び東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅等、複数路線の複数駅が利用可能な優れた立地条件を有していること。
- ・ 野村不動産株式会社は、「中規模サイズでありながらデザイン性・機能性・セキュリティ等の面において大規模オフィスビルと同等の高いクオリティを兼ね備えた新しいカテゴリーのオフィスビル」を基本コンセプトとして、新たに、オフィスビル事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」(PMO: PREMIUM MIDSIZE OFFICE) をシリーズ展開している。本物件は、その

第1号案件であり、同社のブランド戦略上も重要な物件として位置づけられることなどから、高い認知度と中長期にわたる安定的な収益性が期待できること。

- ・ 本物件建物は、本年6月に竣工した新築物件であり、PMOシリーズの基本コンセプトに従い、延床面積約1,050坪、基準階面積約93坪と、中規模サイズのオフィスビルでありながら、デザイン性（特徴的な外観・エントランスホール等）、機能性（ホテルライクなトイレ・共用部等）、セキュリティ（エレベータホール前のセキュリティゲート、ワンフロア・ワンテナントを基本としたテナントプライバシーの確保等）の面で、大規模オフィスビルと同等の高いクオリティを備えた高付加価値型オフィスビルであること。
- ・ 立地条件に加え、PMOシリーズの基本コンセプトに従った建物仕様により、グレード感やセキュリティを重視する等近年多様化するテナントニーズに対して中長期にわたり安定的に応えることが期待できること。

(2) 野村不動産札幌ビル

- ・ 本物件は、JR線「札幌」駅北口より徒歩2分の距離に位置し、交通利便性に優れた立地条件を有していること。加えて、本物件は札幌市が指定する「札幌駅北口地区都市景観形成地区」区域内に所在しており、同地区については、同市が定める都市景観形成方針・基準に従い良好なオフィスビル等の再開発が進んでおり、今後オフィスエリアとしての更なる発展が期待できること。
- ・ 本物件建物は、野村不動産株式会社の開発により本年7月に竣工した、延床面積約2,900坪、基準階面積約210坪の大型オフィスビルであり、基準階天井高2,800mm、OAフロア、個別空調、ICカードリーダーによるセキュリティシステムの他、札幌市内においては希少性の高い免震構造を採用するなど高い設備スペックを有していること。
- ・ 新築であることに加え、上記の立地条件及び建物仕様の優位性を活かし、事務所・コールセンター等の幅広いテナントニーズに中長期にわたり安定的に応えることが期待できること。

3. 取得予定資産の内容

(1) PMO日本橋本町

物件の名称		PMO日本橋本町
特定資産の種類		不動産
所在地（注1）	地番	東京都中央区日本橋本町四丁目8番9他5筆
	住居表示	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号
主な利用駅		JR線「新日本橋」駅徒歩3分、JR線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩7分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩4分
竣工日（注1）		平成20年6月17日
用途（注1）		事務所・駐車場
構造（注1）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建
地震リスク分析（PML）（注2）		13%（清水建設株式会社作成の平成20年9月26日付建物状況評価報告書によります。）
設計者		野村不動産株式会社
構造計算者		野村不動産株式会社
施工者		佐藤工業株式会社
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積（注1）	土地	506.16㎡（153.11坪）（注3）
	建物	3,507.37㎡（1,060.97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%・600%（注5）

担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産株式会社（注6）				
特記事項	・ プロパティ・マネジメント委託先であり、かつ、建物の一括賃借人である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	5,000 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）	5,000 百万円（収益還元法 価格時点：平成 20 年 9 月 30 日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）				
想定NOI（注7）	225 百万円				
賃貸状況（平成 20 年 11 月 5 日現在（予定））（注8）					
テナントの総数	1（5）				
賃貸事業収入	196 百万円				
敷金・保証金	192 百万円				
稼働率	75.0%				
賃貸面積	1,837.34 m ² （555.80 坪）				
賃貸可能面積	2,450.06 m ² （741.14 坪）				
過去の稼働率（注9）	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
	3 月末	3 月末	3 月末	3 月末	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）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分（24.78 m²）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）容積率について

本物件西側道路（昭和通り）境界から20m以内の部分は800%、20m超の部分は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6）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、本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21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、土地については平成20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います。

（注8）賃貸状況について

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産株式会社との間で、転賃を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社たる野村不動産株式会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。なお、本物件建物の9階部分については、マスターリース会社たる野村不動産株式会社自身が賃料を支払って使用しております。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、一括賃貸であるため1としていますが、括弧内に本日現在実際に本物件建物を賃

借しているエンドテナントの総数に9階部分を自ら使用する者としての野村不動産株式会社を加算した数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における平成20年10月分の月額賃料（事務所及び店舗の賃料合計）と野村不動産株式会社が自己使用する9階部分について支払う同月分の賃料の合計額を12倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・補償金等と野村不動産株式会社が自己使用する9階部分について差し入れている敷金の合計額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸され、又は野村不動産株式会社自ら使用する部分の面積を記載しています。

（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。

（2）野村不動産札幌ビル

物件の名称		野村不動産札幌ビル			
特定資産の種類		不動産			
所在地（注1）	地番	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番1他2筆			
	住居表示	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注2）			
主な利用駅		JR線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅 徒歩2分			
竣工日（注1）		平成20年7月11日			
用途（注1）		事務所・店舗			
構造（注1）		鉄骨造陸屋根地下1階付10階建			
地震リスク分析（PML） （注3）		1%（清水建設株式会社作成の平成20年9月26日付建物状況評価報告書によります。）			
設計者		野村不動産株式会社			
構造計算者		野村不動産株式会社			
施工者		戸田建設株式会社			
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター			
面積（注1）	土地	1,275.68㎡（385.89坪）			
	建物	9,603.81㎡（2,905.15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		700%			
担保設定の有無		無			
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産株式会社（注5）			
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、投信法に定める利害関係人等に該当します。			
取得価格		5,300百万円			
鑑定評価額（評価方法等）		5,300百万円（収益還元法 価格時点：平成20年9月30日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）			
想定NOI（注6）		306百万円			
賃貸状況（平成20年10月30日現在）					
テナントの総数		5			
賃貸事業収入		301百万円（注7）			
敷金・保証金		179百万円（注7）			
稼働率		78.7%			
賃貸面積		5,163.68㎡（1,562.01坪）			
賃貸可能面積		6,559.34㎡（1,984.20坪）			
過去の稼働率（注8）	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) 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、本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。なお、平成21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96.1%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については土地については平成20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います。

(注7) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」は、本日現在有効な賃貸借契約における平成20年10月分の月額賃料(事務所及び店舗の賃料・共益費合計)を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。また、「敷金・保証金」は、同賃貸借契約上規定されている敷金・補償金等の合計額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

(注8) 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	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	取締役社長 鈴木弘久
資本金	2,000,000千円(平成20年10月30日現在)
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	野村不動産株式会社は、資産運用会社の親会社(出資割合100%)である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

(1) PMO日本橋本町

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

(2) 野村不動産札幌ビル

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

6. 利害関係人等の取引

(1) 当該2物件の取得に係る取引

当該2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。このため、資産運用会社は、オフィス運用本部投資委員会規程、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、当該2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オフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

(2) PMO日本橋本町の一括賃貸及びプロパティ・マネジメント業務に係る取引

PMO日本橋本町のプロパティ・マネジメント委託先であり、かつ、一括賃貸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オフィス運用本部投資委員会規程、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、手数料その他の条件、及び賃貸にかかる期間、賃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オフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

(3) 野村不動産札幌ビルのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

野村不動産札幌ビルのプロパティ・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オフィス運用本部投資委員会規程、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オフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

7. 媒介の概要

当該2物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

8. 決済方法

当該2物件の引渡し日に、本投資法人が自己資金及び借入金により売主に対して当該2物件の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。

9. 取得の日程

平成20年11月5日（予定） 当該2物件にかかる不動産売買契約の締結

平成20年11月5日（予定） 当該2物件にかかる不動産の引渡し

10. 今後の見通し

本物件の取得は、本投資法人の平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）に予定されているため、平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）の運用状況の予想について変更はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価サマリー
- 参考資料2 当該2物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 当該2物件の外観写真
- 参考資料4 当該2物件の案内図

* 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	PMO日本橋本町
鑑定評価額	5,000,000,000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9月30日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,000,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	5,080,000,000	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)	279,342,000	
ア) 可能総収入	289,043,000	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	9,701,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	58,553,000	
維持管理費	12,320,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	21,794,000	貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	1,071,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ計上
PMフィー	6,984,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,151,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	13,877,000	土地は平成20年度実額を計上、建物は周辺類似不動産の課税標準額等に基づき査定
損害保険料	356,000	現行の保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上
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))	220,789,000	
(4) 一時金の運用益	5,083,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,499,000	每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	223,373,000	
(7) 還元利回り	4.4%	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	4,920,000,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	4,600,000,000	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	

<p>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>	<p>評価対象不動産は、JR総武線「新日本橋」駅から北東方へ徒歩で約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から西方へ徒歩で約4分に位置し、都心中心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域に存する事務所ビルである。</p> <p>評価対象建物は、竣工直後で、外壁はガラスカーテンウォール、アルミパネル、花崗岩貼で良好な外観を形成し、エントランスホールも花崗岩貼で、高いデザイン性とグレード感を兼ね備えた仕上げとなっている。基準階の有効面積は約300㎡、ホテルライクなトイレ・共用部デザインに加え、ICカードにより24時間入退出が可能、タッチパネル式受付システム、ITVカメラによる24時間監視システムが整備されている等セキュリティ面でも高い仕様を有しており、中規模ビルではあるものの、大規模オフィスビル並のクオリティーを有した建物となっている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	野村不動産札幌ビル
鑑定評価額	5,300,000,000 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 9 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,300,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	5,370,000,000	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)	408,872,000	
ア) 可能総収入	425,278,000	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	16,406,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	115,844,000	
維持管理費	26,177,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	43,000,000	貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	3,108,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ計上
PM フィー	8,177,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	5,145,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	29,412,000	土地は平成 20 年度課税標準額に基づき査定、建物は再調達原価を基に査定
損害保険料	825,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を考慮して計上
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))	293,028,000	
(4) 一時金の運用益	4,275,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	7,252,000	每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	290,051,000	
(7) 還元利回り	5.4%	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	5,230,000,000	
割引率	5.2%	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	5.6%	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	5,190,000,000	
土地比率	37.1%	
建物比率	62.9%	

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>評価対象不動産は、JR「札幌」駅北口から徒歩約2分、高層の事務所ビルが建ち並ぶ、立地条件及び交通利便性に優れた地域にある新築の事務所ビルである。</p> <p>評価対象建物は、外壁が花崗岩張り及びアルミカーテンウォールで仕上げられており、基準階の貸室床面積は約700㎡、個別空調・天井高2,800mm等に加え、ICカードリーダーによる入退場管理システム等が整備され高いセキュリティ性があること、また道内では稀少な免震構造を採用していること等からテナントニーズを十分満たすスペックであり、相応に競争力を有している。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

当該 2 物件取得後のポートフォリオ一覧

【取得済資産】

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	10.2	平成 15 年 12 月 8 日
	JAL ビルディング	33,080	8.7	平成 17 年 3 月 18 日
	NOF 日本橋本町ビル	20,600	5.4	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	3.9	平成 16 年 2 月 27 日
	新宿三信ビル	12,300	3.2	平成 20 年 6 月 25 日
	NOF 渋谷公園通りビル	12,000	3.2	平成 16 年 9 月 28 日
	セコムメディカルビル	11,500	3.0	平成 18 年 9 月 1 日
	NOF 芝ビル	10,000	2.6	平成 16 年 5 月 25 日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.3	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	2.0	平成 20 年 9 月 26 日
	NOF 溜池ビル	7,400	1.9	平成 17 年 9 月 29 日
	岩本町東洋ビル	6,020	1.6	平成 20 年 6 月 25 日
	NOF 品川港南ビル	5,500	1.4	平成 15 年 12 月 8 日
	NOF 駿河台プラザビル	5,150	1.4	平成 16 年 2 月 27 日
	PMO 日本橋本町（注 3）	5,000	1.3	平成 20 年 11 月 5 日
	八丁堀 NF ビル	3,160	0.8	平成 19 年 8 月 10 日
	NOF 神田岩本町ビル	3,080	0.8	平成 16 年 2 月 26 日
	セントラル京橋ビル	2,550	0.7	平成 20 年 6 月 25 日
	NOF 南新宿ビル	2,280	0.6	平成 16 年 6 月 25 日
	セントラル新富町ビル	1,750	0.5	平成 20 年 6 月 25 日
	サンワールド四谷ビル	778	0.2	平成 20 年 6 月 25 日
東京都心部（21 物件）	212,138	55.7		
東京周辺部 （注 2）	NOF 東陽町ビル	7,550	2.0	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	1.7	平成 15 年 12 月 5 日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.5	平成 20 年 3 月 28 日
	東信目黒ビル	1,340	0.4	平成 20 年 6 月 25 日
	クリスタルパークビル	3,700	1.0	平成 18 年 2 月 28 日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	0.9	平成 15 年 12 月 5 日
	NOF 川崎東口ビル	9,500	2.5	平成 17 年 6 月 30 日
	NOF 横浜西口ビル	5,050	1.3	平成 17 年 5 月 12 日
	NOF 新横浜ビル	3,600	0.9	平成 15 年 12 月 5 日
	横浜大通り公園ビル	2,993	0.8	平成 19 年 9 月 28 日
東京周辺部（10 物件）	45,519	12.0		
その他地方都市 （注 2）	札幌ノースプラザ	6,820	1.8	平成 18 年 6 月 1 日
	野村不動産札幌ビル（注 3）	5,300	1.4	平成 20 年 11 月 5 日
	JCB 札幌東ビル	3,700	1.0	平成 20 年 2 月 8 日
	北三条ビルディング	3,430	0.9	平成 19 年 9 月 28 日
	NOF 仙台青葉通りビル	3,200	0.8	平成 17 年 11 月 30 日
	NOF 宇都宮ビル	2,970	0.8	平成 15 年 12 月 5 日
	NOF 名古屋柳橋ビル	3,550	0.9	平成 17 年 9 月 29 日
	オムロン京都センタービル	23,700	6.2	平成 19 年 3 月 20 日
	SORA 新大阪 2 1	19,251	5.1	平成 20 年 4 月 25 日
	NOF 御堂筋ビル	12,900	3.4	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	1.7	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産西梅田ビル	5,660	1.5	平成 20 年 9 月 26 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.0	平成 15 年 12 月 5 日
	NOF 神戸海岸ビル	3,280	0.9	平成 15 年 12 月 5 日
	広島立町 NOF ビル	2,100	0.6	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.5	平成 15 年 12 月 5 日
	EME 博多駅前ビル	6,750	1.8	平成 20 年 6 月 27 日
その他地方都市（17 物件）	114,891	30.2		
小計（48 物件）	372,548	97.9		

【取得予定資産】

地域	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%） （注 1）	取得（予定）日
その他地方都市 （注 2）	NOF 天神南ビル（注 4）	3,925	1.0	平成 20 年 12 月又は 平成 21 年 3 月
	（仮称）NOF 名古屋伏見ビル	4,050	1.1	平成 21 年 10 月 30 日
小計（2 物件）		7,975	2.1	

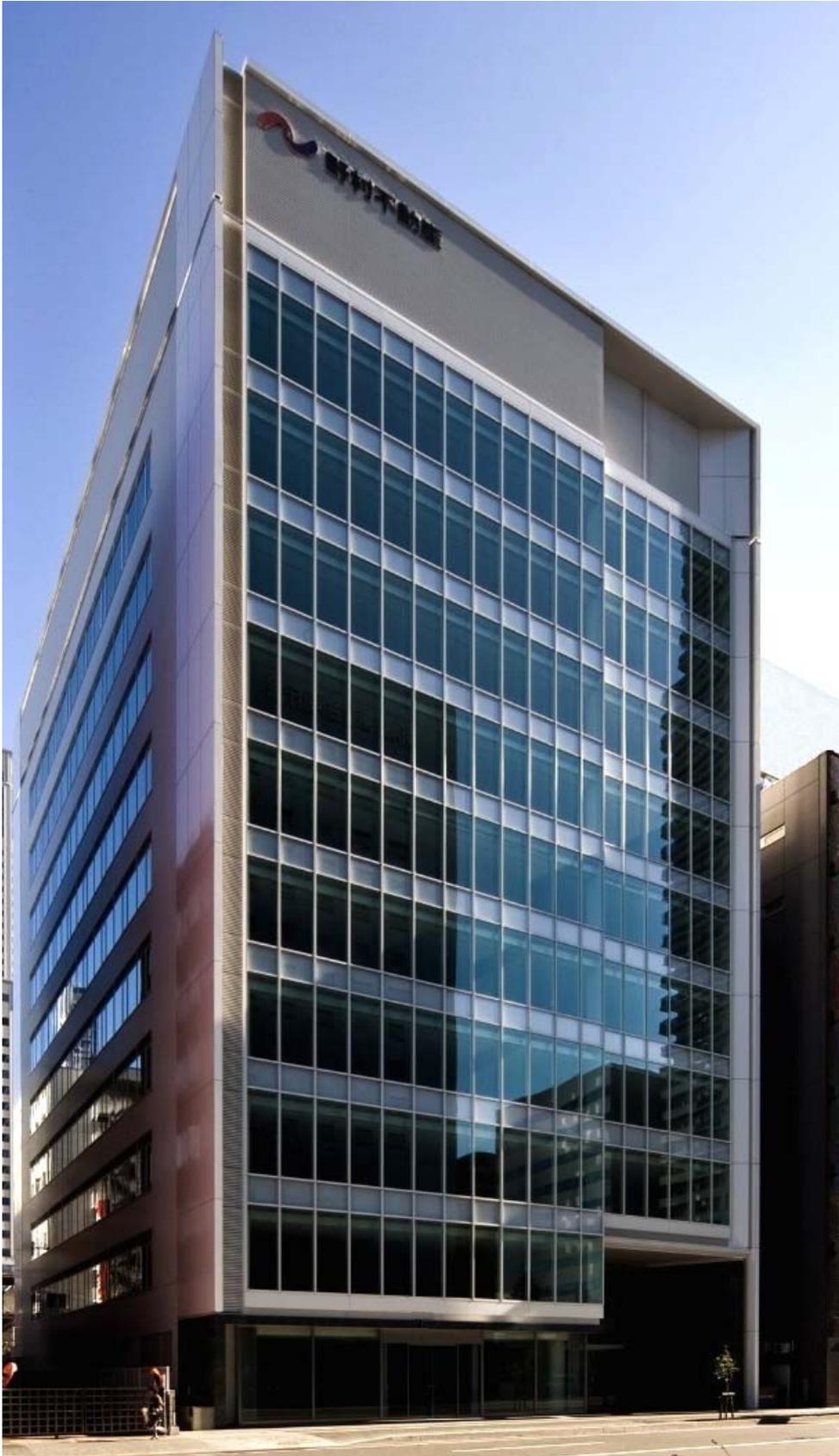
取得済資産・取得予定資産合計（50 物件）	380,523	100.0	
-----------------------	---------	-------	--

- (注1) 比率は、取得（予定）価格に基づき、各資産の取得（予定）価格が取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、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) 平成20年11月5日に不動産売買契約を締結し、同日付で取得予定ですが、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。
- (注4) 「NOF天神南ビル」は、平成20年4月18日に信託受益権売買契約を締結しており、当該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るため、本日現在、当該取得予定価格は決定していません。上記表中においては、当該物件の取得予定価格は便宜的に前記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。

PMO日本橋本町 外観写真



野村不動産札幌ビル 外観写真



PMO日本橋本町 案内図



野村不動産札幌ビル 案内図

