

平成 20 年 9 月 22 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	野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産西梅田ビル
(3) 取得価格	7,660 百万円	5,660 百万円
(4) 契約締結予定日	平成 20 年 9 月 26 日（不動産売買契約の締結）	
(5) 取得予定日	平成 20 年 9 月 26 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	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进行评估しました。

(1) 野村不動産渋谷道玄坂ビル

- 本物件は、全国有数の商業集積地である渋谷の中でも、事務所・店舗等が立ち並び、高い繁华性を誇る「道玄坂」に面し、優れた立地条件を有するオフィスビルであること。また、本物件は「渋谷」駅から徒歩 5 分の距離に位置し、「渋谷」駅は JR 山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線の各線の乗り入れに加え、平成 20 年 6 月に東京メトロ副都心線が開通（平成 24 年を目処に東急東横線との相互乗り入れを予定）しており、交通利便性の向上によりエリアとしての集客力の更なる向上が期待できること。

- ・ 建物については、平成 11 年竣工、延床面積約 1,350 坪、基準階面積約 120 坪、基準階天井高 2,600mm、OA フロア、個別空調等の高い設備スペックを有しており、立地条件の優位性を活かし、事務所・来館型テナント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。

(2) 野村不動産西梅田ビル

- ・ 本物件は、大阪市における代表的な業務・商業集積地である梅田エリアに位置し、JR 線「大阪」駅・「北新地」駅、大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅に近接する、優れた立地条件を有するオフィスビルであること。また、梅田エリアは、阪急百貨店建替計画（店舗・事務所）、大阪駅新北ビル建築計画（「ジェイアール大阪三越伊勢丹（仮称）」入居予定）、梅田北ヤード再開発計画等が予定されており、今後、業務・商業の両面で更なる発展が期待できる立地であること。
- ・ 建物については、平成 5 年竣工、延床面積約 2,400 坪、基準階面積約 130 坪、基準階天井高 2,580mm、OA フロア、個別空調等の高い設備スペックを有しており、立地条件の優位性を活かし、事務所・来館型テナント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) 野村不動産渋谷道玄坂ビル

物件の名称		野村不動産渋谷道玄坂ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（注 1）	地 番	東京都渋谷区道玄坂二丁目 156 番 1 他 3 筆
	住居表示	東京都渋谷区道玄坂二丁目 16 番 4 号
主な利用駅		J R 山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線「渋谷」駅 徒歩 5 分、京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩 3 分
竣工日（注 1）		平成 11 年 3 月 12 日
用途（注 1）		店舗・事務所・駐車場
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建
地震リスク分析（PML）（注 2）		12%（清水建設株式会社作成の平成 20 年 9 月 4 日付建物状況評価報告書によります。）
設計者		株式会社石本建築事務所
構造計算者		株式会社石本建築事務所
施工者		株式会社熊谷組
建築確認機関		東京都
面積（注 1）	土 地	566.22 m ² （171.28 坪）
	建 物	4,463.86 m ² （1,350.31 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		800%・600%（注 4）
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	7,660 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）	7,660 百万円（収益還元法 価格時点：平成 20 年 8 月 29 日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）				
想定NOI（注 6）	311 百万円				
賃貸状況（平成 20 年 9 月 22 日現在）					
テナントの総数	6				
賃貸事業収入	348 百万円（注 7）				
敷金・保証金	280 百万円（注 7）				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,436.67 m ² （1,039.59 坪）				
賃貸可能面積	3,436.67 m ² （1,039.59 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
	—	88.4%	100.0%	100.0%	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）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

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

南東側道路境界から 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 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 97.4%（事務所 97.0%、店舗 99.0%）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 20 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

（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 9 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

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。

(2) 野村不動産西梅田ビル

物件の名称		野村不動産西梅田ビル				
特定資産の種類		不動産				
所在地（注1）	地番	大阪府大阪市北区梅田二丁目16番4他6筆				
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22				
主な利用駅		ＪＲ線「大阪」駅 徒歩4分、「北新地」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅 徒歩1分				
竣工日（注1）		平成5年6月28日				
用途（注1）		事務所・車庫・倉庫・機械室				
構造（注1）		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12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4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		三井建設株式会社他2社				
建築確認機関		大阪市				
面積（注1）	土地	818.39㎡（247.56坪）（注3）				
	建物	8,036.71㎡（2,431.10坪）				
所有形態	土地	所有権（注3）				
	建物	所有権				
建ぺい率		100%（注4）				
容積率		1,000%				
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		5,660百万円				
鑑定評価額（評価方法等）		5,660百万円（収益還元法 価格時点：平成20年9月1日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）				
想定NOI（注6）		271百万円				
賃貸状況（平成20年9月22日現在）						
テナントの総数		11				
賃貸事業収入		379百万円（注7）				
敷金・保証金		377百万円（注7）				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		5,213.02㎡（1,576.94坪）				
賃貸可能面積		5,213.02㎡（1,576.94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
		85.6%	100.0%	98.4%	92.2%	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。但し、敷地のうち賃借している部分の面積は、賃貸借契約書に記載された数値によっています。

（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）敷地（818.39㎡）の一部（396.91㎡）を賃借しており、当該借地には建築基準法第42条第1項第5号により道路としての位置指定を受けた部分（23.76㎡）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) 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95.0%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20年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(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9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

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。

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9月22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) 野村不動産渋谷道玄坂ビル

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以外
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	投資運用目的	—
取得価格（その他費用を含む）	現所有者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成19年8月	—

(2) 野村不動産西梅田ビル

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以外
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	投資運用目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	現所有者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成 18 年 3 月	—

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) プロパティ・マネジメント業務に係る取引

当該 2 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 9 月 26 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 9 月 26 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

当該2物件の取得を織り込んだ平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「平成20年10月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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 | 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	野村不動産渋谷道玄坂ビル
鑑定評価額	7,660,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 8 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,660,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	7,870,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	410,307,037	
ア) 可能総収入	421,001,496	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	10,694,459	中長期的に安定的と認められる稼働率水準を前提に査定。
(2) 運営費用	86,020,774	
維持管理費	16,000,000	改定予定の管理業務委託費見積額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	16,566,732	過年度実績額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	4,218,833	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費に基づき査定。
PM フィー	8,778,528	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	3,399,939	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	34,640,062	平成 20 年度課税明細に基づき、地価動向等を考慮して査定。
損害保険料	515,290	保険料見積額に基づき、類似不動産の保険料率等による検証の上査定。
その他費用	1,901,390	袖看板経費、雑費を過年度実績額に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	324,286,263	
(4) 一時金の運用益	5,688,197	運用利回りを 2.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,228,917	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	322,745,543	
(7) 還元利回り	4.1%	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	7,570,000,000	
割引率	3.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	6,820,000,000	
土地比率	86.5%	
建物比率	13.5%	

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	対象不動産は、日本有数の複合商業地域である渋谷エリアの道玄坂沿いに位置し、かつ駅接近性も良好であることから、人通りが多く繁华性の高い地域に立地する店舗兼事務所ビルである。建物は築後約 9 年を経過しているが、維持管理の状態は概ね良好であり、基本スペックとしても、基準階貸室面積約 120 坪、基準階天井高 2.6m、0A フロア敷設、個別空調を備えるなど、テナントの希望する設備水準を充足している。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	野村不動産西梅田ビル
鑑定評価額	5,660,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 20 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,660,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	5,820,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	442,092,843	
ア) 可能総収入	468,949,308	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	26,856,465	中長期的に安定的と認められる稼働率水準を前提に査定。
(2) 運営費用	164,919,094	
維持管理費	27,056,000	管理業務委託費見積書による見積額を参考に類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	30,556,252	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	7,263,333	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
PM フィー	10,584,790	PM業務予定料率に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	2,799,960	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	40,697,098	平成 20 年度課税明細に基づき、地価動向等を考慮して査定。
損害保険料	803,140	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	45,158,521	地代及び雑費について過年度実績額に基づき地代の改定を考慮の上査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	277,173,749	
(4) 一時金の運用益	6,598,223	運用利回りを 2.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	27,595,333	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	256,176,639	
(7) 還元利回り	4.4%	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	5,590,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	5,430,000,000	
土地比率	76.8%	
建物比率	23.2%	

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	対象不動産は梅田地区に存しており、大阪市営地下鉄「西梅田」駅に近接する良好な立地条件を備える事務所ビルである。築後約 15 年、ワンフロアあたりの賃貸面積は 120 坪から 130 坪であり、維持管理の状態は良好である。事務所部分の基本スペックは、基準階天井高 2.58m、OA フロア敷設・個別空調を備えており、テナントの希望する設備水準を充足している。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

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	10.5	平成 15 年 12 月 8 日
	JAL ビルディング	33,080	8.9	平成 17 年 3 月 18 日
	NOF 日本橋本町ビル	20,600	5.6	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	4.0	平成 16 年 2 月 27 日
	新宿三信ビル	12,300	3.3	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	3.1	平成 18 年 9 月 1 日
	NOF 芝ビル	10,000	2.7	平成 16 年 5 月 25 日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.4	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産渋谷道玄坂ビル（注 3）	7,660	2.1	平成 20 年 9 月 26 日
	NOF 溜池ビル	7,400	2.0	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	1.5	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
	八丁堀 NF ビル	3,160	0.9	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（20 物件）		207,138	55.9	
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	0.6	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
	ファースト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	2.6	平成 17 年 6 月 30 日
	NOF 横浜西口ビル	5,050	1.4	平成 17 年 5 月 12 日
	NOF 新横浜ビル	3,600	1.0	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	12.3	
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
	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	0.9	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	1.0	平成 17 年 9 月 29 日
	オムロン京都センタービル	23,700	6.4	平成 19 年 3 月 20 日
	SORA 新大阪 21	19,251	5.2	平成 20 年 4 月 25 日
	NOF 御堂筋ビル	12,900	3.5	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（注 3）	5,660	1.5	平成 20 年 9 月 26 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.1	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（16 物件）		109,591	29.6	
小計（46 物件）		362,248	97.8	

【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	1.1	平成 20 年 9 月～ 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	2.2	

取得済資産・取得予定資産合計（48 物件）		370,223	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 9 月 26 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 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。

野村不動産渋谷道玄坂ビル外観写真



野村不動産西梅田ビル外観写真



野村不動産渋谷道玄坂ビル案内図



野村不動産西梅田ビル案内図

