



平成 20 年 7 月 4 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
- (2) 物件名称 : (仮称) NOF名古屋伏見ビル
- (3) 取得予定価格 : 4,050 百万円 (注)
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 7 月 4 日 (不動産売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 21 年 10 月 30 日 (不動産の引渡し)
- (6) 売主 : 清水建設株式会社
- (7) 取得資金 : 未定

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

(注) 本物件の建物は、その全部の用途を「事務所」として建築確認を取得していますが、1階部分に限り用途を「店舗」に変更する予定です。上記取得予定価格は、1階部分の用途が「店舗」に変更されたこと(その旨の建築確認を取得したこと)を前提とする金額であり、かかる用途の変更が行われない場合には取得価格を 3,980 百万円とする旨売主と合意しています。

#### 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、名古屋市における代表的なオフィスエリアである伏見地区の中心部に位置し、地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩 1 分、地下鉄桜通線「丸の内」駅徒歩 4 分と、複数駅が利用可能な優れた立地条件を有すること。また、本物件は、幹線道路である伏見通に面することに加え、当該道路沿いでは開発によるオフィスの集積が近年進展するなど、名古屋市内におけるオフィス立地としてのステータスが向上しているため、将来的に高いテナント訴求力を保持することが期待されること。

- ・ 本物件建物は、設計図書によれば、延床面積約 1,500 坪、基準階面積約 100 坪・最大 3 分割に対応可能なフロア形状、2.7mの天井高、制震構造、その他最新の設備水準を備えたオフィスビルであり、前述の立地条件の優位性も加味すると、中長期にわたり安定的に幅広いテナントのニーズに応えることができる物件であると考えられること。

なお、本物件は平成 21 年 10 月に建物が竣工する予定の開発中の物件であるため、本投資法人は以下の事項等を売買代金支払の条件とすることにより、工事の完工リスク、建物引渡リスク等の回避を図っています。

- ・ 開示された設計図書及び法令に従って、建物が建築されること
- ・ 建築基準法に定める竣工検査を完了させること
- ・ 建物が建築関連法令に合致していること

### 3. 取得予定資産の内容

物件の名称		(仮称) NOF名古屋伏見ビル			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注 1)	地 番	愛知県名古屋市中区錦二丁目 923 番他 1 筆			
	住居表示	(注 2)			
主な利用駅		名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩 1 分、 名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅徒歩 4 分			
竣工日 (注 3)		平成 21 年 10 月 (予定)			
用途 (注 3)		事務所			
構造 (注 3)		鉄骨・鉄筋コンクリート造地下 1 階付 11 階建			
地震リスク分析 (PML) (注 4)		8% (清水建設株式会社作成の平成 20 年 6 月 17 日付建物地震リスク評価報告書によります。)			
設計者		清水建設株式会社			
構造計算者		清水建設株式会社			
施工者		清水建設株式会社			
建築確認機関		ビューローベリタスジャパン株式会社			
面積	土 地	580.58 m <sup>2</sup> (175.62 坪) (注 1)			
	建 物	5,216.89 m <sup>2</sup> (1,578.10 坪) (注 3)			
所有形態	土 地	所有権			
	建 物	所有権			
建ぺい率		100% (注 5)			
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		未定			
特記事項		該当事項はありません。			
取得価格		4,050 百万円			
調査価額 (評価方法等) (注 6)		4,070 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 20 年 5 月 1 日) (調査機関:財団法人日本不動産研究所)			
想定NOI (注 7)		180 百万円			
賃貸状況 (平成 20 年 7 月 4 日現在) (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 (注 9)		3,282.90 m <sup>2</sup> (993.07 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) 「所在地(地番)」及び「面積」(土地)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) 本物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。
- (注3) 「竣工日」、「用途」、「構造」及び「面積」(建物)については、本日現在において建物が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。
- (注4) 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5) 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6) 価格調査について  
「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格(調査価額)を求めたものです。なお、上記調査価額は、建物の1階部分の用途が店舗に変更されたことを前提としています。かかる変更が行われないことを前提とした調査価額は4,000百万円です。
- (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、取得初年度の特殊要因を排除した現時点における想定数値(1年間)であり、賃貸事業収支については稼働率が96.1%(事務所96.0%、店舗98.0%)であることを前提として作成しています。なお、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。
- (注8) 賃貸状況及び過去の稼働率について  
本物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナントはなく、賃貸の実績もありません。
- (注9) 「賃貸可能面積」について  
本物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、建築確認申請書及び1階部分の用途変更に関する確認申請書の添付図面等をもとに計画されている賃貸可能面積を記載しています。

#### 4. 売主の概要

商号	清水建設株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 宮本洋一
資本金	74,365百万円
大株主	清水地所株式会社
主な事業の内容	建築、土木、機器装置等建設工事の請負(総合建設業)
本投資法人又は資産運用会社との関係	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

媒介者の名称	中央三井信託銀行株式会社
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし
媒介手数料	媒介者より媒介手数料の開示につき同意を得られていないため記載を省略します。

7. 決済方法

本物件の引渡し日（平成 21 年 10 月予定）に、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。なお、取得資金の調達方法は未定です。

8. 取得の日程

平成 20 年 7 月 4 日                      不動産売買契約の締結  
平成 21 年 10 月 30 日（予定）      不動産（土地・建物）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 10 月期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日）の運用状況への影響はありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 1      調査報告書サマリー  
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      （仮称）NOF名古屋伏見ビル完成予想図  
参考資料 4      （仮称）NOF名古屋伏見ビル案内図

\* 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

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) NOF名古屋伏見ビル
調査価額	4,070,000,000 円
調査機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,070,000,000	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	4,130,000,000	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-イ)	218,154,000	
ア) 可能総収入	227,765,000	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	9,611,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	40,283,000	
維持管理費	15,000,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	0	水道光熱費収入により充当されると想定の上計上しない
修繕費	1,600,000	類似不動産の費用水準を参考に、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上
PM フィー	4,363,000	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	1,436,000	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	17,465,000	平成 20 年度課税標準額、再調達原価等に基づき査定
損害保険料	410,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	9,000	町内会費を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	177,871,000	
(4) 一時金の運用益	3,257,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,720,000	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・レポートにおける更新費の年平均額を勘案の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	177,408,000	
(7) 還元利回り	4.3%	調査対象不動産の立地条件・建物条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,010,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、調査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	4.5%	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、投資対象としての調査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上査定
積算価格	3,830,000,000	
土地比率	58.3%	
建物比率	41.7%	

試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、近年伏見通等の大通り沿いを中心に新築ビルの供給が続き、業務高度商業地域として成熟度が増しつつある「伏見地区」に存し、地下鉄「伏見」駅にも近接するなど、良好な立地条件を備える事務所・店舗ビルである。基準階床面積として約 300 ㎡を有し、小規模に区画割りも可能で、有効活用の可能性に富んだ設計である。また、事務所部分の基本スペックは基準階天井高 2.7m、OAフロア敷設・個別空調を備えるなど、テナントニーズに応えうる機能を有している。以上のことを勘案して調査価額を決定した。
---------------------------	--

(注 1) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格(調査価額)を求めたものです。

(注 2) 上記の調査価額は、建物の 1 階部分の用途が「店舗」に変更されたことを前提としています。かかる変更が行われないうことを前提とした調査価額は 4,000 百万円です。

## 本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	10.9	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	9.3	平成17年3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	5.8	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	4.1	平成16年2月27日
	新宿三信ビル	12,300	3.4	平成20年6月25日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	3.4	平成16年9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	3.2	平成18年9月1日
	NOF芝ビル	10,000	2.8	平成16年5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.5	平成17年11月30日
	NOF溜池ビル	7,400	2.1	平成17年9月29日
	岩本町東洋ビル	6,020	1.7	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	0.9	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 (19 物件)	199,478	55.9		
東京周辺部 (注2)	NOF東陽町ビル	7,550	2.1	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	1.8	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	2.7	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	12.8		
その他地方都市 (注2)	札幌ノースプラザ	6,820	1.9	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	1.0	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	6.6	平成19年3月20日
	SORA新大阪21	19,251	5.4	平成20年4月25日
	NOF御堂筋ビル	12,900	3.6	平成17年11月30日
	野村不動産大阪ビル	6,410	1.8	平成15年12月5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	1.9	平成20年6月27日
その他地方都市 (15 物件)	103,931	29.1		
小計 (44 物件)	348,928	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3)	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 (注4)	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 (46 物件)	356,903	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) 「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、本書の日付現在、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。
- (注4) 本物件の建物は、その全部の用途を「事務所」として建築確認を取得していますが、1階部分に限り用途を「店舗」に変更する予定です。上記取得予定価格は、1階部分の用途が「店舗」に変更されたこと（その旨の建築確認を取得したこと）を前提とする金額であり、かかる用途の変更が行われない場合には取得価格を3,980百万円とする旨売主と合意しています。

(仮称) NOF名古屋伏見ビル完成予想図



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(仮称) NOF名古屋伏見ビル案内図

