

平成 20 年 6 月 26 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 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : EME 博多駅前ビル
- (3) 取得価格 : 6,750 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 6 月 27 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 6 月 27 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売主 : GEリアル・エステート株式会社
- (7) 取得資金 : 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。

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。

- ・ 博多駅は、山陽新幹線、JR 鹿児島本線・博多南線及び地下鉄空港線が乗り入れる九州経済圏におけるターミナル駅であり、本物件の所在する博多駅前エリアはこの博多駅に近接し、天神エリアと並ぶ福岡を代表するオフィスエリアであること。加えて、同エリアでは、平成 23 年春に、九州新幹線の全線開業及び商業施設を中心とした「新博多駅ビル」竣工が予定されており、業務・商業集積地としての一層の発展が期待されるため、一般の事務用途のテナントに加えて駅前立地を志向する来館型テナント等による賃貸需要が見込まれること。
- ・ 本物件は、博多駅徒歩 1 分の空港通りに面した角地に立地し、優れた交通利便性と高い視認性を備えていること。建物については、延床面積約 3,300 坪、基準階面積約 200 坪の規模を有し、平成 17 年から平成 19 年にかけて個別空調化工事、エントランス・基準階共用部美装工事等の大規模リニューアルが実施されているため、中長期にわたり安定的に上記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。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		E M E 博多駅前ビル				
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		住友信託銀行株式会社（注 1）				
信託契約期間		平成 14 年 5 月 22 日から平成 30 年 6 月 29 日				
所在地（注 2）	地 番	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 536 番他 1 筆				
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 15 番 20 号				
主な利用駅		J R 線（山陽新幹線、鹿児島本線、博多南線）、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩 1 分				
竣工日（注 2）		昭和 58 年 7 月 15 日				
用途（注 2）		事務所・店舗				
構造（注 2）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 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 6 月 17 日付建物状況評価報告書によります。）				
設計者		株式会社久米建築事務所（現 株式会社久米設計）				
構造計算者		株式会社久米建築事務所（現 株式会社久米設計）				
施工者		鹿島建設株式会社				
建築確認機関		福岡市				
面積（注 2）	土 地	1,440.61 m ² （435.78 坪）				
	建 物	10,961.34 m ² （3,315.80 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		500%・600%・800%（注 5）				
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 6）				
特記事項		・本物件については、建築基準法に定める竣工検査の手続が完了していませんが、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の平成 20 年 5 月 26 日付建築基準法等適合性判定調査書により、建築当時の建築関連法規への適合性が確認されています。また、平成 20 年 6 月に竣工した増築等について、増築前の状態において遵法性に問題がないことを調査・報告の上平成 20 年 6 月 5 日付で建築基準法に定める建築確認を取得し、同月 23 日に竣工検査の手続を完了しています。さらに、清水建設株式会社作成の平成 20 年 6 月 17 日付建物状況評価報告書によっても、遵法性の問題がないものとされています。				
取得価格		6,750 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）		6,500 百万円（収益還元法 価格時点：平成 20 年 6 月 1 日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）				
想定NOI（注 7）		309 百万円				
賃貸状況（平成 20 年 6 月 26 日現在）						
テナントの総数		35				
賃貸事業収入		347 百万円（注 8）				
敷金・保証金		259 百万円（注 8）				
稼働率		89.2%				
賃貸面積		6,767.12 m ² （2,047.05 坪）				
賃貸可能面積		7,585.43 m ² （2,294.59 坪）				
過去の稼働率（注 9）	平成 15 年 12 月末	平成 16 年 12 月末	平成 17 年 12 月末	平成 18 年 12 月末	平成 19 年 12 月末	
	86.2%	82.0%	84.4%	86.5%	91.6%	

（注1）信託受託者について

本物件は、平成14年5月22日にシティトラスト信託銀行株式会社を受託者として当初信託設定されましたが、平成17年7月8日付にて受託者が住友信託銀行株式会社に変更されています。

（注2）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) 容積率について

本物件の土地のうち、南東側市道博多駅前線の道路境界線から30m以内の部分は800%、同博多駅前線の道路境界線から30m超かつ南西側市道博多駅前8号線の道路中心線から30m以内の部分は600%、その他の部分は500%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94.6%（事務所部分95%、1階店舗部分98%、地下1階店舗部分85%）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8) 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6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。

4. 売主の概要

商号	GEリアル・エステート株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
代表者	代表取締役社長 吉田 奉行
資本金	212億4,100万円
大株主	GEジャパン・ホールディングス株式会社 100%
主な事業の内容	1. 不動産の取得、所有、貸借並びに管理及び利用 2. 不動産の売買及びその仲介並びに鑑定評価 3. 貸金業 4. 投資助言・代理業 5. 第二種金融商品取引業 ほか
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

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（平成 20 年 6 月 27 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 6 月 27 日（予定） 信託受益権売買契約の締結

平成 20 年 6 月 27 日（予定） 信託受益権の引渡し

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軽微であり、平成 20 年 10 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 | EME 博多駅前ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | EME 博多駅前ビル案内図 |

* 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	E M E 博多駅前ビル
鑑定評価額	6,500,000,000 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 6 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,500,000,000	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	6,610,000,000	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)	448,678,000	
ア) 可能総収入	475,107,000	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	26,429,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	111,989,000	
維持管理費	29,661,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	32,000,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮して計上
修繕費	7,579,000	過年度実績額を参考に、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	9,525,000	改定予定の報酬料率、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	2,728,000	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	29,207,000	平成 20 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	1,039,000	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	250,000	通信費等を計上
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	336,689,000	
(4) 一時金の運用益	6,163,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	32,351,000	毎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 (N C F = (3) + (4) - (5))	310,501,000	
(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	6,380,000,000	
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	6,360,000,000	
土地比率	72.1%	
建物比率	27.9%	

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	対象不動産は、九州の中核管理機能を担う「博多駅前」地区に存し、九州の陸の玄関口であり、平成 23 年の九州新幹線鹿児島ルート全線開通に合わせ新駅ビルの建設が予定される「博多」駅に近接しており、良好な立地条件を備える事務所・店舗ビルである。築後約 25 年が経過するが、基準階床面積として約 650 m ² を有し、維持・管理の状態は良好である。また、近年空調設備や共用施設のリニューアル工事が実施済みであり、テナントニーズに応える機能を有している。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） 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	11.1	平成15年12月 8日
	JALビルディング	33,080	9.5	平成17年 3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	5.9	平成15年12月 5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	4.2	平成16年 2月27日
	新宿三信ビル	12,300	3.5	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	3.3	平成18年 9月 1日
	NOF芝ビル	10,000	2.9	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	1.6	平成15年12月 8日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.5	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	0.7	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	57.2	
東京周辺部 （注 2）	NOF東陽町ビル	7,550	2.2	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	1.1	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	2.7	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	0.9	平成19年 9月28日
	東京周辺部（10 物件）	45,519	13.0	
その他地方都市 （注 2）	札幌ノースプラザ	6,820	2.0	平成18年 6月 1日
	JCB札幌東ビル	3,700	1.1	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	0.9	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	6.8	平成19年 3月20日
	SORA新大阪21	19,251	5.5	平成20年 4月25日
	NOF御堂筋ビル	12,900	3.7	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	0.6	平成15年12月 5日
	EME博多駅前ビル（注 3）	6,750	1.9	平成20年 6月27日
	その他地方都市（15 物件）	103,931	29.8	
合計（44 物件）		348,928	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。

（注 3） 当該物件とは、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 4） 当該物件は、平成 20 年 6 月 27 日に信託受益権売買契約を締結し、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 5） 平成 20 年 4 月 18 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて、取得の決定及び売買契約の締結を公表した「NOF天神南ビル」（取得予定価格：3,950～4,100 百万円）については、本日現在未取得であるため、上記表中に記載していません。

EME 博多駅前ビル外観写真



E M E 博多駅前ビル案内図

