



平成 20 年 6 月 20 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 6 物件の概要

| 物件名称 | 所在地 | 売買契約締結日 及び取得予定日 | 取得予定価格 (百万円) |
|------------------|------------|---------------------|-----------------|
| ① 新宿三信ビル | 東京都渋谷区代々木 | 平成 20 年 6 月 25 日 | 12,300 |
| ② セントラル京橋ビル | 東京都中央区京橋 | | 2,550 |
| ③ セントラル新富町ビル | 東京都中央区湊 | | 1,750 |
| ④ 東信目黒ビル | 東京都目黒区下目黒 | | 1,340 |
| ⑤ サンワールド四谷ビル (注) | 東京都新宿区荒木町 | | 778 |
| ⑥ 岩本町東洋ビル | 東京都千代田区岩本町 | | 6,020 |
| 合 計 | | | 24,738 |

(注) 本日現在の物件名称は「セントラル荒木町ビル」ですが、平成 20 年 6 月 25 日 (当該物件の取得日) をもって上記名称に変更する予定です。

- (2) 取得予定資産 : ①～⑥ 不動産を信託する信託の受益権
- (3) 売 主 : ①～⑤ 有限会社ディエス・インベストメント
⑥ 合同会社メトロポリタン・インベストメント・スリー
- (4) 取得資金 : 短期投資法人債及び借入金による調達資金により取得予定

以下、上記取得予定資産それぞれを「本物件」といい、これらを総称して「本 6 物件」といいます。

2. 取得の理由

本 6 物件はいずれも、現在、野村不動産グループが資産運用を行う私募ファンドが保有している物件です。本投資法人は、資産運用開始時から、野村不動産グループの保有・開発物件又は野村不動産グループの私募ファンドの保有物件を継続的に取得しており、このような野村不動産グループとのパイプラインを活用した物件取得は、本投資法人の成長戦略の大きな柱となっています。

本 6 物件は東京都心部を中心とした総額約 250 億円という規模です。本投資法人は、その取得により、本投資法人のポートフォリオにおける東京都心部所在物件の比率が向上し、ポートフォリオの地域分散がより好ましい状態となること、及び各物件についての以下の点を評価し、本 6 物件の取得を決定しました。

本投資法人は、今後も野村不動産グループとのコラボレーションを推進し、優良物件への投資機会の確保を図っていく所存です。

① 新宿三信ビル

本物件は、(a) J R 線・都営地下鉄「新宿」駅至近という優れた交通利便性を有し、(b) 周辺は新宿高島屋、J R 東日本本社ビル等、業務・商業施設の集積が進んでおり、かつ、(c) 現在工事中の人工地盤完成後は、駅の東西が広く結ばれることにより更なる利便性の向上と業務集積地としての発展が期待できるエリアに立地していること。建物は、延床面積約 2,700 坪、基準階面積約 250 坪の規模を有し、設備面においても個別空調化が完了しており、立地面の優位性を活かし、安定したテナントニーズが見込まれること。

② セントラル京橋ビル

本物件は、J R 線・東京メトロ丸ノ内線「東京」駅、東京メトロ銀座線「京橋」駅に近接する優れた立地条件を有していること。建物は、平成 10 年竣工、基準階面積約 75 坪、個別空調等の条件を有しており、東京駅周辺の立地条件を希望するテナントのニーズに安定的に応えることができることと見込まれること。

③ セントラル新富町ビル

本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅、日比谷線「築地」駅に近接していること。建物は、平成 2 年竣工、基準階面積約 100 坪、個別空調等の条件を有していることから、東京・銀座等の都心への近接性と相対的に割安な賃料を志向するメーカー等のテナントに対する訴求力に優れており、安定したテナントニーズが期待できること。

④ 東信目黒ビル

本物件は、J R 線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線という複数の路線が利用可能な「目黒」駅から徒歩約 7 分の目黒通り沿いに位置し、目黒川に隣接する角地に立地した視認性の高い物件であること。建物は、平成元年竣工、個別空調等の条件及び曲線を主体とした特徴的な外観を有していることから、恵比寿・渋谷等への近接性を志向する設計・デザイン・アパレル等のテナントに対する訴求力に優れており、安定したテナントニーズが期待できること。

⑤ サンワールド四谷ビル

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅及び都営地下鉄新宿線「曙橋」駅の 2 駅が利用可能な立地条件を有し、平成 3 年竣工、基準階面積約 50 坪、個別空調等の建物条件を備え、東京都心中心部への近接性と相対的に割安な賃料を志向するテナントに対する訴求力に優れており、安定したテナントニーズが期待できること。

⑥ 岩本町東洋ビル

本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩1分の昭和通りに面した角地に位置し、JR線「神田」駅・「秋葉原」駅も利用可能な交通利便性に優れた立地条件を有していること。平成5年竣工、基準階面積約145坪、各階空調等の建物条件を有していることから、業務集積の進む秋葉原・神田への近接性を志向するテナントに対する訴求力に優れており、安定したテナントニーズが期待できること。

3. 取得予定資産の内容

① 新宿三信ビル

| | | |
|------------------|--|----------------------|
| 物件の名称 | 新宿三信ビル | |
| 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17年6月30日から平成30年6月30日(予定)(注1) | |
| 所在地(注2) | 地番 | 東京都渋谷区代々木二丁目4番1他5筆 |
| | 住居表示 | 東京都渋谷区代々木二丁目4番9号 |
| 主な利用駅 | 都営大江戸線「新宿」駅徒歩1分、JR線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線「新宿」駅徒歩4分 | |
| 竣工日(注2) | 昭和49年4月16日 | |
| 用途(注2) | 事務所・駐車場 | |
| 構造(注2) | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建(注3) | |
| 地震リスク分析(PML)(注4) | 13%(清水建設株式会社作成の平成20年5月30日付建物状況評価報告書によります。) | |
| 設計者 | 佐藤工業株式会社 | |
| 構造計算者 | 佐藤工業株式会社 | |
| 施工者 | 佐藤工業株式会社 | |
| 建築確認機関 | 東京都 | |
| 面積(注2) | 土地 | 1,353.62㎡(409.47坪) |
| | 建物 | 9,044.04㎡(2,735.82坪) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建ぺい率 | 100%(注5) | |
| 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 | 野村ビルマネジメント株式会社(注6) | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先の野村ビルマネジメント株式会社は、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。 ・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とし、鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。 ・本物件は、旧建築基準法施行令(旧耐震基準)に準拠し、設計、施工されていますが、平成20年5月に作成された株式会社NTTファシリティーズによる耐震診断報告によれば、一部を除き、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。新耐震基準を満たしていない部分については、本投資法人による取得後、耐震改修工事を行う予定です。 | |
| 取得価格 | 12,300百万円 | |
| 鑑定評価額(評価方法等) | 12,300百万円(収益還元法 価格時点:平成20年5月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所) | |
| 想定NOI(注7) | 576百万円 | |

| 賃貸状況（平成20年6月20日現在） | | | | | |
|--------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| テナントの総数・概要 | 15 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 631百万円（注8） | | | | |
| 敷金・保証金 | 500百万円（注8） | | | | |
| 稼働率 | 94.4% | | | | |
| 賃貸面積 | 6,290.53㎡（1,902.88坪） | | | | |
| 賃貸可能面積 | 6,663.64㎡（2,015.75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 |
| | — | — | 88.7% | 100.0% | 97.6% |

（注1）信託契約期間について

本日現在における本物件の信託受託者と現受益者との間の信託契約期間は、平成17年6月30日乃至平成27年6月30日ですが、本投資法人による本物件取得に伴い信託期間を上記のとおり変更する予定です。

（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。別段の記載がない限り、本6物件全てについて同じです。

（注3）地下階については、登記簿上は地下2階と表記されていますが、実際には1フロアとして使用しています。

（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。本6物件全てについて同じです。

（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）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。本6物件全てについて同じです。

（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。本6物件全てについて同じです。

「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%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。別段の記載がない限り、本6物件全てについて同じです。

（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。なお、平成16年3月末及び平成17年3月末の数値については、売主から賃貸状況に関する情報提供を受けていないため記載していません。別段の記載がない限り、本6物件全てについて同じです。

② セントラル京橋ビル

| | | |
|---------|--|------------------|
| 物件の名称 | セントラル京橋ビル | |
| 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17年9月15日から平成30年6月30日（予定）（注1） | |
| 所在地 | 地番 | 東京都中央区京橋一丁目4番8 |
| | 住居表示 | 東京都中央区京橋一丁目4番13号 |
| 主な利用駅 | JR線、東京メトロ丸ノ内線「東京」駅徒歩5分、 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩3分 | |

| | | | | | |
|--------------------|---|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 竣工日 | 平成10年9月18日（注2） | | | | |
| 用途 | 事務所・店舗 | | | | |
| 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建（注2） | | | | |
| 地震リスク分析（PML） | 15%（清水建設株式会社作成の平成20年5月30日付建物状況評価報告書によります。） | | | | |
| 設計者 | 株式会社梶建築設計事務所 | | | | |
| 構造計算者 | 有限会社石山構造建築事務所 | | | | |
| 施工者 | 安藤建設株式会社 | | | | |
| 建築確認機関 | 東京都 | | | | |
| 面積 | 土地 | 354.52㎡（107.24坪） | | | |
| | 建物 | 2,303.96㎡（696.94坪）（注2） | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | 100%（注3） | | | | |
| 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 | 野村ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項 | ・プロパティ・マネジメント委託先の野村ビルマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。 | | | | |
| 取得価格 | 2,550百万円 | | | | |
| 鑑定評価額（評価方法等） | 2,550百万円（収益還元法 価格時点：平成20年5月1日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所） | | | | |
| 想定NOI（注4） | 126百万円 | | | | |
| 賃貸状況（平成20年6月20日現在） | | | | | |
| テナントの総数・概要 | 9 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 154百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 127百万円 | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,720.05㎡（520.31坪） | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,720.05㎡（520.31坪） | | | | |
| 過去の稼働率 | 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 |
| | — | — | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

（注1）信託契約期間について

本日現在における本物件の信託受託者と現受益者との間の信託契約期間は、平成17年9月15日乃至平成27年9月末日ですが、本投資法人による本物件取得に伴い信託期間を上記のとおり変更する予定です。

（注2）本物件の地下2階は平成11年に増築されましたが、本日現在登記が未了です。本物件取得後遅滞なく、構造、面積等について変更登記を申請する予定です。なお、変更後の建物面積は2,332.21㎡となる予定です。

（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）想定NOIについて

「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%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。

③ セントラル新富町ビル

| | | | | | |
|--------------------|---|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称 | セントラル新富町ビル | | | | |
| 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17年9月15日から平成30年6月30日(予定)(注1) | | | | |
| 所在地 | 地番 | 東京都中央区湊三丁目8番5他5筆 | | | |
| | 住居表示 | 東京都中央区湊三丁目5番10号 | | | |
| 主な利用駅 | 東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩4分、 東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩7分 | | | | |
| 竣工日 | 平成2年3月31日新築、平成4年7月24日変更、増築 | | | | |
| 用途 | 事務所・店舗 | | | | |
| 構造 | 鉄骨造陸屋根8階建 | | | | |
| 地震リスク分析(PML) | 15%(清水建設株式会社作成の平成20年5月30日付建物状況評価報告書によります。) | | | | |
| 設計者 | 安藤建設株式会社 | | | | |
| 構造計算者 | 株式会社持田建築設計事務所 | | | | |
| 施工者 | 安藤建設株式会社 | | | | |
| 建築確認機関 | 東京都 | | | | |
| 面積 | 土地 | 566.40㎡(171.33坪) | | | |
| | 建物 | 2,777.61㎡(840.22坪) | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | 100%(注2) | | | | |
| 容積率 | 500% | | | | |
| 担保設定の有無 | 無 | | | | |
| プロパティ・マネジメント委託先 | 野村ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項 | ・プロパティ・マネジメント委託先の野村ビルマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。 | | | | |
| 取得価格 | 1,750百万円 | | | | |
| 鑑定評価額(評価方法等) | 1,750百万円(収益還元法 価格時点:平成20年5月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所) | | | | |
| 想定NOI(注3) | 100百万円 | | | | |
| 賃貸状況(平成20年6月20日現在) | | | | | |
| テナントの総数・概要 | 7 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 113百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 77百万円 | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 2,467.14㎡(746.30坪) | | | | |
| 賃貸可能面積 | 2,467.14㎡(746.30坪) | | | | |
| 過去の稼働率 | 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 |
| | — | — | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

(注1) 信託契約期間について

本日現在における本物件の信託受託者と現受益者との間の信託契約期間は、平成17年9月15日乃至平成27年9月末日ですが、本投資法人による本物件取得に伴い信託期間を上記のとおり変更する予定です。

(注2) 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3) 想定NOIについて

「想定NOI」は、取得初年度の特殊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%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。

④ 東信目黒ビル

| | | | | | |
|--------------------|---|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称 | 東信目黒ビル | | | | |
| 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17年5月27日から平成30年6月30日(予定)(注1) | | | | |
| 所在地 | 地番 | 東京都目黒区下目黒二丁目392番10他4筆 | | | |
| | 住居表示 | 東京都目黒区下目黒二丁目20番28号 | | | |
| 主な利用駅 | JR線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線、東急目黒線「目黒」駅 徒歩7分 | | | | |
| 竣工日 | 平成元年9月30日 | | | | |
| 用途 | 事務所・駐車場 | | | | |
| 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | | | | |
| 地震リスク分析(PML) | 14%(清水建設株式会社作成の平成20年5月30日付建物状況評価報告書によります。) | | | | |
| 設計者 | 株式会社横河建築設計事務所 | | | | |
| 構造計算者 | 株式会社横河建築設計事務所 | | | | |
| 施工者 | 鹿島建設株式会社他1社 | | | | |
| 建築確認機関 | 東京都 | | | | |
| 面積 | 土地 | 284.51㎡(86.06坪) | | | |
| | 建物 | 1,595.27㎡(482.56坪) | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | 100%(注2) | | | | |
| 容積率 | 500% | | | | |
| 担保設定の有無 | 無 | | | | |
| プロパティ・マネジメント委託先 | 野村ビルマネジメント株式会社(注5) | | | | |
| 特記事項 | ・プロパティ・マネジメント委託先の野村ビルマネジメント株式会社は、投 信法に定める利害関係人等に該当します。 | | | | |
| 取得価格 | 1,340百万円 | | | | |
| 鑑定評価額(評価方法等) | 1,340百万円(収益還元法 価格時点:平成20年5月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所) | | | | |
| 想定NOI(注3) | 71百万円 | | | | |
| 賃貸状況(平成20年6月20日現在) | | | | | |
| テナントの総数・概要 | 1 | | | | |
| 賃貸事業収入 | —(注4) | | | | |
| 敷金・保証金 | —(注4) | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,610.07㎡(487.04坪) | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,610.07㎡(487.04坪) | | | | |
| 過去の稼働率(注5) | 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 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

(注1) 信託契約期間について

本日現在における本物件の信託受託者と現受益者との間の信託契約期間は、平成17年5月27日乃至平成27年5月31日ですが、本投資法人による本物件取得に伴い信託期間を上記のとおり変更する予定です。

(注2) 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3) 想定NOIについて

「想定NOI」は、取得初年度の特殊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100%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4) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の金額は、やむを得ない事情により開示していません。
 (注5) 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。

⑤ サンワールド四谷ビル

| | | | | | |
|--------------------|---|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称 | サンワールド四谷ビル | | | | |
| 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17年10月28日から平成30年6月30日(予定)(注1) | | | | |
| 所在地 | 地番 | 東京都新宿区荒木町13番21他8筆 | | | |
| | 住居表示 | 東京都新宿区荒木町13番9 | | | |
| 主な利用駅 | 東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩7分、 都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩5分 | | | | |
| 竣工日 | 平成3年11月6日 | | | | |
| 用途 | 事務所・店舗・倉庫 | | | | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下2階付6階建 | | | | |
| 地震リスク分析(PML) | 12%(清水建設株式会社作成の平成20年5月30日付建物状況評価報告書によります。) | | | | |
| 設計者 | 株式会社青島設計 | | | | |
| 構造計算者 | 河合壮六構造建築事務所 | | | | |
| 施工者 | 住友建設株式会社(現 三井住友建設株式会社) | | | | |
| 建築確認機関 | 東京都 | | | | |
| 面積 | 土地 | 766.58㎡(231.89坪)(注2) | | | |
| | 建物 | 2,367.51㎡(716.17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 | 400% | | | | |
| 担保設定の有無 | 無 | | | | |
| プロパティ・マネジメント委託先 | 野村ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項 | ・プロパティ・マネジメント委託先の野村ビルマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。 | | | | |
| 取得価格 | 778百万円 | | | | |
| 鑑定評価額(評価方法等) | 778百万円(収益還元法 価格時点:平成20年5月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所) | | | | |
| 想定NOI(注4) | 48百万円 | | | | |
| 賃貸状況(平成20年6月20日現在) | | | | | |
| テナントの総数・概要 | 1 | | | | |
| 賃貸事業収入 | —(注5) | | | | |
| 敷金・保証金 | —(注5) | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 2,367.51㎡(716.17坪) | | | | |
| 賃貸可能面積 | 2,367.51㎡(716.17坪) | | | | |
| 過去の稼働率 | 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 |
| | — | — | — | 100.0% | 100.0% |

(注1) 信託契約期間について

本日現在における本物件の信託受託者と現受益者との間の信託契約期間は、平成17年10月28日乃至平成27年10月末日ですが、本投資法人による本物件取得に伴い信託期間を上記のとおり変更する予定です。

(注2) うち180.04㎡は私道です。

(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) 想定NOIについて

「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100%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5) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の金額は、やむを得ない事情により開示していません。

⑥ 岩本町東洋ビル

| | | | | | |
|--------------------|---|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称 | 岩本町東洋ビル | | | | |
| 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 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| 信託契約期間 | 平成18年3月10日から平成29年2月15日 | | | | |
| 所在地 | 地番 | 東京都千代田区岩本町三丁目6番1 | | | |
| | 住居表示 | 東京都千代田区岩本町三丁目1番2号 | | | |
| 主な利用駅 | 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩1分 | | | | |
| 竣工日 | 平成5年6月30日 | | | | |
| 用途 | 事務所 | | | | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建 | | | | |
| 地震リスク分析(PML) | 13%(清水建設株式会社作成の平成20年5月30日付建物状況評価報告書によります。) | | | | |
| 設計者 | 株式会社大林組 | | | | |
| 構造計算者 | 株式会社大林組 | | | | |
| 施工者 | 株式会社大林組他1社 | | | | |
| 建築確認機関 | 東京都 | | | | |
| 面積 | 土地 | 693.15㎡(209.67坪) | | | |
| | 建物 | 5,367.28㎡(1,623.60坪) | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | 100%(注1) | | | | |
| 容積率 | 800%・600%(注2) | | | | |
| 担保設定の有無 | 無 | | | | |
| プロパティ・マネジメント委託先 | BMS株式会社 | | | | |
| 特記事項 | ・本物件に附属する工作物の一部(自立看板等)について、建築基準法に定める手続が完了していないものがありますが、当該工作物については、本投資法人による取得後速やかに撤去し、再設置する予定です。 | | | | |
| 取得価格 | 6,020百万円 | | | | |
| 鑑定評価額(評価方法等) | 6,020百万円(収益還元法 価格時点:平成20年5月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所) | | | | |
| 想定NOI(注3) | 265百万円 | | | | |
| 賃貸状況(平成20年6月20日現在) | | | | | |
| テナントの総数・概要 | 7 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 308百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 213百万円 | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 4,117.26㎡(1,245.47坪) | | | | |
| 賃貸可能面積 | 4,117.26㎡(1,245.47坪) | | | | |
| 過去の稼働率(注4) | 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 |
| | 100.0% | 64.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

(注1) 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2) 容積率について

本物件の土地のうち西側国道（昭和通り）境界線から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3) 想定NOIについて

「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%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4) 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

- (1) ①新宿三信ビル、②セントラル京橋ビル、③セントラル新富町ビル、④東信目黒ビル及び⑤サンワールド四谷ビル

| | |
|-------------------|---|
| 商号 | 有限会社ディエス・インベストメント |
| 本店所在地 | 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 |
| 代表者 | 取締役 中澤 真二 |
| 資本金 | 300万円 |
| 大株主 | DS Investment Holding Limited |
| 主な事業の内容 | 1. 信託受益権の取得、保有、ならびに売却 2. 不動産の売買、賃貸、ならびに管理 3. 上記各号に付帯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 | 資産運用会社の利害関係人等が、前記「1. 取得予定資産の概要」①～⑤に記載された各資産の運用及び管理に係る助言を行っており、資産運用会社の社内規程に定める「関係者」に該当します。 |

- (2) ⑥岩本町東洋ビル

| | |
|-------------------|--|
| 商号 | 合同会社メトロポリタン・インベストメント・スリー |
| 本店所在地 | 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 |
| 代表者 | 業務執行社員 有限責任中間法人メトロポリタン・インベストメント・ホールディングス・スリー 職務執行者 中澤 真二 |
| 資本金 | 300万円 |
| 大株主 | 有限責任中間法人メトロポリタン・インベストメント・ホールディングス・スリー（持分100%） |
| 主な事業の内容 | 1. 信託受益権の取得、保有、ならびに処分 2. 不動産の購入、売却、賃貸、ならびに管理 3. 上記各号に付帯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 | 資産運用会社の利害関係人等が、前記「1. 取得予定資産の概要」⑥に記載された資産の運用及び管理に係る助言を行っており、資産運用会社の社内規程に定める「関係者」に該当します。 |

5. 物件取得者等の状況

| 物件の名称 | ① 新宿三信ビル | | |
|--------------------|--------------------------------|--|---------------|
| 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 | 前々所有者・信託受益者 |
| 会社名・氏名 | 有限会社ディエス・インベストメント | 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 | 資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | 投資運用目的 | — |
| 取得価格 (その他費用を含む) | 現信託受益者が1年を超えて保有しているため記載を省略します。 | 同左 | — |
| 取得時期 | 平成17年6月 | 平成17年6月 | — |

| 物件の名称 | ②セントラル京橋ビル、③セントラル新富町ビル、 ④東信目黒ビル、⑤サンワールド四谷ビル | |
|--------------------|---|---------------|
| 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・氏名 | 有限会社ディエス・インベストメント | 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) | 現信託受益者が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 | ② 平成17年9月 ③ 平成17年9月 ④ 平成17年5月 ⑤ 平成17年10月 | — |

| 物件の名称 | ⑥ 岩本町東洋ビル | |
|--------------------|--------------------------------|---------------|
| 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・氏名 | 合同会社メトロポリタン・インベストメント・スリー | 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) | 現信託受益者が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) 本6物件の取得に係る取引

本6物件の取得に係る取引は、投信法に定める利害関係人等との取引には該当しませんが、上記のとおり、本物件の売主に対し、資産運用会社の利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っています。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、本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

本6物件のうち、前記「1. 取得予定資産の概要」①～⑤に記載された各物件のプロパティ・マネジメント委託先である野村ビルマネジメント株式会社は、前記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。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、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

本6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

本6物件の引渡し日（平成20年6月25日予定）に、本投資法人が短期投資法人債及び借入金による調達資金により、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。

9. 取得の日程

平成20年6月25日（予定） 各信託受益権売買契約の締結

平成20年6月25日（予定） 各信託受益権の引渡し

10. 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6物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 本6物件の外観写真及び案内図

* 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 | 新宿三信ビル |
| 鑑定評価額 | 12,300,000,000 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 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---------------------------------|----------------|--|
| 収益価格 | 12,300,000,000 | 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求めた耐震対策措置後の収益価格から、改修費用等(注 1)を控除して試算 |
| 直接還元法による価格 | 12,700,000,000 | 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) | 708,334,000 | |
| ア) 可能総収入 | 740,690,000 | 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 | 32,356,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 125,423,000 | |
| 維持管理費 | 23,586,000 | 現行及び改定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 | 36,000,000 | 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 | 9,569,000 | 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費の年平均額等を考慮のうえ計上 |
| PM フィー | 10,648,000 | 現行及び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 | 4,839,000 | 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 | 39,726,000 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 692,000 | 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 | 363,000 | 道路占用料等の使用料を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 582,911,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 11,366,000 | 運用利回りを 2.0%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 34,303,000 | 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・レポートにおける更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 559,974,000 | |
| (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 | 12,300,000,000 | |
| 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 | 10,500,000,000 | 耐震対策措置後の積算価格から、改修費用等(注 1)を控除して試算 |
| 土地比率 | 95.1% | |
| 建物比率 | 4.9% | |

注 1) エンジニアリング・レポート等を参考に 200,000,000 円と査定

| | |
|----------------------------|---|
| 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、都営地下鉄大江戸線「新宿」駅上に位置し、乗降客数が日本一の巨大ターミナル駅である「新宿」駅南口に近接する、オフィス環境に関して良好な立地条件を備える事務所・店舗ビルである。築後約 34 年が経過するが、基準階床面積として約 850 m ² を有し、維持・管理の状態は概ね良好である。また、OAフロア敷設、個別空調化工事等が行われており、設備水準もテナントニーズに応える機能を備えている。以上のことを勘案し、さらに本件ではエンジニアリング・レポートが指摘する耐震対策のための改修費用等を各試算過程で考慮して鑑定評価額を決定した。 |
|----------------------------|---|

鑑定評価サマリー

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | セントラル京橋ビル |
| 鑑定評価額 | 2,550,000,000 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 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 2,550,000,000 | 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 | 2,580,000,000 | 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) | 162,812,000 | |
| ア) 可能総収入 | 171,958,000 | 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 | 9,146,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 34,890,000 | |
| 維持管理費 | 7,623,000 | 現行及び改定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 | 7,700,000 | 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 | 1,728,000 | 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 | 2,931,000 | 現行及び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 | 1,823,000 | 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 | 12,808,000 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 194,000 | 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 | 83,000 | 道路占用料等の使用料を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 127,922,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 2,527,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 4,032,000 | 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 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 126,417,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.9% | 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 | 2,520,000,000 | |
| 割引率 | 4.7% | 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 | 5.1% | 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 | 2,450,000,000 | |
| 土地比率 | 84.8% | |
| 建物比率 | 15.2% | |

| | |
|----------------------------|--|
| 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、事務所需要が堅調に見込める京橋地区に存し、JR・地下鉄「東京」駅、東京メトロ銀座線「京橋」駅まで各々徒歩で 3 分程度であり、良好な立地条件を備える店舗・事務所ビルである。築後約 10 年、ワンフロアあたりの賃貸面積は階層により約 100 ㎡から 250 ㎡とやや小さめではあるが、事務所部分の基本スペックは、基準階天井高 2.5m、OAフロア敷設・個別空調を備えるなど、一定の競争力を満たしており、東京駅周辺への入居を希望するテナントを中心に、安定的な賃貸需要が見込まれる。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 | セントラル新富町ビル |
| 鑑定評価額 | 1,750,000,000 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 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 1,750,000,000 | 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 | 1,760,000,000 | 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) | 131,697,000 | |
| ア) 可能総収入 | 140,617,000 | 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 | 8,920,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 34,600,000 | |
| 維持管理費 | 9,066,000 | 現行及び改定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 | 9,749,000 | 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 | 3,894,000 | 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費の年平均額等を考慮のうえ計上 |
| PM フィー | 2,371,000 | 現行及び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 | 707,000 | 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 | 8,476,000 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 267,000 | 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 | 70,000 | 駐車場広告費等を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 97,097,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1,495,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 8,700,000 | 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・レポートにおける更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 89,892,000 | |
| (7) 還元利回り | 5.1% | 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 | 1,730,000,000 | |
| 割引率 | 4.9% | 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 | 5.3% | 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 | 1,600,000,000 | |
| 土地比率 | 75.7% | |
| 建物比率 | 24.3% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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、東京メトロ有楽町線「新富町」駅、日比谷線「築地」駅に近接し、丸の内・大手町・銀座等へのアクセスに優れる立地条件を備える事務所ビルである。新築後約 18 年が経過、基準階床面積として約 300 m ² を有し、維持・管理の状態は概ね良好である。また基準階天井高 2.5m、OA フロア敷設・個別空調などの建物条件はテナントニーズに応えうる水準を確保している。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 | 東信目黒ビル |
| 鑑定評価額 | 1,340,000,000 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 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 1,340,000,000 | 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 | 1,340,000,000 | 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) | 81,824,000 | |
| ア) 可能総収入 | 81,824,000 | 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 | 0 | 一括貸しであるため計上しない |
| (2) 運営費用 | 13,874,000 | |
| 維持管理費 | 6,160,000 | 現行及び改定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 | 賃貸人が負担すべき水道光熱費はない |
| 修繕費 | 1,758,000 | 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費の年平均額等を考慮のうえ計上 |
| PM フィー | 1,200,000 | 現行及び改定予定の報酬率、類似不動産の報酬率等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 0 | テナントの入替は想定せず、計上しない |
| 公租公課 | 4,582,000 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 174,000 | 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 | 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 (NO I = (1) - (2)) | 67,950,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 3,080,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 4,024,000 | 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うえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 67,006,000 | |
| (7) 還元利回り | 5.0% | 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 | 1,340,000,000 | |
| 割引率 | 4.8% | 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性を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.2% | 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 | 1,040,000,000 | |
| 土地比率 | 77.0% | |
| 建物比率 | 23.0% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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、JR「目黒」駅から徒歩圏に位置し、都心へのアクセスも良好、また目黒通り沿いに位置し、視認性の高い立地条件を備える事務所ビルである。築後約 19 年が経過、外壁は前面が磁器タイル打込み PC 板及びアルミカーテンウォールで仕上げられ、また曲線を活かした特徴的な外観を有する。現在は、1 テナントによる一括賃貸に供されており、安定的な運用が見込まれる物件である。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 | サンワールド四谷ビル |
| 鑑定評価額 | 778,000,000 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 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 778,000,000 | 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 | 776,000,000 | 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) | 71,723,000 | |
| ア) 可能総収入 | 71,723,000 | 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 | 0 | 一括貸しであるため計上しない |
| (2) 運営費用 | 23,071,000 | |
| 維持管理費 | 6,082,000 | 現行及び改定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 | 賃貸人が負担すべき水道光熱費はない |
| 修繕費 | 3,025,000 | 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費の年平均額等を考慮のうえ計上 |
| PM フィー | 1,434,000 | 現行及び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 | 523,000 | 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 | 11,812,000 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 195,000 | 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 | 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)) | 48,652,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 999,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 6,990,000 | 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・レポートにおける更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 42,661,000 | |
| (7) 還元利回り | 5.5% | 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 | 780,000,000 | |
| 割引率 | 5.3% | 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性を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.7% | 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 | 1,140,000,000 | |
| 土地比率 | 81.0% | |
| 建物比率 | 19.0% | |

| | |
|----------------------------|--|
| 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、東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅と都営地下鉄新宿線「曙橋」駅の 2 駅が利用可、都心へのアクセスも良好な立地条件を備える事務所ビルである。築後約 17 年が経過、維持・管理の状態は概ね良好であり、また基準階天井高 2.5m、個別空調を備えている。現在は、1 テナントによる一括賃貸（賃借人がエンドテナントに転貸借）に供されており、安定的な運用が見込まれる物件である。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 | 岩本町東洋ビル |
| 鑑定評価額 | 6,020,000,000 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 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 6,020,000,000 | 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求めた遵法性回復後の収益価格から、遵法性回復費用相当額(注 1)を控除して試算 |
| 直接還元法による価格 | 6,070,000,000 | 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) | 344,125,000 | |
| ア) 可能総収入 | 355,023,000 | 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 | 10,898,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 70,781,000 | |
| 維持管理費 | 16,214,000 | 現行及び改定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 | 17,000,000 | 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 | 4,980,000 | 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費の年平均額等を考慮のうえ計上 |
| PM フィー | 4,818,000 | 現行及び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 | 2,236,000 | 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 | 23,873,000 | 平成 20 年度課税標準額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 510,000 | 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 | 1,150,000 | 道路占用料等の使用料を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 273,344,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 5,201,000 | 運用利回りを 2.0%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 11,620,000 | 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・レポートにおける更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 266,925,000 | |
| (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 | 5,980,000,000 | |
| 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、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 | 4.5% | 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 | 4,690,000,000 | 遵法性回復後の積算価格から、遵法性回復費用相当額(注 1)を控除して試算 |
| 土地比率 | 76.7% | |
| 建物比率 | 23.3% | |

注 1) 工事見積額等を参考に 9,600,000 円と査定

| | |
|----------------------------|---|
| 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、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅至近、JR「神田」駅・「秋葉原」駅にも徒歩圏であり、大手町・丸の内エリアにもアクセス良好な立地条件を備える事務所・店舗ビルである。築後約 15 年が経過、基準階床面積として約 500 m ² を有し、維持・管理の状態は概ね良好である。また、OAフロア敷設・個別空調を備えるなど設備水準もテナントニーズに応えうる機能を備えている。以上のことを勘案し、さらに本件では検査済証未取得である独立看板について、遵法性回復のための費用を各試算過程で考慮して鑑定評価額を決定した。 |
|----------------------------|---|

本 6 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 | 11.3 | 平成 15 年 12 月 8 日 |
| | JALビルディング | 33,080 | 9.7 | 平成 17 年 3 月 18 日 |
| | NOF 日本橋本町ビル | 20,600 | 6.0 | 平成 15 年 12 月 5 日 |
| | 天王洲パークサイドビル | 14,800 | 4.3 | 平成 16 年 2 月 27 日 |
| | 新宿三信ビル（注 3） | 12,300 | 3.6 | 平成 20 年 6 月 25 日 |
| | NOF 渋谷公園通りビル | 12,000 | 3.5 | 平成 16 年 9 月 28 日 |
| | セコムメディカルビル | 11,500 | 3.4 | 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 | 2.6 | 平成 17 年 11 月 30 日 |
| | NOF 溜池ビル | 7,400 | 2.2 | 平成 17 年 9 月 29 日 |
| | 岩本町東洋ビル（注 3） | 6,020 | 1.8 | 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（注 3） | 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（注 3） | 1,750 | 0.5 | 平成 20 年 6 月 25 日 |
| | サンワールド四谷ビル（注 3） | 778 | 0.2 | 平成 20 年 6 月 25 日 |
| 東京都心部（19 物件） | 199,478 | 58.3 | | |
| 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 | 1.9 | 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（注 3） | 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 |
| | ファーレ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 | 2.8 | 平成 17 年 6 月 30 日 |
| | NOF 横浜西口ビル | 5,050 | 1.5 | 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（10 物件） | 45,519 | 13.3 | | |
| 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 | 6.9 | 平成 19 年 3 月 20 日 |
| | SORA 新大阪 2 1 | 19,251 | 5.6 | 平成 20 年 4 月 25 日 |
| | NOF 御堂筋ビル | 12,900 | 3.8 | 平成 17 年 11 月 30 日 |
| | 野村不動産大阪ビル | 6,410 | 1.9 | 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 | 0.6 | 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 |
| その他地方都市（14 物件） | 97,181 | 28.4 | | |
| 合計（43 物件） | | 342,178 | 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） 平成 20 年 6 月 25 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 4） 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。

新宿三信ビル 外観写真及び案内図



セントラル京橋ビル 外観写真及び案内図



セントラル新富町ビル 外観写真及び案内図



東信目黒ビル 外観写真及び案内図



サンワールド四谷ビル 外観写真及び案内図



岩本町東洋ビル 外観写真及び案内図

