

平成 20 年 3 月 27 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  
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
- (2) 物件名称 : 東宝江戸川橋ビル
- (3) 取得価格 : 2,080 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 3 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 3 月 28 日 (不動産の引渡し)
- (6) 売主 : オリックス不動産株式会社
- (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。

- ・ 本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩 5 分に立地し、幹線道路である新目白通りに面した高い視認性を有する物件であること。
- ・ 平成 5 年竣工、個別空調、オフィスレイアウトがし易いフロア形状、約 70 坪の基準階面積等の建物条件を備え、かつ、業務集積地である「飯田橋」駅より 1 駅、「池袋」駅より 3 駅と、都心中心部へのアクセスも良好であるため、都心中心部への近接性とワンフロア単位での使用を志向するテナント等を中心に、中長期にわたり、安定的なテナント需要が見込まれること。

### 3. 取得予定資産の内容

|                      |      |                                                                          |              |              |              |              |
|----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称                |      | 東宝江戸川橋ビル                                                                 |              |              |              |              |
| 特定資産の種類              |      | 不動産                                                                      |              |              |              |              |
| 所在地（注1）              | 地番   | 東京都文京区関口1丁目240番1他2筆                                                      |              |              |              |              |
|                      | 住居表示 | 東京都文京区関口1丁目24番8号                                                         |              |              |              |              |
| 主な利用駅                |      | 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩5分                                                     |              |              |              |              |
| 竣工日（注1）              |      | 平成5年3月16日                                                                |              |              |              |              |
| 用途（注1）               |      | 事務所・駐車場                                                                  |              |              |              |              |
| 構造（注1）               |      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建                                                   |              |              |              |              |
| 地震リスク分析（PML）<br>（注2） |      | 14%（清水建設株式会社作成の平成19年9月14日付建物地震リスク評価報告書によります。）                            |              |              |              |              |
| 設計者                  |      | 株式会社熊谷組                                                                  |              |              |              |              |
| 構造計算者                |      | 株式会社熊谷組                                                                  |              |              |              |              |
| 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   | 710.40 m <sup>2</sup> （214.89 坪）                                         |              |              |              |              |
|                      | 建物   | 3,405.76 m <sup>2</sup> （1,030.24 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                  |      | 500%                                                                     |              |              |              |              |
| 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4）                                                       |              |              |              |              |
| 特記事項                 |      | 本物件のうち土地の一部に環境法令に基づく基準に適合しない土壌が存在しますが、本投資法人による取得後遅滞なく、売主の負担でこれを除去する予定です。 |              |              |              |              |
| 取得価格                 |      | 2,080 百万円                                                                |              |              |              |              |
| 鑑定評価額（評価方法等）         |      | 2,080 百万円（収益還元法 価格時点：平成20年3月1日）<br>（評価機関：財団法人日本不動産研究所）                   |              |              |              |              |
| 想定NOI（注5）            |      | 93 百万円                                                                   |              |              |              |              |
| 賃貸状況（平成20年3月27日現在）   |      |                                                                          |              |              |              |              |
| テナントの総数              |      | 7                                                                        |              |              |              |              |
| 賃貸事業収入               |      | 113 百万円（注6）                                                              |              |              |              |              |
| 敷金・保証金               |      | 72 百万円（注6）                                                               |              |              |              |              |
| 稼働率                  |      | 100.0%                                                                   |              |              |              |              |
| 賃貸面積                 |      | 2,058.97 m <sup>2</sup> （622.83 坪）                                       |              |              |              |              |
| 賃貸可能面積               |      | 2,058.97 m <sup>2</sup> （622.83 坪）                                       |              |              |              |              |
| 過去の稼働率（注7）           |      | 平成15年<br>3月末                                                             | 平成16年<br>3月末 | 平成17年<br>3月末 | 平成18年<br>3月末 | 平成19年<br>3月末 |
|                      |      | —                                                                        | —            | —            | 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) 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5) 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、当該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96.0%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19年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 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3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7) 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。平成17年3月末以前の稼働率については、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、記載しておりません。

#### 4. 売主の概要

|                       |                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号                    | オリックス不動産株式会社                                                                                                                                  |
| 本店所在地                 | 東京都港区浜松町二丁目4番1号                                                                                                                               |
| 代表者                   | 西名 弘明                                                                                                                                         |
| 資本金                   | 2億円（平成20年3月27日現在）                                                                                                                             |
| 大株主                   | オリックス株式会社                                                                                                                                     |
| 主な事業の内容               | 1. 不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成<br>2. ゴルフ場・テニスコート等スポーツ施設、遊技場施設および宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営および旅行業<br>3. 金銭の貸し付け、各種債権の売買、立替払い、債務の保証・引き受けおよびその他金融業務<br>等 |
| 本投資法人又は<br>資産運用会社との関係 | 特になし                                                                                                                                          |

#### 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3月28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 3 月 28 日（予定） 不動産売買契約の締結

平成 20 年 3 月 28 日（予定） 不動産の引渡し

#### 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 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 20 年 4 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 東宝江戸川橋ビル外観写真
- 参考資料 4 東宝江戸川橋ビル案内図

＊ 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   | 東宝江戸川橋ビル        |
| 鑑定評価額 | 2,080,000,000 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 3 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目                                    | 内容            | 根拠等                                               |
|---------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|
| 収益価格                                  | 2,080,000,000 | 直接還元法及び DCF 法による価格を関連づけて試算                        |
| 直接還元法による価格                            | 2,120,000,000 | 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)                       | 147,906,000   |                                                   |
| ア) 可能総収入                              | 154,031,000   | 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                              | 6,125,000     | 中長期的な稼働率を勘案し査定                                    |
| (2) 運営費用                              | 42,605,000    |                                                   |
| 維持管理費                                 | 10,086,000    | 類似不動産の建物管理費、見積額等を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上           |
| 水道光熱費                                 | 12,170,000    | 過年度実績額にもとづき、貸室部分の稼働率を考慮して計上                       |
| 修繕費                                   | 3,233,000     | 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                                | 2,958,000     | 類似不動産の建物管理費、見積額等を参考に査定                            |
| テナント募集費用等                             | 929,000       | 賃借人の想定回転期間を基に査定した金額を計上                            |
| 公租公課                                  | 12,664,000    | 平成 19 年度実績を計上                                     |
| 保険料                                   | 277,000       | 類似の建物の保険料、見積額等を考慮して計上                             |
| その他費用                                 | 288,000       | ゆうせん聴取料を計上                                        |
| (3) 運営純収益<br>(NOI = (1) - (2))        | 105,301,000   |                                                   |
| (4) 一時金の運用益等                          | 1,751,000     | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定                             |
| (5) 資本的支出                             | 7,543,000     | 毎期平均的に積み立てることを想定し、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し査定 |
| (6) 標準化純収益<br>(NCF = (3) + (4) - (5)) | 99,509,000    |                                                   |
| (7) 還元利回り                             | 4.7%          | 周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定             |
| DCF 法による価格                            | 2,040,000,000 |                                                   |
| 期間収益割引率                               | 4.5%          |                                                   |
| 最終還元利回り                               | 4.9%          |                                                   |
| 積算価格                                  | 1,880,000,000 |                                                   |
| 土地比率                                  | 68.9%         |                                                   |
| 建物比率                                  | 31.1%         |                                                   |

## 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「江戸川橋」駅周辺の商業地域に存し、新目白通りに面した視認性の高い中規模のオフィスビルであり、飯田橋を始めとする都心中心部に近接していることから、オフィスエリアとして一定の地位を有しており、近年の都心中心部におけるオフィス需要の逼迫状況等を鑑みると、当該地域のオフィス立地も安定しているものと思料する。また、対象建物は、1993 年竣工、個別空調、オフィスレイアウトのし易いフロア形状、約 70 坪の基準階面積等の建物条件を有しており、都心中心部への近接性とワンフロア単位での使用を志向するテナント等に対する訴求力は高いと考えられる。よって、対象不動産は、相応の競争力を有し、将来にわたって安定した賃貸需要を享受することが可能であると見込まれる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

## 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）<br>価格<br>（百万円） | 比率（%）<br>（注 1） | 取得（予定）日     |
|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------|
| 東京都心部<br>（注 2）   | 新宿野村ビル             | 38,730                | 13.0           | 平成15年12月 8日 |
|                  | JALビルディング          | 33,080                | 11.1           | 平成17年 3月18日 |
|                  | NOF日本橋本町ビル         | 20,600                | 6.9            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 天王洲パークサイドビル        | 14,800                | 5.0            | 平成16年 2月27日 |
|                  | NOF渋谷公園通りビル        | 12,000                | 4.0            | 平成16年 9月28日 |
|                  | セコムメディカルビル         | 11,500                | 3.9            | 平成18年 9月 1日 |
|                  | NOF芝ビル             | 10,000                | 3.4            | 平成16年 5月25日 |
|                  | 西新宿昭和ビル            | 8,800                 | 3.0            | 平成17年11月30日 |
|                  | NOF溜池ビル            | 7,400                 | 2.5            | 平成17年 9月29日 |
|                  | NOF品川港南ビル          | 5,500                 | 1.8            | 平成15年12月 8日 |
|                  | NOF駿河台プラザビル        | 5,150                 | 1.7            | 平成16年 2月27日 |
|                  | 八丁堀NFビル            | 3,160                 | 1.1            | 平成19年 8月10日 |
|                  | NOF神田岩本町ビル         | 3,080                 | 1.0            | 平成16年 2月26日 |
|                  | NOF南新宿ビル           | 2,280                 | 0.8            | 平成16年 6月25日 |
|                  | 東京都心部（14 物件）       | 176,080               | 59.0           |             |
| 東京周辺部<br>（注 2）   | NOF東陽町ビル           | 7,550                 | 2.5            | 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                 | 2.2            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 東宝江戸川橋ビル（注 3）      | 2,080                 | 0.7            | 平成20年 3月28日 |
|                  | クリスタルパークビル         | 3,700                 | 1.2            | 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                 | 1.1            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOF川崎東口ビル          | 9,500                 | 3.2            | 平成17年 6月30日 |
|                  | NOF横浜西口ビル          | 5,050                 | 1.7            | 平成17年 5月12日 |
|                  | NOF新横浜ビル           | 3,600                 | 1.2            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 横浜大通り公園ビル          | 2,993                 | 1.0            | 平成19年 9月28日 |
|                  | 東京周辺部（9 物件）        | 44,179                | 14.8           |             |
| その他地方都市<br>（注 2） | 札幌ノースプラザ           | 6,820                 | 2.3            | 平成18年 6月 1日 |
|                  | JCB札幌東ビル           | 3,700                 | 1.2            | 平成20年 2月 8日 |
|                  | 北三条ビルディング          | 3,430                 | 1.2            | 平成19年 9月28日 |
|                  | NOF仙台青葉通りビル        | 3,200                 | 1.1            | 平成17年11月30日 |
|                  | NOF宇都宮ビル           | 2,970                 | 1.0            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOF名古屋柳橋ビル         | 3,550                 | 1.2            | 平成17年 9月29日 |
|                  | オムロン京都センタービル       | 23,700                | 7.9            | 平成19年 3月20日 |
|                  | NOF御堂筋ビル           | 12,900                | 4.3            | 平成17年11月30日 |
|                  | 野村不動産大阪ビル          | 6,410                 | 2.1            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 野村不動産四ツ橋ビル         | 3,940                 | 1.3            | 平成15年12月 5日 |
|                  | NOF神戸海岸ビル          | 3,280                 | 1.1            | 平成15年12月 5日 |
|                  | 広島立町NOFビル          | 2,100                 | 0.7            | 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（13 物件）     | 77,930                | 26.1           |             |
| 合計（36 物件）        |                    | 298,189               | 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。

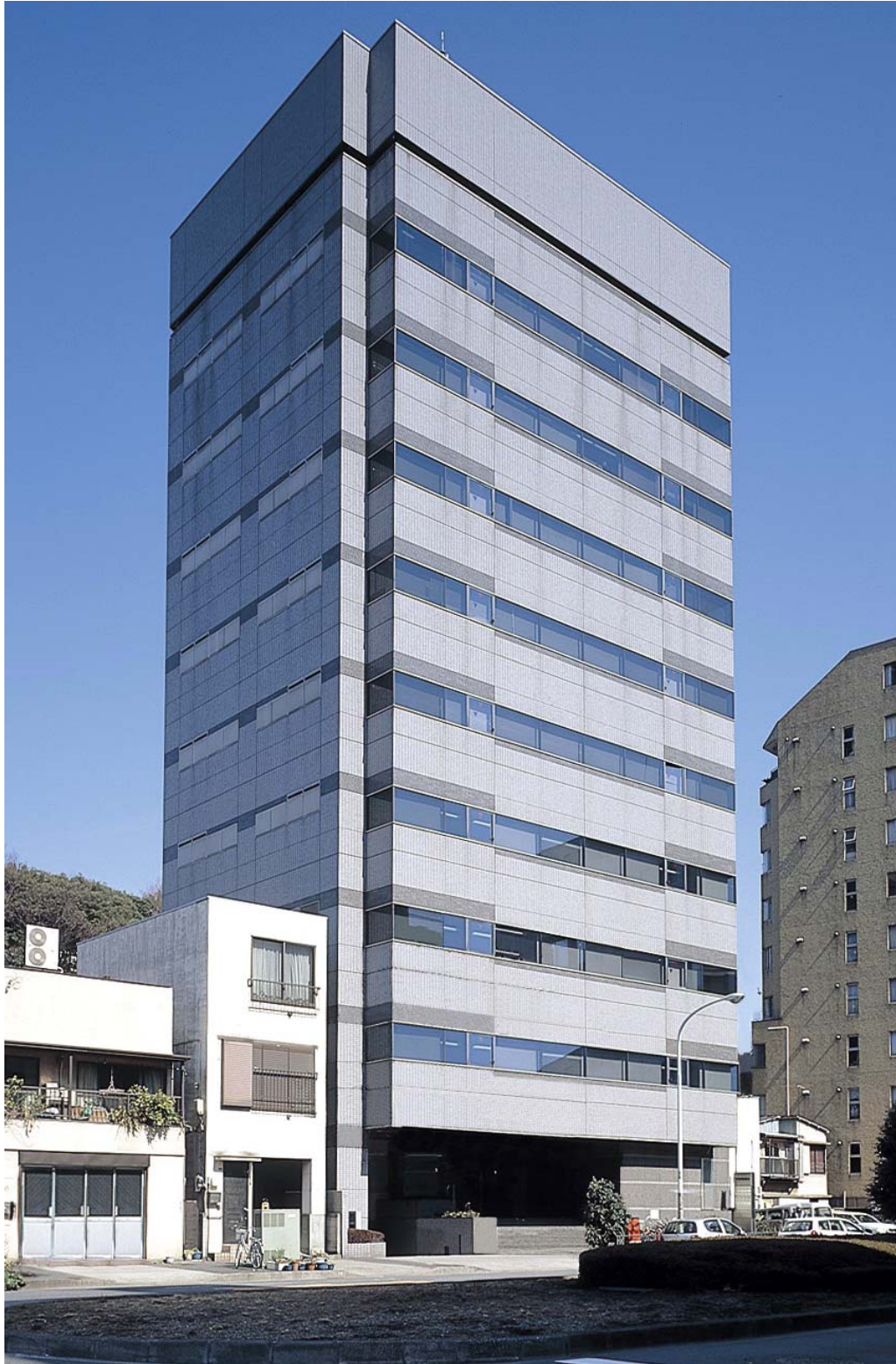
（注 2） 東京都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区から成る都心 6 区をいいます。

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） 当該物件は、平成 20 年 3 月 28 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。

東宝江戸川橋ビル外観写真



東宝江戸川橋ビル案内図

