

平成 16 年 3 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

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 秋 山 安 敏

(コード番号：8959)

問 合 せ 先

野 村 不 動 産 投 信 株 式 会 社

ファントマネジメントグループ・リーダー 緒 方 敦

TEL. 03-3365-0507

資産の取得に関するお知らせ

野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり、資産の取得を決定し売主と合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要（以下、下記取得資産を「本物件」といいます。）

- (1) 取 得 資 産 ： 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物 件 名 称 ： いすゞ芝ビル
- (3) 取 得 価 格 ： 10,000 百万円
- (4) 契約締結日 ： 平成 16 年 3 月 25 日 （受益権売買契約締結）
- (5) 取得予定日 ： 平成 16 年 5 月 25 日 （信託受益権の引渡し予定）
- (6) 売 主 ： ターフ・インベストメント有限会社（後記「4.売主の概要」参照）
- (7) 取 得 資 金 ： 借入金および自己資金により取得予定

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき、また東京都心部におけるポートフォリオの充実を図るため、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。

(1) 立地条件

- ・芝エリアは品川エリアと丸の内エリアのほぼ中間に位置しており、同エリアに位置する本物件は、JR 線「田町」駅徒歩 7 分、都営三田線、浅草線「三田」駅へそれぞれ徒歩 3 分、5 分と利便性に優れ、また羽田空港や新幹線へのアクセスの良さに加え、首都高速や京浜エリアへの主要道路（第一京浜・国道 1 号線）へのアクセスにも優れていること。
- ・エリア内には金融機関や大手電気メーカーを始めとした幅広い業種の企業が本社を構えている他、交通利便性を活かした営業拠点としての利用も多く見られること。

- ・周辺は、近年、ホテルや文化施設等の整備が進み、利便性の高いビジネスエリアが形成されていること。

(2) 建物条件

- ・本物件の基準階は、面積 381 坪、天井高 2,600mmを確保し、かつ共用スペースをフロアの中心部に配置（センターコア方式を採用）しているため、貸室内の設計自由度が高く、使いやすいオフィスレイアウトが可能であること。
- ・設備面においても、スパン毎に分割調整が可能な個別空調システムを備え、コンセント容量も 40VA/m²が確保されており、テナントニーズに対する高い対応力を備えていること。

3. 取得資産の内容

物件の名称		いすゞ芝ビル				
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				
信託契約期間		平成 23 年 9 月 30 日まで（約 8 年 4 ヶ月）				
所在地（注 1）	地 番	東京都港区芝四丁目 501 番				
	住居表示	東京都港区芝四丁目 2 番 3 号				
主な利用駅		JR 線「田町」駅徒歩 7 分 都営三田線「三田」駅徒歩 3 分 都営浅草線「三田」駅徒歩 5 分				
竣工年（注 1）		平成 3 年 3 月 8 日				
用途		事務所・駐車場				
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 7 階建				
地震リスク分析（PML） （注 2）		14% （清水建設株式会社作成の平成 16 年 3 月 1 日付建物状況評価報告書によります。）				
面積（注 1）	土 地	2,074.65 m ² (627.58 坪)				
	建 物	11,425.20 m ² (3,456.12 坪)				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
所有割合	土 地	100%				
	建 物	100%				
建ぺい率（注 3）		100%				
容積率		500%				
担保設定の有無		無し				
フロア・マネジメント委託先		未定				
取得価格		10,000 百万円				
鑑定評価額（評価方法）		10,000 百万円（収益還元法 価格時点：平成 16 年 3 月 1 日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）				
テナントの内容（平成 16 年 3 月 25 日現在）						
テナントの総数		10				
賃貸事業収入		582,072 千円（平成 16 年 3 月分の契約賃料×12）				
想定NOI（注 4）		515 百万円				
稼働率		100%（平成 16 年 3 月 25 日現在）				
賃貸面積		8,165.08 m ² (2,469.93 坪)				
賃貸可能面積		8,165.08 m ² (2,469.93 坪)				
過去の稼働率（注 5）	平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	
	—	—	100%	100%	100%	

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地」、「竣工年」、「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

建ぺい率については、本物件の所在地は商業地域に属するため本来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適用建ぺい率は100%となっています。

(注4) 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。

(ア) 売買契約締結時の稼働率100%を前提としています。

(イ) 公租公課については平成15年度と同額の支出を見込んでいます。

(注5) 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	ターフ・インベストメント有限会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地三井生命神保町ビル11階さくら総合事務所内
代表者	取締役 杉本 茂
資本金	金300万円
主な事業内容	信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

該当はありません。

6. 取得の日程

平成16年3月25日 信託受益権売買契約の締結

平成16年5月25日(予定) 売買の実行、信託受益権の引渡し

7. 平成16年4月期の運用状況の見通し

平成16年4月期(平成15年8月7日～平成16年4月30日)における本投資法人の運用状況の見通しについて、本物件取得による修正はありません。

また、本物件取得を織り込んだ平成16年10月期(平成16年5月1日～平成16年10月31日)の運用状況の見通しは、別途平成16年4月期決算発表時(平成16年6月予定)に開示する予定です。

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	いすゞ芝ビル外観写真
参考資料 4	いすゞ芝ビル案内図

＊ 本資料の配布先 ： 兜クラブ、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	いすゞ芝ビル
-----	--------

鑑定評価額	10,000,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 16 年 3 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	10,000,000,000	DCF 法及び直接還元法による価格を相互に関連付けて収益価格を試算
直接還元法による価格	10,238,000,000	
(1) 有効総収益	705,999,212	
賃料収入（共益費・駐車場合む） (a-b)	650,603,472	
a. 可能賃料収入	684,845,760	中長期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
b. 空室損失相当額	34,242,288	対象物件の市場競争力等を考慮して査定
水道光熱費収入	52,795,740	過年度の実績額等に基づき査定
その他収入	2,600,000	機器使用料等を計上
(2) 総費用	148,779,755	
維持管理費	27,440,000	見積額を参考に査定
水道光熱費	46,315,479	過年度の実績額等に基づき査定
PM フィー	16,265,087	標準的な料率を考慮して査定
公租公課	52,445,232	H15 年実額を計上
損害保険料	1,216,000	過年度の実績額等に基づき査定
テナント募集費用	4,837,957	年間 10%の入替えを想定
その他費用	260,000	町内会費を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	557,219,457	
(4) 敷金の運用益	10,607,487	運用利回り 2.0%で運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	25,190,250	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	542,636,694	
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の地域性・個性を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	9,812,000,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	6,519,000,000	
土地比率	74.9%	
建物比率	25.1%	

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、幅広い業種が集積している芝エリアに位置し、JR 山手線・都営三田線・都営浅草線が利用できる他、第一京浜、日比谷通に近接している為高い交通利便性を確保している。また、対象建物の基準階面積・設備水準などからも地域内での相対的競争力を有していることを考慮した。
----------------------------	--

本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注 1)	取得日
東京都心部 (注 2、3)	新宿野村ビル	38,730	28.2	平成 15 年 12 月 8 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	15.0	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	10.8	平成 16 年 2 月 27 日
	いすゞ芝ビル	10,000	7.3	平成 16 年 5 月 25 日
	品川NFビル	5,500	4.0	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	3.8	平成 16 年 2 月 27 日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.2	平成 16 年 2 月 26 日
		97,860	71.3	
東京周辺部 (注 2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	5.5	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタB棟	6,430	4.7	平成 15 年 12 月 5 日
	ファール立川センタースクエア	3,290	2.4	平成 15 年 12 月 5 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
		20,870	15.2	
その他地方都市 (注 2)	宇都宮NFビル	2,970	2.2	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	4.7	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.9	平成 15 年 12 月 5 日
	神戸海岸ビル	3,280	2.4	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.4	平成 15 年 12 月 5 日
		18,530	13.5	
合計 (16 物件)		137,260	100.0	

(注 1) 比率は小数点第 2 位を四捨五入しております。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) 「いすゞ芝ビル」は、平成 16 年 3 月 25 日に信託受益権売買契約を締結し、平成 16 年 5 月 25 日に取得予定ですが、既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

いすゞ芝ビル外観写真



いすゞ芝ビル案内図

