

平成 16 年 12 月 1 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
ファンド・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

本投資法人は、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(信託される不動産は、区分所有建物の専有部分とこれに付随する敷地権)
- (2) 物件名称 : JALビルディング
- (3) 取得割合 : 専有部分の面積の割合で約 51% (詳細については「3.取得予定資産の内容」参照)
- (4) 取得価額 : 33,080 百万円
- (5) 契約締結日 : 平成 16 年 12 月 1 日(信託受益権売買契約の締結)
- (6) 取得予定日 : 平成 17 年 3 月 18 日(信託受益権の引渡)
- (7) 売主 : グローバルビルディング株式会社(後記「4.売主の概要」参照)
- (8) 仲介者 : 野村不動産株式会社
- (9) 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(場合により他の区分所有者に帰属する部分を含めて)「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。

(1) 立地条件

本物件の立地する天王洲エリアは、JR品川駅の南東約1kmの臨海部に位置し、オフィス

ビル・商業施設・ホテル・文化施設等の複合的な機能を備えたビジネスゾーンとして発展してきました。近年では、隣接する品川東口エリアにおいて品川インターシティ、品川グランドcommonsや東海道新幹線品川駅が相次いで開業したことにより、これらオフィス・店舗の集積による周辺地域全体の活性化・利便性の向上等のメリットも享受しています。

また、拡張の進む羽田空港にも至近にあり、本物件の使用企業に代表される空運関連産業の拠点立地としてもテナント誘引力を備えていると考えます。

交通アクセスについては、徒歩1分の東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅（本物件からはスカイウォーク（ペデストリアンデッキ）等により直結）徒歩3分の東京モノレール「天王洲アイル」駅の利用が可能であり、またかかる東京モノレールにより羽田空港へも所要時間16分で直接に乗り入れることが可能であるなど、高い利便性を備えています。

（２）建物条件

本物件は、地上26階地下2階建・延床面積 約25,000坪・基準階670坪と天王洲エリアで最大規模のオフィスビルであり、以下のような基本的特長を備えています。

- ・ 基準階は面積約670坪、天井高2,700mmの無柱空間となっており、非常に希少性が高いこと。また、基準階のフロアは、多様なフロア分割も可能なフレキシブルな形であること。
- ・ 建物スペックは、構造面で地震発生時の建物の揺れを軽減する制震装置を備えていることに加え、設備面では、基準階において6区画に区分できる個別空調システム、OAフロア（高さ100mm）及び50VA/㎡のコンセント容量等、非常に高いテナントニーズ対応力を備えていること。

（３）ポートフォリオの安定性向上

本物件は、上記のとおり立地条件、建物条件に優れたオフィスビルであることに加え、エンドテナントである株式会社日本航空インターナショナル（以下「日本航空インターナショナル」といいます。）との長期（10年間）の賃貸借契約を締結することが予定されています。これにより、長期の安定収入が確保されると予想されます。（賃貸借の形態については、「6. 賃貸借の形態」をご参照下さい。）

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		JALビルディング
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		三菱信託銀行株式会社
信託契約期間		平成17年3月18日から10年間（予定）
所在地（注1）	地番	東京都品川区東品川二丁目5番2他
	住居表示	東京都品川区東品川二丁目4番11号
主な利用駅		東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅徒歩1分 東京モノレール線「天王洲アイル」駅徒歩3分
竣工年（注1）		平成8年6月28日
用途		事務所等
構造（注1）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建

地震リスク分析（PML） （注２）		6％（清水建設株式会社作成の平成 16 年 11 月 19 日付建物地震リスク評価報告書 JAL ビルディングによります。）				
面積（注１）	土 地	11,670.40 ㎡（3,530.29 坪）（注３）				
	建 物	25,260.48 ㎡（7,641.29 坪）（注４）				
所有形態	土 地	敷地権（所有権の共有持分：割合 5,089,619/10,000,000）				
	建 物	区分所有権				
建ぺい率（注５）		80％				
容積率（注６）		500％				
担保設定の有無		無し				
ﾌﾟﾛﾊﾟｰﾃｨ・ﾏﾅｼﾞﾒﾝﾄ委託先		未定				
取得価格		33,080 百万円				
鑑定評価額（評価方法）		30,940 百万円（収益還元法 価格時点：平成 16 年 11 月 15 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 17 年 3 月 18 日予定）（注 7）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		-（注 8）				
想定NOI（注 9）		1,549 百万円				
稼働率		100％				
賃貸面積		25,550.70 ㎡（7,729.08 坪）				
賃貸可能面積		25,550.70 ㎡（7,729.08 坪）				
過去の稼働率（注 10）	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	平成 16 年 3 月末	
	100％	100％	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）敷地面積について

建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、10,000,000分の5,089,619です。

（注4）延床面積について

本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。

（注5）建ぺい率について

建ぺい率については、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しを受け、適用建ぺい率は100%となっています。

（注6）容積率について

本物件に適用される容積率は本来500%であるところ、建築基準法第59条の2及び第86条に基づいて割増しを受け、適用される容積率は652.55%となっています。

（注7）テナントの内容について

本物件については、物件取得時に新たに賃貸借契約が締結されることになっているため、当該時点のテナントの内容を記載しています。

（注8）賃貸事業収入について

やむを得ない事情により、本物件については賃貸事業収入を開示しておりません。

（注9）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度の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。

(ア)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16年度額の支出を見込んでいます。

(注10)「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	グローバルビルディング株式会社
本店所在地	東京都品川区東品川二丁目4番11号
代表者	代表取締役 岡川 裕明
資本金	6,954百万円
主な事業内容	1.不動産の賃貸、売買、管理並びにその仲介斡旋業 2.前号に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

5. 取得の経緯

本物件の取得決定は、以下の野村不動産グループとの業務の協調・連係に基づき実現したものです。

(1) 本物件に関する情報の提供

本物件は、売主から売却の申し出を受けた野村不動産株式会社からの情報に基づき取得したものです。

(2) 他の区分所有者と共同での取得

本物件は、「2.取得の理由」に記載のとおり、立地条件、建物条件及びテナントとの賃貸条件において本投資法人の投資基準に合致し、且つ安定収益の確保が見込まれる物件です。しかしながら現在の本投資法人のポートフォリオ構成等に鑑みて、本投資法人としては、本物件全体ではなく、その一部（約51%）の取得が妥当であると判断し、本投資法人と第三者との共同での取得を模索しました。

本物件のうち本投資法人が取得する部分以外については、野村不動産グループの会社とその資産の運用及び管理に係る助言等を行う特別目的会社（本物件の他の専有部分の保有を目的とする特別目的会社）（以下、「他の区分所有者」といいます。）が取得する予定です（後記「8.他の区分所有者」参照）。

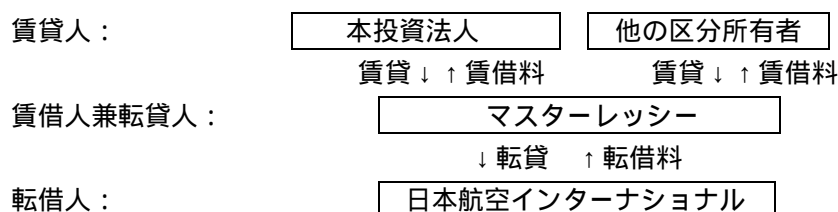
本投資法人は、今後も野村不動産グループが有する売却物件に関する情報ネットワーク、資産運用事業のプラットフォーム等を活用することにより、優良物件の取得を通じて中長期の安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図っていく所存です。

6. 賃貸借の形態

本投資法人は（信託受託者を通じて）本物件の取得日に、賃借人（以下、本項において「マスターレシー」といいます。）と賃貸借期間10年の賃貸借契約（期間中の解約不可）を締結する

予定です。マスターレシーは、本投資法人との賃貸借契約と同期間、本投資法人と他の区分所有者に帰属する専有部分を一括して日本航空インターナショナルに転貸（賃料の増減を予定しない旨を当事者間で取決め、期間中の解約不可）する予定であり、転借人はJALグループの本社ビルとして利用する予定です。（下図をご参照ください。）

マスターレシーは、転借人により支払われる転借料から、本投資法人と他の区分所有者に対し（信託受託者を通じて）転借料にそれぞれの専有部分の面積割合を乗じた金額を賃借料として支払う予定です（転借料＝賃借料＋賃借料）。



法律上の賃貸人は、信託受託者となります。

マスターレシーについては、後記「7. 利害関係人等との取引（2）本物件の建物賃貸借に係る取引」をご参照ください。また、他の区分所有者については、後記「8. 他の区分所有者」をご参照ください。

7. 利害関係人等の取引

（1） 本物件の仲介に係る取引

本物件の仲介者である野村不動産株式会社は、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。本投資法人及び資産運用会社は、仲介業務の委嘱に関し、投信法及び資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引に関する制限及び手続に従い、以下の支払手数料及びその他の条件を決定しました。

支払手数料：992.4 百万円（取得価格の 3%、消費税別途）

（2） 本物件の建物賃貸借に係る取引

本物件のマスターレシーであるフラッグシッププロパティーズ有限会社（JALビルディングの賃貸を目的とする特別目的会社）は、野村不動産株式会社の 100%出資子会社であり、利害関係人等に該当します。

本投資法人及び資産運用会社は、本物件の建物賃貸借に関し、投信法及び資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引に関する制限及び手続に従い、賃貸条件等を決定しました。

8. 他の区分所有者

本物件のうち本投資法人が取得する部分以外については、「5. 取得の経緯（2）他の区分所有者と共同での取得」に記載のとおりの特設目的会社が取得する予定です。

他の区分所有者は利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等である野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社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。

JALビルディング全体の運営管理に係る決定は、本投資法人（信託受託者を通じて）と他の区分所有者（信託受託者を通じて）で組成する管理組合及び協議会で行う予定であり、本投資法人及び他の区分所有者は、各々の資産の取得後にJALビルディング全体の管理に係る規約等を定める予定です。当該規約等では、修繕費用・管理費用等の負担についての規定の他、専有部分の全部又は一部を譲渡する場合には、相手方と優先して交渉することなどを定める予定です。

9. 取得の日程

平成 16 年 12 月 1 日	信託受益権売買契約の締結
平成 17 年 3 月 18 日（予定）	売買の実行、信託受益権の引渡

10. 平成 17 年 4 月期の運用状況の見通し

本物件取得を織り込んだ平成 17 年 4 月期（平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しは、別途平成 16 年 10 月期決算発表時（平成 16 年 12 月 21 日予定）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	JALビルディング外観写真
参考資料 4	JALビルディング案内図
参考資料 5	JALビルディング施設概念図

* 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	J A L ビルディング
-----	--------------

鑑定評価額	30,940,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 16 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
一棟の建物及びその敷地の収益価格	60,800,000,000	直接還元法による価格及び DCF 法による価格を関連付けて収益価格を試算
直接還元法による価格	60,900,000,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 有効総収益	3,464,292,000	
賃料収入(共益費・駐車場含む) (a - b)	3,464,292,000	
a. 可能賃料収入	3,464,292,000	締結予定の建物賃貸借契約に基づき査定
b. 空室損失相当額	0	一棟貸しを前提とするため計上しない
(2) 総費用	373,594,882	
維持管理費	8,399,354	所有者負担と考えられる管理費について、過年度実績額等を参考に査定
PM フィー	10,000,000	見積額を参考に査定
公租公課	345,127,178	H16 年固定資産税評価額に基づき計上
損害保険料	10,068,350	見積額を参考に査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	3,090,697,118	
(4) 敷金の運用益	69,285,840	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	117,404,000	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	3,042,578,958	
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の地域性・個別性、締結予定の賃貸借契約内容を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	60,700,000,000	
期間収益割引率	4.0%	
最終還元利回り	5.6%	
一棟の建物及びその敷地の積算価格	31,100,000,000	
土地比率	47.9%	
建物比率	52.1%	
評価対象不動産の価格	30,940,000,000	一棟の建物及びその敷地の収益価格に、取得割合 50.89619% を乗じて査定

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、高層オフィスビルやホテル、商業施設等が建ち並び臨海型の商業地域に位置している。対象不動産は、この地区の中でも、高い品等と設備水準を備えており、相対的な競争力を有していることを考慮した。また、「株式会社日本航空インターナショナル」の本社として、今後 10 年間の賃貸借契約が締結されることを前提とする収益安定性を考慮した。
----------------------------	---

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	21.0	平成15年12月8日
	JALビルディング	33,080	17.9	平成17年3月18日
	イトピア日本橋本町ビル	20,600	11.2	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	8.0	平成16年2月27日
	西武信用金庫渋谷ビル	12,000	6.5	平成16年9月28日
	いすゞ芝ビル	10,000	5.4	平成16年5月25日
	品川NFビル	5,500	3.0	平成15年12月8日
	駿河台プラザビル	5,150	2.8	平成16年2月27日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.7	平成16年2月26日
	星和新宿ビル	2,280	1.2	平成16年6月25日
		145,220	78.7	
東京周辺部 (注2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	4.1	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	3.5	平成15年12月5日
	ファール立川センタースクエア	3,290	1.8	平成15年12月5日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.9	平成15年12月5日
		20,870	11.3	
その他地方都市 (注2)	宇都宮NFビル	2,970	1.6	平成15年12月5日
	野村不動産大阪ビル	6,410	3.5	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.1	平成15年12月5日
	神戸海岸ビル	3,280	1.8	平成15年12月5日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.0	平成15年12月5日
		18,530	10.0	
合計(19物件)		184,620	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) 「JALビルディング」は、平成16年12月1日に信託受益権売買契約を締結し、平成17年3月18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。

J A L ビルディング外観写真



JALビルディング外観写真



J A Lビルディング案内図



J A L ビルディング施設概念図

以下は、J A L ビルディングに関し、本投資法人による取得後の権利関係者（区分所有者、受益者等）の概要を示す概念図です。

専有部分の家屋番号		専有面積	所有者	
建 物	26	共用部分（電気室等）		
	25 24 23	2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ²	他の区分所有者（注）	
	5-2-14			
	5-2-13			
	22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12	2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ² 2,190.26 m ²	本投資法人（注）	
	5-2-12			
	5-2-11			
	5-2-10			
	5-2-9			
	5-2-8			
	5-2-7			
	5-2-6			
	5-2-5			
	5-2-4			
	3 2	13.27 m ² 452.58 m ²		本投資法人（注）
	5-2-3			
	1	525.19 m ²	本投資法人（注）	
	5-2-2、5-2-1			
	B1	共用部分（機械室等）		
	B2	共用部分（駐車場等）		
	土 地	地番：5番2、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12 地積：11,670.40㎡		
		共有：本投資法人（注1） 敷地権の割合：10,000,000分の5,089,619		共有：他の区分所有者 敷地権の割合：10,000,000分の4,910,381

（注）法律上の所有者又は共有者は不動産信託受託者です。

（注）共用部分の本投資法人の共有持分は、10,000,000分の5,089,619です。

：取得資産を示します。