

平成 18 年 5 月 8 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 岡 田 勇
(コード番号：8959)
問 合 せ 先
野 村 不 動 産 投 信 株 式 会 社
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
- (2) 物件名称：札幌ノースプラザ
- (3) 取得価格：6,820 百万円
- (4) 契約締結日：平成 18 年 5 月 8 日（信託受益権売買契約の締結）
- (5) 取得予定日：平成 18 年 6 月 1 日（信託受益権の引渡し）
- (6) 売 主：有限会社ジョフィ札幌中央（後記「4. 売主の概要」参照）
- (7) 取得資金：投資証券の発行により調達する資金により取得予定

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、北海道庁・札幌市役所等の公的機関や主要企業・金融機関等の事務所集積に加え、周辺に百貨店・店舗等が多数立地する札幌駅前通に面し、札幌におけるビジネス・商業の中心地に位置すること。また、北一条通と交差する角地に位置しているため、視認性にも優れた物件であること。
- ・ JR 線「札幌」駅及び札幌市営地下鉄の複数路線の駅（「さっぽろ」駅、「大通」駅）に徒歩でアクセスが可能と優れた交通利便性を有していること。加えて、本物件は、平成 22 年に完成予定の JR「札幌」駅・大通公園を結ぶ地下道と地下 1 階部分での接続が予定されており（都市計画決定済み）、将来的に本物件の立地希少性の更なる向上が期待できること。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・建物については、延床面積で約 5,700 坪、基準階面積で 334 坪の規模を有しており、また、30 坪程度までの小規模分割も可能であることから、幅広いテナント層の需要を満たすことができる訴求力と競争力を備えていること。
- ・上記により、全国展開企業の支店・営業所としてのオフィス需要に加え、サービス業を中心とした来館型テナント等の拠点として幅広いテナントニーズが安定的に見込まれると考えられること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		札幌ノースプラザ
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		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 12 年 2 月 10 日から平成 27 年 5 月 31 日
所在地（注 1）	地 番	北海道札幌市中央区北一条西四丁目 2 番 2 他 2 筆
	住居表示	北海道札幌市中央区北一条西四丁目 2 番地 2（注 2）
主な利用駅		J R 線「札幌」駅徒歩 4 分、札幌市営地下鉄南北線、東西線「大通」駅徒歩 2 分
竣工日（注 1）		昭和 56 年 8 月 17 日
用途		事務所・店舗・駐車場
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建
地震リスク分析（PML）（注 3）		2%（清水建設株式会社作成の平成 18 年 2 月 10 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
面積（注 1）	土 地	2,363.79 m ² （715.04 坪）
	建 物	18,842.51 m ² （5,699.85 坪）（注 4）
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
建ぺい率		100%（注 5）
容積率		800%
担保設定の有無		無し
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社第一ビルディング（注 6）
特記事項		・本物件東側の道道については、地下に地下道を建設する都市計画決定がなされており、本物件建物は当該地下道と地下 1 階で接続する予定です。 ・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。本投資法人は本物件取得後速やかに耐震改修工事を実施する予定です。なお、清水建設株式会社作成の平成 18 年 2 月 10 日付建物地震リスク評価報告書によると PML は 2% と評価されています。 ・本物件については、株式会社竹中工務店作成の平成 18 年 3 月 31 日付アスベスト調査報告書によれば、アスベストを含む吹付材が使用されている箇所がありますが、その損傷は認められず、環境測定結果も問題がないことが確認されています。なお、当該アスベストについては、売主の負担で撤去及び封込作業に着手済みです。

ご注意： この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

取得価格	6,820 百万円				
鑑定評価額（評価方法）	6,820 百万円（収益還元法 価格時点：平成 18 年 3 月 10 日） （評価機関：株式会社中央不動産鑑定所）				
想定NOI（注 7）	461 百万円				
賃貸状況（平成 18 年 5 月 8 日現在）					
テナントの総数	44				
賃貸事業収入	591 百万円（平成 18 年 5 月分の契約賃料×12）				
稼働率	87.1%				
賃貸面積	12,008.60 m ² （3,632.60 坪）				
賃貸可能面積	13,779.43 m ² （4,168.27 坪）				
過去の稼働率（注 8）	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	平成 16 年 3 月末	平成 17 年 3 月末	平成 18 年 3 月末
	—	84.8%	84.2%	71.5%	87.1%

（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」、「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）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（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）建物の面積について

附属建物（駐車場部分）110.55 m²を含みます。

（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。

（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、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 18 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 91.94%（事務所部分 90%、1 階店舗部分 100%、地下 1 階、2 階、3 階店舗部分 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 17 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

（注 8）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。また、平成 14 年 3 月末の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

ご注意：この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 売主の概要

商号	有限会社ジョフィ札幌中央
本店所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
代表者	中澤 眞二
出資の総額	3百万円
主な事業内容	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業務
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

本物件の取得に係る取引は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）との取引には該当しませんが、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、本投資法人及び資産運用会社は、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。

6. 取得の日程

平成18年5月8日	信託受益権売買契約の締結
平成18年6月1日（予定）	信託受益権の引渡し

7. 今後の見通し

本物件取得を織り込んだ平成18年10月期（平成18年5月1日～平成18年10月31日）の運用状況の見通しは、本日公表の「平成18年4月期運用状況の予想の修正及び平成18年10月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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	札幌ノースプラザ外観写真
参考資料4	札幌ノースプラザ案内図

＊ 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

ご注意： この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価サマリー

物件名	札幌ノースプラザ
鑑定評価額	6,820,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 18 年 3 月 10 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,820,000,000	D C F 法による価格を中心に直接還元法による価格との相互検証を行い端数処理の上試算
直接還元法による価格	6,950,000,000	
(1) 有効総収益	736,003,000	
賃料収入 (共益費・駐車場含む) (a - b)	653,605,000	
a. 可能賃料収入	725,393,000	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
b. 空室損失相当額	71,788,000	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	70,131,000	過年度の実績額等に基づき査定
その他収入	12,267,000	看板使用料、時間貸し駐車場収入の実績額等を計上
(2) 総費用	240,847,000	
維持費	61,782,000	過年度の実績額等に基づき査定
水道光熱費	90,537,000	過年度の実績額等に基づき査定
管理費 (AM+PMフィー)	18,837,000	AMは標準的な料率を考慮して査定、PMは締結予定のPM委託契約に基づき査定
公租公課	62,531,000	過年度の実績額を計上
損害保険料	2,100,000	過年度の実績額を計上
テナント募集費用	5,060,000	
その他費用	0	
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	495,156,000	
(4) 敷金の運用益	7,986,000	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	107,013,000	株式会社竹中工務店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))	396,129,000	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の属するエリア標準投資利回りをベースにして対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
D C F 法による価格	6,820,000,000	
期間収益割引率	5.5%	長期国債利回りに不動産のリスクプレミアム(市場・個別性)を上乗せしたものと還元利回りとのバランスにより査定
最終還元利回り	6.3%	10 年後の経済成長・不動産市場・金利水準等の予測と対象不動産の個別性を総合的に勘案して還元利回りとのバランスにより査定
積算価格	5,760,000,000	
土地比率	69.4%	
建物比率	30.6%	

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、札幌駅・大通駅に近接し、札幌駅前通に面する札幌市のオフィス街の中心地に位置する。周辺は、大規模な事務所・ホテル・店舗等が立地する繁华性の高いエリアであり、事務所、店舗等の高いテナントニーズを有している。加えて、対象不動産は地下道との接続も予定されており、中長期的に収益面での安定性が見込めると判断し、鑑定評価を行った。
----------------------------	--

ご注意： この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	15.6	平成 15 年 12 月 8 日
	JAL ビルディング	33,080	13.4	平成 17 年 3 月 18 日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	8.3	平成 15 年 12 月 5 日
	天王洲パークサイドビル	14,800	6.0	平成 16 年 2 月 27 日
	NOF 渋谷公園通りビル	12,000	4.8	平成 16 年 9 月 28 日
	いすゞ芝ビル	10,000	4.0	平成 16 年 5 月 25 日
	西新宿昭和ビル	8,800	3.6	平成 17 年 11 月 30 日
	東信溜池ビル	7,400	3.0	平成 17 年 9 月 29 日
	品川NFビル	5,500	2.2	平成 15 年 12 月 8 日
	駿河台プラザビル	5,150	2.1	平成 16 年 2 月 27 日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.2	平成 16 年 2 月 26 日
	星和新宿ビル	2,280	0.9	平成 16 年 6 月 25 日
	東京都心部（12 物件）	161,420	65.2	
東京周辺部 （注 2）	TT ランディック東陽町ビル	7,550	3.0	平成 15 年 12 月 5 日
	テクノポートカマタ B 棟	6,430	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
	クリスタルパークビル	3,700	1.5	平成 18 年 2 月 28 日
	ファール立川センタースクエア	3,290	1.3	平成 15 年 12 月 5 日
	川崎東口三信ビル	9,500	3.8	平成 17 年 6 月 30 日
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	2.0	平成 17 年 5 月 12 日
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.5	平成 15 年 12 月 5 日
	東京周辺部（7 物件）	39,120	15.8	
その他地方都市 （注 2）	札幌ノースプラザ（注 3）	6,820	2.8	平成 18 年 6 月 1 日
	仙台長和ビル	3,200	1.3	平成 17 年 11 月 30 日
	宇都宮NFビル	2,970	1.2	平成 15 年 12 月 5 日
	柳橋三信ビル	3,550	1.4	平成 17 年 9 月 29 日
	大阪長和ビル	12,900	5.2	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.6	平成 15 年 12 月 5 日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.6	平成 15 年 12 月 5 日
	神戸海岸ビル	3,280	1.3	平成 15 年 12 月 5 日
	広島長和ビル	2,100	0.8	平成 17 年 11 月 30 日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.8	平成 15 年 12 月 5 日
	その他地方都市（10 物件）	47,100	19.0	
合計（29 物件）		247,640	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）「札幌ノースプラザ」（本物件）は、平成 18 年 5 月 8 日に信託受益権売買契約を締結し、平成 18 年 6 月 1 日に取得予定ですが、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。

ご注意： この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

札幌ノースプラザ外観写真



ご注意： この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

札幌ノースプラザ案内図



ご注意： この文書は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。