

平成 19 年 2 月 22 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 岡田 勇
(コード番号: 8959)

投資信託委託業者
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

区分地上権の設定に関するお知らせ（NOF仙台青葉通りビル）

本投資法人は、本日、下記のとおり、NOF仙台青葉通りビル（以下「本物件」といいます。）の敷地の一部について仙台市との間で区分地上権設定契約（以下「本区分地上権設定契約」といいます。）を締結し、仙台市を区分地上権者とする区分地上権を設定することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 区分地上権設定の理由

本物件の敷地の一部は、仙台市が平成 27 年度に開業を予定している仙台市高速鉄道東西線（以下「地下鉄東西線」といいます。）建設事業の事業対象地となっています。当該事業は、平成 15 年 9 月に国土交通省から鉄道事業法に基づく事業認可を受け、平成 17 年 8 月に都市計画法に基づく都市計画決定の告示がなされています。

今般、当該事業認可及び都市計画決定に基づき、本物件敷地の地下の一部に地下鉄構造物の設置を企図する仙台市と本投資法人との間で協議が調ったため、区分地上権を設定するものです。

2. 本区分地上権設定契約の概要

- (1) 区分地上権設定範囲 : NOF仙台青葉通りビルの敷地の一部（添付「参考資料 1」参照）
- (2) 区分地上権設定者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社（本物件の信託受託者）
- (3) 区分地上権者 : 仙台市
- (4) 区分地上権設定の目的 : 仙台市の高速鉄道事業に要する施設の所有
- (5) 補償金額 : 295,747,860 円（区分地上権設定補償金及び残地補償金（注）の合計額。以下、合わせて「補償金」といいます。）
- (6) 地 代 : 無償
- (7) 契約締結日 : 平成 19 年 2 月 22 日（本区分地上権設定契約の締結）
- (8) 区分地上権設定日 : 平成 19 年 2 月 22 日（本区分地上権設定契約の締結日）
- (9) 区分地上権の存続期間 : 本区分地上権設定契約の締結日から高速鉄道事業施設存続中

（注）「残地補償金」とは、本物件の敷地のうち、本区分地上権の設定により標準的な建物の建築が困難となる部分（面積については次項ご参照）について、最有効建物の利用等による効用の阻害度から判定された損失の補償金をいいます。

以下、本区分地上権設定契約にかかる区分地上権を「本区分地上権」といいます。

3. 本区分地上権の内容

対象不動産		NOF 仙台青葉通りビルの敷地の一部
所在地	地番（注 1）	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目 1 番 2 の一部（注 2）
地目（注 1）		宅地
面積	土地	本区分地上権設定面積 419.00 m ² （実測面積） （添付「参考資料 1」 ①及び③の面積の合計）
		残地補償対象面積 240.02 m ² （実測面積） （添付「参考資料 1」 ②の面積）
補償金の額		295,747,860 円
鑑定評価額		269,400,000 円（区分地上権の鑑定評価額及び残地補償相当額の合計） （評価機関：森井総合鑑定株式会社） （価格時点：平成 19 年 1 月 15 日）

（注1）「所在地（地番）」及び「地目」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）本物件の敷地は現在1筆ですが、区分地上権設定対象部分の土地を分筆登記するため、当該登記後の本物件の敷地は4筆となる予定です。なお、当該登記に係る費用については、仙台市が負担する予定です。

（参考）本物件の概要

所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号
竣工日（注1）		昭和43年7月2日
構造（注1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建（注2）
用途（注1）		事務所・店舗・駐車場
地震リスク分析（PML） （注3）		8%（清水建設株式会社作成の平成17年11月11日付建物状況評価報告書によります。）
面積 （注1）	土地	2,321.61 m ²
	建物	12,977.45 m ²
所有形態 及び所有割合	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）

（注1）「竣工日」、「構造」、「用途」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）建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。

（注3）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。

4. 本区分地上権設定による本物件利用上の制限又は資産価値へ与える影響の有無

（1）現況利用における制限

高速鉄道事業の障害となる建物その他の工作物の設置及び掘削等の土地の形質変更が禁じられ、また、本区分地上権設定範囲上の土地における建物その他工作物の築造等一定の行為に関し仙台市と事前協議が必要となりますが、現況利用する限りにおいては、いずれも本物件の資産価値に影響を与える重大な制限ではありません。また、本物件の修繕工事等をはじめ日常の運営管理についても、現況利用において特段問題ありません。

（2）本物件建替えに関する建築的制限

本区分地上権設定範囲上の土地においては一定の耐荷重制限が課されるため、本投資法人は、独自に、本物件の建物が将来建替えられる場合の建築的制限について検証を行いました。その結果、本区分地上権を設定した後においても、本物件と同等の建築物を建築することが可能であることを確認しています。

(3) 本物件の鑑定評価額へ与える影響

収益還元法に基づく鑑定評価においては、本区分地上権設定によるキャッシュフローへの影響はないため、本区分地上権設定による本物件の鑑定評価額への影響は軽微なものと考えられます。

5. 地下鉄東西線について

地下鉄東西線は、仙台市中心市街地南西部の八木山動物公園付近の「動物公園駅（仮称）」から都心部の仙台駅付近を経て、仙台東部道路の仙台東インターチェンジ付近の「荒井駅（仮称）」に至る約 13.9km の路線として計画されています。平成 27 年度に開業予定であり 13 の駅の設置が計画されています。

地下鉄東西線の建設により、「仙台駅」を中心とした仙台市街地全体としての交通アクセスの向上が見込まれるほか、本物件においても、徒歩 2 分の距離に「一番町駅（仮称）」が設置される予定であり、将来的に本物件の更なる利便性向上が期待されます。

6. 区分地上権者の概要

名 称	仙台市
本投資法人との関係	なし

7. 本区分地上権設定の日程

平成 19 年 2 月 22 日	本区分地上権設定の決定
平成 19 年 2 月 22 日	本区分地上権設定契約の締結及び本区分地上権の設定

本区分地上権設定登記完了後、平成 19 年 3 月末日までの間に本投資法人は仙台市より補償金の支払を受ける予定です。

8. 今後の見通し

本区分地上権設定に伴い受領する補償金は本投資法人の平成 19 年 4 月期の営業外収益として全額計上いたします。

本区分地上権設定契約による取引を織り込んだ平成 19 年 4 月期（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しは、本日公表の「平成 19 年 4 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

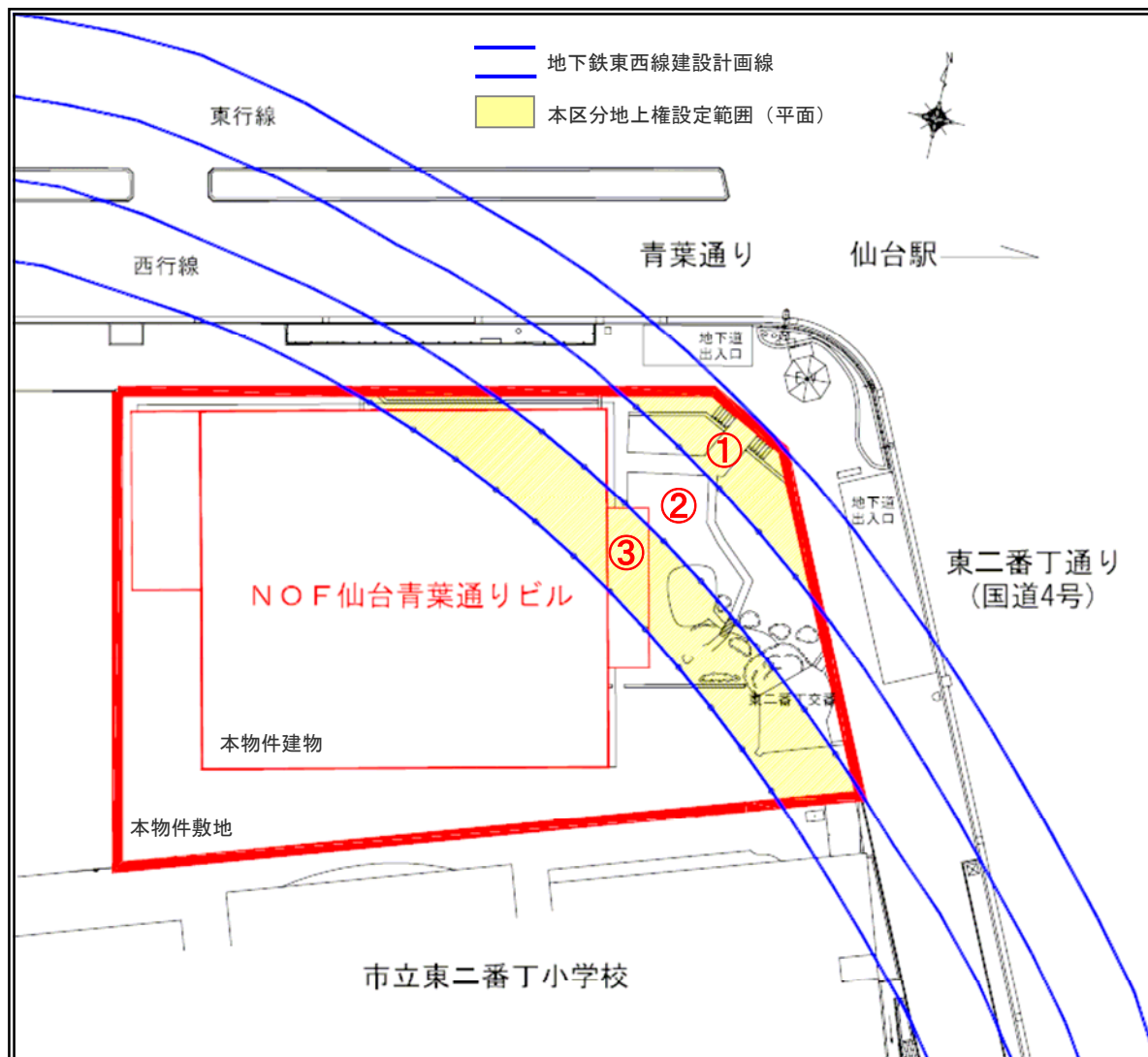
以 上

【添付資料】

参考資料 1	本区分地上権設定範囲図
参考資料 2	本物件周辺地図及び地下鉄東西線建設計画路線図

* 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

本区分地上権設定範囲図



【本区分地上権を設定する垂直範囲】

- ・ 東行線 : 東京湾平均海面の上 24.35mから 7.93mまでの間 (本物件地表面下 14.22mから 30.64m)
- ・ 西行線 : 東京湾平均海面の上 25.16mから 7.31mまでの間 (本物件地表面下 12.06mから 29.91m)

本物件周辺地図及び地下鉄東西線建設計画路線図



(注) 上図の地下鉄東西線の建設計画線及び「一番町駅」並びに「仙台駅」の位置は、仙台市による現時点の計画に基づき表記しています。また、駅名は仮称です。