

平成 22 年 2 月 25 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 丸子 祐一
(コード番号: 8959)

資産運用会社名
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

資産運用会社によるオープンエンド型非上場投資法人の設立にかかる届出、 業務の内容及び方法の変更にかかる届出並びに人事異動に関するお知らせ

本投資法人（以下「NOF」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社（以下「野村不動産投信」といいます。）が、本日開催の取締役会において、関東財務局長に対して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。）第 69 条に基づく投資法人の設立にかかる届出を行うこと、金融庁長官に対して金融商品取引法第 31 条第 3 項及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 21 条に基づく業務の内容及び方法の変更にかかる届出を行うこと、並びにこれに伴う重要な使用人の人事異動を決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 背景

不動産投資信託証券市場は、平成 13 年の市場開設以来、その規模は拡大し、現在 40 銘柄（注）の投資法人が上場するに至っております。その一方、一昨年来の国際的な金融市場の混乱及び停滞を経て、投資家の多様な投資志向に幅広く対応するため、不動産投資市場に新たな投資商品を提供することも必要となっておりと考えられます。

このような環境下において、野村不動産投信では、野村不動産投信自身による投資対象の異なる 2 つの上場投資法人の資産運用と、スポンサーである野村不動産グループによる 10 年超にわたるプライベート・ファンド運用、その双方により蓄積してきた実績とノウハウ、プロバイダーとのネットワークを最大限に活用し、今までとは異なるタイプの不動産投資信託商品をわが国の不動産投資市場に新たに供給するため、総合型かつ非上場のオープンエンド型の不動産投資法人として、野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）を設立することといたしました。

（注）平成 22 年 2 月 23 日現在

2. NPR の特徴並びに NPR 設立の影響及び効果

NPR は総合型かつ非上場のオープンエンド型の不動産投資法人であり、以下の特徴を有する予定です。

- ① 投資主の請求により投資口の払戻しをする定めのあるオープンエンド型の投資法人であり、投資口を上場することは予定していません。

- ② 長期的に安定した運用収入（インカム・リターン）を志向する投資家からのエクイティ性資金の調達を私募にて行い、また、有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）を相対的に低位に抑える財務方針をとることを予定しています。
- ③ オフィス・居住用施設・商業施設・物流施設等、様々な用途の不動産に分散投資を行います（総合型）。
- ④ 金融商品取引法に定める適格機関投資家のみを投資口勧誘の対象とします。

上記のように、NPR はこれまでの上場不動産投資法人とは異なる特徴を有する予定であり、野村不動産投信が既に資産運用を受託している NOF 及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）に加え、NPR の運用を行っていくことで、相互に以下のシナジー効果が得られると考えております。

① 物件情報収集力の拡充

上場不動産投資法人（オフィス特化型の NOF、居住用施設特化型の NRF）、及び非上場不動産投資法人（総合型の NPR）という特性の異なる 3 つの投資法人の運用を行うことにより、野村不動産投信の不動産売買市場における存在感が高まり、従来以上に広範な売り手から、より多くの物件情報を入手することが可能になると考えられます。

② 共同投資等を通じた投資機会の拡大等

多用途にまたがる複数物件等が一括して売却される場合に共同して投資することや投資金額の大きい物件に対して共同して投資を行うことで、相互に投資機会が増加するとともにリスク分散効果が期待されます。

③ 運用会社のマネジメント力の向上

異なる投資対象及び特徴を有する複数の不動産投資法人の運用を受託することにより、野村不動産投信のマネジメント力の源泉である人的リソースの拡充及び運用ノウハウの蓄積を通じたマネジメント力の向上が期待されます。

その一方で、野村不動産投信は、3 つ目の投資法人からの資産運用受託を行うための体制を整備し、投資法人間の利益相反の防止に努め、NOF 及び NRF の利益を損なうことがないよう配慮してまいります（後記「6. 利益相反防止体制について」をご参照ください。）。

3. 投資法人の設立にかかる届出等の概要

(1) 届出の内容

「野村不動産プライベート投資法人」の設立

(2) 届出日

平成 22 年 2 月 25 日

(3) 設立予定日

平成 22 年 3 月 2 日

(4) 登録予定日

平成 22 年 4 月上旬

(5) 主たる投資対象

不動産関連資産の本体をなす不動産（地上権及び不動産の賃借権を含む。）又はその裏付けとなる不動産の用途を主としてオフィス、居住用施設、物流施設又は商業施設とする不動産関連資産を主たる投資対象とすることを予定しています。

(6) 投資対象地域

投資対象地域は、日本国内に限り、その三大都市圏を中心として政令指定都市を含めたその他主要都市とし、不動産関連資産へ投資するに際しては、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュフローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることを予定しています。

4. 業務の内容及び方法の変更にかかる届出の概要

(1) 変更の内容

① プライベートリート運用本部の創設

主としてオフィスをその資産として運用する NOF のための資産運用を担当するオフィス運用本部、主として居住用施設をその資産として運用する NRF のための資産運用を担当するレジデンス運用本部に加え、様々な不動産タイプに投資する総合型のオープンエンド型投資法人である NPR のための資産運用を担当するプライベートリート運用本部を創設し、資産運用を受託する複数の投資法人の利益を損なうことがないよう、運用を受託する投資法人毎に、運用判断を担当する部門を明確に分離します。

② NPR の投資口払戻しに関する業務執行体制等の追加

オープンエンド型投資法人である NPR の資産運用を受託するにあたり、投資口の払戻しや払戻しの価額算定における業務の適切性及び価格の公正性を確保するための業務執行体制を追加します。

③ 既に運用を受託している投資法人との間の利益相反防止体制の整備

野村不動産投信においてオフィス及び居住用施設にかかる物件情報を入手した場合には、物件の取得を検討するにあたり、コンプライアンス・オフィサーが、あらかじめ定められたルールに基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う運用本部を決定し、当該第一順位の運用本部が取得検討を辞退した場合には、次順位の運用本部に取得検討を継続するか否かを決定する機会が与えられます。なお、第一順位の運用本部が取得検討を辞退し、次順位の運用本部が取得検討を継続する場合には、当該取得検討を辞退した運用本部の投資委員会において取得を辞退した理由の承認を要するものとし、次順位の運用本部が取得を決定した場合には、第一順位の運用本部が運用を担当する投資法人の役員会に取得辞退の理由等の報告を要するものとします。

なお、変更後の野村不動産投信の組織図は、別紙をご参照ください。

(2) 届出日

平成 22 年 2 月 25 日

5. 人事異動（平成 22 年 2 月 25 日付）

前記「4. 業務の内容及び方法の変更にかかる届出の概要」記載の組織変更に伴い、プライベートリート運用本部の業務を統括する本部長として以下の者を選任します。

役職	氏名
プライベートリート運用本部長	中村 聖史

本件に関しては、金融商品取引法の規定に従い、重要な使用人の氏名の変更として金融庁長官に届け出ます。また、取引一任代理等の認可の条件に従い、重要な使用人の氏名の変更として国土交通大臣に届け出ます。

6. 利益相反防止体制について

総合型でありオフィスを投資対象に含む NPR と、オフィスを投資対象とする NOF との間には取得機会の競合が想定されます。

しかしながら、上場不動産投資法人である NOF は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及び LTV の機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人である NPR は、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的に LTV を低位に維持するデット調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際に NOF と NPR の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しております。

加えて、競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な物件情報の配分を防止することとします。

＜ローテーション・ルールの概要＞

物件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である「竣工年次」を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施します。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、NOF が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPR が優先して物件の取得検討を行います。

(注) 野村不動産投信が野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結している情報取扱覚書においては、同社が入手した不動産売却情報のうち一定の基準に合致する不動産の情報については、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、第三者に開示するより早く又は遅くとも第三者に開示すると同時に、これを野村不動産投信に開示し、開示後一定期間 NOF を優先順位第一位の購入候補者として取扱うこととされています。そのため、当該情報取扱覚書に基づき提供される不動産売却情報に係る物件については、上記ローテーション・ルールにかかわらず、同覚書において定められた一定期間については、NOF が NPR に優先して取得検討を行います。

但し、上記のとおり、NOF と NPR との間に物件の取得希望の競合が発生する場合は限定的であると考えられるため、ローテーション・ルールによる NOF の物件取得機会への影響も限定的であると想定しております。

野村不動産投信が3つ目の投資法人となる NPR の資産運用を受託することは、NOF の投資主の利益に資するだけでなく、新たな不動産投資信託商品の提供により、不動産投資市場のさらなる発展に資するものであると考えております。

以 上

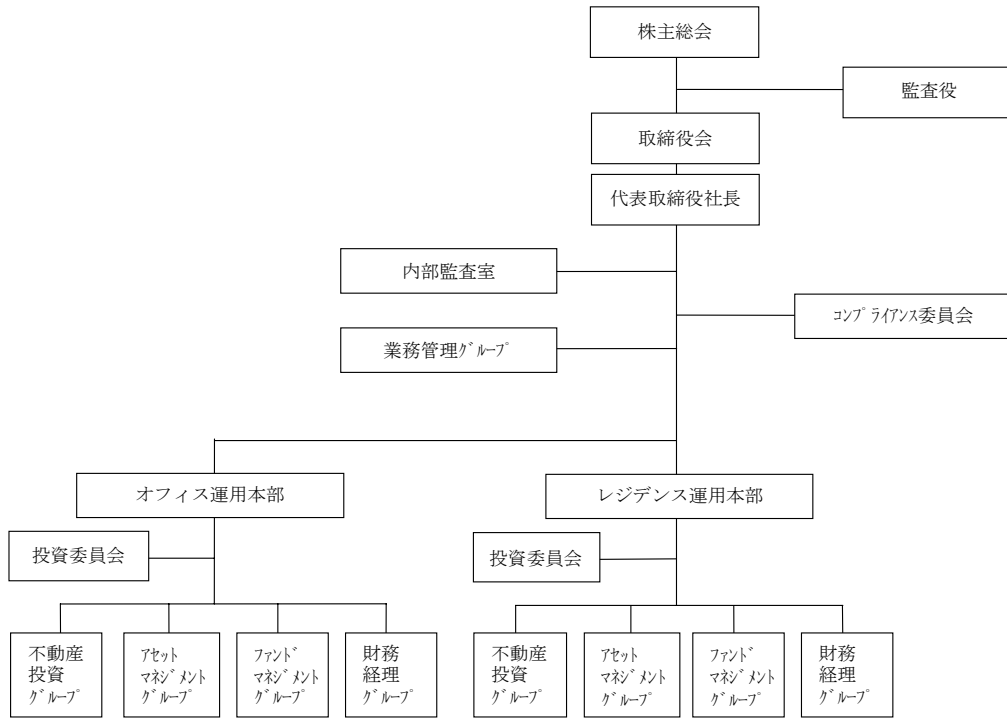
＊ 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

＊ 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-of.co.jp/>

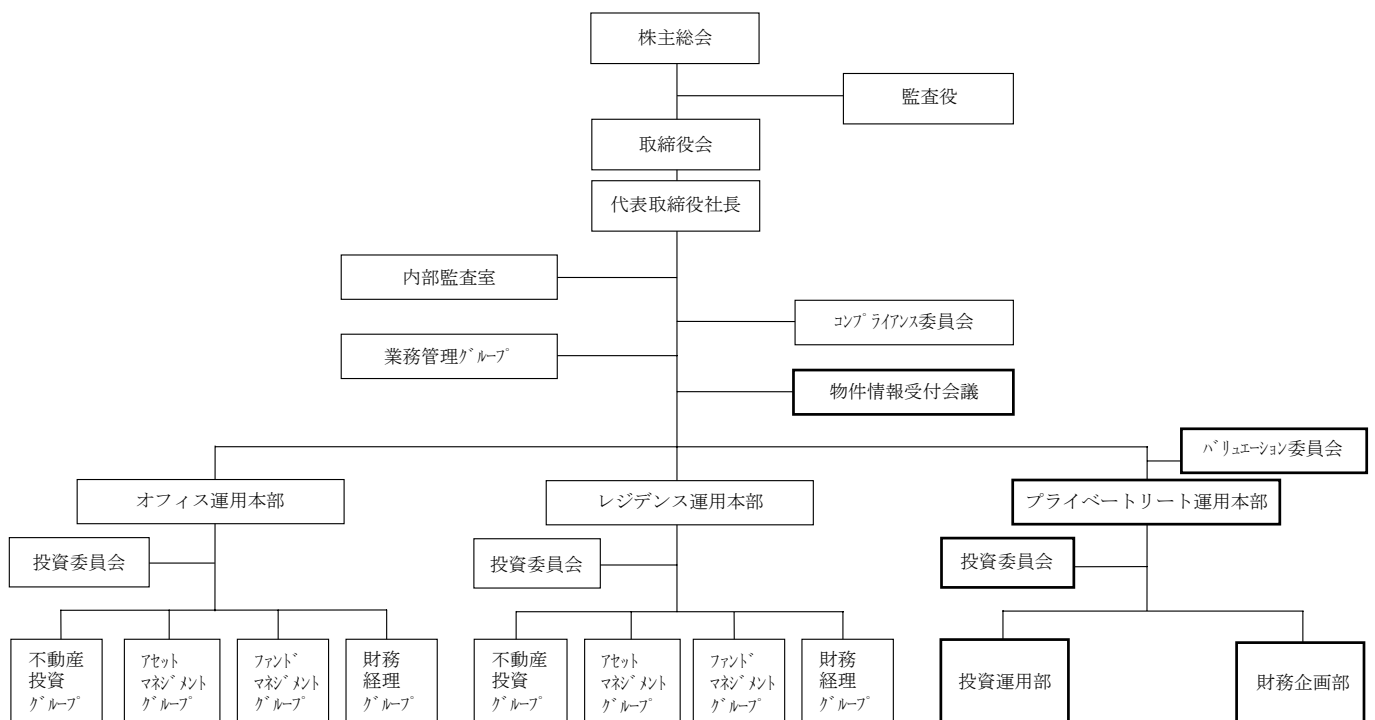
別紙

変更前（現行）及び変更後の組織図

【変更前（現行）】



【変更後】



※太枠で囲んだ部分は変更部分を示します。