

平成 20 年 3 月 28 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 佐藤 光陽
(コード番号: 8959)
資産運用会社
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、売買契約を締結しましたので、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
- (2) 物件名称 : SORA新大阪21
- (3) 取得価格 : 19,251 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 20 年 3 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 20 年 4 月 25 日 (不動産の引渡し)
- (6) 売主 : 土地信託受託者 住友信託銀行株式会社 (注)
- (7) 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

(注) 売主は、大阪市を委託者兼受益者とした本物件(土地及び建物)の土地信託受託者であり、本投資法人は同土地信託受託者より本物件の所有権を譲り受けるものです。

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、東海道・山陽新幹線を始め、JR東海道本線・地下鉄御堂筋線等が乗り入れるターミナル駅である「新大阪」駅に近接するオフィスゾーンの一角に位置し、地上 21 階建・延床面積約 11,500 坪・基準階面積約 300 坪というランドマーク的建物であること。
- ・ 本物件が位置する「新大阪」エリアには、①東京へのアクセスを重視するテナント、②大阪中心部に近接した高スペックビルへの入居を志向するテナント、③千里・江坂等の後背住宅地をターゲットとする住宅メーカーを始めとした営業部門等のテナント、等幅広いテナントニーズが存在する特性を有すること。

- ・ 本物件は、5層吹き抜けのアトリウムを有する特徴的な構造に加え、1994年竣工、天井高2,700mm、個別空調、駐車台数202台等の優れた建物条件を備えていることから、中長期にわたり安定的に上記のテナントニーズに応えることができる物件であると考えられること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		S O R A新大阪 2 1				
特定資産の種類		不動産				
所在地（注 1）	地 番	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目 1 番 17 他 1 筆				
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目 1 番 3 号				
主な利用駅		ＪＲ線（東海道・山陽新幹線、東海道本線）、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅徒歩 6 分				
竣工日（注 1）		平成 6 年 7 月 26 日				
用途（注 1）		事務所・店舗・駐車場・体育館・劇場				
構造（注 1）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 21 階建				
地震リスク分析（PML）（注 2）		9%（清水建設株式会社作成の平成 20 年 3 月 5 日付建物状況評価報告書によります。）				
設計者		昭和設計株式会社				
構造計算者		昭和設計株式会社				
施工者		株式会社フジタ・株式会社銭高組・株式会社長谷工コーポレーション共同企業体				
建築確認機関		大阪市				
面積（注 1）	土 地	4,864 ㎡（1,471.36 坪）				
	建 物	38,252.92 ㎡（11,571.50 坪）				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率		100%（注 3）				
容積率		671.3%（注 4）				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社ザイマックスアクシス（注 5）				
特記事項		該当事項はありません。				
取得価格		19,251 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）		18,600 百万円（収益還元法 価格時点：平成 20 年 3 月 1 日） （評価機関：株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク）				
想定NOI（注 6）		812 百万円				
賃貸状況（平成 20 年 3 月 28 日現在）						
テナントの総数		20				
賃貸事業収入		1,036 百万円（注 7）				
敷金・保証金		726 百万円（注 7）				
稼働率		93.8%				
賃貸面積		20,312.19 ㎡（6,144.43 坪）				
賃貸可能面積		21,653.31 ㎡（6,550.12 坪）				
過去の稼働率（注 8）	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	平成 19 年 3 月末	
	99.2%	89.9%	94.3%	94.7%	94.4%	

（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」、「用途」、「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

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4) 本物件に適用される容積率は本来 600%であるところ、建築基準法第 59 条の 2 及び第 86 条に基づき割増を受け、適用される容積率は、671.3%となっています。

(注5) 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6) 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。なお、平成 20 年 4 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 96.0%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 19 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注7) 賃貸事業収入及び敷金・保証金について

「賃貸事業収入」は、本日現在有効な賃貸借契約における平成 20 年 3 月分の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を 12 倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。また、「敷金・保証金」は、同賃貸借契約上規定されている敷金・補償金等の合計額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

(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。

4. 売主の概要

商号	住友信託銀行株式会社
本店所在地	大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号
代表者	常陰 均
資本金	2,875 億円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）
主な事業の内容	・預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引 ・信託業務等
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

該当事項はありません。

6. 媒介の概要

当該物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

7. 決済方法

本物件の引渡し日（平成 20 年 4 月 25 日予定）に、本投資法人が自己資金及び借入金により売主に対して取得価格全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

8. 取得の日程

平成 20 年 3 月 28 日 不動産売買契約の締結

平成 20 年 4 月 25 日（予定） 不動産の引渡し

9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 20 年 4 月期の運用状況の予想についての変更はありません。

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 S O R A 新大阪 2 1 外観写真
- 参考資料 4 S O R A 新大阪 2 1 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

鑑定評価サマリー

物件名	S O R A新大阪 2 1
鑑定評価額	18,600,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 20 年 3 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	18,600,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	18,600,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	1,333,141,035	
ア) 可能総収入	1,372,262,409	現行賃料、市場賃料水準を考慮して査定
イ) 空室損失等	39,121,374	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	458,150,834	
維持管理費	128,412,545	見積額等を参考に査定
水道光熱費	148,384,000	過去の実績を基に査定
修繕費	37,945,417	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書を参考に査定
PM フィー	16,346,538	予定額を参考に査定
テナント募集費用等	5,898,021	一般的水準に基づき査定
電波障害対策費	5,321,959	見積額等を参考に査定
公租公課	111,680,834	2007 年度実績値を基に査定
保険料	4,161,520	見積額等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	874,990,201	
(4) 一時金の運用益等	8,137,857	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	83,602,667	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	799,525,391	
(7) 還元利回り	4.3%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	18,600,000,000	
期間収益割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	14,800,000,000	
土地比率	64.8%	
建物比率	35.2%	

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、幹線道路沿いに高層の店舗付き事務所ビルが建ち並ぶ業務系商業地域に存しており、新幹線を始め、JR・地下鉄等が乗り入れるターミナル駅である「新大阪」駅に近接した、地上 21 階建、延床面積約 11,500 坪、基準階面積約 300 坪のランドマーク的な建物である。「新大阪」エリアは、①東京へのアクセス重視、②大阪都心部に近接した高スペックビルを志向、③後背住宅地をターゲットとする営業部隊、等の幅広いテナントニーズが存在しているが、対象建物は 1994 年竣工、天井高 2,700mm、個別空調、駐車台数 202 台等のこれらのテナントニーズに応えられる建物条件を備えている。また、対象土地は大規模で整形な三方路画地であり利用効率に優れるなど、店舗・事務所立地としてのポテンシャルが高い。よって、対象不動産は、相応の競争力を有すると認められ将来にわたって当該地域において安定した賃貸需要を享受することが可能であると見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得（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	12.2	平成15年12月 8日
	JALビルディング	33,080	10.4	平成17年 3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	6.5	平成15年12月 5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	4.7	平成16年 2月27日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	3.8	平成16年 9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	3.6	平成18年 9月 1日
	NOF芝ビル	10,000	3.2	平成16年 5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.8	平成17年11月30日
	NOF溜池ビル	7,400	2.3	平成17年 9月29日
	NOF品川港南ビル	5,500	1.7	平成15年12月 8日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.6	平成16年 2月27日
	八丁堀NFビル	3,160	1.0	平成19年 8月10日
	NOF神田岩本町ビル	3,080	1.0	平成16年 2月26日
	NOF南新宿ビル	2,280	0.7	平成16年 6月25日
	東京都心部（14 物件）	176,080	55.5	
東京周辺部 （注 2）	NOF東陽町ビル	7,550	2.4	平成15年12月 5日
	NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	2.0	平成15年12月 5日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.7	平成20年 3月28日
	クリスタルパークビル	3,700	1.2	平成18年 2月28日
	ファースト立川センタースクエア	3,290	1.0	平成15年12月 5日
	NOF川崎東口ビル	9,500	3.0	平成17年 6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.6	平成17年 5月12日
	NOF新横浜ビル	3,600	1.1	平成15年12月 5日
	横浜大通り公園ビル	2,993	0.9	平成19年 9月28日
	東京周辺部（9 物件）	44,179	13.9	
その他地方都市 （注 2）	札幌ノースプラザ	6,820	2.1	平成18年 6月 1日
	JCB札幌東ビル	3,700	1.2	平成20年 2月 8日
	北三条ビルディング	3,430	1.1	平成19年 9月28日
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	1.0	平成17年11月30日
	NOF宇都宮ビル	2,970	0.9	平成15年12月 5日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	1.1	平成17年 9月29日
	オムロン京都センタービル	23,700	7.5	平成19年 3月20日
	SORA新大阪2 1（注 3）	19,251	6.1	平成20年 4月25日
	NOF御堂筋ビル	12,900	4.1	平成17年11月30日
	野村不動産大阪ビル	6,410	2.0	平成15年12月 5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.2	平成15年12月 5日
	NOF神戸海岸ビル	3,280	1.0	平成15年12月 5日
	広島立町NOFビル	2,100	0.7	平成17年11月30日
	野村不動産広島ビル	1,930	0.6	平成15年12月 5日
	その他地方都市（14 物件）	97,181	30.6	
合計（37 物件）		317,440	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） 当該物件は、平成 20 年 3 月 28 日に不動産売買契約を締結し、同年 4 月 25 日付で取得予定ですが、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。

SORA新大阪 2 1 外観写真



SORA新大阪21案内図

