



NOMURA
Office Fund

平成 22 年 9 月 30 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
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 緒方 敦
問合せ先 オフィス運用本部長 古郡 宏隆
TEL. 03-3365-0507

保有資産におけるプロパティマネジメント委託に関する変更契約締結 及び名称変更に関するお知らせ

本投資法人は、本日、本投資法人の保有資産であるJALビルディング（以下、「本物件」といいます。）について、野村不動産株式会社等との間で、プロパティマネジメント契約の変更等に関する契約（以下、「本契約」といいます。）を締結しましたのでお知らせいたします。

また、本物件の名称を変更することといたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 本契約締結の経緯

本物件は、現在、所有者からフラッグシッププロパティーズ有限会社（以下、「現マスターレッシー」といいます。）に賃貸され、現マスターレッシーから株式会社日本航空インターナショナル（以下、「本テナント」といいます。）に建物全体が一括して転貸されていますが、平成23年3月31日に予定されている本テナントの一部退去に伴い、平成23年4月1日以降、複数のテナントに賃貸するマルチテナントビルとなることが予定されています。

そのため、本物件のマルチテナントビルへの転換に伴う建物管理運営業務の内容変更と、円滑かつ迅速なテナントリーシング業務を推進するための対応について検討を行った結果、平成22年10月1日付で野村不動産株式会社（注）に委託するプロパティマネジメント業務（以下、「PM業務」といいます。）の内容を追加・変更するとともに、平成23年4月1日付で野村不動産株式会社をマスターレッシーとするマスターリース形態とすること等の変更を行うことと致しました。

これにより、野村不動産株式会社の有する建物管理ノウハウ、テナント情報、リーシングネットワーク等をフル活用した物件運営体制を構築し、本物件のマルチテナントビルへの転換に向けた早期リースアップの実現及び中長期の安定運用を目指します。

なお、本テナントの一部退去については、平成22年6月30日付「主要テナントの転貸先との賃貸借契約変更契約書締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(注) 野村不動産株式会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、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に該当します。資産運用会社は、その内規に基づき、本契約の条件について、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の上、承認を得ています。

2. 現行契約からの主な変更内容

(1) 平成 22 年 10 月 1 日付変更

マルチテナントビルへの転換の準備のための建物管理運営業務及びリーシングマネジメント業務を追加するものです。

・追加して委託する業務内容：

本テナントの一部解約に係る原状回復工事協議やビル運営・管理計画の立案等の建物管理運営業務、及び新規テナント誘致に関する営業企画、リーシング計画案の作成等のリーシングマネジメント業務等

(2) 平成 23 年 4 月 1 日付変更

マルチテナントビルに移行すること、及び野村不動産株式会社がマスターレシーとなることに伴い、マスターリース型PM業務の追加等の変更を加えるものです。

・野村不動産株式会社への転貸権限の委任：

リーシングマネジメント業務、及びテナントリレーション業務（本投資法人の承諾を条件として行う転貸借業務）

・PM業務の変更内容：

賃貸借契約管理業務、修繕工事等管理業務、及びファシリティ・マネジャー監督業務の追加、並びに賃貸運営業務の強化等

3. 本物件の賃貸借形態

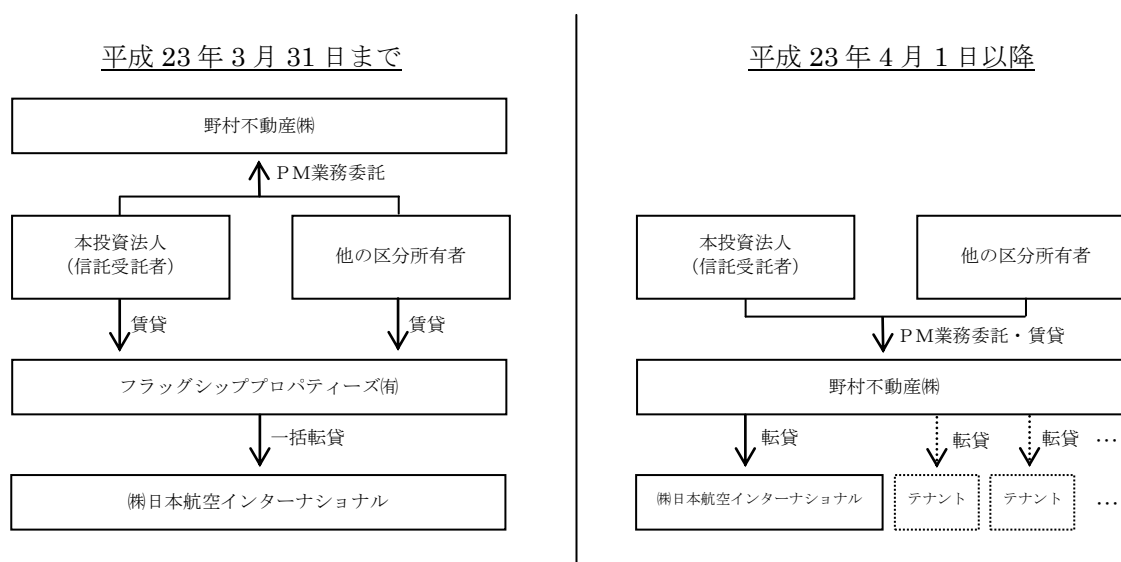
本投資法人は、信託受託者を通じて、現マスターレシーとの間で賃貸借契約を締結しており、現マスターレシーは、本物件の他の区分所有者（注1）から同区分所有者に帰属する専有部分も賃借のうえ、一括して本テナントに転貸しています。本投資法人は、信託受託者を通じて、本テナントより現マスターレシーに対して支払われる賃料に本投資法人が信託受託者を通じて保有する本物件に係る共用部分の共有持分の割合（10,000,000分の5,089,619）を乗じた金額を、現マスターレシーへの賃貸に係る賃料として受領しています（注2）（注3）。

なお、野村不動産株式会社は、平成23年4月1日をもって、本投資法人の保有部分のほか、本物件の他の区分所有者に帰属する部分も借り受ける予定であり、同日以降、本物件はその全体が野村不動産株式会社に賃貸されます。平成23年4月1日以降も、本投資法人は、信託受託者を通じて、本テナントその他の転借人から野村不動産株式会社に対して支払われる賃料の総額に上記の共用部分の共有持分の割合を乗じた金額を賃料として受領します。

（注1）本物件の他の区分所有者は、野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社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とその資産の運用を一任された特別目的会社を受託者とする信託の受託者1社のみです。

（注2）本投資法人と上記特別目的会社は、本物件及びその敷地に関してそれぞれが有する信託受益権に係る協定書を締結しています。かかる協定書には、本物件及びその敷地から生ずる一切の収益及び損失は、本物件共用部分の共有持分の割合に応じて、それぞれの信託受益者に帰属し又は負担する旨の定めが含まれます。

（注3）本投資法人及び本物件の他の区分所有者がマスターレシーから受領する賃料の合計額は、当該マスターレシーがエンドテナントから受領する賃料と同額であり、いわゆるパススルー型のマスターリース形態です。



4. リーシング状況

本物件は、再拡張・国際化により基幹空港としての重要性が高まる羽田空港からのアクセスに優れていることに加え、天王洲エリアにおいてもスペックの高いビルであることから、テナントリーシングにおける優位性を有しています。平成23年3月31日に本テナントが一部退去するフロアは、本書の日付現在において、既に複数のテナント候補との間で協議・交渉を行っている状況です。

本投資法人は、野村不動産株式会社との協働体制により、本テナントの一部退去による影響を最小限に止めるべく、テナント誘致活動を推進してまいります。

5. 本物件の名称変更

平成23年4月1日に予定される本物件のマルチテナントビル化に伴い、物件のイメージ刷新を図り、野村不動産株式会社が貸主として賃貸事業を行う物件として広く賃貸マーケットに訴求することを目的として、本物件の名称を「野村不動産天王洲ビル」に変更することといたしました。

(1) 名称変更の内容

現在の名称	変更後の名称
JALビルディング	野村不動産天王洲ビル

(2) 変更時期

平成22年10月1日

6. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）の運用状況への影響はなく、運用状況の予想の修正はありません。

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/>