



平成 22 年 12 月 8 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

資産の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の譲渡を決定し、本日、売買契約（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。

記

1. 譲渡（予定）資産の概要

- | | |
|------------------|--|
| (1) 譲渡（予定）資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : NOF東陽町ビル |
| (3) 契約締結日 | : 平成 22 年 12 月 8 日 |
| (4) 譲渡予定日（注1） | : ①平成 22 年 12 月 8 日（2 件の不動産信託受益権について、それぞれ準共有持分 33%）
②平成 23 年 5 月 10 日（2 件の不動産信託受益権について、それぞれ準共有持分 67%） |
| (5) 譲渡価格 | : ① 2,859,000,000 円
② 5,805,000,000 円
合計 8,664,000,000 円
(固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除く) |
| (6) 帳簿価格（注2） | : ① 2,326,147,531 円
② 4,722,784,381 円
合計 7,048,931,912 円 |
| (7) 譲渡価格と帳簿価格の差額 | : ① 532,852,469 円
② 1,082,215,619 円
合計 1,615,068,088 円 |
| (8) 譲渡先 | : 国内の一般事業会社 |

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」といいます。

(注1) 本物件は後記「3. 譲渡（予定）資産の内容」記載の土地建物の共有持分（いずれも2分の1）を主たる信託財産とする受益権2件であり、平成22年12月8日に当該受益権2件についてそれぞれ33%の準共有持分を譲渡し、平成23年5月10日に

当該受益権2件についてそれぞれ67%の準共有持分を譲渡することを予定しています。

(注2) 平成22年10月31日時点の帳簿価格に、譲渡する不動産信託受益権の準共有持分(平成22年12月8日譲渡分については33%、平成23年5月10日譲渡分については67%)を乗じて算定(小数点第1位を四捨五入)しています。なお、帳簿価格については平成22年10月31日時点の参考値であり、譲渡予定日時点の数値とは異なります。

2. 譲渡の理由

本物件の将来的な保有コストや今後の収益の見通し等を勘案した結果、本物件の譲渡がポートフォリオの強化に向けた新規物件の取得余力の創出及び譲渡益活用による第15期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)及び第16期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)の分配金安定化に寄与するものと判断したことから、譲渡を決定致しました。

3. 譲渡(予定)資産の内容

物件の名称		NOF東陽町ビル			
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権			
所在地(注1)	地番	東京都江東区新砂一丁目624番69			
	住居表示	東京都江東区新砂一丁目6番35号			
竣工日(注1)		平成元年11月9日			
用途(注1)		事務所・電気室・駐車場			
構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			
面積(注1)	土地	8,926 m ² (2,700.11 坪)			
	建物	18,051.08 m ² (5,460.45 坪)			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
譲渡資産の取得日(注2)		平成15年12月5日			
譲渡予定日		平成22年12月8日	平成23年5月10日		
譲渡価格		2,859百万円	5,805百万円		
帳簿価格(注3)		2,326百万円	4,722百万円		
鑑定評価額		8,510百万円 (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所) (価格時点:平成22年10月31日)			
賃貸状況(平成22年12月8日現在)(注4)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入		—(注5)			
敷金・保証金		—(注5)			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		18,218.17 m ² (5,510.99 坪)			
賃貸可能面積		18,218.17 m ² (5,510.99 坪)			
過去の稼働率	平成18年 9月末	平成19年 9月末	平成20年 9月末	平成21年 9月末	平成22年 9月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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。また、「面積」については、本物件の土地建物それぞれについて全体の面積を記載しています。

(注2) 本投資法人が本物件を取得した日を記載しています。

(注3) 平成22年10月31日時点の帳簿価格に、譲渡する不動産信託受益権の準共有持分の割合(平成22年12月8日譲渡分については33%、平成23年5月10日譲渡分については67%)を乗じて算定(百万円未満切り捨て)しています。なお、帳簿価格については平成22年10月31日時点の参考値であり、譲渡予定日時点の数値とは異なります。

(注4) 本物件全体についての賃貸状況を記載しています。

(注5) テナントの同意を得られていないため、開示していません。

4. 譲渡（予定）資産の譲渡先の概要

譲渡先の同意を得られていないため、記載を省略します。なお、譲渡先は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当しません。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 媒介の概要

媒介者の同意を得られていないため、記載を省略します。なお、媒介者は利害関係人等に該当しません。

7. 決済方法等

- (1) 決済方法 : 本物件の各譲渡予定日に、譲渡先が本投資法人に対して各譲渡予定日に対応する譲渡価格をそれぞれ一括して支払うことにより決済する予定です。
- (2) 売買契約の特約 : 平成 23 年 5 月 10 日の譲渡については、平成 22 年 12 月 8 日の譲渡に係る売買が実行され、かつ、平成 23 年 5 月 10 日においてその効力を失っていないこと等が条件とされています。また、本投資法人又は譲渡先は、平成 22 年 12 月 8 日の譲渡に係る取引及び平成 23 年 5 月 10 日の譲渡に係る取引のいずれについても、2 件の受益権の準共有持分の一方のみの売買を解除することはできないこととされており、また、各取引の実行後においては、いかなる場合も当該各取引を解除することができないものとされています。

8. 譲渡の日程

平成 22 年 12 月 8 日	信託受益権売買契約締結
平成 22 年 12 月 8 日	本投資法人が保有する 2 件の不動産信託受益権の内、それぞれ準共有持分 33%について譲渡
平成 23 年 5 月 10 日（予定）	本投資法人が保有する 2 件の不動産信託受益権の内、それぞれ準共有持分 67%について譲渡

9. 今後の見通し

本物件の譲渡を織り込んだ平成 23 年 4 月期（平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しは、本日公表の「平成 23 年 4 月期の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 本物件譲渡完了後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 NOF 東陽町ビルの譲渡について

- * 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/>

本物件譲渡完了後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	平成 22 年 12 月 8 日以降		平成 23 年 5 月 10 日以降		取得日
		取得価格 (百万円)	比率 (%) (注 1)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注 1)	
東京都心部 (注 2)	新宿野村ビル	38,730	10.3	38,730	10.4	平成15年12月 8日
	野村不動産天王洲ビル	33,080	8.8	33,080	8.9	平成17年 3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	5.5	20,600	5.6	平成15年12月 5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	3.9	14,800	4.0	平成16年 2月27日
	NOF新宿南口ビル	12,300	3.3	12,300	3.3	平成20年 6月25日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	3.2	12,000	3.2	平成16年 9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	3.1	11,500	3.1	平成18年 9月 1日
	NOF芝ビル	10,000	2.7	10,000	2.7	平成16年 5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.3	8,800	2.4	平成17年11月30日
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	2.0	7,660	2.1	平成20年 9月26日
	NOF溜池ビル	7,400	2.0	7,400	2.0	平成17年 9月29日
	岩本町東洋ビル	6,020	1.6	6,020	1.6	平成20年 6月25日
	NOF品川港南ビル	5,500	1.5	5,500	1.5	平成15年12月 8日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.4	5,150	1.4	平成16年 2月27日
	PMO日本橋本町	5,000	1.3	5,000	1.3	平成20年11月 5日
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	1.1	4,060	1.1	平成21年 1月14日
	八丁堀NFビル	3,160	0.8	3,160	0.9	平成19年 8月10日
	NOF神田岩本町ビル	3,080	0.8	3,080	0.8	平成16年 2月26日
	NOF高輪ビル	3,010	0.8	3,010	0.8	平成21年 2月27日
	セントラル京橋ビル	2,550	0.7	2,550	0.7	平成20年 6月25日
	NOF南新宿ビル	2,280	0.6	2,280	0.6	平成16年 6月25日
	セントラル新富町ビル	1,750	0.5	1,750	0.5	平成20年 6月25日
	サンワールド四谷ビル	778	0.2	778	0.2	平成20年 6月25日
東京都心部 (23 物件)	219,208	58.3	219,208	59.1		
東京周辺部 (注 2)	野村不動産上野ビル	7,830	2.1	7,830	2.1	平成21年 1月14日
	NOF東陽町ビル	5,058 (注 3)	1.3	—	—	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	1.7	6,416	1.7	平成15年12月 5日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.6	2,080	0.6	平成20年 3月28日
	東信目黒ビル	1,340	0.4	1,340	0.4	平成20年 6月25日
	クリスタルパークビル	3,700	1.0	3,700	1.0	平成18年 2月28日
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	0.5	1,800	0.5	平成21年 1月14日
	ファール立川センタースクエア	3,290	0.9	3,290	0.9	平成15年12月 5日
	NOF川崎東口ビル	9,500	2.5	9,500	2.6	平成17年 6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.3	5,050	1.4	平成17年 5月12日
	NOF新横浜ビル	3,600	1.0	3,600	1.0	平成15年12月 5日
	横浜大通り公園ビル	2,993	0.8	2,993	0.8	平成19年 9月28日
東京周辺部 (12 物件)	52,657	14.0	47,599	12.8		
その他 地方都市 (注 2)	札幌ノースプラザ	6,820	1.8	6,820	1.8	平成18年 6月 1日
	野村不動産札幌ビル	5,300	1.4	5,300	1.4	平成20年11月 5日
	JCB札幌東ビル	3,700	1.0	3,700	1.0	平成20年 2月 8日
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	0.9	3,200	0.9	平成17年11月30日
	NOF宇都宮ビル	2,970	0.8	2,970	0.8	平成15年12月 5日
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	1.1	4,050	1.1	平成21年12月25日
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	0.9	3,550	1.0	平成17年 9月29日
	オムロン京都センタービル	23,700	6.3	23,700	6.4	平成19年 3月20日
	SORA新大阪2 1	19,251	5.1	19,251	5.2	平成20年 4月25日
	野村不動産大阪ビル	6,410	1.7	6,410	1.7	平成15年12月 5日
	野村不動産西梅田ビル	5,660	1.5	5,660	1.5	平成20年 9月26日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.0	3,940	1.1	平成15年12月 5日
	NOF神戸海岸ビル	3,280	0.9	3,280	0.9	平成15年12月 5日
野村不動産広島ビル	1,930	0.5	1,930	0.5	平成15年12月 5日	

	NOF博多駅前ビル	6,750	1.8	6,750	1.8	平成20年 6月27日
	NOF天神南ビル	3,739	1.0	3,739	1.0	平成21年 3月27日
	その他地方都市（16 物件）	104,250	27.7	104,250	28.1	
	合計（51 物件）	376,115	100.0	371,057	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） 取得日における売主からの取得価格7,550百万円に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分（67%）を乗じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。



譲渡概要

- ・ 本物件の将来的な保有コスト、今後の収益の見通し等を勘案の上、ポートフォリオ強化に向けた物件入替の一環として売却
- ・ 新規物件の取得余力の創出及び譲渡益活用による第15期、第16期の分配金の安定化に寄与



※1. 2010年10月31日時点の帳簿価格に基づく参考値であり、譲渡予定日時点の実際の数値とは異なります。

※2. 本物件は土地建物共有持分(いずれも2分の1)を主たる信託財産とする受益権2件であり、平成22年12月8日に当該受益権2件についてそれぞれ33%の準共有持分を譲渡し、平成23年5月10日に当該受益権2件についてそれぞれ67%の準共有持分を譲渡することを予定しています。