NOMURA
Office Fund

平成 23 年 7 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　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　津賀 健司
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

物件名称	セントラル京橋ビル	サンワールド四谷ビル	合計
譲渡（予定）資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権	―
契約締結日	平成 23 年 7 月 22 日	平成 23 年 7 月 22 日	―
譲渡（予定）日	平成 23 年 8 月 30 日	平成 23 年 7 月 22 日	―
譲渡先	国内の一般事業会社（注 1）	国内の一般事業会社（注 1）	―
譲渡価格（注 2）	2,650,000 千円	680,000 千円	3,330,000 千円
帳簿価格（注 3）	2,535,610 千円	783,711 千円	3,319,321 千円
譲渡価格と帳簿価格の差額	114,389 千円	▲103,711 千円	10,678 千円

（注1）セントラル京橋ビルとサンワールド四谷ビルの譲渡先は、異なる国内の一般事業会社ですが、いずれの譲渡先からも開示の同意を得られていないため、記載を省略します。
（注2）固定資産税及び都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税相当額を除きます。
（注3）譲渡（予定）日時点での想定価格です。

以下、上記譲渡（予定）資産を総称して「本2物件」といいます。

2.　譲渡の理由

本2物件の譲渡は、将来的な収益見通し、資産価値の増減及び現時点での価額等を総合的に判断し、決定したものです。また、本2物件の譲渡は、ポートフォリオの強化に向けた取得余力の創出にも寄与するものです。

本2物件は、平成20年6月に行った6物件の一括取引により取得したものであり、本投資法人のポートフォリオの中でも比較的規模が小さいものです。サンワールド四谷ビルは、本投資法人のポートフォリオの中でも取得価格において最小の物件であり、物件運営の効率面及び将来のキャッシュ・フローの見通しに鑑み、譲渡を決定いたしました。セントラル京橋ビルについても本投資法人のポートフォリオの中で比較的規模が小さい物件であり、譲渡価格水準及び今後の収益性を考慮した結果、現時点での譲渡が利益最大化に資すると判断し、譲渡を決定いたしました。

3.　譲渡（予定）資産の内容

(1)　セントラル京橋ビル

<table>
<tr><td colspan="2">物件の名称</td><td colspan="5">セントラル京橋ビル</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産を信託する信託の受益権</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地(注1)</td><td>地　番</td><td colspan="5">東京都中央区京橋一丁目4番8</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="5">東京都中央区京橋一丁目4番13号</td></tr>
<tr><td colspan="2">竣工日（注1）</td><td colspan="5">平成10年9月18日
平成11年10月15日増築</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途（注1）</td><td colspan="5">事務所・店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造（注1）</td><td colspan="5">鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積（注1）</td><td>土　地</td><td colspan="5">354.52㎡（107.24坪）</td></tr>
<tr><td>建　物</td><td colspan="5">2,332.21㎡（705.49坪）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　地</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>建　物</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡資産の取得日</td><td colspan="5">平成20年6月25日（注2）</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡予定日</td><td colspan="5">平成23年8月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡価格</td><td colspan="5">2,650百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">帳簿価格</td><td colspan="5">2,535百万円（注3）</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="5">2,340百万円
（評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
（価格時点：平成23年4月30日）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸状況（平成23年7月22日現在）</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナントの総数</td><td colspan="5">8</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸事業収入</td><td colspan="5">168百万円（平成22年10月期及び平成23年4月期の合計）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="5">131百万円（注4）</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td colspan="5">100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,720.05㎡（520.31坪）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,720.05㎡（520.31坪）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">過去の稼働率</td><td>平成21年
4月末</td><td>平成21年
10月末</td><td>平成22年
4月末</td><td>平成22年
10月末</td><td>平成23年
4月末</td></tr>
<tr><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr>
</table>

（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）　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）　譲渡予定日時点での想定価格です。

（注4）　敷金・保証金について
「敷金・保証金」は、本日現在有効な賃貸借契約上規定されている敷金・保証金等の合計額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

(2) サンワールド四谷ビル

物件の名称		サンワールド四谷ビル				
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	東京都新宿区荒木町13番21他8筆				
	住居表示	東京都新宿区荒木町13番9				
竣工日（注1）		平成3年11月6日				
用途（注1）		事務所・店舗・倉庫				
構造（注1）		鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下2階付6階建				
面積（注1）	土　地	766.58 ㎡（231.89坪）（注2）				
	建　物	2,367.51 ㎡（716.17坪）				
所有形態	土　地	所有権				
	建　物	所有権				
譲渡資産の取得日		平成20年6月25日（注3）				
譲渡日		平成23年7月22日				
譲渡価格		680百万円				
帳簿価格		783百万円（注4）				
鑑定評価額		680百万円 （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所） （価格時点：平成23年4月30日）				
賃貸状況（平成23年7月22日現在）						
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		2,367.51 ㎡（716.17坪）				
賃貸可能面積		2,367.51 ㎡（716.17坪）				
過去の稼働率		平成21年4月末	平成21年10月末	平成22年4月末	平成22年10月末	平成23年4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。
（注2） 本物件の敷地面積の内、180.04 ㎡（54.46坪）は私道です。
（注3） 本投資法人が本物件を取得した日を記載しています。
（注4） 譲渡日時点での想定価格です。
（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

セントラル京橋ビルとサンワールド四谷ビルの譲渡先は、異なる国内の一般事業会社ですが、いずれの譲渡先からも開示の同意を得られていないため、記載を省略します。なお、各譲渡先は、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

セントラル京橋ビルとサンワールド四谷ビルの媒介者は同一ですが、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

(1) セントラル京橋ビル

本物件の譲渡予定日に、譲渡先が本投資法人に対して譲渡価格を一括して支払うことにより決済する予定です。

(2) サンワールド四谷ビル

本日付で譲渡先が本投資法人に対して譲渡価格を一括して支払うことにより決済を完了しました。

8.　譲渡の日程

(1) セントラル京橋ビル

平成 23 年 7 月 22 日	信託受益権売買契約締結
平成 23 年 8 月 30 日（予定）	信託受益権の引渡し

(2) サンワールド四谷ビル

平成 23 年 7 月 22 日	信託受益権売買契約締結、信託受益権の引渡し

9.　今後の見通し

本 2 物件の譲渡による本投資法人の平成 23 年 10 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 23 年 10 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　　　　本 2 物件譲渡完了後のポートフォリオ一覧

＊　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/

参考資料

本２物件譲渡後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得価格（百万円）	比率（%）（注 1）	取得日
東京都心部（注 2）	新宿野村ビル	38,730	10.5	平成１５年１２月　８日
	野村不動産天王洲ビル	33,080	9.0	平成１７年　３月１８日
	ＮＯＦ日本橋本町ビル	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	4.0	平成１６年　２月２７日
	ＮＯＦ新宿南口ビル	12,300	3.3	平成２０年　６月２５日
	ＮＯＦ渋谷公園通りビル	12,000	3.3	平成１６年　９月２８日
	セコムメディカルビル	11,500	3.1	平成１８年　９月　１日
	ＮＯＦ芝ビル	10,000	2.7	平成１６年　５月２５日
	西新宿昭和ビル	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	2.1	平成20年　9月26日
	ＮＯＦ溜池ビル	7,400	2.0	平成１７年　９月２９日
	岩本町東洋ビル	6,020	1.6	平成２０年　６月２５日
	ＮＯＦ品川港南ビル	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	平成１６年　２月２７日
	ＰＭＯ日本橋本町	5,000	1.4	平成２０年１１月　５日
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	1.1	平成２１年　１月１４日
	八丁堀ＮＦビル	3,160	0.9	平成１９年　８月１０日
	ＮＯＦ神田岩本町ビル	3,080	0.8	平成１６年　２月２６日
	ＮＯＦ高輪ビル	3,010	0.8	平成21年　2月27日
	ＮＯＦ南新宿ビル	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	平成２０年　６月２５日
	東京都心部（21 物件）	215,880	58.7	
東京周辺部（注 2）	野村不動産上野ビル	7,830	2.1	平成２１年　１月１４日
	ＮＯＦテクノポートカマタセンタービル	6,416	1.7	平成１５年１２月　５日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.6	平成２０年　３月２８日
	東信目黒ビル	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	平成１８年　２月２８日
	ＮＯＦ吉祥寺本町ビル	1,800	0.5	平成２１年　１月１４日
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	0.9	平成１５年１２月　５日
	ＮＯＦ川崎東口ビル	9,500	2.6	平成１７年　６月３０日
	ＮＯＦ横浜西口ビル	5,050	1.4	平成１７年　５月１２日
	ＮＯＦ新横浜ビル	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	平成１９年　９月２８日
	東京周辺部（11 物件）	47,599	12.9	
その他地方都市（注 2）	札幌ノースプラザ	6,820	1.9	平成１８年　６月　１日
	野村不動産札幌ビル	5,300	1.4	平成２０年１１月　５日
	ＪＣＢ札幌東ビル	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	平成１７年１１月３０日
	ＮＯＦ宇都宮ビル	2,970	0.8	平成１５年１２月　５日
	ＮＯＦ名古屋伏見ビル	4,050	1.1	平成２１年１２月２５日
	ＮＯＦ名古屋柳橋ビル	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	6.4	平成１９年　３月２０日
	ＳＯＲＡ新大阪２１	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	平成１５年１２月　５日
	野村不動産西梅田ビル	5,660	1.5	平成20年　9月26日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	1.1	平成１５年１２月　５日
	ＮＯＦ神戸海岸ビル	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	平成１５年１２月　５日
	ＮＯＦ博多駅前ビル	6,750	1.8	平成２０年　６月２７日
	ＮＯＦ天神南ビル	3,739	1.0	平成21年　3月27日
	その他地方都市（16 物件）	104,250	28.3	
合計（48 物件）		367,729	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。