



NOMURA
Office Fund

平成 24 年 12 月 21 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
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 福井 保明
問合せ先 NOF投資責任者 津賀 健司
03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp

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

- | | |
|------------------|---|
| (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神戸海岸ビル |
| (3) 譲渡価格 | : 3,050 百万円
(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を除く) |
| (4) 帳簿価格(注) | : 2,736 百万円 |
| (5) 譲渡価格と帳簿価格の差額 | : 313 百万円 |
| (6) 契約締結日 | : 平成 24 年 12 月 21 日 (信託受益権売買契約の締結) |
| (7) 譲渡予定日 | : 平成 25 年 1 月 17 日 (信託受益権の引渡し) |
| (8) 譲渡先 | : 後記「4. 譲渡先の概要」参照 |
| (9) 決済方法 | : 売買契約締結時に手付金として売買代金の 10%受領、決済時に残金受領 |

(注) 帳簿価格については平成24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。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件の譲渡は、本物件の将来的な収益見通し、資産価値の増減及び本物件の現時点での価額等を総合的に勘案し、決定したものです。また、本物件の譲渡は、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。

3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称	NOF神戸海岸ビル				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成14年5月10日から平成34年4月30日まで				
所在地(注1)	地番	兵庫県神戸市中央区海岸通3番、4番3			
	住居表示	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地			
竣工日(注1)	平成10年2月28日				
用途(注1)	事務所・店舗・駐車場				
構造(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建				
面積(注1)	土地	1,451.31 m ²			
	建物	10,292.93 m ²			
所有形態	土地	所有権 (100%)			
	建物	所有権 (100%)			
譲渡予定資産の取得日	平成15年12月5日(注2)				
譲渡予定日	平成25年1月17日				
譲渡価格	3,050百万円				
帳簿価格(注3)	2,736百万円				
鑑定評価額	2,330百万円 (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所) (価格時点：平成24年10月31日)				
賃貸状況(平成24年12月21日現在)					
テナントの総数	32				
賃貸事業収入	237,204千円(平成24年12月分の契約賃料×12)				
敷金・保証金	152百万円(注4)				
賃貸面積	5,284.09 m ²				
賃貸可能面積	6,425.16 m ²				
対象時点の稼働率	平成20年 10月末	平成21年 10月末	平成22年 10月末	平成23年 10月末	平成24年 10月末
	98.6%	93.8%	94.4%	86.4%	82.2%

(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) 帳簿価格については平成24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) 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。

4. 譲渡先の概要

NOF神戸海岸ビルの譲渡先は、国内の一般事業会社ですが、譲渡先から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、譲渡先は、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。)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. 媒介の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	取締役社長 社長執行役員 中井加明三
主な事業の内容	不動産業

資本金	2,000 百万円 (平成 24 年 4 月 1 日現在)
設立年月日	昭和 32 年 4 月 15 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	平成24年10月末現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 5.01%の投資口を保有しています。 また、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、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	平成 24 年 10 月期において、本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。 また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 また、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。
媒介手数料	91百万円 (消費税及び地方消費税を除きます。)

6. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に係る媒介者である野村不動産株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程等に基づき、本物件の譲渡に係る媒介業務の委嘱及び支払手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

7. 今後の見通し

本物件の譲渡において発生する譲渡益の一部については、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により、圧縮積立金として内部留保する予定です。なお、本物件の譲渡による本投資法人の平成 25 年 4 月期（平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 25 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 本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/>

本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	10.4	平成 15 年 12 月 8 日
	野村不動産天王洲ビル	33,080	8.9	平成 17 年 3 月 18 日
	NOF 日本橋本町ビル	20,600	5.5	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	3.2	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	1.3	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
	PMO 秋葉原	3,790	1.0	平成 24 年 1 月 13 日
	八丁堀NFビル	3,160	0.8	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
	PMO 八丁堀	2,430	0.7	平成 23 年 11 月 1 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
	PMO 東日本橋	1,480	0.4	平成 23 年 11 月 1 日
東京都心部 (24 物件)	223,580	60.1	—	
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	12.8	—	
その他地方都市 (注 2)	札幌ノースプラザ	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	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 2 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	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
	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 (15 物件)	100,970	27.1	—	
合計 (50 物件)	372,149	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。