



平成 25 年 6 月 14 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 入江 忠徳
03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり資産の取得を決定し、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. 取得予定資産について

(1) 取得予定資産の概要

No	物件名称	所 在	特定資産の種類	取得予定価格 ^(注) (百万円)
1	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	不動産を信託する 信託の受益権	4,100
2	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	不動産	2,080
3	NF本郷ビル	東京都文京区	不動産を信託する 信託の受益権	4,700
合 計				10,880

- (2) 契約締結日 : 平成 25 年 6 月 14 日 (不動産売買契約、信託受益権売買契約の締結)
 (3) 取得予定日 : 平成 25 年 7 月 5 日 (不動産、信託受益権の引渡し)
 (4) 売主 : 後記「4. 売主の概要」参照
 (5) 取得資金 : 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、一般募集による新投資口発行の手取金により取得予定

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

以下、上記取得予定資産を「当該 3 物件」といいます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき当該 3 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。

(1) 大手町建物五反田ビル

- ・ 本物件が立地する「五反田」エリアは、JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅が利用でき交通利便性が優れていることから、企業の営業所・支店が集積しており、テナント需要が継続的に期待できるエリアであること。さらに本物件は、JR 山手線「五反田」駅前の桜田通り沿いの角地に位置することから視認性・アクセスに優れており、エリアの中で高い競争力を有すること。
- ・ 建物条件としては、基準階面積約 213 坪、延床面積約 2,700 坪の建物であり、規模の優位性があること。加えて、整形の貸床フロア形状で無柱空間であり、レイアウトの自由度・効率性に優れた仕様になっており、テナントへの高い訴求力を有すること。

(2) PMO 日本橋大伝馬町

- ・ 本物件は、平成 22 年に竣工した築浅の物件であり、野村不動産株式会社（野村不動産）がシリーズ展開するオフィスビル事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」（PMO：PREMIUM MIDSIZE OFFICE）として、中規模サイズでありながら、デザイン性（特徴的な外観・エントランスホール等）、機能性（ホテルライクなトイレ・共用部等）、セキュリティ（エレベータホール前のセキュリティゲート、ワンフロア・ワンテナントを基本としたテナントプライバシーの確保等）の面で、大規模オフィスビルと同等の高いクオリティを備えた高付加価値型オフィスビルであることから、テナントニーズに中長期にわたり応えることが期待できること。さらに、ポートフォリオで 5 物件目の PMO シリーズの取得となり、PMO の認知度向上を図る野村不動産との一層の連携を期待できること。
- ・ 本物件は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR 総武線「新日本橋」駅、東京メトロ銀座線「三越前」駅のいずれも利用できる立地で、日本橋・神田・東京など主要なビジネスエリアへのアクセスに優れていること。

(3) NF 本郷ビル

- ・ 本物件が立地する「本郷三丁目」エリアは製薬・医療関係企業が集積し、加えて、秋葉原から外神田界限へのアクセスが良いことから IT 関連企業の集積も見受けられ、安定的なテナント需要が見込めること。
- ・ 本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅からのアクセスに優れ、JR 中央線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅も利用可能であり交通利便性に優れていること。さらに、幹線道路である本郷通り沿いの角地にあり、視認性の高い立地であること。
- ・ レイアウト効率が高い整形の貸床フロア形状、約 150 坪の基準階面積の建物条件を備え、加えて、個別空調システム・全館フリーアクセスフロア、リニューアルが施されたエントランスホール等のテナントへの訴求力のあるスペックを有していること。58 台分の駐車場の設置により、営業所などの多様なテナントのニーズに応えられること。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) 大手町建物五反田ビル

物件の名称	大手町建物五反田ビル				
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16年9月30日から平成27年9月30日				
所在地(注1)	地番	東京都品川区西五反田一丁目1番1他3筆			
	住居表示	東京都品川区西五反田一丁目1番8号			
主な利用駅	JR線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩1分 東急池上線「五反田」駅徒歩2分				
竣工日(注1)	昭和61年12月17日				
用途(注1)	事務所・駐車場・倉庫				
構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
地震リスク分析(PML) (注2)	11% (清水建設株式会社作成の平成25年5月14日付「建物地震リスク評価報告書」によります。)				
設計者	株式会社日建設計				
構造計算者	株式会社日建設計				
施工者	株式会社鴻池組、株式会社熊谷組、株式会社浅沼組				
建築確認機関	東京都				
面積(注1)	土地	1,047.79 m ² (316.95 坪)			
	建物	8,510.21 m ² (2,574.33 坪)			
所有形態	土地	借地権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100% (注3)				
容積率	700%・800% (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	本物件に附属する工作物の一部(袖看板)について、建築基準法に定める手続が完了していませんが、当該工作物については、本物件取得後に撤去し、建築基準法に定める手続に従い再設置する予定です。				
取得予定価格	4,100 百万円				
鑑定評価額(評価方法等)	4,140 百万円 (収益還元法 価格時点:平成25年4月30日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
想定NOI(注6)	240 百万円				
賃貸状況(平成25年4月30日現在)(注7)					
テナントの総数	10				
賃貸事業収入	421 百万円				
敷金・保証金	328 百万円				
稼働率	90.9%				
賃貸面積	5,041.37 m ² (1,525.01 坪)				
賃貸可能面積	5,545.13 m ² (1,677.40 坪)				
過去の稼働率(注8)	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3月末
	100.0%	96.3%	87.3%	81.6%	90.9%

(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」、「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。「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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受けるかを、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) 容積率について

本物件の所在地は商業地域に属し、容積率は、桜田通りから20m以内かつ山手通りから20m以内の部分は800%、桜田通りから20m超かつ山手通りから20m超の部分は700%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注5) プロパティ・マネジメント委託先について

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、本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25年10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95.7%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25年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における平成25年4月分の月額賃料を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(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。

(2) PMO日本橋大伝馬町

物件の名称		PMO日本橋大伝馬町
特定資産の種類		不動産
所在地(注1)	地番	東京都中央区日本橋大伝馬町4番3他1筆
	住居表示	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号
主な利用駅		東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩2分 都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩6分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩6分 JR線「新日本橋」駅徒歩6分 東京メトロ銀座線「三越前」駅徒歩9分
竣工日(注1)		平成22年3月31日
用途(注1)		事務所・駐車場
構造(注1)		鉄骨造陸屋根10階建
地震リスク分析(PML)(注2)		12%(清水建設株式会社作成の平成25年4月19日付「建物地震リスク評価報告書」によります。)
設計者		株式会社エンドウ・アソシエイツ、野村不動産株式会社
構造計算者		野村不動産株式会社、株式会社五建設計事務所
施工者		東急建設株式会社
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積(注1)	土地	367.18㎡(111.07坪)
	建物	2,628.43㎡(795.10坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

建ぺい率	100% (注3)				
容積率	700%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産株式会社 (注4)				
特記事項	プロパティ・マネジメント委託先であり、かつ、建物の一括賃借人である野村不動産株式会社は、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。)に定める利害関係人等に該当します。				
取得予定価格	2,080 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	2,080 百万円 (収益還元法 価格時点:平成25年4月30日) (評価機関:一般財団法人日本不動産研究所)				
想定NOI (注5)	104 百万円				
賃貸状況 (平成25年4月30日現在) (注6)					
テナントの総数	8				
賃貸事業収入	119 百万円				
敷金・保証金	106 百万円				
稼働率	88.7%				
賃貸面積	1,821.86 m ² (551.11 坪)				
賃貸可能面積	2,054.21 m ² (621.39 坪)				
過去の稼働率 (注7)	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3月末
	—	—	66.1%	100.0%	88.7%

(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」、「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。「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(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) プロパティ・マネジメント委託先について

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5) 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、本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25年10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%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25年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 賃貸状況について

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産株式会社との間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社たる野村不動産株式会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における平成25年4月分の月額賃料を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注7) 過去の稼働率について

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。

(3) NF本郷ビル

物件の名称	NF本郷ビル				
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20年3月14日から平成30年3月30日				
所在地(注1)	地番	東京都文京区本郷三丁目503番1			
	住居表示	東京都文京区本郷三丁目14番7号			
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅徒歩5分、JR線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅徒歩8分				
竣工日(注1)	平成元年8月4日				
用途(注1)	事務所				
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
地震リスク分析(PML)(注2)	14.5%(清水建設株式会社作成の平成25年4月19日付「建物地震リスク評価報告書」によります。)				
設計者	清水建設株式会社				
構造計算者	清水建設株式会社				
施工者	清水建設株式会社				
建築確認機関	東京都				
面積(注1)	土地	941.18㎡(284.70坪)			
	建物	6,123.96㎡(1,852.49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	600%				
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4)				
特記事項	該当事項はありません。				
取得予定価格	4,700百万円				
鑑定評価額(評価方法等)	4,700百万円(収益還元法 価格時点:平成25年4月30日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
想定NOI(注5)	327百万円				
賃貸状況(平成25年4月30日現在)(注6)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	339百万円				
敷金・保証金	294百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,820.09㎡(1,155.57坪)				
賃貸可能面積	3,820.09㎡(1,155.57坪)				
過去の稼働率(注7)	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3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」、「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。「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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) プロパティ・マネジメント委託先について

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5) 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、本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 25 年 10 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 100%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 25 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 賃貸状況について

上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているテナントとの間の賃貸借契約における平成 25 年 4 月末日時点において有効な賃貸借契約上の月額賃料（事務所の賃料・共益費合計）を 12 倍にした金額を記載しています（百万円未満は切り捨て）。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注7) 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

(1) 大手町建物五反田ビル

本物件の売主は、国内合同会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) PMO日本橋大伝馬町

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 中井加明三
主な事業の内容	不動産業
資本金	2,000,000 千円 (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 25 年 4 月末日現在において、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	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。

(3) NF本郷ビル

商号	合同会社メトロ本郷
本店所在地	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人メトロ本郷ホールディングス 職務執行者 中澤真二
主な事業の内容	信託受益権の取得、保有及び処分 不動産の購入、売却、賃貸及び管理 前各号に付帯する一切の業務
資本金	3,000 千円 (平成 25 年 4 月 9 日現在)
設立年月日	平成 19 年 11 月 21 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	合同会社メトロ本郷は、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、投信法に定める利害関係人等に該当する野村不動産株式会社から匿名組合契約に基づく出資を受けている合同会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	当該会社は、資産運用会社とアセット・マネジメント委託契約を締結しており、資産運用会社は本物件に係る信託受益権のアセット・マネジメント業務を受託しています。
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、当該会社の出資会社は、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 物件取得者等の状況

(1) 大手町建物五反田ビル

大手町建物五反田ビルについては、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

(2) PMO日本橋大伝馬町

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

(3) NF本郷ビル

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社メトロ本郷	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 売主の概要」参照	該当無し
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	現信託受益者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成20年3月	—

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 利害関係人等との取引

(1) PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得に係る取引

PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。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、本物件の取得及び取得予定価格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。

(2) PMO日本橋大伝馬町の一括賃貸及びプロパティ・マネジメント委託業務に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託予定先であり、かつ、一括賃貸予定先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、本物件にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託、手数料その他の条件、及び賃貸にかかる期間、賃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. 媒介の概要

大手町建物五反田ビルについて、媒介者の同意を得られていないため、非開示としています。なお、媒介者は、投信法に定める利害関係人等に該当しません。

PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得に係る取引に媒介はありません。

8. 決済方法

当該3物件の引渡し日に、一般募集による新投資口発行の手取金により、各売主に対して当該3物件の売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

9. 今後の見通し

平成25年10月期（平成25年4月1日～平成25年10月31日）及び平成26年4月期（平成25年11月1日～平成26年4月30日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成25年10月期運用状況の予想の修正及び平成26年4月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	当該3物件取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	当該3物件外観写真
参考資料 4	当該3物件案内図

- * 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
- * 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-of.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価サマリー

物件名	大手町建物五反田ビル
鑑定評価額	4,140,000,000 円 (注)
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 4 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,440,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	4,620,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	469,212,524	
ア) 可能総収入	489,515,704	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	20,303,180	中長期的に安定的と認められる稼働率水準を前提に査定。
(2) 運営費用	226,122,353	
維持管理費	31,519,932	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	25,299,321	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	7,660,000	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
PMフィー	6,790,060	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	2,294,128	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	14,412,300	平成 25 年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	636,640	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	137,520,072	地代及び道路占用使用料等について過年度実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	243,080,071	
(4) 一時金の運用益	6,818,522	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	19,048,350	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	230,850,243	
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	4,360,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	3,850,000,000	
借地権比率	76.4%	
建物比率	23.6%	

(注) 鑑定評価額については、試算価格から空調改修工事及び袖看板撤去架替工事等(工事見積書の内容等を参考に、総額 302,000,000 円と査定)を控除の上、決定した。

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、JR山手線「五反田」駅至近の桜田通り沿いに位置し、交通利便性・視認性共に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、基準階貸室は約 213 坪であり、無柱整形で分割対応可能な、汎用性の高いものとなっている。また、個別空調改修工事を予定しているとのことであり、これにより、設備水準についてもテナント誘致の際により競争力を備えたものになることが期待される。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価サマリー

物件名	PMO日本橋大伝馬町
鑑定評価額	2,080,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 4 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,080,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,100,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	135,862,000	
ア) 可能総収入	141,639,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	5,777,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	35,447,000	
維持管理費	10,181,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	7,400,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	860,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	3,397,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,058,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	12,338,000	平成 25 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	163,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	50,000	町会費をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	100,415,000	
(4) 一時金の運用益	2,326,000	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,090,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	100,651,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,050,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,820,000,000	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	

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	<p>対象不動産は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR 総武線「新日本橋」駅、東京メトロ銀座線「三越前」駅等の複数路線の駅が使用でき、都心各所への接近性に優れた立地である。</p> <p>対象建物は、基準階床面積約 70 坪の小規模事務所ビルであるが、高付加価値型事務所ビルとして設計された築後約 3 年の築浅の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価サマリー

物件名	N F 本郷ビル
鑑定評価額	4,700,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 4 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,700,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	4,680,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	323,125,584	
ア) 可能総収入	323,125,584	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	0	一棟貸しを想定していることから計上しない。
(2) 運営費用	62,286,412	
維持管理費	18,763,056	建物管理業務契約額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	18,763,056	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額を参考に査定し、計上した。
修繕費	1,769,000	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費に基づき査定。
PMフィー	2,585,005	PM業務予定料率に基づき、一棟貸しであること及び類似不動産のPM料率を考慮の上査定。
テナント募集費用等	0	一棟貸しを想定していることから計上しない。
公租公課	19,775,164	平成 25 年度課税明細等に基づき、地価動向等を考慮して査定。
損害保険料	486,800	保険料見積額に基づき、類似不動産の保険料率等による検証の上査定。
その他費用	144,331	依頼者から入手した過年度実績額を参考に査定した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	260,839,172	
(4) 一時金の運用益	4,731,364	運用利回りを 2.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	26,659,990	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に CM フィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	238,910,546	
(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件・現行の賃料水準を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	4,710,000,000	
割引率	5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	2,410,000,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	

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、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅より徒歩約 6 分に位置し、交通利便性に問題はなく、幅員 22m の幹線道路に面しており視認性は高い。維持管理の状態は概ね良好であり、貸室面積は基準階で約 150 坪、設備面では天井高 2.6m (0A フロア 40mm 控除前)、0A フロア、個別空調であるなど、近時のテナントの希望する設備水準を概ね充足している。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

当該3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	10.1	平成15年12月8日
	野村不動産天王洲ビル	33,080	8.6	平成17年3月18日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	5.4	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	3.9	平成16年2月27日
	NOF新宿南口ビル	12,300	3.2	平成20年6月25日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	3.1	平成16年9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	3.0	平成18年9月1日
	NOF芝ビル	10,000	2.6	平成16年5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.3	平成17年11月30日
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	2.0	平成20年9月26日
	NOF溜池ビル	7,400	1.9	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	1.4	平成15年12月8日
	NOF駿河台プラザビル	5,150	1.3	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
	大手町建物五反田ビル	4,100	1.1	平成25年7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	0.6	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
	PMO日本橋大伝馬町	2,080	0.5	平成25年7月5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(26物件)	229,760	60.0		
東京周辺部 (注2)	野村不動産上野ビル	7,830	2.0	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
	NF本郷ビル	4,700	1.2	平成25年7月5日
	東宝江戸川橋ビル	2,080	0.5	平成20年3月28日
	東信目黒ビル	1,340	0.3	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
	フェア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	2.5	平成17年6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.3	平成17年5月12日
	NOF新横浜ビル	3,600	0.9	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(12物件)	52,299	13.7	
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	0.8	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	0.9	平成17年9月29日
	オムロン京都センタービル	23,700	6.2	平成19年3月20日
	SORA新大阪21	19,251	5.0	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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	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	1.0	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	26.4	
	合計 (53 物件)	383,029	100.0	

(注 1) 比率は、取得（予定）価格に基づき、各資産の取得（予定）価格が取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に占める比率を記載しています。なお、比率は小数点第 2 位を四捨五入しているため、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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

大手町建物五反田ビル 外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

PMO日本橋大伝馬町 外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

NF本郷ビル 外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

大手町建物五反田ビル 案内図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

PMO日本橋大伝馬町 案内図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

NF本郷ビル 案内図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。