

平成 26 年 3 月 25 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 伊藤 慶幸
(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. 取得予定資産の概要

- (1) 取得予定資産の種類 : 不動産
(2) 物件名称 : 麴町ミレニアムガーデン

本物件（以下に定義します。）は、麴町ミレニアムガーデンオフィスタワー（事務所部分）及び麴町ミレニアムガーデンコート（住宅部分）から構成されています。

- (3) 取得予定価格 : 26,500 百万円（注）
(4) 契約締結日 : 平成 26 年 3 月 25 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日 : 平成 26 年 3 月 28 日（不動産の引渡し）
(6) 売主 : 森トラスト株式会社
(7) 取得資金 : 借入金により取得予定

（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きます。

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき本物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

- ・ 本物件は、東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩 3 分、JR 中央線・総武線・東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅から徒歩 5 分に位置し、都内の主要なビジネス・商業エリアへ

の高い交通利便性を有していること

- ・ 本物件が立地する麴町エリアは、落ち着いた雰囲気を好む外資系企業のオフィスニーズに加え、官公庁が集積する霞が関・永田町の隣接エリアであることから、政府系外郭団体や、法律事務所・会計事務所等のオフィスニーズも多く、継続的にテナント需要が期待できるエリアであること。また、後背地には、都内有数の高級住宅街を抱えていることから、落ち着いた住環境と利便性を兼ね備えた住宅エリアとしても安定的な需要が見込まれること
- ・ 事務所部分は、地上 21 階建てで、御影石貼りの重厚感ある外観となっており、エリアにおけるランドマークになっていること。また、開放的な吹き抜けのエントランスホールを有し、貸室については基準階面積約 286 坪、整形無柱空間であり、レイアウトの自由度・利用効率が非常に高い仕様となっていること
- ・ 住宅部分は、敷地内に広々とした日本庭園や、大理石貼りのエントランスホールが設けられ、貸室については 1LDK～3LDK の間取りで構成されている等、エリア特性やテナントニーズを踏まえた商品性となっていること

(注) 取得予定部分には事務所部分に加え住宅部分も含まれますが、本物件の主たる用途がオフィスであるため、本投資法人の規約に定める方針に基づき取得を決定しました。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		麴町ミレニアムガーデン
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地番	東京都千代田区麴町四丁目 4 番 30 他 17 筆
	住居表示	東京都千代田区麴町四丁目 4 番地 30 (注 2)
主な利用駅		東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩 3 分、JR 中央線・総武線・東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩 5 分
竣工日 (注 1)		平成 12 年 5 月 29 日
用途 (注 1)		事務所、居宅
構造 (注 1)		鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 21 階建
地震リスク分析 (PML) (注 3)		6% (清水建設株式会社作成の平成 26 年 3 月 6 日付建物地震リスク評価報告書によります。)
設計者		鹿島建設株式会社
構造計算者		鹿島建設株式会社
施工者		鹿島建設株式会社 他 5 社
建築確認機関		東京都
面積 (注 1)	土地	①5,882.54 m ² 、②95.83 m ² 、③387.43 m ² (注 4)
	建物	一棟全体の延床面積 55,353.00 m ² (16,744.28 坪) 本投資法人が取得する専有部分の面積 16,050.53 m ² (4,855.28 坪)
所有形態	土地	①及び②所有権 (共有) (注 4)
	建物	区分所有権 (事務所部分) (取得予定部分: 2 階から 8 階、11 階から 16 階) 区分所有権 (住宅部分) (取得予定部分: 2 階から 7 階、11 階、13 階及び 17 階、並びに 15 階の一部)
建ぺい率		100%・70% (注 5)
容積率		800%・400% (注 6)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 (注 7)		野村ビルマネジメント株式会社 (事務所部分) 野村リビングサポート株式会社 (住宅部分)

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先である野村ビルマネジメント株式会社及び野村リビングサポート株式会社は、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（以下「利害関係人等」といいます。）に該当します。 ・本物件に係る管理規約には、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分又は土地の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に対して取得希望の有無を確認する等の譲渡に関する制限が含まれています。 				
取得予定価格	26,500 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）	26,700 百万円（収益還元法 価格時点：平成 26 年 1 月 31 日） （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）				
鑑定NOI（注 8）	1,171 百万円				
賃貸状況（平成 26 年 3 月 25 日現在）（注 9）					
テナントの総数	2（事務所部分：1、住宅部分：1）				
賃貸事業収入	-（事務所部分：-、住宅部分：183 百万円）				
敷金・保証金	-（事務所部分：-、住宅部分：39 百万円）				
稼働率	96.4%（事務所部分：100.0%、住宅部分：87.3%）				
賃貸面積	15,787.90 m ² （事務所部分：11,678.05 m ² 、住宅部分：4,109.85 m ² ）				
賃貸可能面積	16,384.19 m ² （事務所部分：11,678.05 m ² 、住宅部分：4,706.14 m ² ）				
過去の稼働率（注 10）	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
全体	—	—	89.7%	91.6%	96.9%
事務所部分	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
住宅部分	—	—	64.2%	70.8%	89.3%

（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）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注 3）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 4）土地の面積及び所有形態について

①及び③を合計した面積（6,269.97 m²）が建物の敷地全体の面積です（建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 31.61 m²を含みます。）。②は、敷地には含まれない私道（建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされるもの）です。

このうち、本投資法人は①及び②のみについて持分を取得します。①は本物件建物の他の区分所有者と共有する土地の面積（本投資法人が取得する共有持分の割合は 3 分の 2）、②は本物件建物の他の区分所有者の一部の者及びその他の者と共有する土地の面積（本投資法人が取得する共有持分の割合は 6 分の 1）、③は本物件建物の他の区分所有者が所有する土地（本投資法人の取得対象外）の面積を記載しています。なお、本物件は建物の区分所有等に関する法律の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記はされていません。

（注 5）建ぺい率について

建ぺい率について、本来本物件の南側前面道路（新宿通り）境界から 30m 以内の部分及び 30m 超の部分の内商業地域に属する部分は 80%、第二種住居地域に属する部分は 60%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、適用建ぺい率はそれぞれ 100%、70%となっています。適用建ぺい率は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 6）容積率について

本物件南側前面道路（新宿通り）境界から 30m 以内の部分は 800%、30m 超の部分は 400%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るところ、建築基準法第 59 条の 2 に基づいて割増を受け、適用される容積率は 761.45%となっています。

(注7) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に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。なお、野村ビルマネジメント株式会社は野村リビングサポート株式会社と平成26年4月1日付で合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更する予定です。

(注8) 鑑定NOIについて

平成26年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOI（運営収益－運営費用）を記載しています。

(注9) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、事務所部分については、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。住宅部分については、取得予定の貸室は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため1テナントと数えています。

「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本日現在の月額賃料を12倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。なお、全体及び事務所部分の賃貸事業収入は、やむを得ない事情により開示していません。

「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。なお、全体及び事務所部分の敷金・保証金は、やむを得ない事情により開示していません。

「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10) 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。なお、平成22年3月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため記載していません。

4. 売主の概要

商号	森トラスト株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森 章
主な事業の内容	都市開発、ホテルの経営及び投資事業
資本金	10,000,000千円（平成25年3月31日現在）
設立年月日	昭和45年6月10日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のあるものからの取得ではありません。

6. 媒介の概要

本物件の取得に係る媒介は2社ありますが、うち1社は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非開示とした媒介者との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該非開示とした媒介者は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者には該当しません。

なお、同意の得られた媒介者は下記の通りです。

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25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10月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の4.10%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。
媒介手数料	295,060千円

7. 利害関係人等の取引

(1) プロパティ・マネジメント業務及び一括賃貸に係る取引

本物件の事務所部分のプロパティ・マネジメント委託先である野村ビルマネジメント株式会社及び本物件の住宅部分のプロパティ・マネジメント委託先兼一括賃貸先である野村リビングサポート株式会社は、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。

(2) 本物件の媒介に係る取引

本物件の媒介者の1社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、本物件の取得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。

8. 決済方法

本物件の引渡し日に、本投資法人が借入金により売主に対して本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

本物件の取得による平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。なお、本物件の取得を織り込んだ平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)の運用状況の見通しは、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成26年5月上旬に公表する予定です。

以 上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本物件取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	本物件の外観写真
参考資料 4	本物件の案内図
参考資料 5	本物件の施設概念図

- * 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/>

鑑定評価サマリー

物件名	麴町ミレニアムガーデン
鑑定評価額	26,700,000,000 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 26 年 1 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	26,700,000,000	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	27,000,000,000	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)	1,502,944,000	
ア) 可能総収入	1,521,141,000	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	18,197,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	331,113,000	
維持管理費	113,000,000	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	16,000,000	過年度実績額に基づき査定
修繕費	32,575,000	類似不動産の費用水準、長期修繕計画書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。なお、住宅部分については入居者の入替に伴う原状回復費も計上
PM フィー	10,108,000	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	6,969,000	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	148,970,000	平成 25 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	3,463,000	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	28,000	町会費をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	1,171,831,000	
(4) 一時金の運用益	36,427,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	74,570,000	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、築年数や長期修繕計画書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を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	1,133,688,000	
(7) 還元利回り	4.2%	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	26,300,000,000	
割引率	3.9%	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	4.4%	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	26,300,000,000	
土地比率	73.8%	
建物比率	26.2%	

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>対象不動産の所在する麴町地区は、皇居西側に位置する歴史ある街であり、地ぐらいが高いことから、本社を置く企業も多く、安定したオフィス需要のあるエリアである。</p> <p>対象建物は、事務所部分が 21 階建・基準階面積が約 286 坪のオフィスビルであり、超高層建物が少ない麴町地区においては目立つ高さであり、基準階面積や品等・設備面等を考慮すると、今後も競争力を維持できる物件である。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

本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	9.5	平成15年12月8日
	野村不動産天王洲ビル	33,080	8.1	平成17年3月18日
	麹町ミレニアムガーデン	26,500	6.5	平成26年3月28日
	NOF日本橋本町ビル	20,600	5.0	平成15年12月5日
	天王洲パークサイドビル	14,800	3.6	平成16年2月27日
	NOF新宿南口ビル	12,300	3.0	平成20年6月25日
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	2.9	平成16年9月28日
	セコムメディカルビル	11,500	2.8	平成18年9月1日
	NOF芝ビル	10,000	2.4	平成16年5月25日
	西新宿昭和ビル	8,800	2.1	平成17年11月30日
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	1.9	平成20年9月26日
	NOF溜池ビル	7,400	1.8	平成17年9月29日
	岩本町東洋ビル	6,020	1.5	平成20年6月25日
	NOF品川港南ビル	5,500	1.3	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	1.2	平成20年11月5日
	大手町建物五反田ビル	4,100	1.0	平成25年7月5日
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	1.0	平成21年1月14日
	PMO秋葉原	3,790	0.9	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	0.7	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	0.4	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(27物件)	256,260	62.6		
東京周辺部 (注2)	野村不動産上野ビル	7,830	1.9	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	1.6	平成15年12月5日
	NF本郷ビル	4,700	1.1	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	0.9	平成18年2月28日
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	0.4	平成21年1月14日
	ファール立川センタースクエア	3,290	0.8	平成15年12月5日
	NOF川崎東口ビル	9,500	2.3	平成17年6月30日
	NOF横浜西口ビル	5,050	1.2	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	0.7	平成19年9月28日
	東京周辺部(12物件)	52,299	12.8	
その他地方都市 (注2)	札幌ノースプラザ	6,820	1.7	平成18年6月1日
	野村不動産札幌ビル	5,300	1.3	平成20年11月5日
	JCB札幌東ビル	3,700	0.9	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	0.7	平成15年12月5日
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	1.0	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	5.8	平成19年3月20日
	SORA新大阪21	19,251	4.7	平成20年4月25日
	野村不動産大阪ビル	6,410	1.6	平成15年12月5日
	野村不動産西梅田ビル	5,660	1.4	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	1.6	平成20年6月27日
	NOF天神南ビル	3,739	0.9	平成21年3月27日
その他地方都市(15物件)	100,970	24.7		
合計(54物件)	409,529	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。

麴町ミレニアムガーデン 外観写真

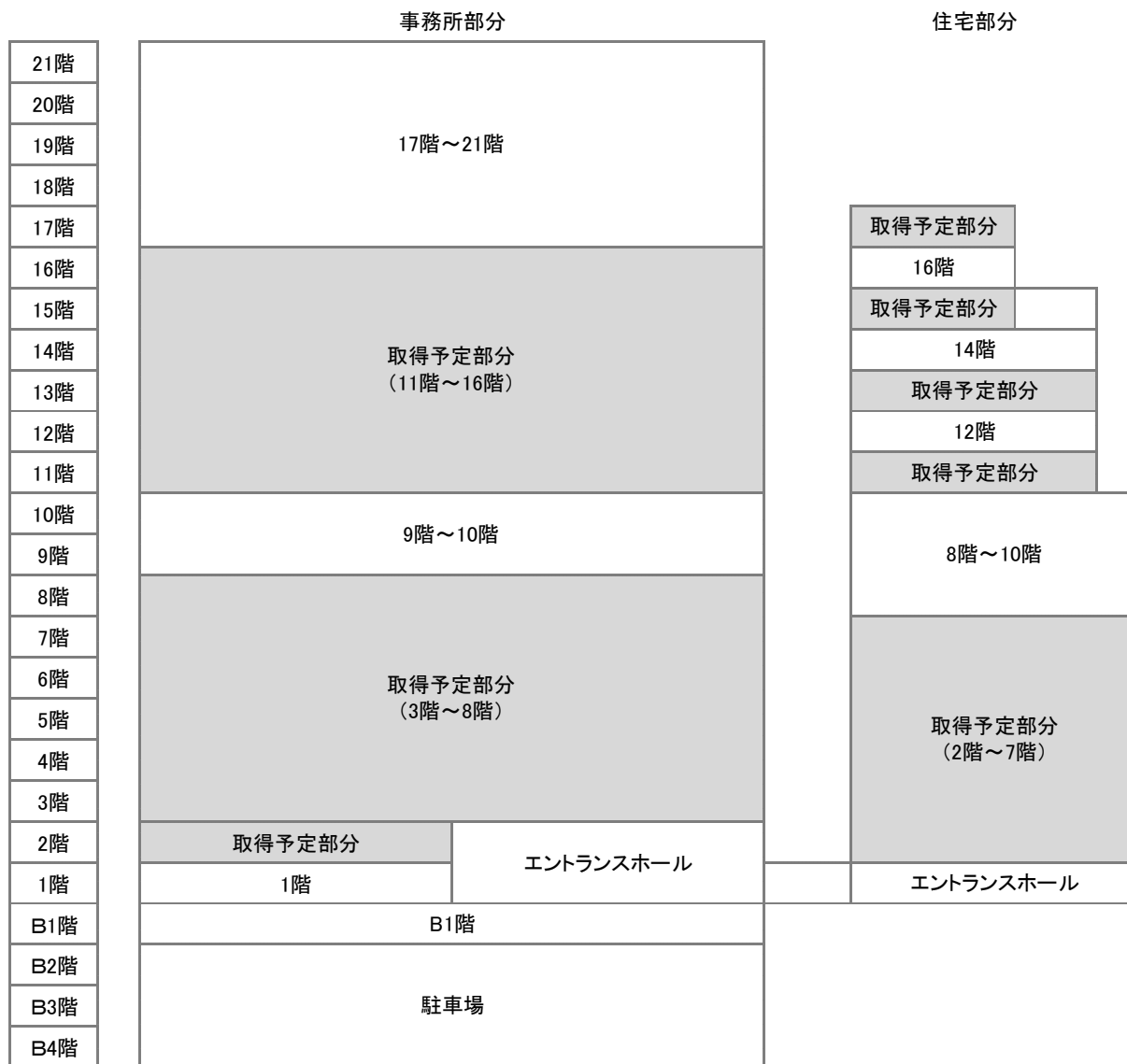


麹町ミレニアムガーデン 案内図



麴町ミレニアムガーデン 施設概念図

以下は、麴町ミレニアムガーデンに関し、本投資法人による取得後の他の区分所有者との権利関係の概要を示す概念図です。



: 取得予定部分を示しています。

: 他の区分所有者の持分を示しています。