



NOMURA
Office Fund

平成 26 年 12 月 10 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 取締役NOF運用部長 吉原 章司
03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本日、下記のとおり資産の取得を行うことについて決定しましたので、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 | : PMO 日本橋茅場町 |
| (3) | 取得予定価格 | : 4,910 百万円 (注1) |
| (4) | 契約締結予定日 | : 平成 26 年 12 月 11 日 (不動産売買契約の締結) |
| (5) | 取得予定日 | : 平成 27 年 3 月 3 日 (不動産の引渡し) |
| (6) | 売主 | : 野村不動産株式会社 |
| (7) | 取得資金 | : 借入金により取得予定 (注2) |

(注1) 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。

(注2) 当該借入金については、決定次第お知らせします。

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、平成 26 年 8 月に竣工した築浅の物件であり、野村不動産株式会社がシリーズ展開するオフィスビル「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(エレベーター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、中長期にわたり競争力を維持することが可能であること。さらに、ポートフォリオで6物件目のPMOシリーズの取得となり、スポンサーである野村不動産株式会社とのパイプライン強化につながること。

- ・ 本物件の存する茅場町エリアは、東京証券取引所のある日本橋兜町に隣接しており、証券会社等の金融機関や大手メーカーの本社が存するなどオフィスの集積度が高く、幅広いニーズが期待できること。また、交通アクセスにおいても東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩2分、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩5分で複数路線を利用可能な交通利便性と新大橋通り沿いに面した視認性の高い立地環境有しており、高い競争力を有すること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		PMO 日本橋茅場町				
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茅場町三丁目3番1 他4筆				
	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号				
主な利用駅		東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅 徒歩2分 JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩5分				
竣工日（注1）		平成26年8月29日				
用途（注1）		事務所 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12階建				
地震リスク分析（PML） （注2）		10% （清水建設株式会社作成の平成26年12月2日付建物状況評価報告書によります。）				
設計者		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 安藤・間				
施工者		株式会社 安藤・間				
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	629.86 m ² (190.53 坪)				
	建物	4,607.34 m ² (1,393.72 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		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		4,910 百万円				
鑑定評価額（評価方法等）		4,960 百万円（収益還元法 価格時点：平成26年11月30日） （評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）				
鑑定NOI（注5）		216 百万円				
賃貸状況（平成26年12月10日現在）（注6）						
テナントの総数		4				
賃貸事業収入		98百万円				
敷金・保証金		90百万円				
稼働率		36.4%				
賃貸面積		1,262.80 m ² (381.99 坪)				
賃貸可能面積		3,472.70 m ² (1,050.49 坪)				
過去の稼働率（注7）	平成22年 4月末	平成23年 4月末	平成24年 4月末	平成25年 4月末	平成26年 4月末	
	—	—	—	—	—	

（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）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) 鑑定NOIについて

平成26年11月30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各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額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月額契約賃料を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

本物件は竣工後間もないため、過去の稼働率の実績がなく、記載を省略しています。

4. 売主の概要

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 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26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26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。他方、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。

5. 物件取得者等の状況

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	—	—

6. 媒介の概要

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等の取引

(1) 本物件の取得に係る取引

本物件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) 本物件のプロパティ・マネジメント業務の委託及び一括賃貸に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託先であり、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、本物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託、手数料その他の条件、及び賃貸に係る期間、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。

8. 決済方法

(1) 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。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本物件に係る不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本売買契約に規定される解約条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 売主又は買主に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違約当事者」という。）は、相手方当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、本売買契約を解除することができる。
- ② 本売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約当事者に対して違約金として売買代金の20パーセント相当額を請求できるものとする。
- ③ 売買代金の20パーセント相当額を超える損害が発生した場合であっても、当該当事者は違約当事者に対して当該20パーセントを超える金額の賠償の請求をすることができないものとする。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

9. 今後の見通し

本物件取得を織り込んだ平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）の運用状況は軽微ですが、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10月期決算発表時（平成26年12月15日予定）に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	PMO 日本橋茅場町
鑑定評価額	4,960,000,000 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 11 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,960,000,000	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	5,050,000,000	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) - イ)	285,725,000	
ア) 可能総収益	298,410,000	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	12,685,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	68,780,000	
維持管理費	17,299,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	17,100,000	類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,668,000	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	7,143,000	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	2,250,000	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	23,068,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	252,000	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	0	特になし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	216,945,000	
(4) 一時金の運用益	4,456,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,090,000	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))	217,311,000	
(7) 還元利回り	4.3%	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	4,870,000,000	
割引率	4.0%	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	4,950,000,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、東京メトロ東西線・日比谷線、JR 京葉線の各駅まで 5 分圏内であり、「東京」駅までも徒歩圏内に位置する交通便利性に優れる地域である。対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された竣工後間もない事務所ビルであり、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。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

以上

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 本物件の外観写真
- 参考資料 3 本物件の案内図

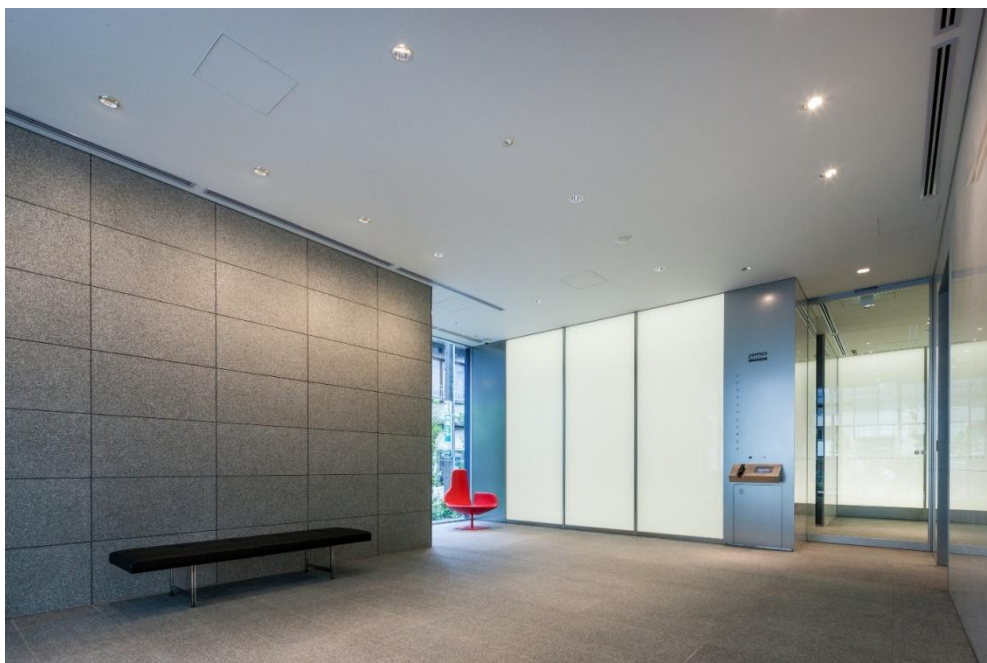
- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページURL : <http://www.nre-of.co.jp/>

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	9.3	平成15年12月8日
	野村不動産天王洲ビル	33,080	8.0	平成17年3月18日
	麹町ミレニアムガーデン	26,500	6.4	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	1.8	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	1.2	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
	PMO日本橋茅場町	4,910	1.2	平成27年3月3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	0.7	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 (28 物件)	261,170	63.0		
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	1.5	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
	ファースト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	12.6	
その他地方都市 (注2)	札幌ノースプラザ	6,820	1.6	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	5.7	平成19年3月20日
	SORA新大阪21	19,251	4.6	平成20年4月25日
	野村不動産大阪ビル	6,410	1.5	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	24.4		
合計 (55 物件)	414,439	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。

PMO 日本橋茅場町 外観写真



PMO 日本橋茅場町 案内図

