

平成26年4月期 決算短信 (REIT)

平成26年6月16日

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 上場取引所 東  
 コード番号 8959 U R L <http://www.nre-of.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 伊藤 慶幸  
 資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福井 保明  
 問合せ先責任者 (役職名) NOF投資責任者 (氏名) 入江 忠徳  
 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成26年7月30日 分配金支払開始予定日 平成26年7月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年4月期の運用、資産の状況 (平成25年11月1日～平成26年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年 4月期	12,260	△1.0	5,105	△0.4	3,630	△0.2	3,630	△0.2
25年10月期	12,378	△2.3	5,127	△7.5	3,636	△9.7	3,635	△9.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年 4月期	9,743	1.7	0.9	29.6
25年10月期	10,413	1.8	0.9	29.4

(注1) 自己資本当期純利益率=当期純利益/{(期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2}×100

なお、平成25年10月期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

なお、平成25年10月期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年 4月期	10,000	3,725	0	0	102.6	1.7
25年10月期	10,000	3,725	0	0	102.4	1.7

(注1) 配当性向については、平成25年10月期は期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています(小数点第1位未満を切り捨てています。)

配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100

(注2) 平成26年4月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(95百万円)を加算した金額を、また、平成25年10月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(89百万円)を加算した金額を、それぞれ発行済投資口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1口当たり分配金の計算において、前述の通り圧縮積立金取崩額を加算していることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年 4月期	434,715	215,310	49.5	577,931
25年10月期	404,207	215,405	53.3	578,188

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年 4月期	5,264	△26,074	24,258	30,501
25年10月期	4,326	△11,891	7,294	27,052

## 2. 平成26年10月期の運用状況の予想 (平成26年5月1日～平成26年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年10月期	13,067	6.6	5,386	5.5	3,875	6.7	3,874	6.7	10,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 10,400円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 無

## (2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む)	26年4月期	372,553口	25年10月期	372,553口
② 期末自己投資口数	26年4月期	0口	25年10月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

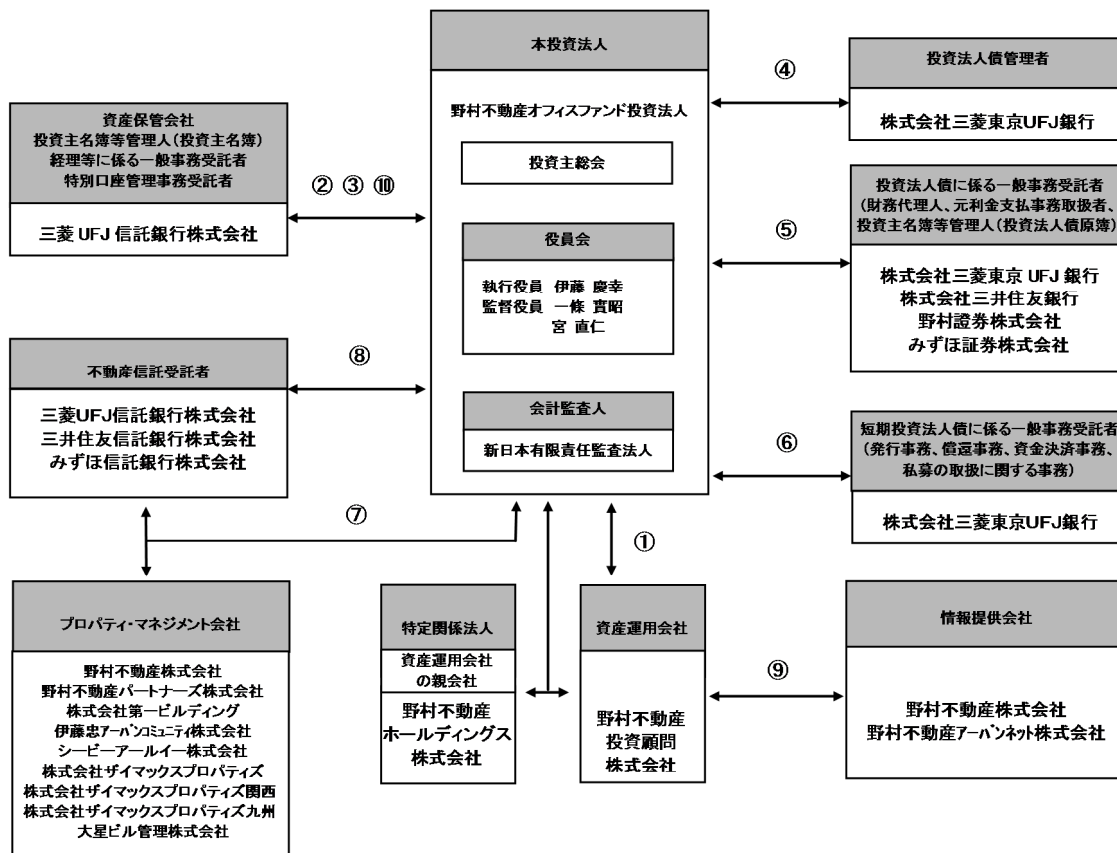
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、9ページ記載の「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組み図

本書の日付現在の本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。下図は、本投資法人が不動産信託受益権を通じて不動産を保有している場合の概要を記載したものです。



(注) 本書の日付現在、資産運用会社の利害関係人等のうち金商法施行令第29条の3第3項各号のいずれかに掲げる取引を行い、又は行った法人はありません。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 投資口事務代行委託契約
③ 資産保管業務委託契約／経理等に係る一般事務委託契約
④ 投資法人債管理委託契約（第1回債及び第2回債関連）（注1）
⑤ 元利金支払事務委託契約（第1回債、第2回債及び第4回債関連）／登録事務委託契約（第1回債、第2回債及び第4回債関連）／投資法人債事務委託契約（第1回債及び第2回債関連）／財務代理契約（第4回債、第6回債、第7回債、第8回債及び第9回債関連）
⑥ 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約／私募の取扱契約
⑦ プロパティ・マネジメント委託契約（注2）
⑧ 不動産管理处分信託契約
⑨ 情報提供協定書（注3）
⑩ 特別口座の管理に関する契約

(注1) 本書において、野村不動産オフィスファンド投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を「第1回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を「第2回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第4回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第6回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第7回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第8回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第9回債」といい、これらを併せて「本投資法人債」といいます。

野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

(注2) プロパティ・マネジメント委託契約は、運用不動産毎に本投資法人、不動産信託受託者及びプロパティ・マネジメント会社の三者間にて締結されます(但し、本投資法人が不動産を直接に所有する場合には、当該不動産のプロパティ・マネジメント委託契約は、不動産信託受託者を除く本投資法人とプロパティ・マネジメント会社との二者間契約となります。)

(注3) 資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間で、情報提供協定書を締結しています。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産 オフィスファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約(上図中①)に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約(上図中②)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書面に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
	資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者	A. 資産保管会社として、資産保管業務委託契約(上図中③)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。 B. 経理等に係る一般事務委託契約(上図中③)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約(上図中⑩)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット株式会社	情報提供会社	情報提供協定書(上図中⑨)を締結して、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、平成26年1月30日付有価証券報告書「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係 / (イ) 野村不動産グループからの情報提供」をご参照下さい。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社 株式会社第一ビルディング 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 シービーアールイー株式会社 株式会社ザイマックスプロパティズ 株式会社ザイマックスプロパティズ関西 株式会社ザイマックスプロパティズ九州 大星ビル管理株式会社	プロパティ・ マネジメント 会社	<p>本投資法人（不動産信託受益権を取得する場合には、不動産信託受託者）は、左記のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）との間で、各運用不動産についてプロパティ・マネジメント委託契約（上図中⑦）を締結しています。プロパティ・マネジメント業務の内容は、以下のとおりです。</p> <p>A. 初期業務（業務の引継ぎ等）            B. リーシングマネジメント業務（賃貸企画業務・賃借人誘致業務）            C. 会計出納業務            D. 建物管理監督業務            E. 賃貸運営業務（入居済みテナント管理等）            F. 修繕工事等管理業務            G. 事業計画・報告書作成業務            H. その他業務</p> <p>本書の日付現在において本投資法人が保有している信託受益権の原資産たる不動産のPM会社については、後記「各運用不動産のPM会社一覧表」をご参照下さい。</p> <p>本投資法人は、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務をPM会社以外の業者に発注することがあり、このような場合、本投資法人は、PM会社に当該発注先の監督を委託します。</p>

## ＜投資法人債に関する一般事務受託者等＞

銘柄	運営上の役割	社名	関係業務の内容
第1回債 第2回債	投資法人債管理者	株式会社三菱東京UFJ銀行	第1回債及び第2回債に関して、投資法人債管理委託契約（上図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債管理者としての業務を行います。
	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	第1回債及び第2回債に関して、元利金支払事務委託契約、登録事務委託契約及び投資法人債事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）による改正前の社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社振法」といいます。）附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
		野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	第1回債及び第2回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。
第4回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	第4回債に関して、財務代理契約、元利金支払事務委託契約及び登録事務委託契約（上図中⑤）に基づき、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、社振法附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
		野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	第4回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。
第6回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	第6回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

銘柄	運営上の役割	社名	関係業務の内容
第7回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	第7回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
第8回債 第9回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	第8回債及び第9回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

## &lt; 短期投資法人債に関する一般事務受託者 &gt;

社名	運営上の役割	関係業務の内容
株式会社三菱東京UFJ銀行	短期投資法人債に係る 一般事務受託者	短期投資法人債に関して、発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約（上図中⑥）に従い、短期投資法人債の発行に関する事務、償還事務、資金決済事務等を行います。また、私募の取扱契約（上図中⑥）に従い、短期投資法人債の発行について私募の取扱に関する事務を行います。

## &lt; 各運用不動産のPM会社一覧表 &gt;

PM会社名	物件名
野村不動産株式会社（29棟）	新宿野村ビル、野村不動産天王洲ビル、天王洲パークサイドビル、NOF渋谷公園通りビル、セコムメディカルビル、西新宿昭和ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、NOF溜池ビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、八丁堀NFビル、PMO八丁堀、NOF南新宿ビル、PMO日本橋大伝馬町、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、NOF吉祥寺本町ビル、ファーレ立川センタースクエア、NOF横浜西口ビル、NOF新横浜ビル、野村不動産札幌ビル、オムロン京都センタービル、野村不動産大阪ビル、野村不動産西梅田ビル、野村不動産四ツ橋ビル
野村不動産パートナーズ株式会社（9棟）	麴町ミレニアムガーデン、NOF新宿南口ビル、NOF高輪ビル、セントラル新富町ビル、東信目黒ビル、NOF川崎東口ビル、NOF宇都宮ビル、NOF名古屋柳橋ビル、野村不動産広島ビル
株式会社ザイマックスプロパティズ（4棟）	大手町建物五反田ビル、NF本郷ビル、東宝江戸川橋ビル、横浜大通り公園ビル
株式会社ザイマックスプロパティズ関西（1棟）	SORA新大阪21
株式会社ザイマックスプロパティズ九州（2棟）	NOF博多駅前ビル、NOF天神南ビル
株式会社第一ビルディング（3棟）	クリスタルパークビル、札幌ノースプラザ、NOF仙台青葉通りビル
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（3棟）	NOF日本橋本町ビル、岩本町東洋ビル、NOF神田岩本町ビル
シービーアールイー株式会社（2棟）	NOF芝ビル、NOF名古屋伏見ビル
大星ビル管理株式会社（1棟）	JCB札幌東ビル

## ＜本投資法人の特定関係法人＞

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産ホールディングス株式会社	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が、当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。



## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年1月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期（第21期）の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成15年8月7日に設立され、同年12月4日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード8959）しました。

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、この基本方針に基づき、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が三大都市圏の他、主として政令指定都市に立地し、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行っています。

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

「不動産等」とは、本投資法人の規約第27条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第27条第1項(3)に定める資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

#### A. 運用環境

日本経済は、政府の財政政策や日本銀行の大胆な金融緩和の効果が実体経済に波及し、緩やかな回復基調を継続しています。雇用・所得環境が改善する中で、個人消費や住宅投資は引き続き底堅く推移しています。平成26年に入って以降、新興国経済不安、ウクライナ情勢の先行き不透明感や中国経済の減速懸念等により不安定な相場環境となりましたが、企業収益の改善に加え、設備投資の持ち直しや、復興需要をはじめとする公共投資も増加を続けており、日本経済は内需主導の景気回復を示しています。平成26年4月の日銀短観によると、全規模全産業の業況判断DIは、前回調査と比較して4ポイントの改善となっています。消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響を一時的に受けることと思われませんが、緩やかな回復基調が続くものと予想されます。

このような環境のもと、リスクオンとなった国内外の投資資金はJ-REIT市場をはじめとする不動産市場へ流入しており、金融緩和による良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場（IPO）や既存銘柄の公募増資（PO）に伴う物件取得が活発に行われています。

#### (イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、新築ビルの供給が落ち着いたことに加え、企業収益の改善を背景とした新規出店、事業拡大、人員増加対応、立地・スペック改善を目的とする移転ニーズや内部増床ニーズの増加により需給バランスが緩やかに改善し、東京都心5区の空室率水準は平成26年4月末時点で6.64%と緩やかに低下しています。このような需給バランスの改善により、賃料水準についても大型優良物件を中心に上昇の兆しが見られますが、マーケット全体の回復にはもう暫く時間を要するものと思われれます。

#### (ロ) 不動産売買市場

不動産売買市場については、国内外の投資資金が流入していること、金融緩和により資金調達環境が良好であること、賃貸マーケットに回復の兆しがあること等により、J-REITをはじめとする不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得が活発に行われています。東京都心部における優良物件の供給は限定的でキャブプレートは低下傾向にあり、売買価格は上昇傾向にあります。

## B. 運用状況

本投資法人はその基本方針に従い、中長期の安定した収益を確保すべく、立地条件、建物の基本性能等において競争力が高く、安定したキャッシュ・フローが期待できる資産への投資を行い、その運用を継続しています。

当期においては、上記方針に基づき平成26年3月に「麹町ミレニアムガーデン」（取得価格265.0億円）を取得し、第21期末（平成26年4月30日）現在における本投資法人の運用資産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は、54物件（賃貸可能面積427,484.45㎡）、組み入れ資産規模では約4,095億円（取得価格合計）となりました。

保有物件の運営管理は、前記「A. 運用環境」に記載のとおり賃貸マーケットに回復の兆しは見えていますが、マーケットの賃料水準とポートフォリオの賃料水準との乖離を解消するには至っておらず、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人は、既存物件の収益力と稼働率の維持・向上、計画的な修繕投資を重点課題としています。当期は、新規募集賃料の一部増額や既存テナントの内部増床ニーズの取込み、新規募集床のテナント獲得を推進し、また、契約更新に際しては個別賃貸マーケットを考慮しながら、ポートフォリオの賃料水準の下落を最小限に留めるべく改定交渉を行いました。さらに、テナント満足度向上に繋がる共用部リニューアル工事や設備更新等の機能維持工事を計画的に実施しました。

これらの結果、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は97.5%と前期末比+1.1ポイント改善し高稼働率を達成しました。野村不動産グループ（注）等のノウハウを活用したリーシング活動や運営コスト削減により、安定的な賃貸事業収益を確保しています。

（注）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人がその資産の運用を委託している野村不動産投資顧問株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。

## C. 資金調達状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達を財務の基本方針としています。この方針に基づき、長期の借入金や投資法人債発行による資金調達を実践する一方、安定的な調達基盤の確保の観点から物件取得時の機動的な資金調達及び借換リスク軽減等を目的としてコミットメントラインを設定しています。

当期においては、平成26年3月に、上記の「麹町ミレニアムガーデン」の取得資金への充当を目的として、新たに282.3億円を借入金により調達しました。また、既存借入金160億円のリファイナンスに際しては、長期固定化を意識した調達を行いました。この結果、第21期末の有利子負債残高は、1,923.3億円（内、投資法人債395億円）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.2%となりました。

なお、第21期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け : A+	格付けの方向性 : 安定的
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け : A-	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-2	

## D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第21期（平成26年4月期）は営業収益12,260百万円、営業利益5,105百万円、経常利益3,630百万円、当期純利益3,630百万円という実績となりました。

第21期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,000円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

日本経済については、前記「① 当期（第21期）の概況 / A. 運用環境」で述べたとおり、財政政策や金融政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等により景気回復傾向を示しています。これによりJ-REIT市場には投資資金が流入し、回復の兆しが見られています。こうした背景のもと、企業の床需要の回復や賃料減額圧力の緩和等オフィスマーケットは回復の兆しを見せており、底打ちと反転に向けた過渡期にあると言えます。

このような状況下において、本投資法人は引き続き、テナントニーズを的確に把握した上での柔軟な物件運営により、ポートフォリオの収益性低下を最小限に留めることに注力しながらマーケットの回復局面に向けた態勢を整え、保守的な財務運営の継続により資金調達力の維持・向上に努めるとともに、不動産売買市場における期待利回りや流動性の動向を注視していくことが重要であると考えています。

## B. 運用方針及び対処すべき課題

上記の環境認識のもと、本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、以下の方針に基づいた運用を行います。

## (イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

入居テナントの顧客満足度を高める運営を継続し、入居テナントとのリレーションを強化して退去防止に努めるとともに、現時点で空室、または今後空室が見込まれる募集床については、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの営業活動を実施し、安定的な稼働率及び賃料水準の維持を図ることで、ポートフォリオ収益の維持・向上（内部成長）を追求します。

また、物件が有する機能の維持・向上とともに、周辺物件との差別化・競争力の向上を目的とした戦略的なリニューアル工事を適時・的確に実施することにより、中長期の安定収益の確保を目指します。

## (ロ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定し、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）及びポートフォリオのクオリティ向上に寄与する物件入れ替えの検討を行い、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図っていきます。

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューディリジェンスを行っていきます。かかる方針を遂行するため、今後も、独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携による取引機会の獲得と、マーケット・リサーチや技術力を裏付けとした的確な投資判断を行うことに努めていきます。

なお、投資の決定に際しては、中長期的な観点からポートフォリオ全体の収益の安定化に資する物件であることを基準とした厳しい選別を行います。また、取得資金調達の観点から、投資口価格水準や総資産有利子負債比率（LTV）水準も考慮に入れながら投資のタイミングを判断いたします。

## (ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、総資産有利子負債比率（LTV）水準、借入期間の長期化、金利スワップ等を利用した金利の固定化、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。

また、金融市場の動向を注視しながら、コミットメントラインの活用、投資法人債・短期投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

## ③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 平成26年10月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	● 第22期営業期間：平成26年5月1日～平成26年10月31日
運用資産	● 本投資法人が平成26年4月末日（第21期末）現在保有する不動産等（54物件）（以下「第21期末保有資産」といいます。）につき、第22期営業期間末（平成26年10月31日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 ● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	● 第21期末保有資産の営業収益に基づいています。 ● 賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 ● 公租公課については、本日現在保有している54物件のうち53物件の平成26年10月期（第22期）に対応する額として、想定される年税額1,147百万円を賃貸事業費用に計上しています。 ● 外注委託費は1,484百万円を賃貸事業費用に計上しています。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 賃貸事業費用は6,415百万円、減価償却費は1,825百万円と想定しています。 ● その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）は1,265百万円と想定しています。
営業外費用	● 支払利息として1,354百万円を見込んでいます。 ● 融資関連費用として99百万円を見込んでいます。
有利子負債	● 本投資法人は、本日現在、152,830百万円の借入金残高及び39,500百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 第22期営業期間末（平成26年10月31日）までに、返済期限が到来する借入金11,950百万円については、約定弁済分250百万円を除き全額借換えを行うことを前提としています。 ● 上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。
投資口	● 本書の日付現在の発行済投資口総数372,553口を前提としています。
1口当たり分配金	● 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	● 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成25年10月31日現在	当期 平成26年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,263,757	13,572,629
信託現金及び信託預金	16,789,109	16,929,121
営業未収入金	241,833	213,263
前払費用	76,950	101,407
繰延税金資産	11	16
未収消費税等	114,640	135,535
その他	331,455	329,267
流動資産合計	27,817,757	31,281,241
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,215,010	39,775,218
減価償却累計額	△4,585,397	△5,007,259
建物(純額)	27,629,612	34,767,958
構築物	94,262	97,388
減価償却累計額	△41,717	△45,739
構築物(純額)	52,544	51,649
機械及び装置	709,633	713,821
減価償却累計額	△248,354	△270,120
機械及び装置(純額)	461,279	443,700
工具、器具及び備品	20,836	22,979
減価償却累計額	△8,281	△9,542
工具、器具及び備品(純額)	12,554	13,437
土地	62,904,814	83,266,030
信託建物	97,319,768	98,088,981
減価償却累計額	△22,856,103	△24,022,163
信託建物(純額)	74,463,665	74,066,818
信託構築物	260,805	260,805
減価償却累計額	△189,593	△194,085
信託構築物(純額)	71,212	66,720
信託機械及び装置	950,092	961,071
減価償却累計額	△585,695	△611,638
信託機械及び装置(純額)	364,396	349,433
信託工具、器具及び備品	379,034	396,336
減価償却累計額	△189,279	△207,248
信託工具、器具及び備品(純額)	189,755	189,088
信託土地	204,369,361	204,369,361
信託リース資産	43,691	43,691
減価償却累計額	△3,791	△7,810
信託リース資産(純額)	39,900	35,881
その他	52,243	48,551
有形固定資産合計	370,611,340	397,668,632
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託借地権	3,232,022	3,232,022
信託その他無形固定資産	805	764

(単位：千円)

	前期 平成25年10月31日現在	当期 平成26年4月30日現在
無形固定資産合計	5,133,732	5,133,691
投資その他の資産		
長期前払費用	158,288	155,084
敷金及び保証金	410,880	410,890
投資その他の資産合計	569,168	565,974
固定資産合計	376,314,241	403,368,298
繰延資産		
投資法人債発行費	75,821	66,012
繰延資産合計	75,821	66,012
資産合計	404,207,821	434,715,552
負債の部		
流動負債		
営業未払金	949,472	699,642
1年内償還予定の投資法人債	—	11,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,200,000	24,550,000
信託リース債務	8,439	8,651
未払金	1,055,426	1,093,750
未払費用	593,924	568,789
未払法人税等	265	423
前受金	1,751,651	1,919,124
預り金	170,623	116,697
流動負債合計	32,729,803	39,957,079
固定負債		
投資法人債	39,500,000	28,500,000
長期借入金	96,650,000	128,280,000
信託リース債務	33,388	29,907
預り敷金及び保証金	4,176,225	6,802,593
信託預り敷金及び保証金	15,712,680	15,835,771
固定負債合計	156,072,295	179,448,272
負債合計	188,802,099	219,405,352
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,430,494	211,430,494
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	339,120	249,697
任意積立金合計	339,120	249,697
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,636,107	3,630,008
剰余金合計	3,975,227	3,879,706
投資主資本合計	215,405,721	215,310,200
純資産合計	※1 215,405,721	※1 215,310,200
負債純資産合計	404,207,821	434,715,552

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年5月1日 平成25年10月31日	自 至	平成25年11月1日 平成26年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 10,898,220		※1 11,044,180
その他賃貸事業収入		※1 1,479,947		※1 1,215,870
営業収益合計		12,378,167		12,260,050
営業費用				
賃貸事業費用		※1 6,080,501		※1 5,981,270
資産運用報酬		983,961		982,383
資産保管手数料		28,521		28,907
一般事務委託手数料		65,884		68,401
役員報酬		7,200		7,200
その他営業費用		84,516		86,277
営業費用合計		7,250,585		7,154,440
営業利益		5,127,582		5,105,609
営業外収益				
受取利息		2,841		2,641
受取保険金		—		6,689
未払分配金戻入		5,065		2,933
その他		897		1,362
営業外収益合計		8,804		13,627
営業外費用				
支払利息		864,625		839,877
投資法人債利息		392,608		386,591
投資法人債発行費償却		9,808		9,808
融資関連費用		82,394		130,202
投資口交付費		47,254		—
その他		102,915		121,792
営業外費用合計		1,499,606		1,488,273
経常利益		3,636,780		3,630,963
税引前当期純利益		3,636,780		3,630,963
法人税、住民税及び事業税		842		959
法人税等調整額		8		△4
法人税等合計		850		955
当期純利益		3,635,929		3,630,008
前期繰越利益		177		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,636,107		3,630,008

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	185,455,446	100,000	100,000	4,026,484	4,126,484	189,581,931	189,581,931
当期変動額							
新投資口の発行	25,975,047	-	-	-	-	25,975,047	25,975,047
圧縮積立金の積立	-	239,120	239,120	△239,120	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△3,787,186	△3,787,186	△3,787,186	△3,787,186
当期純利益	-	-	-	3,635,929	3,635,929	3,635,929	3,635,929
当期変動額合計	25,975,047	239,120	239,120	△390,377	△151,257	25,823,790	25,823,790
当期末残高	※1 211,430,494	339,120	339,120	3,636,107	3,975,227	215,405,721	215,405,721

当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	211,430,494	339,120	339,120	3,636,107	3,975,227	215,405,721	215,405,721
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	-	△89,422	△89,422	89,422	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△3,725,530	△3,725,530	△3,725,530	△3,725,530
当期純利益	-	-	-	3,630,008	3,630,008	3,630,008	3,630,008
当期変動額合計	-	△89,422	△89,422	△6,098	△95,521	△95,521	△95,521
当期末残高	※1 211,430,494	249,697	249,697	3,630,008	3,879,706	215,310,200	215,310,200



## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日
I. 当期末処分利益	3,636,107,436円	3,630,008,542円
II. 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	89,422,564円	95,521,458円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,725,530,000円 ( 10,000円)	3,725,530,000円 ( 10,000円)
IV. 次期繰越利益	－円	－円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した全額である3,725,530,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した全額である3,725,530,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成25年5月1日 平成25年10月31日	自	平成25年11月1日 平成26年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,636,780		3,630,963
減価償却費		1,658,262		1,695,076
長期前払費用償却額		11,339		10,683
投資口交付費		47,254		—
投資法人債発行費償却		9,808		9,808
受取利息		△2,841		△2,641
支払利息		1,257,234		1,226,469
固定資産除却損		10,885		15,949
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△34,758		28,569
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△114,640		△20,895
営業未払金の増減額 (△は減少)		26,730		△249,829
未払金の増減額 (△は減少)		△312,681		84,191
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△196,747		—
前受金の増減額 (△は減少)		△80,752		167,473
預り金の増減額 (△は減少)		△348,715		△53,926
その他		5,758		△27,878
小計		5,572,916		6,514,013
利息の受取額		2,841		2,641
利息の支払額		△1,248,509		△1,251,358
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△1,054		△801
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,326,194		5,264,495
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△2,227,627		△27,971,064
信託有形固定資産の取得による支出		△6,769,401		△852,849
信託無形固定資産の取得による支出		△3,232,022		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△205,971		△67,964
預り敷金及び保証金の受入による収入		304,639		2,694,332
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,238,617		△443,191
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,477,044		566,281
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,891,957		△26,074,455
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		6,000,000		44,230,000
長期借入金の返済による支出		△20,850,000		△16,250,000
投資口の発行による収入		25,975,047		—
投資口交付費の支出		△47,254		—
分配金の支払額		△3,783,733		△3,721,156
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,294,060		24,258,843
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△271,701		3,448,883
現金及び現金同等物の期首残高		27,324,568		27,052,866
現金及び現金同等物の期末残高		※1 27,052,866		※1 30,501,750

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～18年
建物	3～70年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては22,677千円、当期においては114,306千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産</p> <p>③ 信託借地権及び信託その他無形固定資産</p> <p>④ 信託リース債務</p> <p>⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	---

## (8) 財務諸表に関する注記

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成 25年 10月 31日)	当期 (平成 26年 4月 30日)
	50,000千円	50,000千円

※コミットメントライン契約

本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成 25年 10月 31日)	当期 (平成 26年 4月 30日)
コミットメントライン契約の総額	30,000,000千円	30,000,000千円
借入実行残高	—千円	—千円
差引額	30,000,000千円	30,000,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日		自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,737,370		8,917,082	
共益費収入	2,160,850	10,898,220	2,127,097	11,044,180
その他賃貸事業収入				
月極駐車場収入	273,282		280,987	
付帯収益	1,003,285		859,342	
その他賃料収入	173,558		74,015	
その他雑収入	29,821	1,479,947	1,524	1,215,870
不動産賃貸事業収益合計		12,378,167		12,260,050
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,166,965		1,190,157	
プロパティ・マネジメント報酬	241,615		242,968	
公租公課	1,125,031		1,114,043	
水道光熱費	1,212,665		1,071,690	
保険料	20,058		19,547	
修繕費	362,328		347,044	
減価償却費	1,658,030		1,695,035	
その他費用	293,806	6,080,501	300,783	5,981,270
不動産賃貸事業費用合計		6,080,501		5,981,270
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,297,666		6,278,780

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日		自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口の総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		372,553口		372,553口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日		自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	
現金及び預金		10,263,757		13,572,629
信託現金及び信託預金		16,789,109		16,929,121
現金及び現金同等物		27,052,866		30,501,750

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本「1. 金融商品の状況に関する事項」において同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達が財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）をご参照ください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	10,263,757	10,263,757	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,789,109	16,789,109	—
資産合計	27,052,866	27,052,866	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(28,200,000)	(28,260,746)	60,746
(4) 投資法人債	(39,500,000)	(41,306,361)	1,806,361
(5) 長期借入金	(96,650,000)	(98,010,995)	1,360,995
負債合計	(164,350,000)	(167,578,102)	3,228,102
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成26年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）をご参照ください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	13,572,629	13,572,629	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,929,121	16,929,121	—
資産合計	30,501,750	30,501,750	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(11,000,000)	(11,081,987)	81,987
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(24,550,000)	(24,669,196)	119,196
(5) 投資法人債	(28,500,000)	(30,295,644)	1,795,644
(6) 長期借入金	(128,280,000)	(129,525,618)	1,245,618
負債合計	(192,330,000)	(195,572,445)	3,242,445
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内償還予定の投資法人債 (5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（平成25年10月31日貸借対照表計上額4,176,225千円、平成26年4月30日貸借対照表計上額6,802,593千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成25年10月31日貸借対照表計上額15,712,680千円、平成26年4月30日貸借対照表計上額15,835,771千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## 野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

(注4) 金銭債権の決算日(平成25年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,263,757	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,789,109	—	—	—	—	—
合 計	27,052,866	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	13,572,629	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,929,121	—	—	—	—	—
合 計	30,501,750	—	—	—	—	—

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成25年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	11,000,000	10,000,000	5,000,000	4,000,000	9,500,000
長期借入金	28,200,000	24,350,000	19,000,000	15,900,000	17,900,000	19,500,000
合 計	28,200,000	35,350,000	29,000,000	20,900,000	21,900,000	29,000,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	11,000,000	10,000,000	5,000,000	4,000,000	—	9,500,000
長期借入金	24,550,000	18,000,000	23,250,000	26,800,000	16,300,000	43,930,000
合 計	35,550,000	28,000,000	28,250,000	30,800,000	16,300,000	53,430,000



## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26年4月30日）

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年10月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	74,850,000	58,350,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成26年4月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	94,580,000	76,230,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成 25年 10月 31日)	当期 (平成 26年 4月 30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11千円	16千円
繰延税金資産の純額	11千円	16千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成 25年 10月 31日)	当期 (平成 26年 4月 30日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△37.48%	△37.54%
その他	0.91%	0.98%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	365,302,697	375,744,268
	期中増減額	10,441,570	27,057,291
	期末残高	375,744,268	402,801,559
	期末時価	324,084,000	350,054,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はPMO日本橋大伝馬町(2,111,818千円)、大手町建物五反田ビル(4,238,393千円)、NF本郷ビル(4,716,622千円)の取得、当期の主な増加額は麹町ミレニアムガーデン(27,604,598千円)の取得によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年10月期(前期)及び平成26年4月期(当期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日
1口当たり純資産額	578,188円	577,931円
1口当たり当期純利益	10,413円	9,743円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日
当期純利益(千円)	3,635,929	3,630,008
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,635,929	3,630,008
期中平均投資口数(口)	349,142	372,553

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## 〔開示の省略〕

リース取引、有価証券、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (9) 発行済投資口総数の増減

第21期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、設立以降第21期末(平成26年4月30日)までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年 8月 7日	私募設立	200	200	400	400	(注1)
平成15年12月 4日	公募増資	71,506	71,706	148,200	148,600	(注2)
平成16年 5月19日	公募増資	19,866	91,572	35,000	183,600	(注3)
平成16年 6月16日	第三者割当による増資	595	92,168	1,050	184,650	(注4)
平成17年 5月 1日	公募増資	31,496	123,665	44,000	228,650	(注5)
平成17年 5月24日	第三者割当による増資	944	124,610	1,320	229,970	(注6)
平成18年 5月25日	公募増資	31,143	155,753	34,800	264,770	(注7)
平成18年 6月23日	第三者割当による増資	1,013	156,767	1,133	265,903	(注8)
平成20年 5月27日	公募増資	27,064	183,831	37,000	302,903	(注9)
平成20年 6月24日	第三者割当による増資	1,623	185,455	2,220	305,123	(注10)
平成25年 7月 2日	公募増資	24,164	209,619	62,730	367,853	(注11)
平成25年 7月29日	第三者割当による増資	1,810	211,430	4,700	372,553	(注12)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額482,500円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格588,000円(引受価額567,600円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 平成16年5月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額567,600円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格740,782円(引受価額715,837円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注6) 平成17年5月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額715,837円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格926,100円(引受価額894,915円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注8) 平成18年5月25日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額894,915円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格756,560円(引受価額731,470円)にて、短期投資法人債の償還及び短期借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 平成20年5月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額731,470円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注11) 1口当たり発行価格398,287円(引受価額385,215円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注12) 平成25年7月2日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額385,215円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。  
なお、当期における役員の変動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。  
なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長兼 社長執行役員	福井 保明	昭和51年 4月 野村証券株式会社 入社 平成 2年 6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成 7年 6月 野村証券株式会社 投資信託部長 平成 9年 6月 同社 営業企画部長 平成10年 6月 同社 本社勤務部長 平成11年 1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年 6月 野村証券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年 8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年 4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・ インク (NFRTA) 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ア ンド・インベストメンツ (PEFRI) 取締役 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社執行 役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・ アメリカ・インク会長兼任 平成22年 4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年 6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役 平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成24年 5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当 (現職) 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員 平成25年 4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室担当 平成25年10月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室、投資マネジメント部担当 平成26年 4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌	安部 憲生	昭和55年 4月 野村証券株式会社 入社 平成13年 7月 同社 機関投資家営業部長 平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 平成18年 4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当兼 金融法人マーケティング部長 平成20年 4月 同社 執行役員 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 平成21年 4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長 平成22年 4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 平成25年 4月 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌 平成26年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌 (現職)	—
代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当	新橋 健一	昭和53年 4月 野村証券株式会社 入社 平成 9年 6月 同社 広報部長 平成11年 6月 同社 総務企画部長 平成14年 4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年 4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年 6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年 4月 同社 取締役 平成18年 7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年 7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 平成24年 5月 同社 財務会計本部長 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室管掌 平成25年 4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌 平成26年 4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼専務 執行役員 ファンドマネジメ ント部、資産投資 部、資産運用部、 投資責任者管掌 投資運用企画室、 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱 託	片山 優臣	平成元年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年 4月 同社 広報部長 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年 4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年 4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年 5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成25年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リ サーチ室担当 最高戦略責任者嘱託 平成26年 4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責 任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任 者嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス 部担当 監査部長嘱託	古瀬 康彦	昭和59年 4月 野村証券株式会社 入社 平成 7年 6月 同社 法務部 文書課長 平成15年 4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年 4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 ファンドマネジメ ント部長嘱託	吉原 章司	昭和62年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年 4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年 4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長兼開発企画課長 平成21年 4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年 4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年 1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託	宇木 素実	平成 3年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 4月 同社 事業企画部 平成12年 4月 同社 資産運用事業部 平成14年 2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年 4月 同社 事業企画部長 平成22年 6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年 4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年 4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年 7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年 4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年 6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年 1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年 4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 9年 6月 同社 札幌支店長 平成14年 6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年 4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年 4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年 1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年 6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年 6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年 9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 6月 同社 人事部長 平成13年 4月 同社 総務部長 平成15年 6月 同社 取締役 総務部長 平成19年 4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービ ス部担当 平成20年 4月 同社 顧問 平成20年 6月 同社 監査役 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年 6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	中島 充 (注)	昭和51年 4月 野村証券株式会社 入社 平成15年 4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成15年 7月 同社 グループ監査業務室長 平成20年 4月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成20年 6月 同社 取締役 総務部長 同 年 同 月 埼玉開発株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産株式会社 社外監査役 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 平成22年 6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同 年 同 月 野村・中国投資株式会社 取締役 平成22年 7月 花園飯店（上海） 理事 平成24年 4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 平成24年 6月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

(注) 平成26年5月22日付「資産運用会社における役員の変動に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、平成26年6月19日付で、中島充が監査役を退任するとともに、藤谷茂樹が監査役に就任する予定です。新任監査役候補の主要略歴につきましては、上記プレスリリースをご参照ください。



## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	第 20 期 平成25年10月31日現在		第 21 期 平成26年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	40,049	9.9	67,468	15.5
	東京周辺部	16,305	4.0	16,339	3.8
	その他地方都市	36,608	9.1	36,639	8.4
信託不動産	東京都心部	187,136	46.3	187,087	43.0
	東京周辺部	34,636	8.6	34,537	7.9
	その他地方都市	61,007	15.1	60,728	14.0
小計		375,744	93.0	402,801	92.7
預金その他資産		28,463	7.0	31,913	7.3
資産総額		404,207	100.0	434,715	100.0

	第 20 期 平成25年10月31日現在		第 21 期 平成26年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	188,802	46.7	219,405	50.5
純資産総額	215,405	53.3	215,310	49.5

(注1) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、「東京周辺部」とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他地方都市」とは、東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。以下同じです。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

## ② 投資不動産物件

本投資法人が平成26年4月末日（第21期末）現在保有する不動産等（54物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第21期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第21期末保有資産のうち、麴町ミレニウムガーデン、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF高輪ビル、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年4月末日現在のものです。

## A. 価格及び投資比率

以下は、第21期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格(百万円) (注3)						投資 比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル(注5)	38,730	40,208	43,800	45,800	4.1	42,900	4.3	4.3	12.5
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,281	22,700	23,900	4.6	22,200	4.4	4.7	6.5
	麹町ミレニアムガーデン	26,500	27,561	26,700	27,000	4.2	26,400	3.9	4.4	7.6
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,406	21,600	21,500	4.7	21,700	4.6	4.9	6.2
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,409	14,000	14,900	4.4	13,600	4.4	4.6	4.0
	NOF新宿南口ビル	12,300	12,343	9,600	9,640	4.5	9,560	4.2	4.6	2.7
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,529	9,950	10,100	4.2	9,890	4.0	4.4	2.8
	セコムメディカルビル	11,500	10,880	11,100	11,300	4.1	10,900	3.9	4.3	3.2
	NOF芝ビル	10,000	9,948	6,870	7,020	4.7	6,800	4.5	4.9	2.0
	西新宿昭和ビル	8,800	8,651	7,850	8,160	4.8	7,850	4.5	5.1	2.2
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,573	4,480	4,560	4.3	4,450	4.1	4.5	1.3
	NOF溜池ビル	7,400	7,773	6,020	6,310	4.6	6,020	4.3	4.9	1.7
	岩本町東洋ビル	6,020	5,979	3,930	3,970	4.5	3,880	4.3	4.7	1.1
	NOF品川港南ビル	5,500	5,301	4,120	4,400	5.0	4,000	5.0	5.2	1.2
	NOF駿河台ブラザビル	5,150	4,797	4,730	5,040	4.6	4,600	4.7	4.8	1.4
	PMO日本橋本町	5,000	4,742	4,190	4,260	4.3	4,120	4.1	4.5	1.2
	大手町建物五反田ビル	4,100	4,264	4,260	4,690	4.9	4,460	4.6	5.1	1.2
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,035	3,590	3,640	4.8	3,540	4.6	5.0	1.0
	PMO秋葉原	3,790	3,734	4,080	4,140	4.5	4,020	4.3	4.7	1.2
	八丁堀NFビル	3,160	3,139	2,430	2,490	4.6	2,400	4.6	4.8	0.7
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,013	3,960	4,020	4.6	3,900	4.4	4.8	1.1
	NOF高輪ビル	3,010	3,032	2,590	2,620	4.9	2,560	4.7	5.1	0.7
	PMO八丁堀	2,430	2,378	2,720	2,760	4.5	2,680	4.3	4.7	0.8
	NOF南新宿ビル	2,280	2,286	2,220	2,250	4.6	2,200	4.8	4.8	0.6
	PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,089	2,110	2,130	4.7	2,090	4.5	4.9	0.6
	セントラル新富町ビル	1,750	1,753	1,310	1,320	5.1	1,290	4.9	5.3	0.4
	PMO東日本橋	1,480	1,439	1,610	1,630	4.8	1,590	4.6	5.0	0.5
東京都心部合計(27物件)		256,260	254,556	232,520	239,550	-	229,600	-	-	66.4
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,751	6,150	6,270	4.6	6,030	4.3	4.7	1.8
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注6)	6,325	5,030	5,250	5.5	4,940	5.6	5.7	1.4
	NF本郷ビル	4,700	4,673	4,750	4,780	5.0	4,740	5.1	5.5	1.4
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,093	1,090	1,100	5.2	1,070	4.9	5.3	0.3
	東信目黒ビル	1,340	1,337	844	852	5.4	835	5.0	5.4	0.2
	クリスタルパークビル	3,700	3,623	3,310	3,360	4.9	3,310	4.6	5.2	0.9
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,807	1,560	1,570	5.4	1,540	5.2	5.6	0.4
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,952	3,920	3,990	5.3	3,890	5.5	5.5	1.1
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,251	7,610	7,700	5.5	7,520	5.3	5.7	2.2
	NOF横浜西口ビル	5,050	4,973	5,030	5,070	5.3	4,980	5.1	5.5	1.4
	NOF新横浜ビル	3,600	3,216	2,530	2,560	5.5	2,520	5.3	5.7	0.7
横浜大通り公園ビル	2,993	2,871	1,870	1,880	5.7	1,850	5.5	5.9	0.5	
東京周辺部合計(12物件)		52,299	50,877	43,694	44,382	-	43,225	-	-	12.5

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格(百万円)(注3)					投資 比率 (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,691	5,840	5,860	5.7	5,810	5.5	5.9	1.7
	野村不動産札幌ビル	5,300	4,809	4,120	4,140	5.8	4,100	5.6	6.0	1.2
	JCB札幌東ビル	3,700	3,526	3,200	3,210	5.4	3,190	5.6	5.2	0.9
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,097	1,990	1,980	5.7	1,990	5.5	5.9	0.6
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,221	2,300	2,290	6.1	2,310	6.1	6.3	0.7
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,011	2,240	2,250	5.5	2,220	5.2	5.6	0.6
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,588	2,210	2,340	5.6	2,160	5.4	5.8	0.6
	オムロン京都センタービル	23,700	21,623	17,800	17,600	5.6	17,900	5.2	5.6	5.1
	SORA新大阪21	19,251	18,537	12,000	12,200	5.1	11,800	4.9	5.3	3.4
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,195	6,210	6,310	5.4	6,160	5.6	5.6	1.8
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,754	3,300	3,370	4.7	3,270	4.5	4.9	0.9
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,706	4,050	4,050	5.3	4,050	5.5	5.5	1.2
	野村不動産広島ビル	1,930	2,472	2,260	2,220	6.4	2,280	6.6	6.6	0.6
	NOF博多駅前ビル	6,750	6,544	4,140	4,140	5.7	4,130	5.4	5.8	1.2
	NOF天神南ビル	3,739	3,586	2,180	2,210	5.8	2,140	5.6	6.0	0.6
その他地方都市合計(15物件)	100,970	97,368	73,840	74,170	-	73,510	-	-	21.1	
合計(54物件)	409,529	402,801	350,054	358,102	-	346,335	-	-	100.0	

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、リース資産、建設仮勘定及び借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取得価額(取得に係る諸費用を含みます。)の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、以下の不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額(第21期末(平成26年4月末日)を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。)を記載しています。なお、直接還元法及びDCF法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
一般財団法人日本不動産研究所	麹町ミレニアムガーデン、NOF新宿南口ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF神田岩本町ビル、NOF高輪ビル、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町、セントラル新富町ビル、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、NOF吉祥寺本町ビル、NOF横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、NOF博多駅前ビル、NOF天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF南新宿ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、フェアレ立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	野村不動産天王洲ビル、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、大手町建物五反田ビル、NF本郷ビル、野村不動産西梅田ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法及び収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全54物件）の期末算定価格の総額に占める比率を記載しています。なお、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5) 当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。

上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。

(注6) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成15年12月5日における取得価格は6,430百万円でしたが、その後平成19年8月31日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

## B. 建物の概要

第21期末保有資産の建物の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	
事務所 (注7)	東京 都心部	新宿野村ビル	31,500.89	29,861.46	94.8	103	1,538	12.5	
		野村不動産天王洲ビル	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(注8)	(注8)	
		麹町ミレニアムガーデン	16,384.19	15,660.77	95.6	2	(注8)	(注8)	
		NOF日本橋本町ビル	19,157.05	19,157.05	100.0	16	684	5.6	
		天王洲パークサイドビル	18,051.60	16,750.25	92.8	16	547	4.5	
		NOF新宿南口ビル	6,709.22	6,709.22	100.0	15	302	2.5	
		NOF渋谷公園通りビル	3,419.00	3,419.00	100.0	3	241	2.0	
		セコムメディカルビル	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注8)	(注8)	
		NOF芝ビル	8,165.10	8,165.10	100.0	11	211	1.7	
		西新宿昭和ビル	5,686.89	5,686.89	100.0	19	279	2.3	
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	3,359.99	3,359.99	100.0	9	106	0.9	
		NOF溜池ビル	4,715.20	4,197.90	89.0	15	122	1.0	
		岩本町東洋ビル	4,117.26	4,117.26	100.0	7	133	1.1	
		NOF品川港南ビル	7,378.55	7,378.55	100.0	5	151	1.2	
		NOF駿河台プラザビル	4,160.94	4,160.94	100.0	3	74	0.6	
		PMO日本橋本町	2,450.06	2,450.06	100.0	7	118	1.0	
		大手町建物五反田ビル	5,545.13	5,353.30	96.5	11	220	1.8	
		野村不動産東日本橋ビル	4,554.98	4,554.98	100.0	5	133	1.1	
		PMO秋葉原	3,037.37	3,037.37	100.0	5	115	0.9	
		八丁堀NFビル	2,854.83	2,465.96	86.4	7	48	0.4	
		NOF神田岩本町ビル	4,076.38	4,076.38	100.0	8	138	1.1	
		NOF高輪ビル	3,361.48	3,361.48	100.0	14	106	0.9	
		PMO八丁堀	2,074.66	2,074.66	100.0	7	87	0.7	
		NOF南新宿ビル	2,464.71	2,464.71	100.0	5	87	0.7	
		PMO日本橋大伝馬町	2,054.21	2,054.21	100.0	9	62	0.5	
		セントラル新富町ビル	2,465.86	2,465.86	100.0	6	53	0.4	
		PMO東日本橋	1,859.43	1,859.43	100.0	7	51	0.4	
	東京都心部合計 (27物件)			203,553.34	198,791.14	97.7	322	(注9)	(注9)
	東京 周辺部	野村不動産上野ビル	4,869.81	4,869.81	100.0	10	211	1.7	
		NOFテクノポートカマタ センタービル	13,847.84	12,805.30	92.5	16	238	1.9	
		NF本郷ビル	3,820.09	3,820.09	100.0	1	(注8)	(注8)	
		東宝江戸川橋ビル	2,058.95	1,588.01	77.1	7	39	0.3	
		東信目黒ビル	1,341.17	365.08	27.2	2	0	0.0	
		クリスタルパークビル	3,900.85	3,844.98	98.6	12	123	1.0	
		NOF吉祥寺本町ビル	1,936.40	1,936.40	100.0	7	71	0.6	
		ファーレ立川センタースクエア	6,851.48	6,716.47	98.0	18	204	1.7	
NOF川崎東口ビル		8,266.67	7,804.48	94.4	30	288	2.4		
NOF横浜西口ビル		6,866.60	6,866.60	100.0	36	222	1.8		
NOF新横浜ビル		8,074.83	8,074.83	100.0	9	147	1.2		
横浜大通り公園ビル		4,234.62	4,070.91	96.1	16	96	0.8		
東京周辺部合計 (12物件)			66,069.31	62,762.96	95.0	164	(注9)	(注9)	

用途	地域	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業取 益比率 (%) (注6)
事務所 (注7)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	13,642.16	13,642.16	100.0	50	340	2.8
		野村不動産札幌ビル	6,559.34	6,559.34	100.0	6	196	1.6
		JCB札幌東ビル	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注8)	(注8)
		NOF仙台青葉通りビル	6,033.70	5,612.10	93.0	36	130	1.1
		NOF宇都宮ビル	5,882.20	5,882.20	100.0	29	147	1.2
		NOF名古屋伏見ビル	3,282.90	3,062.34	93.3	14	78	0.6
		NOF名古屋柳橋ビル	4,655.74	4,655.74	100.0	17	107	0.9
		オムロン京都センタービル	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注8)	(注8)
		SORA新大阪21	21,234.65	20,901.19	98.4	36	496	4.1
		野村不動産大阪ビル	16,977.79	16,977.79	100.0	26	409	3.3
		野村不動産西梅田ビル	5,213.02	4,974.98	95.4	15	160	1.3
		野村不動産四ツ橋ビル	11,558.68	11,097.49	96.0	21	211	1.7
		野村不動産広島ビル	7,827.15	7,505.19	95.9	20	165	1.4
		NOF博多駅前ビル	7,529.83	7,273.77	96.6	49	186	1.5
		NOF天神南ビル	3,785.76	3,591.80	94.9	25	81	0.7
その他地方都市合計 (15物件)		157,861.80	155,414.97	98.5	346	(注9)	(注9)	
合計 (54物件)		427,484.45	416,969.07	97.5	832	12,260 (注10)	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」とは、第21期末時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所、店舗及び住宅等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

(注2) 「賃貸面積」は、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所、店舗及び住宅等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。本書において、以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています（いずれも小数点第2位を四捨五入しています。）。

(注4) 「テナントの総数」は、平成26年4月末日現在におけるテナントの総数を記載しています。なお、「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又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（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。麹町ミレニアムガーデンについては、住宅部分については貸室の一部又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、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数え、事務所部分におけるエンドテナントの総数を加算して、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第21期中の不動産賃貸事業収益を記載しています。

(注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第21期中の不動産賃貸事業収益の合計額に占める、各物件の不動産賃貸事業収益の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。

(注7) 新宿野村ビル等の一部が店舗等として使用されているものがあります。また、セコムメディカルビルの登記簿上の用途は「診療所・駐車場」です。この点、本投資法人は、規約等において容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしており、本物件が元来オフィス仕様に設計されており、容易にオフィスに転用できることを前提として取得しました。上記表中においては、当該前提を踏まえ用途について「事務所」として記載しています。

(注8) 当該物件については、やむを得ない事情により、「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。

(注9) 各地域別合計における「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

(注10) 「不動産賃貸事業収益」をやむを得ない事情により開示していない物件に係る不動産賃貸事業収益を含む数値です。

## C. 信託受益権の概要

第21期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。

なお、本投資法人が不動産自体を所有している物件については各項目に「－」と記載しています。

信託の対象となる 物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態 (保有割合)
		設定日	満了日	
新宿野村ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成35年12月31日	信託受益権 (準共有持分の割合 50.1%)
野村不動産天王洲ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成32年9月30日	信託受益権(100%)
麹町ミレニアムガーデン	－	－	－	－
NOF日本橋本町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月5日	平成34年2月28日	信託受益権(100%)
天王洲パークサイドビル	三井住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成36年2月29日	信託受益権(100%)
NOF新宿南口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
NOF渋谷公園通りビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月28日	平成26年9月30日	信託受益権(100%)
セコムメディカルビル	－	－	－	－
NOF芝ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成33年9月30日	信託受益権(100%)
西新宿昭和ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年3月15日	平成34年3月31日	信託受益権(100%)
野村不動産渋谷道玄坂ビル	－	－	－	－
NOF溜池ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
岩本町東洋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月10日	平成29年2月15日	信託受益権(100%)
NOF品川港南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成35年12月31日	信託受益権(100%)
NOF駿河台プラザビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月27日	平成36年2月29日	信託受益権(100%)
PMO日本橋本町	－	－	－	－
大手町建物五反田ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月30日	平成35年7月31日	信託受益権(100%)
野村不動産東日本橋ビル	－	－	－	－
PMO秋葉原	－	－	－	－
八丁堀NFビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月1日	平成29年8月9日	信託受益権(100%)
NOF神田岩本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成36年2月29日	信託受益権(100%)
NOF高輪ビル	－	－	－	－
PMO八丁堀	－	－	－	－
NOF南新宿ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年1月30日	平成35年3月31日	信託受益権(100%)
PMO日本橋大伝馬町	－	－	－	－
セントラル新富町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月15日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
PMO東日本橋	－	－	－	－
野村不動産上野ビル	－	－	－	－
NOFテクノポート カマタセンタービル	三井住友信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成32年9月30日	信託受益権(100%)
NF本郷ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月14日	平成35年7月31日	信託受益権(100%)
東宝江戸川橋ビル	－	－	－	－
東信目黒ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年5月27日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
クリスタルパークビル	－	－	－	－
NOF吉祥寺本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月24日	平成31年1月31日	信託受益権(100%)
ファーレ立川センタースクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日	信託受益権(100%)
NOF川崎東口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月30日	信託受益権(100%)
NOF横浜西口ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成14年3月29日	平成26年10月31日	信託受益権(100%)
NOF新横浜ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成34年3月31日	信託受益権(100%)
横浜大通り公園ビル	－	－	－	－

信託の対象となる 物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態 (保有割合)
		設定日	満了日	
札幌ノースプラザ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年2月10日	平成27年5月31日	信託受益権(100%)
野村不動産札幌ビル	—	—	—	—
JCB札幌東ビル	—	—	—	—
NOF仙台青葉通りビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年2月28日	信託受益権(100%)
NOF宇都宮ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年7月5日	平成33年7月4日	信託受益権(100%)
NOF名古屋伏見ビル	—	—	—	—
NOF名古屋柳橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
オムロン京都センタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成33年3月29日	信託受益権(100%)
SORA新大阪21	—	—	—	—
野村不動産大阪ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日	信託受益権(100%)
野村不動産西梅田ビル	—	—	—	—
野村不動産四ツ橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日	信託受益権(100%)
野村不動産広島ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日	信託受益権(100%)
NOF博多駅前ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年5月22日	平成30年6月29日	信託受益権(100%)
NOF天神南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成18年12月19日	平成31年3月31日	信託受益権(100%)



D. 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前期「3. 財務諸表」に記載の「重要な会計方針」に則して、第21期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

## 野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

第21期（自：平成25年11月1日 至：平成26年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル(注1)	麹町ミレニアム ガーデン(注1)(注2)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル
第21期中の営業日数	181	181	34	181	181
賃貸事業収入	1,400,171			646,103	470,148
その他賃貸事業収入	138,446			37,981	77,196
①不動産賃貸事業収益合計	1,538,618			684,084	547,344
外注委託費	188,235			62,579	146,144
公租公課	176,164			39,823	49,071
水道光熱費	174,484			46,078	19,616
保険料	2,128			859	102
修繕費	98,156			14,976	14,874
その他費用	57,994			5,768	8,598
②不動産賃貸事業費用合計	697,164			170,084	238,406
③NOI (①-②)	841,453	608,345	110,845	513,999	308,937
④減価償却費	191,161	85,377	43,160	97,835	57,884
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	650,292	522,968	67,684	416,163	251,053

(単位：千円)

物件名称	NOF新宿南口 ビル	NOF渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル(注1)	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	284,290	216,218		186,819	251,821
その他賃貸事業収入	18,628	25,748		25,066	28,016
①不動産賃貸事業収益合計	302,919	241,967		211,885	279,838
外注委託費	15,671	12,725		16,130	41,274
公租公課	22,757	25,901		21,552	31,843
水道光熱費	17,233	9,745		19,460	18,987
保険料	295	199		353	720
修繕費	3,202	2,110		3,371	395
その他費用	4,486	1,712		1,453	1,014
②不動産賃貸事業費用合計	63,647	52,393		62,320	94,236
③NOI (①-②)	239,272	189,573	227,523	149,565	185,602
④減価償却費	10,386	24,206	45,092	26,834	11,480
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	228,885	165,366	182,430	122,731	174,121

## 野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

第21期（自：平成25年11月1日 至：平成26年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 渋谷道玄坂ビル	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	96,411	113,283	119,237	133,563	62,899
その他賃貸事業収入	10,528	9,627	14,669	17,557	11,110
①不動産賃貸事業収益合計	106,940	122,911	133,906	151,121	74,010
外注委託費	10,152	12,628	9,518	18,978	10,149
公租公課	13,948	17,178	11,485	14,424	13,261
水道光熱費	8,849	12,409	10,015	15,693	10,377
保険料	167	194	203	328	189
修繕費	9,423	2,980	1,074	3,145	2,023
その他費用	2,962	7,423	1,444	3,399	2,438
②不動産賃貸事業費用合計	45,504	52,813	33,740	55,969	38,438
③NOI (①-②)	61,435	70,097	100,166	95,151	35,571
④減価償却費	21,146	18,706	15,584	24,889	12,587
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	40,288	51,391	84,581	70,261	22,984

(単位：千円)

物件名称	PMO 日本橋本町	大手町建物 五反田ビル	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原	八丁堀NFビル
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	110,501	204,988	122,592	106,712	42,293
その他賃貸事業収入	7,618	15,514	11,012	8,737	6,016
①不動産賃貸事業収益合計	118,119	220,503	133,604	115,450	48,310
外注委託費	8,750	19,594	16,429	8,832	11,089
公租公課	6,896	-	9,643	7,847	7,670
水道光熱費	7,093	13,504	10,183	6,958	4,638
保険料	146	308	249	133	11
修繕費	1,601	13,562	3,159	1,737	2,967
その他費用	649	70,620	472	570	6,453
②不動産賃貸事業費用合計	25,137	117,590	40,138	26,079	32,831
③NOI (①-②)	92,981	102,912	93,465	89,370	15,478
④減価償却費	25,617	21,966	13,895	21,618	9,375
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	67,364	80,946	79,570	67,751	6,102

## 野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

第21期（自：平成25年11月1日 至：平成26年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 高輪ビル	PMO 八丁堀	NOF 南新宿ビル	PMO 日本橋大伝馬町
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	125,876	93,599	79,310	75,405	56,998
その他賃貸事業収入	12,330	12,741	7,710	11,720	5,458
①不動産賃貸事業収益合計	138,206	106,341	87,020	87,125	62,456
外注委託費	7,451	9,587	7,546	7,295	6,435
公租公課	8,539	8,088	6,333	9,765	1
水道光熱費	8,400	7,883	5,543	7,783	4,685
保険料	171	174	125	110	89
修繕費	522	3,330	3,847	83	565
その他費用	1,550	655	855	1,040	449
②不動産賃貸事業費用合計	26,635	29,720	24,252	26,078	12,226
③NOI (①-②)	111,570	76,621	62,768	61,047	50,230
④減価償却費	13,000	11,304	15,900	7,646	13,441
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	98,570	65,316	46,867	53,401	36,788

(単位：千円)

物件名称	セントラル 新富町ビル	PMO 東日本橋	野村不動産 上野ビル	NOF テクノポート カマタセンタービル	NF 本郷ビル (注1)
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	42,952	45,842	193,162	203,241	
その他賃貸事業収入	10,774	5,614	18,625	35,564	
①不動産賃貸事業収益合計	53,727	51,456	211,787	238,806	
外注委託費	5,059	6,084	18,974	47,605	
公租公課	4,022	4,889	14,048	34,962	
水道光熱費	4,651	5,414	14,049	33,137	
保険料	102	95	267	589	
修繕費	3,154	1,297	2,477	2,418	
その他費用	1,054	164	999	9,236	
②不動産賃貸事業費用合計	18,044	17,946	50,817	127,950	
③NOI (①-②)	35,683	33,510	160,970	110,855	177,725
④減価償却費	6,017	12,812	14,638	54,248	29,672
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	29,665	20,697	146,332	56,607	148,053

## 野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

第21期（自：平成25年11月1日 至：平成26年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺本町ビル	ファーレ立川 センタースクエア
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	32,767	220	111,744	65,699	188,809
その他賃貸事業収入	7,003	615	11,791	5,754	15,364
①不動産賃貸事業収益合計	39,770	835	123,535	71,453	204,173
外注委託費	6,396	2,884	20,235	5,656	36,219
公租公課	6,056	2,270	9,568	4,997	16,164
水道光熱費	5,415	1,223	7,532	4,013	24,519
保険料	109	64	95	101	352
修繕費	17,796	10,874	283	6,070	1,913
その他費用	1,103	2,206	283	1,052	6,252
②不動産賃貸事業費用合計	36,877	19,522	37,997	21,891	85,423
③NOI (①-②)	2,893	△18,686	85,537	49,561	118,750
④減価償却費	8,086	3,076	10,342	6,567	14,259
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	△5,192	△21,763	75,195	42,993	104,490

(単位：千円)

物件名称	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル	札幌ノースプラザ
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	257,681	197,294	131,172	78,699	294,222
その他賃貸事業収入	31,212	25,490	15,957	17,955	46,166
①不動産賃貸事業収益合計	288,894	222,785	147,130	96,655	340,388
外注委託費	21,842	21,065	18,785	11,676	36,504
公租公課	20,107	21,130	16,427	7,025	32,313
水道光熱費	28,373	15,771	17,334	17,232	48,048
保険料	365	325	323	194	540
修繕費	7,897	5,134	3,701	1,930	6,488
その他費用	4,683	2,282	1,384	886	7,248
②不動産賃貸事業費用合計	83,269	65,710	57,955	38,945	131,144
③NOI (①-②)	205,625	157,074	89,174	57,709	209,244
④減価償却費	33,978	17,537	21,000	15,983	60,520
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	171,647	139,537	68,174	41,726	148,724

## 野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成26年4月期決算短信

第21期（自：平成25年11月1日 至：平成26年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 札幌ビル	J C B札幌東ビル (注1)	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF 名古屋伏見ビル
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	172,973		107,546	120,613	69,039
その他賃貸事業収入	23,033		23,412	26,986	8,965
①不動産賃貸事業収益合計	196,006		130,958	147,600	78,004
外注委託費	15,960		19,403	21,513	8,224
公租公課	16,354		17,487	12,268	8,822
水道光熱費	24,375		14,631	19,961	7,238
保険料	318		359	343	158
修繕費	1,538		6,120	7,371	67
その他費用	2,166		1,673	3,898	1,145
②不動産賃貸事業費用合計	60,715		59,674	65,355	25,657
③NOI (①-②)	135,291	100,369	71,283	82,244	52,347
④減価償却費	48,741	20,127	18,374	39,458	25,885
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	86,550	80,242	52,909	42,786	26,461

(単位：千円)

物件名称	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注1)	SORA新大阪 21	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西梅田ビル
第21期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	95,065		415,336	351,073	140,113
その他賃貸事業収入	12,404		81,436	58,620	20,756
①不動産賃貸事業収益合計	107,470		496,773	409,693	160,869
外注委託費	11,051		64,295	60,938	14,984
公租公課	13,222		59,532	38,483	16,028
水道光熱費	12,619		60,165	56,692	12,732
保険料	221		1,274	736	280
修繕費	1,651		8,873	10,444	1,350
その他費用	662		18,270	3,577	20,701
②不動産賃貸事業費用合計	39,429		212,411	170,872	66,077
③NOI (①-②)	68,041	483,856	284,361	238,821	94,792
④減価償却費	21,549	163,005	64,264	35,090	16,850
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	46,491	320,850	220,097	203,730	77,941

第21期（自：平成25年11月1日 至：平成26年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多 駅前ビル	NOF 天神南ビル
第21期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸事業収入	191,810	148,240	162,842	69,555
その他賃貸事業収入	20,009	17,430	23,376	11,834
①不動産賃貸事業収益合計	211,819	165,671	186,218	81,389
外注委託費	39,611	23,263	18,268	8,889
公租公課	27,086	18,772	14,583	8,685
水道光熱費	22,192	14,940	18,657	8,171
保険料	498	351	392	147
修繕費	10,981	2,627	1,827	392
その他費用	6,760	2,318	1,910	982
②不動産賃貸事業費用合計	107,132	62,273	55,639	27,268
③NOI (①-②)	104,687	103,397	130,578	54,120
④減価償却費	27,199	25,719	19,853	20,070
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	77,487	77,678	110,725	34,050

(注1) やむを得ない事情により、当該物件についてはNOI、減価償却費及び不動産賃貸事業損益以外を開示していません。

(注2) 当該物件は平成26年3月28日に取得しています。そのため、表中の数値は取得日以降の数値を記載しています。

## E. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、下記の作成日付において、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得しています。以下に記載の数値は、第21期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は下記の作成日付現在のものであり、本書の日付現在のもではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)
新宿野村ビル(注4)	清水建設株式会社	平成23年5月20日	—	—	3,185,313
野村不動産天王洲ビル(注5)	清水建設株式会社	平成21年12月18日	—	712	1,763,005
麹町ミレニアムガーデン	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年3月7日	—	—	1,150,892
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成22年10月19日	—	—	1,028,024
天王洲パークサイドビル (注5)	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	2,897	1,750,253
NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	150	473,319
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	400	335,090
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	—	49,001
NOF芝ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	150	494,917
西新宿昭和ビル(注5)	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	176	396,103
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	—	—	137,373
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	平成24年4月16日	—	350	397,762
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	550	376,226
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	—	498,604
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	—	248,631
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	—	41,726
大手町建物五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年6月6日	—	—	305,339
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	100	357,958
PMO秋葉原	清水建設株式会社	平成23年11月9日	—	—	31,571
八丁堀NFビル(注5)	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	—	165,309
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	400	307,619
NOF高輪ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	80	293,970
PMO八丁堀	清水建設株式会社	平成23年8月11日	—	—	31,628
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	100	161,007
PMO日本橋大伝馬町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年5月22日	—	—	23,397
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	100	158,815
PMO東日本橋	清水建設株式会社	平成23年8月11日	—	—	28,481
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	650	346,459
NOFテクノポートカマタ センタービル(注5)	清水建設株式会社	平成22年8月20日	—	900	1,058,943
NF本郷ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年5月27日	—	—	335,985
東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	200	170,328
東信目黒ビル	清水建設株式会社	平成20年5月30日	—	400	68,989
クリスタルパークビル (注5)	清水建設株式会社	平成24年4月16日	—	89	513,132
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	—	236,060
ファーレ立川センタースクエ ア(注5)	清水建設株式会社	平成22年9月30日	—	120	472,410
NOF川崎東口ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	1,000	599,592
NOF横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	100	656,542
NOF新横浜ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	100	703,316
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	90	233,539



物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	平成24年4月27日	—	150	1,138,786
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	—	300,806
JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	—	374,149
NOF仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	平成24年12月27日	—	680	471,419
NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	100	494,376
NOF名古屋伏見ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	10,580
NOF名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	300	515,829
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	—	765,949
SORA新大阪21	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	—	1,546,418
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	500	2,281,567
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	—	350	417,954
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日 平成24年2月16日 (注6)	—	50	945,620
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成22年10月13日	—	30	423,673
NOF博多駅前ビル	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	350	535,984
NOF天神南ビル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	—	59,763
合計 (54物件)			—	12,324	29,869,501

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測(12年間)の合計金額です。

(注4) 新宿野村ビルについては、建物全体に係る見積額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合(50.1%)を乗じた金額(千円未満切り捨て)を記載しています。

(注5) 野村不動産天王洲ビル、天王洲パークサイドビル、西新宿昭和ビル、八丁堀NFビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、クリスタルパークビル及びファーレ立川センタースクエアについては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額(千円未満切り捨て)を記載しています。

(注6) 長期の修繕費用の見積額については、平成24年2月16日に更新しています。

## F. 地震リスク分析の概要

第21期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表における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（注）に対する比率（%）で示したものを意味します。

物件名称	PML評価者	PML	地震保険の有無
新宿野村ビル	清水建設株式会社	5%	なし
野村不動産天王洲ビル	清水建設株式会社	6%	なし
麹町ミレニアムガーデン	清水建設株式会社	6%	なし
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
天王洲パークサイドビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	12%	なし
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	4%	なし
NOF芝ビル	清水建設株式会社	14%	なし
西新宿昭和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	17%	なし
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	13%	なし
大手町建物五反田ビル	清水建設株式会社	11%	なし
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	10%	なし
PMO秋葉原	清水建設株式会社	12%	なし
八丁堀NFビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF高輪ビル	清水建設株式会社	14%	なし
PMO八丁堀	清水建設株式会社	10%	なし
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
PMO日本橋大伝馬町	清水建設株式会社	12%	なし
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	15%	なし
PMO東日本橋	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOFテクノポートカマタセンタービル	清水建設株式会社	10%	なし
NF本郷ビル	清水建設株式会社	15%	なし
東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	14%	なし
東信目黒ビル	清水建設株式会社	14%	なし
クリスタルパークビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
ファーレ立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
NOF川崎東口ビル	清水建設株式会社	16%	なし
NOF横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF新横浜ビル	清水建設株式会社	17%	なし
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	19%	なし
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	1%	なし
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	1%	なし
JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	2%	なし
NOF仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	8%	なし
NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	5%	なし
NOF名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	8%	なし
NOF名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	14%	なし
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	9%	なし
SORA新大阪21	清水建設株式会社	9%	なし
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	19%	なし
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF博多駅前ビル	清水建設株式会社	1%	なし
NOF天神南ビル	清水建設株式会社	1%	なし

第21期末保有資産全体に関する清水建設株式会社による平成26年5月28日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML 7.0% (再調達価格 合計1,617.25億円)

(注)再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記の数値は、第21期末保有資産が不動産信託受益権の一部である場合及び区分所有建物の専有部分である場合については、本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する専有部分に係る数値又は建物一棟全体に係る数値に持分割合を乗じた数値のいずれかを用いて算出したものです。

## G. 設計者・構造設計者・施工者

第21期末保有資産に係る設計者・構造設計者・施工者は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
新宿野村ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所 株式会社東京建築研究所	株式会社熊谷組
野村不動産天王洲ビル	株式会社アール・アイ・エー 株式会社梓設計 株式会社小堀鐸二研究所	株式会社小堀鐸二研究所	鹿島建設株式会社他21社
麹町ミレニアムガーデン	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社他5社
NOF日本橋本町ビル	株式会社大阪建築事務所	株式会社大阪建築事務所	株式会社大林組
天王洲パークサイドビル	株式会社アール・アイ・エー	株式会社アール・アイ・エー 株式会社アルテス	鹿島建設株式会社
NOF新宿南口ビル	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社
NOF渋谷公園通りビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	飛鳥建設株式会社他1社
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
NOF芝ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	大成建設株式会社他1社
西新宿昭和ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社松田平田坂本設計事務所	三井建設株式会社
野村不動産渋谷道玄坂ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	株式会社熊谷組
NOF溜池ビル	株式会社大阪建築事務所	株式会社大阪建築事務所	株式会社竹中工務店
岩本町東洋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組他1社
NOF品川港南ビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	大成建設株式会社
NOF駿河台プラザビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組他2社
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	佐藤工業株式会社
大手町建物五反田ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社鴻池組他2社
野村不動産東日本橋ビル	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	東急建設株式会社
八丁堀NFビル	株式会社アルタス建築設計事務所	住友建設株式会社(注2)	住友建設株式会社
NOF神田岩本町ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社熊谷組
NOF高輪ビル	安宅エンジニアリング株式会社	安宅エンジニアリング株式会社	株式会社フジタ
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	株式会社間組
NOF南新宿ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社
PMO日本橋大伝馬町	株式会社エンドウ・アソシエイツ 野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社五建設計事務所	東急建設株式会社
セントラル新富町ビル	安藤建設株式会社	株式会社持田建築設計事務所	安藤建設株式会社
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	佐藤工業株式会社
野村不動産上野ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店
NOFテクノポートカマタセンタービル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社
NF本郷ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
東宝江戸川橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組
東信目黒ビル	株式会社横河建築設計事務所	株式会社横河建築設計事務所	鹿島建設株式会社他1社
クリスタルパークビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田 東海興業株式会社	東海興業株式会社
NOF吉祥寺本町ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組
ファーレ立川 センタースクエア	株式会社梓設計	株式会社梓設計 株式会社織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社他2社
NOF川崎東口ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
NOF 横浜西口ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店他2社
NOF 新横浜ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組
横浜大通り公園ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷川工務店
札幌ノースプラザ	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	鹿島建設株式会社
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
JCB札幌東ビル	三菱地所株式会社	三菱地所株式会社	伊藤組土建株式会社
NOF 仙台青葉通りビル	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社松田平田坂本設計事務所	鹿島建設株式会社
NOF 宇都宮ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
NOF 名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
NOF 名古屋柳橋ビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店
オムロン京都センタービル	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社	株式会社大林組他2社
SORA新大阪21	株式会社昭和設計	株式会社昭和設計	株式会社フジタ他2社
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	株式会社大林組	株式会社大林組
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	三井建設株式会社他2社
野村不動産四ツ橋ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組
野村不動産広島ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社フジタ
NOF 博多駅前ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	鹿島建設株式会社
NOF 天神南ビル	株式会社ディア・ライフ	株式会社ディア・ライフ	東急建設株式会社

(注1) 設計者、構造設計者、施工者の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 八丁堀NFビルの構造設計者である住友建設株式会社は、当該物件の設計者である株式会社アルタス建築設計事務所からの業務委託に基づき構造設計を行ったものです。なお、本物件は構造計算書が現存しておらず、株式会社NTTファシリティーズによる構造再計算を実施し、同社より「建築基準法に適合した耐震性能を有した構造設計が行われたものと考えられる。」との調査報告を受領しております。

## H. 資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

第21期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460 (注2)	4	278
野村不動産上野ビル (東京都台東区)	空調設備改修工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年11月 至 平成26年12月	216	—	—
NOF川崎東口ビル (川崎市川崎区)	空調設備改修工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年11月 至 平成27年 5月	345	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	空調機更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年12月 至 平成27年 5月	152	37	—
野村不動産西梅田ビル (大阪市北区)	空調機更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年12月 至 平成26年10月	135	—	—

(注1) 本書の日付現在において既に着工しています。

(注2) 新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合(50.1%)を乗じた額を記載しています。

## (ロ) 期中の資本的支出

第21期末保有資産について、第21期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第21期中の資本的支出は1,167百万円であり、第21期中の費用に区分された修繕費347百万円と合わせ、合計1,514百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (6バンク) (性能向上)	自 平成25年 7月 至 平成25年12月	77
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上)	自 平成25年11月 至 平成26年 4月	77
NOF溜池ビル (東京都港区)	空調設備改修工事 (性能向上)	自 平成25年11月 至 平成26年 4月	179
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	エレベーター制御改修工事 (性能向上)	自 平成25年11月 至 平成26年 1月	52
SORA新大阪21 (大阪市淀川区)	中央監視盤更新工事 (性能向上)	自 平成25年 7月 至 平成26年 1月	85
その他の不動産等	機能更新	自 平成25年11月 至 平成26年 4月	694
合 計			1,167

## (ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを以下のとおり行っています。

	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	第14期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
当期首積立金残高	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円
当期積立額	1,570百万円	975百万円	900百万円	890百万円	1,437百万円
当期積立金取崩額	1,502百万円	1,013百万円	859百万円	708百万円	970百万円
次期繰越額	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円

	第17期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	第18期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	第19期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	第20期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	第21期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
当期首積立金残高	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円	2,145百万円	1,501百万円
当期積立額	1,988百万円	1,616百万円	1,822百万円	1,304百万円	1,885百万円
当期積立金取崩額	1,825百万円	1,049百万円	1,494百万円	1,947百万円	1,683百万円
次期繰越額	1,250百万円	1,816百万円	2,145百万円	1,501百万円	1,704百万円

## I. 第21期末保有資産に係る賃貸状況の概要

## (イ) 賃貸状況の概要

## (i) 賃貸状況

第21期末保有資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成26年4月末日（第21期末）現在のものです。

テナント数の合計		832
全賃貸面積 (㎡)	(A)	416,969.07
全賃貸可能面積 (㎡)	(B)	427,484.45
全運用不動産稼働率 (%)	(A) ÷ (B)	97.5
全契約賃料合計 (千円)		2,025,953
全敷金等合計 (千円)		22,638,365

なお、上記の表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語の意味は下記のとおりです。

## ・「テナント数の合計」

第21期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又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（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。麹町ミレニアムガーデンについては、住宅部分については貸室の一部又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、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数え、事務所部分におけるエンドテナントの総数を加算して、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

## ・「全賃貸面積」

第21期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積（次項をご参照ください。）のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、事務所、店舗及び住居として賃貸が行われている面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合はその貸室全体の面積）に限り、駐車場等の面積を含みません。）を指します。

また、賃貸借契約の中には賃貸面積を坪単位で表示しているものがありますが、当該契約に係る賃貸面積については記載の便宜上、区画毎の契約坪面積に3.30578を乗じ、平方メートル単位に置き換えて表示しています。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸面積に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

## ・「全賃貸可能面積」

第21期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所、店舗及び住居等の合計



面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。

・「全運用不動産稼働率」

全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

・「全契約賃料合計」

第21期末保有資産それぞれの平成26年4月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成26年4月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の平成26年4月末日（第21期末）現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計額を意味します。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。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。なお、新宿野村ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

・「全敷金等合計」

第21期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成26年4月末日（第21期末）現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金等その他の契約上の敷金等は含みません。）の合計額です。新宿野村ビルについては、上記に従い計算した敷金・保証金等の合計額に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルについては、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

## (ii) 稼働率等の推移

本投資法人の最近5年における運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成21年 4月末 (第11期末)	平成21年 10月末 (第12期末)	平成22年 4月末 (第13期末)	平成22年 10月末 (第14期末)	平成23年 4月末 (第15期末)
物件数	50	50	51	51	51
テナント数の合計	661	666	686	704	746
全賃貸可能面積 (㎡)	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56	415,936.86
全運用不動産稼働率	96.4%	95.4%	95.0%	94.5%	93.8%

	平成23年 10月末 (第16期末)	平成24年 4月末 (第17期末)	平成24年 10月末 (第18期末)	平成25年 4月末 (第19期末)	平成25年 10月末 (第20期末)
物件数	48	51	51	50	53
テナント数の合計	753	784	793	771	812
全賃貸可能面積 (㎡)	399,625.36	406,640.49	406,636.34	399,843.40	410,905.80
全運用不動産稼働率	96.4%	97.1%	97.0%	95.9%	96.4%

なお、平成26年4月期（第21期）における各月末時点の運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年 11月末	平成25年 12月末	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末
物件数	53	53	53	53	54	54
テナント数の合計	811	809	819	824	832	832
全賃貸可能面積 (㎡)	410,905.80	411,101.19	411,101.19	411,101.19	427,485.38	427,484.45
全運用不動産稼働率	96.1%	95.5%	96.9%	97.2%	97.4%	97.5%

## (ロ) 第21期末保有資産のうち主要な資産の概要

第21期末保有資産のうち、その平成26年4月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める資産は「新宿野村ビル」のみです。当該資産の平成26年4月末日（第21期末）現在の賃貸状況は、以下のとおりです。

なお、当該資産の契約賃料合計、賃貸面積及び賃貸可能面積については、それぞれ建物全体から得られる賃料収入、建物全体の賃貸面積及びその賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を算定しています。

## (i) 新宿野村ビル

テナントの総数	: 103
契約賃料合計	: 平成26年4月分の契約賃料合計は、240,878千円（千円未満切り捨て）です。
賃貸面積	: 29,861.46㎡
賃貸可能面積	: 31,500.89㎡
最近5年間の稼働率の推移	: 最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。
	平成26年 4月30日 94.8%
	平成25年10月31日 94.7%
	平成25年 4月30日 92.9%
	平成24年10月31日 99.2%
	平成24年 4月30日 97.9%
	平成23年10月31日 94.7%
	平成23年 4月30日 95.6%
	平成22年10月31日 94.0%
	平成22年 4月30日 94.1%
	平成21年10月31日 93.6%

## (ハ) 主要なテナントの概要

第21期末保有資産について、平成26年4月末日（第21期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第21期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、ありません。

## (二) 主要10テナントに関する情報

第21期末保有資産について、平成26年4月末日（第21期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第21期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位10位までのテナントは、以下のとおりです。

## &lt;賃貸面積上位10テナント&gt;

平成26年4月末日現在

テナント名称（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日 （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	全賃貸 面積に 占める 割合 （%）（注4）
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	平成33年 3月29日	34,616.84	8.3
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成27年 3月31日	15,082.43	3.6
オリエントコーポレーション 株式会社	その他 金融	麹町ミレニアムガーデン	平成32年 6月30日	11,678.05	2.8
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成37年 2月28日	8,821.24	2.1
		NOF仙台青葉通りビル	平成26年12月31日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他 金融	JCB札幌東ビル	平成30年 2月 7日	9,062.04	2.2
キャノンマーケティング ジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	（注5）	9,047.93	2.2
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成28年 1月31日	5,519.13	1.3
		NOFテクノポート カマタセンタービル	平成26年 5月 6日	90.68	0.0
		NOF横浜西口ビル	平成28年 4月30日	94.83	0.0
		野村不動産四ツ橋ビル	平成28年11月30日	1,266.19	0.3
野村不動産 パートナーズ 株式会社	サービス	新宿野村ビル	平成27年 3月31日	1,021.26	0.2
		野村不動産四ツ橋ビル	平成27年 3月31日	1,024.91	0.2
		麹町ミレニアムガーデン （住宅部分）	平成27年 3月31日	3,982.72	1.0
野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成26年 5月31日	574.11	0.1
		NOF宇都宮ビル	平成27年12月31日	1,140.85	0.3
		野村不動産広島ビル	平成27年10月31日	2,834.48	0.7
大同生命保険株式会社	保険	NOF日本橋本町ビル	平成26年11月30日	3,332.83	0.8
		野村不動産上野ビル	平成26年11月30日	807.64	0.2
合 計				110,753.85	26.6

（注1） マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、マスターリース会社である野村不動産株式会社ではなく、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社である野村不動産株式会社はテナントとして記載しておりません。また、麹町ミレニアムガーデンの住宅部分については、野村不動産パートナーズ株式会社とマスターリース契約を締結しておりますが、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。後記「（ホ） 利害関係人等への賃貸状況」についても同じです。

（注2） 複数の賃貸借契約がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

（注3） 賃貸面積の算定にあたっては、区分所有建物については原則として専有部分の面積のみを算入していますが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共有部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、それぞれのテナントに対する賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

（注4） 全賃貸面積に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。そのため、記載されている数値を単純に足し合わせても、合計欄の記載数値とは必ずしも一致しません。

（注5） やむを得ない事情により、開示していません。

## (ホ) 利害関係人等への賃貸状況

平成26年4月末日（第21期末）現在、投信法上の利害関係人等が第21期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

## &lt;利害関係人等への賃貸状況&gt;

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 収入 (千円) (注1) (注2)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注3)	契約満了 予定日 (注4)	契約更改 の方法 (注4)	特記事項 (注4)
野村不動産 株式会社	不動産	新宿野村ビル	5,519.13	633,860	2.6	平成28年 1月31日	更新なし	契約期間中（平成28年1月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
		NOFテクノポートカマタセンタービル	90.68	3,950	0.0	平成26年 5月6日		平成26年5月6日までは解約不可。
		NOF横浜西口ビル	94.83	5,164	0.0	平成28年 4月30日		契約期間中（平成28年4月30日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19	68,080	0.3	平成28年 11月30日		契約期間中（平成28年11月30日まで）は賃料変更及び解約不可。
野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,558.56	152,925	0.6	平成28年 11月30日	更新なし	契約期間中（平成28年11月30日まで）は賃料変更及び解約不可。
		NOF吉祥寺本町ビル	269.37	16,624	0.1	平成26年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成26年12月31日まで）は賃料変更不可。解約については借主から6か月前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF横浜西口ビル	373.27	20,326	0.1	平成27年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成27年12月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産西梅田ビル	404.41	23,488	0.1	平成27年 11月30日	期間満了6ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は2年間延長され、以後も同様。	平成27年11月30日までは解約不可。
野村不動産 パートナーズ 株式会社	サービス	新宿野村ビル	1,021.26	117,759	0.5	平成27年3 月31日	更新なし	契約期間中（平成27年3月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91	52,085	0.2	平成27年 3月31日		契約期間中（平成27年3月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
		麴町ミレニウムガーデン（住宅部分）	3,982.72	177,592	0.7	平成27年 3月31日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様。	解約については更新時の3か月前までに通知を要する。
株式会社 ジオ・アカマツ	サービス	野村不動産四ツ橋ビル	460.71	16,723	0.1	平成28年 3月31日	更新なし	契約期間中（平成28年3月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
野村アメリ ティ サービス 株式 会社	サービス	野村不動産四ツ橋ビル	80.01	2,904	0.0	平成29年 4月14日	更新なし	契約期間中（平成29年4月14日まで）は賃料変更及び解約不可。
合 計			16,146.05	1,291,480	5.3			

(注1) 賃貸面積及び年間賃料収入の算定にあたり、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積及び年間賃料収入に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注2) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成26年4月末日現在有効な契約上の月額賃料（事務所、店舗及び住居の賃料・共益費合計）を12倍した金額（千円未満切り捨て）です。

(注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 同一物件中に複数の賃貸借契約がある場合には、当該物件において賃貸面積が最も大きい契約に係る「契約満了予定日」、「契約更改の方法」及び「特記事項」を記載しています。

J. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」において不動産と共に一括して記載しており、同項記載以外にその他投資資産はありません。