

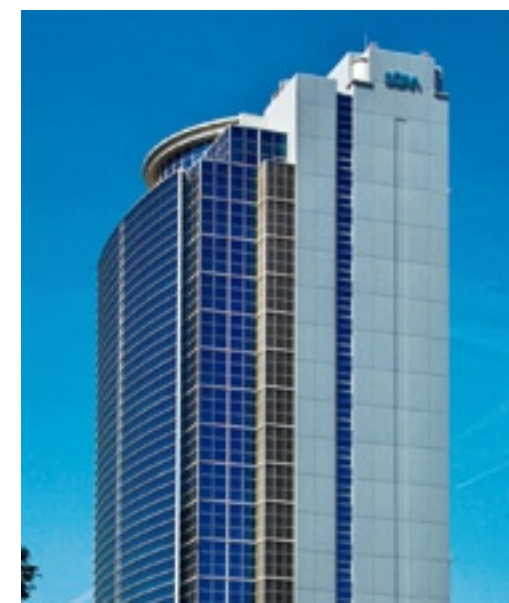


NOMURA OFFICE FUND

第20期 | 資産運用報告 2013.5.1 ▶ 2013.10.31

野村不動産オフィスファンド投資法人

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 <http://www.nre-of.co.jp/>





第20期（平成25年10月期）

営業収益

12,378 百万円

1口当たり分配金

10,000 円

第21期（平成26年4月期）

1口当たり予想分配金*

10,000 円

※上記の予想分配金は、平成25年12月12日付「平成25年10月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。



投資主の皆様へ	3	I.資産運用報告	19
決算ハイライト	4	II.貸借対照表	37
運用戦略	5	III.損益計算書	39
トピックス	6	IV.投資主資本等変動計算書	40
ポートフォリオの運用状況	7	V.注記表	41
第20期末の財務状況	8	VI.金銭の分配に係る計算書	49
ポートフォリオ物件一覧	9	VII.会計監査人の監査報告書	50
ポートフォリオ物件の概要	11	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
資産運用会社の概要	18	投資主インフォメーション	53



■ 投資主の皆様へ

投資主の皆様方におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
また、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第20期（平成25年10月期）の決算を行いましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益12,378百万円、経常利益3,636百万円、当期純利益3,635百万円を計上し、1口当たりの分配金は10,000円とさせていただきました。

当期は、本年6月に公表しました上場後5回目となる公募増資により調達した資金で3物件・108.8億円の高収益物件の取得及び有利子負債の返済を実施しました。その結果、当期末の資産規模は53物件・3,830.2億円、総資産有利子負債比率（LTV）は40.7%となり、ポートフォリオ収益力及び財務体質の向上を図れることとなりました。

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から、東京都心5区の空室率水準は平成25年6月をピークに反転し、平成25年10月末時点では7.56%となりました。賃料水準については、企業のコスト削減ニーズを受け下落傾向が長期に渡り継続していましたが、募集賃料の下落傾向や既存テナントからの賃料減額圧力は緩やかになりつつあります。

このような状況の中、本投資法人では、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えることにより、募集床の早期リースアップを図ることで稼働率の維持・向上に注力しました。

この結果、第20期末時点のポートフォリオ稼働率は96.4%となり、安定的なポートフォリオ運営を継続しています。

本投資法人は、来期以降も投資主の皆様の良質な資産形成ニーズにお応えすべく、中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

今後とも投資主の皆様には、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



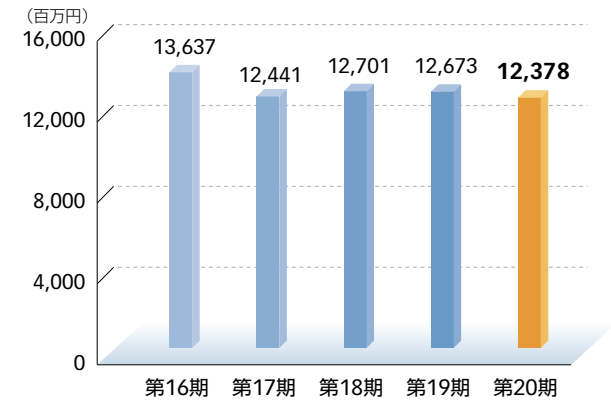
野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員
伊 藤 慶 幸

■ 決算ハイライト

■ 決算サマリー

	単 位	第16期 平成23年10月期	第17期 平成24年4月期	第18期 平成24年10月期	第19期 平成25年4月期	第20期 平成25年10月期
営業収益	(百万円)	13,637	12,441	12,701	12,673	12,378
営業利益	(百万円)	6,219	5,529	5,482	5,544	5,127
経常利益	(百万円)	4,628	3,903	3,913	4,027	3,636
当期純利益	(百万円)	4,627	3,902	3,912	4,026	3,635
総資産額	(百万円)	400,390	397,667	397,375	393,914	404,207
純資産額	(百万円)	190,082	189,458	189,468	189,581	215,405
1口当たり純資産額	(円)	622,970	620,923	620,957	621,329	578,188
期末有利子負債比率	(%)	46.1	46.1	46.0	45.5	40.7
1口当たり分配金	(円)	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000

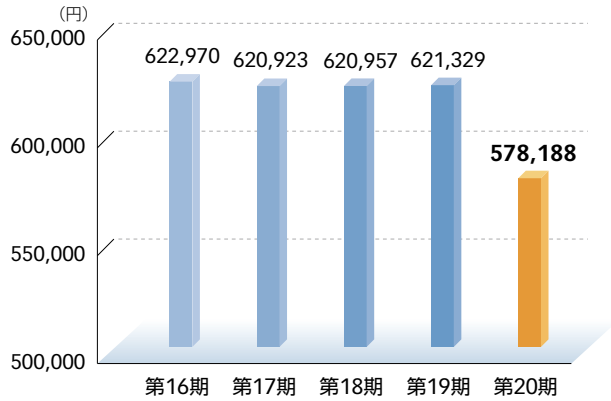
■ 営業収益推移



■ 当期純利益推移



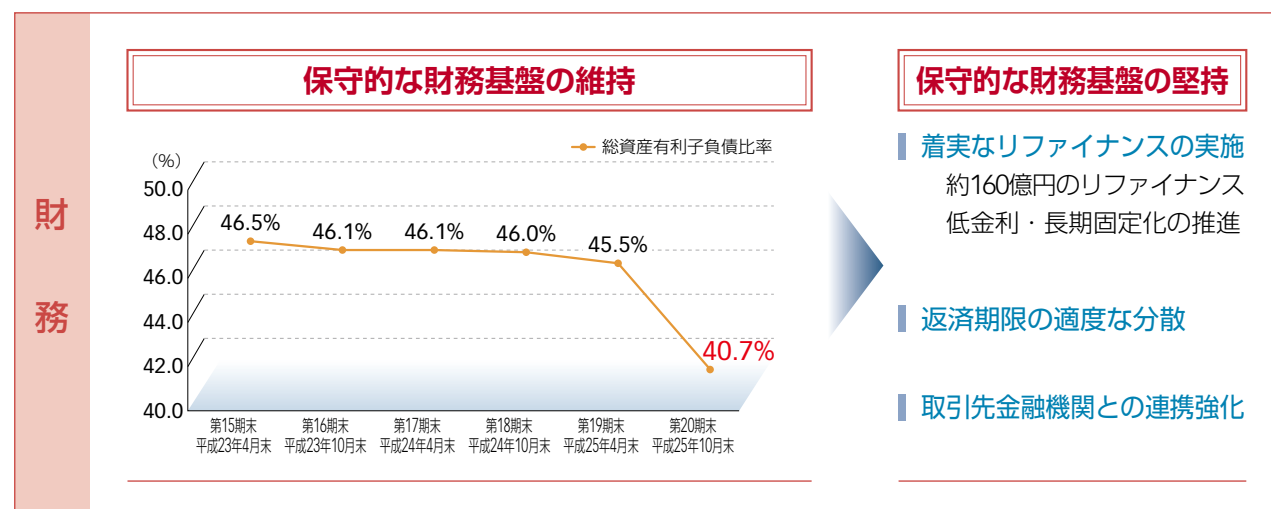
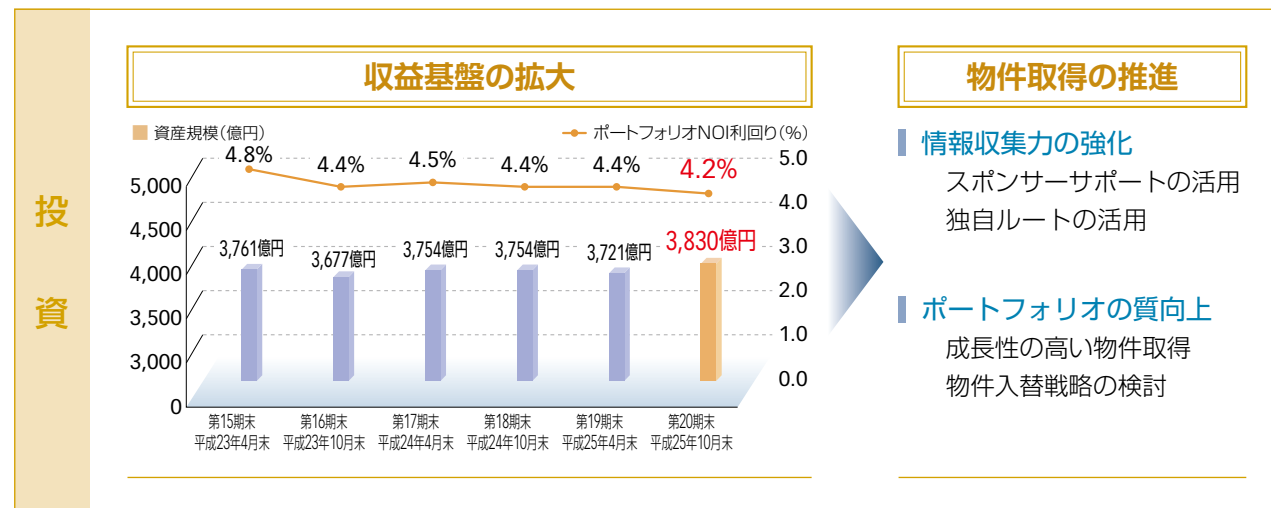
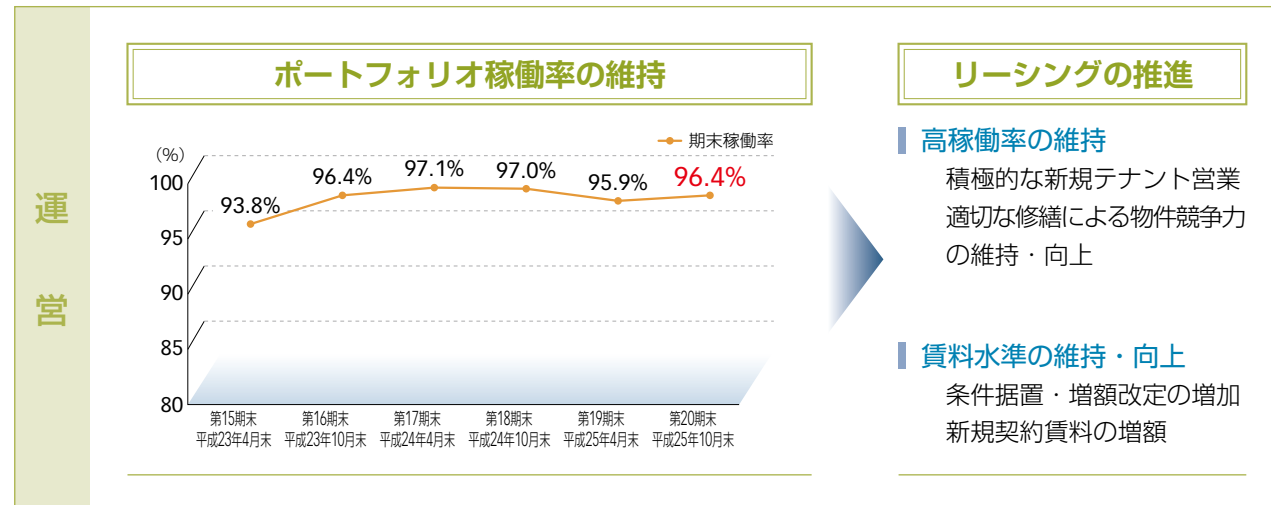
■ 1口当たり純資産額推移



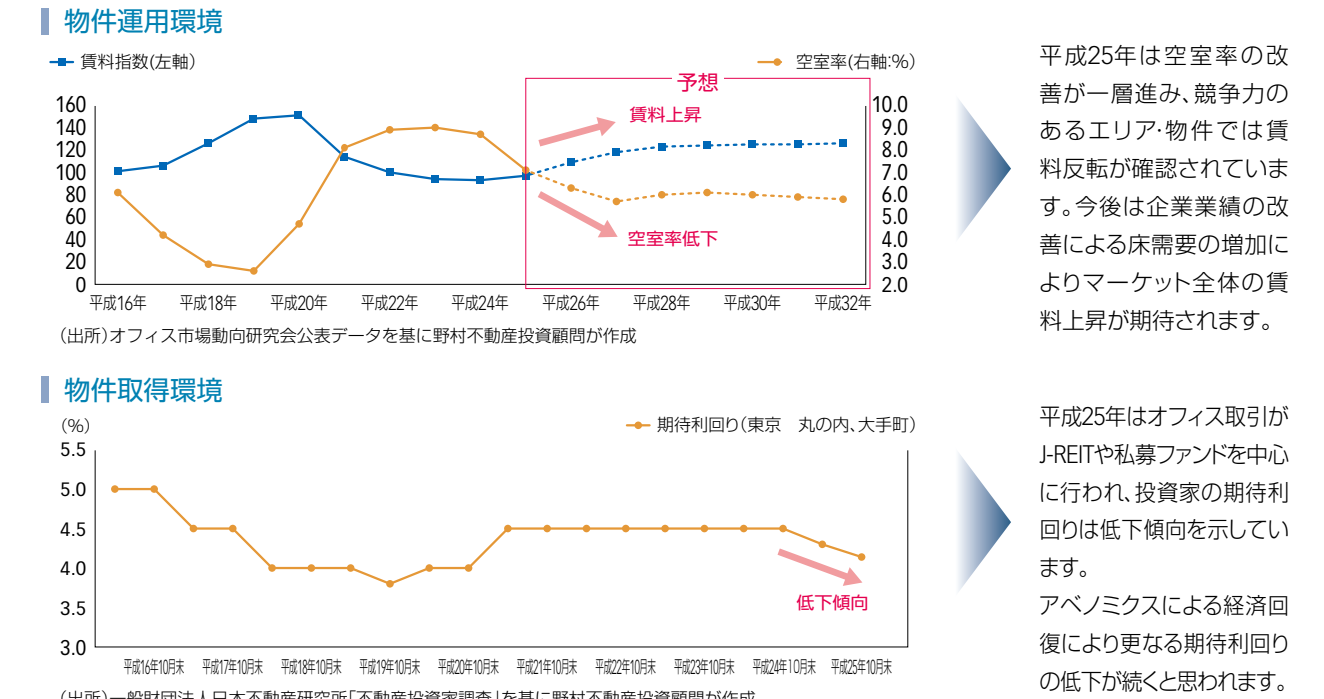
■ 1口当たり分配金推移



当期の活動実績及び今後の運用戦略



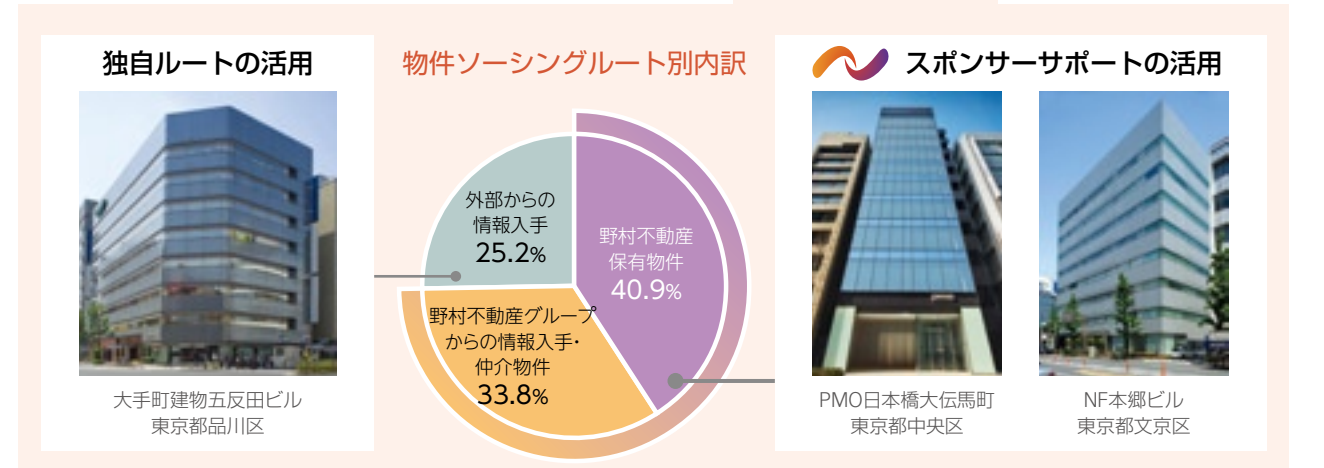
マーケット概況



公募増資の実施

平成25年6月14日に発表しました上場後5回目となる公募増資により、高収益物件の取得及び有利子負債の返済を実施し、財務の安定性及びポートフォリオの収益性の向上を実現致しました。

	第19期末		第20期末
有利子負債額	1,792.0億円	▲148.5億円	1,643.5億円
総資産有利子負債比率 (LTV)	45.5%	▲4.8pt	40.7%
	第19期末保有物件		第20期末保有物件
物件数	50物件	新規取得物件	53物件
取得価格合計	3,721.4億円	3物件	3,830.2億円
平均NOI利回り (注1)	4.1%	108.8億円	4.2%
		5.6%	

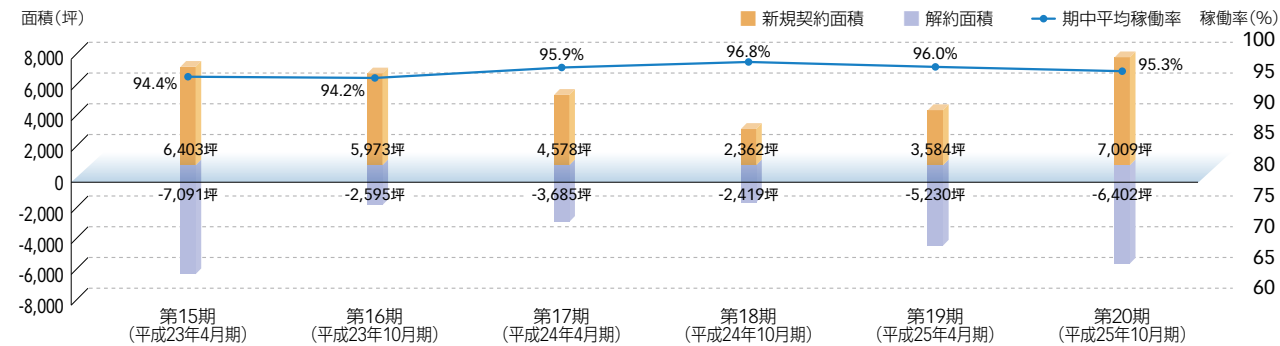


(注1) 平均NOI利回りは、新規取得物件については、平成25年6月14日付有価証券届出書記載の数値、第19期末及び第20期末保有物件については、第20期中のNOI利回りを記載しています。
(注2) 上記円グラフは、取得価格に基づいた比率を記載しています。

■ ポートフォリオの運用状況

■ 稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

当期においては、過去6期間において最大の約7,009坪の新規契約を締結しました。また、テナント動向を的確に把握したリーシング戦略を実践した結果、期中平均稼働率は95.3%となりました。



■ リニューアルによる物件競争力の向上

周辺物件との差別化によるテナント誘致の強化、テナント満足度向上等を目的に、戦略的にリニューアル工事を実施し、稼働率の維持向上を図っています。



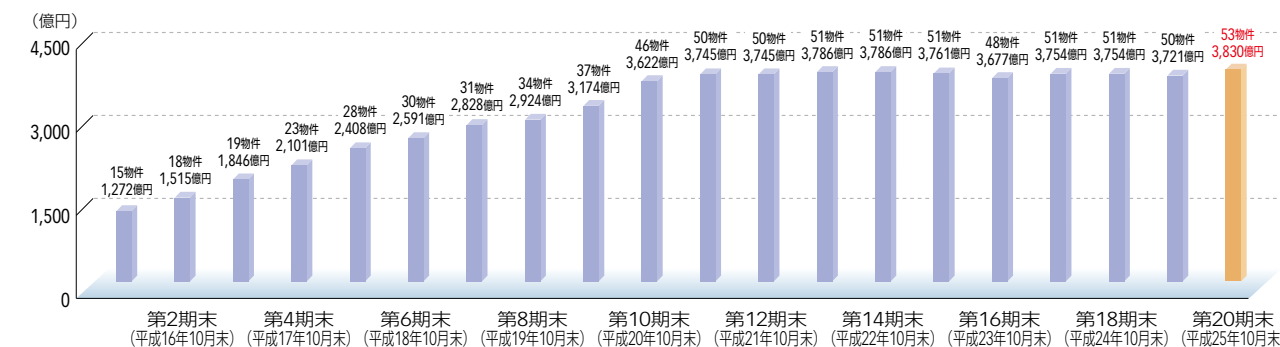
共用部リニューアル
八丁堀NFビル



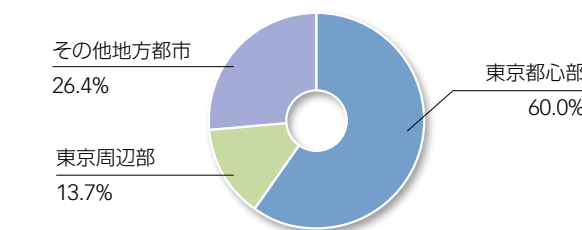
防災キャビネット
天王洲パークサイドビル

■ 資産規模の推移

上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。

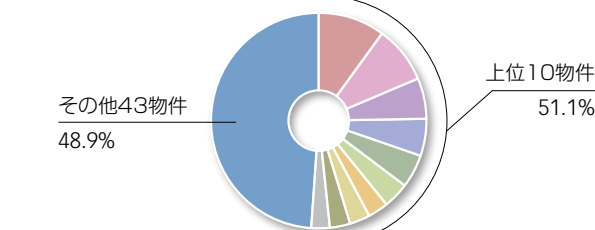


■ 地域分散の状況（第20期末時点）



(注) 東京都心部：都心6区（千代田区・中央区・港区・新宿区・品川区・渋谷区）東京周辺部：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

■ 運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）

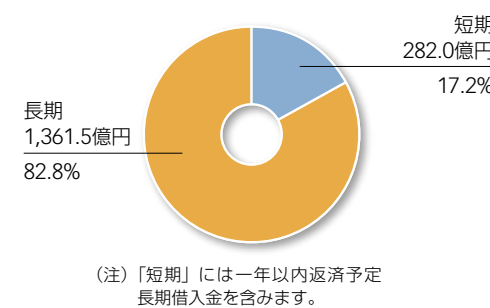


■ 第20期末の財務状況

■ 有利子負債の長期固定化

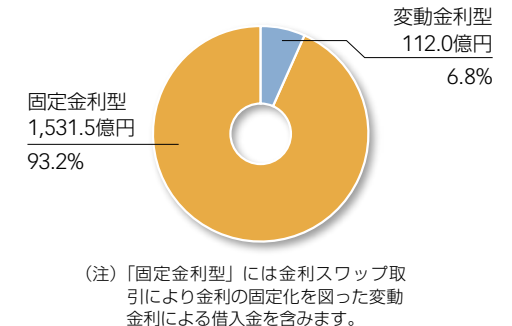
将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。第20期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。

■ 有利子負債の長期・短期比率



(注)「短期」には一年以内返済予定長期借入金を含みます。

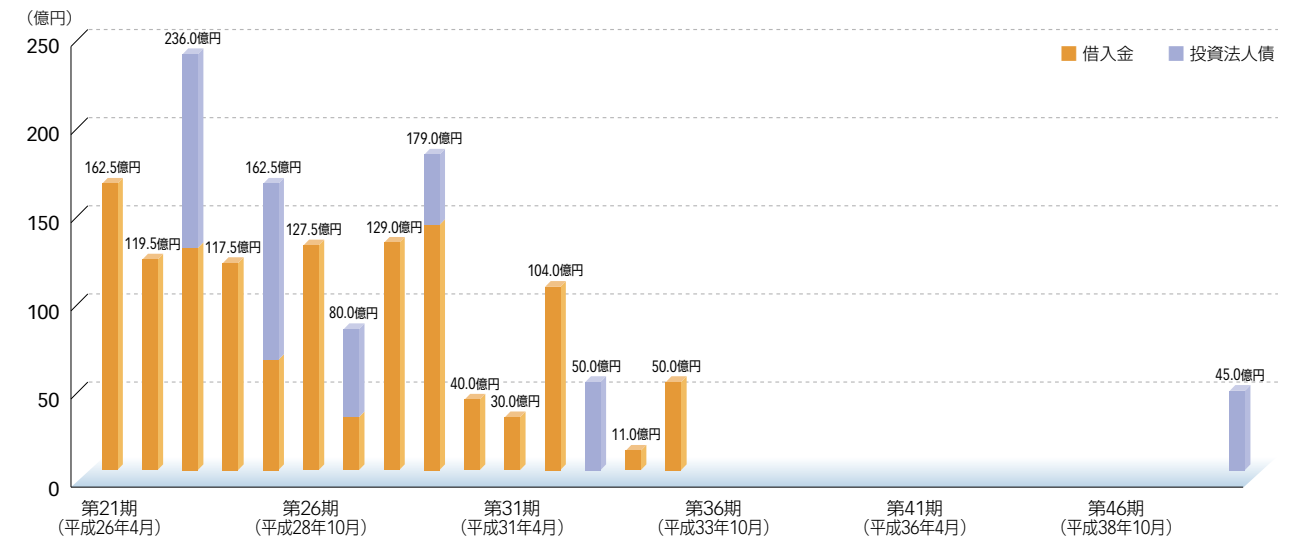
■ 有利子負債の固定・変動比率



(注)「固定金利型」には金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

■ 有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ること、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）の軽減及びキャッシュ・フローの安定化を図っています。



(注) 上図は、第20期末時点における、各期中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

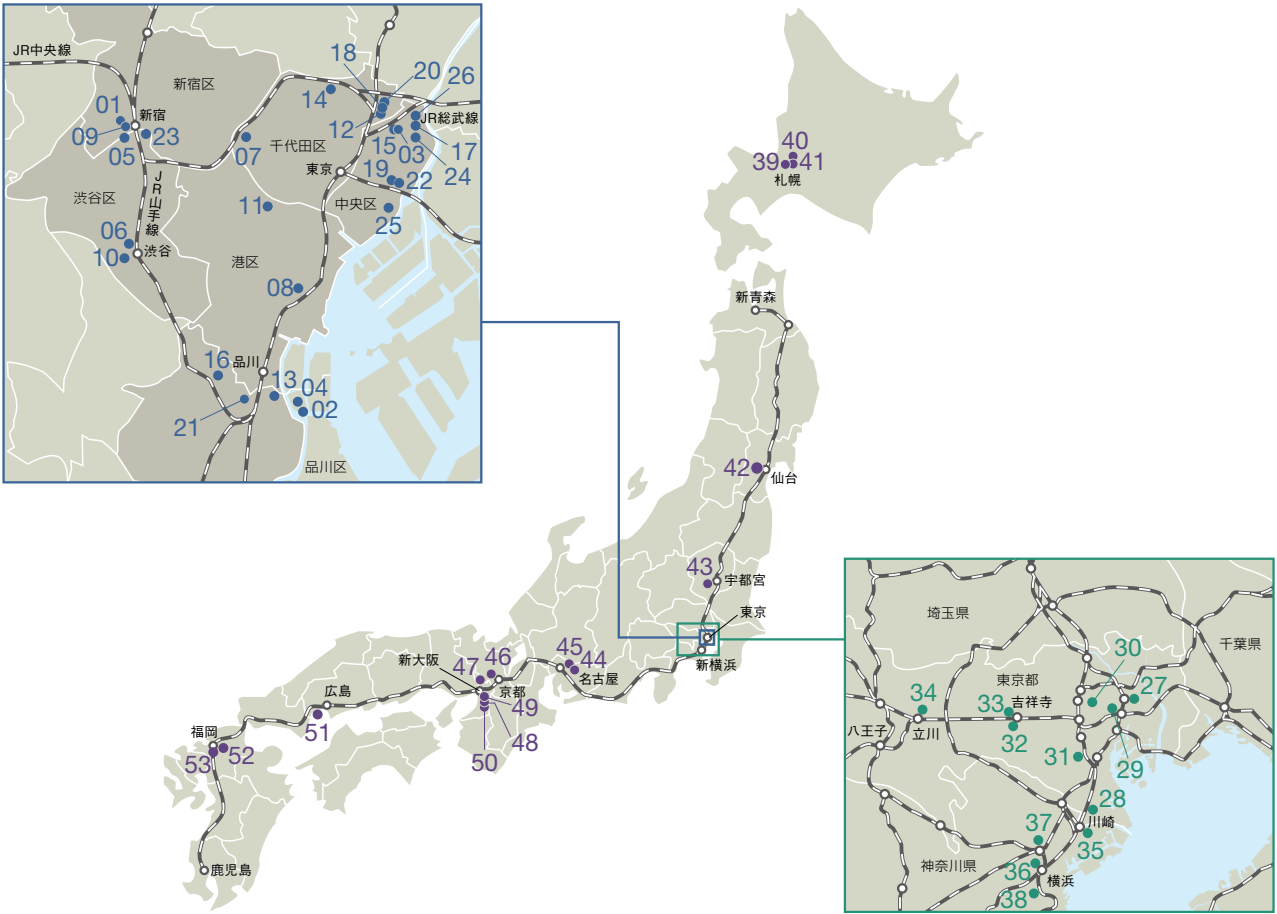
■ 格付けの状況

投資法人債の発行など、資金調達手段の多様化と資本市場での信頼性向上を目的として、国内外の信用格付業者2社から格付けを取得しています。

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・サービス株式会社	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	—

(注) 第20期末時点

■ ポートフォリオ物件一覧（第20期末時点）



地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	94.7	38,730	10.1
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.12	100.0	33,080	8.6
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	100.0	20,600	5.4
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	90.9	14,800	3.9
	05	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,710.15	96.8	12,300	3.2
	06	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,419.00	100.0	12,000	3.1
	07	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	3.0
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.6
	09	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,686.89	100.0	8,800	2.3
	10	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,359.99	100.0	7,660	2.0
	11	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	100.0	7,400	1.9
	12	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	6,020	1.6
	13	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,378.55	93.7	5,500	1.4
	14	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	77.3	5,150	1.3
	15	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	100.0	5,000	1.3
	16	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	5,545.13	90.9	4,100	1.1
	17	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.1
	18	PMO秋葉原	東京都千代田区	3,037.37	100.0	3,790	1.0
	19	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	45.5	3,160	0.8
	20	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.8

地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積(㎡)	稼働率(%)	取得価格 (百万円)	比率(%)	
東京都心部	21	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.8	
	22	PMO八丁堀	東京都中央区	2,074.66	100.0	2,430	0.6	
	23	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6	
	24	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,054.21	100.0	2,080	0.5	
	25	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	100.0	1,750	0.5	
	26	PMO東日本橋	東京都中央区	1,859.43	100.0	1,480	0.4	
		東京都心部合計（26物件）			187,170.08	96.3	229,760	60.0
東京周辺部	27	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	100.0	7,830	2.0	
	28	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,652.45	81.8	6,416	1.7	
	29	NF本郷ビル	東京都文京区	3,820.09	100.0	4,700	1.2	
	30	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.95	100.0	2,080	0.5	
	31	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,341.17	13.6	1,340	0.3	
	32	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	98.6	3,700	1.0	
	33	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,936.40	100.0	1,800	0.5	
	34	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	100.0	3,290	0.9	
	35	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	97.1	9,500	2.5	
	36	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,866.60	98.7	5,050	1.3	
	37	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	0.9	
	38	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.62	92.4	2,993	0.8	
		東京周辺部合計（12物件）			65,873.92	93.4	52,299	13.7
その他地方都市	39	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,642.16	98.2	6,820	1.8	
	40	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	98.2	5,300	1.4	
	41	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.0	
	42	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,033.70	93.0	3,200	0.8	
	43	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,882.20	97.1	2,970	0.8	
	44	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	3,282.90	93.3	4,050	1.1	
	45	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	100.0	3,550	0.9	
	46	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区	34,616.84	100.0	23,700	6.2	
	47	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,234.65	95.1	19,251	5.0	
	48	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	100.0	6,410	1.7	
	49	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	100.0	5,660	1.5	
	50	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	95.7	3,940	1.0	
	51	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,827.15	95.9	1,930	0.5	
	52	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,529.83	97.4	6,750	1.8	
	53	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,785.76	94.9	3,739	1.0	
		その他地方都市合計（15物件）			157,861.80	97.8	100,970	26.4
		合計（53物件）			410,905.80	96.4	383,029	100.0

(注) 本投資法人は、「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。

(注) 「比率」は、取得価格に基づく各資産が上記表のポートフォリオ全体（53物件の取得価格の総額）に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、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) 「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。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。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この準共有持分にかかる数値を記載しています。

(注) 「NOFテクノポートカマタセンタービル」の土地の一部にかかる共有持分を平成19年8月31日に譲渡しました。上記表中の取得価格は、当初の取得価格（6,430百万円）から譲渡対象持分の簿価相当額（13百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）です。

(注) 「野村不動産天王洲ビル」について、上記表中の賃貸可能面積は建物全体の賃貸可能面積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（管理規約の定めによります。）を乗じた数値を記載しています。



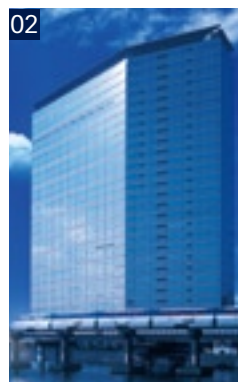
Shinjuku Nomura Bldg.

新宿野村ビル

所在地 東京都新宿区
階数 地上50階・地下5階

■ 主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅

（注）当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。



NRE Tennozu Bldg.

野村不動産天王洲ビル

所在地 東京都品川区
階数 地上26階・地下2階

■ 主な利用駅
東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅



Nishi-Shinjuku Showa Bldg.

西新宿昭和ビル

所在地 東京都新宿区
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅



NRE Shibuya Dogenzaka Bldg.

野村不動産渋谷道玄坂ビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上9階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・
副都心線、東急東横線・田園都市線、
京王井の頭線「渋谷」駅



NOF Nihonbashi Honcho Bldg.

NOF日本橋本町ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上8階・地下3階

■ 主な利用駅
東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、
JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅



Tennozu Park Side Bldg.

天王洲パークサイドビル

所在地 東京都品川区
階数 地上21階・地下2階

■ 主な利用駅
東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅



NOF Tameike Bldg.

NOF溜池ビル

所在地 東京都港区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅



Iwamoto-cho Toyo Bldg.

岩本町東洋ビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
都営地下鉄新宿線「岩本町」駅



NOF Shinjuku Minamiguchi Bldg.

NOF新宿南口ビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅



NOF Shibuya Koen-dori Bldg.

NOF渋谷公園通りビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・
副都心線、東急東横線・田園都市線、
京王井の頭線「渋谷」駅



NOF Shinagawa Konan Bldg.

NOF品川港南ビル

所在地 東京都品川区
階数 地上8階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、京急線「品川」駅

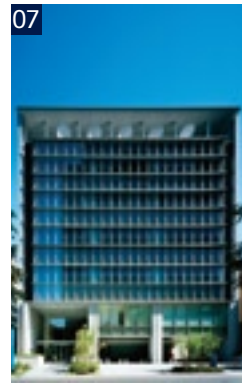


NOF Surugadai Plaza Bldg.

NOF駿河台プラザビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上8階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅



Secom Medical Bldg.

セコムメディカルビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上7階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線・南北線
「四ッ谷」駅、
東京メトロ有楽町線「麹町」駅

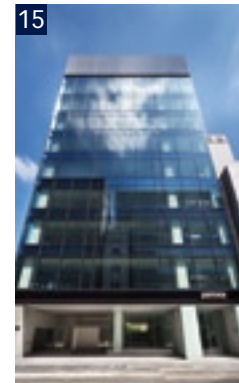


NOF Shiba Bldg.

NOF芝ビル

所在地 東京都港区
階数 地上7階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「田町」駅、
都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅



PMO Nihonbashi Honcho

PMO日本橋本町

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「新日本橋」駅、
JR線、東京メトロ銀座線「神田」駅、
東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅



Otemachi Tatemono Gotanda Bldg.

大手町建物五反田ビル

所在地 東京都品川区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、都営地下鉄浅草線、
東急池上線「五反田」駅



NRE Higashi-nihonbashi Bldg.
野村不動産東日本橋ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、
都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、
JR線「馬喰町」駅



PMO Akihabara
PMO秋葉原

所在地 東京都千代田区
階数 地上8階

■ 主な利用駅
都営地下鉄新宿線「岩本町」駅、
JR線、東京メトロ日比谷線、
つくばエクスプレス「秋葉原」駅



Central Shintomicho Bldg.
セントラル新富町ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上8階

■ 主な利用駅
東京メトロ有楽町線「新富町」駅、
東京メトロ日比谷線「築地」駅



PMO Higashi-nihonbashi
PMO東日本橋

所在地 東京都中央区
階数 地上9階

■ 主な利用駅
都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、
JR線「馬喰町」駅、
都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅



Hatchobori NF Bldg.
八丁堀NFビル

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



NOF Kanda Iwamoto-cho Bldg.
NOF神田岩本町ビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上9階

■ 主な利用駅
都営地下鉄新宿線「岩本町」駅、
JR線、東京メトロ日比谷線、
つくばエクスプレス「秋葉原」駅



NRE Ueno Bldg.
野村不動産上野ビル

所在地 東京都台東区
階数 地上10階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「御徒町」駅、
東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、
都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅、
東京メトロ銀座線「上野広小路」駅



NOF Technoport Kamata Center Bldg.
**NOFテクノポート
カマタセンタービル**

所在地 東京都大田区
階数 地上11階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「蒲田」駅、京急線「京急蒲田」駅



NOF Takanawa Bldg.
NOF高輪ビル

所在地 東京都品川区
階数 地上8階

■ 主な利用駅
JR線、都営地下鉄浅草線、
東急池上線「五反田」駅



PMO Hatchobori
PMO八丁堀

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



NF Hongo Bldg.
NF本郷ビル

所在地 東京都文京区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
東京メトロ丸ノ内線、
都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅、
JR線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅



Toho Edogawabashi Bldg.
東宝江戸川橋ビル

所在地 東京都文京区
階数 地上9階・地下1階

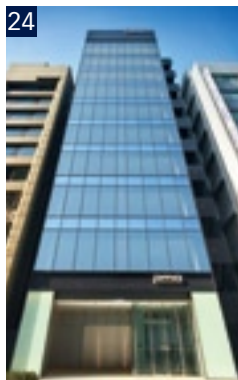
■ 主な利用駅
東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅



NOF Minami Shinjuku Bldg.
NOF南新宿ビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「新宿」駅、JR線「代々木」駅、
東京メトロ副都心線・丸ノ内線、
都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅



PMO Nihonbashi Odenmachi
PMO日本橋大伝馬町

所在地 東京都中央区
階数 地上10階

■ 主な利用駅
東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、
都営地下鉄浅草線、
東京メトロ日比谷線「人形町」駅、
都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、
JR線「新日本橋」駅、
東京メトロ銀座線「三越前」駅



Toshin Meguro Bldg.
東信目黒ビル

所在地 東京都目黒区
階数 地上9階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ南北線、
都営地下鉄三田線、東急目黒線「目黒」駅



Crystal Park Bldg.
クリスタルパークビル

所在地 東京都武蔵野市
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅



33 **NOF Kichijoji Honcho Bldg.**
NOF吉祥寺本町ビル

所在地 東京都武蔵野市
階数 地上8階

■ 主な利用駅
JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅



34 **Faret Tachikawa Center Square**
ファール立川センタースクエア

所在地 東京都立川市
階数 地上12階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線「立川」駅、
多摩都市モノレール線「立川北」駅



41 **JCB Sapporo Higashi Bldg.**
JCB札幌東ビル

所在地 札幌市中央区
階数 地上7階・地下1階

■ 主な利用駅
札幌市営地下鉄東豊線・南北線・東西線
「大通」駅



42 **NOF Sendai Aoba-dori Bldg.**
NOF仙台青葉通りビル

所在地 仙台市青葉区
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅、
JR線「あおば通」駅

(注) 建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。



35 **NOF Kawasaki Higashiguchi Bldg.**
NOF川崎東口ビル

所在地 川崎市川崎区
階数 地上12階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「川崎」駅、京急線「京急川崎」駅



36 **NOF Yokohama Nishiguchi Bldg.**
NOF横浜西口ビル

所在地 横浜市西区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、相鉄線、京急線、
東急東横線、横浜市営地下鉄線、
横浜高速鉄道みなとみらい線「横浜」駅



43 **NOF Utsunomiya Bldg.**
NOF宇都宮ビル

所在地 栃木県宇都宮市
階数 地上10階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線「宇都宮」駅、
東武宇都宮線「東武宇都宮」駅



44 **NOF Nagoya Fushimi Bldg.**
NOF名古屋伏見ビル

所在地 名古屋市中区
階数 地上11階・地下1階

■ 主な利用駅
名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線
「伏見」駅、
名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅



37 **NOF Shin-Yokohama Bldg.**
NOF新横浜ビル

所在地 横浜市港北区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「新横浜」駅



38 **Yokohama Odori Koen Bldg.**
横浜大通り公園ビル

所在地 横浜市中区
階数 地上11階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅



45 **NOF Nagoya Yanagibashi Bldg.**
NOF名古屋柳橋ビル

所在地 名古屋市中村区
階数 地上12階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、名古屋市営地下鉄東山線・
桜通線「名古屋」駅、
名古屋鉄道名古屋本線「名鉄名古屋」駅



46 **Omron Kyoto Center Bldg.**
オムロン京都センタービル

所在地 京都市下京区
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、京都市営地下鉄烏丸線、
近畿日本鉄道京都線「京都」駅



39 **Sapporo North Plaza**
札幌ノースプラザ

所在地 札幌市中央区
階数 地上12階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線「札幌」駅、
札幌市営地下鉄東豊線・南北線・東西線
「大通」駅



40 **NRE Sapporo Bldg.**
野村不動産札幌ビル

所在地 札幌市北区
階数 地上10階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線・
東豊線「さっぽろ」駅



47 **SORA Shin-Osaka 21**
SORA新大阪21

所在地 大阪市淀川区
階数 地上21階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅



48 **NRE Osaka Bldg.**
野村不動産大阪ビル

所在地 大阪市中央区
階数 地上12階・地下2階

■ 主な利用駅
大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線
「堺筋本町」駅

■ 資産運用会社の概要

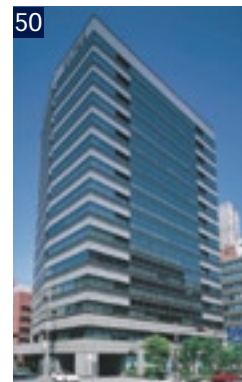


NRE Nishi-Umeda Bldg.

野村不動産西梅田ビル

所在地 大阪市北区
階数 地上12階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線「大阪」駅、JR線「北新地」駅、
大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅



NRE Yotsubashi Bldg.

野村不動産四ツ橋ビル

所在地 大阪市西区
階数 地上15階・地下2階

■ 主な利用駅
大阪市営地下鉄四つ橋線・御堂筋線・
中央線「本町」駅

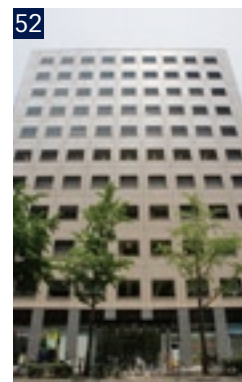


NRE Hiroshima Bldg.

野村不動産広島ビル

所在地 広島市中区
階数 地上9階・地下2階

■ 主な利用駅
広島電鉄「立町」駅



NOF Hakata Ekimae Bldg.

NOF博多駅前ビル

所在地 福岡市博多区
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅



NOF Tenjin-Minami Bldg.

NOF天神南ビル

所在地 福岡市中央区
階数 地上10階

■ 主な利用駅
福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、
西日本鉄道天神大牟田線「福岡（天神）」駅・
「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅

■ 資産運用会社の概況

名称 野村不動産投資顧問株式会社

資本の額 300百万円（平成25年10月末日現在）

株主 野村不動産ホールディングス株式会社（100%）

沿革

- 平成15年1月24日 会社設立（旧野村不動産投信株式会社）
- 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得
- 平成15年6月17日 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可取得
- 平成15年7月23日 旧投信法（注1）に基づく投資信託委託業者としての認可取得
- 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）（注2）取得
- 平成19年9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録（注3）
- 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注4）
- 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）
- 平成23年5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注6）
- 平成23年10月1日 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注1）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法を指します。

（注2）野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

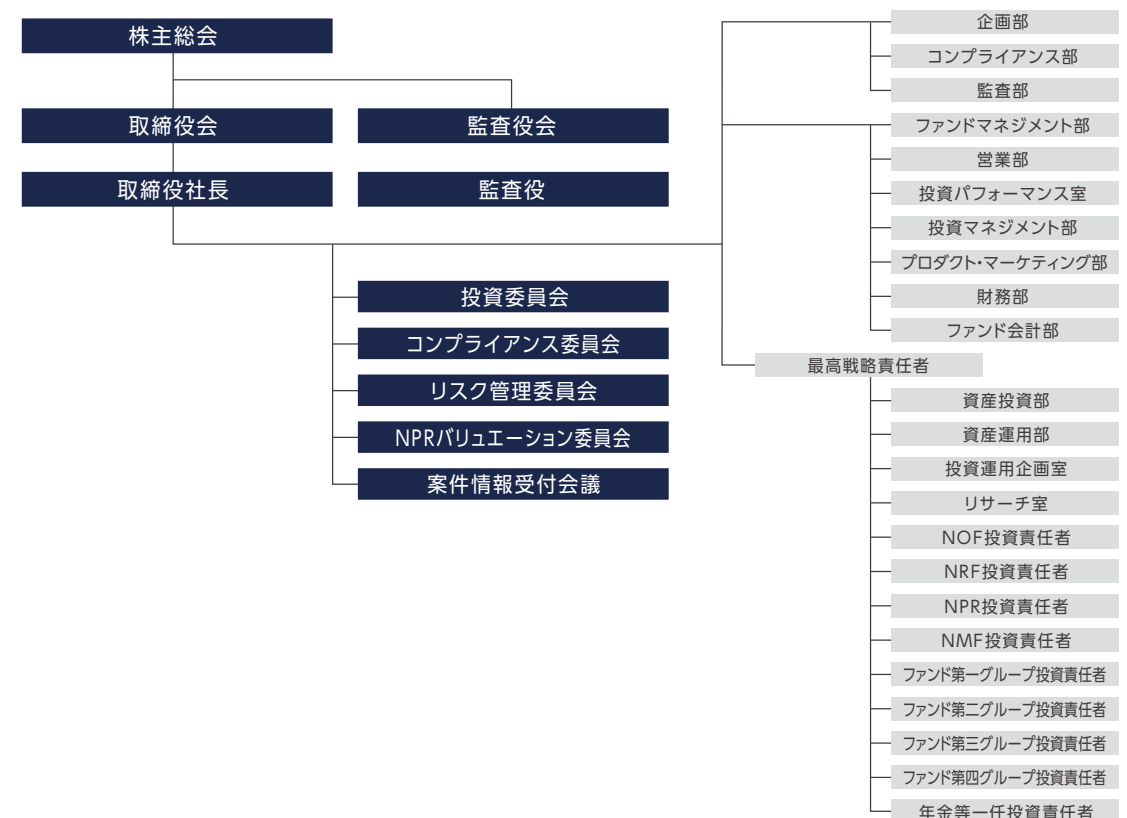
（注3）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

（注4）野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注5）投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。

（注6）金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

■ 組織体系



■ 資産運用の概況

■ 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	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
営業収益	百万円	13,637	12,441	12,701	12,673	12,378
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,520	12,441	12,701	12,434	12,378
営業費用	百万円	7,417	6,912	7,218	7,128	7,250
うち不動産賃貸事業費用	百万円	6,110	5,726	6,040	5,967	6,080
営業利益	百万円	6,219	5,529	5,482	5,544	5,127
経常利益	百万円	4,628	3,903	3,913	4,027	3,636
当期純利益	百万円	4,627	3,902	3,912	4,026	3,635
総資産額	百万円	400,390	397,667	397,375	393,914	404,207
(対前期比)	%	(△0.9)	(△0.7)	(△0.1)	(△0.9)	(+2.6)
有利子負債額	百万円	184,650	183,400	182,650	179,200	164,350
純資産額	百万円	190,082	189,458	189,468	189,581	215,405
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.3)	(+0.0)	(+0.1)	(+13.6)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	211,430
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	372,553
1口当たり純資産額	円	622,970	620,923	620,957	621,329	578,188
分配総額	百万円	4,527	3,902	3,912	3,787	3,725
1口当たり分配金	円	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000
うち1口当たり利益分配金	円	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注1）	%	1.2	1.0	1.0	1.0	0.9
年換算値（注2）	%	2.3	2.0	2.0	2.1	1.8
自己資本利益率（注3）	%	2.4	2.1	2.1	2.1	1.8
年換算値（注2）	%	4.8	4.1	4.1	4.3	3.5
期末自己資本比率（注4）	%	47.5	47.6	47.7	48.1	53.3
(対前期増減)	%	(+0.5)	(+0.1)	(+0.1)	(+0.4)	(+5.2)
期末有利子負債比率（注5）	%	46.1	46.1	46.0	45.5	40.7
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
配当性向（注6）	%	97.8	100.0	99.9	94.0	102.4
期末投資物件数	件	48	51	51	50	53
期末総賃貸可能面積	㎡	399,625.36	406,640.49	406,636.34	399,843.40	410,905.80
期末テナント数	件	753	784	793	771	812
期末稼働率	%	96.4	97.1	97.0	95.9	96.4
当期減価償却費	百万円	1,732	1,717	1,669	1,654	1,658
当期資本的支出	百万円	1,088	1,022	827	1,054	1,065
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	8,142	8,432	8,331	8,121	7,955
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	5,362	5,632	5,592	5,451	5,304
1口当たりFFO（注9）	円	17,573	18,460	18,329	17,867	14,236

(注1) 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、第20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。
(注2) 第16期運用日数184日、第17期運用日数182日、第18期運用日数184日、第19期運用日数181日及び第20期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝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、第20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4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

■ 2. 当期（第20期）の資産の運用の経過

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。
「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「本投資証券」とは、本投資法人の本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。

① 運用環境

日本経済については、平成24年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の改善に加え大企業を中心とした企業収益の改善により、緩やかな回復傾向を示しています。また、平成25年9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、3カ月後の先行き見通しでは、1ポイントの改善を見込んでおり、今後の企業業績の回復が予想されています。

このような景況感の改善や金融緩和、デフレ脱却への期待感からJ-REIT市場への資金流入が続き、良好な資金調達環境を背景としてJ-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われた結果、平成25年に入ってからJ-REITによる物件取得額は、平成24年を上回る水準となっています。

(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から、東京都心5区の空室率水準は平成25年6月をピークに反転し、平成25年10月末時点では7.56%となりました。足許では、BCPの観点や拠点統合ニーズ、事業拡大ニーズ、スペック改善を目的とする移転ニーズや同一ビル内での増床ニーズ等が増加傾向を示しており、需要の回復が見られるようになりました。

賃料水準については、企業のコスト削減ニーズを受け下落傾向が長期に渡り継続していましたが、賃料の下落傾向や既存テナントからの賃料減額圧力は緩やかになりつつあり、マーケット全体での賃料水準の反転が期待できるものと考えています。

(ロ) 不動産売買市場

不動産売買市場については、前期に引き続き東京都心部の中型～大型物件に関する取引は限定的な状況が継続していますが、賃貸マーケットの回復見込みを背景に、J-REITによる取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。また、日本経済の成長への期待を契機として、平成20年前後に証券化された資産の運用期限の到来に伴い、利益確定やリファイナンス時の売却を志向する私募ファンドやCRE戦略を推進する事業会社等、売り手としてマーケットへ参加する主体が増加することも見込まれます。このような環境の変化により、不動産価格は上昇局面に転じていると考えています。

② 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きました。

第20期末（平成25年10月末日）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、53物件（賃貸可能面積410,905.80㎡）、組み入れ資産規模では約3,830億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理は、前記「① 運用環境／（イ）オフィス賃貸市場」に記載のとおり回復の兆しは見えていますが、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人では、稼働率の維持・向上を重点課題とし、新規募集床の早期リースアップを推進しました。既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込みや共用部リニューアル等のテナント満足度向上の施策を実施するとともに、契約更新に際してはマーケット賃料水準との乖離、賃貸面積、契約期間等を考慮しながら、賃料水準の下落を最小限に留めるよう交渉に注力しました。

その結果、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は96.4%と高い水準を維持いたしました。加えて、野村不動産グループ（注）等のノウハウを活用して、運営コストの削減による利益確保を実現することで、収益の安定性を維持しています。

(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。

③ 資金調達の状況

第20期においては、新規物件の取得及び有利子負債の返済を目的として、上場後5回目の投資口の追加発行を行い、約259.7億円（公募による一般募集分及び第三者割当分の合計額）の資金調達を行った結果、出資総額は約2,114.3億円となりました。

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。

当期は投資口の追加発行により得られた資金及び手元資金を活用し、総額148.5億円の既存借入金の返済を行うとともに、既存借入金のリファイナンスを行いました。この結果、第20期末の有利子負債残高は、1,643.5億円（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40.7%となりました。

また、平成25年10月1日付で、ムーディーズ・ジャパン株式会社から取得していた発行体格付け及び無担保長期債務格付けを取り下げました。

なお、第20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・サービスズ	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	

■ 3. 増 資 等 の 状 況

平成25年7月2日及び同年7月29日に投資口の追加発行（公募62,730口及び第三者割当4,700口）を行い、25,975百万円を調達しました。なお、第20期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

【投資証券の取引所価格の推移】

株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資口の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 別 決算年月	第16期 平成23年10月	第17期 平成24年4月	第18期 平成24年10月	第19期 平成25年4月	第20期 平成25年10月
最高	595,000円	500,000円	510,000円	740,000円	629,000円
最低	418,000円	370,500円	408,000円	469,500円	407,500円

■ 4. 分 配 金 等 の 実 績

第20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。

期 別		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
当期末処分利益総額	千円	4,627,269	3,902,570	3,912,991	4,026,484	3,636,107
利益留保額	千円	100,159	46	94	239,297	－
金銭の分配金総額	千円	4,527,109	3,902,523	3,912,897	3,787,186	3,725,530
（1口当たり分配金）	円	（14,837）	（12,790）	（12,824）	（12,412）	（10,000）
うち利益分配金総額	千円	4,527,109	3,902,523	3,912,897	3,787,186	3,725,530
（1口当たり利益分配金）	円	（14,837）	（12,790）	（12,824）	（12,412）	（10,000）
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）

■ 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境

日本経済については、前記「2. 当期（第20期）の資産の運用の経過／① 運用環境」で述べたとおり、金融政策をはじめとした諸政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等、景気回復傾向の強まりに加え、J-REIT市場は資金流入により回復傾向を示しています。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。

② 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リジエ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。

■ 6. 決 算 後 に 生 じ た 重 要 な 事 実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別		第16期 平成23年10月31日現在	第17期 平成24年4月30日現在	第18期 平成24年10月31日現在	第19期 平成25年4月30日現在	第20期 平成25年10月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	372,553
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	211,430
投資主数	人	12,864	12,713	12,610	13,346	18,074

2. 投資口に関する事項

第20期末現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	72,973	19.59
野村信託銀行株式会社（投信口）	19,229	5.16
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	18,538	4.98
野村不動産株式会社	15,287	4.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	13,724	3.68
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	12,727	3.42
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,207	2.47
学校法人川崎学園	7,000	1.88
東京センチュリーリース株式会社	6,233	1.67
ステートストリートバンク ウェスト クライアント トリーティー	4,374	1.17
合 計	179,292	48.13

3. 役員等に関する事項

① 第20期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 （千円）
執行役員	丸子 祐一（注2）	株式会社メガロス 常勤監査役	1,200
執行役員	伊藤 慶幸（注3）	野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役	1,200
監督役員	一條 實昭	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー弁護士	2,400
監督役員	宮 直仁	宮直仁税理士事務所 所長 双葉監査法人 会長代表社員	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	（注4） 17,500

（注1） 第20期末時点において退任している丸子執行役員が平成25年10月31日時点で本投資法人の投資口を2口所有している他は、執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

（注2） 任期満了に伴い、平成25年8月7日付で本投資法人の執行役員を退任しました。

（注3） 新任の執行役員伊藤慶幸は、平成25年7月26日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において選任され、同年8月8日付で就任しています。

（注4） 新日本有限責任監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項以外の業務（平成25年7月2日及び平成25年7月29日実施の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務）に係る報酬（3,000千円）が含まれています。

（注5） 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成25年7月26日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、吉村貞彦が補欠監督役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第20期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）、株式会社三菱東京UFJ銀行（注2）、株式会社三井住友銀行（注2）
特別口座管理事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社
一般事務受託者（短期投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

（注1） 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務を行っています。

（注2） 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を行っています。

■ 投資法人の運用資産の状況

■ 1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 (注1)	第19期 平成25年4月30日現在		第20期 平成25年10月31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	38,031	9.7	40,049	9.9
	東京周辺部	16,265	4.1	16,305	4.0
	その他地方都市	36,767	9.3	36,608	9.1
信託不動産	東京都心部	182,885	46.4	187,136	46.3
	東京周辺部	30,050	7.6	34,636	8.6
	その他地方都市	61,302	15.6	61,007	15.1
小 計		365,302	92.7	375,744	93.0
預金その他資産		28,611	7.3	28,463	7.0
資産総額		393,914	100.0	404,207	100.0

(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。

■ 2. 主要な保有資産

第20期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率(%)	主たる用途
新宿野村ビル	40,177	31,500.89	29,829.18	94.7	13.0	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,336	25,127.12	25,127.12	100.0	(注3)	オフィス
オムロン京都センタービル	21,770	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,466	19,157.05	19,157.05	100.0	5.8	オフィス
SORA新大阪21	18,465	21,234.65	20,184.81	95.1	4.1	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,547	3,419.00	3,419.00	100.0	1.7	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,454	18,051.60	16,415.24	90.9	4.9	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,344	6,710.15	6,497.35	96.8	2.5	オフィス
セコムメディカルビル	10,924	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	オフィス (注4)
NOF芝ビル	9,966	8,165.10	8,165.10	100.0	1.7	オフィス
合 計	191,453	176,803.64	172,232.93	97.4	48.5 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」とは、第20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及び店舗等の合計面積（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20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」とは、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、事務所及び店舗の面積（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20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。
(注3) やむを得ない事情により、本物件については「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。
(注4) 登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。本投資法人の規約等においては、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います。上記表中においては、これらの点を踏まえ用途について「オフィス」と記載しています。
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」のうち「合計」の数値は、やむを得ない事情により「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

■ 3. 不動産等組入資産明細

地 域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京都心部	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	43,800	40,177
	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	不動産信託受益権	22,700	32,336
	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	不動産信託受益権	21,200	20,466
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	不動産信託受益権	14,400	12,454
	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	不動産信託受益権	9,560	12,344
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	不動産信託受益権	9,920	12,547
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注4）	不動産	10,900	10,924
	NOF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	6,870	9,966
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	不動産信託受益権	7,850	8,662
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	4,440	7,569
	NOF溜池ビル	東京都港区赤坂一丁目1番14号	不動産信託受益権	5,870	7,631
	岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	不動産信託受益権	3,870	5,985
	NOF品川港南ビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	不動産信託受益権	4,700	5,322
	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	不動産信託受益権	4,780	4,805
	PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,110	4,768
	大手町建物五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	不動産信託受益権	4,210	4,223
	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,580	4,047
	PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	3,990	3,755
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	不動産信託受益権	2,450	3,142
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	不動産信託受益権	4,020	3,026
東京周辺部	NOF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,540	3,035
	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	2,650	2,394
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号	不動産信託受益権	2,180	2,288
	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,080	2,102
	セントラル新富町ビル	東京都中央区湊三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,330	1,754
	PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,570	1,451
	小 計			205,570	227,186
	野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,220	7,754
	NOFテクノポート カマタセンタービル	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	不動産信託受益権	5,200	6,371
	NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	不動産信託受益権	4,770	4,696
	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目24番8号	不動産	1,090	2,089
	東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	不動産信託受益権	804	1,320
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,180	3,581
	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	不動産信託受益権	1,620	1,810
	ファース立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	3,960	2,936
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注4）	不動産信託受益権	7,520	9,274
	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	不動産信託受益権	4,910	4,989
	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	不動産信託受益権	2,500	3,236
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1（注4）	不動産	1,860	2,881
	小 計			43,634	50,942

地 域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注1)	帳簿価額 (百万円)(注2)
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注4）	不動産信託受益権	5,800	7,698
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注4）	不動産	4,490	4,858
	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注4）	不動産	3,200	3,545
	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	不動産信託受益権	1,940	3,112
	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	不動産信託受益権	2,290	2,259
	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,240	4,037
	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	不動産信託受益権	2,190	3,583
	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地(注4)	不動産信託受益権	17,900	21,770
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,200	18,465
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	不動産信託受益権	6,400	6,192
	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22	不動産	3,310	5,701
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	不動産信託受益権	4,170	3,725
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	不動産信託受益権	2,250	2,498
	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	不動産信託受益権	4,300	6,559
	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	不動産信託受益権	2,200	3,606
	小 計			74,880	97,615
	合 計			324,084	375,744

(注1) 期末算定価額は、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、不動産鑑定士による鑑定評価額（第20期末（平成25年10月末日）を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は森井総合鑑定株式会社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。

(注2) 帳簿価額は、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) 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。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。

(注4) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地域	不動産等の名称	第19期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)				第20期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)			
		テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	95	92.9	1,671	13.4	97	94.7	1,611	13.0
	野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	16	98.6	688	5.5	16	100.0	719	5.8
	天王洲パークサイドビル	15	99.0	621	5.0	15	90.9	604	4.9
	NOF新宿南口ビル	15	96.8	301	2.4	15	96.8	312	2.5
	NOF渋谷公園通りビル	2	86.4	290	2.3	3	100.0	204	1.7
	セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF芝ビル	9	100.0	255	2.1	11	100.0	211	1.7
	西新宿昭和ビル	19	100.0	271	2.2	19	100.0	284	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	88.4	138	1.1	9	100.0	149	1.2
	NOF溜池ビル	12	97.4	198	1.6	15	100.0	157	1.3
	岩本町東洋ビル	7	100.0	132	1.1	7	100.0	146	1.2
	NOF品川港南ビル	5	93.7	182	1.5	5	93.7	179	1.4
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	2	77.3	(注2)	(注2)
	PMO日本橋本町	7	100.0	111	0.9	7	100.0	118	1.0
	大手町建物五反田ビル（注4）	－	－	－	－	10	90.9	134	1.1
	野村不動産東日本橋ビル	5	87.7	141	1.1	5	100.0	128	1.0
	PMO秋葉原	5	100.0	113	0.9	5	100.0	123	1.0
	八丁堀NFビル	7	100.0	98	0.8	5	45.5	67	0.5
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	130	1.0	8	100.0	139	1.1
	NOF高輪ビル	15	100.0	105	0.9	14	100.0	109	0.9
	PMO八丁堀	7	100.0	77	0.6	7	100.0	81	0.7
	NOF南新宿ビル	5	100.0	80	0.6	5	100.0	83	0.7
	PMO日本橋大伝馬町（注4）	－	－	－	－	9	100.0	40	0.3
東京周辺部	セントラル新富町ビル	5	86.9	54	0.4	6	100.0	53	0.4
	PMO東日本橋	6	87.5	50	0.4	7	100.0	53	0.4
	小 計	280	97.0	(注3)	(注3)	309	96.3	(注3)	(注3)
	野村不動産上野ビル	10	100.0	213	1.7	10	100.0	213	1.7
	NOFテクノポートカマタセンタービル	12	75.5	292	2.4	13	81.8	216	1.8
	NF本郷ビル（注4）	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
	東宝江戸川橋ビル	7	88.6	42	0.3	8	100.0	48	0.4
	東信目黒ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	13.6	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	12	98.6	123	1.0	12	98.6	126	1.0
	NOF吉祥寺本町ビル	7	100.0	71	0.6	7	100.0	73	0.6
	ファール立川センタースクエア	18	100.0	211	1.7	19	100.0	215	1.7
	NOF川崎東口ビル	29	97.1	303	2.4	29	97.1	300	2.4
	NOF横浜西口ビル	32	94.7	213	1.7	35	98.7	226	1.8
	NOF新横浜ビル	9	95.6	160	1.3	9	100.0	147	1.2
	横浜大通り公園ビル	16	90.1	97	0.8	16	92.4	98	0.8
	小 計	153	92.0	(注3)	(注3)	160	93.4	(注3)	(注3)
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	49	100.0	339	2.7	48	98.2	340	2.8
	野村不動産札幌ビル	6	98.2	194	1.6	6	98.2	195	1.6
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF仙台青葉通りビル	35	91.6	129	1.0	36	93.0	128	1.0

地域	不動産等の名称	第19期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)				第20期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)			
		テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
その他 地方都市	NOF宇都宮ビル	25	94.2	141	1.1	27	97.1	148	1.2
	NOF名古屋伏見ビル	14	89.9	76	0.6	14	93.3	77	0.6
	NOF名古屋柳橋ビル	16	96.0	105	0.8	17	100.0	107	0.9
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	SORA新大阪21	35	92.4	506	4.1	37	95.1	501	4.1
	野村不動産大阪ビル	25	100.0	419	3.4	25	100.0	421	3.4
	野村不動産西梅田ビル	16	100.0	149	1.2	16	100.0	167	1.4
	野村不動産四ツ橋ビル	21	81.5	239	1.9	20	95.7	222	1.8
	NOF神戸海岸ビル (注4)	－	－	60	0.5	－	－	－	－
	野村不動産広島ビル	20	95.4	159	1.3	20	95.9	173	1.4
	NOF博多駅前ビル	49	97.4	178	1.4	50	97.4	192	1.6
	NOF天神南ビル	25	91.2	75	0.6	25	94.9	80	0.6
	小 計	338	96.1	(注3)	(注3)	343	97.8	(注3)	(注3)
	合 計	771	95.9	12,434 (注5)	100.0	812	96.4	12,378 (注5)	100.0

(注1) 「テナント総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃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賃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。

(注2) やむを得ない事情により、本物件については「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3) 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4) 大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルは平成25年7月5日に取得しており、第20期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値となります。NOF神戸海岸ビルは平成25年1月17日に譲渡しており、第19期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

(注5) 「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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第20期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）(注1)		時価（百万円） (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	74,850	58,350	△534
合 計		74,850	58,350	△534

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権及び不動産については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第20期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第20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）	189	88
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4台（高層階用）） （性能向上）（注1）	自 平成24年 1月 至 平成25年11月	247 （注2）	123	61
NOF溜池ビル （東京都港区）	空調設備改修工事 （性能向上）（注1）	自 平成25年 2月 至 平成26年 4月	339	－	－
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	－	－

(注1) 本書の日付現在において既に着手しています。
(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。

2. 期中の資本的支出

第20期末保有資産について、第20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20期中の資本的支出は1,065百万円であり、第20期中の費用に区分された修繕費362百万円と合わせ、合計1,428百万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 （5バンク2台（高層階用）） （性能向上）	自 平成25年 5月 至 平成25年 9月	109
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1台（高層階用）） （性能向上）	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	60
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 5月 至 平成25年10月	200
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 2月 至 平成25年10月	129
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 5月 至 平成25年10月	76
その他の不動産等	機能更新	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	487
合 計			1,065

3. 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16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	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
当期首積立金残高	620百万円	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円	2,145百万円
当期積立額	1,437百万円	1,988百万円	1,616百万円	1,822百万円	1,304百万円
当期積立金取崩額	970百万円	1,825百万円	1,049百万円	1,494百万円	1,947百万円
次期繰越額	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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	974,346千円	983,961千円
（内訳） 運用報酬Ⅰ	687,355千円	704,759千円
運用報酬Ⅱ	286,991千円	279,202千円
運用報酬Ⅲ	－千円	－千円
資産保管業務報酬	28,651千円	28,521千円
一般事務委託報酬	64,335千円	65,884千円
役員報酬	8,000千円	7,200千円
その他費用	85,702千円	84,516千円
合 計	1,161,036千円	1,170,084千円

（注）本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約においては、本投資法人が不動産等を取得した場合に資産運用会社に支払う報酬（いわゆる「取得報酬」）は設定していません。

2. 借入状況

第20期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：千円）									
区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金 (1年以内 返済)	株式会社中国銀行	平成22年 6月24日	2,000,000	－	1.14050	平成25年 6月24日			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成22年12月 8日	1,000,000	－	0.80000	平成25年 6月24日			
	株式会社福岡銀行	平成22年 8月26日	2,500,000	－	0.98550	平成25年 8月26日			
	株式会社千葉銀行	平成24年 2月27日	500,000	－	0.60000	平成25年 8月27日			
	株式会社千葉銀行	平成24年 6月25日	500,000	－	0.51892	平成25年 8月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年12月 8日	4,500,000	4,500,000	1.68680	平成25年12月 8日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行（注4）		1,000,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 2月28日	500,000	500,000	0.87818	平成26年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫		2,000,000	1,500,000			期限 一括	（注2）	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成19年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.98000	平成26年 3月19日			
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社八十二銀行		－	1,000,000					
	株式会社広島銀行	平成23年 6月10日	－	1,000,000	0.91900	平成26年 6月10日			
	株式会社京葉銀行		－	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行（注4）		－	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 8月26日	－	1,000,000	0.83875	平成26年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		－	1,000,000					
	株式会社八十二銀行		－	1,000,000					
	株式会社百十四銀行	平成23年 9月26日	－	700,000	0.73000	平成26年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		－	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行	平成24年 8月27日	－	1,000,000	0.59000	平成26年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	500,000	500,000	1.97000	（注3）	（注3）		
小計			24,000,000	28,200,000					
短期 借入金 合計			24,000,000	28,200,000					

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社八十二銀行		1,000,000	－					
	株式会社広島銀行	平成23年 6月10日	1,000,000	－	0.91900	平成26年 6月10日			
	株式会社京葉銀行		1,000,000	－					
	株式会社みずほ銀行（注4）		3,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 8月26日	1,000,000	－	0.83875	平成26年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	－					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	－					
	株式会社百十四銀行	平成23年 9月26日	1,000,000	－	0.73000	平成26年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	－					
	株式会社山梨中央銀行	平成24年 8月27日	1,000,000	－	0.59000	平成26年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	株式会社みずほ銀行（注4）	平成21年12月24日	500,000	500,000	1.55800	平成26年12月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.91875	平成27年 2月26日			
	農林中央金庫	平成22年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.69300	平成27年 2月26日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	住友生命保険相互会社	平成20年 6月24日	3,000,000	3,000,000	2.31750	平成27年 6月24日			
	株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社損害保険ジャパン	平成22年 8月26日	1,000,000	1,000,000	1.31125	平成27年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,190,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年11月 5日	2,190,000	－	0.57000	平成27年 8月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,460,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,460,000	－					
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年 2月26日	2,000,000	1,500,000	0.53818	平成27年 8月27日	期限 一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	平成25年 8月27日	－	1,000,000	0.58000	平成27年 8月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,850,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月27日	1,850,000	－	0.56818	平成27年12月26日			
	株式会社みずほ銀行（注4）		800,000	－					
	株式会社中国銀行		1,000,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	野村信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	2,000,000	2,000,000	0.90800	平成28年 2月27日			
	株式会社広島銀行		500,000	500,000					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成25年 6月24日	－	1,000,000	0.65000	平成28年 5月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社中国銀行	平成23年 8月26日	1,000,000	1,000,000	1.10100	平成28年 8月26日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 9月25日	1,000,000	1,000,000	0.79750	平成28年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 3月16日	500,000	500,000	1.07450	平成29年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行	平成24年 8月27日	500,000	500,000	0.88700	平成29年 2月26日			
	株式会社横浜銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 6月10日	3,000,000	3,000,000	1.43500	平成29年 6月10日			
	株式会社みずほ銀行（注4）		900,000	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	1,000,000	1,000,000	1.12850	平成29年 8月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					

(単位：千円)									
区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,600,000	5,600,000					
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 6月25日	1,400,000	1,400,000	1.03775	平成29年12月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成30年 2月26日			
	株式会社中国銀行	平成25年 6月24日	－	2,000,000	1.09000	平成30年 6月26日			
	株式会社福岡銀行	平成25年 8月26日	－	2,000,000	1.03500	平成30年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月16日	1,250,000	1,250,000	1.44450	平成31年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行（注4）		500,000	500,000			期限 一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 8月27日	3,500,000	3,500,000	1.25200	平成31年 8月26日			
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	2,200,000	2,200,000	1.22000	平成31年 8月26日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成24年 8月27日	500,000	500,000	1.27625	平成31年 8月26日			
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	平成32年 8月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	第一生命保険株式会社	平成25年 2月26日	2,000,000	2,000,000	1.35250	平成33年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	7,750,000	7,500,000	1.97000	（注3）	（注3）		
小計			115,700,000	96,650,000					
借入金 合計			139,700,000	124,850,000					

（注1） 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注2） 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
（注3） 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。
（注4） 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金の借入先欄については、平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行と株式会社みずほ銀行が合併したため、当該合併後の称号である株式会社みずほ銀行を記載しています。

3. 投資法人債の状況

第20期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 3月16日	5,000	5,000	1.85	平成27年 3月16日	期限一括	（注1）	（注2）
第2回無担保投資法人債	平成17年 3月16日	5,000	5,000	2.47	平成32年 3月16日	期限一括	（注1）	（注2）
第4回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	10,000	2.05	平成27年11月30日	期限一括	（注1）	（注3）
第6回無担保投資法人債	平成19年 3月19日	5,000	5,000	2.21	平成29年 3月17日	期限一括	（注1）	（注3）
第7回無担保投資法人債	平成19年 3月19日	4,500	4,500	2.90	平成40年 3月17日	期限一括	（注1）	（注3）
第8回無担保投資法人債	平成22年11月26日	6,000	6,000	0.94	平成26年11月26日	期限一括	（注1）	（注3）
第9回無担保投資法人債	平成22年11月26日	4,000	4,000	1.52	平成29年11月24日	期限一括	（注1）	（注3）
合 計		39,500	39,500					

（注1） 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
（注2） 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3） 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

第20期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	大手町建物五反田ビル	平成25年7月5日	4,100	－	－	－	－
不動産	PMO日本橋大伝馬町	平成25年7月5日	2,080	－	－	－	－
不動産信託受益権	NF本郷ビル	平成25年7月5日	4,700	－	－	－	－
合 計			10,880		－	－	－

（注）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（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金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円) (注)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	大手町建物五反田ビル	平成25年 7月5日	4,100	4,140	大和不動産 鑑定株式会社	平成25年 4月30日
取得	不動産	PMO日本橋大伝馬町	平成25年 7月5日	2,080	2,080	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 4月30日
取得	不動産信託受益権	NF本郷ビル	平成25年 7月5日	4,700	4,700	大和不動産 鑑定株式会社	平成25年 4月30日

（注）「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（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金額）を記載しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第20期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	10,880,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 6,780,000千円 (62.3%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円 (－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	2,080,000千円 (19.1%)	－千円 (－%)
合同会社メトロ本郷	4,700,000千円 (43.2%)	－千円 (－%)
合 計	6,780,000千円 (62.3%)	－千円 (－%)

（注1） 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。（以下「② 支払手数料等の金額」において同じ。）

② 支払手数料等の金額

第20期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	1,166,965千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注2)	764,566千円	65.5%
プロパティ・マネジメント報酬	241,615千円	野村不動産株式会社	164,876千円	68.2%
		野村ビルマネジメント株式会社	21,134千円	8.7%
その他費用	87,754千円	野村不動産株式会社	43,164千円	49.2%
		野村ビルマネジメント株式会社	19,127千円	21.8%

(注1) 本投資法人は、第20期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、プロパティ・マネジメント報酬以外の管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、第20期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。
野村不動産株式会社 31,549千円
野村ビルマネジメント株式会社 660,723千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注1) (注2)
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	38,472
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	20,537
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	11,238
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	3,697
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,789
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	6,076
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	2,726
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	3,675
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	3,824
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	1,237
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	2,960
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,649
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	3,047
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,783
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	2,102
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	1,853
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	1,144
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,353
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,344
NOFテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	4,490
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,440
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,513
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,476
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,343
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	4,017
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,509
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	10,636
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,366
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	5,566
NOF新宿南口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,834
NOF高輪ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,176
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	929
東信目黒ビル	野村ビルマネジメント株式会社	685
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	5,068
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,693
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,998
野村不動産広島ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,747

(注1) プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。
(注2) 当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

■ 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成25年10月31日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

■ 経理の状況

■ 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

■ 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

■ 1. お知らせ

- ① 投資主総会
平成25年7月26日に、本投資法人の第6回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 ・補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として補欠者である執行役員又は監督役員の任期と一致させるため、規約において別段の定めを新設しました。 ・役員会の開催を機動的に行うことができるようにするため、役員会の招集通知の発送の期限について、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意がなくても短縮することを可能とする修正を行いました。 ・平成25年1月4日付にて、社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴い、必要な字句の修正等を行いました。 ・金銭の分配の方針について、内容の明瞭化、法令改正等があった場合への対応及び一般社団法人投資信託協会の諸規則との整合性の観点から所用の変更を行いました。 ・資産運用会社に支払う資産運用報酬の基準について、表現の統一及び内容の明瞭化の観点から、所要の変更を行いました。 ・その他必要な条項の整備
執行役員1名選任の件	伊藤慶幸が執行役員に選任されました。なお、任期は、平成25年8月8日から2年間となります。
監督役員2名選任の件	一條寛昭、宮直仁の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は、平成25年8月8日から2年間となります。
補欠監督役員1名選任の件	吉村貞彦が補欠監督役員に選任されました。

- ② 投資法人役員会
当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件 名	概 要
平成25年6月14日	資産運用委託契約の一部変更	資産運用会社と平成15年8月20日付にて締結した資産運用委託契約に規定する資産運用報酬の基準について、表現の統一及び内容の明瞭化の観点から変更を行いました。
平成25年6月14日	新投資口引受契約の締結	平成25年6月14日及び平成25年6月25日開催の役員会において承認された新投資口の発行について、引受会社（野村證券株式会社他6社（注））に対し、本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。

(注) 引受会社は主幹事会社である野村證券株式会社の他、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、高木証券株式会社及びUBS証券株式会社です。

■ 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ 3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成25年4月30日現在	当期 平成25年10月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,570,955	10,263,757
信託現金及び信託預金	16,753,613	16,789,109
営業未収入金	207,075	241,833
前払費用	86,893	76,950
繰延税金資産	20	11
未収消費税等	—	114,640
その他	326,015	331,455
流動資産合計	27,944,573	27,817,757
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,179,074	32,215,010
減価償却累計額	△4,245,881	△4,585,397
建物（純額）	26,933,192	27,629,612
構築物	92,224	94,262
減価償却累計額	△37,974	△41,717
構築物（純額）	54,250	52,544
機械及び装置	706,907	709,633
減価償却累計額	△226,653	△248,354
機械及び装置（純額）	480,254	461,279
工具、器具及び備品	19,387	20,836
減価償却累計額	△7,106	△8,281
工具、器具及び備品（純額）	12,280	12,554
土地	61,683,840	62,904,814
信託建物	94,157,264	97,319,768
減価償却累計額	△21,647,659	△22,856,103
信託建物（純額）	72,509,604	74,463,665
信託構築物	260,370	260,805
減価償却累計額	△185,134	△189,593
信託構築物（純額）	75,235	71,212
信託機械及び装置	915,784	950,092
減価償却累計額	△558,192	△585,695
信託機械及び装置（純額）	357,591	364,396
信託工具、器具及び備品	331,351	379,034
減価償却累計額	△173,487	△189,279
信託工具、器具及び備品（純額）	157,864	189,755
信託土地	201,040,928	204,369,361
信託リース資産	57,100	43,691
減価償却累計額	△23,352	△3,791
信託リース資産（純額）	33,747	39,900
その他	63,002	52,243
有形固定資産合計	363,401,792	370,611,340
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託借地権	—	3,232,022
信託その他無形固定資産	1,037	805
無形固定資産合計	1,901,942	5,133,732
投資その他の資産		
長期前払費用	169,665	158,288
敷金及び保証金	410,880	410,880
投資その他の資産合計	580,545	569,168
固定資産合計	365,884,280	376,314,241
繰延資産		
投資法人債発行費	85,630	75,821
繰延資産合計	85,630	75,821
資産合計	393,914,483	404,207,821

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 平成25年4月30日現在		当期 平成25年10月31日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	922,741		949,472	
1年内返済予定の長期借入金	24,000,000		28,200,000	
信託リース債務	8,148		8,439	
未払金	1,488,513		1,055,426	
未払費用	584,953		593,924	
未払法人税等	477		265	
未払消費税等	196,747		—	
前受金	1,832,404		1,751,651	
預り金	519,339		170,623	
流動負債合計	29,553,325		32,729,803	
固定負債				
投資法人債	39,500,000		39,500,000	
長期借入金	115,700,000		96,650,000	
信託リース債務	27,415		33,388	
預り敷金及び保証金	4,077,558		4,176,225	
信託預り敷金及び保証金	15,474,253		15,712,680	
固定負債合計	174,779,226		156,072,295	
負債合計	204,332,551		188,802,099	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	185,455,446		211,430,494	
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金	100,000		339,120	
任意積立金合計	100,000		339,120	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,026,484		3,636,107	
剰余金合計	4,126,484		3,975,227	
投資主資本合計	189,581,931		215,405,721	
純資産合計	※1	189,581,931	※1	215,405,721
負債純資産合計		393,914,483		404,207,821

損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日		当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,189,423	※1	10,898,220
その他賃貸事業収入	※1	1,245,038	※1	1,479,947
不動産等売却益	※2	239,120		—
営業収益合計		12,673,582		12,378,167
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,967,797	※1	6,080,501
資産運用報酬		974,346		983,961
資産保管手数料		28,651		28,521
一般事務委託手数料		64,335		65,884
役員報酬		8,000		7,200
その他営業費用		85,702		84,516
営業費用合計		7,128,834		7,250,585
営業利益		5,544,747		5,127,582
営業外収益				
受取利息		2,656		2,841
受取保険金		8,294		—
未払分配金戻入		6,536		5,065
その他		75		897
営業外収益合計		17,563		8,804
営業外費用				
支払利息		902,901		864,625
投資法人債利息		386,591		392,608
投資法人債発行費償却		9,808		9,808
融資関連費用		103,203		82,394
投資口交付費		—		47,254
その他		132,413		102,915
営業外費用合計		1,534,918		1,499,606
経常利益		4,027,392		3,636,780
税引前当期純利益		4,027,392		3,636,780
法人税、住民税及び事業税		1,016		842
法人税等調整額		△14		8
法人税等合計		1,002		850
当期純利益		4,026,390		3,635,929
前期繰越利益		94		177
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,026,484		3,636,107

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日		当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		185,455,446		185,455,446
当期変動額				
新投資口の発行		—		25,975,047
当期変動額合計		—		25,975,047
当期末残高	※1	185,455,446	※1	211,430,494
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		100,000		100,000
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		239,120
当期変動額合計		—		239,120
当期末残高		100,000		339,120
任意積立金合計				
当期首残高		100,000		100,000
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		239,120
当期変動額合計		—		239,120
当期末残高		100,000		339,120
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		3,912,991		4,026,484
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		△239,120
剰余金の配当		△3,912,897		△3,787,186
当期純利益		4,026,390		3,635,929
当期変動額合計		113,493		△390,377
当期末残高		4,026,484		3,636,107
剰余金合計				
当期首残高		4,012,991		4,126,484
当期変動額				
剰余金の配当		△3,912,897		△3,787,186
当期純利益		4,026,390		3,635,929
当期変動額合計		113,493		△151,257
当期末残高		4,126,484		3,975,227
投資主資本合計				
当期首残高		189,468,438		189,581,931
当期変動額				
新投資口の発行		—		25,975,047
剰余金の配当		△3,912,897		△3,787,186
当期純利益		4,026,390		3,635,929
当期変動額合計		113,493		25,823,790
当期末残高		189,581,931		215,405,721
純資産合計				
当期首残高		189,468,438		189,581,931
当期変動額				
新投資口の発行		—		25,975,047
剰余金の配当		△3,912,897		△3,787,186
当期純利益		4,026,390		3,635,929
当期変動額合計		113,493		25,823,790
当期末残高		189,581,931		215,405,721

注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日																
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）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>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><tr><td>建物</td><td>3～70年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>8～45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）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>③リース資産</p> <p>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</p> <p>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	8～45年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～18年	<p>①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>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><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）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>③リース資産</p> <p>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</p> <p>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	8～45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>投資法人債発行費</p> <p>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>	<p>①投資法人債発行費</p> <p>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> <p>②投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しています。</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</p> <p>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。</p> <p>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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,677千円です。</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</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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>																

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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 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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (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 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 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。	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 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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (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 (3) 信託借地権及び信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成25年4月30日現在	当期 平成25年10月31日現在
※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 50,000千円	※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 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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額 30,000,000千円 －千円 30,000,000千円	※ 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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額 30,000,000千円 －千円 30,000,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日			当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	8,912,111		賃料収入	8,737,370	
共益費収入	2,277,311	11,189,423	共益費収入	2,160,850	10,898,220
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
月極駐車場収入	260,366		月極駐車場収入	273,282	
付帯収益	834,581		付帯収益	1,003,285	
その他賃料収入	138,082		その他賃料収入	173,558	
その他雑収入	12,008	1,245,038	その他雑収入	29,821	1,479,947
不動産賃貸事業収益合計		12,434,461	不動産賃貸事業収益合計		12,378,167
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費	1,161,531		外注委託費	1,166,965	
プロパティ・マネジメント報酬	263,494		プロパティ・マネジメント報酬	241,615	
公租公課	1,122,026		公租公課	1,125,031	
水道光熱費	958,895		水道光熱費	1,212,665	
保険料	19,825		保険料	20,058	
修繕費	548,146		修繕費	362,328	
減価償却費	1,654,503		減価償却費	1,658,030	
その他費用	239,374	5,967,797	その他費用	293,806	6,080,501
不動産賃貸事業費用合計		5,967,797	不動産賃貸事業費用合計		6,080,501
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		6,466,664	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		6,297,666
※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）			－		
NOF神戸海岸ビル					
不動産等売却収入	3,050,000				
不動産等売却原価	2,718,926				
その他売却費用	91,952				
不動産等売却益		239,120			

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日		当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31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		※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		305,123口	372,553口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成25年4月30日現在		当期 平成25年10月31日現在	
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（単位：千円）		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（単位：千円）	
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	11
（繰延税金資産の純額）	20	（繰延税金資産の純額）	11
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（単位：％）		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（単位：％）	
法定実効税率（調整）	36.59	法定実効税率（調整）	36.59
支払配当の損金算入額	△34.41	支払配当の損金算入額	△37.48
その他	△2.16	その他	0.91
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）（ご参考）

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を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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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）を参照してください。）。

（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	10,570,955	10,570,955	－
(2) 信託現金及び信託預金	16,753,613	16,753,613	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(24,000,000)	(24,110,495)	110,495
(4) 投資法人債	(39,500,000)	(40,887,971)	1,387,971
(5) 長期借入金	(115,700,000)	(116,939,008)	1,239,008
(6) 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年内返済予定の長期借入金、(5) 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（下記（6）②参照）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。

(4) 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。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：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。

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	79,350,000	67,350,000	※	

※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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(5)参照）。

（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（貸借対照表計上額4,077,558千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額15,474,253千円）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。

(注4) 金銭債権の償還予定額

(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	10,570,955	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	16,753,613	－	－	－	－	－
合 計	27,324,568	－	－	－	－	－

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(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	24,000,000	24,850,000	29,800,000	14,750,000	26,800,000	19,500,000
合 計	24,000,000	35,850,000	39,800,000	19,750,000	30,800,000	29,000,000

当期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

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を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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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）を参照してください。）。

(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	－
(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
(6) 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年内返済予定の長期借入金、(5) 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（下記（6）②参照）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。

(4) 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。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：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、当該長期借入金の時価に含めて記載していません（上記（注2）(3)、(5)参照）。

(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（貸借対照表計上額4,176,225千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額15,712,680千円）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。

(注4) 金銭債権の償還予定額

(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	－	－	－	－	－

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）（ご参考）

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平成25年4月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
368,621,006	△3,318,309	365,302,697	316,788,000

(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な減少額はNOF神戸海岸ビル（2,718,926千円）の譲渡によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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4月期（第19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。

当期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

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平成25年10月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
365,302,697	10,441,570	375,744,268	324,084,000

(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、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）の取得によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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（第20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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）（ご参考）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 （注1）	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	5.01%			営業未収入金	907
				賃貸収入等	331,844	前受金	59,796
						信託預り敷金 及び保証金	545,505
				プロパティ・ マネジメント報酬等	183,806	（営業） 未払金	61,452
				修繕工事等	35,274		
				不動産等売買 媒介手数料	91,560	－	－
利害関係人等	野村ビルマネジ メント株式会社	不動産業	－	外注委託費	771,466	（営業） 未払金	687,026
				修繕工事等	810,186		
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	－	1年内返済予定の 長期借入金の返済	2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
				長期借入金の借入	1,460,000	長期借入金	10,510,000
				支払利息	92,066	未払費用	29,119

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 （注1）	取引金額 （千円）（注2）	科 目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	4.10%			営業未収入金	1,522
				賃貸収入等	357,021	前受金	61,584
						信託預り敷金 及び保証金	565,498
				プロパティ・ マネジメント報酬等	164,876	（営業） 未払金	62,957
				修繕工事等	31,549		
				不動産の購入	2,080,000	－	－
利害関係人等	野村ビルマネジ メント株式会社	不動産業	－	外注委託費	764,566	（営業） 未払金	491,836
				修繕工事等	660,723		
利害関係人等	合同会社 メトロ本郷	不動産業	－	不動産信託受益権 の購入	4,700,000	－	－
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	0.23%	長期借入金の返済	1,460,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
						長期借入金	9,050,000
				支払利息	91,418	未払費用	30,635

（注1）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日		当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	
1口当たり純資産額	621,329円	1口当たり純資産額	578,188円
1口当たり当期純利益	13,195円	1口当たり当期純利益	10,413円
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。		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。		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）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（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日		当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	
当期純利益（千円）	4,026,390	当期純利益（千円）	3,635,929
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	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）	4,026,390	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,635,929
期中平均投資口数（口）	305,123	期中平均投資口数（口）	349,142

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
新投資口の発行 本投資法人は、平成25年6月14日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、平成25年6月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 （1）公募による新投資口の発行（一般募集） 発行新投資口数 ：62,730口 分配金起算日 ：平成25年5月1日 （2）第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数 ：4,700口 割当先 ：野村證券株式会社 分配金起算日 ：平成25年5月1日 ※第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。 （3）資金使途 一般募集における手取金については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金と併せて、平成25年7月5日に取得を予定している大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得資金（取得諸経費を含みます。）に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当する予定です。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
I. 当期末処分利益	4,026,484,621円	3,636,107,436円
II. 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	－円	89,422,564円
III. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	3,787,186,676円 (12,412円)	3,725,530,000円 (10,000円)
IV. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	239,120,122円	－円
V. 次期繰越利益	177,823円	－円
分配金の額の算出方法	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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である3,787,186,676円を利益分配金として分配することとしました。 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。	

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成25年12月9日

野村不動産オフィスファンド投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 牧野明弘

業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 町内和徳

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成25年5月1日から平成25年10月31日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)			
	前期（ご参考） 自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年 10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	4,027,392	3,636,780	
減価償却費	1,654,767	1,658,262	
長期前払費用償却額	11,133	11,339	
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	△2,656	△2,841	
支払利息	1,289,493	1,257,234	
固定資産除却損	18,696	10,885	
営業未収入金の増減額（△は増加）	52,909	△34,758	
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△114,640	
営業未払金の増減額（△は減少）	△147,954	26,730	
未払金の増減額（△は減少）	314,677	△312,681	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△45,919	△196,747	
前受金の増減額（△は減少）	△42,573	△80,752	
預り金の増減額（△は減少）	457,377	△348,715	
信託有形固定資産の売却による減少額	2,718,926	－	
その他	33,812	5,758	
小 計	10,349,891	5,572,916	
利息の受取額	2,656	2,841	
利息の支払額	△1,416,428	△1,248,509	
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△732	△1,054	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,935,387	4,326,194	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△55,253	△2,227,627	
信託有形固定資産の取得による支出	△820,383	△6,769,401	
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	△268,502	△205,971	
預り敷金及び保証金の受入による収入	178,697	304,639	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△943,181	△1,238,617	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	299,540	1,477,044	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,609,084	△11,891,957	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	－	
長期借入れによる収入	22,500,000	6,000,000	
長期借入金の返済による支出	△24,950,000	△20,850,000	
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	△3,910,440	△3,783,733	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,360,440	7,294,060	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△34,136	△271,701	
現金及び現金同等物の期首残高	27,358,705	27,324,568	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 27,324,568	※1 27,052,866	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「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)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年 10月31日
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）の範囲	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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年 10月31日
※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	※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
(平成25年4月30日現在)	(平成25年10月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
10,570,955	10,263,757
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
16,753,613	16,789,109
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
27,324,568	27,052,866



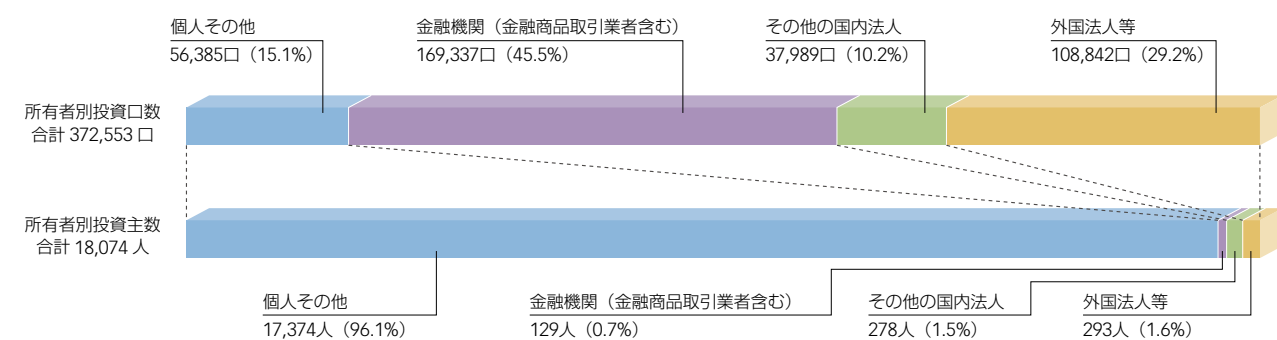
■ 投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成25年10月31日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



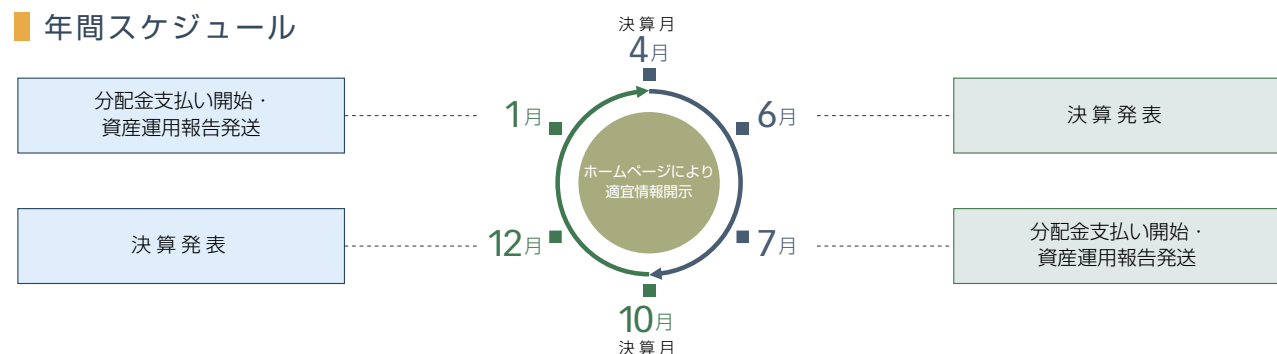
■ 所有者別投資主の構成



（注）平成25年10月末日現在

（注）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%にならないことがあります。

■ 年間スケジュール



■ 投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

■ 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8959）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711（通話料無料）

■ ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示につとめています。

- NOFの特徴、投資運用方針、会社概要
- ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の状況、上位テナント
- プレスリリース、最新ファンドデータ、運用実績、分配金、決算情報

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

（URL） <http://www.nre-of.co.jp/>

