

平成27年4月期 決算短信 (R E I T)

平成27年6月15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) 安部憲生
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 NOF運用部長 (氏名) 吉原章司
TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月29日 分配金支払開始予定日 平成27年7月16日

決算補足説明資料作成の有無: 無
決算説明会開催の有無: 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27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	
27年 4月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期	13,025	△0.6	5,150	△5.3	3,614	△8.3	3,613	△8.3
	13,105	6.9	5,441	6.6	3,942	8.6	3,941	8.6

	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
27年 4月期	円 9,699	% 1.7	% 0.8	% 27.7
26年10月期	10,579	1.8	0.9	30.1

(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

(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

(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
27年 4月期	円 9,699	百万円 3,613	円 0	百万円 0	% 99.9	% 1.7
26年10月期	10,579	3,941	0	0	99.9	1.8

(注1) 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。

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

(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
27年 4月期	百万円 439,861	百万円 215,198	% 48.9	円 577,630
26年10月期	435,644	215,525	49.5	578,510

(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
27年 4月期	百万円 4,598	百万円 △5,931	百万円 887	百万円 31,748
26年10月期	6,967	△1,303	△3,971	32,193

2. 平成27年10月期の運用状況の予想(平成27年5月1日～平成27年10月31日) (参考) (注)

(%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
27年10月期	百万円 13,030	% 0.0	百万円 4,909	% △4.7	百万円 3,398	% △6.0	百万円 3,397	% △6.0	円 9,120	円 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,120円

(注) 本運用状況の予想は、後記「2. 運用方針及び運用状況／(2) 運用状況／③ 決算後に生じた重要な事実」記載の野村不動産マスター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との合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、本運用状況の予想は、当該合併が成立した際の新設合併設立法人の成立日の前日までの期間(みなし営業期間)に関する本投資法人の運用状況の予想ではありませんので、ご留意下さい。当該合併が成立した際の新設合併設立法人の業績予想については、平成27年5月27日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人、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合併後の平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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)	27年4月期	372,553口	26年10月期	372,553口
② 期末自己投資口数	27年4月期	0口	26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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※ 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、前記合併の成立を前提とするものではありません。なお、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、4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

最近の有価証券報告書（平成27年1月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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27年1月29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23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、平成26年4月の消費増税以降低迷していた内需の底入れを受けて、緩やかな回復基調が継続しています。さらに、日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価の押し下げが追い風となり、企業業績の改善や、設備投資の増加が見られます。平成27年3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1ポイントの改善となっています。景気の先行きについては、雇用・所得環境に着実な改善が見られ、個人消費の下支えが期待されることから、今後も回復基調が続くものと思われます。

このような環境の中、不動産賃貸収益への改善期待や金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、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、企業収益の改善を背景とした立地・スペック改善、新規出店、事業拡大及び企業の合併・買収に伴う拠点統合を目的とする移転・集約ニーズや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9月末時点5.65%と5年7ヶ月ぶりに5%台に低下し、その後も5%台で推移しています（平成27年4月末時点5.34%）。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上昇傾向が継続しておりオフィス賃貸市場は回復局面に入っていると考えています。

（ロ）不動産売買市場

不動産売買市場については、金融緩和等により国内の資金調達環境が良好であること、賃貸市場に回復の動きがあること等により、J-REITをはじめ国内外の不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得意欲は引き続き旺盛です。他方で、取引参加者の増加や資産価格の先高感から、物件の取得競争には一部過熱感がみられています。

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。

第23期末（平成27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、55物件（賃貸可能面積430,973.52m²）、組み入れ資産規模では約4,144億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理については、前記「A. 運用環境」に記載のとおりオフィス賃貸市場は緩やかな回復を示していますが、本投資法人においては、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が前期に比べて縮小しているものの解消するまでには至っておらず、依然として難易度の高い状況にあります。当期は、新規募集に際しては募集賃料増額物件の拡大や既存テナントの増床ニーズの取込み、新規テナントの獲得を推進しました。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。その結果、契約更新テナントの月額賃料従前対比は改善傾向を示しています。さらに、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、テナント満足度向上に努めました。

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、前期末比+0.4ポイントの97.5%と高稼働率を維持しています。野村不動産グループ^(注)等のノウハウを活用し、安定的な賃貸事業収益を確保しているものといえます。

（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. 資金調達の状況

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、返済期限を迎える有利子負債233.5億円（内、投資法人債110億円）のリファイナンス及び新規物件取得資金51.2億円の調達に際し、長期固定化を意識し平均金利0.93%、平均借入期間7.0年での資金調達（内、投資法人債60億円）を実施しました。その結果、第23期末の有利子負債残高は、1,969.5億円（内、投資法人債345億円）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.8%となりました。

なお、第23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23期（平成27年4月期）は営業収益13,025百万円、営業利益5,150百万円、経常利益3,614百万円、当期純利益3,613百万円という実績となりました。

第23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、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,699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23期）の概況 / A. 運用環境」で述べたとおり、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及び雇用・所得環境の改善、個人消費の下支え等により緩やかな回復基調が続くことが期待され、こうした背景のもと、企業の床需要の回復や賃料負担力の向上等オフィス賃貸市場は緩やかな回復を示しています。

また、J-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策に加え、年金積立金管理運用独立行政法人の運用資産構成の見直しによる資金の一部の流入、NISA（少額投資非課税制度）の開始等により、個人投資によるものを含め不動産市場に対する資金供給は良好で、東証REIT指数も堅調に推移しています。

このような状況下において、本投資法人は、引き続き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賃貸市場の回復局面を確実に捉える積極的な物件運営を心掛け、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きます。

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、現時点で空室又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、高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とポートフォリオの質の向上

本投資法人は、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質の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ます。とりわけ、野村不動産グループでは、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ「プレミアムミッドサイズ オフィス（PMO）」シリーズを中心にオフィスビルを継続開発しており、本投資法人の有力なパイプラインとして更に連携を強化していきます。

また、収益性が低くその改善見通しを立てにくい物件や、築年数が経過し将来的に修繕費の増加が見込まれる物件については、適宜売却を検討しポートフォリオの質の向上に努めています。

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

- ・野村不動産マスター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との合併

本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」とい、本投資法人、NMF及びNRFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成27年5月27日開催の各消滅投資法人の役員会にて、平成27年10月1日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。

（イ）本合併の目的

各消滅投資法人はいずれも、資産運用会社に資産運用業務を委託し、野村不動産グループからのスponsaサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてきましたが、近年、物件取得競争の激化、J-REIT市場における規模の二極化の進展、J-REITの投資対象セクターの多様化といった環境変化に直面しています。

各消滅投資法人は、かかる環境変化に対峙し、持続的な投資主価値向上を実現するための施策をそれぞれ検討してきましたが、将来に亘る成長力の強化のためには、資産規模の拡大、ポートフォリオの分散、財務基盤の安定性の強化が必要であるとの共通認識を有しており、投資主価値向上のための施策として合併に関する協議・検討を重ねてきました。

本合併により、資産規模9,000億円強を誇る国内最大級の総合型REITへと転換し、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、これまで各消滅投資法人の運用等を通じて培われた資産運用会社の豊富かつ専門的なノウハウを最大限発揮するとともに、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できると考えています。

具体的には、各消滅投資法人は、本合併について下記の意義を有するものと考えています。

- ① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求
- ② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化
- ③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

合併後の新投資法人は、上記の本合併の意義を踏まえ、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。また、本合併後には、外部成長及び内部成長による分配金の増加や投資口の流動性向上によって、投資口価格の安定性が高まる等の合併効果も期待できると見込んでいます。

（ロ）合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NRFの投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、NMFの投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、それぞれ割当交付します。これにより、本投資法人及びNRFの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（ハ）合併交付金の交付

新投資法人は、各消滅投資法人の平成27年9月30日までの最終営業期間（NMFについては、平成27年9月1日から平成27年9月30日まで：本投資法人については、平成27年5月1日から平成27年9月30日まで：NRFについては、平成27年6月1日から平成27年9月30日まで。）の金銭の分配の代わりとして、各消滅投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の各消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各消滅投資法人及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した各消滅投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における各消滅投資法人の分配可能利益の額を成立日の前日における当該各消滅投資法人の発行済投資口数から各消滅投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせします。

なお、NMFの平成27年8月期（平成27年3月1日から平成27年8月31日まで）に係る分配金につきましては、新投資法人の成立日までにNMFにおいて当該営業期間に係る金銭の分配に係る計算書の承認を行い、平成27年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配を行う予定ですが、その支払いは本合併による新投資法人の成立後となる見込みです。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、第23期末（平成27年4月末日）後、平成27年5月27日付で、本合併の成立を条件として、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	PMO田町	PMO銀座八丁目
所在地（注1）	（地番）東京都港区芝五丁目202番1他2筆 （住居表示）東京都港区芝五丁目31番17号	（地番）東京都中央区銀座八丁目204番8他4筆 （住居表示）東京都中央区銀座八丁目12番8号
構造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	鉄骨造陸屋根10階建
敷地面積（注1）	709.50m ² (214.62坪)	321.39m ² (97.22坪)
延床面積（注1）	5,171.17m ² (1,564.27坪)	2,487.63m ² (752.50坪)
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年2月7日	平成26年4月25日
取得予定価格（注2）	6,210百万円	3,970百万円
契約締結日	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）
取得予定日	平成28年3月1日（不動産の引渡し）	平成28年3月1日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定

特定資産の種類	不動産
物件名称	PMO芝公園
所在地（注1）	（地番）東京都港区芝公園一丁目13番8 （住居表示）東京都港区芝公園一丁目2番1号
構造（注1）	鉄骨造陸屋根8階建
敷地面積（注1）	547.05m ² (165.48坪)
延床面積（注1）	3,362.95m ² (1,017.29坪)
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年7月31日
取得予定価格（注2）	3,900百万円
契約締結日	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）
取得予定日	平成28年3月1日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定

(注1) 「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された不動産の売買代金の金額）を記載しています。

B. 第7回投資主総会付議予定議案

平成27年7月30日開催予定の本投資法人の第7回投資主総会に、本合併に係る新設合併契約の承認、資産運用委託契約の解約、執行役員1名及び監督役員2名の選任議案並びに規約の変更に係る議案を付議する予定です。

平成27年10月期の運用状況の予想(参考)に当たっての前提条件

(注) 本運用状況の予想は、本合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、以下の前提条件は、本合併及びこれに関連する取引等がなかったものと仮定したものであり、実際とは異なる可能性があります。

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 第24期営業期間：平成27年5月1日～平成27年10月31日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が平成27年4月末日（第23期末）現在保有する不動産等（55物件）（以下「第23期末保有資産」といいます。）につき、平成27年10月末日（第24期末）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	<ul style="list-style-type: none"> ● 第23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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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55物件のうち54物件の平成27年10月期（第24期）に対応する額として、想定される年税額1,227百万円を賃貸事業費用に計上しています。 ● 外注委託費は1,578百万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6,840百万円、減価償却費は1,894百万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1,280百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息として1,282百万円を見込んでいます。 ● 融資関連費用として101百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、162,450百万円の借入金残高及び34,500百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 平成27年10月末日（第24期末）までに返済期限が到来する借入金11,750百万円については、約定弁済250百万円を行うほか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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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額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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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26年10月31日現在	当期 平成27年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,811,727	14,860,960
信託現金及び信託預金	17,382,219	16,887,746
営業未収入金	232,071	203,951
前払費用	84,470	125,098
繰延税金資産	36	15
未収消費税等	—	6,850
その他	367,030	322,420
流動資産合計	32,877,557	32,407,043
固定資産		
有形固定資産		
建物	40,114,670	41,933,805
減価償却累計額	△5,498,287	△5,997,834
建物(純額)	34,616,382	35,935,971
構築物	97,422	109,682
減価償却累計額	△50,233	△54,951
構築物(純額)	47,189	54,731
機械及び装置	713,821	797,865
減価償却累計額	△292,044	△315,017
機械及び装置(純額)	421,777	482,848
工具、器具及び備品	35,223	47,393
減価償却累計額	△11,237	△13,748
工具、器具及び備品(純額)	23,986	33,645
土地	83,320,976	86,784,496
信託建物	98,752,439	99,750,133
減価償却累計額	△25,235,480	△26,464,212
信託建物(純額)	73,516,959	73,285,921
信託構築物	262,941	264,016
減価償却累計額	△198,312	△202,929
信託構築物(純額)	64,628	61,087
信託機械及び装置	1,018,792	1,039,553
減価償却累計額	△638,280	△667,270
信託機械及び装置(純額)	380,512	372,283
信託工具、器具及び備品	410,113	434,251
減価償却累計額	△223,759	△240,494
信託工具、器具及び備品(純額)	186,354	193,757
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	△11,828	△15,847
信託リース資産(純額)	31,862	27,843
その他	42,693	106,540
有形固定資産合計	397,022,683	401,708,488
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	741	725

(単位:千円)

	前期 平成26年10月31日現在	当期 平成27年4月30日現在
無形固定資産合計	5,133,669	5,133,653
投資その他の資産		
長期前払費用	143,652	110,492
敷金及び保証金	410,890	410,890
投資その他の資産合計	554,542	521,382
固定資産合計	402,710,894	407,363,523
繰延資産		
投資法人債発行費	56,203	90,456
繰延資産合計	56,203	90,456
資産合計	435,644,655	439,861,023
負債の部		
流動負債		
営業未払金	894,436	935,980
1年内償還予定の投資法人債	11,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,350,000	18,000,000
信託リース債務	8,651	8,651
未払金	1,250,248	1,380,260
未払費用	606,337	557,803
未払法人税等	751	290
未払消費税等	596,342	—
前受金	1,917,534	1,898,264
預り金	331,584	76,248
流動負債合計	40,955,886	32,857,498
固定負債		
投資法人債	28,500,000	24,500,000
長期借入金	128,230,000	144,450,000
信託リース債務	25,581	21,256
預り敷金及び保証金	6,750,508	7,022,702
信託預り敷金及び保証金	15,656,745	15,811,409
固定負債合計	179,162,836	191,805,368
負債合計	220,118,723	224,662,866
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,430,494	211,430,494
剩余金		
任意積立金		
圧縮積立金	154,176	154,176
任意積立金合計	154,176	154,176
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,941,262	3,613,486
剩余金合計	4,095,438	3,767,662
投資主資本合計	215,525,932	215,198,156
純資産合計	※1 215,525,932	※1 215,198,156
負債純資産合計	435,644,655	439,861,023

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,747,350	※1 11,601,464
その他賃貸事業収入	※1 1,358,379	※1 1,423,559
営業収益合計	13,105,730	13,025,024
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,403,535	※1 6,597,380
資産運用報酬	1,070,098	1,043,927
資産保管手数料	30,051	30,086
一般事務委託手数料	70,565	79,926
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	82,953	116,252
営業費用合計	7,664,406	7,874,773
営業利益	5,441,323	5,150,250
営業外収益		
受取利息	2,927	3,173
受取保険金	4,288	10,415
未払分配金戻入	2,847	3,272
その他	1,402	63
営業外収益合計	11,466	16,925
営業外費用		
支払利息	951,320	929,997
投資法人債利息	392,608	377,792
投資法人債発行費償却	9,808	8,954
融資関連費用	96,362	109,391
その他	60,101	126,621
営業外費用合計	1,510,202	1,552,757
経常利益	3,942,588	3,614,418
税引前当期純利益	3,942,588	3,614,418
法人税、住民税及び事業税	1,346	934
法人税等調整額	△20	21
法人税等合計	1,325	956
当期純利益	3,941,262	3,613,462
前期繰越利益	—	23
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,941,262	3,613,486

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

出資総額	投資主資本					純資産合計 投資主資本合計 剩余金合計						
	剩余金			当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)								
	任意積立金		任意積立金合計									
	圧縮積立金	任意積立金合計										
当期首残高	211,430,494	249,697	249,697	3,630,008	3,879,706	215,310,200	215,310,200					
当期変動額												
圧縮積立金の取崩	—	△95,521	△95,521	95,521	—	—	—					
剩余金の配当	—	—	—	△3,725,530	△3,725,530	△3,725,530	△3,725,530					
当期純利益	—	—	—	3,941,262	3,941,262	3,941,262	3,941,262					
当期変動額合計	—	△95,521	△95,521	311,253	215,732	215,732	215,732					
当期末残高	※1 211,430,494	154,176	154,176	3,941,262	4,095,438	215,525,932	215,525,932					

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位:千円)

出資総額	投資主資本					純資産合計 投資主資本合計 剩余金合計						
	剩余金			当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)								
	任意積立金		任意積立金合計									
	圧縮積立金	任意積立金合計										
当期首残高	211,430,494	154,176	154,176	3,941,262	4,095,438	215,525,932	215,525,932					
当期変動額												
剩余金の配当	—	—	—	△3,941,238	△3,941,238	△3,941,238	△3,941,238					
当期純利益	—	—	—	3,613,462	3,613,462	3,613,462	3,613,462					
当期変動額合計	—	—	—	△327,775	△327,775	△327,775	△327,775					
当期末残高	※1 211,430,494	154,176	154,176	3,613,486	3,767,662	215,198,156	215,198,156					

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成 26年 5月 1日	自 平成 26年 11月 1日
	至 平成 26年 10月 31日	至 平成 27年 4月 30日
I. 当期末処分利益	3,941,262,129円	3,613,486,500円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,941,238,187円 (10,579円)	3,613,391,547円 (9,699円)
III. 次期繰越利益	23,942円	94,953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、当期末処分利益の概ね全額である3,941,238,187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、当期末処分利益の概ね全額である3,613,391,547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 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,942,588	3,614,418
減価償却費	1,806,384	1,845,127
長期前払費用償却額	10,862	10,918
投資法人債発行費償却	9,808	8,954
受取利息	△2,927	△3,173
支払利息	1,343,928	1,307,789
固定資産除却損	3,129	25,094
営業未収入金の増減額(△は増加)	△18,807	28,120
未収消費税等の増減額(△は増加)	135,535	△6,850
営業未払金の増減額(△は減少)	194,793	41,457
未払金の増減額(△は減少)	57,167	△74,739
未払消費税等の増減額(△は減少)	596,342	△596,342
前受金の増減額(△は減少)	△1,590	△19,270
預り金の増減額(△は減少)	214,887	△255,335
その他	△19,854	26,961
小計	8,272,247	5,953,132
利息の受取額	2,927	3,173
利息の支払額	△1,306,627	△1,356,077
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,017	△1,396
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	6,967,529	4,598,831
有形固定資産の取得による支出	△391,303	△5,406,157
信託有形固定資産の取得による支出	△680,978	△952,568
預り敷金及び保証金の返還による支出	△161,680	△132,809
預り敷金及び保証金の受入による収入	109,595	405,003
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△604,402	△584,048
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	425,377	738,712
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,303,392	△5,931,868
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,700,000	22,470,000
長期借入金の返済による支出	△11,950,000	△12,600,000
投資法人債の発行による収入	—	6,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△11,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△43,207
分配金の支払額	△3,721,940	△3,938,995
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,971,940	887,796
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,692,196	△445,240
現金及び現金同等物の期首残高	30,501,750	32,193,947
現金及び現金同等物の期末残高	※1 32,193,947	※1 31,748,707

(6) 繼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> <tbody> <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> </tbody> </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. 繼延資産の処理方法	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。								
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係る固定資産税、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。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0円、当期においては18,293千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繼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	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、隨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。								

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 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(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。</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 26年 10月 31日)	当期 (平成 27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 26年 10月 31日)	当期 (平成 27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
借入実行残高	一千円
差引額	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 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	自 平成 26年 11月 1日 至 平成 27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	9,624,983	9,544,014	
共益費収入	2,122,367	11,747,350	2,057,449
その他賃貸事業収入			11,601,464
月極駐車場収入	274,830	279,110	
付帯収益	998,174	858,926	
その他賃料収入	83,246	185,906	
その他雑収入	2,127	1,358,379	99,616
不動産賃貸事業収益合計		13,105,730	13,025,024
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
外注委託費	1,246,781	1,250,388	
プロパティ・マネジメント報酬	247,816	264,753	
公租公課	1,156,612	1,139,644	
水道光熱費	1,238,961	1,076,775	
保険料	21,061	19,334	
修繕費	376,287	630,233	
減価償却費	1,806,361	1,845,111	
その他費用	309,653	371,138	6,597,380
不動産賃貸事業費用合計		6,403,535	6,597,380
C. 不動産賃貸事業損益			
(A-B)		6,702,194	6,427,643

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	当期 自 平成 26年 11月 1日 至 平成 27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 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	当期 自 平成 26年 11月 1日 至 平成 27年 4月 30日
現金及び預金	14,811,727	14,860,960
信託現金及び信託預金	17,382,219	16,887,746
現金及び現金同等物	32,193,947	31,748,707

〔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行っています。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26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）を参照して下さい。）。

(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	14,811,727	14,811,727	—
(2) 信託現金及び信託預金	17,382,219	17,382,219	—
資産合計	32,193,947	32,193,947	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(11,000,000)	(11,029,333)	29,333
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(24,350,000)	(24,491,681)	141,681
(5) 投資法人債	(28,500,000)	(30,303,349)	1,803,349
(6) 長期借入金	(128,230,000)	(129,959,704)	1,729,704
負債合計	(192,080,000)	(195,784,067)	3,704,067
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成27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）を参照して下さい。）。

(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	14,860,960	14,860,960	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,887,746	16,887,746	—
資産合計	31,748,707	31,748,707	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,097,200)	97,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(18,000,000)	(18,052,817)	52,817
(5) 投資法人債	(24,500,000)	(26,153,660)	1,653,660
(6) 長期借入金	(144,450,000)	(146,241,065)	1,791,065
負債合計	(196,950,000)	(200,544,742)	3,594,742
(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。

(7) 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) 貸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26年10月31日貸借対照表計上額6,750,508千円、平成27年4月30日貸借対照表計上額7,022,702千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成26年10月31日貸借対照表計上額15,656,745千円、平成27年4月30日貸借対照表計上額15,811,409千円）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) 金銭債権の決算日（平成26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	14,811,727	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	17,382,219	—	—	—	—	—
合 計	32,193,947	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27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	14,860,960	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,887,746	—	—	—	—	—
合 計	31,748,707	—	—	—	—	—

(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26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	24,350,000	22,000,000	20,400,000	17,900,000	30,400,000	37,530,000
合 計	35,350,000	32,000,000	25,400,000	21,900,000	30,400,000	47,030,000

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27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	10,000,000	5,000,000	4,000,000	—	5,000,000	10,500,000
長期借入金	18,000,000	28,250,000	26,800,000	19,300,000	20,850,000	49,250,000
合 計	28,000,000	33,250,000	30,800,000	19,300,000	25,850,000	59,750,000

[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26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27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26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	97,280,000	87,930,000	※	—

※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。

当期(平成27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	98,600,000	93,100,000	※	—

※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 26年 10月 31日)	当期 (平成 27年 4月 30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	36千円	15千円
繰延税金資産の純額	36千円	15千円

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 26年 10月 31日)	当期 (平成 27年 4月 30日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△34.15%	△34.14%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	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 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	当期 自 平成 26年 11月 1日 至 平成 27年 4月 30日
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	402,801,559	402,155,611
	期中増減額	△645,948	4,685,804
	期末残高	402,155,611	406,841,415
	期末時価	348,841,000	356,868,000

(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、当期の主な増加額はPMO日本橋茅場町(4,966,903千円)の取得です。

(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26年10月期（前期）及び平成27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 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	当期 自 平成 26年 11月 1日 至 平成 27年 4月 30日
1口当たり純資産額	578,510円	577,630円
1口当たり当期純利益	10,579円	9,699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 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	当期 自 平成 26年 11月 1日 至 平成 27年 4月 30日
当期純利益（千円）	3,941,262	3,613,462
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）	3,941,262	3,613,462
期中平均投資口数（口）	372,553	372,553

〔重要な後発事象に関する注記〕

野村不動産マスター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との合併

本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」とい、本投資法人、NMF及びNRFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成27年5月27日開催の各消滅投資法人の役員会にて、平成27年10月1日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。なお、平成27年7月30日開催予定の投資主総会において、本合併契約の承認議案を上程する予定です。また、新設合併後の会社名は野村不動産マスターファンド投資法人とします。

（1）本合併の目的

本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつに至り、本合併契約を締結しました。

（2）合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NRFの投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、NMFの投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、それぞれ割当交付します。

（3）合併交付金

新投資法人は、本投資法人の平成27年9月30日までの最終営業期間（平成27年5月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

（4）消滅投資法人の直前期（NMF（平成27年2月期）及びNRF（平成26年11月期））の概要

NMF（平成27年2月期）

事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	10,066百万円
当期純利益	4,145百万円
資産額	276,539百万円
負債額	111,272百万円
純資産額	165,267百万円

NRF（平成26年11月期）

事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	5,480百万円
当期純利益	1,877百万円
資産額	164,852百万円
負債額	89,703百万円
純資産額	75,148百万円

〔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くな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23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23期末（平成27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. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、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異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、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	安部 憲生	<p>昭和55年 4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成13年 7月 同社 機関投資家営業部長</p> <p>平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社</p> <p>平成18年 4月 金融法人マーケティング部長</p> <p>同社 執行役員</p> <p>平成20年 4月 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</p> <p>同年 同月 同社 執行役員</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>平成22年 4月 クライアント・サービス本部長</p> <p>同社 常務執行役員</p> <p>グローバル・インスティテューション・クライアント本部長</p> <p>平成25年 4月 同社 執行役 専務</p> <p>インスティテューション・クライアント本部、海外クライアント本部管掌</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員</p> <p>財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌</p> <p>平成27年 4月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員</p> <p>資産運用事業担当（現職）</p> <p>同年 同月 野村不動産投資顧問株式会社</p> <p>代表取締役社長兼社長執行役員（現職）</p>		—

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 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、投資一任室担当	新橋 健一	昭和53年 4月 平成 9年 6月 平成11年 6月 平成14年 4月 平成15年 4月 平成15年 6月 平成16年 4月 平成18年 7月 平成22年 7月 平成24年 4月 平成24年 6月 平成24年10月 平成25年 4月 平成26年 4月 平成26年10月	野村證券株式会社 入社 同社 広報部長 同社 総務企画部長 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 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 同社 取締役 日本証券業協会政策本部長 野村土地建物株式会社 顧問 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 同社 代表取締役副社長 財務会計本部長嘱託 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 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 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 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、投資一任室担当（現職）	—
代表取締役兼 専務執行役員 資産投資部、投資運用 企画部、NOF運用部、 NRF運用部、NMF運用部、 NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託	黒川 洋	平成 2年 4月 平成21年 4月 平成24年 4月 同年 同月 平成24年 6月 平成25年 4月 平成26年 4月 平成27年 4月	野村不動産株式会社 入社 同社 法人カンパニー ペアシステム事業部長 同社 法人カンパニー 開発事業一部長 株式会社ジオ・アカマツ 取締役 野村不動産株式会社 都市開発事業本部 開発事業一部長 同社 執行役員 都市開発事業本部 建築部、商業施設事業部、物流施設事業部担当 資産開発部長嘱託 同社 執行役員 都市開発事業本部 商業施設事業部、物流施設事業部担当 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 資産投資部、投資運用企画部、NOF運用部、NRF運用部、 NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託（現職）	—
取締役兼 常務執行役員 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 平成 7年 6月 平成15年 4月 平成21年12月 平成24年10月 平成26年 4月 平成27年 4月	野村證券株式会社 入社 同社 法務部 文書課長 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 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 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 同社 取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役兼 常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント 部担当	和田 成一郎	昭和61年 4月 平成20年 7月 平成21年 7月 平成25年 4月 平成25年 7月 平成26年 4月 平成26年10月 平成27年 4月	野村證券株式会社 入社 同社 不動産投資業務部長 同社 アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 野村不動産投資顧問株式会社 海外営業部長 同社 プロダクト・マーケティング部長 同社 執行役員 プロダクト・マーケティング部長 同社 取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担当 同社 取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント部担当（現職）	—
取締役兼 常務執行役員 企画部長、ファン ド会計部長、財務 部長嘱託	山内 政人	平成 3年 4月 平成15年 6月 平成17年 4月 平成20年10月 平成21年10月 平成23年10月 平成24年10月 平成26年 4月 平成26年10月 平成27年 4月	野村不動産株式会社 入社 同社 ビル事業部 マネジメント課長 同社 人事部 給与厚生課長 同社 資産運用カンパニー 企画室 マネージャー 野村不動産投信株式会社 オフィス運用本部 アセットマ ネジメントグループリーダー 野村不動産投資顧問株式会社 財務部長 同社 執行役員 財務部長 同社 執行役員 財務部長兼ファンド会計部長 同社 取締役兼執行役員 企画部長、ファンド会計部長、 財務部長嘱託 同社 取締役兼常務執行役員 企画部長、ファンド会計部 長、財務部長嘱託（現職）	—
取締役兼 常務執行役員 NMF運用部長嘱託	宇木 素実	平成 3年 4月 平成10年 4月 平成12年 4月 平成14年 2月 平成18年 4月 平成20年10月 平成21年 4月 平成22年 6月 平成23年10月 平成24年 4月 平成24年10月 平成25年 4月 平成25年 7月 平成26年 4月 平成26年10月 平成27年 4月	野村不動産株式会社 入社 同社 事業企画部 同社 資産運用事業部 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 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 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 同社 事業企画部長 同社 ファンドマネジメント部長 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 同社 取締役 営業本部長 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託 同社 取締役兼執行役員 NMF運用部長嘱託 同社 取締役兼常務執行役員 NMF運用部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託	吉原 章司	昭和62年 4月 平成21年 4月 平成22年 4月 平成24年 4月 平成24年10月 平成25年 1月 平成26年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 同社 秘書室長 野村不動産ホールディングス株式会社 秘書室長 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 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託 同社 取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託 (現職)	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年 4月 平成13年 6月 平成15年 1月 平成23年 4月 平成23年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 IT戦略推進室長 同社 法人カンパニー企画室長 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 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 平成 9年 6月 平成14年 6月 平成18年 4月 平成19年 4月 平成21年 1月 平成21年 6月 平成24年 6月 平成24年 9月 平成26年 4月	野村不動産株式会社 入社 同社 札幌支店長 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職)	—
監査役 (非常勤)	吉岡 茂明	昭和54年 4月 平成10年 6月 平成13年 4月 平成15年 6月 平成19年 4月 平成20年 4月 平成20年 6月 同年 同月 平成23年10月 平成24年 6月	野村不動産株式会社 入社 同社 人事部長 同社 総務部長 同社 取締役 総務部長 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 同社 顧問 同社 監査役 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職) 株式会社メガロス 監査役 (現職)	—
監査役 (非常勤)	藤谷 茂樹	昭和56年 4月 平成20年 4月 平成20年10月 平成21年 4月 平成23年 4月 平成24年 4月 平成25年 4月 平成25年 6月 同年 同月 同年 同月 同年 同月 平成26年 4月 平成26年 6月 同年 同月	野村證券株式会社 入社 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 同社 執行役員 Deputy CFO 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 野村不動産株式会社 監査役 (現職) 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役 (現職) 野村リビングサポート株式会社 監査役 野村ビルマネジメント株式会社 監査役 (現職) (同社は平成26年4月1日付の野村リビングサポート株式会社との合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更) 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 (現職) 株式会社プライムクロス 監査役 (現職) N R E G 東芝不動産株式会社 監査役 (現職) 野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職)	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	第22期 平成26年10月31日現在		第23期 平成27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	67,356	15.5	72,141	16.4
	東京周辺部	16,429	3.8	16,497	3.8
	その他地方都市	36,547	8.4	36,553	8.3
信託不動産	東京都心部	186,816	42.9	186,843	42.5
	東京周辺部	34,581	7.9	34,658	7.9
	その他地方都市	60,424	13.9	60,146	13.7
小計		402,155	92.3	406,841	92.5
預金その他資産		33,489	7.7	33,019	7.5
資産総額		435,644	100.0	439,861	100.0

	第22期 平成26年10月31日現在		第23期 平成27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	220,118	50.5	224,662	51.1
純資産総額	215,525	49.5	215,198	48.9

(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

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成27年4月末日（第23期末）現在保有する不動産等（55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23期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第23期末保有資産のうち、麹町ミレニアムガーデン、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、PMO日本橋茅場町、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27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23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		D C F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	40,216	43,900	45,500	3.9	43,200	4.1	4.1 12.3	
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,196	20,500	19,900	4.4	20,700	4.2	4.5 5.7	
	麹町ミレニアムガーデン	26,500	27,543	26,700	27,000	4.2	26,400	3.9	4.4 7.5	
	N O F 日本橋本町ビル	20,600	20,259	21,400	21,000	4.5	21,500	4.4	4.7 6.0	
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,459	12,700	13,500	4.2	12,400	4.2	4.4 3.6	
	N O F 新宿南口ビル	12,300	12,358	10,000	10,200	4.2	9,860	4.0	4.4 2.8	
	N O F 渋谷公園通りビル	12,000	12,647	10,400	10,600	4.0	10,300	3.8	4.2 2.9	
	セコムメディアカルビル	11,500	10,796	11,100	11,300	4.1	10,900	3.9	4.3 3.1	
	N O F 芝ビル	10,000	9,904	7,040	7,190	4.5	6,970	4.3	4.7 2.0	
	西新宿昭和ビル	8,800	8,630	8,140	8,470	4.6	8,140	4.3	4.9 2.3	
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,581	5,050	5,150	4.1	5,010	3.9	4.3 1.4	
	N O F 溜池ビル	7,400	7,740	5,810	6,090	4.5	5,810	4.2	4.8 1.6	
	岩本町東洋ビル	6,020	5,949	4,050	4,100	4.3	3,990	4.1	4.5 1.1	
	N O F 品川港南ビル	5,500	5,251	3,830	4,000	4.8	3,750	4.8	5.0 1.1	
	N O F 駿河台プラザビル	5,150	4,792	4,690	4,910	4.4	4,600	4.5	4.6 1.3	
	PMO 日本橋本町	5,000	4,692	4,320	4,390	4.1	4,240	3.9	4.3 1.2	
	PMO 日本橋茅場町	4,910	4,959	5,010	5,060	4.3	4,960	4.0	4.4 1.4	
	大手町建物五反田ビル	4,100	4,255	4,430	4,870	4.7	4,640	4.4	4.9 1.2	
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,037	3,570	3,610	4.7	3,520	4.5	4.9 1.0	
	PMO 秋葉原	3,790	3,691	4,240	4,300	4.3	4,170	4.1	4.5 1.2	
	八丁堀N Fビル	3,160	3,120	2,480	2,510	4.4	2,460	4.4	4.6 0.7	
	N O F 神田岩本町ビル	3,080	3,013	4,160	4,230	4.4	4,080	4.2	4.6 1.2	
	N O F 高輪ビル	3,010	3,013	2,830	2,850	4.7	2,800	4.5	4.9 0.8	
	PMO 八丁堀	2,430	2,347	2,880	2,930	4.3	2,830	4.1	4.5 0.8	
	N O F 南新宿ビル	2,280	2,296	2,210	2,270	4.4	2,190	4.6	4.6 0.6	
	PMO 日本橋大伝馬町	2,080	2,063	2,210	2,230	4.5	2,180	4.3	4.7 0.6	
	セントラル新富町ビル	1,750	1,751	1,330	1,340	4.9	1,310	4.7	5.1 0.4	
	PMO 東日本橋	1,480	1,414	1,690	1,710	4.6	1,670	4.4	4.8 0.5	
東京都心部合計 (28物件)		261,170	258,985	236,670	241,210	-	234,580	-	66.3	
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,929	6,470	6,560	4.4	6,370	4.2	4.6 1.8	
	N O F テクノポートカマタセンタービル	6,416 (注6)	6,219	4,780	4,970	5.3	4,700	5.4	5.5 1.3	
	N F 本郷ビル	4,700	4,614	4,890	4,980	4.8	4,850	4.9	5.3 1.4	
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,081	1,140	1,150	4.8	1,130	4.6	5.0 0.3	
	東信目黒ビル	1,340	1,350	858	874	4.9	841	4.7	5.1 0.2	
	クリスタルパークビル	3,700	3,602	3,390	3,420	4.8	3,390	4.5	5.1 0.9	
	N O F 吉祥寺本町ビル	1,800	1,810	1,780	1,800	5.1	1,760	4.9	5.3 0.5	
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,942	3,850	3,850	5.1	3,850	5.3	5.3 1.1	
	N O F 川崎東口ビル	9,500	9,473	7,830	7,910	5.2	7,750	5.0	5.4 2.2	
	N O F 横浜西口ビル	5,050	5,047	5,460	5,530	4.9	5,390	4.7	5.1 1.5	
	N O F 新横浜ビル	3,600	3,199	2,620	2,650	5.3	2,600	5.1	5.5 0.7	
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,884	1,930	1,950	5.5	1,910	5.3	5.7 0.5	
東京周辺部合計 (12物件)		52,299	51,156	44,998	45,644	-	44,541	-	12.6	

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		D C F 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	7,582	6,250	6,300	5.4	6,200	5.2	5.6	1.8
	野村不動産札幌ビル	5,300	4,711	4,140	4,180	5.6	4,100	5.4	5.8	1.2
	J C B 札幌東ビル	3,700	3,499	3,270	3,270	5.3	3,270	5.4	5.1	0.9
	N O F 仙台青葉通りビル	3,200	3,073	2,030	2,050	5.7	2,000	5.5	5.9	0.6
	N O F 宇都宮ビル	2,970	2,156	2,320	2,330	5.9	2,320	5.9	6.1	0.7
	N O F 名古屋伏見ビル	4,050	3,960	2,240	2,250	5.3	2,220	5.0	5.4	0.6
	N O F 名古屋柳橋ビル	3,550	3,563	2,280	2,430	5.4	2,230	5.2	5.6	0.6
	オムロン京都センタービル	23,700	21,324	18,300	18,100	5.3	18,400	4.9	5.3	5.1
	S O R A 新大阪2 1	19,251	18,544	12,100	12,300	5.0	11,900	4.8	5.2	3.4
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,226	6,100	6,230	5.2	6,050	5.4	5.4	1.7
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,836	3,450	3,520	4.5	3,420	4.3	4.7	1.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,665	4,000	3,960	5.1	4,010	5.3	5.3	1.1
	野村不動産広島ビル	1,930	2,421	2,280	2,250	6.2	2,290	6.4	6.4	0.6
	N O F 博多駅前ビル	6,750	6,579	4,210	4,210	5.4	4,200	5.1	5.5	1.2
	N O F 天神南ビル	3,739	3,552	2,230	2,270	5.5	2,180	5.3	5.7	0.6
その他地方都市合計 (15物件)		100,970	96,700	75,200	75,650	-	74,790	-	-	21.1
合計 (55物件)		414,439	406,841	356,868	362,504	-	353,911	-	-	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23期末（平成27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D C F 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、N O F 新宿南ロビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、P M O 日本橋本町、P M O 日本橋茅場町、野村不動産東日本橋ビル、P M O 秋葉原、N O F 神田岩本町ビル、N O F 高輪ビル、P M O 八丁堀、P M O 日本橋大伝馬町、セントラル新富町ビル、P M O 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、N O F 吉祥寺本町ビル、N O F 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、J C B 札幌東ビル、N O F 名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、N O F 博多駅前ビル、N O F 天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、N O F 日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、N O F 品川港南ビル、N O F 駿河台プラザビル、八丁堀N Fビル、N O F 南新宿ビル、N O F テクノポートカマタセンタービル、ファーレ立川センタースクエア、N O F 新横浜ビル、N O F 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、N O F 渋谷公園通りビル、N O F 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、N F 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	N O F 川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、N O F 名古屋柳橋ビル、S O R A 新大阪2 1
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、N O F 溜池ビル、クリスタルパークビル
森井総合鑑定株式会社	N O F 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D C F 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。

D C F 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55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23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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	30,623.21	97.2	105	1,519	11.7
		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	15,837.06	96.7	2	(注8)	(注8)
		N O F 日本橋本町ビル	19,157.05	18,462.94	96.4	15	698	5.4
		天王洲パークサイドビル	18,051.60	16,907.12	93.7	21	449	3.4
		N O F 新宿南口ビル	6,709.22	6,709.22	100.0	19	257	2.0
		N O F 渋谷公園通りビル	3,457.32	2,549.32	73.7	5	348	2.7
		セコムメディアカルビル	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注8)	(注8)
		N O F 芝ビル	8,165.10	8,165.10	100.0	11	234	1.8
		西新宿昭和ビル	5,686.89	5,686.89	100.0	19	273	2.1
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	3,358.00	3,358.00	100.0	8	126	1.0
		N O F 溜池ビル	4,715.20	4,715.20	100.0	16	172	1.3
		岩本町東洋ビル	4,117.26	4,117.26	100.0	7	134	1.0
		N O F 品川港南ビル	7,378.55	7,378.55	100.0	5	161	1.2
		N O F 駿河台プラザビル	4,160.94	4,160.94	100.0	3	153	1.2
		PM O 日本橋本町	2,450.06	2,450.06	100.0	7	115	0.9
		PM O 日本橋茅場町	3,472.70	2,209.90	63.6	7	18	0.1
		大手町建物五反田ビル	5,545.13	5,346.23	96.4	11	229	1.8
		野村不動産東日本橋ビル	4,554.98	4,554.98	100.0	7	117	0.9
		PM O 秋葉原	3,037.37	3,037.37	100.0	5	121	0.9
		八丁堀N Fビル	2,854.83	2,854.83	100.0	8	85	0.7
		N O F 神田岩本町ビル	4,076.38	4,076.38	100.0	8	109	0.8
		N O F 高輪ビル	3,361.48	3,361.48	100.0	14	107	0.8
		PM O 八丁堀	2,074.66	1,815.23	87.5	7	73	0.6
		N O F 南新宿ビル	2,464.71	2,464.71	100.0	6	85	0.7
		PM O 日本橋大伝馬町	2,054.21	2,054.21	100.0	9	72	0.6
		セントラル新富町ビル	2,465.86	2,465.86	100.0	6	50	0.4
		PM O 東日本橋	1,859.43	1,859.43	100.0	7	59	0.5
	東京都心部合計 (28物件)		207,062.37	201,169.84	97.2	345	(注9)	(注9)
東京 周辺部	東京 周辺部	野村不動産上野ビル	4,869.81	4,869.81	100.0	9	210	1.6
		N O F テクノポートカマタセンタービル	13,847.84	11,232.24	81.1	15	265	2.0
		N F 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	1,944.91	94.5	8	46	0.4
		東信目黒ビル	1,341.17	1,341.17	100.0	7	34	0.3
		クリスタルパークビル	3,900.85	3,844.98	98.6	10	118	0.9
		N O F 吉祥寺本町ビル	1,936.40	1,936.40	100.0	8	66	0.5
		ファーレ立川センタースクエア	6,851.48	6,851.48	100.0	17	208	1.6
		N O F 川崎東口ビル	8,266.67	8,266.67	100.0	31	295	2.3
		N O F 横浜西口ビル	6,866.60	6,866.60	100.0	36	216	1.7
		N O F 新横浜ビル	8,074.83	8,074.83	100.0	9	156	1.2
		横浜大通り公園ビル	4,234.62	3,947.50	93.2	17	96	0.7
		東京周辺部合計 (12物件)	66,069.31	62,996.68	95.3	168	(注9)	(注9)

用途	地域	物件名称	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	13,642.16	13,642.16	100.0	50	339	2.6
		野村不動産札幌ビル	6,559.34	6,559.34	100.0	3	162	1.2
		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	5,768.57	95.6	38	133	1.0
		NOF宇都宮ビル	5,882.20	5,635.20	95.8	29	148	1.1
		NOF名古屋伏見ビル	3,282.90	3,172.62	96.6	15	78	0.6
		NOF名古屋柳橋ビル	4,655.74	4,655.74	100.0	17	118	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	20,924.76	98.5	38	516	4.0
		野村不動産大阪ビル	16,977.79	16,977.79	100.0	25	401	3.1
		野村不動産西梅田ビル	5,213.02	5,213.02	100.0	17	150	1.2
		野村不動産四ツ橋ビル	11,558.68	11,438.54	99.0	17	230	1.8
		野村不動産広島ビル	7,828.17	7,651.85	97.7	20	168	1.3
		NOF博多駅前ビル	7,525.27	7,135.85	94.8	51	184	1.4
		NOF天神南ビル	3,769.34	3,769.34	100.0	27	88	0.7
		その他地方都市合計(15物件)	157,841.84	156,223.66	99.0	349	(注9)	(注9)
合計(55物件)			430,973.52	420,390.18	97.5	862	13,025 (注10)	100.0

- (注1) 「賃貸可能面積」とは、第23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23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23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（いざれも小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注4) 「テナントの総数」は、平成27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日本橋茅場町、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23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23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) 新宿野村ビル等そ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23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36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	-	-	-	-
PMO日本橋茅場町	-	-	-	-
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36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	-	-	-	-

野村不動産オフィスファンド投資法人（8959）平成27年4月期決算短信

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	—	—	—	—
J C B 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

前記「3. 財務諸表」に記載の「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第23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。

第23期 (自:平成26年11月1日 至:平成27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)	麹町ミレニアム ガーデン(注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,375,604			655,686	379,447
その他賃貸事業収入	143,780			42,631	69,686
①不動産賃貸事業収益合計	1,519,384			698,317	449,133
外注委託費	190,466			62,407	145,353
公租公課	177,391			39,764	49,064
水道光熱費	174,792			43,564	15,910
保険料	1,834			788	92
修繕費	77,735			25,040	33,606
その他費用	62,875			8,078	13,103
②不動産賃貸事業費用合計	685,096			179,644	257,130
③NOI (①-②)	834,288	589,344	578,895	518,672	192,003
④減価償却費	197,581	88,331	132,993	100,129	59,328
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	636,706	501,012	445,902	418,543	132,674

(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)	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	239,338	166,470		210,238	245,174
その他賃貸事業収入	18,541	182,287		24,741	28,661
①不動産賃貸事業収益合計	257,880	348,758		234,979	273,835
外注委託費	13,957	12,902		19,558	43,211
公租公課	22,761	25,921		21,569	31,820
水道光熱費	17,047	7,277		18,058	19,111
保険料	263	190		325	720
修繕費	4,145	86,882		2,962	1,662
その他費用	7,254	14,567		3,049	1,945
②不動産賃貸事業費用合計	65,430	147,743		65,522	98,472
③NOI (①-②)	192,449	201,014	225,525	169,457	175,363
④減価償却費	10,938	25,790	45,189	27,197	11,545
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	181,511	175,224	180,335	142,259	163,817

第23期(自:平成26年11月1日 至:平成27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	N O F 溜池ビル	岩本町東洋ビル	N O F 品川 港南ビル	N O F 駿河台 プラザビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	109,672	146,328	119,237	141,437	140,354
その他賃貸事業収入	17,029	25,888	14,834	19,899	12,731
①不動産賃貸事業収益合計	126,702	172,217	134,071	161,336	153,085
外注委託費	10,059	14,529	10,254	19,399	11,760
公租公課	14,065	17,053	11,575	14,483	13,240
水道光熱費	9,054	13,671	10,087	17,529	11,261
保険料	155	176	185	298	176
修繕費	6,222	5,082	7,425	6,564	7,115
その他費用	5,872	7,608	1,400	1,754	1,817
②不動産賃貸事業費用合計	45,430	58,120	40,928	60,029	45,372
③NO I (①-②)	81,271	114,096	93,142	101,307	107,713
④減価償却費	22,088	21,789	16,040	25,087	13,614
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	59,183	92,307	77,102	76,219	94,098

(単位:千円)

物件名称	PMO 日本橋本町	PMO 日本橋茅場町	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
第23期中の営業日数	181	59	181	181	181
賃貸事業収入	107,241	17,089	211,109	107,022	112,456
その他賃貸事業収入	8,598	1,813	18,870	10,277	9,231
①不動産賃貸事業収益合計	115,839	18,902	229,979	117,299	121,688
外注委託費	9,032	2,725	19,110	16,590	9,057
公租公課	6,825	34	7,201	9,908	7,777
水道光熱費	7,620	2,451	14,411	9,970	7,211
保険料	140	48	283	225	122
修繕費	2,229	-	1,759	8,330	507
その他費用	732	12,798	69,589	1,732	778
②不動産賃貸事業費用合計	26,580	18,058	112,356	46,758	25,453
③NO I (①-②)	89,259	844	117,623	70,540	96,234
④減価償却費	25,634	7,001	23,236	14,661	21,660
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	63,625	△6,156	94,386	55,878	74,573

野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成27年4月期決算短信

第23期(自:平成26年11月1日 至:平成27年4月30日)

(単位:千円)

物件名称	八丁堀N Fビル	N O F 神田 岩本町ビル	N O F 高輪ビル	PMO八丁堀	N O F 南新宿ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	75,644	99,428	95,346	66,137	74,376
その他賃貸事業収入	9,556	10,270	12,610	7,503	11,135
①不動産賃貸事業収益合計	85,201	109,699	107,957	73,640	85,512
外注委託費	11,583	8,193	9,722	7,081	7,664
公租公課	7,657	8,516	8,180	6,253	9,745
水道光熱費	6,181	7,058	7,207	5,478	7,863
保険料	13	155	160	116	102
修繕費	1,924	15,109	3,497	2,082	6,532
その他費用	2,906	5,320	764	3,428	1,925
②不動産賃貸事業費用合計	30,266	44,354	29,534	24,440	33,833
③NO I (①-②)	54,935	65,344	78,423	49,200	51,678
④減価償却費	9,428	13,148	10,944	15,914	8,331
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	45,506	52,196	67,478	33,285	43,347

(単位:千円)

物件名称	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	N O F テクノポート カマタセンタービル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	67,258	40,261	53,368	192,395	218,975
その他賃貸事業収入	5,580	10,423	6,267	17,786	46,953
①不動産賃貸事業収益合計	72,839	50,685	59,636	210,181	265,928
外注委託費	6,793	5,865	6,547	17,630	47,667
公租公課	6,092	4,059	4,850	14,065	34,976
水道光熱費	4,920	4,485	5,584	13,877	35,001
保険料	83	93	88	244	538
修繕費	2,687	26,005	2,592	11,313	30,950
その他費用	497	2,361	230	1,568	12,248
②不動産賃貸事業費用合計	21,074	42,870	19,893	58,699	161,384
③NO I (①-②)	51,764	7,814	39,743	151,481	104,544
④減価償却費	13,490	6,202	12,826	19,960	54,001
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	38,274	1,611	26,917	131,520	50,543

第23期(自:平成26年11月1日 至:平成27年4月30日)

(単位:千円)

物件名称	N F 本郷ビル (注)	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル	クリスタル パークビル	N O F 吉祥寺本町ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入		39,313	30,036	107,623	60,904
その他賃貸事業収入		7,128	4,378	11,297	5,849
①不動産賃貸事業収益合計		46,441	34,415	118,921	66,753
外注委託費		6,550	3,297	19,210	5,421
公租公課		6,172	2,279	9,582	4,989
水道光熱費		5,203	2,968	7,248	4,185
保険料		100	57	92	89
修繕費		16,608	385	287	3,830
その他費用		1,290	908	77	834
②不動産賃貸事業費用合計		35,925	9,897	36,498	19,351
③N O I (①-②)	163,854	10,515	24,517	82,422	47,402
④減価償却費	29,959	8,498	3,453	11,187	6,921
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	133,894	2,017	21,063	71,235	40,480

(単位:千円)

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	N O F 川崎東口ビル	N O F 横浜西口ビル	N O F 新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	191,913	262,194	191,103	140,139	76,646
その他賃貸事業収入	16,339	33,664	24,928	16,805	19,410
①不動産賃貸事業収益合計	208,252	295,859	216,031	156,945	96,057
外注委託費	42,626	21,542	20,409	19,222	11,871
公租公課	16,266	20,720	21,582	16,391	7,033
水道光熱費	24,664	29,017	15,858	18,453	18,285
保険料	326	333	299	294	181
修繕費	178	4,575	4,816	10,616	6,817
その他費用	5,211	5,571	3,988	1,242	1,062
②不動産賃貸事業費用合計	89,273	81,761	66,954	66,220	45,251
③N O I (①-②)	118,979	214,097	149,076	90,725	50,806
④減価償却費	15,113	40,843	20,185	21,150	16,903
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	103,865	173,254	128,891	69,574	33,902

野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成27年4月期決算短信

第23期(自:平成26年11月1日 至:平成27年4月30日)

(単位:千円)

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	J C B 札幌東ビル (注)	N O F 仙台 青葉通りビル	N O F 宇都宮ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	294,811	143,398		110,027	120,623
その他賃貸事業収入	44,761	18,770		23,509	27,764
①不動産賃貸事業収益合計	339,573	162,168		133,537	148,387
外注委託費	37,659	15,662		19,879	21,428
公租公課	31,991	16,160		17,483	12,058
水道光熱費	46,410	22,281		16,030	19,920
保険料	496	294		326	312
修繕費	16,848	4,700		8,563	8,547
その他費用	7,878	9,603		1,310	2,936
②不動産賃貸事業費用合計	141,284	68,702		63,595	65,204
③N O I (①-②)	198,288	93,465	89,121	69,942	83,182
④減価償却費	61,332	48,741	20,371	18,459	39,456
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	136,956	44,724	68,750	51,482	43,726

(単位:千円)

物件名称	N O F 名古屋伏見ビル	N O F 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注)	S O R A 新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	68,218	103,734		437,037	348,113
その他賃貸事業収入	10,265	14,449		79,803	53,312
①不動産賃貸事業収益合計	78,484	118,184		516,840	401,425
外注委託費	8,248	11,213		64,737	60,765
公租公課	8,712	13,412		59,738	38,366
水道光熱費	7,710	13,413		59,347	56,159
保険料	144	203		1,198	674
修繕費	908	2,218		18,136	23,999
その他費用	1,050	1,068		18,538	2,807
②不動産賃貸事業費用合計	26,775	41,528		221,695	182,772
③N O I (①-②)	51,708	76,655	467,743	295,144	218,653
④減価償却費	25,885	23,003	163,609	62,056	38,083
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	25,823	53,651	304,134	233,088	180,569

野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成27年4月期決算短信

第23期 (自:平成26年11月1日 至:平成27年4月30日)

(単位:千円)

物件名称	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 広島ビル	N O F 博多 駅前ビル	N O F 天神南ビル
第23期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	134,885	210,219	150,531	160,375	74,067
その他賃貸事業収入	16,064	20,041	18,237	23,714	14,731
①不動産賃貸事業収益合計	150,949	230,261	168,768	184,089	88,799
外注委託費	15,160	40,353	23,603	18,442	8,889
公租公課	16,370	26,736	18,639	14,579	8,614
水道光熱費	12,724	21,299	13,814	18,889	8,482
保険料	256	454	320	367	135
修繕費	6,372	24,376	8,450	5,245	3,217
その他費用	20,734	5,239	3,308	3,581	1,739
②不動産賃貸事業費用合計	71,618	118,459	68,136	61,105	31,079
③N O I (①-②)	79,331	111,802	100,632	122,984	57,720
④減価償却費	20,466	27,824	25,728	21,492	20,293
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	58,864	83,977	74,903	101,492	37,427

(注) やむを得ない事情により、当該物件についてはN O I、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。

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23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のではありません。

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新宿南ロビル	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26年10月24日	—	—	70,866
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27年4月6日	—	—	661,110
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
PMO日本橋茅場町	清水建設株式会社	平成26年12月2日	—	—	43,950
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26年10月24日	—	—	272,730
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27年4月6日	—	—	200,889
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26年10月24日	—	—	294,143
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27年4月6日	—	—	108,635
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26年10月24日	—	60	100,948
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川崎東ロビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	1,000	599,592
NOF横浜西ロビル	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

野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成27年4月期決算短信

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)
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

野村不動産オフィスファンド投資法人(8959) 平成27年4月期決算短信

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	清水建設株式会社	平成27年4月6日	—	—	44,820
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26年10月24日	—	—	372,716
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 (55物件)			—	10,804	29,672,361

(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23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
セコムメディアカルビル	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
PMO日本橋茅場町	清水建設株式会社	10%	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N F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
N F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23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27年5月25日付地震リスク評価報告書の概要是以下のとおりです。

ポートフォリオPML 7.0% (再調達価格 合計1,626.01億円)

(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23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23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
N O F 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
N O F 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
N O F 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	飛島建設株式会社他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
N O F 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
N O F 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
N O F 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
N O F 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
P M O 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
P M O 日本橋茅場町	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社安藤・間	株式会社安藤・間
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
P M O 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N F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
N O F 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
N O F 高輪ビル	安宅エンヂニヤリング株式会社	安宅エンヂニヤリング株式会社	株式会社フジタ
P M O 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
N O F 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
P M O 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
P M O 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
N O F 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
N F 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
N O F 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
N O F 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
N O F 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
N O F 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
J C B 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
N O F 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
N O F 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
N O F 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
N O F 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
S O R A 新大阪 2 1	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
N O F 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
N O F 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N F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N T T 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23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)	61	350
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成26年 7月 至 平成29年10月	345 (注2)	—	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	長周期地震対策工事 (性能向上) (注1)	自 平成27年 1月 至 平成28年 9月	976 (注2)	—	—
大手町建物五反田ビル (東京都品川区)	空調機更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成27年 1月 至 平成28年 1月	275	—	—
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	101	115
N O F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	121	123
S O R A新大阪21 (大阪市淀川区)	空調機更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成26年10月 至 平成27年 5月	240	120	—
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	44	77

(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23期末保有資産について、第23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23期中の資本的支出は1,525百万円であり、第23期中の費用に区分された修繕費630百万円と合わせ、合計2,155百万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)
天王洲パークサイドビル (東京都品川区)	中央監視設備更新工事 (性能向上)	自 平成26年 7月 至 平成27年 4月	87
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)	自 平成26年 8月 至 平成27年 1月	79
N O F川崎東口ビル (川崎市川崎区)	空調設備改修工事 (性能向上)	自 平成26年 8月 至 平成26年12月	121
N O F横浜西口ビル (横浜市西区)	エレベーター更新工事 (性能向上)	自 平成27年 2月 至 平成27年 4月	60
S O R A新大阪21 (大阪市淀川区)	空調設備改修工事 (性能向上)	自 平成26年10月 至 平成27年 1月	114
その他の不動産等	性能向上	自 平成26年11月 至 平成27年 4月	1,061
合 計			1,525

(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	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
当期首積立金残高	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円	1,250百万円
当期積立額	900百万円	890百万円	1,437百万円	1,988百万円	1,616百万円
当期積立金取崩額	859百万円	708百万円	970百万円	1,825百万円	1,049百万円
次期繰越額	438百万円	620百万円	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円

	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	第22期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	第23期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
当期首積立金残高	1,816百万円	2,145百万円	1,501百万円	1,704百万円	2,244百万円
当期積立額	1,822百万円	1,304百万円	1,885百万円	1,919百万円	1,989百万円
当期積立金取崩額	1,494百万円	1,947百万円	1,683百万円	1,379百万円	1,918百万円
次期繰越額	2,145百万円	1,501百万円	1,704百万円	2,244百万円	2,315百万円

I. 第23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23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27年4月末日(第23期末)現在のものです。

テナント数の合計	862
全賃貸面積 (m ²) (A)	420,390.18
全賃貸可能面積 (m ²) (B)	430,973.52
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	97.5
全契約賃料合計 (千円)	2,011,176
全敷金等合計 (千円)	22,835,337

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23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ルーモード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日本橋茅場町、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23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23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23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23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23期末保有資産それぞれの平成27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27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27年4月末日（第23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23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23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27年4月末日（第23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23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)	平成23年 10月末 (第16期末)	平成24年 4月末 (第17期末)
物件数	51	51	51	48	51
テナント数の合計	686	704	746	753	784
全賃貸可能面積 (m ²)	439,139.15	438,918.56	415,936.86	399,625.36	406,640.49
全運用不動産稼働率	95.0%	94.5%	93.8%	96.4%	97.1%

	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)	平成26年 4月末 (第21期末)	平成26年 10月末 (第22期末)
物件数	51	50	53	54	54
テナント数の合計	793	771	812	832	840
全賃貸可能面積 (m ²)	406,636.34	399,843.40	410,905.80	427,484.45	427,468.03
全運用不動産稼働率	97.0%	95.9%	96.4%	97.5%	97.1%

なお、平成27年4月期（第23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26年 11月末	平成26年 12月末	平成27年 1月末	平成27年 2月末	平成27年 3月末	平成27年 4月末
物件数	54	54	54	54	55	55
テナント数の合計	841	838	840	843	852	862
全賃貸可能面積 (m ²)	427,468.03	427,467.06	427,462.50	427,462.50	430,967.79	430,973.52
全運用不動産稼働率	97.2%	96.1%	96.1%	96.4%	96.5%	97.5%

(ロ) 第23期末保有資産のうち主要な資産の概要

第23期末保有資産のうち、その平成27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27年4月末日（第23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	105
契約賃料合計	平成27年4月分の契約賃料合計は、244,436千円（千円未満切り捨て）です。
賃貸面積	30,623.21m ²
賃貸可能面積	31,500.89m ²
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27年4月30日 97.2%
	平成26年10月31日 91.9%
	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%

(ハ) 主要なテナントの概要

第23期末保有資産について、平成27年4月末日（第23期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第23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23期末保有資産について、平成27年4月末日（第23期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第23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。

<賃貸面積上位10テナント>

平成27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 (m ²) (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	8.2
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成30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28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
キヤ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	5,880.60	1.4
		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28年 3月31日	1,021.26	0.2
		野村不動産四ツ橋ビル	平成30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28年 3月31日	4,159.01	1.0
株式会社TMJ	サービス	野村不動産札幌ビル	(注5)	5,004.45	1.2
		野村不動産西梅田ビル		185.81	0.0
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29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
合 計				112,250.72	26.7

(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ースルーラ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日本橋茅場町、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27年4月末日(第23期末)現在、投信法上の利害関係人等が第23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。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (m ²) (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	5,880.61	675,540	2.8	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 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	1,558.57	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28年 12月31日	更新なし	契約期間中(平成28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 川崎東口ビル	216.54	11,007	0.0	平成28年 12月9日	更新なし	契約期間中(平成28年12 月9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。
		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。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,024.91	52,085	0.2	平成30年 3月31日		契約期間中(平成30年3月 31日まで)は賃料変更及 び解約不可。
		麹町ミレニア ムガーデン (住宅部分)	4,159.01	191,661	0.8	平成28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・アカツキ	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。
野村アメニティ 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			16,809.69	1,354,286	5.6			

(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27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。