



NOMURA
Office Fund



NOMURA
Office Fund

NOMURA OFFICE FUND

第21期 | 資産運用報告

2013.11.1 ▶ 2014.4.30

「NISA口座で投資される方へのご案内」

平成26年1月より開始された「NISA」少額投資非課税制度(※)において、配当等を非課税とするには、「株式数比例配分方式」を選択していただく必要があります。

ただし、ご所有の株式等の一部が特別口座で管理されている場合、またはご所有の株式等の一部が「株式数比例配分方式」を採用していない証券会社にご預託の場合には、「株式数比例配分方式」が適用されず、非課税とはなりませんのでご注意ください。

※「NISA」少額投資非課税制度とは

- NISA口座で購入した上場株式等の配当等及び売買益等が5年間非課税になる制度です。
- 口座開設期間は、平成26年から平成35年までの10年間
- 非課税投資枠は、新規購入額で年間上限100万円(最大500万円)で未使用枠の翌年以降の繰り越しはできません。
- すでにご所有の上場株式等は対象になりません。
- 本ご案内は平成26年1月時点の情報をもとに作成しております。税金に関する詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。

お手続き・お問い合わせ先

【配当等の口座受取りについて】

お取引の証券会社等(口座管理機関)にお申し出ください。

【お受取りいただいていない過去の配当等のお受取り方法について】

〒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

TEL: 0120-232-711

(受付時間: 土・日・祝日及び同行所定の休日を除く平日9:00～17:00)

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/>

麹町ミレニウムガーデン



第21期（平成26年4月期）

営業収益 12,260 百万円

1口当たり分配金 10,000 円

〈ご参考〉

第22期（平成26年10月期）

1口当たり予想分配金※ 10,400 円

※上記の予想分配金は、平成26年6月16日付「平成26年4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。

投資法人の概要	I. 資産運用報告	19
投資主の皆様へ	II. 貸借対照表	37
決算ハイライト	III. 損益計算書	39
本投資法人の特長と運用戦略	IV. 投資主資本等変動計算書	40
トピックス	V. 注記表	41
ポートフォリオの運用状況	VI. 金銭の分配に係る計算書	49
第21期末の財務状況	VII. 会計監査人の監査報告書	50
ポートフォリオ物件一覧	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	51
ポートフォリオ物件の概要	投資主インフォメーション	53
資産運用会社の概要		



新宿野村ビル



PMO 秋葉原

麹町ミレニアムガーデン

新宿野村ビル

■ 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21期（平成26年4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12,260百万円、経常利益3,630百万円、当期純利益3,630百万円を計上し、1口当たりの分配金は10,000円（前期比±0.0%）とさせていただきます。前期に取得した新規3物件が通期稼働するも、前期に一部物件で発生した違約金収入が減少したこと等により減収となりました。賃貸事業費用の減少（水道光熱費等）や営業外費用の減少（支払利息、投資口交付費等）等がございましたが、当期純利益は前期比△0.2%となっております。

当期は、昨年7月に実施した公募増資により創出した取得余力を活用し、平成26年3月に都心好立地かつ内部成長余力の高い優良物件「麹町ミレニウムガーデン（取得価格265億円）」を取得し、来期以降の物件収益積み上げと資産規模の拡大、並びにポートフォリオの強化を図ることができました。その結果、当期末の資産規模は54物件・4,095億円（取得価格合計）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や企業収益の改善を背景とした増床ニーズ等の増加により東京都心5区の空室率水準は平成26年4月末時点では6.64%と緩やかに低下しています。また、賃料水準は同エリアの平均賃料は同時点で坪あたり16,455円となり、4ヶ月連続で改善傾向を示しています。

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把握し、新規募集床の早期テナント獲得、新規募集賃料の一部増額並びに入居テナントの増床ニーズ獲得や契約更改時の賃料増額改定を推進することで物件収益の維持・向上に努めています。
これらの結果、第21期末時点のポートフォリオ稼働率は97.5%と高稼働率を達成し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	第21期 平成26年4月期
営業収益	(百万円)	12,441	12,701	12,673	12,378	12,260
営業利益	(百万円)	5,529	5,482	5,544	5,127	5,105
経常利益	(百万円)	3,903	3,913	4,027	3,636	3,630
当期純利益	(百万円)	3,902	3,912	4,026	3,635	3,630
総資産額	(百万円)	397,667	397,375	393,914	404,207	434,715
純資産額	(百万円)	189,458	189,468	189,581	215,405	215,310
1口当たり純資産額	(円)	620,923	620,957	621,329	578,188	577,931
期末有利子負債比率	(%)	46.1	46.0	45.5	40.7	44.2
1口当たり分配金	(円)	12,790	12,824	12,412	10,000	10,000

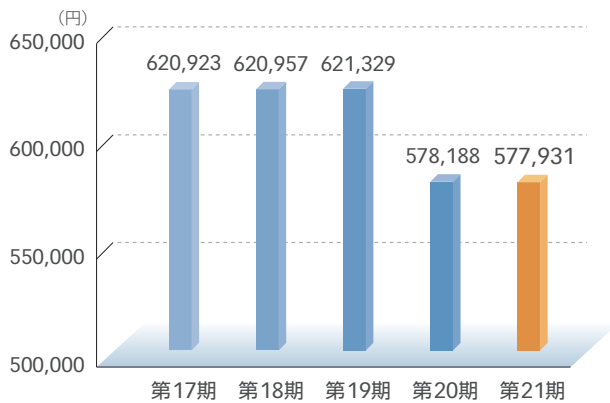
■ 営業収益推移



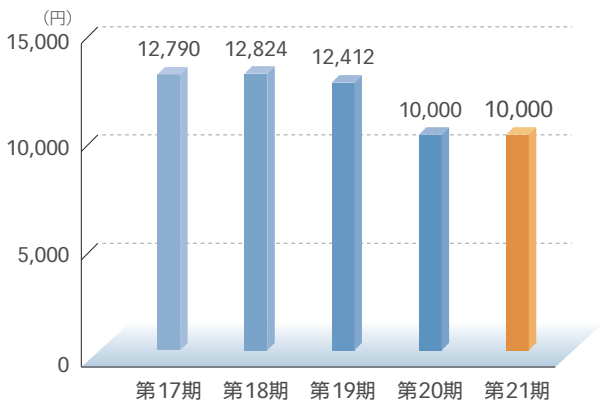
■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移



■ 1口当たり分配金推移



■ 本投資法人の特長と運用戦略

■ 本投資法人の特長：3つの特長を持つオフィス特化型REIT

10年間の安定したポートフォリオ運営

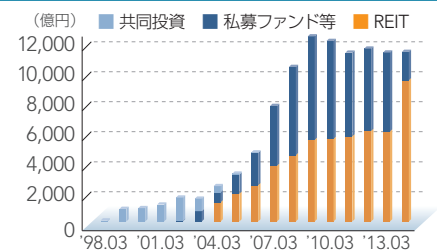
- 分散したポートフォリオ
54物件・取得価格合計4,095億円・全832テナント
- 長期間安定した稼働状況
上場来の各期末平均稼働率 96.5%



資産運用会社の長期運用ノウハウ

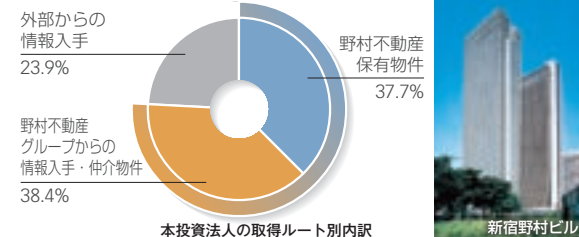
野村不動産投資顧問

- 国内最大級の資産運用会社
業界のフロントランナーとして1兆円超の不動産関連資産を運用
- 複数のREIT運用実績にもとづくノウハウの活用
オフィス、住宅、商業・物流の各上場REIT、総合型私募REITを運用中

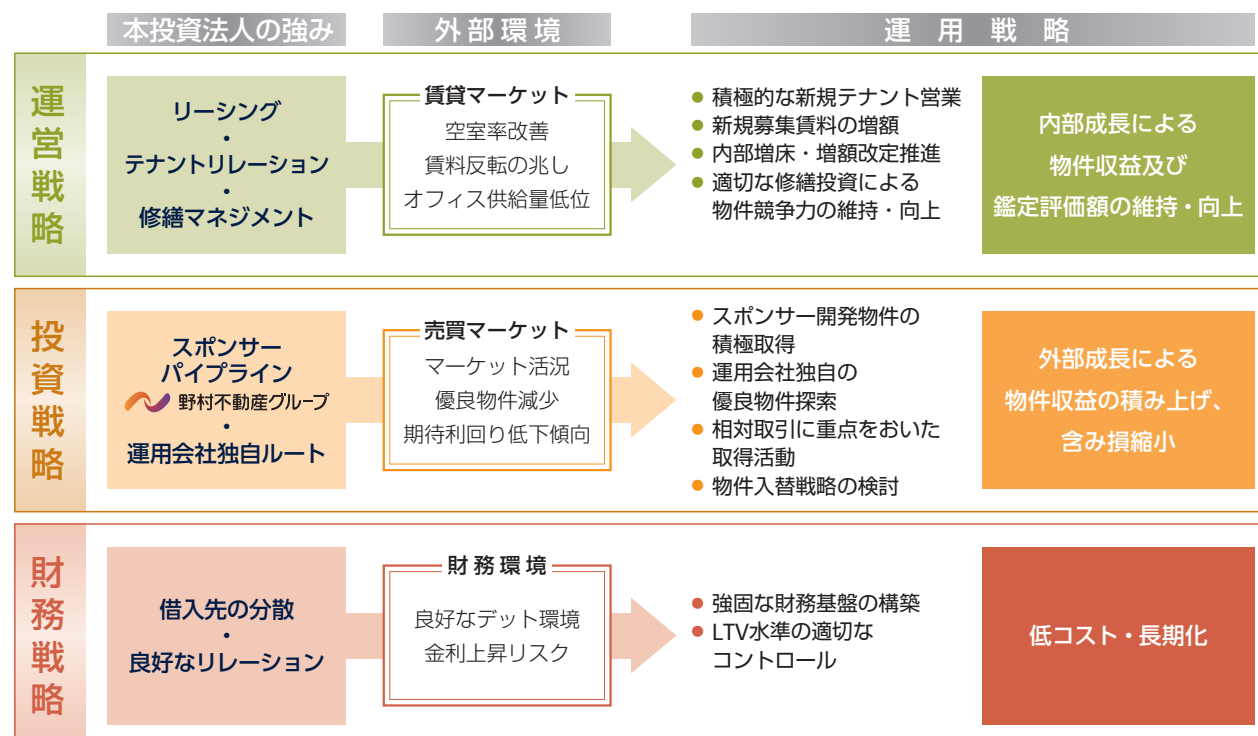


野村不動産グループの総合力

- 物件取得にかかわるスポンサーパイプライン
- 50年超の歴史を持つオフィスリーシングチーム、エンジニアチーム
- 金融機関との良好なリレーション



■ 今後の運用戦略



■ トピックス

■ 当期の取得の概要

Kojimachi Millennium Garden

麹町ミレニアムガーデン



所在地 東京都千代田区麹町四丁目4番地30
階数 地下4階付21階建
竣工日 平成12年5月29日
取得価格 26,500百万円
NOI利回り 4.4%^{*}
※平成26年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で除した値です。

主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線、南北線「四ツ谷」駅、東京メトロ有楽町線「麹町」駅



※「四ツ谷」駅上空より撮影（平成26年5月）

■ 取得評価

POINT1 立地の優位性 ―千代田区所在のプレミアム立地―

- 麹町エリアは、外資系企業のオフィスニーズに加え、霞ヶ関・永田町に隣接しているため、政府系外郭団体や法律事務所・会計事務所等のテナント需要が継続的に期待できます。
- 都内有数の高級住宅街を後背地に抱えているため、落ち着いた住環境と利便性を兼ね備えており住宅部分においても安定的な需要が見込まれます。

POINT2 内部成長余力

- 当該エリアの平均募集賃料の推移を考慮すると、今後の賃貸マーケット回復に伴い、収益性の向上が期待できます。



POINT3 スポンサーサポートの活用

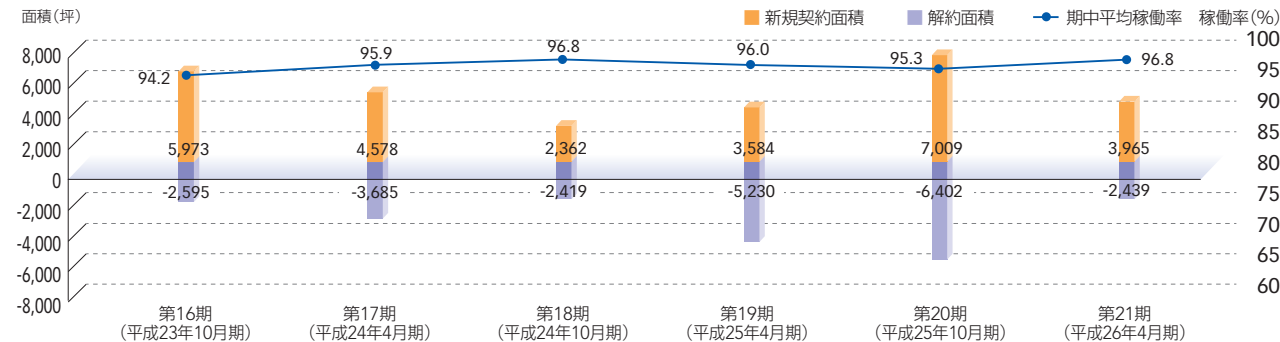
- 野村不動産グループからの情報入手により、本物件の取得を行いました。



■ 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、積極的な新規テナント営業や、良好なテナントリレーションに裏付けられた内部増床の獲得等を実践した結果、期中平均稼働率は96.8%となりました。



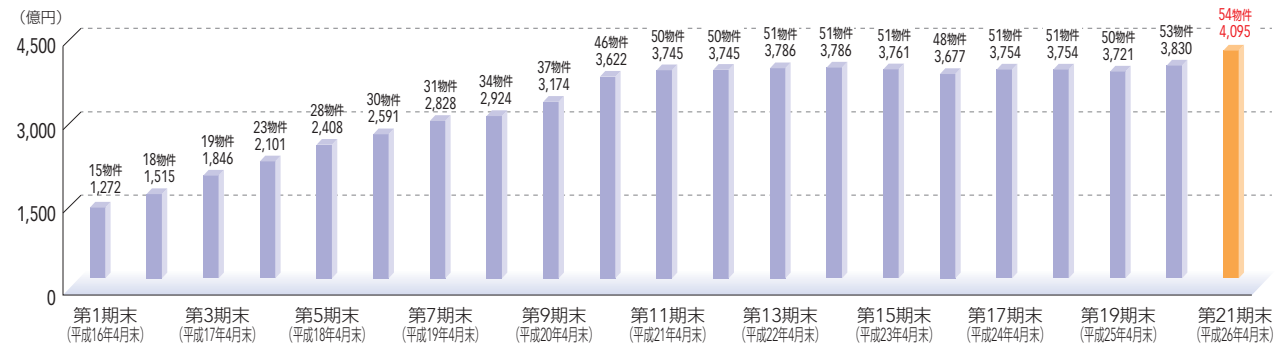
■ テナント満足度向上に向けた取り組み

テナント満足度向上等を目的に、戦略的なリニューアル工事等の各種取り組みにより、稼働率の維持向上を図っています。

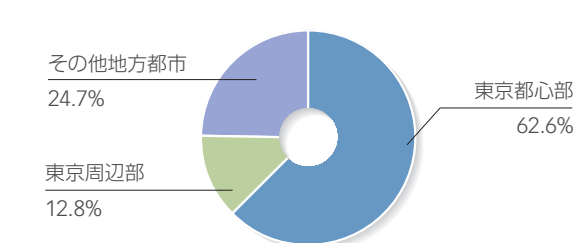


■ 資産規模の推移

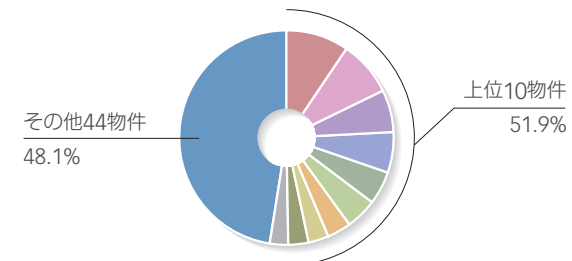
上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。当期は麹町ミレニアムガーデンの取得により資産規模4,000億円超を達成しました。



■ 地域分散の状況（第21期末時点）



■ 運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）



(注) 取得価格合計額に対する比率です。
(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。
(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

■ 第21期末の財務状況

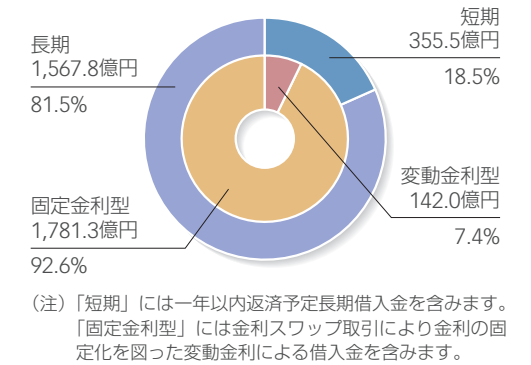
■ 有利子負債の長期固定化

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21期末時点の有利子負債の状況は以下のとおりです。

■ 第21期末時点の有利子負債の状況

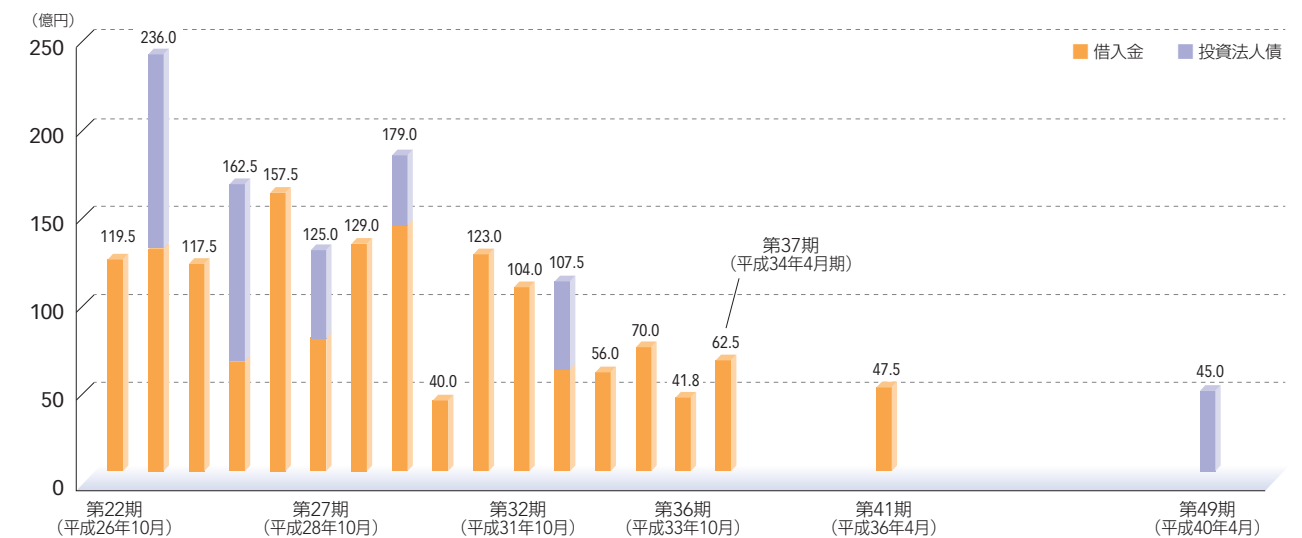
有利子負債総額	1,923.3 億円
長期比率	81.5 %
平均残存期間	3.6 年
平均調達金利	1.39 %
固定金利比率	92.6 %
LTV（総資産負債比率）	44.2 %

■ 有利子負債の長期・短期、固定・変動比率



■ 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21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。

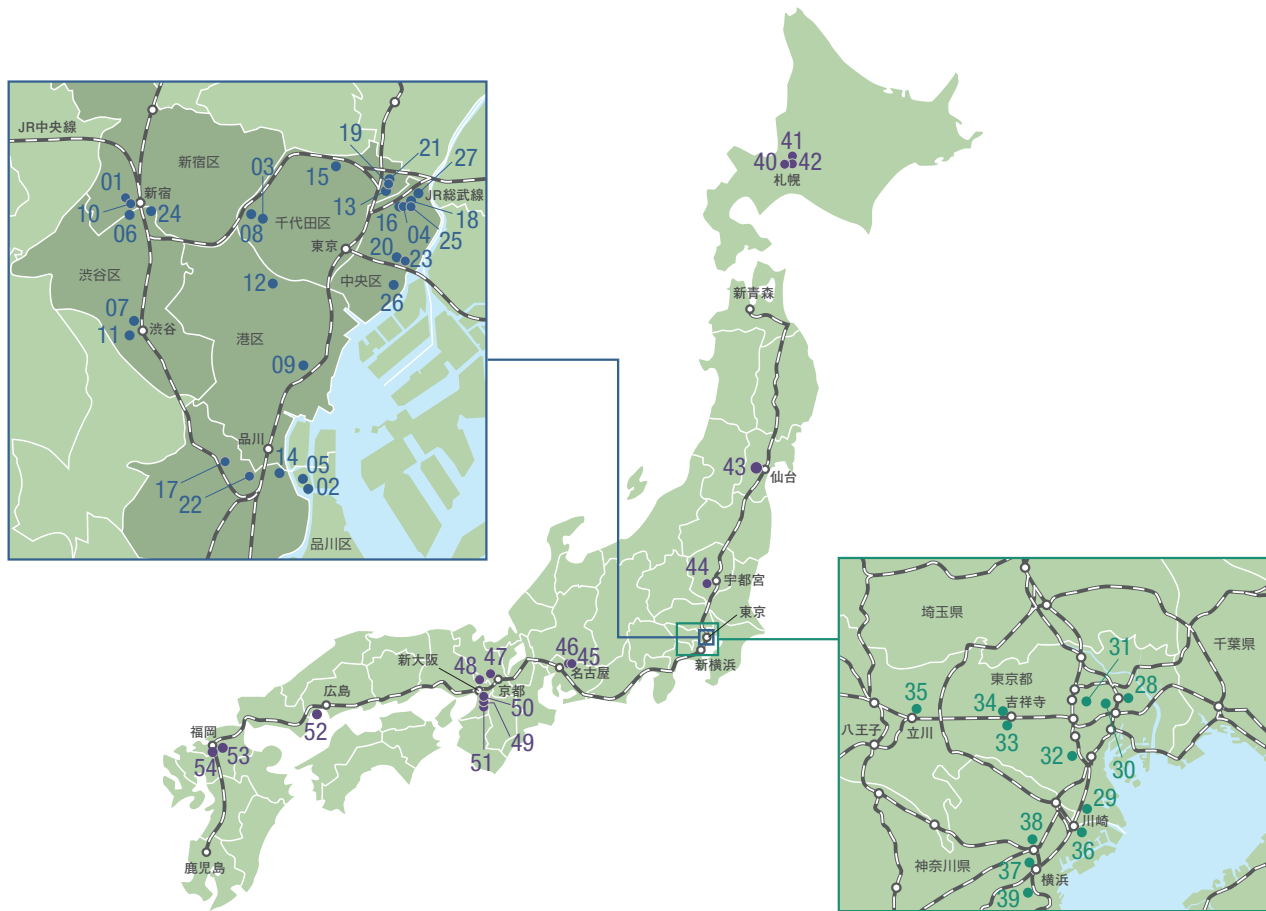
■ 格付けの状況

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	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21期末時点

■ ポートフォリオ物件一覧



地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (m ²)	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	94.8	38,730	9.5
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.12	100.0	33,080	8.1
	03	麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	16,384.19	95.6	26,500	6.5
	04	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	100.0	20,600	5.0
	05	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	92.8	14,800	3.6
	06	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,709.22	100.0	12,300	3.0
	07	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,419.00	100.0	12,000	2.9
	08	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	2.8
	09	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.4
	10	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,686.89	100.0	8,800	2.1
	11	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	1.9
	12	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	89.0	7,400	1.8
	13	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	6,020	1.5
	14	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,378.55	100.0	5,500	1.3
	15	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.3
	16	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	100.0	5,000	1.2
	17	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	5,545.13	96.5	4,100	1.0
	18	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.0
	19	PMO秋葉原	東京都千代田区	3,037.37	100.0	3,790	0.9
	20	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	86.4	3,160	0.8
	21	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.8
	22	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.7

地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	23	PMO八丁堀	東京都中央区	2,074.66	100.0	2,430	0.6
	24	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	25	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,054.21	100.0	2,080	0.5
	26	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	100.0	1,750	0.4
	27	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 (27物件)			203,553.34	97.7	256,260	62.6
東京周辺部	28	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	100.0	7,830	1.9
	29	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,847.84	92.5	6,416	1.6
	30	NF本郷ビル	東京都文京区	3,820.09	100.0	4,700	1.1
	31	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.95	77.1	2,080	0.5
	32	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,341.17	27.2	1,340	0.3
	33	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	98.6	3,700	0.9
	34	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,936.40	100.0	1,800	0.4
	35	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	98.0	3,290	0.8
	36	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	94.4	9,500	2.3
	37	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,866.60	100.0	5,050	1.2
	38	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
	39	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.62	96.1	2,993	0.7
	東京周辺部合計 (12物件)			66,069.31	95.0	52,299	12.8
その他地方都市	40	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,642.16	100.0	6,820	1.7
	41	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	100.0	5,300	1.3
	42	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	0.9
	43	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
	44	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,882.20	100.0	2,970	0.7
	45	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	3,282.90	93.3	4,050	1.0
	46	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
	47	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	5.8
	48	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,234.65	98.4	19,251	4.7
	49	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	1.6
	50	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	95.4	5,660	1.4
	51	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	96.0	3,940	1.0
	52	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
	53	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,529.83	96.6	6,750	1.6
	54	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,785.76	94.9	3,739	0.9
	その他地方都市合計 (15物件)			157,861.80	98.5	100,970	24.7
	合計 (54物件)			427,484.45	97.5	409,529	100.0

(注) 本投資法人は、「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」、「野村不動産東日本橋ビル」、「PMO秋葉原」、「PMO八丁堀」、「PMO日本橋大伝馬町」、「NOF高輪ビル」、「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、その他の物件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、各資産の取得価格が、取得価格の合計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は、この準共有持分の価格です。

(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。

(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。

■ ポートフォリオ物件の概要（第21期末時点）

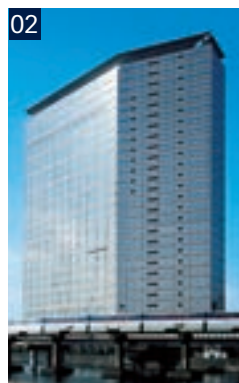


Shinjuku Nomura Bldg. 新宿野村ビル

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



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



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



Kojimachi Millennium Garden 麹町ミレニアムガーデン

所在地 東京都千代田区
階数 地上21階・地下4階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線・
南北線「四ツ谷」駅、
東京メトロ有楽町線「麹町」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

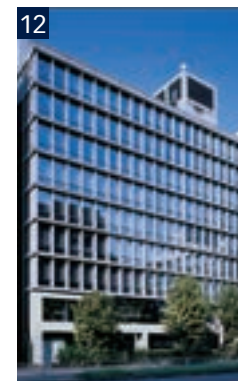
■主な利用駅
東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、
JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅



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 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



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 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



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 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

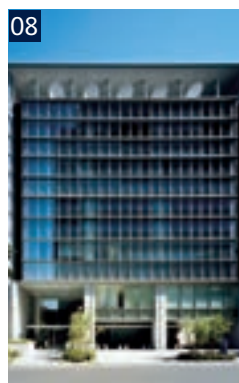
■主な利用駅
JR線、京急線「品川」駅



NOF 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

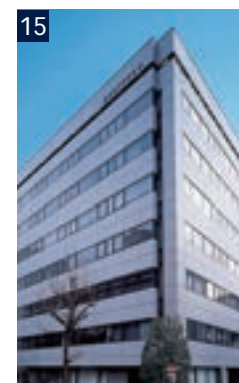
■主な利用駅
JR線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・
副都心線、東急東横線・田園都市線、
京王井の頭線「渋谷」駅



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

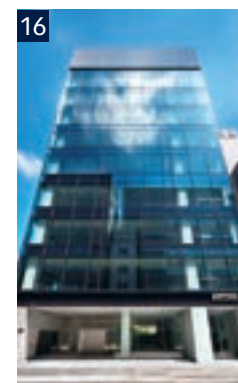
■主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線・
南北線「四ツ谷」駅、
東京メトロ有楽町線「麹町」駅



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



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

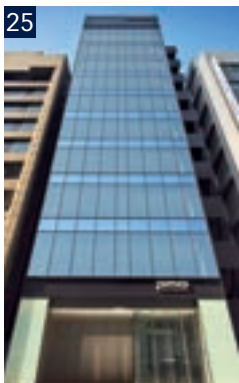
■主な利用駅
JR線、都営地下鉄浅草線、
東急池上線「五反田」駅



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 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



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 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



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



PMO Higashi-nihonbashi
PMO東日本橋

所在地 東京都中央区
階数 地上9階

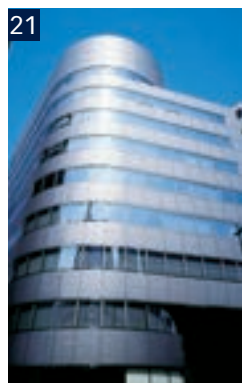
■主な利用駅
都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、
都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、
JR線「馬喰町」駅



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 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

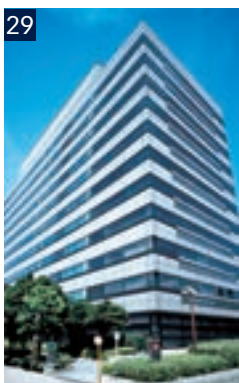
■主な利用駅
都営地下鉄新宿線「岩本町」駅、
JR線、東京メトロ日比谷線、
つくばエクスプレス「秋葉原」駅



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Faret Tachikawa Center Square
ファレ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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

■ 資産運用会社の概要

■ 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26年4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。

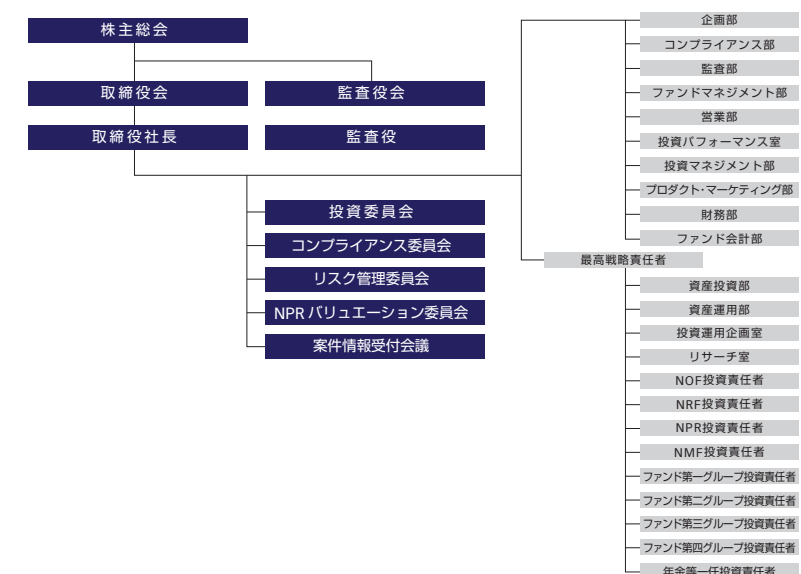
（注6）金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

■ 経営理念

運用パフォーマンス至上主義 — Investors Come First

- ・いかなるときも受託者責任と忠実義務を基軸とし、投資家の皆様の信頼に応えるマネジメントを遂行します。
- ・長年の運用経験で培われた投資運用ノウハウを発揮するとともに、投資ニーズに応える新たな商品・サービスの提供を追求します。
- ・総合不動産会社での事業経験と高度な不動産知識を備えた人的リソースを活用し、投資価値の見極めやマネジメントにおける高い付加価値を提供します。
- ・グローバル展開を含む新たな事業領域への挑戦を通じ、さらなる成長を目指します。

■ 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17期 自平成23年11月 1日 至平成24年 4月30日	第18期 自平成24年 5月 1日 至平成24年10月31日	第19期 自平成24年11月 1日 至平成25年 4月30日	第20期 自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日	第21期 自平成25年11月 1日 至平成26年 4月30日
営業収益	百万円	12,441	12,701	12,673	12,378	12,260
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,441	12,701	12,434	12,378	12,260
営業費用	百万円	6,912	7,218	7,128	7,250	7,154
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,726	6,040	5,967	6,080	5,981
営業利益	百万円	5,529	5,482	5,544	5,127	5,105
経常利益	百万円	3,903	3,913	4,027	3,636	3,630
当期純利益	百万円	3,902	3,912	4,026	3,635	3,630
総資産額	百万円	397,667	397,375	393,914	404,207	434,715
（対前期比）	%	(△0.7)	(△0.1)	(△0.9)	(+2.6)	(+7.5)
有利子負債額	百万円	183,400	182,650	179,200	164,350	192,330
純資産額	百万円	189,458	189,468	189,581	215,405	215,310
（対前期比）	%	(△0.3)	(+0.0)	(+0.1)	(+13.6)	(△0.0)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	211,430	211,430
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	372,553	372,553
1口当たり純資産額	円	620,923	620,957	621,329	578,188	577,931
分配総額	百万円	3,902	3,912	3,787	3,725	3,725
1口当たり分配金	円	12,790	12,824	12,412	10,000	10,000
うち1口当たり利益分配金	円	12,790	12,824	12,412	10,000	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）	%	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9
年換算値（注2）	%	2.0	2.0	2.1	1.8	1.7
自己資本利益率（注3）	%	2.1	2.1	2.1	1.8	1.7
年換算値（注2）	%	4.1	4.1	4.3	3.5	3.4
期末自己資本比率（注4）	%	47.6	47.7	48.1	53.3	49.5
（対前期増減）	%	(+0.1)	(+0.1)	(+0.4)	(+5.2)	(△3.8)
期末有利子負債比率（注5）	%	46.1	46.0	45.5	40.7	44.2
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向（注6）	%	100.0	99.9	94.0	102.4	102.6
期末投資物件数	件	51	51	50	53	54
期末総賃貸可能面積	㎡	406,640.49	406,636.34	399,843.40	410,905.80	427,484.45
期末テナント数	件	784	793	771	812	832
期末稼働率	%	97.1	97.0	95.9	96.4	97.5
当期減価償却費	百万円	1,717	1,669	1,654	1,658	1,695
当期資本的支出	百万円	1,022	827	1,054	1,065	1,167
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	8,432	8,331	8,121	7,955	7,973
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	5,632	5,592	5,451	5,304	5,334
1口当たりFFO（注9）	円	18,460	18,329	17,867	14,236	14,319

(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、第20期運用日数184日及び第21期運用日数181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21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

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

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

(イ) オフィス賃貸市場

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

(ロ) 不動産売買市場

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

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います。

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

保有物件の運営管理は、前記「①運用環境」に記載のとおり賃貸マーケットに回復の兆しは見えていますが、マーケットの賃料水準とポートフォリオの賃料水準との乖離を解消するには至っておらず、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人は、既存物件の収益力と稼働率の維持・向上、計画的な修繕投資を重点課題としています。当期は、新規募集賃料の一部増額や既存テナントの内部増床ニーズの取込み、新規募集床のテナント獲得を推進し、また、契約更新に際しては個別賃貸マーケットを考慮しながら、ポートフォリオの賃料水準の下落を最小限に留めるべく改定交渉を行いました。さらに、テナント満足度向上に繋がる共用部リニューアル工事や設備更新等の機能維持工事を計画的に実施しました。

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

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

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

なお、第21期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

3. 増資等の状況

第21期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第21期末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	第21期 平成26年4月
最高	500,000円	510,000円	740,000円	629,000円	499,000円
最低	370,500円	408,000円	469,500円	407,500円	405,000円

4. 分配金等の実績

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

期別		第17期 自平成23年11月 1日 至平成24年 4月30日	第18期 自平成24年 5月 1日 至平成24年10月31日	第19期 自平成24年11月 1日 至平成25年 4月30日	第20期 自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日	第21期 自平成25年11月 1日 至平成26年 4月30日
当期末処分利益総額	千円	3,902,570	3,912,991	4,026,484	3,636,107	3,630,008
利益留保額	千円	46	94	239,297	—	—
金銭の分配金総額	千円	3,902,523	3,912,897	3,787,186	3,725,530	3,725,530
（1口当たり分配金）	円	（12,790）	（12,824）	（12,412）	（10,000）	（10,000）
うち利益分配金総額	千円	3,902,523	3,912,897	3,787,186	3,725,530	3,725,530
（1口当たり利益分配金）	円	（12,790）	（12,824）	（12,412）	（10,000）	（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21期）の資産の運用の経過 / ① 運用環境」で述べたとおり、財政政策や金融政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等により景気回復傾向を示しています。これによりJ-REIT市場には投資資金が流入し、回復の兆しが見られています。こうした背景のもと、企業の床需要の回復や賃料減額圧力の緩和等オフィスマーケットは回復の兆しを見せており、底打ちと反転に向けた過渡期にあると言えます。

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

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iligence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	第21期 平成26年4月30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	372,553	372,553
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	211,430	211,430
投資主数	人	12,713	12,610	13,346	18,074	18,495

2. 投資口に関する事項

第21期末現在における発行済投資口の総数のうち、所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）	85,698	23.00
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,341	5.19
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,936	5.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	18,604	4.99
野村不動産株式会社	15,287	4.10
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	15,007	4.03
学校法人川崎学園	7,000	1.88
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	4,187	1.12
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,880	1.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,336	0.90
合 計	191,276	51.34

3. 役員等に関する事項

① 第21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	伊藤 慶幸	野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役	2,400
監督役員	一條 貴昭	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	—	14,500

(注1) 第21期末時点において、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（なお、一條貴昭は、資産運用会社が運用を受託する野村不動産レジデンシャル投資法人の補欠監督役員に選任されています。）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) 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21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20期 平成25年10月31日現在		第21期 平成26年4月30日現在	
		保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （％）（注3）	保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （％）（注3）
不動産	東京都心部	40,049	9.9	67,468	15.5
	東京周辺部	16,305	4.0	16,339	3.8
	その他地方都市	36,608	9.1	36,639	8.4
信託不動産	東京都心部	187,136	46.3	187,087	43.0
	東京周辺部	34,636	8.6	34,537	7.9
	その他地方都市	61,007	15.1	60,728	14.0
小 計		375,744	93.0	402,801	92.7
預金その他資産		28,463	7.0	31,913	7.3
資産総額		404,207	100.0	434,715	100.0

(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21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	40,208	31,500.89	29,861.46	94.8	12.5	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,281	25,127.12	25,127.12	100.0	(注3)	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	27,561	16,384.19	15,660.77	95.6	(注3)	オフィス（注4）
オムロン京都センタービル	21,623	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,406	19,157.05	19,157.05	100.0	5.6	オフィス
SORA新大阪21	18,537	21,234.65	20,901.19	98.4	4.1	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,529	3,419.00	3,419.00	100.0	2.0	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,409	18,051.60	16,750.25	92.8	4.5	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,343	6,709.22	6,709.22	100.0	2.5	オフィス
セコムメディカルビル	10,880	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	オフィス（注5）
合 計	208,781	185,021.80	181,024.14	97.8	47.0 (注6)	

(注1) 「賃貸可能面積」とは、第21期末時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所、店舗及び住宅等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
(注2) 「賃貸面積」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、店舗及び住宅等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に第21期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。
(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) 本物件は事務所部分と住宅部分で構成されていますが、その主たる用途はオフィスです。本投資法人の規約等においては、主たる用途がオフィスであ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主たる用途について「オフィス」と記載しています。
(注5) 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主たる用途について「オフィス」と記載しています。
(注6) 「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	40,208
	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	32,281
	麹町ミレニウムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30（注4）	不動産	26,700	27,561
	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	21,600	20,406
	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	14,000	12,409
	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	9,600	12,343
	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	9,950	12,529
	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	11,100	10,880
	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	9,948
	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	8,651
	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	4,480	7,573
	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	6,020	7,773
	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	3,930	5,979
	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	4,120	5,301
	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	4,730	4,797
	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	4,190	4,742
	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	4,260	4,264
	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	3,590	4,035
	PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,080	3,734
	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	2,430	3,139
	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	3,960	3,013
	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	2,590	3,032
	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	2,720	2,378
	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	2,220	2,286
	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	2,110	2,089
	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	1,310	1,753
	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	1,610	1,439
	小計			232,520	254,556
東京周辺部	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	6,150	7,751
	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	5,030	6,325
	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	4,750	4,673
	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	2,093
	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	844	1,337
	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	3,310	3,623
	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	1,560	1,807
	ファースリハセンタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	3,920	2,952
	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	7,610	9,251
	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	5,030	4,973
	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	2,530	3,216
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬萊町二丁目4番地1（注4）	不動産	1,870	2,871
	小計			43,694	50,877
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	5,840	7,691
	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	4,120	4,809
	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	3,526
	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	1,990	3,097
	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	2,300	2,221
	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	4,011
	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	2,210	3,588
	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	17,800	21,623
	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	12,000	18,537
	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	6,210	6,195
	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	3,300	5,754
	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	4,050	3,706
	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	2,260	2,472
	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	4,140	6,544
	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	2,180	3,586
	小計			73,840	97,368
	合計			350,054	402,801

(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21期末（平成26年4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、株式会社台湾総合鑑定所、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20期（平成25年5月1日～平成25年10月31日）				第21期（平成25年11月1日～平成26年4月30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	97	94.7	1,611	13.0	103	94.8	1,538	12.5
	野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
	麹町ミレニウムガーデン（注4）	－	－	－	－	2	95.6	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	16	100.0	719	5.8	16	100.0	684	5.6
	天王洲パークサイドビル	15	90.9	604	4.9	16	92.8	547	4.5
	NOF新宿南口ビル	15	96.8	312	2.5	15	100.0	302	2.5
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	204	1.7	3	100.0	241	2.0
	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	11	100.0	211	1.7	11	100.0	211	1.7
	西新宿昭和ビル	19	100.0	284	2.3	19	100.0	279	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	9	100.0	149	1.2	9	100.0	106	0.9
	NOF溜池ビル	15	100.0	157	1.3	15	89.0	122	1.0
	岩本町東洋ビル	7	100.0	146	1.2	7	100.0	133	1.1
	NOF品川港南ビル	5	93.7	179	1.4	5	100.0	151	1.2
	NOF駿河台プラザビル	2	77.3	(注2)	(注2)	3	100.0	74	0.6
	PMO日本橋本町	7	100.0	118	1.0	7	100.0	118	1.0
	大手町建物五反田ビル	10	90.9	134	1.1	11	96.5	220	1.8
	野村不動産東日本橋ビル	5	100.0	128	1.0	5	100.0	133	1.1
	PMO秋葉原	5	100.0	123	1.0	5	100.0	115	0.9
	八丁堀NFビル	5	45.5	67	0.5	7	86.4	48	0.4
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	139	1.1	8	100.0	138	1.1
	NOF高輪ビル	14	100.0	109	0.9	14	100.0	106	0.9
	PMO八丁堀	7	100.0	81	0.7	7	100.0	87	0.7
	NOF南新宿ビル	5	100.0	83	0.7	5	100.0	87	0.7
	PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	40	0.3	9	100.0	62	0.5
	セントラル新富町ビル	6	100.0	53	0.4	6	100.0	53	0.4
	PMO東日本橋	7	100.0	53	0.4	7	100.0	51	0.4
	小計	309	96.3	(注3)	(注3)	322	97.7	(注3)	(注3)
東京周辺部	野村不動産上野ビル	10	100.0	213	1.7	10	100.0	211	1.7
	NOFテクノポートカマタセンタービル	13	81.8	216	1.8	16	92.5	238	1.9
	NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	東宝江戸川橋ビル	8	100.0	48	0.4	7	77.1	39	0.3
	東信目黒ビル	1	13.6	(注2)	(注2)	2	27.2	0	0.0
	クリスタルパークビル	12	98.6	126	1.0	12	98.6	123	1.0
	NOF吉祥寺本町ビル	7	100.0	73	0.6	7	100.0	71	0.6
	ファースリハセンタースクエア	19	100.0	215	1.7	18	98.0	204	1.7
	NOF川崎東口ビル	29	97.1	300	2.4	30	94.4	288	2.4
	NOF横浜西口ビル	35	98.7	226	1.8	36	100.0	222	1.8
	NOF新横浜ビル	9	100.0	147	1.2	9	100.0	147	1.2
	横浜大通り公園ビル	16	92.4	98	0.8	16	96.1	96	0.8
	小計	160	93.4	(注3)	(注3)	164	95.0	(注3)	(注3)
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	48	98.2	340	2.8	50	100.0	340	2.8
	野村不動産札幌ビル	6	98.2	195	1.6	6	100.0	196	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	36	93.0	128	1.0	36	93.0	130	1.1
	NOF宇都宮ビル	27	97.1	148	1.2	29	100.0	147	1.2
	NOF名古屋伏見ビル	14	93.3	77	0.6	14	93.3	78	0.6
	NOF名古屋柳橋ビル	17	100.0	107	0.9	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	37	95.1	501	4.1	36	98.4	496	4.1
	野村不動産大阪ビル	25	100.0	421	3.4	26	100.0	409	3.3
	野村不動産西梅田ビル	16	100.0	167	1.4	15	95.4	160	1.3
	野村不動産四ツ橋ビル	20	95.7	222	1.8	21	96.0	211	1.7
	野村不動産広島ビル	20	95.9	173	1.4	20	95.9	165	1.4
	NOF博多駅前ビル	50	97.4	192	1.6	49	96.6	186	1.5
	NOF天神南ビル	25	94.9	80	0.6	25	94.9	81	0.7
	小計	343	97.8	(注3)	(注3)	346	98.5	(注3)	(注3)
	合計	812	96.4	12,378 (注5)	100.0	832	97.5	12,260 (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。麹町ミレニウ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に対し当該貸室の転賃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) 麹町ミレニウムガーデンは平成26年3月28日に取得しており、第21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。

(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21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	94,580	76,230	△690
合 計		94,580	76,230	△690

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

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

（注1）本書の日付現在において既に着工しています。
（注2）新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた額を記載しています。

2. 期中の資本的支出

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

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

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	983,961千円	982,383千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	704,759千円	701,549千円
運用報酬Ⅱ	279,202千円	280,834千円
運用報酬Ⅲ	－千円	－千円
資産保管業務報酬	28,521千円	28,907千円
一般事務委託報酬	65,884千円	68,401千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他費用	84,516千円	86,277千円
合 計	1,170,084千円	1,173,170千円

（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21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)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年12月 8日	1,000,000	—	1.68680	平成25年 12月8日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	—									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—									
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—									
	株式会社みずほ銀行	平成23年 2月28日	500,000	—	0.87818	平成26年 2月26日							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	—									
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—									
	信金中央金庫		1,500,000	—									
	太陽生命保険株式会社	平成19年 3月19日	1,000,000	—	1.98000	平成26年 3月19日							
	大同生命保険株式会社		1,000,000	—									
	住友生命保険相互会社		2,000,000	—									
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000									
	株式会社広島銀行	平成23年 6月10日	1,000,000	1,000,000	0.91900	平成26年 6月10日							
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000									
	株式会社みずほ銀行		3,000,000	3,000,000									
	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23年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.83875	平成26年 8月26日							
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000									
	株式会社百十四銀行		700,000	700,000									
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000									
	株式会社山梨中央銀行	平成24年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.57182	平成26年 8月26日							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,800,000									
	株式会社三井住友銀行		—	2,400,000									
	株式会社みずほ銀行		—	500,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年12月24日	—	650,000	1.55800	平成26年12月24日							
株式会社福岡銀行	—		1,000,000										
第一生命保険株式会社	平成20年 2月26日		—	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			1.69300	平成27年 2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			28,200,000	24,550,000									
短期 借入金 合計			28,200,000	24,550,000									
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年12月24日	1,800,000	—	1.55800	平成26年12月24日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	—									
	株式会社みずほ銀行		500,000	—									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	—									
	株式会社福岡銀行	平成20年 2月26日	1,000,000	—	1.91875	平成27年 2月26日							
	第一生命保険株式会社		3,000,000	—									
	農林中央金庫		平成22年 2月26日	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			
	株式会社西日本シティ銀行		平成25年 2月26日	1,500,000	1,500,000								
	株式会社千葉銀行	平成25年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.56182	平成27年 8月27日							
	株式会社中国銀行	平成24年12月27日	500,000	500,000	0.56636	平成27年12月26日							
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	3,000,000	3,000,000	0.90800	平成28年 2月27日							
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000									
	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	1,000,000	0.63182				平成28年 5月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 8月26日	1,000,000	1,000,000									
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000									
	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26年 3月27日	—	1,500,000	0.51636				平成28年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社			—	1,500,000								

(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	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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	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		500,000	500,000						
	株式会社横浜銀行	平成24年 8月27日	500,000	500,000	0.88700	平成29年 2月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000						
	株式会社三井住友銀行		—	1,500,000						
	株式会社みずほ銀行		—	1,500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 3月27日	3,000,000	3,000,000	0.56636	平成29年 2月26日				
	株式会社みずほ銀行		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						
	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	平成24年 6月25日	4,500,000	4,500,000	1.03775	平成29年12月26日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000						
	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	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	2,000,000	1.03500	平成30年 8月26日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年12月 9日	—	1,000,000	0.93600	平成30年11月26日				
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000						
	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	500,000		500,000						
	住友生命保険相互会社	平成26年 3月19日		—	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社			—	1,000,000					
	株式会社中国銀行		—	500,000						
	株式会社福岡銀行		平成26年 3月27日	—	500,000	0.87695				平成31年 2月26日
	株式会社百十四銀行	—		300,000						
	株式会社西日本シティ銀行	—		500,000						
	株式会社あおぞら銀行	—		1,000,000						
	株式会社りそな銀行	平成24年 8月27日	—	1,000,000	1.25200	平成31年 8月26日				
	信金中央金庫		—	500,000						
	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		3,500,000	3,500,000	1.22000	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		500,000	500,000						
	三井生命保険株式会社		平成24年 8月27日	1,000,000	1,000,000	1.27625				平成31年 8月26日
	株式会社三井住友銀行	—		2,750,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—		1,500,000						
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 3月27日		—	1,500,000	1.01150				平成32年 2月26日
株式会社日本政策投資銀行	1,100,000		1,100,000							
株式会社みずほ銀行	—		500,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 2月26日		—	500,000	1.08100	平成32年 8月26日				
野村信託銀行株式会社		—	2,000,000							
信金中央金庫		—	1,500,000							
みずほ信託銀行株式会社		平成25年 2月26日	2,000,000	2,000,000	1.35250	平成33年 2月26日				
第一生命保険株式会社	2,000,000		2,000,000							
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000		1,000,000							
太陽生命保険株式会社	平成26年 3月19日		—	1,000,000	1.19211	平成33年 2月26日				
大同生命保険株式会社		—	1,000,000							

■ 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	麴町ミレニアムガーデン	平成26年 3月28日	26,500	—	—	—	—
合 計			26,500	—	—	—	—

(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	麴町ミレニアムガーデン	平成26年 3月28日	26,500	26,700	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 1月31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については、須貝信公認会計士事務所及び新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。
平成25年11月1日から平成26年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、店頭デリバティブ取引7件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所及び新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。
なお、当該調査に際しては、店頭デリバティブ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

■ 4. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第21期に係る利害関係人等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)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	1,190,157千円	野村不動産株式会社	150千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社 (注2) (注4)	770,566千円	64.7%
プロパティ・マネジメント報酬	242,968千円	野村不動産株式会社	160,231千円	65.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	24,333千円	10.0%
その他費用	72,449千円	野村不動産株式会社	19,707千円	27.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	16,344千円	22.6%
不動産等売買媒介手数料	795,060千円	野村不動産株式会社	295,060千円	37.1%

(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。
(注2) 本投資法人は、第21期末現在、野村不動産パートナーズ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3) 上記の支払手数料等以外に、第21期中に利害関係人等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 44,570千円
野村不動産パートナーズ株式会社 532,952千円
(注4) 野村ビルマネジメント株式会社は、野村リビングサポート株式会社と平成26年4月1日付で合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更しています。以下同じです。

■ 3. 投資法人債の状況

第21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21期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

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	31,863
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	20,755
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	10,954
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,153
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,826
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	6,235
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	2,441
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	2,806
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	3,381
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	1,810
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	2,907
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,805
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	2,929
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,069
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	2,307
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	1,970
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	1,609
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,274
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,318
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	5,335
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,723
ファースト立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,148
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	5,449
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,160
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,925
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,216
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	11,533
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,252
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	7,062
麹町ミレニアムガーデン	野村不動産パートナーズ株式会社	1,045
NOF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	5,096
NOF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,132
セントラル新富町ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	989
東信目黒ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	600
NOF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	5,752
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,001
NOF名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,080
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,634

(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、野村不動産パートナーズ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26年4月30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

該当事項はありません。

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10月31日現在	当期 平成26年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,263,757	13,572,629
信託現金及び信託預金	16,789,109	16,929,121
営業未収入金	241,833	213,263
前払費用	76,950	101,407
繰延税金資産	11	16
未収消費税等	114,640	135,535
その他	331,455	329,267
流動資産合計	27,817,757	31,281,241
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,215,010	39,775,218
減価償却累計額	△4,585,397	△5,007,259
建物（純額）	27,629,612	34,767,958
構築物	94,262	97,388
減価償却累計額	△41,717	△45,739
構築物（純額）	52,544	51,649
機械及び装置	709,633	713,821
減価償却累計額	△248,354	△270,120
機械及び装置（純額）	461,279	443,700
工具、器具及び備品	20,836	22,979
減価償却累計額	△8,281	△9,542
工具、器具及び備品（純額）	12,554	13,437
土地	62,904,814	83,266,030
信託建物	97,319,768	98,088,981
減価償却累計額	△22,856,103	△24,022,163
信託建物（純額）	74,463,665	74,066,818
信託構築物	260,805	260,805
減価償却累計額	△189,593	△194,085
信託構築物（純額）	71,212	66,720
信託機械及び装置	950,092	961,071
減価償却累計額	△585,695	△611,638
信託機械及び装置（純額）	364,396	349,433
信託工具、器具及び備品	379,034	396,336
減価償却累計額	△189,279	△207,248
信託工具、器具及び備品（純額）	189,755	189,088
信託土地	204,369,361	204,369,361
信託リース資産	43,691	43,691
減価償却累計額	△3,791	△7,810
信託リース資産（純額）	39,900	35,881
その他	52,243	48,551
有形固定資産合計	370,611,340	397,668,632
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託借地権	3,232,022	3,232,022
信託その他無形固定資産	805	764
無形固定資産合計	5,133,732	5,133,691
投資その他の資産		
長期前払費用	158,288	155,084
敷金及び保証金	410,880	410,890
投資その他の資産合計	569,168	565,974
固定資産合計	376,314,241	403,368,298
繰延資産		
投資法人債発行費	75,821	66,012
繰延資産合計	75,821	66,012
資産合計	404,207,821	434,715,552

(単位：千円)

	<div> <div>前期（ご参考）</div> <div>平成25年10月31日現在</div> </div>	<div> <div>当期</div> <div>平成26年4月30日現在</div> </div>
負債の部		
流動負債		
営業未払金	949,472	699,642
1年内償還予定の投資法人債	－	11,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,200,000	24,550,000
信託リース債務	8,439	8,651
未払金	1,055,426	1,093,750
未払費用	593,924	568,789
未払法人税等	265	423
前受金	1,751,651	1,919,124
預り金	170,623	116,697
流動負債合計	32,729,803	39,957,079
固定負債		
投資法人債	39,500,000	28,500,000
長期借入金	96,650,000	128,280,000
信託リース債務	33,388	29,907
預り敷金及び保証金	4,176,225	6,802,593
信託預り敷金及び保証金	15,712,680	15,835,771
固定負債合計	156,072,295	179,448,272
負債合計	188,802,099	219,405,352
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,430,494	211,430,494
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	339,120	249,697
任意積立金合計	339,120	249,697
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,636,107	3,630,008
剰余金合計	3,975,227	3,879,706
投資主資本合計	215,405,721	215,310,200
純資産合計	※1215,405,721	※1215,310,200
負債純資産合計	404,207,821	434,715,552

■ 損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日		当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,898,220	※1	11,044,180
その他賃貸事業収入	※1	1,479,947	※1	1,215,870
営業収益合計		12,378,167		12,260,050
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,080,501	※1	5,981,270
資産運用報酬		983,961		982,383
資産保管手数料		28,521		28,907
一般事務委託手数料		65,884		68,401
役員報酬		7,200		7,200
その他営業費用		84,516		86,277
営業費用合計		7,250,585		7,154,440
営業利益		5,127,582		5,105,609
営業外収益				
受取利息		2,841		2,641
受取保険金		—		6,689
未払分配金戻入		5,065		2,933
その他		897		1,362
営業外収益合計		8,804		13,627
営業外費用				
支払利息		864,625		839,877
投資法人債利息		392,608		386,591
投資法人債発行費償却		9,808		9,808
融資関連費用		82,394		130,202
投資口交付費		47,254		—
その他		102,915		121,792
営業外費用合計		1,499,606		1,488,273
経常利益		3,636,780		3,630,963
税引前当期純利益		3,636,780		3,630,963
法人税、住民税及び事業税		842		959
法人税等調整額		8		△4
法人税等合計		850		955
当期純利益		3,635,929		3,630,008
前期繰越利益		177		—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,636,107		3,630,008

■ 投資主資本等変動計算書

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

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

(単位：千円)

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

■ 注 記 表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 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。 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。	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。 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。 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。
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	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	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。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。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。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114,306千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 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 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。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 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 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。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30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。	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10月31日現在	当期 平成26年4月30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 30,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 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 30,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 30,000,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日		当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※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		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		発行済投資口の総口数	
372,553口		372,553口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成25年10月31日現在		当期 平成26年4月30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		未払事業税損金不算入額	
11		16	
（繰延税金資産の純額）		（繰延税金資産の純額）	
11		16	
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		法定実効税率	
36.59		36.59	
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額		支払配当の損金算入額	
△37.48		△37.54	
その他		その他	
0.91		0.98	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.02		0.03	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31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は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4,176,225千円）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

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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26年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）を参照してください。）。

(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	13,572,629	13,572,629	－
(2) 信託現金及び信託預金	16,929,121	16,929,121	－
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(11,000,000)	(11,081,987)	81,987
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(24,550,000)	(24,669,196)	119,196
(5) 投資法人債	(28,500,000)	(30,295,644)	1,795,644
(6) 長期借入金	(128,280,000)	(129,525,618)	1,245,618
(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（下記（7）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。

(7) 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	94,580,000	76,230,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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）(4)、(6) 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6,802,593千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額15,835,771千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(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	13,572,629	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	16,929,121	－	－	－	－	－
合 計	30,501,750	－	－	－	－	－

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	11,000,000	10,000,000	5,000,000	4,000,000	－	9,500,000
長期借入金	24,550,000	18,000,000	23,250,000	26,800,000	16,300,000	43,930,000
合 計	35,550,000	28,000,000	28,250,000	30,800,000	16,300,000	53,430,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31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。

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。

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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26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	
375,744,268	27,057,291	402,801,559	350,054,000

(注1) 貸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、主な増加額は麹町ミレニアムガーデン（27,604,598千円）の取得によるものです。

(注3) 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26年4月期（第21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25年5月1日 至 平成25年10月31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	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
						修繕工事等	31,549
利害関係人等	野村ビル マネジメント 株式会社	不動産業	－	不動産の購入	2,080,000	－	－
				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。

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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 パートナーズ 株式会社	不動産業	－	外注委託費	770,566	（営業） 未払金	286,820
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	0.16%	長期借入金の 借入	4,500,000	1年内返済予定の 長期借入金	650,000
						長期借入金	12,900,000

（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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
1口当たり純資産額 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。 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。	577,931円 9,743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。 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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
当期純利益（千円） 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） 期中平均投資口数（口）	3,635,929 － 3,635,929 349,142
当期純利益（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） 期中平均投資口数（口）	3,630,008 － 3,630,008 372,553

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
該当事項はありません。	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 25年 5月 1日 至 平成 25年10月31日	当期 自 平成 25年11月 1日 至 平成 26年 4月30日
I. 当期末処分利益	3,636,107,436円	3,630,008,542円
II. 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	89,422,564円	95,521,458円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,725,530,000円 (10,000円)	3,725,530,000円 (10,000円)
IV. 次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した全額である3,725,530,000円を利益分配金として分配することとしました。 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26年6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
業 務 執 行 社 員

公認会計士

叔野明弘



指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

町内和史



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11月1日から平成26年4月30日までの第21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の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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26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	3,636,780	3,630,963	
減価償却費	1,658,262	1,695,076	
長期前払費用償却額	11,339	10,683	
投資口交付費	47,254	－	
投資法人債発行費償却	9,808	9,808	
受取利息	△2,841	△2,641	
支払利息	1,257,234	1,226,469	
固定資産除却損	10,885	15,949	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△34,758	28,569	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△114,640	△20,895	
営業未払金の増減額（△は減少）	26,730	△249,829	
未払金の増減額（△は減少）	△312,681	84,191	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△196,747	－	
前受金の増減額（△は減少）	△80,752	167,473	
預り金の増減額（△は減少）	△348,715	△53,926	
その他	5,758	△27,878	
小 計	5,572,916	6,514,013	
利息の受取額	2,841	2,641	
利息の支払額	△1,248,509	△1,251,358	
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,054	△801	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,326,194	5,264,495	
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	△2,227,627	△27,971,064	
信託有形固定資産の取得による支出	△6,769,401	△852,849	
信託無形固定資産の取得による支出	△3,232,022	－	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,971	△67,964	
預り敷金及び保証金の受入による収入	304,639	2,694,332	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,238,617	△443,191	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,477,044	566,281	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,891,957	△26,074,455	
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	6,000,000	44,230,000	
長期借入金の返済による支出	△20,850,000	△16,250,000	
投資口の発行による収入	25,975,047	－	
投資口交付費の支出	△47,254	－	
分配金の支払額	△3,783,733	△3,721,156	
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,294,060	24,258,843	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△271,701	3,448,883	
現金及び現金同等物の期首残高	27,324,568	27,052,866	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 27,052,866	※1 30,501,750	

（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	前期（ご参考） 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
項 目		
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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30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10月31日現在)	(平成26年4月30日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
10,263,757	13,572,629
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
16,789,109	16,929,121
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
27,052,866	30,501,750

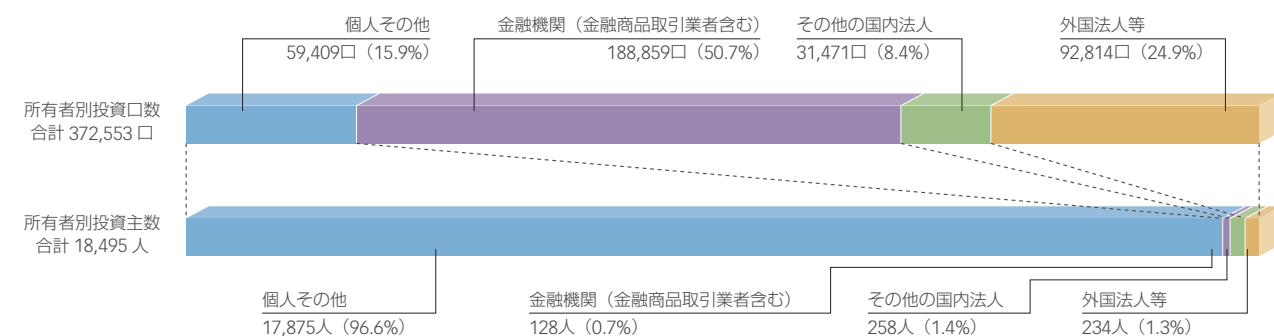
■ 投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成26年4月30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。



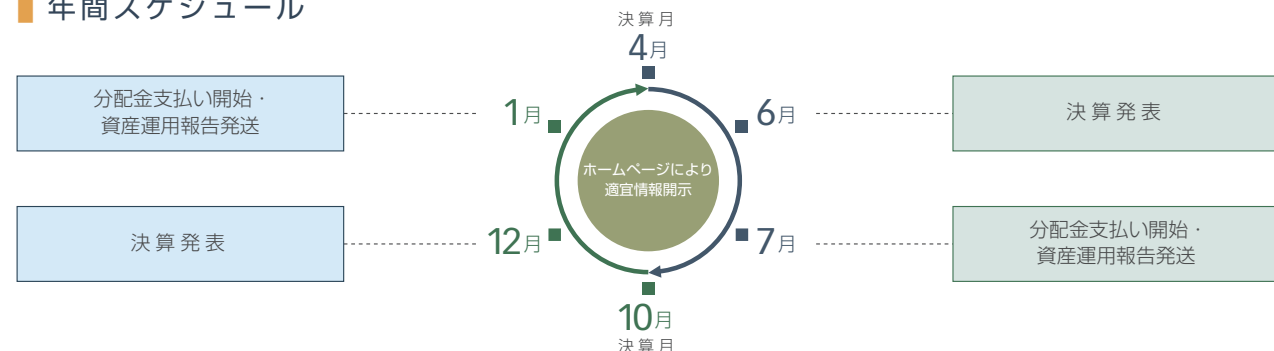
■ 所有者別投資主の構成



（注）平成26年4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郵送いただくか、同銀行の本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
- 英文ホームページ

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/>

