

平成26年10月期 決算短信 (R E I T)

平成26年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代表表 資産運用会社名 代 問合せ先責任者 有価証券報告書提出予定日	野村不動産オフィスファンド投資法人 上場取引所 東 8959 U R L http://www.nre-of.co.jp/ (役職名) 執行役員 (氏名) 伊藤慶幸 野村不動産投資顧問株式会社 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福井保明 (役職名) 取締役 NOF運用部長 (氏名) 吉原章司 TEL (03)3365-0507
--	---

分配金支払開始予定日 平成27年1月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期の運用、資産の状況（平成26年5月1日～平成26年10月31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	
26年10月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年 4月期	13,105	6.9	5,441	6.6	3,942	8.6	3,941	8.6
	12,260	△1.0	5,105	△0.4	3,630	△0.2	3,630	△0.2

	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
26年10月期	円 10,579	% 1.8	% 0.9	% 30.1
26年 4月期	9,743	1.7	0.9	29.6

(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
26年10月期	円 10,579	百万円 3,941	円 0	百万円 0	% 99.9	% 1.8
26年 4月期	10,000	3,725	0	0	102.6	1.7

(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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
26年10月期	百万円 435,644	百万円 215,525	% 49.5	円 578,510
26年 4月期	434,715	215,310	49.5	577,931

(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
26年10月期	百万円 6,967	百万円 △1,303	百万円 △3,971	百万円 32,193
26年 4月期	5,264	△26,074	24,258	30,501

2. 平成27年4月期の運用状況の予想（平成26年11月1日～平成27年4月30日）

(％表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
27年4月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	12,959	△1.1	5,083	△6.6	3,540	△10.2	3,539	△10.2	9,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,500円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	26年10月期	372,553口	26年4月期	372,553口
② 期末自己投資口数	26年10月期	0口	26年4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、23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、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26年7月30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26年7月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期（第22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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動を受けておりますが、政府の財政政策や日本銀行の金融緩和等の各種施策が下支えする中で、緩やかな回復を続けています。雇用・所得環境が改善する中で個人消費は底堅く推移しており、国内需要が堅調であることや輸出が増加傾向にあること等から企業収益も改善を続けています。平成26年9月の日銀短観によると、全規模全産業の業況判断DIは前回調査と比較して3ポイントの小幅悪化となっていますが、「良い」超が維持されています。企業の業況感は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響等から改善に一服感が見られますが、それらの影響も次第に和らぐものと予想されます。

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、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月末時点で5.65%と5年7ヶ月ぶりに5%台に低下しました（平成26年10月末時点では同5.60%）。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同エリアでは小幅な上昇が続き、緩やかな回復を示しています。

(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、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、J-REITをはじめとする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。

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22期末（平成26年10月31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427,468.03m²）、組み入れ資産規模では約4,095億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理は、前記「A. 運用環境」に記載のとおり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。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從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。また、環境・社会へ配慮したビル運営を心掛け、新たに3物件についてDBJ Green Building認証を取得しました（これにより本投資法人において当該認証を取得した物件は累計8物件となりました。）。

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ポイントとなったものの、97.1%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、既存借入金117億円のリファイナンスに際して、長期固定化を意識した調達を行いました。この結果、第22期末の有利子負債残高は、1,920.8億円（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44.1%となりました。

なお、第22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-	アウトロック：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22期（平成26年10月期）は営業収益13,105百万円、営業利益5,441百万円、経常利益3,942百万円、当期純利益3,941百万円という実績となりました。

第22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10,579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22期）の概況 / A. 運用環境」で述べたとおり、財政政策や金融政策に起因する企業業績の回復や消費マインドの改善等により景気回復傾向を示しており、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も次第に和らぐものと予想されます。

またJ-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策等により、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。

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くことが重要であると考えています。

B. 運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

入居テナントの顧客満足度を高める運営を継続し、入居テナントとのリレーションを強化して退去防止に努めるとともに、現時点で空室、または今後空室が見込まれる募集床については、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの営業活動を実施し、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、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）水準も考慮に入れた投資のタイミングを判断いたします。

(ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

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

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資法人債の発行

本投資法人人は、平成25年11月20日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、第22期末（平成26年10月末日）後の平成26年11月25日付で以下の投資法人債を発行しました。

名称	野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
投資法人債の総額	60億円
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年1.02%
担保・保証	無担保・無保証
償還期限及び 償還の方法	平成36年11月25日（10年債）を償還期限として、その総額を償還する。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。
利払期日	毎年5月25日及び11月25日
資金使途	平成26年11月26日に償還期限が到来する第8回無担保投資法人債（60億円）の償還資金の一部に充当するため。

B. 資産の取得

本投資法人人は、第22期末（平成26年10月末日）後、平成26年12月11日付で「PMO日本橋茅場町」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
物件名称	PMO日本橋茅場町
所在地（注1）	（地番） 東京都中央区日本橋茅場町三丁目3番1 他4筆 (住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号
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
敷地面積（注1）	629.86m ² (190.53坪)
延床面積（注1）	4,607.34m ² (1,393.72坪)
所有形態	（土地）所有権、（建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年8月29日
取得予定価格（注2）	4,910百万円
契約締結日	平成26年12月11日（不動産売買契約の締結）
取得予定日	平成27年3月3日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社
取得資金	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。

平成27年4月期の運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前 提 条 件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 第23期営業期間：平成26年11月1日～平成27年4月30日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が平成26年10月末日（第22期末）現在保有する不動産等（54物件）（以下「第22期末保有資産」といいます。）に加え、平成27年3月3日付で「PMO日本橋茅場町」（以下「第23期取得予定資産」といいます。）を取得する以外は、平成27年4月末日（第23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22期末保有資産に加え、第23期取得予定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、第22期末保有資産及び第23期取得予定資産の合計55物件うち、53物件については、平成27年4月期（第23期）に対応する額として、想定される年税額1,140百万円を賃貸事業費用に計上しています。 ● 外注委託費は1,535百万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6,637百万円、減価償却費は1,845百万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1,238百万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1,342百万円を見込んでいます。 ● 融資関連費用として117百万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、152,580百万円の借入金残高及び39,500百万円の投資法人債発行残高（平成26年11月14日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」で公表しました野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債を含みます。）があります。 ● 平成27年4月末日（第23期末）までに返済期限が到来する借入金12,600百万円については、約定弁済250百万円を行う他は全額借換えを行うことを前提としています。 ● 平成27年4月末日（第23期末）までに償還期限が到来する投資法人債11,000百万円については、その全額を借入金等で調達した資金で償還することを前提としています。 ● 第23期取得予定資産の取得に伴う新たな資金調達を行うことを想定しています。 ● 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銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<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4月30日現在	当期 平成26年10月31日現在
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	13,572,629	14,811,727
信託現金及び信託預金	16,929,121	17,382,219
営業未収入金	213,263	232,071
前払費用	101,407	84,470
繰延税金資産	16	36
未収消費税等	135,535	-
その他	329,267	367,030
流动資産合計	<u>31,281,241</u>	<u>32,877,557</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物	39,775,218	40,114,670
減価償却累計額	△5,007,259	△5,498,287
建物(純額)	<u>34,767,958</u>	<u>34,616,382</u>
構築物	97,388	97,422
減価償却累計額	△45,739	△50,233
構築物(純額)	<u>51,649</u>	<u>47,189</u>
機械及び装置	713,821	713,821
減価償却累計額	△270,120	△292,044
機械及び装置(純額)	<u>443,700</u>	<u>421,777</u>
工具、器具及び備品	22,979	35,223
減価償却累計額	△9,542	△11,237
工具、器具及び備品(純額)	<u>13,437</u>	<u>23,986</u>
土地	83,266,030	83,320,976
信託建物	98,088,981	98,752,439
減価償却累計額	△24,022,163	△25,235,480
信託建物(純額)	<u>74,066,818</u>	<u>73,516,959</u>
信託構築物	260,805	262,941
減価償却累計額	△194,085	△198,312
信託構築物(純額)	<u>66,720</u>	<u>64,628</u>
信託機械及び装置	961,071	1,018,792
減価償却累計額	△611,638	△638,280
信託機械及び装置(純額)	<u>349,433</u>	<u>380,512</u>
信託工具、器具及び備品	396,336	410,113
減価償却累計額	△207,248	△223,759
信託工具、器具及び備品(純額)	<u>189,088</u>	<u>186,354</u>
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	△7,810	△11,828
信託リース資産(純額)	<u>35,881</u>	<u>31,862</u>
その他	48,551	42,693
有形固定資産合計	<u>397,668,632</u>	<u>397,022,683</u>
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	764	741

(単位：千円)

	前期 平成26年4月30日現在	当期 平成26年10月31日現在
無形固定資産合計	5,133,691	5,133,669
投資その他の資産		
長期前払費用	155,084	143,652
敷金及び保証金	410,890	410,890
投資その他の資産合計	565,974	554,542
固定資産合計	403,368,298	402,710,894
繰延資産		
投資法人債発行費	66,012	56,203
繰延資産合計	66,012	56,203
資産合計	434,715,552	435,644,655
負債の部		
流動負債		
営業未払金	699,642	894,436
1年内償還予定の投資法人債	11,000,000	11,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,550,000	24,350,000
信託リース債務	8,651	8,651
未払金	1,093,750	1,250,248
未払費用	568,789	606,337
未払法人税等	423	751
未払消費税等	—	596,342
前受金	1,919,124	1,917,534
預り金	116,697	331,584
流動負債合計	39,957,079	40,955,886
固定負債		
投資法人債	28,500,000	28,500,000
長期借入金	128,280,000	128,230,000
信託リース債務	29,907	25,581
預り敷金及び保証金	6,802,593	6,750,508
信託預り敷金及び保証金	15,835,771	15,656,745
固定負債合計	179,448,272	179,162,836
負債合計	219,405,352	220,118,723
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	249,697	154,176
任意積立金合計	249,697	154,176
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,630,008	3,941,262
剩余金合計	3,879,706	4,095,438
投資主資本合計	215,310,200	215,525,932
純資産合計	※1 215,310,200	※1 215,525,932
負債純資産合計	434,715,552	435,644,655

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	当期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,044,180	※1 11,747,350
その他賃貸事業収入	※1 1,215,870	※1 1,358,379
営業収益合計	<u>12,260,050</u>	<u>13,105,730</u>
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,981,270	※1 6,403,535
資産運用報酬	982,383	1,070,098
資産保管手数料	28,907	30,051
一般事務委託手数料	68,401	70,565
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	86,277	82,953
営業費用合計	<u>7,154,440</u>	<u>7,664,406</u>
営業利益	<u>5,105,609</u>	<u>5,441,323</u>
営業外収益		
受取利息	2,641	2,927
受取保険金	6,689	4,288
未払分配金戻入	2,933	2,847
その他	1,362	1,402
営業外収益合計	<u>13,627</u>	<u>11,466</u>
営業外費用		
支払利息	839,877	951,320
投資法人債利息	386,591	392,608
投資法人債発行費償却	9,808	9,808
融資関連費用	130,202	96,362
その他	121,792	60,101
営業外費用合計	<u>1,488,273</u>	<u>1,510,202</u>
経常利益	<u>3,630,963</u>	<u>3,942,588</u>
税引前当期純利益	<u>3,630,963</u>	<u>3,942,588</u>
法人税、住民税及び事業税	959	1,346
法人税等調整額	△4	△20
法人税等合計	955	1,325
当期純利益	<u>3,630,008</u>	<u>3,941,262</u>
前期繰越利益	<u>—</u>	<u>—</u>
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	<u>3,630,008</u>	<u>3,941,262</u>

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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	剩余金			当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剩余金合計		
		任意積立金		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	—	—	—	
剩余金の配当	—	—	—	△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	

当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剩余金			当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剩余金合計		
		任意積立金		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	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日
I. 当期末処分利益	3,630,008,542円	3,941,262,129円
II. 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	95,521,458円	-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)	3,941,238,187円 (10,579円)
IV. 次期繰越利益	-円	23,942円

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	当期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,630,963	3,942,588
減価償却費	1,695,076	1,806,384
長期前払費用償却額	10,683	10,862
投資法人債発行費償却	9,808	9,808
受取利息	△2,641	△2,927
支払利息	1,226,469	1,343,928
固定資産除却損	15,949	3,129
営業未収入金の増減額（△は増加）	28,569	△18,807
未収消費税等の増減額（△は増加）	△20,895	135,535
営業未払金の増減額（△は減少）	△249,829	194,793
未払金の増減額（△は減少）	84,191	57,167
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	596,342
前受金の増減額（△は減少）	167,473	△1,590
預り金の増減額（△は減少）	△53,926	214,887
その他	△27,878	△19,854
小計	6,514,013	8,272,247
利息の受取額	2,641	2,927
利息の支払額	△1,251,358	△1,306,627
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△801	△1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,264,495	6,967,529
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	△27,971,064	△391,303
信託有形固定資産の取得による支出	△852,849	△680,978
預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,964	△161,680
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,694,332	109,595
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△443,191	△604,402
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	566,281	425,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,074,455	△1,303,392
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	44,230,000	11,700,000
長期借入金の返済による支出	△16,250,000	△11,950,000
分配金の支払額	△3,721,156	△3,721,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,258,843	△3,971,940
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,448,883	1,692,196
現金及び現金同等物の期首残高	27,052,866	30,501,750
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,501,750	※1 32,193,947

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="504 406 858 518"> <tr><td>建物</td><td>3～70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～18年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～18年
建物	3～70年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～18年								
2. 繰延資産の処理方法	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かかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。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114,306千円、当期においては0円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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 4月 30日)	当期 (平成 26年 10月 31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 4月 30日)	当期 (平成 26年 10月 31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 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	8,917,082	9,624,983	
共益費収入	2,127,097	11,044,180	2,122,367
その他賃貸事業収入			
月極駐車場収入	280,987	274,830	
付帯収益	859,342	998,174	
その他賃料収入	74,015	83,246	
その他雑収入	1,524	1,215,870	2,127
不動産賃貸事業収益合計		12,260,050	13,105,730
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
外注委託費	1,190,157	1,246,781	
プロパティ・マネジメント報酬	242,968	247,816	
公租公課	1,114,043	1,156,612	
水道光熱費	1,071,690	1,238,961	
保険料	19,547	21,061	
修繕費	347,044	376,287	
減価償却費	1,695,035	1,806,361	
その他費用	300,783	5,981,270	309,653
不動産賃貸事業費用合計		5,981,270	6,403,535
C. 不動産賃貸事業損益			
(A-B)		6,278,780	6,702,194

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自 平成 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	当期 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		
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 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	当期 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日
現金及び預金	13,572,629	14,811,727
信託現金及び信託預金	16,929,121	17,382,219
現金及び現金同等物	30,501,750	32,193,947

〔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	—
資産合計	30,501,750	30,501,750	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(11,000,000)	(11,081,987)	81,987
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(24,550,000)	(24,669,196)	119,196
(5) 投資法人債	(28,500,000)	(30,295,644)	1,795,644
(6) 長期借入金	(128,280,000)	(129,525,618)	1,245,618
負債合計	(192,330,000)	(195,572,445)	3,242,445
(7) デリバティブ取引	—	—	—

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	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	—	—	—

(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緒に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4月30日貸借対照表計上額6,802,593千円、平成26年10月31日貸借対照表計上額6,750,508千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成26年4月30日貸借対照表計上額15,835,771千円、平成26年10月31日貸借対照表計上額15,656,745千円）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4月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

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	—	—	—	—	—

(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4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

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

〔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4月30日)

該当事項はありません。

当期(平成26年10月31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4月30日)

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

(単位：千円)

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

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

当期(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。

〔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	当期
	(平成 26年 4月 30日)	(平成 26年 10月 31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	36千円
繰延税金資産の純額	16千円	36千円

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	当期
	(平成 26年 4月 30日)	(平成 26年 10月 31日)
法定実効税率	36.59%	34.16%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△37.54%	△34.15%
その他	0.98%	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	当期
		自 平成 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	375,744,268	402,801,559
	期中増減額	27,057,291	△645,948
	期末残高	402,801,559	402,155,611
	期末時価	350,054,000	348,841,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は麹町ミレニアムガーデン（27,604,598千円）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4月期（前期）及び平成26年10月期（当期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日
1口当たり純資産額	577,931円	578,510円
1口当たり当期純利益	9,743円	10,579円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成 25年 11月 1日 至 平成 26年 4月 30日	自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26年 10月 31日
当期純利益（千円）	3,630,008	3,941,262
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）	3,630,008	3,941,262
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〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

リース取引、有価証券、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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22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22期末（平成26年10月31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	福井 保明	昭和51年 4月 野村證券株式会社 入社 平成 2年 6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成 7年 6月 野村證券株式会社 投資信託部長 平成 9年 6月 同社 営業企画部長 平成10年 6月 同社 本社勤務部長 平成11年 1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年 6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同年 同月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年 8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年 4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長 同年 同月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・ インク (NFRTA) 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ア ンド・インベストメンツ (PEFRI) 取締役 同年 同月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社執行 役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・ アメリカ・インク会長兼任 平成22年 4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年 6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同年 同月 株式会社メガロス 監査役 平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成24年 5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当 (現職) 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼任社長執行役員 平成25年 4月 同社 代表取締役社長兼任社長執行役員 投資パフォーマンス室担当 平成25年10月 同社 代表取締役社長兼任社長執行役員 投資パフォーマンス室、投資マネジメント部担当 平成26年 4月 同社 代表取締役社長兼任社長執行役員 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼副社長執行役員 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	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>金融法人マーケティング部長</p> <p>平成18年 4月 同社 執行役員</p> <p>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>平成20年 4月 同社 執行役員</p> <p>同年 同月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長</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 クライアント・サービス本部長</p> <p>平成22年 4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューション・クライアント本部 長</p> <p>平成25年 4月 同社 執行役 専務 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 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 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（現職）</p>	—
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	<p>昭和53年 4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成 9年 6月 同社 広報部長</p> <p>平成11年 6月 同社 総務企画部長</p> <p>平成14年 4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当</p> <p>平成15年 4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成15年 6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成16年 4月 同社 取締役</p> <p>平成18年 7月 日本証券業協会政策本部長</p> <p>平成22年 7月 野村土地建物株式会社 顧問</p> <p>平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長</p> <p>平成24年 6月 同社 代表取締役副社長 財務会計本部長嘱託</p> <p>平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務 部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画 部、事業推進室管掌</p> <p>平成25年 4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会 計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌</p> <p>平成26年 4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当</p> <p>平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当（現職）</p>	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、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、投資運用企画部長嘱託	片山 優臣	平成元年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年 4月 同社 広報部長 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年 4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年 4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年 5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成25年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リ サーチ室担当 最高戦略責任者嘱託 平成26年 4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責 任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任 者嘱託 平成26年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、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、投資運用企画部長 嘱託 (現職)	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託	古瀬 康彦	昭和59年 4月 野村證券株式会社 入社 平成 7年 6月 同社 法務部 文書課長 平成15年 4月 同社 ウエルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年 4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託 (現職)	—
取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託	吉原 章司	昭和62年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成21年 4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年 4月 同社 秘書室長 平成24年 4月 野村不動産ホールディングス株式会社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年 1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NOF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 NMF運用部長嘱託	宇木 素実	平成 3年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 4月 同社 事業企画部 平成12年 4月 同社 資産運用事業部 平成14年 2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー ^一 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年 4月 同社 事業企画部長 平成22年 6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年 4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年 4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年 7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年 4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NMF運用部長嘱託（現職）	
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	山内 政人	平成 3年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成15年 6月 同社 ビル事業部 マネジメント課長 平成17年 4月 同社 人事部 給与厚生課長 平成20年10月 同社 資産運用カンパニー 企画室 マネージャー ^一 平成21年10月 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 ^一 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 財務部長 平成24年10月 同社 執行役員 財務部長 平成26年 4月 同社 執行役員 財務部長兼ファンド会計部長 平成26年10月 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（現職）	
取締役兼執行役員 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 野村證券株式会社 入社 平成20年 7月 同社 不動産投資業務部長 平成21年 7月 同社 アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 平成25年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 海外営業部長 平成25年 7月 同社 プロダクト・マーケティング部長 平成26年 4月 同社 執行役員 プロダクト・マーケティング部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担当 (現職)	
監査役	永木 隆彦	昭和55年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年 6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年 1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年 4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 9年 6月 同社 札幌支店長 平成14年 6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年 4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年 4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年 1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年 6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年 6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年 9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 6月 同社 人事部長 平成13年 4月 同社 総務部長 平成15年 6月 同社 取締役 総務部長 平成19年 4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年 4月 同社 顧問 平成20年 6月 同社 監査役 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年 6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	藤谷 茂樹	昭和56年 4月 野村證券株式会社 入社 平成20年 4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 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 平成21年 4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年 4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年 4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年 4月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 平成25年 6月 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役（現職） 同年 同月 野村リビングサポート株式会社 監査役 同年 同月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役（現職） （平成26年4月1日付野村リビングサポート株式会社と合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成26年 4月 株式会社プライムクロス 監査役（現職） 平成26年 6月 N R E G 東芝不動産株式会社 監査役（現職） 同年 同月 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21期 平成26年4月30日現在		第22期 平成26年10月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	67,468	15.5	67,356	15.5
	東京周辺部	16,339	3.8	16,429	3.8
	その他地方都市	36,639	8.4	36,547	8.4
信託不動産	東京都心部	187,087	43.0	186,816	42.9
	東京周辺部	34,537	7.9	34,581	7.9
	その他地方都市	60,728	14.0	60,424	13.9
小計		402,801	92.7	402,155	92.3
預金その他資産		31,913	7.3	33,489	7.7
資産総額		434,715	100.0	435,644	100.0

	第21期 平成26年4月30日現在		第22期 平成26年10月31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	219,405	50.5	220,118	50.5
純資産総額	215,310	49.5	215,525	49.5

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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26年10月末日（第22期末）現在保有する不動産等（54物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第22期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第22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、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF高輪ビル、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年10月末日現在のものです。

A. 價格及び投資比率

以下は、第22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	40,119	43,800	45,400	4.0	43,100	4.2	4.2 12.6	
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,256	20,100	19,500	4.5	20,400	4.3	4.6 5.8	
	麹町ミレニアムガーデン	26,500	27,614	26,700	27,000	4.2	26,400	3.9	4.4 7.7	
	N O F 日本橋本町ビル	20,600	20,326	21,800	21,900	4.6	21,800	4.5	4.8 6.2	
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,424	13,100	13,900	4.3	12,700	4.3	4.5 3.8	
	N O F 新宿南口ビル	12,300	12,344	9,790	9,830	4.4	9,740	4.1	4.5 2.8	
	N O F 渋谷公園通りビル	12,000	12,521	10,100	10,400	4.1	10,000	3.9	4.3 2.9	
	セコムメディアカルビル	11,500	10,836	11,100	11,300	4.1	10,900	3.9	4.3 3.2	
	N O F 芝ビル	10,000	9,926	6,920	7,080	4.6	6,850	4.4	4.8 2.0	
	西新宿昭和ビル	8,800	8,642	8,020	8,340	4.7	8,020	4.4	5.0 2.3	
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,556	4,710	4,790	4.2	4,670	4.0	4.4 1.4	
	N O F 溜池ビル	7,400	7,762	6,020	6,330	4.6	6,020	4.3	4.9 1.7	
	岩本町東洋ビル	6,020	5,963	3,970	4,010	4.4	3,920	4.2	4.6 1.1	
	N O F 品川港南ビル	5,500	5,276	4,190	4,460	4.9	4,070	4.9	5.1 1.2	
	N O F 駿河台プラザビル	5,150	4,805	4,630	4,830	4.5	4,550	4.6	4.7 1.3	
	PMO日本橋本町	5,000	4,716	4,220	4,290	4.2	4,150	4.0	4.4 1.2	
	大手町建物五反田ビル	4,100	4,273	4,340	4,790	4.8	4,550	4.5	5.0 1.2	
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,030	3,530	3,570	4.8	3,490	4.6	5.0 1.0	
	PMO秋葉原	3,790	3,713	4,180	4,240	4.4	4,120	4.2	4.6 1.2	
	八丁堀N Fビル	3,160	3,129	2,420	2,460	4.5	2,400	4.5	4.7 0.7	
	N O F 神田岩本町ビル	3,080	3,003	4,010	4,080	4.5	3,940	4.3	4.7 1.1	
	N O F 高輪ビル	3,010	3,021	2,650	2,680	4.8	2,620	4.6	5.0 0.8	
	PMO八丁堀	2,430	2,362	2,800	2,840	4.4	2,760	4.2	4.6 0.8	
	N O F 南新宿ビル	2,280	2,290	2,200	2,260	4.5	2,180	4.7	4.7 0.6	
	PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,076	2,160	2,180	4.6	2,130	4.4	4.8 0.6	
	セントラル新富町ビル	1,750	1,749	1,320	1,330	5.0	1,300	4.8	5.2 0.4	
	PMO東日本橋	1,480	1,426	1,640	1,660	4.7	1,620	4.5	4.9 0.5	
東京都心部合計(27物件)		256,260	254,172	230,420	235,450	-	228,400	-	66.1	
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,849	6,230	6,290	4.6	6,160	4.3	4.7 1.8	
	N O F テクノポートカマタセンタービル	6,416 (注6)	6,270	4,790	4,910	5.4	4,740	5.5	5.6 1.4	
	N F 本郷ビル	4,700	4,644	4,830	4,890	4.9	4,800	5.0	5.4 1.4	
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,089	1,140	1,150	5.0	1,130	4.7	5.1 0.3	
	東信目黒ビル	1,340	1,341	911	928	5.0	894	4.8	5.2 0.3	
	クリスタルパークビル	3,700	3,611	3,310	3,350	4.9	3,310	4.6	5.2 0.9	
	N O F 吉祥寺本町ビル	1,800	1,806	1,720	1,740	5.3	1,700	5.1	5.5 0.5	
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,949	3,810	3,810	5.2	3,810	5.4	5.4 1.1	
	N O F 川崎東口ビル	9,500	9,368	7,800	7,890	5.3	7,710	5.1	5.5 2.2	
	N O F 横浜西口ビル	5,050	5,004	5,230	5,290	5.1	5,170	4.9	5.3 1.5	
	N O F 新横浜ビル	3,600	3,195	2,600	2,610	5.4	2,590	5.2	5.6 0.7	
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,878	1,910	1,930	5.6	1,880	5.4	5.8 0.5	
東京周辺部合計(12物件)		52,299	51,011	44,281	44,788	-	43,894	-	- 12.7	

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	7,638	6,020	6,050	5.6	5,990	5.4	5.8	1.7
	野村不動産札幌ビル	5,300	4,760	4,120	4,160	5.7	4,070	5.5	5.9	1.2
	J C B 札幌東ビル	3,700	3,510	3,260	3,270	5.3	3,250	5.5	5.1	0.9
	N O F 仙台青葉通りビル	3,200	3,087	1,990	1,980	5.7	1,990	5.5	5.9	0.6
	N O F 宇都宮ビル	2,970	2,181	2,310	2,300	6.0	2,310	6.0	6.2	0.7
	N O F 名古屋伏見ビル	4,050	3,985	2,240	2,250	5.4	2,220	5.1	5.5	0.6
	N O F 名古屋柳橋ビル	3,550	3,581	2,240	2,380	5.5	2,190	5.3	5.7	0.6
	オムロン京都センタービル	23,700	21,469	17,900	17,700	5.4	18,100	5.0	5.4	5.1
	S O R A 新大阪2 1	19,251	18,480	11,900	12,100	5.1	11,700	4.9	5.3	3.4
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,199	6,090	6,190	5.3	6,050	5.5	5.5	1.7
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,809	3,430	3,510	4.6	3,390	4.4	4.8	1.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,690	3,980	3,920	5.2	4,000	5.4	5.4	1.1
	野村不動産広島ビル	1,930	2,447	2,270	2,230	6.3	2,290	6.5	6.5	0.7
	N O F 博多駅前ビル	6,750	6,556	4,190	4,200	5.6	4,170	5.3	5.7	1.2
	N O F 天神南ビル	3,739	3,571	2,200	2,230	5.7	2,160	5.5	5.9	0.6
その他地方都市合計(15物件)		100,970	96,972	74,140	74,470	-	73,880	-	-	21.3
合計(54物件)		409,529	402,155	348,841	354,708	-	346,174	-	-	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22期末（平成26年10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、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
日本ヴァリューアーズ株式会社	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にとどまります。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ることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

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54物件）の期末算定価格の総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注5) 当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。
上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。

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

B. 建物の概要

第22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	28,960.02	91.9	102	1,514	11.6
		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	15,721.73	96.0	2	(注8)	(注8)
		N O F 日本橋本町ビル	19,157.05	19,157.05	100.0	16	732	5.6
		天王洲パークサイドビル	18,051.60	15,290.11	84.7	19	515	3.9
		N O F 新宿南口ビル	6,709.22	5,852.92	87.2	15	243	1.9
		N O F 渋谷公園通りビル	3,419.00	3,419.00	100.0	3	281	2.2
		セコムメディカルビル	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	229	1.7
		西新宿昭和ビル	5,686.89	5,686.89	100.0	19	266	2.0
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	3,359.99	3,359.99	100.0	9	139	1.1
		N O F 潤池ビル	4,715.20	4,715.20	100.0	16	149	1.1
		岩本町東洋ビル	4,117.26	4,117.26	100.0	7	145	1.1
		N O F 品川港南ビル	7,378.55	7,378.55	100.0	5	160	1.2
		N O F 駿河台プラザビル	4,160.94	4,160.94	100.0	3	143	1.1
		PMO 日本橋本町	2,450.06	2,450.06	100.0	7	116	0.9
		大手町建物五反田ビル	5,545.13	5,545.13	100.0	12	221	1.7
		野村不動産東日本橋ビル	4,554.98	4,079.87	89.6	6	137	1.1
		PMO 秋葉原	3,037.37	3,037.37	100.0	5	114	0.9
		八丁堀N Fビル	2,854.83	2,854.83	100.0	8	73	0.6
		N O F 神田岩本町ビル	4,076.38	3,596.31	88.2	6	124	0.9
		N O F 高輪ビル	3,361.48	3,361.48	100.0	14	109	0.8
		PMO 八丁堀	2,074.66	2,074.66	100.0	7	88	0.7
		N O F 南新宿ビル	2,464.71	2,464.71	100.0	5	88	0.7
		PMO 日本橋大伝馬町	2,054.21	2,054.21	100.0	9	71	0.5
		セントラル新富町ビル	2,465.86	2,154.02	87.4	5	51	0.4
		PMO 東日本橋	1,859.43	1,859.43	100.0	7	55	0.4
	東京都心部合計 (27物件)		203,553.34	195,465.20	96.0	325	(注9)	(注9)
	東京 周辺部	野村不動産上野ビル	4,869.81	4,869.81	100.0	10	212	1.6
		N O F テクノポートカマタセンタービル	13,847.84	13,006.97	93.9	16	272	2.1
		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	39	0.3
		東信目黒ビル	1,341.17	1,341.17	100.0	7	8	0.1
		クリスタルパークビル	3,900.85	3,844.98	98.6	12	127	1.0
		N O F 吉祥寺本町ビル	1,936.40	1,936.40	100.0	8	68	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	207	1.6
		N O F 川崎東口ビル	8,266.67	7,991.22	96.7	30	295	2.3
		N O F 横浜西口ビル	6,866.60	6,677.25	97.2	36	227	1.7
		N O F 新横浜ビル	8,074.83	8,074.83	100.0	9	154	1.2
		横浜大通り公園ビル	4,234.62	3,976.67	93.9	16	99	0.8
		東京周辺部合計 (12物件)	66,069.31	64,335.78	97.4	170	(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	343	2.6	
		野村不動産札幌ビル	6,559.34	5,741.87	87.5	5	185	1.4	
		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	5,620.54	93.2	36	134	1.0	
		NOF宇都宮ビル	5,882.20	5,882.20	100.0	29	151	1.2	
		NOF名古屋伏見ビル	3,282.90	3,062.34	93.3	14	78	0.6	
		NOF名古屋柳橋ビル	4,655.74	4,655.74	100.0	17	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	20,901.19	98.4	36	517	4.0	
		野村不動産大阪ビル	16,977.79	16,977.79	100.0	25	414	3.2	
		野村不動産西梅田ビル	5,213.02	4,892.36	93.8	15	161	1.2	
		野村不動産四ツ橋ビル	11,558.68	11,558.68	100.0	20	233	1.8	
		野村不動産広島ビル	7,827.15	7,685.64	98.2	21	171	1.3	
		NOF博多駅前ビル	7,529.83	7,077.89	94.0	49	189	1.4	
		NOF天神南ビル	3,769.34	3,690.52	97.9	26	84	0.6	
その他地方都市合計(15物件)		157,845.38	155,067.80	98.2	345	(注9)	(注9)		
合計(54物件)		427,468.03	414,868.78	97.1	840	13,105 (注10)	100.0		

- (注1) 「賃貸可能面積」とは、第22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22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22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26年10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ルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。麹町ミレニアムガーデンについては、住宅部分については貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数え、事務所部分におけるエンドテナントの総数を加算して、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。
- (注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第22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22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22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	－	－	－	－
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	－	－	－	－
東信日黒ビル	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	－	－	－	－

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

D. 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前記「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22期における損益状況を記載しています。なお、NO I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22期（自：平成26年5月1日 至：平成26年10月31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)	N O F 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,358,918			699,238	425,830
その他賃貸事業収入	156,011			33,088	89,216
①不動産賃貸事業収益合計	1,514,930			732,327	515,046
外注委託費	188,405			63,212	146,086
公租公課	180,554			42,011	50,374
水道光熱費	197,072			42,953	26,626
保険料	2,128			860	100
修繕費	85,305			10,691	10,998
その他費用	56,965			9,433	10,986
②不動産賃貸事業費用合計	710,431			169,162	245,173
③N O I (①-②)	804,498	587,460	575,180	563,164	269,872
④減価償却費	194,295	86,458	130,660	99,203	57,975
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	610,203	501,001	444,519	463,961	211,897

(単位：千円)

物件名称	N O F 新宿南口 ビル	N O F 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル(注)	N O F 芝ビル	西新宿昭和ビル
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	222,078	255,322		200,674	237,104
その他賃貸事業収入	21,358	26,597		28,446	29,163
①不動産賃貸事業収益合計	243,436	281,920		229,120	266,268
外注委託費	13,723	13,136		16,489	40,345
公租公課	23,116	26,231		22,544	32,211
水道光熱費	21,246	10,813		23,738	19,685
保険料	295	195		351	720
修繕費	2,054	1,121		3,058	259
その他費用	4,605	2,260		4,405	4,424
②不動産賃貸事業費用合計	65,042	53,757		70,588	97,646
③N O I (①-②)	178,393	228,162	227,310	158,532	168,622
④減価償却費	10,637	24,528	45,115	27,063	11,510
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	167,756	203,633	182,195	131,468	157,111

第22期（自：平成26年5月1日 至：平成26年10月31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22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	121,307	139,246	130,790	138,781	132,233
その他賃貸事業収入	17,738	10,667	14,739	21,447	11,325
①不動産賃貸事業収益合計	139,046	149,914	145,529	160,228	143,559
外注委託費	10,783	13,938	9,895	19,024	11,288
公租公課	15,079	17,050	11,691	15,149	13,657
水道光熱費	12,200	13,849	10,766	19,163	10,911
保険料	166	194	201	328	183
修繕費	3,465	1,718	2,306	4,852	1,687
その他費用	2,808	8,018	1,320	1,272	1,746
②不動産賃貸事業費用合計	44,503	54,769	36,182	59,791	39,474
③N O I (①-②)	94,542	95,144	109,347	100,437	104,085
④減価償却費	21,620	21,551	16,008	25,076	12,860
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	72,921	73,592	93,339	75,360	91,224

(単位：千円)

物件名称	P M O 日本橋本町	大手町建物 五反田ビル	野村不動産 東日本橋ビル	P M O 秋葉原	八丁堀N Fビル
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	107,611	204,752	127,623	104,480	64,351
その他賃貸事業収入	8,909	16,775	10,000	9,852	9,626
①不動産賃貸事業収益合計	116,520	221,528	137,624	114,333	73,977
外注委託費	8,845	19,190	16,468	8,853	11,729
公租公課	6,823	7,259	11,956	7,774	7,887
水道光熱費	7,801	19,509	10,095	7,977	6,485
保険料	147	309	249	133	10
修繕費	511	1,845	3,689	771	4,324
その他費用	455	72,394	2,317	594	3,555
②不動産賃貸事業費用合計	24,584	120,509	44,777	26,105	33,993
③N O I (①-②)	91,936	101,018	92,846	88,227	39,984
④減価償却費	25,617	22,624	14,049	21,660	9,428
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	66,319	78,393	78,796	66,567	30,555

第22期（自：平成26年5月1日 至：平成26年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	N O F 神田 岩本町ビル	N O F 高輪ビル	P M O 八丁堀	N O F 南新宿ビル	P M O 日本橋大伝馬町
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	110,338	95,346	79,310	75,405	66,767
その他賃貸事業収入	13,818	13,657	9,000	13,180	5,177
①不動産賃貸事業収益合計	124,157	109,004	88,311	88,586	71,945
外注委託費	7,139	9,606	7,492	7,328	6,693
公租公課	8,569	8,725	6,259	9,988	6,089
水道光熱費	8,764	8,934	6,520	8,856	4,659
保険料	171	174	125	110	89
修繕費	2,699	3,743	2,250	651	490
その他費用	1,322	334	1,128	815	432
②不動産賃貸事業費用合計	28,666	31,519	23,775	27,750	18,453
③N O I (①-②)	95,490	77,485	64,536	60,835	53,491
④減価償却費	12,998	10,952	15,900	7,782	13,465
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	82,492	66,532	48,635	53,052	40,026

(単位：千円)

物件名称	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	N O F テクノポート カマタセンタービル	N F 本郷ビル (注)
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	40,674	49,358	193,571	218,902	
その他賃貸事業収入	10,747	6,577	18,802	53,783	
①不動産賃貸事業収益合計	51,422	55,935	212,373	272,686	
外注委託費	5,066	6,415	19,032	47,663	
公租公課	4,097	4,852	14,679	35,097	
水道光熱費	5,591	6,048	17,397	44,248	
保険料	102	95	267	586	
修繕費	1,612	521	9,507	9,089	
その他費用	1,186	45	1,064	6,788	
②不動産賃貸事業費用合計	17,656	17,977	61,949	143,473	
③N O I (①-②)	33,765	37,957	150,424	129,212	161,019
④減価償却費	6,138	12,812	16,833	54,190	29,925
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	27,626	25,145	133,591	75,022	131,094

第22期（自：平成26年5月1日 至：平成26年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル	クリスタルパークビル	N O F 吉祥寺本町ビル	ファーレ立川 センタースクエア
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	33,226	7,202	112,691	62,843	188,568
その他賃貸事業収入	6,363	1,559	14,346	5,624	19,312
①不動産賃貸事業収益合計	39,590	8,762	127,037	68,467	207,881
外注委託費	5,765	3,154	19,485	5,414	41,626
公租公課	7,208	2,402	9,586	5,006	16,268
水道光熱費	4,977	1,764	9,049	4,187	32,461
保険料	110	63	95	101	346
修繕費	1,031	7,808	50	4,422	842
その他費用	2,184	4,908	2,009	2,512	5,515
②不動産賃貸事業費用合計	21,279	20,102	40,277	21,645	97,062
③N O I (①-②)	18,310	△11,340	86,760	46,822	110,819
④減価償却費	8,307	3,309	11,175	6,685	14,870
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	10,003	△14,650	75,584	40,137	95,949

(単位：千円)

物件名称	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	札幌ノースプラザ
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	261,317	198,018	136,797	78,820	296,960
その他賃貸事業収入	33,710	29,054	17,756	20,286	46,775
①不動産賃貸事業収益合計	295,028	227,073	154,554	99,107	343,735
外注委託費	20,968	20,471	18,897	12,016	38,621
公租公課	20,126	21,245	16,415	7,030	32,324
水道光熱費	35,407	19,826	20,146	19,012	38,949
保険料	363	326	323	197	541
修繕費	17,169	1,108	3,678	8,154	13,137
その他費用	6,735	2,579	1,113	494	4,627
②不動産賃貸事業費用合計	100,771	65,558	60,573	46,904	128,201
③N O I (①-②)	194,257	161,515	93,980	52,202	215,533
④減価償却費	36,242	17,955	20,939	16,250	61,204
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	158,014	143,559	73,041	35,951	154,329

第22期（自：平成26年5月1日 至：平成26年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 札幌ビル	J C B 札幌東ビル (注)	N O F 仙台 青葉通りビル	N O F 宇都宮ビル	N O F 名古屋伏見ビル
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	164,577		110,586	122,161	68,097
その他賃貸事業収入	21,287		24,020	28,875	10,004
①不動産賃貸事業収益合計	185,864		134,606	151,036	78,101
外注委託費	15,808		19,408	21,272	8,208
公租公課	16,275		17,478	12,206	8,772
水道光熱費	17,962		14,211	19,960	8,423
保険料	319		359	343	158
修繕費	2,920		4,889	8,182	65
その他費用	4,384		1,297	2,412	363
②不動産賃貸事業費用合計	57,669		57,645	64,378	25,992
③N O I (①-②)	128,194	97,597	76,960	86,657	52,109
④減価償却費	48,741	20,179	18,339	39,332	25,885
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	79,453	77,417	58,621	47,325	26,224

(単位：千円)

物件名称	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	野村不動産 西梅田ビル
第22期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	103,852		423,568	352,799	140,782
その他賃貸事業収入	14,421		94,165	61,693	20,845
①不動産賃貸事業収益合計	118,273		517,733	414,493	161,628
外注委託費	11,214		64,830	60,552	14,820
公租公課	13,213		59,558	38,621	16,252
水道光熱費	14,984		75,263	70,931	15,272
保険料	221		1,274	736	281
修繕費	5,842		17,657	17,905	1,329
その他費用	850		13,032	3,069	22,962
②不動産賃貸事業費用合計	46,328		231,617	191,816	70,919
③N O I (①-②)	71,945	473,535	286,116	222,676	90,709
④減価償却費	22,737	163,307	63,231	36,629	18,697
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	49,207	310,227	222,885	186,046	72,011

第22期（自：平成26年5月1日 至：平成26年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	野村不動産 広島ビル	N O F 博多 駅前ビル	N O F 天神南ビル
第22期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸事業収入	211,532	154,099	160,673	72,281
その他賃貸事業収入	21,708	17,835	29,190	12,434
①不動産賃貸事業収益合計	233,241	171,934	189,864	84,715
外注委託費	38,979	23,365	18,363	8,896
公租公課	27,245	18,747	14,579	8,660
水道光熱費	29,730	16,738	26,782	9,049
保険料	497	351	392	147
修繕費	13,494	2,681	3,457	289
その他費用	2,194	1,734	2,081	1,094
②不動産賃貸事業費用合計	112,142	63,619	65,657	28,136
③N O I (①-②)	121,098	108,315	124,207	56,578
④減価償却費	27,478	25,719	20,085	20,104
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	93,620	82,596	104,121	36,474

(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22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22年4月30日	—	—	498,604
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	—	248,631
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	—	41,726
大手町建物五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年6月6日	—	—	305,339
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	平成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20年12月16日	—	80	293,970
PMO八丁堀	清水建設株式会社	平成23年8月11日	—	—	31,628
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	100	161,007
PMO日本橋大伝馬町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年5月22日	—	—	23,397
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	100	158,815
PMO東日本橋	清水建設株式会社	平成23年8月11日	—	—	28,481
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	平成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20年5月30日	—	400	68,989
クリスタルパークビル (注5)	清水建設株式会社	平成24年4月16日	—	89	513,132
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	平成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
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	90	233,539

物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	平成24年4月27日	—	150	1,138,786
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	—	300,806
JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	—	374,149
NOF仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	平成24年12月27日	—	680	471,419
NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	100	494,376
NOF名古屋伏見ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	10,580
NOF名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	300	515,829
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	—	765,949
SORA新大阪21	清水建設株式会社	平成26年4月24日	—	—	1,546,418
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	500	2,281,567
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	平成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 (54物件)			—	11,284	29,485,100

(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22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
N O F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
N O F新宿南口ビル	清水建設株式会社	12%	なし
N O F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
N O F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
N O F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
N O F品川港南ビル	清水建設株式会社	11%	なし
N O F駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	13%	なし
大手町建物五反田ビル	清水建設株式会社	11%	なし
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	10%	なし
PMO秋葉原	清水建設株式会社	12%	なし
八丁堀N Fビル	清水建設株式会社	12%	なし
N O F神田岩本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
N O F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
N O F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
N O F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
N O F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
N O F川崎東口ビル	清水建設株式会社	16%	なし
N O F横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
N O F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
J C B札幌東ビル	清水建設株式会社	2%	なし
N O F仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	8%	なし
N O F宇都宮ビル	清水建設株式会社	5%	なし
N O F名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	8%	なし
N O F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
S O R A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
N O F博多駅前ビル	清水建設株式会社	1%	なし
N O F天神南ビル	清水建設株式会社	1%	なし

第22期末保有資産全体に関する清水建設株式会社による平成26年12月9日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML 7.0% (再調達価格 合計1,616.05億円)

(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22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22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	株式会社松田平坂本設計事務所	株式会社松田平坂本設計事務所	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
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22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)	67	282
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)	—	—
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) (注1)	自 平成26年 7月 至 平成27年 3月	150 (注3)	—	—
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)	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	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	123	—
S O R A 新大阪 2 1 (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	—	—
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	39	37

(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。

(注3) 天王洲パークサイド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信託受託者を通じて保有する専有部分の割合(68.98%)を乗じた額を記載しています。

(ロ) 期中の資本的支出

第22期末保有資産について、第22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22期中の資本的支出は1,037百万円であり、第22期中の費用に区分された修繕費376百万円と合わせ、合計1,413百万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)	機械警備システム更新工事 (共用部・専有部) (性能向上)	自 平成24年12月 至 平成26年10月	70
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25年 6月 至 平成26年 7月	116
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25年 6月 至 平成26年 7月	121
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)	自 平成26年 3月 至 平成26年 5月	34
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)	自 平成26年 5月 至 平成26年10月	60
その他の不動産等	性能向上	自 平成26年 5月 至 平成26年10月	633
合 計			1,037

(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13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	第14期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	第17期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日
当期首積立金残高	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円
当期積立額	975百万円	900百万円	890百万円	1,437百万円	1,988百万円
当期積立金取崩額	1,013百万円	859百万円	708百万円	970百万円	1,825百万円
次期繰越額	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円	1,250百万円

	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	第22期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
当期首積立金残高	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
当期積立額	1,616百万円	1,822百万円	1,304百万円	1,885百万円	1,919百万円
当期積立金取崩額	1,049百万円	1,494百万円	1,947百万円	1,683百万円	1,379百万円
次期繰越額	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

I. 第22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22期末保有資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成26年10月末日（第22期末）現在のものです。

テナント数の合計		840
全賃貸面積 (m ²) (A)		414,868.78
全賃貸可能面積 (m ²) (B)		427,468.03
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)		97.1
全契約賃料合計 (千円)		1,998,501
全敷金等合計 (千円)		22,407,254

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22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22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22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22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22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22期末保有資産それぞれの平成26年10月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成26年10月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の平成26年10月末日（第22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されています。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收入は、建物全体から得られる賃料收入に第22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收入は、建物全体から得られる賃料收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22期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成26年10月末日（第22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22期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルについては、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

(ii) 稼働率等の推移

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

	平成21年 10月末 (第12期末)	平成22年 4月末 (第13期末)	平成22年 10月末 (第14期末)	平成23年 4月末 (第15期末)	平成23年 10月末 (第16期末)
物件数	50	51	51	51	48
テナント数の合計	666	686	704	746	753
全賃貸可能面積 (m ²)	435,901.82	439,139.15	438,918.56	415,936.86	399,625.36
全運用不動産稼働率	95.4%	95.0%	94.5%	93.8%	96.4%

	平成24年 4月末 (第17期末)	平成24年 10月末 (第18期末)	平成25年 4月末 (第19期末)	平成25年 10月末 (第20期末)	平成26年 4月末 (第21期末)
物件数	51	51	50	53	54
テナント数の合計	784	793	771	812	832
全賃貸可能面積 (m ²)	406,640.49	406,636.34	399,843.40	410,905.80	427,484.45
全運用不動産稼働率	97.1%	97.0%	95.9%	96.4%	97.5%

なお、平成26年10月期（第22期）における各月末時点の運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年 5月末	平成25年 6月末	平成26年 7月末	平成26年 8月末	平成26年 9月末	平成26年 10月末
物件数	54	54	54	54	54	54
テナント数の合計	826	826	827	830	839	840
全賃貸可能面積 (m ²)	427,484.45	427,484.45	427,484.45	427,484.45	427,484.45	427,468.03
全運用不動産稼働率	97.2%	97.1%	97.0%	96.8%	97.2%	97.1%

(ロ) 第22期末保有資産のうち主要な資産の概要

第22期末保有資産のうち、その平成26年10月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める資産は「新宿野村ビル」のみです。当該資産の平成26年10月末日（第22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	:	102
契約賃料合計	:	平成26年10月分の契約賃料合計は、231,523千円（千円未満切り捨て）です。
賃貸面積	:	28,960.02m 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% 平成22年 4月30日 94.1%

(ハ) 主要なテナントの概要

第22期末保有資産について、平成26年10月末日（第22期末）時点での特定のテナントに対する賃貸面積（第22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22期末保有資産について、平成26年10月末日（第22期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第22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26年10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	8.3
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成27年 3月31日	15,082.43	3.6
オリエントコーポレーション株式会社	その他金融	麹町ミレニアムガーデン	平成32年 6月30日	11,678.05	2.8
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成37年 2月28日	8,821.24	2.1
		N O F 仙台青葉通りビル	平成26年12月31日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他金融	J C B 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	5,743.64	1.4
		N O F 横浜西口ビル	平成28年 4月30日	94.83	0.0
		野村不動産四ツ橋ビル	平成28年11月30日	1,266.19	0.3
野村不動産パートナーズ株式会社	サービス	新宿野村ビル	平成27年 3月31日	1,021.26	0.2
		野村不動産四ツ橋ビル	平成27年 3月31日	1,024.91	0.2
		麹町ミレニアムガーデン（住宅部分）	平成27年 3月31日	4,043.68	1.0
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成29年 5月31日	574.11	0.1
		N O F 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
花王株式会社	化学	野村不動産四ツ橋ビル	平成30年 4月30日	4,494.05	1.1
合 計				111,302.22	26.8

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

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

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

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

(注5) やむを得ない事情により、開示していません。

(ホ) 利害関係人等への賃貸状況

平成26年10月末日（第22期末）現在、投信法上の利害関係人等が第22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	5,743.64	659,746	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。
		N O F 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。
		N O F 吉祥寺 本町ビル	269.37	16,624	0.1	平成26年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成26年 12月31日まで）は賃料変 更不可。解約については 借主から6か月前までに貸 主に対し通知を要する。
		N O F 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27年3 月31日	更新なし	契約期間中（平成27年3月 31日まで）は賃料変更及 び解約不可。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,024.91	52,085	0.2	平成27年 3月31日		契約期間中（平成27年3月 31日まで）は賃料変更及 び解約不可。
		麹町ミレニア ムガーデン (住宅部分)	4,043.68	182,064	0.8	平成27年 3月31日	期間満了3ヶ月 前に別段の意思 表示がなされな い場合は1年間 延長され、以後 も同様。	解約については更新時の3 か月前までに通知を要す る。
株式会社 ジオ・アカマツ	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	460.71	16,723	0.1	平成28年 3月31日	更新なし	契約期間中（平成28年3月 31日まで）は賃料変更及 び解約不可。
野村アメニティ 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			16,340.85	1,317,893	5.5			

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

(注2) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成26年10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。