



NOMURA
Office Fund

「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。

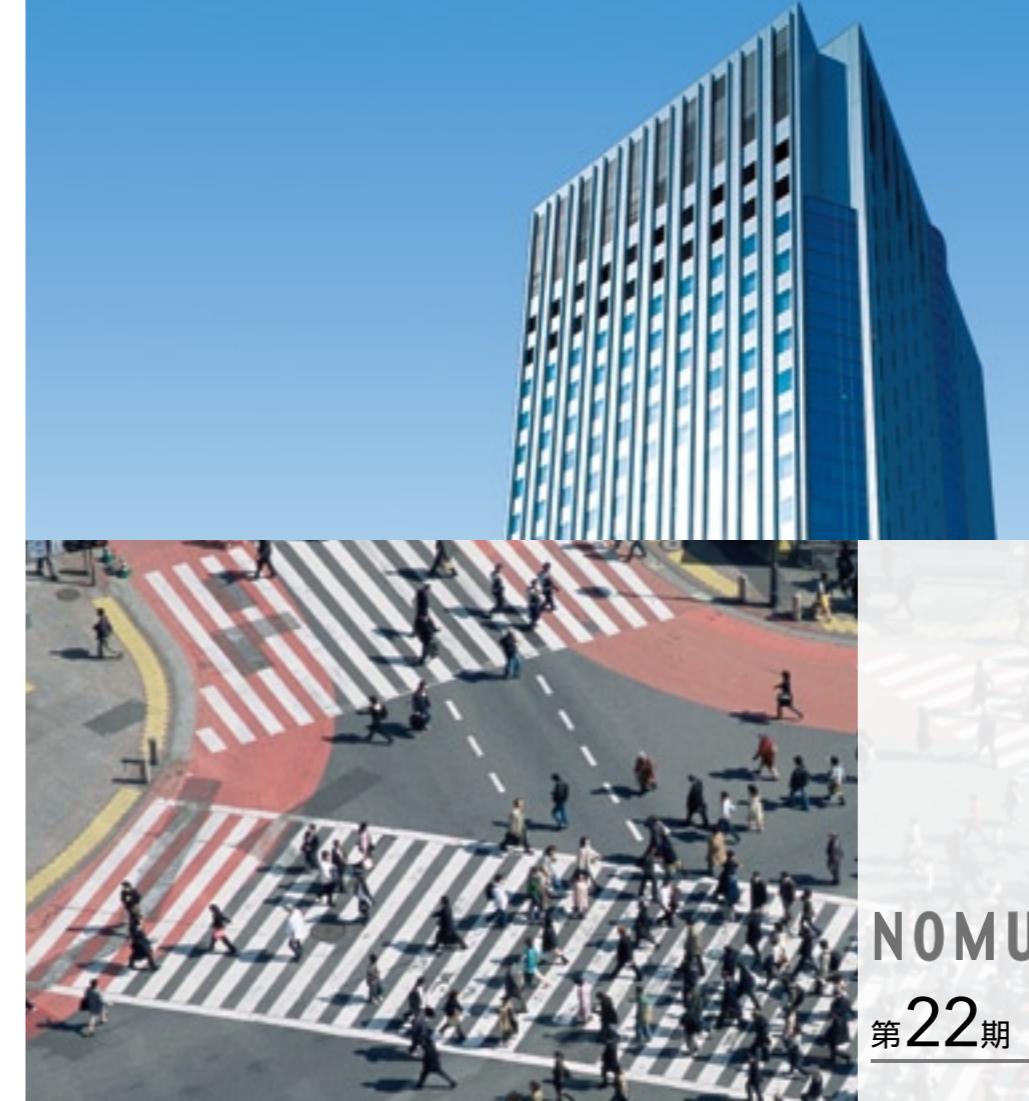
【お受取りいただいている過去の配当等のお受取り方法について】

〒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

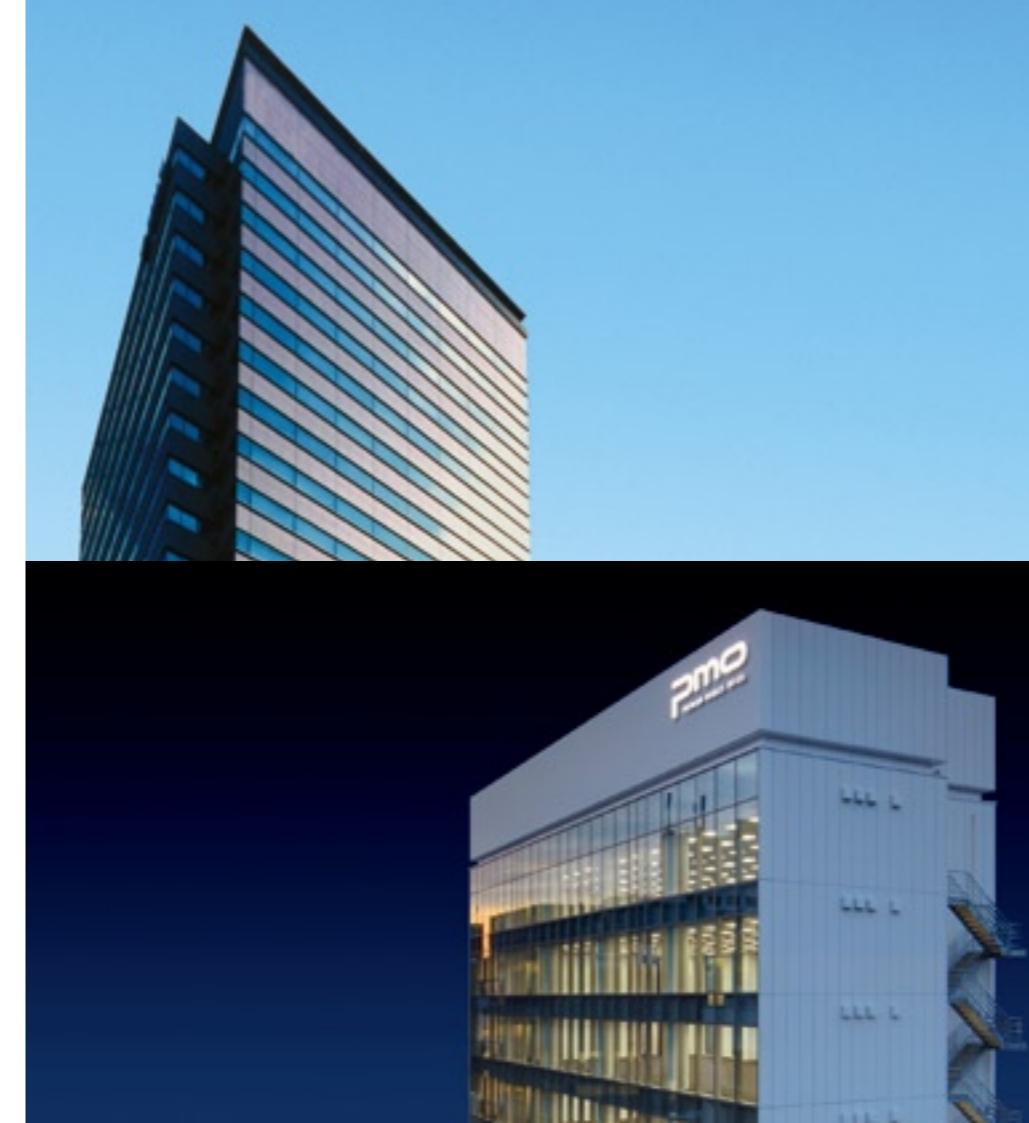
TEL : 0120-232-711

（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）



NOMURA OFFICE FUND

第22期 | 資産運用報告 2014.5.1 ▶ 2014.10.31



野村不動産オフィスファンド投資法人

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

<http://www.nre-of.co.jp/>

第22期（平成26年10月期）

1口当たり分配金

10,579 円

第23期（平成27年4月期）

1口当たり予想分配金*

9,500 円

*上記の予想分配金は、平成26年12月15日付「平成26年10月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻く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。



麹町ミレニアムガーデン

投資主の皆様へ	3	I.資産運用報告	19
決算ハイライト	4	II.貸借対照表	37
本投資法人の特長と運用戦略	5	III.損益計算書	39
ポートフォリオの運用状況	6	IV.投資主資本等変動計算書	40
第22期末の財務状況	8	V.注記表	41
特集	9	VI.金銭の分配に係る計算書	49
ポートフォリオ物件一覧	11	VII.会計監査人の監査報告書	50
ポートフォリオ物件の概要	13	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
資産運用会社の概要	18	投資主インフォメーション	53



PMO日本橋本町



PMO日本橋大伝馬町



PMO八丁堀

■ 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22期（平成26年10月期）の決算を行いましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期末における本投資法人の資産規模は、54物件（賃貸可能面積427,468.03m²）、約4,095億円（取得価格合計）でした。

当期は、営業収益13,105百万円、経常利益3,942百万円、当期純利益3,941百万円を計上し、1口当たりの分配金は10,579円とさせていただきました。

前期に取得した麹町ミレニアムガーデン（取得価格265億円）が通期稼働したことや一部テナントのフリーレント（賃料免除）期間の終了等により営業収益は前期比+6.9%増加しました。賃貸事業費用（季節要因による水道光熱費等）の増加はございましたが、1口当たり分配金は前期比+5.8%増加いたしました。

当期は約50億円の取得余力を活かし、物件探索活動を推進してまいりました。その結果、平成26年12月11日付でスポンサーである野村不動産との間で「PMO日本橋茅場町（取得価格49.1億円）」の取得に係わる売買契約を締結し、平成27年3月に取得予定となっております。

オフィス賃貸マーケットについては、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・移転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9月末時点では5.65%と、5年7ヶ月ぶりに5%台まで低下しました。また、同エリアの平均賃料は平成26年10月末時点で坪あたり16,913円と、10ヶ月連続で改善しております。

このような環境の中、本投資法人においては物件特性及びマーケット環境を的確に把握したうえで、本投資法人の強みである野村不動産グループのリーシング力を活かし、新規テナント獲得や退去防衛に努めた結果、第22期末時点のポートフォリオ稼働率は97.1%と高稼働率を達成しました。テナント入替に伴う賃料減少や賃料水準の高い一部入居テナントからの減額圧力により、難易度の高い状況は依然続いておりますが、今後の賃貸マーケットの回復局面を確実に捉えるため、積極的な物件運営に努めてまいります。

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。



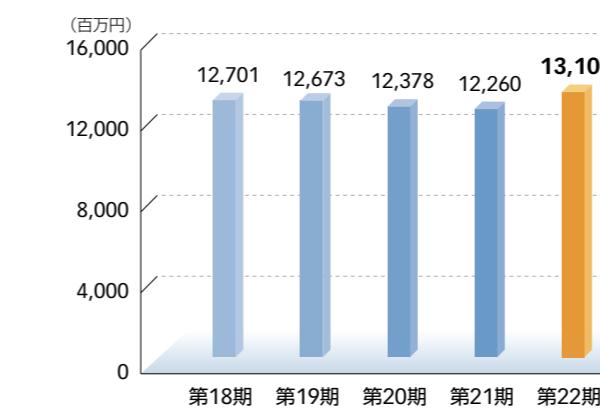
野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員
伊 藤 慶 幸

■ 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	第22期 平成26年10月期
営業収益 (百万円)	12,701	12,673	12,378	12,260	13,105
営業利益 (百万円)	5,482	5,544	5,127	5,105	5,441
経常利益 (百万円)	3,913	4,027	3,636	3,630	3,942
当期純利益 (百万円)	3,912	4,026	3,635	3,630	3,941
総資産額 (百万円)	397,375	393,914	404,207	434,715	435,644
純資産額 (百万円)	189,468	189,581	215,405	215,310	215,525
1口当たり純資産額 (円)	620,957	621,329	578,188	577,931	578,510
期末有利子負債比率 (%)	46.0	45.5	40.7	44.2	44.1
1口当たり分配金 (円)	12,824	12,412	10,000	10,000	10,579

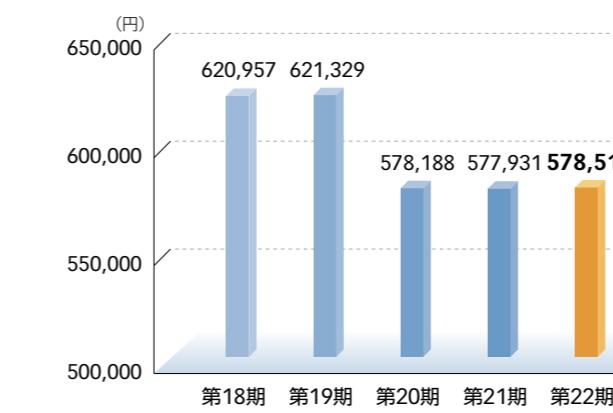
■ 営業収益推移



■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移

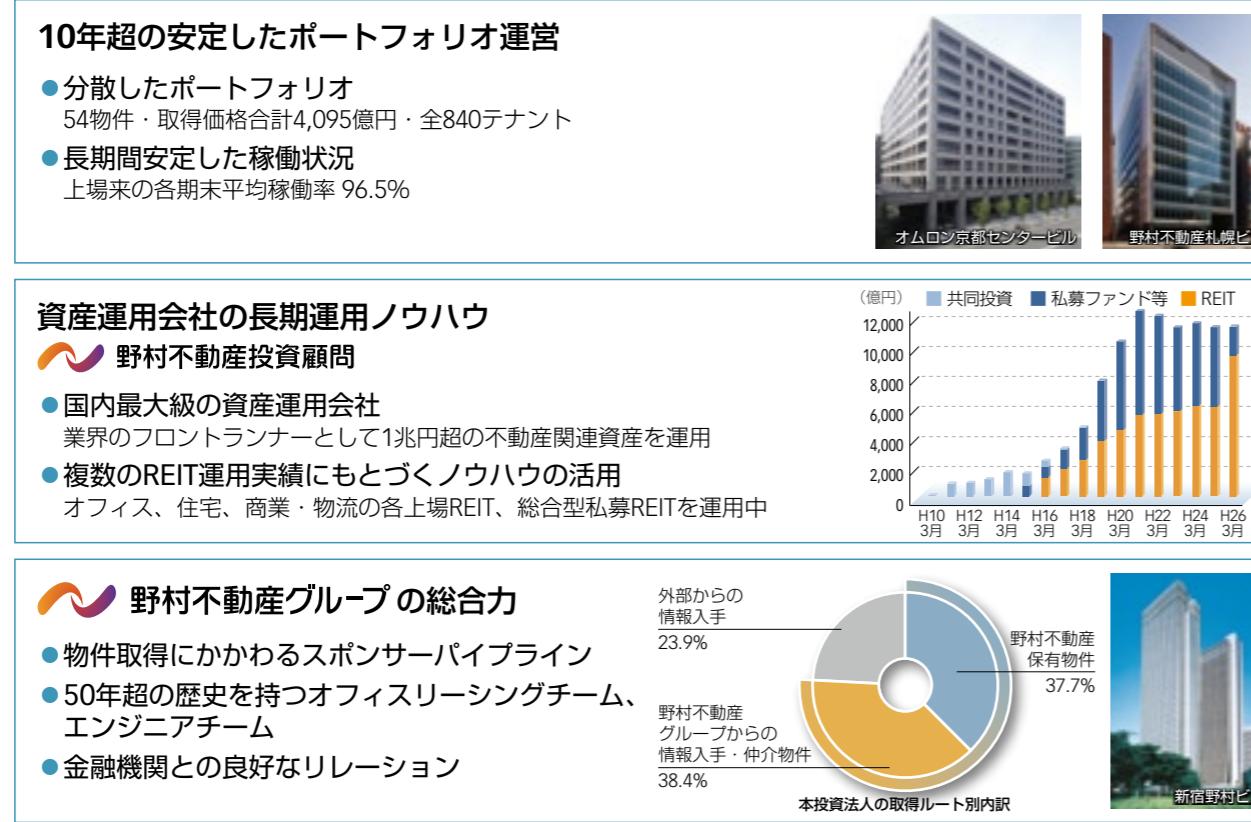


■ 1口当たり分配金推移



■ 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



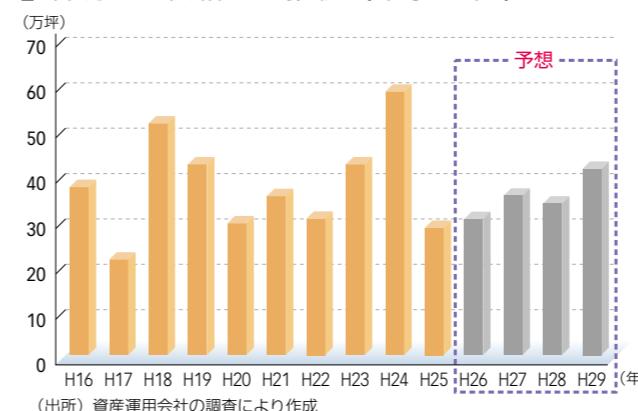
- フェーズ I : ポートフォリオの収益性及び質の向上を意識した運用を実践し、分配金水準の向上、投資口価格の向上を目指します。
- フェーズ II : 外部成長による資産規模拡大にむけて、継続的に公募増資を検討し、成長サイクルへの回帰を図ります。

■ ポートフォリオの運用状況

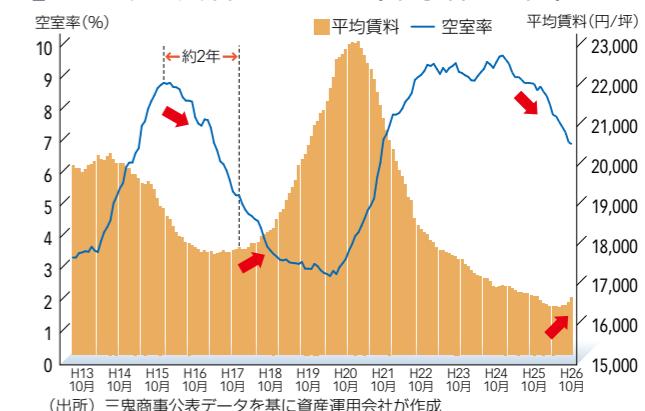
■ オフィス賃貸マーケットの状況

東京23区のオフィスビル新規供給量は当面は落ち着く見通しです。
また、東京都心5区のオフィスビル市場賃料は10ヶ月連続で小幅上昇し、回復基調が鮮明になっています。

■ 新規ビル供給量の推移 (東京23区)

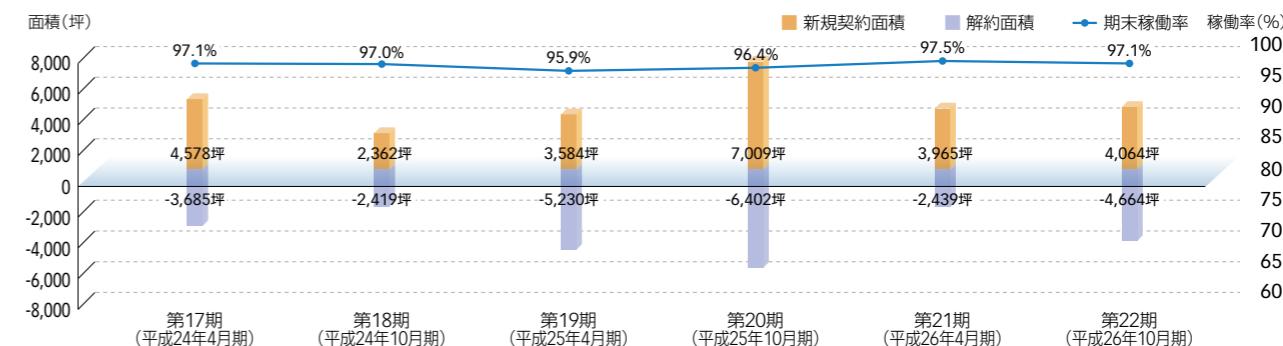


■ 空室率・賃料サイクル (東京都心5区)



■ 稼働率・入退去の推移

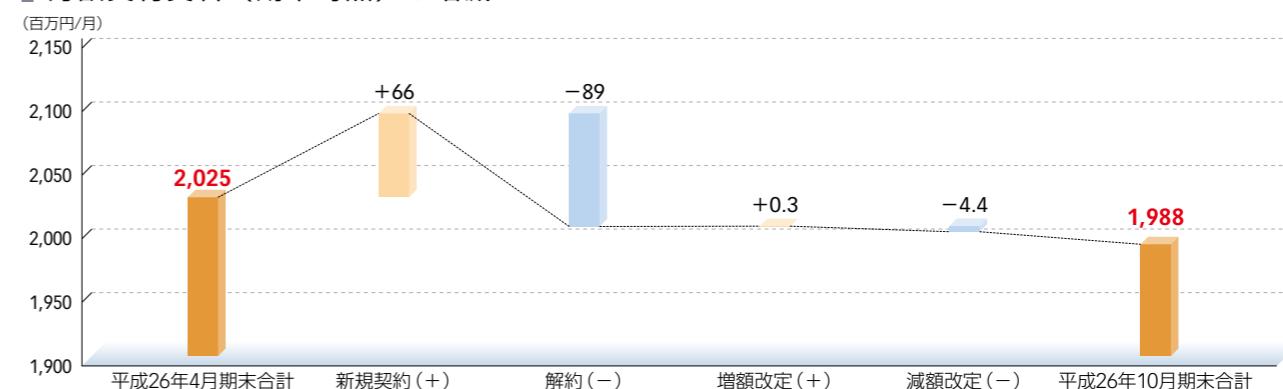
企業の業績改善を背景とした各種ニーズを確実に捉え、期末稼働率は97.1%と、高稼働率を維持しました。



■ 月額契約賃料の増減 (前期比)

契約賃料は前期比微減となりました。賃貸市場の回復に伴い、テナントの入退去や賃料改定に伴う契約賃料の動きは改善傾向にあります。

■ 月額契約賃料 (期末時点) の増減

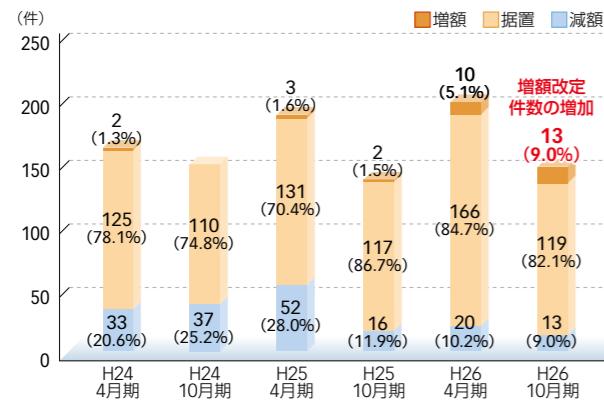


ポートフォリオの運用状況

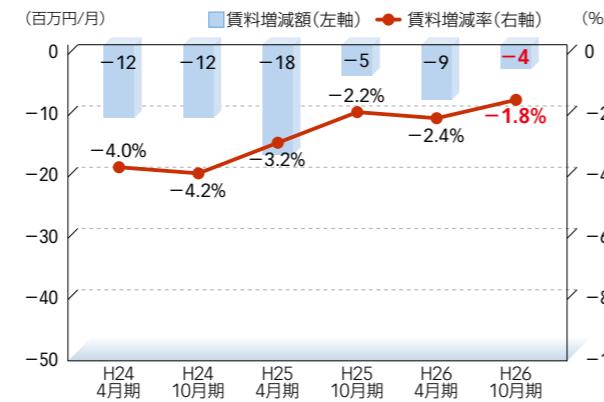
賃料改定の状況

賃料改定が発生したテナントにおいては、賃貸市場の回復に伴い、据置や増額改定件数が増加傾向にあります。

賃料改定の状況（件数）



賃料改定の状況（月額契約賃料従前対比）



テナントの状況

上位10テナント（賃貸面積ベース）

テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	全賃貸面積に占める割合(%)
1 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	H33.3.29	8.3
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.3.31	3.6
3 オリエント	その他金融	麹町ミレニアムガーデン	H32.6.30	2.8
4 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.2.28	2.1
		NOF仙台青葉通りビル	H26.12.31	0.2
5 株式会社ジェーシーピー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.2.7	2.2
6 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)	2.2
(注) やむを得ない事情により開示していません。				
				合計 26.8

テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	全賃貸面積に占める割合(%)
7 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H28.1.31	1.4
		NOF横浜西口ビル	H28.4.30	0.0
		野村不動産四ツ橋ビル	H28.11.30	0.3
8 野村不動産パートナーズ	サービス	新宿野村ビル	H27.3.31	0.2
株式会社		野村不動産四ツ橋ビル	H27.3.31	0.2
		麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)	H27.3.31	1.0
9 野村ファシリティーズ	不動産	新宿野村ビル	H29.5.31	0.1
株式会社		NOF宇都宮ビル	H27.12.31	0.3
		野村不動産広島ビル	H27.10.31	0.7
10 花王株式会社	化学	野村不動産四ツ橋ビル	H30.4.30	1.1
				合計 26.8

(注) やむを得ない事情により開示していません。

物件競争力の維持・向上に向けた取り組み

戦略的なリニューアル工事等の各種取り組みにより、物件競争力の維持・向上を図っています。



風力発電・太陽光発電の設置



LED電球の設置



空調設備の更新

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。



第22期末の財務状況

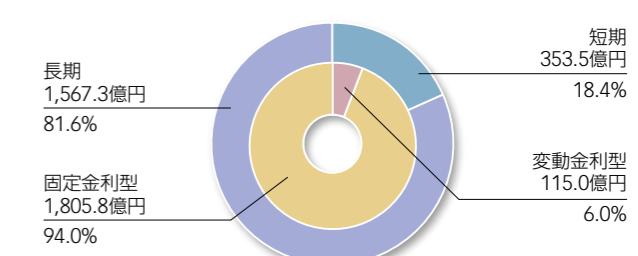
有利子負債の状況

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22期末の有利子負債の状況は以下の通りです。

第22期末時点の有利子負債の状況

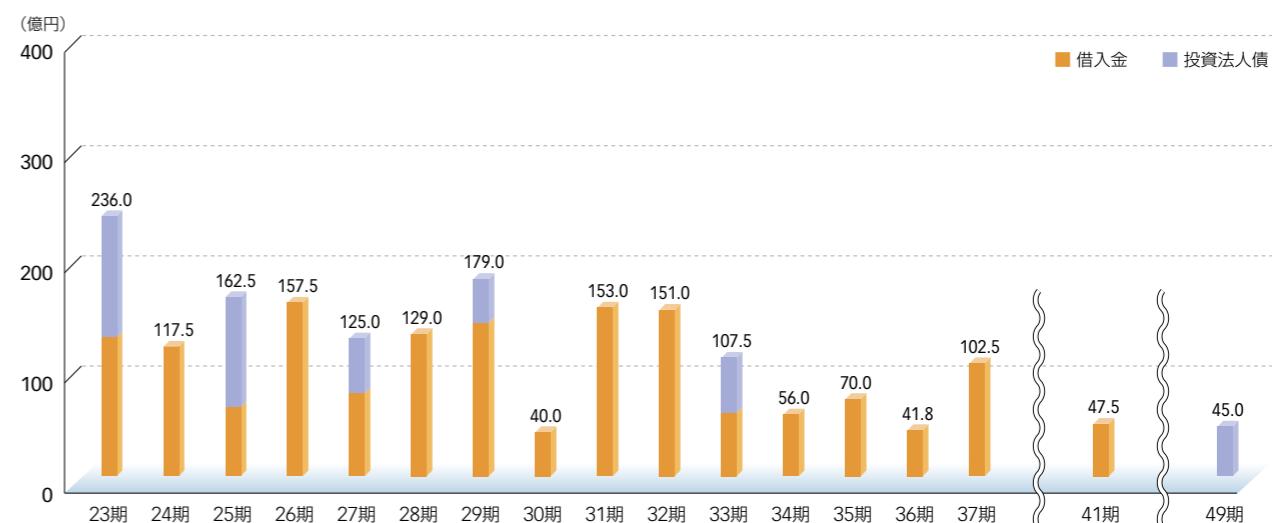
有利子負債総額	1,920.8 億円
長期比率	81.6 %
平均残存期間	3.5 年
平均調達金利	1.39 %
固定金利比率	94.0 %
LTV (総資産負債比率)	44.1 %

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で、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22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、国内外の信用格付け業者2社から格付けを取得しています。

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

(注) 第22期末時点

CONCEPT 新しい価値が生まれる場所

野村不動産が独自のブランドとして開発するプレミアムミッドサイズ オフィス (PMO) は、時代とともに多様化するビジネスに対応し、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、新しいカテゴリーのオフィスビルです。

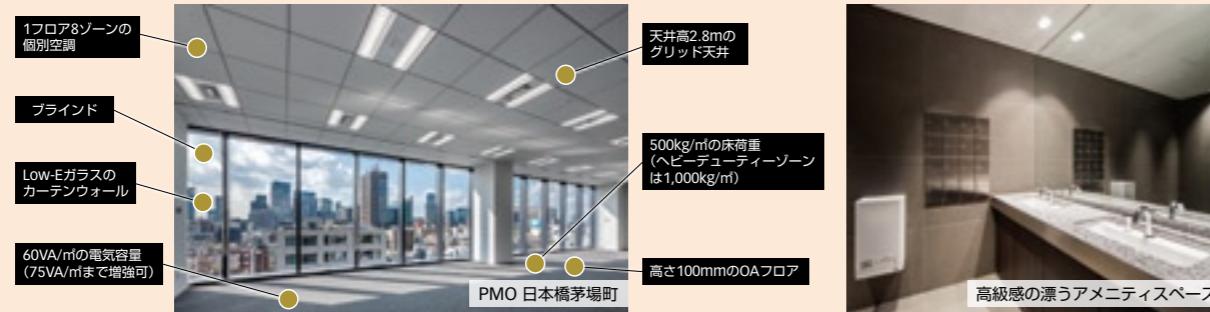


SPEC 上質で機能的なPMOの基本スペック

◆外観：街の価値を高める併まい



◆専有部：細部までこだわった、ワンランク上のスペックを標準装備



DEVELOPMENT ロケーションと今後の開発

平成20年に日本橋本町で第一号物件が誕生したPMOシリーズは、平成26年9月現在、都心3区を中心に17棟がリリースされています。

今後も日本橋や平河町など、オフィス需要の厚いエリアに8件の開発が予定されています。

尚、本投資法人は平成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ています。(平成27年3月取得予定)



CUSTOMER SERVICE テナント満足度向上への取組み

PMOでは、テナント企業向けサービスの一環として、従業員の方を対象とした様々な取組みを実施しております。

◆CSR支援プログラム：里山体験イベントの実施



稲刈り方法を学ぶ、入居テナント様のご家族



オリジナルパッケージで包まれた「PMO米」

◆PMO研修プログラム：「PMO SEMINAR」の実施(左)



食事や抽選会などでイベントは大盛況

INTERVIEW テナントインタビュー

◆オフィスのクオリティは、ビジネスの質に影響する

クリック募金から始まり企業のCSR支援に事業が発展

当社はクリック募金から発展し、企業のCSRレポートの作成を事業として立ち上げました。それをきっかけに人員も増え、移転先を探し多くの物件を見学した中で、幸運にもPMO日本橋大伝馬町に出会いました。



株式会社ディ・エフ・エフ
代表取締役 清水久敬 氏
入居ビル：PMO日本橋大伝馬町

オフィスとは経営者のメッセージを社員に表現できる場所

オフィスは経営者のメッセージを伝える場所であり、社員一人ひとりが気持ちよく働く空間であることが重要です。また、生産性に関わるので経営者にとっては投資でもあります。

ビジネスとオフィス環境は常に連動している

今後ビジネスの成長に合わせ、規模やビジネスの方式は変わることが考えられます、ビジネスモデルとオフィス環境は常に連動しているべきだと考え、次なるステップを目指していきたいと思っています。

◆オフィスの安心感がいい仕事を生み出す

ごま一筋130年

当社は130年近くに亘って胡麻（ごま）の専業メーカーとして歩んできました。以前のオフィスが手狭になっていたところ、PMO日本橋大伝馬町と出会いました。洗練された外観、清潔感のある室内など快適な空間がとても気に入りました。



九鬼産業株式会社
代表取締役 渡辺伸裕 氏
入居ビル：PMO日本橋大伝馬町

オフィスは会社の顔であり広告塔

オフィスは、働く者にとって安全性の高さや安心感があり、心地良く仕事ができることが重要です。

お客様を迎えるオフィスは、会社の顔でもありますし、広告塔でもあると思います。オフィスをきれいにしていて社員がそこで生き生きと働いているのをご覧いただくことほど、効果の見込める販売促進はありません。

目指すは、国産胡麻を日本一扱うメーカー

今後も胡麻を核とした事業をさらに推し進め、魅力ある胡麻を、国内はもとより世界各地に広めていきたいと考えています。目指すは、国産胡麻を日本一扱うメーカーです。

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(㎡)	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	91.9	38,730	12.6
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.12	100.0	33,080	5.8
	03	麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	16,384.19	96.0	26,500	7.7
	04	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	100.0	20,600	6.2
	05	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	84.7	14,800	3.8
	06	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,709.22	87.2	12,300	2.8
	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	3.2
	09	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.0
	10	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,686.89	100.0	8,800	2.3
	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	1.4
	12	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	100.0	7,400	1.7
	13	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	6,020	1.1
	14	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,378.55	100.0	5,500	1.2
	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	100.0	4,100	1.2
	18	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	89.6	4,060	1.0
	19	PMO秋葉原	東京都千代田区	3,037.37	100.0	3,790	1.2
	20	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	0.7

地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)	取得価格(百万円)	比率(%)
東京都心部	21	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	88.2	3,080	1.1
	22	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.8
	23	PMOハ丁堀	東京都中央区	2,074.66	100.0	2,430	0.8
	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	0.6
	26	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	87.4	1,750	0.4
	27	PMO東日本橋	東京都中央区	1,859.43	100.0	1,480	0.5
	東京都心部合計 (27物件)			203,553.34	96.0	256,260	66.1
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	1.8
	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	93.9	6,416	1.4
	30	NF本郷ビル	東京都文京区	3,820.09	100.0	4,700	1.4
	31	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.95	94.5	2,080	0.3
	32	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,341.17	100.0	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	0.5
	35	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	100.0	3,290	1.1
	36	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	96.7	9,500	2.2
	37	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,866.60	97.2	5,050	1.5
	38	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	0.7
	39	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.62	93.9	2,993	0.5
	東京周辺部合計 (12物件)			66,069.31	97.4	52,299	12.7
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	87.5	5,300	1.2
	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	93.2	3,200	0.6
	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	0.6
	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	0.6
	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	5.1
	48	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,234.65	98.4	19,251	3.4
	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	1.7
	50	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	93.8	5,660	1.0
	51	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	100.0	3,940	1.1
	52	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,827.15	98.2	1,930	0.7
	53	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,529.83	94.0	6,750	1.2
	54	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,769.34	97.9	3,739	0.6
	その他地方都市合計 (15物件)			157,845.38	98.2	100,970	21.3
	合計 (54物件)			127,419.92	97.1	102,520	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。）乗じた数値を記載しています。

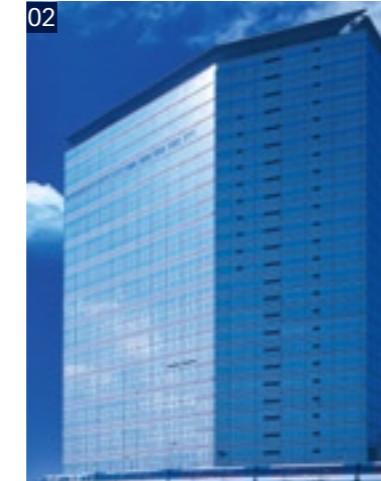
(注)「NOFテクノポートカマタセンタービル」の土地の一部にかかる共有持分を平成19年8月31日に譲渡しました。上記表中の取得価格は、当時の取得価格(6,430百万円)から譲渡対象持分の簿価相当額(13百万円)を減じた金額(百万円未満切り捨て)です。

ポートフォリオ物件の概要（第22期末時点）



新宿野村ビル
(東京都新宿区)

（注）当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。



野村不動産天王洲ビル
(東京都品川区)



麹町ミレニアムガーデン
(東京都千代田区)



天王洲パークサイドビル
(東京都品川区)



NOF日本橋本町ビル
(東京都中央区)



NOF新宿南口ビル
(東京都渋谷区)



NOF渋谷公園通りビル
(東京都渋谷区)



セコムメディカルビル
(東京都千代田区)



西新宿昭和ビル
(東京都新宿区)



野村不動産渋谷道玄坂ビル
(東京都渋谷区)



岩本町東洋ビル
(東京都千代田区)



NOF品川港南ビル
(東京都品川区)



PMO日本橋本町
(東京都中央区)



大手町建物五反田ビル
(東京都品川区)



NOF芝ビル
(東京都港区)



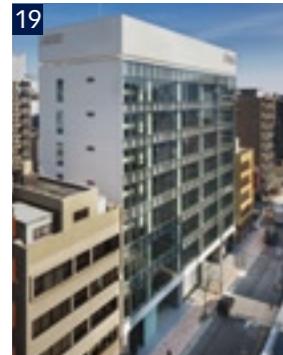
NOF溜池ビル
(東京都港区)



NOF駿河台プラザビル
(東京都千代田区)



野村不動産東日本橋ビル
(東京都中央区)



19 PMO秋葉原
(東京都千代田区)



20 八丁堀NFビル
(東京都中央区)



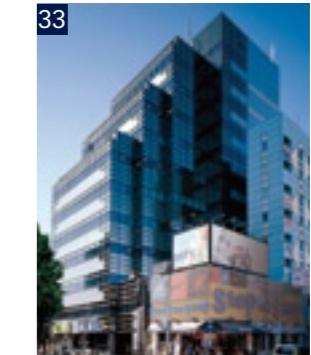
21 NOF神田岩本町ビル
(東京都千代田区)



31 東宝江戸川橋ビル
(東京都文京区)



32 東信目黒ビル
(東京都目黒区)



33 クリスタルパークビル
(東京都武蔵野市)



22 NOF高輪ビル
(東京都品川区)



23 PMO八丁堀
(東京都中央区)



24 NOF南新宿ビル
(東京都渋谷区)



34 NOF吉祥寺本町ビル
(東京都武蔵野市)



35 ファーレ立川
センタースクエア
(東京都立川市)



36 NOF川崎東口ビル
(川崎市川崎区)



25 PMO日本橋大伝馬町
(東京都中央区)



26 セントラル新富町ビル
(東京都中央区)



27 PMO東日本橋
(東京都中央区)



37 NOF横浜西口ビル
(横浜市西区)



38 NOF新横浜ビル
(横浜市港北区)



39 横浜大通り公園ビル
(横浜市中区)



28 野村不動産上野ビル
(東京都台東区)



29 NOFテクノポート
カマタセンタービル
(東京都大田区)



30 NF本郷ビル
(東京都文京区)



40 札幌ノースプラザ
(札幌市中央区)



41 野村不動産札幌ビル
(札幌市北区)



42 JCB札幌東ビル
(札幌市中央区)



43
NOF仙台青葉通りビル
(仙台市青葉区)



44
NOF宇都宮ビル
(栃木県宇都宮市)



45
NOF名古屋伏見ビル
(名古屋市中区)



46
NOF名古屋柳橋ビル
(名古屋市中区)



47
オムロン京都センタービル
(京都市下京区)



48
SORA新大阪21
(大阪市淀川区)



49
野村不動産大阪ビル
(大阪市中央区)



50
野村不動産西梅田ビル
(大阪市北区)



51
野村不動産四ツ橋ビル
(大阪市西区)



52
野村不動産広島ビル
(広島市中区)



53
NOF博多駅前ビル
(福岡市博多区)



54
NOF天神南ビル
(福岡市中央区)

■ 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10月末日現在)

株 主 野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)

沿 革 ■ 平成15年1月24日 会社設立 (旧野村不動産投信株式会社)

■ 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得

■ 平成15年6月17日 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可取得

■ 平成15年7月23日 旧投信法(注1)に基づく投資信託委託業者としての認可取得

■ 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可 (業務の方法等の変更の認可) (注2) 取得

■ 平成19年9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録 (注3)

■ 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出 (業務の内容及び方法の変更) (注4)

■ 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録 (業務の種別の変更) (注5)

■ 平成23年5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録 (業務の種別の変更) (注6)

■ 平成23年10月1日 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

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

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

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

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

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

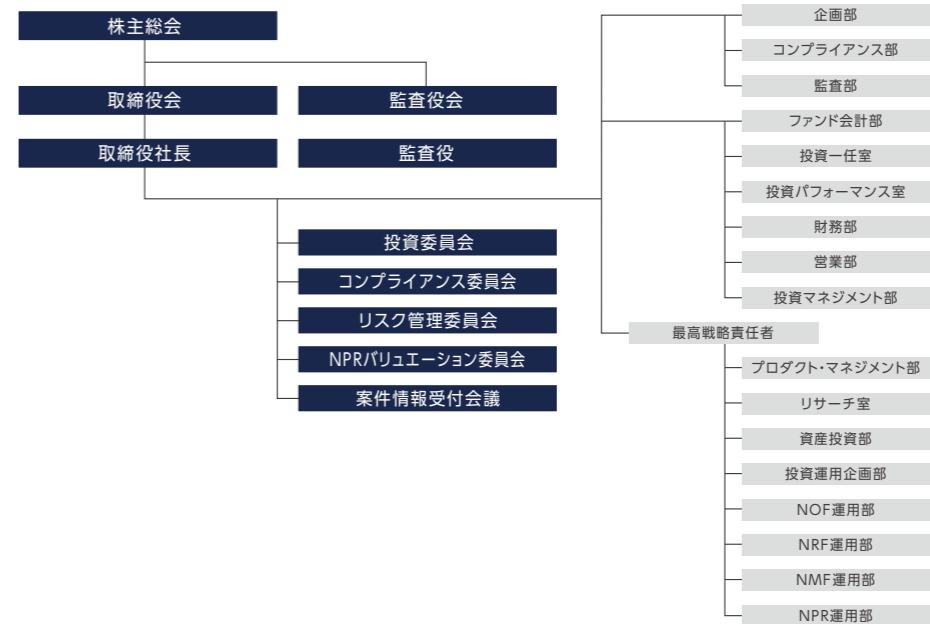
(注6) 金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

■ 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
営業収益	百万円	12,701	12,673	12,378	12,260
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,701	12,434	12,378	12,260
営業費用	百万円	7,218	7,128	7,250	7,154
うち不動産賃貸事業費用	百万円	6,040	5,967	6,080	5,981
営業利益	百万円	5,482	5,544	5,127	5,105
経常利益	百万円	3,913	4,027	3,636	3,630
当期純利益	百万円	3,912	4,026	3,635	3,630
総資産額	百万円	397,375	393,914	404,207	434,715
(対前期比)	%	(△0.1)	(△0.9)	(+2.6)	(+7.5)
有利子負債額	百万円	182,650	179,200	164,350	192,330
純資産額	百万円	189,468	189,581	215,405	215,525
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.1)	(+13.6)	(△0.0)
出資総額	百万円	185,455	185,455	211,430	211,430
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	372,553	372,553
1口当たり純資産額	円	620,957	621,329	578,188	577,931
分配総額	百万円	3,912	3,787	3,725	3,725
1口当たり分配金	円	12,824	12,412	10,000	10,000
うち1口当たり利益分配金	円	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	0.9	0.9
年換算値(注2)	%	2.0	2.1	1.8	1.7
自己資本利益率(注3)	%	2.1	2.1	1.8	1.7
年換算値(注2)	%	4.1	4.3	3.5	3.4
期末自己資本比率(注4)	%	47.7	48.1	53.3	49.5
(対前期増減)	%	(+0.1)	(+0.4)	(+5.2)	(△3.8)
期末有利子負債比率(注5)	%	46.0	45.5	40.7	44.2
当期運用日数	日	184	181	184	181
配当性向(注6)	%	99.9	94.0	102.4	102.6
期末投資物件数	件	51	50	53	54
期末総賃貸可能面積	m ²	406,636.34	399,843.40	410,905.80	427,484.45
期末テナント数	件	793	771	812	832
期末稼働率	%	97.0	95.9	96.4	97.5
当期減価償却費	百万円	1,669	1,654	1,658	1,695
当期資本の支出	百万円	827	1,054	1,065	1,167
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	8,331	8,121	7,955	7,973
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	5,592	5,451	5,304	5,334
1口当たりFFO(注9)	円	18,329	17,867	14,236	14,319
					15,454

(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、第21期運用日数181日及び第22期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益／(期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2)×100

なお、第20期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却-不動産等売却損益

(注9) 1口当たりFFO=FFO／発行済投資口総数

2. 当期(第22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、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。

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。

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については、前記「① 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。

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、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- 短期会社格付け：A-2	アウトランク：安定的

3. 増資等の状況

第22期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第22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92,100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。

【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	第22期 平成26年10月
最高	510,000円	740,000円	629,000円	499,000円	503,000円
最低	408,000円	469,500円	407,500円	405,000円	437,000円

4. 分配金等の実績

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、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,579円としました。

期別	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
当期末処分利益総額 千円	3,912,991	4,026,484	3,636,107	3,630,008	3,941,262
利益留保額 千円	94	239,297	—	—	—
金銭の分配金総額 千円	3,912,897	3,787,186	3,725,530	3,725,530	3,941,238
(1口当たり分配金) 円	(12,824)	(12,412)	(10,000)	(10,000)	(10,579)
うち利益分配金総額 千円	3,912,897	3,787,186	3,725,530	3,725,530	3,941,238
(1口当たり利益分配金) 円	(12,824)	(12,412)	(10,000)	(10,000)	(10,579)
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22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きます。

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、高稼働率及び賃料水準の維持を図ることで、ポートフォリオ収益の維持・向上（内部成長）を追求します。

また、物件が有する機能の維持・向上とともに、周辺物件との差別化・競争力の向上を目的とした戦略的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）水準も考慮に入れながら投資のタイミングを判断いたします。

投資法人の概況

(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。

(参考情報)

① 投資法人債の発行

本投資法人は、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。

② 資産の取得

本投資法人は、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。

1. 出資の状況

期別	第18期		第19期		第20期		第21期		第22期	
	平成24年10月31日現在	2,000,000	平成25年4月30日現在	2,000,000	平成25年10月31日現在	2,000,000	平成26年4月30日現在	2,000,000	平成26年10月31日現在	2,000,000
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	口	2,000,000	口	2,000,000	口	2,000,000	口	2,000,000
発行済投資口総数	口	305,123	口	305,123	口	372,553	口	372,553	口	372,553
出資総額	百万円	185,455	百万円	185,455	百万円	211,430	百万円	211,430	百万円	211,430
投資主数	人	12,610	人	13,346	人	18,074	人	18,495	人	18,489

2. 投資口に関する事項

第22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）	79,742	21.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,848	5.60
日本マスター・トラスト信託銀行株式会社（信託口）	17,825	4.78
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,361	4.12
野村不動産株式会社	15,287	4.10
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITORY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	15,007	4.03
野村證券株式会社	8,192	2.20
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	6,114	1.64
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	5,074	1.36
合計	190,450	51.12

3. 役員等に関する事項

① 第22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 實昭	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー弁護士	2,400
監督役員	宮 直仁	宮直仁税理士事務所 所長 双葉監査法人 会長代表社員	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	14,500

（注1）第22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、一條實昭は、資産運用会社が運用を委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、役員会はその構成員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22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

(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22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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	40,119	31,500.89	28,960.02	91.9	11.6	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,256	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	27,614	16,384.19	15,721.73	96.0	(注3)	オフィス(注4)
オムロン京都センタービル	21,469	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,326	19,157.05	19,157.05	100.0	5.6	オフィス
SORA新大阪21	18,480	21,234.65	20,901.19	98.4	4.0	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,521	3,419.00	3,419.00	100.0	2.2	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,424	18,051.60	15,290.11	84.7	3.9	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,344	6,709.22	5,852.92	87.2	1.9	オフィス
セコムメディカルビル	10,836	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	オフィス(注5)
合計	208,395	185,021.80	177,867.22	96.1	48.1 (注6)	

(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。

(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。上記表においては、これらの点を踏まえたる用途について「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・駆車場」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。上記表においては、これらの点を踏まえたる用途について「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	40,119
	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	20,100	32,256
	麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30 (注4)	不動産	26,700	27,614
	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	21,800	20,326
	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	13,100	12,424
	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	9,790	12,344
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	不動産信託受益権	10,100	12,521
	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	10,836
	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	6,920	9,926
	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	8,020	8,642
	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	4,710	7,556
	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	7,762
	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	3,970	5,963
	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	4,190	5,276
	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	4,630	4,805
	PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,220	4,716
	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	4,340	4,273
	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	3,530	4,030
	PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,180	3,713
	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	2,420	3,129
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	不動産信託受益権	4,010	3,003
	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	2,650	3,021
	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	2,800	2,362
	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	2,200	2,290
	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	2,160	2,076
	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	1,320	1,749
	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	1,640	1,426
	小計			230,420	254,172
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	6,230	7,849
	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	4,790	6,270
	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	4,830	4,644
	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	1,140	2,089
	東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	不動産信託受益権	911	1,341
	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	3,611
	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	1,720	1,806
	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	3,810	2,949
	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	7,800	9,368
	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	5,230	5,004
	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	2,600	3,195
	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	1,910	2,878
	小計			44,281	51,011

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)
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	6,020	7,638	
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	4,760	
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	3,260	3,510	
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	3,087	
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	2,310	2,181	
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	3,985	
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	2,240	3,581	
オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注4）	不動産信託受益権	17,900	21,469	
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	11,900	18,480	
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	6,090	6,199	
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	3,430	5,809	
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	3,980	3,690	
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	2,270	2,447	
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	4,190	6,556	
NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	不動産信託受益権	2,200	3,571	
小 計			74,140	96,972	
合 計			348,841	402,155	

(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22期末（平成26年10月末日）を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は森井総合鑑定株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。

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

(注3) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。

(注4) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地域	不動産等の名称	第21期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)				第22期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)				
		テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
新宿野村ビル	103	94.8	1,538	12.5	102	91.9	1,514	11.6		
野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)		
麹町ミレニアムガーデン（注4）	2	95.6	(注2)	(注2)	2	96.0	(注2)	(注2)		
NOF日本橋本町ビル	16	100.0	684	5.6	16	100.0	732	5.6		
天王洲パークサイドビル	16	92.8	547	4.5	19	84.7	515	3.9		
NOF新宿南口ビル	15	100.0	302	2.5	15	87.2	243	1.9		
NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	241	2.0	3	100.0	281	2.2		
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	229	1.7		
西新宿昭和ビル	19	100.0	279	2.3	19	100.0	266	2.0		
野村不動産渋谷道玄坂ビル	9	100.0	106	0.9	9	100.0	139	1.1		
NOF溜池ビル	15	89.0	122	1.0	16	100.0	149	1.1		
岩本町東洋ビル	7	100.0	133	1.1	7	100.0	145	1.1		
NOF品川港南ビル	5	100.0	151	1.2	5	100.0	160	1.2		
NOF駿河台プラザビル	3	100.0	74	0.6	3	100.0	143	1.1		
PMO日本橋本町	7	100.0	118	1.0	7	100.0	116	0.9		
大手町建物五反田ビル	11	96.5	220	1.8	12	100.0	221	1.7		
野村不動産東日本橋ビル	5	100.0	133	1.1	6	89.6	137	1.1		
PMO秋葉原	5	100.0	115	0.9	5	100.0	114	0.9		
八丁堀NFビル	7	86.4	48	0.4	8	100.0	73	0.6		
NOF神田岩本町ビル	8	100.0	138	1.1	6	88.2	124	0.9		
NOF高輪ビル	14	100.0	106	0.9	14	100.0	109	0.8		
PMO八丁堀	7	100.0	87	0.7	7	100.0	88	0.7		
NOF南新宿ビル	5	100.0	87	0.7	5	100.0	88	0.7		
PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	62	0.5	9	100.0	71	0.5		
セントラル新富町ビル	6	100.0	53	0.4	5	87.4	51	0.4		
PMO東日本橋	7	100.0	51	0.4	7	100.0	55	0.4		
小 計		322	97.7	(注3)	(注3)	325	96.0	(注3)	(注3)	
野村不動産上野ビル	10	100.0	211	1.7	10	100.0	212	1.6		
NOFテクノポートカマタセンタービル	16	92.5	238	1.9	16	93.9	272	2.1		
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	7	77.1	39	0.3	8	94.5	39	0.3		
東信目黒ビル	2	27.2	0	0.0	7	100.0	8	0.1		
クリスタルパークビル	12	98.6	123	1.0	12	98.6	127	1.0		
東京周辺部	NOF吉祥寺本町ビル	7	100.0	71	0.6	8	100.0	68	0.5	
ファーレ立川センタースクエア	18	98.0	204	1.7	17	100.0	207	1.6		
NOF川崎東口ビル	30	94.4	288	2.4	30	96.7	295	2.3		
NOF横浜西口ビル	36	100.0	222	1.8	36	97.2	227	1.7		
NOF新横浜ビル	9	100.0	147	1.2	9	100.0	154	1.2		
横浜大通り公園ビル	16	96.1	96	0.8	16	93.9	99	0.8		
小 計		164	95.0	(注3)	(注3)	170	97.4	(注3)	(注3)	
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	50	100.0	340	2.8	50	100.0	343	2.6	
野村不動産札幌ビル	6	100.0	196	1.6	5	87.5	185	1.4		
JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		

保有不動産の資本的支出

1. 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	—
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	123	—
SORA新大阪21 (大阪市淀川区)	空調機更新工事 (性能向上) (注1)	自平成26年10月 至平成27年5月	240	—	—
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。

2. 期中の資本的支出

第22期末保有資産について、第22期中に行な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
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)	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

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

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第22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	97,280	87,930	△998
合計		97,280	87,930	△998

(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22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。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	982,383千円	1,070,098千円
（内訳） 運用報酬Ⅰ	701,549千円	767,004千円
運用報酬Ⅱ	280,834千円	303,093千円
運用報酬Ⅲ	一千円	一千円
資産保管業務報酬	28,907千円	30,051千円
一般事務委託報酬	68,401千円	70,565千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他費用	86,277千円	82,953千円
合 計	1,173,170千円	1,260,870千円

（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22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
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—					
	株式会社広島銀行	平成23年 6月10日	1,000,000	—	0.91900	平成26年 6月10日			
	株式会社京葉銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		3,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 8月26日	1,000,000	—	0.83875	平成26年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—					
	株式会社百十四銀行	平成23年 9月26日	700,000	—	0.71000	平成26年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	—					
	株式会社山梨中央銀行	平成24年 8月27日	1,000,000	—	0.57000	平成26年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社みずほ銀行	平成21年12月24日	500,000	500,000	1.55800	平成26年12月24日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.91875	平成27年 2月26日			
	農林中央金庫	平成22年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.69300	平成27年 2月26日			
	太陽生命保険株式会社		—	1,000,000					
	住友生命保険相互会社	平成20年 6月24日	—	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					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成22年 8月26日	—	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	0.53000	平成27年 8月27日			
	株式会社千葉銀行	平成25年 8月27日	—	1,000,000	0.56000	平成27年 8月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	500,000	500,000	1.97000	(注3)	(注3)		
	小計		24,550,000	24,350,000					
短期 借入金 合計			24,550,000	24,350,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	—					
	住友生命保険相互会社	平成20年 6月24日	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	—					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成22年 8月26日	1,000,000	—	1.31125	平成27年 8月26日			
長期 借入金	株式会社西日本シティ銀行	平成25年 2月26日	1,500,000	—	0.53000	平成27年 8月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	平成25年 8月27日	1,000,000	—	0.56000	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	0.56000	平成27年12月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	野村信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	2,000,000	2,000,000	0.90800	平成28年 2月27日			
	株式会社広島銀行		500,000	500,000					

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	（単位：千円）
	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	0.63000	平成28年 5月26日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社中国銀行	平成23年 8月26日	1,000,000	1,000,000	1.10100	平成28年 8月26日				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 9月25日	1,000,000	1,000,000	0.79750	平成28年 8月26日				
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 3月27日	1,500,000	1,500,000	0.51000	平成28年 8月26日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 3月16日	500,000	500,000	1.07450	平成29年 2月26日				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社伊予銀行	平成24年 8月27日	500,000	500,000	0.88700	平成29年 2月26日				
	株式会社横浜銀行		500,000	500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000						
	株式会社三井住友銀行	平成26年 3月27日	1,500,000	1,500,000	0.56000	平成29年 2月26日				
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 6月10日	3,000,000	3,000,000	1.43500	平成29年 6月10日				
	株式会社みずほ銀行		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						
長期 借入金	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						
	株式会社三井住友銀行		5,600,000	5,600,000						
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 6月25日	1,400,000	1,400,000	1.03775	平成29年12月26日				
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000						
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成30年 2月26日				
	株式会社中国銀行	平成25年 6月24日	2,000,000	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	1,000,000	0.93600	平成30年11月26日				

期中の売買状況

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	(単位:千円)	
長期 借入金	株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 3月27日	1,500,000	1,500,000	1.01150	平成32年 2月26日				
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	平成32年 8月26日				
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 2月26日	500,000	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	2,000,000						
	信金中央金庫		1,500,000	1,500,000						
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
	第一生命保険株式会社	平成25年 2月26日	2,000,000	2,000,000	1.35250	平成33年 2月26日				
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000						
	太陽生命保険株式会社	平成26年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.19211	平成33年 2月26日	期限一括	(注2)	無担保	
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行	平成26年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	平成33年 7月26日				
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000						
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月 9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	平成34年 1月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	平成34年 2月26日				
	株式会社みずほ銀行		—	3,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 8月26日	—	1,000,000	1.16000	平成34年 2月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年12月 9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	平成35年11月26日				
	株式会社三井住友銀行	平成26年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	平成36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	7,250,000	7,000,000	1.97000	(注3)	(注3)			
小計			128,280,000	128,230,000						
借入金合計			152,830,000	152,580,000						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注3) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

3. 投資法人債の状況

第22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22期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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、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26年5月1日から平成26年10月31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3件であり、当該取引については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、約定値、金融商品又は金融指標の種類、プラ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22期に係る利害関係人等(注1)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	1,246,781千円	野村不動産株式会社	300千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社(注2)	773,108千円	62.0%
プロパティ・マネジメント報酬	247,816千円	野村不動産株式会社	162,402千円	65.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	25,126千円	10.1%
その他費用	89,801千円	野村不動産株式会社	23,828千円	26.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	20,832千円	23.2%
(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22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22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 29,411千円		
		野村不動産パートナーズ株式会社 569,443千円		
		株式会社ジオ・アカマツ 222千円		

経理の状況

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	31,662
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	21,333
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	10,916
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,507
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,789
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	5,306
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,024
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	3,309
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	3,380
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	2,998
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	2,903
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,743
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	2,887
ハ丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,913
PMOハ丁堀	野村不動産株式会社	2,253
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	1,766
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	1,804
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,436
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,517
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	5,743
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,481
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,512
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,852
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,272
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,742
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,679
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	11,149
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,087
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	6,428
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	4,658
NOF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,068
NOF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,206
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	923
東信目黒ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	624
NOF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,867
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,760
NOF名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,242
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,773

(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。

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. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4. 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。

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10月31日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

貸借対照表

	前期(ご参考) 平成26年4月30日現在	当期 平成26年10月31日現在		
	(単位:千円)			
資産の部				
流動資産				
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		
流動資産合計	31,281,241	32,877,557		
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)	34,767,958	34,616,382		
構築物	97,388	97,422		
減価償却累計額	△45,739	△50,233		
構築物(純額)	51,649	47,189		
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)	443,700	421,777		
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)	13,437	23,986		
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)	74,066,818	73,516,959		
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)	66,720	64,628		
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)	349,433	380,512		
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)	189,088	186,354		
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)	35,881	31,862		
その他	48,551	42,693		
有形固定資産合計	397,668,632	397,022,683		
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		
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		

	前期(ご参考) 平成26年4月30日現在	当期 平成26年10月31日現在		
	(単位:千円)			
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		
剰余金				
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,630,008	3,941,262		
剰余金合計	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		

損益計算書

	前期(ご参考) 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		(単位:千円)	
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		12,260,050		13,105,730		
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		7,154,440		7,664,406		
営業利益		5,105,609		5,441,323		
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		13,627		11,466		
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		1,488,273		1,510,202		
経常利益		3,630,963		3,942,588		
税引前当期純利益		3,630,963		3,942,588		
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		3,630,008		3,941,262		
前期繰越利益		—		—		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,630,008		3,941,262		

前期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)(ご参考)

	投資主資本					(単位:千円)			
	出資額	剩余金		投資主資本合計	純資産合計				
		任意積立金	圧縮積立金						
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		
当期末残高	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)

	投資主資本					(単位:千円)			
	出資額	剩余金		投資主資本合計	純資産合計				
		任意積立金	圧縮積立金						
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		
当期末残高	211,430,494	154,176	154,176	3,941,262	4,095,438	215,525,932	215,525,932		

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
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〕

項目	前期(ご参考) 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. 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> <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	<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> <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																	
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. 繙延資産の処理方法	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。	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114,306千円です。	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ありません。																
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繙延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繙延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求ることにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>①繙延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繙延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求ることにより有効性の評価を行っています。</p>																

項目	前期(ご参考) 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
5. その他計算書類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> <p>(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> <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>	<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> <p>(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> <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>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成26年4月30日現在	当期 平成26年10月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※ コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 30,000,000千円 借入実行残高 一千円 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 一千円 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. 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		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,917,082	
共益費収入	2,127,097	11,044,180
その他賃貸事業収入		
月極駐車場収入	280,987	
付帯収益	859,342	
その他賃料収入	74,015	
その他収入	1,524	1,215,870
不動産賃貸事業収益合計		12,260,050
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,190,157	
プロパティ・マネジメント報酬	242,968	
公租公課	1,114,043	
水道光熱費	1,071,690	
保険料	19,547	
修繕費	347,044	
減価償却費	1,695,035	
その他費用	300,783	5,981,270
不動産賃貸事業費用合計		5,981,270
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		6,278,780

※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		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,624,983	
共益費収入	2,122,367	11,747,350
その他賃貸事業収入		
月極駐車場収入	274,830	
付帯収益	998,174	
その他賃料収入	83,246	
その他収入	2,127	1,358,379
不動産賃貸事業収益 合計		13,105,730
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,246,781	
プロパティ・マネジメント報酬	247,816	
公租公課	1,156,612	
水道光熱費	1,238,961	
保険料	21,061	
修繕費	376,287	
減価償却費	1,806,361	
その他費用	309,653	6,403,535
不動産賃貸事業費用合計		6,403,535
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		6,702,194

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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
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	時価		
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緒に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）。

〔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	
発行済投資口の総口数	372,553口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成26年4月30日現在		当期 平成26年10月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
（単位：千円）		
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	16	
（繰延税金資産の純額）	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：%）		
法定実効税率	36.59	
（調整）		
支払配当の損金算入額	△37.54	
その他	0.98	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	

(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（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

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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	—
(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
(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。

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	(単位：千円)		時 価	当該時価の算定方法
			契約額等	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、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) 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（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（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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）（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。

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成26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	
402,801,559	△645,948	402,155,611	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）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10月期（第22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11月1日 至 平成26年4月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村不動産 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。

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	—	外注委託費	773,108	(営業) 未払金	133,679
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	—	長期借入金 の借入	—	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口当たり純資産額	577,931円
1口当たり当期純利益	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。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成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
当期純利益（千円）	3,630,008
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,630,008
期中平均投資口数（口）	372,553
当期純利益（千円）	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）	3,941,262
期中平均投資口数（口）	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
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
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>	

■ 会計監査人の監査報告書

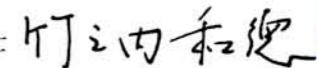
独立監査人の監査報告書

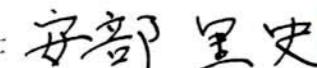
平成26年12月11日

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 


指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 


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26年5月1日から平成26年10月31日までの第22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）

		前期(ご参考) 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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別	前期(ご参考) 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
	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、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。	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。

〔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. 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26年10月31日現在)
	(単位：千円)
現金及び預金	13,572,629
信託現金及び信託預金	16,929,121
現金及び現金同等物	30,501,750
現金及び預金	14,811,727
信託現金及び信託預金	17,382,219
現金及び現金同等物	32,193,947

(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。

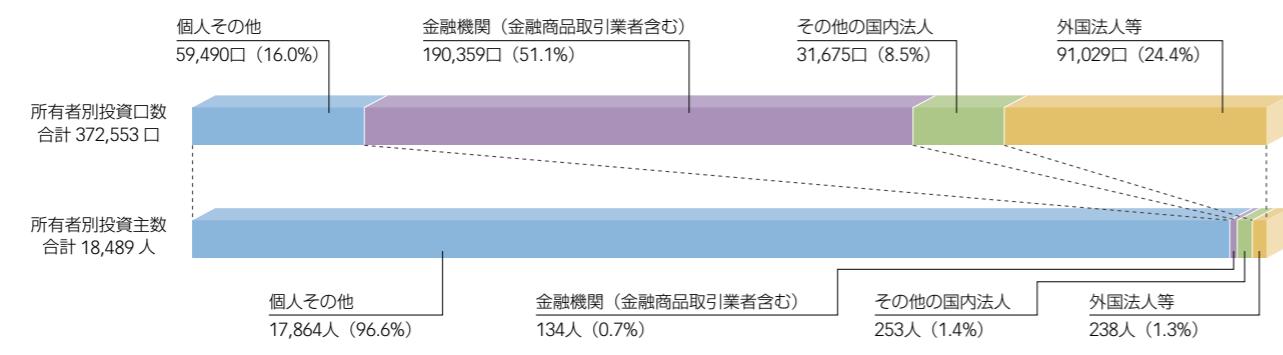
投資主情報

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



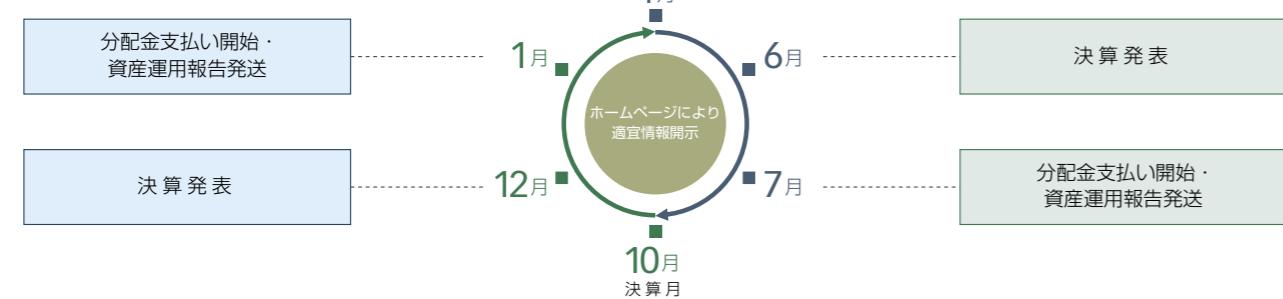
所有者別投資主の構成



(注) 平成26年10月末現在

(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



投資主情報

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ることでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口でお受取りください。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。

今後も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/>

