



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年間です。
 ○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。

【お受取りいたいでない過去の配当等のお受取り方法について】

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

TEL:0120-232-711

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



第23期 資産運用報告
2014.11.1 ▶ 2015.4.30

NOMURA OFFICE FUND



PMO 日本橋茅場町

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23期 (平成27年4月期)

営業収益

13,025 百万円

1口当たり分配金

9,699 円

ご参考：第24期 (平成27年10月期)

1口当たり予想分配金*

9,120 円

※上記の予想分配金は、平成27年6月15日付「平成27年4月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

投資法人の概要

投資主の皆様へ	3	資産運用会社の概要	18
決算ハイライト	4	I. 資産運用報告	19
本投資法人の特長	5	II. 貸借対照表	37
トピックス	6	III. 損益計算書	39
ポートフォリオの運用状況	7	IV. 投資主資本等変動計算書	40
第23期末の財務状況	9	V. 注記表	41
合併への取り組み	10	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
		投資主インフォメーション	53



■ 投資主の皆様へ

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

この度、本投資法人は、第23期（平成27年4月期）の決算を行いましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益13,025百万円、経常利益3,614百万円、当期純利益3,613百万円を計上し、1口当たりの分配金は9,699円とさせていただきました。

オフィス賃貸市場については、企業収益の改善を背景とした立地・スペック改善、新規出店、事業拡大及び企業の合併・買収に伴う拠点統合を目的とする移転・集約ニーズや増床ニーズの増加により需給バランスが緩やかに改善し、東京都心5区の空室率水準は平成26年9月末時点5.65%と5年7ヶ月ぶりに5%台に低下し、その後も5%台で推移しています（平成27年4月末時点5.34%）。このような需給バランスの改善により、賃料水準についても上昇傾向が継続しておりオフィス賃貸市場は回復局面に入っていると考えています。

本投資法人のポートフォリオにおいても、マーケットの賃料水準とポートフォリオの賃料水準との乖離が前期に比べて縮小していますが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した。当期は、新規募集に際しては募集賃料増額物件の拡大や既存テナントの増床ニーズの取込み、新規テナントの獲得を推進しました。また、契約更新に際しては個別賃貸マーケットを考慮しながら、ポートフォリオの賃料水準の下落を最小限に留めるべく改定交渉を行いました。その結果、契約更新テナントの月額賃料従前対比は改善傾向を示しています。さらに、共用部リニューアル工事や設備更新等の機能維持工事を計画的に実施し、テナント満足度向上に努めました。

これらの結果、期末時点のポートフォリオの稼働率は、前期末比+0.4ポイントの、97.5%と高稼働率を維持しています。

加えて、当期においては、スポンサーである野村不動産から「PMO日本橋茅場町（取得価格49.1億円）」を取得した結果、当期末における本投資法人の資産規模は、55物件（賃貸可能面積430,973.52m²）、約4,144億円（取得価格合計）となりました。

また、本投資法人は、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併契約を平成27年5月27日付で締結しています。本合併を通じて、本投資法人の課題であった含み損の解消、ポートフォリオ収益力の低下を改善することができると思っております。

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	第23期 平成27年4月期
営業収益 (百万円)	12,673	12,378	12,260	13,105	13,025
営業利益 (百万円)	5,544	5,127	5,105	5,441	5,150
経常利益 (百万円)	4,027	3,636	3,630	3,942	3,614
当期純利益 (百万円)	4,026	3,635	3,630	3,941	3,613
総資産額 (百万円)	393,914	404,207	434,715	435,644	439,861
純資産額 (百万円)	189,581	215,405	215,310	215,525	215,198
1口当たり純資産額 (円)	621,329	578,188	577,931	578,510	577,630
期末有利子負債比率 (%)	45.5	40.7	44.2	44.1	44.8
1口当たり分配金 (円)	12,412	10,000	10,000	10,579	9,699

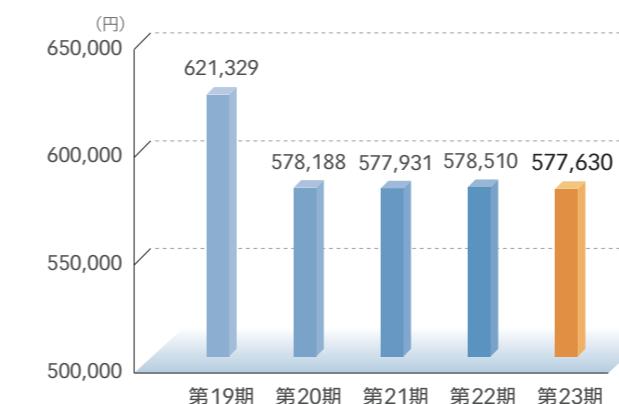
■ 営業収益推移



■ 当期純利益推移



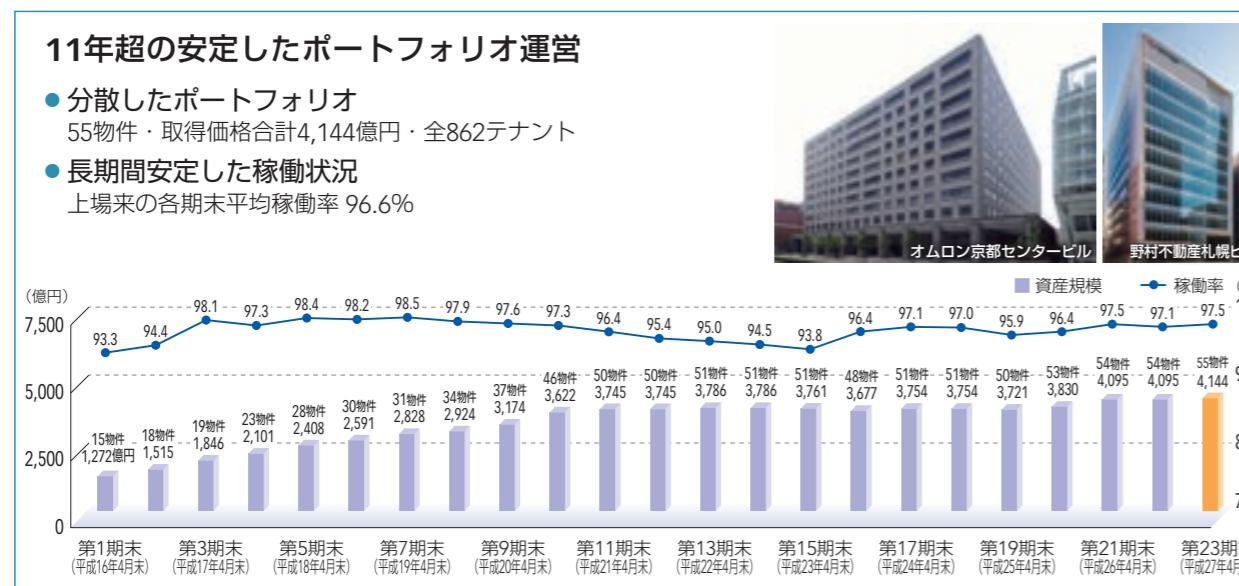
■ 1口当たり純資産額推移



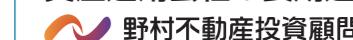
■ 1口当たり分配金推移



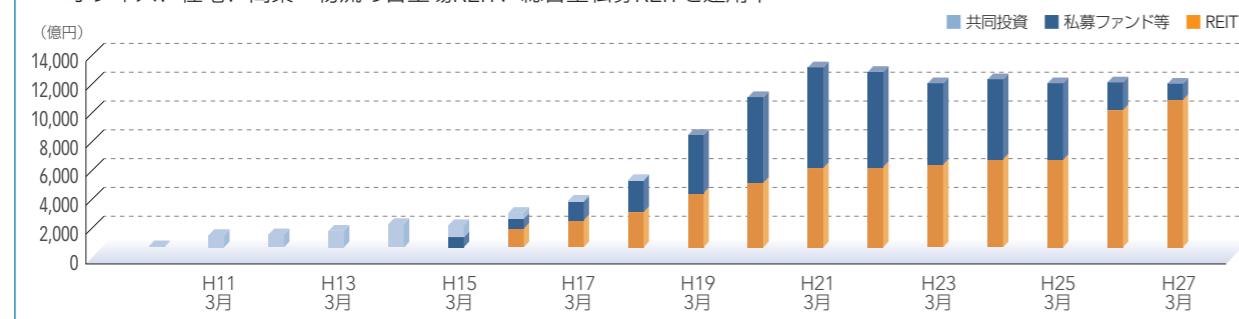
■ 本投資法人の特長：3つの特長を持つオフィス特化型REIT



資産運用会社の長期運用ノウハウ

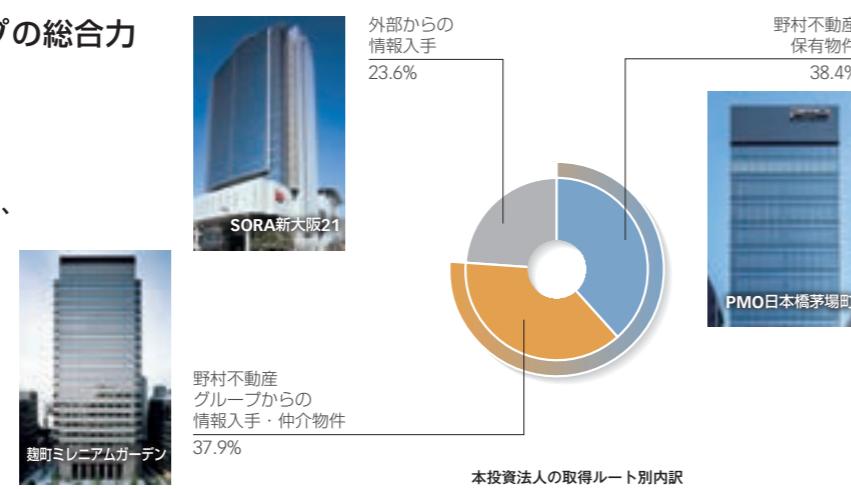


- 国内最大級の資産運用会社
業界のフロントランナーとして1兆円超の不動産関連資産を運用
- 複数のREIT運用実績にもとづくノウハウの活用
オフィス、住宅、商業・物流の各上場REIT、総合型私募REITを運用中



野村不動産グループの総合力

- 物件取得にかかる
スponsaパイプライン
- 50年超の歴史を持つ
オフィスリーシングチーム、
エンジニアチーム
- 金融機関との良好な
リレーション



■ 新規取得物件の概要

PMO日本橋茅場町 (PMO Nihonbashi Kayabacho)



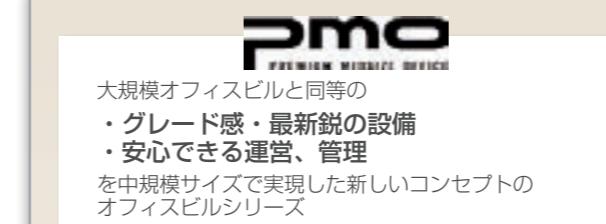
所在	東京都中央区
竣工日	平成26年8月29日
取得日	平成27年3月3日
取得価格	4,910百万円
鑑定評価額	4,960百万円
鑑定NOI利回り	4.4% (※)
最寄駅	東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅、JR京葉線「八丁堀」駅

(※) 平成26年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを取得価格で除して算出しています。

■ 本物件の稼働状況



■ スポンサーpaiplineの状況



左記3物件は、合併後の新投資法人が、取得を予定している資産です。
合併の詳細については、P10.をご参照下さい。



最新セキュリティシステム

- ワンフロア・ワンテナント設計
- セキュリティゲート・ICカードリーダー
- ITVカメラによる24時間遠隔監視



No.	名称	所在地	竣工(予定)時期	状況
1	PMO田町	港区芝	平成26年2月	稼働中
2	PMO銀座八丁目	中央区銀座	平成26年4月	稼働中
3	PMO芝公園	港区芝公園	平成26年7月	稼働中
4	PMO芝大門	港区芝大門	平成26年9月	稼働中
5	PMO日本橋江戸通	中央区日本橋小伝馬町	平成28年6月	工事中
6	PMO平河町	千代田区平河町	平成27年12月	工事中
7	PMO日本橋本町三丁目	中央区日本橋本町	平成28年2月	工事中
8	PMO日本橋兜町	中央区日本橋兜町	平成28年11月	計画中
9	PMO西新橋	港区西新橋	平成29年10月	計画中
10	PMO日本橋本町II	中央区日本橋本町	平成28年12月	工事中
11	PMO渋谷一丁目	渋谷区渋谷	平成29年5月	計画中
12	PMO内神田	千代田区内神田	平成30年2月	計画中

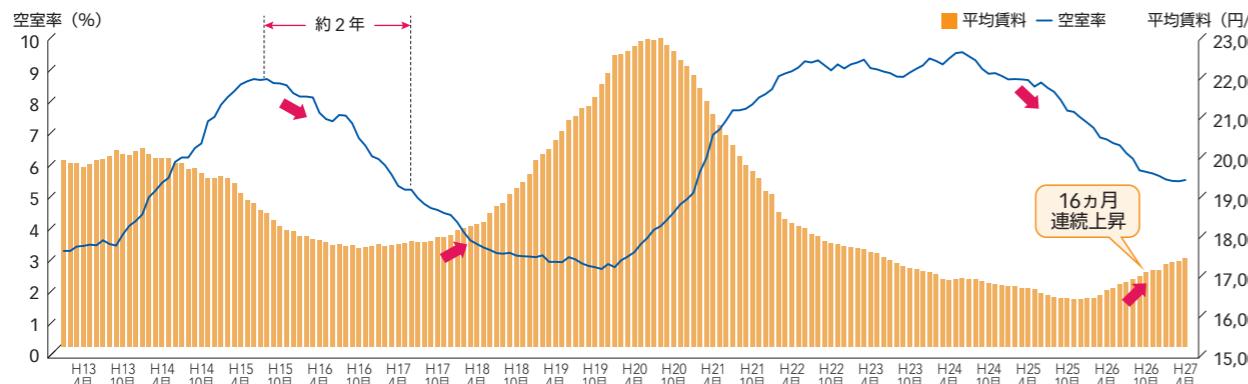


ポートフォリオの運用状況

オフィス賃貸マーケットの状況

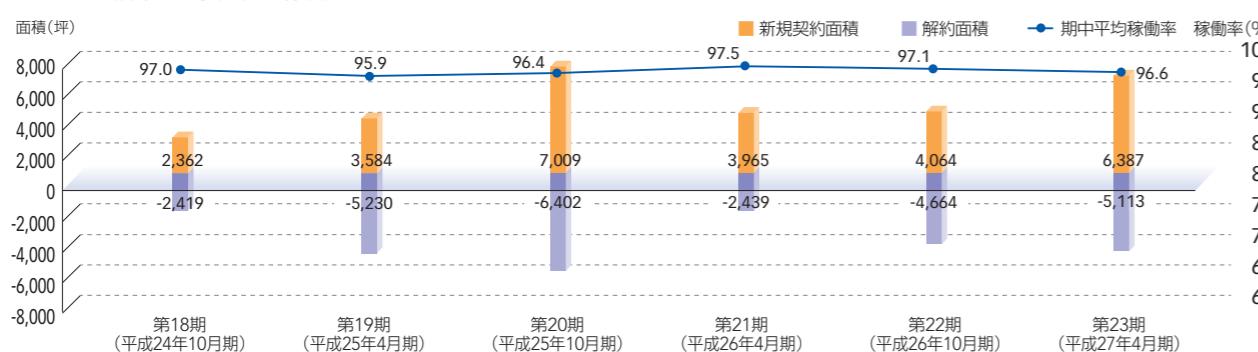
東京都心5区のオフィスビル市場賃料は上昇し、回復基調が鮮明になっています。

空室率・平均賃料サイクル（東京都心5区）



稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

当期においては、積極的な新規テナント営業や、良好なテナントリレーションに裏付けられた内部増床の獲得等を実践した結果、期中平均稼働率は96.6%となりました。



月額契約賃料の増減（前期比）

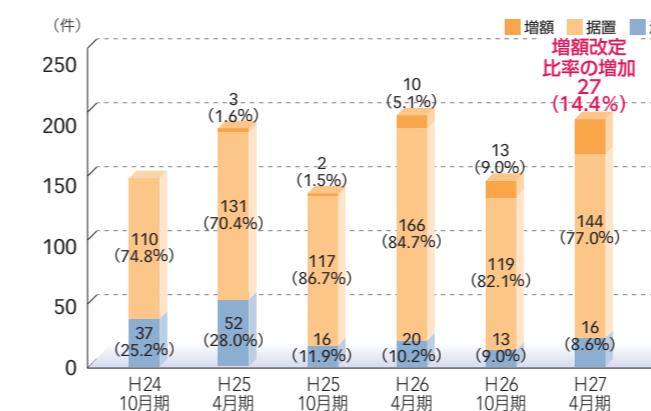
契約賃料は新規取得物件の効果により、前期比微増となりました。賃貸市場の回復に伴い、テナントの入退去や賃料改定に伴う契約賃料の動きは改善傾向にあります。



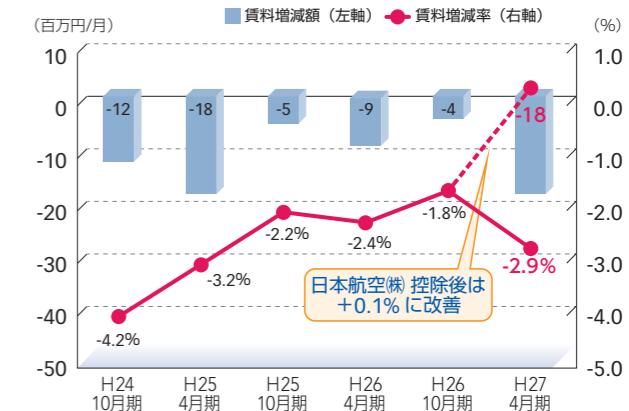
賃料改定の状況

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、増額改定比率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	入居物件名	契約満了予定期日	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	8.2
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H30.3.31	3.6
3 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	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
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
7 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H28.1.31	1.4
8 野村不動産パートナーズ株式会社	サービス	野村不動産四ツ橋ビル	H28.4.30	0.0
9 株式会社TMJ	サービス	野村不動産札幌ビル	(注)	0.2
10 野村ファシリティーズ株式会社	不動産	野村不動産西梅田ビル	H29.5.31	0.1
		麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）	H28.3.31	1.0
		野村不動産梅田ビル	(注)	0.0
		新宿野村ビル	H28.3.31	0.2
		野村不動産四ツ橋ビル	H30.3.31	0.2
		麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）	H28.3.31	1.0
		野村不動産札幌ビル	(注)	1.2
		野村不動産西梅田ビル	(注)	0.0
		新宿野村ビル	H29.5.31	0.1
		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

(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。



NOF渋谷公園通りビル



NOF新宿南口ビル



セントラル新富町ビル

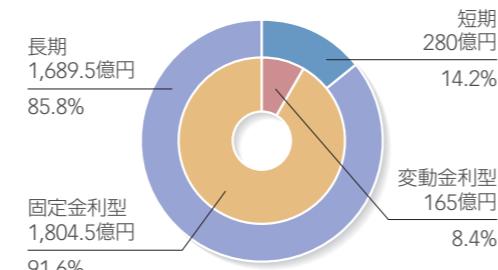
有利子負債の長期固定化

将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。第23期末時点の有利子負債の状況は以下のとおりです。

第23期末時点の有利子負債の状況

有利子負債総額	1,969.5 億円
長期比率	85.8%
平均残存期間	3.95年
平均調達金利	1.31%
固定金利比率	91.6%
LTV（総資産負債比率）	44.8%

有利子負債の長期・短期・固定・変動比率



(注)「短期」には1年内返済予定長期借入金を含みます。「固定金利型」には金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ることで、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23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。

格付の状況

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

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

(注) 第23期末時点

合併の背景

本投資法人は、野村不動産マスターファンド投資法人（NMF）からの合併提案を受け、課題解決と更なる投資主価値向上のため、合併提案を受諾致しました。平成27年7月30日に投資主総会へ諮り、10月1日に新設合併予定でございます。

内部環境

現状の課題

- ・収益力
(NOI回復に要する期間、LTV水準の高止まり)
- ・築年数経過
(大規模な入替の必要性)
- ・含み損
(解消の目途が不透明)

外部環境

- ・物件取得競争の激化
- ・大型REITと中小型REITの二極化
- ・投資対象セクターの多様化
- ・平成27年税制改正による「正ののれん償却費」が損金算入可能

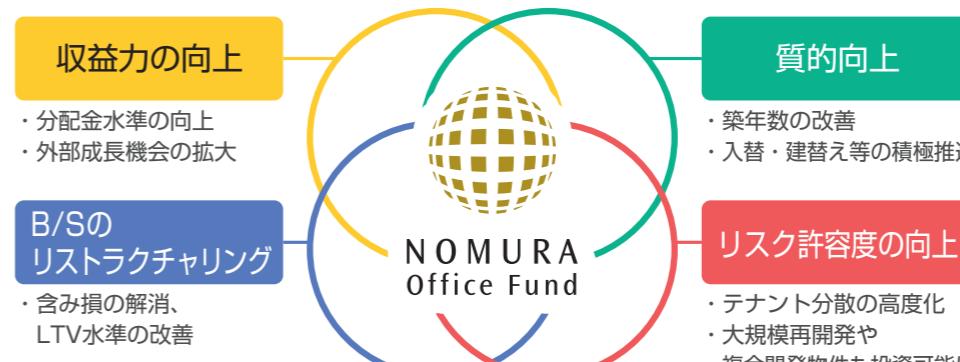
NMFからの3REIT*合併提案を受諾

*本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人を指します。

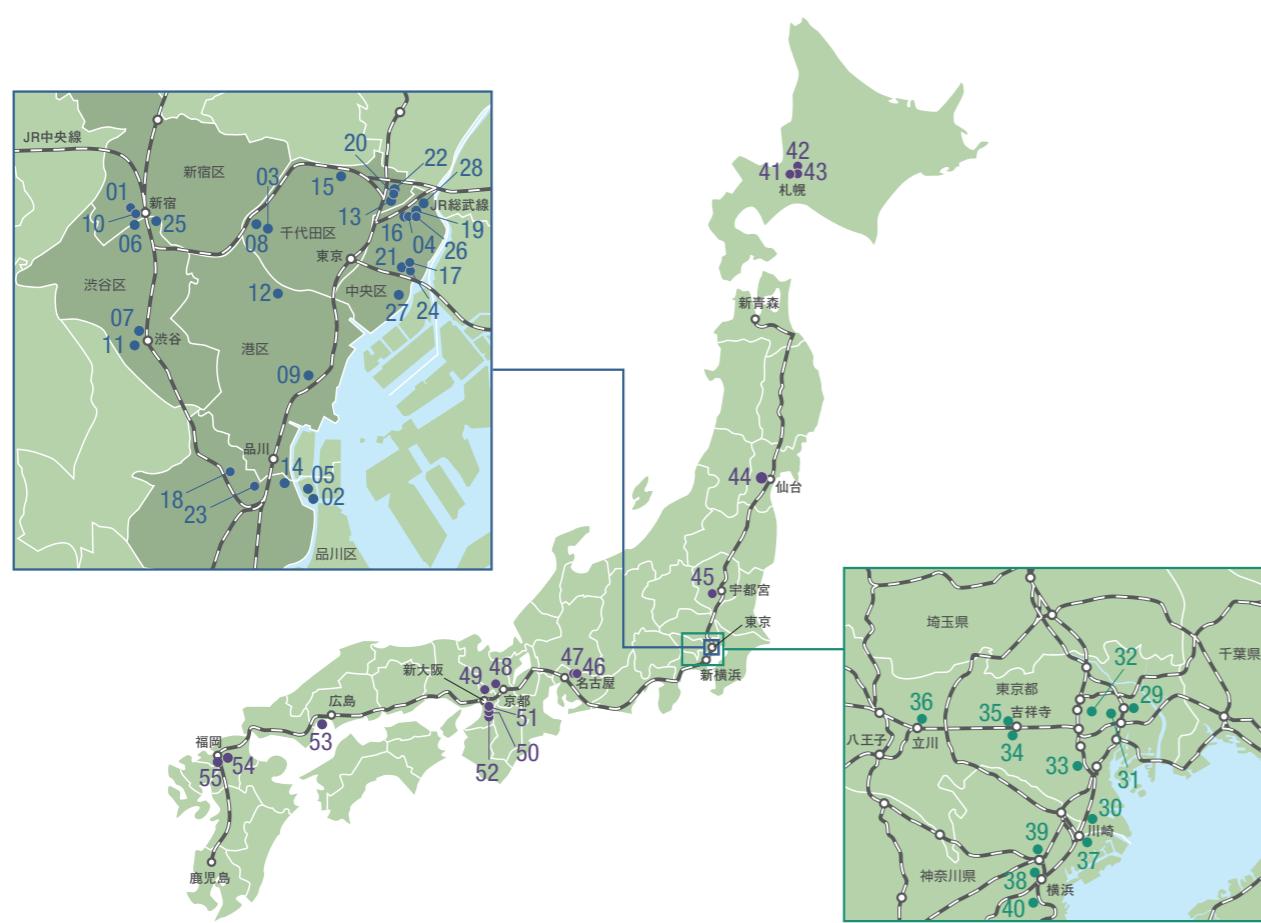
合併の意義

スピーディな課題解決と更なる投資主価値の向上

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



ポートフォリオ物件一覧



地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	97.2	38,730	9.3
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.12	100.0	33,080	8.0
	03	麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	16,384.19	96.7	26,500	6.4
	04	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	96.4	20,600	5.0
	05	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	93.7	14,800	3.6
	06	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,709.22	100.0	12,300	3.0
	07	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,457.32	73.7	12,000	2.9
	08	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	2.8
	09	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.4
	10	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,686.89	100.0	8,800	2.1
	11	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,358.00	100.0	7,660	1.8
	12	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	100.0	7,400	1.8
	13	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	6,020	1.5
	14	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,378.55	100.0	5,500	1.3
	15	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.2
	16	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	100.0	5,000	1.2
	17	PMO日本橋茅場町	東京都中央区	3,472.70	63.6	4,910	1.2
	18	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	5,545.13	96.4	4,100	1.0
	19	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.0
	20	PMO秋葉原	東京都千代田区	3,037.37	100.0	3,790	0.9
	21	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	0.8
	22	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.7
	23	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.7

地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	24	PMO八丁堀	東京都中央区	2,074.66	87.5	2,430	0.6
	25	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	26	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,054.21	100.0	2,080	0.5
	27	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	100.0	1,750	0.4
	28	PMO東日本橋	東京都中央区	1,859.43	100.0	1,480	0.4
東京周辺部	東京都心部合計 (28物件)					207,062.37	97.2
	29	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	100.0	7,830	1.9
	30	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	81.1	6,416	1.5
	31	NF本郷ビル	東京都文京区	3,820.09	100.0	4,700	1.1
	32	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.95	94.5	2,080	0.5
	33	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,341.17	100.0	1,340	0.3
	34	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
	35	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,936.40	100.0	1,800	0.4
	36	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	100.0	3,290	0.8
	37	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	100.0	9,500	2.3
	38	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,866.60	100.0	5,050	1.2
	39	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	0.9
その他地方都市	40	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.62	93.2	2,993	0.7
	東京周辺部合計 (12物件)					66,069.31	95.3
その他地方都市	41	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,642.16	100.0	6,820	1.6
	42	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	100.0	5,300	1.3
	43	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	0.9
	44	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,033.70	95.6	3,200	0.8
	45	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,882.20	95.8	2,970	0.7
	46	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	3,282.90	96.6	4,050	1.0
	47	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	100.0	3,550	0.9
	48	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	5.7
	49	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,234.65	98.5	19,251	4.6
	50	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	1.5
	51	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	100.0	5,660	1.4
	52	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	99.0	3,940	1.0
	53	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,828.17	97.7	1,930	0.5
	54	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,525.27	94.8	6,750	1.6
	55	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,769.34	100.0	3,739	0.9
その他地方都市合計	その他地方都市合計 (15物件)					157,841.84	99.0
	合計 (55物件)					430,973.52	97.5
合計 (55物件)							

(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」、「PMO日本橋茅場町」、「野村不動産東日本橋ビル」、「PMO秋葉原」、「PMO八丁堀」、「PMO日本橋大伝馬町」、「NOF高輪ビル」、「PMO東日本橋」、「野村不動産上野ビル」、「東宝江戸川橋ビル」、「クリスタルパークビル」、「横浜大通り公園ビル」、「野村不動産札幌ビル」、「JCB札幌東ビル」、「NOF名古屋伏見ビル」、「SORA新大阪21」及び「野村不動産西梅田ビル」は不動産。その他の物件については不動産信託受益権の形態により保有しています。

(注) 「比率」は、各資産の取得価格が、取得価格の合計に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注) 「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の取得価格は、この準共有持分の価格です。

(注) 「野村不動産天王洲ビル」について、上記表中の賃貸可能面積は建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合(管理規約の定めによります。)を乗じた数値を記載しています。

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

■ ポートフォリオ物件の概要（第23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)



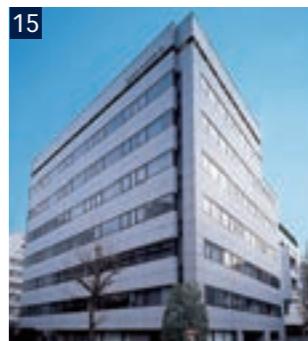
岩本町東洋ビル

(東京都千代田区)



NOF品川港南ビル

(東京都品川区)



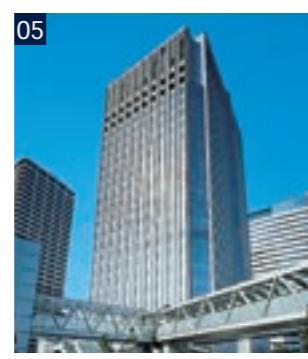
NOF駿河台プラザビル

(東京都千代田区)



NOF日本橋本町ビル

(東京都中央区)



天王洲パークサイドビル

(東京都品川区)



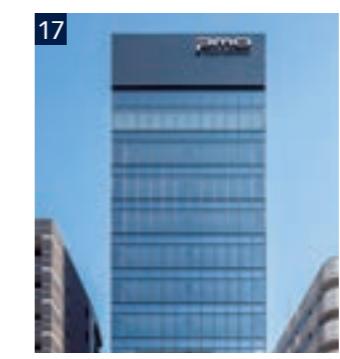
NOF新宿南口ビル

(東京都渋谷区)



PMO日本橋本町

(東京都中央区)



PMO日本橋茅場町

(東京都中央区)



大手町建物五反田ビル

(東京都品川区)



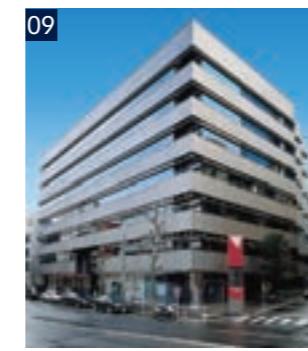
NOF渋谷公園通りビル

(東京都渋谷区)



セコムメディカルビル

(東京都千代田区)



NOF芝ビル

(東京都港区)



野村不動産東日本橋ビル

(東京都中央区)



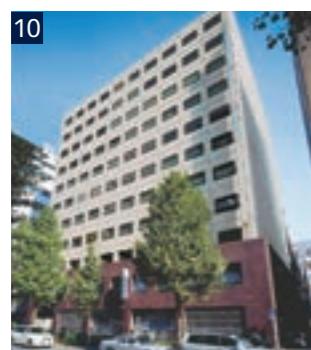
PMO秋葉原

(東京都千代田区)



八丁堀NFビル

(東京都中央区)



西新宿昭和ビル

(東京都新宿区)



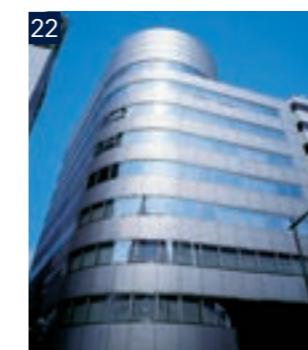
野村不動産渋谷道玄坂ビル

(東京都渋谷区)



NOF溜池ビル

(東京都港区)



NOF神田岩本町ビル

(東京都千代田区)



NOF高輪ビル

(東京都品川区)

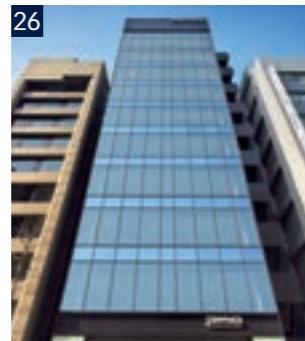


PMO八丁堀

(東京都中央区)



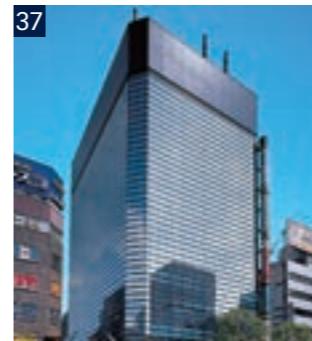
25
NOF南新宿ビル
(東京都渋谷区)



26
PMO日本橋大伝馬町
(東京都中央区)



27
セントラル新富町ビル
(東京都中央区)



37
NOF川崎東口ビル
(川崎市川崎区)



38
NOF横浜西口ビル
(横浜市西区)



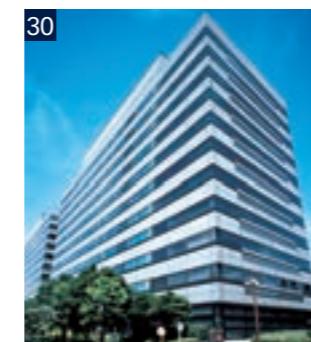
39
NOF新横浜ビル
(横浜市港北区)



28
PMO東日本橋
(東京都中央区)



29
野村不動産上野ビル
(東京都台東区)



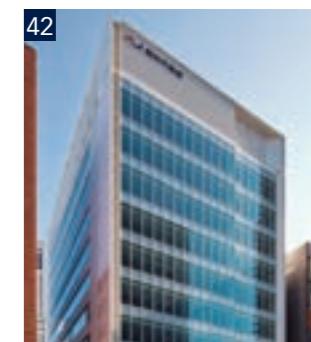
30
NOFテクノポート
カマタセンタービル
(東京都大田区)



40
横浜大通り公園ビル
(横浜市中区)



41
札幌ノースプラザ
(札幌市中央区)



42
野村不動産札幌ビル
(札幌市北区)



31
NF本郷ビル
(東京都文京区)



32
東宝江戸川橋ビル
(東京都文京区)



33
東信目黒ビル
(東京都目黒区)



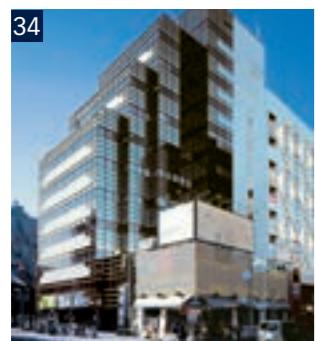
43
JCB札幌東ビル
(札幌市中央区)



44
NOF仙台青葉通りビル
(仙台市青葉区)



45
NOF宇都宮ビル
(栃木県宇都宮市)



34
クリスタルパークビル
(東京都武蔵野市)



35
NOF吉祥寺本町ビル
(東京都武蔵野市)



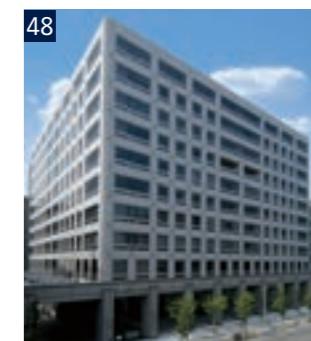
36
ファーレ立川センタースクエア
(東京都立川市)



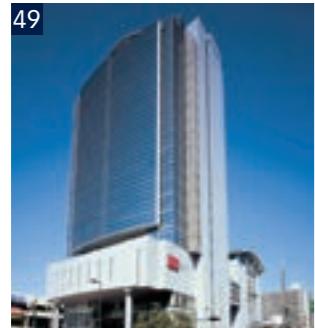
46
NOF名古屋伏見ビル
(名古屋市中区)



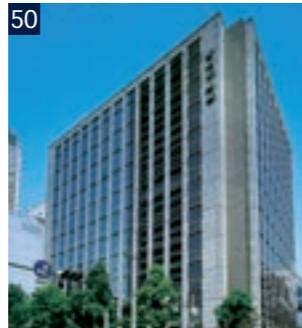
47
NOF名古屋柳橋ビル
(名古屋市中区)



48
オムロン京都センタービル
(京都市下京区)



49
SORA新大阪21
(大阪市淀川区)



50
野村不動産大阪ビル
(大阪市中央区)



51
野村不動産西梅田ビル
(大阪市北区)



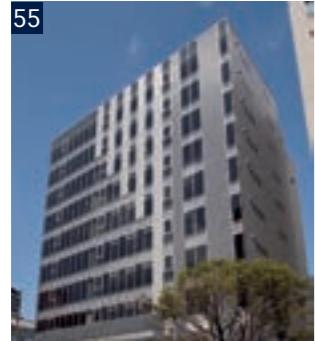
52
野村不動産四ツ橋ビル
(大阪市西区)



53
野村不動産広島ビル
(広島市中区)



54
NOF博多駅前ビル
(福岡市博多区)



55
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27年4月末日現在）
株 主 野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
沿 革 □ 平成15年1月24日 会社設立（旧野村不動産投信株式会社）
□ 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得
□ 平成15年6月17日 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可取得
□ 平成15年7月23日 旧投信法（注1）に基づく投資信託委託業者としての認可取得
□ 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）（注2）取得
□ 平成19年9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録（注3）
□ 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注4）
□ 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）
□ 平成23年5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注6）
□ 平成23年10月1日 野村不動産インベストメント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。

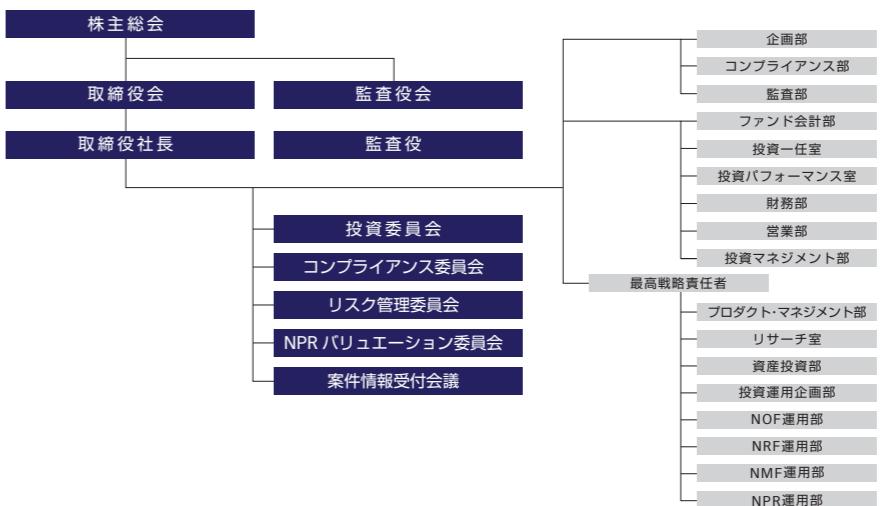
（注6）金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

■ 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19期 自平成24年11月1日 至平成25年4月30日	第20期 自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	第21期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	第22期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第23期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
営業収益	百万円	12,673	12,378	12,260	13,105
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,434	12,378	12,260	13,105
営業費用	百万円	7,128	7,250	7,154	7,664
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,967	6,080	5,981	6,403
営業利益	百万円	5,544	5,127	5,105	5,441
経常利益	百万円	4,027	3,636	3,630	3,942
当期純利益	百万円	4,026	3,635	3,630	3,941
総資産額	百万円	393,914	404,207	434,715	435,644
(対前期比)	%	(△0.9)	(+2.6)	(+7.5)	(+0.2)
有利子負債額	百万円	179,200	164,350	192,330	192,080
純資産額	百万円	189,581	215,405	215,310	215,525
(対前期比)	%	(+0.1)	(+13.6)	(△0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	185,455	211,430	211,430	211,430
発行済投資口総数	口	305,123	372,553	372,553	372,553
1口当たり純資産額	円	621,329	578,188	577,931	578,510
分配総額	百万円	3,787	3,725	3,725	3,941
1口当たり分配金	円	12,412	10,000	10,000	10,579
うち1口当たり利益分配金	円	12,412	10,000	10,000	10,579
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	0.9	0.9	0.9
年換算値(注2)	%	2.1	1.8	1.7	1.8
自己資本利益率(注3)	%	2.1	1.8	1.7	1.8
年換算値(注2)	%	4.3	3.5	3.4	3.6
期末自己資本比率(注4)	%	48.1	53.3	49.5	49.5
(対前期増減)	%	(+0.4)	(+5.2)	(△3.8)	(+0.0)
期末有利子負債比率(注5)	%	45.5	40.7	44.2	44.1
当期運用日数	日	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	94.0	102.4	102.6	99.9
期末投資物件数	件	50	53	54	54
期末総賃貸可能面積	m ²	399,843.40	410,905.80	427,484.45	427,468.03
期末テナント数	件	771	812	832	840
期末稼働率	%	95.9	96.4	97.5	97.1
当期減価償却費	百万円	1,654	1,658	1,695	1,806
当期資本の支出	百万円	1,054	1,065	1,167	1,037
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	8,121	7,955	7,973	8,508
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	5,451	5,304	5,334	5,757
1口当たりFFO(注9)	円	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、第22期運用日数184日及び第23期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。					
(注3)自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2×100 なお、第20期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。					
(注4)期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100					
(注5)期末有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100					
(注6)配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。					
(注7)賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費					
(注8)FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却-不動産等売却損益					
(注9)1口当たりFFO=FFO/発行済投資口総数					

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

このような環境の中、不動産賃貸収益への改善期待や金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、J-REITの新規上場(IPO)や既存銘柄の公募増資(PO)に伴う物件取得が活発に行われています。

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、企業収益の改善を背景とした立地・スペック改善、新規出店、事業拡大及び企業の合併・買収に伴う拠点統合を目的とする移転・集約ニーズや増床ニーズの増加により需給バランスが緩やかに改善し、東京都心5区の空室率水準は平成26年9月末時点5.65%と5年7ヶ月ぶりに5%台に低下し、その後も5%台で推移しています(平成27年4月末時点5.34%)。このような需給バランスの改善により、賃料水準についても上昇傾向が継続しておりオフィス賃貸市場は回復局面に入っていると考えています。

(ロ) 不動産売買市場

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

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23期末(平成27年4月30日)現在における本投資法人の運用資産の総体(以下「ポートフォリオ」といいます。)は、55物件(賃貸可能面積430,973.52m²)、組み入れ資産規模では約4,144億円(取得価格合計)でした。

保有物件の運営管理については、前記「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が前期に比べて縮小しているものの解消するまでには至っておらず、依然として難易度の高い状況にあります。当期は、新規募集に際しては募集賃料増額物件の拡大や既存テナントの増床ニーズの取込み、新規テナントの獲得を推進しました。また、契約更新に際しては個別賃貸マーケットを考慮しながら、ポートフォリオの賃料水準の下落を最小限に留めるべく改定交渉を行いました。その結果、契約更新テナントの月額賃料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。

これらの結果、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は、前期末比+0.4ポイントの97.5%と高稼働率を維持しています。野村不動産グループ(注)等のノウハウを活用し、安定的な賃貸事業収益を確保しているものといえます。

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

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

なお、第23期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

3. 増資等の状況

第23期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第23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15,837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。

【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	第23期 平成27年4月
最高	740,000円	629,000円	499,000円	503,000円	629,000円
最低	469,500円	407,500円	405,000円	437,000円	461,000円

4. 分配金等の実績

第23期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を9,699円としました。

期別	第19期 自平成24年11月 1日 至平成25年 4月30日	第20期 自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日	第21期 自平成25年11月 1日 至平成26年 4月30日	第22期 自平成26年 5月 1日 至平成26年10月31日	第23期 自平成26年11月 1日 至平成27年 4月30日
当期末処分利益総額	千円 4,026,484	3,636,107	3,630,008	3,941,262	3,613,486
利益留保額	千円 239,297	—	—	—	—
金銭の分配金総額	千円 3,787,186	3,725,530	3,725,530	3,941,238	3,613,391
(1口当たり分配金)	円 (12,412)	(10,000)	(10,000)	(10,579)	(9,699)
うち利益分配金総額	千円 3,787,186	3,725,530	3,725,530	3,941,238	3,613,391
(1口当たり利益分配金)	円 (12,412)	(10,000)	(10,000)	(10,579)	(9,699)
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23期)の資産の運用の経過 / ①運用環境」で述べたとおり、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及び雇用・所得環境の改善、個人消費の下支え等により緩やかな回復基調が続くことが期待され、こうした背景のもと、企業の床需要の回復や賃料負担力の向上等オフィス賃貸市場は緩やかな回復を示しています。また、J-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策に加え、年金積立金管理運用独立行政法人の運用資産構成の見直しによる資金の一部の流入、NISA(少額投資非課税制度)の開始等により、個人投資によるものを含め不動産市場に対する資金供給は良好で、東証REIT指数も堅調に推移しています。

このような状況下において、本投資法人は、引き続きポートフォリオの収益性低下を最小限に留めることに注力しながら賃貸市場の回復局面を確実に捉える積極的な物件運営を心掛け、保守的な財務運営の継続により資金調達力の維持・向上に努めるとともに、不動産売買市場における期待利回りや流動性の動向を注視していきます。

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に、以下の方針に基づいた運用を行います。

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

入居テナントの顧客満足度を高める運営を継続し、入居テナントとのリレーションを強化して退去防止に努めるとともに、現時点で空室又は今後空室が見込まれる募集床については、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの営業活動を実施し、高稼働率及び賃料水準の維持を図ることで、ポートフォリオ収益の維持・向上(内部成長)を追求します。

また、物件が有する機能の維持・向上とともに、周辺物件との差別化・競争力の向上を目的とした戦略的リニューアル工事を適時・的確に実施することにより、中長期の安定収益の確保を目指します。

(ロ) 新規物件への投資による資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上

本投資法人は、資産規模の拡大を通じた収益拡大(外部成長)及びポートフォリオの質の向上に寄与する物件入れ替えの検討を行い、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図っています。

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューディリジエンスを行っていきます。かかる方針を遂行するため、今後も、独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携による取引機会の獲得と、マーケット・リサーチや技術力を裏付けとした的確な投資判断を行うことに努めています。とりわけ、野村不動産グループでは、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ「プレミアムミッドサイズオフィス(PMO)」シリーズを中心にオフィスビルを継続開発しており、本投資法人の有力なパイプラインとして更に連携を強化していきます。

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

なお、投資の決定に際しては、中長期的な観点からポートフォリオ全体の収益の安定化に資する物件であることを基準とした厳しい選別を行います。また、取得資金調達の観点から、投資口価格・水準や総資産有利子負債比率(LTV)水準も考慮に入れながら投資のタイミングを判断いたします。

(ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

・野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併

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

(イ) 本合併の目的

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

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

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

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

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

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

(口) 合併比率

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

(ハ) 合併交付金の交付

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

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

（参考情報）

① 資産の取得

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

特定資産の種類	不動産	不動産	不動産
物件名称	PMO田町	PMO銀座八丁目	PMO芝公園
所在地（注1）	(地番) 東京都港区芝五丁目202番1他2筆 (住居表示) 東京都港区芝五丁目31番17号	(地番) 東京都中央区銀座八丁目204番8他4筆 (住居表示) 東京都中央区銀座八丁目12番8号	(地番) 東京都港区芝公園一丁目13番8 (住居表示) 東京都港区芝公園一丁目2番1号
構造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨造陸屋根8階建
敷地面積（注1）	709.50m ² (214.62坪)	321.39m ² (97.22坪)	547.05m ² (165.48坪)
延床面積（注1）	5,171.17m ² (1,564.27坪)	2,487.63m ² (752.50坪)	3,362.95m ² (1,017.29坪)
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日（注1）	平成26年2月7日	平成26年4月25日	平成26年7月31日
取得予定価格（注2）	6,210百万円	3,970百万円	3,900百万円
契約締結日	平成27年5月27日 (不動産売買契約締結)	平成27年5月27日 (不動産売買契約締結)	平成27年5月27日 (不動産売買契約締結)
取得予定日	平成28年3月1日（不動産の引渡し）	平成28年3月1日（不動産の引渡し）	平成28年3月1日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定

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

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

② 第7回投資主総会付議予定議案

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

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第19期 平成25年4月30日現在	第20期 平成25年10月31日現在	第21期 平成26年4月30日現在	第22期 平成26年10月31日現在	第23期 平成27年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	305,123	372,553	372,553	372,553	372,553
出資総額	185,455 百万円	211,430	211,430	211,430	211,430
投資主数	13,346	18,074	18,495	18,489	15,971

2. 投資口に関する事項

第23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）	82,499	22.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	33,092	8.88
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	25,012	6.71
野村不動産株式会社	15,287	4.10
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,197	3.81
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	9,780	2.63
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITORY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	9,047	2.43
学校法人川崎学園	7,000	1.88
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	6,647	1.78
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,894	1.05
合計	206,455	55.42

■ 投資法人の運用資産の状況

■ 3. 役員等に関する事項

① 第23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（注2）	野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役 野村不動産リフォーム株式会社 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23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受託する野村不動産レジデンシャル投資法人の補欠監督役員に選任されています。）が、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

（注2）伊藤慶幸は、平成27年3月31日付で野村不動産アーバンネット株式会社の常勤監査役を退任し、同年4月1日付で野村不動産リフォーム株式会社の常勤監査役に就任しています。

（注3）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。

（注4）本投資法人においては、前記「資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）②第7回投資主総会付議予定議案」に記載のとおり、平成27年7月30日開催予定の本投資法人の第7回投資主総会において、新執行役員1名（候補者：伊藤慶幸）及び新監督役員（候補者：一條實昭及び宮直仁）の選任議案を付議する予定です。

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23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。

■ 1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第22期 平成26年10月31日現在		第23期 平成27年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	67,356	15.5	72,141	16.4
	東京周辺部	16,429	3.8	16,497	3.8
	その他地方都市	36,547	8.4	36,553	8.3
信託不動産	東京都心部	186,816	42.9	186,843	42.5
	東京周辺部	34,581	7.9	34,658	7.9
	その他地方都市	60,424	13.9	60,146	13.7
小計		402,155	92.3	406,841	92.5
預金その他資産		33,489	7.7	33,019	7.5
資産総額		435,644	100.0	439,861	100.0

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

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

■ 2. 主要な保有資産

第23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	40,216	31,500.89	30,623.21	97.2	11.7	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,196	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	27,543	16,384.19	15,837.06	96.7	(注3)	オフィス (注4)
オムロン京都センタービル	21,324	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,259	19,157.05	18,462.94	96.4	5.4	オフィス
SORA新大阪21	18,544	21,234.65	20,924.76	98.5	4.0	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,647	3,457.32	2,549.32	73.7	2.7	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,459	18,051.60	16,907.12	93.7	3.4	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,358	6,709.22	6,709.22	100.0	2.0	オフィス
セコムメディカルビル	10,796	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	オフィス (注5)
合計	208,347	185,060.12	180,578.83	97.6	48.1	
					(注6)	

（注1）「賃貸可能面積」とは、第23期末時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所、店舗及び住宅等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第23期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスタークーリーズ契約上、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ますことから、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23期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスタークーリーズ契約上、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ますことから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。

（注3）やむを得ない事情により、本物件については「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。

（注4）本物件は事務所部分と住宅部分で構成されていますが、その主たる用途はオフィスです。本投資法人の規約等においては、主たる用途がオフィスである不動産関連資産についても投資できることとしています。上記表中においては、これらの点を踏まえ主たる用途について「オフィス」と記載しています。

（注5）登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。本投資法人の規約等においては、容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしています。上記表中においては、これらの点を踏まえ主たる用途について「オフィス」と記載しています。

（注6）「対総不動産賃貸事業収益比率」のうち「合計」の数値は、やむを得ない事情により「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京都心部	新宿野村ビル (注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	43,900	40,216
	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	20,500	32,196
	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	27,543
	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	21,400	20,259
	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	12,700	12,459
	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	10,000	12,358
	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	10,400	12,647
	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	10,796
	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	7,040	9,904
	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	8,140	8,630
	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	5,050	7,581
	NOF溜池ビル	東京都港区赤坂一丁目1番14号	不動産信託受益権	5,810	7,740
	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	4,050	5,949
	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	3,830	5,251
	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	4,690	4,792
	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	4,320	4,692
	PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	5,010	4,959
	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	4,430	4,255
	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	3,570	4,037
	PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,240	3,691
	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	2,480	3,120
	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	4,160	3,013
	NOF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,830	3,013
	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	2,880	2,347
	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	2,210	2,296
	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	2,210	2,063
	セントラル新富町ビル	東京都中央区渋三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,330	1,751
	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	1,690	1,414
	小計			236,670	258,985
	野村不動産上野ビル	東京都台東区上野一丁目14番4号	不動産	6,470	7,929
	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	4,780	6,219
	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	4,890	4,614
	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	2,081
	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	858	1,350
	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	3,390	3,602
	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	1,780	1,810
	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	3,850	2,942
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駿前本町3番地1 (注4)	不動産信託受益権	7,830	9,473
	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	5,460	5,047
	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	2,620	3,199
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1 (注4)	不動産	1,930	2,884
	小計			44,998	51,156
	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	6,250	7,582
	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	4,140	4,711
	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	3,270	3,499
	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	2,030	3,073
	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	2,320	2,156
	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	3,960
	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	2,280	3,563
	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	18,300	21,324
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,100	18,544
	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	6,100	6,226
	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	3,450	5,836
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	不動産信託受益権	4,000	3,665
	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	2,280	2,421
	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	4,210	6,579
	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	2,230	3,552
	小計			75,200	96,700
	合計			356,868	406,841

(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23期末(平成27年4月末日)を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ア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) 该当資産は、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) 该当資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地域	不動産等の名称	第22期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)				第23期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)			
		テナント総数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	不動産賃貸事業 収益 <期間中> (百万円)	対不動産賃貸事業 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)	対不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	102	91.9	1,514	11.6	105	97.2	1,519	11.7
	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	2	96.0	(注2)	(注2)	2	96.7	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	16	100.0	732	5.6	15	96.4	698	5.4
	天王洲パークサイドビル	19	84.7	515	3.9	21	93.7	449	3.4
	NOF新宿南口ビル	15	87.2	243	1.9	19	100.0	257	2.0
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	281	2.2	5	73.7	348	2.7
	セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF芝ビル	11	100.0	229	1.7	11	100.0	234	1.8
	西新宿昭和ビル	19	100.0	266	2.0	19	100.0	273	2.1
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	9	100.0	139	1.1	8	100.0	126	1.0
	NOF溜池ビル	16	100.0	149	1.1	16	100.0	172	1.3
	岩本町東洋ビル	7	100.0	145	1.1	7	100.0	134	1.0
	NOF品川港南ビル	5	100.0	160	1.2	5	100.0	161	1.2
	NOF駿河台プラザビル	3	100.0	143	1.1	3	100.0	153	1.2
	PMO日本橋本町	7	100.0	116	0.9	7	100.0	115	0.9
	PMO日本橋茅場町 (注4)	-	-	-	-	7	63.6	18	0.1
	大手町建物五反田ビル	12							

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第23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	うち1年以内	
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	98,600	93,100	△942
合計		98,600	93,100	△942

(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23期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

■ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第23期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上)（注1）	自平成23年2月 至平成29年3月	460 (注2)	61	350
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事 (性能向上)（注1）	自平成26年7月 至平成29年10月	345 (注2)	—	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	長周期地震対策工事 (性能向上)（注1）	自平成27年1月 至平成28年9月	976 (注2)	—	—
大手町建物五反田ビル (東京都品川区)	空調機更新工事 (性能向上)（注1）	自平成27年1月 至平成28年1月	275	—	—
野村不動産上野ビル (東京都台東区)	空調設備改修工事 (性能向上)（注1）	自平成25年11月 至平成26年12月	216	101	115
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	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	120	—
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	空調機更新工事 (性能向上)（注1）	自平成25年12月 至平成27年5月	152	44	77

(注1) 本書の日付現在において既に着工しています。

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

2. 期中の資本的支出

第23期末保有資産について、第23期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第23期中の資本的支出は1,525百万円であり、第23期中の費用に区分された修繕費630百万円と合わせ、合計2,155百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額（百万円）
天王洲パークサイドビル (東京都品川区)	中央監視設備更新工事 (性能向上)	自平成26年7月 至平成27年4月	87
野村不動産上野ビル (東京都台東区)	空調設備改修工事 (性能向上)	自平成26年8月 至平成27年1月	79
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26年8月 至平成26年12月	121
NOF横浜西口ビル (横浜市西区)	エレベーター更新工事 (性能向上)	自平成27年2月 至平成27年4月	60
SORA新大阪21 (大阪市淀川区)	空調設備改修工事 (性能向上)	自平成26年10月 至平成27年1月	114
その他の不動産等	性能向上	自平成26年11月 至平成27年4月	1,061
合計			1,525

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行っています。

	第19期 自平成24年11月1日 至平成25年4月30日	第20期 自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	第21期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	第22期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第23期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
当期首積立金残高	1,816百万円	2,145百万円	1,501百万円	1,704百万円	2,244百万円
当期積立額	1,822百万円	1,304百万円	1,885百万円	1,919百万円	1,989百万円
当期積立金取崩額	1,494百万円	1,947百万円	1,683百万円	1,379百万円	1,918百万円
次期繰越額	2,145百万円	1,501百万円	1,704百万円	2,244百万円	2,315百万円

■ 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	第22期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第23期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
資産運用報酬（注）	1,070,098千円	1,043,927千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	767,004千円	756,112千円
運用報酬Ⅱ	303,093千円	287,815千円
運用報酬Ⅲ	−千円	−千円
資産保管業務報酬	30,051千円	30,086千円
一般事務委託報酬	70,565千円	79,926千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他費用	82,953千円	116,252千円
合計	1,260,870千円	1,277,393千円

(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23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。

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)	
										期限	(注2)
株式会社三菱東京UFJ銀行			1,800,000	—							
株式会社三井住友銀行			2,400,000	—							
株式会社みずほ銀行	平成21年12月24日	500,000	—	1.55800	平成26年12月24日						
三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	—								
株式会社福岡銀行		1,000,000	—								
第一生命保険株式会社	平成20年2月26日	3,000,000	—	1.91875	平成27年2月26日						
農林中央金庫	平成22年2月26日	3,000,000	—	1.69300	平成27年2月26日						
太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000								
住友生命保険相互会社	平成20年6月24日	3,000,000	3,000,000	2.31750	平成27年6月24日	期限一括	(注2)	無担保			
株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	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	1,000,000	1.31125	平成27年8月26日						
株式会社西日本シティ銀行	平成25年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	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	1,000,000	0.52182	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	0.55000	平成27年12月26日						
三井住友信託銀行株式会社		—	3,000,000								
野村信託銀行株式会社	平成24年2月27日	—	2,000,000	0.90800	平成28年2月27日						
株式会社広島銀行		—	500,000								
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		24,350,000	18,000,000								
短期借入金合計		24,350,000	18,000,000								
株式会社中国銀行	平成24年12月27日	500,000	—	0.55000	平成27年12月26日						
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	—								
野村信託銀行株式会社	平成24年2月27日	2,000,000	—	0.90800	平成28年2月27日						
株式会社広島銀行		500,000	—								
三井住友海上火災保険株式会社	平成25年6月24日	1,000,000	1,000,000	0.59273	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	0.50000	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		500,000	500,000								
株式会社伊予銀行	平成24年8月27日	1,000,000	1,000,000								
株式会社横浜銀行		500,000	500,000	0.88700	平成29年2月26日	期限一括	(注2)	無担保			
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	0.55000	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		—	1,300,000								
株式会社三井住友銀行		—	1,300,000								
株式会社みずほ銀行	平成27年3月11日	—	800,000	0.45000	平成29年3月11日						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	800,000								
三井住友信託銀行株式会社		—	800,000								
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								
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								

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)	
										期限	(注2)
株式会社三菱東京UFJ銀行			5,600,000	5,600,000							
株式会社三井住友銀行			4,500,000	4,500,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年6月25日	1,400,000	1,400,000	1.03775	平成29年12月26日						
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000								
株式会社百十四銀行		500,000	500,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月28日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成30年2月26日						
株式会社中国銀行	平成25年6月24日	2,000,000	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						
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000								
株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000								
株式会社広島銀行	平成26年6月10日	1,000,000	1,000,000	0.77650	平成30年11月26日						
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000								
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,250,000	1,250,000								
株式会社三井住友銀行	平成24年3月16日	1,250,000	1,250,000	1.44450	平成31年2月26日						
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000								
住友生命保険相互会社	平成26年3月19日	2,000,000	2,000,000	0.90759	平成31年2月26日						
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
株式会社中国銀行		500,000	500,000								

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡		
		取得年月日	取得価額(百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)(注)	帳簿価額(百万円)
不動産	PMO日本橋茅場町	平成27年3月3日	4,910	—	—	—

(注)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買金額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(百万円)(注)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	PMO日本橋茅場町	平成27年3月3日	4,910	4,960	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年11月30日

(注)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額)を記載しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、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11月1日から平成27年4月30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4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、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第23期末に係る利害関係人等(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	4,910,000千円	一千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	4,910,000千円	(100.0%)
		一千円 (−%)

(注)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(後記「② 支払手数料等の金額」において同じです)。

② 支払手数料等の金額

第23期末に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払額(B)	
外注委託費	1,250,388千円	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1)	776,225千円	62.1%
プロパティ・マネジメント報酬	264,753千円	野村不動産株式会社	173,965千円	65.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	26,989千円	10.2%
その他費用	140,676千円	野村不動産株式会社	54,797千円	39.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	20,883千円	14.8%

(注1)本投資法人は、第23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2)上記の支払手数料等以外に、第23期末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 43,715千円
野村不動産パートナーズ株式会社 963,896千円

4. 短期投資法人債の状況

第23期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

5. 新投資口予約権の状況

第23期末現在における発行済新投資口予約権はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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	33,679
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	18,173
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	10,143
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,211
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,902
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	6,408
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	2,411
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	3,650
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	3,778
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	3,299
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	2,897
PMO日本橋茅場町	野村不動産株式会社	736
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,716
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	3,096
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,807
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	1,845
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	1,983
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	1,908
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,586
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,524
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	5,908
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,483
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,809
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,793
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,597
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,536
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	14,477
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	11,364
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,427
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	7,805
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	4,899
NOF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,262
NOF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,325
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	1,677
東信目黒ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	600
NOF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	5,099
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,915
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	2,968

(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。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

① 投資法人役員会

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

役員会承認日	件名	概要
平成26年11月14日	投資口事務代行委託契約の一部変更	投資主名簿等管理人と平成20年12月19日付にて締結した投資口事務代行委託契約に規定する手数料明細表のうち「諸通知封入発送料」の算定方法について変更を行いました。

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27年4月30日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

■ 貸借対照表

	前期(ご参考) 平成26年10月31日現在	当期 平成27年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,811,727	14,860,960
信託現金及び信託預金	17,382,219	16,887,746
営業未収入金	232,071	203,951
前払費用	84,470	125,098
繰延税金資産	36	15
未消費税等	—	6,850
その他	367,030	322,420
流動資産合計	32,877,557	32,407,043
固定資産		
有形固定資産		
建物	40,114,670	41,933,805
減価償却累計額	△5,498,287	△5,997,834
建物(純額)	34,616,382	35,935,971
構築物	97,422	109,682
減価償却累計額	△50,233	△54,951
構築物(純額)	47,189	54,731
機械及び装置	713,821	797,865
減価償却累計額	△292,044	△315,017
機械及び装置(純額)	421,777	482,848
工具、器具及び備品	35,223	47,393
減価償却累計額	△11,237	△13,748
工具、器具及び備品(純額)	23,986	33,645
土地	83,320,976	86,784,496
信託建物	98,752,439	99,750,133
減価償却累計額	△25,235,480	△26,464,212
信託建物(純額)	73,516,959	73,285,921
信託構築物	262,941	264,016
減価償却累計額	△198,312	△202,929
信託構築物(純額)	64,628	61,087
信託機械及び装置	1,018,792	1,039,553
減価償却累計額	△638,280	△667,270
信託機械及び装置(純額)	380,512	372,283
信託工具、器具及び備品	410,113	434,251
減価償却累計額	△223,759	△240,494
信託工具、器具及び備品(純額)	186,354	193,757
信託土地	204,369,361	204,369,361
信託リース資産	43,691	43,691
減価償却累計額	△11,828	△15,847
信託リース資産(純額)	31,862	27,843
その他	42,693	106,540
有形固定資産合計	397,022,683	401,708,488
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託借地権	3,232,022	3,232,022
信託その他無形固定資産	741	725
無形固定資産合計	5,133,669	5,133,653
投資その他の資産		
長期前払費用	143,652	110,492
敷金及び保証金	410,890	410,890
投資その他の資産合計	554,542	521,382
固定資産合計	402,710,894	407,363,523
繰延資産		
投資法人債発行費	56,203	90,456
繰延資産合計	56,203	90,456
資産合計	435,644,655	439,861,023

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

■ 損益計算書

	前期(ご参考) 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日		当期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日		(単位:千円)
営業収益					
賃貸事業収入	※1	11,747,350	※1	11,601,464	
その他賃貸事業収入	※1	1,358,379	※1	1,423,559	
営業収益合計		13,105,730		13,025,024	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	6,403,535	※1	6,597,380	
資産運用報酬		1,070,098		1,043,927	
資産保管手数料		30,051		30,086	
一般事務委託手数料		70,565		79,926	
役員報酬		7,200		7,200	
その他営業費用		82,953		116,252	
営業費用合計		7,664,406		7,874,773	
営業利益		5,441,323		5,150,250	
営業外収益					
受取利息		2,927		3,173	
受取保険金		4,288		10,415	
未払分配金戻入		2,847		3,272	
その他		1,402		63	
営業外収益合計		11,466		16,925	
営業外費用					
支払利息		951,320		929,997	
投資法人債利息		392,608		377,792	
投資法人債発行費償却		9,808		8,954	
融資関連費用		96,362		109,391	
その他		60,101		126,621	
営業外費用合計		1,510,202		1,552,757	
経常利益		3,942,588		3,614,418	
税引前当期純利益		3,942,588		3,614,418	
法人税、住民税及び事業税		1,346		934	
法人税等調整額		△ 20		21	
法人税等合計		1,325		956	
当期純利益		3,941,262		3,613,462	
前期繰越利益		—		23	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,941,262		3,613,486	

■ 投資主資本等変動計算書

	前期(自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)(ご参考)					(単位:千円)	
	出資総額	投資主資本					
		任意積立金	圧縮積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	211,430,494	249,697	249,697	3,630,008	3,879,706	215,310,200	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	—	△95,521	△95,521	95,521	—	—	
剰余金の配当	—	—	—	△3,725,530	△3,725,530	△3,725,530	
当期純利益	—	—	—	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	
当期末残高	211,430,494	154,176	154,176	3,941,262	4,095,438	215,525,932	

当期(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)

	投資主資本					(単位:千円)	
	出資総額	投資主資本					
		任意積立金	圧縮積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	211,430,494	154,176	154,176	3,941,262	4,095,438	215,525,932	
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	△3,941,238	△3,941,238	△3,941,238	
当期純利益	—	—	—	3,613,462	3,613,462	3,613,462	
当期変動額合計	—	—	—	△327,775	△327,775	△327,775	
当期末残高	211,430,494	154,176	154,176	3,613,486	3,767,662	215,198,156	

注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日																
1. 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. 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。	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ありません。	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18,293千円です。																
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により有効性の評価を行っています。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 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により有効性の評価を行っています。</p>																

期別 項目	前期(ご参考) 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
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> <ol 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>	<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> <ol 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>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成26年10月31日現在	当期 平成27年4月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。	※コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。
コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額 30,000,000千円 -千円 30,000,000千円	コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額 30,000,000千円 -千円 30,000,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日		当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	
※1. 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 共益費収入 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 その他収入 不動産賃貸事業収益合計	9,624,983 2,122,367 11,747,350	9,544,014 2,057,449 11,601,464	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計	1,246,781 247,816 1,156,612 1,238,961 21,061 376,287 1,806,361 309,653 6,403,535	1,250,388 264,753 1,139,644 1,076,775 19,334 630,233 1,845,111 371,138 6,597,380	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,702,194	6,427,643	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日		当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数			
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	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	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10月31日現在		当期 平成27年4月30日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)			
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額	36	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額	15
(繰延税金資産の純額)	36	(繰延税金資産の純額)	15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	
法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額	34.16 △34.15	法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額	34.15 △34.14
その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 0.03	その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 0.03

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(7)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)					
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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) 貸賃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ます、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

	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	(単位：千円)
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

	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	(単位：千円)
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	

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によっては、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27年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することを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	14,860,960	14,860,960	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,887,746	16,887,746	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,097,200)	97,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(18,000,000)	(18,052,817)	52,817
(5) 投資法人債	(24,500,000)	(26,153,660)	1,653,660
(6) 長期借入金	(144,450,000)	(146,241,065)	1,791,065
(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	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超	5年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	98,600,000	93,100,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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) 貸貸物件における貸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7,022,702千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額15,811,409千円）は、市場価格がなく、かつ、貸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ます。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

	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	(単位：千円)
現金及び預金	14,860,960	—	—	—	—	—	
信託現金及び信託預金	16,887,746	—	—	—	—	—	
合 計	31,748,707	—	—	—	—	—	

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	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	(単位：千円)
投資法人債	10,000,000	5,000,000	4,000,000	—	5,000,000	10,500,000	
長期借入金	18,000,000	28,250,000	26,800,000	19,300,000	20,850,000	49,250,000	
合 計	28,000,000	33,250,000	30,800,000	19,300,000	25,850,000	59,750,000	

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）（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
402,801,559	△645,948	402,155,611

(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。

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成27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
402,155,611	4,685,804	406,841,415

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はPMO日本橋茅場町（4,966,903千円）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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）（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	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。

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	4.10	不動産の購入	4,910,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	長期借入金の借入	2,150,000	長期借入金	15,050,000

（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26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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。	578,510円 10,579円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
当期純利益（千円） 普通投資主に帰属しない金額（千円） 普通投資口に係る当期純利益（千円） 期中平均投資口数（口）	3,941,262 — 3,941,262 372,553

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
---	--------------------------------------

該当事項はありません。

野村不動産マスタークアンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併

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

(1) 本合併の目的

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

(2) 合併比率

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

(3) 合併交付金

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

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

NMF（平成27年2月期）

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

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

NRF（平成26年11月期）

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

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

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
I. 当期末処分利益	3,941,262,129円	3,613,486,500円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,941,238,187円 (10,579円)	3,613,391,547円 (9,699円)
III. 次期継越利益	23,942円	94,953円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,941,238,187円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

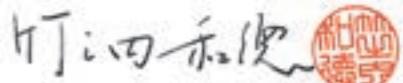
■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成27年6月8日

野村不動産オフィスファンド投資法人
役員会議中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成26年1月1日から平成27年4月30日までの第23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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成27年5月27日に、投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人を新設合併消滅法人とする合併契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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26年5月1日 至平成26年10月31日	当期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
（単位：千円）		
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,942,588	3,614,418
減価償却費	1,806,384	1,845,127
長期前払費用償却額	10,862	10,918
投資法人債発行費償却	9,808	8,954
受取利息	△2,927	△3,173
支払利息	1,343,928	1,307,789
固定資産除却損	3,129	25,094
営業未収入金の増減額（△は増加）	△18,807	28,120
未収消費税等の増減額（△は増加）	135,535	△6,850
営業未払金の増減額（△は減少）	194,793	41,457
未払金の増減額（△は減少）	57,167	△74,739
未払消費税等の増減額（△は減少）	596,342	△596,342
前受金の増減額（△は減少）	△1,590	△19,270
預り金の増減額（△は減少）	214,887	△255,335
その他	△19,854	26,961
小計	8,272,247	5,953,132
利息の受取額	2,927	3,173
利息の支払額	△1,306,627	△1,356,077
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,017	△1,396
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,967,529	4,598,831
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	△391,303	△5,406,157
信託有形固定資産の取得による支出	△680,978	△952,568
預り敷金及び保証金の返還による支出	△161,680	△132,809
預り敷金及び保証金の受入による収入	109,595	405,003
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△604,402	△584,048
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	425,377	738,712
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,303,392	△5,931,868
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,700,000	22,470,000
長期借入金の返済による支出	△11,950,000	△12,600,000
投資法人債の発行による収入	—	6,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△11,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△43,207
分配金の支払額	△3,721,940	△3,938,995
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,971,940	887,796
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,692,196	△445,240
現金及び現金同等物の期首残高	30,501,750	32,193,947
現金及び現金同等物の期末残高	※1	32,193,947
		※1 31,748,707

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	前期（ご参考） 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	当期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
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）

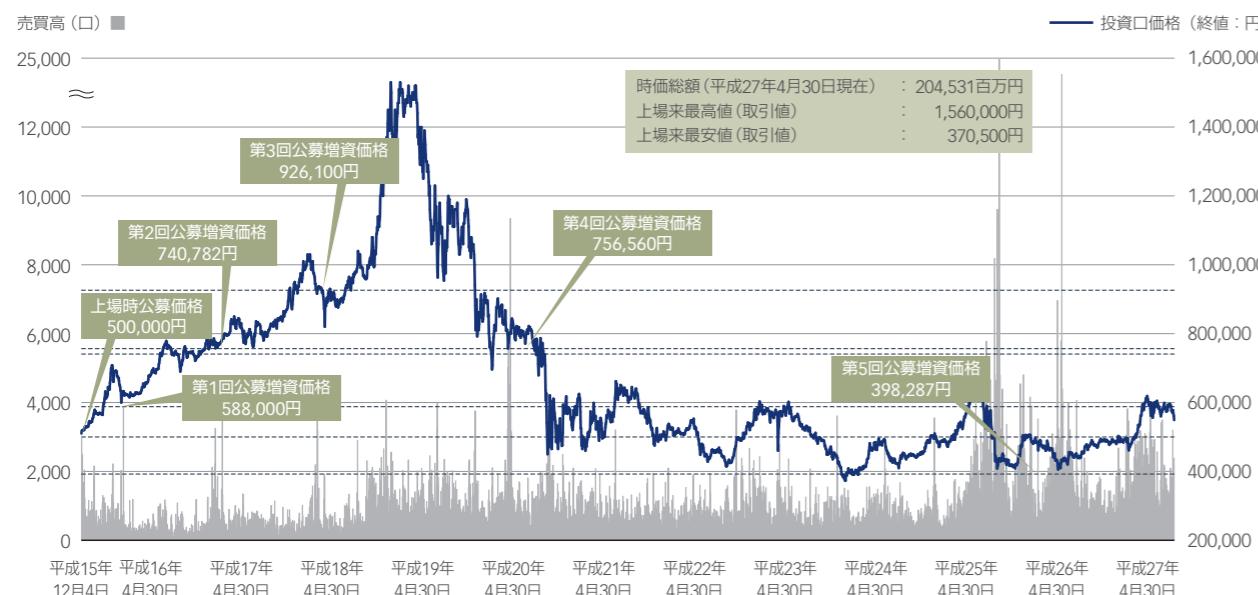
前期（ご参考） 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	当期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 (平成26年10月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

(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。

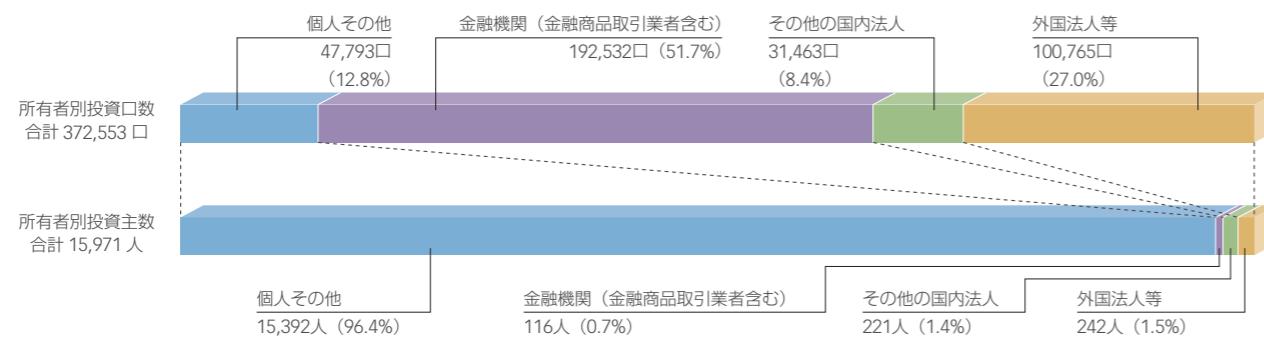
■ 投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成27年4月30日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



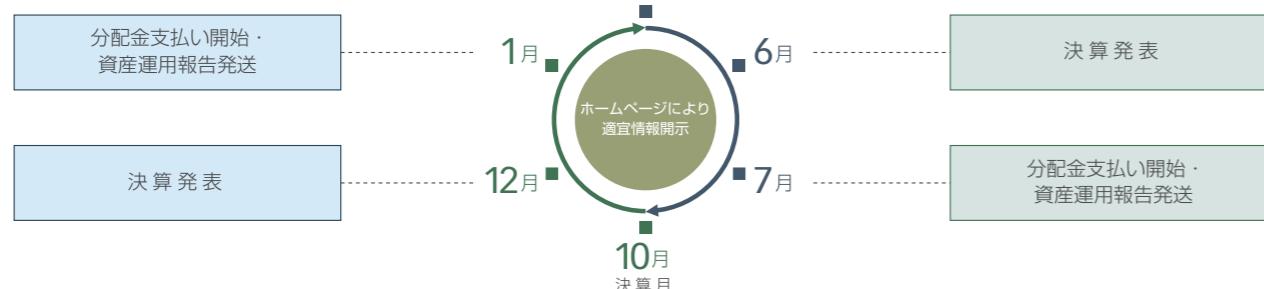
■ 所有者別投資主の構成



(注) 平成27年4月末日現在

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

■ 年間スケジュール



■ 投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただき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け、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

■ 投資主メモ

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

■ ホームページによる情報提供について

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

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

