

# 平成 25 年 10 月期 決算短信 (R E I T)

平成 25 年 12 月 12 日

上場取引所 東証

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

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産オフィスファンド投資法人  
 コード番号 8959  
 代表者 執行役員 伊藤 慶幸

資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社  
 代表者 代表取締役社長 福井 保明  
 問合せ先責任者 N O F 投資責任者 入江 忠徳 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 26 年 1 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 26 年 1 月 21 日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成 25 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日)

### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
25 年 10 月期	百万円 % 12,378 (△2.3)	百万円 % 5,127 (△7.5)	百万円 % 3,636 (△9.7)	百万円 % 3,635 (△9.7)
25 年 4 月期	12,673 (△0.2)	5,544 (1.1)	4,027 (2.9)	4,026 (2.9)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
25 年 10 月期	円 10,413	% 1.8	% 0.9	% 29.4
25 年 4 月期	13,195	2.1	1.0	31.8

(注1) 自己資本当期純利益率=当期純利益／{(期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2}×100

なお、平成 25 年 10 月期は、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2) 総資産経常利益率=経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

なお、平成 25 年 10 月期は、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。

### (2) 分配状況

	1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
25 年 10 月期	円 10,000	百万円 3,725	円 0	百万円 0	% 102.4	% 1.7
25 年 4 月期	12,412	3,787	0	0	94.0	2.0

(注1) 配当性向については、平成 25 年 10 月期は期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています(小数点第 1 位未満を切り捨てています。)。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100

(注2) 平成 25 年 10 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(89 百万円)を加算した金額を、また、平成 25 年 4 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(239 百万円)を控除した金額をそれぞれ発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1 口当たり分配金の計算において、前述の通り圧縮積立金取崩額及び圧縮積立金繰入額を加減算していることによるものです。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
25 年 10 月期	百万円 404,207	百万円 215,405	% 53.3	円 578,188
25 年 4 月期	393,914	189,581	48.1	621,329

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
25年 10月期	4,326	△11,891	7,294	27,052
25年 4月期	8,935	△1,609	△7,360	27,324

2. 平成 26 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
26年 4月期	百万円 % 12,165(△1.7)	百万円 % 4,959(△3.3)	百万円 % 3,567(△1.9)	百万円 % 3,566(△1.9)	円 10,000	円 0

(参考) 1 口当たり 予想当期純利益 (通期) 9,573 円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 25年 10月期 372,553 口 25年 4月期 305,123 口
- ② 期末自己投資口数 25年 10月期 0 口 25年 4月期 0 口

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3 ページ記載の「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 25 年 7 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 25 年 7 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期（第 20 期）の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成 15 年 8 月 7 日に設立され、同年 12 月 4 日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード 8959）しました。

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、この基本方針に基づき、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が三大都市圏の他、主として政令指定都市に立地し、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行っています。

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号）を、以下「投信法」といいます。

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

「不動産等」とは、本投資法人の規約第 27 条第 1 項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第 27 条第 1 項(3)に定める資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

## A. 運用環境

日本経済については、平成 24 年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の改善に加え大企業を中心とした企業収益の改善により、緩やかな回復傾向を示しています。また、平成 25 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 4 ポイントの改善、3 カ月後の先行き見通しでは、1 ポイントの改善を見込んでおり、今後の企業業績の回復が予想されています。

このような景況感の改善や金融緩和、デフレ脱却への期待感から J-REIT 市場への資金流入が続き、良好な資金調達環境を背景として J-REIT の新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われた結果、平成 25 年に入ってからの J-REIT による物件取得額は、平成 24 年を上回る水準となっています。

### （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から、東京都心 5 区の空室率水準は平成 25 年 6 月をピークに反転し、平成 25 年 10 月末時点では 7.56% となりました。足許では、BCP の観点や拠点統合ニーズ、事業拡大ニーズ、スペック改善を目的とする移転ニーズや同一ビル内での増床ニーズ等が増加傾向を示しており、需要の回復が見られるようになりました。

賃料水準については、企業のコスト削減ニーズを受け下落傾向が長期に渡り継続していましたが、賃料の下落傾向や既存テナントからの賃料減額圧力は緩やかになりつつあり、マーケット全体での賃料水準の反転が期待できるものと考えています。

#### (ロ) 不動産売買市場

不動産売買市場については、前期に引き続き東京都心部の中型～大型物件に関する取引は限定的な状況が継続していますが、賃貸マーケットの回復見込みを背景に、J-REITによる取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。また、日本経済の成長への期待を契機として、平成20年前後に証券化された資産の運用期限の到来に伴い、利益確定やリファイナンス時の売却を志向する私募ファンドやCRE戦略を推進する事業会社等、売り手としてマーケットへ参加する主体が増加することも見込まれます。このような環境の変化により、不動産価格は上昇局面に転じていると考えています。

### B. 運用状況

本投資法人はその基本方針に従い、中長期の安定した収益を確保すべく、立地条件、建物の基本性能等において競争力が高く、安定したキャッシュ・フローが期待できる資産への投資を行い、その運用を継続してきました。

第20期末（平成25年10月末日）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、53物件（賃貸可能面積410,905.80m<sup>2</sup>）、組み入れ資産規模では約3,830億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理は、前記「A. 運用環境 / (イ) オフィス賃貸市場」に記載のとおり回復の兆しは見えていますが、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人では、稼働率の維持・向上を重点課題とし、新規募集床の早期リースアップを推進しました。既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込みや共用部リニューアル等のテナント満足度向上の施策を実施するとともに、契約更新に際してはマーケット賃料水準との乖離、賃貸面積、契約期間等を考慮しながら、賃料水準の下落を最小限に留めるよう交渉に注力しました。

その結果、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は96.4%と高い水準を維持いたしました。

加えて、野村不動産グループ<sup>(注)</sup>等のノウハウを活用して、運営コストの削減による利益確保を実現することで、収益の安定性を維持しています。

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

### C. 資金調達の状況

第20期においては、新規物件の取得及び有利子負債の返済を目的として、上場後5回目の投資口の追加発行を行い、約259.7億円（公募による一般募集分及び第三者割当分の合計額）の資金調達を行った結果、出資総額は約2,114.3億円となりました。

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。

当期は投資口の追加発行により得られた資金及び手元資金を活用し、総額148.5億円の既存借入金の返済を行うとともに、既存借入金のリファイナンスを行いました。この結果、第20期末の有利子負債残高は、1,643.5億円（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40.7%となりました。

また、平成25年10月1日付で、ムーディーズ・ジャパン株式会社から取得していた発行体格付け及び無担保長期債務格付けを取り下げました。

なお、第20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・サービスズ	長期会社格付け : A -	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-2	

#### D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 20 期（平成 25 年 10 月期）は営業収益 12,378 百万円、営業利益 5,127 百万円、経常利益 3,636 百万円、当期純利益 3,635 百万円という実績となりました。

第 20 期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 10,000 円としました。

## ② 次期の見通し

### A. 投資環境

日本経済については、前記「① 当期（第20期）の概況 / A. 運用環境」で述べたとおり、金融政策をはじめとした諸政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等、景気回復傾向の強まりに加え、J-REIT市場は資金流入により回復傾向を示しています。こうした背景のもと、企業の床需要の回復や賃料減額圧力の緩和等オフィスマーケットは回復の兆しを見せており、底打ちと反転に向けた過渡期にあると言えます。

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

### B. 運用方針及び対処すべき課題

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

#### (イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

#### (ロ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定し、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）及びポートフォリオのクオリティ向上に寄与する物件入れ替えの検討を行い、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図っていきます。

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューデ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きます。

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

#### (ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

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

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

## ③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 26 年 4 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 21 期営業期間：平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成 25 年 10 月期（第 20 期）末現在保有する不動産等（53 物件）（以下「第 20 期末保有資産」といいます。）につき、第 21 期営業期間末（平成 26 年 4 月 30 日）まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 20 期末保有資産の営業収益に基づいています。</li> <li>賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>公租公課については、当該計算期間に対応する額として、1,116 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>外注委託費は 1,436 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>賃貸事業費用は 6,030 百万円、減価償却費は 1,680 百万円と想定しています。</li> <li>その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）は 1,175 百万円と想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として 1,225 百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として 100 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、124,850 百万円の借入金残高及び 39,500 百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>第 21 期営業期間末（平成 26 年 4 月 30 日）までに返済期限が到来する借入金 16,250 百万円については、250 百万円の約定弁済を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口総数 372,553 口を前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>圧縮積立金 158 百万円を取り崩して分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 平成25年4月30日現在	当期 平成25年10月31日現在
<b>資産の部</b>		
流动資産		
現金及び預金	10,570,955	10,263,757
信託現金及び信託預金	16,753,613	16,789,109
営業未収入金	207,075	241,833
前払費用	86,893	76,950
繰延税金資産	20	11
未収消費税等	—	114,640
その他	326,015	331,455
流动資産合計	27,944,573	27,817,757
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,179,074	32,215,010
減価償却累計額	△4,245,881	△4,585,397
建物 (純額)	26,933,192	27,629,612
構築物	92,224	94,262
減価償却累計額	△37,974	△41,717
構築物 (純額)	54,250	52,544
機械及び装置	706,907	709,633
減価償却累計額	△226,653	△248,354
機械及び装置 (純額)	480,254	461,279
工具、器具及び備品	19,387	20,836
減価償却累計額	△7,106	△8,281
工具、器具及び備品 (純額)	12,280	12,554
土地	61,683,840	62,904,814
信託建物	94,157,264	97,319,768
減価償却累計額	△21,647,659	△22,856,103
信託建物 (純額)	72,509,604	74,463,665
信託構築物	260,370	260,805
減価償却累計額	△185,134	△189,593
信託構築物 (純額)	75,235	71,212
信託機械及び装置	915,784	950,092
減価償却累計額	△558,192	△585,695
信託機械及び装置 (純額)	357,591	364,396
信託工具、器具及び備品	331,351	379,034
減価償却累計額	△173,487	△189,279
信託工具、器具及び備品 (純額)	157,864	189,755
信託土地	201,040,928	204,369,361
信託リース資産	57,100	43,691
減価償却累計額	△23,352	△3,791
信託リース資産 (純額)	33,747	39,900
その他	63,002	52,243
有形固定資産合計	363,401,792	370,611,340
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託借地権	—	3,232,022
信託その他無形固定資産	1,037	805

(単位：千円)

	前期 平成25年4月30日現在	当期 平成25年10月31日現在
無形固定資産合計	1,901,942	5,133,732
投資その他の資産		
長期前払費用	169,665	158,288
敷金及び保証金	410,880	410,880
投資その他の資産合計	580,545	569,168
固定資産合計	365,884,280	376,314,241
繰延資産		
投資法人債発行費	85,630	75,821
繰延資産合計	85,630	75,821
資産合計	393,914,483	404,207,821
負債の部		
流動負債		
営業未払金	922,741	949,472
1年内返済予定の長期借入金	24,000,000	28,200,000
信託リース債務	8,148	8,439
未払金	1,488,513	1,055,426
未払費用	584,953	593,924
未払法人税等	477	265
未払消費税等	196,747	—
前受金	1,832,404	1,751,651
預り金	519,339	170,623
流動負債合計	29,553,325	32,729,803
固定負債		
投資法人債	39,500,000	39,500,000
長期借入金	115,700,000	96,650,000
信託リース債務	27,415	33,388
預り敷金及び保証金	4,077,558	4,176,225
信託預り敷金及び保証金	15,474,253	15,712,680
固定負債合計	174,779,226	156,072,295
負債合計	204,332,551	188,802,099
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	211,430,494
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	100,000	339,120
任意積立金合計	100,000	339,120
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,026,484	3,636,107
剰余金合計	4,126,484	3,975,227
投資主資本合計	189,581,931	215,405,721
純資産合計	※ <sup>1</sup> 189,581,931	※ <sup>1</sup> 215,405,721
負債純資産合計	393,914,483	404,207,821

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日	当期 自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 11,189,423	※1 10,898,220
その他賃貸事業収入	※1 1,245,038	※1 1,479,947
不動産等売却益	※2 239,120	—
<b>営業収益合計</b>	<b>12,673,582</b>	<b>12,378,167</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 5,967,797	※1 6,080,501
資産運用報酬	974,346	983,961
資産保管手数料	28,651	28,521
一般事務委託手数料	64,335	65,884
役員報酬	8,000	7,200
その他営業費用	85,702	84,516
<b>営業費用合計</b>	<b>7,128,834</b>	<b>7,250,585</b>
<b>営業利益</b>	<b>5,544,747</b>	<b>5,127,582</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,656	2,841
受取保険金	8,294	—
未払分配金戻入	6,536	5,065
その他	75	897
<b>営業外収益合計</b>	<b>17,563</b>	<b>8,804</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	902,901	864,625
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	103,203	82,394
投資口交付費	—	47,254
その他	132,413	102,915
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,534,918</b>	<b>1,499,606</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,027,392</b>	<b>3,636,780</b>
税引前当期純利益	4,027,392	3,636,780
法人税、住民税及び事業税	1,016	842
法人税等調整額	△14	8
法人税等合計	1,002	850
当期純利益	4,026,390	3,635,929
前期繰越利益	94	177
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,026,484	3,636,107

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日	当期 自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
当期首残高	185,455,446	185,455,446
当期変動額		
新投資口の発行	—	25,975,047
当期変動額合計	—	25,975,047
当期末残高	※1 185,455,446	※1 211,430,494
剩余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	100,000	100,000
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	239,120
当期変動額合計	—	239,120
当期末残高	100,000	339,120
任意積立金合計		
当期首残高	100,000	100,000
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	239,120
当期変動額合計	—	239,120
当期末残高	100,000	339,120
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	3,912,991	4,026,484
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	△239,120
剩余金の配当	△3,912,897	△3,787,186
当期純利益	4,026,390	3,635,929
当期変動額合計	113,493	△390,377
当期末残高	4,026,484	3,636,107
剩余金合計		
当期首残高	4,012,991	4,126,484
当期変動額		
剩余金の配当	△3,912,897	△3,787,186
当期純利益	4,026,390	3,635,929
当期変動額合計	113,493	△151,257
当期末残高	4,126,484	3,975,227
<b>投資主資本合計</b>		
当期首残高	189,468,438	189,581,931
当期変動額		
新投資口の発行	—	25,975,047
剩余金の配当	△3,912,897	△3,787,186
当期純利益	4,026,390	3,635,929
当期変動額合計	113,493	25,823,790

(単位：千円)

	前期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4月30日	当期 自 平成25年 5月 1 日 至 平成25年10月31日
当期末残高	189, 581, 931	215, 405, 721
純資産合計		
当期首残高	189, 468, 438	189, 581, 931
当期変動額		
新投資口の発行	—	25, 975, 047
剰余金の配当	△3, 912, 897	△3, 787, 186
当期純利益	4, 026, 390	3, 635, 929
当期変動額合計	113, 493	25, 823, 790
当期末残高	189, 581, 931	215, 405, 721

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
I. 当期末処分利益	4,026,484,621円	3,636,107,436円
II. 任意積立金取崩額	一円	89,422,564円
圧縮積立金取崩額	一円	89,422,564円
III. 分配金の額	3,787,186,676円	3,725,530,000円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(12,412 円)	(10,000 円)
IV. 任意積立金	239,120,122 円	一円
圧縮積立金繰入額	239,120,122 円	一円
V. 次期繰越利益	177,823 円	一円

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、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である 3,787,186,676 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>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日	当期 自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,027,392	3,636,780
減価償却費	1,654,767	1,658,262
長期前払費用償却額	11,133	11,339
投資口交付費	—	47,254
投資法人債発行費償却	9,808	9,808
受取利息	△2,656	△2,841
支払利息	1,289,493	1,257,234
固定資産除却損	18,696	10,885
営業未収入金の増減額（△は増加）	52,909	△34,758
未取消費税等の増減額（△は増加）	—	△114,640
営業未払金の増減額（△は減少）	△147,954	26,730
未払金の増減額（△は減少）	314,677	△312,681
未払消費税等の増減額（△は減少）	△45,919	△196,747
前受金の増減額（△は減少）	△42,573	△80,752
預り金の増減額（△は減少）	457,377	△348,715
信託有形固定資産の売却による減少額	2,718,926	—
その他	33,812	5,758
小計	10,349,891	5,572,916
利息の受取額	2,656	2,841
利息の支払額	△1,416,428	△1,248,509
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△732	△1,054
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,935,387	4,326,194
有形固定資産の取得による支出	△55,253	△2,227,627
信託有形固定資産の取得による支出	△820,383	△6,769,401
信託無形固定資産の取得による支出	—	△3,232,022
預り敷金及び保証金の返還による支出	△268,502	△205,971
預り敷金及び保証金の受入による収入	178,697	304,639
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△943,181	△1,238,617
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	299,540	1,477,044
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,609,084	△11,891,957
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	—
長期借入れによる収入	22,500,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△24,950,000	△20,850,000
投資口の発行による収入	—	25,975,047
投資口交付費の支出	—	47,254
分配金の支払額	△3,910,440	△3,783,733
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,360,440	7,294,060
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△34,136	△271,701
現金及び現金同等物の期首残高	27,358,705	27,324,568
現金及び現金同等物の期末残高	※1 27,324,568	※1 27,052,866

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～18年</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～18年
建物	3～70年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては 0 円、当期においては 22,677 千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相關関係を求ることにより有効性の評価を行っています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法      保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。      なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権及び信託その他無形固定資産</li> <li>④ 信託リース債務</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法      消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--

#### (8) 財務諸表に関する注記

##### [貸借対照表に関する注記]

##### ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期	当 期
(平成 25 年 4 月 30 日)	(平成 25 年 10 月 31 日)
50,000 千円	50,000 千円

##### ※ コミットメントライン契約

本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。

前 期	当 期
(平成 25 年 4 月 30 日)	(平成 25 年 10 月 31 日)
コミットメントライン契約の総額	30,000,000 千円
借入実行残高	一千円
差引額	30,000,000 千円
	30,000,000 千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前 期	当 期	(単位:千円)
	自 平成 24 年 11 月 1 日	自 平成 25 年 5 月 1 日	
	至 平成 25 年 4 月 30 日	至 平成 25 年 10 月 31 日	
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>			
賃貸事業収入			
賃料収入	8,912,111	8,737,370	
共益費収入	2,277,311	11,189,423	2,160,850
その他賃貸事業収入			10,898,220
月極駐車場収入	260,366	273,282	
付帯収益	834,581	1,003,285	
その他賃料収入	138,082	173,558	
その他雑収入	12,008	1,245,038	29,821
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>12,434,461</b>	<b>12,378,167</b>	
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>			
賃貸事業費用			
外注委託費	1,161,531	1,166,965	
プロパティ・マネジメント報酬	263,494	241,615	
公租公課	1,122,026	1,125,031	
水道光熱費	958,895	1,212,665	
保険料	19,825	20,058	
修繕費	548,146	362,328	
減価償却費	1,654,503	1,658,030	
その他費用	239,374	5,967,797	293,806
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>5,967,797</b>	<b>6,080,501</b>	<b>6,080,501</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益</b>			
(A-B)	6,466,664	6,297,666	

※2. 不動産等売却益の内訳(単位:千円)

前期 (自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日)

N O F 神戸海岸ビル		
不動産等売却収入	3,050,000	
不動産等売却原価	2,718,926	
その他売却費用	91,952	
<b>不動産等売却益</b>	<b>239,120</b>	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前 期 自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	305,123 口	372,553 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前 期 自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
現金及び預金	10,570,955 千円	10,263,757 千円
信託現金及び信託預金	16,753,613 千円	16,789,109 千円
現金及び現金同等物	27,324,568 千円	27,052,866 千円

[リース取引に関する注記]

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品です。

② 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前 期 (平成 25 年 4 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 10 月 31 日)
1年以内	3,490,451 千円	4,670,567 千円
1 年超	14,266,989 千円	15,242,976 千円
合計	17,757,440 千円	19,913,544 千円

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成 25 年 4 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 10 月 31 日)
<b>繰延税金資産</b>		
未払事業税	20 千円	11千円
損金不算入額		
<b>繰延税金資産の 純額</b>		
	20 千円	11千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となつた主要な項目別の内訳

	前 期 (平成 25 年 4 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 10 月 31 日)
法定実効税率	36. 59%	36. 59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△34. 41%	△37. 48%
その他	△2. 16%	0. 91%
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0. 02%	0. 02%

## [金融商品に関する注記]

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。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、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 25 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）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
(1) 現金及び預金	10,570,955	10,570,955	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,753,613	16,753,613	—
資産合計	27,324,568	27,324,568	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(24,000,000)	(24,110,495)	110,495
(4) 投資法人債	(39,500,000)	(40,887,971)	1,387,971
(5) 長期借入金	(115,700,000)	(116,939,008)	1,239,008
負債合計	(179,200,000)	(181,937,476)	2,737,476
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成 25 年 10 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注 3）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
（1）現金及び預金	10,263,757	10,263,757	—
（2）信託現金及び信託預金	16,789,109	16,789,109	—
資産合計	27,052,866	27,052,866	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	(28,200,000)	(28,260,746)	60,746
（4）投資法人債	(39,500,000)	(41,306,361)	1,806,361
（5）長期借入金	(96,650,000)	(98,010,995)	1,360,995
負債合計	(164,350,000)	(167,578,102)	3,228,102
（6）デリバティブ取引	—	—	—

（注 1）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注 2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

（6）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注 3）賃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（平成 25 年 4 月 30 日貸借対照表計上額 4,077,558 千円、平成 25 年 10 月 31 日貸借対照表計上額 4,176,225 千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成 25 年 4 月 30 日貸借対照表計上額 15,474,253 千円、平成 25 年 10 月 31 日貸借対照表計上額 15,712,680 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ず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注 4）金銭債権の決算日（平成 25 年 4 月 30 日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,570,955	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,753,613	—	—	—	—	—
合 計	27,324,568	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成 25 年 10 月 31 日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,263,757	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,789,109	—	—	—	—	—
合 計	27,052,866	—	—	—	—	—

(注 5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 25 年 4 月 30 日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	—	11,000,000	10,000,000	5,000,000	4,000,000	9,500,000
長期借入金	24,000,000	24,850,000	29,800,000	14,750,000	26,800,000	19,500,000
合 計	24,000,000	35,850,000	39,800,000	19,750,000	30,800,000	29,000,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 25 年 10 月 31 日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	—	11,000,000	10,000,000	5,000,000	4,000,000	9,500,000
長期借入金	28,200,000	24,350,000	19,000,000	15,900,000	17,900,000	19,500,000
合 計	28,200,000	35,350,000	29,000,000	20,900,000	21,900,000	29,000,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 25 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（平成 25 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成 25 年 4 月 30 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち 1 年超	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	79,350,000	67,350,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成 25 年 10 月 31 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち 1 年超	うち 1 年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	74,850,000	58,350,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前 期	当 期
		自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	368,621,006	365,302,697
	期中増減額	△3,318,309	10,441,570
	期末残高	365,302,697	375,744,268
	期末時価	316,788,000	324,084,000

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

(注 2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額はN O F 神戸海岸ビル(2,718,926千円)の譲渡、当期の主な増加額はPMO日本橋大伝馬町(2,111,818千円)、大手町建物五反田ビル(4,238,393千円)、N F 本郷ビル(4,716,622千円)の取得によるものです。

(注 3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成 25 年 4 月期（第 19 期）及び平成 25 年 10 月期（第 20 期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期（自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の 10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の 10%未満であるため、記載を省略しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

[1 口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
1 口当たり純資産額	621,329 円	578,188 円
1 口当たり当期純利益	13,195 円	10,413 円

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

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

(注 2)1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 25 年 5 月 1 日 至 平成 25 年 10 月 31 日
当期純利益 (千円)	4,026,390	3,635,929
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)	4,026,390	3,635,929
期中平均投資口数 (口)	305,123	349,142

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口総数の増減

平成 25 年 7 月 2 日及び同年 7 月 29 日に投資口の追加発行(公募 62,730 口及び第三者割当 4,700 口)を行い、25,975 百万円を調達しました。なお、第 20 期までにおける出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 15 年 8 月 7 日	私募設立	200	200	400	400	(注 1)
平成 15 年 12 月 4 日	公募増資	71,506	71,706	148,200	148,600	(注 2)
平成 16 年 5 月 19 日	公募増資	19,866	91,572	35,000	183,600	(注 3)
平成 16 年 6 月 16 日	第三者割当による増資	595	92,168	1,050	184,650	(注 4)
平成 17 年 5 月 1 日	公募増資	31,496	123,665	44,000	228,650	(注 5)
平成 17 年 5 月 24 日	第三者割当による増資	944	124,610	1,320	229,970	(注 6)
平成 18 年 5 月 25 日	公募増資	31,143	155,753	34,800	264,770	(注 7)
平成 18 年 6 月 23 日	第三者割当による増資	1,013	156,767	1,133	265,903	(注 8)
平成 20 年 5 月 27 日	公募増資	27,064	183,831	37,000	302,903	(注 9)
平成 20 年 6 月 24 日	第三者割当による増資	1,623	185,455	2,220	305,123	(注 10)
平成 25 年 7 月 2 日	公募増資	24,164	209,619	62,730	367,853	(注 11)
平成 25 年 7 月 29 日	第三者割当による増資	1,810	211,430	4,700	372,553	(注 12)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1 口当たり発行価額 500,000 円にて投資口を発行しました。

(注2) 1 口当たり発行価格 500,000 円(引受価額 482,500 円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1 口当たり発行価格 588,000 円(引受価額 567,600 円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 平成 16 年 5 月 19 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 567,600 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注5) 1 口当たり発行価格 740,782 円(引受価額 715,837 円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注6) 平成 17 年 5 月 1 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 715,837 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注7) 1 口当たり発行価格 926,100 円(引受価額 894,915 円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注8) 平成 18 年 5 月 25 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 894,915 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注9) 1 口当たり発行価格 756,560 円(引受価額 731,470 円)にて、短期投資法人債の償還及び短期借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 平成 20 年 5 月 27 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 731,470 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注11) 1 口当たり発行価格 398,287 円(引受価額 385,215 円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注12) 平成 25 年 7 月 2 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 385,215 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員の異動

平成 25 年 8 月 7 日付にて、執行役員の丸子祐一が任期満了により退任しました。なお、平成 25 年 7 月 26 日に開催された本投資法人の第 6 回投資主総会における決議に基づき、同年 8 月 8 日付にて、執行役員に伊藤慶幸が就任いたしました。また、監督役員の一條實昭及び宮 直仁が再任されました。

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	伊藤 慶幸	昭和 55 年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 2 年 6 月 同社 新百合ヶ丘営業所長 平成 6 年 6 月 同社 渋谷支店長 平成 9 年 6 月 同社 本社仲介センター長 平成 13 年 3 月 野村不動産アーバンネット株式会社 流通事業本部 本社仲介センター長 平成 15 年 5 月 同社 流通事業本部 本店営業部長 平成 16 年 2 月 同社 投資運用事業部長 平成 16 年 6 月 同社 取締役 投資運用事業部長嘱託 平成 19 年 4 月 同社 アセット営業本部業務部長嘱託 兼保険営業部担当 平成 20 年 4 月 同社 上席執行役員 アセット営業本部 業務部担当 兼 保険営業部担当 平成 21 年 4 月 同社 流通事業本部副本部長兼保険営業部担当 平成 22 年 4 月 同社 投資運用部担当 兼 保険営業部担当 平成 24 年 4 月 同社 常勤監査役 (現職) 平成 25 年 8 月 本投資法人 執行役員 (現職)	—
監督役員	一條 實昭	昭和 48 年 4 月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 同 年 同 月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツツ法律事務所 (現アンダーソン・毛利・友常法律事務所) 入所 昭和 55 年 2 月 米国 Whitman & Ransom (現 Winston & Strawn) 法律事務所 昭和 55 年 11 月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツツ法律事務所 (現アンダーソン・毛利・友常法律事務所) 復帰 昭和 57 年 1 月 同法律事務所パートナー弁護士 (現職) 平成 14 年 4 月 東京簡易裁判所民事調停委員 (現職) 平成 19 年 8 月 本投資法人 監督役員 (現職)	—
監督役員	宮 直仁	昭和 49 年 4 月 中央共同監査法人 (現有限責任あづさ監査法人) 入社 昭和 50 年 9 月 公認会計士登録 昭和 62 年 10 月 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 平成 3 年 10 月 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 平成 5 年 10 月 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人 (現有限責任あづさ監査法人) 平成 15 年 7 月 同社 第 5 事業部長 東京事務所理事 平成 18 年 7 月 あづさ監査法人 (現有限責任あづさ監査法人) 公開本部長 本部理事 平成 20 年 6 月 宮直仁公認会計士事務所 所長 平成 21 年 8 月 本投資法人 監督役員 (現職) 平成 22 年 10 月 宮直仁税理士事務所 所長 (現職) 同 年 同 月 双葉監査法人 代表社員 平成 23 年 3 月 同監査法人 統括代表社員 平成 25 年 8 月 同監査法人 会長代表社員 (現職)	—

(注) 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 日開催の第 6 回投資主総会において、補欠監督役員として吉村貞彦を選任いたしました。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長兼 社長執行役員 投資パフォーマン ス室、投資マネジ メント部担当	福井 保明	<p>昭和 51 年 4 月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成 2 年 6 月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&amp;ニュープロダクト&amp;スワップ部門 ヘッド</p> <p>平成 7 年 6 月 野村證券株式会社 投資信託部長</p> <p>平成 9 年 6 月 同社 営業企画部長</p> <p>平成 10 年 6 月 同社 本社勤務部長</p> <p>平成 11 年 1 月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役</p> <p>平成 12 年 6 月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC 本部担当</p> <p>同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC 本部担当</p> <p>平成 13 年 8 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成 17 年 4 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長</p> <p>同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・ インク (NFRTA) 会長</p> <p>平成 19 年 10 月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ア ンド・インベストメンツ (PEFRI) 取締役</p> <p>野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執 行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・ アメリカ・インク 会長兼任</p> <p>平成 22 年 4 月 野村不動産株式会社 監査役</p> <p>平成 22 年 6 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役</p> <p>同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役</p> <p>平成 24 年 4 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長</p> <p>平成 24 年 5 月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事 業担当 (現職)</p> <p>平成 24 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員</p> <p>平成 25 年 4 月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室 担当</p> <p>平成 25 年 10 月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス 室、投資マネジメント部担当 (現職)</p>	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌	新橋 健一	昭和 53 年 4 月 野村證券株式会社 入社 平成 9 年 6 月 同社 広報部長 平成 11 年 6 月 同社 総務企画部長 平成 14 年 4 月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成 15 年 4 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成 15 年 6 月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成 16 年 4 月 同社 取締役 平成 18 年 7 月 日本証券業協会政策本部長 平成 22 年 7 月 野村土地建物株式会社 顧問 平成 24 年 4 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 平成 24 年 5 月 同社 財務会計本部長 平成 24 年 10 月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、 ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業 推進室 管掌 平成 25 年 4 月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計 部、監査部、コンプライアンス部、企画部 管掌（現職）	—	
代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託	片山 優臣	平成 元年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 18 年 4 月 同社 広報部長 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報 IR 部長 平成 22 年 4 月 野村不動産株式会社 人事部長 平成 24 年 4 月 同社 執行役員 人事部長 平成 24 年 5 月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成 25 年 4 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管 掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成 25 年 10 月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リサ ーチ室担当 最高戦略責任者嘱託（現職）	—	
取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当	古瀬 康彦	昭和 59 年 4 月 野村證券株式会社 入社 平成 7 年 6 月 同社 法務部 文書課長 平成 15 年 4 月 同社 ウエルス・マネジメント業務部 管理課長 平成 21 年 12 月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成 24 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当（現職）	—	
取締役兼執行役員 財務部、監査部担当、ファンド会計部長嘱託	斎藤 豊	昭和 57 年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 10 年 6 月 同社 札幌支店 総務課長 平成 12 年 10 月 同社 関東住宅事業本部 総務課長 平成 14 年 6 月 同社 住宅カンパニー 業務部業務課長 平成 22 年 5 月 同社 住宅カンパニー 大阪支店 副支店長 平成 24 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 財務部、ファンド会計部、監査部担当 平成 25 年 4 月 同社 取締役兼執行役員 財務部、監査部担当 ファンド会計部長嘱託（現職）	—	

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託	吉原 章司	昭和 62 年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 13 年 4 月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成 17 年 4 月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長 兼 開発企画課長 平成 21 年 4 月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成 22 年 4 月 同社 秘書室長 平成 24 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成 25 年 1 月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 資産運用部、プロダクト・マーケティング部、投資運用企画室担当	小林 利彦	平成 元年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 17 年 4 月 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 平成 18 年 4 月 同社 コーポレートパートナー事業部長 野村不動産株式会社 総合企画室 平成 19 年 4 月 同社 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成 24 年 6 月 同社 取締役 投資運用本部長 平成 24 年 10 月 同社 取締役兼執行役員 資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室担当 平成 25 年 4 月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室担当 平成 25 年 7 月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、投資運用企画室担当 平成 25 年 10 月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、プロダクト・マーケティング部、投資運用企画室担当（現職）	—
取締役兼執行役員 営業部担当	宇木 素実	平成 3 年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 10 年 4 月 同社 事業企画部 平成 12 年 4 月 同社 資産運用事業部 平成 14 年 2 月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成 18 年 4 月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成 20 年 10 月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI 運用室長 平成 21 年 4 月 同社 事業企画部長 平成 22 年 6 月 同社 ファンドマネジメント部長 平成 23 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成 24 年 4 月 同社 取締役 営業本部長 平成 24 年 10 月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成 25 年 4 月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成 25 年 7 月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和 55 年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 13 年 6 月 同社 IT 戦略推進室長 平成 15 年 1 月 同社 法人カンパニー企画室長 平成 23 年 4 月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成 23 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和 54 年 4 月 野村不動産株式会社 入社 平成 10 年 6 月 同社 人事部長 平成 13 年 4 月 同社 総務部長 平成 15 年 6 月 同社 取締役 総務部長 平成 19 年 4 月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成 20 年 4 月 同社 顧問 平成 20 年 6 月 同社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成 23 年 10 月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成 24 年 6 月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	中島 充	昭和 51 年 4 月 野村證券株式会社 入社 平成 15 年 4 月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成 18 年 7 月 同社 グループ監査業務室長 平成 20 年 4 月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成 20 年 6 月 同社 取締役 総務部長 同 年 同 月 埼玉開発株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産株式会社 社外監査役 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 平成 22 年 6 月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同 年 同 月 野村・中国投資株式会社 取締役 平成 22 年 7 月 花園飯店（上海） 理事 平成 24 年 4 月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 平成 24 年 6 月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	第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	
		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	38,031	9.7	40,049	9.9
	東京周辺部	16,265	4.1	16,305	4.0
	その他地方都市	36,767	9.3	36,608	9.1
信託不動産	東京都心部	182,885	46.4	187,136	46.3
	東京周辺部	30,050	7.6	34,636	8.6
	その他地方都市	61,302	15.6	61,007	15.1
小計		365,302	92.7	375,744	93.0
預金その他資産		28,611	7.3	28,463	7.0
資産総額		393,914	100.0	404,207	100.0

	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	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	204,332	51.9	188,802	46.7
純資産総額	189,581	48.1	215,405	53.3

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

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

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

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

### (2) 投資資産

#### ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

#### ② 投資不動産物件

本投資法人が平成25年10月末日（第20期末）現在保有する不動産等（53物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第20期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第20期末保有資産のうち、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、NO F高輪ビル、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NO F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、他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年10月末日現在のものです。

## A. 価格及び投資比率

以下は、第20期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)					投資 比率 (%) (注4)	
				直接還元法		D C F法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル (注5)	38,730	40,177	43,800	46,000	4.2	42,800	4.4	4.4	13.5
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,336	22,700	23,900	4.6	22,200	4.4	4.7	7.0
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,466	21,200	21,100	4.8	21,200	4.7	5.0	6.5
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,454	14,400	15,200	4.5	14,000	4.5	4.7	4.4
	NOF新宿南口ビル	12,300	12,344	9,560	9,620	4.6	9,490	4.3	4.7	2.9
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,547	9,920	10,100	4.2	9,840	4.0	4.4	3.1
	セコムメディカルビル	11,500	10,924	10,900	11,000	4.2	10,700	4.0	4.4	3.4
	NOF芝ビル	10,000	9,966	6,870	7,020	4.7	6,800	4.5	4.9	2.1
	西新宿昭和ビル	8,800	8,662	7,850	8,150	4.8	7,850	4.5	5.1	2.4
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,569	4,440	4,560	4.3	4,390	4.1	4.5	1.4
	NOF溜池ビル	7,400	7,631	5,870	6,250	4.6	5,870	4.3	4.9	1.8
	岩本町東洋ビル	6,020	5,985	3,870	3,920	4.6	3,820	4.4	4.8	1.2
	NOF品川港南ビル	5,500	5,322	4,700	4,810	5.1	4,650	5.1	5.3	1.5
	NOF駿河台プラザビル	5,150	4,805	4,780	5,240	4.7	4,580	4.8	4.9	1.5
	PMO日本橋本町	5,000	4,768	4,110	4,170	4.4	4,040	4.2	4.6	1.3
	大手町建物五反田ビル	4,100	4,223	4,210	4,680	4.9	4,440	4.6	5.1	1.3
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,047	3,580	3,620	4.9	3,540	4.7	5.1	1.1
	PMO秋葉原	3,790	3,755	3,990	4,050	4.6	3,920	4.4	4.8	1.2
	八丁堀NFビル	3,160	3,142	2,450	2,520	4.7	2,420	4.7	4.9	0.8
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,026	4,020	4,070	4.7	3,970	4.5	4.9	1.2
	NOF高輪ビル	3,010	3,035	2,540	2,570	5.0	2,510	4.8	5.2	0.8
	PMO八丁堀	2,430	2,394	2,650	2,680	4.6	2,610	4.4	4.8	0.8
	NOF南新宿ビル	2,280	2,288	2,180	2,210	4.7	2,160	4.9	4.9	0.7
	PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,102	2,080	2,100	4.8	2,050	4.6	5.0	0.6
	セントラル新富町ビル	1,750	1,754	1,330	1,340	5.2	1,310	5.0	5.4	0.4
	PMO東日本橋	1,480	1,451	1,570	1,590	4.9	1,540	4.7	5.1	0.5
東京都心部合計 (26物件)		229,760	227,186	205,570	212,470	-	202,700	-	-	63.4
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,754	6,220	6,300	4.6	6,130	4.4	4.8	1.9
	NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416 (注6)	6,371	5,200	5,480	5.6	5,080	5.7	5.8	1.6
	NF本郷ビル	4,700	4,696	4,770	4,780	5.0	4,770	5.1	5.5	1.5
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,089	1,090	1,110	5.2	1,070	4.9	5.3	0.3
	東信目黒ビル	1,340	1,320	804	812	5.5	795	5.1	5.5	0.2
	クリスタルパークビル	3,700	3,581	3,180	3,290	4.9	3,180	4.6	5.2	1.0
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,810	1,620	1,630	5.5	1,600	5.3	5.7	0.5
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,936	3,960	4,010	5.3	3,940	5.5	5.5	1.2
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,274	7,520	7,600	5.6	7,430	5.4	5.8	2.3
	NOF横浜西口ビル	5,050	4,989	4,910	4,950	5.4	4,860	5.2	5.6	1.5
	NOF新横浜ビル	3,600	3,236	2,500	2,530	5.6	2,490	5.4	5.8	0.8
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,881	1,860	1,880	5.7	1,840	5.5	5.9	0.6
東京周辺部合計 (12物件)		52,299	50,942	43,634	44,372	-	43,185	-	-	13.5

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)					投資 比率 (%) (注4)	
				直接還元法		D C F法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,698	5,800	5,840	5.7	5,760	5.5	5.9	1.8
	野村不動産札幌ビル	5,300	4,858	4,490	4,520	5.8	4,460	5.6	6.0	1.4
	J C B 札幌東ビル	3,700	3,545	3,200	3,210	5.4	3,190	5.6	5.2	1.0
	N O F 仙台青葉通りビル	3,200	3,112	1,940	1,940	5.8	1,940	5.5	6.1	0.6
	N O F 宇都宮ビル	2,970	2,259	2,290	2,270	6.2	2,300	6.2	6.4	0.7
	N O F 名古屋伏見ビル	4,050	4,037	2,240	2,240	5.7	2,240	5.3	5.7	0.7
	N O F 名古屋柳橋ビル	3,550	3,583	2,190	2,320	5.6	2,140	5.4	5.8	0.7
	オムロン京都センタービル	23,700	21,770	17,900	17,700	5.6	18,000	5.2	5.6	5.5
	S O R A 新大阪 2 1	19,251	18,465	12,200	12,400	5.1	12,000	4.9	5.3	3.8
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,192	6,400	6,490	5.5	6,360	5.7	5.7	2.0
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,701	3,310	3,370	4.7	3,280	4.5	4.9	1.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,725	4,170	4,190	5.4	4,160	5.6	5.6	1.3
	野村不動産広島ビル	1,930	2,498	2,250	2,210	6.5	2,270	6.7	6.7	0.7
	N O F 博多駅前ビル	6,750	6,559	4,300	4,310	5.7	4,280	5.4	5.8	1.3
	N O F 天神南ビル	3,739	3,606	2,200	2,230	5.8	2,160	5.6	6.0	0.7
その他地方都市合計 (15物件)		100,970	97,615	74,880	75,240	-	74,540	-	-	23.1
合計 (53物件)		383,029	375,744	324,084	332,082	-	320,425	-	-	100.0

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

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

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、以下の不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第20期末（平成25年10月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
一般財団法人日本不動産研究所	N O F 新宿南口ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、P M O 日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、P M O 秋葉原、N O F 神田岩本町ビル、N O F 高輪ビル、P M O 八丁堀、P M O 日本橋大伝馬町、セントラル新富町ビル、P M O 東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、N O F 吉祥寺本町ビル、N O F 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、J C B 札幌東ビル、N O F 名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、N O F 博多駅前ビル、N O F 天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、N O F 日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、N O F 品川港南ビル、N O F 駿河台プラザビル、八丁堀N Fビル、N O F 南新宿ビル、N O F テクノポートカマタセンタービル、ファーレ立川センタースクエア、N O F 新横浜ビル、N O F 宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	野村不動産天王洲ビル、N O F 渋谷公園通りビル、N O F 芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、大手町建物五反田ビル、N F 本郷ビル、野村不動産西梅田ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	N O F 川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、N O F 名古屋柳橋ビル、S O R A 新大阪 2 1
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、N O F 溜池ビル、クリスタルパークビル
森井総合鑑定株式会社	N O F 仙台青葉通りビル

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において

当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法及び収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全53物件）の期末算定価格の総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

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

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

## B. 建物の概要

第20期末保有資産の建物の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)
事務所 (注7)	東京都心部	新宿野村ビル	31,500.89	29,829.18	94.7	97	1,611	13.0
		野村不動産天王洲ビル	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(注8)	(注8)
		N O F 日本橋本町ビル	19,157.05	19,157.05	100.0	16	719	5.8
		天王洲パークサイドビル	18,051.60	16,415.24	90.9	15	604	4.9
		N O F 新宿南口ビル	6,710.15	6,497.35	96.8	15	312	2.5
		N O F 渋谷公園通りビル	3,419.00	3,419.00	100.0	3	204	1.7
		セコムメディカルビル	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注8)	(注8)
		N O F 芝ビル	8,165.10	8,165.10	100.0	11	211	1.7
		西新宿昭和ビル	5,686.89	5,686.89	100.0	19	284	2.3
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	3,359.99	3,359.99	100.0	9	149	1.2
		N O F 溜池ビル	4,715.20	4,715.20	100.0	15	157	1.3
		岩本町東洋ビル	4,117.26	4,117.26	100.0	7	146	1.2
		N O F 品川港南ビル	7,378.55	6,911.76	93.7	5	179	1.4
		N O F 駿河台プラザビル	4,160.94	3,214.47	77.3	2	(注8)	(注8)
		PMO 日本橋本町	2,450.06	2,450.06	100.0	7	118	1.0
		大手町建物五反田ビル	5,545.13	5,041.37	90.9	10	134	1.1
		野村不動産東日本橋ビル	4,554.98	4,554.98	100.0	5	128	1.0
		PMO 秋葉原	3,037.37	3,037.37	100.0	5	123	1.0
		八丁堀N Fビル	2,854.83	1,299.35	45.5	5	67	0.5
		N O F 神田岩本町ビル	4,076.38	4,076.38	100.0	8	139	1.1
		N O F 高輪ビル	3,361.48	3,361.48	100.0	14	109	0.9
		PMO 八丁堀	2,074.66	2,074.66	100.0	7	81	0.7
		N O F 南新宿ビル	2,464.71	2,464.71	100.0	5	83	0.7
		PMO 日本橋大伝馬町	2,054.21	2,054.21	100.0	9	40	0.3
		セントラル新富町ビル	2,465.86	2,465.86	100.0	6	53	0.4
		PMO 東日本橋	1,859.43	1,859.43	100.0	7	53	0.4
東京都心部合計 (26物件)			187,170.08	180,176.71	96.3	309	(注9)	(注9)

用途	地域	物件名称	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)
東京 周辺部	東京 周辺部	野村不動産上野ビル	4,869.81	4,869.81	100.0	10	213	1.7
		N O F テクノポートカマタ センタービル	13,652.45	11,163.75	81.8	13	216	1.8
		N F 本郷ビル	3,820.09	3,820.09	100.0	1	(注8)	(注8)
		東宝江戸川橋ビル	2,058.95	2,058.95	100.0	8	48	0.4
		東信目黒ビル	1,341.17	182.54	13.6	1	(注8)	(注8)
		クリスタルパークビル	3,900.85	3,844.98	98.6	12	126	1.0
		N O F 吉祥寺本町ビル	1,936.40	1,936.40	100.0	7	73	0.6
		ファーレ立川センタースクエア	6,851.48	6,851.48	100.0	19	215	1.7
		N O F 川崎東口ビル	8,266.67	8,030.61	97.1	29	300	2.4
		N O F 横浜西口ビル	6,866.60	6,777.17	98.7	35	226	1.8
		N O F 新横浜ビル	8,074.83	8,074.83	100.0	9	147	1.2
		横浜大通り公園ビル	4,234.62	3,911.09	92.4	16	98	0.8
事務所 (注7)	その他 地方 都市	東京周辺部合計 (12物件)	65,873.92	61,521.70	93.4	160	(注9)	(注9)
		札幌ノースプラザ	13,642.16	13,395.78	98.2	48	340	2.8
		野村不動産札幌ビル	6,559.34	6,439.70	98.2	6	195	1.6
		J C B 札幌東ビル	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注8)	(注8)
		N O F 仙台青葉通りビル	6,033.70	5,612.10	93.0	36	128	1.0
		N O F 宇都宮ビル	5,882.20	5,711.52	97.1	27	148	1.2
		N O F 名古屋伏見ビル	3,282.90	3,062.34	93.3	14	77	0.6
		N O F 名古屋柳橋ビル	4,655.74	4,655.74	100.0	17	107	0.9
		オムロン京都センタービル	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注8)	(注8)
		S O R A 新大阪 2 1	21,234.65	20,184.81	95.1	37	501	4.1
		野村不動産大阪ビル	16,977.79	16,977.79	100.0	25	421	3.4
		野村不動産西梅田ビル	5,213.02	5,213.02	100.0	16	167	1.4
		野村不動産四ツ橋ビル	11,558.68	11,061.06	95.7	20	222	1.8
		野村不動産広島ビル	7,827.15	7,505.19	95.9	20	173	1.4
		N O F 博多駅前ビル	7,529.83	7,333.94	97.4	50	192	1.6
		N O F 天神南ビル	3,785.76	3,591.80	94.9	25	80	0.6
		その他地方都市合計 (15物件)	157,861.80	154,423.67	97.8	343	(注9)	(注9)
合計 (53物件)			410,905.80	396,122.08	96.4	812	12,378 (注10)	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」とは、第20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及び店舗等の合計面積（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20期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分

の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。) を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

- (注2) 「賃貸面積」は、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(但し、事務所及び店舗の面積(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20期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。) を指します。本書において、以下同じです。
- (注3) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています(いざれも小数点第2位を四捨五入しています。)。
- (注4) 「テナントの総数」は、平成25年10月末日現在におけるテナントの総数を記載しています。なお、「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパスルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第20期中の不動産賃貸事業収益を記載しています。
- (注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第20期中の不動産賃貸事業収益の合計額に占める、各物件の不動産賃貸事業収益の割合(小数点第2位を四捨五入)を記載しています。
- (注7) 新宿野村ビル等その一部が店舗等として使用されているものがあります。また、セコムメディカルビルの登記簿上の用途は「診療所・駐車場」です。この点、本投資法人は、規約等において容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしており、本物件が元来オフィス仕様に設計されており、容易にオフィスに転用できることを前提として取得しました。上記表中においては、当該前提を踏まえ用途について「事務所」として記載しています。
- (注8) 当該物件については、やむを得ない事情により、「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。
- (注9) 各地域別合計における「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、やむを得ない事情により開示していません。
- (注10) 「不動産賃貸事業収益」をやむを得ない事情により開示していない物件に係る不動産賃貸事業収益を含む数値です。

### C. 信託受益権の概要

第20期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。

なお、本投資法人が不動産自体を所有している物件については各項目に「-」と記載しています。

信託の対象となる 物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態 (保有割合)
		設定日	満了日	
新宿野村ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月31日	信託受益権 (準共有持分の割合 50.1%)
野村不動産天王洲ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成32年9月30日	信託受益権(100%)
NOF日本橋本町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月5日	平成34年2月28日	信託受益権(100%)
天王洲パークサイドビル	三井住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成26年2月28日	信託受益権(100%)
NOF新宿南口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
NOF渋谷公園通りビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月28日	平成26年9月30日	信託受益権(100%)
セコムメディアカルビル	-	-	-	-
NOF芝ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成33年9月30日	信託受益権(100%)
西新宿昭和ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年3月15日	平成34年3月31日	信託受益権(100%)
野村不動産渋谷道玄坂ビル	-	-	-	-
NOF溜池ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
岩本町東洋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月10日	平成29年2月15日	信託受益権(100%)
NOF品川港南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
NOF駿河台プラザビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月27日	平成26年2月28日	信託受益権(100%)
PMO日本橋本町	-	-	-	-
大手町建物五反田ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月30日	平成35年7月31日	信託受益権(100%)
野村不動産東日本橋ビル	-	-	-	-
PMO秋葉原	-	-	-	-
八丁堀NFビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月1日	平成29年8月9日	信託受益権(100%)
NOF神田岩本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月28日	信託受益権(100%)
NOF高輪ビル	-	-	-	-
PMO八丁堀	-	-	-	-
NOF南新宿ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年1月30日	平成35年3月31日	信託受益権(100%)
PMO日本橋大伝馬町	-	-	-	-
セントラル新富町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月15日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
PMO東日本橋	-	-	-	-
野村不動産上野ビル	-	-	-	-
NOFテクノポート カマタセンタービル	三井住友信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成32年9月30日	信託受益権(100%)
NF本郷ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月14日	平成35年7月31日	信託受益権(100%)
東宝江戸川橋ビル	-	-	-	-
東信目黒ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年5月27日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
クリスタルパークビル	-	-	-	-
NOF吉祥寺本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月24日	平成31年1月31日	信託受益権(100%)
ファーレ立川センタースクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
NOF川崎東口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月30日	信託受益権(100%)
NOF横浜西口ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成14年3月29日	平成26年10月31日	信託受益権(100%)
NOF新横浜ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成34年3月31日	信託受益権(100%)
横浜大通り公園ビル	-	-	-	-
札幌ノースプラザ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年2月10日	平成27年5月31日	信託受益権(100%)
野村不動産札幌ビル	-	-	-	-
JCB札幌東ビル	-	-	-	-
NOF仙台青葉通りビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年2月28日	信託受益権(100%)
NOF宇都宮ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年7月5日	平成33年7月4日	信託受益権(100%)
NOF名古屋伏見ビル	-	-	-	-
NOF名古屋柳橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
オムロン京都センタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成33年3月29日	信託受益権(100%)

信託の対象となる 物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態 (保有割合)
		設定日	満了日	
SORA新大阪21	—	—	—	—
野村不動産大阪ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
野村不動産西梅田ビル	—	—	—	—
野村不動産四ツ橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
野村不動産広島ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
N OF 博多駅前ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年5月22日	平成30年6月29日	信託受益権(100%)
N OF 天神南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成18年12月19日	平成31年3月31日	信託受益権(100%)

#### D. 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前記「3. 財務諸表」に則して、第20期における損益状況を記載しています。なお、NO Iとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費を除きます。）を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第20期（自：平成25年5月1日 至：平成25年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル(注1)	N O F 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	N O F 新宿南口ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,456,600		679,038	505,486	282,842
その他賃貸事業収入	154,475		40,590	99,184	29,868
①不動産賃貸事業収益合計	1,611,075		719,629	604,670	312,710
外注委託費	194,694		61,508	146,409	14,399
公租公課	179,149		42,130	50,450	23,114
水道光熱費	206,040		47,348	30,363	21,066
保険料	2,251		904	113	313
修繕費	70,679		1,001	7,489	2,391
その他費用	61,349		3,532	7,157	3,796
②不動産賃貸事業費用合計	714,163		156,426	241,984	65,081
③N O I (①-②)	896,912	609,063	563,202	362,686	247,628
④減価償却費	180,989	126,716	97,551	61,701	10,191
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	715,922	482,347	465,650	300,985	237,437

(単位：千円)

物件名称	N O F渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル (注1)	N O F芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	179,342		184,681	252,911	103,529
その他賃貸事業収入	25,019		26,902	31,203	46,220
①不動産賃貸事業収益合計	204,361		211,584	284,115	149,749
外注委託費	12,209		15,699	41,116	10,248
公租公課	26,255		22,467	32,234	13,952
水道光熱費	10,764		21,877	21,754	10,510
保険料	227		378	720	182
修繕費	8,742		2,155	137	5,549
その他費用	14,194		6,602	886	8,663
②不動産賃貸事業費用合計	72,394		69,180	96,849	49,105
③N O I (①-②)	131,967	228,170	142,403	187,265	100,643
④減価償却費	23,957	45,089	26,625	11,480	20,011
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	108,010	183,080	115,778	175,785	80,631

第20期（自：平成25年5月1日 至：平成25年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	NO F 溜池ビル	岩本町東洋ビル	NO F 品川 港南ビル	NO F 駿河台 プラザビル (注1)	PMO 日本橋本町
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	150,709	130,790	157,545		109,701
その他賃貸事業収入	7,232	15,425	21,648		8,872
①不動産賃貸事業収益合計	157,941	146,215	179,194		118,573
外注委託費	14,441	9,564	19,532		8,701
公租公課	17,174	11,604	15,090		6,896
水道光熱費	15,102	11,362	18,915		8,109
保険料	209	219	347		152
修繕費	10,640	1,125	1,699		585
その他費用	8,208	1,094	1,402		469
②不動産賃貸事業費用合計	65,776	34,970	56,986		24,913
③NO I (①-②)	92,165	111,245	122,207	58,592	93,660
④減価償却費	14,525	16,098	24,821	21,838	25,599
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	77,639	95,147	97,385	36,754	68,060

(単位：千円)

物件名称	大手町建物 五反田ビル (注2)	野村不動産 東日本橋ビル	PMO 秋葉原	八丁堀N Fビル	NO F 神田 岩本町ビル
第20期中の営業日数	119	184	184	184	184
賃貸事業収入	124,273	118,234	113,273	60,292	125,876
その他賃貸事業収入	10,443	10,605	10,084	7,138	13,583
①不動産賃貸事業収益合計	134,717	128,840	123,358	67,431	139,459
外注委託費	12,160	16,343	8,946	11,793	7,470
公租公課	41	9,647	7,847	7,900	8,592
水道光熱費	12,577	9,875	7,796	5,235	10,163
保険料	206	264	138	17	178
修繕費	450	2,949	216	12,191	736
その他費用	44,901	2,178	474	1,864	698
②不動産賃貸事業費用合計	70,337	41,258	25,419	39,003	27,839
③NO I (①-②)	64,380	87,581	97,939	28,428	111,620
④減価償却費	14,572	13,462	21,610	9,255	13,296
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	49,807	74,119	76,328	19,173	98,323

第20期（自：平成25年5月1日 至：平成25年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF 南新宿ビル	PMO 日本橋大伝馬町 (注2)	セントラル 新富町ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	119	184
賃貸事業収入	95,943	73,385	69,608	36,664	42,096
その他賃貸事業収入	13,290	8,482	13,679	3,411	11,129
①不動産賃貸事業収益合計	109,233	81,868	83,288	40,075	53,226
外注委託費	9,655	7,231	7,179	4,257	4,999
公租公課	8,085	6,370	9,998	25	4,055
水道光熱費	9,386	5,897	8,512	3,010	5,315
保険料	183	131	115	61	107
修繕費	6,021	135	4,017	40	426
その他費用	820	578	782	1,379	1,767
②不動産賃貸事業費用合計	34,153	20,343	30,605	8,774	16,672
③NOI (①-②)	75,079	61,524	52,683	31,301	36,554
④減価償却費	11,230	15,883	7,522	8,958	5,959
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	63,849	45,641	45,160	22,342	30,594

(単位：千円)

物件名称	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル	NOFテクノポート カマタセンタービル	NF本郷ビル (注2)	東宝江戸川橋ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	119	184
賃貸事業収入	46,689	193,366	181,987		39,363
その他賃貸事業収入	6,687	20,448	34,691		9,542
①不動産賃貸事業収益合計	53,376	213,815	216,678		48,905
外注委託費	6,023	18,996	46,759		5,979
公租公課	4,904	13,526	34,965		6,069
水道光熱費	5,653	18,029	34,204		6,799
保険料	101	281	637		110
修繕費	301	2,971	4,957		3,505
その他費用	1,179	1,070	13,122		742
②不動産賃貸事業費用合計	18,164	54,877	134,645		23,206
③NOI (①-②)	35,212	158,938	82,032	110,937	25,699
④減価償却費	12,794	14,485	54,134	19,739	7,079
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	22,417	144,452	27,898	91,198	18,619

第20期（自：平成25年5月1日 至：平成25年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	東信目黒ビル (注1)	クリスタル パークビル	N O F 吉祥寺本町ビル	ファーレ立川 センタースクエア	N O F 川崎東口ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入		109,483	65,789	196,425	263,477
その他賃貸事業収入		16,744	7,318	19,484	36,977
①不動産賃貸事業収益合計		126,227	73,108	215,910	300,454
外注委託費		19,770	5,333	35,540	21,019
公租公課		9,585	5,006	16,155	20,175
水道光熱費		8,781	4,637	33,887	37,746
保険料		100	106	376	394
修繕費		377	479	1,218	13,772
その他費用		67	863	5,846	3,857
②不動産賃貸事業費用合計		38,682	16,425	93,024	96,966
③N O I (①-②)	△11,036	87,545	56,682	122,885	203,488
④減価償却費	2,950	8,830	6,557	14,074	33,694
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	△13,987	78,715	50,125	108,811	169,793

(単位：千円)

物件名称	N O F 横浜西口ビル	N O F 新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	192,693	131,367	77,523	294,624	171,677
その他賃貸事業収入	33,481	16,133	20,761	45,913	23,812
①不動産賃貸事業収益合計	226,175	147,501	98,284	340,538	195,490
外注委託費	20,098	19,697	11,804	36,241	16,043
公租公課	21,091	16,434	7,014	32,515	16,436
水道光熱費	18,824	18,420	18,517	35,945	18,319
保険料	340	342	196	569	335
修繕費	1,014	476	4,212	10,178	3,794
その他費用	2,887	1,567	1,305	5,125	1,554
②不動産賃貸事業費用合計	64,256	56,939	43,049	120,576	56,482
③N O I (①-②)	161,918	90,561	55,234	219,961	139,007
④減価償却費	17,491	20,991	15,918	58,104	48,741
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	144,427	69,570	39,316	161,857	90,266

第20期（自：平成25年5月1日 至：平成25年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	J C B 札幌東ビル (注1)	N O F 仙台 青葉通りビル	N O F 宇都宮ビル	N O F 名古屋伏見ビル	N O F 名古屋柳橋ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入		106,077	119,250	67,323	90,955
その他賃貸事業収入		22,624	28,858	9,990	16,553
①不動産賃貸事業収益合計		128,702	148,108	77,313	107,508
外注委託費		19,535	21,186	8,258	10,970
公租公課		17,500	12,327	8,866	13,230
水道光熱費		13,771	18,931	7,808	13,413
保険料		377	361	166	234
修繕費		25,208	10,247	1,563	5,028
その他費用		1,476	3,072	526	3,026
②不動産賃貸事業費用合計		77,869	66,125	27,188	45,903
③N O I (①-②)	98,361	50,832	81,982	50,124	61,605
④減価償却費	20,113	18,141	39,307	25,860	21,255
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	78,247	32,690	42,674	24,264	40,350

(単位：千円)

物件名称	オムロン京都 センタービル (注1)	S O R A 新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル
第20期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入		405,638	355,180	145,934	200,190
その他賃貸事業収入		96,301	66,444	21,466	22,645
①不動産賃貸事業収益合計		501,940	421,624	167,401	222,835
外注委託費		65,695	60,035	15,089	38,115
公租公課		59,489	38,718	15,866	27,159
水道光熱費		71,338	67,319	16,037	29,535
保険料		1,346	777	292	530
修繕費		43,143	6,138	1,307	2,871
その他費用		16,001	3,529	20,466	2,466
②不動産賃貸事業費用合計		257,016	176,518	69,059	100,679
③N O I (①-②)	477,096	244,923	245,106	98,342	122,156
④減価償却費	162,520	62,287	34,453	16,810	27,221
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	314,576	182,636	210,652	81,531	94,934

第20期（自：平成25年5月1日 至：平成25年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 広島ビル	N O F 博多 駅前ビル	N O F 天神南ビル
第20期中の営業日数	184	184	184
賃貸事業収入	152,945	162,900	65,846
その他賃貸事業収入	20,541	30,051	14,343
①不動産賃貸事業収益合計	173,486	192,951	80,190
外注委託費	23,334	18,333	8,889
公租公課	18,799	14,584	8,711
水道光熱費	16,384	25,497	8,513
保険料	367	411	156
修繕費	3,660	2,684	577
その他費用	1,434	1,650	1,450
②不動産賃貸事業費用合計	63,980	63,162	28,298
③N O I (①-②)	109,506	129,789	51,891
④減価償却費	25,715	19,737	20,070
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	83,791	110,052	31,820

(注1) やむを得ない事情により、当該物件についてはN O I、減価償却費及び不動産賃貸事業損益以外を開示していません。

(注2) 当該物件は平成25年7月5日に取得しています。そのため、表中の数値は取得日以降の数値を記載しています。

## E. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、下記の作成日付において、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得しています。以下に記載の数値は、第20期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は下記の作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額(千円)(注1)	短期修繕費用の見積額(千円)(注2)	長期修繕費用の見積額(千円)(注3)
新宿野村ビル（注4）	清水建設株式会社	平成23年5月20日	—	—	3,185,313
野村不動産天王洲ビル（注5）	清水建設株式会社	平成21年12月18日	—	712	1,763,005
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成22年10月19日	—	—	1,028,024
天王洲パークサイドビル（注5）	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	2,897	1,750,253
NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	150	473,319
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	400	335,090
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	—	49,001
NOF芝ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	150	494,917
西新宿昭和ビル（注5）	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	176	396,103
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	—	—	137,373
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	平成24年4月16日	—	350	397,762
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	550	376,226
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	—	498,604
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	—	248,631
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	平成20年9月26日	—	—	24,727
大手町建物五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年6月6日	—	—	305,339
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	100	357,958
PMO秋葉原	清水建設株式会社	平成23年11月9日	—	—	31,571
八丁堀NFビル（注5）	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	—	165,309
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	400	307,619
NOF高輪ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	80	293,970
PMO八丁堀	清水建設株式会社	平成23年8月11日	—	—	31,628
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	—	100	161,007
PMO日本橋大伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年5月22日	—	—	23,397
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	平成20年5月30日	—	150	150,985
PMO東日本橋	清水建設株式会社	平成23年8月11日	—	—	28,481
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	650	346,459
NOFテクノポートカマタセンタービル（注5）	清水建設株式会社	平成22年8月20日	—	900	1,058,943
NF本郷ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年5月27日	—	—	335,985
東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	200	170,328
東信目黒ビル	清水建設株式会社	平成20年5月30日	—	400	68,989
クリスタルパークビル（注5）	清水建設株式会社	平成24年4月16日	—	89	513,132
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	—	—	236,060
ファーレ立川センタースクエア（注5）	清水建設株式会社	平成22年9月30日	—	120	472,410

物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)
NO F川崎東口ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	1,000	599,592
NO F横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	100	656,542
NO F新横浜ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	100	703,316
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	—	90	233,539
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	平成24年4月27日	—	150	1,138,786
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	平成20年9月26日	—	—	100,401
JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	—	374,149
NO F仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	平成24年12月27日	—	680	471,419
NO F宇都宮ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	100	494,376
NO F名古屋伏見ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	10,580
NO F名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	—	300	515,829
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	—	765,949
SORA新大阪21	清水建設株式会社	平成20年3月5日	—	100	1,458,477
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	500	2,281,567
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	—	350	417,954
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日 平成24年2月16日 (注6)	—	50	945,620
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成22年10月13日	—	30	423,673
NO F博多駅前ビル	清水建設株式会社	平成20年6月17日	—	570	479,153
NO F天神南ビル	清水建設株式会社	平成25年6月28日	—	—	59,763
合 計 (53物件)			—	12,695	28,348,603

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。

(注4) 新宿野村ビルについては、建物全体に係る見積額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた金額（千円未満切り捨て）を記載しています。

(注5) 野村不動産天王洲ビル、天王洲パークサイドビル、西新宿昭和ビル、八丁堀N Fビル、NO Fテクノポートカマタセンタービル、クリスタルパークビル及びファーレ立川センタースクエアについては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額（千円未満切り捨て）を記載しています。

(注6) 長期の修繕費用の見積額については、平成24年2月16日に更新しています。

## F. 地震リスク分析の概要

第20期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年=一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格（注）に対する比率（%）で示したものを意味します。

物件名称	PML評価者	PML	地震保険の有無
新宿野村ビル	清水建設株式会社	5%	なし
野村不動産天王洲ビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
天王洲パークサイドビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	12%	なし
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	4%	なし
NOF芝ビル	清水建設株式会社	14%	なし
西新宿昭和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	17%	なし
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	13%	なし
大手町建物五反田ビル	清水建設株式会社	11%	なし
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	10%	なし
PMO秋葉原	清水建設株式会社	12%	なし
八丁堀N Fビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF高輪ビル	清水建設株式会社	14%	なし
PMO八丁堀	清水建設株式会社	10%	なし
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
PMO日本橋大伝馬町	清水建設株式会社	12%	なし
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	15%	なし
PMO東日本橋	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOFテクノポートカマタセンタービル	清水建設株式会社	10%	なし
N F本郷ビル	清水建設株式会社	15%	なし
東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	14%	なし
東信目黒ビル	清水建設株式会社	14%	なし
クリスタルパークビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
ファーレ立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
NOF川崎東口ビル	清水建設株式会社	16%	なし
NOF横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF新横浜ビル	清水建設株式会社	17%	なし
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	19%	なし
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	1%	なし
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	1%	なし
J C B札幌東ビル	清水建設株式会社	2%	なし
NOF仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	8%	なし
NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	5%	なし

物件名称	PML評価者	PML	地震保険の有無
N O F 名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	8%	なし
N O F 名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	14%	なし
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	9%	なし
S O R A 新大阪 2 1	清水建設株式会社	9%	なし
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	19%	なし
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	11%	なし
N O F 博多駅前ビル	清水建設株式会社	1%	なし
N O F 天神南ビル	清水建設株式会社	1%	なし

第20期末保有資産全体に関する清水建設株式会社による平成25年10月31日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオ PML 7.0% (再調達価格 合計1,515.63億円)

(注)再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記の数値は、第20期末保有資産が不動産信託受益権の一部である場合及び区分所有建物の専有部分である場合については、本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する専有部分に係る数値又は建物一棟全体に係る数値に持分割合を乗じた数値のいずれかを用いて算出したものです。

## G. 設計者・構造設計者・施工者

第20期末保有資産に係る設計者・構造設計者・施工者は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
新宿野村ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所 株式会社東京建築研究所	株式会社熊谷組
野村不動産天王洲ビル	株式会社アール・アイ・エー 株式会社梓設計 株式会社小堀鐸二研究所	株式会社小堀鐸二研究所	鹿島建設株式会社他21社
N O F 日本橋本町ビル	株式会社大阪建築事務所	株式会社大阪建築事務所	株式会社大林組
天王洲パークサイドビル	株式会社アール・アイ・エー	株式会社アール・アイ・エー 株式会社アルテス	鹿島建設株式会社
N O F 新宿南口ビル	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社
N O F 渋谷公園通りビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	飛島建設株式会社他1社
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
N O F 芝ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	大成建設株式会社他1社
西新宿昭和ビル	株式会社松田平坂本設計事務所	株式会社松田平坂本設計事務所	三井建設株式会社
野村不動産渋谷道玄坂ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	株式会社熊谷組
N O F 溜池ビル	株式会社大阪建築事務所	株式会社大阪建築事務所	株式会社竹中工務店
岩本町東洋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組他1社
N O F 品川港南ビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	大成建設株式会社
N O F 駿河台プラザビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組他2社
P M O 日本橋本町	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	佐藤工業株式会社
大手町建物五反田ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社鴻池組他2社
野村不動産東日本橋ビル	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社
P M O 秋葉原	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	東急建設株式会社
八丁堀N Fビル	株式会社アルタス建築設計事務所	住友建設株式会社 (注2)	住友建設株式会社
N O F 神田岩本町ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社熊谷組
N O F 高輪ビル	安宅エンヂニヤリング株式会社	安宅エンヂニヤリング株式会社	株式会社フジタ
P M O 八丁堀	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	株式会社間組
N O F 南新宿ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社
P M O 日本橋大伝馬町	株式会社エンドウ・アソシエイツ 野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社五建設設計事務所	東急建設株式会社
セントラル新富町ビル	安藤建設株式会社	株式会社持田建築設計事務所	安藤建設株式会社
P M O 東日本橋	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	佐藤工業株式会社
野村不動産上野ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店
N O F テクノポートカマタセンタービル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社
N F 本郷ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
東宝江戸川橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組
東信目黒ビル	株式会社横河建築設計事務所	株式会社横河建築設計事務所	鹿島建設株式会社他1社
クリスタルパークビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田 東海興業株式会社	東海興業株式会社
N O F 吉祥寺本町ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組
ファーレ立川センタースクエア	株式会社梓設計	株式会社梓設計 株式会社織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社他2社
N O F 川崎東口ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
NOF横浜西口ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店他2社
NOF新横浜ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組
横浜大通り公園ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷川工務店
札幌ノースプラザ	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	鹿島建設株式会社
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
JCB札幌東ビル	三菱地所株式会社	三菱地所株式会社	伊藤組土建株式会社
NOF仙台青葉通りビル	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社松田平田坂本設計事務所	鹿島建設株式会社
NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
NOF名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
NOF名古屋柳橋ビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店
オムロン京都センタービル	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社	株式会社大林組他2社
SORA新大阪21	株式会社昭和設計	株式会社昭和設計	株式会社フジタ他2社
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	株式会社大林組	株式会社大林組
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	三井建設株式会社他2社
野村不動産四ツ橋ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組
野村不動産広島ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社フジタ
NOF博多駅前ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	鹿島建設株式会社
NOF天神南ビル	株式会社ディア・ライフ	株式会社ディア・ライフ	東急建設株式会社

(注1) 設計者、構造設計者、施工者の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 八丁堀NFビルの構造設計者である住友建設株式会社は、当該物件の設計者である株式会社アルタス建築設計事務所からの業務委託に基づき構造設計を行ったものです。なお、本物件は構造計算書が現存しておらず、株式会社NTTファシリティーズによる構造再計算を実施し、同社より「建築基準法に適合した耐震性能を有した構造設計が行われたものと考えられる。」との調査報告を受領しております。

## H. 資本的支出の状況

### (イ) 資本的支出の予定

第20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)	189	88
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (6バンク4台 (高層階用)) (性能向上) (注1)	自 平成24年 1月 至 平成25年11月	247 (注2)	123	61
N O F 溜池ビル (東京都港区)	空調設備改修工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年 2月 至 平成26年 4月	339	—	—
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	—	—
N O F 川崎東口ビル (川崎市川崎区)	空調設備改修工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年11月 至 平成27年 5月	345	—	—

(注1) 本書の日付現在において既に着工しています。

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

### (ロ) 期中の資本的支出

第20期末保有資産について、第20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20期中の資本的支出は1,065百万円であり、第20期中の費用に区分された修繕費362百万円と合わせ、合計1,428百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (5バンク2台 (高層階用)) (性能向上)	自 平成25年 5月 至 平成25年 9月	109
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (6バンク1台 (高層階用)) (性能向上)	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	60
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上)	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	200
N O F 溜池ビル (東京都港区)	空調設備改修工事 (性能向上)	自 平成25年 2月 至 平成25年10月	129
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	エレベーター制御改修工事 (性能向上)	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	76
その他の不動産等	機能更新	自 平成25年 5月 至 平成25年10月	487
合 計			1,065

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを以下のとおり行っています。

	第11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	第14期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
当期首積立金残高	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円
当期積立額	1,894百万円	1,570百万円	975百万円	900百万円	890百万円
当期積立金取崩額	1,764百万円	1,502百万円	1,013百万円	859百万円	708百万円
次期繰越額	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円

	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	第17期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	第18期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	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
当期首積立金残高	620百万円	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円	2,145百万円
当期積立額	1,437百万円	1,988百万円	1,616百万円	1,822百万円	1,304百万円
当期積立金取崩額	970百万円	1,825百万円	1,049百万円	1,494百万円	1,947百万円
次期繰越額	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円	2,145百万円	1,501百万円

## I. 第20期末保有資産に係る賃貸状況の概要

### (イ) 賃貸状況の概要

#### (i) 賃貸状況

第20期末保有資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成25年10月末日（第20期末）現在のものです。

テナント数の合計	812
全賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (A)	396, 122. 08
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (B)	410, 905. 80
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	96. 4
全契約賃料合計 (千円)	1, 915, 097
全敷金等合計 (千円)	19, 684, 204

なお、上記の表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語の意味は下記のとおりです。

##### ・「テナント数の合計」

第20期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めていきます。なお、「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約における賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。

##### ・「全賃貸面積」

第20期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めていきます。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積（次項をご参照ください。）のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、事務所及び店舗として賃貸が行われている面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合はその貸室全体の面積）に限り、駐車場等の面積を含みません。）を指します。

また、賃貸借契約の中には賃貸面積を坪単位で表示しているものがありますが、当該契約に係る賃貸面積については記載の便宜上、区画毎の契約坪面積に3.30578を乗じ、平方メートル単位に置き換えて表示しています。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸面積に第20期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、

野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

・「全賃貸可能面積」

第20期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（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20期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。

・「全運用不動産稼働率」

全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

・「全契約賃料合計」

第20期末保有資産それぞれの平成25年10月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成25年10月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の平成25年10月末日（第20期末）現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計額を意味します。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。なお、新宿野村ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に第20期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

・「全敷金等合計」

第20期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成25年10月末日（第20期末）現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金等その他の契約上の敷金等は含みません。）の合計額です。新宿野村ビルについては、上記に従い計算した敷金・保証金等の合計額に第20期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルについては、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

( ii ) 稼働率等の推移

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

	平成20年 10月末 (第10期末)	平成21年 4月末 (第11期末)	平成21年 10月末 (第12期末)	平成22年 4月末 (第13期末)	平成22年 10月末 (第14期末)
物件数	46	50	50	51	51
テナント数の合計	676	661	666	686	704
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56
全運用不動産稼働率	97.3%	96.4%	95.4%	95.0%	94.5%

	平成23年 4月末 (第15期末)	平成23年 10月末 (第16期末)	平成24年 4月末 (第17期末)	平成24年 10月末 (第18期末)	平成25年 4月末 (第19期末)
物件数	51	48	51	51	50
テナント数の合計	746	753	784	793	771
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	415,936.86	399,625.36	406,640.49	406,636.34	399,843.40
全運用不動産稼働率	93.8%	96.4%	97.1%	97.0%	95.9%

なお、平成25年10月期（第20期）における各月末時点の運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年 5月末	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末
物件数	50	50	53	53	53	53
テナント数の合計	768	770	791	797	801	812
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	399,834.54	399,834.52	411,253.95	411,252.79	411,248.78	410,905.80
全運用不動産稼働率	95.4%	94.6%	94.9%	95.2%	95.4%	96.4%

(ロ) 第20期末保有資産のうち主要な資産の概要

第20期末保有資産のうち、その平成25年10月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める資産は「新宿野村ビル」のみです。当該資産の平成25年10月末日（第20期末）現在の賃貸状況は、以下のとおりです。

なお、当該資産の契約賃料合計、賃貸面積及び賃貸可能面積については、それぞれ建物全体から得られる賃料収入、建物全体の賃貸面積及びその賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を算定しています。

( i ) 新宿野村ビル

テナントの総数: 97

契約賃料合計: 平成25年10月分の契約賃料合計は、243,040千円  
(千円未満切り捨て) です。

賃貸面積: 29,829.18m<sup>2</sup>

賃貸可能面積: 31,500.89m<sup>2</sup>

最近5年間の稼働率の推移: 最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

平成25年10月31日 94.7%

平成25年 4月30日 92.9%

平成24年10月31日 99.2%

平成24年 4月30日 97.9%

平成23年10月31日 94.7%

平成23年 4月30日 95.6%

平成22年10月31日 94.0%

平成22年 4月30日 94.1%

平成21年10月31日 93.6%

平成21年 4月30日 97.3%

平成20年10月31日 96.2%

(ハ) 主要なテナントの概要

第20期末保有資産について、平成25年10月末日（第20期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第20期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、ありません。

(二) 主要10テナントに関する情報

第20期末保有資産について、平成25年10月末日（第20期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第20期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位10位までのテナントは、以下のとおりです。

<賃貸面積上位10テナント>

平成25年10月末日現在

テナント名称（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日（注2）	賃貸面積（m <sup>2</sup> ）（注3）	全賃貸面積に占める割合（%）（注4）
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	平成33年3月29日	34,616.84	8.7
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成27年3月31日	15,082.43	3.8
セコム株式会社	サービス	セコムメディアカルビル	平成37年2月28日	8,821.24	2.2
		NOF仙台青葉通りビル	平成26年12月31日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	平成30年2月7日	9,062.04	2.3
キヤノンマークティングジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	(注5)	9,047.93	2.3
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	5,369.69	1.4
		NOF横浜西口ビル	平成28年4月30日	94.83	0.0
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.3
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成26年5月31日	574.11	0.1
		NOF宇都宮ビル	平成25年12月31日	1,140.85	0.3
		野村不動産広島ビル	平成25年10月31日	2,834.48	0.7
大同生命保険株式会社	保険	NOF日本橋本町ビル	平成26年11月30日	3,332.83	0.8
		野村不動産上野ビル	平成26年11月30日	807.64	0.2
グローリー株式会社	機械	NF本郷ビル	平成28年9月30日	3,820.09	1.0
株式会社SEIプロスタッフス	サービス	SORA新大阪21	平成26年4月30日	3,488.46	0.9
合 計				100,115.34	25.3

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパッスル型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、マスターリース会社である野村不動産株式会社ではなく、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社である野村不動産株式会社はテナントとして記載しておりません。後記「(ホ) 利害関係人等への賃貸状況」についても同じです。

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

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

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

(注5) やむを得ない事情により、開示していません。

(ホ) 利害関係人等への賃貸状況

平成25年10月末日（第20期末）現在、投信法上の利害関係人等が第20期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

＜利害関係人等への賃貸状況＞

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	年間賃料 収入 (千円) (注1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注2)	契約満了 予定日 (注4)	契約更改 の方法 (注4)	特記事項 (注4)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	5,369.69	616,628	2.7	平成25年 11月30日	更新なし	平成20年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 横浜西口ビル	94.83	5,164	0.0	平成28年 4月30日		契約期間中（平成28年4月30日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,266.19	68,080	0.3	平成25年 11月30日		平成20年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,151.74	110,160	0.5	平成28年 1月31日	更新なし	契約期間中（平成28年1月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
		NOF 吉祥寺 本町ビル	269.37	16,624	0.1	平成26年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成26年12月31日まで）は賃料変更不可。解約については借主から6か月前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 横浜西口ビル	373.27	20,326	0.1	平成25年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成25年12月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産 西梅田ビル	404.41	23,488	0.1	平成27年 11月30日	期間満了6ヶ月前に 別段の意思表示が なされない場合は2 年間延長され、以 後も同様。	平成27年11月30日まで は解約不可。
野村 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	1,021.26	117,759	0.5	平成25年 11月30日	更新なし	契約期間中（平成25年 11月30日まで）は賃料 変更及び解約不可。
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	17,132	0.1			解約については借主より 1年前までに貸主に対し 通知を要する。
野村 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	687.79	34,953	0.2	平成25年 11月30日	更新なし	解約については借主より 1年前までに貸主に対し 通知を要する。
株式会社 ジオ・アカマツ	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	460.71	16,723	0.1	平成28年 3月31日	更新なし	契約期間中（平成28年3 月31日まで）は賃料変更 及び解約不可。
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	80.01	2,904	0.0	平成26年 2月28日	更新なし	契約期間中（平成26年2 月28日まで）は賃料変更 及び解約不可。
合 計			11,516.39	1,049,945	4.6			

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

(注2) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成25年10月末日現在有効な契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍した金額（千円未満切り捨て）です。

(注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 同一物件中に複数の賃貸借契約がある場合には、当該物件において賃貸面積が最も大きい契約に係る「契約満了予定期」、「契約更改の方法」及び「特記事項」を記載しています。

J. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」において不動産と共に一括して記載しており、同項記載以外にその他投資資産はありません。