

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年5月8日
【発行者名】	野村不動産オフィスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐藤 光陽
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投信株式会社 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦
【電話番号】	03-3365-0507
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	野村不動産オフィスファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 29,226,115,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,813,740,000円
	<small>(注1) 発行価額の総額は、平成20年4月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。</small>
	<small>(注2) 売出価額の総額は、平成20年4月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。</small>
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではNomura Real Estate Office Fund, Inc.と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出される有価証券は、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。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付けは取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

37,000口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から2,220口を上限として借入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

29,226,115,000円

（注）後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成20年4月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成20年5月20日（火）から平成20年5月23日（金）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nre-of.co.jp/ir/press/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付さ

れます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
(注3) 発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年5月26日（月）から平成20年5月27日（火）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年5月16日（金）から平成20年5月23日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成20年5月20日（火）から平成20年5月23日（金）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成20年5月20日（火）の場合、申込期間は「平成20年5月21日（水）から平成20年5月22日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成20年5月21日（水）の場合、申込期間は「平成20年5月22日（木）から平成20年5月23日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年5月22日（木）の場合、申込期間は「平成20年5月23日（金）から平成20年5月26日（月）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年5月23日（金）の場合は上記申込期間のとおり、となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成20年5月30日（金）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年5月16日（金）から平成20年5月23日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成20年5月20日（火）から平成20年5月23日（金）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成20年5月20日（火）の場合、払込期日は「平成20年5月27日（火）」
- ② 発行価格等決定日が平成20年5月21日（水）の場合、払込期日は「平成20年5月28日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年5月22日（木）の場合、払込期日は「平成20年5月29日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年5月23日（金）の場合は上記払込期日のとおり、となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部（東京都千代田区大手町一丁目1番1号）

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区有楽町一丁目1番2号）

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金29,226,115,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,753,566,900円と併せて、短期投資法人債（200億円）の償還に充当し、残額を短期借入金の返済に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成20年4月25日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成20年5月20日(火)から平成20年5月23日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
日興シティグループ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
高木証券株式会社	大阪市北区梅田一丁目3番1-400号	
SBIイー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計	—	37,000口

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(注2) 本投資法人及び野村不動産投信株式会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資証券の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金額として払い込まれます。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。従いまして、
- (イ) 発行価格等決定日が平成20年5月20日(火)の場合、受渡期日は「平成20年5月28日(水)」
 - (ロ) 発行価格等決定日が平成20年5月21日(水)の場合、受渡期日は「平成20年5月29日(木)」
 - (ハ) 発行価格等決定日が平成20年5月22日(木)の場合、受渡期日は「平成20年5月30日(金)」
 - (ニ) 発行価格等決定日が平成20年5月23日(金)の場合、受渡期日は「平成20年6月2日(月)」

となりますのでご注意ください。

当該本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者に通知された方には、受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。

- E. 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、野村不動産株式会社(以下「野村不動産」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,961口を販売する予定です。野村不動産は、本書の日付現在、本投資法人がその資産の運用を委託している野村

不動産投信株式会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の100%子会社です。

2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 / (1) 投資法人の名称」に同じ

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 / (2) 内国投資証券の形態等」に同じ

(3) 【売出数】

2,220口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から2,220口を上限として借入れる本投資証券の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nre-of.co.jp/ir/press/index.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4) 【売出価額の総額】

1,813,740,000円

(注) 売出価額の総額は、平成20年4月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年5月26日（月）から平成20年5月27日（火）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 / (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成20年6月2日（月）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (14) その他 / ② 申込みの方法等 / D.」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」に記載する受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者に通知された方には、受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から2,220口を上限として借入れる本投資証券の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は2,220口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は平成20年5月8日（木）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,220口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成20年6月24日（火）から平成20年6月30日（月）までの間のいずれかの日（但し、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます。（注））として行うことを決議しております。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資証券の借入れは行われません。従って、野村証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) 本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成20年5月20日（火）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成20年6月24日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年5月23日（金）から平成20年6月17日（火）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成20年5月21日（水）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成20年6月24日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年5月24日（土）から平成20年6月17日（火）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年5月22日（木）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成20年6月27日（金）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年5月27日（火）から平成20年6月20日（金）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年5月23日（金）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成20年6月30日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年5月28日（水）から平成20年6月23日（月）までの間」となります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 平成19年10月31日（第8期末）現在、本投資証券を13,326口保有している野村不動産は、前記「1 募集内国投資証券 / (14) その他 / ② 申込みの方法等 / E.」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,961口を取得予定です。同社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村証券株式会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村証券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることのある同様の取引並びにそれに関連する取引の場合等を除きます。）を行わない旨合意しています。
- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村証券株式会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等（但し、本第三者割当による本投資証券の追加発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村証券株式会社は、それぞれの制限期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期 （自平成19年5月1日 至平成19年10月31日） 平成20年1月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成20年1月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の下記の各項目について、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 事業の状況」に記載された本投資法人の事業の状況に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」に記載された本投資法人の投資不動産物件に関する記述
- ・ 「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載された資金調達の状況に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ② 投資基準」に記載された本投資法人の物件選定基準に関する記述
- ・ 「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (4) 役員」に記載された資産運用会社の役員に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載された投資法人の税務に関する記述

なお、本書に記載の将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載の将来に関する事項（本書に記載の事項を除きます。）は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の状況

(1) 本投資法人の概要及び特徴

本投資法人は、投信法に基づき、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) 「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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. / (イ)」又は同「(ロ)」に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同「(ハ)」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。

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。

上記基本方針に基づき、本投資法人はこれまで安定的な運用を継続しており、主に以下の特徴を有しています。

① 資産規模3,000億円超、オフィスビルへの投資に特化したJ-REIT

本投資法人は、立地条件、建物の基本性能等において競争力の高い優良なオフィスビルへの厳選投資を継続して行い、安定的な収益を生み出すポートフォリオ（注1）を構築してきました。

本書の日付現在における取得予定資産を含めたポートフォリオは38物件で構成され、取得（予定）価格の合計は3,213億円（注2）となっています。本書の日付現在における取得済み又は取得予定の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、それぞれ以下「取得済資産」又は「取得予定資産」といいます。その詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」及び後記「(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

（注1）「ポートフォリオ」とは、本投資法人の運用資産の総体をいいます。

（注2）本書の日付現在において取得予定である「NOF天神南ビル」（後記「(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。）の取得予定価格については、本書の日付現在、決定していません。従って、当該物件の取得予定価格は、便宜的に取得予定価格の決定範囲（3,750百万円～4,100百万円）の中央値である3,925百万円で取得するものと仮定して計算しています。以下同じです。

② 収益性・資産価値の向上を実現する物件運営力

本投資法人は、「運用不動産が生み出す収益の極大化を図ること」及び「運用不動産の価値の維持・向上を図ること」を目的として、短期的な視点のみならず、中長期を見据えた物件運営を行ってきました。

また、賃貸オフィス市況の変化を的確に捉えた物件運営の実践、戦略的リニューアル工事の実施による物件競争力の強化等に取り組み、安定した稼働率の確保とポートフォリオ収益力の向上及び資産価値の向上を実現してきました。

③ 財務の健全性と安定した資金調達力

本投資法人は、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、保守的なLTV水準の維持、長期固定金利での資金調達、返済期限の分散、借入先金融機関の多様化等、保守的な財務戦略を一貫して実践し、安定的な財務基盤を構築してきました。

また、本投資法人は、これまで複数回の公募増資等による資金調達を行ってきた他、有利子負債による資金調達においても、タームローン契約又はコミットメントライン設定契約に基づく借入金の調達、投資法人債・短期投資法人債の発行による調達等、資金調達手段の多様化を図っており、安定した資金調達力を有しています。

（注）LTVとは、ローン・トゥ・バリューをいい、総資産に対する有利子負債の比率を意味します。

なお、投資法人債・短期投資法人債の発行を含めた資金調達手段の多様化と資本市場における信頼性向上を目的として、本書の日付現在、以下のとおり国内外の格付機関から格付けを取得しています。

《格付けの状況》

格付機関	格付け内容	備考
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（S&P）	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A-1	アウトルック： 安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	発行体格付け：A2	格付けの見通し： 安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け：AA-	格付けの方向性： 安定的

《短期投資法人債格付けの状況》

格付機関	格付け内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ (S & P)	A-1
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	Prime-1
株式会社格付投資情報センター (R & I)	a -1+

④ 4年超・8期にわたる安定した運用実績

本投資法人は、平成15年12月の資産運用の開始以降、本書の日付現在まで4年超にわたる運用実績を有しており、第8期（平成19年10月期）まで連続して増収増益を達成するとともに、1口当たり分配金についても連続して増配を継続しており、収益の安定的な成長を実現してきました。

(注) 第8期までの1口当たり分配金の推移は、後記「(2) 運用開始以降の運用の状況 / ④ 投資口1口当たりの指標と投資口価格等の推移」に記載のとおりです。なお、第9期（平成20年4月期）については、主に保有物件に係る修繕を増加させたことにより1口当たり分配金は、第8期に比し減少を見込んでいます。

⑤ 野村不動産グループのプラットフォームを活用したJ-REIT運用

本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を野村不動産ホールディングスの全額出資子会社である野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」又は「野村不動産投信」といいます。）に委託しています。

資産運用会社は、野村不動産グループが有する「高度な資産運用ビジネスのノウハウ」、「多様な物件情報収集力」という強みを最大限に活用し、本投資法人の着実な運用を行っています。

(注) 「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス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信株式会社を除きます。）をいいます。

A. 野村不動産グループの資産運用ビジネスの展開

野村不動産ホールディングスは、その中期経営計画（2007～2009）において「資産運用部門の拡大」を事業戦略の柱の一つとして位置付けており、今後も運用資産規模の拡大を通じた積極的な事業展開に取り組む方針です。野村不動産グループでは、平成9年より不動産を裏付け資産とした資産運用ビジネスを開始し、現在に至るまで、投資家の資金運用ニーズに合わせて多様な資産運用サービスを提供し、その事業領域を拡大してきました。本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信を含め、野村不動産グループにおいて資産運用ビジネスを行う運用会社は以下の3社です。資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社との間では主に不動産投資市場の動向について、野村不動産投資顧問株式会社との間では主に金融資本市場の動向について、それぞれ情報共有を行う中で資産運用ビジネスに関するノウハウを蓄積し、サービスの向上に努めています。

運用会社	設立年	資産運用サービスの種類
野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社	平成13年	私募不動産ファンドの運用
野村不動産投信株式会社	平成15年	J-REIT（投資法人）の運用
野村不動産投資顧問株式会社	平成17年	国内の不動産担保証券（CMBS）を投資対象とした私募ファンド、欧州圏の不動産ファンドを投資対象とした私募ファンド（FoFs）の運用

また、野村不動産グループの資産運用ビジネスは、着実な運用成果とスポンサーとしての積極的な取り組みを背景に、多くの投資家から信頼を得ており、以下のとおり運用資産残高の拡大を続けてきました。

野村不動産グループの上場REIT事業・私募ファンド事業を含めた資産運用ビジネスの重要性は高まってきており、その資産運用ビジネスの一角を担う資産運用会社は、他のグループ会社と連携して資産運用のノウハウを蓄積してきました。

《野村不動産グループの運用資産残高の推移（単位：億円）》

	平成17年 3月末	平成17年 9月末	平成18年 3月末	平成18年 9月末	平成19年 3月末	平成19年 9月末	平成19年 12月末
上場REIT（注）	1,846	2,101	2,408	2,591	3,711	4,086	4,167
私募ファンド	1,350	1,740	2,195	2,989	4,000	4,508	5,348
合計	3,197	3,841	4,603	5,580	7,712	8,594	9,516

（出所）野村不動産ホールディングス株式会社

（注）平成18年9月末以降については、本投資法人の他、野村不動産レジデンシャル投資法人の運用資産残高を含みます。

資産運用会社は、野村不動産グループが培ってきた資産運用ビジネスのノウハウを活用し、資産運用ビジネスの多様化を図る一環として平成15年1月に設立され、同年12月、本投資法人の資産運用を開始しました。その後、平成18年9月に、主たる用途が居住用施設である資産に投資を行う野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を開始しました。

このように、資産運用会社は野村不動産グループが有する資産運用ビジネスのノウハウを活用するだけでなく、我が国で初めて1つの運用会社で複数投資法人の運用を実現するなど、投資法人の運用に関して蓄積されたノウハウを各投資法人の資産運用に活用しています。

B. 多様な物件ソーシングルート

野村不動産グループは、住宅事業、ビル事業、資産運用開発事業、仲介・販売受託事業等を行う総合デベロッパーとして多様な事業を展開しています。野村不動産グループの中核会社である野村不動産においては、多数の法人企業との長年にわたる取引で培った経験と信頼を背景に、多様な情報ネットワークを活用し、オフィスビルの開発事業を始め、企業が保有する不動産の有効活用提案、売買・賃貸などの仲介、建築設計業務等、企業ニーズを的確に捉えた総合的な不動産関連サービスを行っています。

本投資法人は野村不動産グループ各社との連携による多様な物件ソーシングルートを活用し、優良な資産の確保を図ってきました。また、資産運用会社自らにおいても不動産売却情報の収集を行っており、本投資法人は当該情報も併せて活用し、物件の取得を行ってきました。

物件ソーシングルート別に、本投資法人に関連する野村不動産グループ企業の事業概要とそれらを情報ソースとする本投資法人による主要な取得物件の事例を整理すると、以下のとおりとなります。

情報元企業	事業概要	本投資法人による 主要な取得物件の事例
野村不動産株式会社	オフィスビル開発	新宿野村ビル 野村不動産大阪ビル セコムメディカルビル
	法人仲介、CRE戦略（注）等の企業保有不動産のコンサルティング	JALビルディング オムロン京都センタービル
野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社	私募不動産ファンドの運用	NOF日本橋本町ビル NOF神戸海岸ビル
野村不動産アーバンネット株式会社	法人仲介等	—
野村不動産投信株式会社	投資法人の資産運用 （独自の不動産売却情報の収集）	NOF渋谷公園通りビル JCB札幌東ビル SORA新大阪21

（注）CRE戦略とは、「Corporate Real Estate戦略」の略称であり、企業が保有する不動産について、その潜在価値を引き出し経営戦略の視点から売買・賃貸等により総合的かつ戦略的に当該不動産を再構築することにより、企業価値の増大に寄与させることを主に意味します。

（2）運用開始以降の運用の状況

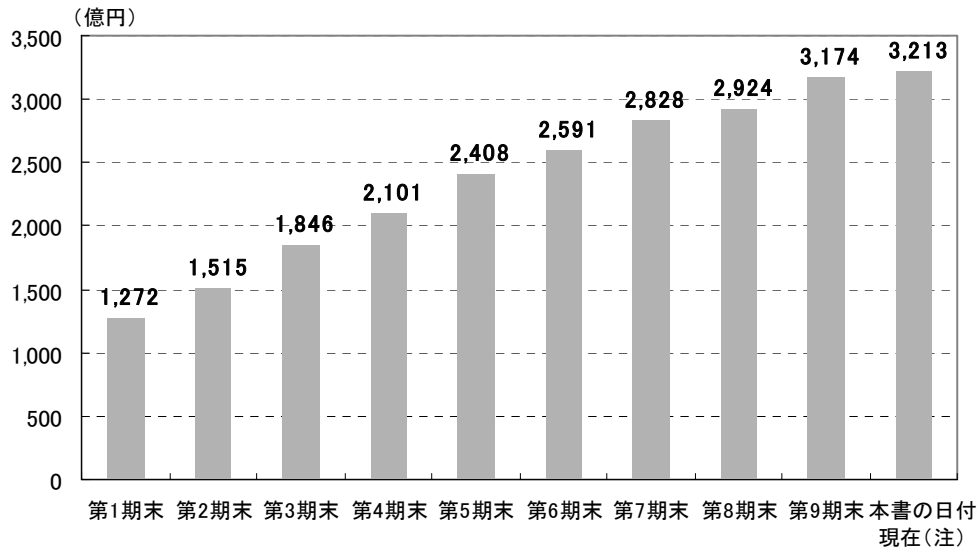
① 外部成長の実績

本投資法人は、前記「（1）本投資法人の概要及び特徴 / ⑤ 野村不動産グループのプラットフォームを活用したJ-REIT運用 / B. 多様な物件ソーシングルート」に記載のとおり、多様な物件ソーシングルートを活用し、野村不動産グループとの連携を中心として、以下のとおり継続的な資産規模の拡大を実現してきました。

《資産規模の推移》

	第1期末 平成16年4月末	第2期末 平成16年10月末	第3期末 平成17年4月末	第4期末 平成17年10月末	第5期末 平成18年4月末
物件数	15	18	19	23	28
取得価格合計 （百万円）	127,260	151,540	184,620	210,120	240,820

	第6期末 平成18年10月末	第7期末 平成19年4月末	第8期末 平成19年10月末	第9期末 平成20年4月末	本書の日付現在 （注）
物件数	30	31	34	37	38
取得（予定） 価格合計 （百万円）	259,140	282,840	292,409	317,440	321,365

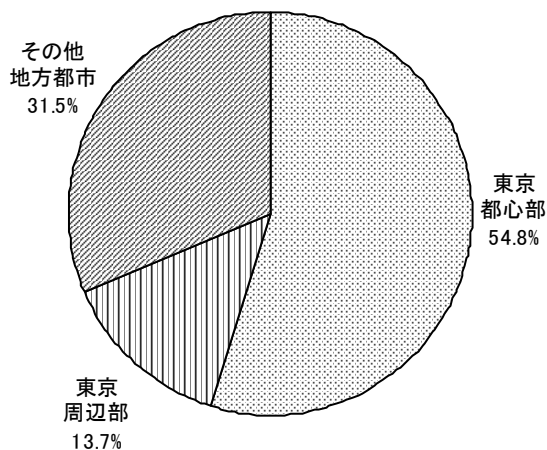


(注) 本書の日付現在において取得予定である「NOF天神南ビル」(後記「(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。)を含んだ数値を記載しています。

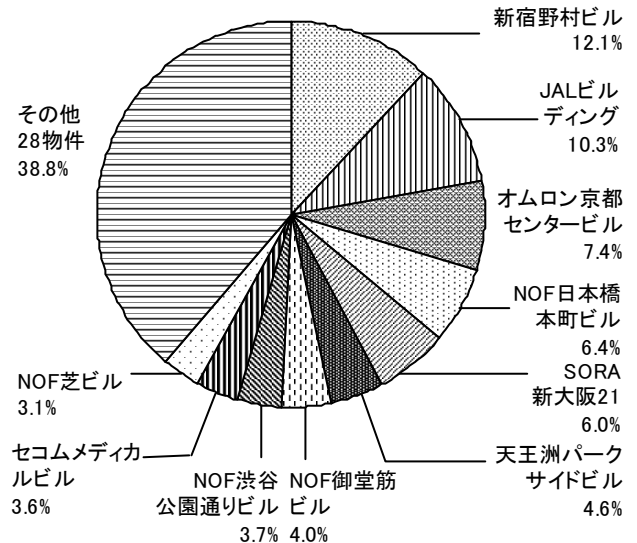
上記のとおり資産規模が拡大した結果、ポートフォリオの分散が進み、ポートフォリオ収益の安定性が向上しています。

本書の日付現在の取得予定資産を含めたポートフォリオにおける、地域別の分散状況及び運用不動産毎の分散状況は以下のとおりです。

《地域別の分散状況》



《運用不動産毎の分散状況》



(注) 上図は、各地域の運用不動産の取得(予定)価格合計又は運用不動産毎の取得(予定)価格がポートフォリオの取得(予定)価格総額に占める割合(小数点第2位を四捨五入)を記載しています。

② 内部成長の実績

本投資法人は、前記「(1) 本投資法人の概要及び特徴 / ② 収益性・資産価値の向上を実現する物件運営力」に記載のとおり、中長期を見据えた物件運営の成果として、安定した稼働率の確保、ポートフォリオ収益力の向上及び資産価値の向上を実現してきました。

運用不動産のリーシング活動においては、各物件の特性に応じた戦略的なリーシング活動を行い、また、リニューアル工事等により既存テナントの満足度を高め、テナントとの良好かつ密接な関係を築く物件運営により安定的な稼働率を確保してきました。また、賃貸オフィス市況の変

化を的確に捉えたテナント誘致活動によりテナント入替時の賃料水準の向上を図るとともに、継続入居テナントの賃料改定時における増額の割合を着実に高める運営を行ってきました。その結果、ポートフォリオの平均賃料単価は近年上昇しています。

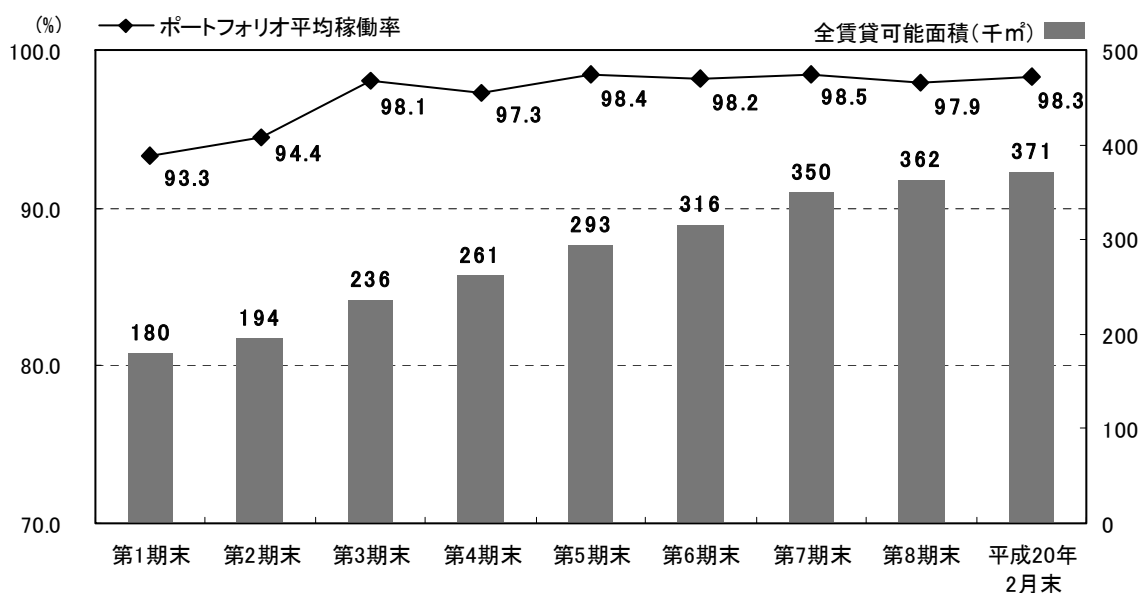
また、運用不動産に係る運営管理コストにおいても、管理委託費の効率的削減、電力供給会社の切り替えによる電気料金の削減、修繕費の圧縮等、物件特性に応じた管理仕様を検討し、一層の効率化を追求しました。

このように、賃料収入の増加及び賃貸費用の効率化等、運用不動産が生み出す収益の極大化を図ることにより、ポートフォリオの賃貸NOIは増加し、着実な内部成長を実現してきました。その結果、ポートフォリオ全体のNOI利回りは安定的に推移してきました。

本投資法人の運用開始以降のポートフォリオの平均稼働率・賃貸可能面積の推移及び各期末保有物件別に見た平均賃料単価の推移並びにポートフォリオNOI利回りの推移は、それぞれ以下のとおりです。

(注)「賃貸NOI」とは、賃貸借事業におけるネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却を除きます。)の合計を控除した金額をいいます。また、「NOI利回り」とは、賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額を、取得価格で除して算出した利回りをいいます。

《ポートフォリオ平均稼働率・賃貸可能面積の推移》



《各期末保有物件の平均賃料単価推移》

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	平成20年 2月末
第1期末保有15物件	100.0	98.7	97.2	96.7	96.9	97.5	99.5	101.5	103.3
第2期末保有18物件	—	100.0	100.8	100.3	100.4	100.9	102.9	104.7	106.5
第3期末保有19物件	—	—	100.0	99.6	99.7	100.1	101.8	103.4	105.0
第4期末保有23物件	—	—	—	100.0	100.1	100.6	102.3	104.0	105.5
第5期末保有28物件	—	—	—	—	100.0	100.5	102.3	103.8	105.3
第6期末保有30物件	—	—	—	—	—	100.0	101.7	102.9	104.4
第7期末保有31物件	—	—	—	—	—	—	100.0	101.1	102.5
第8期末保有34物件	—	—	—	—	—	—	—	100.0	101.3

(注) 上表は、第1期から第8期までの各期末時点における保有物件（ポートフォリオ）について、当初の平均賃料単価を100.0と指数化した場合のその後の各期末時点及び平成20年2月末時点における平均賃料単価の推移を示したものです。なお、平均賃料単価とは、後記「(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ②ポートフォリオの概況 / I. 賃貸状況の概要 / (イ) 賃貸状況の概要」に定義される「全契約賃料合計」と「全賃貸面積」を各期末時点の保有物件について準用し、「全契約賃料合計」を「全賃貸面積」で除した数値として算出しています。

《各期末保有物件のポートフォリオNOI利回りの推移（単位：％）》

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
第1期末保有15物件	7.2	6.5	6.7	6.6	6.6	7.1	6.9	7.0
第2期末保有18物件	—	6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.7
第3期末保有19物件	—	—	6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4
第4期末保有23物件	—	—	—	6.1	6.0	6.2	6.1	6.2
第5期末保有28物件	—	—	—	—	5.9	6.1	6.0	6.1
第6期末保有30物件	—	—	—	—	—	6.0	5.9	6.0
第7期末保有31物件	—	—	—	—	—	—	5.7	5.8
第8期末保有34物件	—	—	—	—	—	—	—	5.8

(注) 上表は、第1期から第8期までの各期末日時点における保有物件（ポートフォリオ）について、各期における各物件の賃貸NOIをそれぞれ運用日数に基づき年換算した上で合計した金額を、取得価格の合計額で除して算出した割合に100を乗じた数値（小数点第2位を四捨五入）の推移を示したものです。

また、最近における運用の成果としては、例えば、NOF駿河台プラザビルにおいて、建物全体を賃借していた旧テナントより賃貸借契約の解約通知がなされたことを機に、賃貸オフィス市況の好機を捉え、旧テナントとの契約賃料水準を上回る賃料にて新規テナントとの間で迅速に契約を締結し、収益性及び物件価値の向上を実現したということが挙げられます。また、上記NOF駿河台プラザビルの新規テナントとの間では、契約期間を5年間とする定期借家契約を締結することで、収益の安定性を向上させました。

以下は、当該物件における新旧テナントとの賃貸借契約の概要を記載しています。

	旧テナント（1社）	新規テナント（1社）（注）
当該物件の全賃貸可能面積に占める契約面積の割合	100%	100%
解約又は入居時期	平成19年10月（解約）	平成20年2月（入居）
契約形態	普通借家契約	定期借家契約
契約期間	2年間	5年間

(注) 新規テナントは、平成20年2月1日より本物件の一部につき賃借を開始し、同年4月11日より本物件建物の全部を賃借しています。

また、賃料水準の上昇を主要因とする収益性向上等により当該物件の鑑定評価額（期末算定価格）は以下のとおり約25.7%増加しました。

価格時点	平成19年4月末日	平成19年10月末日
鑑定評価額（期末算定価格）	56.0億円	70.4億円

その他、内部成長を推進する際には、周辺競合ビルとの差別化や既存テナントの満足度向上等による物件競争力の強化を目的として、戦略的なリニューアル工事を継続的に実施してきました。

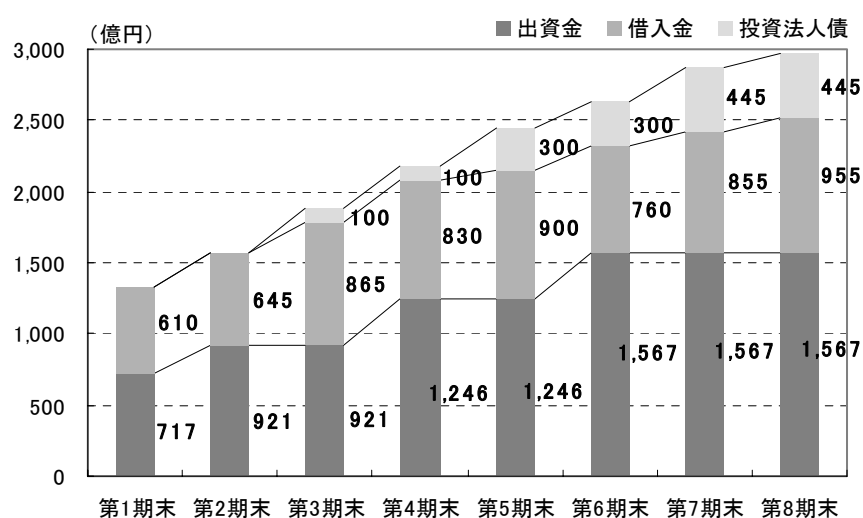
例えば、新宿野村ビルにおいては、基準階専有部（オフィススペース）の一部のフロアにおいて、天井高の引き上げ（100mm）、OA床敷設（75mm）、柔軟なレイアウト変更に対応可能なシステム天井設置等を主な内容とする最新機能を導入したリニューアル工事を行いました。その結果、リニューアル未実施フロアの直近契約テナント（平成20年2月賃貸開始）の成約賃料に対し、リニューアル完了フロアの直近契約テナント（平成20年3月賃貸開始）の成約賃料は約5%上昇しています。

③ 保守的な財務戦略の実践と安定的な財務基盤の構築

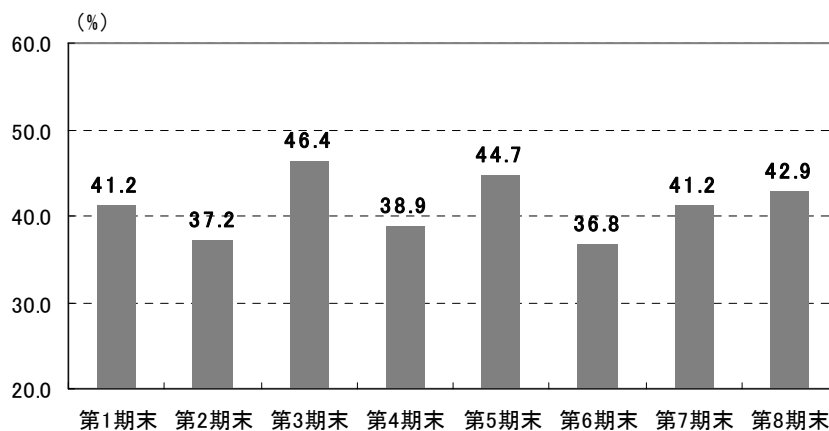
本投資法人は、前記「(1) 本投資法人の概要及び特徴 / ③ 財務の健全性と安定した資金調達力」に記載のとおり、一貫して保守的な財務戦略を実践し、安定的な資金調達力を確保してきました。

本投資法人は、以下のとおり、安定的かつ多様な資金調達を行い、また、保守的なLTV水準を維持し、適切な水準での財務コントロールを実現してきました。加えて、有利子負債の調達においては、長期の借入金・投資法人債による調達を基本とすると同時に、金利の固定化を着実に進めてきました。また、資金調達手段の多様化を図り、安定的な資金調達を可能とするため、平成20年4月24日付で短期投資法人債200億円を発行しています。

《調達資金残高の推移》

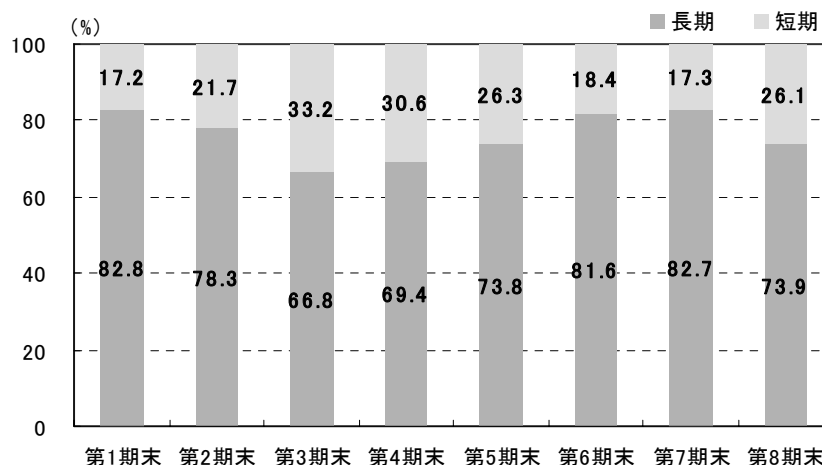


《有利子負債比率（LTV）の推移》



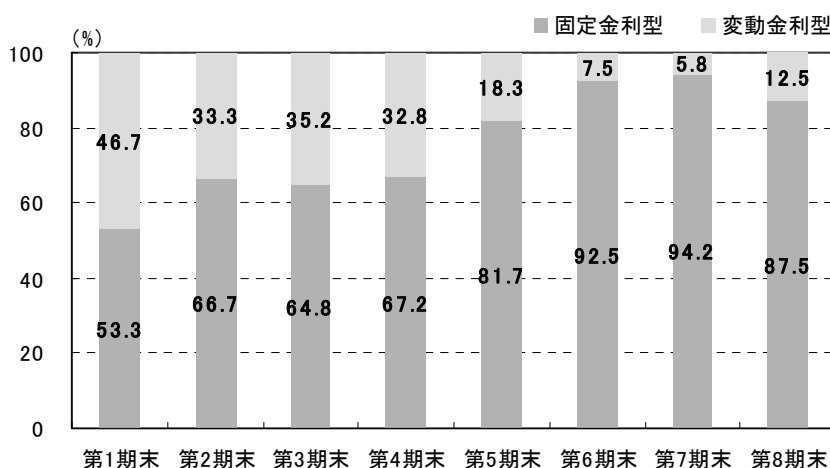
(注) 有利子負債比率（LTV）＝有利子負債総額（借入金＋投資法人債）÷総資産額×100（小数点第2位を四捨五入）

《有利子負債の長期・短期比率の推移》



(注) 長期又は短期の区分については、各期末時点を基準日とし、各期末時点の有利子負債総額に占める長期又は短期の有利子負債それぞれの合計額の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。なお、短期有利子負債には、各期末時点における1年以内返済予定長期借入金を含みます。

《金利の固定・変動比率の推移》

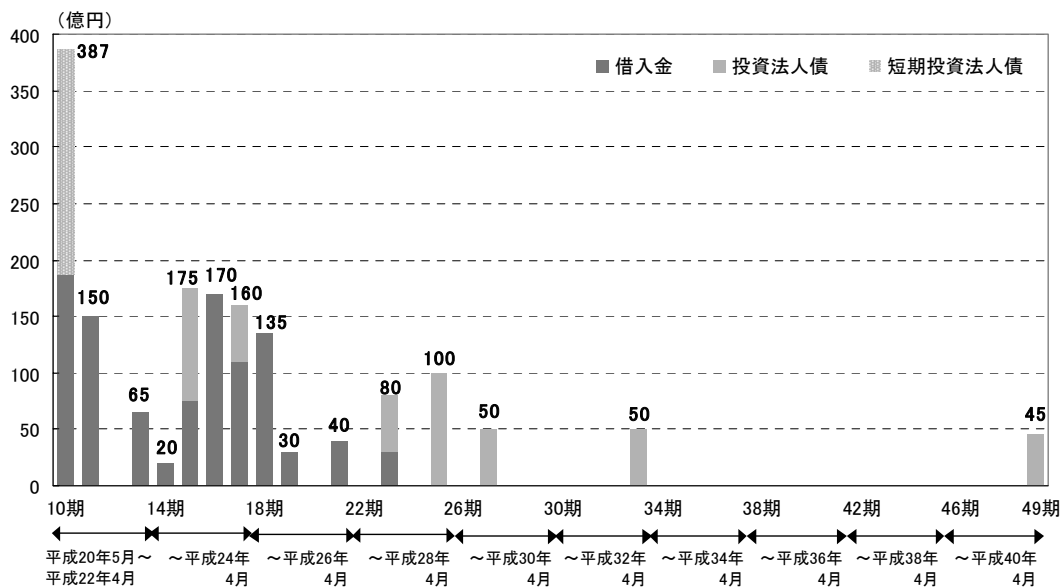


(注) 上記の有利子負債の固定・変動比率は、各期末時点における変動金利型の有利子負債の額及び固定金利型の有利子負債の額がそれぞれ有利子負債総額に占める割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。固定金利型には、金利スワップ取引等により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

また、有利子負債の調達に当たっては、特定の時期に返済期限が集中しないよう、返済期限の分散に留意する他、借入金については多様な金融機関からの調達を行い、リファイナンス（資金再調達）リスクの軽減を図っています。

本書の日付現在における返済期限の分散状況及び借入先金融機関は、それぞれ以下のとおりです。

《返済期限の分散状況》



(注) 上図は、本投資法人の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。

《借入先金融機関》

金融機関の種別	金融機関数	金融機関名
都市銀行	3	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
地方銀行	8	株式会社伊予銀行、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行、株式会社中国銀行、株式会社広島銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社京葉銀行、株式会社福岡銀行
信託銀行	4	三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、野村信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社
生命保険会社・損害保険会社	9	第一生命保険相互会社、三井生命保険株式会社、太陽生命保険株式会社、大同生命保険株式会社、住友生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社、日本生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパン、東京海上日動火災保険株式会社
政府系金融機関	1	日本政策投資銀行
その他金融機関	3	農林中央金庫、全国共済農業協同組合連合会、株式会社あおぞら銀行
合計	28	

④ 投資口1口当たりの指標と投資口価格等の推移

本投資法人は、運用開始以降、以上のような安定的な運用を行うことにより、第8期（平成19年10月期）まで連続して増収増益を達成するとともに、資産価値の向上を実現してきました。また、投資口1口当たりの指標においてもその価値を着実に高めるべく運用を行ってきました。

前記「① 外部成長の実績」及び「② 内部成長の実績」に記載のとおり、優良なオフィスビルへの厳選投資と賃料上昇を主要因とする内部成長の実現等により、ポートフォリオの鑑定評価額

は上昇し、帳簿価格との差（いわゆる含み損益）は着実に増加してきました。その結果、1口当たりの含み損益についても上昇するとともに、含み損益を考慮した1口当たりの実質的な純資産（1口当たりNAV（ネットアセットバリュー））は以下のとおり、着実に上昇しています。なお、1口当たりNAVは、便宜上1口当たり純資産額に1口当たりの含み損益を加えた金額として計算しています。

	単位	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末
運用資産の鑑定評価額合計	百万円	127,120	151,500	187,290	219,380
運用資産の帳簿価格合計	百万円	127,089	151,815	185,406	211,566
運用資産の含み損益合計	百万円	30	-315	1,883	7,813
1口当たり含み損益	円	202	-1,707	10,199	33,975
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004
1口当たりNAV	円	493,023	511,559	523,872	590,979

	単位	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
運用資産の鑑定評価額合計	百万円	261,120	294,037	340,383	366,938
運用資産の帳簿価格合計	百万円	241,901	259,449	282,130	291,853
運用資産の含み損益合計	百万円	19,218	34,587	58,252	75,084
1口当たり含み損益	円	83,572	130,074	219,075	282,374
1口当たり純資産額	円	557,492	605,499	606,315	606,510
1口当たりNAV	円	641,064	735,574	825,390	888,884

また、継続的な資産取得、賃料収入の増加等の結果、以下のとおり、第8期まで連続して1口当たり分配金の増額を実現してきました。

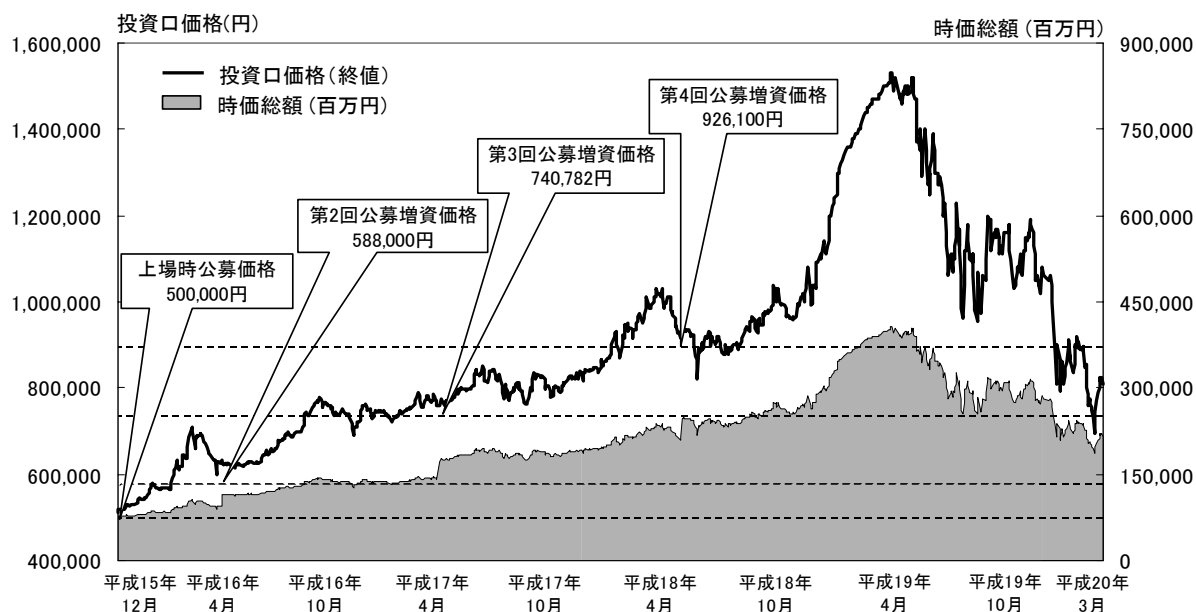
《1口当たり分配金の推移（単位：円/口）》

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918

（注）なお、第9期（平成20年4月期）については、主に保有物件に係る修繕を増加させたことにより1口当たり分配金は、第8期に比し減少を見込んでいます。

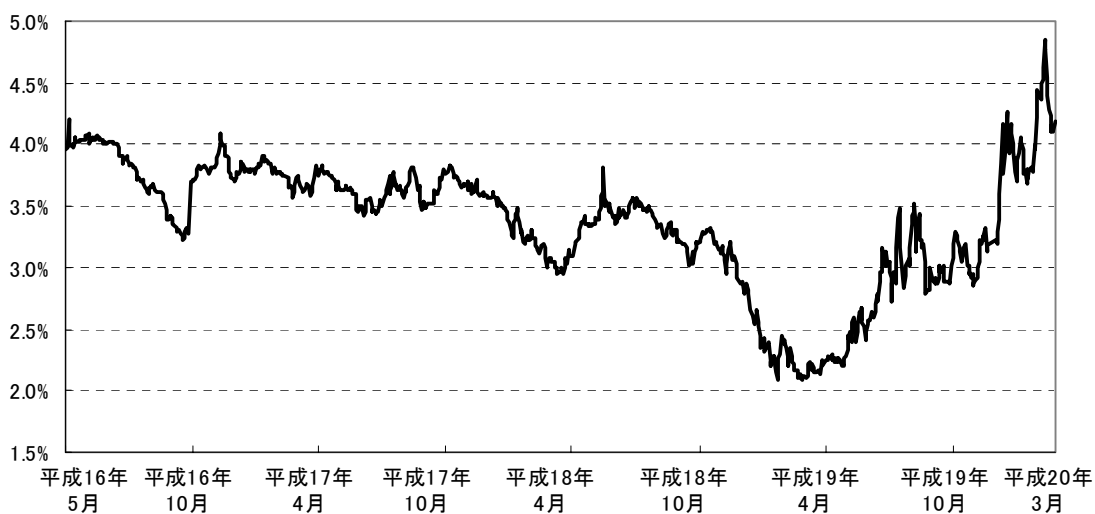
なお、平成15年12月4日（本投資法人の上場日）から平成20年3月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び時価総額並びに平成16年5月6日（第2期最初の取引日）から平成20年3月31日までの分配金利回り（年換算）の推移は、それぞれ以下のとおりです。

《投資口価格等の推移》



(注) 時価総額は、各取引日における投資口価格(終値)に発行済投資口数を乗じて算出しています。

《分配金利回り(注)の推移》



(注) 分配金利回りは、以下の計算式により各取引日毎に算出しています。

$$\text{分配金利回り} = 1\text{口当たり分配金} \times 2 \div \text{各取引日の投資口価格終値}$$

なお、上記計算において適用する1口当たり分配金は、以下のとおり、該当期の直前期の実績値です。但し、平成16年5月6日から平成16年10月29日までの間(第2期)においては、第1期の1口当たり分配金実績値(10,273円)を第1期運用日数(149日)に基づき半年(182.5日)に換算した値を用いて分配金利回りを計算しています。

該当期	対象期間	適用する1口当たり分配金 (円/口)
第2期	平成16年 5月 1日～平成16年10月31日	12,582 (第1期実績値の半年換算値)
第3期	平成16年11月 1日～平成17年 4月30日	14,114 (第2期実績値)
第4期	平成17年 5月 1日～平成17年10月31日	14,520 (第3期実績値)
第5期	平成17年11月 1日～平成18年 4月30日	15,150 (第4期実績値)
第6期	平成18年 5月 1日～平成18年10月31日	15,638 (第5期実績値)
第7期	平成18年11月 1日～平成19年 4月30日	15,905 (第6期実績値)
第8期	平成19年 5月 1日～平成19年10月31日	16,750 (第7期実績値)
第9期	平成19年11月 1日～平成20年 3月31日	16,918 (第8期実績値)

(3) 今後の運用方針

本投資法人は、従来同様、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。

① 中長期を見据えた物件運営の実践

既存テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及び賃貸マーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの戦略的な営業活動を実施し、中長期を見据えた安定的な稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることによる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、野村不動産グループのノウハウを活用して各物件に最適な管理仕様を構築し、運営管理の一層の効率化を通じて安定的な収益の確保を目指します。

さらに、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。

② 保守的な財務戦略の継続

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、引き続き保守的なLTV水準、長期固定金利での資金調達、返済期限の分散、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 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）とともに、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逡減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件を厳選し効果的に投資するため、引き続き、物件売却情報の積極的かつ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投資調査（デューディリジェンス）を行ってまいります。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協調を活かした情報収集力の強化による取引機会の獲得、マーケット・リサーチ、エンジニアリング等の専門的なノウハウを結集させた価格査定力（プライシング力）の強化、売買市場における信用力の強化等を図ってまいります。

(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要

① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、参照有価証券報告書の提出日以降本書の日付までの期間において、下表「第9期取得資産」に記載の資産を取得しています。また、下表「取得予定資産」に記載の資産について信託受益権売買契約を締結しており、今後取得する予定です。第9期取得資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要は、それぞれ以下の各表に記載のとおりです。各表については、特段の記載のない限り以下の説明に従って概要を記載しており、また、表中の各数値は、特段の記載のない限り平成20年2月末日現在のものを記載しています。

《第9期取得資産》

物件名称	特定資産の種類	売買契約締結日	取得日	取得価格 (百万円)
J C B札幌東ビル	不動産	平成20年2月8日	平成20年2月8日	3,700
東宝江戸川橋ビル	不動産	平成20年3月28日	平成20年3月28日	2,080
S O R A新大阪2 1	不動産	平成20年3月28日	平成20年4月25日	19,251

《取得予定資産》

物件名称	特定資産の種類	売買契約締結日	取得予定日	取得予定価格 (百万円)
N O F天神南ビル	信託受益権	平成20年4月18日	平成21年3月までの 間で売主と別途合意 する日(注)	3,750 ~4,100 (注)

(注) 信託受益権売買契約の取決めに従い、テナント誘致状況(稼働率及び平均賃料等)に応じて平成20年9月26日、平成20年12月26日又は平成21年3月27日のいずれかの日に取得する予定です。また、テナント誘致状況により物件の収益性が変わりうるため、収益性に連動して上記範囲内で取得価格が決定されます。

A. 物件名、種類及び所在地等の記載について

- ・「所在地」(住居表示を除きます。)、「竣工日」、「構造」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「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に対する比率(%)で示したものを意味します。
- ・「賃貸可能面積」については、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の合計面積を記載しています(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。)。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約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。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法(昭和25年法律第201号)、都市計画法(昭和43年法律第100号)等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「PM委託先」については、第9期取得資産は本書の日付現在において不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社、取得予定資産は本投資法人が取得後に不動産管理業務の委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

なお、第9期取得資産には、本書の日付現在、担保権は設定されていません。もともと、本投資法人は、後記「(5) 資金調達の状況」に記載のとおり、金融機関から借入れを行っており、また、将来も行うことを予定しています。さらに、本投資法人は本書の日付現在、投資法人債・短期投資法人債を発行しており、また、将来も発行する可能性があります。かかる借入れ又は投資法人債・短期投資法人債の発行に伴い、本投資法人が現に保有し、又は将来取得する資産の一部又は全部に担保権を設定する可能性があります。

B. 特記事項について

＜特記事項＞の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「法規制」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「越境物」及び「その他」等の分類をもって記載しています。

- ・「法規制」として、法令・諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
- ・「権利形態等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載しています。
- ・「共有者・区分所有者との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定内容等の主なものを記載しています。
- ・「越境物」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合の主なものを記載しています。
- ・「その他」として、構造上、設備上又は機能上の障害等のうち主なものを記載しています。

C. 稼働率の推移について

第9期取得資産についての＜稼働率の推移＞は、平成16年から平成19年までの各年3月末日時点及び平成20年2月末日時点につき、第9期取得資産の前所有者又は前受益者から提供を受けた情報及び平成20年2月末日時点において有効な当該物件に関する賃貸借契約に基づき、それぞれ賃貸可能面積に占める同時点の賃貸面積の割合を記載しています。

なお、賃貸面積とは、各資産の賃貸可能面積に含まれ、かつその時点において実際に賃貸借契約が締結されて貸付けが行われている面積をいいます。

D. 鑑定評価について

＜鑑定評価サマリー＞において記載されている数値及び記載内容は、第9期取得資産及び取得予定資産に関し、それぞれ不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に基づき記載されたものです。

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等が、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ととどまります。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等、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、鑑定評価の算定に当たっては、原価法及び収益還元法（直接還元法及びDCF法）が適用されています。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なり得る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ことにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカунティッド・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。

物件名：J C B札幌東ビル（注1）

特定資産の種類	不動産		取得日	平成20年2月8日	
取得価格	3,700百万円		鑑定評価額	3,740百万円 (価格時点：平成20年1月1日) (評価機関：財団法人日本不動産研究所)	
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番1			
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注2）			
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線、南北線、東西線「大通」駅				
竣工日	昭和41年10月26日		用途	事務所・店舗・車庫	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建		PML	2%（清水建設株式会社作成の平成19年12月21日付建物地震リスク評価報告書によります。）	
敷地面積	1,904.64㎡	延床面積	9,062.04㎡	賃貸可能面積	9,062.04㎡
建ぺい率	100%（注3）	容積率	800%	テナントの総数	1
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
PM委託先	大星ビル管理株式会社		売主	株式会社ジェーシービー	
<p>（注1）本書の日付現在における名称は「札幌東ビル」ですが、今後当該名称に変更する旨売主（現テナント）と合意しています。本書においては以下本物件の名称を「J C B札幌東ビル」と表記します。</p> <p>（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>（注3）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>					
<p><特記事項> <その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に附属する工作物の一部（屋上広告物等）について、建築基準法に定める手続きが完了していないものがありますが、当該工作物については、売主の負担で撤去し、建築基準法に定める手続きに従い再設置する予定です。なお本書の日付現在、かかる対応は未了です。 本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、施工されていますが、伊藤組土建株式会社が平成17年10月に実施した耐震診断によれば、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。 					

<稼働率の推移>

平成16年3月末日	平成17年3月末日	平成18年3月末日	平成19年3月末日	平成20年2月末日
—	—	—	100.0%	100.0%

（注）売主によれば、平成19年3月より売主が本物件の全体を使用しているため、同月末時点の稼働率は100.0%と記載しています。それ以前については、売主は第三者に建物の一部を賃貸していましたが、その賃貸状況に関する情報提供を受けていないため、稼働率は記載していません。

<鑑定評価サマリー>

物件名	J C B札幌東ビル
-----	------------

鑑定評価額	3,740,000,000円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成20年1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,740,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	3,800,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	275,040,000	
ア) 可能総収入	275,040,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	0	一棟賃貸を前提に稼働率100%にて査定
(2) 運営費用	82,376,000	
維持管理費	49,440,000	過年度実績、予定維持管理業務費等を参考に査定
水道光熱費	0	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	8,888,000	株式会社竹中工務店作成のエンジニアリング・レポートを参考に査定
PMフィー	2,921,000	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に査定
テナント募集費用等	0	長期の定期借家契約であることから、テナント入れ替えコストは還元利回りで考慮することが妥当と判断し計上しない
公租公課	20,304,000	固定資産税・都市計画税課税標準額及び償却資産申告書を参考に査定
保険料	823,000	見積額等を参考に査定
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	192,664,000	
(4) 一時金の運用益等	3,060,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	20,740,000	株式会社竹中工務店作成のエンジニアリング・レポートを参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	174,984,000	
(7) 還元利回り	4.6%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個性性を考慮して査定
DCF法による価格	3,740,000,000	
期間収益割引率	4.7%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	3,620,000,000	
土地比率	64.9%	
建物比率	35.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>本物件は、地下鉄東豊線「大通」駅に近接し、オフィス需要に加え商業需要も見込まれる、交通利便性・視認性に優れた中層店舗付事務所ビルである。株式会社ジェーシービーの北海道支社として、平成30年2月7日までの10年間の定期建物賃貸借契約が締結されており、中長期にわたる安定的な運用が期待できると考えられる。また、建物は築後41年経過しているが、個別空調化、OAフロア敷設等の大規模な改修工事が行われており、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を有していること等により相応の市場競争力を有している。当該地域はオフィスニーズも高く、札幌市の中心部にも近いこともあり、将来的には容積率を活かした建物建替えに対する期待性も有していると考えられる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

物件名：東宝江戸川橋ビル

特定資産の種類	不動産		取得日	平成20年3月28日	
取得価格	2,080百万円		鑑定評価額	2,080百万円 (価格時点：平成20年3月1日) (評価機関：財団法人日本不動産研究所)	
所在地	地番	東京都文京区関口一丁目240番1他2筆			
	住居表示	東京都文京区関口一丁目24番8号			
主な利用駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅				
竣工日	平成5年3月16日		用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		PML	14% (清水建設株式会社作成の平成19年9月14日付建物地震リスク評価報告書によります。)	
敷地面積	710.40㎡	延床面積	3,405.76㎡	賃貸可能面積	2,058.97㎡
建ぺい率	100% (注)	容積率	500%	テナントの総数	7
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
PM委託先	株式会社ザイマックスアクシス		売主	オリックス不動産株式会社	
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。					
<p><特記事項> <その他> ・本物件のうち土地の一部に環境法令に基づく基準に適合しない土壌が存在しますが、今後遅滞なく、売主の負担でこれを除去する予定です。 なお本書の日付現在、かかる対応は未了です。</p>					

<稼働率の推移>

平成16年3月末日	平成17年3月末日	平成18年3月末日	平成19年3月末日	平成20年2月末日
—	—	100.0%	91.1%	100.0%

(注) 平成17年3月末日以前の稼働率については、売主から賃貸状況に関する情報提供を受けていないため、記載していません。

<鑑定評価サマリー>

物件名	東宝江戸川橋ビル
鑑定評価額	2,080,000,000円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成20年3月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,080,000,000	直接還元法及びDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,120,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	147,906,000	
ア) 可能総収入	154,031,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	6,125,000	中長期的な稼働率を勘案し査定
(2) 運営費用	42,605,000	
維持管理費	10,086,000	類似不動産の建物管理費、見積額等を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	12,170,000	過年度実績額にもとづき、貸室部分の稼働率を考慮して計上
修繕費	3,233,000	過年度実績額を参考に、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上
PMフィー	2,958,000	類似不動産の建物管理費、見積額等を参考に査定
テナント募集費用等	929,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した金額を計上
公租公課	12,664,000	平成19年度実績を計上
保険料	277,000	類似の建物の保険料、見積額等を考慮して計上
その他費用	288,000	有線音楽放送聴取料を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	105,301,000	
(4) 一時金の運用益等	1,751,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	7,543,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額を勘案し査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	99,509,000	
(7) 還元利回り	4.7%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による価格	2,040,000,000	
期間収益割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	1,880,000,000	
土地比率	68.9%	
建物比率	31.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅周辺の商業地域に存し、新目白通りに面した視認性の高い中規模のオフィスビルであり、飯田橋を始めとする都心中心部に近接していることから、オフィスエリアとして一定の地位を有しており、近年の都心中心部におけるオフィス需要の逼迫状況等を鑑みると、当該地域のオフィス立地も安定しているものと思料する。また、対象建物は、平成5年竣工、個別空調、オフィスレイアウトのし易いフロア形状、約70坪の基準階面積等の建物条件を有しており、都心中心部への近接性とワンフロア単位での使用を志向するテナント等に対する訴求力は高いと考えられる。よって、対象不動産は、相応の競争力を有し、将来にわたって安定した賃貸需要を享受することが可能であると見込まれる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名：SORA新大阪21

特定資産の種類	不動産		取得日	平成20年4月25日	
取得価格	19,251百万円		鑑定評価額	18,600百万円 (価格時点：平成20年3月1日) (評価機関：株式会社ヒロ&リーエスネットワーク)	
所在地	地番	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番17他1筆			
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号			
主な利用駅	JR線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅				
竣工日	平成6年7月26日		用途	事務所・店舗・駐車場・体育館・劇場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建		PML	9% (清水建設株式会社作成の平成20年3月5日付建物状況評価報告書によります。)	
敷地面積	4,864㎡	延床面積	38,252.92㎡	賃貸可能面積	21,653.31㎡
建ぺい率	100% (注1)	容積率	671.3% (注2)	テナントの総数	20
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
PM委託先	株式会社ザイマックスアクシス		売主	住友信託銀行株式会社	
<p>(注1) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注2) 本物件に適用される容積率は本来600%であるところ、建築基準法第59条の2及び第86条に基づき割増を受け、適用される容積率は、671.3%となっています。</p>					
<p><特記事項> ・該当事項はありません。</p>					

<稼働率の推移>

平成16年3月末日	平成17年3月末日	平成18年3月末日	平成19年3月末日	平成20年2月末日
89.9%	94.3%	94.7%	94.4%	93.8%

<鑑定評価サマリー>

物件名	SORA新大阪21
鑑定評価額	18,600,000,000円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成20年3月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	18,600,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	18,600,000,000	DCF法におけるキャッシュフロー表1～11年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	1,333,141,035	
ア) 可能総収入	1,372,262,409	現行賃料、市場賃料水準を考慮して査定
イ) 空室損失等	39,121,374	現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	458,150,834	
維持管理費	128,412,545	見積額等を参考に査定
水道光熱費	148,384,000	過去の実績を基に査定
修繕費	37,945,417	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書を参考に査定
PMフィー	16,346,538	予定額を参考に査定
テナント募集費用等	5,898,021	一般的水準に基づき査定
電波障害対策費	5,321,959	見積額等を参考に査定
公租公課	111,680,834	平成19年度実績値を基に査定
保険料	4,161,520	見積額等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	874,990,201	
(4) 一時金の運用益等	8,137,857	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	83,602,667	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	799,525,391	
(7) 還元利回り	4.3%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による価格	18,600,000,000	
期間収益割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	14,800,000,000	
土地比率	64.8%	
建物比率	35.2%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、幹線道路沿いに高層の店舗付き事務所ビルが建ち並ぶ業務系商業地域に存しており、東海道・山陽新幹線を始め、JR東海道本線・地下鉄御堂筋線等が乗り入れるターミナル駅である「新大阪」駅に近接した、地上21階建、延床面積約11,500坪、基準階面積約300坪のランドマーク的な建物である。「新大阪」エリアは、①東京へのアクセス重視、②大阪都心部に近接した高スペックビルを志向、③後背住宅地をターゲットとする営業拠点等の幅広いテナントニーズが存在しているが、対象建物は平成6年竣工、天井高2,700mm、個別空調、駐車台数202台等のこれらのテナントニーズに応えられる建物条件を備えている。また、対象土地は大規模で整形な三方路面地であり利用効率に優れるなど、事務所・店舗立地としてのポテンシャルが高い。よって、対象不動産は、相応の競争力を有すると認められ将来にわたって当該地域において安定した賃貸需要を享受することが可能であると見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

物件名：NOF天神南ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得予定日	平成21年3月までの間で売主と別途合意する日 (注1)	
取得予定価格	3,750百万円～4,100百万円 (注1)		鑑定評価額	3,950百万円 (価格時点：平成20年4月1日) (評価機関：財団法人日本不動産研究所)	
所在地	地番	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6号15番			
	住居表示	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号			
主な利用駅	福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、西日本鉄道天神大牟田線「福岡(天神)」駅・「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅				
竣工日	平成20年2月18日		用途	事務所	
構造	鉄骨造陸屋根10階建		PML	1% (清水建設株式会社作成の平成20年4月16日付建物状況評価報告書によります。)	
敷地面積	745.32㎡	延床面積	4,603.61㎡ (注2)	賃貸可能面積	3,834.35㎡
建ぺい率	100% (注3)	容積率	600%	テナントの総数	—
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
PM委託先	株式会社ザイマックスアクシス		売主	合同会社グローバル・インベストメント・パートナーズ1号	
<p>(注1) 信託受益権売買契約の取決めに従い、売主によるテナント誘致状況(稼働率及び平均賃料等)に応じて平成20年9月26日、平成20年12月26日又は平成21年3月27日のいずれかの日に取得する予定です。また、テナント誘致状況により物件の収益性が変わらうため、収益性に連動して3,750百万円～4,100百万円の範囲内で取得価格が決定されます。</p> <p>(注2) 附属建物(駐車場部分)の面積52.69㎡を含みます。</p> <p>(注3) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>					
<p><特記事項> <法規制> ・本物件の北西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北西側現況道路境から約3.4m後退し、敷地面積が約72.43㎡減少します。</p>					

<鑑定評価サマリー>

物件名	NOF天神南ビル
鑑定評価額	3,950,000,000円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成20年4月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,950,000,000	直接還元法による価格、DCF法による価格を同等に関連づけて査定試算
直接還元法による価格	4,000,000,000	
(1) 運営収益 (ア-イ)	226,054,000	
ア) 可能総収入	234,540,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	8,486,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	40,056,000	
維持管理費	14,000,000	類似不動産の水準、予定維持管理業務費等を参考に査定
水道光熱費	0	賃借人から徴収する収入でまかなうことを想定して計上しない
修繕費	2,353,000	類似不動産の水準、エンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費等を考慮のうえ査定
PMフィー	3,678,000	類似不動産の水準、予定契約条件に基づく報酬料等を参考に査定
テナント募集費用等	1,483,000	予定契約条件、賃借人の想定回転期間を基に査定
公租公課	18,160,000	固定資産税・都市計画税課税標準額及び再調達原価等を基に査定
保険料	382,000	見積額等を参考に査定
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	185,998,000	
(4) 一時金の運用益等	3,114,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,009,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費等を勘案のうえ査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	188,103,000	
(7) 還元利回り	4.7%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,890,000,000	
期間収益割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,850,000,000	
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	本物件は、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、西日本鉄道天神大牟田線「福岡(天神)」駅・「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅などの複数駅が利用可能な、平成20年2月竣工の新築事務所ビルである。当該立地は、福岡市の業務・商業の中心である「天神」に近接し、周辺には平成16年竣工の「BiVi福岡」(商業施設)、「電気ビル(九州電力本社ビル)」等が建ち並び、同ビルの建替計画や近接する「渡辺通北土地地区画整理事業」等により、将来的な発展が期待できるエリアである。建物は、個別空調、OAフロア、高性能のセキュリティ設備、基準階面積約120坪(3分割対応可)、天井高2,750mm等の建物条件を有しており、視認性の高い新築建物として、中長期にわたり安定的にテナント需要に応えることができると判断される。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

② ポートフォリオの概況

A. 価格及び投資比率

取得済資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格、鑑定評価額及び投資比率は以下のとおりです。

地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額（百万円）（注2）					投資比率 (%) (注3)	
			直接還元法		DCF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 (%)		
取得済資産									
東京 都心部	新宿野村ビル（注4）	38,730	70,900	76,200	4.1	68,600	4.3	4.4	17.9
	JALビルディング	33,080	32,900	33,200	4.6	32,800	4.2	4.9	8.3
	NOF日本橋本町ビル	20,600	26,700	26,800	4.7	26,600	4.6	5.0	6.8
	天王洲パークサイドビル	14,800	22,000	22,500	4.6	21,800	4.6	4.9	5.6
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	13,900	14,100	4.1	13,800	3.8	4.3	3.5
	セコムメディカルビル	11,500	11,600	11,600	4.2	11,500	3.9	4.2	2.9
	NOF芝ビル	10,000	10,800	11,100	4.7	10,700	4.4	4.9	2.7
	西新宿昭和ビル	8,800	10,200	10,400	4.6	9,900	4.9	4.7	2.6
	NOF溜池ビル	7,400	8,310	8,410	4.4	8,200	4.7	4.5	2.1
	NOF品川港南ビル	5,500	6,780	6,910	5.3	6,730	5.3	5.6	1.7
	NOF駿河台プラザビル	5,150	7,040	7,010	5.2	7,050	5.1/5.3 (注5)	5.5	1.8
	八丁堀NFビル	3,160	3,160	3,250	4.8	3,120	4.8	5.1	0.8
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,790	3,720	5.2	3,820	5.2	5.5	1.0
	NOF南新宿ビル	2,280	2,870	2,870	4.7	2,870	4.9	5.0	0.7
東京都心部合計（14物件）		176,080	230,950	238,070	—	227,490	—	—	58.4
東京 周辺部	NOF東陽町ビル	7,550	8,830	8,880	5.6	8,810	5.6	5.9	2.2
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注6)	7,660	7,440	5.8	7,760	5.9	6.2	1.9
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,080	2,120	4.7	2,040	4.5	4.9	0.5
	クリスタルパークビル	3,700	4,100	4,210	4.8	3,990	5.1	4.9	1.0
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	5,580	5,790	5.3	5,490	5.5	5.6	1.4
	NOF川崎東口ビル	9,500	10,100	10,600	5.0	10,100	5.0	5.3	2.6
	NOF横浜西口ビル	5,050	7,800	9,793	5.4	7,800	5.1	5.9	2.0
	NOF新横浜ビル	3,600	4,420	4,620	5.9	4,330	5.7	6.2	1.1
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,860	2,920	5.1	2,860	5.1	5.3	0.7
東京周辺部合計（9物件）		44,179	53,430	56,373	—	53,180	—	—	13.5

地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)					投資比率 (%) (注3)	
			直接還元法		DCF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	6,928	7,315	5.2	6,928	5.0	5.8	1.8
	JCB札幌東ビル	3,700	3,740	3,800	4.6	3,740	4.7	4.5	0.9
	北三条ビルディング	3,430	3,020	3,230	5.1	3,020	5.1	5.3	0.8
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,430	3,510	5.6	3,340	5.4	5.9	0.9
	NOF宇都宮ビル	2,970	3,570	3,590	5.9	3,560	5.8	6.2	0.9
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,790	3,980	4.9	3,790	4.9	5.2	1.0
	オムロン京都センタービル	23,700	24,200	24,300	5.0	24,200	4.5	4.9	6.1
	SORA新大阪21	19,251	18,600	18,600	4.3	18,600	4.3	4.5	4.7
	NOF御堂筋ビル	12,900	14,000	14,200	4.8	13,800	5.1	4.9	3.5
	野村不動産大阪ビル	6,410	11,000	11,100	5.2	10,900	5.4	5.5	2.8
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	6,610	6,710	5.2	6,570	5.4	5.5	1.7
	NOF神戸海岸ビル	3,280	3,460	3,460	5.8	3,460	5.8	6.1	0.9
	広島立町NOFビル	2,100	2,060	2,260	5.6	2,270	5.4	5.8	0.5
	野村不動産広島ビル	1,930	2,570	2,690	6.0	2,740	6.2	6.3	0.7
その他地方都市合計 (14物件)		97,181	106,978	108,745	—	106,918	—	—	27.1
取得済資産 小計 (37物件)		317,440	391,358	403,188	—	387,588	—	—	99.0

地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)					投資比率 (%) (注3)	
			直接還元法		DCF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 (%)		
取得予定資産									
その他 地方 都市	NOF天神南ビル	3,925 (注7)	3,950	4,000	4.7	3,890	4.5	4.9	1.0
取得済資産・取得予定資産 合計 (38物件)		321,365	395,308	407,188	—	391,478	—	—	100.0

(注1) 「取得 (予定) 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) 「鑑定評価額」は、第8期末 (平成19年10月末日) 時点の保有資産については平成19年10月31日を価格時点として、また「JCB札幌東ビル」については平成20年1月1日、「東宝江戸川橋ビル」及び「SORA新大阪21」については平成20年3月1日、「NOF天神南ビル」については平成20年4月1日をそれぞれ価格時点として、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」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 (各価格時点におい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DCF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
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF神田岩本町ビル、NOF南新宿ビル、NOF東陽町ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、フェアレ立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、北三条ビルディング、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
財団法人日本不動産研究所	セコムメディカルビル、東宝江戸川橋ビル、JCB札幌東ビル、オムロン京都センタービル、NOF天神南ビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル、NOF御堂筋ビル
大和不動産鑑定株式会社	JALビルディング、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル、広島立町NOFビル
株式会社中央不動産鑑定所	NOF横浜西口ビル、札幌ノースプラザ

- (注3) 「投資比率」は、鑑定評価額に基づき、各資産の鑑定評価額が取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額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4) 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及び鑑定評価額は、この準共有持分の価格です。
- (注5) 当該物件の割引率は、1年目から5年目については5.1%、6年目から11年目については5.3%が適用されています。
- (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。
- (注7) 「NOF天神南ビル」の取得価格については、信託受益権売買契約の取決めに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して、3,750百万円～4,100百万円の範囲内で決定されるため、本書の日付現在、当該取得予定価格は決定していません。上記表中においては、当該物件の取得予定価格は便宜的に前記取得予定価格の決定範囲の中央値である3,925百万円で取得するものと仮定して記載しています。

B. 建物の概要

取得済資産及び取得予定資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料収入、対総年間賃料収入比率）は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成20年2月末日現在のものです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)	
取得済資産											
事務所 (注9)	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,589.26	30,117.06	95.3	82	3,473	14.7	
		JAL ビルディング	SRC・RC B2/26F	平成8年6月	42,084.11	42,084.11	100.0	1	(注10)	(注10)	
		NOF 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和36年4月 昭和43年4月増築	19,233.25	19,233.25	100.0	12	1,675	7.1	
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.60	18,051.60	100.0	15	1,370	5.8	
		NOF渋谷公園 通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和62年9月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	685	2.9	
		セコムメディカル ビル	S・SRC B1/7F	平成17年2月	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注10)	(注10)	
		NOF芝ビル	SRC・S B1/7F	平成3年3月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	595	2.5	
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和57年4月	5,663.19	5,663.19	100.0	21	606	2.6	
		NOF溜池ビル	SRC B1/9F	昭和34年8月	4,715.20	4,715.20	100.0	13	417	1.8	
		NOF品川 港南ビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,850.99	7,850.99	100.0	5	456	1.9	
		NOF駿河台 プラザビル	S・RC B1/8F	平成9年4月	4,160.94	4,160.94	100.0	2	(注10)	(注10)	
		八丁堀NFビル	SRC B1/9F	平成2年10月	2,854.83	2,854.83	100.0	8	195	0.8	
		NOF神田 岩本町ビル	SRC 9F	昭和63年7月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	275	1.2	
		NOF南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	183	0.8	
	東京都心部合計 (14物件)		—	—	—	163,150.96	161,678.76	99.1	185	(注11)	(注11)
	東京 周辺部	NOF東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年11月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注10)	(注10)	
		NOFテクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成2年9月	13,683.46	13,683.46	100.0	14	747	3.2	
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成5年3月	2,058.97	2,058.97	100.0	7	113	0.5	
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成3年10月	3,900.85	3,900.85	100.0	11	236	1.0	
		ファーレ立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成6年12月	6,853.38	6,853.38	100.0	17	438	1.9	
		NOF川崎 東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和63年3月	8,253.41	8,253.41	100.0	27	588	2.5	
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和60年10月	6,817.76	6,817.76	100.0	31	460	2.0	
NOF新横浜ビル		SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	8,074.83	100.0	3	(注10)	(注10)		
横浜大通り公園ビル		S・RC B1/11F	平成元年3月	4,236.46	3,981.63	94.0	14	184	0.8		
東京周辺部合計 (9物件)		—	—	—	72,097.29	71,842.46	99.6	125	(注11)	(注11)	

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)
事務所 (注9)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和56年8月	13,630.21	12,001.84	88.1	40	569	2.4
		J C B札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和41年10月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注10)	(注10)
		北三条ビルディング	SRC・S B1/9F	昭和63年3月	5,060.45	4,894.70	96.7	17	186	0.8
		NOF仙台 青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和43年7月	6,165.00	5,994.29	97.2	28	281	1.2
		NOF宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,887.40	5,861.90	99.6	24	288	1.2
		NOF名古屋 柳橋ビル	S B2/12F	平成3年3月	4,655.74	4,655.74	100.0	12	277	1.2
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成12年7月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注10)	(注10)
		SORA新大阪2 1	SRC B2/21F	平成6年7月	21,653.31	20,312.19	93.8	20	1,035	4.4
		NOF御堂筋ビル	SRC B2/10F	昭和49年4月	12,240.88	12,240.88	100.0	16	838	3.6
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和58年12月	16,977.79	16,830.04	99.1	27	881	3.7
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	11,305.27	97.8	17	573	2.4
		NOF神戸 海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成10年2月	6,425.16	6,029.86	93.8	32	306	1.3
		広島立町 NOFビル	SRC B2/12F	昭和41年11月	4,434.58	3,349.48	75.5	23	160	0.7
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和51年7月	7,906.92	7,306.07	92.4	15	362	1.5
その他地方都市合計 (14物件)		—	—	—	160,275.00	154,461.14	96.4	273	(注11)	(注11)
取得済資産 小計 (37物件)		—	—	—	395,523.25	387,982.36	98.1	583	23,591 (注12)	100.0

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)
取得予定資産										
事務所 (注9)	その他 地方 都市	NOF天神南ビル	S 10F	平成20年2月	(3,834.35)	—	—	—	—	—
取得済資産・取得予定資産 合計 (38物件)		—	—	—	395,523.25	387,982.36	98.1	583	23,591 (注12)	100.0

(注1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。

なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF仙台青葉通りビルについては地下2階付地上8階塔屋3階、広島立町NOFビルについては地下2階付地上9階塔屋3階、とそれぞれ記載されています。

(注2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。NOF溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。

(注3) 「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、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）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。

数値が（ ）内に記載されている資産は、平成20年2月末日現在において未竣工又は竣工後間もない資産（以下「未稼働資産」といいます。また、平成20年2月末日現在において未稼働資産に該当しない資産を以下「稼働資産」といいます。）です。また、「取得済資産小計」及び「取得済資産・取得予定資産 合計」欄における賃貸可能面積は、いずれも稼働資産の賃貸可能面積の合計を記載しています。なお、平成20年2月末日現在における稼働資産及び未稼働資産の賃貸可能面積の合計は、399,357.60㎡です。

(注4) 「賃貸面積」とは、平成20年2月末日現在における稼働資産について、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、JALビルディングについては、その共用部分につき、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。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。

- (注5) 「稼働率」とは、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、「取得済資産 小計」及び「取得済資産・取得予定資産 合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する稼働資産の賃貸可能面積合計に占める当該区分に属する稼働資産の賃貸面積合計の割合として求めています（いずれも小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注6) 「テナントの総数」とは、平成20年2月末日現在における稼働資産におけるテナントの総数を記載しています。なお、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）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。また、合計のテナントの総数は、1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を記載しています。
- (注7) 「年間賃料収入」とは、平成20年2月末日現在における稼働資産について、同日現在において有効な賃貸借契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍にした金額です（百万円未満は切り捨てて記載しています。）。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、新宿野村ビルの契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料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て算出しています。
- (注8) 「対総年間賃料収入比率」とは、平成20年2月末日現在における稼働資産について、年間賃料収入の合計額に占める、各物件の年間賃料収入の割合（小数点第2位を四捨五入）をいいます。
- (注9) 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10) 当物件については、やむを得ない事情により「年間賃料収入」及び「対総年間賃料収入比率」を開示していません。
- (注11) 各地域別合計における「年間賃料収入」及び「対総年間賃料収入比率」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12) やむを得ない事情により「年間賃料収入」を開示していない物件に係る年間賃料収入を含む数値です。

C. 信託受益権の概要

取得済資産及び取得予定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資産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月末日	信託受益権 (準共有持分の割合 50.1%)
JALビルディング	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成27年3月末日	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24年2月末日	信託受益権(100%)
天玉洲パークサイドビル	住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成26年2月末日	信託受益権(100%)
NOF渋谷公園通りビル	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%)
セコムメディカルビル	－	－	－	－
NOF芝ビル	住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成23年9月30日	信託受益権(100%)
西新宿昭和ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月15日	平成24年3月末日	信託受益権(100%)
NOF溜池ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月末日	信託受益権(100%)
NOF品川港南ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月末日	信託受益権(100%)
NOF駿河台プラザビル	住友信託銀行株式会社	平成16年2月27日	平成26年2月末日	信託受益権(100%)
八丁堀NFビル	中央三井信託銀行株式会社	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	中央三井信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月末日	信託受益権(100%)
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25年3月末日	信託受益権(100%)
NOF東陽町ビル(注1)	住友信託銀行株式会社	平成13年9月13日	平成23年9月12日	信託受益権(100%)
		平成14年8月22日		信託受益権(100%)
NOFテクノポート カマタセンタービル	中央三井信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月30日	信託受益権(100%)
東宝江戸川橋ビル	－	－	－	－
クリスタルパークビル	－	－	－	－
ファール立川 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月末日	信託受益権(100%)
NOF川崎東口ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月末日	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24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%)
JCB札幌東ビル	－	－	－	－
北三条ビルディング	－	－	－	－
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25年2月末日	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23年7月4日	信託受益権(100%)
NOF名古屋柳橋ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月末日	信託受益権(100%)
オムロン京都センタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成33年3月29日	信託受益権(100%)
SORA新大阪21	－	－	－	－
NOF御堂筋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成25年2月末日	信託受益権(100%)
野村不動産大阪ビル	住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権(100%)
野村不動産四ツ橋ビル	住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権(100%)
NOF神戸海岸ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成14年5月10日	平成24年4月末日	信託受益権(100%)
広島立町NOFビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成25年2月末日	信託受益権(100%)
野村不動産広島ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権(100%)
NOF天神南ビル(注2)	中央三井信託銀行株式会社	平成18年12月19日	平成25年3月31日	信託受益権(100%)

(注1) 当該資産は、共有持分(2分の1)につき平成13年9月13日に信託設定された後、残る共有持分(2分の1)についても平成14年8月22日に別途信託設定されたため、本書の日付現在2つの信託受益権に分かれています。

(注2) 本書の日付現在における当該資産の信託受託者と現受益者との間の信託契約期間を記載しています。本投資法人は、当該資産取得後も中央三井信託銀行株式会社を信託受託者として信託受益権を保有する予定ですが、信託契約期間は未定です。

D. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、取得済資産及び取得予定資産の取得に際して、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、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。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、取得済資産及び取得予定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14年11月28日	－	4,008	4,094,709
JALビルディング（注5）	株式会社竹中工務店	平成16年11月19日	－	1,526	717,050
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成15年 3月31日	－	－	1,107,815
天王洲パークサイドビル(注5)	清水建設株式会社	平成16年 1月 9日	－	1,000	733,336
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	平成16年 8月25日	－	11,801	314,136
セコムメディカルビル	株式会社竹中工務店	平成18年 8月 9日	－	－	10,910
NOF芝ビル	清水建設株式会社	平成16年 3月12日	－	2,950	302,283
西新宿昭和ビル（注5）	清水建設株式会社	平成17年11月11日	－	900	230,233
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	平成17年 8月25日	－	5,500	199,776
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	平成15年 3月31日	－	3,900	376,993
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成16年 1月 9日	－	2,000	90,370
八丁堀NFビル（注5）	清水建設株式会社	平成19年 7月17日	－	350	139,387
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	平成16年 1月 9日	－	3,350	209,679
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	平成16年 6月15日	－	1,530	104,468
NOF東陽町ビル	清水建設株式会社	平成15年 4月 9日	－	8,000	538,086
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15年 3月31日	－	100	565,243
東宝江戸川橋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年 9月 3日	－	－	129,314
クリスタルパークビル（注5）	清水建設株式会社	平成17年11月30日	－	8,500	314,269
ファースト立川センタースクエア（注5）	鹿島建設株式会社	平成15年 8月 6日	－	4,550	88,900
NOF川崎東口ビル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成17年 6月	－	－	288,730
NOF横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成17年 3月15日	－	4,730	306,458
NOF新横浜ビル	清水建設株式会社	平成15年 4月 9日	－	900	229,114
横浜大通り公園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年 9月14日	－	180	220,408
札幌ノースプラザ	株式会社竹中工務店	平成18年 3月31日	－	3,820	1,253,190
JCB札幌東ビル	株式会社竹中工務店	平成20年 1月29日	－	570	354,960
北三条ビルディング	株式会社竹中工務店	平成19年 9月14日	－	130	455,580

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)
NOF仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	1,280	266,592
NOF宇都宮ビル	株式会社竹中工務店	平成15年 4月 1日	—	840	172,130
NOF名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	平成17年 8月25日	—	950	384,503
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	平成19年 2月16日	—	500	336,748
SORA新大阪2 1	清水建設株式会社	平成20年 3月 5日	—	100	1,458,477
NOF御堂筋ビル	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	2,100	604,433
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	650	1,671,488
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	4,000	772,772
NOF神戸海岸ビル	清水建設株式会社	平成15年 4月 9日	—	100	103,539
広島立町NOFビル	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	1,600	423,497
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	5,400	746,466
NOF天神南ビル	清水建設株式会社	平成20年 4月16日	—	—	25,973
合 計 (38物件)			—	87,815	20,342,015

(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) JALビルディング、天王洲パークサイドビル、西新宿昭和ビル、八丁堀NFビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、クリスタルパークビル及びファーレ立川センタースクエアについては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額（千円未満切り捨て）を記載しています。

E. 吹付けアスベスト材（石綿）の使用状況

取得済資産及び取得予定資産のうち、本書の日付現在における各資産の建物状況評価報告書等におけるアスベストを含む吹付け材料（吹付けアスベスト材）の使用状況に関する記載は以下のとおりです。

また、本投資法人は、建物状況評価報告書等において吹付けアスベスト材が使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載があること等を考慮して本投資法人が調査を要すると判断した物件について、独自に追加調査を実施しており、その調査結果を踏まえた現在の状態についても併せて記載しています。

これらの結果を踏まえ、現在必要に応じ撤去又は封込等の措置を講じており、又は今後講じる予定です。また、アスベストを含有する材料を使用している建物の改修・解体等の工事の際は、法令に従った措置を講じる必要があります。

物件名称	建物状況評価報告書等の記載		現在の状態 (注2)
	吹付けアスベスト材の使用の有無 (注1)	調査時における状態	
新宿野村ビル	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	損傷もなく、 飛散の恐れなし
JALビルディング	—	—	—
NOF日本橋本町ビル	—	—	なし
天王洲パークサイドビル	—	—	—
NOF渋谷公園通りビル	—	—	—
セコムメディカルビル	—	—	—
NOF芝ビル	—	—	—
西新宿昭和ビル	—	—	—
NOF溜池ビル	—	—	—
NOF品川港南ビル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
NOF駿河台プラザビル	—	—	—
八丁堀NFビル	—	—	—
NOF神田岩本町ビル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
NOF南新宿ビル	—	—	—
NOF東陽町ビル	—	—	—
NOFテクノポートカマタセンタービル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
東宝江戸川橋ビル	—	—	—
クリスタルパークビル	—	—	—
ファーレ立川センタースクエア	—	—	—
NOF川崎東口ビル	可能性あり	(注3)	なし
NOF横浜西口ビル	—	—	なし
NOF新横浜ビル	—	—	—
横浜大通り公園ビル	—	—	—
札幌ノースプラザ	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	(注4)
JCB札幌東ビル	—	—	—
北三条ビルディング	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし

物件名称	建物状況評価報告書等の記載		現在の状態 (注2)
	吹付けアスベスト材の使用の有無 (注1)	調査時における状態	
NOF 仙台青葉通りビル	あり	飛散防止剤が塗布されており飛散の懸念なし	なし (注5)
NOF 宇都宮ビル	—	—	—
NOF 名古屋柳橋ビル	—	—	—
オムロン京都センタービル	—	—	—
SORA 新大阪21	—	—	—
NOF 御堂筋ビル	あり	損傷もなく、飛散の恐れなし	(注6)
野村不動産大阪ビル	可能性あり	損傷もなく、飛散の恐れなし	なし
野村不動産四ツ橋ビル	可能性あり	損傷もなく、飛散の恐れなし	なし
NOF 神戸海岸ビル	—	—	—
広島立町NOFビル	—	—	なし
野村不動産広島ビル	あり	損傷もなく、飛散の恐れなし	一部劣化あり (地下機械室) (注7)
NOF 天神南ビル	—	—	—

- (注1) 建物状況評価報告書等において、吹付けアスベスト材が使用されている旨記載されている場合は「あり」、使用されている可能性がある旨記載されている場合は「可能性あり」、かかる記載がない場合は「—」と記載しています。
- (注2) 追加調査を踏まえた現在の状態を記載しています。追加調査を実施していない物件については、「—」と記載しています。
- (注3) 建物状況評価報告書において、調査時における状態の記載がありません。
- (注4) 札幌ノースプラザについては、株式会社竹中工務店作成の平成18年3月31日付アスベスト調査報告書によれば、アスベストを含む吹付材が使用されている箇所がありますが、その損傷は認められず、環境測定結果も問題ないことが確認されています。なお、当該アスベストについては、売主の負担により撤去及び封込作業を完了しています。
- (注5) NOF 仙台青葉通りビルについては、機械室等に吹付アスベストが使用されている箇所がありましたが、清水建設株式会社作成の平成17年11月11日付建物状況評価報告書によれば、その部位及び管理状況に問題はなく、環境への影響はないことが確認されています。なお、当該アスベストについては、本書の日付現在、撤去作業を完了しています。
- (注6) NOF 御堂筋ビルについては、機械室等に吹付アスベストが使用されている箇所がありますが、清水建設株式会社作成の平成17年11月11日付建物状況評価報告書によれば、その部位及び管理状況に問題はなく環境への影響はないことが確認されています。なお、当該アスベストの一部については、本書の日付現在、撤去作業を完了しています。
- (注7) 野村不動産広島ビルについては、機械室等に吹付アスベストが使用されている箇所がありますが、平成14年11月28日付清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によれば、その部位及び管理状況に問題はなく、環境への影響はないことが確認されています。また、本書の日付現在吹付アスベストの除去工事を実施中です。

F. 地震リスク分析の概要

取得済資産及び取得予定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
JALビルディング	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
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	17%	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
八丁堀NF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南新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF東陽町ビル	清水建設株式会社	14%	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
東宝江戸川橋ビル	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
フェア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	2%	なし
JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	2%	なし
北三条ビルディング	清水建設株式会社	1%	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
NOF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
SORA新大阪21	清水建設株式会社	9%	なし
NOF御堂筋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	19%	なし
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
NOF神戸海岸ビル	清水建設株式会社	7%	なし
広島立町NOFビル	清水建設株式会社	11%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF天神南ビル	清水建設株式会社	1%	なし

取得済資産及び取得予定資産全体に関する清水建設株式会社による平成20年4月15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 6.8%（再調達価格 合計 1,432.00億円）

（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、取得済資産及び取得予定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

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・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
JALビルディング	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
NOF日本橋本町ビル	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	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
NOF渋谷公園通りビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	飛鳥建設株式会社他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
NOF芝ビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	大成建設株式会社他1社
西新宿昭和ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	三井建設株式会社 (現 三井住友建設株式会社)
NOF溜池ビル	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社竹中工務店
NOF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
NOF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
八丁堀NF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 (現 三井住友建設株式会社) (注)	住友建設株式会社 (現 三井住友建設株式会社)
NOF神田岩本町ビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社熊谷組
NOF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
NOF東陽町ビル	株式会社日本設計事務所 (現 株式会社日本設計)	株式会社日本設計事務所 (現 株式会社日本設計)	鹿島建設株式会社他3社
NOF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
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
クリスタルパークビル	株式会社松田平田 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田 (現 株式会社松田平田設計) 東海興業株式会社	東海興業株式会社
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
NOF川崎東口ビル	株式会社日建設	株式会社日建設	鹿島建設株式会社
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	株式会社日建設	株式会社長谷川工務店 (現 株式会社長谷工コーポレーション)
札幌ノースプラザ	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	鹿島建設株式会社
JCB札幌東ビル	三菱地所株式会社 (現 株式会社三菱地所設計)	三菱地所株式会社 (現 株式会社三菱地所設計)	伊藤組土建株式会社
北三条ビルディング	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3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 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	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 (現 株式会社アーバン・エース)	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 (現 株式会社アーバン・エース)	株式会社大林組他2社
NOF御堂筋ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社大林組
SORA新大阪21	昭和設計株式会社	昭和設計株式会社	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
NOF神戸海岸ビル	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
広島立町NOFビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成建設株式会社
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) 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. 担保の内容

該当事項はありません。

I. 賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

取得済資産及び取得予定資産のうち、平成20年2月末現在における稼働資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント数の合計		583
全賃貸面積 (㎡)	(A)	387,982.36
全賃貸可能面積 (㎡)	(B)	395,523.25
全運用不動産稼働率 (%)	(A) ÷ (B)	98.1
全契約賃料合計 (千円)		1,965,994
全敷金等合計 (千円)		24,463,730

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」

平成20年2末日現在における稼働資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供さ

れ、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）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。また、合計のテナントの総数は、1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記載しています。新宿野村ビルについては、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、全体の数を記載しています。

・「全賃貸面積」

平成20年2月末日現在における稼働資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積（次項をご参照ください。）のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、事務所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、JALビルディングについては、その共用部分につき、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。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。

・「全賃貸可能面積」

平成20年2月末日現在における稼働資産それぞれの「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、JALビルディングについては、その共用部分につき、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。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）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」

平成20年2月末日現在における稼働資産それぞれの平成20年2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20年2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。但し、JALビルディングの場合には、共用部分の面積を含みません。）に係るテナントとの間の平成20年2月末日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。

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ています。

・「全敷金等合計」

平成20年2月末日現在における稼働資産それぞれの「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20年2月末日現在において、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ています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人の平成19年11月末日以降の以下の各時点における保有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19年 11月末	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末
物件数	34	34	34	35
テナント数の合計	529	550	551	556
全賃貸可能面積（㎡）	362,773.62	362,744.98	362,744.98	371,810.97
全運用不動産稼働率	97.2%	97.3%	97.2%	98.3%

(ハ) 主要な資産の概要

平成20年2月末日現在における稼働資産のうち、その平成20年2月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める不動産は「新宿野村ビル」のみです。当該資産の平成20年2月末日現在の賃貸状況は、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。

(a) 新宿野村ビル

- テナントの総数 : 82
- 契約賃料合計 : 平成20年2月分の契約賃料合計は、289,471千円（千円未満切り捨て）です。
- 賃貸面積 : 30,117.06㎡
- 賃貸可能面積 : 31,589.26㎡
- 最近5年間の稼働率の推移 : 本投資法人が保有する情報及び本物件の売主等から提供された情報による最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。
 - 平成20年2月29日 95.3%
 - 平成19年10月31日 95.3%
 - 平成19年4月30日 99.4%
 - 平成18年10月31日 99.2%

平成18年4月30日	99.2%
平成17年10月31日	97.4%
平成17年4月30日	97.5%
平成16年10月31日	96.5%
平成16年4月30日	96.7%
平成15年3月31日	99.2%

(二) 主要なテナントの概要

平成20年2月末日現在における稼働資産について、平成20年2月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の資産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、同日時点のそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、フラッグシッププロパティーズ有限会社のみです。同社に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

(a) フラッグシッププロパティーズ有限会社

入居物件名	: J A Lビルディング
業種	: 不動産業
賃貸面積	: 42,084.11㎡（専有部分の面積に加え、共用部分について、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。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70㎡）であり、共用部分は含みません。）
全賃貸面積に占める割合	: 10.8%
契約満了日	: 平成27年3月31日
契約更改の方法	: 期間満了1年前までに別段の意思表示がなされない場合、契約は2年間延長され、以後も同様となります。
賃料改定に関する規定	: 該当事項はありません（なお、下記特記事項をご参照ください。）。

その他賃貸借契約に関する特記事項：

- ・ フラッグシッププロパティーズ有限会社（以下「フラッグシップ」といいます。）は、J A Lビルディングの他の全ての区分所有者からその所有する専有部分及び共用部分を借り受け、建物全体を株式会社日本航空インターナショナル（以下「J A L」といいます。）に転貸します。
- ・ フラッグシップから本投資法人の保有する信託受益権に係る信託の受託者に支払われる賃料は、J A Lからフラッグシップに支払われる賃料に当該受託者が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。）を乗じた金額です。なお、J A Lがフラッグシップに支払う賃料は、上記契約満了日までの期間については増減が予定されていません。
- ・ 上記契約満了日まで、賃貸借契約の中途解約はできません。

- ・ 建物の管理に要する費用は、JALとフラッグシップとの間の賃貸借契約に従い、JALが負担します。
- ・ フラッグシップは、建物全体をJALに転貸することのみを目的として、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信の利害関係人等である野村不動産が100%出資することにより設立した子会社であり、投信法上の利害関係人等に該当します。

賃料及び敷金等合計の金額は、やむを得ない事情により開示していません。

(ホ) 主要10テナントに関する情報

平成20年2月末日現在における稼働資産について、平成20年2月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の資産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。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、区分所有建物については原則として専有部分の面積のみを算入していますが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含むものとし、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を算入しています。

<賃貸面積上位10テナント>

テナント名称	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注2)
フラッグシッププロパティーズ 株式会社	不動産	JALビルディング	平成27年 3月31日	42,084.11 (注3)	10.8
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	8.9
株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF 東陽町ビル	平成26年11月30日	18,218.17	4.7
富士通株式会社	電気機器	NOFテクノポート カマタセンタービル	平成21年 7月31日	3,813.62	1.0
		ファーレ立川センター スクエア	平成21年12月31日	255.15	0.1
		NOF 新横浜ビル	平成20年 9月30日	6,547.74	1.7
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成37年 2月28日	8,821.24	2.3
		NOF 仙台青葉通りビル	平成20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
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20年 5月31日	574.11	0.1
		NOF 宇都宮ビル	平成21年12月31日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成21年11月30日	1,847.63	0.5
		野村不動産広島ビル	平成21年 3月31日	2,834.48	0.7
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	4,023.21	1.0
		野村不動産大阪ビル	平成25年11月30日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.3
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成21年 4月30日	3,726.36	1.0
大阪市	その他	SORA新大阪21	平成39年 3月31日	3,560.92	0.9
合 計				143,493.71	37.0

(注1) 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2) 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3) 専有部分の面積に加え、共用部分について、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。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70㎡）であり、共用部分は含みません。

(へ) 利害関係人等への賃貸状況

平成20年2月末日現在、投信法上の利害関係人等が同日現在における稼働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。なお、賃貸面積及び年間賃料収入の算定に当たり、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。

<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 (㎡)	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3)	契約更改 の方法 (注3)	特記事項 (注3)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,023.21	448,902	1.9	平成25年 11月30日	更新なし	当初5年間（平成20年11月30日まで）は賃料変更及び解約不可。5年経過時（平成20年12月1日）及び以後2年毎に賃料を改定する。5年経過時以降の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。
		野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19	72,684	0.3			
		野村不動産大阪ビル	345.37	21,662	0.1			
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	1,140.64	135,956	0.6	平成22年 11月30日	更新なし	平成17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	273.71	19,076	0.1	平成22年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成22年12月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
野村ビルマネジメント株式会社	サービス	新宿野村ビル	916.49	121,453	0.5	平成22年 11月30日	更新なし	平成17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。
		野村不動産四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
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	37,454	0.2	平成22年 11月30日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	31,525	0.1	平成22年 11月30日	更新なし	
野村アメニティサービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	9,370	0.0	平成22年 11月30日	更新なし	
小計			9,304.24	916,444	3.9			
フラッグシッププロパティーズ有限公司	不動産	JALビルディング	42,084.11 (注4)	(注5)	(注5)	平成27年 3月31日	期間満了1年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。	
合計			51,388.35	(注5)	(注5)			

- (注1) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成20年2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。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の和が小計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注2) 小数点第2位を四捨五入しています。
- (注3) 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かかる「契約満了予定日」、「契約更改の方法」及び「特記事項」を記載しています。
- (注4) 専有部分の面積に加え、共用部分について、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。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70㎡）であり、共用部分は含みません。
- (注5) やむを得ない事情により開示していません。

(5) 資金調達の状況

本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	残高 (千円)	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債（注1）	平成17年 3月16日	5,000,000	1.85%	平成27年 3月16日	(注2)	無担保
第2回無担保投資法人債（注1）	平成17年 3月16日	5,000,000	2.47%	平成32年 3月16日	(注2)	無担保
第3回無担保投資法人債（注3）	平成17年 11月28日	10,000,000	1.19%	平成22年 11月29日	(注2)	無担保
第4回無担保投資法人債（注3）	平成17年 11月28日	10,000,000	2.05%	平成27年 11月30日	(注2)	無担保
第5回無担保投資法人債（注3）	平成19年 3月19日	5,000,000	1.61%	平成24年 3月19日	(注2)	無担保
第6回無担保投資法人債（注3）	平成19年 3月19日	5,000,000	2.21%	平成29年 3月17日	(注2)	無担保
第7回無担保投資法人債（注3）	平成19年 3月19日	4,500,000	2.90%	平成40年 3月17日	(注2)	無担保
合計		44,500,000				

- (注1) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
- (注2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
- (注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
- (注4) 本書の日付以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	—	—	10,000,000	5,000,000	—

短期投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	残高 (千円)	発行価額 (千円)	償還価額 (千円)	償還期限	摘要
第1回短期投資法人債	平成20年 4月24日	20,000,000	19,981,250	20,000,000	平成20年 6月6日	無担保 無保証
合計		20,000,000	19,981,250	20,000,000		

借入金明細表

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
短期借入金 (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.15333	平成20年 6月27日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,500,000				
	株式会社中国銀行	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,800,000	1.27583	平成20年 6月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	400,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000				
	住友信託銀行株式会社	400,000	1.25917	平成20年 6月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	990,000				
株式会社三井住友銀行	550,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	220,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	220,000					
住友信託銀行株式会社	220,000					
小計		14,700,000				
長期借入金 (1年以内 返済) (注2)	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	1.28583	平成20年 8月26日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	1.66750	平成20年 12月8日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	農林中央金庫	2,000,000	1.51625	平成20年 12月8日		
	三井生命保険株式会社	2,000,000				
	太陽生命保険株式会社	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	1.19000	平成21年 2月26日		
	株式会社千葉銀行	1,500,000				
株式会社八十二銀行	500,000					
小計		19,000,000				
短期借入金 合計		33,700,000				

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注2)	農林中央金庫	3,000,000	1.77500	平成22年 2月26日	(注3)	無担保 無保証
	三井生命保険株式会社	1,000,000	1.50625	平成22年 2月26日		
	株式会社千葉銀行	1,000,000	1.48375	平成22年 2月26日		
	株式会社広島銀行	500,000				
	東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	1.65500	平成22年 8月26日		
	日本生命保険相互会社	1,000,000				
	株式会社損害保険ジャパン	1,000,000	1.68000	平成23年 2月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000				
	住友信託銀行株式会社	3,000,000	1.43200	平成23年 6月10日		
	野村信託銀行株式会社	2,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	500,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000				
	株式会社広島銀行	1,000,000				
	株式会社京葉銀行	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	1.44800	平成23年 8月25日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000				
	株式会社山梨中央銀行	500,000	1.63825	平成23年 8月26日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	1.89764	平成24年 2月26日		
	住友信託銀行株式会社	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	2,000,000				
株式会社伊予銀行	1,000,000					
三井生命保険株式会社	1,000,000					
太陽生命保険株式会社	1,000,000					
大同生命保険株式会社	1,000,000	1.43750	平成24年 8月26日			
全国共済農業協同組合連合会	1,000,000					
日本政策投資銀行	1,000,000					
全国共済農業協同組合連合会	1,000,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	1.53625	平成24年 8月26日			
株式会社三井住友銀行	1,500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000					
中央三井信託銀行株式会社	1,000,000					
株式会社伊予銀行	500,000					
			1.46000	平成24年 8月26日		

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注2)	日本政策投資銀行	1,000,000	1.75250	平成25年 2月26日	(注3)	無担保 無保証
	第一生命保険相互会社	2,000,000	1.99250	平成25年 2月26日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	1.98000	平成26年 3月19日		
	大同生命保険株式会社	1,000,000				
	住友生命保険相互会社	2,000,000				
	第一生命保険相互会社	3,000,000	1.91875	平成27年 2月26日		
長期借入金 合計		67,500,000				
借入金 合計		101,200,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）につき、小数点第6位を四捨五入して記載しています。

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

(注2) 短期又は長期の区分については、本書の日付を基準としています。

(注3) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注4) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,500,000	9,500,000	28,000,000	16,500,000

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下において、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

- ① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク
 - A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
 - B. 換金性リスク
 - C. 市場価格の変動に係るリスク
 - D. 金銭の分配に係るリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
 - A. 投資法人の組織運営に係るリスク
 - B. 投資法人の制度に係るリスク
 - C. インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - D. 関係者に係るリスク
- ③ 不動産に係るリスク
 - A. 不動産の流動性に係るリスク
 - B. 専門家報告書等に係るリスク
 - C. 不動産の瑕疵に係るリスク
 - D. 土地の境界等に係るリスク
 - E. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
 - F. PM会社に係るリスク
 - G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
 - H. 建築基準法等の規制に係るリスク

- I. 共有物件に係るリスク
- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 開発物件に係るリスク
- M. 有害物質に係るリスク
- N. 不動産の所有者責任に係るリスク
- O. 不動産の偏在に係るリスク
- P. テナント集中に係るリスク
- Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- R. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- ④ 不動産信託受益権に係るリスク
 - A. 信託受益者として負うリスク
 - B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
 - C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
 - D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
 - E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- ⑤ 税制に係るリスク
 - A. 導管性要件に係るリスク
 - B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - D. 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑥ その他
 - A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、本投資証券は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の本投資法人の資産が本投資証券全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

B. 換金性リスク

(イ) 払戻しができないことに係るリスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。

したがって、投資主が本投資証券を換金するためには、原則として金融商品取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります。

(ロ) 市場性に係るリスク

本投資法人は、東京証券取引所が投資家に広く投資機会を付与し、投資主に換金の場を提供するための制度として創設した不動産投資信託証券市場（以下「不動産投資信託証券市場」といいます。）に本投資証券を上場しています。しかし、不動産投資信託証券市場において、投資主が希望する時期及び条件で本投資証券を売却できるとの保証はなく、投資主が本投資証券をその投資額や本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合の他、その譲渡自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に該当した場合には、本投資証券の上場が廃止されることとなります。

C. 市場価格の変動に係るリスク

本投資証券の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。本投資証券の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることがある他、本投資証券の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、国内外の市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあることは、その他の上場有価証券の場合と異なりません。また、本投資法人は、不動産関連資産に投資しており、また、今後も投資する予定ですが、それらの評価額は変動する可能性があります。本投資証券の市場価格は、本投資法人の保有に係る運用資産の評価額にも影響されるため、かかる運用資産の評価額の変動によって変動することがあります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給バランス、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあり、更には市場における投資口の需給バランスに影響を与えることとなり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

D. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、運用不動産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

加えて、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資家が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

A. 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

(イ) 役員職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(ロ) 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」記載の投資方針に従い、適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行っており、今後も継続的にかかる借入れ及び投資法人債の発行又は短期投資法人債の発行を行うことを予定しています。

本投資法人は、規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています（規約第35条第3項）。

借入れに当たり、税法上の導管性要件を満たすためには、本投資法人は、その借入先を一定の適格機関投資家等に限定することが要請されています。また、借入れの条件は、その時々々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

借入れを行う際には、貸付人のために様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、借入れに当たり、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人は、保有する運用資産及びその原資産を借入れのための担保に供していません。

さらに、借入れを予定どおり行った場合においても、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れの他、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、本投資法人債においては、担保提供制限、留保資産提供制限、投資法人負債比率の維持条項等の財務制限条項が規定されております。かかる財務制限条項に抵触する場合、本投資法人は本投資法人債についての期限の利益を失うこととなります。また、投資法人債及び短期投資

法人債の発行時期及び条件は、格付機関からの格付け又は市場環境に左右されることがあり、したがって、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、一般に、借入れの場合と同様の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されます。

投資口の追加発行を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資口が追加発行された場合、前記「① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク / C. 市場価格の変動に係るリスク」に記載のとおり、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ハ) 投資法人の倒産リスク

本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

本投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ニ) 投資法人の登録取消リスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

B. 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。以下「投信法施行規則」といいます。）で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び本投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、そ

それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社のオフィス運用本部の投資委員会（オフィス運用本部については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。）は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

(ロ) 資産の運用に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することとなります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(i) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができま

すが、他方、本投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くこととなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ii) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (4) 投資制限 / ② 金融商品取引法及び投信法による投資制限 / A. 資産運用会社による運用制限」に記載のとおり、金融商品取引法において資産運用会社の業務の遂行に関して禁止行為が詳細に規定されています（金融商品取引法第42条の2、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。以下「業府令」といいます。）第128条乃至130条）。

また、資産運用会社の「利害関係人等」（当該資産運用会社の総株主の議決権の過半数を所有している者、その他投信法施行令で定める者）の顧客等、又は資産運用会社の「利害関係人等」の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと等も禁止されています（金融商品取引法第44条の3、業府令第153条）。ここに「利害関係人等」とは、本投資法人の資産運用会社については、野村不動産ホールディングス並びにその子会社である野村不動産、野村不動産アーバンネット株式会社、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村ビルマネジメント株式会社その他の野村不動産ホールディングス又は野村不動産の子会社等が含まれます。

このように、資産運用会社は、投資法人の利益を第一義的に考慮して忠実に業務を遂行する義務を負うことから、投資法人の利益と相反する可能性のある資産運用会社の「利害関係人等」や資産運用会社自身の利益を図るため、投資法人の利益を害する取引を行うこと等が禁止されています。

また、金融商品取引法及び投信法では、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第203条、第211条、第212条、金融商品取引法第47条、第47条の2及び第47条の3等）。さらに、資産運用会社に特定資産の価格等の調査を一定の専門家（弁護士、公認会計士、又は不動産鑑定士等）に行わせる（投信法第201条）ことで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかしながら、資産運用会社が、上記の資産運用会社としての禁止行為に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、本投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産又は運用不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金融商品取引法及び投信法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、

上記のとおり、金融商品取引法により一定の行為が禁止され、その結果、本投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金融商品取引法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

資産運用会社では、上記リスクを回避するため、投信法の定める利害関係人等との取引及びこれに準ずる取引について、資産運用会社の社内規程であるオフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程等に基づき、資産運用会社のオフィス運用本部の投資委員会及びコンプライアンス委員会において審議することで、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

金融商品取引法及び投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておりません。本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、本投資法人のほか、野村不動産レジデンシャル投資法人からも資産の運用を受託しています。金融商品取引法は、複数の投資法人等の資産運用を受託する資産運用会社につき、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、各投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を投資法人毎に別個に設置すること等、利益相反を回避するための方策を講じていますが、今後、本投資法人と野村不動産レジデンシャル投資法人との間で利益相反の問題が生じ、本投資法人の利益が害される可能性がないという保証はありません。

C. インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって投資口の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条）は適用されないこととなっています。このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規程を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なるものです。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の本投資証券又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を損ねる可能性があります。その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

D. 関係者に係るリスク

野村不動産は、第8期末現在投資口13,326口を保有する本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングスの100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係」に記載のとおり、第三者からだけでなく、野村不動産グループからも不動産売却物件情報を入手する等の関係にあり、さらに、運用資産の一部には、野村不動産をはじめとする野村不動産グループの会社がテナントとして入居しており、又は今後入居する可能性があります。

これらの点に鑑みると、本投資法人や資産運用会社は、野村不動産グループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産及び野村不動産アーバンネット株式会社との間の情報提供協定書並びに野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社との間の情報取扱覚書の有効期間は締結から2年間とされ、本書の日付に至るまで1年毎に更新されていますが、今後も必ず更新されるとの保証はありません。資産運用会社及び野村不動産との業務委託契約については、有効期間は契約締結日から1年とされ、本書の日付に至るまで1年毎に更新されていますが、かかる業務委託契約も今後も必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。このような利益相反取引において資産運用会社が本投資法人に対して負う忠実義務とそれに関するリスクについては、前記「B. 投資法人の制度に係るリスク / (ロ) 資産の運用に係るリスク / (ii) 資産運用会社の行為に係るリスク」をご参照ください。また、かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。これらの対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

③ 不動産に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針」に記載のとおり、不動産関連資産をその主要な投資対象としています。投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A. 不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デューディリジェンス）こともあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

また、一部の優良物件等、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得については、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）及び国内外の投資家等の間で競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得に当たり、投資採算の観点より、本投資法人の希望する価格や時期その他の条件で取得できるとの保証はありません。このような場合も含め、本投資法人が目標とする資産規模の拡大や成長を達成できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価

格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

B. 専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

エンジニアリングレポート（建物状況評価報告書（前記「1 事業の状況 / (4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況 / D. 建物状況評価報告書の概要」に定義します。））及び地震リスク評価報告書等の内容については、提示された資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産の欠陥・瑕疵等について完全な報告又は正確若しくは妥当な意見形成がなされるとの保証はありません。さらに、エンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。

また、地震リスク等の分析は、調査に基づき、複雑なモデルの構成及びいくつかの仮定を設定したうえで行われており、予測した結果と実際の結果が異なる場合があります。

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下、特記しない限り本C.について同じ。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、その他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法（明治29年法律第89号）第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することとしています。

しかし、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、瑕疵担保責任の追及ができません（民法第570条但書）。さらに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が

倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあり得ます。

そこで、本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク評価報告書等を取得します。

しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。したがって、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）上みなし宅地建物取引業者であるため、本投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（宅地建物取引業法第40条）。また、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る不動産信託受託者はいずれも宅地建物取引業者です。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿又は登記記録の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者（テナント）との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

(イ) 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的なオフィススペースの賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までには解約の意思表示がなされれば更新されない（意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される）ものとされています。すなわち、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。しかも、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行う第三者は存在しません。

本投資法人においても、定期建物賃貸借契約を締結する一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することが避けられません。したがって、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、裁判所によって違約金の一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

また、未稼働又は竣工直後の物件を取得する場合等は、売買契約締結時において稼働状況について十分な予測ができず、テナントの稼働状況が期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性があります。

(ロ) テナントの信用力及び賃料未払に係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「P. テナント集中に係るリスク」もご参照ください。

(ハ) テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

上記のとおり、オフィスビル等に入居するテナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意を余儀なくされることがあります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除しうる特約がある場合を除いては、借地借家法（平成3年法律第90号）第32条に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額についての協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。したがって、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。なお、テナントの方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料未払を理由として賃貸借契約を解除することもできませんので、その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法第38条の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できますが、テナントがこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求めることがあります。また、このような特約を設けた場合には、賃料増額請求ができなくなります。このように、定期建物賃貸借は、場合により、賃料収入を比較的長期に渡り相対的に低水準に抑えるおそれがあります。

F. PM会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本投資法人では、PM会社を選定するに当たっては、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社を選定させる予定ですが、選任に係る調査は完全であるとは限らず、

選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。本投資法人は、締結済みのプロパティ・マネジメント委託契約上、PM会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、PM会社に対して改善を求め、又はPM会社との契約を解除する権利を確保しており、今後締結するプロパティ・マネジメント委託契約においてもかかる権利を確保するようにします。しかし、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてPM会社が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。このような場合には投資主に損害が生じることがあります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本投資法人の運用不動産全体の地震によるPMLの値に鑑み、本書の日付現在、これらの資産のいずれについても地震保険を付保する予定はありません。したがって、本投資法人の運用不動産については、地震又は地震を原因とする火災・津波・擾乱等の災害による損害及びこれらにより発生した第三者の生命・身体の被害については、保険によるリスクカバーの対象外となります。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

本投資法人は、上記リスクを軽減するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針」に記載のとおり、不動産関連資産の取得に当たり、運用不動産の所在地域によって分散を図ることとしています。かかる分散投資により、本投資法人の運用不動産のうち多数の建物が同時に毀損・滅失するリスクは、一定限度緩和されていますが、地震リスクを完全に排除するものではありません。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。これらの規制は随時変更されています。例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。このような法規制の変化によりかつて法令に適合していたながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

本投資法人の運用不動産についても、排煙設備、非常用照明、防火区画等について、竣工当時の基準には適合しており、本書の日付現在、当該建物の使用に支障はないものの、現行の基準には合致していないものがあり、将来に改修工事、解体工事等がなされる場合にその時点の基準に基づく適切な扱いが必要になります。

I. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する

（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なく

なる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号）第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の運用不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

本投資法人の運用不動産のうち、NOF東陽町ビルは、不動産の共有持分を主たる信託財産とする二つの不動産信託受益権です。但し、各共有持分の不動産信託受託者は同一の信託銀行であり、かつ、本投資法人はこれら二つの不動産信託受益権を双方とも取得いたしましたので、上記リスクが顕在化するおそれは少ないものと考えます。

J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその

議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法（平成16年法律第123号）は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

敷地利用権が使用貸借権やそれに類似した利用権である場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権の否認を試みるリスクがあります。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有持分）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物

件」といいます。)に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L. 開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸されている不動産に投資を行います。しかし、将来、規約又は資産運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、運用不動産たる土地にかかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損

害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）が制定され、平成15年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を構すべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

O. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保のため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」に記載のとおり、ポートフォリオの構築に当たっては地理的に一定の割合にて運用不動産を分散させることを目指しており、本投資法人の運用不動産は、取得価格ベースではほぼ目標とした割合で分散しています。しかし、継続的に不動産関連資産の取得を行っていく過程では、本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在するおそれがあります。その場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向により、その収益が影響を受けることがあります。また、本投資法人の投資対象となる運用不動産の主たる用途はオフィスに限定されています。したがって、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

P. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するのは、時間を要し、かつ、場合によっては賃貸条件をテナントに有利なものとするを求められ、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の運用不動産の賃貸面積上位10テナントに関する情報については、前記「1 事業の状況 / (4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況 / I. 賃貸状況の概要 / (ホ) 主要10テナントに関する情報」をご参照ください。

Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、PM会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

R. 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得することがあります。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱い、資産を担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。））による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されま（信託法整備法第2条）。

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します（前記「③ 不動産に係るリスク / A. 不動産の流動性に係るリスク」をご参照ください。）。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することとなります。対抗要件としては、不動産

信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記をすることが必要です。本投資法人が本書の日付現在保有する不動産信託受益権に係る不動産については、その全てにつき信託の登記済みです。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

本投資法人の運用不動産のうち、新宿野村ビルについては、本投資法人は不動産信託受益権を野村不動産と準共有しています。この点に関し、本投資法人は、準共有持分の過半を保有する他、下記の対応策をとることにより上記リスクを極力軽減しています。すなわち、不動産信託受益権の一部の譲受と同時に、野村不動産との間で協定書を締結し、① 準共有持分の譲渡に際しては相互に優先買取交渉権を与え、準共有持分に対する担保設定については他の準共有者の同意を要するものとし、また、② 準共有者間にて協議会を設置し、建物の建替等の特に重要な事項を除き、不動産信託受益権及び信託財産たる不動産の管理及び運営については、同協議会の決定（準共有持分による多数決）によるものとしています。また、不動産信託受託者との信託契約において、③ 信託交付金請求権、信託費用等の請求権等の不動産信託受託者と信託受益者との間の金銭債権債務を分割債権債務として取扱い、一方の準共有者の財務状態の影響を受けにくくしています。この点については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」をご参照ください。但し、かかる措置によって、不動産信託受益権の準共有に由来するリスクが全て回避されるわけではありません。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法

人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第26条第8項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「1 事業の状況 / (4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得しポートフォリオに組入れることを予定しており、取得予定資産の現所有者との間で信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、売主の債務不履行等により、取得予定資産を取得することができず、これにより取得予定資産組入れ後のポートフォリオにより想定していた収益を得ることができなくなる可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員及び監督役員により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B. 資産運用会社は、オフィス運用本部投資委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / A. 組織」、同「B. 業務分掌体制」及び同「C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

C. 資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法の定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との競合取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

資産運用会社のコンプライアンス手続については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

- D. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

3 その他

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」に記載された本投資法人の投資方針に関する記述、「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社の役員の状況に関する記述及び「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載された投資主の税務及び投資法人の税務に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 物件選定基準の変更

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針の実現のために、より広く良質な投資機会の確保を目的として、平成20年3月25日付にてその社内規程である「資産運用ガイドライン」を改定しました。

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ② 投資基準 / A. 物件選定基準」に記載された運用不動産の選定基準について、変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

項目	選定基準
投資対象	主たる用途がオフィスであること
投資地域	三大都市圏又は政令指定都市等に立地すること
物件規模	延床面積が1,000坪以上（注1）であること <u>（注2）</u>
耐震性	新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PMLが20%未満であること（注3）
収益性	取得検討時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること
テナント構成	テナントの信用力、使用目的が適正であること

（注1）延床面積（登記簿又は登記記録記載）を基本とし、建築基準法に定める延床面積も考慮して判断します。

（注2）ただし、延床面積が1,000坪未満の物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与その他のメリットが見込まれる場合（以下の場合を含みます。）には、投資を行うことができるものとします。

- ・既に保有する物件に隣接する物件などで、既に保有する物件の増築や一体での建替え等によって、より高い価値の追求が見込まれると判断されるもの
- ・バルク取引に含まれる物件
- ・継続取引が見込まれるプロバイダーが開発する物件

（注3）耐震補強工事を行うことにより上記の基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用の本投資法人のキャッシュフローへの影響が軽微である場合には、上記の基準を満たしていなくても投資することができるものとします。

(2) 資産運用会社の役員の変更

参照有価証券報告書提出日後、平成20年4月1日付にて、資産運用会社の取締役（非常勤）に榎本英二が就任いたしました。

新たに就任した取締役の本書の日付現在の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	榎本 英二	昭和60年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 9年 6月 同社 事業企画部 商品開発課長 平成13年 6月 同社 資産運用事業部 次長 平成16年 4月 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長 平成17年 7月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現職） 平成18年 4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 平成20年 4月 同社 執行役員 資産運用カンパニー副カンパニー長兼 運用企画部長嘱託（現職） 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役（非常勤）（現職）	—

(3) 投資法人の税務に関する変更

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / B. 不動産流通税の軽減措置」に関して、平成20年4月25日現在、以下のとおり変更されています。

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年5月31日までは1%とされています。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年5月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%とされています。但し、上記（イ）の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産オフィスファンド投資法人 本店
(東京都新宿区西新宿八丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	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 証券代行部
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社本店及び全国各支店
代理人	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
手数料	なし (三菱UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手續きを行う場合には、手数料はかかりません。なお、金融商品取引業者等を通じて名義書換手續を行う場合、当該金融商品取引業者等に対する手数料が別途必要となる場合があります。)

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文名称ないしその略称を記載します。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nre-of.co.jp/ir/press/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏から、以下に掲げる内容をカラー印刷したものを記載します。

Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために





新投資口発行及び投資口売出届出目録見書

本届出目録見書により行う野村不動産オフィスファンド投資口29,226,115,000円（見込額）の募集（一部募集）及び投資口1,813,740,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成20年5月6日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金等）も、以下同じです。が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額等）も、以下同じです。】について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に伴う有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の平日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（URL <http://www.nre-of.co.jp/ir/press/index.html>）（以下「新部等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に伴い、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

NOFの特徴

資産規模3,000億円超（取得価格合計）*、 オフィスビルへの投資に特化したJ-REIT

優良なオフィスビルへの厳選投資を行い、
安定的な収益を生み出すポートフォリオを構築しています。
※取得予定資産を含めたポートフォリオの資産規模:3,213億円（取得（予定）価格合計）

収益性・資産価値の向上を実現する物件運営力

賃貸オフィス市況の変化を的確に捉えた物件運営の実践、戦略的リニューアル工事の実施による物件競争力の強化等に取り組み、安定した稼働率の確保とポートフォリオ収益力の向上及び資産価値の向上を実現しています。

財務の健全性と安定した資金調達力

保守的な財務戦略を一貫して実践し、安定的な財務基盤を構築しています。

格付けの状況（本書の日付現在）

S&P A（長期会社格付け）

Moody's A2（発行体格付け）

R&I AA-（発行体格付け）

4年超・8期にわたる安定した運用実績

平成15年12月の運用開始以降、第8期（平成19年10月期）まで連続して増収増益を達成するとともに、1口当たり分配金の増額を継続して実現してきました。

野村不動産グループのプラットフォームを活用したJ-REIT運用

本投資法人は、総合デベロッパーとして多様な事業を展開する野村不動産グループが有する、「高度な資産運用ビジネスのノウハウ」、「多様な物件情報収集力」という強みを活用し、着実な運用を行っています。

多様な資産運用サービスを提供する野村不動産グループ

野村不動産グループでは、平成9年より資産運用ビジネスを開始し、投資家の資金運用ニーズに合わせて多様な資産運用サービスを提供してきました。



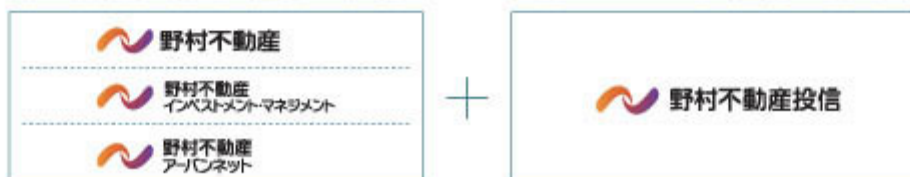
本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信は、野村不動産グループが培ってきた資産運用ビジネスのノウハウを活用し、複数投資法人の運用を行っています。



継続的な優良物件の取得を可能にする多様な物件ソーシングルート

各社の保有・開発物件、不動産売却情報の提供

独自ルートによる不動産売却情報の収集

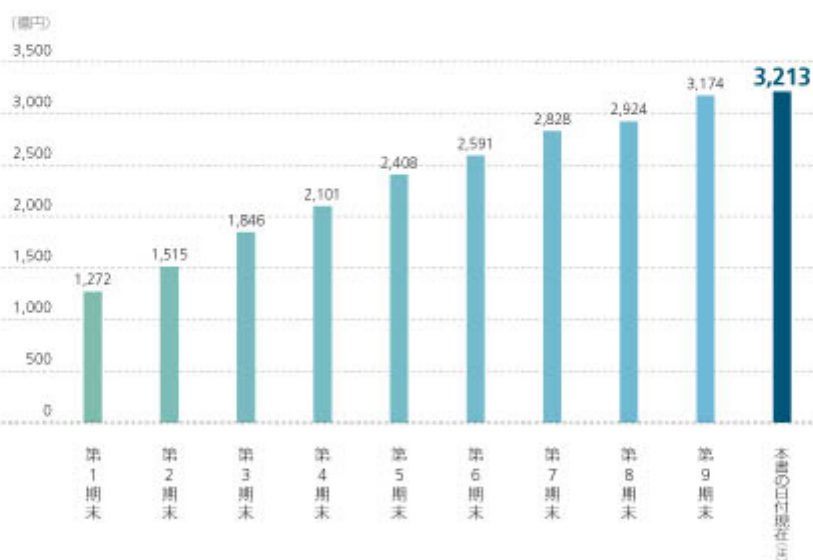


運用ハイライト

本投資法人は運用開始以降、保守的な財務戦略の実践による安定した財務基盤を維持しながら、外部成長による資産規模の拡大と、内部成長による収益の向上をバランスよく着実に推進してきました。

資産規模の推移

継続的な資産規模の拡大により、資産の分散を図り、ポートフォリオ収益の安定化を実現しています。

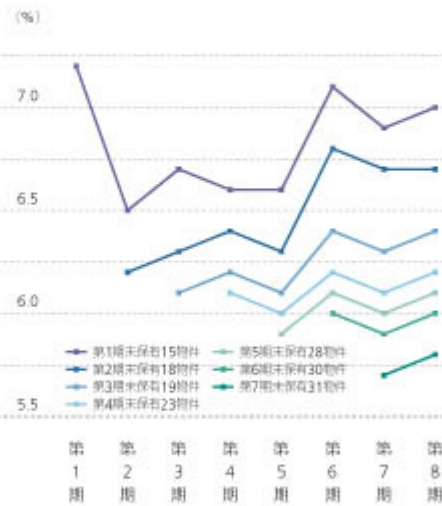


(注) 本書の白付現在において取得予定である「NOF天神南ビル」(第10期又は第11期取得予定)の取得予定価格を含んだ数値を記載しています。

なお、「NOF天神南ビル」の取得予定価格は、当該売却権売買契約に定められた決定前日の中央値と仮定して計算しており、上記数値は変動する可能性があります。

各期末保有物件の
ポートフォリオNOI利回りの推移

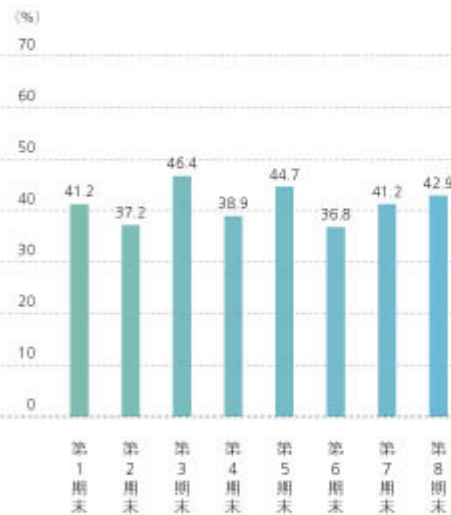
賃料収入の増加や賃貸費用の効率化により、既保有物件の収益性向上（内部成長）を図り、ポートフォリオNOI利回りは安定的に推移してきました。



(注) 上記は各期末時点における保有物件について、各期末における賃貸NOIを再換算した金額を取引価格の合計額で算出して算出した割合の推移を示したものです。

有利子負債比率(LTV)の推移

保守的な有利子負債比率を維持し、適切な水準でコントロールをしてきました。



(注) 有利子負債比率(LTV) = 有利子負債総額(借入金+投資法人債) ÷ 総資産額 × 100 (小数点第2位を四捨五入)

投資口のパフォーマンス

本投資法人は、第8期（平成19年10月期）まで連続して増収増益を達成するとともに、投資口1口当たりの価値を着実に高めるべく運用を行ってきました。

単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益 (百万円)	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968
営業利益 (百万円)	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725
1口当たり純資産額 (円)	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510
1口当たり含み増益 (円)	202	-1,707	10,199	33,975	83,572	130,074	219,075	282,374
1口当たり分配金 (円)	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918

1口当たりNAV（ネットアセットバリュー）^(注)の推移

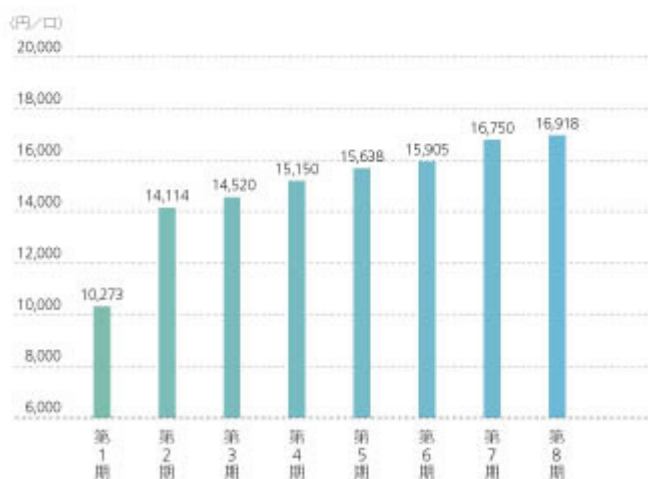
優良なオフィスビルへの厳選投資と内部成長の実現による保有資産の鑑定評価額上昇等により、着実に上昇しています。

(注) 各期末時点における1口当たり純資産額と1口当たり含み増益の合計として計算しています。



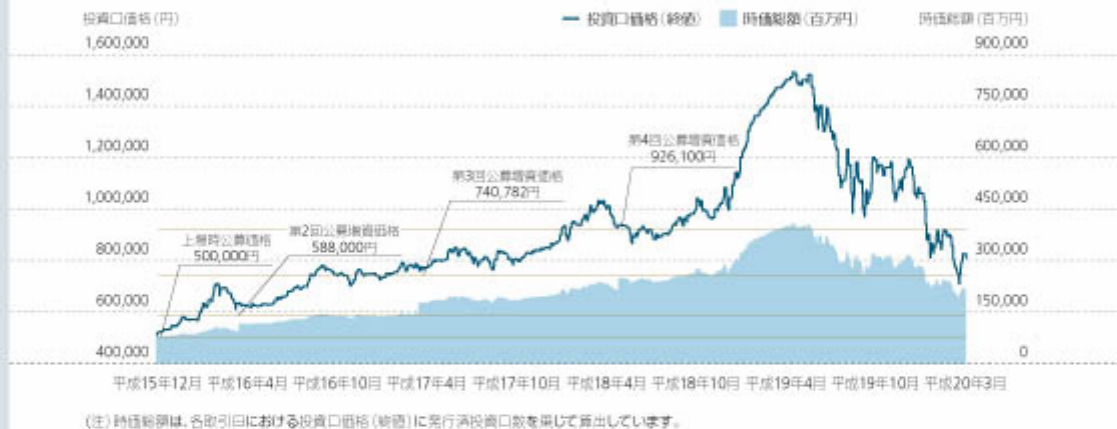
1口当たり分配金の推移

継続的な資産取得、賃料収入の増加等の結果、1口当たり分配金は安定的に推移しています。

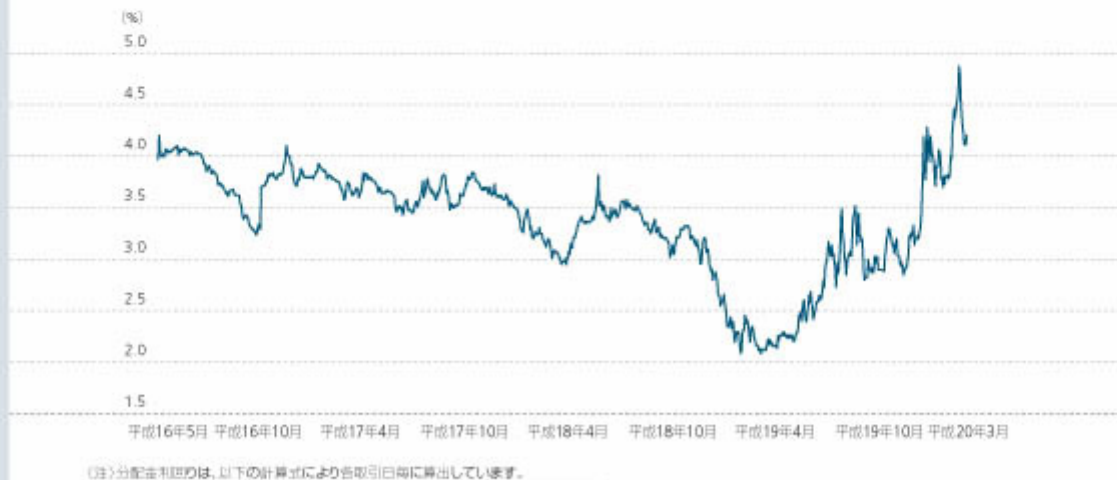


平成15年12月4日(本投資法人の上場日)から平成20年3月31日までの株式会社東京証券取引所における、本投資法人の投資口価格(終値)及び時価総額並びに平成16年5月6日(第2期最初の取引日)から平成20年3月31日までの分配金利回り(年換算)の推移は以下のとおりです。

投資口価格等の推移



分配金利回りの推移(直前期の実績分配金ベース)(注)



$$\text{分配金利回り} = 1 \text{口当たり分配金} \times 2 \div \text{各取引日の投資口価格終値}$$

なお、上記計算において適用する1口当たり分配金は、本文中の「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補充情報 / 1 事業の状況 / (2) 運用開始以降の運用の状況 / (4) 投資口1口当たりの指標と投資口価格等の推移」に記載のとおり、該当期の直前期の実績値です。但し、平成16年5月6日から平成16年10月29日までの間(第2期)においては、第1期の1口当たり分配金実績値を第1期運用日数(149日)に基づき半年(182.5日)に換算した値を用いて分配金利回りを計算しています。

外部成長戦略とポートフォリオ

本投資法人は、上場以降、多様な物件ソーシングルートを活用しながら、着実に資産規模を拡大し、本書の日付現在における取得予定資産を含めたポートフォリオは、38物件・取得（予定）価格合計3,213億円となりました。

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産5,000億円に設定し、野村不動産グループとの協調及び運用会社独自の物件情報ルートを引き続き活用することで、今後も資産規模の拡大を通じた収益拡大を図る方針です。



中期的な資産規模目標：総資産**5,000**億円

ポートフォリオ物件一覧 (注1)

地域	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%)(注2)
取得済資産						
東京都心部	新習野村ビル	東京都新宿区	31,589.26	95.3	38,730	12.1
	JALビルディング	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	10.3
	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,233.25	100.0	20,600	6.4
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	100.0	14,800	4.6
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	3.7
	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	3.6
	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	3.1
	西新南町ビル	東京都新宿区	5,663.19	100.0	8,800	2.7
	NOF蒲池ビル	東京都港区	4,715.20	100.0	7,400	2.3
	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,850.99	100.0	5,500	1.7
	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.6
	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	1.0
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	1.0
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.7
東京都心部合計 (14物件)			163,150.96	99.1	176,080	54.8
東京周辺部	NOF東葛西ビル	東京都江東区	18,218.17	100.0	7,550	2.3
	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,683.46	100.0	6,416(注3)	2.0
	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	100.0	2,080	0.6
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	100.0	3,700	1.2
	ファースト立川センタースクエア	東京都立川市	6,853.38	100.0	3,290	1.0
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,253.41	100.0	9,500	3.0
	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	100.0	5,050	1.6
	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	1.1
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,236.46	94.0	2,993	0.9
	東京周辺部合計 (9物件)			72,097.29	99.6	44,179
その他の大都市	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,630.21	88.1	6,820	2.1
	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.2
	北三条ビルディング	北海道札幌市中央区	5,060.45	96.7	3,430	1.1
	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,165.00	97.2	3,200	1.0
	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,887.40	99.6	2,970	0.9
	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	1.1
	オムロン京都センタービル	京都市京都市下京区	34,616.84	100.0	23,700	7.4
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,653.31	93.8	19,251	6.0
	NOF御堂筋ビル	大阪府大阪市中央区	12,240.88	100.0	12,900	4.0
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	99.1	6,410	2.0
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	97.8	3,940	1.2
	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	93.8	3,280	1.0
	広島立町NOFビル	広島県広島市中区	4,434.58	75.5	2,100	0.7
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,906.92	92.4	1,930	0.6
その他の大都市合計 (14物件)			160,275.00	96.4	97,181	30.2
取得済資産 小計 (37物件)			395,523.25	98.1	317,440	98.8
取得予定資産						
その他の大都市	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,834.35	—	3,925(注4)	1.2
取得済資産+取得予定資産 合計 (38物件)			399,357.60	—	321,365	100.0

(注1) 上記表中の数値(取得(予定)価格を除きます。)は、平成20年2月末日現在のものです。
 (注2) 「比率」は、取得(予定)価格に基づき(各資産が上記のポートフォリオ全体(38物件の取得(予定)価格の総額)に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、少数取捨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3) 当該物件に係る取得済資産を、平成15年12月5日における取得済価格(4,930百万円)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。上記表中の取得済価格は、当該の取得済価格から譲渡された土地の一部に係る取得済価格(1,000百万円)を減じた金額(百万円未満の端数)を記載しています。
 (注4) 「NOF天神南ビル」の取得予定資産については、関係諸法務書類の規定による譲渡契約に基き、平成20年9月26日、平成20年12月29日又は平成21年3月27日のいずれかの日に、売主によるテナント募集の契約による譲渡に基き、3,700百万円〜4,100百万円の範囲内で決定されるため、本書の日付現在、当該取得予定価格を決定していません。従って、ポートフォリオの取得(予定)価格の総額や投資比率等の計算が必要なお客においては、当該物件の取得予定価格は便宜上取得予定価格の決定価格の中央値である3,925百万円で取得するものと仮定して計算しています。
 (注5) 上記の数値については、本文中の「第2部 財務情報 / 第2 取得資産の概要情報 / 1 事業の状況 / (4) 取得済資産及び取得予定資産の概要」を参照ください。

ポートフォリオマップ



東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 JALビルディング
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF渋谷公園通りビル
- 06 セコムメディカルビル
- 07 NOF芝ビル
- 08 西新宿昭和ビル
- 09 NOF溜池ビル
- 10 NOF品川港南ビル
- 11 NOF駿河台プラザビル
- 12 八丁堀NFビル
- 13 NOF神田岩本町ビル
- 14 NOF南新宿ビル

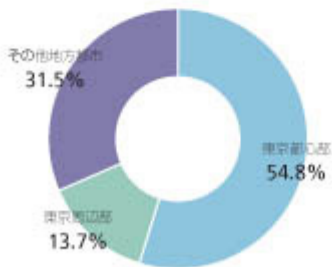
その他地方都市

- 24 札幌ノースプラザ
- 25 JCB札幌東ビル
- 26 北三条ビルディング
- 27 NOF仙台青葉通りビル
- 28 NOF宇都宮ビル
- 29 NOF名古屋柳橋ビル
- 30 オムロン京都センタービル
- 31 SORA新大阪21
- 32 NOF御堂筋ビル
- 33 野村不動産大阪ビル
- 34 野村不動産四ツ橋ビル
- 35 NOF神戸海岸ビル
- 36 広島立町NOFビル
- 37 野村不動産広島ビル
- 38 NOF天神南ビル

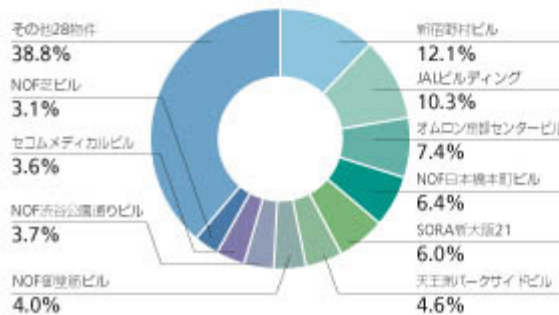




地域別の分散状況

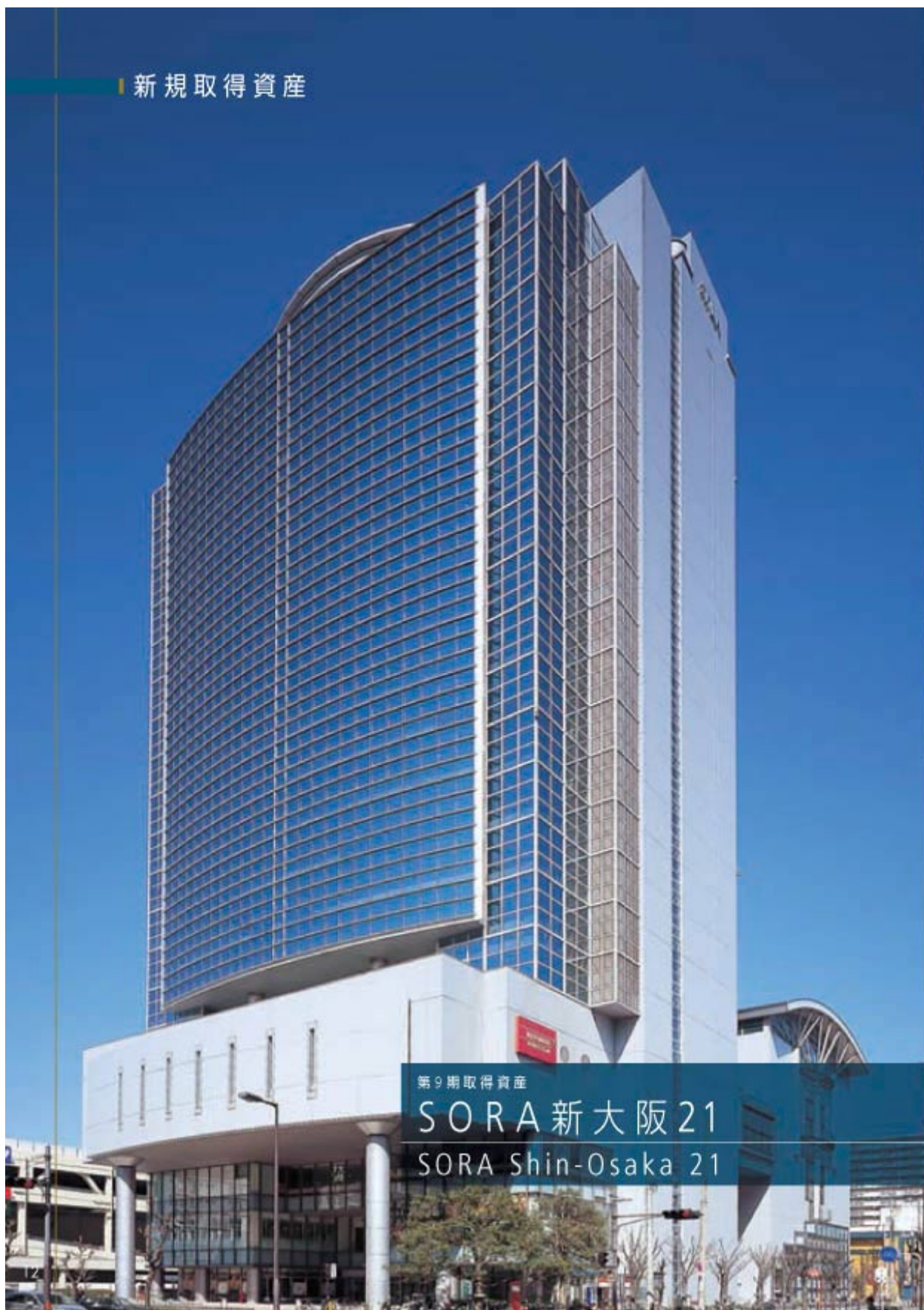


運用不動産毎の分散状況 (上位10物件及びその他物件)



(注) 上記は、各地域の運用不動産の取得(予定)価格合計又は運用不動産毎の取得(予定)価格がポートフォリオの取得(予定)価格総額に占める割合(小数点第2位を四捨五入)を記載しています。

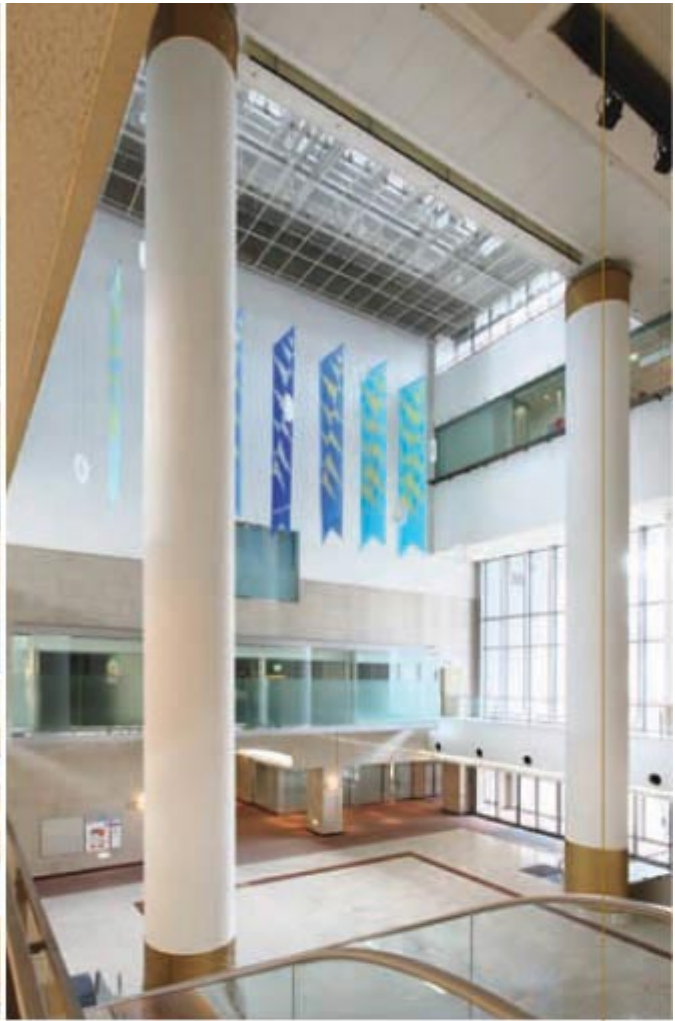
新規取得資産



第9期取得資産

SORA 新大阪 21

SORA Shin-Osaka 21



ターミナル駅「新大阪」に近接する ランドマーク的オフィスビル

- 本物件は、新幹線を始め、JR・地下鉄が乗り入れる「新大阪」駅に近接した地上21階建のランドマーク的なオフィスビルです。
- 本物件は、平成6年竣工、天井高2,700mm、個別空調、駐車台数202台等の建物条件を備え、①東京へのアクセス、②大阪都心部に近接した高スペックビル、③後育住宅地を対象とした営業拠点等を志向する幅広いテナントニーズに応えることができます。
- 立地・建物条件を勘案すると、本物件のオフィスとしてのポテンシャルは高く、中長期にわたって安定した賃貸需要が見込まれます。



所在地 大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号
階数 地上21階・地下2階
主な利用駅 JF線(東海道・山陽新幹線、東海道本線)、
大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅
取得日 平成20年4月25日
取得価格 19,251百万円

新規取得(予定)資産



東京都心中心部に近接する中規模オフィスビル

- 本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅近辺に立地し、飯田橋、池袋等の都心中心部へのアクセスに優れており、また新目白通りに面した視認性の高い中規模オフィスビルです。
- 平成5年竣工、個別空調、オフィスレイアウトがしやすいフロア形状、約70坪の基準階面積などの建物条件を備え、都心中心部に近くワンフロア単位でのオフィス使用を志向するテナントへ高い訴求力を有しています。

所在地 東京都文京区関口一丁目
24番8号

階数 地上9階・地下1階

主な利用駅 東京メトロ有楽町線

「江戸川橋」駅

取得日 平成20年3月28日

取得価格 2,060百万円



第9期取得資産
東宝江戸川橋ビル
Toho Edogawabashi Building



所在地 北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1

階数 地上7階・地下1階

主な利用駅 札幌市営地下鉄東豊線・南北線・東西線「大通」駅

取得日 平成20年2月8日

取得価格 3,700百万円



第9期取得資産

JCB札幌東ビル^(注)

JCB Sapporo Higashi Building

テナントとの長期契約による 安定運用が見込まれるオフィスビル

- 本物件は、札幌市営地下鉄3線が利用可能な「大通」駅に近接し、オフィス需要に加え、商業需要も見込まれる札幌中心部に立地しています。
- 本物件は株式会社ジェーシービーの北海道支社として使用されており、平成30年2月7日までの10年間の定期建物賃貸借契約が締結されていることから、中長期にわたる安定的な運用が期待できます。

(注)本書の日付現在の本物件の名前は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。



第10期又は第11期の取得予定資産

NOF天神南ビル

NOF Tenjin-Minami Building



福岡市のビジネスエリアの中心部・ 天神至近に位置する 平成20年2月竣工の高性能オフィスビル

- 本物件は福岡市の業務・商業の中心である天神エリアの渡辺通り沿いに位置し、福岡市営地下鉄七隈線・空港線、西鉄天神大牟田線の数駅(天神南駅・渡辺通駅・薬院駅・天神駅)が利用可能な交通利便性に優れたオフィスビルです。
- 本物件周辺には、オフィスビルや商業施設が建ち並び、複数のオフィスビル等の建替計画等が予定されており、将来的な発展が期待できるエリアです。
- 平成20年2月竣工、個別空調、OAフロア、高性能のセキュリティ設備など優れた建物条件を有し、オフィスビルとして幅広いテナントのニーズに対応することができます。



所在地 福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号
階数 地上10階
主な利用駅 福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、
西日本鉄道天神大牟田線「福岡(天神)」駅・「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅
取得予定日 平成21年3月までの間で売主と合意する日^(注)
取得予定価格 3,750百万円～4,100百万円^(注)

(注) 価格変動リスクを回避するために、売主によるテナント誘致状況(稼働率及び平均賃料等)に応じて平成20年9月28日、平成20年12月26日又は平成21年3月27日のいずれかの日に取得する予定です。また、テナント誘致状況により物件の収益性が変わらうため、収益性に連動して上記範囲内で取得価格が決定されます。

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

主要な運用不動産の概要

新宿野村ビル

Shinjuku Nomura Building

所在地 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
主な利用駅 J丸線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸の内線「新宿」駅



JALビルディング

JAL Building

所在地 東京都品川区東品川二丁目4番11号
主な利用駅 東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅



NOF日本橋本町ビル
NOF Nihonbashi Honcho Building

所在地 東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
主な利用駅 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、
JR線「神田」駅・「新日本橋」駅



天王洲パークサイドビル
Tennozu Park Side Building

所在地 東京都品川区東品川二丁目5番8号
主な利用駅 東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイランド」駅



主要な運用不動産の概要



NOF渋谷公園通りビル

NOF Shibuya Koen-dori Building

所在地 東京都渋谷区宇田川町20番17号
主な利用駅 JR線、東急東横線、東急田園都市線、
東京メトロ銀座線・半蔵門線、
京王井の頭線「渋谷」駅



セコムメディカルビル

Secom Medical Building

所在地 東京都千代田区二番町7番地7
主な利用駅 JR線、東京メトロ丸ノ内線・
南北線「四ツ谷」駅、
東京メトロ有楽町線「麹町」駅



NOFテクノポートカマタセンタービル

NOF Technoport Kamata Center Building

所在地 東京都大田区南蒲田二丁目16番1号
主な利用駅 JR線「蒲田」駅、
京急線「京急蒲田」駅



ファーレ立川センタースクエア

Faret Tachikawa Center Square

所在地 東京都立川市鞆町二丁目36番2号
 主な利用駅 J丸線「立川」駅、
 多摩都市モノレール線「立川北」駅



オムロン京都センタービル

Omron Kyoto Center Building

所在地 京都府京都市下京区豊小幡通
 堀川東入南不動産街B01番地
 主な利用駅 J丸線、京都市営地下鉄烏丸線、
 近畿日本鉄道京都線「京都」駅



NOF神戸海岸ビル

NOF Kobe Kaigan Building

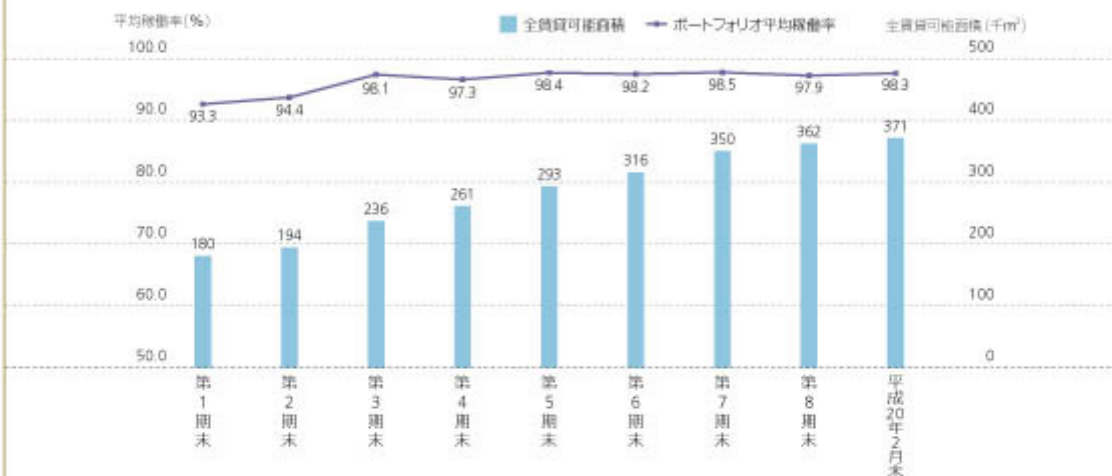
所在地 兵庫県神戸市中央区
 海岸通3番地
 主な利用駅 J丸線「元町」駅



内部成長の実績

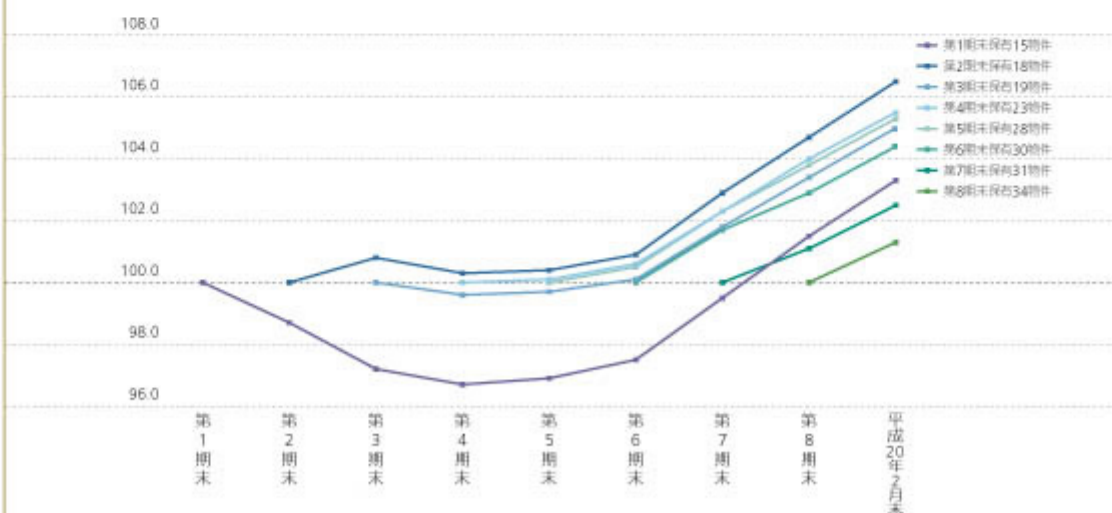
ポートフォリオ平均稼働率等の推移

物件特性に応じた戦略的なリーシング活動を行い、運用開始以降、安定的な稼働率を確保してきました。



各期末保有物件の平均賃料単価推移

賃貸オフィス市場の変化を的確に捉えたテナント誘致活動及び継続入居テナントとの賃料増額改定の推進等により、ポートフォリオの平均賃料単価は以下のとおりに推移しています。



(注) 上記は、第1期から第8期末までの各期末時点における保有物件(ポートフォリオ)において、当期の平均賃料単価を100.0と指数化した場合のその後の各期末時点及び平成20年2月未時点における平均賃料単価の推移を示したものです。なお、平均賃料単価とは、「当期総賃料合計」を「全貸貸可能面積」で割った数値をいいます。

賃貸オフィス市況の好機を捉えた物件運営

NOF駿河台プラザビルにおいて、建物全体を賃借していた旧テナントより賃貸借契約の解約通知がなされたことを機に、賃貸オフィス市況の好機を捉え、旧テナントとの契約賃料水準を上回る賃料にて新規テナントとの契約を迅速に締結し、収益性及び物件価値の向上を実現しました。



戦略的なリニューアルによる物件競争力の向上

新宿野村ビルの基準階専有部(オフィススペース)の一部のフロアにおいて、天井高の引き上げ、システム天井設置等、最新機能を導入したリニューアル工事をを行い、成約賃料水準の向上を実現しました。



直近契約テナントの成約賃料単価(新宿野村ビル)



(注)平成20年2月賃貸開始テナントの賃料単価を100と仮定したときの賃料単価

安定的な財務基盤の構築

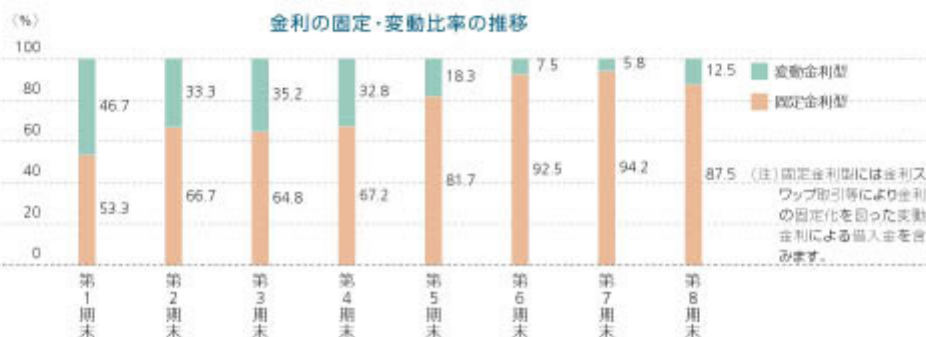
安定的な資金調達の実績

本投資法人は、運用開始以降、以下のとおり、安定的かつ多様な資金調達を行ってきました。



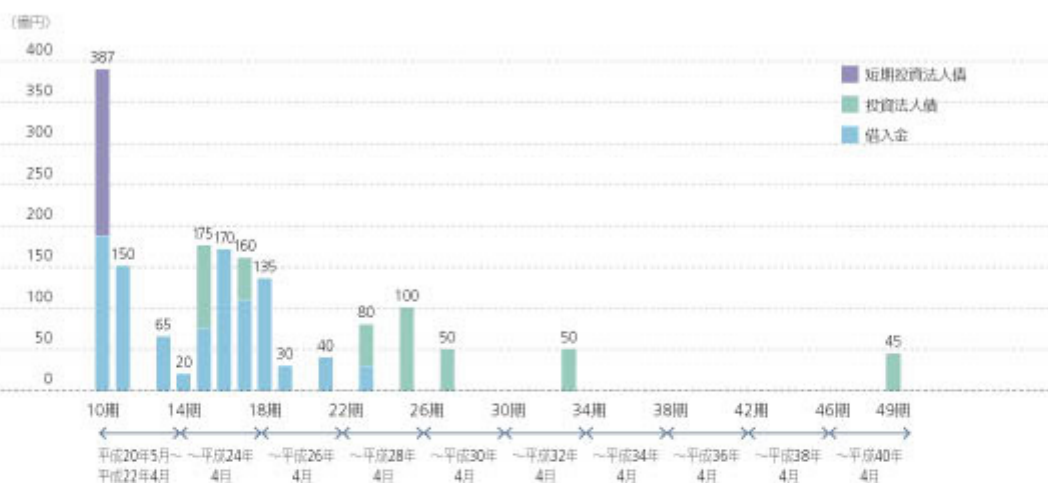
有利子負債の長期固定化の推進

以下のとおり、一貫して、長期の借入金・投資法人債による調達を基本とすると同時に、金利の固定化を着実に進めてきました。



有利子負債の返済期限の分散状況

以下のとおり、特定の時期に返済期限が集中しないよう、適切な返済期限の分散を図っています。



(注) 上記は、本書の日付現在における、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。

借入先金融機関の状況

本書の日付現在、以下のとおり、多様な金融機関から借入金の調達を行っています。

金融機関の種類	金融機関数	金融機関名
都市銀行	3	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、みずほコーポレート銀行
地方銀行	8	伊予銀行、千葉銀行、八十二銀行、中国銀行、広島銀行、山梨中央銀行、京葉銀行、福岡銀行
信託銀行	4	三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行、野村信託銀行、中央三井信託銀行
生命保険会社・損害保険会社	9	第一生命保険、三井生命保険、太陽生命保険、大同生命保険、住友生命保険、三井住友海上火災保険、日本生命保険、損害保険ジャパン、東京海上日動火災保険
政府系金融機関	1	日本政策投資銀行
その他金融機関	3	農林中央金庫、全国共済農業協同組合連合会、あおぞら銀行

格付けの状況

本書の日付現在の本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付機関	格付け内容	備考
スタンダード・アンド・プアーズ	A (長期会社格付け) A-1 (短期会社格付け)	アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A2 (発行体格付け)	格付けの見直し：安定的
格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)	格付けの方向性：安定的

資産運用会社の概況

資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投信株式会社
資 本 金	300百万円(本書の日付現在)
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿 革	<ul style="list-style-type: none"> ■平成15年1月24日 会社設立 ■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)取得^(注2) ■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)

(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) 複数の投資法人の資産運用を担託することを想定した社内体制の整備等を白紙としたものです。
(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。

組織体系

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信は、野村不動産グループが有する資産運用ビジネスのノウハウを活用するほか、我が国で初めて1つの運用会社で複数投資法人の運用を実現するなど、投資法人運用に関して蓄積されたノウハウを各投資法人の資産運用に活用しています。

