

## 平成 25 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 6 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産オフィスファンド投資法人  
 コード番号 8959  
 代表者 執行役員 丸子 祐一

上場取引所 東証  
 URL <http://www.nre-of.co.jp/>

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

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 7 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 7 月 19 日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 25 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25 年 4 月期	12,673	(△0.2)	5,544	(1.1)	4,027	(2.9)	4,026	(2.9)
24 年 10 月期	12,701	(2.1)	5,482	(△0.8)	3,913	(0.3)	3,912	(0.3)

	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25 年 4 月期	13,195	2.1	1.0	31.8
24 年 10 月期	12,824	2.1	1.0	30.8

#### (2) 分配状況

	1 口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25 年 4 月期	12,412	3,787	0	0	94.0	2.0
24 年 10 月期	12,824	3,912	0	0	99.9	2.1

(注1) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(注2) 平成 25 年 4 月期の 1 口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額 (239 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の主な差異は、1 口当たり分配金の計算が前述の通り圧縮積立金繰入額を控除していることによるものです。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり 純資産
	百万円	百万円	%	円
25 年 4 月期	393,914	189,581	48.1	621,329
24 年 10 月期	397,375	189,468	47.7	620,957

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25 年 4 月期	8,935	△1,609	△7,360	27,324
24 年 10 月期	6,224	△908	△4,649	27,358

2. 平成 25 年 10 月期の運用状況の予想（平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 （利益超過分配 金は含まない）	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
25 年 10 月期	12,249(△3.3)	5,033(△9.2)	3,569(△11.4)	3,568(△11.4)	10,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）9,579円

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口数

- |                       |           |           |            |           |
|-----------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25 年 4 月期 | 305,123 口 | 24 年 10 月期 | 305,123 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 25 年 4 月期 | 0 口       | 24 年 10 月期 | 0 口       |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 25 年 1 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 25 年 1 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期（第 19 期）の概況

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

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

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

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

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

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

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

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

## A. 運用環境

日本経済については、欧州債務問題に加え、米国景気の回復の遅れや中国経済の成長鈍化などにより、輸出や鉱工業生産が落ち込み、景気は弱含みで推移していました。しかしながら、平成 24 年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の改善により、回復経路に復していくことが期待されます。また、平成 25 年 3 月の日銀短観によると、大企業製造業の業況判断 DI は、前回調査と比較して 4 ポイントの改善、3 カ月後の先行き見通しでは、7 ポイントの改善を見込んでおり、今後の企業業績の回復が予想されています。

上場 J-REIT 市場は、景気回復やオフィスマーケット回復への期待感、日本銀行による投資口買入等による需給改善により回復傾向を示しています。このような背景のもと新規上場や既上場銘柄の公募増資が相次ぎました。

### (イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、昨年下半年以降、新築ビルの供給が落ち着いたことから、東京都心 5 区の空室率の水準は平成 24 年 6 月をピークに反転がみられました。足許では、企業業績の回復及び大規模区画の増加を背景に、新規出店、事務所の統合及びスペック改善を目的とした移転や、同一ビル内での増床等の動きが増加傾向を示すなど、需要の回復が見られるようになりました。

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

### (ロ) 不動産売買市場

不動産売買市場については、前期に引き続き東京都心部の中型～大型物件に関する取引は限定的な状況が継続していますが、賃貸マーケットの回復見込みを背景に、上場 J-REIT による取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。また、日本経済の成長への期待を契機として、不動産価格が上昇局面に転じつつあると考えられ、平成 20 年

前後に証券化された資産の運用期限が到来し、利益確定やリファイナンス時の売却を志向する私募ファンドや CRE 戦略を推進する事業会社等、売り手としてマーケットへ参加する主体が増加することも見込まれます。このような環境の変化により、不動産投資市場における物件売買が活発になると考えています。

## B. 運用状況

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

第 19 期末（平成 25 年 4 月末日）現在における本投資法人の運用資産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は、50 物件（賃貸可能面積 399,843.40 m<sup>2</sup>）、組み入れ資産規模では 3,721 億円（取得価格合計）でした。

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

その結果、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は 95.9%と高い水準を維持いたしました。

加えて、野村不動産グループ（注）等のノウハウを活用して、物件毎に建物管理仕様の見直しを図る等、運営コストの削減による利益確保を実現することで、収益の安定性を維持しています。

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

## C. 資金調達の状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達を財務の基本方針としています。この方針に基づき、長期の借入金や投資法人債発行による資金調達を実践する一方、安定的な調達基盤の確保の観点から物件取得時の機動的な資金調達及び借換リスク軽減等を目的としてコミットメントラインを設定しています。

当期は既存借入金の返済を目的として総額 225 億円の借入れを行うとともに、手元資金及びNOF神戸海岸ビルの売却代金を返済原資として 34.5 億円の返済を行いました。この結果、第 19 期末の有利子負債残高は、1,792 億円（内、投資法人債 395 億円）となりました。

## D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 19 期（平成 25 年 4 月期）は営業収益 12,673 百万円、営業利益 5,544 百万円、経常利益 4,027 百万円、当期純利益 4,026 百万円という実績となりました。

第 19 期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15）を適用し、また租税特別措置法第 66 条の 2 の「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期の課税所得が発生しない限度内で圧縮積立を行うこととしました。また、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、圧縮積立金を控除した後の当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 12,412 円としました。

## ② 次期の見通し

### A. 投資環境

日本経済においては、前記「① 当期（第 19 期）の概況 / A. 運用環境」で述べたとおり、金融政策をはじめとした諸政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等、景気回復への期待感が強まりつつあり、また上場 J-REIT 市場は資金流入により回復傾向を示しています。こうした背景のもと、企業の床需要の回復や賃料減額圧力の緩和等オフィスマーケットは回復の兆しを見せており、底打ちと反転に向けた過渡期にあると言えます。

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

### B. 運用方針及び対処すべき課題

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

#### (イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

#### (ロ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

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

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューデ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連携による取引機会の獲得と、マーケット・リサーチや技術力を裏付けとしての確かな投資判断を行うことに努めてまいります。

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

#### (ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第19期末（平成25年4月末日）後に生じた重要な事実は、以下のとおりです。

A. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年6月14日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、平成25年6月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

(イ) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数 : 62,730口  
 分配金起算日 : 平成25年5月1日

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 4,700口  
 割当先 : 野村證券株式会社  
 分配金起算日 : 平成25年5月1日

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、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(ハ) 資金使途

一般募集における手取金については、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と併せて、平成25年7月5日に取得を予定している大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得資金（取得諸経費を含みます。）に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当する予定です。

なお、平成25年6月14日開催の役員会において、新投資口の発行を決議したことに伴い平成25年10月期の運用状況における予想の修正を行うとともに、併せて平成26年4月期の運用状況の予想を公表しています。平成26年4月期の運用状況の予想については、平成25年6月14日付「平成25年10月期運用状況の予想の修正及び平成26年4月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

(参考情報)

A. 本投資法人は、第19期末（平成25年4月30日）後、平成25年6月14日付けで以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	不動産
物件名称	大手町建物五反田ビル	PMO日本橋大伝馬町
所在地（注）	(地番) 東京都品川区西五反田一丁目1番1他3筆 (住居表示) 東京都品川区西五反田一丁目1番8号	(地番) 東京都中央区日本橋大伝馬町4番3他1筆 (住居表示) 東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号
構造（注）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	鉄骨造陸屋根10階建
敷地面積（注）	1,047.79㎡	367.18㎡
延床面積（注）	8,510.21㎡	2,628.43㎡
所有形態	(土地) 借地権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日（注）	昭和61年12月17日	平成22年3月31日
取得予定価格	4,100百万円	2,080百万円
契約締結日	平成25年6月14日（信託受益権売買契約締結）	平成25年6月14日（不動産売買契約締結）
取得予定日	平成25年7月5日（信託受益権の引渡し）	平成25年7月5日（不動産の引渡し）
売主	国内合同会社	野村不動産株式会社
取得資金	平成25年6月14日開催の役員会において決議した一般募集による新投資口発行の手取金	平成25年6月14日開催の役員会において決議した一般募集による新投資口発行の手取金

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	N F 本郷ビル
所在地（注）	（地 番）東京都文京区本郷三丁目 503 番 1 （住居表示）東京都文京区本郷三丁目 14 番 7 号
構造（注）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
敷地面積（注）	941.18 m <sup>2</sup>
延床面積（注）	6,123.96 m <sup>2</sup>
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注）	平成元年 8 月 4 日
取得予定価格	4,700 百万円
契約締結日	平成 25 年 6 月 14 日（信託受益権売買契約締結）
取得予定日	平成 25 年 7 月 5 日（信託受益権の引渡し）
売主	合同会社メトロ本郷
取得資金	平成 25 年 6 月 14 日開催の役員会において決議した一般募集による新投資口発行の手取金

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

#### B. 第 6 回投資主総会付議予定議案

平成 25 年 7 月 26 日開催予定の本投資法人の第 6 回投資主総会に、執行役員 1 名、監督役員 2 名及び補欠監督役員 1 名の選任議案並びに①補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と一致させるための規定の新設、②役員会の招集通知の発送の期限について、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意がなくても短縮することを可能とする修正、③社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴う必要な字句の修正等、④金銭の分配の方針について、内容の明瞭化、法令改正等があった場合への対応及び一般社団法人投資信託協会の諸規則との整合性の観点からの変更、並びに⑤資産運用会社に対する資産運用報酬の支払基準について表現の統一及び内容の明瞭化等を内容とする規約の変更議案を付議する予定です。

平成 25 年 10 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第 20 期営業期間：平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が平成 25 年 4 月期（第 19 期）末現在保有する不動産等（50 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、平成 25 年 10 月期（第 20 期）末までに 3 物件を取得する予定です。</li> <li>● 取得予定資産である、大手町建物五反田ビル、PMO 日本橋大伝馬町及び N F 本郷ビルの 3 物件は平成 25 年 7 月 5 日にそれぞれ取得することを前提としています（以下、これら 3 物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。</li> <li>● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、第 20 期営業期間末（平成 25 年 10 月 31 日）まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賃料水準及び空室率の見込みについては、取得済資産の営業収益、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。</li> <li>● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、取得済資産及び取得予定資産 53 物件のうち、当該計算期間に対応する額として、50 物件の想定される年税額 1,119 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>● 外注委託費は 1,403 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 賃貸事業費用は 6,042 百万円、減価償却費は 1,681 百万円と想定しています。</li> <li>● その他営業費用（資産運用受託者、資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,070 百万円と想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一時的な費用として平成 25 年 6 月 14 日開催の役員会で決定した新投資口の発行等にかかる費用として、54 百万円を見込んでいます。その他、支払利息等として 1,262 百万円を見込んでいます。融資関連費用として 91 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、本日現在、139,700 百万円の借入金残高及び 39,500 百万円の投資法人債発行残高があります。今回募集する新投資口の追加発行等による手取金を特定資産の取得資金に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当する予定です。</li> <li>● 第 20 期営業期間末（平成 25 年 10 月 31 日）までに既存借入金 15,800 百万円の弁済及び 250 百万円の約定弁済を行うことにより、第 20 期営業期間末（平成 25 年 10 月 31 日）時点で 163,150 百万円の借入金残高（借入金残高及び投資法人債発行残高の合計）となる前提で算出しています。</li> <li>● 上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記借入金の返済額が変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在発行済みである 305,123 口に加えて、本新投資口発行のうち一般募集による投資口の追加発行（62,730 口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 4,700 口）の合計 67,430 口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>● 上記のほか、投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> <li>● 1 口当たり当期純利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済投資口数 372,553 口により算出しています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>● 圧縮積立金を、156 百万円を取り崩して分配することを前提としています。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成24年10月31日現在	当期 平成25年4月30日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,907,460	10,570,955
信託現金及び信託預金	16,451,245	16,753,613
営業未収入金	259,984	207,075
前払費用	78,843	86,893
繰延税金資産	5	20
その他	383,088	326,015
流動資産合計	28,080,627	27,944,573
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,097,673	31,179,074
減価償却累計額	△3,889,103	△4,245,881
建物（純額）	27,208,569	26,933,192
構築物	92,224	92,224
減価償却累計額	△34,317	△37,974
構築物（純額）	57,906	54,250
機械及び装置	696,224	706,907
減価償却累計額	△205,411	△226,653
機械及び装置（純額）	490,812	480,254
工具、器具及び備品	16,520	19,387
減価償却累計額	△6,016	△7,106
工具、器具及び備品（純額）	10,504	12,280
土地	61,683,840	61,683,840
信託建物	95,843,378	94,157,264
減価償却累計額	△21,011,755	△21,647,659
信託建物（純額）	74,831,623	72,509,604
信託構築物	274,931	260,370
減価償却累計額	△187,286	△185,134
信託構築物（純額）	87,645	75,235
信託機械及び装置	952,695	915,784
減価償却累計額	△576,400	△558,192
信託機械及び装置（純額）	376,294	357,591
信託工具、器具及び備品	299,640	331,351
減価償却累計額	△161,937	△173,487
信託工具、器具及び備品（純額）	137,702	157,864
信託土地	201,783,441	201,040,928
信託リース資産	33,956	57,100
減価償却累計額	△25,882	△23,352
信託リース資産（純額）	8,073	33,747
その他	43,688	63,002
有形固定資産合計	366,720,102	363,401,792
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託その他無形固定資産	1,301	1,037
無形固定資産合計	1,902,206	1,901,942

(単位：千円)

	前期 平成24年10月31日現在	当期 平成25年4月30日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	165,814	169,665
敷金及び保証金	410,850	410,880
投資その他の資産合計	576,664	580,545
固定資産合計	369,198,972	365,884,280
繰延資産		
投資法人債発行費	95,439	85,630
繰延資産合計	95,439	85,630
資産合計	397,375,039	393,914,483
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,070,696	922,741
短期借入金	※1 1,000,000	※1 —
1年内返済予定の長期借入金	29,000,000	24,000,000
信託リース債務	3,809	8,148
未払金	1,000,116	1,488,513
未払費用	712,135	584,953
未払法人税等	192	477
未払消費税等	242,666	196,747
前受金	1,874,977	1,832,404
預り金	61,962	519,339
流動負債合計	34,966,557	29,553,325
固定負債		
投資法人債	39,500,000	39,500,000
長期借入金	113,150,000	115,700,000
信託リース債務	4,786	27,415
預り敷金及び保証金	4,167,363	4,077,558
信託預り敷金及び保証金	16,117,894	15,474,253
固定負債合計	172,940,044	174,779,226
負債合計	207,906,601	204,332,551
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	185,455,446
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	100,000	100,000
任意積立金合計	100,000	100,000
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,912,991	4,026,484
剰余金合計	4,012,991	4,126,484
投資主資本合計	189,468,438	189,581,931
純資産合計	※2 189,468,438	※2 189,581,931
負債純資産合計	397,375,039	393,914,483

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年5月1日 平成24年10月31日	自	平成24年11月1日 平成25年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 11,350,853	※1 11,189,423	
その他賃貸事業収入		※1 1,350,832	※1 1,245,038	
不動産等売却益		—	※2 239,120	
営業収益合計		12,701,685	12,673,582	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 6,040,300	※1 5,967,797	
資産運用報酬		996,041	974,346	
資産保管手数料		28,662	28,651	
一般事務委託手数料		63,734	64,335	
役員報酬		10,800	8,000	
その他営業費用		79,414	85,702	
営業費用合計		7,218,953	7,128,834	
営業利益		5,482,732	5,544,747	
営業外収益				
受取利息		2,609	2,656	
違約金収入		30,053	—	
受取保険金		—	8,294	
未払分配金戻入		5,630	6,536	
その他		3,671	75	
営業外収益合計		41,964	17,563	
営業外費用				
支払利息		1,023,648	902,901	
投資法人債利息		392,065	386,591	
投資法人債発行費償却		9,808	9,808	
融資関連費用		119,494	103,203	
その他		65,722	132,413	
営業外費用合計		1,610,739	1,534,918	
経常利益		3,913,957	4,027,392	
税引前当期純利益		3,913,957	4,027,392	
法人税、住民税及び事業税		1,004	1,016	
法人税等調整額		9	△14	
法人税等合計		1,013	1,002	
当期純利益		3,912,944	4,026,390	
前期繰越利益		46	94	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,912,991	4,026,484	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年5月1日 平成24年10月31日	自 至	平成24年11月1日 平成25年4月30日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
当期首残高		185,455,446		185,455,446
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 185,455,446		※1 185,455,446
<b>剰余金</b>				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		100,000		100,000
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		100,000		100,000
任意積立金合計				
当期首残高		100,000		100,000
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		100,000		100,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		3,902,570		3,912,991
当期変動額				
剰余金の配当		△3,902,523		△3,912,897
当期純利益		3,912,944		4,026,390
当期変動額合計		10,421		113,493
当期末残高		3,912,991		4,026,484
剰余金合計				
当期首残高		4,002,570		4,012,991
当期変動額				
剰余金の配当		△3,902,523		△3,912,897
当期純利益		3,912,944		4,026,390
当期変動額合計		10,421		113,493
当期末残高		4,012,991		4,126,484
<b>投資主資本合計</b>				
当期首残高		189,458,017		189,468,438
当期変動額				
剰余金の配当		△3,902,523		△3,912,897
当期純利益		3,912,944		4,026,390
当期変動額合計		10,421		113,493
当期末残高		189,468,438		189,581,931

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成24年 5月 1日	自 平成24年11月 1日
	至 平成24年10月31日	至 平成25年 4月30日
純資産合計		
当期首残高	189,458,017	189,468,438
当期変動額		
剰余金の配当	△3,902,523	△3,912,897
当期純利益	3,912,944	4,026,390
当期変動額合計	10,421	113,493
当期末残高	189,468,438	189,581,931

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日
I. 当期末処分利益	3,912,991,375円	4,026,484,621円
II. 分配金の額	3,912,897,352円	3,787,186,676円
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,824円)	(12,412円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	239,120,122円
IV. 次期繰越利益	94,023円	177,823円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,912,897,352円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である3,787,186,676円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年5月1日 平成24年10月31日	自 至	平成24年11月1日 平成25年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,913,957		4,027,392
減価償却費		1,669,892		1,654,767
長期前払費用償却額		10,739		11,133
投資法人債発行費償却		9,808		9,808
受取利息		△2,609		△2,656
支払利息		1,415,714		1,289,493
固定資産除却損		2,599		18,696
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△38,986		52,909
未収消費税等の増減額 (△は増加)		157,794		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		434,223		△147,954
未払金の増減額 (△は減少)		△40,102		314,677
未払消費税等の増減額 (△は減少)		242,666		△45,919
前受金の増減額 (△は減少)		△19,430		△42,573
預り金の増減額 (△は減少)		△21,336		457,377
信託有形固定資産の売却による減少額		—		2,718,926
その他		△54,278		33,812
小計		7,680,652		10,349,891
利息の受取額		2,609		2,656
利息の支払額		△1,457,935		△1,416,428
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△1,115		△732
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,224,211		8,935,387
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△67,081		△55,253
信託有形固定資産の取得による支出		△695,413		△820,383
預り敷金及び保証金の返還による支出		△115,546		△268,502
預り敷金及び保証金の受入による収入		65,722		178,697
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△302,380		△943,181
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		206,425		299,540
投資活動によるキャッシュ・フロー		△908,273		△1,609,084
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△2,900,000		△1,000,000
長期借入れによる収入		29,900,000		22,500,000
長期借入金の返済による支出		△27,750,000		△24,950,000
分配金の支払額		△3,899,919		△3,910,440
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,649,919		△7,360,440
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		666,017		△34,136
現金及び現金同等物の期首残高		26,692,687		27,358,705
現金及び現金同等物の期末残高		※1 27,358,705		※1 27,324,568

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 8～45年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～18年  (2) 無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。  (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期及び当期においてありません。
4. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

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

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1. コミットメントライン契約

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

	前 期 (平成 24 年 10 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 4 月 30 日)
コミットメントライン契約の総額	30,000,000 千円	30,000,000 千円
借入実行残高	-千円	-千円
差引額	30,000,000 千円	30,000,000 千円

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

	前 期 (平成 24 年 10 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 4 月 30 日)
	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日		自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,996,055		8,912,111	
共益費収入	2,354,798	11,350,853	2,277,311	11,189,423
その他賃貸事業収入				
月極駐車場収入	271,643		260,366	
付帯収益	1,008,498		834,581	
その他賃料収入	69,016		138,082	
その他雑収入	1,673	1,350,832	12,008	1,245,038
不動産賃貸事業収益合計		12,701,685		12,434,461
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,152,050		1,161,531	
プロパティ・マネジメント報酬	252,464		263,494	
公租公課	1,137,793		1,122,026	
水道光熱費	1,155,567		958,895	
保険料	21,086		19,825	
修繕費	434,263		548,146	
減価償却費	1,669,628		1,654,503	
その他費用	217,445	6,040,300	239,374	5,967,797
不動産賃貸事業費用合計		6,040,300		5,967,797
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		6,661,384		6,466,664

※2. 不動産等売却益の内訳(単位：千円)

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

NOF 神戸海岸ビル

不動産等売却収入	3,050,000
不動産等売却原価	2,718,926
その他売却費用	91,952
不動産等売却益	239,120

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日
現金及び預金	10,907,460 千円	10,570,955 千円
信託現金及び信託預金	16,451,245 千円	16,753,613 千円
現金及び現金同等物	27,358,705 千円	27,324,568 千円

[リース取引に関する注記]

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

② 減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前 期	当 期
	(平成 24 年 10 月 31 日)	(平成 25 年 4 月 30 日)
1 年以内	3,867,857 千円	3,490,451 千円
1 年超	15,374,171 千円	14,266,989 千円
合計	19,242,029 千円	17,757,440 千円

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成 24 年 10 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 4 月 30 日)
<b>繰延税金資産</b>		
未払事業税 損金不算入額	5 千円	20 千円
繰延税金資産の 純額	5 千円	20 千円

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

	前 期 (平成 24 年 10 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 4 月 30 日)
法定実効税率 (調整)	36.59%	36.59%
支払配当の損金算入額	△36.58%	△34.41%
その他	0.02%	△2.16%
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.03%	0.02%

## 〔金融商品に関する注記〕

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）を参照してください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	10,907,460	10,907,460	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,451,245	16,451,245	—
資産合計	27,358,705	27,358,705	—
(3) 短期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(29,000,000)	(29,042,263)	42,263
(5) 投資法人債	(39,500,000)	(40,825,165)	1,325,165
(6) 長期借入金	(113,150,000)	(114,805,812)	1,655,812
負債合計	(182,650,000)	(185,673,240)	3,023,240
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成 25 年 4 月 30 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注 3) を参照してください。）。

(単位：千円)

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

(注 1) 負債となる項目については、( ) で示しています。

(注 2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1 年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

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

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注 3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（平成 24 年 10 月 31 日貸借対照表計上額 4,167,363 千円、平成 25 年 4 月 30 日貸借対照表計上額 4,077,558 千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成 24 年 10 月 31 日貸借対照表計上額 16,117,894 千円、平成 25 年 4 月 30 日貸借対照表計上額 15,474,253 千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注 4) 金銭債権の決算日（平成 24 年 10 月 31 日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	10,907,460	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,451,245	—	—	—	—	—
合 計	27,358,705	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成 25 年 4 月 30 日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注 5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 24 年 10 月 31 日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	11,000,000	10,000,000	5,000,000	13,500,000
長期借入金	29,000,000	29,500,000	21,850,000	17,500,000	15,900,000	28,400,000
合 計	30,000,000	29,500,000	32,850,000	27,500,000	20,900,000	41,900,000

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

(単位：千円)

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 24 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（平成 25 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成 24 年 10 月 31 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	94,350,000	74,850,000	※	—

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

当期（平成 25 年 4 月 30 日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	79,350,000	67,350,000	※	—

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

#### [賃貸等不動産に関する注記]

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

（単位：千円）

用途		前 期	当 期
		自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	369,488,547	368,621,006
	期中増減額	△867,540	△3,318,309
	期末残高	368,621,006	365,302,697
	期末時価	326,738,000	316,788,000

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

(注 2) 賃貸等不動産の増減額のうち、当期の主な減少額はNOF神戸海岸ビル(2,718,926 千円)の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成 24 年 10 月期（第 18 期）及び平成 25 年 4 月期（第 19 期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

#### [セグメント情報等に関する注記]

##### [セグメント情報]

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

#### [関連情報]

前期（自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

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

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 営業収益

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

###### (2) 有形固定資産

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

### 3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

#### 1. 製品及びサービスごとの情報

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

#### 2. 地域ごとの情報

##### (1) 営業収益

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

##### (2) 有形固定資産

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

### 3. 主要な顧客ごとの情報

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

#### [関連当事者との取引に関する注記]

#### 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

#### 2. 関連会社等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

#### 3. 兄弟会社等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日
1口当たり純資産額	620,957 円	621,329 円
1口当たり当期純利益	12,824 円	13,195 円

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

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

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 5 月 1 日 至 平成 24 年 10 月 31 日	自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日
当期純利益 (千円)	3,912,944	4,026,390
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,912,944	4,026,390
期中平均投資口数 (口)	305,123	305,123

[重要な後発事象に関する注記]

当 期  
自 平成 24 年 11 月 1 日  
至 平成 25 年 4 月 30 日

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成 25 年 6 月 14 日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1 口当たりの発行価格等については、平成 25 年 6 月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数 : 62,730 口  
分配金起算日 : 平成 25 年 5 月 1 日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 4,700 口  
割当先 : 野村証券株式会社  
分配金起算日 : 平成 25 年 5 月 1 日

※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、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(3) 資金使途

一般募集における手取金については、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と併せて、平成 25 年 7 月 5 日に取得を予定している大手町建物五反田ビル、PMO 日本橋大伝馬町及びNF 本郷ビルの取得資金（取得諸経費を含みます。）に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当する予定です。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口総数の増減

第19期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第19期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員の変動

平成 24 年 12 月 31 日付にて監督役員の前川榮徳が退任しました。本書の日付現在における本投資法人の役員の様子は以下のとおりです。なお、平成 23 年 10 月 1 日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併し、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。以下の表中においては、合併前の野村不動産投資顧問株式会社と合併後の野村不動産投資顧問株式会社を区別するため、前者については（旧）野村不動産投資顧問株式会社と表記しています。以下同じです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	丸子 祐一	昭和 52 年 4 月 平成 4 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 15 年 1 月 平成 15 年 3 月 平成 17 年 7 月 平成 21 年 4 月 平成 21 年 6 月 平成 21 年 8 月	野村不動産株式会社 入社 同社 経理部次長 同社 事業企画部長 同社 資産運用事業部長 同社 資産運用カンパニー企画室長 野村不動産投信株式会社 取締役 同社 代表取締役副社長 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 野村不動産株式会社 顧問 株式会社メガロス 常勤監査役（現職） 本投資法人執行役員（現職）	2 口
監督役員	一條 實昭	昭和 48 年 4 月 同 年 同 月  昭和 55 年 2 月 昭和 55 年 11 月  昭和 57 年 1 月 平成 14 年 4 月 平成 19 年 8 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所 米国 Whitman & Ransom（現 Winston & Strawn）法律事務所 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰 同法律事務所パートナー弁護士（現職） 東京簡易裁判所民事調停委員（現職） 本投資法人 監督役員（現職）	—
監督役員	宮 直仁	昭和 49 年 4 月 昭和 50 年 9 月 昭和 62 年 10 月 平成 3 年 10 月 平成 5 年 10 月  平成 15 年 7 月 平成 18 年 7 月  平成 20 年 6 月 平成 21 年 8 月 平成 22 年 10 月 平成 22 年 10 月 平成 23 年 3 月	中央共同監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 同社 第 5 事業部長 東京事務所理事 あずさ監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 公開本部長 本部理事 宮直仁公認会計士事務所 所長 本投資法人 監督役員（現職） 宮直仁税理士事務所 所長（現職） 双葉監査法人 代表社員 同監査法人 統括代表社員（現職）	—

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 23 年 7 月 28 日開催の第 5 回投資主総会において、補欠執行役員として津賀健司（野村不動産アーバンネット株式会社勤務）を選任いたしました。その選任に係る決議の効力は平成 25 年 7 月 26 日開催予定の本投資法人の第 6 回投資主総会の開始の時までとなります。

なお、執行役員丸子祐一並びに監督役員一條實昭及び宮直仁は平成 25 年 8 月 7 日をもって任期満了となります。本投資法人は、平成 25 年 7 月 26 日開催予定の本投資法人の第 6 回投資主総会において、執行役員 1 名、監督役員 2 名及び補欠監督役員 1 名の選任を付議する予定です。

執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資口数
伊藤慶幸 (昭和32年1月21日生)	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成2年6月 同社 新百合ヶ丘営業所長 平成6年6月 同社 渋谷支店長 平成9年6月 同社 本社仲介センター長 平成13年3月 野村不動産アーバンネット株式会社 流通事業本部 本社仲介センター長 平成15年5月 同社 流通事業本部 本店営業部長 平成16年2月 同社 投資運用事業部長 平成16年6月 同社 取締役 投資運用事業部長嘱託 平成19年4月 同社 アセット営業本部業務部長嘱託 兼保険営業部担当 平成20年4月 同社 上席執行役員 アセット営業本部 業務部担当 兼 保険営業部担当 平成21年4月 同社 流通事業本部副本部長兼保険営業部担当 平成22年4月 同社 投資運用部担当 兼 保険営業部担当 平成24年4月 同社 常勤監査役(現職)	—

監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資口数
一條實昭 (昭和20年8月6日生)	昭和48年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 同年同月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ法律事務所 (現アンダーソン・毛利・友常法律事務所) 入所 昭和55年2月 米国 Whitman & Ransom (現 Winston & Strawn) 法 律事務所 昭和55年11月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ法律事務所 (現アンダーソン・毛利・友常法律事務所) 復帰 昭和57年1月 同法律事務所パートナー弁護士(現職) 平成14年4月 東京簡易裁判所民事調停委員(現職) 平成19年8月 本投資法人 監督役員(現職)	—
宮直仁 (昭和25年1月29日生)	昭和49年4月 中央共同監査法人(現有限責任あずさ監査法人) 入社 昭和50年9月 公認会計士登録 昭和62年10月 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 平成3年10月 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 平成5年10月 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 平成15年7月 同社 第5事業部長 東京事務所理事 平成18年7月 あずさ監査法人(現有限責任あずさ監査法人) 公開本部長 本部理事 平成20年6月 宮直仁公認会計士事務所 所長 平成21年8月 本投資法人 監督役員(現職) 平成22年10月 宮直仁税理士事務所 所長(現職) 平成22年10月 双葉監査法人 代表社員 平成23年3月 同監査法人 統括代表社員(現職)	—

補欠監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴		所有 投資口数
吉村 貞彦 (昭和22年10月18日生)	平成 8年 5月	太田昭和監査法人 (現新日本有限責任監査法人) 理事	—
	平成 14年 5月	新日本監査法人 (現新日本有限責任監査法人) 常任理事	
	平成 16年 5月	同法人 副理事長	
	平成 20年 8月	同法人 シニア・アドバイザー	
	平成 21年 7月	株式会社石原ホールディングス 監査役 (現職)	
	平成 22年 4月	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 特任教授 (現職)	
	平成 22年 6月	株式会社ジャフコ 監査役	
	平成 24年 1月	PGM ホールディングス株式会社 監査役 (現職)	
	平成 24年 6月	株式会社ジャフコ 常勤監査役 (現職)	
	平成 25年 1月	野村不動産マスターファンド投資法人 監督役員 (現職)	

(2) 資産運用会社の役員の異動

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成24年10月31日現在		当 期 平成25年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	38,160	9.6	38,031	9.7
	東京周辺部	16,291	4.1	16,265	4.1
	その他地方都市	36,900	9.3	36,767	9.3
信託不動産	東京都心部	182,941	46.0	182,885	46.4
	東京周辺部	30,082	7.6	30,050	7.6
	その他地方都市	64,244	16.2	61,302	15.6
小計		368,621	92.8	365,302	92.7
預金その他資産		28,754	7.2	28,611	7.3
資産総額		397,375	100.0	393,914	100.0

	前 期 平成24年10月31日現在		当 期 平成25年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	207,906	52.3	204,332	51.9
純資産総額	189,468	47.7	189,581	48.1

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

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

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

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

(2) 投資不動産物件

本投資法人が平成25年4月末日（第19期末）現在保有する不動産等（50物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第19期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第19期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF高輪ビル、PMO八丁堀、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年4月末日現在のものです。

① 価格及び投資比率

以下は、第19期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格(百万円)(注3)					投資比率 (%) (注4)	
				直接還元法		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 (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル(注5)	38,730	39,913	44,300	47,100	4.2	43,100	4.4	4.5	14.0
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,429	22,800	24,000	4.6	22,300	4.4	4.7	7.2
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,563	20,900	21,000	4.8	20,900	4.7	5.1	6.6
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,502	14,800	15,700	4.6	14,400	4.6	4.9	4.7
	NOF新宿南口ビル	12,300	12,353	9,600	9,650	4.6	9,550	4.3	4.7	3.0
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,554	11,000	11,200	4.3	10,900	4.1	4.5	3.5
	セコムメディカルビル	11,500	10,969	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	3.3
	NOF芝ビル	10,000	9,982	7,140	7,310	4.7	7,060	4.5	4.9	2.3
	西新宿昭和ビル	8,800	8,674	7,710	8,010	4.8	7,710	4.5	5.1	2.4
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,533	5,260	5,400	4.3	5,200	4.1	4.5	1.7
	NOF溜池ビル	7,400	7,519	6,070	6,430	4.6	6,070	4.3	4.9	1.9
	岩本町東洋ビル	6,020	5,997	4,250	4,300	4.6	4,190	4.4	4.8	1.3
	NOF品川港南ビル	5,500	5,347	4,780	4,970	5.2	4,700	5.2	5.5	1.5
	NOF駿河台プラザビル	5,150	4,818	5,240	5,780	4.8	5,010	4.9	5.1	1.7
	PMO日本橋本町	5,000	4,793	4,070	4,120	4.5	4,010	4.3	4.7	1.3
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,037	3,480	3,520	5.0	3,440	4.8	5.2	1.1
	PMO秋葉原	3,790	3,776	3,920	3,970	4.7	3,860	4.5	4.9	1.2
	八丁堀NFビル	3,160	3,143	2,490	2,560	4.8	2,460	4.8	5.1	0.8
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,039	3,970	4,020	4.8	3,920	4.6	5.0	1.3
	NOF高輪ビル	3,010	3,046	2,530	2,560	5.1	2,500	4.9	5.3	0.8
	PMO八丁堀	2,430	2,410	2,600	2,630	4.7	2,560	4.5	4.9	0.8
	NOF南新宿ビル	2,280	2,288	2,160	2,220	4.8	2,140	5.0	5.1	0.7
	セントラル新富町ビル	1,750	1,758	1,320	1,330	5.3	1,310	5.1	5.5	0.4
	PMO東日本橋	1,480	1,464	1,540	1,560	5.0	1,520	4.8	5.2	0.5
東京都心部合計(24物件)		223,580	220,917	202,530	210,040	—	199,210	—	—	63.9

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		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 (%)		
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,763	6,090	6,170	4.7	6,010	4.5	4.9	1.9
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注6)	6,413	5,410	5,830	5.7	5,230	5.8	6.0	1.7
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,047	1,150	1,160	5.3	1,130	5.0	5.4	0.4
	東信目黒ビル	1,340	1,319	968	989	5.5	947	5.3	5.7	0.3
	クリスタルパークビル	3,700	3,559	3,180	3,290	4.9	3,180	4.6	5.2	1.0
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,817	1,620	1,630	5.5	1,600	5.3	5.7	0.5
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,938	3,880	3,940	5.4	3,860	5.6	5.7	1.2
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,298	7,510	7,810	5.5	7,510	5.5	5.8	2.4
	NOF横浜西口ビル	5,050	5,004	4,800	4,850	5.5	4,750	5.3	5.7	1.5
	NOF新横浜ビル	3,600	3,257	2,480	2,490	5.7	2,470	5.5	6.0	0.8
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,895	1,830	1,920	5.6	1,830	5.6	5.9	0.6
東京周辺部合計 (11物件)		47,599	46,315	38,918	40,079	—	38,517	—	—	12.3
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,677	5,800	5,840	5.7	5,760	5.5	5.9	1.8
	野村不動産札幌ビル	5,300	4,906	4,480	4,510	5.8	4,440	5.6	6.0	1.4
	JCB札幌東ビル	3,700	3,565	3,200	3,210	5.4	3,190	5.6	5.2	1.0
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,119	1,910	1,910	5.9	1,910	5.6	6.2	0.6
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,293	2,290	2,290	6.3	2,290	6.3	6.6	0.7
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,062	2,240	2,250	5.7	2,230	5.3	5.7	0.7
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,600	2,160	2,220	5.4	2,160	5.4	5.7	0.7
	オムロン京都センタービル	23,700	21,915	18,500	18,400	5.6	18,600	5.2	5.6	5.8
	SORA新大阪21	19,251	18,526	12,200	12,400	4.9	12,200	4.9	5.2	3.9
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,219	6,390	6,540	5.6	6,320	5.8	5.9	2.0
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,705	3,240	3,310	4.8	3,210	4.6	5.0	1.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,752	4,160	4,260	5.6	4,110	5.8	5.9	1.3
	野村不動産広島ビル	1,930	2,522	2,210	2,180	6.6	2,220	6.8	6.9	0.7
	NOF博多駅前ビル	6,750	6,573	4,350	4,360	5.7	4,330	5.4	5.8	1.4
NOF天神南ビル	3,739	3,626	2,210	2,250	5.9	2,170	5.7	6.1	0.7	
その他地方都市合計 (15物件)		100,970	98,069	75,340	75,930	—	75,140	—	—	23.8
合計 (50物件)		372,149	365,302	316,788	326,049	—	312,867	—	—	100.0

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

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

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、以下の不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額(第19期末(平成25年4月末日)を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。)を記載しています。なお、直接還元法及び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
一般財団法人日本不動産研究所	NOF新宿南口ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF神田岩本町ビル、NOF高輪ビル、PMO八丁堀、セントラル新富町ビル、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、NOF吉祥寺本町ビル、N

	OF 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、NOF博多駅前ビル、NOF天神南ビル
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南新宿ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、ファーレ立川センタースクエア、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、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	野村不動産天王洲ビル、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
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
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。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、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求める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（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

- (注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全50物件）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注5) 当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。
- (注6) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成15年12月5日における取得価格は6,430百万円でしたが、その後平成19年8月31日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

② 建物の概要

第 19 期末保有資産の建物の概要（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、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	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)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注7)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注8)
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	31,500.89	29,269.31	92.9	95	1,671	13.4
		野村不動産 天王洲ビル	SRC・RC B2/26F	平成8年6月	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(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	19,157.05	18,882.36	98.6	16	688	5.5
		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	17,869.13	99.0	15	621	5.0
		NOF 新宿南口ビル	SRC B2/8F	昭和49年4月	6,710.15	6,497.35	96.8	15	301	2.4
		NOF 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和62年9月	3,420.16	2,953.86	86.4	2	290	2.3
		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	255	2.1
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和57年4月	5,686.89	5,686.89	100.0	19	271	2.2
		野村不動産 渋谷道玄坂ビル	SRC・RC B2/9F	平成11年3月	3,436.67	3,037.29	88.4	7	138	1.1
		NOF溜池ビル	SRC B1/9F	昭和34年8月	4,715.20	4,593.20	97.4	12	198	1.6
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成5年6月	4,117.26	4,117.26	100.0	7	132	1.1
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,378.55	6,911.76	93.7	5	182	1.5
		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	1	(注10)	(注10)
		PMO 日本橋本町	S・SRC B1/9F	平成20年6月	2,450.06	2,450.06	100.0	7	111	0.9
		野村不動産 東日本橋ビル	S・SRC B1/9F	平成2年9月	4,554.98	3,996.31	87.7	5	141	1.1
		PMO秋葉原	S 8F	平成22年1月	3,037.37	3,037.37	100.0	5	113	0.9
		八丁堀NFビル	SRC B1/9F	平成2年10月	2,854.83	2,854.83	100.0	7	98	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	130	1.0
		NOF高輪ビル	S 8F	平成5年4月	3,361.48	3,361.48	100.0	15	105	0.9
		PMO八丁堀	S・SRC B1/9F	平成21年5月	2,074.66	2,074.66	100.0	7	77	0.6
		NOF南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	80	0.6
		セントラル 新富町ビル	S 8F	平成2年3月 平成4年7月増築	2,465.86	2,143.12	86.9	5	54	0.4
		PMO東日本橋	S 9F	平成21年10月	1,859.43	1,626.92	87.5	6	50	0.4
東京都心部合計 (24物件)					179,648.58	174,178.65	97.0	280	(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)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注7)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注8)	
事務所 (注9)	東京 周辺部	野村不動産 上野ビル	SRC・S B1/10F	平成2年3月	4,869.81	4,869.81	100.0	10	213	1.7	
		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	13,652.45	10,307.65	75.5	12	292	2.4	
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成5年3月	2,058.97	1,823.50	88.6	7	42	0.3	
		東信目黒ビル	SRC・S 9F	平成元年9月	1,610.07	1,610.07	100.0	1	(注10)	(注10)	
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成3年10月	3,900.85	3,844.98	98.6	12	123	1.0	
		NOF 吉祥寺本町ビル	SRC 8F	昭和62年10月	1,936.40	1,936.40	100.0	7	71	0.6	
		フェアレ立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成6年12月	6,851.48	6,851.48	100.0	18	211	1.7	
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和63年3月	8,266.67	8,027.15	97.1	29	303	2.4	
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和60年10月	6,866.60	6,503.48	94.7	32	213	1.7	
		NOF新横浜ビル	SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	7,720.24	95.6	9	160	1.3	
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年3月	4,234.62	3,816.85	90.1	16	97	0.8	
	東京周辺部合計 (11物件)					62,322.75	57,311.61	92.0	153	(注11)	(注11)
	その他 地方 都市		札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和56年8月	13,642.16	13,642.16	100.0	49	339	2.7
			野村不動産 札幌ビル	S B1/10F	平成20年7月	6,559.34	6,439.70	98.2	6	194	1.6
			JCB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)
			NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和43年7月	6,043.97	5,537.70	91.6	35	129	1.0
			NOF宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,882.20	5,540.84	94.2	25	141	1.1
			NOF 名古屋伏見ビル	S B1/11F	平成21年8月	3,282.90	2,952.06	89.9	14	76	0.6
			NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成3年3月	4,655.74	4,469.77	96.0	16	105	0.8
			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21	SRC B2/21F	平成6年7月	21,234.65	19,629.48	92.4	35	506	4.1
			野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和58年12月	16,977.79	16,977.79	100.0	25	419	3.4
			野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成5年6月	5,213.02	5,213.02	100.0	16	149	1.2
			野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	9,421.69	81.5	21	239	1.9
			野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和51年7月	7,827.15	7,470.38	95.4	20	159	1.3
			NOF 博多駅前ビル	SRC B2/11F	昭和58年7月	7,529.83	7,333.94	97.4	49	178	1.4
		NOF天神南ビル	S 10F	平成20年2月	3,785.76	3,453.86	91.2	25	75	0.6	
		その他地方都市合計 (15物件)			157,872.07	151,761.27	96.1	338	(注11)	(注11)	
合計 (50物件)					399,843.40	383,251.53	95.9	771	12,374 (注12)	99.5	

なお、下記物件については第19期中に譲渡しています。下記物件の第19期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第19期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第19期中に譲渡した資産に係る第19期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注7)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注8)
NOF神戸海岸ビル	60	0.5
総不動産賃貸事業収益 (注12)	12,434	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。以下同じです。）上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」については、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階と記載されています。また、NOF新宿南口ビルについて登記簿上は地下2階と表記されていますが、実際には1フロアとして使用しています。
- (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、登記簿上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第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注4) 「賃貸面積」は、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。本書において、以下同じです。
- (注5) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第2位を四捨五入しています。）
- (注6) 「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注7) 「不動産賃貸事業収益」は、第19期中の不動産賃貸事業収益を記載しています。
- (注8) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第19期中の不動産賃貸事業収益の合計額に占める、各物件の不動産賃貸事業収益の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。
- (注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) 当該物件については、やむを得ない事情により、「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。
- (注11) 各地域別合計における「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、やむを得ない事情により開示していません。
- (注12) 「不動産賃貸事業収益」をやむを得ない事情により開示していない物件に係る不動産賃貸事業収益を含む数値です。

③ 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について前記「3. 財務諸表」に記載の「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第19期及び第18期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・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（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル(注1)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,486,609		655,581	539,728	281,900
その他賃貸事業収入	184,830		33,371	81,923	19,407
①不動産賃貸事業収益合計	1,671,439		688,953	621,652	301,307
外注委託費	194,504		63,817	147,251	14,573
公租公課	177,016		40,273	49,107	22,994
水道光熱費	157,866		40,795	20,797	16,146
保険料	2,244		903	113	311
修繕費	169,385		26,724	3,433	11,057
その他費用	49,620		5,227	2,928	2,232
②不動産賃貸事業費用合計	750,638		177,741	223,632	67,316
③NOI（①－②）	920,801	570,009	511,211	398,020	233,991
④減価償却費	172,849	158,886	94,449	65,156	10,096
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	747,952	411,122	416,762	332,863	223,895

物件名称	NOF渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注1）	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	266,497		229,662	242,888	127,440
その他賃貸事業収入	23,985		25,757	28,283	11,048
①不動産賃貸事業収益合計	290,482		255,420	271,172	138,489
外注委託費	13,368		17,658	41,959	10,865
公租公課	26,384		21,627	32,052	14,202
水道光熱費	8,883		17,878	18,877	7,288
保険料	226		377	719	182
修繕費	13,726		27,218	791	3,708
その他費用	1,379		11,071	1,041	2,298
②不動産賃貸事業費用合計	63,969		95,831	95,442	38,543
③NOI（①－②）	226,513	223,706	159,588	175,729	99,946
④減価償却費	23,712	45,089	26,508	11,425	19,800
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	202,801	178,616	133,079	164,304	80,146

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル (注1)	PMO 日本橋本町
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	188,196	119,237	165,275		104,773
その他賃貸事業収入	9,934	13,526	16,850		7,150
①不動産賃貸事業収益合計	198,131	132,763	182,126		111,924
外注委託費	14,849	9,044	19,811		8,773
公租公課	17,787	11,339	14,416		7,016
水道光熱費	14,018	9,121	14,680		6,732
保険料	209	219	346		152
修繕費	560	278	12,755		4,366
その他費用	10,784	1,160	2,348		833
②不動産賃貸事業費用合計	58,209	31,162	64,359		27,875
③NOI（①－②）	139,922	101,601	117,767	198,613	84,049
④減価償却費	14,237	16,096	24,494	30,534	25,595
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	125,684	85,504	93,273	168,078	58,453

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	127,175	105,526	89,583	118,232	94,401
その他賃貸事業収入	14,295	7,887	8,999	12,256	11,555
①不動産賃貸事業収益合計	141,470	113,413	98,583	130,488	105,957
外注委託費	17,032	8,806	12,129	7,621	9,637
公租公課	9,716	—	7,522	8,646	8,114
水道光熱費	8,738	6,294	6,393	7,340	7,417
保険料	263	138	17	177	183
修繕費	10,000	—	124	1,380	1,514
その他費用	397	941	1,642	698	636
②不動産賃貸事業費用合計	46,150	16,181	27,829	25,864	27,503
③NOI（①－②）	95,319	97,231	70,753	104,623	78,454
④減価償却費	12,668	21,610	9,236	13,378	11,026
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	82,651	75,621	61,517	91,245	67,427

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

(単位：千円)

物件名称	PMO八丁堀	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	65,384	69,368	44,439	46,281	194,636
その他賃貸事業収入	12,387	10,949	10,389	4,602	18,505
①不動産賃貸事業収益合計	77,772	80,318	54,828	50,883	213,142
外注委託費	6,948	7,674	5,114	5,972	19,310
公租公課	6,442	9,736	4,030	4,943	14,296
水道光熱費	4,686	6,552	4,039	4,536	12,925
保険料	131	115	107	101	281
修繕費	1,599	9,107	8,047	—	7,195
その他費用	6,592	6,118	817	506	402
②不動産賃貸事業費用合計	26,401	39,305	22,156	16,060	54,411
③NOI (①-②)	51,371	41,012	32,672	34,823	158,731
④減価償却費	15,879	7,434	5,695	12,791	14,258
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	35,492	33,578	26,976	22,032	144,472

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル (注1)	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺本町ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	263,456	34,706		111,568	65,542
その他賃貸事業収入	28,762	7,835		12,390	5,706
①不動産賃貸事業収益合計	292,218	42,542		123,958	71,248
外注委託費	49,474	6,137		18,968	6,247
公租公課	35,097	6,054		9,568	4,970
水道光熱費	28,446	5,288		6,584	3,796
保険料	635	110		100	106
修繕費	7,905	3,868		1,071	21,778
その他費用	6,296	1,977		282	845
②不動産賃貸事業費用合計	127,856	23,436		36,574	37,743
③NOI (①-②)	164,362	19,105	36,624	87,383	33,505
④減価償却費	53,723	7,230	2,923	8,672	6,595
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	110,639	11,875	33,701	78,710	26,909

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	196,402	266,335	187,121	145,594	79,362
その他賃貸事業収入	15,282	37,156	26,527	15,321	18,152
①不動産賃貸事業収益合計	211,684	303,492	213,649	160,916	97,514
外注委託費	32,290	21,180	20,493	18,711	12,035
公租公課	16,030	20,127	21,030	16,424	7,032
水道光熱費	22,691	26,598	14,025	15,098	16,279
保険料	379	393	340	341	195
修繕費	118	12,944	9,377	2,995	10,014
その他費用	5,846	2,254	3,680	1,101	522
②不動産賃貸事業費用合計	77,357	83,499	68,948	54,672	46,079
③NOI（①－②）	134,326	219,992	144,700	106,243	51,434
④減価償却費	13,937	33,315	16,479	20,974	15,733
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	120,389	186,677	128,221	85,268	35,701

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル （注1）	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	292,463	172,709		106,752	115,319
その他賃貸事業収入	46,740	21,926		22,750	25,757
①不動産賃貸事業収益合計	339,204	194,635		129,503	141,076
外注委託費	35,673	16,020		20,058	21,322
公租公課	32,378	16,533		17,643	12,414
水道光熱費	45,119	22,089		13,396	17,032
保険料	585	334		376	360
修繕費	8,550	701		37,756	13,689
その他費用	4,913	1,447		5,199	3,339
②不動産賃貸事業費用合計	127,220	57,127		94,431	68,158
③NOI（①－②）	211,983	137,508	100,544	35,072	72,917
④減価償却費	55,933	48,741	20,030	17,965	38,990
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	156,050	88,767	80,514	17,106	33,926

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注1)	SORA新大阪 21	野村不動産 大阪ビル
第19期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	67,976	91,305		414,441	362,666
その他賃貸事業収入	8,862	13,863		91,939	57,091
①不動産賃貸事業収益合計	76,839	105,169		506,380	419,758
外注委託費	8,271	11,021		64,872	60,843
公租公課	8,926	13,096		59,543	39,136
水道光熱費	6,657	11,368		53,726	47,400
保険料	166	233		1,343	774
修繕費	1,854	5,521		21,470	11,535
その他費用	774	1,435		19,116	2,380
②不動産賃貸事業費用合計	26,650	42,677		220,073	162,072
③NOI (①-②)	50,188	62,491	471,437	286,307	257,685
④減価償却費	25,847	21,036	161,660	62,348	33,884
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	24,341	41,454	309,776	223,958	223,801

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル (注2)	野村不動産 広島ビル	NOF博多 駅前ビル
第19期中の営業日数	181	181	77	181	181
賃貸事業収入	134,674	216,894	50,033	141,258	157,247
その他賃貸事業収入	15,145	22,524	9,973	18,216	20,922
①不動産賃貸事業収益合計	149,819	239,419	60,007	159,475	178,169
外注委託費	14,860	39,020	9,460	23,400	18,551
公租公課	15,522	27,190	11,724	18,828	14,600
水道光熱費	10,729	21,236	7,027	13,827	15,827
保険料	291	530	214	367	410
修繕費	358	8,875	1,078	2,250	7,410
その他費用	20,699	10,604	1,395	2,209	2,400
②不動産賃貸事業費用合計	62,462	107,459	30,900	60,883	59,201
③NOI (①-②)	87,357	131,959	29,106	98,592	118,968
④減価償却費	15,820	27,165	17,757	25,606	19,271
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	71,537	104,794	11,349	72,985	99,697

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 天神南ビル
第19期中の営業日数	181
賃貸事業収入	64,941
その他賃貸事業収入	10,979
①不動産賃貸事業収益合計	75,920
外注委託費	9,169
公租公課	8,842
水道光熱費	6,942
保険料	155
修繕費	4,154
その他費用	1,757
②不動産賃貸事業費用合計	31,022
③NOI（①－②）	44,898
④減価償却費	19,945
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,952

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

（注2） NOF 神戸海岸ビルは平成25年1月17日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル(注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,526,552		690,619	543,247	287,295
その他賃貸事業収入	155,665		34,656	103,899	21,268
①不動産賃貸事業収益合計	1,682,218		725,276	647,147	308,563
外注委託費	189,704		62,252	141,099	14,376
公租公課	180,023		42,568	50,290	23,352
水道光熱費	198,280		44,967	31,546	17,378
保険料	2,345		949	121	321
修繕費	71,071		4,967	4,664	8,983
その他費用	53,414		4,854	3,029	4,002
②不動産賃貸事業費用合計	694,839		160,560	230,751	68,414
③NOI（①－②）	987,378	364,851	564,715	416,395	240,148
④減価償却費	166,268	156,298	90,866	64,806	10,041
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	821,110	208,553	473,849	351,589	230,106

物件名称	NOF渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル(注)	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	300,425		235,114	235,787	136,980
その他賃貸事業収入	25,924		29,838	29,373	12,862
①不動産賃貸事業収益合計	326,350		264,952	265,160	149,842
外注委託費	13,791		16,839	41,120	11,407
公租公課	26,732		22,533	32,449	14,207
水道光熱費	11,272		21,537	20,351	9,038
保険料	236		395	721	192
修繕費	6,152		5,164	592	12,019
その他費用	2,421		2,240	3,432	758
②不動産賃貸事業費用合計	60,606		68,711	98,667	47,623
③NOI（①－②）	265,744	227,828	196,241	166,493	102,219
④減価償却費	23,378	45,089	26,294	11,391	19,796
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	242,366	182,739	169,946	155,101	82,423

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル (注)	PMO 日本橋本町
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	185,805	130,790	165,475		96,807
その他賃貸事業収入	14,129	15,400	19,426		8,180
①不動産賃貸事業収益合計	199,934	146,191	184,902		104,987
外注委託費	14,859	9,459	18,343		8,056
公租公課	17,697	11,456	15,070		7,013
水道光熱費	18,024	10,843	16,204		7,168
保険料	221	229	363		162
修繕費	4,620	4,658	1,829		1,687
その他費用	6,084	2,468	1,730		2,514
②不動産賃貸事業費用合計	61,507	39,114	53,541		26,602
③NOI（①－②）	138,427	107,077	131,360	209,226	78,385
④減価償却費	14,132	15,156	24,000	30,534	25,595
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	124,294	91,920	107,359	178,691	52,789

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	134,031	102,507	89,668	104,855	94,470
その他賃貸事業収入	9,780	9,229	10,553	13,326	12,813
①不動産賃貸事業収益合計	143,812	111,736	100,222	118,181	107,283
外注委託費	17,336	8,691	11,747	7,299	9,591
公租公課	9,715	-	7,757	8,696	8,114
水道光熱費	9,671	7,366	7,534	8,776	8,202
保険料	276	146	18	187	191
修繕費	15,467	308	889	10,152	5,480
その他費用	392	442	1,591	813	1,778
②不動産賃貸事業費用合計	52,860	16,955	29,538	35,925	33,359
③NOI（①－②）	90,951	94,780	70,683	82,255	73,924
④減価償却費	12,500	21,610	9,192	13,350	10,991
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	78,450	73,170	61,491	68,904	62,933

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	PMO八丁堀	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	77,207	70,784	45,367	52,947	201,030
その他賃貸事業収入	9,377	12,325	11,463	6,675	19,630
①不動産賃貸事業収益合計	86,585	83,110	56,830	59,622	220,660
外注委託費	7,256	7,246	5,020	6,097	19,583
公租公課	6,443	9,969	4,067	4,943	14,297
水道光熱費	5,922	7,116	4,820	5,517	16,754
保険料	138	122	112	106	294
修繕費	204	5,182	1,552	55	13,109
その他費用	3,968	1,635	962	1,309	831
②不動産賃貸事業費用合計	23,933	31,272	16,535	18,029	64,871
③NOI（①－②）	62,651	51,838	40,295	41,593	155,789
④減価償却費	15,879	7,071	5,535	12,791	14,138
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	46,772	44,766	34,759	28,802	141,651

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル （注）	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺本町ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	293,113	45,562		112,338	63,819
その他賃貸事業収入	42,664	10,787		16,057	6,457
①不動産賃貸事業収益合計	335,778	56,350		128,396	70,276
外注委託費	49,818	6,252		17,913	5,738
公租公課	35,085	6,054		9,573	4,990
水道光熱費	38,889	6,735		9,589	4,300
保険料	664	117		106	110
修繕費	17,820	7,416		976	14,091
その他費用	7,303	2,055		9	911
②不動産賃貸事業費用合計	149,582	28,632		38,169	30,142
③NOI（①－②）	186,196	27,718	31,090	90,227	40,133
④減価償却費	53,565	7,080	2,923	8,673	6,537
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	132,630	20,637	28,166	81,553	33,596

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	196,415	271,748	187,082	146,772	83,150
その他賃貸事業収入	17,566	36,746	25,915	17,685	16,843
①不動産賃貸事業収益合計	213,981	308,494	212,997	164,457	99,994
外注委託費	30,648	21,226	20,203	19,787	11,922
公租公課	16,034	20,110	21,042	16,377	7,022
水道光熱費	29,888	30,009	16,971	17,272	17,252
保険料	400	414	358	358	204
修繕費	7,507	11,388	9,596	14,659	3,090
その他費用	5,205	3,463	4,103	1,230	302
②不動産賃貸事業費用合計	89,683	86,613	72,275	69,685	39,795
③NOI（①－②）	124,297	221,881	140,722	94,771	60,198
④減価償却費	13,603	33,132	16,015	20,954	15,624
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	110,694	188,748	124,707	73,817	44,574

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル （注）	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	288,975	172,376		109,884	120,286
その他賃貸事業収入	47,571	26,268		21,526	28,560
①不動産賃貸事業収益合計	336,547	198,645		131,411	148,847
外注委託費	35,808	16,108		18,968	21,468
公租公課	32,509	16,634		17,350	12,499
水道光熱費	37,019	18,483		13,226	16,922
保険料	683	352		395	377
修繕費	6,052	3,585		8,451	11,366
その他費用	7,085	2,490		3,428	3,408
②不動産賃貸事業費用合計	119,159	57,654		61,821	66,041
③NOI（①－②）	217,387	140,991	100,410	69,589	82,805
④減価償却費	52,678	48,741	19,925	17,812	39,010
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	164,708	92,249	80,484	51,777	43,795

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

(単位：千円)

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注)	SORA新大阪 21	野村不動産 大阪ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	66,747	102,705		450,140	360,782
その他賃貸事業収入	10,362	14,732		95,899	67,125
①不動産賃貸事業収益合計	77,110	117,437		546,040	427,908
外注委託費	8,200	11,266		66,288	60,750
公租公課	8,978	12,963		59,578	39,931
水道光熱費	7,285	13,475		66,139	62,680
保険料	174	244		1,407	810
修繕費	-	8,605		20,194	22,447
その他費用	215	1,775		14,222	3,945
②不動産賃貸事業費用合計	24,854	48,331		227,829	190,565
③NOI (①-②)	52,255	69,105	479,693	318,210	237,342
④減価償却費	25,845	20,995	162,248	81,098	33,904
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	26,410	48,109	317,444	237,112	203,438

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	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	NOF博多 駅前ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	131,468	255,496	120,502	135,532	157,540
その他賃貸事業収入	19,301	29,633	30,338	17,896	27,228
①不動産賃貸事業収益合計	150,769	285,130	150,841	153,429	184,769
外注委託費	15,109	40,546	22,663	23,001	18,224
公租公課	15,250	27,335	15,051	18,862	14,596
水道光熱費	14,598	29,923	22,064	14,761	21,906
保険料	306	560	499	385	431
修繕費	8,912	14,276	4,971	2,317	6,365
その他費用	22,266	2,256	4,634	3,876	4,213
②不動産賃貸事業費用合計	76,444	114,898	69,885	63,204	65,737
③NOI (①-②)	74,325	170,232	80,956	90,224	119,031
④減価償却費	15,352	27,125	35,625	25,494	19,055
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	58,973	143,106	45,331	64,729	99,975

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 天神南ビル
第18期中の営業日数	184
賃貸事業収入	64,232
その他賃貸事業収入	12,484
①不動産賃貸事業収益合計	76,716
外注委託費	8,799
公租公課	8,958
水道光熱費	7,736
保険料	163
修繕費	-
その他費用	1,104
②不動産賃貸事業費用合計	26,762
③NOI（①-②）	49,953
④減価償却費	19,889
⑤不動産賃貸事業損益 （③-④）	30,064

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

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第 19 期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460 (注2)	73	14
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (5バンク4台 (高層階用)) (性能向上) (注1)	自 平成24年 1月 至 平成25年 9月	207 (注2)	103	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (6バンク4台 (高層階用)) (性能向上) (注1)	自 平成24年 1月 至 平成25年11月	247 (注2)	61	—
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	冷水熱源設備更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成24年 3月 至 平成25年 4月	143	47	47
NOF溜池ビル (東京都港区)	空調設備改修工事 (性能向上) (注1)	自 平成25年 2月 至 平成26年 5月	339	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	エレベーター制御改修工事 (性能向上) (注1)	自 平成24年11月 至 平成26年 1月	195	—	—

(注1) 本書の日付現在において既に着工しています。

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

(ロ) 期中の資本的支出

第 19 期末保有資産について、第 19 期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第 19 期中の資本的支出は 1,054 百万円であり、第 19 期中の費用に区分された修繕費 548 百万円と合わせ、合計 1,602 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (1バンク1台 (低層階用)) (性能向上)	自 平成24年11月 至 平成25年 1月	34
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (5バンク1台 (高層階用)) (性能向上)	自 平成24年 1月 至 平成25年 2月	49
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (6バンク2台 (高層階用)) (性能向上)	自 平成24年11月 至 平成25年 3月	121
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	冷水熱源設備更新工事 (性能向上)	自 平成24年11月 至 平成25年 4月	44
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	エレベーター制御改修工事 (性能向上)	自 平成24年11月 至 平成25年 4月	54
その他の不動産等	機能更新	自 平成24年11月 至 平成25年 4月	749
合 計			1,054

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第10期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	第11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	第14期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日
当期首積立金残高	290百万円	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円
当期積立額	1,716百万円	1,894百万円	1,570百万円	975百万円	900百万円
当期積立金取崩額	1,768百万円	1,764百万円	1,502百万円	1,013百万円	859百万円
次期繰越額	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円

	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	第17期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	第18期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	第19期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日
当期首積立金残高	438百万円	620百万円	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円
当期積立額	890百万円	1,437百万円	1,988百万円	1,616百万円	1,822百万円
当期積立金取崩額	708百万円	970百万円	1,825百万円	1,049百万円	1,494百万円
次期繰越額	620百万円	1,087百万円	1,250百万円	1,816百万円	2,145百万円

⑤ 第19期末保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 主要10テナントに関する情報

第19期末保有資産について、平成25年4月末日（第19期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第19期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位10位までのテナントは、以下のとおりです。

<賃貸面積上位10テナント>

平成25年4月末日現在

テナント名称（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	全賃貸面積に占める割合（%）（注4）
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	平成33年 3月29日	34,616.84	9.0
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成27年 3月31日	15,082.43	3.9
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26年12月31日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	平成30年 2月 7日	9,062.04	2.4
キャノンマーケティングジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	(注5)	9,047.93	2.4
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	5,194.49	1.4
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.3
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成26年5月31日	574.11	0.1
		NOF宇都宮ビル	平成25年12月31日	1,140.85	0.3
		野村不動産広島ビル	平成25年10月31日	2,834.48	0.7
キョーリン製薬ホールディングス株式会社	卸売	NOF駿河台プラザビル	平成25年 5月 6日（注6）	4,160.94	1.1
大同生命保険株式会社	保険	NOF日本橋本町ビル	平成26年11月30日	3,332.83	0.9
		野村不動産上野ビル	平成26年 3月31日	807.64	0.2
株式会社SEIプロスタッフス	サービス	SORA新大阪21	平成26年 4月30日	3,488.46	0.9
合 計				100,186.16	26.1

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

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

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

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

(注5) やむを得ない事情により、開示していません。

(注6) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は契約期間満了により終了しています。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成25年4月末日(第19期末)現在、投信法上の利害関係人等が第19期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 収入 (千円) (注1) (注2)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注3)	契約満了 予定日 (注4)	契約更改 の方法 (注4)	特記事項 (注4)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	5,194.49	596,424	2.7	平成25年 11月30日	更新なし	平成20年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,266.19	68,080	0.3			
野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,151.75	110,160	0.5	平成28年 1月31日	更新なし	契約期間中(平成28年1月31日まで)は賃料変更及び解約不可。
		NOF吉祥寺 本町ビル	269.37	16,624	0.1	平成26年 12月31日	更新なし	契約期間中(平成26年12月31日まで)は賃料変更不可。解約については借主から6ヵ月前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 横浜西口ビル	373.27	20,326	0.1	平成25年 12月31日	更新なし	契約期間中(平成25年12月31日まで)は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産 西梅田ビル	404.41	23,488	0.1	平成27年 11月30日	期間満了6ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は2年間延長され、以後も同様。	平成27年11月30日までは解約不可。
野村 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	1,021.26	117,759	0.5	平成25年 11月30日	更新なし	契約期間中(平成25年11月30日まで)は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	17,132	0.1			解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
野村 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	687.79	34,953	0.2	平成25年 11月30日	更新なし	解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
株式会社 ジオ・アカマツ	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	460.71	16,723	0.1	平成28年 3月31日	更新なし	契約期間中(平成28年3月31日まで)は賃料変更及び解約不可。
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	80.01	2,904	0.0	平成26年 2月28日	更新なし	契約期間中(平成26年2月28日まで)は賃料変更及び解約不可。
合 計			11,246.37	1,024,578	4.6			

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

(注2) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成25年4月末日現在有効な契約上の月額賃料(事務所及び店舗の賃料・共益費合計)を12倍した金額(千円未満切り捨て)です。

(注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

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

⑥ 担保の内容

該当事項はありません。

(3) その他投資資産の主要なもの

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