【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年1月25日
【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）
【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
【連絡場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【電話番号】	03-3365-0507
【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【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】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月	平成17年10月	平成18年4月
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810
営業費用	百万円	2,217	3,725	3,877	4,530	5,251
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,847	3,154	3,159	3,745	4,257
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558
経常利益	百万円	1,528	2,607	2,682	3,485	3,597
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559
（対前期比）	%	—	(+17.3)	(+19.9)	(+14.9)	(+12.3)
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206
（対前期比）	%	—	(+29.4)	(+0.1)	(+35.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492
1口当たり当期純利益（注1）	円	10,274	14,127	14,520	15,150	15,637
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638
うち1口当たり利益分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注2）	%	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4
年換算値（注3）	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9
自己資本利益率（注4）	%	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8
年換算値（注3）	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7
期末自己資本比率（注5）	%	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7
（対前期増減）	%	—	(+5.1)	(△9.0)	(+8.0)	(△5.9)
期末有利子負債比率（注6）	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7
当期運用日数	日	268	184	181	184	181
配当性向（注7）	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	15	18	19	23	28
期末総賃貸可能面積	㎡	180,793.50	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,464.10
期末テナント数（注8）	件	264	277	287	357	467
期末稼働率（注9）	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4
当期減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399
当期資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注10）	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注11）	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034
1口当たりＦＦＯ（注12）	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889

期別		第6期 (注13)	第7期	第8期
決算年月		平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月
営業収益	百万円	10,739	11,090	11,968
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,739	11,090	11,958
営業費用	百万円	5,556	5,953	6,243
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,619	4,805	5,190
営業利益	百万円	5,182	5,137	5,725
経常利益	百万円	4,230	4,466	4,486
当期純利益	百万円	4,229	4,466	4,486
総資産額	百万円	288,060	315,402	326,711
（対前期比）	%	(+7.3)	(+9.5)	(+3.6)
有利子負債額	百万円	106,000	130,000	140,000
純資産額	百万円	161,004	161,221	161,272
（対前期比）	%	(+25.6)	(+0.1)	(+0.0)
出資総額	百万円	156,767	156,767	156,767
発行済投資口総数	口	265,903	265,903	265,903
1口当たり純資産額	円	605,499	606,315	606,510
1口当たり当期純利益（注1）	円	15,916	16,796	16,871
分配総額	百万円	4,229	4,453	4,498
1口当たり分配金	円	15,905	16,750	16,918
うち1口当たり利益分配金	円	15,905	16,750	16,918
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－
総資産経常利益率（注2）	%	1.5	1.5	1.4
年換算値（注3）	%	3.0	3.0	2.8
自己資本利益率（注4）	%	2.7	2.8	2.8
年換算値（注3）	%	5.4	5.6	5.5
期末自己資本比率（注5）	%	55.9	51.1	49.4
（対前期増減）	%	(+8.2)	(△4.8)	(△1.7)
期末有利子負債比率（注6）	%	36.8	41.2	42.9
当期運用日数	日	184	181	184
配当性向（注7）	%	99.9	99.7	100.2
期末投資物件数	件	30	31	34
期末総賃貸可能面積	㎡	316,132.49	350,712.00	362,773.62
期末テナント数（注8）	件	512	517	533
期末稼働率（注9）	%	98.2	98.5	97.9
当期減価償却費	百万円	1,471	1,478	1,518
当期資本的支出	百万円	588	757	1,252
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注10）	百万円	7,591	7,763	8,286
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注11）	百万円	5,739	5,985	6,039
1口当たりＦＦＯ（注12）	円	21,585	22,509	22,714

（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。なお、第2期、第4期及び第6期は、期中に投資口（以下に定義します。）の追加発行を行っており、運用期間に基づき月数加重平均投資口数を算出しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。第1期の1口当たり当期純利益は、実質的な運用日数148日（自：平成15年12月5日　至：平成16年4月30日）に基づき日数加重平均投資口数により算出しています。

（注2）　総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100（小数点第2位を四捨五入しています。）
第1期の期首総資産額には、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。）の実質的な資産運用開始日（平成15年12月5日）時点の総資産と同月8日の借入額を含めた総資産額を使用しています。
第1期、第2期、第4期及び第6期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

（注3）　第1期の実質的な運用日数148日（自：平成15年12月5日　至：平成16年4月30日）、第2期運用日数184日、第3期運用日数181日、第4期運用日数184日、第5期運用日数181日、第6期運用日数184日、第7期運用日数181日及び第8期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

（注4）　自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計）÷2｝×100（小数点第2位を四捨五入しています。）

第1期の期首純資産の部合計には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成15年12月5日）時点での純資産の部の合計を使用しています。
第2期、第4期及び第6期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産の部について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入しています。）

(注6) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入しています。）

(注7) 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8) 「期末テナント数」とは、本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産（以下に定義します。）それぞれのテナント数の合計を指します。なお、貸室の全部又は一部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約上の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は、当該マスターリース契約上の賃借人を1テナントと数えています。また、1テナントが特定の運用不動産にて複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の運用不動産を賃借している場合には別に数えています。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（以下に定義します。）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。

(注9) 「期末稼働率」とは、各期の末日における全ての運用不動産の賃貸可能面積の合計に占める全ての運用不動産の賃貸面積の合計の割合を示しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。ここで「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の運用不動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乗じた面積を含みます。）を指します。

(注10) 賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注11) ＦＦＯ＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益

(注12) 1口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口総数（小数点以下を切り捨てています。）

(注13) 第6期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

② 事業の状況

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。
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たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」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、後記「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。

Ａ．運用環境

（イ）オフィス賃貸市場

第8期における日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱等による懸念材料があったものの、企業収益が好調を維持し、雇用環境の改善が進むなど、引き続き堅調に推移しました。

その結果、本投資法人の事業基盤であるオフィス賃貸市場においては、企業による積極的な事業規模の拡大や雇用増大等の促進傾向が継続しており、オフィスに対する需要は堅調に推移しています。

首都圏を始めとした経済の回復過程で先行した大都市圏においては、利便性に優れた大規模物件は概ね満床稼動の状態が続いており、既存テナントの増床ニーズに対応できないといった事象も発生しています。このような状況下、オフィスビルのオーナーが提示する新規募集賃料水準の上昇傾向は継続しており、それら市場賃料と継続賃料水準の

乖離を埋める形で継続入居テナントの賃料増額改定が順調に進むなど、オフィスビル全体としての賃料水準の上昇が続いています。

一方で、景気の回復が遅れている一部の地方都市では、依然として一部の優良物件を除いて賃料水準の反転までには至っておりませんが、空室率の改善傾向が徐々に進むなど賃貸オフィス市場の安定感が増してきました。

（ロ）不動産売買市場

資本市場においては、世界的な資金余剰を背景に、引き続き、国内外の投資資金が機関投資家や不動産ファンド等を経由して積極的に収益不動産へ投資されています。

一方、このような旺盛な投資需要に対して、事業会社等による既稼働物件やディベロッパーによる新規開発案件の売却による市場への物件供給量は依然限定的であり、特に東京都心部の大型物件等においては、依然厳しい取得環境が継続しています。

しかしながら、足元の不動産売買市場においては、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）の施行や金融機関による融資姿勢の厳格化に伴い、一部の不動産ファンド等が、保有する不動産の一部を売却する動きが出てくるなど、不動産売買市場の需給に変化の兆しが見られます。

Ｂ．運用の状況

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8期においては、上記の基本方針に基づき積極的に情報収集を行うとともに、野村不動産グループとのコラボレーションによる物件取得を継続的に検討する他、資産運用会社独自の情報ルートも活用し、多数の投資候補物件から吟味・厳選した結果、平成19年8月に「八丁堀ＮＦビル」（東京都中央区、取得価格31.6億円、不動産信託受益権）、平成19年9月に「横浜大通り公園ビル」（横浜市中区、同29.93億円、不動産）、「北三条ビルディング」（札幌市中央区、同34.3億円、不動産）に新たに投資を行い、東京都心部、東京周辺部、地方都市それぞれにおいて優良資産の積み上げを図りました。

上記3物件を取得した結果、第8期末（平成19年10月末日）現在における本投資法人の運用不動産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は34物件、組入資産規模では2,924億円（取得価格の合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を図りました。

また、保有物件の運営管理においては、引き続きポートフォリオ収益の成長（内部成長）に重点を置き、既存テナントに対しては、的確なプロパティ・マネジメントによるテナント満足度の向上を図る一方で、ビルオーナーに有利な現在の賃貸市況を背景に、積極的な賃料改定協議を行い、また、新規テナントの募集に当たっては、特に稼働率の改善余地の残っていた地方都市の物件において戦略的な営業活動を実施しました。その結果、第8期中のポートフォリオの平均稼働率は概ね98%程度の水準で安定的に推移し、期末時点においては97.9%となりました。また、継続入居テナントとの間で第8期中に契約更新の合意に至った賃貸借契約の総件数に占める賃料増額改定件数の割合も約50%となり、引き続き前期実績（約54%）と同等の好調な運営成果を実現しました。

これらの運用成果等により、ポートフォリオの期末算定価格は直近算定価格（第7期末保有31物件は第7期末の算定価格、第8期中取得物件は取得時の鑑定評価額）比5.0%増の3,669億円となりました。

（注1）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）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信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。また、野村不動産ホールディングス株式会社を以下「野村不動産ホールディングス」といいます。
（注2）「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

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おります。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総額400億円のコミットメントラインを設定しております。

第8期においては、上記3物件への投資に際して、コミットメントライン契約に基づく100億円の短期借入れを実施しました。その結果、第8期末の有利子負債残高は1,400億円となりました。

D．当面の運用方針及び対処すべき課題

当面は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速懸念、円高の進展、原油価格の高騰等が日本経済に与える影響を見極める必要がありますが、中期的には安定した景気拡大が持続すると思われます。

東京都心部を始めとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市況は、業績の拡大に支えられた企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大を背景に、稼働率や賃料水準の改善が進むと予想されます。その他の地方都市においても、稼働率の改善が緩やかに進展するとともに、一部の優良物件では賃料水準の反転が期待できる局面になると思われます。

不動産売買市場については、依然として収益不動産に対する需給の逼迫が継続すると予想されます。その一方で金融商品取引法施行による影響、金融機関の融資姿勢の変化及び金利上昇等の資本市場の環境変化が、キャップレートや物件の流動性に影響を与えることも考えられることから、これらの環境変化に関しては引き続き注視していく必要があると思われます。

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

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等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）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（短期投資法人債を含みます。）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。

（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。

（ハ）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逓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。

また、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安定収益の確保に資する物件であることを基準とした厳しい選別を行ってまいります。

Ｅ．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、主として不動産関連資産の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じ。）に投資し、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設立された法人です（本投資法人の規約第25条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社（本書の日付現在、野村不動産投信株式会社）に全て委託しています。本投資法人の規約（以下単に「規約」といいます。）第25条に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成15年8月20日に締結された資産運用委託契約（以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

資産運用ガイドラインは、今後資産運用会社により、本投資法人の目的の達成のために変更されることがあります。

② 投資法人の特色

Ａ．本投資法人の目指す役割

近時の我が国の不動産市場は、いわゆるバブル崩壊後の地価下落の影響を受け、「値上がり期待」に依存した投資判断から「収益性」を重視した投資判断へと、投資判断に係る価値基準が大きく変化しています。また、不動産の保有形態は、これを利用する法人等が直接保有する形態（法人保有型）から広く個人投資家も含めた投資者がこれを実質的に保有する形態（投資家保有型）へと移行しつつあります。本投資法人は、このような基本的な認識に立ち、投資家の方々の運用資金と不動産市場とを直接的に結びつける役割を担うことを目指します。

Ｂ．投資対象と投資地域

本投資法人による投資は、規約及び本書の日付現在における資産運用ガイドラインにより、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関連資産に対して行われます。資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて詳細な投資対象及び投資地域を定めています。詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針 / Ａ．投資対象」をご参照ください。

Ｃ．安定収益の確保と運用資産の着実な成長

本投資法人は、規約第25条により、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目的としています。かような目的は、中長期的な資金運用を目指す投資家にとり、資金運用の目的に適合するものであると考えられます。これを受けて、資産運用会社では、資産運用ガイドラインにおいて、安定収益と成長性の確保のための方針等を定めていますが、その詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針 / Ｂ．安定収益の確保」及び同「Ｃ．成長性の確保」をご参照ください。

（イ）中長期の安定した収益の確保

本投資法人は、安定的な収益が見込める不動産関連資産に投資を行うことを目指します。安定的なキャッシュフローを実現するため、資産運用会社は、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた機動的な運用を行います。すなわち、資産運用会社は、個別の運用不動産及びマーケットの特性を十分に分析した上で地理的分散を図りつつ不動産関連資産を取得し、かつ、個別の運用不動産毎にその安定収益を確保することを目指します。また、未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響を考慮の上、慎重に投資判断を行うこととします。これらにより、運用不動産の稼働率と賃料水準の維持・向上を図ります。

（ロ）運用資産の着実な成長

資産運用会社は、自ら積極的に不動産の売却情報を入手する他、野村不動産グループから得られる不動産売却情報を活用し、継続的に不動産関連資産の取得（いわゆる外部成長）を行うことを目指します。これらに加え、賃料収入の安定的増大及び各種運営管理コスト削減を企図した運用（いわゆる内部成長）を図り、もって運用資産の着実な成長を目指します。なお、ここに「野村不動産グループから得られる不動産売却情報」とは、野村不動産グループの保有・開発する不動産等に関する情報、野村不動産グループが売却の代理又は媒介（以下「仲介」といいます。）を委託された不動産等に関する情報及び野村不動産グループが収集した売却が見込まれる不動産等に関する情報を指します。

D．野村不動産グループとの業務の協調関係

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資産運用会社に委託しています。資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の購入、管理、売却等並びに不動産同等物及び不動産対応証券のストラクチャリング、購入、管理、売却等について、とりわけ投資・運用という観点から、野村不動産グループにて研鑽を積んでおり、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務に当たることを意図して構築されています。このように、資産運用会社は、自らが有する知識・経験を活用して本投資法人の資産の運用を行いますが、加えて、以下のとおり、野村不動産グループとも協調し、本投資法人の運用資産の安定収益の確保及び着実な成長を目指します。

（注）「不動産同等物」とは、後記「2 投資方針 /（2）投資対象 / ① 投資対象資産 / A. /（ロ）」に定める資産をいいます。

（イ）野村不動産グループから得られる不動産売却情報

（ｉ）野村不動産グループの保有・開発物件及び仲介物件

資産運用会社は、不動産売却情報を自ら取得するとともに、投資機会の増大を図るため、野村不動産グループの一員である野村不動産及び野村不動産アーバンネット株式会社（以下「野村不動産アーバンネット」といいます。）との間で、平成15年9月29日付にて「不動産等の情報提供に関する基本協定書」（その後の変更を含み、以下「情報提供協定書」といいます。）を締結しており、資産運用会社は、かかる情報提供協定書に基づき、これらグループ会社より一定の範囲の不動産売却情報の提供を受けます。その詳細については、後記「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 /（イ）野村不動産グループからの情報提供」をご参照ください。

（ⅱ）その他の売却が見込まれる物件

資産運用会社は、野村不動産グループの一員であり、売却が見込まれる不動産等について多くの情報を保有する野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社（以下「野村不動産インベストメント・マネジメント」といいます。）との間で、平成15年10月14日付にて「不動産売却情報の取り扱いに関する覚書」（以下「情報取扱覚書」といいます。）を締結しています。かかる情報取扱覚書に基づき、資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントから一定の範囲の不動産売却情報の優先的な提供を受けます。その詳細については、後記「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 /（ロ）その他の売却が見込まれる物件」をご参照ください。

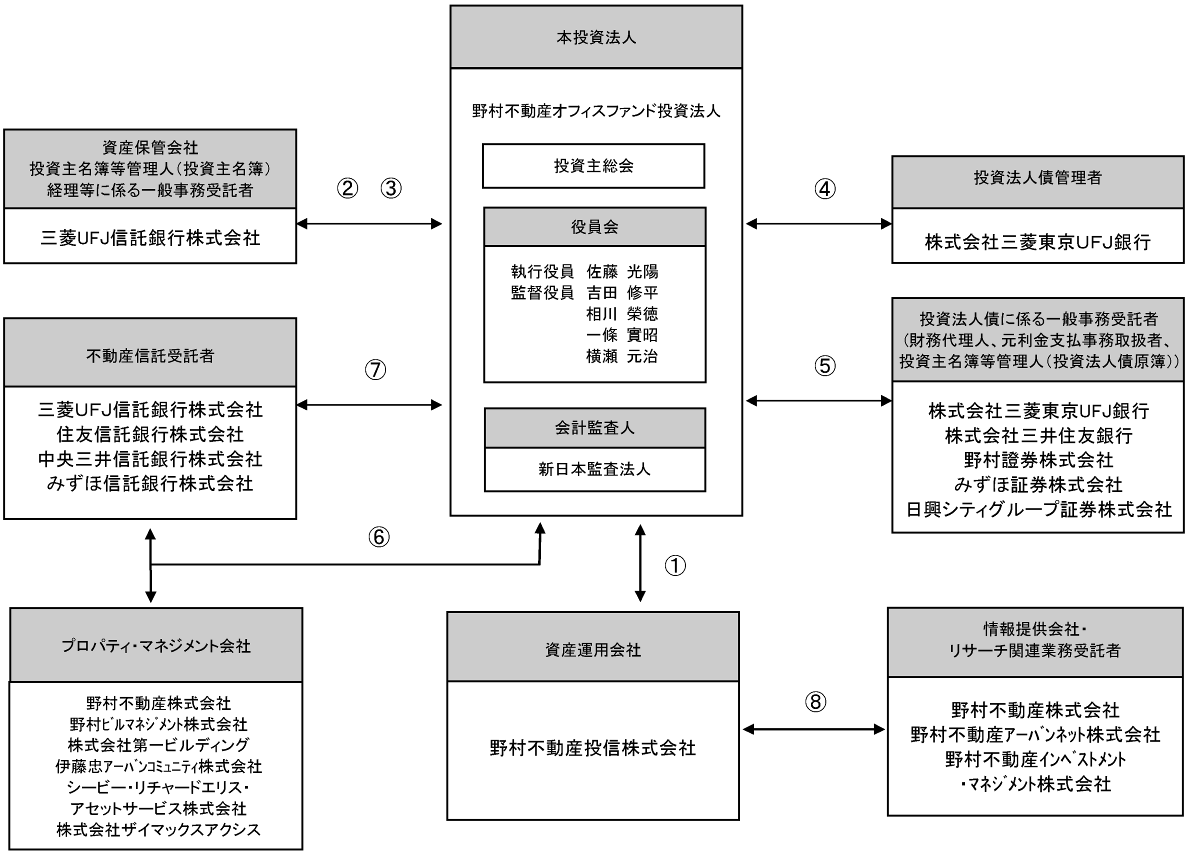
（ロ）リサーチ関連業務の提供

資産運用会社は、野村不動産における情報収集・分析能力を利用して本投資法人の資産運用を効率的に行うべく、野村不動産との間で平成18年4月3日付にて「業務委託契約」（以下「業務委託契約」といいます。）を締結しています。当該契約に基づき、野村不動産は資産運用会社に対し、市場動向（経済、不動産売買市場、オフィスビル賃貸市場、資本市場等）の分析とその情報の提供を行います。その内容については、後記「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 /（ハ）リサーチ関連業務の提供」をご参照ください。なお、資産運用会社は、同社内における運用ノウハウの蓄積等を背景として、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で締結していた業務委託契約を平成19年7月31日付で解約しました。

（３）【投資法人の仕組み】

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。下図は、本投資法人が不動産信託受益権を通じて不動産を保有している場合の概要を記載したものです。



（注）上記図においては、各関係者の正式な法人名を記載していないものがあります。

契約の種類
①　資産運用委託契約
②　投資口事務代行委託契約
③　資産保管業務委託契約／経理等に係る一般事務委託契約
④　投資法人債管理委託契約（第1回債及び第2回債関連）（注1）
⑤　元利金支払事務委託契約（第1回債、第2回債、第3回債及び第4回債関連）／登録事務委託契約（第1回債、第2回債、第3回債及び第4回債関連）／投資法人債事務委託契約（第1回債及び第2回債関連）／財務代理契約（第3回債、第4回債、第5回債、第6回債及び第7回債関連）
⑥　プロパティ・マネジメント委託契約（注2）
⑦　不動産管理処分信託契約
⑧　情報提供協定書、情報取扱覚書、業務委託契約（注3）

（注1）本書において、野村不動産オフィスファンド投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を「第1回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を「第2回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第3回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第4回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第5回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第6回債」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第7回債」といい、これらを併せて「本投資法人債」といいます。

（注2）プロパティ・マネジメント委託契約は、運用不動産毎に本投資法人、不動産信託受託者及びプロパティ・マネジメント会社の三者間にて締結されます（但し、本投資法人が不動産を直接に所有する場合には、当該不動産のプロパティ・マネジメント委託契約は、不動産信託受託者を除く本投資法人とプロパティ・マネジメント会社との二者間契約となります。）。

（注3）資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間で、情報提供協定書を、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で情報取扱覚書を、それぞれ締結しています。さらに、資産運用会社は、野村不動産との間で業務委託契約を締結しています。

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産 オフィスファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、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います。
野村不動産投信株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿（証券保管振替制度による実質投資主名簿を含みます。以下同じ。）、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
	資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者	Ａ．資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。 Ｂ．経理等に係る一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
野村不動産株式会社 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（注）	情報提供会社	情報提供協定書又は情報取扱覚書（上図中⑧）を締結して、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「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 / (イ) 野村不動産グループからの情報提供」及び 同「(ロ) その他の売却が見込まれる物件」をご参照ください。

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産株式会社 野村ビルマネジメント株式会社 株式会社第一ビルディング 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社 株式会社ザイマックスアクシス	プロパティ・マネジメント会社	本投資法人（不動産信託受益権を取得する場合には、不動産信託受託者）は、左記のプロパティ・マネジメント会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）との間で、各運用不動産についてプロパティ・マネジメント委託契約（上図中⑥）を締結しています。プロパティ・マネジメント業務の内容は、以下のとおりです。 Ａ．初期業務（業務の引継ぎ等） Ｂ．リーシングマネジメント業務（賃貸企画業務・賃借人誘致業務） Ｃ．会計出納業務 Ｄ．建物管理監督業務 Ｅ．賃貸運営業務（入居済みテナント管理等） Ｆ．修繕工事等管理業務 Ｇ．事業計画・報告書作成業務 Ｈ．その他業務 本書の日付現在において本投資法人が保有している信託受益権の原資産たる不動産のＰＭ会社については、後記「各運用不動産のＰＭ会社一覧表」をご参照ください。 本投資法人は、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務をＰＭ会社以外の業者に発注することがあり、このような場合、本投資法人は、ＰＭ会社に当該発注先の監督を委託します。
野村不動産株式会社	リサーチ関連業務受託者	資産運用会社と業務委託契約（上図中⑧）を締結し、リサーチ関連業務を行います。

（注）野村不動産インベストメント・マネジメントは、野村不動産ホールディングスの100%子会社であり、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者ですが、本書の日付現在における主な業務は、不動産への投資を目的として設立され、適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号に定める者をいいます。以下同じ。）等一定の限られた投資家が投資を行うファンド（投資目的で集められた資金又はかかる資金により取得されたその他の資産の集合体をいいます。）の運営管理業務（ファンド組織の運営管理、投資すべき不動産に関する情報収集、分析、取得に関するコンサルティング等）等です。

＜投資法人債に関する一般事務受託者等＞

銘柄	運営上の役割	社名	業務内容
第1回債 第2回債	投資法人債管理者	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	第1回債及び第2回債に関して、投資法人債管理委託契約（上図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債管理者としての業務を行います。
	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	第1回債及び第2回債に関して、元利金支払事務委託契約、登録事務委託契約及び投資法人債事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投資主名簿等管理人）、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社振法」といいます。）附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
		野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	第1回債及び第2回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。
第3回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	第3回債に関して、財務代理契約、元利金支払事務委託契約及び登録事務委託契約（上図中⑤）に基づき、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投資主名簿等管理人）、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、社振法附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
		野村證券株式会社 日興シティグループ証券株式会社	第3回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。

銘柄	運営上の役割	社名	業務内容
第4回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	第4回債に関して、財務代理契約、元利金支払事務委託契約及び登録事務委託契約（上図中⑤）に基づき、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投資主名簿等管理人）、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、社振法附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
		野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	第4回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。
第5回債 第6回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	第5回債及び第6回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、投資法人債券の発行に関する事務、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投資主名簿等管理人）、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
第7回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	第7回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、投資法人債券の発行に関する事務、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投資主名簿等管理人）、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

＜各運用不動産のＰＭ会社一覧表＞

ＰＭ会社名	物件名
野村不動産株式会社（21棟）	新宿野村ビル、ＪＡＬビルディング、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、西新宿昭和ビル、ＮＯＦ溜池ビル、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横浜西口ビル、ＮＯＦ新横浜ビル、オムロン京都センタービル、ＮＯＦ御堂筋ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、広島立町ＮＯＦビル、野村不動産広島ビル
株式会社第一ビルディング（5棟）	クリスタルパークビル、札幌ノースプラザ、北三条ビルディング、ＮＯＦ仙台青葉通りビル、ＮＯＦ神戸海岸ビル
野村ビルマネジメント株式会社（4棟）	ＮＯＦ東陽町ビル、ＮＯＦ川崎東口ビル、ＮＯＦ宇都宮ビル、ＮＯＦ名古屋柳橋ビル
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（2棟）	ＮＯＦ日本橋本町ビル、ＮＯＦ神田岩本町ビル
シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社（1棟）	ＮＯＦ芝ビル
株式会社ザイマックスアクシス（1棟）	横浜大通り公園ビル

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

① 投資法人の統治に関する事項

Ａ．投資主総会

（イ） 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第13条）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第1項）。

（ロ） 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します。開催場所は、本店の所在地若しくは隣接地又は役員会の決定に基づいて東京都各区内において招集します（規約第9条第1項及び第3項）。

（ハ） 法令に別段の定めのある場合の他、投資主総会は、執行役員が1人の場合は当該執行

役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（規約第9条第2項）。

（ニ）　投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第1項、規約第14条）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項及び議決権の行使について参考となるべき事項等を記載します（投信法第91条第3項、同条第4項）。

（ホ）　投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1人がこれに当たります（規約第10条）。

Ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（イ）　執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

（ロ）　役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項）。

（ハ）　決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

（ニ）　本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第15条）。

（ホ）　執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第16条第1項）。

（ヘ）　執行役員の任期は、就任後2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第16条第2項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第16条第2項）。

（ト）　役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第19条第1項）。

（チ）　役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第19条第2項）。

C．会計監査人

（イ）　会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます。（投信法第96条、規約第22条）。

（ロ）　本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

（ハ）　会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第23条）。

D．資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

E．資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第209条及び209条の2に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3か月に1回以上、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

F．一般事務受託者への牽制等

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を資産運用会社へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

②　投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本

投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社である野村不動産投信株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

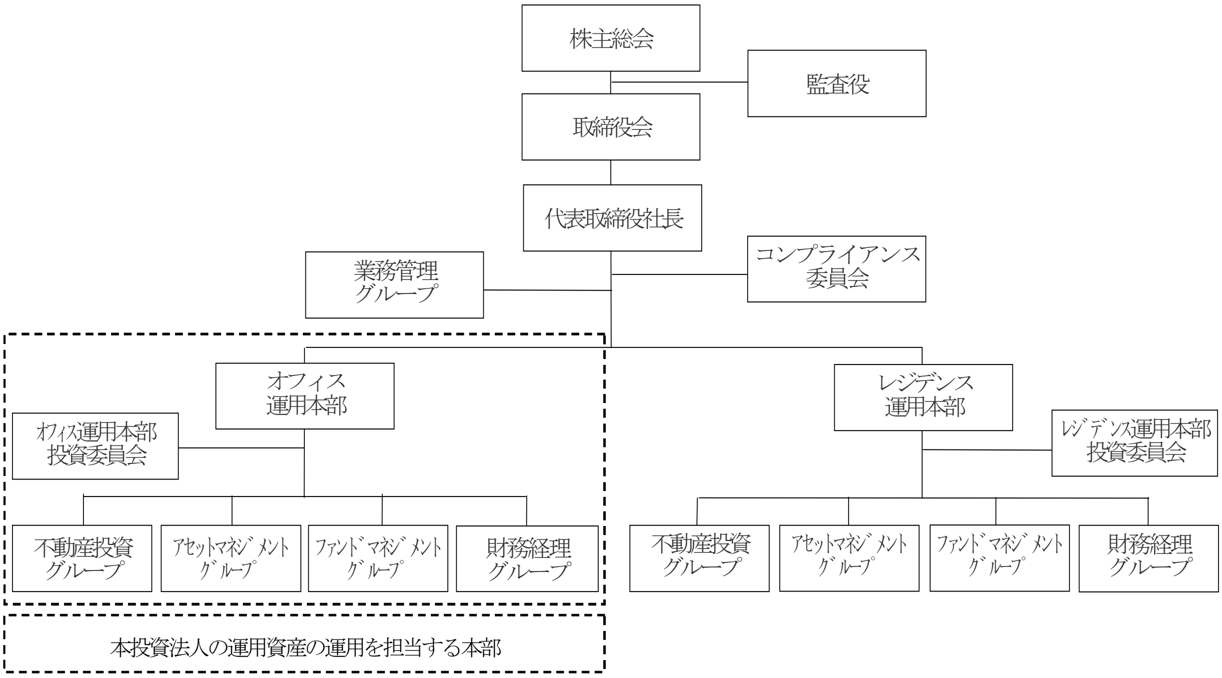
なお、資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、本投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人から資産運用の委託を受けるための体制を整備しています。また、資産運用会社においては、各投資法人の利益を損ねることがないよう、その運用を受託する投資法人毎に投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を設置することにより、利益相反を回避するとともに、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

以下では、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するオフィス運用本部における運用体制について、主として記載しています。

＜本投資法人と野村不動産レジデンシャル投資法人の投資対象について＞

野村不動産レジデンシャル投資法人の投資対象は、その規約において主として「居住用施設」とされており、本投資法人の主たる投資対象である「オフィス」とは明確に異なります。したがって、投資対象となる資産の取得及び運営に関し、本投資法人と野村不動産レジデンシャル投資法人が競合することは原則として想定されておらず、かかる観点から相互に利益相反が生じることはないものと考えられます。

A．組織



（イ）取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」及び「レジデンス運用本部」が置かれ、それぞれの本部長がこれを統括します。オフィス運用本部には後記「B．業務分掌体制」に記載のグループ（合計4グループ）及び投資委員会が設置され、また、両本部から独立した業務管理グループが置かれています。それぞれのグループにはグループリーダーが配置されます。なお、各本部については、利益相反の回避を徹底するため、それぞれの担当取締役が本部長を兼務しています。

（ロ）投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記の他に重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができます。本書の日付現在、取締役会決議をもって、上記投資委員会及びレジデンス運用本部に属する投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、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、各投資法人の利益を損ねることがないよう、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

オフィス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認の他、投信法に定める利害関係人等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を行っている会社等と本投資法人との競合取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「C．投資運用の意思決定機構」及び「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。

B．業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、以下本「② 投資法人の運用体制」では、野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用にも関与する組織・機関についても、本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	投信法に定める利害関係人等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、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。 上記の他、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。 ・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議 ・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議 ・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認
オフィス運用本部	
投資委員会	本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。 ・資産運用ガイドラインの策定及び改定 ・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却 ・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更 ・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定 上記の他、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。
不動産投資グループ	本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューディリジェンス業務を含みます。）を行います。
アセットマネジメントグループ	本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。
ファンドマネジメントグループ	本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。
財務経理グループ	本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計、税務及び資金管理に関する業務並びに資産運用会社の人事、経理及び総務に関する業務等を行います。
業務管理グループ	コンプライアンス及びリスク管理に関する業務（資産運用会社の内部監査等を含みます。）を行います。

C．投資運用の意思決定機構

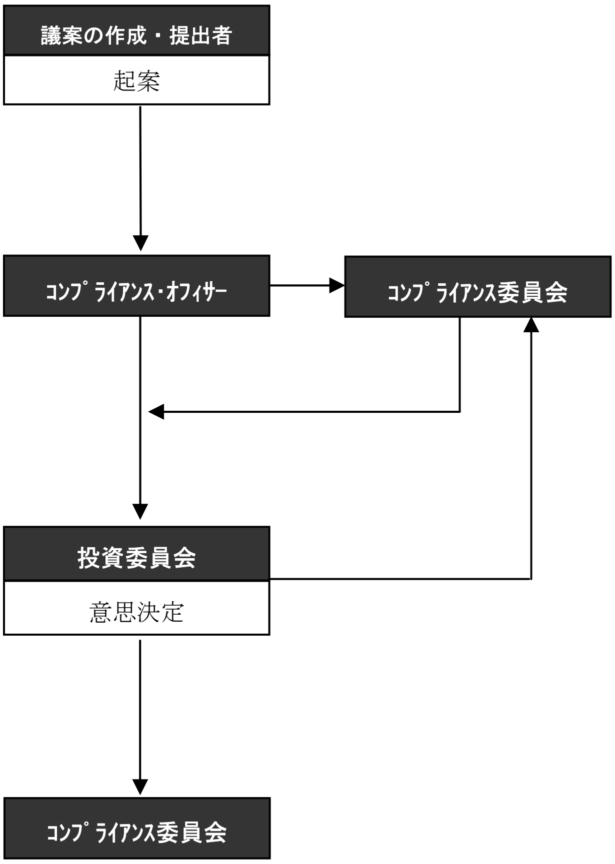
オフィス運用本部の投資委員会（以下、別段の記載がない限り、単に「投資委員会」といいます。）は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、オフィス運用本部の本部長、同本部に属するグループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、オフィス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正を含みます。以下「投資信託協会規則」といいます。）、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言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は、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

・投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に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投資法人との競合取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行う他、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引の他、以下の（ｉ）及び（ⅱ）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無の他、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

（ｉ）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投資法人との間の不動産等の売買

（ⅱ）その他利害関係人等又は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投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では3ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、審議の対象とされた議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との競合取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置します。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べることができるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに代表取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

Ｅ．リスク管理体制

後記「3 投資リスク / (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	156,767,193,535円
発行可能投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	265,903口

なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		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	200,000	200,000	400	400	(注1)
平成15年12月4日	公募増資	71,506,500	71,706,500	148,200	148,600	(注2)
平成16年5月19日	公募増資	19,866,000	91,572,500	35,000	183,600	(注3)
平成16年6月16日	第三者割当による増資	595,980	92,168,480	1,050	184,650	(注4)
平成17年5月1日	公募増資	31,496,828	123,665,308	44,000	228,650	(注5)
平成17年5月24日	第三者割当による増資	944,904	124,610,212	1,320	229,970	(注6)
平成18年5月25日	公募増資	31,143,042	155,753,254	34,800	264,770	(注7)
平成18年6月23日	第三者割当による増資	1,013,938	156,767,193	1,133	265,903	(注8)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格500,000円（引受価額482,500円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格588,000円（引受価額567,600円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注4) 平成16年5月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額567,600円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格740,782円（引受価額715,837円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注6) 平成17年5月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額715,837円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
(注7) 1口当たり発行価格926,100円（引受価額894,915円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注8) 平成18年5月25日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額894,915円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

（6）【主要な投資主の状況】

第8期末時点における主要な投資主の状況及び投資主のタイプ別の構成は次のとおりです。

①　主要な投資主の状況

（平成19年10月末日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)（注2）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	21,557	8.11
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	19,122	7.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	16,448	6.19
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	15,383	5.79
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	13,326	5.01
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577番地	7,000	2.63
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	6,954	2.62
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	5,387	2.03
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号	5,168	1.94
ザバンクオブニューヨークトリーティージャスデックアカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	4,850	1.82
合　計		115,195	43.32

(注1) 上記主要な投資主の状況は、投資主名簿及び実質投資主名簿の記載に基づいています。
(注2) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。
(注3) 平成19年12月末日までに本投資法人の投資口について提出された大量保有報告書（大量保有報告書の変更報告書を含みます。）によると、当該書類提出者のうち、その保有状況が第8期末時点における投資主名簿の記載内容と相違するものは以下のとおりです。

提出者	提出日	報告義務発生日	保有株券等の数（口）	株券等保有割合(%)（注）
日興アセットマネジメント株式会社	平成19年10月5日	平成19年9月28日	19,454	7.32
日興シティグループ証券株式会社			524	0.20
合計			19,978	7.51
野村證券株式会社	平成19年11月22日	平成19年11月15日	725	0.27
NOMURA INTERNATIONAL PLC			438	0.16
野村アセットマネジメント株式会社			12,062	4.54
合計			13,225	4.97

（注）株券等保有割合の比率は、小数点第3位を四捨五入しています。

② 投資主構成

（平成19年10月末日現在）

区分		投資口の状況						
		政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の国内法人（注1）	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）		－	144	20	185	259 (1)	10,884	11,492
	割合（%）（注2）	－	1.3	0.2	1.6	2.3 (0.0)	94.7	100.0
保有投資口数（口）		－	139,205	4,110	25,734	70,374 (2)	26,480	265,903
	割合（%）（注2）	－	52.4	1.5	9.7	26.5 (0.0)	10.0	100.0

（注1）「その他の国内法人」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が、4口含まれています。
（注2）割合については、小数点第2位を四捨五入しています。よって、合計が100.0%にならない場合があります。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産関連資産の特定資産に投資し、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その基本方針とする旨規定しています（規約第25条）。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社たる野村不動産投信株式会社に全て委託しています。

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しており、資産運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を以下に記載のとおり定めています。かかる資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。

すなわち、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

A．投資対象

規約及び資産運用ガイドラインに従い、資産運用会社は、主として、以下の資産を対象として投資を行う方針です。

（イ）用途

本投資法人が不動産関連資産に投資するに際しては、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を、主としてオフィスとします（規約第26条第1項）。

流通市場の規模及び投資機会の絶対数からみて、主たる用途がオフィスである建物（以下「オフィスビル」といいます。）は、日本における不動産投資の中心的な投資対象であると考えられます。また、オフィスビルは、特定の企業の本社等として又は特殊な用途において使用される場合を除き、その特性として、①多様なテナントの入居が見込め、テナントを分散させて収益に関するリスクを軽減することにより安定した収益が期待でき、②個別運用不動産当たりの資産額が他のタイプの不動産（例えば住居等）に比べて相対的に大きいことから、投資額当たりの取得コスト及び管理コストを削減し、投資効率を高めることが期待できます。本投資法人及び資産運用会社では、これらの点から、オフィスビルは、中長期的な収益安定と資産規模の着実な成長を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えています。

また、より広く投資機会を求めるため、次のような資産にも投資できることとしています。まず、オフィスビルではなく、オフィスビルの敷地又は敷地に係る地上権若しくは賃借権のみに投資することがあります。また、オフィスへの転用を前提として他の用途に供されている不動産に投資することがあります。この場合には、転用するための工事及びテナントの変更に要する費用及び期間に照らして転用が容易であることを条件とします。さらに、一体として開発された複数の不動産から構成された施設を本体とし又

はその裏付けとする不動産関連資産（以下、「複合施設不動産関連資産」という。）の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設不動産関連資産の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が主としてオフィスであるときに限り、オフィス、店舗その他の商業用施設や居住用施設も含めて当該不動産関連資産全体を投資の対象とすることがあります。

（ロ）投資地域

本投資法人は、運用資産の着実な成長を達成するために、下記の三大都市圏及び政令指定都市等に立地する物件を投資対象とします。更に詳細なポートフォリオの内訳については、後記「Ｂ．安定収益の確保 / （イ）分散投資（ポートフォリオ構築方針）」をご参照ください。

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、群馬県、栃木県、茨城県
中部圏：愛知県、静岡県
近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県
その他：政令指定都市及びそれに準ずる都市

Ｂ．安定収益の確保

本投資法人は、安定的な収益が見込める不動産関連資産に投資を行うことを基本方針とします。

（イ）分散投資（ポートフォリオ構築方針）

特定の地域における経済状況の変動、地震その他の特定の地域に重大な影響を及ぼす事情による収益の変動を極小化することは、ポートフォリオとしての安定した収益の確保に不可欠と考えられます。

資産運用会社においては、かかる目的のため、主要都市毎の経済状況及びオフィスビル市場の規模・動向（ストック量、時価総額、売買及び賃貸の需給環境とその将来性予測）を考慮してポートフォリオの地理的構成を決定します。

資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、運用不動産の地理的構成は下記の数値を目安としています。但し、かかる数値は中長期的な目標値であり、その達成が約束されるものではなく、今後の資産取得の過程で一時的に下記の数値どおりとならない場合があります。

1	東京都心部（都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）	60-80%
2	東京周辺部（1都3県：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	10-20%
3	その他地方都市	10-20%

（ロ）個別運用不動産の安定収益確保

資産運用会社は、中長期的に安定した収益を実現するため、下記のとおり物件特性及びマーケット状況等に応じた機動的な運用に努め、稼働率と賃料水準の維持・向上を図ります。

（ｉ）物件特性の把握

不動産関連資産の取得に当たり資産運用会社は、当該運用不動産に関し、収益性の調査、物理的調査、マーケット調査及び法的調査等の詳細な調査（デューディリジェンス）を多角的に行い、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）を把握します。また、その特性を踏まえた収益変動リスク及びその回避・軽減方法を検討した上で、投資の可否及び取得価格等を判断します。その詳細は、後記「② 投資基準 / Ａ．物件選定基準」、同「Ｂ．物件調査（デューディリジェンス）基準」及び同「Ｃ．投資分析基準」をご参照ください。

（ⅱ）サブマーケット分析

サブマーケットとは、特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場のことをいいます。資産運用会社は、不動産関連資産の取得に当たり、物件の立地のみにとらわれることなく、物件特性の分析に基づいて当該物件が属する実質的なサブマーケットを見極める等の分析を行います。その際、当該サブマーケットの過去の状況の推移、中長期的なテナント需要及び新規賃貸不動産の供給見通し等に関する調査を実施し、サブマーケット自体の中長期的な安定性を確認し、その上で当該物件自体の収益につき、その安定性を検証します。

（ⅲ）テナント営業（リーシング）

資産運用会社は、営業期間毎に、本投資法人の運用不動産毎に物件別事業計画（後記「③ ポートフォリオ運営管理方針 / Ｃ．年度運用計画等の策定及び管理」をご参照ください。）を策定し、その一部として、運用不動産毎にリーシング計画を策定します。リーシング計画には、サブマーケット内の新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

（ⅳ）大規模修繕及びリニューアル計画

資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、中長期的な視点に基づき、戦略的な大規模修繕（物件機能維持）及びリニューアル（物件機能向上）計画を策定します。

（ｖ）未稼働（開発中）の不動産への投資方針

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、収益を上げている不動産に投資を行います。未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

Ｃ．成長性の確保

資産運用会社は、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、以下のとおり運用資産の成長を確保することを目指します。

（イ）内部成長

資産運用会社は、ポートフォリオからの収益の極大化を目標として、賃料収入の安定的成長及び各種運営・管理コスト削減を企図した運用を行います。

（ｉ）賃料収入の安定的成長

個別の運用不動産について営業期間毎に策定する物件別事業計画に定めるリーシング計画に基づき、物件毎に適正なＰＭ会社を選定し、戦略的なリーシング活動を行い、物件別事業計画に沿った稼働率及び賃料の維持・向上に努めます。

同様に、物件別事業計画に基づいた計画的な大規模修繕・リニューアル工事の実施により、建物性能の維持及び経年劣化による陳腐化の回避を図り、競争力を高め、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。

（ⅱ）運営・管理コストの削減

管理費、維持・修繕費及び各種手数料の構成比を運用不動産毎に検証し、清掃会社や警備会社等の使用業者の入札による選定、近接して所在する運用不動産についての建物管理の一括委託等の手法も取り入れることにより、費用削減を模索します。また、恒常的な支出削減に寄与する機械管理システムの導入や、重要設備の更新等を行うことにより、人件費・動力費の削減・効率化を追求します。

（ロ）外部成長

本投資証券の上場時以降の本投資法人による資産の取得については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」をご参照下さい。本投資法人は、今後とも資産規模を拡大させ、それによって、投資口の流動性向上、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、規模のメリットによる運営コストの逓減等を図る方針です。

かかる目的のため、不動産の購入についての専門家を擁する資産運用会社は、広く不動産売却情報を収集します。これに加え、資産運用会社は野村不動産グループから得られる売却物件情報（野村不動産グループの保有・開発する不動産等に関する情報、野村不動産グループが仲介を委託された不動産等に関する情報及びその他野村不動産グループが収集した売却が見込まれる不動産に関する情報）を活用します。その詳細については後記「Ｄ．野村不動産グループとの業務の協調関係」を、また、野村不動産との利益相反の防止については後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」を、それぞれご参照ください。

Ｄ．野村不動産グループとの業務の協調関係

資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の購入、管理、売却等並びに不動産同等物及び不動産対応証券のストラクチャリング、購入、管理、売却等について、とりわけ投資・運用という観点から、野村不動産グループにて研鑽を積んでおり、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務に当たることを意図して構築されています。このように資産運用会社は、自らが有する知識・経験を活用して本投資法人の資産の運用を行いますが、加えて、以下のとおり、野村不動産グループとも協調し、本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。

（イ）野村不動産グループからの情報提供

（ｉ）野村不動産グループの保有・開発物件

資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間で、それぞれ、情報提供協定書を締結しています。かかる情報提供協定書に基づき、野村不動産及び野村不動産アーバンネットは、自ら保有し又は今後開発して保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準（後記「② 投資基準 / Ａ．物件選定基準」をご参照ください。）に大要適合すると思われる不動産等を売却しようとする場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に通知します。資産運用会社がかかる情報を検討し、その結果取得を決定し、情報提供を受けた会社との間で売却条件等につき合意に達した場合には、本投資法人は、当該会社からこれを買い受けることがあります。なお、野村不動産及び野村不動産アーバンネットから不動産等を取得する場合には、資産運用会社は、その社内規程に従い、コンプライアンス委員会の承認を必要とします。かかる手続については、前記「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。

（ⅱ）野村不動産グループの仲介物件

野村不動産及び野村不動産アーバンネットはいずれも、収益を期待できる不動産に関する仲介事業を展開しています。これらの会社は、本投資法人の物件選定基準に合致する不動産等の所有者その他の関係者から当該不動産等の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、情報提供協定書に基づき、その情報を資産運用会社に速やかに通知するよう努めることとなっています。これにより、本投資法人は、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークにより収集される情報をタイムリーに入手することができます。

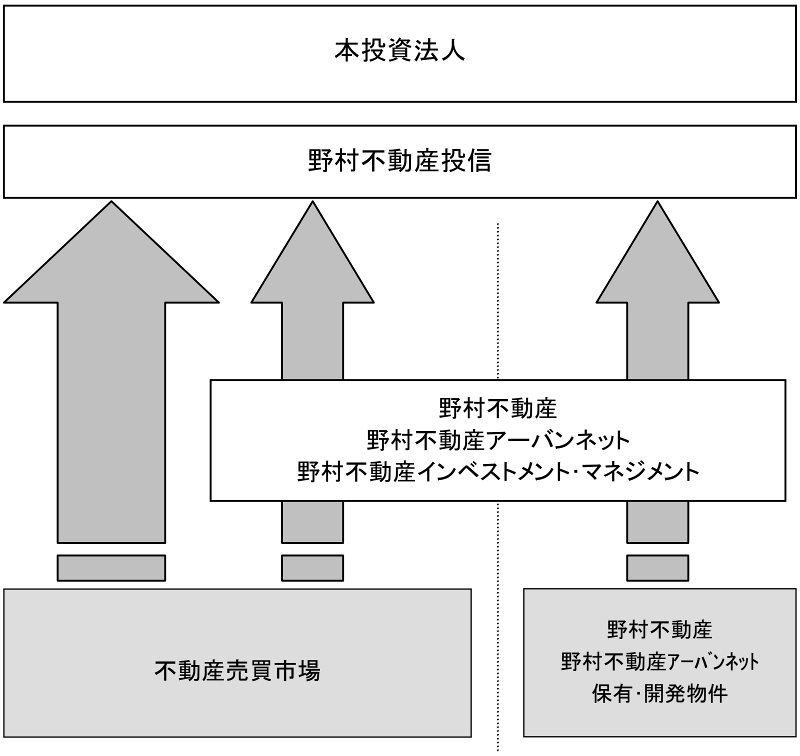
（ロ）その他の売却が見込まれる物件

資産運用会社は、投資用不動産について多くの情報を保有する野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で、情報取扱覚書を締結しています。かかる情報取扱覚書に基づき、野村不動産インベストメント・マネジメントは、入手した不動産売却情報のうち、次に掲げる基準に合致する不動産の情報については、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、第三者に開示するより早く又は遅くとも第三者に開示するのと同時に、これを資産運用会社に開示し、開示後一定期間本投資法人を優先順位第一位の購入候補者として取扱うこととしています。かかる取扱いにより資産運用会社は、当該不動産の購入を優先的に検討できます。

（基準）

①主たる用途がオフィスであること、②三大都市圏、政令指定都市又はこれらに準ずる都市等に所在すること、③延床面積が3,000坪以上であること、④新耐震基準若しくはそれと同水準以上の耐震性能を有すること（ＰＭＬ20%未満）又は短期間の工事により耐震性能がかかる水準に達することが可能と見込まれること、⑤情報取得時点において賃貸可能面積の90%以上が賃貸されており、かつ、かかる時点から6ヶ月後においても賃貸可能面積の90%以上が賃貸されていると見込まれること。

（注）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。



（ハ）リサーチ関連業務の提供

資産運用会社は、野村不動産における情報収集・分析能力を利用して本投資法人の資産運用業務を効率的に行うべく、野村不動産との間で平成18年4月3日付にて業務委託契約を締結しています。資産運用会社は、業務委託契約に基づき、経済、不動産売買市場、オフィスビル賃貸市場、資本市場等に係る市場動向の分析に関する情報の提供を受けます。

② 投資基準

Ａ．物件選定基準

個別の運用不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

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
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2）
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）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。

なお、上記に加え、共有されている不動産又は区分所有建物である不動産への投資を検討する際には、①他の共有者又は区分所有者の負担部分を含めた敷金及び修繕金等の保全措置が採られているか、②共有の場合につき、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置が採られているか、③他の共有者の持分又は他の区分所有者の専有部分についての担保設定の有無及び時期、④他の共有者又は区分所有者の属性等を総合的に勘案します。また、建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意するものとします。

オフィスビルではなく、オフィスビルの敷地又は敷地に係る地上権若しくは賃借権のみに投資しようとする場合には、上記に加え、当該建物の所有者の信用力や属性、及び当該所有者との地上権設定契約又は土地の賃貸借契約の条件を検討します。

オフィスへの転用を前提として他の用途に供されている不動産への投資を検討する場合には、収益性及びテナント構成については現況及びオフィスへの転用後の状態を想定して判断します。また、転用のための工事及びテナントの変更に要する費用及び期間に照らして、転用が容易であるか否かを検討します。

さらに、オフィスビルと共にこれに付帯して店舗その他の商業用施設や居住用施設に投資しようとする場合には、オフィスビル以外の不動産については、上記のオフィスビルに関する基準に準じて判断するものとします。

B．物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産関連資産の取得に際しては、下記の基準に従って調査を行います。

（イ）　運用不動産の収益性調査、物理的調査、マーケット調査及び法的調査等の詳細な調査（デューディリジェンス）を実施します。

（ロ）　個別の運用不動産の調査・投資適格性の判断に関しては、デューディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

（ハ）　専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（ＰＭＬを含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

C．投資分析基準

不動産関連資産の取得に際しては、運用不動産に関して投資委員会で多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。分析項目には、以下を含みます。

項　目	目　的
物件概要	・物件選定基準との整合性の確認
物件調査結果	・投資対象としての適格性の確認 ・取引に当たって留意すべき事項の確認 ・サブマーケットの現状及び将来性の確認
取引概要	・売買条件及びスケジュールの確認 ・売主に起因するリスクの確認
マーケット分析	・当該物件の稼働率及び賃料水準の予測

投資・運用戦略	・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の検証 ・想定賃料及び想定稼働率等に基づく当該案件の予想収支の検証 ・取得価格算出におけるキャップレートの検証 ・当該物件取得後のポートフォリオ構成及び収支の検証
資金調達	・必要資金額の算出（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討
ストラクチャー概要	・関係者（ＰＭ会社、不動産信託受託者（資産が不動産信託受益権の場合）を含みます。）の選定、ストラクチャー及び各関係者と締結する委託契約の概要等の確認
リスク分析	・当該投資に関するリスクの抽出及び個々のリスクへの対応策の検討

Ｄ．保険付保基準

（イ）　本投資法人は、火災等の災害や事故等による建物の損害・第三者からの損害賠償請求等に対応するため、火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じます。

（ロ）　地震保険の付保については、地震の発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体への影響と保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で決定します。

③　ポートフォリオ運営管理方針

資産運用会社は、投資の基本方針に基づき、中長期的な安定収益とポートフォリオの着実な成長を実現するため、以下の方針に基づいて賃料収入の安定的成長、適切な管理・修繕による物件の資産価値維持及び向上並びに各種運営・管理コスト削減を目的とした運用を行います。

Ａ．基本戦略

（イ）リーシング活動の展開

安定した収益を確保するため、運用不動産毎に次の諸点に留意してリーシング活動を展開します。

（ⅰ）サブマーケット動向の把握

マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属するサブマーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、サブマーケットに構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

（ⅱ）重点営業対象先の選定

サブマーケットにおけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点対象先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

（ⅲ）最適な賃貸条件の検討

個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃料収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

（iv）既存テナント動向の把握

既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、不満や解約ニーズ、又は増床希望等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応策を講じます。

（ロ）運営管理の効率化

運用不動産の長期的収益基盤を強化するため、次の諸点に留意して運営管理の効率化に努めます。

（ｉ）　管理費総額における項目毎の費用の構成を検証し、運営管理コストに削減の余地があると判断される場合は、清掃会社や警備会社等の使用業者の変更、複数物件の一括委託等によるコスト削減を検討します。なお、コスト削減の実施に際しては、当該運用不動産の競争力及び入居中のテナント満足度に留意します。

（ⅱ）　機械管理システムの導入、主要設備（受変電設備・空調システム制御装置）の更新等、技術的対応による運営管理の効率化を図ります。

（ハ）運用不動産の価値の維持・向上（大規模修繕及びリニューアル）

運用不動産の物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、次の諸点に留意した大規模修繕（機能維持を目的とした各種設備機器の更新、建物の経年劣化への対応等）及びリニューアル（機能向上を目的としたＯＡフロアへの変更、フロア別又は貸室別空調設備の導入、外壁・共用部等の美観及び快適性の向上等）を実施します。

（ｉ）取得に際しての大規模修繕及びリニューアル方針の策定

運用不動産毎の築年数、過去の修繕履歴、設備水準等を勘案した上で、大規模修繕及びリニューアル方針を策定します。

また、機能維持を目的とした修繕工事に加え、サブマーケット内の他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための機能向上を目的としたリニューアルについても十分な検討を行います。

（ⅱ）営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画の策定

上記の大規模修繕及びリニューアル方針に基づき、物件別事業計画の一部として、営業期間毎の修繕・リニューアル計画を策定します。適切な修繕・リニューアルを行うため、かかる計画の内容及び予算を、エンジニアリング・レポートの内容を踏まえて検証します。

（ⅲ）ポートフォリオ全体での検証

上記修繕・リニューアル計画の策定においては、内容が共通した工事を複数物件に実施することによって、ポートフォリオ全体の修繕費用の削減につながると判断した場合には、同時期に一括して実施することも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕・リニューアル工事費用の平準化に留意します。

（iv）既存テナントへの配慮

工事の実施に当たっては、入居中のテナントに対する影響度に配慮し、実施の適否を判断します。

（ニ）売却方針

不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産の売却については、当該運用不動産の現在及び将来にわたる収益性、サブマーケットの将来性及び安定性、当該運用不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、テナントの属性及び契約内容等、ポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

Ｂ．ＰＭ会社の選定・管理方針

上記基本戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を統括するＰＭ会社が重要な役割を担います。資産運用会社は、運用不動産毎に最適なＰＭ会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

（イ）ＰＭ会社の選定方針

ＰＭ会社の選定に当たっては、候補となる会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準、社内における利益相反取引・競合取引の防止策等の項目を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。また、同一の地域に運用不動産が複数存在する場合には、運営管理の効率化を目的として、同一のＰＭ会社を選定することを検討します。

（ロ）ＰＭ会社の管理方針

（ｉ）ＰＭ会社との一体的な運営管理

資産運用会社は、定期的（原則として毎月）に、各運用不動産のＰＭ会社と以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議を行います。

・前月の収支状況
・運用不動産の稼働状況
・既存テナントの動向
・新規テナント営業活動の状況
・今後必要な修繕工事と実行中の修繕工事の状況
・入居中のテナントからのクレーム

（ⅱ）物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

ＰＭ会社に対し、各運用不動産の特徴に合わせた運営管理体制を構築するよう求めることにより、適切な運営管理を実行します。

（ⅲ）ＰＭ会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、各運用不動産のＰＭ会社の運営実績（計画の達成度やテナント満足度等の観点を含みます。）を評価します。その結果によっては、ＰＭ会社を変更することを検討します。

C．年度運用計画等の策定及び管理

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について「年度運用計画」を、各運用不動産について「物件別事業計画」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

（イ）年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年度運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成するものとし、各営業期間の開始時までに投資委員会の決議により決定されます。

（ロ）物件別事業計画

個別の運用不動産における内部成長の実現のため、営業期間毎に物件別事業計画を策定します。物件別事業計画は、当営業期間の収支予算（月次収支予算を含みます。）、リーシング計画、大規模修繕・リニューアル計画等の項目から構成されます。

（ハ）年度運用計画の検証

（ⅰ）月次での検証

資産運用会社は、運用不動産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。

月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産関連資産の取得・売却を行った場合も同様とします。

（ⅱ）営業期間毎の検証

各運用不動産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年度運用計画を策定します。

④　財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案、実行します。

A．エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（ＬＴＶ：ローン・トゥ・バリュー）、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、経済市況等を勘案して決定します。

B．デット・ファイナンス

資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮し、長期借入れと短期借入れの比率、調達方法（借入金又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本「2 投資方針」において同じ。））、コミットメントラインの設定等を検討します。また、ＬＴＶ水準については、資金余力の確保に留意した設定とします。なお、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

・ＬＴＶ水準

ＬＴＶ水準は60%を上限としますが、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。

・担保設定方針

借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産又はその原資産に担保を設定することがあります。

⑤　情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

（２）【投資対象】

①　投資対象資産

Ａ．　規約に規定する本投資法人の投資対象は、主として以下の特定資産です（規約第27条第1項）。

（イ）不動産（ここでは、（ロ）（ⅰ）及び（ⅱ）の資産を除きます。）

（ロ）次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。）

（ⅳ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅴ）当事者の一方が相手方の行う不動産又は上記（ⅰ）乃至（ⅳ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（ⅵ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ハ）不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下総称して「不動産対応証券」といいます。）

（ⅰ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ）受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記（ロ）（ⅲ）、（ⅳ）又は（ⅵ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

B．　本投資法人は、上記A．に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産により運用します（規約第27条第2項）。

（イ）次に掲げる特定資産

（ⅰ）預金
（ⅱ）国債証券（金融商品取引法で定めるものをいいます。）
（ⅲ）地方債証券（金融商品取引法で定めるものをいいます。）
（ⅳ）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法で定めるものをいいます。）
（ⅴ）譲渡性預金
（ⅵ）株券（金融商品取引法で定めるものをいいます。但し、規約第25条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り取得します。）
（ⅶ）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅷ）資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定める特定社債券をいいます。）
（ⅸ）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
（ⅹ）信託財産を主として（ⅰ）乃至（ⅸ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（ⅹⅰ）有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記A．及びB．（イ）（ⅰ）乃至（ⅹ）及び下記（ロ）に明記されたものを除きます。以下、同じとします。）

（ロ）デリバティブ取引に関する権利（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

C．　本投資法人は、上記A．又はB．に掲げる特定資産の他、規約第25条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り、以下に定める各権利等を取得することがあります（規約第27条第3項）。

（ⅰ）会社法に基づく合同会社の出資持分
（ⅱ）商標法（昭和34年法律第127号）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
（ⅲ）著作権法（昭和45年法律第48号）に基づく著作権等
（ⅳ）動産等（民法（明治29年法律第89号）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）
（ⅴ）温泉法（昭和23年法律第125号）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
（ⅵ）その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当なもの

Ｄ．　本投資法人は、上記Ａ．乃至Ｃ．に定める資産の他、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するものを取得することができます（規約第27条第4項）。

（３）【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、以下の分配方針に基づき、投資主に分配を行うものとします。

Ａ． 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日（各営業期間の末日をいいます。）毎に算出される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

Ｂ． 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を配当可能所得金額から積み立てることができます。

Ｃ． 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「① 分配方針 / Ｂ.」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。

④ 分配金の時効等

分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投資信託協会規則

上記①乃至④の他、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会規則に従うもの

とします。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第28条）は、次のとおりです。

A. 有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性又は前記「（2）投資対象 / ① 投資対象資産 / A．」に記載の特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

B. デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

C. 本投資法人は、我が国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものとします。

D. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、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りませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして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条で定めるものを除きます。

（ロ）運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（ハ）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと

（金融商品取引法第42条の2第3号）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

（ホ）その他業府令で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録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（同項第2号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

Ｂ．同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、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。）第221条）。

Ｃ．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

（イ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
（ロ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
（ハ）その他投信法施行規則で定める場合

D．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、これを取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます。

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
（ロ）その他投信法施行規則で定める場合

③　その他

A．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B．借入れ及び投資法人債

（イ）　本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。
（ロ）　上記（イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第2項）。
（ハ）　借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

C．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針 / ① 基本方針 / B．安定収益の確保 /（イ）分散投資（ポートフォリオ構築方針）」をご参照ください。

D．他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

３【投資リスク】

（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、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

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になります。

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になり、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

本投資法人は前記「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）役員の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、本書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、その借入先を適格機関投資家（租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限る。）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、投信法施行規則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、前記「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おいては、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になります。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になります。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、金融庁等の監査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になります。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、前記「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、業府令第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、野村不動産インベストメント・マネジメント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、行為そのものを類型的に禁止せず、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、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、前記「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、前記「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、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による不動産に対する投資は依然として活発な状況にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産について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にとどまります。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（後記「５ 運用状況 ／ (2) 投資資産

／②　投資不動産物件　／　D．運用不動産の内容　／（ロ）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、この他、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になります（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が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

（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が、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、ＰM会社の能力、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に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、前記「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りなく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になります。

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りなく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ず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、本書に記載のとおり、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ことを求められ、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、後記「５ 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / D．運用不動産の内容 / （ト）第8期末保有資産に係る賃貸状況の概要 / （ⅳ）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、破産財団等に取戻される一方で、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になります（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す（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とされているなど、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になります。

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になります。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が（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りなく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、後記「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を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し、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、後記「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ことができると考えています。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ることができ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。

(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を入手し、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、前記「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、前記「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。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

①　執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり各々月額金80万円及び金70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定される金額を、当該月の末日までに支払います（規約第17条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

②　会計監査人（新日本監査法人）

本投資法人の会計監査人に対して支払われる報酬の額は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後3ヶ月以内に支払うものとします（規約第24条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

③　資産運用会社（野村不動産投信株式会社）

資産運用会社に支払う運用報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲから構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです（規約第36条）。

報酬の種類		計算方法	支払時期
運用報酬Ⅰ	計算期間Ⅰ （直前の決算日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間）	直前期末総資産額（注1）×0.35%×当該計算期間の実日数÷365	計算期間Ⅰ満了日まで
	計算期間Ⅱ （計算期間Ⅰの末日の翌日から決算日までの期間）	（直前期末総資産額＋計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額－計算期間Ⅰの期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額）×0.35%×当該計算期間の実日数÷365	計算期間Ⅱ満了日まで
運用報酬Ⅱ		当該営業期間の経常キャッシュフロー　（注2）×5.0%	当該営業期間の計算書類の役員会承認後1ヶ月以内
運用報酬Ⅲ	イ）投資口1口当たりキャッシュフロー（注3）が直近6営業期間（注4）連続で前営業期間と同額か増加し、かつ当該営業期間に係る投資口1口当たりキャッシュフローが前営業期間比で増加した場合	（当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりキャッシュフロー－前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりキャッシュフロー）×当該営業期間に係る決算日の発行済投資口総数×30.0%	当該営業期間の計算書類の役員会承認後1ヶ月以内
	ロ）上記イ）の条件が満たされなかった場合において、当該営業期間における投資口1口当たりキャッシュフローが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における投資口1口当たりキャッシュフローが前営業期間比で増加した場合	（当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりキャッシュフロー－直近6営業期間の単純平均の投資口1口当たりキャッシュフロー）×当該営業期間に係る決算日の発行済投資口総数×30.0%	

(注1)　「直前期末総資産額」は、本投資法人の直前の営業期間の決算日付け貸借対照表に記載された総資産額をいいます。

(注2)　「経常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて特定資産の売却損益及び特定資産の評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を差し引いた金額のことをいいます。

(注3)　「投資口1口当たりキャッシュフロー」は、経常キャッシュフローを各営業期間に係る決算日時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。

(注4)　「直近6営業期間」には当該営業期間を含みます。

④　投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、名義書換等の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、名義書換等の事務処理量に応じて両当事者間の合意に従って計算された金額に消費税相当額を加算した手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議の上決定するものとします。

投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込送金による方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜名義書換等手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 但し、月額の最低額を220,000円とする。 ２．月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	１．名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①　保管振替機構名義への書換の場合100円 ②　商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③　合併による名義書換の場合60円 ２．投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1（保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項（なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む。） 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項

項目	手数料	対象事務
分配金計算料	1．投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 但し、1回の最低額を350,000円とする。 2．振込指定分　1件につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率（分離課税を含む。）及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1．分配金領収証又は郵便振替支払通知書1枚につき500円 2．月末現在未払投資主1名につき5円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1．交付投資証券1枚につき75円 2．回収投資証券1枚につき70円	分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含む。）及び告知の届出の受理に関する事務但し、名義書換料を適用するものを除く。
諸通知封入発送料	1．封入発送料 (1) 封書 ①　機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ②　手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10円加算 (2) はがき　1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を30,000円とする。 2．書留適用分　1通につき30円加算 3．発送差止・送付先指定　1通につき200円 4．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5．ラベル貼付料　1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務

<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>手数料</th><th>対象事務</th></tr>
<tr><td colspan="2">返戻郵便物整理料</td><td>返戻郵便物1通につき 250円</td><td>投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務</td></tr>
<tr><td colspan="2">議決権行使書作成集計料</td><td>1．議決権行使書作成料　作成1枚につき18円
2．議決権行使書集計料　集計1枚につき25円
但し、1回の集計につき最低額を25,000円とする。</td><td>議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務</td></tr>
<tr><td colspan="2">証明・調査料</td><td>発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円</td><td>分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保管振替制度関係</td><td>実質投資主管理料</td><td>1．月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額）
5,000名まで　210円
10,000名まで　180円
30,000名まで　150円
50,000名まで　120円
50,001名以上　100円
但し、月額の最低を60,000円とする。
2．月中に失格となった実質投資主1名につき40円</td><td>実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務
実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務
照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務
失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務</td></tr>
<tr><td>実質投資主に関するデータ受理料</td><td>1．実質投資主票登録料　受理1件につき200円
2．実質投資主通知受理料　受理1件につき100円</td><td>実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務
実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務</td></tr>
</table>

（注）本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえその都度手数料を定めることとしています。

⑤　資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が資産保管会社に対して支払う資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定し、同法第131条第2項の承認を受けた貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

なお、3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円単位未満切捨）に消費税相当額を加算した額とします。

経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

＜資産保管業務に係る報酬の計算方法＞

資産保管業務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（3ヶ月分）
100億円以下	1,750,000円
100億円超　500億円以下	1,750,000円　＋　（資産総額－　100億円）　×　0.0125%
500億円超　1,000億円以下	6,750,000円　＋　（資産総額－　500億円）　×　0.01%
1,000億円超　2,000億円以下	11,750,000円　＋　（資産総額－1,000億円）　×　0.00875%
2,000億円超　3,000億円以下	20,500,000円　＋　（資産総額－2,000億円）　×　0.0075%
3,000億円超　5,000億円以下	28,000,000円　＋　（資産総額－3,000億円）　×　0.00625%
5,000億円超	40,500,000円　＋　（資産総額－5,000億円）　×　0.005%

（単位円：円未満切り捨て）

⑥　経理等に係る一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が経理等に係る一般事務受託者に対して支払う経理等に係る一般事務報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定し、同法第131条第2項の承認を受けた貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び経理等に係る一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

＜経理等に係る一般事務報酬の計算方法＞

経理等に係る一般事務報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（3ヶ月分）
100億円以下	2,750,000円
100億円超　500億円以下	2,750,000円　＋　（資産総額－　100億円）　×　0.02%
500億円超　1,000億円以下	10,750,000円　＋　（資産総額－　500億円）　×　0.015%
1,000億円超　2,000億円以下	18,250,000円　＋　（資産総額－1,000億円）　×　0.01375%
2,000億円超　3,000億円以下	32,000,000円　＋　（資産総額－2,000億円）　×　0.01%
3,000億円超　5,000億円以下	42,000,000円　＋　（資産総額－3,000億円）　×　0.00875%
5,000億円超	59,500,000円　＋　（資産総額－5,000億円）　×　0.0075%

（単位円：円未満切り捨て）

⑦　第1回債及び第2回債の発行等に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）

本投資法人が第1回債及び第2回債に係る発行事務及び期中事務の一般事務受託者に対して支払う手数料は、第1回債について金11,550,000円（消費税及び地方消費税を含みます。）、第2回債について金15,225,000円（消費税及び地方消費税を含みます。）とし、第1回債及び第2回債の払込日に、第1回債及び第2回債のそれぞれの払込金から、手数料及び消費税を控除した金額を、一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、一般事務受託者は、社債等登録法（昭和17年法律第11号）に基づく登録機関を兼ねており、登録機関として行う応募者登録に対する手数料は、第1回債及び第2回債のぞれぞれにつきいずれも額面金額100円につき金10銭の割合によります。

⑧　第1回債及び第2回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社）

本投資法人が第1回債及び第2回債に係る元利金支払事務に係る一般事務受託者に対して支払う手数料は、いずれも以下のとおりとします。

・元金償還の場合　　額面金額の10,000分の10.5（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.5を含みます。）
ただし、社振法附則第28条第1項の規定に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債（以下、「振替特例投資法人債」といいます。）については、支払元金金額の10,000分の0.075とします。（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとします。）

・利息支払の場合　　利息金額の10,000分の21（消費税及び地方消費税相当10,000分の1を含みます。）
ただし、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とします。（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとします。）

情勢により、元利金支払事務に係る一般事務受託者は、本投資法人の同意を得て手数料を変更することができます。上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、第1回債及び第2回債のそれぞれの投資法人債管理者を経由して第1回債及び第2回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者等に支払うものとし、当該投資法人債管理者が支払済みの第1回債及び第2回債の投資法人債券等の精査及び交付した元利金支払基金との照合等の確認を行った後、当該一般事務受託者にその取扱金額に応じて交付します。

⑨　第1回債及び第2回債の投資法人債管理者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）

本投資法人が第1回債及び第2回債に係る投資法人債管理者に対して支払う投資法人債管理の委託に関する手数料は、第1回債及び第2回債について、それぞれその発行日の翌日から償還又は買入消却によりその全額が消滅する日（以下「全額消滅日」といいます。）まで、第1回債及び第2回債のそれぞれの基準残高（各計算期間の各月初における第1回債及び第2回債のそれぞれの残高の合計を、当該計算期間の月数で除した金額）につき1か年10,000分の2.1（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.1を含みます。）とします。上記手数料は、第1回債及び第2回債のそれぞれの利息を支払うべき日（以下「利払日」といいます。）及び全額消滅日の翌月の25日（満期償還の場合には償還期日）に支払うものとします。但し、支払日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日となります。

⑩　第3回債及び第4回債の発行事務及び期中事務に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

本投資法人が第3回債及び第4回債の発行事務及び期中事務に関する一般事務受託者に対して支払う手数料はいずれも以下のとおりとします。

・第3回債及び第4回債に関する発行事務、元利金支払取りまとめ事務および期中事務に関する手数料は、第3回債につき金700万円（並びに消費税及び地方消費税）、第4回債につき金1,100万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、第3回債及び第4回債の払込日に、第3回債及び第4回債のそれぞれの払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、一般事務受託者は、社債等登録法に基づく登録機関を兼ねており、登録機関として行う応募者登録に対する手数料は、第3回債及び第4回債のぞれぞれにつきいずれも額面金額100円につき金10銭の割合によります。

・第3回債及び第4回債に関する買入消却にかかる事務に関する手数料として、額面100円につき10銭（並びに消費税及び地方消費税）を、毎年3月および9月の25日（当該一般事務受託者の休業日にあたるときはその前営業日）に、それぞれ前月末までの6か月分を支払うものとします。

⑪　第3回債及び第4回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社（第3回債のみ）及びみずほ証券株式会社（第4回債のみ））

本投資法人が第3回債及び第4回債に係る元利金支払事務に係る一般事務受託者に対して支払う手数料は、以下のとおりとします。

・元金償還の場合　支払金額の10,000分の10（但し、取扱1件につき、かかる手数料率で計算される手数料額が金10万円を超える場合は金10万円とします。）
ただし、振替特例投資法人債については、支払元金金額の10,000分の0.075とします。

・利息支払の場合　利息金額の10,000分の20
ただし、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とします

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとします。

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、第3回債及び第4回債のそれぞれの財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して第3回債及び第4回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者等に支払うものとします。

⑫　第5回債及び第6回債の発行事務等に関する一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）

本投資法人が第5回債及び第6回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、第5回債につき金1,100万円（並びに消費税及び地方消費税）、第6回債につき金1,500万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める第5回債及び第6回債の新規記録に関する手数料は、第5回債につき金22万円（並びに消費税及び地方消費税）、第6回債につき金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、第5回債及び第6回債の払込日に、第5回債及び第6回債のそれぞれの払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、第5回債及び第6回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行を経由して、振替機関に支払われます。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、第5回債及び第6回債のそれぞれの財務代理人である株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行を経由して、本投資法人債の投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者に支払うものとします。

⑬　第7回債の発行事務等に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

本投資法人が第7回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、金

2,340万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める第7回債の新規記録に関する手数料は、金20万円（並びに消費税及び地方消費税）として、第7回債の払込日に、第7回債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、第7回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われます。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、第7回債の財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、本投資法人債の投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者に支払うものとします。

⑭ 主たるプロパティ・マネジメント会社（野村不動産（以下本項において「本ＰＭ会社」といいます。））

Ａ． プロパティ・マネジメント委託契約に基づき、本ＰＭ会社に支払う報酬は、基本報酬、契約更新業務に係る報酬及び工事管理業務報酬から構成され、それぞれの内容及び支払時期は原則として下表に記載のとおりです。なお、物件の状況に応じて下表の内容と異なることがあります。

報酬の種類	計算方法	支払時期
基本報酬	各物件の総収益の3%を上限として、物件毎に定める。	プロパティ・マネジメント業務実施月の翌月末
契約更新業務に係る報酬	賃貸借契約の更新時に更新状況に応じたインセンティブ報酬を支払う。	
工事管理業務報酬	各物件に関する工事の管理業務につき、工事金額（注）に応じた以下の金額 ①工事金額が50万円以下の場合：なし ②工事金額が50万円を超え、1,000万円以下の場合：工事金額の5%相当額 ③工事金額が1,000万円を超え、1億円以下の場合：工事代金から1,000万円を差引いた金額に3%を乗じ、その積に50万円を加えた金額 ④工事金額が1億円を超える場合及び工事管理についての専門業者を選任する場合：別途協議により定める金額	

（注）工事管理業務報酬の対象となる工事とは、本投資法人の会計処理上、修繕費又は資本的支出に計上されるものを指し、消耗品、備品及び雑費計上するものは除くものとします。また、本投資法人が工事費用を負担するものを指し、テナントが費用を負担する工事は別途合意したものを除き対象外とします。

Ｂ．一般媒介業務報酬（仲介手数料）

各物件につき別途締結する一般媒介契約に基づき、本ＰＭ会社が自らテナントを仲介し、賃貸借契約が成立した場合には（既存テナントの増床も含みます。）、当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月分を上限として（消費税別途）仲介手数料が支払われます。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する以下の諸費用を負担する他、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又

は発生した損害金を負担します。

① 運用資産の取得処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他運用資産の取得及び処分に係る公租公課、運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料、運用資産の取得時及び取得検討時のデューディリジェンス等の調査に係る費用（外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用、鑑定評価費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

② 運用資産の運営に関する費用

テナント誘致に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）、管理委託費用（ＰＭ会社へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、運用資産に付保された保険料、運用不動産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）、水道光熱費、借地借家料、運用資産の維持に係る公租公課、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用等

③ 借入れ等（投資法人債及び短期投資法人債を含みます。）に関する費用

借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等）、投資法人債及び短期投資法人債の発行に係る諸費用（引受手数料等）、本投資法人の広告宣伝、ＩＲ活動に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

④ 資産運用報告等の作成等に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、運用資産に係る定期的な調査の費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

⑤ 投資証券又は投資法人債若しくは短期投資法人債の発行に係る費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、申込証及び券面の作成、印刷及び交付に係る費用（印紙税を含みます。）、投資証券の上場及びその上場維持に関する費用（上場審査費用、上場費用等）、払込金取扱手数料、アドバイザー（法律顧問、税務・会計顧問、司法書士及び証券会社等を含みます。）に支払う費用、募集に係る広告宣伝費等

⑥ 本投資法人の運営に関係する費用

分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員に係る保険料等

⑦ その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記の他、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

① 投資主の税務

Ａ．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成21年3月31日までに受け取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成21年4月1日以後に受け取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記（ハ）における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（ｉ） 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

（ⅱ） 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲

渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。

（ⅲ） 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成21年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

B．法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成21年3月31日までに受け取るものに関しては7%、平成21年4月1日以後に受け取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額 ＝ 出資の払戻し額 － 投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 ＝ 出資の払戻し額 － みなし配当金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \text{※}$$

※この割合は、小数点第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入金額（注2）－ 譲渡原価の額（注3）

② 投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

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、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

（イ）配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
（ロ）他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
（ハ）適格機関投資家（租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限る。）以外の者から借入れを行っていないこと
（ニ）事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総数及び議決権総数の50%超が3人以下の投資主及びその特殊関係者により保有されていない）こと
（ホ）発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
（ヘ）事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

B．不動産流通税の軽減措置

（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3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3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%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%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。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	地域	第 7 期 平成 19 年 4 月 30 日現在		第 8 期 平成 19 年 10 月 31 日現在	
		保有総額 （百万円）（注1）	資産総額に対する 比率（%）（注2）	保有総額 （百万円）（注1）	資産総額に対する 比率（%）（注2）
不動産	東京都心部	11,510	3.6	11,465	3.5
	東京周辺部	3,698	1.2	6,690	2.0
	その他地方都市	－	－	3,446	1.1
信託不動産	東京都心部	162,301	51.5	165,066	50.5
	東京周辺部	34,568	11.0	34,379	10.5
	その他地方都市	70,051	22.2	70,804	21.7
小計		282,130	89.5	291,853	89.3
預金その他資産		33,272	10.5	34,858	10.7
資産総額		315,402	100.0	326,711	100.0

	第 7 期 平成 19 年 4 月 30 日現在		第 8 期 平成 19 年 10 月 31 日現在	
	金額 （百万円）（注3）	資産総額に対する 比率（%）（注2）	金額 （百万円）（注3）	資産総額に対する 比率（%）（注2）
負債総額	154,181	48.9	165,438	50.6
純資産総額	161,221	51.1	161,272	49.4

（注1）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2）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3）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が平成19年10月末日（第8期末）現在保有する不動産等（34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8期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第8期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル及び北三条ビルディングは不動産、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19年10月末日現在のものです。

Ａ．価格及び投資比率

以下は、第8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	39,031	70,900	76,200	4.1	68,600	4.3	4.4	19.3
	ＪＡＬビルディング	33,080	33,530	32,900	33,200	4.6	32,800	4.2	4.9	9.0
	ＮＯＦ日本橋本町ビル	20,600	20,571	26,700	26,800	4.7	26,600	4.6	5.0	7.3
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,767	22,000	22,500	4.6	21,800	4.6	4.9	6.0
	ＮＯＦ渋谷公園通りビル	12,000	12,539	13,900	14,100	4.1	13,800	3.8	4.3	3.8
	セコムメディカルビル	11,500	11,465	11,600	11,600	4.2	11,500	3.9	4.2	3.2
	ＮＯＦ芝ビル	10,000	10,072	10,800	11,100	4.7	10,700	4.4	4.9	2.9
	西新宿昭和ビル	8,800	8,771	10,200	10,400	4.6	9,900	4.9	4.7	2.8
	ＮＯＦ溜池ビル	7,400	7,652	8,310	8,410	4.4	8,200	4.7	4.5	2.3
	ＮＯＦ品川港南ビル	5,500	5,492	6,780	6,910	5.3	6,730	5.3	5.6	1.8
	ＮＯＦ駿河台プラザビル	5,150	5,117	7,040	7,010	5.2	7,050	5.1/5.3(注6)	5.5	1.9
	八丁堀ＮＦビル	3,160	3,179	3,160	3,250	4.8	3,120	4.8	5.1	0.9
	ＮＯＦ神田岩本町ビル	3,080	3,076	3,790	3,720	5.2	3,820	5.2	5.5	1.0
	ＮＯＦ南新宿ビル	2,280	2,263	2,870	2,870	4.7	2,870	4.9	5.0	0.8
東京都心部合計（14物件）		176,080	176,531	230,950	238,070	―	227,490	―	―	62.9
東京周辺部	ＮＯＦ東陽町ビル	7,550	7,135	8,830	8,880	5.6	8,810	5.6	5.9	2.4
	ＮＯＦテクノポートカマタセンタービル	6,416(注7)	6,180	7,660	7,440	5.8	7,760	5.9	6.2	2.1
	クリスタルパークビル	3,700	3,689	4,100	4,210	4.8	3,990	5.1	4.9	1.1
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,075	5,580	5,790	5.3	5,490	5.5	5.6	1.5
	ＮＯＦ川崎東口ビル	9,500	9,576	10,100	10,600	5.0	10,100	5.0	5.3	2.8
	ＮＯＦ横浜西口ビル	5,050	5,033	7,800	9,793	5.4	7,800	5.1	5.9	2.1
	ＮＯＦ新横浜ビル	3,600	3,379	4,420	4,620	5.9	4,330	5.7	6.2	1.2
	横浜大通り公園ビル	2,993	3,001	2,860	2,920	5.1	2,860	5.1	5.3	0.8
東京周辺部合計（8物件）		42,099	41,070	51,350	54,253	―	51,140	―	―	14.0

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(%)	
その他地方都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,044	6,928	7,315	5.2	6,928	5.0	5.8	1.9
	北三条ビルディング	3,430	3,446	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	3,182	3,430	3,510	5.6	3,340	5.4	5.9	0.9
	ＮＯＦ宇都宮ビル	2,970	2,693	3,570	3,590	5.9	3,560	5.8	6.2	1.0
	ＮＯＦ名古屋柳橋ビル	3,550	3,656	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	23,507	24,200	24,300	5.0	24,200	4.5	4.9	6.6
	ＮＯＦ御堂筋ビル	12,900	12,914	14,000	14,200	4.8	13,800	5.1	4.9	3.8
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,395	11,000	11,100	5.2	10,900	5.4	5.5	3.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,717	6,610	6,710	5.2	6,570	5.4	5.5	1.8
	ＮＯＦ神戸海岸ビル	3,280	3,028	3,460	3,460	5.8	3,460	5.8	6.1	0.9
	広島立町ＮＯＦビル	2,100	2,335	2,060	2,260	5.6	2,270	5.4	5.8	0.6
	野村不動産広島ビル	1,930	2,327	2,570	2,690	6.0	2,740	6.2	6.3	0.7
その他地方都市合計（12物件）		74,230	74,251	84,638	86,345	－	84,578	－	－	23.1
合計（34物件）		292,409	291,853	366,938	378,668	－	363,208	－	－	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、工具器具備品及び建設仮勘定（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」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8期決算日（平成19年10月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及び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、ＮＯＦ神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
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
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
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
財団法人日本不動産研究所	セコムメディカルビル、オムロン京都センタービル

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にとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求める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34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7) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成15年12月5日における取得価格は6,430百万円でしたが、その後平成19年8月31日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

B．建物の概要

第8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、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）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）	賃貸事業収入（百万円）（注7）	対総賃貸事業収入比率（%）
事務所（注8）	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	1,935	16.2
		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9）	（注9）
		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	19,233.28	18,708.05	97.3	11	837	7.0
		天王洲パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.61	18,051.61	100.0	14	818	6.8
		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	365	3.1
		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9）	（注9）
		ＮＯＦ芝ビル	SRC・S B1/7F	平成3年3月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	339	2.8
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和57年4月	5,663.85	5,317.91	93.9	20	313	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	225	1.9
		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	263	2.2
		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9）	（注9）
		八丁堀ＮＦビル	SRC B1/9F	平成2年10月	2,854.83	2,854.83	100.0	8	47	0.4
		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	153	1.3
		ＮＯＦ南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	106	0.9
	東京都心部合計（14物件）				163,151.66	160,808.29	98.6	181	（注10）	（注10）
	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9）	（注9）
		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	455	3.8
		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	131	1.1
		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	242	2.0
		ＮＯＦ川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和63年3月	8,253.41	7,899.62	95.7	26	322	2.7
		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	253	2.1
		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9）	（注9）
		横浜大通り公園ビル（注11）	S・RC B1/11F	平成元年3月	4,236.47	3,981.64	94.0	1	21	0.2
	東京周辺部合計（8物件）				70,038.33	69,429.71	99.1	104	（注10）	（注10）

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)	賃貸事業収入 (百万円) (注7)	対総賃貸事業収入比率 (%)
事務所 (注8)	その他地方都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和56年8月	13,658.14	12,515.80	91.6	44	345	2.9
		北三条ビルディング（注12）	SRC・S B1/9F	昭和63年3月	5,060.45	4,894.70	96.7	10	21	0.2
		ＮＯＦ仙台 青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和43年7月	6,161.05	5,892.75	95.6	28	163	1.4
		ＮＯＦ宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,887.40	5,725.74	97.3	24	176	1.5
		ＮＯＦ名古屋 柳橋ビル	S B2/12F	平成3年3月	4,655.74	4,252.97	91.3	11	143	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9)	(注9)
		ＮＯＦ御堂筋ビル	SRC B2/10F	昭和49年4月	12,240.88	12,240.88	100.0	16	494	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	28	547	4.6
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	11,558.68	100.0	18	328	2.7
		ＮＯＦ神戸 海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成10年2月	6,425.16	5,624.51	87.5	29	169	1.4
		広島立町 ＮＯＦビル	SRC B2/12F	昭和41年11月	4,434.58	3,442.04	77.6	24	100	0.8
		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	207	1.7
	その他地方都市合計 (12物件)				129,583.63	125,048.77	96.5	248	(注10)	(注10)
合計（34物件）					362,773.62	355,286.77	97.9	533	11,958 (注13)	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乗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。

(注4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（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乗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、「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」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、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注7) 「賃貸事業収入」は、第8期中の賃貸事業収入（第8期中に取得したものは取得日からの賃貸事業収入）を記載しています。

(注8)　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9)　当物件については、やむを得ない事情により「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」を開示していません。

(注10)　各地域別合計における「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」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11)　本物件の前所有者が平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」についてはエンドテナントとの賃貸借状況に基づく数値を記載しています。なお、第8期末現在のエンドテナントの総数は14社です。

(注12)　本物件の前所有者が平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）の一部を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」については、本投資法人が直接賃貸するテナント及び前所有者が転貸するエンドテナントを合わせた賃貸借状況に基づく数値を記載しています。なお、第8期末現在のエンドテナントの総数（本投資法人が直接賃貸するテナントを含む。）は17社です。

(注13)　やむを得ない事情により「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

C．第8期末保有資産たる信託受益権の概要

第8期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。

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

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態（保有割合）
		設定日	満了日	
新宿野村ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月末日	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%)
天王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)	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%)
クリスタルパークビル	－	－	－	－
ファーレ立川 センタースクエア	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	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%)
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%)
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%)

（注）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。

D．運用不動産の内容

（イ）個別の運用不動産の概要

（ｉ）第8期末保有資産の概要

第8期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載については、特段の記載のない限り平成19年10月末日（第8期末）現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り平成19年10月末日現在のものです。また、以下の表中の各記載において、第8期末保有資産の原資産たる不動産を、「本物件」と記載することがあります。

（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。
・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法、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、平成19年10月末日現在それぞれの資産の不動産管理業務を委託しているＰＭ会社を記載しています。

第8期末保有資産には、平成19年10月末日現在、担保権は設定されていません。もっとも、本投資法人は、平成19年10月末日現在、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、本投資法人は平成19年10月末日現在、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。

物件名：新宿野村ビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成15年12月8日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都新宿区西新宿一丁目26番2、同番3</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都新宿区西新宿一丁目26番2号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">昭和53年5月31日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・店舗・駐車場・倉庫</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造・陸屋根地下5階付50階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">9,298.21㎡（注1）</td><td>延床面積</td><td colspan="2">117,258.88㎡（注1）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注2）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">1,090%（注3）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td rowspan="2">50.1%（注4）</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">38,730百万円</td></tr>
</table>

(注1) 敷地面積及び延床面積は、本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。
(注2) 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。
(注3) 容積率について、本物件の土地のうち青梅街道より20m以内の部分は800%、20m超の部分は1,000%となっています。但し、都市計画法に定める特定街区内にあるため、1,090%が適用されます。
(注4) 所有割合については、本投資法人が取得している不動産信託受益権の準共有持分の割合である50.1%を記載しています。

＜特記事項＞
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）は、本物件全部を信託し、これにより取得した受益権の一部（準共有持分の割合：50.1%）を本投資法人に譲渡しました。かかる譲渡以降、本投資法人と野村不動産は、それぞれ50.1%及び49.9%の割合で当該受益権を準共有しています。野村不動産と三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が締結した信託契約には、受益権の準共有に対応した規定が設けられ、また、本投資法人と野村不動産は、準共有関係について協定書を締結しています。かかる信託契約上の規定及び協定書の概要は以下のとおりです。

1．共有者は代表受益者を定め、この代表者が不動産信託受託者への指図、承諾、通知の授受等を行います。代表受益者は本投資法人とします。
2．一方の準共有者による準共有持分の譲渡に際し他の準共有者は優先買取交渉権を付与され、また、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が必要とされます。
3．準共有者と不動産信託受託者との間の金銭債権債務は、分割債務とし、一方の準共有者の債務不履行は、他方の準共有者と不動産信託受託者との債権債務に当然には影響を与えません。
4．受益権及び信託財産たる不動産の管理についての意思決定方法を明確化します。準共有者で組織する準共有者間協議会を設置し、建物の建替等の特に重要なごく少数の合意事項を除き、準共有持分に基づく多数決による同協議会の決定又は同協議会が承認した計画に従って管理が行われる仕組みとします。なお、本投資法人又は野村不動産が、特定の事項につき、受益者としての利益と相反する利害関係を持つときは、受益者としての議決権を有しません。

＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、当時の法令における高層建築物に該当するため、構造性能について財団法人日本建築センター（高層建築物構造審査会）の審査を経て、建設大臣認定を取得しており、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（後記「（ロ）建物状況評価報告書の概要」に定義します。）では、当該認定をもって、十分な耐震安全性を有することが認定された旨、及び、新耐震基準施行以降に建設された高層建築物と遜色のない耐震性を保持している旨記載されています。同建物状況評価報告書では本物件のＰＭＬは5%と評価されています。なお、ＰＭＬの意味については後記「（ニ）地震リスク分析の概要」をご参照ください。
・本物件は、建物の一部及び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、上記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。
・株式会社エネルギーアドバンスに地域冷暖房供給配管施設のために本物件の土地の一部を賃貸しています。

物件名：ＪＡＬビルディング

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得日	平成17年3月18日
所在地	地番	東京都品川区東品川二丁目5番2他5筆		
	住居表示	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			
竣工日	平成8年6月28日		用途	事務所・店舗・倉庫
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建			
敷地面積	11,670.40㎡（注1）		延床面積	25,260.48㎡（注2）
建ぺい率	100%（注3）		容積率	678.9%（注4）
所有形態	土地：所有権（共有）		所有割合	土地：（注1）
	建物：区分所有権			建物：専有部分につき100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社			
取得価格	33,080百万円			

(注1) 敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、10,000,000分の5,089,619です。
(注2) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
(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。
(注4) 本物件に適用される容積率は本来500%であるところ、建築基準法第59条の2及び第86条に基づいて割増を受け、適用される容積率は678.9%となっています。

＜特記事項＞
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・本物件に係る建物の他の区分所有者は、野村不動産グループに属する会社である野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社がその資産の運用及び管理に係る助言を行う特別目的会社を受益者とする信託の受託者1社のみです。
・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者が区分所有権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者に優先して事前に他の区分所有者に対して譲渡対象となる区分所有権の譲渡の申入れを行う必要がある等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。
・本投資法人と上記特別目的会社は、本物件に関してそれぞれが有する信託受益権に係る協定書を締結しています。かかる協定書には以下の定めが含まれます。
1. 建物の増改築、本物件への担保権等の設定、受益権に係る信託契約の変更、本物件に係るテナントとの間の賃貸借契約の変更等の一定の重要な事項及びその指図等は、両当事者の合意によって決定されます。
2. 一方が保有する受益権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者に優先して事前に他方に対して譲渡の申入れを行う必要があります。

＜その他＞
・本物件の土地の一部に、東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者とする鉄道構造物設置を目的とした区分地上権を設定しています。

物件名：ＮＯＦ日本橋本町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地　　番	東京都中央区日本橋本町二丁目4番1他8筆			
	住居表示	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、ＪＲ線「新日本橋」駅				
竣 工 日 (注1)	昭和36年4月19日 昭和43年4月16日増築		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付8階建				
敷地面積	3,196.31㎡		延床面積	29,430.67㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	800%	
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
取得価格	20,600百万円				

（注1）登記簿上の竣工日です。建築基準法に基づく検査済証によれば、昭和32年2月7日新築、昭和36年4月26日増築、昭和43年5月8日増築とされています。
（注2）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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、平成15年3月に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事が平成15年11月に実施されています。なお、平成15年3月31日付清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によるとＰＭＬは14%と評価されています。
・本物件は、建築当時の建築基準法に準拠して設計、施工されており、現行の容積率に関する規制には適合していません。

物件名：天王洲パークサイドビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成16年2月27日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都品川区東品川二丁目6番1他2筆</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都品川区東品川二丁目5番8号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">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</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成7年1月13日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・店舗</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">5,816.26㎡（注1）</td><td>延床面積</td><td colspan="2">17,587.30㎡（注2）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注3）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">698.50%（注4）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権(共有)</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>（注1）</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>区分所有権</td><td>建　　物</td><td>専有部分につき100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">14,800百万円</td></tr>
</table>

（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は10,000分の6,898です。
（注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（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。
（注4）本物件に適用される容積率は本来500%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、隣接建物（天王洲ビュータワー）とともに割増を受け、適用される容積率は698.50%となっています。

＜特記事項＞
＜権利形態等＞
・本物件の土地の一部に、東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者とする鉄道構造物設置を目的とした区分地上権を設定しています。
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・現所有者である信託銀行と他の区分所有者とは、天王洲パークサイドビル管理規約を締結しています。同規約においては、区分所有者がその区分所有権を譲渡する際には、他の区分所有者に対して優先して譲渡を申し出ることとされています。

物件名：ＮＯＦ渋谷公園通りビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成16年9月28日	
所 在 地	地　　番	東京都渋谷区宇田川町88番5、同番7			
	住居表示	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				
竣 工 日	昭和62年9月29日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建				
敷地面積	637.08㎡		延床面積	5,358.55㎡	
建ぺい率	100%(注)		容 積 率	800%	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	12,000百万円				

(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。

物件名：セコムメディカルビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成18年9月1日	
所 在 地	地　　番	東京都千代田区二番町7番7			
	住居表示	東京都千代田区二番町7番地7（注1）			
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				
竣 工 日	平成17年2月8日		用　　途	診療所・駐車場（注2）	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建				
敷地面積	1,844.44㎡		延床面積	8,683.73㎡	
建ぺい率	90%、70%（注3）		容 積 率	500%、400%（注4）	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	11,500百万円				

(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
(注2) 登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。なお、本投資法人の規約及び資産運用ガイドラインにおいては、容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしています。
(注3) 建ぺい率について、本来、北側都市計画道路予定線から30m以内の部分は80%、30m超の部分は60%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、それぞれ90%、70%となっています。適用建ぺい率は面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
(注4) 容積率について、本来、北側都市計画道路予定線から30m以内の部分は500%、30m超の部分は400%となっています。但し、建築基準法第52条第9項に定める特定道路（新宿通り）による容積率制限緩和を受け、適用される容積率は、各区域に属する敷地の部分につき規定の算定方式により容積率限度を算出し、その面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
＜法規制＞
・本物件の北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側現況道路境から約4m後退し、敷地面積が約110㎡減少します。

物件名：ＮＯＦ芝ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得日	平成16年5月25日	
所在地	地番	東京都港区芝四丁目501番			
	住居表示	東京都港区芝四丁目2番3号			
主な利用駅	ＪＲ線「田町」駅、都営三田線、浅草線「三田」駅				
竣工日	平成3年3月8日		用途	事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付7階建				
敷地面積	2,074.65㎡（注1）		延床面積	11,425.20㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容積率	500%	
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	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
取得価格	10,000百万円				

（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約22.6㎡を含みます。
（注2）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。

物件名：西新宿昭和ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得日	平成17年11月30日	
所在地	地番	東京都新宿区西新宿一丁目13番16他5筆			
	住居表示	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号			
主な利用駅	ＪＲ線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線、大江戸線「新宿」駅				
竣工日	昭和57年4月23日		用途	事務所・店舗	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建				
敷地面積	1,101.49㎡（注1）		延床面積	5,858.26㎡（注2）	
建ぺい率	100%（注3）		容積率	1,000%	
所有形態	土地	所有権（共有）	所有割合	土地	（注1）
	建物	区分所有権		建物	専有部分につき100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	8,800百万円				

（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地利用権（所有権の共有持分）の割合は10,000分の8,425です。なお、本物件は建物の区分所有等に関する法律の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記は未了です。
（注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（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。

＜特記事項＞
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分等を譲渡しようとする場合には他の区分所有者に通知すること、かかる場合において他の区分所有者が希望するときは第三者に優先して当該専有部分等の譲渡の協議を行うこと等の、専有部分等の譲渡に関する制限が含まれています。
＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、株式会社ＭＨＳアレスコ作成の平成8年3月29日付耐震診断報告書によれば、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。

物件名：ＮＯＦ溜池ビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成17年9月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都港区赤坂一丁目130番12</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都港区赤坂一丁目1番14号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">東京メトロ銀座線、南北線「溜池山王」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">昭和34年8月10日（注1）</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階・塔屋付9階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">690.67㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">6,478.50㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注2）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">700%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">7,400百万円</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注1）登記簿に記載がないため、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2）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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">＜特記事項＞
＜その他＞
・敷地北側に隣接する東京都所有地についての使用許可を承継し、その一部を本物件のテナントに対する駐車場として賃貸しています。
・本物件は、建築当時の建築基準法に準拠して設計、施工されており、現行の容積率に関する規制には適合していません。
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されておりますが、東急建設株式会社作成の平成12年3月付耐震診断報告書によれば、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。</td></tr>
</table>

物件名：ＮＯＦ品川港南ビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成15年12月8日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都品川区東品川一丁目58番1、同番2</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都品川区東品川一丁目2番5号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線、京急線「品川」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">昭和62年11月17日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・車庫</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">3,240.30㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">10,077.02㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">70%（注）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">300%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">5,500百万円</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">＜特記事項＞
＜権利形態等＞
・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とする公共下水道施設埋設を目的とした区分地上権を設定しています。</td></tr>
</table>

物件名：ＮＯＦ駿河台プラザビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成16年2月27日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成9年4月30日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">1,056.92㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">5,782.27㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">500%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">5,150百万円</td></tr>
<tr><td colspan="6">（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。</td></tr>
</table>

物件名：八丁堀ＮＦビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成19年8月10日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都中央区八丁堀二丁目6番2他6筆</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都中央区八丁堀二丁目21番6号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成2年10月16日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・店舗・倉庫・駐車場・居宅</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">①85.11㎡、②420.24㎡（注1）</td><td>延床面積</td><td colspan="2">3,036.14㎡（注2）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注3）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">700%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権(一部共有)</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>①につき100%
②につき39,364/42,024
（注1）</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>区分所有権</td><td>建　　物</td><td>専有部分につき100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">3,160百万円</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注1）①及び②を合計した敷地面積が建物の敷地全体の面積です。①は所有する土地（1筆）の面積、②は共有する土地（6筆：本投資法人が保有する共有持分の割合はいずれも42,024分の39,364）の面積の合計を記載しています。なお、本物件は建物の区分所有等に関する法律の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記は未了です。
（注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">＜特記事項＞
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・本物件に係る管理規約には、区分所有者がその専有部分を譲渡しようとするときには、他の区分所有者全員に対し他に優先して譲渡を申し出ることとの専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。</td></tr>
</table>

物件名：ＮＯＦ神田岩本町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得日	平成16年2月26日	
所在地	地番	東京都千代田区岩本町三丁目7番1他4筆			
	住居表示	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号			
主な利用駅	都営新宿線「岩本町」駅、ＪＲ線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅				
竣工日	昭和63年7月15日		用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
敷地面積	773.32㎡		延床面積	4,698.97㎡	
建ぺい率	100%（注1）		容積率	700%・500%（注2）	
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
取得価格	3,080百万円				

（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。
（注2）容積率について、本物件の土地のうち靖国通り道路境界線より20ｍ以内の部分は700%、20ｍ超の部分は500%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

物件名：ＮＯＦ南新宿ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得日	平成16年6月25日	
所在地	地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番4、同番11			
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号			
主な利用駅	ＪＲ線「新宿」駅、ＪＲ線「代々木」駅				
竣工日	昭和61年3月4日		用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建				
敷地面積	545.87㎡（注1）		延床面積	3,160.05㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容積率	600%	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	2,280百万円				

（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約43.03㎡を含みます。
（注2）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。

物件名：ＮＯＦ東陽町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地　　番	東京都江東区新砂一丁目624番69			
	住居表示	東京都江東区新砂一丁目6番35号			
主な利用駅	東京メトロ東西線「東陽町」駅				
竣 工 日	平成元年11月9日		用　　途	事務所・電気室・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建				
敷地面積	8,926㎡		延床面積	18,051.08㎡	
建ぺい率	60%		容 積 率	200%	
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	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	7,550百万円				

物件名：ＮＯＦテクノポートカマタセンタービル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地　　番	東京都大田区南蒲田二丁目31番6、同番4			
	住居表示	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				
竣 工 日	平成2年9月5日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建				
敷地面積	①9,429.59㎡、②3,329.47㎡(注1)		延床面積	21,516.54㎡（注2）	
建ぺい率	100%・70%（注3）		容 積 率	300%・200%（注4）	
所有形態	土　　地	所有権(一部共有)	所有割合	土　　地	①につき100% ②につき30%
	建　　物	区分所有権		建　　物	専有部分につき100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	6,416百万円（注5）				

(注1) ①は所有する土地（31番6)の面積、②は共有する土地（31番4：本投資法人の保有する持分の割合は100分の30）の面積となっています。
(注2) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
(注3) 建ぺい率について、本物件の敷地はその一部が近隣商業地域でそれ以外の部分が準工業地域であるため、それぞれの建ぺい率は本来80%及び60%であるところ、近隣商業地域部分については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。また、準工業地域部分については角地等であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。
(注4) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と準工業地域200%に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
(注5) 取得日における売主からの取得価格は6,430百万円でしたが、平成19年8月31日付で土地の一部を国に譲渡しました。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。

＜特記事項＞
＜法規制＞
・本物件の西側では都市計画道路事業が認可されています。この事業の施行に伴い、平成19年8月31日付にて本物件の土地の一部が国に譲渡されています。これにより、本物件の敷地境界線が西側現況道路境から約4.2ｍ後退し、敷地面積が154.43㎡減少しました。
・本物件は、上記の土地の一部譲渡により、現行の容積率に関する規制に適合しないこととなりました。
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・所有者である信託銀行と他の区分所有者とは、テクノポート・カマタ管理規約を締結しています。同規約においては、修繕費用・管理費用等に関する費用負担についての規定があり、また、専有部分の全部又は一部を譲渡する場合は、他の区分所有者へ優先して譲渡することとされています。

物件名：クリスタルパークビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成18年2月28日	
所 在 地	地　　番	東京都武蔵野市御殿山一丁目2740番12			
	住居表示	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号			
主な利用駅	ＪＲ線、京王井の頭線「吉祥寺」駅				
竣 工 日	平成3年10月23日		用　　途	事務所・店舗・倉庫	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付11階建				
敷地面積	1,057.14㎡（注1）		延床面積	3,868.36㎡（注2）	
建ぺい率	100%（注3）		容 積 率	600%	
所有形態	土　　地	所有権（共有）	所有割合	土　　地	（注1）
	建　　物	区分所有権		建　　物	専有部分につき100%
ＰＭ委託先	株式会社第一ビルディング				
取得価格	3,700百万円				

（注1）建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、4,435,360分の3,970,795です。
（注2）本投資法人が保有する専有部分の面積です。
（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。

＜特記事項＞
＜共有者・区分所有者との取り決め＞
・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定のほか、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者の承諾を得なければならないこと等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。

物件名：ファーレ立川センタースクエア

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地　　番	東京都立川市曙町二丁目297番			
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目36番2号			
主な利用駅	ＪＲ線「立川」駅、多摩都市モノレール線「立川北」駅				
竣 工 日	平成6年12月15日		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建				
敷地面積	4,454.59㎡（注1）		延床面積	6,865.80㎡（注2）	
建ぺい率	70%（注3）		容 積 率	600%（注4）	
所有形態	土　　地	所有権（共有）	所有割合	土　　地	（注1）
	建　　物	区分所有権		建　　物	専有部分につき100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	3,290百万円				

（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は100,000,000分の45,698,000です。
（注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（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、都市計画法に定める高度利用地区内にあるため適用建ぺい率は70%となっています。
（注4）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来500%であるところ、高度利用地区内にあるため適用容積率は600%となっています。

＜特記事項＞
＜その他＞
・敷地外の駐車場を賃借し、本物件のテナントに転貸しています。

物件名：ＮＯＦ川崎東口ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	取 得 日	平成17年6月30日
所 在 地	地　　番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番1	
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注1）	
主な利用駅	ＪＲ線「川崎」駅、京急線「京急川崎」駅		
竣 工 日	昭和63年3月31日	用　　途	事務所・店舗
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
敷地面積	1,275.70㎡	延床面積	10,932.69㎡
建ぺい率	100%（注2）	容 積 率	800%
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	野村ビルマネジメント株式会社		
取得価格	9,500百万円		

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注2）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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件に附属する工作物の一部（袖看板等）について、本書の日付現在において、建築基準法に定める手続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、株式会社日総建が構造上の安全性に関する調査を実施し、問題がない旨の報告書を取得しています。

物件名：ＮＯＦ横浜西口ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	取 得 日	平成17年5月12日
所 在 地	地　　番	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番3、同番35	
	住居表示	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	
主な利用駅	JR線、相模鉄道線、京急線、東急東横線、横浜市営地下鉄線、横浜高速鉄道みなと未来線「横浜」駅		
竣 工 日	昭和60年10月31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		
敷地面積	1,502.94㎡	延床面積	10,055.13㎡
建ぺい率	100%（注1）	容 積 率	800%・600%（注2）
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	野村不動産株式会社		
取得価格	5,050百万円		

（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。
（注2）容積率について、横浜駅泉町線から35m以内の部分は800%、35m超の区域は600%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

物件名：ＮＯＦ新横浜ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地　　番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16、同番17			
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号			
主な利用駅	ＪＲ線「新横浜」駅				
竣 工 日	平成2年10月22日		用　　途	事務所・車庫	
構　　造	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	1,320㎡		延床面積	11,149.99㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	800%	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	3,600百万円				
（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。					
＜特記事項＞ ＜その他＞ ・本物件の土地の北側隣接地（地番：15番15他）に場外馬券売場が建設中であり、平成20年6月頃の竣工及び開業が予定されています。					

物件名：横浜大通り公園ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成19年9月28日	
所 在 地	地　　番	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番1			
	住居表示	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1（注1）			
主な利用駅	ＪＲ線、横浜市営地下鉄線「関内」駅				
竣 工 日	平成元年3月10日		用　　途	事務所・車庫	
構　　造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建				
敷地面積	806.01㎡		延床面積	6,445.72㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	757.90%（注3）	
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				
取得価格	2,993百万円				
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注2）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。 （注3）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を踏まえた横浜市市街地環境設計制度に基づき割増を受け、適用される容積率は757.90％となっています。					

物件名：札幌ノースプラザ

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成18年6月1日	
所 在 地	地　　番	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番2他2筆			
	住居表示	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注1）			
主な利用駅	ＪＲ線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線、東西線「大通」駅				
竣 工 日	昭和56年8月17日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建				
敷地面積	2,363.79㎡		延床面積	18,842.51㎡（注2）	
建ぺい率	100%（注3）		容 積 率	800%	
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	株式会社第一ビルディング				
取得価格	6,820百万円				

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注2）附属建物（駐車場部分）110.55㎡を含みます。
（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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件東側の道道については、地下に地下道を建設する都市計画決定がなされており、本物件建物は当該地下道と地下1階で接続する予定です。
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、平成19年9月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画にかかる評定を取得し、本書の日付現在、かかる計画に従った耐震改修工事を実施中です。なお、清水建設株式会社作成の平成18年2月10日付建物地震リスク評価報告書によると改修工事前におけるＰＭＬは2%と評価されています。

物件名：北三条ビルディング

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成19年9月28日	
所 在 地	地　　番	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番25他2筆			
	住居表示	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番地25（注1）			
主な利用駅	ＪＲ線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線、東豊線「さっぽろ」駅				
竣 工 日	昭和63年3月18日		用　　途	事務所・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建				
敷地面積	1,290.33㎡		延床面積	7,461.25㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	800%	
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	株式会社第一ビルディング				
取得価格	3,430百万円				

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注2）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。

物件名：ＮＯＦ仙台青葉通りビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成17年11月30日	
所 在 地	地　　番	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2他3筆（注1）			
	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号			
主な利用駅	ＪＲ線、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅				
竣 工 日	昭和43年7月2日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建（注2）				
敷地面積	2,318.17㎡（注3）		延床面積	12,977.45㎡	
建ぺい率	100%（注4）		容 積 率	600%	
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	株式会社第一ビルディング				
取得価格	3,200百万円				

（注1）平成19年2月22日付にて本物件の土地の一部に区分地上権を設定したことに伴い、1筆であった土地を平成19年3月6日付にて4筆に分筆登記しました。
（注2）建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。
（注3）（注1）記載の区分地上権設定に伴い、敷地全体につき再測量し、当該測量面積に基づき分筆登記したため、分筆前の面積に比べ3.44㎡減少しています。
（注4）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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、平成8年8月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事が平成9年5月に実施されています。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、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。
・本物件の土地の一部に、仙台市を地上権者とする高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とした区分地上権を設定しています。

物件名：ＮＯＦ宇都宮ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地　　番	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1他9筆			
	住居表示	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号			
主な利用駅	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅				
竣 工 日	平成11年12月7日		用　　途	事務所・店舗	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建				
敷地面積	1,545.13㎡		延床面積	10,479.63㎡	
建ぺい率	100%（注1）		容 積 率	600%	
所有形態	土　　地	所有権（注2）	所有割合	土　　地	（注2）
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	2,970百万円				

（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。
（注2）敷地の一部（18.01㎡）を賃借しており、当該借地上に稲荷神社があります。敷地のうち、当該借地以外の部分については本投資法人が信託受託者を通じてこれを保有しており、その所有権の割合は100%です。

物件名：ＮＯＦ名古屋柳橋ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成17年9月29日	
所 在 地	地　　番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目1617番他3筆			
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号			
主な利用駅	ＪＲ線、名古屋市営地下鉄東山線、桜通線「名古屋」駅、名古屋鉄道名古屋本線「名鉄名古屋」駅				
竣 工 日	平成3年3月18日		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建				
敷地面積	934.20㎡		延床面積	7,363.25㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	800%	
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	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	3,550百万円				

（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。

物件名：オムロン京都センタービル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成19年3月20日	
所 在 地	地　　番	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番			
	住居表示	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注1）			
主な利用駅	ＪＲ線、京都市営地下鉄烏丸線、近畿日本鉄道京都線「京都」駅				
竣 工 日	平成12年7月31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2階付11階建				
敷地面積	4,763.14㎡		延床面積	34,616.84㎡	
建ぺい率	80%		容 積 率	674.80%（注2）	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	23,700百万円				

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（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に基づき割増を受け、適用される容積率は674.80%となっています。

＜特記事項＞
＜賃借人との取り決め＞
・賃借人であるオムロン株式会社との間で、本物件又はその受益権を譲渡する際には、同社と優先的に交渉することが合意されています。

物件名：ＮＯＦ御堂筋ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成17年11月30日	
所 在 地	地 番	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目15番8他5筆			
	住居表示	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、中央線、四つ橋線「本町」駅				
竣 工 日	昭和49年4月1日		用 途	事務所・店舗	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建				
敷地面積	2,366.99㎡		延床面積	21,007.98㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	1,000%	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	12,900百万円				

(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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、株式会社大林組作成の平成7年9月付耐震診断報告書によれば、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。
・本物件は、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工事中です。

物件名：野村不動産大阪ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地 番	大阪府大阪市中央区備後町一丁目6番1、大阪市中央区安土町一丁目61番1			
	住居表示	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄堺筋線、中央線「堺筋本町」駅				
竣 工 日	昭和58年12月13日		用 途	事務所	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建				
敷地面積	3,136.56㎡		延床面積	23,522.82㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	800%	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	6,410百万円				

(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。

物件名：野村不動産四ツ橋ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地 番	大阪府大阪市西区阿波座一丁目39番他17筆			
	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅				
竣 工 日	平成3年11月15日		用 途	事務所	
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建				
敷地面積	1,865.34㎡		延床面積	16,845.87㎡	
建ぺい率	100%（注1）		容 積 率	876.83%（注2）	
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	野村不動産株式会社				
取得価格	3,940百万円				

（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。
（注2）本物件に適用される容積率は、本来800%であるところ、建築基準法第59条の2に基づき割増を受け、適用される容積率は876.83%となっています。

物件名：ＮＯＦ神戸海岸ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月5日	
所 在 地	地 番	兵庫県神戸市中央区海岸通3番、4番3			
	住居表示	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地（注1）			
主な利用駅	ＪＲ線「元町」駅				
竣 工 日	平成10年2月28日		用 途	事務所・店舗・駐車場	
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建				
敷地面積	1,451.31㎡		延床面積	10,292.93㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	800%・700%（注3）	
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	株式会社第一ビルディング				
取得価格	3,280百万円				

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注2）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。
（注3）容積率について、本物件の土地のうち南側境界線より北側30m以内の部分は800%、30m超の部分は700%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件のうち建物については、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づき、文化財登録原簿への登録を受けています。

物件名：広島立町ＮＯＦビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	取得日	平成17年11月30日
所在地	地番：広島県広島市中区立町1番17他4筆 住居表示：広島県広島市中区立町1番20号		
主な利用駅	広島電鉄「立町」駅		
竣工日	昭和41年11月28日	用途	事務所・店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建（注1）		
敷地面積	925.55㎡	延床面積	8,206.91㎡
建ぺい率	100%（注2）	容積率	900%
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	所有割合	土地：100% 建物：100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社		
取得価格	2,100百万円		

（注1）建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上9階塔屋3階と記載されています。
（注2）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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、平成18年11月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事が平成19年10月に完了しています。なお、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ると改修工事前におけるＰＭＬは13%と評価されていますが、今後、耐震改修工事完了後のＰＭＬを取得する予定です。
・本物件においては、信託受託者が保管責任を負うＰＣＢ含有のコンデンサー及び安定器が保管されていますが、上記建物状況評価報告書において、漏洩の懸念はなく、法令に基づく適正な保管が行われており、環境への影響はないことが確認されています。
・信託受託者は、本物件のテナントに転貸するため本物件の敷地外に駐車場を賃借しています。

物件名：野村不動産広島ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	取得日	平成15年12月5日
所在地	地番：広島県広島市中区立町2番11他5筆 住居表示：広島県広島市中区立町2番23号		
主な利用駅	広島電鉄「立町」駅		
竣工日	昭和51年7月31日	用途	事務所・店舗・車庫・倉庫・機械室
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
敷地面積	1,319.15㎡	延床面積	11,950.37㎡
建ぺい率	100%（注）	容積率	900%
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	所有割合	土地：100% 建物：100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社		
取得価格	1,930百万円		

（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。

＜特記事項＞
＜その他＞
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、平成16年11月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事が平成17年7月に完了しています。なお、平成17年12月9日付清水建設株式会社作成の建物地震リスク評価報告書によるとＰＭＬは11%と評価されています。
・本物件は、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、本書の日付現在実施している機械室内の空調設備更新工事と並行して、吹付アスベストの除去工事を実施中です。

（ⅱ）賃貸借の概況及び損益状況

（ａ）賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針」に則して、第8期及び第7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８期（自：平成19年５月１日　至：平成19年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷 公園通りビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	1,729,846		797,566	677,085	335,854
その他収入	205,407		39,510	141,625	29,370
①賃貸事業収入合計	1,935,253		837,077	818,711	365,224
外注委託費	212,089		89,376	168,319	15,933
公租公課	162,795		39,867	52,578	24,106
水道光熱費	217,486		47,542	45,745	13,955
保険料	3,199		1,356	123	277
修繕費	54,434		3,800	9,261	3,639
その他費用	61,480		19,212	2,550	1,690
②賃貸事業費用合計	711,485		201,155	278,577	59,604
③ＮＯＩ(①-②)	1,223,767	767,473	635,921	540,133	305,620
④減価償却費	119,701	145,962	67,313	155,933	27,009
⑤賃貸事業利益(③-④)	1,104,066	621,511	568,607	384,200	278,611

物件名称	セコムメディカルビル (注)	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF溜池ビル	NOF品川 港南ビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）		296,222	282,286	207,147	225,861
その他収入		43,439	31,083	18,370	38,128
①賃貸事業収入合計		339,662	313,369	225,517	263,990
外注委託費		21,208	37,237	16,175	18,527
公租公課		23,726	28,324	16,616	16,016
水道光熱費		25,643	23,043	18,695	25,642
保険料		564	747	321	529
修繕費		6,108	83	9,532	17,923
その他費用		2,224	3,160	9,737	2,581
②賃貸事業費用合計		79,474	92,596	71,079	81,220
③ＮＯＩ(①-②)	227,629	260,187	220,773	154,438	182,769
④減価償却費	45,063	46,716	19,096	21,492	25,004
⑤賃貸事業利益(③-④)	182,566	213,471	201,676	132,945	157,764

第８期（自：平成 19 年５月１日　至：平成 19 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF駿河台プラザビル（注）	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（注）
第8期中の営業日数	184	83	184	184	184
賃貸料（共益費含む）		41,727	136,596	88,945	
その他収入		5,875	16,767	17,064	
①賃貸事業収入合計		47,603	153,364	106,009	
外注委託費		7,035	10,900	9,534	
公租公課		22	9,236	8,948	
水道光熱費		4,629	9,012	8,962	
保険料		10	241	173	
修繕費		132	3,741	811	
その他費用		694	500	1,723	
②賃貸事業費用合計		12,524	33,632	30,154	
③ＮＯＩ(①-②)	112,009	35,078	119,732	75,854	241,995
④減価償却費	30,427	5,923	10,418	6,913	32,812
⑤賃貸事業利益(③-④)	81,582	29,154	109,313	68,941	209,183

物件名称	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	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
第8期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	380,380	115,291	215,831	277,398	220,945
その他収入	74,646	15,830	26,182	45,123	32,170
①賃貸事業収入合計	455,026	131,122	242,014	322,521	253,115
外注委託費	54,455	17,916	44,658	22,387	24,351
公租公課	35,190	9,752	14,667	18,476	18,230
水道光熱費	50,832	8,620	35,641	27,421	20,677
保険料	1,002	267	501	575	515
修繕費	12,660	1,481	1,195	13,190	15,181
その他費用	5,181	1	5,585	3,703	3,240
②賃貸事業費用合計	159,322	38,039	102,249	85,754	82,198
③ＮＯＩ(①-②)	295,704	93,083	139,764	236,767	170,917
④減価償却費	68,036	20,707	31,184	64,221	23,420
⑤賃貸事業利益(③-④)	227,667	72,376	108,580	172,546	147,496

第 8 期（自：平成 19 年 5 月 1 日　至：平成 19 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF新横浜ビル(注)	横浜大通り公園ビル	札幌ノースプラザ	北三条ビルディング	NOF仙台青葉通りビル
第8期中の営業日数	184	34	184	34	184
賃貸料（共益費含む）		16,987	291,556	17,292	137,535
その他収入		4,468	53,749	4,124	25,476
①賃貸事業収入合計		21,455	345,305	21,416	163,012
外注委託費		2,241	37,355	2,095	25,156
公租公課		21	29,604	22	17,515
水道光熱費		3,444	50,284	2,675	15,901
保険料		52	938	66	545
修繕費		—	9,898	—	6,018
その他費用		6	7,909	516	2,364
②賃貸事業費用合計		5,766	135,990	5,377	67,502
③ＮＯＩ(①-②)	125,720	15,688	209,314	16,039	95,509
④減価償却費	42,521	9,423	36,183	8,112	25,058
⑤賃貸事業利益(③-④)	83,198	6,264	173,131	7,927	70,450

物件名称	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	NOF御堂筋ビル	野村不動産大阪ビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	144,393	129,029		419,102	447,784
その他収入	31,874	14,758		74,953	99,484
①賃貸事業収入合計	176,268	143,788		494,055	547,268
外注委託費	23,884	12,932		41,587	64,561
公租公課	14,544	12,202		52,648	40,793
水道光熱費	17,870	12,961		36,469	68,963
保険料	586	359		939	1,161
修繕費	5,568	3,463		46,306	39,435
その他費用	3,316	579		4,329	2,621
②賃貸事業費用合計	65,770	42,498		182,282	217,536
③ＮＯＩ(①-②)	110,497	101,289	479,189	311,772	329,731
④減価償却費	40,491	33,007	160,443	61,341	34,826
⑤賃貸事業利益(③-④)	70,006	68,281	318,746	250,431	294,905

第８期（自：平成 19 年５月１日　至：平成 19 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	290,316	135,317	81,493	183,064
その他収入	38,447	33,765	19,403	24,576
①賃貸事業収入合計	328,764	169,083	100,896	207,640
外注委託費	43,230	22,324	16,152	26,444
公租公課	29,745	16,128	11,353	18,718
水道光熱費	36,697	23,406	12,628	30,897
保険料	796	703	331	533
修繕費	17,995	6,115	10,438	14,335
その他費用	2,109	7,078	4,391	1,706
②賃貸事業費用合計	130,575	75,756	55,295	92,634
③ＮＯＩ（①-②）	198,189	93,326	45,600	115,006
④減価償却費	43,669	34,829	10,812	10,133
⑤賃貸事業利益（③-④）	154,519	58,497	34,788	104,873

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

第7期（自：平成18年11月1日　至：平成19年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷 公園通りビル
第7期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	1,626,411		807,019	661,548	335,854
その他収入	181,679		43,693	112,814	28,790
①賃貸事業収入合計	1,808,091		850,712	774,362	364,644
外注委託費	214,933		74,228	169,352	16,048
公租公課	159,635		37,779	51,492	23,834
水道光熱費	184,217		43,666	31,421	11,550
保険料	3,196		1,354	836	277
修繕費	63,728		12,882	3,213	5,595
その他費用	63,743		6,426	5,497	1,929
②賃貸事業費用合計	689,454		176,338	261,813	59,235
③ＮＯＩ(①-②)	1,118,636	759,963	674,374	512,549	305,409
④減価償却費	158,656	145,714	86,610	155,797	26,907
⑤賃貸事業利益(③-④)	959,979	614,248	587,763	356,751	278,501

物件名称	セコムメディカルビル (注)	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF溜池ビル	NOF品川 港南ビル
第7期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）		294,991	275,200	189,523	224,573
その他収入		37,958	25,373	14,612	33,180
①賃貸事業収入合計		332,949	300,574	204,136	257,754
外注委託費		24,573	38,659	16,752	24,997
公租公課		22,840	27,884	16,655	15,350
水道光熱費		20,177	17,144	15,215	22,227
保険料		563	748	318	529
修繕費		7,378	1,417	5,712	3,615
その他費用		3,627	11,010	5,069	2,541
②賃貸事業費用合計		79,161	96,863	59,723	69,259
③ＮＯＩ(①-②)	248,259	253,788	203,710	144,413	188,494
④減価償却費	45,026	46,716	18,885	20,497	29,058
⑤賃貸事業利益(③-④)	203,232	207,072	184,825	123,915	159,435

第7期（自：平成18年11月1日　至：平成19年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF駿河台プラザビル（注）	NOF神田岩本町ビル	NOF南新宿ビル	NOF東陽町ビル（注）	NOFテクノポートカマタセンタービル
第7期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）		135,427	88,111		362,215
その他収入		15,566	13,764		59,307
①賃貸事業収入合計		150,994	101,876		421,522
外注委託費		13,858	7,730		50,975
公租公課		9,208	8,325		35,120
水道光熱費		7,491	7,107		42,196
保険料		241	173		1,001
修繕費		669	3,804		28,982
その他費用		575	1,920		5,640
②賃貸事業費用合計		32,044	29,060		163,917
③ＮＯＩ（①-②）	147,375	118,949	72,815	249,904	257,604
④減価償却費	30,427	15,136	8,843	53,147	67,227
⑤賃貸事業利益（③-④）	116,948	103,812	63,971	196,756	190,377

物件名称	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	NOF横浜西口ビル	NOF新横浜ビル（注）
第7期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	112,652	211,514	283,624	217,337	
その他収入	12,871	22,677	45,148	28,107	
①賃貸事業収入合計	125,523	234,192	328,773	245,445	
外注委託費	22,296	39,875	22,137	22,582	
公租公課	－	14,132	18,508	18,169	
水道光熱費	5,980	31,966	24,779	16,788	
保険料	241	501	569	510	
修繕費	2,321	32	12,983	15,762	
その他費用	123	5,285	2,846	1,951	
②賃貸事業費用合計	30,963	91,794	81,824	75,765	
③ＮＯＩ（①-②）	94,560	142,397	246,949	169,679	125,184
④減価償却費	22,109	31,129	64,137	23,648	42,348
⑤賃貸事業利益（③-④）	72,450	111,268	182,811	146,031	82,835

第７期（自：平成 18 年 11 月１日　至：平成 19 年４月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	札幌ノースプラザ	NOF仙台 青葉通りビル	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（注）
第7期中の営業日数	181	181	181	181	42
賃貸料（共益費含む）	287,362	142,448	143,931	121,435	
その他収入	50,898	26,484	30,075	12,307	
①賃貸事業収入合計	338,260	168,932	174,007	133,743	
外注委託費	36,953	24,988	23,837	13,136	
公租公課	14,845	17,543	14,725	12,169	
水道光熱費	54,230	15,683	17,779	11,024	
保険料	1,066	545	585	356	
修繕費	13,567	9,387	6,635	15,783	
その他費用	7,997	1,819	4,180	3,776	
②賃貸事業費用合計	128,660	69,967	67,744	56,246	
③ＮＯＩ（①-②）	209,599	98,964	106,262	77,497	100,303
④減価償却費	32,669	24,209	40,428	32,593	53,474
⑤賃貸事業利益（③-④）	176,930	74,755	65,834	44,904	46,828

物件名称	NOF御堂筋ビル	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	広島立町 NOFビル
第7期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	420,253	444,351	289,728	133,228	84,070
その他収入	67,813	89,705	34,672	27,535	17,153
①賃貸事業収入合計	488,067	534,057	324,401	160,764	101,223
外注委託費	40,863	65,453	43,363	23,310	15,811
公租公課	51,639	40,650	29,580	16,172	11,398
水道光熱費	30,983	54,892	30,399	19,979	11,746
保険料	938	1,160	795	703	331
修繕費	49,563	7,731	19,870	8,931	5,581
その他費用	6,608	3,768	3,982	8,327	4,180
②賃貸事業費用合計	180,596	173,656	127,992	77,423	49,050
③ＮＯＩ（①-②）	307,470	360,400	196,408	83,340	52,173
④減価償却費	59,090	44,115	43,529	34,783	9,942
⑤賃貸事業利益（③-④）	248,380	316,284	152,879	48,557	42,230

第７期（自：平成18年11月１日　至：平成19年４月30日）

（単位：千円）

物件名称	野村不動産 広島ビル
第7期中の営業日数	181
賃貸料（共益費含む）	186,490
その他収入	23,148
①賃貸事業収入合計	209,638
外注委託費	27,795
公租公課	18,608
水道光熱費	17,701
保険料	537
修繕費	6,595
その他費用	2,137
②賃貸事業費用合計	73,374
③ＮＯＩ(①-②)	136,263
④減価償却費	11,475
⑤賃貸事業利益(③-④)	124,788

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

（ロ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用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、第8期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は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	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	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
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
ファーレ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
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
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
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
合　　計（34物件）			－	87,145	18,373,291

（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。

（ハ）吹付けアスベスト材（石綿）の使用状況

第8期末保有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	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
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）
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	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	－	－	－
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	あり	損傷もなく、飛散の恐れなし	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)

(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工事中です。

(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、本書の日付現在実施している機械室内の設備更新工事と並行して、吹付アスベストの除去工事を実施中です。

（ニ）地震リスク分析の概要

第8期末保有資産それぞれに係るＰＭＬは、以下のとおりです。下記表におけるＰＭＬとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

物件名	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
クリスタルパークビル	清水建設株式会社	14%	なし
ファーレ立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
ＮＯＦ川崎東口ビル	清水建設株式会社	16%	なし
ＮＯＦ横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
ＮＯＦ新横浜ビル	清水建設株式会社	17%	なし
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	19%	なし
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	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
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	13%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	11%	なし

第8期末保有資産全体に関する清水建設株式会社による平成19年10月17日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオＰＭＬ　7.0%　（再調達価格　合計1,286.37億円）

（注）再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記の数値は、第8期末保有資産が不動産信託受益権の一部である場合及び区分所有建物の専有部分である場合については、本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する専有部分に係る数値又は建物一棟全体に係る数値に持分割合を乗じた数値のいずれかを用いて算出したものです。

（ホ）設計者・構造設計者・施工者

第8期末保有資産に係る設計者・構造設計者・施工者は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
新宿野村ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所 株式会社東京建築研究所	株式会社熊谷組
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 株式会社大建設計）	株式会社大阪建築事務所 （現 株式会社大建設計）	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）	飛島建設株式会社他1社
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
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 株式会社大建設計）	株式会社大阪建築事務所 （現 株式会社大建設計）	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
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	株式会社日建設計	株式会社日建設計	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	株式会社日建設計	株式会社日建設計	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
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
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
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

（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。

（へ）資本的支出の状況

（ｉ）資本的支出の予定

第8期末保有資産について、本書の日付までに計画された（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） （注1）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル （東京都新宿区）	専有部リニューアル工事 （収益力向上）（注2）	自 平成20年 1月 至 平成20年 3月	250	－	－
ＮＯＦ日本橋本町ビル （東京都中央区）	エレベーター更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成19年12月 至 平成20年10月	196	－	－
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	耐震改修工事 （性能向上）（注2）	自 平成19年11月 至 平成20年 5月	299	20	20
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	空調機更新工事 （性能向上）（注3）	自 平成19年11月 至 平成19年12月	118	－	－
ＮＯＦ名古屋柳橋ビル （名古屋市中村区）	空調機更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成19年11月 至 平成20年10月	155	－	－
ＮＯＦ御堂筋ビル （大阪市中央区）	空調機及びＡＨＵ更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成19年11月 至 平成20年 4月	50	－	－
広島立町ＮＯＦビル （広島市中区）	エントランスリニューアル工事 （収益力向上）（注3）	自 平成19年11月 至 平成19年12月	43	－	－
野村不動産広島ビル （広島市中区）	空調機更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成19年11月 至 平成20年 4月	269	－	－

（注1）新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた額を記載しています。
（注2）本書の日付現在において既に着工しています。
（注3）本書の日付現在において既に竣工しています。

（ⅱ）第8期中の資本的支出

第8期末保有資産について、第8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8期中の資本的支出は1,252百万円であり、第8期中の費用に区分された修繕費362百万円と合わせ、合計1,614百万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）	衛生配管更新工事（性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	47
ＮＯＦ日本橋本町ビル （東京都中央区）	熱源用配管更新工事 （性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	40
ＮＯＦ品川港南ビル （東京都品川区）	空調機更新工事 （性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年 5月	46
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	空調機更新工事 （性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	91
ＮＯＦ御堂筋ビル （大阪市中央区）	空調機及びＡＨＵ更新工事 （性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	43
広島立町ＮＯＦビル （広島市中区）	耐震改修工事 （性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	211
野村不動産広島ビル （広島市中区）	受変電設備更新工事 （性能向上）	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	155
その他の不動産等	機能更新	自　平成19年 5月 至　平成19年10月	615
合　　計			1,252

（ⅲ）長期修繕計画のための積立てた金銭（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1期 自　平成15年8月 7日 至　平成16年4月30日	第2期 自　平成16年 5月 1日 至　平成16年10月31日	第3期 自　平成16年11月 1日 至　平成17年 4月30日	第4期 自　平成17年 5月 1日 至　平成17年10月31日	第5期 自　平成17年11月 1日 至　平成18年 4月30日
前期末積立金残高	－百万円	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円
当期積立額	218百万円	487百万円	524百万円	528百万円	600百万円
当期積立金取崩額	33百万円	124百万円	239百万円	307百万円	893百万円
次期繰越額	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円	761百万円

	第6期 自　平成18年 5月 1日 至　平成18年10月31日	第7期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	第8期 自　平成19年 5月 1日 至　平成19年10月31日
前期末積立金残高	761百万円	935百万円	938百万円
当期積立額	671百万円	693百万円	718百万円
当期積立金取崩額	497百万円	690百万円	1,060百万円
次期繰越額	935百万円	938百万円	596百万円

（ト）担保の内容

該当事項はありません。

（チ）第8期末保有資産に係る賃貸状況の概要

（ｉ）賃貸状況の概要

（ａ）賃貸状況

第8期末保有資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成19年10月末日（第8期末）現在のものです。

テナント数の合計	533
全賃貸面積　（㎡）　　　　　（A）	355,286.77
全賃貸可能面積　（㎡）　　　（B）	362,773.62
全運用不動産稼働率　（%）　　（A）÷（B）	97.9
全契約賃料合計（千円）	1,815,456
全敷金等合計（千円）	23,349,779

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

・「テナント数の合計」

第8期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。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」

第8期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。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乗じた面積を含みます。

・「全賃貸可能面積」

第8期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸可能面積に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乗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」

第8期末保有資産それぞれの平成19年10月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成19年10月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。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19年10月末日（第8期末）現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。なお、新宿野村ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に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」

第8期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成19年10月末日（第8期末）現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金等その他の契約上の敷金等は含みません。）の合計額です。新宿野村ビルについては、上記に従い計算した敷金・保証金等の合計額に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。

（ｂ）稼働率等の推移

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

	平成16年4月末（第1期末）	平成16年10月末（第2期末）	平成17年4月末（第3期末）	平成17年10月末（第4期末）	平成18年4月末（第5期末）
物件数	15	18	19	23	28
テナント数の合計	264	277	287	357	467
全賃貸可能面積（㎡）	180,793.50	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,464.10
全運用不動産稼働率	93.3%	94.4%	98.1%	97.3%	98.4%

	平成18年10月末（第6期末）	平成19年4月末（第7期末）
物件数	30	31
テナント数の合計	512	517
全賃貸可能面積（㎡）	316,132.49	350,712.00
全運用不動産稼働率	98.2%	98.5%

（注）本投資法人は平成15年12月に資産の運用を開始したため、平成16年4月末日（第1期末）時点以前の稼働率等の記載は省略しています。

なお、平成19年10月期（第8期）における各月末時点の運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成19年5月末	平成19年6月末	平成19年7月末	平成19年8月末	平成19年9月末	平成19年10月末
物件数	31	31	31	32	34	34
テナント数の合計	515	514	513	520	532	533
全賃貸可能面積（㎡）	350,701.38	350,698.36	350,701.66	353,560.13	362,859.72	362,773.62
全運用不動産稼働率	98.2%	98.3%	98.2%	98.1%	98.0%	97.9%

（ⅱ）第8期末保有資産のうち主要な資産の概要

第8期末保有資産のうち、その平成19年10月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める不動産は「新宿野村ビル」のみです。当該資産の平成19年10月末日（第8期末）現在の賃貸状況は、以下のとおりです。

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

（ａ）新宿野村ビル

テナントの総数：82

契約賃料合計：平成19年10月分の契約賃料合計は、286,729千円（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%

（ⅲ）主要なテナントの概要

第8期末保有資産について、平成19年10月末日（第8期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第8期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、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：ＪＡＬ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：11.8%

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、ＪＡＬ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「ＪＡＬ」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、ＪＡＬ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、ＪＡＬ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。

（ⅳ）主要10テナントに関する情報

第8期末保有資産について、平成19年10月末日（第8期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第8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。

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＞

平成19年10月末日現在

テナント名	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）
フラッグシップププロパティーズ有限会社	不動産	JALビルディング	平成27年 3月31日	42,084.11 （注3）	11.8
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	9.7
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	5.1
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 3月31日	3,813.62	1.1
		ファーレ立川センタースクエア	平成19年12月31日 （注4）	255.15	0.1
		NOF新横浜ビル	平成20年 9月30日	6,547.74	1.8
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	2.5
		NOF仙台青葉通りビル	平成20年12月31日	755.69	0.2
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	0.2
		NOF宇都宮ビル	平成19年12月31日 （注4）	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成19年11月30日 （注5）	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	0.8
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	1.1
		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	0.4
富士ゼロックスオフィスサプライ株式会社（注6）	卸売	NOF駿河台プラザビル	平成19年10月31日 （注6）	4,160.94	1.2
オリックス不動産株式会社（注7）	不動産	横浜大通り公園ビル	平成19年11月30日 （注7）	3,981.64	1.1
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
合　　計				139,013.34	39.1

（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。

（注4）本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成21年12月31日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

（注5）本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成21年11月30日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

（注6）当該テナントはＮＯＦ駿河台プラザビルを一括して賃借していましたが、同賃貸借契約は、平成19年10月31日付けにて解約されました。

なお、本書の日付現在、同物件全部について、株式会社キョーリンとの間で平成20年2月1日から平成25年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されています。

（注7）当該テナントは、平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として当該物件を一括して一時的に賃借していました。本書の日付現在、当該テナントとの賃貸借契約は終了し、当該物件のエンドテナントとの間でそれぞれ直接の賃貸借契約が締結されています。

（ｖ）利害関係人等への賃貸状況

平成19年10月末日（第8期末）現在、投信法上の利害関係人等が第8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。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	契約更改の方法	特記事項
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,023.21	448,902	2.1	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			平成17年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。平成17年12月1日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。
野村不動産アーバンネット株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,140.64	127,597	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。平成17年12月1日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。
		ＮＯＦ横浜西口ビル	273.71	15,897	0.1	平成19年12月31日（注3）	更新なし	契約期間中（平成19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	780.85	90,136	0.4	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。平成17年12月1日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	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	27,949	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	8,291	0.0	平成22年11月30日	更新なし	
小　　計			9,168.60	868,935	4.0			
フラッグシッププロパティーズ有限会社	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。	当初契約期間中（平成27年3月31日まで）は、解約不可。
合　　計			51,252.71	（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19年10月末日現在有効な契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍した金額（千円未満切り捨て）です。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）本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成22年12月31日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

（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。

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。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第8期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	1口当たりの純資産額 （円）
平成17年4月 （第3期）	208,003 （205,322）	94,849 （92,168）	513,672 （499,152）
平成17年10月 （第4期）	239,067 （235,583）	128,094 （124,610）	557,004 （541,854）
平成18年4月 （第5期）	268,559 （264,962）	128,206 （124,610）	557,492 （541,854）
平成18年10月 （第6期）	288,060 （283,831）	161,004 （156,775）	605,499 （589,594）
平成19年4月 （第7期）	315,402 （310,948）	161,221 （156,767）	606,315 （589,565）
平成19年10月 （第8期）	326,711 （322,213）	161,272 （156,774）	606,510 （589,592）

（注）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所における本投資証券の第3期、第4期、第5期、第6期、第7期及び第8期の市場相場並びに第8期末後（平成19年12月まで）の月別の市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格及び売買高	回次 決算年月	第3期 平成17年4月	第４期 平成17年10月	第５期 平成18年4月	第６期 平成18年10月	第7期 平成19年4月	第８期 平成19年10月
	最　高	798,000円	850,000円	1,030,000円	1,040,000円	1,560,000円	1,540,000円
	最　低	678,000円	748,000円	778,000円	803,000円	956,000円	935,000円
	売買高	54,951口	78,173口	54,344口	84,978口	139,462口	152,310口

第8期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成19年 5月	平成19年 6月	平成19年 7月	平成19年 8月	平成19年 9月	平成19年 10月
	最　高	1,540,000円	1,510,000円	1,390,000円	1,240,000円	1,240,000円	1,210,000円
	最　低	1,450,000円	1,220,000円	1,030,000円	952,000円	935,000円	1,090,000円
	売買高	18,623口	26,907口	24,030口	32,771口	24,367口	25,612口

第8期末後の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成19年 11月	平成19年 12月
	最　高	1,200,000	1,190,000
	最　低	1,010,000	1,010,000
	売買高	18,139	21,296

（注）最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

②【分配の推移】

第8期の直近6計算期間における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	1口当たりの 分配金	1口当たりの 利益超過分配金
第3期	自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	2,681 百万円	14,520 円	－
第4期	自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	3,484 百万円	15,150 円	－
第5期	自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	3,596 百万円	15,638 円	－
第6期	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	4,229 百万円	15,905 円	－
第7期	自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	4,453 百万円	16,750 円	－
第8期	自 平成19年5月 1日 至 平成19年10月31日	4,498 百万円	16,918 円	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第8期の直近6計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）
第3期	自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	2.8 ％
第4期	自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	2.7 ％
第5期	自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	2.8 ％
第6期	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	2.7 ％
第7期	自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	2.8 ％
第8期	自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	2.8 ％

（注）小数点第2位を四捨五入しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成15年 8月 5日	設立企画人（野村不動産投信株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年 8月 7日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成15年 8月20日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年 9月22日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第24号）
平成15年12月 4日	東京証券取引所に上場
平成15年12月 5日	資産運用の開始

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐藤 光陽	昭和49年 4月 平成元年 6月 平成 7年 6月 平成13年 4月 平成17年 6月 平成19年 4月 平成19年 4月 平成19年 6月 平成19年 6月 平成19年 8月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部資金課長 同社 総合企画室長 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役業務部長兼監査室長 同社 取締役アセット営業本部業務部長 野村不動産株式会社 顧問 野村不動産投信株式会社 監査役（非常勤）（現職） 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 野村不動産株式会社 監査役（現職） 本投資法人執行役員（現職）	－
監督役員	吉田 修平	昭和57年 4月 昭和61年 4月 平成 6年 4月 平成10年 4月 平成17年 4月 平成17年 8月 平成18年11月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 東京家庭裁判所調停委員 神奈川大学法学部講師 神奈川大学法科大学院非常勤講師(「倒産処理法特論」)就任（現職） 本投資法人監督役員就任（現職） 野村不動産レジデンシャル投資法人監督役員就任(現職)	－
監督役員	相川 榮徳	昭和43年 4月 昭和49年 3月 平成13年 8月 平成14年 8月 平成15年 8月 平成17年 8月 平成18年11月	小田急不動産株式会社入社 （その後、営業第一部長、賃貸営業部長、仙台支店長を歴任） 不動産鑑定士登録 同社　退社 株式会社フェア・アプレーザーズ設立、取締役就任 同社　取締役退任　相談役就任 本投資法人監督役員就任（現職） 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役就任（現職）	－
監督役員	一條 實昭	昭和48年 4月 昭和48年 4月 昭和55年 2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	－

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
			勤務	
		昭和55年11月	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	
		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就任（現職）	
監督役員	横瀬 元治	昭和45年11月	プライスウォーターハウス会計事務所入所	－
		昭和47年 1月	監査法人朝日会計社（現あずさ監査法人）入社	
		昭和50年10月	公認会計士登録	
		平成７年 8月	同社　代表社員	
		平成13年 6月	同社　専務理事	
		平成18年 6月	同社　退社	
		平成18年 7月	朝日税理士法人顧問就任（現職）	
		平成19年 1月	ＢＯＳ株式会社代表取締役	
		平成19年 8月	本投資法人監督役員就任（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19年7月23日開催の第3回投資主総会において、補欠執行役員として緒方敦を選任いたしました。なお、緒方敦は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社の常勤取締役です。

3【その他】

（1）　役員の変更

執行役員の任期は、就任後2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第16条第2項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第16条第2項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第16条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2）　規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / ③ 規約の変更」をご参照ください。

（3）　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（4）　出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（5）　訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

（6）　格付け

本投資法人は、下記のとおり、3つの格付け会社より格付けを取得しています。

①　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（以下「Ｓ＆Ｐ」といいます。）は、平成16年7月8日、本投資法人に関する格付けにつき長期会社格付けを「Ａ」、短期会社格付けを「Ａ-1」とする旨、及びそのアウトルック（格付け見通し）は「安定的」である旨公表しました。

Ｓ＆Ｐの格付けには、発行体格付け（イシュアー格付け）及び債券格付け（イシュー格付け）があります。「会社格付け」は「発行体格付け」のひとつであり、投資法人が債務を履行する総合的な能力（信用度）を格付けする際に用いられます。投資法人が発行する投資法人債、投資法人が調達する銀行ローンを格付けする場合には「債券格付け」が用い

られます。
　アウトルック（格付け見通し）は、格付けの中期的な方向性に関する意見であり、Ｓ＆Ｐの場合、「ポジティブ」、「ネガティブ」、「安定的」又は「検討中」で表されます。

② ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「ムーディーズ」といいます。）は、平成16年7月8日、本投資法人に発行体格付け「A3」を付与し、そのアウトルック（格付け見通し）は「安定的」とする旨公表しました。その後、ムーディーズは、平成18年11月17日付にて、本投資法人の発行体格付けを「A2」に引き上げ、そのアウトルック（格付け見通し）は「安定的」とする旨公表しました。
　ムーディーズの発行体格付けは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する意見です。アウトルック（格付け見通し）については、Ｓ＆Ｐと同様ですが、ムーディーズの場合は「ポジティブ」、「ネガティブ」又は「ステーブル（安定的）」で表されます。

③ 株式会社格付投資情報センター（以下「Ｒ＆Ｉ」といいます。）は、平成17年2月21日、本投資法人に発行体格付け「Ａ＋」（格付けの方向性：ポジティブ）を付与する旨公表しました。その後、Ｒ＆Ｉは、平成19年2月6日付にて、本投資法人の発行体格付けを「ＡＡ－」に引き上げ、そのアウトルック（格付けの方向性）は「安定的」とする旨公表しました。
　Ｒ＆Ｉの発行体格付けは、発行体の負う全ての金融債務について回収の程度を考慮する前の、総合的な履行能力についての評価です。この格付けは、原則として全ての発行体に付与されるものであり、個々の債券の格付けは、契約等の内容等を反映し、発行体格付けを下回る、又は上回ることがあります。

④ 本投資法人が平成17年3月16日に発行した本投資法人債（第1回債及び第2回債）について、平成17年2月24日に、Ｓ＆Ｐから「A」、ムーディーズから「A3」、Ｒ＆Ｉから「Ａ＋」の債券格付けをそれぞれ取得しました。

⑤ 本投資法人が平成17年11月28日に発行した本投資法人債（第3回債及び第4回債）について、平成17年11月11日に、Ｒ＆Ｉから「Ａ＋」、Ｓ＆Ｐから「A」、ムーディーズから「A3」の債券格付けをそれぞれ取得しました。

⑥ ムーディーズは、平成18年11月17日、本投資法人の無担保長期債格付けを「A3」から「A2」に引き上げ、そのアウトルック（格付見通し）は「安定的」とする旨公表しました。

⑦ Ｒ＆Ｉは、平成19年2月6日、本投資法人の無担保長期債格付けを「Ａ＋」から「ＡＡ－」に引き上げ、そのアウトルック（格付けの方向性）は「安定的」とする旨公表しました。

⑧ 本投資法人が平成19年3月19日に発行した本投資法人債（第5回債、第6回債及び第7回債）について、平成19年3月2日に、Ｒ＆Ｉから「ＡＡ－」、Ｓ＆Ｐから「A」、ムーディーズから「A2」の債券格付けをそれぞれ取得しました。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

本投資証券は平成15年12月4日に東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②乃至④のとおりとする他（規約第32条）、投資法人の計算に関する規則、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第27条第1項（1）、（2）①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法によります。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合でありかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更することができるものとします。

Ｂ．不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第27条第1項（2）③に定めるもの）

信託財産がＡ．に掲げる資産の場合は、Ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

C．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第1項（2）④に定めるもの）

信託財産の構成資産がA．に掲げる資産の場合は、A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

D．不動産に関する匿名組合出資持分（規約第27条第1項（2）⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がA．乃至C．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

E．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第1項（2）⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分についてD．に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

F．有価証券等（規約第27条第1項（3）、第2項（1）②乃至④、⑥乃至⑧、⑩及び⑪並びに第3項（1）に定めるもの）

公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とします。但し、優先出資証券及びコマーシャル・ペーパーについて、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額がない場合には、取得原価により評価します。

G．金銭債権（規約第27条第2項（1）⑨に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

H．金銭の信託の受益権（規約第27条第2項（1）⑩に定めるもの）

信託財産の構成資産がF．又はG．の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

I．デリバティブ取引に関する権利（規約第27条第2項（2）に定めるもの）

（イ）取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

（ロ）取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価

額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

（ハ）一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記（イ）及び（ロ）にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

Ｊ．その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、収益還元法により求めた評価額

Ｂ．不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産がＡ．に掲げる資産の場合はＡ．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額

Ｃ．デリバティブ取引に関する権利（前記②　Ｉ．（ハ）に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記②　Ｉ．（イ）又は（ロ）に定める価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

Ａ．当該評価方法の変更の事実及び変更日
Ｂ．変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
Ｃ．期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
Ｄ．具体的な変更理由
Ｅ．その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤　1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に送付される他、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（２）【保管】

① 本投資証券

A.保護預り

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場していない場合には、保管を委託できない場合があります。）保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。

B．保管振替機構

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、又は当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を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。）に預託することができます。この場合、保管振替機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。保管振替機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

C．投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

② 本投資法人債券

本投資法人債の保有者は、原則として社債等登録法に基づく登録を請求しなければなりません。かかる登録をなした本投資法人債については、債券を発行しません。本投資法人債の保有者は、登録機関を経由して登録を抹消し、債券を直接保有することも可能です。

なお、本投資法人は、本投資法人債につき、平成18年1月10日より、社振法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意しています。本投資法人債の保有者が社振法の規定の適用を受けるために必要な手続を行った場合、その保有する本投資法人債の権利移転は保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなり、以後券面の発行はなされません。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間とします。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人は、200万口（但し、既に発行済みの投資口数を除く。）を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項、第3項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な価額としなければならないとされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

B．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
B．投資主総会の決議
C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
D．破産手続開始の決定
E．解散を命ずる裁判
F．投信法第187条の登録の取消し
G．投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

A．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 /（1）投資主の権利 / ⑤ 議決権」をご参照ください。

B．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基

づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

A．資産運用会社（野村不動産投信株式会社）との間の資産運用委託契約

（イ）契約期間

資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日（平成15年9月22日）から1年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）　資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。

（ⅱ）　（ⅰ）にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

（ａ）資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき

（ｂ）上記（ａ）に掲げる場合の他、運用資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）　本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

（ａ）金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

（ｂ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

（ｃ）解散したとき

（ハ）契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

（ニ）解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

B．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

（イ）契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約に規定される効力発生日（注）から2年間とし、投資口事務代行委託契約の有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（注）投資口事務代行委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の設立の日（平成15年8月7日）をいいます。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）　投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。

（ａ）当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定した時点で失効します。

（ｂ）当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は投資口事務代行委託契約の解除を文書で通知することができます。投資口事務代行委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。なお、本号に基づいて当事者が相手方に対して損害賠償請求することを妨げません。

・　支払停止、又は会社更生手続、民事再生手続、破産手続その他これに類似する倒産手続開始の申立がなされた場合

・　投資口事務代行委託契約につき、重大な違反をした場合

（ⅱ）　本投資法人及び投資主名簿等管理人は契約失効後においても投資口事務代行委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

（ハ）契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、書面により合意した場合に限り、これを改定することができます。

（ニ）契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

C．資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

（イ）契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日（平成15年9月22日）から2年間とし、資産保管業務委託契約の有効期間満了の3ヶ月前までに当該者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）　当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約を終了します。
（ⅱ）　当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。
（ⅲ）　相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
（ａ）解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
（ｂ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

（ハ）契約の内容の変更に関する事項
資産保管業務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

（ニ）契約の変更の開示方法等
資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｄ．経理等に係る一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

（イ）契約期間
経理等に係る一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（平成15年8月20日）から2年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）　当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは一般事務委託契約を終了します。
（ⅱ）　当事者のいずれか一方が、一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。
（ⅲ）　相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
（ａ）解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始、若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
（ｂ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強

制執行若しくは滞納処分を受けたとき

（ハ）契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容は、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

（ニ）契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｅ．第1回債及び第2回債の発行等に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）との事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

Ｆ．第1回債及び第2回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社）との元利金支払事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

Ｇ．第1回債及び第2回債の投資法人債管理者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）との投資法人債管理委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得た上、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに、当該決議に係る裁判所の認可を要するものとされています。

H．第3回債及び第4回債の発行事務及び期中事務に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との財務代理契約及び登録事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

財務代理契約につき、契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。登録事務委託契約につき、契約内容に変更の必要もしくは疑義が生じた場合または当該契約により難い事由が生じた場合は、その都度当事者間でこれに関し協議をすることとしています。

Ｉ．第3回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社）との元利金支払事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

Ｊ．第4回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社）との元利金支払事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

Ｋ．第5回債及び第6回債の発行事務等に関する一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）との財務代理契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

Ｌ．第7回債の発行事務等に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との財務代理契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

Ｍ．主たるＰＭ会社（野村不動産）との間のプロパティ・マネジメント委託契約の概要

（イ）契約期間

プロパティ・マネジメント委託契約の有効期間は、物件毎に締結済みのプロパティ・マネジメント委託契約に規定する期間とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

業務委託者又は主たるＰＭ会社は、解約予定日の一定期間前までに書面をもってその旨を相手方に通知し、プロパティ・マネジメント委託契約を解約することができます。

（ハ）契約の内容の変更に関する事項

プロパティ・マネジメント委託契約は、当事者らの書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

⑤　公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1） 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）

③ 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第１項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第6項）。

A．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

B．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

C．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

D．①から③までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を

失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（イ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（２）　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（３）　資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

①　有価証券の取得又は譲渡
②　有価証券の貸借
③　不動産の取得又は譲渡
④　不動産の貸借
⑤　不動産の管理の委託
⑥　宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、①資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）　資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程であるオフィス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、投信法の定める利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会にて、法令上の問題点の有無の他資産運用の受託者としての責務（同じく社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定めています。）を遵守しているか否か等を審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引についての議案がオフィス運用本部投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。資産運用会社では、オフィス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、上記利害関係人等との取引の他、以下のような取引についても、同様の取引制限を行うこととしています。

① 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間の不動産等の売買
② その他利害関係人等又は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間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント契約等）の締結

詳細は、後記「第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ④ コンプライアンス体制」をご参照ください。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額以下とするものとします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デューディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。その場合には、売主である野村不動産グループの会社から費用の金額に関する資料を徴するものとし、不動産等の取得後速やかにかかる費用を開示するものとします。

（５） 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第8期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	9,583,000 千円	－
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,160,000 千円 (33.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 － (－ %)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
有限会社クレオ・インベストメント	3,160,000 千円 (100.0%)	－ (－ %)
合計	3,160,000 千円 (100.0%)	－ (－ %)

（注）利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

② 支払手数料等の金額

第8期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	890,482千円	野村ビルマネジメント株式会社(注1)	528,077千円	59.3%
		フラッグシッププロパティーズ有限会社(注2)	916千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	306,559千円	野村不動産株式会社	223,185千円	72.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	16,065千円	5.2%
その他費用	113,804千円	野村不動産株式会社	23,587千円	20.7%
		野村ビルマネジメント株式会社	20,678千円	18.2%

（注1）本投資法人は、第8期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

（注2）フラッグシッププロパティーズ有限会社に対し、ＪＡＬビルディングに係る転貸賃料の収受・支払業務、修繕箇所の通知等の業務を委託しており、当該報酬を外注委託費として記載しています。

（注3）上記の支払手数料等以外に、第8期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	33,654千円
野村ビルマネジメント株式会社	284,610千円

また、利害関係人等であるＰＭ会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	ＰＭ会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注1）（注2）
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	55,608
ＪＡＬビルディング	野村不動産株式会社	2,943
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	37,061
ＮＯＦ渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,910
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,789
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	9,409
ＮＯＦ溜池ビル	野村不動産株式会社	5,548
ＮＯＦ品川港南ビル	野村不動産株式会社	6,012
ＮＯＦ駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	7,172
八丁堀ＮＦビル	野村不動産株式会社	945
ＮＯＦ南新宿ビル	野村不動産株式会社	3,800
ＮＯＦテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	12,184
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	6,152
ＮＯＦ横浜西口ビル	野村不動産株式会社	8,074
ＮＯＦ新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,522
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,578
ＮＯＦ御堂筋ビル	野村不動産株式会社	14,769
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	15,795
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	9,347
広島立町ＮＯＦビル	野村不動産株式会社	3,104
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	5,453
ＮＯＦ東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,257
ＮＯＦ川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	6,155
ＮＯＦ宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,693
ＮＯＦ名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,958

（注1）上記のＰＭ会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。
（注2）上記には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）　投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません（投信法第78条第3項）。

②　投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第34条第3項）。

④　残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

⑤　議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます

（投信法第93条第1項、規約第13条）。
投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第14条第1項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができる他（投信法第116条、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効確認の訴えを提起することができます（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）。

⑧　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

（2）　投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。なお、①及び②については短期投資法人債権者についても同様です。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第688条）。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

なお、本投資法人は、本投資法人債につき、平成18年1月10日より、社振法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意しています。本投資法人債の保有者が社振法の規定の適用を受けるために必要な手続を行った場合、その保有する本投資法人債の権利移転は保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなります。

③　投資法人債権者集会における議決権

A．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

B．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

（イ）　法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

（ロ）　投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

Ｃ．投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

Ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

⑤　担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第1回債の投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が今後発行する他の投資法人債（第2回債を含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、第1回債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理者が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。第2回債についても同様の条項が設けられています。

本投資法人は、第3回債の投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、第3回債の発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（第4回債乃至第7回債を含み、同投資法人債要項に定める担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、担保権を設定する場合は、投信法及び担保付社債信託法に基づき当該投資法人債のための担保権と同順位の担保権を第3回債のためにも設定するものとされています。第4回債乃至第7回債についても同様の条項が設けられています。

⑥　財務制限条項

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

野村不動産投信株式会社

②　資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③　事業の内容

Ａ．不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
Ｂ．宅地建物取引業務
Ｃ．投資運用業
Ｄ．前各号に付帯関連する一切の業務

④　沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

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（東京都知事（1）第81679号）
平成15年6月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
平成15年7月23日	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（以下、「旧投信法」といいます。）上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
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1）
平成19年9月30日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）（注2）

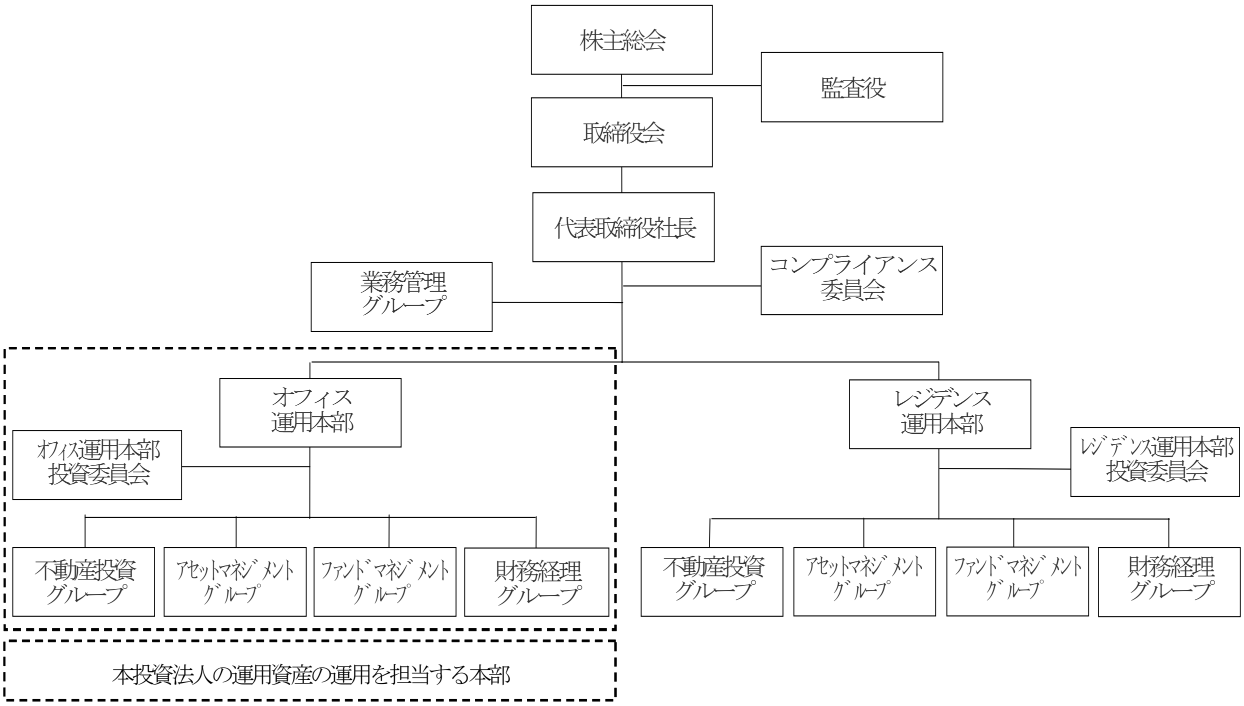
（注1）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注2）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

（２）【運用体制】

資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。なお、資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、本投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人から資産運用の委託を受けるための体制を整備しています。また、資産運用会社においては、各投資法人の利益を損ねることがないよう、その運用を受託する投資法人毎に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設置することにより、利益相反を回避するとともに、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

以下では、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するオフィス運用本部における運用体制について、主として記載しています。

① 組織



A．取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」及び「レジデンス運用本部」が置かれ、それぞれの本部長がこれを統括します。オフィス運用本部には後記「② 業務分掌体制」に記載のグループ（合計4グループ）及び投資委員会が設置され、また、両本部から独立した業務管理グループが置かれています。それぞれのグループにはグループリーダーが配置されます。なお、各本部については、利益相反の回避を徹底するため、それぞれの担当取締役が本部長を兼務しています。

B．投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記の他に重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができます。本書の日付現在、取締役会決議をもって、上記投資委員会及びレジデンス運用本部に属する投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、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、各投資法人の利益を損ねることがないよう、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

オフィス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認の他、投信法に定める利害関係人等

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を行っている会社等と本投資法人との競合取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制」をご参照ください。

②　業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、以下本「(2) 運用体制」では、野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用にも関与する組織・機関についても、本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	投信法に定める利害関係人等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、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。 上記の他、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。 ・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議 ・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議 ・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認
オフィス運用本部	
投資委員会	本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。 ・資産運用ガイドラインの策定及び改定 ・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却 ・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更 ・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定 上記の他、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。
不動産投資グループ	本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューディリジェンス業務を含みます。）を行います。
アセットマネジメントグループ	本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。
ファンドマネジメントグループ	本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。
財務経理グループ	本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計、税務及び資金管理に関する業務並びに資産運用会社の人事、経理及び総務に関する業務等を行います。
業務管理グループ	コンプライアンス及びリスク管理に関する業務（資産運用会社の内部監査等を含みます。）を行います。

③　投資運用の意思決定機構

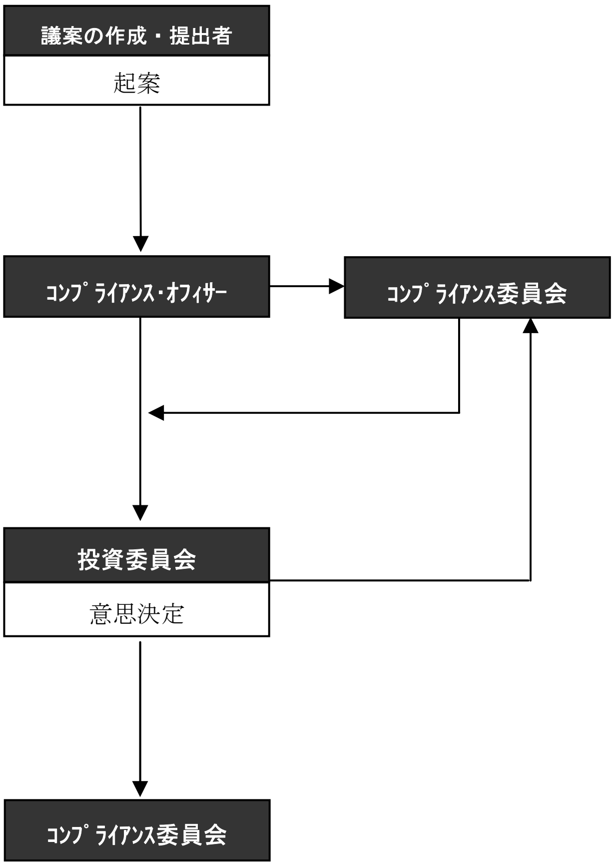
オフィス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、オフィス運用本部の本部長、同本部に属するグループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、オフィス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、投資信託協会が定める投資信託協会規則、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言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は、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

・投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

④　コンプライアンス体制

Ａ．コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「④　コンプライアンス体制」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に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投資法人との競合取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行う他、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引の他、以下の（ｉ）及び（ii）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人

との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無の他、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

（ｉ）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投資法人との間の不動産等の売買

（ⅱ）その他利害関係人等又は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投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では3ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、審議の対象とされた議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との競合取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

Ｂ．コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置します。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上の

チェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べることができるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに代表取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率（％） （注）
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	6,000	100
合計		6,000	100

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（4）【役員の状況】

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	井上　辰夫	昭和56年 4月	野村不動産株式会社　入社	－
		平成 5年 6月	同社　ビルディング営業部営業一課長	
		平成 7年 6月	同社　総務部秘書課長	
		平成15年 3月	同社　ビル事業部長	
		平成17年 6月	同社　取締役　法人カンパニー副カンパニー長兼ビル事業部長嘱託	
		平成18年 4月	野村不動産投信株式会社　代表取締役社長（現職）	
取締役	濵田　信幸	昭和47年 4月	野村不動産株式会社入社	－
		平成11年10月	同社　経理部長	
		平成14年 6月	株式会社メガロス　経理部長	
		平成15年 6月	株式会社メガロス　取締役経理部長兼総務部長嘱託	
		平成18年 1月	株式会社メガロス　取締役	
		平成18年 4月	野村不動産投信株式会社　取締役（現職）	
		平成18年 8月	野村不動産レジデンシャル投資法人　執行役員（現職）	
取締役オフィス運用本部長	緒方　敦（注）	昭和62年 4月	野村不動産株式会社入社	－
		昭和62年11月	同社　海外事業部	
		平成元年12月	豪州　ＪＩＭＮＡ ＬＴＤ．出向	
		平成 4年 4月	野村不動産株式会社　法人営業部	
		平成 7年 6月	同社　受託営業部	
		平成13年 4月	野村不動産アーバンネット株式会社　出向	
		平成15年 1月	野村不動産株式会社　資産運用事業部	
		平成15年 4月	野村不動産投信株式会社　出向	
		平成17年 6月	同社　取締役（現職）	
		平成18年 4月	同社　オフィス運用本部長（現職）	
取締役レジデンス運用本部長	嚢　正臣	昭和61年 4月	野村不動産株式会社入社	－
		平成 8年12月	同社　ビルディング営業部　課長	
		平成13年 4月	同社　ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 課長	
		平成15年 1月	同社　資産運用事業部	
		平成15年 4月	野村不動産投信株式会社　出向	
		平成17年10月	同社　取締役（現職）	
		平成18年 4月	同社　レジデンス運用本部長（現職）	
取締役（非常勤）	秋山　安敏	昭和58年 4月	野村不動産株式会社入社	－
		平成 9年 6月	同社　ビルディング事業部次長	
		平成12年 4月	同社　資産運用事業部次長	
		平成13年 4月	同社　資産運用事業部長	
		平成14年 6月	同社　ビル事業部長	
		平成15年 1月	野村不動産投信株式会社 代表取締役社長	
		平成15年 4月	同社　出向	
		平成15年 8月	本投資法人 執行役員	
		平成18年 4月	野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産株式会社 取締役（現職）	

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 （非常勤）	佐藤　光陽	前記「第1　投資法人の追加情報 / 2 役員の状況」をご参照ください。	－

（注）緒方敦は、平成19年7月23日に開催された本投資法人の第3回投資主総会において本投資法人の補欠執行役員に選任されました。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

本書の日付現在において、資産運用会社は本投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産の運用を行っています。資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、運用を受託する投資法人毎にその運用を行う本部を明確に分離しています。

A．委託業務

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
（ニ）運用資産に係る運営計画の策定業務
（ホ）その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

B．助言・指示等

（イ）　資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管業務受託者及び一般事務受託者に対する通知及び指図等を行うことができます。
（ロ）　資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、あるいは本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A．主な資産、負債の概況

	第5期 平成19年3月31日現在
総資産	1,548,952千円
総負債	416,481千円
純資産	1,132,471千円

B．損益の概況

	第5期 自 平成18年4月 1日 至 平成19年3月31日
営業収益	1,895,242千円
経常利益	1,083,660千円
当期純利益	629,054千円

③ 資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産オフィスファンド投資法人	野村不動産レジデンシャル投資法人
基本的性格	野村不動産オフィスファンド投資法人は、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、かかる基本方針に基づき、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、資産の運用を行います。	野村不動産レジデンシャル投資法人は、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その基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として居住用施設（注2）である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成15年8月7日	平成18年8月3日
純資産額総額	161,272百万円（注1） （平成19年10月31日現在）	42,209百万円（注1）（注3） （平成19年11月30日現在）
投資口1口当たりの純資産額	606,510円 （平成19年10月31日現在）	619,815円（注3） （平成19年11月30日現在）

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 居住用施設とは、賃貸住宅（社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含みます。）、短期滞在型マンション、サービス・アパートメント、寮及び高齢者住宅の各施設等をいいます。
(注3) 野村不動産レジデンシャル投資法人の平成20年1月21日付平成19年11月期決算短信に基づいて記載しています。

2【その他の関係法人の概況】

A．三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　　称　：　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資 本 金 の 額　：　324,279百万円（平成19年3月末日現在）
事 業 の 内 容　：　銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

① 投資主名簿等管理人としての業務（ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）

（イ）投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
（ロ）投資口の譲渡・移転等に係る名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消及び実質投資主の通知の受理に関する事務
（ハ）投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
（ニ）投資証券の発行に関する事務
（ホ）投資主の投資証券不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
（ヘ）投資主、実質投資主及び登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
（ト）前各号に掲げるものの他、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
（チ）投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
（リ）投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
（ヌ）投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
（ル）投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機構等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（ヲ）新投資口の発行、投資口の併合・分割その他に関連して本投資法人が臨時に指定する事務
（ワ）投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
（カ）投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する業務（前各号の事務に関連するものに限ります。）
（ヨ）前各号に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
（タ）前各号に掲げる事項に付随する事務

② 資産保管会社としての業務

（イ）資産の保管に係る業務

③ 経理等に係る一般事務受託者としての業務

（イ）機関の運営に関する事務
（ロ）計算に関する事務
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務
（ニ）納税に関する事務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ．株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行

（１） 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　　　称　：　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行

資 本 金 の 額　：　996,973百万円（平成19年3月末日現在）
事 業 の 内 容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）　関係業務の概要

①　本投資法人債の発行等に係る一般事務受託者としての業務

（イ）本投資法人債の投資法人債申込証の作成及びとりまとめに関する事務
（ロ）応募者登録請求に関する事務
（ハ）本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（ニ）代わり投資法人債券等を発行する場合の調製及び交付に関する事務
（ホ）投資法人債権者からの費用の徴収に関する事務
（ヘ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

②　本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務

③　本投資法人債の財務代理人としての業務

④　本投資法人債の投資法人債管理者としての業務

（3）　資本関係
平成19年10月末日現在、本投資法人の投資口を2,098口保有しています。
上記以外には該当ありません。

C．株式会社三井住友銀行

（1）　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　　　　称　：　株式会社三井住友銀行
資 本 金 の 額　：　664,986百万円（平成19年3月末日現在）
事 業 の 内 容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）　関係業務の概要

①　本投資法人債の発行等に係る一般事務受託者としての業務

（イ）本投資法人債の投資法人債申込証の作成及びとりまとめに関する事務
（ロ）応募者登録請求に関する事務
（ハ）本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（ニ）代わり投資法人債券等を発行する場合の調製及び交付に関する事務
（ホ）投資法人債権者からの費用の徴収に関する事務
（ヘ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

② 本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務

③ 本投資法人債の財務代理人としての業務

（3） 資本関係

平成19年10月末日現在、本投資法人の投資口を348口保有しています。
上記以外には該当ありません。

D．野村證券株式会社

（1） 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	：	野村證券株式会社
資本金の額	：	10,000百万円（平成19年3月末日現在）
事業の内容	：	金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（2） 関係業務の概要

本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務

（3） 資本関係

平成19年10月末日現在、本投資法人の投資口を3,293口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

E．みずほ証券株式会社

（1） 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	：	みずほ証券株式会社
資本金の額	：	195,146百万円（平成19年3月末日現在）
事業の内容	：	金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（2） 関係業務の概要

本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務

（3） 資本関係

平成19年10月末日現在、本投資法人の投資口を81口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

F．日興シティグループ証券株式会社

（1） 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	：	日興シティグループ証券株式会社
資本金の額	：	96,307百万円（平成19年3月末日現在）
事業の内容	：	金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（２）　関係業務の概要

本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務

（３）　資本関係

平成19年10月末日現在、本投資法人の投資口を236口保有しています。

上記以外には該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の第7期計算期間（平成18年11月1日から平成19年4月30日まで）及び第8期計算期間（平成19年5月1日から平成19年10月31日まで）の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」に基づいて作成しております。

なお、第7期計算期間（平成18年11月1日から平成19年4月30日まで）は、改正前の財務諸表等規則及び投資法人の計算に関する規則に基づき、第8期計算期間（平成19年5月1日から平成19年10月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則及び投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しております。

２．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第7期計算期間（平成18年11月1日から平成19年4月30日まで）の財務諸表について、また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第8期計算期間（平成19年5月1日から平成19年10月31日まで）の財務諸表について、それぞれ、新日本監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

１【財務諸表】

（１）【貸借対照表】

区　分	第7期 平成19年4月30日現在 金額（千円）		構成比 (%)	第8期 平成19年10月31日現在 金額（千円）		構成比 (%)
（資産の部）						
Ⅰ．流動資産						
現金及び預金		12,046,410			13,970,157	
信託現金及び信託預金		20,004,404			20,046,345	
営業未収入金		168,410			210,233	
前払費用		74,109			36,372	
未収還付法人税等		2,199			5,340	
未収消費税等 ※3		324,180			33,935	
デリバティブ資産		33,744			11,813	
その他の流動資産		163,327			155,536	
流動資産合計		32,816,788	10.4		34,469,735	10.6
Ⅱ．固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	4,208,542			6,847,170		
減価償却累計額	106,974	4,101,568		184,065	6,663,104	
構築物	1,331			2,778		
減価償却累計額	748	582		1,156	1,621	
機械及び装置	106,497			133,529		
減価償却累計額	7,506	98,991		13,314	120,214	
土地		11,007,994			14,817,806	
信託建物	86,397,631			88,275,260		
減価償却累計額	7,782,178	78,615,452		9,126,405	79,148,855	
信託構築物	175,441			201,766		
減価償却累計額	93,713	81,727		103,235	98,530	
信託機械及び装置	691,097			763,255		
減価償却累計額	207,872	483,224		250,901	512,353	
信託工具器具備品	87,920			110,794		
減価償却累計額	18,155	69,765		25,757	85,036	
信託土地		187,653,215			190,369,063	
その他有形固定資産		17,697			37,233	
有形固定資産合計		282,130,219	89.5		291,853,819	89.3
2. 無形固定資産						
信託その他の無形固定資産		1,929			1,827	
無形固定資産合計		1,929	0.0		1,827	0.0
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		12,175			11,393	
差入敷金保証金		211,230			211,250	
繰延税金資産		21,289			－	
投資その他の資産合計		244,695	0.1		222,643	0.1
固定資産合計		282,376,844	89.5		292,078,291	89.4
Ⅲ．繰延資産						
投資法人債発行費		208,925			163,859	
繰延資産合計		208,925	0.1		163,859	0.1
資産合計		315,402,557	100.0		326,711,886	100.0

区　分	第7期 平成19年4月30日現在			第8期 平成19年10月31日現在		
	金額（千円）		構成比(%)	金額（千円）		構成比(%)
（負債の部）						
Ⅰ．流動負債						
営業未払金		644,503			807,777	
短期借入金 ※1		1,500,000			13,500,000	
1年以内返済予定長期借入金		21,000,000			23,000,000	
未払金		1,092,141			1,474,215	
未払費用		494,038			523,706	
繰延税金負債		13,292			4,653	
前受金		1,880,883			1,950,417	
預り金		143,920			208,941	
流動負債合計		26,768,779	8.5		41,469,712	12.7
Ⅱ．固定負債						
投資法人債		44,500,000			44,500,000	
長期借入金		63,000,000			59,000,000	
預り敷金保証金		662,645			948,401	
信託預り敷金保証金		19,195,895			19,520,796	
デリバティブ債務		54,048			—	
固定負債合計		127,412,588	40.4		123,969,197	37.9
負債合計		154,181,368	48.9		165,438,909	50.6
（純資産の部）※2						
Ⅰ．投資主資本						
1．出資総額						
出資総額		156,767,193			156,767,193	
2．剰余金						
当期未処分利益		4,466,301			4,498,622	
投資主資本合計		161,233,495	51.1		161,265,816	49.4
Ⅱ．評価・換算差額等						
1．繰延ヘッジ損益		△12,305			7,160	
評価・換算差額等合計		△12,305	△0.0		7,160	0.0
純資産合計		161,221,189	51.1		161,272,976	49.4
負債・純資産合計		315,402,557	100.0		326,711,886	100.0

（２）【損益計算書】

区　分	第7期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日			第8期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日		
	金額（千円）		百分比 (%)	金額（千円）		百分比 (%)
1.営業収益						
賃貸事業収入 ※1	9,981,093			10,694,614		
その他賃貸事業収入 ※1	1,109,894			1,264,351		
不動産等売却益 ※2	―	11,090,987	100.0	9,812	11,968,778	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用 ※1	4,805,696			5,190,753		
資産運用報酬	976,483			874,405		
資産保管及び一般事務委託報酬	81,867			85,248		
役員報酬	10,000			10,800		
その他営業費用	79,258	5,953,306	53.7	81,948	6,243,155	52.2
営業利益		5,137,681	46.3		5,725,622	47.8
3.営業外収益						
受取利息	14,027			29,750		
違約金	76,381			8,372		
受入原状回復費	17,017			12,157		
区分地上権設定補償金	295,747			―		
工作物移転等補償金	―			10,893		
その他営業外収益	1,020	404,195	3.6	7,923	69,098	0.6
4.営業外費用						
支払利息	563,127			668,555		
投資法人債利息	306,543			432,532		
投資法人債発行費償却	40,641			45,065		
融資関連費用	87,973			93,612		
その他営業外費用	76,768	1,075,054	9.7	68,153	1,307,920	10.9
経常利益		4,466,823	40.3		4,486,801	37.5
税引前当期純利益		4,466,823	40.3		4,486,801	37.5
法人税、住民税及び事業税	605			605		
法人税等調整額	22	627	0.0	―	605	0.0
当期純利益		4,466,195	40.3		4,486,196	37.5
前期繰越利益		106			12,426	
当期未処分利益		4,466,301			4,498,622	

（３）【投資主資本等変動計算書】

第7期（自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	156,767,193	4,229,293	160,996,487	7,710	161,004,197
当期変動額					
剰余金の分配	－	△4,229,187	△4,229,187	－	△4,229,187
当期純利益	－	4,466,195	4,466,195	－	4,466,195
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	△20,016	△20,016
当期変動額合計	－	237,008	237,008	△20,016	216,991
当期末残高	156,767,193	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189

第8期（自 平成19年5月1日　至 平成19年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	156,767,193	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189
当期変動額					
剰余金の分配	－	△4,453,875	△4,453,875	－	△4,453,875
当期純利益	－	4,486,196	4,486,196	－	4,486,196
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	19,466	19,466
当期変動額合計	－	32,321	32,321	19,466	51,787
当期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区　分	第7期 自 平成 18年 11月　1日 至 平成 19年　4月 30日	第8期 自 平成 19年　5月　1日 至 平成 19年 10月 31日
Ⅰ．当期未処分利益	4,466,301,752円	4,498,622,966円
Ⅱ．分配金の額	4,453,875,250円	4,498,546,954円
（投資口1口当たり分配金の額）	（16,750円）	（16,918円）
Ⅲ．次期繰越利益	12,426,502円	76,012円

分配金の額の算出方法	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所得の金額の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、当期未処分利益の概ね全額である4,453,875,250円を利益分配金として分配することとしました。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。	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所得の金額の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、当期未処分利益の概ね全額である4,498,546,954円を利益分配金として分配することとしました。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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

区　分	第7期 自 平成 18年 11月　1日 至 平成 19年　4月 30日 金　　額（千円）	第8期 自 平成 19年　5月　1日 至 平成 19年 10月 31日 金　　額（千円）
Ⅰ．営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,466,823	4,486,801
減価償却費	1,478,442	1,518,317
長期前払費用償却額	1,227	1,255
投資法人債発行費償却額	40,641	45,065
受取利息	△14,027	△29,750
支払利息	869,671	1,101,088
区分地上権設定補償金	△295,747	－
工作物移転等補償金	－	△10,893
固定資産除却損	－	1,606
営業未収入金の増加・減少額	5,505	△41,823
未収消費税等の増加・減少額	△319,807	290,245
営業未払金の増加・減少額	91,104	163,273
未払金の増加・減少額	229,100	△101,744
前受金の増加・減少額	121,741	69,533
預り金の増加・減少額	37,697	65,021
信託有形固定資産の売却による減少額	－	13,905
その他	△52,063	43,522
小　　計	6,660,309	7,615,425
利息の受取額	14,027	29,750
利息の支払額	△832,617	△1,069,888
法人税等の支払額	△3,279	△3,745
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,838,440	6,571,541
Ⅱ．投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△22,675	△6,473,952
信託有形固定資産の取得による支出	△24,070,591	△4,299,768
預り敷金保証金の収入	2,317	285,756
信託預り敷金保証金の支出	△854,929	△482,237
信託預り敷金保証金の収入	3,345,506	807,138
差入敷金・保証金の支出	－	△20
区分地上権設定補償金の受取額	295,747	－
工作物移転等補償金の受取額	－	10,893
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,304,624	△10,152,190
Ⅲ．財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	1,500,000	13,500,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△1,500,000
長期借入金の借入による収入	25,500,000	―
長期借入金の返済による支出	△15,500,000	△2,000,000
投資法人債の発行による収入	14,500,000	―
投資法人債発行費の支出	△124,542	―
分配金の支払額	△4,227,732	△4,453,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,647,724	5,546,337
Ⅳ．現金及び現金同等物の増加・減少額	4,181,540	1,965,688
Ⅴ．現金及び現金同等物の期首残高	27,869,274	32,050,815
Ⅵ．現金及び現金同等物の期末残高 ※1	32,050,815	34,016,503

（6）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 （信託財産を含む） 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 3～69年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 3～15年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	① 有形固定資産 （信託財産を含む） 同 左 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 同 左
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。なお、第6期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しています。	投資法人債発行費 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,257千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,593千円です。
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。 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。	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 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

	第7期 自 平成 18年 11月　1日 至 平成 19年　4月 30日	第8期 自 平成 19年　5月　1日 至 平成 19年 10月 31日
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。	同　左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託その他の無形固定資産 (4)信託預り敷金保証金 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。	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 同　左 ②　消費税等の処理方法 同　左

〔会計方針の変更に関する注記〕

	第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
1. 会計方針の変更	繰延資産の処理方法 当期より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号） が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は18,714千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しています。なお、第6期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しています。	ヘッジ会計の方法 当期より、投資信託及び投資法人に関する法律の改正及び本投資法人規約の一部変更に伴い、金利スワップ取引に係るヘッジ会計の方法について、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を適用しています。これにより、従来の方法に比べ、「純資産の部」の金額が96,848千円増加しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

第7期 平成19年4月30日現在	第8期 平成19年10月31日現在
※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。 コミットメントライン契約の総額　40,000,000千円 借入実行残高　1,500,000千円 差引額　38,500,000千円	※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。 コミットメントライン契約の総額　40,000,000千円 借入実行残高　10,000,000千円 差引額　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 50,000千円	※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 50,000千円
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成19年2月1日から平成19年4月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。	※3. 消費税課税期間の特例 同　左 平成19年8月1日から平成19年10月31日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。

〔損益計算書に関する注記〕

<table>
<tr><th colspan="3">第7期
自 平成 18年 11月 1日
至 平成 19年 4月 30日</th><th colspan="3">第8期
自 平成 19年 5月 1日
至 平成 19年 10月 31日</th></tr>
<tr><td colspan="3">※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　(単位：千円)</td><td colspan="3">※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　(単位：千円)</td></tr>
<tr><td colspan="3">A. 不動産賃貸事業収益</td><td colspan="3">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr>
<tr><td colspan="3">賃貸事業収入</td><td colspan="3">賃貸事業収入</td></tr>
<tr><td>賃料収入</td><td>8,038,230</td><td></td><td>賃料収入</td><td>8,688,417</td><td></td></tr>
<tr><td>共益費収入</td><td>1,942,862</td><td>9,981,093</td><td>共益費収入</td><td>2,006,196</td><td>10,694,614</td></tr>
<tr><td colspan="3">その他賃貸事業収入</td><td colspan="3">その他賃貸事業収入</td></tr>
<tr><td>月極駐車場収入</td><td>238,824</td><td></td><td>月極駐車場収入</td><td>239,566</td><td></td></tr>
<tr><td>付帯収益</td><td>798,947</td><td></td><td>付帯収益</td><td>953,671</td><td></td></tr>
<tr><td>その他賃料収入</td><td>70,899</td><td></td><td>その他賃料収入</td><td>69,301</td><td></td></tr>
<tr><td>その他雑収入</td><td>1,222</td><td>1,109,894</td><td>その他雑収入</td><td>1,811</td><td>1,264,351</td></tr>
<tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td>11,090,987</td><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td>11,958,965</td></tr>
<tr><td colspan="3">B. 不動産賃貸事業費用</td><td colspan="3">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr>
<tr><td colspan="3">賃貸事業費用</td><td colspan="3">賃貸事業費用</td></tr>
<tr><td>外注委託費</td><td>854,088</td><td></td><td>外注委託費</td><td>890,482</td><td></td></tr>
<tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td>281,621</td><td></td><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td>306,559</td><td></td></tr>
<tr><td>公租公課</td><td>857,744</td><td></td><td>公租公課</td><td>939,418</td><td></td></tr>
<tr><td>水道光熱費</td><td>784,754</td><td></td><td>水道光熱費</td><td>937,406</td><td></td></tr>
<tr><td>保険料</td><td>22,713</td><td></td><td>保険料</td><td>23,271</td><td></td></tr>
<tr><td>修繕費</td><td>350,087</td><td></td><td>修繕費</td><td>362,145</td><td></td></tr>
<tr><td>減価償却費</td><td>1,478,414</td><td></td><td>減価償却費</td><td>1,518,288</td><td></td></tr>
<tr><td>その他費用</td><td>176,271</td><td>4,805,696</td><td>その他費用</td><td>213,180</td><td>5,190,753</td></tr>
<tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td>4,805,696</td><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td>5,190,753</td></tr>
<tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A−B)</td><td></td><td>6,285,290</td><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A−B)</td><td></td><td>6,768,211</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="3">※2. 不動産等売却損益の内訳　(単位：千円)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>不動産等売却収入</td><td>25,397</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>不動産等売却原価</td><td>13,905</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>その他売却費用</td><td>1,679</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>不動産等売却益</td><td></td><td>9,812</td></tr>
</table>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

<table>
<tr><th colspan="2">第7期
自 平成 18年 11月 1日
至 平成 19年 4月 30日</th><th colspan="2">第8期
自 平成 19年 5月 1日
至 平成 19年 10月 31日</th></tr>
<tr><td colspan="2">※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数</td><td colspan="2">※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数</td></tr>
<tr><td>発行可能投資口の総口数</td><td>2,000,000口</td><td>発行可能投資口の総口数</td><td>2,000,000口</td></tr>
<tr><td>発行済投資口の総口数</td><td>265,903口</td><td>発行済投資口の総口数</td><td>265,903口</td></tr>
</table>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年4月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 12,046,410 信託現金及び信託預金 20,004,404 現金及び現金同等物 32,050,815	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年10月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 13,970,157 信託現金及び信託預金 20,046,345 現金及び現金同等物 34,016,503

〔リース取引に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 （単位：千円） 1年以内 4,424,656 1年超 35,323,901 39,748,558	オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 （単位：千円） 1年以内 4,429,671 1年超 33,407,917 37,837,589

〔有価証券に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	同 左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
（1）取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。	（1）取引の内容 同　左
（2）取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、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）取引に対する取組方針 同　左
（3）取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。	（3）取引の利用目的 同　左
①　ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。	①　ヘッジ会計の方法 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	②　ヘッジ手段とヘッジ対象 同　左
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。	③　ヘッジ方針 同　左
④　ヘッジ有効性評価の方法 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。	④　ヘッジ有効性評価の方法 同　左
（4）取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。	（4）取引に係るリスクの内容 同　左
（5）取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。	（5）取引に係るリスク管理体制 同　左

〔退職給付に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同　左

〔税効果会計に関する注記〕

第7期 平成19年4月30日現在	第8期 平成 19 年 10 月 31 日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 繰延ヘッジ損益 30,654 繰延税金負債との相殺 △9,365 （繰延税金資産の純額） 21,289 （繰延税金負債） 繰延ヘッジ損益 22,657 繰延税金資産との相殺 △9,365 （繰延税金負債の純額） 13,292	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金負債） 繰延ヘッジ損益 4,653 （繰延税金負債の純額） 4,653
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.39 （調整） 支払配当の損金算入額 △38.95 収用等の所得の特別控除 △0.44 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.39 （調整） 支払配当の損金算入額 △39.39 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

〔持分法損益等に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同　左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
（1）親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 （2）役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 （3）子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 （4）兄弟会社等 該当事項はありません。	（1）親会社及び法人主要株主等 同　左 （2）役員及び個人主要株主等 同　左 （3）子会社等 同　左 （4）兄弟会社等 同　左

〔１口当たり情報に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
1口当たり純資産額　606,315円 1口当たり当期純利益　16,796円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　606,510円 1口当たり当期純利益　16,871円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日		第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日	
当期純利益（千円）	4,466,195	当期純利益（千円）	4,486,196
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,466,195	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,486,196
期中平均投資口数（口）	265,903	期中平均投資口数（口）	265,903

〔重要な後発事象に関する注記〕

第7期 自 平成 18年 11月 1日 至 平成 19年 4月 30日	第8期 自 平成 19年 5月 1日 至 平成 19年 10月 31日
該当事項はありません。	同　左

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年10月末日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）（注1）	うち1年超（注1）	時価（千円）（注2）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	51,500,000	35,500,000	△147,976
合　計		51,500,000	35,500,000	△147,976

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額 又は償却累計額（千円）	減価償却累計額 当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	－
有形固定資産	建物	4,208,542	2,638,627	－	6,847,170	184,065	77,091	6,663,104	(注)
	構築物	1,331	1,447	－	2,778	1,156	407	1,621	(注)
	機械及び装置	106,497	27,031	－	133,529	13,314	5,808	120,214	(注)
	土地	11,007,994	3,809,812	－	14,817,806	－	－	14,817,806	(注)
	信託建物	86,397,631	1,909,764	32,134	88,275,260	9,126,405	1,374,753	79,148,855	(注)
	信託構築物	175,441	26,325	－	201,766	103,235	9,522	98,530	(注)
	信託機械及び装置	691,097	72,158	－	763,255	250,901	43,028	512,353	－
	信託工具器具備品	87,920	22,873	－	110,794	25,757	7,602	85,036	－
	信託土地	187,653,215	2,729,753	13,905	190,369,063	－	－	190,369,063	(注)
	その他有形固定資産	17,862	27,000	7,464	37,398	165	－	37,233	－
	小計	290,347,534	11,264,792	53,504	301,558,821	9,705,001	1,518,215	291,853,819	－
無形固定資産	信託その他の無形固定資産	2,463	－	－	2,463	636	101	1,827	－
	小計	2,463	－	－	2,463	636	101	1,827	－
合計		290,349,997	11,264,792	53,504	301,561,285	9,705,638	1,518,317	291,855,647	－

(注)建物、構築物、機械及び装置、土地、信託建物、信託構築物及び信託土地の増加は、主に当期において八丁堀ＮＦビル、横浜大通り公園ビル及び北三条ビルディングを追加取得したことによるものです。また、信託建物の減少は除却によるもの、信託土地の減少はＮＯＦテクノポートカマタセンタービルの土地の一部の譲渡によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

銘　柄	発　行 年月日	前期末 残　高 （千円）	当　期 増加額 （千円）	当　期 減少額 （千円）	当期末 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	－	－	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	－	－	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	－	－	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	－	－	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	－	－	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	－	－	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	－	－	4,500,000	2.90%	平成40年 3月17日	(注2)	無担保
合計		44,500,000	－	－	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）　貸借対照表日以後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

⑥　借入金明細表

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	675,000	－	675,000	－	1.10727	平成19年8月27日	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	375,000	－	375,000	－				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	150,000	－	150,000	－				
	住友信託銀行株式会社	150,000	－	150,000	－				
	株式会社みずほコーポレート銀行	150,000	－	150,000	－				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	1,440,000	－	1,440,000	1.22083	平成19年12月27日		
	株式会社三井住友銀行	－	800,000	－	800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	320,000	－	320,000				
	住友信託銀行株式会社	－	320,000	－	320,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	－	320,000	－	320,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	3,500,000	－	3,500,000	1.13833	平成19年12月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	3,060,000	－	3,060,000	1.24667	平成19年12月27日		
	株式会社三井住友銀行	－	1,700,000	－	1,700,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	680,000	－	680,000				
	住友信託銀行株式会社	－	680,000	－	680,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	－	680,000	－	680,000				
小計		1,500,000	13,500,000	1,500,000	13,500,000				
長期借入金（1年以内返済）	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	1.24636	平成19年8月28日	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.00625	平成19年12月8日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社広島銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社京葉銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.22500	平成20年2月26日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000	－	－	2,500,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	－	－	500,000				
	第一生命保険相互会社	3,000,000	－	－	3,000,000	1.05250	平成20年2月26日		
	株式会社山梨中央銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.29000	平成20年8月26日		
	株式会社中国銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
小計		21,000,000	4,000,000	2,000,000	23,000,000				
短期借入金合計		22,500,000	17,500,000	3,500,000	36,500,000				

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(%)(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.08818	平成20年8月26日	(注2)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	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	-	-	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	農林中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000				
	三井生命保険株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.51625	平成20年12月8日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.19000	平成21年2月26日		
	株式会社八十二銀行	500,000	-	-	500,000				
	農林中央金庫	3,000,000	-	-	3,000,000	1.77500	平成22年2月26日		
	三井生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.50625	平成22年2月26日		
	株式会社千葉銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.48375	平成22年2月26日		
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000				
	東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	日本生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.65500	平成22年8月26日		
	株式会社損害保険ジャパン	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.68000	平成23年2月26日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000				
	野村信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000				

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(%)(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.63825	平成23年8月26日	(注2)	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.89764	平成24年2月26日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.43750	平成24年8月26日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	全国共済農業協同組合連合会	1,000,000	-	-	1,000,000				
	日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	全国共済農業協同組合連合会	1,000,000	-	-	1,000,000	1.53625	平成24年8月26日		
	日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.75250	平成25年2月26日		
	第一生命保険相互会社	2,000,000	-	-	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	-	-	1,000,000	1.98000	平成26年3月19日		
	大同生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	住友生命保険相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000				
小計		63,000,000	-	4,000,000	59,000,000				
合計		85,500,000	17,500,000	7,500,000	95,500,000				

(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）を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。
(注3) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の貸借対照表日以後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	15,000,000	8,500,000	11,500,000	17,000,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成19年10月31日現在）

Ⅰ．資産総額	326,711,886千円
Ⅱ．負債総額	165,438,909千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	161,272,976千円
Ⅳ．発行済数量	265,903口
Ⅴ．1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	606,510円

第６【販売及び買戻しの実績】

第8期の直近6計算期間における本投資法人の投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数	買戻し口数	発行済投資口総数
第4期	平成17年 5月 1日	44,000口	0口	228,650口
	平成17年 5月24日	1,320口	0口	229,970口
第6期	平成18年 5月25日	34,800口	0口	264,770口
	平成18年 6月23日	1,133口	0口	265,903口

（注）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

(1) 有価証券報告書	計算期間年度 （第7期）	自 平成18年 11月 1日 至 平成19年 4月30日	平成19年7月30日 関東財務局長に提出。
(2) 訂正発行登録書		－	平成19年7月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録書		－	平成19年11月6日 関東財務局長に提出。
(4) 訂正発行登録書		－	平成19年11月8日 関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成１９年７月１３日

野村不動産オフィスファンド投資法人
　役　員　会　御　中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士　英　　公一　印
指定社員 業務執行社員	公認会計士　原田　昌平　印

当監査法人は、証券取引法第１９３条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産オフィスファンド投資法人の平成１８年１１月１日から平成１９年４月３０日までの第７期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成１９年４月３０日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第７期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）　上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成２０年１月１６日

野村不動産オフィスファンド投資法人
　役　員　会　御　中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士　英　　公一　印
指定社員 業務執行社員	公認会計士　牧野　明弘　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産オフィスファンド投資法人の平成１９年5月１日から平成１９年１０月３１日までの第８期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成１９年１０月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第８期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）　上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。