

【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25年7月30日
【計算期間】	第19期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30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 丸子 祐一
【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】	野村不動産投資顧問株式会社 NOF投資責任者 入江 忠徳
【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】

主要な経営指標等の推移

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月
営業収益	百万円	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364
うち不動産賃貸事業収益	百万円	13,925	14,281	14,203	13,686	13,364
営業費用	百万円	6,993	8,331	7,065	6,938	7,141
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,790	5,917	5,761	5,667	5,883
営業利益	百万円	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223
経常利益	百万円	5,256	5,393	5,339	5,035	4,480
当期純利益	百万円	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
総資産額	百万円	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703
(対前期比)	%	(+13.6)	(+1.9)	(0.3)	(+0.4)	(0.6)
有利子負債額	百万円	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230
純資産額	百万円	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934
(対前期比)	%	(+18.3)	(+0.1)	(0.0)	(0.2)	(0.3)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486
1口当たり当期純利益（注1）	円	17,563	17,672	17,496	16,500	14,680
分配総額	百万円	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
1口当たり分配金	円	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681
うち1口当たり利益分配金	円	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681
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）	%	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1
年換算値（注3）	%	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2
自己資本利益率（注4）	%	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4
年換算値（注3）	%	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7
期末自己資本比率（注5）	%	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6
(対前期増減)	%	(+1.9)	(0.9)	(+0.1)	(0.3)	(+0.2)
期末有利子負債比率（注6）	%	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向（注7）	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	46	50	50	51	51
期末総賃貸可能面積	m ²	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56
期末テナント数（注8）	件	676	661	666	686	704
期末稼働率（注9）	%	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5
当期減価償却費	百万円	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876
当期資本的支出	百万円	1,552	1,376	779	692	597
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）	百万円	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357
FFO（Funds from Operation）（注11）	百万円	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363
1口当たりFFO（注12）	円	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855

期別		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
営業収益	百万円	13,117	13,637	12,441	12,701	12,673
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,846	12,520	12,441	12,701	12,434
営業費用	百万円	6,973	7,417	6,912	7,218	7,128
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,741	6,110	5,726	6,040	5,967
営業利益	百万円	6,144	6,219	5,529	5,482	5,544
経常利益	百万円	4,503	4,628	3,903	3,913	4,027
当期純利益	百万円	4,428	4,627	3,902	3,912	4,026
総資産額	百万円	404,069	400,390	397,667	397,375	393,914
(対前期比)	%	(0.9)	(0.9)	(0.7)	(0.1)	(0.9)
有利子負債額	百万円	187,900	184,650	183,400	182,650	179,200
純資産額	百万円	189,883	190,082	189,458	189,468	189,581
(対前期比)	%	(0.0)	(+0.1)	(0.3)	(+0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	622,318	622,970	620,923	620,957	621,329
1口当たり当期純利益（注1）	円	14,512	15,164	12,789	12,824	13,195
分配総額	百万円	4,427	4,527	3,902	3,912	3,787
1口当たり分配金	円	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412
うち1口当たり利益分配金	円	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412
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	1.2	1.0	1.0	1.0
年換算値（注3）	%	2.2	2.3	2.0	2.0	2.1
自己資本利益率（注4）	%	2.3	2.4	2.1	2.1	2.1
年換算値（注3）	%	4.7	4.8	4.1	4.1	4.3
期末自己資本比率（注5）	%	47.0	47.5	47.6	47.7	48.1
(対前期増減)	%	(+0.4)	(+0.5)	(+0.1)	(+0.1)	(+0.4)
期末有利子負債比率（注6）	%	46.5	46.1	46.1	46.0	45.5
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
配当性向（注7）	%	99.9	97.8	100.0	99.9	94.0
期末投資物件数	件	51	48	51	51	50
期末総賃貸可能面積	m ²	415,936.86	399,625.36	406,640.49	406,636.34	399,843.40
期末テナント数（注8）	件	746	753	784	793	771
期末稼働率（注9）	%	93.8	96.4	97.1	97.0	95.9
当期減価償却費	百万円	1,861	1,732	1,717	1,669	1,654
当期資本的支出	百万円	750	1,088	1,022	827	1,054
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）	百万円	8,965	8,142	8,432	8,331	8,121
FFO（Funds from Operation）（注11）	百万円	6,029	5,362	5,632	5,592	5,451
1口当たりFFO（注12）	円	19,761	17,573	18,460	18,329	17,867

（注1） 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

（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10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10期運用日数184日、第11期運用日数181日、第12期運用日数184日、第13期運用日数181日、第14期運用日数184日、第15期運用日数181日、第16期運用日数184日、第17期運用日数182日、第18期運用日数184日及び第19期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

（注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10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、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。）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、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八

丁堀及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。

- (注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各期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、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。また、「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各期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。本書において、以下同じです。
- (注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。）

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（以下「東京証券取引所」といいます。）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、その所有者を「投資主」といいます。
- 「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「本投資証券」とは、本投資法人の本投資口を表示する投資証券をいいます。
- 「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。
- 本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。
- 「不動産等」とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 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

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

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

(イ) オフィス賃貸市場

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

賃料水準については、企業のコスト削減ニーズを受け下落傾向が長期に渡り継続していましたが、募集賃料の下落傾向や既存テナントからの賃料減額圧力は緩やかになりつつあり、マーケット

全体での賃料水準の反転が期待できるものと考えています。

（ロ）不動産売買市場

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

B．運用状況

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

第19期末（平成25年4月末日）現在における本投資法人の運用資産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は、50物件（賃貸可能面積399,843.40㎡）、組み入れ資産規模では3,721億円（取得価格合計）でした。

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

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

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

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

C. 資金調達の状況

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

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

D. 当面の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

（イ）中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

（ロ）新規物件への投資による資産規模の拡大

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

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

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

（八）安定的な財務基盤の維持・向上

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

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

E．決算後に生じた重要な事実

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

新投資口の発行

本投資法人は、平成25年6月14日及び同年6月25日開催の役員会において、新投資口の発行を決議しました。平成25年7月2日に公募による62,730口の新投資口発行（一般募集）の払込み及び平成25年7月29日に第三者割当による4,700口の新投資口発行の払込みが完了し、合計25,975,047,450円の資金を調達しました。

（ ）公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	： 62,730口
発行価格の総額	： 24,984,543,510円（1口当たり398,287円）
発行価額の総額	： 24,164,536,950円（1口当たり385,215円）
払込期日	： 平成25年7月2日
配当起算日	： 平成25年5月1日

（ ）第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	： 4,700口
発行価額の総額	： 1,810,510,500円（1口当たり385,215円）
払込期日	： 平成25年7月29日
配当起算日	： 平成25年5月1日
割当先	： 野村證券株式会社

（ ）資金使途

一般募集及び第三者割当による調達資金については、平成25年7月5日に取得した大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得資金（取得諸経費を含みます。）に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当し又は充当する予定です。

（参考情報）

本投資法人は、第19期末（平成25年4月30日）後、平成25年7月5日付で大手町建物五反田ビル、P M O日本橋大伝馬町及びN F 本郷ビルを取得しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

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

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	N F 本郷ビル
所在地（注）	（地 番）東京都文京区本郷三丁目503番1 （住居表示）東京都文京区本郷三丁目14番7号
構造（注）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注）	941.18㎡
延床面積（注）	6,123.96㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注）	平成元年8月4日
取得価格	4,700百万円
契約締結日	平成25年6月14日（信託受益権売買契約締結）
取得日	平成25年7月5日（信託受益権の引渡し）
売主	合同会社メトロ本郷
取得資金	平成25年6月14日開催の役員会において決議し た一般募集による新投資口発行の手取金

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

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

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

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。以下同じです。）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、野村不動産投資顧問株式会社）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。

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 / 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 / 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（注）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。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 / 投資対象資産 / A. / (ロ)」に定める資産をいいます。

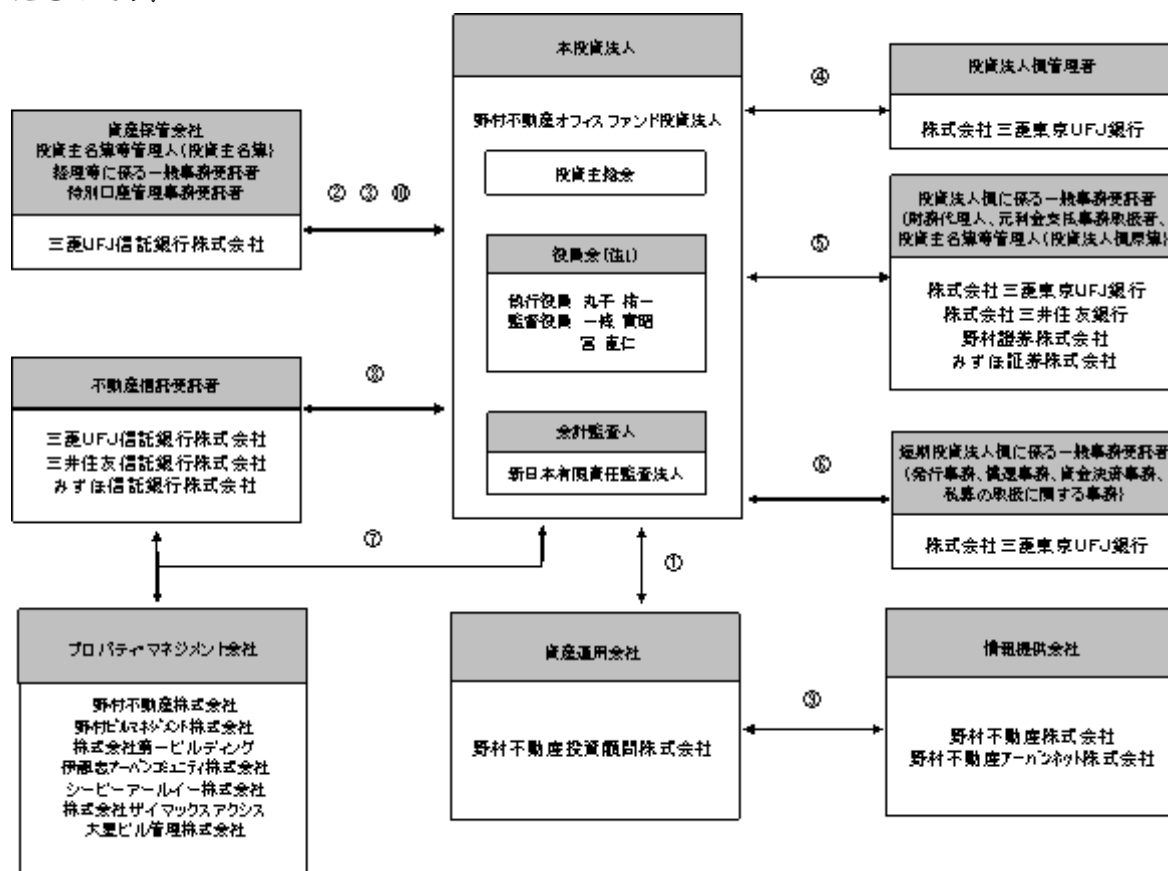
（イ）野村不動産グループから得られる不動産売却情報

（ ）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 / 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。

(3) 【投資法人の仕組み】

本書の日付現在の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。



契約の種類
資産運用委託契約 投資口事務代行委託契約 資産保管業務委託契約 / 経理等に係る一般事務委託契約 投資法人債管理委託契約（第1回償及び第2回償関連）（注2） 元利金支払事務委託契約（第1回償、第2回償及び第4回償関連） / 登録事務委託契約（第1回償、第2回償及び第4回償関連） / 投資法人債事務委託契約（第1回償及び第2回償関連） / 財務代理契約（第4回償、第6回償、第7回償、第8回償及び第9回償関連） 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約 / 私募の取扱契約 プロパティ・マネジメント委託契約（注3） 不動産管理处分信託契約 情報提供協定書（注4） 特別口座の管理に関する契約

（注1）平成25年7月26日開催の本投資法人第6回投資主総会において、伊藤 慶幸が執行役員に選任され、また、一條 実昭及び宮 直仁が監督役員に再任されています。任期はいずれも平成25年8月8日から2年間となります。また、同投資主総会において、吉村貞彦が補欠監督役員に選任されています。なお、執行役員丸子祐一は、平成25年8月7日をもって任期満了により退任する予定です。

（注2）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回償」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回償」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回償」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回償」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回償」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第8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8回償」といい、野村不動産オフィスファンド投資法人第9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9回償」といい、これらを併せて「本投資法人債」といいます。

（注3）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4）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。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中 ）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 ）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、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、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書面に関する事務、投資主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 ）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 ）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。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置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	情報提供会社	情報提供協定書（上図中 ）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 / 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。

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 シービーアールイー株式会社 株式会社ザイマックスアクシス 大星ビル管理株式会社	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）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。

< 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 ）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 ）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、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）による改正前の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、元金支払事務委託契約（上図中 ）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、元金支払事務委託契約及び登録事務委託契約（上図中 ）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、元金支払事務委託契約（上図中 ）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6回債に関して、財務代理契約（上図中 ）に従い、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 ）に従い、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8回債 第9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8回債及び第9回債に関して、財務代理契約（上図中 ）に従い、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。

< 短期投資法人債に関する一般事務受託者 >

社名	運営上の役割	業務内容
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	短期投資法人債に係る 一般事務受託者	短期投資法人債に関して、発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約（上図中 ）に従い、短期投資法人債の発行に関する事務、償還事務、資金決済事務等を行います。また、私募の取扱契約（上図中 ）に従い、短期投資法人債の発行について私募の取扱に関する事務を行います。

< 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（29棟）	新宿野村ビル、野村不動産天王洲ビル、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、野村不動産渋谷道玄坂ビル、NOF溜池ビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、八丁堀NFビル、PMO八丁堀、NOF南新宿ビル、PMO日本橋大伝馬町、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、NOF吉祥寺本町ビル、ファール立川センタースクエア、NOF横浜西口ビル、NOF新横浜ビル、野村不動産札幌ビル、オムロン京都センタービル、野村不動産大阪ビル、野村不動産西梅田ビル、野村不動産四ツ橋ビル
野村ビルマネジメント株式会社（8棟）	NOF新宿南口ビル、NOF高輪ビル、セントラル新富町ビル、東信目黒ビル、NOF川崎東口ビル、NOF宇都宮ビル、NOF名古屋柳橋ビル、野村不動産広島ビル
株式会社ザイマックスアクシス（7棟）	大手町建物五反田ビル、NF本郷ビル、東宝江戸川橋ビル、横浜大通り公園ビル、SORA新大阪21、NOF博多駅前ビル、NOF天神南ビル
株式会社第一ビルディング（3棟）	クリスタルパークビル、札幌ノースプラザ、NOF仙台青葉通りビル
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（3棟）	NOF日本橋本町ビル、岩本町東洋ビル、NOF神田岩本町ビル
シーピーアールイー株式会社（2棟）	NOF芝ビル、NOF名古屋伏見ビル
大星ビル管理株式会社（1棟）	JCB札幌東ビル

（注）平成25年7月5日付で取得した大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルを含みます。

（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2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有限責任監査法人です。

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定め予め公告す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）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職務執行については、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、執行役員の職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） 役員会はすべての執行役員及び監督役員で構成され、一定の職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（投信法第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、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（規約第19条第2項）。また、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで役員会を開催することができます（規約第19条第3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、新日本有限責任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．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも3ヶ月に1回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を受託している一般事務受託者が出席する他、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うという内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、弁護士1名、公認会計士1名の計2名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督

を行っています。

E．内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告しており、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し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ときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

F．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、資産の運用に係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。

G．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。

H．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。

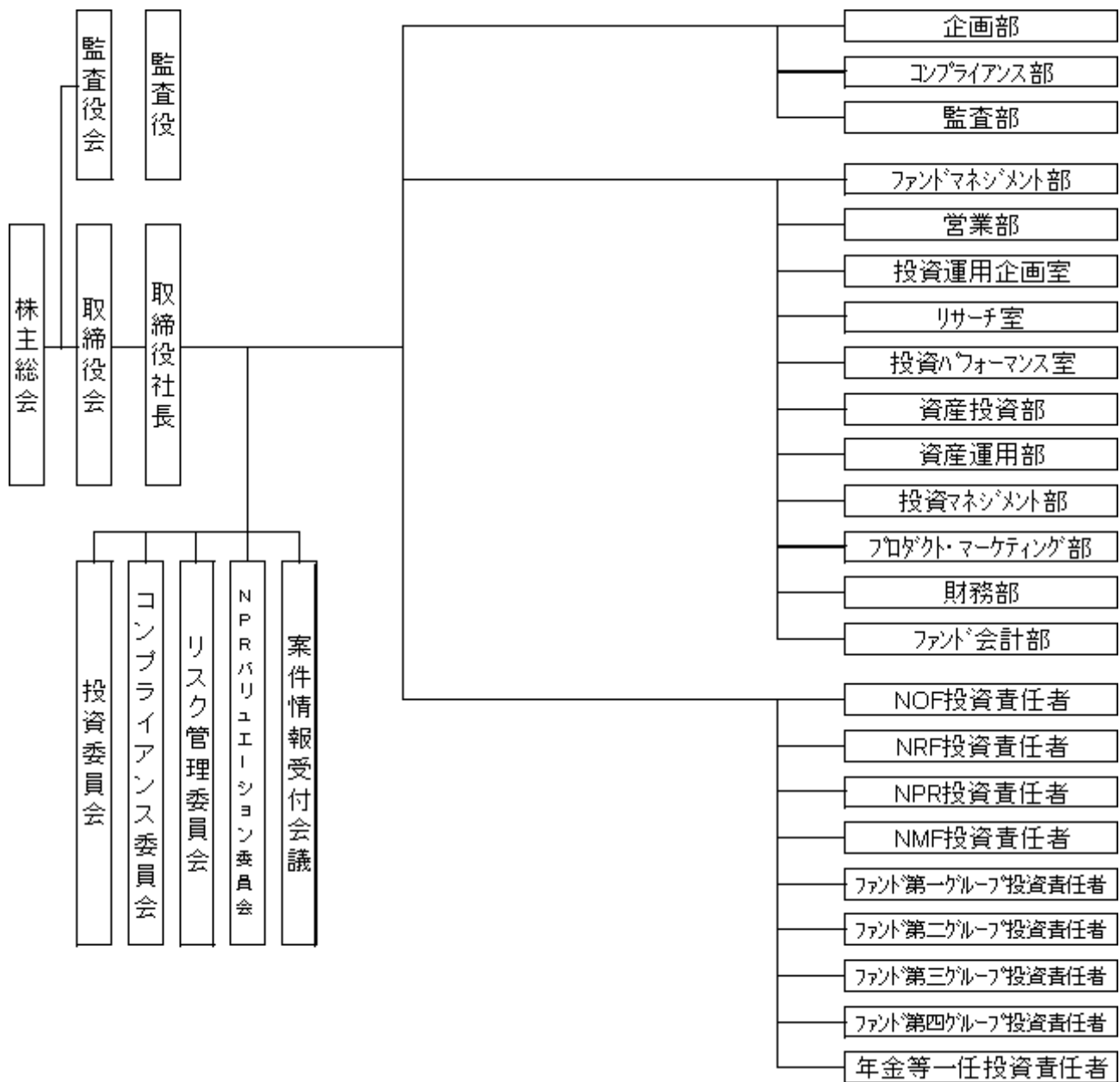
特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を資産運用会社へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

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、本投資法人の資産運用を行います。また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下、「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言にかかる業務を受託しています。

本書の日付現在の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。

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、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

（ロ）執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員は各部室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会又は監査役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

（ハ）部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があります。部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

（ニ）委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほか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、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

（ ）投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、社長執行役員を委員長とし、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、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。

（ ）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役職員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、資産運用会社が顧客（資産運用会社が投資運用業その他資産の運用を行う対象となる者及び投資助言業その他投資に関する助言を行う対象となる者をいいます。）のために利害関係者との間で行う取引のうち、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。以下同じです。）の承認等を審議します。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。

（ ）リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーが各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証するとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討並びにリスクのモニタリング等を行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、資産運用部長、投資マネジメント部長、プロダクト・マーケティング部長、財務部長、ファンド会計部長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる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。また、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。

（ホ）案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、投資運用企画室長、資産投資部長、プロダクト・マーケティング部長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定められたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「C．投資運用の意思決定機構」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、本「投資法人の運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人や投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

< 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	以下に掲げる各事項の決議 ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下本b.において「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c. ファンド等の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
リスク管理委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
案件情報受付会議	資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	- 中期経営計画の立案に関する事項 - 経営戦略の企画立案に関する事項 - 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 - 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 - 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 - 組織、人事及び総務に関する事項 - 経営管理に関する事項 - 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 - 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 - 役職員の研修等に関する事項 - 社内規程の新設・改定に関する事項 - 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 - ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 - 個人情報、内部者情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 - 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 - 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	- リスク管理に関する事項 - リスク管理委員会に関する事項 - 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 - コンプライアンスに関する事項 - コンプライアンス委員会に関する事項 - 役職員の研修等に関する事項 - 広告審査に関する事項 - 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他上記に付随関連する事項
監査部	- 内部監査に関する事項 - 財務報告に係る内部統制の評価手続きに関する事項 - 内部監査規程に関する事項 - 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他上記に付随関連する事項
ファンドマネジメント部	- 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 - 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 - 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 - 投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 - 投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 - 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 - 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 - 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 - その他投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 - ファンドマネジメント業務全般に関する事項 - 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
投資運用企画室	- 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事に係る技術支援に関する事項 - 資産投資部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項 - 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
リサーチ室	・ マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	・ 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 ・ 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
資産投資部	・ 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集 ・ 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 ・ 案件情報受付会議に関する事項 ・ 不動産等の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
資産運用部	・ 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分に関する事項 ・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
財務部	・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 ・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
ファンド会計部	・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 ・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
NOF投資責任者	・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） ・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 ・ 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

C. 投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は社長執行役員が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として各投資責任者（各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長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します。

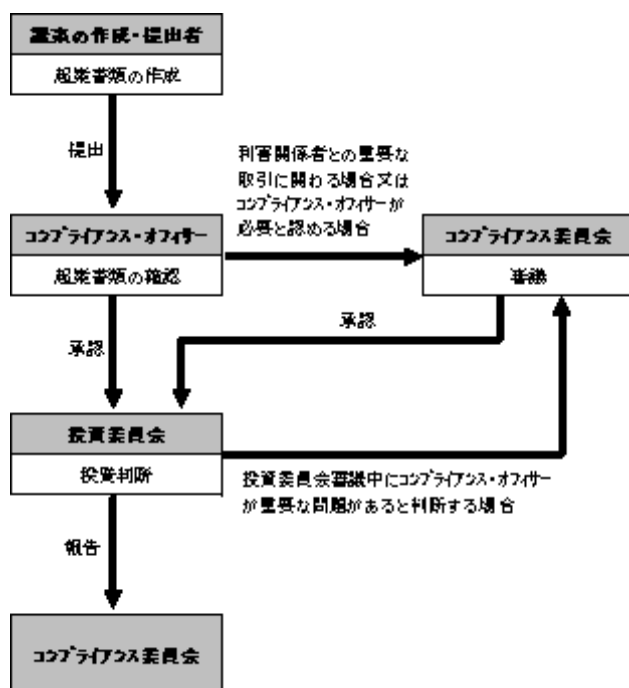
コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付することができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとします。

これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・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に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・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ついて確認を求められた起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、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ついて審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当する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ないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

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、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は、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（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

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。



・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・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。

・利害関係者との重要な取引にかかわる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・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、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、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認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

・投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

< 物件情報に関するローテーション・ルール >

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型でありオフィスを投資対象に含む野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）の資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用の受託も行っています。

本投資法人は、オフィスを投資対象としているため、NPR及び資産運用会社が運用を受託する投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

そこで、NPRや不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」（西暦：以下同じです。）等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては下記のルールに従ってNPRとの優先検討順位を定めるものとしています。

- ・ 取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・ 取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

（注）複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途がオフィスのみである場合、(a) それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b) それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件にオフィス以外の用途の物件が含まれる場合には、他のファンド等との共同投資により本投資法人がオフィスのみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTVの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にLTVを低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者が運用を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者が優先的に取得検討を行うものとし、

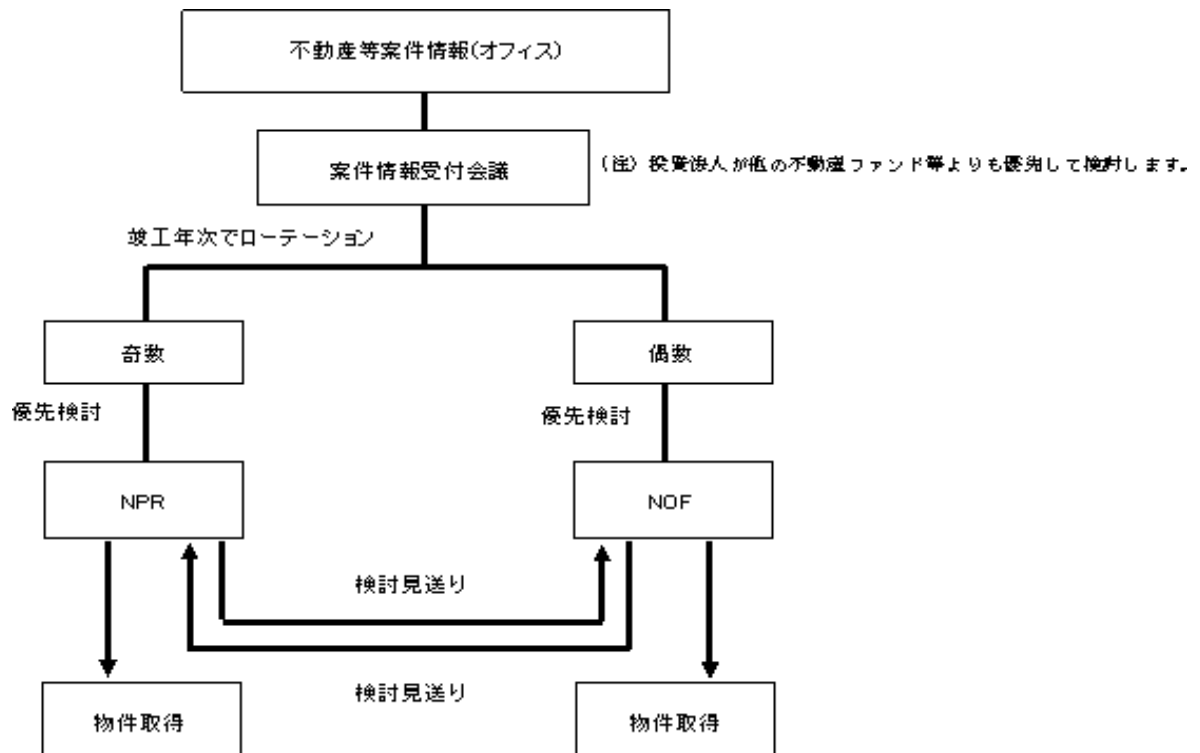
具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとし、

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資

責任者に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報に係る物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者に通知し、次順位の投資責任者は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



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）コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言にかかる業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与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、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を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・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等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。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、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行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等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、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べるができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び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遵守状況の確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることができるものとします。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

（ハ）コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

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、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、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。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・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について審議を行います。

また、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経過に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、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を開催して、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した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

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る重要な方針等の決定にあたっての審議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を審議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる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利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人である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、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

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	211,430,494,385円
発行可能投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	372,553口

なお、本書の日付以前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）
平成20年5月27日	公募増資	27,064,390	183,831,583	37,000	302,903	（注9）
平成20年6月24日	第三者割当による増資	1,623,863	185,455,446	2,220	305,123	（注10）
平成25年7月2日	公募増資	24,164,536	209,619,983	62,730	367,853	（注11）
平成25年7月29日	第三者割当による増資	1,810,510	211,430,494	4,700	372,553	（注12）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注11）1口当たり発行価格398,287円（引受価額385,215円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済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12）平成25年7月2日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額385,215円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

第19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。

主要な投資主の状況

（平成25年4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	59,093	19.37
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	18,895	6.19
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	15,287	5.01
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	14,971	4.91
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	9,239	3.03
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	7,003	2.30
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577番地	7,000	2.29
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18番14号	4,235	1.39
エスアイエツクス エスアイエス エルティーデー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	3,839	1.26
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエィ カンパニー ジェイビーワイ	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,700	1.21
合 計		143,262	46.95

（注1）上記主要な投資主の状況は、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。

投資主構成

（平成25年4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	金融商品 取引業者	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）	-	115	22	212	288 （2）	12,709	13,346
割合 （％） （注2）	-	0.9	0.2	1.6	2.2 （0.0）	95.2	100.0
保有投資口数 （口）	-	153,879	5,909	33,436	75,399 （2）	36,500	305,123
割合 （％） （注2）	-	50.4	1.9	11.0	24.7 （0.0）	12.0	100.0

（注1）「その他の国内法人」における株式会社証券保管振替機構名義の投資口数は0口です。

（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】

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資顧問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、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、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」といいます。）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。

（ ）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「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。

（ ）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。

（ ）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「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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

（a）解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ

全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行います。

（b）期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等との取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識のうえ、慎重な検討を行います。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、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。）市場等の資金の調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択します。

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。

（ ）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。

（ ）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 / 投資不動産物件」をご参照ください。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。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。

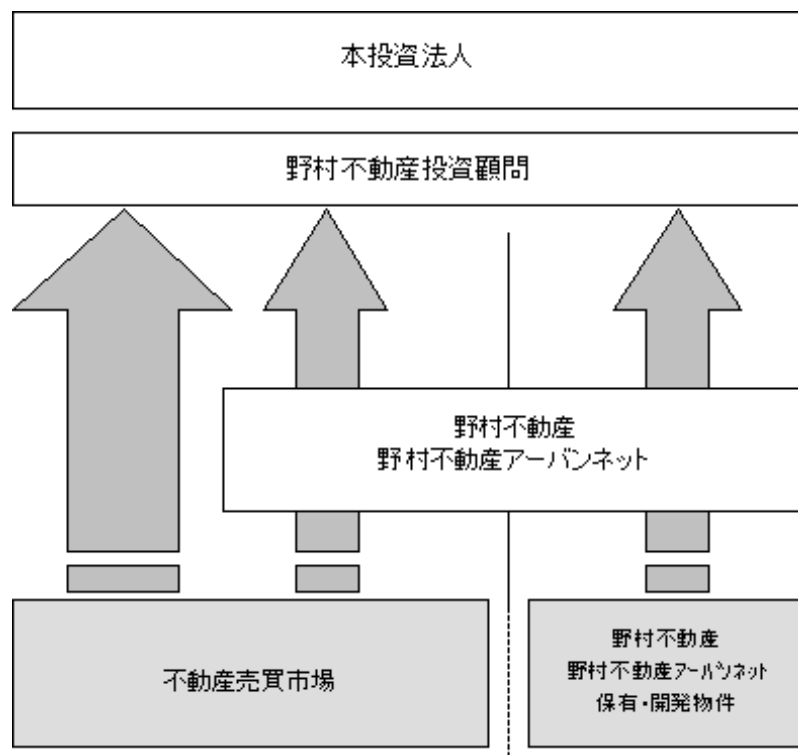
（イ）野村不動産グループからの情報提供

（ ）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「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 / 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。

（ ）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。



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（注2）
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、P M L（注3）が20%未満であること（注4）
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）但し、延床面積が1,000坪未満の物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与その他のメリットが見込まれる場合（以下の場合を含みます。）には、投資を行うことができるものとします。

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

（注3）P M L とは、想定した予定使用期間（50年＝一般の建物の耐用年数）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。なお、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。

（注4）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、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、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、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、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。

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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（二）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

（ ）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

（ ）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。

（ ）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

（ ）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。

（ ）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。

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、経済状況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）、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。

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】

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

（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。）

- （ ）不動産の賃借権
- （ ）地上権
- （ ）不動産、不動産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合わせて信託する包括信託を含みます。）
- （ ）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
- （ ）当事者の一方が相手方の行う不動産又は上記（ ）乃至（ ）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。）
- （ ）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（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、以下、総称して「不動産対応証券」といいます。）

- （ ）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。）
- （ ）受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）
- （ ）投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）
- （ ）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）（ ）、（ ）又は（ ）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。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます（規約第27条第2項）。

（イ）次に掲げる特定資産

- （ ）預金
- （ ）国債証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金融商品取引法」といいます。）で定めるものをいいます。）
- （ ）地方債証券（金融商品取引法で定めるものをいいます。）
- （ ）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。）
- （ ）譲渡性預金
- （ ）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。）

- () 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。）
- () 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。）
- () 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。）
- () 信託財産を主として()乃至()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．に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下、同じです。）

(ロ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

C．本投資法人は、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）。

- () 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。）
- () 著作権法（昭和45年法律第48号）に基づく著作権等
- () 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。）
- () 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
- () 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- () 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】

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（規約第34条第1項）。

- 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。以下同じです。）毎に算出される利益（各決算日の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。以下本「分配方針」において同じです。）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利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）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分配可能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に稼得した利益については、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。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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「分配方針 / B.」で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定め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（規約第34条第2項）。

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、投資口の口数に応じて分配します（規約第34条第3項）。

分配金の除斥期間

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（規約第34条第4項）。

投資信託協会規則

上記乃至その他、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、一般社団法人投資信託協会の協会規則に従うものとします。

（４）【投資制限】

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 / 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係る権利は、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。

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。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）。

（二）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。

- （ ）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）。
- （ ）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）。
- （ ）第三者の利益を図るため、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）。
- （ ）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）。
- （ ）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）。
- （ ）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。（投信法第81条第4項）

- （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

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、資金を借り入れる場合は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）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 / 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（投資口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）本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口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、以下は本投資口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、又は本投資口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口に関する投資判断を行う必要があります。

投資法人が発行する投資口又は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．投資口の希薄化に係るリスク
- E．金銭の分配に係るリスク

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に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク
- D．関係者に係るリスク

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．地球温暖化対策に係るリスク
- O．不動産の所有者責任に係るリスク
- P．不動産の偏在に係るリスク
- Q．テナント集中に係るリスク

R．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

S．売主の倒産等の影響に係るリスク

T．フォワード・コミットメント等に係るリスク

U．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

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

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

投資法人が発行する投資口又は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。

本投資口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、本投資口は金融機関の預金等と異なり、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口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B．換金性リスク

（イ）払戻しができないことに係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。

したがって、投資主が本投資口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、投資主に換金の手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。）に本投資口を上場しています。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や売却価格を含む条件で本投資口を売却できるとの保証はなく、投資主が本投資口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、本投資口の上場が廃止されることとなります。

C．市場価格の変動に係るリスク

本投資口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。本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがある他、本投資口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、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、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、場合によっては大幅に変動す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。本投資口の市場価格は、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、不動産投資信託証券市場の動向、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。

また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

D．投資口の希薄化に係るリスク

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、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。

また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間に拘らず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるとおそれがあります。

E．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、現金不足等により、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、既存の投資主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。

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、その借入先を機関投資家（適格機関投資家のうち一定のもの）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。なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、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（負債比率（LTV）及び元利金支払能力を判定する指標

（SDSCR）に係る財務制限条項を含みます。）が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加、資産売却の制限、追加借入制限、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ています。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、かかる約束や制限に違反した場合、本投資法人は借入金について期限の利益を失うことがあります。

また、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や売却価格を含む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、予測しがたい経済状況の変更により、変動金利の場合における利払額の増加その他本投資法人の借入れに係る負担が増加することがあり、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、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います。かかる財務制限条項等に抵触する場合、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、信用格付業者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、投資法人債を発行する場合、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ています。

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「投資法人が発行する投資口又は投資証券に係るリスク / D. 投資口の希薄化に係るリスク」に記載のとおり、本投資口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等

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（投信法第164条）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、本投資口の上場が廃止され、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。

（ホ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資法人は、投信法上、検査をはじめとする規制当局の監督を受けることとされていますが、投資法人が、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、投資法人の運営に支障を及ぼしたり、投資法人に対する評価ひいては投資法人の投資口の価値が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、証券取引等監視委員会の検査を受けています。

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（なお、資産運用会社は、金融商品取引法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金融商品取引法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、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、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。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」により本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

（ロ）資産運用会社に係るリスク

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。

（ ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

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。

（ ）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 / 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行為準則が詳細に規定されています。

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行為準則に反し、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。

また、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務の他、他の投資法人や私募ファンド等の運用を受託していますが、資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

なお、資産運用会社は、本書の日付現在、証券取引等監視委員会の検査を受けています。

（ ）ローテーション・ルールに係るリスク

金融商品取引法上、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らず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人の他、野村不動産レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用や投資助言に係る業務の受託も行っています。

本投資法人はオフィスを投資対象としているため、野村不動産プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の一部と投資対象が競合する関係にあります。

そこで、資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人の利益を損ない、本投資法人以外のファンド等の利益を図るといった利益相反取引がなされることを防止することを目的として、資産運用会社においては、本投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人並びに投資法人以外の不動産ファンド等の各投資責任者を分け情報管理を徹底すると共に、前記「１ 投資法人の概況 / （４）投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / C . 投資運用の意思決定機構」に記載のローテーション・ルールを採用しています。

本投資法人及び資産運用会社としては、野村不動産プライベート投資法人との関係では、上場不動産投資法人である本投資法人と非上場である野村不動産プライベート投資法人の

資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、ローテーション・ルールにより、竣工年次が奇数である物件については、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

金融商品取引法上、投資口の売買等については、上場会社等の関係者その他の内部者に対しては、上場会社等の有価証券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有価証券等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条及び第167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、資産運用会社その他の内部者が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ような場合には、投資口の価格等が悪影響を受けるおそれがあります。

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、内部者がインサイダー取引類似の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取引規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことがないとの保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

なお、平成25年6月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等の改正が成立し、同月19日に公布されています。当該改正は、公布の日から1年以内の政令で定める日から施行される予定であり、その施行後は投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になりますが、本書の日付現在においてはその施行に向けた政省府令の内容は明らかでなく、その規制対象者及び対象となる重要事実の具体的な内容によっては、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性もあります。

D．関係者に係るリスク

野村不動産は、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 / 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。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。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。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び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。

また、野村不動産ホールディングスは、平成24年（2012年）10月に策定した「野村不動産グループ中期経営計画（～2022.3）～Creating Value through Change～」における資産運用事業分野の積極拡大との事業戦略のもと、私募ファンド事業について、将来的に野村不動産グループ内において資産運用会社とは別会社に移管することも検討していく旨の方針を公表しています。野村不動産ホールディングスは、将来的に私募ファンド事業を資産運用会社とは異なる別会社に移管することとなる場合、当該別会社においては、現在資産運用会社が資産の運用を受託している本投資法人を含む投資法人との関係において、投資対象に競合が生じない形での私募ファンドビジネス、具体的には、開発型・オポチュニスティック型等の私募ファンドビジネスを行うことを想定しており、資産運用会社が運用を受託する投資法人との間で物件取得機会の競合等は基本的には生じないものと考えている旨公表していますが、かかる方針が今後変更されない保証はなく、私募ファンド事業の具体的な内容によっては物件取得機会の競合が生じる可能性があるほか、物件取得機会の競合が生じない場合においても、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。また、かかる事業戦略は、本投資法人及び資産運用会社としても、野村不動産グループとしての不動産ファンドビジネスの拡大に伴う物件情報の獲得機会や私募ファンド保有物件の取得可能性を含む物件取得機会の拡大が期待できるものと考えていますが、かかる事業戦略が実現されるか否かは現段階では明らかではなく、また、実現された場合に本投資法人及び資産運用会社が期待する効果が得られる保証もありません。

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 / 基本方針」に記載のとおり、不動産関連資産をその主要な投資対象としています。投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A．不動産の流動性に係るリスク

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

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

また、一部の優良物件等、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得については、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）及び国内外の投資家等の間で競合する場合があります。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。そのため、投資採算の観点から希望した条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現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（鑑定評価機関）の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士（鑑定評価機関）による評価を示したものととまります。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（鑑定評価機関）、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。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあつては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

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 / 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）上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、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（同法第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ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D．土地の境界等に係るリスク

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

E．不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者（テナント）との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場

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

（イ）不動産の稼働状況に係るリスク

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

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

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

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともあります。が、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

（ロ）テナントの信用力及び賃料未払に係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。また、テナントが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づき、管財人等により、契約が解除されることがあります。

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「Q. 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を選定させる予定ですが、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持され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、収益の悪化等により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きた場合、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对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 / 基本方針」に記載のとおり、不動産関連資産の取得に当たり、運用不動産の所在地域によって分散を図ることとしています。かかる分散投資により、本投資法人の運用不動産のうち多数の建物が同時に毀損・滅失するリスクは、一定限度緩和されていますが、地震リスクを完全に排除するものではありません。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

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

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

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。このような法規制の変化によりかつて法令に適合していたが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い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。

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

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

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續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、建物保護二関スル法律（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や売却価格を含む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ます。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講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、P C B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．地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権あるいは再エネクレジットなどを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

O．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。

P．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、取得価格ベースではほぼ目標とした割合で分散しています。しかし、継続的に不動産関連資産の取得を行っていく過程では、本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在するおそれがあります。その場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向により、その収益が影響を受けることがあります。また、本投資法人の投資対象となる運用不動産の主たる用途はオフィスに限定されています。したがって、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

Q．テナント集中に係るリスク

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

テナントに有利なものとするを求められ、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の運用不動産の賃貸面積上位10テナントに関する情報については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / D. 運用不動産の内容 / (チ) 第19期末保有資産に係る賃貸状況の概要 / () 主要10テナントに関する情報」をご参照ください。

R. 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上、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。

S. 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、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

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

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

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

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

T. フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。一般的に不動産等に係る売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は、契約後速やかに決済される売買契約についても同様ですが、フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。

す。したがって、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することがあります。このような場合には、本投資法人の財務状態や収益等が悪化する可能性があります。

本投資法人は、フォワード・コミットメント等により不動産等を取得しようとする場合には、期間、決済資金の調達方法等に留意した上で投資を決定することとしていますが、これによりあらゆる経済情勢の変動に対応できる保証はなく、上記リスクを完全に防ぐことはできません。

U．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

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「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

信託会社又は信託銀行である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（平成16年法律第154号）第28条第1項、第2項、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、以下、「兼営法」といいます。）第2条第1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（信託業法第29条第1項、第2項、兼営法第2条第1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らず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらない管理は、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、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、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、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 / 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。

税制に係るリスク

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

A．導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により、一定の要件（導管性要件）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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）

国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

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、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、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することができなくなり、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及ぼす可能性があります。

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更正処分を受け、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行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、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及ぼ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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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、及びその他の税法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た場合には、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及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、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、本投資口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、本投資口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。

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。

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、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営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ています。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 / 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、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、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利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役職員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、資産運用会社が顧客（資産運用会社が投資運用業その他資産の運用を行う対象となる者及び投資助言業その他投資に関する助言を行う対象となる者をいいます。）のために利害関係者との間で行う取引のうち、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。）の審議及び承認を行い、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ています。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 / 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、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E．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。

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、投信法第115条の6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（規約第21条の2）。

会計監査人（新日本有限責任監査法人）

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、投信法第115条の6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（規約第21条の2）。

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

資産運用会社に支払う運用報酬は、運用報酬、運用報酬及び運用報酬から構成され、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	計算期間 （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 満了日まで
	計算期間 （計算期間の末日 の翌日からその後の 決算日までの期間）	（直前期末総資産額＋計算期間の期中に取得した特定 資産の計算期間の末日付の部門別合計残高試算表上の 取得価額－計算期間の期中に処分した特定資産の直前 の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価額）×0.35% ×当該計算期間の実日数÷365	計算期間 満了日まで
運用報酬		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	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 額が増加し、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、当該営業期間に係る損益計算書における運用報酬及び運用報酬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。

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、委託事務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、その他の事務処理量に応じて両当事者が合意する額に消費税相当額を加算した額の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末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（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。

< 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	投資主名簿の保管、管理に関する事務 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 以下の帳簿その他の法定帳簿の作成、管理及び備置 1. 分配利益明細簿 2. 投資証券台帳 3. 投資証券不発行管理簿 4. 投資証券払戻金額帳 5. 未払分配利益明細簿 6. 未払払戻金明細簿
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投資主につき 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（払渡）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
諸届受理料	諸届受理1件につき250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、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入 発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 定型サイズの場合 封入物 2 種まで 1 通につき 25 円 1 種増すごとに 5 円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入 1 通につき 15 円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 45 円 1 種類増すごとに 15 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 50,000 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、議決権行使書面（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物 整理料	返戻郵便物 1 通につき 250 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書面 （委任状） 作成集計料	1. 議決権行使書面（委任状）作成料 作成 1 枚につき 18 円 2. 議決権行使書面（委任状）集計料 集計 1 枚につき 50 円 但し、1 回の集計につき最低額を 100,000 円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1 通につき 50 円加算 4. 不統一行使分 1 通につき 50 円加算	議決権行使書面（委任状）の作成、提出議決権行使書面（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 1,600 円 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 800 円	分配金支払い、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、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係 手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主 1 名 1 件につき 100 円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取 1 件につき 250 円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求 1 件につき 250 円	総投資主通知に係るデータの受取及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受取及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

（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又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、その都度手数料を定めることとしています。

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	+	$(\text{資産総額} - 100\text{億円}) \times 0.0125\%$	
500億円超	1,000億円以下	6,750,000円	+	$(\text{資産総額} - 500\text{億円}) \times 0.01\%$	
1,000億円超	2,000億円以下	11,750,000円	+	$(\text{資産総額} - 1,000\text{億円}) \times 0.00875\%$	
2,000億円超	3,000億円以下	20,500,000円	+	$(\text{資産総額} - 2,000\text{億円}) \times 0.0075\%$	
3,000億円超	5,000億円以下	28,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 3,000\text{億円}) \times 0.00625\%$	
5,000億円超		40,500,000円	+	$(\text{資産総額} - 5,000\text{億円}) \times 0.005\%$	

（単位円：円未満切り捨て）

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）

特別口座管理事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を特別口座管理事務受託者に支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議の上決定するものとします。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時両当事者が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記の定めにより難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

口座管理事務手数料について、特別口座管理事務受託者は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

< 口座管理事務手数料明細表 >

項目	料率	対象事務
特別口座 管理料	1．特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上 75円 但し、月額の最低額を20,000円とする 2．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 但し、特別口座管理事務受託者が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない (1) 総投資主報告料 報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務 社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社債株式等振替法」といいます。）で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	1．発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2．発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求 受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めることとしています。

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回債のそ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。）

但し、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。）

但し、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。

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。

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以下のとおりとします。

- ・ 第4回債に関する発行事務、元利金支払取りまとめ事務及び期中事務に関する手数料は、金1,100万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、第4回債の払込日に、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、額面金額100円につき金10銭の割合によります。

- ・ 第4回債に関する買入消却に係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月及び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、前月末までの6か月分を支払うものとします。

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）

本投資法人が第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。）
但し、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
但し、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、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して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。

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、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6回債の新規記録に関する手数料は、金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、第6回債の払込日に、第6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6回債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。

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。

第8回債及び第9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8回債及び第9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8回債につき金1,040万円（並びに消費税及び地方消費税）、第9回債につき金840万円（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8回債及び第9回債の新規記録に関する手数料は、第8回債につき金23万円（並びに消費税及び地方消費税）、第9回債につき金18万円（並びに消費税及び地方消費税）として、第8回債及び第9回債の払込日に、第8回債及び第9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8回債及び第9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8回債及び第9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、

短期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）

本投資法人が短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済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、計算対象月翌月の20日に支払います。

- ・ 発行代理手数料： 発行1銘柄毎につき5,000円
- ・ 支払代理手数料： 償還1件1銘柄毎につき5,000円（償還申請単位）
但し、1銘柄が5口以上に分割償還される場合、支払代理手数料は25,000円とします。
- ・ 日中流動性枠設定手数料： 償還額に流動性コストを乗じた金額の365分の1
- ・ 資金決済手数料： なし（発行代理手数料・支払代理手数料に含まれる。）
- ・ 株式会社証券保管振替機構手数料： 実費

また、本投資法人が短期投資法人債の私募の取扱に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、年間25,000,000円を上限として、本投資法人と短期投資法人債に係る一般事務受託者との間で別途合意した金額とします。

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 工事金額が50万円以下の場合：なし 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 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 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。

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

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

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

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

出費用も含まれます。）、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

投資口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まれます。）、申込証及び券面が発行される場合の当該券面の作成、印刷及び交付に係る費用（印紙税を含みます。）、投資口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

本投資法人の運営に係る費用

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

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。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

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

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

（ ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

- 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
- 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

- 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
- 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（ ）の源泉徴収税率と同じです。
- 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月

決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

（ ） 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（ ） 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

2 非課税口座で譲渡損失が生じても、上記（ ）及び（ ）の損益通算や繰越控除には適用できません

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ ） みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には前記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ ） みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記「（ハ）投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（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、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ ） 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

1 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

2 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ ） 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（ ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（ ）少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

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については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147%（復興特別所得税0.147%を含む）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、前記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（八）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譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

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（導管性要件）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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

（ロ）不動産取得税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	地域 (注1)	第 18 期 平成24年10月31日現在		第 19 期 平成25年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
不動産	東京都心部	38,160	9.6	38,031	9.7
	東京周辺部	16,291	4.1	16,265	4.1
	その他地方都市	36,900	9.3	36,767	9.3
信託不動産	東京都心部	182,941	46.0	182,885	46.4
	東京周辺部	30,082	7.6	30,050	7.6
	その他地方都市	64,244	16.2	61,302	15.6
小計		368,621	92.8	365,302	92.7
預金その他資産		28,754	7.2	28,611	7.3
資産総額		397,375	100.0	393,914	100.0

	第 18 期 平成24年10月31日現在		第 19 期 平成25年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
負債総額	207,906	52.3	204,332	51.9
純資産総額	189,468	47.7	189,581	48.1

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

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

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

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

（２）【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

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

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

A．価格及び投資比率

以下は、第19期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 （百万円） （注1）	貸借対照表 計上額 （百万円） （注2）	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 （％） （注4）
				直接還元法		D C F 法				
				価格 （百万円）	還元 利回り （％）	価格 （百万円）	割引率 （％）	最終還元 利回り （％）		
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	39,913	44,300	47,100	4.2	43,100	4.4	4.5	14.0
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,429	22,800	24,000	4.6	22,300	4.4	4.7	7.2
	NO F 日本橋本町ビル	20,600	20,563	20,900	21,000	4.8	20,900	4.7	5.1	6.6
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,502	14,800	15,700	4.6	14,400	4.6	4.9	4.7
	NO F 新宿南口ビル	12,300	12,353	9,600	9,650	4.6	9,550	4.3	4.7	3.0
	NO F 渋谷公園通りビル	12,000	12,554	11,000	11,200	4.3	10,900	4.1	4.5	3.5
	セコムメディカルビル	11,500	10,969	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	3.3
	NO F 芝ビル	10,000	9,982	7,140	7,310	4.7	7,060	4.5	4.9	2.3
	西新宿昭和ビル	8,800	8,674	7,710	8,010	4.8	7,710	4.5	5.1	2.4
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,533	5,260	5,400	4.3	5,200	4.1	4.5	1.7
	NO F 溜池ビル	7,400	7,519	6,070	6,430	4.6	6,070	4.3	4.9	1.9
	岩本町東洋ビル	6,020	5,997	4,250	4,300	4.6	4,190	4.4	4.8	1.3
	NO F 品川港南ビル	5,500	5,347	4,780	4,970	5.2	4,700	5.2	5.5	1.5
	NO F 駿河台プラザビル	5,150	4,818	5,240	5,780	4.8	5,010	4.9	5.1	1.7
	PMO日本橋本町	5,000	4,793	4,070	4,120	4.5	4,010	4.3	4.7	1.3
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,037	3,480	3,520	5.0	3,440	4.8	5.2	1.1
	PMO秋葉原	3,790	3,776	3,920	3,970	4.7	3,860	4.5	4.9	1.2
	八丁堀NFビル	3,160	3,143	2,490	2,560	4.8	2,460	4.8	5.1	0.8
	NO F 神田岩本町ビル	3,080	3,039	3,970	4,020	4.8	3,920	4.6	5.0	1.3
	NO F 高輪ビル	3,010	3,046	2,530	2,560	5.1	2,500	4.9	5.3	0.8
	PMO八丁堀	2,430	2,410	2,600	2,630	4.7	2,560	4.5	4.9	0.8
	NO F 南新宿ビル	2,280	2,288	2,160	2,220	4.8	2,140	5.0	5.1	0.7
	セントラル新富町ビル	1,750	1,758	1,320	1,330	5.3	1,310	5.1	5.5	0.4
	PMO東日本橋	1,480	1,464	1,540	1,560	5.0	1,520	4.8	5.2	0.5
東京都心部合計（24物件）		223,580	220,917	202,530	210,040	-	199,210	-	-	63.9

有価証券報告書（内容）

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

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

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

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、以下の不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第19期末（平成25年4月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F 法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
一般財団法人日本不動産研究所	NOF 新宿南口ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF 神田岩本町ビル、NOF 高輪ビル、PMO八丁堀、セントラル新富町ビル、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、NOF 吉祥寺本町ビル、NOF 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF 名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、NOF 博多駅前ビル、NOF 天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF 日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF 品川港南ビル、NOF 駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF 南新宿ビル、NOF テクノポートカマタセンタービル、ファール立川センタースクエア、NOF 新横浜ビル、NOF 宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	野村不動産天王洲ビル、NOF 渋谷公園通りビル、NOF 芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	NOF 川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF 名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF 溜池ビル、クリスタルパークビル
森井総合鑑定株式会社	NOF 仙台青葉通りビル

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

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

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

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

（注4）「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全50物件）に占める比率を記載しています。

なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

（注5）当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。

上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。

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

B. 建物の概要

第19期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注7)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注8)
事務所 (注9)	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,500.89	29,269.31	92.9	95	1,671	13.4
		野村不動産 天王洲ビル	SRC・RC B2/26F	平成8年6月	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(注10)	(注10)
		NOF 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和36年4月 昭和43年4月増築	19,157.05	18,882.36	98.6	16	688	5.5
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.60	17,869.13	99.0	15	621	5.0
		NOF 新宿南口ビル	SRC B2/8F	昭和49年4月	6,710.15	6,497.35	96.8	15	301	2.4
		NOF 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和62年9月	3,420.16	2,953.86	86.4	2	290	2.3
		セコム メディカルビル	S・SRC B1/7F	平成17年2月	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注10)	(注10)
		NOF芝ビル	SRC・S B1/7F	平成3年3月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	255	2.1
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和57年4月	5,686.89	5,686.89	100.0	19	271	2.2
		野村不動産 渋谷道玄坂ビル	SRC・RC B2/9F	平成11年3月	3,436.67	3,037.29	88.4	7	138	1.1
		NOF溜池ビル	SRC B1/9F	昭和34年8月	4,715.20	4,593.20	97.4	12	198	1.6
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成5年6月	4,117.26	4,117.26	100.0	7	132	1.1
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,378.55	6,911.76	93.7	5	182	1.5
		NOF 駿河台プラザビル	S・RC B1/8F	平成9年4月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注10)	(注10)
		PMO 日本橋本町	S・SRC B1/9F	平成20年6月	2,450.06	2,450.06	100.0	7	111	0.9
		野村不動産 東日本橋ビル	S・SRC B1/9F	平成2年9月	4,554.98	3,996.31	87.7	5	141	1.1
		PMO秋葉原	S 8F	平成22年1月	3,037.37	3,037.37	100.0	5	113	0.9
		八丁堀NFビル	SRC B1/9F	平成2年10月	2,854.83	2,854.83	100.0	7	98	0.8
		NOF 神田岩本町ビル	SRC 9F	昭和63年7月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	130	1.0
		NOF高輪ビル	S 8F	平成5年4月	3,361.48	3,361.48	100.0	15	105	0.9
		PMO八丁堀	S・SRC B1/9F	平成21年5月	2,074.66	2,074.66	100.0	7	77	0.6
		NOF南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	80	0.6
		セントラル 新富町ビル	S 8F	平成2年3月 平成4年7月増築	2,465.86	2,143.12	86.9	5	54	0.4
		PMO東日本橋	S 9F	平成21年10月	1,859.43	1,626.92	87.5	6	50	0.4
		東京都心部合計 (24物件)			179,648.58	174,178.65	97.0	280	(注11)	(注11)

用途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能 面積（㎡） (注3)	賃貸面積 （㎡） (注4)	稼働率 （%） (注5)	テナント の総数 (注6)	不動産賃貸 事業収益 （百万円） (注7)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （%） (注8)
事務所 (注9)	東京 周辺部	野村不動産 上野ビル	SRC・S B1/10F	平成2年3月	4,869.81	4,869.81	100.0	10	213	1.7
		NOFテクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成2年9月	13,652.45	10,307.65	75.5	12	292	2.4
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成5年3月	2,058.97	1,823.50	88.6	7	42	0.3
		東信目黒ビル	SRC・S 9F	平成元年9月	1,610.07	1,610.07	100.0	1	(注10)	(注10)
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成3年10月	3,900.85	3,844.98	98.6	12	123	1.0
		NOF 吉祥寺本町ビル	SRC 8F	昭和62年10月	1,936.40	1,936.40	100.0	7	71	0.6
		ファール立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成6年12月	6,851.48	6,851.48	100.0	18	211	1.7
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和63年3月	8,266.67	8,027.15	97.1	29	303	2.4
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和60年10月	6,866.60	6,503.48	94.7	32	213	1.7
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	7,720.24	95.6	9	160	1.3
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年3月	4,234.62	3,816.85	90.1	16	97	0.8
		東京周辺部合計 (11物件)			62,322.75	57,311.61	92.0	153	(注11)	(注11)
	その他 地方 都市	札幌 ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和56年8月	13,642.16	13,642.16	100.0	49	339	2.7
		野村不動産 札幌ビル	S B1/10F	平成20年7月	6,559.34	6,439.70	98.2	6	194	1.6
		J C B 札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和41年10月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注10)	(注10)
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和43年7月	6,043.97	5,537.70	91.6	35	129	1.0
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,882.20	5,540.84	94.2	25	141	1.1
		NOF 名古屋伏見ビル	S B1/11F	平成21年8月	3,282.90	2,952.06	89.9	14	76	0.6
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成3年3月	4,655.74	4,469.77	96.0	16	105	0.8
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成12年7月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注10)	(注10)
		S O R A 新大阪 2 1	SRC B2/21F	平成6年7月	21,234.65	19,629.48	92.4	35	506	4.1
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和58年12月	16,977.79	16,977.79	100.0	25	419	3.4
		野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成5年6月	5,213.02	5,213.02	100.0	16	149	1.2
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	9,421.69	81.5	21	239	1.9
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和51年7月	7,827.15	7,470.38	95.4	20	159	1.3
		NOF 博多駅前ビル	SRC B2/11F	昭和58年7月	7,529.83	7,333.94	97.4	49	178	1.4
		NOF 天神南ビル	S 10F	平成20年2月	3,785.76	3,453.86	91.2	25	75	0.6
		その他地方都市合計 (15物件)			157,872.07	151,761.27	96.1	338	(注11)	(注11)
	合計（50物件）				399,843.40	383,251.53	95.9	771	12,374 (注12)	99.5

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

物件名称	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注7)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注8)
NOF神戸海岸ビル	60	0.5
総不動産賃貸事業収益 (注12)	12,434	100.0

- (注1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の表示をもとに記載しています。
 なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
 また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF仙台青葉通りビルについては地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。また、NOF新宿南口ビルについて登記簿上は地下2階と表記されていますが、実際には1フロアとして使用しています。
- (注2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。NOF溜池ビルについては、登記簿上にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注4) 「賃貸面積」は、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。本書において、以下同じです。
- (注5) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第2位を四捨五入しています。）
- (注6) 「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注7) 「不動産賃貸事業収益」は、第19期中の不動産賃貸事業収益を記載しています。
- (注8) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、第19期中の不動産賃貸事業収益の合計額に占める、各物件の不動産賃貸事業収益の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。
- (注9) 新宿野村ビル等その一部が店舗等として使用されているものがあります。また、セコムメディカルビルの登記簿上の用途は「診療所・駐車場」です。この点、本投資法人は、規約等において容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしており、本物件が元来オフィス仕様に設計されており、容易にオフィスに転用できることを前提として取得しました。上記表中においては、当該前提を踏まえ用途について「事務所」として記載しています。
- (注10) 当該物件については、やむを得ない事情により、「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。
- (注11) 各地域別合計における「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、やむを得ない事情により開示していません。
- (注12) 「不動産賃貸事業収益」をやむを得ない事情により開示していない物件に係る不動産賃貸事業収益を含む数値です。

[次へ](#)

C．第19期末保有資産たる信託受益権の概要

第19期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。

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

信託の対象となる 物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態 (保有割合)
		設定日	満了日	
新宿野村ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月31日	信託受益権 (準共有持分の割合 50.1%)
野村不動産天王洲ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成32年9月30日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ日本橋本町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年3月5日	平成34年2月28日	信託受益権(100%)
天王洲パークサイドビル	三井住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成26年2月28日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ新宿南口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ渋谷公園通りビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月28日	平成26年9月30日	信託受益権(100%)
セコムメディカルビル	-	-	-	-
ＮＯＦ芝ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成33年9月30日	信託受益権(100%)
西新宿昭和ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年3月15日	平成34年3月31日	信託受益権(100%)
野村不動産渋谷道玄坂ビル	-	-	-	-
ＮＯＦ溜池ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
岩本町東洋ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年3月10日	平成29年2月15日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ品川港南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ駿河台プラザビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月27日	平成26年2月28日	信託受益権(100%)
ＰＭＯ日本橋本町	-	-	-	-
野村不動産東日本橋ビル	-	-	-	-
ＰＭＯ秋葉原	-	-	-	-
八丁堀ＮＦビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月1日	平成29年8月9日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ神田岩本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月28日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ高輪ビル	-	-	-	-
ＰＭＯ八丁堀	-	-	-	-
ＮＯＦ南新宿ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年1月30日	平成35年3月31日	信託受益権(100%)
セントラル新富町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月15日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
ＰＭＯ東日本橋	-	-	-	-
野村不動産上野ビル	-	-	-	-
ＮＯＦテクノポート カマタセンタービル	三井住友信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成32年9月30日	信託受益権(100%)
東宝江戸川橋ビル	-	-	-	-
東信目黒ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年5月27日	平成30年6月30日	信託受益権(100%)
クリスタルパークビル	-	-	-	-
ＮＯＦ吉祥寺本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月24日	平成31年1月31日	信託受益権(100%)
ファースト立川センタースクエア	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ川崎東口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月30日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ横浜西口ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成14年3月29日	平成26年10月31日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ新横浜ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成34年3月31日	信託受益権(100%)
横浜大通り公園ビル	-	-	-	-
札幌ノースプラザ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年2月10日	平成27年5月31日	信託受益権(100%)
野村不動産札幌ビル	-	-	-	-
ＪＣＢ札幌東ビル	-	-	-	-
ＮＯＦ仙台青葉通りビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年2月28日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ宇都宮ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年7月5日	平成33年7月4日	信託受益権(100%)
ＮＯＦ名古屋伏見ビル	-	-	-	-
ＮＯＦ名古屋柳橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
オムロン京都センタービル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成33年3月29日	信託受益権(100%)
ＳＯＲＡ新大阪２１	-	-	-	-
野村不動産大阪ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
野村不動産西梅田ビル	-	-	-	-

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	
野村不動産四ツ橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
野村不動産広島ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月31日	信託受益権(100%)
N O F 博多駅前ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年5月22日	平成30年6月29日	信託受益権(100%)
N O F 天神南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成18年12月19日	平成31年3月31日	信託受益権(100%)

D．運用不動産の内容

（イ）個別の運用不動産の概要

（ ）第19期末保有資産の概要

第19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25年4月末日（第19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25年4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19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25年4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19期末保有資産には、平成25年4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25年4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25年4月末日現在、投資法人債を発行しており、また、投資法人債・短期投資法人債を将来発行する可能性があります。かかる借入れ又は投資法人債・短期投資法人債の発行に伴い、本投資法人が現に保有し、又は将来取得する資産の一部又は全部に担保権を設定する可能性があります。

（b）特記事項について

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

- ・「法規制」として、法令・諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
- ・「権利形態等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載しています。
- ・「共有者・区分所有者との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定内容等の主なものを記載しています。
- ・「越境物」として、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その他重要と考えられる事項を記載しています。

物件名：新宿野村ビル

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8日		
所 在 地	地 番		東京都新宿区西新宿一丁目26番2, 同番3					
	住居表示		東京都新宿区西新宿一丁目26番2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53年5月31日		用 途		事務所・店舗・駐車場・倉庫		
構 造		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						
敷地面積		9,298.21㎡（注1）		延床面積		117,258.88㎡（注1）		
建べい率		100%（注2）		容 積 率		1,090%（注3）		
所有形態	土 地		所有権		所有割合	土 地		50.1%（注4）
	建 物		所有権			建 物		
ＰＭ委託先		野村不動産株式会社						
取得価格		38,730百万円						
（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、適用建べい率は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、本投資法人が保有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、施工された建物ですが、国土交通省告示第1461号に規定される地震波を用いた耐震安全性の検証を行い、株式会社安井建築設計事務所よりかかる安全性を保持した建物である旨の報告を受けています。また、平成22年10月29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「（二）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：野村不動産天王洲ビル

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%	
P M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> <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> ・本物件に係る建物の他の区分所有者は、資産運用会社がその資産の運用を一任された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。										

物件名：NOF日本橋本町ビル

特定資産の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）に準拠して設計、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月に完了しています。なお、平成22年10月19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

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27日	
所 在 地	地 番	東京都品川区東品川二丁目6番1他2筆			
	住居表示	東京都品川区東品川二丁目5番8号			
主な利用駅	東京臨海高速鉄道りんかい線、東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅				
竣 工 日	平成7年1月13日		用 途	事務所・店舗	
構 造	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				
敷地面積	5,816.26㎡（注1）		延床面積	17,587.30㎡（注2）	
建ぺい率	100%（注3）		容 積 率	698.50%（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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	14,800百万円				
（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> ・区分所有者である信託受託者その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 新宿南口ビル

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20年6月25日	
所 在 地	地 番	東京都渋谷区代々木二丁目4番1他5筆			
	住居表示	東京都渋谷区代々木二丁目4番9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49年4月16日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建（注1）				
敷地面積	1,353.62㎡		延床面積	9,044.04㎡	
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	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	12,300百万円				
（注1）地下階については、登記簿上は地下2階と表記されていますが、実際には1フロアとして使用しています。 （注2）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> <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、鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。 <その他> ・本物件は、旧建築基準法施工令（旧耐震基準）に準拠して、設計、施工されていますが、平成20年5月に作成された株式会社NTTファシリティーズによる耐震診断報告によれば、一部を除き、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。新耐震基準を満たしていない部分については平成23年4月15日に耐震改修工事を完了しています。					

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・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、京王線「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	シーピーアールイー株式会社				
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%
P M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）に準拠して設計、施工されていますが、株式会社M H S 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：野村不動産渋谷道玄坂ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年9月26日	
所 在 地	地 番	東京都渋谷区道玄坂二丁目156番1他3筆			
	住居表示	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号			
主な利用駅	ＪＲ線、東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、京王線「渋谷」駅				
竣 工 日	平成11年3月12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9階建				
敷地面積	566.22㎡		延床面積	4,463.86㎡	
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	7,660百万円				
（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）南東側道路境界から20m以内の部分は800%、20m超の部分は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溜池ビル

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	東京都港区赤坂一丁目130番12			
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目1番14号			
主な利用駅	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅				
竣 工 日	昭和34年8月10日（注1）		用 途	事務所	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階・塔屋付9階建				
敷地面積	690.67㎡		延床面積	6,478.50㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	700%	
所有形態	土 地	所有権	所有割合	土 地	100%
	建 物	所有権		建 物	100%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	7,400百万円				
（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。					
<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使用許可を得ており、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）に準拠して設計、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。					

物件名：岩本町東洋ビル

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20年6月25日	
所 在 地	地 番	東京都千代田区岩本町三丁目6番1			
	住居表示	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号			
主な利用駅	都営新宿線「岩本町」駅				
竣 工 日	平成5年6月30日		用 途	事務所	
構 造	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	693.15㎡		延床面積	5,367.28㎡	
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%
P M委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
取得価格	6,020百万円				
（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）本物件の土地のうち西側国道（昭和通り）境界から20m以内の部分は800%、20m超の部分は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品川港南ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成15年12月8日	
所 在 地	地 番	東京都品川区東品川一丁目58番1、同番2			
	住居表示	東京都品川区東品川一丁目2番5号			
主な利用駅	ＪＲ線、京急線「品川」駅				
竣 工 日	昭和62年11月17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8階建				
敷地面積	3,240.30㎡		延床面積	10,077.02㎡	
建ぺい率	70%（注）		容 積 率	300%	
所有形態	土 地	所有権	所有割合	土 地	100%
	建 物	所有権		建 物	100%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	5,500百万円				
（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。					
< 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。					

物件名：NOF駿河台プラザビル

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27日	
所 在 地	地 番	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12			
	住居表示	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号			
主な利用駅	ＪＲ線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅				
竣 工 日	平成9年4月30日		用 途	事務所	
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	1,056.92㎡		延床面積	5,782.27㎡	
建ぺい率	100%（注）		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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	5,150百万円				
（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：PMO日本橋本町

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年11月5日	
所 在 地	地 番	東京都中央区日本橋本町四丁目8番9他5筆			
	住居表示	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号			
主な利用駅	ＪＲ線「新日本橋」駅、ＪＲ線、東京メトロ銀座線「神田」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅				
竣 工 日	平成20年6月17日		用 途	事務所・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9階建				
敷地面積	506.16㎡（注1）		延床面積	3,507.37㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	800%・600%（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	野村不動産株式会社				
取得価格	5,000百万円				
（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24.78㎡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。 （注3）本物件の土地のうち西側国道（昭和通り）境界から20m以内の部分は800%、20m超の部分は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：野村不動産東日本橋ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成21年1月14日	
所 在 地	地 番	東京都中央区東日本橋一丁目118番1他8筆			
	住居表示	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号			
主な利用駅	都営浅草線「東日本橋」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、ＪＲ線「馬喰町」駅				
竣 工 日	平成2年9月28日		用 途	事務所・倉庫	
構 造	鉄骨・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	918.56㎡（注1）		延床面積	6,741.42㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	700%	
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	4,060百万円				
（注1）本物件の敷地面積の内、南側境界に沿って、約57.92㎡が現況通路として使用されています。 （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＞ ＜権利形態等＞ ・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とし、地下鉄道施設所有を目的とする区分地上権が設定されています。					

物件名：ＰＭＯ秋葉原

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成24年1月13日	
所 在 地	地 番	東京都千代田区岩本町三丁目13番5他2筆			
	住居表示	東京都千代田区岩本町三丁目11番6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、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅				
竣 工 日	平成22年1月29日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨造陸屋根8階建				
敷地面積	730.46㎡		延床面積	3,896.26㎡	
建ぺい率	100%（注）		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	野村不動産株式会社				
取得価格	3,790百万円				
（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：八丁堀N F 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8月10日	
所 在 地	地 番	東京都中央区八丁堀二丁目6番2他6筆			
	住居表示	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号			
主な利用駅	ＪＲ線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅				
竣 工 日	平成2年10月16日		用 途	事務所・店舗・倉庫・駐車場・居宅	
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	85.11㎡、 420.24㎡（注1）		延床面積	3,036.14㎡（注2）	
建ぺい率	100%（注3）		容 積 率	700%	
所有形態	土 地	所有権（一部共有）	所有割合	土 地	につき100% につき 39,364/42,024 （注1）
	建 物	区分所有権		建 物	専有部分につき100%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	3,160百万円				
（注1） 及び を合計した敷地面積が建物の敷地全体の面積です。 は所有する土地（1筆）の面積、 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。					
<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。					

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、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「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高輪ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成21年2月27日	
所 在 地	地 番	東京都品川区東五反田二丁目446番2他16筆			
	住居表示	東京都品川区東五反田二丁目20番4号			
主な利用駅	ＪＲ線、都営浅草線、東急池上線「五反田」駅				
竣 工 日	平成5年4月30日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨造陸屋根8階建				
敷地面積	1,083.06㎡（注1）		延床面積	4,764.00㎡（注2）	
建ぺい率	100％・70％（注3）		容 積 率	500％・300％（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	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	3,010百万円				
（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35.51㎡を含みます。 （注2）附属建物（物置部分）12.65㎡を含みます。 （注3）建ぺい率について、北側道路境界から20m以内の部分は80%、20m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100%、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、北側道路境界から20m以内の部分は500%、20m超の部分は300%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：PMO八丁堀

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成23年11月1日	
所 在 地	地 番	東京都中央区八丁堀三丁目1番8			
	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号			
主な利用駅	ＪＲ線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅				
竣 工 日	平成21年5月22日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建				
敷地面積	386.70㎡		延床面積	2,930.15㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	700%	
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	2,430百万円				
（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：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、東京メトロ副都心線「新宿三丁目」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：セントラル新富町ビル

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20年6月25日	
所 在 地	地 番	東京都中央区湊三丁目8番5他5筆			
	住居表示	東京都中央区湊三丁目5番10号			
主な利用駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅、東京メトロ日比谷線「築地」駅				
竣 工 日	平成2年3月31日 平成4年7月24日増築		用 途	事務所・店舗	
構 造	鉄骨造陸屋根8階建				
敷地面積	566.40㎡		延床面積	2,777.61㎡	
建ぺい率	100%（注）		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%
P M委託先	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	1,750百万円				
（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：PMO東日本橋

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成23年11月1日	
所 在 地	地 番	東京都中央区東日本橋二丁目30番5他2筆			
	住居表示	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号			
主な利用駅	都営浅草線「東日本橋」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、ＪＲ線「馬喰町」駅				
竣 工 日	平成21年10月14日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨造陸屋根9階建				
敷地面積	343.16㎡		延床面積	2,376.40㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	700%	
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	1,480百万円				
（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：野村不動産上野ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成21年1月14日	
所 在 地	地 番	東京都台東区東上野一丁目42番1他4筆			
	住居表示	東京都台東区東上野一丁目14番4号			
主な利用駅	ＪＲ線「御徒町」駅、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、都営大江戸線「上野御徒町」駅、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅				
竣 工 日	平成2年3月30日		用 途	銀行・駐車場・事務所	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建				
敷地面積	891.02㎡		延床面積	7,117.78㎡	
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	7,830百万円				
（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> <法規制> ・本物件の南側では、春日通りについて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南側現況道路境から約3m後退し、敷地面積が約86㎡減少します。					

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	9,429.59㎡、 3,329.47㎡（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	につき100% 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） は所有する土地（31番6）の面積、 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> ・本物件の西側における都市計画道路事業の施行に伴い、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、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。これにより、本物件は現行の容積率に関する規制に適合しないこととなっています。 <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。					

[次へ](#)

物件名：東宝江戸川橋ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年3月28日	
所 在 地	地 番	東京都文京区関口一丁目240番1他2筆			
	住居表示	東京都文京区関口一丁目24番8号			
主な利用駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅				
竣 工 日	平成5年3月16日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
敷地面積	710.40㎡		延床面積	3,405.76㎡	
建ぺい率	100%（注）		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%
P M委託先	株式会社ザイマックスアクシス				
取得価格	2,080百万円				
（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：東信目黒ビル

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20年6月25日	
所 在 地	地 番	東京都目黒区下目黒二丁目392番10他4筆			
	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号			
主な利用駅	ＪＲ線、東京メトロ南北線、都営三田線、東急目黒線「目黒」駅				
竣 工 日	平成元年9月30日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
敷地面積	284.51㎡		延床面積	1,595.27㎡	
建ぺい率	100%（注）		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	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	1,340百万円				
（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：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）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、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他、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：ＮＯＦ吉祥寺本町ビル

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21年1月14日	
所 在 地	地 番	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目2051番64			
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号			
主な利用駅	ＪＲ線、京王線「吉祥寺」駅				
竣 工 日	昭和62年10月29日		用 途	事務所	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建				
敷地面積	457.27㎡		延床面積	2,664.83㎡	
建ぺい率	100%（注）		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	1,800百万円				
（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：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、都市計画法に定める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、相鉄線、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みらい線「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超の部分は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、横浜市営地下鉄線「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。					

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萊町二丁目4番1			
	住居表示	神奈川県横浜市中区蓬萊町二丁目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を踏まえた横浜州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> ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、施工されていましたが、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、かかる計画に従った耐震改修工事を平成20年7月31日に完了しています。なお、平成20年12月10日付清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書によるとＰＭＬは1%と評価されています。					

物件名：野村不動産札幌ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年11月5日	
所 在 地	地 番	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番1他2筆			
	住居表示	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注1）			
主な利用駅	ＪＲ線「札幌」駅、札幌市営地下鉄東豊線・南北線「さっぽろ」駅				
竣 工 日	平成20年7月11日		用 途	事務所・店舗	
構 造	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建				
敷地面積	1,275.68㎡		延床面積	9,603.81㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	700%	
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	5,300百万円				
（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：ＪＣＢ札幌東ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年2月8日	
所 在 地	地 番	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番1			
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注1）			
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線・南北線・東西線「大通」駅				
竣 工 日	昭和41年10月26日		用 途	事務所・店舗・車庫	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建				
敷地面積	1,904.64㎡		延床面積	9,062.04㎡	
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	大星ビル管理株式会社				
取得価格	3,700百万円				
（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）に準拠して設計、施行されていますが、伊藤組土建株式会社が平成17年10月に実施した耐震診断によれば、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。					

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			
	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、ＪＲ線「あおば通」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1）				
敷地面積	2,318.17㎡		延床面積	12,977.45㎡	
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%
P M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）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> <権利形態等> ・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。 <その他> ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、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を平成9年5月に完了しています。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。					

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、ＪＲ線「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名古屋伏見ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成21年12月25日	
所 在 地	地 番	愛知県名古屋市中区錦二丁目923番他1筆			
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号			
主な利用駅	名古屋市中区地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅、名古屋市中区地下鉄桜通線「丸の内」駅				
竣 工 日	平成21年8月25日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建				
敷地面積	580.58㎡		延床面積	4,954.83㎡	
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%
P M委託先	シーピーアールイー株式会社				
取得価格	4,050百万円				
(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：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> <その他> ・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：ＳＯＲＡ新大阪２１

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年4月25日	
所 在 地	地 番	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番17他1筆			
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号			
主な利用駅	ＪＲ線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅				
竣 工 日	平成6年7月26日		用 途	事務所・店舗・駐車場・体育館・劇場	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建				
敷地面積	4,864㎡		延床面積	38,252.92㎡	
建ぺい率	100%（注1）		容 積 率	671.3%（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	株式会社ザイマックスアクシス				
取得価格	19,251百万円				
（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600%であるところ、建築基準法第59条の2及び第86条に基づき割増を受け、適用される容積率は671.3%となっています。					

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%
P M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：野村不動産西梅田ビル

特定資産の種類	不動産		取 得 日	平成20年9月26日	
所 在 地	地 番	大阪府大阪市北区梅田二丁目16番4他6筆			
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22			
主な利用駅	ＪＲ線「大阪」駅、ＪＲ線「北新地」駅、大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅				
竣 工 日	平成5年6月28日		用 途	事務所・車庫・倉庫・機械室	
構 造	鉄骨・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	818.39㎡（注1）		延床面積	8,036.71㎡	
建ぺい率	100%（注2）		容 積 率	1,000%	
所有形態	土 地	所有権（注1）	所有割合	土 地	100%
	建 物	所有権		建 物	100%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	5,660百万円				
（注1）敷地（818.39㎡）の一部（396.91㎡）を賃借しており、当該借地には建築基準法第42条第1項第5号により道路としての位置指定を受けた部分（23.76㎡）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：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%
P M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：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	所有割合	土 地	100%
	建 物	所有権		建 物	100%
P M委託先	野村ビルマネジメント株式会社				
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）に準拠して設計、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22年10月13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P M Lは11%と評価されています。					

物件名：NOF博多駅前ビル

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20年6月27日	
所 在 地	地 番	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目536番地他1筆			
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号			
主な利用駅	ＪＲ線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅				
竣 工 日	昭和58年7月15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11階建				
敷地面積	1,440.61㎡		延床面積	10,961.34㎡	
建ぺい率	100%（注1）		容 積 率	800%・600%・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	株式会社ザイマックスアクシス				
取得価格	6,750百万円				
（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）本物件の土地のうち、南東側私道博多駅前線の道路境界線から30m以内の部分は800%、同博多駅前線の道路境界線から30m超かつ南西側私道博多駅前8号線の道路中心線から30m以内の部分は600%、その他の部分は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。					
<特記事項> <その他> ・本物件については、建築基準法に定める竣工検査の手続が完了していませんが、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント（現 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）作成の平成20年5月26日付建築基準法等適合性判定調査書により、建築当時の建築関連法規への適合性が確認されています。また、平成20年6月に竣工した増築等について、増築前の状態において遵法性に問題がないことを調査・報告の上平成20年6月5日付で建築基準法に定める建築確認を取得し、同月23日に竣工検査の手続を完了しています。さらに、清水建設株式会社作成の平成20年6月17日付建物状況評価報告書においても、遵法性に問題がないものとされています。					

物件名：NOF天神南ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成21年3月27日	
所 在 地	地 番	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6号15番			
	住居表示	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号			
主な利用駅	福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅、西日本鉄道天神大牟田線「福岡（天神）」駅・「薬院」駅				
竣 工 日	平成20年2月18日		用 途	事務所	
構 造	鉄骨造陸屋根10階建				
敷地面積	745.32㎡		延床面積	4,603.61㎡（注1）	
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%
P M委託先	株式会社ザイマックスアクシス				
取得価格	3,739百万円				
（注1）附属建物（駐車場部分）の面積52.69㎡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。					
< 特記事項 > < 法規制 > ・ 本物件の北西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北西側現況道路境から約3.4m後退し、敷地面積が約72.43㎡減少します。					

[次へ](#)

（ ）賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

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19期及び第18期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

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

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

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

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

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

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

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

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

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

第19期（自：平成24年11月1日 至：平成25年4月30日）

（単位：千円）

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

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

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

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

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

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

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

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

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

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

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

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

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

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

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

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

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

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多 駅前ビル
第18期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	131,468	255,496	120,502	135,532	157,540
その他賃貸事業収入	19,301	29,633	30,338	17,896	27,228
不動産賃貸事業収益合計	150,769	285,130	150,841	153,429	184,769
外注委託費	15,109	40,546	22,663	23,001	18,224
公租公課	15,250	27,335	15,051	18,862	14,596
水道光熱費	14,598	29,923	22,064	14,761	21,906
保険料	306	560	499	385	431
修繕費	8,912	14,276	4,971	2,317	6,365
その他費用	22,266	2,256	4,634	3,876	4,213
不動産賃貸事業費用合計	76,444	114,898	69,885	63,204	65,737
NOI（ - ）	74,325	170,232	80,956	90,224	119,031
減価償却費	15,352	27,125	35,625	25,494	19,055
不動産賃貸事業損益 （ - ）	58,973	143,106	45,331	64,729	99,975

第18期（自：平成24年5月1日 至：平成24年10月31日）

（単位：千円）

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

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

[次へ](#)

（ロ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、下記の作成日付において、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。）を取得しています。以下に記載の数値は、第19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。

物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 （千円） （注1）	短期修繕費 用の見積額 （千円） （注2）	長期修繕費 用の見積額 （千円） （注3）
新宿野村ビル（注4）	清水建設株式会社	平成23年5月20日	-	-	3,185,313
野村不動産天王洲ビル(注5)	清水建設株式会社	平成21年12月18日	-	712	1,763,005
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成22年10月19日	-	-	1,028,024
天王洲パークサイドビル (注5)	清水建設株式会社	平成23年4月28日	-	2,897	1,750,253
NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	-	150	473,319
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	-	400	335,090
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	-	-	49,001
NOF芝ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	-	150	494,917
西新宿昭和ビル（注5）	清水建設株式会社	平成23年9月30日	-	176	396,103
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	-	-	137,373
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	平成24年4月16日	-	350	397,762
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	平成20年5月30日	-	1,100	151,301
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	-	-	498,604
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	-	-	248,631
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	平成20年9月26日	-	-	24,727
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	-	100	357,958
PMO秋葉原	清水建設株式会社	平成23年11月9日	-	-	31,571
八丁堀NFビル（注5）	清水建設株式会社	平成25年4月30日	-	-	165,309
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	-	400	307,619
NOF高輪ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	-	80	293,970
PMO八丁堀	清水建設株式会社	平成23年8月11日	-	-	31,628
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	平成23年4月28日	-	100	161,007
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	平成20年5月30日	-	150	150,985
PMO東日本橋	清水建設株式会社	平成23年8月11日	-	-	28,481
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	-	650	346,459
NOFテクノポートカマタ センタービル(注5)	清水建設株式会社	平成22年8月20日	-	900	1,058,943
東宝江戸川橋ビル	東京海上日動リースコン サルディング株式会社	平成20年3月18日	-	-	129,314
東信目黒ビル	清水建設株式会社	平成20年5月30日	-	400	68,989
クリスタルパークビル （注5）	清水建設株式会社	平成24年4月16日	-	89	513,132
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	平成20年12月16日	-	-	236,060
ファール立川センタースクエ ア（注5）	清水建設株式会社	平成22年9月30日	-	120	472,410
NOF川崎東口ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	-	1,000	599,592

物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 （千円） （注1）	短期修繕費 用の見積額 （千円） （注2）	長期修繕費 用の見積額 （千円） （注3）
N O F 横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	-	100	656,542
N O F 新横浜ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	-	100	703,316
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	平成24年10月29日	-	90	233,539
札幌 ノースプラザ	清水建設株式会社	平成24年4月27日	-	150	1,138,786
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	平成20年9月26日	-	-	100,401
J C B 札幌東ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	-	-	374,149
N O F 仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	平成24年12月27日	-	680	471,419
N O F 宇都宮ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	-	100	494,376
N O F 名古屋伏見ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	-	-	10,580
N O F 名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	平成23年9月30日	-	300	515,829
オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	平成19年2月16日	-	500	336,748
S O R A 新大阪 2 1	清水建設株式会社	平成20年3月5日	-	100	1,458,477
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	-	500	2,281,567
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	-	350	417,954
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日 平成24年2月16日（注6）	-	50	945,620
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成22年10月13日	-	30	423,673
N O F 博多駅前ビル	清水建設株式会社	平成20年6月17日	-	570	479,153
N O F 天神南ビル	清水建設株式会社	平成20年4月16日	-	-	25,973
合 計（50物件）			-	13,545	26,954,952

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

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

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

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

（注5）野村不動産天王洲ビル、天王洲パークサイドビル、西新宿昭和ビル、八丁堀N Fビル、N O F テクノポートカマタセンタービル、クリスタルパークビル及びファーレ立川センタースクエアについては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額（千円未満切り捨て）を記載しています。

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

(八) 吹付けアスベスト材（石綿）の使用状況

第19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。

物件名称	建物状況評価報告書等の記載		現在の状態 (注2)
	吹付けアスベスト材 の使用の有無 (注1)	調査時における 状態	
新宿野村ビル	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	(注3)
野村不動産天王洲ビル	-	-	なし
NOF日本橋本町ビル	-	-	なし
天王洲パークサイドビル	-	-	-
NOF新宿南口ビル	-	-	-
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	-	-	なし
野村不動産渋谷道玄坂ビル	-	-	なし
NOF溜池ビル	-	-	-
岩本町東洋ビル	-	-	なし
NOF品川港南ビル	-	-	なし
NOF駿河台プラザビル	-	-	-
PMO日本橋本町	-	-	-
野村不動産東日本橋ビル	-	-	-
PMO秋葉原	-	-	-
八丁堀NFビル	-	-	-
NOF神田岩本町ビル	-	-	なし
NOF高輪ビル	-	-	なし
PMO八丁堀	-	-	-
NOF南新宿ビル	-	-	-
セントラル新富町ビル	-	-	なし
PMO東日本橋	-	-	-
野村不動産上野ビル	-	-	-
NOFテクノポートカマタ センタービル	-	-	なし
東宝江戸川橋ビル	-	-	-
東信目黒ビル	-	-	なし
クリスタルパークビル	-	-	-
NOF吉祥寺本町ビル	-	-	-
ファール立川センタースクエア	-	-	-
NOF川崎東口ビル	-	-	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)
野村不動産札幌ビル	-	-	-
JCB札幌東ビル	-	-	-

物件名称	建物状況評価報告書等の記載		現在の状態 (注2)
	吹付けアスベスト材の使用の有無 (注1)	調査時における状態	
NOF 仙台青葉通りビル	あり	飛散防止剤が塗布されており飛散の懸念なし	(注5)
NOF 宇都宮ビル	-	-	-
NOF 名古屋伏見ビル	-	-	-
NOF 名古屋柳橋ビル	-	-	-
オムロン京都センタービル	-	-	-
SORA 新大阪2 1	-	-	なし
野村不動産大阪ビル	-	-	なし
野村不動産西梅田ビル	-	-	なし
野村不動産四ツ橋ビル	-	-	-
野村不動産広島ビル	-	-	-
NOF 博多駅前ビル	-	-	なし
NOF 天神南ビル	-	-	-

(注1) 建物状況評価報告書等において、吹付けアスベスト材が使用されている旨記載されている場合は「あり」、かかる記載がない場合は「-」と記載しています。

(注2) 平成20年3月から平成25年4月までに実施した追加調査を踏まえた現在の状態を記載しています（別段の注記があるものを除きます。）。かかる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) 新宿野村ビルについては、清水建設株式会社作成の平成17年11月30日付アスベスト調査報告書によれば、その損傷は認められず、飛散の恐れがないことが確認されています。今後、建物の改修などによりアスベストが飛散する懸念がある場合には法令に従い適切に取り扱う予定です。また、その後の追加調査は実施していないものの、法令に準拠し、定期的に定点での目視確認及び粉塵測定を実施し、飛散の恐れがないことを確認しています。

(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け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、売主の費用負担により撤去及び封込作業を完了しています。また、塔屋に使用されている吹付け材については追加調査を実施しましたが、株式会社竹中工務店作成の平成24年4月30日付アスベスト調査報告書によれば、当該吹付け材にはアスベストが含まれていないことが確認されています。

(注5) NOF 仙台青葉通りビルについては、機械室等に吹付け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。

(二) 地震リスク分析の概要

第19期末保有資産それぞれに係る P M L は、以下のとおりです。下記表における P M L とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格（注）に対する比率（％）で示したものを意味します。

物件名称	P M L 評価者	P M L	地震保険の有無
新宿野村ビル	清水建設株式会社	5%	なし
野村不動産天王洲ビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF 日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
天王洲パークサイドビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF 新宿南口ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF 渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	12%	なし
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	4%	なし
NOF 芝ビル	清水建設株式会社	14%	なし
西新宿昭和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF 溜池ビル	清水建設株式会社	17%	なし
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
NOF 品川港南ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF 駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
P M O 日本橋本町	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	10%	なし
P M O 秋葉原	清水建設株式会社	12%	なし
八丁堀 N F ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF 神田岩本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF 高輪ビル	清水建設株式会社	14%	なし
P M O 八丁堀	清水建設株式会社	10%	なし
NOF 南新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	15%	なし
P M O 東日本橋	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF テクノポートカマタセンタービル	清水建設株式会社	10%	なし
東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	14%	なし
東信目黒ビル	清水建設株式会社	14%	なし
クリスタルパークビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF 吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
ファースト立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
NOF 川崎東口ビル	清水建設株式会社	16%	なし
NOF 横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF 新横浜ビル	清水建設株式会社	17%	なし
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	19%	なし
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	1%	なし
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	1%	なし
J C B 札幌東ビル	清水建設株式会社	2%	なし
NOF 仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	8%	なし
NOF 宇都宮ビル	清水建設株式会社	5%	なし
NOF 名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	8%	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
S O R A 新大阪 2 1	清水建設株式会社	9%	なし
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	19%	なし
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF 博多駅前ビル	清水建設株式会社	1%	なし
NOF 天神南ビル	清水建設株式会社	1%	なし

第19期末保有資産全体に関する清水建設株式会社による平成25年5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 P M L 6.9%（再調達価格 合計1,468.92億円）

(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19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19期末保有資産に係る設計者・構造設計者・施工者は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
新宿野村ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所 株式会社東京建築研究所	株式会社熊谷組
野村不動産天王洲ビル	株式会社アール・アイ・エー 株式会社梓設計 株式会社小堀鐸二研究所	株式会社小堀鐸二研究所	鹿島建設株式会社他21社
NOF日本橋本町ビル	株式会社大阪建築事務所 （現 株式会社大建設）	株式会社大阪建築事務所 （現 株式会社大建設）	株式会社大林組
天王洲パークサイドビル	株式会社アール・アイ・エー	株式会社アール・アイ・エー 株式会社アルテス	鹿島建設株式会社
NOF新宿南口ビル	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社
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）
野村不動産渋谷道玄坂ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	株式会社熊谷組
NOF溜池ビル	株式会社大阪建築事務所 （現 株式会社大建設）	株式会社大阪建築事務所 （現 株式会社大建設）	株式会社竹中工務店
岩本町東洋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組他1社
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
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	佐藤工業株式会社
野村不動産東日本橋ビル	フジタ工業株式会社 （現 株式会社フジタ）	フジタ工業株式会社 （現 株式会社フジタ）	フジタ工業株式会社 （現 株式会社フジタ）
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	東急建設株式会社
八丁堀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高輪ビル	安宅エンジニアリング株式会社 （現 株式会社安宅設計）	安宅エンジニアリング株式会社 （現 株式会社安宅設計）	株式会社フジタ
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	株式会社間組
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
セントラル新富町ビル	安藤建設株式会社	株式会社持田建築設計事務所	安藤建設株式会社
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社エンドウ・アソシエイツ	佐藤工業株式会社
野村不動産上野ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店
NOFテクノポートカマタセンタービル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社
東宝江戸川橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組
東信目黒ビル	株式会社横河建築設計事務所	株式会社横河建築設計事務所	鹿島建設株式会社他1社
クリスタルパークビル	株式会社松田平田 （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
NOF吉祥寺本町ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組
ファーレ立川 センタースクエア	株式会社梓設計	株式会社梓設計 株式会社織本匠構造設計研究所 （現 株式会社織本構造設計）	清水建設株式会社他2社
NOF川崎東口ビル	株式会社日建設	株式会社日建設	鹿島建設株式会社
NOF横浜西口ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店他2社

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
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
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
JCB札幌東ビル	三菱地所株式会社 （現 株式会社三菱地所設計）	三菱地所株式会社 （現 株式会社三菱地所設計）	伊藤組土建株式会社
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 名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
NOF 名古屋柳橋ビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店
オムロン京都センタービル	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社 （現 阪急設計コンサルタント株式会社）	株式会社安井建築設計事務所 阪急エンジニアリング株式会社 （現 阪急設計コンサルタント株式会社）	株式会社大林組他2社
SORA 新大阪21	株式会社昭和設計	株式会社昭和設計	株式会社フジタ他2社
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	株式会社大林組	株式会社大林組
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	三井建設株式会社（現 三井住友建設株式会社）他2社
野村不動産四ツ橋ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組
野村不動産広島ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社フジタ
NOF 博多駅前ビル	株式会社久米建築事務所 （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
NOF 天神南ビル	株式会社ディア・ライフ	株式会社ディア・ライフ	東急建設株式会社

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

[次へ](#)

(ヘ) 資本的支出の状況

() 資本的支出の予定

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

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

（注1）本書の日付現在において既に着工しています。

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

() 期中の資本的支出

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

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

（ ）長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

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

（ト）担保の内容

該当事項はありません。

(チ) 第19期末保有資産に係る賃貸状況の概要

() 賃貸状況の概要

(a) 賃貸状況

第19期末保有資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成25年4月末日（第19期末）現在のものです。

テナント数の合計	771
全賃貸面積（㎡）（A）	383,251.53
全賃貸可能面積（㎡）（B）	399,843.40
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）	95.9
全契約賃料合計（千円）	1,866,133
全敷金等合計（千円）	19,363,741

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

- ・「全賃貸面積」

第19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第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

- ・「全賃貸可能面積」

第19期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。

・「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19期末保有資産それぞれの平成25年4月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成25年4月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の平成25年4月末日（第19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第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

・「全敷金等合計」

第19期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成25年4月末日（第19期末）現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金等その他の契約上の敷金等は含みません。）の合計額です。新宿野村ビルについては、上記に従い計算した敷金・保証金等の合計額に第19期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルについては、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

(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20年 4月末 (第9期末)	平成20年 10月末 (第10期末)	平成21年 4月末 (第11期末)	平成21年 10月末 (第12期末)	平成22年 4月末 (第13期末)
物件数	37	46	50	50	51
テナント数の合計	583	676	661	666	686
全賃貸可能面積 (㎡)	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15
全運用不動産稼働率	97.6%	97.3%	96.4%	95.4%	95.0%

	平成22年 10月末 (第14期末)	平成23年 4月末 (第15期末)	平成23年 10月末 (第16期末)	平成24年 4月末 (第17期末)	平成24年 10月末 (第18期末)
物件数	51	51	48	51	51
テナント数の合計	704	746	753	784	793
全賃貸可能面積 (㎡)	438,918.56	415,936.86	399,625.36	406,640.49	406,636.34
全運用不動産稼働率	94.5%	93.8%	96.4%	97.1%	97.0%

なお、平成25年4月期（第19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24年 11月末	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末
物件数	51	51	50	50	50	50
テナント数の合計	791	791	761	761	766	771
全賃貸可能面積 (㎡)	406,636.34	406,573.88	400,148.72	400,148.99	400,043.43	399,843.40
全運用不動産稼働率	96.7%	96.1%	96.0%	95.6%	96.0%	95.9%

() 第19期末保有資産のうち主要な資産の概要

第19期末保有資産のうち、その平成25年4月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める資産は「新宿野村ビル」のみです。当該資産の平成25年4月末日（第19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：95

契約賃料合計：平成25年4月分の契約賃料合計は、239,626千円（千円未満切り捨て）です。

賃貸面積：29,269.31m²賃貸可能面積：31,500.89m²

最近5年間の稼働率の推移：最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

平成25年 4月30日 92.9%

平成24年10月31日 99.2%

平成24年 4月30日 97.9%

平成23年10月31日 94.7%

平成23年 4月30日 95.6%

平成22年10月31日 94.0%

平成22年 4月30日 94.1%

平成21年10月31日 93.6%

平成21年 4月30日 97.3%

平成20年10月31日 96.2%

平成20年 4月30日 97.2%

() 主要なテナントの概要

第19期末保有資産について、平成25年4月末日（第19期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第19期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、ありません。

（ ）主要10テナントに関する情報

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

< 賃貸面積上位10テナント >

平成25年4月末日現在

テナント名称（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	全賃貸面積に占める割合（%）（注4）
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	平成33年 3月29日	34,616.84	9.0
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成27年 3月31日	15,082.43	3.9
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成37年 2月28日	8,821.24	2.3
		NOF 仙台青葉通りビル	平成26年12月31日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他金融	J C B 札幌東ビル	平成30年 2月 7日	9,062.04	2.4
キャノンマーケティングジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	（注5）	9,047.93	2.4
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	5,194.49	1.4
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.3
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成26年5月31日	574.11	0.1
		NOF 宇都宮ビル	平成25年12月31日	1,140.85	0.3
		野村不動産広島ビル	平成25年10月31日	2,834.48	0.7
キョーリン製薬ホールディングス株式会社	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成25年 5月 6日（注6）	4,160.94	1.1
大同生命保険株式会社	保険	NOF 日本橋本町ビル	平成26年11月30日	3,332.83	0.9
		野村不動産上野ビル	平成26年 3月31日	807.64	0.2
株式会社SEIプロスタッフス	サービス	SORA新大阪 2 1	平成26年 4月30日	3,488.46	0.9
合 計				100,186.16	26.1

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

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

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

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

（注5）やむを得ない事情により、開示していません。

（注6）本書の日付現在、当該賃貸借契約は契約期間満了により終了しています。

（ ）利害関係人等への賃貸状況

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

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

< 利害関係人等への賃貸状況 >

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

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

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

（注3）小数点第2位を四捨五入しています。

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

【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「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】

【純資産等の推移】

第19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22年10月 (第14期)	407,703 (403,224)	189,934 (185,455)	622,486 (607,805)
平成23年4月 (第15期)	404,069 (399,641)	189,883 (185,455)	622,318 (607,806)
平成23年10月 (第16期)	400,390 (395,863)	190,082 (185,555)	622,970 (608,133)
平成24年4月 (第17期)	397,667 (393,765)	189,458 (185,555)	620,923 (608,133)
平成24年10月 (第18期)	397,375 (393,462)	189,468 (185,555)	620,957 (608,133)
平成25年4月 (第19期)	393,914 (390,127)	189,581 (185,794)	621,329 (608,917)

（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口の第14期、第15期、第16期、第17期、第18期及び第19期の市場相場並びに第19期末後（平成25年6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14期 平成22年10月	第15期 平成23年4月	第16期 平成23年10月	第17期 平成24年4月	第18期 平成24年10月	第19期 平成25年4月
	最 高	536,000円	604,000円	595,000円	500,000円	510,000円	740,000円
	最 低	412,000円	433,000円	418,000円	370,500円	408,000円	469,500円
	売買高	107,259口	125,280口	88,231口	97,165口	97,814口	137,783口

第19期中の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成24年 11月	平成24年 12月	平成25年 1月	平成25年 2月	平成25年 3月	平成25年 4月
	最 高	501,000円	510,000円	542,000円	571,000円	740,000円	735,000円
	最 低	469,500円	470,500円	488,000円	521,000円	565,000円	617,000円
	売買高	11,726口	12,259口	17,769口	21,284口	31,934口	42,811口

第19期末後の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成25年 5月	平成25年 6月
	最 高	629,000円	561,000円
	最 低	501,000円	407,500円
	売買高	60,503口	71,757口

（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。

【分配の推移】

第19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14期	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	4,479 百万円	14,681 円	-
第15期	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	4,427 百万円	14,512 円	-
第16期	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	4,527 百万円	14,837 円	-
第17期	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	3,902 百万円	12,790 円	-
第18期	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	3,912 百万円	12,824 円	-
第19期	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	3,787 百万円	12,412 円	-

【自己資本利益率（収益率）の推移】

第19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14期	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	2.4 %
第15期	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	2.3 %
第16期	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	2.4 %
第17期	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	2.1 %
第18期	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	2.1 %
第19期	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	2.1 %

（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（現 野村不動産投資顧問株式会社）） 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】

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

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	丸子 祐一	昭和 52年 4月 平成 4年 6月 平成 9年 6月 平成 12年 4月 平成 13年 4月 平成 15年 1月 平成 15年 3月 平成 17年 7月 平成 21年 4月 平成 21年 6月 平成 21年 8月	野村不動産株式会社 入社 同社 経理部次長 同社 事業企画部長 同社 資産運用事業部長 同社 資産運用カンパニー企画室長 野村不動産投信株式会社 取締役 同社 代表取締役副社長 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 野村不動産株式会社 顧問 株式会社メガロス 常勤監査役（現職） 本投資法人執行役員（現職）	2口
監督役員	一條 實昭	昭和 48年 4月 同 年 同 月 昭和 55年 2月 昭和 55年 11月 昭和 57年 1月 平成 14年 4月 平成 19年 8月	弁護士登録（第一東京弁護士会） アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所 米国Whitman & Ransom（現Winston & Strawn）法律事務所 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰 同法律事務所パートナー弁護士（現職） 東京簡易裁判所民事調停委員（現職） 本投資法人 監督役員（現職）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
監督役員	宮 直仁	昭和 49年 4月 昭和 50年 9月 昭和 62年 10月 平成 3年 10月 平成 5年 10月 平成 15年 7月 平成 18年 7月 平成 20年 6月 平成 21年 8月 平成 22年 10月 平成 22年 10月 平成 23年 3月	中央共同監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 同社 第5事業部長 東京事務所理事 あずさ監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 公開本部長 本部理事 宮直仁公認会計士事務所 所長 本投資法人 監督役員（現職） 宮直仁税理士事務所 所長（現職） 双葉監査法人 代表社員 同監査法人 統括代表社員（現職）	-

（注）平成25年7月26日開催の本投資法人第6回投資主総会において、伊藤 慶幸が執行役員に選任され、また、一條 實昭及び宮 直仁が監督役員に再任されています。任期はいずれも平成25年8月8日から2年間となります。また、同投資主総会において、吉村貞彦が補欠監督役員に選任されています。なお、執行役員丸子祐一は、平成25年8月7日をもって任期満了により退任する予定です。新執行役員伊藤 慶幸及び補欠監督役員吉村貞彦の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	伊藤 慶幸	昭和 55年 4月 平成 2年 6月 平成 6年 6月 平成 9年 6月 平成 13年 3月 平成 15年 5月 平成 16年 2月 平成 16年 6月 平成 19年 4月 平成 20年 4月 平成 21年 4月 平成 22年 4月 平成 24年 4月	野村不動産株式会社 入社 同社 新百合ヶ丘営業所長 同社 渋谷支店長 同社 本社仲介センター長 野村不動産アーバンネット株式会社 流通事業本部 本社仲介センター長 同社 流通事業本部 本店営業部長 同社 投資運用事業部長 同社 取締役 投資運用事業部長囑託 同社 アセット営業本部業務部長囑託兼保険営業部担当 同社 上席執行役員 アセット営業本部 業務部担当兼保険営業部担当 同社 流通事業本部副本部長兼保険営業部担当 同社 投資運用部担当兼保険営業部担当 同社 常勤監査役（現職）	-
補欠 監督役員	吉村 貞彦	平成 8年 5月 平成 14年 5月 平成 16年 5月 平成 20年 8月 平成 21年 7月 平成 22年 4月 平成 22年 6月 平成 24年 1月 平成 24年 6月 平成 25年 1月	太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）理事 新日本監査法人（現新日本有限責任監査法人）常任理事 同法人 副理事長 同法人 シニア・アドバイザー 株式会社石原ホールディングス 監査役（現職） 青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 特任教授（現職） 株式会社ジャフコ 監査役 PGMホールディングス株式会社 監査役（現職） 株式会社ジャフコ 常勤監査役（現職） 野村不動産マスターファンド投資法人 監督役員（現職）	-

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、）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 / 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。

スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（現 スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社、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（イシューア格付け）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。

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（現 ムーディーズ・ジャパン株式会社。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「ステイブル（安定的）」で表されます。

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。

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。

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。

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（格付け見通し）は「安定的」とする旨公表しました。

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。

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。

平成20年4月15日開催の本投資法人役員会にて決議した、発行枠を300億円とする短期投資法人債の発行に係る包括決議の内容について、平成20年4月21日に、R & Iから「a-1+」、S & Pから「A-1」、ムーディーズから「Prime-1」の短期投資法人債プログラム格付けをそれぞれ取得しました。

ムーディーズは、平成21年1月15日、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付けについて、そのアウトルック（格付け見通し）を「安定的」から「ネガティブ」に変更する旨公表しました。S & Pは、平成21年2月10日、本投資法人のアウトルック（格付け見通し）を「安定的」から「ネガティブ」に変更する旨公表しました。

本投資法人が平成22年11月26日に発行した本投資法人債（第8回債及び第9回債）について、平成22年11月12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。

S & Pは、平成23年9月21日、本投資法人の長期会社格付けを「A」から「A-」に、短期会社格付けを「A-1」から「A-2」に引き下げ、長期会社格付けのアウトルック（格付け見通し）を「ネガティブ」から「安定的」に変更する旨公表しました。

ムーディーズは、平成24年2月20日、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付けについて、格下げ方向で見直す旨公表しました。

R & I及びS & Pは、平成24年4月27日、本投資法人の短期投資法人債プログラム格付けについて、それぞれ取り下げする旨公表しました。

ムーディーズは、平成24年5月9日、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付けを「A2」

から「A3」に、短期投資法人債プログラム格付けを「Prime-1」から「Prime-2」に引き下げ、そのアウトルック（格付見通し）を「ネガティブ」から「安定的」に変更する旨公表しました。ムーディーズは、平成24年5月10日、本投資法人の短期投資法人債プログラム格付けを取り下げする旨公表しました。

R & I は、平成24年8月14日、本投資法人の格付の方向性を「安定的」から「ネガティブ」に変更する旨公表しました。

R & I は、平成25年2月22日、本投資法人の格付を「AA-」から「A+」に引き下げ、格付の方向性を「安定的」に変更する旨公表しました。

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、投資主の請求による投資口の払い戻しを行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は平成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、東京証券取引所外で本投資口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乃至のとおりとする他（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。

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）又はに定めるもの）

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、不動産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）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）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）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）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）乃至 、 乃至 及び 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、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）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）に定めるもの）
信託財産の構成資産がF.、G.又はJ.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係る権利（規約第27条第2項（2）に定めるもの）
- （イ）金融商品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
当該金融商品取引所の最終価格（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）金融商品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します。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します。

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。

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、地上権又は不動産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係る権利（前記 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 I．（イ）又は（ロ）に定める価額

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

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】

本投資口

本投資法人の投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

本投資法人債

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、振替機関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振替機関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。

また、発行の際に社振法又は社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）については、投資法人債券を発行することができません。当該投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。当該投資法人債の保有者は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

（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（規約第33条）。

（５）【その他】

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「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。

本投資法人の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。

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。

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 / 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と該当する場合には、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）。

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（野村不動産投資顧問株式会社）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

- （ ） 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。
- （ ） （ ）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
- （ ） 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）。

（ホ）再委託に関する規定の内容

資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することができません。また、資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなしに委託業務の一部を第三者に委託することができません。

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契約の効力発生日（平成21年1月5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。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

- （ ） 当事者間の文書による解約の合意。この場合、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ときから失効します。
- （ ） 以下の（a）乃至（c）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は（a）及び（b）の場合においては解約の通知において指定する日、（c）の場合においては解約の通知において指定する日

(但し、通知到達の日から1ヵ月以上経過した日とします。)又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b)の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

- (a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。)並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合
- (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
- (c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止
- () 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

(八) 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の内容が、法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者は協議の上これを改定することができます。

(二) 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

- （ ）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。
- （ ）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。
- （ ）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。

（二）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

- （ ）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。
- （ ）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。
- （ ）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

(八) 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。

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

E. 特別口座管理事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)との特別口座の管理に関する契約

(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

特別口座の管理に関する契約は、以下の定めるところにより、その効力を失います。

- () 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- () 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口(本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。)が振替機関によって取り扱われなくなった場合、この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- () 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。
- () 本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理事務受託者が解約権を行使しうること事由が発生した場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、()後段の規定を準用します。
- () 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等による事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、()後段の規定を準用します。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上これを改定します。

（二）契約の変更の開示方法等

特別口座の管理に関する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）。

F．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。

G．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。

H. 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。

I. 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若しくは疑義が生じた場合又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。

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．第8回債及び第9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。

N．短期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）との短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約並びに私募の取扱契約の概要

< 発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約 >

(イ) 契約期間

発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約の有効期間は、平成20年4月15日から平成21年4月14日までとし、期間満了の1ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面により別段の意思を表示しないときは、1年間なおその効力を有するものとし、以後も同様とします。

(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) 契約の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議をすることとしています。

< 私募の取扱契約 >

(イ) 契約期間

私募の取扱契約の有効期間は、平成20年4月15日から平成21年4月14日までとし、期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から通知をしないときは、更に1年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

一般事務受託者は、次の事由のいずれかに該当したと判断した場合には、本投資法人に通知の上、直ちに本契約を解除することができます。

- () 短期投資法人債取得申込の勧誘に重大な影響を与える国内外の金融、為替、政治又は経済上の変動が生じ又は生じるおそれがあること
- () 本投資法人が本契約の条項に違反し、一般事務受託者より催告を受けたにも拘わらずその是正措置をとらなかったこと
- () 契約が履行不能又は著しく履行困難となるような、不可抗力とみなされる事態が生じ又は生じるおそれがあること

(ハ) 契約の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議をすることとしています。

O. 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。

公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（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。

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。

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）

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3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4項）。

- A. 通常の実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. AからCまでに掲げるものの他、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、）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、）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、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、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、）、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）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

不動産の管理の委託

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、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、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、社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程及び利害関係者取引規程に基づき、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」については、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会において、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・諸規則に照らして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、当該取引の内容に応じて当該取引についての議案が決裁権限者に申請されるか又は投資委員会に提案され、決裁権限者又は投資委員会の承認が得られた場合に限り、当該取引を行うことができます。また、利害関係者との取引のうち、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当しないものについては、コンプライアンス

・オフィサーの承認（なお、コンプライアンス・オフィサーは法令・諸規則を遵守しているか否かを確
認し、当該取引を承認するか否かを決定します。）及び当該取引の内容に応じた決裁権限者の承認が得
られた場合に限り、当該取引を行うことができます。いずれの場合も、コンプライアンス上の問題がある
と判断された取引については、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。

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、原則として利害関係者取引規程に定める利害関
係者に該当しない不動産鑑定士又は該当する法人に所属しない不動産鑑定士による鑑定評価額以下と
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
料、デューデリジェンス費用、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。また、本投資法人は、
野村不動産グループへ不動産等を売却することがありますが、この場合の売却価格は、原則として鑑定
評価額以上とします。当該鑑定評価は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定
によるものとします。

(5) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

取引状況

該当事項はありません。

支払手数料等の金額

第19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	1,161,531千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注2)	771,466千円	66.4%
プロパティ・ マネジメント報酬	263,494千円	野村不動産株式会社	183,806千円	69.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	20,837千円	7.9%
不動産等売買媒介 手数料	91,560千円	野村不動産株式会社	91,560千円	100.0%
その他費用	85,211千円	野村不動産株式会社	38,169千円	44.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	16,089千円	18.9%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、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。

(注2) 本投資法人は、第19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3) 上記の支払手数料等以外に、第19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	35,274千円
野村ビルマネジメント株式会社	818,703千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント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	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円） （注1）（注2）
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	38,117
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	19,944
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	12,089
NOF 渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,942
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,991
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	5,502
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	2,853
NOF 溜池ビル	野村不動産株式会社	3,996
NOF 品川港南ビル	野村不動産株式会社	4,281
NOF 駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	6,103
P MO 日本橋本町	野村不動産株式会社	3,034
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	3,166
P MO 秋葉原	野村不動産株式会社	2,863
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,979
P MO 八丁堀	野村不動産株式会社	1,774
NOF 南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,321
P MO 東日本橋	野村不動産株式会社	1,297
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,567
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	7,100
NOF 吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	2,477
ファール立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,235
NOF 横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,741
NOF 新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,287
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,904
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	14,539
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	11,307
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,047
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	6,338
NOF 新宿南口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,914
NOF 高輪ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,158
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,010
東信目黒ビル	野村ビルマネジメント株式会社	600
NOF 川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,944
NOF 宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,654
NOF 名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,979
野村不動産広島ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,576

（注1）プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。

（注2）当該報酬には、野村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。

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、投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第3項）が、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投信法上、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（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とされています（投信法第85条第3項、会社法第217条）が、投資口の「電子化」により、これらは、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限られます（社債株式等振替法第227条第1項、第2項）。

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又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、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します（規約第34条第3項）。

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、投資主の請求による投資口の払い戻しは行いません（規約第5条）。

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）。また、本投資法人の規約においては、法令で定めるところにより、本投資法人の承認を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行うことも可能とされています（投信法第92条の2第1項、規約第12条第3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1人に限られます（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）。

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、投資主総会に係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、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、決議の内容が規約に違反するとき、又は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）。

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）。

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）。

少数投資主権等の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます。

（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。

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。

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、第1回債、第2回債及び第4回債につき、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、振替機関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振替機関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。

また、第6回債乃至第9回債は全て振替債です。本投資法人債の権利移転は振替機関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ます。

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他、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他、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）。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、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）。

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4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4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（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4回債のためにも設定するものとされています。第6回債乃至第9回債についても同様の条項が設けられています。

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。

（3）短期投資法人債権者の権利

短期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。

元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項並びに社振法及び振替機関の振替業にかかる業務規程に従い、元金の支払いを受けることができます。

短期投資法人債の譲渡

本投資法人の発行する短期投資法人債は振替投資法人債であり、短期投資法人債券は発行しません。短期投資法人債の保有者は、振替口座簿の記録により、その保有する短期投資法人債の権利移転を行うことになります。

短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

短期投資法人債管理者

短期投資法人債権者は投信法第139条の12の規定により、同法139条の8の適用を受けないことから、本短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

発行代理人、支払代理人及び資金決済代理人

本投資法人は、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行を発行代理人、支払代理人及び資金決済代理人として、短期投資法人債に関する事務を委託しています。

担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

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】

名称

野村不動産投資顧問株式会社

資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

事業の内容

- A．投資運用業
- B．投資助言・代理業
- C．第二種金融商品取引業
- D．宅地建物取引業
- E．貸金業
- F．不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する投資助言業務及び投資一任業務
- G．不動産の管理に関する業務
- H．前各号に付帯関連する一切の業務

住所

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

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（3）第81679号 平成25年3月1日更新）
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）
平成22年2月25日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注3）
平成23年3月31日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注4）
平成23年5月19日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）
平成23年10月1日	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注1）野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制

の整備等を目的としたものです。

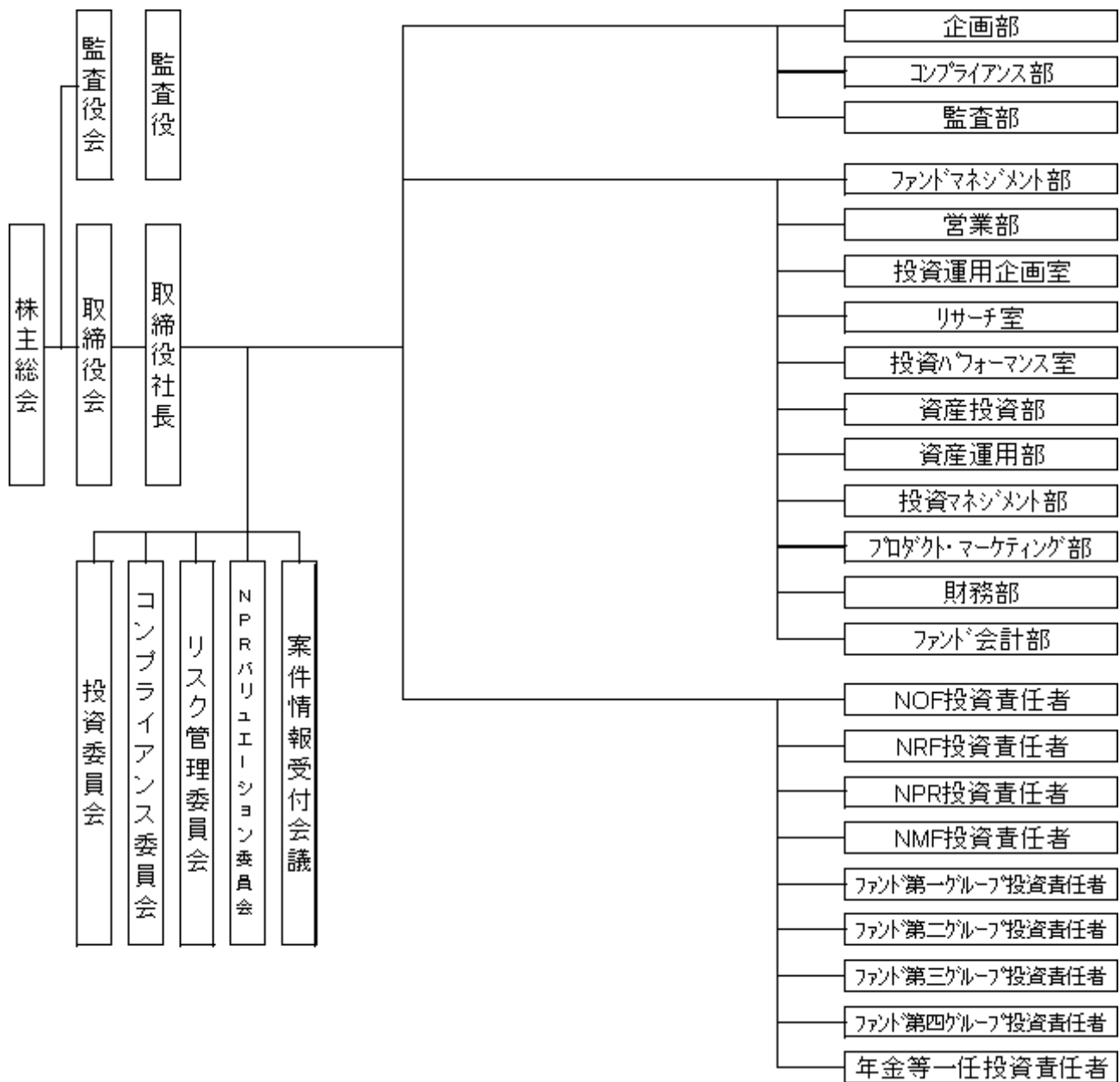
- （注2）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
- （注3）野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
- （注4）投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。
- （注5）金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

（２）【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、本投資法人の資産運用を行います。また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下、「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言にかかる業務を受託しています。

本書の日付現在の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。

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、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

B．執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員は各部室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会又は監査役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

C．部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

D．委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほか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、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

（イ）投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、社長執行役員を委員長とし、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、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。

（ロ）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「投資運用の意思決定機構」及び「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。

（ハ）リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーが各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証するとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討並びにリスクのモニタリング等を行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、資産運用部長、投資マネジメント部長、プロダクト・マーケティング部長、財務部長、ファンド会計部長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる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。また、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。

E. 案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、投資運用企画室長、資産投資部長、プロダクト・マーケティング部長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

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、本「（２）運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産レジデンス投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人や投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

< 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	以下に掲げる各事項の決議 ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 a．運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b．ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下本b.において「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c．ファンド等の資金調達 d．その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	・ 資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	・ 中期経営計画の立案に関する事項 ・ 経営戦略の企画立案に関する事項 ・ 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・ 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・ 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・ 組織、人事及び総務に関する事項 ・ 経営管理に関する事項 ・ 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 ・ 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 社内規程の新設・改定に関する事項 ・ 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・ ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・ 個人情報、内部者情報、マナー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・ 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	・ リスク管理に関する事項 ・ リスク管理委員会に関する事項 ・ 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ コンプライアンス委員会に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 広告審査に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
監査部	・ 内部監査に関する事項 ・ 財務報告に係る内部統制の評価手続きに関する事項 ・ 内部監査規程に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
ファンドマネジメント部	・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 ・ 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 ・ 投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 ・ 投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 ・ 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ・ ファンドマネジメント業務全般に関する事項 ・ 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
投資運用企画室	・ 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事に係る技術支援に関する事項 ・ 資産投資部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
リサーチ室	・ マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	・ 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 ・ 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
資産投資部	・ 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集 ・ 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 ・ 案件情報受付会議に関する事項 ・ 不動産等の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
資産運用部	・ 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
財務部	・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 ・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
ファンド会計部	・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 ・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
NOF投資責任者	・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） ・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 ・ 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は社長執行役員が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として各投資責任者（各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長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します。

コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付することができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとします。

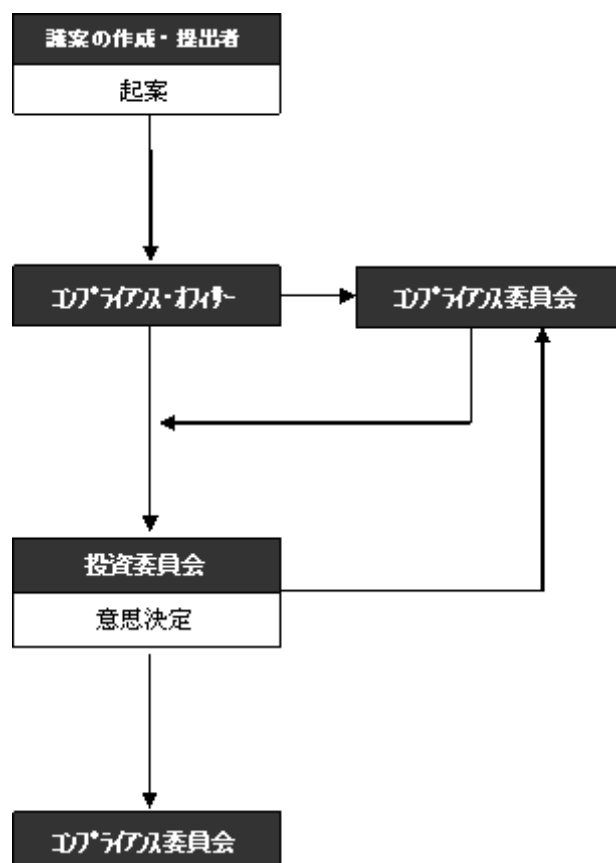
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・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ついて確認を求められた起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、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ついて審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当する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ないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

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、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は、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（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

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。



・ 起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・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。

・ 利害関係者との重要な取引にかかわる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

・ コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・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、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、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認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

・ 投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

< 物件情報に関するローテーション・ルール >

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型でありオフィスを投資対象に含む野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）の資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用の受託も行っています。

本投資法人は、オフィスを投資対象としているため、NPR及び資産運用会社が運用を受託する投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

そこで、NPRや不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」（西暦：以下同じです。）等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては下記のルールに従ってNPRとの優先検討順位を定めるものとしています。

- ・ 取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・ 取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

（注）複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途がオフィスのみである場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件にオフィス以外の用途の物件が含まれる場合には、

他のファンド等との共同投資により本投資法人がオフィスのみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTVの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にLTVを低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

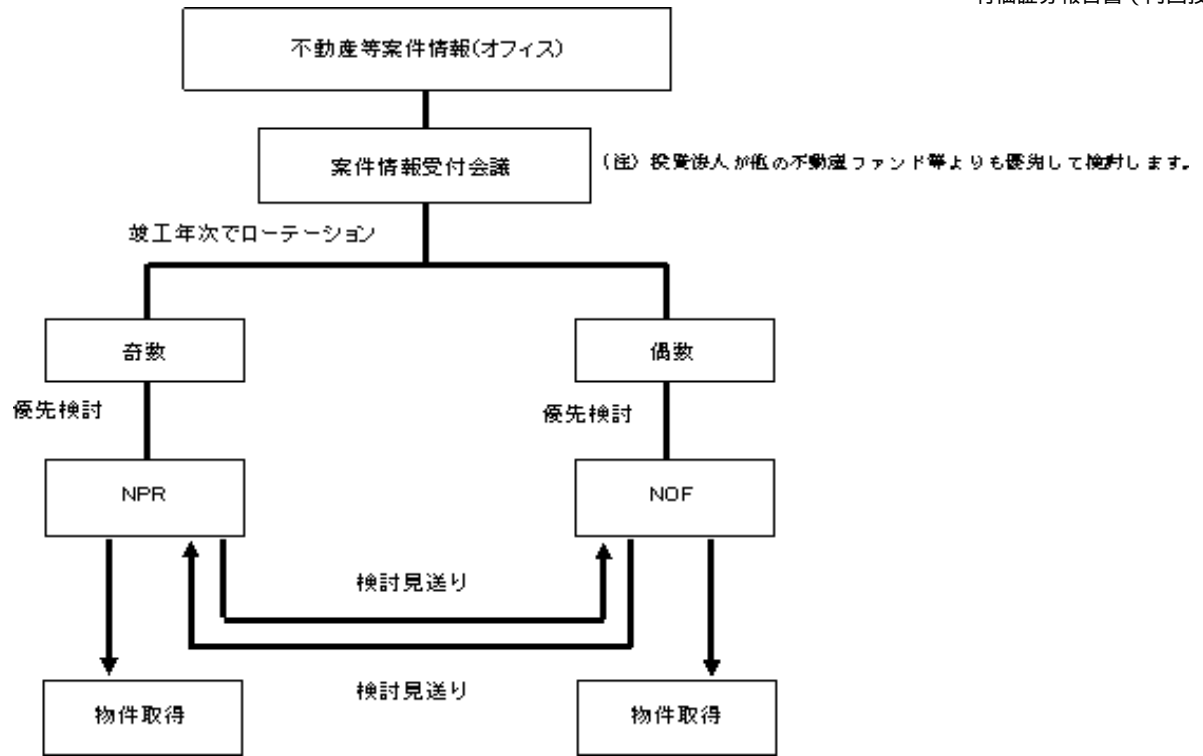
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者が運用を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者が優先的に取得検討を行うものとします。

具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資責任者に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報に係る物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者に通知し、次順位の投資責任者は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者の優先期間は継続します。

（図）ローテーション・ルールの概要



コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A．コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言にかかる業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与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、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

B．コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を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・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等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。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、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行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等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、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び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遵守状況の確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることができるものとします。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

C．コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

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、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、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。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・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について審議を行います。

また、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経過に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、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を開催して、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した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

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る重要な方針等の決定にあたっての審議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を審議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる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利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人である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、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

（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。

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

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

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

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

（５）【事業の内容及び営業の概況】

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、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産運用を受託しています。資産運用会社は、ファンド等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、ファンド等毎の投資責任者を置き、担当ファンド等の投資運用にかかる戦略策定及び業務統括等を行わせる一方、年度事業計画の立案や投資家対応、新規物件情報収集や物件予算の立案、物件管理、資金調達等に関しては、運用の受託先毎に細分化するのではなく機能毎に集約しています。

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。

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11期 平成25年3月31日現在
総資産	4,240,857千円
総負債	1,101,329千円
純資産	3,139,528千円

B．損益の概況

	第11期 自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日
営業収益	5,577,908千円
経常利益	2,229,467千円
当期純利益	1,336,368千円

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	189,581百万円（注1） （平成25年4月30日現在）	70,838百万円（注1）（注3） （平成25年5月31日現在）
投資口1口当たりの 純資産額	621,329円 （平成25年4月30日現在）	469,326円（注3） （平成25年5月31日現在）

名称	野村不動産 プライベート投資法人	野村不動産 マスターファンド投資法人
基本的性格	野村不動産プライベート投資法人は、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オフィス、居住用施設（注2）、物流施設又は商業施設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。	野村不動産マスター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物流施設、商業施設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22年3月2日	平成25年1月31日
純資産額総額	非開示（注4）	200百万円（注1）（注5） （平成25年3月31日現在）
投資口1口当たりの 純資産額	非開示（注4）	100,000円（注5） （平成25年3月31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25年7月16日付の平成25年5月期決算短信に基づいて記載しています。

（注4）野村不動産プライベート投資法人は非上場であり、該当金額を一般に開示しておりません。

（注5）野村不動産マスターファンド投資法人の平成25年5月9日付の有価証券届出書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25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、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

住 所：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

（２）【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人としての業務（但し、投資法人債に関する業務を除きます。）

（イ）投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務

（ロ）前号に定める他、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

- ・ 分配利益明細簿
- ・ 投資証券台帳
- ・ 投資証券不発行管理簿
- ・ 投資証券払戻金額帳
- ・ 未払分配利益明細簿
- ・ 未払払戻金明細簿

（ハ）社債株式等振替法の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録

（ニ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

（ホ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、この項において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

（ヘ）前各号に掲げるものの他、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（ト）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書面又は委任状の作成及び集計に関する事務

（チ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

（リ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務

（ヌ）投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

（ル）投資口の発行投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務

（ヲ）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

（ワ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）

（カ）前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

（ヨ）前各号に掲げる事項に付随する事務

資産保管会社としての業務

（イ）資産の保管に係る業務

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

特別口座管理事務受託者としての業務

- （イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- （ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
- （ハ）新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
- （ニ）振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知
- （ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- （ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
- （ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
- （チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- （リ）社債株式等振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- （ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- （ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（振替機関を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
- （ヲ）前各号に掲げるものの他、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
- （ワ）前各号に掲げるものの他、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- （カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- （ヨ）投資口の併合・分割に関する事務
- （タ）前各号に掲げる事務の他、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上定める事務

（３）【資本関係】

平成25年4月末日現在、本投資法人の投資口を370口保有しています。
上記以外には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：1,711,958百万円（平成25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。
住 所：東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

（２）関係業務の概要

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

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

本投資法人債の財務代理人としての業務

本投資法人債の投資法人債管理者としての業務

本短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務に係る一般事務受託者としての業務

本短期投資法人債の私募の取扱に関する事務に係る一般事務受託者としての業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

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：1,770,996百万円（平成25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。
住 所：東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

（２）関係業務の概要

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）その他本投資法人与協議の上必要と認められる事務

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

本投資法人債の財務代理人としての業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

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25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。

住 所：東京都中央区日本橋一丁目9番1号

（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25年4月末日現在、本投資法人の投資口を19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：125,167百万円（平成25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。

住 所：東京都千代田区大手町一丁目5番1号

（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25年4月末日現在、本投資法人の投資口を3,012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19期計算期間（平成24年11月1日から平成25年4月30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」（平成18年内閣府令第47号。）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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第19期計算期間（平成24年11月1日から平成25年4月30日まで）の財務諸表について、新日本有限責任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

本投資法人に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】

（単位：千円）

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

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

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

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

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

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

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

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自 平成 24年 5月 1日 至 平成 24年 10月 31日	当期 自 平成 24年 11月 1日 至 平成 25年 4月 30日
. 当期末処分利益	3,912,991,375円	4,026,484,621円
. 分配金の額	3,912,897,352円	3,787,186,676円
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,824円)	(12,412円)
. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	239,120,122円
. 次期繰越利益	94,023円	177,823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利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,912,897,352円を利益分配金として分配することとしました。 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利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である3,787,186,676円を利益分配金として分配することとしました。 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】

（単位：千円）

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

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 信託その他無形固定資産 信託リース債務 信託預り敷金及び保証金 (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。
----------------------------	--

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。

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

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成 24年 10月 31日)	当期 (平成 25年 4月 30日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

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

2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

(単位：千円)

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

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

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

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

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

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

（単位：千円）

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

（注1）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

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

（３）短期借入金

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

（４）1年内返済予定の長期借入金、（６）長期借入金

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

（５）投資法人債

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

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

（注4）金銭債権の決算日（平成24年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

金銭債権の決算日（平成25年4月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

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

（単位：千円）

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

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

（単位：千円）

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

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年4月30日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年4月30日）

該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24年10月31日）

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

（単位：千円）

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

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

当期（平成25年4月30日）

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

（単位：千円）

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

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

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成24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。

当期（平成25年4月30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。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成 24年 10月 31日)	当期 (平成 25年 4月 30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5千円	20千円
繰延税金資産の純額	5千円	20千円

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

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

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24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。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

〔 1口当たり情報に関する注記 〕

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

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

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

〔 重要な後発事象に関する注記 〕

当 期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	
1. 新投資口の発行	本投資法人は、平成25年6月14日及び同年6月25日開催の役員会において、新投資口の発行を決議しました。平成25年7月2日に公募による62,730口の新投資口発行（一般募集）の払込み及び平成25年7月29日に第三者割当による4,700口の新投資口発行の払込みが完了し、合計25,975,047,450円の資金を調達しました。
（ 1 ） 公募による新投資口の発行（一般募集）	発行新投資口数 : 62,730口 発行価格（募集価格）の総額 : 24,984,543,510円（1口当たり398,287円） 発行価額（払込金額）の総額 : 24,164,536,950円（1口当たり385,215円） 払込期日 : 平成25年7月2日 分配金起算日 : 平成25年5月1日
（ 2 ） 第三者割当による新投資口の発行	発行新投資口数 : 4,700口 発行価額（払込金額）の総額 : 1,810,510,500円（1口当たり385,215円） 払込期日 : 平成25年7月29日 分配金起算日 : 平成25年5月1日 割当先 : 野村證券株式会社
（ 3 ） 資金使途	一般募集及び第三者割当による調達資金については、平成25年7月5日に取得した大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得資金（取得諸経費を含みます。）に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当し又は充当する予定です。

（ 7 ）【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

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25年4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）		時価（千円） （注2）
			うち1年超	
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	79,350,000	67,350,000	470,325
合 計		79,350,000	67,350,000	470,325

（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。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首 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		差 引 当期末 残 高 (千円)	摘 要
						又は償却 累計額 (千円)	当 期 償却額 (千円)		
流動資産		-	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産	建物	31,097,673	87,939	6,537	31,179,074	4,245,881	357,157	26,933,192	-
	構築物	92,224	-	-	92,224	37,974	3,656	54,250	-
	機械及び装置	696,224	10,683	-	706,907	226,653	21,241	480,254	-
	工具、器具及び備品	16,520	2,866	-	19,387	7,106	1,090	12,280	-
	土地	61,683,840	-	-	61,683,840	-	-	61,683,840	-
	信託建物	95,843,378	869,139	2,555,254	94,157,264	21,647,659	1,221,134	72,509,604	(注)
	信託構築物	274,931	330	14,891	260,370	185,134	4,587	75,235	(注)
	信託機械及び装置	952,695	20,655	57,566	915,784	558,192	28,944	357,591	(注)
	信託工具、器具及び備品	299,640	34,639	2,928	331,351	173,487	14,115	157,864	(注)
	信託土地	201,783,441	-	742,512	201,040,928	-	-	201,040,928	(注)
	信託リース資産	33,956	28,248	5,104	57,100	23,352	2,574	33,747	-
	その他	43,688	22,542	3,227	63,002	-	-	63,002	-
	小計	392,818,213	1,077,044	3,388,022	390,507,235	27,105,443	1,654,503	363,401,792	-
無形固定資産	借地権	1,900,904	-	-	1,900,904	-	-	1,900,904	-
	信託その他無形固定資産	4,364	-	-	4,364	3,327	263	1,037	-
	小計	1,905,269	-	-	1,905,269	3,327	263	1,901,942	-
合計		394,723,483	1,077,044	3,388,022	392,412,505	27,108,770	1,654,767	365,303,734	-

(注)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品並びに信託土地の減少は、主に当期においてNOF神戸海岸ビルを譲渡したことによるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

銘 柄	発 行 年月日	当期首 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
第8回無担保投資 法人債（注3）	平成22年 11月26日	6,000,000	-	-	6,000,000	0.94	平成26年 11月26日	(注2)	無担保
第9回無担保投資 法人債（注3）	平成22年 11月26日	4,000,000	-	-	4,000,000	1.52	平成29年 11月24日	(注2)	無担保
合 計		39,500,000	-	-	39,500,000				

(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年毎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	-	11,000,000	10,000,000	5,000,000	4,000,000

短期投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

	区分	当期首 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
	借入先								
短期 借入金	株式会社中国銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.62833	平成24年 12月26日	(注2)	無担保 無保証
小計		1,000,000	-	1,000,000	-				
長期 借入金 (1年以内 返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	1.51175	平成24年 11月4日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	3,000,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	1.87200	平成24年 12月27日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.75250	平成25年 2月26日		
	第一生命保険株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-	1.99250	平成25年 2月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-	1.13000	平成25年 2月26日		
	株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-				
	株式会社中国銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.14050	平成25年 6月24日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.80000	平成25年 6月24日		
	株式会社福岡銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.98550	平成25年 8月26日		
	株式会社千葉銀行	500,000	-	-	500,000	0.64000	平成25年 8月27日		
	株式会社千葉銀行	500,000	-	-	500,000	0.58000	平成25年 8月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.68680	平成25年 12月8日		
	株式会社三井住友銀行	-	4,500,000	-	4,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.92000	平成26年 2月26日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	野村信託銀行株式会社	-	2,000,000	-	2,000,000				
	信金中央金庫	-	2,000,000	-	2,000,000				
	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					
株式会社日本政策投資銀行	500,000	250,000	250,000	500,000	1.97000			(注3)	
小計		29,000,000	17,250,000	22,250,000	24,000,000				
短期 借入金 合計		30,000,000	17,250,000	23,250,000	24,000,000				

	区分	当期首 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
	借入先								
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.68680	平成25年 12月8日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	4,500,000	-	4,500,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	1,000,000	-	1,000,000	-	0.92000	平成26年 2月26日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-				
	野村信託銀行株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-				
	信金中央金庫	2,000,000	-	2,000,000	-				
	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	-				
	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.91900	平成26年 6月10日		
	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				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	3,000,000	-	-	3,000,000	0.83875	平成26年 8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社百十四銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.77000	平成26年 8月26日		
	株式会社七十七銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.63000	平成26年 8月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.55800	平成26年 12月24日		
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	-	-	2,400,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	500,000	-	-	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.91875	平成27年 2月26日		
	第一生命保険株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000		平成27年 2月26日		
	農林中央金庫	3,000,000	-	-	3,000,000	1.69300	平成27年 2月26日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	2.31750	平成27年 6月24日		
	住友生命保険相互会社	3,000,000	-	-	3,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	-	-	4,000,000				
	株式会社損害保険ジャパン	1,000,000	-	-	1,000,000	1.31125	平成27年 8月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	3,000,000	810,000	2,190,000	0.58000	平成27年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	-	3,000,000	810,000	2,190,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	2,000,000	540,000	1,460,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	2,000,000	540,000	1,460,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.54000	平成27年 8月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,850,000	-	1,850,000	0.58000	平成27年 12月26日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,850,000	-	1,850,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	-	800,000	-	800,000				
株式会社中国銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.90800	平成28年 2月27日			
野村信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.10100	平成28年 8月26日			
株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.79750	平成28年 8月26日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	1.07450	平成29年 2月26日			

	区分	当期首 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
	借入先								
長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88700	平成29年 2月26日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社横浜銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.43500	平成29年 6月10日		
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	900,000	-	-	900,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.12850	平成29年 8月27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				
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,600,000	-	-	5,600,000	1.03775	平成29年 12月26日		
	株式会社三井住友銀行	4,500,000	-	-	4,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,400,000	-	-	1,400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000				
	株式会社百十四銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.84650	平成30年 2月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	1.44450	平成31年 2月26日		
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	-	1,250,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.25200	平成31年 8月26日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,500,000	-	-	3,500,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200,000	-	-	2,200,000	1.22000	平成31年 8月26日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.27625	平成31年 8月26日		
	大同生命保険株式会社	500,000	-	-	500,000				
	三井生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
株式会社日本政策投資銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	1.53674	平成32年 8月26日			
みずほ信託銀行株式会社	-	2,000,000	-	2,000,000	1.35250	平成33年 2月26日			
第一生命保険株式会社	-	2,000,000	-	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	8,000,000	-	250,000	7,750,000	1.97000	(注3)			
小計		113,150,000	22,500,000	19,950,000	115,700,000				
合計		143,150,000	39,750,000	43,200,000	139,700,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第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) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

(注4) 平成25年7月1日付で株式会社みずほ銀行と合併し、「株式会社みずほ銀行」に商号変更しています。

(注5) 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年毎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	24,850,000	29,800,000	14,750,000	26,800,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成25年4月30日現在）

・資産総額	393,914,483千円
・負債総額	204,332,551千円
・純資産総額（ - ）	189,581,931千円
・発行済数量	305,123口
・1単位当たり純資産額（ / ）	621,329円

第6【販売及び買戻しの実績】

第19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18期)	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年 10月31日	平成25年1月30日 関東財務局長に提出。
(2) 訂正発行登録書		-	平成25年1月30日 関東財務局長に提出。
(3) 有価証券届出書 及びその添付書類		-	平成25年6月14日 関東財務局長に提出。
(4) 有価証券届出書の 訂正届出書		-	平成25年6月25日 関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成25年7月29日

野村不動産オフィスファンド投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 牧野 明弘 印
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳 印
業務執行社員

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24年11月1日から平成25年4月30日までの第19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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及び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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、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25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。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注1）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。

（注2）財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。