

NOMURA
Office Fund

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成25年 6月
野村不動産オフィスファンド投資法人



Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行う野村不動産オフィスファンド投資法人投資口32,535,541,800円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,520,422,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成25年6月14日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

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



【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引」等の規制に関する内閣府令(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間^(注1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り^(注2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ^(注3)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り^(注2)に係る有価証券の借入れ^(注3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年6月15日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成25年6月25日から平成25年6月27日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
- (注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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

本募集の目的 | Purpose

本募集により資産規模の拡大及び財務基盤の改善を図り、成長路線への回帰を確実にすることを目的とします。

■ 各指標の変化

	本書の日付現在の 保有資産		取得予定資産		取得予定資産取得後
物件数	50物件		3物件		53物件
取得(予定)価格合計	3,721.4億円	+	108.8億円		3,830.2億円
平均NOI利回り	4.38%		5.55%		4.42%
平均築年数	24.8年		20.9年		24.6年
東京都心部・東京周辺部比率	72.9%		100.0%		73.6%
	第19期末		本募集及び借入返済後 (第20期末想定)		増 減
有利子負債総額	1,792.0億円		1,631.5億円		▲160.5億円
総資産ベースLTV	45.5%		39.5%		▲5.9pt
含み損益考慮後 総資産ベースLTV	51.9%		44.8%		▲7.0pt

(注) 上記の詳細については本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (3) 本募集の目的 ① 新規物件の取得による資産規模の拡大」及び同「② 財務の安定性の向上と取得余力の創出」をご参照下さい。

- 新規物件の取得による資産規模の拡大
- ポートフォリオの質の向上

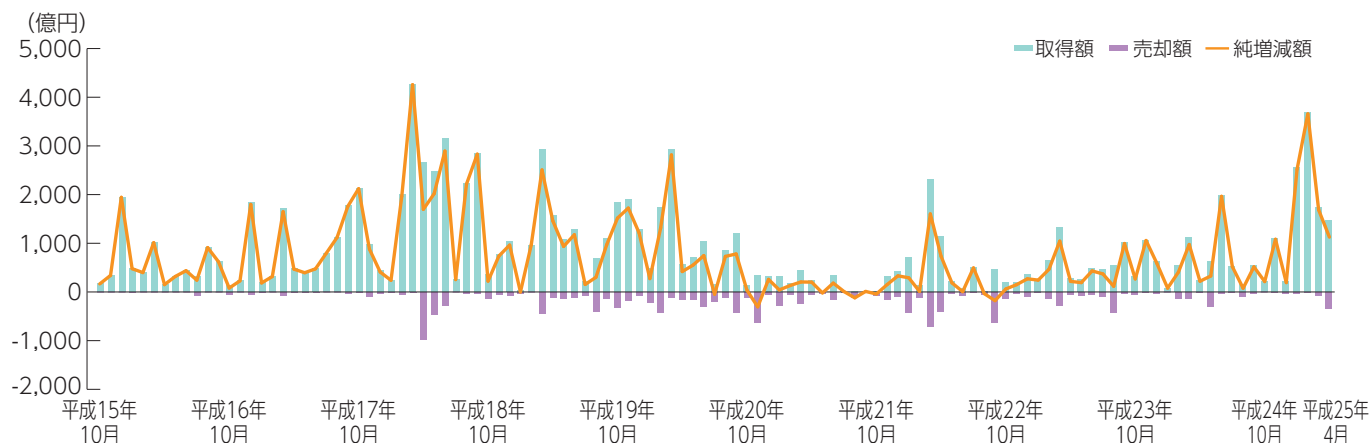
- 財務の安定性の向上
- 取得余力の創出

不動産投資市場の変化を勘案し、優良物件への厳選投資を推進していきます。

■不動産投資市場

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。加えて、日本経済の成長への期待を契機として、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。不動産投資市場における物件売買が活発になることで、本投資法人の投資対象となるような競争力を有する物件への投資機会が増えると考えています。

上場J-REITによる不動産取得額・売却額推移



出所：一般社団法人投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」及び各上場J-REIT公表資料を基に野村不動産投資顧問が作成。

(注) 上記グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (2) 運用環境 ③ 不動産投資市場」をご参照下さい。

■投資方針

投資対象	ポートフォリオ構築基準	物件選定基準
用途：オフィスビルへの投資 投資地域：三大都市圏・政令指定都市等	1. 東京都心部を中心とした投資配分 2. 運用不動産ごとの分散にも配慮した分散投資	1. 安定したキャッシュフローが見込まれる物件の選定 2. 立地条件・建物基本性能を重視した物件の選定

今後重視する選定基準

- 賃貸マーケットサイクルの回復期における高い成長性
- 東京都心部及び東京周辺部比率の向上及び収益性・含み損の改善等によるポートフォリオの質の向上



中長期的に安定した収益の創出

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産5,000億円と設定しています。今後は、上記選定基準に従い優良物件への厳選投資を推進していきます。これにより、ポートフォリオ収益の維持・向上と、東京都心部及び東京周辺部の比率の向上、規模やスペック・メンテナンス面でのポートフォリオの質の向上を図るとともに、中長期的に安定した収益を創出するポートフォリオの構築を目指します。

PMO日本橋大伝馬町 PMO Nihonbashi Odenmachi



所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号
階数	地上10階
主な利用駅	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 JR線「新日本橋」駅
取得予定日	平成25年7月5日
取得予定価格	2,080百万円

本投資法人は、取得に際して以下の点を評価しました。

- 本物件は、平成22年に竣工した築浅の物件であり、野村不動産株式会社（野村不動産）がシリーズ展開するオフィスビル事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」(PMO:PREMIUM MIDSIZE OFFICE)として、中規模サイズでありながら、デザイン性(特徴的な外観・エントランスホール等)、機能性(ホテルライクなトイレ・共用部等)、セキュリティ(エレベータホール前のセキュリティゲート、ワンフロア・ワンテナントを基本としたテナントプライバシーの確保等)の面で、大規模オフィスビルと同等の高いクオリティを備えた高付加価値型オフィスビルであることから、テナントニーズに中長期にわたり応えることが期待できること。さらに、ポートフォリオで5物件目のPMOシリーズの取得となり、PMOの認知度向上を図る野村不動産との一層の連携を期待できること。
- 本物件は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR総武線「新日本橋」駅、東京メトロ銀座線「三越前」駅のいずれも利用できる立地で、日本橋・神田・東京など主要なビジネスエリアへのアクセスに優れていること。



大手町建物五反田ビル Otemachi Tatemono Gotanda Building



所在地 東京都品川区
西五反田一丁目1番8号

階数 地上9階・地下1階

主な利用駅 JR線・都営地下鉄浅草線、
東急池上線「五反田」駅

取得予定日 平成25年7月5日

取得予定価格 4,100百万円

本投資法人は、取得に際して以下の点を評価しました。

- 本物件が立地する「五反田」エリアは、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅が利用でき交通利便性が優れていることから、企業の営業所・支店が集積しており、テナント需要が継続的に期待できるエリアであること。さらに本物件は、JR山手線「五反田」駅前の桜田通り沿いの角地に位置することから視認性・アクセスに優れており、エリアの中で高い競争力を有すること。
- 建物条件としては、基準階面積約213坪、延床面積約2,700坪の建物であり、規模の優位性があること。加えて、整形の貸床フロア形状で無柱空間であり、レイアウトの自由度・効率性に優れた仕様になっており、テナントへの高い訴求力を有すること。



NF本郷ビル NF Hongo Building



所在地	東京都文京区 本郷三丁目14番7号
階数	地上9階・地下1階
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線・ 都営地下鉄大江戸線 「本郷三丁目」駅
取得予定日	平成25年7月5日
取得予定価格	4,700百万円

本投資法人は、取得に際して以下の点を評価しました。

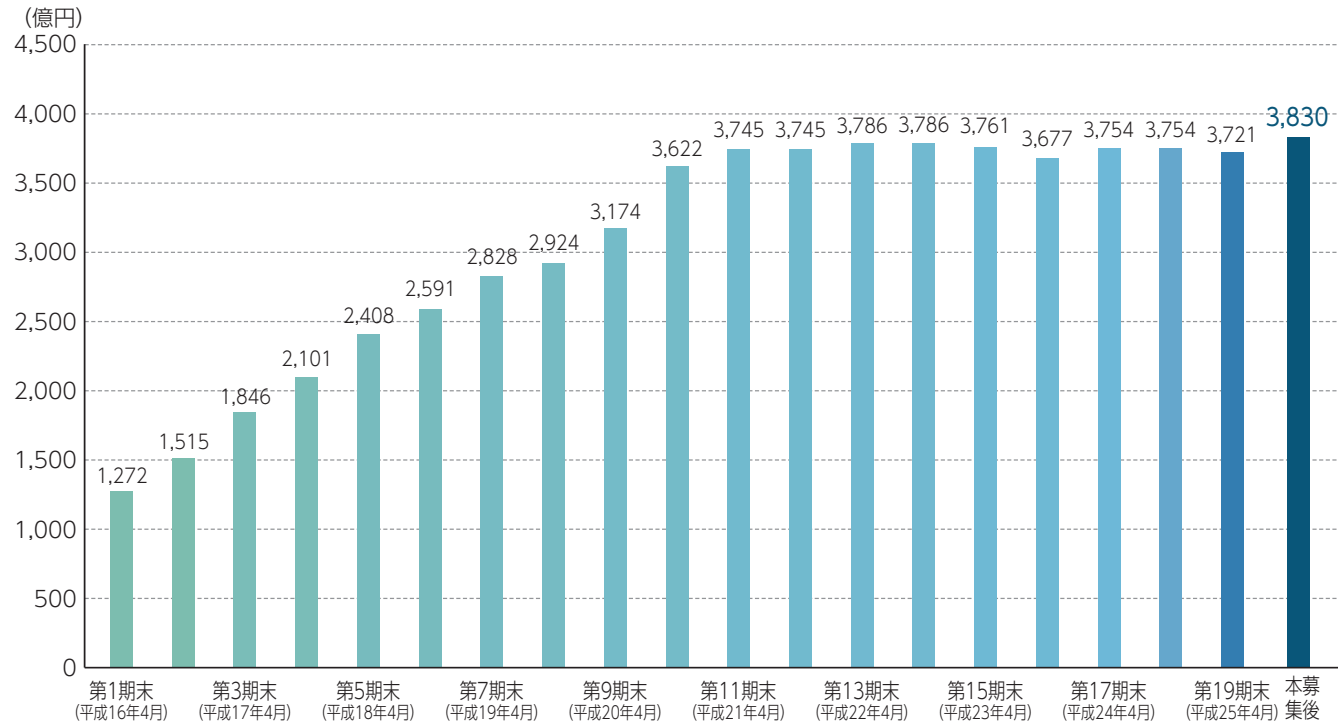
- 本物件が立地する「本郷三丁目」エリアは製薬・医療関係企業が集積し、加えて、秋葉原から外神田界隈へのアクセスが良いことからIT関連企業の集積も見受けられ、安定的なテナント需要が見込めること。
- 本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅からのアクセスに優れ、JR中央線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅も利用可能であり交通利便性に優れていること。さらに、幹線道路である本郷通り沿いの角地にあり、視認性の高い立地であること。
- レイアウト効率が高い整形の貸床フロア形状、約150坪の基準階面積の建物条件を備え、加えて、個別空調システム・全館フリーアクセスフロア、リニューアルが施されたエントランスホール等のテナントへの訴求力のあるスペックを有していること。58台分の駐車場の設置により、営業所などの多様なテナントのニーズに応えられること。



取得予定資産取得後のポートフォリオ | After the Acquisition

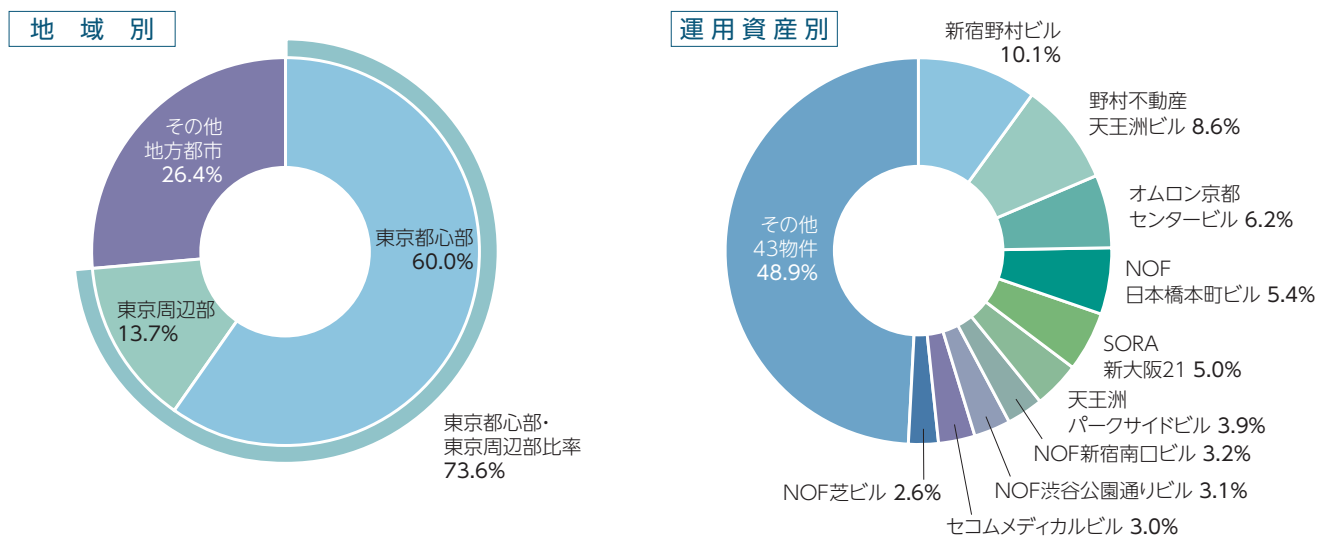
優良物件への投資による資産規模の拡大を図り、分散のとれた安定的な収益を生み出すポートフォリオの構築に努めています。

■ 資産規模（取得（予定）価格合計）の推移



	第1期末 (平成16年4月期)	第19期末 (平成25年4月期)	本募集後
物件数	15物件	50物件	53物件
取得(予定)価格合計	1,272億円	3,721億円	3,830億円

■ ポートフォリオの分散状況



(注) 上記各グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (4) 外部成長戦略 ① 外部成長の実績」をご参照下さい。

内部成長の取り組み | Growth Strategy

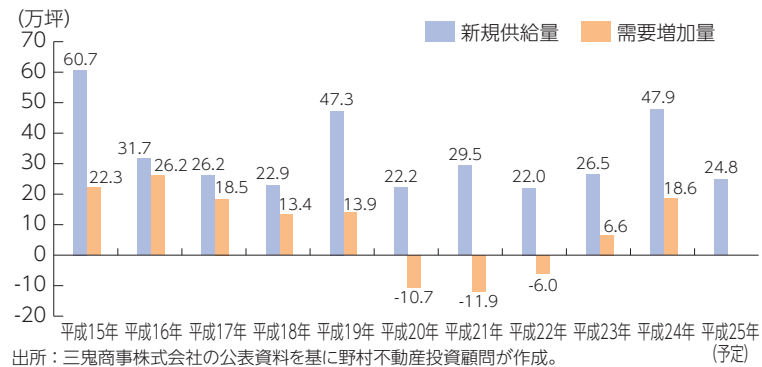
資産運用会社のオフィスビル運営のノウハウを活用し、賃料収入の安定的成長及び各種運営・管理コスト削減による内部成長を追求します。

■ オフィス賃貸市場

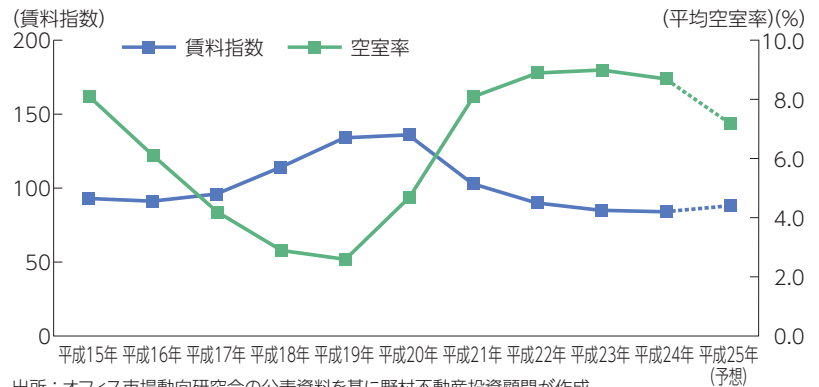
大型新築ビルの大量供給の影響により、空室率の水準は平成24年上期まで一進一退の状況が続きましたが、平成24年下期以降、新築ビルの供給が落ち着いたことから、東京都心5区の空室率は反転しました。

賃料水準については、下落傾向が長期にわた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ます。今後、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。

東京都心5区の新築オフィスビルの需要増加量と新規供給量の推移(竣工予定を含む)



東京都心5区の平均空室率・賃料指数の推移



■ 運営方針：マーケットサイクルに合わせた物件運営

- 現在のようなマーケットの回復期においては、テナントの動きが活性化するため、既存テナントの退去防止、募集時における早期リーシングに注力することで稼働率の向上に努め、加えてテナント満足度向上、賃貸条件の改善を目的に各種施策を実施することで、収益性の回復を目指します。

目 的

稼働率の向上 / テナント満足度向上 / 賃貸条件の改善

施 策

PM会社との連携 / テナントリレーション強化 / 適切なメンテナンス

成 果
(実績)

- 第19期中の入居面積 11,848㎡ (第18期比 約1.5倍)
- 第19期中の内部増床 2,739㎡ (第18期比 約3.7倍)
- 第19期中の賃料改定 据置改定 75.9% (第18期 72.4%)

収 益 性 の 回 復 を 目 指 す

■リーシング事例

	NOF駿河台プラザビル 第18期中解約予告 約1,260坪 退去:2013年5月 ↓ 1企業が約780坪で賃貸開始 契約開始:2013年6月 ■残区画は引き続きリーシングを実施中 ■PMである野村不動産の顧客企業とのリレーションにより実現		PMO八丁堀 第18期～19期中 4フロアの 定期借家契約満了(計313.9坪) ↓ 全フロア個別で契約完了 平均空室期間約1ヵ月 ■3フロアは空室期間なし、平均フリーレントは2.3ヵ月、テナント入替により賃料単価は平均で5.4%増 ■内部増床やPMOシリーズ内移転を取り込むことで実現
---	--	--	--

■テナント満足度向上のための取組み

DBJ Green Building 認証物件 ビルの環境性能に加えて、防災や防犯等に配慮したサービスの状況を評価する「DBJ Green Building 認証」において3物件が認証を受けました。

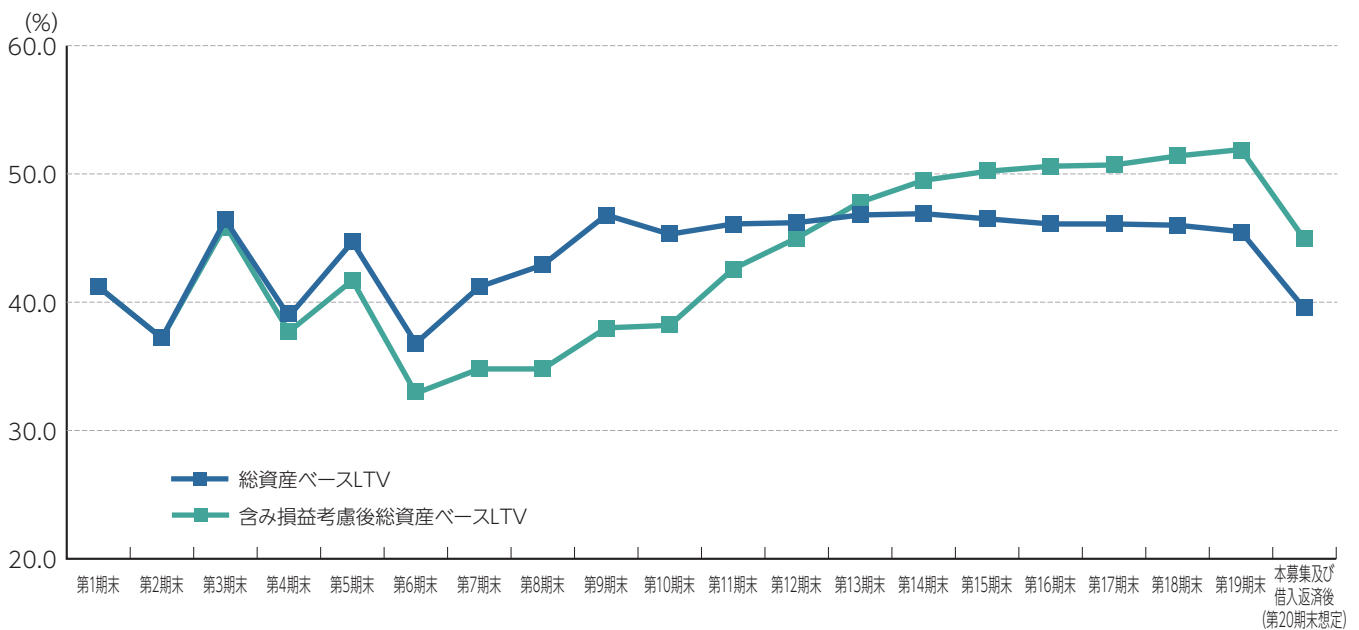
オムロン 京都センタービル 		野村不動産 天王洲ビル 		天王洲 パークサイドビル 	
--	---	--	---	---	---

■新宿野村ビル リニューアル事例

大規模修繕及びリニューアルを効果的に実施	テナント満足度の向上と物件競争力の強化による収益力の向上	
 Before  After サンクンガーデン	 Before  After 地下1階フードコート	 Before  After エントランスアプローチ

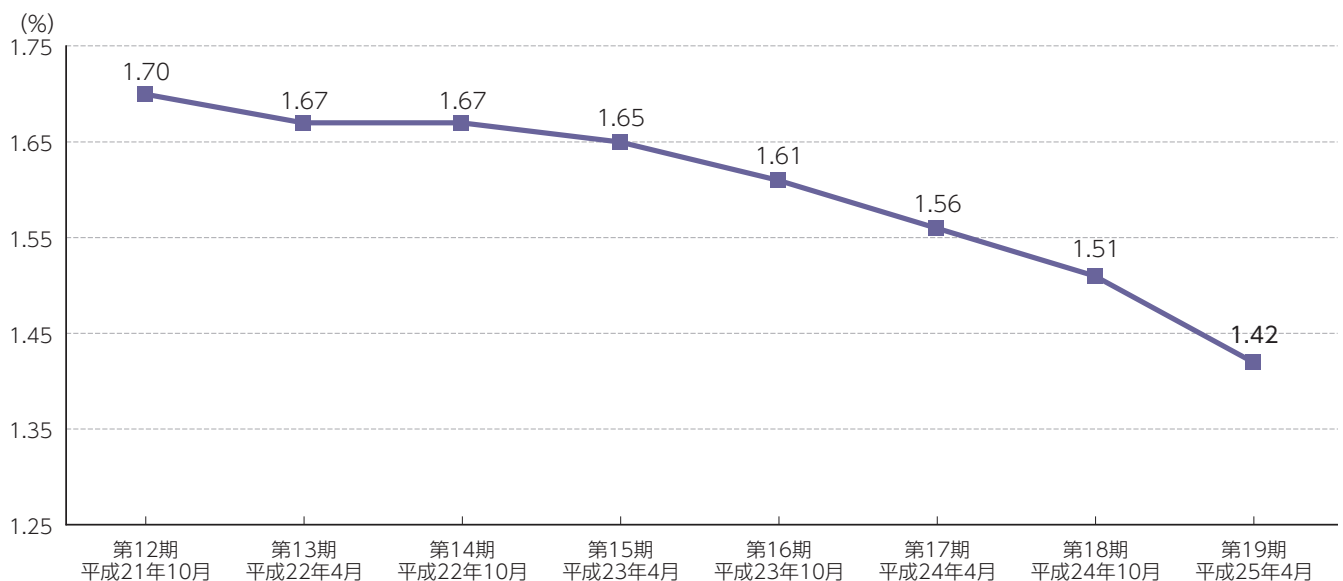
将来の金利上昇リスクや、不動産売買市場の活性化に対応できるよう、本募集を通じて総資産ベースLTV及び含み損益考慮後総資産ベースLTVを低下させることで財務の安定性を向上させ、かつ取得余力を創出し、投資主価値の中長期的な向上を目指します。

■ 総資産ベースLTVと含み損益考慮後総資産ベースLTVの推移



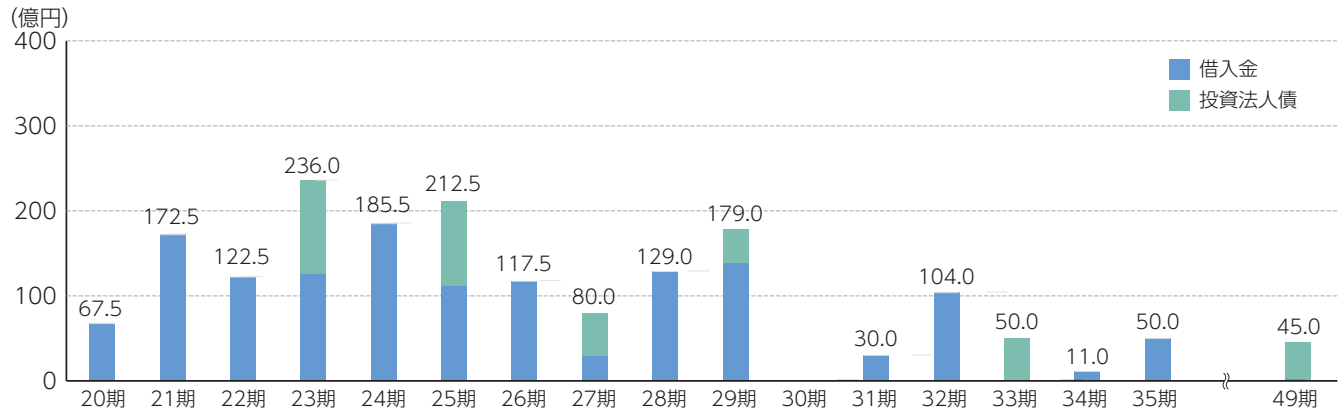
(注) 上記グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (3) 本募集の目的 ② 財務の安定性の向上と取得余力の創出」をご参照下さい。

■ 平均借入金利の推移



(注) 上記グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (6) 財務戦略の概要 ① 基本方針と実績」をご参照下さい。

■返済期限の分散状況（本書の日付現在）



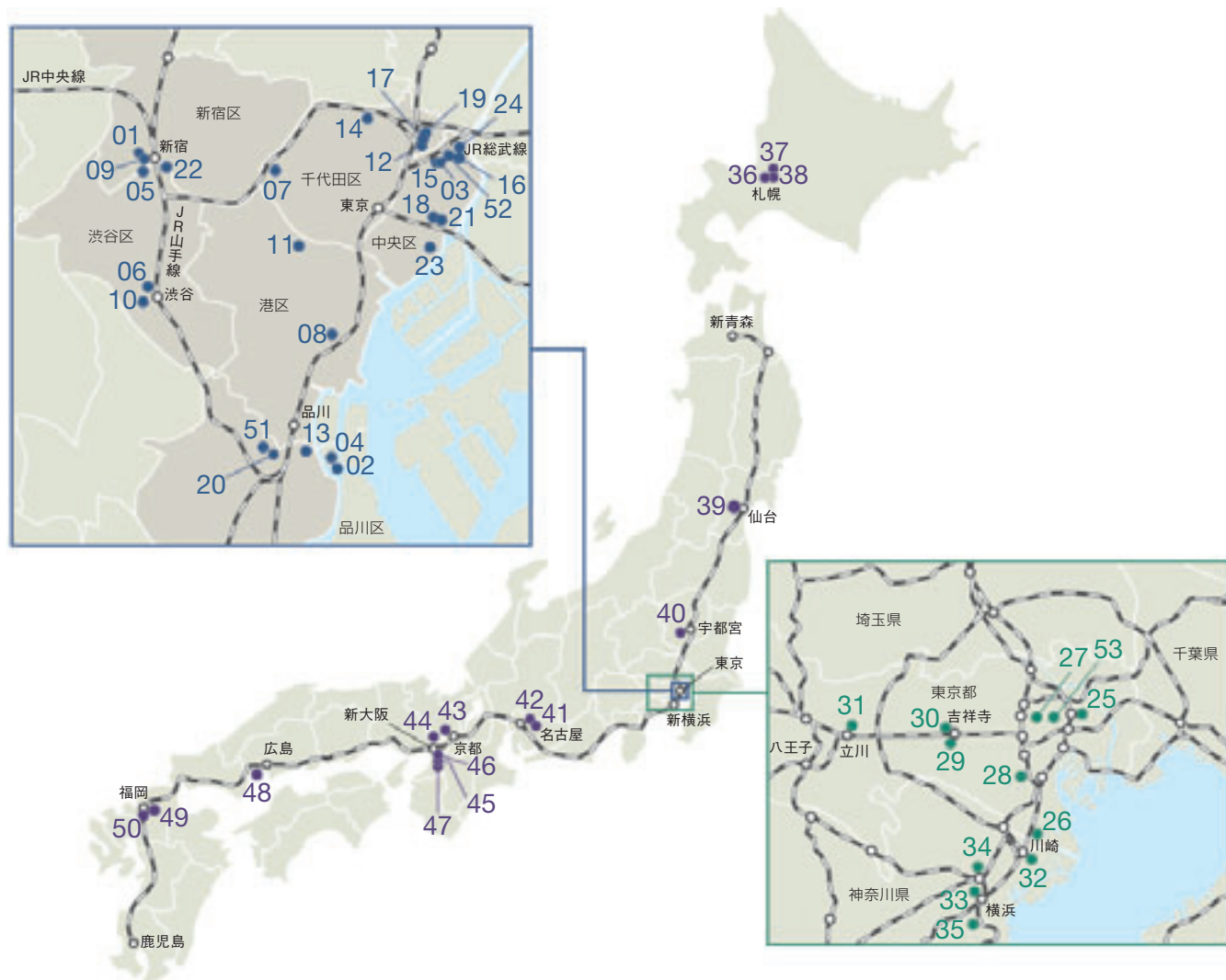
■借入先金融機関の状況（本書の日付現在）

(億円)					
金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	218.9	福岡銀行	35.0	京葉銀行	10.0
三井住友銀行	203.9	太陽生命保険	30.0	山梨中央銀行	10.0
日本政策投資銀行	143.5	農林中央金庫	30.0	七十七銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	120.1	みずほ信託銀行	20.0	三井生命保険	10.0
三井住友信託銀行	118.6	八十二銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
みずほコーポレート銀行	67.0	西日本シティ銀行	20.0	損害保険ジャパン	10.0
第一生命保険	50.0	信金中央金庫	20.0	りそな銀行	10.0
住友生命保険	50.0	広島銀行	15.0	横浜銀行	5.0
野村信託銀行	40.0	百十四銀行	15.0	あおぞら銀行	5.0
中国銀行	40.0	大同生命保険	15.0		
伊予銀行	35.0	千葉銀行	10.0	借入合計	1,397.0
		参考	投資法人債		395.0

■格付の状況（本書の日付現在）

格付機関	格付け内容	備考
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け： A-	アウトルック：安定的
	短期会社格付け： A-2	—
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け： A3	アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け： A+	格付の方向性：安定的

ポートフォリオマップ | Portfolio Map



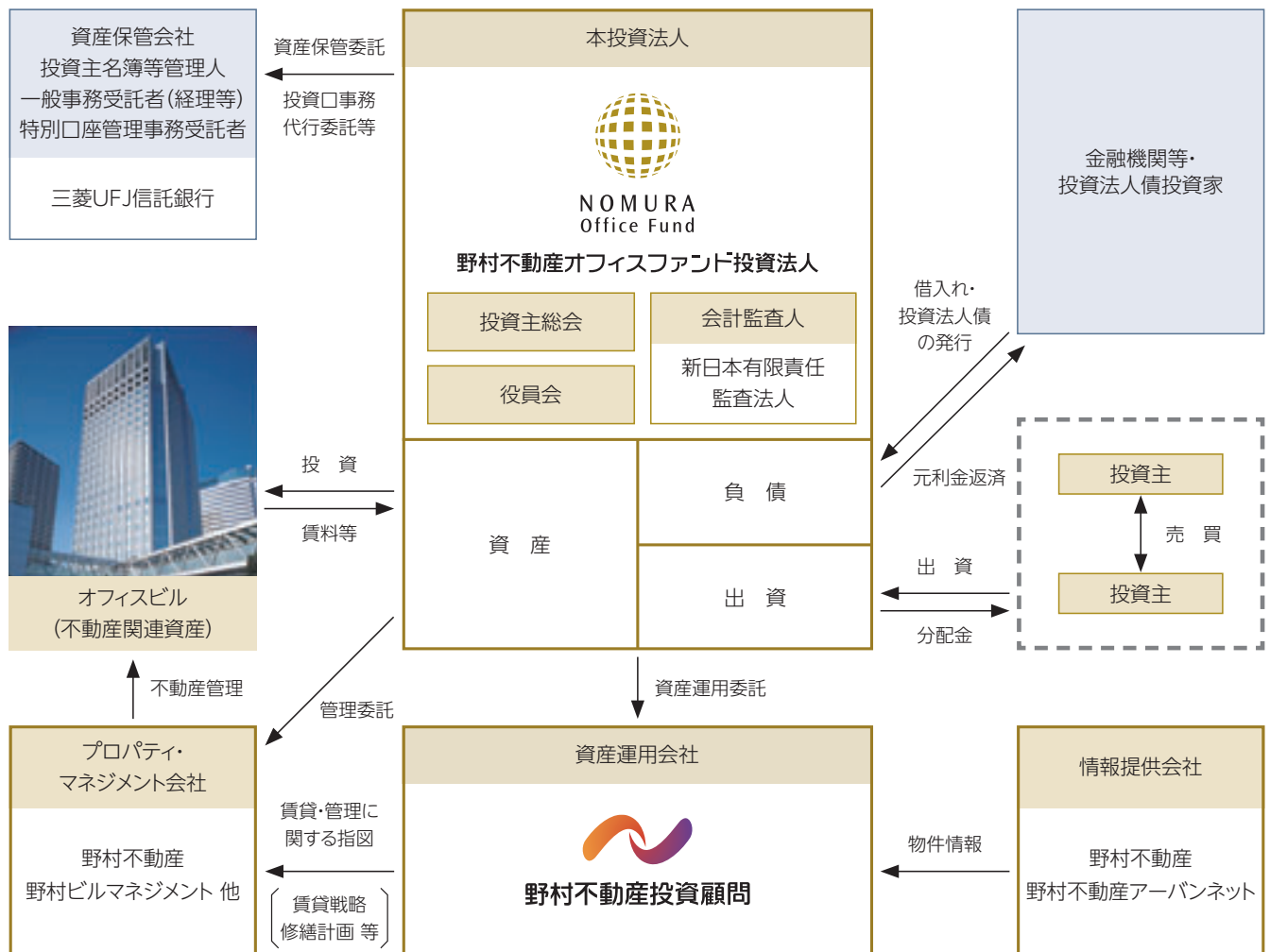
地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積(m ²)	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%) (注1)
取得済資産						
東京都心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	38,730	10.1
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.12	33,080	8.6
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	20,600	5.4
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	14,800	3.9
	05	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,710.15	12,300	3.2
	06	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	12,000	3.1
	07	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	11,500	3.0
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	10,000	2.6
	09	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,686.89	8,800	2.3
	10	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,436.67	7,660	2.0
	11	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	7,400	1.9
	12	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	6,020	1.6
	13	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,378.55	5,500	1.4
	14	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	5,150	1.3
	15	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	5,000	1.3
	16	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	4,060	1.1

地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
東京都心部	17	PMO秋葉原	東京都千代田区	3,037.37	3,790	1.0
	18	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	3,160	0.8
	19	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	3,080	0.8
	20	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	3,010	0.8
	21	PMO八丁堀	東京都中央区	2,074.66	2,430	0.6
	22	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	2,280	0.6
	23	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	1,750	0.5
	24	PMO東日本橋	東京都中央区	1,859.43	1,480	0.4
	東京都心部合計 (24物件)			179,648.58	223,580	58.4
東京周辺部	25	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	7,830	2.0
	26	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,652.45	6,416	1.7
	27	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	2,080	0.5
	28	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,610.07	1,340	0.3
	29	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	3,700	1.0
	30	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,936.40	1,800	0.5
	31	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	3,290	0.9
	32	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	9,500	2.5
	33	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,866.60	5,050	1.3
	34	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	3,600	0.9
	35	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.62	2,993	0.8
	東京周辺部合計 (11物件)			62,322.75	47,599	12.4
その他 地方都市	36	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,642.16	6,820	1.8
	37	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	5,300	1.4
	38	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	3,700	1.0
	39	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,043.97	3,200	0.8
	40	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,882.20	2,970	0.8
	41	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	3,282.90	4,050	1.1
	42	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	3,550	0.9
	43	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区	34,616.84	23,700	6.2
	44	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,234.65	19,251	5.0
	45	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	6,410	1.7
	46	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	5,660	1.5
	47	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	3,940	1.0
	48	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,827.15	1,930	0.5
	49	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,529.83	6,750	1.8
	50	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,785.76	3,739	1.0
	その他地方都市合計 (15物件)			157,872.07	100,970	26.4
取得済資産 小計 (50物件)			399,843.40	372,149	97.2	
取得予定資産						
東京都心部	51	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	5,545.13	4,100	1.1
	52	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,054.21	2,080	0.5
	東京都心部合計 (2物件)			7,599.34	6,180	1.6
東京周辺部	53	NF本郷ビル	東京都文京区	3,820.09	4,700	1.2
	東京周辺部合計 (1物件)			3,820.09	4,700	1.2
取得予定資産 小計 (3物件)			11,419.43	10,880	2.8	
取得済資産・取得予定資産 合計 (53物件)			411,262.83	383,029	100.0	

(注1)「比率」は、取得(予定)価格に基づく各資産が上記表のポートフォリオ全体(53物件)の取得(予定)価格の総額に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、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2)詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

本投資法人の仕組み図 | Structure



野村不動産オフィスファンド投資法人(本投資法人)

- ・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)

- ・資産運用委託契約に従い、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(資産保管会社、投資主名簿等管理人、経理等に係る一般事務受託者、特別口座管理事務受託者)

- ・資産保管会社として、資産保管業務委託契約に従い、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
- ・投資口事務代行委託契約に従い、本投資法人の投資主名簿等の作成、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。
- ・経理等に係る一般事務委託契約に従い、本投資法人の機関の運営に関する事務、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。
- ・特別口座の管理に関する契約に従い、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)

- ・資産運用会社と締結した「不動産等の情報提供に関する基本協定書」に従い、資産運用会社に対して不動産売却情報の提供を行います。

野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社他(プロパティ・マネジメント会社)

- ・本投資法人(不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(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、プロパティ・マネジメント会社との間で、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を締結しています。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年6月14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
【電話番号】	03-3365-0507
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	野村不動産オフィスファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 32,535,541,800円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 2,520,422,000円 (注1) 発行価額の総額は、平成25年6月3日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成25年6月3日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	7
第3 短期投資法人債	7
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	8
第二部 参照情報	10
第1 参照書類	10
第2 参照書類の補完情報	11
1 事業の状況等	11
2 投資リスク	67
3 その他	96
第3 参照書類を縦覧に供している場所	118
第三部 特別情報	119
第1 内国投資証券事務の概要	119
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	120
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	121
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）の業績の概要	125

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではNomura Real Estate Office Fund, Inc.と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、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「社債等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

（3）【発行数】

62,730口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から4,700口を上限として借入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 /

1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

32,535,541,800円

（注）後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成25年6月3日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成25年6月25日（火）から平成25年6月27日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売価及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、

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

(注3) 後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年6月28日(金)から平成25年7月1日(月)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年6月20日(木)から平成25年6月27日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年6月25日(火)から平成25年6月27日(木)までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年6月25日(火)の場合、申込期間は「平成25年6月26日(水)から平成25年6月27日(木)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成25年6月26日(水)の場合、申込期間は「平成25年6月27日(木)から平成25年6月28日(金)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年6月27日(木)の場合は上記申込期間のとおり、となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成25年7月4日(木)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年6月20日(木)から平成25年6月27日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年6月25日(火)から平成25年6月27日(木)までを予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年6月25日(火)の場合、払込期日は「平成25年7月2日(火)」
- ② 発行価格等決定日が平成25年6月26日(水)の場合、払込期日は「平成25年7月3日(水)」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年6月27日(木)の場合は上記払込期日のとおり、となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部（東京都千代田区丸の内一丁目4番1号）

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目1番2号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いはありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金32,535,541,800円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,437,702,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（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。）の取得資金（取得諸経費を含みます。）

11,285,622,000円に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当する予定です。

（注1）上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注2）上記の手取金は、平成25年6月3日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成25年6月25日（火）から平成25年6月27日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
高木証券株式会社	大阪市北区梅田一丁目3番1-400号	
U B S 証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	62,730口
合 計	—	

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が平成25年6月25日（火）の場合、受渡期日は「平成25年7月3日（水）」

(ロ) 発行価格等決定日が平成25年6月26日（水）の場合、受渡期日は「平成25年7月4日（木）」

(ハ) 発行価格等決定日が平成25年6月27日（木）の場合、受渡期日は「平成25年7月5日（金）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 /（１）投資法人の名称」に同じ

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 /（２）内国投資証券の形態等」に同じ

（３）【売出数】

4,700口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から4,700口を上限として借入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

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

（４）【売出価額の総額】

2,520,422,000円

（注）上記売出価額の総額は、平成25年6月3日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

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

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成25年6月28日（金）から平成25年7月1日（月）まで

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

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成25年7月5日（金）

（注）上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (15) その他 / ② 申込みの方法等 / D.」に記載の一般募集の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から4,700口を上限として借入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、4,700口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返却に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成25年6月14日（金）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社が割当先とする本投資口4,700口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成25年7月29日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年7月22日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

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

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年6月25日（火）の場合、「平成25年6月28日（金）から平成25年7月22日（月）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成25年6月26日（水）の場合、「平成25年6月29日（土）から平成25年7月22日（月）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年6月27日（木）の場合、「平成25年7月2日（火）から平成25年7月22日（月）までの間」となります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 一般募集に関連して、野村不動産株式会社は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸し渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村證券株式会社は、それぞれ上記の期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第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【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成25年1月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の状況等

(1) 本投資法人の概要及び特徴

本投資法人は、投信法に基づき、平成15年8月7日に設立され、同年12月4日に株式会社東京証券取引所（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、野村不動産グループ（注1）の総合力を発揮し、資産規模の着実な拡大、稼働率の安定、資金調達力の確保、1口当たり分配金の安定を重視した資産の運用を行っています。

（注1）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社（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を除きます。）をいいます。

（注2）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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. / (イ)」又は同「(ロ)」に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同「(ハ)」に定める資産をいいます。「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

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

上記基本方針に基づき、本投資法人はこれまで安定的な運用を継続しており、その主な特徴は以下のとおりです。

① オフィスビルへの投資に特化した資産規模3,830億円の上場J-REIT

本投資法人は、三大都市圏のほか、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厳選して投資を行っています。選定にあたっては立地条件、建物の基本性能等において競争力の高い優良なオフィスビルへの厳選投資を継続して行い、安定的な収益を生み出すポートフォリオ（注）を構築してきました。

本書の日付現在における取得予定資産を含めたポートフォリオは53物件で構成され、取得（予定）価格の合計は3,830億円となっています。本書の日付現在における取得済み又は取得予定の不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、それぞれ以下「取得済資産」又は「取得予定資産」といいます。

（注）「ポートフォリオ」とは、本投資法人の運用資産の総体をいいます。

② 収益性・資産価値の向上を実現する物件運営力

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

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

③ 財務の健全性と安定した資金調達力

本投資法人は、安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、保守的な総資産ベースLTV（ローン・トゥー・バリュー）（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。）水準の維持に努めるとともに、借入金の返済期限の長期化及び分散、金利の固定化、借入先金融機関の多様化等に留意し、保守的な財務戦略を一貫して実践することにより、安定的な財務基盤の構築を目指してきました。

また、本投資法人は、公募増資によるエクイティ資金の調達に加え、タームローン契約又はコミットメントライン設定契約に基づく借入金の調達、投資法人債の発行による調達等、資金調達手法の多様化を図っており、安定した資金調達力を有しています。

④ 野村不動産グループのプラットフォームを活用した上場J-REIT運用

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

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

(2) 運用環境

① 環境認識

日本経済は、平成23年3月の東日本大震災からの復興需要を下支えに緩やかな回復が期待されていましたが、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、日本経済は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。

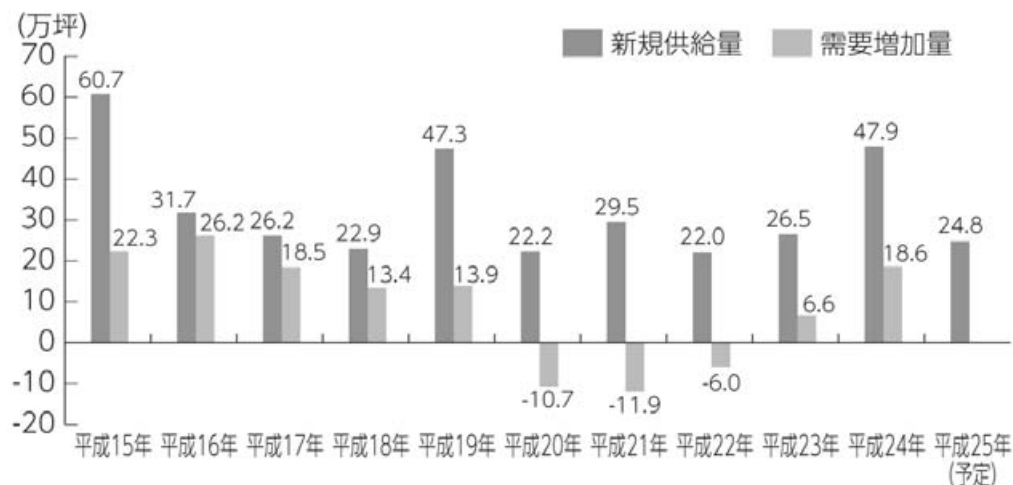
上場J-REIT市場は、欧州債務危機の影響等による投資家のリスク回避姿勢の影響を受け、低迷を続けていましたが、日本銀行による投資口買入等による需給改善により回復傾向を示しています。また、平成24年4月に約4年半ぶりとなるJ-REITの新規上場が実現したほか、既上場銘柄の公募増資も相次いでおり、平成24年には15件・4,920億円（注）の公募増資によるエクイティ調達を実施され、平成23年と比較して約2倍の水準まで拡大しています。

（注）公募増資における調達金額は、各上場J-REITの公表資料に基づき、資産運用会社にて発行価額の総額（オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資による調達金額を含みます。）を集計したものです。

② オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、東日本大震災以降のBCP（事業継続計画）ニーズへの対応や賃料の値ごろ感と呼び水にして床需要は戻りつつあったものの、平成24年における都心での大型新築ビルの大量供給の影響により、空室率の水準は平成24年上期まで一進一退の状況が続きました。しかしながら、平成24年下期以降、新築ビルの供給が落ち着いたことから、三鬼商事株式会社の公表データによれば、東京都心5区の空室率は平成24年6月の9.4%をピークに反転しています。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わた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。

■東京都心5区の新築オフィスビルの需要増加量と新規供給量の推移（竣工予定を含む）



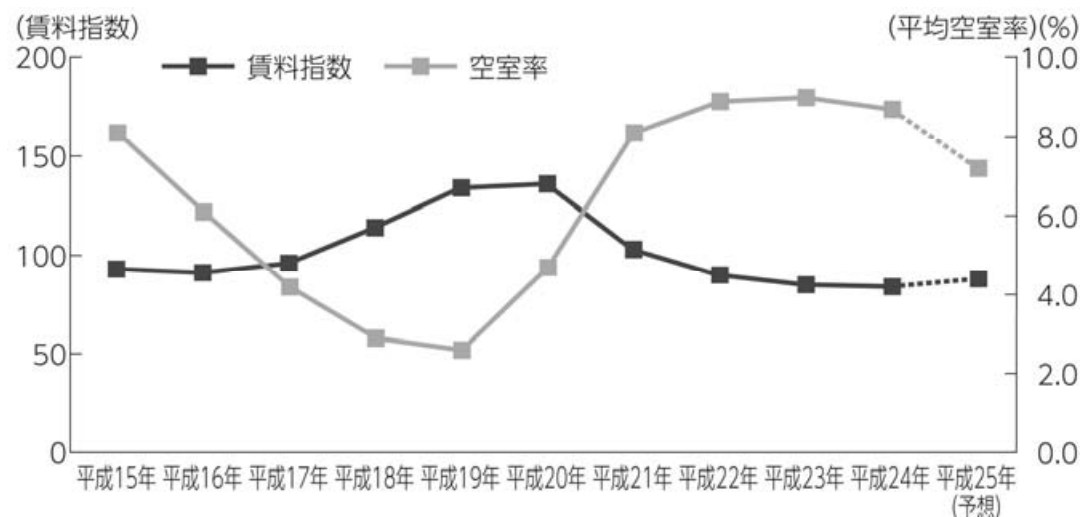
出所：三鬼商事株式会社（オフィスビルを中心に扱う事業用不動産サービス会社であり、全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介を業務として行っています。）の公表資料を基に野村不動産投資顧問が作成。

（注1）「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注2）当該調査は、東京都心5区にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象としています。

（注3）「新規供給量」は当該年に竣工した新築ビルの賃貸可能面積の合計を示しています。平成25年については、平成24年12月末時点で着工しており、平成25年中に竣工予定のビルを対象にしています。「需要増加量」は稼働床面積の増加量で、年間の総空室面積増減量から新規供給量を控除して求めています。平成25年については、総空室面積増減量が確定していないため、需要増加量を記載していません。

■東京都心5区の平均空室率・賃料指数の推移



出所：オフィス市場動向研究会（不動産に関する総合シンクタンクである、一般財団法人日本不動産研究所と三鬼商事株式会社で構成する共同研究会であり、不動産に係る独自の各種情報に基づき調査研究を行っています。）の公表資料を基に野村不動産投資顧問が作成。

（注1）「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注2）当該調査は、東京都心5区にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象としています。

（注3）「賃料指数」は、調査対象の成約事例データ等をもとにヘドニック分析を行い、その結果を利用してヘドニック型の賃料指数を作成し、平成15年の数値を100として示しています。なお、ヘドニック分析とは、商品の価格を様々な性能や機能の価値の集合体と捉え、統計学における回帰分析の手法を利用して商品価格を推定する方法で、ここではオフィスの規模、築年数、駅距離、立地等のオフィス賃料を決定する特性を変数として、分析を行っています。

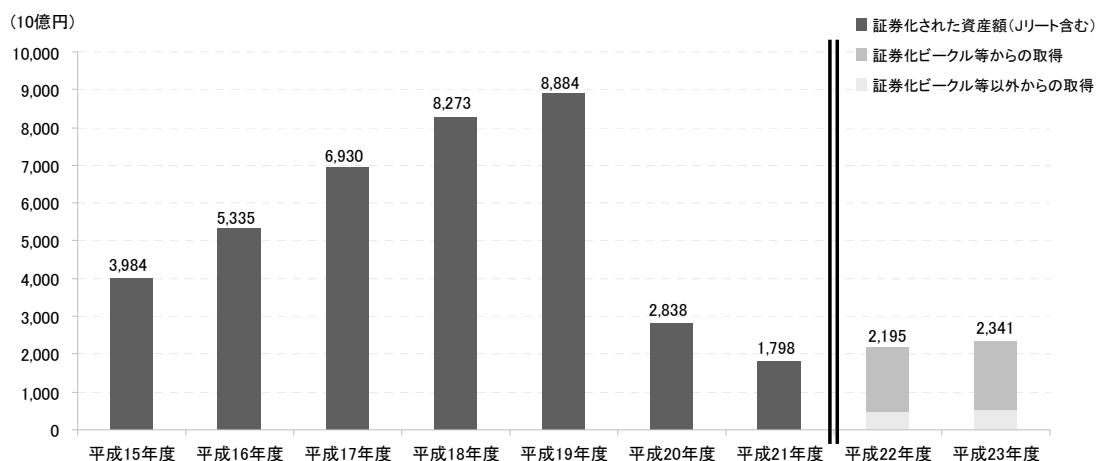
（注4）平成25年の平均空室率及び賃料指数は予想値を示しています。

③ 不動産投資市場

不動産投資市場においては、東日本大震災発生後、取引の延期や中止事例の増加に加え、売買当事者間の価格目線の乖離の拡大を背景に取引が低調な状態が継続しました。賃貸市場及び不動産投資市場が低迷する一方、金融環境は相対的に良好な状況が継続していたこともあり、不動産私募ファンドの投資期間終了時においても物件を売却せず、リファイナンスを選択する事例等が多く見られ、特に大型優良物件の売却情報は限定的であり、上場J-REITとスポンサー企業との間の売買を除くと、取引事例は僅少でした。現在でも東京都心部の中型～大型物件に関する取引は限定的な状況が継続していますが、賃貸マーケットの回復見込みを背景に、上場J-REITによる取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。例えば、一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査では、平成25年4月の「丸の内・大手町地区Aクラスビル」の取引利回りの見通しは、低下が見込まれています。加えて、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、また、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ことで、本投資法人の投資対象となるような競争力を有する物件への投資機会が増えると考えています。

不動産投資市場のマーケットサイクルの過渡期にある現在は、賃貸マーケットの回復やインフレ等の見通しが鮮明となり、不動産投資市場が過熱状態に至る可能性を勘案し、かかる状態に至る前に、パイプラインの活用により投資機会を拡大し、投資額と物件の収益力とのバランスを見極めつつ、厳選投資に努めることが求められる時期であると考えています。

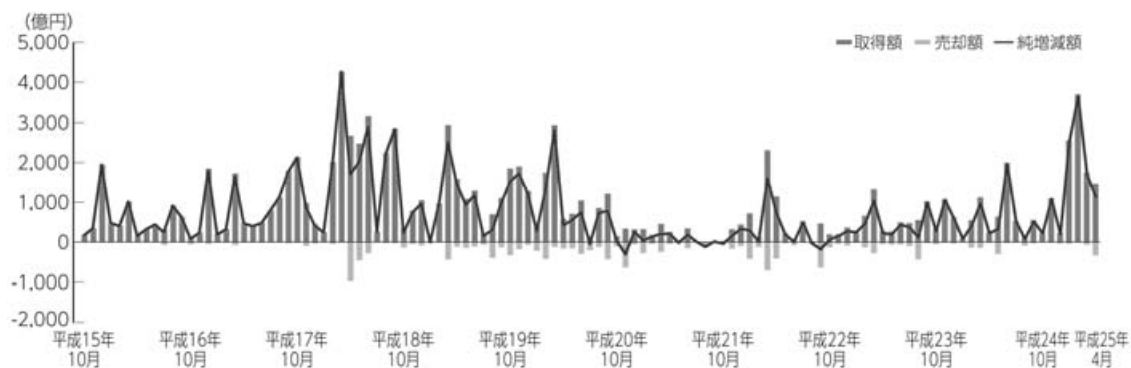
■証券化の対象不動産の資産額の推移



出所：国土交通省「平成23年度 不動産証券化の実態調査」

(注) 当該調査は、国土交通省が上場J-REIT、不動産特定共同事業、TMK（一部推計）の実績に、信託銀行が把握する不動産信託受益権の取得・譲渡実績を加えて算出しています。なお、平成15年度調査から平成21年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスの数値を含みます。

■上場J-REITによる不動産取得額・売却額推移

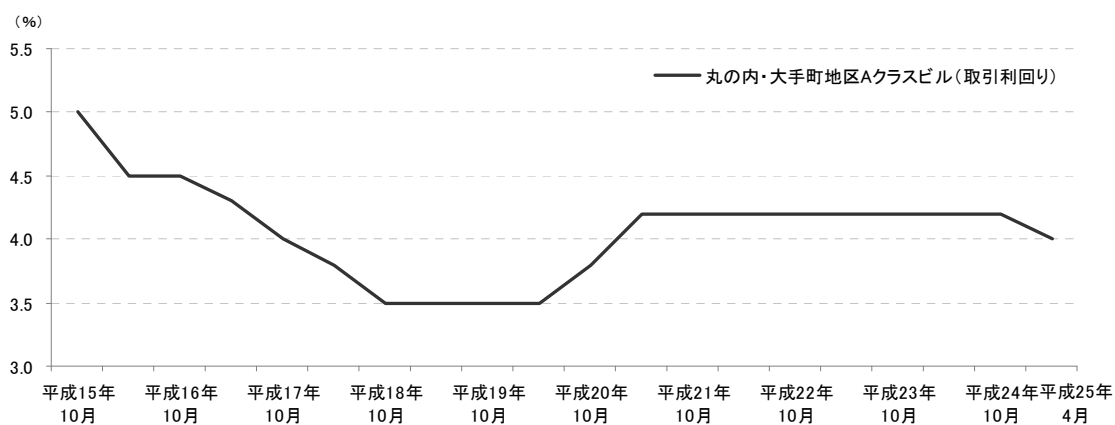


出所：一般社団法人投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」及び各上場J-REIT公表資料を基に野村不動産投資顧問が作成。

(注1) 平成15年10月から平成25年2月までの「取得額」及び「売却額」は、一般社団法人投資信託協会の公表している数値を記載しています。平成25年3月及び4月の各数値については、各上場J-REIT公表資料に基づいて資産運用会社が集計した数値を記載しています。

(注2) 「純増減額」とは、各月における取得額から売却額を引いた数値を記載しています。

■不動産投資家調査による取引利回りの推移（丸の内・大手町地区Aクラスビル）



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

(注1) 同調査は、毎年4月及び10月を調査時点とする日本の不動産投資市場における主要なプレイヤーに対するアンケート調査であり、期待利回りを中心として、投資スタンスや今後の賃料見通しなどに関する回答を集計し、集計結果の代表値として中央値を採用しています。

(注2) 「Aクラスビル」とは、「その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを指す。」と定義されています。

(3) 本募集の目的

本投資法人は、前記の環境認識のもと、不動産投資市場は回復傾向にあり、新規投資に向けた環境が整いつつあると判断し、このタイミングでの本募集及び新規物件の取得を実施することが本投資法人の短期的な資産規模の拡大にとどまらず、中長期的な成長につながるものと判断しています。同時に、後記「(4) 外部成長戦略」及び「(6) 財務戦略の概要」に記載のとおり、本投資法人の10年間の運用で蓄積された経験をもとに投資面と財務・資本面での方針をより実践的に刷新し、成長路線への回帰を確実にすることを目的とします。

① 新規物件の取得による資産規模の拡大

後記「(4) 外部成長戦略 / ③ 今後の投資方針」に記載の投資方針に則り、本募集による調達資金の一部により、本書の日付現在における保有資産（以下「既存ポートフォリオ」といいます。）の平均NOI利回りを上回る新規物件（取得予定資産3物件）を取得し、資産規模の拡大、ポートフォリオの収益力の向上及び既存ポートフォリオの平均築年数より築年数の浅い物件の組入れにより、ポートフォリオの質の向上を図ります。

取得予定資産

物件名	取得予定価格	エリア	NOI利回り（注1）	築年数（注2）
大手町建物五反田ビル	4,100百万円	東京都心部	5.93%	26.5年
PMO日本橋大伝馬町	2,080百万円	東京都心部	4.83%	3.2年
NF本郷ビル	4,700百万円	東京周辺部	5.55%	23.9年
合計	10,880百万円	-	5.55%	20.9年

（注1）「NOI利回り」は、平成25年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された年間のNOI（運営収益－運営費用。以下同じです。）を各取得予定資産の取得予定価格で除して算出した数値です。また、合計欄のNOI利回りは、各不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出した数値です（小数点第3位を四捨五入しています。）。

（注2）「築年数」の合計欄は、本書の日付現在における築年数を取得予定価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

取得予定資産（3物件）の以下の点を評価し、取得を決定しました。

- ・東京都心部及び東京周辺部に位置し、中長期的な収益の成長性が見込める
- ・既存ポートフォリオの平均NOI利回りよりも高い収益性を有する
- ・エリア内でも交通利便性や建物性能が比較的高く、継続的な競争力を見込める

本投資法人の本書の日付現在における保有資産（取得済資産）、取得予定資産及び取得予定資産取得後の保有資産についての、物件数、取得（予定）価格合計、平均NOI利回り、平均築年数及び東京都心部・東京周辺部比率は以下のとおりです。

各指標の変化

項目	本書の日付現在の保有資産	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	50物件	3物件	53物件
取得（予定）価格合計	3,721.4億円	108.8億円	3,830.2億円
平均NOI利回り ^{（注1）}	4.38%	5.55%	4.42%
平均築年数 ^{（注2）}	24.8年	20.9年	24.6年
東京都心部・東京周辺部比率 ^{（注3）}	72.9%	100.0%	73.6%

（注1）本書の日付現在の保有資産に係る「平均NOI利回り」は、平成24年11月1日から平成25年4月30日におけるNOI（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）を運用日数に基づき年換算した金額の総額を、保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。また、取得予定資産に係る「平均NOI利回り」は、平成25年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を当該資産の取得予定価格の合計額で除して算出した数値です。取得予定資産取得後の「平均NOI利回り」は、本書の日付現在の保有資産に係る上記の数値及び取得予定資産に係る上記の数値を当該資産の取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第3位を四捨五入しています。）。

（注2）「平均築年数」は、本書の日付現在における築年数を取得（予定）価格に基づいて、加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

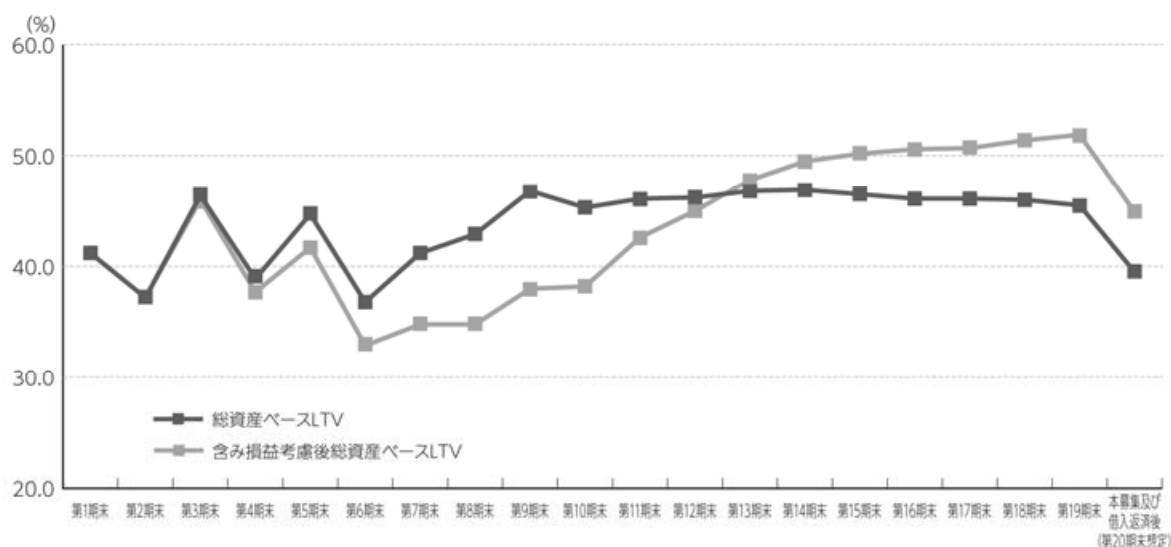
（注3）「東京都心部・東京周辺部比率」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県に所在する物件の取得（予定）価格に基づき、比率を算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

② 財務の安定性の向上と取得余力の創出

本投資法人は、安定的な財務基盤の維持を目指し、有利子負債の比率について、総資産ベースで原則60%を上限としてコントロールしてきました。一方で、運用資産の時価を反映した含み損益考慮後総資産ベースLTV（各期末時点の総資産額に評価損益を加減した金額に占める有利子負債の割合）は、賃料水準の下落に起因する鑑定評価額の下落に伴い上昇した結果、高位に推移しています。

前記「(2) 運用環境」に記載のとおり、不動産投資市場は回復傾向にあり、新規投資に向けた環境が整いつつあるとみられることから、将来の取得機会の拡大に備え、本募集により取得予定資産の取得による総資産及び鑑定評価額の増大を図るとともに、調達資金の一部を借入金の返済に充当することにより、総資産ベース・含み損益考慮後総資産ベースのLTVを低下させることで財務の安定性を向上させ、かつ取得余力を創出し、投資主価値の中長期的な向上を目指します。

■ 総資産ベースLTVと含み損益考慮後総資産ベースLTVの推移



	第19期末	本募集及び借入返済後 (第20期末想定)	増減
有利子負債総額	1,792.0億円	1,631.5億円	▲160.5億円
総資産ベースLTV	45.5%	39.5%	▲5.9pt
含み損益考慮後 総資産ベースLTV	51.9%	44.8%	▲7.0pt

(注1) 総資産ベースLTVは、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

各期末総資産ベースLTV＝各期末時点の有利子負債総額÷各期末時点の総資産額

(注2) 本募集及び借入返済後の総資産ベースLTV（第20期末想定）は、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

本募集及び借入返済後の総資産ベースLTV（第20期末想定）＝本募集及び借入返済後の有利子負債総額163,150百万円（予定）÷本募集及び借入返済後の総資産額412,837百万円（予定）

本募集及び借入返済後の有利子負債総額163,150百万円（予定）＝本書の日付現在の有利子負債総額179,200百万円－第20期中の借入返済予定額16,050百万円

本募集及び借入返済後の総資産額412,837百万円（予定）＝第19期末現在の総資産額393,914百万円＋エ

クイティ調達額34,973百万円（見込み額）－第20期中の借入返済予定額16,050百万円

エクイティ調達額34,973百万円（見込み額）＝一般募集による発行価額の総額32,535百万円（見込み額）＋本件第三者割当による発行価額の総額2,437百万円（見込み額）

エクイティ調達額の算定に際しては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ32,535百万円及び2,437百万円を見込んでいます。これらの金額は平成25年6月3日（月）現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり518,660円と仮定して算出したものです（百万円未満を切り捨てています。）。本件第三者割当については、払込金額の全額について野村証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。また、上記の借入返済予定額については、本書による一般募集及び本件第三者割当による調達資金の一部を充当することを予定しています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は前記金額よりも減少することとなり、その分借入返済額が減少する可能性があり、実際の総資産ベースLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は前記金額よりも増加することとなり、その分実際の総資産ベースLTVは上記よりも低くなります。

（注3） 含み損益考慮後総資産ベースLTVは、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
含み損益考慮後総資産ベースLTV＝各期末時点の有利子負債総額÷（各期末時点の総資産額＋評価損益）
評価損益＝各期末時点の保有不動産の鑑定評価額の合計－各期末時点の保有不動産の貸借対照表計上額の合計

（注4） 本募集及び借入返済後の含み損益考慮後総資産ベースLTV（第20期末想定）は、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
本募集及び借入返済後の含み損益考慮後総資産ベースLTV（第20期末想定）＝本募集及び借入返済後の有利子負債総額163,150百万円（予定）÷（本募集及び借入返済後の総資産額412,837百万円（予定）－評価損48,879百万円）

本募集及び借入返済後の有利子負債総額並びに本募集及び借入返済後の総資産額については、（注2）と同様の算出根拠に基づいています。したがって、本書による一般募集による調達額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の含み損益考慮後総資産ベースLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、実際の含み損益考慮後総資産ベースLTVは上記よりも低くなります。

また、評価損48,879百万円は、第19期末現在の評価損48,514百万円に取得予定資産にかかる鑑定評価額と帳簿価額（予定）の差額の合計を加算しています。

（注5） 本募集及び借入返済後の総資産ベースLTV（第20期末想定）並びに本募集及び借入返済後の含み損益考慮後総資産ベースLTV（第20期末想定）の各数値は、第20期末までに本投資法人の保有資産に取得予定資産以外の変動がないことを前提とした想定値となります。

（注6） 本募集によるエクイティ調達額のうち、取得予定資産の取得資金（取得諸経費を含みます。）及び第20期中の借入返済予定額16,050百万円の一部に充当した後の残額は、第21期以降、既存の借入金の返済に充当する予定です。

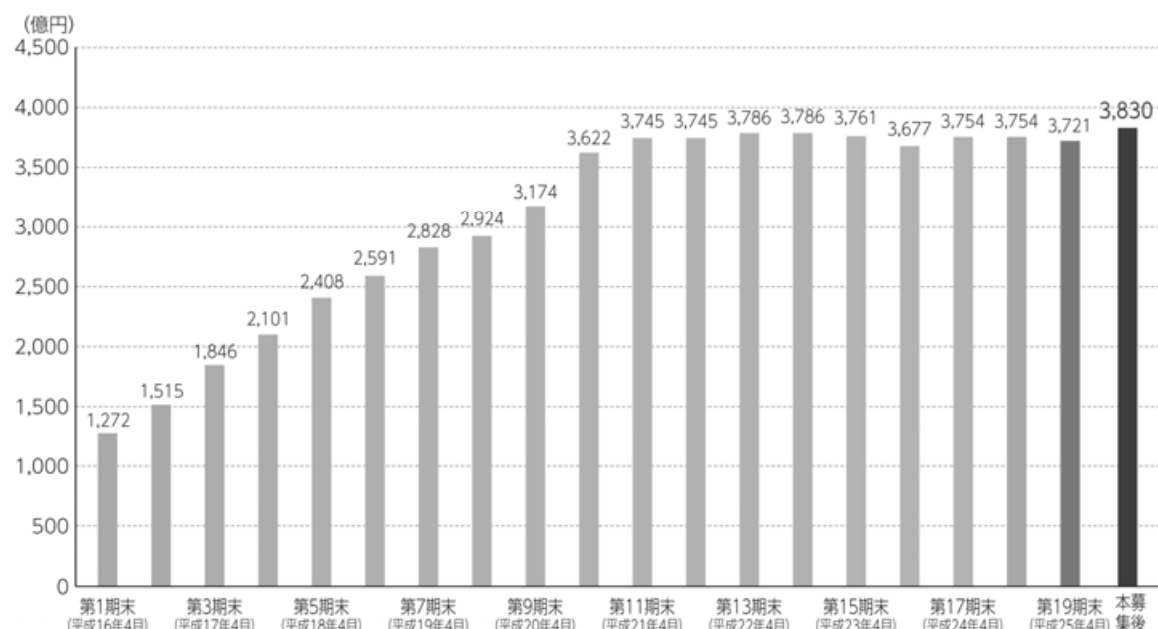
(4) 外部成長戦略

① 外部成長の実績

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

本投資法人は、10年間の運用期間において、野村不動産グループ各社との連携による多様な物件ソーシング・ルートの活用に加え、資産運用会社独自の不動産売却情報の入手による取得機会も併せて活用し、資産規模の拡大を実現してきました。また、直近の8営業期間においては、物件入替の推進によるポートフォリオの質の改善を行っています。

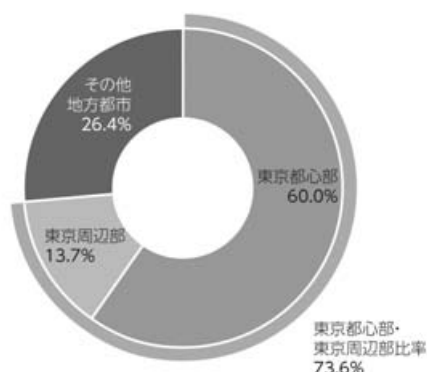
■資産規模（取得（予定）価格合計）の推移



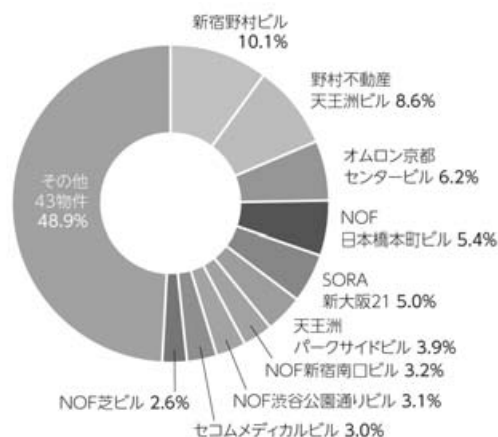
	第1期末 (平成16年4月期)	第19期末 (平成25年4月期)	本募集後
物件数	15物件	50物件	53物件
取得（予定）価格合計	1,272億円	3,721億円	3,830億円

上記のとおり資産規模を拡大し、物件の入替を推進した結果、ポートフォリオの地理的分散及び運用資産別の分散が進み、地震その他の地域固有の影響や特定の資産における収益低下を及ぼす事情による収益の変動リスクを抑制しています。本書の日付現在の保有資産に取得予定資産を含めたポートフォリオにおける、地域別の分散状況及び運用不動産別の分散状況は以下のとおりです。

■取得予定資産を含めた地域別の分散の状況



■取得予定資産を含めた運用不動産別の分散状況
(上位10物件とそれ以外)



(注1) 各グラフの各区分に該当する物件の取得（予定）価格に基づき、比率を算出しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

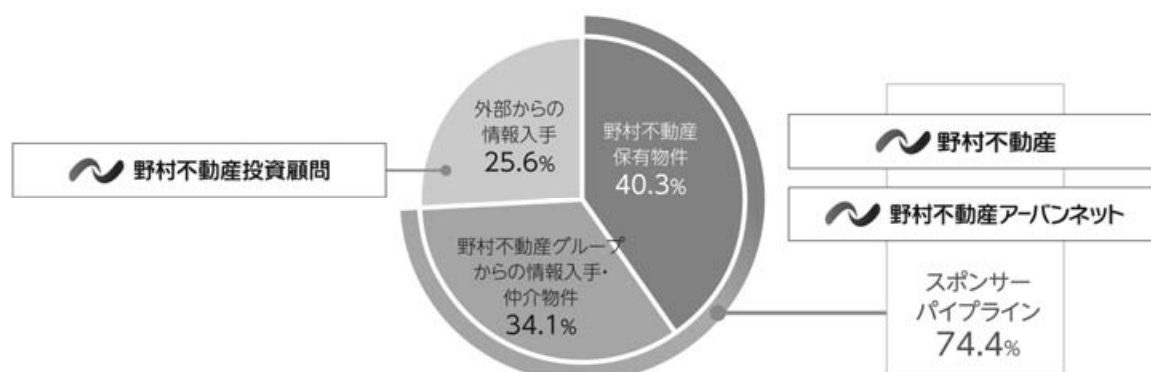
(注2) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、「東京周辺部」とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他地方都市」とは、東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。

② 野村不動産グループのパイプラインの活用の強化

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、「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、これら野村不動産の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。

物件ソーシング・ルート別に、本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の取得事例を整理すると、以下のとおりとなります。野村不動産保有物件の直接の取得は40.3%となっています。加えて、野村不動産や野村不動産アーバンネットの仲介や情報入手による物件の取得は3割強を占めており、法人顧客とのリレーションを広く構築している同2社は主要な情報ソースとなっています。

■物件ソーシング・ルート別内訳（取得予定資産を含めた内訳・取得（予定）価格ベース）



野村不動産グループは、平成24年10月に策定した「野村不動産グループの中長期経営計画（-2022.3）～Creating Value through Change～」において、「3ヵ年計画（-2016.3）」における事業戦略の柱の1つとして、賃貸不動産の開発メニューを多様化していく方針を打ち出しており、独自のブランドである「PMOシリーズ」のオフィスビルの開発を強化していくと発表しています。

PMOシリーズは、多様なビジネスに対応した高機能のオフィスビルシリーズであり、高いセキュリティ性能やフロア性能、野村不動産による独自のテナントサービスなどがテナント満足度の向上につながり、所在するエリア内で高い競争力を誇っています。運用実績の一例として「PMO八丁堀」では、第18期から第19期の1年間に4フロアの定期借家契約満了による退去があったものの、空室期間を平均1カ月と短く抑えりテナントを達成しています。リーシングにあたっては、内部増床、既存テナントからの新規テナントの紹介、他のPMO物件の既存テナントがオフィス拡張によりサイズの合うPMO八丁堀へ入居を決めるなど、シリーズのテナント満足度の高さが運用パフォーマンスへ反映されました。本募集による調達資金により取得予定である「PMO日本橋大伝馬町」を含めると、本投資法人は5物件のPMOシリーズ物件を保有することになります。

今後、前記「(3) 本募集の目的 / ② 財務の安定性の向上と取得余力の創出」に記載のとおり、本募集を通じて創出する取得余力を活用し、PMOシリーズをはじめとする賃貸不動産の開発メニューの多様化を事業戦略の柱とする野村不動産グループとの連携をより積極的に進めることにより、本投資法人の更なる外部成長を図ることができるものと考えています。

■ PMOシリーズの特徴

「PMO」について

- ・大規模オフィスと同等のスペック
- ・野村不動産による継続開発

プレミアムミッドサイズオフィス【PMO】は、時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビルです。

PMOのポジショニング

最新セキュリティシステム

- ・ワンフロア・ワンテナント設計
- ・セキュリティゲート・ICカードリーダー
- ・ITVカメラによる24時間遠隔監視

PMO日本橋本町 セキュリティゲート

PMO八丁堀 受付システム

■ PMOシリーズの一覧

名称	住所	竣工(予定)時期	現状
PMO日本橋本町	中央区日本橋本町	平成20年6月	本投資法人保有
PMO八丁堀	中央区八丁堀	平成21年5月	本投資法人保有
PMO東日本橋	中央区東日本橋	平成21年10月	本投資法人保有
PMO秋葉原	千代田区岩本町	平成22年1月	本投資法人保有
PMO日本橋大伝馬町	中央区日本橋大伝馬町	平成22年3月	本投資法人取得予定
PMO日本橋室町	中央区日本橋室町	平成25年1月	稼働中
PMO八重洲通	中央区八丁堀	平成25年5月	稼働中
PMO神田司町	千代田区神田司町	平成25年9月(予定)	工事中
PMO田町	港区芝	平成26年1月(予定)	工事中
PMO銀座八丁目	中央区銀座	平成26年3月(予定)	工事中
PMO芝公園	港区芝公園	平成26年7月(予定)	計画中
PMO日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町	平成26年8月(予定)	計画中
PMO芝大門	港区芝大門	平成26年12月(予定)	計画中
PMO日本橋江戸通	中央区日本橋小伝馬町	平成27年10月(予定)	計画中

出所：野村不動産ホールディングス 公表資料より作成

(注) 上記は野村不動産グループが開発した又は開発中のPMOシリーズの一覧であり、本書の日付現在においてPMO日本橋室町以下のPMOシリーズにつき本投資法人が取得を予定しているものではありません。

■ PMO八丁堀のリーシング事例

PMO八丁堀

第18期～19期中
4フロアの定期借家
契約満了
(計313.9坪)

➡

全フロア
個別で契約完了
平均空室期間
約1カ月

- 3フロアは空室期間なし、平均フリーレントは2.3カ月、テナント入替により賃料単価は平均で5.4%増
- 内部増床やPMOシリーズ内の移転を取り込むことで早期のリーシングを実現

③ 今後の投資方針

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産5,000億円と設定しています。また、ポートフォリオ構築基準として東京都心部を中心とした投資配分と運用不動産ごとの分散に配慮することでキャッシュフローの安定化を図ることを定めています。さらに、投資選定基準として安定したキャッシュフローが見込まれる物件の選定、立地条件・建物基本性能を重視した物件の選定を定めています。今後は、上記のような実績・経験に裏付けられた、リスクと成長性を慎重に見極める目利き力をより一層発揮し、下記の物件選定基準に基づき、野村不動産グループをはじめとする強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件への厳選投資を推進していきます。これにより、ポートフォリオ収益の維持・向上と、東京都心部及び東京周辺部の比率の向上、規模やスペック・メンテナンス面でのポートフォリオの質の向上を図るとともに、中長期的に安定した収益を創出するポートフォリオの構築を目指します。

(今後重視する選定基準)

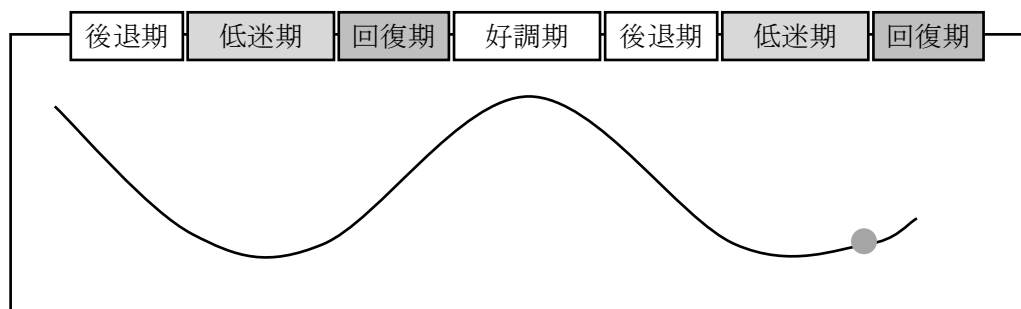
- ・ 賃貸マーケットサイクルの回復期における高い成長性
- ・ 東京都心部及び東京周辺部比率の向上及び収益性・含み損の改善等によるポートフォリオの質の向上

(イ) 賃貸マーケットサイクルの把握

オフィスの賃貸マーケットにおいては、一般的に賃料水準がオフィスの供給状況や経済状況に合わせて、低迷期・回復期・好調期・後退期のサイクルが見られ、また、これらのサイクルに合わせた変動についても、東京都心部の大型物件の賃料は比較の変動幅が大きく、郊外や地方の物件は比較の変動幅が小さいといった傾向が見られます。

下記に賃料のサイクルを模式的に示していますが、前記「(2) 運用環境 / ② オフィス賃貸市場」でも記載のとおり、現在は低迷期から回復期に差しかかっている状況にあるものと考えています。

■ 賃貸マーケットサイクルのイメージ



(注) 上記の模式図はあくまでイメージであり、賃貸マーケットがイメージどおりに今後も推移すること（サイクルがイメージのような時間的な間隔で生じることを含みます。）や、現在が回復期にさしかかっていることを保証するものでもありません。

本投資法人は、今後の新規物件の取得にあたっては、不動産市場のサイクル、物件の所在エリアにおける賃料水準の振幅を検証し、マーケットサイクルの回復期には収益性の成長が見込め、マーケットサイクルの低迷期にあっても収益性を保てる物件への投資をより一層重視いたします。

投資姿勢としては、不動産価格が高騰している可能性がある賃貸マーケットの好調期においては、低迷期における収益水準を考慮して慎重に取得を検討します。一

方、賃貸マーケットの低迷期においては、回復期に収益の拡大が見込まれるような物件については将来の成長性を見極め、積極的に取得を検討します。現在のような賃貸マーケットの回復期においては、一部のエリアもしくは物件で価格の上昇が起こり始めていると考えられるため、売り手との投資目線の乖離に留意し、慎重に判断する必要があると考えています。

(ロ) ポートフォリオの質の向上

本投資法人は、都市機能が集積し、都心回帰のニーズを享受できる東京都心部及び東京周辺部の物件への投資は、収益性の成長につながると考えています。また、テナントのスペック重視の傾向を受けて、築浅物件や適切にメンテナンスされている物件の競争力は今後一層強まると考えています。

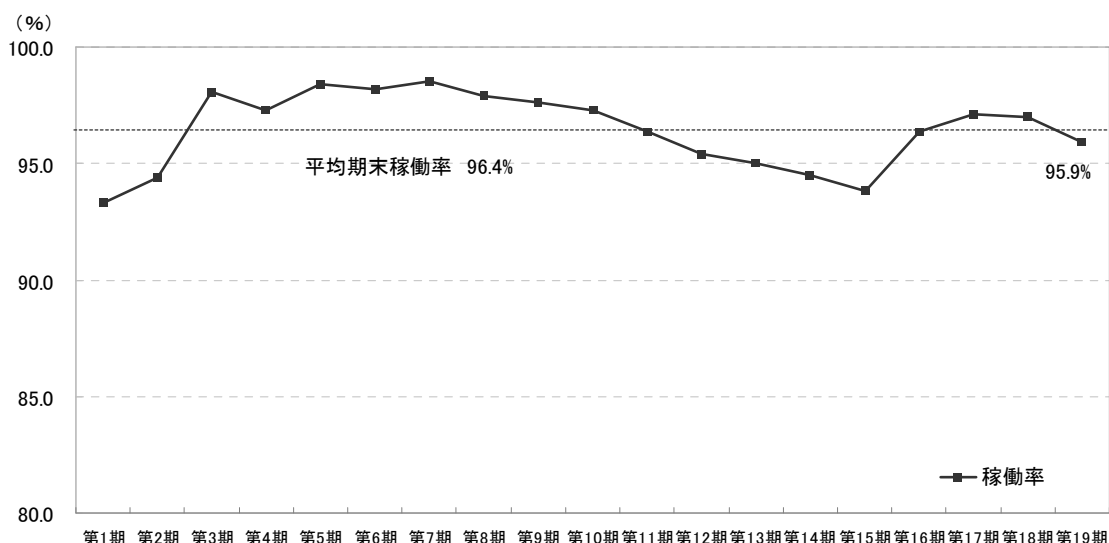
そこで、本投資法人は、ポートフォリオの質の向上を図るために、今後の新規取得物件の検討にあたっては、東京都心部及び東京周辺部の優良な物件を厳選していきます。但し、地方に所在する物件や築年数が高い物件であっても、当該エリアの中での立地やメンテナンスの状況等により、潜在的な競争力を検証し、中長期的な競争力や鑑定評価額の向上、ひいては含み益が見込まれるような物件については、ポートフォリオ全体のバランスを考慮しつつ、慎重に検討した上で取得することがあります。また、特定の地域における経済状況の変動や天変地異等のリスクを勘案し、ポートフォリオの地理的分散を適切な水準で維持します。

(5) 本投資法人の内部成長戦略

本投資法人は、既存テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及び賃貸マーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの戦略的なリーシング活動を実施し、中長期を見据えた安定的な稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることによるポートフォリオ収益の維持・向上（内部成長）を追求してきました。

本投資法人の運用不動産の稼働率については、第1期から第19期までの平均期末稼働率が96.4%と高い水準を維持しています。第19期（平成25年4月期）末については、中小規模のテナントの異動が重なったことにより稼働率は95.9%と下がりましたが、リーシングを進めることによる回復を見込んでいます。ポートフォリオの賃貸NOI利回りについては、マーケットの空室率の悪化や賃料水準の低迷の影響を受けて、低下傾向が続いていますが、マーケットの反転が見られれば、漸時ポートフォリオの収益性の回復が期待できると考えています。

■本投資法人の各期末稼働率の推移



前記「(2) 運用環境 / ② オフィス賃貸市場」に記載のとおり、現在は、マーケットの回復傾向が見られ、テナントの動きが活性化していると考えており、既存テナントの退去防止、募集時における早期リーシングに注力することで稼働率の向上に努め、加えてテナント満足度向上、賃貸条件の改善を目的に各種施策を実施することで、収益性の回復を目指します。具体的には、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携して機動的なリーシング活動を行い、新規募集床をより良い賃貸条件で後継テナントと早期に契約することに加え、テナントリレーションの強化及びテナント満足度の向上により既存テナントの退去を防ぐこと、賃貸条件の交渉により条件改善を目指すことに重点的に取り組んでいきます。

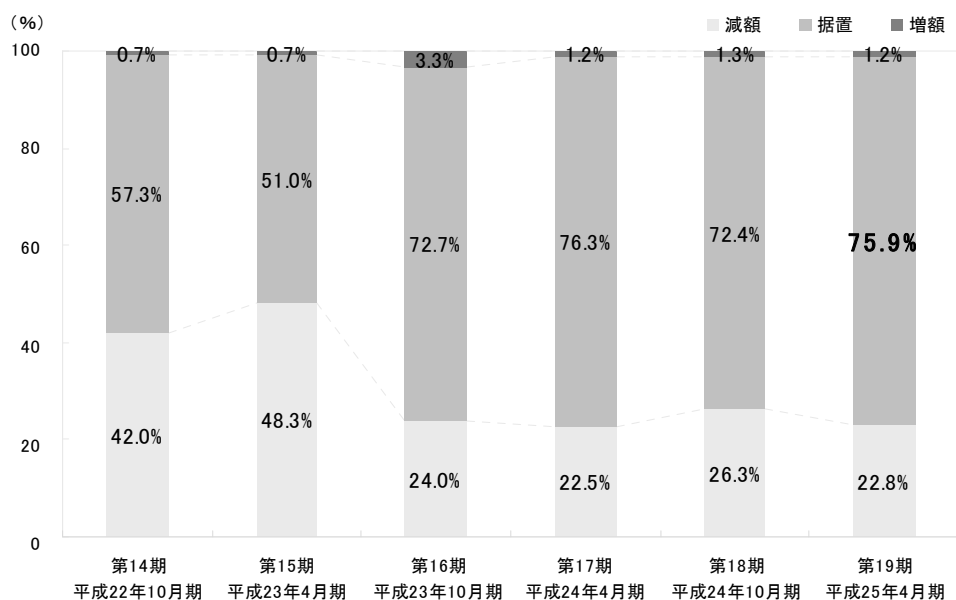
また、本投資法人の主要なPM会社は長期間にわたり、オフィスビルの運営・テナントリレーションのノウハウを蓄積してきた野村不動産であることから、同社の営業力・リーシング力や企業間でのネットワークを活用し、独自の体制で戦略的なリーシングを行っています。大型の解約が出たオフィスビルについては、野村不動産の専任チームが重点リーシング物件として担当し空室期間をより少なく埋め戻すなど、野村不動産グループのサポートによる優位性を発揮しています。また、他のPM会社についても各社のノウハウを活かしたリーシングがなされており、今後も、各PM会社との連携を一層強化することで、マーケットを上回る収益性の回復を目指していきます。

■最近のリーシング事例

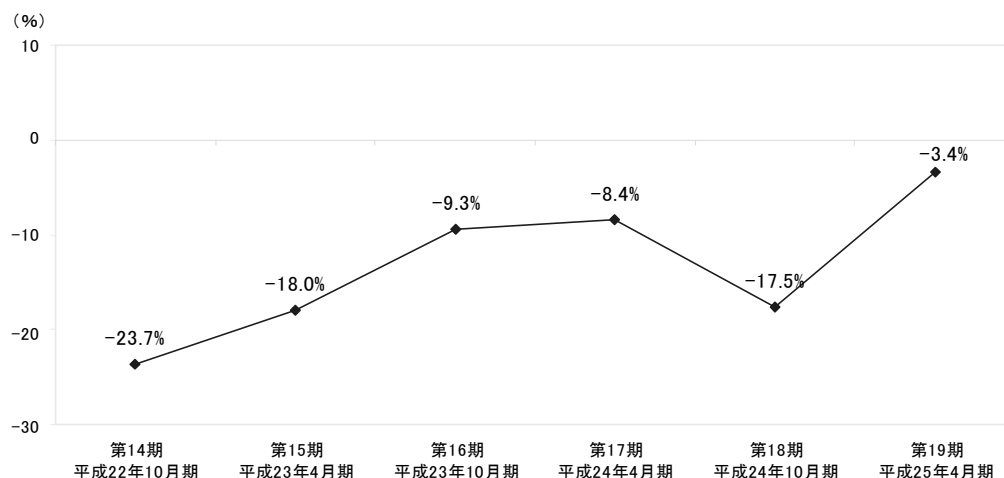
野村不動産四ツ橋ビル	NOF駿河台プラザビル
 第17期中解約予告 約560坪＋約340坪 退去：12年11月/13年4月 1企業が約950坪 で賃貸開始 契約開始：2013年5月 ●短期間でリテナント完了 ●PMである野村不動産と仲介業者との連携により実現	 第18期中解約予告 約1,260坪 退去：2013年5月 1企業が約780坪 で賃貸開始 契約開始：2013年6月 ●残区画は引き続きリーシングを実施中 ●PMである野村不動産の顧客企業とのリレーションにより実現

直近の運用成果としては、既存テナントの賃料改定において減額改定割合は減少し、第19期（平成25年4月期）においては賃料改定件数全体の75.9%のテナントが賃料据置にて更新されています。また、新規募集についても同一物件内部での増床移転の件数や新規出店ニーズによる移転が増えるなど、テナントの動きが活発化しています。第19期中の入居面積は11,848㎡と第18期中の入居面積7,811㎡から約1.5倍増加しました。また、内部増床については新規賃料と継続賃料の乖離があるときに、継続賃料からの下落幅を抑制しつつ新規契約を獲得できる傾向にあります。第19期中の内部増床による増加面積は2,739㎡と第18期中の727㎡と比べ約3.7倍増加し、テナント入替による退去テナント賃料と新規テナント賃料の賃料増減率は-3.4%と第18期より14.1ポイントの改善となりました。このように賃貸マーケット環境の変化を受け、本投資法人において、賃料の底打ちが近いことを示す傾向が見られるようになりました。

■継続入居テナントの賃料改定推移（件数ベース）



■テナント入替による賃料増減率（注）



（注）当該期中に同一物件内で生じた退去テナント賃料と新規テナント賃料の変動率（共益費込）を示しています。

管理面についても、野村不動産グループのノウハウや発注実績を通じた優位性を最大限に活用して、各物件に最適な管理仕様を構築するとともに、運営管理の一層の効率化を通じて中長期の安定的な収益の確保を目指します。

さらに、物件が有する機能の維持・向上のみならず、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ています。下記に新宿野村ビルのリニューアル事例を記載していますが、本事例では、大規模修繕及びリニューアルを効果的に実施することで、エリアでの競争力向上を図りました。

■新宿野村ビルのリニューアル事例



2012年（平成24年）度には、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯等に配慮した設備やサービスの状況を評価する株式会社日本政策投資銀行の「DBJ Green Building 認証」において、ゴールド（京都オムロンセンタービル）、シルバー（野村不動産天王洲ビル）、ブロンズ（天王洲パークサイドビル）の認証を受けており、ビルの性能を高めるようなハード面・ソフト面での取り組みを継続的に行うことで、テナント満足度の向上につなげることができるものと考えています。

今後も、ポートフォリオ収益の極大化を目標として、資産運用会社のオフィスビル運営のノウハウを活用し、賃料収入の安定的成長及び各種運営・管理コスト削減による内部成長を

追求します。

■DBJ Green Building 認証物件

テナントとの綿密なコミュニケーションにより、防災面やバリアフリーに係る取り組みを積極的に推進し、ガスコージェネレーション設備を備え、災害時にも十分な事業継続が可能な点が高い評価を受けました。



オムロン京都センタービル



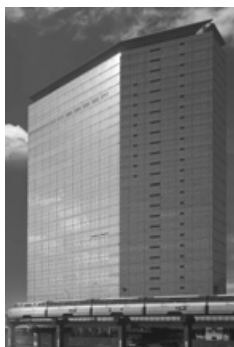
専用部まで含めたビル全体へのLED照明の導入やトイレへの節水装置設置等、省エネ技術を積極的に採用することで環境性能の向上を図っている点、また、電力使用量をテナント自らがモニタリングできるシステムを導入することで、エネルギー効率化に向けてテナントとの連携を推進している点が高い評価を受けました。



天王洲パークサイドビル



共用部におけるLED照明の採用やトイレ節水器の設置等、省エネ技術の採用や環境配慮を図っている点に加え、制震工法の採用や防潮板の設置に加え、地域主催の防災に関する講演会への参加等、ソフト面の取り組みにも力を入れている点が高い評価を受けました。



野村不動産天王洲ビル

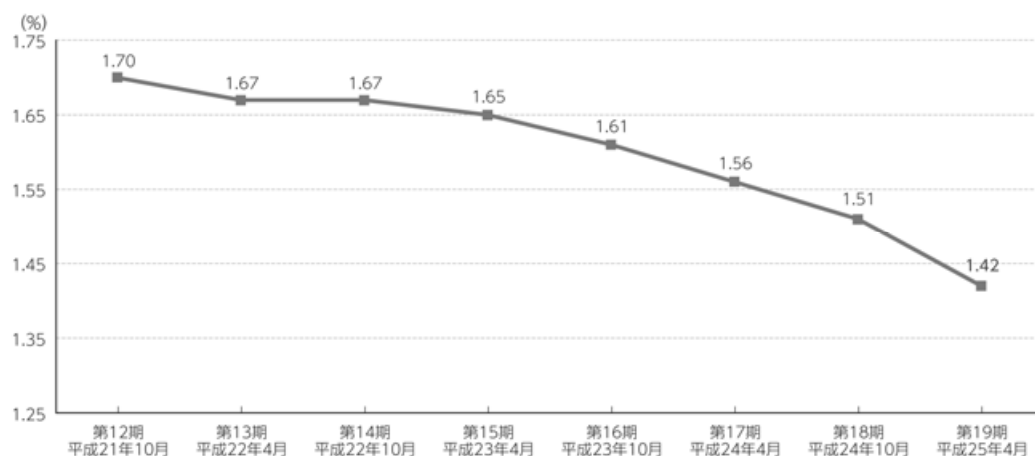


(6) 財務戦略の概要

① 基本方針と実績

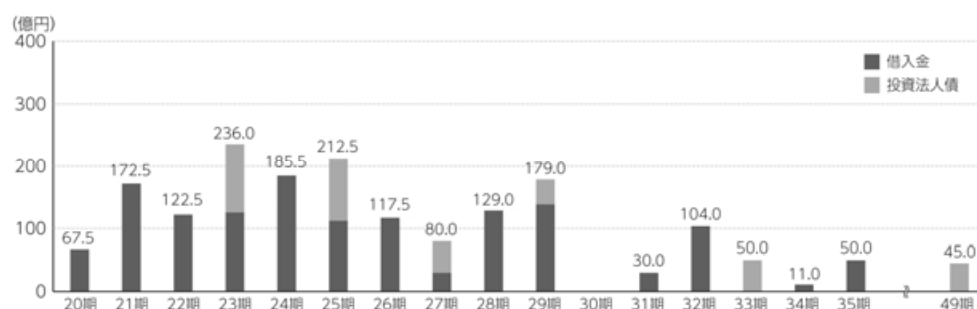
本投資法人は、安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、有利子負債による資金調達においては、保守的なLTV水準の維持に努めるとともに、返済期限の長期化及び返済期限の分散、金利の固定化、借入先金融機関の多様化等を進めてきました。

■平均借入金利の推移



(注) 平均借入金利は、各決算期末現在の各借入金の平均利率を、それぞれ借入金額に基づいて加重平均して算出しています。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の平均利率は、金利スワップ効果を勘案した利率を採用しています（小数点第3位を四捨五入しています。）。

■返済期限の分散状況（本書の日付現在）



■借入先金融機関の状況（本書の日付現在）

				(億円)	
金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	218.9	福岡銀行	35.0	京葉銀行	10.0
三井住友銀行	203.9	太陽生命保険	30.0	山梨中央銀行	10.0
日本政策投資銀行	143.5	農林中央金庫	30.0	七十七銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	120.1	みずほ信託銀行	20.0	三井生命保険	10.0
三井住友信託銀行	118.6	八十二銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
みずほコーポレート銀行	67.0	西日本シティ銀行	20.0	損害保険ジャパン	10.0
第一生命保険	50.0	信金中央金庫	20.0	りそな銀行	10.0
住友生命保険	50.0	広島銀行	15.0	横浜銀行	5.0
野村信託銀行	40.0	百十四銀行	15.0	あおぞら銀行	5.0
中国銀行	40.0	大同生命保険	15.0		
伊予銀行	35.0	千葉銀行	10.0	借入合計	1,397.0
				参考 投資法人債	395.0

本投資法人は、資金調達手段の多様化と資本市場における信頼性向上を目的として、本書の日付現在、以下のとおり信用格付業者3社から発行体格付けを取得しています。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け : A-	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-2	—
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け : A3	アウトルック : 安定的
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け : A+	格付の方向性 : 安定的

(注) 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付け又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付けはありません。

LTV水準については、総資産ベースで原則60%を上限としてコントロールしてきました。前記「(3) 本募集の目的 / ② 財務の安定性の向上と取得余力の創出」に記載のとおり、最近の5年間はエクイティ調達が困難な環境が継続した影響もありましたが、総資産ベースLTV（総資産に占める有利子負債の割合）は、大幅に上昇することなく45%～46%台で推移してきました。一方で、運用資産の時価を反映した含み損益考慮後総資産ベースLTV（各期末時点の総資産額に評価損益を加減した金額に占める有利子負債の割合）は、第13期以降は賃料水準の下落に起因する鑑定評価額の下落に伴い上昇した結果、高位に推移しています。今後、賃貸マーケットに回復基調が見られていることを踏まえると、鑑定評価額の底打ちは近く、含み損額は縮小していくと本投資法人は判断しています。

② 今後の財務・資本戦略

前記「(3) 本募集の目的 / ② 財務の安定性の向上と取得余力の創出」に記載のとおり、本募集を通じて総資産ベースLTV及び含み損益考慮後総資産ベースLTVの低下による財務体質の改善を見込んでいます。今後の基本方針としては、将来の金利上昇リスクや、不動産売買市場の活性化に対応できるよう、一層堅固な財務基盤を築き、また、取得余力を創出することで機動的な不動産の取得に備えることを目指しています。

具体的には、下記のような点での財務面の安定性向上に加えて、不動産投資市場の状況を見据えた機動的な物件取得を含む資産運用を可能にする財務基盤の構築を推進していきます。

- ・金利の固定化、借入期間の長期化、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散の推進
- ・総資産ベースLTV及び含み損益考慮後総資産ベースLTVを保守的な水準に維持

本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇の影響を受けにくい「強固な財務基盤の構築」を目指し、有利子負債の調達に際しては、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散、無担保・無保証での調達の実践を継続するとともに、一層の安定性向上に向けて、総資産ベースLTV及び含み損益考慮後総資産ベースLTVを保守的な水準で維持していきます。総資産ベースLTVについては、35%～45%程度で運用してきた実績を踏まえて、同程度の水準を運用の目安と考えています。

また、本投資法人は、景気動向と不動産価格には正の相関関係が見られるものの、一般的に不動産価格は景気動向に対して遅行することから、エクイティ調達による資金調達や借入の返済による取得余力の確保と、資産の取得のタイミングを見極めることが重要であると考えています。

現在のように経済環境の好転への期待感が高まりつつあり、エクイティマーケットの活況及び不動産市場の拡大が期待されるような状況においては、総資産ベースLTV及び含み損益考慮後総資産ベースLTVを低下させ取得余力を創出し、機動的な不動産の取得に備えます。このように、投資戦略に合わせ実践的なLTVのコントロールを行うことが、投資主価値の中長期的な向上に資すると考えています。

(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要

① 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定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本書の日付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本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「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（登記記録を含みます。以下同じ。）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、本書の日付現在それぞれの資産の取得後に不動産管理業務の委託を予定しているPM会社を記載しています。

取得予定資産には、本書の日付現在、本投資法人による取得後の担保権の設定は予定されていません。もっとも、本投資法人は、本書の日付現在、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、本投資法人は本書の日付現在、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。

〔取得予定資産〕

物件名：大手町建物五反田ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得予定日	平成25年7月5日	
所 在 地	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			
主な利用駅	ＪＲ線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅				
竣 工 日	昭和61年12月17日		用 途	事務所・駐車場・倉庫	
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	1,047.79㎡		延床面積	8,510.21㎡	
建ぺい率	100%（注1）		容 積 率	700%・800%（注2）	
所有形態	土 地	借地権	所有割合	土 地	100% （借地権割合）
	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				
取得予定価格	4,100百万円				
（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桜田通りから20m以内かつ山手通りから20m以内の部分は800%、桜田通りから20m超かつ山手通りから20 m超の部分は700%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
<特記事項> ・該当事項はありません。 <その他> ・本物件に附属する工作物の一部（袖看板）について、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、本物件取得後に撤去し、建築基準法に定める手続に従い再設置する予定です。					

＜評価した点＞

- ・ 本物件が立地する「五反田」エリアは、ＪＲ山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅が利用でき交通利便性が優れていることから、企業の営業所・支店が集積しており、テナント需要が継続的に期待できるエリアであること。さらに本物件は、ＪＲ山手線「五反田」駅前の桜田通り沿いの角地に位置することから視認性・アクセスに優れており、エリアの中で高い競争力を有すること。
- ・ 建物条件としては、基準階面積約213坪、延床面積約2,700坪の建物であり、規模の優位性があること。加えて、整形の貸床フロア形状で無柱空間であり、レイアウトの自由度・効率性に優れた仕様になっており、テナントへの高い訴求力を有すること。

鑑定評価サマリー

物件名	大手町建物五反田ビル
鑑定評価額	4,140,000,000円（注）
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成25年4月30日

（金額：円）

項目	内容	根拠等
収益価格	4,440,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	4,620,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
（１）運営収益（ア－イ）	469,212,524	
ア）可能総収入	489,515,704	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ）空室損失等	20,303,180	中長期的に安定的と認められる稼働率水準を前提に査定。
（２）運営費用	226,132,453	
維持管理費	31,519,932	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	25,299,321	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	7,660,000	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
PMフィー	6,790,060	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	2,294,128	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	14,412,300	平成25年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	636,640	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	137,520,072	地代及び道路占用使用料等について過年度実績額に基づき査定。
（３）運営純収益 （NOI＝（１）－（２））	243,080,071	
（４）一時金の運用益	6,818,522	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
（５）資本的支出	19,048,350	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
（６）純収益 （NCF＝（３）＋（４）－（５））	230,850,243	
（７）還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	4,360,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	3,850,000,000	
借地権比率	76.4%	
建物比率	23.6%	

（注）鑑定評価額については、試算価格から空調改修工事及び袖看板撤去架替工事等（工事見積書の内容等を参考に、総額302,000,000円と査定）を控除の上、決定した。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、ＪＲ山手線「五反田」駅至近の桜田通り沿いに位置し、交通利便性・視認性共に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、基準階貸室は約213坪であり、無柱整形で分割対応可能な、汎用性の高いものとなっている。また、個別空調化改修工事を予定しているとのことであり、これにより、設備水準についてもテナント誘致の際により競争力を備えたものになることが期待される。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名：PMO日本橋大伝馬町

特定資産の種類	不動産		取得予定日	平成25年7月5日	
所 在 地	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			
主な利用駅	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、ＪＲ線「新日本橋」駅、東京メトロ銀座線「三越前」駅				
竣 工 日	平成22年3月31日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨造陸屋根10階建				
敷地面積	367.18㎡		延床面積	2,628.43㎡	
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				
取得予定価格	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。					
＜特記事項＞ ・該当事項はありません。					

＜評価した点＞

- ・ 本物件は、平成22年に竣工した築浅の物件であり、野村不動産株式会社（野村不動産）がシリーズ展開するオフィスビル事業「プレミアム ミッドサイズ オフィス」（PMO：PREMIUM MIDSIZE OFFICE）として、中規模サイズでありながら、デザイン性（特徴的な外観・エントランスホール等）、機能性（ホテルライクなトイレ・共用部等）、セキュリティ（エレベータホール前のセキュリティゲート、ワンフロア・ワンテナントを基本としたテナントプライバシーの確保等）の面で、大規模オフィスビルと同等の高いクオリティを備えた高付加価値型オフィスビルであることから、テナントニーズに中長期にわたり応えることが期待できること。さらに、ポートフォリオで5物件目のPMOシリーズの取得となり、PMOの認知度向上を図る野村不動産との一層の連携を期待できること。
- ・ 本物件は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR総武線「新日本橋」駅、東京メトロ銀座線「三越前」駅のいずれも利用できる立地で、日本橋・神田・東京など主要なビジネスエリアへのアクセスに優れていること。

鑑定評価サマリー

物件名	PMO日本橋大伝馬町
鑑定評価額	2,080,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年4月30日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,080,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,100,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (アーイ)	135,862,000	
ア) 可能総収入	141,639,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	5,777,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	35,447,000	
維持管理費	10,181,000	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	7,400,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	860,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	3,397,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,058,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	12,338,000	平成25年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	163,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	50,000	町会費をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	100,415,000	
(4) 一時金の運用益	2,326,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,090,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	100,651,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,050,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,820,000,000	
土地比率	58.0%	
建物比率	42.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR総武線「新日本橋」駅、東京メトロ銀座線「三越前」駅等の複数路線の駅が使用でき、都心各所への接近性に優れた立地である。 対象建物は、基準階床面積約70坪の小規模事務所ビルであるが、高付加価値型事務所ビルとして設計された築後約3年の築浅の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名：N F 本郷ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得予定日	平成25年7月5日	
所 在 地	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			
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅、ＪＲ線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅				
竣 工 日	平成元年8月4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9階建				
敷地面積	941.18㎡		延床面積	6,123.96㎡	
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	株式会社ザイマックスアクシス				
取得予定価格	4,700百万円				
（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＞ ・該当事項はありません。					

＜評価した点＞

- ・ 本物件が立地する「本郷三丁目」エリアは製薬・医療関係企業が集積し、加えて、秋葉原から外神田界限へのアクセスが良いことからIT 関連企業の集積も見受けられ、安定的なテナント需要が見込めること。
- ・ 本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅からのアクセスに優れ、J R中央線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅も利用可能であり交通便利性に優れていること。さらに、幹線道路である本郷通り沿いの角地にあり、視認性の高い立地であること。
- ・ レイアウト効率が高い整形の貸床フロア形状、約150坪の基準階面積の建物条件を備え、加えて、個別空調システム・全館フリーアクセスフロア、リニューアルが施されたエントランスホール等のテナントへの訴求力のあるスペックを有していること。58台分の駐車場の設置により、営業所などの多様なテナントのニーズに応えられること。

鑑定評価サマリー

物件名	N F 本郷ビル
鑑定評価額	4,700,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成25年4月30日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,700,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	4,680,000,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	323,125,584	
ア) 可能総収入	323,125,584	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	0	一棟貸しを想定していることから計上しない。
(2) 運営費用	62,286,412	
維持管理費	18,763,056	建物管理業務契約額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	18,763,056	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額を参考に査定し、計上した。
修繕費	1,769,000	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費に基づき査定。
P Mフィー	2,585,005	P M業務予定料率に基づき、一棟貸しであること及び類似不動産のP M料率を考慮の上査定。
テナント募集費用等	0	一棟貸しを想定していることから計上しない。
公租公課	19,775,164	平成25年度課税明細等に基づき、地価動向等を考慮して査定。
損害保険料	486,800	保険料見積額に基づき、類似不動産の保険料率等による検証の上査定。
その他費用	144,331	依頼者から入手した過年度実績額を参考に査定した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	260,839,172	
(4) 一時金の運用益	4,731,364	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	26,659,990	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	238,910,546	
(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件・現行の賃料水準を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	4,710,000,000	
割引率	5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	2,410,000,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅より徒歩約6分に位置し、交通利便性に問題はなく、幅員22mの幹線道路に面しており視認性は高い。維持管理の状態は概ね良好であり、貸室面積は基準階で約150坪、設備面では天井高2.6m（0Aフロア40mm控除前）、0Aフロア、個別空調であるなど、近時のテナントの希望する設備水準を概ね充足している。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

② ポートフォリオの概況

A. 価格及び投資比率

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

地域 (注1)	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額（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 (%)		
取得済資産									
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	44,300	47,100	4.2	43,100	4.4	4.5	13.5
	野村不動産天王洲ビル	33,080	22,800	24,000	4.6	22,300	4.4	4.7	7.0
	NO F 日本橋本町ビル	20,600	20,900	21,000	4.8	20,900	4.7	5.1	6.4
	天王洲パークサイドビル	14,800	14,800	15,700	4.6	14,400	4.6	4.9	4.5
	NO F 新宿南口ビル	12,300	9,600	9,650	4.6	9,550	4.3	4.7	2.9
	NO F 渋谷公園通りビル	12,000	11,000	11,200	4.3	10,900	4.1	4.5	3.4
	セコムメディカルビル	11,500	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	3.2
	NO F 芝ビル	10,000	7,140	7,310	4.7	7,060	4.5	4.9	2.2
	西新宿昭和ビル	8,800	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	5,260	5,400	4.3	5,200	4.1	4.5	1.6
	NO F 溜池ビル	7,400	6,070	6,430	4.6	6,070	4.3	4.9	1.9
	岩本町東洋ビル	6,020	4,250	4,300	4.6	4,190	4.4	4.8	1.3
	NO F 品川港南ビル	5,500	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	5,240	5,780	4.8	5,010	4.9	5.1	1.6
	PMO日本橋本町	5,000	4,070	4,120	4.5	4,010	4.3	4.7	1.2
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	3,480	3,520	5.0	3,440	4.8	5.2	1.1
	PMO秋葉原	3,790	3,920	3,970	4.7	3,860	4.5	4.9	1.2
	八丁堀NFビル	3,160	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	3,970	4,020	4.8	3,920	4.6	5.0	1.2
	NO F 高輪ビル	3,010	2,530	2,560	5.1	2,500	4.9	5.3	0.8
	PMO八丁堀	2,430	2,600	2,630	4.7	2,560	4.5	4.9	0.8
	NO F 南新宿ビル	2,280	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	1,320	1,330	5.3	1,310	5.1	5.5	0.4
	PMO東日本橋	1,480	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	202,530	210,040	—	199,210	—	—	61.8

地域 (注1)	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (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	6,090	6,170	4.7	6,010	4.5	4.9	1.9
	NOFテクノポートコマタセンタービル	6,416 (注6)	5,410	5,830	5.7	5,230	5.8	6.0	1.7
	東宝江戸川橋ビル	2,080	1,150	1,160	5.3	1,130	5.0	5.4	0.4
	東信目黒ビル	1,340	968	989	5.5	947	5.3	5.7	0.3
	クリスタルパークビル	3,700	3,180	3,290	4.9	3,180	4.6	5.2	1.0
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,620	1,630	5.5	1,600	5.3	5.7	0.5
	ファースレ立川センタースクエア	3,290	3,880	3,940	5.4	3,860	5.6	5.7	1.2
	NOF川崎東口ビル	9,500	7,510	7,810	5.5	7,510	5.5	5.8	2.3
	NOF横浜西口ビル	5,050	4,800	4,850	5.5	4,750	5.3	5.7	1.5
	NOF新横浜ビル	3,600	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	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	38,918	40,079	—	38,517	—	—	11.9
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	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	4,480	4,510	5.8	4,440	5.6	6.0	1.4
	J C B札幌東ビル	3,700	3,200	3,210	5.4	3,190	5.6	5.2	1.0
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	1,910	1,910	5.9	1,910	5.6	6.2	0.6
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,290	2,290	6.3	2,290	6.3	6.6	0.7
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	2,240	2,250	5.7	2,230	5.3	5.7	0.7
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	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	18,500	18,400	5.6	18,600	5.2	5.6	5.6
	SORA新大阪2 1	19,251	12,200	12,400	4.9	12,200	4.9	5.2	3.7
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,390	6,540	5.6	6,320	5.8	5.9	1.9
	野村不動産西梅田ビル	5,660	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	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	2,210	2,180	6.6	2,220	6.8	6.9	0.7
	NOF博多駅前ビル	6,750	4,350	4,360	5.7	4,330	5.4	5.8	1.3
	NOF天神南ビル	3,739	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	75,340	75,930	—	75,140	—	—	23.0
取得済資産 小計 (50物件)		372,149	316,788	326,049	—	312,867	—	—	96.7
取得予定資産									
東京 都心部	大手町建物五反田ビル	4,100	4,140	4,620	5.0	4,360	4.7	5.2	1.3
	PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,080	2,100	4.8	2,050	4.6	5.0	0.6
東京都心部 合計 (2物件)		6,180	6,220	6,720	—	6,410	—	—	1.9
東京 周辺部	N F本郷ビル	4,700	4,700	4,680	5.1	4,710	5.2	5.6	1.4
東京周辺部 合計 (1物件)		4,700	4,700	4,680	5.1	4,710	5.2	5.6	1.4
取得予定資産 小計 (3物件)		10,880	10,920	11,400	—	11,120	—	—	3.3
取得済資産・取得予定資産 合計 (53物件)		383,029	327,708	337,449	—	323,987	—	—	100.0

(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。

(注2) 「取得 (予定) 価格」は、当該不動産等の取得に要する諸費用 (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3) 「鑑定評価額」は、平成25年4月30日 (第19期末) を価格時点として、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」 (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 (各価格時点において各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。) を記載しています。なお、直接還元法及び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、PMO日本橋大伝馬町、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、ファーレ立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	野村不動産天王洲ビル、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、NF本郷ビル、大手町建物五反田ビル、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、鑑定評価額に基づき、各資産の鑑定評価額が取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注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及び鑑定評価額は、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

取得済資産及び取得予定資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料収入、対総年間賃料収入比率）は以下のとおりです。

なお、下表の各数値は、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。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)
取得済資産										
事務所 (注9)	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,500.89	29,269.31	92.9	95	2,875	12.4
		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	1,395	6.0
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.60	17,869.13	99.0	15	1,111	4.8
		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	579	2.5
		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	358	1.5
		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	468	2.0
		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	503	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	267	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	375	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	261	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	358	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	223	1.0
		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	233	1.0
		PMO秋葉原	S 8F	平成22年1月	3,037.37	3,037.37	100.0	5	214	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	179	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	251	1.1
		NOF高輪ビル	S 8F	平成5年4月	3,361.48	3,361.48	100.0	15	191	0.8
		PMO八丁堀	S・SRC B1/9F	平成21年5月	2,074.66	2,074.66	100.0	7	155	0.7
		NOF南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	150	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	88	0.4
		PMO東日本橋	S 9F	平成21年10月	1,859.43	1,626.92	87.5	6	94	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)
	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	381	1.6
		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	419	1.8
		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	83	0.4

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)	
事務所 (注9)	東京 周辺部	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	223	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	131	0.6	
		ファースレ立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成6年12月	6,851.48	6,851.48	100.0	18	398	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	539	2.3	
		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	381	1.6	
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	7,720.24	95.6	9	279	1.2	
		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	154	0.7	
	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	599	2.6	
		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	343	1.5	
		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	211	0.9	
		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	238	1.0	
		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	138	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	200	0.9	
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成12年7月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注10)	(注10)	
		SORA 新大阪2 1	SRC B2/21F	平成6年7月	21,234.65	19,629.48	92.4	35	842	3.6	
		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	706	3.0	
		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	295	1.3	
		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	422	1.8	
		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	306	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	328	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	138	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)
取得済資産小計 (50物件)					399,843.40	383,251.53	95.9	771	(注11)	(注11)	
取得予定資産											
事務所 (注9)	東京 都心部	大手町建物 五反田ビル	S・RC B1/9F	昭和61年12月	5,545.13	5,041.37	90.9	10	421	1.8	
		PMO日本橋 大伝馬町	S 10F	平成22年3月	2,054.21	1,821.86	88.7	8	119	0.5	
	東京都心部合計 (2物件)				7,599.34	6,863.23	90.3	18	541	2.3	
	東京 周辺部	N F 本郷ビル	SRC B1/9F	平成元年8月	3,820.09	3,820.09	100.0	1	(注10)	(注10)	
	東京周辺部合計 (1物件)				3,820.09	3,820.09	100.0	1	(注11)	(注11)	
取得予定資産小計 (3物件)					11,419.43	10,683.32	93.6	19	(注11)	(注11)	
取得済資産・取得予定資産合計 (53物件)					411,262.83	393,934.85	95.8	790	23,274 (注12)	100.0	

- (注1) 「構造及び階数」については、登記簿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、平成25年4月末日現在における個々の資産のうち賃貸可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、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」とは、平成25年4月末日現在における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平成25年4月末日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。
- (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」欄及び「小計」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」は、平成25年4月末日現在におけるテナントの総数を記載しています。なお、「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO日本橋本町、PMO秋葉原、PMO八丁堀、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注7) 「年間賃料収入」は、平成25年4月末日現在における個々の資産について、同日現在において有効な賃貸借契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍にした金額です（百万円未満は切り捨てて記載しています。）。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。なお、新宿野村ビルの年間賃料収入は、建物全体から得られる賃料に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出しています。
- (注8) 「対総年間賃料収入比率」は、平成25年4月末日現在における年間賃料収入の合計額に占める、各物件の年間賃料収入の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。
- (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、「年間賃料収入」及び「対総年間賃料収入比率」を開示していません。
- (注11) 各地域別合計における「年間賃料収入」及び「対総年間賃料収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。
- (注12) 「年間賃料収入」をやむを得ない事情により開示していない物件に係る年間賃料収入を含む数値です。

C. 信託受益権の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。

なお、本投資法人が不動産自体を所有している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%)
NOF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%)
NOF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%)
大手町建物五反田ビル(注)	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月30日	平成27年9月30日	信託受益権(100%)
PMO日本橋大伝馬町	—	—	—	—
NF本郷ビル(注)	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月14日	平成30年3月30日	信託受益権(100%)

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

D. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、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、取得済資産及び取得予定資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

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

物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)
新宿野村ビル（注4）	清水建設株式会社	平成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	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	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
NOF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
NOF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

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)
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	平成24年4月27日	—	150	1,138,786
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	平成20年9月26日	—	—	100,401
JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	平成25年4月30日	—	—	374,149
NOF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
NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	100	494,376
NOF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
NOF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
SORA新大阪21	清水建設株式会社	平成20年3月5日	—	100	1,458,477
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日	—	500	2,281,567
野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	平成20年9月4日	—	350	417,954
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成22年4月30日 平成24年2月16日 (注6)	—	50	945,620
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成22年10月13日	—	30	423,673
NOF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
NOF天神南ビル	清水建設株式会社	平成20年4月16日	—	—	25,973
大手町建物五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年6月6日	—	—	305,339
PMO日本橋大伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年5月22日	—	—	23,397
NF本郷ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年5月27日	—	—	335,985
合 計 (53物件)			—	13,544	27,619,673

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

E. 吹付けアスベスト材（石綿）の使用状況

取得済資産及び取得予定資産の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	—	—	—
セコムメディアカルビル	—	—	—
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	—	—	—
ファーレ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21	—	—	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	—	—	—
大手町建物五反田ビル	—	—	なし
PMO日本橋大伝馬町	—	—	—
NF本郷ビル	—	—	なし

- (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。

F. 地震リスク分析の概要

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

物件名称	PML評価者	PML	地震保険の有無
新宿野村ビル	清水建設株式会社	5%	なし
野村不動産天王洲ビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
天王洲パークサイドビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	12%	なし
セコムメディカルビル	清水建設株式会社	4%	なし
NOF芝ビル	清水建設株式会社	14%	なし
西新宿昭和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF溜池ビル	清水建設株式会社	17%	なし
岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	11%	なし
NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
PMO日本橋本町	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	10%	なし
PMO秋葉原	清水建設株式会社	12%	なし
八丁堀NFビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF高輪ビル	清水建設株式会社	14%	なし
PMO八丁堀	清水建設株式会社	10%	なし
NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	15%	なし
PMO東日本橋	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	12%	なし
NOFテクノポートカマタセンタービル	清水建設株式会社	10%	なし
東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	14%	なし
東信目黒ビル	清水建設株式会社	14%	なし
クリスタルパークビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
ファーレ立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
NOF川崎東口ビル	清水建設株式会社	16%	なし
NOF横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
NOF新横浜ビル	清水建設株式会社	17%	なし
横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	19%	なし
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	1%	なし
野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	1%	なし
JCB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
SORA新大阪21	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
大手町建物五反田ビル	清水建設株式会社	11%	なし

物件名称	PML評価者	PML	地震保険の有無
PMO日本橋大伝馬町	清水建設株式会社	12%	なし
NF本郷ビル	清水建設株式会社	14.5%	なし

取得済資産及び取得予定資産全体に関する清水建設株式会社による平成25年5月27日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML 7.0% (再調達価格 合計1,516.90億円)

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

G. 設計者・構造設計者・施工者

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・構造設計者・施工者は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
新宿野村ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所 株式会社東京建築研究所	株式会社熊谷組
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)	飛鳥建設株式会社他1社
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	戸田建設株式会社
NOF芝ビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	大成建設株式会社他1社
西新宿昭和ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	三井建設株式会社 (現 三井住友建設株式会社)
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지니어リング株式会社 (現 株式会社安宅設計)	安宅エン지니어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
ファースト立川 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	株式会社日建設計	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社
NOF横浜西口ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店他2社

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
大手町建物五反田ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社鴻池組 他2社
PMO 日本橋大伝馬町	株式会社エンドウ・アソシエイツ 野村不動産株式会社	野村不動産株式会社 株式会社五建設計事務所	東急建設株式会社
NF 本郷ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社

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

H. 担保の内容

該当事項はありません。

I. 賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

(a) 賃貸状況

取得済資産及び取得予定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月末日現在のものです。

テナント数の合計	790
全賃貸面積 (㎡) (A)	393, 934. 85
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	411, 262. 83
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	95. 8
全契約賃料合計 (千円)	1, 939, 554
全敷金等合計 (千円)	20, 093, 908

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

・「テナント数の合計」

平成25年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産それぞれの「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、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。

・「全賃貸面積」

平成25年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産それぞれの「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平成25年4月末日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」

平成25年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産それぞれの「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平成25年4月末日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」

平成25年4月末日現在における取得済資産及び取得予定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月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計額を意味します。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。なお、新宿野村ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に平成25年4月末日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」

平成25年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産それぞれの「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平成25年4月末日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年における保有運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成20年 10月末	平成21年 4月末	平成21年 10月末	平成22年 4月末	平成22年 10月末
物件数	46	50	50	51	51
テナント数の合計	676	661	666	686	704
全賃貸可能面積 (㎡)	430, 487. 81	436, 094. 41	435, 901. 82	439, 139. 15	438, 918. 56
全運用不動産稼働率	97. 3%	96. 4%	95. 4%	95. 0%	94. 5%

	平成23年 4月末	平成23年 10月末	平成24年 4月末	平成24年 10月末	平成25年 4月末
物件数	51	48	51	51	50
テナント数の合計	746	753	784	793	771
全賃貸可能面積 (㎡)	415, 936. 86	399, 625. 36	406, 640. 49	406, 636. 34	399, 843. 40
全運用不動産稼働率	93. 8%	96. 4%	97. 1%	97. 0%	95. 9%

(ロ) 主要な資産の概要

平成25年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産のうち、その「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：29,269.31㎡

賃貸可能面積：31,500.89㎡

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%

(ハ) 主要なテナントの概要

取得済資産及び取得予定資産について、平成25年4月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、ありません。

(二) 主要10テナントに関する情報

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

<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	8.8
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成27年 3月31日	15,082.43	3.8
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成37年 2月28日	8,821.24	2.2
		NOF 仙台青葉通りビル	平成26年12月31日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他金融	J C B 札幌東ビル	平成30年 2月 7日	9,062.04	2.3
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	2.3
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	5,194.49	1.3
		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	0.8
		野村不動産上野ビル	平成26年 3月31日	807.64	0.2
（注5）	機械	NF 本郷ビル	（注5）	3,820.09	1.0
合 計				100,517.79	25.5

（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、PMO日本橋大伝馬町及びPMO東日本橋については、マスターリース会社である野村不動産株式会社ではなく、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社である野村不動産株式会社はテナントとして記載しておりません。後記「（ホ） 利害関係人等への賃貸状況」についても同じです。

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

（注3） 賃貸面積の算定にあたっては、区分所有建物について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。

(ホ) 利害関係人等への賃貸状況

平成25年4月末日現在、投信法上の利害関係人等が取得済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	2.6	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より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	4.4			

(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。

(8) 資金調達状況

本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

(投資法人債明細表)

銘 柄	発 行 年月日	残 高 (千円)	利率 (%)	償還期限	使 途	担 保
第1回無担保 投資法人債 (注1)	平成17年 3月16日	5,000,000	1.85	平成27年 3月16日	(注2)	無担保
第2回無担保 投資法人債 (注1)	平成17年 3月16日	5,000,000	2.47	平成32年 3月16日	(注2)	無担保
第4回無担保 投資法人債 (注3)	平成17年 11月28日	10,000,000	2.05	平成27年 11月30日	(注2)	無担保
第6回無担保 投資法人債 (注3)	平成19年 3月19日	5,000,000	2.21	平成29年 3月17日	(注2)	無担保
第7回無担保 投資法人債 (注3)	平成19年 3月19日	4,500,000	2.90	平成40年 3月17日	(注2)	無担保
第8回無担保 投資法人債 (注3)	平成22年 11月26日	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	1.52	平成29年 11月24日	(注2)	無担保
合 計		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) 本書の日付以後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

(借入金明細表)

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (1年以 内返済) (注2)	株式会社中国銀行	2,000,000	1.14050	平成25年 6月24日	(注3)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	0.80000	平成25年 6月24日		
	株式会社福岡銀行	2,500,000	0.98550	平成25年 8月26日		
	株式会社千葉銀行	500,000	0.60000	平成25年 8月27日		
	株式会社千葉銀行	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	1.68680	平成25年 12月8日		
	株式会社三井住友銀行	4,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	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				
	野村信託銀行株式会社	2,000,000				
	信金中央金庫	2,000,000				
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	1.98000	平成26年 3月19日		
	大同生命保険株式会社	1,000,000				
	住友生命保険相互会社	2,000,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000	0.91900	平成26年 6月10日		
	株式会社広島銀行	1,000,000				
	株式会社京葉銀行	1,000,000				
株式会社日本政策投資銀行	500,000	1.97000	(注4)			
小計		27,000,000				
短期借入金合計		27,000,000				
長期 借入金 (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行	3,000,000	0.83875	平成26年 8月26日	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000				
	株式会社百十四銀行	1,000,000	0.73000	平成26年 8月26日		
	株式会社七十七銀行	1,000,000				
	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	0.59000	平成26年 8月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	650,000				
	株式会社福岡銀行	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				
	農林中央金庫	3,000,000				
	太陽生命保険株式会社	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				
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000				
	株式会社損害保険ジャパン	1,000,000	1.31125	平成27年 8月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,190,000	0.57000	平成27年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	2,190,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,460,000				
三井住友信託銀行株式会社	1,460,000					
株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	0.54000	平成27年 8月27日			

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,850,000	0.57000	平成27年 12月26日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,850,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	800,000				
	株式会社中国銀行	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	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				
	株式会社広島銀行	500,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	1,000,000	1.10100	平成28年 8月26日		
	株式会社中国銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	1,000,000	0.79750	平成28年 8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	500,000	1.07450	平成29年 2月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	0.88700	平成29年 2月26日		
	株式会社伊予銀行	500,000				
	株式会社横浜銀行	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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	900,000				
	株式会社三菱東京UF J 銀行	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				
	三菱UF J 信託銀行株式会社	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	1.03775	平成29年 12月26日		
	株式会社三菱東京UF J 銀行	5,600,000				
	株式会社三井住友銀行	4,500,000				
	三菱UF J 信託銀行株式会社	1,400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	900,000				
	株式会社百十四銀行	500,000	1.84650	平成30年 2月26日		
	株式会社三菱東京UF J 銀行	1,000,000				
	株式会社三菱東京UF J 銀行	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				
株式会社みずほコーポレート銀行	500,000					
株式会社三井住友銀行	1,700,000	1.25200	平成31年 8月26日			
三菱UF J 信託銀行株式会社	3,500,000					
株式会社あおぞら銀行	500,000					
株式会社三菱東京UF J 銀行	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	1.27625	平成31年 8月26日			
大同生命保険株式会社	500,000					
三井生命保険株式会社	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	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	1.35250	平成33年 2月26日			
第一生命保険株式会社	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	7,750,000	1.97000	(注4)			
小計		112,700,000				
合計		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) 長期借入金（1年以内返済）、長期借入金の区分については、本書の日付を基準としています。
- (注3) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
- (注4) 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5) 本書による一般募集の完了（払込期日）までに返済期限の到来する借入金については、それぞれ全額を借り換える予定です。

(注6) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後5年以内における1年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	21,850,000	29,800,000	18,650,000	22,900,000

2 投資リスク

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

(1) 本投資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。

- ① 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
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
 - A. 投資法人の組織運営に係るリスク
 - B. 投資法人の制度に係るリスク
 - C. インサイダー取引規制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
- ③ 不動産に係るリスク
 - A. 不動産の流動性に係るリスク
 - B. 専門家報告書等に係るリスク
 - C. 不動産の瑕疵に係るリスク
 - D. 土地の境界等に係るリスク
 - E. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
 - F. PM会社に係るリスク
 - G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

- H. 建築基準法等の規制に係るリスク
- I. 共有物件に係るリスク
- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 開発物件に係るリスク
- M. 有害物質に係るリスク
- N. 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
- ④ 不動産信託受益権に係るリスク
 - A. 信託受益者として負うリスク
 - B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
 - C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
 - D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
 - E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- ⑤ 税制に係るリスク
 - A. 導管性要件に係るリスク
 - B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - D. 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑥ その他
 - A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

① 投資法人が発行する投資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、投資主に換金の場合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になります。

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

本投資法人は参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 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、既存の投資家が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

A. 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

(イ) 役員の職務遂行に係るリスク

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

(ロ) 投資法人の資金調達に係るリスク

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

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

借入れに当たり、税法上の導管性要件を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（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・経済的状况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おります。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々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資口が追加発行された場合、前記「① 投資法人が発行する投資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、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おいては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資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、また資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(i) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監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。

(ii) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (4) 投資制限 / ② 金融商品取引法及び投信法による投資制限 / A. 資産運用会社による運用制限」に記載のとおり、金融商品取引法において資産運用会社の業務の遂行に関して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。

(iii) 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、後記「3 その他 / (2) 資産運用会社の運用体制 / ③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ます。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、現在、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案が議論されていますが、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、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係」に記載のとおり、第三者からだけでなく、野村不動産グループからも不動産売却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。

③ 不動産に係るリスク

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

A. 不動産の流動性に係るリスク

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

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

また、一部の優良物件等、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得については、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）及び国内外の投資家等の間で競合する場合があります。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どまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った

場合でも、不動産鑑定士（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っては、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（前記「1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況 / D. 建物状況評価報告書の概要」に定義します。））及び地震リスク評価報告書等の内容については、提示された資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産の欠陥・瑕疵等について完全な報告又は正確若しくは妥当な意見形成がなされるとの保証はありません。さらに、エンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。

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

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下、特記しない限り本C. について同じ。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、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となります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することとしています。

しかし、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、瑕疵担保責任の追及ができません（民法第570条但書）。さらに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。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也没有。しかも、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行う第三者は存在しません。

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

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

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

(ロ) テナントの信用力及び賃料未払に係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他

の損害金を含みます。)の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。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との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

わたって維持されるとの保証ありません。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て、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とは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。このような場合には投資主に損害が生じることがあります。

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

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

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

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

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

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

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

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

I. 共有物件に係るリスク

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

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金

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

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

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

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。

J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約等は、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、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

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

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

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

K. 借地権に係るリスク

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

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

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

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期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、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、運用不動産たる土地にかかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第

三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

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

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

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

N. 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の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ことを求められ、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の運用不動産の賃貸面積上位10テナントに関する情報については、前記「1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況/ I. 賃貸状況の概要 / (二) 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。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えます。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、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。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

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

A. 信託受益者として負うリスク

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

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始

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

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号）第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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

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

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

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105

条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。本投資法人の運用不動産のうち、新宿野村ビルについては、本投資法人は不動産信託受益権を野村不動産と準共有しています。この点に関し、本投資法人は、準共有持分の過半を保有する他、下記の対応策をとることにより上記リスクを極力軽減しています。すなわち、不動産信託受益権の一部の譲受と同時に、野村不動産との間で協定書を締結し、① 準共有持分の譲渡に際しては相互に優先買取交渉権を与え、準共有持分に対する担保設定については他の準共有者の同意を要するものとし、また、② 準共有者間にて協議会を設置し、建物の建替等の特に重要な事項を除き、不動産信託受益権及び信託財産たる不動産の管理及び運営については、同協議会の決定(準共有持分による多数決)によるものとしています。また、不動産信託受託者との信託契約において、③ 信託交付金請求権、信託費用等の請求権等の不動産信託受託者と信託受益者との間の金銭債権債務を分割債権債務として取扱い、一方の準共有者の財務状態の影響を受けにくくしています。この点については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」をご参照ください。但し、かかる措置によって、不動産信託受益権の準共有に由来するリスクが全て回避されるわけではありません。

⑤ 税制に係るリスク

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

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により、一定の要件(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。

⑥ その他

A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① 取得予定資産の個別資産毎の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産の所有者又は不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、取得予定資産の取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を購入することができない可能性があります。その結果、投資主に損害を与え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回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

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

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

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

② 資産運用会社の体制

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

- A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、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、後記「3 その他 / (2)資産運用会社の運用体制」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、後記「3 その他 / (2)資産運用会社の運用体制 / ④ 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。

3 その他

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/ 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関する記述及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社に関する記述に関し、補完すべき情報は以下の通りです。

また、平成25年7月26日開催予定の本投資法人の投資主総会において、①補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と一致させるための規定の新設、②役員会の招集通知の発送の期限について、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意がなくても短縮することを可能とする修正、③社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴う必要な字句の修正等、④金銭の分配の方針について、内容の明瞭化、法令改正等があった場合への対応及び一般社団法人投資信託協会の諸規則との整合性の観点からの変更、並びに⑤資産運用会社に対する資産運用報酬の支払基準について表現の統一及び内容の明瞭化等を内容とする規約変更を行う予定です。規約の変更に係る手続等については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / ③ 規約の変更」をご参照ください。

(1) 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。

① 投資主の税務

A. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が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。

(i) 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%)

※1 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。

※2 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。

(ii) 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

※1 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。

- ※2 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(i)の源泉徴収税率と同じです。
- ※3 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）。

(iii) 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。

(iv) 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。

※ 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。

(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。

(i) 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。

(ii) 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、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。

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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(i)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。

(iv) 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。

(i) 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。

(ii) 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。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（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

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。

（２）資産運用会社の運用体制

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。）（以下「ファンド等」と総称します。）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。

なお、資産運用会社は、平成25年4月1日付で、以下の組織改正を行っています。

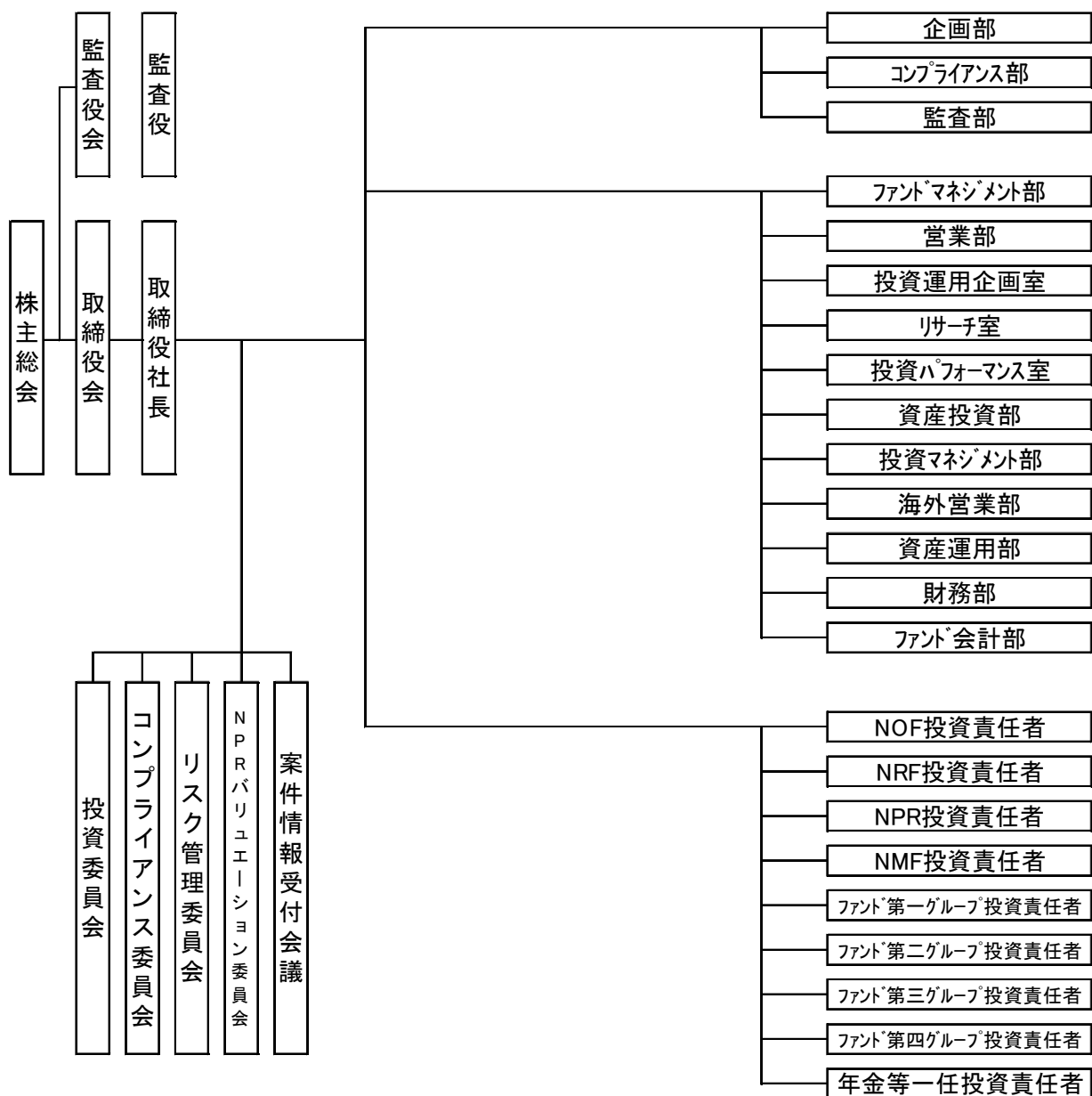
＜部室の新設＞

資産運用会社による戦略策定を支援する市場調査機能等の強化を目的としてリサーチ室を新設し、投資パフォーマンスの評価機能等の強化を目的として投資パフォーマンス室を新設しました。

また、資産運用会社内の資産運用の業務効率化等を目的として、年金等一任投資責任者及び海外営業部を新設し、事業推進室及び投資顧問室を廃止しています。

上記組織改正後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。

① 組織



A. 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、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、投資マネジメント部、海外営業部、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「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④ コンプライアンス体制（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、投資マネジメント部長、海外営業部長、資産運用部長、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、資産投資部長、営業部長、投資マネジメント部長、海外営業部長、投資運用企画室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「③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、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
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、投資マネジメント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

③ 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ない、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。

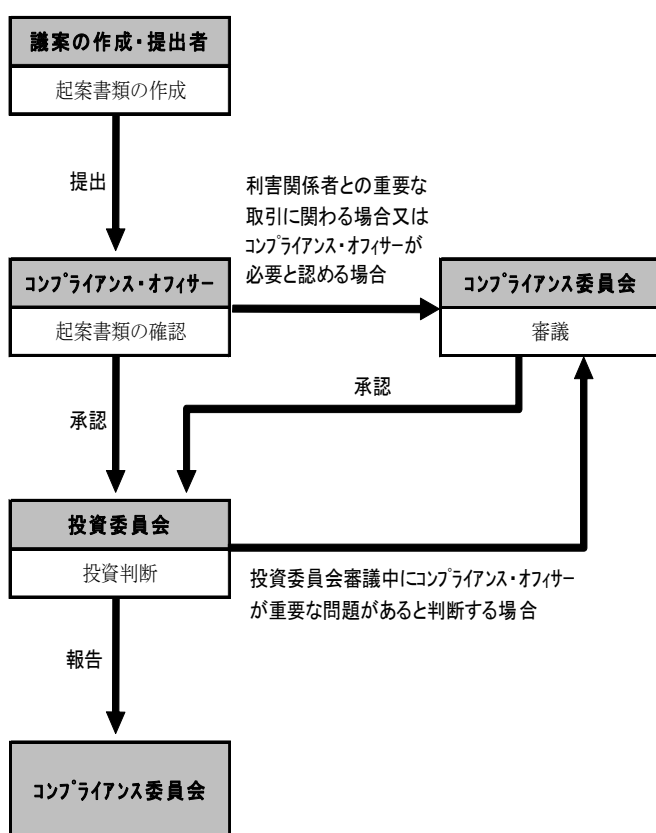
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案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

もともと、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。

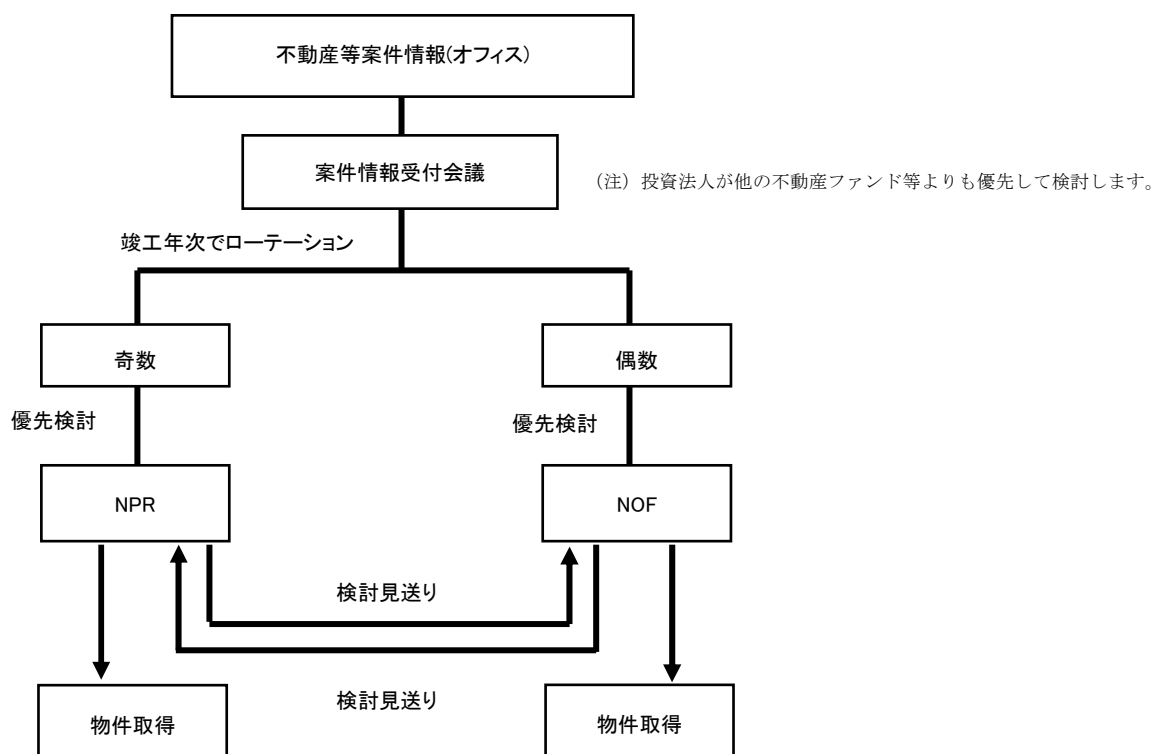
具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものと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

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ない、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



④ 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。

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。

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) 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)	—
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)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼専務 執行役員 営業部、資産運用 部、投資マネジメ ント部、投資運用 企画室 管掌 資産投資部、リ サーチ室担当	片山 優臣	平成元年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年 4月 同社 広報部長 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年 4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年 4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年 5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス 部担当	古瀬 康彦	昭和59年 4月 野村証券株式会社 入社 平成 7年 6月 同社 法務部 文書課長 平成15年 4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当（現職）	—
取締役兼執行役員 財務部、監査部担 当、ファンド会計 部長嘱託	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 ファンド会計部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 ファンドマネジメ ント部長嘱託	吉原 章司	昭和62年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年 4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年 4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長 兼 開発企画課長 平成21年 4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年 4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年 1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 資産運用部、投資 マネジメント部、 投資運用企画室担 当	小林 利彦	平成元年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成17年 4月 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 平成18年 4月 同社 コーポレートパートナー事業部長 平成19年 4月 野村不動産株式会社 総合企画室 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成24年 6月 同社 取締役 投資運用本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 資産投資部、資産運用部、投資マネ ジメント部、投資運用企画室担当 平成25年 4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、 投資運用企画室担当（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 営業部、海外営業 部担当	宇木 素実	平成 3年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 4月 同社 事業企画部 平成12年 4月 同社 資産運用事業部 平成14年 2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年 4月 同社 事業企画部長 平成22年 6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年 4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年 4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年 6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年 1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年 4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
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（現職） 平成22年 6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同 年 同 月 野村・中国投資株式会社 取締役（現職） 平成22年 7月 花園飯店（上海） 理事（現職） 平成24年 4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当（現職） 平成24年 6月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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。）により行われます（社債等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社本店及び全国各支店
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 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

1. 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
2. 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

169,902百万円

(参考)

(平成23年4月28日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数
おける最終価格

584,000円 × 305,123口 = 178,191百万円

(平成24年4月27日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数
おける最終価格

464,500円 × 305,123口 = 141,729百万円

(平成25年4月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数
おける最終価格

622,000円 × 305,123口 = 189,786百万円

(注) 平成23年4月30日及び平成24年4月30日は取引休業日であるため、その直前の取引日の最終価格で計算しています。

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）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（以下「規約」といいます。）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）（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。規約第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の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

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

２．主要な経営指標等の推移

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月		平成20年4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
営業収益	百万円	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,183	13,925	14,281	14,203	13,686
営業費用	百万円	6,359	6,993	8,331	7,065	6,938
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,213	5,790	5,917	5,761	5,667
営業利益	百万円	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747
経常利益	百万円	4,500	5,256	5,393	5,339	5,035
当期純利益	百万円	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
総資産額	百万円	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127
(対前期比)	%	(+8.3)	(+13.6)	(+1.9)	(△0.3)	(+0.4)
有利子負債額	百万円	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980
純資産額	百万円	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490
(対前期比)	%	(△0.0)	(+18.3)	(+0.1)	(△0.0)	(△0.2)
出資総額	百万円	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306
1口当たり当期純利益（注1）	円	16,923	17,563	17,672	17,496	16,500
分配総額	百万円	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
1口当たり分配金	円	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500
うち1口当たり利益分配金	円	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500
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）	%	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2
年換算値（注3）	%	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5
自己資本利益率（注4）	%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6
年換算値（注3）	%	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3
期末自己資本比率（注5）	%	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4
(対前期増減)	%	(△3.8)	(+1.9)	(△0.9)	(+0.1)	(△0.3)
期末有利子負債比率（注6）	%	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向（注7）	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	37	46	50	50	51
期末総賃貸可能面積	m ²	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15
期末テナント数（注8）	件	583	676	661	666	686
期末稼働率（注9）	%	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0
当期減価償却費	百万円	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865
当期資本的支出	百万円	1,346	1,552	1,376	779	692
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）	百万円	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884
FFO（Funds from Operation）（注11）	百万円	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908
1口当たりFFO（注12）	円	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640

期別		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		平成22年10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
営業収益	百万円	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701
うち不動産賃貸事業収益	百万円	13,364	12,846	12,520	12,441	12,701
営業費用	百万円	7,141	6,973	7,417	6,912	7,218
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,883	5,741	6,110	5,726	6,040
営業利益	百万円	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482
経常利益	百万円	4,480	4,503	4,628	3,903	3,913
当期純利益	百万円	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912
総資産額	百万円	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375
(対前期比)	%	(△0.6)	(△0.9)	(△0.9)	(△0.7)	(△0.1)
有利子負債額	百万円	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650
純資産額	百万円	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468
(対前期比)	%	(△0.3)	(△0.0)	(+0.1)	(△0.3)	(+0.0)
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	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957
1口当たり当期純利益 (注1)	円	14,680	14,512	15,164	12,789	12,824
分配総額	百万円	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912
1口当たり分配金	円	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824
うち1口当たり利益分配金	円	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824
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	1.1	1.2	1.0	1.0
年換算値 (注3)	%	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0
自己資本利益率 (注4)	%	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1
年換算値 (注3)	%	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1
期末自己資本比率 (注5)	%	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7
(対前期増減)	%	(+0.2)	(+0.4)	(+0.5)	(+0.1)	(+0.1)
期末有利子負債比率 (注6)	%	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向 (注7)	%	100.0	99.9	97.8	100.0	99.9
期末投資物件数	件	51	51	48	51	51
期末総賃貸可能面積	m ²	438,918.56	415,936.86	399,625.36	406,640.49	406,636.34
期末テナント数 (注8)	件	704	746	753	784	793
期末稼働率 (注9)	%	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0
当期減価償却費	百万円	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669
当期資本的支出	百万円	597	750	1,088	1,022	827
賃貸NOI (Net Operating Income) (注10)	百万円	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331
FFO (Funds from Operation) (注11)	百万円	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592
1口当たりFFO (注12)	円	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329

(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9期運用日数182日、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日及び第18期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

- (注 4) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)
第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、本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産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第18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第18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。
- (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。)

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）の業績の概要

平成 25 年 6 月 14 日開催の本投資法人役員会で承認された第 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）の財務諸表は以下のとおりです。

本投資法人の財務諸表は、「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）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います。

なお、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は、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、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

(単位：千円)

	前期 平成24年10月31日現在	当期 平成25年4月30日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	165,814	169,665
敷金及び保証金	410,850	410,880
投資その他の資産合計	576,664	580,545
固定資産合計	369,198,972	365,884,280
繰延資産		
投資法人債発行費	95,439	85,630
繰延資産合計	95,439	85,630
資産合計	397,375,039	393,914,483
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,070,696	922,741
短期借入金	※1 1,000,000	※1 —
1年内返済予定の長期借入金	29,000,000	24,000,000
信託リース債務	3,809	8,148
未払金	1,000,116	1,488,513
未払費用	712,135	584,953
未払法人税等	192	477
未払消費税等	242,666	196,747
前受金	1,874,977	1,832,404
預り金	61,962	519,339
流動負債合計	34,966,557	29,553,325
固定負債		
投資法人債	39,500,000	39,500,000
長期借入金	113,150,000	115,700,000
信託リース債務	4,786	27,415
預り敷金及び保証金	4,167,363	4,077,558
信託預り敷金及び保証金	16,117,894	15,474,253
固定負債合計	172,940,044	174,779,226
負債合計	207,906,601	204,332,551
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	185,455,446
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	100,000	100,000
任意積立金合計	100,000	100,000
当期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		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
営業収益				
貸貸事業収入	※1	11,350,853	※1	11,189,423
その他貸貸事業収入	※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				
貸貸事業費用	※1	6,040,300	※1	5,967,797
資産運用報酬		996,041		974,346
資産保管手数料		28,662		28,651
一般事務委託手数料		63,734		64,335
役員報酬		10,800		8,000
その他営業費用		79,414		85,702
営業費用合計		7,218,953		7,128,834
営業利益		5,482,732		5,544,747
営業外収益				
受取利息		2,609		2,656
違約金収入		30,053		—
受取保険金		—		8,294
未払分配金戻入		5,630		6,536
その他		3,671		75
営業外収益合計		41,964		17,563
営業外費用				
支払利息		1,023,648		902,901
投資法人債利息		392,065		386,591
投資法人債発行費償却		9,808		9,808
融資関連費用		119,494		103,203
その他		65,722		132,413
営業外費用合計		1,610,739		1,534,918
経常利益		3,913,957		4,027,392
税引前当期純利益		3,913,957		4,027,392
法人税、住民税及び事業税		1,004		1,016
法人税等調整額		9		△14
法人税等合計		1,013		1,002
当期純利益		3,912,944		4,026,390
前期繰越利益		46		94
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,912,991		4,026,484

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	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
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

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 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
I. 当期末処分利益	3,912,991,375円	4,026,484,621円
II. 分配金の額	3,912,897,352円	3,787,186,676円
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,824円)	(12,412円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	239,120,122円
IV. 次期繰越利益	94,023円	177,823円

分配金の額の算出方法	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	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
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。 <table> <tr> <td>建物</td><td>3～70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>8～45年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～18年</td></tr> </table> (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。	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
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. 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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 ③ 信託その他無形固定資産 ④ 信託リース債務 ⑤ 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 至 平成 24 年 10 月 31 日		自 平成 24 年 11 月 1 日 至 平成 25 年 4 月 30 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,996,055		8,912,111	
共益費収入	2,354,798	11,350,853	2,277,311	11,189,423
その他賃貸事業収入				
月極駐車場収入	271,643		260,366	
付帯収益	1,008,498		834,581	
その他賃料収入	69,016		138,082	
その他雑収入	1,673	1,350,832	12,008	1,245,038
不動産賃貸事業収益合計		12,701,685		12,434,461
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,152,050		1,161,531	
プロパティ・マネジメント報酬	252,464		263,494	
公租公課	1,137,793		1,122,026	
水道光熱費	1,155,567		958,895	
保険料	21,086		19,825	
修繕費	434,263		548,146	
減価償却費	1,669,628		1,654,503	
その他費用	217,445	6,040,300	239,374	5,967,797
不動産賃貸事業費用合計		6,040,300		5,967,797
C. 不動産賃貸事業損益				
(A－B)		6,661,384		6,466,664

※2. 不動産等売却益の内訳(単位：千円)

NOF神戸海岸ビル

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(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

① リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

② 減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (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できることとしています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

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

（単位：千円）

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

（注1）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

（3）短期借入金

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

（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金

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

定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

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

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

(注4) 金銭債権の決算日（平成24年10月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

金銭債権の決算日（平成25年4月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

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

(単位：千円)

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

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

（単位：千円）

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

〔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	36.59%	36.59%
(調整)		
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）賃貸等不動産の増減額のうち、当期の主な減少額はNOF神戸海岸ビル(2,718,926千円)の譲渡によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年10月期（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日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、平成25年6月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 (1) 公募による新投資口の発行（一般募集） 発行新投資口数 : 62,730口 分配金起算日 : 平成25年5月1日 (2) 第三者割当による新投資口の発行（注） 発行新投資口数 : 4,700口 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 （注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。 (3) 資金使途 一般募集における手取金については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金と併せて、平成25年7月5日に取得を予定している大手町建物五反田ビル、PMO日本橋大伝馬町及びNF本郷ビルの取得資金（取得諸経費を含みます。）に充当し、その残額は借入金の返済資金に充当する予定です。



NOMURA
Office Fund