

平成 22 年 4 月期 決算短信 (R E I T)

平成 22 年 6 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産オフィスファンド投資法人
コード番号 8959
代 表 者 執行役員 丸 子 祐 一

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

資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投信株式会社
代 表 者 代 表 取 締 役 社 長 緒 方 敦
問 合 せ 先 責 任 者 オフィス運用本部長 古 郡 宏 隆 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 7 月 28 日
分配金支払開始予定日 平成 22 年 7 月 16 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22 年 4 月期	13,686 (△3.6)	6,747 (△5.5)	5,035 (△5.7)	5,034 (△5.7)
21 年 10 月期	14,203 (△7.8)	7,138 (0.9)	5,339 (△1.0)	5,338 (△1.0)

	1 口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
22 年 4 月期	16,500	2.6	1.2	36.8
21 年 10 月期	17,496	2.8	1.3	37.6

(2) 分配状況

	1 口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22 年 4 月期	16,500	5,034	0	—	99.9	2.6
21 年 10 月期	17,496	5,338	0	—	99.9	2.8

(注) 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。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
22 年 4 月期	410,127	190,490	46.4	624,306
21 年 10 月期	408,312	190,793	46.7	625,301

(参考) 自己資本 22 年 4 月期 190,490 百万円 21 年 10 月期 190,793 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22 年 4 月期	6,398	△5,513	△2,090	33,216
21 年 10 月期	7,590	144	△5,384	34,422

2. 平成 22 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22 年 10 月期	13,397(△2.1)	6,197(△8.1)	4,425(△12.1)	4,424(△12.1)	14,500	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 14,500 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準などの改正に伴う変更 有 ☒ 無
- ② ①以外の変更 有 ☒ 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 22 年 4 月期 305,123 口 21 年 10 月期 305,123 口
- ② 期末自己投資口数 22 年 4 月期 0 口 21 年 10 月期 0 口

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6 ページ記載の「平成 22 年 10 月期運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 25 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 22 年 1 月 25 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期（第 13 期）の概況

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

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

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

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

A. 運用環境

当期においては、中国を始めとした新興国の経済成長により世界経済は回復傾向にあります。我が国の経済についても、輸出の増加、個人消費の回復、企業業績の好転が見られることや、日銀短観の資金繰り判断DIが改善傾向を示しているように景気に底打ちの兆しが見え始めております。また、5月の月例経済報告によりますと、業況判断が改善に転じてきているなど、景気の二番底の懸念は薄らいできたように見受けられます。しかしながら、失業率の高止まり・デフレ進行・海外市場の混乱等の要因も存在しているため、景気の先行き不透明感が完全には払拭されていない状況にあります。

（イ）オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、テナントのコスト削減意識が持続しており、依然として厳しいマーケット環境にあります。しかしながら、企業の経営合理化の一環としての事務所統合移転等の動きは減少傾向にあることに加え、賃料水準の下落を好機と捉え、一部テナントによる増床や立地改善等の前向きな動きもあり、稼働率に底入れ感が見られます。オフィスの賃料水準については、継続入居テナントの賃料改定水準の下落傾向は当面継続するものの、企業の経営合理化目的の解約は減少傾向にあること、業績回復を背景としたテナントニーズが増加しつつあることから、新規募集賃料水準については下落基調が一服しつつあります。

（ロ）不動産売買市場

当期はようやく物件情報量が前期と比較して増加に転じました。ただし、優良物件の売却情報は依然限定的であり、売主・買主間で価格目線の乖離が存在するために、取引件数は低調な状況となっています。

一方で、優良物件については取引価格の底値を探る動きも出てきており、事業会社や外資系ファンド、J-REIT といった買い手による物件取得の再開が見られ始めました。また一

部 J-REIT でのポートフォリオ再構築の動きもみられ、J-REIT 間売買の件数も増加しています。

B. 運用状況

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

上記の基本方針に基づき、第 13 期は平成 20 年 7 月に売買契約を締結した「NOF 名古屋伏見ビル」（名古屋市中区、取得価格 40.5 億円、不動産）の取得を完了しました。その結果、第 13 期末（平成 22 年 4 月末日）現在における本投資法人の運用不動産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は、51 物件（賃貸可能面積合計 439,139.15 m²）、組み入れ資産規模では 3,786 億円（取得価格合計）となりました。

保有物件の運営管理においては、前記「① 運用環境 / （イ）オフィス賃貸市場」に記載の市場環境を背景として、テナントの賃料減額圧力は引き続き強いものがありますが、前期まで継続していたテナントの解約予告が減少に転じました。本投資法人では、稼働率の維持・改善を重点課題とし、新規テナントへの積極的なアプローチとともに、既存テナントとの綿密なコミュニケーションにより、稼働率の維持向上に注力しました。既存テナントとの契約更新に際しては、個別にマーケット水準との乖離状況、賃貸面積、契約期間等を考慮した柔軟な対応を行いながら、賃料水準の下落を最小限に留めるよう、積極的に交渉を行いました。その結果、51 物件の平均賃料単価は前期末比 2.6%減に留まり、期末時点の稼働率は 95.0%と高稼働を維持しています。

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

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

C. 資金調達の状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達を財務の基本方針としています。この方針に基づき、長期の借入金や投資法人債発行による資金調達を実践する一方、安定的な調達基盤の確保の観点から物件取得時の機動的な資金調達及び借換リスク軽減等を目的として総額 400 億円のコミットメントラインを設定しています。

第 13 期においては、新規物件取得資金として 40 億円の短期投資法人債を発行し、また、既存の借入金の返済及び短期投資法人債の償還を目的として総額 229.3 億円のリファイナンスを行いました。この結果、第 13 期末の有利子負債残高は、1,919.8 億円でした。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 13 期（平成 22 年 4 月期）は営業収益 13,686 百万円、営業利益 6,747 百万円、経常利益 5,035 百万円、当期純利益 5,034 百万円という実績となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 16,500 円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

全世界的な経済の低迷の中で、日本経済においては、徐々に回復の兆しが見え始めているものの、株式市場の低迷や円高等を背景として依然として先行きは不透明な状況にあるため、景気の底入れと回復への反転時期を探る展開となることが予想されます。

このような状況下においては、引き続き、保守的な財務運営による資金調達力の維持、オフィス賃貸市況の低迷下においてポートフォリオの収益性低下を最小限に留める柔軟な物件運営、不動産売買市場における物件期待利回りや物件の流動性の動向を注視していくことが重要であると考えられます。

B. 運用方針及び対処すべき課題

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

（イ）中長期を見据えた物件運営の実践

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

また、野村不動産グループのノウハウを活用して各物件に最適な管理仕様を構築し、運営管理の一層の効率化を通じて安定的な収益の確保を目指します。

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

（ロ）新規物件への投資による資産規模の拡大

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

物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューディリジェンスを行ってまいります。かかる方針を遂行するため、今後も、独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携による取引機会の獲得と、マーケット・リサーチや技術力に裏付けられた的確な投資判断に努めてまいります。

また、投資の決定に際しては、中長期的な観点からポートフォリオ全体の安定収益の確保に資する物件であることを基準とした厳しい選別を行ってまいります。

（ハ）保守的な財務戦略の継続

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的な総資産有利子負債比率水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。

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

（3）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 22 年 10 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	第 14 期営業期間：平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日
運用資産	- 本投資法人が平成 22 年 4 月末日（第 13 期末）現在保有する不動産等（51 物件）（以下「第 13 期末保有資産」といいます。）につき、第 14 期営業期間末（平成 22 年 10 月 31 日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 第 13 期末保有資産の営業収益に基づいています。 - 賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況の低迷等を勘案して算出しています。 - テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第 14 期においては、平成 21 年に取得した 6 物件について新たに費用計上しています。 - 公租公課については、平成 21 年度の固定資産の評価替えに伴う負担調整措置を考慮した上で、想定される年税額のうち、当該計算期間に対応する額として、1,227 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は 7,456 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,889 百万円と想定しています。 - 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,258 百万円と想定しています。 - 外注委託費として 1,346 百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息として 1,618 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用として 141 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、145,480 百万円の借入金残高及び 46,500 百万円の投資法人債発行残高があります。 - 第 14 期営業期間末（平成 22 年 10 月末日）までに、返済期限が到来する借入金 9,050 百万円については、約定弁済 250 百万円を行う他は全額借換えを行うことを前提としています。 - 第 14 期営業期間末（平成 22 年 10 月末日）までに、償還期限が到来する短期投資法人債 2,000 百万円については、全額借入金等で調達した資金で償還することを前提としています。 - 上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。

項 目	前 提 条 件
1 口当たり 利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成21年10月31日現在	当 期 平成22年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,648,625	14,358,510
信託現金及び信託預金	19,774,285	18,857,842
営業未収入金	233,750	179,931
前払費用	59,469	102,261
繰延税金資産	20	20
未収還付法人税等	2,092	345
その他	275,825	264,730
流動資産合計	34,994,069	33,763,643
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,552,979	27,240,329
減価償却累計額	△1,391,133	△1,822,813
建物（純額）	24,161,846	25,417,516
構築物	58,339	68,530
減価償却累計額	△12,711	△17,834
構築物（純額）	45,627	50,695
機械及び装置	465,199	590,834
減価償却累計額	△64,660	△87,514
機械及び装置（純額）	400,539	503,319
工具、器具及び備品	4,910	6,636
減価償却累計額	△555	△1,050
工具、器具及び備品（純額）	4,354	5,585
土地	54,948,317	57,405,167
信託建物	96,155,774	96,732,868
減価償却累計額	△14,146,411	△15,487,728
信託建物（純額）	82,009,363	81,245,139
信託構築物	248,714	250,247
減価償却累計額	△141,732	△151,921
信託構築物（純額）	106,982	98,325
信託機械及び装置	764,824	824,469
減価償却累計額	△381,311	△414,206
信託機械及び装置（純額）	383,512	410,262
信託工具、器具及び備品	217,255	222,325
減価償却累計額	△73,700	△88,715
信託工具、器具及び備品（純額）	143,554	133,609
信託土地	208,581,572	208,581,572
信託リース資産	30,946	30,946
減価償却累計額	△9,330	△12,720
信託リース資産（純額）	21,616	18,225
その他	82,141	81,165
有形固定資産合計	370,889,428	373,950,587
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	2,908	2,621
無形固定資産合計	1,903,813	1,903,525
投資その他の資産		
長期前払費用	24,626	14,582
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	435,476	425,432
固定資産合計	373,228,718	376,279,544
繰延資産		
投資法人債発行費	90,165	83,813
繰延資産合計	90,165	83,813
資産合計	408,312,952	410,127,001

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	平成21年10月31日現在		平成22年4月30日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		728,735		546,960
短期投資法人債		—		1,998,817
短期借入金	※1	13,730,000	※1	8,380,000
1年内償還予定の投資法人債		—		10,000,000
1年内返済予定の長期借入金		13,000,000		16,500,000
信託リース債務		6,916		6,916
未払金		1,395,018		1,200,170
未払費用		921,848		857,801
未払消費税等	※3	210,822	※3	204,429
前受金		2,270,821		2,164,532
預り金		178,101		117,897
流動負債合計		32,442,262		41,977,526
固定負債				
投資法人債		44,500,000		34,500,000
長期借入金		117,500,000		120,600,000
信託リース債務		15,585		12,131
預り敷金及び保証金		4,034,227		4,030,823
信託預り敷金及び保証金		19,026,895		18,516,394
固定負債合計		185,076,708		177,659,349
負債合計		217,518,971		219,636,875
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		185,455,446		185,455,446
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,338,534		5,034,679
剰余金合計		5,338,534		5,034,679
投資主資本合計		190,793,981		190,490,126
純資産合計	※2	190,793,981	※2	190,490,126
負債純資産合計		408,312,952		410,127,001

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日		自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	12,871,401	※1	12,502,676
その他賃貸事業収入	※1	1,332,524	※1	1,183,555
営業収益合計		14,203,926		13,686,232
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,761,133	※1	5,667,024
資産運用報酬		1,100,251		1,075,895
資産保管手数料		29,100		29,061
一般事務委託手数料		65,245		64,959
役員報酬		12,000		12,000
貸倒損失		6,118		—
その他営業費用		91,241		89,953
営業費用合計		7,065,091		6,938,894
営業利益		7,138,834		6,747,337
営業外収益				
受取利息		8,945		6,866
違約金収入		17,521		22,123
その他		3,217		13,615
営業外収益合計		29,684		42,605
営業外費用				
支払利息		1,179,076		1,160,559
短期投資法人債利息		—		5,708
投資法人債利息		433,413		428,086
投資法人債発行費償却		6,636		8,088
融資関連費用		145,409		103,180
その他		64,491		48,715
営業外費用合計		1,829,026		1,754,340
経常利益		5,339,491		5,035,603
税引前当期純利益		5,339,491		5,035,603
法人税、住民税及び事業税		1,026		1,026
法人税等調整額		△5		—
法人税等合計		1,021		1,026
当期純利益		5,338,470		5,034,576
前期繰越利益		64		102
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,338,534		5,034,679

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当 期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	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		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	5,392,502	5,338,534
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	5,338,534	5,034,679
剰余金合計		
前期末残高	5,392,502	5,338,534
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	5,338,534	5,034,679
投資主資本合計		
前期末残高	190,847,949	190,793,981
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	190,793,981	190,490,126
純資産合計		
前期末残高	190,847,949	190,793,981
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△ 53,968	△303,855
当期末残高	190,793,981	190,490,126

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
I. 当期末処分利益	5,338,534,517 円	5,034,679,129 円
II. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,338,432,008 円 (17,496 円)	5,034,529,500 円 (16,500 円)
III. 次期繰越利益	102,509 円	149,629 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金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 5,338,432,008 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金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 5,034,529,500 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当 期 自 平成21年11月 1日 至 平成22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	5,339,491	5,035,603
減価償却費	1,835,796	1,865,416
長期前払費用償却額	16,566	15,710
投資法人債発行費償却	6,636	8,088
受取利息	△8,945	△6,866
支払利息	1,612,489	1,594,354
固定資産除却損	19,229	10,319
営業未収入金の増減額 (△は増加)	41,813	53,818
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,985	△181,775
未払金の増減額 (△は減少)	71,638	△141,236
未払消費税等の増減額 (△は減少)	156,069	△6,392
前受金の増減額 (△は減少)	△15,796	△106,288
預り金の増減額 (△は減少)	105,316	△60,203
その他	27,942	△33,573
小 計	9,197,262	8,046,975
利息の受取額	15,598	6,866
利息の支払額	△1,623,599	△1,656,483
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	739	719
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,590,000	6,398,078
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	2,260,000	—
有形固定資産の取得による支出	△111,795	△4,283,909
信託有形固定資産の取得による支出	△918,144	△716,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,943	△129,703
預り敷金及び保証金の受入による収入	168,941	126,299
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,330,458	△1,043,531
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	353,972	533,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	144,570	△5,513,814
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,800,000	7,580,000
短期借入金の返済による支出	△24,800,000	△12,930,000
短期投資法人債の発行による収入	—	5,991,529
短期投資法人債の償還による支出	—	△4,000,000
長期借入れによる収入	22,000,000	13,350,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,750,000
分配金の支払額	△5,384,676	△5,332,351
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,384,676	△2,090,821
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,349,894	△1,206,558
現金及び現金同等物の期首残高	32,073,016	34,422,910
現金及び現金同等物の期末残高	※1 34,422,910	33,216,352

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同 左

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日								
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、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>2～45 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>2～18 年</td></tr></table> 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が 10 万円以上 20 万円未満の資産については、法人税法に基づき、3 年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産（信託財産を含み、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	2～45 年	機械及び装置	3～15 年	工具、器具及び備品	2～18 年	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左 ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左 ③リース資産 同 左
建物	3～70 年									
構築物	2～45 年									
機械及び装置	3～15 年									
工具、器具及び備品	2～18 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。	投資法人債発行費 同 左								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 11,876 千円です。								

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
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。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ヘッジ方針 同 左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、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。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ②消費税等の処理方法 同 左

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成 21 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 4 月 30 日現在												
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 <table> <tr> <td>コミットメントライン 契約の総額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>7,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>33,000,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントライン 契約の総額	40,000,000 千円	借入実行残高	7,000,000 千円	差引額	33,000,000 千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 <table> <tr> <td>コミットメントライン 契約の総額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントライン 契約の総額	40,000,000 千円	借入実行残高	－千円	差引額	40,000,000 千円
コミットメントライン 契約の総額	40,000,000 千円												
借入実行残高	7,000,000 千円												
差引額	33,000,000 千円												
コミットメントライン 契約の総額	40,000,000 千円												
借入実行残高	－千円												
差引額	40,000,000 千円												
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条 第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条 第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円												
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成 21 年 8 月 1 日から平成 21 年 10 月 31 日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左 平成 22 年 2 月 1 日から平成 22 年 4 月 30 日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。												

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,530,796 共益費収入 2,340,605 12,871,401 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 292,999 付帯収益 970,652 その他賃料収入 67,337 その他雑収入 1,534 1,332,524 不動産賃貸事業収益 合計 14,203,926 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,088,143 プロパティ・マネジ メント報酬 262,146 公租公課 1,129,535 水道光熱費 953,992 保険料 27,217 修繕費 225,281 減価償却費 1,835,578 その他費用 239,237 5,761,133 不動産賃貸事業費用 合計 5,761,133 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,442,792	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,208,784 共益費収入 2,293,891 12,502,676 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 280,739 付帯収益 833,622 その他賃料収入 67,499 その他雑収入 1,693 1,183,555 不動産賃貸事業収益 合計 13,686,232 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,071,346 プロパティ・マネジ メント報酬 247,516 公租公課 1,129,931 水道光熱費 838,193 保険料 26,129 修繕費 246,706 減価償却費 1,865,202 その他費用 241,997 5,667,024 不動産賃貸事業費用 合計 5,667,024 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,019,207

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 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 発行済投資口の総口数 305,123 口	※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 発行済投資口の総口数 305,123 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成 22 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 14,648,625	現金及び預金 14,358,510
信託現金及び信託預金 19,774,285	信託現金及び信託預金 18,857,842
現金及び現金同等物 34,422,910	現金及び現金同等物 33,216,352

〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認めら れるもの以外のファイナンス・リース取引（借 主側） 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。	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認めら れるもの以外のファイナンス・リース取引（借 主側） ① リース資産の内容 同 左 ② 減価償却の方法 同 左
2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 5,339,508 1 年超 29,267,009 34,606,517	2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 5,230,358 1 年超 26,857,725 32,088,083

〔有価証券に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同 左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 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 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。	(1) 取引の内容 同 左 (2) 取引に対する取組方針 同 左 (3) 取引の利用目的 同 左 ① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同 左 (4) 取引に係るリスクの内容 同 左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同 左

〔退職給付に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 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。	同 左

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 平成 21 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 4 月 30 日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 (繰延税金資産の純額) 20	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 (繰延税金資産の純額) 20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.32 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.32 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 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。	同 左

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日）

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日）を適用しています。

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。以下同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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 22 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	14,358,510	14,358,510	—
(2) 信託現金及び信託預金	18,857,842	18,857,842	—
(3) 短期投資法人債	(1,998,817)	(1,998,817)	—
(4) 短期借入金	(8,380,000)	(8,380,000)	—
(5) 1 年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,023,500)	23,500
(6) 1 年内返済予定の長期借入金	(16,500,000)	(16,548,447)	48,447
(7) 投資法人債	(34,500,000)	(34,701,300)	201,300
(8) 長期借入金	(120,600,000)	(121,777,774)	1,177,774
(9) 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

(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) 短期投資法人債、(4) 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。
- (5) 1 年内償還予定の投資法人債、(7) 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。
- (6) 1 年内返済予定の長期借入金、(8) 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(下記(9)②参照)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。
- (9) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：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	90,850,000	83,350,000	※	

※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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注2)(6)、(8)参照)。

- (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保証金(貸借対照表計上額 4,030,823 千円)及び信託預り敷金保証金(貸借対照表計上額 18,516,394 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
現金及び預金	14,358,510	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	18,857,842	—	—	—	—
合 計	33,216,352	—	—	—	—

- (注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(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
短期投資法人債	2,000,000	—	—	—	—
短期借入金	8,380,000	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	5,000,000	—	—	5,000,000
長期借入金	16,500,000	30,500,000	50,000,000	12,000,000	12,850,000
合 計	36,880,000	35,500,000	50,000,000	12,000,000	17,850,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期(自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日)

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日)を適用しています。

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平成 22 年 4 月 30 日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
372,790,333	3,061,158	375,851,491	367,066,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はNOF名古屋伏見ビル(4,228,600 千円)の取得によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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 22 年 4 月期(第 13 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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
(1) 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要投資主等 同 左
(2) 関連会社等 該当事項はありません。	(2) 関連会社等 同 左
(3) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(3) 兄弟会社等 同 左
(4) 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	(4) 役員及び個人主要投資主等 同 左

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
1口当たり純資産額 625,301 円 1口当たり当期純利益 17,496 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 624,306 円 1口当たり当期純利益 16,500 円 同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
当期純利益(千円) 5,338,470	当期純利益(千円) 5,034,576
普通投資主に帰属しない金額(千円) —	普通投資主に帰属しない金額(千円) —
普通投資口に係る当期純利益(千円) 5,338,470	普通投資口に係る当期純利益(千円) 5,034,576
期中平均投資口数(口) 305,123	期中平均投資口数(口) 305,123

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同 左

(7) 発行済投資口総数の増減

第13期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第13期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成22年4月1日付にて、資産運用会社の役員が異動しています。
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 社長兼内部 監査室長	緒方 敦 (注1)	昭和62年 4月 昭和62年11月 平成元年12月 平成 4年 4月 平成 7年 6月 平成13年 4月 平成15年 1月 平成15年 4月 平成17年 6月 平成18年 4月 平成22年 4月 同 年 同 月 同 年 同 月	野村不動産株式会社入社 同社 海外事業部 豪州 J I M N A L T D. 出向 野村不動産株式会社 法人営業部 同社 受託営業部 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 野村不動産株式会社 資産運用事業部 野村不動産投信株式会社 出向 同社 取締役 同社 取締役オフィス運用本部長 同社 代表取締役社長兼内部監査室長（現職） 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	—
常務取締役	濱田 信幸	昭和47年 4月 平成11年10月 平成14年 6月 平成15年 6月 平成18年 1月 平成18年 4月 平成18年 8月 平成22年 4月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部長 株式会社メガロス 経理部長 同社 取締役経理部長兼総務部長嘱託 同社 取締役 野村不動産投信株式会社 取締役 野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員（現職） 野村不動産投信株式会社 常務取締役（現職）	—
取締役 レジデンス 運用本部長	棗 正臣	昭和61年 4月 平成 8年12月 平成13年 4月 平成15年 1月 平成15年 4月 平成17年10月 平成18年 4月	野村不動産株式会社入社 同社 ビルディング営業部 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 同社 資産運用事業部 野村不動産投信株式会社 出向 同社 取締役（現職） 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—
取締役 (非常勤)	榎本 英二	昭和60年 4月 平成 9年 6月 平成13年 6月 平成16年 4月 平成18年 4月 同 年 同 月 平成20年 4月 同 年 同 月 平成21年 4月	野村不動産株式会社入社 同社 事業企画部 商品開発課長 同社 資産運用事業部次長 同社 資産運用カンパニー投資企画部長 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼運用企画部長嘱託（現職） 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	栗原 洋二	昭和51年 4月 昭和61年 7月 平成 8年 6月 平成 9年 5月 平成12年 6月 平成16年 5月 平成16年 6月 平成17年 6月 平成20年 4月 平成21年 4月 平成22年 4月 同 年 同 月 同 年 同 月 同 年 同 月	野村証券株式会社 入社 同社 勤務課長（米国三井物産株式会社出向） 同社 募集業務部長 同社 法務部長 野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当 同社 総合企画室、広報部、IT戦略推進室担当 同社 取締役兼常務執行役員（現職） 同社 管理部門兼監査室担当 同社 資産運用カンパニー長嘱託（現職） 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	—
取締役 (非常勤)	木村 博行	昭和59年 4月 平成 8年 6月 平成14年 6月 平成15年 6月 平成18年 2月 平成21年 4月 平成21年 6月 平成22年 4月 同 年 同 月 同 年 同 月 同 年 同 月	野村不動産株式会社 入社 同社 経理部主計課長 同社 経理部長 野村不動産投信株式会社 監査役 野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長 野村不動産株式会社 執行役員 経理部長嘱託 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 財務部長嘱託 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長嘱託（現職） 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	—
監査役 (非常勤)	佐藤 光陽	昭和49年 4月 平成元年 6月 平成 7年 6月 平成13年 4月 平成17年 6月 平成19年 4月 同 年 同 月 平成19年 6月 同 年 同 月 平成19年 8月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部資金課長 同社 総合企画室長 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役業務部長兼監査室長 同社 取締役アセット営業本部業務部長 野村不動産株式会社 顧問 野村不動産投信株式会社 監査役（現職） 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 野村不動産株式会社 監査役（現職） 本投資法人執行役員（注2）	—

（注 1）緒方敦は、平成 21 年 7 月 27 日に開催された本投資法人の第 4 回投資主総会において本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

（注 2）佐藤光陽は、平成 21 年 8 月 7 日をもって本投資法人の執行役員を退任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成21年10月31日現在		当 期 平成22年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	31,018	7.6	30,909	7.5
	東京周辺部	16,489	4.0	16,431	4.0
	その他地方都市	33,954	8.3	37,948	9.3
信託不動産	東京都心部	187,897	46.0	187,411	45.7
	東京周辺部	37,513	9.2	37,501	9.1
	その他地方都市	65,917	16.1	65,648	16.0
小計		372,790	91.3	375,851	91.6
預金その他資産		35,522	8.7	34,275	8.4
資産総額		408,312	100.0	410,127	100.0

	前 期 平成21年10月31日現在		当 期 平成22年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	217,518	53.3	219,636	53.6
純資産総額	190,793	46.7	190,490	46.4

- (注 1) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、「東京周辺部」とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他地方都市」とは、東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。以下同じです。
- (注 2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
- (注 3) 小数点第 2 位を四捨五入していますので、合計が 100.0%にならない場合があります。
- (注 4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資不動産物件

本投資法人が平成22年4月末日（第13期末）現在保有する不動産等（51物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第13期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第13期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、NOF高輪ビル、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成22年4月末日現在のものです。

① 価格及び投資比率

以下は、第13期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 （%） （注4）
				直接還元法		D C F 法				
				価格 （百万円）	還元 利回り （%）	価格 （百万円）	割引率 （%）	最終還元 利回り （%）		
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	39,433	50,000	52,700	4.3	48,900	4.5	4.6	13.6
	J A Lビルディング	33,080	32,835	29,100	29,400	4.9	29,000	4.7	5.1	7.9
	N O F日本橋本町ビル	20,600	20,701	22,500	22,800	4.9	22,400	4.8	5.2	6.1
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,028	20,600	21,000	4.8	20,400	4.8	5.1	5.6
	N O F新宿南口ビル（注6）	12,300	12,322	10,100	10,400	4.6	10,200	4.4	4.8	2.8
	N O F渋谷公園通りビル	12,000	12,629	11,600	11,900	4.5	11,500	4.3	4.7	3.2
	セコムメディカルビル	11,500	11,239	10,400	10,500	4.4	10,200	4.2	4.6	2.8
	N O F芝ビル	10,000	10,105	9,660	9,830	4.9	9,580	4.7	5.1	2.6
	西新宿昭和ビル	8,800	8,716	8,730	8,820	4.9	8,730	4.6	5.2	2.4
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,646	6,380	6,510	4.5	6,320	4.3	4.7	1.7
	N O F溜池ビル	7,400	7,580	7,240	7,420	4.7	7,240	4.4	5.0	2.0
	岩本町東洋ビル	6,020	5,949	4,940	5,000	4.8	4,870	4.6	5.0	1.3
	N O F品川港南ビル	5,500	5,414	6,030	6,130	5.4	5,980	5.4	5.7	1.6
	N O F駿河台プラザビル	5,150	4,997	6,690	6,700	5.3	6,680	5.2/5.4 （注7）	5.6	1.8
	P M O日本橋本町	5,000	4,946	4,310	4,350	4.6	4,260	4.4	4.8	1.2
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,060	3,500	3,540	5.1	3,450	4.9	5.3	1.0
	八丁堀N Fビル	3,160	3,182	2,780	2,770	5.0	2,780	5.0	5.3	0.8
	N O F神田岩本町ビル	3,080	3,098	3,500	3,470	5.4	3,510	5.4	5.7	1.0
	N O F高輪ビル（注6）	3,010	3,016	2,540	2,560	5.1	2,510	4.9	5.3	0.7
	セントラル京橋ビル	2,550	2,549	2,380	2,400	5.0	2,350	4.8	5.2	0.6
	N O F南新宿ビル	2,280	2,309	2,400	2,500	5.0	2,350	5.2	5.3	0.7
	セントラル新富町ビル	1,750	1,769	1,430	1,440	5.7	1,410	5.5	5.9	0.4
	サンワールド四谷ビル	778	786	655	661	5.9	649	5.7	6.1	0.2
	東京都心部合計（23物件）		219,208	218,321	227,465	232,801	—	225,269	—	—

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,846	6,680	6,770	4.7	6,590	4.5	4.9	1.8
	NOF東陽町ビル	7,550	7,081	8,490	8,690	5.7	8,400	5.7	6.0	2.3
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注8)	6,573	7,110	7,170	5.9	7,080	6.0	6.2	1.9
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,086	1,490	1,500	5.6	1,470	5.4	5.8	0.4
	東信目黒ビル	1,340	1,337	1,130	1,130	5.9	1,120	5.7	6.1	0.3
	クリスタルパークビル	3,700	3,611	3,480	3,510	5.0	3,480	4.7	5.3	0.9
	NOF吉祥寺本町ビル（注6）	1,800	1,795	1,640	1,650	5.7	1,630	5.5	5.9	0.4
	ファースレ立川センタースクエア	3,290	2,949	4,840	4,950	5.5	4,790	5.7	5.8	1.3
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,433	8,450	8,830	5.5	8,450	5.5	5.8	2.3
	NOF横浜西口ビル	5,050	5,000	5,763	6,113	5.7	5,763	5.4	6.2	1.6
	NOF新横浜ビル	3,600	3,331	3,150	3,320	5.9	3,080	5.7	6.2	0.9
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,887	2,100	2,210	5.6	2,100	5.6	5.9	0.6
東京周辺部合計（12物件）		55,149	53,932	54,323	55,843	—	53,953	—	—	14.8
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,540	5,598	5,846	5.8	5,598	5.6	6.4	1.5
	野村不動産札幌ビル	5,300	5,198	4,670	4,680	5.9	4,650	5.7	6.1	1.3
	J C B札幌東ビル	3,700	3,703	3,220	3,230	5.4	3,200	5.6	5.2	0.9
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,168	2,370	2,410	6.0	2,320	5.7	6.3	0.6
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,504	2,620	2,610	6.3	2,620	6.3	6.6	0.7
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,210	2,210	2,220	6.0	2,190	5.3	5.7	0.6
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,671	2,860	2,970	5.4	2,860	5.4	5.7	0.8
	オムロン京都センタービル	23,700	22,762	19,700	19,600	5.5	19,700	5.1	5.5	5.4
	S O R A新大阪2 1	19,251	19,122	13,400	14,000	4.9	13,400	4.9	5.2	3.7
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,357	8,040	8,170	5.6	7,990	5.8	5.9	2.2
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,713	4,050	4,150	4.8	4,010	4.6	5.0	1.1
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,701	4,840	4,830	5.6	4,840	5.8	5.9	1.3
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,896	2,720	2,730	6.2	2,710	6.3	6.5	0.7
	野村不動産広島ビル	1,930	2,636	2,180	2,170	6.6	2,190	6.8	6.9	0.6
	NOF博多駅前ビル（注6）	6,750	6,681	4,440	4,480	5.7	4,400	5.4	5.8	1.2
	NOF天神南ビル	3,739	3,728	2,360	2,380	5.9	2,340	5.7	6.1	0.6
その他地方都市合計（16物件）		104,250	103,597	85,278	86,476	—	85,018	—	—	23.2
合計（51物件）		378,607	375,851	367,066	375,120	—	364,240	—	—	100.0

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

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

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、以下の不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第13期決算日（平成22年4月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
財団法人日本不動産研究所	NOF新宿南口ビル（注6）、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、NOF高輪ビル（注6）、セントラル京橋ビル、セントラル新富町ビル、サンワールド四谷ビル、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（注6）、野村不動産札幌ビル、J C B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（注6）、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 神田岩本町ビル、NOF 南新宿ビル、NOF 東陽町ビル、NOF テクノポートカマタセンタービル、ファーレ立川センタースクエア、NOF 新横浜ビル、NOF 宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF 神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	JALビルディング、NOF 渋谷公園通りビル、NOF 芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	NOF 川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、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
株式会社中央不動産鑑定所	NOF 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ
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等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 51 物件）に占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100.0%にならない場合があります。

（注 5）当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の 50.1%です。上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。

（注 6）物件の名称を以下の通り変更しています。以下、本書においては変更後の名称を記載しています。

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	変更日
NOF 新宿南口ビル	新宿三信ビル	平成 22 年 4 月 1 日
NOF 高輪ビル	MY 東五反田ビル	
NOF 吉祥寺本町ビル	吉祥寺マークビル	
NOF 博多駅前ビル	EME 博多駅前ビル	

（注 7）当該物件の割引率は、1 年目から 3 年目については 5.2%、4 年目から 11 年目については 5.4%が適用されています。

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

② 建物の概要

第 13 期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用 途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和 53 年 5 月	31,500.89	29,643.35	94.1	86	1,782	13.0
		J A L ビルディング	SRC・RC B2/26F	平成 8 年 6 月	42,084.11	42,084.11	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		N O F 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和 36 年 4 月 昭和 43 年 4 月増築	19,178.72	16,562.88	86.4	12	699	5.1
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成 7 年 1 月	18,051.60	16,086.72	89.1	13	719	5.3
		N O F 新宿南口ビル	SRC B2/8F	昭和 49 年 4 月	6,685.52	6,685.52	100.0	15	324	2.4
		N O F 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和 62 年 9 月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	352	2.6
		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)
		N O F 芝ビル	SRC・S B1/7F	平成 3 年 3 月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	347	2.5
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,662.39	5,662.39	100.0	21	296	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	3,436.67	100.0	6	187	1.4
		N O F 溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,715.20	100.0	12	199	1.5
		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	168	1.2
		N O F 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,667.55	7,667.55	100.0	5	251	1.8
		N O F 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)
		P M O 日本橋本町	S・SRC B1/9F	平成 20 年 6 月	2,450.06	2,450.06	100.0	7	128	0.9
		野村不動産 東日本橋ビル	S・SRC B1/9F	平成 2 年 9 月	4,554.98	4,554.98	100.0	6	152	1.1
		八丁堀 N F ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	2,854.83	2,854.83	100.0	7	106	0.8
		N O F 神田岩本町ビル	SRC 9F	昭和 63 年 7 月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	132	1.0
		N O F 高輪ビル	S 8F	平成 5 年 4 月	3,361.48	3,361.48	100.0	14	109	0.8
		セントラル 京橋ビル	S・RC・SRC B2/8F	平成 10 年 9 月 平成 11 年 10 月増築	1,720.05	1,720.05	100.0	8	84	0.6
		N O F 南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,464.71	100.0	4	94	0.7
		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	2,465.86	100.0	6	56	0.4
		サンワールド 四谷ビル	SRC・S B2/6F	平成 3 年 11 月	2,367.51	2,367.51	100.0	1	(注 10)	(注 10)
	東京都心部合計 (23 物件)				193,983.21	187,544.95	96.7	253	7,616	55.6

用 途	地 域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	東京 周辺部	野村不動産 上野ビル	SRC・S B1/10F	平成 2 年 3 月	4,873.20	4,873.20	100.0	9	220	1.6
		NOF 東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年 11 月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		NOF テクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成 2 年 9 月	13,652.45	13,264.78	97.2	14	408	3.0
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成 5 年 3 月	2,058.97	2,058.97	100.0	7	67	0.5
		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	3,616.94	92.7	9	125	0.9
		NOF 吉祥寺本町ビル	SRC 8F	昭和 62 年 10 月	1,936.40	1,936.40	100.0	6	76	0.6
		ファール立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成 6 年 12 月	6,851.48	6,453.22	94.2	16	218	1.6
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,266.67	7,367.82	89.1	24	302	2.2
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,817.76	5,455.92	80.0	27	218	1.6
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	8,074.83	100.0	9	161	1.2
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年 3 月	4,234.19	3,910.66	92.4	16	105	0.8
	東京周辺部合計 (12 物件)				80,495.04	76,840.98	95.5	139	2,241	16.4
	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,619.76	12,497.09	91.8	39	326	2.4
		野村不動産 札幌ビル	S B1/10F	平成 20 年 7 月	6,559.34	6,559.34	100.0	6	203	1.5
		JCB 札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和 41 年 10 月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,098.91	4,311.86	70.7	24	130	1.0
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	4,958.54	84.2	22	152	1.1
		NOF 名古屋伏見ビル	S B1/11F	平成 21 年 8 月	3,282.90	1,274.15	38.8	5	3	0.0
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	3,286.65	70.6	10	115	0.8
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成 12 年 7 月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		SORA 新大阪 2 1	SRC B2/21F	平成 6 年 7 月	21,462.47	20,184.33	94.0	30	564	4.1
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	16,031.00	94.4	24	490	3.6
		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	12	183	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	11,188.83	96.8	17	310	2.3
		NOF 神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	5,987.74	93.2	32	180	1.3
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,902.21	7,314.25	92.6	13	191	1.4
		NOF 博多駅前ビル	SRC B2/11F	昭和 58 年 7 月	7,504.29	6,577.98	87.7	40	161	1.2
		NOF 天神南ビル	S 10F	平成 20 年 2 月	3,834.35	3,664.63	95.6	18	72	0.5
	その他地方都市合計 (16 物件)				164,660.90	152,728.29	92.8	294	3,828	28.0
合計 (51 物件)					439,139.15	417,114.22	95.0	686	13,686 (注 11)	100.0

- (注 1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF 仙台青葉通りビルについては地下 2 階付地上 8 階塔屋 3 階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、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。
- (注 3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JAL ビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、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。
- (注 4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JAL ビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。本書において、以下同じです。
- (注 5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第 2 位を四捨五入しています。）
- (注 6) 「テナントの総数」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 PMO 日本橋本町については、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、建物全体にかか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) 「賃貸事業収入」は、第 13 期中の賃貸事業収入を記載しています。
- (注 8) 「対総賃貸事業収入比率」とは、第 13 期中の賃貸事業収入の合計額に占める、各物件の賃貸事業収入の割合（小数点第 2 位を四捨五入）をいいます。
- (注 9) 新宿野村ビル等その一部が店舗等として使用されているものがあります。また、セコムメディカルビルの登記簿上の用途は「診療所・駐車場」です。この点、本投資法人は、規約等において容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしており、本物件が元来オフィス仕様に設計されており、容易にオフィスに転用できることを前提として取得しました。上記表中においては、当該前提を踏まえ用途について「事務所」として記載しています。
- (注 10) 当該物件については、やむを得ない事情により、「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」を開示していません。
- (注 11) やむを得ない事情により、「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

③ 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針」に則して、第 13 期及び第 12 期における損益状況を記載しています。なお、NOI とはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第 13 期（自：平成 21 年 11 月 1 日 至：平成 22 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	1,642,239		671,286	625,695	299,225
その他収入	139,792		28,695	93,476	25,127
①賃貸事業収入合計	1,782,031		699,981	719,172	324,353
外注委託費	186,429		62,123	144,778	14,821
公租公課	164,799		40,429	51,641	21,301
水道光熱費	163,474		33,832	23,149	17,903
保険料	2,956		1,184	178	398
修繕費	30,377		11,680	11,376	1,413
その他費用	59,604		10,983	4,287	2,297
②賃貸事業費用合計	607,641		160,233	235,412	58,136
③NOI（①－②）	1,174,389	751,505	539,748	483,759	266,216
④減価償却費	147,025	146,739	83,267	156,946	14,614
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,027,364	604,765	456,480	326,813	251,601

物件名称	NOF 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注）	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	326,708		310,962	270,209	175,334
その他収入	26,205		36,318	26,383	12,151
①賃貸事業収入合計	352,914		347,281	296,592	187,486
外注委託費	14,407		19,757	46,236	11,831
公租公課	25,204		23,479	29,834	14,972
水道光熱費	9,472		19,709	17,875	7,285
保険料	297		504	744	239
修繕費	10,269		2,414	313	4,006
その他費用	1,547		3,173	5,122	403
②賃貸事業費用合計	61,200		69,038	100,125	38,739
③NOI（①－②）	291,713	226,780	278,243	196,467	148,746
④減価償却費	21,918	45,063	27,924	10,577	19,770
⑤賃貸事業利益（③－④）	269,795	181,716	250,318	185,889	128,976

第 13 期（自：平成 21 年 11 月 1 日 至：平成 22 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF 品川 港南ビル	NOF 駿河台 プラザビル (注)	PMO 日本橋本町
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	185,882	153,851	226,195		121,222
その他収入	13,683	14,252	25,296		7,226
①賃貸事業収入合計	199,566	168,103	251,492		128,449
外注委託費	14,923	10,158	19,559		9,213
公租公課	18,094	12,155	15,844		7,856
水道光熱費	14,818	7,980	16,733		4,882
保険料	267	280	465		200
修繕費	1,535	2,330	2,798		275
その他費用	7,644	1,484	1,118		323
②賃貸事業費用合計	57,283	34,389	56,520		22,752
③NOI（①－②）	142,283	133,714	194,971	215,662	105,696
④減価償却費	13,840	25,805	22,781	30,438	25,595
⑤賃貸事業利益（③－④）	128,442	107,908	172,190	185,223	80,100

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 高輪ビル	セントラル 京橋ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	142,925	96,209	118,875	98,469	78,081
その他収入	9,884	10,655	13,389	10,919	6,432
①賃貸事業収入合計	152,809	106,864	132,265	109,389	84,514
外注委託費	17,475	12,113	7,260	10,521	5,108
公租公課	0	7,011	9,610	0	6,756
水道光熱費	8,768	7,708	6,758	6,667	3,287
保険料	332	25	209	230	107
修繕費	294	74	3,589	3,457	1,518
その他費用	3,949	1,696	2,568	655	850
②賃貸事業費用合計	30,821	28,629	29,998	21,531	17,628
③NOI（①－②）	121,987	78,234	102,266	87,857	66,885
④減価償却費	22,944	13,719	12,471	15,317	6,537
⑤賃貸事業利益（③－④）	99,042	64,515	89,795	72,539	60,348

第 13 期（自：平成 21 年 11 月 1 日 至：平成 22 年 4 月 30 日）

(単位：千円)

物件名称	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル (注)	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル (注)
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	82,198	45,933		197,924	
その他収入	12,439	11,038		22,234	
①賃貸事業収入合計	94,638	56,972		220,159	
外注委託費	7,693	5,026		18,998	
公租公課	9,228	4,274		0	
水道光熱費	5,958	4,112		12,746	
保険料	147	134		355	
修繕費	1,210	712		145	
その他費用	2,269	1,409		2,502	
②賃貸事業費用合計	26,506	15,669		34,749	
③NOI（①－②）	68,131	41,302	16,442	185,410	247,247
④減価償却費	6,706	7,567	2,246	24,778	34,634
⑤賃貸事業利益（③－④）	61,425	33,734	14,195	160,631	212,613

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル (注)	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺 本町ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	361,984	55,597		114,730	71,523
その他収入	46,480	11,832		10,893	5,082
①賃貸事業収入合計	408,465	67,429		125,624	76,606
外注委託費	52,163	6,338		16,565	5,302
公租公課	36,570	6,612		9,977	208
水道光熱費	33,939	5,886		5,717	3,428
保険料	874	139		131	134
修繕費	5,018	2,208		709	218
その他費用	8,267	499		773	883
②賃貸事業費用合計	136,834	21,684		33,875	10,174
③NOI（①－②）	271,630	45,744	35,777	91,749	66,431
④減価償却費	49,997	12,217	4,372	9,354	9,321
⑤賃貸事業利益（③－④）	221,632	33,527	31,405	82,394	57,109

第 13 期（自：平成 21 年 11 月 1 日 至：平成 22 年 4 月 30 日）

(単位：千円)

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り公園 ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	200,686	263,939	195,017	147,921	91,084
その他収入	17,946	38,908	23,182	13,951	14,885
①賃貸事業収入合計	218,632	302,848	218,200	161,873	105,970
外注委託費	38,584	22,440	20,574	18,126	11,846
公租公課	15,372	19,719	19,967	17,472	7,356
水道光熱費	23,369	21,566	13,578	13,599	13,907
保険料	451	494	442	429	244
修繕費	492	6,450	3,806	4,854	108
その他費用	5,830	2,333	2,486	2,608	1,746
②賃貸事業費用合計	84,101	73,005	60,856	57,091	35,209
③NOI（①－②）	134,531	229,842	157,343	104,781	70,760
④減価償却費	31,812	31,502	13,958	21,460	28,718
⑤賃貸事業利益（③－④）	102,718	198,339	143,385	83,321	42,041

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル (注)	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	275,610	180,586		109,878	126,275
その他収入	51,074	22,748		20,915	26,134
①賃貸事業収入合計	326,685	203,334		130,793	152,409
外注委託費	35,231	14,621		20,566	22,322
公租公課	32,245	18,357		19,479	13,965
水道光熱費	42,287	20,909		13,527	15,285
保険料	807	420		464	511
修繕費	7,477	—		4,201	1,501
その他費用	20,415	2,454		8,866	3,414
②賃貸事業費用合計	138,466	56,763		67,106	57,000
③NOI（①－②）	188,218	146,570	100,384	63,687	95,409
④減価償却費	41,845	48,708	35,164	16,166	39,629
⑤賃貸事業利益（③－④）	146,373	97,862	65,219	47,521	55,780

第 13 期 (自 : 平成 21 年 11 月 1 日 至 : 平成 22 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注)	SORA新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル
第 13 期中の営業日数	127	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	2,012	104,730		479,368	406,962
その他収入	1,120	10,577		85,374	83,965
①賃貸事業収入合計	3,132	115,307		564,743	490,928
外注委託費	3,797	11,213		70,209	62,797
公租公課	1,785	12,648		66,055	43,309
水道光熱費	2,862	8,432		55,821	48,455
保険料	146	296		1,678	1,026
修繕費	98	1,593		11,569	9,773
その他費用	4,107	801		8,504	3,613
②賃貸事業費用合計	12,798	34,985		213,838	168,975
③NOI (①-②)	△9,665	80,322	473,008	350,904	321,953
④減価償却費	21,406	21,579	162,744	129,011	36,016
⑤賃貸事業利益 (③-④)	△31,072	58,742	310,264	221,892	285,937

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多 駅前ビル
第 13 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	165,839	279,795	150,949	171,724	143,684
その他収入	17,546	31,184	29,850	19,824	17,984
①賃貸事業収入合計	183,386	310,980	180,799	191,548	161,668
外注委託費	16,062	40,435	24,075	23,569	17,612
公租公課	14,859	30,336	16,174	19,879	15,114
水道光熱費	12,607	24,903	19,291	14,519	14,769
保険料	376	710	622	478	509
修繕費	6,968	11,541	7,308	1,258	10,354
その他費用	22,034	2,532	5,222	1,283	4,423
②賃貸事業費用合計	72,908	110,459	72,693	60,988	62,782
③NOI (①-②)	110,477	200,520	108,106	130,560	98,886
④減価償却費	22,098	23,706	34,904	24,688	35,871
⑤賃貸事業利益 (③-④)	88,378	176,813	73,201	105,871	63,015

第 13 期（自：平成 21 年 11 月 1 日 至：平成 22 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 天神南ビル
第 13 期中の営業日数	181
賃貸料（共益費含む）	61,230
その他収入	11,247
①賃貸事業収入合計	72,477
外注委託費	8,799
公租公課	5,766
水道光熱費	5,781
保険料	194
修繕費	375
その他費用	753
②賃貸事業費用合計	21,670
③NOI（①－②）	50,807
④減価償却費	19,632
⑤賃貸事業利益（③－④）	31,174

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

第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	1,717,440		796,877	699,087	290,911
その他収入	166,267		32,964	109,462	28,947
①賃貸事業収入合計	1,883,707		829,841	808,550	319,858
外注委託費	192,803		65,073	146,474	15,518
公租公課	169,082		42,615	52,387	21,571
水道光熱費	187,674		41,378	31,825	17,767
保険料	3,130		1,263	193	424
修繕費	19,131		2,276	7,197	7,354
その他費用	59,778		9,873	8,875	6,188
②賃貸事業費用合計	631,601		162,480	246,954	68,825
③NOI（①－②）	1,252,105	765,884	667,361	561,596	251,033
④減価償却費	146,081	146,517	80,959	156,840	14,520
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,106,024	619,367	586,401	404,755	236,513

物件名称	NOF 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注）	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	340,522		315,822	294,185	167,247
その他収入	27,343		42,585	31,189	12,898
①賃貸事業収入合計	367,866		358,407	325,374	180,146
外注委託費	18,396		22,098	46,117	11,973
公租公課	25,572		24,409	30,220	14,976
水道光熱費	10,963		21,566	22,606	7,909
保険料	312		525	752	250
修繕費	5,872		5,264	569	6,319
その他費用	1,696		3,742	2,849	400
②賃貸事業費用合計	62,813		77,606	103,114	41,831
③NOI（①－②）	305,052	226,913	280,801	222,259	138,315
④減価償却費	19,523	45,063	27,658	10,470	19,770
⑤賃貸事業利益（③－④）	285,528	181,850	253,142	211,788	118,544

第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF 品川 港南ビル	NOF 駿河台 プラザビル (注)	PMO 日本橋本町
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	185,576	154,214	225,521		115,754
その他収入	15,506	18,251	25,471		5,583
①賃貸事業収入合計	201,083	172,466	250,992		121,338
外注委託費	16,160	10,446	20,380		8,961
公租公課	18,116	12,278	16,534		7,859
水道光熱費	15,831	9,711	18,892		4,553
保険料	284	290	484		212
修繕費	3,120	5,292	4,113		35
その他費用	8,927	1,428	1,332		2,727
②賃貸事業費用合計	62,440	39,448	61,738		24,348
③NOI（①－②）	138,642	133,017	189,253	216,776	96,990
④減価償却費	13,828	25,805	22,769	30,480	25,595
⑤賃貸事業利益（③－④）	124,814	107,212	166,484	186,296	71,394

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 高輪ビル	セントラル 京橋ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	142,925	100,267	113,534	104,872	75,428
その他収入	10,909	11,367	12,367	11,042	7,012
①賃貸事業収入合計	153,834	111,634	125,902	115,915	82,440
外注委託費	17,913	12,081	9,405	11,166	5,253
公租公課	0	7,233	9,660	8	6,819
水道光熱費	10,408	8,355	6,611	7,845	3,759
保険料	346	25	222	241	112
修繕費	929	16	1,405	2,345	1,954
その他費用	251	1,860	3,148	241	834
②賃貸事業費用合計	29,850	29,573	30,454	21,847	18,733
③NOI（①－②）	123,984	82,061	95,447	94,067	63,707
④減価償却費	22,835	13,835	12,285	15,184	6,523
⑤賃貸事業利益（③－④）	101,149	68,226	83,162	78,882	57,184

第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

(単位：千円)

物件名称	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル (注)	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル (注)
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	92,514	55,667		206,268	
その他収入	13,814	12,393		25,071	
①賃貸事業収入合計	106,328	68,061		231,340	
外注委託費	8,061	5,600		20,687	
公租公課	9,481	4,322		0	
水道光熱費	6,492	4,785		14,688	
保険料	155	142		373	
修繕費	2,175	141		2,080	
その他費用	3,352	1,780		3,222	
②賃貸事業費用合計	29,719	16,772		41,052	
③NOI（①－②）	76,608	51,288	22,277	190,288	257,506
④減価償却費	6,495	8,381	2,241	24,602	34,338
⑤賃貸事業利益（③－④）	70,113	42,906	20,035	165,685	223,168

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル (注)	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺 本町ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	366,585	51,537		113,064	72,000
その他収入	57,280	13,175		11,805	7,416
①賃貸事業収入合計	423,866	64,713		124,870	79,416
外注委託費	51,235	6,284		15,618	5,685
公租公課	36,621	6,620		10,003	2
水道光熱費	39,254	6,914		6,675	3,884
保険料	911	145		137	138
修繕費	10,643	1,236		560	2,422
その他費用	4,649	1,407		2	830
②賃貸事業費用合計	143,315	22,609		32,998	12,963
③NOI（①－②）	280,551	42,103	36,515	91,871	66,453
④減価償却費	46,657	12,124	4,315	9,342	9,289
⑤賃貸事業利益（③－④）	233,893	29,979	32,199	82,528	57,163

第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り公園 ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	205,358	275,707	211,494	94,366	90,551
その他収入	23,620	40,395	27,593	13,252	19,161
①賃貸事業収入合計	228,978	316,103	239,088	107,619	109,712
外注委託費	39,964	21,098	21,769	18,207	12,004
公租公課	15,386	19,272	19,484	17,462	7,370
水道光熱費	31,106	23,949	16,621	12,584	16,518
保険料	467	522	471	442	255
修繕費	1,112	2,119	15,804	5,349	4,458
その他費用	6,352	3,787	3,107	2,545	382
②賃貸事業費用合計	94,389	70,749	77,257	56,591	40,989
③NOI（①－②）	134,589	245,353	161,831	51,027	68,723
④減価償却費	31,440	31,751	13,853	21,394	28,732
⑤賃貸事業利益（③－④）	103,148	213,601	147,977	29,633	39,990

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル （注）	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	280,689	172,654		133,934	134,491
その他収入	49,350	22,343		23,399	27,258
①賃貸事業収入合計	330,039	194,997		157,333	161,750
外注委託費	36,459	14,767		22,203	23,082
公租公課	31,399	18,421		18,903	14,071
水道光熱費	32,178	15,281		13,552	15,176
保険料	855	442		493	534
修繕費	2,487	913		12,724	8,245
その他費用	19,764	1,836		4,556	3,067
②賃貸事業費用合計	123,146	51,662		72,432	64,177
③NOI（①－②）	206,893	143,334	101,168	84,900	97,572
④減価償却費	44,990	48,708	35,160	16,053	40,246
⑤賃貸事業利益（③－④）	161,903	94,626	66,008	68,847	57,326

第 12 期 (自 : 平成 21 年 5 月 1 日 至 : 平成 21 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注)	SORA新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西梅田ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	117,645		475,161	416,665	165,775
その他収入	11,013		95,934	94,845	22,870
①賃貸事業収入合計	128,659		571,096	511,510	188,646
外注委託費	12,089		71,201	62,089	17,476
公租公課	12,427		65,917	42,788	14,470
水道光熱費	10,257		69,278	62,991	15,906
保険料	317		1,750	1,071	399
修繕費	9,371		2,776	5,092	1,198
その他費用	2,143		8,242	3,682	23,122
②賃貸事業費用合計	46,607		219,168	177,716	72,573
③NO I (①－②)	82,052	465,756	351,928	333,794	116,072
④減価償却費	21,657	162,512	128,645	38,468	21,889
⑤賃貸事業利益 (③－④)	60,394	303,244	223,283	295,325	94,183

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多 駅前ビル	NOF 天神南ビル
第 12 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	279,589	154,186	174,876	164,259	47,444
その他収入	34,207	32,971	21,611	25,614	11,880
①賃貸事業収入合計	313,797	187,158	196,487	189,874	59,325
外注委託費	42,036	24,612	24,750	17,727	8,831
公租公課	29,993	16,211	19,908	15,114	0
水道光熱費	33,353	23,612	16,017	18,110	6,711
保険料	739	647	494	537	208
修繕費	2,023	15,038	1,260	1,851	120
その他費用	2,270	4,297	1,292	4,410	1,823
②賃貸事業費用合計	110,417	84,420	63,723	57,750	17,695
③NO I (①－②)	203,379	102,737	132,763	132,123	41,629
④減価償却費	22,164	34,772	23,321	35,772	19,628
⑤賃貸事業利益 (③－④)	181,214	67,965	109,442	96,351	22,000

(注) やむを得ない事情により、当該物件についてはNO I、減価償却費及び賃貸事業利益以外を開示していません。

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第13期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注1)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (低・中層階用各4台) (性能向上) (注2)	自 平成22年 5月 至 平成23年10月	354	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	立体駐車場改修工事 (性能向上)	自 平成22年 8月 至 平成22年10月	70	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	基準階共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成22年 8月 至 平成23年 4月	83	—	—

(注1) 新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた額を記載しています。

(注2) 本書の日付現在において既に着工しています。

(ロ) 期中の資本的支出

第13期末保有資産について、第13期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第13期中の資本的支出は692百万円であり、第13期中の費用に区分された修繕費246百万円と合わせ、合計939百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額(百万円)
NOF渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成21年11月 至 平成21年11月	57
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成21年11月 至 平成22年 3月	81
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	立体駐車場改修工事 (性能向上)	自 平成22年 3月 至 平成22年 4月	48
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	基準階共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成22年 3月 至 平成22年 4月	31
その他の不動産等	機能更新	自 平成21年11月 至 平成22年 4月	472
合 計			692

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第9期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	第10期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	第11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
前期末積立金残高	596百万円	290百万円	238百万円	368百万円	436百万円
当期積立額	1,118百万円	1,716百万円	1,894百万円	1,570百万円	975百万円
当期積立金取崩額	1,424百万円	1,768百万円	1,764百万円	1,502百万円	1,013百万円
次期繰越額	290百万円	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円

⑤ 第 13 期末保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 主要 10 テナントに関する情報

第 13 期末保有資産について、平成 22 年 4 月末日（第 13 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 13 期末保有資産のうち複数の同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位 10 位までのテナントは、以下のとおりです。

なお、賃貸面積の算定にあたっては、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むものとし、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を算入しています。

<賃貸面積上位 10 テナント>

平成 22 年 4 月末日現在

テナント名称	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注 1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注 2)
フラッグシッププロパティーズ 有限会社 (注 3)	不動産	JAL ビルディング	平成 27 年 3 月 31 日	42,084.11 (注 4)	10.1
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	8.3
株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF 東陽町ビル	平成 26 年 11 月 30 日	18,218.17	4.4
		NOF 天神南ビル	平成 25 年 3 月 31 日	737.02	0.2
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	2.1
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 22 年 12 月 31 日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他 金融	JCB 札幌東ビル	平成 30 年 2 月 7 日	9,062.04	2.2
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 23 年 5 月 31 日	574.11	0.1
		NOF 宇都宮ビル	平成 23 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 23 年 11 月 30 日	1,847.63	0.4
		野村不動産広島ビル	平成 23 年 10 月 31 日	2,834.48	0.7
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 25 年 11 月 30 日	4,539.05	1.1
		野村不動産大阪ビル	平成 22 年 6 月 30 日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,266.19	0.3
富士通株式会社	電気機器	NOF テクノポート カマタセンタービル	平成 24 年 4 月 30 日	3,813.62	0.9
		ファーレ立川センター スクエア	平成 23 年 12 月 31 日	255.15	0.1
		NOF 新横浜ビル	平成 22 年 9 月 30 日	1,293.78	0.3
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 23 年 5 月 31 日	4,065.64	1.0
		野村不動産広島ビル	平成 24 年 2 月 28 日	283.02	0.1
株式会社キョーリン	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 25 年 3 月 31 日	4,160.94	1.0
合 計				140,714.94	33.7

(注 1) 複数の賃貸借契約がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

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

(注 3) フラッグシッププロパティーズ有限会社は、本投資法人の保有する信託受益権に係る信託受託者その他の区分所有者に帰属する JAL ビルディングの専有部分及び共用部分を一括して株式会社日本航空インターナショナルに転貸しており、本投資法人は、信託受託者を通じて、株式会社日本航空インターナショナルからフラッグシッププロパティーズ有限会社に支払われる転賃料に当該受託者が保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を乗じた金額を、賃借料として受領しています。なお、株式会社日本航空インターナショナルは、平成 22 年 1 月 19 日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始を申し立て、同日その開始決定を受け、会社更生手続中であります。

(注 4) 専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた数値を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70 ㎡）であり、共用部分は含みません。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 22 年 4 月末日（第 13 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 13 期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。なお、賃貸面積及び年間賃料収入の算定にあたり、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。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 2)	契約満了 予定日 (注 3)	契約更改 の方法 (注 3)	特記事項 (注 3)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,539.05	544,358	2.1	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 大阪ビル	345.37	21,662	0.1	平成 22 年 6 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,266.19	72,684	0.3	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 アーバンネット 株式会社	不動産	新宿野村ビル	799.85	81,866	0.3	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 吉祥寺 本町ビル	269.37	19,556	0.1	平成 23 年 1 月 6 日	更新なし	契約期間中（平成 23 年 1 月 6 日まで）は賃料変更及び解約不可。
		NOF 横浜西口ビル	273.71	19,076	0.1	平成 22 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 22 年 12 月 31 日まで）は賃料変更及び解約不可。
野村 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	916.49	109,733	0.4	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
野村 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	687.79	37,454	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	27,875	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	8,299	0.0	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
小 計			9,748.66	960,925	3.8			
フラッグシップ プロパティーズ 有限会社	不動産	JAL ビルディング	42,084.11 (注 4)	(注 5)	(注 5)	平成 27 年 3 月 31 日	期間満了 1 年前に別段の意思表示がなされない場合は 2 年間延長され、以後も同様。	当初契約期間中（平成 27 年 3 月 31 日まで）は、解約不可。
合 計			51,832.77	(注 5)	(注 5)			

- （注 1）年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成 22 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。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の和が小計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- （注 2）小数点第 2 位を四捨五入しています。
- （注 3）同一物件中に複数の賃貸借契約がある場合には、当該物件において賃貸面積が最も大きい契約に係る「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。
- （注 4）専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた数値を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70 m²）であり、共用部分は含みません。
- （注 5）やむを得ない事情により開示していません。

（3）その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権及び不動産については、前記「(2) 投資不動産物件」をご参照下さい。その他については、該当事項はありません。