

## 平成 23 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 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 津賀 健司 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 7 月 29 日  
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 7 月 19 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 23 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 11 月 1 日～平成 23 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	%
23 年 4 月期	13,117	(△1.8)	6,144	(△1.3)	4,503	(0.5)	4,428	(△1.1)
22 年 10 月期	13,364	(△2.4)	6,223	(△7.8)	4,480	(△11.0)	4,479	(△11.0)

	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	%	%	%
23 年 4 月期	14,512	2.3	1.1	34.3
22 年 10 月期	14,680	2.4	1.1	33.5

#### (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	%	%
23 年 4 月期	14,512	4,427	0	—	99.9	2.3
22 年 10 月期	14,681	4,479	0	—	100.0	2.4

(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
23 年 4 月期	404,069	189,883	47.0	622,318
22 年 10 月期	407,703	189,934	46.6	622,486

(参考) 自己資本 23 年 4 月期 189,883 百万円 22 年 10 月期 189,934 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
23 年 4 月期	9,039	△208	△7,874	31,709
22 年 10 月期	6,131	△2,814	△5,780	30,753

## 2. 平成 23 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23 年 10 月期	13,699(4.4)	6,157(0.2)	4,465(△0.9)	4,464(0.8)	14,630	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 14,630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) 23 年 4 月期 305,123 口 22 年 10 月期 305,123 口

② 期末自己投資口数 23 年 4 月期 0 口 22 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、25 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 23 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23年1月27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23年1月27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15期)の概況

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

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

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

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

## A. 運用環境

昨年来、世界経済の回復を背景とした輸出の増加及び企業収益の改善の傾向が確認されておりましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災は、生産設備やサプライチェーンの毀損による生産活動の低下、輸出や個人消費の減少等、日本経済に大きな影響を与えました。さらに、今後も企業の生産活動の低下や個人消費の低迷等が懸念されることから、先行きについては予断を許さ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、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、東京都心部において、募集賃料と稼働率はボトム圏で推移しているものと思われます。賃料水準のボトム感からテナントによる増床や立地改善等の前向きな動きが増加しております。地方都市については札幌、名古屋、福岡では新規物件供給が減少していること等から、回復の兆しが見られ始めました。

## (ロ) 不動産売買市場

当期は引き続き優良物件の売却情報は限定的でしたが、その一方で資金調達環境の改善を背景として買主の物件取得意欲は旺盛であることから、少ないながらも取引が成立する状況となっており、特にJ-REITによる公募増資と併せた取引が増加いたしました。しかし、東日本大震災以降、物件売却の延期や中止といった事例も見受けられ、売手の姿勢は様子見となっており、物件情報量は減少しています。

## 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。

第15期末(平成23年4月末日)現在における本投資法人の運用資産の総体(以下「ポートフォリオ」といいます。)は、前期末時点と同じく51物件(賃貸可能面積415,936.86㎡)、

組み入れ資産規模では 3,761 億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理は、前記「A 運用環境 / (イ) オフィス賃貸市場」に記載の市場環境を背景として、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人では、稼働率の維持・向上を重点課題とし、新規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、ポートフォリオの平均賃料単価は前期末比 2.9%減（注 1）に留まり、期末時点の稼働率は 93.8%と高稼働を維持しています。

また、野村不動産グループ（注 2）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 1）当期中に売却した NOF 東陽町ビルの信託受益権の準共有持分 33%及びマルチテナント化に伴い賃貸可能面積に変動があった野村不動産天王洲ビルを除いた集計値です。

（注 2）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人がその資産の運用を委託している野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。

### 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。

当期は既存借入金の返済を目的として総額 125 億円の借入れを行ったほか、第 3 回債の償還資金として無担保投資法人債（第 8 回債 60 億円（4 年債）、第 9 回債 40 億円（7 年債））を公募により発行しました。この結果、第 15 期末の有利子負債残高は、1,879 億円（内、投資法人債 445 億円）となりました。

（注）「第 3 回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第 3 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいい、「第 8 回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第 8 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいい、「第 9 回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第 9 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいいます。

### 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 15 期（平成 23 年 4 月期）は営業収益 13,117 百万円、営業利益 6,144 百万円、経常利益 4,503 百万円、当期純利益 4,428 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 14,512 円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

日本経済においては、震災による生産と消費の落ち込み、電力供給制限や福島第一原子力発電所の事故問題の先行きが見えないこと等により、しばらくは厳しい環境が続くことが懸念されます。

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。なお、平成 23 年 3 月 31 日付で、株式会社日本航空インターナショナル（注）の一部退去（20,483.83 m<sup>2</sup>）が生じた野村不動産天王洲ビルにつきましては、稼働率の早期回復を目指し、プロパティマネジメント会社である野村不動産株式会社と緊密に連携し、積極的なリーシング活動を行ってまいります。

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。

（注）平成 23 年 4 月 1 日に商号が株式会社日本航空インターナショナルから日本航空株式会社に変更されました。

## (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通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) 安定的な財務基盤の維持・向上

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、総資産有利子負債比率水準、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

本投資法人において、第 15 期末（平成 23 年 4 月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

## ①資産の譲渡

本投資法人は、第 15 期末（平成 23 年 4 月末日）後の平成 23 年 5 月 10 日付にて、NOF 東陽町ビルの不動産信託受益権の準共有持分 67%について譲渡を完了しました。なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。

## NOF 東陽町ビル

- ・譲渡資産（注 1）：不動産を信託する信託の受益権
- ・契約日：平成 22 年 12 月 8 日
- ・譲渡日：平成 23 年 5 月 10 日
- ・譲渡価格：5,805,000,000 円
- ・譲渡先：国内の一般事業会社
- ・損益に及ぼす影響：第 16 期（自平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）において、営業収益として不動産等売却益 1,006 百万円（譲渡に係る諸経費を控除していません。）を計上する予定です。

（注 1）土地建物の共有持分（いずれも 2 分の 1）を主たる信託財産とする受益権 2 件に係るそれぞれ 67%の準共有持分です。

平成 23 年 10 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第 16 期営業期間：平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が平成 23 年 4 月末日（第 15 期末）現在保有する不動産等（51 物件）（以下「第 15 期末保有資産」といいます。）につき、平成 23 年 5 月 10 日付で完了した「NOF 東陽町ビル」の不動産信託受益権 2 件の準共有持分（以下、「第 16 期譲渡資産」といいます。）の譲渡以外は、第 16 期営業期間末（平成 23 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。</li> <li>● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第 16 期譲渡資産を除く、第 15 期末保有資産の営業収益に基づいています。</li> <li>● 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、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。</li> <li>● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>● 第 16 期譲渡資産に係る売却益として 1,006 百万円（譲渡にかかる諸経費を控除しています。）を計上しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>● 公租公課については、当該計算期間に対応する額として、1,205 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>● 外注委託費は 1,449 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は 6,357 百万円（不動産等売却益を除きます。）と想定しています。また、減価償却費は 1,765 百万円と想定しています。</li> <li>● 賃貸事業費用以外のその他営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,206 百万円と想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として 1,553 百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として 123 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成 23 年 4 月末日（第 15 期末）現在、143,400 百万円の借入金残高及び 44,500 百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>第 16 期営業期間末（平成 23 年 10 月末日）までに、返済期限が到来する借入金 24,050 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。</li> <li>上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成22年10月31日現在	当 期 平成23年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,007,164	13,912,852
信託現金及び信託預金	18,046,311	17,796,349
営業未収入金	231,407	179,547
前払費用	60,702	91,362
繰延税金資産	14	25
未収還付法人税等	410	—
その他	290,789	344,147
流動資産合計	32,636,800	32,324,284
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,312,042	27,379,490
減価償却累計額	△2,259,336	△2,679,050
建物（純額）	25,052,705	24,700,439
構築物	68,970	70,923
減価償却累計額	△21,526	△24,548
構築物（純額）	47,443	46,374
機械及び装置	597,529	605,285
減価償却累計額	△111,197	△135,032
機械及び装置（純額）	486,332	470,253
工具、器具及び備品	12,463	14,331
減価償却累計額	△1,848	△2,794
工具、器具及び備品（純額）	10,615	11,537
土地	57,405,167	57,405,167
信託建物	97,136,472	96,558,327
減価償却累計額	△16,839,122	△17,949,805
信託建物（純額）	80,297,349	78,608,522
信託構築物	253,795	260,262
減価償却累計額	△160,538	△167,316
信託構築物（純額）	93,257	92,945
信託機械及び装置	902,735	926,007
減価償却累計額	△447,522	△483,946
信託機械及び装置（純額）	455,213	442,060
信託工具、器具及び備品	223,859	250,505
減価償却累計額	△104,005	△118,910
信託工具、器具及び備品（純額）	119,854	131,594
信託土地	208,581,572	207,266,863
信託リース資産	30,946	30,946
減価償却累計額	△16,111	△19,502
信託リース資産（純額）	14,834	11,444
その他	104,631	48,466
有形固定資産合計	372,668,978	369,235,670
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	2,357	2,093
無形固定資産合計	1,903,261	1,902,997
投資その他の資産		
長期前払費用	6,842	64,259
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	417,692	475,109
固定資産合計	374,989,932	371,613,778
繰延資産		
投資法人債発行費	76,892	131,127
繰延資産合計	76,892	131,127
資産合計	407,703,625	404,069,191

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	平成22年10月31日現在		平成23年4月30日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		708,071		618,269
短期借入金	※1	10,380,000	※1	9,800,000
1年内償還予定の投資法人債		10,000,000		5,000,000
1年内返済予定の長期借入金		29,500,000		30,500,000
信託リース債務		6,916		6,916
未払金		869,252		1,849,825
未払費用		880,018		830,412
未払法人税等		—		370
未払消費税等		161,490		166,366
前受金		2,085,651		1,929,480
預り金		78,277		83,428
災害損失引当金		—		48,335
流動負債合計		54,669,678		50,833,405
固定負債				
投資法人債		34,500,000		39,500,000
長期借入金		106,850,000		103,100,000
信託リース債務		8,677		5,223
預り敷金及び保証金		3,856,469		3,881,014
信託預り敷金及び保証金		17,883,837		16,865,973
固定負債合計		163,098,984		163,352,211
負債合計		217,768,663		214,185,617
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		185,455,446		185,455,446
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,479,515		4,428,126
剰余金合計		4,479,515		4,428,126
投資主資本合計		189,934,962		189,883,573
純資産合計	※2	189,934,962	※2	189,883,573
負債純資産合計		407,703,625		404,069,191

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年 5月 1日	至 平成22年10月31日	自 平成22年11月 1日	至 平成23年 4月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	12,020,205	※1	11,724,063
その他賃貸事業収入	※1	1,344,235	※1	1,121,976
不動産等売却益		—	※2	271,900
営業収益合計		13,364,440		13,117,939
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,883,557	※1	5,741,472
資産運用報酬		1,058,582		1,023,046
資産保管手数料		29,129		29,038
一般事務委託手数料		64,651		65,001
役員報酬		12,000		12,000
貸倒損失		—		2,324
その他営業費用		93,461		100,534
営業費用合計		7,141,382		6,973,419
営業利益		6,223,058		6,144,519
営業外収益				
受取利息		6,794		3,499
違約金収入		35,166		20,309
受取保険金		—		25,794
受入原状回復費		—		17,336
その他		4,818		2,333
営業外収益合計		46,779		69,273
営業外費用				
支払利息		1,181,507		1,135,711
短期投資法人債利息		1,182		—
投資法人債利息		433,413		429,882
投資法人債発行費償却		6,921		12,126
融資関連費用		129,945		91,621
その他		36,600		40,749
営業外費用合計		1,789,570		1,710,091
経常利益		4,480,268		4,503,702
特別損失				
災害による損失		—		74,468
特別損失合計		—		74,468
税引前当期純利益		4,480,268		4,429,233
法人税、住民税及び事業税		896		1,122
法人税等調整額		6		△11
法人税等合計		902		1,111
当期純利益		4,479,365		4,428,122
前期繰越利益		149		4
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,479,515		4,428,126

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		自 平成22年11月 1日 至 平成23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				
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)				
前期末残高		5,034,679		4,479,515
当期変動額				
剰余金の配当		△5,034,529		△4,479,510
当期純利益		4,479,365		4,428,122
当期変動額合計		△555,163		△51,388
当期末残高		4,479,515		4,428,126
剰余金合計				
前期末残高		5,034,679		4,479,515
当期変動額				
剰余金の配当		△5,034,529		△4,479,510
当期純利益		4,479,365		4,428,122
当期変動額合計		△555,163		△51,388
当期末残高		4,479,515		4,428,126
投資主資本合計				
前期末残高		190,490,126		189,934,962
当期変動額				
剰余金の配当		△5,034,529		△4,479,510
当期純利益		4,479,365		4,428,122
当期変動額合計		△555,163		△51,388
当期末残高		189,934,962		189,883,573
純資産合計				
前期末残高		190,490,126		189,934,962
当期変動額				
剰余金の配当		△5,034,529		△4,479,510
当期純利益		4,479,365		4,428,122
当期変動額合計		△555,163		△51,388
当期末残高		189,934,962		189,883,573

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期	当 期
	自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
I. 当期末処分利益	4,479,515,270 円	4,428,126,845 円
II. 分配金の額	4,479,510,763 円	4,427,944,976 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,681 円)	(14,512 円)
III. 次期繰越利益	4,507 円	181,869 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 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 4,479,510,763 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。</p>	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 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 4,427,944,976 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。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日		自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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	4,480,268		4,429,233	
減価償却費	1,877,066		1,861,398	
長期前払費用償却額	7,739		7,002	
投資法人債発行費償却	6,921		12,126	
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	—		48,335	
受取利息	△6,794		△3,499	
支払利息	1,616,102		1,565,085	
固定資産除却損	2,106		147	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△51,475		51,860	
営業未払金の増減額 (△は減少)	161,111		△89,801	
未払金の増減額 (△は減少)	△228,613		740,899	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△42,938		4,875	
前受金の増減額 (△は減少)	△78,880		△156,171	
預り金の増減額 (△は減少)	△39,620		5,150	
信託有形固定資産の売却による減少額	—		2,322,399	
その他	17,449		△148,768	
小 計	7,720,442		10,650,275	
利息の受取額	6,534		3,499	
利息の支払額	△1,594,392		△1,614,362	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△960		△341	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,131,624		9,039,071	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	△1,300,000		—	
定期預金の払戻による収入	—		1,300,000	
有形固定資産の取得による支出	△88,324		△40,500	
信託有形固定資産の取得による支出	△618,992		△474,618	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△318,981		△167,799	
預り敷金及び保証金の受入による収入	144,627		192,344	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,081,622		△1,670,744	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	449,065		652,880	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,814,227		△208,437	
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	4,800,000		5,000,000	
短期借入金の返済による支出	△2,800,000		△5,580,000	
短期投資法人債の償還による支出	△2,000,000		—	
長期借入れによる収入	5,500,000		7,500,000	
長期借入金の返済による支出	△6,250,000		△10,250,000	
投資法人債発行費の支出	—		△66,361	
分配金の支払額	△5,030,272		△4,478,546	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,780,272		△7,874,908	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,462,875		955,724	
現金及び現金同等物の期首残高	33,216,352		30,753,476	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,753,476		※1 31,709,201	

## (6) 注記表

## 〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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	<p>①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左</p> <p>③リース資産 同 左</p>
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. 引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。								

期 別 項 目	前 期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
4. 収益及び費用 の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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ぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同 左</p>
5. ヘッジ会計の 方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によつています。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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>③ヘッジ方針 同 左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同 左</p>
6. キャッシュ・ フロー計算書 における資金 の範囲	<p>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つています。</p>	<p>同 左</p>

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(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</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同 左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期	当 期
自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日) 及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日) を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	—

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期	当 期
平成 22 年 10 月 31 日現在	平成 23 年 4 月 30 日現在
<p>※1. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p>コミットメントライン 40,000,000 千円</p> <p>契約の総額</p> <p>借入実行残高 — 千円</p> <p>差引額 40,000,000 千円</p>	<p>※1. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p>コミットメントライン 40,000,000 千円</p> <p>契約の総額</p> <p>借入実行残高 — 千円</p> <p>差引額 40,000,000 千円</p>
<p>※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</p> <p>50,000 千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000 千円</p>

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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 9,779,003 共益費収入 2,241,201 12,020,205 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 259,447 付帯収益 1,015,970 その他賃料収入 67,185 その他雑収入 1,631 1,344,235 不動産賃貸事業収益 合計 13,364,440 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,078,936 プロパティ・マネジ メント報酬 232,465 公租公課 1,218,288 水道光熱費 1,028,749 保険料 26,274 修繕費 187,696 減価償却費 1,876,802 その他費用 234,342 5,883,557 不動産賃貸事業費用 合計 5,883,557 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,480,883	※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 9,475,684 共益費収入 2,248,378 11,724,063 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 258,602 付帯収益 792,174 その他賃料収入 69,311 その他雑収入 1,888 1,121,976 不動産賃貸事業収益 合計 12,846,039 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,089,966 プロパティ・マネジ メント報酬 263,253 公租公課 1,211,198 水道光熱費 826,025 保険料 23,669 修繕費 242,159 減価償却費 1,861,134 その他費用 224,063 5,741,472 不動産賃貸事業費用 合計 5,741,472 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,104,566
—	※2. 不動産等売買益の内訳 (単位：千円) NOF 東陽町ビル 不動産等売却収入 2,859,000 不動産等売却原価 2,322,399 その他売却費用 264,700 不動産等売却益 271,900

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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 22 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 23 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 14,007,164 信託現金及び信託預金 18,046,311 預入期間が 3 ヶ月を超える 定期預金 $\Delta$ 1,300,000 現金及び現金同等物 <u>30,753,476</u>	現金及び預金 13,912,852 信託現金及び信託預金 <u>17,796,349</u> 現金及び現金同等物 <u>31,709,201</u>

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
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。	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 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 4,597,338 1 年超 23,376,402 <u>27,973,741</u>	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 4,229,219 1 年超 20,524,275 <u>24,753,494</u>

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 平成 22 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 23 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の主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">14</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">14</span>	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">25</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">25</span>
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span> (調整) 支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.32</span> その他 <span style="float: right;">0.01</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.02</span>	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span> (調整) 支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.32</span> その他 <span style="float: right;">0.01</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.02</span>

## 〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)

## 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。

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 22 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	14,007,164	14,007,164	—
(2) 信託現金及び信託預金	18,046,311	18,046,311	—
(3) 短期借入金	(10,380,000)	(10,380,000)	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,004,690)	4,690
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(29,500,000)	(29,713,579)	213,579
(6) 投資法人債	(34,500,000)	(35,367,286)	867,286
(7) 長期借入金	(106,850,000)	(109,269,968)	2,419,968
(8) 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年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

## (8) 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保証金(貸借対照表計上額 3,856,469 千円)及び信託預り敷金保証金(貸借対照表計上額 17,883,837 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	5年超
現金及び預金	14,007,164	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	18,046,311	—	—	—	—	—
合 計	32,053,476	—	—	—	—	—

(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	5年超
短期借入金	10,380,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	5,000,000	—	—	5,000,000	24,500,000
長期借入金	29,500,000	39,000,000	27,000,000	12,000,000	21,850,000	7,000,000
合 計	49,880,000	44,000,000	27,000,000	12,000,000	26,850,000	31,500,000

当期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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 23 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	13,912,852	13,912,852	—
(2) 信託現金及び信託預金	17,796,349	17,796,349	—
(3) 短期借入金	(9,800,000)	(9,800,000)	—
(4) 1 年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,036,435)	36,435
(5) 1 年内返済予定の長期借入金	(30,500,000)	(30,745,349)	245,349
(6) 投資法人債	(39,500,000)	(39,795,289)	295,289
(7) 長期借入金	(103,100,000)	(105,054,319)	1,954,319
(8) 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 年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1 年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(8) 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保証金（貸借対照表計上額 3,881,014 千円）及び信託預り敷金保証金（貸借対照表計上額 16,865,973 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	5 年超
現金及び預金	13,912,852	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	17,796,349	—	—	—	—	—
合 計	31,709,201	—	—	—	—	—

(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	5 年超
短期借入金	9,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	—	11,000,000	10,000,000	18,500,000
長期借入金	30,500,000	50,000,000	23,000,000	12,850,000	9,500,000	7,750,000
合 計	45,300,000	50,000,000	23,000,000	23,850,000	19,500,000	26,250,000

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
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	95,350,000	68,850,000	※	

※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 (5) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
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	88,850,000	58,850,000	※	

※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 (5) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)

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 10 月 31 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	
375,851,491	△1,281,608	374,569,882	353,363,000

(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) 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 10 月期（第 14 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。

当期 (自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)

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 23 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	
374,569,882	△3,433,307	371,136,575	341,635,000

(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) 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。但し、NOF 東陽町ビルについては、第 15 期末時点で本投資法人が保有している準共有持分割合 (67%) の譲渡価格 (平成 22 年 12 月 8 日付締結の売買契約) を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成 23 年 4 月期（第 15 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〕

前期 (自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日)

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日) 及び「セグメント情報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 20 号 平成 20 年 3 月 21 日) を適用しています。

【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】

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売上高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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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売上高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 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日)

【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】

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売上高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) 売上高

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

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 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 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
1口当たり純資産額 622,486 円	1口当たり純資産額 622,318 円
1口当たり当期純利益 14,680 円	1口当たり当期純利益 14,512 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。	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 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
当期純利益 (千円) 4,479,365	当期純利益 (千円) 4,428,122
普通投資主に帰属しない金額 (千円) —	普通投資主に帰属しない金額 (千円) —
普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,479,365	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,428,122
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 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日
<p>1. 投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は、平成 22 年 10 月 20 日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、第 14 期末（平成 22 年 10 月末日）後の平成 22 年 11 月 26 日付で以下の投資法人債を発行しました。当該発行は、平成 21 年 11 月 18 日付で提出した発行登録書に基づくものです。</p> <p>(1) 野村不動産オフィスファンド投資法人第 8 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人債の総額 : 60 億円</li> <li>・払込金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円</li> <li>・償還金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円</li> <li>・利率 : 年 0.94%</li> <li>・担保・保証 : 無担保・無保証</li> <li>・償還期限及び償還の方法 : 平成 26 年 11 月 26 日（4 年債）を償還期限として、その総額を償還する。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。</li> <li>・利払期日 : 毎年 5 月 26 日及び 11 月 26 日</li> <li>・資金使途 : 平成 22 年 11 月 29 日に償還期限が到来する第 3 回無担保投資法人債（100 億円）の償還資金の一部に充当するため。</li> </ul> <p>(2) 野村不動産オフィスファンド投資法人第 9 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人債の総額 : 40 億円</li> <li>・払込金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円</li> <li>・償還金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円</li> <li>・利率 : 年 1.52%</li> <li>・担保・保証 : 無担保・無保証</li> <li>・償還期限及び償還の方法 : 平成 29 年 11 月 24 日（7 年債）を償還期限として、その総額を償還する。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。</li> <li>・利払期日 : 毎年 5 月 26 日及び 11 月 26 日</li> <li>・資金使途 : 平成 22 年 11 月 29 日に償還期限が到来する第 3 回無担保投資法人債（100 億円）の償還資金の一部に充当するため。</li> </ul>	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、第 15 期末（平成 23 年 4 月末日）後の平成 23 年 5 月 10 日付にて、NOF 東陽町ビルの不動産信託受益権の準共有持分 67%について譲渡を完了しました。</p> <p>なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。</p> <p>NOF 東陽町ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡資産（注 1） : 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・契約日 : 平成 22 年 12 月 8 日</li> <li>・譲渡日 : 平成 23 年 5 月 10 日</li> <li>・譲渡価格 : 5,805,000,000 円</li> <li>・譲渡先 : 国内の一般事業会社</li> <li>・損益に及ぼす影響 : 第 16 期（自平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）において、営業収益として不動産等売却益 1,006 百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。</li> </ul> <p>(注 1) 土地建物の共有持分（いずれも 2 分の 1）を主たる信託財産とする受益権 2 件に係るそれぞれ 67%の準共有持分です。</p>

## 2. 資産の譲渡

本投資法人は、第 14 期末（平成 22 年 10 月末日）後、平成 22 年 12 月 8 日付にて、NOF 東陽町ビルの譲渡に係る売買契約を締結し、同日、不動産信託受益権の準共有持分 33%については譲渡を完了しました。なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いていません。

## (1) NOF 東陽町ビル

- ・譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ・契約日 : 平成 22 年 12 月 8 日
- ・譲渡日（注 1） :
  - ① 平成 22 年 12 月 8 日（2 件の不動産信託受益権について、それぞれ準共有持分 33%）
  - ② 平成 23 年 5 月 10 日（2 件の不動産信託受益権について、それぞれ準共有持分 67%）
- ・譲渡価格 : ① 2,859,000,000 円  
② 5,805,000,000 円  
合計 8,664,000,000 円
- ・帳簿価額（注 2） :
  - ① 2,326,147,531 円
  - ② 4,722,784,381 円
  - 合計 7,048,931,912 円
- ・譲渡先 : 国内の一般事業会社

（注 1）本物件は土地建物の共有持分（いずれも 2 分の 1）を主たる信託財産とする受益権 2 件であり、平成 22 年 12 月 8 日に当該受益権 2 件についてそれぞれ 33%の準共有持分を譲渡し、平成 23 年 5 月 10 日に当該受益権 2 件についてそれぞれ 67%の準共有持分を譲渡することを予定しています。

（注 2）平成 22 年 10 月 31 日時点の帳簿価額に、譲渡する不動産信託受益権の準共有持分（平成 22 年 12 月 8 日譲渡分については 33%、平成 23 年 5 月 10 日譲渡分については 67%）を乗じて算定（小数点第 1 位を四捨五入）しています。なお、帳簿価額については平成 22 年 10 月 31 日時点の参考値です。

## [開示の省略]

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

## (7) 発行済投資口総数の増減

第 15 期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第 15 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 23 年 5 月 19 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 取締役経理部長 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 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	森永 明	昭和60年 4月 平成 2年 4月 平成11年 9月 平成15年10月 平成16年10月 平成17年 4月 平成17年 7月 平成17年10月 平成23年 5月	安田生命保険相互会社 入社 同社 不動産部 同社 運用開発部 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 投資企画部 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 投資顧問部長 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 (現職) 同社 投資運用部長 (現職) 野村不動産投信株式会社 取締役 (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	野村証券株式会社 入社	—
		昭和61年 7月	同社 勤務課長 (米国三井物産株式会社出向)	
		平成 8年 6月	同社 募集業務部長	
		平成 9年 5月	同社 法務部長	
		平成12年 6月	野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当	
		平成16年 5月	野村不動産ホールディングス株式会社 取締役	
		平成16年 6月	野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当	
		平成17年 6月	同社 総合企画室、広報部、IT戦略推進室担当	
		平成20年 4月	同社 取締役兼常務執行役員 (現職)	
		平成21年 4月	同社 管理部門兼監査室担当	
		平成22年 4月	同社 資産運用カンパニー長嘱託 (現職)	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 取締役 (現職)	
		同 年 同 月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (現職)	
		同 年 同 月	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	野村不動産株式会社 入社	—
		平成 8年 6月	同社 経理部主計課長	
		平成14年 6月	同社 経理部長	
		平成15年 1月	野村不動産投信株式会社 監査役	
		平成18年 2月	野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長	
		平成21年 4月	野村不動産株式会社 執行役員 経理部長嘱託	
		平成21年 6月	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	
		平成22年 4月	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)	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 取締役 (現職)	
		同 年 同 月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現職)	
		同 年 同 月	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	野村不動産株式会社 入社	—
		平成元年 6月	同社 経理部資金課長	
		平成 7年 6月	同社 総合企画室長	
		平成13年 4月	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	
		平成17年 6月	同社 取締役アセット営業本部業務部長	
		平成19年 4月	野村不動産株式会社 顧問	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 監査役 (現職)	
		平成19年 6月	野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 (現職)	
		同 年 同 月	野村不動産株式会社 監査役 (現職)	
		平成19年 8月	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が、その任期は平成 23 年 7 月 28 日開催予定の本投資法人の第 5 回投資主総会の開始の時までとなります。

(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22年10月31日現在		当 期 平成23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	30,813	7.6	30,718	7.6
	東京周辺部	16,379	4.0	16,348	4.0
	その他地方都市	37,715	9.3	37,467	9.3
信託不動産	東京都心部	186,886	45.8	186,533	46.2
	東京周辺部	37,408	9.2	35,029	8.7
	その他地方都市	65,365	16.0	65,038	16.1
小計		374,569	91.9	371,136	91.8
預金その他資産		33,133	8.1	32,932	8.2
資産総額		407,703	100.0	404,069	100.0

	前 期 平成22年10月31日現在		当 期 平成23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	217,768	53.4	214,185	53.0
純資産総額	189,934	46.6	189,883	47.0

(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。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23年4月末日（第15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15期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第15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23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15期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル (注5)	38,730	39,442	46,900	50,300	4.3	45,500	4.5	4.6	13.7
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,616	23,300	24,600	4.8	22,900	4.6	4.9	6.8
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,617	22,900	23,300	4.9	22,700	4.8	5.2	6.7
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,730	16,700	17,300	4.8	16,400	4.8	5.1	4.9
	NOF新宿南口ビル	12,300	12,384	9,720	9,780	4.7	9,660	4.4	4.8	2.8
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,591	11,600	11,800	4.5	11,500	4.3	4.7	3.4
	セコムメディカルビル	11,500	11,150	10,400	10,500	4.4	10,200	4.2	4.6	3.0
	NOF芝ビル	10,000	10,053	8,980	9,140	4.9	8,910	4.7	5.1	2.6
	西新宿昭和ビル	8,800	8,699	8,190	8,500	4.9	8,190	4.6	5.2	2.4
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,607	5,960	6,110	4.5	5,900	4.3	4.7	1.7
	NOF溜池ビル	7,400	7,557	6,710	7,040	4.7	6,710	4.4	5.0	2.0
	岩本町東洋ビル	6,020	5,900	4,190	4,230	4.8	4,140	4.6	5.0	1.2
	NOF品川港南ビル	5,500	5,381	5,460	5,590	5.4	5,400	5.4	5.7	1.6
	NOF駿河台プラザビル	5,150	4,940	6,390	6,430	5.3	6,370	5.2/5.4 (注6)	5.6	1.9
	PMO日本橋本町	5,000	4,895	4,300	4,350	4.6	4,240	4.4	4.8	1.3
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,067	3,350	3,380	5.1	3,320	4.9	5.3	1.0
	八丁堀NFビル	3,160	3,160	2,590	2,600	5.0	2,590	5.0	5.3	0.8
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,081	3,750	3,780	5.0	3,710	4.8	5.2	1.1
	NOF高輪ビル	3,010	2,997	2,530	2,550	5.1	2,500	4.9	5.3	0.7
	セントラル京橋ビル	2,550	2,539	2,340	2,360	4.9	2,310	4.7	5.1	0.7
	NOF南新宿ビル	2,280	2,298	2,300	2,360	5.0	2,270	5.2	5.3	0.7
セントラル新富町ビル	1,750	1,754	1,390	1,410	5.5	1,370	5.3	5.7	0.4	
サンワールド四谷ビル	778	783	680	683	5.7	676	5.5	5.9	0.2	
東京都心部合計 (23物件)		219,208	217,251	210,630	218,093	—	207,466	—	—	61.7

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	7,805	6,520	6,600	4.7	6,430	4.5	4.9	1.9
	NOF 東陽町ビル	5,058 (注7)	4,785	5,620	5,770	5.8	5,550	5.8	6.1	1.6
	NOF テクノポートカマタ センタービル	6,416 (注8)	6,528	6,680	6,830	5.9	6,610	6.0	6.2	2.0
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,063	1,400	1,410	5.4	1,390	5.2	5.6	0.4
	東信目黒ビル	1,340	1,330	1,170	1,170	5.7	1,160	5.5	5.9	0.3
	クリスタルパークビル	3,700	3,594	3,270	3,390	5.0	3,270	4.7	5.3	1.0
	NOF 吉祥寺本町ビル	1,800	1,778	1,600	1,610	5.7	1,590	5.5	5.9	0.5
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,904	4,120	4,160	5.5	4,100	5.7	5.8	1.2
	NOF 川崎東口ビル	9,500	9,394	8,360	8,720	5.5	8,360	5.5	5.8	2.4
	NOF 横浜西口ビル	5,050	4,989	5,150	5,220	5.5	5,120	5.3	5.7	1.5
	NOF 新横浜ビル	3,600	3,318	2,990	3,120	5.9	2,940	5.7	6.2	0.9
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,885	1,950	2,030	5.6	1,950	5.6	5.9	0.6
東京周辺部合計 (12物件)		52,657	51,378	48,830	50,030	—	48,470	—	—	14.3
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,639	5,650	5,690	5.7	5,610	5.5	5.9	1.7
	野村不動産札幌ビル	5,300	5,101	4,580	4,590	5.9	4,560	5.7	6.1	1.3
	JCB 札幌東ビル	3,700	3,636	3,220	3,230	5.4	3,210	5.6	5.2	0.9
	NOF 仙台青葉通りビル	3,200	3,145	2,080	2,090	6.1	2,070	5.8	6.4	0.6
	NOF 宇都宮ビル	2,970	2,429	2,460	2,460	6.3	2,460	6.3	6.6	0.7
	NOF 名古屋伏見ビル	4,050	4,164	2,250	2,270	5.7	2,230	5.3	5.7	0.7
	NOF 名古屋柳橋ビル	3,550	3,640	2,600	2,640	5.4	2,600	5.4	5.7	0.8
	オムロン京都センタービル	23,700	22,451	19,200	19,100	5.6	19,200	5.2	5.6	5.6
	SORA 新大阪 2 1	19,251	18,885	13,100	13,500	4.9	13,100	4.9	5.2	3.8
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,309	7,140	7,300	5.6	7,070	5.8	5.9	2.1
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,679	3,560	3,650	4.8	3,520	4.6	5.0	1.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,679	4,350	4,310	5.6	4,370	5.8	5.9	1.3
	NOF 神戸海岸ビル	3,280	2,828	2,530	2,530	6.2	2,530	6.3	6.5	0.7
	野村不動産広島ビル	1,930	2,599	2,540	2,460	6.6	2,570	6.8	6.9	0.7
NOF 博多駅前ビル	6,750	6,619	4,420	4,450	5.7	4,390	5.4	5.8	1.3	
NOF 天神南ビル	3,739	3,694	2,310	2,350	5.9	2,270	5.7	6.1	0.7	
その他地方都市合計 (16物件)		104,250	102,506	81,990	82,620	—	81,760	—	—	24.0
合計 (51物件)		376,115	371,136	341,450	350,743	—	337,696	—	—	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15期末(平成23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、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 神田岩本町ビル、NOF 高輪ビル、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、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	野村不動産天王洲ビル、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル

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

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

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

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

- (注 4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 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) 当該物件の割引率は、1 年目から 2 年目については 5.2%、3 年目から 11 年目については 5.4%が適用されています。
- (注 7) 当該資産については、平成 22 年 12 月 8 日に信託受益権の準共有持分 33%を譲渡しました。上記表中の取得価格は、当初の取得価格に第 15 期末時点で本投資法人が保有している準共有持分の割合（67%）を乗じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。また、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分（持分割合 67%）の価格を記載しています。
- (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 15 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	30,129.58	95.6	92	1,705	13.3
		野村不動産 天王洲ビル	SRC・RC B2/26F	平成 8 年 6 月	25,127.13	15,814.19	62.9	2	(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	14	752	5.9
		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	14	636	5.0
		NOF 新宿南口ビル	SRC B2/8F	昭和 49 年 4 月	6,706.46	6,706.46	100.0	14	297	2.3
		NOF 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和 62 年 9 月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	325	2.5
		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	304	2.4
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,670.84	5,670.84	100.0	20	296	2.3
		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	7	176	1.4
		NOF溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,715.20	100.0	12	207	1.6
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成 5 年 6 月	4,117.26	3,636.09	88.3	6	139	1.1
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,667.55	7,667.55	100.0	5	217	1.7
		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	133	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	4,554.98	100.0	6	118	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	6	101	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	135	1.1
		NOF高輪ビル	S 8F	平成 5 年 4 月	3,361.48	3,361.48	100.0	16	108	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	83	0.6
NOF南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,464.71	100.0	4	92	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)					177,033.95	163,628.96	92.4	262	7,174	55.9

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	4,869.81	4,869.81	100.0	10	214	1.7	
		NOF 東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年 11 月	12,206.17	12,206.17	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	12,872.78	94.3	13	348	2.7	
		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	58	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	2,926.98	75.0	10	101	0.8	
		NOF 吉祥寺本町ビル	SRC 8F	昭和 62 年 10 月	1,936.40	1,747.44	90.2	6	69	0.5	
		ファーレ立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成 6 年 12 月	6,851.48	6,851.48	100.0	18	220	1.7	
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,266.67	8,044.72	97.3	28	309	2.4	
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,817.76	6,817.76	100.0	32	213	1.7	
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	7,720.24	95.6	9	168	1.3	
		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	92	0.7	
	東京周辺部合計 (12 物件)					74,479.65	71,637.08	96.2	151	2,054	16.0
	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,618.78	12,845.81	94.3	41	314	2.5	
		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	1.6	
		JCB 札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和 41 年 10 月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注 10)	(注 10)	
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,043.28	5,054.26	83.6	28	114	0.9	
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.39	5,708.55	97.0	24	146	1.1	
		NOF 名古屋伏見ビル	S B1/11F	平成 21 年 8 月	3,282.90	2,730.83	83.2	14	38	0.3	
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	4,313.47	92.6	14	106	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	21,298.26	20,338.22	95.5	33	515	4.0	
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	15,052.36	88.7	22	392	3.1	
		野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成 5 年 6 月	5,213.02	4,592.18	88.1	12	154	1.2	
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	11,269.32	97.5	20	299	2.3	
NOF 神戸海岸ビル		S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	5,621.37	87.5	34	173	1.4		
野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,902.00	6,833.31	86.5	16	174	1.4			
NOF 博多駅前ビル	SRC B2/11F	昭和 58 年 7 月	7,504.28	6,786.56	90.4	45	168	1.3			
NOF 天神南ビル	S 10F	平成 20 年 2 月	3,817.76	3,700.33	96.9	22	76	0.6			
その他地方都市合計 (16 物件)					164,423.26	155,084.79	94.3	333	3,616	28.2	
合計 (51 物件)					415,936.86	390,350.83	93.8	746	12,846 (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。新宿野村ビル及びNOF 東陽町ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第 15 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。
- (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。新宿野村ビル及びNOF 東陽町ビルについては建物全体の賃貸面積に第 15 期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。本書において、以下同じです。
- (注 5) 「稼働率」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野村不動産天王洲ビル及びPMO 日本橋本町については、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。新宿野村ビル及びNOF 東陽町ビルについては、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 15 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 15 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 15 期及び第 14 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 15 期（自：平成 22 年 11 月 1 日 至：平成 23 年 4 月 30 日）

(単位：千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル (注 1)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	1,561,409		722,553	555,828	275,004
その他収入	143,662		30,211	80,926	22,825
①賃貸事業収入合計	1,705,072		752,764	636,754	297,829
外注委託費	194,905		63,828	143,265	15,597
公租公課	174,913		41,988	52,564	22,926
水道光熱費	162,018		37,836	17,191	16,996
保険料	2,642		1,066	153	364
修繕費	35,431		11,834	8,367	24,035
その他費用	49,334		5,657	7,772	10,079
②賃貸事業費用合計	619,245		162,212	229,314	89,999
③NOI (①-②)	1,085,827	549,482	590,552	407,440	207,830
④減価償却費	149,969	148,469	86,670	157,586	15,586
⑤賃貸事業利益 (③-④)	935,858	401,012	503,881	249,854	192,243

物件名称	NOF 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル (注 1)	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	300,200		274,155	270,306	165,046
その他収入	25,286		29,852	26,155	11,774
①貸事業収入合計	325,487		304,007	296,461	176,821
外注委託費	13,966		18,849	43,367	11,507
公租公課	26,934		24,223	32,058	15,820
水道光熱費	9,357		17,592	17,819	6,958
保険料	272		461	737	219
修繕費	859		7,228	980	1,399
その他費用	1,674		2,170	3,541	2,621
②賃貸事業費用合計	53,064		70,525	98,504	38,526
③NOI (①-②)	272,422	225,358	233,482	197,956	138,294
④減価償却費	22,510	45,089	26,646	10,779	19,579
⑤賃貸事業利益 (③-④)	249,911	180,268	206,836	187,177	118,714

第 15 期 (自 : 平成 22 年 11 月 1 日 至 : 平成 23 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF 品川 港南ビル	NOF 駿河台 プラザビル (注 1)	PMO 日本橋本町
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	192,717	126,755	198,029		126,968
その他収入	15,030	13,189	19,889		6,172
①貸事業収入合計	207,747	139,944	217,919		133,141
外注委託費	15,149	9,444	19,041		8,855
公租公課	19,710	12,088	16,168		7,886
水道光熱費	14,641	7,507	14,622		5,604
保険料	247	256	414		185
修繕費	2,907	2,358	5,137		449
その他費用	6,650	1,663	2,967		465
②賃貸事業費用合計	59,307	33,319	58,351		23,448
③NOI (①-②)	148,439	106,625	159,568	214,423	109,693
④減価償却費	13,953	25,682	22,992	30,442	25,595
⑤賃貸事業利益 (③-④)	134,486	80,943	136,575	183,981	84,097

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 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	110,530	91,963	122,682	96,759	76,576
その他収入	8,327	10,025	13,277	11,814	6,470
①貸事業収入合計	118,857	101,989	135,959	108,574	83,046
外注委託費	17,397	11,699	7,453	10,478	5,072
公租公課	10,538	7,310	9,627	8,212	7,163
水道光熱費	7,664	7,286	6,666	6,460	3,462
保険料	304	23	194	212	99
修繕費	3,905	2,470	5,827	897	328
その他費用	262	2,796	1,047	1,217	859
②賃貸事業費用合計	40,072	31,585	30,816	27,477	16,985
③NOI (①-②)	78,784	70,403	105,143	81,096	66,060
④減価償却費	23,755	9,283	13,085	15,541	6,536
⑤賃貸事業利益 (③-④)	55,029	61,119	92,058	65,555	59,524

第 15 期 (自 : 平成 22 年 11 月 1 日 至 : 平成 23 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 1)	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル (注 1) (注 2)
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	80,492	46,359		191,928	
その他収入	11,774	10,423		22,224	
①貸事業収入合計	92,266	56,782		214,152	
外注委託費	7,438	5,047		18,929	
公租公課	9,851	4,353		15,998	
水道光熱費	5,888	4,141		12,911	
保険料	135	123		327	
修繕費	820	368		1,742	
その他費用	1,728	2,465		531	
②賃貸事業費用合計	25,863	16,500		50,439	
③NO I (①-②)	66,402	40,281	21,725	163,712	170,836
④減価償却費	6,769	7,480	2,227	24,947	27,049
⑤賃貸事業利益 (③-④)	59,633	32,801	19,498	138,765	143,787

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル (注 1)	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺本町ビル
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	311,601	48,522		93,900	64,303
その他収入	36,439	9,502		8,016	4,804
①貸事業収入合計	348,041	58,024		101,916	69,107
外注委託費	50,094	6,201		15,698	5,212
公租公課	37,081	6,556		10,092	5,168
水道光熱費	31,186	5,274		4,949	3,346
保険料	751	128		118	123
修繕費	701	3,034		917	1,829
その他費用	5,255	865		1,989	857
②賃貸事業費用合計	125,069	22,059		33,766	16,538
③NO I (①-②)	222,971	35,964	34,709	68,150	52,569
④減価償却費	51,670	12,432	4,347	9,290	9,338
⑤賃貸事業利益 (③-④)	171,300	23,532	30,362	58,860	43,231

第 15 期 (自 : 平成 22 年 11 月 1 日 至 : 平成 23 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 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	203,204	272,084	187,118	153,114	78,748
その他収入	17,080	37,243	26,406	15,375	13,454
①貸事業収入合計	220,284	309,328	213,524	168,489	92,202
外注委託費	37,351	21,254	20,558	19,107	11,787
公租公課	16,147	20,622	21,115	17,433	7,351
水道光熱費	20,666	21,184	13,245	14,008	13,280
保険料	441	458	408	393	223
修繕費	372	4,588	2,633	1,785	2,793
その他費用	5,827	2,970	2,862	1,611	692
②賃貸事業費用合計	80,806	71,078	60,823	54,339	36,129
③NO I (①-②)	139,478	238,249	152,701	114,150	56,073
④減価償却費	32,733	31,986	14,975	21,971	13,352
⑤賃貸事業利益 (③-④)	106,744	206,263	137,726	92,178	42,720

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	J C B 札幌東ビル (注 1)	NOF 仙台 青葉通りビル	NOF 宇都宮ビル
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	272,679	181,605		94,984	121,193
その他収入	42,113	21,557		19,634	25,768
①貸事業収入合計	314,793	203,163		114,618	146,962
外注委託費	35,332	14,676		21,274	22,311
公租公課	33,592	18,189		19,380	13,800
水道光熱費	40,960	20,597		13,210	14,441
保険料	742	388		427	424
修繕費	12,285	700		4,783	2,762
その他費用	9,301	2,147		2,163	4,989
②賃貸事業費用合計	132,215	56,700		61,239	58,730
③NO I (①-②)	182,577	146,462	100,575	53,379	88,231
④減価償却費	49,036	48,713	32,730	16,468	38,795
⑤賃貸事業利益 (③-④)	133,541	97,748	67,845	36,910	49,436

第 15 期 (自 : 平成 22 年 11 月 1 日 至 : 平成 23 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注 1)	SORA新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	29,212	94,483		435,787	323,794
その他収入	9,186	11,675		79,278	69,135
①貸事業収入合計	38,399	106,159		515,066	392,930
外注委託費	7,552	11,177		65,854	60,120
公租公課	6,545	13,134		66,346	43,457
水道光熱費	6,380	9,976		52,601	43,177
保険料	186	271		1,542	896
修繕費	-	1,308		6,595	2,879
その他費用	434	2,712		9,753	8,365
②賃貸事業費用合計	21,097	38,580		202,694	158,897
③NO I (①-②)	17,301	67,578	473,188	312,371	234,033
④減価償却費	25,845	20,987	163,325	128,279	34,328
⑤賃貸事業利益 (③-④)	△8,544	46,591	309,862	184,091	199,705

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 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料 (共益費含む)	141,425	269,704	145,942	155,786	149,335
その他収入	12,964	29,409	27,541	18,412	19,269
①貸事業収入合計	154,390	299,113	173,484	174,199	168,605
外注委託費	15,399	40,847	23,520	23,389	17,865
公租公課	15,548	30,703	16,133	19,844	15,436
水道光熱費	11,236	21,941	19,199	13,666	15,147
保険料	340	624	557	428	470
修繕費	3,884	5,026	5,511	854	3,495
その他費用	22,837	2,812	4,650	879	4,172
②賃貸事業費用合計	69,245	101,955	69,573	59,062	56,588
③NO I (①-②)	85,145	197,157	103,911	115,136	112,017
④減価償却費	22,396	24,578	34,992	24,875	35,798
⑤賃貸事業利益 (③-④)	62,748	172,579	68,919	90,261	76,219

第 15 期 (自 : 平成 22 年 11 月 1 日 至 : 平成 23 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 天神南ビル
第 15 期中の営業日数	181
賃貸料 (共益費含む)	64,681
その他収入	12,305
①貸事業収入合計	76,987
外注委託費	8,806
公租公課	9,726
水道光熱費	6,596
保険料	178
修繕費	300
その他費用	1,610
②賃貸事業費用合計	27,219
③NOI (①-②)	49,768
④減価償却費	19,656
⑤賃貸事業利益 (③-④)	30,112

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

(注 2) 当該資産については、平成 22 年 12 月 8 日に信託受益権の準共有持分 33%を譲渡しました。

第 14 期 (自 : 平成 22 年 5 月 1 日 至 : 平成 22 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	1,561,348		632,380	585,194	308,706
その他収入	165,977		30,804	111,735	30,512
①賃貸事業収入合計	1,727,325		663,185	696,929	339,218
外注委託費	190,734		61,612	144,014	14,979
公租公課	177,941		44,194	53,374	23,213
水道光熱費	206,992		44,995	33,849	21,078
保険料	2,954		1,181	177	397
修繕費	26,650		11,487	7,652	10,550
その他費用	47,558		24,912	7,699	2,762
②賃貸事業費用合計	652,832		188,384	246,768	72,982
③NOI (①-②)	1,074,493	674,542	474,800	450,161	266,236
④減価償却費	148,336	147,458	84,648	157,250	14,931
⑤賃貸事業利益 (③-④)	926,157	527,084	390,151	292,911	251,304

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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	298,789		283,296	280,847	176,768
その他収入	27,588		35,213	31,627	15,065
①賃貸事業収入合計	326,378		318,509	312,475	191,834
外注委託費	14,067		18,153	45,802	11,807
公租公課	27,286		25,117	32,448	15,825
水道光熱費	12,063		22,750	23,619	9,929
保険料	298		506	743	240
修繕費	4,304		2,502	689	3,973
その他費用	1,638		2,219	2,781	440
②賃貸事業費用合計	59,657		71,250	106,084	42,215
③NOI (①-②)	266,720	226,756	247,259	206,391	149,618
④減価償却費	22,480	45,068	27,756	10,694	19,749
⑤賃貸事業利益 (③-④)	244,239	181,688	219,503	195,696	129,868

第 14 期 (自 : 平成 22 年 5 月 1 日 至 : 平成 22 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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	196,479	148,980	215,404		127,709
その他収入	18,843	19,474	27,792		8,192
①賃貸事業収入合計	215,322	168,454	243,197		135,902
外注委託費	15,316	10,219	19,206		8,945
公租公課	19,710	12,201	16,833		7,898
水道光熱費	20,429	10,899	20,051		6,394
保険料	270	282	467		200
修繕費	2,979	3,787	1,060		99
その他費用	6,048	1,345	1,114		321
②賃貸事業費用合計	64,753	38,735	58,733		23,860
③NOI (①-②)	150,568	129,719	184,463	216,089	112,042
④減価償却費	13,913	25,720	22,913	30,429	25,595
⑤賃貸事業利益 (③-④)	136,654	103,999	161,550	185,659	86,446

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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	118,874	97,150	119,651	97,012	77,944
その他収入	8,825	12,376	13,928	13,036	8,000
①賃貸事業収入合計	127,700	109,526	133,579	110,049	85,944
外注委託費	17,005	11,990	7,343	10,478	5,120
公租公課	10,555	7,539	9,675	8,215	7,237
水道光熱費	9,641	9,300	8,013	9,454	4,521
保険料	334	25	209	231	107
修繕費	4,169	1,098	958	1,083	824
その他費用	4,236	1,704	2,903	1,002	861
②賃貸事業費用合計	45,943	31,660	29,104	30,464	18,673
③NOI (①-②)	81,756	77,866	104,474	79,585	67,271
④減価償却費	23,307	13,008	12,883	15,493	6,554
⑤賃貸事業利益 (③-④)	58,449	64,857	91,591	64,091	60,716

第 14 期 (自 : 平成 22 年 5 月 1 日 至 : 平成 22 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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	81,203	48,174		196,668	
その他収入	14,458	11,997		25,445	
①賃貸事業収入合計	95,661	60,171		222,113	
外注委託費	7,657	5,153		18,916	
公租公課	10,084	4,387		16,002	
水道光熱費	7,157	5,264		16,616	
保険料	147	134		355	
修繕費	1,175	437		5,138	
その他費用	1,683	910		2,278	
②賃貸事業費用合計	27,905	16,288		59,306	
③NOI (①-②)	67,756	43,883	17,420	162,807	252,917
④減価償却費	6,757	7,537	2,215	24,879	34,023
⑤賃貸事業利益 (③-④)	60,998	36,346	15,205	137,927	218,893

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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	326,929	54,450		97,505	69,030
その他収入	51,735	14,111		9,802	8,654
①賃貸事業収入合計	378,664	68,562		107,307	77,685
外注委託費	50,848	6,257		15,591	5,280
公租公課	37,125	6,555		10,090	5,181
水道光熱費	37,905	7,294		6,170	4,354
保険料	877	140		132	135
修繕費	10,932	2,002		428	1,450
その他費用	6,937	502		2,156	957
②賃貸事業費用合計	144,628	22,753		34,569	17,359
③NOI (①-②)	234,036	45,809	36,438	72,737	60,326
④減価償却費	50,917	12,364	4,329	9,354	9,377
⑤賃貸事業利益 (③-④)	183,118	33,445	32,108	63,383	50,949

第 14 期 (自 : 平成 22 年 5 月 1 日 至 : 平成 22 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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	200,867	269,182	182,192	157,037	83,325
その他収入	21,660	39,827	27,405	18,632	19,071
①賃貸事業収入合計	222,527	309,009	209,598	175,669	102,397
外注委託費	38,337	21,356	20,335	19,239	11,597
公租公課	16,148	20,188	20,620	17,465	7,358
水道光熱費	32,752	28,223	17,567	17,552	16,784
保険料	453	500	446	432	245
修繕費	422	7,899	3,974	1,472	1,526
その他費用	5,662	5,350	5,753	1,730	563
②賃貸事業費用合計	93,776	83,520	68,697	57,892	38,075
③NOI (①-②)	128,750	225,489	140,901	117,777	64,321
④減価償却費	32,327	31,576	14,328	21,278	28,951
⑤賃貸事業利益 (③-④)	96,423	193,913	126,572	96,498	35,370

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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	264,102	181,632		91,369	117,980
その他収入	44,241	23,053		20,459	28,589
①賃貸事業収入合計	308,344	204,685		111,828	146,569
外注委託費	35,359	14,721		20,303	22,275
公租公課	33,338	18,286		20,057	13,879
水道光熱費	34,052	17,059		13,683	16,270
保険料	818	421		464	512
修繕費	10,038	907		2,175	7,132
その他費用	9,539	2,020		1,965	3,418
②賃貸事業費用合計	123,146	53,416		58,649	63,489
③NOI (①-②)	185,198	151,269	100,040	53,179	83,080
④減価償却費	44,744	48,708	35,164	16,365	38,766
⑤賃貸事業利益 (③-④)	140,454	102,561	64,876	36,813	44,313

第 14 期 (自 : 平成 22 年 5 月 1 日 至 : 平成 22 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注)	SORA新大阪 21	野村不動産 大阪ビル
第 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	13,013	92,001		436,476	388,131
その他収入	5,687	12,875		102,005	84,969
①賃貸事業収入合計	18,700	104,877		538,481	473,101
外注委託費	7,263	11,151		65,911	61,040
公租公課	3,510	12,890		66,215	44,218
水道光熱費	5,324	11,171		69,401	59,566
保険料	212	298		1,683	1,029
修繕費	158	2,553		5,796	2,447
その他費用	3,147	2,763		8,348	4,110
②賃貸事業費用合計	19,617	40,828		217,358	172,413
③NOI (①-②)	△ 916	64,048	486,145	321,123	300,688
④減価償却費	25,805	21,774	163,156	127,909	34,274
⑤賃貸事業利益 (③-④)	△ 26,722	42,274	322,989	193,213	266,413

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 14 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	158,273	277,936	146,466	158,916	146,921
その他収入	21,749	35,332	36,253	20,877	26,092
①賃貸事業収入合計	180,022	313,269	182,719	179,793	173,014
外注委託費	15,946	40,505	23,882	23,446	17,870
公租公課	15,206	30,840	16,173	19,893	15,444
水道光熱費	15,985	33,306	25,231	15,102	21,040
保険料	375	712	624	480	509
修繕費	3,025	3,555	6,821	473	1,575
その他費用	20,656	1,900	5,105	1,516	4,778
②賃貸事業費用合計	71,195	110,821	77,839	60,913	61,218
③NOI (①-②)	108,827	202,447	104,880	118,879	111,796
④減価償却費	22,343	24,160	34,970	24,756	35,849
⑤賃貸事業利益 (③-④)	86,484	178,287	69,910	94,123	75,946

第 14 期 (自 : 平成 22 年 5 月 1 日 至 : 平成 22 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 天神南ビル
第 14 期中の営業日数	184
賃貸料 (共益費含む)	69,925
その他収入	13,206
①賃貸事業収入合計	83,131
外注委託費	8,801
公租公課	9,922
水道光熱費	7,266
保険料	193
修繕費	342
その他費用	1,802
②賃貸事業費用合計	28,328
③NOI (①-②)	54,803
④減価償却費	19,635
⑤賃貸事業利益 (③-④)	35,167

(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。

## ④ 資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

第 15 期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	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 1)	自 平成22年 5月 至 平成23年10月	354 (注 2)	177	177
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 (中層階用 4 台) (性能向上) (注 1)	自 平成23年 1月 至 平成24年 7月	204 (注 2)	—	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上) (注 1)	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460 (注 2)	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	マルチテナント化改修工事 (収益力向上) (注 1)	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	132	—	—
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) (注 1)	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	41	—	—

(注 1) 本書の日付現在において既に着工しています。

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

## (ロ) 期中の資本的支出

第 15 期末保有資産について、第 15 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 15 期中の資本的支出は 750 百万円であり、第 15 期中の費用に区分された修繕費 242 百万円と合わせ、合計 992 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額（百万円）
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (低・中層階用各 2 台) (性能向上)	自 平成22年 5月 至 平成23年 4月	169
NOF 新宿南口ビル (東京都渋谷区)	耐震改修工事 (性能向上)	自 平成22年12月 至 平成23年 4月	66
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	地下道接続・ 地下共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成22年 7月 至 平成23年 3月	58
その他の不動産等	機能更新	自 平成22年11月 至 平成23年 4月	455
合 計			750

## (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11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	第14期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
前期末積立金残高	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円
当期積立額	1,894百万円	1,570百万円	975百万円	900百万円	890百万円
当期積立金取崩額	1,764百万円	1,502百万円	1,013百万円	859百万円	708百万円
次期繰越額	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円

## ⑤ 第 15 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 15 期末保有資産について、平成 23 年 4 月末日（第 15 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 15 期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位 10 位までのテナントは、以下のとおりです。

## &lt;賃貸面積上位 10 テナント&gt;

平成 23 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	8.9
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成 27 年 3 月 31 日	15,082.43	3.9
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	12,206.17	3.1
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成 37 年 2 月 28 日	8,821.24	2.3
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 24 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	2.3
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 23 年 5 月 31 日 (注 5)	574.11	0.2
		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	0.5
		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	4,611.02	1.2
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,266.19	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 (注 6)	4,834.77	1.2
		野村不動産広島ビル	平成 24 年 2 月 28 日	283.02	0.1
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 3 月 31 日	4,160.94	1.1
富士通株式会社	電気機器	NOF テクノポート カタセンタービル	平成 24 年 4 月 30 日	3,813.62	1.0
		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
合 計				106,166.19	27.2

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

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

(注 3) 賃貸面積の算定にあたっては、区分所有建物については原則として専有部分の面積のみを算入していますが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビル及び NOF 東陽町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) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成 26 年 5 月 31 日です。

(注 6) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成 25 年 5 月 31 日です。

## (ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 23 年 4 月末日 (第 15 期末) 現在、投信法上の利害関係人等が第 15 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。

## &lt;利害関係人等への賃貸状況&gt;

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)(注 2)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 3)	契約満了 予定日 (注 4)	契約更改 の方法 (注 4)	特記事項 (注 4)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,611.02	519,828	2.2	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	712.63	67,115	0.3	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。
		NOF 吉祥寺 本町ビル	269.37	17,600	0.1	平成 24 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中 (平成 24 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 ヶ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 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	916.49	105,678	0.4	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			平成 24 年 12 月 1 日に賃料を改定する。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 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	35,779	0.2	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	平成 24 年 12 月 1 日に賃料を改定する。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 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。
野村不動産 ホールディングス 株式会社	不動産	新宿野村ビル	49.75	4,334	0.0	平成 23 年 6 月 30 日	更新なし	契約期間中 (平成 23 年 6 月 30 日まで) は賃料変更不可。
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			9,764.35	875,504	3.7			

(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 23 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 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。

## (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。