

平成 24 年 4 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 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 野村不動産投資顧問株式会社
代 表 者 代 表 取 締 役 社 長 福 井 保 明
問 合 せ 先 責 任 者 N O F 投 資 責 任 者 津 賀 健 司 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 7 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 24 年 7 月 19 日
決算補足説明資料作成の有無 有
決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 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 %
24 年 4 月期	12,441 (△8.8)	5,529 (△11.1)	3,903 (△15.7)	3,902 (△15.7)
23 年 10 月期	13,637 (4.0)	6,219 (1.2)	4,628 (2.8)	4,627 (4.5)

	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	%	%	%
24 年 4 月期	12,789	2.1	1.0	31.4
23 年 10 月期	15,164	2.4	1.2	33.9

(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	%	%
24 年 4 月期	12,790	3,902	0	0	100.0	2.1
23 年 10 月期	14,837	4,527	0	0	97.8	2.4

(注 1) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(注 2) 平成 23 年 10 月期の 1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の差異の主な要因は、圧縮積立金の積立 (100 百万円) を実施したことによるものです。

(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
24 年 4 月期	397,667	189,458	47.6	620,923
23 年 10 月期	400,390	190,082	47.5	622,970

(参考) 自己資本 24 年 4 月期 189,458 百万円 23 年 10 月期 190,082 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
24 年 4 月期	4,914	△8,765	△5,773	26,692
23 年 10 月期	13,789	△1,502	△7,679	36,317

2. 平成 24 年 10 月期の運用状況の予想（平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 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
24 年 10 月期	12,608 (1.3)	5,335 (△3.5)	3,754 (△3.8)	3,753 (△3.8)	12,300	0

（参考）1口当たり予想当期純利益 12,300 円

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 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） | 24 年 4 月期 | 305,123 口 | 23 年 10 月期 | 305,123 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24 年 4 月期 | 0 口 | 23 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、22 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※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となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3 ページ記載の「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」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 24 年 1 月 30 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 24 年 1 月 30 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 17 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

日本経済については、東日本大震災からの復興需要を背景とした経済活動の回復や底堅い個人消費が下支えとなり、平成 23 年後半から緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、欧州債務危機の影響に加え、足元では原油価格の高止まりや電力供給の制約等、景気下振れの懸念材料も残されており、先行きについては不透明な状況が続いております。

J-REIT 市場では、約 4 年半ぶりとなる新規上場が実現したほか、既上場銘柄の公募増資も相次ぎました。東証 REIT 指数は、欧州債務危機の影響等による投資家のリスク回避姿勢の影響を受け、低迷を続けておりましたが、2 月に日本銀行による追加金融緩和が発表されて以降、期末に向けて回復を見せました。

（イ）オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、震災以降の景気回復基調を受け、床需要は戻りつつあるものの、欧州債務危機、円高に伴う景気回復の足踏みや都心の大型新規ビル竣工等の影響で、空室率の水準は一進一退の状況となっております。その中で、BCP（事業継続計画）への対応や賃料の値ごろ感と呼び水に、オフィス統合やスペック改善を目的とした移転や、同一ビル内での増床等の動きは増加傾向を示しています。

エリア別に見ると、東京都心部では今年夏頃まで大量供給が続くと見込まれることから、空室率が一時的に上昇することが予想されますが、その後は徐々に改善することが期待されます。募集賃料の下落や既存テナントからの賃料減額圧力は緩やかになりつつあるものの、反転には暫く時間を要すると考えられます。地方都市については、空室率は底入れ傾向を示すものの、依然として高い水準にあり、賃料水準の回復には至っておりません。

（ロ）不動産売買市場

不動産売買市場については、個人富裕層や事業法人の物件取得意欲は旺盛であり、震災以降の回復基調が続いております。しかしながら、優良物件に関しては情報量が少なく、売手サイドの良好な資金調達環境を背景に、売買当事者間の価格目線の乖離も大きいため、

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 17 期末（平成 24 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、51 物件（賃貸可能面積 406,640.49 m²）、組み入れ資産規模では 3,754 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、新規テナントの積極的な誘致を図るとともに、入居テナントの顧客満足度を高めるための施策に取り組みました。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ながら、賃料水準の下落を最小限に留めるよう交渉に注力しました。

その結果、退去面積は低位で推移、内部増床の増加も見られ、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は 97.1%まで回復いたしました。

また、ポートフォリオのクオリティ向上を図るため、保有物件の入れ替えを推進いたしました。当期は東京都心部において築年数の浅い 3 物件の取得を完了いたしました。

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

（注）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社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資顧問株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。

C. 資金調達の状況

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

当期は既存借入金の返済及び投資法人債の償還を目的として総額 200 億円の借入れを行うとともに、手元資金で 12.5 億円の返済を行いました。この結果、第 17 期末の有利子負債残高は、1,834 億円（内、投資法人債 395 億円）となりました。

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 17 期（平成 24 年 4 月期）は営業収益 12,441 百万円、営業利益 5,529 百万円、経常利益 3,903 百万円、当期純利益 3,902 百万円という実績となりました。

第 17 期の分配金については、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 12,790 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、前記「① 当期（第 17 期）の概況 / A. 運用環境」で述べたとおり、前向きな要素も見られるものの、中長期的に見た場合、欧州債務危機の影響に加え、世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、足元では原油価格の高止まりや電力供給の制約等の懸念材料も残されており、先行きについては予断を許さない状況にあります。

このような状況下においては、引き続き、テナントニーズを的確に把握した上での柔軟な物件運営により、ポートフォリオの収益性低下を最小限に留め、保守的な財務運営の継続により資金調達力の維持・向上に努めるとともに、不動産売買市場における期待利回りや流動性の動向を注視していくことが重要であると考えられます。

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

入居テナントの顧客満足度を高める運営を継続するとともに、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）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

該当事項はありません。

平成 24 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 18 期営業期間：平成 24 年 5 月 1 日～平成 24 年 10 月 31 日
運用資産	- 本投資法人が平成 24 年 4 月末日（第 17 期末）現在保有する不動産等（51 物件）（以下「第 17 期末保有資産」といいます。）につき、第 18 期営業期間末（平成 24 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 17 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。 - 公租公課については、当該計算期間に対応する額として、1,155 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 外注委託費は 1,421 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。 - 賃貸事業利益は 6,526 百万円、減価償却費は 1,694 百万円と想定しています。 - その他営業費用（資産運用受託者、資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,190 百万円と想定しています。
営業外費用	- 支払利息として 1,426 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用として 139 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、143,900 百万円の借入金残高及び 39,500 百万円の投資法人債発行残高があります。 - 第 18 期営業期間末（平成 24 年 10 月末日）までに、返済期限が到来する借入金 30,650 百万円については、約定弁済 250 百万円を除き全額借換えを行う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。
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

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成 23 年 10 月 31 日 現在	当 期 平成 24 年 4 月 30 日 現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,049,043	10,226,772
信託現金及び信託預金	16,268,623	16,465,915
営業未収入金	542,060	220,998
前払費用	85,558	92,802
繰延税金資産	17	14
未収消費税等	—	157,794
その他	352,758	320,473
流動資産合計	37,298,061	27,484,770
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,510,622	31,036,112
減価償却累計額	△3,082,703	△3,514,713
建物 (純額)	24,427,918	27,521,398
構築物	73,113	92,224
減価償却累計額	△27,149	△30,660
構築物 (純額)	45,963	61,563
機械及び装置	624,533	696,224
減価償却累計額	△158,920	△183,692
機械及び装置 (純額)	465,612	512,531
工具、器具及び備品	14,633	15,727
減価償却累計額	△3,892	△5,045
工具、器具及び備品 (純額)	10,741	10,681
土地	57,405,167	61,683,840
信託建物	94,260,120	95,156,330
減価償却累計額	△18,629,336	△19,827,708
信託建物 (純額)	75,630,783	75,328,622
信託構築物	274,931	274,931
減価償却累計額	△172,202	△181,498
信託構築物 (純額)	102,728	93,432
信託機械及び装置	947,131	947,131
減価償却累計額	△516,690	△546,524
信託機械及び装置 (純額)	430,441	400,606
信託工具、器具及び備品	271,827	288,143
減価償却累計額	△133,065	△147,857
信託工具、器具及び備品 (純額)	138,762	140,286
信託土地	201,783,441	201,783,441
信託リース資産	30,946	30,946
減価償却累計額	△22,892	△26,283
信託リース資産 (純額)	8,053	4,662
その他	40,394	46,574
有形固定資産合計	360,490,008	367,587,642
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託その他無形固定資産	1,829	1,565
無形固定資産合計	1,902,733	1,902,469
投資その他の資産		
長期前払費用	171,442	176,608
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	582,292	587,458
固定資産合計	362,975,034	370,077,570
繰延資産		
投資法人債発行費	117,903	105,248
繰延資産合計	117,903	105,248
資産合計	400,390,999	397,667,589

(単位：千円)

	前 期 平成 23 年 10 月 31 日 現在	当 期 平成 24 年 4 月 30 日 現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,028,305	636,472
短期借入金	※1 7,900,000	※1 3,900,000
1 年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
1 年内返済予定の長期借入金	39,000,000	50,000,000
信託リース債務	5,902	4,127
未払金	1,516,993	998,832
未払費用	790,967	759,986
未払法人税等	296	304
未払消費税等	215,642	—
前受金	1,864,744	1,894,408
預り金	120,515	83,299
災害損失引当金	1,540	—
流動負債合計	57,444,909	58,277,430
固定負債		
投資法人債	39,500,000	39,500,000
長期借入金	93,250,000	90,000,000
信託リース債務	2,783	1,105
預り敷金及び保証金	3,882,474	4,217,187
信託預り敷金及び保証金	16,228,116	16,213,849
固定負債合計	152,863,374	149,932,142
負債合計	210,308,283	208,209,572
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	185,455,446
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	100,000
任意積立金合計	—	100,000
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,627,269	3,902,570
剰余金合計	4,627,269	4,002,570
投資主資本合計	190,082,716	189,458,017
純資産合計	※2 190,082,716	※2 189,458,017
負債純資産合計	400,390,999	397,667,589

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 23年 5月 1日	至 平成 23年 10月 31日	自 平成 23年 11月 1日	至 平成 24年 4月 30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,223,340	※1	11,245,514
その他賃貸事業収入	※1	1,296,836	※1	1,195,990
不動産等売却益	※2	1,116,899		—
営業収益合計		13,637,076		12,441,505
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,110,487	※1	5,726,470
不動産等売却損	※3	105,767		—
資産運用報酬		990,285		1,001,972
資産保管手数料		28,902		28,764
一般事務委託手数料		64,912		64,278
役員報酬		12,000		12,000
その他営業費用		105,415		78,973
営業費用合計		7,417,771		6,912,459
営業利益		6,219,305		5,529,045
営業外収益				
受取利息		3,369		3,091
違約金収入		26,497		42,158
受入原状回復費		101,792		—
その他		3,242		12,473
営業外収益合計		134,901		57,722
営業外費用				
支払利息		1,097,074		1,044,037
投資法人債利息		429,978		419,019
投資法人債発行費償却		13,224		12,655
融資関連費用		112,153		121,780
その他		73,706		85,939
営業外費用合計		1,726,137		1,683,432
経常利益		4,628,069		3,903,336
税引前当期純利益		4,628,069		3,903,336
法人税、住民税及び事業税		974		922
法人税等調整額		7		3
法人税等合計		981		925
当期純利益		4,627,087		3,902,410
前期繰越利益		181		159
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,627,269		3,902,570

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期			当 期		
	自 平成 23年 5月 1日			自 平成 23年 11月 1日		
	至 平成 23年 10月 31日			至 平成 24年 4月 30日		
投資主資本						
出資総額						
当期首残高		185,455,446			185,455,446	
当期変動額						
当期変動額合計		—			—	
当期末残高	※1	185,455,446		※1	185,455,446	
剰余金						
任意積立金						
圧縮積立金						
当期首残高		—			—	
当期変動額						
圧縮積立金の積立		—			100,000	
当期変動額合計		—			100,000	
当期末残高		—			100,000	
任意積立金合計						
当期首残高		—			—	
当期変動額						
圧縮積立金の積立		—			100,000	
当期変動額合計		—			100,000	
当期末残高		—			100,000	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)						
当期首残高		4,428,126			4,627,269	
当期変動額						
圧縮積立金の積立		—			△100,000	
剰余金の配当		△4,427,944			△4,527,109	
当期純利益		4,627,087			3,902,410	
当期変動額合計		199,142			△724,699	
当期末残高		4,627,269			3,902,570	
剰余金合計						
当期首残高		4,428,126			4,627,269	
当期変動額						
圧縮積立金の積立		—			—	
剰余金の配当		△4,427,944			△4,527,109	
当期純利益		4,627,087			3,902,410	
当期変動額合計		199,142			△624,699	
当期末残高		4,627,269			4,002,570	
投資主資本合計						
当期首残高		189,883,573			190,082,716	
当期変動額						
剰余金の配当		△4,427,944			△4,527,109	
当期純利益		4,627,087			3,902,410	
当期変動額合計		199,142			△624,699	
当期末残高		190,082,716			189,458,017	
純資産合計						
当期首残高		189,883,573			190,082,716	
当期変動額						
剰余金の配当		△4,427,944			△4,527,109	
当期純利益		4,627,087			3,902,410	
当期変動額合計		199,142			△624,699	
当期末残高		190,082,716			189,458,017	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日
I. 当期末処分利益	4,627,269,355 円	3,902,570,138 円
II. 分配金の額	4,527,109,951 円	3,902,523,170 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,837 円)	(12,790 円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	100,000,000 円	－円
IV. 次期繰越利益	159,404 円	46,968 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である 4,527,109,951 円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 3,902,523,170 円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 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	4,628,069	3,903,336
減価償却費	1,732,901	1,717,655
長期前払費用償却額	7,185	10,425
投資法人債発行費償却	13,224	12,655
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△46,795	△1,540
受取利息	△3,369	△3,091
支払利息	1,527,053	1,463,057
固定資産除却損	764	2,707
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△362,512	321,062
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△157,794
営業未払金の増減額 (△は減少)	410,035	△391,832
未払金の増減額 (△は減少)	△558,230	△256,954
未払消費税等の増減額 (△は減少)	49,276	△215,642
前受金の増減額 (△は減少)	△64,736	29,664
預り金の増減額 (△は減少)	37,087	△37,216
信託有形固定資産の売却による減少額	8,101,016	—
その他	△117,175	9,449
小 計	15,353,793	6,405,939
利息の受取額	3,369	3,091
利息の支払額	△1,566,498	△1,494,038
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,048	△914
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,789,616	4,914,078
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△82,405	△7,976,696
信託有形固定資産の取得による支出	△783,342	△1,108,951
預り敷金及び保証金の返還による支出	△72,899	△114,331
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,359	449,044
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,346,801	△620,009
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	708,944	605,742
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,502,143	△8,765,201
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	2,900,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,800,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	17,900,000	19,000,000
長期借入金の返済による支出	△19,250,000	△11,250,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
分配金の支払額	△4,429,007	△4,523,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,679,007	△5,773,855
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,608,465	△9,624,979
現金及び現金同等物の期首残高	31,709,201	36,317,666
現金及び現金同等物の期末残高	※1 36,317,666	※1 26,692,687

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>3～70 年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>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
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。								
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、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。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては 0 円、当期においては 18,834 千円です。								
5. 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。								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								

7. 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。
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成 23 年 10 月 31 日)	当期 (平成 24 年 4 月 30 日)
コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円	40,000,000 千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	40,000,000 千円	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

	前期 (平成 23 年 10 月 31 日)	当期 (平成 24 年 4 月 30 日)
	50,000 千円	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日		自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,839,500		8,899,648	
共益費収入	2,383,840	11,223,340	2,345,866	11,245,514
その他賃貸事業収入				
月極駐車場収入	264,347		272,241	
付帯収益	945,232		851,848	
その他賃料収入	67,931		70,002	
その他雑収入	19,325	1,296,836	1,897	1,195,990
不動産賃貸事業収益合計		12,520,177		12,441,505
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,157,386		1,148,258	
プロパティ・マネジメント報酬	243,759		241,774	
公租公課	1,211,888		1,170,874	
水道光熱費	1,048,075		975,043	
保険料	22,869		21,296	
修繕費	431,741		246,709	
減価償却費	1,732,637		1,717,391	
その他費用	262,128	6,110,487	205,121	5,726,470
不動産賃貸事業費用合計		6,110,487		5,726,470
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		6,409,689		6,715,034

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日)

(単位：千円)

NOF 東陽町ビル	
不動産等売却収入	5,805,000
不動産等売却原価	4,781,689
その他売却費用	15,075
不動産等売却益	1,008,235
セントラル京橋ビル	
不動産等売却収入	2,650,000
不動産等売却原価	2,535,615
その他売却費用	5,720
不動産等売却益	108,664

※3. 不動産等売却損の内訳

前期 (自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日)

(単位：千円)

サンワールド四谷ビル	
不動産等売却収入	680,000
不動産等売却原価	783,711
その他売却費用	2,056
不動産等売却損	105,767

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	当期 自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日
※ 1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	305,123 口	305,123 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	当期 自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日
現金及び預金	20,049,043 千円	10,226,772 千円
信託現金及び信託預金	16,268,623 千円	16,465,915 千円
現金及び現金同等物	36,317,666 千円	26,692,687 千円

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

② 減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (平成 23 年 10 月 31 日)	当期 (平成 24 年 4 月 30 日)
1 年以内	4,291,036 千円	4,200,301 千円
1 年超	18,689,201 千円	16,953,402 千円
合計	22,980,238 千円	21,153,704 千円

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成 23 年 10 月 31 日)	当期 (平成 24 年 4 月 30 日)
繰延税金資産		
未払事業税 損金不算入額	17 千円	14 千円
繰延税金資産の 純額	17 千円	14 千円

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

	前期 (平成 23 年 10 月 31 日)	当期 (平成 24 年 4 月 30 日)
法定実効税率	39.33%	39.33%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△38.47%	△39.32%
その他	△0.84%	0.01%
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.02%	0.02%

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけ

るデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 23 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	20,049,043	20,049,043	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,268,623	16,268,623	—
資産合計	36,317,666	36,317,666	—
(3) 短期借入金	(7,900,000)	(7,900,000)	—
(4) 1 年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,019,520)	19,520
(5) 1 年内返済予定の長期借入金	(39,000,000)	(39,327,304)	327,304
(6) 投資法人債	(39,500,000)	(40,438,969)	938,969
(7) 長期借入金	(93,250,000)	(95,082,670)	1,832,670
負債合計	(184,650,000)	(187,768,464)	3,118,464
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成 24 年 4 月 30 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注 3）を参照してください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
(1) 現金及び預金	10,226,772	10,226,772	—
(2) 信託現金及び信託預金	16,465,915	16,465,915	—
資産合計	26,692,687	26,692,687	—
(3) 短期借入金	(3,900,000)	(3,900,000)	—
(4) 1 年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1 年内返済予定の長期借入金	(50,000,000)	(50,138,577)	138,577
(6) 投資法人債	(39,500,000)	(40,546,695)	1,046,695
(7) 長期借入金	(90,000,000)	(91,339,460)	1,339,460
負債合計	(183,400,000)	(185,924,733)	2,524,733
(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及び保証金（平成 23 年 10 月 31 日貸借対照表計上額 3,882,474 千円、平成 24 年 4 月 30 日貸借対照表計上額 4,217,187 千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成 23 年 10 月 31 日貸借対照表計上額 16,228,116 千円、平成 24 年 4 月 30 日貸借対照表計上額 16,213,849 千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注 4）金銭債権の決算日（平成 23 年 10 月 31 日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	20,049,043	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,268,623	—	—	—	—	—
合 計	36,317,666	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成 24 年 4 月 30 日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	10,226,772	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,465,915	—	—	—	—	—
合 計	26,692,687	—	—	—	—	—

（注 5）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 23 年 10 月 31 日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	7,900,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	—	11,000,000	10,000,000	18,500,000
長期借入金	39,000,000	28,000,000	28,500,000	21,850,000	10,000,000	4,900,000
合 計	51,900,000	28,000,000	28,500,000	32,850,000	20,000,000	23,400,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 24 年 4 月 30 日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	3,900,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	11,000,000	10,000,000	5,000,000	13,500,000
長期借入金	50,000,000	23,500,000	23,850,000	15,000,000	10,750,000	16,900,000
合 計	53,900,000	23,500,000	34,850,000	25,000,000	15,750,000	30,400,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：

前期（平成 23 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（平成 24 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの：

前期（平成 23 年 10 月 31 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	85,750,000	53,250,000	※	

※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（平成 24 年 4 月 30 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	93,250,000	56,750,000	※	

※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〕

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

(単位：千円)

用途		前期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	当期 自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	371,136,575	362,390,912
	期中増減額	△8,745,662	7,097,634
	期末残高	362,390,912	369,488,547
	期末時価	326,690,000	333,410,000

(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注 2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額は NOF 東陽町ビル（4,781,689 千円）、サンワールド四谷ビル（783,711 千円）、セントラル京橋ビル（2,535,615 千円）の売却によるものです。当期の主な増加額は PMO 八丁堀（2,457,762 千円）、PMO 東日本橋（1,502,783 千円）、PMO 秋葉原（3,834,381 千円）の取得によるものです。

(注 3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成 23 年 10 月期（第 16 期）及び平成 24 年 4 月期（第 17 期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日）

該当事項はありません。

〔1 口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	当期 自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日
1 口当たり純資産額	622,970 円	620,923 円
1 口当たり当期純利益	15,164 円	12,789 円

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

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

（注 2）1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日	当期 自 平成 23 年 11 月 1 日 至 平成 24 年 4 月 30 日
当期純利益（千円）	4,627,087	3,902,410
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）	4,627,087	3,902,410
期中平均投資口数（口）	305,123	305,123

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔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いと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口総数の増減

第17期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第17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、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

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

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

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

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

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

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

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

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。なお、平成 23 年 10 月 1 日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併し、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。以下の表中においては、合併前の野村不動産投資顧問株式会社と合併後の野村不動産投資顧問株式会社を区別するため、前者については(旧)野村不動産投資顧問株式会社と表記しています。

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

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役副社長	榎本 英二	昭和60年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成16年 4月 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長 平成18年 4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 同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 平成20年 4月 同社 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 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成21年 4月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成23年 4月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長 平成23年10月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用事業担当 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 営業 本部長 平成24年 4月 同社 代表取締役副社長 投資運用本部長 平成24年 6月 同社 代表取締役副社長 (現職)	—
代表取締役副社長 財務会計本部長	新橋 健一	昭和53年 4月 野村證券株式会社 入社 平成 9年 6月 同社 広報部長 平成11年 6月 同社 総務企画部長 平成14年 4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年 4月 同社 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年 6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年 4月 同社 取締役 平成18年 7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年 7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 (現職) 平成24年 5月 同社 財務会計本部長 (現職)	—
取締役監査部兼コ ンプライアンス部 担当	濱田 信幸	昭和47年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年 6月 株式会社メガロス 取締役 経理部長 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成18年 8月 野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員 平成22年 4月 野村不動産投信株式会社 常務取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 監査部兼コンプラ イアンス部担当 (現職)	—
取締役ファンドマ ネジメント本部長	緒方 敦	昭和62年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成元年12月 豪州 J I M N A L T D. 平成13年 4月 野村不動産アーバンネット株式会社 受託営業部 平成15年 4月 野村不動産投信株式会社 ファンドマネジメントグループ リーダー 平成17年 6月 同社 取締役 ファンドマネジメントグループリーダー 平成18年 4月 同社 取締役 オフィス運用本部長 平成22年 4月 同社 代表取締役社長兼内部監査室長 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 同 年 同 月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンドマネジ メント本部長 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役投資運用本 部長	小林 利彦	平成元年 4月 野村不動産株式会社入社 平成17年 4月 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 平成18年 4月 同社 コーポレートパートナー事業部長 平成19年 4月 野村不動産株式会社 総合企画室 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 平成24年 4月 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成24年 6月 同社 投資運用本部長 (現職)	
取締役営業本部長	宇木 素実	平成 3年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 4月 同社 事業企画部 平成12年 4月 同社 資産運用事業部 平成14年 2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年 4月 同社 事業企画部長 平成22年 6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年 4月 同社 取締役 営業本部長 (現職)	—
取締役ファンド第 三グループ投資責 任者兼ファンド第 四グループ投資責 任者	森永 明	昭和60年 4月 安田生命保険相互会社 入社 平成16年10月 野村不動産株式会社 入社 平成17年 4月 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 平成17年 7月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 平成17年10月 同社 取締役 投資運用部長 平成23年 5月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンド第三グループ投資責任者兼ファンド第四グループ 投資責任者 (現職)	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年 6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年 1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年 4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職)	—
監査役 (非常勤)	吉岡 茂明	昭和54年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年 6月 同社 人事部長 平成13年 4月 同社 総務部長 平成15年 6月 同社 取締役 総務部長 平成19年 4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサー ビス部担当 平成20年 6月 同社 監査役 (現職) 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 (現職) 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役（非常勤）	中島 充	昭和51年 4月 野村證券株式会社入社 平成15年 4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成18年 7月 同社グループ監査業務室長 平成20年 4月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成20年 6月 同社 取締役 総務部長 同 年 同 月 埼玉開発株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産株式会社 社外監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役（現職） 平成22年 6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同 年 同 月 野村・中国投資株式会社 取締役（現職） 平成22年 7月 花園飯店（上海） 理事（現職） 平成24年 4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当（現職） 平成24年 6月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成23年10月31日現在		当 期 平成24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	30,646	7.7	38,319	9.6
	東京周辺部	16,359	4.1	16,319	4.1
	その他地方都市	37,250	9.3	37,051	9.3
信託不動産	東京都心部	183,147	45.7	183,003	46.0
	東京周辺部	30,180	7.5	30,216	7.6
	その他地方都市	64,806	16.2	64,577	16.2
小計		362,390	90.5	369,488	92.9
預金その他資産		38,000	9.5	28,179	7.1
資産総額		400,390	100.0	397,667	100.0

	前 期 平成23年10月31日現在		当 期 平成24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	210,308	52.5	208,209	52.4
純資産総額	190,082	47.5	189,458	47.6

(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24年4月末日（第17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17期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第17期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO秋葉原、NOF高輪ビル、PMO八丁堀、PMO東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成24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17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	39,591	45,500	49,300	4.2%	43,800	4.4%	4.5%	13.6%
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,593	22,300	22,900	4.8%	22,000	4.5%	4.8%	6.7%
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,544	21,900	22,400	4.8%	21,700	4.7%	5.1%	6.6%
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,616	16,200	16,800	4.7%	16,000	4.7%	5.0%	4.9%
	NOF新宿南口ビル	12,300	12,366	9,530	9,620	4.6%	9,440	4.3%	4.7%	2.9%
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,560	11,800	12,000	4.4%	11,700	4.2%	4.6%	3.5%
	セコムメディカルビル	11,500	11,059	10,700	10,800	4.3%	10,500	4.1%	4.5%	3.2%
	NOF芝ビル	10,000	10,020	8,250	8,490	4.8%	8,150	4.6%	5.0%	2.5%
	西新宿昭和ビル	8,800	8,693	8,020	8,370	4.8%	8,020	4.5%	5.1%	2.4%
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,572	5,820	5,950	4.4%	5,760	4.2%	4.6%	1.7%
	NOF溜池ビル	7,400	7,537	6,560	6,870	4.6%	6,560	4.3%	4.9%	2.0%
	岩本町東洋ビル	6,020	5,970	4,250	4,300	4.6%	4,200	4.4%	4.8%	1.3%
	NOF品川港南ビル	5,500	5,360	5,120	5,210	5.3%	5,080	5.3%	5.6%	1.5%
	NOF駿河台プラザビル	5,150	4,879	6,350	6,450	5.2%	6,310	5.1/5.3% (注6)	5.5%	1.9%
	PMO日本橋本町	5,000	4,844	4,160	4,220	4.5%	4,090	4.3%	4.7%	1.2%
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,031	3,510	3,540	5.0%	3,470	4.8%	5.2%	1.1%
	PMO秋葉原	3,790	3,819	3,800	3,850	4.7%	3,750	4.5%	4.9%	1.1%
	八丁堀NFビル	3,160	3,160	2,620	2,640	4.9%	2,610	4.9%	5.2%	0.8%
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,059	3,960	4,020	4.8%	3,900	4.6%	5.0%	1.2%
	NOF高輪ビル	3,010	3,058	2,600	2,630	5.0%	2,570	4.8%	5.2%	0.8%
	PMO八丁堀	2,430	2,441	2,500	2,530	4.7%	2,470	4.5%	4.9%	0.7%
	NOF南新宿ビル	2,280	2,289	2,210	2,260	4.9%	2,190	5.1%	5.2%	0.7%
	セントラル新富町ビル	1,750	1,758	1,440	1,450	5.3%	1,420	5.1%	5.5%	0.4%
	PMO東日本橋	1,480	1,490	1,530	1,540	5.0%	1,510	4.8%	5.2%	0.5%
	東京都心部合計（24物件）	223,580	221,323	210,630	218,140	—	207,200	—	—	63.2%

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	7,779	6,530	6,610	4.7%	6,440	4.5%	4.9%	2.0%
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注7)	6,497	6,470	6,550	5.8%	6,440	5.9%	6.1%	1.9%
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,052	1,370	1,390	5.2%	1,350	5.0%	5.4%	0.4%
	東信目黒ビル	1,340	1,325	1,210	1,220	5.5%	1,200	5.3%	5.7%	0.4%
	クリスタルパークビル	3,700	3,576	3,180	3,290	4.9%	3,180	4.6%	5.2%	1.0%
	NOF 吉祥寺本町ビル	1,800	1,827	1,640	1,660	5.5%	1,620	5.3%	5.7%	0.5%
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,941	3,890	3,920	5.4%	3,880	5.6%	5.7%	1.2%
	NOF 川崎東口ビル	9,500	9,348	8,260	8,610	5.5%	8,260	5.5%	5.8%	2.5%
	NOF 横浜西口ビル	5,050	4,986	4,850	4,900	5.5%	4,790	5.3%	5.7%	1.5%
	NOF 新横浜ビル	3,600	3,289	2,730	2,720	5.8%	2,740	5.6%	6.1%	0.8%
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,910	1,920	2,000	5.6%	1,920	5.6%	5.9%	0.6%
東京周辺部合計（11物件）		47,599	46,535	42,050	42,870	—	41,820	—	—	12.6%
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,634	5,690	5,720	5.7%	5,650	5.5%	5.9%	1.7%
	野村不動産札幌ビル	5,300	5,004	4,620	4,650	5.8%	4,590	5.6%	6.0%	1.4%
	J C B 札幌東ビル	3,700	3,596	3,220	3,230	5.4%	3,210	5.6%	5.2%	1.0%
	NOF 仙台青葉通りビル	3,200	3,136	2,120	2,130	6.0%	2,100	5.7%	6.3%	0.6%
	NOF 宇都宮ビル	2,970	2,359	2,390	2,400	6.3%	2,390	6.3%	6.6%	0.7%
	NOF 名古屋伏見ビル	4,050	4,112	2,310	2,320	5.7%	2,290	5.3%	5.7%	0.7%
	NOF 名古屋柳橋ビル	3,550	3,637	2,390	2,440	5.4%	2,390	5.4%	5.7%	0.7%
	オムロン京都センタービル	23,700	22,197	19,200	19,100	5.6%	19,300	5.2%	5.6%	5.8%
	S O R A 新大阪 2 1	19,251	18,637	12,900	13,200	4.9%	12,900	4.9%	5.2%	3.9%
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,259	6,900	6,950	5.6%	6,880	5.8%	5.9%	2.1%
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,700	3,240	3,330	4.8%	3,200	4.6%	5.0%	1.0%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,776	4,460	4,480	5.6%	4,450	5.8%	5.9%	1.3%
	NOF 神戸海岸ビル	3,280	2,772	2,380	2,340	6.2%	2,400	6.3%	6.5%	0.7%
	野村不動産広島ビル	1,930	2,559	2,310	2,300	6.6%	2,320	6.8%	6.9%	0.7%
	NOF 博多駅前ビル	6,750	6,586	4,340	4,350	5.7%	4,320	5.4%	5.8%	1.3%
	NOF 天神南ビル	3,739	3,657	2,260	2,300	5.9%	2,210	5.7%	6.1%	0.7%
その他地方都市合計（16物件）		104,250	101,629	80,730	81,240	—	80,600	—	—	24.2%
合計（51物件）		375,429	369,488	333,410	342,250	—	329,620	—	—	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 17 期末（平成 24 年 4 月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及び D C F 法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
一般財団法人日本不動産研究所	NOF 新宿南口ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、PMO 日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、PMO 秋葉原、NOF 神田岩本町ビル、NOF 高輪ビル、PMO 八丁堀、セントラル新富町ビル、PMO 東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、NOF 吉祥寺本町ビル、NOF 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、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、NOF 天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF 日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF 品川港南ビル、NOF 駿河台プラザビル、八丁堀 NF ビル、NOF 南新宿ビル、NOF テクノポートカマタセンタービル、ファーレ立川センタースクエア、

株式会社谷澤総合鑑定所	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 2 1
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 年目については 5.1%、2 年目から 11 年目については 5.3%が適用されています。
- (注 7) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成 15 年 12 月 5 日における取得価格は 6,430 百万円でしたが、その後平成 19 年 8 月 31 日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13 百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

② 建物の概要

第 17 期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナントの総数 (注 6)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注 7)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和 53 年 5 月	31,500.89	30,847.59	97.9	96	1,626	13.1
		野村不動産 天王洲ビル	SRC・RC B2/26F	平成 8 年 6 月	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(注 10)	(注 10)
		NOF 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和 36 年 4 月 昭和 43 年 4 月増築	19,157.05	18,882.36	98.6	16	743	6.0
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成 7 年 1 月	18,051.60	17,553.47	97.2	15	644	5.2
		NOF 新宿南口ビル	SRC B2/8F	昭和 49 年 4 月	6,712.84	6,712.84	100.0	15	235	1.9
		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	331	2.7
		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	237	1.9
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,686.89	5,430.10	95.5	18	260	2.1
		野村不動産 渋谷道玄坂ビル	SRC・RC B2/9F	平成 11 年 3 月	3,436.67	3,037.29	88.4	7	160	1.3
		NOF 溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,593.20	97.4	12	196	1.6
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成 5 年 6 月	4,117.26	4,117.26	100.0	7	140	1.1
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,667.55	6,555.82	85.5	5	184	1.5
		NOF 駿河台プラザビル	S・RC B1/8F	平成 9 年 4 月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		PMO 日本橋本町	S・SRC B1/9F	平成 20 年 6 月	2,450.06	2,143.70	87.5	6	116	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	143	1.2
		PMO 秋葉原	S 8F	平成 22 年 1 月	3,037.37	3,037.37	100.0	5	59	0.5
		八丁堀 NF ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	2,854.83	2,854.83	100.0	7	99	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	129	1.0
		NOF 高輪ビル	S 8F	平成 5 年 4 月	3,361.48	3,238.93	96.4	15	106	0.9
		PMO 八丁堀	S・SRC B1/9F	平成 21 年 5 月	2,074.66	2,074.66	100.0	8	79	0.6
		NOF 南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,296.48	93.2	4	90	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	55	0.4
		PMO 東日本橋	S 9F	平成 21 年 10 月	1,859.43	1,859.43	100.0	8	54	0.4
		東京都心部合計 (24 物件)			179,940.27	176,027.11	97.8	284	(注 11)	(注 11)

用 途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能 面積（㎡） (注3)	賃貸面積 （㎡） (注4)	稼働率 （%） (注5)	テナント の総数 (注6)	不動産 賃貸事 業収益 （百万円） (注7)	対総不動 産賃貸 事業収益 比率（%） (注8)
事務所 (注 9)	東京 周辺部	野村不動産 上野ビル	SRC・S B1/10F	平成 2 年 3 月	4,869.81	4,869.81	100.0	10	222	1.8
		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	12,658.28	92.7	12	324	2.6
		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	3,844.98	98.6	12	119	1.0
		NOF 吉祥寺本町ビル	SRC 8F	昭和 62 年 10 月	1,936.40	1,936.40	100.0	7	69	0.6
		ファースト立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成 6 年 12 月	6,851.48	6,668.19	97.3	17	213	1.7
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,266.67	7,725.44	93.5	27	313	2.5
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,866.60	6,777.17	98.7	28	218	1.8
		NOF新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	8,074.83	100.0	10	161	1.3
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年 3 月	4,234.19	4,234.19	100.0	18	99	0.8
	東京周辺部合計（11 物件）				62,322.32	60,458.33	97.0	149	(注 11)	(注 11)
	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,601.62	12,913.61	94.9	45	330	2.7
		野村不動産 札幌ビル	S B1/10F	平成 20 年 7 月	6,559.34	6,439.70	98.2	6	203	1.6
		J C B 札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和 41 年 10 月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,043.28	5,618.68	93.0	30	130	1.0
		NOF宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	5,631.38	95.7	24	150	1.2
		NOF 名古屋伏見ビル	S B1/11F	平成 21 年 8 月	3,282.90	2,952.06	89.9	16	73	0.6
		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	111	0.9
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成 12 年 7 月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		SORA 新大阪 2 1	SRC B2/21F	平成 6 年 7 月	21,298.26	21,142.62	99.3	34	522	4.2
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	16,977.79	100.0	25	414	3.3
		野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成 5 年 6 月	5,213.02	4,808.61	92.2	15	143	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	11,522.25	99.7	21	289	2.3
		NOF 神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	5,511.20	85.8	33	152	1.2
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,873.79	6,447.12	81.9	17	156	1.3
		NOF 博多駅前ビル	SRC B2/11F	昭和 58 年 7 月	7,504.28	7,108.03	94.7	47	179	1.4
		NOF天神南ビル	S 10F	平成 20 年 2 月	3,817.76	3,312.41	86.8	22	75	0.6
		その他地方都市合計 （16 物件）				164,377.90	158,377.81	96.3	351	(注 11)
合計（51 物件）				406,640.49	394,863.25	97.1	784	12,441 (注 12)	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第 17 期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注 4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に第 17 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、PMO 日本橋本町、PMO 秋葉原、PMO 八丁堀及び PMO 東日本橋については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について 1 テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延ベテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注 7) 「不動産賃貸事業収益」は、第 17 期中の不動産賃貸事業収益を記載しています。
- (注 8) 「対総不動産賃貸事業収益比率」とは、第 17 期中の不動産賃貸事業収益の合計額に占める、各物件の不動産賃貸事業収益の割合（小数点第 2 位を四捨五入）をいいます。
- (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、「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していません。
- (注 11) 各地域別合計における「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、やむを得ない事情により開示していません。
- (注 12) やむを得ない事情により、「不動産賃貸事業収益」を開示していない物件に係る不動産賃貸事業収益を含む数値です。

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」に記載の「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第 17 期及び第 16 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 17 期（自：平成 23 年 11 月 1 日 至：平成 24 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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	1,486,397		709,814	561,095	220,228
その他賃貸事業収入	139,821		33,408	82,995	15,611
①不動産賃貸事業収益合計	1,626,218		743,223	644,090	235,839
外注委託費	188,134		61,691	139,845	14,208
公租公課	185,806		40,889	53,445	23,174
水道光熱費	166,639		40,257	19,523	12,528
保険料	2,382		964	125	327
修繕費	63,062		10,706	2,562	2,261
その他費用	47,455		7,015	3,340	2,702
②不動産賃貸事業費用合計	653,481		161,524	218,843	55,203
③NOI (①－②)	972,736	390,171	581,698	425,246	180,636
④減価償却費	162,948	154,667	88,906	64,045	9,995
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	809,788	235,503	492,792	361,201	170,640

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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	307,252		212,436	233,482	148,190
その他賃貸事業収入	23,881		24,868	27,384	12,044
①不動産賃貸事業収益合計	331,134		237,304	260,866	160,234
外注委託費	13,794		16,386	40,837	11,186
公租公課	27,505		23,648	33,412	15,836
水道光熱費	9,461		18,673	19,177	7,264
保険料	241		404	724	196
修繕費	1,866		1,591	689	2,846
その他費用	1,705		6,406	3,181	565
②不動産賃貸事業費用合計	54,574		67,110	98,022	37,894
③NOI (①－②)	276,560	227,286	170,194	162,844	122,340
④減価償却費	23,102	45,089	25,827	11,343	19,796
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	253,457	182,197	144,366	151,500	102,543

第 17 期（自：平成 23 年 11 月 1 日 至：平成 24 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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	184,041	127,820	167,748		110,098
その他賃貸事業収入	12,616	13,005	16,281		6,137
①不動産賃貸事業収益合計	196,657	140,826	184,029		116,236
外注委託費	15,342	9,314	18,564		8,296
公租公課	18,696	11,745	16,076		7,550
水道光熱費	15,310	8,869	14,182		6,336
保険料	225	232	369		165
修繕費	7,670	2,298	2,384		236
その他費用	5,996	1,311	2,698		2,529
②不動産賃貸事業費用合計	63,241	33,771	54,275		25,115
③NOI（①－②）	133,416	107,054	129,754	213,461	91,120
④減価償却費	14,064	13,430	23,514	30,527	25,595
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	119,352	93,624	106,240	182,933	65,525

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原 (注 2)	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル
第 17 期中の営業日数	182	109	182	182	182
賃貸事業収入	134,031	55,634	90,205	117,886	94,584
その他賃貸事業収入	9,793	4,326	9,520	11,819	11,446
①不動産賃貸事業収益合計	143,825	59,961	99,726	129,705	106,030
外注委託費	16,760	5,167	11,792	7,235	9,653
公租公課	10,501	406	7,590	9,431	8,548
水道光熱費	8,590	3,671	6,913	6,638	6,733
保険料	279	86	19	187	194
修繕費	2,297	—	392	2,321	580
その他費用	298	412	1,650	3,561	782
②不動産賃貸事業費用合計	38,728	9,745	28,359	29,375	26,491
③NOI（①－②）	105,096	50,215	71,366	100,330	79,539
④減価償却費	20,455	14,407	8,862	13,246	16,259
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	84,640	35,808	62,504	87,084	63,279

第 17 期 (自 : 平成 23 年 11 月 1 日 至 : 平成 24 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	PMO八丁堀	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル
第 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	71,034	78,151	44,754	49,250	201,492
その他賃貸事業収入	8,661	12,128	11,006	5,528	21,306
①不動産賃貸事業収益合計	79,695	90,279	55,761	54,779	222,799
外注委託費	7,396	7,337	5,072	5,852	19,087
公租公課	209	9,979	4,272	202	15,946
水道光熱費	5,432	6,649	4,276	4,541	13,369
保険料	139	123	114	107	298
修繕費	179	1,319	934	90	3,858
その他費用	666	2,959	887	515	621
②不動産賃貸事業費用合計	14,023	28,368	15,556	11,308	53,180
③NO I (①－②)	65,671	61,910	40,205	43,470	169,618
④減価償却費	15,845	6,885	5,511	12,762	21,870
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	49,826	55,025	34,693	30,707	147,748

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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	289,163	50,310		107,393	64,003
その他賃貸事業収入	34,839	8,667		12,060	5,981
①不動産賃貸事業収益合計	324,002	58,978		119,454	69,984
外注委託費	49,102	6,346		19,080	5,162
公租公課	37,141	6,484		10,084	5,168
水道光熱費	33,106	5,866		6,643	3,695
保険料	673	118		107	112
修繕費	4,934	4,058		1,351	1,144
その他費用	3,823	413		84	905
②不動産賃貸事業費用合計	128,780	23,286		37,352	16,188
③NO I (①－②)	195,221	35,691	36,027	82,102	53,796
④減価償却費	51,954	7,035	2,923	8,673	9,061
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	143,267	28,656	33,104	73,428	44,734

第 17 期（自：平成 23 年 11 月 1 日 至：平成 24 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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	196,638	275,641	192,348	145,806	81,599
その他賃貸事業収入	17,102	37,451	25,794	15,670	17,933
①不動産賃貸事業収益合計	213,741	313,092	218,142	161,476	99,533
外注委託費	31,997	21,986	20,433	18,694	12,999
公租公課	16,882	20,588	21,351	16,905	7,182
水道光熱費	21,763	24,442	13,769	14,926	15,279
保険料	406	420	364	362	207
修繕費	263	8,180	5,468	979	30,883
その他費用	5,330	2,643	7,445	2,034	1,336
②不動産賃貸事業費用合計	76,643	78,261	68,833	53,903	67,888
③NO I（①－②）	137,097	234,830	149,309	107,573	31,644
④減価償却費	12,799	32,547	15,776	20,808	15,311
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	124,297	202,283	133,532	86,764	16,332

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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	282,266	179,219		108,360	124,037
その他賃貸事業収入	48,260	24,069		22,273	26,865
①不動産賃貸事業収益合計	330,527	203,288		130,634	150,903
外注委託費	36,621	13,839		20,011	21,476
公租公課	33,125	17,365		18,687	13,103
水道光熱費	45,693	23,886		13,314	15,618
保険料	691	356		398	381
修繕費	3,247	565		6,672	4,326
その他費用	4,945	1,870		1,448	4,471
②不動産賃貸事業費用合計	124,325	57,884		60,533	59,378
③NO I（①－②）	206,201	145,404	100,624	70,100	91,524
④減価償却費	51,445	48,741	19,908	17,387	38,964
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	154,756	96,663	80,716	52,712	52,560

第 17 期 (自 : 平成 23 年 11 月 1 日 至 : 平成 24 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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	63,804	99,199		444,325	350,893
その他賃貸事業収入	9,866	12,700		77,751	63,304
①不動産賃貸事業収益合計	73,671	111,899		522,076	414,198
外注委託費	8,141	11,137		64,481	59,854
公租公課	9,273	13,158		62,816	41,312
水道光熱費	7,409	11,790		54,416	47,562
保険料	175	248		1,423	818
修繕費	140	2,453		23,403	5,463
その他費用	746	817		18,576	2,995
②不動産賃貸事業費用合計	25,886	39,605		225,117	158,006
③NOI (①－②)	47,785	72,293	480,518	296,958	256,191
④減価償却費	25,845	20,709	164,491	128,753	34,254
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	21,939	51,584	316,026	168,205	221,937

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 17 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	128,366	263,497	125,829	139,691	159,681
その他賃貸事業収入	15,182	26,467	27,098	17,255	20,039
①不動産賃貸事業収益合計	143,549	289,965	152,928	156,947	179,721
外注委託費	14,598	40,015	22,372	22,968	17,976
公租公課	15,574	28,947	15,575	19,337	15,441
水道光熱費	11,999	22,544	18,401	13,758	16,398
保険料	310	566	506	389	435
修繕費	643	2,559	2,233	2,716	2,110
その他費用	21,484	2,302	5,327	2,080	2,286
②不動産賃貸事業費用合計	64,611	96,936	64,416	61,251	54,649
③NOI (①－②)	78,937	193,029	88,511	95,696	125,071
④減価償却費	15,095	26,047	35,601	25,414	19,081
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	63,842	166,981	52,910	70,281	105,990

第 17 期 (自 : 平成 23 年 11 月 1 日 至 : 平成 24 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 天神南ビル
第 17 期中の営業日数	182
賃貸事業収入	63,544
その他賃貸事業収入	11,900
①不動産賃貸事業収益合計	75,444
外注委託費	8,889
公租公課	9,240
水道光熱費	7,100
保険料	165
修繕費	236
その他費用	1,481
②不動産賃貸事業費用合計	27,113
③NOI (①－②)	48,330
④減価償却費	19,796
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	28,533

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

(注 2) PMO秋葉原は平成 24 年 1 月 13 日に取得しています。そのため、表中の数値は取得日からの数値を記載しています。

第 16 期 (自 : 平成 23 年 5 月 1 日 至 : 平成 23 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 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 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,476,121		719,894	536,348	280,551
その他賃貸事業収入	148,248		29,375	92,857	24,220
①不動産賃貸事業収益合計	1,624,370		749,269	629,206	304,772
外注委託費	190,349		61,536	143,668	14,637
公租公課	188,750		43,133	54,317	23,536
水道光熱費	185,479		40,135	25,369	17,673
保険料	2,603		1,052	149	361
修繕費	52,268		14,648	15,539	15,065
その他費用	41,205		6,168	10,486	21,694
②不動産賃貸事業費用合計	660,657		166,676	249,529	92,968
③NOI (①－②)	963,712	279,279	582,593	379,676	211,803
④減価償却費	155,680	151,963	87,279	98,056	13,374
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	808,031	127,315	495,314	281,620	198,428

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 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	307,252		258,799	257,087	149,302
その他賃貸事業収入	25,355		27,790	30,769	12,966
①不動産賃貸事業収益合計	332,608		286,589	287,857	162,269
外注委託費	14,306		17,597	41,703	11,531
公租公課	27,856		24,569	33,799	15,841
水道光熱費	10,083		17,915	22,233	8,410
保険料	270		456	737	217
修繕費	6,167		7,540	872	1,169
その他費用	1,644		5,079	3,631	414
②不動産賃貸事業費用合計	60,329		73,158	102,976	37,586
③NOI (①－②)	272,279	221,949	213,430	184,880	124,683
④減価償却費	22,728	45,089	26,241	10,858	19,614
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	249,550	176,860	187,188	174,021	105,068

第 16 期 (自 : 平成 23 年 5 月 1 日 至 : 平成 23 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 1)	PMO 日本橋本町
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	188,125	108,214	195,122		108,736
その他賃貸事業収入	16,560	14,551	21,163		7,021
①不動産賃貸事業収益合計	204,686	122,766	216,285		115,758
外注委託費	15,958	9,729	18,891		8,564
公租公課	18,712	11,819	16,745		7,557
水道光熱費	18,986	9,445	16,359		6,092
保険料	247	253	407		184
修繕費	17,259	8,406	4,233		4,724
その他費用	6,479	3,475	1,344		296
②不動産賃貸事業費用合計	77,644	43,131	57,981		27,420
③NOI (①－②)	127,041	79,635	158,303	206,242	88,337
④減価償却費	13,998	19,209	23,196	30,510	25,595
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	113,042	60,425	135,107	175,732	62,741

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 (注 2)
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	121
賃貸事業収入	134,031	79,052	127,711	97,828	48,577
その他賃貸事業収入	9,652	10,478	13,127	13,703	4,527
①不動産賃貸事業収益合計	143,684	89,531	140,839	111,531	53,105
外注委託費	17,814	11,481	7,495	10,538	3,341
公租公課	10,506	7,816	9,486	8,559	10,090
水道光熱費	8,746	7,536	7,624	7,984	2,552
保険料	301	23	193	210	65
修繕費	4,485	520	6,882	4,158	2,505
その他費用	336	1,854	865	420	571
②不動産賃貸事業費用合計	42,190	29,232	32,548	31,871	19,126
③NOI (①－②)	101,493	60,298	108,291	79,660	33,978
④減価償却費	24,228	9,287	13,086	15,763	4,378
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	77,265	51,011	95,204	63,897	29,600

第 16 期 (自 : 平成 23 年 5 月 1 日 至 : 平成 23 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 1) (注 2)	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル (注 1) (注 2)
第 16 期中の営業日数	184	184	82	184	9
賃貸事業収入	80,492	42,870		201,403	
その他賃貸事業収入	12,807	11,626		22,840	
①不動産賃貸事業収益合計	93,299	54,496		224,244	
外注委託費	7,600	5,014		19,458	
公租公課	10,208	4,305		15,948	
水道光熱費	6,500	4,652		14,751	
保険料	134	122		324	
修繕費	4,515	2,939		10,128	
その他費用	1,717	897		932	
②不動産賃貸事業費用合計	30,676	17,932		61,544	
③NOI (①－②)	62,622	36,563	5,254	162,699	8,870
④減価償却費	6,849	6,280	1,122	24,994	4,233
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	55,773	30,282	4,131	137,705	4,637

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 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	306,392	51,556		92,392	63,887
その他賃貸事業収入	39,524	11,042		9,974	6,324
①不動産賃貸事業収益合計	345,916	62,598		102,366	70,212
外注委託費	50,522	6,111		19,070	5,170
公租公課	37,145	6,488		10,091	5,230
水道光熱費	36,171	6,205		7,140	3,882
保険料	731	127		116	122
修繕費	11,862	1,329		597	1,349
その他費用	9,039	560		3,053	2,033
②不動産賃貸事業費用合計	145,472	20,821		40,069	17,789
③NOI (①－②)	200,443	41,776	35,600	62,297	52,423
④減価償却費	51,693	7,052	3,626	8,707	9,446
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	148,750	34,724	31,974	53,589	42,976

第 16 期（自：平成 23 年 5 月 1 日 至：平成 23 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 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	200,004	273,613	199,850	148,300	75,424
その他賃貸事業収入	18,246	37,242	28,991	15,999	16,627
①不動産賃貸事業収益合計	218,250	310,855	228,841	164,299	92,051
外注委託費	32,232	22,199	20,941	19,628	12,499
公租公課	16,901	21,077	21,768	17,434	7,392
水道光熱費	28,142	26,337	16,009	15,291	15,150
保険料	445	457	409	390	221
修繕費	84	18,904	11,248	11,928	18,262
その他費用	5,237	3,075	2,256	2,153	516
②不動産賃貸事業費用合計	83,042	92,052	72,633	66,826	54,043
③NO I（①－②）	135,208	218,803	156,207	97,472	38,007
④減価償却費	13,133	32,305	15,150	20,660	14,085
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	122,075	186,497	141,057	76,812	23,922

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 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	280,799	180,153		101,863	127,215
その他賃貸事業収入	45,055	24,075		21,600	27,791
①不動産賃貸事業収益合計	325,854	204,228		123,464	155,007
外注委託費	35,453	14,734		20,796	22,387
公租公課	34,055	18,090		18,666	13,710
水道光熱費	35,770	17,402		13,574	15,617
保険料	741	386		424	409
修繕費	5,863	1,543		13,904	12,010
その他費用	7,648	1,761		2,862	3,521
②不動産賃貸事業費用合計	119,532	53,917		70,228	67,657
③NO I（①－②）	206,322	150,310	99,609	53,235	87,349
④減価償却費	50,700	48,741	19,944	16,953	38,813
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	155,622	101,569	79,665	36,282	48,536

第 16 期 (自 : 平成 23 年 5 月 1 日 至 : 平成 23 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 1)	SORA新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	55,662	98,430		450,268	321,001
その他賃貸事業収入	10,200	14,433		115,628	69,054
①不動産賃貸事業収益合計	65,863	112,864		565,897	390,056
外注委託費	8,038	11,289		65,136	60,026
公租公課	9,576	13,368		66,045	43,008
水道光熱費	6,876	12,969		66,656	57,063
保険料	182	270		1,530	876
修繕費	193	5,284		15,341	8,684
その他費用	696	675		7,824	7,331
②不動産賃貸事業費用合計	25,563	43,858		222,535	176,992
③NOI (①－②)	40,300	69,006	477,924	343,361	213,063
④減価償却費	25,845	20,842	163,719	128,671	34,370
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	14,454	48,163	314,205	214,690	178,693

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 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	123,170	258,072	126,884	157,669	152,314
その他賃貸事業収入	17,916	33,914	31,898	18,927	26,652
①不動産賃貸事業収益合計	141,086	291,987	158,783	176,597	178,966
外注委託費	15,240	40,765	22,656	23,416	17,943
公租公課	15,922	30,754	16,131	19,810	15,441
水道光熱費	13,785	30,402	22,988	15,048	20,556
保険料	337	611	548	421	467
修繕費	5,890	17,845	2,574	3,075	2,213
その他費用	23,816	2,321	4,867	1,498	2,513
②不動産賃貸事業費用合計	74,992	122,700	69,767	63,269	59,135
③NOI (①－②)	66,094	169,286	89,015	113,327	119,831
④減価償却費	22,905	24,079	35,145	25,047	27,626
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	43,188	145,207	53,869	88,280	92,205

第 16 期 (自 : 平成 23 年 5 月 1 日 至 : 平成 23 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 天神南ビル
第 16 期中の営業日数	184
賃貸事業収入	66,934
その他賃貸事業収入	13,362
①不動産賃貸事業収益合計	80,297
外注委託費	8,799
公租公課	9,520
水道光熱費	7,895
保険料	177
修繕費	233
その他費用	1,210
②不動産賃貸事業費用合計	27,837
③NOI (①－②)	52,460
④減価償却費	19,745
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	32,715

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

(注 2) NOF 東陽町ビルは平成 23 年 5 月 10 日、サンワールド四谷ビルは平成 23 年 7 月 22 日、セントラル京橋ビルは平成 23 年 8 月 30 日にそれぞれ譲渡しています。そのため、表中の数値はそれぞれ譲渡の前日までの数値を記載しています。

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第 17 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 (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)	102	102
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)	—	14
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (低層階用 4 台) (性能向上) (注 1)	自 平成23年 9月 至 平成25年 1月	146 (注 2)	—	—
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 (高層階用 4 台) (性能向上) (注 1)	自 平成24年 1月 至 平成25年 9月	207 (注 2)	—	—
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 (高層階用 4 台) (性能向上) (注 1)	自 平成24年 1月 至 平成25年11月	247 (注 2)	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	中央監視・BMS 更新工事 (性能向上) (注 1)	自 平成24年 3月 至 平成24年10月	62	—	—
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	冷水熱源設備更新工事 (性能向上) (注 1)	自 平成24年 3月 至 平成25年 4月	143	—	—
岩本町東洋ビル (東京都千代田区)	空調個別化工事 (性能向上) (注 1)	自 平成24年 3月 至 平成24年 7月	119	—	—

(注 1) 本書の日付現在において既に着手しています。

(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 17 期末保有資産について、第 17 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 17 期中の資本的支出は 1,022 百万円であり、第 17 期中の費用に区分された修繕費 246 百万円と合わせ、合計 1,269 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 (中層階用 2 台) (性能向上)	自 平成23年10月 至 平成24年 3月	80
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 (低層階用 1 台) (性能向上)	自 平成23年 9月 至 平成24年 4月	35
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	11 階事務所化改修工事 (収益力向上)	自 平成23年 8月 至 平成23年11月	119
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	冷水熱源設備更新工事 (性能向上)	自 平成24年 3月 至 平成24年 4月	43
岩本町東洋ビル (東京都千代田区)	空調個別化工事 (性能向上)	自 平成24年 3月 至 平成24年 4月	67
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	総合防災盤・非常放送設備更新工事 (性能向上)	自 平成23年11月 至 平成24年 4月	54
野村不動産四ツ橋ビル (大阪市西区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成23年11月 至 平成24年 2月	80
その他の不動産等	機能更新	自 平成23年11月 至 平成24年 4月	541
合 計			1,022

(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	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	第17期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日
当期首積立金残高	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円
当期積立額	975百万円	900百万円	890百万円	1,437百万円	1,988百万円
当期積立金取崩額	1,013百万円	859百万円	708百万円	970百万円	1,825百万円
次期繰越額	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円	1,250百万円

⑤ 第 17 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 17 期末保有資産について、平成 24 年 4 月末日（第 17 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 17 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。

<賃貸面積上位 10 テナント>

平成 24 年 4 月末日現在

テナント名称（注 1）	業種	入居物件名	契約満了予定日 （注 2）	賃貸面積 （㎡） （注 3）	全賃貸 面積に 占める 割合 （%）（注 4）
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	平成 33 年 3 月 29 日	34,616.84	8.8
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成 27 年 3 月 31 日	15,082.43	3.8
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成 37 年 2 月 28 日	8,821.24	2.2
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 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
キャノンマーケティング ジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	（注 5）	9,047.93	2.3
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 25 年 11 月 30 日	4,666.03	1.2
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 26 年 1 月 31 日	506.27	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
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 26 年 5 月 31 日	574.11	0.2
		NOF 宇都宮ビル	平成 25 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,847.63	0.5
		野村不動産広島ビル	平成 25 年 10 月 31 日	2,834.48	0.7
キョーリン製菓 ホールディングス株式会社（注 6）	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 25 年 5 月 6 日	4,160.94	1.1
大同生命保険株式会社	保険	NOF 日本橋本町ビル	平成 24 年 11 月 30 日	3,172.50	0.8
		野村不動産上野ビル	平成 26 年 3 月 31 日	807.64	0.2
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 25 年 5 月 31 日	3,636.96	0.9
合 計				101,999.78	25.8

（注 1）マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル、PMO 日本橋本町、PMO 秋葉原、PMO 八丁堀及び PMO 東日本橋については、マスターリース会社である野村不動産株式会社ではなく、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社である野村不動産株式会社はテナントとして記載していません。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。新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共有部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、それぞれのテナントに対する賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。
- (注 4) 全賃貸面積に占める割合は、小数点第 2 位を四捨五入しています。そのため、記載されている数値を単純に足し合わせても、合計欄の記載数値とは必ずしも一致しません。
- (注 5) やむを得ない事情により、開示していません。
- (注 6) 本投資法人は、平成 24 年 5 月 11 日付で、キョーリン製薬ホールディングス株式会社との間で、NOF 駿河台プラザビルからの退去に関連して平成 25 年 5 月 6 日付で退去するとともに、定期貸室賃貸借契約における契約期間満了日を平成 25 年 3 月 31 日から平成 25 年 5 月 6 日に変更することについて合意しております。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 24 年 4 月末日（第 17 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 17 期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 収入 (千円) (注 1) (注 2)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 3)	契約満了 予定日 (注 4)	契約更改 の方法 (注 4)	特記事項 (注 4)
野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	574.11	(注 5)	(注 5)	平成 26 年 5 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前 に別段の意思表示 がなされない場合 は 3 年間延長され、 以後も同様。	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 宇都宮ビル	1,140.85	(注 5)	(注 5)	平成 25 年 12 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前 に別段の意思表示 がなされない場合 は 2 年間延長され、 以後も同様。	
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,847.63	(注 5)	(注 5)	平成 25 年 11 月 30 日		
		野村不動産 広島ビル	2,834.48	(注 5)	(注 5)	平成 25 年 10 月 31 日		
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,666.03	535,489	2.3	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 四ツ橋ビル	1,266.19	68,080	0.3			
		NOF 仙台 青葉通りビル	506.27	16,384	0.1	平成 26 年 1 月 31 日	期間満了 3 ヶ月前に 別段の意思表示が なされない場合は 2 年間延長され、以後 も同様。	平成 25 年 1 月 31 日まで は解約不可。
株式会社 野村総合研究所	情報・通信	新宿野村ビル	640.51	(注 5)	(注 5)	平成 24 年 7 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前 に別段の意思表示 がなされない場合 は 2 年間延長され、 以後も同様。	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。
		札幌 ノースプラザ	1,106.60	(注 5)	(注 5)	平成 24 年 4 月 30 日 (注 6)		契約期間中（平成 24 年 4 月 30 日まで）は解約不 可。
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	848.26	80,410	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 ては借主から 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。

野村不動産オフィスファンド投資法人 (8959) 平成 24 年 4 月期決算短信

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 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	687.79	34,953	0.1	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。
高木証券株式会社	証券	NOF 博多駅前ビル	127.93	4,645	0.0	平成 26 年 5 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は 2 年間延長され、以後も同様。	契約期間中(平成 26 年 5 月 31 日まで)は解約不可。
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	80.01	2,904	0.0	平成 26 年 2 月 28 日	更新なし	契約期間中(平成 26 年 2 月 28 日まで)は賃料変更及び解約不可。
合 計			18,683.62	1,429,979 (注 7)	6.0 (注 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 24 年 4 月末日現在有効な契約上の月額賃料(事務所及び店舗の賃料・共益費合計)を 12 倍した金額(千円未満切り捨て)です。

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入しています。

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

(注 5) やむを得ない事情により、開示していません。

(注 6) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成 26 年 4 月 30 日です。

(注 7) やむを得ない事情により「年間賃料収入」及び「年間賃料収入合計に占める割合」を開示していない物件に係る数値を含みます。

(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。