



NOMURA
Office Fund

ASSET MANAGEMENT REPORT



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第3期 || 資産運用報告書
2004年11月1日 ▶▶▶ 2005年4月30日

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<http://www.nre-of.co.jp/>

投資家の期待と信頼に応えるために

I n v e s t o r
O r i e n t e d

野村不動産オフィスファンド投資法人

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

- I . 投資法人の概要
- II . 資産運用報告書
- III . 貸借対照表
- IV . 損益計算書
- V . 金銭の分配に係る計算書
- VI . 会計監査人の監査報告書
- VII . キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

投資主の皆様へ

投資主の皆様方におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第3期（平成17年4月期）の決算を行いましたので、

ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益7,106百万円、経常利益2,682百万円、

当期純利益2,681百万円を計上し、その結果として、

1口当たりの分配金は14,520円とさせていただきました。

主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、新たに「JALビルディング」に

投資した結果、本投資法人の総資産は2,080億円にまで拡大し、

上場時（平成15年12月）に掲げていた総資産2,000億円の到達時期を、

1年前倒しで達成することができました。

物件運営面では、重点物件の営業活動が順調に進捗し、

当期末時点でのポートフォリオの平均稼働率は98.1%となりました。

財務面では、初めての投資法人債（15年債50億円、10年債50億円）の発行を

行うことにより、金利上昇リスクへの対応として有利子負債の長期固定化と、

さらなる資金調達手段の多様化を実現しました。

来期以降も、中長期を見据えた安定した運用を心掛けてまいります。

投資主の皆様方におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員

野村不動産投信株式会社
代表取締役社長

秋山 安 敏

■ 決算ハイライト

■ 決算サマリー

	単位	第1期 (平成16年4月期)	第2期 (平成16年10月期)	第3期 (平成17年4月期)
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228
経常利益	百万円	1,528	2,607	2,682
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681

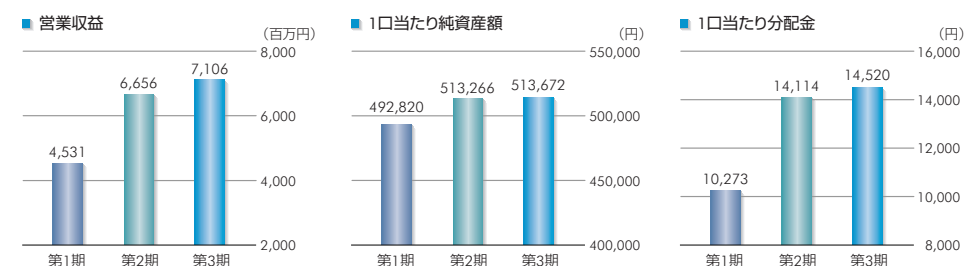
	単位	第1期 (平成16年4月期)	第2期 (平成16年10月期)	第3期 (平成17年4月期)
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672
期末自己資本比率	%	49.5	54.6	45.6

■ 分配金の状況

	単位	第1期 (平成16年4月期)	第2期 (平成16年10月期)	第3期 (平成17年4月期)
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681
1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—
配当性向	%	99.9	100.0	99.9

(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。

■ 決算数値の推移



当期のトピックス

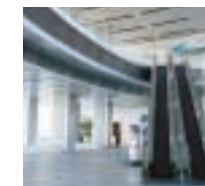
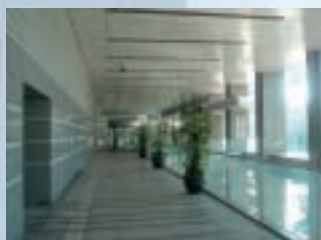
Topic 1 「JALビルディング」の取得

第3期においては、「JALビルディング」（取得価格33,080百万円）を新たに取得しました。「JALビルディング」は、「株式会社日本航空インターナショナル」の本社ビルとして利用されています。

JAL Building

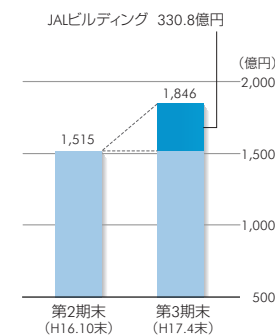
JAL ビルディング

所在地 東京都品川区東品川
 建物竣工日 平成 8年 6月28日
 取得日 平成17年 3月18日
 取得価格 33,080百万円

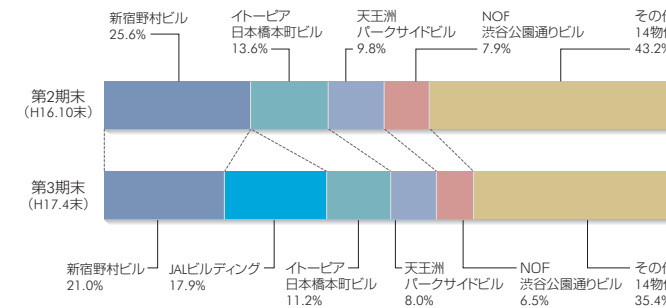


「JALビルディング」は、本投資法人のポートフォリオ中、取得価格ベースで「新宿野村ビル」に次ぐ2番目の規模となる大型物件です。当物件を取得することにより、ポートフォリオの規模拡大と資産毎の分散が進展しました。

■ 資産規模の拡大



■ 資産毎の分散



当期のトピックス

Topic 2 「NOF渋谷公園通りビル」のリースアップ

運用面では、平成16年9月に取得した「NOF渋谷公園通りビル」（平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から名称を変更）の1階・地下1階部分に「株式会社東京スター銀行」が新たに入居し、その他の増床等の結果、稼働率100%を達成しました。



Topic 3 投資法人債の発行

本投資法人として初めて、投資法人債を総額100億円発行しました。

	発行年月日	償還期限	発行総額
第1回無担保投資法人債	平成17年3月16日	10年	50億円
第2回無担保投資法人債	平成17年3月16日	15年	50億円

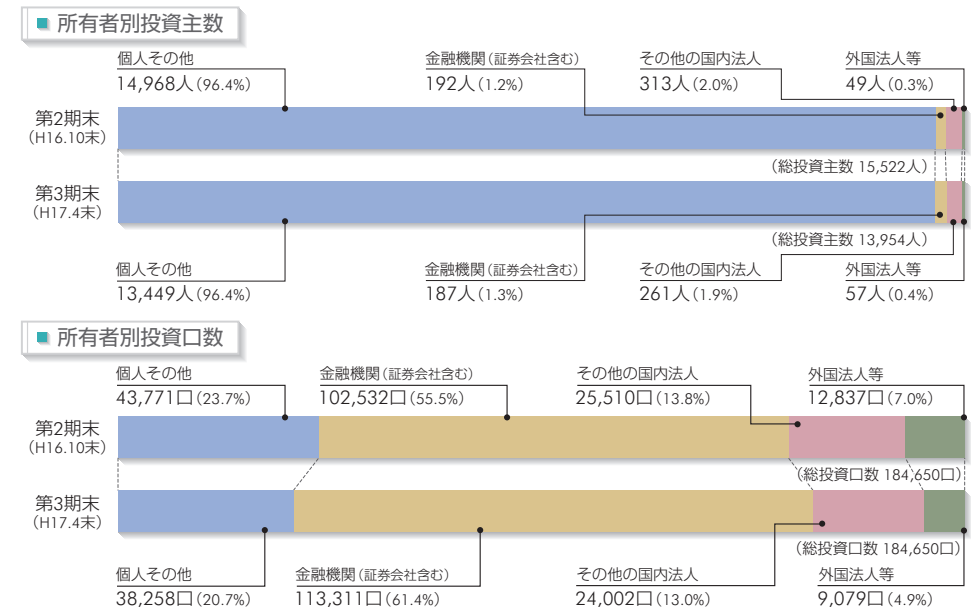
投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成15年12月4日から平成17年4月28日（当期最終取引日）までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



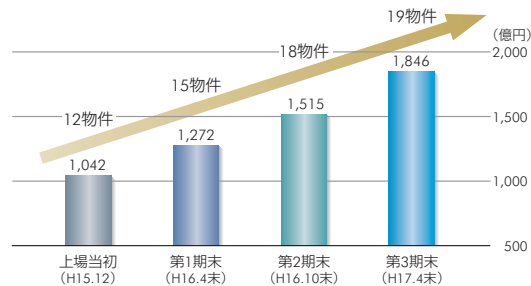
所有者別投資主の構成



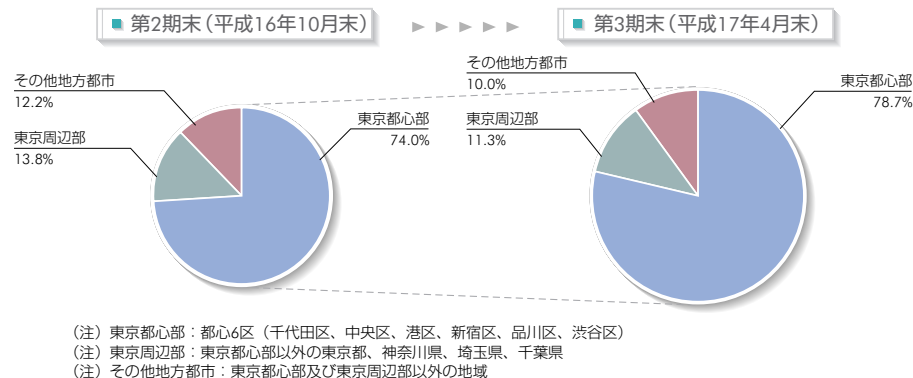
■ ポートフォリオの規模と分散の状況

■ 資産規模の推移

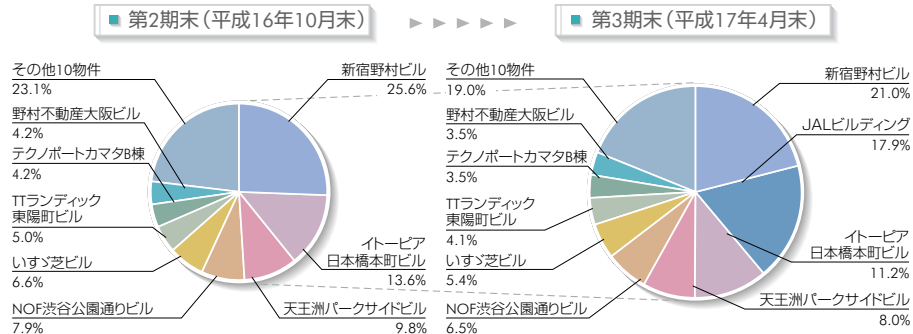
「JALビルディング」(東京都品川区、取得価格330.8億円)への投資により、物件数は19物件、資産規模は約1,846億円(取得価格の合計)と、平成15年12月の上場時の約1.8倍にまで拡大しました。



■ 地域分散の状況 (取得価格ベース)



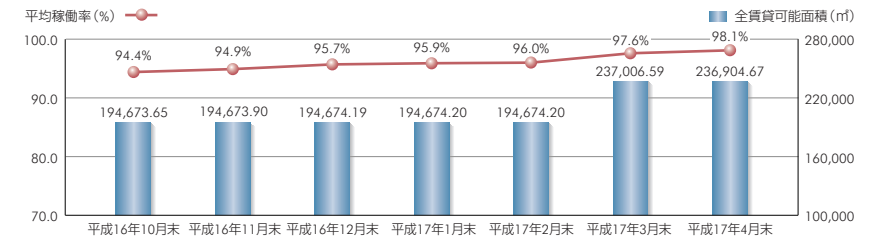
■ 運用資産毎の分散の状況 (取得価格ベース)



■ ポートフォリオの運用状況

■ 稼働率等の推移 (ポートフォリオ平均稼働率)

当期末のポートフォリオ平均稼働率は、前期末比3.7ポイント上昇し、98.1%となりました。投資地域毎の平均稼働率は、東京都心部 99.2%、東京周辺部 98.8%、その他地方都市 94.1%となっています。



	平成16年10月末	平成16年11月末	平成16年12月末	平成17年1月末	平成17年2月末	平成17年3月末	平成17年4月末
物件数	18	18	18	18	18	19	19
総テナント数	277	280	278	283	283	287	287
全賃貸可能面積(㎡)	194,673.65	194,673.90	194,674.19	194,674.20	194,674.20	237,006.59	236,904.67
平均稼働率(%)	94.4	94.9	95.7	95.9	96.0	97.6	98.1

■ 主要テナント (賃貸面積上位10テナント)

テナント名	業種	入居物件名	契約満了予定日(注1)	賃貸面積(㎡)	全賃貸面積に占める割合(%) (注2)
フラッグシッププロパティーズ有限会社	不動産	JALビルディング	平成27年 3月31日	42,084.11	18.1
株式会社ザイマックス	不動産	TTランディック東陽町ビル	平成21年11月30日	18,218.17	7.8
富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタB棟	平成19年 3月31日	3,699.38	1.6
		ファール立川センタースクエア	平成17年12月31日	501.35	0.2
		新横浜日興ビルディング	平成18年 9月30日	6,547.74	2.8
		野村不動産大阪ビル	平成18年12月31日	809.15	0.3
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	3,601.65	1.6
		野村不動産大阪ビル	平成25年11月30日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.5
		新宿野村ビル	平成17年 5月31日	1,206.55	0.5
野村ファシリティー株式会社	不動産	宇都宮NFビル	平成17年12月 9日	1,072.69	0.5
		野村不動産広島ビル	平成19年 3月31日	2,834.48	1.2
富士ゼロックスオフィスサプライ株式会社	卸売	駿河台プラザビル	平成17年 4月30日	4,160.94	1.8
株式会社イトーヨーカ堂	小売	テクノポートカマタB棟	平成17年10月31日	3,652.38	1.6
コーポレートソフトウェア株式会社	情報・通信	天王洲パークサイドビル	平成19年 2月28日	3,598.83	1.5
株式会社ベンチャー・リンク	サービス	イトーピア日本橋本町ビル	平成17年 9月 4日	3,352.29	1.4
大建工業株式会社	その他製品	イトーピア日本橋本町ビル	平成19年 2月14日	3,221.93	1.4
合 計				100,173.20	43.1

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

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

■ ポートフォリオの運用状況

用途	地域	名 称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得年月日	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部		新宿野村ビル	東京都新宿区西新宿	31,804.67	S53. 5	H15.12. 8	38,730	21.0
		JALビルディング	東京都品川区東品川	42,084.11	H 8. 6	H17. 3.18	33,080	17.9
		イトーピア日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町	19,233.28	S36. 4 S43.4増築	H15.12. 5	20,600	11.2
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川	18,051.61	H 7. 1	H16. 2.27	14,800	8.0
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町	3,420.16	S62. 9	H16. 9.28	12,000	6.5
		いすゞ芝ビル	東京都港区芝	8,165.08	H 3. 3	H16. 5.25	10,000	5.4
		品川NFビル	東京都品川区東品川	7,850.99	S62.11	H15.12. 8	5,500	3.0
		駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台	4,160.94	H 9. 4	H16. 2.27	5,150	2.8
		神田岩本町東誠ビル	東京都千代田区岩本町	4,076.38	S63. 7	H16. 2.26	3,080	1.7
		星和新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2,464.71	S61. 3	H16. 6.25	2,280	1.2
東京周辺部		東京都心部合計		141,311.93			145,220	78.7
		TTランディック東陽町ビル	東京都江東区新砂	18,218.17	H 1.11	H15.12. 5	7,550	4.1
		テクノポートカマタB棟	東京都大田区南蒲田	13,683.46	H 2. 9	H15.12. 5	6,430	3.5
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町	6,853.38	H 6.12	H15.12. 5	3,290	1.8
		新横浜日興ビルディング	横浜市港北区新横浜	8,074.83	H 2.10	H15.12. 5	3,600	1.9
		東京周辺部合計		46,829.84			20,870	11.3
その他地方都市		宇都宮NFビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.40	H11.12	H15.12. 5	2,970	1.6
		野村不動産大阪ビル	大阪市中央区安土町	16,977.79	S58.12	H15.12. 5	6,410	3.5
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区阿波座	11,558.68	H 3.11	H15.12. 5	3,940	2.1
		神戸海岸ビル	神戸市中央区海岸通	6,427.01	H10. 2	H15.12. 5	3,280	1.8
		野村不動産広島ビル	広島市中区立町	7,912.02	S51. 7	H15.12. 5	1,930	1.0
その他地方都市合計				48,762.90			18,530	10.0
合 計				236,904.67			184,620	100.0

(注) 本投資法人は、上記資産の全てを不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（不動産信託受益権）の形態により保有しています。

(注) 「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可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。

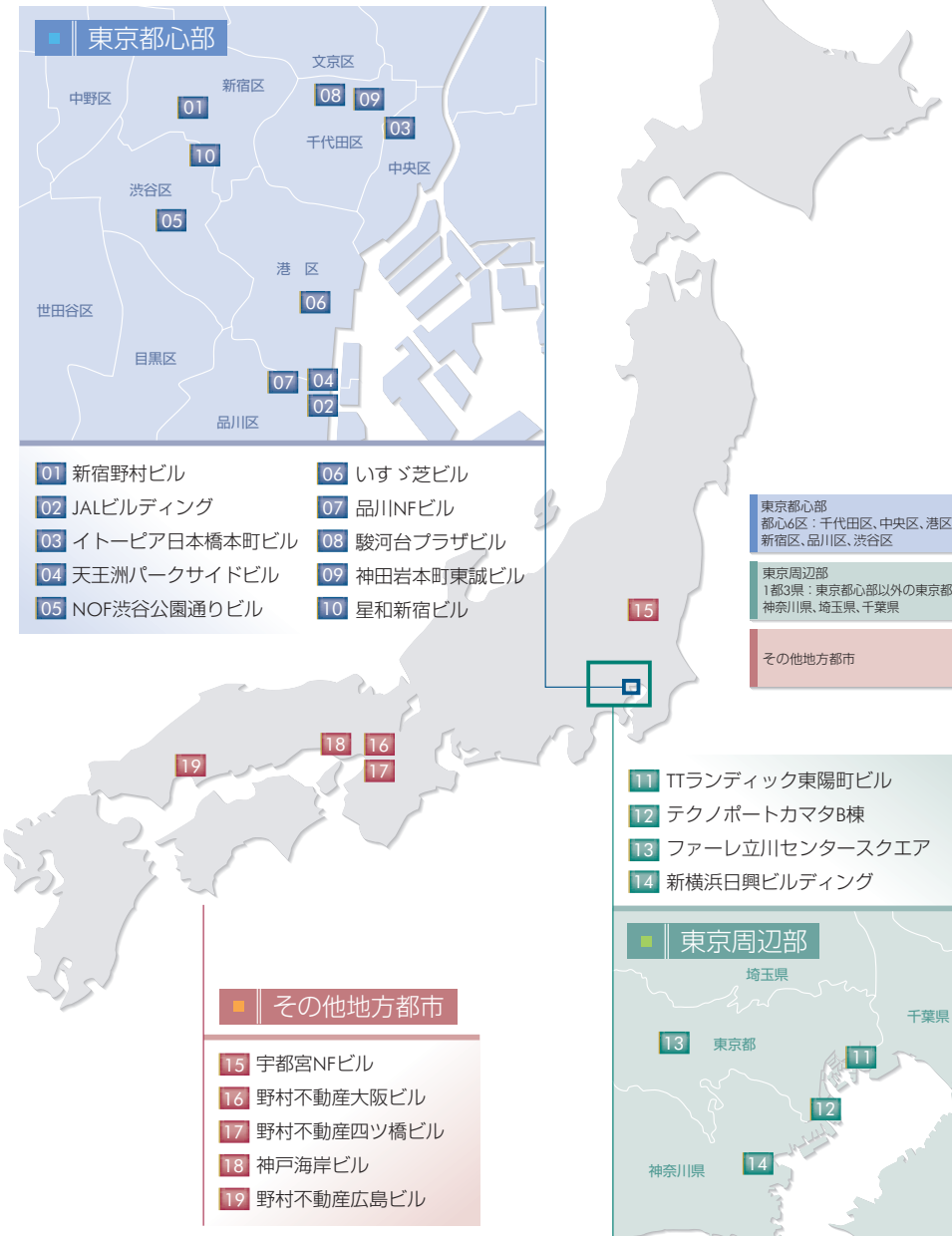
(注) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注) 「比率」は、各資産の取得価格に基づくポートフォリオに占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注) 「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%となります。上記表中の取得価格は、この準共有持分の価格です。

(注) 「NOF渋谷公園通りビル」は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」より名称変更されています。

■ ポートフォリオの分散状況



■ ポートフォリオ物件の概要

01 新宿野村ビル

■ SHINJUKU NOMURA BUILDING

所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造）
階数	地上50階・地下5階
敷地面積	9,298.21㎡
延床面積	117,258.88㎡
所有形態	（土地）所有権※（建物）所有権※
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社



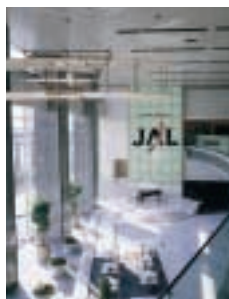
（注）当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

※但し、不動産を信託する信託受益権を準共有（持分割合：50.1%）しています。
上記の敷地面積及び延床面積は、本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

02 JALビルディング

■ JAL BUILDING

所在地	東京都品川区東品川二丁目4番11号
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（鉄筋コンクリート造）※制震構造
階数	地上26階・地下2階
敷地面積	11,670.40㎡（全体）
延床面積	25,260.48㎡（保有する専有部分）
所有形態	（土地）所有権の共有（建物）区分所有権
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社



天王洲パークサイドビル 04

■ TENNOZU PARK SIDE BUILDING

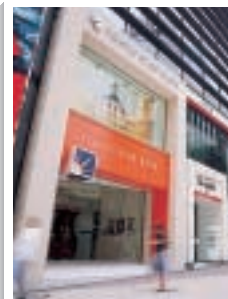
所在地	東京都品川区東品川二丁目5番8号
構造	鉄骨造（鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造）
階数	地上21階・地下2階
敷地面積	5,816.26㎡（全体）
延床面積	17,587.30㎡（保有する専有部分）
所有形態	（土地）所有権の共有（建物）区分所有権
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社



NOF渋谷公園通りビル 05

■ NOF SHIBUYA KOEN DORI BUILDING

所在地	東京都渋谷区宇田川町20番17号
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（鉄筋コンクリート造）
階数	地上8階・地下2階
敷地面積	637.08㎡
延床面積	5,358.55㎡
所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社



03 イトピア日本橋本町ビル

■ ITOPIA NIHONBASHI-HONCHO BUILDING

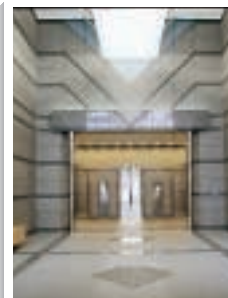
所在地	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上8階・地下3階
敷地面積	3,196.31㎡
延床面積	29,430.67㎡
所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
プロパティ・マネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社



いすゞ芝ビル 06

■ ISUZU SHIBA BUILDING

所在地	東京都港区芝四丁目2番3号
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造）
階数	地上7階・地下1階
敷地面積	2,074.65㎡
延床面積	11,425.20㎡
所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
プロパティ・マネジメント会社	生駒ティビーエム株式会社



■ ポートフォリオ物件の概要

07 品川NFビル

■ SHINAGAWA NF BUILDING

所在地	東京都品川区 東品川一丁目2番5号	敷地面積	3,240.30㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	10,077.02㎡
階数	地上8階・地下1階	所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

08 駿河台プラザビル

■ SURUGADAI PLAZA BUILDING

所在地	東京都千代田区 神田駿河台二丁目5番12号	敷地面積	1,056.92㎡
構造	鉄骨造 (鉄筋コンクリート造) ※免震構造	延床面積	5,782.27㎡
階数	地上8階・地下1階	所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

09 神田岩本町東誠ビル

■ KANDA IWAMOTO-CHO TOSEI BUILDING

所在地	東京都千代田区 岩本町三丁目8番16号	敷地面積	773.32㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	4,698.97㎡
階数	地上9階	所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
		プロパティ・マネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

10 星和新宿ビル

■ SEIWA SHINJUKU BUILDING

所在地	東京都渋谷区 千駄ヶ谷五丁目32番7号	敷地面積	545.87㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	3,160.05㎡
階数	地上8階・地下1階	所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

11 TTランディック東陽町ビル

■ TT LANDIC TOYO-CHO BUILDING

所在地	東京都江東区 新砂一丁目6番35号	敷地面積	8,926㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (鉄筋コンクリート造)	延床面積	18,051.08㎡
階数	地上7階	所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社

12 テクノポートカマタB棟

■ TECHNOPORT KAMATA B RIDGE

所在地	東京都大田区 南蒲田二丁目16番1号	敷地面積	①9,429.59㎡ ②3,483.90㎡
構造	鉄骨造 (鉄骨鉄筋コンクリート造)	延床面積	21,516.54㎡ (保有する専有部分)
階数	地上11階・地下1階	所有形態	(土地) 所有権 (一部共有) (建物) 区分所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

(注)敷地面積の①は所有する土地の面積、②は共有する土地の面積です。

13 ファーレ立川センタースクエア

■ FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE

所在地	東京都立川市曙町二丁目36番2号	敷地面積	4,454.59㎡ (全体)
構造	鉄骨造 (鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造)	延床面積	6,865.80㎡ (保有する専有部分)
階数	地上12階・地下2階	所有形態	(土地) 所有権の共有 (建物) 区分所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

14 新横浜日興ビルディング

■ SHIN-YOKOHAMA NIKKO BUILDING

所在地	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目15番16号	敷地面積	1,320㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	11,149.99㎡
階数	地上9階・地下1階	所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

■ ポートフォリオ物件の概要



15 宇都宮NFビル

■ UTSUNOMIYA NF BUILDING

所在地	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	敷地面積	1,545.13㎡
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	延床面積	10,479.63㎡
階数	地上10階・地下2階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社



16 野村不動産大阪ビル

■ NOMURA OSAKA BUILDING

所在地	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	敷地面積	3,136.56㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	23,522.82㎡
階数	地上12階・地下2階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社



17 野村不動産四ツ橋ビル

■ NOMURA YOTSUBASHI BUILDING

所在地	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	敷地面積	1,865.34㎡
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	延床面積	16,845.87㎡
階数	地上15階・地下2階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

神戸海岸ビル 18

■ KOBE KAIGAN BUILDING

所在地	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地	敷地面積	1,451.31㎡
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	延床面積	10,292.93㎡
階数	地上16階・地下1階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・マネジメント会社	株式会社第一ビルディング



野村不動産広島ビル 19

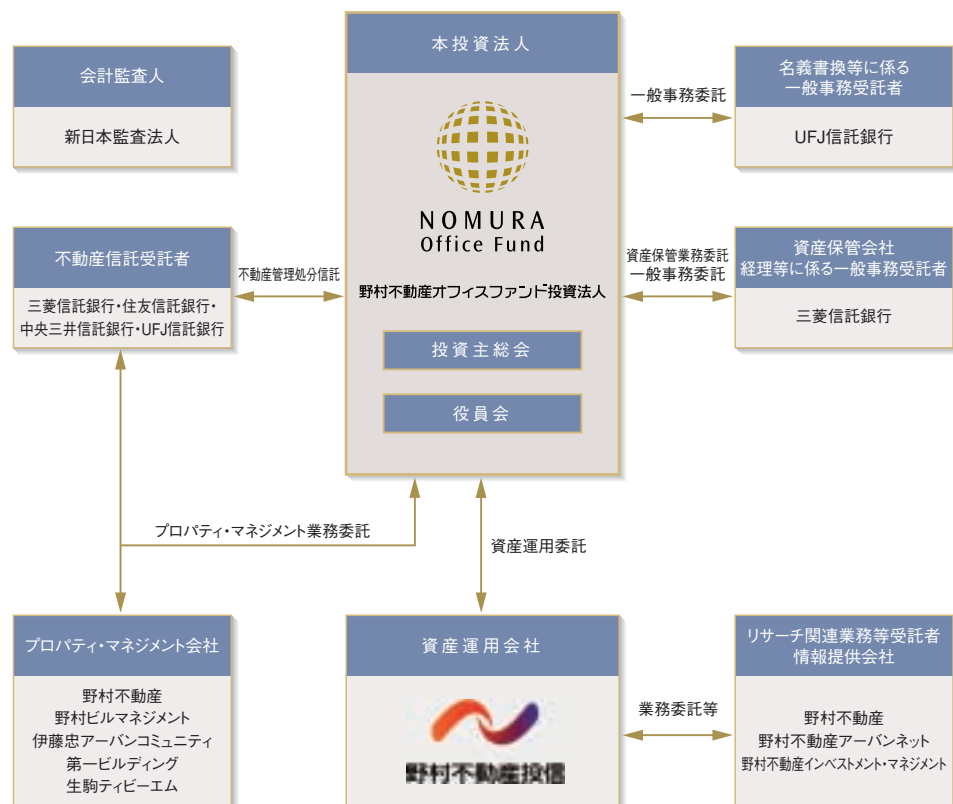
■ NOMURA HIROSHIMA BUILDING

所在地	広島県広島市中区立町2番23号	敷地面積	1,319.15㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	11,950.37㎡
階数	地上9階・地下2階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社



■ 本投資法人の仕組み図

■ 仕組み図



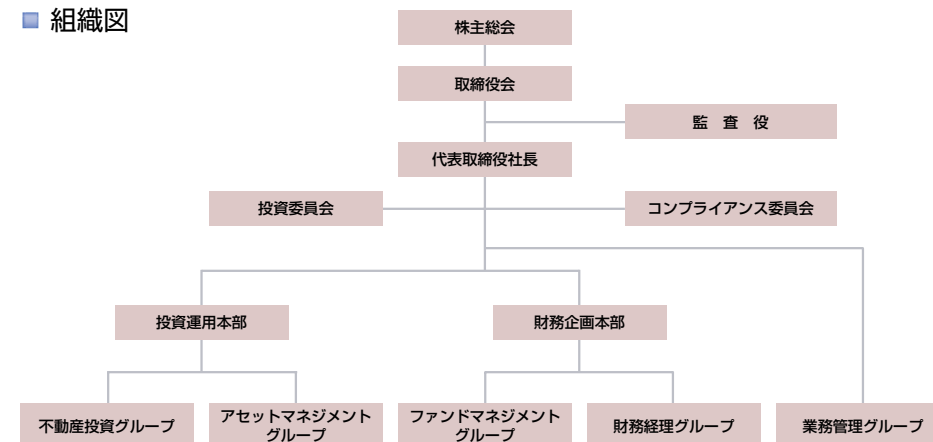
■ 資産運用会社の概要

■ 概況・沿革

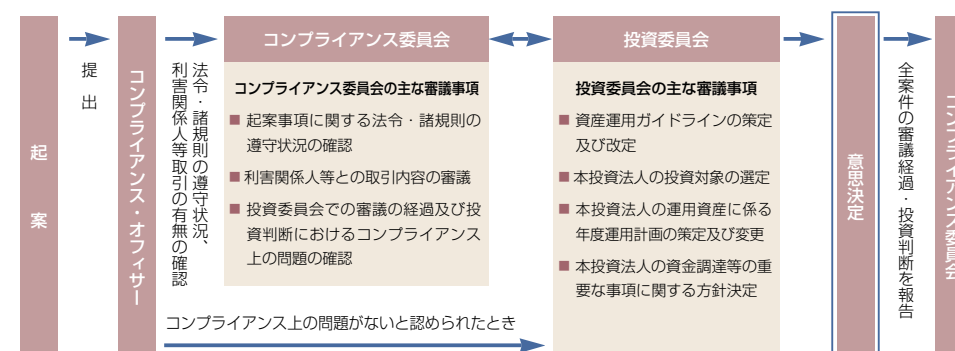
名称 野村不動産投信株式会社
 資本の額 300百万円（平成17年3月末日現在）
 株主 野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
 沿革 野村不動産投信株式会社は、投資法人の資産運用を行うことを目的として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。

- 平成15年1月24日 会社設立
- 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第81679号）
- 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
- 平成15年7月23日 投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）

■ 組織図



■ 意思決定プロセス



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期	第2期	第3期
決算年月		平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,531	6,656	7,106
営業費用	百万円	2,217	3,725	3,877
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,847	3,154	3,159
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228
経常利益	百万円	1,528	2,607	2,682
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520
うち1口当たり利益分配金	円	10,273	14,114	14,520
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—
総資産経常利益率 (注1) (注2)	%	1.1 (年換算値2.8)	1.6 (年換算値3.1)	1.4 (年換算値2.8)
自己資本利益率 (注2) (注3)	%	2.1 (年換算値5.2)	2.8 (年換算値5.6)	2.8 (年換算値5.7)
期末自己資本比率 (注4)	%	49.5	54.6	45.6
期末有利子負債比率 (注5)	%	41.2	37.2	46.4
当期運用日数	日	268	184	181
配当性向	%	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	15	18	19
期末総賃貸可能面積	m ²	180,793.50	194,673.65	236,904.67
期末テナント数	件	264	277	287
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1
当期減価償却費	百万円	666	949	1,023
当期資本的支出	百万円	22	511	484
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	百万円	3,350	4,451	4,970
FFO (Funds from Operation) (注7)	百万円	2,193	3,555	3,719
1口当たりFFO (注8)	円	14,757	19,255	20,142

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100 (小数点第2位を四捨五入しています。)
第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日(平成15年12月5日)時点の総資産と同日8日の借入額を含めた総資産額を使用しています。
第2期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第1期の実質的な運用日数148日(自：平成15年12月5日 至：平成16年4月30日)、第2期運用日数184日、第3期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首出資の部合計＋期末出資の部合計)÷2}×100 (小数点第2位を四捨五入しています。)
第1期の期首出資の部合計には、本投資法人の実質的な資産運用開始日(平成15年12月5日)時点での出資の部の合計を使用しています。
第2期は、投資口の追加発行を行っているため、出資の部について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100 (小数点第2位を四捨五入しています。)

(注6) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注7) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却

(注8) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数 (小数点以下を切り捨てています。)

2. 当期の資産の運用の経過

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、主として三大都市圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途がオフィスビルである不動産及びかかる不動産を主たる信託財産とする信託の受益権に投資を行い、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。

(注) 「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。

(注) 「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

(注) 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。

(注) 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権を、以下「不動産信託受益権」といいます。なお、不動産と不動産信託受益権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。

① 運用環境

(イ) オフィス賃貸市場

東京都心部においては、企業の経営合理化によって生じる事務所集約等の需要及び業績回復に伴う事業拡大等を背景とした前向きな需要が引き続き見受けられます。この結果、稼働率が改善するとともに、賃料水準にも底入れ感が見え始めています。

東京周辺部及びその他地方都市においても、賃料水準は引き続き弱含みではあるものの、稼働率が上昇に転じる地域が増えています。

このように市場環境は、各地域に共通して改善の兆しが現れているものの、立地条件や建物の規模・基本性能において劣る物件については、依然として厳しい市況が続いており、賃料水準及び稼働率における二極化の傾向が継続しています。

(注) 「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。

(ロ) 不動産売買市場

財務の健全化及び減損会計導入に備えた事業法人の資産売却や金融機関の関連会社による保有物件の一括売却等、市場への活発な物件供給が継続するとともに、利益確定を目指して既存プライベートファンド等が保有物件を売却しています。しかしながら、比較的大型の優良物件については継続して保有されるケースが多く、それらが市場に供給される割合は小さいものとなっています。一方、需要側については、年金資金等も含め有利な運用先を求める投資家層の拡大を受け、その資金を背景とするプライベートファンドやJ-REIT(不動産投資法人)が引き続き積極的な投資姿勢を示しており、東京都心部の優良物件においては、より厳しい選別を必要とする投資環境が継続しています。

(注) 本書において「プライベートファンド」とは、限られた投資家から投資目的で集められた資金又はかかる資金により取得されたその他の資産の集合体をいいます。

② 第3期の運用状況

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基本方針として、資産運用を継続してきました。

当期においては、上記の基本方針に基づき、物件情報を積極的に収集し、多数の投資候補物件から吟味・厳選した上で、平成17年3月に「JALビルディング」(東京都品川区、取得価格330.8億円、不動産信託受益権)に新たに投資しました。

この結果、当期末(平成17年4月末日)現在における本投資法人の運用不動産の総体(以下「ポートフォリオ」といいます。))は19物件、組入資産規模では約1,846億円(取得価格の合計)と、平成15年12月の上場時の約1.8倍にまで拡大しました。

また、ポートフォリオの収益の極大化(内部成長)を図るため、保有物件の運営管理においては、賃貸オフィス市場の環境の改善傾向を受け、新規テナントへの積極的な営業活動を実施しました。この結果、当期末のポートフォリオの平均稼働率は、前期末から3.7ポイント上昇し、98.1%の水準となりました。

■ 資産運用の概況

③資金調達の状況

当期においては、平成17年3月のJALビルディングへの投資に際してコミットメントライン契約（平成16年12月締結：融資枠200億円）に基づき190億円、及びタームローン契約に基づき30億円、合わせて220億円の借入れを実施しました。

また、資金調達手段の多様化として、平成17年3月に野村不動産オフィスファンド投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第1回無担保投資法人債」といいます。）及び野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回無担保投資法人債」といいます。）、合わせて100億円の投資法人債を発行しました。

3. 増資等の状況

最近5年間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	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増加口数	残 高	増加額	残 高	
平成15年 8月 7日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年12月 4日	公募増資	148,200	148,600	71,506	71,706	(注2)
平成16年 5月19日	公募増資	35,000	183,600	19,866	91,572	(注3)
平成16年 6月16日	第三者割当による増資	1,050	184,650	595	92,168	(注4)

(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。

平成17年4月末日までの増資等の状況は上記のとおりですが、本投資法人は、平成17年4月1日及び平成17年4月18日開催の役員会において投資口の追加発行を決議し、平成17年5月1日に一般募集により44,000口の投資口を、また平成17年5月24日に第三者割当により1,320口の投資口を、それぞれ発行したことにより、平成17年6月27日現在の発行済投資口総数は229,970口、出資総額は124,610,212千円となっています。その概要については、「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおりです。

【投資証券の取引所価格の推移】

株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資証券の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 別	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月
最 高	715,000円	779,000円	798,000円
最 低	505,000円	591,000円	678,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の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14,520円としました。

期 別		第1期	第2期	第3期
		自 平成15年 8月 7日 至 平成16年 4月30日	自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日	自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
当期末処分利益総額	千円	1,526,651	2,606,196	2,681,225
利益留保額	千円	83	46	107
金銭の分配金総額	千円	1,526,567	2,606,150	2,681,118
(1口当たり分配金)	円	(10,273)	(14,114)	(14,520)
うち利益分配金総額	千円	1,526,567	2,606,150	2,681,118
(1口当たり利益分配金)	円	(10,273)	(14,114)	(14,520)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

東京都心部のオフィス賃貸市場においては、景気回復に伴う企業の増床・新規需要等の顕在化を受け、緩やかな回復傾向が続くと思われます。

しかしながら、テナントによる物件選別は慎重さを増し、立地条件や建物の基本性能といったテナント訴求力の優劣による二極化傾向は一段と進展すると思われます。

この傾向は、空室率が相対的に高い水準にある東京周辺部及び地方都市においても一段と顕著であり、エリア内での競争力の高い物件は、相対的に良好な稼働状況を示すと思われます。

不動産売買市場については、引き続き企業やプライベートファンドによる資産売却により、物件の供給がなされるものと思われます。一方、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）等による積極的な投資姿勢は継続すると思われ、東京都心部の優良物件については、引き続き厳しい投資環境が継続すると思われます。

②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、中長期的な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) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）とともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの逡減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件に効果的に投資するため、物件売却情報の積極的かつ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投資調査（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協調を活かした情報収集力の強化による取引機会の獲得、マーケット・リサーチ、エンジニアリング等の専門的なノウハウを結集させた価格査定力（プライシング力）の強化、売買市場における信用力の強化等を図ってまいります。

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。

(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、資産運用会社である野村不動産投信株式会社を除きます。）をいいます。

(ロ) 中長期を見据えた物件運営の実践

既存テナントとの良好で密接な関係の構築を強化するとともに、保有する情報力を活かし、物件特性に応じた新規テナントへの積極的な営業活動を実施することにより、中長期を見据えた安定的な稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ります。

また、野村不動産グループ等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、運営管理の更なる効率化を通じて安定的な収益の確保を目指します。

さらに、物件が有する機能の維持・向上とともに、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、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(ハ) 保守的な財務戦略の継続

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的なLTV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、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・選択することとします。

(注) LTVとは、ローン・トゥ・バリューをいい、総資産に対する有利子負債の比率を意味します。

■ 資産運用の概況

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第3期末（平成17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投資口の追加発行

本投資法人は、平成17年5月1日に一般募集により44,000口の投資口を、また平成17年5月24日に第三者割当により1,320口の投資口を、それぞれ発行し、約324億円の資金を調達しました。投資口の追加発行の概要は、以下のとおりです。

(イ) 公募による投資口の追加発行（一般募集）

- ・発行投資口数：44,000口
- ・発行価格の総額：32,594,408,000円
(1口当たり740,782円)
- ・発行価額の総額：31,496,828,000円
(1口当たり715,837円)
- ・払込期日：平成17年5月1日
- ・分配金起算日：平成17年5月1日

(ロ) 第三者割当による投資口の追加発行

- ・発行投資口数：1,320口
- ・発行価額の総額：944,904,840円
(1口当たり715,837円)
- ・払込期日：平成17年5月24日
- ・分配金起算日：平成17年5月1日
- ・割当先：野村證券株式会社

(参考情報)

本投資法人は、第3期末（平成17年4月末日）後、平成17年5月12日付で「朝日生命横浜西口ビル」を取得しました。また、平成17年6月29日付で「川崎東口三信ビル」の取得を決定し、平成17年6月30日付で売買契約の締結及び引渡しを予定しています。上記資産の取得日現在（川崎東口三信ビルは平成17年6月29日現在）の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	朝日生命横浜西口ビル	川崎東口三信ビル
所在地（注1）	(地番) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番3、同番35 (住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	(地番) 神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番1 ※本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
敷地面積（注1）	1,502.94㎡	1,275.70㎡
延床面積（注1）	10,055.13㎡	10,869.91㎡（注2）
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日（注1）	昭和60年10月31日	昭和63年3月31日
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社	野村ビルマネジメント株式会社（注3）
テナント数	26	26
賃貸可能面積	6,817.76㎡	8,284.03㎡
稼働率	97.3%	100.0%
取得（予定）価格	5,050百万円	9,500百万円
契約締結（予定）日	平成17年4月1日（信託受益権売買契約締結）	平成17年6月30日（信託受益権売買契約締結）
取得（予定）日	平成17年5月12日（信託受益権の引渡し）	平成17年6月30日（信託受益権の引渡し）
売主	有限会社クレオ・インベストメント・セカンド	株式会社デベロッパーズ三信
取得資金	平成17年5月1日付の本投資証券の追加発行による手取金により取得	平成17年5月1日付及び平成17年5月24日付の本投資証券の追加発行による手取金及び借入金により取得予定

(注1)「所在地」（住居表示を除く）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建物の面積は、上記のとおり登記簿上の表示に基づく数値を記載していますが、本投資法人は、本物件の取得後に、売主の費用負担にて、現在登記に反映されていない増築部分（平成元年に行われた地下街との接続通路部分）について、建物の表示登記の変更を申請する予定です。当該部分の面積は52.70㎡（当該増築に係る建築確認通知書による）です。

(注3) 本物件の取得日から平成17年7月末日までは、売主が現在プロパティ・マネジメント業務を委託している株式会社ザイマックスに引き続き委託し、平成17年8月1日をもって、委託先を野村ビルマネジメント株式会社へ変更することを予定しています。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第1期 平成16年4月30日現在	第2期 平成16年10月31日現在	第3期 平成17年4月30日現在
発行する投資口の総数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 148,600	184,650	184,650
出資総額	百万円 71,706	92,168	92,168
投資主数	人 14,658	15,522	13,954

2. 主要な投資主

平成17年4月末日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,897	6.98
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	10,414	5.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	8,657	4.69
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	6,127	3.32
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	6,003	3.25
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577番地	5,020	2.72
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	4,819	2.61
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,224	2.29
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号	3,731	2.02
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	3,726	2.02
合計		65,618	35.54

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。

■ 投資法人の概況

3. 執行役員及び監督役員

役職名	氏 名	主な兼職等
執行役員	秋山 安敏	野村不動産投信株式会社 代表取締役社長
監督役員	堀 裕	堀裕法律事務所 代表弁護士
監督役員	早川 吉春	霞エンパワーメント研究所 代表

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	野村不動産投信株式会社
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者（引受人）	(注)
一般事務受託者（名義書換等）	UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社UFJ銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社

(注) 平成17年5月1日に払込みが完了した投資口の追加発行において、野村證券株式会社を主幹事とし、その他、メリルリンチ日本証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、UBS証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱証券株式会社及びコスモ証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成17年4月18日付にて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しました。平成17年5月1日に払込みが完了し、現在委託業務は終了しています。

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第2期 平成16年10月31日現在		第3期 平成17年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
信託不動産	東京都心部	112,766	65.0	146,658	70.5
	東京周辺部	20,720	11.9	20,531	9.9
	その他地方都市	18,327	10.6	18,216	8.8
小 計		151,815	87.5	185,406	89.1
預金その他資産		21,730	12.5	22,597	10.9
資産総額		173,545	100.0	208,003	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（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2) 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。

2. 主要な保有資産

第3期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注1)	賃貸事業 収入比率 (%) (注1)	主たる用途
新宿野村ビル	38,704	31,804.67	31,014.36	97.5	23.9	オフィスビル
JALビルディング	34,082	42,084.11	42,084.11	100.0	(注2)	オフィスビル
イトーピア日本橋本町ビル	20,565	19,233.28	18,903.62	98.3	11.1	オフィスビル
天王洲パークサイドビル	14,527	18,051.61	18,051.61	100.0	10.8	オフィスビル
NOF渋谷公園通りビル (注3)	12,389	3,420.16	3,420.16	100.0	3.3	オフィスビル
いすゞ芝ビル	10,298	8,165.08	8,165.08	100.0	4.2	オフィスビル
TTランディック東陽町ビル	7,358	18,218.17	18,218.17	100.0	(注2)	オフィスビル
テクノポートカマタB棟	6,429	13,683.46	13,101.11	95.7	5.6	オフィスビル
野村不動産大阪ビル	6,363	16,977.79	15,708.42	92.5	6.5	オフィスビル
品川NFビル	5,431	7,850.99	7,850.99	100.0	3.6	オフィスビル
合 計	156,149	179,489.32	176,517.63	98.3	76.0 (注4)	

(注1) 小数点第2位を四捨五入しています。
(注2) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入比率」を開示していません。
(注3) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。
(注4) 「賃貸事業収入比率」のうち「合計」の数値は、JALビルディング及びTTランディック東陽町ビルに係る賃貸事業収入比率を含む数値です。

■ 投資法人の運用資産の状況

3. 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)
東京 都心部	新宿野村ビル(注2)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	39,400
	JALビルディング	東京都品川区東品川二丁目4番11号	不動産信託受益権	30,940
	イトーピア日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	不動産信託受益権	20,500
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	不動産信託受益権	14,900
	NOF渋谷公園通りビル (注3)	東京都渋谷区宇田川町20番17号	不動産信託受益権	14,000
	いすゞ芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	10,200
	品川NFビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	不動産信託受益権	5,470
	駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	不動産信託受益権	5,310
	神田岩本町東誠ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	不動産信託受益権	3,240
	星和新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号	不動産信託受益権	2,350
	小 計			146,310
東京 周辺部	TTランディック東陽町ビル	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	7,660
	テクノポートカマタB棟	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	不動産信託受益権	6,740
	ファール立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	3,650
	新横浜日興ビルディング	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	不動産信託受益権	3,470
	小 計			21,520
その他 地方都市	宇都宮NFビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	不動産信託受益権	3,140
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	不動産信託受益権	6,820
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	不動産信託受益権	4,340
	神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地 (注4)	不動産信託受益権	3,200
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	不動産信託受益権	1,960
	小 計			19,460
合 計				187,290

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（第3期決算日（平成17年4月末日）を価格時点として、株式会社台湾総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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。

(注2) 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。上記表中の期末算定価額は、この準共有持分の価額です。

(注3) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

(注4) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地域	不動産等の名称	第2期（H16.5.1～H16.10.31）				第3期（H16.11.1～H17.4.30）			
		テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円) (注2)	賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円) (注2)	賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
東京 都心部	新宿野村ビル	87	96.5	1,727	26.0	86	97.5	1,701	23.9
	JALビルディング	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
	イトーピア日本橋本町ビル	12	98.3	797	12.0	12	98.3	785	11.1
	天王洲パークサイドビル	14	98.8	737	11.1	14	100.0	767	10.8
	NOF渋谷公園通りビル (注4)	2	80.3	39	0.6	3	100.0	238	3.3
	いすゞ芝ビル	9	84.6	250	3.8	11	100.0	298	4.2
	品川NFビル	5	100.0	258	3.9	5	100.0	254	3.6
	駿河台プラザビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
	神田岩本町東誠ビル	7	88.2	125	1.9	8	100.0	133	1.9
	星和新宿ビル	5	100.0	62	0.9	5	100.0	101	1.4
	小 計	142	95.9	—	—	146	99.2	4,687 (注5)	66.0
東京 周辺部	TTランディック東陽町ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
	テクノポートカマタB棟	11	85.3	399	6.0	12	95.7	394	5.6
	ファール立川センタースクエア	16	100.0	232	3.5	16	100.0	226	3.2
	新横浜日興ビルディング	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
	小 計	31	95.7	—	—	32	98.8	1,076 (注5)	15.2
その他 地方都市	宇都宮NFビル	26	96.1	170	2.6	26	96.1	169	2.4
	野村不動産大阪ビル	23	85.9	475	7.1	23	92.5	463	6.5
	野村不動産四ツ橋ビル	16	95.2	315	4.7	17	97.1	312	4.4
	神戸海岸ビル	24	83.7	191	2.9	28	91.1	190	2.7
	野村不動産広島ビル	15	91.4	207	3.1	15	93.9	205	2.9
	小 計	104	90.0	1,359	20.4	109	94.1	1,341	18.9
合 計		277	94.4	6,656 (注5)	100.0	287	98.1	7,106 (注5)	100.0

(注1) 貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約上の賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約（マスターリース契約）が締結されている資産については、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。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小計欄及び合計欄に記載しています。また、新宿野村ビルについては、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値ではなく、全体の数を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」を開示していません。

(注4) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

(注5) 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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第3期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時価（百万円） (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	変動受取・固定支払	39,500	39,500	△478
合 計		39,500	39,500	△478

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第3期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第3期末現在保有する資産について、現在までに計画された改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注1)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	地下1階店舗区画及び共用部 リニューアル工事 (収益力向上)	自平成17年 7月 至平成17年12月	435	—	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	基準階共用部内装リニューアル工事 (収益力向上)	自平成17年 5月 至平成18年 9月	435	—	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	衛生配管更新工事 (性能向上)	自平成17年 5月 至平成20年 3月	190	2	2
新宿野村ビル (東京都新宿区)	店舗階空調機更新工事 (性能向上)	自平成17年11月 至平成18年 4月	100	—	—
イトーピア日本橋本町ビル (東京都中央区)	熱源用配管及びAHU更新工事 (性能向上)	自平成17年 6月 至平成17年11月	100	—	—
NOF渋谷公園通りビル (東京都渋谷区) (注2)	地下1階・1階内外装リニューアル 工事 (収益力向上)	自平成17年 1月 至平成17年 5月	250	—	—
新横浜日興ビルディング (横浜市港北区)	空調用蓄熱装置更新 (性能向上)	自平成17年11月 至平成18年 1月	50	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	共用部内装更新他工事 (収益力向上)	自平成17年 8月 至平成18年 1月	52	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪市西区)	外壁シール更新 (更新)	自平成17年 8月 至平成17年11月	56	—	—
野村不動産広島ビル (広島市中区)	耐震補強工事 (性能向上)	自平成17年 1月 至平成17年 7月	189	5	5

(注1) 新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合 (50.1%) を乗じた額を記載しています。
(注2) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

2. 期中の資本的支出

第3期末現在保有する資産について、第3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3期中の資本的支出は484百万円であり、第3期中の費用に区分された修繕費110百万円と合わせ、合計595百万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) (注1)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	基準階共用部内装リニューアル 工事 (収益力向上)	自平成16年 9月 至平成17年 3月	177
イトーピア日本橋本町ビル (東京都中央区)	貸室内個別空調化工事 (収益力向上)	自平成17年 2月 至平成17年 3月	52
イトーピア日本橋本町ビル (東京都中央区)	雨水配管更新工事 (更新)	自平成17年 4月 至平成17年 4月	19
星和新宿ビル (東京都渋谷区)	1階共用部内装更新工事 (収益力向上)	自平成16年11月 至平成16年12月	18
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	基準階共用部内装更新工事 (収益力向上)	自平成16年11月 至平成17年 3月	19
NOF渋谷公園通りビル (東京都渋谷区) (注2)	機械式駐車場無人化対策工事 (収益力向上)	自平成17年 1月 至平成17年 1月	22
その他の不動産等	機能更新	自平成16年11月 至平成17年 4月	174
合 計			484

(注1) 新宿野村ビルに係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合 (50.1%) を乗じた額を記載しています。
(注2) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

3. 長期修繕計画のための積立てた金銭 (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1期 自平成15年 8月 7日 至平成16年 4月30日	第2期 自平成16年 5月 1日 至平成16年10月31日	第3期 自平成16年11月 1日 至平成17年 4月30日
前期末積立金残高	一百万円	184百万円	548百万円
当期積立額	218百万円	487百万円	524百万円
当期積立金取崩額	33百万円	124百万円	239百万円
次期繰越額	184百万円	548百万円	833百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	第2期 自平成16年 5月 1日 至平成16年10月31日	第3期 自平成16年11月 1日 至平成17年 4月30日
資産運用報酬 (注)	459,359千円	576,611千円
(内訳) 運用報酬Ⅰ	272,174千円	301,208千円
運用報酬Ⅱ	187,185千円	199,788千円
運用報酬Ⅲ	—千円	75,614千円
資産保管業務報酬	18,295千円	20,535千円
一般事務委託報酬	45,555千円	46,866千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他費用	43,632千円	69,094千円
合 計	571,642千円	717,907千円

(注) 本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約においては、本投資法人が不動産等を取得した場合に資産運用会社に支払う報酬 (いわゆる「取得報酬」) は設定していません。

■ 費用・負債の状況

2. 借入状況

第3期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社UFJ銀行	平成16年9月27日	875,000	—	0.47917	平成16年11月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		875,000	—					
	株式会社東京三菱銀行		700,000	—					
	三菱信託銀行株式会社		350,000	—					
	住友信託銀行株式会社		350,000	—					
	農林中央金庫		350,000	—					
	株式会社UFJ銀行	平成15年12月8日	1,000,000	—	0.49750	平成16年12月8日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社東京三菱銀行		3,000,000	—					
	株式会社千葉銀行		500,000	—					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—					
	株式会社広島銀行		1,000,000	—					
	株式会社京葉銀行	平成16年2月26日	1,000,000	—	0.50000	平成17年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京三菱銀行		2,000,000	—					
	株式会社UFJ銀行		—	4,750,000					
	株式会社三井住友銀行		—	4,750,000					
	株式会社東京三菱銀行		—	3,800,000					
	三菱信託銀行株式会社		—	1,900,000					
	住友信託銀行株式会社	平成17年3月17日	—	1,900,000	0.48833	平成17年5月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫		—	1,900,000					
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,500,000					
野村信託銀行株式会社	—		500,000						
株式会社八十二銀行	—		500,000						
株式会社広島銀行	—		500,000						
株式会社伊予銀行	平成16年11月29日	—	500,000	0.47833	平成17年11月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000						
三菱信託銀行株式会社		—	500,000						
住友信託銀行株式会社		—	500,000						
株式会社東京三菱銀行		—	1,000,000						
株式会社三井住友銀行		—	2,500,000						
小計			14,000,000	24,500,000					
長期借入金 (1年以上返済済)	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月26日	—	1,000,000	0.60000	平成18年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		—	2,500,000					
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社千葉銀行		—	1,500,000					
	株式会社八十二銀行		—	500,000					
	株式会社三井住友銀行		—	7,500,000					
小計			14,000,000	32,000,000					
短期借入金合計			14,000,000	32,000,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月26日	1,000,000	—	0.60000	平成18年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		2,500,000	—					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	株式会社千葉銀行		1,500,000	—					
	株式会社八十二銀行		500,000	—					
	株式会社UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成15年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.14500	平成18年12月8日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行	平成15年12月8日	500,000	500,000	1.04500	平成18年12月8日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	明治安田生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社東京三菱銀行		—	2,000,000					
	株式会社UFJ銀行		—	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成16年12月8日	—	1,000,000	1.00625	平成19年12月8日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京三菱銀行		—	3,000,000					
	株式会社千葉銀行		—	500,000					
株式会社八十二銀行	—		1,000,000						
株式会社広島銀行	—		1,000,000						
株式会社京葉銀行	—		1,000,000						
株式会社UFJ銀行	平成16年2月26日	1,500,000	1,500,000	1.22500	平成20年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000						
株式会社東京三菱銀行		500,000	500,000						
三菱信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000						
中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社伊予銀行		500,000	500,000						
第一生命保険相互会社	平成16年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.05250	平成20年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社UFJ銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
三菱信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
農林中央金庫		2,000,000	2,000,000						
三井生命保険株式会社	平成15年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.51625	平成20年12月8日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
農林中央金庫		3,000,000	3,000,000						
三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
小計			50,500,000	54,500,000					
合計			64,500,000	86,500,000					

■ 期中の売買状況

4. 利害関係人等との取引状況

- ①取引状況
利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。
- ②利害関係人等への支払手数料等の金額
第3期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	658,655千円	野村ビルマネジメント株式会社 フラッグシッププロパティーズ有限会社	396,868千円 221千円	60.3% 0.0%
プロパティ・ マネジメント報酬	152,919千円	野村不動産株式会社 野村ビルマネジメント株式会社	115,591千円 6,551千円	75.6% 4.3%
不動産売買媒介手数料	992,400千円	野村不動産株式会社	992,400千円	100.0%
修繕計画調査費	7,634千円	野村不動産株式会社	7,634千円	100.0%
投資法人債私募取扱手数料	45,000千円	野村證券株式会社 野村不動産株式会社	45,000千円 47,789千円	100.0% 60.8%
その他費用	78,563千円	野村ビルマネジメント株式会社	17,537千円	22.3%

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、第3期中に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社、フラッグシッププロパティーズ有限会社及び野村證券株式会社について記載しています。

(注) 本投資法人は、第3期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を記載しています。

(注) 不動産売買媒介手数料及び修繕計画調査費については、費用に計上せず取得原価に算入しています。

(注) 投資法人債私募取扱手数料は、本投資法人から同社に直接支払った第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の私募取扱手数料について記載しています。

(注) 上記の支払手数料等以外に、第3期中に利害関係人等へ修繕工事を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	22,734千円
野村ビルマネジメント株式会社	227,984千円
野村アメニティサービス株式会社	298千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注1) (注2)
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	31,631
JALビルディング	野村不動産株式会社	554
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	19,151
NOF渋谷公園通りビル (注3)	野村不動産株式会社	5,971
品川NFビル	野村不動産株式会社	5,663
駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	3,998
星和新宿ビル	野村不動産株式会社	2,074
テクノポートカマタB棟	野村不動産株式会社	8,150
ファール立川センタースクエア	野村不動産株式会社	5,254
新横浜日興ビルディング	野村不動産株式会社	4,338
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	13,876
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	8,651
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	6,274
TTランディック東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,061
宇都宮NFビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,489

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

(注2) 当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

(注3) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投信株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	承認事項	概 要
平成17年2月24日	投資法人債の発行	第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の発行に伴い、株式会社UFJ銀行、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社に本投資法人債に関する事務を委託しました。また、株式会社UFJ銀行に投資法人債管理会社としての業務を委託しました。
平成17年4月26日	投資口事務代行委託契約に関する覚書締結	投資主の個人情報に関する機密保持、個人データの安全措施及び代行事務の再委託等にかかわる事項について取り決めました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

■ 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 平成17年4月30日現在		前 期（ご参考） 平成16年10月31日現在		構成比 (%)
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)					
I. 流動資産					
現金及び預金	4,826,415		7,303,972		
信託現金及び信託預金	16,541,136		13,913,477		
営業未収入金	115,898		128,967		
前払費用	52,380		14,049		
繰延税金資産	21		17		
未収消費税等	399,402		—		
その他の流動資産	86,494		58,081		
流動資産合計	22,021,750	10.6	21,418,565	12.3	
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	59,388,326		49,872,975		
減価償却累計額	2,529,407	56,858,918	1,549,249	48,323,725	
信託構築物	102,812		101,452		
減価償却累計額	49,078	53,733	30,631	70,820	
信託機械及び装置	458,346		394,475		
減価償却累計額	59,233	399,112	35,669	358,805	
信託工具器具備品	11,239		3,548		
減価償却累計額	1,089	10,150	86	3,462	
信託土地	128,077,281		103,058,350		
その他有形固定資産	7,557		96		
有形固定資産合計	185,406,754	89.1	151,815,262	87.5	
2. 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産	2,079		1,762		
無形固定資産合計	2,079	0.0	1,762	0.0	
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	9,610		—		
差入敷金保証金	10,780		10,780		
繰延ヘッジ損失	478,527		299,192		
投資その他の資産合計	498,917	0.3	309,972	0.2	
固定資産合計	185,907,752	89.4	152,126,996	87.7	
III. 繰延資産					
投資法人債発行費	74,275		—		
繰延資産合計	74,275	0.0	—	—	
資産合計	208,003,777	100.0	173,545,562	100.0	

期 別 科 目	当 期 平成17年4月30日現在		前 期（ご参考） 平成16年10月31日現在		構成比 (%)
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)					
I. 流動負債					
営業未払金	318,384		322,474		
短期借入金	24,500,000		14,000,000		
1年以内返済予定長期借入金	7,500,000		—		
未払金	508,602		505,171		
未払費用	285,234		230,670		
未払法人税等	1,017		938		
未払消費税等	—		18,599		
前受金	1,282,244		1,041,675		
預り金	130		1,040		
流動負債合計	34,395,613	16.5	16,120,570	9.3	
II. 固定負債					
投資法人債	10,000,000		—		
長期借入金	54,500,000		50,500,000		
信託預り敷金保証金	13,779,930		11,851,123		
デリバティブ債務	478,527		299,192		
固定負債合計	78,758,458	37.9	62,650,315	36.1	
負債合計	113,154,072	54.4	78,770,886	45.4	
(出資の部)					
I. 出資総額					
出資総額	92,168,480	44.3	92,168,480	53.1	
II. 剰余金					
当期末処分利益	2,681,225		2,606,196		
剰余金合計	2,681,225	1.3	2,606,196	1.5	
出資合計	94,849,705	45.6	94,774,676	54.6	
負債・出資合計	208,003,777	100.0	173,545,562	100.0	

■ 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日		百分比 (%)	前 期 (ご参考) 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日		百分比 (%)
	金 額 (千円)			金 額 (千円)		
(経常損益の部)						
I. 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	6,339,782			5,849,377		
その他賃貸事業収入	766,379	7,106,161	100.0	807,083	6,656,460	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	3,159,291			3,154,267		
資産運用報酬	576,611			459,359		
資産保管及び一般事務委託報酬	67,401			63,850		
役員報酬	4,800			4,800		
その他営業費用	69,094	3,877,199	54.6	43,632	3,725,909	56.0
営業利益		3,228,961	45.4		2,930,551	44.0
II. 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	115			116		
違約金	4,085			27,182		
受入原状回復費	1,424			119,736		
その他営業外収益	1,192	6,817	0.1	20,037	167,073	2.5
2. 営業外費用						
支払利息	389,039			353,647		
投資法人債利息	26,630			—		
投資法人債発行費償却	14,855			—		
融資関連費用	97,614			47,367		
新投資口発行費	—			40,120		
その他営業外費用	25,424	553,564	7.8	49,401	490,537	7.4
経常利益		2,682,215	37.7		2,607,087	39.2
税引前当期純利益		2,682,215	37.7		2,607,087	39.2
法人税、住民税及び事業税	1,040			961		
法人税等調整額	△3	1,036	0.0	12	974	0.0
当期純利益		2,681,178	37.7		2,606,113	39.2
前期繰越利益		46			83	
当期末処分利益		2,681,225			2,606,196	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 自平成16年11月 1日 至平成17年 4月30日	前 期 (ご参考) 自平成16年 5月 1日 至平成16年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 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。 信託建物 3～65年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具器具備品 3～15年 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 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同 左 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。 信託建物 3～65年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 3～11年 信託工具器具備品 3～10年 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 同 左
2. 繰延資産の処理方法	①新投資口発行費 — ②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。	①新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成16年5月19日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年5月19日付一般募集による投資口の追加発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、714,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、714,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。 ②投資法人債発行費 —

期 別 項 目	当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	前 期（ご参考） 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は184,884千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ヘッジ方針 同 左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
5. 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、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ②消費税等の処理方法 同 左

〔注記事項〕
（貸借対照表関係）

当 期 平成17年4月30日現在	前 期（ご参考） 平成16年10月31日現在
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引6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。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 19,000,000千円 差引額 1,000,000千円	1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引6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。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 3,500,000千円 差引額 16,500,000千円
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口総数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口総数 184,650口	2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口総数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口総数 184,650口
3. 投資口1口当たりの純資産額 513,672円	3. 投資口1口当たりの純資産額 513,266円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円
5. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成17年2月1日から平成17年4月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。	5. 消費税課税期間の特例 同 左 平成16年8月1日から平成16年10月31日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。

(損益計算書関係)

当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日
不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 4,890,846	賃料収入 4,458,746
共益費収入 1,448,935 6,339,782	共益費収入 1,390,630 5,849,377
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
月極駐車場収入 135,003	月極駐車場収入 129,459
付帯収益 562,230	付帯収益 609,820
その他賃料収入 69,141	その他賃料収入 67,542
その他雑収入 3 766,379	その他雑収入 261 807,083
不動産賃貸事業収益合計 7,106,161	不動産賃貸事業収益合計 6,656,460
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 658,655	外注委託費 632,668
プロパティ・マネジメント報酬 152,919	プロパティ・マネジメント報酬 156,533
公租公課 479,820	公租公課 485,569
水道光熱費 575,823	水道光熱費 670,998
保険料 20,581	保険料 21,877
修繕費 110,900	修繕費 127,002
減価償却費 1,023,298	減価償却費 949,432
その他費用 137,292 3,159,291	その他費用 110,185 3,154,267
不動産賃貸事業費用合計 3,159,291	不動産賃貸事業費用合計 3,154,267
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,946,869	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,502,193

(税効果会計関係)

当 期 平成17年4月30日現在	前 期 (ご参考) 平成16年10月31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 (単位：千円)	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 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 21	未払事業税損金不算入額 17
繰延税金資産合計 21	繰延税金資産合計 17
(繰延税金資産の純額) 21	(繰延税金資産の純額) 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.37	支払配当の損金算入額 △39.38
その他 0.02	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

〔重要な後発事象〕

当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	前 期 (ご参考) 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日
投資口の追加発行 本投資法人は、平成17年5月1日に一般募集により44,000口の投資口を、また平成17年5月24日に第三者割当により1,320口の投資口を、それぞれ発行し、約324億円の資金を調達しました。投資口の追加発行の概要は、以下のとおりです。 (1) 公募による投資口の追加発行（一般募集） ・発行投資口数 : 44,000口 ・発行価格の総額 : 32,594,408,000円 (1口当たり740,782円) ・発行価額の総額 : 31,496,828,000円 (1口当たり715,837円) ・払込期日 : 平成17年5月1日 ・分配金起算日 : 平成17年5月1日 (2) 第三者割当による投資口の追加発行 ・発行投資口数 : 1,320口 ・発行価額の総額 : 944,904,840円 (1口当たり715,837円) ・払込期日 : 平成17年5月24日 ・分配金起算日 : 平成17年5月1日 ・割当先 : 野村證券株式会社	

■ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	前 期（ご参考） 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日
I. 当期末処分利益	2,681,225,265円	2,606,196,654円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,681,118,000円 (14,520円)	2,606,150,100円 (14,114円)
III. 次期繰越利益	107,265円	46,554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所得の金額の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2,681,118,000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所得の金額の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2,606,150,100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。

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成17年6月20日

野村不動産オフィスファンド投資法人
役 員 会 御 中

新日本監査法人

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

吉村 貞彦

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

原田 昌平

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成16年11月1日から平成17年4月30日までの第3期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

(1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。

(2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。

(3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。

(4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

また、新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以 上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	
	当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	前 期（ご参考） 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日
	金 額（千円）	金 額（千円）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,682,215	2,607,087
減価償却費	1,023,261	949,432
長期前払費用償却額	604	—
投資法人債発行費償却額	14,855	—
受取利息	△115	△116
支払利息	415,669	353,647
営業未収入金の増加・減少額	13,068	△22,097
未収消費税等の増加・減少額	△399,402	2,145,478
営業未払金の増加・減少額	△4,090	82,896
未払金の増加・減少額	△64,581	72,856
未払消費税等の増加・減少額	△18,599	18,599
前受金の増加・減少額	240,568	55,507
預り金の増加・減少額	△910	△136,337
その他	△66,743	38,625
小 計	3,835,799	6,165,580
利息の受取額	115	116
利息の支払額	△361,105	△332,799
法人税等の支払額	△961	△1,429
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,473,848	5,831,467
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△34,556,712	△25,610,057
信託無形固定資産の取得による支出	△98	△351
信託預り敷金保証金の支出	△347,061	△895,966
信託預り敷金保証金の収入	2,275,868	1,147,673
長期前払費用の支出	△10,214	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,638,218	△25,358,701
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	21,000,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出	△10,500,000	—
長期借入金の借入による収入	11,500,000	—
投資法人債の発行による収入	10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△89,130	—
投資口の発行による収入	—	20,461,980
分配金の支払額	△2,596,397	△1,513,445
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,314,472	22,448,534
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	150,102	2,921,300
V. 現金及び現金同等物の期首残高	21,217,449	18,296,148
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	21,367,552	21,217,449

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針）（参考情報）

項 目	期 別	
	当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	前 期（ご参考） 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日
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）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。	同 左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項）（参考情報）

当 期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日		前 期（ご参考） 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日	
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17年4月30日現在) (単位：千円)		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16年10月31日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	4,826,415	現金及び預金	7,303,972
信託現金及び信託預金	16,541,136	信託現金及び信託預金	13,913,477
現金及び現金同等物	21,367,552	現金及び現金同等物	21,217,449

■ 投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

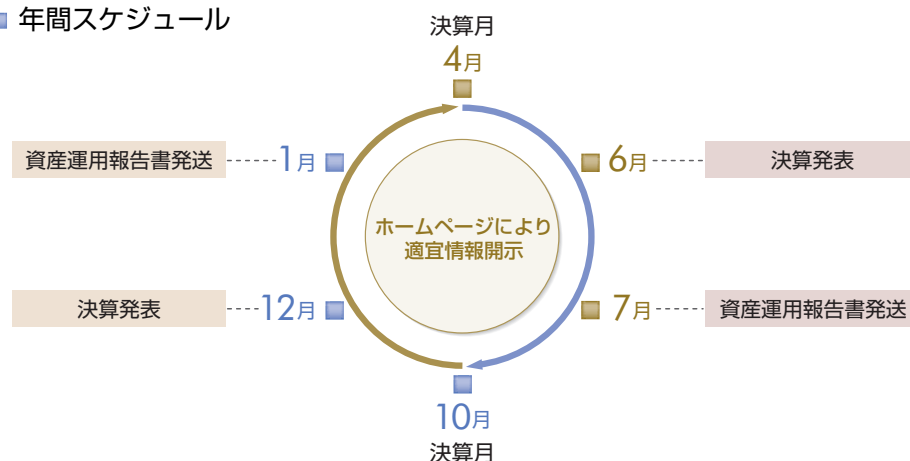
■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はUFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8959）
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711（通話料無料）
同取次所	UFJ信託銀行株式会社全国各支店

■ 年間スケジュール



■ ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示につとめています。

- 投資方針、投資法人の概要
- ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、月次パフォーマンスの状況、主要テナント
- プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、財務情報、FAQ
- 英文ホームページ

などのさまざまなコンテンツをご用意しておりますが、今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

野村不動産オフィスファンド投資法人

(日本語) <http://www.nre-of.co.jp/>

(English) <http://www.nre-of.co.jp/english/>



ポートフォリオ

ポートフォリオMAPや稼働率の推移、個別物件の概要等の情報を掲載しております。



PICK UP

物件の新規取得等、皆様の関心の高い情報を掲載しております。

開示情報

プレスリリースや決算情報等の情報を掲載しております。

