



NOMURA  
Office Fund



NOMURA  
Office Fund

# NOMURA OFFICE FUND

第6期 | 資産運用報告  
2006.5.1 ▶ 2006.10.31

野村不動産オフィスファンド投資法人

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



NOMURA  
Office Fund

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

Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために

## ■ 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6期(平成18年10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10,739百万円、経常利益4,230百万円、

当期純利益4,229百万円を計上し、その結果として、

1口当たりの分配金は15,905円とさせていただきます。

主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、札幌市、東京都千代田区に  
それぞれ立地する2物件に新たに投資を行いました。

その結果、ポートフォリオは30物件・取得価格の合計で2,591億円に拡大し、  
地域毎の分散及び投資物件毎の分散を一層推し進めることができました。

物件運営面では、引き続き順調な運営を行い、ポートフォリオの平均稼働率は、  
第6期末時点で98.2%となり、安定的かつ高水準の稼働率を確保しました。

また、中長期での収益の拡大を見据え、競争力の維持・向上を図るための  
各種リニューアル工事を計画どおりに実施しました。

財務面では、上場後3回目の公募増資を実施し、有利子負債比率を引き下げ、  
財務の安全性を確保するとともに、資産規模拡大による今後の成長余力を確保しました。

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  
岡田 勇

## ■ 決算ハイライト

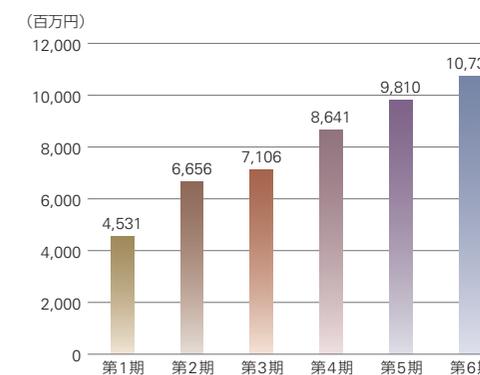
### ■ 決算サマリー

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	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期
営業収益 (百万円)	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739
営業利益 (百万円)	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182
経常利益 (百万円)	1,528	2,607	2,682	3,485	3,597	4,230
当期純利益 (百万円)	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229

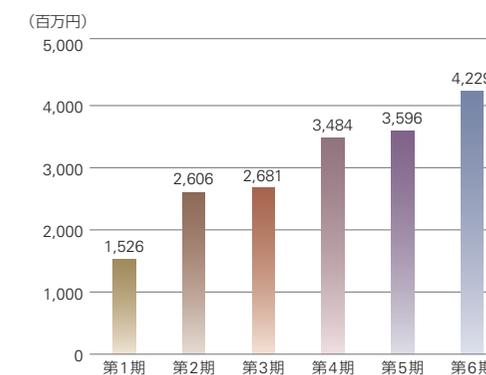
単位	第1期 平成16年4月期	第2期 平成16年10月期	第3期 平成17年4月期	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期
総資産額 (百万円)	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060
純資産額 (百万円)	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004
1口当たり純資産額 (円)	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499
期末有利子負債比率 (%)	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8

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	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期
1口当たり分配金 (円)	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905

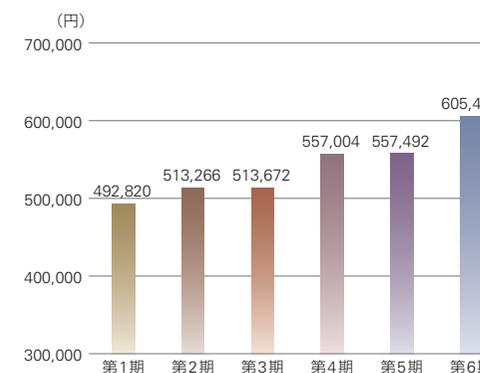
### ■ 営業収益推移



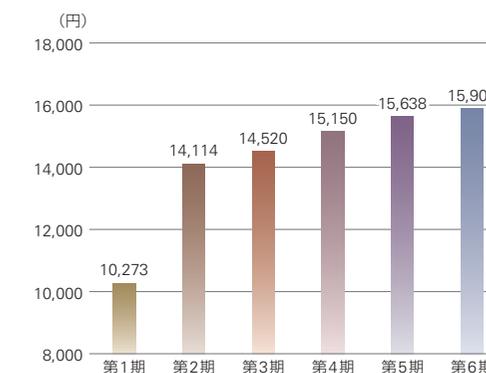
### ■ 当期純利益推移



### ■ 1口当たり純資産額推移



### ■ 1口当たり分配金推移



## 第6期の運用サマリー

### 新規物件への投資

第6期においては、「札幌ノースプラザ」及び「セコムメディカルビル」(取得価格合計183億円)に新たに投資しました。

## SECOM MEDICAL BUILDING

### セコムメディカルビル

所在地 東京都千代田区二番町

取得日 平成18年9月1日

取得価格 11,500百万円



### 収益力向上のための戦略的リニューアル工事

当期においても戦略的リニューアル工事を行いました。他物件においても下記写真のようリニューアル工事を行うことにより、周辺物件との差別化、テナント満足度向上等を図り、物件の収益力を維持・向上させることを目指します。

#### 野村不動産広島ビルのエントランスリニューアル工事



Before



After

### 上場後3回目の公募増資の実施

当期においては、本投資法人上場後3回目となる公募増資を実施し、新たに321億円<sup>(注)</sup>の出資金を調達しました。

(注)平成18年6月に実施した第三者割当増資分を含みます。

#### 増資の効果

##### 1. 持続的な外部成長余力の確保

自己資本比率を引き上げ、新規物件取得による更なる成長余力を確保しました。

##### 2. 財務の安定性の維持・向上

有利子負債比率を引き下げることにより、金利上昇リスクの低減を図りました。

##### 3. 投資主資本の価値向上・資本効率の向上

1口当たり純資産額が増加し、投資主資本の価値が向上しました。加えて資本効率の向上効果により、1口当たり利益水準の向上を実現することができます。



## SAPPORO NORTH PLAZA

### 札幌ノースプラザ

所在地 北海道札幌市中央区

取得日 平成18年6月1日

取得価格 6,820百万円



## ■ ポートフォリオの運用状況

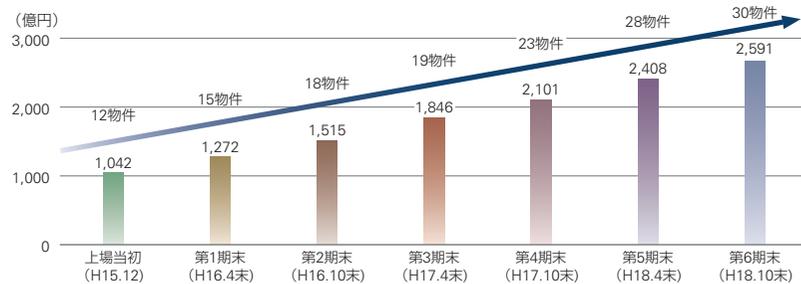
### ■ 稼働率等の推移(ポートフォリオ平均稼働率)

第6期は期中を通じて安定的かつ高水準のポートフォリオ平均稼働率を確保しました。

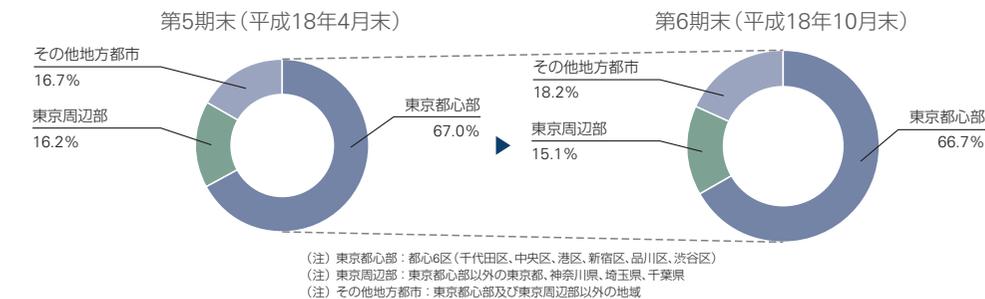


### ■ 資産規模の推移

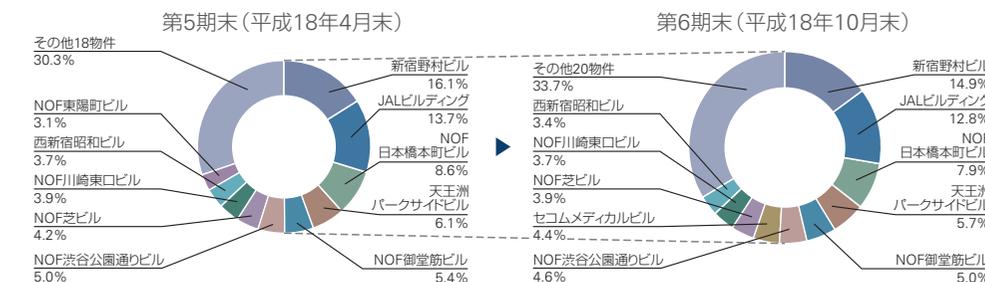
以下のとおり上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。



### ■ 地域分散の状況



### ■ 運用資産毎の分散の状況(上位10物件及びその他物件)

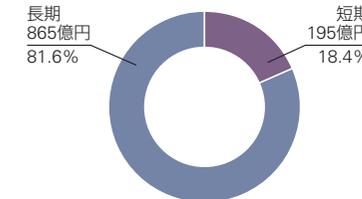


## ■ 第6期末の財務状況

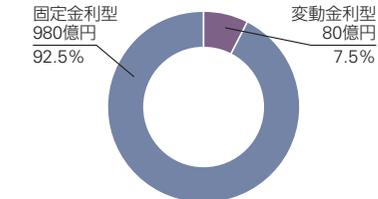
### ■ 有利子負債の長期固定化

将来の金利上昇に備え、有利子負債の長期固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。第6期末時点の長期・短期比率及び固定・変動比率は以下のとおりです。

#### ■ 有利子負債の長期・短期比率

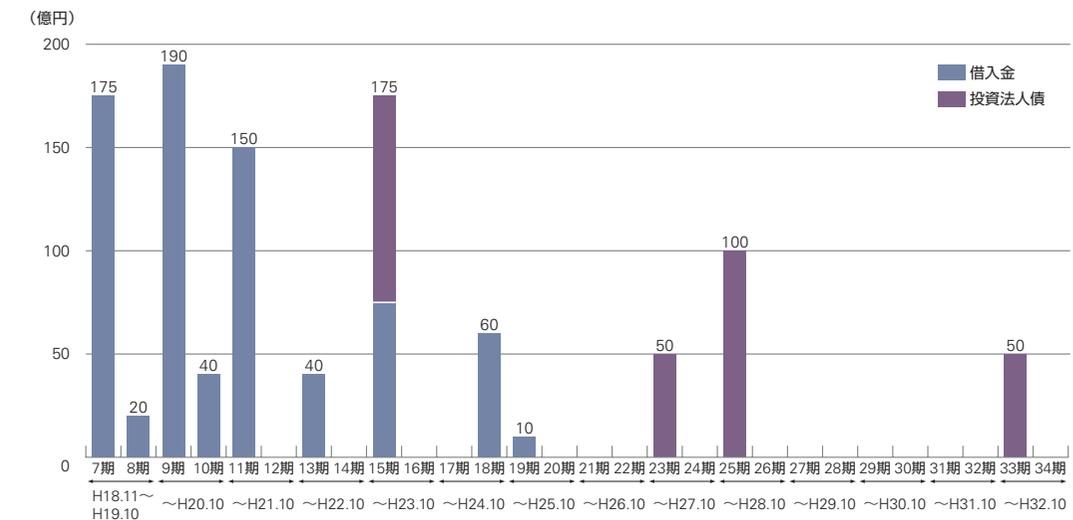


#### ■ 有利子負債の固定・変動比率



### ■ 有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ることで、リファイナンスリスク(資金再調達リスク)の軽減及びキャッシュフローの安定化を図っています。



### ■ 格付けの状況

投資法人債を含めた資金調達手段の多様化を図るため、国内外の格付機関3社からA格の格付けを取得しています。

格付機関	格付け内容	備考
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	長期会社格付け:A 短期会社格付け:A-1	アウトルック:安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け:A2(注)	格付けの見直し:安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け:A+	格付けの方向性:ポジティブ

(注) 第6期末後の平成18年11月7日付にてムーディーズは本投資法人の発行体格付けを「A3」から「A2」へ引き上げ、格付けの見直しは「安定的」とする旨公表しました。

ポートフォリオ物件一覧

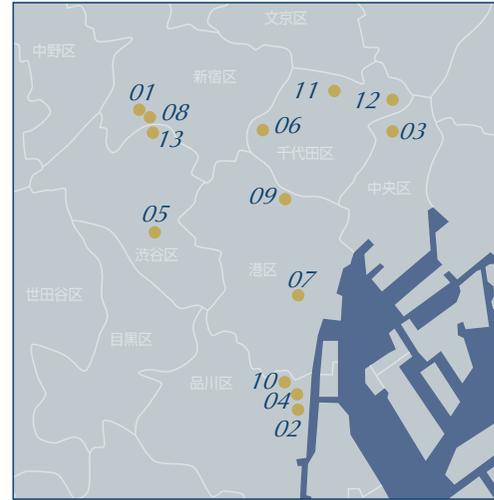
地域	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	取得年月日	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	東京都新宿区西新宿	31,589.26	H15.12.8	38,730	14.9
	JALビルディング	東京都品川区東品川	42,084.11	H17.3.18	33,080	12.8
	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町	19,233.28	H15.12.5	20,600	7.9
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川	18,051.61	H16.2.27	14,800	5.7
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町	3,420.16	H16.9.28	12,000	4.6
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町	8,821.24	H18.9.1	11,500	4.4
	NOF芝ビル	東京都港区芝	8,165.10	H16.5.25	10,000	3.9
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿	5,659.96	H17.11.30	8,800	3.4
	NOF溜池ビル	東京都港区赤坂	4,715.20	H17.9.29	7,400	2.9
	NOF品川港南ビル	東京都品川区東品川	7,850.99	H15.12.8	5,500	2.1
	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台	4,160.94	H16.2.27	5,150	2.0
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町	4,076.38	H16.2.26	3,080	1.2
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2,464.71	H16.6.25	2,280	0.9
東京都心部合計 (13物件)			160,292.94		172,920	66.7
東京周辺部	NOF東陽町ビル	東京都江東区新砂	18,218.17	H15.12.5	7,550	2.9
	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区南蒲田	13,683.46	H15.12.5	6,430	2.5
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山	3,900.85	H18.2.28	3,700	1.4
	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	H15.12.5	3,290	1.3
	NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区駅前本町	8,255.26	H17.6.30	9,500	3.7
	NOF横浜西口ビル	横浜市西区北幸	6,817.76	H17.5.12	5,050	1.9
	NOF新横浜ビル	横浜市港北区新横浜	8,074.83	H15.12.5	3,600	1.4
東京周辺部合計 (7物件)			65,803.71		39,120	15.1
その他地方都市	札幌ノースプラザ	札幌市中央区北一条西	13,767.12	H18.6.1	6,820	2.6
	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区一番町	6,165.70	H17.11.30	3,200	1.2
	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.40	H15.12.5	2,970	1.1
	NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市中村区名駅南	4,655.74	H17.9.29	3,550	1.4
	NOF御堂筋ビル	大阪市中央区瓦町	12,240.88	H17.11.30	12,900	5.0
	野村不動産大阪ビル	大阪市中央区安土町	16,977.79	H15.12.5	6,410	2.5
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区阿波座	11,558.68	H15.12.5	3,940	1.5
	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区海岸通	6,427.01	H15.12.5	3,280	1.3
	広島立町NOFビル	広島市中区立町	4,443.55	H17.11.30	2,100	0.8
	野村不動産広島ビル	広島市中区立町	7,911.97	H15.12.5	1,930	0.7
その他地方都市合計 (10物件)			90,035.84		47,100	18.2
合計 (30物件)			316,132.49		259,140	100.0

(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」及び「クリスタルパークビル」は不動産、その他の物件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。  
 (注) 「比率」は、取得価格に基づく各資産がポートフォリオ全体 (全30物件) 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。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この準共有持分にかかる数値を記載しています。  
 (注) 物件の名称を以下のとおり変更しています。

新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)	変更日	新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)	変更日
NOF日本橋本町ビル	イトーピア日本橋本町ビル		NOF神戸海岸ビル	神戸海岸ビル	平成18年6月1日
NOF芝ビル	いすゞ芝ビル		NOF横浜西口ビル	朝日生命横浜西口ビル	
NOF神田岩本町ビル	神田岩本町東誠ビル		NOF名古屋柳橋ビル	柳橋三信ビル	平成18年8月1日
NOF南新宿ビル	星和新宿ビル		NOF御堂筋ビル	大阪長和ビル	
NOF東陽町ビル	TTランディック東陽町ビル	平成18年6月1日	NOF溜池ビル	東信溜池ビル	
NOF川崎東口ビル	川崎東口三信ビル		NOF品川港南ビル	品川NFビル	
NOF新横浜ビル	新横浜日興ビルディング		NOF駿河台プラザビル	駿河台プラザビル	平成18年10月1日
NOF仙台青葉通りビル	仙台長和ビル		NOFテクノポートカマタセンタービル	テクノポートカマタB棟	
NOF宇都宮ビル	宇都宮NFビル		広島立町NOFビル	広島長和ビル	

ポートフォリオマップ

東京都心部



- 01 ... 新宿野村ビル
- 02 ... JALビルディング
- 03 ... NOF日本橋本町ビル
- 04 ... 天王洲パークサイドビル
- 05 ... NOF渋谷公園通りビル
- 06 ... セコムメディカルビル
- 07 ... NOF芝ビル
- 08 ... 西新宿昭和ビル
- 09 ... NOF溜池ビル
- 10 ... NOF品川港南ビル
- 11 ... NOF駿河台プラザビル
- 12 ... NOF神田岩本町ビル
- 13 ... NOF南新宿ビル



東京周辺部

- NOF東陽町ビル ... 14
- NOFテクノポートカマタセンタービル ... 15
- クリスタルパークビル ... 16
- ファーレ立川センタースクエア ... 17
- NOF川崎東口ビル ... 18
- NOF横浜西口ビル ... 19
- NOF新横浜ビル ... 20

その他地方都市

- 21 ... 札幌ノースプラザ
- 22 ... NOF仙台青葉通りビル
- 23 ... NOF宇都宮ビル
- 24 ... NOF名古屋柳橋ビル
- 25 ... NOF御堂筋ビル
- 26 ... 野村不動産大阪ビル
- 27 ... 野村不動産四ツ橋ビル
- 28 ... NOF神戸海岸ビル
- 29 ... 広島立町NOFビル
- 30 ... 野村不動産広島ビル

■ 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  
階数 地上50階・地下5階  
敷地面積 9,298.21m<sup>2</sup> (敷地全体)  
延床面積 117,258.88m<sup>2</sup> (建物全体)  
竣工年月 1978年5月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社  
  
(注)所有形態  
(土地)準共有(持分割合:50.1%)  
(建物)準共有(持分割合:50.1%)  
※当該物件は写真手前にある建物と  
その敷地です。

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  
階数 地上26階・地下2階  
敷地面積 11,670.40m<sup>2</sup> (敷地全体)  
延床面積 25,260.48m<sup>2</sup> (専有部分)  
竣工年月 1996年6月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社  
  
(注)所有形態  
(土地)共有(敷地権割合:50.89619%)  
(建物)区分所有権

07 NOF芝ビル  
NOF SHIBA BUILDING



所在地 東京都港区芝四丁目  
2番3号  
階数 地上7階・地下1階  
敷地面積 2,074.65m<sup>2</sup>  
延床面積 11,425.20m<sup>2</sup>  
竣工年月 1991年3月  
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

08 西新宿昭和ビル  
NISHI-SHINJUKU SHOWA BUILDING



所在地 東京都新宿区西新宿  
一丁目13番12号  
階数 地上11階・地下2階  
敷地面積 1,101.49m<sup>2</sup> (敷地全体)  
延床面積 5,858.26m<sup>2</sup> (専有部分)  
竣工年月 1982年4月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社  
  
(注)所有形態  
(土地)共有(敷地利用権割合:84.25%)  
(建物)区分所有権

03 NOF日本橋本町ビル  
NOF NIHONBASHI-HONCHO BUILDING



所在地 東京都中央区日本橋本町  
二丁目7番1号  
階数 地上8階・地下3階  
敷地面積 3,196.31m<sup>2</sup>  
延床面積 29,430.67m<sup>2</sup>  
竣工年月 1961年4月新築  
1968年4月増築  
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

04 天王洲パークサイドビル  
TENNOZU PARK SIDE BUILDING



所在地 東京都品川区東品川二丁目  
5番8号  
階数 地上21階・地下2階  
敷地面積 5,816.26m<sup>2</sup> (敷地全体)  
延床面積 17,587.30m<sup>2</sup> (専有部分)  
竣工年月 1995年1月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社  
  
(注)所有形態  
(土地)共有(敷地権割合:68.98%)  
(建物)区分所有権

09 NOF溜池ビル  
NOF TAMEIKE BUILDING



所在地 東京都港区赤坂一丁目  
1番14号  
階数 地上9階・地下1階  
敷地面積 690.67m<sup>2</sup>  
延床面積 6,478.50m<sup>2</sup>  
竣工年月 1959年8月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

10 NOF品川港南ビル  
NOF SHINAGAWA KONAN BUILDING



所在地 東京都品川区東品川  
一丁目2番5号  
階数 地上8階・地下1階  
敷地面積 3,240.30m<sup>2</sup>  
延床面積 10,077.02m<sup>2</sup>  
竣工年月 1987年11月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

05 NOF渋谷公園通りビル  
NOF SHIBUYA KOEN-DORI BUILDING



所在地 東京都渋谷区宇田川町  
20番17号  
階数 地上8階・地下2階  
敷地面積 637.08m<sup>2</sup>  
延床面積 5,358.55m<sup>2</sup>  
竣工年月 1987年9月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

06 セコムメディカルビル  
SECOM MEDICAL BUILDING



所在地 東京都千代田区二番町  
7番地7  
階数 地上7階・地下1階  
敷地面積 1,844.44m<sup>2</sup>  
延床面積 8,683.73m<sup>2</sup>  
竣工年月 2005年2月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

11 NOF駿河台プラザビル  
NOF 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  
階数 地上8階・地下1階  
敷地面積 1,056.92m<sup>2</sup>  
延床面積 5,782.27m<sup>2</sup>  
竣工年月 1997年4月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

12 NOF神田岩本町ビル  
NOF KANDA IWAMOTO-CHO BUILDING



所在地 東京都千代田区岩本町  
三丁目8番16号  
階数 地上9階  
敷地面積 773.32m<sup>2</sup>  
延床面積 4,698.97m<sup>2</sup>  
竣工年月 1988年7月  
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

### 13 NOF南新宿ビル NOF MINAMI-SHINJUKU BUILDING



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷  
五丁目32番7号  
階数 地上8階・地下1階  
敷地面積 545.87m<sup>2</sup>  
延床面積 3,160.05m<sup>2</sup>  
竣工年月 1986年3月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

### 14 NOF東陽町ビル NOF TOYO-CHO BUILDING



所在地 東京都江東区新砂  
一丁目6番35号  
階数 地上7階  
敷地面積 8,926m<sup>2</sup>  
延床面積 18,051.08m<sup>2</sup>  
竣工年月 1989年11月  
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

### 19 NOF横浜西口ビル NOF YOKOHAMA NISHIGUCHI BUILDING



所在地 神奈川県横浜市西区北幸  
一丁目11番11号  
階数 地上9階・地下階  
敷地面積 1,502.94m<sup>2</sup>  
延床面積 10,055.13m<sup>2</sup>  
竣工年月 1985年10月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

### 20 NOF新横浜ビル NOF SHIN-YOKOHAMA BUILDING



所在地 神奈川県横浜市港北区  
新横浜二丁目15番16号  
階数 地上9階・地下1階  
敷地面積 1,320m<sup>2</sup>  
延床面積 11,149.99m<sup>2</sup>  
竣工年月 1990年10月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社

### 15 NOFテクノポートカマタセンタービル NOF TECHNOPORT KAMATA CENTER BUILDING



所在地 東京都大田区南蒲田  
二丁目16番1号  
階数 地上11階・地下2階  
敷地面積 ①9,429.59m<sup>2</sup>  
②3,483.90m<sup>2</sup>  
延床面積 21,516.54m<sup>2</sup> (専有部分)  
竣工年月 1990年9月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社  
(注)所有形態  
(土地)①所有権 ②共有(共有割合:30%)  
(建物)区分所有権

### 16 クリスタルパークビル CRYSTAL PARK BUILDING



所在地 東京都武蔵野市御殿山  
一丁目1番3号  
階数 地上11階・地下2階  
敷地面積 1,057.14m<sup>2</sup> (敷地全体)  
延床面積 3,868.36m<sup>2</sup> (専有部分)  
竣工年月 1991年10月  
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  
(注)所有形態  
(土地)共有(敷地割合:3,970,795/4,435,360)  
(建物)区分所有権

### 21 札幌ノースプラザ SAPPORO NORTH PLAZA



所在地 北海道札幌市中央区北一条西  
四丁目2番地2  
階数 地上12階・地下2階  
敷地面積 2,363.79m<sup>2</sup>  
延床面積 18,842.51m<sup>2</sup>  
竣工年月 1981年8月  
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

### 22 NOF仙台青葉通りビル NOF SENDAI AOBA-DORI BUILDING



所在地 宮城県仙台市青葉区一番町  
二丁目1番2号  
階数 地上11階・地下2階(注)  
敷地面積 2,321.61m<sup>2</sup>  
延床面積 12,977.45m<sup>2</sup>  
竣工年月 1968年7月  
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  
(注)建築基準法に基づく確認通知書では、地  
下2階付地上8階塔屋3階と記載されて  
います。

### 17 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  
階数 地上12階・地下2階  
敷地面積 4,454.59m<sup>2</sup> (敷地全体)  
延床面積 6,865.80m<sup>2</sup> (専有部分)  
竣工年月 1994年12月  
プロパティ・  
マネジメント会社 野村不動産株式会社  
(注)所有形態  
(土地)共有(敷地割合:45.698%)  
(建物)区分所有権

### 18 NOF川崎東口ビル NOF KAWASAKI HIGASHIGUCHI BUILDING



所在地 神奈川県川崎市川崎区  
駅前本町3番地1  
階数 地上12階・地下1階  
敷地面積 1,275.70m<sup>2</sup>  
延床面積 10,932.69m<sup>2</sup>  
竣工年月 1988年3月  
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

### 23 NOF宇都宮ビル NOF UTSUNOMIYA BUILDING



所在地 栃木県宇都宮市馬場通り  
二丁目1番1号  
階数 地上10階・地下2階  
敷地面積 1,545.13m<sup>2</sup>  
延床面積 10,479.63m<sup>2</sup>  
竣工年月 1999年12月  
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

### 24 NOF名古屋柳橋ビル NOF NAGOYA YANAGIBASHI BUILDING



所在地 愛知県名古屋市中村区  
名駅南一丁目16番28号  
階数 地上12階・地下2階  
敷地面積 934.20m<sup>2</sup>  
延床面積 7,363.25m<sup>2</sup>  
竣工年月 1991年3月  
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

## 25 NOF御堂筋ビル

NOF MIDOSUJI BUILDING



所在地 大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号  
階数 地上10階・地下2階  
敷地面積 2,366.99m<sup>2</sup>  
延床面積 21,007.98m<sup>2</sup>  
竣工年月 1974年4月  
プロパティ・マネジメント会社 野村不動産株式会社

## 26 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  
階数 地上12階・地下2階  
敷地面積 3,136.56m<sup>2</sup>  
延床面積 23,522.82m<sup>2</sup>  
竣工年月 1983年12月  
プロパティ・マネジメント会社 野村不動産株式会社

## 27 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  
階数 地上15階・地下2階  
敷地面積 1,865.34m<sup>2</sup>  
延床面積 16,845.87m<sup>2</sup>  
竣工年月 1991年11月  
プロパティ・マネジメント会社 野村不動産株式会社

## 28 NOF神戸海岸ビル

NOF KOBE KAIGAN BUILDING



所在地 兵庫県神戸市中央区海岸通3番地  
階数 地上16階・地下1階  
敷地面積 1,451.31m<sup>2</sup>  
延床面積 10,292.93m<sup>2</sup>  
竣工年月 1998年2月  
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

## 29 広島立町NOFビル

HIROSHIMA TATEMACHI NOF BUILDING



所在地 広島県広島市中区立町1番20号  
階数 地上12階・地下2階(注)  
敷地面積 925.55m<sup>2</sup>  
延床面積 8,206.91m<sup>2</sup>  
竣工年月 1966年11月  
プロパティ・マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上9階塔屋3階と記載されています。

## 30 野村不動産広島ビル

NOMURA HIROSHIMA BUILDING



所在地 広島県広島市中区立町2番23号  
階数 地上9階・地下2階  
敷地面積 1,319.15m<sup>2</sup>  
延床面積 11,950.37m<sup>2</sup>  
竣工年月 1976年7月  
プロパティ・マネジメント会社 野村不動産株式会社

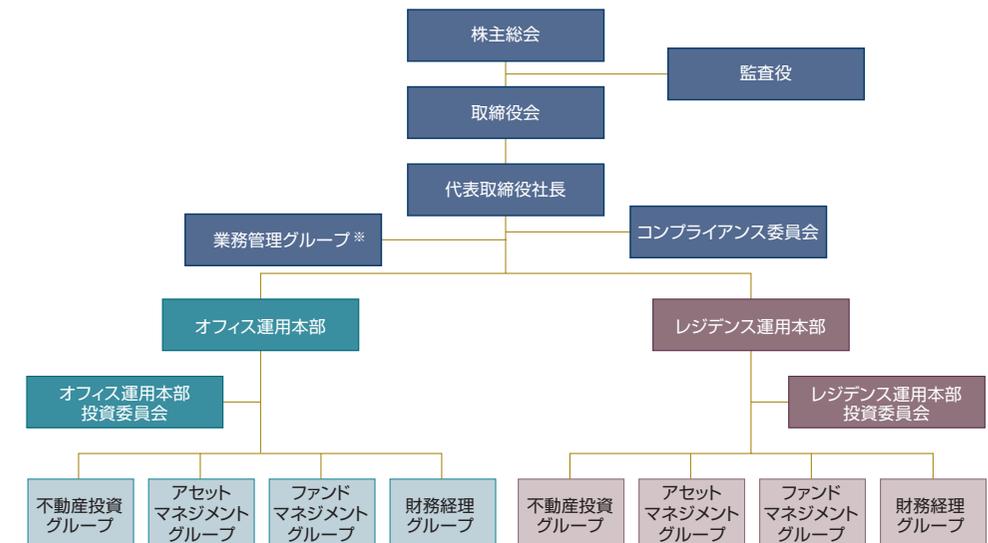
## ■ 資産運用会社の概況

名称 野村不動産投信株式会社  
資本の額 300百万円(平成18年3月末日)  
株主 野村不動産ホールディングス株式会社(100%)  
沿革 ■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)  
■平成18年2月 7日 投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)(注)取得  
(注)複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

## ■ 組織体系

野村不動産投信は、本投資法人を含む複数の投資法人の資産運用を受託するための体制を整備しています。この体制では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないように、運用を担当する部門や運用の意思決定機関を投資法人毎に分離しています。

野村不動産投信は、今後も蓄積した投資法人資産運用業における実績とノウハウを最大限に活用して、本投資法人の運用を行います。



(業務の概略) ■本投資法人に係る不動産等の取得業務(デュレティジェンス業務を含みます。)  
(業務の概略) ■本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務  
(業務の概略) ■本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、情報開示に関する業務等  
(業務の概略) ■本投資法人の資金調達に関する業務  
■本投資法人の運用資産に係る会計、税務及び資金管理に関する業務  
■資産運用会社の人事、経理及び総務に関する業務等

(注)レジデンス運用本部の各グループについては、本投資法人の運用資産の運用を行わないため、業務の概略の記載を省略しています。

※業務管理グループ(業務の概略)  
■コンプライアンス及びリスク管理に関する業務  
■資産運用会社の内部監査業務

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月		第2期 平成16年10月	第3期 平成17年4月	第4期 平成17年10月	第5期 平成18年4月	第6期(注10) 平成18年10月
営業収益	百万円	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739
うち不動産賃貸事業収益	百万円	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739
営業費用	百万円	3,725	3,877	4,530	5,251	5,556
うち不動産賃貸事業費用	百万円	3,154	3,159	3,745	4,257	4,619
営業利益	百万円	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182
経常利益	百万円	2,607	2,682	3,485	3,597	4,230
当期純利益	百万円	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229
総資産額	百万円	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060
(対前期比)	%	(+17.3)	(+19.9)	(+14.9)	(+12.3)	(+7.3)
有利子負債額	百万円	64,500	96,500	93,000	120,000	106,000
純資産額	百万円	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004
(対前期比)	%	(+29.4)	(+0.1)	(+35.0)	(+0.1)	(+25.6)
出資総額	百万円	92,168	92,168	124,610	124,610	156,767
発行済投資口総数	口	184,650	184,650	229,970	229,970	265,903
1口当たり純資産額	円	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499
分配総額	百万円	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229
1口当たり分配金	円	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905
うち1口当たり利益分配金	円	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905
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)	%	1.6	1.4	1.5	1.4	1.5
年換算値(注2)	%	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0
自己資本利益率(注3)	%	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7
年換算値(注2)	%	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4
期末自己資本比率(注4)	%	54.6	45.6	53.6	47.7	55.9
(対前期増減)	%	(+5.1)	(△9.0)	(+8.0)	(△5.9)	(+8.2)
期末有利子負債比率(注5)	%	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	18	19	23	28	30
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,464.10	316,132.49
期末テナント数	件	277	287	357	467	512
期末稼働率	%	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2
当期減価償却費	百万円	949	1,023	1,229	1,399	1,471
当期資本的支出	百万円	511	484	1,016	934	588
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739
1口当たりFFO(注9)	円	19,255	20,142	20,559	21,889	21,585

- (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  
第2期、第4期及び第6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2期運用日数184日、第3期運用日数181日、第4期運用日数184日、第5期運用日数181日及び第6期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。
- (注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)÷2}×100  
第2期、第4期及び第6期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産の部について資産運用期間の日数を考慮しています。
- (注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
- (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
- (注6) 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7) 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8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却
- (注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数
- (注10) 当期(第6期)より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

### 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、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。

#### ①運用環境

##### (イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場は、前期に引き続き改善しています。特に東京都心部や一部の地方都市においては、企業による事業拡大や新規の事業展開のための拡張を目的とした前向きなオフィス需要が増加しています。一方、オフィスビルの新規供給は、一定規模あるものの、それを上回る需要の増加により需給が逼迫し、良質かつ大型の空室が不足する状態が顕著になっています。この結果、立地条件や建物の基本性能等においてテナントへの訴求力の高いビルを中心として、空室率の低下が続くとともに、新規募集賃料の上昇のみならず継続入居テナントの契約更新時の賃料増額改定事例が増える等、賃料水準の上昇が一層顕在化してきました。

東京周辺部、及びその他地方都市においても複数の都市において、空室率の改善が続いており、賃料水準についても徐々に回復の傾向が現れ始めています。

しかしながら、いずれの地域においても立地条件や建物の規模・基本性能の面で競争力の低い物件については、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

東京都心部をはじめとした堅調なオフィス需要を背景に、機関投資家、年金資金等の有利な運用先を求める投資家は引き続き不動産への積極的な投資姿勢を示しており、J-REITやプライベートファンドによる投資物件の取得需要は依然として活発な状況にあります。

一方、事業法人やプライベートファンド等による市場への物件供給は漸減傾向を辿っており、賃料収入の増大等による不動産収益性の向上や地価の上昇傾向が鮮明になる一方、優良物件の需給逼迫等により、厳しい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6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。

第6期(平成18年10月期)においては、上記の基本方針に基づき積極的に情報収集を行うとともに、野村不動産グループとのコラボレーションによる物件取得を継続的に検討し、多数の投資候補物件から吟味・厳選した結果、平成18年6月に「札幌ノースプラザ」(札幌市中央区、取得価格68.2億円、不動産信託受益権)、平成18年9月に「セコムメディカルビル」(東京都千代田区、同115.0億円、不動産)に新たに投資を行いました。上記2物件はいずれも野村不動産グループとのコラボレーションにより取得が実現したものであり、厳しい取得環境の中、本投資法人は有効な取得ルートを活用することにより優良物件の確保を図りました。

上記2物件(取得価格合計183.2億円)を取得した結果、第6期末(平成18年10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30物件、組入資産規模では2,591億円(取得価格の合計)となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオの分散を図りました。

また、保有物件の運営管理においては、引き続きポートフォリオ収益の成長(内部成長)に重点を置き、既存テナントに対しては、的確なプロパティ・マネジメントによるテナント満足度の向上を図る一方で積極的な賃料改定協議を行い、また、新規テナントの募集に当たっては、オフィス賃貸市場の状況を見極めながら物件毎に戦略的な営業活動を実施しました。その結果、当期中のポートフォリオの平均稼働率は

97.7%から98.3%の範囲内で安定的に推移させることができました。また、継続入居テナントとの間で当期中に契約更新の合意に至った賃貸借契約の総件数に占める賃料増額改定件数の割合も約33%となり、着実に前期の実績を上回る成果を実現しました。

これらの運用成果等により、ポートフォリオの期末算定価格は直近算定価格（第5期末保有28物件は第5期末の算定価格、第6期中取得物件は取得時の鑑定評価額）比5.2%増の2,940億円となり、投資口1口当たり換算した含み益は130千円となっています。

(注1)「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人がその資産の運用を委託している野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。また、野村不動産ホールディングス株式会社に以下「野村不動産ホールディングス」といいます。

(注2)「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

③資金調達状況

第6期（平成18年10月期）においては、新規物件への追加投資と財務の安定化を目的として、上場後3回目となる35,933口の投資口の追加発行（公募及び第三者割当による）を行い、321億円を調達しました。この結果、発行済投資口総数は265,903口、出資総額は156,767百万円となりました。

借入金については、上記投資口の追加発行による調達資金により160億円の借入金を期限到来に伴い返済した他、「セコムメディカルビル」への投資に際して、有利子負債の構成等を考慮の上、コミットメントライン契約に基づく20億円の借入れを実施しました。その結果、第6期末（平成18年10月末日）現在の有利子負債残高は1,060億円となりました。

また、従前200億円であったコミットメントライン契約による借入極度額を総額400億円に引き上げ、より機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しました。

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
		増減	残高	増減	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)
平成17年 5月 1日	公募増資	44,000	228,650	31,496	123,665	(注5)
平成17年 5月24日	第三者割当による増資	1,320	229,970	944	124,610	(注6)
平成18年 5月25日	公募増資	34,800	264,770	31,143	155,753	(注7)
平成18年 6月23日	第三者割当による増資	1,133	265,903	1,013	156,767	(注8)

- (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。

【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 決算年月	第2期 平成16年10月	第3期 平成17年4月	第4期 平成17年10月	第5期 平成18年4月	第6期 平成18年10月
最高	779,000円	798,000円	850,000円	1,030,000円	1,040,000円
最低	591,000円	678,000円	748,000円	778,000円	803,000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15,905円としました。

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		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	自平成17年 5月 1日 至平成17年10月31日	自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日	自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日
当期末処分利益総額	千円	2,606,196	2,681,225	3,484,171	3,596,294	4,229,293
利益留保額	千円	46	107	126	23	106
金銭の分配金総額	千円	2,606,150	2,681,118	3,484,045	3,596,270	4,229,187
(1口当たり分配金)	円	(14,114)	(14,520)	(15,150)	(15,638)	(15,905)
うち利益分配金総額	千円	2,606,150	2,681,118	3,484,045	3,596,270	4,229,187
(1口当たり利益分配金)	円	(14,114)	(14,520)	(15,150)	(15,638)	(15,905)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

東京都心部をはじめとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市場は、景気回復に伴う企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大が継続し、稼働率と賃料水準の一層の改善が進むと予想されます。

しかしながら、上記の過程において、テナントによる物件選別の結果、立地条件や建物の基本性能といったテナントへの訴求力の優劣による二極化傾向が継続すると思われます。

不動産売買市場については、オフィス賃貸市場の好転や地価の上昇を受け、収益不動産に対する国内外からの資金流入が継続すると思われ、これらの資金の主要な投資主体であるプライベートファンドやJ-REIT等による積極的な投資姿勢は変わらず、引き続き厳しい投資環境が継続すると思われ。

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、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、以下の方針に基づいた運用を行います。

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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

また、野村不動産グループ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。

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、中長期の安定収益の確保を目指します。

(ロ) 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、借入金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（私募・公募）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。

(注) LTVとは、ローン・トゥー・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。

(ハ) 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）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、優良物件を厳選し効果的に投資するため、引き続き、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行ってまいります。

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。

6.決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成16年10月31日現在	平成17年4月30日現在	平成17年10月31日現在	平成18年4月30日現在	平成18年10月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	184,650	184,650	229,970	229,970	265,903
出資総額	百万円	92,168	92,168	124,610	124,610	156,767
投資主数	人	15,522	13,954	15,884	13,129	15,205

### 2. 投資口に関する事項

平成18年10月末日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	24,343	9.15
日興シテイ信託銀行株式会社（投信口）	20,323	7.64
野村不動産株式会社	13,326	5.01
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,189	4.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,165	4.20
学校法人川崎学園	7,000	2.63
株式会社広島銀行	5,772	2.17
株式会社池田銀行	5,494	2.07
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	5,111	1.92
全国共済農業協同組合連合会	4,393	1.65
合計	108,116	40.66

### 3. 役員等に関する事項

平成18年10月末日現在における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	岡田 勇	横浜ビジネスパーク熱供給株式会社 代表取締役社長	2,400
監督役員	堀 裕 (注2)	堀総合法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	早川 吉春	霞エンパワーメント研究所 代表	2,400
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役 (注3)	2,400
会計監査人	新日本監査法人	-	17,500 (注4)

(注1) 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。

(注2) 本投資法人の監督役員の堀裕は、平成18年12月8日付で本投資法人の監督役員を退任しました。

(注3) 本投資法人の監督役員の相川榮徳は、平成18年11月11日付で株式会社フェア・アプレーザーズ相談役を退任し、同日付で同社取締役役に就任しています。

(注4) 新日本監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項以外の業務（平成18年5月25日及び平成18年6月23日実施の新投資口発行に係る合意された手続による調査業務等）にかかる報酬（4,000千円）が含まれています。

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

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UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（引受人）	(注)
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	三菱UFJ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）	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社、日興シテイグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社

(注) 平成18年5月25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、日興シテイグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、UBS証券会社及び高木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18年5月17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18年5月25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5期 平成18年4月30日現在		第6期 平成18年10月31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)
不動産	東京都心部	-	-	11,532	4.0
	東京周辺部	3,741	1.4	3,721	1.3
信託不動産	東京都心部	163,104	60.7	162,693	56.5
	東京周辺部	35,033	13.0	34,778	12.1
	その他地方都市	40,021	14.9	46,725	16.2
小計		241,901	90.1	259,449	90.1
預金その他資産		26,658	9.9	28,610	9.9
資産総額		268,559	100.0	288,060	100.0

(注1) 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6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 (%)	賃貸事業収入 比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	39,125	31,589.26	31,349.11	99.2	16.7	オフィス
JALビルディング	33,805	42,084.11	42,084.11	100.0	(注1)	オフィス
NOF日本橋本町ビル (注2)	20,557	19,233.28	19,233.28	100.0	7.9	オフィス
天王洲パークサイドビル	14,067	18,051.61	18,051.61	100.0	7.4	オフィス
NOF御堂筋ビル (注2)	12,811	12,240.88	12,240.88	100.0	4.6	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,583	3,420.16	3,420.16	100.0	3.4	オフィス
セコムメディカルビル	11,532	8,821.24	8,821.24	100.0	(注1)	診療所 (注3)
NOF芝ビル (注2)	10,166	8,165.10	7,927.28	97.1	3.1	オフィス
NOF川崎東口ビル (注2)	9,688	8,255.26	8,255.26	100.0	2.9	オフィス
西新宿昭和ビル	8,793	5,659.96	5,466.42	96.6	2.7	オフィス
合計	173,132	157,520.86	156,849.35	99.6	57.7 (注4)	

(注1) 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2) 当該資産は当期中に名称を変更しました。変更内容については、後記「3. 不動産等組入資産明細」に係る注記をご参照ください。

(注3) 登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。本投資法人の規約等においては、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ビルディング及びセコムメディカルビルに係る賃貸事業収入比率を含む数値です。

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)	(百万円)(注2)
東京都心部	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	54,200	39,125
	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	31,220	33,805
	NOF日本橋本町ビル(注4)	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	23,500	20,557
	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	17,900	14,067
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	不動産信託受益権	13,900	12,583
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7(注5)	不動産	11,500	11,532
	NOF芝ビル(注4)	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	10,400	10,166
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	不動産信託受益権	10,000	8,793
	NOF溜池ビル(注4)	東京都港区赤坂一丁目1番14号	不動産信託受益権	7,900	7,655
	NOF品川港南ビル(注4)	東京都品川区東品川一丁目2番5号	不動産信託受益権	6,260	5,422
	NOF駿河台プラザビル(注4)	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	5,520	5,178
	NOF神田岩本町ビル(注4)	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	3,550	3,059
	NOF南新宿ビル(注4)	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	2,550	2,277
	小計			198,400	174,225
東京周辺部	NOF東陽町ビル(注4)	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	8,100	7,175
	NOFテクノポートカマタセンタービル(注4)	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	不動産信託受益権	7,040	6,268
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,900	3,721
	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	4,740	3,124
	NOF川崎東口ビル(注4)	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注5)	不動産信託受益権	9,690	9,688
	NOF横浜西口ビル(注4)	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	不動産信託受益権	5,952	5,071
	NOF新横浜ビル(注4)	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	3,920	3,449
小計			43,342	38,499	
その他地方都市	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注5)	不動産信託受益権	6,825	6,858
	NOF仙台青葉通りビル(注4)	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	不動産信託受益権	3,380	3,171
	NOF宇都宮ビル(注4)	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	3,320	2,772
	NOF名古屋柳橋ビル(注4)	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	不動産信託受益権	3,590	3,642
	NOF御堂筋ビル(注4)	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号	不動産信託受益権	13,300	12,811
	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	8,560	6,339
	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	5,510	3,798
	NOF神戸海岸ビル(注4)	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地(注5)	不動産信託受益権	3,420	3,096
	広島立町NOFビル(注4)	広島県広島市中区立町1番20号	不動産信託受益権	2,100	2,081
	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	2,290	2,152
小計			52,295	46,725	
合計			294,037	259,449	

- (注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(第6期決算日(平成18年10月末日)を価格時点として、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社鑑定法人エイ・スクエア、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ヒコ&リーエスネットワーク、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は財団法人日本不動産研究所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) 帳簿価額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具器具備品及び建設仮勘定(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) 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及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。
- (注4) 物件の名称を以下のとおり変更しています。

新名称(変更後)	旧名称(変更前)	変更日	新名称(変更後)	旧名称(変更前)	変更日
NOF日本橋本町ビル	イトーピア日本橋本町ビル		NOF神戸海岸ビル	神戸海岸ビル	平成18年6月1日
NOF芝ビル	いすゞ芝ビル		NOF横浜西口ビル	朝日生命横浜西口ビル	
NOF神田岩本町ビル	神田岩本町東誠ビル		NOF名古屋柳橋ビル	柳橋三信ビル	平成18年8月1日
NOF南新宿ビル	星和新宿ビル		NOF御堂筋ビル	大阪長和ビル	
NOF東陽町ビル	TTランディック東陽町ビル	平成18年6月1日	NOF溜池ビル	東信溜池ビル	
NOF川崎東口ビル	川崎東口三信ビル		NOF品川港南ビル	品川NFビル	
NOF新横浜ビル	新横浜日興ビルディング		NOF駿河台プラザビル	駿河台プラザビル	平成18年10月1日
NOF仙台青葉通りビル	仙台長和ビル		NOFテクノポートカマタセンタービル	テクノポートカマタB棟	
NOF宇都宮ビル	宇都宮NFビル		広島立町NOFビル	広島長和ビル	

(注5) 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5期(H17.11.1~H18.4.30)				第6期(H18.5.1~H18.10.31)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%)	賃貸事業収入 (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	86	99.2	1,745	17.8	86	99.2	1,794	16.7
	JALビルディング	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	13	100.0	784	8.0	13	100.0	845	7.9
	天王洲パークサイドビル	14	100.0	774	7.9	14	100.0	791	7.4
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	366	3.7	3	100.0	366	3.4
	セコムメディカルビル	-	-	-	-	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF芝ビル	10	100.0	326	3.3	9	97.1	331	3.1
	西新宿昭和ビル	18	96.6	240	2.5	18	96.6	286	2.7
	NOF溜池ビル	12	90.7	180	1.8	12	90.7	190	1.8
	NOF品川港南ビル	5	100.0	257	2.6	5	100.0	260	2.4
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	148	1.5	8	100.0	149	1.4
	NOF南新宿ビル	5	100.0	102	1.0	5	100.0	104	1.0
	小計	176	99.4	6,002 (注3)	61.2	176	99.3	6,282 (注3)	58.5
東京周辺部	NOF東陽町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOFテクノポートカマタセンタービル	13	97.7	438	4.5	14	97.7	439	4.1
	クリスタルパークビル	11	100.0	41	0.4	11	100.0	124	1.2
	ファール立川センタースクエア	15	96.7	224	2.3	16	100.0	227	2.1
	NOF川崎東口ビル	27	100.0	315	3.2	27	100.0	316	2.9
	NOF横浜西口ビル	29	100.0	228	2.3	29	100.0	246	2.3
	NOF新横浜ビル	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
小計	99	99.2	1,735 (注3)	17.7	101	99.5	1,845 (注3)	17.2	
その他地方都市	札幌ノースプラザ	-	-	-	-	43	91.0	288	2.7
	NOF仙台青葉通りビル	27	94.7	139	1.4	28	96.5	169	1.6
	NOF宇都宮ビル	26	98.8	172	1.8	25	100.0	176	1.6
	NOF名古屋柳橋ビル	9	76.3	108	1.1	10	82.8	118	1.1
	NOF御堂筋ビル	16	98.9	400	4.1	16	100.0	497	4.6
	野村不動産大阪ビル	29	100.0	456	4.6	28	100.0	523	4.9
	野村不動産四ツ橋ビル	18	100.0	313	3.2	17	100.0	329	3.1
	NOF神戸海岸ビル	28	88.9	184	1.9	29	87.5	187	1.8
	広島立町NOFビル	23	81.5	87	0.9	24	77.1	104	1.0
	野村不動産広島ビル	16	98.2	209	2.1	15	96.8	216	2.0
小計	192	95.7	2,073 (注3)	21.1	235	95.2	2,612 (注3)	24.3	
合計	467	98.4	9,810 (注3)	100.0	512	98.2	10,739 (注3)	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。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。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を記載しています。
- (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」及び「賃貸事業収入比率」を開示していません。
- (注3) 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6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	49,000	36,500	12
合計		49,000	36,500	12

- (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及び不動産については、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6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6期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注1）		
			総額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	衛生配管更新工事 (性能向上) (注2)	自 平成18年12月 至 平成21年 3月	160	—	2
NOF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) (注2)	自 平成18年11月 至 平成21年 4月	210	—	—
NOF品川港南ビル (東京都品川区)	空調機更新工事 (性能向上) (注2)	自 平成18年11月 至 平成19年 5月	127	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	空調機更新工事 (性能向上) (注2)	自 平成18年12月 至 平成19年12月	298	—	—
NOF御堂筋ビル (大阪市中央区)	空調機及びAHU更新工事 (性能向上) (注2)	自 平成19年 1月 至 平成20年 4月	165	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	中央監視盤更新工事 (性能向上) (注2)	自 平成18年11月 至 平成19年 4月	83	—	—
広島立町NOFビル (広島市中区)	耐震改修工事 (性能向上)	自 平成19年 1月 至 平成19年10月	226	—	—

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

(注2) 本書の日付現在において既に着工しています。

2. 期中の資本的支出

第6期末現在保有する資産について、第6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6期中の資本的支出は588百万円であり、第6期中の費用に区分された修繕費198百万円と合わせ、合計787百万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)	基準階共用部内装リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成18年 5月 至 平成18年 9月	105
NOF渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)	メインエントランスリニューアル工事 (収益力向上)	自 平成18年 9月 至 平成18年10月	15
NOF溜池ビル (東京都港区)	低層階外壁リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成18年 8月 至 平成18年10月	38
NOF川崎東口ビル (川崎市川崎区)	エントランス他リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成18年 7月 至 平成18年 8月	14
NOF名古屋柳橋ビル (名古屋市中村区)	基準階共用部内装リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成18年 6月 至 平成18年 8月	31
野村不動産四ツ橋ビル (大阪市西区)	中央監視盤更新工事 (性能向上)	自 平成18年 5月 至 平成18年 9月	35
野村不動産広島ビル (広島市中区)	エントランスリニューアル工事 (収益力向上)	自 平成18年 9月 至 平成18年10月	30
その他の不動産等	機能更新	自 平成18年 5月 至 平成18年10月	317
合 計			588

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	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	自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日
前期末積立金残高	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円	761百万円
当期積立額	487百万円	524百万円	528百万円	600百万円	671百万円
当期積立金取崩額	124百万円	239百万円	307百万円	893百万円	497百万円
次期繰越額	548百万円	833百万円	1,054百万円	761百万円	935百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	第5期	第6期
	自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日
資産運用報酬（注）	851,350千円	781,981千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	437,984千円	479,844千円
運用報酬Ⅱ	272,416千円	302,137千円
運用報酬Ⅲ	140,948千円	—
資産保管業務報酬	25,194千円	23,585千円
一般事務委託報酬	51,405千円	59,932千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	54,383千円	59,458千円
合 計	994,333千円	936,957千円

(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。

2. 借入状況

第6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	用途	摘要
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	-					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	-					
	住友信託銀行株式会社		1,000,000	-					
	中央三井信託銀行株式会社		2,000,000	-					
	野村信託銀行株式会社	平成17年11月29日	1,000,000	-	0.39000	平成18年5月29日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	-					
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	-					
	株式会社中国銀行		1,000,000	-				期限 一括 (注2)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		1,000,000	-					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	-					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	-					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	-					
長期 借入金 (1年以内 返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	900,000					
	株式会社三井住友銀行		-	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月31日	-	200,000	0.84000	平成18年11月30日			
	住友信託銀行株式会社		-	200,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	200,000					
	小計		16,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京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UFJ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	平成15年12月8日	1,000,000	1,000,000	1.14500	平成18年12月8日			
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000				期限 一括 (注2)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行		500,000	500,000					
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
第一生命保険相互会社	平成15年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.04500	平成18年12月8日				
明治安田生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年2月28日	-	2,000,000	1.06909	平成19年8月28日				
小計		15,500,000	17,500,000						
短期借入金合計		31,500,000	19,500,000						
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年2月28日	2,000,000	-	1.06909	平成19年8月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	平成16年12月8日	500,000	500,000	1.00625	平成19年12月8日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000				期限 一括 (注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月26日	2,500,000	2,500,000	1.22500	平成20年2月26日			
	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			

(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	用途	摘要
長期 借入金	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社中国銀行	平成17年12月9日	1,000,000	1,000,000	0.91909	平成20年8月26日			
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京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UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月8日	1,000,000	1,000,000	1.66750	平成20年12月8日			
	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		2,000,000	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成15年12月8日	1,000,000	1,000,000	1.51625	平成20年12月8日			
	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					
	株式会社千葉銀行	平成18年2月27日	1,500,000	1,500,000	1.19000	平成21年2月26日		期限 一括 (注2)	無担保 無保証
	株式会社八十二銀行		500,000	500,000					
	農林中央金庫	平成16年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.77500	平成22年2月26日			
	三井生命保険株式会社	平成16年2月26日	1,000,000	1,000,000	1.50625	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月27日	500,000	500,000	1.68000	平成23年2月26日			
住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000						
野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
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	平成17年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.43750	平成24年8月26日				
全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000						
日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000						
全国共済農業協同組合連合会	平成17年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.53625	平成24年8月26日				
日本政策投資銀行	平成17年3月17日	1,000,000	1,000,000	1.75250	平成25年2月26日				
小計		58,500,000	56,500,000						
合計		90,000,000	76,000,000						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入しています。  
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。  
(注2) 資金用途は、不動産関連資産の購入資金です。

3. 投資法人債の状況

第6期末における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 3月16日	5,000	5,000	1.85	平成27年 3月16日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成17年 3月16日	5,000	5,000	2.47	平成32年 3月16日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	10,000	1.19	平成22年11月29日	期限一括	(注1)	(注3)
第4回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	10,000	2.05	平成27年11月30日	期限一括	(注1)	(注3)
合計		30,000	30,000					

(注1) 資金用途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部ならびに借入金の返済資金です。  
(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

## ■ 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡		
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
不動産 信託受益権	札幌ノースプラザ	平成18年6月1日	6,820	-	-	-
不動産	セコムメディカルビル	平成18年9月1日	11,500	-	-	-
	合計		18,320	-	-	-

(注)「取得価額」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金額)を記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	不動産 信託受益権	札幌ノースプラザ	平成18年6月1日	6,820	6,820
	不動産	セコムメディカルビル	平成18年9月1日	11,500	11,500
	合計			18,320	18,320

(注)上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注)「取得価額」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金額)を記載しています。

#### ② その他

平成18年5月1日から平成18年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、ありません。

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

#### ① 取引状況

第6期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	18,320,000千円	-
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 11,500,000千円 (62.8%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
二番町開発 特定目的会社	11,500,000千円 (100.0%)	- (-%)
合計	11,500,000千円 (100.0%)	- (-%)

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、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及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

#### ② 支払手数料等の金額

第6期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	824,344千円	野村ビルマネジメント株式会社(注1)	471,427千円	57.2%
		フラッグシッププロパティーズ有限公司(注2)	916千円	0.1%
プロパティ・ マネジメント報酬	240,892千円	野村不動産株式会社	172,949千円	71.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	16,612千円	6.9%
その他費用	57,959千円	野村ビルマネジメント株式会社	20,823千円	35.9%
		野村不動産株式会社	20,211千円	34.9%

(注1) 本投資法人は、第6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外注委託費として記載しています。

(注2) フラッグシッププロパティーズ有限公司に対し、JALビルディングに係る転賃賃料の収受・支払業務、修繕箇所の通知等の業務を委託しており、当該報酬を外注委託費として記載しています。

(注3) 上記の支払手数料等以外に、第6期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	17,470千円
野村ビルマネジメント株式会社	244,619千円

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	44,520
JALビルディング	野村不動産株式会社	3,416
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	15,151
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	6,191
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	1,263
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	8,579
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	9,324
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	6,138
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	3,941
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,304
NOFテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	9,803
ファースト川センタースクエア	野村不動産株式会社	6,515
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	6,108
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,221
NOF御堂筋ビル	野村不動産株式会社	12,879
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	14,551
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	9,603
広島立町NOFビル	野村不動産株式会社	2,873
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	5,561
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,017
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	6,751
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,913
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,930

(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。

### 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」、「Ⅳ.損益計算書」、「Ⅴ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ.注記表」及び「Ⅶ.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、本投資法人の第5期（平成17年11月1日から平成18年4月30日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「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」（平成12年総理府令第134号）に基づいて、第6期（平成18年5月1日から平成18年10月31日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の計算に関する規則」に基づいて作成しております。

### ■ 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

該当事項はありません。

### ■ 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

科目	期別	当期		前期（ご参考）	
		平成18年10月31日現在		平成18年4月30日現在	
		金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）
<b>（資産の部）</b>					
I. 流動資産					
現金及び預金		11,190,780		8,074,521	
信託現金及び信託預金		16,678,494		17,512,598	
営業未収入金		173,916		160,861	
前払費用		33,011		68,989	
繰延税金資産		4,094		16	
未収消費税等 ※5		4,372		55,090	
繰延ヘッジ損失 ※6		—		41,930	
その他の流動資産		152,423		178,413	
流動資産合計		28,237,092	9.8	26,092,423	9.7
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物		4,193,379		1,134,946	
減価償却累計額		44,594	4,148,784	10,226	1,124,720
構築物		1,331		1,331	
減価償却累計額		449	881	149	1,181
機械及び装置		106,015		8,965	
減価償却累計額		3,048	102,966	671	8,294
土地			11,000,964		2,607,266
信託建物		76,193,096		73,534,907	
減価償却累計額		6,427,099	69,765,997	5,042,512	68,492,394
信託構築物		117,942		116,093	
減価償却累計額		87,135	30,806	81,747	34,346
信託機械及び装置		625,261		596,279	
減価償却累計額		165,319	459,942	125,922	470,356
信託工具器具備品		80,046		64,842	
減価償却累計額		11,164	68,882	5,855	58,987
信託土地			173,864,895		169,096,222
その他有形固定資産			5,704		7,290
有形固定資産合計		259,449,826	90.1	241,901,061	90.1
2. 無形固定資産					
信託その他の無形固定資産		2,031		2,001	
無形固定資産合計		2,031	0.0	2,001	0.0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		13,403		8,159	
差入敷金保証金		211,230		211,230	
デリバティブ資産		23,058		181,746	
投資その他の資産合計		247,692	0.1	401,136	0.1
固定資産合計		259,699,550	90.2	242,304,198	90.2
III. 繰延資産					
投資法人債発行費		124,007		162,436	
繰延資産合計		124,007	0.0	162,436	0.1
資産合計		288,060,650	100.0	268,559,058	100.0

科目	期別	当期		前期（ご参考）	
		平成18年10月31日現在		平成18年4月30日現在	
		金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）
<b>（負債の部）</b>					
I. 流動負債					
営業未払金		553,399		511,875	
短期借入金 ※1		2,000,000		16,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		17,500,000		15,500,000	
未払金		795,105		879,135	
未払費用		457,042		470,646	
未払法人税等		474		899	
前受金		1,759,142		1,643,280	
預り金		106,222		19,652	
デリバティブ債務		10,336		41,930	
流動負債合計		23,181,723	8.0	35,067,420	13.1
II. 固定負債					
投資法人債		30,000,000		30,000,000	
長期借入金		56,500,000		58,500,000	
繰延税金負債		9,082		—	
預り敷金保証金		660,327		166,548	
信託預り敷金保証金		16,705,318		16,436,835	
繰延ヘッジ利益 ※6		—		181,746	
固定負債合計		103,874,728	36.1	105,285,130	39.2
負債合計		127,056,452	44.1	140,352,551	52.3
<b>（純資産の部） ※4</b>					
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		156,767,193		—	
2. 剰余金					
当期末処分利益		4,229,293		—	
投資主資本合計		160,996,487	55.9	—	—
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益					
繰延ヘッジ損益		7,710		—	
評価・換算差額等合計		7,710	0.0	—	—
純資産合計		161,004,197	55.9	—	—
負債・純資産合計		288,060,650	100.0	—	—
<b>（出資の部） ※3、4</b>					
I. 出資総額					
出資総額 ※2		—	—	124,610,212	46.4
II. 剰余金					
当期末処分利益		—		3,596,294	
剰余金合計		—	—	3,596,294	1.3
出資合計		—	—	128,206,507	47.7
負債・出資合計		—	—	268,559,058	100.0

## 損益計算書

科目	期別	当期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日		前期（ご参考） 自平成17年11月1日 至平成18年4月30日	
		金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）
1. 営業収益					
賃貸事業収入 ※1		9,531,459		8,815,222	
その他賃貸事業収入 ※1		1,208,377	10,739,836	995,303	9,810,526
2. 営業費用					
賃貸事業費用 ※1		4,619,929		4,257,491	
資産運用報酬		781,981		851,350	
資産保管及び一般事務委託報酬		83,517		76,599	
役員報酬		12,000		12,000	
その他営業費用		59,458	5,556,886	54,383	5,251,824
営業利益			5,182,950	48.3	4,558,701
3. 営業外収益					
受取利息		2,917		138	
違約金		10,428		9,358	
その他営業外収益		468	13,813	0.1	9,789
4. 営業外費用					
支払利息		510,507		482,883	
投資法人債利息		270,423		244,722	
投資法人債発行費償却		38,429		38,429	
融資関連費用		68,116		101,660	
投資口交付費		63,588		—	
その他営業外費用		15,378	966,442	9.0	971,391
経常利益			4,230,321	39.4	3,597,098
税引前当期純利益			4,230,321	39.4	3,597,098
法人税、住民税及び事業税		1,057		926	
法人税等調整額		△6	1,051	0.0	930
当期純利益			4,229,270	39.4	3,596,167
前期繰越利益			23		126
当期末処分利益			4,229,293		3,596,294

## 投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年5月1日 至平成18年10月31日）

（単位：千円）

	出資総額 ※1	投資主資本		評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
		剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計		
前期末残高	124,610,212	3,596,294	128,206,507	—	128,206,507
当期変動額					
新投資口の発行	32,156,980	—	32,156,980	—	32,156,980
剰余金の分配	—	△3,596,270	△3,596,270	—	△3,596,270
当期純利益	—	4,229,270	4,229,270	—	4,229,270
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	7,710	7,710
当期変動額合計	32,156,980	632,999	32,789,979	7,710	32,797,690
当期末残高	156,767,193	4,229,293	160,996,487	7,710	161,004,197

（注）当期より「投資法人の計算に関する規則」に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しています。

注記表

〔重要な会計方針〕

項目	期別 当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 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。 建物 3～69年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 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（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 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。 建物 3～65年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 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（信託財産を含む） 同 左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年5月25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18年5月25日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,085,238千円であり、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、投資口交付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、投資口交付費は、1,085,238千円少なく計上され、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 3年間で均等額を償却しています。	①新投資口発行費 － ②投資法人債発行費 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は48,328千円です。	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36,595千円です。

項目	期別 当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 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. その他計算書類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

〔会計方針の変更〕

項目	期別 当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
1. 会計方針の変更	貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しています。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は160,996,487千円です。	－

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当期 平成18年10月31日現在	前期 (ご参考) 平成18年4月30日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 2,000,000千円 差引額 38,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 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 -千円 差引額 20,000,000千円
-	※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 229,970口
-	※3. 投資口1口当たりの純資産額 557,492円
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※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18年8月1日から平成18年10月31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17年11月1日から平成18年1月31日までの課税期間に係る還付税額と平成18年2月1日から平成18年4月30日までの課税期間に係る納付税額との差額を未収消費税等に計上しています。
-	※6. 繰延ヘッジ損益の内訳 (流動資産) 繰延ヘッジ利益 -千円 繰延ヘッジ損失 41,930千円 繰延ヘッジ損失 (純額) 41,930千円 (固定負債) 繰延ヘッジ利益 199,578千円 繰延ヘッジ損失 17,831千円 繰延ヘッジ利益 (純額) 181,746千円

(損益計算書関係)

当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,620,705 共益費収入 1,910,754 9,531,459 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 222,897 付帯収益 913,792 その他賃料収入 70,522 その他雑収入 1,165 1,208,377 不動産賃貸事業収益合計 10,739,836 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 824,344 プロパティ・マネジメント報酬 240,892 公租公課 827,338 水道光熱費 882,912 保険料 23,439 修繕費 198,792 減価償却費 1,471,825 その他費用 150,382 4,619,929 不動産賃貸事業費用合計 4,619,929 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,119,907	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,027,837 共益費収入 1,787,384 8,815,222 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 189,348 付帯収益 734,285 その他賃料収入 69,505 その他雑収入 2,164 995,303 不動産賃貸事業収益合計 9,810,526 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 756,532 プロパティ・マネジメント報酬 224,826 公租公課 666,061 水道光熱費 726,301 保険料 22,318 修繕費 302,896 減価償却費 1,399,417 その他費用 159,138 4,257,491 不動産賃貸事業費用合計 4,257,491 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,553,034

(投資主資本等変動計算書関係)

当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 265,903口	-

(税効果会計関係)

当期 平成18年10月31日現在	前期 (ご参考) 平成18年4月30日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 繰延ヘッジ損益 17,687 繰延税金資産小計 17,709 繰延税金負債との相殺 △13,615 (繰延税金資産の純額) 4,094 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 22,698 繰延税金資産との相殺 △13,615 (繰延税金負債の純額) 9,082 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 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.38 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	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) 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産合計 16 (繰延税金資産の純額) 16 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 22,698 繰延税金資産との相殺 △13,615 (繰延税金負債の純額) 9,082 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 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.38 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

(投資口1口当たり情報)

当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
1口当たり純資産額 605,499円 1口当たり当期純利益 15,916円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	-

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
当期純利益 (千円) 4,229,270 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) 4,229,270 期中平均投資口数 (口) 265,714	-

〔重要な後発事象〕

当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
-	<p>投資口の追加発行</p> <p>本投資法人は、平成18年5月25日に一般募集により34,800口の投資口を、また平成18年6月23日に第三者割当により1,133口の投資口を、それぞれ発行し、約321億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。</p> <p>(1) 公募による投資口の追加発行（一般募集）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行投資口数 : 34,800口</li> <li>・発行価格の総額 : 32,228,280,000円 (1口当たり926,100円)</li> <li>・発行価額の総額 : 31,143,042,000円 (1口当たり894,915円)</li> <li>・払込期日 : 平成18年5月25日</li> </ul> <p>(2) 第三者割当による投資口の追加発行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行投資口数 : 1,133口</li> <li>・発行価額の総額 : 1,013,938,695円 (1口当たり894,915円)</li> <li>・払込期日 : 平成18年6月23日</li> <li>・割当先 : 野村證券株式会社</li> </ul>

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	期 別	
	当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
I. 当期末処分利益	4,229,293,504円	3,596,294,309円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,229,187,215円 (15,905円)	3,596,270,860円 (15,638円)
III. 次期繰越利益	106,289円	23,449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4,229,187,215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3,596,270,860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18年12月15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

英 久一 

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130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成18年5月1日から平成18年10月31日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
		金 額（千円）	金 額（千円）
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益		4,230,321	3,597,098
減価償却費		1,471,853	1,399,445
長期前払費用償却額		808	725
投資法人債発行費償却額		38,429	38,429
受取利息		△2,917	△138
支払利息		780,930	727,605
固定資産除却損		175	-
営業未収入金の増加・減少額		△13,054	△22,812
未収消費税等の増加・減少額		50,718	△51,349
営業未払金の増加・減少額		41,524	△17,526
未払金の増加・減少額		△101,964	138,097
前受金の増加・減少額		115,861	203,434
預り金の増加・減少額		86,569	18,241
その他		61,968	△122,428
小 計		6,761,226	5,908,821
利息の受取額		2,917	138
利息の支払額		△794,534	△548,029
法人税等の支払額		△1,482	△1,009
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,968,126	5,359,920
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有形固定資産の取得による支出		△11,549,180	△3,752,510
信託有形固定資産の取得による支出		△7,455,511	△27,867,046
無形固定資産の取得による支出		△132	△105
預り敷金保証金の支出		△8,835	-
預り敷金保証金の収入		502,614	166,548
信託預り敷金保証金の支出		△354,491	△478,226
信託預り敷金保証金の収入		622,974	2,062,794
差入敷金保証金の支出		-	△450
長期前払費用の支出		△6,052	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,248,614	△29,868,995
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		2,000,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出		△16,000,000	△23,000,000
長期借入金の借入による収入		-	19,500,000
長期借入金の返済による支出		-	△7,500,000
投資法人債の発行による収入		-	20,000,000
投資法人債発行費の支出		-	△140,026
投資口の発行による収入		32,156,980	-
分配金の支払額		△3,594,338	△3,480,349
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,562,642	23,379,623
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>			
		2,282,154	△1,129,450
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>			
		25,587,120	26,716,571
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1</b>			
		27,869,274	25,587,120

（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130条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18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30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

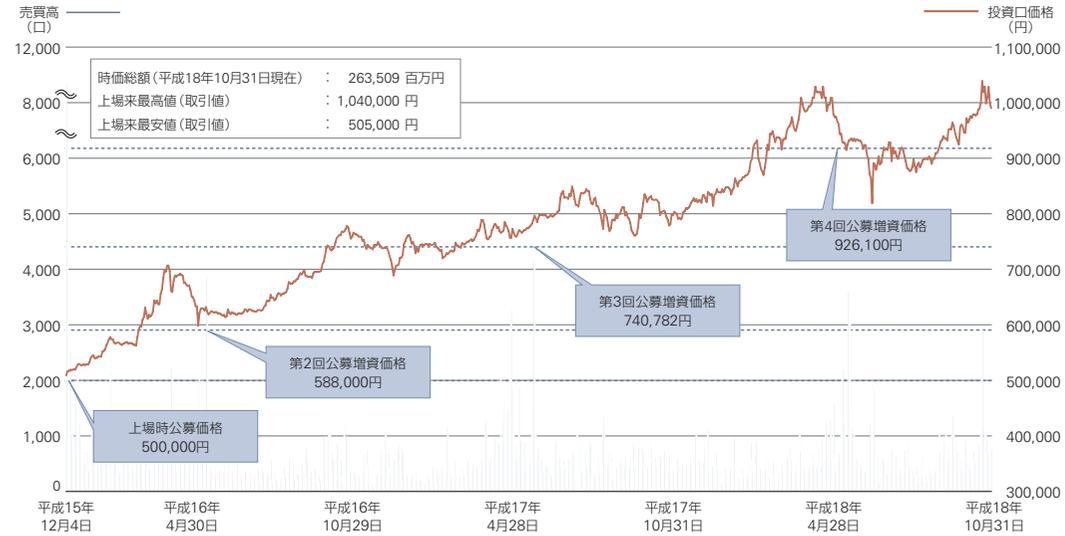
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕  
（参考情報）

	当期 自平成18年 5月 1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年11月 1日 至平成18年 4月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成18年10月31日現在） （単位：千円）	（平成18年4月30日現在） （単位：千円）
現金及び預金	11,190,780	現金及び預金 8,074,521
信託現金及び信託預金	16,678,494	信託現金及び信託預金 17,512,598
現金及び現金同等物	27,869,274	現金及び現金同等物 25,587,120

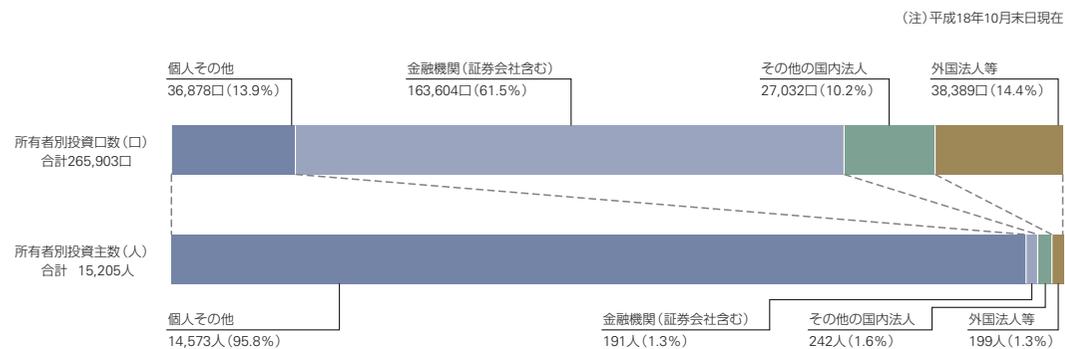
## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の推移

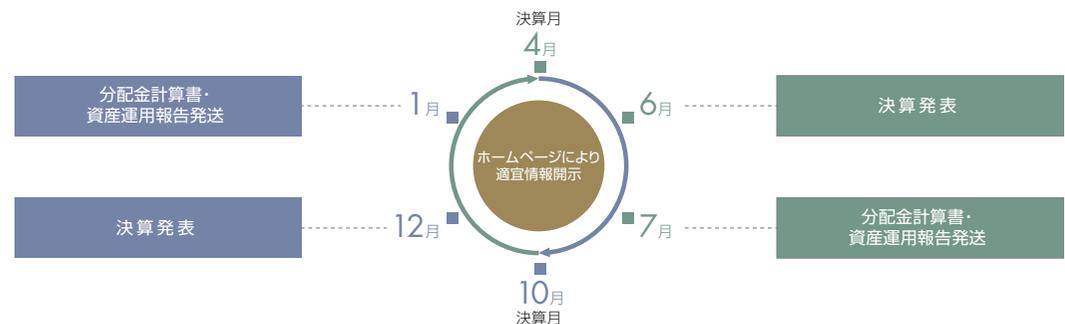
平成15年12月4日(上場日)から平成18年10月31日(当期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



### 所有者別投資主の構成



### 年間スケジュール



## 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、三菱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けいただけます。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、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。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三菱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
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱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	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店

### 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。

(日本語) <http://www.nre-of.co.jp/>

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



■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。



■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。



■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。