

平成 20 年 10 月期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日） 決算短信 平成 20 年 12 月 15 日

不動産投信発行者名 野村不動産オフィスファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8959 URL <http://www.nre-of.co.jp/>
 代表者 執行役員 佐藤 光陽

資産運用会社名 野村不動産投信株式会社
 代表者 代表取締役社長 井上 辰夫
 問合せ先責任者 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 1 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 1 月 22 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 10 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 10 月期	13,925	(14.3)	6,932	(19.0)	5,256	(16.8)
20 年 4 月期	12,183	(1.8)	5,823	(1.7)	4,500	(0.3)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 10 月期	5,255	(16.8)	17,563	2.8	1.4	37.7
20 年 4 月期	4,499	(0.3)	16,923	2.8	1.3	36.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 10 月期	17,225	5,255	—	—	99.9	2.8
20 年 4 月期	16,923	4,499	—	—	99.9	2.8

(注) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり 純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 10 月期	401,684	190,711	47.5	625,031
20 年 4 月期	353,730	161,267	45.6	606,488

(参考) 自己資本 20 年 10 月期 190,711 百万円 20 年 4 月期 161,267 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 10 月期	7,537	△45,096	40,543	38,567
20 年 4 月期	6,080	△25,696	21,183	35,583

2. 平成 21 年 4 月期の運用状況の予想（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21 年 4 月期	14,537(4.4)	6,960(0.4)	5,288(0.6)	5,287(0.6)	17,330	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 17,330 円

3. その他

（1）会計方針の変更

- ① 会計基準などの改正に伴う変更
② ①以外の変更

有・無
有・無

（2）発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 20 年 10 月期 305,123 口 20 年 4 月期 265,903 口
② 期末自己投資口数 20 年 10 月期 0 口 20 年 4 月期 0 口

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7 ページ記載の「平成 21 年 4 月期運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 20 年 7 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 7 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期（第 10 期）の概況

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

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

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

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

A. 運用環境

当期の我が国の経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発する資本市場環境の急変の影響を受けた、世界的な株価の下落や為替の急速な円高傾向などにより、企業の業績悪化が懸念されるなど、実体経済にも影響が及ぼし、景気の先行きは一層不透明感を増してまいりました。

（イ）オフィス賃貸市場

経済全般の景況感の減速を受け、当期中より、企業のオフィス床への需要は以前ほどの力強さは見られず、オフィス賃貸市場は、前期と比較して需給緩和傾向で推移しました。

首都圏を始めとする大都市圏においては、利便性に優れた大規模物件が比較的安定した稼働状況で推移する一方、立地・規模において競争力の低い物件では、空室の埋め戻しに時間を要するなど、市場全体での平均空室率が徐々に上昇してきました。

また、景気低迷の長期化や一部地方都市におけるオフィス床の新規供給量の増加を受け、オフィス床の需給緩和傾向がより顕著となっている地域も見られ、立地条件・規模の優劣による稼働状況の二極化がより進展するとともに、エリア平均の空室率が上昇しました。

オフィスの賃料水準については、このようなオフィス床の需給緩和を受け、新規募集賃料水準、継続入居テナントの賃料増額改定ともに、その上昇率は減速傾向を示しています。

（ロ）不動産売買市場

当期における不動産売買市場は、売却案件の増加が見られたものの、国内外の金融機関の慎重な融資姿勢を背景に不動産ファンド及び不動産業者関連の売買は低迷し、収益不動産における売買市場の需給は緩和傾向が鮮明になりました。

一部地域では不動産価格の二極分化も進行し、物件の売買価格の低下により不動産売買市場における収益不動産に対する期待利回りは、上昇傾向に転じています。

B. 運用状況

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

第 10 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する他、資産運用会社独自の情報ルートも活用し、投資候補物件を吟味・厳選した結果、平成 20 年 6 月に「新宿三信ビル」（東京都渋谷区、取得価格 123.0 億円、不動産信託受益権）、「岩本町東洋ビル」（東京都千代田区、同 60.2 億円、不動産信託受益権）、「セントラル京橋ビル」（東京都中央区、同 25.5 億円、不動産信託受益権）、「セントラル新富町ビル」（東京都中央区、同 17.5 億円、不動産信託受益権）、「サンワールド四谷ビル」（東京都新宿区、同 7.7 億円、不動産信託受益権）、「東信目黒ビル」（東京都目黒区、同 13.4 億円、不動産信託受益権）及び「EME 博多駅前ビル」（福岡市博多区、同 67.5 億円、不動産信託受益権）並びに同年 9 月に「野村不動産渋谷道玄坂ビル」（東京都渋谷区、同 76.6 億円、不動産）及び「野村不動産西梅田ビル」（大阪市北区、同 56.6 億円、不動産）に新たに投資を行いました。

上記の結果、第 10 期末（平成 20 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 46 物件、組入資産規模では 3,622 億円（取得価格合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を促進しました。

また、保有物件の運営管理においては、前記「A. 運用環境 / （イ）オフィス賃貸市場」に記載の環境を背景として、オフィス床の賃借に関してテナント企業の慎重姿勢が見られるものの、既存テナントの賃料水準が新規募集賃料（市場賃料）を下回っている事例が多いことに着目し、引き続きポートフォリオ収益の成長（内部成長）に重点を置いた物件運営を実施しました。計画的なリニューアルを施すなど入居テナントの満足度向上及び物件競争力の向上を図ること等により、引き続き順調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、市場環境を見据えた積極的な営業活動を実施するなど、安定的な稼働率の確保に努めました。

その結果、第 10 期中のポートフォリオの平均稼働率は 97%前後の水準で安定的に推移し、期末時点においては 97.3%となりました。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 41%となり、前期実績（約 47%）には及ばなかったものの、引き続き好調な運営成果を実現しました。

（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資株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。また、野村不動産ホールディングス株式会社を以下「野村不動産ホールディングス」といいます。

（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。

C. 資金調達の状況

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

第 10 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 4 回目となる 39,220 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、286 億円を調達しました。この結果、発行済投資口総数は 305,123 口、出資総額は 1,854 億円となりました。

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等により 297 億円の借入金及び短期投資法人債を期限到来に伴い返済した他、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」他 8 物件への投資に際して、有利子負債の構成等を考慮の上、コミットメントライン、タームローンによる借入金及び短期投資法人債の起債により 461 億円の資金調達を実行しました。この結果第 10 期末の有利子負債残高は、1,821 億円となりました。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 10 期（平成 20 年 10 月期）は営業収益 13,925 百万円、営業利益 6,932 百万円、経常利益 5,256 百万円、当期純利益 5,255 百万円という実績となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 17,225 円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

米国発の金融危機による金融市場の混乱により、日本経済の景況感にも減速傾向が鮮明になってまいりました。不動産市場において投資資金の流動性が縮小し調達環境が悪化した結果、日本を含む世界の経済環境は調整局面を迎え、厳しい環境が継続するものと思われます。

このような環境下において、今後は、保守的な財務運営と資金調達力の重要性が更に増してくると認識しております。

オフィス賃貸市況は、地方主要都市の空室率の上昇に始まり、東京都心部においても上昇傾向にあることから、サブマーケット毎の需給環境を注視し、安定的な稼働を維持する施策が重要となります。

不動産売買市場については、前記のとおり需給の緩和傾向にあり、今後の金融機関の融資姿勢の変化及び金利上昇等の資本市場の環境変化による、収益不動産に対する期待利回りや物件の流動性の動向を注視していく必要があると考えています。

B. 運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

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、引き続き保守的な総資産有利子負債比率水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。

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

(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 億円に設定していますが、資本市場や不動産売買市場などの状況及び本投資法人の財務の状況等を総合的に勘案し、新規物件の取得については慎重に判断する必要があると考えています。

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は、第 10 期末（平成 20 年 10 月 31 日）後、平成 20 年 11 月 5 日付で「PMO 日本橋本町」及び「野村不動産札幌ビル」を取得しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	PMO 日本橋本町	野村不動産札幌ビル
所在地（注）	（地 番）東京都中央区日本橋本町四丁目 8 番 9 他 5 筆 （住居表示）東京都中央区日本橋本町四丁目 12 番 20 号	（地 番）北海道札幌市北区北七条西二丁目 15 番 1 他 2 筆 ※本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
構造（注）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建
敷地面積（注）	506.16 m ²	1,275.68 m ²
延床面積（注）	3,507.37 m ²	9,603.81 m 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）	平成 20 年 6 月 17 日	平成 20 年 7 月 11 日
取得価格	5,000 百万円	5,300 百万円
契約締結日	平成 20 年 11 月 5 日（不動産売買契約締結）	平成 20 年 11 月 5 日（不動産売買契約締結）
取得日	平成 20 年 11 月 5 日（不動産の引渡し）	平成 20 年 11 月 5 日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	自己資金及び借入れによる調達資金	自己資金及び借入れによる調達資金

（注）「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、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

平成 21 年 4 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	第 11 期営業期間：平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日
運用資産	- 本投資法人が平成 20 年 10 月末日（第 10 期末）現在保有する不動産等（46 物件）（以下「第 10 期末保有資産」といいます。）に加え、平成 20 年 11 月 5 日に「P MO 日本橋本町」及び「野村不動産札幌ビル」（以下「第 10 期末後取得資産」といいます。）並びに平成 21 年 3 月 27 日に「NOF 天神南ビル」（以下、第 10 期末後取得資産と併せて「第 11 期取得（予定）資産」といいます。）を取得する以外は、第 11 期営業期間末（平成 21 年 4 月末日）までに異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	第 10 期末保有資産に加え、第 11 期取得（予定）資産の営業収益に基づいています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第 10 期末保有資産及び第 11 期取得（予定）資産の合計 49 物件のうち、39 物件については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は 8,316 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,861 百万円と想定しています。 - 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,356 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息として 1,601 百万円を見込んでいます。
有利子負債	本投資法人は、本日現在、191,100 億円の有利子負債残高（短期借入金 361 億円、1 年以内返済長期借入金 20 億円、長期借入金 1,085 億円及び投資法人債 445 億円）があります。その後は第 11 期営業期間末（平成 21 年 4 月 30 日）までに、「NOF 天神南ビル」の取得に伴う新たな資金調達を行う他には、有利子負債の額及び利率に変動がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成20年 4月30日現在	当 期 平成20年10月31日現在	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	15,657,837	16,730,725	1,072,887
信託現金及び信託預金	19,925,784	21,837,101	1,911,316
営業未収入金	200,059	294,748	94,688
前払費用	82,502	52,891	△29,611
繰延税金資産	22	21	△0
未収還付法人税等	5,527	6,352	825
未収消費税等 ※3	309,377	—	△309,377
その他	172,100	207,305	35,205
流動資産合計	36,353,211	39,129,145	2,775,934
固定資産			
有形固定資産			
建物	15,774,377	18,284,538	2,510,161
減価償却累計額	△335,847	△627,528	△291,681
建物（純額）	15,438,530	17,657,009	2,218,479
構築物	9,788	11,704	1,916
減価償却累計額	△1,978	△4,006	△2,028
構築物（純額）	7,809	7,698	△111
機械及び装置	154,537	192,251	37,713
減価償却累計額	△22,462	△34,495	△12,033
機械及び装置（純額）	132,075	157,755	25,680
土地	31,276,664	40,439,039	9,162,375
信託建物	89,520,757	96,104,141	6,583,384
減価償却累計額	△10,505,523	△11,909,034	△1,403,511
信託建物（純額）	79,015,233	84,195,106	5,179,873
信託構築物	229,358	239,142	9,783
減価償却累計額	△112,490	△122,635	△10,145
信託構築物（純額）	116,868	116,506	△361
信託機械及び装置	763,255	804,849	41,593
減価償却累計額	△293,381	△337,747	△44,366
信託機械及び装置（純額）	469,873	467,101	△2,772
信託工具、器具及び備品	171,376	210,178	38,802
減価償却累計額	△35,041	△48,318	△13,276
信託工具、器具及び備品（純額）	136,334	161,860	25,525
信託土地	190,369,063	216,805,489	26,436,425
信託リース資産	—	31,423	31,423
減価償却累計額	—	△2,957	△2,957
信託リース資産（純額）	—	28,465	28,465
その他	36,915	42,202	5,287
有形固定資産合計	316,999,368	360,078,235	43,078,866
無形固定資産			
借地権	—	1,900,904	1,900,904
信託その他無形固定資産	1,725	3,492	1,767
無形固定資産合計	1,725	1,904,397	1,902,672
投資その他の資産			
長期前払費用	27,376	57,729	30,353
敷金及び保証金	211,250	411,300	200,050
投資その他の資産合計	238,626	469,029	230,403
固定資産合計	317,239,720	362,451,662	45,211,942
繰延資産			
投資法人債発行費	137,818	103,438	△34,379
繰延資産合計	137,818	103,438	△34,379
資産合計	353,730,749	401,684,246	47,953,496

(単位：千円)

	前 期 平成20年 4月30日現在	当 期 平成20年10月31日現在	増 減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	737,287	821,170	83,883
短期投資法人債	19,984,303	—	△19,984,303
短期借入金 ※1	14,700,000	34,100,000	19,400,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	15,000,000	△4,000,000
信託リース債務	—	7,205	7,205
未払金	1,844,192	1,475,833	△368,358
未払費用	563,799	712,983	149,184
未払消費税等 ※3	—	53,222	53,222
前受金	2,100,766	2,366,636	265,869
預り金	27,125	7,942	△19,182
流動負債合計	58,957,473	54,544,993	△4,412,480
固定負債			
投資法人債	44,500,000	44,500,000	—
長期借入金	67,500,000	88,500,000	21,000,000
信託リース債務	—	22,493	22,493
預り敷金及び保証金	1,944,082	2,641,643	697,560
信託預り敷金及び保証金	19,561,998	20,763,747	1,201,748
固定負債合計	133,506,081	156,427,883	22,921,802
負債合計	192,463,555	210,972,877	18,509,321
純資産の部 ※2			
投資主資本			
出資総額	156,767,193	185,455,446	28,688,253
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,500,000	5,255,922	755,921
剰余金合計	4,500,000	5,255,922	755,921
投資主資本合計	161,267,194	190,711,368	29,444,174
純資産合計	161,267,194	190,711,368	29,444,174
負債純資産合計	353,730,749	401,684,246	47,953,496

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	増 減
営業収益			
賃貸事業収入 ※1	11,057,640	12,493,338	1,435,697
その他賃貸事業収入 ※1	1,125,486	1,432,090	306,604
営業収益合計	12,183,126	13,925,429	1,742,302
営業費用			
賃貸事業費用 ※1	5,213,082	5,790,875	577,793
資産運用報酬	990,994	1,025,096	34,101
資産保管及び一般事務委託報酬	84,616	—	△84,616
資産保管手数料	—	27,014	27,014
一般事務委託手数料	—	63,700	63,700
役員報酬	12,000	12,000	—
その他営業費用	58,986	74,389	15,402
営業費用合計	6,359,680	6,993,077	633,396
営業利益	5,823,446	6,932,351	1,108,905
営業外収益			
受取利息	32,898	36,975	4,076
違約金収入	33,598	15,202	△18,395
受入原状回復費	16,024	19,891	3,867
その他	4,156	5,078	922
営業外収益合計	86,677	77,148	△9,528
営業外費用			
支払利息	743,444	916,962	173,518
短期投資法人債利息	3,052	51,378	48,326
投資法人債利息	428,974	432,525	3,550
投資法人債発行費償却	32,295	38,490	6,195
融資関連費用	94,520	119,318	24,798
投資口交付費	—	50,788	50,788
その他	106,883	143,204	36,321
営業外費用合計	1,409,169	1,752,668	343,499
経常利益	4,500,953	5,256,831	755,877
税引前当期純利益	4,500,953	5,256,831	755,877
法人税、住民税及び事業税	1,051	1,032	△19
法人税等調整額	△22	0	23
法人税等合計	1,029	1,033	4
当期純利益	4,499,924	5,255,797	755,873
前期繰越利益	76	124	48
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,500,000	5,255,922	755,921

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
投資主資本		
出資総額 ※1		
前期末残高	156,767,193	156,767,193
当期変動額		
新投資口の発行	—	28,688,253
当期変動額合計	—	28,688,253
当期末残高	156,767,193	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	4,498,622	4,500,000
当期変動額		
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
当期変動額合計	1,377	755,921
当期末残高	4,500,000	5,255,922
剰余金合計		
前期末残高	4,498,622	4,500,000
当期変動額		
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
当期変動額合計	1,377	755,921
当期末残高	4,500,000	5,255,922
投資主資本合計		
前期末残高	161,265,816	161,267,194
当期変動額		
新投資口の発行	—	28,688,253
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
当期変動額合計	1,377	29,444,174
当期末残高	161,267,194	190,711,368
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	7,160	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,160	—
当期変動額合計	△7,160	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7,160	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,160	—
当期変動額合計	△7,160	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	161,272,976	161,267,194
当期変動額		
新投資口の発行	—	28,688,253
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,160	—
当期変動額合計	△5,782	29,444,174
当期末残高	161,267,194	190,711,368

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期	当 期
	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
I. 当期末処分利益	4,500,000,657 円	5,255,922,022 円
II. 分配金の額	4,499,876,469 円	5,255,743,675 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(16,923 円)	(17,225 円)
III. 次期繰越利益	124,188 円	178,347 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 4,499,876,469 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 5,255,743,675 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	4,500,953	5,256,831	755,877
減価償却費	1,601,989	1,793,147	191,157
長期前払費用償却額	2,917	10,537	7,620
投資法人債発行費償却額	32,295	38,490	6,195
受取利息	△32,898	△36,975	△4,076
支払利息	1,175,471	1,400,866	225,395
固定資産除却損	—	7,600	7,600
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,174	△94,688	△104,863
未収消費税等の増減額（△は増加）	△275,442	309,377	584,819
営業未払金の増減額（△は減少）	△70,490	83,883	154,373
未払金の増減額（△は減少）	349,217	△320,025	△669,242
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	53,222	53,222
前受金の増減額（△は減少）	150,348	265,869	115,520
預り金の増減額（△は減少）	△181,816	△19,182	162,633
その他	△82,363	△50,112	32,251
小 計	7,180,357	8,698,841	1,518,483
利息の受取額	32,898	36,975	4,076
利息の支払額	△1,131,556	△1,196,677	△65,120
法人税等の支払額	△1,237	△1,857	△620
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,080,462	7,537,282	1,456,819
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△25,398,623	△11,665,065	13,733,558
信託有形固定資産の取得による支出	△1,334,962	△33,230,048	△31,895,085
無形固定資産の取得による支出	—	△1,900,904	△1,900,904
預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,086	△16,798	1,287
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,013,767	714,359	△299,408
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,063,049	△647,041	416,008
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,104,251	1,848,789	744,537
敷金及び保証金の差入による支出	—	△200,050	△200,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,696,703	△45,096,758	△19,400,055
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	24,700,000	34,100,000	9,400,000
短期借入金の返済による支出	△23,500,000	△14,700,000	8,800,000
短期投資法人債の発行による収入	19,981,250	14,954,207	△5,027,043
短期投資法人債の償還による支出	—	△35,000,000	△35,000,000
長期借入れによる収入	23,500,000	21,000,000	△2,500,000
長期借入金の返済による支出	△19,000,000	△4,000,000	15,000,000
投資口の発行による収入	—	28,688,253	28,688,253
分配金の支払額	△4,497,891	△4,498,779	△887
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,183,359	40,543,681	19,360,321
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,567,118	2,984,204	1,417,085
現金及び現金同等物の期首残高	34,016,503	35,583,622	1,567,118
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	35,583,622	38,567,826	2,984,204

(6) 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 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（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。	① 有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～69 年 構築物 2～45 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 3～18 年 同 左
	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。 —	② 無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左 ③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第 6 期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は 3 年間で均等額を償却しています。	① 投資法人債発行費 同 左

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
2. 繰延資産の処理方法	—	② 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 20 年 5 月 27 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 20 年 5 月 27 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、928,330 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、928,330 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。
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 118,642 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 82,023 千円です。

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
4. ヘッジ会計の方法	① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、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 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 同 左

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
1. 会計方針の変更	—	リース取引に関する会計基準の適用 当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

〔表示方法の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
1. 表示方法の変更	—	(損益計算書) 営業費用の「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」については、前期まで「資産保管及び一般事務委託報酬」に表示していましたが、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。 (1) 資産保管手数料 26,001 千円 (2) 一般事務委託手数料 58,614 千円

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成 20 年 4 月 30 日現在	当 期 平成 20 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 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>6,200,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>33,800,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円	借入実行残高	6,200,000 千円	差引額	33,800,000 千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>34,100,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>5,900,000 千円</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円	借入実行残高	34,100,000 千円	差引額	5,900,000 千円
コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円												
借入実行残高	6,200,000 千円												
差引額	33,800,000 千円												
コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円												
借入実行残高	34,100,000 千円												
差引額	5,900,000 千円												
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円												
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成 20 年 2 月 1 日から平成 20 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。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左 平成 20 年 8 月 1 日から平成 20 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。												

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 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 8,991,313 共益費収入 2,066,326 11,057,640 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 255,389 付帯収益 795,927 その他賃料収入 70,574 その他雑収入 3,595 1,125,486 不動産賃貸事業収益 12,183,126 合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 935,502 プロパティ・マネジ メント報酬 325,079 公租公課 941,567 水道光熱費 790,510 保険料 23,074 修繕費 403,143 減価償却費 1,601,961 その他費用 192,242 5,213,082 不動産賃貸事業費用 5,213,082 合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,970,044	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,150,766 共益費収入 2,342,571 12,493,338 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 302,604 付帯収益 1,056,710 その他賃料収入 68,400 その他雑収入 4,375 1,432,090 不動産賃貸事業収益 13,925,429 合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,069,458 プロパティ・マネジ メント報酬 317,748 公租公課 971,039 水道光熱費 1,084,225 保険料 26,729 修繕費 320,218 減価償却費 1,793,087 その他費用 208,367 5,790,875 不動産賃貸事業費用 5,790,875 合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,134,553

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 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	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 305,123 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 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 20 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 15,657,837	現金及び預金 16,730,725
信託現金及び信託預金 19,925,784	信託現金及び信託預金 21,837,101
現金及び現金同等物 35,583,622	現金及び現金同等物 38,567,826

〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
—	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） ① リース資産の内容 主として信託工具、器具及び備品であります。 ② 減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 4,773,371 1 年超 32,986,020 37,759,392	2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 4,949,373 1 年超 32,368,785 37,318,158

〔有価証券に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
該当事項はありません。	同 左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。	(1) 取引の内容 同 左 (2) 取引に対する取組方針 同 左 (3) 取引の利用目的 同 左 ① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同 左 (4) 取引に係るリスクの内容 同 左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同 左

〔退職給付に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 平成 20 年 4 月 30 日現在	当 期 平成 20 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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 (繰延税金資産の純額) 22	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 21 (繰延税金資産の純額) 21
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	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
—	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成 20 年法律第 25 条) が平成 20 年 4 月 30 日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の 39.39% から 39.33% に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	(2) 関連会社等 該当事項はありません。
(3) 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	(3) 兄弟会社等 該当事項はありません。
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(4) 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
1口当たり純資産額 606,488 円 1口当たり当期純利益 16,923 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 625,031 円 1口当たり当期純利益 17,563 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。

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
当期純利益（千円） 4,499,924	当期純利益（千円） 5,255,797
普通投資主に帰属しない金額（千円） —	普通投資主に帰属しない金額（千円） —
普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,499,924	普通投資口に係る当期純利益（千円） 5,255,797
期中平均投資口数（口） 265,903	期中平均投資口数（口） 299,243

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日
投資口の追加発行 平成 20 年 5 月 8 日及び平成 20 年 5 月 20 日開催の役員会において、一般募集による新投資口 37,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 2,220 口の発行を決議しました。なお、公募による新投資口の追加発行（一般募集）分については、平成 20 年 5 月 27 日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は 183,831,583,535 円、発行済投資口総数は 302,903 口となっています。 (1) 公募による投資口の追加発行（一般募集） ・発行投資口数 : 37,000 口 ・発行価格の総額 : 27,992,720,000 円 (1 口当たり 756,560 円) ・発行価額の総額 : 27,064,390,000 円 (1 口当たり 731,470 円) ・払込期日 : 平成 20 年 5 月 27 日 ・配当起算日 : 平成 20 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 : 2,220 口（上限） ・発行価額の総額 : 1,623,863,400 円（上限） (1 口当たり 731,470 円) ・払込期日 : 平成 20 年 6 月 24 日（予定） ・配当起算日 : 平成 20 年 5 月 1 日 ・割当先 : 野村證券株式会社 (3) 資金使途 一般募集及び第三者割当による調達資金は、短期投資法人債（200 億円）の償還に充当し、残額は短期借入金の返済に充当します。	—

（7）発行済投資口総数の増減

平成20年5月27日及び同年6月24日に投資口の追加発行（公募37,000口及び第三者割当2,220口）を行い、28,688百万円を調達しました。なお、第10期までにおける出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成20年4月30日現在		当 期 平成20年10月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	11,420	3.2	19,064	4.7
	東京周辺部	8,754	2.5	8,725	2.2
	その他地方都市	26,680	7.5	32,373	8.1
信託不動産	東京都心部	164,823	46.6	188,330	46.9
	東京周辺部	34,306	9.7	35,637	8.9
	その他地方都市	71,013	20.1	77,849	19.4
小計		316,999	89.6	361,979	90.1
預金その他資産		36,731	10.4	39,705	9.9
資産総額		353,730	100.0	401,684	100.0

	前 期 平成20年4月30日現在		当 期 平成20年10月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	192,463	54.4	210,972	52.5
純資産総額	161,267	45.6	190,711	47.5

(注1) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、「東京周辺部」とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他地方都市」とは、東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。以下同じです。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資不動産物件

本投資法人が平成20年10月末日（第10期末）現在保有する不動産等（46物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第10期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第10期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、JCB札幌東ビル、北三条ビルディング、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成20年10月末日現在のものです。

① 価格及び投資比率

以下は、第10期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	39,254	72,600	76,200	4.1	71,100	4.3	4.4	16.6
	J A L ビルディング	33,080	33,243	33,400	33,900	4.5	33,200	4.2	4.8	7.6
	NOF 日本橋本町ビル	20,600	20,739	27,400	27,500	4.7	27,300	4.6	5.0	6.3
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,471	23,300	23,700	4.6	23,100	4.6	4.9	5.3
	新宿三信ビル	12,300	12,329	12,600	13,000	4.4	12,500	4.2	4.6	2.9
	NOF 渋谷公園通りビル	12,000	12,507	14,000	14,200	4.1	13,900	3.9	4.3	3.2
	セコムメディカルビル	11,500	11,374	11,600	11,600	4.2	11,600	3.9	4.2	2.7
	NOF 芝ビル	10,000	10,157	10,900	11,100	4.7	10,800	4.4	4.9	2.5
	西新宿昭和ビル	8,800	8,734	10,100	10,200	4.7	10,100	4.4	5.0	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,689	7,660	7,870	4.1	7,570	3.8	4.3	1.8
	NOF 溜池ビル	7,400	7,615	8,280	8,480	4.5	8,280	4.2	4.8	1.9
	岩本町東洋ビル	6,020	6,022	5,880	5,930	4.5	5,840	4.2	4.6	1.3
	NOF 品川港南ビル	5,500	5,478	6,970	7,030	5.2	6,940	5.2	5.5	1.6
	NOF 駿河台プラザビル	5,150	5,088	7,300	7,220	5.1	7,330	5.0/5.2 (注6)	5.4	1.7
	八丁堀NFビル	3,160	3,214	3,190	3,230	4.8	3,170	4.8	5.1	0.7
	NOF 神田岩本町ビル	3,080	3,103	3,920	3,840	5.2	3,960	5.2	5.5	0.9
	セントラル京橋ビル	2,550	2,562	2,590	2,620	4.9	2,560	4.7	5.1	0.6
	NOF 南新宿ビル	2,280	2,254	2,980	2,980	4.7	2,980	4.9	5.0	0.7
	セントラル新富町ビル	1,750	1,759	1,650	1,660	5.4	1,640	5.2	5.6	0.4
	サンワールド四谷ビル	778	791	778	776	5.5	779	5.3	5.7	0.2
東京都心部合計（20物件）		207,138	207,394	267,098	273,036	—	264,649	—	—	61.1
東京 周辺部	NOF 東陽町ビル	7,550	7,132	9,030	9,040	5.5	9,020	5.5	5.8	2.1
	NOF テクノポートカマタ センタービル	6,416 (注7)	6,314	7,820	7,480	5.7	7,970	5.8	6.0	1.8
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,109	1,830	1,850	5.3	1,800	5.1	5.5	0.4
	東信目黒ビル	1,340	1,347	1,210	1,200	5.6	1,210	5.4	5.8	0.3
	クリスタルパークビル	3,700	3,648	4,200	4,260	4.9	4,200	4.6	5.2	1.0
	ファースト立川センタースクエア	3,290	3,016	5,660	5,820	5.3	5,590	5.5	5.6	1.3
	NOF 川崎東口ビル	9,500	9,485	9,800	10,200	5.1	9,800	5.1	5.4	2.2
	NOF 横浜西口ビル	5,050	5,010	7,682	8,923	5.4	7,682	5.1	5.9	1.8
	NOF 新横浜ビル	3,600	3,330	4,450	4,760	5.7	4,310	5.5	6.0	1.0
横浜大通り公園ビル	2,993	2,967	2,690	2,800	5.2	2,690	5.2	5.5	0.6	
東京周辺部合計（10物件）		45,519	44,362	54,372	56,333	—	54,272	—	—	12.4

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)	
				直接還元法		D C F 法					
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,429	7,268	7,360	5.4	7,268	5.2	6.0	1.7	
	J C B札幌東ビル（注8）	3,700	3,808	3,470	3,500	5.0	3,470	5.1	4.9	0.8	
	北三条ビルディング	3,430	3,421	2,780	2,630	5.2	2,780	5.2	5.5	0.6	
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,187	3,310	3,370	5.8	3,240	5.5	6.1	0.8	
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,618	3,490	3,500	6.0	3,480	6.0	6.3	0.8	
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,725	3,670	3,870	5.0	3,670	5.0	5.3	0.8	
	オムロン京都センタービル	23,700	23,196	22,000	22,500	5.2	22,000	4.8	5.2	5.0	
	SORA新大阪21	19,251	19,422	18,200	18,600	4.5	18,200	4.5	4.8	4.2	
	NOF御堂筋ビル	12,900	12,869	14,000	14,200	4.7	14,000	4.4	5.0	3.2	
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,405	11,000	11,100	5.2	11,000	5.4	5.5	2.5	
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,720	5,660	5,830	4.4	5,580	4.1	4.6	1.3	
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,656	6,690	6,680	5.2	6,690	5.4	5.5	1.5	
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,970	3,490	3,450	5.8	3,510	5.9	6.1	0.8	
	広島立町NOFビル	2,100	2,444	2,060	2,080	5.8	2,040	5.5	6.1	0.5	
	野村不動産広島ビル	1,930	2,581	2,490	2,450	6.2	2,500	6.4	6.5	0.6	
	EME博多駅前ビル	6,750	6,761	5,900	5,990	5.2	5,800	5.0	5.4	1.4	
	その他地方都市合計（16物件）		109,591	110,222	115,478	117,110	—	115,228	—	—	26.4
	合計（46物件）		362,248	361,979	436,948	446,479	—	434,149	—	—	100.0

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

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

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、以下の不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第10期決算日（平成20年10月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF神田岩本町ビル、NOF南新宿ビル、NOF東陽町ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、フェアレ立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
財団法人日本不動産研究所	新宿三信ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、セントラル京橋ビル、セントラル新富町ビル、サンワールド四谷ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、J C B札幌東ビル、オムロン京都センタービル、EME博多駅前ビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	NOF川崎東ロビル、横浜大通り公園ビル、北三条ビルディング、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
大和不動産鑑定株式会社	J A Lビルディング、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル、NOF御堂筋ビル
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル、広島立町NOFビル
株式会社中央不動産鑑定所	NOF横浜西ロビル、札幌ノースプラザ

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

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

格を検証するための指標として活用されています。

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

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

- （注 4）「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 46 物件）に占める比率を記載しています。
なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100.0%にならない場合があります。
- （注 5）当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の 50.1%です。
上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。
- （注 6）当該物件の割引率は、1 年目から 4 年目については 5.0%、5 年目から 11 年目については 5.2%が適用されています。
- （注 7）当該物件に係る信託受益権を取得した平成 15 年 12 月 5 日における取得価格は 6,430 百万円でしたが、その後平成 19 年 8 月 31 日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13 百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。
- （注 8）本書の日付現在の本物件の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。本書において、以下同じです。

② 建物の概要

第10期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	賃貸事業収入 (百万円) (注7)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注8)
事務所 (注9)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,589.26	30,387.69	96.2	81	1,970	14.2
		JAL ビルディング	SRC・RC B2/26F	平成8年6月	42,084.11	42,084.11	100.0	1	(注10)	(注10)
		NOF 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和36年4月 昭和43年4月増築	19,233.25	18,437.39	95.9	12	909	6.5
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.60	18,051.60	100.0	15	830	6.0
		新宿三信ビル	SRC B2/8F	昭和49年4月	6,663.64	6,316.08	94.8	15	241	1.7
		NOF 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和62年9月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	371	2.7
		セコムメディカル ビル	S・SRC B1/7F	平成17年2月	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注10)	(注10)
		NOF芝ビル	SRC・S B1/7F	平成3年3月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	357	2.6
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和57年4月	5,663.19	5,663.19	100.0	21	339	2.4
		野村不動産 渋谷道玄坂ビル	SRC・RC B2/9F	平成11年3月	3,436.67	3,436.67	100.0	6	37	0.3
		NOF溜池ビル	SRC B1/9F	昭和34年8月	4,715.20	4,715.20	100.0	13	234	1.7
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成5年6月	4,117.26	4,117.26	100.0	7	102	0.7
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,667.55	6,739.26	87.9	4	231	1.7
		NOF 駿河台プラザビル	S・RC B1/8F	平成9年4月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注10)	(注10)
		八丁堀NFビル	SRC B1/9F	平成2年10月	2,854.83	2,077.09	72.8	6	94	0.7
		NOF 神田岩本町ビル	SRC 9F	昭和63年7月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	156	1.1
		セントラル 京橋ビル	S・RC・SRC B2/8F	平成10年9月	1,720.05	1,720.05	100.0	9	55	0.4
		NOF南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	105	0.8
		セントラル 新富町ビル	S 8F	平成2年3月 平成4年7月増築	2,467.14	2,467.14	100.0	7	49	0.4
		サンワールド 四谷ビル	SRC・S B2/6F	平成3年11月	2,367.51	2,367.51	100.0	1	(注10)	(注10)
	東京都心部合計（20物件）				183,739.79	179,688.77	97.8	225	7,505	53.9
	東京 周辺部	NOF東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年11月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注10)	(注10)
		NOFテクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成2年9月	13,652.45	13,652.45	100.0	15	411	3.0
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成5年3月	2,058.97	2,058.97	100.0	7	71	0.5
		東信目黒ビル	SRC・S 9F	平成元年9月	1,610.07	1,610.07	100.0	1	(注10)	(注10)
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成3年10月	3,900.85	3,900.85	100.0	10	141	1.0
		ファースト立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成6年12月	6,853.38	6,775.50	98.9	16	246	1.8
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和63年3月	8,253.41	8,152.60	98.8	27	335	2.4
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和60年10月	6,817.76	6,511.78	95.5	30	261	1.9
		NOF新横浜ビル	SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	8,074.83	100.0	3	(注10)	(注10)
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年3月	4,236.46	3,981.63	94.0	14	116	0.8
	東京周辺部合計（10物件）				73,676.35	72,936.85	99.0	124	2,101	15.1

用 途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,635.86	12,237.48	89.7	40	330	2.4
		J C B 札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和 41 年 10 月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		北三条ビルディング	SRC・S B1/9F	昭和 63 年 3 月	5,060.45	4,922.40	97.3	17	116	0.8
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,165.00	6,165.00	100.0	29	175	1.3
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	5,746.54	97.6	24	173	1.2
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	4,249.78	91.3	11	151	1.1
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成 12 年 7 月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		SORA 新大阪 2 1	SRC B2/21F	平成 6 年 7 月	21,653.31	21,052.95	97.2	23	634	4.6
		NOF 御堂筋ビル	SRC B2/10F	昭和 49 年 4 月	12,240.88	10,601.42	86.6	15	448	3.2
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	16,977.79	100.0	25	546	3.9
		野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成 5 年 6 月	5,213.02	5,213.02	100.0	11	41	0.3
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	10,948.21	94.7	16	318	2.3
		NOF 神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	6,335.08	98.6	35	191	1.4
		広島立町 NOF ビル	SRC B2/12F	昭和 41 年 11 月	4,428.13	3,874.65	87.5	27	104	0.8
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,905.94	7,262.41	91.9	15	204	1.5
		EME 博多 駅前ビル	SRC B2/11F	昭和 58 年 7 月	7,585.43	7,090.73	93.5	37	138	1.0
その他地方都市合計 (16 物件)				173,071.67	166,356.34	96.1	327	4,319	31.0	
合計 (46 物件)				430,487.81	418,981.96	97.3	676	13,925 (注 11)	100.0	

- (注 1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。
 なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
 また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF 仙台青葉通りビルについては地下 2 階付地上 8 階塔屋 3 階、広島立町 NOF ビルについては地下 2 階付地上 9 階塔屋 3 階、とそれぞれ記載されています。
 また、新宿三信ビルについて登記簿上は地下 2 階と表記されていますが、実際には 1 フロアとして使用しています。
- (注 2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。NOF 溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。
- (注 3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JAL ビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注 4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JAL ビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。
- (注 5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第 2 位を四捨五入しています。）
- (注 6) 「テナントの総数」とは、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（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1 テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について 1 テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延ベテナント数を記載しています。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7) 「賃貸事業収入」は、第 10 期中の賃貸事業収入（第 10 期中に取得したものは取得日からの賃貸事業収入）を記載しています。
- (注8) 「対総賃貸事業収入比率」とは、第 10 期中の賃貸事業収入の合計額に占める、各物件の賃貸事業収入の割合（小数点第 2 位を四捨五入）をいいます。
- (注 9) 新宿野村ビル等その一部が店舗等として使用されているものがあります。また、セコムメディカルビルの登記簿上の用途は「診療所・駐車場」です。この点、本投資法人は、規約等において容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしており、本物件が元来オフィス仕様に設計されており、容易にオフィスに転用できることを前提として取得しました。上記表中においては、当該前提を踏まえ用途について「事務所」として記載しています。
- (注 10) 当物件については、やむを得ない事情により「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」を開示していません。
- (注 11) やむを得ない事情により「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

③ 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針」に則して、第10期及び第9期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第10期（自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	新宿三信ビル
第10期中の営業日数	184	184	184	184	129
賃貸料（共益費含む）	1,773,610		863,959	700,486	221,411
その他収入	196,870		45,338	129,835	20,363
①賃貸事業収入合計	1,970,481		909,298	830,321	241,774
外注委託費	206,255		78,003	155,936	11,303
公租公課	163,812		40,002	52,519	29
水道光熱費	217,298		52,890	44,490	15,613
保険料	3,134		1,305	189	304
修繕費	38,885		98	21,840	1,559
その他費用	66,472		5,984	7,043	3,102
②賃貸事業費用合計	695,858		178,285	282,019	31,912
③NOI（①－②）	1,274,622	752,524	731,012	548,301	209,861
④減価償却費	127,756	146,285	73,018	156,182	11,860
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,146,866	606,239	657,994	392,119	198,001

物件名称	NOF渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注）	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第10期中の営業日数	184	184	184	184	36
賃貸料（共益費含む）	342,543		314,576	306,976	34,848
その他収入	29,100		42,550	32,911	2,841
①賃貸事業収入合計	371,644		357,126	339,887	37,689
外注委託費	16,034		20,562	52,932	2,323
公租公課	24,144		23,712	28,300	574
水道光熱費	15,218		26,975	23,506	1,770
保険料	291		540	751	50
修繕費	367		3,523	1,702	100
その他費用	1,610		2,402	1,845	51
②賃貸事業費用合計	57,666		77,715	109,037	4,869
③NOI（①－②）	313,978	227,474	279,411	230,850	32,820
④減価償却費	17,158	45,063	36,034	19,054	6,538
⑤賃貸事業利益（③－④）	296,820	182,410	243,376	211,795	26,282

第10期（自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル (注)	八丁堀NFビル
第10期中の営業日数	184	129	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	217,580	88,131	206,837		84,796
その他収入	17,253	14,086	24,906		10,034
①賃貸事業収入合計	234,833	102,218	231,743		94,831
外注委託費	18,330	11,673	18,178		12,410
公租公課	16,618	14	16,017		7,091
水道光熱費	19,562	9,060	20,200		7,137
保険料	302	208	500		24
修繕費	5,873	-	1,324		80
その他費用	5,565	940	2,373		1,359
②賃貸事業費用合計	66,252	21,896	58,595		28,105
③NOI（①－②）	168,581	80,321	173,148	214,972	66,726
④減価償却費	21,592	21,054	24,964	30,014	13,025
⑤賃貸事業利益（③－④）	146,988	59,266	148,184	184,957	53,701

物件名称	NOF神田 岩本町ビル	セントラル 京橋ビル	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル (注)
第10期中の営業日数	184	129	184	129	129
賃貸料（共益費含む）	139,502	49,813	89,765	39,671	
その他収入	16,603	5,207	15,686	9,869	
①賃貸事業収入合計	156,105	55,020	105,452	49,541	
外注委託費	13,302	3,656	9,729	4,086	
公租公課	9,222	12	8,931	13	
水道光熱費	8,966	3,283	8,439	4,688	
保険料	233	83	166	106	
修繕費	17	115	19,251	1,088	
その他費用	500	2,731	3,593	631	
②賃貸事業費用合計	32,241	9,882	50,112	10,614	
③NOI（①－②）	123,864	45,138	55,340	38,927	20,367
④減価償却費	11,537	5,329	4,764	6,437	1,825
⑤賃貸事業利益（③－④）	112,326	39,808	50,575	32,490	18,542

第10期（自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF東陽町ビル （注）	NOF テクノポートカマ タセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル （注）	クリスタル パークビル
第10期中の営業日数	184	184	184	129	184
賃貸料（共益費含む）		350,695	57,321		125,329
その他収入		60,428	14,354		16,187
①賃貸事業収入合計		411,124	71,676		141,517
外注委託費		51,125	6,544		24,761
公租公課		35,267	10		9,690
水道光熱費		48,647	7,960		9,720
保険料		945	154		135
修繕費		10,867	1,359		3,343
その他費用		13,892	458		3
②賃貸事業費用合計		160,746	16,486		47,654
③NOI（①－②）	251,023	250,378	55,189	26,542	93,863
④減価償却費	34,506	38,839	11,827	3,561	21,566
⑤賃貸事業利益（③－④）	216,517	211,538	43,361	22,981	72,296

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF川崎 東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF新横浜ビル （注）	横浜大通り公園 ビル
第10期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	220,030	292,352	230,154		93,069
その他収入	26,300	42,955	31,304		22,965
①賃貸事業収入合計	246,331	335,308	261,459		116,035
外注委託費	45,835	24,730	24,304		12,439
公租公課	14,773	18,430	18,281		7,433
水道光熱費	35,665	29,349	20,930		19,060
保険料	484	540	494		270
修繕費	18	4,878	2,316		3,888
その他費用	5,205	2,722	4,377		138
②賃貸事業費用合計	101,982	80,652	70,704		43,230
③NOI（①－②）	144,348	254,656	190,754	128,744	72,804
④減価償却費	31,401	47,788	16,962	21,049	28,652
⑤賃貸事業利益（③－④）	112,946	206,868	173,791	107,695	44,152

第10期（自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	札幌ノースプラザ	J C B札幌東ビル (注)	北三条ビルディング	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第10期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	279,431		91,975	148,124	140,895
その他収入	50,953		24,051	27,825	32,384
①賃貸事業収入合計	330,385		116,027	175,950	173,279
外注委託費	38,271		14,670	25,128	23,991
公租公課	29,781		10,318	17,483	14,344
水道光熱費	39,721		14,971	16,354	18,787
保険料	876		348	515	556
修繕費	33,145		1,982	9,811	3,421
その他費用	12,560		1,840	1,554	3,938
②賃貸事業費用合計	154,357		44,130	70,848	65,040
③NOI（①－②）	176,028	103,568	71,896	105,102	108,239
④減価償却費	46,373	35,128	24,551	26,266	41,089
⑤賃貸事業利益（③－④）	129,654	68,439	47,345	78,835	67,149

物件名称	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル(注)	SORA新大阪 21	NOF御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル
第10期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	137,508		529,100	387,444	448,021
その他収入	13,867		105,456	60,850	98,043
①賃貸事業収入合計	151,375		634,556	448,295	546,064
外注委託費	12,909		76,527	38,830	66,277
公租公課	12,082		130	52,902	41,071
水道光熱費	13,242		76,751	35,205	70,168
保険料	339		2,088	887	1,123
修繕費	2,778		9,386	8,552	8,785
その他費用	563		7,318	5,436	4,852
②賃貸事業費用合計	41,914		172,203	141,814	192,279
③NOI（①－②）	109,460	471,362	462,353	306,480	353,785
④減価償却費	36,826	161,317	125,437	68,968	37,344
⑤賃貸事業利益（③－④）	72,634	310,045	336,915	237,512	316,440

第10期（自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル
第10期中の営業日数	36	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	36,894	281,758	155,874	85,338	181,787
その他収入	4,962	36,886	36,095	19,465	22,880
①賃貸事業収入合計	41,857	318,645	191,970	104,803	204,668
外注委託費	3,477	43,891	24,046	12,251	26,275
公租公課	587	29,687	16,094	11,388	19,305
水道光熱費	3,950	36,727	25,904	14,088	17,753
保険料	78	761	669	306	518
修繕費	-	31,082	4,977	3,056	14,122
その他費用	3,868	1,916	5,498	6,022	2,392
②賃貸事業費用合計	11,961	144,066	77,192	47,113	80,366
③NOI（①－②）	29,895	174,578	114,778	57,690	124,301
④減価償却費	6,978	45,009	34,880	16,958	20,949
⑤賃貸事業利益（③－④）	22,916	129,569	79,897	40,731	103,352

物件名称	EME博多 駅前ビル
第10期中の営業日数	127
賃貸料（共益費含む）	120,637
その他収入	18,055
①賃貸事業収入合計	138,693
外注委託費	12,445
公租公課	19
水道光熱費	14,396
保険料	379
修繕費	6,353
その他費用	3,531
②賃貸事業費用合計	37,125
③NOI（①－②）	101,568
④減価償却費	29,282
⑤賃貸事業利益（③－④）	72,285

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

第9期（自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷 公園通りビル
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）	1,747,599		831,263	674,804	339,198
その他収入	169,658		40,296	109,499	27,605
①賃貸事業収入合計	1,917,258		871,559	784,303	366,804
外注委託費	215,224		75,698	137,982	25,751
公租公課	159,617		37,834	52,009	23,759
水道光熱費	175,707		46,042	31,947	11,614
保険料	3,129		1,308	175	287
修繕費	114,021		3,632	11,939	1,802
その他費用	59,346		6,212	13,503	1,557
②賃貸事業費用合計	727,047		170,727	247,558	64,772
③NOI（①－②）	1,190,210	756,941	700,831	536,744	302,032
④減価償却費	122,154	146,169	69,932	155,973	17,226
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,068,055	610,772	630,899	380,771	284,806

物件名称	セコムメディカル ビル（注）	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF溜池ビル	NOF品川 港南ビル
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）		301,328	293,717	209,685	228,338
その他収入		38,040	27,326	15,170	24,841
①賃貸事業収入合計		339,368	321,043	224,856	253,180
外注委託費		27,924	37,135	23,724	22,941
公租公課		22,896	27,922	16,616	15,344
水道光熱費		22,077	18,359	16,486	19,192
保険料		541	750	301	503
修繕費		9,683	1,024	6,439	5,508
その他費用		11,989	6,096	6,578	6,960
②賃貸事業費用合計		95,112	91,288	70,147	70,450
③NOI（①－②）	226,918	244,256	229,755	154,708	182,730
④減価償却費	45,063	46,765	19,061	21,522	25,196
⑤賃貸事業利益（③－④）	181,854	197,490	210,694	133,186	157,533

第9期（自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF駿河台 プラザビル （注）	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF東陽町ビル （注）
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）		95,681	138,156	91,125	
その他収入		10,304	15,664	13,543	
①賃貸事業収入合計		105,986	153,821	104,668	
外注委託費		16,884	11,959	12,784	
公租公課		—	9,197	8,714	
水道光熱費		6,920	8,178	7,160	
保険料		24	233	166	
修繕費		692	515	18,513	
その他費用		1,356	500	1,833	
②賃貸事業費用合計		25,879	30,583	49,173	
③NOI（①－②）	131,717	80,106	123,237	55,495	243,346
④減価償却費	30,466	11,847	11,206	4,904	33,475
⑤賃貸事業利益（③－④）	101,250	68,258	112,031	50,590	209,870

物件名称	NOF テクノポートカマ タセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	クリスタル パークビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF川崎 東口ビル
第9期中の営業日数	182	34	182	182	182
賃貸料（共益費含む）	370,569	10,773	117,580	218,725	288,638
その他収入	56,292	1,865	13,456	20,011	44,711
①賃貸事業収入合計	426,861	12,639	131,036	238,737	333,349
外注委託費	51,918	1,347	22,012	47,235	23,928
公租公課	35,189	384	9,746	14,663	18,456
水道光熱費	39,459	1,171	8,419	27,075	23,962
保険料	951	28	159	487	539
修繕費	13,670	—	3,115	1,718	13,738
その他費用	4,498	29	2,307	5,569	2,885
②賃貸事業費用合計	145,688	2,961	45,760	96,749	83,511
③NOI（①－②）	281,173	9,678	85,275	141,987	249,838
④減価償却費	56,358	3,895	21,764	31,373	64,261
⑤賃貸事業利益（③－④）	224,815	5,782	63,511	110,613	185,576

第9期（自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 横浜西口ビル	NOF新横浜ビル （注）	横浜大通り公園ビル	札幌ノースプラザ	JCB札幌東ビル （注）
第9期中の営業日数	182	182	182	182	83
賃貸料（共益費含む）	229,687		92,701	283,927	
その他収入	28,186		18,271	54,367	
①賃貸事業収入合計	257,873		110,973	338,295	
外注委託費	26,746		13,422	36,739	
公租公課	18,169		3,726	29,639	
水道光熱費	15,886		15,746	45,609	
保険料	491		271	873	
修繕費	9,294		5,955	3,913	
その他費用	2,607		272	7,432	
②賃貸事業費用合計	73,196		39,394	124,208	
③NOI（①－②）	184,677	114,725	71,579	214,086	27,667
④減価償却費	23,427	34,079	28,312	41,475	17,495
⑤賃貸事業利益（③－④）	161,249	80,645	43,266	172,610	10,172

物件名称	北三条ビルディング	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル（注）
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）	92,874	143,533	143,040	131,558	
その他収入	23,344	26,566	29,040	13,077	
①賃貸事業収入合計	116,218	170,100	172,081	144,636	
外注委託費	14,486	24,986	24,075	14,131	
公租公課	5,162	17,507	14,447	12,104	
水道光熱費	16,032	16,160	17,507	11,346	
保険料	348	518	559	338	
修繕費	1,569	7,034	5,978	15,577	
その他費用	2,629	2,239	4,231	2,010	
②賃貸事業費用合計	40,228	68,445	66,800	55,508	
③NOI（①－②）	75,989	101,654	105,280	89,127	478,769
④減価償却費	24,435	25,249	40,580	34,733	160,580
⑤賃貸事業利益（③－④）	51,553	76,404	64,700	54,394	318,188

第9期（自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	SORA新大阪 21	NOF御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル
第9期中の営業日数	6	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）	17,258	421,924	445,213	289,699	146,980
その他収入	2,902	65,061	88,297	34,852	29,479
①賃貸事業収入合計	20,160	486,986	533,510	324,551	176,460
外注委託費	2,799	45,976	67,995	44,942	24,205
公租公課	542	51,844	40,767	29,655	16,098
水道光熱費	1,653	30,574	51,147	27,078	20,906
保険料	68	892	1,124	763	672
修繕費	—	34,285	15,704	10,440	8,172
その他費用	94	4,333	5,797	2,468	4,676
②賃貸事業費用合計	5,157	167,907	182,535	115,349	74,731
③NOI（①－②）	15,002	319,079	350,974	209,202	101,728
④減価償却費	20,785	67,384	35,659	43,912	34,868
⑤賃貸事業利益（③－④）	△5,782	251,694	315,315	165,289	66,859

物件名称	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル
第9期中の営業日数	182	182
賃貸料（共益費含む）	80,561	184,787
その他収入	17,217	22,539
①賃貸事業収入合計	97,778	207,326
外注委託費	15,644	26,538
公租公課	11,380	18,931
水道光熱費	11,608	14,986
保険料	309	518
修繕費	4,366	8,612
その他費用	4,426	2,308
②賃貸事業費用合計	47,736	71,895
③NOI（①－②）	50,042	135,431
④減価償却費	15,358	14,929
⑤賃貸事業利益（③－④）	34,683	120,502

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

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第10期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注1)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	地下階共用部リニューアル工事 (収益力向上)(注2)	自 平成20年11月 至 平成21年 3月	313	15	15
NOF渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年11月 至 平成21年11月	200	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	立体駐車場更新工事 (性能向上)	自 平成21年 2月 至 平成21年 5月	70	—	—
北三条ビルディング (札幌市中央区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年11月 至 平成21年 5月	201	—	—
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年11月 至 平成22年 3月	317	—	—

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

(注2) 本書の日付現在において既に着工しています。

(ロ) 期中の資本的支出

第10期末保有資産について、第10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10期中の資本的支出は1,552百万円であり、第10期中の費用に区分された修繕費320百万円と合わせ、合計1,872百万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)	専有部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成20年 7月 至 平成20年 9月	150
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	エレベーター更新工事 (性能向上)	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	176
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	耐震改修工事 (性能向上)	自 平成20年 5月 至 平成20年 7月	238
NOF名古屋柳橋ビル (名古屋市中村区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	61
NOF芝ビル (東京都港区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	81
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年 6月 至 平成20年10月	76
その他の不動産等	機能更新	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	767
合 計			1,552

(ハ) 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

	第4期 自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日	第5期 自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	第6期 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	833 百万円	1,054 百万円	761 百万円
当期積立額	528 百万円	600 百万円	671 百万円
当期積立金取崩額	307 百万円	893 百万円	497 百万円
次期繰越額	1,054 百万円	761 百万円	935 百万円

	第7期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	第8期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	第9期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
前期末積立金残高	935 百万円	938 百万円	596 百万円
当期積立額	693 百万円	718 百万円	1,118 百万円
当期積立金取崩額	690 百万円	1,060 百万円	1,424 百万円
次期繰越額	938 百万円	596 百万円	290 百万円

	第10期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日
前期末積立金残高	290 百万円
当期積立額	1,716 百万円
当期積立金取崩額	1,768 百万円
次期繰越額	238 百万円

⑤ 第 10 期末保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 主要 10 テナントに関する情報

第 10 期末保有資産について、平成 20 年 10 月末日（第 10 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 10 期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位 10 位までのテナントは、以下のとおりです。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、区分所有建物については原則として専有部分の面積のみを算入していますが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含むものとし、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積を算入しています。

<賃貸面積上位 10 テナント>

平成 20 年 10 月末日現在

テナント名称	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注 1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注 2)
フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	J A L ビルディング	平成 27 年 3 月 31 日	42,084.11 (注 3)	10.0
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	平成 33 年 3 月 29 日	34,616.84	8.3
株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF 東陽町ビル	平成 26 年 11 月 30 日	18,218.17	4.3
富士通株式会社	電気機器	NOF テクノポート カマタセンタービル	平成 21 年 7 月 31 日	3,813.62	0.9
		ファール立川センター スクエア	平成 21 年 12 月 31 日	255.15	0.1
		NOF 新横浜ビル (注 4)	平成 22 年 9 月 30 日	6,547.74	1.6
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成 37 年 2 月 28 日	8,821.24	2.1
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 20 年 12 月 31 日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他 金融	J C B 札幌東ビル	平成 30 年 2 月 7 日	9,062.04	2.2
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 23 年 5 月 31 日	574.11	0.1
		NOF 宇都宮ビル	平成 21 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 21 年 11 月 30 日	1,847.63	0.4
		野村不動産広島ビル	平成 21 年 3 月 31 日	2,834.48	0.7
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 25 年 11 月 30 日	4,709.00	1.1
		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	0.3
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 21 年 4 月 30 日	4,065.64	1.0
		野村不動産広島ビル	平成 22 年 2 月 28 日	283.02	0.1
株式会社キョーリン	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 25 年 3 月 31 日	4,160.94	1.0
合 計				145,401.83	34.7

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

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

(注 3) 専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70 ㎡）であり、共用部分は含みません。

(注 4) 富士通株式会社との間における NOF 新横浜ビルに係る賃貸借契約の一部（上記賃貸面積のうち、5,253.96 ㎡）は、平成 20 年 10 月 31 日付けにて解約されました。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 20 年 10 月末日（第 10 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 10 期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。なお、賃貸面積及び年間賃料の算定にあたり、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積及び年間賃料に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を記載しています。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 2)	契約満了 予定日 (注 3)	契約更改 の方法 (注 3)	特記事項 (注 3)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,709.00	551,867	2.1	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	平成 20 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19	72,684	0.3			
		野村不動産大阪ビル	345.37	21,662	0.1			平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
野村不動産アーバンネット株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,103.34	133,247	0.5	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 横浜西口ビル	273.71	19,076	0.1	平成 22 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 22 年 12 月 31 日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産西梅田ビル	435.03	31,583	0.1	平成 22 年 9 月 30 日	更新なし	解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
野村ビルマネジメント株式会社	サービス	新宿野村ビル	916.49	121,453	0.5	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
野村リビングサポート株式会社	サービス	野村不動産四ツ橋ビル	687.79	37,454	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	31,525	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
野村アメニティサービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	9,370	0.0	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
小 計			10,387.76	1,048,284	4.0			
フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JAL ビルディング	42,084.11 (注 4)	(注 5)	(注 5)	平成 27 年 3 月 31 日	期間満了 1 年前に別段の意思表示がなされない場合は 2 年間延長され、以後も同様。	当初契約期間中（平成 27 年 3 月 31 日まで）は、解約不可。
合 計			52,471.87	(注 5)	(注 5)			

(注 1) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成 20 年 10 月末日現在有効な契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を 12 倍した金額（千円未満切り捨て）です。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の和が小計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

(注 2) 小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注 3) 同一物件中に複数の賃貸借契約がある場合には、当該物件において賃貸面積が最も大きい契約に係る「契約満了予定日」、「契約更改の方法」及び「特記事項」を記載しています。

- （注 4）専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70 m²）であり、共用部分は含みません。
- （注 5）やむを得ない事情により開示していません。

（3）その他投資資産の主要なもの

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