

## 平成 21 年 10 月期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 12 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産オフィスファンド投資法人  
コード番号 8959  
代表者 執行役員 丸子 祐一

上場取引所 東証  
URL <http://www.nre-of.co.jp/>

資産運用会社名 野村不動産投信株式会社  
代表者 代表取締役社長 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 22 年 1 月 25 日  
分配金支払開始予定日 平成 22 年 1 月 20 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 21 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 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   | %      |
| 21 年 10 月期 | 14,203 | (△7.8) | 7,138 | (0.9) | 5,339 | (△1.0) |
| 21 年 4 月期  | 15,409 | (10.7) | 7,078 | (2.1) | 5,393 | (2.6)  |

|            | 当期純利益 |        | 1 口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|------------|-------|--------|-----------------|----------------|--------------|---------------|
|            | 百万円   | %      | 円               | %              | %            | %             |
| 21 年 10 月期 | 5,338 | (△1.0) | 17,496          | 2.8            | 1.3          | 37.6          |
| 21 年 4 月期  | 5,392 | (2.6)  | 17,672          | 2.8            | 1.3          | 35.0          |

#### (2) 分配状況

|            | 1 口当たり分配<br>金(利益超過分配<br>金は含まない) | 分配金総額 | 1 口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産<br>配当率 |
|------------|---------------------------------|-------|-------------------|---------------|-------|------------|
|            | 円                               | 百万円   | 円                 | 百万円           | %     | %          |
| 21 年 10 月期 | 17,496                          | 5,338 | 0                 | 0             | 99.9  | 2.8        |
| 21 年 4 月期  | 17,673                          | 5,392 | 0                 | 0             | 100.0 | 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     | 純資産     | 自己資本比率 | 1 口当たり<br>純資産 |
|------------|---------|---------|--------|---------------|
|            | 百万円     | 百万円     | %      | 円             |
| 21 年 10 月期 | 408,312 | 190,793 | 46.7   | 625,301       |
| 21 年 4 月期  | 409,353 | 190,847 | 46.6   | 625,478       |

(参考) 自己資本 21 年 10 月期 190,793 百万円 21 年 4 月期 190,847 百万円

#### (4) キャッシュ・フローの状況

|            | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|            | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 21 年 10 月期 | 7,590                | 144                  | △5,384               | 34,422            |
| 21 年 4 月期  | 26,246               | △34,129              | 1,388                | 32,073            |

### 2. 平成 22 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 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<br>(利益超過分配<br>金は含まない) | 1 口当たり<br>利益超過<br>分配金 |
|-----------|--------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|
|           | 百万円 %        | 百万円 %       | 百万円 %       | 百万円 %       | 円                               | 円                     |
| 22 年 4 月期 | 13,756(△3.2) | 6,642(△7.0) | 4,913(△8.0) | 4,912(△8.0) | 16,100                          | 0                     |

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 16,100 円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準などの改正に伴う変更 有 ☒ 無
- ② ①以外の変更 有 ☒ 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 21年10月期 305,123口 21年4月期 305,123口
- ② 期末自己投資口数 21年10月期 0口 21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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「平成22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 21 年 7 月 29 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 21 年 7 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期（第 12 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。

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「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、輸出の持ち直しや経済対策の効果により一部には景気の底打ちの兆しが見え始めていますが、企業の事業内容の見直しや雇用調整が継続する中、設備投資及び一般消費の回復に時間を要しており、景気の先行きについては未だ不透明感を払拭できない状況が続いています。

#### （イ）オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、我が国経済の減速の影響を受け、企業の経営合理化による事務所統合移転等のコスト削減に向けた動きが活発化しました。企業によるオフィス床への需要の総量が減少し殆どの地域でエリア稼働率が低下したために、借り手優位の状況が継続しています。その一方で、立地条件・規模及び建物の基本性能などに応じた二極化傾向はあるものの、一部のテナントによる新規床確保の動きが見られ始めたため、稼働率には底入れ感が見え始めています。しかしながら、一部都市においては、オフィス床の新規供給の急増に加え、企業の拠点撤退及び統合移転等の動きが著しく、需給緩和傾向がより進んでいる地域も見られます。空室率が高水準であることから、オフィスの賃料水準については、新規募集賃料水準、継続入居テナントの賃料改定水準ともに下落傾向が継続しています。日本経済の明らかな回復基調が確認されるまで、この傾向は継続することが予想されます。

#### （ロ）不動産売買市場

当期における不動産売買市場は、金融機関が不動産向け融資に対して保守的な姿勢を継続する中、財務基盤が安定し、資金調達に余力のある電鉄会社等が積極的な投資姿勢を示す等、一部には回復の兆しが見え始めています。しかし、オフィス賃貸市場の悪化による賃料収入の減少を背景として、収益不動産に対する期待利回りは上昇傾向が継続しているため、依然として不動産取引は低迷しています。

## B. 運用状況

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

第 12 期末（平成 21 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、前期末時点と同じく 50 物件（賃貸可能面積合計 435,901.82 m<sup>2</sup>）、組み入れ資産規模では 3,745 億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理においては、前記「① 運用環境 / （イ）オフィス賃貸市場」に記載の市場環境を背景として、テナント企業のオフィス床への需要が減少した結果、テナントからの解約予告、貸室の一部解約、賃料減額要望が増加しました。本投資法人では、ポートフォリオの収益低下を最小限に留めるため、稼働率の維持・改善を重点課題とし、新規テナントの積極的な誘致活動を行うとともに、良好なりレーションを活かして既存テナントの賃貸借契約の更新を進める等、稼働率の維持向上に注力しました。既存テナントとの契約更新に際しては、個別にマーケット水準との乖離状況、賃貸面積、契約期間、賃料改定時期等を考慮した柔軟な対応を行いながら、賃料水準の下落をできる限り抑制するよう積極的に交渉を行いました。その結果、50 物件の平均賃料単価は前期末比 1.2%減に留まり、期末時点の稼働率は 95.4%と高稼働を維持しています。

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

（注）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（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を以下「野村不動産ホールディングス」といいます。

## 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 12 期においては、既存の借入金の返済を目的として総額 248 億円の借入を実行しました。この結果、第 12 期末の有利子負債残高は、前期末時点と同じく 1,887.3 億円でした。

## 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 12 期（平成 21 年 10 月期）は営業収益 14,203 百万円、営業利益 7,138 百万円、経常利益 5,339 百万円、当期純利益 5,338 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 17,496 円としました。

## ② 次期の見通し

## A. 投資環境

全世界的な経済の低迷のなかで、日本経済においては、一部には底打ちの兆しが見え始めているものの、依然として先行きは不透明な状況にあるため、景気の底入れと回復への反転時期を探る展開となることが予想されます。

このような状況下においては、引き続き、保守的な財務運営による資金調達力の維持、オフィス賃貸市況の悪化傾向継続を想定したポートフォリオの収益低下を最小限に留める柔軟な物件運営、不動産売買市場における物件期待利回りや物件の流動性の動向を注視していくことなど、ディフェンシブな運用が肝要であると考えられます。

## B. 運用方針及び対処すべき課題

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

## （イ）中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

更に、物件が有する機能の維持・向上とともに、周辺物件との差別化・競争力の向上を目的とした戦略的なリニューアル工事を実施することにより、中長期の安定収益の確保を目指します。

## （ロ）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、上記記載の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。

平成 22 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          | <ul style="list-style-type: none"> <li>第 13 期営業期間：平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 運用資産          | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成 21 年 10 月末日（第 12 期末）現在保有する不動産等（50 物件）（以下「第 12 期末保有資産」といいます。）に加え、平成 21 年 12 月 25 日に「（仮称）NOF名古屋伏見ビル」（以下「第 13 期取得予定資産」といいます。）を取得する以外は、第 13 期営業期間末（平成 22 年 4 月末日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 営業収益          | <ul style="list-style-type: none"> <li>第 12 期末保有資産に加え、第 13 期取得予定資産の営業収益に基づいています。</li> <li>賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 営業費用          | <ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第 12 期末保有資産及び第 13 期取得予定資産の合計 51 物件のうち、46 物件については、想定される年税額のうち、当該計算期間に対応する額として、1,122 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は 7,928 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,887 百万円と想定しています。</li> <li>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 1,286 百万円と想定しています。</li> <li>外注委託費として 1,332 百万円を見込んでいます。</li> </ul> |
| 営業外費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として 1,617 百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として 99 百万円を見込んでいます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 有利子負債         | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、144,230 百万円の借入金残高及び 44,500 百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>第 13 期営業期間末（平成 22 年 4 月末日）までに返済期限が到来する借入金 17,680 百万円については、約定弁済 250 百万円を行う他は全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>第 13 期取得予定資産の取得に伴う新たな資金調達を行うことを想定しています。</li> <li>上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 投資口           | <ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1 口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 項 目 | 前 提 条 件                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>• 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul> |

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前 期<br>平成21年4月30日現在 | 当 期<br>平成21年10月31日現在 |
|-----------------|---------------------|----------------------|
| 資産の部            |                     |                      |
| 流動資産            |                     |                      |
| 現金及び預金          | 14,142,640          | 14,648,625           |
| 信託現金及び信託預金      | 20,190,376          | 19,774,285           |
| 営業未収入金          | 275,563             | 233,750              |
| 前払費用            | 90,844              | 59,469               |
| 繰延税金資産          | 15                  | 20                   |
| 未収還付法人税等        | 3,858               | 2,092                |
| その他             | 264,635             | 275,825              |
| 流動資産合計          | 34,967,933          | 34,994,069           |
| 固定資産            |                     |                      |
| 有形固定資産          |                     |                      |
| 建物              | 25,487,217          | 25,552,979           |
| 減価償却累計額         | △978,598            | △1,391,133           |
| 建物（純額）          | 24,508,619          | 24,161,846           |
| 構築物             | 58,318              | 58,339               |
| 減価償却累計額         | △7,869              | △12,711              |
| 構築物（純額）         | 50,449              | 45,627               |
| 機械及び装置          | 465,086             | 465,199              |
| 減価償却累計額         | △44,825             | △64,660              |
| 機械及び装置（純額）      | 420,260             | 400,539              |
| 工具、器具及び備品       | 4,790               | 4,910                |
| 減価償却累計額         | △112                | △555                 |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 4,677               | 4,354                |
| 土地              | 54,934,509          | 54,948,317           |
| 信託建物            | 95,565,756          | 96,155,774           |
| 減価償却累計額         | △12,819,497         | △14,146,411          |
| 信託建物（純額）        | 82,746,258          | 82,009,363           |
| 信託構築物           | 245,795             | 248,714              |
| 減価償却累計額         | △131,374            | △141,732             |
| 信託構築物（純額）       | 114,420             | 106,982              |
| 信託機械及び装置        | 707,646             | 764,824              |
| 減価償却累計額         | △346,638            | △381,311             |
| 信託機械及び装置（純額）    | 361,007             | 383,512              |
| 信託工具、器具及び備品     | 209,953             | 217,255              |
| 減価償却累計額         | △57,669             | △73,700              |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 152,283             | 143,554              |
| 信託土地            | 208,581,572         | 208,581,572          |
| 信託リース資産         | 31,423              | 30,946               |
| 減価償却累計額         | △6,416              | △9,330               |
| 信託リース資産（純額）     | 25,007              | 21,616               |
| その他             | 33,095              | 82,141               |
| 有形固定資産合計        | 371,932,162         | 370,889,428          |
| 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     | 3,200               | 2,908                |
| 無形固定資産合計        | 1,904,105           | 1,903,813            |
| 投資その他の資産        |                     |                      |
| 長期前払費用          | 41,165              | 24,626               |
| 敷金及び保証金         | 410,850             | 410,850              |
| 投資その他の資産合計      | 452,015             | 435,476              |
| 固定資産合計          | 374,288,283         | 373,228,718          |
| 繰延資産            |                     |                      |
| 投資法人債発行費        | 96,801              | 90,165               |
| 繰延資産合計          | 96,801              | 90,165               |
| 資産合計            | 409,353,018         | 408,312,952          |



(単位：千円)

|                     | 前 期            | 当 期            |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 平成21年4月30日現在   | 平成21年10月31日現在  |
| 負債の部                |                |                |
| 流動負債                |                |                |
| 営業未払金               | 739,720        | 728,735        |
| 短期借入金               | ※1 35,730,000  | ※1 13,730,000  |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 6,500,000      | 13,000,000     |
| 信託リース債務             | 6,916          | 6,916          |
| 未払金                 | 1,530,104      | 1,395,018      |
| 未払費用                | 918,519        | 921,848        |
| 未払消費税等              | ※3 54,752      | ※3 210,822     |
| 前受金                 | 2,286,617      | 2,270,821      |
| 預り金                 | 72,785         | 178,101        |
| 流動負債合計              | 47,839,416     | 32,442,262     |
| 固定負債                |                |                |
| 投資法人債               | 44,500,000     | 44,500,000     |
| 長期借入金               | 102,000,000    | 117,500,000    |
| 信託リース債務             | 19,039         | 15,585         |
| 預り敷金及び保証金           | 4,143,229      | 4,034,227      |
| 信託預り敷金及び保証金         | 20,003,382     | 19,026,895     |
| 固定負債合計              | 170,665,651    | 185,076,708    |
| 負債合計                | 218,505,068    | 217,518,971    |
| 純資産の部               |                |                |
| 投資主資本               |                |                |
| 出資総額                | 185,455,446    | 185,455,446    |
| 剰余金                 |                |                |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 5,392,502      | 5,338,534      |
| 剰余金合計               | 5,392,502      | 5,338,534      |
| 投資主資本合計             | 190,847,949    | 190,793,981    |
| 純資産合計               | ※2 190,847,949 | ※2 190,793,981 |
| 負債純資産合計             | 409,353,018    | 408,312,952    |

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前 期                            |            | 当 期                            |            |
|---------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
|                     | 自 平成20年11月 1日<br>至 平成21年 4月30日 |            | 自 平成21年 5月 1日<br>至 平成21年10月31日 |            |
| 営業収益                |                                |            |                                |            |
| 賃貸事業収入              | ※1                             | 13,022,990 | ※1                             | 12,871,401 |
| その他賃貸事業収入           | ※1                             | 1,258,607  | ※1                             | 1,332,524  |
| 不動産等売却益             | ※2                             | 1,128,049  |                                | —          |
| 営業収益合計              |                                | 15,409,647 |                                | 14,203,926 |
| 営業費用                |                                |            |                                |            |
| 賃貸事業費用              | ※1                             | 5,917,157  | ※1                             | 5,761,133  |
| 不動産等売却損             | ※3                             | 1,033,415  |                                | —          |
| 資産運用報酬              |                                | 1,159,373  |                                | 1,100,251  |
| 資産保管手数料             |                                | 28,813     |                                | 29,100     |
| 一般事務委託手数料           |                                | 67,580     |                                | 65,245     |
| 役員報酬                |                                | 12,000     |                                | 12,000     |
| 貸倒損失                |                                | —          |                                | 6,118      |
| その他営業費用             |                                | 113,228    |                                | 91,241     |
| 営業費用合計              |                                | 8,331,568  |                                | 7,065,091  |
| 営業利益                |                                | 7,078,078  |                                | 7,138,834  |
| 営業外収益               |                                |            |                                |            |
| 受取利息                |                                | 30,545     |                                | 8,945      |
| 違約金収入               |                                | 25,715     |                                | 17,521     |
| 受入原状回復費             |                                | 5,345      |                                | —          |
| その他                 |                                | 2,044      |                                | 3,217      |
| 営業外収益合計             |                                | 63,650     |                                | 29,684     |
| 営業外費用               |                                |            |                                |            |
| 支払利息                |                                | 1,154,970  |                                | 1,179,076  |
| 投資法人債利息             |                                | 428,086    |                                | 433,413    |
| 投資法人債発行費償却          |                                | 6,636      |                                | 6,636      |
| 融資関連費用              |                                | 84,941     |                                | 145,409    |
| その他                 |                                | 73,846     |                                | 64,491     |
| 営業外費用合計             |                                | 1,748,482  |                                | 1,829,026  |
| 経常利益                |                                | 5,393,247  |                                | 5,339,491  |
| 税引前当期純利益            |                                | 5,393,247  |                                | 5,339,491  |
| 法人税、住民税及び事業税        |                                | 916        |                                | 1,026      |
| 法人税等調整額             |                                | 6          |                                | △5         |
| 法人税等合計              |                                | 922        |                                | 1,021      |
| 当期純利益               |                                | 5,392,324  |                                | 5,338,470  |
| 前期繰越利益              |                                | 178        |                                | 64         |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) |                                | 5,392,502  |                                | 5,338,534  |

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                     | 前 期<br>自 平成20年11月 1日<br>至 平成21年 4月30日 | 当 期<br>自 平成21年 5月 1日<br>至 平成21年10月31日 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 投資主資本               |                                       |                                       |
| 出資総額                |                                       |                                       |
| 前期末残高               | 185,455,446                           | 185,455,446                           |
| 当期変動額               |                                       |                                       |
| 当期変動額合計             | —                                     | —                                     |
| 当期末残高               | ※1 185,455,446                        | ※1 185,455,446                        |
| 剰余金                 |                                       |                                       |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |                                       |                                       |
| 前期末残高               | 5,255,922                             | 5,392,502                             |
| 当期変動額               |                                       |                                       |
| 剰余金の配当              | △5,255,743                            | △5,392,438                            |
| 当期純利益               | 5,392,324                             | 5,338,470                             |
| 当期変動額合計             | 136,580                               | △53,968                               |
| 当期末残高               | 5,392,502                             | 5,338,534                             |
| 剰余金合計               |                                       |                                       |
| 前期末残高               | 5,255,922                             | 5,392,502                             |
| 当期変動額               |                                       |                                       |
| 剰余金の配当              | △5,255,743                            | △5,392,438                            |
| 当期純利益               | 5,392,324                             | 5,338,470                             |
| 当期変動額合計             | 136,580                               | △53,968                               |
| 当期末残高               | 5,392,502                             | 5,338,534                             |
| 投資主資本合計             |                                       |                                       |
| 前期末残高               | 190,711,368                           | 190,847,949                           |
| 当期変動額               |                                       |                                       |
| 剰余金の配当              | △5,255,743                            | △5,392,438                            |
| 当期純利益               | 5,392,324                             | 5,338,470                             |
| 当期変動額合計             | 136,580                               | △53,968                               |
| 当期末残高               | 190,847,949                           | 190,793,981                           |
| 純資産合計               |                                       |                                       |
| 前期末残高               | 190,711,368                           | 190,847,949                           |
| 当期変動額               |                                       |                                       |
| 剰余金の配当              | △5,255,743                            | △5,392,438                            |
| 当期純利益               | 5,392,324                             | 5,338,470                             |
| 当期変動額合計             | 136,580                               | △53,968                               |
| 当期末残高               | 190,847,949                           | 190,793,981                           |

## （４）金銭の分配に係る計算書

|                                | 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| I. 当期末処分利益                     | 5,392,502,957 円                                 | 5,338,534,517 円                                 |
| II. 分配金の額<br>(投資口 1 口当たり分配金の額) | 5,392,438,779 円<br>(17,673 円)                   | 5,338,432,008 円<br>(17,496 円)                   |
| III. 次期繰越利益                    | 64,178 円                                        | 102,509 円                                       |

  

|            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 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 5,392,438,779 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 5,338,432,008 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                     | 前 期<br>自 平成20年11月 1日<br>至 平成21年 4月30日 | 当 期<br>自 平成21年 5月 1日<br>至 平成21年10月31日 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |                                       |                                       |
| 税引前当期純利益            | 5,393,247                             | 5,339,491                             |
| 減価償却費               | 1,862,687                             | 1,835,796                             |
| 長期前払費用償却額           | 16,589                                | 16,566                                |
| 投資法人債発行費償却          | 6,636                                 | 6,636                                 |
| 受取利息                | △30,545                               | △8,945                                |
| 支払利息                | 1,583,057                             | 1,612,489                             |
| 固定資産除却損             | 878                                   | 19,229                                |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    | 19,184                                | 41,813                                |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     | △81,449                               | △10,985                               |
| 未払金の増減額（△は減少）       | 245,955                               | 71,638                                |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    | 1,530                                 | 156,069                               |
| 前受金の増減額（△は減少）       | △80,018                               | △15,796                               |
| 預り金の増減額（△は減少）       | 64,842                                | 105,316                               |
| 有形固定資産の売却による減少額     | 3,411,998                             | —                                     |
| 信託有形固定資産の売却による減少額   | 15,272,662                            | —                                     |
| その他                 | △94,634                               | 27,942                                |
| 小 計                 | 27,592,623                            | 9,197,262                             |
| 利息の受取額              | 23,892                                | 15,598                                |
| 利息の支払額              | △1,371,541                            | △1,623,599                            |
| 法人税等の支払額又は還付額（△は支払） | 1,577                                 | 739                                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 26,246,551                            | 7,590,000                             |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |                                       |                                       |
| 定期預金の預入による支出        | △2,260,000                            | —                                     |
| 定期預金の払戻による収入        | —                                     | 2,260,000                             |
| 有形固定資産の取得による支出      | △25,521,115                           | △111,795                              |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △7,088,517                            | △918,144                              |
| 無形固定資産の取得による支出      | △1,901                                | —                                     |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出   | △376,161                              | △277,943                              |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入   | 1,877,748                             | 168,941                               |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △1,760,136                            | △1,330,458                            |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 999,771                               | 353,972                               |
| 敷金及び保証金の回収による収入     | 450                                   | —                                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △34,129,861                           | 144,570                               |
| 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          | 12,930,000                            | 2,800,000                             |
| 短期借入金の返済による支出       | △11,300,000                           | △24,800,000                           |
| 長期借入れによる収入          | 20,000,000                            | 22,000,000                            |
| 長期借入金の返済による支出       | △15,000,000                           | —                                     |
| 分配金の支払額             | △5,241,499                            | △5,384,676                            |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 1,388,500                             | △5,384,676                            |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △6,494,809                            | 2,349,894                             |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 38,567,826                            | 32,073,016                            |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 32,073,016                         | ※1 34,422,910                         |

## (6) 注記表

## 〔継続企業の前提に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 該当事項はありません。                                     | 同 左                                             |

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| 期 別<br>項 目      | 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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（信託財産を含み、リース資産を除く）<br>定額法を採用しています。<br>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。<br>建物 3～70 年<br>構築物 2～45 年<br>機械及び装置 3～15 年<br>工具、器具及び備品 2～18 年<br>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。<br>②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く）<br>定額法を採用しています。<br>③リース資産<br>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<br>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 | ①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く）<br>同 左<br>②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く）<br>同 左<br>③リース資産<br>同 左                                                                          |
| 2. 繰延資産の処理方法    | 投資法人債発行費<br>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 投資法人債発行費<br>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<br>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。<br>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 86,862 千円です。                                                                                               | 固定資産税等の処理方法<br>同 左<br><br>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 |

| 期 別<br>項 目                 | 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日                                                                |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. ヘッジ会計の方法                | <p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法<br/>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。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針<br/>本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法<br/>ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>                                                                                                 | <p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法<br/>同 左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>同 左</p> <p>③ヘッジ方針<br/>同 左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法<br/>同 左</p> |
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲   | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>同 左</p>                                                                                                     |
| 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>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。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金<br/>(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<br/>(3) 信託その他無形固定資産<br/>(4) 信託リース債務<br/>(5) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> | <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>同 左</p> <p>②消費税等の処理方法<br/>同 左</p>                                          |

## 〔貸借対照表に関する注記〕

| 前 期<br>平成 21 年 4 月 30 日現在                                                                                                                                                                                                                   | 当 期<br>平成 21 年 10 月 31 日現在                                                                               |               |        |               |     |              |                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |        |              |     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|---------------|-----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------|--------------|-----|---------------|
| <p>※1. コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <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>31,800,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>8,200,000 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 | 31,800,000 千円 | 差引額 | 8,200,000 千円 | <p>※1. コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <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>7,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>33,000,000 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 | 7,000,000 千円 | 差引額 | 33,000,000 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                                                                                                                                                                                                                                      | 31,800,000 千円                                                                                            |               |        |               |     |              |                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |        |              |     |               |
| 差引額                                                                                                                                                                                                                                         | 8,200,000 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                                                                                                                                                                                                                                      | 7,000,000 千円                                                                                             |               |        |               |     |              |                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |        |              |     |               |
| 差引額                                                                                                                                                                                                                                         | 33,000,000 千円                                                                                            |               |        |               |     |              |                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |        |              |     |               |
| <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p>50,000 千円</p>                                                                                                                                                                           | <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p>50,000 千円</p>                                        |               |        |               |     |              |                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |        |              |     |               |
| <p>※3. 消費税課税期間の特例</p> <p>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。</p> <p>平成 20 年 11 月 1 日から平成 21 年 1 月 31 日までの課税期間に係る還付税額と平成 21 年 2 月 1 日から平成 21 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払消費税等に計上しています。</p>                                                    | <p>※3. 消費税課税期間の特例</p> <p>同 左</p> <p>平成 21 年 8 月 1 日から平成 21 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。</p> |               |        |               |     |              |                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |        |              |     |               |



## 〔損益計算書に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃料収入                  10,668,131<br>共益費収入                2,354,859    13,022,990<br>その他賃貸事業収入<br>月極駐車場収入            306,928<br>付帯収益                  880,072<br>その他賃料収入            69,471<br>その他雑収入              2,134    1,258,607<br>不動産賃貸事業収益                            14,281,598<br>合計<br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>外注委託費                1,105,726<br>プロパティ・マネジ<br>メント報酬                288,966<br>公租公課                  982,904<br>水道光熱費                987,225<br>保険料                    27,100<br>修繕費                    374,257<br>減価償却費                1,862,469<br>その他費用                288,506    5,917,157<br>不動産賃貸事業費用                            5,917,157<br>合計<br>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）                    8,364,441 | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃料収入                  10,530,796<br>共益費収入                2,340,605    12,871,401<br>その他賃貸事業収入<br>月極駐車場収入            292,999<br>付帯収益                  970,652<br>その他賃料収入            67,337<br>その他雑収入              1,534    1,332,524<br>不動産賃貸事業収益                            14,203,926<br>合計<br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>外注委託費                1,088,143<br>プロパティ・マネジ<br>メント報酬                262,146<br>公租公課                  1,129,535<br>水道光熱費                953,992<br>保険料                    27,217<br>修繕費                    225,281<br>減価償却費                1,835,578<br>その他費用                239,237    5,761,133<br>不動産賃貸事業費用                            5,761,133<br>合計<br>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）                    8,442,792 |
| ※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）<br>NOF 御堂筋ビル<br>不動産等売却収入            14,000,000<br>不動産等売却原価            12,838,587<br>その他売却費用              33,363<br>不動産等売却益                            1,128,049                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ※3. 不動産等売却損の内訳（単位：千円）<br>北三条ビルディング<br>不動産等売却収入            2,630,000<br>不動産等売却原価            3,411,998<br>その他売却費用              3,066<br>不動産等売却損                            785,065<br>広島立町NOFビル<br>不動産等売却収入            2,210,000<br>不動産等売却原価            2,434,075<br>その他売却費用              24,274<br>不動産等売却損                            248,349                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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                     | ※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                            | 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<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日                              | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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<br>(平成 21 年 4 月 30 日現在)<br>(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<br>(平成 21 年 10 月 31 日現在)<br>(単位：千円) |
| 現金及び預金 14,142,640                                                            | 現金及び預金 14,648,625                                                             |
| 信託現金及び信託預金 20,190,376                                                        | 信託現金及び信託預金 19,774,285                                                         |
| 預入期間が 3 ヶ月を超える 定期預金 $\Delta 2,260,000$                                       | 現金及び現金同等物 <u>34,422,910</u>                                                   |
| 現金及び現金同等物 <u>32,073,016</u>                                                  |                                                                               |

## 〔リース取引に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日                                                                                                              | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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）<br>① リース資産の内容<br>主として信託工具、器具及び備品であります。<br>② 減価償却の方法<br>当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 | 1. 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）<br>① リース資産の内容<br>同 左<br>② 減価償却の方法<br>同 左            |
| 2. オペレーティング・リース取引（貸主側）<br>未経過リース料 (単位：千円)<br>1 年以内 5,343,440<br>1 年超 31,726,610<br><u>37,070,051</u>                                                         | 2. オペレーティング・リース取引（貸主側）<br>未経過リース料 (単位：千円)<br>1 年以内 5,339,508<br>1 年超 29,267,009<br><u>34,606,517</u> |

## 〔有価証券に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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〕

| <p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 20 年 11 月 1 日<br/>至 平成 21 年 4 月 30 日</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 21 年 5 月 1 日<br/>至 平成 21 年 10 月 31 日</p>                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) 取引の内容<br/>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。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針<br/>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。</p> <p>(3) 取引の利用目的<br/>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。<br/>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。</p> <p>① ヘッジ会計の方法<br/>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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法<br/>ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>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。<br/>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。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>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。</p> | <p>(1) 取引の内容<br/>同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針<br/>同 左</p> <p>(3) 取引の利用目的<br/>同 左</p> <p>① ヘッジ会計の方法<br/>同 左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>同 左</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>同 左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法<br/>同 左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>同 左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>同 左</p> |

## 〔退職給付に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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<br>平成 21 年 4 月 30 日現在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 期<br>平成 21 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<br><div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <div style="margin-top: 10px;">             (繰延税金資産)<br/>             未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">15</span><br/>             (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">15</span> </div>                                                                                                                                                                   | 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<br><div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <div style="margin-top: 10px;">             (繰延税金資産)<br/>             未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">20</span><br/>             (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">20</span> </div>                                                                                                                                                                   |
| 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<br><div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <div style="margin-top: 10px;">             法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span><br/>             (調整)<br/>             支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.32</span><br/>             その他 <span style="float: right;">0.01</span><br/>             税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.02</span> </div> | 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<br><div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <div style="margin-top: 10px;">             法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span><br/>             (調整)<br/>             支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.32</span><br/>             その他 <span style="float: right;">0.01</span><br/>             税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.02</span> </div> |

## 〔持分法損益等に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 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<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| (1) 親会社及び法人主要投資主等<br>該当事項はありません。                | (1) 親会社及び法人主要投資主等<br>同 左                        |
| (2) 関連会社等<br>該当事項はありません。                        | (2) 関連会社等<br>同 左                                |
| (3) 兄弟会社等<br>該当事項はありません。                        | (3) 兄弟会社等<br>同 左                                |
| (4) 役員及び個人主要投資主等<br>該当事項はありません。                 | (4) 役員及び個人主要投資主等<br>同 左                         |

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日                                                                                             | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 625,478 円<br>1口当たり当期純利益 17,672 円<br>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。<br>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 625,301 円<br>1口当たり当期純利益 17,496 円<br>同 左 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 当期純利益（千円） 5,392,324                             | 当期純利益（千円） 5,338,470                             |
| 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） 5,392,324                     | 普通投資口に係る当期純利益（千円） 5,338,470                     |
| 期中平均投資口数（口） 305,123                             | 期中平均投資口数（口） 305,123                             |

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

| 前 期<br>自 平成 20 年 11 月 1 日<br>至 平成 21 年 4 月 30 日 | 当 期<br>自 平成 21 年 5 月 1 日<br>至 平成 21 年 10 月 31 日 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 該当事項はありません。                                     | 同 左                                             |

## (7) 発行済投資口総数の増減

第 12 期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第 12 期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

| 年月日              | 摘要             | 出資総額(百万円) |         | 発行済投資口総数(口) |         | 備考     |
|------------------|----------------|-----------|---------|-------------|---------|--------|
|                  |                | 増減        | 残高      | 増減          | 残高      |        |
| 平成 15 年 8 月 7 日  | 私募設立           | 200       | 200     | 400         | 400     | (注 1)  |
| 平成 15 年 12 月 4 日 | 公募増資           | 71,506    | 71,706  | 148,200     | 148,600 | (注 2)  |
| 平成 16 年 5 月 19 日 | 公募増資           | 19,866    | 91,572  | 35,000      | 183,600 | (注 3)  |
| 平成 16 年 6 月 16 日 | 第三者割当<br>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<br>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<br>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<br>による増資 | 1,623     | 185,455 | 2,220       | 305,123 | (注 10) |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員の異動

平成 21 年 8 月 7 日付にて執行役員の佐藤光陽及び監督役員の横瀬元治が任期満了により退任し、平成 21 年 7 月 27 日に開催された本投資法人の第 4 回投資主総会における決議に基づき、同年 8 月 8 日付にて、執行役員に丸子祐一が、監督役員に宮直仁がそれぞれ新たに就任し、監督役員に吉田修平、相川榮徳及び一條實昭が重任しました。

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

| 役職名  | 氏名    | 主要略歴                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                         | 所有<br>投資口数 |
|------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 執行役員 | 丸子 祐一 | 昭和 52 年 4 月<br>平成 4 年 6 月<br>平成 9 年 6 月<br>平成 12 年 4 月<br>平成 13 年 4 月<br>平成 15 年 1 月<br>平成 15 年 3 月<br>平成 17 年 7 月<br>平成 21 年 4 月<br>平成 21 年 6 月<br>平成 21 年 8 月 | 野村不動産株式会社入社<br>同社 経理部次長<br>同社 事業企画部長<br>同社 資産運用事業部長<br>同社 資産運用カンパニー企画室長<br>野村不動産投信株式会社取締役<br>同社 代表取締役副社長<br>野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長<br>野村不動産株式会社 顧問<br>株式会社メガロス 監査役（現職）<br>本投資法人執行役員（現職）                                                  | 2 口        |
| 監督役員 | 吉田 修平 | 昭和 57 年 4 月<br>昭和 61 年 4 月<br>平成 6 年 4 月<br>平成 10 年 4 月<br>平成 17 年 4 月<br>平成 17 年 8 月<br>平成 18 年 11 月<br>平成 19 年 12 月                                           | 弁護士登録（第一東京弁護士会）<br>吉田修平法律事務所代表弁護士（現職）<br>東京家庭裁判所調停委員（現職）<br>神奈川大学法学部講師<br>神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」）<br>本投資法人監督役員（現職）<br>野村不動産レジデンシャル投資法人監督役員（現職）<br>政策研究大学院大学客員教授（現職）                                                                  | —          |
| 監督役員 | 相川 榮徳 | 昭和 43 年 4 月<br>昭和 49 年 3 月<br>平成 14 年 8 月<br>平成 15 年 8 月<br>平成 17 年 8 月<br>平成 18 年 11 月<br>平成 20 年 8 月                                                          | 小田急不動産株式会社入社<br>不動産鑑定士登録<br>株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役<br>同社 相談役<br>本投資法人監督役員（現職）<br>株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役（現職）<br>野村不動産レジデンシャル投資法人監督役員（現職）                                                                                                       | —          |
| 監督役員 | 一條 實昭 | 昭和 48 年 4 月<br>昭和 48 年 4 月<br>昭和 55 年 2 月<br>昭和 55 年 11 月<br>昭和 57 年 1 月<br>平成 14 年 4 月<br>平成 19 年 8 月                                                          | 弁護士登録（第一東京弁護士会）<br>アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所<br>（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所<br>米国 Whitman & Ransom（現 Winston & Strawn）<br>法律事務所<br>アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所<br>（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰<br>同法律事務所パートナー弁護士（現職）<br>東京簡易裁判所民事調停委員（現職）<br>本投資法人監督役員（現職） | —          |
| 監督役員 | 宮 直仁  | 昭和 49 年 4 月<br>昭和 50 年 9 月<br>昭和 62 年 10 月<br>平成 3 年 10 月<br>平成 5 年 10 月<br>平成 15 年 7 月<br>平成 18 年 7 月<br>平成 20 年 6 月<br>平成 21 年 8 月                            | 中央共同監査法人（現あずさ監査法人）入社<br>公認会計士登録<br>監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人<br>英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員<br>監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人<br>（現あずさ監査法人）<br>同社 第 5 事業部長 東京事務所理事<br>あずさ監査法人 公開本部長 本部理事<br>宮直仁公認会計士事務所 所長（現職）<br>本投資法人監督役員（現職）                      | —          |

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 21 年 7 月 27 日開催の第 4 回投資主総会において、補欠執行役員として緒方敦を選任いたしました。なお、緒方敦は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社の常勤取締役です。

（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<br>(注1) | 前 期<br>平成21年 4月30日現在 |                         | 当 期<br>平成21年10月31日現在 |                         |
|---------|------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
|         |            | 保有総額<br>(百万円) (注2)   | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注3) | 保有総額<br>(百万円) (注2)   | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注3) |
| 不動産     | 東京都心部      | 31,133               | 7.6                     | 31,018               | 7.6                     |
|         | 東京周辺部      | 16,539               | 4.0                     | 16,489               | 4.0                     |
|         | その他地方都市    | 34,146               | 8.3                     | 33,954               | 8.3                     |
| 信託不動産   | 東京都心部      | 188,379              | 46.0                    | 187,897              | 46.0                    |
|         | 東京周辺部      | 37,524               | 9.2                     | 37,513               | 9.2                     |
|         | その他地方都市    | 66,109               | 16.1                    | 65,917               | 16.1                    |
| 小計      |            | 373,833              | 91.3                    | 372,790              | 91.3                    |
| 預金その他資産 |            | 35,519               | 8.7                     | 35,522               | 8.7                     |
| 資産総額    |            | 409,353              | 100.0                   | 408,312              | 100.0                   |

|       | 前 期<br>平成21年 4月30日現在 |                         | 当 期<br>平成21年10月31日現在 |                         |
|-------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
|       | 金額 (百万円)<br>(注4)     | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注3) | 金額 (百万円)<br>(注4)     | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注3) |
| 負債総額  | 218,505              | 53.4                    | 217,518              | 53.3                    |
| 純資産総額 | 190,847              | 46.6                    | 190,793              | 46.7                    |

- (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21年10月末日（第12期末）現在保有する不動産等（50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12期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第12期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、MY東五反田ビル、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、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21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12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<br>価格<br>(百万円)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円)<br>(注2) | 期末算定価格（百万円）（注3） |                  |             |            |                    |     | 投資比率<br>(%)<br>(注4) |
|---------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------|-------------|------------|--------------------|-----|---------------------|
|               |               |                           |                               | 直接還元法           |                  | D C F 法     |            |                    |     |                     |
|               |               |                           |                               | 価格<br>(百万円)     | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |     |                     |
| 東京<br>都心部     | 新宿野村ビル（注5）    | 38,730                    | 39,520                        | 52,800          | 54,800           | 4.3         | 51,900     | 4.5                | 4.6 | 13.7                |
|               | J A Lビルディング   | 33,080                    | 32,962                        | 32,200          | 32,500           | 4.7         | 32,000     | 4.5                | 4.9 | 8.4                 |
|               | N O F日本橋本町ビル  | 20,600                    | 20,749                        | 23,200          | 23,500           | 4.9         | 23,100     | 4.8                | 5.2 | 6.0                 |
|               | 天王洲パークサイドビル   | 14,800                    | 13,174                        | 20,900          | 21,500           | 4.8         | 20,700     | 4.8                | 5.1 | 5.4                 |
|               | 新宿三信ビル        | 12,300                    | 12,314                        | 10,500          | 10,800           | 4.6         | 10,500     | 4.4                | 4.8 | 2.7                 |
|               | N O F渋谷公園通りビル | 12,000                    | 12,593                        | 12,200          | 12,400           | 4.5         | 12,100     | 4.3                | 4.7 | 3.2                 |
|               | セコムメディカルビル    | 11,500                    | 11,284                        | 10,400          | 10,500           | 4.4         | 10,200     | 4.2                | 4.6 | 2.7                 |
|               | N O F芝ビル      | 10,000                    | 10,112                        | 10,200          | 10,300           | 4.9         | 10,200     | 4.7                | 5.1 | 2.7                 |
|               | 西新宿昭和ビル       | 8,800                     | 8,716                         | 8,960           | 9,000            | 4.9         | 8,960      | 4.6                | 5.2 | 2.3                 |
|               | 野村不動産渋谷道玄坂ビル  | 7,660                     | 7,665                         | 6,370           | 6,510            | 4.5         | 6,310      | 4.3                | 4.7 | 1.7                 |
|               | N O F溜池ビル     | 7,400                     | 7,592                         | 7,420           | 7,560            | 4.7         | 7,420      | 4.4                | 5.0 | 1.9                 |
|               | 岩本町東洋ビル       | 6,020                     | 5,975                         | 5,170           | 5,230            | 4.8         | 5,110      | 4.6                | 5.0 | 1.3                 |
|               | N O F品川港南ビル   | 5,500                     | 5,431                         | 6,380           | 6,500            | 5.4         | 6,330      | 5.4                | 5.7 | 1.7                 |
|               | N O F駿河台プラザビル | 5,150                     | 5,028                         | 6,690           | 6,730            | 5.3         | 6,670      | 5.2/5.4<br>(注6)    | 5.6 | 1.7                 |
|               | PMO日本橋本町      | 5,000                     | 4,972                         | 4,360           | 4,410            | 4.6         | 4,300      | 4.4                | 4.8 | 1.1                 |
|               | 野村不動産東日本橋ビル   | 4,060                     | 4,064                         | 3,860           | 3,900            | 5.1         | 3,810      | 4.9                | 5.3 | 1.0                 |
|               | 八丁堀N Fビル      | 3,160                     | 3,196                         | 2,920           | 2,930            | 5.0         | 2,910      | 5.0                | 5.3 | 0.8                 |
|               | N O F神田岩本町ビル  | 3,080                     | 3,102                         | 3,580           | 3,590            | 5.4         | 3,580      | 5.4                | 5.7 | 0.9                 |
|               | M Y東五反田ビル     | 3,010                     | 3,030                         | 2,780           | 2,810            | 5.1         | 2,750      | 4.9                | 5.3 | 0.7                 |
|               | セントラル京橋ビル     | 2,550                     | 2,553                         | 2,380           | 2,400            | 5.0         | 2,350      | 4.8                | 5.2 | 0.6                 |
|               | N O F南新宿ビル    | 2,280                     | 2,313                         | 2,670           | 2,740            | 5.0         | 2,640      | 5.2                | 5.3 | 0.7                 |
|               | セントラル新富町ビル    | 1,750                     | 1,772                         | 1,510           | 1,520            | 5.7         | 1,490      | 5.5                | 5.9 | 0.4                 |
|               | サンワールド四谷ビル    | 778                       | 789                           | 659             | 669              | 5.9         | 648        | 5.7                | 6.1 | 0.2                 |
| 東京都心部合計（23物件） |               | 219,208                   | 218,915                       | 238,109         | 242,799          | —           | 235,978    | —                  | —   | 62.0                |

| 地域              | 物件名称                   | 取得<br>価格<br>(百万円)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円)<br>(注2) |         | 期末算定価格（百万円）（注3） |                  |             |            |                    | 投資比率<br>(%)<br>(注4) |
|-----------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------|-----------------|------------------|-------------|------------|--------------------|---------------------|
|                 |                        |                           |                               |         | 直接還元法           |                  | D C F 法     |            |                    |                     |
|                 |                        |                           |                               |         | 価格<br>(百万円)     | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                     |
| 東京<br>周辺部       | 野村不動産上野ビル              | 7,830                     | 7,870                         | 7,110   | 7,210           | 4.7              | 7,010       | 4.5        | 4.9                | 1.9                 |
|                 | NOF 東陽町ビル              | 7,550                     | 7,102                         | 8,490   | 8,700           | 5.7              | 8,400       | 5.7        | 6.0                | 2.2                 |
|                 | NOFテクノポートカマタ<br>センタービル | 6,416<br>(注7)             | 6,514                         | 7,330   | 7,240           | 5.9              | 7,370       | 6.0        | 6.2                | 1.9                 |
|                 | 東宝江戸川橋ビル               | 2,080                     | 2,088                         | 1,530   | 1,550           | 5.6              | 1,510       | 5.4        | 5.8                | 0.4                 |
|                 | 東信目黒ビル                 | 1,340                     | 1,341                         | 1,140   | 1,130           | 5.9              | 1,140       | 5.7        | 6.1                | 0.3                 |
|                 | クリスタルパークビル             | 3,700                     | 3,620                         | 3,650   | 3,680           | 5.0              | 3,650       | 4.7        | 5.3                | 0.9                 |
|                 | 吉祥寺マークビル               | 1,800                     | 1,804                         | 1,680   | 1,690           | 5.7              | 1,670       | 5.5        | 5.9                | 0.4                 |
|                 | ファーレ立川センタースクエア         | 3,290                     | 2,966                         | 4,990   | 5,160           | 5.5              | 4,920       | 5.7        | 5.8                | 1.3                 |
|                 | NOF 川崎東口ビル             | 9,500                     | 9,462                         | 8,730   | 9,120           | 5.5              | 8,730       | 5.5        | 5.8                | 2.3                 |
|                 | NOF 横浜西口ビル             | 5,050                     | 4,998                         | 6,061   | 6,477           | 5.7              | 6,061       | 5.4        | 6.2                | 1.6                 |
|                 | NOF 新横浜ビル              | 3,600                     | 3,321                         | 3,980   | 4,160           | 5.9              | 3,900       | 5.7        | 6.2                | 1.0                 |
|                 | 横浜大通り公園ビル              | 2,993                     | 2,909                         | 2,320   | 2,420           | 5.6              | 2,320       | 5.6        | 5.9                | 0.6                 |
| 東京周辺部合計（12物件）   |                        | 55,149                    | 54,002                        | 57,011  | 58,537          | —                | 56,681      | —          | —                  | 14.8                |
| その他<br>地方<br>都市 | 札幌ノースプラザ               | 6,820                     | 7,494                         | 6,094   | 6,224           | 5.8              | 6,094       | 5.6        | 6.4                | 1.6                 |
|                 | 野村不動産札幌ビル              | 5,300                     | 5,246                         | 4,720   | 4,740           | 5.9              | 4,700       | 5.7        | 6.1                | 1.2                 |
|                 | J C B 札幌東ビル            | 3,700                     | 3,738                         | 3,190   | 3,200           | 5.4              | 3,180       | 5.6        | 5.2                | 0.8                 |
|                 | NOF 仙台青葉通りビル           | 3,200                     | 3,171                         | 2,800   | 2,950           | 6.0              | 2,740       | 5.7        | 6.3                | 0.7                 |
|                 | NOF 宇都宮ビル              | 2,970                     | 2,539                         | 3,000   | 2,990           | 6.3              | 3,010       | 6.3        | 6.6                | 0.8                 |
|                 | NOF 名古屋柳橋ビル            | 3,550                     | 3,688                         | 3,170   | 3,290           | 5.4              | 3,170       | 5.4        | 5.7                | 0.8                 |
|                 | オムロン京都センタービル           | 23,700                    | 22,897                        | 20,100  | 20,300          | 5.5              | 20,100      | 5.1        | 5.5                | 5.2                 |
|                 | S O R A 新大阪2 1         | 19,251                    | 19,237                        | 14,300  | 14,700          | 4.9              | 14,300      | 4.9        | 5.2                | 3.7                 |
|                 | 野村不動産大阪ビル              | 6,410                     | 6,384                         | 9,120   | 9,210           | 5.6              | 9,080       | 5.8        | 5.9                | 2.4                 |
|                 | 野村不動産西梅田ビル             | 5,660                     | 5,730                         | 4,620   | 4,720           | 4.8              | 4,570       | 4.6        | 5.0                | 1.2                 |
|                 | 野村不動産四ツ橋ビル             | 3,940                     | 3,706                         | 5,600   | 5,610           | 5.6              | 5,590       | 5.8        | 5.9                | 1.5                 |
|                 | NOF 神戸海岸ビル             | 3,280                     | 2,925                         | 3,110   | 3,100           | 6.2              | 3,120       | 6.3        | 6.5                | 0.8                 |
|                 | 野村不動産広島ビル              | 1,930                     | 2,658                         | 2,180   | 2,170           | 6.6              | 2,180       | 6.8        | 6.9                | 0.6                 |
|                 | EME 博多駅前ビル             | 6,750                     | 6,704                         | 4,740   | 4,810           | 5.7              | 4,670       | 5.4        | 5.8                | 1.2                 |
|                 | NOF 天神南ビル              | 3,739                     | 3,748                         | 2,350   | 2,370           | 6.0              | 2,320       | 5.7        | 6.1                | 0.6                 |
| その他地方都市合計（15物件） |                        | 100,200                   | 99,871                        | 89,094  | 90,384          | —                | 88,824      | —          | —                  | 23.2                |
| 合計（50物件）        |                        | 374,557                   | 372,790                       | 384,214 | 391,720         | —                | 381,483     | —          | —                  | 100.0               |

（ご参考）第13期以降取得予定物件の状況

| 地域              | 物件名称                    | 取得予定<br>価格<br>(百万円)<br>(注1) | 取得<br>予定日       | 期末算定価格（百万円） |                  |             |            |                    |      |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|------------|--------------------|------|
|                 |                         |                             |                 | 直接還元法       |                  | D C F 法     |            |                    |      |
|                 |                         |                             |                 | 価格<br>(百万円) | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |      |
| その他<br>地方<br>都市 | (仮称) N O F 名古屋伏見ビル (注8) | 4, 050                      | 平成21年<br>12月25日 | 2, 370      | 2, 400           | 5. 8        | 2, 340     | 5. 3               | 5. 7 |

（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12期決算日（平成21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                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、MY東五反田ビル、セントラル京橋ビル、セントラル新富町ビル、サンワールド四谷ビル、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、吉祥寺マークビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、(仮称)NOF名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、EME博多駅前ビル、NOF天神南ビル |
| 株式会社谷澤総合鑑定所       | 新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF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、ファール立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル        |
| 大和不動産鑑定株式会社       | JAL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                                                                                                                                         |
| 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク | NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21                                                                                                                                                     |
| 株式会社鑑定法人エイ・スクエア   | 西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル                                                                                                                                                                   |
| 株式会社中央不動産鑑定所      | NOF横浜西口ビル、札幌ノースプラザ                                                                                                                                                                           |
| 森井総合鑑定株式会社        | NOF仙台青葉通りビル                                                                                                                                                                                  |

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

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

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

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

- (注 4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 50 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 3 年目については 5.2%、4 年目から 11 年目については 5.4%が適用されています。
- (注 7) 当該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) (仮称)NOF名古屋伏見ビルの売買契約（以下、本（注 8）において「本売買契約」といいます。）の契約解除に関する規定の概要は、以下のとおりです。
- ① 売主又は買主に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、本（注 8）においてかかる当事者を「違約当事者」といいます。）は、相手当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、本売買契約を解除することができます。
  - ② ①により本売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約当事者に対して違約金として売買代金の 20 パーセント相当額を請求できます。
  - ③ ②にかかわらず、売買代金の 20 パーセント相当額を超える損害が発生した場合、当該 20 パーセントを超える金額の賠償の請求は妨げられません。

## ② 建物の概要

第 12 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<br>階数<br>(注 1) | 竣工年月<br>(注 2)                | 賃貸可能<br>面積 (㎡)<br>(注 3) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注 4) | 稼働率<br>(%)<br>(注 5) | テナント<br>の総数<br>(注 6) | 賃貸事<br>業収入<br>(百万円)<br>(注 7) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率 (%)<br>(注 8) |
|--------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 事務所<br>(注 9) | 東京<br>都心部      | 新宿野村ビル            | SRC・RC・S<br>B5/50F  | 昭和 53 年 5 月                  | 31,500.89               | 29,470.90            | 93.6                | 82                   | 1,883                        | 13.3                            |
|              |                | J A L<br>ビルディング   | SRC・RC<br>B2/26F    | 平成 8 年 6 月                   | 42,084.11               | 42,084.11            | 100.0               | 1                    | (注 10)                       | (注 10)                          |
|              |                | N O F<br>日本橋本町ビル  | SRC<br>B3/8F        | 昭和 36 年 4 月<br>昭和 43 年 4 月増築 | 19,156.01               | 15,215.46            | 79.4                | 11                   | 829                          | 5.8                             |
|              |                | 天王洲<br>パークサイドビル   | S・RC・SRC<br>B2/21F  | 平成 7 年 1 月                   | 18,051.60               | 17,735.94            | 98.3                | 15                   | 808                          | 5.7                             |
|              |                | 新宿三信ビル            | SRC<br>B2/8F        | 昭和 49 年 4 月                  | 6,685.52                | 6,685.52             | 100.0               | 15                   | 319                          | 2.3                             |
|              |                | N O F<br>渋谷公園通りビル | SRC・RC<br>B2/8F     | 昭和 62 年 9 月                  | 3,420.16                | 3,420.16             | 100.0               | 3                    | 367                          | 2.6                             |
|              |                | セコム<br>メディカルビル    | S・SRC<br>B1/7F      | 平成 17 年 2 月                  | 8,821.24                | 8,821.24             | 100.0               | 1                    | (注 10)                       | (注 10)                          |
|              |                | N O F 芝ビル         | SRC・S<br>B1/7F      | 平成 3 年 3 月                   | 8,165.10                | 8,165.10             | 100.0               | 8                    | 358                          | 2.5                             |
|              |                | 西新宿昭和ビル           | RC<br>B2/11F        | 昭和 57 年 4 月                  | 5,665.62                | 5,665.62             | 100.0               | 21                   | 325                          | 2.3                             |
|              |                | 野村不動産<br>渋谷道玄坂ビル  | SRC・RC<br>B2/9F     | 平成 11 年 3 月                  | 3,436.67                | 3,436.67             | 100.0               | 6                    | 180                          | 1.3                             |
|              |                | N O F 溜池ビル        | SRC<br>B1/9F        | 昭和 34 年 8 月                  | 4,715.20                | 4,275.52             | 90.7                | 11                   | 201                          | 1.4                             |
|              |                | 岩本町東洋ビル           | S・RC<br>B1/9F       | 平成 5 年 6 月                   | 4,117.26                | 4,117.26             | 100.0               | 7                    | 172                          | 1.2                             |
|              |                | N O F<br>品川港南ビル   | SRC<br>B1/8F        | 昭和 62 年 11 月                 | 7,667.55                | 7,667.55             | 100.0               | 5                    | 250                          | 1.8                             |
|              |                | N O F<br>駿河台プラザビル | S・RC<br>B1/8F       | 平成 9 年 4 月                   | 4,160.94                | 4,160.94             | 100.0               | 1                    | (注 10)                       | (注 10)                          |
|              |                | P M O<br>日本橋本町    | S・SRC<br>B1/9F      | 平成 20 年 6 月                  | 2,450.06                | 2,450.06             | 100.0               | 7                    | 121                          | 0.9                             |
|              |                | 野村不動産<br>東日本橋ビル   | S・SRC<br>B1/9F      | 平成 2 年 9 月                   | 4,554.98                | 4,554.98             | 100.0               | 6                    | 153                          | 1.1                             |
|              |                | 八丁堀 N F ビル        | SRC<br>B1/9F        | 平成 2 年 10 月                  | 2,854.83                | 2,854.83             | 100.0               | 7                    | 111                          | 0.8                             |
|              |                | N O F<br>神田岩本町ビル  | SRC<br>9F           | 昭和 63 年 7 月                  | 4,076.38                | 3,695.06             | 90.6                | 7                    | 125                          | 0.9                             |
|              |                | M Y 東五反田ビル        | S<br>8F             | 平成 5 年 4 月                   | 3,361.48                | 3,263.24             | 97.1                | 13                   | 115                          | 0.8                             |
|              |                | セントラル<br>京橋ビル     | S・RC・SRC<br>B2/8F   | 平成 10 年 9 月                  | 1,720.05                | 1,720.05             | 100.0               | 8                    | 82                           | 0.6                             |
|              |                | N O F 南新宿ビル       | SRC<br>B1/8F        | 昭和 61 年 3 月                  | 2,464.71                | 2,464.71             | 100.0               | 4                    | 106                          | 0.7                             |
|              |                | セントラル<br>新富町ビル    | S<br>8F             | 平成 2 年 3 月<br>平成 4 年 7 月増築   | 2,467.14                | 2,251.98             | 91.3                | 6                    | 68                           | 0.5                             |
|              |                | サンワールド<br>四谷ビル    | SRC・S<br>B2/6F      | 平成 3 年 11 月                  | 2,367.51                | 2,367.51             | 100.0               | 1                    | (注 10)                       | (注 10)                          |
|              | 東京都心部合計（23 物件） |                   |                     |                              |                         | 193,965.01           | 186,544.41          | 96.2                 | 246                          | 8,011                           |

| 用途           | 地域                   | 物件名称                        | 構造及び階数<br>(注 1)    | 竣工年月<br>(注 2) | 賃貸可能面積 (㎡)<br>(注 3) | 賃貸面積 (㎡)<br>(注 4) | 稼働率 (%)<br>(注 5) | テナントの総数<br>(注 6) | 賃貸事業収入<br>(百万円)<br>(注 7) | 対総賃貸事業収入<br>比率 (%)<br>(注 8) |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 事務所<br>(注 9) | 東京<br>周辺部            | 野村不動産<br>上野ビル               | SRC・S<br>B1/10F    | 平成 2 年 3 月    | 4,873.20            | 4,873.20          | 100.0            | 9                | 231                      | 1.6                         |
|              |                      | NOF 東陽町ビル                   | SRC・RC<br>7F       | 平成元年 11 月     | 18,218.17           | 18,218.17         | 100.0            | 1                | (注 10)                   | (注 10)                      |
|              |                      | NOF テクノ<br>ポートカマタ<br>センタービル | S・SRC<br>B1/11F    | 平成 2 年 9 月    | 13,652.45           | 13,264.78         | 97.2             | 14               | 423                      | 3.0                         |
|              |                      | 東宝江戸川橋ビル                    | SRC<br>B1/9F       | 平成 5 年 3 月    | 2,058.97            | 2,058.97          | 100.0            | 7                | 64                       | 0.5                         |
|              |                      | 東信目黒ビル                      | SRC・S<br>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<br>パークビル              | SRC・S<br>B2/11F    | 平成 3 年 10 月   | 3,900.85            | 3,616.94          | 92.7             | 9                | 124                      | 0.9                         |
|              |                      | 吉祥寺マークビル                    | SRC<br>8F          | 昭和 62 年 10 月  | 1,936.40            | 1,936.40          | 100.0            | 6                | 79                       | 0.6                         |
|              |                      | ファール立川<br>センタースクエア          | S・SRC・RC<br>B2/12F | 平成 6 年 12 月   | 6,852.96            | 6,267.00          | 91.4             | 15               | 228                      | 1.6                         |
|              |                      | NOF<br>川崎東口ビル               | S・SRC<br>B1/12F    | 昭和 63 年 3 月   | 8,266.67            | 7,151.17          | 86.5             | 22               | 316                      | 2.2                         |
|              |                      | NOF<br>横浜西口ビル               | SRC<br>B1/9F       | 昭和 60 年 10 月  | 6,817.76            | 6,040.44          | 88.6             | 28               | 239                      | 1.7                         |
|              |                      | NOF 新横浜ビル                   | SRC<br>B1/9F       | 平成 2 年 10 月   | 8,074.83            | 7,050.83          | 87.3             | 7                | 107                      | 0.8                         |
|              |                      | 横浜大通り公園<br>ビル               | S・RC<br>B1/11F     | 平成元年 3 月      | 4,235.42            | 3,980.59          | 94.0             | 14               | 109                      | 0.8                         |
|              | 東京周辺部合計 (12 物件)      |                             |                    |               | 80,497.75           | 76,068.56         | 94.5             | 133              | 2,261                    | 15.9                        |
|              | その他<br>地方<br>都市      | 札幌ノースプラザ                    | SRC<br>B2/12F      | 昭和 56 年 8 月   | 13,624.12           | 11,511.85         | 84.5             | 36               | 330                      | 2.3                         |
|              |                      | 野村不動産<br>札幌ビル               | S<br>B1/10F        | 平成 20 年 7 月   | 6,559.34            | 6,559.34          | 100.0            | 6                | 194                      | 1.4                         |
|              |                      | JCB 札幌東ビル                   | SRC<br>B1/7F       | 昭和 41 年 10 月  | 9,062.04            | 9,062.04          | 100.0            | 1                | (注 10)                   | (注 10)                      |
|              |                      | NOF<br>仙台青葉通りビル             | SRC<br>B2/11F      | 昭和 43 年 7 月   | 6,154.45            | 5,594.16          | 90.9             | 29               | 157                      | 1.1                         |
|              |                      | NOF 宇都宮ビル                   | S・SRC<br>B2/10F    | 平成 11 年 12 月  | 5,887.40            | 5,537.88          | 94.1             | 22               | 161                      | 1.1                         |
|              |                      | NOF<br>名古屋柳橋ビル              | S<br>B2/12F        | 平成 3 年 3 月    | 4,655.74            | 4,655.74          | 100.0            | 11               | 128                      | 0.9                         |
|              |                      | オムロン京都<br>センタービル            | S・RC<br>B2/11F     | 平成 12 年 7 月   | 34,616.84           | 34,616.84         | 100.0            | 1                | (注 10)                   | (注 10)                      |
|              |                      | SORA<br>新大阪 2 1             | SRC<br>B2/21F      | 平成 6 年 7 月    | 21,462.47           | 19,227.45         | 89.6             | 27               | 571                      | 4.0                         |
|              |                      | 野村不動産<br>大阪ビル               | SRC<br>B2/12F      | 昭和 58 年 12 月  | 16,977.79           | 15,750.49         | 92.8             | 24               | 511                      | 3.6                         |
|              |                      | 野村不動産<br>西梅田ビル              | S・SRC<br>B2/12F    | 平成 5 年 6 月    | 5,213.02            | 5,213.02          | 100.0            | 13               | 188                      | 1.3                         |
|              |                      | 野村不動産<br>四ツ橋ビル              | S・SRC<br>B2/15F    | 平成 3 年 11 月   | 11,558.68           | 11,305.27         | 97.8             | 17               | 313                      | 2.2                         |
|              |                      | NOF<br>神戸海岸ビル               | S・SRC<br>B1/16F    | 平成 10 年 2 月   | 6,425.16            | 6,025.86          | 93.8             | 32               | 187                      | 1.3                         |
|              |                      | 野村不動産<br>広島ビル               | SRC<br>B2/9F       | 昭和 51 年 7 月   | 7,903.22            | 7,375.10          | 93.3             | 14               | 196                      | 1.4                         |
|              |                      | EME 博多<br>駅前ビル              | SRC<br>B2/11F      | 昭和 58 年 7 月   | 7,504.44            | 6,985.09          | 93.1             | 36               | 189                      | 1.3                         |
|              |                      | NOF 天神南ビル                   | S<br>10F           | 平成 20 年 2 月   | 3,834.35            | 3,664.63          | 95.6             | 18               | 59                       | 0.4                         |
|              | その他地方都市合計<br>(15 物件) |                             |                    |               | 161,439.06          | 153,084.76        | 94.8             | 287              | 3,930                    | 27.7                        |
| 合計 (50 物件)   |                      |                             |                    |               | 435,901.82          | 415,697.73        | 95.4             | 666              | 14,203<br>(注 11)         | 100.0                       |

- (注 1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF 仙台青葉通りビルについては地下 2 階付地上 8 階塔屋 3 階と記載されています。また、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りますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注 4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビル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。本書において、以下同じです。
- (注 5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第 2 位を四捨五入しています。）
- (注 6) 「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転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。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている PMO 日本橋本町については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について 1 テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体にかかるテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注 7) 「賃貸事業収入」は、第 12 期中の賃貸事業収入を記載しています。
- (注 8) 「対総賃貸事業収入比率」とは、第 12 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 12 期及び第 11 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 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | 新宿野村ビル    | JAL<br>ビルディング<br>(注) | NOF<br>日本橋本町ビル | 天王洲パーク<br>サイドビル | 新宿三信ビル  |
|--------------|-----------|----------------------|----------------|-----------------|---------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184       | 184                  | 184            | 184             | 184     |
| 賃貸料（共益費含む）   | 1,717,440 |                      | 796,877        | 699,087         | 290,911 |
| その他収入        | 166,267   |                      | 32,964         | 109,462         | 28,947  |
| ①賃貸事業収入合計    | 1,883,707 |                      | 829,841        | 808,550         | 319,858 |
| 外注委託費        | 192,803   |                      | 65,073         | 146,474         | 15,518  |
| 公租公課         | 169,082   |                      | 42,615         | 52,387          | 21,571  |
| 水道光熱費        | 187,674   |                      | 41,378         | 31,825          | 17,767  |
| 保険料          | 3,130     |                      | 1,263          | 193             | 424     |
| 修繕費          | 19,131    |                      | 2,276          | 7,197           | 7,354   |
| その他費用        | 59,778    |                      | 9,873          | 8,875           | 6,188   |
| ②賃貸事業費用合計    | 631,601   |                      | 162,480        | 246,954         | 68,825  |
| ③NOI（①－②）    | 1,252,105 | 765,884              | 667,361        | 561,596         | 251,033 |
| ④減価償却費       | 146,081   | 146,517              | 80,959         | 156,840         | 14,520  |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 1,106,024 | 619,367              | 586,401        | 404,755         | 236,513 |

| 物件名称         | NOF渋谷<br>公園通りビル | セコムメディカル<br>ビル（注） | NOF芝ビル  | 西新宿昭和ビル | 野村不動産<br>渋谷道玄坂ビル |
|--------------|-----------------|-------------------|---------|---------|------------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184             | 184               | 184     | 184     | 184              |
| 賃貸料（共益費含む）   | 340,522         |                   | 315,822 | 294,185 | 167,247          |
| その他収入        | 27,343          |                   | 42,585  | 31,189  | 12,898           |
| ①賃貸事業収入合計    | 367,866         |                   | 358,407 | 325,374 | 180,146          |
| 外注委託費        | 18,396          |                   | 22,098  | 46,117  | 11,973           |
| 公租公課         | 25,572          |                   | 24,409  | 30,220  | 14,976           |
| 水道光熱費        | 10,963          |                   | 21,566  | 22,606  | 7,909            |
| 保険料          | 312             |                   | 525     | 752     | 250              |
| 修繕費          | 5,872           |                   | 5,264   | 569     | 6,319            |
| その他費用        | 1,696           |                   | 3,742   | 2,849   | 400              |
| ②賃貸事業費用合計    | 62,813          |                   | 77,606  | 103,114 | 41,831           |
| ③NOI（①－②）    | 305,052         | 226,913           | 280,801 | 222,259 | 138,315          |
| ④減価償却費       | 19,523          | 45,063            | 27,658  | 10,470  | 19,770           |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 285,528         | 181,850           | 253,142 | 211,788 | 118,544          |



## 第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 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<br>港南ビル | NOF 駿河台<br>プラザビル<br>(注) | PMO<br>日本橋本町 |
|--------------|----------|---------|----------------|-------------------------|--------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184      | 184     | 184            | 184                     | 184          |
| 賃貸料（共益費含む）   | 185,576  | 154,214 | 225,521        |                         | 115,754      |
| その他収入        | 15,506   | 18,251  | 25,471         |                         | 5,583        |
| ①賃貸事業収入合計    | 201,083  | 172,466 | 250,992        |                         | 121,338      |
| 外注委託費        | 16,160   | 10,446  | 20,380         |                         | 8,961        |
| 公租公課         | 18,116   | 12,278  | 16,534         |                         | 7,859        |
| 水道光熱費        | 15,831   | 9,711   | 18,892         |                         | 4,553        |
| 保険料          | 284      | 290     | 484            |                         | 212          |
| 修繕費          | 3,120    | 5,292   | 4,113          |                         | 35           |
| その他費用        | 8,927    | 1,428   | 1,332          |                         | 2,727        |
| ②賃貸事業費用合計    | 62,440   | 39,448  | 61,738         |                         | 24,348       |
| ③NOI（①－②）    | 138,642  | 133,017 | 189,253        | 216,776                 | 96,990       |
| ④減価償却費       | 13,828   | 25,805  | 22,769         | 30,480                  | 25,595       |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 124,814  | 107,212 | 166,484        | 186,296                 | 71,394       |

| 物件名称         | 野村不動産<br>東日本橋ビル | 八丁堀NFビル | NOF 神田<br>岩本町ビル | MY<br>東五反田ビル | セントラル<br>京橋ビル |
|--------------|-----------------|---------|-----------------|--------------|---------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184             | 184     | 184             | 184          | 184           |
| 賃貸料（共益費含む）   | 142,925         | 100,267 | 113,534         | 104,872      | 75,428        |
| その他収入        | 10,909          | 11,367  | 12,367          | 11,042       | 7,012         |
| ①賃貸事業収入合計    | 153,834         | 111,634 | 125,902         | 115,915      | 82,440        |
| 外注委託費        | 17,913          | 12,081  | 9,405           | 11,166       | 5,253         |
| 公租公課         | 0               | 7,233   | 9,660           | 8            | 6,819         |
| 水道光熱費        | 10,408          | 8,355   | 6,611           | 7,845        | 3,759         |
| 保険料          | 346             | 25      | 222             | 241          | 112           |
| 修繕費          | 929             | 16      | 1,405           | 2,345        | 1,954         |
| その他費用        | 251             | 1,860   | 3,148           | 241          | 834           |
| ②賃貸事業費用合計    | 29,850          | 29,573  | 30,454          | 21,847       | 18,733        |
| ③NOI（①－②）    | 123,984         | 82,061  | 95,447          | 94,067       | 63,707        |
| ④減価償却費       | 22,835          | 13,835  | 12,285          | 15,184       | 6,523         |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 101,149         | 68,226  | 83,162          | 78,882       | 57,184        |

## 第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

(単位：千円)

| 物件名称         | NOF<br>南新宿ビル | セントラル<br>新富町ビル | サンワールド<br>四谷ビル<br>(注) | 野村不動産<br>上野ビル | NOF 東陽町ビル<br>(注) |
|--------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------|------------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184          | 184            | 184                   | 184           | 184              |
| 賃貸料（共益費含む）   | 92,514       | 55,667         |                       | 206,268       |                  |
| その他収入        | 13,814       | 12,393         |                       | 25,071        |                  |
| ①賃貸事業収入合計    | 106,328      | 68,061         |                       | 231,340       |                  |
| 外注委託費        | 8,061        | 5,600          |                       | 20,687        |                  |
| 公租公課         | 9,481        | 4,322          |                       | 0             |                  |
| 水道光熱費        | 6,492        | 4,785          |                       | 14,688        |                  |
| 保険料          | 155          | 142            |                       | 373           |                  |
| 修繕費          | 2,175        | 141            |                       | 2,080         |                  |
| その他費用        | 3,352        | 1,780          |                       | 3,222         |                  |
| ②賃貸事業費用合計    | 29,719       | 16,772         |                       | 41,052        |                  |
| ③NOI（①－②）    | 76,608       | 51,288         | 22,277                | 190,288       | 257,506          |
| ④減価償却費       | 6,495        | 8,381          | 2,241                 | 24,602        | 34,338           |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 70,113       | 42,906         | 20,035                | 165,685       | 223,168          |

| 物件名称         | NOF<br>テクノポート<br>カマタセンタービル | 東宝江戸川橋<br>ビル | 東信目黒ビル<br>(注) | クリスタル<br>パークビル | 吉祥寺<br>マークビル |
|--------------|----------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184                        | 184          | 184           | 184            | 184          |
| 賃貸料（共益費含む）   | 366,585                    | 51,537       |               | 113,064        | 72,000       |
| その他収入        | 57,280                     | 13,175       |               | 11,805         | 7,416        |
| ①賃貸事業収入合計    | 423,866                    | 64,713       |               | 124,870        | 79,416       |
| 外注委託費        | 51,235                     | 6,284        |               | 15,618         | 5,685        |
| 公租公課         | 36,621                     | 6,620        |               | 10,003         | 2            |
| 水道光熱費        | 39,254                     | 6,914        |               | 6,675          | 3,884        |
| 保険料          | 911                        | 145          |               | 137            | 138          |
| 修繕費          | 10,643                     | 1,236        |               | 560            | 2,422        |
| その他費用        | 4,649                      | 1,407        |               | 2              | 830          |
| ②賃貸事業費用合計    | 143,315                    | 22,609       |               | 32,998         | 12,963       |
| ③NOI（①－②）    | 280,551                    | 42,103       | 36,515        | 91,871         | 66,453       |
| ④減価償却費       | 46,657                     | 12,124       | 4,315         | 9,342          | 9,289        |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 233,893                    | 29,979       | 32,199        | 82,528         | 57,163       |

## 第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

(単位：千円)

| 物件名称         | ファーレ立川<br>センタースクエア | NOF 川崎<br>東口ビル | NOF<br>横浜西口ビル | NOF<br>新横浜ビル | 横浜大通り公園<br>ビル |
|--------------|--------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184                | 184            | 184           | 184          | 184           |
| 賃貸料（共益費含む）   | 205,358            | 275,707        | 211,494       | 94,366       | 90,551        |
| その他収入        | 23,620             | 40,395         | 27,593        | 13,252       | 19,161        |
| ①賃貸事業収入合計    | 228,978            | 316,103        | 239,088       | 107,619      | 109,712       |
| 外注委託費        | 39,964             | 21,098         | 21,769        | 18,207       | 12,004        |
| 公租公課         | 15,386             | 19,272         | 19,484        | 17,462       | 7,370         |
| 水道光熱費        | 31,106             | 23,949         | 16,621        | 12,584       | 16,518        |
| 保険料          | 467                | 522            | 471           | 442          | 255           |
| 修繕費          | 1,112              | 2,119          | 15,804        | 5,349        | 4,458         |
| その他費用        | 6,352              | 3,787          | 3,107         | 2,545        | 382           |
| ②賃貸事業費用合計    | 94,389             | 70,749         | 77,257        | 56,591       | 40,989        |
| ③NOI（①－②）    | 134,589            | 245,353        | 161,831       | 51,027       | 68,723        |
| ④減価償却費       | 31,440             | 31,751         | 13,853        | 21,394       | 28,732        |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 103,148            | 213,601        | 147,977       | 29,633       | 39,990        |

| 物件名称         | 札幌ノースプラザ | 野村不動産<br>札幌ビル | JCB札幌東ビル<br>(注) | NOF 仙台<br>青葉通りビル | NOF 宇都宮ビル |
|--------------|----------|---------------|-----------------|------------------|-----------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184      | 184           | 184             | 184              | 184       |
| 賃貸料（共益費含む）   | 280,689  | 172,654       |                 | 133,934          | 134,491   |
| その他収入        | 49,350   | 22,343        |                 | 23,399           | 27,258    |
| ①賃貸事業収入合計    | 330,039  | 194,997       |                 | 157,333          | 161,750   |
| 外注委託費        | 36,459   | 14,767        |                 | 22,203           | 23,082    |
| 公租公課         | 31,399   | 18,421        |                 | 18,903           | 14,071    |
| 水道光熱費        | 32,178   | 15,281        |                 | 13,552           | 15,176    |
| 保険料          | 855      | 442           |                 | 493              | 534       |
| 修繕費          | 2,487    | 913           |                 | 12,724           | 8,245     |
| その他費用        | 19,764   | 1,836         |                 | 4,556            | 3,067     |
| ②賃貸事業費用合計    | 123,146  | 51,662        |                 | 72,432           | 64,177    |
| ③NOI（①－②）    | 206,893  | 143,334       | 101,168         | 84,900           | 97,572    |
| ④減価償却費       | 44,990   | 48,708        | 35,160          | 16,053           | 40,246    |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 161,903  | 94,626        | 66,008          | 68,847           | 57,326    |

## 第 12 期（自：平成 21 年 5 月 1 日 至：平成 21 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | NOF<br>名古屋柳橋ビル | オムロン京都<br>センタービル<br>(注) | SORA新大阪<br>21 | 野村不動産<br>大阪ビル | 野村不動産<br>西梅田ビル |
|--------------|----------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184            | 184                     | 184           | 184           | 184            |
| 賃貸料（共益費含む）   | 117,645        |                         | 475,161       | 416,665       | 165,775        |
| その他収入        | 11,013         |                         | 95,934        | 94,845        | 22,870         |
| ①賃貸事業収入合計    | 128,659        |                         | 571,096       | 511,510       | 188,646        |
| 外注委託費        | 12,089         |                         | 71,201        | 62,089        | 17,476         |
| 公租公課         | 12,427         |                         | 65,917        | 42,788        | 14,470         |
| 水道光熱費        | 10,257         |                         | 69,278        | 62,991        | 15,906         |
| 保険料          | 317            |                         | 1,750         | 1,071         | 399            |
| 修繕費          | 9,371          |                         | 2,776         | 5,092         | 1,198          |
| その他費用        | 2,143          |                         | 8,242         | 3,682         | 23,122         |
| ②賃貸事業費用合計    | 46,607         |                         | 219,168       | 177,716       | 72,573         |
| ③NOI（①－②）    | 82,052         | 465,756                 | 351,928       | 333,794       | 116,072        |
| ④減価償却費       | 21,657         | 162,512                 | 128,645       | 38,468        | 21,889         |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 60,394         | 303,244                 | 223,283       | 295,325       | 94,183         |

| 物件名称         | 野村不動産<br>四ツ橋ビル | NOF<br>神戸海岸ビル | 野村不動産<br>広島ビル | EME博多<br>駅前ビル | NOF<br>天神南ビル |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 第 12 期中の営業日数 | 184            | 184           | 184           | 184           | 184          |
| 賃貸料（共益費含む）   | 279,589        | 154,186       | 174,876       | 164,259       | 47,444       |
| その他収入        | 34,207         | 32,971        | 21,611        | 25,614        | 11,880       |
| ①賃貸事業収入合計    | 313,797        | 187,158       | 196,487       | 189,874       | 59,325       |
| 外注委託費        | 42,036         | 24,612        | 24,750        | 17,727        | 8,831        |
| 公租公課         | 29,993         | 16,211        | 19,908        | 15,114        | 0            |
| 水道光熱費        | 33,353         | 23,612        | 16,017        | 18,110        | 6,711        |
| 保険料          | 739            | 647           | 494           | 537           | 208          |
| 修繕費          | 2,023          | 15,038        | 1,260         | 1,851         | 120          |
| その他費用        | 2,270          | 4,297         | 1,292         | 4,410         | 1,823        |
| ②賃貸事業費用合計    | 110,417        | 84,420        | 63,723        | 57,750        | 17,695       |
| ③NOI（①－②）    | 203,379        | 102,737       | 132,763       | 132,123       | 41,629       |
| ④減価償却費       | 22,164         | 34,772        | 23,321        | 35,772        | 19,628       |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 181,214        | 67,965        | 109,442       | 96,351        | 22,000       |

（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 11 期（自：平成 20 年 11 月 1 日 至：平成 21 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | 新宿野村ビル    | J A L<br>ビルディング<br>(注 1) | N O F<br>日本橋本町ビル | 天王洲パーク<br>サイドビル | 新宿三信ビル  |
|--------------|-----------|--------------------------|------------------|-----------------|---------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181       | 181                      | 181              | 181             | 181     |
| 賃貸料（共益費含む）   | 1,824,929 |                          | 821,918          | 706,795         | 295,325 |
| その他収入        | 165,314   |                          | 43,128           | 99,024          | 22,224  |
| ①賃貸事業収入合計    | 1,990,243 |                          | 865,046          | 805,819         | 317,550 |
| 外注委託費        | 199,508   |                          | 64,992           | 159,085         | 17,056  |
| 公租公課         | 159,286   |                          | 37,848           | 51,857          | 18      |
| 水道光熱費        | 184,766   |                          | 48,890           | 31,188          | 19,470  |
| 保険料          | 3,097     |                          | 1,257            | 190             | 422     |
| 修繕費          | 36,508    |                          | 1,062            | 8,525           | 16,875  |
| その他費用        | 60,039    |                          | 15,772           | 3,273           | 7,084   |
| ②賃貸事業費用合計    | 643,206   |                          | 169,824          | 254,120         | 60,928  |
| ③NO I（①－②）   | 1,347,037 | 761,137                  | 695,222          | 551,699         | 256,622 |
| ④減価償却費       | 136,294   | 146,336                  | 78,625           | 156,432         | 14,377  |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 1,210,743 | 614,800                  | 616,596          | 395,267         | 242,244 |

| 物件名称         | N O F 渋谷<br>公園通りビル | セコムメディカル<br>ビル（注 1） | N O F 芝ビル | 西新宿昭和ビル | 野村不動産<br>渋谷道玄坂ビル |
|--------------|--------------------|---------------------|-----------|---------|------------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181                | 181                 | 181       | 181     | 181              |
| 賃貸料（共益費含む）   | 342,543            |                     | 314,784   | 298,435 | 180,308          |
| その他収入        | 26,820             |                     | 39,153    | 27,251  | 14,241           |
| ①賃貸事業収入合計    | 369,364            |                     | 353,937   | 325,686 | 194,550          |
| 外注委託費        | 17,408             |                     | 23,994    | 47,713  | 12,451           |
| 公租公課         | 23,718             |                     | 22,802    | 27,912  | 2                |
| 水道光熱費        | 12,800             |                     | 25,796    | 18,461  | 9,188            |
| 保険料          | 304                |                     | 522       | 751     | 249              |
| 修繕費          | 5,652              |                     | 10,058    | 81      | 6,322            |
| その他費用        | 1,556              |                     | 2,494     | 5,441   | 2,745            |
| ②賃貸事業費用合計    | 61,441             |                     | 85,668    | 100,362 | 30,959           |
| ③NO I（①－②）   | 307,923            | 228,074             | 268,269   | 225,324 | 163,591          |
| ④減価償却費       | 18,475             | 45,063              | 27,541    | 13,369  | 19,640           |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 289,447            | 183,010             | 240,728   | 211,955 | 143,950          |

## 第 11 期（自：平成 20 年 11 月 1 日 至：平成 21 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | NOF 溜池ビル | 岩本町東洋ビル | NOF 品川<br>港南ビル | NOF 駿河台<br>プラザビル<br>(注 1) | PMO<br>日本橋本町 |
|--------------|----------|---------|----------------|---------------------------|--------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181      | 181     | 181            | 181                       | 177          |
| 賃貸料（共益費含む）   | 205,992  | 140,023 | 209,766        |                           | 98,000       |
| その他収入        | 14,845   | 14,579  | 20,445         |                           | 4,418        |
| ①賃貸事業収入合計    | 220,838  | 154,602 | 230,211        |                           | 102,418      |
| 外注委託費        | 15,900   | 13,346  | 19,061         |                           | 8,432        |
| 公租公課         | 16,621   | 1       | 15,324         |                           | 365          |
| 水道光熱費        | 18,672   | 9,878   | 18,743         |                           | 4,375        |
| 保険料          | 282      | 288     | 482            |                           | 204          |
| 修繕費          | 3,822    | —       | 2,692          |                           | 173          |
| その他費用        | 6,518    | 1,651   | 9,307          |                           | 3,014        |
| ②賃貸事業費用合計    | 61,817   | 25,165  | 65,611         |                           | 16,565       |
| ③NOI（①－②）    | 159,021  | 129,437 | 164,599        | 210,151                   | 85,853       |
| ④減価償却費       | 13,799   | 25,355  | 24,473         | 30,473                    | 25,538       |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 145,222  | 104,081 | 140,126        | 179,678                   | 60,314       |

| 物件名称         | 野村不動産<br>東日本橋ビル | 八丁堀NFビル | NOF 神田<br>岩本町ビル | MY<br>東五反田ビル | セントラル<br>京橋ビル |
|--------------|-----------------|---------|-----------------|--------------|---------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 107             | 181     | 181             | 63           | 181           |
| 賃貸料（共益費含む）   | 84,548          | 82,620  | 133,501         | 36,477       | 79,716        |
| その他収入        | 6,562           | 9,002   | 14,182          | 4,115        | 6,393         |
| ①賃貸事業収入合計    | 91,111          | 91,623  | 147,684         | 40,592       | 86,109        |
| 外注委託費        | 10,894          | 11,496  | 9,896           | 3,925        | 5,319         |
| 公租公課         | 405             | 6,825   | 9,172           | 41           | 0             |
| 水道光熱費        | 7,169           | 6,244   | 8,260           | 2,822        | 4,125         |
| 保険料          | 201             | 24      | 222             | 82           | 112           |
| 修繕費          | 72              | 218     | 531             | 1,251        | 4,480         |
| その他費用        | 714             | 5,793   | 2,982           | 88           | 3,801         |
| ②賃貸事業費用合計    | 19,458          | 30,603  | 31,064          | 8,211        | 17,841        |
| ③NOI（①－②）    | 71,652          | 61,019  | 116,619         | 32,381       | 68,268        |
| ④減価償却費       | 15,223          | 13,658  | 11,894          | 7,581        | 6,423         |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 56,429          | 47,361  | 104,724         | 24,800       | 61,845        |

## 第 11 期（自：平成 20 年 11 月 1 日 至：平成 21 年 4 月 30 日）

(単位：千円)

| 物件名称         | NOF<br>南新宿ビル | セントラル<br>新富町ビル | サンワールド<br>四谷ビル<br>(注 1) | 野村不動産<br>上野ビル | NOF 東陽町ビル<br>(注 1) |
|--------------|--------------|----------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181          | 181            | 181                     | 107           | 181                |
| 賃貸料（共益費含む）   | 90,095       | 57,394         |                         | 126,299       |                    |
| その他収入        | 13,624       | 12,326         |                         | 15,134        |                    |
| ①賃貸事業収入合計    | 103,720      | 69,720         |                         | 141,434       |                    |
| 外注委託費        | 7,974        | 5,829          |                         | 12,658        |                    |
| 公租公課         | 8,744        | 2              |                         | 584           |                    |
| 水道光熱費        | 7,683        | 5,254          |                         | 10,193        |                    |
| 保険料          | 156          | 142            |                         | 217           |                    |
| 修繕費          | 645          | 8,296          |                         | 2,506         |                    |
| その他費用        | 3,473        | 932            |                         | 366           |                    |
| ②賃貸事業費用合計    | 28,677       | 20,458         |                         | 26,526        |                    |
| ③NOI（①－②）    | 75,043       | 49,261         | 29,910                  | 114,907       | 255,241            |
| ④減価償却費       | 4,969        | 7,724          | 2,195                   | 16,325        | 35,119             |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 70,073       | 41,536         | 27,715                  | 98,581        | 220,121            |

| 物件名称         | NOF<br>テクノポート<br>カマタセンタービル | 東宝江戸川橋<br>ビル | 東信目黒ビル<br>(注 1) | クリスタル<br>パークビル | 吉祥寺<br>マークビル |
|--------------|----------------------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181                        | 181          | 181             | 181            | 107          |
| 賃貸料（共益費含む）   | 377,231                    | 55,932       |                 | 120,505        | 39,387       |
| その他収入        | 50,291                     | 11,704       |                 | 14,446         | 3,696        |
| ①賃貸事業収入合計    | 427,523                    | 67,636       |                 | 134,952        | 43,083       |
| 外注委託費        | 51,664                     | 6,416        |                 | 22,466         | 3,366        |
| 公租公課         | 35,154                     | —            |                 | 9,688          | 25           |
| 水道光熱費        | 45,569                     | 7,482        |                 | 7,398          | 2,442        |
| 保険料          | 908                        | 145          |                 | 135            | 80           |
| 修繕費          | 11,806                     | 2,099        |                 | 3,582          | 85           |
| その他費用        | 6,015                      | 679          |                 | 3              | 2,257        |
| ②賃貸事業費用合計    | 151,117                    | 16,823       |                 | 43,274         | 8,258        |
| ③NOI（①－②）    | 276,405                    | 50,813       | 35,686          | 91,677         | 34,824       |
| ④減価償却費       | 42,155                     | 12,077       | 4,277           | 19,606         | 6,189        |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 234,250                    | 38,735       | 31,409          | 72,071         | 28,635       |

## 第 11 期（自：平成 20 年 11 月 1 日 至：平成 21 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | ファーレ立川<br>センタースクエア | NOF 川崎<br>東口ビル | NOF<br>横浜西口ビル | NOF<br>新横浜ビル | 横浜大通り公園<br>ビル |
|--------------|--------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181                | 181            | 181           | 181          | 181           |
| 賃貸料（共益費含む）   | 209,916            | 281,414        | 226,847       | 61,503       | 93,727        |
| その他収入        | 20,006             | 40,694         | 26,554        | 11,737       | 19,740        |
| ①賃貸事業収入合計    | 229,923            | 322,108        | 253,402       | 73,241       | 113,467       |
| 外注委託費        | 42,832             | 21,507         | 22,354        | 18,246       | 12,157        |
| 公租公課         | 14,770             | 18,861         | 18,810        | 17,262       | 7,404         |
| 水道光熱費        | 27,987             | 26,477         | 17,003        | 13,197       | 16,689        |
| 保険料          | 465                | 515            | 466           | 443          | 255           |
| 修繕費          | 7                  | 4,815          | 23,824        | 803          | 2,895         |
| その他費用        | 6,145              | 2,244          | 4,337         | 14,148       | 162           |
| ②賃貸事業費用合計    | 92,209             | 74,422         | 86,796        | 64,100       | 39,564        |
| ③NOI（①－②）    | 137,713            | 247,686        | 166,606       | 9,140        | 73,902        |
| ④減価償却費       | 31,404             | 31,029         | 13,810        | 21,030       | 28,742        |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 106,309            | 216,656        | 152,795       | △11,889      | 45,160        |

| 物件名称         | 札幌ノースプラザ | 野村不動産<br>札幌ビル | JCB 札幌東ビル<br>（注 1） | 北三条<br>ビルディング<br>（注 2） | NOF 仙台<br>青葉通りビル |
|--------------|----------|---------------|--------------------|------------------------|------------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181      | 177           | 181                | 74                     | 181              |
| 賃貸料（共益費含む）   | 282,713  | 112,912       |                    | 37,839                 | 141,244          |
| その他収入        | 55,318   | 17,215        |                    | 9,537                  | 24,006           |
| ①賃貸事業収入合計    | 338,032  | 130,127       |                    | 47,376                 | 165,250          |
| 外注委託費        | 37,499   | 13,247        |                    | 6,108                  | 24,792           |
| 公租公課         | 30,427   | 9,780         |                    | 5,653                  | 18,184           |
| 水道光熱費        | 46,043   | 17,819        |                    | 6,654                  | 15,986           |
| 保険料          | 841      | 430           |                    | 139                    | 491              |
| 修繕費          | 12,478   | 118           |                    | 2,201                  | 5,404            |
| その他費用        | 17,221   | 7,503         |                    | 688                    | 1,694            |
| ②賃貸事業費用合計    | 144,511  | 48,899        |                    | 21,446                 | 66,554           |
| ③NOI（①－②）    | 193,521  | 81,227        | 106,107            | 25,929                 | 98,695           |
| ④減価償却費       | 49,188   | 48,519        | 35,155             | 12,318                 | 19,548           |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 144,333  | 32,708        | 70,951             | 13,611                 | 79,147           |



## 第 11 期（自：平成 20 年 11 月 1 日 至：平成 21 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | NOF 宇都宮ビル | NOF<br>名古屋柳橋ビル | オムロン京都<br>センタービル<br>(注 1) | SORA 新大阪<br>2 1 | NOF 御堂筋ビル<br>(注 2) |
|--------------|-----------|----------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181       | 181            | 181                       | 181             | 74                 |
| 賃貸料（共益費含む）   | 139,934   | 128,299        |                           | 506,866         | 150,361            |
| その他収入        | 28,255    | 11,990         |                           | 79,964          | 18,641             |
| ①賃貸事業収入合計    | 168,190   | 140,289        |                           | 586,831         | 169,003            |
| 外注委託費        | 23,245    | 12,615         |                           | 72,125          | 15,031             |
| 公租公課         | 14,196    | 12,250         |                           | 32,960          | 27,388             |
| 水道光熱費        | 19,155    | 11,501         |                           | 64,240          | 10,807             |
| 保険料          | 533       | 315            |                           | 1,795           | 363                |
| 修繕費          | 9,474     | 8,278          |                           | 20,481          | 8,532              |
| その他費用        | 3,402     | 625            |                           | 17,080          | 2,316              |
| ②賃貸事業費用合計    | 70,008    | 45,587         |                           | 208,683         | 64,440             |
| ③NOI（①－②）    | 98,181    | 94,702         | 453,170                   | 378,147         | 104,563            |
| ④減価償却費       | 40,433    | 21,798         | 161,585                   | 127,772         | 30,411             |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 57,748    | 72,903         | 291,584                   | 250,374         | 74,151             |

| 物件名称         | 野村不動産<br>大阪ビル | 野村不動産<br>西梅田ビル | 野村不動産<br>四ツ橋ビル | NOF<br>神戸海岸ビル | 広島立町<br>NOFビル<br>(注 2) |
|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|------------------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181           | 181            | 181            | 181           | 118                    |
| 賃貸料（共益費含む）   | 425,198       | 186,162        | 279,605        | 159,813       | 58,368                 |
| その他収入        | 84,814        | 16,804         | 31,402         | 30,732        | 11,239                 |
| ①賃貸事業収入合計    | 510,013       | 202,967        | 311,008        | 190,546       | 69,607                 |
| 外注委託費        | 63,846        | 17,553         | 44,339         | 24,295        | 7,481                  |
| 公租公課         | 41,736        | 7,227          | 29,780         | 16,150        | 5,694                  |
| 水道光熱費        | 55,912        | 14,191         | 30,039         | 20,790        | 9,853                  |
| 保険料          | 1,069         | 394            | 735            | 644           | 188                    |
| 修繕費          | 12,122        | 2,099          | 41,767         | 13,411        | 1,038                  |
| その他費用        | 3,128         | 25,227         | 2,165          | 6,724         | 2,464                  |
| ②賃貸事業費用合計    | 177,815       | 66,694         | 148,829        | 82,018        | 26,720                 |
| ③NOI（①－②）    | 332,197       | 136,272        | 162,179        | 108,527       | 42,887                 |
| ④減価償却費       | 39,107        | 21,225         | 38,577         | 34,943        | 10,462                 |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 293,090       | 115,047        | 123,601        | 73,583        | 32,425                 |

第 11 期（自：平成 20 年 11 月 1 日 至：平成 21 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

| 物件名称         | 野村不動産<br>広島ビル | EME博多<br>駅前ビル | NOF<br>天神南ビル |
|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 第 11 期中の営業日数 | 181           | 181           | 35           |
| 賃貸料（共益費含む）   | 161,422       | 167,192       | 7,350        |
| その他収入        | 18,537        | 22,771        | 1,173        |
| ①賃貸事業収入合計    | 179,959       | 189,964       | 8,523        |
| 外注委託費        | 25,012        | 18,504        | 1,776        |
| 公租公課         | 19,657        | 0             | 29           |
| 水道光熱費        | 16,239        | 16,291        | 871          |
| 保険料          | 493           | 534           | 39           |
| 修繕費          | 3,677         | 6,879         | 186          |
| その他費用        | 5,465         | 3,815         | 1,106        |
| ②賃貸事業費用合計    | 70,545        | 46,025        | 4,009        |
| ③NOI（①－②）    | 109,414       | 143,938       | 4,514        |
| ④減価償却費       | 21,969        | 35,603        | 6,539        |
| ⑤賃貸事業利益（③－④） | 87,445        | 108,335       | △2,025       |

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

（注2） 北三条ビルディング及びNOF御堂筋ビルは平成 21 年 1 月 14 日、広島立町NOFビルは平成 21 年 2 月 27 日にそれぞれ譲渡しています。そのため、表中の数値はそれぞれ譲渡の前日までの数値を記載しています。

## ④ 資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

第 12 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<br>(所在地)                    | 目 的                            | 予定期間                     | 工事予定金額（百万円） |           |           |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------|-----------|-----------|
|                                     |                                |                          | 総額          | 当期<br>支払額 | 既支出<br>総額 |
| NOF 渋谷公園通りビル<br>(東京都渋谷区)            | 空調機更新工事<br>(性能向上) (注 1)        | 自 平成21年11月<br>至 平成21年11月 | 63          | —         | —         |
| NOF テクノポート<br>カマタセンタービル<br>(東京都大田区) | ウォールスルー空調機更新工事<br>(性能向上) (注 2) | 自 平成21年11月<br>至 平成22年 3月 | 83          | —         | —         |
| 札幌ノースプラザ<br>(札幌市中央区)                | 立体駐車場改修工事<br>(性能向上)            | 自 平成22年 4月<br>至 平成22年 6月 | 120         | —         | —         |

(注 1) 本書の日付現在において既に完了しています。

(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 12 期末保有資産について、第 12 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 12 期中の資本的支出は 779 百万円であり、第 12 期中の費用に区分された修繕費 225 百万円と合わせ、合計 1,004 百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在地)                    | 目 的                      | 工事期間                     | 工事金額（百万円） |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| NOF 渋谷公園通りビル<br>(東京都渋谷区)            | 空調機更新工事<br>(性能向上)        | 自 平成21年 5月<br>至 平成21年10月 | 59        |
| NOF テクノポート<br>カマタセンタービル<br>(東京都大田区) | ウォールスルー空調機更新工事<br>(性能向上) | 自 平成21年 5月<br>至 平成21年10月 | 114       |
| 札幌ノースプラザ<br>(札幌市中央区)                | 立体駐車場改修工事<br>(性能向上)      | 自 平成21年 9月<br>至 平成21年10月 | 57        |
| 野村不動産広島ビル<br>(広島市中区)                | エレベーター更新工事<br>(性能向上)     | 自 平成21年 5月<br>至 平成21年 8月 | 71        |
| その他の不動産等                            | 機能更新                     | 自 平成21年 5月<br>至 平成21年10月 | 476       |
| 合 計                                 |                          |                          | 779       |

## (ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを以下のとおり行っています。

|          | 第3期<br>自 平成16年11月 1日<br>至 平成17年 4月30日 | 第4期<br>自 平成17年 5月 1日<br>至 平成17年10月31日 | 第5期<br>自 平成17年11月 1日<br>至 平成18年 4月30日 | 第6期<br>自 平成18年 5月 1日<br>至 平成18年10月31日 | 第7期<br>自 平成18年11月 1日<br>至 平成19年 4月30日 |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 前期末積立金残高 | 548百万円                                | 833百万円                                | 1,054百万円                              | 761百万円                                | 935百万円                                |
| 当期積立額    | 524百万円                                | 528百万円                                | 600百万円                                | 671百万円                                | 693百万円                                |
| 当期積立金取崩額 | 239百万円                                | 307百万円                                | 893百万円                                | 497百万円                                | 690百万円                                |
| 次期繰越額    | 833百万円                                | 1,054百万円                              | 761百万円                                | 935百万円                                | 938百万円                                |

|          | 第8期<br>自 平成19年 5月 1日<br>至 平成19年10月31日 | 第9期<br>自 平成19年11月 1日<br>至 平成20年 4月30日 | 第10期<br>自 平成20年 5月 1日<br>至 平成20年10月31日 | 第11期<br>自 平成20年11月 1日<br>至 平成21年 4月30日 | 第12期<br>自 平成21年 5月 1日<br>至 平成21年10月31日 |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 前期末積立金残高 | 938百万円                                | 596百万円                                | 290百万円                                 | 238百万円                                 | 368百万円                                 |
| 当期積立額    | 718百万円                                | 1,118百万円                              | 1,716百万円                               | 1,894百万円                               | 1,570百万円                               |
| 当期積立金取崩額 | 1,060百万円                              | 1,424百万円                              | 1,768百万円                               | 1,764百万円                               | 1,502百万円                               |
| 次期繰越額    | 596百万円                                | 290百万円                                | 238百万円                                 | 368百万円                                 | 436百万円                                 |

## ⑤ 第 12 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 12 期末保有資産について、平成 21 年 10 月末日（第 12 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 12 期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位 10 位までのテナントは、以下のとおりです。

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数値を算入しています。

## &lt;賃貸面積上位 10 テナント&gt;

平成 21 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<br>(注 1)           | 賃貸面積<br>(㎡)        | 全賃貸<br>面積に<br>占める<br>割合<br>(%) (注 2) |
|------------------------|-----------|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| フラッグシッププロパティーズ<br>有限会社 | 不動産       | JALビルディング               | 平成 27 年 3 月 31 日           | 42,084.11<br>(注 3) | 10.1                                 |
| オムロン株式会社               | 電気機器      | オムロン京都<br>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          | 4.4                                  |
|                        |           | NOF 天神南ビル               | 平成 25 年 3 月 31 日           | 737.02             | 0.2                                  |
| 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 22 年 12 月 31 日          | 755.69             | 0.2                                  |
| 株式会社ジェーシービー            | その他<br>金融 | JCB 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<br>(注 4) | 1,847.63           | 0.4                                  |
|                        |           | 野村不動産広島ビル               | 平成 23 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          | 4,594.06           | 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                                  |
| 富士通株式会社                | 電気機器      | NOF テクノポート<br>カマタセンタービル | 平成 23 年 7 月 31 日           | 3,813.62           | 0.9                                  |
|                        |           | ファーレ立川センター<br>スクエア      | 平成 21 年 12 月 31 日          | 255.15             | 0.1                                  |
|                        |           | NOF 新横浜ビル               | 平成 22 年 9 月 30 日           | 1,293.78           | 0.3                                  |
| 株式会社損害保険ジャパン           | 保険        | 新宿野村ビル                  | 平成 23 年 5 月 31 日           | 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                    |           |                         |                            | 140,769.95         | 33.9                                 |

(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数値を含みます。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) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成 23 年 11 月 30 日です。

## (ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 21 年 10 月末日（第 12 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 12 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収入の算定にあたり、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積及び年間賃料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。

## &lt;利害関係人等への賃貸状況&gt;

| テナント名称                     | 業種   | 入居物件名          | 賃貸面積<br>(㎡)        | 年間賃料<br>収入<br>(千円)<br>(注 1) | 年間賃料<br>収入合計<br>に占める<br>割合(%)<br>(注 2) | 契約満了<br>予定日<br>(注 3) | 契約更改<br>の方法<br>(注 3)                       | 特記事項<br>(注 3)                                                     |
|----------------------------|------|----------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 野村不動産株式会社                  | 不動産  | 新宿野村ビル         | 4,594.06           | 560,019                     | 2.2                                    | 平成 25 年<br>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。 |
|                            |      | 野村不動産四ツ橋ビル     | 1,266.19           | 72,684                      | 0.3                                    |                      |                                            | 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<br>アーバンネット<br>株式会社   | 不動産  | 新宿野村ビル         | 1,103.34           | 133,247                     | 0.5                                    | 平成 22 年<br>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。 |
|                            |      | 吉祥寺<br>マークビル   | 269.37             | 19,556                      | 0.1                                    | 平成 23 年<br>1 月 6 日   | 更新なし                                       | 契約期間中（平成 23 年 1 月 6 日まで）は賃料変更及び解約不可。                              |
|                            |      | NOF<br>横浜西口ビル  | 273.71             | 19,076                      | 0.1                                    | 平成 22 年<br>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<br>西梅田ビル | 435.03             | 31,583                      | 0.1                                    | 平成 22 年<br>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<br>ビルマネジメント<br>株式会社     | サービス | 新宿野村ビル         | 916.49             | 121,453                     | 0.5                                    | 平成 22 年<br>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<br>四ツ橋ビル | 337.12             | 18,358                      | 0.1                                    |                      |                                            |                                                                   |
| 野村<br>リビングサポート<br>株式会社     | サービス | 野村不動産<br>四ツ橋ビル | 687.79             | 37,454                      | 0.1                                    | 平成 22 年<br>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。 |
| 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<br>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。 |
| 野村アムニティ<br>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<br>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。 |
| 小 計                        |      |                | 10,542.19          | 1,075,992                   | 4.2                                    |                      |                                            |                                                                   |
| フラッグシップ<br>プロパティーズ<br>有限会社 | 不動産  | JAL<br>ビルディング  | 42,084.11<br>(注 4) | (注 5)                       | (注 5)                                  | 平成 27 年<br>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                        |      |                | 52,626.30          | (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 21 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数値を含みます。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 m<sup>2</sup>）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。