

平成 19 年 10 月期（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日） 決算短信 平成 19 年 12 月 14 日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 1 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 1 月 22 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 10 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 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	%
19 年 10 月期	11,968	(7.9)	5,725	(11.4)	4,486	(0.4)
19 年 4 月期	11,090	(3.3)	5,137	(△0.9)	4,466	(5.6)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19 年 10 月期	4,486	(0.4)	16,871	2.8	1.4	37.5
19 年 4 月期	4,466	(5.6)	16,796	2.8	1.5	40.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 10 月期	16,918	4,498	—	—	100.2	2.8
19 年 4 月期	16,750	4,453	—	—	99.7	2.8

(注) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり 純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 10 月期	326,711	161,272	49.4	606,510
19 年 4 月期	315,402	161,221	51.1	606,315

(参考) 自己資本 19 年 10 月期 161,272 百万円 19 年 4 月期 161,221 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 10 月期	6,571	△10,152	5,546	34,016
19 年 4 月期	5,838	△21,304	19,647	32,050

2. 平成 20 年 4 月期の運用状況の予想（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 4 月期	12,109 (1.2)	5,636 (△1.6)	4,335 (△3.4)	4,334 (△3.4)	16,300	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 16,300 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

（注）詳細は、16 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

（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） 19 年 10 月期 265,903 口 19 年 4 月期 265,903 口
 ② 期末自己投資口数 19 年 10 月期 0 口 19 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」をご覧下さい。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7 ページ記載の「平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 19 年 7 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 19 年 7 月 30 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期（第 8 期）の概況

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

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

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

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

A. 運用環境

（イ）オフィス賃貸市場

第8期における日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱等による懸念材料があったものの、企業収益が好調を維持し、雇用環境の改善が進むなど、引き続き堅調に推移しました。

その結果、本投資法人の事業基盤であるオフィス賃貸市場においては、企業による積極的な事業規模の拡大や雇用増大等の促進傾向が継続しており、オフィスに対する需要は堅調に推移しています。

首都圏を始めとした経済の回復過程で先行した大都市圏においては、利便性に優れた大規模物件は概ね満床稼働の状態が続いており、既存テナントの増床ニーズに対応できないといった事象も発生しています。このような状況下、オフィスビルのオーナーが提示する新規募集賃料水準の上昇傾向は継続しており、それら市場賃料と継続賃料水準の乖離を埋める形で継続入居テナントの賃料増額改定が順調に進むなど、オフィスビル全体としての賃料水準の上昇が続いています。

一方で、景気の回復が遅れている一部の地方都市では、依然として一部の優良物件を除いて賃料水準の反転までには至っておりませんが、空室率の改善傾向が徐々に進むなど賃貸オフィス市場の安定感が増してきました。

（ロ）不動産売買市場

資本市場においては、世界的な資金余剰を背景に、引き続き、国内外の投資資金が機関投資家や不動産ファンド等を経由して積極的に収益不動産へ投資されています。

一方、このような旺盛な投資需要に対して、事業会社等による既稼働物件やディベロッパーによる新規開発案件の売却による市場への物件供給量は依然限定的であり、特に東京都心部の大型物件等においては、依然厳しい取得環境が継続しています。

しかしながら、足元の不動産売買市場においては、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）の施行や金融機関による融資姿勢の厳格化に伴い、一部の不動産ファンド等が、保有する不動産の一部を売却する動きが出てくるなど、不動産売買市場の需給に変化の兆しが見られます。

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 8 期においては、上記の基本方針に基づき積極的に情報収集を行うとともに、野村不動産グループとのコラボレーションによる物件取得を継続的に検討する他、資産運用会社独自の情報ルートも活用し、多数の投資候補物件から吟味・厳選した結果、平成 19 年 8 月に「八丁堀 N F ビル」（東京都中央区、取得価格 31.6 億円、不動産信託受益権）、平成 19 年 9 月に「横浜大通り公園ビル」（横浜市中区、同 29.93 億円、不動産）、「北三条ビルディング」（札幌市中央区、同 34.3 億円、不動産）に新たに投資を行い、東京都心部、東京周辺部、地方都市それぞれにおいて優良資産の積み上げを図りました。

上記 3 物件を取得した結果、第 8 期末（平成 19 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 34 物件、組入資産規模では 2,924 億円（取得価格の合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を図りました。

また、保有物件の運営管理においては、引き続きポートフォリオ収益の成長（内部成長）に重点を置き、既存テナントに対しては、的確なプロパティ・マネジメントによるテナント満足度の向上を図る一方で、ビルオーナーに有利な現在の賃貸市況を背景に、積極的な賃料改定協議を行い、また、新規テナントの募集に当たっては、特に稼働率の改善余地の残っていた地方都市の物件において戦略的な営業活動を実施しました。その結果、第 8 期中のポートフォリオの平均稼働率は概ね 98%程度の水準で安定的に推移し、期末時点においては 97.9%となりました。また、継続入居テナントとの間で第 8 期中に契約更新の合意に至った賃貸借契約の総件数に占める賃料増額改定件数の割合も約 50%となり、引き続き前期実績（約 54%）と同等の好調な運営成果を実現しました。

これらの運用成果等により、ポートフォリオの期末算定価格は直近算定価格（第 7 期末保有 31 物件は第 7 期末の算定価格、第 8 期中取得物件は取得時の鑑定評価額）比 5.0%増の 3,669 億円となりました。

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

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

C. 資金調達の状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達を財務の基本方針としております。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おります。

第 8 期においては、上記 3 物件への投資に際して、コミットメントライン契約に基づく 100 億円の短期借入れを実施しました。その結果、第 8 期末の有利子負債残高は 1,400 億円となりました。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 8 期（平成 19 年 10 月期）は営業収益 11,968 百万円、営業利益 5,725 百万円、経常利益 4,486 百万円、当期純利益 4,486 百万円という実績となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15）

の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 16,918 円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

当面は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速懸念、円高の進展、原油価格の高騰等が日本経済に与える影響を見極める必要がありますが、中期的には安定した景気拡大が持続すると思われます。

東京都心部を始めとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市況は、業績の拡大に支えられた企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大を背景に、稼働率や賃料水準の改善が進むと予想されます。その他の地方都市においても、稼働率の改善が緩やかに進展するとともに、一部の優良物件では賃料水準の反転が期待できる局面になると思われます。

不動産売買市場については、依然として収益不動産に対する需給の逼迫が継続すると予想されます。その一方で金融商品取引法施行による影響、金融機関の融資姿勢の変化及び金利上昇等の資本市場の環境変化が、キャップレートや物件の流動性に影響を与えることも考えられることから、これらの環境変化に関しては引き続き注視していく必要があると思われます。

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

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

（ロ）保守的な財務戦略の継続

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的な LTV 水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入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、投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

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

（ハ）新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で 5,000 億円に設定し、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）とともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの通減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件を厳選し効果的に投資するため、引き続き、物件売却情報の積極的かつ早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分な投資調査（デューディリジェンス）を行ってまいります。かかる方針を遂行するため、今後も、独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの協調を活かした情報収集力の強化による取引機会の獲得、マーケット・リサー

チ、エンジニアリング等の専門的なノウハウを結集させた価格査定力（プライシング力）の強化、売買市場における信用力の強化等を図ってまいります。

また、投資の決定に際しては、中長期的な観点からポートフォリオ全体の安定収益の確保に資する物件であることを基準とした厳しい選別を行ってまいります。

（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 20 年 4 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	第 9 期営業期間：平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日
運用資産	- 本投資法人が平成 19 年 10 月末日（第 8 期末）現在保有する不動産等（34 物件）（以下「第 8 期末保有資産」といいます。）につき、第 9 期営業期間末（平成 20 年 4 月末日）までに異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	第 8 期末保有資産の営業収益に基づいています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第 8 期末保有資産 34 物件のうち、33 物件については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は、6,690 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,574 百万円と想定しています。 - 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,053 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息として 1,186 百万円を見込んでいます。
有利子負債	本投資法人は、本書の日付現在、955 億円の借入金残高及び 445 億円の投資法人債発行残高があります。第 9 期営業期間末（平成 20 年 4 月末日）までに、借入金残高及び投資法人債発行残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の発行済投資口総数 265,903 口を前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

科目	期別	前 期 平成 19 年 4 月 30 日現在		当 期 平成 19 年 10 月 31 日現在		増 減	
		金 額 (千円)	構成比	金 額 (千円)	構成比	金 額 (千円)	前期比
(資産の部)			%				
I. 流動資産							
現金及び預金		12,046,410		13,970,157		1,923,746	
信託現金及び信託預金		20,004,404		20,046,345		41,941	
営業未収入金		168,410		210,233		41,823	
前払費用		74,109		36,372		△37,737	
未収還付法人税等		2,199		5,340		3,140	
未収消費税等 ※3		324,180		33,935		△290,245	
デリバティブ資産		33,744		11,813		△21,931	
その他の流動資産		163,327		155,536		△7,791	
流動資産合計		32,816,788	10.4	34,469,735	10.6	1,652,947	5.0
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物		4,208,542		6,847,170			
減価償却累計額		106,974	4,101,568	184,065	6,663,104	2,561,535	
構築物		1,331		2,778			
減価償却累計額		748	582	1,156	1,621	1,039	
機械及び装置		106,497		133,529			
減価償却累計額		7,506	98,991	13,314	120,214	21,222	
土地			11,007,994		14,817,806	3,809,812	
信託建物		86,397,631		88,275,260			
減価償却累計額		7,782,178	78,615,452	9,126,405	79,148,855	533,403	
信託構築物		175,441		201,766			
減価償却累計額		93,713	81,727	103,235	98,530	16,802	
信託機械及び装置		691,097		763,255			
減価償却累計額		207,872	483,224	250,901	512,353	29,129	
信託工具器具備品		87,920		110,794			
減価償却累計額		18,155	69,765	25,757	85,036	15,270	
信託土地			187,653,215		190,369,063	2,715,848	
その他有形固定資産			17,697		37,233	19,535	
有形固定資産合計		282,130,219	89.5	291,853,819	89.3	9,723,600	3.4
2. 無形固定資産							
信託その他の無形固定資産		1,929		1,827		△101	
無形固定資産合計		1,929	0.0	1,827	0.0	△101	△5.3
3. 投資その他の資産							
長期前払費用		12,175		11,393		△781	
差入敷金保証金		211,230		211,250		20	
繰延税金資産		21,289		—		△21,289	
投資その他の資産合計		244,695	0.1	222,643	0.1	△22,051	△9.0
固定資産合計		282,376,844	89.5	292,078,291	89.4	9,701,446	3.4
III. 繰延資産							
投資法人債発行費		208,925		163,859		△45,065	
繰延資産合計		208,925	0.1	163,859	0.1	△45,065	△21.6
資産合計		315,402,557	100.0	326,711,886	100.0	11,309,328	3.6

科目	期別	前 期 平成 19 年 4 月 30 日現在		当 期 平成 19 年 10 月 31 日現在		増 減	
		金 額（千円）	構成比	金 額（千円）	構成比	金 額（千円）	前期比
（負債の部）			%		%		%
I. 流動負債							
営業未払金		644,503		807,777		163,273	
短期借入金 ※1		1,500,000		13,500,000		12,000,000	
1 年以内返済予定長期借入金		21,000,000		23,000,000		2,000,000	
未払金		1,092,141		1,474,215		382,074	
未払費用		494,038		523,706		29,667	
繰延税金負債		13,292		4,653		△8,638	
前受金		1,880,883		1,950,417		69,533	
預り金		143,920		208,941		65,021	
流動負債合計		26,768,779	8.5	41,469,712	12.7	14,700,932	54.9
II. 固定負債							
投資法人債		44,500,000		44,500,000		—	
長期借入金		63,000,000		59,000,000		△4,000,000	
預り敷金保証金		662,645		948,401		285,756	
信託預り敷金保証金		19,195,895		19,520,796		324,901	
デリバティブ債務		54,048		—		△54,048	
固定負債合計		127,412,588	40.4	123,969,197	37.9	△3,443,390	△2.7
負債合計		154,181,368	48.9	165,438,909	50.6	11,257,541	7.3
（純資産の部）※2							
I. 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額		156,767,193		156,767,193		—	
2. 剰余金							
当期末処分利益		4,466,301		4,498,622		32,321	
投資主資本合計		161,233,495	51.1	161,265,816	49.4	32,321	0.0
II. 評価・換算差額等							
1. 繰延ヘッジ損益		△12,305		7,160		19,466	
評価・換算差額等合計		△12,305	△0.0	7,160	0.0	19,466	—
純資産合計		161,221,189	51.1	161,272,976	49.4	51,787	0.0
負債・純資産合計		315,402,557	100.0	326,711,886	100.0	11,309,328	3.6

(2) 損益計算書

科目	前 期			当 期			増 減	
	期別			期別				
	自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日			自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日				
	金 額 (千円)		百分比	金 額 (千円)		百分比	金 額 (千円)	前期比
1. 営業収益			%			%		%
賃貸事業収入 ※1	9,981,093			10,694,614				
その他賃貸事業収入 ※1	1,109,894			1,264,351				
不動産等売却益 ※2	—	11,090,987	100.0	9,812	11,968,778	100.0	877,790	7.9
2. 営業費用								
賃貸事業費用 ※1	4,805,696			5,190,753				
資産運用報酬	976,483			874,405				
資産保管及び一般事務委託報酬	81,867			85,248				
役員報酬	10,000			10,800				
その他営業費用	79,258	5,953,306	53.7	81,948	6,243,155	52.2	289,849	4.9
営業利益		5,137,681	46.3		5,725,622	47.8	587,941	11.4
3. 営業外収益								
受取利息	14,027			29,750				
違約金	76,381			8,372				
受入原状回復費	17,017			12,157				
区分地上権設定補償金	295,747			—				
工作物移転等補償金	—			10,893				
その他営業外収益	1,020	404,195	3.6	7,923	69,098	0.6	△335,097	△82.9
4. 営業外費用								
支払利息	563,127			668,555				
投資法人債利息	306,543			432,532				
投資法人債発行費償却	40,641			45,065				
融資関連費用	87,973			93,612				
その他営業外費用	76,768	1,075,054	9.7	68,153	1,307,920	10.9	232,865	21.7
経常利益		4,466,823	40.3		4,486,801	37.5	19,978	0.4
税引前当期純利益		4,466,823	40.3		4,486,801	37.5	19,978	0.4
法人税、住民税及び事業税	605			605				
法人税等調整額	22	627	0.0	—	605	0.0	△22	△3.6
当期純利益		4,466,195	40.3		4,486,196	37.5	20,001	0.4
前期繰越利益		106			12,426		12,320	—
当期末処分利益		4,466,301			4,498,622		32,321	0.7

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	156,767,193	4,229,293	160,996,487	7,710	161,004,197
当期変動額					
剰余金の分配	—	△4,229,187	△4,229,187	—	△4,229,187
当期純利益	—	4,466,195	4,466,195	—	4,466,195
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	—	—	—	△20,016	△20,016
当期変動額合計	—	237,008	237,008	△20,016	216,991
当期末残高	156,767,193	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189

当期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	156,767,193	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189
当期変動額					
剰余金の分配	—	△4,453,875	△4,453,875	—	△4,453,875
当期純利益	—	4,486,196	4,486,196	—	4,486,196
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	—	—	—	19,466	19,466
当期変動額合計	—	32,321	32,321	19,466	51,787
当期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
I. 当期末処分利益	4,466,301,752 円	4,498,622,966 円
II. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	4,453,875,250 円 (16,750 円)	4,498,546,954 円 (16,918 円)
III. 次期繰越利益	12,426,502 円	76,012 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 4,453,875,250 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 4,498,546,954 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		4,466,823	4,486,801
減価償却費		1,478,442	1,518,317
長期前払費用償却額		1,227	1,255
投資法人債発行費償却額		40,641	45,065
受取利息		△14,027	△29,750
支払利息		869,671	1,101,088
区分地上権設定補償金		△295,747	—
工作物移転等補償金		—	△10,893
固定資産除却損		—	1,606
営業未収入金の増加・減少額		5,505	△41,823
未収消費税等の増加・減少額		△319,807	290,245
営業未払金の増加・減少額		91,104	163,273
未払金の増加・減少額		229,100	△101,744
前受金の増加・減少額		121,741	69,533
預り金の増加・減少額		37,697	65,021
信託有形固定資産の売却による減少額		—	13,905
その他		△52,063	43,522
小 計		6,660,309	7,615,425
利息の受取額		14,027	29,750
利息の支払額		△832,617	△1,069,888
法人税等の支払額		△3,279	△3,745
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,838,440	6,571,541
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△22,675	△6,473,952
信託有形固定資産の取得による支出		△24,070,591	△4,299,768
預り敷金保証金の収入		2,317	285,756
信託預り敷金保証金の支出		△854,929	△482,237
信託預り敷金保証金の収入		3,345,506	807,138
差入敷金・保証金の支出		—	△20
区分地上権設定補償金の受取額		295,747	—
工作物移転等補償金の受取額		—	10,893
投資活動によるキャッシュ・フロー		△21,304,624	△10,152,190
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		1,500,000	13,500,000
短期借入金の返済による支出		△2,000,000	△1,500,000
長期借入金の借入による収入		25,500,000	—
長期借入金の返済による支出		△15,500,000	△2,000,000
投資法人債の発行による収入		14,500,000	—
投資法人債発行費の支出		△124,542	—
分配金の支払額		△4,227,732	△4,453,662
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,647,724	5,546,337
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,181,540	1,965,688
V. 現金及び現金同等物の期首残高		27,869,274	32,050,815
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		32,050,815	34,016,503

(6) 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～69 年 構築物 2～45 年 機械及び装置 3～15 年 工具器具備品 3～15 年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 同 左 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 同 左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第6期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しています。	投資法人債発行費 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,257千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,593千円です。

期 別 項 目	前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
4. ヘッジ会計の方法	① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託預り敷金保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
1. 会計方針の変更	繰延資産の処理方法 当期より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成 18 年 8 月 11 日 実務対応報告 第 19 号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は 18,714 千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しています。なお、第 6 期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3 年間で均等額を償却しています。	ヘッジ会計の方法 当期より、投資信託及び投資法人に関する法律の改正及び本投資法人規約の一部変更に伴い、金利スワップ取引に係るヘッジ会計の方法について、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を適用しています。これにより、従来の方法に比べ、「純資産の部」の金額が 96,848 千円増加しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成 19 年 4 月 30 日現在	当 期 平成 19 年 10 月 31 日現在												
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>1,500,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>38,500,000 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	1,500,000 千円	差引額	38,500,000 千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>40,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>10,000,000 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>30,000,000 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	10,000,000 千円	差引額	30,000,000 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	1,500,000 千円												
差引額	38,500,000 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	10,000,000 千円												
差引額	30,000,000 千円												
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円												
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成 19 年 2 月 1 日から平成 19 年 4 月 30 日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左 平成 19 年 8 月 1 日から平成 19 年 10 月 31 日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。												

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 8,038,230	賃料収入 8,688,417
共益費収入 1,942,862 9,981,093	共益費収入 2,006,196 10,694,614
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
月極駐車場収入 238,824	月極駐車場収入 239,566
付帯収益 798,947	付帯収益 953,671
その他賃料収入 70,899	その他賃料収入 69,301
その他雑収入 1,222 1,109,894	その他雑収入 1,811 1,264,351
不動産賃貸事業収益 11,090,987	不動産賃貸事業収益 11,958,965
合計	合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 854,088	外注委託費 890,482
プロパティ・マネジメ ント報酬 281,621	プロパティ・マネジメ ント報酬 306,559
公租公課 857,744	公租公課 939,418
水道光熱費 784,754	水道光熱費 937,406
保険料 22,713	保険料 23,271
修繕費 350,087	修繕費 362,145
減価償却費 1,478,414	減価償却費 1,518,288
その他費用 176,271 4,805,696	その他費用 213,180 5,190,753
不動産賃貸事業費用 4,805,696	不動産賃貸事業費用 5,190,753
合計	合計
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,285,290	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,768,211
	※2. 不動産等売買損益の内訳（単位：千円）
	不動産等売却収入 25,397
	不動産等売却原価 13,905
	その他売却費用 1,679
	不動産等売却益 9,812

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 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 265,903 口	発行済投資口の総口数 265,903 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 12,046,410	現金及び預金 13,970,157
信託現金及び信託預金 20,004,404	信託現金及び信託預金 20,046,345
現金及び現金同等物 32,050,815	現金及び現金同等物 34,016,503

〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
オペレーティング・リース取引（貸主側）	オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1 年以内 4,424,656	1 年以内 4,429,671
1 年超 35,323,901	1 年超 33,407,917
39,748,558	37,837,589

〔有価証券に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	同 左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。	(1) 取引の内容 同 左 (2) 取引に対する取組方針 同 左 (3) 取引の利用目的 同 左 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同 左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同 左

〔退職給付に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 平成 19 年 4 月 30 日現在	当 期 平成 19 年 10 月 31 日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 繰延ヘッジ損益 30,654 繰延税金負債との相殺 <u>△9,365</u> (繰延税金資産の純額) 21,289 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 22,657 繰延税金資産との相殺 <u>△9,365</u> (繰延税金負債の純額) 13,292	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 4,653 (繰延税金負債の純額) <u>4,653</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払配当の損金算入額 △38.95 収用等の所得の特別控除 △0.44 その他 <u>0.01</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.01</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.39 その他 <u>0.01</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.01</u>

〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要株主等 同 左
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	(2) 役員及び個人主要株主等 同 左
(3) 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	(3) 子会社等 同 左
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(4) 兄弟会社等 同 左

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
1口当たり純資産額 606,315 円 1口当たり当期純利益 16,796 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 606,510 円 1口当たり当期純利益 16,871 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日
当期純利益（千円） 4,466,195	当期純利益（千円） 4,486,196
普通投資主に帰属しない金額（千円） —	普通投資主に帰属しない金額（千円） —
普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,466,195	普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,486,196
期中平均投資口数（口） 265,903	期中平均投資口数（口） 265,903

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 18 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 8 期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第 7 期以前における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

平成 19 年 8 月 7 日付にて執行役員の岡田勇及び監督役員の早川吉春が任期満了により退任し、平成 19 年 7 月 23 日に開催された本投資法人の第 3 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、執行役員に佐藤光陽が、監督役員に一條實昭及び横瀬元治がそれぞれ就任しました。

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 投資口数
執行役員	佐藤 光陽	昭和 49 年 4 月 平成 元年 6 月 平成 7 年 6 月 平成 13 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 8 月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部資金課長 同社 総合企画室長 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役業務部長兼 監査室長 同社 取締役アセット営業本部業務部長 野村不動産株式会社 顧問 野村不動産投信株式会社 監査役（非常勤）（現職） 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 野村不動産株式会社 監査役（現職） 本投資法人執行役員（現職）	—
監督役員	吉田 修平	昭和 57 年 4 月 昭和 61 年 4 月 平成 6 年 4 月 平成 10 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 8 月 平成 18 年 11 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 東京家庭裁判所調停委員 神奈川大学法学部講師 神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」） 就任（現職） 本投資法人監督役員就任（現職） 野村不動産レジデンシャル投資法人監督役員就任（現職）	—
監督役員	相川 榮徳	昭和 43 年 4 月 昭和 49 年 3 月 平成 13 年 8 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 8 月 平成 17 年 8 月 平成 18 年 11 月	小田急不動産株式会社入社 （その後、営業第一部長、賃貸営業部長、仙台支店長 を歴任） 不動産鑑定士登録 同社 退社 株式会社フェア・アプレーザーズ設立、取締役就任 同社 取締役退任 相談役就任 本投資法人監督役員就任（現職） 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役就任（現職）	—
監督役員	一條 實昭	昭和 48 年 4 月 昭和 48 年 4 月 昭和 55 年 2 月 昭和 55 年 11 月 昭和 57 年 1 月 平成 14 年 4 月 平成 19 年 8 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所 米国 Whitman & Ransom（現 Winston & Strawn）法律事 務所勤務 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所（現ア ンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰 同法律事務所パートナー弁護士（現職） 東京簡易裁判所民事調停委員（現職） 本投資法人監督役員就任（現職）	—
監督役員	横瀬 元治	昭和 45 年 11 月 昭和 47 年 1 月 昭和 50 年 10 月 平成 7 年 8 月 平成 13 年 6 月 平成 18 年 6 月 平成 18 年 7 月 平成 19 年 1 月 平成 19 年 8 月	プライスウォーターハウス会計事務所入所 監査法人朝日会計社（現あずさ監査法人）入社 公認会計士登録 同社 代表社員 同社 専務理事 同社 退社 朝日税理士法人顧問就任（現職） BOS株式会社代表取締役 本投資法人監督役員就任（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 19 年 7 月 23 日開催の第 3 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

平成19年6月25日付にて非常勤監査役小林耕三が退任しました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長	井上 辰夫	昭和56年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成 5年 6月 同社 ビルディング営業部営業一課長 平成 7年 6月 同社 総務部秘書課長 平成15年 3月 同社 ビル事業部長 平成17年 6月 同社 取締役 法人カンパニー副カンパニー長兼ビル事業部長嘱託 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 代表取締役社長（現職）	—
取締役	濱田 信幸	昭和47年 4月 野村不動産株式会社入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年 6月 株式会社メガロス 経理部長 平成15年 6月 株式会社メガロス 取締役経理部長兼総務部長嘱託 平成18年 1月 株式会社メガロス 取締役 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 平成18年 8月 野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員（現職）	—
取締役オフィス 運用本部長	緒方 敦	昭和62年 4月 野村不動産株式会社入社 昭和62年11月 同社 海外事業部 平成元年12月 豪州 J I M N A L T D. 出向 平成 4年 4月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成 7年 6月 同社 受託営業部 平成13年 4月 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 平成15年 1月 野村不動産株式会社 資産運用事業部 平成15年 4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年 6月 同社 取締役（現職） 平成18年 4月 同社 オフィス運用本部長（現職）	—
取締役レジデンス 運用本部長	齋 正臣	昭和61年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 8年12月 同社 ビルディング営業部 課長 平成13年 4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 課長 平成15年 1月 同社 資産運用事業部 平成15年 4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役（現職） 平成18年 4月 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—
取締役 （非常勤）	秋山 安敏	昭和58年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 9年 6月 同社 ビルディング事業部次長 平成12年 4月 同社 資産運用事業部次長 平成13年 4月 同社 資産運用事業部長 平成14年 6月 同社 ビル事業部長 平成15年 1月 野村不動産投信株式会社 代表取締役社長 平成15年 4月 同社 出向 平成15年 8月 本投資法人 執行役員 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産株式会社 取締役（現職）	—
監査役 （非常勤）	佐藤 光陽	前記「（1）本投資法人の役員の異動」をご参照ください。	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成19年4月30日現在		当 期 平成19年10月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	11,510	3.6	11,465	3.5
	東京周辺部	3,698	1.2	6,690	2.0
	その他地方都市	—	—	3,446	1.1
信託不動産	東京都心部	162,301	51.5	165,066	50.5
	東京周辺部	34,568	11.0	34,379	10.5
	その他地方都市	70,051	22.2	70,804	21.7
小計		282,130	89.5	291,853	89.3
預金その他資産		33,272	10.5	34,858	10.7
資産総額		315,402	100.0	326,711	100.0

	前 期 平成19年4月30日現在		当 期 平成19年10月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	154,181	48.9	165,438	50.6
純資産総額	161,221	51.1	161,272	49.4

(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19年10月末日（第8期末）現在保有する不動産等（34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8期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第8期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル及び北三条ビルディングは不動産、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19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8期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	39,031	70,900	76,200	4.1	68,600	4.3	4.4	19.3
	J A L ビルディング	33,080	33,530	32,900	33,200	4.6	32,800	4.2	4.9	9.0
	N O F 日本橋本町ビル	20,600	20,571	26,700	26,800	4.7	26,600	4.6	5.0	7.3
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,767	22,000	22,500	4.6	21,800	4.6	4.9	6.0
	N O F 渋谷公園通りビル	12,000	12,539	13,900	14,100	4.1	13,800	3.8	4.3	3.8
	セコムメディカルビル	11,500	11,465	11,600	11,600	4.2	11,500	3.9	4.2	3.2
	N O F 芝ビル	10,000	10,072	10,800	11,100	4.7	10,700	4.4	4.9	2.9
	西新宿昭和ビル	8,800	8,771	10,200	10,400	4.6	9,900	4.9	4.7	2.8
	N O F 溜池ビル	7,400	7,652	8,310	8,410	4.4	8,200	4.7	4.5	2.3
	N O F 品川港南ビル	5,500	5,492	6,780	6,910	5.3	6,730	5.3	5.6	1.8
	N O F 駿河台プラザビル	5,150	5,117	7,040	7,010	5.2	7,050	5.1/5.3 (注6)	5.5	1.9
	八丁堀 N F ビル	3,160	3,179	3,160	3,250	4.8	3,120	4.8	5.1	0.9
	N O F 神田岩本町ビル	3,080	3,076	3,790	3,720	5.2	3,820	5.2	5.5	1.0
	N O F 南新宿ビル	2,280	2,263	2,870	2,870	4.7	2,870	4.9	5.0	0.8
東京都心部合計（14物件）		176,080	176,531	230,950	238,070	—	227,590	—	—	62.9
東京 周辺部	N O F 東陽町ビル	7,550	7,135	8,830	8,880	5.6	8,810	5.6	5.9	2.4
	N O F テクノポートカマタ センタービル	6,416 (注7)	6,180	7,660	7,440	5.8	7,760	5.9	6.2	2.1
	クリスタルパークビル	3,700	3,689	4,100	4,210	4.8	3,990	5.1	4.9	1.1
	ファースト立川センタースクエア	3,290	3,075	5,580	5,790	5.3	5,490	5.5	5.6	1.5
	N O F 川崎東口ビル	9,500	9,576	10,100	10,600	5.0	10,100	5.0	5.3	2.8
	N O F 横浜西口ビル	5,050	5,033	7,800	9,793	5.4	7,800	5.1	5.9	2.1
	N O F 新横浜ビル	3,600	3,379	4,420	4,620	5.9	4,330	5.7	6.2	1.2
	横浜大通り公園ビル	2,993	3,001	2,860	2,920	5.1	2,860	5.1	5.3	0.8
東京周辺部合計（8物件）		42,099	41,070	51,350	54,253	—	51,140	—	—	14.0

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,044	6,928	7,315	5.2	6,928	5.0	5.8	1.9
	北三条ビルディング	3,430	3,446	3,020	3,230	5.1	3,020	5.1	5.3	0.8
	NOF 仙台青葉通りビル	3,200	3,182	3,430	3,510	5.6	3,340	5.4	5.9	0.9
	NOF 宇都宮ビル	2,970	2,693	3,570	3,590	5.9	3,560	5.8	6.2	1.0
	NOF 名古屋柳橋ビル	3,550	3,656	3,790	3,980	4.9	3,790	4.9	5.2	1.0
	オムロン京都センタービル	23,700	23,507	24,200	24,300	5.0	24,200	4.5	4.9	6.6
	NOF 御堂筋ビル	12,900	12,914	14,000	14,200	4.8	13,800	5.1	4.9	3.8
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,395	11,000	11,100	5.2	10,900	5.4	5.5	3.0
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,717	6,610	6,710	5.2	6,570	5.4	5.5	1.8
	NOF 神戸海岸ビル	3,280	3,028	3,460	3,460	5.8	3,460	5.8	6.1	0.9
	広島立町NOFビル	2,100	2,335	2,060	2,260	5.6	2,270	5.4	5.8	0.6
	野村不動産広島ビル	1,930	2,327	2,570	2,690	6.0	2,740	6.2	6.3	0.7
その他地方都市合計（12物件）		74,230	74,251	84,638	86,345	—	84,578	—	—	23.1
合計（34物件）		292,409	291,853	366,938	378,668	—	363,308	—	—	100.0

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

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

（注3）「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8期決算日（平成19年10月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F 法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF 日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF 品川港南ビル、NOF 駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF 神田岩本町ビル、NOF 南新宿ビル、NOF 東陽町ビル、NOF テクノポートカマタセンタービル、フ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
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF 溜池ビル、クリスタルパークビル、NOF 御堂筋ビル
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、北三条ビルディング、NOF 名古屋柳橋ビル
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
森井総合鑑定株式会社	NOF 仙台青葉通りビル、広島立町NOFビル
株式会社中央不動産鑑定所	NOF 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ
財団法人日本不動産研究所	セコムメディカルビル、オムロン京都センタービル

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

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

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 34 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 5 年目については 5.1%、6 年目から 11 年目については 5.3%が適用されています。
- （注 7）当該物件に係る信託受益権を取得した平成 15 年 12 月 5 日における取得価格は 6,430 百万円でしたが、その後平成 19 年 8 月 31 日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13 百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

② 建物の概要

第 8 期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナントの総数 (注 6)	賃貸事業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸事業収入 比率 (%)
事務所 (注 8)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和 53 年 5 月	31,589.26	30,117.06	95.3	82	1,935	16.2
		JAL ビルディング	SRC・RC B2/26F	平成 8 年 6 月	42,084.11	42,084.11	100.0	1	(注 9)	(注 9)
		NOF 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和 36 年 4 月 昭和 43 年 4 月増築	19,233.28	18,708.05	97.3	11	837	7.0
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成 7 年 1 月	18,051.61	18,051.61	100.0	14	818	6.8
		NOF 渋谷公園 通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和 62 年 9 月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	365	3.1
		セコムメディカル ビル	S・SRC B1/7F	平成 17 年 2 月	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注 9)	(注 9)
		NOF 芝ビル	SRC・S B1/7F	平成 3 年 3 月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	339	2.8
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,663.85	5,317.91	93.9	20	313	2.6
		NOF 溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,715.20	100.0	13	225	1.9
		NOF 品川 港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,850.99	7,850.99	100.0	5	263	2.2
		NOF 駿河台 プラザビル	S・RC B1/8F	平成 9 年 4 月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注 9)	(注 9)
		八丁堀 NF ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	2,854.83	2,854.83	100.0	8	47	0.4
		NOF 神田 岩本町ビル	SRC 9F	昭和 63 年 7 月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	153	1.3
		NOF 南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	106	0.9
	東京都心部合計（14 物件）				163,151.66	160,808.29	98.6	181	(注 10)	(注 10)
	東京 周辺部	NOF 東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年 11 月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注 9)	(注 9)
		NOF テクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成 2 年 9 月	13,683.46	13,683.46	100.0	14	455	3.8
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成 3 年 10 月	3,900.85	3,900.85	100.0	11	131	1.1
		ファーレ立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成 6 年 12 月	6,853.38	6,853.38	100.0	17	242	2.0
		NOF 川崎 東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,253.41	7,899.62	95.7	26	322	2.7
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,817.76	6,817.76	100.0	31	253	2.1
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	8,074.83	100.0	3	(注 9)	(注 9)
		横浜大通り公園 ビル（注 11）	S・RC B1/11F	平成元年 3 月	4,236.47	3,981.64	94.0	1	21	0.2
	東京周辺部合計（8 物件）				70,038.33	69,429.71	99.1	104	(注 10)	(注 10)

用 途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
事務所 (注 8)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,658.14	12,515.80	91.6	44	345	2.9
		北三条ビルディング (注 12)	SRC・S B1/9F	昭和 63 年 3 月	5,060.45	4,894.70	96.7	10	21	0.2
		NOF 仙台 青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,161.05	5,892.75	95.6	28	163	1.4
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	5,725.74	97.3	24	176	1.5
		NOF 名古屋 柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	4,252.97	91.3	11	143	1.2
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成 12 年 7 月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注 9)	(注 9)
		NOF 御堂筋ビル	SRC B2/10F	昭和 49 年 4 月	12,240.88	12,240.88	100.0	16	494	4.1
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	16,977.79	100.0	28	547	4.6
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	11,558.68	100.0	18	328	2.7
		NOF 神戸 海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	5,624.51	87.5	29	169	1.4
		広島立町 NOF ビル	SRC B2/12F	昭和 41 年 11 月	4,434.58	3,442.04	77.6	24	100	0.8
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,906.92	7,306.07	92.4	15	207	1.7
		その他地方都市合計 (12 物件)				129,583.63	125,048.77	96.5	248	(注 10)
	合計 (34 物件)					362,773.62	355,286.77	97.9	533	11,958 (注 13)

- (注 1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。
 なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
 また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF 仙台青葉通りビルについては地下 2 階付地上 8 階塔屋 3 階、広島立町 NOF ビルについては地下 2 階付地上 9 階塔屋 3 階、とそれぞれ記載されています。
- (注 2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。NOF 溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。
- (注 3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JAL ビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注 4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JAL ビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。
- (注 5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第 2 位を四捨五入しています。）
- (注 6) 「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1 テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について 1 テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。
- (注 7) 「賃貸事業収入」は、第 8 期中の賃貸事業収入（第 8 期中に取得したものは取得日からの賃貸事業収入）を記載しています。
- (注 8) 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 9) 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 10) 各地域別合計における「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」については、やむを得ない事情により開示

していません。

- (注 11) 本物件の前所有者が平成 19 年 11 月 30 日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」についてはエンドテナントとの賃貸借状況に基づく数値を記載しています。なお、第 8 期末現在のエンドテナントの総数は 14 社です。
- (注 12) 本物件の前所有者が平成 19 年 11 月 30 日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）の一部を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」については、本投資法人が直接賃貸するテナント及び前所有者が転貸するエンドテナントを合わせた賃貸借状況に基づく数値を記載しています。なお、第 8 期末現在のエンドテナントの総数（本投資法人が直接賃貸するテナントを含む。）は 17 社です。
- (注 13) 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 8 期及び第 7 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 8 期（自：平成 19 年 5 月 1 日 至：平成 19 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF 渋谷 公園通りビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	1,729,846		797,566	677,085	335,854
その他収入	205,407		39,510	141,625	29,370
①賃貸事業収入合計	1,935,253		837,077	818,711	365,224
外注委託費	212,089		89,376	168,319	15,933
公租公課	162,795		39,867	52,578	24,106
水道光熱費	217,486		47,542	45,745	13,955
保険料	3,199		1,356	123	277
修繕費	54,434		3,800	9,261	3,639
その他費用	61,480		19,212	2,550	1,690
②賃貸事業費用合計	711,485		201,155	278,577	59,604
③NOI（①－②）	1,223,767	767,473	635,921	540,133	305,620
④減価償却費	119,701	145,962	67,313	155,933	27,009
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,104,066	621,511	568,607	384,200	278,611

物件名称	セコムメディカル ビル（注）	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF 溜池ビル	NOF 品川 港南ビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）		296,222	282,286	207,147	225,861
その他収入		43,439	31,083	18,370	38,128
①賃貸事業収入合計		339,662	313,369	225,517	263,990
外注委託費		21,208	37,237	16,175	18,527
公租公課		23,726	28,324	16,616	16,016
水道光熱費		25,643	23,043	18,695	25,642
保険料		564	747	321	529
修繕費		6,108	83	9,532	17,923
その他費用		2,224	3,160	9,737	2,581
②賃貸事業費用合計		79,474	92,596	71,079	81,220
③NOI（①－②）	227,629	260,187	220,773	154,438	182,769
④減価償却費	45,063	46,716	19,096	21,492	25,004
⑤賃貸事業利益（③－④）	182,566	213,471	201,676	132,945	157,764

第8期（自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF駿河台 プラザビル (注)	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF東陽町ビル (注)
第8期中の営業日数	184	83	184	184	184
賃貸料（共益費含む）		41,727	136,596	88,945	
その他収入		5,875	16,767	17,064	
①賃貸事業収入合計		47,603	153,364	106,009	
外注委託費		7,035	10,900	9,534	
公租公課		22	9,236	8,948	
水道光熱費		4,629	9,012	8,962	
保険料		10	241	173	
修繕費		132	3,741	811	
その他費用		694	500	1,723	
②賃貸事業費用合計		12,524	33,632	30,154	
③NOI（①－②）	112,009	35,078	119,732	75,854	241,995
④減価償却費	30,427	5,923	10,418	6,913	32,812
⑤賃貸事業利益（③－④）	81,582	29,154	109,313	68,941	209,183

物件名称	NOF テクノポートカマ タセンタービル	クリスタル パークビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF川崎 東口ビル	NOF 横浜西口ビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	380,380	115,291	215,831	277,398	220,945
その他収入	74,646	15,830	26,182	45,123	32,170
①賃貸事業収入合計	455,026	131,122	242,014	322,521	253,115
外注委託費	54,455	17,916	44,658	22,387	24,351
公租公課	35,190	9,752	14,667	18,476	18,230
水道光熱費	50,832	8,620	35,641	27,421	20,677
保険料	1,002	267	501	575	515
修繕費	12,660	1,481	1,195	13,190	15,181
その他費用	5,181	1	5,585	3,703	3,240
②賃貸事業費用合計	159,322	38,039	102,249	85,754	82,198
③NOI（①－②）	295,704	93,083	139,764	236,767	170,917
④減価償却費	68,036	20,707	31,184	64,221	23,420
⑤賃貸事業利益（③－④）	227,667	72,376	108,580	172,546	147,496

第8期（自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF新横浜ビル (注)	横浜大通り公園ビル	札幌ノースプラザ	北三条ビルディング	NOF仙台 青葉通りビル
第8期中の営業日数	184	34	184	34	184
賃貸料（共益費含む）		16,987	291,556	17,292	137,535
その他収入		4,468	53,749	4,124	25,476
①賃貸事業収入合計		21,455	345,305	21,416	163,012
外注委託費		2,241	37,355	2,095	25,156
公租公課		21	29,604	22	17,515
水道光熱費		3,444	50,284	2,675	15,901
保険料		52	938	66	545
修繕費		—	9,898	—	6,018
その他費用		6	7,909	516	2,364
②賃貸事業費用合計		5,766	135,990	5,377	67,502
③NOI（①－②）	125,720	15,688	209,314	16,039	95,509
④減価償却費	42,521	9,423	36,183	8,112	25,058
⑤賃貸事業利益（③－④）	83,198	6,264	173,131	7,927	70,450

物件名称	NOF宇都宮ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都セン タービル（注）	NOF御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	144,393	129,029		419,102	447,784
その他収入	31,874	14,758		74,953	99,484
①賃貸事業収入合計	176,268	143,788		494,055	547,268
外注委託費	23,884	12,932		41,587	64,561
公租公課	14,544	12,202		52,648	40,793
水道光熱費	17,870	12,961		36,469	68,963
保険料	586	359		939	1,161
修繕費	5,568	3,463		46,306	39,435
その他費用	3,316	579		4,329	2,621
②賃貸事業費用合計	65,770	42,498		182,282	217,536
③NOI（①－②）	110,497	101,289	479,189	311,772	329,731
④減価償却費	40,491	33,007	160,443	61,341	34,826
⑤賃貸事業利益（③－④）	70,006	68,281	318,746	250,431	294,905

第 8 期（自：平成 19 年 5 月 1 日 至：平成 19 年 10 月 31 日）

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	290,316	135,317	81,493	183,064
その他収入	38,447	33,765	19,403	24,576
①賃貸事業収入合計	328,764	169,083	100,896	207,640
外注委託費	43,230	22,324	16,152	26,444
公租公課	29,745	16,128	11,353	18,718
水道光熱費	36,697	23,406	12,628	30,897
保険料	796	703	331	533
修繕費	17,995	6,115	10,438	14,335
その他費用	2,109	7,078	4,391	1,706
②賃貸事業費用合計	130,575	75,756	55,295	92,634
③NO I（①－②）	198,189	93,326	45,600	115,006
④減価償却費	43,669	34,829	10,812	10,133
⑤賃貸事業利益（③－④）	154,519	58,497	34,788	104,873

（注）やむを得ない事情により、当該物件についてはNO I、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 7 期（自：平成 18 年 11 月 1 日 至：平成 19 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	J A L ビルディング (注)	N O F 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	N O F 渋谷 公園通りビル
第 7 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	1,626,411		807,019	661,548	335,854
その他収入	181,679		43,693	112,814	28,790
①賃貸事業収入合計	1,808,091		850,712	774,362	364,644
外注委託費	214,933		74,228	169,352	16,048
公租公課	159,635		37,779	51,492	23,834
水道光熱費	184,217		43,666	31,421	11,550
保険料	3,196		1,354	836	277
修繕費	63,728		12,882	3,213	5,595
その他費用	63,743		6,426	5,497	1,929
②賃貸事業費用合計	689,454		176,338	261,813	59,235
③NO I（①－②）	1,118,636	759,963	674,374	512,549	305,409
④減価償却費	158,656	145,714	86,610	155,797	26,907
⑤賃貸事業利益（③－④）	959,979	614,248	587,763	356,751	278,501

物件名称	セコムメディカル ビル（注）	N O F 芝ビル	西新宿昭和ビル	N O F 溜池ビル	N O F 品川 港南ビル
第 7 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）		294,991	275,200	189,523	224,573
その他収入		37,958	25,373	14,612	33,180
①賃貸事業収入合計		332,949	300,574	204,136	257,754
外注委託費		24,573	38,659	16,752	24,997
公租公課		22,840	27,884	16,655	15,350
水道光熱費		20,177	17,144	15,215	22,227
保険料		563	748	318	529
修繕費		7,378	1,417	5,712	3,615
その他費用		3,627	11,010	5,069	2,541
②賃貸事業費用合計		79,161	96,863	59,723	69,259
③NO I（①－②）	248,259	253,788	203,710	144,413	188,494
④減価償却費	45,026	46,716	18,885	20,497	29,058
⑤賃貸事業利益（③－④）	203,232	207,072	184,825	123,915	159,435

第 7 期（自：平成 18 年 11 月 1 日 至：平成 19 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 駿河台 プラザビル （注）	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF 東陽町ビル （注）	NOF テクノポートカマ タセンタービル
第 7 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）		135,427	88,111		362,215
その他収入		15,566	13,764		59,307
①賃貸事業収入合計		150,994	101,876		421,522
外注委託費		13,858	7,730		50,975
公租公課		9,208	8,325		35,120
水道光熱費		7,491	7,107		42,196
保険料		241	173		1,001
修繕費		669	3,804		28,982
その他費用		575	1,920		5,640
②賃貸事業費用合計		32,044	29,060		163,917
③NO I（①－②）	147,375	118,949	72,815	249,904	257,604
④減価償却費	30,427	15,136	8,843	53,147	67,227
⑤賃貸事業利益（③－④）	116,948	103,812	63,971	196,756	190,377

物件名称	クリスタル パークビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎 東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル （注）
第 7 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	112,652	211,514	283,624	217,337	
その他収入	12,871	22,677	45,148	28,107	
①賃貸事業収入合計	125,523	234,192	328,773	245,445	
外注委託費	22,296	39,875	22,137	22,582	
公租公課	—	14,132	18,508	18,169	
水道光熱費	5,980	31,966	24,779	16,788	
保険料	241	501	569	510	
修繕費	2,321	32	12,983	15,762	
その他費用	123	5,285	2,846	1,951	
②賃貸事業費用合計	30,963	91,794	81,824	75,765	
③NO I（①－②）	94,560	142,397	246,949	169,679	125,184
④減価償却費	22,109	31,129	64,137	23,648	42,348
⑤賃貸事業利益（③－④）	72,450	111,268	182,811	146,031	82,835

第7期（自：平成18年11月1日 至：平成19年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	札幌ノースプラザ	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注)
第7期中の営業日数	181	181	181	181	42
賃貸料（共益費含む）	287,362	142,448	143,931	121,435	
その他収入	50,898	26,484	30,075	12,307	
①賃貸事業収入合計	338,260	168,932	174,007	133,743	
外注委託費	36,953	24,988	23,837	13,136	
公租公課	14,845	17,543	14,725	12,169	
水道光熱費	54,230	15,683	17,779	11,024	
保険料	1,066	545	585	356	
修繕費	13,567	9,387	6,635	15,783	
その他費用	7,997	1,819	4,180	3,776	
②賃貸事業費用合計	128,660	69,967	67,744	56,246	
③NOI（①－②）	209,599	98,964	106,262	77,497	100,303
④減価償却費	32,669	24,209	40,428	32,593	53,474
⑤賃貸事業利益（③－④）	176,930	74,755	65,834	44,904	46,828

物件名称	NOF御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	広島立町 NOFビル
第7期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	420,253	444,351	289,728	133,228	84,070
その他収入	67,813	89,705	34,672	27,535	17,153
①賃貸事業収入合計	488,067	534,057	324,401	160,764	101,223
外注委託費	40,863	65,453	43,363	23,310	15,811
公租公課	51,639	40,650	29,580	16,172	11,398
水道光熱費	30,983	54,892	30,399	19,979	11,746
保険料	938	1,160	795	703	331
修繕費	49,563	7,731	19,870	8,931	5,581
その他費用	6,608	3,768	3,982	8,327	4,180
②賃貸事業費用合計	180,596	173,656	127,992	77,423	49,050
③NOI（①－②）	307,470	360,400	196,408	83,340	52,173
④減価償却費	59,090	44,115	43,529	34,783	9,942
⑤賃貸事業利益（③－④）	248,380	316,284	152,879	48,557	42,230

第 7 期（自：平成 18 年 11 月 1 日 至：平成 19 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	野村不動産 広島ビル
第 7 期中の営業日数	181
賃貸料（共益費含む）	186,490
その他収入	23,148
①賃貸事業収入合計	209,638
外注委託費	27,795
公租公課	18,608
水道光熱費	17,701
保険料	537
修繕費	6,595
その他費用	2,137
②賃貸事業費用合計	73,374
③NOI（①－②）	136,263
④減価償却費	11,475
⑤賃貸事業利益（③－④）	124,788

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

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第8期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注1)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	専有部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成20年 1月 至 平成20年 3月	250	—	—
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	エレベーター更新工事 (性能向上)	自 平成19年12月 至 平成20年10月	196	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	耐震改修工事 (性能向上)(注2)	自 平成19年11月 至 平成20年 5月	299	20	20
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	空調機更新工事 (性能向上)(注3)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	118	—	—
NOF名古屋柳橋ビル (名古屋市中村区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成19年11月 至 平成20年10月	155	—	—
NOF御堂筋ビル (大阪市中央区)	空調機及びAHU更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成19年11月 至 平成20年 4月	50	—	—
広島立町NOFビル (広島市中区)	エントランスリニューアル工事 (収益力向上)(注2)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	43	—	—
野村不動産広島ビル (広島市中区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成19年11月 至 平成20年 4月	269	—	—

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

(注2) 本書の日付現在において既に着工しています。

(注3) 本書の日付現在において既に竣工しています。

(ロ) 期中の資本的支出

第8期末保有資産について、第8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8期中の資本的支出は1,252百万円であり、第8期中の費用に区分された修繕費362百万円と合わせ、合計1,614百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(百万円)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	衛生配管更新工事(性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	47
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	熱源用配管更新工事 (性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	40
NOF品川港南ビル (東京都品川区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年 5月	46
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	91
NOF御堂筋ビル (大阪市中央区)	空調機及びAHU更新工事 (性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	43
広島立町NOFビル (広島市中区)	耐震改修工事 (性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	211
野村不動産広島ビル (広島市中区)	受変電設備更新工事 (性能向上)	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	155
その他の不動産等	機能更新	自 平成19年 5月 至 平成19年10月	615
合 計			1,252

(ハ) 長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第1期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日	第2期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	第3期 自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日	第4期 自 平成17年5月1日 至 平成17年10月31日
前期末積立金残高	一百万円	184百万円	548百万円	833百万円
当期積立額	218百万円	487百万円	524百万円	528百万円
当期積立金取崩額	33百万円	124百万円	239百万円	307百万円
次期繰越額	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円

	第5期 自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日	第6期 自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	第7期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	第8期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
前期末積立金残高	1,054百万円	761百万円	935百万円	938百万円
当期積立額	600百万円	671百万円	693百万円	718百万円
当期積立金取崩額	893百万円	497百万円	690百万円	1,060百万円
次期繰越額	761百万円	935百万円	938百万円	596百万円

⑤ 第 8 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 8 期末保有資産について、平成 19 年 10 月末日（第 8 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 8 期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位 10 位までのテナントは、以下のとおりです。

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

<賃貸面積上位 10 テナント>

平成 19 年 10 月末日現在

テナント名	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注 1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注 2)
フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JALビルディング	平成 27 年 3 月 31 日	42,084.11 (注 3)	11.8
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	平成 33 年 3 月 29 日	34,616.84	9.7
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	5.1
富士通株式会社	電気機器	NOF テクノポート カマタセンタービル	平成 21 年 3 月 31 日	3,813.62	1.1
		ファーレ立川センター スクエア	平成 19 年 12 月 31 日	255.15	0.1
		NOF 新横浜ビル	平成 20 年 9 月 30 日	6,547.74	1.8
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成 37 年 2 月 28 日	8,821.24	2.5
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 20 年 12 月 31 日	755.69	0.2
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 20 年 5 月 31 日	574.11	0.2
		NOF 宇都宮ビル	平成 19 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 19 年 11 月 30 日 (注 4)	1,847.63	0.5
		野村不動産広島ビル	平成 21 年 3 月 31 日	2,834.48	0.8
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	4,023.21	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	0.4
富士ゼロックスオフィス サプライ株式会社 (注 5)	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 19 年 10 月 31 日 (注 5)	4,160.94	1.2
オリックス不動産株式会社 (注 6)	不動産	横浜大通り公園ビル	平成 19 年 11 月 30 日 (注 6)	3,981.64	1.1
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 21 年 4 月 30 日	3,726.36	1.0
合 計				139,013.34	39.1

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

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

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

(注 4) 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 21 年 11 月 30 日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

(注 5) 当該テナントは NOF 駿河台プラザビルを一括して賃借していましたが、同賃貸借契約は、平成 19 年 10 月 31 日付けにて解約されました。

なお、本書の日付現在、同物件全部について、株式会社キョーリンとの間で平成 20 年 2 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されています。

(注 6) 当該テナントは、平成 19 年 11 月 30 日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として当該物件を一括して一時的に賃借していました。本書の日付現在、当該テナントとの賃貸借契約は終了し、当該物件のエンドテナントとの間でそれぞれ直接の賃貸借契約が締結されています。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 19 年 10 月末日（第 8 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 8 期末保有資産の一部を賃借しています。

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

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合 (%) (注 2)	契約満了 予定日	契約更改 の方法	特記事項
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,023.21	448,902	2.1	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	当初 5 年間（平成 20 年 11 月 30 日まで）は賃料変更及び解約不可。5 年経過時（平成 20 年 12 月 1 日）及び以後 2 年毎に賃料を改定する。5 年経過時以降の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 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。平成 17 年 12 月 1 日以降の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			
野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,140.64	127,597	0.6	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。平成 17 年 12 月 1 日以降の解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 横浜西口ビル	273.71	15,897	0.1	平成 19 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 19 年 12 月 31 日まで）は賃料変更及び解約不可。
野村 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	780.85	90,136	0.4	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。平成 17 年 12 月 1 日以降の解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
野村 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	687.79	37,454	0.2	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	27,949	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	8,291	0.0	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
小 計			9,168.60	868,935	4.0			
フラッグシップ プロパティーズ 有限会社	不動産	JAL ビルディング	42,084.11 (注 3)	(注 4)	(注 4)	平成 27 年 3 月 31 日	期間満了 1 年前に別段の意思表示がなされない場合は、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			51,252.71	(注 4)	(注 4)			

(注 1) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成 19 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) 専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70 ㎡）であり、共用部分は含みません。

(注 4) 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」をご参照ください。その他については、該当事項はありません。