平成16年10月期（平成16年5月1日～平成16年10月31日）　決算短信　　平成16年12月21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/）	本社所在都道府県	東京都
問合せ先	（資産運用会社）野村不動産投信株式会社		
	責任者役職名　ファンドマネジメントグループリーダー		
	氏名　緒方　敦	TEL 03-3365-0507	
決算役員会開催日	平成16年12月21日		
分配金支払開始日	平成17年1月20日（予定）		

1．平成16年10月期の運用、資産の状況（平成16年5月1日～平成16年10月31日）

（1）運用状況

（金額は百万円未満を切捨て）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年10月期	6,656	46.9	2,930	26.7	2,607	70.6	2,606	70.7
16年4月期	4,531	—	2,313	—	1,528	—	1,526	—

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	参考(年換算値)	総資本経常利益率	参考(年換算値)	営業収益経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16年10月期	14,114	2.8	(5.6)	1.6	(3.1)	39.2
16年4月期	10,274	2.1	(5.2)	1.1	(2.8)	33.7

（注）① 本投資法人における平成16年4月期の計算期間は平成15年8月7日から平成16年4月30日までですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成15年12月5日からの148日間です。また、平成16年10月期の計算期間は平成16年5月1日から平成16年10月31日までの184日間です。

② 1口当たり当期純利益は上記の実質的な資産運用期間の日数による期中平均投資口数により算出しています。平成16年4月期の期中平均投資口数は148,600口（上記実質資産運用期間の平均）です。また、平成16年10月期は期中に投資口の追加発行を行っていますが、平成16年10月期の1口当たり当期純利益は、期首（平成16年5月1日）に追加発行があったものとして計算した加重平均投資口数（184,650口）により算出しています。なお、平成16年4月期末の発行済投資口総数は148,600口、平成16年10月期末の発行済投資口総数は184,650口です。

③ 会計処理の方法の変更　無

④ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率を意味しますが、平成16年4月期は第1期であるため該当事項はありません。

⑤ 年換算値＝　平成16年　4月期　当該計算期間の数値/実質的な資産運用期間の日数（148日）×　365（日）
　　平成16年10月期　当該計算期間の数値/当該計算期間の日数（184日）×　365（日）

⑥ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定について、平成16年4月期は実質的な運用開始日（平成15年12月5日）時点を期首とみなし同月8日の借入額を含めた純資産、総資本と期末日時点の純資産、総資本の平均値をそれぞれ使用し、平成16年10月期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産、総資本についてそれぞれ資産運用期間の日数、月数を考慮しています。

（2）分配状況

（分配金総額の金額は百万円未満を切捨て）

	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	利益超過分配金額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16年10月期	14,114	2,606	—	—	100.0	2.7
16年4月期	10,273	1,526	—	—	99.9	2.1

（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

（金額は百万円未満を切捨て）

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16年10月期	173,545	94,774	54.6	513,266
16年4月期	147,946	73,233	49.5	492,820

（注）　期末発行済投資口総数　平成16年4月期　148,600口　平成16年10月期　184,650口

2．平成17年4月期の運用状況の予想（平成16年11月1日～平成17年4月30日）

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17年　4月期	7,015	2,586	2,585	14,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益　14,000円

（注）　本予想は添付資料に記載の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び分配金は変動す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。

１．ファンドの関係法人

後記 58 頁をご参照ください。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

後記 61 頁をご参照ください。

（２）運用状況

①　当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 15 年 8 月 7 日に設立され、同年 12 月 4 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード 8959）しました。

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、この基本方針に基づき、主として三大都市圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途がオフィスビルである不動産（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。）及びかかる不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。なお、不動産と不動産信託受益権の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。）に投資を行い、資産の運用を行っています。

（注）「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表章する投資証券をいいます。

Ａ．運用環境

（イ）オフィス賃貸市場

東京都心部においては、企業の経営合理化によって生じる事務所移転等の需要に加え、景気回復に伴う事業拡大等を背景とした前向きな需要が見受けられるようになってきました。この結果、稼働率が改善するとともに、賃料水準にも底入れ感が見え始めています。

東京周辺部及びその他地方都市においては、賃料水準は引き続き弱含みではあるものの、稼働率の下落は一段落しつつあります。

このように市場環境は、各地域に共通して改善の兆しが現れ始めたものの、立地条件や建物の規模・基本性能において劣る物件については、依然として厳しい市況が続いており、賃料水準及び稼働率における二極化の傾向が一層顕著になっています。

（注）東京都心部とは千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、東京周辺部とは東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、その他地方都市とは東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。以下同じ。

（ロ）不動産売買市場

企業による財務の健全化及び減損会計導入に備えた資産売却や金融機関の関連会社による保有物件の一括売却等に加えて、投資期間の終了を迎えた、又は利益確定を目指した既存プライベートファンド等が保有物件を売却するなど、市場への活発な物件供給が続いています。一方、需要については、年金資金等も含め新たな運用先を求める投資家層の拡大を受け、その資金を背景とする新たなプライベートファンドや J-REIT が引き続き積極的な投資姿勢を示しており、東京都心部の優良物件においては、取得競争が激しさを増しつつあります。

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

B．第 2 期の運用状況

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

当期においては、上記の基本方針に基づき、物件情報を積極的に収集し、多数の取得候補物件から吟味・厳選した上で、平成 16 年 5 月に「いすゞ芝ビル」（東京都港区、取得価格 100.0 億円）、平成 16 年 6 月に「星和新宿ビル」（東京都渋谷区、同 22.8 億円）、平成 16 年 9 月に「西武信用金庫渋谷ビル」（東京都渋谷区、同 120.0 億円）に新たに投資しました。

上記 3 物件を取得した結果、当期末（平成 16 年 10 月末日）現在において、本投資法人のポートフォリオは 18 物件、賃貸可能面積は 194,673 ㎡（58,888 坪）となり、資産規模では約 1,515 億円（取得価格の合計）と、平成 15 年 12 月の上場時の約 1.5 倍にまで拡大しました。（本投資法人が第 2 期末時点で保有する運用不動産を、以下「第 2 期末保有資産」といいます。）

また、ポートフォリオの収益の極大化（内部成長）を図るため、保有物件の運営管理においては、新規テナントへの継続的かつ積極的な営業活動を実施しました。この結果、当期末のポートフォリオの平均稼働率は、前期末から 1.1%上昇し、94.4%の水準となりました。

さらに、管理仕様の効率化等を通じた運営コストの削減を実現するとともに、既存テナントとの関係を強化することを目的として「テナント満足度調査」を実施するなど、戦略的な運営管理のための施策も実践しました。

（注）上記 3 物件は、いずれも不動産信託受益権です。

C．資金調達の状況

当期においては、新規物件の取得に伴う資金調達と財務の安定化を目的として、上場後初となる投資口の追加発行（公募及び第三者割当による）を行いました。36,050 口の投資口を追加発行した結果、発行済投資口総数は 184,650 口、出資総額は 92,168 百万円となりました。

借入金については、将来的な金利上昇リスクに備えるため、平成 16 年 5 月に変動金利型の借入金 105 億円に関して金利スワップ取引による金利の固定化を実施しました。これにより、当期末現在の借入金における固定金利比率（金利スワップ取引による固定化を含む。）は約 67%になっています。

さらに、平成 16 年 9 月の西武信用金庫渋谷ビルの取得に際して、平成 16 年 6 月に締結したコミットメントライン契約（融資枠 200 億円）に基づき 35 億円の借入を実施しました。

また、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を念頭に置き、平成 16 年 7 月にスタンダード＆プアーズ及びムーディーズ・インベスターズ・サービスから以下の格付けを取得しました。

格付け会社	格付け内容
スタンダード＆プアーズ	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A－1
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A3

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 2 期は営業収益 6,656 百万円、営業利益 2,930 百万円、経常利益 2,607 百万円、当期純利益 2,606 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、当期未処分利益の概ね全額（1 口当たり 14,114 円）を分配することとしました。

② 次期の見通し

A．投資環境

東京都心部のオフィス賃貸市場においては、「2003 年問題」といわれるオフィスビルの大量供給による影響が終息し、景気回復に伴う企業の増床・新規需要等が顕在化してきたことから、緩やかな回復傾向が続くと思われます。

しかしながら、今後もテナントによる物件選別はさらに進展し、立地条件や建物の基本性能といったテナント訴求力の優劣による二極化傾向は一段と強まると思われます。

この傾向は、空室率が相対的に高い水準にある東京周辺部及び地方都市においても共通しており、エリア内での競争力の高い物件は、相対的に良好な運用状況を示すと思われます。

不動産売買市場については、今後も企業による資産売却に加え、プライベートファンドが保有する物件の売却や過去に行われた不動産の流動化案件の期間満了による資産売却により、継続的に物件の供給がなされるものと思われます。一方、プライベートファンドや J-REIT 等による積極的な投資姿勢は今後も継続すると思われることから、東京都心部の優良物件については、取得競争の過熱感から価格が高騰することが懸念されます。

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）新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、平成 15 年 12 月の運用開始以降、平成 16 年 10 月末までの約 11 ヶ月間で、6 物件・総額 約 473 億円（取得価格の合計）の資産を取得してまいりました。

本投資法人は、引き続き資産規模の拡大を通じ、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逓減を図ってまいります。

物件の取得に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件を有利な条件で取得するため、売却物件情報を積極的に収集し、その早期入手を図ります。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による相対取引や野村不動産グループとの協調を活かした物件取得を目指します。

また、取得の決定に際しては、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。

（ロ）中長期を見据えた物件運営の実践

既存テナントとの良好で密接な関係を強化するとともに、新規テナントへの積極的な営業活動を実施することにより、中長期を見据えた稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ります。

また、テナント満足度調査の結果等を踏まえて各物件に最適な管理仕様を検討し、運営管理の更なる効率化を追求し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。

（ハ）保守的な財務戦略の継続

財務の安全性を確保する観点から、借入金による資金調達においては、引き続き保守的なＬＴＶ水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。

また、金融市場の動向を注視しながら、投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択することとします。

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

（３）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は、第 2 期末（平成 16 年 10 月末日）後、平成 16 年 12 月 1 日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成 17 年 3 月 18 日の引渡しを予定しています。

当該資産の内容は以下のとおりです。

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	ＪＡＬビルディング
所在地（注 1）	(地　　番)東京都品川区東品川二丁目 5 番 2 他 5 筆 (住居表示)東京都品川区東品川二丁目 4 番 11 号
構造（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 26 階建
面積（注 1）	(土　　地)11,670.40 ㎡　（注 2） (建　　物)25,260.48 ㎡　（注 3）
所有形態	(土　　地)敷地権(所有権の共有持分：割合 5,089,619/10,000,000) (建　　物)区分所有権
竣工年月日（注 1）	平成 8 年 6 月 28 日
プロパティ・マネジメント会社	未定
テナントの内容（平成 17 年 3 月 18 日予定）（注 4）	
テナント数	1
賃貸可能面積	25,550.70 ㎡
稼働率	100.0%
取得価格	33,080 百万円
契約締結日	平成 16 年 12 月 1 日（信託受益権売買契約締結）
取得予定日	平成 17 年 3 月 18 日（売買の実行、信託受益権の引渡し）
売主	グローバルビルディング株式会社
取得資金	借入金により取得予定

（注 1）「所在地」、「構造」、「面積」及び「竣工年月日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注 2）土地の面積については、建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、10,000,000 分の 5,089,619 です。

（注 3）建物の面積については、本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。

（注 4）本物件については、物件取得時に新たに賃貸借契約が締結されることになっているため、当該時点のテナントの内容を記載しています。

平成 17 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 3 期営業期間：平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 日
運用資産	• 運用状況の予想に当たっては、第 2 期末保有資産 18 物件に加え、平成 17 年 3 月 18 日にＪＡＬビルディングに係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する以外は、第 3 期営業期間末（平成 17 年 4 月末日）まで異動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 2 期末保有資産に加え、取得予定資産の営業収益を含んでいます。
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 2 期末保有資産 18 物件のうち平成 15 年中に取得した 12 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、各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、3,808 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,034 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 667 百万円と想定しています。
営業外費用	• 支払利息として 420 百万円を見込んでいます。
借入れ	• 本投資法人は、第 2 期末現在、645 億円の借入残高があります。第 3 期営業期間末（平成 17 年 4 月末日）までに、取得予定資産の取得に伴い新たに資金調達を行うことを前提としています。
投資口	• 第 2 期末現在の 184,650 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。

項 目	前 提 条 件
１口当たり 利益超過分配金	• 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	• 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

３．財務諸表等

（１）貸借対照表

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	当期 平成16年10月31日現在			前期 平成16年4月30日現在			増減	
	金額		構成比	金額		構成比	金額	増減比
（資産の部）			%			%		%
Ⅰ．流動資産								
現金及び預金		7,303,972			5,006,510		2,297,462	
信託現金及び信託預金		13,913,477			13,289,638		623,838	
営業未収入金		128,967			106,869		22,097	
前払費用		14,049			48,096		△ 34,046	
繰延税金資産		17			30		△ 12	
未収消費税等 ※4		-			2,145,478		△ 2,145,478	
その他の流動資産		58,081			62,727		△ 4,646	
流動資産合計		21,418,565	12.3		20,659,351	14.0	759,214	3.7
Ⅱ．固定資産								
1.有形固定資産								
信託建物	49,872,975			44,877,282				
減価償却累計額	1,549,249	48,323,725		639,607	44,237,674		4,086,051	
信託構築物	101,452			94,970				
減価償却累計額	30,631	70,820		12,394	82,576		△ 11,755	
信託機械及び装置	394,475			378,160				
減価償却累計額	35,669	358,805		14,281	363,879		△ 5,073	
信託工具器具備品	3,548			-				
減価償却累計額	86	3,462		-	-		3,462	
信託土地		103,058,350			82,405,699		20,652,651	
その他有形固定資産		96			123		△ 27	
有形固定資産合計		151,815,262	87.5		127,089,952	85.9	24,725,309	19.5
2.無形固定資産								
信託その他の無形固定資産		1,762			1,463		299	
無形固定資産合計		1,762	0.0		1,463	0.0	299	20.5
3.投資その他の資産								
差入敷金保証金		10,780			10,780		-	
繰延ヘッジ損失		299,192			184,663		114,528	
投資その他の資産合計		309,972	0.2		195,443	0.1	114,528	58.6
固定資産合計		152,126,996	87.7		127,286,859	86.0	24,840,137	19.5
資産合計		173,545,562	100.0		147,946,210	100.0	25,599,351	17.3

（単位：千円）

科目＼期別	当期 平成16年10月31日現在			前期 平成16年4月30日現在			増減	
	金額		構成比	金額		構成比	金額	増減比
（負債の部）			%			%		%
Ⅰ．流動負債								
営業未払金		322,474			239,578		82,896	
短期借入金 ※1		14,000,000			10,500,000		3,500,000	
未払金		505,171			354,559		150,611	
未払費用		230,670			209,821		20,848	
未払法人税等		938			1,406		△ 468	
未払消費税等 ※4		18,599			-		18,599	
前受金		1,041,675			986,168		55,507	
預り金		1,040			137,377		△ 136,337	
流動負債合計		16,120,570	9.3		12,428,912	8.4	3,691,658	29.7
Ⅱ．固定負債								
長期借入金		50,500,000			50,500,000		-	
信託預り敷金保証金		11,851,123			11,599,483		251,639	
デリバティブ債務		299,192			184,663		114,528	
固定負債合計		62,650,315	36.1		62,284,147	42.1	366,168	0.6
負債合計		78,770,886	45.4		74,713,059	50.5	4,057,826	5.4
（出資の部）※3								
Ⅰ．出資総額								
出資総額 ※2		92,168,480	53.1		71,706,500	48.5	20,461,980	28.5
Ⅱ．剰余金								
当期未処分利益		2,606,196			1,526,651		1,079,545	
剰余金合計		2,606,196	1.5		1,526,651	1.0	1,079,545	70.7
出資合計		94,774,676	54.6		73,233,151	49.5	21,541,525	29.4
負債・出資合計		173,545,562	100.0		147,946,210	100.0	25,599,351	17.3

（２）損益計算書

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	当期 自 平成１６年　５月　１日 至 平成１６年１０月３１日			前期 自 平成１５年８月　７日 至 平成１６年４月３０日			増減	
	金額		百分比	金額		百分比	金額	増減比
経常損益の部			%			%		%
Ⅰ．営業損益の部								
1.営業収益								
賃貸事業収入 ※1	5,849,377			4,072,606				
その他賃貸事業収入 ※1	807,083	6,656,460	100.0	458,457	4,531,064	100.0	2,125,396	46.9
2.営業費用								
賃貸事業費用 ※1	3,154,267			1,847,238				
資産運用報酬	459,359			276,803				
資産保管及び一般事務委託報酬	63,850			31,392				
役員報酬	4,800			7,200				
その他営業費用	43,632	3,725,909	56.0	55,182	2,217,816	48.9	1,508,092	68.0
営業利益		2,930,551	44.0		2,313,247	51.1	617,303	26.7
Ⅱ．営業外損益の部								
1.営業外収益								
受取利息	116			41				
違約金	27,182			5,726				
受入原状回復費	119,736			-				
その他営業外収益	20,037	167,073	2.5	13,339	19,107	0.4	147,966	774.4
2.営業外費用								
支払利息	353,647			209,821				
融資関連費用	47,367			232,833				
新投資口発行費	40,120			87,010				
投資口公開関連費用	-			156,746				
創業費	-			100,000				
その他営業外費用	49,401	490,537	7.4	17,907	804,319	17.8	△ 313,781	△ 39.0
経常利益		2,607,087	39.2		1,528,035	33.7	1,079,051	70.6
税引前当期純利益		2,607,087	39.2		1,528,035	33.7	1,079,051	70.6
法人税、住民税及び事業税	961			1,414				
法人税等調整額	12	974	0.0	△ 30	1,384	0.0	△ 410	△ 29.6
当期純利益		2,606,113	39.2		1,526,651	33.7	1,079,462	70.7
前期繰越利益		83			-		83	
当期未処分利益		2,606,196			1,526,651		1,079,545	

（３）金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	2,606,196,654円	1,526,651,096円
Ⅱ．分配金の額	2,606,150,100円	1,526,567,800円
（投資口１口当たり分配金の額）	（14,114円）	（10,273円）
Ⅲ．次期繰越利益	46,554円	83,296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、当期未処分利益の概ね全額である2,606,150,100円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益の概ね全額である1,526,567,800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。

（4）キャッシュフロー計算書

（単位：千円）

科　目 ＼ 期　別	当　期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前　期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
Ⅰ．営業活動によるキャッシュフロー		
税引前当期純利益	2,607,087	1,528,035
減価償却費	949,432	666,358
受取利息	△116	△ 41
支払利息	353,647	209,821
営業未収入金の増加・減少額	△22,097	△ 106,869
未収消費税等の増加・減少額	2,145,478	△ 2,145,478
営業未払金の増加・減少額	82,896	239,578
未払金の増加・減少額	72,856	354,559
未払消費税等の増加・減少額	18,599	―
前受金の増加・減少額	55,507	986,168
預り金の増加・減少額	△136,337	137,377
その他	38,625	△ 110,765
小　　計	6,165,580	1,758,744
利息の受取額	116	41
利息の支払額	△332,799	―
法人税等の支払額	△1,429	―
営業活動によるキャッシュフロー	5,831,467	1,758,786
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	―	△ 165
信託有形固定資産の取得による支出	△25,610,057	△ 127,756,112
信託無形固定資産の取得による支出	△351	△ 1,495
信託預り敷金保証金の支出	△895,966	△ 467,541
信託預り敷金保証金の収入	1,147,673	12,066,957
差入敷金保証金の支出	―	△ 10,780
投資活動によるキャッシュフロー	△25,358,701	△ 116,169,137
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	3,500,000	10,500,000
長期借入金の借入による収入	―	50,500,000
投資口の発行による収入	20,461,980	71,706,500
分配金の支払額	△1,513,445	―
財務活動によるキャッシュフロー	22,448,534	132,706,500
Ⅳ．現金及び現金同等物の増加・減少額	2,921,300	18,296,148
Ⅴ．現金及び現金同等物の期首残高	18,296,148	―
Ⅵ．現金及び現金同等物の期末残高	21,217,449	18,296,148

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
1．固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～65年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 3～11年 信託工具器具備品 3～10年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。	① 有形固定資産 同 左 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～65年 信託構築物 2～6年 信託機械及び装置 3～11年 ② 無形固定資産 同 左
2．繰延資産の処理方法	① 創業費 － ② 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成16年5月19日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年5月19日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、714,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、714,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	① 創業費 支出時に全額費用として処理しています。 ② 新投資口発行費 同 左 なお、平成15年12月4日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成15年12月4日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、2,593,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、2,593,500千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。

期別 項目	当期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は184,884千円です。	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67,369千円です。
4．ヘッジ会計の方法	①　繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②　ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③　ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④　ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①　繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同　左 ②　ヘッジ手段とヘッジ対象 同　左 ③　ヘッジ方針 同　左 ④　ヘッジの有効性の評価の方法 同　左
5．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

期別 項目	当期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
6．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託預り敷金保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同　左 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 (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 同　左

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

当　期 平成 16 年 10 月 31 日現在	前　期 平成 16 年 4 月 30 日現在
※１．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 6 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額　20,000,000 千円 借入実行残高　3,500,000 千円 差引額　16,500,000 千円	※１．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行 3 行とコミットメントライン契約を締結しています。 但し、当期末における契約に基づく借入残高はありません。 コミットメントライン契約の総額　10,000,000 千円 借入実行残高　－千円 差引額　10,000,000 千円
※２．発行する投資口の総数及び発行済投資口総数 発行する投資口の総数　2,000,000 口 発行済投資口総数　184,650 口	※２．発行する投資口の総数及び発行済投資口総数 発行する投資口の総数　2,000,000 口 発行済投資口総数　148,600 口
※３．投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※３．投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円
※４．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 16 年 8 月 1 日から平成 16 年 10 月 31 日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。	※４．消費税課税期間の特例 同　左 平成 15 年 8 月 7 日から平成 16 年 2 月 6 日までの課税期間に係る還付税額と平成 16 年 2 月 7 日から平成 16 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。

（損益計算書関係）

当　期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日			前　期 自　平成 15 年 8 月 7 日 至　平成 16 年 4 月 30 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	4,458,746		賃料収入	3,120,372	
共益費収入	1,390,630	5,849,377	共益費収入	952,234	4,072,606
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	129,459		月極駐車場収入	83,998	
付帯収益	609,820		付帯収益	349,753	
その他賃料収入	67,542		その他賃料収入	22,510	
その他雑収入	261	807,083	その他雑収入	2,195	458,457
不動産賃貸事業収益合計		6,656,460	不動産賃貸事業収益合計		4,531,064
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	632,668		外注委託費	473,473	
プロパティ・マネジメント報酬	156,533		プロパティ・マネジメント報酬	118,680	
公租公課	485,569		公租公課	76,105	
水道光熱費	670,998		水道光熱費	410,430	
保険料	21,877		保険料	13,841	
修繕費	127,002		修繕費	37,124	
減価償却費	949,432		減価償却費	666,358	
その他費用	110,185	3,154,267	その他費用	51,224	1,847,238
不動産賃貸事業費用合計		3,154,267	不動産賃貸事業費用合計		1,847,238
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		3,502,193	C．不動産賃貸事業損益（A－B）		2,683,826

（キャッシュフロー計算書関係）

当　期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日		前　期 自　平成 15 年 8 月 7 日 至　平成 16 年 4 月 30 日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成 16 年 10 月 31 日現在） （単位：千円）		現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成 16 年 4 月 30 日現在） （単位：千円）	
現金及び預金	7,303,972	現金及び預金	5,006,510
信託現金及び信託預金	13,913,477	信託現金及び信託預金	13,289,638
現金及び現金同等物	21,217,449	現金及び現金同等物	18,296,148

（リース取引関係）

当　期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前　期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料　（単位：千円） １年以内　3,968,832 １年超　4,284,523 8,253,355	オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料　（単位：千円） １年以内　2,935,744 １年超　4,617,330 7,553,075

（有価証券関係）

当　期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前　期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30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

（デリバティブ取引関係）

当　期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前　期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30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。	（1）取引の内容 同　左
（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。	（2）取引に対する取組方針 同　左
（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。	（3）取引の利用目的 同　左
（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。	（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 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。	（5）取引に係るリスク管理体制 同　左

（退職給付関係）

当　期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前　期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日
本投資法人は、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

（税効果会計関係）

当　期 平成16年10月31日現在	前　期 平成16年4月30日現在
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳　（単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　17 繰延税金資産合計　17 （繰延税金資産の純額）　17	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳　（単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　30 繰延税金資産合計　30 （繰延税金資産の純額）　30
2．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払配当の損金算入額　△39.38 その他　0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.04	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　△39.35 その他　0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.09

（持分法損益等）

当　期 自 平成16年5月1日 至 平成16年10月31日	前　期 自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30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）

<table>
<tr><th>当　期
自　平成 16 年 5 月 1 日
至　平成 16 年 10 月 31 日</th><th>前　期
自　平成 15 年 8 月 7 日
至　平成 16 年 4 月 30 日</th></tr>
<tr><td>（１）親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

（２）役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
（３）子会社等
本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
（４）兄弟会社等
該当事項はありません。</td><td>（１）親会社及び法人主要株主等
（単位：千円）
<table>
<tr><th rowspan="2">属性</th><th rowspan="2">会社等の名称</th><th rowspan="2">住所</th><th rowspan="2">資本金又は出資金</th><th rowspan="2">事業の内容又は職業</th><th rowspan="2">議決権等の所有（被所有）割合</th><th colspan="2">関係内容</th><th rowspan="2">取引の内容</th><th rowspan="2">取引金額</th><th rowspan="2">科目</th><th rowspan="2">期末残高</th></tr>
<tr><th>役員の兼務等</th><th>事業上の関係</th></tr>
<tr><td>その他の関係会社</td><td>野村不動産株式会社</td><td>東京都新宿区</td><td>2,000,000</td><td>不動産業</td><td>被所有直接 7.01%</td><td>なし</td><td>なし</td><td>不動産の購入（注）</td><td>69,100,000</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>
（注）不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

（２）役員及び個人主要株主等
同　左
（３）子会社等
同　左

（４）兄弟会社等
同　左</td></tr>
</table>

（投資口１口当たり情報）

<table>
<tr><th>当　期
自　平成 16 年 5 月 1 日
至　平成 16 年 10 月 31 日</th><th>前　期
自　平成 15 年 8 月 7 日
至　平成 15 年 4 月 30 日</th></tr>
<tr><td>１口当たり純資産額　　513,266 円
１口当たり当期純利益　　14,114 円
なお、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。なお、期中に投資口の追加発行を行っていますが、期首（平成 16 年 5 月 1 日）に追加発行があったものとみなして、加重平均投資口数を算出しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。</td><td>１口当たり純資産額　　492,820 円
１口当たり当期純利益　　10,274 円
なお、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金額については、潜在投資口がないため記載していません。</td></tr>
</table>

（注）１口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

<table>
<tr><th>当　期
自　平成 16 年 5 月 1 日
至　平成 16 年 10 月 31 日</th><th>前　期
自　平成 15 年 8 月 7 日
至　平成 16 年 4 月 30 日</th></tr>
<tr><td>当期純利益　（千円）　2,606,113</td><td>当期純利益　（千円）　1,526,651</td></tr>
<tr><td>普通投資主に帰属しない金額　（千円）　－</td><td>普通投資主に帰属しない金額　（千円）　－</td></tr>
<tr><td>普通投資口に係る当期純利益　（千円）　2,606,113</td><td>普通投資口に係る当期純利益　（千円）　1,526,651</td></tr>
<tr><td>期中平均投資口数　（口）　184,650</td><td>期中平均投資口数　（口）　148,600</td></tr>
</table>

（重要な後発事象）

当　期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日	前　期 自　平成 15 年 8 月 7 日 至　平成 16 年 4 月 30 日
――――――	投資口の追加発行 　本投資法人は、平成 16 年 5 月 19 日に一般募集により 35,000 口の投資口を、また平成 16 年 6 月 16 日に一般募集に伴う第三者割当により 1,050 口の投資口を、それぞれ発行し、約 205 億円の資金を調達しました。投資口の追加発行の概要は、以下のとおりです。 （ｉ）公募による新投資口発行（一般募集） ・発行新投資口数　：35,000 口 ・発行価格の総額　：20,580,000,000 円 （1 口につき 588,000 円） ・発行価額の総額　：19,866,000,000 円 （1 口につき 567,600 円） ・払込期日　：平成 16 年 5 月 18 日 ・分配金起算日　：平成 16 年 5 月 1 日 （ii）第三者割当による新投資口発行（一般募集に伴う第三者割当増資） ・発行新投資口数　：1,050 口 ・発行価額の総額　：595,980,000 円 （1 口につき 567,600 円） ・払込期日　：平成 16 年 6 月 15 日 ・割当先　：野村證券株式会社 ・分配金起算日　：平成 16 年 5 月 1 日

（発行済投資口総数の増減）

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数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
		増加額	残高	増加口数	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）

（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新投資口を発行しました。

（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新投資口を発行しました。

（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新投資口の割当を行いました。

４．役員の異動

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりであり、当期における異動はありません。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	秋山安敏 (注)	昭和 58 年　4 月 平成　9 年　6 月 平成 12 年　4 月 平成 13 年　4 月 平成 14 年　6 月 平成 15 年　1 月 平成 15 年　4 月 平成 15 年　8 月	野村不動産株式会社入社 同社　ビルディング事業部次長 同社　資産運用事業部次長 同社　資産運用事業部長 同社　ビル事業部長 野村不動産投信株式会社代表取締役社長就任（現職） 同社　出向 本投資法人執行役員就任（現職）	－
監督役員	堀　　裕	昭和 54 年　4 月 昭和 61 年　3 月 平成 元年 12 月 平成　4 年　4 月 平成 11 年　6 月 平成 15 年　8 月 平成 16 年　4 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） Freehill,Hollingdale&Page 法律事務所（ｼﾄﾞﾆｰ） 堀裕法律事務所 代表弁護士（現職） 第一東京弁護士会常議員会副議長就任 一橋大学大学院非常勤講師（「金融関係法」）就任（現職） 本投資法人監督役員就任（現職） 国立大学法人千葉大学理事就任（現職）	－
監督役員	早川吉春	昭和 45 年　4 月 昭和 48 年　8 月 昭和 60 年　4 月 平成　4 年　1 月 平成　9 年 12 月 平成 15 年　8 月	監査法人中央会計事務所（現中央青山監査法人）入所 公認会計士登録 中央ｸｰﾊﾟｰｽ･ｱﾝﾄﾞ･ﾗｲﾌﾞﾗﾝﾄﾞｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ株式会社 代表取締役 中央監査法人（現中央青山監査法人） 業務本部担当代表社員 霞エンパワーメント研究所　代表（現職） 本投資法人監督役員就任（現職）	－

（注） 秋山安敏は、資産運用会社である野村不動産投信株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき平成 15 年 7 月 23 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

５．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	地　域	第 1 期 平成 16 年 4 月 30 日現在		第 2 期 平成 16 年 10 月 31 日現在	
		保有総額 （百万円）（注 1）	資産総額に対する比率（%）（注 2）	保有総額 （百万円）（注 1）	資産総額に対する比率（%）（注 2）
信託不動産	東京都心部（注 3）	87,883	59.4	112,766	65.0
	東京周辺部（注 3）	20,737	14.0	20,720	11.9
	その他地方都市（注 3）	18,469	12.5	18,327	10.6
	小　計	127,089	85.9	151,815	87.5
預金その他資産		20,856	14.1	21,730	12.5
資産総額		147,946	100.0	173,545	100.0

⑴注1⑴　「保有総額」は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
⑴注2⑴　小数点第 2 位を四捨五入しています。
⑴注3⑴　東京都心部、東京周辺部、及びその他地方都市の内容については、後記「運用方針 / ① 基本方針 / Ｂ．安定収益の確保 / （イ）分散投資（ポートフォリオ構築方針）」をご参照ください。

（２）投資不動産物件

本投資法人が平成16年10月末日（第2期末）現在保有する不動産等（18物件）（第2期末保有資産）は以下のとおりです。第2期末保有資産は、いずれも不動産信託受益権です。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成16年10月末日現在のものです。なお、本投資法人が平成16年10月末日より後に取得する予定の資産については、後記「④ 運用不動産の内容 / Ａ．個別の運用不動産の概要（参考情報）第2期末後に取得を決定した資産の概要」をご参照ください。

① 価格及び投資比率

以下は、第２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）	期末算定価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
東京都心部	新宿野村ビル（注４）	38,730	38,400	25.3
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	20,400	13.5
	天王洲パークサイドビル	14,800	14,700	9.7
	西武信用金庫渋谷ビル	12,000	12,000	7.9
	いすゞ芝ビル	10,000	10,000	6.6
	品川ＮＦビル	5,500	5,390	3.6
	駿河台プラザビル	5,150	5,220	3.4
	神田岩本町東誠ビル	3,080	3,150	2.1
	星和新宿ビル	2,280	2,300	1.5
東京都心部合計（９物件）		112,140	111,560	73.6
東京周辺部	ＴＴランディック東陽町ビル	7,550	7,610	5.0
	テクノポートカマタＢ棟	6,430	6,530	4.3
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,450	2.3
	新横浜日興ビルディング	3,600	3,470	2.3
東京周辺部合計（４物件）		20,870	21,060	13.9
その他地方都市	宇都宮ＮＦビル	2,970	3,080	2.0
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,560	4.3
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	4,130	2.7
	神戸海岸ビル	3,280	3,200	2.1
	野村不動産広島ビル	1,930	1,910	1.3
その他地方都市合計（５物件）		18,530	18,880	12.5
合計（18物件）		151,540	151,500	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（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

（注２） 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。

（注３） 「投資比率」は、期末算定価格合計に対する各物件の期末算定価格の比率です。比率は小数点第２位を四捨五入しています。そのため、合計が100.0%にならない場合があります。

（注４） 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及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。

② 建物の概要

第２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	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,804.43	30,705.42	96.5	87	1,727	26.0
		イトーピア日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和36年4月 昭和43年4月増築	19,233.28	18,903.62	98.3	12	797	12.0
		天王洲パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.60	17,832.58	98.8	14	737	11.1
		西武信用金庫渋谷ビル	SRC・RC B2/8F	昭和62年9月	3,273.80	2,628.38	80.3	2	39	0.6
		いすゞ芝ビル	SRC・S B1/7F	平成3年3月	8,165.08	6,904.67	84.6	9	250	3.8
		品川ＮＦビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,850.99	7,850.99	100.0	5	258	3.9
		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8）	（注8）
		神田岩本町東誠ビル	SRC 9F	昭和63年7月	4,076.38	3,596.31	88.2	7	125	1.9
		星和新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	62	0.9
	東京都心部合計				99,081.20	95,047.62	95.9	142	-	-
	東京周辺部	ＴＴランディック東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年11月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	（注8）	（注8）
		テクノポートカマタＢ棟	S・SRC B1/11F	平成2年9月	13,683.46	11,669.20	85.3	11	399	6.0
		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	16	232	3.5
		新横浜日興ビルディング	SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	8,074.83	100.0	3	（注8）	（注8）
	東京周辺部合計				46,829.84	44,815.58	95.7	31	-	-
	その他地方都市	宇都宮ＮＦビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,887.40	5,657.58	96.1	26	170	2.6
		野村不動産大阪ビル	SRC B2/12F	昭和58年12月	16,977.79	14,588.63	85.9	23	475	7.1
		野村不動産四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	11,008.35	95.2	16	315	4.7
		神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成10年2月	6,427.01	5,378.77	83.7	24	191	2.9
		野村不動産広島ビル	SRC B2/9F	昭和51年7月	7,911.73	7,234.46	91.4	15	207	3.1
	その他地方都市合計				48,762.61	43,867.79	90.0	104	1,359	20.4
合計（18物件）（注9）					194,673.65	183,730.99	94.4	277	6,656（注10）	100.0

（注1） 「構造」について、「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。

（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。

（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。）を指します。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貸付けが行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積に限り、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。）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。

（注6） 貸室の一部又は全部が一括賃貸に供され、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）が締結されている資産については、当該マスターリース契約の賃借人を１テナントと数えています。また、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、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値ではなく、全体の数を記載しています。

（注 7）　「賃貸事業収入」は、第 2 期中の賃貸事業収入を記載しています。
（注 8）　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 9）　上記表中の資産には、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。
（注 10）「賃貸事業収入」欄のうち「合計（18 物件）」欄での数値は、駿河台プラザビル、ＴＴランディック東陽町ビル及び新横浜日興ビルディングに係る賃貸事業収入を含む数値です。

③　第 2 期末保有資産たる信託受益権の概要

第 2 期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態（保有割合）
		設定日	満了日	
新宿野村ビル	三菱信託銀行	平成 15 年 12 月 8 日	平成 25 年 12 月末日	信託受益権（準共有持分の割合 50.1%）
イトーピア日本橋本町ビル	三菱信託銀行	平成 14 年 3 月 5 日	平成 24 年 2 月末日	信託受益権（100%）
天王洲パークサイドビル	住友信託銀行	平成 3 年 3 月 27 日	平成 26 年 2 月末日	信託受益権（100%）
西武信用金庫渋谷ビル	住友信託銀行	平成 16 年 9 月 28 日	平成 26 年 9 月 30 日	信託受益権（100%）
いすゞ芝ビル	住友信託銀行	平成 13 年 9 月 25 日	平成 23 年 9 月 30 日	信託受益権（100%）
品川ＮＦビル	中央三井信託銀行	平成 15 年 12 月 8 日	平成 25 年 12 月末日	信託受益権（100%）
駿河台プラザビル	住友信託銀行	平成 16 年 2 月 27 日	平成 26 年 2 月末日	信託受益権（100%）
神田岩本町東誠ビル	中央三井信託銀行	平成 16 年 2 月 26 日	平成 26 年 2 月末日	信託受益権（100%）
星和新宿ビル	三菱信託銀行	平成 15 年 1 月 30 日	平成 25 年 3 月末日	信託受益権（100%）
ＴＴランディック東陽町ビル（注）	住友信託銀行	平成 13 年 9 月 13 日	平成 23 年 9 月 12 日	信託受益権（100%）
		平成 14 年 8 月 22 日		信託受益権（100%）
テクノポートカマタＢ棟	中央三井信託銀行	平成 12 年 9 月 29 日	平成 22 年 9 月 30 日	信託受益権（100%）
ファーレ立川センタースクエア	ＵＦＪ信託銀行	平成 15 年 12 月 5 日	平成 25 年 12 月末日	信託受益権（100%）
新横浜日興ビルディング	三菱信託銀行	平成 14 年 3 月 27 日	平成 24 年 3 月 31 日	信託受益権（100%）
宇都宮ＮＦビル	ＵＦＪ信託銀行	平成 13 年 7 月 5 日	平成 23 年 7 月 4 日	信託受益権（100%）
野村不動産大阪ビル	住友信託銀行	平成 15 年 12 月 5 日	平成 25 年 12 月末日	信託受益権（100%）
野村不動産四ツ橋ビル	住友信託銀行	平成 15 年 12 月 5 日	平成 25 年 12 月末日	信託受益権（100%）
神戸海岸ビル	中央三井信託銀行	平成 14 年 5 月 10 日	平成 24 年 4 月末日	信託受益権（100%）
野村不動産広島ビル	中央三井信託銀行	平成 15 年 12 月 5 日	平成 25 年 12 月末日	信託受益権（100%）

（注）当該資産は、共有持分（2 分の 1）につき平成 13 年 9 月 13 日に信託設定された後、残る共有持分（2 分の 1）についても平成 14 年 8 月 22 日に別途信託設定されたため、本書の日付現在 2 つの信託受益権に分かれています。

④　運用不動産の内容

Ａ．個別の運用不動産の概要

（イ）第 2 期末保有資産

第 2 期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載については、平成 16 年 10 月末日までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照ください。なお、下記の表のうち、各資産の概要を示した表中の各数値は、平成 16 年 10 月末日現在のものです。また、以下の記載において、第 2 期末保有資産の原資産たる不動産については、「本物件」と記載することがあります。

（ｉ）物件名、種類及び所在地等の記載について

・「所在地」（住居表示を除きます。）、「竣工日」、「構造」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
・「ＰＭ委託先」については、平成 16 年 10 月末日現在それぞれの資産の不動産管理業務を委託している会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）を記載しています。

第 2 期末保有資産には、平成 16 年 10 月末日現在、担保権は設定されていません。もっとも、本投資法人は、平成 16 年 10 月末日現在、金融機関から 645 億円の借入れを行っており、また、将来も行うことを予定しています。かかる借入れに伴い、本投資法人が現に保有し、又は将来取得する資産の一部又は全部に担保権を設定する可能性があります。

（ⅱ）特記事項について

【特記事項】の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「法規制」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「越境物」及び「その他」等の分類をもって記載しています。

・「法規制」として、法令・諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
・「権利形態等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載しています。
・「共有者・区分所有者との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定内容等の主なものを記載しています。
・「越境物」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合の主なものを記載しています。
・「その他」として、構造上、設備上又は機能上の障害等のうち主なものを記載しています。

（ⅲ）賃貸借の概況及び損益状況等について

前掲の「重要な会計方針」に則して、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。

（iv）鑑定評価額について

第 2 期末保有資産に係る鑑定評価額の記載については、前記「① 価格及び投資比率」の表中の期末算定価格の欄に記載のとおりです。

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にとどまります。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。対象となる不動産が、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、機関投資家等の投資対象と認められる場合については、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。

物件名：新宿野村ビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成 15 年 12 月 8 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2、同番 3</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">昭和 53 年 5 月 31 日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・店舗・駐車場・倉庫</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 5 階付 50 階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">9,298.21 ㎡（注 1）</td><td>延床面積</td><td colspan="2">117,258.88 ㎡（注 1）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注 2）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">1,090%（注 3）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td rowspan="2">50.1%（注 4）</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">38,730 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="2" rowspan="2">38,400 百万円（注 5）
価格時点：平成 16 年 10 月 31 日</td><td>直接還元法</td><td colspan="2">80,900 百万円（注 5）
還元利回り：4.9%</td></tr>
<tr><td>ＤＣＦ法</td><td colspan="2">74,900 百万円（注 5）
割引率：5.1%（最終還元利回り：5.4%）</td></tr>
</table>

（注 1）敷地面積及び延床面積は、本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 3）容積率について、本物件の土地のうち青梅街道より 20mの部分は 800%、20m超の部分は 1,000%となっています。但し、都市計画法に定める特定街区内にあるため、1,090%が適用されます。
（注 4）所有割合については、本投資法人が取得している不動産信託受益権の準共有持分の割合である 50.1%を記載しています。
（注 5）直接還元法及び DCF 法欄に記載した金額は、本物件全体について査定した価額です。これらを考慮の上、本投資法人の保有に係る不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて鑑定評価額が決定されています。

【特記事項】
【共有者・区分所有者との取り決め】
・野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）は、本物件全部を信託し、これにより取得した受益権の一部（準共有持分の割合：50.1%）を本投資法人に譲渡しました。かかる譲渡以降、本投資法人と野村不動産は、それぞれ 50.1%及び 49.9%の割合で当該受益権を準共有しています。野村不動産と三菱信託銀行株式会社が締結した信託契約には、受益権の準共有に対応した規定が設けられ、また、本投資法人と野村不動産は、準共有関係について協定書を締結しています。かかる信託契約上の規定及び協定書の概要は以下のとおりです。
　1．共有者は代表受益者を定め、この代表者が不動産信託受託者への指図、承諾、通知の授受等を行います。代表受益者は本投資法人とします。
　2．一方の準共有者による準共有持分の譲渡に際し他の準共有者は優先買取交渉権を付与され、また、準共有持分に対する担保設定については他の準共有者の同意が必要とされます。
　3．準共有者と不動産信託受託者との間の金銭債権債務は、分割債務とし、一方の準共有者の債務不履行は、他方の準共有者と不動産信託受託者との債権債務に当然には影響を与えません。
　4．受益権及び信託財産たる不動産の管理についての意思決定方法を明確化します。準共有者で組織する準共有者間協議会を設置し、建物の建替等の特に重要なごく少数の合意事項を除き、準共有持分に基づく多数決による同協議会の決定又は同協議会が承認した計画に従って管理が行われる仕組みとします。なお、本投資法人又は野村不動産が、特定の事項につき、受益者としての利益と相反する利害関係を持つときは、受益者としての議決権を有しません。
【その他】
・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されていますが、当時の法令における高層建築物に該当するため、構造性能について財団法人日本建築センター（高層建築物構造審査会）の審査を経て、建設大臣認定を取得しており、平成 14 年 11 月 28 日付清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書では、当該認定をもって、十分な耐震安全性を有することが認定された旨、及び、新耐震基準施行以降に建設された高層建築物と遜色のない耐震性を保持している旨記載されています。同建物状況評価報告書では本物件のＰＭＬは 5%と評価されています。なお、ＰＭＬの意味については後記「Ｃ．地震リスク分析の概要」をご参照ください。
・本物件は、建物の一部にアスベストが使用されている箇所がありますが、上記建物状況評価報告書において、環境への影響はない旨記載されています。
・株式会社エネルギーアドバンスに地域冷暖房供給配管施設のために本物件の土地の一部を賃貸しています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第１期 自　平成 15 年 12 月 8 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 145 日）	第２期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	1,132,422	1,520,103
その他収入	137,949	207,317
①賃貸事業収入合計	1,270,371	1,727,421
外注委託費	160,648	196,571
公租公課	13	189,635
水道光熱費	150,355	223,978
保険料	3,144	3,983
修繕費	11,648	28,574
その他費用	18,367	41,950
②賃貸事業費用合計	344,177	684,693
③ＮＯＩ（①－②）	926,193	1,042,727
④減価償却費	141,938	173,282
⑤賃貸事業利益（③－④）	784,254	869,444

物件名：イトーピア日本橋本町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	東京都中央区日本橋本町二丁目 4 番 1 他 8 筆			
	住居表示	東京都中央区日本橋本町二丁目 7 番 1 号			
主な利用駅	東京メトロ銀座線、半蔵門線「三越前」駅、ＪＲ線「神田」駅、ＪＲ線「新日本橋」駅				
竣 工 日 （注 1）	昭和 36 年 4 月 19 日 昭和 43 年 4 月 16 日増築		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 8 階建				
敷地面積	3,196.31 ㎡		延床面積	29,430.67 ㎡	
建ぺい率	100%（注 2）		容 積 率	800%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
取得価格	20,600 百万円				
鑑定評価額	20,400 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	21,200 百万円 還元利回り：5.9%	
			ＤＣＦ法	20,200 百万円 割引率：5.7%（最終還元利回り：6.4%）	

（注 1）登記簿上の竣工日です。検査済証によれば、昭和 32 年 2 月 7 日新築、昭和 36 年 4 月 26 日増築、昭和 43 年 5 月 8 日増築とされています。
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

【特記事項】
【その他】
・本物件は旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されており、現行建築基準法施行令（新耐震基準）が規定する耐震性能を保持していない可能性があります。なお、平成 15 年 3 月 31 日付清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によるとＰＭＬは 14%と評価されています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	645,203	756,524
その他収入	35,055	41,213
①賃貸事業収入合計	680,258	797,738
外注委託費	59,863	68,985
公租公課	-	42,305
水道光熱費	39,129	58,003
保険料	1,339	1,664
修繕費	4,045	1,384
その他費用	4,053	15,238
②賃貸事業費用合計	108,431	187,582
③ＮＯＩ（①－②）	571,827	610,156
④減価償却費	77,416	94,121
⑤賃貸事業利益（③－④）	494,411	516,035

物件名：天王洲パークサイドビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 16 年 2 月 27 日	
所 在 地	地　　番	東京都品川区東品川二丁目 6 番 1 他 2 筆			
	住居表示	東京都品川区東品川二丁目 5 番 8 号			
主な利用駅	東京臨海高速鉄道りんかい線、東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅				
竣 工 日	平成 7 年 1 月 13 日		用　　途	事務所・店舗	
構　　造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 21 階建				
敷地面積	5,816.26 ㎡（注 1）		延床面積	17,587.30 ㎡（注2）	
建ぺい率	100%（注 3）		容 積 率	698.50%（注 4）	
所有形態	土　　地	所有権（共有）	所有割合	土　　地	（注 1）
	建　　物	区分所有権		建　　物	専有部分につき 100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	14,800 百万円				
鑑定評価額	14,700 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	15,000 百万円 還元利回り：5.9%	
			ＤＣＦ法	14,500 百万円 割引率：6.0%（最終還元利回り：6.4%）	

（注 1）建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は 10,000 分の 6,898 です。
（注 2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（注 3）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 4）本物件に適用される容積率は本来 500%であるところ、建築基準法第 59 条の 2 及び第 86 条に基づき、隣接建物（天王洲ヴュータワー）とともに割増を受け、適用される容積率は 698.50%となっています。

【特記事項】
【権利形態等】
・本物件の土地の一部に、東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者とする鉄道構造物設置を目的とした区分地上権を設定しています。
【共有者・区分所有者との取り決め】
・現所有者である信託銀行と他の区分所有者とは、天王洲パークサイドビル管理規約を締結しています。同規約においては、区分所有者がその区分所有権を譲渡する際には、他の区分所有者に対して優先して譲渡を申し出ることとされています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 16 年 2 月 27 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 64 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	225,020	611,001
その他収入	23,383	126,864
①賃貸事業収入合計	248,403	737,865
外注委託費	76,581	146,935
公租公課	-	116
水道光熱費	6,856	36,664
保険料	2,081	5,983
修繕費	-	7,962
その他費用	809	9,689
②賃貸事業費用合計	86,327	207,351
③ＮＯＩ（①－②）	162,076	530,514
④減価償却費	79,694	160,114
⑤賃貸事業利益（③－④）	82,381	370,399

物件名：西武信用金庫渋谷ビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成 16 年 9 月 28 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都渋谷区宇田川町 88 番 5、同番 7</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都渋谷区宇田川町 20 番 17 号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線、東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ銀座線、半蔵門線、京王井の頭線「渋谷」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">昭和 62 年 9 月 29 日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">637.08 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">5,358.55 ㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%(注)</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">800%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">12,000 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="2" rowspan="2">12,000 百万円
価格時点：平成 16 年 10 月 31 日</td><td>直接還元法</td><td colspan="2">12,530 百万円
還元利回り：4.7%</td></tr>
<tr><td>ＤＣＦ法</td><td colspan="2">11,910 百万円
割引率：4.6%（最終還元利回り：4.9%）</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。</td></tr>
</table>

【賃貸借の概況及び損益状況】　　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成　　年　月　日 至　平成　　年　月　日（日数 -日）	第 2 期 自　平成 16 年 9 月 28 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 34 日）
賃貸料（共益費含む）	-	32,765
その他収入	-	7,085
①賃貸事業収入合計	-	39,850
外注委託費	-	804
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
保険料	-	62
修繕費	-	-
その他費用	-	223
②賃貸事業費用合計	-	1,089
③ＮＯＩ（①－②）	-	38,760
④減価償却費	-	7,190
⑤賃貸事業利益（③－④）	-	31,569

物件名：いすゞ芝ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 16 年 5 月 25 日	
所 在 地	地　　番	東京都港区芝四丁目 501 番			
	住居表示	東京都港区芝四丁目 2 番 3 号			
主な利用駅	ＪＲ線「田町」駅、都営三田線、浅草線「三田」駅				
竣 工 日	平成 3 年 3 月 8 日		用　　途	事務所・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 7 階建				
敷地面積	2,074.65 ㎡（注 1）		延床面積	11,425.20 ㎡	
建ぺい率	100%（注 2）		容 積 率	500%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	生駒ティビーエム株式会社				
取得価格	10,000 百万円				
鑑定評価額	10,000 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	10,290 百万円 還元利回り：5.3%	
			ＤＣＦ法	9,880 百万円 割引率：5.0%（最終還元利回り：5.5%）	

（注 1）建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 22.6 ㎡を含みます。
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成　　年　月　日 至　平成　　年　月　日（日数 -日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 25 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 160 日）
賃貸料（共益費含む）	-	217,140
その他収入	-	33,398
①賃貸事業収入合計	-	250,538
外注委託費	-	13,902
公租公課	-	5
水道光熱費	-	19,618
保険料	-	587
修繕費	-	6,289
その他費用	-	3,362
②賃貸事業費用合計	-	43,766
③ＮＯＩ（①－②）	-	206,772
④減価償却費	-	45,874
⑤賃貸事業利益（③－④）	-	160,897

物件名：品川ＮＦビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 8 日	
所 在 地	地　　番	東京都品川区東品川一丁目 58 番 1、同番 2			
	住居表示	東京都品川区東品川一丁目 2 番 5 号			
主な利用駅	ＪＲ線、京急線「品川」駅				
竣 工 日	昭和 62 年 11 月 17 日		用　　途	事務所・車庫	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建				
敷地面積	3,240.30 ㎡		延床面積	10,077.02 ㎡	
建ぺい率	70%（注）		容 積 率	300%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	5,500 百万円				
鑑定評価額	5,390 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	5,540 百万円 還元利回り：6.1%	
			ＤＣＦ法	5,320 百万円 割引率：6.2%（最終還元利回り：6.6%）	
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来 60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。					
【特記事項】 【権利形態等】 ・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とする公共下水道施設埋設を目的とした区分地上権を設定しています。					

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 8 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 145 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	176,045	221,661
その他収入	25,934	37,233
①賃貸事業収入合計	201,980	258,895
外注委託費	19,979	20,687
公租公課	5	16,911
水道光熱費	17,537	24,683
保険料	509	645
修繕費	3,509	12,094
その他費用	1,080	994
②賃貸事業費用合計	42,621	76,016
③ＮＯＩ（①－②）	159,359	182,878
④減価償却費	26,432	31,719
⑤賃貸事業利益（③－④）	132,926	151,159

物件名：駿河台プラザビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 16 年 2 月 27 日	
所 在 地	地　　番	東京都千代田区神田駿河台二丁目 5 番 12			
	住居表示	東京都千代田区神田駿河台二丁目 5 番 12 号			
主な利用駅	ＪＲ線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅				
竣 工 日	平成 9 年 4 月 30 日		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建				
敷地面積	1,056.92 ㎡		延床面積	5,782.27 ㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	500%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	5,150 百万円				
鑑定評価額	5,220 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	5,400 百万円 還元利回り：5.6%	
			ＤＣＦ法	5,140 百万円 割引率：5.9%（最終還元利回り：5.9%）	
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。					

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 16 年 2 月 27 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 64 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	－	－
その他収入	－	－
①賃貸事業収入合計	－	－
外注委託費	－	－
公租公課	－	－
水道光熱費	－	－
保険料	－	－
修繕費	－	－
その他費用	－	－
②賃貸事業費用合計	－	－
③ＮＯＩ（①－②）	－	－
④減価償却費	－	－
⑤賃貸事業利益（③－④）	－	－

（注）やむを得ない事情により、本物件については「賃貸借の概況及び損益状況」を開示していません。

物件名：神田岩本町東誠ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 16 年 2 月 26 日	
所 在 地	地　　番	東京都千代田区岩本町三丁目 7 番 1 他 4 筆			
	住居表示	東京都千代田区岩本町三丁目 8 番 2 号			
主な利用駅	都営新宿線「岩本町」駅、ＪＲ線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅				
竣 工 日	昭和 63 年 7 月 15 日		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建				
敷地面積	773.32 ㎡		延床面積	4,698.97 ㎡	
建ぺい率	100%（注 1）		容 積 率	700%・500%（注 2）	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
取得価格	3,080 百万円				
鑑定評価額	3,150 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	3,250 百万円 還元利回り：5.7%	
			ＤＣＦ法	3,110 百万円 割引率：5.8%（最終還元利回り：6.2%）	

（注 1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 2）容積率について、本物件の土地のうち靖国通り道路境界線より 20m以内の部分は 700%、20m超の部分は 500%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 16 年 2 月 26 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 65 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	45,588	113,930
その他収入	5,424	11,427
①賃貸事業収入合計	51,012	125,357
外注委託費	4,410	9,796
公租公課	-	7
水道光熱費	2,443	7,553
保険料	101	288
修繕費	16	672
その他費用	2,264	511
②賃貸事業費用合計	9,236	18,829
③ＮＯＩ（①－②）	41,775	106,528
④減価償却費	7,599	15,451
⑤賃貸事業利益（③－④）	34,176	91,076

物件名：星和新宿ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 16 年 6 月 25 日	
所 在 地	地　　番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 32 番 4、同番 11			
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 32 番 7 号			
主な利用駅	ＪＲ線「新宿」駅、ＪＲ線「代々木」駅				
竣 工 日	昭和 61 年 3 月 4 日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建				
敷地面積	545.87 ㎡（注 1）		延床面積	3,160.05 ㎡	
建ぺい率	100%（注 2）		容 積 率	600%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	2,280 百万円				
鑑定評価額	2,300 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	2,360 百万円 還元利回り：5.6%	
			ＤＣＦ法	2,270 百万円 割引率：5.9%（最終還元利回り：6.1%）	

（注 1）建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 43.03 ㎡を含みます。
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成　　年　月　日 至　平成　　年　月　日（日数 -日）	第 2 期 自　平成 16 年 6 月 25 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 129 日）
賃貸料（共益費含む）	-	51,087
その他収入	-	11,665
①賃貸事業収入合計	-	62,753
外注委託費	-	5,562
公租公課	-	470
水道光熱費	-	6,936
保険料	-	146
修繕費	-	2,075
その他費用	-	1,267
②賃貸事業費用合計	-	16,458
③ＮＯＩ（①－②）	-	46,294
④減価償却費	-	6,736
⑤賃貸事業利益（③－④）	-	39,558

物件名：ＴＴランディック東陽町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	東京都江東区新砂一丁目 624 番 69			
	住居表示	東京都江東区新砂一丁目 6 番 35 号			
主な利用駅	東京メトロ東西線「東陽町」駅				
竣 工 日	平成元年 11 月 9 日		用　　途	事務所・電気室・駐車場	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建				
敷地面積	8,926 ㎡		延床面積	18,051.08 ㎡	
建ぺい率	60%		容 積 率	200%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	7,550 百万円				
鑑定評価額	7,610 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	7,970 百万円 還元利回り：6.5%	
			ＤＣＦ法	7,450 百万円 割引率：6.5%（最終還元利回り：6.9%）	

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日(日数 184 日)
賃貸料（共益費含む）	－	－
その他収入	－	－
①賃貸事業収入合計	－	－
外注委託費	－	－
公租公課	－	－
水道光熱費	－	－
保険料	－	－
修繕費	－	－
その他費用	－	－
②賃貸事業費用合計	－	－
③ＮＯＩ（①－②）	－	－
④減価償却費	－	－
⑤賃貸事業利益（③－④）	－	－

（注）やむを得ない事情により、本物件については「賃貸借の概況及び損益状況」を開示していません。

物件名：テクノポートカマタＢ棟

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	東京都大田区南蒲田二丁目 31 番 6、同番 4			
	住居表示	東京都大田区南蒲田二丁目 16 番 1 号			
主な利用駅	ＪＲ線「蒲田」駅、京急線「京急蒲田」駅				
竣 工 日	平成 2 年 9 月 5 日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建				
敷地面積	①9,429.59 ㎡、②3,483.90 ㎡（注 1）		延床面積	21,516.54 ㎡（注 2）	
建ぺい率	100%・70%（注 3）		容 積 率	300%・200%（注 4）	
所有形態	土　　地	所有権（一部共有）	所有割合	土　　地	①につき 100% ②につき 30%
	建　　物	区分所有権		建　　物	専有部分につき 100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	6,430 百万円				
鑑定評価額	6,530 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	6,590 百万円 還元利回り：6.5%	
			ＤＣＦ法	6,500 百万円 割引率：6.6%（最終還元利回り：7.0%）	

（注 1）①は所有する土地（31 番 6)の面積、②は共有する土地（31 番 4：本投資法人の保有する持分の割合は 100 分の 30）の面積となっています。
（注 2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（注 3）建ぺい率について、本物件の敷地はその一部が近隣商業地域でそれ以外の部分が準工業地域であるため、それぞれの建ぺい率は本来 80%及び 60%であるところ、当該建ぺい率は、近隣商業地域部分について耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。また、準工業地域部分については角地等であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。
（注 4）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域 300%と準工業地域 200%に跨っています。建ぺい率・容積率とも面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

【特記事項】
【法規制】
・本物件の西側では都市計画道路事業が認可されています。この事業が施行された場合、本物件の敷地境界線が西側現況道路境から約 4.2m後退し、敷地面積が約 154 ㎡減少します。
【共有者・区分所有者との取り決め】
・所有者である信託銀行と他の区分所有者とは、テクノポート・カマタ管理規約を締結しています。同規約においては、修繕費用・管理費用等に関する費用負担についての規定があり、また、専有部分の全部又は一部を譲渡する場合は、他の区分所有者へ優先して譲渡することとされています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	286,972	339,420
その他収入	40,952	59,679
①賃貸事業収入合計	327,925	399,099
外注委託費	43,034	51,747
公租公課	8	38,261
水道光熱費	38,097	51,297
保険料	985	1,224
修繕費	3,193	16,364
その他費用	3,995	3,849
②賃貸事業費用合計	89,313	162,745
③ＮＯＩ（①－②）	238,611	236,353
④減価償却費	52,721	65,760
⑤賃貸事業利益（③－④）	185,890	170,593

物件名：ファーレ立川センタースクエア

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成 15 年 12 月 5 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都立川市曙町二丁目 297 番</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都立川市曙町二丁目 36 番 2 号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線「立川」駅、多摩都市モノレール線「立川北」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成 6 年 12 月 15 日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">4,454.59 ㎡（注 1）</td><td>延床面積</td><td colspan="2">6,865.80 ㎡（注 2）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">70%（注 3）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">600%（注 4）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権（共有）</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>（注 1）</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>区分所有権</td><td>建　　物</td><td>専有部分につき 100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">3,290 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="2" rowspan="2">3,450 百万円
価格時点：平成 16 年 10 月 31 日</td><td>直接還元法</td><td colspan="2">3,460 百万円
還元利回り：6.3%</td></tr>
<tr><td>ＤＣＦ法</td><td colspan="2">3,450 百万円
割引率：6.5%（最終還元利回り：6.8%）</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注 1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は 100,000,000 分の 45,698,000 です。
（注 2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（注 3）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、都市計画法に定める高度利用地区内にあるため適用建ぺい率は 70%となっています。
（注 4）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 500%であるところ、高度利用地区内にあるため適用容積率は 600%となっています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">【特記事項】
【その他】
・本物件のテナントに転貸するために敷地外の駐車場の賃借人としての地位を前所有者より承継しています。</td></tr>
</table>

【賃貸借の概況及び損益状況】　　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	168,305	207,095
その他収入	19,110	25,763
①賃貸事業収入合計	187,415	232,858
外注委託費	34,622	35,101
公租公課	-	14,514
水道光熱費	22,384	42,064
保険料	481	620
修繕費	-	70
その他費用	5,964	5,205
②賃貸事業費用合計	63,451	97,576
③ＮＯＩ（①－②）	123,963	135,281
④減価償却費	26,584	31,901
⑤賃貸事業利益（③－④）	97,379	103,380

物件名：新横浜日興ビルディング

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成 15 年 12 月 5 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 15 番 16、同番 17</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 15 番地 16（注 1）</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">ＪＲ線「新横浜」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成 2 年 10 月 22 日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・車庫</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">1,320 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">11,149.99 ㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注 2）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">800%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">3,600 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="2" rowspan="2">3,470 百万円
価格時点：平成 16 年 10 月 31 日</td><td>直接還元法</td><td colspan="2">3,770 百万円
還元利回り：6.7%</td></tr>
<tr><td>ＤＣＦ法</td><td colspan="2">3,340 百万円
割引率：6.6%（最終還元利回り：7.1%）</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注 1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">【特記事項】
【その他】
・本物件の土地の北側隣接地（地番：15 番地他）に場外馬券売場が建設予定ですが、本書の日付現在、建設の時期は未定です。</td></tr>
</table>

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日(日数 184 日)
賃貸料（共益費含む）	－	－
その他収入	－	－
①賃貸事業収入合計	－	－
外注委託費	－	－
公租公課	－	－
水道光熱費	－	－
保険料	－	－
修繕費	－	－
その他費用	－	－
②賃貸事業費用合計	－	－
③ＮＯＩ（①－②）	－	－
④減価償却費	－	－
⑤賃貸事業利益（③－④）	－	－

（注）やむを得ない事情により、本物件については「賃貸借の概況及び損益状況」を開示していません。

物件名：宇都宮ＮＦビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目 1 番 1 他 9 筆			
	住居表示	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目 1 番 1 号			
主な利用駅	東武宇都宮線「東武宇都宮」駅				
竣 工 日	平成 11 年 12 月 7 日		用　　途	事務所・店舗	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建				
敷地面積	1,545.13 ㎡		延床面積	10,479.63 ㎡	
建ぺい率	100%（注 1）		容 積 率	600%	
所有形態	土　　地	所有権（注 2）	所有割合	土　　地	（注 2）
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村ビルマネジメント株式会社				
取得価格	2,970 百万円				
鑑定評価額	3,080 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	3,130 百万円 還元利回り：6.6%	
			ＤＣＦ法	3,060 百万円 割引率：6.8%（最終還元利回り：7.1%）	

（注 1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 2）敷地の一部（18.01 ㎡）を賃借しており、当該借地上に稲荷神社があります。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	111,632	137,294
その他収入	25,537	33,178
①賃貸事業収入合計	137,169	170,473
外注委託費	25,904	27,635
公租公課	8,455	17,273
水道光熱費	14,790	18,308
保険料	575	715
修繕費	170	732
その他費用	2,520	3,971
②賃貸事業費用合計	52,417	68,638
③ＮＯＩ（①－②）	84,751	101,834
④減価償却費	32,255	38,708
⑤賃貸事業利益（③－④）	52,495	63,126

物件名：野村不動産大阪ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	大阪府大阪市中央区備後町一丁目 6 番 1、大阪市中央区安土町一丁目 61 番 1			
	住居表示	大阪府大阪市中央区安土町一丁目 8 番 15 号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄堺筋線、中央線「堺筋本町」駅				
竣 工 日	昭和 58 年 12 月 13 日		用　　途	事務所	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建				
敷地面積	3,136.56 ㎡		延床面積	23,522.82 ㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	800%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	6,410 百万円				
鑑定評価額	6,560 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	6,640 百万円 還元利回り：6.6%	
			ＤＣＦ法	6,530 百万円 割引率：6.5%（最終還元利回り：7.1%）	
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。					

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	347,013	405,651
その他収入	45,514	69,362
①賃貸事業収入合計	392,527	475,013
外注委託費	53,653	64,686
公租公課	22,850	45,747
水道光熱費	35,453	54,937
保険料	1,143	1,421
修繕費	4,007	17,679
その他費用	1,237	4,357
②賃貸事業費用合計	118,346	188,829
③ＮＯＩ（①－②）	274,180	286,184
④減価償却費	40,003	48,072
⑤賃貸事業利益（③－④）	234,177	238,111

物件名：野村不動産四ツ橋ビル

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>取 得 日</td><td colspan="2">平成 15 年 12 月 5 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">大阪府大阪市西区阿波座一丁目 39 番他 17 筆</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">大阪府大阪市西区阿波座一丁目 4 番 4 号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成 3 年 11 月 15 日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 15 階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">1,865.34 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">16,845.87 ㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">100%（注 1）</td><td>容 積 率</td><td colspan="2">876.83%（注 2）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>所有権</td><td>建　　物</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="5">野村不動産株式会社</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="5">3,940 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">鑑定評価額</td><td colspan="2" rowspan="2">4,130 百万円
価格時点：平成 16 年 10 月 31 日</td><td>直接還元法</td><td colspan="2">4,160 百万円
還元利回り：6.5%</td></tr>
<tr><td>ＤＣＦ法</td><td colspan="2">4,110 百万円
割引率：6.5%（最終還元利回り：7.0%）</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注 1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 2）本物件に適用される容積率は、本来 800%であるところ、建築基準法第 59 条の 2 に基づき割増を受け、適用される容積率は 876.83%となっています。</td></tr>
</table>

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	220,641	276,893
その他収入	27,074	38,719
①賃貸事業収入合計	247,716	315,613
外注委託費	38,759	44,497
公租公課	16,474	32,964
水道光熱費	24,500	37,127
保険料	793	985
修繕費	1,738	4,238
その他費用	1,435	2,670
②賃貸事業費用合計	83,700	122,485
③ＮＯＩ（①－②）	164,016	193,128
④減価償却費	34,860	41,903
⑤賃貸事業利益（③－④）	129,155	151,224

物件名：神戸海岸ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	兵庫県神戸市中央区海岸通 3 番、4 番 3			
	住居表示	兵庫県神戸市中央区海岸通 3 番地（注 1）			
主な利用駅	ＪＲ線「元町」駅				
竣 工 日	平成 10 年 2 月 28 日		用　　途	事務所・店舗・駐車場	
構　　造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 16 階建				
敷地面積	1,451.31 ㎡		延床面積	10,292.93 ㎡	
建ぺい率	100%（注 2）		容 積 率	800%・700%（注 3）	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	株式会社第一ビルディング				
取得価格	3,280 百万円				
鑑定評価額	3,200 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	3,300 百万円 還元利回り：6.8%	
			ＤＣＦ法	3,150 百万円 割引率：6.9%（最終還元利回り：7.3%）	

（注 1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 3）容積率について、本物件の土地のうち南側境界線より北側 30m 以内の部分は 800%、30m 超の部分は 700%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

【特記事項】
【その他】
・本物件のうち建物については、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づき、文化財登録原簿への登録を受けています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日(日数 184 日)
賃貸料（共益費含む）	127,882	154,753
その他収入	26,477	36,592
①賃貸事業収入合計	154,359	191,345
外注委託費	21,602	25,874
公租公課	9,116	18,230
水道光熱費	19,101	26,980
保険料	688	855
修繕費	2,366	2,041
その他費用	2,927	3,784
②賃貸事業費用合計	55,801	77,767
③ＮＯＩ（①－②）	98,558	113,578
④減価償却費	28,610	34,338
⑤賃貸事業利益（③－④）	69,947	79,240

物件名：野村不動産広島ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取 得 日	平成 15 年 12 月 5 日	
所 在 地	地　　番	広島県広島市中区立町 2 番 11 他 5 筆			
	住居表示	広島県広島市中区立町 2 番 23 号			
主な利用駅	広島電鉄「立町」駅				
竣 工 日	昭和 51 年 7 月 31 日		用　　途	事務所・店舗・車庫・倉庫・機械室	
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建				
敷地面積	1,319.15 ㎡		延床面積	11,950.37 ㎡	
建ぺい率	100%（注）		容 積 率	900%	
所有形態	土　　地	所有権	所有割合	土　　地	100%
	建　　物	所有権		建　　物	100%
ＰＭ委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	1,930 百万円				
鑑定評価額	1,910 百万円 価格時点：平成 16 年 10 月 31 日		直接還元法	1,930 百万円 還元利回り：7.0%	
			ＤＣＦ法	2,180 百万円 割引率：7.1%（最終還元利回り：7.7%）	
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。					

【特記事項】
【その他】
・本物件は旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されており、現行建築基準法施行令（新耐震基準）が規定する耐震性能を保持していない可能性があります。なお、平成 14 年 11 月 28 日付清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によるとＰＭＬは 16%と評価されています。
・本物件は、建物の一部にアスベストが使用されている箇所がありますが、上記建物状況評価報告書において、環境への影響はない旨記載されています。

【賃貸借の概況及び損益状況】　（単位：千円）

運用期間	第 1 期 自　平成 15 年 12 月 5 日 至　平成 16 年 4 月 30 日（日数 148 日）	第 2 期 自　平成 16 年 5 月 1 日 至　平成 16 年 10 月 31 日（日数 184 日）
賃貸料（共益費含む）	155,237	182,529
その他収入	18,516	24,495
①賃貸事業収入合計	173,753	207,025
外注委託費	23,085	28,474
公租公課	9,995	20,006
水道光熱費	13,584	22,020
保険料	547	680
修繕費	2,009	8,523
その他費用	2,109	6,410
②賃貸事業費用合計	51,331	86,115
③ＮＯＩ（①－②）	122,422	120,910
④減価償却費	8,544	10,288
⑤賃貸事業利益（③－④）	113,878	110,621

（参考情報）　第 2 期末後に取得を決定した資産の概要

本投資法人は、第 2 期末（平成 16 年 10 月末日）後に下記の不動産信託受益権（取得予定資産）の取得を決定しています。取得予定資産の取得後、本投資法人の保有する運用不動産は 19 物件、投資総額は取得価格の合計で約 1,846 億円となる予定です。

（ｉ）	取得予定資産	：	不動産を信託する信託の受益権
（ii）	物件名称	：	ＪＡＬビルディング
（iii）	取得価格	：	33,080 百万円
（iv）	契約締結日	：	平成 16 年 12 月 1 日　（信託受益権売買契約締結）
（ｖ）	取得予定日	：	平成 17 年 3 月 18 日　（売買の実行、信託受益権の引渡し）
（vi）	売主	：	グローバルビルディング株式会社
（vii）	取得資金	：	借入金により取得予定

取得予定資産の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載については信託受益権売買契約締結日である平成 16 年 12 月 1 日までに判明した事項について概要を記載したものであり、また、表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成 16 年 12 月 1 日現在のものです。なお、これらの概要表の記載のうち、物件名、種類及び所在地等の記載については、前記「（イ）第 2 期末保有資産 /（ｉ）物件名、種類及び所在地等の記載について」の説明及び用語をご参照ください。

また、＜対象時点の稼働率＞は、平成 13 年から平成 16 年までの各年 3 月末日時点及び平成 16 年 12 月 1 日時点の賃貸可能面積に占める同時点の賃貸面積の割合によっています。かかる数値は、取得予定資産の前所有者・前受益者等（以下「売主等」といいます。）から提供を受けた情報に基づくものです。なお、ここで賃貸面積とは、取得予定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て貸付けが行われている面積を指します。

以下の記載において、取得予定資産の原資産たる不動産については、「本物件」と記載することがあります。

物件名：ＪＡＬビルディング

<table>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産を信託する信託の受益権</td></tr>
<tr><td>取得予定日</td><td colspan="2">平成 17 年 3 月 18 日</td><td>取得予定価格</td><td colspan="2">33,080 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所 在 地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">東京都品川区東品川二丁目 5 番 2 他 5 筆</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">東京都品川区東品川二丁目 4 番 11 号</td></tr>
<tr><td>主な利用駅</td><td colspan="5">東京臨海高速鉄道りんかい線、東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅</td></tr>
<tr><td>竣 工 日</td><td colspan="2">平成 8 年 6 月 28 日</td><td>用　　途</td><td colspan="2">事務所・店舗・倉庫</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 26 階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>11,670.40 ㎡（注 1）</td><td>延床面積</td><td>25,260.48 ㎡（注 2）</td><td>賃貸可能面積</td><td>25,550.70 ㎡（注 3）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100%（注 4）</td><td>容 積 率</td><td>678.9%（注 5）</td><td>テナント数</td><td>1（注 3）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土　　地</td><td>所有権（共有）</td><td rowspan="2">所有割合</td><td>土　　地</td><td>（注 1）</td></tr>
<tr><td>建　　物</td><td>区分所有権</td><td>建　　物</td><td>専有部分につき 100%</td></tr>
<tr><td>ＰＭ委託先</td><td colspan="2">未定</td><td>売　　主</td><td colspan="2">グローバルビルディング株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注 1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有部分）の割合は、10,000,000 分の 5,089,619 です。
（注 2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。
（注 3）本物件については、物件取得時に新たに賃貸借契約が締結されることになっているため、当該時点の内容を記載しています。
（注 4）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。
（注 5）本物件に適用される容積率は本来 500%であるところ、建築基準法第 59 条の 2 及び第 86 条に基づいて割増を受け、適用される容積率は 678.9%となっています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">【特記事項】
【その他】
・本物件の土地の一部には、東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者とする鉄道構造物設置を目的とした区分地上権を設定しています。</td></tr>
</table>

＜対象時点の稼働率＞

平成 13 年 3 月末	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	平成 16 年 3 月末	平成 16 年 12 月 1 日
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

B．建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、第 2 期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注 1）	短期修繕費用の見積額（千円）（注 2）	長期修繕費用の見積額（千円）（注 3）
新宿野村ビル（注 4）	清水建設株式会社	平成14年11月28日	0	4,008	4,094,709
イトーピア日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成15年3月31日	0	0	1,107,815
天王洲パークサイドビル（注 5）	清水建設株式会社	平成16年1月9日	0	1,000	733,336
西武信用金庫渋谷ビル	清水建設株式会社	平成16年8月25日	0	11,801	314,136
いすゞ芝ビル	清水建設株式会社	平成16年3月12日	0	2,950	302,283
品川ＮＦビル	清水建設株式会社	平成15年3月31日	0	3,900	376,993
駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成16年1月9日	0	2,000	90,370
神田岩本町東誠ビル	清水建設株式会社	平成16年1月9日	0	3,350	209,679
星和新宿ビル	清水建設株式会社	平成16年6月15日	0	1,530	104,468
ＴＴランディック東陽町ビル	清水建設株式会社	平成15年4月9日	0	8,000	538,086
テクノポートカマタB棟（注 5）	清水建設株式会社	平成15年3月31日	0	100	565,243
ファーレ立川センタースクエア（注 5）	鹿島建設株式会社	平成15年8月6日	0	4,550	88,900
新横浜日興ビルディング	清水建設株式会社	平成15年4月9日	0	900	229,114
宇都宮ＮＦビル	株式会社竹中工務店	平成15年4月1日	0	840	172,130
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	0	650	1,671,488
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	0	4,000	772,772
神戸海岸ビル	清水建設株式会社	平成15年4月9日	0	100	103,539
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	0	5,400	746,466
合　　計（18 物件）			0	55,079	12,221,527

（注 1）緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

（注 2）短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

（注 3）長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12 年間）の合計金額です。

（注 4）新宿野村ビルについては、建物全体に係る見積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%）を乗じた金額を記載しています。

（注 5）天王洲パークサイドビル、テクノポートカマタＢ棟及びファーレ立川センタースクエアについては、本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積の割合を乗じた金額を記載しています。

C．地震リスク分析の概要

第 2 期末保有資産それぞれに係るＰＭＬは、以下のとおりです。下記表におけるＰＭＬとは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。以下のＰＭＬは、清水建設株式会社により作成された建物状況評価報告書によります。

物件名	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ	地震保険の有無
新宿野村ビル	清水建設株式会社	5%	なし
イトーピア日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
天王洲パークサイドビル	清水建設株式会社	6%	なし
西武信用金庫渋谷ビル	清水建設株式会社	12%	なし
いすゞ芝ビル	清水建設株式会社	14%	なし
品川ＮＦビル	清水建設株式会社	11%	なし
駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
神田岩本町東誠ビル	清水建設株式会社	14%	なし
星和新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
ＴＴランディック東陽町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
テクノポートカマタＢ棟	清水建設株式会社	10%	なし
ファーレ立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
新横浜日興ビルディング	清水建設株式会社	17%	なし
宇都宮ＮＦビル	清水建設株式会社	5%	なし
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	19%	なし
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
神戸海岸ビル	清水建設株式会社	7%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	16%	なし

第 2 期末保有資産全体に関する清水建設株式会社による平成 16 年 11 月 25 日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオＰＭＬ　7.7%　（再調達価格　合計 766.37 億円）

(注)再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人の運用不動産が不動産信託受益権の一部である場合及び区分所有建物の専有部分である場合については、建物一棟全体に係る数値に持分割合を乗じた数値を合計したものです。

D．資本的支出の状況

（イ）資本的支出の予定

第 2 期末保有資産について、現在計画されている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）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル （東京都新宿区）	機能更新 （地下貸室及び共用部変更工事）	自 平成 17 年 2 月 至 平成 17 年 6 月	240	－	－
新宿野村ビル （東京都新宿区）	機能更新 （基準階共用部内装更新工事）	自 平成 17 年 2 月 至 平成 17 年 4 月	174	－	－
イトーピア日本橋本町ビル （東京都中央区）	機能更新 （貸室内個別空調化工事）	自 平成 17 年 1 月 至 平成 17 年 6 月	70	－	－
イトーピア日本橋本町ビル （東京都中央区）	機能維持 （雨水配管更新工事）	自 平成 17 年 3 月 至 平成 17 年 4 月	20	－	－
西武信用金庫渋谷ビル （東京都渋谷区）	機能更新 （地下 1 階・1 階ﾘﾆｭｰｱﾙ工事）	自 平成 17 年 1 月 至 平成 17 年 4 月	280	－	－
星和新宿ビル （東京都渋谷区）	機能更新 （1 階共用部内装更新工事）	自 平成 16 年 12 月 至 平成 17 年 1 月	18	－	－
野村不動産大阪ビル （大阪府大阪市）	機能更新 （共用部内装更新工事）	自 平成 17 年 1 月 至 平成 17 年 10 月	42	－	－
野村不動産広島ビル （広島県広島市）	機能向上 （耐震補強工事）	自 平成 17 年 1 月 至 平成 17 年 7 月	240	－	－

（注）上記記載のうち新宿野村ビルの工事予定金額の総額は、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。

（ロ）期中の資本的支出

第 2 期末保有資産について、第 2 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 2 期中の資本的支出は 511 百万円であり、第 2 期中の費用に区分された修繕費 127 百万円と合わせ、合計 638 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）	機能更新 （低層階空調機更新工事）	自 平成 15 年 12 月 至 平成 16 年 5 月	107
イトーピア日本橋本町ビル （東京都中央区）	機能更新 （貸室内個別空調化工事）	自 平成 16 年 7 月 至 平成 16 年 10 月	100
テクノポートカマタＢ棟 （東京都大田区）	機能更新 （貸室内個別空調化工事）	自 平成 16 年 5 月 至 平成 16 年 9 月	152
その他の不動産等	機能維持・更新	自 平成 16 年 5 月 至 平成 16 年 10 月	151
合　　計			511

（注）上記記載のうち新宿野村ビルの工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合 50.1%を乗じた額を記載しています。

（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。

（単位：百万円）

計算期間	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
前期末積立金残高	－	184
当期積立額	218	487
当期積立金取崩額	33	124
次期繰越額	184	548

E．第 2 期末保有資産に係る賃貸状況の概要

（イ）賃貸状況の概要

（ｉ）賃貸状況

第 2 期末保有資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成 16 年 10 月末日（第 2 期末）現在のものです。なお、下記の表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語の意味は下記のとおりです。

テナント数の合計	277
全賃貸面積（㎡）　（A）	183,730.99
全賃貸可能面積（㎡）　（B）	194,673.65
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）	94.4
全契約賃料合計（円）	1,027,480,293
全敷金等合計（円）	11,673,157,218

・「全賃貸面積」

第 2 期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積（次項をご参照ください。）のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、事務所及び店舗の面積に限り、駐車場等の面積を含みません。）を指します。また、賃貸借契約の中には賃貸面積を坪単位で表示しているものがありますが、当該契約に係る賃貸面積については記載の便宜上、区画毎の契約坪面積に 3.30578 を乗じ、平方メートル単位に置き換えて表示しています。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。

・「全賃貸可能面積」

第 2 期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「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。）を指します。

・「全運用不動産稼働率」

全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています。

・「全契約賃料合計」

第 2 期末保有資産それぞれの平成 16 年 10 月分の「契約賃料合計」の総額として求めています。なお、平成 16 年 10 月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の貸付けが行われている部分（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。）に係るテナントとの間の平成 16 年 10 月末日（第 2 期末）現在有効な賃貸借契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。また、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮しておりません。なお、新宿野村ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入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て算出しています。

・「全敷金等合計」

第2期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成16年10月末日（第2期末）現在において、個々の資産の貸付けが行われている部分（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。）に係るテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等の合計額です。新宿野村ビルについては、上記に従い計算した敷金・保証金等の合計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を乗じて算出しています。

（ⅱ）稼働率等の推移

本投資法人の各時点における運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成15年 12月末	平成16年 1月末	平成16年 2月末	平成16年 3月末	平成16年 4月末
物件数	12	12	15	15	15
総テナント数	247	245	263	263	264
全賃貸可能面積（㎡）	154,504.58	154,504.58	180,793.50	180,793.50	180,793.50
平均稼働率	94.5%	94.4%	94.0%	93.3%	93.3%

	平成16年 5月末	平成16年 6月末	平成16年 7月末	平成16年 8月末	平成16年 9月末	平成16年 10月末
物件数	16	17	17	17	18	18
総テナント数	271	279	277	277	279	277
全賃貸可能面積（㎡）	188,958.58	191,418.30	191,399.93	191,400.22	194,673.71	194,673.65
平均稼働率	94.0%	94.6%	94.6%	94.6%	94.4%	94.4%

（ロ）第2期末保有資産のうち主要な資産の概要

第2期末保有資産（18物件）のうち、その第2期末における契約賃料合計がそれら全ての資産の平成16年10月分の契約賃料合計の10%以上を占める不動産（以下「主要な不動産」といいます。）は「新宿野村ビル」、「イトーピア日本橋本町ビル」及び「天王洲パークサイドビル」です。これら主要な不動産の平成16年10月末日現在（第2期末）の賃貸状況は、以下のとおりです。

なお、新宿野村ビルの契約賃料合計、賃貸面積及び賃貸可能面積については、それぞれ建物全体から得られる賃料収入、建物全体の賃貸面積及びそ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数値を算定しています。

（ⅰ）新宿野村ビル

テナントの総数：87

契約賃料合計：平成16年10月分の契約賃料合計は、252,165,215円です。

賃貸面積：30,705.42㎡

賃貸可能面積：31,804.43㎡

最近5年間の稼働率の推移：本投資法人が保有する情報及び本物件の売主等から提供された情報による最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

平成16年10月31日　96.5%
平成16年4月30日　96.7%
平成15年3月31日　99.2%
平成14年3月31日　97.4%
平成13年3月31日　92.9%
平成12年3月31日　97.2%

（ⅱ）イトーピア日本橋本町ビル

テナントの総数：12

契約賃料合計：平成16年10月分の契約賃料合計は、132,536,760円です。

賃貸面積：18,903.62㎡

賃貸可能面積：19,233.28㎡

最近5年間の稼働率の推移：本投資法人が保有する情報及び本物件の売主等から提供された情報による最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

平成16年10月31日	98.3%
平成16年4月30日	94.6%
平成15年3月31日	96.3%
平成14年3月31日	100.0%
平成13年3月31日	―
平成12年3月31日	―

（ⅲ）天王洲パークサイドビル

テナントの総数：14

契約賃料合計：平成16年10月分の契約賃料合計は、108,552,747円です。

賃貸面積：17,832.58㎡

賃貸可能面積：18,051.60㎡

最近5年間の稼働率の推移：本投資法人が保有する情報及び本物件の売主等から提供された情報による最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

平成16年10月31日	98.8%
平成16年4月30日	87.3%
平成15年3月31日	98.3%
平成14年3月31日	100.0%
平成13年3月31日	98.1%
平成12年3月31日	98.3%

（ハ）主要なテナントの概要

第2期末保有資産（18物件）について、平成16年10月末日（第2期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第2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）が、同日時点のそれらすべての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、該当ありません。

（ニ）主要 10 テナントに関する情報

第 2 期末保有資産（18 物件）について、第 2 期末（平成 16 年 10 月末日）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 2 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＞

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)
株式会社ザイマックス	不動産	ＴＴランディック東陽町ビル	平成 21 年 11 月 30 日	18,218.17	9.9
富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタＢ棟	平成 17 年 3 月 31 日	2,296.90	1.3
		ファーレ立川センタースクエア	平成 17 年 12 月 31 日	501.35	0.3
		新横浜日興ビルディング	平成 18 年 9 月 30 日	6,547.74	3.6
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 25 年 11 月 30 日	3,601.65	2.0
		野村不動産大阪ビル	平成 25 年 11 月 30 日	206.65	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,266.19	0.7
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 17 年 5 月 31 日	574.11	0.3
		宇都宮ＮＦビル	平成 17 年 12 月 9 日	1,072.69	0.6
		野村不動産広島ビル	平成 17 年 3 月 31 日	2,834.48	1.5
富士ゼロックスオフィスサプライ株式会社	卸売	駿河台プラザビル	平成 17 年 4 月 30 日	4,160.94	2.3
株式会社イトーヨーカ堂	小売	テクノポートカマタＢ棟	平成 17 年 10 月 31 日	3,652.38	2.0
コーポレイトソフトウェア株式会社	情報・通信	天王洲パークサイドビル	平成 19 年 2 月 28 日	3,598.83	2.0
株式会社ベンチャー・リンク	サービス	イトーピア日本橋本町ビル	平成 17 年 9 月 4 日	3,352.29	1.8
大建工業株式会社	その他製品	イトーピア日本橋本町ビル	平成 17 年 2 月 14 日	3,221.93	1.8
日立ソフトウェアエンジニアリング株式会社	情報・通信	野村不動産大阪ビル	平成 16 年 11 月 30 日	2,514.81	1.4
合　　計				57,621.11	31.4

（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賃貸面積の割合は、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。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。

（ホ）利害関係人等への賃貸状況

第 2 期末（平成 16 年 10 月末日）現在、投信法上の利害関係人等が第 2 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当たり、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。

なお、取得予定資産に関しては、信託受益権売買契約締結日である平成 16 年 12 月 1 日及び本書の日付現在において利害関係人等に賃貸されていません。

＜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（千円）(注 1)	年間賃料合計に占める割合(%)(注 2)	契約満了日	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	3,601.65	391,954	3.2	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	当初 5 年間は賃料変更及び解約不可。5 年経過時及び以後 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	0.6			
		野村不動産大阪ビル	206.65	14,403	0.1			当初 2 年間は賃料変更及び解約不可。2 年経過時及び以後 2 年毎に賃料を改定する。2 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。
野村不動産アーバンネット株式会社	不動産	新宿野村ビル	757.51	75,222	0.6	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	当初 2 年間は賃料変更及び解約不可。2 年経過時及び以後 2 年毎に賃料を改定する。2 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。
野村ビルマネジメント株式会社	サービス	新宿野村ビル	590.20	64,273	0.5	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
		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	460.71	25,088	0.2	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	7,838	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	136.98	14,917	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
合　　計			7,428.98	684,737	5.5			

（注 1）年間賃料は、上記の賃貸借契約に基づく契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を 12 倍した金額です。千円未満は四捨五入により記載しています。そのため、各テナントの年間賃料の金額の和が合計金額と一致しないことがあります。

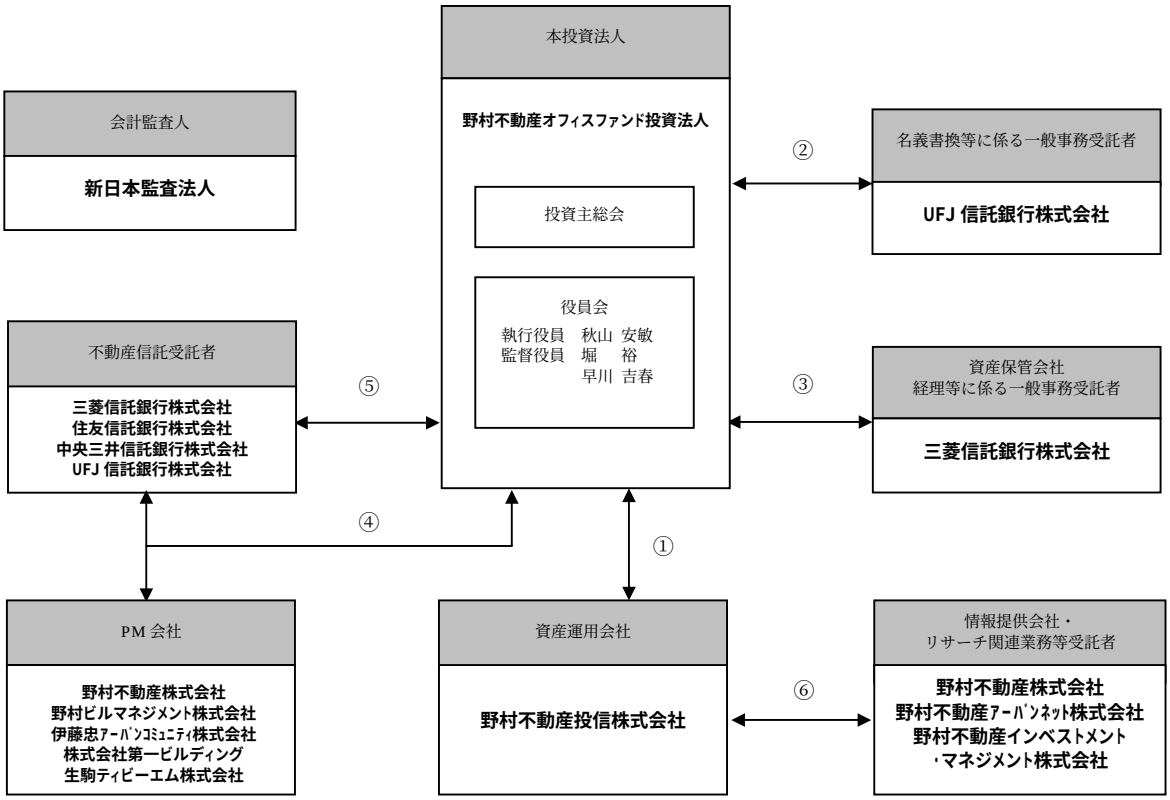
（注 2）小数点第 2 位を四捨五入により記載しています。

（3）その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「(2) 投資不動産物件」をご参照ください。その他につき該当事項はありません。

ファンドの関係法人　（前記「１．ファンドの関係法人」の参照資料）

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。下図は、本投資法人が不動産信託受益権を通じて不動産を保有している場合の概要を記載したものです。



契約の種類
①　資産運用委託契約
②　名義書換等に係る一般事務委託契約
③　資産保管業務委託契約／経理等に係る一般事務委託契約
④　プロパティ･マネジメント委託契約（注 1）
⑤　不動産管理処分信託契約
⑥　情報提供協定書、情報取扱覚書、業務委託契約（注 2）

（注 1）プロパティ･マネジメント委託契約は、運用不動産毎に本投資法人、不動産信託受託者及びＰＭ会社の三者間にて締結されます（但し、本投資法人が不動産を直接に所有する場合には、当該不動産のプロパティ･マネジメント委託契約は、不動産信託受託者を除く本投資法人とＰＭ会社との間の二者契約となります。）。

（注 2）資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネット株式会社（以下「野村不動産アーバンネット」といいます。）との間で、情報提供協定書を、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社（以下「野村不動産インベストメント・マネジメント」といいます。）との間で情報取扱覚書を、それぞれ締結しています。更に、資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で「業務委託契約」を締結しています。

社　名	運営上の役割	業務内容
野村不動産 オフィスファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、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います。
野村不動産投信株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
ＵＦＪ信託銀行株式会社	名義書換等に係る一般事務受託者	名義書換等に係る一般事務委託契約（投資口事務代行委託契約）（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿（証券保管振替制度による実質投資主名簿を含みます。以下同じ。）、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
三菱信託銀行株式会社	資産保管会社 経理等に係る 一般事務受託者	Ａ．資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。 Ｂ．経理等に係る一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット 株式会社 野村不動産インベストメント ・マネジメント株式会社	情報提供会社	情報提供協定書又は情報取扱覚書（上図中⑥）を締結して、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「運用方針 / ① 基本方針 / Ｄ．野村不動産グループとの業務の協調関係 /（イ）野村不動産グループからの情報提供」及び 同「（ロ）その他の売却が見込まれる物件」をご参照ください。
野村不動産株式会社 野村ビルマネジメント 株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 株式会社第一ビルディング 生駒ティビーエム株式会社	ＰＭ会社	本投資法人（不動産信託受益権を取得する場合には、不動産信託受託者）は、左記の法人又はその他のＰＭ会社との間で、各運用不動産についてプロパティ・マネジメント委託契約（上図中④）を締結しています。プロパティ・マネジメント業務の内容は、以下のとおりです。 Ａ．初期業務（業務の引継ぎ等） Ｂ．リーシングマネジメント業務（賃貸企画業務・賃借人誘致業務） Ｃ．会計出納業務 Ｄ．建物管理監督業務 Ｅ．賃貸運営業務（入居済みテナント管理等） Ｆ．修繕工事等管理業務 Ｇ．事業計画・報告書作成業務 Ｈ．その他業務 第２期末保有資産たる不動産のＰＭ会社については、後記「各運用不動産のＰＭ会社一覧表」をご参照ください。 本投資法人は、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務をＰＭ会社以外の業者に発注することがあり、このような場合、本投資法人は、ＰＭ会社に当該発注先の監督を委託します。

社　名	運営上の役割	業務内容
野村不動産インベストメント・ マネジメント株式会社（注）	リサーチ関連 業務等受託者	資産運用会社と業務委託契約（上図中⑥）を締結し、以下の補助的な業務を行います。 Ａ．リサーチ関連業務 Ｂ．技術的助言業務 Ｃ．取得補助業務 Ｄ．取得助言業務

（注）野村不動産インベストメント・マネジメントは、野村不動産ホールディングス株式会社の 100%子会社であり、不動産投資に関する調査及びコンサルタント等を業務とする会社ですが、本書の日付現在における主な業務は、不動産への投資を目的として設立され、適格機関投資家（証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号）第 2 条第 3 項第 1 号に定める者をいいます。以下同じ。）等一定の限られた投資家が投資を行うファンド（投資目的で集められた資金又はかかる資金により取得されたその他の資産の集合体をいいます。）の運営管理業務（ファンド組織の運営管理、投資すべき不動産に関する情報収集、分析、取得に関するコンサルティング等）です。

各運用不動産のＰＭ会社一覧表

野村不動産株式会社（12 棟）	新宿野村ビル、天王洲パークサイドビル、西武信用金庫渋谷ビル、品川ＮＦビル、駿河台プラザビル、星和新宿ビル、テクノポートカマタＢ棟、ファーレ立川センタースクエア、新横浜日興ビルディング、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、野村不動産広島ビル
野村ビルマネジメント株式会社（2 棟）	ＴＴランディック東陽町ビル、宇都宮ＮＦビル
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（2 棟）	イトーピア日本橋本町ビル、神田岩本町東誠ビル
株式会社第一ビルディング（1 棟）	神戸海岸ビル
生駒ティビーエム株式会社（1 棟）	いすゞ芝ビル

運用方針

① 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、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その基本方針とする旨規定しています（規約第 25 条）。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社たる野村不動産投信株式会社に全て委託しています。

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しており、資産運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を以下に記載のとおり定めています。かかる資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は営業期間毎にこの見直しを行うこととします。従って、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

A．投資対象

規約及び資産運用ガイドラインに従い、資産運用会社は、主として、以下の資産を対象として投資を行う方針です。

（イ）用途

主たる用途がオフィスビルである不動産及びかかる不動産を主たる信託財産とする不動産信託受益権を対象に投資を行います。

流通市場の規模及び投資機会の絶対数からみて、オフィスビルは、日本における不動産投資の中心的な投資対象であると考えられます。また、オフィスビルは、特定の企業の本社等として又は特殊な用途において使用される場合を除き、その特性として、①多様なテナントの入居が見込め、テナントを分散させて収益に関するリスクを軽減することにより安定した収益が期待でき、②個別運用不動産当たりの資産額が他のタイプの不動産（例えば住居等）に比べて相対的に大きいことから、投資額当たりの取得コスト及び管理コストを削減し、投資効率を高めることが期待できます。資産運用会社では、これらの点から、オフィスビルは、中長期的な収益安定と資産規模の着実な成長を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えています。

（ロ）投資地域

本投資法人は、運用資産の着実な成長を達成するために、下記の三大都市圏及び政令指定都市等に立地する物件を投資対象とします。更に詳細なポートフォリオの内訳については、後記「B．安定収益の確保 /（イ）分散投資（ポートフォリオ構築方針）」をご参照ください。

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、群馬県、栃木県、茨城県
中部圏：愛知県、静岡県
近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県
その他：政令指定都市及びそれに準ずる都市

B．安定収益の確保

本投資法人は、安定的な賃貸収益が見込める不動産等に投資を行うことを基本方針とします。

（イ）分散投資（ポートフォリオ構築方針）

特定の地域における経済状況の変動、地震その他の特定の地域に重大な影響を及ぼす事情による収益の変動を極小化することは、ポートフォリオとしての安定した収益の確保に

不可欠と考えられます。

資産運用会社においては、かかる目的のため、主要都市毎の経済状況及びオフィスビル市場の規模・動向（ストック量、時価総額、売買及び賃貸の需給環境とその将来性予測）を考慮してポートフォリオの地理的構成を決定します。

資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、運用不動産の地理的構成は下記の数値を目安としています。但し、かかる数値は中長期的な目標値であり、その達成が約束されるものではなく、今後の資産取得の過程で一時的に下記の数値どおりとならない場合があります。

1	東京都心部（都心 6 区：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）	60-80%
2	東京周辺部（1 都 3 県：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	10-20%
3	その他地方都市	10-20%

（ロ）個別運用不動産の安定収益確保

資産運用会社は、中長期的に安定した収益を実現するため、下記のとおり物件特性及びマーケット状況等に応じた機動的な運用に努め、稼働率と賃料水準の維持・向上を図ります。

（ｉ）物件特性の把握

不動産等の取得に当たり資産運用会社は、当該不動産等に関し、収益性の調査、物理的調査、マーケット調査及び法的調査等の詳細な調査（デューディリジェンス）を多角的に行い、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）を把握します。またその特性を踏まえた収益変動リスク及びその回避・軽減方法を検討した上で、投資の可否及び取得価格等を判断します。その詳細は、後記「② 投資基準 / A．物件選定基準」及び同「C．投資分析基準」をご参照ください。

（ii）サブマーケット分析

サブマーケットとは、特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場のことをいいます。資産運用会社は、不動産等の取得に当たり、対象物件の立地のみにとらわれることなく、物件特性の分析に基づいて当該物件が属する実質的なサブマーケットを見極める等の分析を行います。その際、当該サブマーケットの過去の状況の推移、中長期的なテナント需要及び新規賃貸不動産の供給見通し等に関する調査を実施し、サブマーケット自体の中長期的な安定性を確認し、その上で当該物件自体の収益につき、その安定性を検証します。

（iii）テナント営業（リーシング）

資産運用会社は、営業期間毎に、本投資法人の運用不動産毎に物件別事業計画（後記「③ ポートフォリオ運営管理方針 / C．年度運用計画等の策定及び管理」をご参照ください。）を策定し、その一部として、運用不動産毎にリーシング計画を策定します。リーシング計画には、サブマーケット内の新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

（iv）大規模修繕及びリニューアル計画

資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、中長期的な視点に基づき、戦略的な大規模修繕（物件機能維持）及びリニューアル（物件機能向上）計画を策定します。これらの計画策定に際し、設備や構造面で高い専門性が求められる分野においては、必要に応じて、野村不動産インベストメント・マネジメントから建物及び設備等に関する助言を受けることができます。

（ｖ）未稼働（開発中）不動産への投資方針

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸され、収益を上げている不動産に投資を行います。未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

C．成長性の確保

資産運用会社は、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、以下のとおり運用資産の成長を確保することを目指します。

（イ）内部成長

資産運用会社は、ポートフォリオからの収益の極大化を目標として、賃料収入の安定的成長及び各種運営・管理コスト削減を企図した運用を行います。

（ｉ）賃料収入の安定的成長

個別運用不動産について営業期間毎に策定する物件別事業計画に定めるリーシング計画に基づき、物件毎に適正なＰＭ会社を選定し、戦略的なリーシング活動を行い、物件別事業計画に沿った稼働率及び賃料の維持・向上に努めます。

同様に、物件別事業計画に基づいた計画的な大規模修繕・リニューアル工事の実施により、建物性能の維持及び経年劣化による陳腐化の回避を図り、競争力を高め、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。

（ii）運営・管理コストの削減

管理費、維持・修繕費及び各種手数料の構成比を運用不動産毎に検証し、清掃会社や警備会社等の使用業者の入札による選定、近接して所在する運用不動産についての建物管理の一括委託等の手法も取り入れることにより、費用削減を模索します。また、恒常的な支出削減に寄与する機械管理システムの導入や、重要設備の更新等を行うことにより、人件費・動力費の削減・効率化を追求します。

（ロ）外部成長

本投資法人は、平成 15 年 12 月に、本投資証券の上場申請時に取得予定であった資産 12 物件（取得価格の合計 約 1,042 億円）を取得しました。本投資法人は、これらの資産に加え、その後 6 物件（取得価格の合計 約 473 億円）を追加で取得し、さらに、1 物件の取得（取得予定価格 約 330 億円）を予定しています。本投資法人は、今後とも資産規模を拡大させ、それによって、投資口の流動性向上、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、規模のメリットによる運営コストの逓減等を図る方針です。

かかる目的のため、不動産の購入についての専門家を擁する資産運用会社は、広く不動産売却情報を収集します。これに加え、資産運用会社は野村不動産及び野村不動産ホールディングス株式会社のその他の連結子会社からなる企業集団（但し、資産運用会社を除きます。）（本書の目的上、資産運用会社を除く野村不動産及び野村不動産ホールディングス株式会社のその他の連結子会社からなる企業集団を以下「野村不動産グループ」といいます。）から得られる売却物件情報（野村不動産グループの保有・開発する不動産等に関する情報、野村不動産グループが仲介を委託された不動産に関する情報及びその他野村不動産グループが収集した売却が見込まれる不動産に関する情報）を活用します。その詳細については後記「Ｄ．野村不動産グループとの業務の協調関係」をご参照ください。また、野村不動産との利益相反の防止については、利害関係人等との取引について定める法令により規制を受けるほか、社内規程により規制(注)をしています。

（注）資産運用会社では、社内規程を定めて、利益相反を防止することとしています。社内規程の定めは以下のとおりです。

資産運用会社では、社内規程である投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、投信法の定める利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会にて、法令上の問題点の有無の他運用資産の受託者としての責務（同じく社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定めています。）を遵守しているか否か等を審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引についての議案が投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。資産運用会社では、投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、上記利害関係人等との取引の他、以下のような取引についても、同様の取引制限を行うこととしています。

（ⅰ）利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との間の不動産等の売買
（ⅱ）その他利害関係人等又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント契約等）の締結

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額以下とするものとします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デューディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。その場合には、売主である野村不動産グループの会社から費用の金額に関する資料を徴するものとし、不動産等の取得後速やかにかかる費用を開示するものとします。

D．野村不動産グループとの業務の協調関係

資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の購入、管理、売却等について、とりわけ投資・運用という観点から、野村不動産グループにて研鑽を積んでおり、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務に当たることを意図して構築されています。このように資産運用会社は、自らが有する知識・経験を活用して本投資法人の資産の運用を行いますが、加えて、以下のとおり、野村不動産グループとも協調し、本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。

（イ）野村不動産グループからの情報提供

（ⅰ）野村不動産グループの保有･開発物件

資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間で、それぞれ、平成 15 年 9 月 29 日付にて「不動産等の情報提供に関する基本協定書」（以下「情報提供協定書」といいます。）を締結しています。かかる情報提供協定書に基づき、野村不動産及び野村不動産アーバンネットは、自ら保有し又は今後開発して保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準（後記「② 投資基準 / A．物件選定基準」をご参照ください。）に大要適合すると思われる不動産等を売却しようとする場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に通知します。資産運用会社がかかる情報を検討し、その結果取得を決定し、情報提供を受けた会社との間で売却条件等につき合意に達した場合には、本投資法人は、当該会社からこれを買受けることがあります。なお、野村不動産及び野村不動産アーバンネットから不動産等を取得する場合には、資産運用会社は、その社内規程に従い、コンプライアンス委員会の承認を必要とします。(注)

（注）本投資法人のコンプライアンス体制は以下のとおりです。

（イ）コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との競合取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行う他、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1 名）及び社外の弁護士（1 名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法の定める利害関係人等との取引の他、以下の（ⅰ）及び（ⅱ）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法の定める利害関係人等に該当しない法人との取引､野村不動産グループの顧客等と本投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無の他、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

（ⅰ）利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との間の不動産等の売買
（ⅱ）その他利害関係人等又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では 3 ヶ月に一度以上、本投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、審議の対象とされた議案について議決権を有する委員の 3 分の 2 以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員又は使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置します。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、本投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べることができるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに代表取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

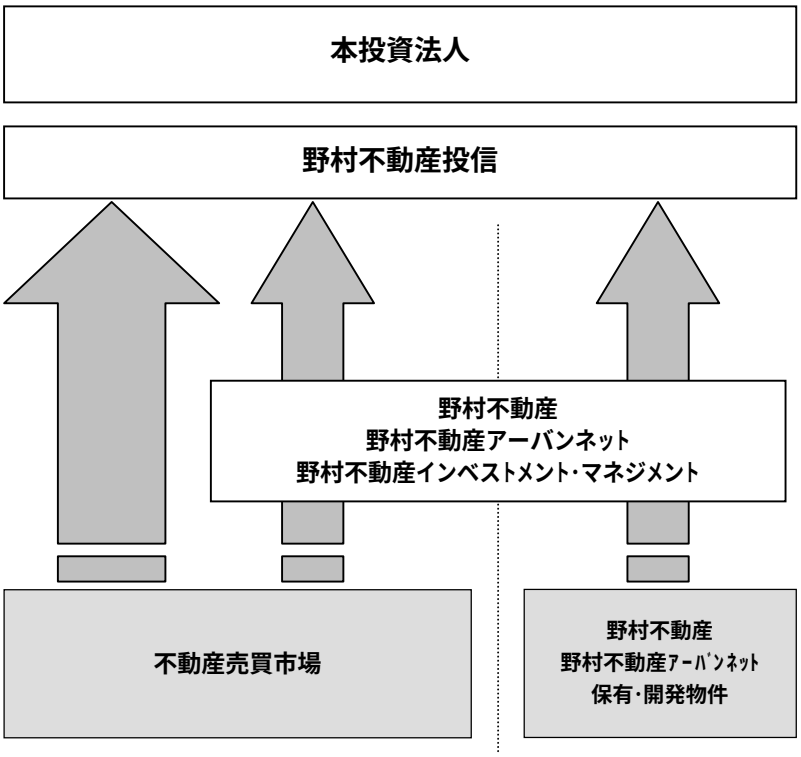
（ⅱ）野村不動産グループの仲介物件

野村不動産及び野村不動産アーバンネットはいずれも、収益を期待できる不動産に関する仲介事業を展開しています。これらの会社は、本投資法人の物件選定基準に合致する不動産等の所有者その他の関係者から当該不動産等の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、情報提供協定書に基づき、その情報を資産運用会社に速やかに通知するよう努めることとなっています。これにより、本投資法人は、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークにより収集される情報をタイムリーに入手することができます。

（ロ）その他の売却が見込まれる物件

資産運用会社は、投資用不動産について多くの情報を保有する野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で、平成 15 年 10 月 14 日付にて「不動産売却情報の取り扱いに関する覚書」（以下「情報取扱覚書」といいます。）を締結しています。かかる情報取扱覚書に基づき、野村不動産インベストメント・マネジメントは、入手した不動産売却情報のうち、次に掲げる基準に合致する不動産の情報については、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、第三者に開示するより早く又は遅くとも第三者に開示するのと同時に、これを資産運用会社に開示し、開示後一定期間本投資法人を優先順位第一位の購入候補者として取扱うこととしています。かかる取扱いにより資産運用会社は、当該不動産の購入を優先的に検討できます。

（基準）
①主たる用途がオフィスであること、②三大都市圏、政令指定都市、又はこれらに準ずる都市等に所在すること、③延床面積が 3,000 坪以上であること、④新耐震基準若しくはそれと同水準以上の耐震性能を有すること（ＰＭＬ20%未満）又は短期間の工事により耐震性能がかかる水準に達することが可能と見込まれること、⑤情報取得時点において賃貸可能面積の 90%以上が賃貸されており、かつ、かかる時点から 6 ヶ月後においても賃貸可能面積の 90%以上が賃貸されていると見込まれること。



（ハ）不動産関連業務の人的物的支援
資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントにおける不動産関連業務の人的物的資源（リソース）を利用して本投資法人の資産運用業務を効率的に行うべく、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で平成 15 年 10 月 14 日付にて「業務委託契約」（以下「業務委託契約」といいます。）を締結しています。資産運用会社は、同契約に基づき、野村不動産インベストメント・マネジメントから次のような資産運用業務を補助するサービスの提供を受けます。このうち、下記（iii）及び（iv）については、資産運用会社において業務繁忙等の場合又は必要に応じて、これらを委託することができることとなっており、これにより、資産運用会社における効率的な人員配置が可能となっています。また、業務の対象となる不動産等について利益相反のおそれがある場合には、（ｉ）以外の業務の委託を差し控えることとなっています。

（ｉ）リサーチ関連業務
市場動向（経済、不動産売買市場、オフィスビル賃貸市場、資本市場等）の分析並びに不動産売却情報の管理及び分析

（ii）技術的助言業務
本投資法人が取得した不動産等又は取得を検討する不動産等に関する建築工学・建築実務その他技術的側面からの助言及び補助

（iii）取得補助業務
資産運用会社が不動産等を取得しようとする際の情報収集、分析及びデューディリジェンス補助

（iv）取得助言業務
資産運用会社が不動産等の取得を検討するに当たり必要な情報の分析及びこれに基づく助言等

② 投資基準

A．物件選定基準

個別の運用不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

項　目	選　定　基　準
投資対象	主たる用途がオフィスビルであること
投資地域	三大都市圏又は政令指定都市等に立地すること
物件規模	延床面積が 1,000 坪以上（注）であること
耐震性	新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、ＰＭＬが 20%未満であること
収益性	取得検討時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること
テナント構成	テナントの信用力、使用目的が適正であること

（注）延床面積（登記簿記載）を基本とし、建築基準法に定める延床面積も考慮して判断します。

なお、上記に加え、共有されている不動産又は区分所有建物である不動産の購入を検討する際には、①他の共有者又は区分所有者の負担部分を含めた敷金及び修繕金等の保全措置が採られているか、②共有の場合につき、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置が採られているか、③他の共有者の持分又は他の区分所有者の専有部分についての担保設定の有無及び時期、④他の共有者又は区分所有者の属性等を総合的に勘案します。また、建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意するものとします。

B．物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産等の取得に際しては、下記の基準に従って調査を行います。

（イ） 運用不動産の収益性調査、物理的調査、マーケット調査及び法的調査等の詳細な調査（デューディリジェンス）を実施します。

（ロ） 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デューディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

（ハ） 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（ＰＭＬを含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

なお、デューディリジェンスに係る一部の業務に関しては、業務委託契約に基づき、必要に応じて野村不動産インベストメント・マネジメントに業務を委託し、業務の効率化を図ります。

C．投資分析基準

不動産等の取得に際しては、運用不動産に関して投資委員会で多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。分析項目には、以下を含みます。

項　目	目　的
物件概要	・物件選定基準との整合性の確認
物件調査結果	・投資対象としての適格性の確認 ・取引に当たって留意すべき事項の確認 ・サブマーケットの現状及び将来性の確認
取引概要	・売買条件及びスケジュールの確認 ・売主に起因するリスクの確認
マーケット分析	・当該物件の稼働率及び賃料水準の予測
投資・運用戦略	・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の検証 ・想定賃料及び想定稼働率等に基づく当該案件の予想収支の検証 ・取得価格算出におけるキャップレートの検証 ・当該物件取得後のポートフォリオ構成及び収支の検証
資金調達	・必要資金額の算出（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討
ストラクチャー概要	・関係者（ＰＭ会社、不動産信託受託者（資産が不動産信託受益権の場合）を含みます。）の選定、ストラクチャー及び各関係者と締結する委託契約の概要等の確認
リスク分析	・当該投資に関するリスクの抽出及び個々のリスクへの対応策の検討

Ｄ．保険付保基準

（イ）　本投資法人は、火災等の災害や事故等による建物の損害・第三者からの損害賠償請求等に対応するため、火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じます。

（ロ）　地震保険の付保については、地震の発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体への影響と保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で決定します。

③　ポートフォリオ運営管理方針

資産運用会社は、投資の基本方針に基づき、中長期的な安定収益とポートフォリオの着実な成長を実現するため、以下の方針に基づいて賃料収入の安定的成長、適切な管理・修繕による物件の資産価値維持及び向上並びに各種運営・管理コスト削減を目的とした運用を行います。

Ａ．基本戦略

（イ）リーシング活動の展開

安定した収益を確保するため、運用不動産毎に次の諸点に留意してリーシング活動を展開します。

（ｉ）サブマーケット動向の把握

マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属するサブマーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、サブマーケットに構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

（ii）重点営業対象先の選定

サブマーケットにおけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点対象先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

（iii）最適な賃貸条件の検討

個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃料収入の割合、契約形態（定期建物賃貸

借であるか否か等）を総合的に判断します。

（iv）既存テナント動向の把握

既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、不満や解約ニーズ、又は増床希望等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応策を講じます。

（ロ）運営管理の効率化

運用不動産の長期的収益基盤を強化するため、次の諸点に留意して運営管理の効率化に努めます。

（ｉ）　管理費総額における項目毎の費用の構成を検証し、運営管理コストに削減の余地があると判断される場合は、清掃会社や警備会社等の使用業者の変更、複数物件の一括委託等によるコスト削減を検討します。なお、コスト削減の実施に際しては、当該運用不動産の競争力及び入居中のテナント満足度に留意します。

（ii）　機械管理システムの導入、主要設備（受変電設備・空調システム制御装置）の更新等、技術的対応による運営管理の効率化を図ります。

（ハ）運用不動産の価値の維持・向上（大規模修繕及びリニューアル）

運用不動産の物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、次の諸点に留意した大規模修繕（機能維持を目的とした各種設備機器の更新、建物の経年劣化への対応等）及びリニューアル（機能向上を目的としたＯＡフロアへの変更、フロア別又は貸室別空調設備の導入、外壁・共用部等の美観及び快適性の向上等）を実施します。

（ｉ）取得に際しての大規模修繕及びリニューアル方針の策定

運用不動産毎の築年数、過去の修繕履歴、設備水準等を勘案した上で、大規模修繕及びリニューアル方針を策定します。

また、機能維持を目的とした修繕工事に加え、サブマーケット内の他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための機能向上を目的としたリニューアルについても十分な検討を行います。

（ii）営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画の策定

上記の大規模修繕及びリニューアル方針に基づき、物件別事業計画の一部として、営業期間毎の修繕・リニューアル計画を策定します。適切な修繕・リニューアルを行うため、かかる計画の内容及び予算を、エンジニアリング・レポートの内容を踏まえて検証します。

（iii）ポートフォリオ全体での検証

上記修繕・リニューアル計画の策定においては、内容が共通した工事を複数物件に実施することによって、ポートフォリオ全体の修繕費用の削減につながると判断した場合には、同時期に一括して実施することも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕・リニューアル工事費用の平準化に留意します。

（iv）既存テナントへの配慮

工事の実施に当たっては、入居中のテナントに対する影響度に配慮し、実施の適否を判断します。

（ニ）売却方針

不動産等の売却については、当該運用不動産の現在及び将来にわたる収益性、サブマーケットの将来性及び安定性、当該運用不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、テナントの属性及び契約内容等、ポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

B．ＰＭ会社の選定・管理方針

上記基本戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を統括するＰＭ会社が重要な役割を担います。資産運用会社は、運用不動産毎に最適なＰＭ会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

（イ）ＰＭ会社の選定方針

ＰＭ会社の選定に当たっては、候補となる会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準、社内における利益相反取引・競合取引の防止策等の項目を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。また、同一の地域に運用不動産が複数存在する場合には、運営管理の効率化を目的として、同一のＰＭ会社を選定することを検討します。

（ロ）ＰＭ会社の管理方針

（ｉ）ＰＭ会社との一体的な運営管理

資産運用会社は、定期的（原則として毎月）に、各運用不動産のＰＭ会社と以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議を行います。

・前月の収支状況
・運用不動産の稼働状況
・既存テナントの動向
・新規テナント営業活動の状況
・今後必要な修繕工事と実行中の修繕工事の状況
・入居中のテナントからのクレーム

（ii）物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

ＰＭ会社に対し、各運用不動産の特徴に合わせた運営管理体制を構築するよう求めることにより、適切な運営管理を実行します。

（iii）ＰＭ会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、各運用不動産のＰＭ会社の運営実績（計画の達成度やテナント満足度等の観点を含みます。）を評価します。その結果によっては、ＰＭ会社を変更することを検討します。

Ｃ．年度運用計画等の策定及び管理

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について「年度運用計画」を、各運用不動産について「物件別事業計画」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

（イ）年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年度運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成するものとし、各営業期間の開始時までに投資委員会の決議により決定されます。

（ロ）物件別事業計画

個別の運用不動産における内部成長の実現のため、営業期間毎に物件別事業計画を策定します。物件別事業計画は、当営業期間の収支予算（月次収支予算を含みます。）、リーシング計画、大規模修繕・リニューアル計画等の項目から構成されます。

（ハ）年度運用計画の検証

（ｉ）月次での検証

資産運用会社は、運用不動産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。

月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

（ii）営業期間毎の検証

各運用不動産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年度運用計画を策定します。

④　財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案、実行します。

A．エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（ＬＴＶ：ローン・トゥ・バリュー)、経済市況等を勘案して決定します。

B．デット・ファイナンス

資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮し、長期又は短期の借入れ、投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討します。また、ＬＴＶ水準については、資金余力の確保に留意した設定とします。なお、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。

・ＬＴＶ水準

ＬＴＶ水準は 60%を上限としますが、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。

・担保設定方針

借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産又はその原資産に担保を設定することがあります。

⑤　情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

⑥　分配方針

A．分配方針

本投資法人は、以下の分配方針に基づき、投資主に分配を行うものとします。

（イ）　本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日（各営業期間の末日をいいます。）毎に算出される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（ロ）　分配金額は、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）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（以下「配当可能所得金額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。)。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を配当可能所得金額から積み立てることができます。

（ハ）　分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

B．利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得金額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「A．分配方針 /（ロ)」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本

投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

C．分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間の途中で新たに発行された投資口に関しては、役員会の決定により、日割り配当とすることができます。

D．分配金の時効等

分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

E．投資信託協会規則

上記A．乃至D．の他、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会規則に従うものとします。