

平成 17 年 4 月期（平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 日） 決算短信 平成 17 年 6 月 27 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 17 年 6 月 27 日
 分配金支払開始日 平成 17 年 7 月 20 日（予定）

1．平成 17 年 4 月期の運用、資産の状況（平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 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	%
17 年 4 月期	7,106	6.8	3,228	10.2	2,682	2.9	2,681	2.9
16 年 10 月期	6,656	46.9	2,930	26.7	2,607	70.6	2,606	70.7

	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	%	%	%	%	%
17 年 4 月期	14,520	2.8	(5.7)	1.4	(2.8)	37.7
16 年 10 月期	14,127	2.8	(5.6)	1.6	(3.1)	39.2

（注） 本投資法人における平成 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。また、平成 17 年 4 月期の計算期間は平成 16 年 11 月 1 日から平成 17 年 4 月 30 日までの 181 日間です。
 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、平成 16 年 10 月期は、期中に投資口の追加発行を行っており、運用期間に基づき月数加重平均投資口数を算出しています。
 会計処理の方法の変更 無
 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。
 年換算値 = 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）
 平成 17 年 4 月期 当該計算期間の数値/当該計算期間の日数（181 日）× 365（日）

（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	%	%
17 年 4 月期	14,520	2,681	—	—	99.9	2.8
16 年 10 月期	14,114	2,606	—	—	100.0	2.7

（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
17 年 4 月期	208,003	94,849	45.6	513,672
16 年 10 月期	173,545	94,774	54.6	513,266

（注） 期末発行済投資口総数 平成 16 年 10 月期 184,650 口 平成 17 年 4 月期 184,650 口

2．平成 17 年 10 月期の運用状況の予想（平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 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 10 月期	8,273	3,179	3,178	13,820	—

（参考）1 口当たり予想当期純利益 13,820 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 59 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 63 頁をご参照ください。

(2) 運用状況

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、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。

(注) 「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。

(注) 「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

(注) 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。

(注) 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権を、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。

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集約等の需要及び業績回復に伴う事業拡大等を背景とした前向きな需要が引き続き見受けられます。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も、賃料水準は引き続き弱含みではあるものの、稼働率が上昇に転じる地域が増えています。

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ているものの、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継続しています。

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

(ロ) 不動産売買市場

財務の健全化及び減損会計導入に備えた事業法人の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、市場への活発な物件供給が継続するとともに、利益確定を目指して既存プライベートファンド等が保有物件を売却しています。しかしながら、比較的大型の優良物件については継続して保有されるケースが多く、それらが市場に供給される割合は小さいものとなっています。

一方、需要側については、年金資金等も含め有利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プライベートファンドや J - R E I T (不動産投資法人) 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、より厳しい選別を必要とする投資環境が継続しています。

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

B．第3期（平成17年4月期）の運用の状況

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

第3期（平成17年4月期）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、多数の投資候補物件から吟味・厳選した上で、平成17年3月に「JALビルディング」（東京都品川区、取得価格330.8億円、不動産信託受益権）に新たに投資しました。

この結果、第3期末（平成17年4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19物件、組入資産規模では約1,846億円（取得価格の合計）と、平成15年12月の上場時の約1.8倍にまで拡大しました。

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、賃貸オフィス市場の環境の改善傾向を受け、新規テナントへの積極的な営業活動を実施しました。この結果、第3期末（平成17年4月末日）現在のポートフォリオの平均稼働率は、第2期末（平成16年10月末日）から3.7ポイント上昇し、98.1%の水準となりました。

C．第3期（平成17年4月期）の資金調達の状況

第3期（平成17年4月期）においては、平成17年3月のJALビルディングへの投資に際してコミットメントライン契約（平成16年12月締結：融資枠200億円）に基づき190億円、及びタームローン契約に基づき30億円、合わせて220億円の借入れを実施しました。

また、資金調達手段の多様化として、平成17年3月に野村不動産オフィスファンド投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第1回債」といいます。）及び野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回債」といいます。）合わせて100億円の投資法人債を発行しました。

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3期（平成17年4月期）は営業収益7,106百万円、営業利益3,228百万円、経常利益2,682百万円、当期純利益2,681百万円という実績となりました。分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額（1口当たり14,520円）を分配することとしました。

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、景気回復に伴う企業の増床・新規需要等の顕在化を受け、緩やかな回復傾向が続くと思われます。

しかしながら、テナントによる物件選別は慎重さを増し、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進展すると思われます。

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一段と顕著であり、エリア内での競争力の高い物件は、相対的に良好な稼働状況を示すと思われます。

不動産売買市場については、引き続き企業やプライベートファンドによる資産売却により、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（不動産投資法人）等による積極的な投資姿勢は継続すると思われ、東京都心部の優良物件については、引き続き厳しい投資環境が継続すると思われます。

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）新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）とともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの逡減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件に効果的に投資するため、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。

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

（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の構築を強化するとともに、保有する情報力を活かし、物件特性に応じた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、中長期を見据えた安定的な稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ります。

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、運営管理の更なる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り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

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、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

本投資法人において、第 3 期末(平成 17 年 4 月末日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

投資口の追加発行

本投資法人は、平成 17 年 5 月 1 日に一般募集により 44,000 口の投資口を、また平成 17 年 5 月 24 日に第三者割当により 1,320 口の投資口を、それぞれ発行し、約 324 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。

(イ) 公募による投資口の追加発行 (一般募集)

- ・発行投資口数 : 44,000 口
- ・発行価格の総額 : 32,594,408,000 円 (1 口当たり 740,782 円)
- ・発行価額の総額 : 31,496,828,000 円 (1 口当たり 715,837 円)
- ・払込期日 : 平成 17 年 5 月 1 日
- ・分配金起算日 : 平成 17 年 5 月 1 日

(ロ) 第三者割当による投資口の追加発行

- ・発行投資口数 : 1,320 口
- ・発行価額の総額 : 944,904,840 円 (1 口当たり 715,837 円)
- ・払込期日 : 平成 17 年 5 月 24 日
- ・分配金起算日 : 平成 17 年 5 月 1 日
- ・割当先 : 野村證券株式会社

(参考情報)

本投資法人は、第 3 期末(平成 17 年 4 月末日)後、平成 17 年 5 月 12 日付で「朝日生命横浜西口ビル」を取得しました。当該資産の取得日現在の概要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	朝日生命横浜西口ビル
所在地 (注)	(地 番) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 3、同番 35 (住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 11 号
構造 (注)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
敷地面積 (注)	1,502.94 m ²
延床面積 (注)	10,055.13 m ²
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注)	昭和 60 年 10 月 31 日
プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社
テナント数	26
賃貸可能面積	6,817.76 m ²
稼働率	97.3%
取得価格	5,050 百万円
契約締結日	平成 17 年 4 月 1 日 (信託受益権売買契約締結)
取得日	平成 17 年 5 月 12 日 (信託受益権の引渡し)
売主	有限会社クレオ・インベストメント・セカンド
取得資金	平成 17 年 5 月 1 日付の本投資証券の追加発行による手取金により取得

(注) 「所在地」(住居表示を除く) 「構造」 「敷地面積」 「延床面積」 及び 「竣工日」 については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

平成 17 年 10 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 4 期営業期間：平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日
運用資産	- 運用状況の予想に当たっては、本投資法人が平成 17 年 4 月末日（第 3 期末）現在保有する不動産等（19 物件）（以下「第 3 期末保有資産」といいます。）に加え、平成 17 年 5 月 12 日に朝日生命横浜西口ビル（以下「第 3 期末後取得資産」といいます。）に係る信託受益権を取得する以外は、第 4 期営業期間末（平成 17 年 10 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 3 期末保有資産に加え、第 3 期末後取得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 3 期末保有資産 19 物件のうち平成 16 年末時点で取得済みの 18 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、各計算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、4,568 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,165 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 750 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息として 517 百万円を見込んでいます。その他、平成 17 年 4 月 1 日及び平成 17 年 4 月 18 日開催の役員会において決議した投資口の追加発行等に係る費用として 61 百万円を見込んでいます。
借入れ	本投資法人は、本書の日付現在、640 億円の借入残高及び 100 億円の投資法人債発行残高があります。第 4 期営業期間末（平成 17 年 10 月末日）までに、借入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	第 3 期末現在の 184,650 口に、平成 17 年 5 月 1 日に一般募集により発行した投資口の追加発行口数(44,000 口)及び平成 17 年 5 月 24 日に第三者割当により発行した 1,320 口を加えた 229,970 口を前提としています。

項 目	前 提 条 件
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	当 期		前 期		増 減	
		平成 17 年 4 月 30 日現在		平成 16 年 10 月 31 日現在			
		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）			%		%		%
・ 流動資産							
現金及び預金		4,826,415		7,303,972		2,477,556	
信託現金及び信託預金		16,541,136		13,913,477		2,627,659	
営業未収入金		115,898		128,967		13,068	
前払費用		52,380		14,049		38,331	
繰延税金資産		21		17		3	
未収消費税等 4		399,402		-		399,402	
その他の流動資産		86,494		58,081		28,412	
流動資産合計		22,021,750	10.6	21,418,565	12.3	603,184	2.8
・ 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物		59,388,326		49,872,975			
減価償却累計額		2,529,407	56,858,918	1,549,249	48,323,725	8,535,193	
信託構築物		102,812		101,452			
減価償却累計額		49,078	53,733	30,631	70,820	17,087	
信託機械及び装置		458,346		394,475			
減価償却累計額		59,233	399,112	35,669	358,805	40,306	
信託工具器具備品		11,239		3,548			
減価償却累計額		1,089	10,150	86	3,462	6,687	
信託土地			128,077,281		103,058,350	25,018,931	
その他有形固定資産			7,557		96	7,461	
有形固定資産合計			185,406,754	89.1	151,815,262	33,591,492	22.1
2. 無形固定資産							
信託その他の無形固定資産			2,079		1,762	316	
無形固定資産合計			2,079	0.0	1,762	316	18.0
3. 投資その他の資産							
長期前払費用			9,610		-	9,610	
差入敷金保証金			10,780		10,780	-	
繰延ヘッジ損失			478,527		299,192	179,335	
投資その他の資産合計			498,917	0.3	309,972	188,945	61.0
固定資産合計			185,907,752	89.4	152,126,996	33,780,755	22.2
・ 繰延資産							
投資法人債発行費			74,275		-	74,275	
繰延資産合計			74,275	0.0	-	74,275	-
資産合計			208,003,777	100.0	173,545,562	34,458,214	19.9

科目	期別	当 期		前 期		増 減	
		平成 17 年 4 月 30 日現在		平成 16 年 10 月 31 日現在			
		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)			%		%		%
・ 流動負債							
営業未払金		318,384		322,474		4,090	
短期借入金 1		24,500,000		14,000,000		10,500,000	
1 年以内返済予定長期借入金		7,500,000		-		7,500,000	
未払金		508,602		505,171		3,431	
未払費用		285,234		230,670		54,564	
未払法人税等		1,017		938		79	
未払消費税等 4		-		18,599		18,599	
前受金		1,282,244		1,041,675		240,568	
預り金		130		1,040		910	
流動負債合計		34,395,613	16.5	16,120,570	9.3	18,275,043	113.4
・ 固定負債							
投資法人債		10,000,000		-		10,000,000	
長期借入金		54,500,000		50,500,000		4,000,000	
信託預り敷金保証金		13,779,930		11,851,123		1,928,806	
デリバティブ債務		478,527		299,192		179,335	
固定負債合計		78,758,458	37.9	62,650,315	36.1	16,108,142	25.7
負債合計		113,154,072	54.4	78,770,886	45.4	34,383,186	43.6
(出資の部) 3							
・ 出資総額							
出資総額 2		92,168,480	44.3	92,168,480	53.1	-	0.0
・ 剰余金							
当期末処分利益		2,681,225		2,606,196		75,028	
剰余金合計		2,681,225	1.3	2,606,196	1.5	75,028	2.9
出資合計		94,849,705	45.6	94,774,676	54.6	75,028	0.1
負債・出資合計		208,003,777	100.0	173,545,562	100.0	34,458,214	19.9

(2) 損益計算書

科目	期別	当 期		前 期		増 減	
		自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日		自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 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
(経常損益の部)			%		%		%
・ 営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入 1		6,339,782		5,849,377			
その他賃貸事業収入 1		766,379	100.0	807,083	100.0	449,700	6.8
2. 営業費用							
賃貸事業費用 1		3,159,291		3,154,267			
資産運用報酬		576,611		459,359			
資産保管及び一般事務委託報酬		67,401		63,850			
役員報酬		4,800		4,800			
その他営業費用		69,094	54.6	43,632	56.0	151,290	4.1
営業利益			45.4		44.0	298,410	10.2
・ 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		115		116			
違約金		4,085		27,182			
受入原状回復費		1,424		119,736			
その他営業外収益		1,192	0.1	20,037	2.5	160,255	95.9
2. 営業外費用							
支払利息		389,039		353,647			
投資法人債利息		26,630		-			
投資法人債発行費償却		14,855		-			
融資関連費用		97,614		47,367			
新投資口発行費		-		40,120			
その他営業外費用		25,424	7.8	49,401	7.4	63,026	12.8
経常利益			37.7		39.2	75,128	2.9
税引前当期純利益			37.7		39.2	75,128	2.9
法人税、住民税及び事業税		1,040		961			
法人税等調整額		3	0.0	12	0.0	62	6.5
当期純利益			37.7		39.2	75,065	2.9
前期繰越利益							
当期末処分利益							

(3) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 日
・ 当期末処分利益	2,681,225,265 円	2,606,196,654 円
・ 分配金の額	2,681,118,000 円	2,606,150,100 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,520 円)	(14,114 円)
・ 次期繰越利益	107,265 円	46,554 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 2,681,118,000 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 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。
------------	---	---

(4) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 日
		金 額 (千 円)	金 額 (千 円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,682,215	2,607,087
減価償却費		1,023,261	949,432
長期前払費用償却額		604	-
投資法人債発行費償却額		14,855	-
受取利息		115	116
支払利息		415,669	353,647
営業未収入金の増加・減少額		13,068	22,097
未収消費税等の増加・減少額		399,402	2,145,478
営業未払金の増加・減少額		4,090	82,896
未払金の増加・減少額		64,581	72,856
未払消費税等の増加・減少額		18,599	18,599
前受金の増加・減少額		240,568	55,507
預り金の増加・減少額		910	136,337
その他		66,743	38,625
小 計		3,835,799	6,165,580
利息の受取額		115	116
利息の支払額		361,105	332,799
法人税等の支払額		961	1,429
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,473,848	5,831,467
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		34,556,712	25,610,057
信託無形固定資産の取得による支出		98	351
信託預り敷金保証金の支出		347,061	895,966
信託預り敷金保証金の収入		2,275,868	1,147,673
長期前払費用の支出		10,214	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		32,638,218	25,358,701
・ 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		21,000,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出		10,500,000	-
長期借入金の借入による収入		11,500,000	-
投資法人債の発行による収入		10,000,000	-
投資法人債発行費の支出		89,130	-
投資口の発行による収入		-	20,461,980
分配金の支払額		2,596,397	1,513,445
財務活動によるキャッシュ・フロー		29,314,472	22,448,534
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		150,102	2,921,300
・ 現金及び現金同等物の期首残高		21,217,449	18,296,148
・ 現金及び現金同等物の期末残高		21,367,552	21,217,449

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 <table><tr><td>信託建物</td><td>3～65 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2～45 年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～15 年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>3～15 年</td></tr></table> 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。 無形固定資産 定額法を採用しています。	信託建物	3～65 年	信託構築物	2～45 年	信託機械及び装置	3～15 年	信託工具器具備品	3～15 年	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。 <table><tr><td>信託建物</td><td>3～65 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2～45 年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～11 年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>3～10 年</td></tr></table> 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。 無形固定資産 同 左	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
信託建物	3～65 年																	
信託構築物	2～45 年																	
信託機械及び装置	3～15 年																	
信託工具器具備品	3～15 年																	
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																	
2. 繰延資産の処理方法	新投資口発行費 - 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。	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投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年5月19日付一般募集による投資口の追加発行に際し、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。)による投資口の追加発行であれば、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。 投資法人債発行費 -																

期 別 項 目	当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 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。	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 184,884 千円です。
4. ヘッジ会計の 方法	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。 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 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。 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。	繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ヘッジ方針 同 左 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

[illegible]

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 平成 17 年 4 月 30 日現在	前 期 平成 16 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 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 19,000,000 千円 差引額 1,000,000 千円	1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 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
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 184,650 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 17 年 2 月 1 日から平成 17 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。	4. 消費税課税期間の特例 同 左 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。

(損益計算書関係)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日			前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 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	4,890,846		賃料収入	4,458,746	
共益費収入	1,448,935	6,339,782	共益費収入	1,390,630	5,849,377
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	135,003		月極駐車場収入	129,459	
付帯収益	562,230		付帯収益	609,820	
その他賃料収入	69,141		その他賃料収入	67,542	
その他雑収入	3	766,379	その他雑収入	261	807,083
不動産賃貸事業収益		7,106,161	不動産賃貸事業収益		6,656,460
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	658,655		外注委託費	632,668	
プロパティ・マネジメ ント報酬	152,919		プロパティ・マネジメ ント報酬	156,533	
公租公課	479,820		公租公課	485,569	
水道光熱費	575,823		水道光熱費	670,998	
保険料	20,581		保険料	21,877	
修繕費	110,900		修繕費	127,002	
減価償却費	1,023,298		減価償却費	949,432	
その他費用	137,292	3,159,291	その他費用	110,185	3,154,267
不動産賃貸事業費用		3,159,291	不動産賃貸事業費用		3,154,267
合計			合計		
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,946,869	C . 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,502,193

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日		前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 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 17 年 4 月 30 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 10 月 31 日現在) (単位 : 千円)	
現金及び預金	4,826,415	現金及び預金	7,303,972
信託現金及び信託預金	16,541,136	信託現金及び信託預金	13,913,477
現金及び現金同等物	21,367,552	現金及び現金同等物	21,217,449

(リース取引関係)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 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 5,800,773 1 年超 20,715,972 26,516,745	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

(有価証券関係)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 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

(デリバティブ取引関係)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 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。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 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 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。 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 (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

(退職給付関係)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 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 17 年 4 月 30 日現在	前 期 平成 16 年 10 月 31 日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延税金資産合計 21 (繰延税金資産の純額) 21	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
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 39.37 その他 0.02 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 39.38 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

(持分法損益等)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 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)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 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

(投資口 1 口当たり情報)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 日
1 口当たり純資産額 513,672 円 1 口当たり当期純利益 14,520 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。	1 口当たり純資産額 513,266 円 1 口当たり当期純利益 14,127 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。 なお、期中に投資口の追加発行を行っており、当期運用期間に基づき月数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。

(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。

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 日
当期純利益 (千円) 2,681,178	当期純利益 (千円) 2,606,113
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) 2,681,178	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 2,606,113
期中平均投資口数 (口) 184,650	期中平均投資口数 (口) 184,475

(重要な後発事象)

当 期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	前 期 自 平成 16 年 5 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 31 日
投資口の追加発行 本投資法人は、平成 17 年 5 月 1 日に一般募集により 44,000 口の投資口を、また平成 17 年 5 月 24 日に第三者割当により 1,320 口の投資口を、それぞれ発行し、約 324 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。 ()公募による投資口の追加発行 (一般募集) ・発行投資口数 : 44,000 口 ・発行価格の総額 : 32,594,408,000 円 (1 口当たり 740,782 円) ・発行価額の総額 : 31,496,828,000 円 (1 口当たり 715,837 円) ・払込期日 : 平成 17 年 5 月 1 日 ・分配金起算日 : 平成 17 年 5 月 1 日 ()第三者割当による投資口の追加発行 ・発行投資口数 : 1,320 口 ・発行価額の総額 : 944,904,840 円 (1 口当たり 715,837 円) ・払込期日 : 平成 17 年 5 月 24 日 ・分配金起算日 : 平成 17 年 5 月 1 日 ・割当先 : 野村證券株式会社	_____

(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。

平成 17 年 4 月末日までの増資等の状況は上記のとおりですが、本投資法人は、平成 17 年 4 月 1 日及び平成 17 年 4 月 18 日開催の役員会において投資口の追加発行を決議し、平成 17 年 5 月 1 日に一般募集により 44,000 口の投資口を、また平成 17 年 5 月 24 日に第三者割当により 1,320 口の投資口を、それぞれ発行したことにより、平成 17 年 6 月 27 日現在の発行済投資口総数は 229,970 口、出資総額は 124,610,212 千円となっています。その概要については、「2.運用方針及び運用状況 / (3) 決算後に生じた重要な事実」として記載のとおりです。

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（シドニー） 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 中央ケ・パース・アンド・ライヴ・コンサルティング株式会社 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2期 平成16年10月31日現在		第3期 平成17年4月30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	112,766	65.0	146,658	70.5
	東京周辺部	20,720	11.9	20,531	9.9
	その他地方都市	18,327	10.6	18,216	8.8
小計		151,815	87.5	185,406	89.1
預金その他資産		21,730	12.5	22,597	10.9
資産総額		173,545	100.0	208,003	100.0

	第2期 平成16年10月31日現在		第3期 平成17年4月30日現在	
	金額（百万円） （注3）	資産総額に対する 比率（％）（注2）	金額（百万円） （注3）	資産総額に対する 比率（％）（注2）
負債総額	78,770	45.4	113,154	54.4
純資産総額	94,774	54.6	94,849	45.6

（注1） 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。

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

（注3） 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出資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17年4月末日(第3期末)現在保有する不動産等(19物件)(第3期末保有資産)の概要は以下のとおりです。第3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17年4月末日現在のものです。なお、本投資法人が平成17年4月末日より後に取得した資産及び取得を決定した資産については、後記「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3期末後に取得した資産及び取得を決定した資産の概要」をご参照ください。

価格及び投資比率

以下は、第3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	39,400	21.0
	JALビルディング	33,080	30,940	16.5
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	20,500	10.9
	天王洲パークサイドビル	14,800	14,900	8.0
	NOF渋谷公園通りビル(注5)	12,000	14,000	7.5
	いすゞ芝ビル	10,000	10,200	5.4
	品川NFビル	5,500	5,470	2.9
	駿河台プラザビル	5,150	5,310	2.8
	神田岩本町東誠ビル	3,080	3,240	1.7
	星和新宿ビル	2,280	2,350	1.3
東京都心部合計(10物件)		145,220	146,310	78.1
東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	7,550	7,660	4.1
	テクノポートカマタB棟	6,430	6,740	3.6
	ファール立川センタースクエア	3,290	3,650	1.9
	新横浜日興ビルディング	3,600	3,470	1.9
東京周辺部合計(4物件)		20,870	21,520	11.5
その他地方都市	宇都宮NFビル	2,970	3,140	1.7
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,820	3.6
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	4,340	2.3
	神戸海岸ビル	3,280	3,200	1.7
	野村不動産広島ビル	1,930	1,960	1.0
その他地方都市合計(5物件)		18,530	19,460	10.4
合計(19物件)		184,620	187,290	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(第3期決算日(平成17年4月末日))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、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体(全19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。

(注5) 当該資産は平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

建物の概要

第3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	31,804.67	31,014.36	97.5	86	1,701	23.9
		J A L 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)
		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	785	11.1
		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	767	10.8
		N O F 渋谷公園 通りビル (注 10)	SRC・RC B2/8F	昭和 62 年 9 月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	238	3.3
		いすゞ芝ビル	SRC・S B1/7F	平成 3 年 3 月	8,165.08	8,165.08	100.0	11	298	4.2
		品川 N F ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,850.99	7,850.99	100.0	5	254	3.6
		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)
		神田岩本町 東誠ビル	SRC 9F	昭和 63 年 7 月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	133	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	101	1.4
	東京都心部合計 (10 物件)				141,311.93	140,191.96	99.2	146	4,687 (注 11)	66.0
	東京 周 辺 部	T T 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 9)	(注 9)
		テクノポート カマタ B 棟	S・SRC B1/11F	平成 2 年 9 月	13,683.46	13,101.11	95.7	12	394	5.6
		ファース立川 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	226	3.2
		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 9)	(注 9)
	東京周辺部合計 (4 物件)				46,829.84	46,247.49	98.8	32	1,076 (注 11)	15.2
	その他 地 方 都 市	宇都宮 N F ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	5,657.58	96.1	26	169	2.4
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	15,708.42	92.5	23	463	6.5
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	11,222.04	97.1	17	312	4.4
		神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,427.01	5,854.35	91.1	28	190	2.7
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,912.02	7,426.64	93.9	15	205	2.9
		その他地方都市合計 (5 物件)				48,762.90	45,869.03	94.1	109	1,341
合計 (19 物件)					236,904.67	232,308.48	98.1	287	7,106 (注 11)	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。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貸付け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、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3期中の賃貸事業収入（第3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。
- (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) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。
- (注11) やむを得ない事情により「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

第3期末保有資産たる信託受益権の概要

第3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	三菱信託銀行株式会社	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%)
JALビルディング	三菱信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成27年3月末日	信託受益権(100%)
イトーピア 日本橋本町ビル	三菱信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成26年2月末日	信託受益権(100%)
NOF渋谷公園通りビル (注1)	住友信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成23年9月30日	信託受益権(100%)
品川NFビル	中央三井信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	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	中央三井信託銀行株式会社	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	三菱信託銀行株式会社	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2)	住友信託銀行株式会社	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	中央三井信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月30日	信託受益権(100%)
ファースト立川 センタースクエア	UFJ信託銀行株式会社	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	三菱信託銀行株式会社	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信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	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	中央三井信託銀行株式会社	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	中央三井信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権(100%)

(注1) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

(注2) 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。

運用不動産の内容

A．個別の運用不動産の概要

(イ) 第3期末保有資産の概要

第3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、特段の記載のない限り平成17年4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、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り平成17年4月末日現在のものであります。また、以下の表中の各記載において、第3期末保有資産の原資産たる不動産を、「本物件」と記載することがあります。

() 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17年4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3期末保有資産には、平成17年4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17年4月末日現在、金融機関から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。さらに、本投資法人は平成17年4月末日現在、投資法人債を発行しており、また、将来も発行する可能性があります。かかる借入れ又は投資法人債の発行に伴い、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。

() 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。

物件名：新宿野村ビル

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	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2、同番 3			
	住居表示	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号			
主な利用駅	ＪＲ線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅				
竣 工 日	昭和 53 年 5 月 31 日		用 途	事務所・店舗・駐車場・倉庫	
構 造	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				
敷地面積	9,298.21 ㎡（注 1）		延床面積	117,258.88 ㎡（注 1）	
建ぺい率	100%（注 2）		容 積 率	1,090%（注 3）	
所有形態	土 地	所有権	所有割合	土 地	50.1%（注 4）
	建 物	所有権		建 物	
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	38,730 百万円				
（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以内の部分は 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。					
< 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（後記「Ｂ．建物状況評価報告書の概要」に定義します。）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 P M L は 5%と評価されています。なお、P M L 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。					

物件名：JALビルディング

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 17 年 3 月 18 日	
所 在 地	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			
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 8 年 6 月 28 日		用 途	事務所・店舗・倉庫	
構 造	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				
敷地面積	11,670.40 ㎡（注 1）		延床面積	25,260.48 ㎡（注 2）	
建ぺい率	100%（注 3）		容 積 率	678.9%（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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	33,080 百万円				
（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、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。					
<特記事項> <共有者・区分所有者との取り決め> ・本物件に係る建物の他の区分所有者は、野村不動産グループに属する会社である野村不動産インベストメント・マネジメントがその資産の運用及び管理に係る助言を行う特別目的会社を受益者とする信託の受託者 1 社のみです。 ・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者が区分所有権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者に優先して事前に他の区分所有者に対して譲渡対象となる区分所有権の譲渡の申入れを行う必要がある等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。 ・本投資法人と上記特別目的会社は、本物件に関してそれぞれが有する信託受益権に係る協定書を締結しています。かかる協定書には以下の定めが含まれます。 1. 建物の増改築、本物件への担保権等の設定、受益権に係る信託契約の変更、本物件に係るテナントとの間の賃貸借契約の変更等の一定の重要な事項及びその指図等は、両当事者の合意によって決定されます。 2. 一方が保有する受益権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者に優先して事前に他方に対して譲渡の申入れを行う必要があります。 <その他> ・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。					

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%
P M 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				
(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 P M L は 14%と評価されています。					

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 m ² (注 1)		延床面積	17,587.30 m ² (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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	14,800 百万円				
(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 (天王洲ピュウタワー) 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。					

物件名：NOF 渋谷公園通りビル

(注) 本物件は平成 17 年 3 月 21 日に「西武信用金庫渋谷ビル」から名称変更しています。

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 9 月 28 日	
所 在 地	地 番	東京都渋谷区宇田川町 88 番 5、同番 7			
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町 20 番 17 号			
主な利用駅	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				
竣 工 日	昭和 62 年 9 月 29 日		用 途	事務所・店舗・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地下 2 階付 8 階建				
敷地面積	637.08 ㎡		延床面積	5,358.55 ㎡	
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	12,000 百万円				
(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。					

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				
（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。					

物件名：品川N F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				
（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。					

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				
（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。					

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 16 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%
P M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				
（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。					

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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	2,280 百万円				
(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。					

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 m ²		延床面積	18,051.08 m ²	
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%
P M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				

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	9,429.59 ㎡、 3,483.90 ㎡（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	につき 100％ 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				
（注 1） は所有する土地（31 番 6）の面積、 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、近隣商業地域部分については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 > < 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。					

物件名：ファーレ立川センタースクエア

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	東京都立川市曙町二丁目 297 番			
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目 36 番 2 号			
主な利用駅	ＪＲ線「立川」駅、多摩都市モノレール線「立川北」駅				
竣 工 日	平成 6 年 12 月 15 日		用 途	事務所	
構 造	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				
敷地面積	4,454.59 ㎡（注 1）		延床面積	6,865.80 ㎡（注 2）	
建ぺい率	70%（注 3）		容 積 率	600%（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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	3,290 百万円				
（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。					
< 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。					

物件名：新横浜日興ビルディング

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	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 15 番 16、同番 17			
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 15 番 16 号			
主な利用駅	ＪＲ線「新横浜」駅				
竣 工 日	平成 2 年 10 月 22 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 9 階建				
敷地面積	1,320 ㎡		延床面積	11,149.99 ㎡	
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	3,600 百万円				
（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＞					
・本物件の土地の北側隣接地（地番：15 番 15 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。					

物件名：宇都宮N F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 m ²		延床面積	10,479.63 m ²	
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%
P M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				
（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 m²）を賃借しており、当該借地上に稲荷神社があります。敷地のうち、当該借地以外の部分については本投資法人が信託受託者を通じてこれを保有しており、その所有権の割合は 100%です。					

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 m ²		延床面積	23,522.82 m ²	
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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	6,410 百万円				
（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。					

物件名：野村不動産四ツ橋ビル

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	大阪府大阪市西区阿波座一丁目 39 番他 17 筆			
	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目 4 番 4 号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅				
竣 工 日	平成 3 年 11 月 15 日		用 途	事務所	
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 15 階建				
敷地面積	1,865.34 m ²		延床面積	16,845.87 m ²	
建ぺい率	100%（注 1）		容 積 率	876.83%（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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	3,940 百万円				
（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。					

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				
（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。					

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%
P M委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	1,930 百万円				
（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。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 P M L は 16%と評価されています。なお、本物件については、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）による認定を受けた計画に基づき、耐震改修工事を実施中で、平成 17 年 7 月 30 日に竣工予定です。 ・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。					

(参考情報) 第3期末後に取得した資産の概要

本投資法人は、第3期末(平成17年4月末日)後に下記()記載の不動産信託受益権(第3期末後取得資産)を取得しました。当該物件の取得後、本投資法人の保有する運用不動産は20物件、投資総額は取得価格の合計で約1,896億円となりました。

()第3期末後取得資産

- (a) 特定資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- (b) 物件名称 : 朝日生命横浜西口ビル
- (c) 取得価格 : 5,050 百万円
- (d) 契約締結日 : 平成17年4月1日 (信託受益権売買契約締結)
- (e) 取得日 : 平成17年5月12日 (売買の実行、信託受益権の引渡し)
- (f) 売主 : 有限会社クレオ・インベストメント・セカンド
- (g) 取得資金 : 平成17年5月1日付の本投資証券の追加発行による手取金により取得

(注) 売主である有限会社クレオ・インベストメント・セカンドは、野村不動産の100%子会社であり、投信法上の利害関係人等に該当するため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。かかる制度の詳細については後記「運用方針 / 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 / () 野村不動産グループの保有・開発物件」をご参照ください。

第3期末後取得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は本書の日付現在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17年5月末日現在のものです。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3期末保有資産の概要 / () 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、鑑定評価額の記載については、後記「(ロ) 賃貸借の概況及び損益状況・期末算定価格 / () 期末算定価格(鑑定評価額) について」の説明をそれぞれご参照ください。

また、<稼働率の推移>は、平成14年から平成17年までの各年3月末日時点及び平成17年5月末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。かかる数値のうち、平成17年5月末日の数値以外は、第3期末後取得資産の前所有者・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、第3期末後取得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、第3期末後取得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：朝日生命横浜西口ビル

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 17 年 5 月 12 日	
取得価格	5,050 百万円		鑑定評価額	5,050 百万円（価格時点：平成 17 年 3 月 15 日）（評価機関：株式会社中央不動産鑑定所）	
所 在 地	地 番	神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 3、同番 35			
	住居表示	神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 11 号			
主な利用駅	ＪＲ線、相模鉄道線、京急線、東急東横線、横浜市営地下鉄線、横浜高速鉄道みなとみらい線「横浜」駅				
竣 工 日	昭和 60 年 10 月 31 日		用 途	事務所・駐車場	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建				
敷地面積	1,502.94 ㎡	延床面積	10,055.13 ㎡	賃貸可能面積	6,817.76 ㎡
建ぺい率	100%（注 1）	容 積 率	800%・600% （注 2）	テナント数	26
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		売 主	有限会社クレオ・インベストメント・セカンド	
（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、横浜駅泉町線から 35m以内の部分は 800%、35m超の区域は 600%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。					

<稼働率の推移>

平成 14 年 3 月末日	平成 15 年 3 月末日	平成 16 年 3 月末日	平成 17 年 3 月末日	平成 17 年 5 月末日
97.2%	100.0%	97.3%	94.5%	97.3%

(ロ) 賃貸借の概況及び損益状況・期末算定価格

() 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3期及び第2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。

() 期末算定価格(鑑定評価額)について

「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(第3期決算日(平成17年4月末日)又は第2期決算日(平成16年10月末日)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。

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

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

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

第3期（自：平成16年11月1日 至：平成17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1)	イトーピア 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 (注2)
第3期中の営業日数	181	44	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	1,519,320	-	744,666	647,486	205,603
その他収入	181,798	-	41,101	119,910	32,433
賃貸事業収入合計	1,701,119	-	785,767	767,396	238,037
外注委託費	185,520	-	68,928	169,457	18,989
公租公課	189,151	-	40,132	10	15
水道光熱費	183,417	-	46,093	32,925	11,719
保険料	3,937	-	1,651	3,910	334
修繕費	14,802	-	9,025	12,080	2,237
その他費用	43,834	-	5,503	3,117	28,381
賃貸事業費用合計	620,665	-	171,334	221,502	61,677
N O I（ - ）	1,080,454	-	614,433	545,894	176,359
減価償却費	174,985	-	96,389	160,338	21,793
賃貸事業利益（ - ）	905,469	-	518,044	385,555	154,566
期末算定価格	39,400,000	30,940,000	20,500,000	14,900,000	14,000,000

物件名称	いすゞ芝ビル	品川N Fビル	駿河台プラザビル (注1)	神田岩本町 東誠ビル	星和新宿ビル
第3期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	264,077	221,923	-	120,524	88,111
その他収入	34,417	32,424	-	13,429	12,927
賃貸事業収入合計	298,495	254,348	-	133,953	101,039
外注委託費	21,719	19,796	-	9,631	7,661
公租公課	0	16,762	-	0	252
水道光熱費	19,229	21,306	-	6,574	7,028
保険料	680	635	-	288	205
修繕費	1,575	5,170	-	1,240	1,521
その他費用	7,065	1,410	-	4,794	1,730
賃貸事業費用合計	50,271	65,081	-	22,530	18,399
N O I（ - ）	248,224	189,267	-	111,423	82,640
減価償却費	47,134	31,797	-	15,569	8,542
賃貸事業利益（ - ）	201,090	157,469	-	95,854	74,097
期末算定価格	10,200,000	5,470,000	5,310,000	3,240,000	2,350,000

第3期（自：平成16年11月1日 至：平成17年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	T Tランディック 東陽町ビル （注1）	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 （注1）	宇都宮NFビル
第3期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	-	343,603	207,068	-	138,958
その他収入	-	51,214	19,737	-	30,373
賃貸事業収入合計	-	394,817	226,806	-	169,332
外注委託費	-	50,382	34,927	-	20,564
公租公課	-	38,237	14,502	-	16,526
水道光熱費	-	43,174	32,559	-	17,453
保険料	-	1,210	575	-	706
修繕費	-	13,898	-	-	2,530
その他費用	-	8,264	5,210	-	3,241
賃貸事業費用合計	-	155,168	87,774	-	61,023
NOI（ - ）	-	239,649	139,031	-	108,308
減価償却費	-	68,347	31,901	-	38,713
賃貸事業利益（ - ）	-	171,302	107,130	-	69,595
期末算定価格	7,660,000	6,740,000	3,650,000	3,470,000	3,140,000

物件名称	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル
第3期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	397,840	277,673	159,456	184,063
その他収入	65,196	35,070	31,314	21,786
賃貸事業収入合計	463,036	312,743	190,770	205,849
外注委託費	65,048	44,582	26,419	28,516
公租公課	44,622	32,627	18,009	19,898
水道光熱費	49,021	30,500	22,515	15,498
保険料	1,404	972	845	672
修繕費	3,534	8,151	4,527	6,751
その他費用	5,086	2,508	5,568	3,017
賃貸事業費用合計	168,717	119,343	77,886	74,355
NOI（ - ）	294,319	193,400	112,884	131,494
減価償却費	48,417	41,987	34,391	10,365
賃貸事業利益（ - ）	245,902	151,412	78,492	121,129
期末算定価格	6,820,000	4,340,000	3,200,000	1,960,000

（注1）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。

（注2）当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

第2期（自：平成16年5月1日 至：平成16年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	イトーピア 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	西武信用金庫 渋谷ビル （注1）	いすゞ芝ビル
第2期中の営業日数	184	184	184	34	160
賃貸料（共益費含む）	1,520,103	756,524	611,001	32,765	217,140
その他収入	207,317	41,213	126,864	7,085	33,398
賃貸事業収入合計	1,727,421	797,738	737,865	39,850	250,538
外注委託費	196,571	68,985	146,935	804	13,902
公租公課	189,635	42,305	116	-	5
水道光熱費	223,978	58,003	36,664	-	19,618
保険料	3,983	1,664	5,983	62	587
修繕費	28,574	1,384	7,962	-	6,289
その他費用	41,950	15,238	9,689	223	3,362
賃貸事業費用合計	684,693	187,582	207,351	1,089	43,766
NOI（-）	1,042,727	610,156	530,514	38,760	206,772
減価償却費	173,282	94,121	160,114	7,190	45,874
賃貸事業利益（-）	869,444	516,035	370,399	31,569	160,897
期末算定価格	38,400,000	20,400,000	14,700,000	12,000,000	10,000,000

物件名称	品川NFビル	駿河台プラザビル （注2）	神田岩本町 東誠ビル	星和新宿ビル	TTランディック 東陽町ビル （注2）
第2期中の営業日数	184	184	184	129	184
賃貸料（共益費含む）	221,661	-	113,930	51,087	-
その他収入	37,233	-	11,427	11,665	-
賃貸事業収入合計	258,895	-	125,357	62,753	-
外注委託費	20,687	-	9,796	5,562	-
公租公課	16,911	-	7	470	-
水道光熱費	24,683	-	7,553	6,936	-
保険料	645	-	288	146	-
修繕費	12,094	-	672	2,075	-
その他費用	994	-	511	1,267	-
賃貸事業費用合計	76,016	-	18,829	16,458	-
NOI（-）	182,878	-	106,528	46,294	-
減価償却費	31,719	-	15,451	6,736	-
賃貸事業利益（-）	151,159	-	91,076	39,558	-
期末算定価格	5,390,000	5,220,000	3,150,000	2,300,000	7,610,000

第2期（自：平成16年5月1日 至：平成16年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	テクノポート カマタB棟	ファール立川 センタースクエア	新横浜日興 ビルディング （注2）	宇都宮NFビル	野村不動産 大阪ビル
第2期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	339,420	207,095	-	137,294	405,651
その他収入	59,679	25,763	-	33,178	69,362
賃貸事業収入合計	399,099	232,858	-	170,473	475,013
外注委託費	51,747	35,101	-	27,635	64,686
公租公課	38,261	14,514	-	17,273	45,747
水道光熱費	51,297	42,064	-	18,308	54,937
保険料	1,224	620	-	715	1,421
修繕費	16,364	70	-	732	17,679
その他費用	3,849	5,205	-	3,971	4,357
賃貸事業費用合計	162,745	97,576	-	68,638	188,829
NOI（-）	236,353	135,281	-	101,834	286,184
減価償却費	65,760	31,901	-	38,708	48,072
賃貸事業利益（-）	170,593	103,380	-	63,126	238,111
期末算定価格	6,530,000	3,450,000	3,470,000	3,080,000	6,560,000

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル
第2期中の営業日数	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	276,893	154,753	182,529
その他収入	38,719	36,592	24,495
賃貸事業収入合計	315,613	191,345	207,025
外注委託費	44,497	25,874	28,474
公租公課	32,964	18,230	20,006
水道光熱費	37,127	26,980	22,020
保険料	985	855	680
修繕費	4,238	2,041	8,523
その他費用	2,670	3,784	6,410
賃貸事業費用合計	122,485	77,767	86,115
NOI（-）	193,128	113,578	120,910
減価償却費	41,903	34,338	10,288
賃貸事業利益（-）	151,224	79,240	110,621
期末算定価格	4,130,000	3,200,000	1,910,000

（注1）当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

（注2）やむを得ない事情により、本物件については賃貸借の概況及び損益状況を開示していません。

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3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。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のもではありません。

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	-	4,008	4,094,709
JALビルディング(注5)	株式会社竹中工務店	平成16年11月19日	-	1,526	717,050
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	-	-	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	-	1,000	733,336
NOF渋谷公園通りビル (注6)	清水建設株式会社	平成16年8月25日	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	100	565,243
ファール立川 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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	5,400	746,466
合 計 (19 物件)			-	56,605	12,938,577

(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) JALビルディング、天王洲パークサイドビル、テクノポートカマタB棟及びファール立川センタースクエアについては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額(千円未満切り捨て)を記載しています。

(注6) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

C. 地震リスク分析の概要

第3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。

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
JALビルディング	清水建設株式会社	6%	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
NOF渋谷公園通りビル（注1）	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
駿河台ブラザビル	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
T T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
ファール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（注2）	清水建設株式会社	16%	なし

（注1）当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

（注2）当該資産については、建築物の耐震改修の促進に関する法律による認定を受けた計画に基づき、耐震改修工事を実施中で、かかる改修工事は平成17年7月30日に竣工予定です。

第3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17年6月17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 7.5% （再調達価格 合計879.91億円）

（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。上記の数値は、第3期末保有資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、本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分に係る数値又は建物一棟全体に係る数値に持分割合を乗じた数値のいずれかをを用いて算出したものです。

D. 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第3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改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注1)		
			総額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	地下1階店舗区画及び共用部リニューアル工事(収益力向上)	自平成17年7月 至平成17年12月	435	-	-
新宿野村ビル (東京都新宿区)	基準階共用部内装リニューアル工事(収益力向上)(注2)	自平成17年5月 至平成18年9月	435	-	-
新宿野村ビル (東京都新宿区)	衛生配管更新工事 (性能向上)(注2)	自平成17年5月 至平成20年3月	190	2	2
新宿野村ビル (東京都新宿区)	店舗階空調機更新工事 (性能向上)	自平成17年11月 至平成18年4月	100	-	-
イトーピア日本橋本町ビル (東京都中央区)	熱源用配管及びA H U更新工事 (性能向上)(注2)	自平成17年6月 至平成17年11月	100	-	-
N O F 渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)(注3)	地下1階・1階内外装リニューアル工事(収益力向上)(注4)	自平成17年1月 至平成17年5月	250	-	-
新横浜日興ビルディング (横浜市港北区)	空調用蓄熱装置更新(性能向上)	自平成17年11月 至平成18年1月	50	-	-
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	共用部内装更新他工事 (収益力向上)	自平成17年8月 至平成18年1月	52	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪市西区)	外壁シール更新 (更新)	自平成17年8月 至平成17年11月	56	-	-
野村不動産広島ビル (広島市中区)	耐震補強工事 (性能向上)(注2)	自平成17年1月 至平成17年7月	189	5	5

(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) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「N O F 渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

(注4) 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3期末保有資産について、第3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3期中の資本的支出は484百万円であり、第3期中の費用に区分された修繕費110百万円と合わせ、合計595百万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) (注1)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	基準階共用部内装リニューアル工事(収益力向上)	自平成16年9月 至平成17年3月	177
イトーピア日本橋本町ビル (東京都中央区)	貸室内個別空調化工事 (収益力向上)	自平成17年2月 至平成17年3月	52
イトーピア日本橋本町ビル (東京都中央区)	雨水配管更新工事 (更新)	自平成17年4月 至平成17年4月	19
星和新宿ビル (東京都渋谷区)	1階共用部内装更新工事 (収益力向上)	自平成16年11月 至平成16年12月	18
野村不動産大阪ビル (大阪市中央区)	基準階共用部内装更新工事 (収益力向上)	自平成16年11月 至平成17年3月	19
N O F 渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)(注2)	機械式駐車場無人化対策工事(収益力向上)	自平成17年1月 至平成17年1月	22
その他の不動産等	機能更新	自平成16年11月 至平成17年4月	174
合 計			484

- (注1) 新宿野村ビルに係る工事金額は、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。
- (注2) 当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

(八) 長期修繕計画のための積立てた金銭(修繕積立金)

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

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

E . 第 3 期末保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

() 賃貸状況

第 3 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 17 年 4 月末日（第 3 期末）現在のものです。

テナント数の合計	287
全賃貸面積 (㎡) (A)	232,308.48
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	236,904.67
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	98.1
全契約賃料合計 (千円)	1,218,882
全敷金等合計 (千円)	13,616,936

なお、上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。

・「全賃貸面積」

第 3 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（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。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。

・「全賃貸可能面積」

第 3 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。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。

・「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。なお、小数点第 2 位を四捨五入しています。

・「全契約賃料合計」

第 3 期末保有資産それぞれの平成 17 年 4 月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成 17 年 4 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。但し、JALビルディングの賃料算定の対象には、共用部分の面積を含みません。）に係るテナントとの間の平成 17 年 4 月末日（第 3 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。但し、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。また、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3期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額(千円未満切り捨て)として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成17年4月末日(第3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。

() 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
テナント数の合計	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
全運用不動産稼働率	94.5%	94.4%	94.0%	93.2%	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
テナント数の合計	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
全運用不動産稼働率	94.0%	94.6%	94.6%	94.6%	94.4%	94.4%

	平成16年 11月末	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末
物件数	18	18	18	18	19	19
テナント数の合計	280	278	283	283	287	287
全賃貸可能面積(㎡)	194,673.90	194,674.19	194,674.20	194,674.20	237,006.59	236,904.67
全運用不動産稼働率	94.9%	95.7%	95.9%	96.0%	97.6%	98.1%

(口) 第3期末保有資産のうち主要な資産の概要

第3期末保有資産のうち、その平成17年4月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」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」、「JALビルディング」及び「イトーピア日本橋本町ビル」です。これら主要な不動産の平成17年4月末日現在(第3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。

() 新宿野村ビル

テナントの総数：86

契約賃料合計：平成17年4月分の契約賃料合計は、255,151千円(千円未満切り捨て)です。

賃貸面積：31,014.36㎡

賃貸可能面積：31,804.67㎡

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17年4月30日 97.5%
 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%

() J A L ビルディング

テナントの総数：1

契約賃料合計：やむを得ない事情により開示していません。

賃貸面積：42,084.11 m² (注)

賃貸可能面積：42,084.11 m² (注)

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17年4月30日 100.0%

平成16年3月31日 100.0%

平成15年3月31日 100.0%

平成14年3月31日 100.0%

平成13年3月31日 100.0%

(注) 賃貸面積及び賃貸可能面積には、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。)を乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となる面積は、本投資法人の保有する信託受益権に係る信託の受託者が保有する専有部分の面積(25,550.70 m²)であり、共用部分は含みません。

() 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17年4月分の契約賃料合計は、131,781千円(千円未満切り捨て)です。

賃貸面積：18,903.62 m²

賃貸可能面積：19,233.28 m²

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17年4月30日 98.3%

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 — (注)

(注) 平成14年3月31日の稼働率については、売主等から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

(八) 主要なテナントの概要

第3期末保有資産について、平成17年4月末日(第3期末)時点で、特定のテナントに対する賃貸面積(第3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、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、フラッグシッププロパティーズ有限公司のみです。同社に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

() フラッグシッププロパティーズ有限公司

入居物件名：J A L ビルディング

業種：不動産業

賃貸面積：42,084.11 m² (専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合(管理規約の定めによります。)を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有

する専有部分の面積（25,550.70 m²）であり、共用部分は含みません。）

全賃貸面積に占める割合：18.1%

契 約 満 了 日：平成 27 年 3 月 31 日

契 約 更 改 の 方 法：期間満了 1 年前までに別段の意思表示がなされない場合、契約は 2 年間延長され、以後も同様となります。

賃 料 改 定 に 関 す る 規 定：該当事項はありません（なお、下記特記事項をご参照下さい。）

その他賃貸借契約に関する特記事項：

- ・ フラッグシッププロパティーズ有限公司（以下「フラッグシップ」といいます。）は、ＪＡＬビルディングの他の全ての区分所有者からその所有する専有部分及び共用部分を借り受け、建物全体を株式会社日本航空インターナショナル（以下「ＪＡＬ」といいます。）に転貸します。
- ・ フラッグシップから本投資法人の保有する信託受益権に係る信託の受託者に支払われる賃料は、ＪＡＬからフラッグシップに支払われる賃料に当該受託者が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。）を乗じた金額です。なお、ＪＡＬがフラッグシップに支払う賃料は、上記契約満了日までの期間については増減が予定されていません。
- ・ 上記契約満了日まで、賃貸借契約の中途解約はできません。
- ・ 建物の管理に要する費用は、ＪＡＬとフラッグシップとの間の賃貸借契約に従い、ＪＡＬが負担します。
- ・ フラッグシップは、建物全体をＪＡＬに転貸することのみを目的として、本投資法人の利害関係人等である野村不動産が 100%出資することにより設立した子会社であり、投信法上の利害関係人等に該当します。

賃料及び敷金等合計の金額は、やむを得ない事情により開示していません。

(二) 主要 10 テナントに関する情報

第 3 期末保有資産について、第 3 期末(平成 17 年 4 月末日)時点で、特定のテナントに対する賃貸面積(第 3 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 >

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公司	不動産	JALビルディング	平成 27 年 3 月 31 日	42,084.11 (注 3)	18.1
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	7.8
富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタ B 棟	平成 19 年 3 月 31 日	3,699.38	1.6
		ファール立川センター スクエア	平成 17 年 12 月 31 日	501.35	0.2
		新横浜日興ビルディング	平成 18 年 9 月 30 日	6,547.74	2.8
		野村不動産大阪ビル	平成 18 年 12 月 31 日	809.15	0.3
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	1.6
		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	0.5
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(注 4)	1,206.55	0.5
		宇都宮 NF ビル	平成 17 年 12 月 9 日	1,072.69	0.5
		野村不動産広島ビル	平成 19 年 3 月 31 日	2,834.48	1.2
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(注 5)	4,160.94	1.8
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	1.6
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	1.5
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	1.4
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 19 年 2 月 14 日	3,221.93	1.4
合 計				100,173.20	43.1

(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、当該契約満了予定日にかかる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 19 年 5 月 31 日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

(注 5) 本書の日付現在、当該契約満了予定日にかかる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 19 年 4 月 30 日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

(ホ) 利害関係人等への賃貸状況

第3期末(平成17年4月末日)現在、投信法上の利害関係人等が第3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。

< 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	391,953	2.7	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	0.5			当初 2 年間 (平成 17 年 11 月 30 日まで) は賃料変更及び解約不可。2 年経過時 (平成 17 年 12 月 1 日) 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 大阪ビル	345.37	24,070	0.2			
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	837.16	81,004	0.6	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	当初 2 年間 (平成 17 年 11 月 30 日まで) は賃料変更及び解約不可。2 年経過時 (平成 17 年 12 月 1 日) 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	64,272	0.4	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	7,837	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	14,916	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
小 計			7,647.35	700,187	4.8			
フラッグシップ プロパティーズ 有限会社	不動産	J A L ビルディング	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、2 年間延長され、以後も同様。	当初契約期間中 (平成 27 年 3 月 31 日まで) は、解約不可。
合 計			49,731.46	(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。

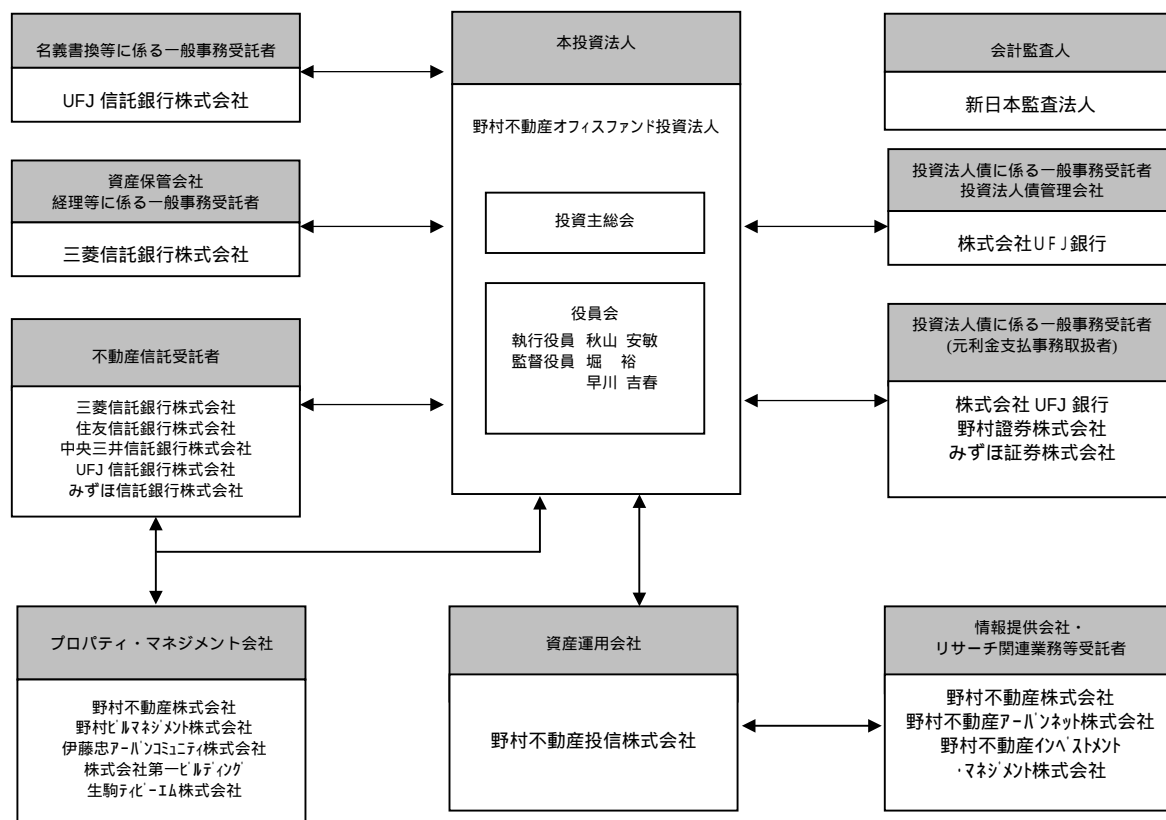
(注4) やむを得ない事情により開示していません。

(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。

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。



（注）上記図においては、各関係者の正式な法人名を記載していないものがあります。

契約の種類
資産運用委託契約 名義書換等に係る一般事務委託契約 資産保管業務委託契約 / 経理等に係る一般事務委託契約 投資法人債管理委託契約 / 登録事務委託契約 / 投資法人債事務委託契約 元利金支払事務委託契約 プロパティ・マネジメント委託契約（注１） 不動産管理处分信託契約 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プロパティ・マネジメント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プロパティ・マネジメント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。さらに、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 ）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 ）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 ）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 ）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。
株式会社ＵＦＪ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	元利金支払事務委託契約、登録事務委託契約及び投資法人債事務委託契約（上図中 及び ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行した第1回債及び第2回債（以下併せて「本投資法人債」といいます。）（注1）に関して、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	投資法人債に係る一般事務受託者	元利金支払事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債に関して、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。
株式会社ＵＦＪ銀行	投資法人債管理会社	投資法人債管理委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき投資法人債管理会社としての業務を行います。
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 ）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 / 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。

社名	運営上の役割	業務内容
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	プロパティ・ マネジメント会社	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、左記のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）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）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 本書の日付現在において本投資法人が保有している信託受益権の原資産たる不動産の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。
野村不動産インベストメント・ マネジメント株式会社 （注2）	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）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1）第1回償は、額面総額50億円、利率年1.85%、利払日毎年3月16日及び9月16日、償還日平成27年3月16日として、また、第2回償は、額面総額50億円、利率年2.47%、利払日毎年3月16日及び9月16日、償還日平成32年3月16日として、平成17年2月24日開催の本投資法人役員会の承認に基づき、平成17年3月16日に発行されました。

（注2）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（14棟）	新宿野村ビル、JALビルディング、天王洲パークサイドビル、NOF渋谷公園通りビル（注1）、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、ファール立川センタースクエア、朝日生命横浜西口ビル（注2）、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

（注1）当該資産は、平成17年3月21日に「西武信用金庫渋谷ビル」から「NOF渋谷公園通りビル」に名称変更しています。

（注2）朝日生命横浜西口ビルは、第3期末後の平成17年5月12日に取得しました。

運用方針

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。したがって、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、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、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。

（ ）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「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。

（ ）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。

（ ）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「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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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。

（ ）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、本投資証券の上場申請時に取得予定であった資産 12 物件に加え、その後本書の日付までに 8 物件を追加で取得しています。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逡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グループ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そ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。

（ ）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

（ ）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。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

() 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「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()及び()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。

- () 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
- () 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。

() 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。

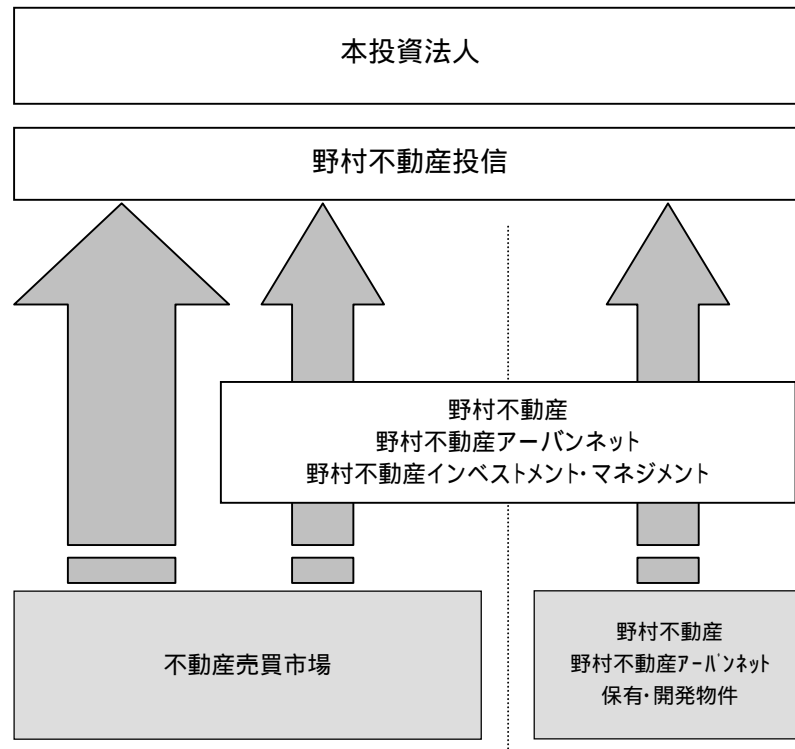
(ロ) その他の売却が見込まれる物件

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)

主たる用途がオフィスであること、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、延床面積が3,000坪以上であること、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、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。

(注) 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。



(八) 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()及び()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、()以外の業務の委託を差し控えることとなっています。

() 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

() 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

() 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

() 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

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、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、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、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、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。

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。
- （ ）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。
- （ ）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。
- （ ）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。

() 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。

() 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。

() 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。

() 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。

() 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。

() 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。

() 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。

(二) 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) P M会社の選定方針

P M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P M会社を選定することを検討します。

(ロ) P M会社の管理方針

() P M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P M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

() 物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

P M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。

() P M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P M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、P M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は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

() 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。

() 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。

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。

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。

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。