

平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日） 決算短信 平成 21 年 6 月 15 日

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

資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投信株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 井上 辰夫
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 7 月 29 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 7 月 17 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 4 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 4 月期	15,409	(10.7)	7,078	(2.1)	5,393	(2.6)
20 年 10 月期	13,925	(14.3)	6,932	(19.0)	5,256	(16.8)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21 年 4 月期	5,392	(2.6)	17,672	2.8	1.3	35.0
20 年 10 月期	5,255	(16.8)	17,563	2.8	1.4	37.7

(2) 分配状況

	1 口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21 年 4 月期	17,673	5,392	0	0	100.0	2.8
20 年 10 月期	17,225	5,255	0	0	99.9	2.8

(注) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり 純 資 産 額
	百万円	百万円	%	円
21 年 4 月期	409,353	190,847	46.6	625,478
20 年 10 月期	401,684	190,711	47.5	625,031

(参考) 自己資本 21 年 4 月期 190,847 百万円 20 年 10 月期 190,711 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 4 月期	26,246	△34,129	1,388	32,073
20 年 10 月期	7,537	△45,096	40,543	38,567

2. 平成 21 年 10 月期の運用状況の予想（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21 年 10 月期	14,262(△7.4)	6,922(△2.2)	5,187(△3.8)	5,186(△3.8)	17,000	—

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 17,000 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

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

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 21 年 4 月期 305,123 口 20 年 10 月期 305,123 口
- ② 期末自己投資口数 21 年 4 月期 0 口 20 年 10 月期 0 口

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6 ページ記載の「平成 21 年 10 月期運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 26 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期（第 11 期）の概況

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

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

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

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

A. 運用環境

当期の我が国の経済は、世界的な経済の急減速を受け、企業の業績悪化傾向が鮮明となりました。企業は事業内容の見直しや雇用調整を継続しており、景気の先行きについては不透明感を払拭できない状況が続いています。

（イ）オフィス賃貸市場

経済全般の景況感の減速を受け、企業のオフィス床への需要は減少し、前期に顕在化した需給緩和傾向が継続しました。

一部都市におけるオフィス床の新規供給量の増加に伴い、オフィス床の需給緩和傾向が顕著となっている地域も見られ、地域間での稼動状況の二極化がより進展するとともに、これまで比較的安定した稼動状況で推移していた大都市圏の利便性に優れた大規模物件においても、企業のオフィス需要の減少に伴い、解約申し出件数の増加や空室期間の長期化など、市場全体で軟調な状況にあります。

また、オフィスの賃料水準については、このようなオフィス床の需給緩和傾向及び企業のコスト削減意識の高まりを受け、新規募集賃料水準、継続入居テナントとの賃料改定水準ともに、下落傾向となっています。

このような環境の中、賃貸オフィスマーケットにおいては、入居テナントの属性や物件の立地条件・規模及び建物の基本性能などの優劣により、空室率及び賃料水準の乖離がより顕著になることが予想されます。

（ロ）不動産売買市場

当期における不動産売買市場は、国内外の金融機関の不動産向け融資への慎重な姿勢により、J-REIT を含む不動産ファンド及び不動産業者関連の取引が大幅に減少しました。また、上記のとおり地域間での不動産価格の二極化が進行すると同時に、都心部においても需給の緩和傾向が鮮明になりました。その結果、収益不動産に対する期待利回りは全般的に上昇傾向にあります。

B. 運用状況

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

第 11 期においては、上記の基本方針に基づき積極的に情報収集を行うとともに、野村不動産グループとのコラボレーションによる物件取得を継続的に検討する他、資産運用会社独自の情報ルートも活用し、投資候補物件を吟味・厳選した結果、平成 20 年 11 月に「PMO 日本橋本町」（東京都中央区、取得価格 50.0 億円、不動産）及び「野村不動産札幌ビル」（札幌市北区、同 53.0 億円、不動産）、平成 21 年 1 月に「野村不動産東日本橋ビル」（東京都中央区、同 40.6 億円、不動産）、「野村不動産上野ビル」（東京都台東区、同 78.3 億円、不動産）及び「吉祥寺マークビル」（東京都武蔵野市、同 18.0 億円、不動産信託受益権）、同年 2 月に「MY 東五反田ビル」（東京都品川区、同 30.1 億円、不動産）並びに同年 3 月に「NOF 天神南ビル」（福岡市中央区、同 37.3 億円、不動産信託受益権）に新たに投資を行いました。また、地方物件比率及び平均築年数の低下を意図し、平成 21 年 1 月に「NOF 御堂筋ビル」（大阪市中央区、譲渡価格 140.0 億円、不動産）及び「北三条ビルディング」（札幌市中央区、同 26.3 億円、不動産）並びに同年 2 月に「広島立町 NOF ビル」（広島市中区、同 22.1 億円、不動産信託受益権）を譲渡しました。

上記の結果、第 11 期末（平成 21 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、50 物件（賃貸可能面積合計 436,094.41 m²）、組入資産規模では 3,745 億円（取得価格合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を促進しました。

また、保有物件の運営管理においては、前記「A. 運用環境 / （イ）オフィス賃貸市場」に記載の環境を背景として、テナント企業のオフィス床への需要の減少と賃料に対する慎重姿勢が顕著となり、当期はテナントからの解約予告が増加傾向となりました。そのため、本投資法人では、稼働率の改善を重点課題とし、年度末のテナント異動が活発化する時期に照準を合わせ、新規テナントへの積極的なアプローチとともに、既存テナントとの綿密なコミュニケーションにより、稼働率の維持向上に注力しました。テナントとの契約更新に際しては、個別にマーケット水準との乖離状況及び賃貸面積を考慮した柔軟な対応を行いつつも、賃料水準の下落を最小限に留めるよう積極的に交渉を行いました。その結果、期末時点の稼働率は 96.4% となり、前期末保有 46 物件から期中に譲渡した 3 物件を除く 43 物件の平均賃料単価は前期末比 0.8% の増加となりました。

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

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

C. 資金調達の状況

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

借入金については、既存の借入金の返済資金の一部充当を目的として総額 209.3 億円の借入を実行した他、「PMO 日本橋本町」及び「野村不動産札幌ビル」への投資に際して、タームローン契約に基づき 100 億円を借り入れ、「NOF 天神南ビル」への投資に際して、コミットメントライン契約に基づき、20 億円を借り入れました。この結果第 11 期末の有利子負債残高は、1,887.3 億円となりました。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 11 期（平成 21 年 4 月期）は営業収益 15,409 百万円、営業利益 7,078 百万円、経常利益 5,393 百万円、当期純利益 5,392 百万円という実績となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 17,673 円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

平成 21 年 4 月以降当分の間、日本経済は、全世界的な経済の低迷のなかで、景気の底入れと回復への反転時期を探る展開となることが予想されます。同時に、資本市場と金融市場の混乱も継続すると思われ、金融機関の不動産向け融資への姿勢と投資家の不動産市場に対する投資意欲に関しても、厳しい状況が継続するものと思われます。

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

B. 運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

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

(ロ) 保守的な財務戦略の継続

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的な総資産有利子負債比率水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。

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

(ハ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で 5,000 億円に設定していますが、上記記載の資本市場や不動産売買市場などの状況及び本投資法人の財務の状況等を総合的に勘案し、新規物件の取得については慎重に判断する必要があると考えています。

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成 21 年 7 月 27 日開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会に、執行役員 1 名、補欠執行役員 1 名及び監督役員 4 名の選任並びに規約の一部変更を付議する予定です。

平成 21 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	<ul style="list-style-type: none"> 第 12 期営業期間：平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成 21 年 4 月末日（第 11 期末）現在保有する不動産等（50 物件）（以下「第 11 期末保有資産」といいます。）に加え、平成 21 年 10 月 30 日に「（仮称）NOF名古屋伏見ビル」（以下「第 12 期取得予定資産」といいます。）を取得する以外は、第 12 期営業期間末（平成 21 年 10 月末日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 第 11 期末保有資産に加え、第 12 期取得予定資産の営業収益に基づいています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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 11 期末保有資産及び第 12 期取得予定資産の合計 51 物件のうち、45 物件については、想定される年税額のうち、当該計算期間に対応する額として、1,154 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は 8,256 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,903 百万円と想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,334 百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として 1,593 百万円を見込んでいます。 融資関連費用として 99 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、188,730 百万円の有利子負債残高（短期借入金 35,730 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 6,500 百万円、長期借入金 102,000 百万円及び投資法人債 44,500 百万円）があります。その後は第 12 期営業期間末（平成 21 年 10 月 31 日）までに、第 12 期取得予定資産の取得に伴う新たな資金調達を行う他には、有利子負債の額及び利率に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成20年10月31日現在	当 期 平成 21 年 4 月 30 日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,730,725	14,142,640
信託現金及び信託預金	21,837,101	20,190,376
営業未収入金	294,748	275,563
前払費用	52,891	90,844
繰延税金資産	21	15
未収還付法人税等	6,352	3,858
その他	207,305	264,635
流動資産合計	39,129,145	34,967,933
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,284,538	25,487,217
減価償却累計額	△627,528	△978,598
建物（純額）	17,657,009	24,508,619
構築物	11,704	58,318
減価償却累計額	△4,006	△7,869
構築物（純額）	7,698	50,449
機械及び装置	192,251	465,086
減価償却累計額	△34,495	△44,825
機械及び装置（純額）	157,755	420,260
工具、器具及び備品	—	4,790
減価償却累計額	—	△112
工具、器具及び備品（純額）	—	4,677
土地	40,439,039	54,934,509
信託建物	96,104,141	95,565,756
減価償却累計額	△11,909,034	△12,819,497
信託建物（純額）	84,195,106	82,746,258
信託構築物	239,142	245,795
減価償却累計額	△122,635	△131,374
信託構築物（純額）	116,506	114,420
信託機械及び装置	804,849	707,646
減価償却累計額	△337,747	△346,638
信託機械及び装置（純額）	467,101	361,007
信託工具、器具及び備品	210,178	209,953
減価償却累計額	△48,318	△57,669
信託工具、器具及び備品（純額）	161,860	152,283
信託土地	216,805,489	208,581,572
信託リース資産	31,423	31,423
減価償却累計額	△2,957	△6,416
信託リース資産（純額）	28,465	25,007
その他	42,202	33,095
有形固定資産合計	360,078,235	371,932,162
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託その他無形固定資産	3,492	3,200
無形固定資産合計	1,904,397	1,904,105
投資その他の資産		
長期前払費用	57,729	41,165
敷金及び保証金	411,300	410,850
投資その他の資産合計	469,029	452,015
固定資産合計	362,451,662	374,288,283
繰延資産		
投資法人債発行費	103,438	96,801
繰延資産合計	103,438	96,801
資産合計	401,684,246	409,353,018

(単位：千円)

	前 期 平成20年10月31日現在	当 期 平成 21 年 4 月 30 日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	821,170	739,720
短期借入金	※1 34,100,000	※1 35,730,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	6,500,000
信託リース債務	7,205	6,916
未払金	1,475,833	1,530,104
未払費用	712,983	918,519
未払消費税等	※3 53,222	※3 54,752
前受金	2,366,636	2,286,617
預り金	7,942	72,785
流動負債合計	54,544,993	47,839,416
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	88,500,000	102,000,000
信託リース債務	22,493	19,039
預り敷金及び保証金	2,641,643	4,143,229
信託預り敷金及び保証金	20,763,747	20,003,382
固定負債合計	156,427,883	170,665,651
負債合計	210,972,877	218,505,068
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,255,922	5,392,502
剰余金合計	5,255,922	5,392,502
投資主資本合計	190,711,368	190,847,949
純資産合計	※2 190,711,368	※2 190,847,949
負債純資産合計	401,684,246	409,353,018

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日		自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	12,493,338	※1	13,022,990
その他賃貸事業収入	※1	1,432,090	※1	1,258,607
不動産等売却益	※2	—	※2	1,128,049
営業収益合計		13,925,429		15,409,647
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,790,875	※1	5,917,157
不動産等売却損	※3	—	※3	1,033,415
資産運用報酬		1,025,096		1,159,373
資産保管手数料		27,014		28,813
一般事務委託手数料		63,700		67,580
役員報酬		12,000		12,000
その他営業費用		74,389		113,228
営業費用合計		6,993,077		8,331,568
営業利益		6,932,351		7,078,078
営業外収益				
受取利息		36,975		30,545
違約金収入		15,202		25,715
受入原状回復費		19,891		5,345
その他		5,078		2,044
営業外収益合計		77,148		63,650
営業外費用				
支払利息		916,962		1,154,970
短期投資法人債利息		51,378		—
投資法人債利息		432,525		428,086
投資法人債発行費償却		38,490		6,636
融資関連費用		119,318		84,941
投資口交付費		50,788		—
その他		143,204		73,846
営業外費用合計		1,752,668		1,748,482
経常利益		5,256,831		5,393,247
税引前当期純利益		5,256,831		5,393,247
法人税、住民税及び事業税		1,032		916
法人税等調整額		0		6
法人税等合計		1,033		922
当期純利益		5,255,797		5,392,324
前期繰越利益		124		178
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,255,922		5,392,502

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当 期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	156,767,193	185,455,446
当期変動額		
新投資口の発行	28,688,253	—
当期変動額合計	28,688,253	—
当期末残高	※1 185,455,446	※1 185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	4,500,000	5,255,922
当期変動額		
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	755,921	136,580
当期末残高	5,255,922	5,392,502
剰余金合計		
前期末残高	4,500,000	5,255,922
当期変動額		
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	755,921	136,580
当期末残高	5,255,922	5,392,502
投資主資本合計		
前期末残高	161,267,194	190,711,368
当期変動額		
新投資口の発行	28,688,253	—
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	29,444,174	136,580
当期末残高	190,711,368	190,847,949
純資産合計		
前期末残高	161,267,194	190,711,368
当期変動額		
新投資口の発行	28,688,253	—
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	29,444,174	136,580
当期末残高	190,711,368	190,847,949

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
I. 当期末処分利益	5,255,922,022 円	5,392,502,957 円
II. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,255,743,675 円 (17,225 円)	5,392,438,779 円 (17,673 円)
III. 次期繰越利益	178,347 円	64,178 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 5,255,743,675 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 5,392,438,779 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当 期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,256,831	5,393,247
減価償却費	1,793,147	1,862,687
長期前払費用償却額	10,537	16,589
投資法人債発行費償却	38,490	6,636
受取利息	△36,975	△30,545
支払利息	1,400,866	1,583,057
固定資産除却損	7,600	878
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△94,688	19,184
未収消費税等の増減額 (△は増加)	309,377	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	83,883	△81,449
未払金の増減額 (△は減少)	△320,025	245,955
未払消費税等の増減額 (△は減少)	53,222	1,530
前受金の増減額 (△は減少)	265,869	△80,018
預り金の増減額 (△は減少)	△19,182	64,842
有形固定資産の売却による減少額	—	3,411,998
信託有形固定資産の売却による減少額	—	15,272,662
その他	△50,112	△94,634
小 計	8,698,841	27,592,623
利息の受取額	36,975	23,892
利息の支払額	△1,196,677	△1,371,541
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,857	1,577
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,537,282	26,246,551
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△2,260,000
有形固定資産の取得による支出	△11,665,065	△25,521,115
信託有形固定資産の取得による支出	△33,230,048	△7,088,517
無形固定資産の取得による支出	△1,900,904	△1,901
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,798	△376,161
預り敷金及び保証金の受入による収入	714,359	1,877,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△647,041	△1,760,136
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,848,789	999,771
敷金及び保証金の差入による支出	△200,050	—
敷金及び保証金の回収による収入	—	450
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,096,758	△34,129,861
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	34,100,000	12,930,000
短期借入金の返済による支出	△14,700,000	△11,300,000
短期投資法人債の発行による収入	14,954,207	—
短期投資法人債の償還による支出	△35,000,000	—
長期借入れによる収入	21,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△15,000,000
投資口の発行による収入	28,688,253	—
分配金の支払額	△4,498,779	△5,241,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,543,681	1,388,500
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,984,204	△6,494,809
現金及び現金同等物の期首残高	35,583,622	38,567,826
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,567,826	※1 32,073,016

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
—	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

<div>期 別</div> <div>項 目</div>	前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<div>①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</div> <table><tr><td>建物</td><td>3～69 年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～45 年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15 年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～18 年</td></tr></table> <div>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。</div> <div>②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。</div> <div>③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</div>	建物	3～69 年	構築物	2～45 年	機械及び装置	3～15 年	工具、器具及び備品	3～18 年	<div>①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</div> <table><tr><td>建物</td><td>3～70 年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～45 年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15 年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～18 年</td></tr></table> <div>同 左</div> <div>②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左</div> <div>③リース資産 同 左</div>	建物	3～70 年	構築物	2～45 年	機械及び装置	3～15 年	工具、器具及び備品	2～18 年
建物	3～69 年																	
構築物	2～45 年																	
機械及び装置	3～15 年																	
工具、器具及び備品	3～18 年																	
建物	3～70 年																	
構築物	2～45 年																	
機械及び装置	3～15 年																	
工具、器具及び備品	2～18 年																	
2. 繰延資産の処理方法	<div>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第 6 期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は 3 年間で均等額を償却しています。</div>	<div>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</div>																

期 別 項 目	前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
2. 繰延資産の処理方法	<p>②投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>なお、平成 20 年 5 月 27 日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 20 年 5 月 27 日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、928,330 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、928,330 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	—
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 82,023 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 86,862 千円です。</p>

期 別 項 目	前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>③ヘッジ方針 同 左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同 左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>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。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>②消費税等の処理方法 同 左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
1. 会計方針の変更	リース取引に関する会計基準の適用 当期より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平成 19 年 3 月 30 日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月 30 日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

〔表示方法の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
1. 表示方法の変更	(損益計算書) 営業費用の「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」については、前期まで「資産保管及び一般事務委託報酬」に表示していましたが、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。 (1) 資産保管手数料 26,001 千円 (2) 一般事務委託手数料 58,614 千円	—

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成 20 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 21 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 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 40,000,000 千円 契約の総額 借入実行残高 34,100,000 千円 差引額 5,900,000 千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 40,000,000 千円 契約の総額 借入実行残高 31,800,000 千円 差引額 8,200,000 千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成 20 年 8 月 1 日から平成 20 年 10 月 31 日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左 平成 20 年 11 月 1 日から平成 21 年 1 月 31 日までの課税期間に係る還付税額と平成 21 年 2 月 1 日から平成 21 年 4 月 30 日までの課税期間に係る納付税額との差額を未払消費税等に計上しています。

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,150,766 共益費収入 2,342,571 12,493,338 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 302,604 付帯収益 1,056,710 その他賃料収入 68,400 その他雑収入 4,375 1,432,090 不動産賃貸事業収益 13,925,429 合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,069,458 プロパティ・マネジ メント報酬 317,748 公租公課 971,039 水道光熱費 1,084,225 保険料 26,729 修繕費 320,218 減価償却費 1,793,087 その他費用 208,367 5,790,875 不動産賃貸事業費用 5,790,875 合計 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,134,553	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,668,131 共益費収入 2,354,859 13,022,990 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 306,928 付帯収益 880,072 その他賃料収入 69,471 その他雑収入 2,134 1,258,607 不動産賃貸事業収益 14,281,598 合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,105,726 プロパティ・マネジ メント報酬 288,966 公租公課 982,904 水道光熱費 987,225 保険料 27,100 修繕費 374,257 減価償却費 1,862,469 その他費用 288,506 5,917,157 不動産賃貸事業費用 5,917,157 合計 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,364,441
—	※2. 不動産等売買益の内訳 (単位：千円) NOF 御堂筋ビル 不動産等売却収入 14,000,000 不動産等売却原価 12,838,587 その他売却費用 33,363 不動産等売却益 1,128,049
—	※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 北三条ビルディング 不動産等売却収入 2,630,000 不動産等売却原価 3,411,998 その他売却費用 3,066 不動産等売却損 785,065 広島立町NOFビル 不動産等売却収入 2,210,000 不動産等売却原価 2,434,075 その他売却費用 24,274 不動産等売却損 248,349

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000 口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口
発行済投資口の総口数 305,123 口	発行済投資口の総口数 305,123 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 16,730,725	現金及び預金 14,142,640
信託現金及び信託預金 21,837,101	信託現金及び信託預金 20,190,376
現金及び現金同等物 38,567,826	預入期間が 3 ヶ月を超える 定期預金 $\Delta 2,260,000$
	現金及び現金同等物 32,073,016

〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） ① リース資産の内容 主として信託工具、器具及び備品であります。 ② 減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） ① リース資産の内容 同 左 ② 減価償却の方法 同 左
2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 4,949,373 1 年超 32,368,785 37,318,158	2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 5,343,440 1 年超 31,726,610 37,070,051

〔有価証券に関する注記〕

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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日</p>
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 取引の内容 同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同 左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>③ ヘッジ方針 同 左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同 左</p>

〔退職給付に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 平成 20 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 21 年 4 月 30 日現在
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 21</p> <p>(繰延税金資産の純額) 21</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 15</p> <p>(繰延税金資産の純額) 15</p>
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 △39.38</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 △39.32</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02</p>
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成 20 年法律第 25 条) が平成 20 年 4 月 30 日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の 39.39% から 39.33% に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	—

〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 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に関する注記〕

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
1口当たり純資産額 625,031 円 1口当たり当期純利益 17,563 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 625,478 円 1口当たり当期純利益 17,672 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
当期純利益（千円） 5,255,797	当期純利益（千円） 5,392,324
普通投資主に帰属しない金額（千円） —	普通投資主に帰属しない金額（千円） —
普通投資口に係る当期純利益（千円） 5,255,797	普通投資口に係る当期純利益（千円） 5,392,324
期中平均投資口数（口） 299,243	期中平均投資口数（口） 305,123

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

(7) 発行済投資口総数の増減

第11期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第11期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

なお、執行役員佐藤光陽並びに監督役員吉田修平、相川榮徳、一條實昭及び横瀬元治は平成 21 年 8 月 7 日をもって任期満了となります。本投資法人は、平成 21 年 7 月 27 日開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会において、執行役員 1 名、補欠執行役員 1 名及び監督役員 4 名の選任を付議する予定です。

執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
丸 子 祐 一 (昭和 28 年 9 月 1 日生)	昭和 52 年 4 月 野村不動産株式会社入社 平成 4 年 6 月 同社 経理部次長 平成 9 年 6 月 同社 事業企画部長 平成 12 年 4 月 同社 資産運用事業部長 平成 13 年 4 月 同社 資産運用カンパニー企画室長 平成 15 年 1 月 野村不動産投信株式会社取締役 平成 15 年 3 月 同社 代表取締役副社長 平成 17 年 7 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成 21 年 4 月 野村不動産株式会社 顧問 (現職) 平成 21 年 6 月 株式会社メガロス 監査役 (予定)	2 口

補欠執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
緒 方 敦 (昭和 37 年 11 月 17 日生)	昭和 62 年 4 月 野村不動産株式会社入社 昭和 62 年 11 月 同社 海外事業部 平成元年 12 月 豪州 JIMNA LTD. 出向 平成 4 年 4 月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成 7 年 6 月 同社 受託営業部 平成 13 年 4 月 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 平成 15 年 1 月 野村不動産株式会社 資産運用事業部 平成 15 年 4 月 野村不動産投信株式会社 出向 平成 17 年 6 月 同社 取締役 (現職) 平成 18 年 4 月 同社 オフィス運用本部長 (現職)	一口

(注) 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社の取締役です。

監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
吉 田 修 平 (昭和 27 年 6 月 19 日生)	昭和 57 年 4 月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 昭和 61 年 4 月 吉田修平法律事務所代表弁護士 (現職) 平成 6 年 4 月 東京家庭裁判所調停委員 (現職) 平成 10 年 4 月 神奈川大学法学部講師 平成 17 年 4 月 神奈川大学法科大学院非常勤講師 (「倒産処理法特論」) 平成 17 年 8 月 本投資法人監督役員 (現職) 平成 18 年 11 月 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員 (現職) 平成 19 年 12 月 政策研究大学院大学客員教授 (現職)	一口

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
相 川 榮 徳 (昭和 20 年 8 月 23 日生)	昭和 43 年 4 月 小田急不動産株式会社入社 昭和 49 年 3 月 不動産鑑定士登録 平成 13 年 8 月 同社 退社 平成 14 年 8 月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立 取締役 平成 15 年 8 月 同社 相談役 平成 17 年 8 月 本投資法人 監督役員（現職） 平成 18 年 11 月 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役（現職） 平成 20 年 8 月 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員（現職）	一口
一 條 實 昭 (昭和 20 年 8 月 6 日生)	昭和 48 年 4 月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和 48 年 4 月 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所 昭和 55 年 2 月 米国 Whitman & Ransom (現 Winston & Strawn) 法律事務所勤務 昭和 55 年 11 月 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰 昭和 57 年 1 月 同法律事務所パートナー弁護士（現職） 平成 14 年 4 月 東京簡易裁判所民事調停委員（現職） 平成 19 年 8 月 本投資法人 監督役員（現職）	一口
宮 直 仁 (昭和 25 年 1 月 29 日生)	昭和 49 年 4 月 中央共同監査法人（現あずさ監査法人）入社 昭和 50 年 9 月 公認会計士登録 昭和 62 年 10 月 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 平成 3 年 10 月 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 平成 5 年 10 月 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人（現あずさ監査法人） 平成 15 年 7 月 同社 第 5 事業部長 東京事務所理事 平成 18 年 7 月 あずさ監査法人 公開本部長 本部理事 平成 20 年 6 月 宮直仁公認会計士事務所 所長（現職）	一口

(2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成20年10月31日現在		当 期 平成21年 4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	19,064	4.7	31,133	7.6
	東京周辺部	8,725	2.2	16,539	4.0
	その他地方都市	32,373	8.1	34,146	8.3
信託不動産	東京都心部	188,330	46.9	188,379	46.0
	東京周辺部	35,637	8.9	37,524	9.2
	その他地方都市	77,849	19.4	66,109	16.1
小計		361,979	90.1	373,833	91.3
預金その他資産		39,705	9.9	35,519	8.7
資産総額		401,684	100.0	409,353	100.0

	前 期 平成20年10月31日現在		当 期 平成21年 4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	210,972	52.5	218,505	53.4
純資産総額	190,711	47.5	190,847	46.6

- (注 1) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、「東京周辺部」とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他地方都市」とは、東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。以下同じです。
- (注 2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
- (注 3) 小数点第 2 位を四捨五入していますので、合計が 100.0%にならない場合があります。
- (注 4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資不動産物件

本投資法人が平成21年4月末日（第11期末）現在保有する不動産等（50物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第11期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第11期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、MY東五反田ビル、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成21年4月末日現在のものです。

① 価格及び投資比率

以下は、第11期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 （%） （注4）
				直接還元法		D C F 法				
				価格 （百万円）	還元 利回り （%）	価格 （百万円）	割引率 （%）	最終還元 利回り （%）		
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	39,636	59,300	63,100	4.3	57,600	4.5	4.6	14.6
	J A L ビルディング	33,080	33,102	32,700	33,100	4.6	32,500	4.3	4.9	8.0
	N O F 日本橋本町ビル	20,600	20,737	24,900	25,700	5.0	24,600	4.9	5.3	6.1
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,329	21,900	22,700	4.8	21,500	4.8	5.1	5.4
	新宿三信ビル	12,300	12,326	11,500	11,900	4.5	11,500	4.3	4.7	2.8
	N O F 渋谷公園通りビル	12,000	12,556	13,000	13,200	4.4	12,900	4.2	4.6	3.2
	セコムメディカルビル	11,500	11,329	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	2.6
	N O F 芝ビル	10,000	10,132	10,400	10,500	4.8	10,300	4.6	5.0	2.6
	西新宿昭和ビル	8,800	8,724	9,280	9,320	4.9	9,280	4.6	5.2	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,685	6,830	6,980	4.4	6,760	4.1	4.6	1.7
	N O F 溜池ビル	7,400	7,606	7,560	7,690	4.7	7,560	4.4	5.0	1.9
	岩本町東洋ビル	6,020	6,000	5,370	5,440	4.7	5,300	4.5	4.9	1.3
	N O F 品川港南ビル	5,500	5,453	6,380	6,500	5.4	6,330	5.4	5.7	1.6
	N O F 駿河台プラザビル	5,150	5,058	6,940	6,970	5.3	6,920	5.2/5.4 (注6)	5.6	1.7
	P M O 日本橋本町	5,000	4,998	4,680	4,740	4.5	4,610	4.3	4.7	1.1
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,087	3,920	3,970	5.0	3,870	4.8	5.2	1.0
	八丁堀N F ビル	3,160	3,210	2,920	2,940	5.0	2,910	5.0	5.3	0.7
	N O F 神田岩本町ビル	3,080	3,109	3,650	3,680	5.4	3,640	5.4	5.7	0.9
	M Y 東五反田ビル	3,010	3,032	2,940	2,970	5.0	2,910	4.8	5.2	0.7
	セントラル京橋ビル	2,550	2,559	2,430	2,450	5.0	2,400	4.8	5.2	0.6
	N O F 南新宿ビル	2,280	2,292	2,670	2,730	5.0	2,640	5.2	5.3	0.7
	セントラル新富町ビル	1,750	1,751	1,600	1,610	5.6	1,580	5.4	5.8	0.4
	サンワールド四谷ビル	778	790	720	720	5.8	719	5.6	6.0	0.2
	東京都心部合計（23物件）		219,208	219,513	252,190	259,610	—	248,729	—	—

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,871	7,460	7,570	4.6	7,340	4.4	4.8	1.8
	NOF東陽町ビル	7,550	7,117	8,580	8,700	5.7	8,530	5.7	6.0	2.1
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注7)	6,427	7,330	7,180	5.9	7,390	6.0	6.2	1.8
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,100	1,630	1,650	5.5	1,610	5.3	5.7	0.4
	東信目黒ビル	1,340	1,343	1,160	1,150	5.8	1,160	5.6	6.0	0.3
	クリスタルパークビル	3,700	3,629	3,840	3,890	5.0	3,840	4.7	5.3	0.9
	吉祥寺マークビル	1,800	1,813	1,780	1,790	5.5	1,760	5.3	5.7	0.4
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,986	5,140	5,370	5.5	5,040	5.7	5.8	1.3
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,492	9,200	9,610	5.3	9,200	5.3	5.6	2.3
	NOF横浜西口ビル	5,050	5,011	6,853	7,653	5.5	6,853	5.2	6.0	1.7
	NOF新横浜ビル	3,600	3,334	4,080	4,370	5.9	3,960	5.7	6.2	1.0
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,938	2,600	2,710	5.4	2,600	5.4	5.7	0.6
東京周辺部合計（12物件）		55,149	54,064	59,653	61,643	—	59,283	—	—	14.6
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,435	6,666	7,055	5.5	6,666	5.3	6.1	1.6
	野村不動産札幌ビル	5,300	5,295	4,890	4,900	5.7	4,870	5.5	5.9	1.2
	J C B札幌東ビル	3,700	3,773	3,370	3,320	5.2	3,370	5.3	4.9	0.8
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,185	3,090	3,160	5.9	3,010	5.6	6.2	0.8
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,578	3,150	3,160	6.3	3,140	6.3	6.6	0.8
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,704	3,410	3,580	5.2	3,410	5.2	5.5	0.8
	オムロン京都センタービル	23,700	23,058	20,900	21,000	5.3	20,900	4.9	5.3	5.1
	S O R A新大阪2 1	19,251	19,335	16,200	16,600	4.7	16,200	4.7	5.0	4.0
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,419	9,760	9,900	5.5	9,700	5.7	5.8	2.4
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,741	5,120	5,230	4.6	5,070	4.3	4.8	1.3
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,661	5,950	5,970	5.5	5,940	5.7	5.8	1.5
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,948	3,200	3,230	6.1	3,190	6.2	6.4	0.8
	野村不動産広島ビル	1,930	2,614	2,120	2,100	6.5	2,130	6.7	6.8	0.5
	EME博多駅前ビル	6,750	6,736	5,280	5,370	5.4	5,190	5.2	5.6	1.3
	NOF天神南ビル	3,739	3,767	2,280	2,300	5.9	2,250	5.5	5.9	0.6
その他地方都市合計（15物件）		100,200	100,255	95,386	96,875	—	95,036	—	—	23.4
合計（50物件）		374,557	373,833	407,229	418,128	—	403,048	—	—	100.0

（ご参考）第12期以降取得予定物件の状況

地域	物件名称	取得予定 価格 (百万円) (注1)	取得 予定日	調査価額（百万円）（注8）					
				直接還元法		D C F 法			
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
その他 地方 都市	（仮称）NOF名古屋伏見ビル	4,050	平成21年 10月30日	2,600	2,620	5.5	2,580	5.1	5.5

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

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

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、以下の不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第11期決算日（平成21年4月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F法に

おける価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
財団法人日本不動産研究所	新宿三信ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、MY東五反田ビル、セントラル京橋ビル、セントラル新富町ビル、サンワールド四谷ビル、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、吉祥寺マークビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、(仮称)NOF名古屋伏見ビル（調査価格）、オムロン京都センタービル、EME博多駅前ビル、NOF天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF神田岩本町ビル、NOF南新宿ビル、NOF東陽町ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、ファール立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	JALビルディング、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル
株式会社中央不動産鑑定所	NOF横浜西口ビル、札幌ノースプラザ
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル

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

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

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

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

- (注 4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 50 物件）に占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100.0%にならない場合があります。
- (注 5) 当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の 50.1%です。上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。
- (注 6) 当該物件の割引率は、1 年目から 4 年目については 5.2%、5 年目から 11 年目については 5.4%が適用されています。
- (注 7) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成 15 年 12 月 5 日における取得価格は 6,430 百万円でしたが、その後平成 19 年 8 月 31 日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13 百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。
- (注 8) 調査価額とは、調査の基準となった価格時点において、竣工予定の建物が設計図書どおりに竣工したものと想定した場合の調査対象不動産の価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して算出したものです。したがって、実際に建物が竣工した後の鑑定評価額とは異なる可能性があります。

② 建物の概要

第 11 期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用 途	地 域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和 53 年 5 月	31,500.89	30,656.50	97.3	83	1,990	13.9
		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 10)	(注 10)
		N O F 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和 36 年 4 月 昭和 43 年 4 月増 築	19,233.25	18,437.39	95.9	12	865	6.1
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成 7 年 1 月	18,051.60	17,735.94	98.3	16	805	5.6
		新宿三信ビル	SRC B2/8F	昭和 49 年 4 月	6,675.23	6,327.67	94.8	14	317	2.2
		N O F 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和 62 年 9 月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	369	2.6
		セコム メディカルビル	S・SRC B1/7F	平成 17 年 2 月	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		N O F 芝ビル	SRC・S B1/7F	平成 3 年 3 月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	353	2.5
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,659.96	5,659.96	100.0	21	325	2.3
		野村不動産 渋谷道玄坂ビル	SRC・RC B2/9F	平成 11 年 3 月	3,436.67	3,436.67	100.0	6	194	1.4
		N O F 溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,275.52	90.7	12	220	1.5
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成 5 年 6 月	4,117.26	4,117.26	100.0	7	154	1.1
		N O F 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,667.55	7,667.55	100.0	5	230	1.6
		N O F 駿河台プラザビル	S・RC B1/8F	平成 9 年 4 月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		P M O 日本橋本町	S・SRC B1/9F	平成 20 年 6 月	2,450.06	2,143.70	87.5	6	102	0.7
		野村不動産 東日本橋ビル	S・SRC B1/9F	平成 2 年 9 月	4,554.98	4,554.98	100.0	6	91	0.6
		八丁堀 N F ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	2,854.83	2,854.83	100.0	7	91	0.6
		N O F 神田岩本町ビル	SRC 9F	昭和 63 年 7 月	4,076.38	3,695.06	90.6	7	147	1.0
		M Y 東五反田ビル	S 8F	平成 5 年 4 月	3,361.48	3,361.48	100.0	13	40	0.3
		セントラル 京橋ビル	S・RC・SRC B2/8F	平成 10 年 9 月	1,720.05	1,720.05	100.0	8	86	0.6
		N O F 南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	103	0.7
		セントラル 新富町ビル	S 8F	平成 2 年 3 月 平成 4 年 7 月増築	2,467.14	2,467.14	100.0	7	69	0.5
		サンワールド 四谷ビル	SRC・S B2/6F	平成 3 年 11 月	2,367.51	2,367.51	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		東京都心部合計 (23 物件)			194,026.30	190,595.47	98.2	251	7,989	55.9

用 途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	東京 周辺部	野村不動産 上野ビル	SRC・S B1/10F	平成 2 年 3 月	4,869.32	4,714.84	96.8	8	141	1.0
		NOF 東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年 11 月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		NOF テクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成 2 年 9 月	13,652.45	13,264.78	97.2	14	427	3.0
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成 5 年 3 月	2,058.97	1,825.39	88.7	6	67	0.5
		東信目黒ビル	SRC・S 9F	平成元年 9 月	1,610.07	1,610.07	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成 3 年 10 月	3,900.85	3,900.85	100.0	9	134	0.9
		吉祥寺マークビル	SRC 8F	昭和 62 年 10 月	1,936.40	1,936.40	100.0	6	43	0.3
		ファール立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成 6 年 12 月	6,853.38	6,455.12	94.2	16	229	1.6
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,253.41	7,567.24	91.7	24	322	2.3
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,817.76	6,346.39	93.1	29	253	1.8
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	7,050.83	87.3	7	73	0.5
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年 3 月	4,236.46	3,848.93	90.9	13	113	0.8
	東京周辺部合計 (12 物件)				80,482.07	76,739.01	95.3	134	2,142	15.0
	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,644.81	12,195.40	89.4	39	338	2.4
		野村不動産 札幌ビル	S B1/10F	平成 20 年 7 月	6,559.34	6,559.34	100.0	6	130	0.9
		J C B 札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和 41 年 10 月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,153.65	5,562.82	90.4	28	165	1.2
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	5,661.20	96.2	23	168	1.2
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	4,249.78	91.3	11	140	1.0
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成 12 年 7 月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		SORA 新大阪 2 1	SRC B2/21F	平成 6 年 7 月	21,589.70	19,756.67	91.5	25	586	4.1
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	15,887.62	93.6	25	510	3.6
		野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成 5 年 6 月	5,213.02	5,213.02	100.0	11	202	1.4
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	10,948.21	94.7	16	311	2.2
		NOF 神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	6,245.00	97.2	34	190	1.3
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,903.22	7,435.95	94.1	11	179	1.3
		EME 博多 駅前ビル	SRC B2/11F	昭和 58 年 7 月	7,504.44	6,571.38	87.6	33	189	1.3
		NOF 天神南ビル	S 10F	平成 20 年 2 月	3,834.21	3,150.30	82.2	12	8	0.1
	その他地方都市合計 (15 物件)				161,586.04	153,115.57	94.8	276	3,863	27.1
合計 (50 物件)				436,094.41	420,450.05	96.4	661	13,995 (注 11)	98.0	

なお、下記 3 物件については第 11 期中に譲渡しております。各物件の第 11 期中の賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率は以下のとおりです。なお、下記表の「第 11 期末総賃貸事業収入」は、第 11 期末保有資産に係る賃貸事業収入及び第 11 期中に譲渡した資産に係る第 11 期中の賃貸事業収入の合計を記載しています。

物件名称	賃貸事業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注 8)
NOF 御堂筋ビル	169	1.2
北三条ビルディング	47	0.3
広島立町 NOF ビル	69	0.5
第 11 期総賃貸事業収入	14,281	100.0

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

③ 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針」に則して、第 11 期及び第 10 期における損益状況を記載しています。なお、NOI とはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

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

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注 1)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	新宿三信ビル
第 11 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	1,824,929		821,918	706,795	295,325
その他収入	165,314		43,128	99,024	22,224
①賃貸事業収入合計	1,990,243		865,046	805,819	317,550
外注委託費	199,508		64,992	159,085	17,056
公租公課	159,286		37,848	51,857	18
水道光熱費	184,766		48,890	31,188	19,470
保険料	3,097		1,257	190	422
修繕費	36,508		1,062	8,525	16,875
その他費用	60,039		15,772	3,273	7,084
②賃貸事業費用合計	643,206		169,824	254,120	60,928
③NOI（①－②）	1,347,037	761,137	695,222	551,699	256,622
④減価償却費	136,294	146,336	78,625	156,432	14,377
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,210,743	614,800	616,596	395,267	242,244

物件名称	NOF 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注 1）	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第 11 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	342,543		314,784	298,435	180,308
その他収入	26,820		39,153	27,251	14,241
①賃貸事業収入合計	369,364		353,937	325,686	194,550
外注委託費	17,408		23,994	47,713	12,451
公租公課	23,718		22,802	27,912	2
水道光熱費	12,800		25,796	18,461	9,188
保険料	304		522	751	249
修繕費	5,652		10,058	81	6,322
その他費用	1,556		2,494	5,441	2,745
②賃貸事業費用合計	61,441		85,668	100,362	30,959
③NOI（①－②）	307,923	228,074	268,269	225,324	163,591
④減価償却費	18,475	45,063	27,541	13,369	19,640
⑤賃貸事業利益（③－④）	289,447	183,010	240,728	211,955	143,950

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

（単位：千円）

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

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

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

(単位 : 千円)

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

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

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

(単位：千円)

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

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

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

(単位 : 千円)

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

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

第11期(自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日)

(単位:千円)

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

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

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

第 10 期（自：平成 20 年 5 月 1 日 至：平成 20 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	J A L ビルディング (注)	N O F 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	新宿三信ビル
第 10 期中の営業日数	184	184	184	184	129
賃貸料（共益費含む）	1,773,610		863,959	700,486	221,411
その他収入	196,870		45,338	129,835	20,363
①賃貸事業収入合計	1,970,481		909,298	830,321	241,774
外注委託費	206,255		78,003	155,936	11,303
公租公課	163,812		40,002	52,519	29
水道光熱費	217,298		52,890	44,490	15,613
保険料	3,134		1,305	189	304
修繕費	38,885		98	21,840	1,559
その他費用	66,472		5,984	7,043	3,102
②賃貸事業費用合計	695,858		178,285	282,019	31,912
③NO I（①－②）	1,274,622	752,524	731,012	548,301	209,861
④減価償却費	127,756	146,285	73,018	156,182	11,860
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,146,866	606,239	657,994	392,119	198,001

物件名称	N O F 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注）	N O F 芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第 10 期中の営業日数	184	184	184	184	36
賃貸料（共益費含む）	342,543		314,576	306,976	34,848
その他収入	29,100		42,550	32,911	2,841
①賃貸事業収入合計	371,644		357,126	339,887	37,689
外注委託費	16,034		20,562	52,932	2,323
公租公課	24,144		23,712	28,300	574
水道光熱費	15,218		26,975	23,506	1,770
保険料	291		540	751	50
修繕費	367		3,523	1,702	100
その他費用	1,610		2,402	1,845	51
②賃貸事業費用合計	57,666		77,715	109,037	4,869
③NO I（①－②）	313,978	227,474	279,411	230,850	32,820
④減価償却費	17,158	45,063	36,034	19,054	6,538
⑤賃貸事業利益（③－④）	296,820	182,410	243,376	211,795	26,282

第 10 期 (自 : 平成 20 年 5 月 1 日 至 : 平成 20 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

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

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

第 10 期（自：平成 20 年 5 月 1 日 至：平成 20 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

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

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

第 10 期（自：平成 20 年 5 月 1 日 至：平成 20 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

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

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

第 10 期（自：平成 20 年 5 月 1 日 至：平成 20 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

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

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

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

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第 11 期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
NOF 渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事 (性能向上) (注)	自 平成21年 5月 至 平成21年11月	133	—	—
野村不動産広島ビル (広島市中区)	エレベーター更新工事 (性能向上) (注)	自 平成21年 5月 至 平成21年 8月	69	—	—
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上) (注)	自 平成21年 5月 至 平成22年 3月	200	—	—

(注) 本書の日付現在において既に着工しています。

(ロ) 期中の資本的支出

第 11 期末保有資産について、第 11 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 11 期中の資本的支出は 1,376 百万円であり、第 11 期中の費用に区分された修繕費 374 百万円と合わせ、合計 1,750 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)	地下階共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成20年11月 至 平成21年 3月	314
NOF 渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年11月 至 平成20年11月	59
野村不動産広島ビル (広島市中区)	エレベーター更新工事 (性能向上)	自 平成20年11月 至 平成21年 3月	36
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年11月 至 平成21年 4月	114
その他の不動産等	機能更新	自 平成20年11月 至 平成21年 4月	850
合 計			1,376

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

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

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

	第 10 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	第 11 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
前期末積立金残高	290 百万円	238 百万円
当期積立額	1,716 百万円	1,894 百万円
当期積立金取崩額	1,768 百万円	1,764 百万円
次期繰越額	238 百万円	368 百万円

⑤ 第 11 期末保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 主要 10 テナントに関する情報

第 11 期末保有資産について、平成 21 年 4 月末日（第 11 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 11 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数値を算入しています。

<賃貸面積上位 10 テナント>

平成 21 年 4 月末日現在

テナント名称	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注 1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注 2)
フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JALビルディング	平成 27 年 3 月 31 日	42,084.11 (注 3)	10.0
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	平成 33 年 3 月 29 日	34,616.84	8.2
株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF 東陽町ビル	平成 26 年 11 月 30 日	18,218.17	4.3
		NOF 天神南ビル	平成 25 年 3 月 31 日	737.02	0.2
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成 37 年 2 月 28 日	8,821.24	2.1
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 22 年 12 月 31 日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他 金融	JCB 札幌東ビル	平成 30 年 2 月 7 日	9,062.04	2.2
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 25 年 11 月 30 日	4,594.06	1.1
		PMO 日本橋本町	平成 21 年 6 月 30 日	305.54	0.1
		野村不動産大阪ビル	平成 25 年 11 月 30 日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,266.19	0.3
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 23 年 5 月 31 日	574.11	0.1
		NOF 宇都宮ビル	平成 21 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 21 年 11 月 30 日	1,847.63	0.4
		野村不動産広島ビル	平成 23 年 3 月 31 日	2,834.48	0.7
富士通株式会社	電気機器	NOF テクノポート カマタセンタービル	平成 21 年 7 月 31 日	3,813.62	0.9
		ファーレ立川センター スクエア	平成 21 年 12 月 31 日	255.15	0.1
		NOF 新横浜ビル	平成 22 年 9 月 30 日	1,293.78	0.3
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 21 年 4 月 30 日 (注 4)	4,065.64	1.0
		野村不動産広島ビル	平成 22 年 2 月 28 日	283.02	0.1
株式会社キョーリン	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 25 年 3 月 31 日	4,160.94	1.0
合 計				141,075.49	33.6

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

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

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

(注 4) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成 23 年 4 月 30 日です。なお、賃貸面積の一部（166.50 ㎡）につき、解約通知を受領しており、平成 21 年 9 月中旬より賃貸面積が変更となる予定です。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 21 年 4 月末日（第 11 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 11 期末保有資産の一部を賃借しています。

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

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 2)	契約満了 予定日 (注 3)	契約更改 の方法 (注 3)	特記事項 (注 3)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,594.06	560,019	2.1	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	平成 20 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		PMO 日本橋本町 (注 4)	305.54	33,273	0.1	平成 21 年 6 月 30 日	更新なし	該当なし
		野村不動産 大阪ビル	345.37	21,662	0.1	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,266.19	72,684	0.3			平成 20 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,103.34	133,247	0.5	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		吉祥寺 マークビル	269.37	19,556	0.1	平成 23 年 1 月 6 日	更新なし	契約期間中（平成 23 年 1 月 6 日まで）は賃料変更及び解約不可。
		NOF 横浜西口ビル	273.71	19,076	0.1	平成 22 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 22 年 12 月 31 日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産 西梅田ビル	435.03	31,583	0.1	平成 22 年 9 月 30 日	更新なし	解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
野村 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	916.49	121,453	0.5	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
野村 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	687.79	37,454	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	31,525	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	9,370	0.0	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
小 計			10,847.73	1,109,266	4.2			

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 2)	契約満了 予定日 (注 3)	契約更改 の方法 (注 3)	特記事項 (注 3)
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 5)	(注 6)	(注 6)	平成 27 年 3 月 31 日	期間満了 1 年前に 別段の意思表示が なされない場合は 2 年間延長され、 以後も同様。	当初契約期間中(平成 27 年 3 月 31 日まで)は、 解約不可。
合 計			52,931.84	(注 6)	(注 6)			

(注 1) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成 21 年 4 月末日現在有効な契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を 12 倍した金額（千円未満切り捨て）です。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の和が小計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

(注 2) 小数点第 2 位を四捨五入しています。

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

(注 4) PMO 日本橋本町は、全棟を野村不動産株式会社がマスターリースしていますが、「賃貸面積」はそのうち野村不動産株式会社が自ら使用している面積のみを記載しています。

(注 5) 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 ㎡）であり、共用部分は含みません。

(注 6) やむを得ない事情により開示していません。

（3）その他投資資産の主要なもの

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