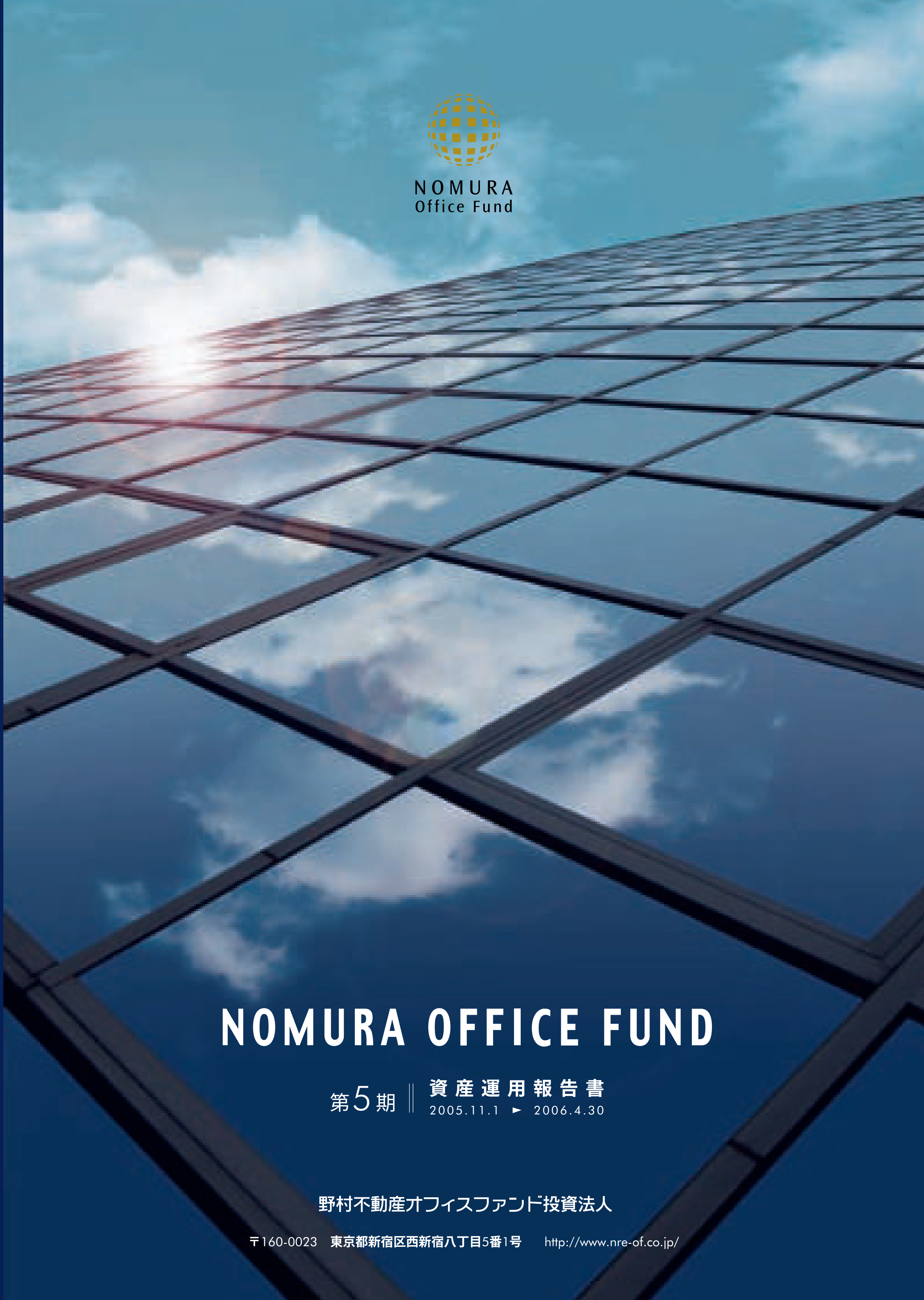
NOMURA
Office Fund



NOMURA
Office Fund

NOMURA OFFICE FUND

第5期 資産運用報告書
2005.11.1 ► 2006.4.30

野村不動産オフィスファンド投資法人

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 http://www.nre-of.co.jp/

野村不動産オフィスファンド投資法人

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

Ⅰ．投資法人の概要
Ⅱ．資産運用報告書
Ⅲ．貸借対照表
Ⅳ．損益計算書
Ⅴ．金銭の分配に係る計算書
Ⅵ．会計監査人の監査報告書
Ⅶ．キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

投資主の皆様へ

投資主の皆様方におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
また、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
この度、本投資法人は、第5期（平成18年4月期）の決算を行いましたので、
ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期は、営業収益9,810百万円、経常利益3,597百万円、
当期純利益3,596百万円を計上し、その結果として、
１口当たりの分配金は15,638円とさせていただきました。
主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、東京都新宿区、仙台市、大阪市、
広島市、東京都武蔵野市にそれぞれ立地する5物件に新たに投資を行いました。
その結果、ポートフォリオは28物件・取得価格の合計で2,408億円に拡大し、
地域毎の分散及び投資物件毎の分散を一層推し進めることができました。
物件運営面では、引き続き順調な運営を行い、ポートフォリオの平均稼働率は、
第5期末時点で98.4%となり、前期末比1.1ポイント上昇しました。
また、中長期での収益の拡大を見据え、競争力の維持・向上を図るための
各種リニューアル工事を実施しました。
財務面では、本投資法人としては初の公募による投資法人債を総額200億円発行し、
資金調達手段の多様化と有利子負債の長期固定化を一層推進し、財務の安全性を確保しました。
来期以降も、中長期を見据えた安定した運用を心掛けてまいります。
投資主の皆様方におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう
お願い申し上げます。

野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員
岡 田　　勇

決算ハイライト

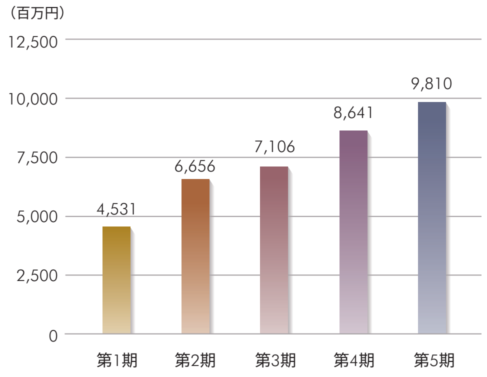
決算サマリー

	単 位	第1期 平成16年4月期	第2期 平成16年10月期	第3期 平成17年4月期	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558
経常利益	百万円	1,528	2,607	2,682	3,485	3,597
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596

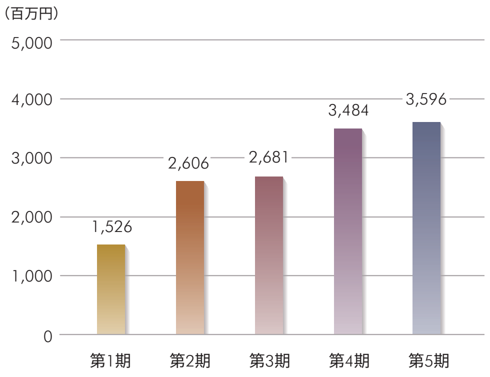
	単 位	第1期 平成16年4月期	第2期 平成16年10月期	第3期 平成17年4月期	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492
期末有利子負債比率	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7

	単 位	第1期 平成16年4月期	第2期 平成16年10月期	第3期 平成17年4月期	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638

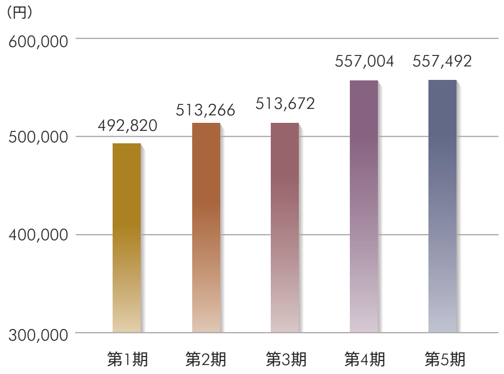
営業収益推移



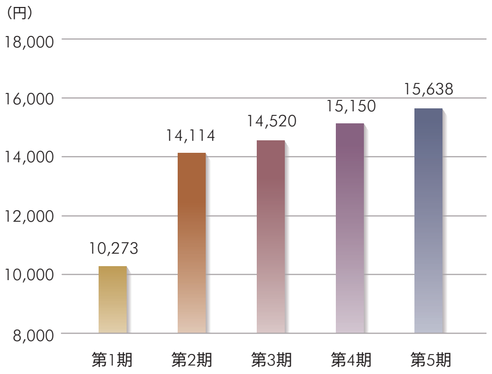
当期純利益推移



1口当たり純資産額推移



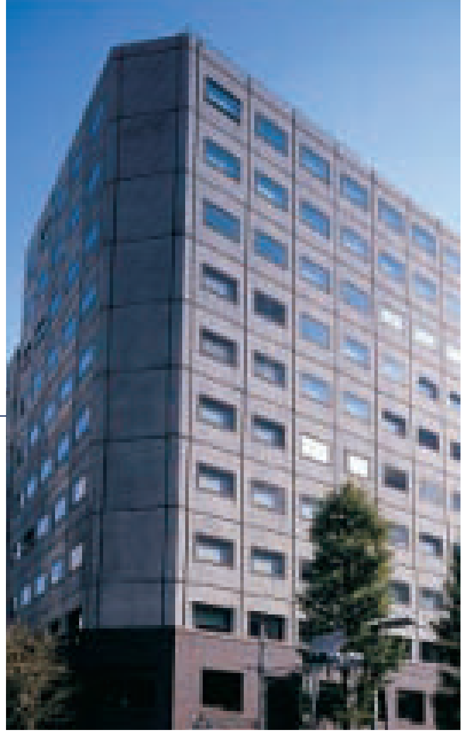
1口当たり分配金推移



第５期の運用サマリー

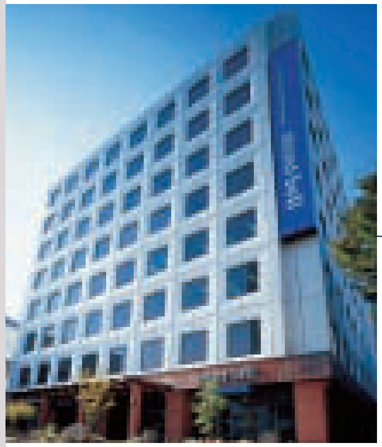
新規物件への投資

第5期においては、「西新宿昭和ビル」、「NOF仙台青葉通りビル」、「大阪長和ビル」、「広島長和ビル」、「クリスタルパークビル」（取得価格合計307億円）に新たに投資しました。



西新宿昭和ビル
Nishi-Shinjuku Showa Building

- 所在地　東京都新宿区西新宿
- 取得日　平成17年11月30日
- 取得価格　8,800百万円



NOF仙台青葉通りビル
NOF Sendai Aoba-dori Building

- 所在地　宮城県仙台市青葉区一番町
- 取得日　平成17年11月30日
- 取得価格　3,200百万円

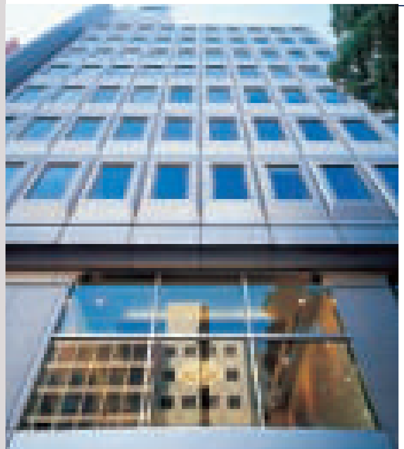
（注）平成18年6月1日に「仙台長和ビル」から「NOF仙台青葉通りビル」に名称変更しています。

大阪長和ビル
Osaka Chowa Building

- 所在地　大阪府大阪市中央区瓦町
- 取得日　平成17年11月30日
- 取得価格　12,900百万円

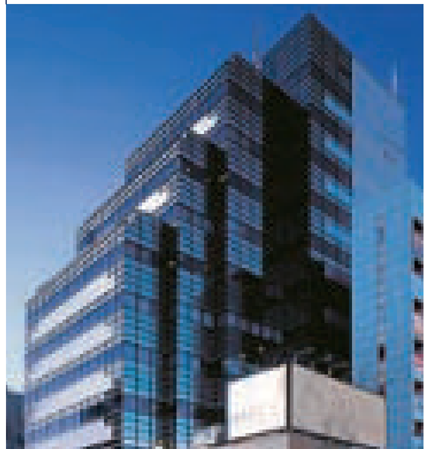
クリスタルパークビル
Crystal Park Building

- 所在地　東京都武蔵野市御殿山
- 取得日　平成18年2月28日
- 取得価格　3,700百万円



広島長和ビル
Hiroshima Chowa Building

- 所在地　広島県広島市中区立町
- 取得日　平成17年11月30日
- 取得価格　2,100百万円



安定した物件運営

ポートフォリオから生み出される収益の最大化を図るため、運用不動産について中長期的な視点に基づいた運営を行っています。
第5期においても戦略的な物件運営を実践した結果、稼働率は以下のとおり安定的に推移しました。
また新宿野村ビルにおいては、付加価値の向上と周辺物件との差別化等を目的として、地下商業フロアの大規模リニューアルを実施しました。

稼働率の状況

	第4期末（平成17年10月末日）	▶	第5期末（平成18年4月末日）
東京都心部	98.0%	▶	99.4%
東京周辺部	98.8%	▶	99.2%
その他地方都市	93.6%	▶	95.7%
ポートフォリオ平均	97.3%	▶	98.4%

新宿野村ビルの地下商業フロアリニューアル

銀行店舗跡の区画を大規模改修し、新規に飲食店舗を誘致しました。

最も人通りの多い交差点から直接地下店舗へのアクセスを可能にするため、階段・エスカレーターを設置しました。

保守的な財務戦略の実践

第5期においては、資金調達手段の多様化、有利子負債の長期固定化を目的として、平成17年11月に本投資法人として初の公募による投資法人債を総額200億円発行しました。

名称	第3回無担保投資法人債	第4回無担保投資法人債
発行年月日	平成17年11月28日	平成17年11月28日
償還期限	平成22年11月29日（5年債）	平成27年11月30日（10年債）
発行総額	100億円	100億円
利率	年1.19%	年2.05%
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証

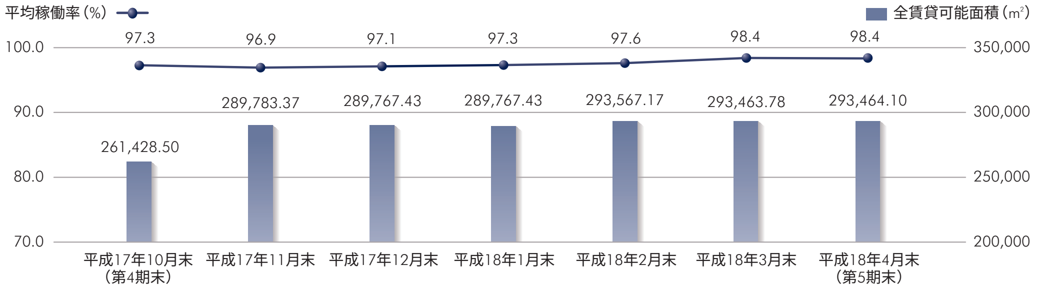
債券格付け（第３回債・第４回債）

格付け会社	格付け
株式会社格付投資情報センター	A+
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ	A
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3

ポートフォリオの運用状況

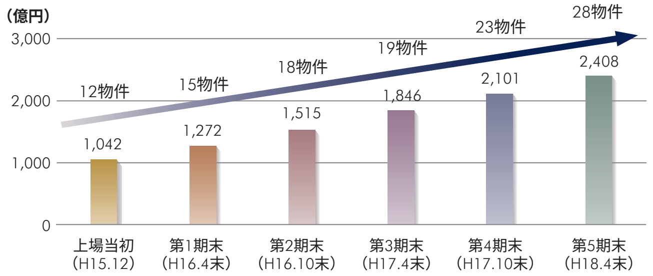
稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

第5期末のポートフォリオ平均稼働率は、前期末比1.1ポイント上昇し、98.4%となりました。

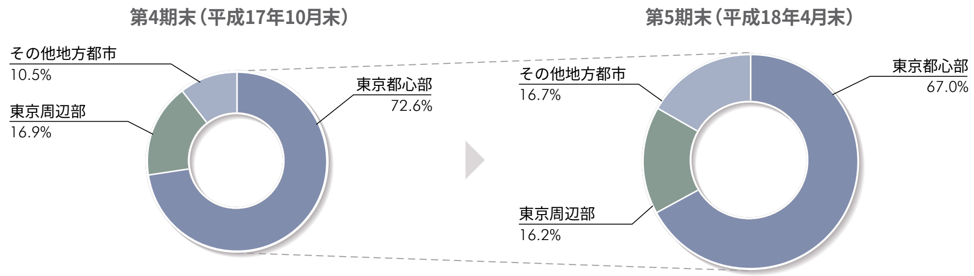


資産規模の推移

以下のとおり上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。

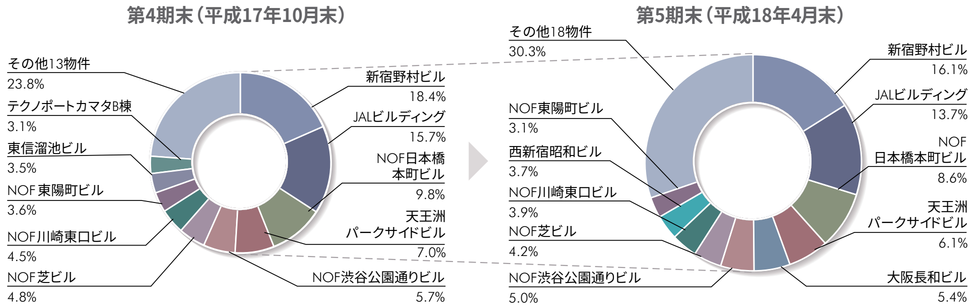


地域分散の状況



（注）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）
（注）東京周辺部：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
（注）その他地方都市：東京都心部及び東京周辺部以外の地域

運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）

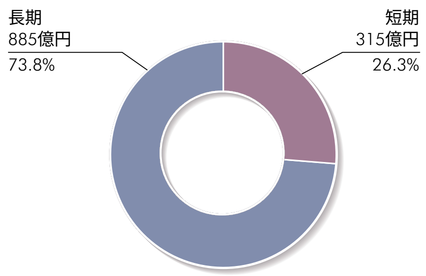


第5期末の財務状況

有利子負債の長期固定化

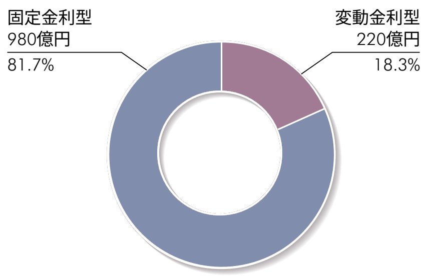
将来の金利上昇に備え、有利子負債の長期固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。
第5期末時点の長期・短期比率及び固定・変動比率は以下のとおりです。

有利子負債の長期・短期比率



（注）「短期」には1年以内返済予定長期借入金を含みます。

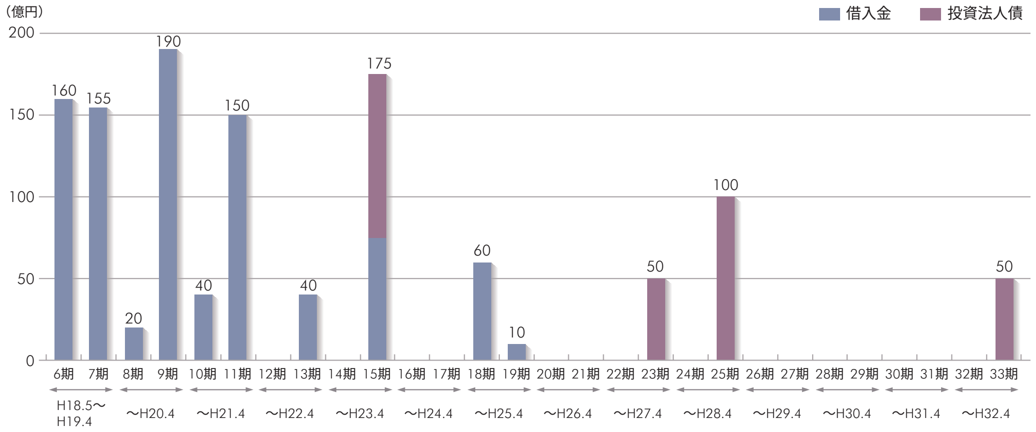
有利子負債の固定・変動比率



（注）「固定金利型」には金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ることで、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）の軽減及びキャッシュフローの安定化を図っています。



格付けの状況

投資法人債を含めた資金調達手段の多様化を図るため、国内外の格付機関3社からＡ格の格付けを取得しています。

格付機関	格付け内容	備考
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A3	格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A＋	格付けの方向性：ポジティブ

Corporate Profile
Ⅰ. 投資法人の概要

ポートフォリオ物件一覧

地域	物件名称	所在地	賃貸可能面積（m²）	取得年月日	取得価格（百万円）	比率（%）
東京都心部	新宿野村ビル	東京都新宿区西新宿	31,589.26	H15.12. 8	38,730	16.1
	JALビルディング	東京都品川区東品川	42,084.11	H17. 3.18	33,080	13.7
	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町	19,233.28	H15.12. 5	20,600	8.6
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川	18,051.61	H16. 2.27	14,800	6.1
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町	3,420.16	H16. 9.28	12,000	5.0
	NOF芝ビル	東京都港区芝	8,165.10	H16. 5.25	10,000	4.2
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿	5,659.96	H17.11.30	8,800	3.7
	東信溜池ビル	東京都港区赤坂	4,715.20	H17. 9.29	7,400	3.1
	品川NFビル	東京都品川区東品川	7,850.99	H15.12. 8	5,500	2.3
	駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台	4,160.94	H16. 2.27	5,150	2.1
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町	4,076.38	H16. 2.26	3,080	1.3
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2,464.71	H16. 6.25	2,280	0.9
	東京都心部合計（12物件）		151,471.70		161,420	67.0
東京周辺部	NOF東陽町ビル	東京都江東区新砂	18,218.17	H15.12. 5	7,550	3.1
	テクノポートカマタＢ棟	東京都大田区南蒲田	13,683.46	H15.12. 5	6,430	2.7
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山	3,900.85	H18. 2.28	3,700	1.5
	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町	6,853.38	H15.12. 5	3,290	1.4
	NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区駅前本町	8,284.03	H17. 6.30	9,500	3.9
	朝日生命横浜西口ビル	横浜市西区北幸	6,817.76	H17. 5.12	5,050	2.1
	NOF新横浜ビル	横浜市港北区新横浜	8,074.83	H15.12. 5	3,600	1.5
	東京周辺部合計（7物件）		65,832.48		39,120	16.2
その他地方都市	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区一番町	6,165.70	H17.11.30	3,200	1.3
	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.40	H15.12. 5	2,970	1.2
	柳橋三信ビル	名古屋市中村区名駅南	4,655.74	H17. 9.29	3,550	1.5
	大阪長和ビル	大阪市中央区瓦町	12,240.88	H17.11.30	12,900	5.4
	野村不動産大阪ビル	大阪市中央区安土町	16,977.79	H15.12. 5	6,410	2.7
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区阿波座	11,558.68	H15.12. 5	3,940	1.6
	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区海岸通	6,427.01	H15.12. 5	3,280	1.4
	広島長和ビル	広島市中区立町	4,334.75	H17.11.30	2,100	0.9
	野村不動産広島ビル	広島市中区立町	7,911.97	H15.12. 5	1,930	0.8
	その他地方都市合計（9物件）		76,159.92		40,280	16.7
合　計　（28物件）			293,464.10		240,820	100.0

（注）本投資法人は、「クリスタルパークビル」は不動産、その他の物件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。
（注）「比率」は、取得価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全28物件）に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、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）「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%となります。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この準共有持分にかかる数値を記載しています。
（注）物件の名称を以下のとおり変更しています。

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	変更日
NOF日本橋本町ビル	イトーピア日本橋本町ビル	平成18年6月1日
NOF芝ビル	いすゞ芝ビル	
NOF神田岩本町ビル	神田岩本町東誠ビル	
NOF南新宿ビル	星和新宿ビル	
NOF東陽町ビル	TTランディック東陽町ビル	
NOF川崎東口ビル	川崎東口三信ビル	
NOF新横浜ビル	新横浜日興ビルディング	
NOF仙台青葉通りビル	仙台長和ビル	
NOF宇都宮ビル	宇都宮NFビル	
NOF神戸海岸ビル	神戸海岸ビル	

ポートフォリオマップ

東京都心部

01 新宿野村ビル
02 JALビルディング
03 NOF日本橋本町ビル
04 天王洲パークサイドビル
05 NOF渋谷公園通りビル
06 NOF芝ビル
07 西新宿昭和ビル
08 東信溜池ビル
09 品川NFビル
10 駿河台プラザビル
11 NOF神田岩本町ビル
12 NOF南新宿ビル

その他地方都市

20 NOF仙台青葉通りビル
21 NOF宇都宮ビル
22 柳橋三信ビル
23 大阪長和ビル
24 野村不動産大阪ビル
25 野村不動産四ツ橋ビル
26 NOF神戸海岸ビル
27 広島長和ビル
28 野村不動産広島ビル

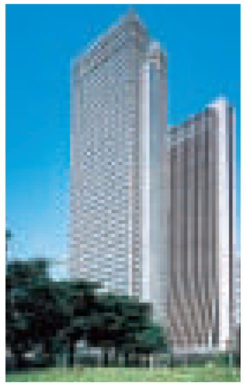
東京周辺部

13 NOF東陽町ビル
14 テクノポートカマタB棟
15 クリスタルパークビル
16 ファーレ立川センタースクエア
17 NOF川崎東口ビル
18 朝日生命横浜西口ビル
19 NOF新横浜ビル

Corporate Profile
Ⅰ. 投資法人の概要

ポートフォリオ物件の概要

01 新宿野村ビル
SHINJUKU NOMURA BUILDING

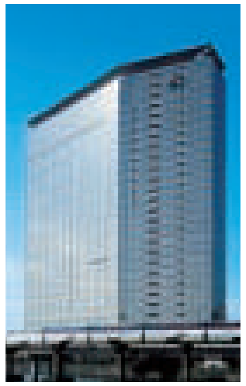


所在地　東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
階数　地上50階・地下5階
敷地面積　9,298.21m^2（敷地全体）
延床面積　117,258.88m^2（建物全体）
竣工年月　1978年5月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社

（注）所有形態
（土地）準共有（持分割合：50.1%）
（建物）準共有（持分割合：50.1%）

（注）当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

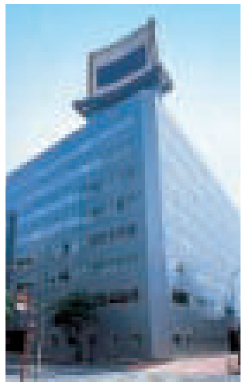
02 JALビルディング
JAL BUILDING



所在地　東京都品川区東品川二丁目4番11号
階数　地上26階・地下2階
敷地面積　11,670.40m^2（敷地全体）
延床面積　25,260.48m^2（専有部分）
竣工年月　1996年6月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社

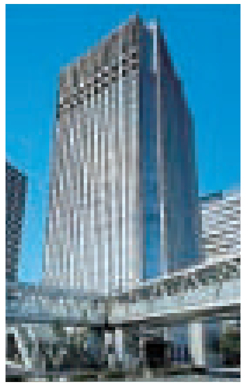
（注）所有形態
（土地）共有（敷地権割合：50.89619%）
（建物）区分所有権

03 NOF日本橋本町ビル
NOF NIHONBASHI-HONCHO BUILDING



所在地　東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
階数　地上8階・地下3階
敷地面積　3,196.31m^2
延床面積　29,430.67m^2
竣工年月　1961年4月新築
1968年4月増築
プロパティ・マネジメント会社　伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

04 天王洲パークサイドビル
TENNOZU PARK SIDE BUILDING



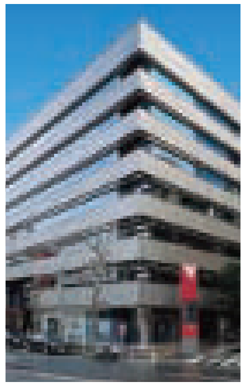
所在地　東京都品川区東品川二丁目5番8号
階数　地上21階・地下2階
敷地面積　5,816.26m^2（敷地全体）
延床面積　17,587.30m^2（専有部分）
竣工年月　1995年1月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社

（注）所有形態
（土地）共有（敷地権割合：68.98%）
（建物）区分所有権

05 NOF渋谷公園通りビル
NOF SHIBUYA KOEN-DORI BUILDING

所在地　東京都渋谷区宇田川町20番17号
階数　地上8階・地下2階
敷地面積　637.08m^2
延床面積　5,358.55m^2
竣工年月　1987年9月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社

06 NOF芝ビル
NOF SHIBA BUILDING



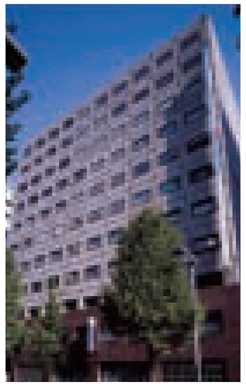
所在地　東京都港区芝四丁目2番3号
階数　地上7階・地下1階
敷地面積　2,074.65m^2
延床面積　11,425.20m^2
竣工年月　1991年3月
プロパティ・マネジメント会社　生駒ティビーエム株式会社

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

07 西新宿昭和ビル
NISHI-SHINJUKU SHOWA BUILDING

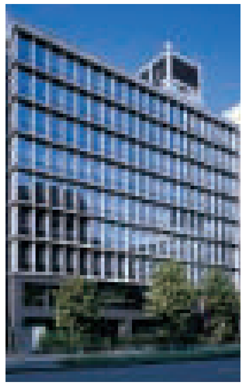
所在地　東京都新宿区西新宿一丁目13番12号
階数　地上11階・地下2階
敷地面積　1,101.49m^2（敷地全体）
延床面積　5,858.26m^2（専有部分）
竣工年月　1982年4月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社

（注）所有形態
（土地）共有（敷地利用権割合：84.25%）
（建物）区分所有権



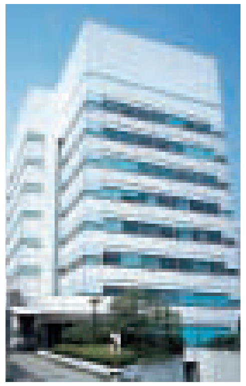
08 東信溜池ビル
TOSHIN TAMEIKE BUILDING

所在地　東京都港区赤坂一丁目1番14号
階数　地上9階・地下1階
敷地面積　690.67m^2
延床面積　6,478.50m^2
竣工年月　1959年8月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社



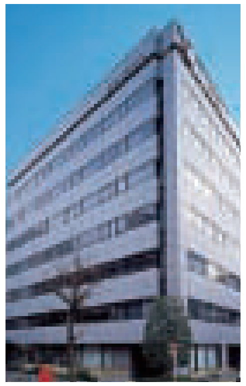
09 品川NFビル
SHINAGAWA NF BUILDING

所在地　東京都品川区東品川一丁目2番5号
階数　地上8階・地下1階
敷地面積　3,240.30m^2
延床面積　10,077.02m^2
竣工年月　1987年11月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社



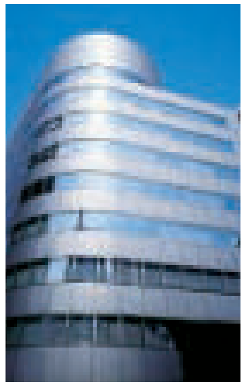
10 駿河台プラザビル
SURUGADAI PLAZA BUILDING

所在地　東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号
階数　地上8階・地下1階
敷地面積　1,056.92m^2
延床面積　5,782.27m^2
竣工年月　1997年4月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社



11 NOF神田岩本町ビル
NOF KANDA IWAMOTO-CHO BUILDING

所在地　東京都千代田区岩本町三丁目8番16号
階数　地上9階
敷地面積　773.32m^2
延床面積　4,698.97m^2
竣工年月　1988年7月
プロパティ・マネジメント会社　伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社



12 NOF南新宿ビル
NOF MINAMI-SHINJUKU BUILDING

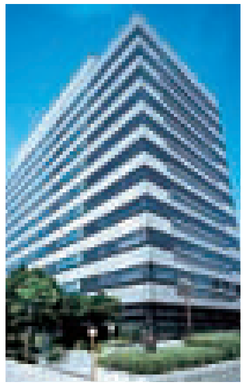
所在地　東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号
階数　地上8階・地下1階
敷地面積　545.87m^2
延床面積　3,160.05m^2
竣工年月　1986年3月
プロパティ・マネジメント会社　野村不動産株式会社

Corporate Profile
Ⅰ. 投資法人の概要

13 NOF東陽町ビル
NOF TOYO-CHO BUILDING

所在地	東京都江東区新砂一丁目6番35号
階数	地上7階
敷地面積	8,926m²
延床面積	18,051.08m²
竣工年月	1989年11月
プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社

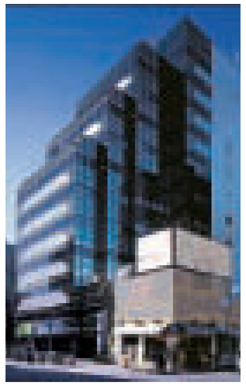
14 テクノポートカマタB棟
TECHNOPORT KAMATA B RIDGE



所在地	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号
階数	地上11階・地下1階
敷地面積	① 9,429.59m² ② 3,483.90m²
延床面積	21,516.54m²（専有部分）
竣工年月	1990年9月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

（注）所有形態
（土地）①所有権 ②共有（共有割合：30%）
（建物）区分所有権

15 クリスタルパークビル
CRYSTAL PARK BUILDING



所在地	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号
階数	地上11階・地下2階
敷地面積	1,057.14m²（敷地全体）
延床面積	3,868.36m²（専有部分）
竣工年月	1991年10月
プロパティ・マネジメント会社	株式会社第一ビルディング

（注）所有形態
（土地）共有（敷地権割合：3,970,795/4,435,360）
（建物）区分所有権

16 ファーレ立川センタースクエア
FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE

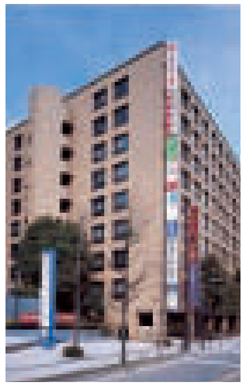
所在地	東京都立川市曙町二丁目36番2号
階数	地上12階・地下2階
敷地面積	4,454.59m²（敷地全体）
延床面積	6,865.80m²（専有部分）
竣工年月	1994年12月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

（注）所有形態
（土地）共有（敷地権割合：45.698%）
（建物）区分所有権

17 NOF川崎東口ビル
NOF KAWASAKI HIGASHIGUCHI BUILDING

所在地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1
階数	地上12階・地下1階
敷地面積	1,275.70m²
延床面積	10,932.69m²
竣工年月	1988年3月
プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社

18 朝日生命横浜西口ビル
ASAHI SEIMEI YOKOHAMA NISHIGUCHI BUILDING

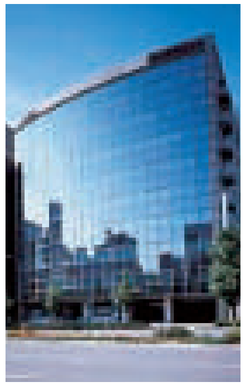


所在地	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号
階数	地上9階・地下1階
敷地面積	1,502.94m²
延床面積	10,055.13m²
竣工年月	1985年10月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

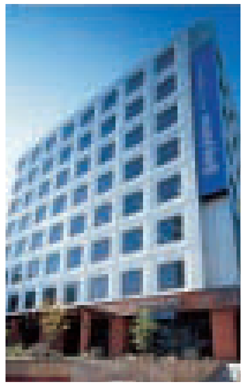
Corporate Profile
Ⅰ. 投資法人の概要

19 NOF新横浜ビル
NOF SHIN-YOKOHAMA BUILDING



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号
階数	地上9階・地下1階
敷地面積	1,320m²
延床面積	11,149.99m²
竣工年月	1990年10月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

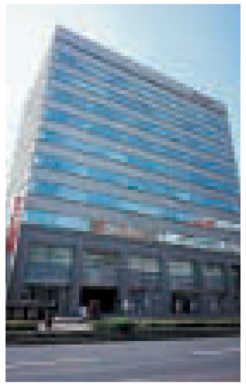
20 NOF仙台青葉通りビル
NOF SENDAI AOBA-DORI BUILDING



所在地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号
階数	地上11階・地下2階（注）
敷地面積	2,321.61m²
延床面積	12,977.45m²
竣工年月	1968年7月
プロパティ・マネジメント会社	株式会社第一ビルディング

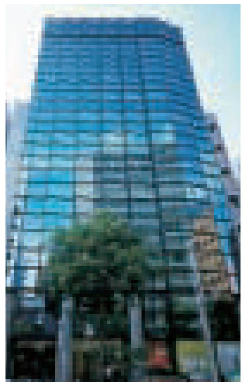
（注）建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。

21 NOF宇都宮ビル
NOF UTSUNOMIYA BUILDING



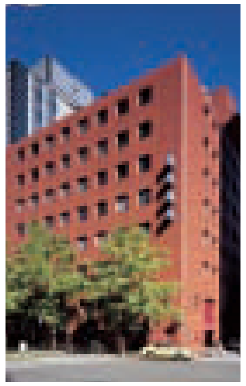
所在地	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号
階数	地上10階・地下2階
敷地面積	1,545.13m²
延床面積	10,479.63m²
竣工年月	1999年12月
プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社

22 柳橋三信ビル
YANAGIBASHI SANSHIN BUILDING



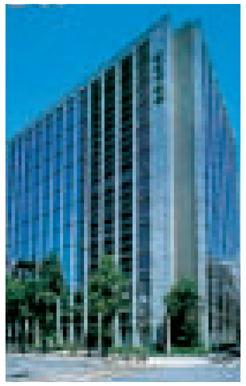
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号
階数	地上12階・地下2階
敷地面積	934.20m²
延床面積	7,363.25m²
竣工年月	1991年3月
プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社

23 大阪長和ビル
OSAKA CHOWA BUILDING



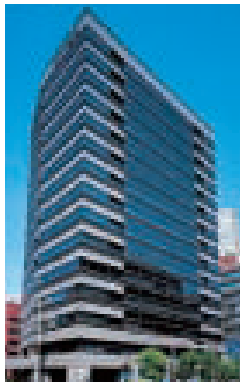
所在地	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号
階数	地上10階・地下2階
敷地面積	2,366.99m²
延床面積	21,007.98m²
竣工年月	1974年4月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

24 野村不動産大阪ビル
NOMURA OSAKA BUILDING



所在地	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号
階数	地上12階・地下2階
敷地面積	3,136.56m²
延床面積	23,522.82m²
竣工年月	1983年12月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

25 野村不動産四ツ橋ビル
NOMURA YOTSUBASHI BUILDING

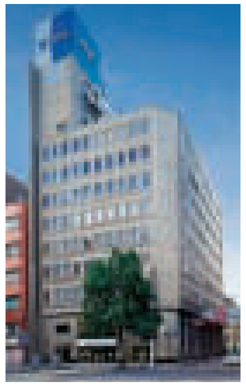


所在地	大阪府大阪市西区 阿波座一丁目4番4号
階数	地上15階・地下2階
敷地面積	1,865.34m²
延床面積	16,845.87m²
竣工年月	1991年11月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

26 NOF神戸海岸ビル
NOF KOBE KAIGAN BUILDING

所在地	兵庫県神戸市中央区 海岸通3番地
階数	地上16階・地下1階
敷地面積	1,451.31m²
延床面積	10,292.93m²
竣工年月	1998年2月
プロパティ・マネジメント会社	株式会社第一ビルディング

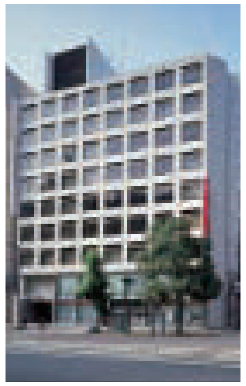
27 広島長和ビル
HIROSHIMA CHOWA BUILDING



所在地	広島県広島市中区 立町1番20号
階数	地上12階・地下2階（注）
敷地面積	925.55m²
延床面積	8,206.91m²
竣工年月	1966年11月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

（注）建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上9階塔屋3階と記載されています。

28 野村不動産広島ビル
NOMURA HIROSHIMA BUILDING



所在地	広島県広島市中区 立町2番23号
階数	地上9階・地下2階
敷地面積	1,319.15m²
延床面積	11,950.37m²
竣工年月	1976年7月
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

資産運用会社の概要

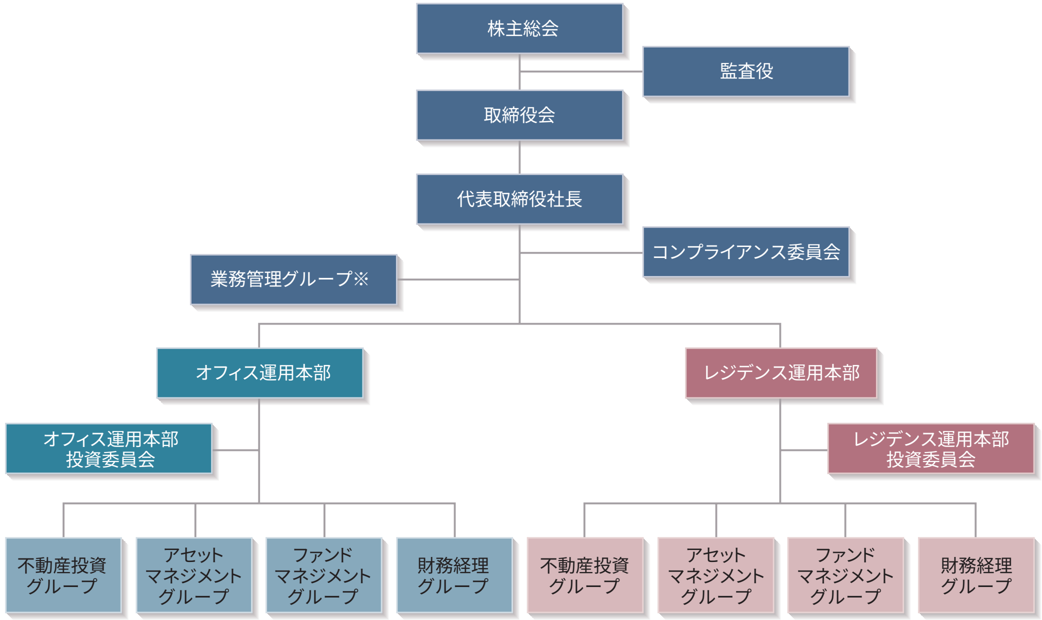
資産運用会社の概況

名称	野村不動産投信株式会社
資本の額	300百万円（平成18年3月末日現在）
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
沿革	・平成15年1月24日　会社設立
	・平成15年2月28日　宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第81679号）
	・平成15年6月17日　宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
	・平成15年7月23日　投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
	・平成18年2月 7日　投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）(注) 取得

（注）将来的に複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

組織体系

野村不動産投信は、将来的に本投資法人を含む複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した体制を整備しています。この体制では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないよう、運用を担当する部門や運用の意思決定機関を投資法人毎に分離しています。
野村不動産投信は、今後も蓄積した投資法人資産運用業における実績とノウハウを最大限に活用して、本投資法人の運用を行います。



不動産投資グループ【業務の概略】
■ 本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューディリジェンス業務を含みます。）

アセットマネジメントグループ【業務の概略】
■ 本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務

ファンドマネジメントグループ【業務の概略】
■ 本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、情報開示に関する業務等

財務経理グループ【業務の概略】
■ 本投資法人の資金調達に関する業務
■ 本投資法人の運用資産に係る会計、税務及び資金管理に関する業務
■ 資産運用会社の人事、経理及び総務に関する業務等

（注）レジデンス運用本部の各グループについては、本投資法人の運用資産の運用を行わないため、業務の概略の記載を省略しています。

※業務管理グループ
【業務の概略】
■ コンプライアンス及びリスク管理に関する業務
■ 資産運用会社の内部監査業務

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月		第1期 平成16年4月	第2期 平成16年10月	第3期 平成17年4月	第4期 平成17年10月	第5期 平成18年4月
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810
営業費用	百万円	2,217	3,725	3,877	4,530	5,251
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,847	3,154	3,159	3,745	4,257
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558
経常利益	百万円	1,528	2,607	2,682	3,485	3,597
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638
うち1口当たり利益分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注1）	%	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4
年換算値（注2）	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9
自己資本利益率（注3）	%	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8
年換算値（注2）	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7
期末自己資本比率（注4）	%	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7
期末有利子負債比率（注5）	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7
当期運用日数	日	268	184	181	184	181
配当性向（注6）	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	15	18	19	23	28
期末総賃貸可能面積	m^2	180,793.50	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,464.10
期末テナント数	件	264	277	287	357	467
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4
当期減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399
当期資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034
1口当たりFFO（注9）	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889

（注1）総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成15年12月5日）時点の総資産と同月8日の借入額を含めた総資産額を使用しています。
第2期及び第4期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。
（注2）第1期の実質的な運用日数148日（自：平成15年12月5日　至：平成16年4月30日）、第2期運用日数184日、第3期運用日数181日、第4期運用日数184日及び第5期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。
（注3）自己資本利益率＝当期純利益／{(期首出資の部合計＋期末出資の部合計)÷2}×100
第1期の期首出資の部合計には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成15年12月5日）時点での出資の部の合計を使用しています。
第2期及び第4期は、投資口の追加発行を行っているため、出資の部について資産運用期間の日数を考慮しています。
（注4）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
（注5）期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
（注6）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。
（注7）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注8）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却
（注9）1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

2. 当期の資産の運用の経過

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

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

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。
「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。
本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第27条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第27条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

①運用環境

（イ）オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場は、国内の持続的な景気回復を受けて改善を続けています。特に東京都心部や一部の地方都市においては、企業による事業拡大や新規の事業展開のための拡張を目的とした前向きなオフィス需要が増加してきました。この結果、立地条件や建物の基本性能等においてテナントへの訴求力の高いビルを中心として、空室率の低下に加えて賃料水準の上昇が顕在化してきました。

東京周辺部及びその他地方都市においても、複数の都市において空室率の改善が見られており、賃料水準についても徐々に回復の傾向が現れ始めています。

しかしながら、いずれの地域においても立地条件や建物の規模・基本性能の面で競争力の低い物件については、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

財務の健全化や減損会計導入に備えた事業法人の資産売却は概ね一巡したと考えられ、市場への物件供給は漸減傾向を辿っています。利益確定を目指したプライベートファンド等による保有物件の売却が見られるものの、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、需要面においては、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が継続し、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）が引き続き積極的な投資姿勢を示していることから、東京を始めとする大都市圏中心部の優良物件においては、厳しい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。

②第5期の運用状況

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

第5期（平成18年4月期）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、多数の投資候補物件から吟味・厳選した上で、平成17年11月に「西新宿昭和ビル」（東京都新宿区、取得価格88.0億円、不動産信託受益権）、「仙台長和ビル」（現 NOF仙台青葉通りビル）（仙台市青葉区、同32.0億円、不動産信託受益権）、「大阪長和ビル」（大阪市中央区、同129.0億円、不動産信託受益権）並びに「広島長和ビル」（広島市中区、同21.0億円、不動産信託受益権）に、また、平成18年2月に「クリスタルパークビル」（東京都武蔵野市、同37.0億円、不動産）に新たに投資を行いました。

上記5物件（取得価格合計307.0億円）を取得した結果、第5期末（平成18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28物件、組入資産規模では2,408億円（取得価格の合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオの分散を図りました。

また、保有物件の運営管理においては、当期をポートフォリオ収益の成長（内部成長）の好機と捉え、既存テナントに対しては、的確なプロパティ・マネジメントによるテナント満足度の向上を図る一方で積極的な賃料改定協議を行い、また、新規テナントの募集に当たっては、オフィス賃貸市況の状況を見極めながら物件毎に戦略的な営業活動を実施しました。その結果、当期末のポートフォリオの平均稼働率は98.4%と前

期末比1.1ポイント上昇しました。また、継続入居テナントとの間で当期中に契約更新の協議を行った賃貸借契約の総件数のうち約20%程度の契約において賃料増額改定を行ったこと等により、前期末保有23物件で見たポートフォリオの平均賃料は、当期末においては前期末と比較してプラスに反転しました。

（注）「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。
（注）「ポートフォリオの平均賃料」とは、全運用不動産にかかる「全契約賃料合計」を「全賃貸面積」で除した数値を指します。なお、「全契約賃料合計」とは、一定の時点における個々の資産において有効な賃貸借契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）の合計を意味し、「全賃貸面積」とは、一定の時点における個々の資産の賃貸可能面積（事務所及び店舗に限ります。）のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します。

③資金調達の状況

第5期（平成18年4月期）においては、従来同様、将来の金利上昇リスクの回避及び財務の安定性の確保を目的として、有利子負債にかか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・財務戦略を実践しました。

上記に加え、資金調達手段の多様化を目的として、平成17年9月に提出した1,000億円を上限とする公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書に基づき、平成17年11月に200億円（第3回債100億円、第4回債100億円）の公募投資法人債を発行しました。

借入金については、上記5物件への投資に際して、有利子負債の構成等を考慮の上、タームローン契約に基づく210億円の借入れ及びコミットメントライン契約に基づく20億円の借入れを実施しました。また、一方で160億円の借入金を返済した結果、第5期末（平成18年4月末日）現在の有利子負債残高は1,200億円となりました。

また、預り敷金の有効活用を目的として、当期よりその一部を運用資金として活用しています。

（注）「第3回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいい、「第4回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいいます。

3．増資等の状況

最近5年間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	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増加口数	残　高	増加額	残　高	
平成15年 8月 7日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成15年12月 4日	公募増資	148,200	148,600	71,506	71,706	（注2）
平成16年 5月19日	公募増資	35,000	183,600	19,866	91,572	（注3）
平成16年 6月16日	第三者割当による増資	1,050	184,650	595	92,168	（注4）
平成17年 5月 1日	公募増資	44,000	228,650	31,496	123,665	（注5）
平成17年 5月24日	第三者割当による増資	1,320	229,970	944	124,610	（注6）

（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。

平成18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18年5月8日及び平成18年5月17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18年5月25日に一般募集により34,800口の投資口を、また平成18年6月23日に第三者割当により1,133口の投資口を、それぞれ発行したことにより、平成18年6月末日現在の発行済投資口総数は265,903口、出資総額は156,767百万円となっています。その概要については、「6.決算後に生じた重要な事実」に記載のとおりです。

【投資証券の取引所価格の推移】

株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資証券の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期　　別 決算年月	第1期 平成16年4月	第2期 平成16年10月	第3期 平成17年4月	第4期 平成17年10月	第5期 平成18年4月
最高	715,000円	779,000円	798,000円	850,000円	1,030,000円
最低	505,000円	591,000円	678,000円	748,000円	778,000円

Asset Management Report
II. 資産運用報告書

4．分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を15,638円としました。

期　　別		第1期 自 平成15年 8月 7日 至 平成16年 4月30日	第2期 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日	第3期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	第4期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	第5期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日
当期未処分利益総額	千円	1,526,651	2,606,196	2,681,225	3,484,171	3,596,294
利益留保額	千円	83	46	107	126	23
金銭の分配金総額	千円	1,526,567	2,606,150	2,681,118	3,484,045	3,596,270
（1口当たり分配金）	円	(10,273)	(14,114)	(14,520)	(15,150)	(15,638)
うち利益分配金総額	千円	1,526,567	2,606,150	2,681,118	3,484,045	3,596,270
（1口当たり利益分配金）	円	(10,273)	(14,114)	(14,520)	(15,150)	(15,638)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5．今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

東京都心部をはじめとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市況は、景気回復に伴う企業の増床・新規需要等が顕在化してきたことから回復傾向が継続し、稼働率と賃料水準の一層の改善が進むと予想されます。

しかしながら、上記の過程において、テナントによる物件選別は一層進展すると予想され、立地条件や建物の基本性能といったテナントへの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。

不動産売買市場については、企業やプライベートファンドによる資産売却に加えて、ファンドへの売却を前提とした開発型案件の供給が増加するものと思われます。一方、オフィス賃貸市場の好転や地価の上昇期待を受け、継続的に不動産への資金流入が進んでいることから、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し、大都市圏に位置する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。

②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、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定し、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）とともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの逓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、引き続き、物件売却情報の積極的かつ早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分な投資調査（デューディリジェンス）を行ってまいります。かかる方針を遂行するため、今後も、独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの協調を活かした情報収集力の強化による取引機会の獲得、マーケット・リサーチ、エンジニアリング等の専門的なノウハウを結集させた価格査定力（プライシング力）の強化、売買市場における信用力の強化等を図ってまいります。

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

（注）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社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、資産運用会社である野村不動産投信株式会社を除きます。）をいいます。

（ロ）中長期を見据えた物件運営の実践

既存テナントの満足度を高める運営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。

Asset Management Report
II. 資産運用報告書

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

（ハ）保守的な財務戦略の継続

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

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

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

6.決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第5期末（平成18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。

①投資口の追加発行

本投資法人は、平成18年5月25日に一般募集により34,800口の投資口を、また平成18年6月23日に第三者割当により1,133口の投資口を、それぞれ発行し、約321億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　：34,800口
- 発行価格の総額：32,228,280,000円（1口当たり926,100円）
- 発行価額の総額：31,143,042,000円（1口当たり894,915円）
- 払込期日　　　：平成18年5月25日

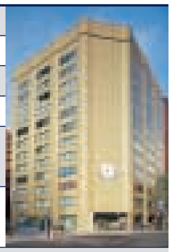
（ロ）第三者割当による投資口の追加発行
- 発行投資口数　：1,133口
- 発行価額の総額：1,013,938,695円（1口当たり894,915円）
- 払込期日　　　：平成18年6月23日
- 割当先　　　　：野村證券株式会社

（参考情報）

本投資法人は、第5期末（平成18年4月末日）後、平成18年6月1日付で「札幌ノースプラザ」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	札幌ノースプラザ
所在地（注1）	（地　　番）北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番2他2筆 （住居表示）北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注2）
構造（注1）	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（注1）	2,363.79m²
延床面積（注1）	18,842.51m²（注3）
所有形態	（土　　地）所有権 （建　　物）所有権
竣工日（注1）	昭和56年8月17日
プロパティ・マネジメント会社	株式会社第一ビルディング

テナント数	44
賃貸可能面積	13,779.43m²
稼働率	87.2%
取得価格	6,820百万円
契約締結日	平成18年5月8日 （信託受益権売買契約締結）
取得日	平成18年6月1日 （信託受益権の引渡し）
売主	有限会社ジョフィ札幌中央
取得資金	平成18年5月25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1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「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。
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注3）附属建物（駐車場部分）110.55m²を含みます。

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

投資法人の概況

1.出資の状況

期別		第1期 平成16年4月30日現在	第2期 平成16年10月31日現在	第3期 平成17年4月30日現在	第4期 平成17年10月31日現在	第5期 平成18年4月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610
投資主数	人	14,658	15,522	13,954	15,884	13,129

2.主要な投資主

平成18年4月末日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　　所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	22,621	9.84
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	14,348	6.24
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	11,500	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	10,199	4.43
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	8,546	3.72
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577番地	6,000	2.61
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,011	2.18
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	東京都品川区東品川二丁目3番14号	4,138	1.80
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号	3,993	1.74
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	3,900	1.70
合　　計		90,256	39.25

3.執行役員及び監督役員

役職名	氏　名	主な兼職等
執行役員	岡田　勇	横浜ビジネスパーク熱供給株式会社　代表取締役社長
監督役員	堀　　裕	堀総合法律事務所　代表弁護士
監督役員	早川　吉春	霞エンパワーメント研究所　代表
監督役員	吉田　修平	吉田修平法律事務所　代表弁護士
監督役員	相川　榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ　相談役

（注）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4.委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	野村不動産投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（引受人）	（注1）
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社（注2）

（注1）平成18年5月25日に払込みが完了した投資口の追加発行において、野村證券株式会社を主幹事とし、この他、メリルリンチ日本証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、UBS証券会社及び髙木証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成18年5月17日付にて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しました。平成18年5月25日に払込みが完了し、現在委託業務は終了しています。

（注2）平成17年11月28日に払込みが完了した第3回債及び第4回債の発行において、株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対し、平成17年11月11日付で各種一般事務を委託しました。なお、当該委託事務の一部（募集に関する事務）については、平成17年11月28日に払込みが完了したことにより終了しています。

Asset Management Report
II. 資産運用報告書

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地　域	第4期 平成17年10月31日現在 保有総額（百万円）（注1）	第4期 資産総額に対する比率（%）（注2）	第5期 平成18年4月30日現在 保有総額（百万円）（注1）	第5期 資産総額に対する比率（%）（注2）
不動産	東京周辺部	－	－	3,741	1.4
信託不動産	東京都心部	154,301	64.5	163,104	60.7
	東京周辺部	35,245	14.7	35,033	13.0
	その他地方都市	22,019	9.2	40,021	14.9
小　計		211,566	88.5	241,901	90.1
預金その他資産		27,500	11.5	26,658	9.9
資産総額		239,067	100.0	268,559	100.0

（注1）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。

2. 主要な保有資産

第5期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位11物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（m²）	賃貸面積（m²）	稼働率（%）	賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
新宿野村ビル	39,201	31,589.26	31,347.29	99.2	17.8	オフィス
JALビルディング	33,945	42,084.11	42,084.11	100.0	（注1）	オフィス
NOF日本橋本町ビル（注2）	20,558	19,233.28	19,233.28	100.0	8.0	オフィス
天王洲パークサイドビル	14,223	18,051.61	18,051.61	100.0	7.9	オフィス
大阪長和ビル	12,860	12,240.88	12,100.35	98.9	4.1	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,595	3,420.16	3,420.16	100.0	3.7	オフィス
NOF芝ビル（注2）	10,211	8,165.10	8,165.10	100.0	3.3	オフィス
NOF川崎東口ビル（注2）	9,726	8,284.03	8,284.03	100.0	3.2	オフィス
西新宿昭和ビル	8,803	5,659.96	5,466.42	96.6	2.5	オフィス
東信溜池ビル	7,635	4,715.20	4,275.52	90.7	1.8	オフィス
NOF東陽町ビル（注2）	7,245	18,218.17	18,218.17	100.0	（注1）	オフィス
合　計	177,006	171,661.76	170,646.04	99.4	64.2（注3）	

（注1）やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入比率」を開示していません。
（注2）当該資産は平成18年6月1日付で名称を変更しました。変更内容については、後記「3.不動産等組入資産明細」に係る注記をご参照ください。
（注3）「賃貸事業収入比率」のうち「合計」の数値は、JALビルディング及びNOF東陽町ビルに係る賃貸事業収入比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

地　域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
東京都心部	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	48,000	39,201
	JALビルディング	東京都品川区東品川二丁目4番11号	不動産信託受益権	30,940	33,945
	NOF日本橋本町ビル（注4）	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	不動産信託受益権	22,200	20,558
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	不動産信託受益権	16,900	14,223
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	不動産信託受益権	13,900	12,595
	NOF芝ビル（注4）	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	10,300	10,211
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	不動産信託受益権	9,110	8,803
	東信溜池ビル	東京都港区赤坂一丁目1番14号	不動産信託受益権	7,510	7,635
	品川NFビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	不動産信託受益権	5,960	5,375
	駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	不動産信託受益権	5,430	5,208
	NOF神田岩本町ビル（注4）	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	不動産信託受益権	3,430	3,061
	NOF南新宿ビル（注4）	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号	不動産信託受益権	2,460	2,285
		小　計		176,140	163,104
東京周辺部	NOF東陽町ビル（注4）	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	7,950	7,245
	テクノポートカマタB棟	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	不動産信託受益権	6,870	6,322
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,800	3,741
	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	4,050	3,152
	NOF川崎東口ビル（注4）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注5）	不動産信託受益権	9,680	9,726
	朝日生命横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	不動産信託受益権	5,580	5,095
	NOF新横浜ビル（注4）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	不動産信託受益権	3,790	3,491
		小　計		41,720	38,774
その他地方都市	NOF仙台青葉通りビル（注4）	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目1番2号	不動産信託受益権	3,220	3,184
	NOF宇都宮ビル（注4）	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	不動産信託受益権	3,210	2,807
	柳橋三信ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	不動産信託受益権	3,580	3,638
	大阪長和ビル	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号	不動産信託受益権	13,100	12,860
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	不動産信託受益権	7,700	6,378
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	不動産信託受益権	4,950	3,799
	NOF神戸海岸ビル（注4）	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地（注5）	不動産信託受益権	3,320	3,129
	広島長和ビル	広島県広島市中区立町1番20号	不動産信託受益権	2,100	2,088
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	不動産信託受益権	2,080	2,134
		小　計		43,260	40,021
		合　計		261,120	241,901

（注1）期末算定価額は、本投資法人の規約及び「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」（平成12年総理府令第134号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（第5期決算日（平成18年4月末日）を価格時点として、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社鑑定法人エイ・スクエア、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク、森井総合鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所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2）帳簿価額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具器具備品及び建設仮勘定（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
（注3）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。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。
（注4）物件の名称を以下のとおり変更しています。

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	変更日
NOF日本橋本町ビル	イトーピア日本橋本町ビル	平成18年6月1日
NOF芝ビル	いすゞ芝ビル	
NOF神田岩本町ビル	神田岩本町東誠ビル	
NOF南新宿ビル	星和新宿ビル	
NOF東陽町ビル	TTランディック東陽町ビル	
NOF川崎東口ビル	川崎東口三信ビル	
NOF新横浜ビル	新横浜日興ビルディング	
NOF仙台青葉通りビル	仙台長和ビル	
NOF宇都宮ビル	宇都宮NFビル	
NOF神戸海岸ビル	神戸海岸ビル	

（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地　域	不動産等の名称	第4期（H17.5.1〜H17.10.31）テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	賃貸事業収入比率（%）	第5期（H17.11.1〜H18.4.30）テナント総数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	賃貸事業収入〈期間中〉（百万円）	賃貸事業収入比率（%）
東京都心部	新宿野村ビル	85	97.4	1,740	20.1	86	99.2	1,745	17.8
	JALビルディング	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
	NOF日本橋本町ビル	12	92.0	824	9.5	13	100.0	784	8.0
	天王洲パークサイドビル	14	100.0	792	9.2	14	100.0	774	7.9
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	367	4.3	3	100.0	366	3.7
	NOF芝ビル	10	94.0	327	3.8	10	100.0	326	3.3
	西新宿昭和ビル	—	—	—	—	18	96.6	240	2.5
	東信溜池ビル	12	100.0	40	0.5	12	90.7	180	1.8
	品川NFビル	5	100.0	259	3.0	5	100.0	257	2.6
	駿河台プラザビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	149	1.7	8	100.0	148	1.5
	NOF南新宿ビル	5	100.0	103	1.2	5	100.0	102	1.0
	小　　計	156	98.0	5,682（注3）	65.8	176	99.4	6,002（注3）	61.2
東京周辺部	NOF東陽町ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
	テクノポートカマタB棟	13	99.9	422	4.9	13	97.7	438	4.5
	クリスタルパークビル	—	—	—	—	11	100.0	41	0.4
	ファーレ立川センタースクエア	16	95.3	225	2.6	15	96.7	224	2.3
	NOF川崎東口ビル	24	97.1	214	2.5	27	100.0	315	3.2
	朝日生命横浜西口ビル	27	97.3	225	2.6	29	100.0	228	2.3
	NOF新横浜ビル	3	100.0	（注2）	（注2）	3	100.0	（注2）	（注2）
	小　　計	84	98.8	1,576（注3）	18.2	99	99.2	1,735（注3）	17.7
その他地方都市	NOF仙台青葉通りビル	—	—	—	—	27	94.7	139	1.4
	NOF宇都宮ビル	26	98.8	169	2.0	26	98.8	172	1.8
	柳橋三信ビル	6	87.1	21	0.2	9	76.3	108	1.1
	大阪長和ビル	—	—	—	—	16	98.9	400	4.1
	野村不動産大阪ビル	25	93.4	483	5.6	29	100.0	456	4.6
	野村不動産四ツ橋ビル	16	95.3	307	3.6	18	100.0	313	3.2
	NOF神戸海岸ビル	28	87.5	192	2.2	28	88.9	184	1.9
	広島長和ビル	—	—	—	—	23	81.5	87	0.9
	野村不動産広島ビル	16	96.4	207	2.4	16	98.2	209	2.1
	小　　計	117	93.6	1,381	16.0	192	95.7	2,073	21.1
合　　計		357	97.3	8,641（注3）	100.0	467	98.4	9,810（注3）	100.0

（注1）貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約上の賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を小計欄及び合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。
（注2）やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」を開示していません。
（注3）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。

4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

第5期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）	契約額等（百万円）うち1年超（注1）	時価（百万円）（注2）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	49,000	36,500	139
合　計		49,000	36,500	139

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5.その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権及び不動産については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第5期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1.資本的支出の予定

第5期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注1）総　額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル（東京都新宿区）	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18年 5月 至平成18年 9月	103	—	—
新宿野村ビル（東京都新宿区）	衛生配管更新工事（性能向上）	自平成18年11月 至平成21年 3月	160	—	2
NOF日本橋本町ビル（東京都中央区）	熱源用配管及びAHU更新工事（性能向上）（注2）	自平成18年 5月 至平成21年 4月	289	—	—
NOF渋谷公園通りビル（東京都渋谷区）	メインエントランスリニューアル工事（収益力向上）	自平成18年 9月 至平成18年10月	25	—	—
東信溜池ビル（東京都港区）	低層階外壁リニューアル工事（収益力向上）（注2）	自平成18年 6月 至平成18年 8月	40	1	1
品川NFビル（東京都品川区）	空調機更新工事（性能向上）（注2）	自平成18年 6月 至平成19年 5月	195	—	—
NOF川崎東口ビル（川崎市川崎区）	エントランス他リニューアル工事（収益力向上）	自平成18年 7月 至平成18年 9月	19	1	1
柳橋三信ビル（名古屋市中村区）	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18年 6月 至平成18年 8月	24	1	1
野村不動産大阪ビル（大阪市中央区）	中央監視盤更新工事（性能向上）	自平成18年11月 至平成19年 4月	60	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪市西区）	中央監視盤更新工事（性能向上）（注2）	自平成18年 5月 至平成18年 9月	40	—	—
広島長和ビル（広島市中区）	耐震改修工事（性能向上）	自平成18年 7月 至平成19年 3月	118	—	—
野村不動産広島ビル（広島市中区）	エントランスリニューアル工事（収益力向上）	自平成18年 7月 至平成18年 9月	30	—	—

（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。

Asset Management Report
II. 資産運用報告書

2. 期中の資本的支出

第5期末現在保有する資産について、第5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5期中の資本的支出は934百万円であり、第5期中の費用に区分された修繕費302百万円と合わせ、合計1,237百万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 8月 至平成18年 3月	321
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17年 5月 至平成18年 2月	163
新宿野村ビル（東京都新宿区）	衛生配管更新工事（性能向上）	自平成17年11月 至平成18年 3月	50
NOF日本橋本町ビル（東京都中央区）	熱源用配管及びAHU更新工事（性能向上）	自平成17年 6月 至平成18年 4月	59
NOF新横浜ビル（横浜市港北区）	空調用蓄熱装置更新工事（性能向上）	自平成18年 3月 至平成18年 4月	29
野村不動産大阪ビル（大阪市中央区）	共用部内装更新（バリアフリー化）工事（収益力向上）	自平成18年 2月 至平成18年 3月	22
その他の不動産等	機能更新	自平成17年11月 至平成18年 4月	286
合　　計			934

3. 長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第1期 自 平成15年 8月 7日 至 平成16年 4月30日	第2期 自 平成16年 5月 1日 至 平成16年10月31日	第3期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日	第4期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	第5期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日
前期末積立金残高	ー百万円	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円
当期積立額	218百万円	487百万円	524百万円	528百万円	600百万円
当期積立金取崩額	33百万円	124百万円	239百万円	307百万円	893百万円
次期繰越額	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円	761百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	629,689千円	851,350千円
（内訳）運用報酬 I	380,141千円	437,984千円
運用報酬 II	248,927千円	272,416千円
運用報酬 III	620千円	140,948千円
資産保管業務報酬	23,330千円	25,194千円
一般事務委託報酬	55,323千円	51,405千円
役員報酬	8,400千円	12,000千円
その他費用	68,129千円	54,383千円
合　　計	784,872千円	994,333千円

（注）本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約においては、本投資法人が不動産等を取得した場合に資産運用会社に支払う報酬（いわゆる「取得報酬」）は設定していません。

2. 借入状況

第5期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行（注2）		1,350,000	―			期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		750,000	―					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月29日	300,000	―	0.49083	平成17年11月29日			
	住友信託銀行株式会社		300,000	―					
	農林中央金庫		300,000	―					
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	―					
	株式会社中国銀行		1,000,000	―					
	株式会社福岡銀行	平成17年6月29日	1,000,000	―	0.36583	平成17年12月9日			
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	―					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	―					
	株式会社三菱東京UFJ銀行（注2）		4,950,000	―					
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	―					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年9月28日	1,100,000	―	0.49000	平成17年12月28日			
	住友信託銀行株式会社		1,100,000	―					
	農林中央金庫		1,100,000	―					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	―					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月17日	500,000	―	0.47000	平成18年2月26日			
	住友信託銀行株式会社		500,000	―					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		―	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		―	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		―	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		―	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社		―	1,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社		―	2,000,000					
	野村信託銀行株式会社	平成17年11月29日	―	1,000,000	0.39000	平成18年5月29日			
	株式会社八十二銀行		―	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行		―	1,000,000					
	株式会社中国銀行		―	1,000,000					
	株式会社広島銀行		―	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		―	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		―	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		―	1,000,000					
小計			21,000,000	16,000,000					
長期借入金（1年以内返済）	株式会社三菱東京UFJ銀行（注4）		1,000,000	―			期限一括	（注3）	無担保無保証
	住友信託銀行株式会社		2,500,000	―					
	野村信託銀行株式会社	平成16年2月26日	2,000,000	―	0.60000	平成18年2月26日			
	株式会社千葉銀行		1,500,000	―					
	株式会社八十二銀行		500,000	―					
	株式会社三菱東京UFJ銀行（注5）		―	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		―	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		―	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社		―	2,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成15年12月8日	―	1,000,000	1.14500	平成18年12月8日			
	野村信託銀行株式会社		―	2,000,000					
	株式会社千葉銀行		―	1,000,000					
	株式会社広島銀行		―	500,000					
	株式会社伊予銀行		―	1,000,000					
	第一生命保険相互会社	平成15年12月8日	―	2,000,000	1.04500	平成18年12月8日			
	明治安田生命保険相互会社		―	1,000,000					
小計			7,500,000	15,500,000					
短期借入金合計			28,500,000	31,500,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注5)	平成15年12月8日	2,000,000	—	1.14500	平成18年12月8日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	—					
	株式会社広島銀行		500,000	—					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—					
	第一生命保険相互会社	平成15年12月8日	2,000,000	—	1.04500	平成18年12月8日			
	明治安田生命保険相互会社		1,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)	平成17年2月28日	2,000,000	2,000,000	0.66455	平成19年8月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	平成16年12月8日	4,000,000	4,000,000	1.00625	平成19年12月8日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	平成16年2月26日	2,000,000	2,000,000	1.22500	平成20年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,500,000	2,500,000					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	第一生命保険相互会社	平成16年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.05250	平成20年2月26日			
	株式会社山梨中央銀行	平成17年12月9日	—	1,000,000	0.51455	平成20年8月26日			
	株式会社中国銀行		—	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注5)	平成15年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.66750	平成20年12月8日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	三井生命保険株式会社	平成15年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.51625	平成20年12月8日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	平成18年2月27日	—	1,500,000	1.19000	平成21年2月26日			
	株式会社八十二銀行		—	500,000					
	農林中央金庫	平成16年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.77500	平成22年2月26日			
	三井生命保険株式会社	平成16年2月26日	1,000,000	1,000,000	1.50625	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年2月27日	—	1,000,000	1.68000	平成23年2月26日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500,000					
	住友信託銀行株式会社		—	3,000,000					
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	三井生命保険株式会社	平成17年11月29日	—	1,000,000	1.43750	平成24年8月26日			
	太陽生命保険株式会社		—	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		—	1,000,000					
	全国共済農業協同組合連合会		—	1,000,000					
	日本政策投資銀行		—	1,000,000					
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年12月9日	—	1,000,000	1.53625	平成24年8月26日			
	日本政策投資銀行	平成17年3月17日	1,000,000	1,000,000	1.75250	平成25年2月26日			
小計			54,500,000	58,500,000					
合計			83,000,000	90,000,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注2) 平成18年1月1日付で株式会社東京三菱銀行と株式会社UFJ銀行が合併し、株式会社三菱東京UFJ銀行となりました。前期末残高については、旧株式会社東京三菱銀行と旧株式会社UFJ銀行の残高の合算金額を記載しています。
(注3) 資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。
(注4) 前期末残高については、旧株式会社東京三菱銀行の残高を記載しています。
(注5) 前期末残高については、旧株式会社UFJ銀行の残高を記載しています。

3. 投資法人債の状況

第5期末における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 3月16日	5,000	5,000	1.85	平成27年 3月16日	期限一括	（注1）	（注2）
第2回無担保投資法人債	平成17年 3月16日	5,000	5,000	2.47	平成32年 3月16日	期限一括	（注1）	（注2）
第3回無担保投資法人債	平成17年11月28日	—	10,000	1.19	平成22年11月29日	期限一括	（注1）	（注3）
第4回無担保投資法人債	平成17年11月28日	—	10,000	2.05	平成27年11月30日	期限一括	（注1）	（注3）
合計		10,000	30,000					

（注1）資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部ならびに借入金の返済資金です。
（注2）適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	西新宿昭和ビル	平成17年11月30日	8,800	—	—	—	—
	NOF仙台青葉通りビル（注2）	平成17年11月30日	3,200	—	—	—	—
	大阪長和ビル	平成17年11月30日	12,900	—	—	—	—
	広島長和ビル	平成17年11月30日	2,100	—	—	—	—
不動産	クリスタルパークビル	平成18年 2月28日	3,700	—	—	—	—
合計			30,700	—	—	—	—

（注1）「取得価額」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金額）を記載しています。
（注2）当該資産の取得日時点の名称は「仙台長和ビル」でしたが、平成18年6月1日付で名称を変更しました。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	不動産信託受益権	西新宿昭和ビル	平成17年11月30日	8,800	8,800
		NOF仙台青葉通りビル	平成17年11月30日	3,200	3,200
		大阪長和ビル	平成17年11月30日	12,900	12,900
		広島長和ビル	平成17年11月30日	2,100	2,100
	不動産	クリスタルパークビル	平成18年 2月28日	3,700	3,770
合計				30,700	30,770

（注）上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
（注）「取得価額」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金額）を記載しています。
（注）「NOF仙台青葉通りビル」は、取得日時点の名称は「仙台長和ビル」でしたが、平成18年6月1日付で名称を変更しました。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しています。

平成17年11月1日から平成18年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②利害関係人等への支払手数料等の金額

第5期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区　分	支払手数料総額（A）	利害関係人等との取引内訳		（B）／（A）
		支払先	支払金額（B）	
外注委託費	756,532千円	野村ビルマネジメント株式会社	466,556千円	61.7%
		フラッグシッププロパティーズ有限会社	916千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	224,826千円	野村不動産株式会社	173,889千円	77.3%
		野村ビルマネジメント株式会社	15,368千円	6.8%
投資法人債引受手数料	85,000千円	野村證券株式会社	85,000千円	100.0%
その他費用	72,391千円	野村ビルマネジメント株式会社	26,531千円	36.7%
		野村不動産株式会社	25,002千円	34.5%

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、第5期中に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある野村ビルマネジメント株式会社、フラッグシッププロパティーズ有限会社、野村不動産株式会社及び野村證券株式会社について記載しています。

（注）本投資法人は、第5期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

（注）上記の支払手数料等以外に、第5期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社　89,322千円
野村ビルマネジメント株式会社　626,369千円
野村アメニティサービス株式会社　190千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注1）（注2）
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	48,876
JALビルディング	野村不動産株式会社	2,822
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	15,913
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	7,761
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	7,123
東信溜池ビル	野村不動産株式会社	4,529
品川NFビル	野村不動産株式会社	8,413
駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	3,936
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,578
テクノポートカマタB棟	野村不動産株式会社	10,514
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	5,507
朝日生命横浜西口ビル	野村不動産株式会社	7,784
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,386
大阪長和ビル	野村不動産株式会社	10,365
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	13,479
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	11,510
広島長和ビル	野村不動産株式会社	2,314
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	6,070
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,988
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	6,340
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	5,086
柳橋三信ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,952

（注1）プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬、インセンティブ報酬の合計額です。
（注2）当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投信株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「III. 貸借対照表」及び「IV. 損益計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Asset Management Report
II. 資産運用報告書

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

貸借対照表

期別 / 科目	当期 平成18年4月30日現在 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考） 平成17年10月31日現在 金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）						
Ⅰ．流動資産						
現金及び預金		8,074,521			8,025,078	
信託現金及び信託預金		17,512,598			18,691,492	
営業未収入金		160,861			138,048	
前払費用		68,989			19,785	
繰延税金資産		16			20	
未収消費税等		55,090			3,741	
繰延ヘッジ損失		41,930			－	
その他の流動資産		178,413			105,189	
流動資産合計		26,092,423	9.7		26,983,355	11.3
Ⅱ．固定資産						
1.有形固定資産						
建物	1,134,946			－		
減価償却累計額	10,226	1,124,720		－	－	
構築物	1,331			－		
減価償却累計額	149	1,181		－	－	
機械及び装置	8,965			－		
減価償却累計額	671	8,294		－	－	
土地		2,607,266			－	
信託建物	73,534,907			67,438,080		
減価償却累計額	5,042,512	68,492,394		3,707,332	63,730,747	
信託構築物	116,093			108,310		
減価償却累計額	81,747	34,346		68,373	39,937	
信託機械及び装置	596,279			506,893		
減価償却累計額	125,922	470,356		89,505	417,388	
信託工具器具備品	64,842			31,528		
減価償却累計額	5,855	58,987		2,549	28,978	
信託土地		169,096,222			147,100,441	
その他有形固定資産		7,290			249,385	
有形固定資産合計		241,901,061	90.1		211,566,878	88.5
2.無形固定資産						
信託その他の無形固定資産		2,001			1,989	
無形固定資産合計		2,001	0.0		1,989	0.0
3.投資その他の資産						
長期前払費用		8,159			8,884	
差入敷金保証金		211,230			210,780	
デリバティブ資産		181,746			－	
繰延ヘッジ損失		－			235,961	
投資その他の資産合計		401,136	0.1		455,626	0.2
固定資産合計		242,304,198	90.2		212,024,494	88.7
Ⅲ．繰延資産						
投資法人債発行費		162,436			59,905	
繰延資産合計		162,436	0.1		59,905	0.0
資産合計		268,559,058	100.0		239,067,755	100.0

期別 / 科目	当期 平成18年4月30日現在 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考） 平成17年10月31日現在 金額（千円）		構成比（%）
（負債の部）						
Ⅰ．流動負債						
営業未払金		511,875			529,401	
短期借入金		16,000,000			21,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		15,500,000			7,500,000	
未払金		879,135			625,125	
未払費用		470,646			291,070	
未払法人税等		899			982	
前受金		1,643,280			1,439,845	
預り金		19,652			1,411	
デリバティブ債務		41,930			－	
流動負債合計		35,067,420	13.1		31,387,836	13.1
Ⅱ．固定負債						
投資法人債		30,000,000			10,000,000	
長期借入金		58,500,000			54,500,000	
預り敷金保証金		166,548			－	
信託預り敷金保証金		16,436,835			14,849,571	
デリバティブ債務		－			235,961	
繰延ヘッジ利益		181,746			－	
固定負債合計		105,285,130	39.2		79,585,533	33.3
負債合計		140,352,551	52.3		110,973,370	46.4
（出資の部）						
Ⅰ．出資総額						
出資総額		124,610,212	46.4		124,610,212	52.1
Ⅱ．剰余金						
当期未処分利益		3,596,294			3,484,171	
剰余金合計		3,596,294	1.3		3,484,171	1.5
出資合計		128,206,507	47.7		128,094,384	53.6
負債・出資合計		268,559,058	100.0		239,067,755	100.0

Balance Sheet
Ⅲ. 貸借対照表

損益計算書

期別 / 科目	当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日 金額（千円）		百分比（%）	前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日 金額（千円）		百分比（%）
（経常損益の部）						
Ⅰ.営業損益の部						
1.営業収益						
賃貸事業収入	8,815,222			7,709,467		
その他賃貸事業収入	995,303	9,810,526	100.0	931,881	8,641,349	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	4,257,491			3,745,324		
資産運用報酬	851,350			629,689		
資産保管及び一般事務委託報酬	76,599			78,653		
役員報酬	12,000			8,400		
その他営業費用	54,383	5,251,824	53.5	68,129	4,530,196	52.4
営業利益		4,558,701	46.5		4,111,152	47.6
Ⅱ.営業外損益の部						
1.営業外収益						
受取利息	138			130		
違約金	9,358			6,311		
その他営業外収益	292	9,789	0.1	3,009	9,451	0.1
2.営業外費用						
支払利息	482,883			412,438		
投資法人債利息	244,722			108,000		
投資法人債発行費償却	38,429			14,855		
融資関連費用	101,660			48,784		
新投資口発行費	－			42,769		
その他営業外費用	103,696	971,391	9.9	8,682	635,530	7.4
経常利益		3,597,098	36.7		3,485,074	40.3
税引前当期純利益		3,597,098	36.7		3,485,074	40.3
法人税、住民税及び事業税	926			1,008		
法人税等調整額	4	930	0.0	1	1,009	0.0
当期純利益		3,596,167	36.7		3,484,064	40.3
前期繰越利益		126			107	
当期未処分利益		3,596,294			3,484,171	

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

〔重要な会計方針〕

期別 / 項目	当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日
1．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 （信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 3～15年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～65年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具器具備品 3～15年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	①新投資口発行費 － ②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。	①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17年5月1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17年5月1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、1,097,580千円であり、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、1,097,580千円少なく計上され、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。 ②投資法人債発行費 同 左
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は36,595千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は199,777千円です。

期別 項目	当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日
4．ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同　左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同　左 ③ヘッジ方針 同　左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同　左
5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 （3）信託その他の無形固定資産 （4）信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同　左 ②消費税等の処理方法 同　左

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

当期 平成18年4月30日現在	前期（ご参考） 平成17年10月31日現在
1．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 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　－千円 差引額　20,000,000千円	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　14,000,000千円 差引額　6,000,000千円
2．発行する投資口の総数及び発行済投資口総数 発行する投資口の総数　2,000,000口 発行済投資口総数　229,970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　229,970口
3．投資口1口当たりの純資産額 557,492円	3．投資口1口当たりの純資産額 557,004円
4．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．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
5．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11月1日から平成18年1月31日までの課税期間に係る還付税額と平成18年2月1日から平成18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収消費税等に計上しています。	5．消費税課税期間の特例 同　左 平成17年8月1日から平成17年10月31日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。
6．繰延ヘッジ損益の内訳 （流動資産） 繰延ヘッジ利益　－千円 繰延ヘッジ損失　41,930千円 繰延ヘッジ損失（純額）　41,930千円 （固定負債） 繰延ヘッジ利益　199,578千円 繰延ヘッジ損失　17,831千円 繰延ヘッジ利益（純額）　181,746千円	6．繰延ヘッジ損益の内訳 －

（損益計算書関係）

当期 自　平成17年11月 1日 至　平成18年 4月30日			前期（ご参考） 自　平成17年 5月 1日 至　平成17年10月31日		
不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）	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	7,027,837		賃料収入	6,138,529	
共益費収入	1,787,384	8,815,222	共益費収入	1,570,938	7,709,467
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	189,348		月極駐車場収入	156,428	
付帯収益	734,285		付帯収益	707,782	
その他賃料収入	69,505		その他賃料収入	67,581	
その他雑収入	2,164	995,303	その他雑収入	89	931,881
不動産賃貸事業収益合計		9,810,526	不動産賃貸事業収益合計		8,641,349
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	756,532		外注委託費	649,669	
プロパティ・マネジメント報酬	224,826		プロパティ・マネジメント報酬	183,771	
公租公課	666,061		公租公課	614,908	
水道光熱費	726,301		水道光熱費	711,509	
保険料	22,318		保険料	21,809	
修繕費	302,896		修繕費	213,371	
減価償却費	1,399,417		減価償却費	1,229,041	
その他費用	159,138	4,257,491	その他費用	121,243	3,745,324
不動産賃貸事業費用合計		4,257,491	不動産賃貸事業費用合計		3,745,324
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		5,553,034	C．不動産賃貸事業損益（A－B）		4,896,024

（税効果会計関係）

当期 平成18年4月30日現在		前期（ご参考） 平成17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）	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	20
繰延税金資産合計	16	繰延税金資産合計	20
（繰延税金資産の純額）	16	（繰延税金資産の純額）	20
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：％）	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	法定実効税率	39.39
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△39.38	支払配当の損金算入額	△39.38
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

〔重要な後発事象〕

当期 自　平成17年11月 1日 至　平成18年 4月30日	前期（ご参考） 自　平成17年 5月 1日 至　平成17年10月31日
投資口の追加発行 本投資法人は、平成18年5月25日に一般募集により34,800口の投資口を、また平成18年6月23日に第三者割当により1,133口の投資口を、それぞれ発行し、約321億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。 （1）公募による投資口の追加発行（一般募集） ・発行投資口数　：34,800口 ・発行価格の総額　：32,228,280,000円（1口当たり926,100円） ・発行価額の総額　：31,143,042,000円（1口当たり894,915円） ・払込期日　：平成18年5月25日 （2）第三者割当による投資口の追加発行 ・発行投資口数　：1,133口 ・発行価額の総額　：1,013,938,695円（1口当たり894,915円） ・払込期日　：平成18年6月23日 ・割当先　：野村證券株式会社	投資法人債の発行 本投資法人は、平成17年9月29日付役員会決議に基づき、第4期末（平成17年10月末日）後の平成17年11月28日付で以下の投資法人債を発行しました。当該発行は、平成17年9月29日付で提出した発行登録書に基づくものです。 （1）野村不動産オフィスファンド投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） ・発行総額　：10,000,000,000円 ・発行価額　：額面100円につき金100円 ・償還価額　：額面100円につき金100円 ・利率　：年1.19% ・担保・保証：無担保・無保証 ・償還期限　：平成22年11月29日（5年債） ・利払日　：毎年5月28日及び11月28日 ・資金使途　：不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金に充当 （2）野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） ・発行総額　：10,000,000,000円 ・発行価額　：額面100円につき金100円 ・償還価額　：額面100円につき金100円 ・利率　：年2.05% ・担保・保証：無担保・無保証 ・償還期限　：平成27年11月30日（10年債） ・利払日　：毎年5月28日及び11月28日 ・資金使途　：不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金に充当

金銭の分配に係る計算書

期別 科目	当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日
Ⅰ．当期未処分利益	3,596,294,309円	3,484,171,864円
Ⅱ．分配金の額	3,596,270,860円	3,484,045,500円
（投資口1口当たり分配金の額）	（15,638円）	（15,150円）
Ⅲ．次期繰越利益	23,449円	126,364円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である3,596,270,860円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である3,484,045,500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。

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成１８年６月１４日

野村不動産オフィスファンド投資法人
役　員　会　御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　吉村貞彦

指定社員
業務執行社員　公認会計士　原田昌平

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１２９条第４項の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成１７年１１月１日から平成１８年４月３０日までの第５期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

(1)　貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。

(2)　資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。

(3)　金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。

(4)　附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

また、新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科　目　／　期　別	当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日 金額（千円）	前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日 金額（千円）
Ⅰ. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,597,098	3,485,074
減価償却費	1,399,445	1,229,069
長期前払費用償却額	725	725
投資法人債発行費償却額	38,429	14,855
受取利息	△138	△130
支払利息	727,605	520,438
営業未収入金の増加・減少額	△22,812	△22,150
未収消費税等の増加・減少額	△51,349	395,661
営業未払金の増加・減少額	△17,526	211,017
未払金の増加・減少額	138,097	15,543
前受金の増加・減少額	203,434	157,601
預り金の増加・減少額	18,241	1,281
その他	△122,428	13,900
小　計	5,908,821	6,022,886
利息の受取額	138	130
利息の支払額	△548,029	△514,602
法人税等の支払額	△1,009	△1,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,359,920	5,507,370
Ⅱ. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,752,510	−
信託有形固定資産の取得による支出	△27,867,046	△27,286,701
無形固定資産の取得による支出	△105	−
預り敷金保証金の収入	166,548	−
信託預り敷金保証金の支出	△478,226	△561,173
信託預り敷金保証金の収入	2,062,794	1,630,814
差入敷金保証金の支出	△450	△200,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,868,995	△26,417,060
Ⅲ. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	18,000,000	19,000,000
短期借入金の返済による支出	△23,000,000	△22,500,000
長期借入金の借入による収入	19,500,000	−
長期借入金の返済による支出	△7,500,000	−
投資法人債の発行による収入	20,000,000	−
投資法人債発行費の支出	△140,026	−
投資口の発行による収入	−	32,441,732
分配金の支払額	△3,480,349	△2,683,024
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,379,623	26,258,708
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,129,450	5,349,018
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高	26,716,571	21,367,552
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高	25,587,120	26,716,571

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

〔重要な会計方針〕
（参考情報）

項　目　／　期　別	当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日
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）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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕
（参考情報）

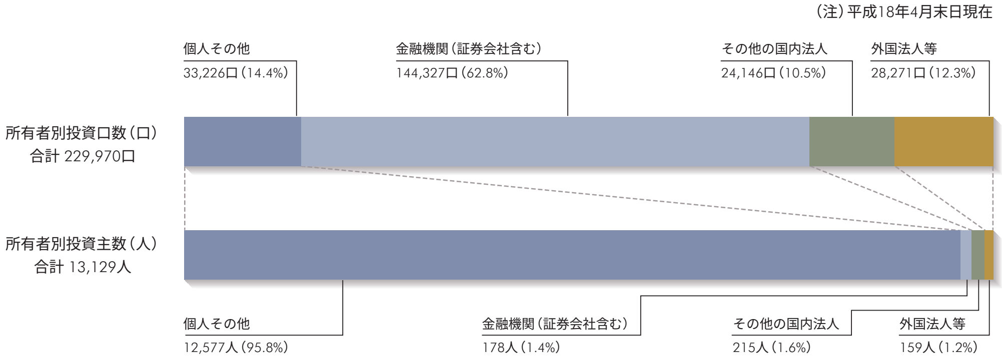
当期 自 平成17年11月 1日 至 平成18年 4月30日		前期（ご参考） 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成18年 4月30日現在）（単位：千円）		（平成17年10月31日現在）（単位：千円）
現金及び預金	8,074,521	現金及び預金	8,025,078
信託現金及び信託預金	17,512,598	信託現金及び信託預金	18,691,492
現金及び現金同等物	25,587,120	現金及び現金同等物	26,716,571

投資主インフォメーション

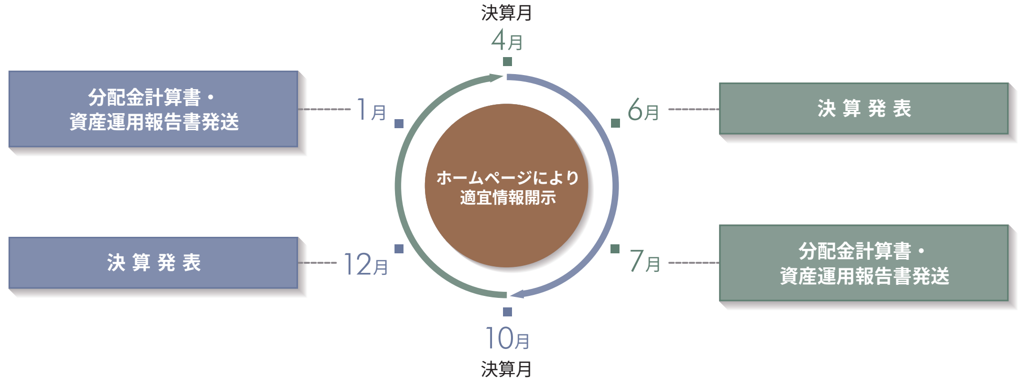
投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成18年4月28日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。

所有者別投資主の構成



年間スケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8959）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137-8081　東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部　電話0120-232-711（通話料無料）
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店

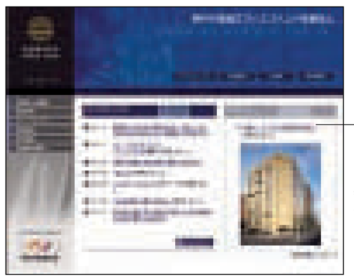
ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示につとめています。

- 投資方針、投資法人の概要
- ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、月次パフォーマンスの状況、主要テナント
- プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、財務情報、FAQ
- 英文ホームページ

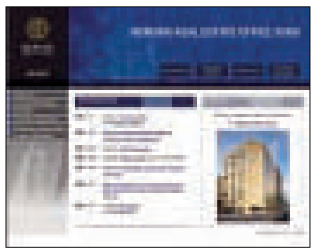
などのさまざまなコンテンツをご用意しておりますが、今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

（日本語）http://www.nre-of.co.jp/

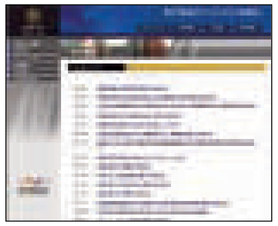


■ PICK UP
物件の新規取得等、皆様の関心の高い情報を掲載しております。

（English）http://www.nre-of.co.jp/english/



■ ポートフォリオ
ポートフォリオMAPや稼働率の推移、個別物件の概要等の情報を掲載しております。



■ 開示情報
プレスリリースや決算情報等の情報を掲載しております。

Information for Investor
投資主インフォメーション