

NOMURA
Office Fund



NOMURA
Office Fund



NOMURA OFFICE FUND

第16期 | 資産運用報告 2011.5.1 ▶ 2011.10.31

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/>



第16期（平成23年10月期）

営業収益

13,637 百万円

1口当たり分配金

14,837 円

〈ご参考〉

第17期（平成24年4月期）

1口当たり予想分配金*

12,400 円

※上記の予想分配金は、平成23年12月15日付「平成23年10月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

投資法人の概要

投資主の皆様へ	3	I. 資産運用報告	19
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	37
運用戦略	5	III. 損益計算書	39
ポートフォリオの運用状況	9	IV. 投資主資本等変動計算書	40
財務状況	10	V. 注記表	41
ポートフォリオ物件一覧	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	49
ポートフォリオ物件の概要	13	VII. 会計監査人の監査報告書	50
資産運用会社の概要	18	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	51
		投資主インフォメーション	53



■ 投資主の皆様へ

投資主の皆様方におかれましては、平素より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16期（平成23年10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13,637百万円、経常利益4,628百万円、当期純利益4,627百万円を計上し、1口当たりの分配金は14,837円とさせていただきました。

日本経済の景気は、持ち直しの兆しはあるものの、海外経済の下振れ等により、先行き不透明感の払拭には至らず、回復のテンポは緩やかな状況が続いています。

オフィス賃貸市場は、稼働率が小幅ながら改善傾向を見せており、募集賃料についても底値感が出ておりますが、本格的な回復にはもう少し時間を要するものと予想されます。

不動産売買市場においては、震災発生後しばらくの間、取引の延期や中止といった事例が見受けられ低水準に推移した時期がありましたが、不動産価格の調整や、金融機関の不動産向け融資環境改善に伴い、物件取引量が回復してきました。しかしながら、大型優良物件の売却情報は非常に限定的で、取引事例は多くありませんでした。

このような環境下、当期はポートフォリオ稼働率の向上を図るため、積極的なテナント誘致活動に取組みました。稼働率が低下していた野村不動産天王洲ビルではリーシングが完了し、当期末のポートフォリオ稼働率は96.4%に向上しました。また当期においては、物件入替戦略として、NOF東陽町ビル、セントラル京橋ビル及びサンワールド四谷ビルの譲渡を行い、野村不動産の開発オフィスビルであるPMO八丁堀及びPMO東日本橋の取得を決定しました。

財務面については、金融機関との良好な関係を維持し、従来通り安定的な資金調達を行い、引き続き健全な財務体質を維持しております。

本投資法人は、来期以降も投資主の皆様の良い資産形成ニーズにお応えすべく、中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

今後とも投資主の皆様には、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

丸 子 祐 一

■ 決算ハイライト

■ 決算サマリー

	単 位	第12期 平成21年10月期	第13期 平成22年4月期	第14期 平成22年10月期	第15期 平成23年4月期	第16期 平成23年10月期
営業収益	(百万円)	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637
営業利益	(百万円)	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219
経常利益	(百万円)	5,339	5,035	4,480	4,503	4,628
当期純利益	(百万円)	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627
総資産額	(百万円)	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390
純資産額	(百万円)	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082
1口当たり純資産額	(円)	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970
期末有利子負債比率	(%)	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1
1口当たり分配金	(円)	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837

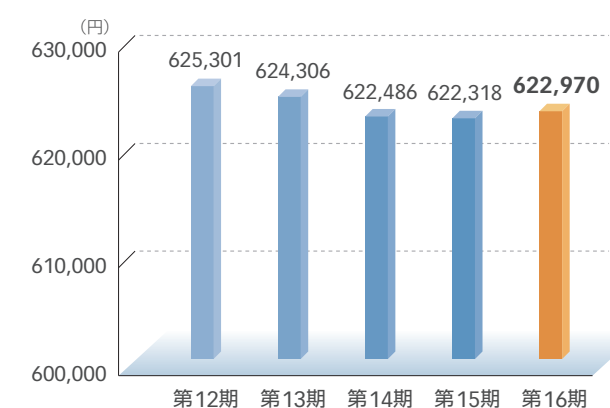
■ 営業収益推移



■ 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



運用戦略

基本方針と成長のための3つの運用方針

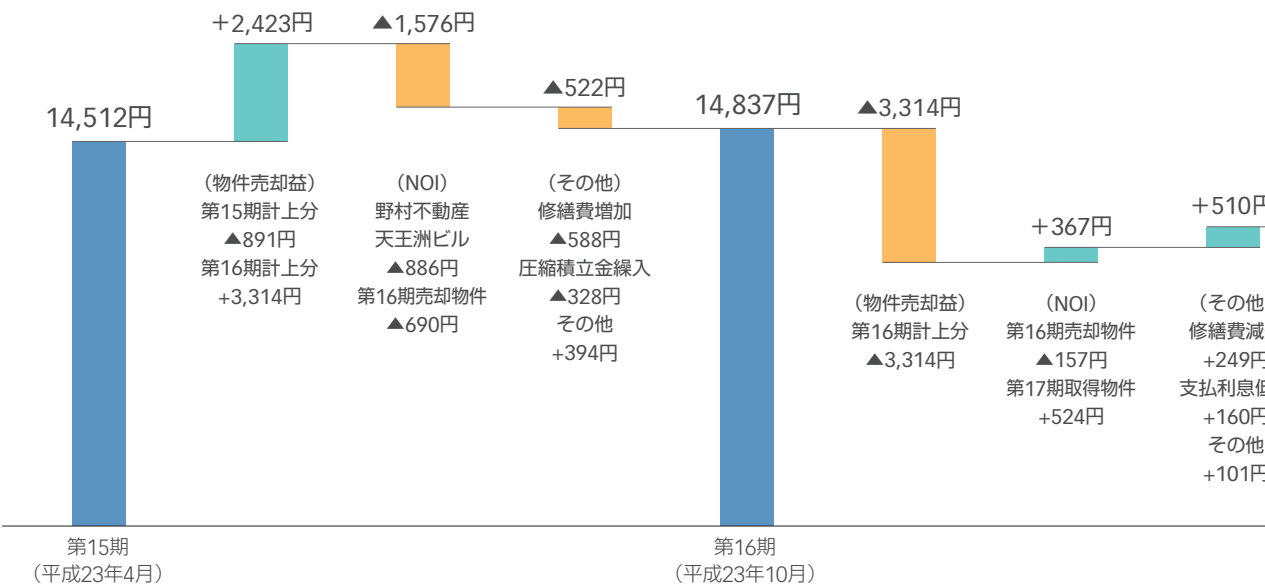
基本方針：「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」	
具体的な運用方針	目的・活動内容
新規物件への投資による資産規模の拡大	ポートフォリオのリスク分散の促進と収益基盤の拡大
中長期を見据えた物件運営	ポートフォリオの収益性の向上と安定化
保守的な財務戦略の維持	金利上昇への対応、資金調達力の維持・多様化

当期の活動実績（重点課題への取り組み）

当期及び第17期を収益力回復に向けた最終フェーズと位置付け、本投資法人の重点課題への取り組みとして各種施策を実施しました。

取得余力による物件取得	ポートフォリオ稼働率の更なる向上
物件入替推進によるポートフォリオ強化実施 （3物件売却、2物件取得決定）	積極的なリーシング継続 稼働率：前期末93.8%→当期末96.4%
野村不動産天王洲ビルのリースアップ	安定的な財務運営
大口テナント獲得によるリースアップ達成 稼働率：前期末62.9%→当期末100.0%	資金調達平均金利：前期末1.65%→当期末1.61% 支払利息：前期1,135百万円→当期1,097百万円

分配金の推移



第17期以降の運用戦略

下記の戦略に基づく各種施策を実行し、分配金水準の早期回復、資産規模の拡大及び成長軌道復帰を目指します。

物件入替

- ポートフォリオの質向上
 - 都心・築浅物件への重点投資
 - 収益性改善
- ソーシング活動の強化
 - 新規物件の取得

内部成長

- 高稼働率の維持
 - テナントとのリレーション強化
 - FR残高の縮小※
- 費用削減追求
 - 建物管理費の最適化
 - 計画的な工事実施

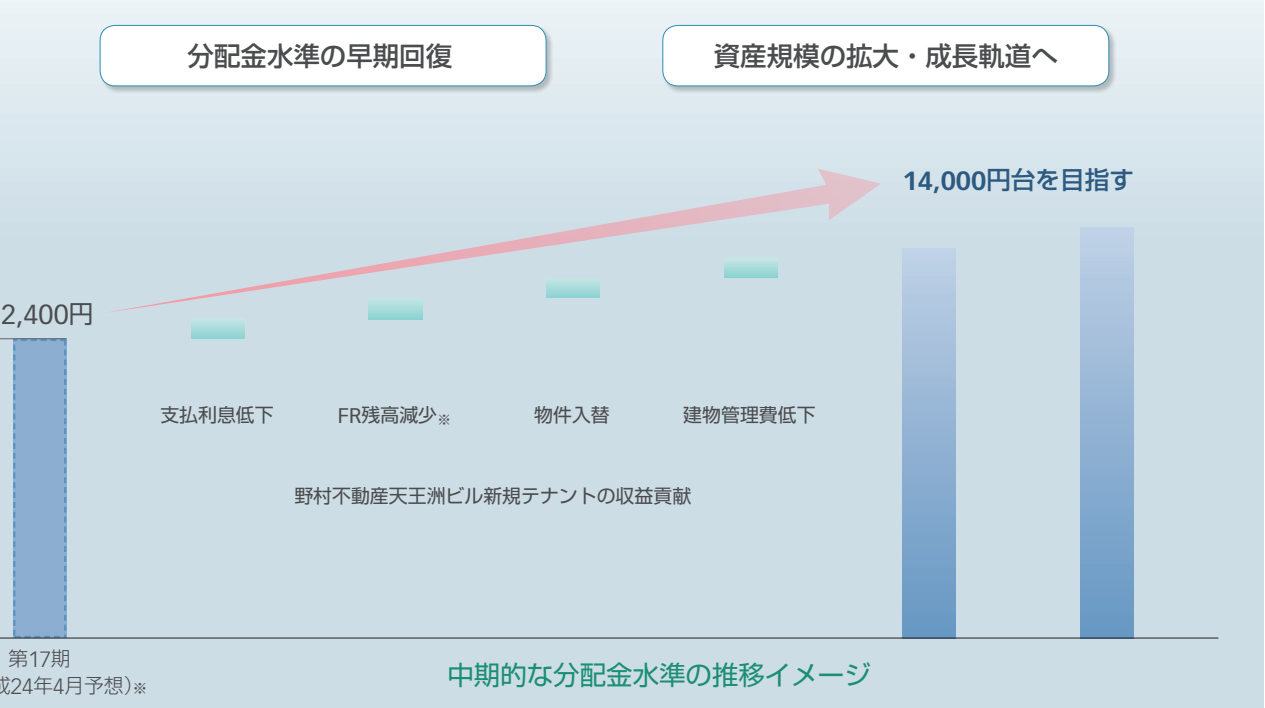
財務・資本戦略

- 安定的な財務運営継続
 - 着実なリファイナンス実行
 - 投資法人債起債検討
 - 支払利息低下
- 銘柄評価の向上
 - 積極的なIR実施

野村不動産グループとの連携

分配金水準の早期回復

野村不動産天王洲ビルの大口テナントの収益貢献や新規取得物件の通期稼働の他、支払利息・外注委託費等のコスト低減を継続することで分配金水準の早期回復を達成し、資産規模拡大・成長軌道への復帰を目指します。



※FR（フリーレント）とは、テナントに対して一定期間賃料を免除することを指します。
※第17期の予想分配金は、一定の前提条件に基づき算出した平成23年12月15日時点でのものです。

■ 物件入替の実施

当期においては、運用効率の低下が見受けられる物件を譲渡する一方で、より物件競争力が高い物件を取得する等ポートフォリオ強化に向けて物件入替を推進し、3物件（譲渡価格合計91億円）の譲渡を行い、2物件（取得価格合計39億円）の取得を決定しました。

第17期以降も更なる入替を検討します。

譲渡：9,135百万円

	築年数	譲渡価格	譲渡日
NOF東陽町ビル	22.0年	5,805百万円	平成23年5月10日
セントラル京橋ビル	13.1年	2,650百万円	平成23年8月30日
サンワールド四谷ビル	20.0年	680百万円	平成23年7月22日

平均築年数 19.1年

運用効率の低下

取得：3,910百万円



■ PMO八丁堀

所在地 東京都中央区
築年数 2.4年
取得価格 2,430百万円
契約日 平成23年8月30日
取得日 平成23年11月1日（第17期）



■ PMO東日本橋

所在地 東京都中央区
築年数 2.0年
取得価格 1,480百万円
契約日 平成23年8月30日
取得日 平成23年11月1日（第17期）



平均築年数 2.3年

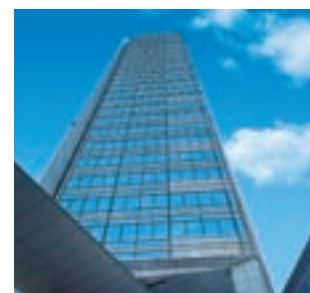
都心立地・建物ハイスペック

新規物件の早期取得・物件入替の継続検討

※築年数は、当期末時点（平成23年10月31日）を基準日として算出し、平均築年数は築年数を各取得価格に基づいて加重平均算出しています。
※NOF東陽町ビルは前期（平成22年12月8日）に33%分の資産を譲渡し、当期（平成23年5月10日）に67%分の資産を譲渡しました。

■ 野村不動産天王洲ビルのリースアップ達成

平成23年4月以降、日本航空株式会社の一部退去により稼働率が62.9%まで低下していた野村不動産天王洲ビルにおいて、マルチテナント化工事、店舗区画のリニューアルを経て、7月27日付で大口テナントと賃貸借契約を締結し、10月末以降、稼働率が100%に回復しました。



- ・野村不動産の幅広いネットワークを活用し、約60社超が検討・内覧
- ・商業テナントを含む5社と新規契約

平成23年10月31日以降、稼働率は100%に回復

大口テナントの概要

テナント名：キヤノンマーケティングジャパン株式会社
賃貸面積：17,777㎡（5,378坪）※
賃貸開始日：平成23年10月31日

※建物全体に係る賃貸面積を記載しています。

■ リニューアルによる物件競争力の向上（新宿野村ビル）

周辺物件との差別化によるテナント誘致の強化、テナント満足度向上等を目的に、戦略的にリニューアル工事を実施し、稼働率の維持・向上を図っています。



before

after



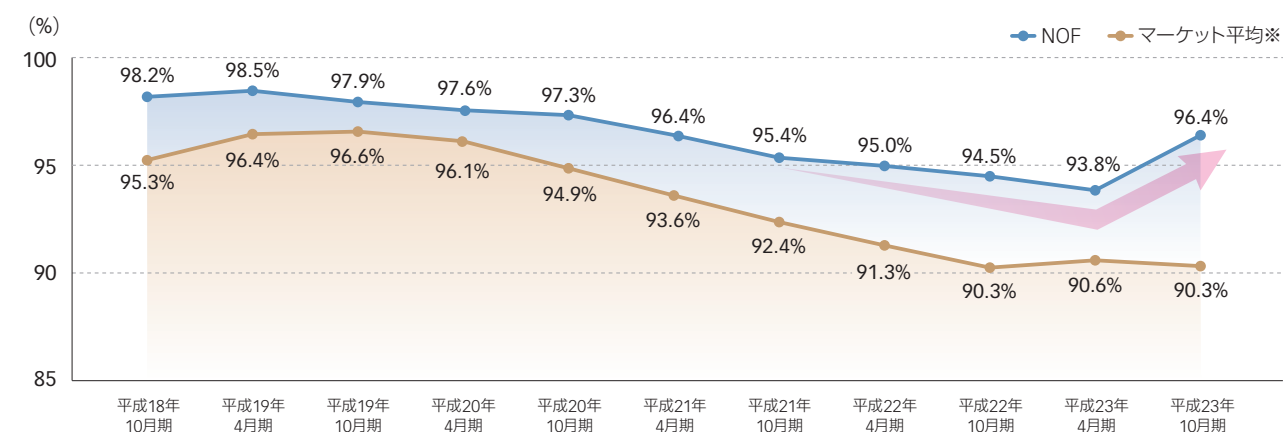
before

after



■ ポートフォリオ稼働率の向上

稼働率を維持・向上させることを最優先課題として、空室の早期成約やテナント満足度向上の実現に注力したことにより、ポートフォリオ稼働率は96.4%となりました。

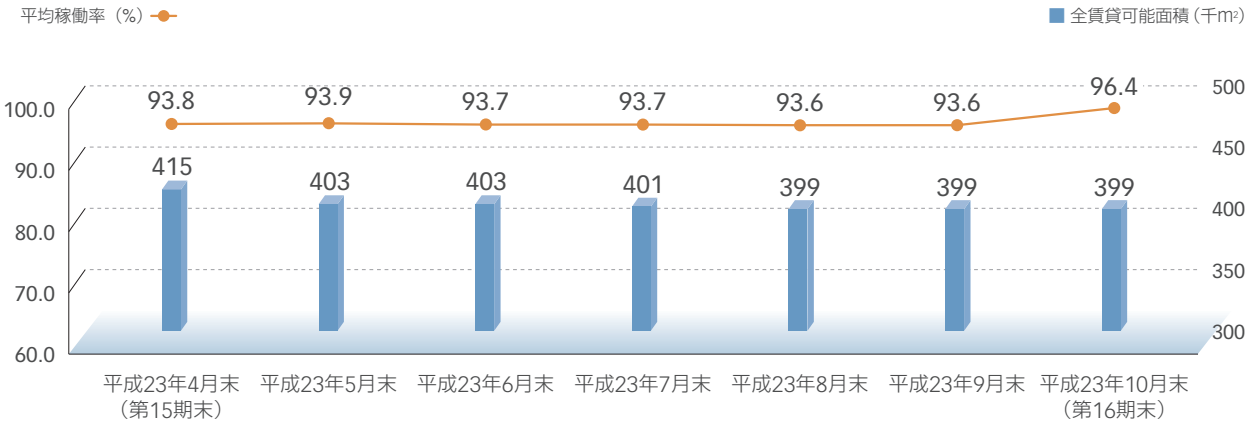


※シービー・リチャードエリス株式会社発行オフィスマーケットレポートに基づき、野村不動産投資顧問株式会社にて作成

■ ポートフォリオの運用状況

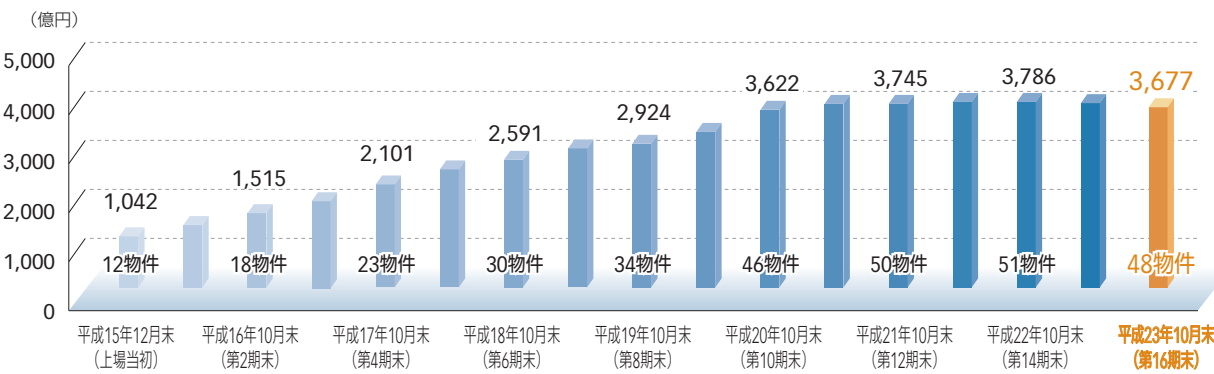
■ 稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

当期は期中を通じて、安定的かつ高水準のポートフォリオ平均稼働率を確保しました。

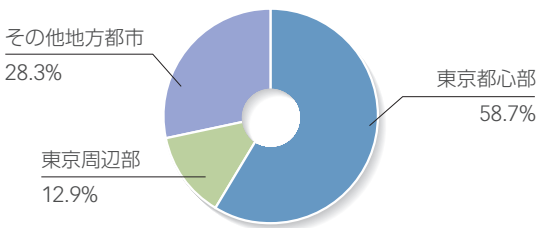


■ 資産規模の推移

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。

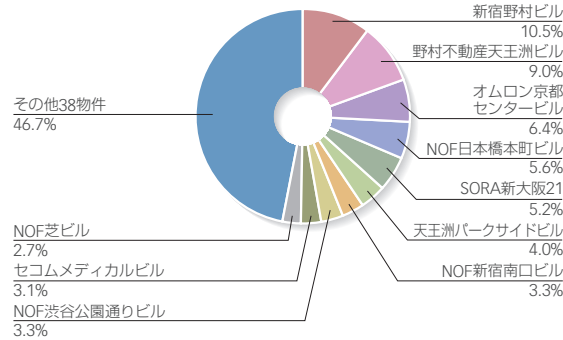


■ 地域分散の状況



（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）
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）比率は取得価格ベース

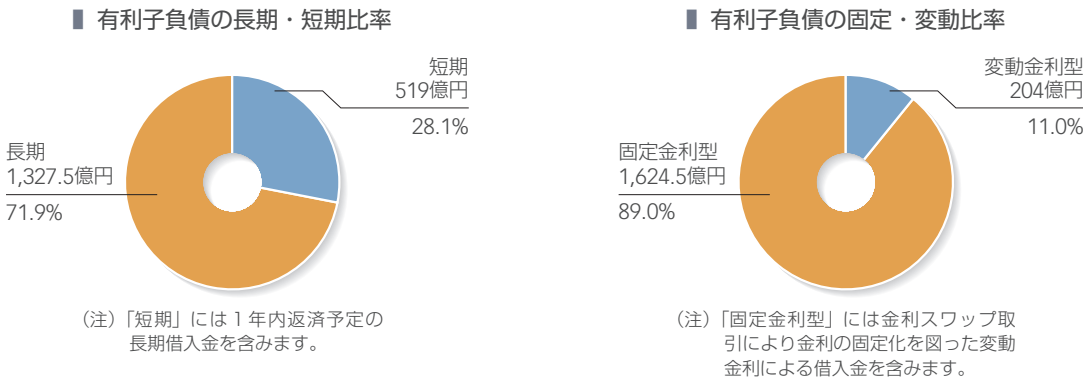
■ 運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）



■ 財務状況

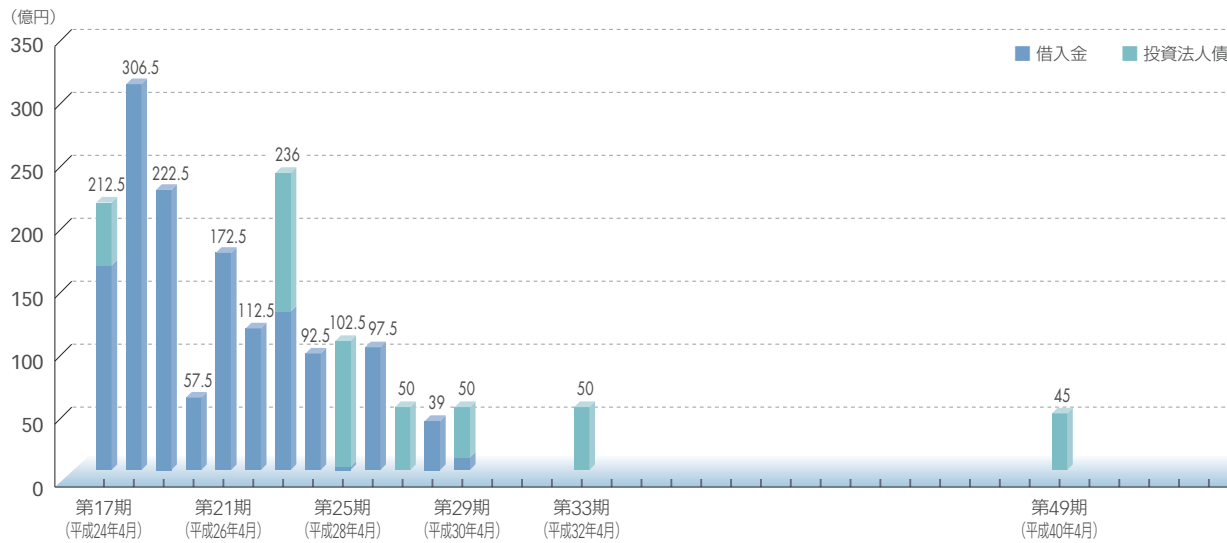
■ 有利子負債の長期固定化

将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の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。当期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。



■ 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、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。



（注）上図は、第16期末時点における、各期中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

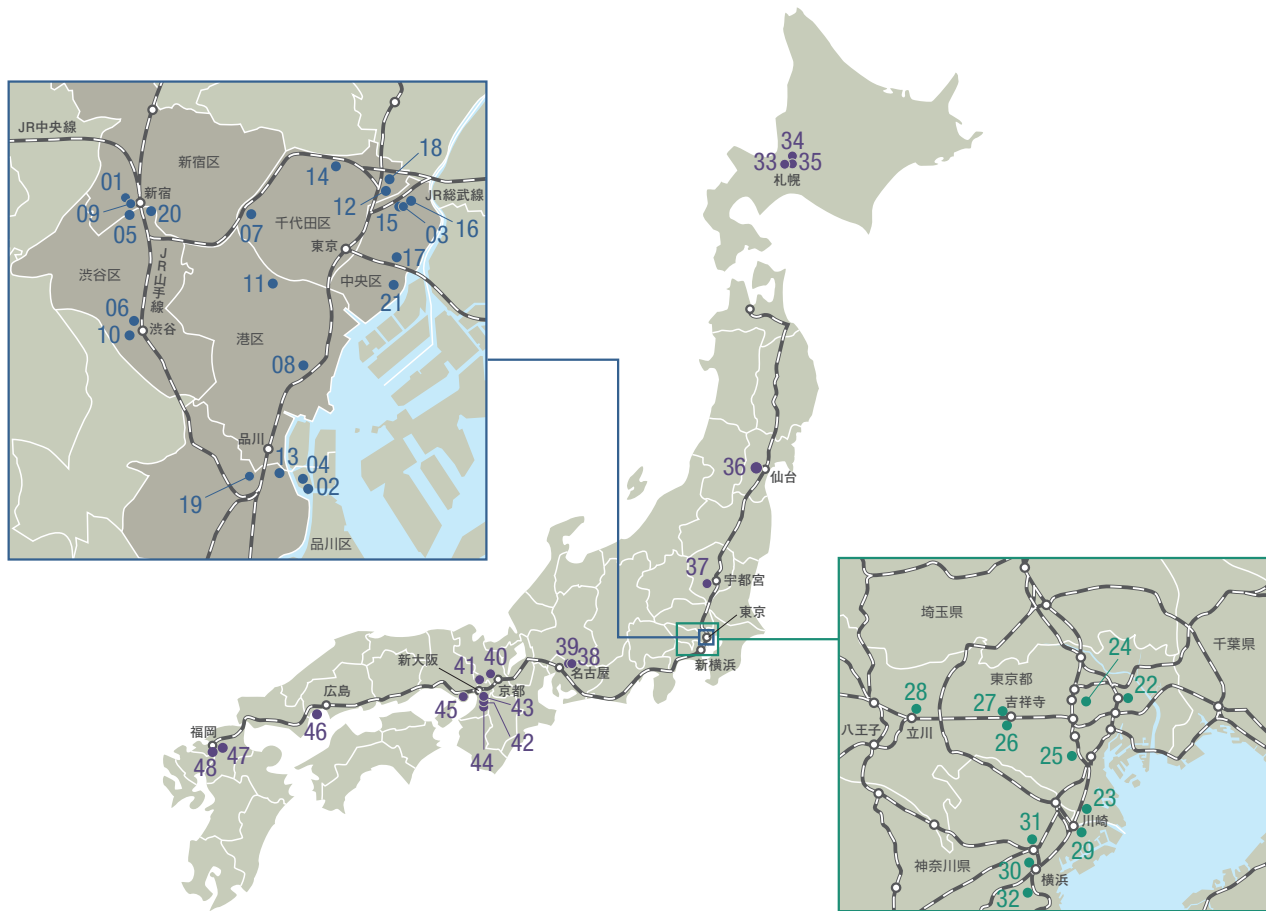
■ 格付けの状況

投資法人債の発行など、資金調達手段の多様化と資本市場での信頼性向上を目的として、国内外の格付機関3社から格付けを取得しています。

信用格付業者	格付け内容	備考
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A A－	格付けの方向性：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：A－	アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A2	格付けの見通し：ネガティブ

※第16期末時点

■ ポートフォリオ物件一覧



地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	94.7	38,730	10.5
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.12	100.0	33,080	9.0
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	96.6	20,600	5.6
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	97.2	14,800	4.0
	05	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,706.46	100.0	12,300	3.3
	06	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	3.3
	07	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	3.1
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	84.6	10,000	2.7
	09	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,670.84	97.1	8,800	2.4
	10	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,436.67	88.4	7,660	2.1
	11	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	95.6	7,400	2.0
	12	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	6,020	1.6
	13	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,667.55	94.0	5,500	1.5
	14	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.4
	15	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	100.0	5,000	1.4
	16	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.1
	17	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	0.9
	18	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.8
	19	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.8

地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	20	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	21	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	100.0	1,750	0.5
	東京都心部合計（21物件）			172,946.38	96.9	215,880	58.7
東京周辺部	22	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	100.0	7,830	2.1
	23	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,652.45	92.7	6,416	1.7
	24	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	100.0	2,080	0.6
	25	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,610.07	100.0	1,340	0.4
	26	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	98.6	3,700	1.0
	27	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,936.40	90.2	1,800	0.5
	28	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	97.3	3,290	0.9
	29	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	98.6	9,500	2.6
	30	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	100.0	5,050	1.4
	31	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	1.0
	32	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.19	92.4	2,993	0.8
	東京周辺部合計（11物件）			62,273.48	97.0	47,599	12.9
その他地方都市	33	札幌 ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,601.62	96.5	6,820	1.9
	34	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	100.0	5,300	1.4
	35	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.0
	36	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,043.28	83.6	3,200	0.9
	37	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,887.39	88.6	2,970	0.8
	38	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	3,282.90	89.9	4,050	1.1
	39	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	92.6	3,550	1.0
	40	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区	34,616.84	100.0	23,700	6.4
	41	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,298.26	94.7	19,251	5.2
	42	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	99.2	6,410	1.7
	43	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	95.4	5,660	1.5
	44	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	97.5	3,940	1.1
	45	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	86.4	3,280	0.9
	46	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,901.40	86.1	1,930	0.5
	47	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,504.28	93.0	6,750	1.8
	48	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,817.76	96.9	3,739	1.0
	その他地方都市合計（16物件）			164,405.50	95.6	104,250	28.3
合計（48物件）			399,625.36	96.4	367,729	100.0	

(注) 本投資法人は、「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」、「NOF高輪ビル」、「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」、「NOF名古屋伏見ビル」、「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。

(注) 「比率」は、取得価格に基づく各資産が上記表のポートフォリオ全体（48物件の取得価格の総額）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%です。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) 「NOFテクノポートカマタセンタービル」の土地の一部にかかる共有持分を平成19年8月31日に譲渡しました。上記表中の取得価格は、当初の取得価格（6,430百万円）から譲渡対象持分の簿価相当額（13百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）です。

(注) 「野村不動産天王洲ビル」について、上記表中の賃貸可能面積は建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を乗じた数値を記載しています。

■ ポートフォリオ物件の概要

01 **Shinjuku Nomura Bldg.**
新宿野村ビル
所在地 東京都新宿区
階数 地上50階・地下5階
(注) 当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

■ 主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営新宿線・大江戸線「新宿」駅



02 **NRE Tennozu Bldg.**
野村不動産天王洲ビル
所在地 東京都品川区
階数 地上26階・地下2階

■ 主な利用駅
東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅



11 **NOF Tameike Bldg.**
NOF溜池ビル
所在地 東京都港区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅



12 **Iwamoto-cho Toyo Bldg.**
岩本町東洋ビル
所在地 東京都千代田区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
都営新宿線「岩本町」駅



03 **NOF Nihonbashi Honcho Bldg.**
NOF日本橋本町ビル
所在地 東京都中央区
階数 地上8階・地下3階

■ 主な利用駅
東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、
JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅



04 **Tennozu Park Side Bldg.**
天王洲パークサイドビル
所在地 東京都品川区
階数 地上21階・地下2階

■ 主な利用駅
東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅



13 **NOF Shinagawa Konan Bldg.**
NOF品川港南ビル
所在地 東京都品川区
階数 地上8階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、京急線「品川」駅



14 **NOF Surugadai Plaza Bldg.**
NOF駿河台プラザビル
所在地 東京都千代田区
階数 地上8階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅



05 **NOF Shinjuku Minamiguchi Bldg.**
NOF新宿南口ビル
所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営新宿線・大江戸線「新宿」駅



06 **NOF Shibuya Koen-dori Bldg.**
NOF渋谷公園通りビル
所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・
副都心線、東急東横線・田園都市線、
京王井の頭線「渋谷」駅



15 **PMO Nihonbashi Honcho**
PMO日本橋本町
所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「新日本橋」駅、
JR線、東京メトロ銀座線「神田」駅、
東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅



16 **NRE Higashi-nihonbashi Bldg.**
野村不動産東日本橋ビル
所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
都営浅草線「東日本橋」駅、
都営新宿線「馬喰横山」駅、
JR線「馬喰町」駅



07 **Secom Medical Bldg.**
セコムメディカルビル
所在地 東京都千代田区
階数 地上7階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線・南北線
「四ツ谷」駅、
東京メトロ有楽町線「麹町」駅



08 **NOF Shiba Bldg.**
NOF芝ビル
所在地 東京都港区
階数 地上7階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「田町」駅、
都営三田線・浅草線「三田」駅



17 **Hatchobori NF Bldg.**
八丁堀NFビル
所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



18 **NOF Kanda Iwamoto-cho Bldg.**
NOF神田岩本町ビル
所在地 東京都千代田区
階数 地上9階

■ 主な利用駅
都営新宿線「岩本町」駅、
JR線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅



09 **Nishi-Shinjuku Showa Bldg.**
西新宿昭和ビル
所在地 東京都新宿区
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営新宿線・大江戸線「新宿」駅



10 **NRE Shibuya Dogenzaka Bldg.**
野村不動産渋谷道玄坂ビル
所在地 東京都渋谷区
階数 地上9階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・
副都心線、東急東横線・田園都市線、
京王井の頭線「渋谷」駅



19 **NOF Takanawa Bldg.**
NOF高輪ビル
所在地 東京都品川区
階数 地上8階

■ 主な利用駅
JR線、都営浅草線、
東急池上線「五反田」駅



20 **NOF Minami Shinjuku Bldg.**
NOF南新宿ビル
所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下1階

■ 主な利用駅
JR線「新宿」駅、JR線「代々木」駅、
東京メトロ副都心線「新宿三丁目」駅





Central Shintomicho Bldg.
セントラル新富町ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上8階

■主な利用駅
東京メトロ有楽町線「新富町」駅、
東京メトロ日比谷線「築地」駅



NRE Ueno Bldg.
野村不動産上野ビル

所在地 東京都台東区
階数 地上10階・地下1階

■主な利用駅
JR線「御徒町」駅、
東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、
都営大江戸線「上野御徒町」駅、
東京メトロ銀座線「上野広小路」駅



NOF Shin-Yokohama Bldg.
NOF新横浜ビル

所在地 横浜市港北区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「新横浜」駅



Yokohama Odori Koen Bldg.
横浜大通り公園ビル

所在地 横浜市中区
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅



NOF Technoport Kamata Center Bldg.
**NOFテクノポート
カマタセンタービル**

所在地 東京都大田区
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
JR線「蒲田」駅、京急線「京急蒲田」駅



Toho Edogawabashi Bldg.
東宝江戸川橋ビル

所在地 東京都文京区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅



Sapporo North Plaza
札幌ノースプラザ

所在地 札幌市中央区
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「札幌」駅、札幌市営地下鉄東豊線・
南北線・東西線「大通」駅



NRE Sapporo Bldg.
野村不動産札幌ビル

所在地 札幌市北区
階数 地上10階・地下1階

■主な利用駅
JR線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線・
東豊線「さっぽろ」駅



Toshin Meguro Bldg.
東信目黒ビル

所在地 東京都目黒区
階数 地上9階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ南北線、
都営三田線、東急目黒線「目黒」駅



Crystal Park Bldg.
クリスタルパークビル

所在地 東京都武蔵野市
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅



JCB Sapporo Higashi Bldg.
JCB札幌東ビル

所在地 札幌市中央区
階数 地上7階・地下1階

■主な利用駅
札幌市営地下鉄東豊線・南北線・
東西線「大通」駅



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

所在地 仙台市青葉区
階数 地上11階・地下2階

(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。

■主な利用駅
JR線、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅、
JR線「あおば通」駅



NOF Kichijoji Honcho Bldg.
NOF吉祥寺本町ビル

所在地 東京都武蔵野市
階数 地上8階

■主な利用駅
JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅



Faret Tachikawa Center Square
ファール立川センタースクエア

所在地 東京都立川市
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「立川」駅、
多摩都市モノレール線「立川北」駅



NOF Utsunomiya Bldg.
NOF宇都宮ビル

所在地 栃木県宇都宮市
階数 地上10階・地下2階

■主な利用駅
JR線「宇都宮」駅、
東武宇都宮線「東武宇都宮」駅



NOF Nagoya Fushimi Bldg.
NOF名古屋伏見ビル

所在地 名古屋市中区
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
名古屋市営地下鉄東山線・
鶴舞線「伏見」駅、
名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅



NOF Kawasaki Higashiguchi Bldg.
NOF川崎東口ビル

所在地 川崎市川崎区
階数 地上12階・地下1階

■主な利用駅
JR線「川崎」駅、京急線「京急川崎」駅



NOF Yokohama Nishiguchi Bldg.
NOF横浜西口ビル

所在地 横浜西区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線、相鉄線、京急線、
東急東横線、横浜市営地下鉄線、
横浜高速鉄道みなとみらい線「横浜」駅



NOF Nagoya Yanagibashi Bldg.
NOF名古屋柳橋ビル

所在地 名古屋市中村区
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線、名古屋市営地下鉄東山線・
桜通線「名古屋」駅、
名古屋鉄道名古屋本線「名鉄名古屋」駅



Omron Kyoto Center Bldg.
オムロン京都センタービル

所在地 京都市下京区
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線、京都市営地下鉄丸太線、
近畿日本鉄道京都線「京都」駅

■ 資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投資顧問株式会社
資 本 の 額	300百万円（平成23年10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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 平成15年6月17日 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可取得 ■ 平成15年7月23日 旧投信法（注1）に基づく投資信託委託業者としての認可取得 ■ 平成18年2月 7日 旧投信法第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2）取得 ■ 平成19年9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録（注3） ■ 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注4） ■ 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5） ■ 平成23年5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注6） ■ 平成23年10月1日 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注1）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法を指します。

（注2）野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル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。

（注3）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、

金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

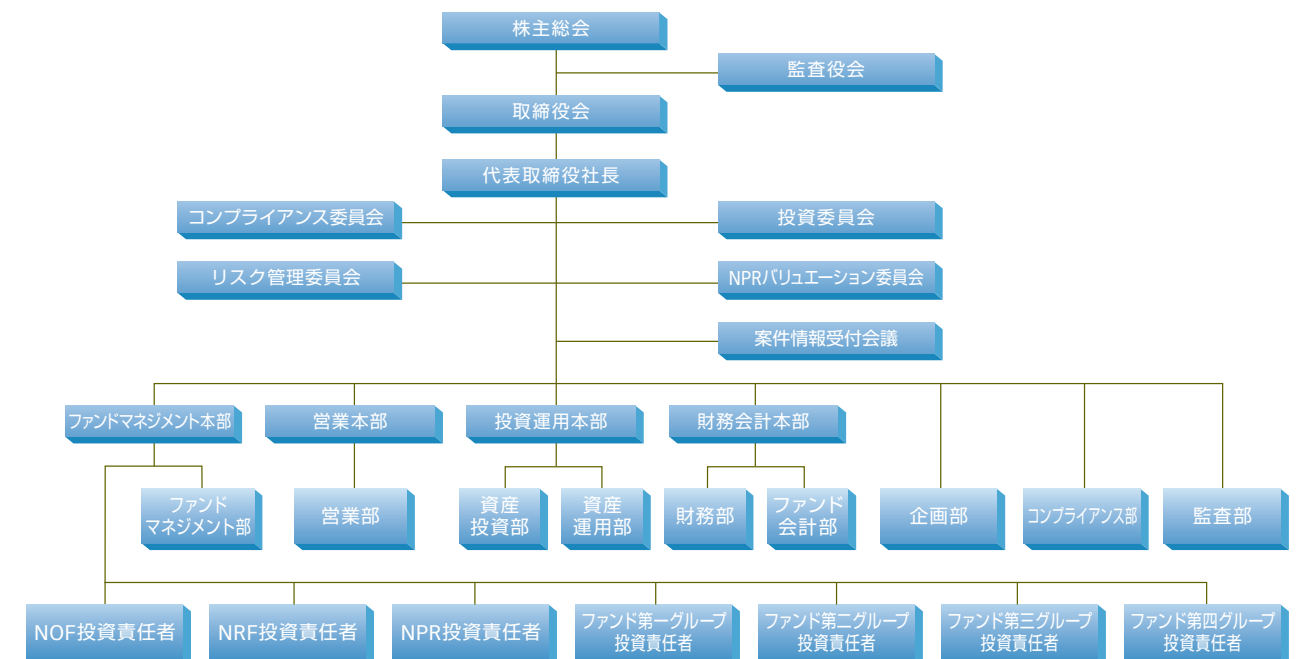
（注4）野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注5）投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。

（注6）金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

■ 組織体系

野村不動産投資顧問株式会社（旧 野村不動産投信株式会社）は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要な専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られると考えています。



41

SORA Shin-Osaka 21
SORA新大阪21

所 在 地 大阪市淀川区
 階 数 地上21階・地下2階
 ■ 主な利用駅
 JR線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅

42

NRE Osaka Bldg.
野村不動産大阪ビル

所 在 地 大阪市中央区
 階 数 地上12階・地下2階
 ■ 主な利用駅
 大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅

43

NRE Nishi-Umeda Bldg.
野村不動産西梅田ビル

所 在 地 大阪市北区
 階 数 地上12階・地下2階
 ■ 主な利用駅
 JR線「大阪」駅、JR線「北新地」駅、大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅

44

NRE Yotsubashi Bldg.
野村不動産四ツ橋ビル

所 在 地 大阪市西区
 階 数 地上15階・地下2階
 ■ 主な利用駅
 大阪市営地下鉄四つ橋線・御堂筋線・中央線「本町」駅

45

NOF Kobe Kaigan Bldg.
NOF神戸海岸ビル

所 在 地 神戸市中央区
 階 数 地上16階・地下1階
 ■ 主な利用駅
 JR線、阪神本線「元町」駅

46

NRE Hiroshima Bldg.
野村不動産広島ビル

所 在 地 広島市中区
 階 数 地上9階・地下2階
 ■ 主な利用駅
 広島電鉄「立町」駅

47

NOF Hakata Ekimae Bldg.
NOF博多駅前ビル

所 在 地 福岡市博多区
 階 数 地上11階・地下2階
 ■ 主な利用駅
 JR線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅

48

NOF Tenjin-Minami Bldg.
NOF天神南ビル

所 在 地 福岡市中央区
 階 数 地上10階
 ■ 主な利用駅
 福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、西日本鉄道天神大牟田線「福岡（天神）」駅・「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅

■ 資産運用の概況

■ 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第12期 自平成21年 5月 1日 至平成21年10月31日	第13期 自平成21年11月 1日 至平成22年 4月30日	第14期 自平成22年 5月 1日 至平成22年10月31日	第15期 自平成22年11月 1日 至平成23年 4月30日	第16期 自平成23年 5月 1日 至平成23年10月31日
営業収益	百万円	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637
うち不動産賃貸事業収益	百万円	14,203	13,686	13,364	12,846	12,520
営業費用	百万円	7,065	6,938	7,141	6,973	7,417
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,761	5,667	5,883	5,741	6,110
営業利益	百万円	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219
経常利益	百万円	5,339	5,035	4,480	4,503	4,628
当期純利益	百万円	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627
総資産額	百万円	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390
(対前期比)	%	(△0.3)	(+0.4)	(△0.6)	(△0.9)	(△0.9)
有利子負債額	百万円	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650
純資産額	百万円	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082
(対前期比)	%	(△0.0)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970
分配総額	百万円	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527
1口当たり分配金	円	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837
うち1口当たり利益分配金	円	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837
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）	%	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2
年換算値（注2）	%	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3
自己資本利益率（注3）	%	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4
年換算値（注2）	%	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8
期末自己資本比率（注4）	%	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5
(対前期増減)	%	(+0.1)	(△0.3)	(+0.2)	(+0.4)	(+0.5)
期末有利子負債比率（注5）	%	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向（注6）	%	99.9	99.9	100.0	99.9	97.8
期末投資物件数	件	50	51	51	51	48
期末総賃貸可能面積	㎡	435,901.82	439,139.15	438,918.56	415,936.86	399,625.36
期末テナント数	件	666	686	704	746	753
期末稼働率	%	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4
当期減価償却費	百万円	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732
当期資本的支出	百万円	779	692	597	750	1,088
賃貸NOI (Net Operating Income)（注7）	百万円	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142
FFO (Funds from Operation)（注8）	百万円	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362
1口当たりFFO（注9）	円	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573

(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
(注2) 第12期運用日数184日、第13期運用日数181日、第14期運用日数184日、第15期運用日数181日及び第16期運用日数184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／{(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)÷2}×100
(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－不動産等売却損益
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

■ 2. 当期（第16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、本投資法人の本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

日本経済については、平成23年3月の東日本大震災発生以降、福島第一原子力発電所の事故等を原因とする計画停電の実施に代表される電力供給の制約及びこれらの事故等による不安心理の増大等による先行き不透明感があるものの、サプライチェーンの復旧が進み、生産回復や復興需要によって消費者マインドは徐々に上向いてきました。しかしながら、海外経済の減速懸念や為替レート・株価の変動等の下振れリスクが存在するため、景気持ち直しのテンポは緩やかになっています。

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、稼働率が小幅ながら改善傾向を見せており、募集賃料についても底値感が出ておりますが、既存テナントからの賃料減額圧力は引き続き強いものがあります。また、東日本大震災以降、耐震性能や非常時電源の有無といったスペックを重視したオフィスビル選びが企業の間で定着しつつあります。
エリア別に見ると、東京都心部では、企業の拠点集約ニーズに応えられる大型ビルの需給バランスが改善傾向を示しております。また地方都市については、新規物件供給量の多い大阪を除き、マーケットが着実に回復へと向かっております。

(ロ) 不動産売買市場

東日本大震災後、オフィスビルの売却物件情報量は一時的に減少いたしました。夏以降は回復を見せております。個人富裕層や事業法人の投資意欲は旺盛であり、中小型物件への投資が活発な一方で、大型優良物件の売却情報は非常に限定的であり、J-REITとスポンサー企業との間の売買を除くと、取引事例は多くありませんでした。

② 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16期末（平成23年10月末日）現在における本投資法人の運用資産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は、48物件（賃貸可能面積399,625.36㎡）、組み入れ資産規模では3,677億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理は、前記「①運用環境 / (イ) オフィス賃貸市場」に記載の市場環境を背景として、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人では、稼働率の維持・向上を重点課題とし、新規テナントの積極的な誘致を図るとともに、入居テナントの顧客満足度を高めるための施策に取り組みました。既存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、賃貸面積、契約期間等を考慮しながら、賃料水準の下落を最小限に留めるよう交渉に注力しました。

その結果、平成23年3月31日付で大規模な空室が発生した野村不動産天王洲ビルについて、後継テナントを確保するなどの成果を上げ、期末時点のポートフォリオの平均稼働率は96.4%に回復いたしました。

また、ポートフォリオのクオリティ向上を図るため、保有物件の入れ替えを推進いたしました。当期は3物件の売却を完了するとともに、東京都心部において築年数の浅い2物件の取得を決定いたしました。

加えて、野村不動産グループ（注）等のノウハウを活用して、物件毎に建物管理仕様の見直しを図る等、運営コストの削減による利益確保を実現することで、収益の安定性を維持しています。

(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、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資顧問株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。

③ 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。

当期は既存借入金の返済を目的として総額208億円の借入れを行いました。この結果、第16期末の有利子負債残高は、1,846億円（内、投資法人債445億円）となりました。

3. 増資等の状況

第16期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第16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	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増 減	残 高	増 減	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)
平成18年 5月25日	公募増資	34,800	264,770	31,143	155,753	(注7)
平成18年 6月23日	第三者割当による増資	1,133	265,903	1,013	156,767	(注8)
平成20年 5月27日	公募増資	37,000	302,903	27,064	183,831	(注9)
平成20年 6月24日	第三者割当による増資	2,220	305,123	1,623	185,455	(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。

【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口の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 別 決算年月	第12期 平成21年10月	第13期 平成22年4月	第14期 平成22年10月	第15期 平成23年4月	第16期 平成23年10月
最高	683,000円	588,000円	536,000円	604,000円	595,000円
最低	495,000円	465,000円	412,000円	433,000円	418,000円

4. 分配金等の実績

第16期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15）を適用し、また租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期の課税所得が発生しない限度内で圧縮積立を行うこととしました。また、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、圧縮積立金を控除した後の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14,837円としました。

期 別		第12期 自平成21年 5月 1日 至平成21年10月31日	第13期 自平成21年11月 1日 至平成22年 4月30日	第14期 自平成22年 5月 1日 至平成22年10月31日	第15期 自平成22年11月 1日 至平成23年 4月30日	第16期 自平成23年 5月 1日 至平成23年10月31日
当期末処分利益総額	千円	5,338,534	5,034,679	4,479,515	4,428,126	4,627,269
利益留保額	千円	102	149	4	181	100,159
金銭の分配金総額	千円	5,338,432	5,034,529	4,479,510	4,427,944	4,527,109
（1口当たり分配金）	円	（17,496）	（16,500）	（14,681）	（14,512）	（14,837）
うち利益分配金総額	千円	5,338,432	5,034,529	4,479,510	4,427,944	4,527,109
（1口当たり利益分配金）	円	（17,496）	（16,500）	（14,681）	（14,512）	（14,837）
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

日本経済においては、前記「2. 当期（第16期）の資産の運用の経過 / ① 運用環境」で述べたとおり、前向きな要素も見られるものの、中長期的に見た場合、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響に加え、世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては予断を許さない状況にあります。

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低迷下においてポートフォリオの収益性低下を最小限に留める柔軟な物件運営、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が重要であると考えられます。

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）中長期を見据えた物件運営の実践

入居テナントの顧客満足度を高める運営を継続するとともに、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）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）及びポートフォリオのクオリティ向上に寄与する物件入れ替えの検討を行うとともに、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、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の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連携による取引機会の獲得と、マーケット・リサーチや技術力に裏付けられた的確な投資判断に努めてまいります。

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。

（ハ）安定的な財務基盤の維持・向上

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、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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、第16期末（平成23年10月末日）後、平成23年11月1日付で「PMO八丁堀」及び「PMO東日本橋」を取得しました。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	PMO八丁堀	PMO東日本橋
所在地（注1）	(地 番) 東京都中央区八丁堀三丁目1番8 (住居表示) 東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	(地 番) 東京都中央区東日本橋二丁目30番5他2筆 (住居表示) 東京都中央区東日本橋二丁目15番4号
構造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積（注1）	386.70㎡	343.16㎡
延床面積（注1）	2,930.15㎡	2,376.40㎡
所有形態	(土地)所有権（建物）所有権	(土地)所有権（建物）所有権
竣工日（注1）	平成21年5月22日	平成21年10月14日
取得価格（注2）	2,430百万円	1,480百万円
契約締結日	平成23年8月30日（不動産売買契約の締結）	平成23年8月30日（不動産売買契約の締結）
取得日	平成23年11月1日（不動産の引渡し）	平成23年11月1日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	自己資金により取得	自己資金により取得

上記のほか、平成23年12月2日付で「PMO秋葉原」の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産
物件名称	PMO秋葉原
所在地（注1）	(地 番) 東京都千代田区岩本町三丁目13番5他2筆 (住居表示) 東京都千代田区岩本町三丁目11番6号
構造（注1）	鉄骨造陸屋根8階建
敷地面積（注1）	730.46㎡
延床面積（注1）	3,896.26㎡
所有形態	(土地)所有権（建物）所有権
竣工日（注1）	平成22年1月29日
取得予定価格（注2）	3,790百万円
契約締結日	平成23年12月2日（不動産売買契約の締結）
取得予定日	平成24年1月13日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社
取得資金	自己資金により取得予定

(注1)「所在地」(住居表示を除く)、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2)「取得（予定）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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別		第12期 平成21年10月31日現在	第13期 平成22年4月30日現在	第14期 平成22年10月31日現在	第15期 平成23年4月30日現在	第16期 平成23年10月31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	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
投資主数	人	12,565	12,970	13,100	12,185	12,864

2. 投資口に関する事項

第16期末現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	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）	58,112	19.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,038	7.55
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	17,909	5.87
野村不動産株式会社	15,287	5.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9,249	3.03
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	8,118	2.66
株式会社池田泉州銀行	7,606	2.49
学校法人川崎学園	7,000	2.29
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カンパニージェイビーワイ	3,700	1.21
株式会社八十二銀行	3,680	1.21
合 計	153,699	50.37

3. 役員等に関する事項

① 第16期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	丸子 祐一（注2）	株式会社メガロス 常勤監査役	2,400
監督役員	吉田 修平（注2）	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳（注2）	株式会社フェア・アブレーザーズ 相談役 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	2,400
監督役員	一條 實昭（注2）	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー弁護士	2,400
監督役員	宮 直仁（注2）	宮直仁税理士事務所 所長 双葉監査法人 統括代表社員	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	14,500

(注1) 丸子執行役員が平成23年10月31日時点で本投資法人の投資口を2口所有している他は、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、執行役員及び監督役員は、上記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の利害関係はありません。

(注2) 平成23年7月28日に開催された本投資法人の第5回投資主総会における決議に基づき、平成23年8月8日付にて本投資法人の役員に就任（重任）しました。

(注3) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成23年7月28日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社のNOF投資責任者である津賀健司が補欠執行役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第16期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）、株式会社三菱東京UFJ銀行（注2）、株式会社三井住友銀行（注2）
特別口座管理事務受託者	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、みずほ証券株式会社
一般事務受託者（短期投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

(注1) 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務を行っています。

(注2) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行っています。

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 （注1）	第15期 平成23年4月30日現在		第16期 平成23年10月31日現在	
		保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （%）（注3）	保有総額 （百万円）（注2）	資産総額に対する比率 （%）（注3）
不動産	東京都心部	30,718	7.6	30,646	7.7
	東京周辺部	16,348	4.0	16,359	4.1
	その他地方都市	37,467	9.3	37,250	9.3
信託不動産	東京都心部	186,533	46.2	183,147	45.7
	東京周辺部	35,029	8.7	30,180	7.5
	その他地方都市	65,038	16.1	64,806	16.2
小 計		371,136	91.8	362,390	90.5
預金その他資産		32,932	8.2	38,000	9.5
資産総額		404,069	100.0	400,390	100.0

(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。

2. 主要な保有資産

第16期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10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 （㎡）（注1）	賃貸面積 （㎡）（注2）	稼働率 （%）	賃貸事業 収入比率 （%）	主たる用途
新宿野村ビル	39,605	31,500.89	29,840.44	94.7	13.0	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,610	25,127.12	25,127.12	100.0	(注3)	オフィス
オムロン京都センタービル	22,309	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,577	19,157.05	18,498.25	96.6	6.0	オフィス
SORA新大阪21	18,759	21,298.26	20,166.23	94.7	4.5	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,647	18,051.60	17,553.47	97.2	5.0	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,575	3,420.16	3,420.16	100.0	2.7	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,373	6,706.46	6,706.46	100.0	2.4	オフィス
セコムメディカルビル	11,104	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	診療所（注4）
NOF芝ビル	10,027	8,165.10	6,904.69	84.6	2.3	オフィス
合 計	192,592	176,864.72	171,654.90	97.1	48.2 (注5)	

(注1) 「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第16期末時点で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、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）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2) 「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第16期末時点で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、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。

(注3) 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4) 登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。本投資法人の規約等においては、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います。

(注5) 「賃貸事業収入比率」のうち「合計」の数値は、やむを得ない事情により「賃貸事業収入比率」を開示していない物件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	45,500	39,605
	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	不動産信託受益権	22,200	32,610
	NOF日本橋本町ビル	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	21,900	20,577
	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	16,200	12,647
	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	不動産信託受益権	9,560	12,373
	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	11,800	12,575
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注4）	不動産	10,700	11,104
	NOF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	8,560	10,027
	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	8,050	8,699
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,960	7,592
	NOF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	6,580	7,545
	岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	不動産信託受益権	4,250	5,915
	NOF品川港南ビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	不動産信託受益権	5,270	5,367
	NOF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	6,350	4,910
	PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,260	4,870
	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,480	4,048
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	不動産信託受益権	2,590	3,159
	NOF神田岩本町ビル	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	3,960	3,072
	NOF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,590	3,030
	NOF南新宿ビル	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	2,220	2,293
	セントラル新富町ビル	東京都中央区湊三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,430	1,763
	小計			203,410	213,793
東京周辺部	野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,510	7,798
	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	不動産信託受益権	6,430	6,485
	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目24番8号	不動産	1,430	2,057
	東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	不動産信託受益権	1,210	1,328
	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	3,190	3,585
	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	不動産信託受益権	1,640	1,802
	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	3,960	2,896
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注4）	不動産信託受益権	8,360	9,368
	NOF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	4,970	4,990
	NOF新横浜ビル	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	2,830	3,309
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1（注4）	不動産	1,930	2,917
	小計			42,460	46,539
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注4）	不動産信託受益権	5,590	7,652
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注4）	不動産	4,680	5,053
	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注4）	不動産	3,220	3,616
	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	不動産信託受益権	2,070	3,147
	NOF宇都宮ビル	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	2,500	2,394
	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,300	4,138
	NOF名古屋柳橋ビル	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	2,420	3,628
	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地（注4）	不動産信託受益権	19,100	22,309
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	13,000	18,759
	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	7,050	6,290
	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22	不動産	3,240	5,682
	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	4,240	3,715
	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地（注4）	不動産信託受益権	2,430	2,806
	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	2,340	2,582
	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	不動産信託受益権	4,380	6,602
	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	不動産信託受益権	2,260	3,677
	小計			80,820	102,057
	合計			326,690	362,390

（注1）期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（第16期末（平成23年10月末日）を価格時点として、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は森井総合鑑定株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。

（注2）帳簿価額は、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）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）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

（注5）本投資法人では、上記表記載の第16期末保有資産に加え、平成23年11月1日付で「PMO八丁堀」及び「PMO東日本橋」を取得しました。当該2物件の平成23年10月末日現在の「期末算定価額」は、「PMO八丁堀」が2,490百万円、「PMO東日本橋」が1,520百万円です。

地域	不動産等の名称	第15期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）				第16期（平成23年5月1日～平成23年10月31日）			
		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 （%）	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	92	95.6	1,705	13.3	95	94.7	1,624	13.0
	野村不動産天王洲ビル	2	62.9	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	14	98.6	752	5.9	14	96.6	749	6.0
	天王洲パークサイドビル	14	89.1	636	5.0	15	97.2	629	5.0
	NOF新宿南口ビル	14	100.0	297	2.3	14	100.0	304	2.4
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	325	2.5	3	100.0	332	2.7
	セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF芝ビル	9	100.0	304	2.4	7	84.6	286	2.3
	西新宿昭和ビル	20	100.0	296	2.3	19	97.1	287	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	176	1.4	7	88.4	162	1.3
	NOF溜池ビル	12	100.0	207	1.6	11	95.6	204	1.6
	岩本町東洋ビル	6	88.3	139	1.1	7	100.0	122	1.0
	NOF品川港南ビル	5	100.0	217	1.7	5	94.0	216	1.7
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	PMO日本橋本町	7	100.0	133	1.0	7	100.0	115	0.9
	野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	118	0.9	6	100.0	143	1.1
	八丁堀NFビル	6	100.0	101	0.8	7	100.0	89	0.7
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	135	1.1	8	100.0	140	1.1
	NOF高輪ビル	16	100.0	108	0.8	16	100.0	111	0.9
	セントラル京橋ビル（注3）	8	100.0	83	0.6	—	—	53	0.4
	NOF南新宿ビル	4	100.0	92	0.7	4	100.0	93	0.7
	セントラル新富町ビル	6	100.0	56	0.4	6	100.0	54	0.4
	サンワールド四谷ビル（注3）	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
	小計	262	92.4	7,174	55.9	259	96.9	6,938	55.4
東京周辺部	野村不動産上野ビル	10	100.0	214	1.7	10	100.0	224	1.8
	NOF東陽町ビル（注3）	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
	NOFテクノポートカマタセンタービル	13	94.3	348	2.7	12	92.7	345	2.8
	東宝江戸川橋ビル	7	100.0	58	0.5	7	100.0	62	0.5
	東信目黒ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	10	75.0	101	0.8	12	98.6	102	0.8
	NOF吉祥寺本町ビル	6	90.2	69	0.5	6	90.2	70	0.6
	ファーレ立川センタースクエア	18	100.0	220	1.7	17	97.3	218	1.7
	NOF川崎東口ビル	28	97.3	309	2.4	29	98.6	310	2.5
	NOF横浜西口ビル	32	100.0	213	1.7	32	100.0	228	1.8
	NOF新横浜ビル	9	95.6	168	1.3	10	100.0	164	1.3
	横浜大通り公園ビル	16	92.4	92	0.7	16	92.4	92	0.7
	小計	151	96.2	2,054	16.0	152	97.0	1,872	15.0
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	41	94.3	314	2.5	43	96.5	325	2.6
	野村不動産札幌ビル	6	100.0	203	1.6	6	100.0	204	1.6
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF仙台青葉通りビル	28	83.6	114	0.9	28	83.6	123	1.0
	NOF宇都宮ビル	24	97.0	146	1.1	23	88.6	155	1.2
	NOF名古屋伏見ビル	14	83.2	38	0.3	16	89.9	65	0.5
	NOF名古屋柳橋ビル	14	92.6	106	0.8	14	92.6	112	0.9
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	SORA新大阪21	33	95.5	515	4.0	32	94.7	565	4.5
	野村不動産大阪ビル	22	88.7	392	3.1	24	99.2	390	3.1
	野村不動産西梅田ビル	12	88.1	154	1.2	15	95.4	141	1.1
	野村不動産四ツ橋ビル	20	97.5	299	2.3	20	97.5	291	2.3
	NOF神戸海岸ビル	34	87.5	173	1.4	34	86.4	158	1.3
	野村不動産広島ビル	16	86.5	174	1.4	17	86.1	176	1.4
	NOF博多駅前ビル	45	90.4	168	1.3	46	93.0	178	1.4
	NOF天神南ビル	22	96.9	76	0.6	22	96.9	80	0.6
	小計	333	94.3	3,616	28.2	342	95.6	3,709	29.6
	合計	746	93.8	12,846 (注4)	100.0	753	96.4	12,520 (注4)	100.0

（注1）「テナント総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として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（実際の利用者たる転賃人）に対し当該貸室の転賃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野村不動産天王洲ビル及びPMO日本橋本町については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。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合計欄に記載しています。新宿野村ビル及びNOF東陽町ビルについては、建物全体にかかるテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実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）NOF東陽町ビルは平成23年5月10日、サンワールド四谷ビルは平成23年7月22日、セントラル京橋ビルは平成23年8月30日にそれぞれ譲渡しており、第16期の「賃貸事業収入」は譲渡の前日までの数値となります。

（注4）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

区 分	種 類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
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	85,750	53,250	△564
合 計		85,750	53,250	△564

（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16期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

国 名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
			対総資産比率	
日 本	362,390百万円	326,690百万円	100.0%	48件
合 計	362,390百万円	326,690百万円	100.0%	48件

（注1）保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。
（注2）期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第16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
新宿野村ビル （東京都新宿区）	乗用エレベーター制御改修工事 （中層階用4台） （性能向上）（注1）	自 平成23年 1月 至 平成24年 7月	204 （注2）	—	—
新宿野村ビル （東京都新宿区）	特高受変電設備更新工事 （性能向上）（注1）	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460 （注2）	14	14
新宿野村ビル （東京都新宿区）	乗用エレベーター制御改修工事 （低層階用4台） （性能向上）（注1）	自 平成23年 9月 至 平成25年 1月	146 （注2）	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	11階事務所化改修工事 （収益力向上）（注1）	自 平成23年 8月 至 平成23年11月	147	—	—
野村不動産四ツ橋ビル （大阪市西区）	ウォールスルー空調機更新工事 （性能向上）（注1）	自 平成23年10月 至 平成24年 2月	146	—	—

（注1）本書の日付現在において既に着手しています。
（注2）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。

2. 期中の資本的支出

第16期末保有資産について、第16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16期中の資本的支出は1,088百万円であり、第16期中の費用に区分された修繕費431百万円と合わせ、合計1,520百万円の工事を実施しています。なお、第16期中の災害による資本的支出はありません。

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）	乗用エレベーター制御改修工事 （低・中層階用各2台） （性能向上）	自 平成23年 5月 至 平成23年10月	191
新宿野村ビル （東京都新宿区）	乗用エレベーター制御改修工事 （中層階用1台） （性能向上）	自 平成23年 1月 至 平成23年 9月	62
新宿野村ビル （東京都新宿区）	特高受変電設備更新工事 （性能向上）	自 平成23年 2月 至 平成23年 8月	13
新宿野村ビル （東京都新宿区）	地下2階共用部リニューアル工事 （収益力向上）	自 平成23年 9月 至 平成23年10月	26
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	マルチテナント化改修工事 （収益力向上）	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	128
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	基準階共用部リニューアル工事 （収益力向上）	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	40
野村不動産四ツ橋ビル （大阪市西区）	ウォールスルー空調機更新工事 （性能向上）	自 平成23年10月 至 平成23年10月	57
その他の不動産等	機能更新	自 平成23年 5月 至 平成23年10月	568
合 計			1,088

3. 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12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第13期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	第14期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
当期首積立金残高	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円
当期積立額	1,570百万円	975百万円	900百万円	890百万円	1,437百万円
当期積立金取崩額	1,502百万円	1,013百万円	859百万円	708百万円	970百万円
次期繰越額	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円	1,087百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	第15期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第16期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
資産運用報酬（注）	1,023,046千円	990,285千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	705,633千円	708,019千円
運用報酬Ⅱ	317,413千円	282,265千円
運用報酬Ⅲ	—千円	—千円
資産保管業務報酬	29,038千円	28,902千円
一般事務委託報酬	65,001千円	64,912千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	102,859千円	105,415千円
合 計	1,231,946千円	1,201,515千円

（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16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	当期首 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	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 6月24日	1,400,000	－	1.00077	平成23年 6月24日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	住友信託銀行株式会社		900,000	－									
	株式会社中国銀行		1,000,000	－									
	株式会社山梨中央銀行	平成22年 8月26日	1,000,000	－	0.90000	平成23年 8月26日							
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－									
	株式会社中国銀行	平成22年12月24日	1,000,000	1,000,000	0.73643	平成23年12月24日							
	住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000									
	株式会社千葉銀行	平成23年 2月28日	500,000	500,000	0.78643	平成24年 2月26日							
	株式会社広島銀行		500,000	500,000									
	住友信託銀行株式会社	平成23年 6月24日	－	900,000	0.73643	平成24年 6月24日							
	株式会社千葉銀行		－	500,000									
	株式会社山梨中央銀行	平成23年 8月26日	－	1,000,000	0.73643	平成24年 8月26日							
株式会社あおぞら銀行		－	500,000										
小計			9,800,000	7,900,000									
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	－			期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－									
	株式会社千葉銀行	平成19年12月10日	500,000	－	1.43200	平成23年 6月10日							
	株式会社八十二銀行		1,000,000	－									
	株式会社広島銀行		1,000,000	－									
	株式会社京葉銀行		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	平成20年 4月25日	1,000,000	－	1.44800	平成23年 8月25日							
	株式会社八十二銀行		1,000,000	－									
	株式会社山梨中央銀行		500,000	－									
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	－									
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年 3月19日	1,000,000	－	1.63825	平成23年 8月26日							
	株式会社伊予銀行		1,000,000	－									
	株式会社七十七銀行	平成20年 9月25日	1,000,000	－	1.43950	平成23年 9月25日							
	株式会社百十四銀行		1,000,000	－									
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000									
	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									
	住友信託銀行株式会社	平成18年12月 8日	2,000,000	2,000,000	1.89764	平成24年 2月26日							
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000									
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000									
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000									
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	5,600,000									
	株式会社三井住友銀行	平成21年 6月24日	－	4,500,000	1.39575	平成24年 6月24日							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,400,000									
	株式会社百十四銀行		－	500,000									
	三井生命保険株式会社		－	1,000,000									
	太陽生命保険株式会社		－	1,000,000									
	大同生命保険株式会社	平成17年11月29日	－	1,000,000	1.43750	平成24年 8月26日							
	全国共済農業協同組合連合会		－	1,000,000									
	株式会社日本政策投資銀行		－	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							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	2,000,000									
	株式会社三井住友銀行		－	1,500,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月26日	－	2,500,000	1.46000	平成24年 8月26日							
	中央三井信託銀行株式会社		－	1,000,000									
	株式会社伊予銀行		－	500,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 9月25日	－	1,000,000	1.61150	平成24年 9月25日							
	住友信託銀行株式会社		－	1,000,000									
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	500,000	500,000	1.97000	(注3)				(注3)			
	小計			30,500,000	39,000,000								
	短期 借入金 合計			40,300,000	46,900,000								

(単位：千円)									
区分	借入先	借入日	当期首 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		5,600,000	—			期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成21年 6月24日	4,500,000	—	1.39575	平成24年 6月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	—					
	株式会社百十四銀行		500,000	—					
	三井生命保険株式会社		1,000,000	—					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	—					
	大同生命保険株式会社	平成17年11月29日	1,000,000	—	1.43750	平成24年 8月26日			
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		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			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月26日	2,500,000	—	1.46000	平成24年 8月26日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社伊予銀行		500,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 9月25日	1,000,000	—	1.61150	平成24年 9月25日			
	住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社伊予銀行	平成20年 9月25日	1,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000	1.51175	平成24年11月 4日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年11月 4日	3,000,000	3,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 6月27日	2,000,000	2,000,000	1.87200	平成24年12月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成17年 3月17日	1,000,000	1,000,000	1.75250	平成25年 2月26日			
	第一生命保険株式会社	平成18年12月 8日	2,000,000	2,000,000	1.99250	平成25年 2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成22年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.14071	平成25年 2月26日			
	株式会社西日本シティ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社中国銀行	平成22年 6月24日	2,000,000	2,000,000	1.14050	平成25年 6月24日			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成22年12月 8日	1,000,000	1,000,000	0.88643	平成25年 6月24日			
	株式会社福岡銀行	平成22年 8月26日	2,500,000	2,500,000	0.98550	平成25年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年12月8日	4,500,000	4,500,000	1.68680	平成25年12月 8日			
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	平成23年 2月28日	2,000,000	2,000,000	0.99071	平成26年 2月26日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	信金中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	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	平成19年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.98000	平成26年 3月19日			
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社八十二銀行		—	1,000,000					
	株式会社広島銀行	平成23年 6月10日	—	1,000,000	0.91900	平成26年 6月10日			
	株式会社京葉銀行		—	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 8月26日	—	3,000,000	0.83875	平成26年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000					
	株式会社八十二銀行		—	1,000,000					
	株式会社百十四銀行	平成23年 9月26日	—	1,000,000	0.83643	平成26年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年12月24日	500,000	500,000	1.55800	平成26年12月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社	平成20年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.91875	平成27年 2月26日			

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首 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	農林中央金庫	平成22年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.69300	平成27年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	住友生命保険相互会社	平成20年 6月24日	3,000,000	3,000,000	2.31750	平成27年 6月24日			
	株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社損害保険ジャパン	平成22年 8月26日	1,000,000	1,000,000	1.31125	平成27年 8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	株式会社中国銀行	平成23年 8月26日	－	1,000,000	1.10100	平成28年 8月26日			
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 6月10日	－	3,000,000	1.43500	平成29年 6月10日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成30年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	8,750,000	8,500,000	1.97000	(注3)	(注3)		
小計			103,100,000	93,250,000					
借入金 合計			143,400,000	140,150,000					

(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) 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並びに借入金の返済資金です。
(注3) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

3. 投資法人債の状況

第16期末現在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	当期首残高 (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4回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	10,000	2.05	平成27年11月30日	期限一括	(注1)	(注3)
第5回無担保投資法人債	平成19年 3月 19日	5,000	5,000	1.61	平成24年 3月 19日	期限一括	(注1)	(注3)
第6回無担保投資法人債	平成19年 3月 19日	5,000	5,000	2.21	平成29年 3月 17日	期限一括	(注1)	(注3)
第7回無担保投資法人債	平成19年 3月 19日	4,500	4,500	2.90	平成40年 3月 17日	期限一括	(注1)	(注3)
第8回無担保投資法人債	平成22年11月26日	6,000	6,000	0.94	平成26年11月26日	期限一括	(注1)	(注3)
第9回無担保投資法人債	平成22年11月26日	4,000	4,000	1.52	平成29年11月24日	期限一括	(注1)	(注3)
合 計		44,500	44,500					

(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並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。

4. 短期投資法人債の状況

第16期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

■ 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) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
不動産 信託受益権	NOF東陽町ビル	－	－	平成23年 5月 10日	5,805	4,781	1,008
不動産 信託受益権	サンワールド四谷ビル	－	－	平成23年 7月 22日	680	783	△105
不動産 信託受益権	セントラル京橋ビル	－	－	平成23年 8月 30日	2,650	2,535	108
合 計		－	－		9,135	8,101	1,011

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（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) 譲渡については、上記のほか他に売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、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	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
譲渡	不動産 信託受益権	NOF東陽町ビル	平成23年 5月10日	5,805	5,620
譲渡	不動産 信託受益権	サンワールド四谷ビル	平成23年 7月22日	680	680
譲渡	不動産 信託受益権	セントラル京橋ビル	平成23年 8月30日	2,650	2,340

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第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2) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（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3) NOF東陽町ビルの「特定資産の調査価格」は、当該信託財産全体に係る不動産鑑定評価額に、当該調査対象取引に係る準共有持分割合である67%を乗じた額を記載しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条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、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。
平成23年5月1日から平成23年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、店頭デリバティブ取引4件であり、当該取引については新日本有限責任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、店頭デリバティブ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況
該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額
第16期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	1,157,386千円	野村ビルマネジメント株式会社（注2）	738,227千円	63.8%
プロパティ・マネジメント報酬	243,759千円	野村不動産株式会社	162,469千円	66.7%
		野村ビルマネジメント株式会社	24,051千円	9.9%
その他費用	121,012千円	野村不動産株式会社	62,481千円	51.6%
		野村不動産アーバンネット株式会社	310千円	0.3%
		野村ビルマネジメント株式会社	24,049千円	19.9%

(注1) 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123条に定める利害関係人等その他の社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。
(注2) 本投資法人は、第16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3) 上記の支払手数料等以外に、第16期中に利害関係人等及び主要株主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 40,294千円
野村ビルマネジメント株式会社 562,072千円

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	31,697
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	15,663
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	12,753
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,607
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,982
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	5,889
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,574
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	5,156
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	4,448
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,452
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,046
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	3,044
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,873
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,059
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,855
NOFテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	7,494
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,398
ファーストレ川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,372
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,978
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,919
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	4,119
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,066
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	10,759
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,088
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	8,165
NOF新宿南口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,847
NOF高輪ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,234
セントラル京橋ビル（注3）	野村ビルマネジメント株式会社	961
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	974
サンワールド四谷ビル（注4）	野村ビルマネジメント株式会社	229
NOF東陽町ビル（注5）	野村ビルマネジメント株式会社	56
東信目黒ビル	野村ビルマネジメント株式会社	600
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	6,345
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,840
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,136
野村不動産広島ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,824

(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、基本報酬及び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。
(注3) 平成23年8月30日付で譲渡しています。
(注4) 平成23年7月22日付で譲渡しています。
(注5) 平成23年5月10日付で譲渡しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成23年10月31日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」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

平成23年7月28日に、本投資法人の第5回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 ・「租税特別措置法（昭和32年法律第26号）」及び「租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）」の改正に伴う所要の変更 ・「地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）」に基づく算定割当量の排出権等について、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合にはこれらを取得することを可能にするための規定の整備 ・その他必要な条項の整備
執行役員1名選任の件	丸子祐一が執行役員に選任されました。なお、任期は、平成23年8月8日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	津賀健司が補欠執行役員に選任されました。
監督役員4名選任の件	吉田修平、相川榮徳、一條貴昭、宮直仁の4名が監督役員に選任されました。なお、任期は、平成23年8月8日から2年間となります。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 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。

■ 貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成23年4月30日現在	当期 平成23年10月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,912,852	20,049,043
信託現金及び信託預金	17,796,349	16,268,623
営業未収入金	179,547	542,060
前払費用	91,362	85,558
繰延税金資産	25	17
その他	344,147	352,758
流動資産合計	32,324,284	37,298,061
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,379,490	27,510,622
減価償却累計額	△2,679,050	△3,082,703
建物（純額）	24,700,439	24,427,918
構築物	70,923	73,113
減価償却累計額	△24,548	△27,149
構築物（純額）	46,374	45,963
機械及び装置	605,285	624,533
減価償却累計額	△135,032	△158,920
機械及び装置（純額）	470,253	465,612
工具、器具及び備品	14,331	14,633
減価償却累計額	△2,794	△3,892
工具、器具及び備品（純額）	11,537	10,741
土地	57,405,167	57,405,167
信託建物	96,558,327	94,260,120
減価償却累計額	△17,949,805	△18,629,336
信託建物（純額）	78,608,522	75,630,783
信託構築物	260,262	274,931
減価償却累計額	△167,316	△172,202
信託構築物（純額）	92,945	102,728
信託機械及び装置	926,007	947,131
減価償却累計額	△483,946	△516,690
信託機械及び装置（純額）	442,060	430,441
信託工具、器具及び備品	250,505	271,827
減価償却累計額	△118,910	△133,065
信託工具、器具及び備品（純額）	131,594	138,762
信託土地	207,266,863	201,783,441
信託リース資産	30,946	30,946
減価償却累計額	△19,502	△22,892
信託リース資産（純額）	11,444	8,053
その他	48,466	40,394
有形固定資産合計	369,235,670	360,490,008
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	2,093	1,829
無形固定資産合計	1,902,997	1,902,733
投資その他の資産		
長期前払費用	64,259	171,442
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	475,109	582,292
固定資産合計	371,613,778	362,975,034
繰延資産		
投資法人債発行費	131,127	117,903
繰延資産合計	131,127	117,903
資産合計	404,069,191	400,390,999

(単位：千円)

	前期（ご参考） 平成23年4月30日現在		当期 平成23年10月31日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		618,269		1,028,305
短期借入金	※1	9,800,000	※1	7,900,000
1年内償還予定の投資法人債		5,000,000		5,000,000
1年内返済予定の長期借入金		30,500,000		39,000,000
信託リース債務		6,916		5,902
未払金		1,849,825		1,516,993
未払費用		830,412		790,967
未払法人税等		370		296
未払消費税等		166,366		215,642
前受金		1,929,480		1,864,744
預り金		83,428		120,515
災害損失引当金		48,335		1,540
流動負債合計		50,833,405		57,444,909
固定負債				
投資法人債		39,500,000		39,500,000
長期借入金		103,100,000		93,250,000
信託リース債務		5,223		2,783
預り敷金及び保証金		3,881,014		3,882,474
信託預り敷金及び保証金		16,865,973		16,228,116
固定負債合計		163,352,211		152,863,374
負債合計		214,185,617		210,308,283
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（△）		4,428,126		4,627,269
剰余金合計		4,428,126		4,627,269
投資主資本合計		189,883,573		190,082,716
純資産合計	※2	189,883,573	※2	190,082,716
負債純資産合計		404,069,191		400,390,999

■ 損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,724,063	※1	11,223,340
その他賃貸事業収入	※1	1,121,976	※1	1,296,836
不動産等売却益	※2	271,900	※2	1,116,899
営業収益合計		13,117,939		13,637,076
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,741,472	※1	6,110,487
不動産等売却損		—	※3	105,767
資産運用報酬		1,023,046		990,285
資産保管手数料		29,038		28,902
一般事務委託手数料		65,001		64,912
役員報酬		12,000		12,000
貸倒損失		2,324		—
その他営業費用		100,534		105,415
営業費用合計		6,973,419		7,417,771
営業利益		6,144,519		6,219,305
営業外収益				
受取利息		3,499		3,369
違約金収入		20,309		26,497
受取保険金		25,794		—
受入原状回復費		17,336		101,792
その他		2,333		3,242
営業外収益合計		69,273		134,901
営業外費用				
支払利息		1,135,711		1,097,074
投資法人債利息		429,882		429,978
投資法人債発行費償却		12,126		13,224
融資関連費用		91,621		112,153
その他		40,749		73,706
営業外費用合計		1,710,091		1,726,137
経常利益		4,503,702		4,628,069
特別損失				
災害による損失		74,468		—
特別損失合計		74,468		—
税引前当期純利益		4,429,233		4,628,069
法人税、住民税及び事業税		1,122		974
法人税等調整額		△11		7
法人税等合計		1,111		981
当期純利益		4,428,122		4,627,087
前期繰越利益		4		181
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,428,126		4,627,269

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		185,455,446		185,455,446
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
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（△）				
当期首残高		4,479,515		4,428,126
当期変動額				
剰余金の配当		△4,479,510		△4,427,944
当期純利益		4,428,122		4,627,087
当期変動額合計		△51,388		199,142
当期末残高		4,428,126		4,627,269
剰余金合計				
当期首残高		4,479,515		4,428,126
当期変動額				
剰余金の配当		△4,479,510		△4,427,944
当期純利益		4,428,122		4,627,087
当期変動額合計		△51,388		199,142
当期末残高		4,428,126		4,627,269
投資主資本合計				
当期首残高		189,934,962		189,883,573
当期変動額				
剰余金の配当		△4,479,510		△4,427,944
当期純利益		4,428,122		4,627,087
当期変動額合計		△51,388		199,142
当期末残高		189,883,573		190,082,716
純資産合計				
当期首残高		189,934,962		189,883,573
当期変動額				
剰余金の配当		△4,479,510		△4,427,944
当期純利益		4,428,122		4,627,087
当期変動額合計		△51,388		199,142
当期末残高		189,883,573		190,082,716

■ 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	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〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23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。 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 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（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 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。	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。 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 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（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 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。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 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ありませ ん。	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ありませ ん。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
5. 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。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 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。
6. その他計算書類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 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 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 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。

〔追加情報〕

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
—	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成23年4月30日現在		当期 平成23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 借入実行残高 差引額		※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 借入実行残高 差引額	
40,000,000千円 －千円 40,000,000千円		40,000,000千円 －千円 40,000,000千円	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※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		50,000千円	

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 その他雑収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 その他雑収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
（単位：千円）		（単位：千円）	
9,475,684 2,248,378 258,602 792,174 69,311 1,888 12,846,039 1,089,966 263,253 1,211,198 826,025 23,669 242,159 1,861,134 224,063 5,741,472 5,741,472 7,104,566		8,839,500 2,383,840 264,347 945,232 67,931 19,325 12,520,177 1,157,386 243,759 1,211,888 1,048,075 22,869 431,741 1,732,637 262,128 6,110,487 6,110,487 6,409,689	
2,859,000 2,322,399 264,700 271,900		5,805,000 4,781,689 15,075 1,008,235 2,650,000 2,535,615 5,720 108,664	
—		※3. 不動産等売却損の内訳 サンワールド四谷ビル 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	
		（単位：千円） 680,000 783,711 2,056 105,767	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数		発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	
2,000,000口 305,123口		2,000,000口 305,123口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成23年4月30日現在		当期 平成23年10月31日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 （繰延税金資産の純額）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 （繰延税金資産の純額）	
25 25		17 17	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 （調整） 支払配当の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率		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 （調整） 支払配当の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	
39.33 △39.32 0.01 0.02		39.33 △38.47 △0.84 0.02	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項
- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本「1. 金融商品の状況に関する事項」において同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。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、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
- デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしています。
- 預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。
- 敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）を参照してください。）。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	13,912,852	13,912,852	－
(2) 信託現金及び信託預金	17,796,349	17,796,349	－
(3) 短期借入金	(9,800,000)	(9,800,000)	－
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,036,435)	36,435
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(30,500,000)	(30,745,349)	245,349
(6) 投資法人債	(39,500,000)	(39,795,289)	295,289
(7) 長期借入金	(103,100,000)	(105,054,319)	1,954,319
(8) デリバティブ取引	－	－	－

- (注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。
- (注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
- (5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (8) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	88,850,000	58,850,000	※	

- ※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）（5）、（7）参照）。
- (注3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額3,881,014千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額16,865,973千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
- (注4) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	13,912,852	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	17,796,349	－	－	－	－	－
合 計	31,709,201	－	－	－	－	－

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	9,800,000	－	－	－	－	－
投資法人債	5,000,000	－	－	11,000,000	10,000,000	18,500,000
長期借入金	30,500,000	50,000,000	23,000,000	12,850,000	9,500,000	7,750,000
合 計	45,300,000	50,000,000	23,000,000	23,850,000	19,500,000	26,250,000

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本「1. 金融商品の状況に関する事項」において同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。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、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしています。

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、②.

金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）を参照してください。）。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	20,049,043	20,049,043	－
(2) 信託現金及び信託預金	16,268,623	16,268,623	－
(3) 短期借入金	(7,900,000)	(7,900,000)	－
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,019,520)	19,520
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(39,000,000)	(39,327,304)	327,304
(6) 投資法人債	(39,500,000)	(40,438,969)	938,969
(7) 長期借入金	(93,250,000)	(95,082,670)	1,832,670
(8) デリバティブ取引	－	－	－

- (注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。
- (注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
- (5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (8) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	85,750,000	53,250,000	※	

- ※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）（5）、（7）参照）。
- (注3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額3,882,474千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額16,228,116千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
- (注4) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	20,049,043	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	16,268,623	－	－	－	－	－
合 計	36,317,666	－	－	－	－	－

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	7,900,000	－	－	－	－	－
投資法人債	5,000,000	－	－	11,000,000	10,000,000	18,500,000
長期借入金	39,000,000	28,000,000	28,500,000	21,850,000	10,000,000	4,900,000
合 計	51,900,000	28,000,000	28,500,000	32,850,000	20,000,000	23,400,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）（ご参考）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年4月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
374,569,882	△3,433,307	371,136,575	341,635,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。但し、NOF東陽町ビルについては、第15期末時点で本投資法人が保有している準共有持分割合（67％）の譲渡価格（平成22年12月8日付締結の売買契約）を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年4月期（第15期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年10月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
371,136,575	△8,745,662	362,390,912	326,690,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年10月期（第16期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕
前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 （注1）	取引金額 （千円）（注2）	科目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	5.01%	賃貸収入等	308,064	営業未収入金	1,028
						前受金	52,451
						信託預り敷金 及び保証金	479,708
				プロパティ・ マネジメント報酬	178,381	（営業） 未払金	51,714
				修繕工事等	12,336		
				その他費用	36,154		
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	－	1年内返済予定の 長期借入金の返済	1,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	2,000,000
				長期借入金の借入	500,000	長期借入金	9,050,000
				支払利息	119,473	未払費用	75,304

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 （注1）	取引金額 （千円）（注2）	科目	期末残高 （千円）（注2）
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	5.01%	賃貸収入等	305,796	営業未収入金	1,342
						前受金	52,000
						信託預り敷金 及び保証金	478,690
				プロパティ・ マネジメント報酬	162,469	（営業） 未払金	58,743
				修繕工事等	40,294		
				その他費用	62,481		
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	－	1年内返済予定の 長期借入金の返済	1,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	5,900,000
				長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	5,150,000
				支払利息	100,179	未払費用	53,044

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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。	622,318円 14,512円 1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
当期純利益（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） 期中平均投資口数（口）	4,428,122 － 4,428,122 305,123
	当期純利益（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） 期中平均投資口数（口）
	4,627,087 － 4,627,087 305,123

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
1. 資産の譲渡 本投資法人は、第15期末（平成23年4月末日）後の平成23年5月10日付にて、NOF東陽町ビルの不動産信託受益権の準共有持分67%について譲渡を完了しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。 NOF東陽町ビル ・譲渡資産（注1）：不動産を信託する信託の受益権 ・契約日：平成22年12月8日 ・譲渡日：平成23年5月10日 ・譲渡価格：5,805,000,000円 ・譲渡先：国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響：第16期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）において、営業収益として不動産等売却益1,006百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。 （注1）土地建物の共有持分（いずれも2分の1）を主たる信託財産とする受益権2件に係るそれぞれ67%の準共有持分です。	該当事項はありません。

■ 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
I. 当期末処分利益	4,428,126,845円	4,627,269,355円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,427,944,976円 (14,512円)	4,527,109,951円 (14,837円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	100,000,000円
IV. 次期繰越利益	181,869円	159,404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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,427,944,976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利益の金額の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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である4,527,109,951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。

■ 会 計 監 査 人 の 監 査 報 告 書

独立監査人の監査報告書

平成23年12月9日

野村不動産オフィスファンド投資法人

役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

原田昌斗



指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

岩部俊夫



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成23年5月1日から平成23年10月31日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
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）

(単位：千円)			
	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	4,429,233	4,628,069	
減価償却費	1,861,398	1,732,901	
長期前払費用償却額	7,002	7,185	
投資法人債発行費償却	12,126	13,224	
災害損失引当金の増減額（△は減少）	48,335	△46,795	
受取利息	△3,499	△3,369	
支払利息	1,565,085	1,527,053	
固定資産除却損	147	764	
営業未収入金の増減額（△は増加）	51,860	△362,512	
営業未払金の増減額（△は減少）	△89,801	410,035	
未払金の増減額（△は減少）	740,899	△558,230	
未払消費税等の増減額（△は減少）	4,875	49,276	
前受金の増減額（△は減少）	△156,171	△64,736	
預り金の増減額（△は減少）	5,150	37,087	
信託有形固定資産の売却による減少額	2,322,399	8,101,016	
その他	△148,768	△117,175	
小 計	10,650,275	15,353,793	
利息の受取額	3,499	3,369	
利息の支払額	△1,614,362	△1,566,498	
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△341	△1,048	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,039,071	13,789,616	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻による収入	1,300,000	－	
有形固定資産の取得による支出	△40,500	△82,405	
信託有形固定資産の取得による支出	△474,618	△783,342	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△167,799	△72,899	
預り敷金及び保証金の受入による収入	192,344	74,359	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,670,744	△1,346,801	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	652,880	708,944	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△208,437	△1,502,143	
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	5,000,000	2,900,000	
短期借入金の返済による支出	△5,580,000	△4,800,000	
長期借入れによる収入	7,500,000	17,900,000	
長期借入金の返済による支出	△10,250,000	△19,250,000	
投資法人債の発行による収入	10,000,000	－	
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	－	
投資法人債発行費の支出	△66,361	－	
分配金の支払額	△4,478,546	△4,429,007	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,874,908	△7,679,007	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	955,724	4,608,465	
現金及び現金同等物の期首残高	30,753,476	31,709,201	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 31,709,201	※1 36,317,666	

(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130条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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
項 目		
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。	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。

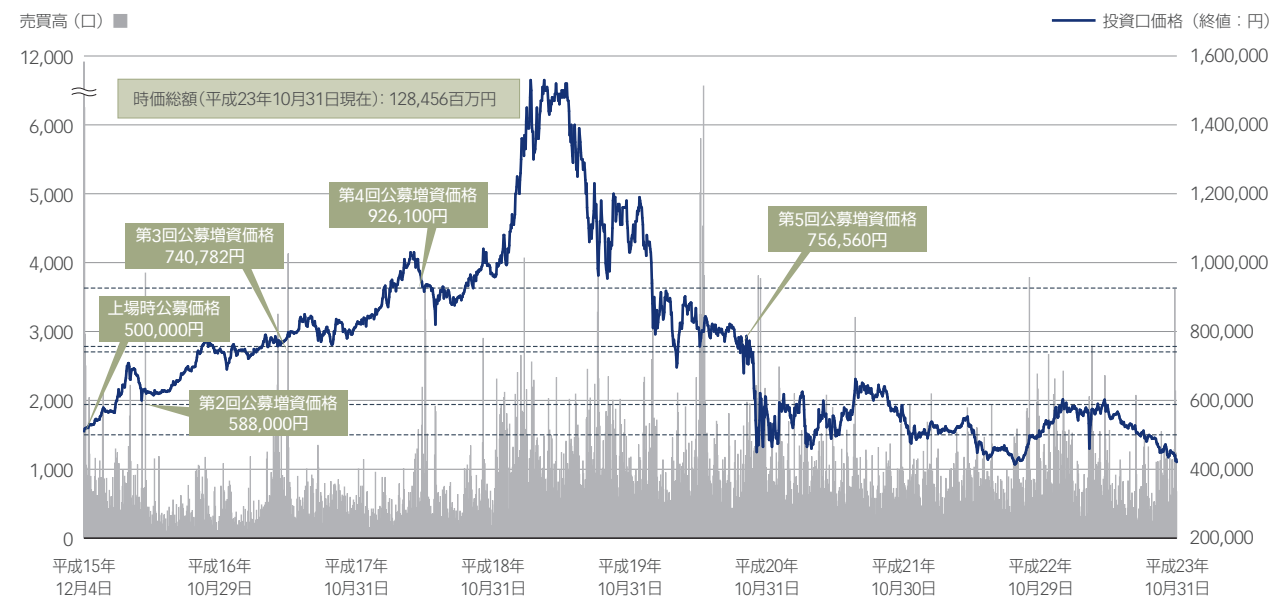
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	当期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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23年4月30日現在)	(平成23年10月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
13,912,852	20,049,043
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
17,796,349	16,268,623
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
31,709,201	36,317,666

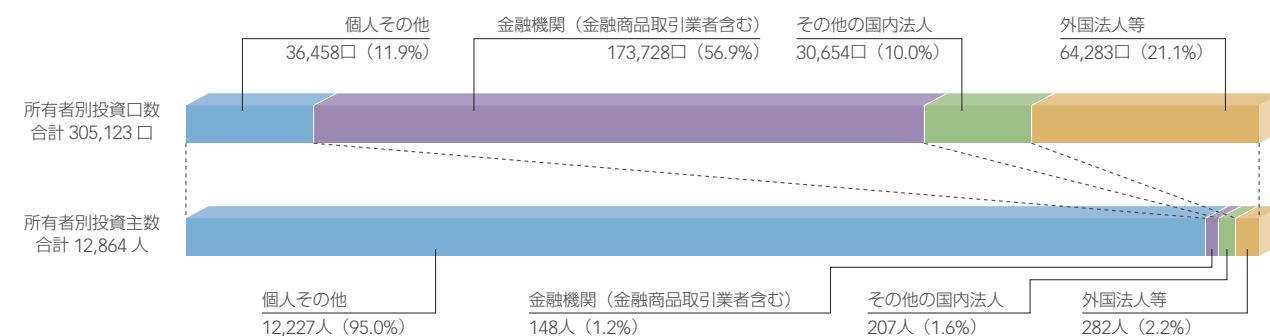
■ 投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成23年10月31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。



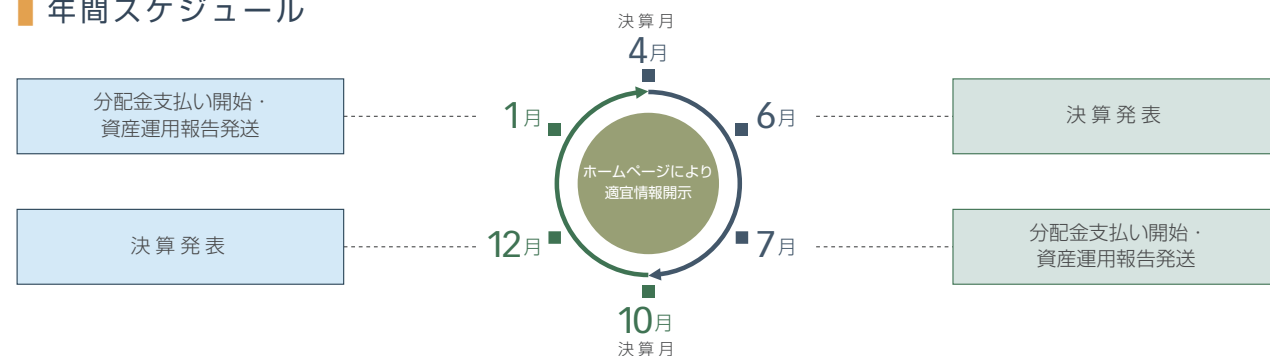
■ 所有者別投資主の構成



(注) 平成23年10月末日現在

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

■ 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、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・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、「分配金領収証」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郵送いただくか、同銀行の本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お取引証券会社へご連絡ください。

■ 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として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
上場金融商品取引所	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
同事務取扱場所	〒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）

■ 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。

- NOFの特徴、投資運用方針、会社概要
- ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の状況、上位テナント
- プレスリリース、最新ファンドデータ、運用実績、分配金、決算情報
- 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います。

今後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。

(URL) <http://www.nre-of.co.jp/>

