



A S S E T M A N A G E M E N T R E P O R T



野村不動産オフィスファンド投資法人

第4期
資産運用報告書
2005.5.1 >>> 2005.10.31

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

投資家の期待と信頼に応えるために

I n v e s t o r
O r i e n t e d



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4期（平成17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8,641百万円、経常利益3,485百万円、

当期純利益3,484百万円を計上し、その結果として、

1口当たりの分配金は15,150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、東京都港区、横浜市、川崎市、名古屋市にそれぞれ立地する4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23物件・取得価格の合計で2,101億円に拡大し、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、ポートフォリオの平均稼働率を、第4期を通じて97%台の高稼働で安定的に推移させるとともに、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、上場後2回目の公募増資を実施し、財務の安全性を確保したことに加え、公募投資法人債の発行枠の設定等、資金調達手段の一層の多様化も推進しました。

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

秋山 安敏

(野村不動産投信株式会社 代表取締役社長)

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)
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111
経常利益	百万円	1,528	2,607	2,682	3,485
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484

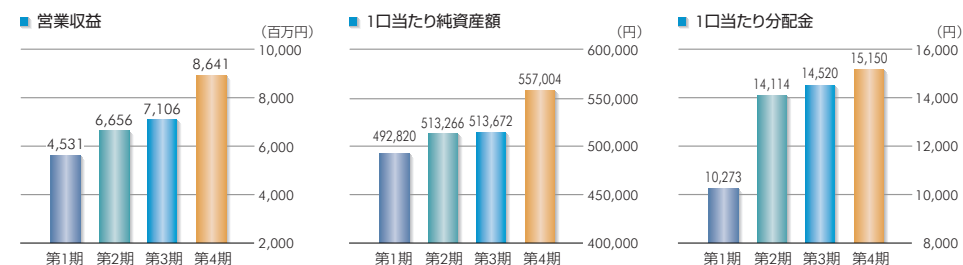
	単位	第1期 (平成16年4月期)	第2期 (平成16年10月期)	第3期 (平成17年4月期)	第4期 (平成17年10月期)
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004
期末自己資本比率	%	49.5	54.6	45.6	53.6

■ 分配金の状況

	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)
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484
1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9

(注) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

■ 決算数値の推移



第4期の新規投資物件

第4期においては、「朝日生命横浜西口ビル」、「川崎東口三信ビル」、「東信溜池ビル」、「柳橋三信ビル」（取得価格合計255億円）に新たに投資しました。

■ 柳橋三信ビル

所在地 愛知県名古屋市中村区
取得日 平成17年9月29日
取得価格 3,550百万円



YANAGIBASHI SANSHIN BUILDING

■ 朝日生命横浜西口ビル

所在地 神奈川県横浜市西区
取得日 平成17年5月12日
取得価格 5,050百万円

ASAHI SEIMEI YOKOHAMA
NISHIGUCHI BUILDING

■ 東信溜池ビル

所在地 東京都港区
取得日 平成17年9月29日
取得価格 7,400百万円



TOSHIN TAMEIKE BUILDING

■ 川崎東口三信ビル

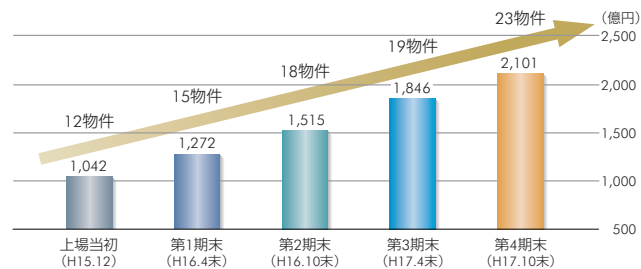
所在地 神奈川県川崎市川崎区
取得日 平成17年6月30日
取得価格 9,500百万円

KAWASAKI HIGASHIGUCHI
SANSHIN BUILDING

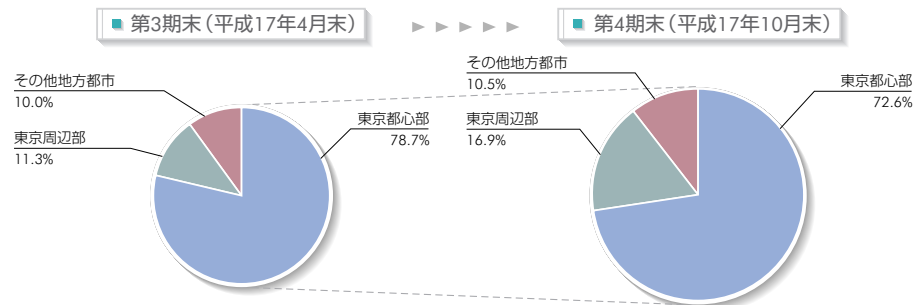
■ ポートフォリオの規模と分散の状況

■ 資産規模の推移

第4期に実施した4物件（取得価格合計255億円）への新規投資により、物件数は23物件、資産規模は2,101億円（取得価格合計）と、平成15年12月の上場時の約2倍に拡大しました。

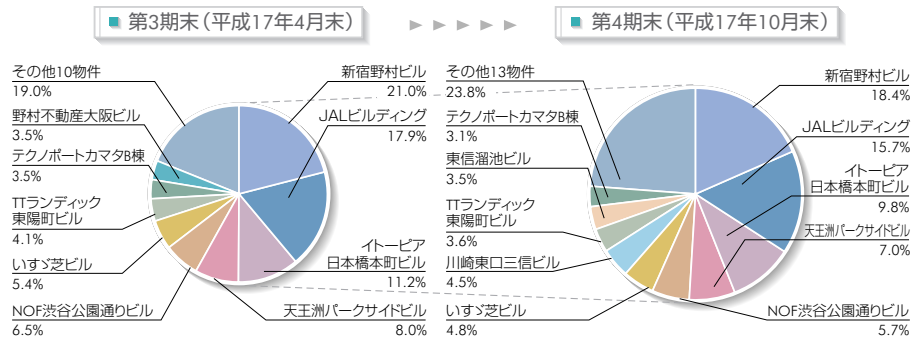


■ 地域分散の状況（取得価格ベース）



(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

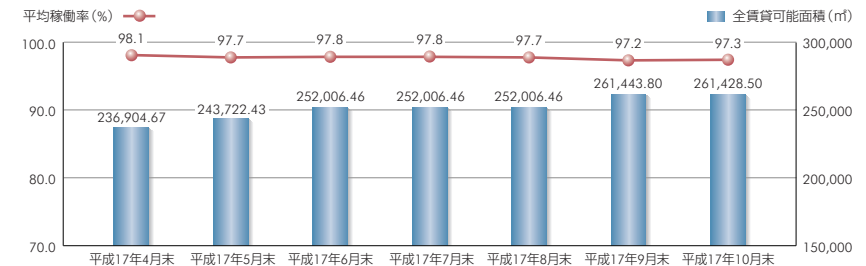
■ 運用資産毎の分散の状況（取得価格ベース）



■ 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）

ポートフォリオの平均稼働率は、第4期を通じて97%台の高稼働状況で安定的に推移しました。第4期末時点の投資地域毎の平均稼働率は、東京都心部98.0%、東京周辺部98.8%、その他地方都市93.6%となりました。



	平成17年4月末	平成17年5月末	平成17年6月末	平成17年7月末	平成17年8月末	平成17年9月末	平成17年10月末
物件数	19	20	21	21	21	23	23
総テナント数	287	310	337	337	333	355	357
全賃貸可能面積 (㎡)	236,904.67	243,722.43	252,006.46	252,006.46	252,006.46	261,443.80	261,428.50
平均稼働率 (%)	98.1	97.7	97.8	97.8	97.7	97.2	97.3

■ 主要テナント（賃貸面積上位10テナント）

テナント名	業種	入居物件名	契約満了予定日(注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合 (%) (注2)
フラッグシッププロパティーズ有限会社	不動産	JALビルディング	平成27年 3月31日	42,084.11	16.5
株式会社ザイマックス	不動産	TTランディック東陽町ビル	平成21年11月30日	18,218.17	7.2
富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタB棟	平成19年 3月31日	3,699.38	1.5
		ファール立川センタースクエア	平成17年12月31日	501.35	0.2
		新横浜日興ビルディング	平成18年 9月30日	6,547.74	2.6
		野村不動産大阪ビル	平成18年12月31日	809.15	0.3
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	3,601.65	1.4
		野村不動産大阪ビル	平成25年11月30日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.5
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成20年 5月31日	1,206.55	0.5
		宇都宮NFビル	平成17年12月 9日	1,072.69	0.4
		野村不動産広島ビル	平成19年 3月31日	2,834.48	1.1
富士ゼロックスオフィスサプライ株式会社	卸売	駿河台プラザビル	平成19年 4月30日	4,160.94	1.6
株式会社イトーヨーカ堂	小売	テクノポートカマタB棟	平成17年10月31日	3,652.38	1.4
コーポレートソフトウェア株式会社	情報・通信	天王洲パークサイドビル	平成19年 2月28日	3,598.83	1.4
大建工業株式会社	その他製品	イトーピア日本橋本町ビル	平成19年 2月14日	3,221.93	1.3
株式会社クロスキャット	情報・通信	品川NFビル	平成19年 2月28日	2,375.87	0.9
合 計				99,196.79	39.0

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

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

■ ポートフォリオ概要

用途	地域	名 称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得年月日	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	東京都心部	新宿野村ビル	東京都新宿区西新宿	31,804.67	S53. 5	H15.12. 8	38,730	18.4
		JALビルディング	東京都品川区東品川	42,084.11	H 8. 6	H17. 3.18	33,080	15.7
		イトーピア日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町	19,233.28	S36. 4 S43.4増築	H15.12. 5	20,600	9.8
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川	18,051.61	H 7. 1	H16. 2.27	14,800	7.0
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町	3,420.16	S62. 9	H16. 9.28	12,000	5.7
		いすゞ芝ビル	東京都港区芝	8,165.10	H 3. 3	H16. 5.25	10,000	4.8
		東信溜池ビル	東京都港区赤坂	4,766.33	S34. 8	H17. 9.29	7,400	3.5
		品川NFビル	東京都品川区東品川	7,850.99	S62.11	H15.12. 8	5,500	2.6
		駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台	4,160.94	H 9. 4	H16. 2.27	5,150	2.5
		神田岩本町東誠ビル	東京都千代田区岩本町	4,076.38	S63. 7	H16. 2.26	3,080	1.5
		星和新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2,464.71	S61. 3	H16. 6.25	2,280	1.1
		東京都心部合計		146,078.28			152,620	72.6
東京周辺部	東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	東京都江東区新砂	18,218.17	H 1.11	H15.12. 5	7,550	3.6
		テクノポートカマタB棟	東京都大田区南蒲田	13,683.46	H 2. 9	H15.12. 5	6,430	3.1
		ファール立川センタースクエア	東京都立川市曙町	6,853.38	H 6.12	H15.12. 5	3,290	1.6
		川崎東口三信ビル	川崎市川崎区駅前本町	8,284.03	S63. 3	H17. 6.30	9,500	4.5
		朝日生命横浜西口ビル	横浜市西区北幸	6,817.76	S60.10	H17. 5.12	5,050	2.4
		新横浜日興ビルディング	横浜市港北区新横浜	8,074.83	H 2.10	H15.12. 5	3,600	1.7
		東京周辺部合計		61,931.63			35,420	16.9
その他地方都市	その他地方都市	宇都宮NFビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.40	H11.12	H15.12. 5	2,970	1.4
		柳橋三信ビル	名古屋市中村区名駅南	4,655.74	H 3. 3	H17. 9.29	3,550	1.7
		野村不動産大阪ビル	大阪市中央区安土町	16,977.79	S58.12	H15.12. 5	6,410	3.1
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区阿波座	11,558.68	H 3.11	H15.12. 5	3,940	1.9
		神戸海岸ビル	神戸市中央区海岸通	6,427.01	H10. 2	H15.12. 5	3,280	1.6
		野村不動産広島ビル	広島市中区立町	7,911.97	S51. 7	H15.12. 5	1,930	0.9
合 計	合 計	その他地方都市合計		53,418.59			22,080	10.5
		合 計		261,428.50			210,120	100.0

(注) 本投資法人は、上記資産の全てを不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（不動産信託受益権）の形態により保有しています。

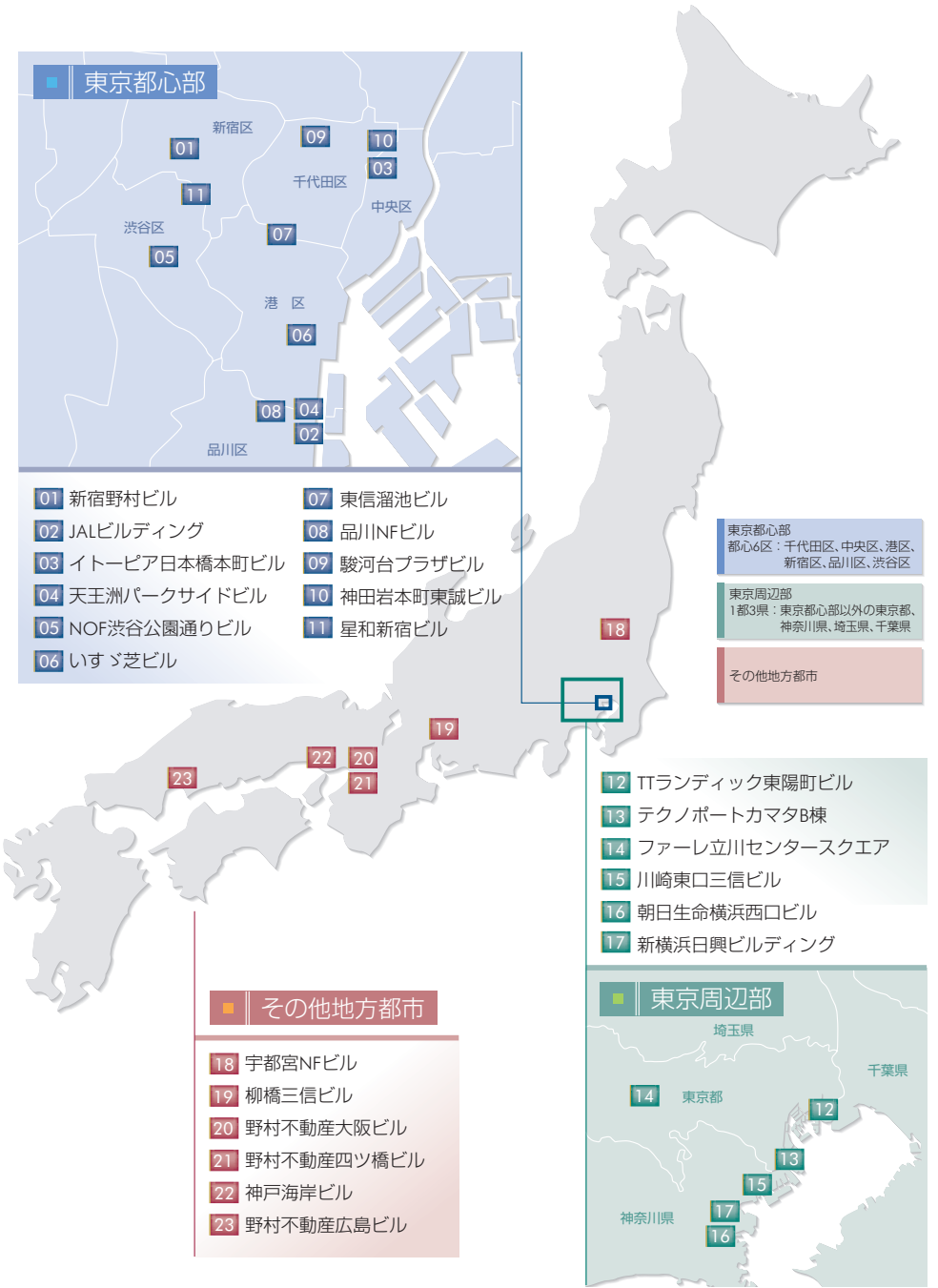
(注) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。）を指します。

(注) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。（東信溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法第7条第3項の規定による検査済証の発行日を記載しています。）

(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23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。上記表中の取得価格は、この準共有持分の価格です。

■ ポートフォリオの分散状況



■ ポートフォリオ物件の概要



(注)当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

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	敷地面積	9,298.21㎡
構造	鉄骨造(鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造)	延床面積	117,258.88㎡
階数	地上50階・地下5階	所有形態	(土地)所有権※(建物)所有権※
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

※但し、不動産を信託する信託受益権を準共有(持分割合:50.1%)しています。
上記の敷地面積及び延床面積は、本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

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	敷地面積	11,670.40㎡(全体)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (鉄筋コンクリート造)※制震構造	延床面積	25,260.48㎡(保有する専有部分)
階数	地上26階・地下2階	所有形態	(土地)所有権の共有 (建物)区分所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



03 イトピア日本橋本町ビル

■ ITOPIA NIHONBASHI-HONCHO BUILDING

所在地	東京都中央区 日本橋本町二丁目7番1号	敷地面積	3,196.31㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	29,430.67㎡
階数	地上8階・地下3階	所有形態	(土地)所有権(建物)所有権
		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	敷地面積	5,816.26㎡(全体)
構造	鉄骨造(鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造)	延床面積	17,587.30㎡(保有する専有部分)
階数	地上21階・地下2階	所有形態	(土地)所有権の共有 (建物)区分所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



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	敷地面積	637.08㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (鉄筋コンクリート造)	延床面積	5,358.55㎡
階数	地上8階・地下2階	所有形態	(土地)所有権(建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

05



いすゞ芝ビル

■ ISUZU SHIBA BUILDING

所在地	東京都港区 芝四丁目2番3号	敷地面積	2,074.65㎡
構造	鉄骨造(鉄骨鉄筋コンクリート造)	延床面積	11,425.20㎡
階数	地上7階・地下1階	所有形態	(土地)所有権(建物)所有権
		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

06



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	敷地面積	690.67㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	6,478.50㎡
階数	地上9階・地下1階	所有形態	(土地)所有権(建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

07



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	敷地面積	3,240.30㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	10,077.02㎡
階数	地上8階・地下1階	所有形態	(土地)所有権(建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

08



■ ポートフォリオ物件の概要



09 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	敷地面積	1,056.92㎡
構造	鉄骨造（鉄筋コンクリート造） ※免震構造	延床面積	5,782.27㎡
階数	地上8階・地下1階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



10 神田岩本町東誠ビル

■ KANDA IWAMOTO-CHO TOSEI BUILDING

所在地	東京都千代田区 岩本町三丁目8番16号	敷地面積	773.32㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	4,698.97㎡
階数	地上9階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		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



11 星和新宿ビル

■ SEIWA SHINJUKU BUILDING

所在地	東京都渋谷区 千駄ヶ谷五丁目32番7号	敷地面積	545.87㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	3,160.05㎡
階数	地上8階・地下1階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



12 TTランディック東陽町ビル

■ TT LANDIC TOYO-CHO BUILDING

所在地	東京都江東区 新砂一丁目6番35号	敷地面積	8,926㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 （鉄筋コンクリート造）	延床面積	18,051.08㎡
階数	地上7階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		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

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	敷地面積	①9,429.59㎡ ②3,483.90㎡
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	延床面積	21,516.54㎡（保有する専有部分）
階数	地上11階・地下1階	所有形態	（土地）所有権（一部共有） （建物）区分所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

（注）敷地面積の①は所有する土地の面積、②は共有する土地の面積です。

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	敷地面積	4,454.59㎡（全体）
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造）	延床面積	6,865.80㎡（保有する専有部分）
階数	地上12階・地下2階	所有形態	（土地）所有権の共有 （建物）区分所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

川崎東口三信ビル

■ KAWASAKI HIGASHIGUCHI SANSHIN BUILDING

所在地	神奈川県川崎市川崎区 駅前本町3番地1	敷地面積	1,275.70㎡
構造	鉄骨造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	延床面積	10,932.69㎡
階数	地上12階・地下1階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		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

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	敷地面積	1,502.94㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	10,055.13㎡
階数	地上9階・地下1階	所有形態	（土地）所有権（建物）所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

■ ポートフォリオ物件の概要



17 新横浜日興ビルディング

■ SHIN-YOKOHAMA NIKKO BUILDING

所在地	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目15番16号	敷地面積	1,320㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	11,149.99㎡
階数	地上9階・地下1階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



18 宇都宮NFビル

■ UTSUNOMIYA NF BUILDING

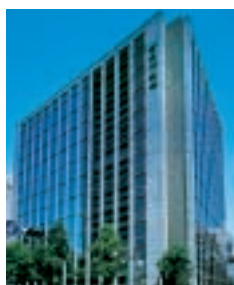
所在地	栃木県宇都宮市 馬場通り二丁目1番1号	敷地面積	1,545.13㎡
構造	鉄骨造 (鉄骨鉄筋コンクリート造)	延床面積	10,479.63㎡
階数	地上10階・地下2階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社



19 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	敷地面積	934.20㎡
構造	鉄骨造	延床面積	7,363.25㎡
階数	地上12階・地下2階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		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



20 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	敷地面積	3,136.56㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	23,522.82㎡
階数	地上12階・地下2階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社

野村不動産四ツ橋ビル 21

■ NOMURA YOTSUBASHI BUILDING

所在地	大阪府大阪市西区 阿波座一丁目4番4号	敷地面積	1,865.34㎡
構造	鉄骨造 (鉄骨鉄筋コンクリート造)	延床面積	16,845.87㎡
階数	地上15階・地下2階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



神戸海岸ビル 22

■ KOBE KAIGAN BUILDING

所在地	兵庫県神戸市中央区 海岸通3番地	敷地面積	1,451.31㎡
構造	鉄骨造 (鉄骨鉄筋コンクリート造)	延床面積	10,292.93㎡
階数	地上16階・地下1階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		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



野村不動産広島ビル 23

■ NOMURA HIROSHIMA BUILDING

所在地	広島県広島市中区 立町2番23号	敷地面積	1,319.15㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	延床面積	11,950.37㎡
階数	地上9階・地下2階	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
		プロパティ・ マネジメント会社	野村不動産株式会社



■ 投資口の状況

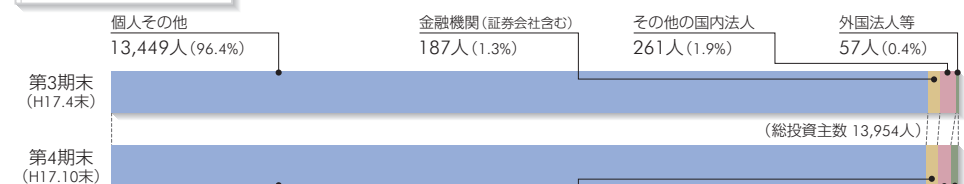
■ 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成15年12月4日から平成17年10月31日（当期最終取引日）までの株式会社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。

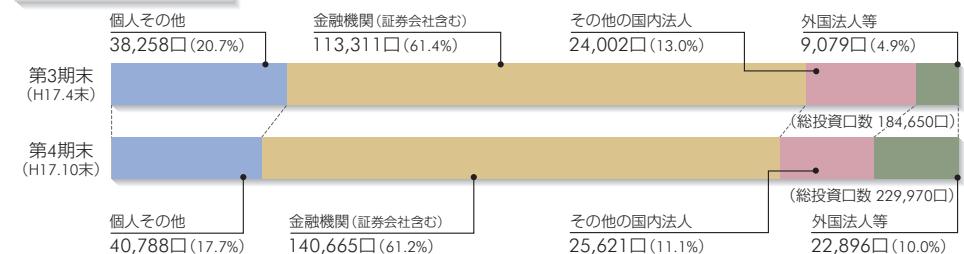


■ 所有者別投資主の構成

■ 所有者別投資主数



■ 所有者別投資口数

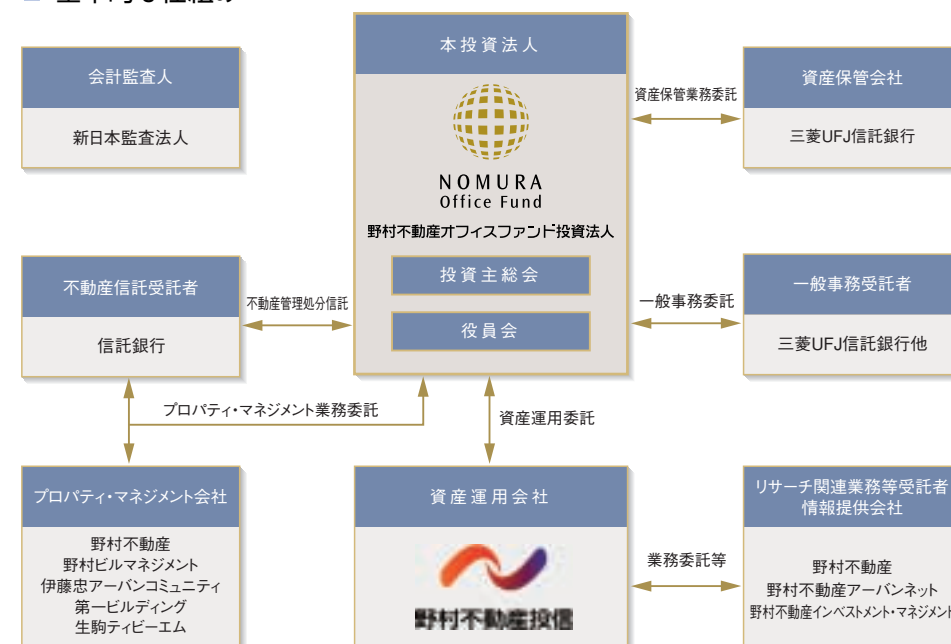


■ 本投資法人の概要

■ 沿革

- 平成15年 8月 5日 設立企画人（野村不動産投信株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
- 平成15年 8月 7日 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
- 平成15年 8月20日 投信法第188条に基づく登録の申請
- 平成15年 9月22日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第24号）
- 平成15年12月 4日 東京証券取引所に上場
- 平成15年12月 5日 資産運用の開始

■ 基本的な仕組み



■ 格付け

本投資法人が取得している格付けは以下のとおりです。

格付け会社	格付け内容
スタンダード&プアーズ	A（長期会社格付け）、A-1（短期会社格付け）
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A3（発行体格付け）
格付投資情報センター	A+（発行体格付け）

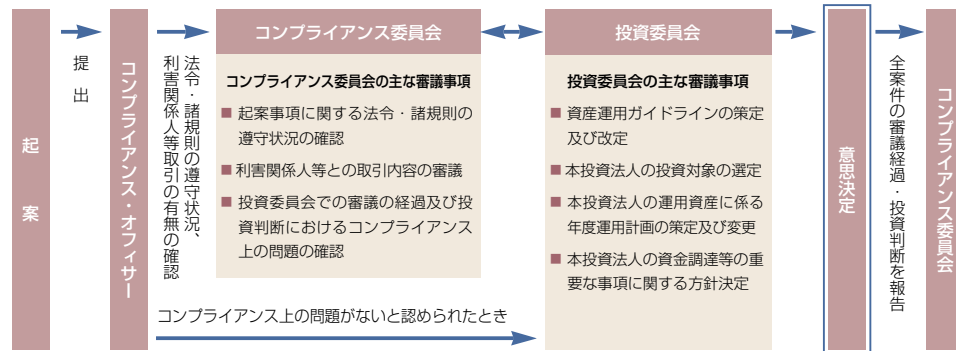
■ 資産運用会社の概要

■ 概況・沿革

名 称	野村不動産投信株式会社
資本の額	300百万円（平成17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	野村不動産投信株式会社は、投資法人の資産運用を行うことを目的として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。
	■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）

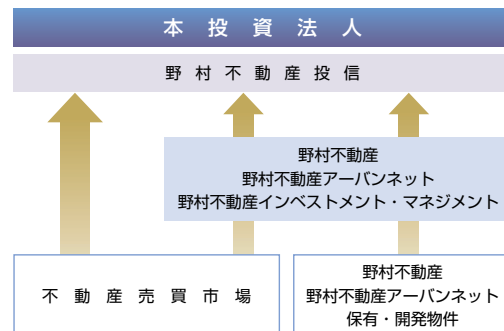
■ 意思決定プロセス

社外のコンプライアンス委員2名（弁護士等）を含むコンプライアンス委員会を設置する等、意思決定における透明性を確保した運用体制を構築しています。



■ 野村不動産グループの情報ネットワークの活用

資産運用会社の独自のルートで物件情報を入手することに加え、右図に記載の野村不動産グループ各社が有する幅広い情報ネットワークを活用し、優良物件への投資機会の拡大を図ります。



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

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

（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）時点の総資産と同日8日の借入額を含めた総資産額を使用しています。

（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日及び第4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。

（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

■ 資産運用の概況

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」又は「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

オフィス賃貸市場については、国内の景気回復を受け、全般的に改善傾向が見られるようになってきました。東京都心部においては、企業の業績回復を背景として、効率性・利便性の向上のための統合移転や事業拡大のための拡張を目的とした需要が増加してきました。この結果、テナントへの訴求力を有するビルを中心として稼働率が改善し、賃料水準も上昇しつつあります。東京周辺部及びその他地方都市においても、賃料水準は引き続き弱含みではあるものの、複数の都市における空室率の改善が現れてきました。

このように、市場環境は、各地域において改善の兆しが現れているものの、立地条件や建物の規模・基本性能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

業績回復を背景とした一層の財務の健全化及び減損会計導入に備えた事業法人の資産売却や金融機関の関連会社による保有物件の一括売却等、市場への活発な物件供給が継続するとともに、プライベートファンド等が保有物件を売却するケースも増加しています。しかしながら、比較的大型の優良物件については継続して保有されるケースが多く、それらが市場に供給される割合は小さいものとなっています。一方、需要面においては、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、東京都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4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4期（平成17年10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5月に「朝日生命横浜西口ビル」（横浜市西区、取得価格50.5億円、不動産信託受益権）、平成17年6月に「川崎東口三信ビル」（川崎市川崎区、同95.0億円、不動産信託受益権）、平成17年9月に「東信溜池ビル」（東京都港区、同74.0億円、不動産信託受益権）及び「柳橋三信ビル」（名古屋市中村区、同35.5億円、不動産信託受益権）に新たに投資しました。

上記4物件を取得した結果、第4期末（平成17年10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23物件、組入資産規模では2,101億円（取得価格の合計）と、平成15年12月の上場時の約2.0倍にまで拡大しました。

また、保有物件の運営管理においては、ポートフォリオの平均稼働率を第4期を通じて97%台の高稼働状況で安定的に推移させるとともに、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。

（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。

③資金調達の状況

第4期（平成17年10月期）においては、新規物件への追加投資と財務の安定化を目的として、上場後2回目となる投資口の追加発行（公募及び第三者割当による）を行い、324億円を調達しました。45,320口の投資口を追加発行した結果、発行済投資口総数は229,970口、出資総額は124,610百万円となりました。借入金については、投資口の追加発行による調達資金により35億円の期限前返済を実施した他、上記4物件への投資に際しては、有利子負債の構成等を考慮の上、コミットメントライン契約に基づく140億円の借入れ及びタームローン契約に基づく50億円の借入れを実施しました。その結果、第4期末（平成17年10月末日）現在の有利子負債残高は930億円となりました。また、機動的な資金調達を可能とするため、平成17年9月に投資法人債の発行登録書を提出し、1,000億円を上限とする公募投資法人債の発行枠の設定を行い、資金調達手段の多様化も推進しました。

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。

【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	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月	平成17年10月
最 高	715,000円	779,000円	798,000円	850,000円
最 低	505,000円	591,000円	678,000円	748,000円

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15,150円としました。

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

■ 資産運用の概況

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

- ①投資環境
- 東京都心部のオフィス賃貸市場においては、業績回復を背景とする企業の増床・新規需要等が継続すると予想されることから、テナントニーズを満たす物件の賃料水準については上昇傾向が続くと思われます。また、東京周辺部及び地方都市においては、空室率が改善し始めたことから、賃料水準についても緩やかな回復傾向に向かうと思われます。
- しかしながら、上記の需要は、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を有する物件に集中していることから、これら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、引き続き企業やプライベートファンドによる資産売却により、物件の供給がなされるものと思われます。一方、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）等による積極的な投資姿勢は継続すると思われ、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。
- 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4期末（平成17年10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。

名称	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) (以下「第3回債」といいます。)
発行総額	100億円
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	後記（参考情報）に記載の4物件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

名称	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) (以下「第4回債」といいます。)
発行総額	100億円
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	後記（参考情報）に記載の4物件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

なお、第3回債及び第4回債の発行にあたり、そのそれぞれについて、以下の債券格付けを取得しています。（格付け取得日は全て平成17年11月11日）

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・レーティングス・サービス	A
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A 3

■ 資産運用の概況

(参考情報)
本投資法人は、第4期末（平成17年10月末日）後、平成17年11月30日付で「西新宿昭和ビル」、「仙台長和ビル」、「大阪長和ビル」及び「広島長和ビル」を取得しました。当該資産の取得日現在の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	西新宿昭和ビル	仙台長和ビル
所在地（注1）	（地 番）東京都新宿区西新宿一丁目13番16他5筆 （住居表示）東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	（地 番）宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2 （住居表示）宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建（注3）
敷地面積（注1）	1,101.49㎡（建物の敷地全体の面積）	2,321.61㎡
延床面積（注1）	5,858.26㎡（保有する専有部分の面積）	12,977.45㎡
所有形態	（土 地）所有権（共有）（注2） （建 物）区分所有権	（土 地）所有権 （建 物）所有権
竣工日（注1）	昭和57年4月23日	昭和43年7月2日
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社	株式会社第一ビルディング
テナント数	20	26
賃貸可能面積	5,648.67㎡	6,165.70㎡
稼働率	100.0%	93.0%
取得価格	8,800百万円	3,200百万円
契約締結日	平成17年11月30日（信託受益権売買契約締結）	平成17年11月30日（信託受益権売買契約締結）
取得日	平成17年11月30日（信託受益権の引渡し）	平成17年11月30日（信託受益権の引渡し）
売主	有限会社ジョフィ西新宿	有限会社ジェイ・エヌ・インベストメント
取得資金	自己資金並びに投資法人債の発行及び 借入金による調達資金	自己資金並びに投資法人債の発行及び 借入金による調達資金

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	大阪長和ビル	広島長和ビル
所在地（注1）	（地 番）大阪府大阪市中央区瓦町三丁目15番8他5筆 （住居表示）大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号	（地 番）広島県広島市中区立町1番17他4筆 （住居表示）広島県広島市中区立町1番20号
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建（注4）
敷地面積（注1）	2,366.99㎡	925.55㎡
延床面積（注1）	21,007.98㎡	8,206.91㎡
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）	昭和49年4月1日	昭和41年11月28日
プロパティ・マネジメント会社	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
テナント数	18	21
賃貸可能面積	12,240.88㎡	4,334.75㎡
稼働率	98.9%	78.4%
取得価格	12,900百万円	2,100百万円
契約締結日	平成17年11月30日（信託受益権売買契約締結）	平成17年11月30日（信託受益権売買契約締結）
取得日	平成17年11月30日（信託受益権の引渡し）	平成17年11月30日（信託受益権の引渡し）
売主	有限会社ジェイ・エヌ・インベストメント	有限会社ジェイ・エヌ・インベストメント
取得資金	自己資金並びに投資法人債の発行及び 借入金による調達資金	自己資金並びに投資法人債の発行及び 借入金による調達資金

(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)所有権の共有持分割合は10,000分の8,425です。
(注3)建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。
(注4)建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上9階塔屋3階と記載されています。

■ 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
発行する投資口の総数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 148,600	184,650	184,650	229,970
出資総額	百万円 71,706	92,168	92,168	124,610
投資主数	人 14,658	15,522	13,954	15,884

2. 主要な投資主

平成17年10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	22,964	9.99
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	8,518	3.70
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	8,303	3.61
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	7,960	3.46
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577番地	6,000	2.61
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	5,309	2.31
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	4,811	2.09
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
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	3,479	1.51
合 計		82,837	36.02

■ 投資法人の概況

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	秋山 安敏	野村不動産投信株式会社 代表取締役社長
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	堀裕法律事務所 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・アプリーゼーズ 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)
一般事務受託者（名義書換等）	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UFJ銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社（注2）

(注1) 平成17年5月1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、その他、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、UBS証券会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、三菱証券株式会社（現 三菱UFJ証券株式会社）及びコスモ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17年4月18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17年5月1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。

■ 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	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
信託不動産	東京都心部	146,658	70.5	154,301	64.5
	東京周辺部	20,531	9.9	35,245	14.7
	その他地方都市	18,216	8.8	22,019	9.2
小 計		185,406	89.1	211,566	88.5
預金その他資産		22,597	10.9	27,500	11.5
資産総額		208,003	100.0	239,067	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

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

2. 主要な保有資産

第4期末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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	38,793	31,804.67	30,967.08	97.4	20.1	オフィス
JALビルディング	34,081	42,084.11	42,084.11	100.0	(注1)	オフィス
イトーピア日本橋本町ビル	20,518	19,233.28	17,701.04	92.0	9.5	オフィス
天王洲パークサイドビル	14,378	18,051.61	18,051.61	100.0	9.2	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,616	3,420.16	3,420.16	100.0	4.3	オフィス
いすゞ芝ビル	10,255	8,165.10	7,675.73	94.0	3.8	オフィス
川崎東口三信ビル	9,775	8,284.03	8,039.72	97.1	2.5	オフィス
東信溜池ビル	7,646	4,766.33	4,766.33	100.0	0.5	オフィス
TTランディック東陽町ビル	7,297	18,218.17	18,218.17	100.0	(注1)	オフィス
野村不動産大阪ビル	6,383	16,977.79	15,851.80	93.4	5.6	オフィス
合 計	161,748	171,005.25	166,775.75	97.5	69.0 (注2)	

(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) 「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TTランディック東陽町ビルに係る賃貸事業収入比率を含む数値です。

■ 投資法人の運用資産の状況

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)
東京 都心部	新宿野村ビル (注2)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	41,000
	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
	イトーピア日本橋本町ビル	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	21,400
	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
	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	14,000
	いすゞ芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	10,300
	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	7,400
	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	5,740
	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	5,410
	神田岩本町東誠ビル	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	3,340
	星和新宿ビル	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	2,410
	小 計			158,140
東京 周辺部	TTランディック東陽町ビル	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
	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
	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	3,900
	川崎東口三信ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1 (注3)	不動産信託受益権	9,590
	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	5,560
	新横浜日興ビルディング	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	3,680
	小 計			37,550
その他 地方都市	宇都宮NF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	3,190
	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	3,560
	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	6,950
	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	4,600
	神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地 (注3)	不動産信託受益権	3,310
	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
	小 計			23,690
合 計				219,380

(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4期決算日（平成17年10月末日）を価格時点として、株式会社谷澤総合鑑定所、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、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社鑑定法人エイ・スクエア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) 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は、この準共有持分の価額です。

(注3) 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3期（H16.11.1～H17.4.30）				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 (%)	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	86	97.5	1,701	23.9	85	97.4	1,740	20.1
	JALビルディング	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	イトーピア日本橋本町ビル	12	98.3	785	11.1	12	92.0	824	9.5
	天王洲パークサイドビル	14	100.0	767	10.8	14	100.0	792	9.2
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	238	3.3	3	100.0	367	4.3
	いすゞ芝ビル	11	100.0	298	4.2	10	94.0	327	3.8
	東信溜池ビル	—	—	—	—	12	100.0	40	0.5
	品川NFビル	5	100.0	254	3.6	5	100.0	259	3.0
	駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	神田岩本町東誠ビル	8	100.0	133	1.9	8	100.0	149	1.7
	星和新宿ビル	5	100.0	101	1.4	5	100.0	103	1.2
	小 計	146	99.2	4,687 (注3)	66.0	156	98.0	5,682 (注3)	65.8
東京 周辺部	TTランディック東陽町ビル	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	12	95.7	394	5.6	13	99.9	422	4.9
	ファーレ立川センタースクエア	16	100.0	226	3.2	16	95.3	225	2.6
	川崎東口三信ビル	—	—	—	—	24	97.1	214	2.5
	朝日生命横浜西口ビル	—	—	—	—	27	97.3	225	2.6
	新横浜日興ビルディング	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
	小 計	32	98.8	1,076 (注3)	15.2	84	98.8	1,576 (注3)	18.2
その他 地方都市	宇都宮NFビル	26	96.1	169	2.4	26	98.8	169	2.0
	柳橋三信ビル	—	—	—	—	6	87.1	21	0.2
	野村不動産大阪ビル	23	92.5	463	6.5	25	93.4	483	5.6
	野村不動産四ツ橋ビル	17	97.1	312	4.4	16	95.3	307	3.6
	神戸海岸ビル	28	91.1	190	2.7	28	87.5	192	2.2
	野村不動産広島ビル	15	93.9	205	2.9	16	96.4	207	2.4
	小 計	109	94.1	1,341	18.9	117	93.6	1,381	16.0
合 計		287	98.1	7,106 (注3)	100.0	357	97.3	8,641 (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賃借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約（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4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）		時価（百万円）
		(注1)	うち1年超 (注1)	(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	39,500	39,500	△235
合 計		39,500	39,500	△235

(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4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4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）	地下1階店舗画及び共用部 リニューアル工事（収益力向上）（注2）	自平成17年 8月 至平成18年 3月	450	64	64
新宿野村ビル （東京都新宿区）	基準階共用部内装リニューアル工事 （収益力向上）（注2）	自平成17年 5月 至平成18年 9月	435	182	182
新宿野村ビル （東京都新宿区）	衛生配管更新工事 （性能向上）（注2）	自平成17年11月 至平成20年 3月	177	—	2
イトーピア日本橋本町ビル （東京都中央区）	熱源用配管及びAHU更新工事 （性能向上）（注2）	自平成17年 6月 至平成18年11月	170	—	—
品川INFビル （東京都品川区）	ウォールスルーユニット更新工事 （性能向上）	自平成18年 4月 至平成20年 5月	200	—	—
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 2月 至平成18年 3月	25	—	—
川崎東口三信ビル （川崎市川崎区）	コンセント容量増強工事 （収益力向上）	自平成18年 2月 至平成18年 3月	20	—	—
新横浜日興ビルディング （横浜市港北区）	空調用蓄熱装置更新工事 （性能向上）	自平成18年 1月 至平成18年 1月	50	—	—
野村不動産大阪ビル （大阪市中央区）	共用部内装更新（バリアフリー化） 工事（収益力向上）	自平成17年12月 至平成18年 2月	22	—	—
野村不動産四ツ橋ビル （大阪市西区）	外壁シール更新工事 （更新）（注3）	自平成17年 8月 至平成17年11月	56	—	—
野村不動産四ツ橋ビル （大阪市西区）	中央監視設備更新工事 （性能向上）	自平成18年 6月 至平成18年 8月	40	—	—

（注1）新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた額を記載しています。
（注2）本書の日付現在において既に着工しています。
（注3）本書の日付現在において既に竣工しています。

2. 期中の資本的支出

第4期末現在保有する資産について、第4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4期中の資本的支出は1,016百万円であり、第4期中の費用に区分された修繕費213百万円と合わせ、合計1,229百万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）
イトーピア日本橋本町ビル （東京都中央区）	熱源配管更新工事 （更新）	自平成17年 9月 至平成17年10月	34
NOF渋谷公園通りビル （東京都渋谷区）	地下1階・1階内外装リニューアル 工事（収益力向上）	自平成17年 1月 至平成17年 5月	254
野村不動産大阪ビル （大阪市中央区）	エントランスホール内装 リニューアル工事（収益力向上）	自平成17年 6月 至平成17年 9月	28
野村不動産広島ビル （広島市中区）	耐震補強工事 （性能向上）	自平成17年 1月 至平成17年 7月	199
朝日生命横浜西口ビル （横浜市西区）	基準階・エントランス内外装 リニューアル工事（収益力向上）	自平成17年 8月 至平成17年 9月	56
その他の不動産等	機能更新	自平成17年 5月 至平成17年10月	442
合 計			1,016

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
前期末積立金残高	—	184百万円	548百万円	833百万円
当期積立額	218百万円	487百万円	524百万円	528百万円
当期積立金取崩額	33百万円	124百万円	239百万円	307百万円
次期繰越額	184百万円	548百万円	833百万円	1,054百万円

■ 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	576,611千円	629,689千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	301,208千円	380,141千円
運用報酬Ⅱ	199,788千円	248,927千円
運用報酬Ⅲ	75,614千円	620千円
資産保管業務報酬	20,535千円	23,330千円
一般事務委託報酬	46,866千円	55,323千円
役員報酬	4,800千円	8,400千円
その他費用	69,094千円	68,129千円
合 計	717,907千円	784,872千円

（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。

■ 費用・負債の状況

2. 借入状況

第4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UFJ銀行	平成17年3月17日	4,750,000	—	0.48833	平成17年5月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		4,750,000	—								
	株式会社東京三菱銀行		3,800,000	—								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,900,000	—								
	住友信託銀行株式会社		1,900,000	—								
	農林中央金庫	1,900,000	—	0.47833	平成17年11月29日							
	中央三井信託銀行株式会社	1,500,000	—									
	野村信託銀行株式会社	500,000	—									
	株式会社八十二銀行	500,000	—									
	株式会社広島銀行	500,000	—									
	株式会社伊予銀行	500,000	—	0.49083	平成17年11月29日							
	株式会社UFJ銀行	—	750,000									
	株式会社三井住友銀行	—	750,000									
	株式会社東京三菱銀行	—	600,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	300,000									
	住友信託銀行株式会社	—	300,000									
	農林中央金庫	—	300,000	0.36583	平成17年12月9日							
	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	—	1,000,000									
	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	0.49000	平成17年12月28日							
	株式会社UFJ銀行	—	2,750,000									
	株式会社三井住友銀行	—	2,750,000									
	株式会社東京三菱銀行	—	2,200,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,100,000									
住友信託銀行株式会社	—	1,100,000										
農林中央金庫	—	1,100,000	0.47000	平成18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										
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	500,000										
住友信託銀行株式会社	500,000	500,000										
住友信託銀行株式会社	500,000	500,000										
小計			24,500,000	21,000,000								
長期借入金 (1年以上返済)	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.60000	平成18年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
住友信託銀行株式会社	2,500,000		2,500,000									
野村信託銀行株式会社	2,000,000		2,000,000									
株式会社千葉銀行	1,500,000		1,500,000									
株式会社八十二銀行	500,000		500,000									
小計			7,500,000	7,500,000								
短期借入金合計			32,000,000	28,500,000								
長期借入金	株式会社UFJ銀行	平成15年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.14500	平成18年12月8日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000								
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	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								
	株式会社千葉銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社広島銀行		500,000	500,000								
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000								
	第一生命保険相互会社	平成15年12月8日	2,000,000	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	1,000,000								
	株式会社東京三菱銀行	平成17年2月28日	2,000,000	2,000,000	0.65000	平成19年8月28日						
	株式会社UFJ銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三井住友銀行	平成16年12月8日	1,000,000	1,000,000	1.00625	平成19年12月8日						
	株式会社東京三菱銀行		3,000,000	3,000,000								
	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UFJ銀行		1,500,000	1,500,000								
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000								
	株式会社東京三菱銀行		500,000	500,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月26日	2,500,000	2,500,000	1.22500	平成20年2月26日						
	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		3,000,000	3,000,000								
	株式会社UFJ銀行	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								
	農林中央金庫		3,000,000	3,000,000								
	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						
	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	54,500,000							
合計			86,500,000	83,000,000								

(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も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、不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債の状況

第4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)
合計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(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。

■ 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)	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	朝日生命横浜西口ビル	平成17年5月12日	5,050	—	—	—	—
	川崎東口三信ビル	平成17年6月30日	9,500	—	—	—	—
	東信溜池ビル	平成17年9月29日	7,400	—	—	—	—
	柳橋三信ビル	平成17年9月29日	3,550	—	—	—	—
合計			25,500	—	—	—	—

(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(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しています。

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	朝日生命横浜西口ビル	平成17年5月12日	5,050	5,320
		川崎東口三信ビル	平成17年6月30日	9,500	9,570
		東信溜池ビル	平成17年9月29日	7,400	7,400
		柳橋三信ビル	平成17年9月29日	3,550	3,560
合 計				25,500	25,850

(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(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しています。

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。

なお、平成17年5月1日から平成17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、ありません。

■ 期中の売買状況

4. 利害関係人等との取引状況

①取引状況
第4期に係る利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	25,500,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 5,050,000千円 (19.8%)	うち利害関係人等への売付額 －千円 (－%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社クレオ・インベストメント・セカンド	5,050,000千円	－

②利害関係人等への支払手数料等の金額
第4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	649,536千円	野村ビルマネジメント株式会社	416,460千円	64.1%
		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	183,771千円	野村不動産株式会社	136,837千円	74.5%
		野村ビルマネジメント株式会社	10,043千円	5.5%
その他費用	59,792千円	野村不動産株式会社	12,735千円	21.3%
		野村ビルマネジメント株式会社	24,901千円	41.6%

(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4期中に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある有限会社クレオ・インベストメント・セカンド、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及び野村不動産株式会社について記載しています。
(注) 本投資法人は、第4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記載しています。
(注) 上記の支払手数料等以外に、第4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 33,659千円
野村ビルマネジメント株式会社 375,673千円

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	39,588
JALビルディング	野村不動産株式会社	2,590
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	18,447
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,663
東信溜池ビル	野村不動産株式会社	726
品川NFビル	野村不動産株式会社	7,325
駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	6,668
星和新宿ビル	野村不動産株式会社	2,458
テクノポートカマタB棟	野村不動産株式会社	11,618
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,616
朝日生命横浜西口ビル	野村不動産株式会社	5,016
新横浜日興ビルディング	野村不動産株式会社	4,204
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	12,311
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	9,014
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	6,583
TTランディック東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,201
川崎東口三信ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,586
宇都宮NFビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,820
柳橋三信ビル	野村ビルマネジメント株式会社	435

(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。

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

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	承認事項	概要
平成17年8月22日	名義書換事務受託者変更及び投資口取扱規則一部変更	本投資法人の名義書換事務受託者であるUFJ信託銀行株式会社が平成17年10月1日付で三菱信託銀行株式会社と合併することに伴い、名義書換事務受託者、同事務取扱場所及び同取次所を変更するとともに、投資口取扱規則の一部を変更しました。
平成17年9月29日	投資法人債の発行 (包括決議)	平成17年10月7日から平成18年10月6日までを発行時期とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行にかかる包括決議に伴い、投資法人債に関する事務の委託等につき、その決定を執行役員に一任しました。

また、平成17年7月26日に、本投資法人の第2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うち主な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。 ・ 設立時に定めた規定のうち不要となった条項の削除、その他字句の修正 ・ 執行役員及び監督役員の責任免除規定の新設 ・ 投資が可能な資産の範囲の明確化 ・ 税制改正等に伴う所要の変更
執行役員2名選任の件	秋山安敏、岡田勇の2名が執行役員に選任されました。なお、任期は、平成17年8月8日から2年間となります。
監督役員4名選任の件	堀裕、早川吉春、吉田修平、相川榮徳の4名が監督役員に選任されました。なお、任期は、平成17年8月8日から2年間となります。

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。

■ 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 平成17年10月31日現在		前 期 (ご参考) 平成17年4月30日現在	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)				
I. 流動資産				
現金及び預金	8,025,078		4,826,415	
信託現金及び信託預金	18,691,492		16,541,136	
営業未収入金	138,048		115,898	
前払費用	19,785		52,380	
繰延税金資産	20		21	
未収消費税等	3,741		399,402	
その他の流動資産	105,189		86,494	
流動資産合計	26,983,355	11.3	22,021,750	10.6
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	67,438,080		59,388,326	
減価償却累計額	3,707,332	63,730,747	2,529,407	56,858,918
信託構築物	108,310		102,812	
減価償却累計額	68,373	39,937	49,078	53,733
信託機械及び装置	506,893		458,346	
減価償却累計額	89,505	417,388	59,233	399,112
信託工具器具備品	31,528		11,239	
減価償却累計額	2,549	28,978	1,089	10,150
信託土地	147,100,441		128,077,281	
その他有形固定資産	249,385		7,557	
有形固定資産合計	211,566,878	88.5	185,406,754	89.1
2. 無形固定資産				
信託その他の無形固定資産	1,989		2,079	
無形固定資産合計	1,989	0.0	2,079	0.0
3. 投資その他の資産				
長期前払費用	8,884		9,610	
差入敷金保証金	210,780		10,780	
繰延ヘッジ損失	235,961		478,527	
投資その他の資産合計	455,626	0.2	498,917	0.3
固定資産合計	212,024,494	88.7	185,907,752	89.4
III. 繰延資産				
投資法人債発行費	59,905		74,275	
繰延資産合計	59,905	0.0	74,275	0.0
資産合計	239,067,755	100.0	208,003,777	100.0

期 別 科 目	当 期 平成17年10月31日現在		前 期 (ご参考) 平成17年4月30日現在	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I. 流動負債				
営業未払金	529,401		318,384	
短期借入金	21,000,000		24,500,000	
1年以内返済予定長期借入金	7,500,000		7,500,000	
未払金	625,125		508,602	
未払費用	291,070		285,234	
未払法人税等	982		1,017	
前受金	1,439,845		1,282,244	
預り金	1,411		130	
流動負債合計	31,387,836	13.1	34,395,613	16.5
II. 固定負債				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	54,500,000		54,500,000	
信託預り敷金保証金	14,849,571		13,779,930	
デリバティブ債務	235,961		478,527	
固定負債合計	79,585,533	33.3	78,758,458	37.9
負債合計	110,973,370	46.4	113,154,072	54.4
(出資の部)				
I. 出資総額				
出資総額	124,610,212	52.1	92,168,480	44.3
II. 剰余金				
当期末処分利益	3,484,171		2,681,225	
剰余金合計	3,484,171	1.5	2,681,225	1.3
出資合計	128,094,384	53.6	94,849,705	45.6
負債・出資合計	239,067,755	100.0	208,003,777	100.0

■ 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自平成17年 5月 1日 至平成17年10月31日			前 期（ご参考） 自平成16年11月 1日 至平成17年 4月30日		
	金 額（千円）		百分比 （%）	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	7,709,467			6,339,782		
その他賃貸事業収入	931,881	8,641,349	100.0	766,379	7,106,161	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	3,745,324			3,159,291		
資産運用報酬	629,689			576,611		
資産保管及び一般事務委託報酬	78,653			67,401		
役員報酬	8,400			4,800		
その他営業費用	68,129	4,530,196	52.4	69,094	3,877,199	54.6
営業利益		4,111,152	47.6		3,228,961	45.4
II. 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	130			115		
違約金	6,311			4,085		
受入原状回復費	—			1,424		
その他営業外収益	3,009	9,451	0.1	1,192	6,817	0.1
2. 営業外費用						
支払利息	412,438			389,039		
投資法人債利息	108,000			26,630		
投資法人債発行費償却	14,855			14,855		
融資関連費用	48,784			97,614		
新投資口発行費	42,769			—		
その他営業外費用	8,682	635,530	7.4	25,424	553,564	7.8
経常利益		3,485,074	40.3		2,682,215	37.7
税引前当期純利益		3,485,074	40.3		2,682,215	37.7
法人税、住民税及び事業税	1,008			1,040		
法人税等調整額	1	1,009	0.0	△3	1,036	0.0
当期純利益		3,484,064	40.3		2,681,178	37.7
前期繰越利益		107			46	
当期末処分利益		3,484,171			2,681,225	

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	<p>①有形固定資産 同 左</p> <p>②無形固定資産 同 左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。</p>	<p>①新投資口発行費 －</p> <p>②投資法人債発行費 同 左</p>

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期（ご参考） 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は199,777千円です。	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。
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

〔注記事項〕
（貸借対照表関係）

当 期 平成17年10月31日現在	前 期（ご参考） 平成17年4月30日現在
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引6金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 14,000,000千円 差引額 6,000,000千円	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 19,000,000千円 差引額 1,000,000千円
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 184,650口
3. 投資口1口当たりの純資産額 557,004円	3. 投資口1口当たりの純資産額 513,672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。	5. 消費税課税期間の特例 同 左 平成17年2月1日から平成17年4月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。

(損益計算書関係)

当 期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30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 6,138,529	賃料収入 4,890,846
共益費収入 1,570,938 7,709,467	共益費収入 1,448,935 6,339,782
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 156,428	月極駐車場収入 135,003
付帯収益 707,782	付帯収益 562,230
その他賃料収入 67,581	その他賃料収入 69,141
その他雑収入 89 931,881	その他雑収入 3 766,379
不動産賃貸事業収益合計 8,641,349	不動産賃貸事業収益合計 7,106,161
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 649,669	外注委託費 658,655
プロパティ・マネジメント報酬 183,771	プロパティ・マネジメント報酬 152,919
公租公課 614,908	公租公課 479,820
水道光熱費 711,509	水道光熱費 575,823
保険料 21,809	保険料 20,581
修繕費 213,371	修繕費 110,900
減価償却費 1,229,041	減価償却費 1,023,298
その他費用 121,243 3,745,324	その他費用 137,292 3,159,291
不動産賃貸事業費用合計 3,745,324	不動産賃貸事業費用合計 3,159,291
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,896,024	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,946,869

(税効果会計関係)

当 期 平成17年10月31日現在	前 期 (ご参考) 平成17年4月30日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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 20	未払事業税損金不算入額 21
繰延税金資産合計 20	繰延税金資産合計 21
(繰延税金資産の純額) 20	(繰延税金資産の純額) 21
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 △39.37
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 0.04

[重要な後発事象]

当 期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
<p>投資法人債の発行</p> <p>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。</p> <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>投資口の追加発行</p> <p>本投資法人は、平成17年5月1日に一般募集により44,000口の投資口を、また平成17年5月24日に第三者割当により1,320口の投資口を、それぞれ発行し、約324億円の資金を調達しました。投資口の追加発行の概要は、以下のとおりです。</p> <p>(1) 公募による投資口の追加発行(一般募集)</p> <ul style="list-style-type: none"> 発行投資口数 : 44,000口 発行価格の総額 : 32,594,408,000円(1口当たり740,782円) 発行価額の総額 : 31,496,828,000円(1口当たり715,837円) 払込期日 : 平成17年5月1日 分配金起算日 : 平成17年5月1日 <p>(2) 第三者割当による投資口の追加発行</p> <ul style="list-style-type: none"> 発行投資口数 : 1,320口 発行価額の総額 : 944,904,840円(1口当たり715,837円) 払込期日 : 平成17年5月24日 分配金起算日 : 平成17年5月1日 割当先 : 野村證券株式会社

■ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期 (ご参考) 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
I. 当期末処分利益	3,484,171,864円	2,681,225,265円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,484,045,500円 (15,150円)	2,681,118,000円 (14,520円)
III. 次期繰越利益	126,364円	107,265円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,681,118,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成17年12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 公認会計士 吉村貞彦
業務執行社員
指 定 社 員 公認会計士 原田昌平
業務執行社員

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5月1日から平成17年10月31日までの第4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、投資法人債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）

期 別 科 目	当 期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期（ご参考） 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
	金 額（千円）	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	3,485,074	2,682,215
減価償却費	1,229,069	1,023,261
長期前払費用償却額	725	604
投資法人債発行費償却額	14,855	14,855
受取利息	△130	△115
支払利息	520,438	415,669
営業未収入金の増加・減少額	△22,150	13,068
未収消費税等の増加・減少額	395,661	△399,402
営業未払金の増加・減少額	211,017	△4,090
未払金の増加・減少額	15,543	△64,581
未払消費税等の増加・減少額	—	△18,599
前受金の増加・減少額	157,601	240,568
預り金の増加・減少額	1,281	△910
その他	13,900	△66,743
小 計	6,022,886	3,835,799
利息の受取額	130	115
利息の支払額	△514,602	△361,105
法人税等の支払額	△1,043	△961
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,507,370	3,473,848
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△27,286,701	△34,556,712
信託無形固定資産の取得による支出	—	△98
信託預り敷金保証金の支出	△561,173	△347,061
信託預り敷金保証金の収入	1,630,814	2,275,868
差入敷金保証金の支出	△200,000	—
長期前払費用の支出	—	△10,214
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,417,060	△32,638,218
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	19,000,000	21,000,000
短期借入金の返済による支出	△22,500,000	△10,500,000
長期借入金の借入による収入	—	11,500,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△89,130
投資口の発行による収入	32,441,732	—
分配金の支払額	△2,683,024	△2,596,397
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,258,708	29,314,472
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,349,018	150,102
V. 現金及び現金同等物の期首残高	21,367,552	21,217,449
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	26,716,571	21,367,552

（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。

（重要な会計方針）（参考情報）

期 別 項 目	当 期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期（ご参考） 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30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 5月 1日 至 平成17年10月31日	前 期（ご参考） 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年10月31日現在) (単位：千円)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
8,025,078	4,826,415
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
18,691,492	16,541,136
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
26,716,571	21,367,552

■ 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。

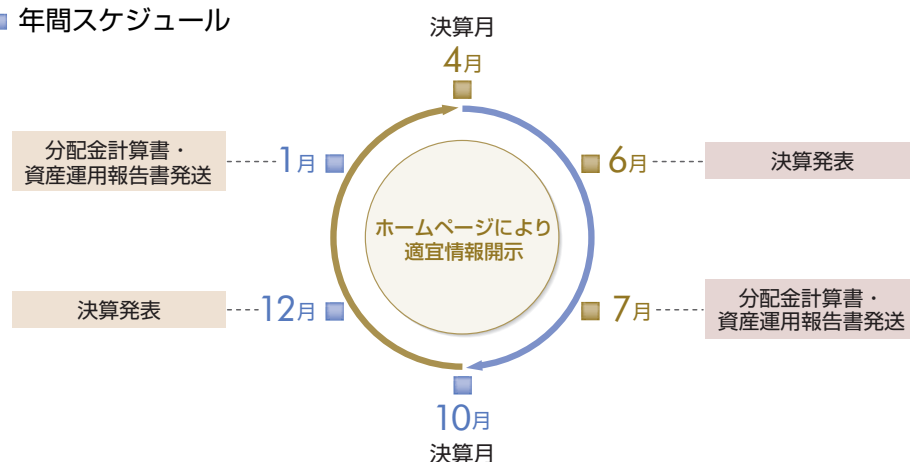
■ 分配金について

「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
名義書換事務受託者	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7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

■ 年間スケジュール



■ 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。

野村不動産オフィスファンド投資法人

(日本語) <http://www.nre-of.co.jp/>
(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。



(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。

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。

