

平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日） 決算短信 平成20年6月13日

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

資産運用会社名 野村不動産投信株式会社  
 代表者 代表取締役社長 井上 辰夫  
 問合せ先責任者 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成20年7月28日  
 分配金支払開始予定日 平成20年7月18日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年4月期の運用、資産の状況（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年 4月期	12,183	(1.8)	5,823	(1.7)	4,500	(0.3)
19年 10月期	11,968	(7.9)	5,725	(11.4)	4,486	(0.4)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年 4月期	4,499	(0.3)	16,923	2.8	1.3	36.9
19年 10月期	4,486	(0.4)	16,871	2.8	1.4	37.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年 4月期	16,923	4,499	—	—	99.9	2.8
19年 10月期	16,918	4,498	—	—	100.2	2.8

(注) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり 純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年 4月期	353,730	161,267	45.6	606,488
19年 10月期	326,711	161,272	49.4	606,510

(参考) 自己資本 20年4月期 161,267百万円 19年10月期 161,272百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年 4月期	6,080	△25,696	21,183	35,583
19年 10月期	6,571	△10,152	5,546	34,016

2. 平成20年10月期の運用状況の予想（平成20年5月1日～平成20年10月31日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年 10月期	13,353 (9.6)	6,416 (10.2)	4,990(10.9)	4,989(10.9)	16,350	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 16,350円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

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

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 20年4月期 265,903口 19年10月期 265,903口
- ② 期末自己投資口数 20年4月期 0口 19年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券届出書（平成20年5月8日提出。訂正届出書を含む。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券届出書（平成20年5月8日提出。訂正届出書を含む。）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期（第9期）の概況

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

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

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

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

## A. 運用環境

### （イ）オフィス賃貸市場

日本経済の緩やかな景気回復に歩調を合わせて企業のオフィス床への底堅い需要が継続したため、オフィス賃貸市場は、第9期においても引き続き堅調に推移しました。

首都圏を始めとする大都市圏においては、利便性に優れた大規模物件は概ね満床稼働の状態が続きます。企業からの安定したオフィス床需要に加え、新築オフィスの竣工件数が比較的低位で推移していることなどから、オフィス床の需給関係は逼迫傾向が継続しています。そのため、オフィスのオーナーが提示する新規募集賃料水準の上昇傾向は継続しており、また、それら市場賃料と継続賃料水準の乖離を埋める形で継続入居テナントの賃料増額改定が順調に進むなど、オフィスビル全体としての賃料水準の上昇が続いています。

一方で、景気の低迷が長期化、あるいは、地域経済の回復基調を背景にオフィス床の新規供給が活発化している一部の地方都市では、オフィス床の需給緩和の傾向が見られますが、オフィスエリアの中心地に立地する優良物件については、安定的な稼働状況を維持しています。

### （ロ）不動産売買市場

第9期における不動産売買市場は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）の施行や金融機関の融資姿勢の厳格化などの環境変化に伴い、リファイナンス時期を迎えた不動産ファンドや、年度末に向けて保有物件売却による利益確定を図る不動産会社等からの売却案件の増加傾向が見られました。

その一方で、買い手側の参加プレイヤー数が、同様の理由により減少したために、収益不動産売買における市場の需給逼迫の傾向はピークを過ぎつつあるものと思われます。

しかしながら、特に都心部において立地面で希少性に優れる大型物件等に関しては、依然として好調な賃貸オフィス市況を背景とした保有メリットが高いために、市場での

流通量は限定的であり、依然として厳しい取得環境が継続しています。

## B. 運用状況

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

第 9 期においては、上記の基本方針に基づき積極的に情報収集を行うとともに、野村不動産グループとのコラボレーションによる物件取得を継続的に検討する他、資産運用会社独自の情報ルートも活用し、投資候補物件を吟味・厳選した結果、平成 20 年 2 月に「JCB 札幌東ビル」(札幌市中央区、取得価格 37.0 億円、不動産)、同年 3 月に「東宝江戸川橋ビル」(東京都文京区、同 20.8 億円、不動産)、及び同年 4 月に「SORA 新大阪 2 1」(大阪市淀川区、192.5 億円、不動産)に新たに投資を行い、また、同年 4 月に「NOF 天神南ビル」(福岡市中央区、37.5~41.0 億円、不動産信託受益権)への投資に関し売主と売買契約を締結し、平成 21 年 3 月までの間で売主と別途合意する日に取得する予定です。

上記の結果、第 9 期末(平成 20 年 4 月末日)現在における本投資法人の運用不動産の総体(以下「ポートフォリオ」といいます。)は 37 物件、組入資産規模では 3,174 億円(取得価格合計)となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を促進しました。

また、保有物件の運営管理においては、引き続きポートフォリオ収益の成長(内部成長)に重点を置き、計画的なりニューアルを施すなど入居テナントの満足度の向上を図る一方で、ビルオーナーに有利な現在の賃貸市況を背景に、積極的な賃料改定協議を行い、また、新規テナントの募集に当たっては、特に稼働率の改善余地の残っていた地方都市の物件において戦略的な営業活動を実施しました。

その結果、第 9 期中のポートフォリオの平均稼働率は 98%前後の水準で安定的に推移し、期末時点においては 97.6%となりました。また、継続入居テナントとの間で当期中に契約更新の合意に至った賃貸借契約の総件数に占める賃料増額改定件数の割合も約 47%となり、引き続き前期実績(約 50%)と同等の好調な運営成果を実現しました。

これらの運用成果等により、ポートフォリオの期末算定価格は直近算定価格(第 8 期末保有 34 物件は第 8 期末の算定価格、第 9 期中取得物件は取得時の鑑定評価額)比 2.1%増の 3,996 億円となりました。

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

(注 2)「JCB 札幌東ビル」の本書の日付現在の名称は「札幌東ビル」ですが、今後名称変更を行う予定です。

(注 3)「NOF 天神南ビル」の取得価格については、信託受益権売買契約の取決めに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して 3,750 百万円~4,100 百万円の範囲内で決定されるため、本書の日付現在、当該取得予定価格は決定していません。

(注 4)「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

## C. 資金調達の状況

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

第 9 期においては、昨年解禁された短期投資法人債について 300 億円の発行枠を設定し、「SORA 新大阪 2 1」への投資に際して 200 億円の起債による資金調達を行うなど、更なる資金調達手段の多様化を実現しました。その他のタームローンによる借入金も含め、第 9 期末の有利子負債残高は 1,657 億円となりました。

## D. 業績及び分配の概要

上記のような運用を行った結果、第 9 期(平成 20 年 4 月期)は営業収益 12,183 百万円、営業利益 5,823 百万円、経常利益 4,500 百万円、当期純利益 4,499 百万円という実績となり

ました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,923円としました。

## ② 次期の見通し

### A. 投資環境

当面は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速懸念、円高の進展、原油等資源価格の高騰等の推移を注視し、オフィス需要に直結する企業業績に与える影響を見極める必要があると思われま。

東京都心部を始めとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市況は、業績や雇用の拡大に支えられた企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大が当面の間継続すると思われ、稼働率や賃料水準は安定的に推移するものと予想されます。その他の地方都市においては、安定的なオフィス床需要が見込めるものの、一部の都市では景気回復に伴う新規物件の供給量の増加が見られるため、サブマーケット毎の需給環境を注視する必要があります。

不動産売買市場については、前記のとおり一部に需給の緩和傾向が見られますが、都心の優良物件を含む市場全体の需給の逼迫傾向が急速に解消されるとは思われず、今後の金融機関の融資姿勢の変化及び金利上昇等の資本市場の環境変化による、キャップレートや物件の流動性の動向を注視していく必要があると思われま。

### B. 運用方針及び対処すべき課題

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

#### (イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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

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

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。

#### (ロ) 保守的な財務戦略の継続

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的な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・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。

(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。

#### (ハ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定し、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）とともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの逡減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件を厳選し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。

### (3) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第 9 期末(平成 20 年 4 月末日)以降に生じた重要な事実は、以下のとおりです。

#### ① 投資口の追加発行

本投資法人は平成 20 年 5 月 8 日及び平成 20 年 5 月 20 日開催の役員会において、一般募集による新投資口 37,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 2,220 口(上限)の発行を決議しました。なお、公募による新投資口の追加発行(一般募集)分については、平成 20 年 5 月 27 日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は 183,831,583,535 円、発行済投資口総数は 302,903 口となっています。

##### (イ) 公募による投資口の追加発行(一般募集)

- ① 発行投資口数：37,000 口
- ② 発行価格の総額：27,992,720,000 円(1 口当たり 756,560 円)
- ③ 発行価額の総額：27,064,390,000 円(1 口当たり 731,470 円)
- ④ 払込期日：平成 20 年 5 月 27 日
- ⑤ 配当起算日：平成 20 年 5 月 1 日

##### (ロ) 第三者割当による投資口の追加発行

- ① 発行投資口数：2,220 口(上限)
- ② 発行価額の総額：1,623,863,400 円(上限)(1 口当たり 731,470 円)
- ③ 払込期日：平成 20 年 6 月 24 日(予定)
- ④ 配当起算日：平成 20 年 5 月 1 日
- ⑤ 割当先：野村証券株式会社

##### (ハ) 資金用途

一般募集及び第三者割当による調達資金は、短期投資法人債(200 億円)の償還に充当し、残額は短期借入金の返済に充当します。

## 平成 20 年 10 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 10 期営業期間：平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成 20 年 4 月末日（第 9 期末）現在保有する不動産等（37 物件）（以下「第 9 期末保有資産」といいます。）につき、第 10 期営業期間末（平成 20 年 10 月末日）までに異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 9 期末保有資産の営業収益に基づいています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第 9 期末保有資産 37 物件のうち、34 物件については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は 7,577 百万円と想定しています。また、減価償却費は 1,723 百万円と想定しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,161 百万円と想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時的な費用として、平成 20 年 5 月 8 日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行等に係る費用等として、第 10 期に 60 百万円程度を見込んでいます。</li> <li>支払利息として 1,240 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、1,457 億円の有利子負債残高（短期借入金 147 億円、1 年以内返済長期借入金 190 億円、長期借入金 675 億円及び投資法人債 445 億円）がありますが、平成 20 年 5 月 8 日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行等による手取金により短期借入金を返済する予定です。その後は第 10 期営業期間末（平成 20 年 10 月 31 日）まで有利子負債の額及び利率に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口総数 302,903 口に加え、平成 20 年 6 月 24 日に発行を予定している第三者割当による投資口の追加発行口数の上限（2,220 口）を加えた 305,123 口を前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

科目	期別	前 期 平成 19 年 10 月 31 日現在		当 期 平成 20 年 4 月 30 日現在		増 減			
		金 額 (千円)	構成比	金 額 (千円)	構成比	金 額 (千円)	前期比		
(資産の部)			%		%		%		
I. 流動資産									
現金及び預金		13,970,157		15,657,837		1,687,679			
信託現金及び信託預金		20,046,345		19,925,784		△120,561			
営業未収入金		210,233		200,059		△10,174			
前払費用		36,372		82,502		46,130			
繰延税金資産		—		22		22			
未取還付法人税等		5,340		5,527		186			
未収消費税等 ※3		33,935		309,377		275,442			
デリバティブ資産		11,813		—		△11,813			
その他の流動資産		155,536		172,100		16,564			
流動資産合計		34,469,735	10.6	36,353,211	10.3	1,883,475	5.5		
II. 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物		6,847,170		15,774,377		8,927,207			
減価償却累計額		184,065	6,663,104	335,847	15,438,530	8,775,425			
構築物		2,778		9,788		7,010			
減価償却累計額		1,156	1,621	1,978	7,809	6,187			
機械及び装置		133,529		154,537		21,008			
減価償却累計額		13,314	120,214	22,462	132,075	11,861			
土地			14,817,806		31,276,664	16,458,857			
信託建物		88,275,260		89,520,757		745,497			
減価償却累計額		9,126,405	79,148,855	10,505,523	79,015,233	△133,622			
信託構築物		201,766		229,358		27,592			
減価償却累計額		103,235	98,530	112,490	116,868	18,338			
信託機械及び装置		763,255		763,255		—			
減価償却累計額		250,901	512,353	293,381	469,873	△42,479			
信託工具器具備品		110,794		171,376		60,582			
減価償却累計額		25,757	85,036	35,041	136,334	51,297			
信託土地			190,369,063		190,369,063	—			
その他有形固定資産			37,233		36,915	△318			
有形固定資産合計		291,853,819	89.3	316,999,368	89.6	25,145,548	8.6		
2. 無形固定資産									
信託その他の無形固定資産			1,827		1,725	△101			
無形固定資産合計			1,827	0.0	1,725	△101	△5.6		
3. 投資その他の資産									
長期前払費用			11,393		27,376	15,982			
差入敷金保証金			211,250		211,250	—			
投資その他の資産合計			222,643	0.1	238,626	15,982	7.2		
固定資産合計			292,078,291	89.4		317,239,720	89.7	25,161,429	8.6
III. 繰延資産									
投資法人債発行費			163,859		137,818	△26,041			
繰延資産合計			163,859	0.1	137,818	△26,041	△15.9		
資産合計			326,711,886	100.0		353,730,749	100.0	27,018,862	8.3

科目	期別	前 期 平成 19 年 10 月 31 日現在		当 期 平成 20 年 4 月 30 日現在		増 減	
		金 額 (千円)	構成比	金 額 (千円)	構成比	金 額 (千円)	前期比
(負債の部)			%		%		%
I. 流動負債							
営業未払金		807,777		737,287		△70,490	
短期投資法人債		—		19,984,303		19,984,303	
短期借入金 ※1		13,500,000		14,700,000		1,200,000	
1年以内返済予定長期借入金		23,000,000		19,000,000		△4,000,000	
未払金		1,474,215		1,844,192		369,976	
未払費用		523,706		563,799		40,093	
繰延税金負債		4,653		—		△4,653	
前受金		1,950,417		2,100,766		150,348	
預り金		208,941		27,125		△181,816	
流動負債合計		41,469,712	12.7	58,957,473	16.7	17,487,761	42.2
II. 固定負債							
投資法人債		44,500,000		44,500,000		—	
長期借入金		59,000,000		67,500,000		8,500,000	
預り敷金保証金		948,401		1,944,082		995,681	
信託預り敷金保証金		19,520,796		19,561,998		41,202	
固定負債合計		123,969,197	37.9	133,506,081	37.7	9,536,883	7.7
負債合計		165,438,909	50.6	192,463,555	54.4	27,024,645	16.3
(純資産の部) ※2							
I. 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額		156,767,193		156,767,193		—	
2. 剰余金							
当期末処分利益		4,498,622		4,500,000		1,377	
投資主資本合計		161,265,816	49.4	161,267,194	45.6	1,377	0.0
II. 評価・換算差額等							
1. 繰延ヘッジ損益		7,160		—		△7,160	
評価・換算差額等合計		7,160	0.0	—	—	△7,160	△100.0
純資産合計		161,272,976	49.4	161,267,194	45.6	△5,782	△0.0
負債・純資産合計		326,711,886	100.0	353,730,749	100.0	27,018,862	8.3

## (2) 損益計算書

科目	期別	前 期		当 期		増 減			
		自平成19年5月1日 至平成19年10月31日		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日					
		金 額 (千円)	百分比	金 額 (千円)	百分比	金 額 (千円)	前期比		
			%		%		%		
1. 営業収益									
賃貸事業収入 ※1		10,694,614		11,057,640					
その他賃貸事業収入 ※1		1,264,351		1,125,486					
不動産等売却益 ※2		9,812	11,968,778	100.0	—	12,183,126	100.0	214,348	1.8
2. 営業費用									
賃貸事業費用 ※1		5,190,753		5,213,082					
資産運用報酬		874,405		990,994					
資産保管及び一般事務委託報酬		85,248		84,616					
役員報酬		10,800		12,000					
その他営業費用		81,948	6,243,155	52.2	58,986	6,359,680	52.2	116,524	1.9
営業利益			5,725,622	47.8		5,823,446	47.8	97,823	1.7
3. 営業外収益									
受取利息		29,750		32,898					
違約金		8,372		33,598					
受入原状回復費		12,157		16,024					
工作物移転等補償金		10,893		—					
その他営業外収益		7,923	69,098	0.6	4,156	86,677	0.7	17,578	25.4
4. 営業外費用									
支払利息		668,555		743,444					
短期投資法人債利息		—		3,052					
投資法人債利息		432,532		428,974					
投資法人債発行費償却		45,065		32,295					
融資関連費用		93,612		94,520					
その他営業外費用		68,153	1,307,920	10.9	106,883	1,409,169	11.6	101,249	7.7
経常利益			4,486,801	37.5		4,500,953	36.9	14,152	0.3
税引前当期純利益			4,486,801	37.5		4,500,953	36.9	14,152	0.3
法人税、住民税及び事業税		605		1,051					
法人税等調整額		—	605	0.0	△22	1,029	0.0	424	70.1
当期純利益			4,486,196	37.5		4,499,924	36.9	13,728	0.3
前期繰越利益			12,426			76		△12,350	△99.4
当期未処分利益			4,498,622			4,500,000		1,377	0.0

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	156,767,193	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189
当期変動額					
剰余金の分配	—	△4,453,875	△4,453,875	—	△4,453,875
当期純利益	—	4,486,196	4,486,196	—	4,486,196
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	—	—	—	19,466	19,466
当期変動額合計	—	32,321	32,321	19,466	51,787
当期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976

当期 (自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976
当期変動額					
剰余金の分配	—	△4,498,546	△4,498,546	—	△4,498,546
当期純利益	—	4,499,924	4,499,924	—	4,499,924
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	—	—	—	△7,160	△7,160
当期変動額合計	—	1,377	1,377	△7,160	△5,782
当期末残高	156,767,193	4,500,000	161,267,194	—	161,267,194

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期	当期
		自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
I. 当期末処分利益		4,498,622,966 円	4,500,000,657 円
II. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		4,498,546,954 円 (16,918 円)	4,499,876,469 円 (16,923 円)
III. 次期繰越利益		76,012 円	124,188 円

分配金の額の算出方法	前期	当期
	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 4,498,546,954 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 4,499,876,469 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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	
		金 額 (千円)	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	4,486,801	4,500,953	14,152	
減価償却費	1,518,317	1,601,989	83,672	
長期前払費用償却額	1,255	2,917	1,661	
投資法人債発行費償却額	45,065	32,295	△12,770	
受取利息	△29,750	△32,898	△3,147	
支払利息	1,101,088	1,175,471	74,382	
工作物移転等補償金	△10,893	—	10,893	
固定資産除却損	1,606	—	△1,606	
営業未収入金の増加・減少額	△41,823	10,174	51,997	
未収消費税等の増加・減少額	290,245	△275,442	△565,687	
営業未払金の増加・減少額	163,273	△70,490	△233,763	
未払金の増加・減少額	△101,744	349,217	450,961	
前受金の増加・減少額	69,533	150,348	80,815	
預り金の増加・減少額	65,021	△181,816	△246,838	
信託有形固定資産の売却による減少額	13,905	—	△13,905	
その他	43,522	△82,363	△125,886	
小 計	7,615,425	7,180,357	△435,067	
利息の受取額	29,750	32,898	3,147	
利息の支払額	△1,069,888	△1,131,556	△61,667	
法人税等の支払額	△3,745	△1,237	2,508	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,571,541	6,080,462	△491,079	
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△6,473,952	△25,398,623	△18,924,671	
信託有形固定資産の取得による支出	△4,299,768	△1,334,962	2,964,806	
預り敷金保証金の支出	—	△18,086	△18,086	
預り敷金保証金の収入	285,756	1,013,767	728,011	
信託預り敷金保証金の支出	△482,237	△1,063,049	△580,812	
信託預り敷金保証金の収入	807,138	1,104,251	297,112	
差入敷金・保証金の支出	△20	—	20	
工作物移転等補償金の受取額	10,893	—	△10,893	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,152,190	△25,696,703	△15,544,512	
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	13,500,000	24,700,000	11,200,000	
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	△23,500,000	△22,000,000	
短期投資法人債の発行による収入	—	19,981,250	19,981,250	
長期借入金の借入による収入	—	23,500,000	23,500,000	
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△19,000,000	△17,000,000	
分配金の支払額	△4,453,662	△4,497,891	△44,228	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,546,337	21,183,359	15,637,021	
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,965,688	1,567,118	△398,570	
V. 現金及び現金同等物の期首残高	32,050,815	34,016,503	1,965,688	
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	34,016,503	35,583,622	1,567,118	

## (6) 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 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（信託財産を含む）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～69 年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45 年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15 年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～15 年</td> </tr> </table> <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（信託財産を含む）定額法を採用しています。</p>	建物	3～69 年	構築物	2～45 年	機械及び装置	3～15 年	工具器具備品	3～15 年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p>
建物	3～69 年									
構築物	2～45 年									
機械及び装置	3～15 年									
工具器具備品	3～15 年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第 6 期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は 3 年間で均等額を償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 同 左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 14,593 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 118,642 千円です。</p>								

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
4. ヘッジ会計の方法	<p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>③ ヘッジ方針 同 左</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、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</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>② 消費税等の処理方法 同 左</p>

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
1. 会計方針の変更	ヘッジ会計の方法 当期より、投資信託及び投資法人に関する法律の改正及び本投資法人規約の一部変更に伴い、金利スワップ取引に係るヘッジ会計の方法については、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を適用しています。これにより、従来の方法に比べ、「純資産の部」の金額が 96,848 千円増加しています。	—

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成 19 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 20 年 4 月 30 日現在												
<p>※1. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>40,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>10,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>30,000,000 千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円	借入実行残高	10,000,000 千円	差引額	30,000,000 千円	<p>※1. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>40,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>6,200,000 千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>33,800,000 千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円	借入実行残高	6,200,000 千円	差引額	33,800,000 千円
コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円												
借入実行残高	10,000,000 千円												
差引額	30,000,000 千円												
コミットメントライン契約の総額	40,000,000 千円												
借入実行残高	6,200,000 千円												
差引額	33,800,000 千円												
<p>※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</p> <p>50,000 千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000 千円</p>												
<p>※3. 消費税課税期間の特例</p> <p>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。</p> <p>平成 19 年 8 月 1 日から平成 19 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。</p>	<p>※3. 消費税課税期間の特例</p> <p>同 左</p> <p>平成 20 年 2 月 1 日から平成 20 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。</p>												

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,688,417 共益費収入 2,006,196 10,694,614 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 239,566 付帯収益 953,671 その他賃料収入 69,301 その他雑収入 1,811 1,264,351 不動産賃貸事業収益 11,958,965 合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 890,482 プロパティ・マネジ メント報酬 306,559 公租公課 939,418 水道光熱費 937,406 保険料 23,271 修繕費 362,145 減価償却費 1,518,288 その他費用 213,180 5,190,753 不動産賃貸事業費用 5,190,753 合計 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,768,211	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,991,313 共益費収入 2,066,326 11,057,640 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 255,389 付帯収益 795,927 その他賃料収入 70,574 その他雑収入 3,595 1,125,486 不動産賃貸事業収益 12,183,126 合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 935,502 プロパティ・マネジ メント報酬 325,079 公租公課 941,567 水道光熱費 790,510 保険料 23,074 修繕費 403,143 減価償却費 1,601,961 その他費用 192,242 5,213,082 不動産賃貸事業費用 5,213,082 合計 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,970,044
※2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 25,397 不動産等売却原価 13,905 その他売却費用 1,679 不動産等売却益 9,812	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数  発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 265,903 口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数  発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 265,903 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 10 月 31 日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 4 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 13,970,157	現金及び預金 15,657,837
信託現金及び信託預金 20,046,345	信託現金及び信託預金 19,925,784
現金及び現金同等物 <u>34,016,503</u>	現金及び現金同等物 <u>35,583,622</u>

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1 年以内 4,429,671	1 年以内 4,773,371
1 年超 <u>33,407,917</u>	1 年超 <u>32,986,020</u>
37,837,589	37,759,392

## 〔有価証券に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同 左

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>(1) 取引の内容 同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同 左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>③ ヘッジ方針 同 左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同 左</p>

## 〔退職給付に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 平成 19 年 10 月 31 日現在	当 期 平成 20 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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 <span style="float: right;">4,653</span> (繰延税金負債の純額) <span style="float: right;">4,653</span>	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">22</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">22</span>
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 <span style="float: right;">39.39</span> (調整) 支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.39</span> その他 <span style="float: right;">0.01</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.01</span>	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 <span style="float: right;">39.39</span> (調整) 支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.38</span> その他 <span style="float: right;">0.01</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.02</span>

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要株主等 同 左
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	(2) 役員及び個人主要株主等 同 左
(3) 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	(3) 子会社等 同 左
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(4) 兄弟会社等 同 左

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
1口当たり純資産額 606,510 円 1口当たり当期純利益 16,871 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 606,488 円 1口当たり当期純利益 16,923 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
当期純利益 (千円) 4,486,196	当期純利益 (千円) 4,499,924
普通投資主に帰属しない金額 (千円) —	普通投資主に帰属しない金額 (千円) —
普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,486,196	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,499,924
期中平均投資口数 (口) 265,903	期中平均投資口数 (口) 265,903

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	<p>投資口の追加発行</p> <p>平成 20 年 5 月 8 日及び平成 20 年 5 月 20 日開催の役員会において、一般募集による新投資口 37,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 2,220 口の発行を決議しました。なお、公募による新投資口の追加発行（一般募集）分については、平成 20 年 5 月 27 日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は 183,831,583,535 円、発行済投資口総数は 302,903 口となっています。</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"> <li>・発行投資口数 : 37,000 口</li> <li>・発行価格の総額 : 27,992,720,000 円 (1 口当たり 756,560 円)</li> <li>・発行価額の総額 : 27,064,390,000 円 (1 口当たり 731,470 円)</li> <li>・払込期日 : 平成 20 年 5 月 27 日</li> <li>・配当起算日 : 平成 20 年 5 月 1 日</li> </ul> <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"> <li>・発行投資口数 : 2,220 口（上限）</li> <li>・発行価額の総額 : 1,623,863,400 円（上限） (1 口当たり 731,470 円)</li> <li>・払込期日 : 平成 20 年 6 月 24 日（予定）</li> <li>・配当起算日 : 平成 20 年 5 月 1 日</li> <li>・割当先 : 野村證券株式会社</li> </ul> <p>(3) 資金使途</p> <p>一般募集及び第三者割当による調達資金は、短期投資法人債（200 億円）の償還に充当し、残額は短期借入金の返済に充当します。</p>

## (7) 発行済投資口総数の増減

第 9 期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第 8 期以前における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

(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、野村証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、野村証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、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

平成 20 年 4 月末日までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は上記のとおりですが、6 ページ記載の「2. 運用方針及び運用状況 / (3) 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、平成 20 年 5 月 8 日及び平成 20 年 5 月 20 日開催の役員会において、一般募集による新投資口 37,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 2,220 口 (上限) の発行を決議し、平成 20 年 5 月 27 日に一般募集による新投資口に係る払込みがなされています。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

平成 20 年 4 月 1 日付にて、榎本英二が取締役（非常勤）に就任しました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 社長	井上 辰夫	昭和56年 4月 平成 5年 6月 平成 7年 6月 平成15年 3月 平成17年 6月 平成18年 4月	野村不動産株式会社 入社 同社 ビルディング営業部営業一課長 同社 総務部秘書課長 同社 ビル事業部長 同社 取締役 法人カンパニー副カンパニー長兼ビル事業 部長嘱託 野村不動産投信株式会社 代表取締役社長（現職）	—
取締役	濱田 信幸	昭和47年 4月 平成11年10月 平成14年 6月 平成15年 6月 平成18年 1月 平成18年 4月 平成18年 8月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部長 株式会社メガロス 経理部長 株式会社メガロス 取締役経理部長兼総務部長嘱託 株式会社メガロス 取締役 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員（現職）	—
取締役 オフィス 運用本部長	緒方 敦 (注)	昭和62年 4月 昭和62年11月 平成元年12月 平成 4年 4月 平成 7年 6月 平成13年 4月 平成15年 1月 平成15年 4月 平成17年 6月 平成18年 4月	野村不動産株式会社入社 同社 海外事業部 豪州 J I M N A L T D. 出向 野村不動産株式会社 法人営業部 同社 受託営業部 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 野村不動産株式会社 資産運用事業部 野村不動産投信株式会社 出向 同社 取締役（現職） 同社 オフィス運用本部長（現職）	—
取締役 レジデンス 運用本部長	棗 正臣	昭和61年 4月 平成 8年12月 平成13年 4月 平成15年 1月 平成15年 4月 平成17年10月 平成18年 4月	野村不動産株式会社入社 同社 ビルディング営業部 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 同社 資産運用事業部 野村不動産投信株式会社 出向 同社 取締役（現職） 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	秋山 安敏	昭和58年 4月 平成 9年 6月 平成12年 4月 平成13年 4月 平成14年 6月 平成15年 1月 平成15年 4月 平成15年 8月 平成18年 4月 同 年 同 月 平成20年 4月	野村不動産株式会社入社 同社 ビルディング事業部次長 同社 資産運用事業部次長 同社 資産運用事業部長 同社 ビル事業部長 野村不動産投信株式会社 代表取締役社長 同社 出向 本投資法人 執行役員 野村不動産投信株式会社 取締役 (現職) 野村不動産株式会社 取締役 資産運用カンパニー長嘱託 同社 取締役兼常務執行役員 資産運用カンパニー長嘱託 (現職)	—
取締役 (非常勤)	榎本 英二	昭和60年 4月 平成 9年 6月 平成13年 6月 平成16年 4月 平成18年 4月  同 年 同 月 平成20年 4月  同 年 同 月	野村不動産株式会社入社 同社 事業企画部 商品開発課長 同社 資産運用事業部 次長 同社 資産運用カンパニー投資企画部長 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (現職) 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼運用企画部長嘱託 (現職) 野村不動産投信株式会社 取締役 (現職)	—
監査役 (非常勤)	佐藤 光陽	昭和49年 4月 平成元年 6月 平成 7年 6月 平成13年 4月  平成17年 6月 平成19年 4月 同 年 同 月 平成19年 6月 同 年 同 月 平成19年 8月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部資金課長 同社 総合企画室長 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役業務部長兼 監査室長 同社 取締役アセット営業本部業務部長 野村不動産株式会社 顧問 野村不動産投信株式会社 監査役 (現職) 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 (現職) 野村不動産株式会社 監査役 (現職) 本投資法人執行役員 (現職)	—

(注) 緒方敦は、平成 19 年 7 月 23 日に開催された本投資法人の第 3 回投資主総会において本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	前 期 平成19年10月31日現在		当 期 平成20年4月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	11,465	3.5	11,420	3.2
	東京周辺部	6,690	2.0	8,754	2.5
	その他地方都市	3,446	1.1	26,680	7.5
信託不動産	東京都心部	165,066	50.5	164,823	46.6
	東京周辺部	34,379	10.5	34,306	9.7
	その他地方都市	70,804	21.7	71,013	20.1
小計		291,853	89.3	316,999	89.6
預金その他資産		34,858	10.7	36,731	10.4
資産総額		326,711	100.0	353,730	100.0

	前 期 平成19年10月31日現在		当 期 平成20年4月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
負債総額	165,438	50.6	192,463	54.4
純資産総額	161,272	49.4	161,267	45.6

(注1) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区を、「東京周辺部」とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他地方都市」とは、東京都心部及び東京周辺部以外の地域をそれぞれ意味します。以下同じです。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

## (2) 投資不動産物件

本投資法人が平成20年4月末日（第9期末）現在保有する不動産等（37物件）（かかる不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第9期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第9期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、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、JCB札幌東ビル、北三条ビルディング及びSORA新大阪21は不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成20年4月末日現在のものです。

## ① 価格及び投資比率

以下は、第9期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル (注5)	38,730	39,104	72,600	76,200	4.1	71,100	4.3	4.4	18.2
	JALビルディング	33,080	33,389	33,400	34,000	4.5	33,200	4.2	4.8	8.4
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,582	27,400	27,500	4.7	27,300	4.6	5.0	6.9
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,619	22,900	23,700	4.6	22,600	4.6	4.9	5.7
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,522	14,000	14,200	4.1	13,900	3.8	4.3	3.5
	セコムメディカルビル	11,500	11,420	11,600	11,600	4.2	11,600	3.9	4.2	2.9
	NOF芝ビル	10,000	10,111	10,900	11,100	4.7	10,800	4.4	4.9	2.7
	西新宿昭和ビル	8,800	8,752	10,400	10,700	4.6	10,400	4.3	4.9	2.6
	NOF溜池ビル	7,400	7,634	8,470	8,800	4.4	8,470	4.1	4.7	2.1
	NOF品川港南ビル	5,500	5,479	6,980	7,040	5.2	6,960	5.2	5.5	1.7
	NOF駿河台プラザビル	5,150	5,100	7,260	7,150	5.1	7,310	5.0/5.2 (注6)	5.4	1.8
	八丁堀NFビル	3,160	3,167	3,210	3,220	4.8	3,200	4.8	5.1	0.8
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,101	3,900	3,840	5.2	3,930	5.2	5.5	1.0
	NOF南新宿ビル	2,280	2,258	2,980	2,990	4.7	2,970	4.9	5.0	0.7
東京都心部合計 (14物件)		176,080	176,243	236,000	242,040	—	233,740	—	—	59.1
東京 周辺部	NOF東陽町ビル	7,550	7,128	9,020	9,040	5.5	9,010	5.5	5.8	2.3
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注7)	6,231	7,790	7,590	5.7	7,870	5.8	6.0	1.9
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,101	2,080	2,120	4.7	2,040	4.5	4.9	0.5
	クリスタルパークビル	3,700	3,670	4,290	4,450	4.8	4,290	4.5	5.1	1.1
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,048	5,660	5,800	5.3	5,600	5.5	5.6	1.4
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,523	10,300	10,700	5.0	10,300	5.0	5.3	2.6
	NOF横浜西口ビル	5,050	5,022	7,933	9,739	5.4	7,933	5.1	5.9	2.0
	NOF新横浜ビル	3,600	3,352	4,530	4,760	5.7	4,430	5.5	6.0	1.1
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,982	2,870	2,940	5.1	2,870	5.1	5.3	0.7
東京周辺部合計 (9物件)		44,179	43,061	54,473	57,139	—	54,343	—	—	13.6

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,176	6,949	7,102	5.2	6,949	5.0	5.8	1.7
	JCB札幌東ビル (注8)	3,700	3,833	3,770	3,800	4.6	3,770	4.7	4.5	0.9
	北三条ビルディング	3,430	3,437	3,020	2,880	5.1	3,020	5.1	5.3	0.8
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,198	3,430	3,520	5.6	3,340	5.4	5.9	0.9
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,655	3,570	3,570	5.9	3,570	5.8	6.2	0.9
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,689	3,820	4,010	4.9	3,820	4.9	5.2	1.0
	オムロン京都センタービル	23,700	23,352	24,200	24,300	5.0	24,200	4.5	4.9	6.1
	SORA新大阪21	19,251	19,410	18,600	18,600	4.3	18,600	4.3	4.5	4.7
	NOF御堂筋ビル	12,900	12,903	14,900	15,100	4.6	14,900	4.3	4.9	3.7
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,394	11,500	11,600	5.2	11,500	5.4	5.5	2.9
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,692	6,980	7,040	5.2	6,950	5.4	5.5	1.7
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,993	3,490	3,480	5.7	3,500	5.8	6.0	0.9
	広島立町NOFビル	2,100	2,395	2,200	2,210	5.6	2,190	5.4	5.8	0.6
	野村不動産広島ビル	1,930	2,561	2,700	2,640	6.0	2,730	6.2	6.3	0.7
その他地方都市合計 (14物件)		97,181	97,694	109,129	109,852	—	109,039	—	—	27.3
合計 (37物件)		317,440	316,999	399,602	409,031	—	397,122	—	—	100.0

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

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

(注3)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、以下の不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額(第9期決算日(平成20年4月末日)を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。)に記載しています。なお、直接還元法及びDCF法における価格については、百万円未満を切り捨てています。そのため、各物件の価格の和が合計金額と一致しないことがあります。

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF品川港南ビル、NOF駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF神田岩本町ビル、NOF南新宿ビル、NOF東陽町ビル、NOFテクノポートカマタセンタービル、ファール立川センタースクエア、NOF新横浜ビル、NOF宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	NOF川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、北三条ビルディング、NOF名古屋柳橋ビル、SORA新大阪21
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、NOF溜池ビル、クリスタルパークビル、NOF御堂筋ビル
財団法人日本不動産研究所	セコムメディカルビル、東宝江戸川橋ビル、JCB札幌東ビル、オムロン京都センタービル
大和不動産鑑定株式会社	JALビルディング、NOF渋谷公園通りビル、NOF芝ビル
森井総合鑑定株式会社	NOF仙台青葉通りビル、広島立町NOFビル
株式会社中央不動産鑑定所	NOF横浜西口ビル、札幌ノースプラザ

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

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

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

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

- (注 4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 37 物件）に占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100.0%にならない場合があります。
- (注 5) 当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の 50.1%です。上記表中の取得価格、貸借対照表計上額及び期末算定価格は、この準共有持分の価格です。
- (注 6) 当該物件の割引率は、1 年目から 5 年目については 5.0%、6 年目から 11 年目については 5.2%が適用されています。
- (注 7) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成 15 年 12 月 5 日における取得価格は 6,430 百万円でしたが、その後平成 19 年 8 月 31 日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13 百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。
- (注 8) 本書の日付現在の本物件の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。本書において、以下同じです。

## ② 建物の概要

第 9 期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナントの総数 (注 6)	賃貸事業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注 8)	
事務所 (注 9)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和 53 年 5 月	31,589.26	30,696.81	97.2	82	1,917	15.7	
		JAL ビルディング	SRC・RC B2/26F	平成 8 年 6 月	42,084.11	42,084.11	100.0	1	(注 10)	(注 10)	
		NOF 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和 36 年 4 月 昭和 43 年 4 月増築	19,233.25	19,233.25	100.0	12	871	7.2	
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成 7 年 1 月	18,051.60	18,051.60	100.0	15	784	6.4	
		NOF 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和 62 年 9 月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	366	3.0	
		セコムメディカル ビル	S・SRC B1/7F	平成 17 年 2 月	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注 10)	(注 10)	
		NOF 芝ビル	SRC・S B1/7F	平成 3 年 3 月	8,165.10	8,165.10	100.0	9	339	2.8	
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,663.19	5,663.19	100.0	21	321	2.6	
		NOF 溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,715.20	100.0	13	224	1.8	
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,667.55	6,739.26	87.9	4	253	2.1	
		NOF 駿河台プラザビル	S・RC B1/8F	平成 9 年 4 月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注 10)	(注 10)	
		八丁堀 NF ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	2,854.83	2,854.83	100.0	8	105	0.9	
		NOF 神田岩本町ビル	SRC 9F	昭和 63 年 7 月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	153	1.3	
	NOF 南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	104	0.9		
	東京都心部合計 (14 物件)					162,967.52	161,146.78	98.9	183	6,744	55.4
	東京 周辺部	NOF 東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年 11 月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注 10)	(注 10)	
		NOF テクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成 2 年 9 月	13,683.47	11,997.05	87.7	13	426	3.5	
		東宝江戸川橋ビル	SRC B1/9F	平成 5 年 3 月	2,058.97	2,058.97	100.0	7	12	0.1	
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成 3 年 10 月	3,900.85	3,900.85	100.0	10	131	1.1	
		ファースト立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成 6 年 12 月	6,853.38	6,853.38	100.0	17	238	2.0	
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,253.41	8,152.60	98.8	27	333	2.7	
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,817.76	6,817.76	100.0	31	257	2.1	
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	8,074.83	100.0	3	(注 10)	(注 10)	
横浜大通り公園 ビル		S・RC B1/11F	平成元年 3 月	4,236.46	3,981.63	94.0	14	110	0.9		
東京周辺部合計 (9 物件)					72,097.30	70,055.24	97.2	123	1,999	16.4	

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナントの総数 (注 6)	賃貸事業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,623.94	11,968.22	87.8	40	338	2.8
		JCB札幌東ビル	SRC B1/7F	昭和 41 年 10 月	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		北三条ビルディング	SRC・S B1/9F	昭和 63 年 3 月	5,060.45	4,836.02	95.6	18	116	1.0
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,165.00	6,165.00	100.0	29	170	1.4
		NOF宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.40	5,861.90	99.6	24	172	1.4
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	4,655.74	100.0	12	144	1.2
		オムロン京都 センタービル	S・RC B2/11F	平成 12 年 7 月	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		SORA 新大阪 2 1	SRC B2/21F	平成 6 年 7 月	21,653.31	20,604.10	95.2	20	20	0.2
		NOF 御堂筋ビル	SRC B2/10F	昭和 49 年 4 月	12,240.88	11,415.98	93.3	15	486	4.0
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	16,830.04	99.1	27	533	4.4
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	11,305.27	97.8	17	324	2.7
		NOF 神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	6,029.86	93.8	32	176	1.4
		広島立町 NOFビル	SRC B2/12F	昭和 41 年 11 月	4,432.02	3,544.25	80.0	25	97	0.8
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,906.92	7,589.09	96.0	16	207	1.7
			その他地方都市合計 (14 物件)				160,266.17	154,484.35	96.4	277
	合計 (37 物件)				395,330.99	385,686.37	97.6	583	12,183 (注 11)	100.0

- (注 1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。  
なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。  
また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF仙台青葉通りビルについては地下 2 階付地上 8 階塔屋 3 階、広島立町 NOF ビルについては地下 2 階付地上 9 階塔屋 3 階、とそれぞれ記載されています。
- (注 2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。NOF溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。
- (注 3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めにより）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注 4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めにより）を指します。）を指します。
- (注 5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第 2 位を四捨五入しています。）
- (注 6) 「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1 テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について 1 テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。
- (注 7) 「賃貸事業収入」は、第 9 期中の賃貸事業収入（第 9 期中に取得したものは取得日からの賃貸事業収入）を記載しています。
- (注 8) 「対総賃貸事業収入比率」とは、第 9 期中の賃貸事業収入の合計額に占める、各物件の賃貸事業収入の割合（小数点第 2 位を四捨五入）をいいます。
- (注 9) 新宿野村ビル等その一部が店舗等として使用されているものがあります。また、セコムメディカルビルの登記簿

上の用途は「診療所・駐車場」です。この点、本投資法人は、規約等において容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしており、本物件が元来オフィス仕様に設計されており、容易にオフィスに転用できることを前提として取得しました。上記表中においては、当該前提を踏まえ用途について「事務所」として記載しています。

(注 10) 当物件については、やむを得ない事情により「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」を開示していません。

(注 11) やむを得ない事情により「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

## ③ 賃貸借の概況及び損益状況

賃貸借の概況及び損益状況（営業日数、賃貸料等）について

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針」に則して、第 9 期及び第 8 期における損益状況を記載しています。なお、NOI とはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第 9 期（自：平成 19 年 11 月 1 日 至：平成 20 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷 公園通りビル
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）	1,747,599		831,263	674,804	339,198
その他収入	169,658		40,296	109,499	27,605
①賃貸事業収入合計	1,917,258		871,559	784,303	366,804
外注委託費	215,224		75,698	137,982	25,751
公租公課	159,617		37,834	52,009	23,759
水道光熱費	175,707		46,042	31,947	11,614
保険料	3,129		1,308	175	287
修繕費	114,021		3,632	11,939	1,802
その他費用	59,346		6,212	13,503	1,557
②賃貸事業費用合計	727,047		170,727	247,558	64,772
③NOI（①－②）	1,190,210	756,941	700,831	536,744	302,032
④減価償却費	122,154	146,169	69,932	155,973	17,226
⑤賃貸事業利益（③－④）	1,068,055	610,772	630,899	380,771	284,806

物件名称	セコムメディカル ビル（注）	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF溜池ビル	NOF品川 港南ビル
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料（共益費含む）		301,328	293,717	209,685	228,338
その他収入		38,040	27,326	15,170	24,841
①賃貸事業収入合計		339,368	321,043	224,856	253,180
外注委託費		27,924	37,135	23,724	22,941
公租公課		22,896	27,922	16,616	15,344
水道光熱費		22,077	18,359	16,486	19,192
保険料		541	750	301	503
修繕費		9,683	1,024	6,439	5,508
その他費用		11,989	6,096	6,578	6,960
②賃貸事業費用合計		95,112	91,288	70,147	70,450
③NOI（①－②）	226,918	244,256	229,755	154,708	182,730
④減価償却費	45,063	46,765	19,061	21,522	25,196
⑤賃貸事業利益（③－④）	181,854	197,490	210,694	133,186	157,533

## 第 9 期 (自 : 平成 19 年 11 月 1 日 至 : 平成 20 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 駿河台 プラザビル (注)	八丁堀NFビル	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF 東陽町ビル (注)
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料 (共益費含む)		95,681	138,156	91,125	
その他収入		10,304	15,664	13,543	
①賃貸事業収入合計		105,986	153,821	104,668	
外注委託費		16,884	11,959	12,784	
公租公課		—	9,197	8,714	
水道光熱費		6,920	8,178	7,160	
保険料		24	233	166	
修繕費		692	515	18,513	
その他費用		1,356	500	1,833	
②賃貸事業費用合計		25,879	30,583	49,173	
③NOI (①-②)	131,717	80,106	123,237	55,495	243,346
④減価償却費	30,466	11,847	11,206	4,904	33,475
⑤賃貸事業利益 (③-④)	101,250	68,258	112,031	50,590	209,870

物件名称	NOF テクノポートカマ タセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	クリスタル パークビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎 東口ビル
第 9 期中の営業日数	182	34	182	182	182
賃貸料 (共益費含む)	370,569	10,773	117,580	218,725	288,638
その他収入	56,292	1,865	13,456	20,011	44,711
①賃貸事業収入合計	426,861	12,639	131,036	238,737	333,349
外注委託費	51,918	1,347	22,012	47,235	23,928
公租公課	35,189	384	9,746	14,663	18,456
水道光熱費	39,459	1,171	8,419	27,075	23,962
保険料	951	28	159	487	539
修繕費	13,670	—	3,115	1,718	13,738
その他費用	4,498	29	2,307	5,569	2,885
②賃貸事業費用合計	145,688	2,961	45,760	96,749	83,511
③NOI (①-②)	281,173	9,678	85,275	141,987	249,838
④減価償却費	56,358	3,895	21,764	31,373	64,261
⑤賃貸事業利益 (③-④)	224,815	5,782	63,511	110,613	185,576

## 第 9 期 (自 : 平成 19 年 11 月 1 日 至 : 平成 20 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 横浜西口ビル	NOF新横浜ビル (注)	横浜大通り公園ビル	札幌ノースプラザ	JCB札幌東ビル (注)
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	83
賃貸料 (共益費含む)	229,687		92,701	283,927	
その他収入	28,186		18,271	54,367	
①賃貸事業収入合計	257,873		110,973	338,295	
外注委託費	26,746		13,422	36,739	
公租公課	18,169		3,726	29,639	
水道光熱費	15,886		15,746	45,609	
保険料	491		271	873	
修繕費	9,294		5,955	3,913	
その他費用	2,607		272	7,432	
②賃貸事業費用合計	73,196		39,394	124,208	
③NOI (①-②)	184,677	114,725	71,579	214,086	27,667
④減価償却費	23,427	34,079	28,312	41,475	17,495
⑤賃貸事業利益 (③-④)	161,249	80,645	43,266	172,610	10,172

物件名称	北三条ビルディング	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都セン タービル (注)
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸料 (共益費含む)	92,874	143,533	143,040	131,558	
その他収入	23,344	26,566	29,040	13,077	
①賃貸事業収入合計	116,218	170,100	172,081	144,636	
外注委託費	14,486	24,986	24,075	14,131	
公租公課	5,162	17,507	14,447	12,104	
水道光熱費	16,032	16,160	17,507	11,346	
保険料	348	518	559	338	
修繕費	1,569	7,034	5,978	15,577	
その他費用	2,629	2,239	4,231	2,010	
②賃貸事業費用合計	40,228	68,445	66,800	55,508	
③NOI (①-②)	75,989	101,654	105,280	89,127	478,769
④減価償却費	24,435	25,249	40,580	34,733	160,580
⑤賃貸事業利益 (③-④)	51,553	76,404	64,700	54,394	318,188

第 9 期 (自 : 平成 19 年 11 月 1 日 至 : 平成 20 年 4 月 30 日)

(単位 : 千円)

物件名称	SORA新大阪 21	NOF 御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル
第 9 期中の営業日数	6	182	182	182	182
賃貸料 (共益費含む)	17,258	421,924	445,213	289,699	146,980
その他収入	2,902	65,061	88,297	34,852	29,479
①賃貸事業収入合計	20,160	486,986	533,510	324,551	176,460
外注委託費	2,799	45,976	67,995	44,942	24,205
公租公課	542	51,844	40,767	29,655	16,098
水道光熱費	1,653	30,574	51,147	27,078	20,906
保険料	68	892	1,124	763	672
修繕費	—	34,285	15,704	10,440	8,172
その他費用	94	4,333	5,797	2,468	4,676
②賃貸事業費用合計	5,157	167,907	182,535	115,349	74,731
③NOI (①-②)	15,002	319,079	350,974	209,202	101,728
④減価償却費	20,785	67,384	35,659	43,912	34,868
⑤賃貸事業利益 (③-④)	△5,782	251,694	315,315	165,289	66,859

物件名称	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル
第 9 期中の営業日数	182	182
賃貸料 (共益費含む)	80,561	184,787
その他収入	17,217	22,539
①賃貸事業収入合計	97,778	207,326
外注委託費	15,644	26,538
公租公課	11,380	18,931
水道光熱費	11,608	14,986
保険料	309	518
修繕費	4,366	8,612
その他費用	4,426	2,308
②賃貸事業費用合計	47,736	71,895
③NOI (①-②)	50,042	135,431
④減価償却費	15,358	14,929
⑤賃貸事業利益 (③-④)	34,683	120,502

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

## 第 8 期 (自 : 平成 19 年 5 月 1 日 至 : 平成 19 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	NOF 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷 公園通りビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	1,729,846		797,566	677,085	335,854
その他収入	205,407		39,510	141,625	29,370
①賃貸事業収入合計	1,935,253		837,077	818,711	365,224
外注委託費	212,089		89,376	168,319	15,933
公租公課	162,795		39,867	52,578	24,106
水道光熱費	217,486		47,542	45,745	13,955
保険料	3,199		1,356	123	277
修繕費	54,434		3,800	9,261	3,639
その他費用	61,480		19,212	2,550	1,690
②賃貸事業費用合計	711,485		201,155	278,577	59,604
③NOI (①-②)	1,223,767	767,473	635,921	540,133	305,620
④減価償却費	119,701	145,962	67,313	155,933	27,009
⑤賃貸事業利益 (③-④)	1,104,066	621,511	568,607	384,200	278,611

物件名称	セコムメディカル ビル (注)	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF 溜池ビル	NOF 品川 港南ビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)		296,222	282,286	207,147	225,861
その他収入		43,439	31,083	18,370	38,128
①賃貸事業収入合計		339,662	313,369	225,517	263,990
外注委託費		21,208	37,237	16,175	18,527
公租公課		23,726	28,324	16,616	16,016
水道光熱費		25,643	23,043	18,695	25,642
保険料		564	747	321	529
修繕費		6,108	83	9,532	17,923
その他費用		2,224	3,160	9,737	2,581
②賃貸事業費用合計		79,474	92,596	71,079	81,220
③NOI (①-②)	227,629	260,187	220,773	154,438	182,769
④減価償却費	45,063	46,716	19,096	21,492	25,004
⑤賃貸事業利益 (③-④)	182,566	213,471	201,676	132,945	157,764

## 第 8 期 (自 : 平成 19 年 5 月 1 日 至 : 平成 19 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF 駿河台 プラザビル (注)	八丁堀NFビル	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF 東陽町ビル (注)
第 8 期中の営業日数	184	83	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)		41,727	136,596	88,945	
その他収入		5,875	16,767	17,064	
①賃貸事業収入合計		47,603	153,364	106,009	
外注委託費		7,035	10,900	9,534	
公租公課		22	9,236	8,948	
水道光熱費		4,629	9,012	8,962	
保険料		10	241	173	
修繕費		132	3,741	811	
その他費用		694	500	1,723	
②賃貸事業費用合計		12,524	33,632	30,154	
③NOI (①-②)	112,009	35,078	119,732	75,854	241,995
④減価償却費	30,427	5,923	10,418	6,913	32,812
⑤賃貸事業利益 (③-④)	81,582	29,154	109,313	68,941	209,183

物件名称	NOF テクノポートカマ タセンタービル	クリスタル パークビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎 東口ビル	NOF 横浜西口ビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	380,380	115,291	215,831	277,398	220,945
その他収入	74,646	15,830	26,182	45,123	32,170
①賃貸事業収入合計	455,026	131,122	242,014	322,521	253,115
外注委託費	54,455	17,916	44,658	22,387	24,351
公租公課	35,190	9,752	14,667	18,476	18,230
水道光熱費	50,832	8,620	35,641	27,421	20,677
保険料	1,002	267	501	575	515
修繕費	12,660	1,481	1,195	13,190	15,181
その他費用	5,181	1	5,585	3,703	3,240
②賃貸事業費用合計	159,322	38,039	102,249	85,754	82,198
③NOI (①-②)	295,704	93,083	139,764	236,767	170,917
④減価償却費	68,036	20,707	31,184	64,221	23,420
⑤賃貸事業利益 (③-④)	227,667	72,376	108,580	172,546	147,496

## 第 8 期 (自 : 平成 19 年 5 月 1 日 至 : 平成 19 年 10 月 31 日)

(単位 : 千円)

物件名称	NOF新横浜ビル (注)	横浜大通り公園ビル	札幌ノースプラザ	北三条ビルディング	NOF仙台 青葉通りビル
第 8 期中の営業日数	184	34	184	34	184
賃貸料 (共益費含む)		16,987	291,556	17,292	137,535
その他収入		4,468	53,749	4,124	25,476
①賃貸事業収入合計		21,455	345,305	21,416	163,012
外注委託費		2,241	37,355	2,095	25,156
公租公課		21	29,604	22	17,515
水道光熱費		3,444	50,284	2,675	15,901
保険料		52	938	66	545
修繕費		—	9,898	—	6,018
その他費用		6	7,909	516	2,364
②賃貸事業費用合計		5,766	135,990	5,377	67,502
③NOI (①-②)	125,720	15,688	209,314	16,039	95,509
④減価償却費	42,521	9,423	36,183	8,112	25,058
⑤賃貸事業利益 (③-④)	83,198	6,264	173,131	7,927	70,450

物件名称	NOF宇都宮ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都セン タービル (注)	NOF御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル
第 8 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	144,393	129,029		419,102	447,784
その他収入	31,874	14,758		74,953	99,484
①賃貸事業収入合計	176,268	143,788		494,055	547,268
外注委託費	23,884	12,932		41,587	64,561
公租公課	14,544	12,202		52,648	40,793
水道光熱費	17,870	12,961		36,469	68,963
保険料	586	359		939	1,161
修繕費	5,568	3,463		46,306	39,435
その他費用	3,316	579		4,329	2,621
②賃貸事業費用合計	65,770	42,498		182,282	217,536
③NOI (①-②)	110,497	101,289	479,189	311,772	329,731
④減価償却費	40,491	33,007	160,443	61,341	34,826
⑤賃貸事業利益 (③-④)	70,006	68,281	318,746	250,431	294,905

## 第8期(自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日)

(単位:千円)

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル
第8期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸料(共益費含む)	290,316	135,317	81,493	183,064
その他収入	38,447	33,765	19,403	24,576
①賃貸事業収入合計	328,764	169,083	100,896	207,640
外注委託費	43,230	22,324	16,152	26,444
公租公課	29,745	16,128	11,353	18,718
水道光熱費	36,697	23,406	12,628	30,897
保険料	796	703	331	533
修繕費	17,995	6,115	10,438	14,335
その他費用	2,109	7,078	4,391	1,706
②賃貸事業費用合計	130,575	75,756	55,295	92,634
③NOI(①-②)	198,189	93,326	45,600	115,006
④減価償却費	43,669	34,829	10,812	10,133
⑤賃貸事業利益(③-④)	154,519	58,497	34,788	104,873

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

## ④ 資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

第9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)(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)	専有部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成20年 7月 至 平成20年 9月	200	—	—
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	エレベーター更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	196	—	—
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	耐震改修工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年 5月 至 平成20年 8月	258	—	20
NOF名古屋柳橋ビル (名古屋市中村区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年 5月 至 平成20年 6月	75		
NOF芝ビル (東京都港区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自 平成20年 5月 至 平成20年11月	93	—	—
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年 8月 至 平成22年 1月	400	—	—

(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。

## (ロ) 期中の資本的支出

第9期末保有資産について、第9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9期中の資本的支出は1,346百万円であり、第9期中の費用に区分された修繕費403百万円と合わせ、合計1,749百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(百万円)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	専有部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成19年12月 至 平成20年 3月	134
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	119
NOF名古屋柳橋ビル (名古屋市中村区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成19年12月 至 平成20年 4月	62
NOF御堂筋ビル (大阪市中央区)	空調機及びAHU更新工事 (性能向上)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	45
広島立町NOFビル (広島市中区)	エントランスリニューアル工事 (性能向上)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	44
野村不動産広島ビル (広島市中区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成19年11月 至 平成20年 4月	234
その他の不動産等	機能更新	自 平成19年11月 至 平成20年 4月	703
合 計			1,346

## (ハ) 長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

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

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

## ⑤ 第 9 期末保有資産に係る賃貸状況の概要

## (イ) 主要 10 テナントに関する情報

第 9 期末保有資産について、平成 20 年 4 月末日（第 9 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 9 期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位 10 位までのテナントは、以下のとおりです。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、区分所有建物については原則として専有部分の面積のみを算入していますが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含むものとし、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積を算入しています。

## &lt;賃貸面積上位 10 テナント&gt;

平成 20 年 4 月末日現在

テナント名称	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注 1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注 2)
フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JALビルディング	平成 27 年 3 月 31 日	42,084.11 (注 3)	10.9
オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	平成 33 年 3 月 29 日	34,616.84	9.0
株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF 東陽町ビル	平成 26 年 11 月 30 日	18,218.17	4.7
富士通株式会社	電気機器	NOF テクノポート カマタセンタービル	平成 21 年 7 月 31 日	3,813.62	1.0
		ファーレ立川センター スクエア	平成 21 年 12 月 31 日	255.15	0.1
		NOF 新横浜ビル (注 4)	平成 20 年 9 月 30 日	6,547.74	1.7
セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	平成 37 年 2 月 28 日	8,821.24	2.3
		NOF 仙台青葉通りビル	平成 20 年 12 月 31 日	755.69	0.2
株式会社ジェーシービー	その他 金融	JCB 札幌東ビル	平成 30 年 2 月 7 日	9,062.04	2.3
野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 20 年 5 月 31 日 (注 5)	574.11	0.1
		NOF 宇都宮ビル	平成 21 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 21 年 11 月 30 日	1,847.63	0.5
		野村不動産広島ビル	平成 21 年 3 月 31 日	2,834.48	0.7
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 25 年 11 月 30 日	4,023.21	1.0
		野村不動産大阪ビル	平成 25 年 11 月 30 日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,266.19	0.3
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 21 年 4 月 30 日	4,087.66	1.1
		野村不動産広島ビル	平成 22 年 2 月 28 日	283.02	0.1
株式会社キョーリン	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 25 年 3 月 31 日	4,160.94	1.1
合 計				144,738.06	37.5

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

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

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

(注 4) 本投資法人は、平成 20 年 4 月 30 日に、富士通株式会社から、NOF 新横浜ビルに係る賃貸借契約の一部（上記賃貸面積のうち、5,253.96 ㎡）について、平成 20 年 10 月 31 日を解約日とする解約予告通知を受領しました。

(注 5) 本書の日付現在、当該賃貸借契約は更新されており、更新後の契約満了予定日は平成 23 年 5 月 31 日です。なお、賃貸面積に変更はありません。

## (ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 20 年 4 月末日 (第 9 期末) 現在、投信法上の利害関係人等が第 9 期末保有資産の一部を賃借しています。

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

## &lt;利害関係人等への賃貸状況&gt;

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注 1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 2)	契約満了 予定日 (注 3)	契約更改 の方法 (注 3)	特記事項 (注 3)
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,023.21	448,902	1.9	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	当初 5 年間 (平成 20 年 11 月 30 日まで) は賃料変更及び解約不可。5 年経過時 (平成 20 年 12 月 1 日) 及び以後 2 年毎に賃料を改定する。5 年経過時以降の解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19	72,684	0.3			
		野村不動産大阪ビル	345.37	21,662	0.1			
野村不動産アーバンネット株式会社	不動産	新宿野村ビル	1,140.64	135,956	0.6	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		NOF 横浜西口ビル	273.71	19,076	0.1	平成 22 年 12 月 31 日	更新なし	
野村ビルマネジメント株式会社	サービス	新宿野村ビル	916.49	121,453	0.5	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	平成 17 年 12 月 1 日及び以後 2 年毎に賃料を改定する。解約については借主より 1 年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
野村リビングサポート株式会社	サービス	野村不動産四ツ橋ビル	687.79	37,454	0.2	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	31,525	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
野村アメニティサービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	9,370	0.0	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
小 計			9,304.24	916,444	3.9			
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	42,084.11 (注 4)	(注 5)	(注 5)	平成 27 年 3 月 31 日	期間満了 1 年前に別段の意思表示がなされない場合は 2 年間延長され、以後も同様。	当初契約期間中 (平成 27 年 3 月 31 日まで) は、解約不可。
合 計			51,388.35	(注 5)	(注 5)			

(注 1) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成 20 年 4 月末日現在有効な契約上の月額賃料 (事務所及び店舗の賃料・共益費合計) を 12 倍した金額 (千円未満切り捨て) です。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の和が小計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

(注 2) 小数点第 2 位を四捨五入しています。

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

(注 4) 専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合 (管理規約の定めによります。) を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積 (25,550.70 ㎡) であり、共用部分は含みません。

(注 5) やむを得ない事情により開示していません。

(3) その他投資資産の主要なもの

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