

平成 23 年 10 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 12 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産オフィスファンド投資法人
コード番号 8959
代 表 者 執行役員 丸 子 祐 一

上場取引所 東証
URL <http://www.nre-of.co.jp/>

資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
代 表 者 代 表 取 締 役 社 長 栗 原 洋 二
問 合 せ 先 責 任 者 N O F 投 資 責 任 者 津 賀 健 司 TEL (03)3365-0507

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 1 月 30 日
分配金支払開始予定日 平成 24 年 1 月 23 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 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	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
23 年 10 月期	13,637 (4.0)	6,219 (1.2)	4,628 (2.8)	4,627 (4.5)
23 年 4 月期	13,117 (△1.8)	6,144 (△1.3)	4,503 (0.5)	4,428 (△1.1)

	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
	円	%	%	%
23 年 10 月期	15,164	2.4	1.2	33.9
23 年 4 月期	14,512	2.3	1.1	34.3

(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	%	%
23 年 10 月期	14,837	4,527	0	—	97.8	2.4
23 年 4 月期	14,512	4,427	0	—	99.9	2.3

(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	純資産	自己資本比率	1 口当たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
23 年 10 月期	400,390	190,082	47.5	622,970
23 年 4 月期	404,069	189,883	47.0	622,318

(参考) 自己資本 23 年 10 月期 190,082 百万円 23 年 4 月期 189,883 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
23 年 10 月期	13,789	△1,502	△7,679	36,317
23 年 4 月期	9,039	△208	△7,874	31,709

2. 平成 24 年 4 月期の運用状況の予想（平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日）

（％表示は対前期増減比）

	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
24 年 4 月期	12,423(△8.9)	5,389(△13.3)	3,784(△18.2)	3,783(△18.2)	12,400	0

（参考）1口当たり予想当期純利益 12,400 円

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 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） | 23 年 10 月期 | 305,123 口 | 23 年 4 月期 | 305,123 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 23 年 10 月期 | 0 口 | 23 年 4 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、25 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 24 年 4 月期運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 29 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 7 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期（第 16 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

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

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、稼働率が小幅ながら改善傾向を見せており、募集賃料についても底値感が出ておりますが、既存テナントからの賃料減額圧力は引き続き強いものがあります。また、東日本大震災以降、耐震性能や非常時電源の有無といったスペックを重視したオフィスビル選びが企業の間で定着しつつあります。

エリア別に見ると、東京都心部では、企業の拠点集約ニーズに応えられる大型ビルの需給バランスが改善傾向を示しております。また地方都市については、新規物件供給量の多い大阪を除き、マーケットが着実に回復へと向かっております。

(ロ) 不動産売買市場

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

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

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

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

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

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

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

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。

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

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 16 期（平成 23 年 10 月期）は営業収益 13,637 百万円、営業利益 6,219 百万円、経常利益 4,628 百万円、当期純利益 4,627 百万円という実績となりました。

第 16 期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15）を適用し、また租税特別措置法第 66 条の 2 の「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期の課税所得が発生しない限度内で圧縮積立を行うこととしました。また、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、圧縮積立金を控除した後の当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 14,837 円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

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

このような状況下においては、引き続き、保守的な財務運営による資金調達力の維持、オフィス賃貸市況の低迷下においてポートフォリオの収益性低下を最小限に留める柔軟な物件運営、不動産売買市場における物件期待利回りや物件の流動性の動向を注視していくことが重要であると考えられます。

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

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

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

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

（ロ）新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で 5,000 億円に設定し、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）及びポートフォリオのクオリティ向上に寄与する物件入れ替えの検討を行うとともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの通減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、物件売却情報の早期の入手を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューディリジェンスを行ってまいります。かかる方針を遂行するため、今後も、独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携による取引機会の獲得と、マーケット・リサーチや技術力に裏付けられた的確な投資判断に努めてまいります。

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

（ハ）安定的な財務基盤の維持・向上

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

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

（3）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

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

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

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

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

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

（注2）「取得（予定）価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

平成 24 年 4 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	第 17 期営業期間：平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日
運用資産	- 本投資法人が平成 23 年 11 月 1 日付で取得した「PMO八丁堀」及び「PMO東日本橋」の 2 物件を含めた本日現在保有する不動産等（50 物件）に加え、平成 24 年 1 月 13 日に「PMO秋葉原」（以下「第 17 期取得予定資産」といいます。）を取得する以外は第 17 期営業期間末（平成 24 年 4 月末日）までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 本日現在保有する不動産等（50 物件）に加え、第 17 期取得予定資産の営業収益に基づいており、保有物件の売却による売却益は見込んでいません。 - 賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。 - テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	- 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。 - 公租公課については、第 17 期取得予定資産を含む 51 物件のうち 48 物件の当該計算期間に対応する額として、1,186 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 外注委託費は 1,392 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 賃貸事業利益は 6,582 百万円、減価償却費は 1,744 百万円と想定しています。 - その他営業費用（資産運用受託者、資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は 1,192 百万円と想定しています。
営業外費用	- 支払利息として 1,478 百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用として 115 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、140,150 百万円の借入金残高及び 44,500 百万円の投資法人債発行残高があります。 - 第 17 期営業期間末（平成 24 年 4 月末日）までに、返済期限が到来する借入金 16,250 百万円及び投資法人債 5,000 百万円については、約定弁済 250 百万円を除き全額借換えを行うことを前提としています。 - 上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の発行済投資口総数 305,123 口を前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成23年4月30日 現在	当 期 平成23年10月31日 現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,912,852	20,049,043
信託現金及び信託預金	17,796,349	16,268,623
営業未収入金	179,547	542,060
前払費用	91,362	85,558
繰延税金資産	25	17
その他	344,147	352,758
流動資産合計	32,324,284	37,298,061
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,379,490	27,510,622
減価償却累計額	△2,679,050	△3,082,703
建物（純額）	24,700,439	24,427,918
構築物	70,923	73,113
減価償却累計額	△24,548	△27,149
構築物（純額）	46,374	45,963
機械及び装置	605,285	624,533
減価償却累計額	△135,032	△158,920
機械及び装置（純額）	470,253	465,612
工具、器具及び備品	14,331	14,633
減価償却累計額	△2,794	△3,892
工具、器具及び備品（純額）	11,537	10,741
土地	57,405,167	57,405,167
信託建物	96,558,327	94,260,120
減価償却累計額	△17,949,805	△18,629,336
信託建物（純額）	78,608,522	75,630,783
信託構築物	260,262	274,931
減価償却累計額	△167,316	△172,202
信託構築物（純額）	92,945	102,728
信託機械及び装置	926,007	947,131
減価償却累計額	△483,946	△516,690
信託機械及び装置（純額）	442,060	430,441
信託工具、器具及び備品	250,505	271,827
減価償却累計額	△118,910	△133,065
信託工具、器具及び備品（純額）	131,594	138,762
信託土地	207,266,863	201,783,441
信託リース資産	30,946	30,946
減価償却累計額	△19,502	△22,892
信託リース資産（純額）	11,444	8,053
その他	48,466	40,394
有形固定資産合計	369,235,670	360,490,008
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託その他無形固定資産	2,093	1,829
無形固定資産合計	1,902,997	1,902,733
投資その他の資産		
長期前払費用	64,259	171,442
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	475,109	582,292
固定資産合計	371,613,778	362,975,034
繰延資産		
投資法人債発行費	131,127	117,903
繰延資産合計	131,127	117,903
資産合計	404,069,191	400,390,999

(単位：千円)

	前 期 平成23年4月30日現在	当 期 平成23年10月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	618,269	1,028,305
短期借入金	※1 9,800,000	※1 7,900,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,500,000	39,000,000
信託リース債務	6,916	5,902
未払金	1,849,825	1,516,993
未払費用	830,412	790,967
未払法人税等	370	296
未払消費税等	166,366	215,642
前受金	1,929,480	1,864,744
預り金	83,428	120,515
災害損失引当金	48,335	1,540
流動負債合計	50,833,405	57,444,909
固定負債		
投資法人債	39,500,000	39,500,000
長期借入金	103,100,000	93,250,000
信託リース債務	5,223	2,783
預り敷金及び保証金	3,881,014	3,882,474
信託預り敷金及び保証金	16,865,973	16,228,116
固定負債合計	163,352,211	152,863,374
負債合計	214,185,617	210,308,283
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,428,126	4,627,269
剰余金合計	4,428,126	4,627,269
投資主資本合計	189,883,573	190,082,716
純資産合計	※2 189,883,573	※2 190,082,716
負債純資産合計	404,069,191	400,390,999

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
I. 当期末処分利益	4,428,126,845 円	4,627,269,355 円
II. 分配金の額	4,427,944,976 円	4,527,109,951 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,512 円)	(14,837 円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	100,000,000 円
IV. 次期繰越利益	181,869 円	159,404 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 4,427,944,976 円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である 4,527,109,951 円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第 34 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70 年 構築物 2～45 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 2～18 年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が 10 万円以上 20 万円未満の資産については、法人税法に基づき、3 年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

5. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
7. 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、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

〔追加情報〕

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

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成 23 年 4 月 30 日現在	当 期 平成 23 年 10 月 31 日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 40,000,000 千円 契約の総額 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000 千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引 5 金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 40,000,000 千円 契約の総額 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000 千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条 第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条 第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 9,475,684 共益費収入 2,248,378 11,724,063 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 258,602 付帯収益 792,174 その他賃料収入 69,311 その他雑収入 1,888 1,121,976 不動産賃貸事業収益 合計 12,846,039 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,089,966 プロパティ・マネジ メント報酬 263,253 公租公課 1,211,198 水道光熱費 826,025 保険料 23,669 修繕費 242,159 減価償却費 1,861,134 その他費用 224,063 5,741,472 不動産賃貸事業費用 合計 5,741,472 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 7,104,566	※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 8,839,500 共益費収入 2,383,840 11,223,340 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 264,347 付帯収益 945,232 その他賃料収入 67,931 その他雑収入 19,325 1,296,836 不動産賃貸事業収益 合計 12,520,177 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,157,386 プロパティ・マネジ メント報酬 243,759 公租公課 1,211,888 水道光熱費 1,048,075 保険料 22,869 修繕費 431,741 減価償却費 1,732,637 その他費用 262,128 6,110,487 不動産賃貸事業費用 合計 6,110,487 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,409,689
※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円） NOF 東陽町ビル 不動産等売却収入 2,859,000 不動産等売却原価 2,322,399 その他売却費用 264,700 不動産等売却益 271,900	※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円） NOF 東陽町ビル 不動産等売却収入 5,805,000 不動産等売却原価 4,781,689 その他売却費用 15,075 不動産等売却益 1,008,235 セントラル京橋ビル 不動産等売却収入 2,650,000 不動産等売却原価 2,535,615 その他売却費用 5,720 不動産等売却益 108,664
—	※3. 不動産等売却損の内訳（単位：千円） サンワールド四谷ビル 不動産等売却収入 680,000 不動産等売却原価 783,711 その他売却費用 2,056 不動産等売却損 105,767

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
1. ファイナンス・リース取引（借主側） 所有権移転外ファイナンス・リース取引 ① リース資産の内容 主として信託工具、器具及び備品であります。 ② 減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。	1. ファイナンス・リース取引（借主側） 所有権移転外ファイナンス・リース取引 ① リース資産の内容 同 左 ② 減価償却の方法 同 左
2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 4,229,219 1 年超 20,524,275 24,753,494	2. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 (単位：千円) 1 年以内 4,291,036 1 年超 18,689,201 22,980,238

〔税効果会計に関する注記〕

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

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注3）を参照してください）。

（単位：千円）

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

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 3,881,014 千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 16,865,973 千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	13,912,852	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	17,796,349	—	—	—	—	—
合 計	31,709,201	—	—	—	—	—

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

（単位：千円）

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

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

（注 1）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注 2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）1 年内償還予定の投資法人債、（６）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

（５）1 年内返済予定の長期借入金、（７）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（８）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注 3）賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 3,882,474 千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 16,228,116 千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注 4）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	20,049,043	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	16,268,623	—	—	—	—	—
合 計	36,317,666	—	—	—	—	—

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

(単位：千円)						
ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	88,850,000	58,850,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における（5）1年内返済予定の長期借入金及び（7）長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

(単位：千円)						
ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	85,750,000	53,250,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における（5）1年内返済予定の長期借入金及び（7）長期借入金の時価に含めて記載しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

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

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。但し、NOF東陽町ビルについては、第15期末時点で本投資法人が保有している準共有持分割合（67%）の譲渡価格（平成22年12月8日付締結の売買契約）を記載しています。

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

当期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

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

（単位：千円）

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

（注 1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注 2）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

前期（自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべての損益計算書の営業収益の 10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべての損益計算書の営業収益の 10%未満であるため、記載を省略しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
(1) 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要投資主等 同 左
(2) 関連会社等 該当事項はありません。	(2) 関連会社等 同 左
(3) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(3) 兄弟会社等 同 左
(4) 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	(4) 役員及び個人主要投資主等 同 左

〔1 口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
1 口当たり純資産額 622,318 円 1 口当たり当期純利益 14,512 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 622,970 円 1 口当たり当期純利益 15,164 円 同 左

〔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 22 年 11 月 1 日 至 平成 23 年 4 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
当期純利益（千円） 4,428,122	当期純利益（千円） 4,627,087
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） 4,428,122	普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,627,087
期中平均投資口数（口） 305,123	期中平均投資口数（口） 305,123

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 自 平成 23 年 5 月 1 日 至 平成 23 年 10 月 31 日
該当事項はありません。

〔開示の省略〕

有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

（７）発行済投資口総数の増減

第 16 期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第 16 期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

(注4) 平成 16 年 5 月 19 日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額 567,600 円にて、野村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。

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

平成 23 年 7 月 28 日に開催された本投資法人の第 5 回投資主総会における決議に基づき、同年 8 月 8 日付にて執行役員に丸子祐一、監督役員に吉田修平、相川榮徳、一條實昭及び宮直仁が重任しました。本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	丸子 祐一	昭和 52 年 4 月 平成 4 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 15 年 1 月 平成 15 年 3 月 平成 17 年 7 月 平成 21 年 4 月 平成 21 年 6 月 平成 21 年 8 月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部次長 同社 事業企画部長 同社 資産運用事業部長 同社 資産運用カンパニー企画室長 野村不動産投信株式会社 取締役 同社 代表取締役副社長 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 野村不動産株式会社 顧問 株式会社メガロス 常勤監査役（現職） 本投資法人執行役員（現職）	2 口
監督役員	吉田 修平	昭和 57 年 4 月 昭和 61 年 4 月 平成 6 年 4 月 平成 10 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 8 月 平成 18 年 11 月 平成 19 年 12 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 吉田修平法律事務所 代表弁護士（現職） 東京家庭裁判所 家事調停委員（現職） 神奈川大学法学部講師 神奈川大学法科大学院 講師 本投資法人 監督役員（現職） 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員（現職） 政策研究大学院大学客員教授（現職）	—
監督役員	相川 榮徳	昭和 43 年 4 月 昭和 49 年 3 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 8 月 平成 17 年 8 月 平成 18 年 11 月 平成 20 年 8 月 平成 22 年 11 月	小田急不動産株式会社入社 不動産鑑定士登録 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 同社 相談役 本投資法人 監督役員（現職） 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員（現職） 株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役（現職）	—
監督役員	一條 實昭	昭和 48 年 4 月 同 年 同 月 昭和 55 年 2 月 昭和 55 年 11 月 昭和 57 年 1 月 平成 14 年 4 月 平成 19 年 8 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所 米国 Whitman & Ransom（現 Winston & Strawn）法律事務所 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰 同法律事務所 パートナー弁護士（現職） 東京簡易裁判所民事調停委員（現職） 本投資法人 監督役員（現職）	—
監督役員	宮 直仁	昭和 49 年 4 月 昭和 50 年 9 月 昭和 62 年 10 月 平成 3 年 10 月 平成 5 年 10 月 平成 15 年 7 月 平成 18 年 7 月 平成 20 年 6 月 平成 21 年 8 月 平成 22 年 10 月 平成 22 年 10 月 平成 23 年 3 月	中央共同監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社 公認会計士登録 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 同社 第 5 事業部長 東京事務所理事 あずさ監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 公開本部長 本部理事 宮直仁公認会計士事務所 所長 本投資法人 監督役員（現職） 宮直仁税理士事務所 所長（現職） 双葉監査法人 代表社員 同監査法人 統括代表社員（現職）	—

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 23 年 7 月 28 日開催の第 5 回投資主総会において、補欠執行役員として津賀健司を選任いたしました。なお、津賀健司は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社の NOF 投資責任者の職にある者です。

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成23年10月1日付にて、資産運用会社の役員が異動しています。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。なお、平成23年10月1日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併し、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。以下の表中においては、合併前の野村不動産投資顧問株式会社と合併後の野村不動産投資顧問株式会社を区別するため、前者については(旧)野村不動産投資顧問株式会社と表記しています。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	栗原 洋二	昭和51年 4月 野村證券株式会社 入社 平成 8年 6月 同社 募集業務部長 平成 9年 5月 同社 法務部長 平成12年 6月 野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当 平成16年 5月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 平成16年 6月 野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当 平成20年 4月 同社 取締役兼常務執行役員 総合企画室、広報部、IT戦略推進室担当 平成21年 4月 同社 取締役兼常務執行役員 管理部門兼監査室担当 平成22年 4月 同社 取締役兼常務執行役員 資産運用カンパニー長 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役 同 年 同 月 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 同 年 同 月 (旧)野村不動産投資顧問株式会社 取締役 平成23年10月 野村不動産株式会社 取締役兼常務執行役員 資産運用事業管掌(現職) 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長(現職)	—
代表取締役副社長 営業本部長	榎本 英二	昭和60年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成16年 4月 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長 平成18年 4月 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 同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 平成20年 4月 同社 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 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成21年 4月 (旧)野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成23年 4月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用カンパニー副カンパニー長 平成23年10月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用事業担当(現職) 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 営業本部長(現職)	—
常務取締役財務会計本部長兼管理部門担当	木村 博行	昭和59年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成14年 6月 同社 経理部長 平成15年 6月 野村不動産投信株式会社 監査役 平成18年 2月 野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長 平成21年 4月 野村不動産株式会社 執行役員 経理部長 平成21年 6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 財務部長 平成22年 4月 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 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 同 年 同 月 (旧)野村不動産投資顧問株式会社 取締役 平成23年10月 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用事業兼運用管理部担当(現職) 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 常務取締役 財務会計本部長兼管理部門担当(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役監査部兼コンプライアンス部担当	濱田 信幸	昭和47年 4月 平成11年10月 平成14年 6月 平成18年 4月 平成18年 8月 平成22年 4月 平成23年10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 取締役 経理部長 野村不動産投信株式会社 取締役 野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員 野村不動産投信株式会社 常務取締役 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 監査部兼コンプライアンス部担当（現職）	—
取締役ファンドマネジメント本部長	緒方 敦	昭和62年 4月 平成元年12月 平成13年 4月 平成15年 4月 平成17年 6月 平成18年 4月 平成22年 4月 同 年 同 月 同 年 同 月 平成23年10月	野村不動産株式会社 入社 豪州 J I M N A L T D. 野村不動産アーバンネット株式会社 受託営業部 野村不動産投信株式会社 ファンドマネジメントグループリーダー 同社 取締役 ファンドマネジメントグループリーダー 同社 取締役 オフィス運用本部長 同社 代表取締役社長兼内部監査室長 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 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 取締役 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンドマネジメント本部長（現職）	—
取締役投資運用本部長	芳賀 真	平成元年 4月 平成12年 9月 平成18年 4月 平成22年 4月 平成22年10月 同 年 同 月 平成23年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 資産運用事業部 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 アセットマネジメント部長 同社 取締役 運用統括部長 同社 取締役 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 投資運用本部長（現職）	—
取締役ファンド第三グループ投資責任者兼ファンド第四グループ投資責任者	森永 明	昭和60年 4月 平成16年10月 平成17年 4月 平成17年 7月 平成17年10月 平成23年 5月 平成23年10月	安田生命保険相互会社 入社 野村不動産株式会社 入社 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 投資顧問部長 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 取締役 同社 取締役 投資運用部長 野村不動産投信株式会社 取締役 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンド第三グループ投資責任者兼ファンド第四グループ投資責任者（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年 4月 平成13年 6月 平成15年 1月 平成23年 4月 平成23年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 IT戦略推進室長 同社 法人カンパニー企画室長 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役 （非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年 4月 平成10年 6月 平成13年 4月 平成15年 6月 平成19年 4月 平成20年 6月 同 年 同 月 平成23年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 人事部長 同社 総務部長 同社 取締役 総務部長 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 同社 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） 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役 (非常勤)	佐藤 光陽	昭和49年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成 7年 6月 同社 総合企画室長 平成13年 4月 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 平成17年 6月 同社 取締役 アセット営業本部業務部長 平成19年 4月 野村不動産投信株式会社 監査役 平成19年 6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 平成19年 8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 執行役員 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

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

	前 期 平成23年 4月30日現在		当 期 平成23年10月31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	214,185	53.0	210,308	52.5
純資産総額	189,883	47.0	190,082	47.5

(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23年10月末日（第16期末）現在保有する不動産等（48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16期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。第16期末保有資産のうち、セコムメディカルビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、PMO日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、NOF高輪ビル、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、クリスタルパークビル、横浜大通り公園ビル、野村不動産札幌ビル、JCB札幌東ビル、NOF名古屋伏見ビル、SORA新大阪21及び野村不動産西梅田ビルは不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成23年10月末日現在のものです。

① 価格及び投資比率

以下は、第16期末保有資産の価格及び投資比率を示しています。

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)		期末算定価格（百万円）（注3）					投資比率 (%) (注4)
					直接還元法		D C F 法			
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
東京 都心部	新宿野村ビル（注5）	38,730	39,605	45,500	49,100	4.3%	43,900	4.5%	4.6%	13.9%
	野村不動産天王洲ビル	33,080	32,610	22,200	23,500	4.8%	21,700	4.5%	4.8%	6.8%
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,577	21,900	22,400	4.9%	21,700	4.8%	5.2%	6.7%
	天王洲パークサイドビル	14,800	12,647	16,200	16,800	4.8%	15,900	4.8%	5.1%	5.0%
	NOF新宿南口ビル	12,300	12,373	9,560	9,610	4.6%	9,510	4.3%	4.7%	2.9%
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,575	11,800	12,000	4.4%	11,700	4.2%	4.6%	3.6%
	セコムメディカルビル	11,500	11,104	10,700	10,800	4.3%	10,500	4.1%	4.5%	3.3%
	NOF芝ビル	10,000	10,027	8,560	8,780	4.8%	8,460	4.6%	5.0%	2.6%
	西新宿昭和ビル	8,800	8,699	8,050	8,390	4.9%	8,050	4.6%	5.2%	2.5%
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,592	5,960	6,110	4.4%	5,900	4.2%	4.6%	1.8%
	NOF溜池ビル	7,400	7,545	6,580	6,880	4.7%	6,580	4.4%	5.0%	2.0%
	岩本町東洋ビル	6,020	5,915	4,250	4,290	4.6%	4,200	4.4%	4.8%	1.3%
	NOF品川港南ビル	5,500	5,367	5,270	5,330	5.4%	5,250	5.4%	5.7%	1.6%
	NOF駿河台プラザビル	5,150	4,910	6,350	6,440	5.3%	6,310	5.2/5.4% (注6)	5.6%	1.9%
	PMO日本橋本町	5,000	4,870	4,260	4,320	4.5%	4,200	4.3%	4.7%	1.3%
	野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,048	3,480	3,510	5.0%	3,450	4.8%	5.2%	1.1%
	八丁堀NFビル	3,160	3,159	2,590	2,600	5.0%	2,590	5.0%	5.3%	0.8%
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,072	3,960	4,000	4.8%	3,910	4.6%	5.0%	1.2%
	NOF高輪ビル	3,010	3,030	2,590	2,610	5.0%	2,570	4.8%	5.2%	0.8%
	NOF南新宿ビル	2,280	2,293	2,220	2,270	5.0%	2,200	5.2%	5.3%	0.7%
	セントラル新富町ビル	1,750	1,763	1,430	1,440	5.3%	1,410	5.1%	5.5%	0.4%
東京都心部合計（21物件）		215,880	213,793	203,410	211,180	—	199,990	—	—	62.3%

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 周辺部	野村不動産上野ビル	7,830	7,798	6,510	6,590	4.7%	6,420	4.5%	4.9%	2.0%
	NOFテクノポートカマタ センタービル	6,416 (注7)	6,485	6,430	6,460	5.9%	6,410	6.0%	6.2%	2.0%
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,057	1,430	1,440	5.2%	1,420	5.0%	5.4%	0.4%
	東信目黒ビル	1,340	1,328	1,210	1,220	5.5%	1,200	5.3%	5.7%	0.4%
	クリスタルパークビル	3,700	3,585	3,190	3,310	5.0%	3,190	4.7%	5.3%	1.0%
	NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,802	1,640	1,650	5.5%	1,620	5.3%	5.7%	0.5%
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,896	3,960	4,030	5.5%	3,930	5.7%	5.8%	1.2%
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,368	8,360	8,710	5.5%	8,360	5.5%	5.8%	2.6%
	NOF横浜西口ビル	5,050	4,990	4,970	5,020	5.5%	4,920	5.3%	5.7%	1.5%
	NOF新横浜ビル	3,600	3,309	2,830	2,870	5.9%	2,810	5.7%	6.2%	0.9%
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,917	1,930	2,020	5.6%	1,930	5.6%	5.9%	0.6%
東京周辺部合計（11物件）		47,599	46,539	42,460	43,320	—	42,210	—	—	13.0%
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,652	5,590	5,630	5.7%	5,550	5.5%	5.9%	1.7%
	野村不動産札幌ビル	5,300	5,053	4,680	4,700	5.8%	4,660	5.6%	6.0%	1.4%
	J C B札幌東ビル	3,700	3,616	3,220	3,230	5.4%	3,210	5.6%	5.2%	1.0%
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,147	2,070	2,090	6.0%	2,050	5.7%	6.3%	0.6%
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,394	2,500	2,490	6.3%	2,510	6.3%	6.6%	0.8%
	NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,138	2,300	2,310	5.7%	2,280	5.3%	5.7%	0.7%
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,628	2,420	2,470	5.4%	2,420	5.4%	5.7%	0.7%
	オムロン京都センタービル	23,700	22,309	19,100	19,000	5.6%	19,200	5.2%	5.6%	5.8%
	S O R A新大阪2 1	19,251	18,759	13,000	13,300	4.9%	13,000	4.9%	5.2%	4.0%
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,290	7,050	7,100	5.6%	7,030	5.8%	5.9%	2.2%
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,682	3,240	3,330	4.8%	3,200	4.6%	5.0%	1.0%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,715	4,240	4,180	5.6%	4,260	5.8%	5.9%	1.3%
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,806	2,430	2,380	6.2%	2,450	6.3%	6.5%	0.7%
	野村不動産広島ビル	1,930	2,582	2,340	2,320	6.6%	2,350	6.8%	6.9%	0.7%
	NOF博多駅前ビル	6,750	6,602	4,380	4,380	5.7%	4,370	5.4%	5.8%	1.3%
	NOF天神南ビル	3,739	3,677	2,260	2,300	5.9%	2,210	5.7%	6.1%	0.7%
その他地方都市合計（16物件）		104,250	102,057	80,820	81,210	—	80,750	—	—	24.7%
合計（48物件）		367,729	362,390	326,690	335,710	—	322,950	—	—	100.0%

（ご参考）第16期末時点における第17期以降取得（予定）物件の状況

地域	物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	取得日	期末算定価格（百万円）（注3）					
				直接還元法		D C F 法			
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
東京 都心部	PMO八丁堀	2,430	平成23年 11月1日	2,490	2,520	4.7%	2,460	4.5%	4.9%
	PMO東日本橋	1,480	平成23年 11月1日	1,520	1,530	5.0%	1,500	4.8%	5.2%
合計（2物件）		3,910	—	4,010	4,050	—	3,960	—	—

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

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

（注3）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、以下の不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第16期末（平成23年10月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。なお、直接還元法及びD C F 法におけ

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

鑑定評価機関	評価対象物件
一般財団法人日本不動産研究所	NOF 新宿南口ビル、セコムメディカルビル、岩本町東洋ビル、PMO 日本橋本町、野村不動産東日本橋ビル、NOF 神田岩本町ビル、NOF 高輪ビル、PMO 八丁堀、セントラル新富町ビル、PMO 東日本橋、野村不動産上野ビル、東宝江戸川橋ビル、東信目黒ビル、NOF 吉祥寺本町ビル、NOF 横浜西口ビル、札幌ノースプラザ、野村不動産札幌ビル、JCB 札幌東ビル、NOF 名古屋伏見ビル、オムロン京都センタービル、NOF 博多駅前ビル、NOF 天神南ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、NOF 日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、NOF 品川港南ビル、NOF 駿河台プラザビル、八丁堀NFビル、NOF 南新宿ビル、NOF テクノポートカマタセンタービル、ファーレ立川センタースクエア、NOF 新横浜ビル、NOF 宇都宮ビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、NOF 神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
大和不動産鑑定株式会社	野村不動産天王洲ビル、NOF 渋谷公園通りビル、NOF 芝ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル、野村不動産西梅田ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	NOF 川崎東口ビル、横浜大通り公園ビル、NOF 名古屋柳橋ビル、SORA 新大阪 2 1
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
森井総合鑑定株式会社	NOF 仙台青葉通りビル

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

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

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

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

- (注 4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づく各資産がポートフォリオ全体（全 48 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 年目については 5.2%、2 年目から 11 年目については 5.4%が適用されています。
- (注 7) 当該物件に係る信託受益権を取得した平成 15 年 12 月 5 日における取得価格は 6,430 百万円でしたが、その後平成 19 年 8 月 31 日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額（13 百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

② 建物の概要

第 16 期末保有資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、賃貸事業収入、対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用 途	地域	物件名称	構造及び 階数 (注 1)	竣工年月 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナント の総数 (注 6)	賃貸事 業収入 (百万円) (注 7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 8)
事務所 (注 9)	東京 都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和 53 年 5 月	31,500.89	29,840.44	94.7	95	1,624	13.0
		野村不動産 天王洲ビル	SRC・RC B2/26F	平成 8 年 6 月	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(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	19,157.05	18,498.25	96.6	14	749	6.0
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成 7 年 1 月	18,051.60	17,553.47	97.2	15	629	5.0
		NOF 新宿南口ビル	SRC B2/8F	昭和 49 年 4 月	6,706.46	6,706.46	100.0	14	304	2.4
		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	332	2.7
		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	6,904.69	84.6	7	286	2.3
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和 57 年 4 月	5,670.84	5,504.20	97.1	19	287	2.3
		野村不動産 渋谷道玄坂ビル	SRC・RC B2/9F	平成 11 年 3 月	3,436.67	3,037.29	88.4	7	162	1.3
		NOF 溜池ビル	SRC B1/9F	昭和 34 年 8 月	4,715.20	4,509.49	95.6	11	204	1.6
		岩本町東洋ビル	S・RC B1/9F	平成 5 年 6 月	4,117.26	4,117.26	100.0	7	122	1.0
		NOF 品川港南ビル	SRC B1/8F	昭和 62 年 11 月	7,667.55	7,206.05	94.0	5	216	1.7
		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)
		PMO 日本橋本町	S・SRC B1/9F	平成 20 年 6 月	2,450.06	2,450.06	100.0	7	115	0.9
		野村不動産 東日本橋ビル	S・SRC B1/9F	平成 2 年 9 月	4,554.98	4,554.98	100.0	6	143	1.1
		八丁堀NFビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	2,854.83	2,854.83	100.0	7	89	0.7
		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	140	1.1
		NOF 高輪ビル	S 8F	平成 5 年 4 月	3,361.48	3,361.48	100.0	16	111	0.9
		セントラル 京橋ビル (注 11)	—	—	—	—	—	—	53	0.4
		NOF 南新宿ビル	SRC B1/8F	昭和 61 年 3 月	2,464.71	2,464.71	100.0	4	93	0.7
		セントラル 新富町ビル	S 8F	平成 2 年 3 月 平成 4 年 7 月増築	2,465.86	2,465.86	100.0	6	54	0.4
	サンワールド 四谷ビル (注 11)	—	—	—	—	—	—	(注 10)	(注 10)	
	東京都心部合計 (23 物件)				172,946.38	167,635.36	96.9	259	6,938	55.4

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)	東京 周辺部	野村不動産 上野ビル	SRC・S B1/10F	平成 2 年 3 月	4,869.81	4,869.81	100.0	10	224	1.8
		NOF 東陽町ビル (注 11)	—	—	—	—	—	—	(注 10)	(注 10)
		NOF テクノ ポートカマタ センタービル	S・SRC B1/11F	平成 2 年 9 月	13,652.45	12,658.28	92.7	12	345	2.8
		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	62	0.5
		東信目黒ビル	SRC・S 9F	平成元年 9 月	1,610.07	1,610.07	100.0	1	(注 10)	(注 10)
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成 3 年 10 月	3,900.85	3,844.98	98.6	12	102	0.8
		NOF 吉祥寺本町ビル	SRC 8F	昭和 62 年 10 月	1,936.40	1,747.44	90.2	6	70	0.6
		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	6,851.48	6,668.19	97.3	17	218	1.7
		NOF 川崎東口ビル	S・SRC B1/12F	昭和 63 年 3 月	8,266.67	8,152.40	98.6	29	310	2.5
		NOF 横浜西口ビル	SRC B1/9F	昭和 60 年 10 月	6,817.76	6,817.76	100.0	32	228	1.8
		NOF 新横浜ビル	SRC B1/9F	平成 2 年 10 月	8,074.83	8,074.83	100.0	10	164	1.3
		横浜大通り公園 ビル	S・RC B1/11F	平成元年 3 月	4,234.19	3,910.66	92.4	16	92	0.7
	東京周辺部合計 (12 物件)				62,273.48	60,413.39	97.0	152	1,872	15.0
	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	SRC B2/12F	昭和 56 年 8 月	13,601.62	13,130.09	96.5	43	325	2.6
		野村不動産 札幌ビル	S B1/10F	平成 20 年 7 月	6,559.34	6,559.34	100.0	6	204	1.6
		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)
		NOF 仙台青葉通りビル	SRC B2/11F	昭和 43 年 7 月	6,043.28	5,054.26	83.6	28	123	1.0
		NOF 宇都宮ビル	S・SRC B2/10F	平成 11 年 12 月	5,887.39	5,214.56	88.6	23	155	1.2
		NOF 名古屋伏見ビル	S B1/11F	平成 21 年 8 月	3,282.90	2,952.06	89.9	16	65	0.5
		NOF 名古屋柳橋ビル	S B2/12F	平成 3 年 3 月	4,655.74	4,313.47	92.6	14	112	0.9
		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	21,298.26	20,166.23	94.7	32	565	4.5
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和 58 年 12 月	16,977.79	16,834.41	99.2	24	390	3.1
		野村不動産 西梅田ビル	S・SRC B2/12F	平成 5 年 6 月	5,213.02	4,974.98	95.4	15	141	1.1
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成 3 年 11 月	11,558.68	11,269.32	97.5	20	291	2.3
		NOF 神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成 10 年 2 月	6,425.16	5,549.32	86.4	34	158	1.3
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和 51 年 7 月	7,901.40	6,799.48	86.1	17	176	1.4
		NOF 博多駅前ビル	SRC B2/11F	昭和 58 年 7 月	7,504.28	6,980.10	93.0	46	178	1.4
		NOF 天神南ビル	S 10F	平成 20 年 2 月	3,817.76	3,700.33	96.9	22	80	0.6
	その他地方都市合計 (16 物件)				164,405.50	157,176.83	95.6	342	3,709	29.6
合計 (51 物件)					399,625.36	385,225.58	96.4	753	12,520 (注 12)	100.0

- (注 1) 「構造及び階数」については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じ。）の表示をもとに記載しています。なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、NOF 仙台青葉通りビルについては地下 2 階付地上 8 階塔屋 3 階と記載されています。また、NOF 新宿南口ビルについて登記簿上は地下 2 階と表記されていますが、実際には 1 フロアとして使用しています。
- (注 2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。NOF 溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。
- (注 3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第 16 期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注 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第 16 期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。本書において、以下同じです。
- (注 5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第 2 位を四捨五入しています。）
- (注 6) 「テナントの総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 1 テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル及び PMO 日本橋本町については、建物全体に係るエンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について 1 テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体にかかるテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。
- (注 7) 「賃貸事業収入」は、第 16 期中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 16 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) 当該物件については、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) NOF 東陽町ビルは平成 23 年 5 月 10 日、サンワールド四谷ビルは平成 23 年 7 月 22 日、セントラル京橋ビルは平成 23 年 8 月 30 日にそれぞれ譲渡しています。
- (注 12) 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 16 期及び第 15 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 16 期（自：平成 23 年 5 月 1 日 至：平成 23 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル（注 1）	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	1,476,121		719,894	536,348	280,551
その他収入	148,248		29,375	92,857	24,220
①賃貸事業収入合計	1,624,370		749,269	629,206	304,772
外注委託費	190,349		61,536	143,668	14,637
公租公課	188,750		43,133	54,317	23,536
水道光熱費	185,479		40,135	25,369	17,673
保険料	2,603		1,052	149	361
修繕費	52,268		14,648	15,539	15,065
その他費用	41,205		6,168	10,486	21,694
②賃貸事業費用合計	660,657		166,676	249,529	92,968
③NOI（①－②）	963,712	279,279	582,593	379,676	211,803
④減価償却費	155,680	151,963	87,279	98,056	13,374
⑤賃貸事業利益（③－④）	808,031	127,315	495,314	281,620	198,428

物件名称	NOF 渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注 1）	NOF 芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	307,252		258,799	257,087	149,302
その他収入	25,355		27,790	30,769	12,966
①賃貸事業収入合計	332,608		286,589	287,857	162,269
外注委託費	14,306		17,597	41,703	11,531
公租公課	27,856		24,569	33,799	15,841
水道光熱費	10,083		17,915	22,233	8,410
保険料	270		456	737	217
修繕費	6,167		7,540	872	1,169
その他費用	1,644		5,079	3,631	414
②賃貸事業費用合計	60,329		73,158	102,976	37,586
③NOI（①－②）	272,279	221,949	213,430	184,880	124,683
④減価償却費	22,728	45,089	26,241	10,858	19,614
⑤賃貸事業利益（③－④）	249,550	176,860	187,188	174,021	105,068

第 16 期（自：平成 23 年 5 月 1 日 至：平成 23 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF 品川 港南ビル	NOF 駿河台 プラザビル (注 1)	PMO 日本橋本町
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	188,125	108,214	195,122		108,736
その他収入	16,560	14,551	21,163		7,021
①賃貸事業収入合計	204,686	122,766	216,285		115,758
外注委託費	15,958	9,729	18,891		8,564
公租公課	18,712	11,819	16,745		7,557
水道光熱費	18,986	9,445	16,359		6,092
保険料	247	253	407		184
修繕費	17,259	8,406	4,233		4,724
その他費用	6,479	3,475	1,344		296
②賃貸事業費用合計	77,644	43,131	57,981		27,420
③NOI（①－②）	127,041	79,635	158,303	206,242	88,337
④減価償却費	13,998	19,209	23,196	30,510	25,595
⑤賃貸事業利益（③－④）	113,042	60,425	135,107	175,732	62,741

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 高輪ビル	セントラル 京橋ビル (注 2)
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	121
賃貸料（共益費含む）	134,031	79,052	127,711	97,828	48,577
その他収入	9,652	10,478	13,127	13,703	4,527
①賃貸事業収入合計	143,684	89,531	140,839	111,531	53,105
外注委託費	17,814	11,481	7,495	10,538	3,341
公租公課	10,506	7,816	9,486	8,559	10,090
水道光熱費	8,746	7,536	7,624	7,984	2,552
保険料	301	23	193	210	65
修繕費	4,485	520	6,882	4,158	2,505
その他費用	336	1,854	865	420	571
②賃貸事業費用合計	42,190	29,232	32,548	31,871	19,126
③NOI（①－②）	101,493	60,298	108,291	79,660	33,978
④減価償却費	24,228	9,287	13,086	15,763	4,378
⑤賃貸事業利益（③－④）	77,265	51,011	95,204	63,897	29,600

第 16 期（自：平成 23 年 5 月 1 日 至：平成 23 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル (注 1) (注 2)	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル (注 1) (注 2)
第 16 期中の営業日数	184	184	82	184	9
賃貸料（共益費含む）	80,492	42,870		201,403	
その他収入	12,807	11,626		22,840	
①賃貸事業収入合計	93,299	54,496		224,244	
外注委託費	7,600	5,014		19,458	
公租公課	10,208	4,305		15,948	
水道光熱費	6,500	4,652		14,751	
保険料	134	122		324	
修繕費	4,515	2,939		10,128	
その他費用	1,717	897		932	
②賃貸事業費用合計	30,676	17,932		61,544	
③NOI（①－②）	62,622	36,563	5,254	162,699	8,870
④減価償却費	6,849	6,280	1,122	24,994	4,233
⑤賃貸事業利益（③－④）	55,773	30,282	4,131	137,705	4,637

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル (注 1)	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺本町ビル
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	306,392	51,556		92,392	63,887
その他収入	39,524	11,042		9,974	6,324
①賃貸事業収入合計	345,916	62,598		102,366	70,212
外注委託費	50,522	6,111		19,070	5,170
公租公課	37,145	6,488		10,091	5,230
水道光熱費	36,171	6,205		7,140	3,882
保険料	731	127		116	122
修繕費	11,862	1,329		597	1,349
その他費用	9,039	560		3,053	2,033
②賃貸事業費用合計	145,472	20,821		40,069	17,789
③NOI（①－②）	200,443	41,776	35,600	62,297	52,423
④減価償却費	51,693	7,052	3,626	8,707	9,446
⑤賃貸事業利益（③－④）	148,750	34,724	31,974	53,589	42,976

第16期（自：平成23年5月1日 至：平成23年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り公園 ビル
第16期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	200,004	273,613	199,850	148,300	75,424
その他収入	18,246	37,242	28,991	15,999	16,627
①賃貸事業収入合計	218,250	310,855	228,841	164,299	92,051
外注委託費	32,232	22,199	20,941	19,628	12,499
公租公課	16,901	21,077	21,768	17,434	7,392
水道光熱費	28,142	26,337	16,009	15,291	15,150
保険料	445	457	409	390	221
修繕費	84	18,904	11,248	11,928	18,262
その他費用	5,237	3,075	2,256	2,153	516
②賃貸事業費用合計	83,042	92,052	72,633	66,826	54,043
③NOI（①－②）	135,208	218,803	156,207	97,472	38,007
④減価償却費	13,133	32,305	15,150	20,660	14,085
⑤賃貸事業利益（③－④）	122,075	186,497	141,057	76,812	23,922

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル （注1）	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第16期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	280,799	180,153		101,863	127,215
その他収入	45,055	24,075		21,600	27,791
①賃貸事業収入合計	325,854	204,228		123,464	155,007
外注委託費	35,453	14,734		20,796	22,387
公租公課	34,055	18,090		18,666	13,710
水道光熱費	35,770	17,402		13,574	15,617
保険料	741	386		424	409
修繕費	5,863	1,543		13,904	12,010
その他費用	7,648	1,761		2,862	3,521
②賃貸事業費用合計	119,532	53,917		70,228	67,657
③NOI（①－②）	206,322	150,310	99,609	53,235	87,349
④減価償却費	50,700	48,741	19,944	16,953	38,813
⑤賃貸事業利益（③－④）	155,622	101,569	79,665	36,282	48,536

第 16 期（自：平成 23 年 5 月 1 日 至：平成 23 年 10 月 31 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注 1)	SORA新大阪 2 1	野村不動産 大阪ビル
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	55,662	98,430		450,268	321,001
その他収入	10,200	14,433		115,628	69,054
①賃貸事業収入合計	65,863	112,864		565,897	390,056
外注委託費	8,038	11,289		65,136	60,026
公租公課	9,576	13,368		66,045	43,008
水道光熱費	6,876	12,969		66,656	57,063
保険料	182	270		1,530	876
修繕費	193	5,284		15,341	8,684
その他費用	696	675		7,824	7,331
②賃貸事業費用合計	25,563	43,858		222,535	176,992
③NO I（①－②）	40,300	69,006	477,924	343,361	213,063
④減価償却費	25,845	20,842	163,719	128,671	34,370
⑤賃貸事業利益（③－④）	14,454	48,163	314,205	214,690	178,693

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF 博多駅前ビル
第 16 期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	123,170	258,072	126,884	157,669	152,314
その他収入	17,916	33,914	31,898	18,927	26,652
①賃貸事業収入合計	141,086	291,987	158,783	176,597	178,966
外注委託費	15,240	40,765	22,656	23,416	17,943
公租公課	15,922	30,754	16,131	19,810	15,441
水道光熱費	13,785	30,402	22,988	15,048	20,556
保険料	337	611	548	421	467
修繕費	5,890	17,845	2,574	3,075	2,213
その他費用	23,816	2,321	4,867	1,498	2,513
②賃貸事業費用合計	74,992	122,700	69,767	63,269	59,135
③NO I（①－②）	66,094	169,286	89,015	113,327	119,831
④減価償却費	22,905	24,079	35,145	25,047	27,626
⑤賃貸事業利益（③－④）	43,188	145,207	53,869	88,280	92,205

第16期（自：平成23年5月1日 至：平成23年10月31日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 天神南ビル
第16期中の営業日数	184
賃貸料（共益費含む）	66,934
その他収入	13,362
①賃貸事業収入合計	80,297
外注委託費	8,799
公租公課	9,520
水道光熱費	7,895
保険料	177
修繕費	233
その他費用	1,210
②賃貸事業費用合計	27,837
③NOI（①－②）	52,460
④減価償却費	19,745
⑤賃貸事業利益（③－④）	32,715

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

（注2）NOF東陽町ビルは平成23年5月10日、サンワールド四谷ビルは平成23年7月22日、セントラル京橋ビルは平成23年8月30日にそれぞれ譲渡しています。そのため、表中の数値はそれぞれ譲渡の前日までの数値を記載しています。

第15期（自：平成22年11月1日 至：平成23年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル（注1）	NOF 日本橋本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF 新宿南口ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	1,561,409		722,553	555,828	275,004
その他収入	143,662		30,211	80,926	22,825
①賃貸事業収入合計	1,705,072		752,764	636,754	297,829
外注委託費	194,905		63,828	143,265	15,597
公租公課	174,913		41,988	52,564	22,926
水道光熱費	162,018		37,836	17,191	16,996
保険料	2,642		1,066	153	364
修繕費	35,431		11,834	8,367	24,035
その他費用	49,334		5,657	7,772	10,079
②賃貸事業費用合計	619,245		162,212	229,314	89,999
③NOI（①－②）	1,085,827	549,482	590,552	407,440	207,830
④減価償却費	149,969	148,469	86,670	157,586	15,586
⑤賃貸事業利益（③－④）	935,858	401,012	503,881	249,854	192,243

物件名称	NOF渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル（注1）	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	300,200		274,155	270,306	165,046
その他収入	25,286		29,852	26,155	11,774
①賃貸事業収入合計	325,487		304,007	296,461	176,821
外注委託費	13,966		18,849	43,367	11,507
公租公課	26,934		24,223	32,058	15,820
水道光熱費	9,357		17,592	17,819	6,958
保険料	272		461	737	219
修繕費	859		7,228	980	1,399
その他費用	1,674		2,170	3,541	2,621
②賃貸事業費用合計	53,064		70,525	98,504	38,526
③NOI（①－②）	272,422	225,358	233,482	197,956	138,294
④減価償却費	22,510	45,089	26,646	10,779	19,579
⑤賃貸事業利益（③－④）	249,911	180,268	206,836	187,177	118,714

第15期（自：平成22年11月1日 至：平成23年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル (注1)	PMO 日本橋本町
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	192,717	126,755	198,029		126,968
その他収入	15,030	13,189	19,889		6,172
①賃貸事業収入合計	207,747	139,944	217,919		133,141
外注委託費	15,149	9,444	19,041		8,855
公租公課	19,710	12,088	16,168		7,886
水道光熱費	14,641	7,507	14,622		5,604
保険料	247	256	414		185
修繕費	2,907	2,358	5,137		449
その他費用	6,650	1,663	2,967		465
②賃貸事業費用合計	59,307	33,319	58,351		23,448
③NOI（①－②）	148,439	106,625	159,568	214,423	109,693
④減価償却費	13,953	25,682	22,992	30,442	25,595
⑤賃貸事業利益（③－④）	134,486	80,943	136,575	183,981	84,097

物件名称	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	セントラル 京橋ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	110,530	91,963	122,682	96,759	76,576
その他収入	8,327	10,025	13,277	11,814	6,470
①賃貸事業収入合計	118,857	101,989	135,959	108,574	83,046
外注委託費	17,397	11,699	7,453	10,478	5,072
公租公課	10,538	7,310	9,627	8,212	7,163
水道光熱費	7,664	7,286	6,666	6,460	3,462
保険料	304	23	194	212	99
修繕費	3,905	2,470	5,827	897	328
その他費用	262	2,796	1,047	1,217	859
②賃貸事業費用合計	40,072	31,585	30,816	27,477	16,985
③NOI（①－②）	78,784	70,403	105,143	81,096	66,060
④減価償却費	23,755	9,283	13,085	15,541	6,536
⑤賃貸事業利益（③－④）	55,029	61,119	92,058	65,555	59,524

第 15 期（自：平成 22 年 11 月 1 日 至：平成 23 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル (注 1)	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル (注 1) (注 2)
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	80,492	46,359		191,928	
その他収入	11,774	10,423		22,224	
①賃貸事業収入合計	92,266	56,782		214,152	
外注委託費	7,438	5,047		18,929	
公租公課	9,851	4,353		15,998	
水道光熱費	5,888	4,141		12,911	
保険料	135	123		327	
修繕費	820	368		1,742	
その他費用	1,728	2,465		531	
②賃貸事業費用合計	25,863	16,500		50,439	
③NO I（①－②）	66,402	40,281	21,725	163,712	170,836
④減価償却費	6,769	7,480	2,227	24,947	27,049
⑤賃貸事業利益（③－④）	59,633	32,801	19,498	138,765	143,787

物件名称	NOF テクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル (注 1)	クリスタル パークビル	NOF 吉祥寺本町ビル
第 15 期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	311,601	48,522		93,900	64,303
その他収入	36,439	9,502		8,016	4,804
①賃貸事業収入合計	348,041	58,024		101,916	69,107
外注委託費	50,094	6,201		15,698	5,212
公租公課	37,081	6,556		10,092	5,168
水道光熱費	31,186	5,274		4,949	3,346
保険料	751	128		118	123
修繕費	701	3,034		917	1,829
その他費用	5,255	865		1,989	857
②賃貸事業費用合計	125,069	22,059		33,766	16,538
③NO I（①－②）	222,971	35,964	34,709	68,150	52,569
④減価償却費	51,670	12,432	4,347	9,290	9,338
⑤賃貸事業利益（③－④）	171,300	23,532	30,362	58,860	43,231

第15期（自：平成22年11月1日 至：平成23年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル	横浜大通り公園 ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	203,204	272,084	187,118	153,114	78,748
その他収入	17,080	37,243	26,406	15,375	13,454
①賃貸事業収入合計	220,284	309,328	213,524	168,489	92,202
外注委託費	37,351	21,254	20,558	19,107	11,787
公租公課	16,147	20,622	21,115	17,433	7,351
水道光熱費	20,666	21,184	13,245	14,008	13,280
保険料	441	458	408	393	223
修繕費	372	4,588	2,633	1,785	2,793
その他費用	5,827	2,970	2,862	1,611	692
②賃貸事業費用合計	80,806	71,078	60,823	54,339	36,129
③NOI（①－②）	139,478	238,249	152,701	114,150	56,073
④減価償却費	32,733	31,986	14,975	21,971	13,352
⑤賃貸事業利益（③－④）	106,744	206,263	137,726	92,178	42,720

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル （注1）	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	272,679	181,605		94,984	121,193
その他収入	42,113	21,557		19,634	25,768
①賃貸事業収入合計	314,793	203,163		114,618	146,962
外注委託費	35,332	14,676		21,274	22,311
公租公課	33,592	18,189		19,380	13,800
水道光熱費	40,960	20,597		13,210	14,441
保険料	742	388		427	424
修繕費	12,285	700		4,783	2,762
その他費用	9,301	2,147		2,163	4,989
②賃貸事業費用合計	132,215	56,700		61,239	58,730
③NOI（①－②）	182,577	146,462	100,575	53,379	88,231
④減価償却費	49,036	48,713	32,730	16,468	38,795
⑤賃貸事業利益（③－④）	133,541	97,748	67,845	36,910	49,436

第15期（自：平成22年11月1日 至：平成23年4月30日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 名古屋伏見ビル	NOF 名古屋柳橋ビル	オムロン京都 センタービル (注1)	SORA新大阪 21	野村不動産 大阪ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	29,212	94,483		435,787	323,794
その他収入	9,186	11,675		79,278	69,135
①賃貸事業収入合計	38,399	106,159		515,066	392,930
外注委託費	7,552	11,177		65,854	60,120
公租公課	6,545	13,134		66,346	43,457
水道光熱費	6,380	9,976		52,601	43,177
保険料	186	271		1,542	896
修繕費	-	1,308		6,595	2,879
その他費用	434	2,712		9,753	8,365
②賃貸事業費用合計	21,097	38,580		202,694	158,897
③NOI（①－②）	17,301	67,578	473,188	312,371	234,033
④減価償却費	25,845	20,987	163,325	128,279	34,328
⑤賃貸事業利益（③－④）	△8,544	46,591	309,862	184,091	199,705

物件名称	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF 博多駅前ビル
第15期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸料（共益費含む）	141,425	269,704	145,942	155,786	149,335
その他収入	12,964	29,409	27,541	18,412	19,269
①賃貸事業収入合計	154,390	299,113	173,484	174,199	168,605
外注委託費	15,399	40,847	23,520	23,389	17,865
公租公課	15,548	30,703	16,133	19,844	15,436
水道光熱費	11,236	21,941	19,199	13,666	15,147
保険料	340	624	557	428	470
修繕費	3,884	5,026	5,511	854	3,495
その他費用	22,837	2,812	4,650	879	4,172
②賃貸事業費用合計	69,245	101,955	69,573	59,062	56,588
③NOI（①－②）	85,145	197,157	103,911	115,136	112,017
④減価償却費	22,396	24,578	34,992	24,875	35,798
⑤賃貸事業利益（③－④）	62,748	172,579	68,919	90,261	76,219

第 15 期（自：平成 22 年 11 月 1 日 至：平成 23 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

物件名称	NOF 天神南ビル
第 15 期中の営業日数	181
賃貸料（共益費含む）	64,681
その他収入	12,305
①賃貸事業収入合計	76,987
外注委託費	8,806
公租公課	9,726
水道光熱費	6,596
保険料	178
修繕費	300
その他費用	1,610
②賃貸事業費用合計	27,219
③NOI（①－②）	49,768
④減価償却費	19,656
⑤賃貸事業利益（③－④）	30,112

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

（注 2）当該資産については、平成 22 年 12 月 8 日に信託受益権の準共有持分 33%を譲渡しました。

④ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

第16期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (中層階用4台) (性能向上) (注1)	自 平成23年 1月 至 平成24年 7月	204 (注2)	—	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460 (注2)	14	14
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (低層階用4台) (性能向上) (注1)	自 平成23年 9月 至 平成25年 1月	146 (注2)	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	11階事務所化改修工事 (収益力向上) (注1)	自 平成23年 8月 至 平成23年11月	147	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪市西区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上) (注1)	自 平成23年10月 至 平成24年 2月	146	—	—

(注1) 本書の日付現在において既に着工しています。

(注2) 新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた額を記載しています。

(ロ) 期中の資本的支出

第16期末保有資産について、第16期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第16期中の資本的支出は1,088百万円であり、第16期中の費用に区分された修繕費431百万円と合わせ、合計1,520百万円の工事を実施しています。なお、第16期中の災害による資本的支出はありません。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額(百万円)
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (低・中層階用各2台) (性能向上)	自 平成23年 5月 至 平成23年10月	191
新宿野村ビル (東京都新宿区)	乗用エレベーター制御改修工事 (中層階用1台) (性能向上)	自 平成23年 1月 至 平成23年 9月	62
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事 (性能向上)	自 平成23年 2月 至 平成23年 8月	13
新宿野村ビル (東京都新宿区)	地下2階共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成23年 9月 至 平成23年10月	26
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	マルチテナント化改修工事 (収益力向上)	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	128
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	基準階共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	40
野村不動産四ツ橋ビル (大阪市西区)	ウォールスルー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成23年10月 至 平成23年10月	57
その他の不動産等	機能更新	自 平成23年 5月 至 平成23年10月	568
合 計			1,088

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

⑤ 第 16 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 16 期末保有資産について、平成 23 年 10 月末日（第 16 期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第 16 期末保有資産のうち複数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。

<賃貸面積上位 10 テナント>

平成 23 年 10 月末日現在

テナント名称（注 1）	業種	入居物件名	契約満了予定日 （注 2）	賃貸面積 （㎡） （注 3）	全賃貸 面積に 占める 割合 （%）（注 4）
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
日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	平成 27 年 3 月 31 日	15,082.43	3.9
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 24 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	2.4
キャノンマーケティング ジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	（注 5）	9,047.93	2.4
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 26 年 5 月 31 日	574.11	0.2
		NOF 宇都宮ビル	平成 23 年 12 月 31 日	1,140.85	0.3
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 23 年 11 月 30 日 （注 6）	1,847.63	0.5
		野村不動産広島ビル	平成 23 年 10 月 31 日 （注 7）	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	4,474.05	1.2
		野村不動産四ツ橋ビル	平成 25 年 11 月 30 日	1,266.19	0.3
キョーリン製薬 ホールディングス株式会社	卸売	NOF 駿河台プラザビル	平成 25 年 3 月 31 日	4,160.94	1.1
大同生命保険株式会社	保険	NOF 日本橋本町ビル	平成 24 年 11 月 30 日	3,172.50	0.8
		野村不動産上野ビル	平成 24 年 3 月 31 日	807.64	0.2
株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	平成 25 年 5 月 31 日	3,636.96	1.0
		野村不動産広島ビル	平成 25 年 4 月 30 日	283.02	0.1
合 計				101,584.54	26.4

（注 1）マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている野村不動産天王洲ビル及び PMO 日本橋本町については、マスターリース会社である野村不動産株式会社ではなく、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社である野村不動産株式会社はテナントとして記載しておりません。後記「(ロ) 利害関係人等への賃貸状況」についても同じです。

（注 2）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 3）賃貸面積の算定にあたっては、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みます。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とします。また、野村不動産天王洲ビルについて

は、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共有部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、それぞれのテナントに対する賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

(注 4) 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 5) やむを得ない事情により、開示していません。

(注 6) 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 25 年 11 月 30 日です。

(注 7) 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 25 年 10 月 31 日です。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成 23 年 10 月末日（第 16 期末）現在、投信法上の利害関係人等が第 16 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。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 収入 (千円) (注 1) (注 2)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 3)	契約満了 予定日 (注 4)	契約更改 の方法 (注 4)	特記事項 (注 4)
野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	574.11	(注 5)	(注 5)	平成 26 年 5 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前 に別段の意思表示 がなされない場合 は 3 年間延長され、 以後も同様。	解約については借主より 6 ヶ月前までに貸主に 対し通知を要する。 契約期間中（平成 23 年 10 月 31 日まで）は解約 不可。
		NOF 宇都宮ビル	1,140.85	(注 5)	(注 5)	平成 23 年 12 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前 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。	
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,847.63	(注 5)	(注 5)	平成 23 年 11 月 30 日 (注 6)		
		野村不動産 広島ビル	2,834.48	(注 5)	(注 5)	平成 23 年 10 月 31 日 (注 7)		
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	4,474.05	513,352	2.2	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	平成 20 年 12 月 1 日及び 以後 2 年毎に賃料を改定 する。解約については借 主より 1 年前までに貸主 に対し通知を要する。
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,266.19	68,080	0.3			
株式会社 野村総合研究所	情報・通信	新宿野村ビル	640.51	(注 5)	(注 5)	平成 24 年 7 月 31 日	期間満了 6 ヶ月前 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。	解約については借主より 6 ヶ月前までに貸主に 対し通知を要する。
		札幌 ノースプラザ	1,106.60	(注 5)	(注 5)	平成 24 年 4 月 30 日		契約期間中（平成 24 年 4 月 30 日まで）は解約不 可。
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	712.63	67,115	0.3	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	契約期間中（平成 25 年 11 月 30 日まで）は賃料 変更及び解約不可。
		NOF 吉祥寺 本町ビル	269.37	17,600	0.1	平成 24 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 24 年 12 月 31 日まで）は賃料 変更不可。解約につい ては借主から 6 ヶ月前ま でに貸主に対し通知を要 する。
		NOF 横浜西口ビル	373.27	20,326	0.1	平成 25 年 12 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 25 年 12 月 31 日まで）は賃料 変更及び解約不可。
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	105,678	0.5	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	契約期間中（平成 25 年 11 月 30 日まで）は賃料 変更及び解約不可。
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	17,132	0.1			平成 24 年 12 月 1 日に賃 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 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	34,953	0.2	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	平成 24 年 12 月 1 日に賃 料を改定する。解約につ いては借主より 1 年前ま でに貸主に対し通知を要 する。
株式会社 ジオ・アカマツ	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	460.71	16,723	0.1	平成 28 年 3 月 31 日	更新なし	契約期間中（平成 28 年 3 月 31 日まで）は賃料変更 及び解約不可。

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 収入 (千円) (注 1) (注 2)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注 3)	契約満了 予定日 (注 4)	契約更改 の方法 (注 4)	特記事項 (注 4)
野村アメニティ サービス株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	80.01	2,904	0.0	平成 26 年 2 月 28 日	更新なし	契約期間中（平成 26 年 2 月 28 日まで）は賃料変更及び解約不可。
合 計			17,721.81	1,380,462 (注 8)	5.9 (注 8)			

(注 1) 賃貸面積及び年間賃料収入の算定にあたり、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収入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。

(注 2) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成 23 年 10 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。

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注 4) 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 5) やむを得ない事情により、開示していません。

(注 6) 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 25 年 11 月 30 日です。

(注 7) 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 25 年 10 月 31 日です。

(注 8) やむを得ない事情により「年間賃料収入」及び「年間賃料収入合計に占める割合」を開示していない物件に係る数値を含みます。

(3) その他投資資産の主要なもの

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