



NOMURA OFFICE FUND

第15期 | 資産運用報告 2010.11.1 ▶ 2011.4.30

野村不動産オフィスファンド投資法人
〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 <http://www.nre-of.co.jp/>



NOMURA
Office Fund

第15期（平成23年4月期）

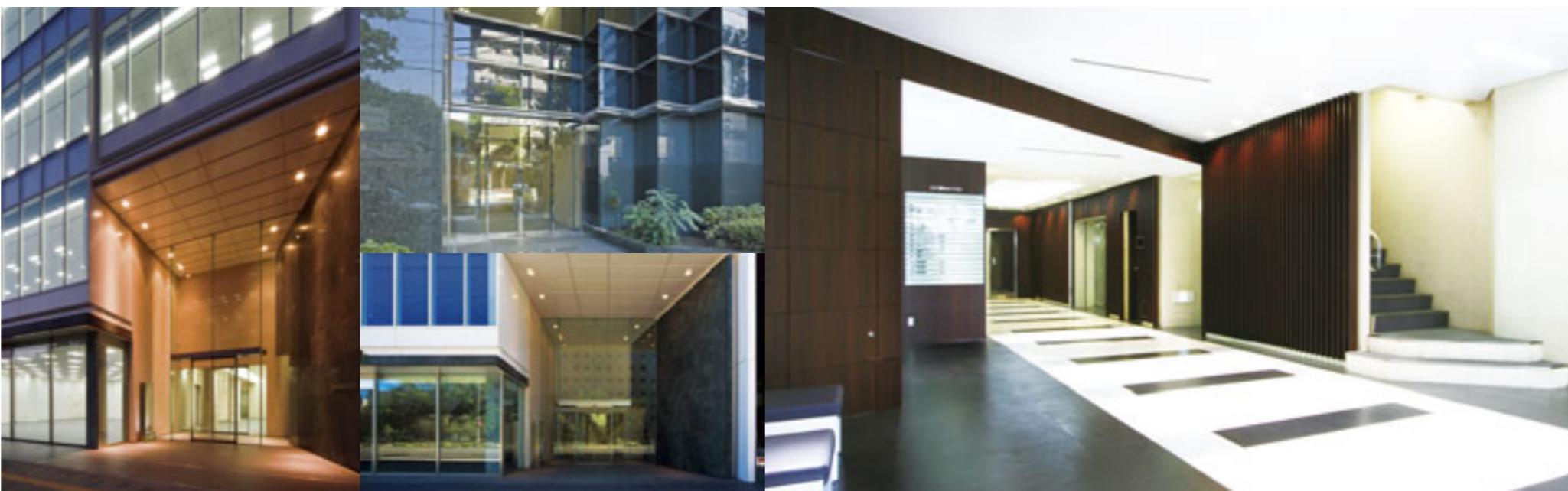
営業収益 **13,117** 百万円

1口当たり分配金 **14,512** 円

第16期（平成23年10月期）

1口当たり予想分配金* **14,630** 円

*上記の予想分配金は、平成23年6月15日付「平成23年4月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。



投資法人の概要	I.資産運用報告	19
投資主の皆様へ	II.貸借対照表	37
決算ハイライト	III.損益計算書	39
第15期の運用サマリー	IV.投資主資本等変動計算書	40
ポートフォリオの運用状況	V.注記表	41
第15期末の財務状況	VI.金銭の分配に係る計算書	49
ポートフォリオ物件一覧	VII.会計監査人の監査報告書	50
ポートフォリオ物件の概要	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
資産運用会社の概要	投資主インフォメーション	53

■ 投資主の皆様へ

平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、本年3月の東日本大震災で亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。一日でも早い復旧、復興を心よりお祈り申し上げます。

この度、本投資法人は、第15期（平成23年4月期）の決算を行いましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益13,117百万円、経常利益4,503百万円、当期純利益4,428百万円を計上し、1口当たりの分配金は14,512円とさせていただきました。

物件運営面では、オフィス賃貸市場において空室率の悪化傾向に歯止めがかかり、一部の地域では底打ちの兆しが見えるものの、引き続きテナントのコスト削減意識は強く、厳しい環境下にある中で、積極的なテナント誘致活動に取組みました。第15期末時点のポートフォリオ稼働率は93.8%となり、安定的なファンド運営を継続しています。

財務面についても、金融機関との良好な関係を維持するとともに、投資法人債を総額100億円発行し、有利子負債の返済期限の長期化及び金利の固定化を推進する等、引き続き健全な財務体質を維持しています。

また、当期においては、物件入替戦略の一環として「NOF東陽町ビル」の売買契約を締結し、当期及び第16期に分けて譲渡いたしました。本取引により、新規物件の取得余力を創出し、譲渡益活用による当期及び第16期の分配金安定化を実現いたしました。

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

今後とも投資主の皆様には、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



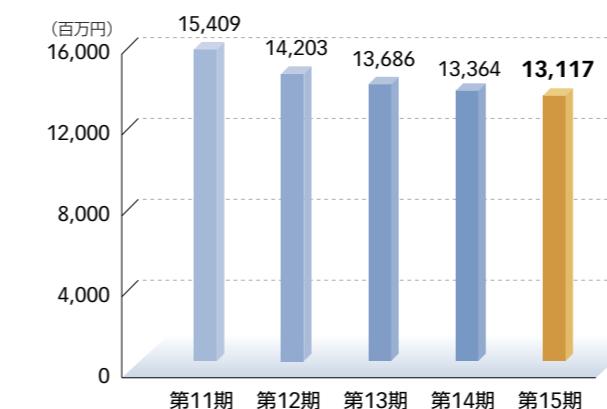
野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員
丸子 祐一

■ 決算ハイライト

■ 決算サマリー

単位	第11期 平成21年4月期	第12期 平成21年10月期	第13期 平成22年4月期	第14期 平成22年10月期	第15期 平成23年4月期
営業収益 (百万円)	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117
営業利益 (百万円)	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144
経常利益 (百万円)	5,393	5,339	5,035	4,480	4,503
当期純利益 (百万円)	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428
総資産額 (百万円)	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069
純資産額 (百万円)	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883
1口当たり純資産額 (円)	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318
期末有利子負債比率 (%)	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5
1口当たり分配金 (円)	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512

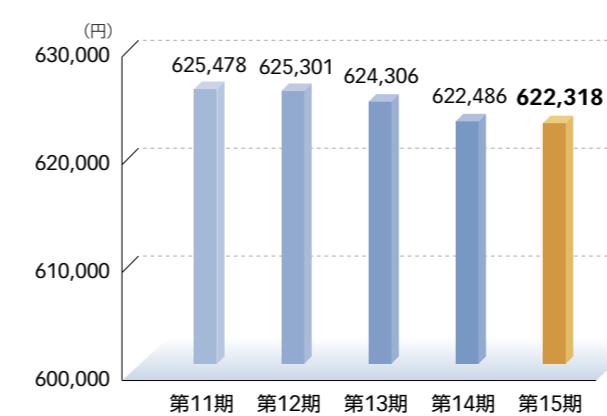
■ 営業収益推移



■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移



■ 1口当たり分配金推移



第15期の運用サマリー

当期の運用総括と今後の運用戦略

以下の「運用の基本方針」及び「中長期の運用戦略」に基づく、本投資法人の当期の活動と今後の運用戦略についてのご説明です。

運用の基本方針

中長期の安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

中長期の運用戦略

中長期を見据えた
物件運営の実践

新規物件への投資による
資産規模の拡大

保守的な
財務戦略の維持

当期の活動

物件売買関連

- ・物件情報収集による市場動向の把握及び詳細検討
- ・NOF東陽町ビル売却による分配金安定化
- ・ポートフォリオ強化に向けた物件入替の検討

物件運営

- ・地方物件の稼働率向上（前期末91.6%→当期末94.3%）
- ・各種リーシング施策推進による、入居面積の増加

財務活動

- ・当期リファイナンス実績（225億円）
- ・投資法人債発行（100億円）による財務安定化促進
- ・格付け：AA-（株式会社格付投資情報センター）

IR

- ・個人投資家向けイベントへの参加（Jリートフェアin大阪等）
- ・国内外機関投資家へのIR活動

今後の運用戦略

収益安定化に向けた取り組み

- ①NOF東陽町ビルの譲渡資金の活用 分配金の安定化・物件入替の推進
- ②野村不動産天王洲ビルのリーシング 大型区画を生かしたリースアップ・収益懸念の払拭
- ③賃貸事業収支の維持・向上 高稼働率の維持・建物管理コスト低減に向けた取り組み
- ④保守的な財務体質の維持 返済期間の分散・財務力を活かした金利水準の実現

東日本大震災の影響について

2011年3月11日に発生した東日本大震災について、本投資法人が仙台市に保有する1物件を含め、人的被害及び建物設備等に重大な影響を及ぼす被害はありませんでしたが、設備の一部破損、クラック発生等に伴い、以下の費用が発生しております。

NOF 仙台青葉通りビル
(仙台市青葉区)

・煙突、立体駐車場設備の一部破損
・対応費用の概算額：49百万円

その他18物件

・クラック発生、タイル破損等
・対応費用の概算額：35百万円

ポートフォリオ全体の震災対応費用総額：
85百万円 (取得価格合計に対する割合：0.02%)

資本的支出分（10百万円）を除き、
震災対応費用（74百万円）を第15期に特別損失として計上

野村不動産天王洲ビルについて

テナントである日本航空株式会社の賃貸面積の縮小（専有部の約20,000m²及び共用部分からの退去）に伴い、2011年4月より複数のテナントに賃貸するマルチテナントビルとして運用を開始しています。

マルチテナント化に向けた工事の実施

テナントの賃貸面積縮小に伴い、マルチテナント化に向け、基準階フロアのリニューアル、店舗エリアの改修、各種サイン設置等の工事を実施しました。

【基準階のリニューアル】



エレベーターホール



専有部

【店舗エリアのリニューアル】



Before



After

リーシングの状況（2011年6月末時点）

退去区画のリースアップに向けて、スポンサーである野村不動産株式会社との連携による物件運営体制を構築し、本物件の高い競争力を生かした戦略的なリーシング活動を行っています。

テナントターゲット

- 国内外に、拠点及び取引先のある企業
 - ▶ 外資系、メーカー関連企業、運送業 等
- 天王洲エリアに親和性が高い業界
- 拠点集約によるコスト削減を図る企業
 - ▶ IT系、システム系、ソフトウェア開発系 等

リーシング戦略

- 大型区画を生かし、核テナントの獲得を優先
- 優良テナント候補への重点アプローチ
- マルチテナント化工事完了フロアを活用した内覧会の実施
- ターゲット企業への直接営業

- ・1,798m²が契約済み
- ・複数の大口テナント候補と商談中

NOF東陽町ビルの譲渡

物件入替戦略の一環として2010年12月に「NOF東陽町ビル」の売買契約を締結し、当期（2010年12月8日）及び第16期（2011年5月10日）に分けて譲渡いたしました。

2期に分けて譲渡

(2010年12月8日)
33%分の譲渡

(2011年5月10日)
67%分の譲渡

譲渡益の発生

第15期
271百万円

第16期
1,006百万円
(想定)

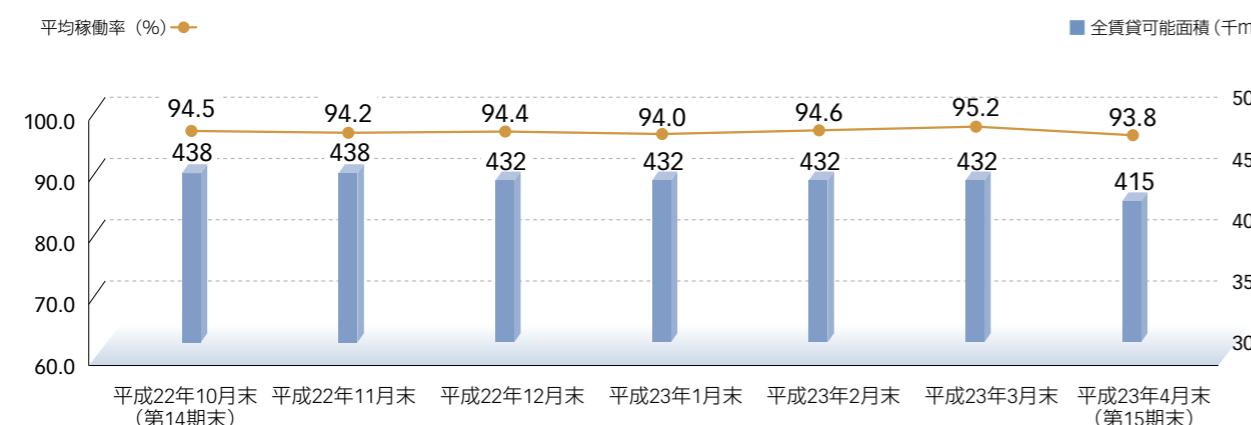
- ・新規物件の取得余力の創出
- ・譲渡益活用による分配金の安定化

※本物件は土地建物共有持分（いすれも2分の1）を主たる信託財産とする受益権2件であり、2010年12月8日に当該受益権2件についてそれぞれ33%の準共有持分を譲渡し、2011年5月10日に当該受益権2件についてそれぞれ67%の準共有持分を譲渡しました。

ポートフォリオの運用状況

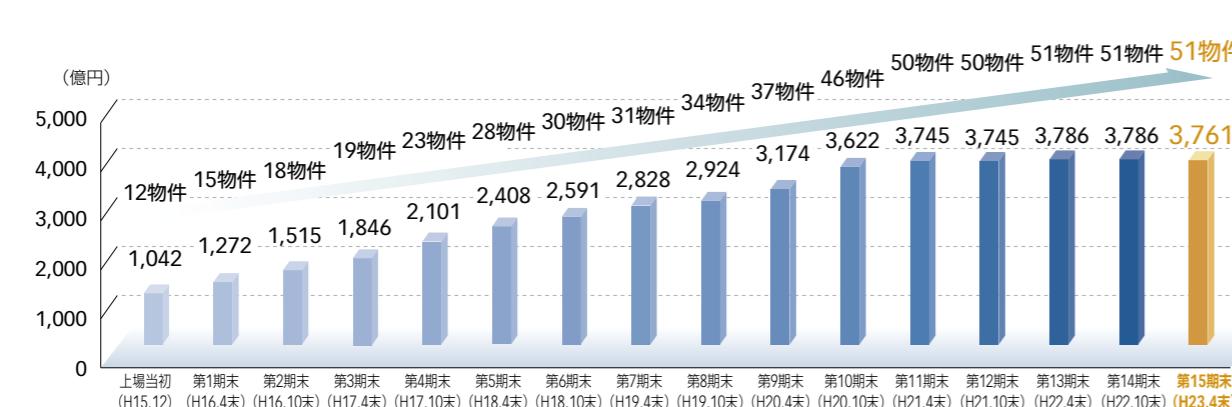
稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

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

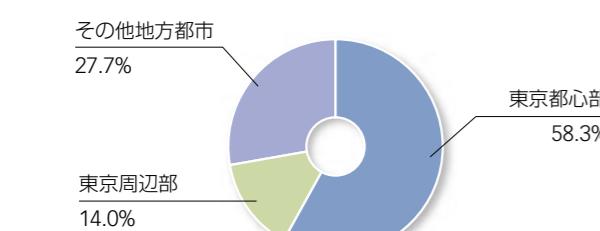


資産規模の推移

上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。



地域分散の状況

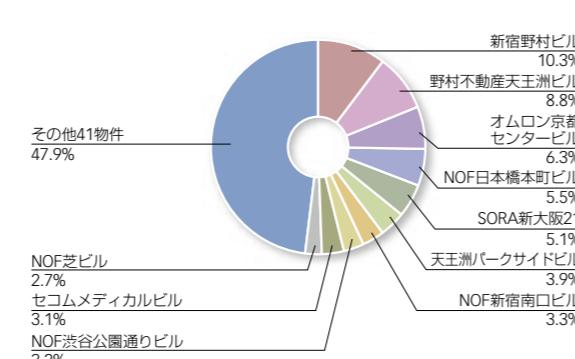


(注) 東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）

東京周辺部：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

(注) 比率は取得価格ベース

運用資産毎の分散の状況 (上位10物件及びその他物件)



(注) 東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）

東京周辺部：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

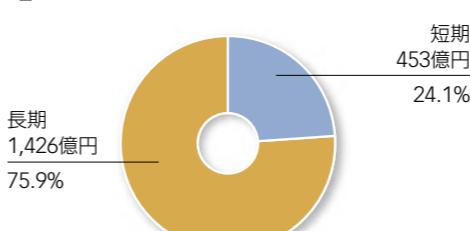
(注) 比率は取得価格ベース

第15期末の財務状況

有利子負債の長期固定化

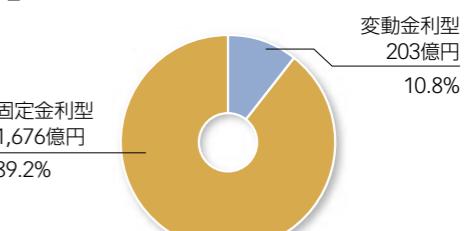
将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。第15期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。

有利子負債の長期・短期比率



(注) 「短期」には一年以内返済予定長期借入金を含みます。

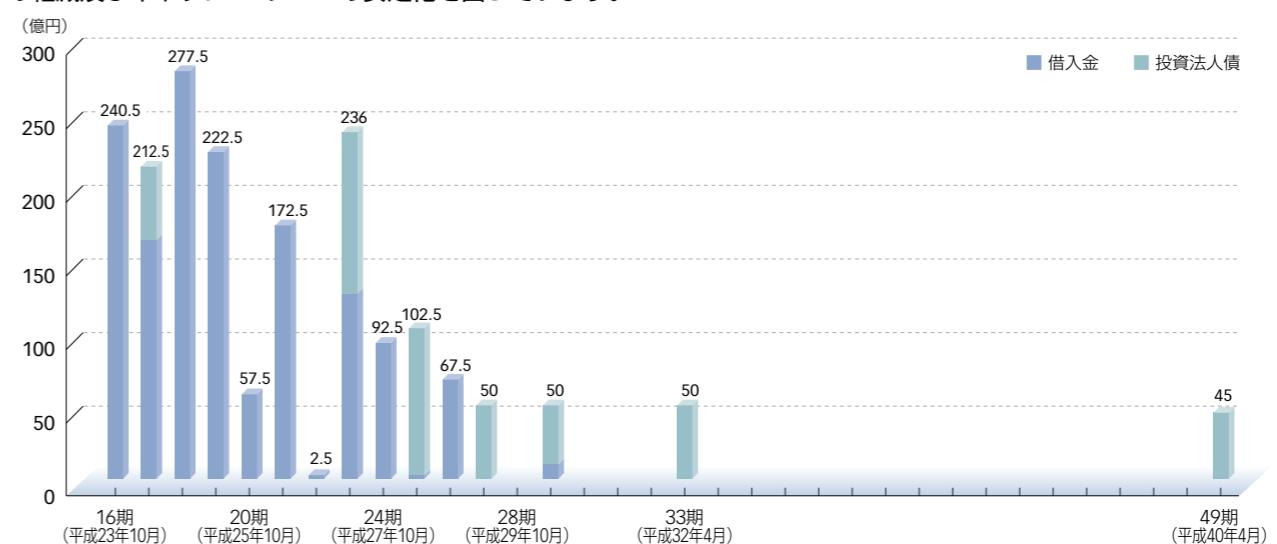
有利子負債の固定・変動比率



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

有利子負債の返済期限の分散状況

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



(注) 上図は、第15期末時点における、各期中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

格付けの状況

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

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

ポートフォリオ物件一覧



地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)	取得価格(百万円)	比率(%)
東京都心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	95.6	38,730	10.3
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	25,127.13	62.9	33,080	8.8
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	98.6	20,600	5.5
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	89.1	14,800	3.9
	05	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,706.46	100.0	12,300	3.3
	06	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	3.2
	07	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	3.1
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.7
	09	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,670.84	100.0	8,800	2.3
	10	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,436.67	100.0	7,660	2.0
	11	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	100.0	7,400	2.0
	12	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	88.3	6,020	1.6
	13	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,667.55	100.0	5,500	1.5
	14	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.4
	15	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	100.0	5,000	1.3
	16	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.1
	17	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	0.8
	18	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.8
	19	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.8
	20	セントラル京橋ビル	東京都中央区	1,720.05	100.0	2,550	0.7

地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)	取得価格(百万円)	比率(%)
東京都心部	21	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	22	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	100.0	1,750	0.5
	23	サンワールド四谷ビル	東京都新宿区	2,367.51	100.0	778	0.2
	東京都心部合計 (23物件)			177,033.95	92.4	219,208	58.3
東京周辺部	24	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	100.0	7,830	2.1
	25	NOF東陽町ビル	東京都江東区	12,206.17	100.0	5,058	1.3
	26	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,652.45	94.3	6,416	1.7
	27	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	100.0	2,080	0.6
	28	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,610.07	100.0	1,340	0.4
	29	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	75.0	3,700	1.0
	30	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,936.40	90.2	1,800	0.5
	31	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,851.48	100.0	3,290	0.9
	32	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	97.3	9,500	2.5
	33	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	100.0	5,050	1.3
	34	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	95.6	3,600	1.0
	35	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.19	92.4	2,993	0.8
	東京周辺部合計 (12物件)			74,479.65	96.2	52,657	14.0
その他地方都市	36	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,618.78	94.3	6,820	1.8
	37	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	100.0	5,300	1.4
	38	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.0
	39	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,043.28	83.6	3,200	0.9
	40	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.39	97.0	2,970	0.8
	41	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	3,282.90	83.2	4,050	1.1
	42	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	92.6	3,550	0.9
	43	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区	34,616.84	100.0	23,700	6.3
	44	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,298.26	95.5	19,251	5.1
	45	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	88.7	6,410	1.7
	46	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	88.1	5,660	1.5
	47	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	97.5	3,940	1.0
	48	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	87.5	3,280	0.9
	49	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,902.00	86.5	1,930	0.5
	50	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,504.28	90.4	6,750	1.8
	51	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,817.76	96.9	3,739	1.0
	その他地方都市合計 (16物件)			164,423.26	94.3	104,250	27.7
	合計 (51物件)			415,936.86	93.8	376,115	100.0

(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」、「PMO日本橋本町」、「野村不動産東日本橋ビル」、「NOF高輪ビル」、「野村不動産上野ビル」、「東宝江戸川橋ビル」、「クリスタルパークビル」、「横浜大通り公園ビル」、「野村不動産札幌ビル」、「JCB札幌東ビル」、「NOF名古屋伏見ビル」、「SORA新大阪21」及び「野村不動産西梅田ビル」は不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

(注)「比率」は、取得価格に基づく各資産が上記表のポートフォリオ全体（51物件の取得価格の総額）に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注)「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この準共有持分にかかる数値を記載しています。

(注)「NOFテクノポートカマタセンタービル」の土地の一部にかかる共有持分を平成19年8月31日に譲渡しました。上記表中の取得価格は、当初の取得価格（6,430百万円）から譲渡対象持分の簿価相当額（13百万円）を減じた金額（百万円未満切り捨て）です。

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

(注)「NOF東陽町ビル」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、平成23年5月10日に残る準共有持分67%を譲渡しました。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格については、第15期末時点で本投資法人が保有していた準共有持分（67%）にかかる数値を記載しています。

ポートフォリオ物件の概要



01 **Shinjuku Nomura Bldg.**

新宿野村ビル

所在地 東京都新宿区
階 数 地上50階・地下5階
(注)当該物件は写真手前にある建物と
その敷地です。

■主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅



02 **NRE Tennozu Bldg.**

野村不動産天王洲ビル

所在地 東京都品川区
階 数 地上26階・地下2階

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



09 **Nishi-Shinjuku Showa Bldg.**

西新宿昭和ビル

所在地 東京都新宿区
階 数 地上11階・地下2階

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



10 **NRE Shibuya Dogenzaka Bldg.**

野村不動産渋谷道玄坂ビル

所在地 東京都渋谷区
階 数 地上9階・地下2階

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



03 **NOF Nihonbashi Honcho Bldg.**

NOF日本橋本町ビル

所在地 東京都中央区
階 数 地上8階・地下3階

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



04 **Tennozu Park Side Bldg.**

天王洲パークサイドビル

所在地 東京都品川区
階 数 地上21階・地下2階

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



11 **NOF Tameike Bldg.**

NOF溜池ビル

所在地 東京都港区
階 数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅



12 **Iwamoto-cho Toyo Bldg.**

岩本町東洋ビル

所在地 東京都千代田区
階 数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
都営新宿線「岩本町」駅



05 **NOF Shinjuku Minamiguchi Bldg.**

NOF新宿南口ビル

所在地 東京都渋谷区
階 数 地上8階・地下2階

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



06 **NOF Shibuya Koen-dori Bldg.**

NOF渋谷公園通りビル

所在地 東京都渋谷区
階 数 地上8階・地下2階

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



13 **NOF Shinagawa Konan Bldg.**

NOF品川港南ビル

所在地 東京都品川区
階 数 地上8階・地下1階

■主な利用駅
JR線、京急線「品川」駅



14 **NOF Surugadai Plaza Bldg.**

NOF駿河台プラザビル

所在地 東京都千代田区
階 数 地上8階・地下1階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅



07 **Secom Medical Bldg.**

セコムメディカルビル

所在地 東京都千代田区
階 数 地上7階・地下1階

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



08 **NOF Shiba Bldg.**

NOF芝ビル

所在地 東京都港区
階 数 地上7階・地下1階

■主な利用駅
JR線「田町」駅、
都営三田線・浅草線「三田」駅



15 **PMO Nihonbashi Honcho**

PMO日本橋本町

所在地 東京都中央区
階 数 地上9階・地下1階

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



16 **NRE Higashi-nihonbashi Bldg.**

野村不動産東日本橋ビル

所在地 東京都中央区
階 数 地上9階・地下1階

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



Hatchobori NF Bldg.
八丁堀NFビル

所在地 東京都中央区
階 数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



NOF Kanda Iwamoto-cho Bldg.
NOF神田岩本町ビル

所在地 東京都千代田区
階 数 地上9階

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



NOF Toyo-cho Bldg.
NOF東陽町ビル

所在地 東京都江東区
階 数 地上7階

(注) 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、平成23年5月10日に残る準共有持分67%を譲渡しました。

■主な利用駅
東京メトロ東西線「東陽町」駅



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

所在地 東京都大田区
階 数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
JR線「蒲田」駅、京急線「京急蒲田」駅



NOF Takanawa Bldg.
NOF高輪ビル

所在地 東京都品川区
階 数 地上8階

■主な利用駅
JR線、都営浅草線、
東急池上線「五反田」駅



Central Kyobashi Bldg.
セントラル京橋ビル

所在地 東京都中央区
階 数 地上8階・地下2階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線「東京」駅、
東京メトロ銀座線「京橋」駅



Toho Edogawabashi Bldg.
東宝江戸川橋ビル

所在地 東京都文京区
階 数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅



Toshin Meguro Bldg.
東信目黒ビル

所在地 東京都目黒区
階 数 地上9階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ南北線、
都営三田線、東急目黒線「目黒」駅



NOF Minami Shinjuku Bldg.
NOF南新宿ビル

所在地 東京都渋谷区
階 数 地上8階・地下1階

■主な利用駅
JR線「新宿」駅、JR線「代々木」駅



Central Shintomicho Bldg.
セントラル新富町ビル

所在地 東京都中央区
階 数 地上8階

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



Crystal Park Bldg.
クリスタルパークビル

所在地 東京都武蔵野市
階 数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅



NOF Kichijoji Honcho Bldg.
NOF吉祥寺本町ビル

所在地 東京都武蔵野市
階 数 地上8階

■主な利用駅
JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅



Sunworld Yotsuya Bldg.
サンワールド四谷ビル

所在地 東京都新宿区
階 数 地上6階・地下2階

■主な利用駅
東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅、
都営新宿線「曙橋」駅



NRE Ueno Bldg.
野村不動産上野ビル

所在地 東京都台東区
階 数 地上10階・地下1階

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



Faret Tachikawa Center Square
ファーレ立川センタースクエア

所在地 東京都立川市
階 数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「立川」駅、
多摩都市モノレール線「立川北」駅



NOF Kawasaki Higashiguchi Bldg.
NOF川崎東口ビル

所在地 川崎市川崎区
階 数 地上12階・地下1階

■主な利用駅
JR線「川崎」駅、京急線「京急川崎」駅



33
NOF Yokohama Nishiguchi Bldg.
NOF横浜西口ビル

所在地 横浜市西区
階 数 地上9階・地下1階

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



34
NOF Shin-Yokohama Bldg.
NOF新横浜ビル

所在地 横浜市港北区
階 数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線（東海道・山陽新幹線、横浜線）、
横浜市営地下鉄線「新横浜」駅



41
NOF Nagoya Fushimi Bldg.
NOF名古屋伏見ビル

所在地 名古屋市中区
階 数 地上11階・地下1階

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



42
NOF Nagoya Yanagibashi Bldg.
NOF名古屋柳橋ビル

所在地 名古屋市中村区
階 数 地上12階・地下2階

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



35
Yokohama Odori Koen Bldg.
横浜大通り公園ビル

所在地 横浜市中区
階 数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅



36
Sapporo North Plaza
札幌ノースプラザ

所在地 札幌市中央区
階 数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「札幌」駅、
札幌市営地下鉄南北線・東西線「大通」駅



43
Omron Kyoto Center Bldg.
オムロン京都センタービル

所在地 京都市下京区
階 数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線、京都市営地下鉄烏丸線、
近畿日本鉄道京都線「京都」駅



44
SORA Shin-Osaka 21
SORA新大阪21

所在地 大阪市淀川区
階 数 地上21階・地下2階

■主な利用駅
JR線（東海道・山陽新幹線、東海道本線）、
大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅



37
NRE Sapporo Bldg.
野村不動産札幌ビル

所在地 札幌市北区
階 数 地上10階・地下1階

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



38
JCB Sapporo Higashi Bldg.
JCB札幌東ビル

所在地 札幌市中央区
階 数 地上7階・地下1階

■主な利用駅
札幌市営地下鉄東豊線・南北線・
東西線「大通」駅



45
NRE Osaka Bldg.
野村不動産大阪ビル

所在地 大阪市中央区
階 数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
大阪市営地下鉄堺筋線・中央線
「堺筋本町」駅



46
NRE Nishi-Umeda Bldg.
野村不動産西梅田ビル

所在地 大阪市北区
階 数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「大阪」駅、JR線「北新地」駅、
大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅



39
NOF Sendai Aoba-dori Bldg.
NOF仙台青葉通りビル

所在地 仙台市青葉区
階 数 地上11階・地下2階
(注)建築基準法に基づく確認通知書では、
地下2階付地上8階塔屋3階と記載されて
います。

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



40
NOF Utsunomiya Bldg.
NOF宇都宮ビル

所在地 宇都宮市馬場通り
階 数 地上10階・地下2階

■主な利用駅
JR線「宇都宮」駅、
東武宇都宮線「東武宇都宮」駅



47
NRE Yotsubashi Bldg.
野村不動産四ツ橋ビル

所在地 大阪市西区
階 数 地上15階・地下2階

■主な利用駅
大阪市営地下鉄四つ橋線・御堂筋線・
中央線「本町」駅



48
NOF Kobe Kaigan Bldg.
NOF神戸海岸ビル

所在地 神戸市中央区
階 数 地上16階・地下1階

■主な利用駅
JR線「元町」駅

■ 資産運用会社の概要



NRE Hiroshima Bldg.

野村不動産広島ビル

所在地 広島市中区
階 数 地上9階・地下2階

■ 主な利用駅
広島電鉄「立町」駅



NOF Hakata Ekimae Bldg.

NOF博多駅前ビル

所在地 福岡市博多区
階 数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅
JR線（山陽新幹線、九州新幹線、鹿児島本線、博多南線）、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅



NOF Tenjin-Minami Bldg.

NOF天神南ビル

所在地 福岡市中央区
階 数 地上10階

■ 主な利用駅
福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、西日本鉄道天神大牟田線「福岡（天神）」駅・「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅



■ 資産運用会社の概況

名 称 野村不動産投信株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第374号 / 社団法人投資信託協会会員)
資本の額 300百万円（平成23年4月末日現在）

株 主 野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
沿革 ■ 平成15年1月24日 会社設立

- 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得
- 平成15年6月17日 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可取得
- 平成15年7月23日 旧投信法（注1）に基づく投資信託委託業者としての認可取得
- 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）（注2）取得
- 平成19年9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録（注3）
- 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注4）
- 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）
- 平成23年5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注6）

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

（注2）野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注3）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

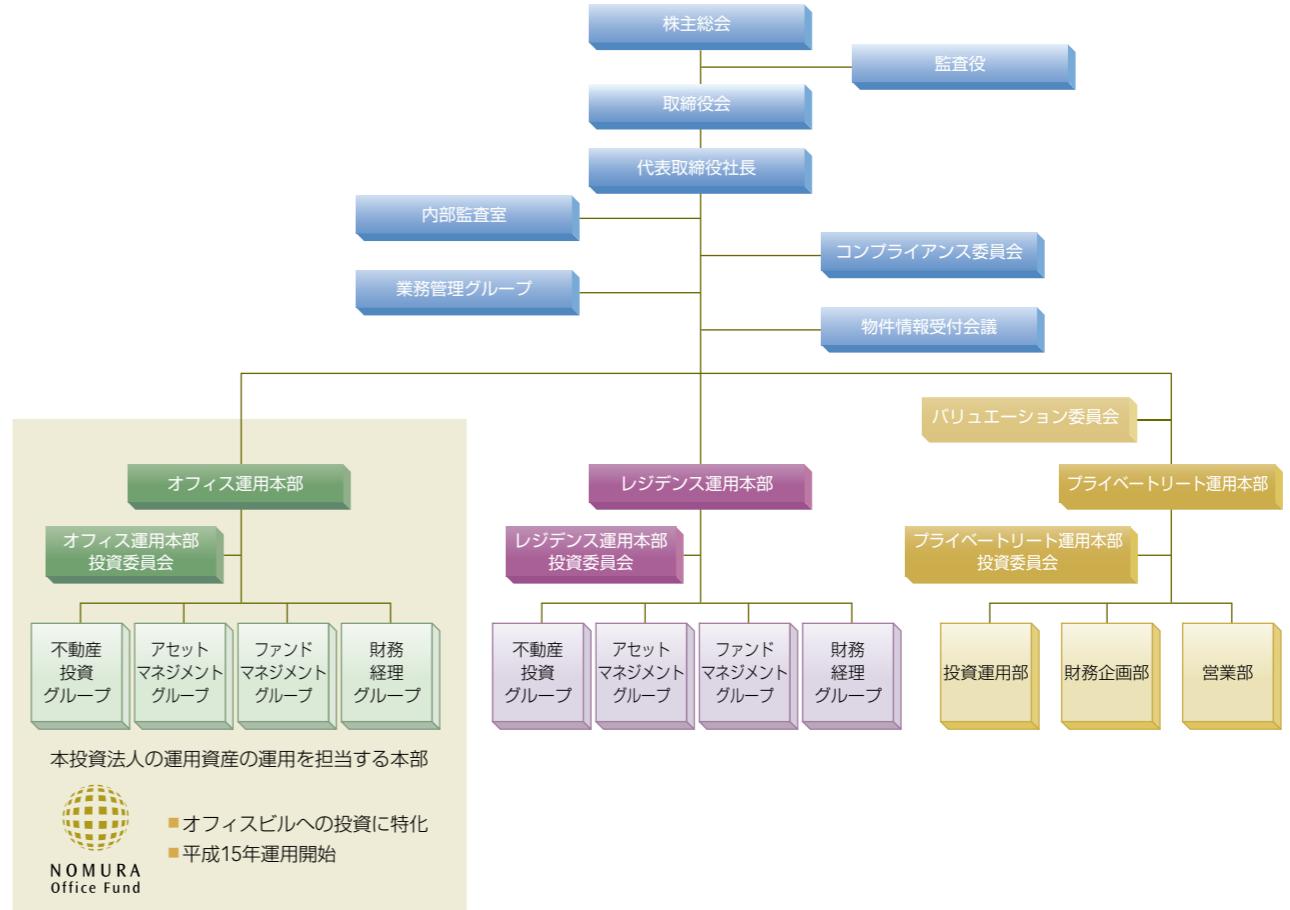
（注4）野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

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

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

■ 組織体系

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信は、野村不動産グループが有する資産運用ビジネスのノウハウを活用するほか、我が国で初めて1つの運用会社で複数投資法人の運用を実現するなど、投資法人運用に関して蓄積されたノウハウを各投資法人の資産運用に活用しています。



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別	第11期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	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
営業収益	百万円	15,409	14,203	13,686	13,364
うち不動産賃貸事業収益	百万円	14,281	14,203	13,686	13,364
営業費用	百万円	8,331	7,065	6,938	7,141
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,917	5,761	5,667	5,883
営業利益	百万円	7,078	7,138	6,747	6,223
経常利益	百万円	5,393	5,339	5,035	4,480
当期純利益	百万円	5,392	5,338	5,034	4,479
総資産額	百万円	409,353	408,312	410,127	407,703
(対前期比)	%	(+1.9)	(△0.3)	(+0.4)	(△0.6)
有利子負債額	百万円	188,730	188,730	191,980	191,230
純資産額	百万円	190,847	190,793	190,490	189,934
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.0)	(△0.2)	(△0.3)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	625,478	625,301	624,306	622,486
分配総額	百万円	5,392	5,338	5,034	4,479
1口当たり分配金	円	17,673	17,496	16,500	14,681
うち1口当たり利益分配金	円	17,673	17,496	16,500	14,681
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.3	1.3	1.2	1.1
年換算値(注2)	%	2.7	2.6	2.5	2.2
自己資本利益率(注3)	%	2.8	2.8	2.6	2.4
年換算値(注2)	%	5.7	5.5	5.3	4.7
期末自己資本比率(注4)	%	46.6	46.7	46.4	46.6
(対前期増減)	%	(△0.9)	(+0.1)	(△0.3)	(+0.2)
期末有利子負債比率(注5)	%	46.1	46.2	46.8	46.9
当期運用日数	日	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	50	50	51	51
期末総賃貸可能面積	m ²	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56
期末テナント数	件	661	666	686	704
期末稼働率	%	96.4	95.4	95.0	94.5
当期減価償却費	百万円	1,862	1,835	1,865	1,876
当期資本的支出	百万円	1,376	779	692	597
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)百万円	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965
FFO(Funds from Operation)(注8)百万円	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029
1口当たりFFO(注9)円	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761

(注1) 総資産経常利益率=経常利益／((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注2) 第11期運用日数181日、第12期運用日数184日、第13期運用日数181日、第14期運用日数184日及び第15期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益／((期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2)×100

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却-不動産等売却損益

(注9) 1口当たりFFO=FFO／発行済投資口総数

2. 当期(第15期)の資産の運用の経過

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

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

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

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「本投資証券」とは、本投資法人の本投資口を表示する投資証券をいいます。「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

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

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

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

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

① 運用環境

昨年来、世界経済の回復を背景とした輸出の増加及び企業収益の改善の傾向が確認されておりましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災は、生産設備やサプライチェーンの毀損による生産活動の低下、輸出や個人消費の減少等、日本経済に大きな影響を与えました。さらに、今後も企業の生産活動の低下や個人消費の低迷等が懸念されることから、先行きについては予断を許さない状況にあります。

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、テナントのコスト削減意識が持続しており、テナントの賃料減額圧力は引き続き強いもののがありますが、東京都心部において、募集賃料と稼働率はボトム圏で推移しているものと思われます。賃料水準のボトム感からテナントによる増床や立地改善等の前向きな動きが増加しております。地方都市については札幌、名古屋、福岡では新規物件供給が減少していること等から、回復の兆しが見られ始めました。

(ロ) 不動産売買市場

当期は引き続き優良物件の売却情報は限定的でしたが、その一方で資金調達環境の改善を背景として買主の物件取得意欲は旺盛であることから、少ないながらも取引が成立する状況となっており、特にJ-REITによる公募増資と併せた取引が増加いたしました。しかし、東日本大震災以降、物件売却の延期や中止といった事例も見受けられ、売主の姿勢は様子見となっており、物件情報量は減少しています。

② 運用状況

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

第15期末(平成23年4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、前期末時点と同じく51物件(賃貸可能面積415,936.86m²)、組み入れ資産規模では3,761億円(取得価格合計)でした。

保有物件の運営管理は、前記「①運用環境／(イ) オフィス賃貸市場」に記載の市場環境を背景として、依然として難易度の高い状況にあります。本投資法人では、稼働率の維持・向上を重点課題とし、新規テナントへの積極的なアプローチとともに、既存テナントとの綿密なコミュニケーションに注力しました。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た柔軟な対応を行なながら、賃料水準の下落を最小限に留めるよう、積極的に交渉を行いました。その結果、ポートフォリオの平均賃料単価は前期末比2.9%減(注1)に留まり、期末時点の稼働率は93.8%と高稼動を維持しています。

また、野村不動産グループ(注2)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1) 当期中に売却したNOF東陽町ビルの信託受益権の準共有持分33%及びマルチテナント化に伴い賃貸可能面積に変動があった野村不動産天王洲ビルを除いた集計値です。

(注2) 「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。

③ 資金調達の状況

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

当期は既存借入金の返済を目的として総額125億円の借入れを行ったほか、第3回債の償還資金として無担保投資法人債(第8回債60億円(4年債)、第9回債40億円(7年債))を公募により発行しました。この結果、第15期末の有利子負債残高は、1,879億円(内、投資法人債445億円)となりました。

(注) 「第3回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)をいい、「第8回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第8回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)をいい、「第9回債」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第9回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)をいいます。

3. 増資等の状況

第15期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第15期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

(注4) 平成16年5月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額567,600円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格740,782円(引受価額715,837円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注6) 平成17年5月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額715,837円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格926,100円(引受価額894,915円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注8) 平成18年5月25日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額894,915円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第11期 平成21年4月	第12期 平成21年10月	第13期 平成22年4月	第14期 平成22年10月	第15期 平成23年4月
最高	645,000円	683,000円	588,000円	536,000円	604,000円
最低	431,000円	495,000円	465,000円	412,000円	433,000円

4. 分配金等の実績

第15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)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を14,512円としました。なお、東日本大震災に伴う対応費用として、第15期においては特別損失74百万円を計上しており、第16期に資本的支出10百万円を資産計上する予定です。

期別	第11期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	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
当期末処分利益総額	千円 5,392,502	5,338,534	5,034,679	4,479,515	4,428,126
利益留保額	千円 64	102	149	4	181
金銭の分配金総額	千円 5,392,438	5,338,432	5,034,529	4,479,510	4,427,944
(1口当たり分配金)	円 (17,673)	(17,496)	(16,500)	(14,681)	(14,512)
うち利益分配金総額	千円 5,392,438	5,338,432	5,034,529	4,479,510	4,427,944
(1口当たり利益分配金)	円 (17,673)	(17,496)	(16,500)	(14,681)	(14,512)
うち出資払戻総額	千円 —	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境

日本経済においては、震災による生産と消費の落ち込み、電力供給制限や福島第一原子力発電所の事故問題の先行きが見えないこと等により、しばらくは厳しい環境が続くことが懸念されます。

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

② 運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

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。なお、平成23年3月31日付で、株式会社日本航空インターナショナル(注)の一部退去(20,483.83m²)が生じた野村不動産天王洲ビルにつきましては、稼働率の早期回復を目指し、プロパティマネジメント会社である野村不動産株式会社と緊密に連携し、積極的なリーシング活動を行ってまいります。

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。

(注) 平成23年4月1日に商号が株式会社日本航空インターナショナルから日本航空株式会社に変更されました。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第15期末(平成23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 資産の譲渡

本投資法人は、第15期末(平成23年4月末日)後の平成23年5月10日付にて、NOF東陽町ビルの不動産信託受益権の準共有持分67%について譲渡を完了しました。なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。

NOF東陽町ビル

・譲渡資産(注1)：不動産を信託する信託の受益権

・契約日：平成22年12月8日

・譲渡日：平成23年5月10日

・譲渡価格：5,805,000,000円

・譲渡先：国内の一般事業会社

・損益に及ぼす影響：第16期(自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)において、営業収益として不動産等売却益1,006百万円(譲渡に係る諸経費を控除しています)を計上する予定です。

(注1) 土地建物の共有持分(いずれも2分の1)を主たる信託財産とする受益権2件に係るそれぞれ67%の準共有持分です。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第11期 平成21年4月30日現在	第12期 平成21年10月31日現在	第13期 平成22年4月30日現在	第14期 平成22年10月31日現在	第15期 平成23年4月30日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口 305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
出資額	百万円 185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
投資主数	人 12,503	12,565	12,970	13,100	12,185

2. 投資口に関する事項

第15期末現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	48,194	15.79
野村信託銀行株式会社（投信口）	25,825	8.46
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,824	6.50
野村不動産株式会社	15,287	5.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,132	3.32
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,585	3.14
株式会社池田泉州銀行	7,606	2.49
学校法人川崎学園	7,000	2.29
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイーエル	3,700	1.21
株式会社八十二銀行	3,680	1.21
合計	150,833	49.43

3. 役員等に関する事項

① 第15期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

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

（注1）丸子執行役員が平成23年4月30日時点で本投資法人の投資口を2口所有している他は、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

（注2）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21年7月27日に開催された本投資法人の第4回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の代表取締役社長である緒方敦が補欠執行役員として選任されていますが、その任期は平成23年7月28日開催予定の本投資法人の第5回投資主総会の開始時までとなります。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第15期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

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

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

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第14期 平成22年10月31日現在		第15期 平成23年4月30日現在	
		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	30,813	7.6	30,718	7.6
	東京周辺部	16,379	4.0	16,348	4.0
	その他地方都市	37,715	9.3	37,467	9.3
信託不動産	東京都心部	186,886	45.8	186,533	46.2
	東京周辺部	37,408	9.2	35,029	8.7
	その他地方都市	65,365	16.0	65,038	16.1
小計		374,569	91.9	371,136	91.8
預金その他資産		33,133	8.1	32,932	8.2
資産総額		407,703	100.0	404,069	100.0

(注1) 「東京都心部」とは、千代田区、中央区、港区、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上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

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

2. 主要な保有資産

第15期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	39,442	31,500.89	30,129.58	95.6	13.3	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,616	25,127.13	15,814.19	62.9	(注3)	オフィス
オムロン京都センタービル	22,451	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,617	19,157.05	18,882.36	98.6	5.9	オフィス
SORA新大阪21	18,885	21,298.26	20,338.22	95.5	4.0	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,730	18,051.60	16,086.72	89.1	5.0	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,591	3,420.16	3,420.16	100.0	2.5	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,384	6,706.46	6,706.46	100.0	2.3	オフィス
セコムメディカルビル	11,150	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	診療所 (注4)
NOF芝ビル	10,053	8,165.10	8,165.10	100.0	2.4	オフィス
合計	192,922	176,864.73	162,980.87	92.2	47.7 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸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。新宿野村ビル及びNOF東陽町ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第15期末時点まで本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

(注2) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビル及びNOF東陽町ビルについては建物全体の賃貸面積に第15期末時点まで本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。）を指します。

(注3) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入比率」を開示していません。

(注4) 登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。本投資法人の規約等においては、容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしています。

(注5) 「賃貸事業収入比率」のうち「合計」の数値は、やむを得ない事情により「賃貸事業収入比率」を開示していない物件に係る賃貸事業収入比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注1)	帳簿価額 (百万円)(注2)
東京都心部	新宿野村ビル (注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	46,900	39,442
	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	不動産信託受益権	23,300	32,616
	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	不動産信託受益権	22,900	20,617
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	不動産信託受益権	16,700	12,730
	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	不動産信託受益権	9,720	12,384
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	不動産信託受益権	11,600	12,591
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7 (注4)	不動産	10,400	11,150
	NOF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	不動産信託受益権	8,980	10,053
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	不動産信託受益権	8,190	8,699
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,960	7,607
	NOF溜池ビル	東京都港区赤坂一丁目1番14号	不動産信託受益権	6,710	7,557
	岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	不動産信託受益権	4,190	5,900
	NOF品川港南ビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	不動産信託受益権	5,460	5,381
	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	不動産信託受益権	6,390	4,940
	PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,300	4,895
	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,350	4,067
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	不動産信託受益権	2,590	3,160
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	不動産信託受益権	3,750	3,081
	NOF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,530	2,997
	セントラル京橋ビル	東京都中央区京橋一丁目4番13号	不動産信託受益権	2,340	2,539
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号	不動産信託受益権	2,300	2,298
	セントラル新富町ビル	東京都中央区湊三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,390	1,754
	サンワールド四谷ビル	東京都新宿区荒木町13番9	不動産信託受益権	680	783
	小計			210,630	217,251
	野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,520	7,805
	NOF東陽町ビル (注5)	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	5,620	4,785
	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	不動産信託受益権	6,680	6,528
	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目24番8号	不動産	1,400	2,063
	東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	不動産信託受益権	1,170	1,330
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,270	3,594
	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	不動産信託受益権	1,600	1,778
	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	4,120	2,904
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1 (注4)	不動産信託受益権	8,360	9,394
	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	不動産信託受益権	5,150	4,989
	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	不動産信託受益権	2,990	3,318
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬萊町二丁目4番地1 (注4)	不動産	1,950	2,885
	小計			48,830	51,378
東京周辺部	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西4丁目2番地2 (注4)	不動産信託受益権	5,650	7,639
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西2丁目15番地1 (注4)	不動産	4,580	5,101
	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1 (注4)	不動産	3,220	3,636
	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	不動産信託受益権	2,080	3,145
	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	不動産信託受益権	2,460	2,429
	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,250	4,164
	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	不動産信託受益権	2,600	3,640
	オムロン京都センタービル</				

地域	不動産等の名称	第14期(平成22年5月1日～平成22年10月31日)				第15期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	91	94.0	1,727	12.9	92	95.6	1,705	13.3
	野村不動産天王洲ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	2	62.9	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	14	98.6	663	5.0	14	98.6	752	5.9
	天王洲パークサイドビル	13	87.3	696	5.2	14	89.1	636	5.0
	NOF新宿南口ビル	15	100.0	339	2.5	14	100.0	297	2.3
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	326	2.4	3	100.0	325	2.5
	セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF芝ビル	9	100.0	318	2.4	9	100.0	304	2.4
	西新宿昭和ビル	20	100.0	312	2.3	20	100.0	296	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	6	100.0	191	1.4	7	100.0	176	1.4
	NOF溜池ビル	12	100.0	215	1.6	12	100.0	207	1.6
	岩本町東洋ビル	6	88.3	168	1.3	6	88.3	139	1.1
	NOF品川港南ビル	4	87.9	243	1.8	5	100.0	217	1.7
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	PMO日本橋本町	7	100.0	135	1.0	7	100.0	133	1.0
	野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	127	1.0	6	100.0	118	0.9
	八丁堀NFビル	7	100.0	109	0.8	6	100.0	101	0.8
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	133	1.0	8	100.0	135	1.1
	NOF高輪ビル	14	100.0	110	0.8	16	100.0	108	0.8
	セントラル京橋ビル	8	100.0	85	0.6	8	100.0	83	0.6
	NOF南新宿ビル	4	100.0	95	0.7	4	100.0	92	0.7
	セントラル新富町ビル	6	100.0	60	0.5	6	100.0	56	0.4
	サンワールド四谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	小計	257	97.0	7,396	55.3	262	92.4	7,174	55.9
	野村不動産上野ビル	9	96.7	222	1.7	10	100.0	214	1.7
	NOF東陽町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOFテクノポートカマタセンタービル	13	91.4	378	2.8	13	94.3	348	2.7
	東宝江戸川橋ビル	6	88.7	68	0.5	7	100.0	58	0.5
	東信目黒ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	8	75.8	107	0.8	10	75.0	101	0.8
	NOF吉祥寺本町ビル	6	90.2	77	0.6	6	90.2	69	0.5
	ファーレ立川センタースクエア	17	95.3	222	1.7	18	100.0	220	1.7
	NOF川崎東口ビル	25	92.2	309	2.3	28	97.3	309	2.4
	NOF横浜西口ビル	30	95.9	209	1.6	32	100.0	213	1.7
	NOF新横浜ビル	9	100.0	175	1.3	9	95.6	168	1.3
	横浜大通り公園ビル	15	88.2	102	0.8	16	92.4	92	0.7
	小計	140	94.5	2,209	16.5	151	96.2	2,054	16.0
	札幌ノースプラザ	37	87.8	308	2.3	41	94.3	314	2.5
	野村不動産札幌ビル	6	100.0	204	1.5	6	100.0	203	1.6
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF仙台青葉通りビル	24	72.3	111	0.8	28	83.6	114	0.9
	NOF宇都宮ビル	23	88.6	146	1.1	24	97.0	146	1.1
	NOF名古屋伏見ビル	13	79.8	18	0.1	14	83.2	38	0.3
	NOF名古屋柳橋ビル	12	78.4	104	0.8	14	92.6	106	0.8
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	SORA新大阪21	30	90.4	538	4.0	33	95.5	515	4.0
	野村不動産大阪ビル	21	83.9	473	3.5	22	88.7	392	3.1
	野村不動産西梅田ビル	11	95.2	180	1.3	12	88.1	154	1.2
	野村不動産四ツ橋ビル	17	99.0	313	2.3	20	97.5	299	2.3
	NOF神戸海岸ビル	34	94.4	182	1.4	34	87.5	173	1.4
	野村不動産広島ビル	15	84.2	179	1.3	16	86.5	174	1.4
	NOF博多駅前ビル	43	90.8	173	1.3	45	90.4	168	1.3
	NOF天神南ビル	19	82.0	83	0.6	22	96.9	76	0.6
	小計	307	91.6	3,758	28.1	333	94.3	3,616	28.2
	合計	704	94.5	13,364 (注3)	100.0	746	93.8	12,846 (注3)	100.0

(注1) 「テナント総数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転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）に対し当該賃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バスルーム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賃貸を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を合計欄に記載しています。新宿野村ビル及びNOF東陽町ビルについては、建物全体にかかるテナントの総数に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。

(注2) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」を開示していません。
(注3) やむを得ない事情により、「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第15期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円）（注2）
		うち1年超	うち1年以内	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	88,850	58,850	△760
合計		88,850	58,850	△760

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権及び不動産については、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第15期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

第15期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
		対総資産比率	物件数	
日本	371,136百万円	341,450百万円	100.0%	51件

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第15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 (低・中層階用各4台) (性能向上) (注1)	自 平成22年 5月 至 平成23年10月	354 (注2)	177	177
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)	—	—
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) (注1)	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	132	—	—
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) (注1)	自 平成23年 3月 至 平成23年 5月	41	—	—

(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。

2. 期中の資本的支出

第15期末保有資産について、第15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15期中の資本的支出は750百万円であり、第15期中の費用に区分された修繕費242百万円と合わせ、合計992百万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)	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22年 5月 至 平成23年 4月	169
NOF新宿南口ビル (東京都渋谷区)	耐震改修工事（性能向上）	自 平成22年12月 至 平成23年 4月	66
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	地下道接続・ 地下共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成22年 7月 至 平成23年 3月	58
その他の不動産等	機能更新	自 平成22年11月 至 平成23年 4月	455
合 計			750

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	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
前期末積立金残高	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円
当期積立額	1,894百万円	1,570百万円	975百万円	900百万円	890百万円
当期積立金取崩額	1,764百万円	1,502百万円	1,013百万円	859百万円	708百万円
次期繰越額	368百万円	436百万円	397百万円	438百万円	620百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	1,058,582千円	1,023,046千円
（内訳） 運用報酬Ⅰ	723,621千円	705,633千円
運用報酬Ⅱ	334,960千円	317,413千円
運用報酬Ⅲ	−千円	−千円
資産保管業務報酬	29,129千円	29,038千円
一般事務委託報酬	64,651千円	65,001千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	93,461千円	102,859千円
合 計	1,257,824千円	1,231,946千円

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

2. 借入状況

(単位：千円)

第15期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	(単位：千円)	
										期限一括	(注2) 無担保 無保証
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	—							
	住友信託銀行株式会社	平成21年12月24日	580,000	—	1.05000	平成22年12月24日					
	株式会社中国銀行		1,000,000	—							
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—							
	株式会社千葉銀行		500,000	—	1.04000	平成23年2月26日					
	株式会社広島銀行	平成22年2月26日	500,000	—	1.04000	平成23年2月26日					
	信金中央金庫	平成22年3月15日	2,000,000	—	1.04000	平成23年2月28日					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年6月24日	1,400,000	1,400,000	1.00077	平成23年6月24日					
	住友信託銀行株式会社		900,000	900,000							
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000							
長期借入金 (1年以内返済)	株式会社山梨中央銀行	平成22年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.90000	平成23年8月26日					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000							
	株式会社中国銀行	平成22年12月24日	—	1,000,000	0.74000	平成23年12月24日					
	住友信託銀行株式会社		—	3,000,000							
	株式会社千葉銀行	平成23年2月28日	—	500,000	0.79000	平成24年2月26日					
	株式会社広島銀行		—	500,000							
	小計		10,380,000	9,800,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	—							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月8日	500,000	—	0.94000	平成22年12月8日					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	—							
長期借入金 (1年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	—							
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	—							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月27日	500,000	—	1.68000	平成23年2月26日					
	住友信託銀行株式会社		3,000,000	—							
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	4,000,000							
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000							
	株式会社千葉銀行	平成19年12月10日	500,000	500,000	1.43200	平成23年6月10日					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000							
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000							
短期借入金 合計	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000							
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000							
	住友信託銀行株式会社	平成20年4月25日	1,000,000	1,000,000	1.44800	平成23年8月25日					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000							
	株式会社山梨中央銀行		500,000	500,000							
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	2,000,000							
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.63825	平成23年8月26日					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000							
	株式会社七十七銀行	平成20年9月25日	1,000,000	1,000,000	1.43950	平成23年9月25日					
長期借入金 合計	株式会社百十四銀行		1,000,000	1,000,000	1.43950	平成23年9月25日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,000,000							
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000							
	住友信託銀行株式会社	平成18年12月8日	—	2,000,000	1.89764	平成24年2月26日					
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000							
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000							
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000							
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月25日	500,000	500,000	1.97000	(注3)	(注3)				
	小計		29,500,000	30,500,000							
短期借入金 合計			39,880,000	40,300,000							

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	期限一括	(注2) 無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	—							
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	—							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—							
	住友信託銀行株式会社	平成18年12月8日	2,000,000	—	1.89764	平成24年2月26日					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	—							
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—							
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,600,000	5,600,000							
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月24日	4,500,000	4,500,000	1.39575	平成24年6月24日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000							
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000							
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000							
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000							
	大同生命保険株式会社	平成17年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.43750	平成24年8月26日					
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000							
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000							
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.53625	平成24年8月26日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000							
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月26日	2,500,000	2,500,000	1.46000	平成24年8月26日					

期中の売買状況

(単位:千円)									
区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500,000					
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月28日	—	1,000,000	1.00000	平成26年 2月26日	期限一括	(注2)	無担保
	信金中央金庫		—	2,000,000					無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	—	1,000,000	1.84650	平成30年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	9,000,000	8,750,000	1.97000	(注3)	(注3)		
小計			106,850,000	103,100,000					
借入金合計			146,730,000	143,400,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

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

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡		
		取得年月日	取得価額(百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)
不動産信託受益権	NOF東陽町ビル (注3)	—	—	平成22年12月 8日	2,859	2,322 271
	合 計	—	—		2,859	2,322 271

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

(注2) 譲渡については、上記のほかにその他売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。

(注3) 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。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
譲 渡	不動産信託受益権	NOF東陽町ビル	平成22年12月8日	2,859	2,808

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注3) 「特定資産の調査価格」は、当該信託財産全体に係る不動産鑑定評価額に、当該調査対象取引に係る準共有持分割合である33%を乗じた額を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価額等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成22年11月1日から平成23年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、店頭デリバティブ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、店頭デリバティブ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プラット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

第15期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	1,089,966千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注2)	663,823千円	60.9%
		FLAGSHIP PROPERTIES LTD. (注3)	763千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	263,253千円	野村不動産株式会社	178,381千円	67.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	26,467千円	10.1%
その他費用	89,502千円	野村不動産株式会社	36,154千円	40.4%
		野村ビルマネジメント株式会社	25,530千円	28.5%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等その他の社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 本投資法人は、第15期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

(注3) FLAGSHIP PROPERTIES LTD. に対し、野村不動産天王洲ビルに係る転貸賃料の収受・支払業務、修繕箇所の通知等の業務を委託しており、当該報酬を外注委託費として記載しています。なお、当該業務委託は平成23年3月31日に終了しています。

(注4) 上記の支払手数料等以外に、第15期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社 12,336千円

野村ビルマネジメント株式会社 605,247千円

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

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注1) (注2)
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	35,989
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	20,378
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	12,335
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,267
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,866
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	6,426
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,552
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	4,351
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	4,586
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,191
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,337
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,620
ハ丁堀NFビル	野村不動産株式会社	2,091
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	1,899
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,324
NOFテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	7,081
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,440
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,460
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,598
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,398
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	4,061
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	14,735
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	10,874
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,252
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	8,258
NOF新宿南口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,813
NOF高輪ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,173
セントラル京橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,488
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,008
サンワールド四谷ビル	野村ビルマネジメント株式会社	689
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,769
東信目黒ビル	野村ビルマネジメント株式会社	600
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	5,333
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,764
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,025
野村不動産広島ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,800

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投信株式会社）は、平成23年4月30日現在、第二種金融商品取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

貸借対照表

	(単位：千円)		(単位：千円)	
	前期(ご参考) 平成22年10月31日現在	当期 平成23年4月30日現在	前期(ご参考) 平成22年10月31日現在	当期 平成23年4月30日現在
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	14,007,164	13,912,852		
信託現金及び信託預金	18,046,311	17,796,349		
営業未収入金	231,407	179,547		
前払費用	60,702	91,362		
繰延税金資産	14	25		
未収還付法人税等	410	—		
その他	290,789	344,147		
流動資産合計	32,636,800	32,324,284		
固定資産				
有形固定資産				
建物	27,312,042	27,379,490		
減価償却累計額	△2,259,336	△2,679,050		
建物(純額)	25,052,705	24,700,439		
構築物	68,970	70,923		
減価償却累計額	△21,526	△24,548		
構築物(純額)	47,443	46,374		
機械及び装置	597,529	605,285		
減価償却累計額	△111,197	△135,032		
機械及び装置(純額)	486,332	470,253		
工具、器具及び備品	12,463	14,331		
減価償却累計額	△1,848	△2,794		
工具、器具及び備品(純額)	10,615	11,537		
土地	57,405,167	57,405,167		
信託建物	97,136,472	96,558,327		
減価償却累計額	△16,839,122	△17,949,805		
信託建物(純額)	80,297,349	78,608,522		
信託構築物	253,795	260,262		
減価償却累計額	△160,538	△167,316		
信託構築物(純額)	93,257	92,945		
信託機械及び装置	902,735	926,007		
減価償却累計額	△447,522	△483,946		
信託機械及び装置(純額)	455,213	442,060		
信託工具、器具及び備品	223,859	250,505		
減価償却累計額	△104,005	△118,910		
信託工具、器具及び備品(純額)	119,854	131,594		
信託土地	208,581,572	207,266,863		
信託リース資産	30,946	30,946		
減価償却累計額	△16,111	△19,502		
信託リース資産(純額)	14,834	11,444		
その他	104,631	48,466		
有形固定資産合計	372,668,978	369,235,670		
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	2,357	2,093		
無形固定資産合計	1,903,261	1,902,997		
投資その他の資産				
長期前払費用	6,842	64,259		
敷金及び保証金	410,850	410,850		
投資その他の資産合計	417,692	475,109		
固定資産合計	374,989,932	371,613,778		
繰延資産				
投資法人債発行費	76,892	131,127		
繰延資産合計	76,892	131,127		
資産合計	407,703,625	404,069,191		
負債の部				
流動負債				
営業未払金			708,071	618,269
短期借入金		※1	10,380,000	※1 9,800,000
1年内償還予定の投資法人債			10,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金			29,500,000	30,500,000
信託リース債務			6,916	6,916
未払金			869,252	1,849,825
未払費用			880,018	830,412
未払法人税等			—	370
未払消費税等			161,490	166,366
前受金			2,085,651	1,929,480
預り金			78,277	83,428
災害損失引当金			—	48,335
流動負債合計			54,669,678	50,833,405
固定負債				
投資法人債			34,500,000	39,500,000
長期借入金			106,850,000	103,100,000
信託リース債務			8,677	5,223
預り敷金及び保証金			3,856,469	3,881,014
信託預り敷金及び保証金			17,883,837	16,865,973
固定負債合計			163,098,984	163,352,211
負債合計			217,768,663	214,185,617
純資産の部				
投資主資本				
出資総額			185,455,446	185,455,446
剩余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			4,479,515	4,428,126
剩余金合計			4,479,515	4,428,126
投資主資本合計			189,934,962	189,883,573
純資産合計		※2	189,934,962	189,883,573
負債純資産合計			407,703,625	404,069,191

損益計算書

	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	(単位:千円)
営業収益			
賃貸事業収入	※1 12,020,205	※1 11,724,063	
その他賃貸事業収入	※1 1,344,235	※1 1,121,976	
不動産等売却益	—	※2 271,900	
営業収益合計	13,364,440	13,117,939	
営業費用			
賃貸事業費用	※1 5,883,557	※1 5,741,472	
資産運用報酬	1,058,582	1,023,046	
資産保管手数料	29,129	29,038	
一般事務委託手数料	64,651	65,001	
役員報酬	12,000	12,000	
貸倒損失	—	2,324	
その他営業費用	93,461	100,534	
営業費用合計	7,141,382	6,973,419	
営業利益			
営業外収益			
受取利息	6,794	3,499	
違約金収入	35,166	20,309	
受取保険金	—	25,794	
受入原状回復費	—	17,336	
その他	4,818	2,333	
営業外収益合計	46,779	69,273	
営業外費用			
支払利息	1,181,507	1,135,711	
短期投資法人債利息	1,182	—	
投資法人債利息	433,413	429,882	
投資法人債発行費償却	6,921	12,126	
融資関連費用	129,945	91,621	
その他	36,600	40,749	
営業外費用合計	1,789,570	1,710,091	
経常利益			
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	4,480,268	4,429,233	
法人税、住民税及び事業税	896	1,122	
法人税等調整額	6	△11	
法人税等合計	902	1,111	
当期純利益	4,479,365	4,428,122	
前期繰越利益	149	4	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,479,515	4,428,126	

投資主資本等変動計算書

	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	(単位:千円)
投資主資本			
出資総額			
前期末残高	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	
剩余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
前期末残高	5,034,679	4,479,515	
当期変動額			
剩余金の配当	△5,034,529	△4,479,510	
当期純利益	4,479,365	4,428,122	
当期変動額合計	△555,163	△51,388	
当期末残高	4,479,515	4,428,126	
剩余金合計			
前期末残高	5,034,679	4,479,515	
当期変動額			
剩余金の配当	△5,034,529	△4,479,510	
当期純利益	4,479,365	4,428,122	
当期変動額合計	△555,163	△51,388	
当期末残高	4,479,515	4,428,126	
投資主資本合計			
前期末残高	190,490,126	189,934,962	
当期変動額			
剩余金の配当	△5,034,529	△4,479,510	
当期純利益	4,479,365	4,428,122	
当期変動額合計	△555,163	△51,388	
当期末残高	189,934,962	189,883,573	
純資産合計			
前期末残高	190,490,126	189,934,962	
当期変動額			
剩余金の配当	△5,034,529	△4,479,510	
当期純利益	4,479,365	4,428,122	
当期変動額合計	△555,163	△51,388	
当期末残高	189,934,962	189,883,573	

注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
—	—

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23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。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>3~70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、器具及び備品</td><td>2~18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（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。</p> <p>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。</p>	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	<p>①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左</p> <p>③リース資産 同 左</p>
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									
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同 左								
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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同 左								
5. 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>								

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
6. その他計算書類作成のための 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。 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</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]

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	—

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) 平成22年10月31日現在	当期 平成23年4月30日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 一千円 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契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 一千円 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(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23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	9,779,003	
共益費収入	2,241,201	12,020,205
その他賃貸事業収入		
月極駐車場収入	259,447	
付帯収益	1,015,970	
その他賃料収入	67,185	
その他雑収入	1,631	1,344,235
不動産賃貸事業収益合計		13,364,440
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,078,936	
プロパティ・マネジメント報酬	232,465	
公租公課	1,218,288	
水道光熱費	1,028,749	
保険料	26,274	
修繕費	187,696	
減価償却費	1,876,802	
その他費用	234,342	5,883,557
不動産賃貸事業費用合計		5,883,557
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		7,480,883
—		
※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

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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ては、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額 자체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22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	14,007,164	14,007,164	—
(2) 信託現金及び信託預金	18,046,311	18,046,311	—
(3) 短期借入金	(10,380,000)	(10,380,000)	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,004,690)	4,690
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(29,500,000)	(29,713,579)	213,579
(6) 投資法人債	(34,500,000)	(35,367,286)	867,286
(7) 長期借入金	(106,850,000)	(109,269,968)	2,419,968
(8) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(8)②参照)は、当該金利スワップと一緒に、借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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。

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 うち1年超	時 価	当該時価の算定方法
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	95,350,000	68,850,000	※

※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緒にして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注2)⑤、(7) 参照)。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23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	2,000,000口
発行済投資口の総口数	305,123口	305,123口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 平成22年10月31日現在		当期 平成23年4月30日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		(単位:千円)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	14	
(繰延税金資産の純額)	14	
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	

(注3) 貸貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金（貸借対照表計上額3,856,469千円）及び信託預り敷金保証金（貸借対照表計上額17,883,837千円）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	14,007,164	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	18,046,311	—	—	—	—	—
合 計	32,053,476	—	—	—	—	—

(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	10,380,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	5,000,000	—	—	5,000,000	24,500,000
長期借入金	29,500,000	39,000,000	27,000,000	12,000,000	21,850,000	7,000,000
合 計	49,880,000	44,000,000	27,000,000	12,000,000	26,850,000	31,500,000

当期（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でき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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一緒にして処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

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

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(5)、(7) 参照）。

(注3) 貸貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金（貸借対照表計上額3,881,014千円）及び信託預り敷金保証金（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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）（ご参考）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の平成22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。

|--|

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成22年 5月1日 至 平成22年10月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						営業未収入金	2,104
				賃貸収入等	329,719	前受金	55,000
						信託預り敷金 及び保証金	473,093
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	5.01%	プロパティ・ マネジメント報酬	151,157	(営業) 未払金	51,714
				修繕工事等	37,026		
				その他費用	14,923		
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	1年内返済予定の 長期借入金の返済	—	1年内返済予定 の長期借入金	2,000,000
				長期借入金の借入	—	長期借入金	9,550,000
				支払利息	121,571	未払費用	75,195

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

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

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
1口当たり純資産額	622,486円	1口当たり純資産額	622,318円
1口当たり当期純利益	14,680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。	同 左		
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日		当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	
当期純利益（千円）	4,479,365	当期純利益（千円）	4,428,122
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）	4,479,365	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,428,122
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〕

前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
---	--------------------------------------

1. 投資法人債の発行

本投資法人は、平成22年10月20日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、第14期末（平成22年10月末日）後の平成22年11月26日付で以下の投資法人債を発行しました。当該発行は、平成21年11月18日付で提出した発行登録書に基づくものです。

(1) 野村不動産オフィスファンド投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

- ・投資法人債の：60億円
- ・総額
- ・払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
- ・償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
- ・利率：年0.94%
- ・担保・保証：無担保・無保証
- ・償還期限及び償還の方法：平成26年11月26日（4年債）を償還期限として、その総額を償還する。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。
- ・利払期日：毎年5月26日及び11月26日
- ・資金使途：平成22年11月29日に償還期限が到来する第3回無担保投資法人債（100億円）の償還資金の一部に充当するため。

(2) 野村不動産オフィスファンド投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

- ・投資法人債：40億円
- ・の総額
- ・払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
- ・償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円
- ・利率：年1.52%
- ・担保・保証：無担保・無保証
- ・償還期限及び償還の方法：平成29年11月24日（7年債）を償還期限として、その総額を償還する。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。
- ・利払期日：毎年5月26日及び11月26日
- ・資金使途：平成22年11月29日に償還期限が到来する第3回無担保投資法人債（100億円）の償還資金の一部に充当するため。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、第14期末（平成22年10月末日）後、平成22年12月8日付にて、NOF東陽町ビルの譲渡に係る売買契約を締結し、同日、不動産信託受益権の準共有持分33%について譲渡を完了しました。なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。

(1) NOF東陽町ビル

- ・譲渡資産：不動産を信託する信託の受益権
- ・契約日：平成22年12月8日
- ・譲渡日（注1）：①平成22年12月8日（2件の不動産信託受益権について、それぞれ準共有持分33%）
②平成23年5月10日（2件の不動産信託受益権について、それぞれ準共有持分67%）
- ・譲渡価格：①2,859,000,000円
②5,805,000,000円
合計8,664,000,000円
- ・帳簿価額：①2,326,147,531円
②4,722,784,381円
合計7,048,931,912円
- ・譲渡先：国内の一般事業会社

(注1) 本物件は土地建物の共有持分（いずれも2分の1）を主たる信託財産とする受益権2件であり、平成22年12月8日に当該受益権2件についてそれぞれ33%の準共有持分を譲渡し、平成23年5月10日に当該受益権2件についてそれぞれ67%の準共有持分を譲渡することを予定しています。

(注2) 平成22年10月31日時点の帳簿価額に、譲渡する不動産信託受益権の準共有持分（平成22年12月8日譲渡分については33%、平成23年5月10日譲渡分については67%）を乗じて算定（小数点第1位を四捨五入）しています。なお、帳簿価額については平成22年10月31日時点の参考値です。

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
I. 当期末処分利益	4,479,515,270円	4,428,126,845円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,479,510,763円 (14,681円)	4,427,944,976円 (14,512円)
III. 次期繰越利益	4,507円	181,869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4,479,510,763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。	

独立監査人の監査報告書

平成23年6月13日

野村不動産オフィスファンド投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

岩部俊夫



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成22年11月1日から平成23年4月30日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

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

以上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,480,268	4,429,233
減価償却費	1,877,066	1,861,398
長期前払費用償却額	7,739	7,002
投資法人債発行費償却	6,921	12,126
災害損失引当金の増減額（△は減少）	—	48,335
受取利息	△6,794	△3,499
支払利息	1,616,102	1,565,085
固定資産除却損	2,106	147
営業未収入金の増減額（△は増加）	△51,475	51,860
営業未払金の増減額（△は減少）	161,111	△89,801
未払金の増減額（△は減少）	△228,613	740,899
未払消費税等の増減額（△は減少）	△42,938	4,875
前受金の増減額（△は減少）	△78,880	△156,171
預り金の増減額（△は減少）	△39,620	5,150
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,322,399
その他	17,449	△148,768
小 計	7,720,442	10,650,275
利息の受取額	6,534	3,499
利息の支払額	△1,594,392	△1,614,362
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△960	△341
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,131,624	9,039,071
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,300,000	—
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	△88,324	△40,500
信託有形固定資産の取得による支出	△618,992	△474,618
預り敷金及び保証金の返還による支出	△318,981	△167,799
預り敷金及び保証金の受入による収入	144,627	192,344
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,081,622	△1,670,744
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	449,065	652,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,814,227	△208,437
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	4,800,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,800,000	△5,580,000
短期投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
長期借入れによる収入	5,500,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△6,250,000	△10,250,000
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	△5,030,272	△4,478,546
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,780,272	△7,874,908
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,462,875	955,724
現金及び現金同等物の期首残高	33,216,352	30,753,476
現金及び現金同等物の期末残高	※1 30,753,476	※1 31,709,201

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

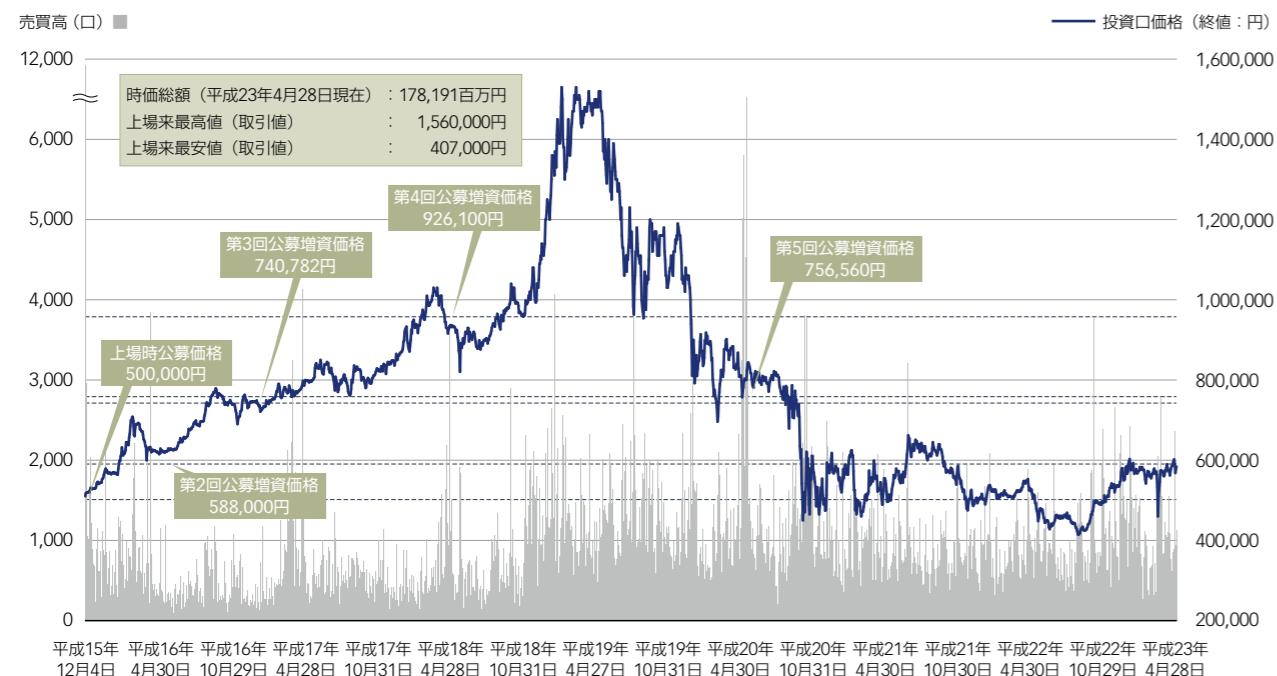
前期（ご参考） 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	当期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係	
(平成22年10月31日現在) (単位：千円)	(平成23年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	14,007,164
信託現金及び信託預金	18,046,311
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,300,000
現金及び現金同等物	30,753,476
現金及び預金	13,912,852
信託現金及び信託預金	17,796,349
現金及び現金同等物	31,709,201

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

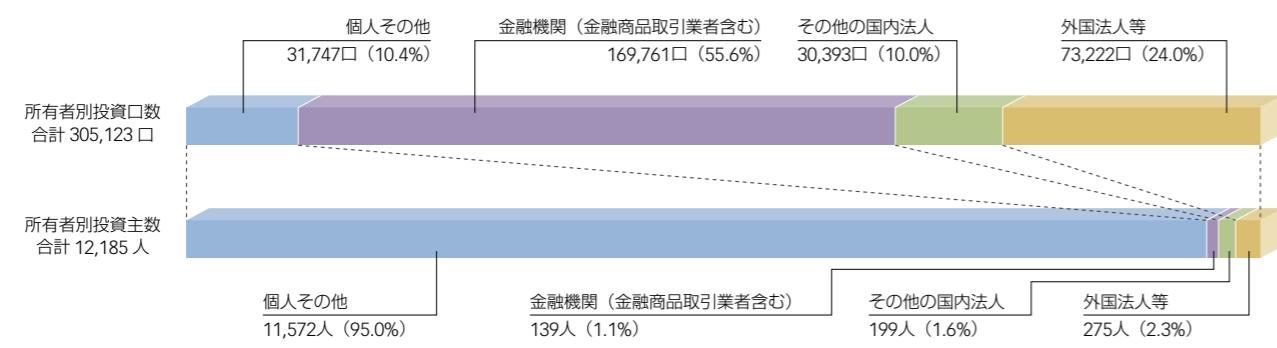
投資主情報

投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成23年4月28日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



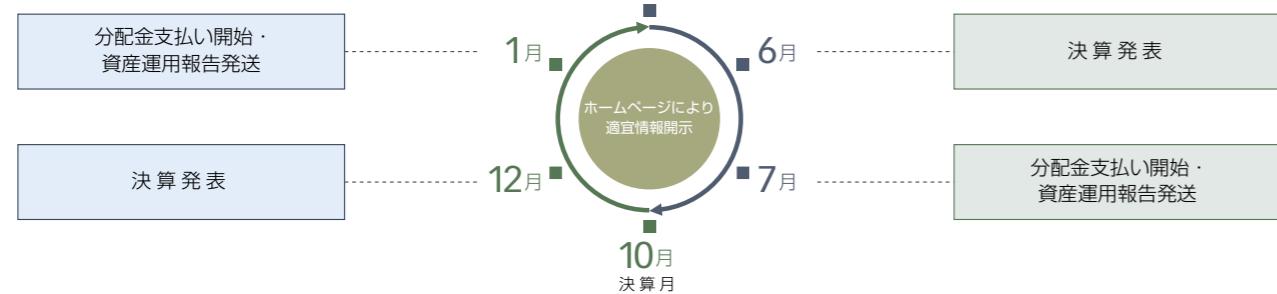
所有者別投資主の構成



(注) 平成23年4月末日現在

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

年間スケジュール



投資主情報

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

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

投資主メモ

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

ホームページによる情報提供について

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

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

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

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

保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。

注目情報がTOPページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

本投資法人に関する最新データをまとめて掲載しています。