



NOMURA OFFICE FUND

第14期 | 資産運用報告 2010.5.1 ▶ 2010.10.31

野村不動産オフィスファンド投資法人

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 <http://www.nre-of.co.jp/>



NOMURA
Office Fund

第14期（平成22年10月期）

営業収益 **13,364** 百万円

1口当たり分配金 **14,681** 円

〈ご参考〉

第15期（平成23年4月期）

1口当たり予想分配金* **14,500** 円

*上記の予想分配金は、平成22年12月15日付「平成22年10月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。



投資法人の概要	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14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14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

投資主の皆様方におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第14期（平成22年10月期）の決算を行いましたので、

ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益13,364百万円、経常利益4,480百万円、当期純利益4,479百万円を計上し、

1口当たりの分配金は14,681円とさせていただきました。

日本経済の景気は、輸出の増加、個人消費の回復、企業業績の好転がみられるなど、

景気の持ち直しが期待されるものの、海外経済の下振れや円高の更なる進行等により、

先行きの不透明感の払拭されない状況が継続しています。

オフィス賃貸市場は引き続き弱含みで推移した中、当期はポートフォリオの稼働率を維持するため、

積極的なテナント誘致活動に取組みました。

第14期末時点のポートフォリオ稼働率は94.5%となり、安定的なファンド運営を継続しています。

現在、会社更生手続き中である株式会社日本航空インターナショナルが入居する

野村不動産天王洲ビル（旧JALビルディング）に関し、本書6ページにて、

今後の運営体制、リーシング等についてご説明させていただいておりますので、

ご高覧いただければ幸いです。

財務面においても、本投資法人においては金融機関と良好な関係を維持し、

従来どおり安定的な資金調達を行い、引き続き健全な財務体質を維持しています。

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

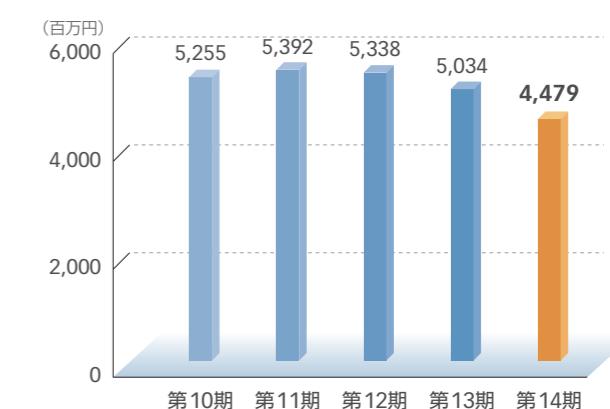
■ 決算サマリー

単位	第10期 平成20年10月期	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
営業収益 (百万円)	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364
営業利益 (百万円)	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223
経常利益 (百万円)	5,256	5,393	5,339	5,035	4,480
当期純利益 (百万円)	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
総資産額 (百万円)	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703
純資産額 (百万円)	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934
1口当たり純資産額 (円)	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486
期末有利子負債比率 (%)	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9
1口当たり分配金 (円)	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681

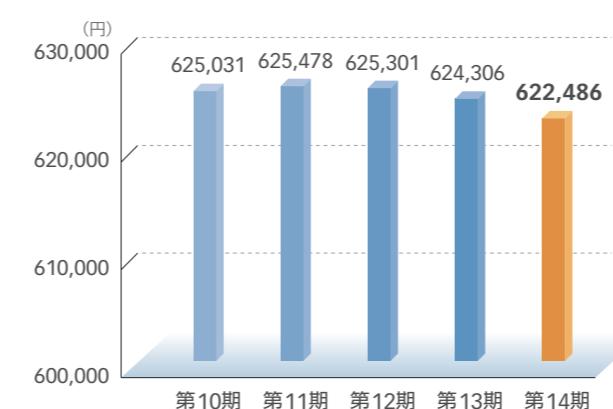
■ 営業収益推移



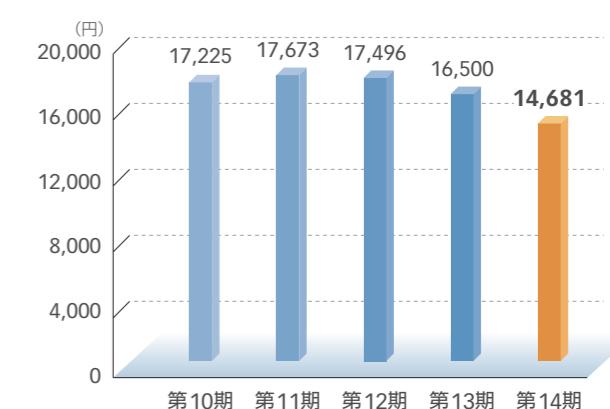
■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移



■ 1口当たり分配金推移



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

物件取得

- ・物件情報収集による市場動向の把握及び詳細検討
- ・有力物件パイプラインの維持・確保
- ・ポートフォリオ強化に向けた物件入れ替えの検討

物件運営

- ・リースアップの推進による高稼働率維持（第14期末94.5%）
- ・テナントリレーション強化による解約予告の減少
- ・賃貸事業コスト削減の継続

財務活動

- ・当期リファイナンス実績（103億円）
- ・金融機関との良好なリレーションの維持
- ・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-REITフェア等）
- ・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

- ① ポートフォリオ入替の実施 NOF東陽町ビルの譲渡・物件取得に向けたソーシング活動
- ② 野村不動産天王洲ビルのリーシング グループネットワークの活用・マルチテナントビル化の完了
- ③ 地方物件を中心としたリーシング強化 柔軟な賃料設定・内覧会等、様々なリーシング施策の推進
- ④ コスト管理の徹底 建物運営管理コスト・金融コストの削減

NOFの個別課題への対応と、分配金・稼働率水準の維持安定

成長軌道の回復・資産規模の成長（中長期目標：5,000億円）

野村不動産天王洲ビル（旧名称：JALビルディング）について

2010年6月末日付にて、株式会社日本航空インターナショナル（会社更生手続中）が入居する野村不動産天王洲ビルについて、賃料の減額（2010年7月～）及び賃貸面積の縮小（専有部分面積の約4割及び共用部分からの退去、2011年3月末）を骨子とする賃貸借契約の変更が行われました。本物件については、2011年4月よりスポンサーである野村不動産株式会社が転貸人となり、マルチテナントビルとして運用を開始する予定です。それに備え、ビル名称を「野村不動産天王洲ビル」に変更しました。

日本航空インターナショナルとの賃貸借契約の変更

～2011年3月末：シングルテナントビル

転貸先：（株）日本航空インターナショナル 1社

（イメージ図）
一棟貸し（共用部分含む）
約80,000m²



2011年4月1日～：マルチテナントビル

転貸先：（株）日本航空インターナショナル及びその他企業

（イメージ図）
賃貸可能区画（専有部分）
約50,000m²

共用部分
約30,000m²

（株）日本航空インターナショナル

- 賃貸面積
一棟全体：約80,000m²
（専有部分：約50,000m²
+共用部分：約30,000m²）
- 契約の種類
～2010年6月：普通賃貸借契約
2010年7月～：定期建物賃貸借契約
(契約終了：2015年3月31日)
- 賃料
2010年7月～：2010年6月までの賃料より、
月額約4,300万円の減額

（株）日本航空インターナショナル

- 賃貸面積
約30,000m²（専有部分のみ）
- 契約の種類
定期建物賃貸借契約（変更なし）
- 賃料
 - 賃貸が終了する面積分の賃料減少
 - 賃貸割合に応じた共益費を新規受領



新規募集オフィス床

- 賃貸可能面積
約20,000m²（リーシング実施中）

※本図において、面積は本物件全体にかかるものであり、また、賃料はテナントが転貸人に支払う賃料を記載しています。

リーシングへの取り組み

スポンサーとの共同体制

- ▶ 物件名称を「野村不動産天王洲ビル」に変更
- ▶ 野村不動産との連携による物件運営体制
 - リーシングの推進
 - ・特設チームによるリースアップ体制
 - ・転貸人を野村不動産に変更
 - マルチテナントビルへの転換
 - ・マルチテナントビル化業務を委託

野村不動産天王洲ビルのポテンシャル

- ▶ 高い物件競争力
 - ・効率的な集約が可能な基準階（約2,000m²/階）
 - ・高スペックなオフィスビル仕様
- ▶ 注目される交通利便性
 - ・羽田空港の国際化
 - ・新幹線（品川）による全国へのアクセス

リーシングの状況

■ テナントターゲット

- ・国内外に、拠点及び取引のある企業 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企図する企業 IT系、システム系、ソフトウェア開発系 等

●約30社が内覧 ●複数社との商談が進行中

新規募集オフィス床の早期リースアップ達成

ポートフォリオの運用状況

第14期末の財務状況

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。

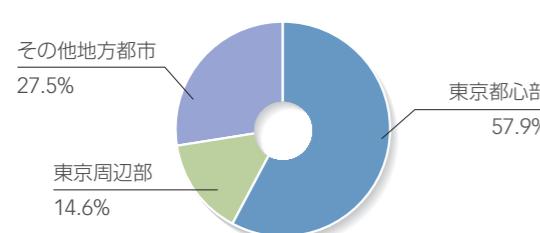


資産規模の推移

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

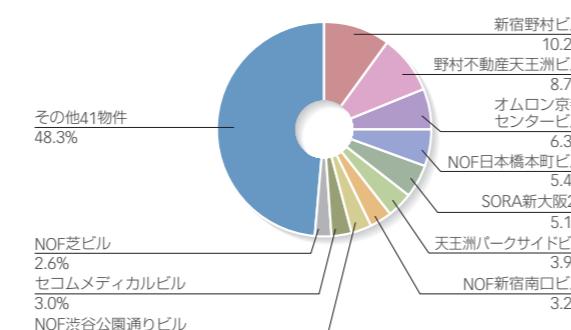


(注) 東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）

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)



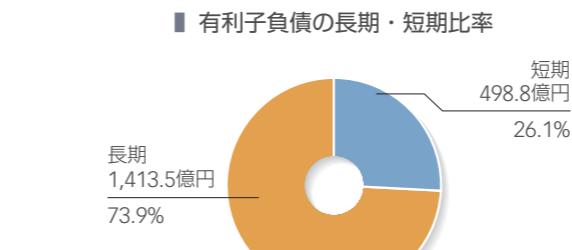
(注) 東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）

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

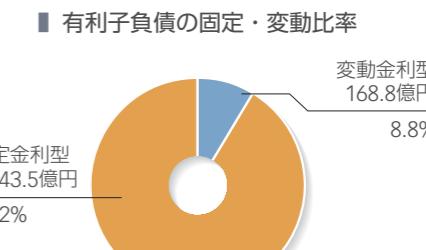
(注) 比率は取得価格ベース

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14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。



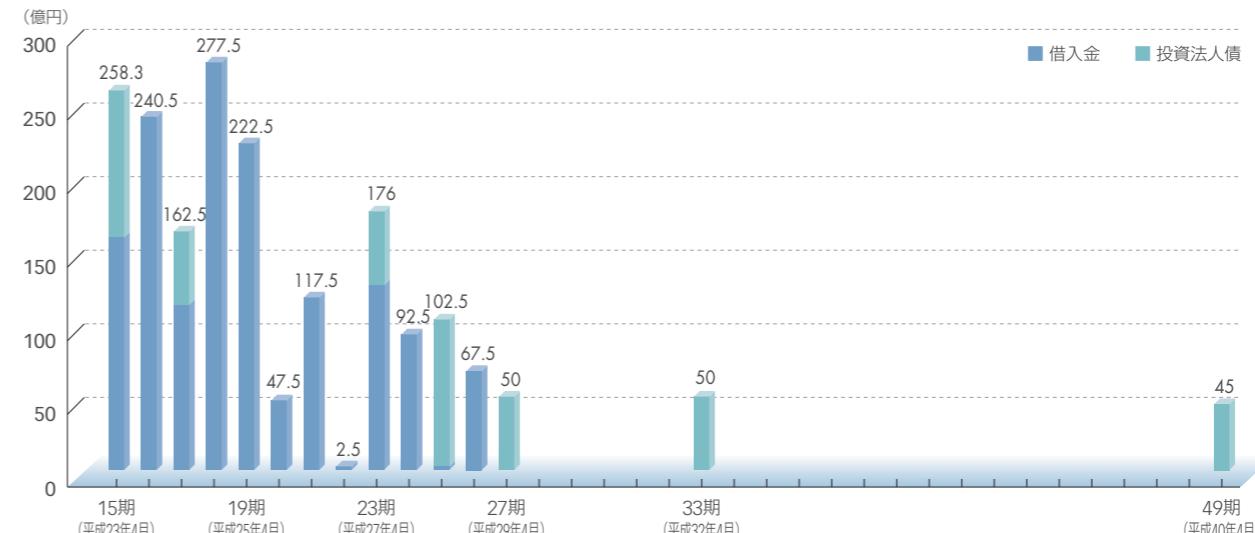
(注) 「短期」には一年以内返済予定長期借入金を含みます。



(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、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）の軽減及びキャッシュ・フローの安定化を図っています。



(注) 上図は、第14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。

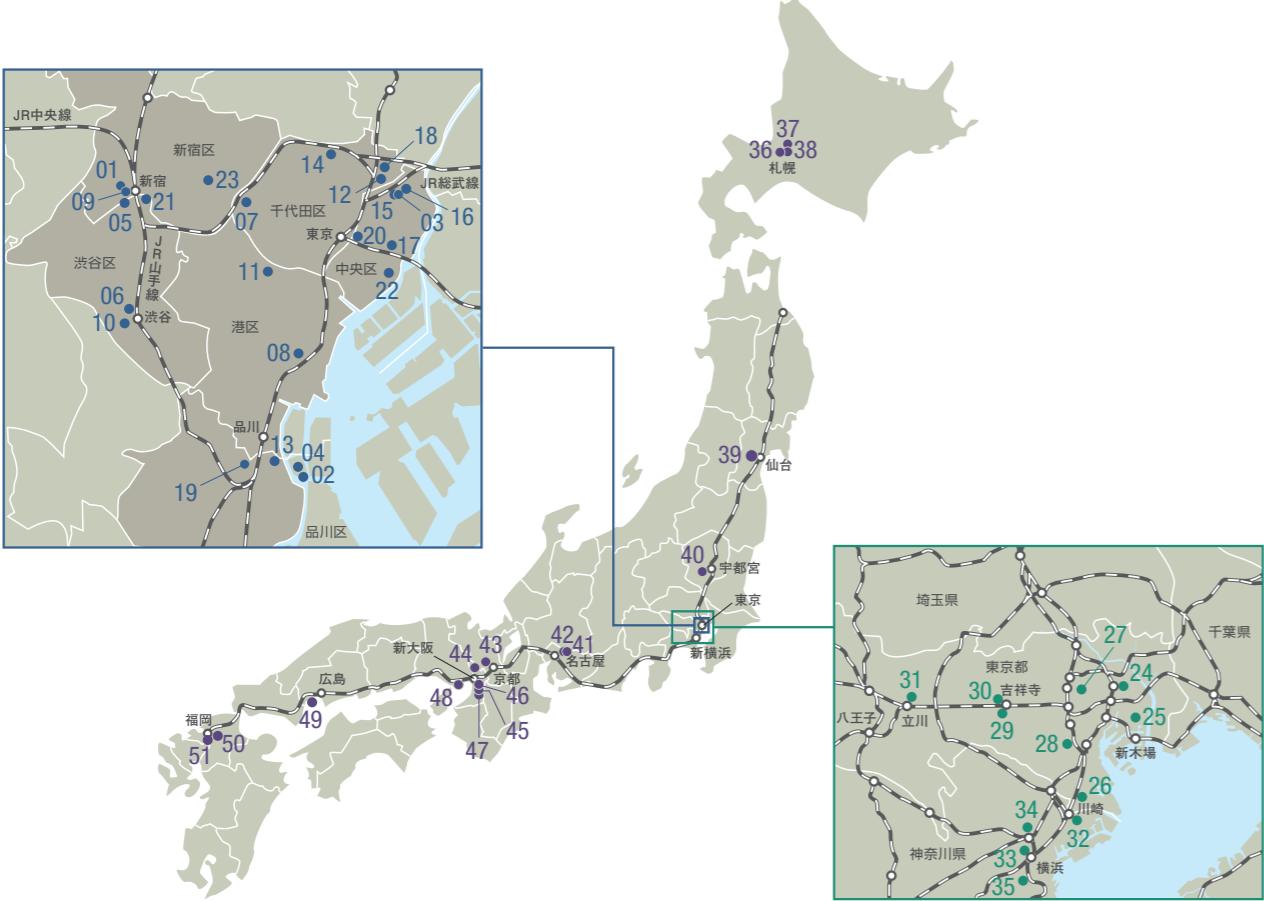
格付けの状況

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

※第14期末時点

ポートフォリオ物件一覧



地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)	取得価格(百万円)	比率(%)
東京都心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	94.0	38,730	10.2
	02	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	8.7
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,157.05	98.6	20,600	5.4
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	87.3	14,800	3.9
	05	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	6,685.52	100.0	12,300	3.2
	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	3.0
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.6
	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	87.9	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(m ²)	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)			193,969.99	97.0	219,208	57.9
東京周辺部	24	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.81	96.7	7,830	2.1
	25	NOF東陽町ビル	東京都江東区	18,218.17	100.0	7,550	2.0
	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	91.4	6,416	1.7
	27	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	88.7	2,080	0.5
	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	75.8	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	95.3	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	92.2	9,500	2.5
	33	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	95.9	5,050	1.3
	34	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	1.0
	35	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,234.19	88.2	2,993	0.8
	東京周辺部合計 (12物件)			80,491.65	94.5	55,149	14.6
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	13,601.04	87.8	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	6,098.91	72.3	3,200	0.8
	40	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.35	88.6	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	79.8	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	78.4	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	21,277.48	90.4	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	83.9	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	95.2	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	99.0	3,940	1.0
	48	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	94.4	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	84.2	1,930	0.5
	50	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,504.28	90.8	6,750	1.8
	51	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,834.35	82.0	3,739	1.0
	その他地方都市合計 (16物件)			164,456.92	91.6	104,250	27.5
	合計 (51物件)			438,918.56	94.5	378,607	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」、「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) 物件の名称を以下のとおり変更しています。以下、本書においては変更後の名称を記載しています。

新名称(変更後)	旧名称(変更前)	変更日
野村不動産天王洲ビル	JALビルディング	平成22年10月1日

ポートフォリオ物件の概要



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



17 Hatchobori NF Bldg.
八丁堀NFビル

所在地 東京都中央区
階 数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



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

所在地 東京都千代田区
階 数 地上9階

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



25 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

■主な利用駅
東京メトロ東西線「東陽町」駅



26 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



19 NOF Takanawa Bldg.
NOF高輪ビル

所在地 東京都品川区
階 数 地上8階

■主な利用駅
JR線、都営浅草線、
東急池上線「五反田」駅



20 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



27 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



28 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



21 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



22 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



29 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、京王線「吉祥寺」駅



30 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、京王線「吉祥寺」駅



23 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



24 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



31 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



32 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、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・
東西線「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
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



49 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



50

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、鹿児島本線、博多南線)、
福岡市営地下鉄空港線「博多」駅



51 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22年10月末日現在)

株 主 野村不動産ホールディングス株式会社(100%)

沿革 □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)

(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。

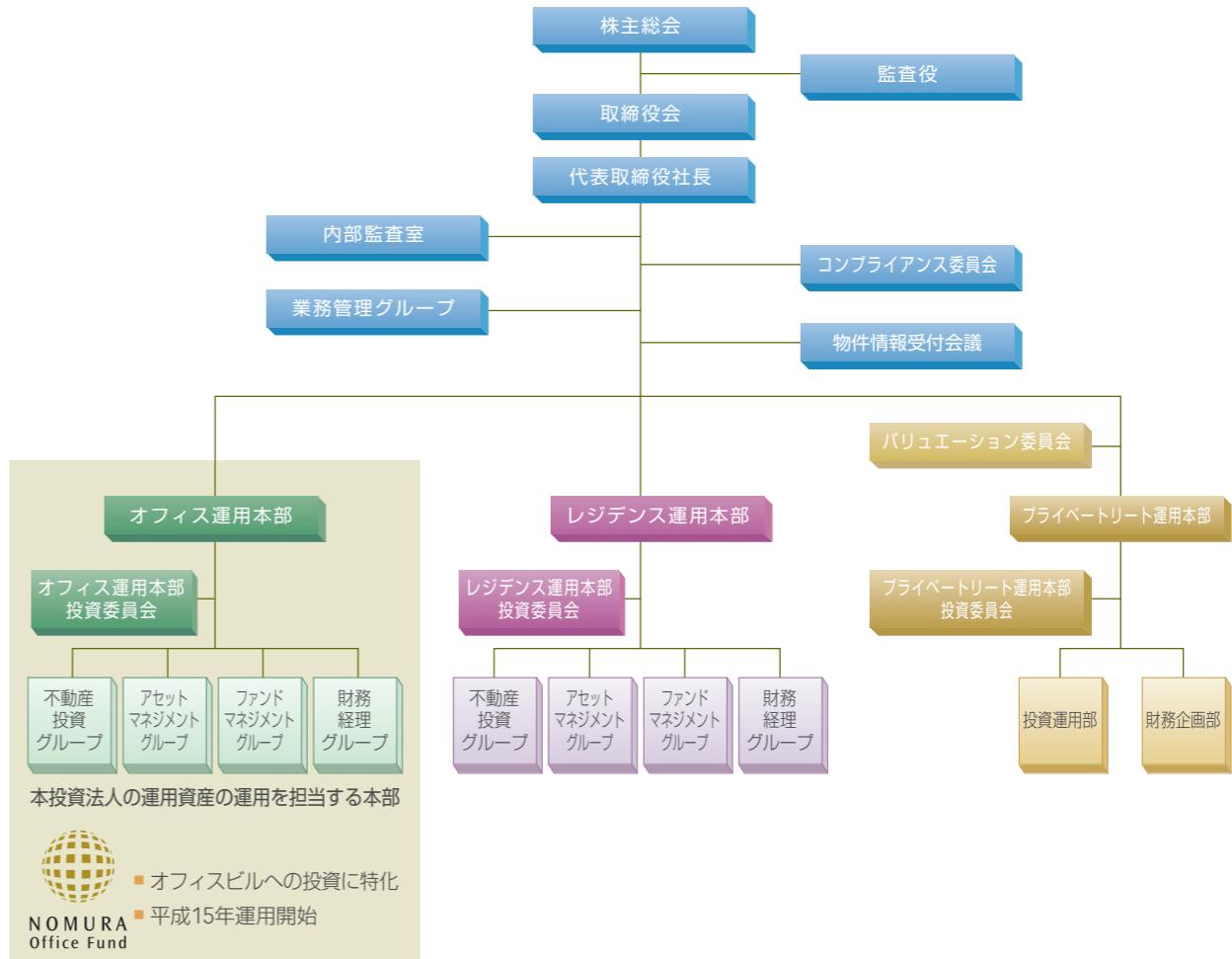
(注2)複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(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。

■ 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10期 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	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
営業収益	百万円	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364
うち不動産賃貸事業収益	百万円	13,925	14,281	14,203	13,686	13,364
営業費用	百万円	6,993	8,331	7,065	6,938	7,141
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,790	5,917	5,761	5,667	5,883
営業利益	百万円	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223
経常利益	百万円	5,256	5,393	5,339	5,035	4,480
当期純利益	百万円	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
総資産額	百万円	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703
(対前期比)	%	(+13.6)	(+1.9)	(△0.3)	(+0.4)	(△0.6)
有利子負債額	百万円	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230
純資産額	百万円	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934
(対前期比)	%	(+18.3)	(+0.1)	(△0.0)	(△0.2)	(△0.3)
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486
分配総額	百万円	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
1口当たり分配金	円	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681
うち1口当たり利益分配金	円	17,225	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)	%	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1
年換算値(注2)	%	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2
自己資本利益率(注3)	%	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4
年換算値(注2)	%	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7
期末自己資本比率(注4)	%	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6
(対前期増減)	%	(+1.9)	(△0.9)	(+0.1)	(△0.3)	(+0.2)
期末有利子負債比率(注5)	%	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	46	50	50	51	51
期末総賃貸可能面積	m ²	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56
期末テナント数	件	676	661	666	686	704
期末稼働率	%	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5
当期減価償却費	百万円	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876
当期資本の支出	百万円	1,552	1,376	779	692	597
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363
1口当たりFFO(注9)	円	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855

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

第10期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注2) 第10期運用日数184日、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日及び第14期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

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

第10期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産の部について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

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

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費+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14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

当期の我が国の経済については、アジアを中心に世界経済の回復傾向が続く中、政府による各種景気刺激策等を背景として、輸出の増加、個人消費の回復が見られます。日銀短観によれば、企業の業況判断や資金繰り状況の改善傾向が継続し、企業収益に好転の兆しが見える等、景気の持ち直しが期待される状況です。しかしながら、海外経済の下振れリスクや円高の更なる進行及びデフレの長期化懸念が存在し、10月の月例経済報告において基調判断が20カ月ぶりに下方修正される等、先行きについては不透明感が払拭されない状況が継続しています。

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、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がありますが、稼働率と募集賃料はボトム圏に入ったものと思われます。企業の業績回復を背景に経営合理化の一環としての事務所統合移転等の動きは一巡したこと加え、賃料水準のボトム感から一部テナントによる増床や立地改善等の前向きな動きが活発化しております。地方都市については仙台、大阪では引き続き厳しい環境にあるものの、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

当期は私募ファンドによる売却の検討、合併REITのポートフォリオ再編等により引き続き物件情報量は前期と比較して増加しております。優良物件の売却情報は依然限定的ではあるものの、キャップレート(還元利回り)は既に安定しつつあること、売主・買主間の価格目線のギャップは縮小傾向にあることから、取引件数は少ないながらも取引が成立する状況となっています。

また一部J-REITでの新規物件の取得や資産の入れ替えを目的とした取引の件数も増加傾向となってきました。

② 運用状況

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

第14期末(平成22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、前期末時点と同じく51物件(賃貸可能面積438,918.56m²)、組み入れ資産規模では3,786億円(取得価格合計)でした。

保有物件の運営管理においては、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、依然として厳しいマーケット環境にありますが、テナントの解約予告は減少傾向にあります。本投資法人では、稼働率の維持・改善を重点課題とし、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より、稼働率の維持向上に注力しました。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、51物件の平均賃料単価は前期末比3.0%減に留まり、期末時点の稼働率は94.5%と高稼働を維持しています。

また、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。

第14期においては、既存の借入金の返済を目的として総額103億円のリファイナンスを行いました。この結果、第14期末の有利子負債残高は、1,912.3億円となりました。

3. 増資等の状況

第14期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第14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10期 平成20年10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
最高	874,000円	645,000円	683,000円	588,000円	536,000円
最低	407,000円	431,000円	495,000円	465,000円	412,000円

4. 分配金等の実績

第14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14,681円としました。

期別	第10期 自平成20年 5月 1日 至平成20年10月31日	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
当期末処分利益総額	千円 5,255,922	5,392,502	5,338,534	5,034,679	4,479,515
利益留保額	千円 178	64	102	149	4
金銭の分配金総額	千円 5,255,743	5,392,438	5,338,432	5,034,529	4,479,510
(1口当たり分配金)	円 (17,225)	(17,673)	(17,496)	(16,500)	(14,681)
うち利益分配金総額	千円 5,255,743	5,392,438	5,338,432	5,034,529	4,479,510
(1口当たり利益分配金)	円 (17,225)	(17,673)	(17,496)	(16,500)	(14,681)
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、徐々に実体経済における回復の兆しが見え始めているものの、円高等を背景として依然として先行きは不透明な状況にあるため、景気の底入れと回復への反転時期を探る展開となることが予想されます。

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に、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。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の一部退去(20,483.83m²)が予定されており、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、リーシング活動の強化を図ってまいります。

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。

(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。

■ 投資法人の概況

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第14期末（平成22年10月末日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

① 投資法人債の発行

本投資法人は、平成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）後から平成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。

名称	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)
投資法人債の総額	60億円
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。

名称	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)
投資法人債の総額	40億円
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%については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。

(イ) 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（注2）	: 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時点の参考値です。

1. 出資の状況

期 別	第10期		第11期		第12期		第13期		第14期	
	平成20年10月31日現在	平成21年4月30日現在	平成21年10月31日現在	平成22年4月30日現在	平成22年10月31日現在					
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
出資総額	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
投資主数	12,406	12,503	12,565	12,970	13,100					

2. 投資口に関する事項

第14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）	37,974	12.45
野村信託銀行株式会社（投信口）	31,615	10.36
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,296	6.65
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）	12,642	4.14
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
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	5,280	1.73
株式会社もみじ銀行	5,116	1.68
全国共済農業協同組合連合会	3,996	1.31
合 計	146,812	48.12

3. 役員等に関する事項

① 第14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 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・アフレーバーズ 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 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22年10月31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す。

（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。

■ 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	
		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	30,909	7.5	30,813	7.6
	東京周辺部	16,431	4.0	16,379	4.0
	その他地方都市	37,948	9.3	37,715	9.3
信託不動産	東京都心部	187,411	45.7	186,886	45.8
	東京周辺部	37,501	9.1	37,408	9.2
	その他地方都市	65,648	16.0	65,365	16.0
小計		375,851	91.6	374,569	91.9
預金その他資産		34,275	8.4	33,133	8.1
資産総額		410,127	100.0	407,703	100.0

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

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

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

2. 主要な保有資産

第14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	39,369	31,500.89	29,623.17	94.0	12.9	オフィス
野村不動産天王洲ビル	32,716	42,084.11	42,084.11	100.0	(注3)	オフィス
オムロン京都センタービル	22,601	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,692	19,157.05	18,882.36	98.6	5.0	オフィス
SORA新大阪21	19,008	21,277.48	19,228.84	90.4	4.0	オフィス
天王洲パークサイドビル	12,878	18,051.60	15,751.71	87.3	5.2	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,606	3,420.16	3,420.16	100.0	2.4	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,318	6,685.52	6,685.52	100.0	2.5	オフィス
セコムメディカルビル	11,195	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	診療所 (注4)
NOF芝ビル	10,079	8,165.10	8,165.10	100.0	2.4	オフィス
合 計	193,467	193,779.99	187,279.05	96.6	46.8 (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。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

(注2) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に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、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。）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	48,400	39,369
	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	23,700	32,716
	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	20,692
	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	19,800	12,878
	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	9,860	12,318
	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	12,606
	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	11,195
	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	9,590	10,079
	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	8,380	8,709
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂2丁目16番4号	不動産	6,210	7,626
	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	6,790	7,569
	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	4,580	5,926
	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	5,790	5,394
	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	6,640	4,967
	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	4,310	4,921
	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	3,360	4,064
	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	2,670	3,169
	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	3,350	3,091
	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	3,006
	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	2,330	2,544
	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	2,330	2,303
	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	1,761
	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	658	785
	小計			217,568	217,700
	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	7,830
	NOF東陽町ビル	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	8,510	7,048
	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	6,800	6,565
	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	2,076
	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	1,130	1,335
	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	3,310	3,601
	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	1,786
	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	4,110	2,918
	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	8,440	9,413
	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	5,527	5,002
	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	3,070	3,338
	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	2,010	2,871
	小計			52,427	53,788
	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注4）	不動産信託受益権	5,498	7,619
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注4）	不動産	4,630	5,149
	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	3,668
	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	2,230	3,153
	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	2,530	2,468
	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	4,190
	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	2,700	3,658
	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塙小路通堀川東入南不動堂町801番地（注4）	不動産信託受益権	19,400	22,601
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	13,200	19,008
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	不動産信託受益権	7,550	6,340
	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22	不動産	3,750	5,698
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	不動産信託受益権	4,480	3,683
	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地（注4）	不動産信託受益権	2,610	2,862
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	不動産信託受益権	2,600	2,616
	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	不動産信託受益権	4,420	6,652
	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	不動産信託受益権	2,300	3,710
	小計			83,368	103,081
	合計			353,363	374,569

地域	不動産等の名称	第13期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）				第14期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）			
		テナント総数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	賃貸事業収入 <期間中> (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	賃貸事業収入 <期間中> (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	86	94.1	1,782	13.0	91	94.0	1,727	12.9
	野村不動産天王洲ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	12	86.4	699	5.1	14	98.6	663	5.0
	天王洲パークサイドビル	13	89.1	719	5.3	13	87.3	696	5.2
	NOF新宿南口ビル	15	100.0	324	2.4	15	100.0	339	2.5
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	352	2.6	3	100.0	326	2.4
	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	347	2.5	9	100.0	318	2.4
	西新宿昭和ビル	21	100.0	296	2.2	20	100.0	312	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	6	100.0	187	1.4	6	100.0	191	1.4
	NOF溜池ビル	12	100.0	199	1.5	12	100.0	215	1.6
	岩本町東洋ビル	7	100.0	168	1.2	6	88.3	168	1.3
	NOF品川港南ビル	5	100.0	251	1.8	4	87.9	243	1.8
	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	128	0.9	7	100.0	135	1.0
	野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	152	1.1	6	100.0	127	1.0
	八丁堀NFビル	7	100.0	106	0.8	7	100.0	109	0.8
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	132	1.0	8	100.0	133	1.0
	NOF高輪ビル	14	100.0	109	0.8	14	100.0	110	0.8
	セントラル京橋ビル	8	100.0	84	0.6	8	100.0	85	0.6
	NOF南新宿ビル	4	100.0	94	0.7	4	100.0	95	0.7
	セントラル新富町ビル	6	100.0	56	0.4	6	100.0	60	0.5
	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	253	96.7	7,616	55.6	257	97.0	7,396	55.3
東京周辺部	野村不動産上野ビル	9	100.0	220	1.6	9	96.7	222	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								

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第14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		
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	95,350	68,850	△1,087
合計		95,350	68,850	△1,087

(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値で評価しています。

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14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14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		
日本	374,569百万円	353,363百万円	100.0%	51件
合計	374,569百万円	353,363百万円	100.0%	51件

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

(注2) 期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

2. 期中の資本的支出

第14期末保有資産について、第14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14期中の資本的支出は597百万円であり、第14期中の費用に区分された修繕費187百万円と合わせ、合計785百万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）
野村不動産東日本橋ビル (東京都中央区)	空調機更新工事 (性能向上)	自平成22年6月 至平成22年7月	18
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	立体駐車場改修工事 (性能向上)	自平成22年8月 至平成22年10月	69
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22年9月 至平成22年10月	33
その他の不動産等	機能更新	自平成22年5月 至平成22年10月	477
合計			597

■ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第14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 (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)	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	マルチテナント化工事 (収益力向上)	自平成23年2月 至平成23年4月	152	—	—
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	166	—	—
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)（注1）	自平成22年7月 至平成23年3月	59	—	—

(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。

■ 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	1,075,895千円	1,058,582千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	712,258千円	723,621千円
運用報酬Ⅱ	363,637千円	334,960千円
運用報酬Ⅲ	－千円	－千円
資産保管業務報酬	29,061千円	29,129千円
一般事務委託報酬	64,959千円	64,651千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	89,953千円	93,461千円
合計	1,271,869千円	1,257,824千円

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

2. 借入状況

第14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 (注2) 無担保
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月24日	1,400,000	—	1.12727	平成22年6月24日				
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	—						
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	500,000						
	住友信託銀行株式会社	平成21年12月24日	580,000	580,000	1.05000	平成22年12月24日				
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000						
	株式会社千葉銀行	平成22年2月26日	500,000	500,000	1.04000	平成23年2月26日				
	株式会社広島銀行		500,000	500,000						
	信金中央金庫	平成22年3月15日	2,000,000	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	1.05000	平成23年6月24日				
	住友信託銀行株式会社		—	900,000						
	株式会社中国銀行		—	1,000,000						
	株式会社山梨中央銀行	平成22年8月26日	—	1,000,000	0.94000	平成23年8月26日				
	株式会社あおぞら銀行		—	500,000						
長期借入金 (1年以内返済)	小計		8,380,000	10,380,000						
	日本生命保険相互会社	平成18年11月30日	1,000,000	—	1.65500	平成22年8月26日				
	株式会社損害保険ジャパン		1,000,000	—						
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—						
	株式会社山梨中央銀行	平成20年8月26日	1,000,000	—	0.90727	平成22年8月26日				
	株式会社中国銀行		1,000,000	—						
	株式会社福岡銀行		1,000,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月8日	500,000	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	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ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	平成18年2月27日	500,000	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	3,000,000						
長期借入金 (1年以内返済)	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	4,000,000						
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000						
	株式会社千葉銀行		—	500,000						
	株式会社八十二銀行	平成19年12月10日	—	1,000,000	1.43200	平成23年6月10日				
	株式会社広島銀行		—	1,000,000						
	株式会社京葉銀行		—	1,000,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000						
	住友信託銀行株式会社	平成20年4月25日	—	1,000,000	1.44800	平成23年8月25日				
	株式会社八十二銀行		—	1,000,000						
	株式会社山梨中央銀行		—	500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,000,000						
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月19日	—	1,000,000	1.63825	平成23年8月26日				
短期借入金 合計	株式会社伊予銀行		—	1,000,000						
	株式会社七十七銀行	平成20年9月25日	—	1,000,000	1.43950	平成23年9月25日				
	株式会社百十四銀行	平成21年6月25日	—	1,000,000	1.97000	(注3)	(注3)			
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000						
	小計		16,500,000	29,500,000						
			24,880,000	39,880,000						

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	(単位:千円)
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	—						
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—						
	株式会社千葉銀行	平成19年12月10日	500,000	—	1.43200	平成23年6月10日				
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—						
	株式会社広島銀行		1,000,000	—						
	株式会社京葉銀行		1,000,000	—						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—						
	住友信託銀行株式会社	平成20年4月25日	1,000,000	—	1.44800	平成23年8月25日				
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—						
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	—						
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	—						
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	—	1.63825	平成23年8月26日				
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—						
	株式会社七十七銀行	平成20年9月25日	1,000,000	—	1.43950	平成23年9月25日				
	株式会社百十四銀行	平成21年6月25日	1,000,000	—	1.97000	(注3)	(注3)			
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	住友信託銀行株式会社	平成18年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.89764	平成24年2月26日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,600,000	5,600,000						
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年6月24日	1,400,000	1,400,000	1.39575	平成24年6月24日				
	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</						

期中の売買状況

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)
長期 借入金	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	大同生命保険株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.9800	平成26年3月19日				
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000						
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年12月24日	500,000	500,000	1.5580	平成26年12月24日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000						
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000						
	第一生命保険株式会社	平成20年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.91875	平成27年2月26日				
	農林中央金庫	平成22年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.69300	平成27年2月26日				
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	住友生命保険相互会社	平成20年6月24日	3,000,000	3,000,000	2.31750	平成27年6月24日				
	株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000						
	株式会社損害保険ジャパン	平成22年8月26日	—	1,000,000	1.31125	平成27年8月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月25日	9,250,000	9,000,000	1.97000	(注3)	(注3)			
	小計		120,600,000	106,850,000						
借入金	合計		145,480,000	146,730,000						

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

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

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

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

3. 投資法人債の状況

第14期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年3月16日	5,000	5,000	1.85	平成27年3月16日	期限一括 (注1) (注2)		
第2回無担保投資法人債	平成17年3月16日	5,000	5,000	2.47	平成32年3月16日	期限一括 (注1) (注2)		
第3回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	10,000	1.19	平成22年11月29日	期限一括 (注1) (注3)		
第4回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	10,000	2.05	平成27年11月30日	期限一括 (注1) (注3)		
第5回無担保投資法人債	平成19年3月19日	5,000	5,000	1.61	平成24年3月19日	期限一括 (注1) (注3)		
第6回無担保投資法人債	平成19年3月19日	5,000	5,000	2.21	平成29年3月17日	期限一括 (注1) (注3)		
第7回無担保投資法人債	平成19年3月19日	4,500	4,500	2.90	平成40年3月17日	期限一括 (注1) (注3)		
合計		44,500	44,500					

(注1) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

第14期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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5月1日から平成22年10月31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2件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第14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	支払額(B)	
外注委託費	1,078,936千円	野村ビルマネジメント株式会社(注2)	649,514千円	60.2%
		フラッグシッププロパティーズ有限会社(注3)	916千円	
プロパティ・マネジメント報酬	232,465千円	野村不動産株式会社	151,157千円	65.0%
		野村ビルマネジメント株式会社	26,362千円	
その他費用	94,276千円	野村不動産株式会社	14,923千円	15.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	25,422千円	

(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14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) フラッグシッププロパティーズ有限会社に対し、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。

(注4) 上記の支払手数料等以外に、第14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	37,026千円
野村ビルマネジメント株式会社	446,672千円

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	32,044
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	2,691
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	13,096
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,368
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,789
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	6,621
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,852
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	4,523
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	4,745
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,237
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,378
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,529
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	2,382
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,116
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,310
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	7,842
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,507
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,427
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,371
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,530
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	4,106
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,110
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	11,864
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,794
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	7,914
NOF新宿南口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,205
NOF高輪ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,174
セントラル京橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,542
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,113
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	1,929
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	5,517
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,728
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,998
野村不動産広島ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,862

(注1) プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬、インセンティブ報酬の合計額です。

(注2) 当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

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、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

■ 貸借対照表

	前期(ご参考) 平成22年4月30日現在	当期 平成22年10月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,358,510	14,007,164
信託現金及び信託預金	18,857,842	18,046,311
営業未収入金	179,931	231,407
前払費用	102,261	60,702
繰延税金資産	20	14
未収還付法人税等	345	410
その他	264,730	290,789
流動資産合計	33,763,643	32,636,800
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,240,329	27,312,042
減価償却累計額	△1,822,813	△2,259,336
建物(純額)	25,417,516	25,052,705
構築物	68,530	68,970
減価償却累計額	△17,834	△21,526
構築物(純額)	50,695	47,443
機械及び装置	590,834	597,529
減価償却累計額	△87,514	△111,197
機械及び装置(純額)	503,319	486,332
工具、器具及び備品	6,636	12,463
減価償却累計額	△1,050	△1,848
工具、器具及び備品(純額)	5,585	10,615
土地	57,405,167	57,405,167
信託建物	96,732,868	97,136,472
減価償却累計額	△15,487,728	△16,839,122
信託建物(純額)	81,245,139	80,297,349
信託構築物	250,247	253,795
減価償却累計額	△151,921	△160,538
信託構築物(純額)	98,325	93,257
信託機械及び装置	824,469	902,735
減価償却累計額	△414,206	△447,522
信託機械及び装置(純額)	410,262	455,213
信託工具、器具及び備品	222,325	223,859
減価償却累計額	△88,715	△104,005
信託工具、器具及び備品(純額)	133,609	119,854
信託土地	208,581,572	208,581,572
信託リース資産	30,946	30,946
減価償却累計額	△12,720	△16,111
信託リース資産(純額)	18,225	14,834
その他	81,165	104,631
有形固定資産合計	373,950,587	372,668,978
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	2,621	2,357
無形固定資産合計	1,903,525	1,903,261
投資その他の資産		
長期前払費用	14,582	6,842
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	425,432	417,692
固定資産合計	376,279,544	374,989,932
繰延資産		
投資法人債発行費	83,813	76,892
繰延資産合計	83,813	76,892
資産合計	410,127,001	407,703,625

	前期(ご参考) 平成22年4月30日現在	当期 平成22年10月31日現在
(単位:千円)		
負債の部		
流動負債		
営業未払金	546,960	708,071
短期投資法人債	1,998,817	—
短期借入金	※1	8,380,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	29,500,000
信託リース債務	6,916	6,916
未払金	1,200,170	869,252
未払費用	857,801	880,018
未払消費税等	※3	204,429
前受金	2,164,532	2,085,651
預り金	117,897	78,277
流動負債合計	41,977,526	54,669,678
固定負債		
投資法人債	34,500,000	34,500,000
長期借入金	120,600,000	106,850,000
信託リース債務	12,131	8,677
預り敷金及び保証金	4,030,823	3,856,469
信託預り敷金及び保証金	18,516,394	17,883,837
固定負債合計	177,659,349	163,098,984
負債合計	219,636,875	217,768,663
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(△)	5,034,679	4,479,515
剰余金合計	5,034,679	4,479,515
投資主資本合計	190,490,126	189,934,962
純資産合計	※2	190,490,126
負債純資産合計	410,127,001	407,703,625

■ 損益計算書

	前期(ご参考) 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日		当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	
	(単位:千円)			
営業収益				
賃貸事業収入	※1	12,502,676	※1	12,020,205
その他賃貸事業収入	※1	1,183,555	※1	1,344,235
営業収益合計		13,686,232		13,364,440
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,667,024	※1	5,883,557
資産運用報酬		1,075,895		1,058,582
資産保管手数料		29,061		29,129
一般事務委託手数料		64,959		64,651
役員報酬		12,000		12,000
その他営業費用		89,953		93,461
営業費用合計		6,938,894		7,141,382
営業利益		6,747,337		6,223,058
営業外収益				
受取利息		6,866		6,794
違約金収入		22,123		35,166
その他		13,615		4,818
営業外収益合計		42,605		46,779
営業外費用				
支払利息		1,160,559		1,181,507
短期投資法人債利息		5,708		1,182
投資法人債利息		428,086		433,413
投資法人債発行費償却		8,088		6,921
融資関連費用		103,180		129,945
その他		48,715		36,600
営業外費用合計		1,754,340		1,789,570
経常利益		5,035,603		4,480,268
税引前当期純利益		5,035,603		4,480,268
法人税、住民税及び事業税		1,026		896
法人税等調整額		—		6
法人税等合計		1,026		902
当期純利益		5,034,576		4,479,365
前期繰越利益		102		149
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,034,679		4,479,515

■ 投資主資本等変動計算書

	前期(ご参考) 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日		当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31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	185,455,446
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高			5,338,534	5,034,679
当期変動額			—	—
剰余金の配当			△5,338,432	△5,034,529
当期純利益			5,034,576	4,479,365
当期変動額合計			△303,855	△555,163
当期末残高			5,034,679	4,479,515
剰余金合計			—	—
前期末残高			5,338,534	5,034,679
当期変動額			—	—
剰余金の配当			△5,338,432	△5,034,529
当期純利益			5,034,576	4,479,365
当期変動額合計			△303,855	△555,163
当期末残高			5,034,679	4,479,515
投資主資本合計			—	—
前期末残高			190,793,981	190,490,126
当期変動額			—	—
剰余金の配当			△5,338,432	△5,034,529
当期純利益			5,034,576	4,479,365
当期変動額合計			△303,855	△555,163
当期末残高			190,490,126	189,934,962
純資産合計			—	—
前期末残高			190,793,981	190,490,126
当期変動額			—	—
剰余金の配当			△5,338,432	△5,034,529
当期純利益			5,034,576	4,479,365
当期変動額合計			△303,855	△555,163
当期末残高			190,490,126	189,934,962

注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日
—	—

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 别 項 目	前期（ご参考） 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31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. 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11,876千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。								

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入本金利</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>
5. 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> <ul style="list-style-type: none"> (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>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21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31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4月30日現在	当期 平成22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。	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。
コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額	40,000,000千円 一千円 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成22年2月1日から平成22年4月30日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。	—

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 平成22年4月30日現在	当期 平成22年10月31日現在
1. 總延税金資産及び總延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 總延税金資産及び總延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(總延税金資産) 未払事業税損金不算入額 (總延税金資産の純額)	20 20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)
法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33 △39.32 0.01 0.02
法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33 △39.32 0.01 0.02

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※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 共益費収入 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 その他雑収入 不動産賃貸事業収益合計	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 その他雑収入 不動産賃貸事業収益合計
10,208,784 2,293,891 12,502,676 280,739 833,622 67,499 1,693 1,183,555 13,686,232	9,779,003 2,241,201 12,020,205 259,447 1,015,970 67,185 1,631 1,344,235 13,364,440
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計
1,071,346 247,516 1,129,931 838,193 26,129 246,706 1,865,202 241,997 5,667,024 5,667,024	1,078,936 232,465 1,218,288 1,028,749 26,274 187,696 1,876,802 234,342 5,883,557 5,883,557
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
8,019,207	7,480,883

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日) 及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日) を適用しています。

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行ってています。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22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。

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	14,358,510	14,358,510	—
(2) 信託現金及び信託預金	18,857,842	18,857,842	—
(3) 短期投資法人債	(1,998,817)	(1,998,817)	—
(4) 短期借入金	(8,380,000)	(8,380,000)	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,023,500)	23,500
(6) 1年内返済予定の長期借入金	(16,500,000)	(16,548,447)	48,447
(7) 投資法人債	(34,500,000)	(34,701,300)	201,300
(8) 長期借入金	(120,600,000)	(121,777,774)	1,177,774
(9) 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) 短期投資法人債、(4) 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。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 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。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間に市場金利を反映し、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（9）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。

(9) 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	時価		
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	90,850,000	83,350,000	※	

*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）（6）、（8）参照）。

（注3）賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金（貸借対照表計上額4,030,823千円）及び信託預り敷金保証金（貸借対照表計上額18,516,394千円）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ます、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期額

	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	14,358,510	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	18,857,842	—	—	—	—	—
合 計	33,216,352	—	—	—	—	—

（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期額

	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
短期投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
短期借入金	8,380,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	5,000,000	—	—	5,000,000	24,500,000
長期借入金	16,500,000	30,500,000	50,000,000	12,000,000	12,850,000	15,250,000
合 計	36,880,000	35,500,000	50,000,000	12,000,000	17,850,000	39,750,000

当期（自 平成22年5月1日 至 平成22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。これらは満定期・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用できるとしています。

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

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

	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、短期間に市場金利を反映し、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（9）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	時価		
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	90,850,000	83,350,000	※	

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象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）賃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ます、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期額

	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	—	—	—	—	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象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）賃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ます、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期額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内</th
--	------	---------	-------------

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
				営業未収入金	1,604		
				賃貸収入等	340,299	前受金	57,053
						信託預り敷金 及び保証金	492,862
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	161,191	(営業) 未払金	51,714
				修繕工事等	15,681		
				その他費用	26,200		
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	-	短期借入金の借入	200,000	短期借入金	-
				短期借入金の返済	1,400,000	1年内返済予定の 長期借入金	1,000,000
				長期借入金の借入	650,000	長期借入金	10,550,000
				支払利息	118,910	未払費用	71,552

(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5月1日 至 平成22年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
				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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日		当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	
1口当たり純資産額	624,306円	1口当たり純資産額	622,486円
1口当たり当期純利益	16,500円	1口当たり当期純利益	14,680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21年11月 1日 至 平成22年 4月30日		当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	
当期純利益（千円）	5,034,576	当期純利益（千円）	4,479,365
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）	5,034,576	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,479,365
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21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31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）

 - ・投資法人債の額：60億円
 - ・総額
 - ・払込金額：各投資法人債の額100円につき金100円
 - ・償還金額：各投資法人債の額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：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）

 - ・投資法人債の額：40億円
 - ・総額
 - ・払込金額：各投資法人債の額100円につき金100円
 - ・償還金額：各投資法人債の額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：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21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日
I. 当期末処分利益	5,034,679,129円	4,479,515,270円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,034,529,500円 (16,500円)	4,479,510,763円 (14,681円)
III. 次期繰越利益	149,629円	4,507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5,034,529,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

独立監査人の監査報告書

平成22年12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 公認会計士
業務執行社員

原田昌平

若部俊夫


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5月1日から平成22年10月31日までの第14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21年11月1日 至平成22年4月30日	当期 自平成22年5月1日 至平成22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	5,035,603	4,480,268
減価償却費	1,865,416	1,877,066
長期前払費用償却額	15,710	7,739
投資法人債発行費償却	8,088	6,921
受取利息	△6,866	△6,794
支払利息	1,594,354	1,616,102
固定資産除却損	10,319	2,106
営業未収入金の増減額（△は増加）	53,818	△51,475
営業未払金の増減額（△は減少）	△181,775	161,111
未払金の増減額（△は減少）	△141,236	△228,613
未払消費税等の増減額（△は減少）	△6,392	△42,938
前受金の増減額（△は減少）	△106,288	△78,880
預り金の増減額（△は減少）	△60,203	△39,620
その他	△33,573	17,449
小計	8,046,975	7,720,442
利息の受取額	6,866	6,534
利息の支払額	△1,656,483	△1,594,392
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	719	△960
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,398,078	6,131,624
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
有形固定資産の取得による支出	△4,283,909	△88,324
信託有形固定資産の取得による支出	△716,000	△618,992
預り敷金及び保証金の返還による支出	△129,703	△318,981
預り敷金及び保証金の受入による収入	126,299	144,627
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,043,531	△1,081,622
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	533,030	449,065
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,513,814	△2,814,227
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	7,580,000	4,800,000
短期借入金の返済による支出	△12,930,000	△2,800,000
短期投資法人債の発行による収入	5,991,529	-
短期投資法人債の償還による支出	△4,000,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	13,350,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	△6,750,000	△6,250,000
分配金の支払額	△5,332,351	△5,030,272
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,090,821	△5,780,272
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,206,558	△2,462,875
現金及び現金同等物の期首残高	34,422,910	33,216,352
現金及び現金同等物の期末残高	※1	33,216,352
	※1	30,753,476

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	前期（ご参考） 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	当期 自平成22年5月1日 至平成22年10月31日
項目	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	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21年11月1日 至平成22年4月30日	当期 自平成22年5月1日 至平成22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的金額との関係 (平成22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22年10月31日現在) (単位：千円)

現金及び預金
信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物

現金及び預金
信託現金及び信託預金
預入期間が3ヶ月を超える定期預金
現金及び現金同等物

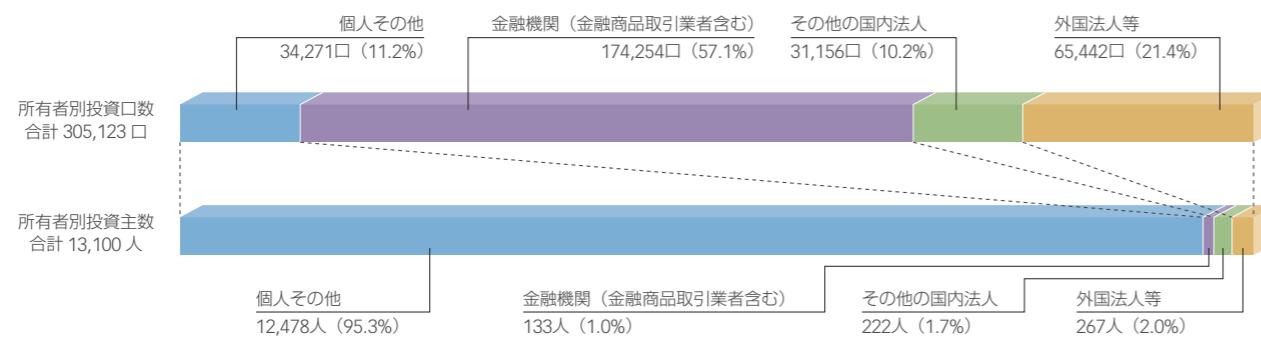
■ 投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成22年10月29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。



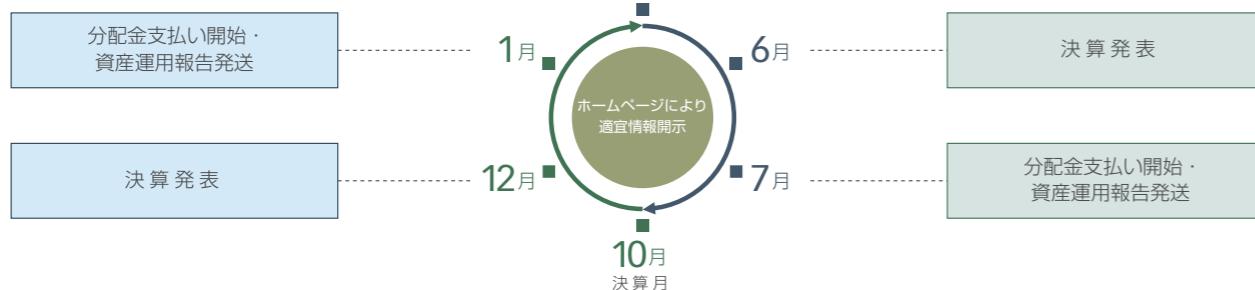
■ 所有者別投資主の構成



(注) 平成22年10月末日現在

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

■ 年間スケジュール



■ 投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただき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
- 英文ホームページ

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後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/>

プレスリリースを年別、内容別にわかりやすく掲載しています。

注目情報をTOPページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

個人投資家様向けイベントのご案内もこちらに掲載しています。
直近の予定：平成23年1月29日（土）東証リートフェアin大阪
(於：大阪ビジネスパーク)
平成23年3月12日（土）個人投資家のためのリートフェア2011
(於：東京国際フォーラム)

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。

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。