

## NOMURA OFFICE FUND

第11期 | 資産運用報告 2008.11.1 ▶ 2009.4.30

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

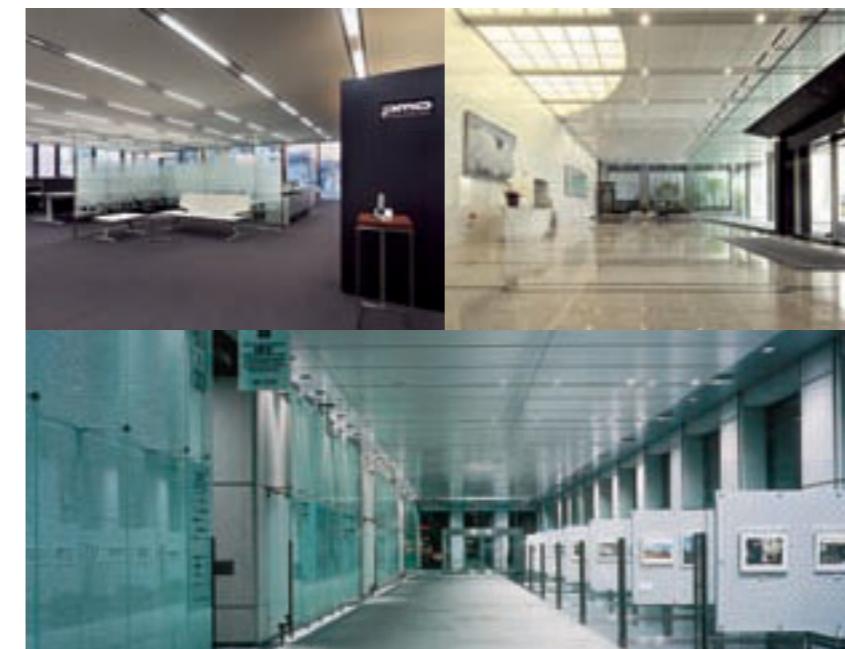
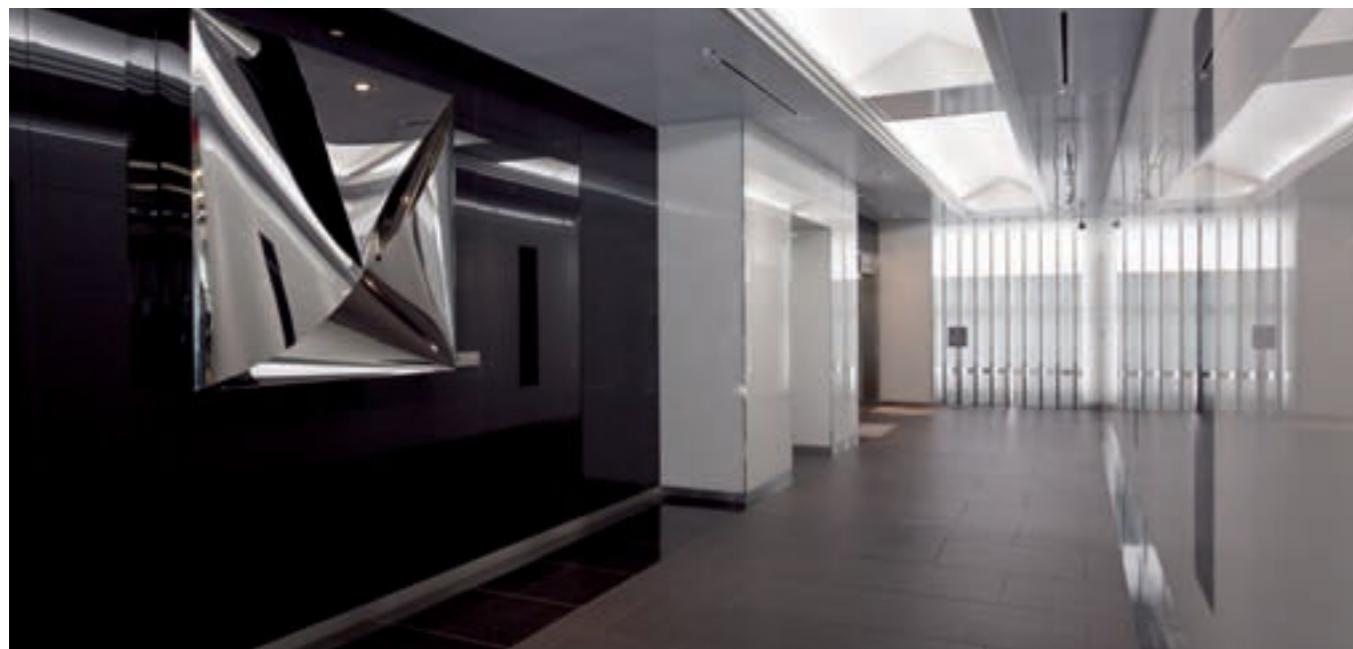
投資法人の概要

投資主の皆様へ	3
決算ハイライト	4
第11期の運用サマリー	5
ポートフォリオの運用状況	11
第11期末の財務状況	12
ポートフォリオ物件一覧	13
主要なポートフォリオ物件	15
資産運用会社の概要	17
I. 資産運用報告	18
II. 貸借対照表	35
III. 損益計算書	37
IV. 投資主資本等変動計算書	38
V. 注記表	39
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 会計監査人の監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	47
投資主インフォメーション	49



Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために



## ■ 投資主の皆様へ

## ■ 決算ハイライト

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11期（平成21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15,409百万円、経常利益5,393百万円、当期純利益5,392百万円を計上し、

1口当たりの分配金は17,673円とさせていただきました。

主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、「PMO日本橋本町」、「野村不動産札幌ビル」、「野村不動産東日本橋ビル」、「野村不動産上野ビル」、「吉祥寺マークビル」、「MY東五反田ビル」及び「NOF天神南ビル」の都心部を中心とする7物件に新たに投資を行い、一方で、「北三条ビルディング」、「NOF御堂筋ビル」及び「広島立町NOFビル」の地方に所在する3物件を売却しました。

その結果、ポートフォリオは50物件・取得価格の合計で3,745億円に拡大し、

投資物件毎の分散を一層推し進めるとともに、地方投資比率を前期末時点の30.3%から26.8%まで引き下げ、地域構成比率の改善を行うなど、ポートフォリオの質の向上を図ることができました。

物件運営面では、景気の不透明感が続く中、賃貸オフィス市場の空室率が上昇傾向にありますが、本投資法人のポートフォリオの平均稼働率は概ね95%前後で安定的に推移し、第11期末時点で96.4%となりました。

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。

来期以降も、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  
佐藤光陽

## ■ 決算サマリー

単位	第7期 平成19年4月期	第8期 平成19年10月期	第9期 平成20年4月期	第10期 平成20年10月期	第11期 平成21年4月期
営業収益 (百万円)	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409
営業利益 (百万円)	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078
経常利益 (百万円)	4,466	4,486	4,500	5,256	5,393
当期純利益 (百万円)	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392
総資産額 (百万円)	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353
純資産額 (百万円)	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847
1口当たり純資産額 (円)	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478
期末有利子負債比率 (%)	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1
1口当たり分配金 (円)	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673

## ■ 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11期の運用サマリー

### ■ 新規物件への投資

第11期においては、「PMO日本橋本町」、「野村不動産東日本橋ビル」、「MY東五反田ビル」、「野村不動産札幌ビル」、「野村不動産上野ビル」、「吉祥寺マークビル」、「NOF天神南ビル」(7物件、取得価格合計307億円)に新たに投資しました。

### PMO Nihonbashi Honcho

#### PMO日本橋本町

本物件は、東京の伝統的オフィス街である日本橋室町・本町ゾーンに位置し、「新日本橋」駅、「神田」駅、「小伝馬町」駅を始めとする複数路線の複数駅が利用可能な優れた立地条件を有しています。スポンサーである野村不動産が新たにシリーズ展開している「プレミアム ミッドサイズ オフィス」(PMO : PREMIUM MIDSIZE OFFICE) の第1号案件であり、デザイン性・機能性、セキュリティ等の面において高いクオリティを兼ね備えています。グレード感やセキュリティを重視するテナントニーズに対して中長期にわたり安定的に応えることが期待できる物件です。

所在地 東京都中央区 取得価格 5,000百万円  
取得日 平成20年11月5日

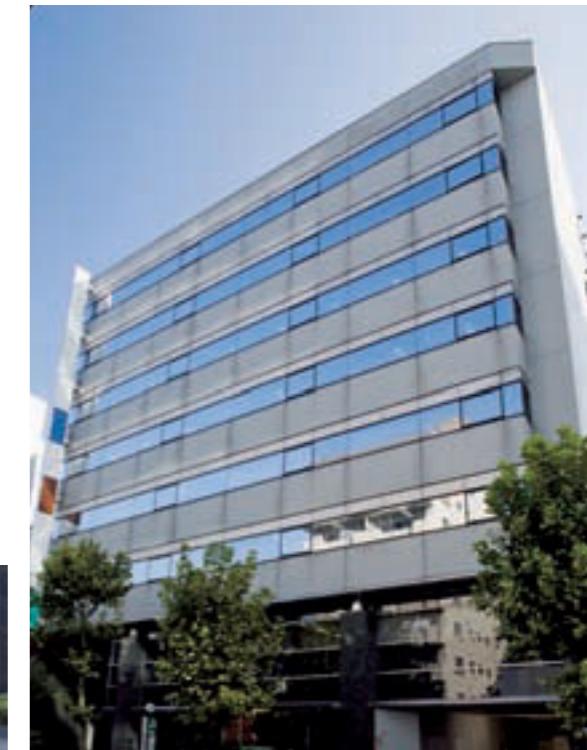
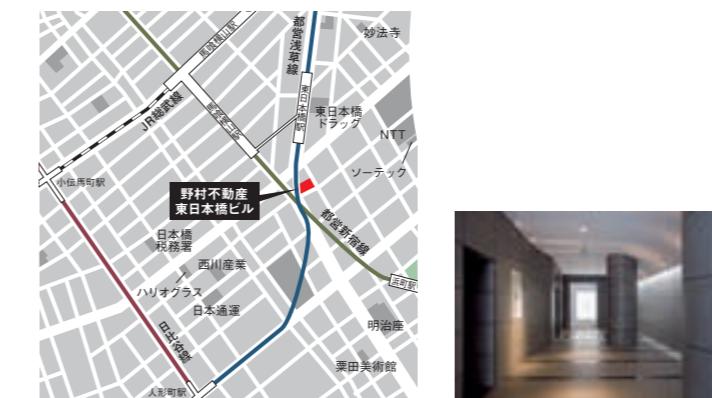


### Nomura Higashi-nihonbashi Building

#### 野村不動産東日本橋ビル

本物件は、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、同新宿線「馬喰横山」駅至近に位置し、優れた立地条件を有しています。建物スペックの優位性による訴求力に優れており、堀留町・東日本橋エリアに多いメーカー等のテナントからの安定的なニーズが期待できます。

所在地 東京都中央区 取得価格 4,060百万円  
取得日 平成21年1月14日



### MY Higashi Gotanda Building

#### MY 東五反田ビル

本物件は、至近に所在するソニー本社跡地の再開発を始めとして、近年再開発が急速に進みつつある五反田・大崎エリアに位置している平成5年竣工の築浅オフィスビルです。メーカー等のテナントニーズに加え、再開発大型ビルに入居するテナントの関連企業ニーズ等が期待され、安定した需要が見込まれる物件です。

所在地 東京都品川区 取得価格 3,010百万円  
取得日 平成21年2月27日





## Nomura Sapporo Building

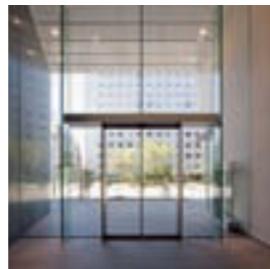
### 野村不動産札幌ビル

本物件は、JR線「札幌」駅北口より徒歩2分の距離に位置する交通利便性に優れたオフィスビルです。ICカードリーダーによるセキュリティシステムの他、札幌市内においては希少性の高い免震構造を採用するなど高い設備スペックを有しており、事務所・コールセンター等の幅広いテナントニーズに中長期にわたり安定的に応えることが期待できる物件です。

所在地 札幌市北区

取得日 平成20年11月5日

取得価格 5,300百万円



## Kichijoji Mark Building

### 吉祥寺マークビル

本物件は、交通利便性に優れ、多くの後背人口を有すると共に業務・商業の集積度が高い吉祥寺エリアに位置しており、周辺地域の居住者・企業等への営業拠点、リテール顧客を対象とした来館型テナント等のニーズが期待でき、安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地 東京都武蔵野市 取得価格 1,800百万円

取得日 平成21年1月14日



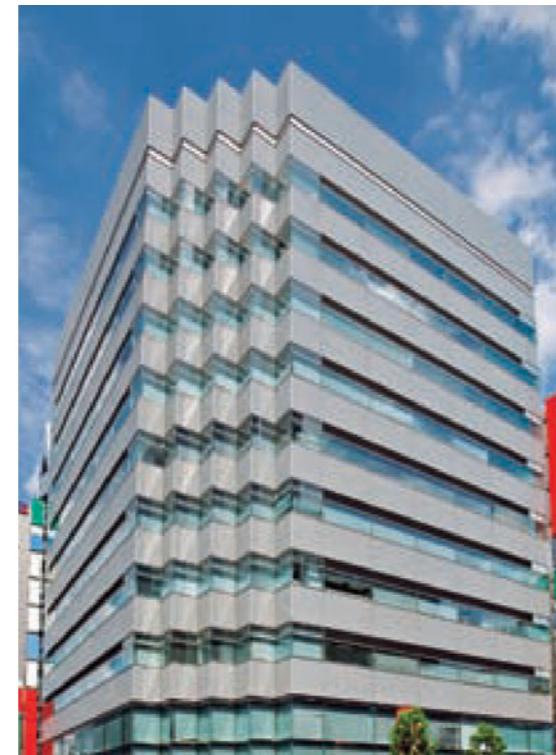
## Nomura Ueno Building

### 野村不動産上野ビル

本物件は、ターミナル駅である上野、商業集積地である御徒町を含む上野・御徒町エリアに位置しています。金融機関・メーカー等の城東・北関東方面を所管する営業所のニーズや商業繁華性による来館型テナント等のニーズが期待でき、安定した賃貸需要が見込まれる物件です。

所在地 東京都台東区 取得価格 7,830百万円

取得日 平成21年1月14日



## NOF Tenjin-Minami Building

### NOF天神南ビル

本物件は、福岡市のビジネス・商業の中心である「天神」エリアに近接した新築オフィスビルです。本物件の周辺には大型オフィスビル等の建替計画が予定されているなど、将来的な発展が期待できるエリアです。「天神南」駅、「渡辺通」駅、「福岡（天神）」駅等、複数の駅及び路線が利用可能な優れた交通利便性を有し、中長期にわたり安定的なテナント需要が期待できます。





## リニューアルによる集客力の向上

### リニューアル事例 新宿野村ビル

地下1階北側レストランフロアの大規模リニューアル（フェーズII）を行いました。

#### リニューアルのポイント

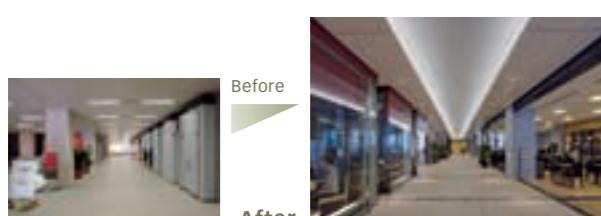
##### 1 青梅街道側（北側）入口

ビルの新規建設により、人通りの増加が予測される青梅街道側からの集客を強化するため、北側入口を改修し、デザインされたアーチ等及び、地下1・2階へのスムーズなアクセスを可能にするエスカレーター・階段を設置しました。



##### 2 インナーモール設置及びデザインの統一

テイクアウト可能な店舗等のオープンに合わせ、お弁当や購入した商品を自由に持ち込めるオープンテラス（インナーモール）を設置し、誰でも気軽にリフレッシュできる空間をつくりました。また、リニューアルが完了している南側とデザインバランスを統一することで、フロア全体が明るく洗練された雰囲気になりました。



#### フェーズI（地下1階南側レストランフロアリニューアル）について

最も人通りの多い新宿野村ビルの南側交差点からの来館者数を増やすため、南側のビル入口へのエスカレーター2ヶ所及び階段の設置、フロア改装、店舗の入れ替え等、大規模なリニューアルを行いました。

##### 地下レストランへの来館者数変化



リニューアル前：約3,700名／日\*



リニューアル後：約5,500名／日\*

フェーズIの実施により、地下レストランへの来館者数の大幅な増加を実現しました。

リニューアル前は休日の来館者はまばらでしたが、リニューアル後は平日・休日ともにランチ・ディナータイムはたくさんの来館者でにぎわいを見せ、またオフィステナント様からも、「大規模リニューアルで区画全体が華やかになった」という好評価を頂いています。

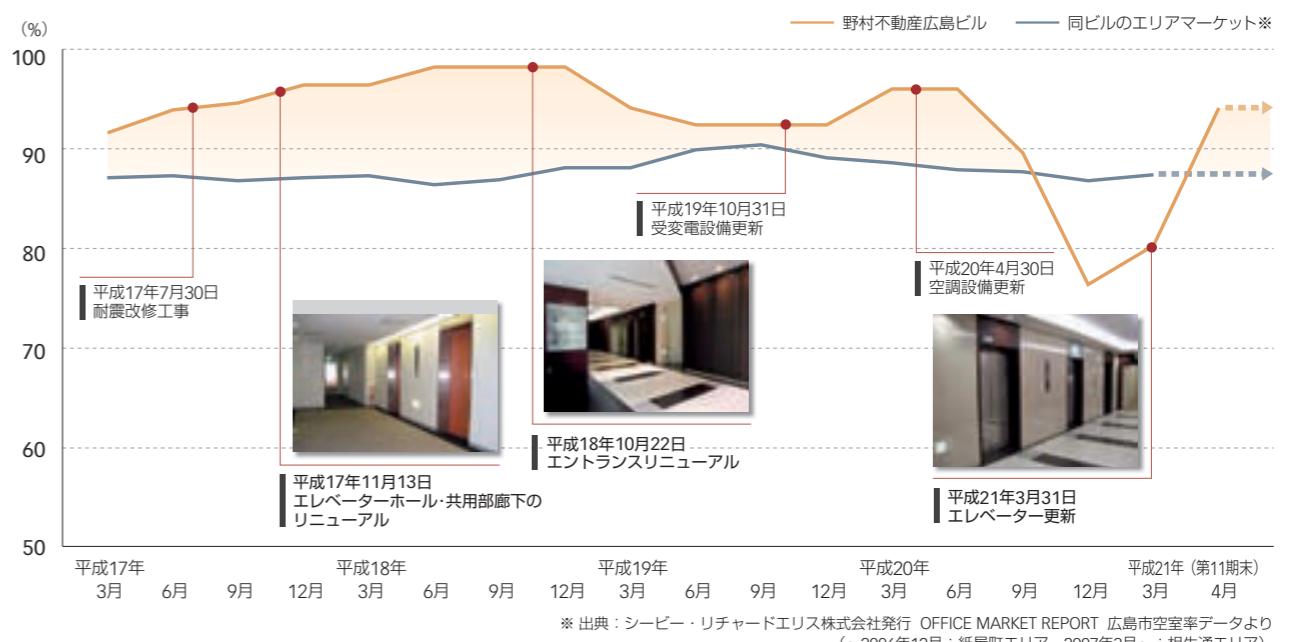
\*新宿野村ビル所有者実施の調査結果による

## リニューアルによる物件競争力の向上

### リニューアル事例 野村不動産広島ビル

周辺物件との差別化によるテナント誘致の強化、テナント満足度向上等を目的として、各種工事を継続的に行ってきました。物件競争力の向上を図ることで、同エリアのオフィスマーケットに対し、高いパフォーマンスを実現しています。

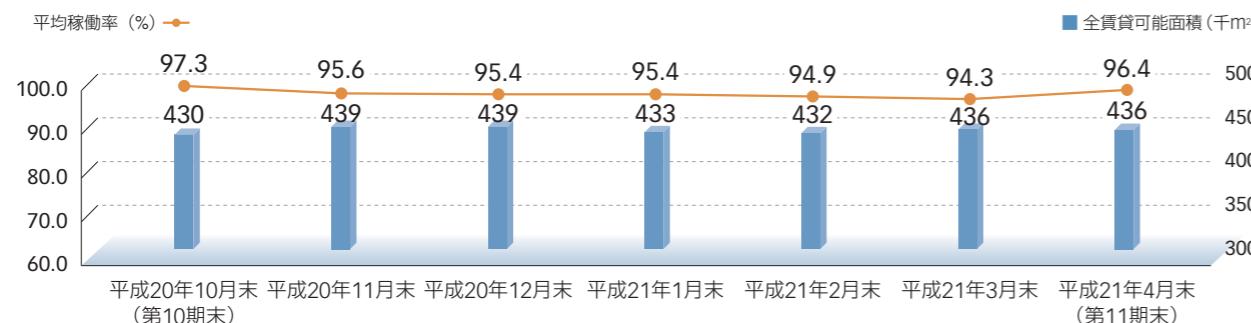
#### 野村不動産広島ビル稼働率推移



## ■ 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。

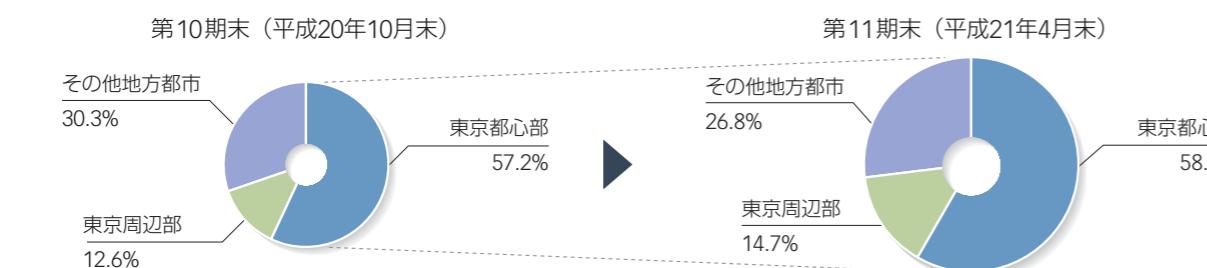


### 資産規模の推移

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

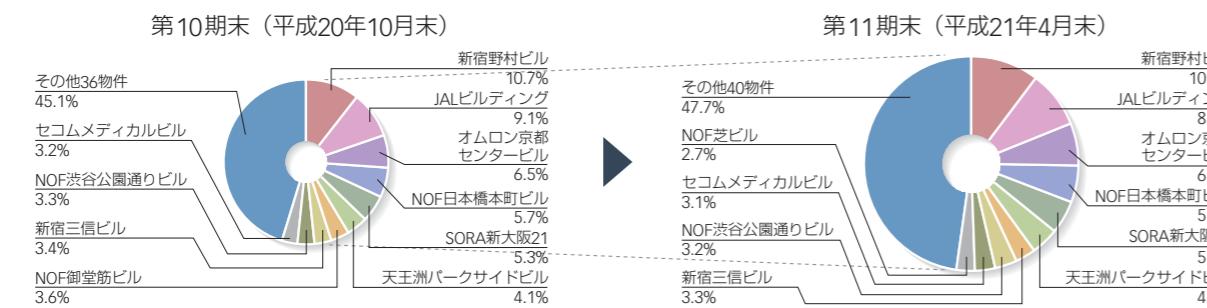


(注) 東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）

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

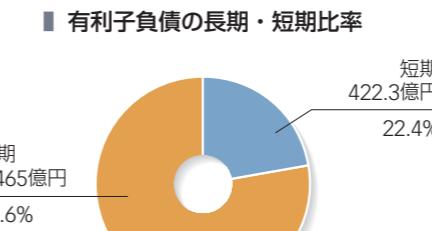
### 運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）



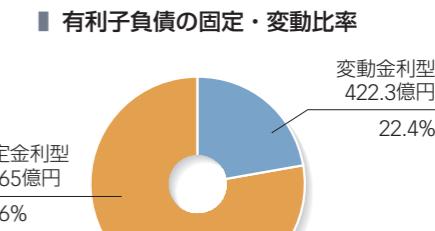
## ■ 第11期末の財務状況

### 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11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。



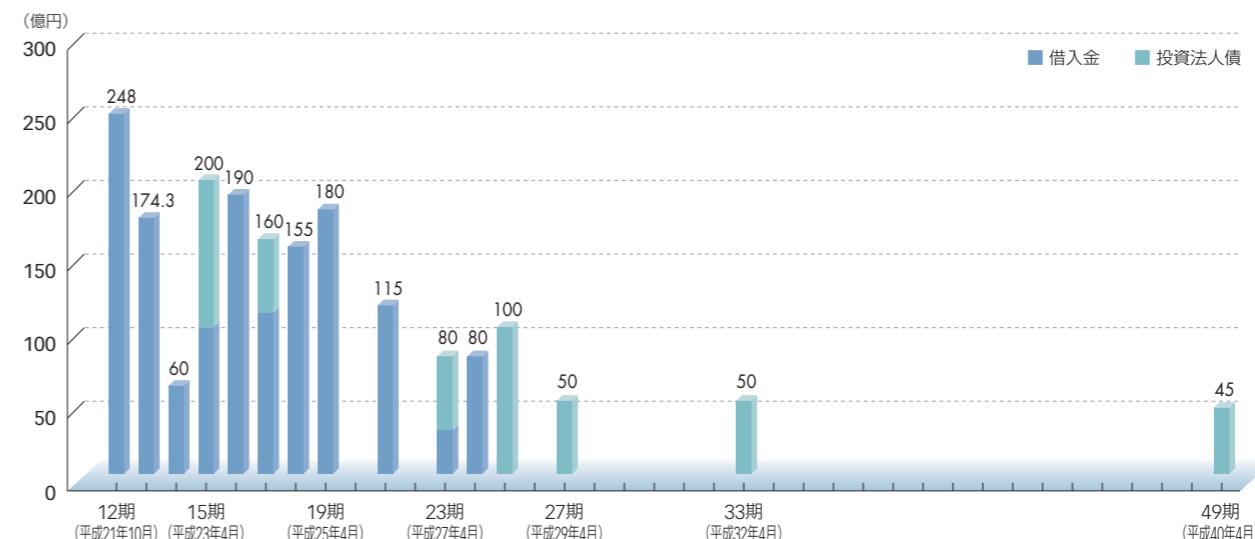
(注)「短期」には一年以内返済予定長期借入金を含みます。



(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11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：A A –	格付けの方向性：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A-1	アウトランク – : –
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	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(m <sup>2</sup> )	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	97.3	38,730	10.3
	02	JALビルディング	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	8.8
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,233.25	95.9	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	98.3	14,800	4.0
	05	新宿三信ビル	東京都渋谷区	6,675.23	94.8	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	5,659.96	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	90.7	7,400	2.0
	12	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	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	87.5	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	90.6	3,080	0.8
	19	MY東五反田ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.8

地域	MAP番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	取得価格(百万円)	比率(%)
東京都心部	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
	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	2,467.14	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)		194,026.30	98.2	219,208	58.5
東京周辺部	24	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,869.32	96.8	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	97.2	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	0.6
	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	100.0	3,700	1.0
	30	吉祥寺マークビル	東京都武蔵野市	1,936.40	100.0	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	6,853.38	94.2	3,290	0.9
	32	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,253.41	91.7	9,500	2.5
	33	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	93.1	5,050	1.3
	34	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	87.3	3,600	1.0
	35	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,236.46	90.9	2,993	0.8
		東京周辺部合計 (12物件)		80,482.07	95.3	55,149	14.7
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	13,644.81	89.4	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	6,153.65	90.4	3,200	0.9
	40	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,887.40	96.2	2,970	0.8
	41	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	91.3	3,550	0.9
	42	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
	43	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,589.70	91.5	19,251	5.1
	44	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	93.6	6,410	1.7
	45	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	100.0	5,660	1.5
	46	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	94.7	3,940	1.1
	47	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	97.2	3,280	0.9
	48	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,903.22	94.1	1,930	0.5
	49	EME博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,504.44	87.6	6,750	1.8
	50	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,834.21	82.2	3,739	1.0
		その他地方都市合計 (15物件)		161,586.04	94.8	100,200	26.8
		合計 (50物件)		436,094.41	96.4	374,557	100.0

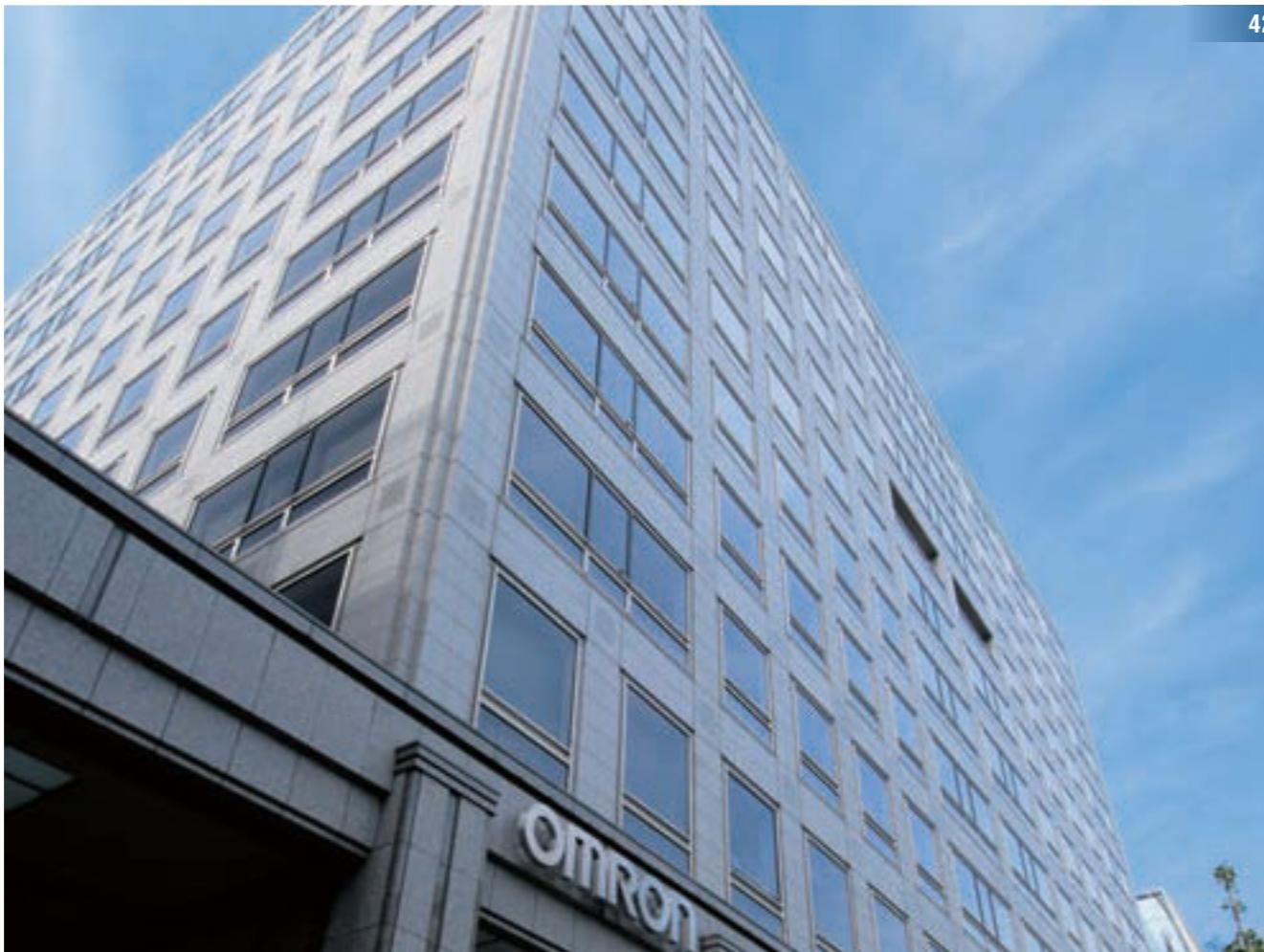
(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」、「PMO日本橋本町」、「野村不動産東日本橋ビル」、「MY東五反田ビル」、「野村不動産上野ビル」、「東宝江戸川橋ビル」、「クリスタルパークビル」、「横浜大通り公園ビル」、「野村不動産札幌ビル」、「JCB札幌東ビル」、「SORA新大阪21」及び「野村不動産西梅田ビル」は不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

(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（50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。

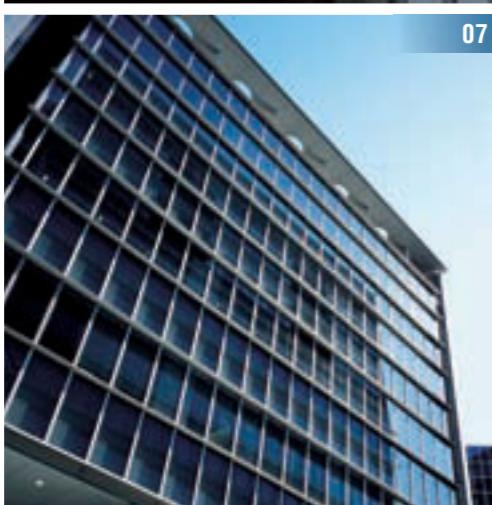
(注) 「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%となります。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この準共有持分にかかる数値を記載しています。

(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。

## ■ 主要なポートフォリオ物件



42



07



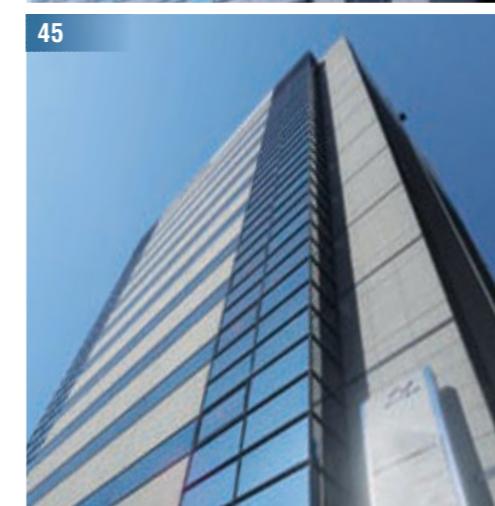
04



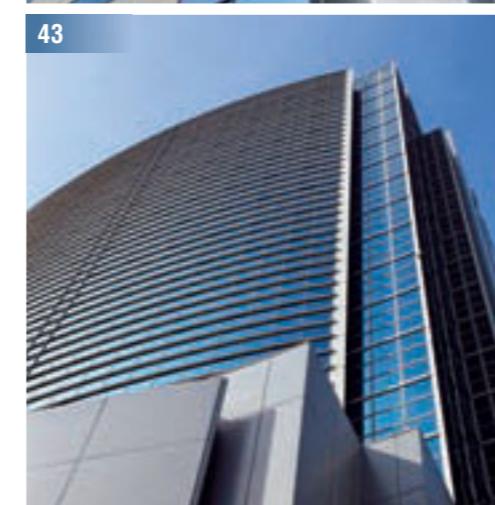
01



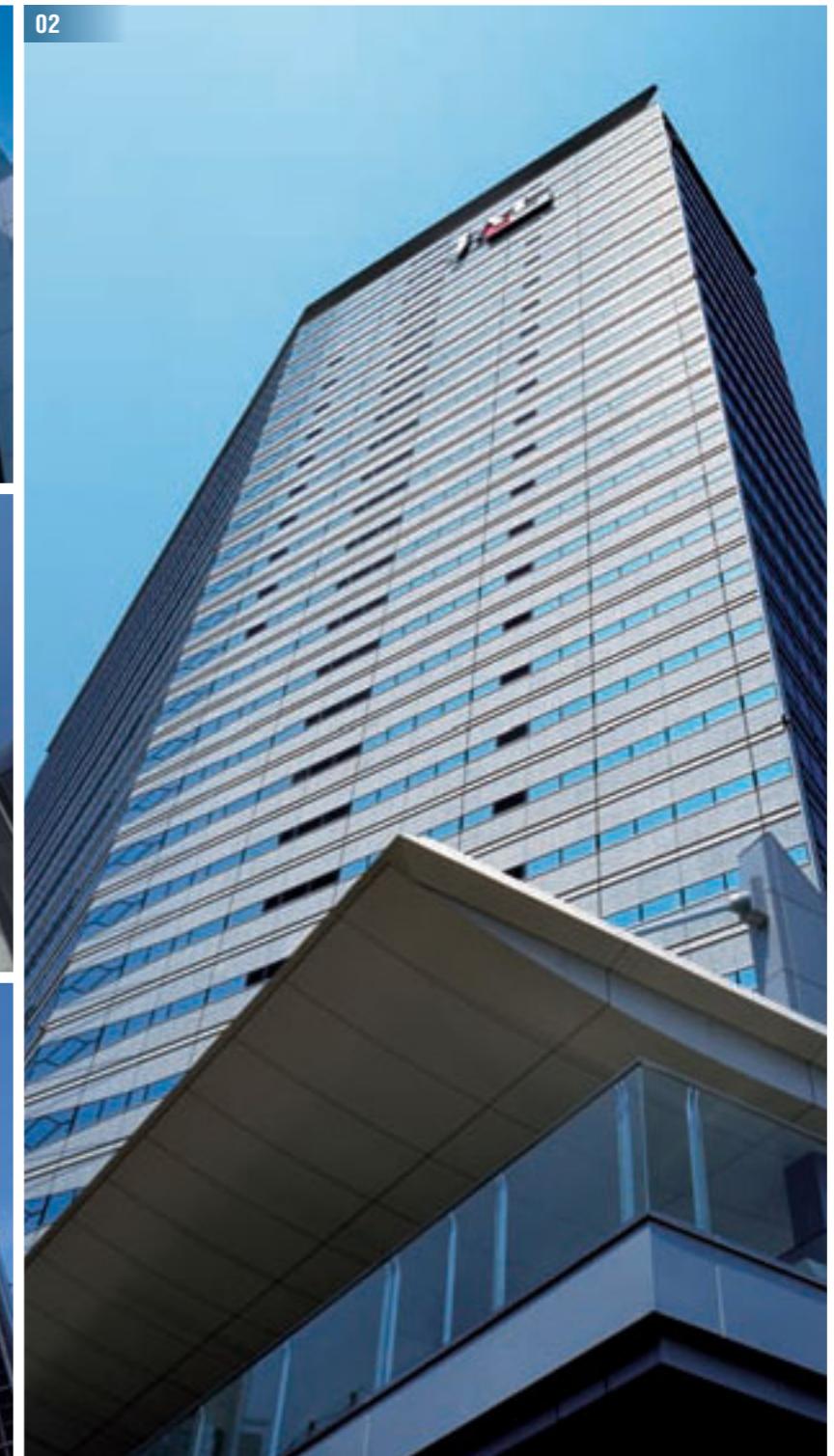
31



45



43



02

42 | オムロン京都センタービル  
京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地

07 | セコムメディカルビル  
東京都千代田区二番町7番地7

04 | 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

01 | 新宿野村ビル  
東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

31 | 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

45 | 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

43 | SORA 新大阪21  
大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号

02 | JALビルディング  
東京都品川区東品川二丁目4番11号

## ■ 資産運用会社の概要

### ■ 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)

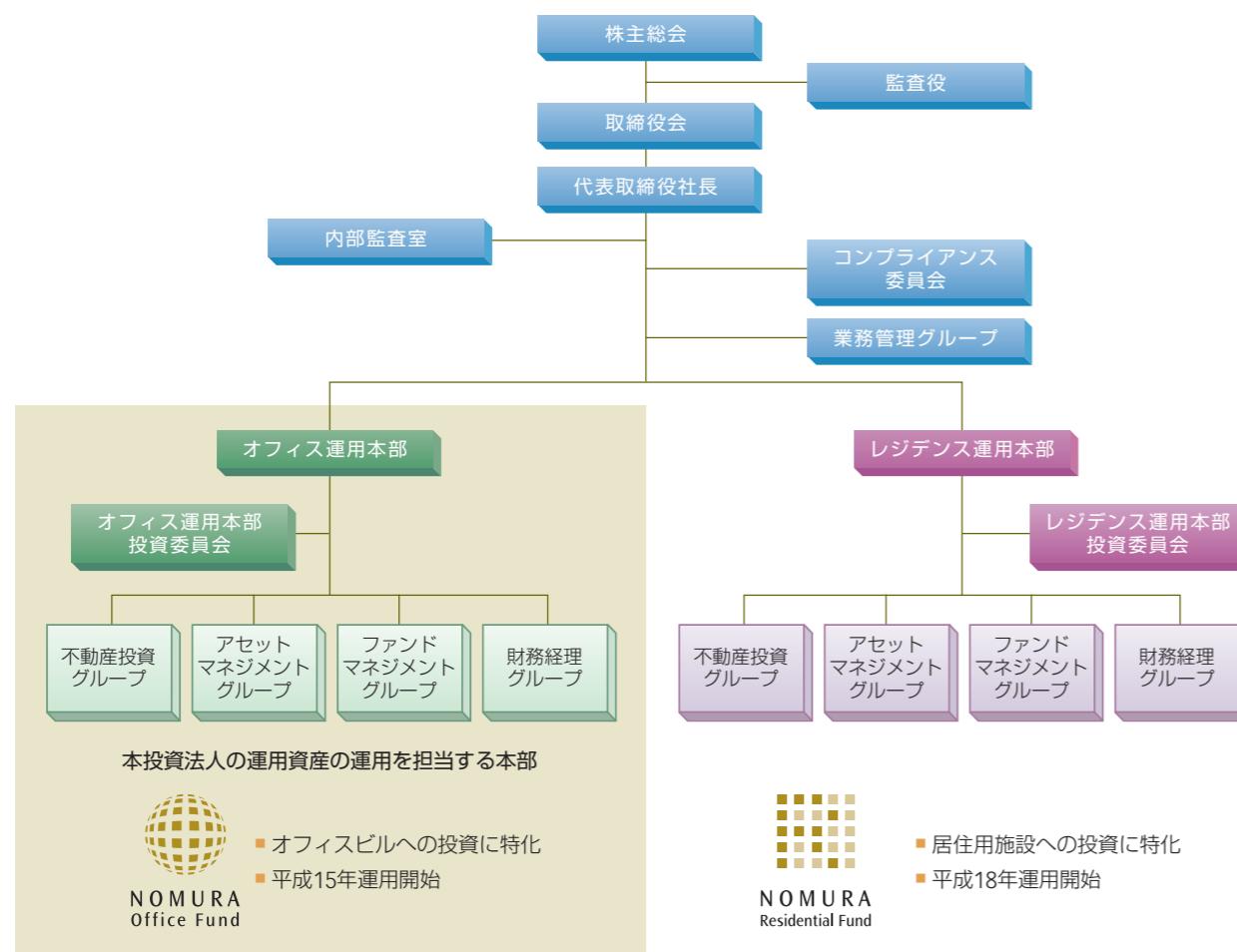
資 本 の 額 300百万円(平成21年4月末日現在)

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)  
     (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。

### ■ 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 決算年月	第7期 平成19年4月	第8期 平成19年10月	第9期 平成20年4月	第10期 平成20年10月	第11期 平成21年4月
営業収益 うち不動産賃貸事業収益	百万円 11,090 11,090	11,968 11,958	12,183 12,183	13,925 13,925	15,409 14,281
営業費用 うち不動産賃貸事業費用	百万円 5,953 4,805	6,243 5,190	6,359 5,213	6,993 5,790	8,331 5,917
営業利益 経常利益	百万円 5,137 4,466	5,725 4,486	5,823 4,500	6,932 5,256	7,078 5,393
当期純利益 総資産額	百万円 4,466 315,402	4,486 326,711	4,499 353,730	5,255 401,684	5,392 409,353
(対前期比) 有利子負債額	% (+9.5) 百万円 130,000	(+3.6) 140,000	(+8.3) 165,700	(+13.6) 182,100	(+1.9) 188,730
純資産額 (対前期比)	百万円 161,221 (+0.1)	161,272 (+0.0)	161,267 △0.0	190,711 (+18.3)	190,847 (+0.1)
出資総額 発行済投資口総数	百万円 156,767 口 265,903	156,767 265,903	156,767 265,903	185,455 305,123	185,455 305,123
1口当たり純資産額 分配総額	円 606,315 百万円 4,453	606,510 4,498	606,488 4,499	625,031 5,255	625,478 5,392
1口当たり分配金 うち1口当たり利益分配金	円 16,750 円 16,750	16,918 16,918	16,923 16,923	17,225 17,225	17,673 17,673
うち1口当たり利益超過分配金 総資産経常利益率(注1)	円 — % 1.5	— 1.4	— 1.3	— 1.4	— 1.3
年換算値(注2) 自己資本利益率(注3)	% 3.0 2.8	2.8 2.8	2.7 2.8	2.7 2.8	2.7 2.8
年換算値(注2) 期末自己資本比率(注4)	% 5.6	5.5 49.4	5.6 45.6	5.6 47.5	5.7 46.6
(対前期増減) 期末有利子負債比率(注5)	% (△4.8) 41.2	(△1.7) 42.9	(△3.8) 46.8	(+1.9) 45.3	(△0.9) 46.1
当期運用日数 配当性向(注6)	日 181 %	184 100.2	182 99.9	184 99.9	181 100.0
期末投資物件数 期末総賃貸可能面積	件 31 m <sup>2</sup> 350,712.00	34 362,773.62	37 395,330.99	46 430,487.81	50 436,094.41
期末テナント数 期末稼働率	件 517 %	533 97.9	583 97.6	676 97.3	661 96.4
当期減価償却費 当期資本の支出	百万円 1,478 757	1,518 1,252	1,601 1,346	1,793 1,552	1,862 1,376
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円 7,763	8,286	8,572	9,927	10,226
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円 5,985	6,039	6,134	7,087	7,167
1口当たりFFO(注9)	円 22,509	22,714	23,069	23,228	23,488

(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月数を考慮しています。

(注2) 第7期運用日数181日、第8期運用日数184日、第9期運用日数182日、第10期運用日数184日及び第11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  
     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11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。以下特に指定し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は、世界的な経済の急減速を受け、企業の業績悪化傾向が鮮明となりました。企業は事業内容の見直しや雇用調整を継続しており、景気の先行きについては不透明感を払拭できない状況が続いています。

#### (イ) オフィス賃貸市場

経済全般の景況感の減速を受け、企業のオフィス床への需要は減少し、前期に顕在化した需給緩和傾向が継続しました。一部都市におけるオフィス床の新規供給量の増加に伴い、オフィス床の需給緩和傾向が顕著となっている地域も見られ、地域間での稼働状況の二極化がより進展するとともに、これまで比較的安定した稼働状況で推移していた大都市圏の利便性に優れた大規模物件においても、企業のオフィス需要の減少に伴い、解約申し出件数の増加や空室期間の長期化など、市場全体で軟調な状況にあります。

また、オフィスの賃料水準については、このようなオフィス床の需給緩和傾向及び企業のコスト削減意識の高まりを受け、新規募集賃料水準、継続入居テナントとの賃料改定水準とともに、下落傾向となっています。

このような環境の中、賃貸オフィスマーケットにおいては、入居テナントの属性や物件の立地条件・規模及び建物の基本性能などの優劣により、空室率及び賃料水準の乖離がより顕著になることが予想されます。

#### (ロ) 不動産売買市場

当期における不動産売買市場は、国内外の金融機関の不動産向け融資への慎重な姿勢により、J-REITを含む不動産ファンド及び不動産業者関連の取引が大幅に減少しました。また、上記のとおり地域間での不動産価格の二極化が進行すると同時に、都心部においても需給の緩和傾向が鮮明になりました。その結果、収益不動産に対する期待利回りは全般的に上昇傾向にあります。

### 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11期においては、上記の基本方針に基づき積極的に情報収集を行うとともに、野村不動産グループとのコラボレーションによる物件取得を継続的に検討する他、資産運用会社独自の情報ルートも活用し、投資候補物件を吟味・厳選した結果、平成20年11月に「PMO日本橋本町」（東京都中央区、取得価格50.0億円、不動産）及び「野村不動産札幌ビル」（札幌市北区、同53.0億円、不動産）、平成21年1月に「野村不動産東日本橋ビル」（東京都中央区、同40.6億円、不動産）、「野村不動産上野ビル」（東京都台東区、同78.3億円、不動産）及び「吉祥寺マークビル」（東京都武蔵野市、同18.0億円、不動産信託受益権）、同年2月に「MY東五反田ビル」（東京都品川区、同30.1億円、不動産）並びに同年3月に「NOF天神南ビル」（福岡市中央区、同37.3億円、不動産信託受益権）に新たに投資を行いました。また、地方物件比率及び平均築年数の低下を意図し、平成21年1月に「NOF御堂筋ビル」（大阪市中央区、譲渡価格140.0億円、不動産）及び「北三条ビルディング」（札幌市中央区、同26.3億円、不動産）並びに同年2月に「広島立町NOFビル」（広島市中区、同22.1億円、不動産信託受益権）を譲渡しました。

上記の結果、第11期末（平成21年4月末日）現在における本投資法人の運用不動産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）は、50物件（賃貸可能面積合計436,094.41m<sup>2</sup>）、組入資産規模では3,745億円（取得価格合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を促進しました。

また、保有物件の運営管理においては、前記「① 運用環境 / (イ) オフィス賃貸市場」に記載の環境を背景として、テナント企業のオフィス床への需要の減少と賃料に対する慎重姿勢が顕著となり、当期はテナントからの解約予告が増加傾向となりました。そのため、本投資法人では、稼働率の改善を重点課題とし、年度末のテナント異動が活発化する時期に照準を合わせ、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。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及び賃貸面積を考慮した柔軟な対応を行いつつも、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、期末時点の稼働率は96.4%となり、前期末保有46物件から期中に譲渡した3物件を除く43物件の平均賃料単価は前期末比0.8%の増加となりました。

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

(注2) 「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

### ③ 資金調達の状況

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。

借入金については、既存の借入金の返済資金の一部充当を目的として総額209.3億円の借入を実行した他、「PMO日本橋本町」及び「野村不動産札幌ビル」への投資に際して、タームローン契約に基づき100億円を借り入れ、「NOF天神南ビル」への投資に際して、コミットメントライン契約に基づき、20億円を借り入れました。この結果第11期末の有利子負債残高は、1,887.3億円となりました。

## 3. 増資等の状況

第11期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第11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7期 平成19年4月	第8期 平成19年10月	第9期 平成20年4月	第10期 平成20年10月	第11期 平成21年4月
最高	1,560,000円	1,540,000円	1,200,000円	874,000円	645,000円
最低	956,000円	935,000円	655,000円	407,000円	431,000円

## ■ 投資法人の概況

### 4. 分配金等の実績

第11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17,673円としました。

期別	第7期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	第8期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	第9期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	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
	千円	4,466,301	4,498,622	4,500,000	5,255,922
当期末処分利益総額	千円	4,466,301	4,498,622	4,500,000	5,255,922
利益留保額	千円	12,426	76	124	178
金銭の分配金総額	千円	4,453,875	4,498,546	4,499,876	5,255,743
(1口当たり分配金)	円	(16,750)	(16,918)	(16,923)	(17,225)
うち利益分配金総額	千円	4,453,875	4,498,546	4,499,876	5,255,743
(1口当たり利益分配金)	円	(16,750)	(16,918)	(16,923)	(17,225)
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

平成21年4月以降当分の間、日本経済は、全世界的な経済の低迷のなかで、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。同時に、資本市場と金融市場の混乱も継続すると思われ、金融機関の不動産向け融資への姿勢と投資家の不動産市場に対する投資意欲に関しても、厳しい状況が継続するものと思われます。

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悪化傾向継続を想定し、ポートフォリオの収益低下を最小限に留める柔軟な物件運営や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など、ディフェンシブな運用が肝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。

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) 保守的な財務戦略の継続

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

##### (ハ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定していますが、上記記載の資本市場や不動産売買市場などの状況及び本投資法人の財務の状況等を総合的に勘案し、新規物件の取得については慎重に判断する必要があると考えています。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### (参考情報)

平成21年7月27日開催予定の本投資法人の第4回投資主総会に、執行役員1名、補欠執行役員1名及び監督役員4名の選任並びに規約の一部変更を付議する予定です。

### 1. 出資の状況

期別	第7期 平成19年4月30日現在	第8期 平成19年10月31日現在	第9期 平成20年4月30日現在	第10期 平成20年10月31日現在	第11期 平成21年4月30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
発行済投資口総数	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123
出資総額	百万円 156,767	百万円 156,767	百万円 156,767	185,455	185,455
投資主数	人 12,500	人 11,492	人 11,120	人 12,406	人 12,503

### 2. 投資口に関する事項

第11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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	26,437	8.66
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,832	7.81
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	21,676	7.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	17,376	5.69
野村不動産株式会社	15,287	5.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,782	2.88
学校法人川崎学園	7,000	2.29
株式会社北洋銀行	5,926	1.94
株式会社池田銀行	5,669	1.86
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,436	1.78
合計	137,421	45.04

### 3. 役員等に関する事項

① 第11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	佐藤 光陽	野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 野村不動産株式会社 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・アプレーラーズ 取締役 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	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	横瀬 元治	朝日税理士法人 顧問	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	14,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、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19年7月23日に開催された本投資法人の第3回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である野村不動産信託株式会社の取締役である緒方敦が補欠執行役員として選任されています。

#### 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11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、日興シティグループ証券株式会社、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10期 平成20年10月31日現在		第11期 平成21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	19,064	4.7	31,133	7.6
不動産	東京周辺部	8,725	2.2	16,539	4.0
不動産	その他地方都市	32,373	8.1	34,146	8.3
信託不動産	東京都心部	188,330	46.9	188,379	46.0
信託不動産	東京周辺部	35,637	8.9	37,524	9.2
信託不動産	その他地方都市	77,849	19.4	66,109	16.1
	小計	361,979	90.1	373,833	91.3
	預金その他資産	39,705	9.9	35,519	8.7
	資産総額	401,684	100.0	409,353	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11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 <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	39,636	31,500.89	30,656.50	97.3	13.9	オフィス
JALビルディング	33,102	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	23,058	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,737	19,233.25	18,437.39	95.9	6.1	オフィス
SORA新大阪21	19,335	21,589.70	19,756.67	91.5	4.1	オフィス
天王洲パークサイドビル	13,329	18,051.60	17,735.94	98.3	5.6	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,556	3,420.16	3,420.16	100.0	2.6	オフィス
新宿三信ビル	12,326	6,675.23	6,327.67	94.8	2.2	オフィス
セコムメディカルビル	11,329	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	診療所（注4）
NOF芝ビル	10,132	8,165.10	8,165.10	100.0	2.5	オフィス
合計	195,544	194,158.12	190,021.62	97.9	49.2 (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、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に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、かつ実際の賃貸契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共用持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）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	59,300	39,636
東京都心部	JALビルディング	東京都品川区東品川二丁目4番11号	不動産信託受益権	32,700	33,102
東京都心部	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	24,900	20,737
東京都心部	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	21,900	13,329
東京都心部	新宿三信ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	不動産信託受益権	11,500	12,326
東京都心部	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	13,000	12,556
東京都心部	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	10,600	11,329
東京都心部	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	10,400	10,132
東京都心部	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	9,280	8,724
東京都心部	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	6,830	7,685
東京都心部	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	7,560	7,606
東京都心部	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	5,370	6,000
東京都心部	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	6,380	5,453
東京都心部	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	6,940	5,058
東京都心部	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	4,680	4,998
東京都心部	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	3,920	4,087
東京都心部	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	2,920	3,210
東京都心部	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	3,650	3,109
東京都心部	MY東五反田ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,940	3,032
東京都心部	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	2,430	2,559
東京都心部	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	2,670	2,292
東京都心部	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	1,600	1,751
東京都心部	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	720	790
東京都心部	小計			252,190	219,513
東京周辺部	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	7,460	7,871
東京周辺部	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	8,580	7,117
東京周辺部	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	7,330	6,427
東京周辺部	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	1,630	2,100
東京周辺部	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	1,160	1,343
東京周辺部	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	3,840	3,629
東京周辺部	吉祥寺マークビル	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	1,780	1,813
東京周辺部	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	5,140	2,986
東京周辺部	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	9,200	9,492
東京周辺部	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	6,853	5,011
東京周辺部	NOF新横浜ビル				

地域	不動産等の名称	第10期 (H20.5.1~H20.10.31)				第11期 (H20.11.1~H21.4.30)			
		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	81	96.2	1,970	14.2	83	97.3	1,990	13.9
	JALビルディング	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	12	95.9	909	6.5	12	95.9	865	6.1
	天王洲パークサイドビル	15	100.0	830	6.0	16	98.3	805	5.6
	新宿三信ビル	15	94.8	241	1.7	14	94.8	317	2.2
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	371	2.7	3	100.0	369	2.6
	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	357	2.6	9	100.0	353	2.5
	西新宿昭和ビル	21	100.0	339	2.4	21	100.0	325	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	6	100.0	37	0.3	6	100.0	194	1.4
	NOF溜池ビル	13	100.0	234	1.7	12	90.7	220	1.5
	岩本町東洋ビル	7	100.0	102	0.7	7	100.0	154	1.1
	NOF品川港南ビル	4	87.9	231	1.7	5	100.0	230	1.6
	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	—	—	—	—	6	87.5	102	0.7
	野村不動産東日本橋ビル	—	—	—	—	6	100.0	91	0.6
	八丁堀NFビル	6	72.8	94	0.7	7	100.0	91	0.6
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	156	1.1	7	90.6	147	1.0
	MY東五反田ビル	—	—	—	—	13	100.0	40	0.3
	セントラル京橋ビル	9	100.0	55	0.4	8	100.0	86	0.6
	NOF南新宿ビル	5	100.0	105	0.8	5	100.0	103	0.7
	セントラル新富町ビル	7	100.0	49	0.4	7	100.0	69	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	225	97.8	7,505	53.9	251	98.2	7,989	55.9
東京周辺部	野村不動産上野ビル	—	—	—	—	8	96.8	141	1.0
	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	15	100.0	411	3.0	14	97.2	427	3.0
	東宝江戸川橋ビル	7	100.0	71	0.5	6	88.7	67	0.5
	東信日黒ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	10	100.0	141	1.0	9	100.0	134	0.9
	吉祥寺マークビル	—	—	—	—	6	100.0	43	0.3
	ファーレ立川センタースクエア	16	98.9	246	1.8	16	94.2	229	1.6
	NOF川崎東口ビル	27	98.8	335	2.4	24	91.7	322	2.3
	NOF横浜西口ビル	30	95.5	261	1.9	29	93.1	253	1.8
	NOF新横浜ビル	3	100.0	(注2)	(注2)	7	87.3	73	0.5
	横浜大通り公園ビル	14	94.0	116	0.8	13	90.9	113	0.8
	小計	124	99.0	2,101	15.1	134	95.3	2,142	15.0
	札幌ノースプラザ	40	89.7	330	2.4	39	89.4	338	2.4
	野村不動産札幌ビル	—	—	—	—	6	100.0	130	0.9
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他 地方都市	北三条ビルディング (注3)	17	97.3	116	0.8	—	—	47	0.3
	NOF仙台青葉通りビル	29	100.0	175	1.3	28	90.4	165	1.2
	NOF宇都宮ビル	24	97.6	173	1.2	23	96.2	168	1.2
	NOF名古屋柳橋ビル	11	91.3	151	1.1	11	91.3	140	1.0
	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	23	97.2	634	4.6	25	91.5	586	4.1
	NOF御堂筋ビル (注3)	15	86.6	448	3.2	—	—	169	1.2
	野村不動産大阪ビル	25	100.0	546	3.9	25	93.6	510	3.6
	野村不動産西梅田ビル	11	100.0	41	0.3	11	100.0	202	1.4
	野村不動産四ツ橋ビル	16	94.7	318	2.3	16	94.7	311	2.2
	NOF神戸海岸ビル	35	98.6	191	1.4	34	97.2	190	1.3
	広島立町NOFビル (注3)	27	87.5	104	0.8	—	—	69	0.5
	野村不動産広島ビル	15	91.9	204	1.5	11	94.1	179	1.3
	EME博多駅前ビル	37	93.5	138	1.0	33	87.6	189	1.3
	NOF天神南ビル	—	—	—	—	12	82.2	8	0.1
	小計	327	96.1	4,319	31.0	276	94.8	4,149	29.1
	合計	676	97.3	13,925 (注4)	100.0	661	96.4	14,281 (注4)	100.0

(注1) 貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）上の賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該賃貸の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆる「パスルー型」のマスターリース契約となっているPMO日本橋本町については、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小計欄及び合計欄に記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注2) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」を開示していません。  
(注3) 北三条ビルディング及びNOF御堂筋ビルは平成21年1月14日、広島立町NOFビルは平成21年2月27日にそれぞれ譲渡しています。  
(注4) 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11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	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	72,500	69,500	△835
合計		72,500	69,500	△835

(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11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11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)
----	-----------	-------------

## 2. 期中の資本的支出

第11期末現在保有する資産について、第11期中に行な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11期中の資本的支出は1,376百万円であり、第11期中の費用に区分された修繕費374百万円と合わせ、合計1,750百万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)	地下階共用部リニューアル工事 (収益力向上)	自 平成20年11月 至 平成21年 3月	314
NOF渋谷公園通りビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年11月 至 平成20年11月	59
野村不動産広島ビル (広島市中区)	エレベーター更新工事 (性能向上)	自 平成20年11月 至 平成21年 3月	36
NOFテクノポート カマタセンタービル (東京都大田区)	ウォールスルーパー空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年11月 至 平成21年 4月	114
その他の不動産等	機能更新	自 平成20年11月 至 平成21年 4月	850
合 計			1,376

## 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行なっています。

	第7期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	第8期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	第9期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	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
前期末積立金残高	935百万円	938百万円	596百万円	290百万円	238百万円
当期積立額	693百万円	718百万円	1,118百万円	1,716百万円	1,894百万円
当期積立金取崩額	690百万円	1,060百万円	1,424百万円	1,768百万円	1,764百万円
次期繰越額	938百万円	596百万円	290百万円	238百万円	368百万円

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	1,025,096千円	1,159,373千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	652,019千円	703,874千円
運用報酬Ⅱ	373,077千円	381,171千円
運用報酬Ⅲ	-千円	74,327千円
資産保管業務報酬	27,014千円	28,813千円
一般事務委託報酬	63,700千円	67,580千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	74,389千円	113,228千円
合 計	1,202,201千円	1,380,996千円

（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11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
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,035,000	-					
	株式会社三井住友銀行		575,000	-					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 6月24日	230,000	-	1.29250	平成20年12月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		230,000	-					
	住友信託銀行株式会社		230,000	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,150,000	-					
	株式会社三井住友銀行		1,750,000	-					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 6月26日	700,000	-	1.29250	平成20年12月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700,000	-					
	住友信託銀行株式会社		700,000	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,250,000	5,250,000					
	株式会社三井住友銀行		5,250,000	5,250,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月24日	1,500,000	1,500,000	1.43500	平成21年 6月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,410,000	4,410,000					
	株式会社三井住友銀行		2,450,000	2,450,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月25日	980,000	980,000	1.33500	平成21年 6月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		980,000	980,000					
	住友信託銀行株式会社		980,000	980,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,750,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,750,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年12月24日	-	500,000	1.44333	平成21年12月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	500,000					
	住友信託銀行株式会社		-	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,200,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月24日	-	500,000	1.42167	平成21年12月24日			
	住友信託銀行株式会社		-	430,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	900,000					
	株式会社三井住友銀行		-	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 3月26日	-	200,000	1.18417	平成22年 3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	200,000					
	住友信託銀行株式会社		-	200,000					
小計			34,100,000	35,730,000					
長期借入金(1年以内返済)	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	平成15年12月 8日	1,000,000	-	1.66750	平成20年12月 8日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	-					
	農林中央金庫		2,000,000	-					
	三井生命保険株式会社		2,000,000	-					
	太陽生命保険株式会社	平成15年12月 8日	1,000,000	-	1.51625	平成20年12月 8日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	-					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	-					
	株式会社千葉銀行	平成18年 2月27日	1,500,000	-	1.19000	平成21年 2月26日			
	株式会社八十二銀行		500,000	-					
	農林中央金庫	平成16年 2月26日	-	3,000,000	1.77500	平成22年 2月26日			
	三井生命保険株式会社	平成16年 2月26日	-	1,000,000	1.50625	平成22年 2月26日			
	株式会社千葉銀行		-	1,000,000					
	株式会社広島銀行	平成18年12月 8日	-	500,000	1.48375	平成22年 2月26日			
	東京海上日動火災保険株式会社		-	1,000,000					
小計			15,000,000	6,500,000					
短期借入金合計			49,100,000	42,230,000					

(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
	農林中央金庫	平成16年2月26日	3,000,000	—	1.77500	平成22年2月26日			
	三井生命保険株式会社	平成16年2月26日	1,000,000	—	1.50625	平成22年2月26日			
	株式会社千葉銀行		1,000,000	—					
	株式会社広島銀行	平成18年12月8日	500,000	—	1.48375	平成22年2月26日			
	東京海上日動火災保険株式会社		1,000,000	—					
	日本生命保険相互会社	平成18年11月30日	1,000,000	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	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行	平成20年8月26日	1,000,000	1,000,000	1.12667	平成22年8月26日			
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	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	1.35750	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					
	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					
	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	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					
	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			
	株式会社百十四銀行		1,000,000	1,000,000					
	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					
	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			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年9月25日	1,000,000	1,000,000	1.61150	平成24年9月25日			
	住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年11月4日	—	3,000,000	1.51175	平成24年11月4日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	住友信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	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	平成20年6月27日	2,000,000	2,000,000	1.87200	平成24年12月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					

(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
	株式会社日本政策投資銀行	平成17年3月17日	1,000,000	1,000,000	1.75250	平成25年2月26日			
	第一生命保険相互会社	平成18年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.99250	平成25年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		—	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000					
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	1.98000	平成26年3月19日			
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	第一生命保険相互会社	平成20年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.91875	平成27年2月26日			
	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					
	小計		88,500,000	102,000,000					
	借入金 合計		137,600,000	144,230,000					

(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査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。

### 4. 短期投資法人債の状況

第11期末現在における発行済短期投資法人債はありません。

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	概 要</th

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡		
		取得年月日	取得価額(百万円) (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	PMO日本橋本町	平成20年11月5日	5,000	—	—	—
不動産	野村不動産札幌ビル	平成20年11月5日	5,300	—	—	—
不動産	野村不動産東日本橋ビル	平成21年1月14日	4,060	—	—	—
不動産	野村不動産上野ビル	平成21年1月14日	7,830	—	—	—
不動産 信託受益権	吉祥寺マークビル	平成21年1月14日	1,800	—	—	—
不動産	北三条ビルディング	—	—	平成21年1月14日	2,630	3,411 △785
不動産 (注3)	NOF御堂筋ビル	—	—	平成21年1月14日	14,000	12,838 1,128
不動産	MY東五反田ビル	平成21年2月27日	3,010	—	—	—
不動産 信託受益権	広島立町NOFビル	—	—	平成21年2月27日	2,210	2,434 △248
不動産 信託受益権	NOF天神南ビル	平成21年3月27日	3,739	—	—	—
合 計			30,739		18,840	18,684 94

(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)NOF御堂筋ビルについて、本投資法人が保有していた資産は不動産信託受益権です。受益者であった本投資法人は、信託受託者に指図して不動産を売却させました。これに伴い、NOF御堂筋ビルに係る信託は終了し、本投資法人は信託受託者が売却から受領した金額を信託財産の交付として受領しました。

### 2. その他の資産の売買状況等

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

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	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)
取 得	不動産	PMO日本橋本町	平成20年11月5日	5,000	5,000
取 得	不動産	野村不動産札幌ビル	平成20年11月5日	5,300	5,300
取 得	不動産	野村不動産東日本橋ビル	平成21年1月14日	4,060	4,060
取 得	不動産	野村不動産上野ビル	平成21年1月14日	7,830	7,830
取 得	不動産 信託受益権	吉祥寺マークビル	平成21年1月14日	1,800	1,800
譲 渡	不動産	北三条ビルディング	平成21年1月14日	2,630	2,780
譲 渡	不動産	NOF御堂筋ビル	平成21年1月14日	14,000	14,000
取 得	不動産	MY東五反田ビル	平成21年2月27日	3,010	3,010
譲 渡	不動産 信託受益権	広島立町NOFビル	平成21年2月27日	2,210	2,060
取 得	不動産 信託受益権	NOF天神南ビル	平成21年3月27日	3,739	2,290

(注) 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監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注)「取得価額」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) NOF御堂筋ビルについては、前記「1.不動産等及び資産対応証券等の売買状況等」(注3)をご参照ください。

#### 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20年11月1日から平成21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、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

第11期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	30,739,000千円	18,840,000千円
うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	23,990,000千円 (78.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	23,990,000千円 (100.0%)	7,140,000千円 (37.9%)
NREG東芝不動産株式会社	一千円 (ー%)	11,700,000千円 (62.1%)
合計	23,990,000千円 (100.0%)	18,840,000千円 (100.0%)

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の第42項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

#### ② 支払手数料等の金額

第11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	1,105,726千円	野村ビルマネジメント株式会社(注1)	646,382千円	58.5%
		FLAGSHIP PROPERTIES LTD.(注2)	916千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	289,648千円	野村不動産株式会社	193,603千円	66.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	24,042千円	8.3%
その他費用	124,992千円	野村不動産株式会社	44,255千円	35.4%
		野村ビルマネジメント株式会社	25,500千円	20.4%

(注1) 本投資法人は、第11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2) FLAGSHIP PROPERTIES LTD.に対し、JALビルディング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3) 上記の支払手数料等以外に、第11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 54,045千円  
野村ビルマネジメント株式会社 1,029,300千円

## 経理の状況

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	38,901
JALビルディング	野村不動産株式会社	2,419
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	28,212
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	7,301
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	8,135
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	4,109
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	4,982
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	5,650
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,358
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	2,930
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	1,955
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,929
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,060
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	2,907
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	9,403
吉祥寺マークビル	野村不動産株式会社	933
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,626
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	6,026
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	2,537
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	2,908
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	6,605
NOF御堂筋ビル (注3)	野村不動産株式会社	4,767
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	14,686
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,983
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	10,092
広島立町NOFビル (注4)	野村不動産株式会社	1,756
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	4,631
新宿三信ビル	野村ビルマネジメント株式会社	5,214
MY東五反田ビル	野村ビルマネジメント株式会社	749
セントラル京橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,477
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,257
サンワールド四谷ビル	野村ビルマネジメント株式会社	723
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,865
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	5,285
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,222
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,645

(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。

(注3) 平成21年1月14日付で譲渡しています。

(注4) 平成21年2月27日付で譲渡しています。

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

役員会承認日	承認事項	概要
平成20年11月4日	特別口座の管理に関する契約書の締結	特別口座管理機関として三菱UFJ信託銀行を選定し、「特別口座の管理に関する契約」を締結することを承認しました。
平成20年12月15日	投資口事務代行委託契約の改定	平成21年1月5日に実施された投資証券の電子化に対応するため「投資口事務代行委託契約」を改定することを承認しました。

### 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20年10月31日現在	当期 平成21年4月30日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	16,730,725	14,142,640
信託現金及び信託預金	21,837,101	20,190,376
営業未収入金	294,748	275,563
前払費用	52,891	90,844
繰延税金資産	21	15
未収還付法人税等	6,352	3,858
その他	207,305	264,635
<b>流動資産合計</b>	<b>39,129,145</b>	<b>34,967,933</b>
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,284,538	25,487,217
減価償却累計額	△627,528	△978,598
建物(純額)	17,657,009	24,508,619
構築物	11,704	58,318
減価償却累計額	△4,006	△7,869
構築物(純額)	7,698	50,449
機械及び装置	192,251	465,086
減価償却累計額	△34,495	△44,825
機械及び装置(純額)	157,755	420,260
工具、器具及び備品	—	4,790
減価償却累計額	—	△112
工具、器具及び備品(純額)	—	4,677
土地	40,439,039	54,934,509
信託建物	96,104,141	95,565,756
減価償却累計額	△11,909,034	△12,819,497
信託建物(純額)	84,195,106	82,746,258
信託構築物	239,142	245,795
減価償却累計額	△122,635	△131,374
信託構築物(純額)	116,506	114,420
信託機械及び装置	804,849	707,646
減価償却累計額	△337,747	△346,638
信託機械及び装置(純額)	467,101	361,007
信託工具、器具及び備品	210,178	209,953
減価償却累計額	△48,318	△57,669
信託工具、器具及び備品(純額)	161,860	152,283
信託土地	216,805,489	208,581,572
信託リース資産	31,423	31,423
減価償却累計額	△2,957	△6,416
信託リース資産(純額)	28,465	25,007
その他	42,202	33,095
<b>有形固定資産合計</b>	<b>360,078,235</b>	<b>371,932,162</b>
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	3,492	3,200
無形固定資産合計	1,904,397	1,904,105
投資その他の資産		
長期前払費用	57,729	41,165
敷金及び保証金	411,300	410,850
投資その他の資産合計	469,029	452,015
<b>固定資産合計</b>	<b>362,451,662</b>	<b>374,288,283</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	103,438	96,801
繰延資産合計	103,438	96,801
<b>資産合計</b>	<b>401,684,246</b>	<b>409,353,018</b>

	前期(ご参考) 平成20年10月31日現在	当期 平成21年4月30日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金		821,170
短期借入金 ※1		34,100,000
1年内返済予定の長期借入金		15,000,000
信託リース債務		7,205
未払金		1,475,833
未払費用		712,983
未払消費税等 ※3		53,222
前受金		2,366,636
預り金		7,942
<b>流動負債合計</b>	<b>54,544,993</b>	<b>47,839,416</b>
固定負債		
投資法人債		44,500,000
長期借入金		88,500,000
信託リース債務		22,493
預り敷金及び保証金		2,641,643
信託預り敷金及び保証金		20,763,747
<b>固定負債合計</b>	<b>156,427,883</b>	<b>170,665,651</b>
<b>負債合計</b>	<b>210,972,877</b>	<b>218,505,068</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額		185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,255,922
剰余金合計		5,255,922
投資主資本合計		190,711,368
純資産合計 ※2		190,711,368
<b>負債純資産合計</b>	<b>401,684,246</b>	<b>409,353,018</b>

## 損益計算書

	前期(ご参考) 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入 ※1	12,493,338	13,022,990
その他賃貸事業収入 ※1	1,432,090	1,258,607
不動産等売却益 ※2	—	1,128,049
営業収益合計	13,925,429	15,409,647
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用 ※1	5,790,875	5,917,157
不動産等売却損 ※3	—	1,033,415
資産運用報酬	1,025,096	1,159,373
資産保管手数料	27,014	28,813
一般事務委託手数料	63,700	67,580
役員報酬	12,000	12,000
その他営業費用	74,389	113,228
営業費用合計	6,993,077	8,331,568
営業利益	6,932,351	7,078,078
<b>営業外収益</b>		
受取利息	36,975	30,545
違約金収入	15,202	25,715
受入原状回復費	19,891	5,345
その他	5,078	2,044
営業外収益合計	77,148	63,650
<b>営業外費用</b>		
支払利息	916,962	1,154,970
短期投資法人債利息	51,378	—
投資法人債利息	432,525	428,086
投資法人債発行費償却	38,490	6,636
融資関連費用	119,318	84,941
投資口交付費	50,788	—
その他	143,204	73,846
営業外費用合計	1,752,668	1,748,482
経常利益	5,256,831	5,393,247
税引前当期純利益	5,256,831	5,393,247
法人税、住民税及び事業税	1,032	916
法人税等調整額	0	6
法人税等合計	1,033	922
当期純利益	5,255,797	5,392,324
前期繰越利益	124	178
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,255,922	5,392,502

## 投資主資本等変動計算書

	前期(ご参考) 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	156,767,193	185,455,446
当期変動額		
新投資口の発行	28,688,253	—
当期変動額合計	28,688,253	—
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	4,500,000	5,255,922
当期変動額		
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	755,921	136,580
当期末残高	5,255,922	5,392,502
剰余金合計		
前期末残高	4,500,000	5,255,922
当期変動額		
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	755,921	136,580
当期末残高	5,255,922	5,392,502
投資主資本合計		
前期末残高	161,267,194	190,711,368
当期変動額		
新投資口の発行	28,688,253	—
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	29,444,174	136,580
当期末残高	190,711,368	190,847,949
純資産合計		
前期末残高	161,267,194	190,711,368
当期変動額		
新投資口の発行	28,688,253	—
剰余金の配当	△4,499,876	△5,255,743
当期純利益	5,255,797	5,392,324
当期変動額合計	29,444,174	136,580
当期末残高	190,711,368	190,847,949

## 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21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>3~69年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3~15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~18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・リース取引によるリース資産 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	3~69年	構築物	2~45年	機械及び装置	3~15年	工具、器具及び備品	3~18年	<p>①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 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>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
建物	3~69年																	
構築物	2~45年																	
機械及び装置	3~15年																	
工具、器具及び備品	3~18年																	
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	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第6期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成20年5月27日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成20年5月27日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、928,330千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スpread方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、928,330千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	<p>①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。</p> <p>—</p>																

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は82,023千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、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〕

項目	期別	前期(ご参考) 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	当期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
1. 会計方針の変更		リース取引に関する会計基準の適用 当期より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

項目	期別	前期(ご参考) 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	当期 自平成20年11月1日 至平成21年4月30日
1. 表示方法の変更		(損益計算書) 営業費用の「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」については、前期まで「資産保管及び一般事務委託報酬」に表示していましたが、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。 (1) 資産保管手数料 26,001千円 (2) 一般事務委託手数料 58,614千円	—

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	当期 自平成20年11月1日 至平成21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 10,150,766 共益費収入 2,342,571 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 302,604 付帯収益 1,056,710 その他賃料収入 68,400 その他収入 4,375 不動産賃貸事業収益合計 1,432,090	12,493,338
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,069,458 プロパティ・マネジメント報酬 317,748 公租公課 971,039 水道光熱費 1,084,225 保険料 26,729 修繕費 320,218 減価償却費 1,793,087 その他費用 208,367 不動産賃貸事業費用合計 5,790,875	5,790,875
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,134,553
※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 10,668,131 共益費収入 2,354,859 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 306,928 付帯収益 880,072 その他賃料収入 69,471 その他収入 2,134 不動産賃貸事業収益合計 1,258,607	13,022,990
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,105,726 プロパティ・マネジメント報酬 288,966 公租公課 982,904 水道光熱費 987,225 保険料 27,100 修繕費 374,257 減価償却費 1,862,469 その他費用 288,506 不動産賃貸事業費用合計 5,917,157	5,917,157
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,364,441
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位:千円)
NOF御堂筋ビル 不動産等売却収入 14,000,000 不動産等売却原価 12,838,587 その他売却費用 33,363 不動産等売却益 1,128,049	1,128,049
※3. 不動産等売却損の内訳	(単位:千円)
北三条ビルディング 不動産等売却収入 2,630,000 不動産等売却原価 3,411,998 その他売却費用 3,066 不動産等売却損 785,065	785,065
広島立町NOFビル 不動産等売却収入 2,210,000 不動産等売却原価 2,434,075 その他売却費用 24,274 不動産等売却損 248,349	248,349

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成20年10月31日現在	当期 平成21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。	※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 34,100,000千円 差引額 5,900,000千円	コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 31,800,000千円 差引額 8,200,000千円
※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
※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20年8月1日から平成20年10月31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。	※3. 消費税課税期間の特例 同左  平成20年11月1日から平成21年1月31日までの課税期間に係る還付税額と平成21年2月1日から平成21年4月30日までの課税期間に係る納付税額との差額を未払消費税等に計上しています。

## 〔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20年5月1日 至平成20年10月31日	当期 自平成20年11月1日 至平成21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	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 305,123口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 305,123口

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 平成20年10月31日現在		当期 平成21年4月30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)			
(総延税金資産) 未払事業税損金不算入額	21	(総延税金資産) 未払事業税損金不算入額	15
(総延税金資産の純額)	21	(総延税金資産の純額)	15
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	39.39 △39.38 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
3. 法人税等の税率の変更による総延税金資産及び総延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25条)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、総延税金資産及び総延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	—	—	—

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成20年5月1日 至 平成20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	2,386		
				賃貸収入等	293,142	前受金	49,272
						信託預り敷金 保証金	438,327
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	208,868	(営業) 未払金	69,945
				修繕工事等	55,560		
				その他費用	25,775		
				不動産の購入	13,320,000	—	—
				短期借入金の借入	3,410,000	短期借入金	3,410,000
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	—	短期借入金の返済	1,620,000	1年内 返済予定の 長期借入金	1,000,000
				長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	6,000,000
				支払利息	83,392	未払費用	49,455

(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。

## 〔税効果会計に関する注記〕

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)
				賃貸収入等	341,679	営業未収入金 前受金 預り敷金 及び保証金 信託預り敷金 及び保証金	1,712 58,439 33,273 507,808
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 修繕工事等 その他費用 不動産の購入 不動産信託 受益権の購入 不動産の譲渡 譲渡価格 売却益	193,603 54,045 44,255 22,190,000 1,800,000 7,140,000 592,320
NREG 東芝不動産 株式会社	不動産業	—				不動産の譲渡 譲渡価格 売却益 売却損 不動産信託 受益権の譲渡 譲渡価格 売却損	9,490,000 569,092 781,998 2,210,000 224,075
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 短期借入金の返済 1年内返済 予定の長期 借入金の返済 長期借入金の借入 支払利息	1,200,000 930,000 1,000,000 3,500,000 88,147
						1年内 返済予定の 長期借入金 長期借入金 未払費用	3,680,000 9,500,000 54,588

(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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
1口当たり純資産額	625,031円
1口当たり当期純利益	17,563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ことにより算定しています。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
当期純利益(千円)	5,255,797
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)	5,255,797
期中平均投資口数(口)	299,243
当期純利益(千円)	5,392,324
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)	5,392,324
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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
—	—

## ■ 金銭の分配に係る計算書

項目 期別	前期(ご参考) 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
	I. 当期末処分利益 II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,255,922,022円 5,255,743,675円 (17,225円)
III. 次期繰越利益 分配金の額の算出方法	178,347円	64,178円
	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である5,255,743,675円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である5,392,438,779円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## ■ 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成21年6月11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

牧野明弘

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

竹之内和也



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20年11月1日から平成21年4月30日までの第11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。

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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,256,831	5,393,247
減価償却費	1,793,147	1,862,687
長期前払費用償却額	10,537	16,589
投資法人債発行費償却	38,490	6,636
受取利息	△36,975	△30,545
支払利息	1,400,866	1,583,057
固定資産除却損	7,600	878
営業未収入金の増減額（△は増加）	△94,688	19,184
未収消費税等の増減額（△は増加）	309,377	—
営業未払金の増減額（△は減少）	83,883	△81,449
未払金の増減額（△は減少）	△320,025	245,955
未払消費税等の増減額（△は減少）	53,222	1,530
前受金の増減額（△は減少）	265,869	△80,018
預り金の増減額（△は減少）	△19,182	64,842
有形固定資産の売却による減少額	—	3,411,998
信託有形固定資産の売却による減少額	—	15,272,662
その他	△50,112	△94,634
小計	8,698,841	27,592,623
利息の受取額	36,975	23,892
利息の支払額	△1,196,677	△1,371,541
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,857	1,577
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,537,282	26,246,551
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△2,260,000
有形固定資産の取得による支出	△11,665,065	△25,521,115
信託有形固定資産の取得による支出	△33,230,048	△7,088,517
無形固定資産の取得による支出	△1,900,904	△1,901
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,798	△376,161
預り敷金及び保証金の受入による収入	714,359	1,877,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△647,041	△1,760,136
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,848,789	999,771
敷金及び保証金の差入による支出	△200,050	—
敷金及び保証金の回収による収入	—	450
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,096,758	△34,129,861
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	34,100,000	12,930,000
短期借入金の返済による支出	△14,700,000	△11,300,000
短期投資法人債の発行による収入	14,954,207	—
短期投資法人債の償還による支出	△35,000,000	—
長期借入れによる収入	21,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△15,000,000
投資口の発行による収入	28,688,253	—
分配金の支払額	△4,498,779	△5,241,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,543,681	1,388,500
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,984,204	△6,494,809
現金及び現金同等物の期首残高	35,583,622	38,567,826
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	38,567,826	32,073,016

(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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	同 左
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。

### 〔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20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21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20年10月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年4月30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21年4月30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。



### ■ 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、届出印等の変更是、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	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

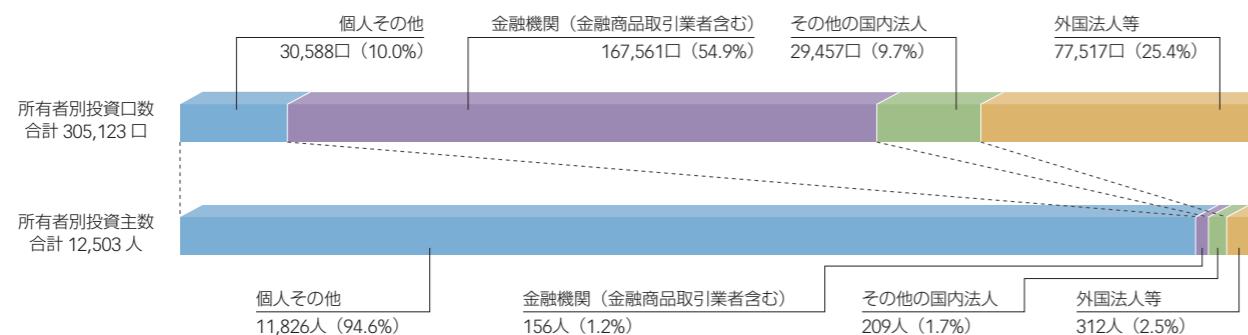
などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

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。

（日本語） <http://www.nre-of.co.jp/>  
（English） <http://www.nre-of.co.jp/english/>



### ■ 所有者別投資主の構成



(注) 平成21年4月30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

