

NOMURA  
Office Fund



NOMURA  
Office Fund



## NOMURA OFFICE FUND

第 **13** 期 | 資産運用報告 2009.11.1 ▶ 2010.4.30

---

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/>





第13期（平成22年4月期）

営業収益 13,686 百万円

1口当たり分配金 16,500 円

＜ご参考＞

第14期（平成22年10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6月15日付「平成22年4月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

投資法人の概要	I.資産運用報告	19
投資主の皆様へ	II.貸借対照表	37
決算ハイライト	III.損益計算書	39
第13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13期末の財務状況	VI.金銭の分配に係る計算書	48
ポートフォリオ物件一覧	VII.会計監査人の監査報告書	49
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)	50
資産運用会社の概要	投資主インフォメーション	52



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

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13期（平成22年4月期）の決算を行いましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。  
当期は、営業収益13,686百万円、経常利益5,035百万円、当期純利益5,034百万円を計上し、1口当たりの分配金は16,500円とさせていただきました。  
  
日本経済の景気は、底打ちの兆しが見え始めたものの、不透明感の払拭には至らず、オフィス賃貸市場が軟調に推移した中、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13期末時点のポートフォリオ稼働率は95.0%となり、厳しい環境の中でも安定的なファンド運営を継続しています。  
また当期は、平成20年7月に売買契約を締結した「NOF名古屋伏見ビル」（名古屋市中区、取得価格40.5億円、不動産）の取得を完了しました。その結果、ポートフォリオは51物件（賃貸可能面積合計439,139.15㎡）、組み入れ資産規模は3,786億円となっています。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。

最後になりますが、前期の資産運用報告にて同封いたしました「投資主アンケート」につきまして、大変多くの投資主の皆様にご協力をいただきました。皆様から率直なご意見及び激励のお言葉を多数いただきましたことに感謝するとともに、より一層、本投資法人の運用に精励する決意を新たにいたしました。本書52ページにてアンケート結果のご報告をさせていただきましたので、ご高覧いただけますと幸いです。

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。



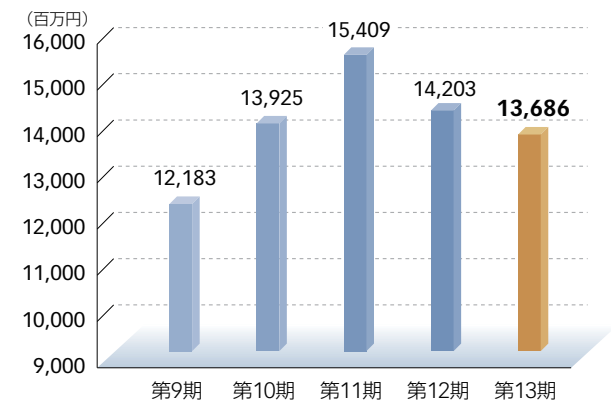
野村不動産オフィスファンド投資法人  
執行役員  
丸 子 祐 一

■ 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	第12期 平成21年10月期	第13期 平成22年4月期
営業収益	(百万円)	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686
営業利益	(百万円)	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747
経常利益	(百万円)	4,500	5,256	5,393	5,339	5,035
当期純利益	(百万円)	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
総資産額	(百万円)	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127
純資産額	(百万円)	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490
1口当たり純資産額	(円)	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306
期末有利子負債比率	(%)	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8
1口当たり分配金	(円)	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500

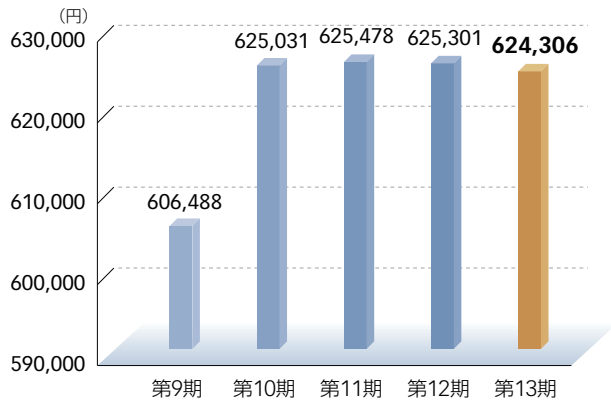
■ 営業収益推移



■ 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13期の運用サマリー

### ■ 当期の運用総括と今後の運用戦略

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

#### ■ 運用の基本方針

中長期の安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

#### ■ 中長期の運用戦略

中長期を見据えた  
物件運営の実践

新規物件への投資による  
資産規模の拡大

保守的な  
財務戦略の維持



### ■ 当期の活動と今後の運用戦略

#### 当期の活動

##### 物件取得

- ・NOF名古屋伏見ビル（40.5億円）の取得
- ・物件情報収集による市場動向の把握
- ・有力物件パイプラインの維持・確保

##### 物件運営

- ・テナント誘致強化による高稼働率維持（第13期末：95.0%）
- ・柔軟なテナント対応による解約回避（退去面積2期連続減少）
- ・賃貸事業コストの削減

##### 財務活動

- ・当期リファイナンス実績（229億円）
- ・短期投資法人債の発行（60億円）
- ・取引金融機関の拡充（全32金融機関）

##### IR

- ・第1回投資主アンケートの実施（2010年1～2月）
- ・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

資産規模拡大によるファンドの収益成長・安定運用を目指して、積極的に物件情報の収集と検討を行い、優良物件の取得機会を追求します。また、ポートフォリオのクオリティ向上に寄与する物件の入れ替えも検討します。

引き続き、高水準の稼働率維持、賃料改定交渉の強化及びさらなる賃貸コスト削減による収益の維持・向上を図ります。また、物件競争力向上につながるリニューアルを優先的に実施し、安定分配を実現する収入確保に努めます。

十分な資金調達力と、有利子負債の適切な金利水準を維持するため、金融機関との良好なリレーションを継続し、安定的な分配を行うために保守的な財務方針を継続します。

投資家へのIR活動を積極的に行っていきます。また、投資主アンケートの定期実施を検討します。投資家とのコミュニケーションを運用に活かすとともに、幅広い投資家への認知度を高めることで、本投資法人の評価向上を目指します。

### ■ 新規物件への投資

第13期においては、「NOF名古屋伏見ビル」（取得価格40.5億円）に新たに投資しました。

## NOF Nagoya Fushimi Building

### NOF名古屋伏見ビル

本物件は、制震構造をはじめ最新の設備を備えた新築オフィスビルであり、名古屋市における代表的なオフィスエリアに位置しています。

平成20年秋以降の経済低迷とオフィスビルの供給過剰により、名古屋のオフィス市況は厳しい環境が続いていますが、平成21年後半からテナントの動きが活発化し、本物件への引き合いも増加しています。特に本物件の位置する伏見通は名古屋市内においても、オフィス立地としてのステータスが向上している地域であるため、長期的に高いテナントニーズが期待できます。



所在地	名古屋市中区
取得日	平成21年12月25日
取得価格	4,050百万円



### ■ リニューアルによる物件競争力の向上

#### 事例 札幌ノースプラザ

札幌ノースプラザにおいて、基準階のエレベーターホール及び化粧室のリニューアルを行いました。

高級感のある落ち着いた内装にすることで、ビルイメージの向上による周辺物件との差別化、快適なオフィス空間の提供によるテナント満足度向上等を図り、中長期的な収益力の維持・向上を目指します。

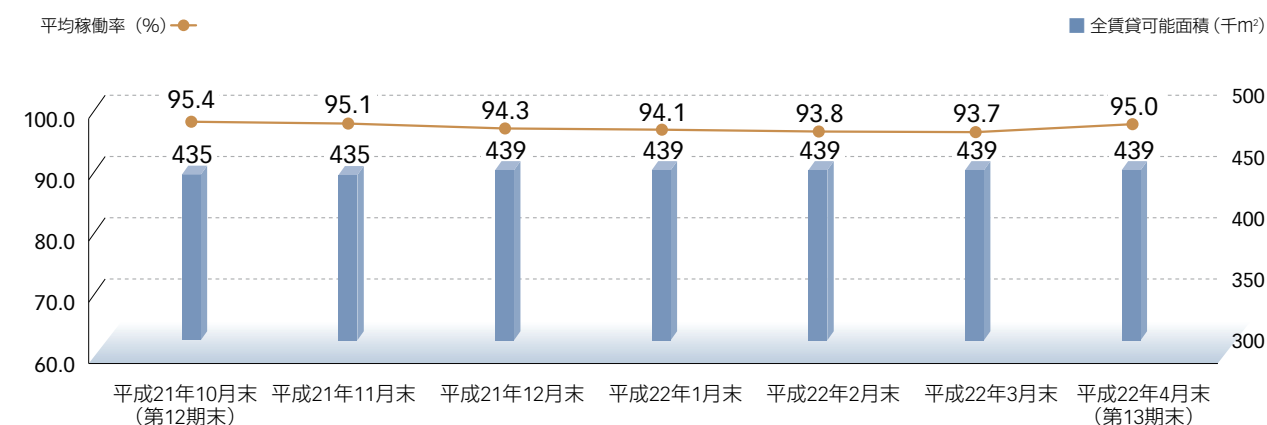




## ■ ポートフォリオの運用状況

### ■ 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。

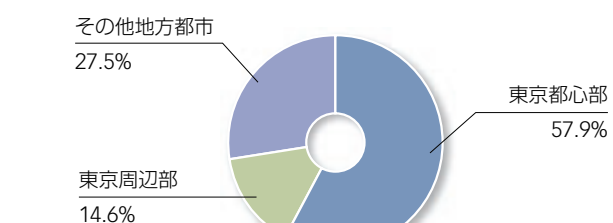


### ■ 資産規模の推移

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。

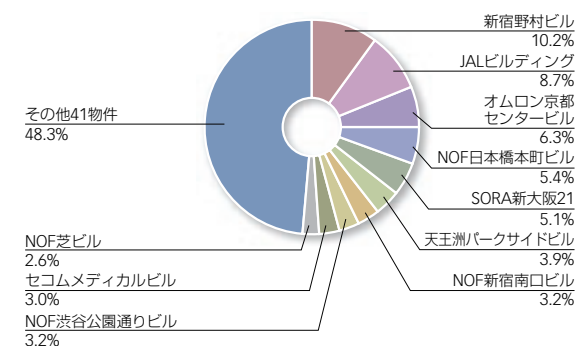


### ■ 地域分散の状況



（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）

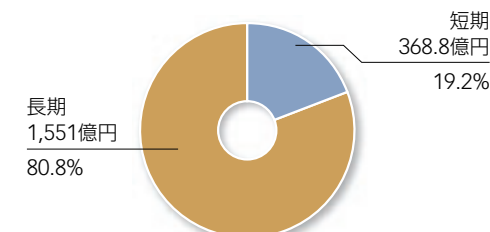


## ■ 第13期末の財務状況

### ■ 有利子負債の長期固定化

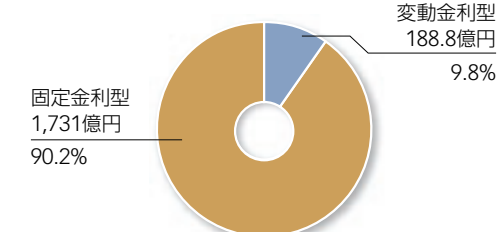
将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。第13期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。

#### ■ 有利子負債の長期・短期比率



（注）「短期」には一年以内返済予定長期借入金を含みます。

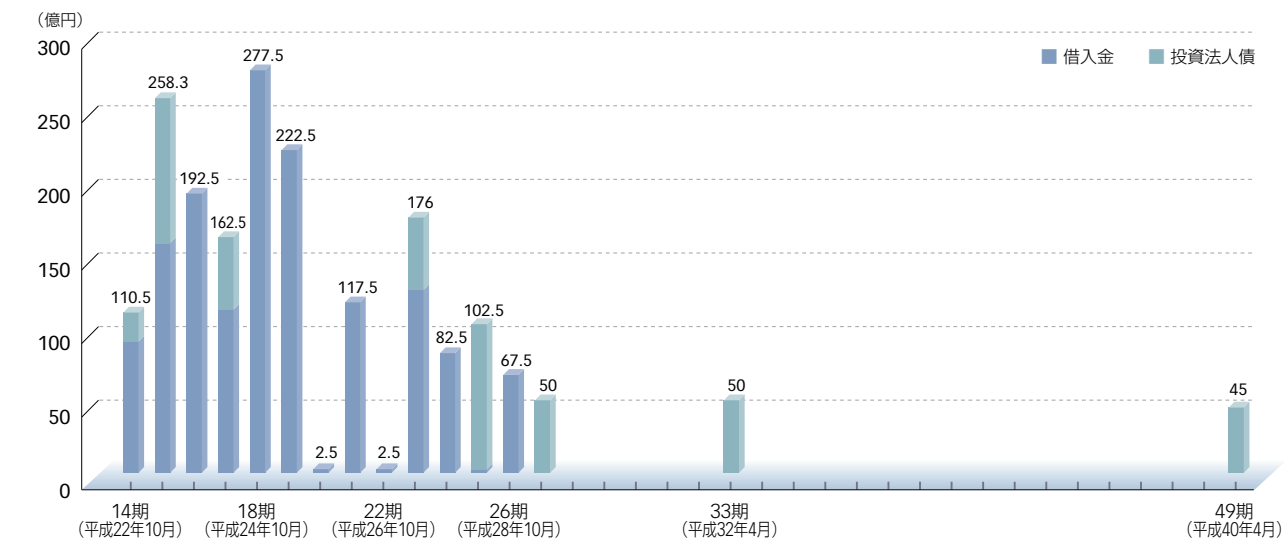
#### ■ 有利子負債の固定・変動比率



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

### ■ 有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ることで、リファイナンスリスク（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。



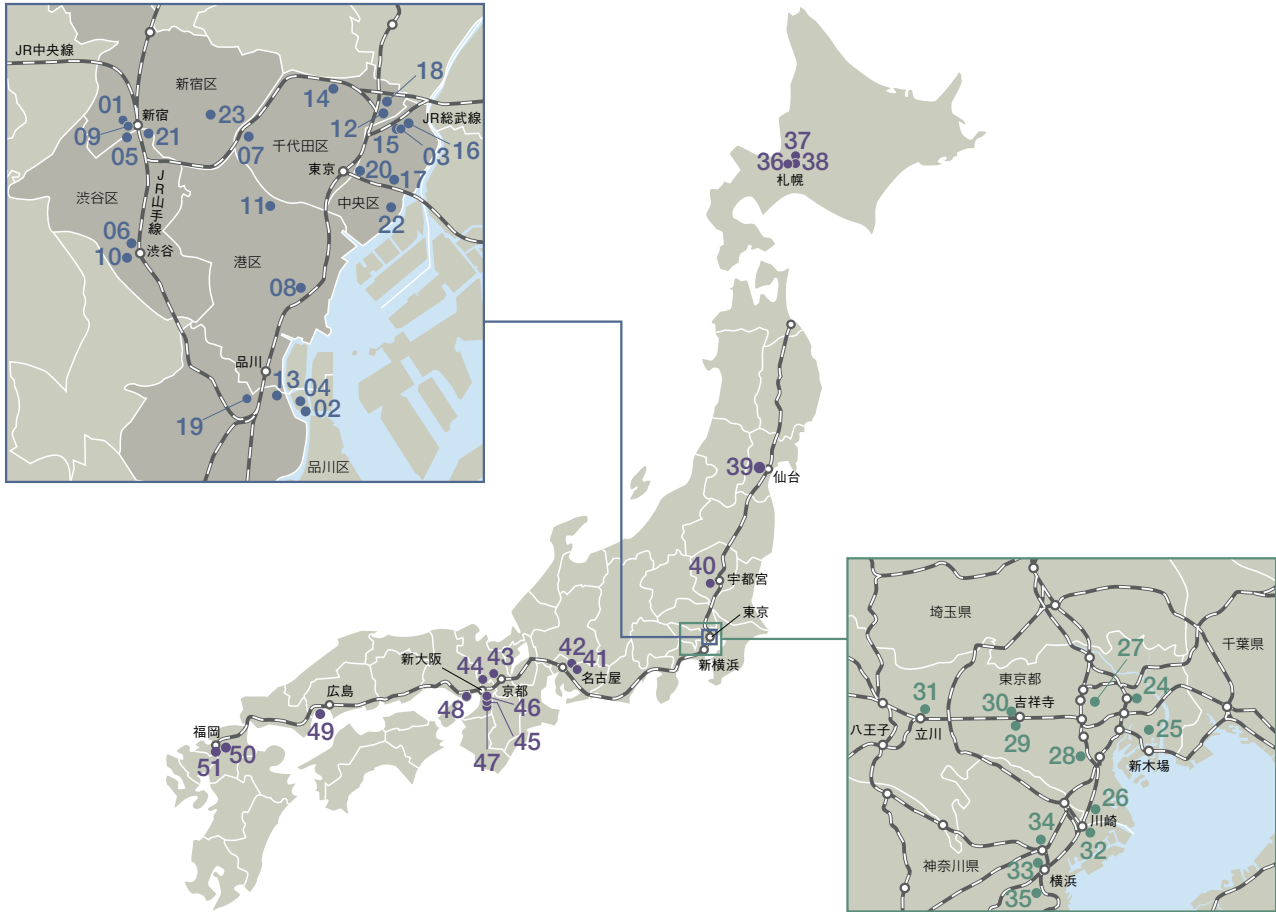
（注）上図は、第13期末時点における、各期中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

### ■ 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・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	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・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 (㎡)	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	94.1	38,730	10.2
	02	JALビルディング	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	19,178.72	86.4	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	89.1	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	5,662.39	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	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	100.0	5,000	1.3
	16	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.1
	17	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	0.8
	18	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.8
	19	NOF高輪ビル	東京都品川区	3,361.48	100.0	3,010	0.8
	20	セントラル京橋ビル	東京都中央区	1,720.05	100.0	2,550	0.7

地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	21	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	22	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,465.86	100.0	1,750	0.5
	23	サンワールド四谷ビル	東京都新宿区	2,367.51	100.0	778	0.2
	東京都心部合計 (23物件)			193,983.21	96.7	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	4,873.20	100.0	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	100.0	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	92.7	3,700	1.0
	30	NOF吉祥寺本町ビル	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	6,851.48	94.2	3,290	0.9
	32	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	89.1	9,500	2.5
	33	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	80.0	5,050	1.3
	34	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	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	92.4	2,993	0.8
	東京周辺部合計 (12物件)			80,495.04	95.5	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	13,619.76	91.8	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	70.7	3,200	0.8
	40	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.40	84.2	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	38.8	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	70.6	3,550	0.9
	43	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区	34,616.84	100.0	23,700	6.3
	44	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,462.47	94.0	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	94.4	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	100.0	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	96.8	3,940	1.0
	48	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	93.2	3,280	0.9
	49	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,902.21	92.6	1,930	0.5
	50	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,504.29	87.7	6,750	1.8
	51	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,834.35	95.6	3,739	1.0
	その他地方都市合計 (16物件)			164,660.90	92.8	104,250	27.5
合計 (51物件)			439,139.15	95.0	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」、「NOF名古屋伏見ビル」、「SORA新大阪21」及び「野村不動産西梅田ビル」は不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

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

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

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

(注) 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
NOF新宿南口ビル	新宿三信ビル	平成22年4月1日
NOF高輪ビル	MY東五反田ビル	
NOF吉祥寺マークビル	吉祥寺マークビル	
NOF博多駅前ビル	EME博多駅前ビル	



## ■ ポートフォリオ物件の概要

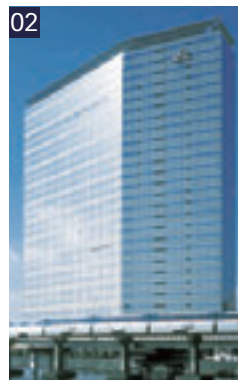


Shinjuku Nomura Bldg.

### 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



JAL Bldg.

### JALビルディング

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

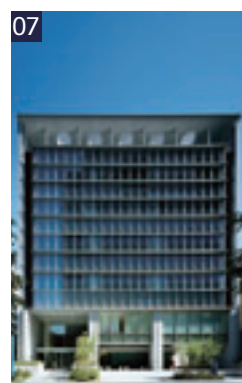


NOF Surugadai Plaza Bldg.

### 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  
「四ッ谷」駅、  
東京メトロ有楽町線「麹町」駅

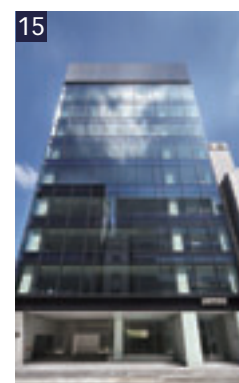


NOF Shiba Bldg.

### 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





Hatchobori NF Bldg.

八丁堀NFビル

所在地 東京都中央区  
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅  
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



NOF Kanda Iwamoto-cho Bldg.

NOF神田岩本町ビル

所在地 東京都千代田区  
階数 地上9階

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



NOF Toyo-cho Bldg.

NOF東陽町ビル

所在地 東京都江東区  
階数 地上7階

■主な利用駅  
東京メトロ東西線「東陽町」駅

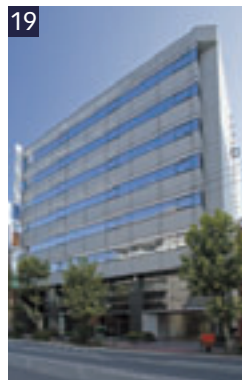


NOF Technoport Kamata Center Bldg.

NOFテクノポート  
カマタセンタービル

所在地 東京都大田区  
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅  
JR線「蒲田」駅、京急線「京急蒲田」駅



NOF Takanawa Bldg.

NOF高輪ビル

所在地 東京都品川区  
階数 地上8階

■主な利用駅  
JR線、都営浅草線、  
東急池上線「五反田」駅



Central Kyobashi Bldg.

セントラル京橋ビル

所在地 東京都中央区  
階数 地上8階・地下2階

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



Toho Edogawabashi Bldg.

東宝江戸川橋ビル

所在地 東京都文京区  
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅  
東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅



Toshin Meguro Bldg.

東信目黒ビル

所在地 東京都目黒区  
階数 地上9階

■主な利用駅  
JR線、東京メトロ南北線、  
都営三田線、東急目黒線「目黒」駅



NOF Minami Shinjuku Bldg.

NOF南新宿ビル

所在地 東京都渋谷区  
階数 地上8階・地下1階

■主な利用駅  
JR線「新宿」駅、JR線「代々木」駅



Central Shintomicho Bldg.

セントラル新富町ビル

所在地 東京都中央区  
階数 地上8階

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



Crystal Park Bldg.

クリスタルパークビル

所在地 東京都武蔵野市  
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅  
JR線、京王線「吉祥寺」駅



NOF Kichijoji Honcho Bldg.

NOF吉祥寺本町ビル

所在地 東京都武蔵野市  
階数 地上8階

■主な利用駅  
JR線、京王線「吉祥寺」駅



Sunworld Yotsuya Bldg.

サンワールド四谷ビル

所在地 東京都新宿区  
階数 地上6階・地下2階

■主な利用駅  
東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅、  
都営新宿線「曙橋」駅



NRE Ueno Bldg.

野村不動産上野ビル

所在地 東京都台東区  
階数 地上10階・地下1階

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



Faret Tachikawa Center Square

ファーレ立川センタースクエア

所在地 東京都立川市  
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅  
JR線「立川」駅、  
多摩都市モノレール線「立川北」駅



NOF Kawasaki Higashiguchi Bldg.

NOF川崎東口ビル

所在地 川崎市川崎区  
階数 地上12階・地下1階

■主な利用駅  
JR線「川崎」駅、京急線「京急川崎」駅





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

所在地 横浜市西区  
階数 地上9階・地下1階

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



34 NOF Shin-Yokohama Bldg.  
NOF新横浜ビル

所在地 横浜市港北区  
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅  
JR線、横浜市営地下鉄線「新横浜」駅



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

所在地 名古屋市中区  
階数 地上11階・地下1階

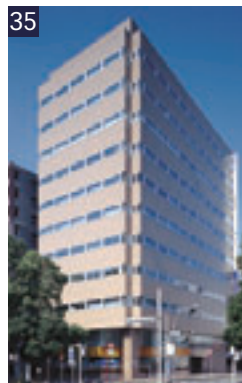
■主な利用駅  
名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線  
「伏見」駅、  
名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅



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

所在地 名古屋市中村区  
階数 地上12階・地下2階

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



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

所在地 横浜市中区  
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅  
JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅



36 Sapporo North Plaza  
札幌ノースプラザ

所在地 札幌市中央区  
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅  
JR線「札幌」駅、  
札幌市営地下鉄南北線・東西線「大通」駅



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

所在地 京都市下京区  
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅  
JR線、京都市営地下鉄烏丸線、  
近畿日本鉄道京都線「京都」駅



44 SORA Shin-Osaka 21  
SORA新大阪21

所在地 大阪市淀川区  
階数 地上21階・地下2階

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



37 NRE Sapporo Bldg.  
野村不動産札幌ビル

所在地 札幌市北区  
階数 地上10階・地下1階

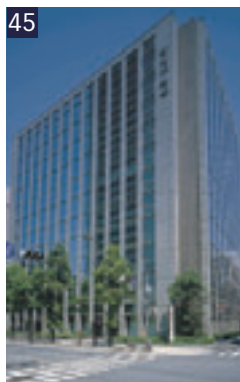
■主な利用駅  
JR線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線・  
東豊線「さっぽろ」駅



38 JCB Sapporo Higashi Bldg.  
JCB札幌東ビル

所在地 札幌市中央区  
階数 地上7階・地下1階

■主な利用駅  
札幌市営地下鉄東豊線・南北線・  
東西線「大通」駅



45 NRE Osaka Bldg.  
野村不動産大阪ビル

所在地 大阪市中央区  
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅  
大阪市営地下鉄堺筋線・中央線  
「堺筋本町」駅



46 NRE Nishi-Umeda Bldg.  
野村不動産西梅田ビル

所在地 大阪市北区  
階数 地上12階・地下2階

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



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

所在地 仙台市青葉区  
階数 地上11階・地下2階

(注) 建築基準法に基づく確認通知書では、  
地下2階付地上8階塔屋3階と記載されて  
います。

■主な利用駅  
JR線、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅



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、阪神本線「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 Hakata Ekimae Bldg.  
NOF博多駅前ビル

所在地 福岡市博多区  
階数 地上11階・地下2階

■ 主な利用駅  
JR線（山陽新幹線、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)
資本金の額	300百万円（平成22年4月末日現在）
株主沿革	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
設立	■平成15年1月24日 会社設立
宅地建物取引業者としての免許取得	■平成15年2月28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6月17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15年7月23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18年2月 7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19年9月30日
金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注4）	■平成22年2月25日

（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。

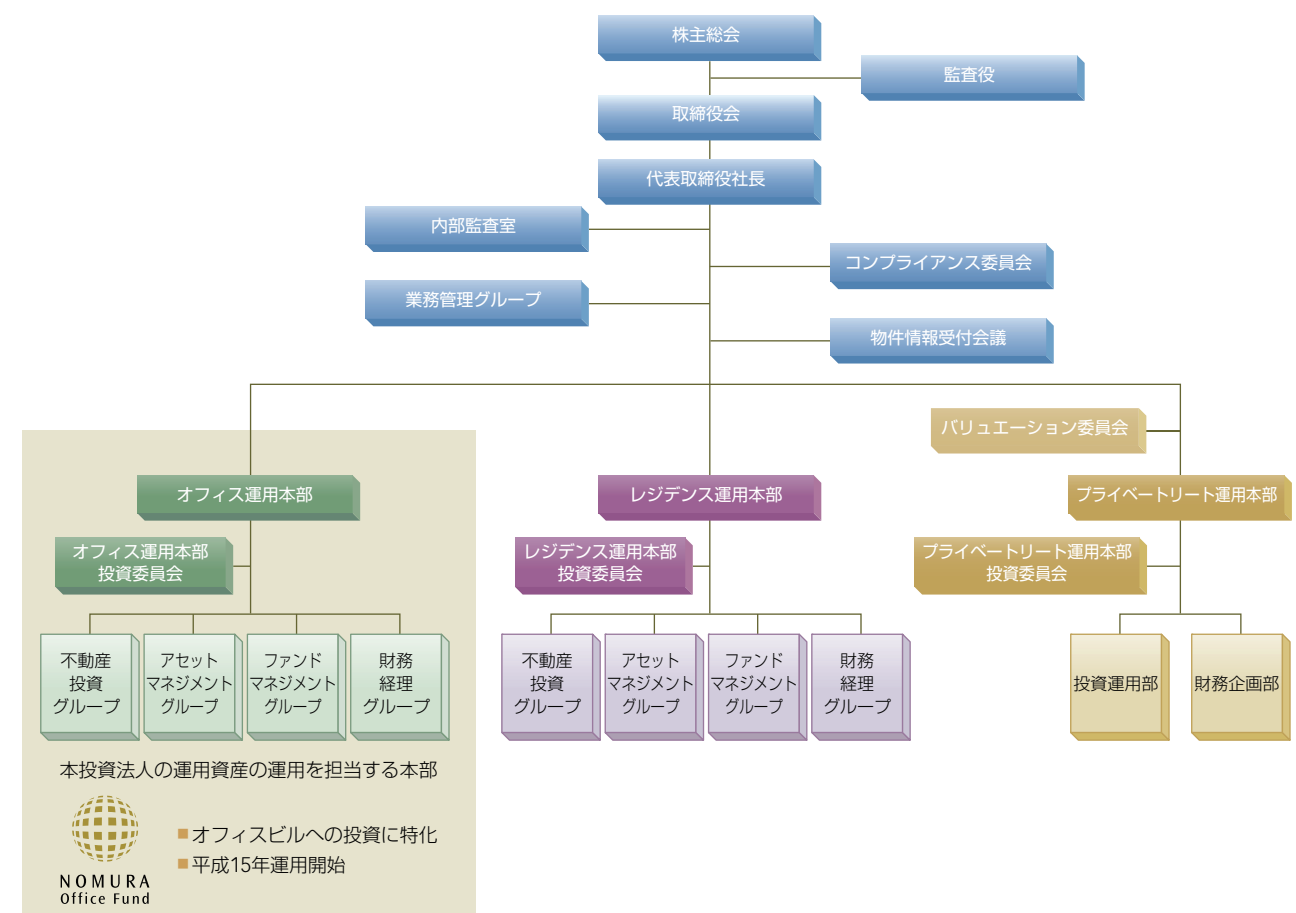
（注2）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（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	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
営業収益	百万円	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,183	13,925	14,281	14,203	13,686
営業費用	百万円	6,359	6,993	8,331	7,065	6,938
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,213	5,790	5,917	5,761	5,667
営業利益	百万円	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747
経常利益	百万円	4,500	5,256	5,393	5,339	5,035
当期純利益	百万円	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
総資産額	百万円	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127
(対前期比)	%	(+8.3)	(+13.6)	(+1.9)	(△0.3)	(+0.4)
有利子負債額	百万円	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980
純資産額	百万円	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490
(対前期比)	%	(△0.0)	(+18.3)	(+0.1)	(△0.0)	(△0.2)
出資総額	百万円	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306
分配総額	百万円	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
1口当たり分配金	円	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500
うち1口当たり利益分配金	円	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注1）	%	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2
年換算値（注2）	%	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5
自己資本利益率（注3）	%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6
年換算値（注2）	%	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3
期末自己資本比率（注4）	%	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4
(対前期増減)	%	(△3.8)	(+1.9)	(△0.9)	(+0.1)	(△0.3)
期末有利子負債比率（注5）	%	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向（注6）	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	37	46	50	50	51
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15
期末テナント数	件	583	676	661	666	686
期末稼働率	%	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0
当期減価償却費	百万円	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865
当期資本的支出	百万円	1,346	1,552	1,376	779	692
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908
1口当たりFFO（注9）	円	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640

(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9期運用日数182日、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日及び第13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＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益  
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

■ 2. 当期（第13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

当期においては、中国を始めとした新興国の経済成長により世界経済は回復傾向にあります。我が国の経済についても、輸出の増加、個人消費の回復、企業業績の好転が見られることや、日銀短観の資金繰り判断DIが改善傾向を示しているように景気に底打ちの兆しが見え始めております。また、5月の月例経済報告によりますと、業況判断が改善に転じてきているなど、景気の二番底の懸念は薄らいできたように見受けられます。しかしながら、失業率の高止まり・デフレ進行・海外市場の混乱等の要因も存在しているため、景気の先行き不透明感が完全には払拭されていない状況にあります。

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、テナントのコスト削減意識が持続しており、依然として厳しいマーケット環境にあります。しかしながら、企業の経営合理化の一環としての事務所統合移転等の動きは減少傾向にあることに加え、賃料水準の下落を好機と捉え、一部テナントによる増床や立地改善等の前向きな動きもあり、稼働率に底入れ感が見られます。オフィスの賃料水準については、継続入居テナントの賃料改定水準の下落傾向は当面継続するものの、企業の経営合理化目的の解約は減少傾向にあること、業績回復を背景としたテナントニーズが増加しつつあることから、新規募集賃料水準については下落基調が一服しつつあります。

(ロ) 不動産売買市場

当期はようやく物件情報量が前期と比較して増加に転じました。ただし、優良物件の売却情報は依然限定的であり、売主・買主間で価格目線の乖離が存在するために、取引件数は低調な状況となっています。  
一方で、優良物件については取引価格の底値を探る動きも出てきており、事業会社や外資系ファンド、J-REITといった買い手による物件取得の再開が見られ始めました。また一部J-REITでのポートフォリオ再構築の動きもみられ、J-REIT間売買の件数も増加しています。

②運用状況

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

上記の基本方針に基づき、第13期は平成20年7月に売買契約を締結した「NOF名古屋伏見ビル」（名古屋市中区、取得価格40.5億円、不動産）の取得を完了しました。その結果、第13期末（平成22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、51物件（賃貸可能面積合計439,139.15㎡）、組み入れ資産規模では3,786億円（取得価格合計）となりました。

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、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、前期まで継続していたテナントの解約予告が減少に転じました。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いながら、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2.6%減に留まり、期末時点の稼働率は95.0%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（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。

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13期においては、新規物件取得資金として40億円の短期投資法人債を発行し、また、既存の借入金の返済及び短期投資法人債の償還を目的として総額229.3億円のリファイナンスを行いました。この結果、第13期末の有利子負債残高は、1,919.8億円でした。



3. 増資等の状況

第13期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第13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	第12期 平成21年10月	第13期 平成22年4月
最高	1,200,000円	874,000円	645,000円	683,000円	588,000円
最低	655,000円	407,000円	431,000円	495,000円	465,000円

4. 分配金等の実績

第13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16,500円としました。

期 別		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	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
当期末処分利益総額	千円	4,500,000	5,255,922	5,392,502	5,338,534	5,034,679
利益留保額	千円	124	178	64	102	149
金銭の分配金総額	千円	4,499,876	5,255,743	5,392,438	5,338,432	5,034,529
（1口当たり分配金）	円	（16,923）	（17,225）	（17,673）	（17,496）	（16,500）
うち利益分配金総額	千円	4,499,876	5,255,743	5,392,438	5,338,432	5,034,529
（1口当たり利益分配金）	円	（16,923）	（17,225）	（17,673）	（17,496）	（16,500）
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

全世界的な経済の低迷の中で、日本経済においては、徐々に回復の兆しが見え始めているものの、株式市場の低迷や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、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）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逡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）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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別		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	第12期 平成21年10月31日現在	第13期 平成22年4月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123
出資総額	百万円	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455
投資主数	人	11,120	12,406	12,503	12,565	12,970

2. 投資口に関する事項

第13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）	30,966	10.15
NCT信託銀行株式会社（投信口）	23,539	7.71
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,186	6.62
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）	13,639	4.47
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,035	4.27
学校法人川崎学園	7,000	2.29
株式会社池田銀行	5,669	1.86
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
全国共済農業協同組合連合会	3,996	1.31
合 計	138,597	45.42

3. 役員等に関する事項

① 第13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・アプレーザーズ 取締役 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	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	宮直仁公認会計士事務所 所長	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4月30日時点で本投資法人の投資口を2口所有している他は、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成21年7月27日に開催された本投資法人の第4回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の代表取締役社長である緒方敦が補欠執行役員として選任されています。

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13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、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12期 平成21年10月31日現在		第13期 平成22年4月30日現在	
		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	31,018	7.6	30,909	7.5
	東京周辺部	16,489	4.0	16,431	4.0
	その他地方都市	33,954	8.3	37,948	9.3
信託不動産	東京都心部	187,897	46.0	187,411	45.7
	東京周辺部	37,513	9.2	37,501	9.1
	その他地方都市	65,917	16.1	65,648	16.0
小 計		372,790	91.3	375,851	91.6
預金その他資産		35,522	8.7	34,275	8.4
資産総額		408,312	100.0	410,127	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13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 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	39,433	31,500.89	29,643.35	94.1	13.0	オフィス
JALビルディング	32,835	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	22,762	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,701	19,178.72	16,562.88	86.4	5.1	オフィス
SORA新大阪21	19,122	21,462.47	20,184.33	94.0	4.1	オフィス
天王洲パークサイドビル	13,028	18,051.60	16,086.72	89.1	5.3	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,629	3,420.16	3,420.16	100.0	2.6	オフィス
NOF新宿南口ビル	12,322	6,685.52	6,685.52	100.0	2.4	オフィス
セコムメディカルビル	11,239	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	診療所 (注4)
NOF芝ビル	10,105	8,165.10	8,165.10	100.0	2.5	オフィス
合 計	194,181	193,986.65	186,270.25	96.0	47.8 (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を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）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、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）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	50,000	39,433
	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	29,100	32,835
	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	22,500	20,701
	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	20,600	13,028
	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	10,100	12,322
	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	12,629
	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	11,239
	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	9,660	10,105
	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	8,730	8,716
	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	6,380	7,646
	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	7,240	7,580
	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	4,940	5,949
	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	6,030	5,414
	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	6,690	4,997
	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	4,946
	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	3,500	4,060
	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	2,780	3,182
	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	3,500	3,098
	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	2,540	3,016
	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	2,380	2,549
	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	2,400	2,309
	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	1,430	1,769
	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	655	786
	小 計			227,465	218,321
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	6,680	7,846
	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	8,490	7,081
	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	7,110	6,573
	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	1,490	2,086
	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	1,337
	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	3,480	3,611
	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	1,640	1,795
	ファースト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	4,840	2,949
	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	8,450	9,433
	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	5,763	5,000
	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	3,150	3,331
	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	2,100	2,887
その他 地方都市	小 計			54,323	53,932
	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	5,598	7,540
	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	4,670	5,198
	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	3,703
	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	2,370	3,168
	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	2,620	2,504
	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	2,210	4,210
	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	2,860	3,671
	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 (注4)	不動産信託受益権	19,700	22,762
	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	13,400	19,122
	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	8,040	6,357
	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	4,050	5,713
	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	4,840	3,701
	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	2,720	2,896
	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	2,180	2,636
	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	4,440	6,681
	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	2,360	3,728
	小 計			85,278	103,597
	合 計			367,066	375,851

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（第13期決算日（平成22年4月末日）を価格時点として、財団法人日本不動産研究所、株式会社台湾総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ヒロ&リースネットワーク、株式会社鑑定法人エイ・スクエア、株式会社中央不動産鑑定所又は森井総合鑑定株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。  
(注2) 帳簿価額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、リース資産、建設仮勘定及び借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。  
(注3) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。  
(注4) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。



地域	不動産等の名称	第12期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)				第13期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)			
		テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業収入 〈期間中〉 (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業収入 〈期間中〉 (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	82	93.6	1,883	13.3	86	94.1	1,782	13.0
	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	11	79.4	829	5.8	12	86.4	699	5.1
	天王洲パークサイドビル	15	98.3	808	5.7	13	89.1	719	5.3
	NOF新宿南口ビル	15	100.0	319	2.3	15	100.0	324	2.4
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	367	2.6	3	100.0	352	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	8	100.0	358	2.5	9	100.0	347	2.5
	西新宿昭和ビル	21	100.0	325	2.3	21	100.0	296	2.2
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	6	100.0	180	1.3	6	100.0	187	1.4
	NOF溜池ビル	11	90.7	201	1.4	12	100.0	199	1.5
	岩本町東洋ビル	7	100.0	172	1.2	7	100.0	168	1.2
	NOF品川港南ビル	5	100.0	250	1.8	5	100.0	251	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	121	0.9	7	100.0	128	0.9
	野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	153	1.1	6	100.0	152	1.1
	八丁堀NFビル	7	100.0	111	0.8	7	100.0	106	0.8
	NOF神田岩本町ビル	7	90.6	125	0.9	8	100.0	132	1.0
	NOF高輪ビル	13	97.1	115	0.8	14	100.0	109	0.8
	セントラル京橋ビル	8	100.0	82	0.6	8	100.0	84	0.6
	NOF南新宿ビル	4	100.0	106	0.7	4	100.0	94	0.7
	セントラル新富町ビル	6	91.3	68	0.5	6	100.0	56	0.4
	サンワールド四谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	小計	246	96.2	8,011	56.4	253	96.7	7,616	55.6
東京周辺部	野村不動産上野ビル	9	100.0	231	1.6	9	100.0	220	1.6
	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	14	97.2	423	3.0	14	97.2	408	3.0
	東宝江戸川橋ビル	7	100.0	64	0.5	7	100.0	67	0.5
	東信目黒ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	9	92.7	124	0.9	9	92.7	125	0.9
	NOF吉祥寺本町ビル	6	100.0	79	0.6	6	100.0	76	0.6
	ファーレ立川センタースクエア	15	91.4	228	1.6	16	94.2	218	1.6
	NOF川崎東口ビル	22	86.5	316	2.2	24	89.1	302	2.2
	NOF横浜西口ビル	28	88.6	239	1.7	27	80.0	218	1.6
	NOF新横浜ビル	7	87.3	107	0.8	9	100.0	161	1.2
	横浜大通り公園ビル	14	94.0	109	0.8	16	92.4	105	0.8
	小計	133	94.5	2,261	15.9	139	95.5	2,241	16.4
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	36	84.5	330	2.3	39	91.8	326	2.4
	野村不動産札幌ビル	6	100.0	194	1.4	6	100.0	203	1.5
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF仙台青葉通りビル	29	90.9	157	1.1	24	70.7	130	1.0
	NOF宇都宮ビル	22	94.1	161	1.1	22	84.2	152	1.1
	NOF名古屋伏見ビル	—	—	—	—	5	38.8	3	0.0
	NOF名古屋柳橋ビル	11	100.0	128	0.9	10	70.6	115	0.8
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	SORA新大阪21	27	89.6	571	4.0	30	94.0	564	4.1
	野村不動産大阪ビル	24	92.8	511	3.6	24	94.4	490	3.6
	野村不動産西梅田ビル	13	100.0	188	1.3	12	100.0	183	1.3
	野村不動産四ツ橋ビル	17	97.8	313	2.2	17	96.8	310	2.3
	NOF神戸海岸ビル	32	93.8	187	1.3	32	93.2	180	1.3
	野村不動産広島ビル	14	93.3	196	1.4	13	92.6	191	1.4
	NOF博多駅前ビル	36	93.1	189	1.3	40	87.7	161	1.2
	NOF天神南ビル	18	95.6	59	0.4	18	95.6	72	0.5
	小計	287	94.8	3,930	27.7	294	92.8	3,828	28.0
合計		666	95.4	14,203 (注3)	100.0	686	95.0	13,686 (注3)	100.0

(注1) 貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約となっている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貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を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に本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、建物全体に係るテナントの実数を記載しています。

(注2) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」を開示していません。

(注3) やむを得ない事情により、「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第13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	90,850	83,350	△1,100
合 計		90,850	83,350	△1,100

(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13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13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	375,851百万円	367,066百万円	100.0%	51件
合 計	375,851百万円	367,066百万円	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。



保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第13期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注1）		
			総額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル （東京都新宿区）	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2）	自 平成22年 5月 至 平成23年10月	354	－	－
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	70	－	－
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 8月 至 平成23年 4月	83	－	－

（注1）新宿野村ビルに係る工事予定金額は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた額を記載しています。  
（注2）本書の日付現在において既に着工しています。

2. 期中の資本的支出

第13期末保有資産について、第13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13期中の資本的支出は692百万円であり、第13期中の費用に区分された修繕費246百万円と合わせ、合計939百万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）
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21年11月 至 平成21年11月	57
NOFテクノポート カマタセンタービル （東京都大田区）	ウォールスルー空調機更新工事 （性能向上）	自 平成21年11月 至 平成22年 3月	81
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 3月 至 平成22年 4月	48
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 3月 至 平成22年 4月	31
その他の不動産等	機能更新	自 平成21年11月 至 平成22年 4月	472
合 計			692

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第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	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
前期末積立金残高	596百万円	290百万円	238百万円	368百万円	436百万円
当期積立額	1,118百万円	1,716百万円	1,894百万円	1,570百万円	975百万円
当期積立金取崩額	1,424百万円	1,768百万円	1,764百万円	1,502百万円	1,013百万円
次期繰越額	290百万円	238百万円	368百万円	436百万円	397百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	1,100,251千円	1,075,895千円
（内訳） 運用報酬Ⅰ	722,255千円	712,258千円
運用報酬Ⅱ	377,996千円	363,637千円
運用報酬Ⅲ	－千円	－千円
資産保管業務報酬	29,100千円	29,061千円
一般事務委託報酬	65,245千円	64,959千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	97,359千円	89,953千円
合 計	1,303,957千円	1,271,869千円

（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13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。

第15期末現在における金融機関からの借入金の状況は以下のとおりです。

(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
短期 借入金	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	平成20年12月24日	1,800,000	—	1.17545	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		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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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	—					
	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	1,400,000	1.12727	平成22年 6月24日			
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	500,000					
	住友信託銀行株式会社	平成21年12月24日	—	580,000	1.12727	平成22年12月24日			
	株式会社中国銀行		—	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	500,000					
株式会社千葉銀行	平成22年 2月26日	—	500,000	1.10727	平成23年 2月26日				
株式会社広島銀行		—	500,000						
信金中央金庫	平成22年 3月15日	—	2,000,000	1.10727	平成23年 2月28日				
小計			13,730,000	8,380,000					
長期 借入金 (1年以 内返済)	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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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	0.90727	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	1.04000	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					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年 2月27日	—	500,000	1.68000	平成23年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		—	3,000,000					
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	500,000	500,000	1.97000	(注3)	(注3)		
小計			13,000,000	16,500,000					
短期借入金合計			26,730,000	24,880,000					

(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
長期 借入金	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	—	1.12182	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	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年 2月27日	500,000	—	1.68000	平成23年 2月26日			
	住友信託銀行株式会社		3,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	平成19年12月10日	500,000	500,000	1.43200	平成23年 6月10日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	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	平成18年12月 8日	1,000,000	1,000,000	1.89764	平成24年 2月26日			
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	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			期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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	平成21年 6月24日	4,500,000	4,500,000	1.39575	平成24年 6月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成17年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.43750	平成24年 8月26日			
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年12月 9日	1,000,000	1,000,000	1.53625	平成24年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月26日	2,500,000	2,500,000	1.46000	平成24年 8月26日			
	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	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年11月 4日	3,000,000	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	2,000,000					
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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					
	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			
	第一生命保険株式会社	平成18年12月 8日	2,000,000	2,000,000	1.99250	平成25年 2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	平成22年 3月26日	—	2,000,000	1.22636	平成25年 2月26日			



(単位：千円)

	区 分	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			
	借入先											
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年12月 8日	1,000,000	1,000,000	1.68680	平成25年12月 8日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証			
	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		1,000,000	1,000,000								
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000								
	太陽生命保険株式会社	平成19年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.98000	平成26年 3月19日						
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000								
	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								
	株式会社三井住友銀行	平成21年12月24日	－	2,400,000	1.55800	平成26年12月24日						
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	500,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	650,000								
	株式会社福岡銀行		－	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	1.69300	平成27年 2月26日						
	太陽生命保険株式会社	平成20年 6月24日	1,000,000	1,000,000	2.31750	平成27年 6月24日						
	住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000								
株式会社日本政策投資銀行	4,000,000		4,000,000									
株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	9,500,000	9,250,000	1.97000	(注3)	(注3)						
小計		117,500,000	120,600,000									
借入金 合計		144,230,000	145,480,000									

(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13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13期末現在における発行済短期投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	発行価額 (百万円)	償還価額 (百万円)	償還期限	摘 要
第4回短期投資法人債	平成22年 3月15日	1,998	1,997	2,000	平成22年 6月24日	無担保 無保証
合 計		1,998	1,997	2,000		

## ■ 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)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	NOF名古屋伏見ビル	平成21年12月25日	4,050	－	－	－	－
合 計			4,050		－	－	－

(注) 「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。

### 2. その他の資産の売買状況等

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

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	不動産	NOF名古屋伏見ビル	平成21年12月25日	4,050	2,370

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第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2) 「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書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。

#### 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21年11月1日から平成22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12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13期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	1,071,346千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注2)	638,178千円	59.6%
		フラッグシッププロパティーズ有限公司 (注3)	916千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	247,516千円	野村不動産株式会社	161,191千円	65.1%
		野村ビルマネジメント株式会社	26,986千円	10.9%
その他費用	98,123千円	野村不動産株式会社	26,200千円	26.7%
		野村ビルマネジメント株式会社	29,712千円	30.3%
		NREG東芝不動産株式会社	509千円	0.5%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条その他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13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公司に対し、JALビルディングに係る転賃料の収受・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13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 15,681千円  
野村ビルマネジメント株式会社 449,746千円

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	33,438
JALビルディング	野村不動産株式会社	3,540
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	13,867
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,773
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,824
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	7,055
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,890
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	4,136
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	5,159
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,213
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,236
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	3,060
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	2,505
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,170
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,418
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	9,878
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,543
ファール立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,586
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	4,615
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,371
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	4,057
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,718
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	13,894
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,944
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	8,291
NOF新宿南口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,057
NOF高輪ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,244
セントラル京橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,519
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	987
サンワールド四谷ビル	野村ビルマネジメント株式会社	574
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,194
東信日黒ビル	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	5,890
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,751
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,112
野村不動産広島ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,053

(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。

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。

## 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。



貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成21年10月31日現在	当期 平成22年4月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,648,625	14,358,510
信託現金及び信託預金	19,774,285	18,857,842
営業未収入金	233,750	179,931
前払費用	59,469	102,261
繰延税金資産	20	20
未収還付法人税等	2,092	345
その他	275,825	264,730
流動資産合計	34,994,069	33,763,643
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,552,979	27,240,329
減価償却累計額	△1,391,133	△1,822,813
建物（純額）	24,161,846	25,417,516
構築物	58,339	68,530
減価償却累計額	△12,711	△17,834
構築物（純額）	45,627	50,695
機械及び装置	465,199	590,834
減価償却累計額	△64,660	△87,514
機械及び装置（純額）	400,539	503,319
工具、器具及び備品	4,910	6,636
減価償却累計額	△555	△1,050
工具、器具及び備品（純額）	4,354	5,585
土地	54,948,317	57,405,167
信託建物	96,155,774	96,732,868
減価償却累計額	△14,146,411	△15,487,728
信託建物（純額）	82,009,363	81,245,139
信託構築物	248,714	250,247
減価償却累計額	△141,732	△151,921
信託構築物（純額）	106,982	98,325
信託機械及び装置	764,824	824,469
減価償却累計額	△381,311	△414,206
信託機械及び装置（純額）	383,512	410,262
信託工具、器具及び備品	217,255	222,325
減価償却累計額	△73,700	△88,715
信託工具、器具及び備品（純額）	143,554	133,609
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	△9,330	△12,720
信託リース資産（純額）	21,616	18,225
その他	82,141	81,165
有形固定資産合計	370,889,428	373,950,587
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	2,908	2,621
無形固定資産合計	1,903,813	1,903,525
投資その他の資産		
長期前払費用	24,626	14,582
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	435,476	425,432
固定資産合計	373,228,718	376,279,544
繰延資産		
投資法人債発行費	90,165	83,813
繰延資産合計	90,165	83,813
資産合計	408,312,952	410,127,001

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成21年10月31日現在	当期 平成22年4月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	728,735	546,960
短期投資法人債	－	1,998,817
短期借入金 ※1	13,730,000	8,380,000
1年内償還予定の投資法人債	－	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	16,500,000
信託リース債務	6,916	6,916
未払金	1,395,018	1,200,170
未払費用	921,848	857,801
未払消費税等 ※3	210,822	204,429
前受金	2,270,821	2,164,532
預り金	178,101	117,897
流動負債合計	32,442,262	41,977,526
固定負債		
投資法人債	44,500,000	34,500,000
長期借入金	117,500,000	120,600,000
信託リース債務	15,585	12,131
預り敷金及び保証金	4,034,227	4,030,823
信託預り敷金及び保証金	19,026,895	18,516,394
固定負債合計	185,076,708	177,659,349
負債合計	217,518,971	219,636,875
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 (△)	5,338,534	5,034,679
剰余金合計	5,338,534	5,034,679
投資主資本合計	190,793,981	190,490,126
純資産合計 ※2	190,793,981	190,490,126
負債純資産合計	408,312,952	410,127,001

損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	12,871,401	12,502,676
その他賃貸事業収入 ※1	1,332,524	1,183,555
営業収益合計	14,203,926	13,686,232
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	5,761,133	5,667,024
資産運用報酬	1,100,251	1,075,895
資産保管手数料	29,100	29,061
一般事務委託手数料	65,245	64,959
役員報酬	12,000	12,000
貸倒損失	6,118	—
その他営業費用	91,241	89,953
営業費用合計	7,065,091	6,938,894
営業利益	7,138,834	6,747,337
営業外収益		
受取利息	8,945	6,866
違約金収入	17,521	22,123
その他	3,217	13,615
営業外収益合計	29,684	42,605
営業外費用		
支払利息	1,179,076	1,160,559
短期投資法人債利息	—	5,708
投資法人債利息	433,413	428,086
投資法人債発行費償却	6,636	8,088
融資関連費用	145,409	103,180
その他	64,491	48,715
営業外費用合計	1,829,026	1,754,340
経常利益	5,339,491	5,035,603
税引前当期純利益	5,339,491	5,035,603
法人税、住民税及び事業税	1,026	1,026
法人税等調整額	△5	—
法人税等合計	1,021	1,026
当期純利益	5,338,470	5,034,576
前期繰越利益	64	102
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,338,534	5,034,679

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
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	5,392,502	5,338,534
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	5,338,534	5,034,679
剰余金合計		
前期末残高	5,392,502	5,338,534
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	5,338,534	5,034,679
投資主資本合計		
前期末残高	190,847,949	190,793,981
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	190,793,981	190,490,126
純資産合計		
前期末残高	190,847,949	190,793,981
当期変動額		
剰余金の配当	△5,392,438	△5,338,432
当期純利益	5,338,470	5,034,576
当期変動額合計	△53,968	△303,855
当期末残高	190,793,981	190,490,126



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 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22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21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。  ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。  ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左  ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左  ③リース資産 同 左
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ありません。	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11,876千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左  ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左  ③ヘッジ方針 同 左  ④ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金  ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	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  ②消費税等の処理方法 同 左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成21年10月31日現在	当期 平成22年4月30日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 7,000,000千円 差引額 33,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※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21年8月1日から平成21年10月31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。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左  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。

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日			当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30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			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入			賃料収入		
			10,530,796		
共益費収入			共益費収入		
			2,340,605		
12,871,401			12,502,676		
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
月極駐車場収入			月極駐車場収入		
			292,999		
付帯収益			付帯収益		
			970,652		
その他賃料収入			その他賃料収入		
			67,337		
その他雑収入			その他雑収入		
			1,534		
1,332,524			1,183,555		
不動産賃貸事業収益合計			不動産賃貸事業収益合計		
			14,203,926		
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費			外注委託費		
			1,088,143		
プロパティ・マネジメント報酬			プロパティ・マネジメント報酬		
			262,146		
公租公課			公租公課		
			1,129,931		
水道光熱費			水道光熱費		
			953,992		
保険料			保険料		
			27,217		
修繕費			修繕費		
			225,281		
減価償却費			減価償却費		
			1,835,578		
その他費用			その他費用		
			239,237		
5,761,133			5,667,024		
不動産賃貸事業費用合計			不動産賃貸事業費用合計		
			5,761,133		
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）			C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		
			8,442,792		
8,019,207			8,019,207		

〔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21年 5月 1日 至 平成21年10月31日		当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22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		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		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21年10月31日現在		当期 平成22年4月30日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円）	
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
		20	
（繰延税金資産の純額）		（繰延税金資産の純額）	
		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		法定実効税率	
39.33		39.33	
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額		支払配当の損金算入額	
		△39.32	
その他		その他	
		0.01	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
		0.02	

〔金融商品に関する注記〕

当期（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度を財務の基本方針としています。

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時 価 （注1）	差 額
（1）現金及び預金	14,358,510	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

（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、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(9)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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		
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体と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を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ず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
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額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
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
長期借入金	16,500,000	30,500,000	50,000,000	12,000,000	12,850,000
合 計	36,880,000	35,500,000	50,000,000	12,000,000	17,850,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期(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、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を有しています。これら賃貸等不動産の平成22年4月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
372,790,333	3,061,158	375,851,491	367,066,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はNOF名古屋伏見ビル(4,228,600千円)の取得によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期(第13期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成21年5月1日 至 平成21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)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.01%	賃貸収入等	351,425	営業未収入金	2,109
						前受金	58,423
						信託預り敷金 及び保証金	507,658
				プロパティ・ マネジメント報酬	174,396	(営業) 未払金	48,770
				修繕工事等	35,083		
				その他費用	30,394		
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	2,480,000	短期借入金	1,200,000
				長期借入金の借入	1,400,000	長期借入金	10,900,000
				支払利息	123,374	未払費用	79,100

(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21年11月1日 至 平成22年4月30日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.01%	賃貸収入等	340,299	営業未収入金	1,604
						前受金	57,053
						信託預り敷金 及び保証金	492,862
				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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日		当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	
1口当たり純資産額	625,301円	1口当たり純資産額	624,306円
1口当たり当期純利益	17,496円	1口当たり当期純利益	16,500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 5月 1日 至 平成21年10月31日		当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	
当期純利益（千円）	5,338,470	当期純利益（千円）	5,034,576
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）	5,338,470	普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,034,576
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 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
－	－

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
I. 当期末処分利益	5,338,534,517円	5,034,679,129円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	5,338,432,008円 （17,496円）	5,034,529,500円 （16,500円）
III. 次期繰越利益	102,509円	149,629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5,338,432,008円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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。



会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成22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


原田 昌平



指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

町之内 和史



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21年11月1日から平成22年4月30日までの第13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る。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

>> VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）|| Statements of Cash Flows

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,339,491	5,035,603
減価償却費	1,835,796	1,865,416
長期前払費用償却額	16,566	15,710
投資法人債発行費償却	6,636	8,088
受取利息	△8,945	△6,866
支払利息	1,612,489	1,594,354
固定資産除却損	19,229	10,319
営業未収入金の増減額（△は増加）	41,813	53,818
営業未払金の増減額（△は減少）	△10,985	△181,775
未払金の増減額（△は減少）	71,638	△141,236
未払消費税等の増減額（△は減少）	156,069	△6,392
前受金の増減額（△は減少）	△15,796	△106,288
預り金の増減額（△は減少）	105,316	△60,203
その他	27,942	△33,573
小 計	9,197,262	8,046,975
利息の受取額	15,598	6,866
利息の支払額	△1,623,599	△1,656,483
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	739	719
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,590,000	6,398,078
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	2,260,000	—
有形固定資産の取得による支出	△111,795	△4,283,909
信託有形固定資産の取得による支出	△918,144	△716,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,943	△129,703
預り敷金及び保証金の受入による収入	168,941	126,299
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,330,458	△1,043,531
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	353,972	533,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	144,570	△5,513,814
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	2,800,000	7,580,000
短期借入金の返済による支出	△24,800,000	△12,930,000
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
長期借入れによる収入	22,000,000	13,350,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,750,000
分配金の支払額	△5,384,676	△5,332,351
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,384,676	△2,090,821
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,349,894	△1,206,558
現金及び現金同等物の期首残高	32,073,016	34,422,910
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	34,422,910	33,216,352

(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。

49 | NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC. | 50

〔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 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30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	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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 5月 1日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成21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22年4月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 14,648,625	現金及び預金 14,358,510
信託現金及び信託預金 19,774,285	信託現金及び信託預金 18,857,842
現金及び現金同等物 34,422,910	現金及び現金同等物 33,216,352

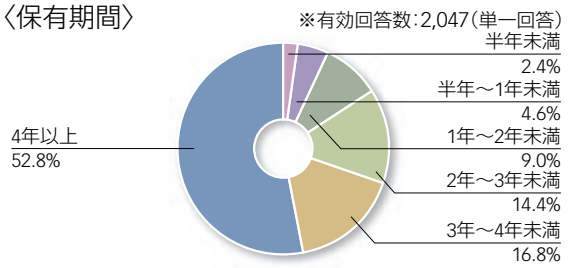
投資主インフォメーション

投資主様向けアンケート集計結果のご報告

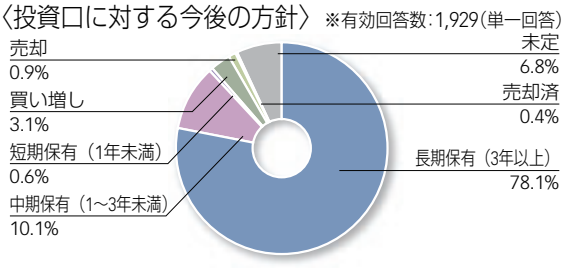
第12期資産運用報告の送付にあわせて実施した「投資主アンケート」では、2,111通（回答率16.8%）のアンケートハガキのご返送をいただきました。ご協力をいただきました大変多くの投資主様に、心より感謝申し上げます。貴重なご意見・ご要望は、積極的に今後のファンド運用及びIR活動に活かしてまいります。

■ 本投資法人の投資口について

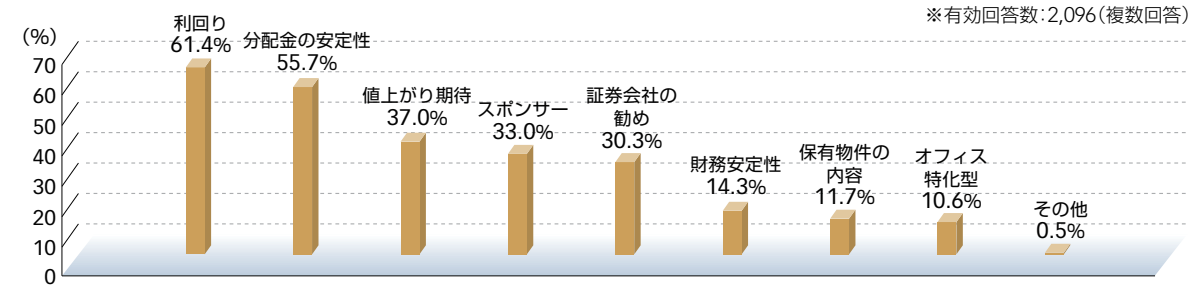
〈保有期間〉



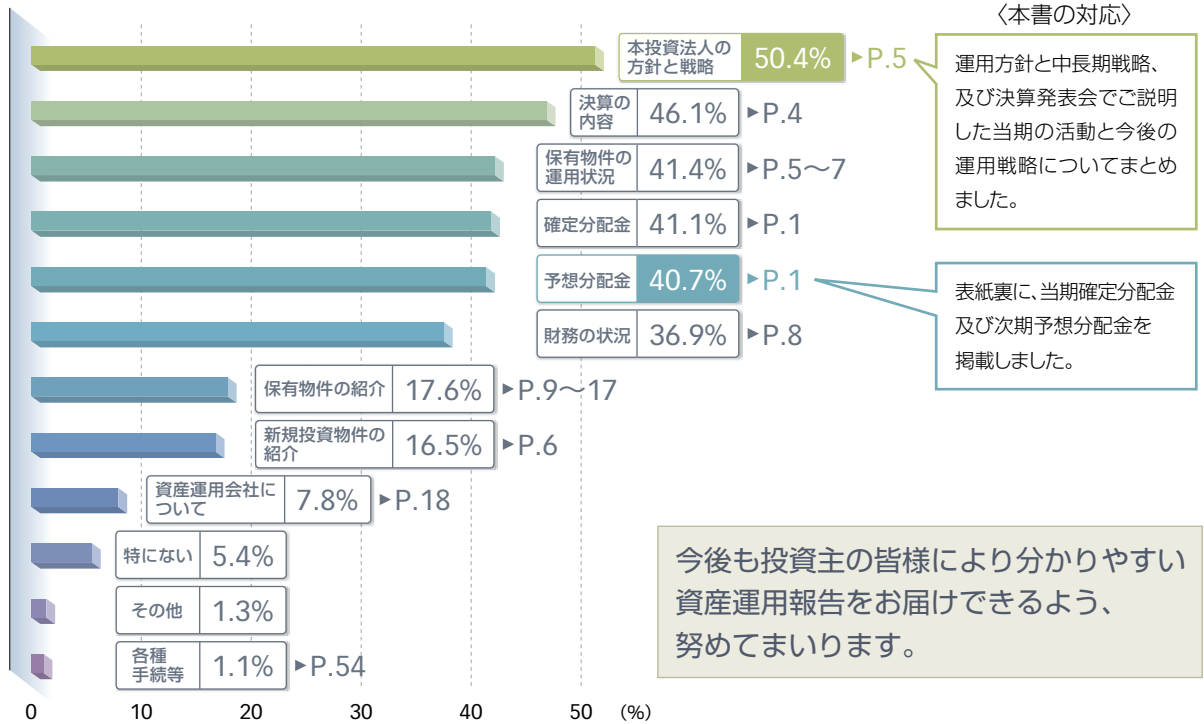
〈投資口に対する今後の方針〉



〈購入理由〉



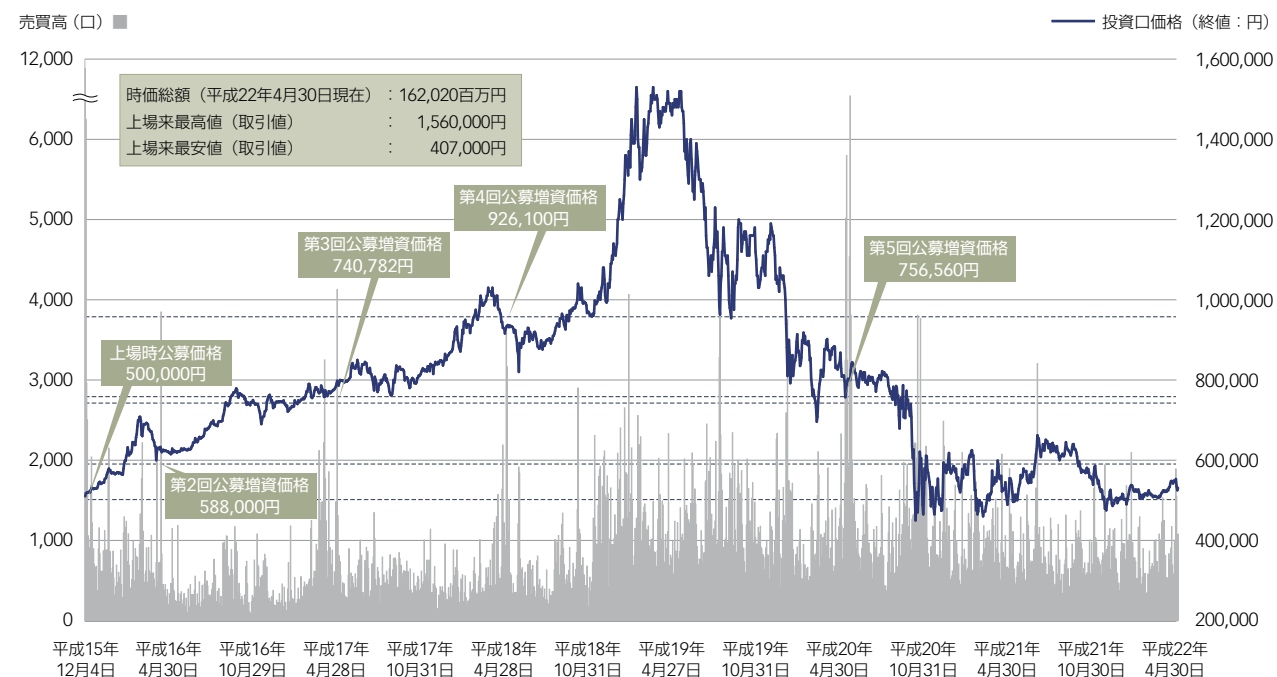
■ 「資産運用報告」で知りたかった内容を教えてください。 ※有効回答数:2,034(複数回答)



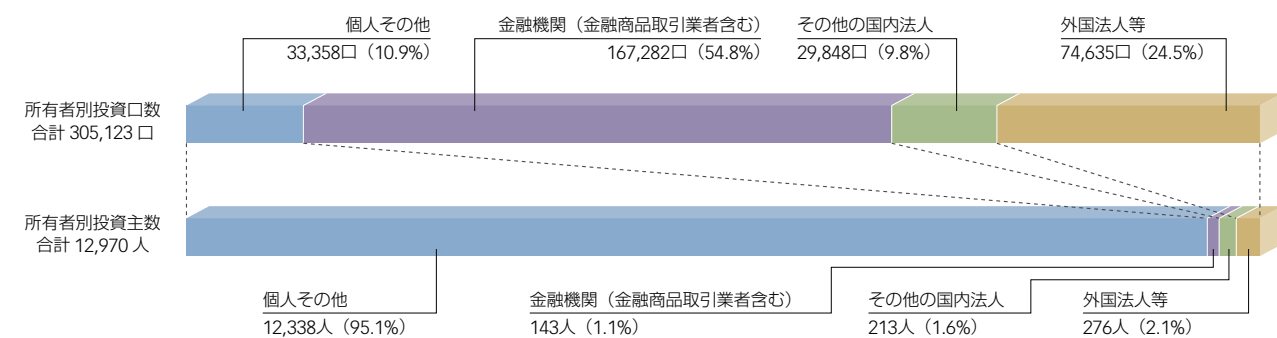


## ■ 投資口価格の推移

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。



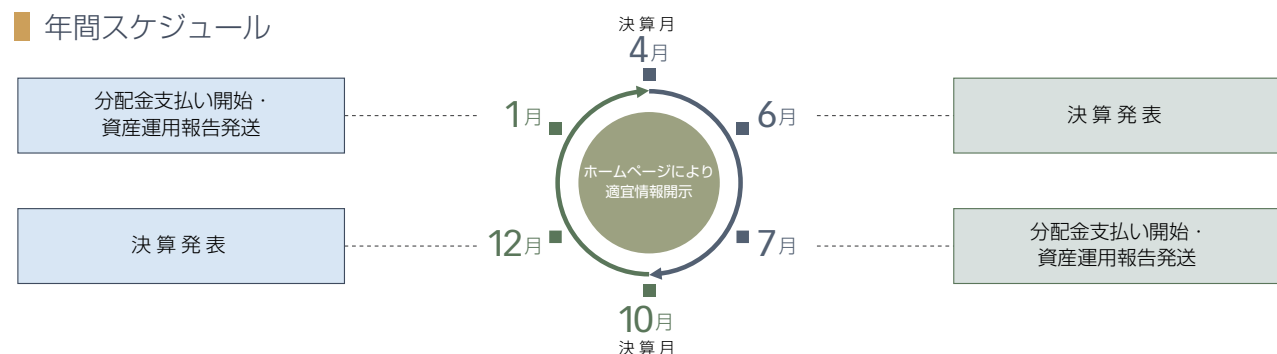
## ■ 所有者別投資主の構成



（注）平成22年4月末日現在

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

## ■ 年間スケジュール



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

### ■ 投資主メモ

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

## ■ ホームページによる情報提供について

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

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

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後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/>

