



NOMURA
Office Fund



NOMURA
Office Fund

NOMURA OFFICE FUND

第9期 || 資産運用報告
2007.11.1 ▶ 2008.4.30

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/>

Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために



NOMURA
Office Fund

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 投資主資本等変動計算書

- VI. 注記表
- VII. 金銭の分配に係る計算書
- VIII. 会計監査人の監査報告書
- IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

■ 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9期（平成20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12,183百万円、経常利益4,500百万円、当期純利益4,499百万円を計上し、

1口当たりの分配金は上場以来、9期連続の増配となる16,923円となりました。

主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、

「東宝江戸川橋ビル」、「JCB札幌東ビル」、「SORA新大阪21」に新たに投資を行いました。

その結果、ポートフォリオは37物件・取得価格の合計で3,174億円に拡大し、

投資物件毎の分散を一層推し進めることができました。

物件運営面では、賃貸オフィス市場が引き続き好況に推移していることから、

賃料水準の引き上げに重点を置いた運営を行いました。

また、ポートフォリオの平均稼働率は期中を通じて安定的に推移し、

第9期末時点で97.6%となりました。

財務面においては、資金調達環境が変化している中、

本投資法人においては従来どおり、資本市場での信用力の維持と、

安定的な資金調達手段を確保しながら、引き続き健全な財務体質を堅持しています。

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。

投資主の皆様方におかれましては、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。



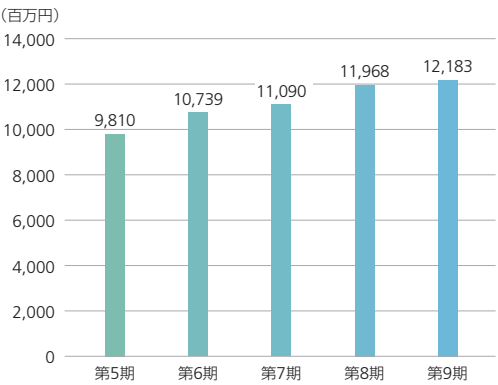
野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員
佐藤 光 陽

■ 決算ハイライト

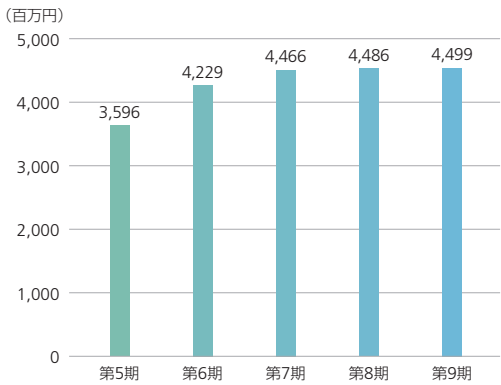
■ 決算サマリー

	単 位	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期	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
営業収益	(百万円)	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183
営業利益	(百万円)	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823
経常利益	(百万円)	3,597	4,230	4,466	4,486	4,500
当期純利益	(百万円)	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499
総資産額	(百万円)	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730
純資産額	(百万円)	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267
1口当たり純資産額	(円)	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488
期末有利子負債比率	(%)	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8
1口当たり分配金	(円)	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923

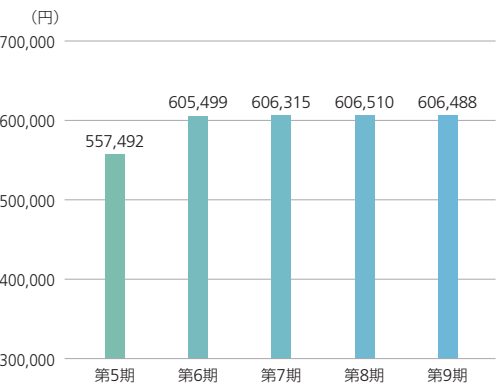
■ 営業収益推移



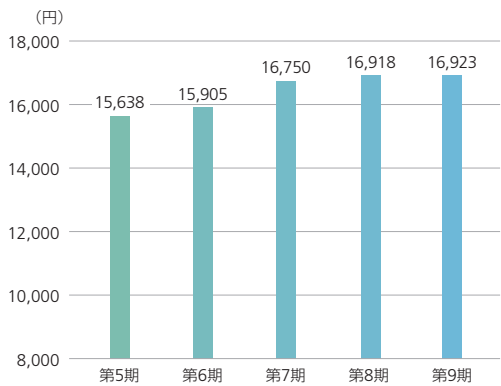
■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移



■ 1口当たり分配金推移



第9期の運用サマリー

新規物件への投資



SORA 新大阪 21
SORA Shin-Osaka 21



所在地 大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号
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
取得日 平成20年4月25日
取得価格 19,251百万円



東宝江戸川橋ビル
Toho Edogawabashi Building

東京都心のビジネスエリアに 近接する中規模オフィスビル

- 本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅近辺に立地し、飯田橋、池袋等の都心中心部へのアクセスに優れており、また新目白通りに面した視認性の高い中規模オフィスビルです。
- 平成5年竣工、個別空調、オフィスレイアウトがしやすいフロア形状、約70坪の基準階面積などの建物条件を備え、都心中心部に近くワンフロア単位でのオフィス使用を志向するテナントへ、高い訴求力を有しています。

所在地 東京都文京区関口
一丁目24番8号
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
取得日 平成20年3月28日
取得価格 2,080百万円



ターミナル駅「新大阪」に近接する ランドマーク的オフィスビル

- 本物件は、新幹線を始め、JR・地下鉄が乗り入れる「新大阪」駅に近接した、地上21階建のランドマーク的なオフィスビルです。
- 平成6年竣工、天井高2,700mm、個別空調、駐車台数202台等の建物条件を備え、①東京へのアクセス、②大阪中心部に近接した高スペックビル、③後背住宅地を対象とした営業拠点等を志向する幅広いテナントニーズに応えることができます。
- 立地・建物条件を勘案すると、本物件のオフィスとしてのポテンシャルは高く、中長期にわたって安定した賃貸需要が見込まれます。

Topics

短期投資法人債の発行による取得

SORA新大阪21は、総額200億円の短期投資法人債(いわゆるコマーシャル・ペーパー)の発行により、取得しました。
本投資法人としては、初の短期投資法人債発行となりました。

発行の概要

発行総額	200億円
発行日	平成20年4月24日
償還期限	平成20年6月6日
担保・保証	無担保・無保証
取得格付	a-1+ (R&I) A-1 (S&P) Prime-1 (Moody's)



所在地 北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1
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
取得日 平成20年2月8日
取得価格 3,700百万円



JCB 札幌東ビル(注)
JCB Sapporo Higashi Building

テナントとの長期契約による 安定運用が見込まれるオフィスビル

- 本物件は、札幌市営地下鉄3線が利用可能な「大通」駅に近接し、オフィス需要に加え、商業需要も見込まれる札幌中心部に立地しています。
- 株式会社ジェーシービーの北海道支社として使用されており、平成30年2月7日までの10年間の定期建物賃貸借契約が締結されていることから、中長期にわたる安定的な収益が期待できます。

(注)本書の日付現在の本物件の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。

戦略的なリニューアルによる物件競争力の向上

新宿野村ビルの基準階専有部（オフィススペース）の一部のフロアにおいて、天井高の引き上げ、システム天井設置等、最新機能を導入したリニューアル工事を行い、成約賃料水準の向上を実現しました。



直近契約テナントの成約賃料単価（新宿野村ビル）



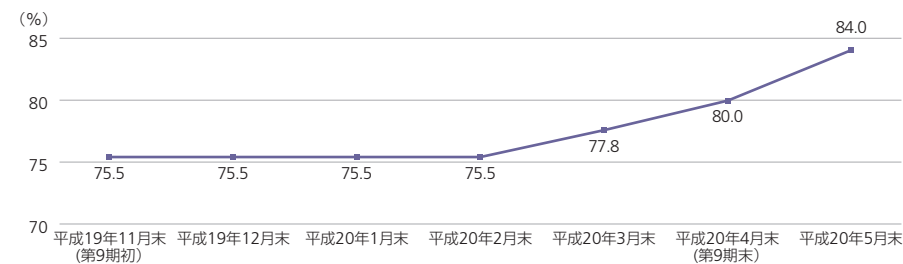
(注)平成20年2月賃貸開始テナントの賃料単価を100と指数化したときの賃料単価

リニューアルによる稼働率の向上

広島立町NOFビルにおいて、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たリニューアル工事を行い、約10%の稼働率向上を実現しました。

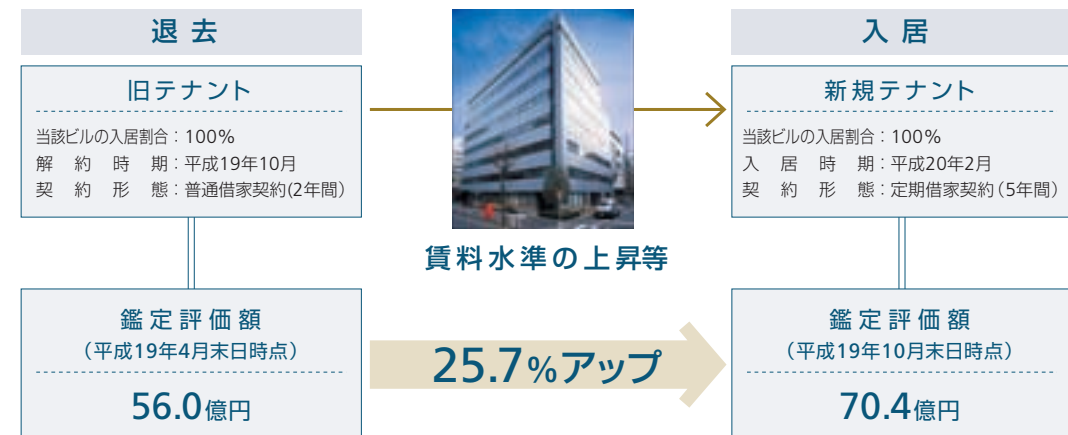


■広島立町NOFビル稼働率



賃貸オフィス市況の好機を捉えた物件運営

NOF駿河台プラザビルにおいて、建物全体を賃借していた旧テナントより賃貸借契約の解約通知がなされたことを機に、賃貸オフィス市況の好機を捉え、旧テナントとの契約賃料水準を上回る賃料にて新規テナントとの契約を迅速に締結し、収益性及び物件価値の向上を実現しました。



Pick Up

「NOF神戸海岸ビル※」を含む神戸市中央区海岸通の商業ビル群が、経済産業省「近代産業遺産」に認定されました。

※本物件の建築当時の名称であった「海岸ビル」として認定を受けています。

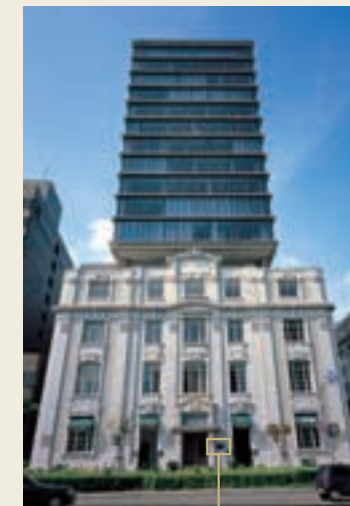
「近代産業遺産」とは、地域の活性化を図ることを目的に、産業の発展過程において、イノベティブな役割を果たした施設等を地域の新たな魅力ある観光資源として認定するものです。



認定証

本物件は、現在の1階から4階部分が1918年に建築され、三井物産株式会社の神戸支店として利用されていました。1998年に、その近代建築の外観を再生する形で、ガラス張りの高層棟を建築し、地上16階地下1階建の最新鋭のオフィスビルとして生まれ変わりました。（本投資法人は本物件を2003年に取得。）

文化庁の登録有形文化財であるとともに、神戸市の景観形成重要建築物にも指定されている美しい外観は、大戦中の機銃掃射跡を残し、近代日本の発展の歴史を伝えています。古き良き建築物に新たな機能が加わり、最新鋭のオフィスビルとして稼働している本物件が、今後も地域発展の一端を担うことを期待されています。

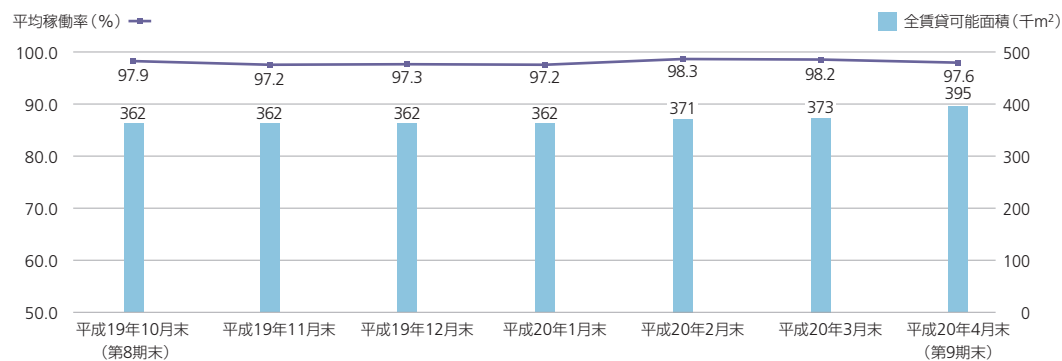


ビル壁面の認定プレート

■ ポートフォリオの運用状況

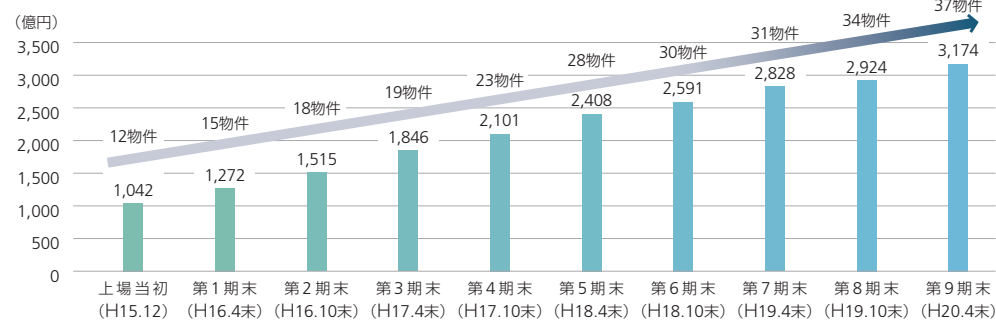
■ 稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

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実現しました。

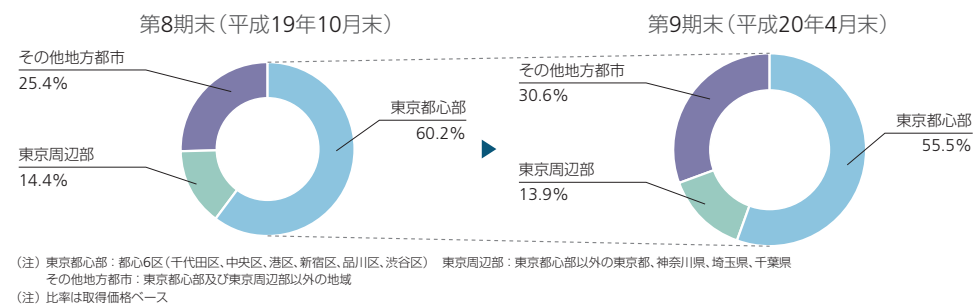


■ 資産規模の推移

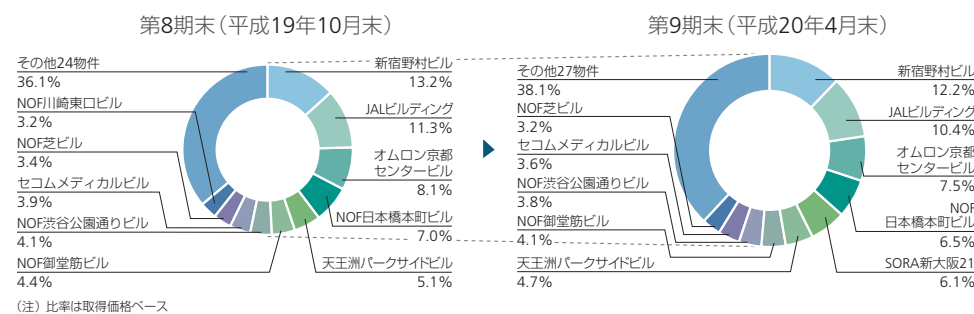
上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進しています。



■ 地域分散の状況



■ 運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）

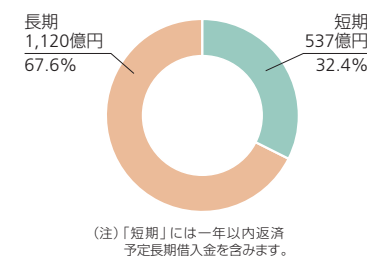


■ 第9期末の財務状況

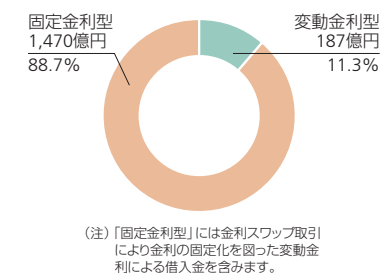
■ 有利子負債の長期固定化

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。

■ 有利子負債の長期・短期比率

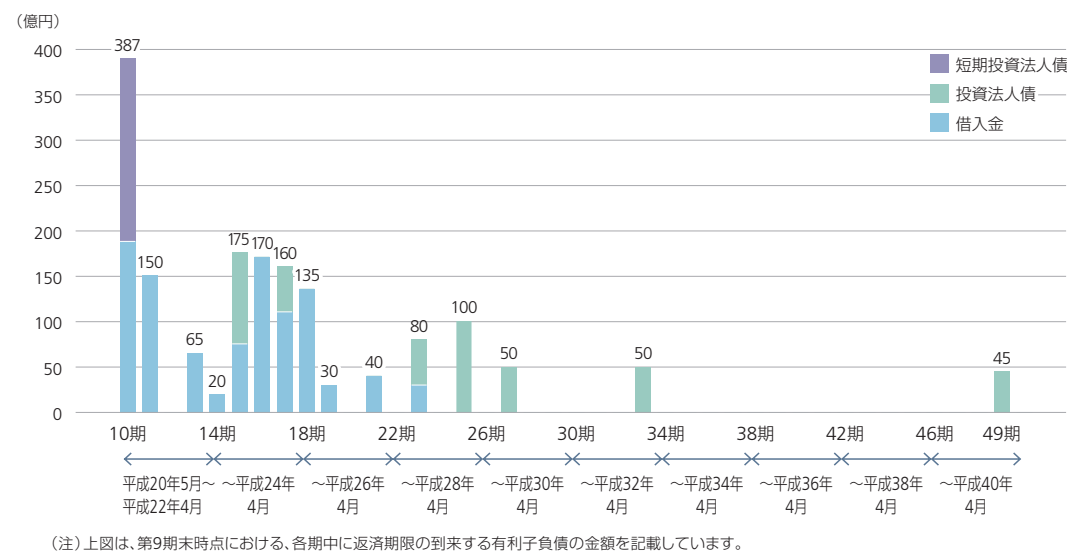


■ 金利の固定・変動比率



■ 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。



■ 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	AA-（発行体格付け）	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・サービス	A（長期会社格付け） A-1（短期会社格付け）	アウトlook：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2（発行体格付け）	格付けの見通し：安定的

ポートフォリオ物件一覧

地域	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	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,589.26	97.2	38,730	12.2
	JALビルディング	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	10.4
	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,233.25	100.0	20,600	6.5
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	100.0	14,800	4.7
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	3.8
	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	3.6
	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	3.2
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,663.19	100.0	8,800	2.8
	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	100.0	7,400	2.3
	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,667.55	87.9	5,500	1.7
	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.6
	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	1.0
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	1.0
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.7
	東京都心部合計 (14物件)		162,967.52	98.9	176,080	55.5
東京周辺部	NOF東陽町ビル	東京都江東区	18,218.17	100.0	7,550	2.4
	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,683.47	87.7	6,416	2.0
	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	100.0	2,080	0.7
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	100.0	3,700	1.2
	ファース立川センタースクエア	東京都立川市	6,853.38	100.0	3,290	1.0
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,253.41	98.8	9,500	3.0
	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	100.0	5,050	1.6
	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	1.1
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,236.46	94.0	2,993	0.9
	東京周辺部合計 (9物件)		72,097.30	97.2	44,179	13.9
その他地方都市	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,623.94	87.8	6,820	2.1
	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.2
	北三条ビルディング	北海道札幌市中央区	5,060.45	95.6	3,430	1.1
	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,165.00	100.0	3,200	1.0
	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,887.40	99.6	2,970	0.9
	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	100.0	3,550	1.1
	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	7.5
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,653.31	95.2	19,251	6.1
	NOF御堂筋ビル	大阪府大阪市中央区	12,240.88	93.3	12,900	4.1
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	99.1	6,410	2.0
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	97.8	3,940	1.2
	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	93.8	3,280	1.0
	広島立町NOFビル	広島県広島市中区	4,432.02	80.0	2,100	0.7
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,906.92	96.0	1,930	0.6
	その他地方都市合計 (14物件)		160,266.17	96.4	97,181	30.6
合 計 (37物件)			395,330.99	97.6	317,440	100.0

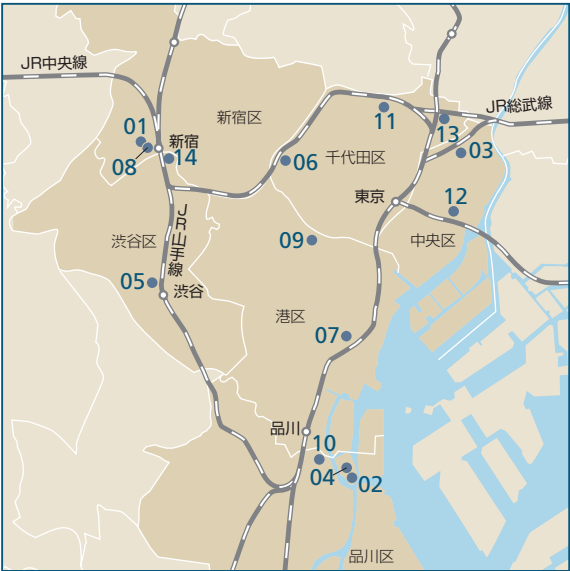
(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」、「東宝江戸川橋ビル」、「クリスタルパークビル」、「横浜大通り公園ビル」、「JCB札幌東ビル」、「北三条ビルディング」及び「SORA新大阪21」は不動産、その他の物件については不動産信託受益権の形態により保有しています。

(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 (37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」にかかる信託受益権を取得した平成15年12月5日における取得価格は6,430百万円でしたが、その後平成19年8月31日付でその土地の一部が譲渡されています。上記表中の取得価格は、当初の取得価格から譲渡された土地の一部に係る簿価相当額 (13百万円) を減じた金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

(注)「JCB札幌東ビル」の現在の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。



東京都心部

- 01 新宿野村ビル

02 JALビルディング

03 NOF日本橋本町ビル

04 天王洲パークサイドビル

05 NOF渋谷公園通りビル

06 セコムメディカルビル

07 NOF芝ビル
- 08 西新宿昭和ビル

09 NOF溜池ビル

10 NOF品川港南ビル

11 NOF駿河台プラザビル

12 八丁堀NFビル

13 NOF神田岩本町ビル

14 NOF南新宿ビル

その他地方都市

- 24 札幌ノースプラザ

25 JCB札幌東ビル

26 北三条ビルディング

27 NOF仙台青葉通りビル

28 NOF宇都宮ビル

29 NOF名古屋柳橋ビル

30 オムロン京都センタービル

31 SORA新大阪21
- 32 NOF御堂筋ビル

33 野村不動産大阪ビル

34 野村不動産四ツ橋ビル

35 NOF神戸海岸ビル

36 広島立町NOFビル

37 野村不動産広島ビル



東京周辺部

- 15 NOF東陽町ビル

16 NOFテクノポートカマタセンタービル

17 東宝江戸川橋ビル

18 クリスタルパークビル

19 ファース立川センタースクエア

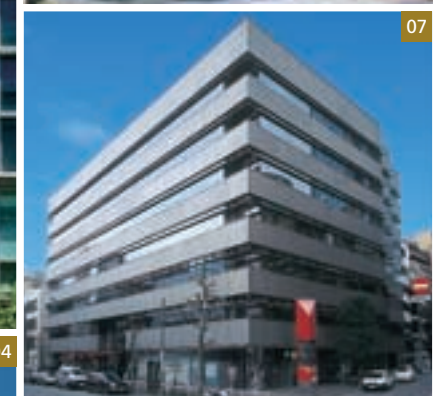
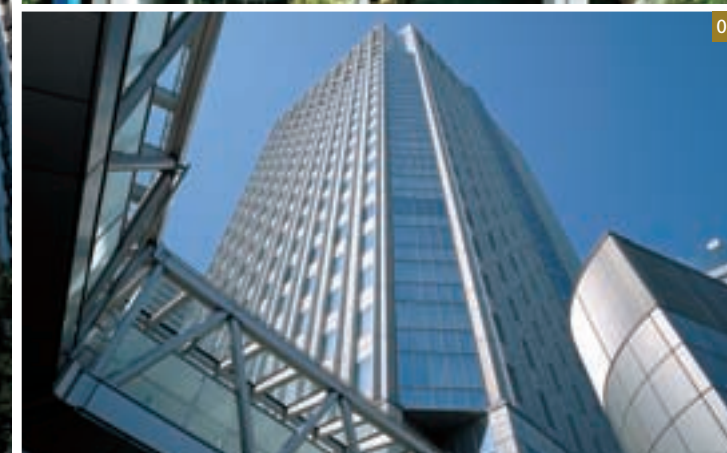
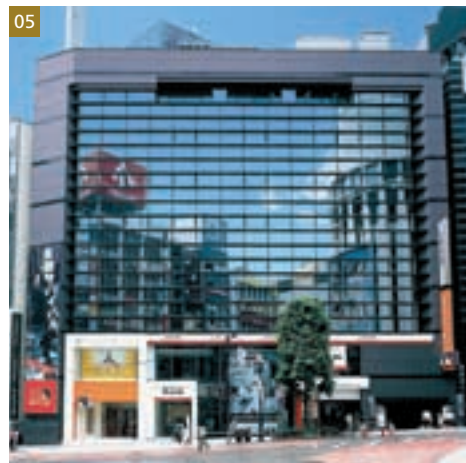
20 NOF川崎東口ビル

21 NOF横浜西口ビル

22 NOF新横浜ビル

23 横浜大通り公園ビル

■ 主要なポートフォリオ物件



02 JALビルディング
東京都品川区東品川二丁目4番11号

05 NOF渋谷公園通りビル
東京都渋谷区宇田川町20番17号

新宿野村ビル 01
東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

06 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

NOF日本橋本町ビル 03
東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号

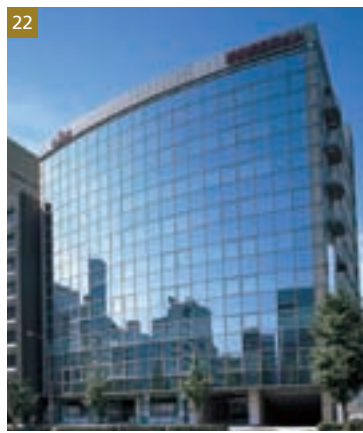
NOF芝ビル 07
東京都港区芝四丁目2番3号

NOF駿河台プラザビル 11
東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号



19 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

20 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



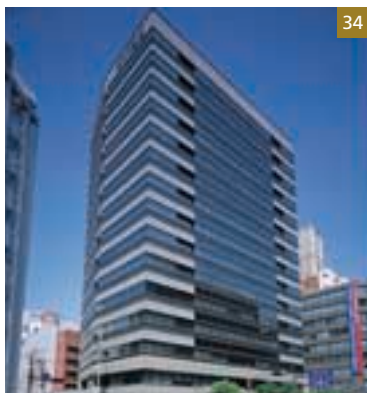
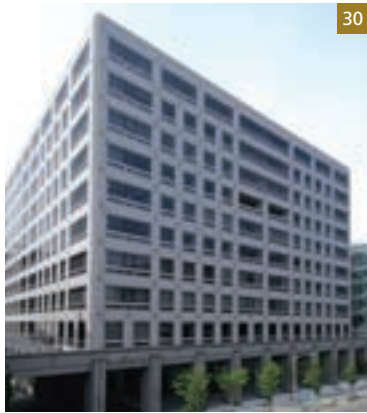
NOF東陽町ビル 15
東京都江東区新砂一丁目6番35号

NOFテクノポートカマタセンタービル 16
東京都大田区南蒲田二丁目16番1号

NOF新横浜ビル 22
神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号



35 NOF神戸海岸ビル
兵庫県神戸市中央区海岸通3番地



オムロン京都センタービル 30
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

野村不動産四ツ橋ビル 34
大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号

NOF名古屋柳橋ビル 29
愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28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

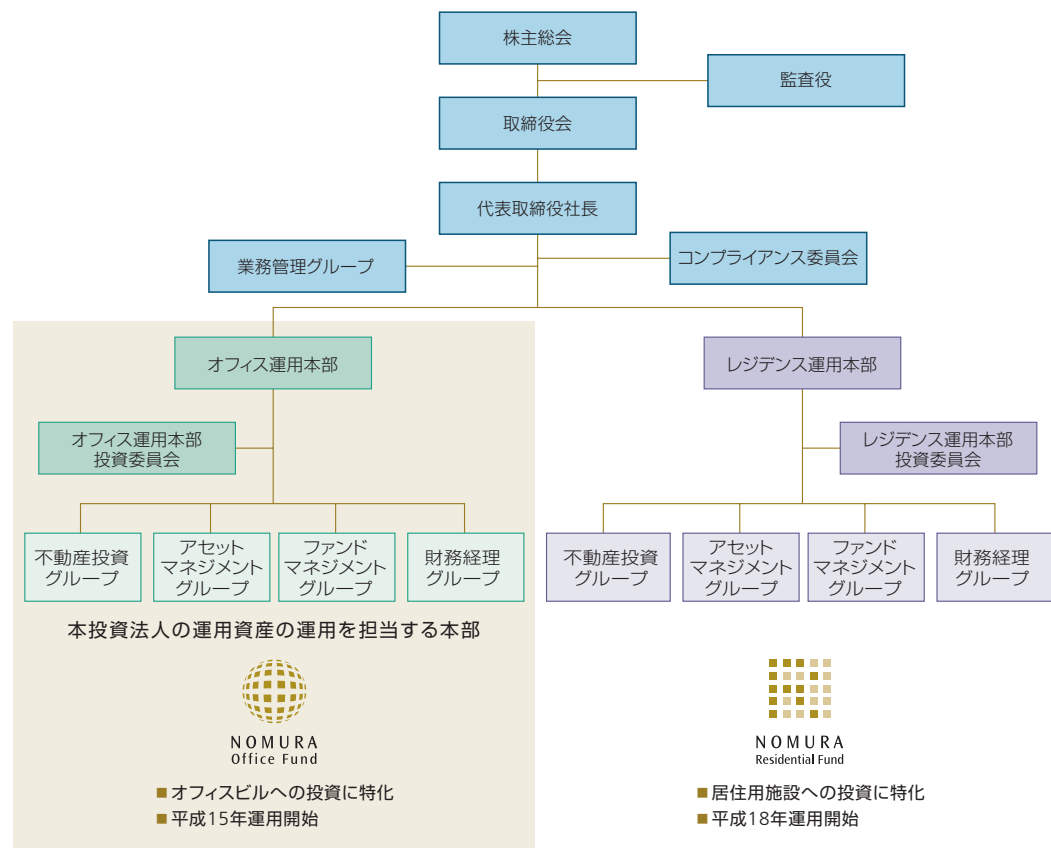
資 本 金 300百万円(平成20年3月末日現在)

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)取得^(注2)
 ■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5期 平成18年4月	第6期(注10) 平成18年10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
営業収益	百万円	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183
うち不動産賃貸事業収益	百万円	9,810	10,739	11,090	11,958	12,183
営業費用	百万円	5,251	5,556	5,953	6,243	6,359
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,257	4,619	4,805	5,190	5,213
営業利益	百万円	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823
経常利益	百万円	3,597	4,230	4,466	4,486	4,500
当期純利益	百万円	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499
総資産額	百万円	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730
(対前期比)	%	(+12.3)	(+7.3)	(+9.5)	(+3.6)	(+8.3)
有利子負債額	百万円	120,000	106,000	130,000	140,000	165,700
純資産額	百万円	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267
(対前期比)	%	(+0.1)	(+25.6)	(+0.1)	(+0.0)	(△0.0)
出資総額	百万円	124,610	156,767	156,767	156,767	156,767
発行済投資口総数	口	229,970	265,903	265,903	265,903	265,903
1口当たり純資産額	円	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488
分配総額	百万円	3,596	4,229	4,453	4,498	4,499
1口当たり分配金	円	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923
うち1口当たり利益分配金	円	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3
年換算値(注2)	%	2.9	3.0	3.0	2.8	2.7
自己資本利益率(注3)	%	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8
年換算値(注2)	%	5.7	5.4	5.6	5.5	5.6
期末自己資本比率(注4)	%	47.7	55.9	51.1	49.4	45.6
(対前期増減)	%	(△5.9)	(+8.2)	(△4.8)	(△1.7)	(△3.8)
期末有利子負債比率(注5)	%	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
配当性向(注6)	%	100.0	99.9	99.7	100.2	99.9
期末投資物件数	件	28	30	31	34	37
期末総賃貸可能面積	m ²	293,464.10	316,132.49	350,712.00	362,773.62	395,330.99
期末テナント数	件	467	512	517	533	583
期末稼働率	%	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6
当期減価償却費	百万円	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601
当期資本的支出	百万円	934	588	757	1,252	1,346
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134
1口当たりFFO(注9)	円	21,889	21,585	22,509	22,714	23,069

(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6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5期運用日数181日、第6期運用日数184日、第7期運用日数181日、第8期運用日数184日及び第9期運用日数182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6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
 (注10) 第6期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

2. 当期（第9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。
「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。
本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第27条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第27条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

①運用環境

当期の我が国の経済は、企業収益が好調を持続したことから設備投資の増加や雇用・所得環境の改善が継続し、緩やかな景気回復基調が続きました。

しかし不動産証券化市場をとりまく環境においては、サブプライムローン問題の影響などもあり、J-REIT市場をはじめ株式市場は軟調に推移すると同時に金融市場における信用収縮が加速度的に高まりました。

また金融商品取引法の施行により、不動産証券化市場における投資環境が整備される一方、建築基準法の改正による建築確認手続の長期化が、不動産業界にも大きな影響を与えました。

（イ）オフィス賃貸市場

日本経済の緩やかな景気回復に歩調を合わせて企業のオフィス床への底堅い需要が継続したため、オフィス賃貸市場は、第9期においても引き続き堅調に推移しました。

首都圏を始めとする大都市圏においては、利便性に優れた大規模物件は概ね満床稼働の状態が続いています。企業からの安定したオフィス床需要に加え、新築オフィスビルの竣工件数が比較的低位で推移していることなどから、オフィス床の需給関係は逼迫傾向が継続しています。そのため、オフィスビルのオーナーが提示する新規募集賃料水準の上昇傾向は継続しており、また、それら市場賃料と継続賃料水準の乖離を埋める形で継続入居テナントの賃料増額改定が順調に進むなど、オフィスビル全体としての賃料水準の上昇が続いています。

一方で、景気の低迷が長期化、あるいは、地域経済の回復基調を背景にオフィス床の新規供給が活発化している一部の地方都市では、オフィス床の需給緩和の傾向が見られますが、オフィスエリアの中心地に立地する優良物件については、安定的な稼働状況を維持しています。

（ロ）不動産売買市場

第9期における不動産売買市場は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）の施行や金融機関の融資姿勢の厳格化などの環境変化に伴い、リファイナンス時期を迎えた不動産ファンドや、年度末に向けて保有物件売却による利益確定を図る不動産会社等からの売却案件の増加傾向が見られました。

その一方で、買い手側の参加プレイヤー数が、同様の理由により減少したために、収益不動産売買における市場の需給逼迫の傾向はピークを過ぎつつあるものと思われます。

しかしながら、特に都心部において立地面で希少性に優れる大型物件等に関しては、依然として好調な賃貸オフィス市況を背景とした保有メリットが高いために、市場での流通量は限定的であり、依然として厳しい取得環境が継続しています。

②運用状況

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

第9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2月に「JCB札幌東ビル」（札幌市中央区、取得価格37.0億円、不動産）、同年3月に「東宝江戸川橋ビル」（東京都文京区、同20.8億円、不動産）、及び同年4月に「SORA新大阪21」（大阪市淀川区、同192.5億円、不動産）に新たに投資を行い、また、同年4月に「NOF天神南ビル」（福岡市中央区、同37.5～41.0億円、不動産信託受益権）への投資に関し売主と売買契約を締結し、平成21年3月までの間で売主と別途合意する日に取得する予定です。

上記の結果、第9期末（平成20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、37物件、組入資産規模では3,174億円（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、引き続きポートフォリオ収益の成長（内部成長）に重点を置き、計画的なリニューアルを施すなど入居テナントの満足度の向上を図る一方で、ビルオーナーに有利な現在の賃貸市況を背景に、積極的な賃料改定協議を行い、また、新規テナントの募集に当たっては、特に稼働率の改善余地の残っていた地方都市の物件において戦略的な営業活動を実施しました。

その結果、第9期中のポートフォリオの平均稼働率は98%前後の水準で安定的に推移し、期末時点においては97.6%となりました。また、継続入居テナントとの間で当期中に契約更新の合意に至った賃貸借契約の総件数に占める賃料増額改定件数の割合も約47%となり、引き続き前期実績（約50%）と同等の好調な運営成果を実現しました。

これらの運用成果等により、ポートフォリオの期末算定価格は直近算定価格（第8期末保有34物件は第8期末の算定価格、第9期中取得物件は取得時の鑑定評価額）比2.1%増の3,996億円となりました。

（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）「JCB札幌東ビル」の本書の日付現在の名称は「札幌東ビル」ですが、今後名称変更を行う予定です。
（注3）「NOF天神南ビル」の取得価格については、信託受益権売買契約の取決めに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して3,750百万円～4,100百万円の範囲内で決定されるため、本書の日付現在、当該取得予定価格は決定していません。
（注4）「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。

第9期においては、昨年解禁された短期投資法人債について300億円の発行枠を設定し、「SORA新大阪21」への投資に際して200億円の起債による資金調達を行うなど、更なる資金調達手段の多様化を実現しました。その他のタームローンによる借入金も含め、第9期末の有利子負債残高は1,657億円となりました。

3. 増資等の状況

第9期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第8期以前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）

（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。

平成20年4月末日までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は上記のとおりですが、平成20年5月8日及び平成20年5月20日開催の役員会において、後記「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、一般募集による新投資口37,000口の発行及び第三者割当による新投資口2,220口（上限）の発行を決議し、平成20年5月27日に一般募集による新投資口に係る払込みがなされています。

【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証券の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 別 決算年月	第5期 平成18年4月	第6期 平成18年10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
最高	1,030,000円	1,040,000円	1,560,000円	1,540,000円	1,200,000円
最低	778,000円	803,000円	956,000円	935,000円	655,000円

4. 分配金等の実績

第9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16,923円としました。

期 別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自 平成17年11月 1 日 至 平成18年 4 月30日	自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日	自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日	自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日	自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日
当期末処分利益総額	千円	3,596,294	4,229,293	4,466,301	4,498,622	4,500,000
利益留保額	千円	23	106	12,426	76	124
金銭の分配金総額	千円	3,596,270	4,229,187	4,453,875	4,498,546	4,499,876
（1口当たり分配金）	円	（15,638）	（15,905）	（16,750）	（16,918）	（16,923）
うち利益分配金総額	千円	3,596,270	4,229,187	4,453,875	4,498,546	4,499,876
（1口当たり利益分配金）	円	（15,638）	（15,905）	（16,750）	（16,918）	（16,923）
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

当面は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速懸念、円高の進展、原油等資源価格の高騰等の推移を注視し、オフィス需要に直結する企業業績に与える影響を見極める必要があると思われます。

東京都心部を始めとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市況は、業績や雇用の拡大に支えられた企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大が当面の間継続すると思われ、稼働率や賃料水準は安定的に推移するものと予想されます。その他の地方都市においては、安定的なオフィス床需要が見込めるものの、一部の都市では景気回復に伴う新規物件の供給量の増加が見られるため、サブマーケット毎の需給環境を注視する必要があります。

不動産売買市場については、前記のとおり一部に需給の緩和傾向が見られますが、都心の優良物件を含む市場全体の需給の逼迫傾向が急速に解消されるとは思われず、今後の金融機関の融資姿勢の変化及び金利上昇等の資本市場の環境変化による、キャップレートや物件の流動性の動向を注視していく必要があると思われます。

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。

さらに、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LTV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。

（注）LTVとは、ローン・トゥ・バリューをいい、総資産に対する有利子負債の比率を意味します。

（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、資産規模の拡大を通じた収益拡大（外部成長）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逓減を図ってまいります。

物件への投資に際しては、過度な取得競争を避け、優良物件を厳選し効果的に投資するため、引き続き、物件売却情報の積極的かつ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投資調査（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協調を活かした情報収集力の強化による取引機会の獲得、マーケット・リサーチ、エンジニアリング等の専門的なノウハウを結集させた価格査定力（プライシング力）の強化、売買市場における信用力の強化等を図ってまいります。

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。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第9期末（平成20年4月末日）以降に生じた重要な事実は、以下のとおりです。

①投資口の追加発行

本投資法人は平成20年5月8日及び平成20年5月20日開催の役員会において、一般募集による新投資口37,000口の発行及び第三者割当による新投資口2,220口（上限）の発行を決議しました。なお、公募による新投資口の追加発行（一般募集）分については、平成20年5月27日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は183,831,583,535円、発行済投資口総数は302,903口となっています。

（イ）公募による投資口の追加発行（一般募集）

- ・発行投資口数 ： 37,000口
- ・発行価格の総額 ： 27,992,720,000円（1口当たり756,560円）
- ・発行価額の総額 ： 27,064,390,000円（1口当たり731,470円）
- ・払込期日 ： 平成20年5月27日
- ・配当起算日 ： 平成20年5月1日

（ロ）第三者割当による投資口の追加発行

- ・発行投資口数 ： 2,220口（上限）
- ・発行価額の総額 ： 1,623,863,400円（上限）（1口当たり731,470円）
- ・払込期日 ： 平成20年6月24日（予定）
- ・配当起算日 ： 平成20年5月1日
- ・割当先 ： 野村證券株式会社

（ハ）資金使途

一般募集及び第三者割当による調達資金は、短期投資法人債（200億円）の償還に充当し、残額は短期借入金の返済に充当します。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第5期 平成18年4月30日現在	第6期 平成18年10月31日現在	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
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 229,970	265,903	265,903	265,903	265,903
出資総額	百万円 124,610	156,767	156,767	156,767	156,767
投資主数	人 13,129	15,205	12,500	11,492	11,120

2. 投資口に関する事項

第9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）	20,228	7.61
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	19,686	7.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	16,742	6.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,111	6.06
野村不動産株式会社	13,326	5.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,162	2.69
学校法人川崎学園	7,000	2.63
株式会社北洋銀行	5,902	2.22
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,829	2.19
株式会社池田銀行	5,229	1.97
合 計	117,215	44.08

3. 役員等に関する事項

第9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	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	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	新日本監査法人	－	12,000

(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投信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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第9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）
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	
		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	11,465	3.5	11,420	3.2
	東京周辺部	6,690	2.0	8,754	2.5
	その他地方都市	3,446	1.1	26,680	7.5
信託不動産	東京都心部	165,066	50.5	164,823	46.6
	東京周辺部	34,379	10.5	34,306	9.7
	その他地方都市	70,804	21.7	71,013	20.1
小 計		291,853	89.3	316,999	89.6
預金その他資産		34,858	10.7	36,731	10.4
資産総額		326,711	100.0	353,730	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9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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	賃貸事業収入 比率（％）	主たる用途
新宿野村ビル	39,104	31,589.26	30,696.81	97.2	15.7	オフィス
JALビルディング	33,389	42,084.11	42,084.11	100.0	(注1)	オフィス
オムロン京都センタービル	23,352	34,616.84	34,616.84	100.0	(注1)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,582	19,233.25	19,233.25	100.0	7.2	オフィス
SORA新大阪21	19,410	21,653.31	20,604.10	95.2	0.2	オフィス
天王洲パークサイドビル	13,619	18,051.60	18,051.60	100.0	6.4	オフィス
NOF御堂筋ビル	12,903	12,240.88	11,415.98	93.3	4.0	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,522	3,420.16	3,420.16	100.0	3.0	オフィス
セコムメディカルビル	11,420	8,821.24	8,821.24	100.0	(注1)	診療所 (注2)
NOF芝ビル	10,111	8,165.10	8,165.10	100.0	2.8	オフィス
合 計	196,414	199,875.75	197,109.19	98.6	53.6 (注3)	

(注1) 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2) 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3) 「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	帳簿価額
				価額 (百万円) (注1)	(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	72,600	39,104
	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	33,400	33,389
	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	27,400	20,582
	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	22,900	13,619
	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	14,000	12,522
	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5）	不動産	11,600	11,420
	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	10,900	10,111
	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	10,400	8,752
	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	8,470	7,634
	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	6,980	5,479
	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	7,260	5,100
	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	3,210	3,167
	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	3,900	3,101
	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	2,980	2,258
	小計			236,000	176,243
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	9,020	7,128
	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	7,790	6,231
	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	2,080	2,101
	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	4,290	3,670
	ファース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	5,660	3,048
	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5）	不動産信託受益権	10,300	9,523
	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	7,933	5,022
	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	4,530	3,352
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1（注5）	不動産	2,870	2,982
	小計			54,473	43,061
	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5）	不動産信託受益権	6,949	7,176
	JCB札幌東ビル（注4）	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注5）	不動産	3,770	3,833
	北三条ビルディング	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番地25（注5）	不動産	3,020	3,437
	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	3,430	3,198
	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	3,570	2,655
その他 地方都市	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	3,820	3,689
	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産町801番地（注5）	不動産信託受益権	24,200	23,352
	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	18,600	19,410
	NOF御堂筋ビル	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目5番7号	不動産信託受益権	14,900	12,903
	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	11,500	6,394
	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	6,980	3,692
	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地（注5）	不動産信託受益権	3,490	2,993
	広島立町NOFビル	広島県広島市中区立町1番20号	不動産信託受益権	2,200	2,395
	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	2,700	2,561
	小計			109,129	97,694
	合計			399,602	316,999

- (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9期決算日（平成20年4月末日）を価格時点として、株式会社谷澤総合鑑定所、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、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所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、工具器具備品及び建設仮勘定（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) 「JCB札幌東ビル」の現在の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。本書において、以下同じです。
- (注5) 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8期（H19.5.1～H19.10.31）				第9期（H19.11.1～H20.4.30）			
		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	82	95.3	1,935	16.2	82	97.2	1,917	15.7
	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	97.3	837	7.0	12	100.0	871	7.2
	天王洲パークサイドビル	14	100.0	818	6.8	15	100.0	784	6.4
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	365	3.1	3	100.0	366	3.0
	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	339	2.8	9	100.0	339	2.8
	西新宿昭和ビル	20	93.9	313	2.6	21	100.0	321	2.6
	NOF溜池ビル	13	100.0	225	1.9	13	100.0	224	1.8
	NOF品川港南ビル	5	100.0	263	2.2	4	87.9	253	2.1
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	八丁堀NFビル	8	100.0	47	0.4	8	100.0	105	0.9
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	153	1.3	8	100.0	153	1.3
	NOF南新宿ビル	5	100.0	106	0.9	5	100.0	104	0.9
	小計	181	98.6	(注3)	(注3)	183	98.9	6,744	55.4
東京 周辺部	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	100.0	455	3.8	13	87.7	426	3.5
	東宝江戸川橋ビル	—	—	—	—	7	100.0	12	0.1
	クリスタルパークビル	11	100.0	131	1.1	10	100.0	131	1.1
	ファース立川センタースクエア	17	100.0	242	2.0	17	100.0	238	2.0
	NOF川崎東口ビル	26	95.7	322	2.7	27	98.8	333	2.7
	NOF横浜西口ビル	31	100.0	253	2.1	31	100.0	257	2.1
	NOF新横浜ビル	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
	横浜大通り公園ビル	1 (注4)	94.0 (注4)	21	0.2	14	94.0	110	0.9
	小計	104	99.1	(注3)	(注3)	123	97.2	1,999	16.4
	札幌ノースプラザ	44	91.6	345	2.9	40	87.8	338	2.8
	JCB札幌東ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
	北三条ビルディング	10 (注5)	96.7 (注5)	21	0.2	18	95.6	116	1.0
	NOF仙台青葉通りビル	28	95.6	163	1.4	29	100.0	170	1.4
	NOF宇都宮ビル	24	97.3	176	1.5	24	99.6	172	1.4
その他 地方都市	NOF名古屋柳橋ビル	11	91.3	143	1.2	12	100.0	144	1.2
	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	—	—	—	—	20	95.2	20	0.2
	NOF御堂筋ビル	16	100.0	494	4.1	15	93.3	486	4.0
	野村不動産大阪ビル	28	100.0	547	4.6	27	99.1	533	4.4
	野村不動産四ツ橋ビル	18	100.0	328	2.7	17	97.8	324	2.7
	NOF神戸海岸ビル	29	87.5	169	1.4	32	93.8	176	1.4
	広島立町NOFビル	24	77.6	100	0.8	25	80.0	97	0.8
	野村不動産広島ビル	15	92.4	207	1.7	16	96.0	207	1.7
	小計	248	96.5	(注3)	(注3)	277	96.4	3,439	28.2
	合計	533	97.9	11,958 (注6)	100.0	583	97.6	12,183 (注6)	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）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。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) 第8期にかかる各地域別合計における「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。
- (注4) 本物件の前所有者が平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の第8期末現在における稼働率はエンドテナントとの賃貸借状況に基づく稼働率を記載しています。なお、第8期末現在のエンドテナントの総数は14社です。
- (注5) 本物件の前所有者が平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）の一部を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の第8期末現在における稼働率は、本投資法人が直接賃貸するテナント及び前所有者が転貸するエンドテナントを合わせた賃貸借状況に基づく稼働率を記載しています。なお、第8期末現在のエンドテナントの総数（本投資法人が直接賃貸するテナントを含む。）は17社です。
- (注6) 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9期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、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	56,000	46,000	△11
合 計		56,000	46,000	△11

（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9期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第9期末現在保有する資産について、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）	専有部リニューアル工事 （収益力向上）	自 平成20年 7 月 至 平成20年 9 月	200	－	－
NOF日本橋本町ビル （東京都中央区）	エレベーター更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成20年 5 月 至 平成20年10月	196	－	－
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	耐震改修工事 （性能向上）（注2）	自 平成20年 5 月 至 平成20年 8 月	258	－	20
NOF名古屋柳橋ビル （名古屋市中村区）	空調機更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成20年 5 月 至 平成20年 6 月	75	－	－
NOF芝ビル （東京都港区）	空調機更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成20年 5 月 至 平成20年11月	93	－	－
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20年 8 月 至 平成22年 1 月	400	－	－

（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9期末現在保有する資産について、第9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9期中の資本的支出は1,346百万円であり、第9期中の費用に区分された修繕費403百万円と合わせ、合計1,749百万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）	専有部リニューアル工事 （収益力向上）	自 平成19年12月 至 平成20年 3 月	134
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	空調機更新工事 （性能向上）	自 平成19年11月 至 平成19年12月	119
NOF名古屋柳橋ビル （名古屋市中村区）	空調機更新工事 （性能向上）	自 平成19年12月 至 平成20年 4 月	62
NOF御堂筋ビル （大阪市中央区）	空調機及びAHU更新工事 （性能向上）	自 平成19年11月 至 平成19年12月	45
広島立町NOFビル （広島市中区）	エントランスリニューアル工事 （性能向上）	自 平成19年11月 至 平成19年12月	44
野村不動産広島ビル （広島市中区）	空調機更新工事 （性能向上）	自 平成19年11月 至 平成20年 4 月	234
その他の不動産等	機能更新	自 平成19年11月 至 平成20年 4 月	703
合 計			1,346

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5期 自 平成17年11月 1 日 至 平成18年 4 月30日	第6期 自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日	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
前期末積立金残高	1,054百万円	761百万円	935百万円	938百万円	596百万円
当期積立額	600百万円	671百万円	693百万円	718百万円	1,118百万円
当期積立金取崩額	893百万円	497百万円	690百万円	1,060百万円	1,424百万円
次期繰越額	761百万円	935百万円	938百万円	596百万円	290百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	874,405千円	990,994千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	556,491千円	570,179千円
運用報酬Ⅱ	317,914千円	327,802千円
運用報酬Ⅲ	－千円	93,012千円
資産保管業務報酬	25,577千円	26,001千円
一般事務委託報酬	59,671千円	58,614千円
役員報酬	10,800千円	12,000千円
その他費用	81,948千円	58,986千円
合 計	1,052,401千円	1,146,597千円

（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9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。

(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		1,440,000	—					
	株式会社三井住友銀行		800,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 8月9日	320,000	—	1.22083	平成19年 12月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		320,000	—					
	住友信託銀行株式会社		320,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 8月27日	3,500,000	—	1.13833	平成19年 12月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,060,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 9月27日	680,000	—	1.24667	平成19年 12月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		680,000	—					
	住友信託銀行株式会社		680,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		—	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19年 12月27日	—	1,000,000	1.15333	平成20年 6月27日		期限 一括	(注2) 無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社千葉銀行		—	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		—	1,500,000					
	株式会社中国銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月7日	—	400,000	1.27583	平成20年 6月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	400,000					
	住友信託銀行株式会社		—	400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	990,000					
	株式会社三井住友銀行		—	550,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 3月27日	—	220,000	1.25917	平成20年 6月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	220,000					
	住友信託銀行株式会社		—	220,000					
小 計			13,500,000	14,700,000					
長期借入金 (1年以内 返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社千葉銀行	平成16年 12月8日	500,000	—	1.00625	平成19年 12月10日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—					
	株式会社広島銀行		1,000,000	—					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年 2月26日	2,500,000	—	1.22500	平成20年 2月26日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社伊予銀行		500,000	—					
	第一生命保険相互会社	平成16年 2月26日	3,000,000	—	1.05250	平成20年 2月26日			
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	1,000,000				期限 一括	(注2) 無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成17年 12月9日	1,000,000	1,000,000	1.28583	平成20年 8月26日			
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	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					
小 計			23,000,000	19,000,000					
短期借入金 合 計			36,500,000	33,700,000					

(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		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	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	1,000,000	1.50625	平成22年 2月26日			
	株式会社千葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行	平成18年 12月8日	500,000	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	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					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	平成19年 12月10日	—	500,000	1.43200	平成23年 6月10日			
	株式会社八十二銀行		—	1,000,000					
	株式会社広島銀行		—	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		—	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年 4月25日	—	1,000,000	1.44800	平成23年 8月25日		期限 一括	(注2) 無担保 無保証
	株式会社八十二銀行		—	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行		—	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	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					
	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	平成17年 11月29日	1,000,000	1,000,000	1.43750	平成24年 8月26日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000					
	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					
	株式会社三井住友銀行		—	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	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					
	株式会社伊予銀行		—	500,000					
	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			
	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	1.91875	平成27年 2月26日			
小 計			59,000,000	67,500,000					
借入金合計			95,500,000	101,200,000					

(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。

3. 投資法人債の状況

第9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9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1回短期投資法人債	平成20年 4月24日	19,984	19,981	20,000	平成20年 6月6日	無担保 無保証
合 計		19,984	19,981	20,000		

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	JCB札幌東ビル	平成20年 2月8日	3,700	—	—	—	—
不動産	東宝江戸川橋ビル	平成20年 3月28日	2,080	—	—	—	—
不動産	SORA新大阪21	平成20年 4月25日	19,251	—	—	—	—
合 計			25,031	—	—	—	—

(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

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	JCB札幌東ビル	平成20年2月 8 日	3,700	3,740
取得	不動産	東宝江戸川橋ビル	平成20年3月28日	2,080	2,080
取得	不動産	SORA新大阪21	平成20年4月25日	19,251	18,600

(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。

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、新日本監査法人にその調査を委託しています。
平成19年11月1日から平成20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3件であり、当該取引については新日本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

第9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はありません。
(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。

②支払手数料等の金額

第9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	935,502千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注1)	535,855千円	57.3%
		フラッグシッププロパティーズ有限公司 (注2)	916千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	325,079千円	野村不動産株式会社	235,275千円	72.4%
		野村ビルマネジメント株式会社	19,127千円	5.9%
その他費用	94,480千円	野村不動産株式会社	43,773千円	46.3%
		野村ビルマネジメント株式会社	19,245千円	20.4%
		株式会社ジオ・アカマツ	239千円	0.3%

(注1) 本投資法人は、第9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) 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9期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。
野村不動産株式会社 37,389千円
野村ビルマネジメント株式会社 566,690千円

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	53,227
JALビルディング	野村不動産株式会社	3,312
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	15,523
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	15,714
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	7,349
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	12,508
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	10,427
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	3,974
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	6,437
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	6,895
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	9,655
ファースト立川センタースクエア	野村不動産株式会社	8,631
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	10,466
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,683
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,407
NOF御堂筋ビル	野村不動産株式会社	19,100
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	19,322
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	10,703
広島立町NOFビル	野村不動産株式会社	2,596
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	5,549
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,365
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	7,703
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,900
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,158

(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委託業者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

後記「Ⅲ.貸借対照表」、「Ⅳ.損益計算書」、「Ⅴ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ.注記表」及び「Ⅶ.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4月15日	短期投資法人債の発行及び関連契約の締結（包括決議）	発行総額300億円以内とする短期投資法人債発行にかかる包括決議を行い、また、これに伴い、株式会社三菱東京UFJ銀行に短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済に関する事務並びに短期投資法人債の私募の取扱に関する事務を委託することを承認しました。

2. 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

Balance Sheet
Ⅲ. 貸借対照表

科 目	期 別		当期		前期（ご参考）	
			平成20年4月30日現在		平成19年10月31日現在	
	金	額（千円）	構成比（％）	金	額（千円）	構成比（％）
（資産の部）						
I. 流動資産						
現金及び預金		15,657,837			13,970,157	
信託現金及び信託預金		19,925,784			20,046,345	
営業未収入金		200,059			210,233	
前払費用		82,502			36,372	
繰延税金資産		22			—	
未収還付法人税等		5,527			5,340	
未収消費税等 ※3		309,377			33,935	
デリバティブ資産		—			11,813	
その他の流動資産		172,100			155,536	
流動資産合計		36,353,211	10.3		34,469,735	10.6
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	15,774,377			6,847,170		
減価償却累計額	335,847	15,438,530		184,065	6,663,104	
構築物	9,788			2,778		
減価償却累計額	1,978	7,809		1,156	1,621	
機械及び装置	154,537			133,529		
減価償却累計額	22,462	132,075		13,314	120,214	
土地		31,276,664			14,817,806	
信託建物	89,520,757			88,275,260		
減価償却累計額	10,505,523	79,015,233		9,126,405	79,148,855	
信託構築物	229,358			201,766		
減価償却累計額	112,490	116,868		103,235	98,530	
信託機械及び装置	763,255			763,255		
減価償却累計額	293,381	469,873		250,901	512,353	
信託工具器具備品	171,376			110,794		
減価償却累計額	35,041	136,334		25,757	85,036	
信託土地		190,369,063			190,369,063	
その他有形固定資産		36,915			37,233	
有形固定資産合計		316,999,368	89.6		291,853,819	89.3
2. 無形固定資産						
信託その他の無形固定資産		1,725			1,827	
無形固定資産合計		1,725	0.0		1,827	0.0
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		27,376			11,393	
差入敷金保証金		211,250			211,250	
投資その他の資産合計		238,626	0.1		222,643	0.1
固定資産合計		317,239,720	89.7		292,078,291	89.4
Ⅲ. 繰延資産						
投資法人債発行費		137,818			163,859	
繰延資産合計		137,818	0.0		163,859	0.1
資産合計		353,730,749	100.0		326,711,886	100.0

Balance Sheet
Ⅲ. 貸借対照表

科 目	期 別		当期		前期（ご参考）	
			平成20年4月30日現在		平成19年10月31日現在	
	金	額（千円）	構成比（％）	金	額（千円）	構成比（％）
（負債の部）						
I. 流動負債						
営業未払金		737,287			807,777	
短期投資法人債		19,984,303			—	
短期借入金 ※1		14,700,000			13,500,000	
1年以内返済予定長期借入金		19,000,000			23,000,000	
未払金		1,844,192			1,474,215	
未払費用		563,799			523,706	
繰延税金負債		—			4,653	
前受金		2,100,766			1,950,417	
預り金		27,125			208,941	
流動負債合計		58,957,473	16.7		41,469,712	12.7
II. 固定負債						
投資法人債		44,500,000			44,500,000	
長期借入金		67,500,000			59,000,000	
預り敷金保証金		1,944,082			948,401	
信託預り敷金保証金		19,561,998			19,520,796	
固定負債合計		133,506,081	37.7		123,969,197	37.9
負債合計		192,463,555	54.4		165,438,909	50.6
（純資産の部）※2						
I. 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		156,767,193			156,767,193	
2. 剰余金						
当期末処分利益		4,500,000			4,498,622	
投資主資本合計		161,267,194	45.6		161,265,816	49.4
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益		—			7,160	
評価・換算差額等合計		—	—		7,160	0.0
純資産合計		161,267,194	45.6		161,272,976	49.4
負債・純資産合計		353,730,749	100.0		326,711,886	100.0

損益計算書

科 目	期 別			前期（ご参考）		
	当期			前期（ご参考）		
	自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日			自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日		
	金 額（千円）	百分比（%）		金 額（千円）	百分比（%）	
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	11,057,640			10,694,614		
その他賃貸事業収入 ※1	1,125,486			1,264,351		
不動産等売却益 ※2	—	12,183,126	100.0	9,812	11,968,778	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	5,213,082			5,190,753		
資産運用報酬	990,994			874,405		
資産保管及び一般事務委託報酬	84,616			85,248		
役員報酬	12,000			10,800		
その他営業費用	58,986	6,359,680	52.2	81,948	6,243,155	52.2
営業利益		5,823,446	47.8		5,725,622	47.8
3. 営業外収益						
受取利息	32,898			29,750		
違約金	33,598			8,372		
受入原状回復費	16,024			12,157		
工作物移転等補償金	—			10,893		
その他営業外収益	4,156	86,677	0.7	7,923	69,098	0.6
4. 営業外費用						
支払利息	743,444			668,555		
短期投資法人債利息	3,052			—		
投資法人債利息	428,974			432,532		
投資法人債発行費償却	32,295			45,065		
融資関連費用	94,520			93,612		
その他営業外費用	106,883	1,409,169	11.6	68,153	1,307,920	10.9
経常利益		4,500,953	36.9		4,486,801	37.5
税引前当期純利益		4,500,953	36.9		4,486,801	37.5
法人税、住民税及び事業税	1,051			605		
法人税等調整額	△22	1,029	0.0	—	605	0.0
当期純利益		4,499,924	36.9		4,486,196	37.5
前期繰越利益		76			12,426	
当期末処分利益		4,500,000			4,498,622	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976
当期変動額					
剰余金の分配	－	△4,498,546	△4,498,546	－	△4,498,546
当期純利益	－	4,499,924	4,499,924	－	4,499,924
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	△7,160	△7,160
当期変動額合計	－	1,377	1,377	△7,160	△5,782
当期末残高	156,767,193	4,500,000	161,267,194	－	161,267,194

前期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	156,767,193	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189
当期変動額					
剰余金の分配	－	△4,453,875	△4,453,875	－	△4,453,875
当期純利益	－	4,486,196	4,486,196	－	4,486,196
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	19,466	19,466
当期変動額合計	－	32,321	32,321	19,466	51,787
当期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976

Income Statement
IV. 損益計算書

Statements of Changes
in Unitholders' Equity
V. 投資主資本等
変動計算書

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
項 目		
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 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 3～69年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 3～15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（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同 左 ②無形固定資産（信託財産を含む） 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。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。	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118,642千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,593千円です。
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	当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
項 目		
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、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託その他の無形固定資産 (4) 信託預り敷金保証金 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

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別	当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
項 目		
1. 会計方針の変更	－	ヘッジ会計の方法 当期より、投資信託及び投資法人に関する法律の改正及び本投資法人規約の一部変更に伴い、金利スワップ取引に係るヘッジ会計の方法について、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を適用しています。これにより、従来の方法に比べ、「純資産の部」の金額が96,848千円増加しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 平成20年4月30日現在	前期（ご参考） 平成19年10月31日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 6,200,000千円 差引額 33,800,000千円	※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 10,000,000千円 差引額 30,000,000千円
※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20年2月1日から平成20年4月30日までの課税期間に係る還付税額を未収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19年8月1日から平成19年10月31日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。

〔損益計算書に関する注記〕

当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日			前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）		
A. 不動産賃貸事業収益			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	8,991,313		賃料収入	8,688,417	
共益費収入	2,066,326	11,057,640	共益費収入	2,006,196	10,694,614
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	255,389		月極駐車場収入	239,566	
付帯収益	795,927		付帯収益	953,671	
その他賃料収入	70,574		その他賃料収入	69,301	
その他雑収入	3,595	1,125,486	その他雑収入	1,811	1,264,351
不動産賃貸事業収益合計		12,183,126	不動産賃貸事業収益合計		11,958,965
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	935,502		外注委託費	890,482	
プロパティ・マネジメント報酬	325,079		プロパティ・マネジメント報酬	306,559	
公租公課	941,567		公租公課	939,418	
水道光熱費	790,510		水道光熱費	937,406	
保険料	23,074		保険料	23,271	
修繕費	403,143		修繕費	362,145	
減価償却費	1,601,961		減価償却費	1,518,288	
その他費用	192,242	5,213,082	その他費用	213,180	5,190,753
不動産賃貸事業費用合計		5,213,082	不動産賃貸事業費用合計		5,190,753
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		6,970,044	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		6,768,211
			※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）		
			不動産等売却収入		
				25,397	
			不動産等売却原価		
				13,905	
			その他売却費用		
				1,679	
			不動産等売却益		
					9,812

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日		前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	265,903口	発行済投資口の総口数	265,903口

〔税効果会計に関する注記〕

当期 平成20年4月30日現在		前期（ご参考） 平成19年10月31日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円）		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）		（繰延税金負債）	
未払事業税損金不算入額	22	繰延ヘッジ損益	4,653
（繰延税金資産の純額）	22	（繰延税金負債の純額）	4,653
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）		法定実効税率（調整）	
39.39		39.39	
支払配当の損金算入額	△39.38	支払配当の損金算入額	△39.39
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成19年11月1日 至 平成20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	287,365	営業 未収入金	1,669
						前受金	48,656
						信託預り敷金 保証金	432,497
				プロパティ・ マネジメント報酬	235,275	(営業) 未払金	78,403
				修繕工事等	37,389		
				その他費用	43,773		
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	2,120,000	短期借入金	1,620,000
				短期借入金の返済	1,500,000		
				1年以内返済予定 長期借入金の返済	2,500,000	1年以内 返済予定 長期借入金	1,000,000
				長期借入金の借入	3,500,000		
				支払利息	57,818	長期借入金	5,000,000

(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。

前期（自 平成19年5月1日 至 平成19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	324,430	営業 未収入金	3,205
						前受金	48,656
						信託預り敷金 保証金	432,497
				その他収入	18,987	－	－
				プロパティ・ マネジメント報酬	223,185	(営業) 未払金	72,024
				修繕工事等	33,654		
				その他費用	23,587		
	有限会社クレオ・ インベストメント	不動産業	－	不動産信託 受益権の購入	3,160,000	－	－
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	－	短期借入金の借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				短期借入金の返済	150,000	1年以内返済予定 長期借入金	2,500,000
				支払利息	45,881	長期借入金	2,500,000

(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〕

当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5月 1 日 至 平成19年10月31日
1口当たり純資産額 606,488円 1口当たり当期純利益 16,923円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で 除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 606,510円 1口当たり当期純利益 16,871円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で 除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。

(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。

当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5月 1 日 至 平成19年10月31日
当期純利益（千円） 4,499,924	当期純利益（千円） 4,486,196
普通投資主に帰属しない金額（千円） －	普通投資主に帰属しない金額（千円） －
普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,499,924	普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,486,196
期中平均投資口数（口） 265,903	期中平均投資口数（口） 265,903

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5月 1 日 至 平成19年10月31日
投資口の追加発行 平成20年5月8日及び平成20年5月20日開催の役員会におい て、一般募集による新投資口37,000口の発行及び第三者割当 による新投資口2,220口の発行を決議しました。なお、公募 による新投資口の追加発行（一般募集）分については、平成 20年5月27日に払込みが完了しています。この結果、出資総 額は183,831,583,535円、発行済投資口総数は302,903口とな っています。 (1) 公募による投資口の追加発行（一般募集） ・発行投資口数 : 37,000口 ・発行価格の総額 : 27,992,720,000円 （1口当たり756,560円） ・発行価額の総額 : 27,064,390,000円 （1口当たり731,470円） ・払込期日 : 平成20年5月27日 ・配当起算日 : 平成20年5月1日 (2) 第三者割当による投資口の追加発行 ・発行投資口数 : 2,220口（上限） ・発行価額の総額 : 1,623,863,400円（上限） （1口当たり731,470円） ・払込期日 : 平成20年6月24日（予定） ・配当起算日 : 平成20年5月1日 ・割当先 : 野村證券株式会社 (3) 資金使途 一般募集及び第三者割当による調達資金は、短期投資 法人債（200億円）の償還に充当し、残額は短期借入金 の返済に充当します。	－

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
I .当期末処分利益		4,500,000,657円	4,498,622,966円
II .分配金の額		4,499,876,469円	4,498,546,954円
（投資口1口当たり分配金の額）		（16,923円）	（16,918円）
III .次期繰越利益		124,188円	76,012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4,499,876,469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4,498,546,954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20年6月10日

野村不動産オフィスファンド投資法人
役 員 会 御 中

新日本監査法人

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

英 公 一

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

叔野明弘

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19年11月1日から平成20年4月30日までの第9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。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口を発行している。

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

以 上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
		金 額（千円）	金 額（千円）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		4,500,953	4,486,801
減価償却費		1,601,989	1,518,317
長期前払費用償却額		2,917	1,255
投資法人債発行費償却額		32,295	45,065
受取利息		△32,898	△29,750
支払利息		1,175,471	1,101,088
工作物移転等補償金		－	△10,893
固定資産除却損		－	1,606
営業未収入金の増加・減少額		10,174	△41,823
未収消費税等の増加・減少額		△275,442	290,245
営業未払金の増加・減少額		△70,490	163,273
未払金の増加・減少額		349,217	△101,744
前受金の増加・減少額		150,348	69,533
預り金の増加・減少額		△181,816	65,021
信託有形固定資産の売却による減少額		－	13,905
その他		△82,363	43,522
小 計		7,180,357	7,615,425
利息の受取額		32,898	29,750
利息の支払額		△1,131,556	△1,069,888
法人税等の支払額		△1,237	△3,745
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,080,462	6,571,541
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△25,398,623	△6,473,952
信託有形固定資産の取得による支出		△1,334,962	△4,299,768
預り敷金保証金の支出		△18,086	－
預り敷金保証金の収入		1,013,767	285,756
信託預り敷金保証金の支出		△1,063,049	△482,237
信託預り敷金保証金の収入		1,104,251	807,138
差入敷金・保証金の支出		－	△20
工作物移転等補償金の受取額		－	10,893
投資活動によるキャッシュ・フロー		△25,696,703	△10,152,190
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		24,700,000	13,500,000
短期借入金の返済による支出		△23,500,000	△1,500,000
短期投資法人債の発行による収入		19,981,250	－
長期借入金の借入による収入		23,500,000	－
長期借入金の返済による支出		△19,000,000	△2,000,000
分配金の支払額		△4,497,891	△4,453,662
財務活動によるキャッシュ・フロー		21,183,359	5,546,337
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,567,118	1,965,688
V. 現金及び現金同等物の期首残高		34,016,503	32,050,815
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		35,583,622	34,016,503

（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	当期	前期（ご参考）
項 目	自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、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

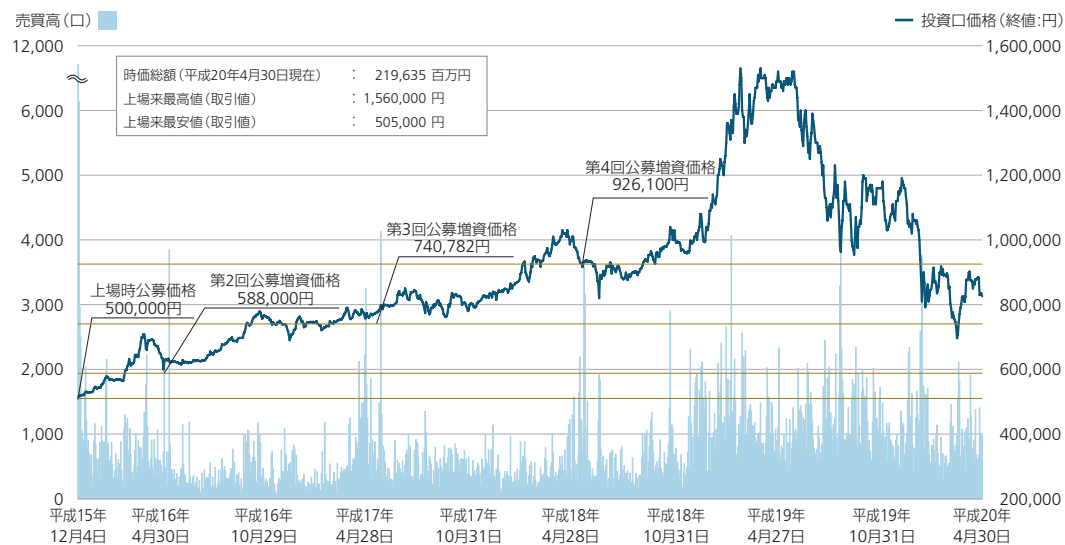
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

当期	前期（ご参考）
自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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20年4月30日現在)	(平成19年10月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
15,657,837	13,970,157
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
19,925,784	20,046,345
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
35,583,622	34,016,503

投資主インフォメーション

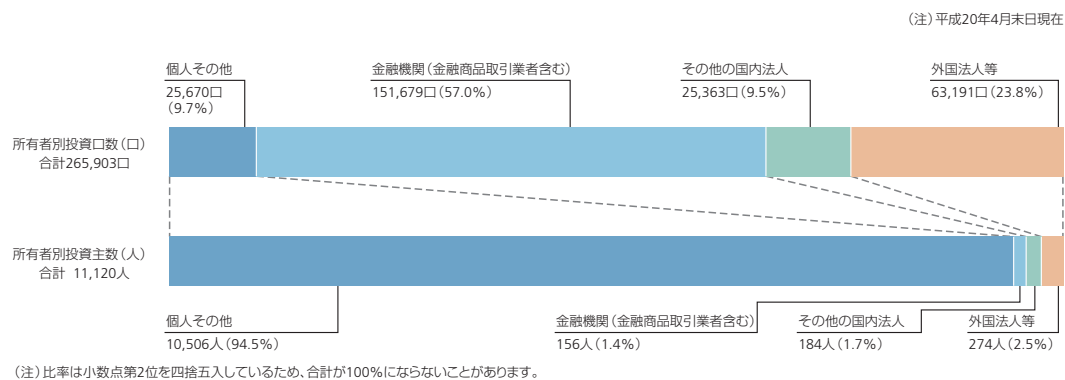
投資口価格の推移

平成15年12月4日(上場日)から平成20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。

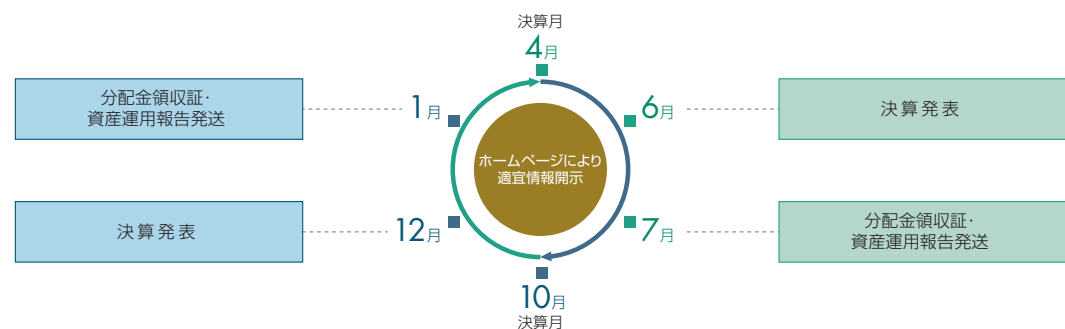


Information for Investor
投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



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、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、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三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

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)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店

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

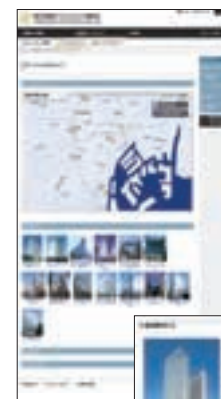
などのさまざまなコンテンツをご用意しています。
 今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

(日本語)<http://www.nre-of.co.jp/>

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



注目情報をTOPページにまとめています。
 ※RSS配信に対応しています。



保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。



プレスリリースを年別、内容別にわかりやすく掲載しています。



本投資法人に関する最新データをまとめて掲載しています。

Information for Investor
投資主インフォメーション