

NOMURA  
Office Fund



NOMURA  
Office Fund

# NOMURA OFFICE FUND

第10期 || 資産運用報告  
2008.5.1 ▶ 2008.10.31

野村不動産オフィスファンド投資法人

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





## Investor Oriented 投資家の信頼と期待に応えるために



NOMURA  
Office Fund

### 投資法人の概要

投資主の皆様へ	3
決算ハイライト	4
第10期の運用サマリー	5
ポートフォリオの運用状況	11
第10期末の財務状況	12
ポートフォリオ物件一覧	13
主要なポートフォリオ物件	15
資産運用会社の概要	17

I. 資産運用報告	18
II. 貸借対照表	35
III. 損益計算書	37
IV. 投資主資本等変動計算書	38
V. 注記表	39
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 会計監査人の監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
投資主インフォメーション	49

■ 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10期（平成20年10月期）の決算を行いましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益13,925百万円、経常利益5,256百万円、当期純利益5,255百万円を計上し、1口当たりの分配金は17,225円とさせていただきました。

主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、「新宿三信ビル」、「岩本町東洋ビル」、「セントラル京橋ビル」、「セントラル新富町ビル」、「サンワールド四谷ビル」、「東信目黒ビル」、「EME博多駅前ビル」、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」及び「野村不動産西梅田ビル」の9物件に新たに投資を行いました。

その結果、ポートフォリオは46物件・取得価格の合計で3,622億円に拡大し、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、前期に引き続き、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10期末時点で97.3%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金融機関と良好な関係を維持し、従来どおり安定的な資金調達を行い、引き続き健全な財務体質を維持しています。

来期以降も、中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



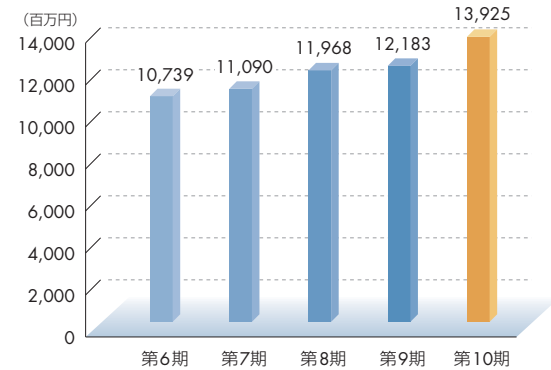
野村不動産オフィスファンド投資法人  
執行役員  
佐藤 光陽

■ 決算ハイライト

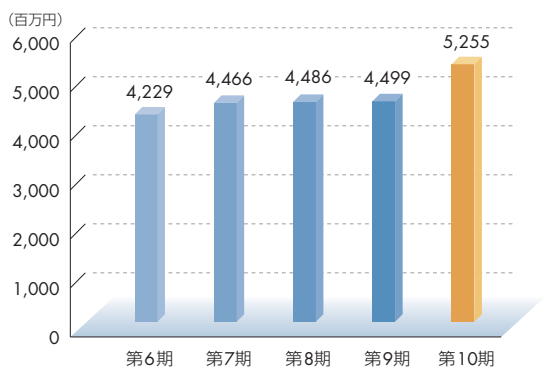
■ 決算サマリー

	単 位	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	第10期 平成20年10月期
営業収益	(百万円)	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925
営業利益	(百万円)	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932
経常利益	(百万円)	4,230	4,466	4,486	4,500	5,256
当期純利益	(百万円)	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255
総資産額	(百万円)	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684
純資産額	(百万円)	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711
1口当たり純資産額	(円)	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031
期末有利子負債比率	(%)	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3
1口当たり分配金	(円)	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225

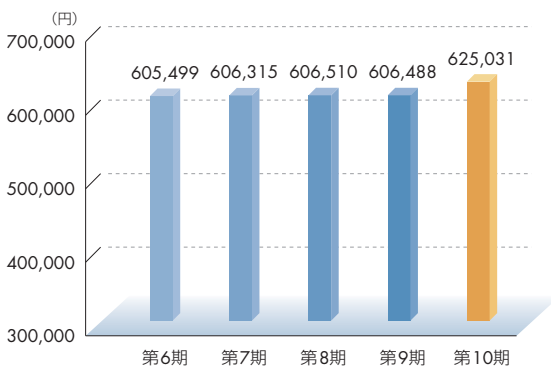
■ 営業収益推移



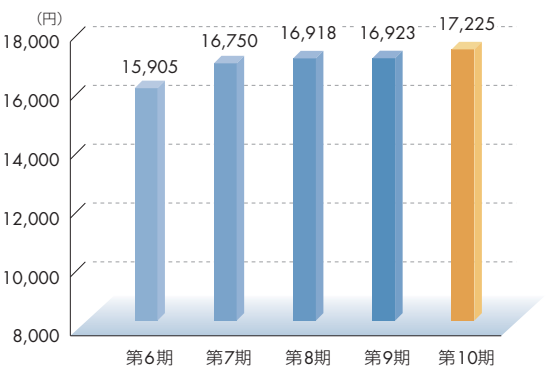
■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移



■ 1口当たり分配金推移





■ 新規物件への投資

第10期においては、「新宿三信ビル」、「岩本町東洋ビル」、「EME博多駅前ビル」、「東信目黒ビル」、「セントラル新富町ビル」、「セントラル京橋ビル」、「サンワールド四谷ビル」、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」、「野村不動産西梅田ビル」(取得価格合計448億円)に新たに投資しました。



### Shinjuku Sanshin Building

#### 新宿三信ビル

本物件は「新宿」駅至近のオフィス・商業施設が集積するエリアに立地しています。現在工事中の人工地盤完成後は駅の東西が結ばれ、更なる発展が期待できるエリアであり、立地面の優位性を活かし、安定的な収益が期待できる物件です。

所在地 東京都渋谷区  
取得日 平成20年6月25日  
取得価格 12,300百万円

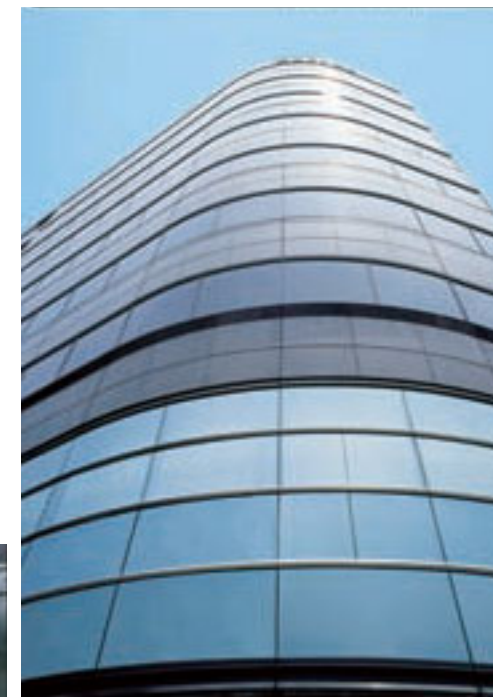


### Iwamoto-cho Toyo Building

#### 岩本町東洋ビル

本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩1分の角地に立地し、JR線「神田」駅・「秋葉原」駅も利用可能な優れた立地条件を有しています。業務集積の進む秋葉原・神田への近接性を志向するテナントに対する訴求力に優れており、安定したテナントニーズが期待できる物件です。

所在地 東京都千代田区  
取得日 平成20年6月25日  
取得価格 6,020百万円



### EME Hakata Ekimae Building

#### EME博多駅前ビル

本物件は、福岡を代表するオフィスエリアである「博多」駅徒歩1分の空港通りに面した角地に立地し、優れた交通利便性と高い視認性を有しています。平成23年には、九州新幹線の全線開業等が予定され、本物件エリアの一層の発展が期待でき、長期的に安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地 福岡市博多区  
取得日 平成20年6月27日  
取得価格 6,750百万円







## Toshin Meguro Building

### 東信目黒ビル

本物件は、JR線・東京メトロ南北線を始め、複数の路線が利用可能な「目黒」駅から徒歩約7分であり、目黒通り沿いに立地する視認性の高い物件です。特徴的な外観を有し、恵比寿・渋谷等への近接性を志向する設計・デザイン等のテナントに対する訴求力に優れています。

所在地	東京都目黒区
取得日	平成20年6月25日
取得価格	1,340百万円



## Central Kyobashi Building

### セントラル京橋ビル

本物件は、JR線・東京メトロ丸ノ内線「東京」駅、東京メトロ銀座線「京橋」駅に近接しています。建物は平成10年竣工、基準階面積約75坪、個別空調等の条件を有しており、東京駅周辺の立地条件を希望するテナントのニーズに安定的に応えることが期待できます。

所在地	東京都中央区
取得日	平成20年6月25日
取得価格	2,550百万円

※外観写真の右側の建物は、本物件には含まれません。



## Central Shintomicho Building

### セントラル新富町ビル

東京メトロ有楽町線「新富町」駅、日比谷線「築地」駅に近接し、平成2年竣工、基準階面積約100坪、個別空調等の条件を有していることから、東京・銀座等の都心への近接性と相対的に割安な賃料を志向するメーカー等のテナントに対する訴求力に優れる物件です。

所在地	東京都中央区	取得価格	1,750百万円
取得日	平成20年6月25日		

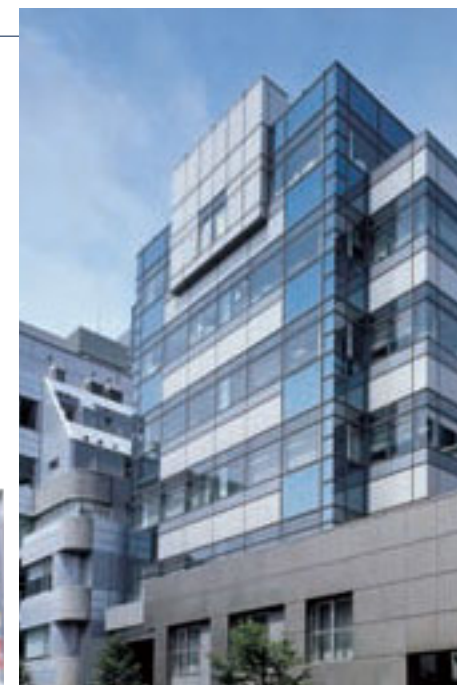


## Sunworld Yotsuya Building

### サンワールド四谷ビル

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅及び都営地下鉄新宿線「曙橋」駅の2駅が利用可能な立地条件を有しています。東京都心中心部への近接性と相対的に割安な賃料を志向するテナントに対する訴求力に優れており、安定したテナントニーズが期待できます。

所在地	東京都新宿区	取得価格	778百万円
取得日	平成20年6月25日		





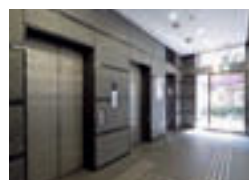


## Nomura Shibuya Dogenzaka Building

### 野村不動産渋谷道玄坂ビル

本物件は、事務所・店舗等が立ち並び、高い繁华性を誇る「道玄坂」に面するオフィスビルであり、立地条件の優位性を活かし、事務所・来館型テナント等の幅広いテナントニーズに中長期にわたり安定的に応えることが期待できます。

所在地 東京都渋谷区  
取得日 平成20年9月26日  
取得価格 7,660百万円



## Nomura Nishi-Umeda Building

### 野村不動産西梅田ビル

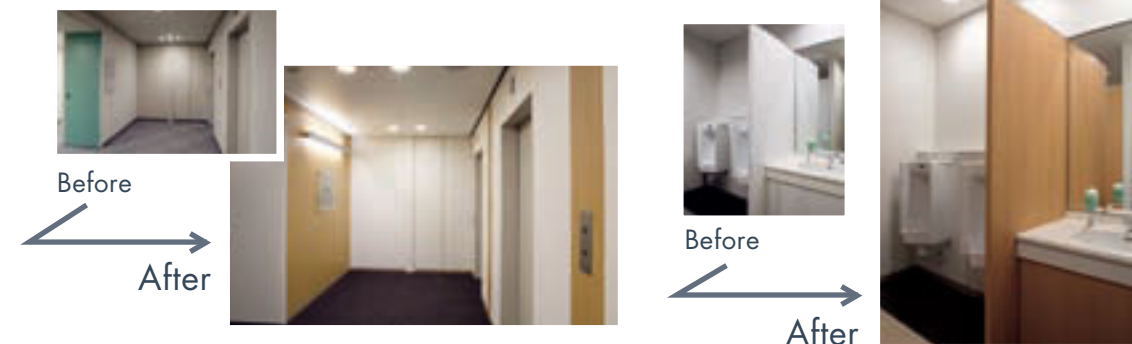
本物件は、大阪市の代表的な業務・商業集積地である梅田エリアに位置し、JR線「大阪」駅・「北新地」駅、大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅に近接しています。立地優位性を活かし、事務所・来館型テナント等の幅広いテナントニーズに中長期に応えることが期待できるオフィスビルです。

所在地 大阪市北区  
取得価格 5,660百万円  
取得日 平成20年9月26日

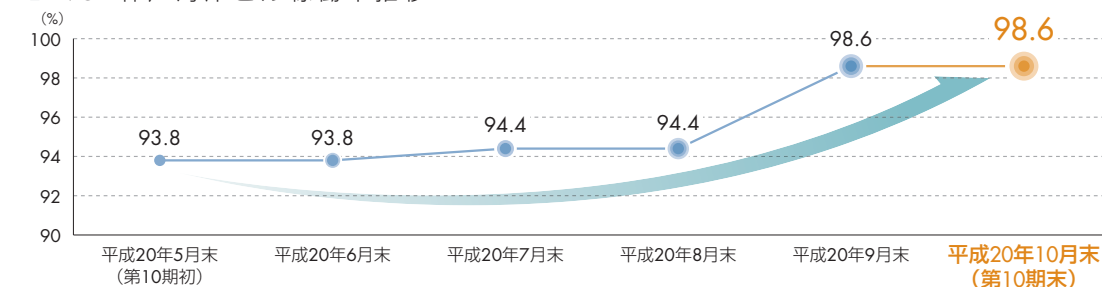


## ■ リニューアルによる稼働率の向上

NOF神戸海岸ビルにおいて、テナント誘致の強化を図るため、各フロアのエレベーターホール、共用廊下及び化粧室のリニューアルを行いました。物件競争力とテナント満足度を向上した結果、約5ポイントの稼働率向上を実現しました。



## ■ NOF神戸海岸ビル稼働率推移



## ■ リニューアルによる物件収益力の向上

NOF日本橋本町ビルにおいて、エレベーターの更新工事を行いました。機能及び安全性の向上とともに、省エネに取り組んだ結果、エレベーターの電気料金はリニューアル前と比べて59% (年間約100万円) の大幅な削減を実現しました。

### 【リニューアルのポイント】

- ・ドアセンサーの採用による安全性の向上
- ・身体障害者対応機の導入
- ・防犯カメラ及び遠隔監視による安心感の向上
- ・制御・駆動装置の小型化及び全基一管理による運転効率の向上と待ち時間の短縮化



リニューアル後

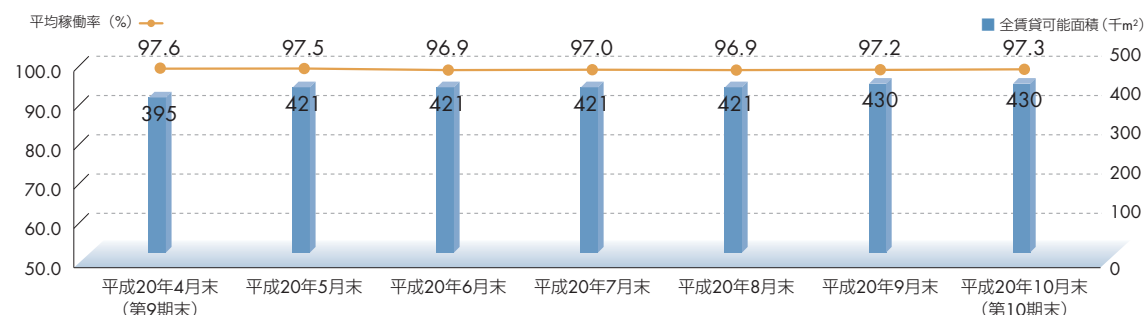


(注) 平成19年10月のエレベーターにかかる電気料金概算を100と指数化したときの費用

## ■ ポートフォリオの運用状況

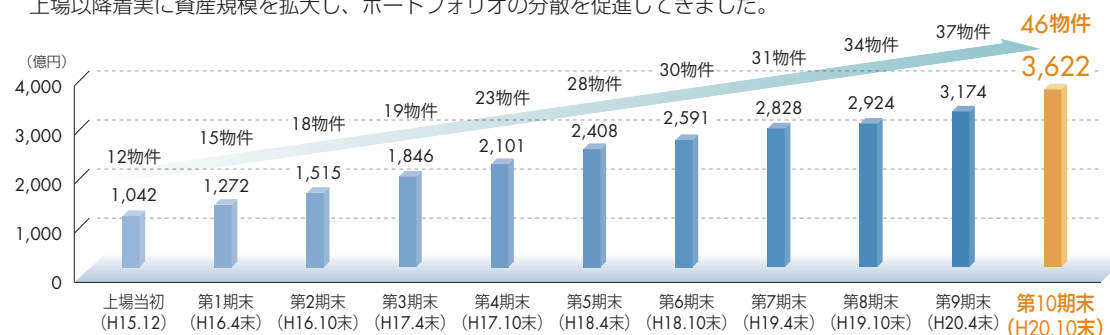
### ■ 稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

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。

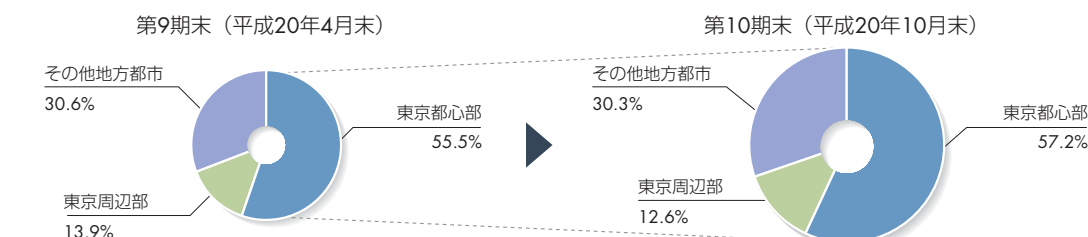


### ■ 資産規模の推移

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。

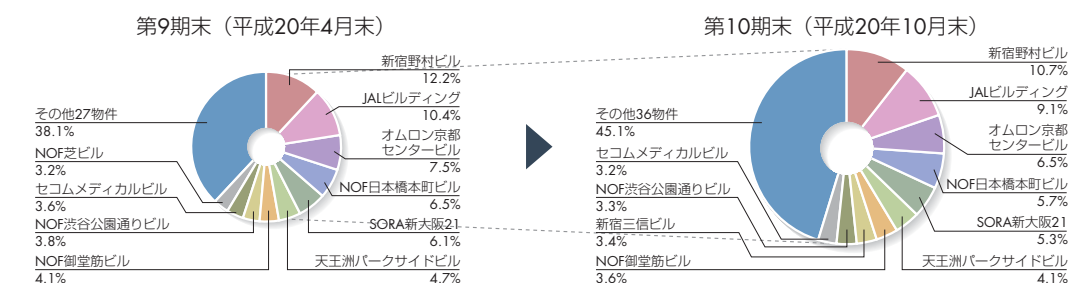


### ■ 地域分散の状況



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

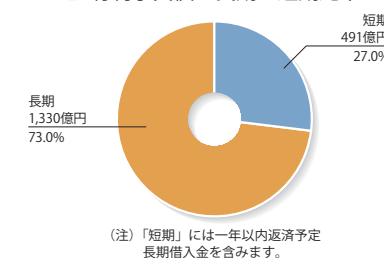


## ■ 第10期末の財務状況

### ■ 有利子負債の長期固定化

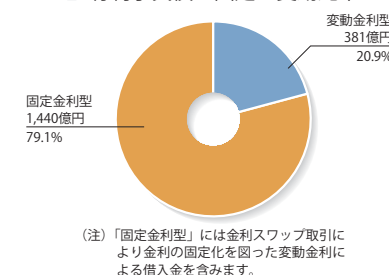
将来の金利上昇に備え、投資法人債を含む有利子負債の借入期間の長期化と金利の固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。第10期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。

#### ■ 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。

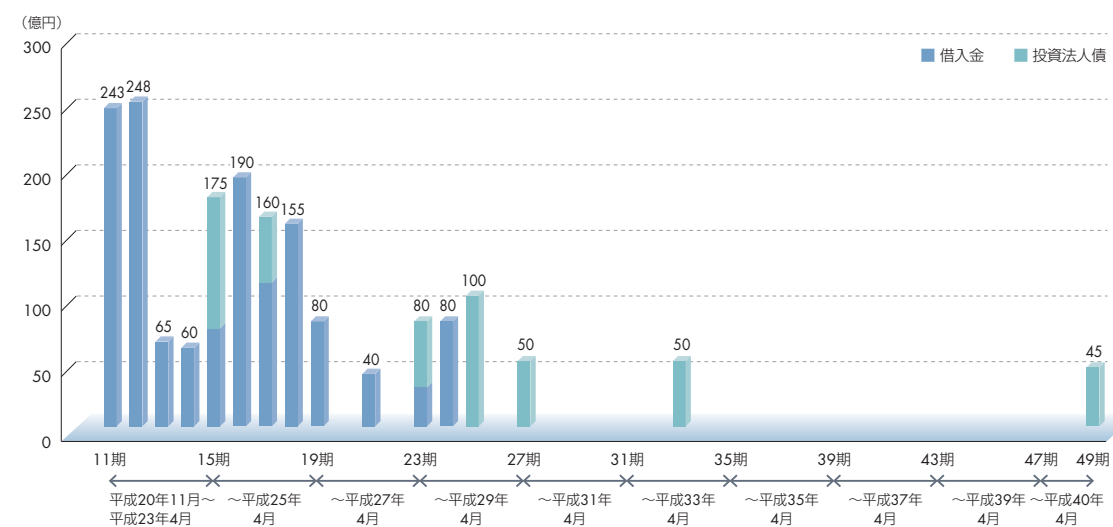
#### ■ 有利子負債の固定・変動比率



(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10期末時点における、各期中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

### ■ 格付けの状況

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

格付機関	格付け内容	備考
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A A-	格付けの方向性：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的
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：安定的

■ 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	31,589.26	96.2	38,730	10.7
	02	JALビルディング	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	9.1
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,233.25	95.9	20,600	5.7
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	100.0	14,800	4.1
	05	新宿三信ビル	東京都渋谷区	6,663.64	94.8	12,300	3.4
	06	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	3.3
	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	3.2
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.8
	09	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,663.19	100.0	8,800	2.4
	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	2.1
	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	1.7
	13	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,667.55	87.9	5,500	1.5
	14	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.4
	15	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	72.8	3,160	0.9
	16	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	0.9
	17	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	18	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	19	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,467.14	100.0	1,750	0.5
	20	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 (20物件)			183,739.79	97.8	207,138	57.2
東京周辺部	21	NOF東陽町ビル	東京都江東区	18,218.17	100.0	7,550	2.1
	22	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	100.0	6,416	1.8
	23	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	100.0	2,080	0.6
	24	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,610.07	100.0	1,340	0.4
	25	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	100.0	3,700	1.0
	26	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,853.38	98.9	3,290	0.9
	27	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,253.41	98.8	9,500	2.6
	28	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	95.5	5,050	1.4
	29	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
	30	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	0.8
	東京周辺部合計 (10物件)			73,676.35	99.0	45,519	12.6
その他地方都市	31	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,635.86	89.7	6,820	1.9
	32	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.0
	33	北三条ビルディング	北海道札幌市中央区	5,060.45	97.3	3,430	0.9
	34	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	0.9
	35	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	5,887.40	97.6	2,970	0.8
	36	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	91.3	3,550	1.0
	37	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	6.5
	38	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,653.31	97.2	19,251	5.3
	39	NOF御堂筋ビル	大阪府大阪市中央区	12,240.88	86.6	12,900	3.6
	40	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	100.0	6,410	1.8
	41	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	1.6
	42	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	94.7	3,940	1.1
	43	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	98.6	3,280	0.9
	44	広島立野NOFビル	広島県広島市中区	4,428.13	87.5	2,100	0.6
	45	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,905.94	91.9	1,930	0.5
	46	EME博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,585.43	93.5	6,750	1.9
	その他地方都市合計 (16物件)			173,071.67	96.1	109,591	30.3
	合計 (46物件)			430,487.81	97.3	362,248	100.0

(注) 本投資法人は、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」、「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」、「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（46物件の取得価格の総額）に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

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

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

(注) 「JCB札幌東ビル」の本日現在の名称は「札幌東ビル」ですが、今後名称の変更を行う予定です。





02 | JALビルディング

東京都品川区東品川二丁目4番11号

03 | 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

25 | 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

01 | 新宿野村ビル

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

38 | SORA 新大阪21

大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号

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

37 | 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

08 | NOF芝ビル

東京都港区芝四丁目2番3号



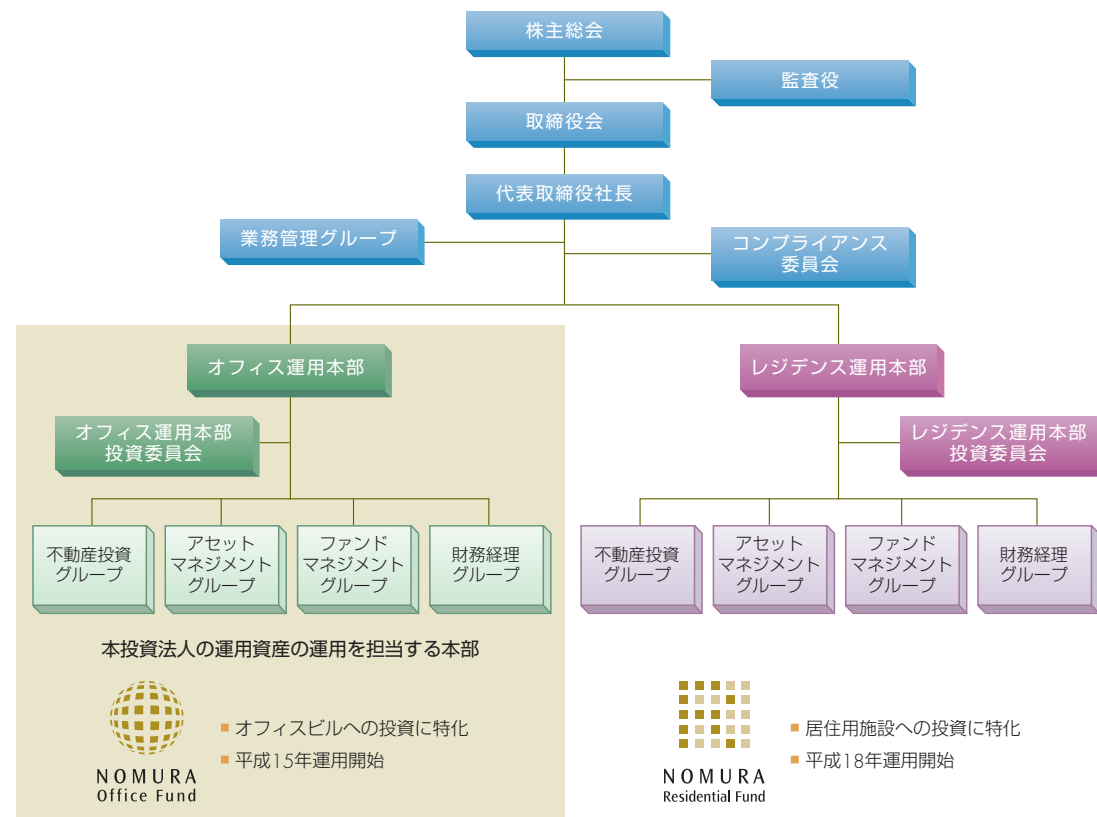
## ■ 資産運用会社の概要

### ■ 資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投信株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第374号/社団法人投資信託協会会員)
資 本 の 額	300百万円 (平成20年10月末日現在)
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)
沿 革	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 平成15年1月24日 会社設立</li> <li>■ 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得</li> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> <li>■ 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可 (業務の方法等の変更の認可) (注2) 取得</li> <li>■ 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)</li> </ul>
(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項の摘要を受け、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	第10期 平成20年10月
営業収益	百万円	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,739	11,090	11,958	12,183	13,925
営業費用	百万円	5,556	5,953	6,243	6,359	6,993
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,619	4,805	5,190	5,213	5,790
営業利益	百万円	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932
経常利益	百万円	4,230	4,466	4,486	4,500	5,256
当期純利益	百万円	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255
総資産額	百万円	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684
(対前期比)	%	(+7.3)	(+9.5)	(+3.6)	(+8.3)	(+13.6)
有利子負債額	百万円	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100
純資産額	百万円	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711
(対前期比)	%	(+25.6)	(+0.1)	(+0.0)	(△0.0)	(+18.3)
出資総額	百万円	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123
1口当たり純資産額	円	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031
分配総額	百万円	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255
1口当たり分配金	円	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225
うち1口当たり利益分配金	円	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225
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)	%	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4
年換算値 (注2)	%	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7
自己資本利益率 (注3)	%	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8
年換算値 (注2)	%	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6
期末自己資本比率 (注4)	%	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5
(対前期増減)	%	(+8.2)	(△4.8)	(△1.7)	(△3.8)	(+1.9)
期末有利子負債比率 (注5)	%	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向 (注6)	%	99.9	99.7	100.2	99.9	99.9
期末投資物件数	件	30	31	34	37	46
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	316,132.49	350,712.00	362,773.62	395,330.99	430,487.81
期末テナント数	件	512	517	533	583	676
期末稼働率	%	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3
当期減価償却費	百万円	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793
当期資本的支出	百万円	588	757	1,252	1,346	1,552
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	百万円	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927
FFO (Funds from Operation) (注8)	百万円	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087
1口当たりFFO (注9)	円	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228

- (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期及び第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、第9期運用日数182日及び第10期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。
- (注3) 自己資本利益率＝当期純利益／(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)÷2×100  
第6期及び第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10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、米国のサブプライムローン問題に端を発する資本市場環境の急変の影響を受けた、世界的な株価の下落や為替の急速な円高傾向などにより、企業の業績悪化が懸念されるなど、实体经济にも影響が及ぼし、景気の先行きは一層不透明感を増してまいりました。

（イ）オフィス賃貸市場

経済全般の景気感の減速を受け、当期中より、企業のオフィス床への需要は以前ほどの力強さは見られず、オフィス賃貸市場は、前期と比較して需給緩和傾向で推移しました。

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が比較的安定した稼働状況で推移する一方、立地・規模において競争力の低い物件では、空室の埋め戻しに時間を要するなど、市場全体での平均空室率が徐々に上昇してきました。

また、景気低迷の長期化や一部地方都市におけるオフィス床の新規供給量の増加を受け、オフィス床の需給緩和傾向がより顕著となっている地域も見られ、立地条件・規模の優劣による稼働状況の二極化がより進展するとともに、エリア平均の空室率が上昇しました。

オフィスの賃料水準については、このようなオフィス床の需給緩和を受け、新規募集賃料水準、継続入居テナントの賃料増額改定ともに、その上昇率は減速傾向を示しています。

（ロ）不動産売買市場

当期における不動産売買市場は、売却案件の増加が見られたものの、国内外の金融機関の慎重な融資姿勢を背景に不動産ファンド及び不動産業者関連の売買は低迷し、収益不動産における売買市場の需給は緩和傾向が鮮明になりました。

一部地域では不動産価格の二極化も進行し、物件の売買価格の低下により不動産売買市場における収益不動産に対する期待利回りは、上昇傾向に転じています。

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10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6月に「新宿三信ビル」（東京都渋谷区、取得価格123.0億円、不動産信託受益権）、「岩本町東洋ビル」（東京都千代田区、同60.2億円、不動産信託受益権）、「セントラル京橋ビル」（東京都中央区、同25.5億円、不動産信託受益権）、「セントラル新富町ビル」（東京都中央区、同17.5億円、不動産信託受益権）、「サンワールド四谷ビル」（東京都新宿区、同7.7億円、不動産信託受益権）、「東信目黒ビル」（東京都目黒区、同13.4億円、不動産信託受益権）及び「E M E 博多駅前ビル」（福岡市博多区、同67.5億円、不動産信託受益権）並びに同年9月に「野村不動産渋谷道玄坂ビル」（東京都渋谷区、同76.6億円、不動産）、及び「野村不動産西梅田ビル」（大阪市北区、同56.6億円、不動産）に新たに投資を行いました。

上記の結果、第10期末（平成20年10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、46物件、組入資産規模では3,622億円（取得価格合計）となり、着実にその規模を成長させるとともに、ポートフォリオにおける資産の分散を促進しました。

また、保有物件の運営管理においては、前記「① 運用環境 / （イ）オフィス賃貸市場」に記載の環境を背景として、オフィス床の賃借に関してテナント企業の慎重姿勢が見られるものの、既存テナントの賃料水準が新規募集賃料（市場賃料）を下回っている事例が多いことに着目し、引き続きポートフォリオ収益の成長（内部成長）に重点を置いた物件運営を実施しました。計画的なりリニューアルを施すなど入居テナントの満足度向上及び物件競争力の向上を図ること等により、引き続き順調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、市場環境を見据えた積極的な営業活動を実施するなど、安定的な稼働率の確保に努めました。

その結果、第10期中のポートフォリオの平均稼働率は97%前後の水準で安定的に推移し、期末時点においては97.3%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41%となり、前期実績（約47%）には及ばなかったものの、引き続き好調な運営成果を実現しました。

（注1）「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人がその資産の運用を委託している野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。また、野村不動産ホールディングス株式会社を以下「野村不動産ホールディングス」といいます。  
（注2）「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

③ 資金調達の状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達は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10期においては、新規物件への追加投資と財務の安定化を目的として、上場後4回目となる39,220口の投資口の追加発行（公募及び第三者割当による）を行い、286億円を調達しました。この結果、発行済投資口総数は305,123口、出資総額は1,854億円となりました。

借入金については、上記投資口の追加発行による調達資金等により297億円の借入金及び短期投資法人債を期限到来に伴い返済した他、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」他8物件への投資に際して、有利子負債の構成等を考慮の上、コミットメントライン、タームローンによる借入金及び短期投資法人債の起債により461億円の資金調達を実行しました。この結果第10期末の有利子負債残高は、1,821億円となりました。

■ 3. 増資等の状況

平成20年5月27日及び同年6月24日に投資口の追加発行（公募37,000口及び第三者割当2,220口）を行い、28,688百万円を調達しました。なお、第10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	第10期 平成20年10月
最高	1,040,000円	1,560,000円	1,540,000円	1,200,000円	874,000円
最低	803,000円	956,000円	935,000円	655,000円	407,000円

■ 4. 分配金等の実績

第10期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,225円としました。

期 別	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	第10期 自平成20年 5月 1日 至平成20年10月31日
当期末処分利益総額	千円 4,229,293	4,466,301	4,498,622	4,500,000	5,255,922
利益留保額	千円 106	12,426	76	124	178
金銭の分配金総額	千円 4,229,187	4,453,875	4,498,546	4,499,876	5,255,743
（1口当たり分配金）	円 (15,905)	(16,750)	(16,918)	(16,923)	(17,225)
うち利益分配金総額	千円 4,229,187	4,453,875	4,498,546	4,499,876	5,255,743
（1口当たり利益分配金）	円 (15,905)	(16,750)	(16,918)	(16,923)	(17,225)
うち出資払戻総額	千円 -	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

- ① 投資環境
- 米国発の金融危機による金融市場の混乱により、日本経済の景況感にも減速傾向が鮮明になってまいりました。不動産市場において投資資金の流動性が縮小し調達環境が悪化した結果、日本を含む世界の経済環境は調整局面を迎え、厳しい環境が継続するものと思われます。
- このような環境下において、今後は、保守的な財務運営と資金調達力の重要性が更に増してくると認識しております。オフィス賃貸市況は、地方主要都市の空室率の上昇に始まり、東京都心部においても上昇傾向にあることから、サブマーケット毎の需給環境を注視し、安定的な稼働を維持する施策が重要となります。
- 不動産売買市場については、前記のとおり需給の緩和傾向にあり、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、収益不動産に対する期待利回りや物件の流動性の動向を注視していく必要があると考えています。
- 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) 保守的な財務戦略の継続
- 安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的な総資産有利子負債比率水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。
- また、金融市場の動向を注視しながら、コミットメントラインの活用、投資法人債・短期投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。
- (ハ) 新規物件への投資による資産規模の拡大
- 本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定していますが、資本市場や不動産売買市場などの状況及び本投資法人の財務の状況等を総合的に勘案し、新規物件の取得については慎重に判断する必要があると考えています。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、第10期末（平成20年10月31日）後、平成20年11月5日付で「PMO日本橋本町」及び「野村不動産札幌ビル」を取得しました。当該資産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	PMO日本橋本町	野村不動産札幌ビル
所在地（注）	(地 番) 東京都中央区日本橋本町四丁目8番9他5筆 (住居表示) 東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	(地 番) 北海道札幌市北区北七条西二丁目15番1他2筆 ※本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
構造（注）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
敷地面積（注）	506.16㎡	1,275.68㎡
延床面積（注）	3,507.37㎡	9,603.81㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日（注）	平成20年6月17日	平成20年7月11日
取得価格	5,000百万円	5,300百万円
契約締結日	平成20年11月5日（不動産売買契約締結）	平成20年11月5日（不動産売買契約締結）
取得日	平成20年11月5日（不動産の引渡し）	平成20年11月5日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	自己資金及び借入れによる調達資金	自己資金及び借入れによる調達資金

(注)「所在地」(住居表示を除く)、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別		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	第10期 平成20年10月31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	265,903	265,903	265,903	305,123
出資総額	百万円	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455
投資主数	人	15,205	12,500	11,492	11,120	12,406

2. 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合（％）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	27,428	8.99
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	21,507	7.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	20,374	6.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,790	6.49
野村不動産株式会社	15,287	5.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,290	2.72
学校法人川崎学園	7,000	2.29
株式会社北洋銀行	5,926	1.94
株式会社池田銀行	5,669	1.86
全国共済農業協同組合連合会	4,958	1.62
合 計	136,229	44.65

3. 役員等に関する事項

① 第10期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	佐藤 光陽	野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 野村不動産株式会社 監査役	2,400
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アブレーザーズ 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	横瀬 元治	朝日税理士法人 顧問	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	－	15,000（注2）

(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) 新日本有限責任監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項以外の業務（平成20年5月27日及び平成20年6月24日実施の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務）にかかる報酬（3,000千円）が含まれています。

(注3) 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。

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10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（引受人）	（注3）
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。  
(注3) 平成20年5月27日に払込みが完了した投資口の追加発行において、野村證券株式会社を主幹会社とし、同社の他、日興シティグループ証券株式会社、メリリントン日本証券株式会社、新光証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社、高木証券株式会社及びSBIイー・トレード証券株式会社（現 株式会社SBI証券）を引受会社とする新投資口引受契約を平成20年5月20日付にて締結し、引受けに係る一般事務業務を委託しました。平成20年5月27日に払込みが完了し、現在委託業務は終了しています。

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	
		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	11,420	3.2	19,064	4.7
	東京周辺部	8,754	2.5	8,725	2.2
	その他地方都市	26,680	7.5	32,373	8.1
信託不動産	東京都心部	164,823	46.6	188,330	46.9
	東京周辺部	34,306	9.7	35,637	8.9
	その他地方都市	71,013	20.1	77,849	19.4
小 計		316,999	89.6	361,979	90.1
預金その他資産		36,731	10.4	39,705	9.9
資産総額		353,730	100.0	401,684	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10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	39,254	31,589.26	30,387.69	96.2	14.2	オフィス
JALビルディング	33,243	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	23,196	34,616.84	34,616.84	100.0	(注1)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,739	19,233.25	18,437.39	95.9	6.5	オフィス
SORA新大阪21	19,422	21,653.31	21,052.95	97.2	4.6	オフィス
天王洲パークサイドビル	13,471	18,051.60	18,051.60	100.0	6.0	オフィス
NOF御堂筋ビル	12,869	12,240.88	10,601.42	86.6	3.2	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,507	3,420.16	3,420.16	100.0	2.7	オフィス
新宿三信ビル	12,329	6,663.64	6,316.08	94.8	1.7	オフィス
セコムメディカルビル	11,374	8,821.24	8,821.24	100.0	(注1)	診療所 (注2)
合 計	198,410	198,374.29	193,789.48	97.7	51.3 (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	72,600	39,254
	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	33,243
	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	20,739
	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	23,300	13,471
	新宿三信ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	不動産信託受益権	12,600	12,329
	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	12,507
	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	11,374
	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	10,157
	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	10,100	8,734
	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	7,660	7,689
	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	8,280	7,615
	岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	不動産信託受益権	5,880	6,022
	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	6,970	5,478
	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	7,300	5,088
	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	3,190	3,214
	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	3,920	3,103
	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	2,590	2,562
	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	2,254
	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	1,650	1,759
	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	778	791
東京周辺部	小 計			267,098	207,394
	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	9,030	7,132
	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	7,820	6,314
	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	1,830	2,109
	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	1,210	1,347
	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	4,200	3,648
	ファール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	3,016
	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	9,800	9,485
	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	7,682	5,010
	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	4,450	3,330
その他 地方都市	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5）	不動産	2,690	2,967
	小 計			54,372	44,362
	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	7,268	7,429
	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	3,470	3,808
	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	2,780	3,421
	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	3,310	3,187
	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	3,490	2,618
	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	3,670	3,725
	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5）	不動産信託受益権	22,000	23,196
	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	18,200	19,422
その他 地方都市	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	14,000	12,869
	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	11,000	6,405
	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	5,660	5,720
	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	6,690	3,656
	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	2,970
	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	2,060	2,444
	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	2,490	2,581
	EME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	5,900	6,761
	小 計			115,478	110,222
	合 計			436,948	361,979

(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10期決算日（平成20年10月末日）を価格時点として、株式会社台湾総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、大和不動産鑑定株式会社、株式会社鑑定法人エイ・スクエア、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) 本書の日付現在の名称は「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9期（H19.11.1～H20.4.30）				第10期（H20.5.1～H20.10.31）			
		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	97.2	1,917	15.7	81	96.2	1,970	14.2
	JALビルディング	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF日本橋本町ビル	12	100.0	871	7.2	12	95.9	909	6.5
	天王洲パークサイドビル	15	100.0	784	6.4	15	100.0	830	6.0
	新宿三信ビル	—	—	—	—	15	94.8	241	1.7
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	366	3.0	3	100.0	371	2.7
	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	357	2.6
	西新宿昭和ビル	21	100.0	321	2.6	21	100.0	339	2.4
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	—	—	—	—	6	100.0	37	0.3
	NOF溜池ビル	13	100.0	224	1.8	13	100.0	234	1.7
	岩本町東洋ビル	—	—	—	—	7	100.0	102	0.7
	NOF品川港南ビル	4	87.9	253	2.1	4	87.9	231	1.7
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	八丁堀NFビル	8	100.0	105	0.9	6	72.8	94	0.7
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	153	1.3	8	100.0	156	1.1
	セントラル京橋ビル	—	—	—	—	9	100.0	55	0.4
	NOF南新宿ビル	5	100.0	104	0.9	5	100.0	105	0.8
	セントラル新富町ビル	—	—	—	—	7	100.0	49	0.4
	サンワールド四谷ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
東京周辺部	小計	183	98.9	6,744	55.4	225	97.8	7,505	53.9
	NOF東陽町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOFテクノポートカマタセンタービル	13	87.7	426	3.5	15	100.0	411	3.0
	東宝江戸川橋ビル	7	100.0	12	0.1	7	100.0	71	0.5
	東信目黒ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	10	100.0	131	1.1	10	100.0	141	1.0
	ファースト立川センタースクエア	17	100.0	238	2.0	16	98.9	246	1.8
	NOF川崎東口ビル	27	98.8	333	2.7	27	98.8	335	2.4
	NOF横浜西口ビル	31	100.0	257	2.1	30	95.5	261	1.9
	NOF新横浜ビル	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
その他 地方都市	横浜大通り公園ビル	14	94.0	110	0.9	14	94.0	116	0.8
	小計	123	97.2	1,999	16.4	124	99.0	2,101	15.1
	札幌ノースプラザ	40	87.8	338	2.8	40	89.7	330	2.4
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	北三条ビルディング	18	95.6	116	1.0	17	97.3	116	0.8
	NOF仙台青葉通りビル	29	100.0	170	1.4	29	100.0	175	1.3
	NOF宇都宮ビル	24	99.6	172	1.4	24	97.6	173	1.2
	NOF名古屋柳橋ビル	12	100.0	144	1.2	11	91.3	151	1.1
	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	23	97.2	634	4.6
	NOF御堂筋ビル	15	93.3	486	4.0	15	86.6	448	3.2
	野村不動産大阪ビル	27	99.1	533	4.4	25	100.0	546	3.9
	野村不動産西梅田ビル	—	—	—	—	11	100.0	41	0.3
	野村不動産四ツ橋ビル	17	97.8	324	2.7	16	94.7	318	2.3
	NOF神戸海岸ビル	32	93.8	176	1.4	35	98.6	191	1.4
	広島立町NOFビル	25	80.0	97	0.8	27	87.5	104	0.8
	野村不動産広島ビル	16	96.0	207	1.7	15	91.9	204	1.5
	EME博多駅前ビル	—	—	—	—	37	93.5	138	1.0
	小計	277	96.4	3,439	28.2	327	96.1	4,319	31.0
	合計	583	97.6	12,183 (注3)	100.0	676	97.3	13,925 (注3)	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。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） 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10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	65,000	55,000	△603
	変動受取・固定支払			
	合 計	65,000	55,000	△603

（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10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10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	361,979百万円	436,948百万円	100.0%	46件
合 計	361,979百万円	436,948百万円	100.0%	46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10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）	地下階共用部リニューアル工事 （収益力向上）（注2）	自 平成20年11月 至 平成21年 3月	313	15	15
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）（注2）	自 平成20年11月 至 平成21年11月	200	—	—
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	立体駐車場更新工事 （性能向上）	自 平成21年 2月 至 平成21年 5月	70	—	—
北三条ビルディング （札幌市中央区）	空調機更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成20年11月 至 平成21年 5月	201	—	—
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）（注2）	自 平成20年11月 至 平成22年 3月	317	—	—

（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10期末現在保有する資産について、第10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10期中の資本的支出は1,552百万円であり、第10期中の費用に区分された修繕費320百万円と合わせ、合計1,872百万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20年 7月 至 平成20年 9月	150
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)	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	176
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	耐震改修工事 (性能向上)	自 平成20年 5月 至 平成20年 7月	238
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20年 5月 至 平成20年10月	61
NOF芝ビル (東京都港区)	空調機更新工事 (性能向上)	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	81
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 6月 至 平成20年10月	76
その他の不動産等	機能更新	自 平成20年 5月 至 平成20年10月	767
合 計			1,552

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	第10期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
前期末積立金残高	761百万円	935百万円	938百万円	596百万円	290百万円
当期積立額	671百万円	693百万円	718百万円	1,118百万円	1,716百万円
当期積立金取崩額	497百万円	690百万円	1,060百万円	1,424百万円	1,768百万円
次期繰越額	935百万円	938百万円	596百万円	290百万円	238百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注）	990,994千円	1,025,096千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	570,179千円	652,019千円
運用報酬Ⅱ	327,802千円	373,077千円
運用報酬Ⅲ	93,012千円	－千円
資産保管業務報酬	26,001千円	27,014千円
一般事務委託報酬	58,614千円	63,700千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	58,986千円	74,389千円
合 計	1,146,597千円	1,202,201千円

（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10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		1,000,000	－						
	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				
	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	－						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,035,000				期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		－	575,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月24日	－	230,000	1.29250	平成20年12月24日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	230,000						
	住友信託銀行株式会社		－	230,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	3,150,000						
	株式会社三井住友銀行		－	1,750,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月26日	－	700,000	1.29250	平成20年12月24日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	700,000						
	住友信託銀行株式会社		－	700,000						
長期 借入金 (1年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	5,250,000						
	株式会社三井住友銀行		－	5,250,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年9月24日	－	1,500,000	1.43500	平成21年6月24日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,500,000						
	住友信託銀行株式会社		－	1,500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	4,410,000						
	株式会社三井住友銀行		－	2,450,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年9月25日	－	980,000	1.33500	平成21年6月25日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	980,000						
	住友信託銀行株式会社		－	980,000						
	小計		14,700,000	34,100,000						
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	－						
	株式会社中国銀行	平成17年12月9日	1,000,000	－	1.28583	平成20年8月26日				
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－						
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	－						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000						
長期 借入金 (1年以内返済)	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15年12月8日	1,000,000	1,000,000	1.66750	平成20年12月8日		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						
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000						
	三井生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000						
	太陽生命保険株式会社	平成15年12月8日	1,000,000	1,000,000	1.51625	平成20年12月8日				
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社千葉銀行	平成18年2月27日	1,500,000	1,500,000	1.19000	平成21年2月26日				
	株式会社八十二銀行		500,000	500,000						
小計			19,000,000	15,000,000						
短期 借入金 合計			33,700,000	49,100,000						

(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	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					
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行	平成20年8月26日	－	1,000,000	1.24667	平成22年8月26日			
	株式会社中国銀行		－	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		－	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月27日	500,000	500,000	1.68000	平成23年2月26日			
	住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	平成19年12月10日	500,000	500,000	1.43200	平成23年6月10日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年4月25日	1,000,000	1,000,000	1.44800	平成23年8月25日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	2,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.63825	平成23年8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社七十七銀行	平成20年9月25日	－	1,000,000	1.43950	平成23年9月25日			
	株式会社百十四銀行		－	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社	平成18年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.89764	平成24年2月26日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成17年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.43750	平成24年8月26日			
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.53625	平成24年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月26日	2,500,000	2,500,000	1.46000	平成24年8月26日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年9月25日	－	1,000,000	1.61150	平成24年9月25日			
	住友信託銀行株式会社		－	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	平成20年6月27日	－	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					
	株式会社日本政策投資銀行	平成17年3月17日	1,000,000	1,000,000	1.75250	平成25年2月26日			
	第一生命保険相互会社	平成18年12月8日	2,000,000	2,000,000	1.99250	平成25年2月26日			

(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	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.98000	平成26年3月19日			
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	第一生命保険相互会社	平成20年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.91875	平成27年2月26日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社		－	1,000,000					
	住友生命保険相互会社	平成20年6月24日	－	3,000,000	2.31750	平成27年6月24日			
	株式会社日本政策投資銀行		－	4,000,000					
小計			67,500,000	88,500,000					
借入金 合計			101,200,000	137,600,000					

(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10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10期末現在における発行済短期投資法人債はありません。



■ 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 信託受益権	新宿三信ビル	平成20年6月25日	12,300	—	—	—	—
不動産 信託受益権	岩本町東洋ビル	平成20年6月25日	6,020	—	—	—	—
不動産 信託受益権	セントラル京橋ビル	平成20年6月25日	2,550	—	—	—	—
不動産 信託受益権	セントラル新富町ビル	平成20年6月25日	1,750	—	—	—	—
不動産 信託受益権	サンワールド四谷ビル	平成20年6月25日	778	—	—	—	—
不動産 信託受益権	東信目黒ビル	平成20年6月25日	1,340	—	—	—	—
不動産 信託受益権	EME博多駅前ビル	平成20年6月27日	6,750	—	—	—	—
不動産	野村不動産渋谷道玄坂ビル	平成20年9月26日	7,660	—	—	—	—
不動産	野村不動産西梅田ビル	平成20年9月26日	5,660	—	—	—	—
合 計			44,808		—	—	—

(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 信託受益権	新宿三信ビル	平成20年6月25日	12,300	12,300
取 得	不動産 信託受益権	岩本町東洋ビル	平成20年6月25日	6,020	6,020
取 得	不動産 信託受益権	セントラル京橋ビル	平成20年6月25日	2,550	2,550
取 得	不動産 信託受益権	セントラル新富町ビル	平成20年6月25日	1,750	1,750
取 得	不動産 信託受益権	サンワールド四谷ビル	平成20年6月25日	778	778
取 得	不動産 信託受益権	東信目黒ビル	平成20年6月25日	1,340	1,340
取 得	不動産 信託受益権	EME博多駅前ビル	平成20年6月27日	6,750	6,500
取 得	不動産	野村不動産渋谷道玄坂ビル	平成20年9月26日	7,660	7,660
取 得	不動産	野村不動産西梅田ビル	平成20年9月26日	5,660	5,660

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

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

②その他

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

平成20年5月1日から平成20年10月31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

第10期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	44,808,000千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 13,320,000千円 (29.7%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (— %)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	13,320,000千円 (100.0%)	— (— %)
合計	13,320,000千円 (100.0%)	— (— %)

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の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10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	1,069,458千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注1)	577,598千円	54.0%
		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	317,748千円	野村不動産株式会社	208,868千円	65.7%
		野村ビルマネジメント株式会社	24,168千円	7.6%
その他費用	77,484千円	野村不動産株式会社	25,775千円	33.3%
		野村ビルマネジメント株式会社	24,971千円	32.2%

(注1) 本投資法人は、第10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貸賃料の收受・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10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 55,560千円  
野村ビルマネジメント株式会社 590,920千円

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	48,958
JALビルディング	野村不動産株式会社	4,369
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	27,867
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,940
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	13,354
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	707
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	7,413
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	4,635
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,195
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,963
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	3,814
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	8,852
ファースト立川センタースクエア	野村不動産株式会社	6,976
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	7,975
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,776
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,815
NOF御堂筋ビル	野村不動産株式会社	11,686
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	17,114
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	798
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	9,638
広島立町NOFビル	野村不動産株式会社	2,680
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	5,542
新宿三信ビル	野村ビルマネジメント株式会社	3,020
セントラル京橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	972
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	894
サンワールド四谷ビル	野村ビルマネジメント株式会社	505
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,088
東信目黒ビル	野村ビルマネジメント株式会社	420
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	8,504
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,824
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,937

(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「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20年 4月30日現在	当期 平成20年10月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,657,837	16,730,725
信託現金及び信託預金	19,925,784	21,837,101
営業未収入金	200,059	294,748
前払費用	82,502	52,891
繰延税金資産	22	21
未収還付法人税等	5,527	6,352
未収消費税等 ※3	309,377	—
その他	172,100	207,305
流動資産合計	36,353,211	39,129,145
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,774,377	18,284,538
減価償却累計額	△335,847	△627,528
建物（純額）	15,438,530	17,657,009
構築物	9,788	11,704
減価償却累計額	△1,978	△4,006
構築物（純額）	7,809	7,698
機械及び装置	154,537	192,251
減価償却累計額	△22,462	△34,495
機械及び装置（純額）	132,075	157,755
土地	31,276,664	40,439,039
信託建物	89,520,757	96,104,141
減価償却累計額	△10,505,523	△11,909,034
信託建物（純額）	79,015,233	84,195,106
信託構築物	229,358	239,142
減価償却累計額	△112,490	△122,635
信託構築物（純額）	116,868	116,506
信託機械及び装置	763,255	804,849
減価償却累計額	△293,381	△337,747
信託機械及び装置（純額）	469,873	467,101
信託工具、器具及び備品	171,376	210,178
減価償却累計額	△35,041	△48,318
信託工具、器具及び備品（純額）	136,334	161,860
信託土地	190,369,063	216,805,489
信託リース資産	—	31,423
減価償却累計額	—	△2,957
信託リース資産（純額）	—	28,465
その他	36,915	42,202
有形固定資産合計	316,999,368	360,078,235
無形固定資産		
借地権	—	1,900,904
信託その他無形固定資産	1,725	3,492
無形固定資産合計	1,725	1,904,397
投資その他の資産		
長期前払費用	27,376	57,729
敷金及び保証金	211,250	411,300
投資その他の資産合計	238,626	469,029
固定資産合計	317,239,720	362,451,662
繰延資産		
投資法人債発行費	137,818	103,438
繰延資産合計	137,818	103,438
資産合計	353,730,749	401,684,246

(単位：千円)

	前期（ご参考） 平成20年 4月30日現在	当期 平成20年10月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	737,287	821,170
短期投資法人債	19,984,303	—
短期借入金 ※1	14,700,000	34,100,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	15,000,000
信託リース債務	—	7,205
未払金	1,844,192	1,475,833
未払費用	563,799	712,983
未払消費税等 ※3	—	53,222
前受金	2,100,766	2,366,636
預り金	27,125	7,942
流動負債合計	58,957,473	54,544,993
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	67,500,000	88,500,000
信託リース債務	—	22,493
預り敷金及び保証金	1,944,082	2,641,643
信託預り敷金及び保証金	19,561,998	20,763,747
固定負債合計	133,506,081	156,427,883
負債合計	192,463,555	210,972,877
純資産の部 ※2		
投資主資本		
出資総額	156,767,193	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,500,000	5,255,922
剰余金合計	4,500,000	5,255,922
投資主資本合計	161,267,194	190,711,368
純資産合計	161,267,194	190,711,368
負債純資産合計	353,730,749	401,684,246

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	11,057,640	12,493,338
その他賃貸事業収入 ※1	1,125,486	1,432,090
営業収益合計	12,183,126	13,925,429
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	5,213,082	5,790,875
資産運用報酬	990,994	1,025,096
資産保管及び一般事務委託報酬	84,616	—
資産保管手数料	—	27,014
一般事務委託手数料	—	63,700
役員報酬	12,000	12,000
その他営業費用	58,986	74,389
営業費用合計	6,359,680	6,993,077
営業利益	5,823,446	6,932,351
営業外収益		
受取利息	32,898	36,975
違約金収入	33,598	15,202
受入原状回復費	16,024	19,891
その他	4,156	5,078
営業外収益合計	86,677	77,148
営業外費用		
支払利息	743,444	916,962
短期投資法人債利息	3,052	51,378
投資法人債利息	428,974	432,525
投資法人債発行費償却	32,295	38,490
融資関連費用	94,520	119,318
投資口交付費	—	50,788
その他	106,883	143,204
営業外費用合計	1,409,169	1,752,668
経常利益	4,500,953	5,256,831
税引前当期純利益	4,500,953	5,256,831
法人税、住民税及び事業税	1,051	1,032
法人税等調整額	△22	0
法人税等合計	1,029	1,033
当期純利益	4,499,924	5,255,797
前期繰越利益	76	124
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,500,000	5,255,922

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
投資主資本		
出資総額 ※1		
前期末残高	156,767,193	156,767,193
当期変動額		
新投資口の発行	—	28,688,253
当期変動額合計	—	28,688,253
当期末残高	156,767,193	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	4,498,622	4,500,000
当期変動額		
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
当期変動額合計	1,377	755,921
当期末残高	4,500,000	5,255,922
剰余金合計		
前期末残高	4,498,622	4,500,000
当期変動額		
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
当期変動額合計	1,377	755,921
当期末残高	4,500,000	5,255,922
投資主資本合計		
前期末残高	161,265,816	161,267,194
当期変動額		
新投資口の発行	—	28,688,253
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
当期変動額合計	1,377	29,444,174
当期末残高	161,267,194	190,711,368
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	7,160	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,160	—
当期変動額合計	△7,160	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7,160	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,160	—
当期変動額合計	△7,160	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	161,272,976	161,267,194
当期変動額		
新投資口の発行	—	28,688,253
剰余金の配当	△4,498,546	△4,499,876
当期純利益	4,499,924	5,255,797
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,160	—
当期変動額合計	△5,782	29,444,174
当期末残高	161,267,194	190,711,368



■ 注記表

〔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19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31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 3～69年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～18年 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 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。
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第6期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しています。 －	①投資法人債発行費 同 左  ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成20年5月27日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成20年5月27日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、928,330千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、928,330千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
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82,023千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
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
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   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 同 左

〔会計方針の変更に関する注記〕

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

〔表示方法の変更に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
1. 表示方法の変更	－	（損益計算書） 営業費用の「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」については、前期まで「資産保管及び一般事務委託報酬」に表示していましたが、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。 (1) 資産保管手数料 26,001千円 (2) 一般事務委託手数料 58,614千円

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成20年4月30日現在	当期 平成20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 34,100,000千円 差引額 5,900,000千円
※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20年8月1日から平成20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。

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,991,313 共益費収入 2,066,326 11,057,640 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 255,389 付帯収益 795,927 その他賃料収入 70,574 その他雑収入 3,595 1,125,486 不動産賃貸事業収益合計 12,183,126 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 935,502 プロパティ・マネジメント報酬 325,079 公租公課 941,567 水道光熱費 790,510 保険料 23,074 修繕費 403,143 減価償却費 1,601,961 その他費用 192,242 5,213,082 不動産賃貸事業費用合計 5,213,082 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,970,044	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,150,766 共益費収入 2,342,571 12,493,338 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 302,604 付帯収益 1,056,710 その他賃料収入 68,400 その他雑収入 4,375 1,432,090 不動産賃貸事業収益合計 13,925,429 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,069,458 プロパティ・マネジメント報酬 317,748 公租公課 971,039 水道光熱費 1,084,225 保険料 26,729 修繕費 320,218 減価償却費 1,793,087 その他費用 208,367 5,790,875 不動産賃貸事業費用合計 5,790,875 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,134,553

〔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19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20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 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	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 305,123口



〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成20年4月30日現在	当期 平成20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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 (繰延税金資産の純額) 22	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 (繰延税金資産の純額) 21
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.38 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.38 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02
－	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25条）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
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 前受金 信託預り敷金 保証金	1,669 48,656 432,497
				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		
				短期借入金の借入	2,120,000	短期借入金	1,620,000
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	－	短期借入金の返済	1,500,000		
				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	1,000,000
				長期借入金の借入	3,500,000	長期借入金	
				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。

当期（自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
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	293,142	営業未収入金 前受金 信託預り敷金 保証金	2,386 49,272 438,327
				プロパティ・ マネジメント報酬	208,868	(営業) 未払金	69,945
				修繕工事等	55,560		
				その他費用	25,775		
				不動産の購入	13,320,000	－	－
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	3,410,000	短期借入金	3,410,000
				短期借入金の返済	1,620,000	1年内返済予定の 長期借入金	1,000,000
				長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	6,000,000
				支払利息	83,392	未払費用	49,455

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

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20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 625,031円 1口当たり当期純利益 17,563円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除す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。

前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
当期純利益（千円） 4,499,924 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 期中平均投資口数（口） 265,903	当期純利益（千円） 5,255,797 普通投資主に帰属しない金額（千円） － 普通投資口に係る当期純利益（千円） 5,255,797 期中平均投資口数（口） 299,243



〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20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

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
I. 当期末処分利益	4,500,000,657円	5,255,922,022円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,499,876,469円 (16,923円)	5,255,743,675円 (17,225円)
III. 次期繰越利益	124,188円	178,347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。	

■ 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12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 英 公一 
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 板野明弘 
<p>当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成20年5月1日から平成20年10月31日までの第10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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
以 上	



■ 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19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,500,953	5,256,831
減価償却費	1,601,989	1,793,147
長期前払費用償却額	2,917	10,537
投資法人債発行費償却額	32,295	38,490
受取利息	△32,898	△36,975
支払利息	1,175,471	1,400,866
固定資産除却損	－	7,600
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,174	△94,688
未収消費税等の増減額（△は増加）	△275,442	309,377
営業未払金の増減額（△は減少）	△70,490	83,883
未払金の増減額（△は減少）	349,217	△320,025
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	53,222
前受金の増減額（△は減少）	150,348	265,869
預り金の増減額（△は減少）	△181,816	△19,182
その他	△82,363	△50,112
小 計	7,180,357	8,698,841
利息の受取額	32,898	36,975
利息の支払額	△1,131,556	△1,196,677
法人税等の支払額	△1,237	△1,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,080,462	7,537,282
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	△11,665,065
信託有形固定資産の取得による支出	△1,334,962	△33,230,048
無形固定資産の取得による支出	－	△1,900,904
預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,086	△16,798
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,013,767	714,359
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,063,049	△647,041
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,104,251	1,848,789
敷金及び保証金の差入による支出	－	△200,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,696,703	△45,096,758
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	24,700,000	34,100,000
短期借入金の返済による支出	△23,500,000	△14,700,000
短期投資法人債の発行による収入	19,981,250	14,954,207
短期投資法人債の償還による支出	－	△35,000,000
長期借入れによる収入	23,500,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△19,000,000	△4,000,000
投資口の発行による収入	－	28,688,253
分配金の支払額	△4,497,891	△4,498,779
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,183,359	40,543,681
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,567,118	2,984,204
現金及び現金同等物の期首残高	34,016,503	35,583,622
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	35,583,622	38,567,826

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

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

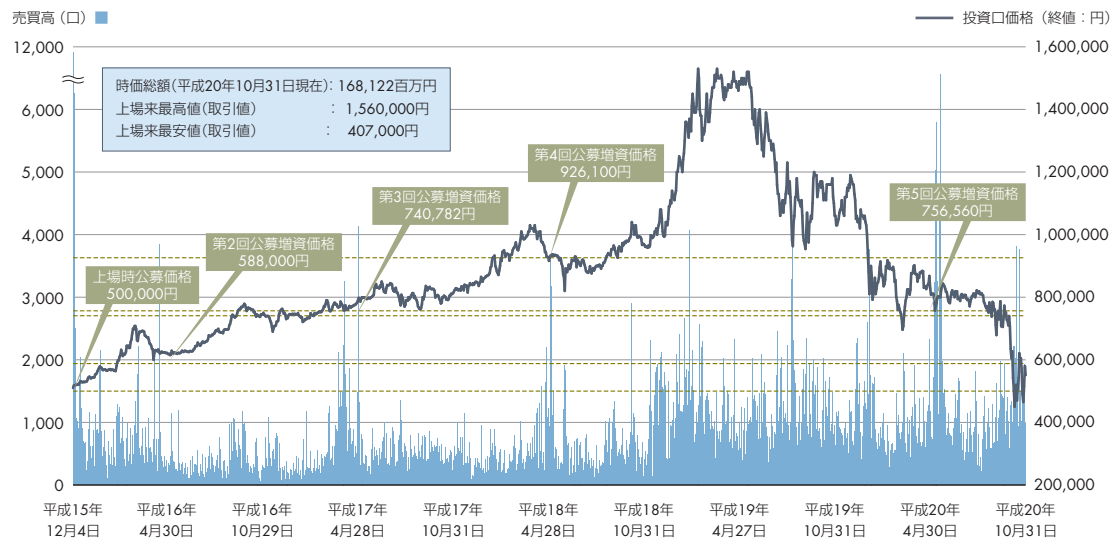
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	当期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20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) (単位：千円)	(平成20年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
15,657,837	16,730,725
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
19,925,784	21,837,101
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
35,583,622	38,567,826

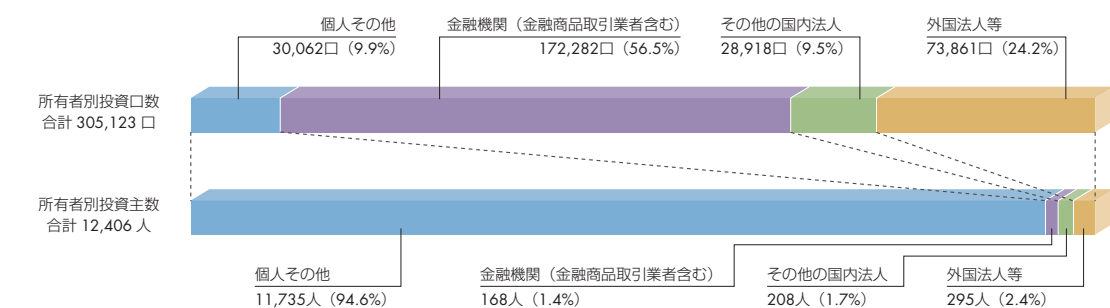
## ■ 投資主インフォメーション

### ■ 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10月31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。

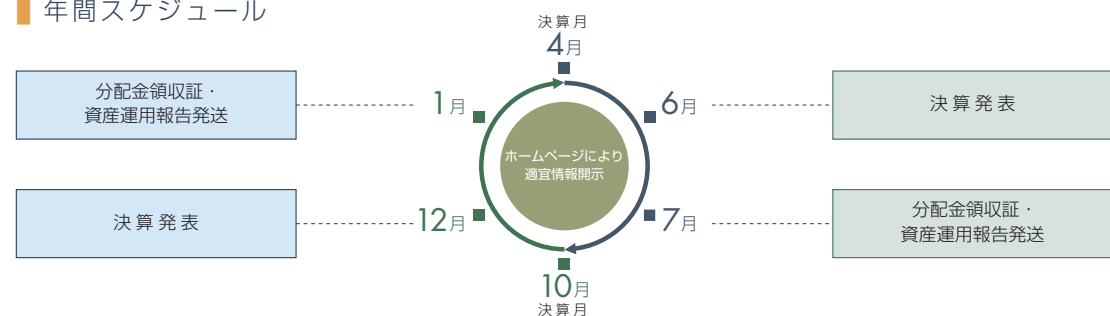


### ■ 所有者別投資主の構成



(注) 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「分配金領収書」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、「分配金領収書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

#### ■ 投資主メモ

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

### ■ ホームページによる情報提供について

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

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

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

(日本語) <http://www.nre-of.co.jp/>

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



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。



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。