



NOMURA
Office Fund



NOMURA
Office Fund

NOMURA OFFICE FUND

第7期 || 資産運用報告
2006.11.1 ▶ 2007.4.30

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



野村不動産オフィスファンド投資法人

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

-
- | | |
|-----------------|-------------------------|
| I . 投資法人の概要 | VI . 注記表 |
| II . 資産運用報告 | VII . 金銭の分配に係る計算書 |
| III . 貸借対照表 | ．会計監査人の監査報告書 |
| IV . 損益計算書 | ．キャッシュ・フロー計算書 (参考情報) |
| V . 投資主資本等変動計算書 | |

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7期（平成19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11,090百万円、経常利益4,466百万円、当期純利益4,466百万円を計上し、

その結果として、1口当たりの分配金は16,750円とさせていただきます。

主な運用実績としまして、新規物件への投資面では、京都駅至近に立地する

「オムロン京都センタービル」に新たに投資を行いました。

その結果、ポートフォリオは31物件・取得価格の合計で2,828億円に拡大し、

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、賃貸オフィス市場の好況を受けて賃料水準の引き上げを達成するとともに、

ポートフォリオの平均稼働率を第7期末時点で98.5%とし、収益性の向上を実現しました。

また、中長期的な物件の競争力の維持・向上を図るための

各種リニューアル工事を計画どおりに実施しました。

財務面では、公募による投資法人債を総額145億円発行し、

有利子負債の返済期限の長期化と金利の固定化を一層推進し、財務の安定性を確保しました。

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

岡田 勇

決算ハイライト

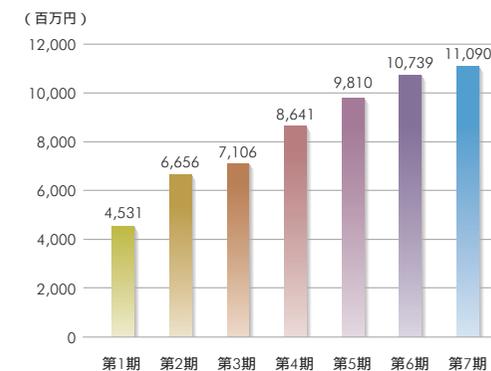
決算サマリー

| 単位 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 |
|-------------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| | 平成16年4月期 | 平成16年10月期 | 平成17年4月期 | 平成17年10月期 | 平成18年4月期 | 平成18年10月期 | 平成19年4月期 |
| 営業収益 (百万円) | 4,531 | 6,656 | 7,106 | 8,641 | 9,810 | 10,739 | 11,090 |
| 営業利益 (百万円) | 2,313 | 2,930 | 3,228 | 4,111 | 4,558 | 5,182 | 5,137 |
| 経常利益 (百万円) | 1,528 | 2,607 | 2,682 | 3,485 | 3,597 | 4,230 | 4,466 |
| 当期純利益 (百万円) | 1,526 | 2,606 | 2,681 | 3,484 | 3,596 | 4,229 | 4,466 |

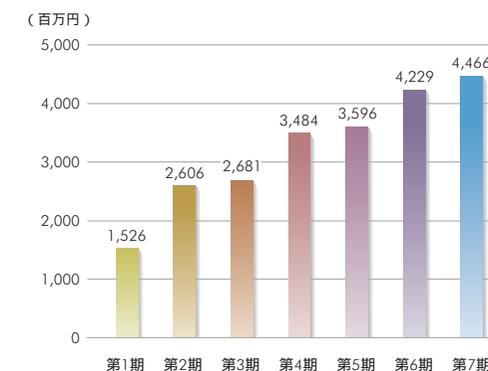
| 単位 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 |
|---------------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| | 平成16年4月期 | 平成16年10月期 | 平成17年4月期 | 平成17年10月期 | 平成18年4月期 | 平成18年10月期 | 平成19年4月期 |
| 総資産額 (百万円) | 147,946 | 173,545 | 208,003 | 239,067 | 268,559 | 288,060 | 315,402 |
| 純資産額 (百万円) | 73,233 | 94,774 | 94,849 | 128,094 | 128,206 | 161,004 | 161,221 |
| 1口当たり純資産額 (円) | 492,820 | 513,266 | 513,672 | 557,004 | 557,492 | 605,499 | 606,315 |
| 期末有利子負債比率 (%) | 41.2 | 37.2 | 46.4 | 38.9 | 44.7 | 36.8 | 41.2 |

| 単位 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 |
|--------------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| | 平成16年4月期 | 平成16年10月期 | 平成17年4月期 | 平成17年10月期 | 平成18年4月期 | 平成18年10月期 | 平成19年4月期 |
| 1口当たり分配金 (円) | 10,273 | 14,114 | 14,520 | 15,150 | 15,638 | 15,905 | 16,750 |

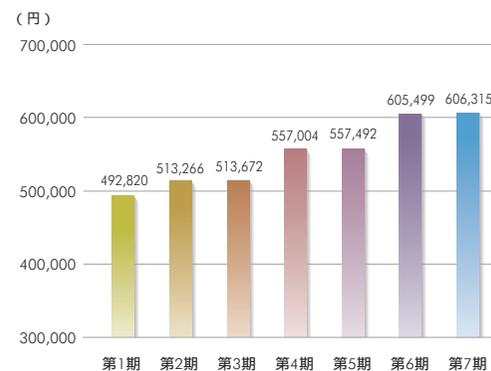
営業収益推移



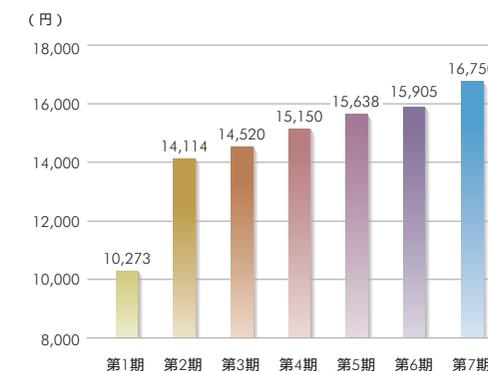
当期純利益推移



1口当たり純資産額推移



1口当たり分配金推移



第7期の運用サマリー

新規物件への投資

第7期においては、「オムロン京都センタービル」(取得価格237億円)に新たに投資しました。



Omron Kyoto Center Building

オムロン京都センタービル

本物件は、京都駅至近に立地する優れた交通利便性を備えた大型・築浅のオフィスビルであり、オムロン株式会社の本社ビルとして使用されています。同社との間で平成33年3月までの賃貸借契約が締結されているため、中長期にわたる安定的な運用が見込める物件です。



所在地 京都府京都市下京区
 取得日 平成19年3月20日
 取得価格 23,700百万円

収益力向上のための戦略的なりニューアル工事

当期においても戦略的なりニューアル工事を行いました。これにより、周辺物件との差別化、テナント満足度向上等を図り、中長期的な物件の収益力の維持・向上を目指します。

NOF神田岩本町ビルのエントランスリニューアル工事



財務基盤の安定性向上

格付けの向上

ポートフォリオ分散の促進と安定性の高い財務内容等が評価され、本投資法人の格付けが引き上げられました。

| 格付機関 | 変更の内容 | 変更日 |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 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 : A3 格付けの見通し : 安定的 | A2 安定的 平成18年11月17日 |
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付け : A+ 格付けの方向性 : ポジティブ | AA- 安定的 平成19年2月6日 |

公募投資法人債の発行

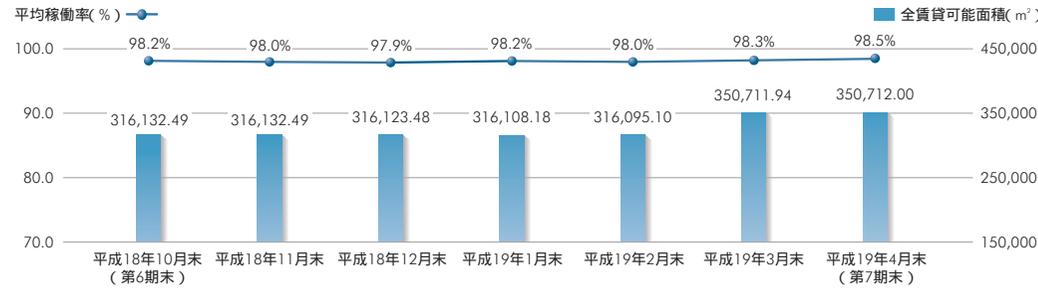
第5回～第7回投資法人債(合計145億円)を発行し、有利子負債の返済期限の長期化や金利の固定化など、財務の安定性を更に高めました。

| 名称 | 第5回無担保投資法人債 | 第6回無担保投資法人債 | 第7回無担保投資法人債 |
|-------|-----------------|------------------|------------------|
| 発行年月日 | 平成19年3月19日 | 平成19年3月19日 | 平成19年3月19日 |
| 償還期限 | 平成24年3月19日(5年債) | 平成29年3月17日(10年債) | 平成40年3月17日(21年債) |
| 発行総額 | 50億円 | 50億円 | 45億円 |
| 利率 | 年1.61% | 年2.21% | 年2.90% |
| 担保・保証 | 無担保・無保証 | 無担保・無保証 | 無担保・無保証 |

ポートフォリオの運用状況

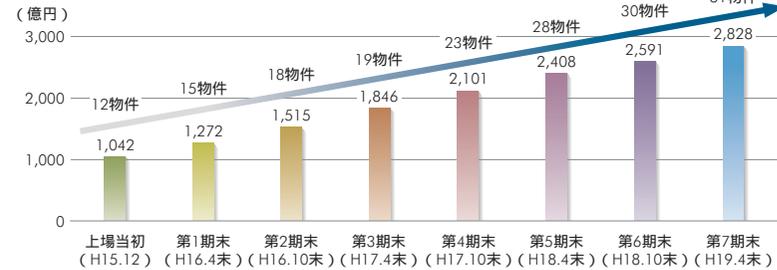
稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

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。

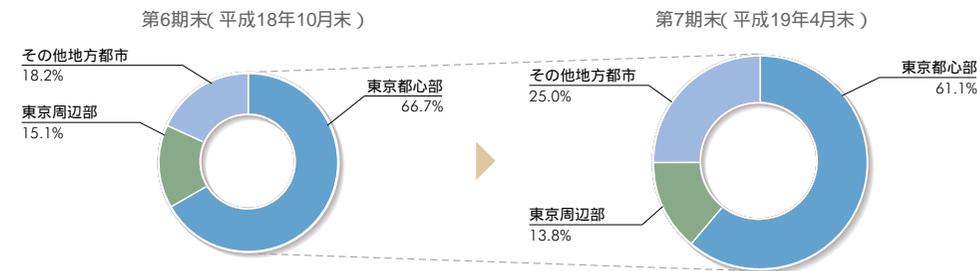


資産規模の推移

以下のとおり、上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。

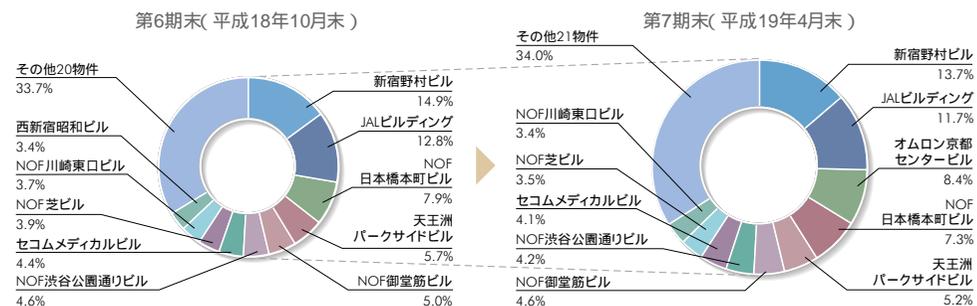


地域分散の状況



(注) 東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）
 (注) 東京周辺部：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 (注) その他地方都市：東京都心部及び東京周辺部以外の地域

運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）



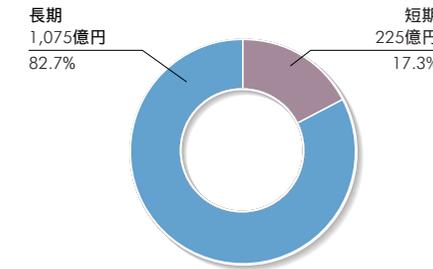
第7期末の財務状況

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長期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。

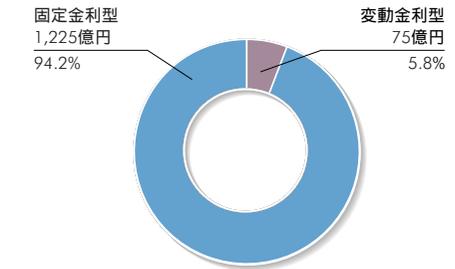
第7期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。

有利子負債の長期・短期比率



(注)「短期」には1年以内返済予定長期借入金を含みます。

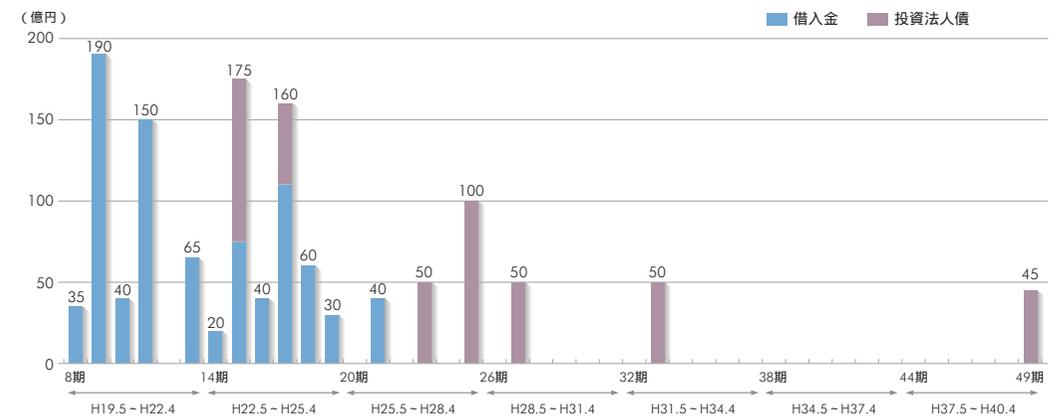
金利の固定・変動比率



(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。



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

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 (㎡) | 取得年月日 | 取得価格 (百万円) | 比率 (%) |
|------------------|--------------------|---------------------|------------|-----------|------------|--------|
| 東京都心部 | 新宿野村ビル | 東京都新宿区西新宿 | 31,589.26 | H15.12. 8 | 38,730 | 13.7 |
| | JALビルディング | 東京都品川区東品川 | 42,084.11 | H17. 3.18 | 33,080 | 11.7 |
| | NOF日本橋本町ビル | 東京都中央区日本橋本町 | 19,233.28 | H15.12. 5 | 20,600 | 7.3 |
| | 天王洲パークサイドビル | 東京都品川区東品川 | 18,051.61 | H16. 2.27 | 14,800 | 5.2 |
| | NOF渋谷公園通りビル | 東京都渋谷区宇田川町 | 3,420.16 | H16. 9.28 | 12,000 | 4.2 |
| | セコムメディカルビル | 東京都千代田区二番町 | 8,821.24 | H18. 9. 1 | 11,500 | 4.1 |
| | NOF芝ビル | 東京都港区芝 | 8,165.10 | H16. 5.25 | 10,000 | 3.5 |
| | 西新宿昭和ビル | 東京都新宿区西新宿 | 5,659.96 | H17.11.30 | 8,800 | 3.1 |
| | NOF溜池ビル | 東京都港区赤坂 | 4,715.20 | H17. 9.29 | 7,400 | 2.6 |
| | NOF品川港南ビル | 東京都品川区東品川 | 7,850.99 | H15.12. 8 | 5,500 | 1.9 |
| | NOF駿河台プラザビル | 東京都千代田区神田駿河台 | 4,160.94 | H16. 2.27 | 5,150 | 1.8 |
| | NOF神田岩本町ビル | 東京都千代田区岩本町 | 4,076.38 | H16. 2.26 | 3,080 | 1.1 |
| | NOF南新宿ビル | 東京都渋谷区千駄ヶ谷 | 2,464.71 | H16. 6.25 | 2,280 | 0.8 |
| 東京都心部合計 (13物件) | | | 160,292.94 | | 172,920 | 61.1 |
| 東京周辺部 | NOF東陽町ビル | 東京都江東区新砂 | 18,218.17 | H15.12. 5 | 7,550 | 2.7 |
| | 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 | 13,683.46 | H15.12. 5 | 6,430 | 2.3 |
| | クリスタルパークビル | 東京都武蔵野市御殿山 | 3,900.85 | H18. 2.28 | 3,700 | 1.3 |
| | ファーレ立川センタースクエア | 東京都立川市曙町 | 6,853.38 | H15.12. 5 | 3,290 | 1.2 |
| | NOF川崎東口ビル | 川崎市川崎区駅前本町 | 8,258.09 | H17. 6.30 | 9,500 | 3.4 |
| | NOF横浜西口ビル | 横浜市西区北幸 | 6,817.76 | H17. 5.12 | 5,050 | 1.8 |
| | NOF新横浜ビル | 横浜市港北区新横浜 | 8,074.83 | H15.12. 5 | 3,600 | 1.3 |
| | 東京周辺部合計 (7物件) | | | 65,806.54 | | 39,120 |
| その他地方都市 | 札幌ノースプラザ | 札幌市中央区北一条西 | 13,744.24 | H18. 6. 1 | 6,820 | 2.4 |
| | NOF仙台青葉通りビル | 仙台市青葉区一番町 | 6,160.26 | H17.11.30 | 3,200 | 1.1 |
| | NOF宇都宮ビル | 栃木県宇都宮市馬場通り | 5,887.40 | H15.12. 5 | 2,970 | 1.1 |
| | NOF名古屋柳橋ビル | 名古屋市市中村区名駅南 | 4,655.74 | H17. 9.29 | 3,550 | 1.3 |
| | オムロン京都センタービル | 京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町 | 34,616.84 | H19. 3.20 | 23,700 | 8.4 |
| | NOF御堂筋ビル | 大阪市中央区瓦町 | 12,240.88 | H17.11.30 | 12,900 | 4.6 |
| | 野村不動産大阪ビル | 大阪市中央区安土町 | 16,977.79 | H15.12. 5 | 6,410 | 2.3 |
| | 野村不動産四ツ橋ビル | 大阪市西区阿波座 | 11,558.68 | H15.12. 5 | 3,940 | 1.4 |
| | NOF神戸海岸ビル | 神戸市中央区海岸通 | 6,425.16 | H15.12. 5 | 3,280 | 1.2 |
| | 広島立町NOFビル | 広島市中区立町 | 4,433.44 | H17.11.30 | 2,100 | 0.7 |
| | 野村不動産広島ビル | 広島市中区立町 | 7,912.09 | H15.12. 5 | 1,930 | 0.7 |
| その他地方都市合計 (11物件) | | | 124,612.52 | | 70,800 | 25.0 |
| 合計 (31物件) | | | 350,712.00 | | 282,840 | 100.0 |

(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」及び「クリスタルパークビル」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ポートフォリオ全体(全31物件)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。

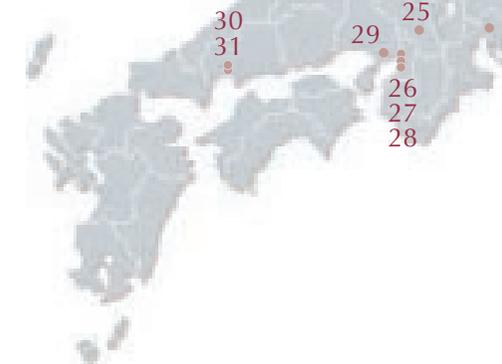
(注) 「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%となります。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この準共有持分にかかる数値を記載しています。

ポートフォリオマップ



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 NOF神田岩本町ビル
- 13 NOF南新宿ビル



東京周辺部

- 14 NOF東陽町ビル
- 15 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 16 クリスタルパークビル
- 17 ファーレ立川センタースクエア
- 18 NOF川崎東口ビル
- 19 NOF横浜西口ビル
- 20 NOF新横浜ビル

その他地方都市

- 21 札幌ノースプラザ
- 22 NOF仙台青葉通りビル
- 23 NOF宇都宮ビル
- 24 NOF名古屋柳橋ビル
- 25 オムロン京都センタービル
- 26 NOF御堂筋ビル
- 27 野村不動産大阪ビル
- 28 野村不動産四ツ橋ビル
- 29 NOF神戸海岸ビル
- 30 広島立町NOFビル
- 31 野村不動産広島ビル



ポートフォリオ物件の概要

01 新宿野村ビル
SHINJUKU NOMURA BUILDING



所在地 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
階数 地上50階・地下5階
敷地面積 9,298.21m² (敷地全体)
延床面積 117,258.88m² (建物全体)
竣工年月 1978年5月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 準共有 (持分割合: 50.1%)
(建物) 準共有 (持分割合: 50.1%)
(注) 当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

02 JALビルディング
JAL BUILDING



所在地 東京都品川区東品川二丁目4番11号
階数 地上26階・地下2階
敷地面積 11,670.40m² (敷地全体)
延床面積 25,260.48m² (専有部分)
竣工年月 1996年6月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地権割合: 50.89619%)
(建物) 区分所有権

セコムメディカルビル
SECOM MEDICAL BUILDING



所在地 東京都千代田区二番町7番地7
階数 地上7階・地下1階
敷地面積 1,844.44m²
延床面積 8,683.73m²
竣工年月 2005年2月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

NOF芝ビル
NOF SHIBA BUILDING



所在地 東京都港区芝四丁目2番3号
階数 地上7階・地下1階
敷地面積 2,074.65m²
延床面積 11,425.20m²
竣工年月 1991年3月
プロパティ・マネジメント社 シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社

03 NOF日本橋本町ビル
NOF NIHONBASHI-HONCHO BUILDING



所在地 東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
階数 地上8階・地下3階
敷地面積 3,196.31m²
延床面積 29,430.67m²
竣工年月 1961年4月新築
1968年4月増築
プロパティ・マネジメント社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

04 天王洲パークサイドビル
TENNOZU PARK SIDE BUILDING



所在地 東京都品川区東品川二丁目5番8号
階数 地上21階・地下2階
敷地面積 5,816.26m² (敷地全体)
延床面積 17,587.30m² (専有部分)
竣工年月 1995年1月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地権割合: 68.98%)
(建物) 区分所有権

西新宿昭和ビル
NISHI-SHINJUKU SHOWA BUILDING



所在地 東京都新宿区西新宿一丁目13番12号
階数 地上11階・地下2階
敷地面積 1,101.49m² (敷地全体)
延床面積 5,858.26m² (専有部分)
竣工年月 1982年4月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地利用権割合: 84.25%)
(建物) 区分所有権

05 NOF渋谷公園通りビル
NOF SHIBUYA KOEN-DORI BUILDING



所在地 東京都渋谷区宇田川町20番17号
階数 地上8階・地下2階
敷地面積 637.08m²
延床面積 5,358.55m²
竣工年月 1987年9月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

NOF溜池ビル
NOF TAMEIKE BUILDING



所在地 東京都港区赤坂一丁目1番14号
階数 地上9階・地下1階
敷地面積 690.67m²
延床面積 6,478.50m²
竣工年月 1959年8月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

NOF品川港南ビル
NOF SHINAGAWA KONAN BUILDING



所在地 東京都品川区東品川一丁目2番5号
階数 地上8階・地下1階
敷地面積 3,240.30m²
延床面積 10,077.02m²
竣工年月 1987年11月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

11 NOF駿河台プラザビル

NOF SURUGADAI PLAZA BUILDING



所在地 東京都千代田区神田
駿河台二丁目5番12号

階数 地上8階・地下1階

敷地面積 1,056.92m²

延床面積 5,782.27m²

竣工年月 1997年4月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

12 NOF神田岩本町ビル

NOF KANDA IWAMOTO-CHO BUILDING



所在地 東京都千代田区岩本町
三丁目8番16号

階数 地上9階

敷地面積 773.32m²

延床面積 4,698.97m²

竣工年月 1988年7月

プロパティ・
マネジメント社 伊藤アパコムニティ株式会社

ファール立川センタースクエア 17

FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE



所在地 東京都立川市曙町
二丁目36番2号

階数 地上12階・地下2階

敷地面積 4,454.59m² (敷地全体)

延床面積 6,865.80m² (専有部分)

竣工年月 1994年12月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地権割合: 45.698%)
(建物) 区分所有権

NOF川崎東口ビル 18

NOF KAWASAKI HIGASHIGUCHI BUILDING



所在地 神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1

階数 地上12階・地下1階

敷地面積 1,275.70m²

延床面積 10,932.69m²

竣工年月 1988年3月

プロパティ・
マネジメント社 野村ビルマネジメント株式会社

13 NOF南新宿ビル

NOF MINAMI-SHINJUKU BUILDING



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
五丁目32番7号

階数 地上8階・地下1階

敷地面積 545.87m²

延床面積 3,160.05m²

竣工年月 1986年3月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

14 NOF東陽町ビル

NOF TOYO-CHO BUILDING



所在地 東京都江東区新砂
一丁目6番35号

階数 地上7階

敷地面積 8,926m²

延床面積 18,051.08m²

竣工年月 1989年11月

プロパティ・
マネジメント社 野村ビルマネジメント株式会社

NOF横浜西口ビル 19

NOF YOKOHAMA NISHIGUCHI BUILDING



所在地 神奈川県横浜市西区
北幸一丁目11番11号

階数 地上9階・地下1階

敷地面積 1,502.94m²

延床面積 10,055.13m²

竣工年月 1985年10月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

15 NOFテクノポートカマタセンタービル

NOF TECHNOPORT KAMATA CENTER BUILDING



所在地 東京都大田区南蒲田
二丁目16番1号

階数 地上11階・地下1階

敷地面積 9,429.59m²
3,483.90m²

延床面積 21,516.54m² (専有部分)

竣工年月 1990年9月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

(注) 所有形態
(土地) 所有権 共有 (共有割合: 30%)
(建物) 区分所有権

16 クリスタルパークビル

CRYSTAL PARK BUILDING



所在地 東京都武蔵野市御殿山
一丁目1番3号

階数 地上11階・地下2階

敷地面積 1,057.14m² (敷地全体)

延床面積 3,868.36m² (専有部分)

竣工年月 1991年10月

プロパティ・
マネジメント社 株式会社第一ビルディング

(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地権割合: 3,970,795/4,435,360)
(建物) 区分所有権

NOF新横浜ビル 20

NOF SHIN-YOKOHAMA BUILDING



所在地 神奈川県横浜市港北区
新横浜二丁目15番16号

階数 地上9階・地下1階

敷地面積 1,320m²

延床面積 11,149.99m²

竣工年月 1990年10月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

札幌ノースプラザ 21

SAPPORO NORTH PLAZA



所在地 北海道札幌市中央区
北一条西四丁目2番地2

階数 地上12階・地下2階

敷地面積 2,363.79m²

延床面積 18,842.51m²

竣工年月 1981年8月

プロパティ・
マネジメント社 株式会社第一ビルディング

22 NOF仙台青葉通りビル

NOF SENDAI AOBA-DORI BUILDING



所在地 宮城県仙台市青葉区
一番町二丁目1番2号

階数 地上11階・地下2階(注)

敷地面積 2,318.17m²

延床面積 12,977.45m²

竣工年月 1968年7月

プロパティ・
マネジメント社 株式会社第一ビルディング

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

23 NOF宇都宮ビル

NOF UTSUNOMIYA BUILDING



所在地 栃木県宇都宮市
馬場通り二丁目1番1号

階数 地上10階・地下2階

敷地面積 1,545.13m²

延床面積 10,479.63m²

竣工年月 1999年12月

プロパティ・
マネジメント社 野村ビルマネジメント株式会社

野村不動産大阪ビル

NOMURA OSAKA BUILDING



所在地 大阪府大阪市中央区
安土町一丁目8番15号

階数 地上12階・地下2階

敷地面積 3,136.56m²

延床面積 23,522.82m²

竣工年月 1983年12月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

野村不動産四ツ橋ビル

NOMURA YOTSUBASHI BUILDING



所在地 大阪府大阪市西区
阿波座一丁目4番4号

階数 地上15階・地下2階

敷地面積 1,865.34m²

延床面積 16,845.87m²

竣工年月 1991年11月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

24 NOF名古屋柳橋ビル

NOF NAGOYA YANAGIBASHI BUILDING



所在地 愛知県名古屋市中村区
名駅南一丁目16番28号

階数 地上12階・地下2階

敷地面積 934.20m²

延床面積 7,363.25m²

竣工年月 1991年3月

プロパティ・
マネジメント社 野村ビルマネジメント株式会社

25 オムロン京都センタービル

OMRON KYOTO CENTER BUILDING



所在地 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

階数 地上11階・地下2階

敷地面積 4,763.14m²

延床面積 34,616.84m²

竣工年月 2000年7月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

NOF神戸海岸ビル

NOF KOBE KAIGAN BUILDING



所在地 兵庫県神戸市中央区海岸通3番地

階数 地上16階・地下1階

敷地面積 1,451.31m²

延床面積 10,292.93m²

竣工年月 1998年2月

プロパティ・
マネジメント社 株式会社第一ビルディング

広島立町NOFビル

HIROSHIMA TATEMACHI NOF BUILDING



所在地 広島県広島市中区
立町1番20号

階数 地上12階・地下2階(注)

敷地面積 925.55m²

延床面積 8,206.91m²

竣工年月 1966年11月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

(注) 建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上9階塔屋3階と記載されています。

26 NOF御堂筋ビル

NOF MIDOSUJI BUILDING



所在地 大阪府大阪市中央区
瓦町三丁目5番7号

階数 地上10階・地下2階

敷地面積 2,366.99m²

延床面積 21,007.98m²

竣工年月 1974年4月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

野村不動産広島ビル

NOMURA HIROSHIMA BUILDING



所在地 広島県広島市中区
立町2番23号

階数 地上9階・地下2階

敷地面積 1,319.15m²

延床面積 11,950.37m²

竣工年月 1976年7月

プロパティ・
マネジメント社 野村不動産株式会社

資産運用会社の概要

資産運用会社の概況

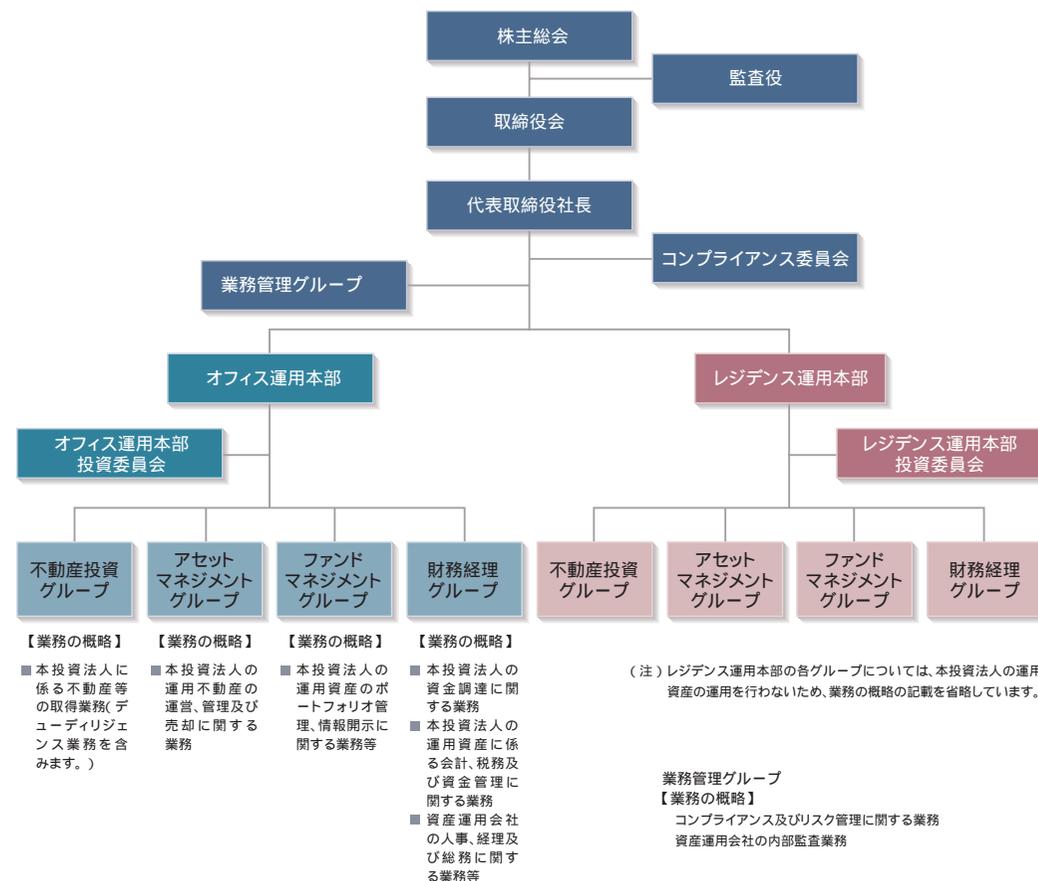
| | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称 | 野村不動産投信株式会社 |
| 資本の額 | 300百万円(平成19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 | <ul style="list-style-type: none"> 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(東京都知事(1)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年7月23日 投信法上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月7日 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)取得 |

(注)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。

組織体系

野村不動産投信は、本投資法人を含む複数の投資法人の資産運用を受託するための体制を整備しています。この体制では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないように、運用を担当する部門や運用の意思決定機関を投資法人毎に分離しています。

野村不動産投信は、今後も蓄積した投資法人資産運用業における実績とノウハウを最大限に活用して、本投資法人の運用を行います。



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3期 平成17年4月 | 第4期 平成17年10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 |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
| 営業収益 | 百万円 | 7,106 | 8,641 | 9,810 | 10,739 | 11,090 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | 7,106 | 8,641 | 9,810 | 10,739 | 11,090 |
| 営業費用 | 百万円 | 3,877 | 4,530 | 5,251 | 5,556 | 5,953 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | 3,159 | 3,745 | 4,257 | 4,619 | 4,805 |
| 営業利益 | 百万円 | 3,228 | 4,111 | 4,558 | 5,182 | 5,137 |
| 経常利益 | 百万円 | 2,682 | 3,485 | 3,597 | 4,230 | 4,466 |
| 当期純利益 | 百万円 | 2,681 | 3,484 | 3,596 | 4,229 | 4,466 |
| 総資産額 | 百万円 | 208,003 | 239,067 | 268,559 | 288,060 | 315,402 |
| (対前期比) | % | (+19.9) | (+14.9) | (+12.3) | (+7.3) | (+9.5) |
| 有利子負債額 | 百万円 | 96,500 | 93,000 | 120,000 | 106,000 | 130,000 |
| 純資産額 | 百万円 | 94,849 | 128,094 | 128,206 | 161,004 | 161,221 |
| (対前期比) | % | (+0.1) | (+35.0) | (+0.1) | (+25.6) | (+0.1) |
| 出資総額 | 百万円 | 92,168 | 124,610 | 124,610 | 156,767 | 156,767 |
| 発行済投資口総数 | 口 | 184,650 | 229,970 | 229,970 | 265,903 | 265,903 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 513,672 | 557,004 | 557,492 | 605,499 | 606,315 |
| 分配総額 | 百万円 | 2,681 | 3,484 | 3,596 | 4,229 | 4,453 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 14,520 | 15,150 | 15,638 | 15,905 | 16,750 |
| うち1口当たり利益分配金 | 円 | 14,520 | 15,150 | 15,638 | 15,905 | 16,750 |
| 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 | 1.4 | 1.5 | 1.5 |
| 年換算値(注2) | % | 2.8 | 3.1 | 2.9 | 3.0 | 3.0 |
| 自己資本利益率(注3) | % | 2.8 | 2.7 | 2.8 | 2.7 | 2.8 |
| 年換算値(注2) | % | 5.7 | 5.4 | 5.7 | 5.4 | 5.6 |
| 期末自己資本比率(注4) | % | 45.6 | 53.6 | 47.7 | 55.9 | 51.1 |
| (対前期増減) | % | (-9.0) | (+8.0) | (-5.9) | (+8.2) | (-4.8) |
| 期末有利子負債比率(注5) | % | 46.4 | 38.9 | 44.7 | 36.8 | 41.2 |
| 当期運用日数 | 日 | 181 | 184 | 181 | 184 | 181 |
| 配当性向(注6) | % | 99.9 | 99.9 | 100.0 | 99.9 | 99.7 |
| 期末投資物件数 | 件 | 19 | 23 | 28 | 30 | 31 |
| 期末総賃貸可能面積 | m ² | 236,904.67 | 261,428.50 | 293,464.10 | 316,132.49 | 350,712.00 |
| 期末テナント数 | 件 | 287 | 357 | 467 | 512 | 517 |
| 期末稼働率 | % | 98.1 | 97.3 | 98.4 | 98.2 | 98.5 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 1,023 | 1,229 | 1,399 | 1,471 | 1,478 |
| 当期資本的支出 | 百万円 | 484 | 1,016 | 934 | 588 | 757 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注7) | 百万円 | 4,970 | 6,125 | 6,952 | 7,591 | 7,763 |
| FFO(Funds from Operation)(注8) | 百万円 | 3,719 | 4,727 | 5,034 | 5,739 | 5,985 |
| 1口当たりFFO(注9) | 円 | 20,142 | 20,559 | 21,889 | 21,585 | 22,509 |

(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4期及び第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3期運用日数181日、第4期運用日数184日、第5期運用日数181日、第6期運用日数184日及び第7期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産の部合計 + 期末純資産の部合計) ÷ 2 × 100
第4期及び第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 = 期末自己資本額 / 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

(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。

運用環境

(イ) オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場は、一般経済の回復と軌を一にしながら、引き続き堅調な回復傾向を示しています。平成18年度下半期についても、好調な業績を背景に、企業が積極的な事業規模の拡大や雇用の増大等を促進してきた結果、オフィスに対する需要がますます増大しています。

首都圏を始めとして経済の回復過程で先行したその他の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おり、既存テナントの増床ニーズに対応できないといった事象も発生しています。このような状況下、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は顕著であり、それら市場賃料の上昇を反映する形で継続入居テナントの賃料増額幅も拡大傾向を続けるなど、賃料水準の上昇が一層顕在化してきました。

一方で、景気の回復が遅れている一部の地方都市では、空室率の改善傾向は徐々に進んでいるものの、一部の優良物件を除いて賃料水準の反転までには至っておらず、賃料水準及び稼働率における二極化の傾向が続いています。

(ロ) 不動産売買市場

東京都心部をはじめとして賃料水準の上昇傾向が顕在化した大都市圏では、インカムゲイン（賃料の上昇）やキャピタルゲイン（不動産価格の上昇）への期待感から、引き続き、国内外の投資資金が機関投資家や不動産ファンド等を経由して積極的に収益不動産市場へ投資されています。

このような旺盛な投資需要に対して、事業者社等による既稼働物件やディベロッパによる新規開発案件の売却による市場への物件供給量は限定的であり、立地条件に優れた安定的な賃料の上昇が期待できる物件への投資機会が減少するとともに、取得価格に対する投資利回りは低下傾向にあるなど、厳しい取得環境が続いています。

第7期の運用状況

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7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し、多数の投資候補物件から吟味・厳選した結果、平成19年3月に「オムロン京都センタービル」（京都市下京区、取得価格237.0億円、不動産信託受益権）に新たに投資を行いました。当該物件は野村不動産グループとのコラボレーションにより取得が実現したものであり、厳しい取得環境の中、本投資法人は有効な取得ルートを活用することにより優良物件の確保を図りました。

上記の物件を取得した結果、第7期末（平成19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31物件、組入資産規模では2,828億円（取得価格の合計）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図りました。

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、既存テナントに対しては、的確なプロパティ・マネジメントによるテナント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が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、当期中のポートフォリオの平均稼働率は概ね98%程度の水準で安定的に推移し、期末時点においては98.5%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54%となり、着実に前期の実績（約33%）を上回る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6期末保有30物件は第6期末の算定価格、第7期中取得物件は取得時の鑑定評価額）比7.1%増の3,403億円となりました。

(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) 「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。

資金調達状況

第7期（平成19年4月期）においては、従来同様、将来の金利上昇リスクの回避及び財務の安定性の確保を目的として、有利子負債にかか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・財務戦略を実践しました。

上記に加え、平成19年3月に145億円（第5回償50億円（5年債）、第6回償50億円（10年債）、第7回償45億円（21年債））の無担保投資法人債を公募により発行しました。

借入金については、上記「オムロン京都センタービル」への投資に際して、有利子負債の構成等を考慮の上、タームローン契約に基づく80億円の借入れ及びコミットメントライン契約に基づく15億円の借入れを実施しました。また、既存の借入金の返済期限到来に伴い、より長期の資金へ借り換えを行うとともに、借入先金融機関の拡充を図りました。その結果、第7期末（平成19年4月末日）現在の有利子負債残高は1,300億円となりました。

(注) 「第5回償」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいい、「第6回償」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいい、「第7回償」とは野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）をいいます。

3. 増資等の状況

最近5年間に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。

【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3期 平成17年4月 | 第4期 平成17年10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 |
|------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 最高 | 798,000円 | 850,000円 | 1,030,000円 | 1,040,000円 | 1,560,000円 |
| 最低 | 678,000円 | 748,000円 | 778,000円 | 803,000円 | 956,000円 |

4. 分配金等の実績

当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、投信法に定める利益の額のうち、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いた額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16,750円としました。

(注) 投信法に定める利益の額とは、投信法第136条に規定する、貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。

| 期別 | | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 |
|--------------|----|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 自平成16年11月1日 至平成17年4月30日 | 自平成17年5月1日 至平成17年10月31日 | 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 |
| 当期末処分利益総額 | 千円 | 2,681,225 | 3,484,171 | 3,596,294 | 4,229,293 | 4,466,301 |
| 利益留保額 | 千円 | 107 | 126 | 23 | 106 | 12,426 |
| 金銭の分配金総額 | 千円 | 2,681,118 | 3,484,045 | 3,596,270 | 4,229,187 | 4,453,875 |
| (1口当たり分配金) | 円 | (14,520) | (15,150) | (15,638) | (15,905) | (16,750) |
| うち利益分配金総額 | 千円 | 2,681,118 | 3,484,045 | 3,596,270 | 4,229,187 | 4,453,875 |
| (1口当たり利益分配金) | 円 | (14,520) | (15,150) | (15,638) | (15,905) | (16,750) |
| 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

投資環境

東京都心部をはじめとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市場は、景気回復に伴う企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大が継続し、稼働率と賃料水準の一層の改善が進むと予想されます。その他の地方都市においても、稼働率の改善が緩やかに進展するとともに、一部の優良物件では賃料水準の反転が期待できる局面になると思われま

す。不動産売買市場については、収益不動産に対する需給の逼迫が継続すると予想されます。その一方で資産運用業をとりまく法律の改正や金利上昇等の資本市場の環境変化等によって、キャップレートや物件の流動性に変化がはじめることも考えられることから、これらの環境変化の動向に関しては引き続き注視していく必要があると思われま

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等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（私募・公募）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力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行ってまいります。

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

該当事項はありません。

(参考情報)

平成19年7月23日開催予定の本投資法人の第3回投資主総会に、規約の一部変更を付議する予定です。かかる規約の変更が投資主総会において承認された場合には、資産運用会社はこれに応じて資産運用ガイドラインを変更する予定です。

なお、規約変更の主な内容及び理由は以下のとおりです。

投資態度（第26条第1項関係）

本投資法人の投資は、主たる用途がオフィスである不動産に対して行われます。この方針を維持しつつ、より広く投資機会を求めため、オフィス、店舗その他の商業用施設や居住用施設から構成される複合施設の全部又は一部についても主たる用途がオフィスである場合にはこれを投資の対象としうることを明確化するため、規定を変更するとともに、字句の修正を行うものです。なお、具体的には、オフィス棟のほか商業

施設や住宅棟などの複数の建物から構成される大規模複合型不動産のうち、主たる用途をオフィスとする不動産の全部又は一部を取得することなどを想定しております。

会計監査人の投資法人に対する責任（第21条の2関係）

会計監査人の責任を合理的な範囲にとどめ、会計監査人が業務を遂行するに当たり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、投信法に基づき、役員会の決議により法令に規定する限度内で会計監査人の責任を免除することができる旨の規定を新設するものです。

短期投資法人債の発行（第35条括弧書き、附則関係）

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）の施行により、同法第5条施行後、投資法人による短期投資法人債の発行が可能となることをふまえ、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、規定の変更等を行うものです。

その他、関係法令・東京証券取引所規則の改正等により必要となる字句の修正等を内容とした変更案を付議する予定です。

投資法人の概況

1. 出資の状況

| 期 別 | | 第3期 平成17年4月30日現在 | 第4期 平成17年10月31日現在 | 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 |
|------------|-----|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 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 | 184,650 | 229,970 | 229,970 | 265,903 | 265,903 |
| 出資総額 | 百万円 | 92,168 | 124,610 | 124,610 | 156,767 | 156,767 |
| 投資主数 | 人 | 13,954 | 15,884 | 13,129 | 15,205 | 12,500 |

2. 投資口に関する事項

平成19年4月末日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） | 17,140 | 6.45 |
| 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 16,659 | 6.27 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 16,394 | 6.17 |
| 野村不動産株式会社 | 13,326 | 5.01 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 11,642 | 4.38 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 7,086 | 2.66 |
| 学校法人川崎学園 | 7,000 | 2.63 |
| ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント | 6,602 | 2.48 |
| 株式会社池田銀行 | 4,691 | 1.76 |
| 全国共済農業協同組合連合会 | 4,393 | 1.65 |
| 合 計 | 104,933 | 39.46 |

3. 役員等に関する事項

当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 | 岡田 勇 | 横浜ビジネスパーク熱供給株式会社 代表取締役社長 | 2,400 |
| 監督役員 | 堀 裕（注2） | 堀総合法律事務所 代表弁護士 | 400 |
| 監督役員 | 早川 吉春 | 霞エンパワメント研究所 代表 | 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・アプリーザーズ 取締役（注3） | 2,400 |
| 会計監査人 | 新日本監査法人 | - | 15,200（注4） |

（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、監督役員は、上記記載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利害関係はありません。

（注2）本投資法人の監督役員の堀裕は、平成18年12月8日付で本投資法人の監督役員を退任しました。

（注3）本投資法人の監督役員の相川榮徳は、平成18年11月11日付で株式会社フェア・アプリーザーズ相談役を退任し、同日付で同社取締役に就任しています。

（注4）新日本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項以外の業務にかかる報酬（3,200千円）が含まれています。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年4月末日現在における委託業者、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 |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| 投資信託委託業者（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、日興シエグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社（注3） |

- (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19年3月19日に払込みが完了した第5回債、第6回債及び第7回債の発行において、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行に対し、平成19年3月2日付で各種一般事務を委託しました。なお、第5回債、第6回債及び第7回債に関する引受及び募集に関する事務については、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社に委託しましたが、平成19年3月19日に払込みが完了したことにより終了しています。

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 | |
|---------|------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | | 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 | 11,532 | 4.0 | 11,510 | 3.6 |
| | 東京周辺部 | 3,721 | 1.3 | 3,698 | 1.2 |
| 信託不動産 | 東京都心部 | 162,693 | 56.5 | 162,301 | 51.5 |
| | 東京周辺部 | 34,778 | 12.1 | 34,568 | 11.0 |
| | その他地方都市 | 46,725 | 16.2 | 70,051 | 22.2 |
| 小計 | | 259,449 | 90.1 | 282,130 | 89.5 |
| 預金その他資産 | | 28,610 | 9.9 | 33,272 | 10.5 |
| 資産総額 | | 288,060 | 100.0 | 315,402 | 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7期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) | 賃貸可能面積 (m ²) | 賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) | 賃貸事業収入 比率 (%) | 主たる用途 |
|--------------|---------------|--------------------------|------------------------|---------|------------------|---------|
| 新宿野村ビル | 39,076 | 31,589.26 | 31,392.07 | 99.4 | 16.3 | オフィス |
| JALビルディング | 33,668 | 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 | 23,324 | 34,616.84 | 34,616.84 | 100.0 | (注1) | オフィス |
| NOF日本橋本町ビル | 20,549 | 19,233.28 | 19,233.28 | 100.0 | 7.7 | オフィス |
| 天王洲パークサイドビル | 13,923 | 18,051.61 | 18,051.61 | 100.0 | 7.0 | オフィス |
| NOF御堂筋ビル | 12,789 | 12,240.88 | 12,240.88 | 100.0 | 4.4 | オフィス |
| NOF渋谷公園通りビル | 12,558 | 3,420.16 | 3,420.16 | 100.0 | 3.3 | オフィス |
| セコムメディカルビル | 11,510 | 8,821.24 | 8,821.24 | 100.0 | (注1) | 診療所(注2) |
| NOF芝ビル | 10,119 | 8,165.10 | 8,165.10 | 100.0 | 3.0 | オフィス |
| NOF川崎東口ビル | 9,634 | 8,258.09 | 8,026.72 | 97.2 | 3.0 | オフィス |
| 合計 | 187,154 | 186,480.57 | 186,052.01 | 99.8 | 56.1(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 | 67,200 | 39,076 |
| | JALビルディング | 東京都品川区東品川二丁目4番11号 | 不動産信託受益権 | 32,100 | 33,668 |
| | 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 | 25,000 | 20,549 |
| | 天王洲パークサイドビル | 東京都品川区東品川二丁目5番8号 | 不動産信託受益権 | 19,700 | 13,923 |
| | NOF渋谷公園通りビル | 東京都渋谷区宇田川町20番17号 | 不動産信託受益権 | 13,900 | 12,558 |
| | セコムメディカルビル | 東京都千代田区二番町7番地7(注4) | 不動産 | 11,600 | 11,510 |
| | 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 | 10,800 | 10,119 |
| | 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 | 10,200 | 8,786 |
| | NOF溜池ビル | 東京都港区赤坂一丁目1番14号 | 不動産信託受益権 | 7,920 | 7,665 |
| | 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 | 6,480 | 5,472 |
| | 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 | 5,600 | 5,147 |
| | 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 | 3,670 | 3,064 |
| | 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 | 2,660 | 2,268 |
| | 小計 | | | 216,830 | 173,811 |
| 東京周辺部 | NOF東陽町ビル | 東京都江東区新砂一丁目6番35号 | 不動産信託受益権 | 8,190 | 7,141 |
| | 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 | 7,130 | 6,227 |
| | 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 | 4,050 | 3,698 |
| | 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 | 5,120 | 3,094 |
| | NOF川崎東口ビル | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注4) | 不動産信託受益権 | 10,100 | 9,634 |
| その他地方都市 | NOF横浜西口ビル | 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号 | 不動産信託受益権 | 6,625 | 5,053 |
| | 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 | 4,070 | 3,417 |
| 小計 | | | 45,285 | 38,267 | |
| その他地方都市 | 札幌ノースプラザ | 北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注4) | 不動産信託受益権 | 6,868 | 6,934 |
| | 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 | 3,400 | 3,181 |
| | 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 | 3,390 | 2,732 |
| | 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 | 3,760 | 3,617 |
| | オムロン京都センタービル | 京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地(注4) | 不動産信託受益権 | 23,700 | 23,324 |
| | 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 | 13,400 | 12,789 |
| | 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 | 9,790 | 6,392 |
| | 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 | 6,070 | 3,759 |
| | NOF神戸海岸ビル | 兵庫県神戸市中央区海岸通3番地(注4) | 不動産信託受益権 | 3,420 | 3,062 |
| | 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 | 2,150 | 2,080 |
| 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 | 2,320 | 2,176 | |
| 小計 | | | 78,268 | 70,051 | |
| 合計 | | | 340,383 | 282,130 | |

- (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7期決算日(平成19年4月末日)を価格時点として、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社鑑定法人エイ・スクエア、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は財団法人日本不動産研究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) 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6期 (H18.5.1~H18.10.31) | | | | 第7期 (H18.11.1~H19.4.30) | | | |
|-------------|--------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| | | 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 | 86 | 99.2 | 1,794 | 16.7 | 85 | 99.4 | 1,808 | 16.3 |
| | 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 | 13 | 100.0 | 845 | 7.9 | 13 | 100.0 | 850 | 7.7 |
| | 天王洲パークサイドビル | 14 | 100.0 | 791 | 7.4 | 14 | 100.0 | 774 | 7.0 |
| | NOF渋谷公園通りビル | 3 | 100.0 | 366 | 3.4 | 3 | 100.0 | 364 | 3.3 |
| | 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 | 97.1 | 331 | 3.1 | 9 | 100.0 | 332 | 3.0 |
| | 西新宿昭和ビル | 18 | 96.6 | 286 | 2.7 | 20 | 100.0 | 300 | 2.7 |
| | NOF溜池ビル | 12 | 90.7 | 190 | 1.8 | 13 | 100.0 | 204 | 1.8 |
| | NOF品川港南ビル | 5 | 100.0 | 260 | 2.4 | 5 | 100.0 | 257 | 2.3 |
| | NOF駿河台プラザビル | 1 | 100.0 | (注2) | (注2) | 1 | 100.0 | (注2) | (注2) |
| | NOF神田岩本町ビル | 8 | 100.0 | 149 | 1.4 | 8 | 100.0 | 150 | 1.4 |
| | NOF南新宿ビル | 5 | 100.0 | 104 | 1.0 | 5 | 100.0 | 101 | 0.9 |
| | 小 計 | 176 | 99.3 | 6,282 (注3) | 58.5 | 178 | 99.9 | (注4) | (注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 | 97.7 | 439 | 4.1 | 14 | 100.0 | 421 | 3.8 |
| | クリスタルパークビル | 11 | 100.0 | 124 | 1.2 | 11 | 100.0 | 125 | 1.1 |
| | ファール立川センタースクエア | 16 | 100.0 | 227 | 2.1 | 17 | 100.0 | 234 | 2.1 |
| | NOF川崎東口ビル | 27 | 100.0 | 316 | 2.9 | 26 | 97.2 | 328 | 3.0 |
| | NOF横浜西口ビル | 29 | 100.0 | 246 | 2.3 | 30 | 98.6 | 245 | 2.2 |
| | NOF新横浜ビル | 3 | 100.0 | (注2) | (注2) | 3 | 100.0 | (注2) | (注2) |
| 小 計 | 101 | 99.5 | 1,845 (注3) | 17.2 | 102 | 99.5 | (注4) | (注4) | |
| その他 地方都市 | 札幌ノースプラザ | 43 | 91.0 | 288 | 2.7 | 44 | 88.4 | 338 | 3.0 |
| | NOF仙台青葉通りビル | 28 | 96.5 | 169 | 1.6 | 28 | 95.2 | 168 | 1.5 |
| | NOF宇都宮ビル | 25 | 100.0 | 176 | 1.6 | 25 | 100.0 | 174 | 1.6 |
| | NOF名古屋柳橋ビル | 10 | 82.8 | 118 | 1.1 | 12 | 100.0 | 133 | 1.2 |
| | オムロン京都センタービル | - | - | - | - | 1 | 100.0 | (注2) | (注2) |
| | NOF御堂筋ビル | 16 | 100.0 | 497 | 4.6 | 16 | 100.0 | 488 | 4.4 |
| | 野村不動産大阪ビル | 28 | 100.0 | 523 | 4.9 | 28 | 100.0 | 534 | 4.8 |
| | 野村不動産四ツ橋ビル | 17 | 100.0 | 329 | 3.1 | 17 | 100.0 | 324 | 2.9 |
| | NOF神戸海岸ビル | 29 | 87.5 | 187 | 1.8 | 28 | 80.0 | 160 | 1.4 |
| | 広島立町NOFビル | 24 | 77.1 | 104 | 1.0 | 23 | 72.0 | 101 | 0.9 |
| | 野村不動産広島ビル | 15 | 96.8 | 216 | 2.0 | 15 | 94.1 | 209 | 1.9 |
| 小 計 | 235 | 95.2 | 2,612 | 24.3 | 237 | 96.1 | (注4) | (注4) | |
| 合 計 | 512 | 98.2 | 10,739 (注3) | 100.0 | 517 | 98.5 | 11,090 (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（マスターリース契約）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。

(注4) 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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第7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) | | 時価 (百万円) (注2) |
|-----------|-----------------------|------------|-----------|------------------|
| | | (注1) | うち1年超(注1) | |
| 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 | 51,500 | 35,500 | 20 |
| 合 計 | | 51,500 | 35,500 | 20 |

(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7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7期末現在保有する資産について、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) | 衛生配管更新工事 (性能向上)(注2) | 自平成19年5月 至平成19年10月 | 70 | - | 2 |
| NOF日本橋本町ビル (東京都中央区) | 熱源用配管及びAHU更新工事 (性能向上)(注2) | 自平成19年5月 至平成21年4月 | 175 | - | - |
| NOF品川港南ビル (東京都品川区) | 空調機更新工事 (性能向上)(注3) | 自平成19年5月 至平成19年5月 | 64 | - | - |
| 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)(注2) | 自平成19年5月 至平成19年11月 | 208 | - | - |
| 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)(注2) | 自平成19年5月 至平成20年4月 | 105 | - | - |
| 広島立町NOFビル (広島市中区) | 耐震改修工事 (性能向上)(注2) | 自平成19年5月 至平成19年10月 | 208 | 4 | 4 |
| 野村不動産広島ビル (広島市中区) | 受変電設備更新工事 (性能向上)(注2) | 自平成19年5月 至平成19年10月 | 161 | - | - |

(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手しています。

(注3) 本書の日付現在において既に竣工しています。

2. 期中の資本的支出

第7期末現在保有する資産について、第7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7期中の資本的支出は757百万円であり、第7期中の費用に区分された修繕費350百万円と合わせ、合計1,107百万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) | 衛生配管更新工事 (性能向上) | 自平成18年12月 至平成19年4月 | 55 |
| NOF日本橋本町ビル (東京都中央区) | 熱源用配管及びAHU更新工事 (性能向上) | 自平成18年11月 至平成19年4月 | 29 |
| NOF品川港南ビル (東京都品川区) | 空調機更新工事 (性能向上) | 自平成18年11月 至平成18年12月 | 63 |
| 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18年12月 至平成19年4月 | 89 |
| 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1月 至平成19年4月 | 33 |
| 野村不動産大阪ビル (大阪市中央区) | 中央監視盤更新工事 (性能向上) | 自平成18年11月 至平成19年4月 | 77 |
| その他の不動産等 | 機能更新 | 自平成18年11月 至平成19年4月 | 408 |
| 合 計 | | | 757 |

3. 長期修繕計画のための積立てた金銭(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3期 自平成16年11月1日 至平成17年4月30日 | 第4期 自平成17年5月1日 至平成17年10月31日 | 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 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 前期末積立金残高 | 548百万円 | 833百万円 | 1,054百万円 | 761百万円 | 935百万円 |
| 当期積立額 | 524百万円 | 528百万円 | 600百万円 | 671百万円 | 693百万円 |
| 当期積立金取崩額 | 239百万円 | 307百万円 | 893百万円 | 497百万円 | 690百万円 |
| 次期繰越額 | 833百万円 | 1,054百万円 | 761百万円 | 935百万円 | 938百万円 |

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

| | 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 |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 資産運用報酬(注) | 781,981千円 | 976,483千円 |
| (内訳)運用報酬 | 479,844千円 | 499,962千円 |
| 運用報酬 | 302,137千円 | 323,121千円 |
| 運用報酬 | - | 153,399千円 |
| 資産保管業務報酬 | 23,585千円 | 24,462千円 |
| 一般事務委託報酬 | 59,932千円 | 57,405千円 |
| 役員報酬 | 12,000千円 | 10,000千円 |
| その他費用 | 59,458千円 | 79,258千円 |
| 合 計 | 936,957千円 | 1,147,609千円 |

(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7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 | | 900,000 | - | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 500,000 | - | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成18年8月31日 | 200,000 | - | 0.84000 | 平成18年11月30日 | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 200,000 | - | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 200,000 | - | | | | 期限一括 | (注2) 無担保 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | - | 675,000 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | - | 375,000 | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成19年3月19日 | - | 150,000 | 1.10727 | 平成19年8月27日 | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | - | 150,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | - | 150,000 | | | | | |
| 小計 | | | 2,000,000 | 1,500,000 | | | | | |
| 長期 借入金 (1年以上 返済済) | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 2,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2,000,000 | - | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 1,000,000 | - | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 2,000,000 | - | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成15年12月8日 | 1,000,000 | - | 1.14500 | 平成18年12月8日 | | | |
| | 野村信託銀行株式会社 | | 2,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | | 1,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社広島銀行 | | 500,000 | - | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | 1,000,000 | - | | | | | |
| | 第一生命保険相互会社 | 平成15年12月8日 | 2,000,000 | - | 1.04500 | 平成18年12月8日 | | | |
| 明治安田生命保険相互会社 | 平成15年12月8日 | 1,000,000 | - | 1.04500 | 平成18年12月8日 | | | | |
| 借入金 (1年以上 返済済) | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成17年2月28日 | 2,000,000 | 2,000,000 | 1.24636 | 平成19年8月28日 | | 期限一括 | (注2) 無担保 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | - | 4,000,000 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | - | 1,000,000 | | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | - | 500,000 | | | | | | |
| 株式会社八十二銀行 | 平成16年12月8日 | - | 1,000,000 | 1.00625 | 平成19年12月8日 | | | | |
| 株式会社広島銀行 | | - | 1,000,000 | | | | | | |
| 株式会社京葉銀行 | | - | 1,000,000 | | | | | | |
| 株式会社三菱東京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 | | | | |
| 小計 | | | 17,500,000 | 21,000,000 | | | | | |
| 短期 借入金 合計 | | | 19,500,000 | 22,500,000 | | | | | |
| 長期 借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 4,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 1,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | | 500,000 | - | | | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 平成16年12月8日 | 1,000,000 | - | 1.00625 | 平成19年12月8日 | | | |
| | 株式会社広島銀行 | | 1,000,000 | - | | | | | |
| | 株式会社京葉銀行 | | 1,000,000 | - | | | | 期限一括 | (注2) 無担保 |
| | 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 | | | | |

3. 投資法人債の状況

第7期末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 | 用途 | 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 | 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 | 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 | 2.90 | 平成40年3月17日 | 期限一括 | (注1) | (注3) |
| 合計 | | 30,000 | 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。

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) | 帳簿価額 (百万円) |
| 不動産 信託 受益権 | オムロン京都センタービル | 平成19年3月20日 | 23,700 | - | - | - |
| 合計 | | | 23,700 | - | - | - |

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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

不動産等

| 取得又は譲渡 | 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得年月日 | 取得価額 (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 | オムロン京都センタービル | 平成19年3月20日 | 23,700 | 23,700 |
| 合計 | | | | 23,700 | 23,700 |

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、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」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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。

(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 | 用途 | 摘要 |
|---------------|-----------------|-------------|------------|------------|-----------------|------------|----------|------|------------|
| 長期 借入金 | 株式会社山梨中央銀行 | | 1,000,000 | 1,000,000 | | | | | |
| | 株式会社中国銀行 | | 1,000,000 | 1,000,000 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 平成17年12月9日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1.08818 | 平成20年8月26日 | | | |
| | 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 | 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15年12月8日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1.66750 | 平成20年12月8日 | | | |
| | 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 | | 1,000,000 | 1,000,000 | | | | | |
| | 大同生命保険株式会社 | 平成15年12月8日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1.51625 | 平成20年12月8日 | | | |
| | 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 | | 1,500,000 | 1,500,000 | | | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 平成18年2月27日 | 500,000 | 500,000 | 1.19000 | 平成21年2月26日 | | | |
| | 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 | | | | | |
| | 株式会社広島銀行 | 平成18年12月8日 | - | 500,000 | 1.48375 | 平成22年2月26日 | | | |
| | 東京海上日動火災保険株式会社 | | - | 1,000,000 | | | | | |
| | 日本生命保険相互会社 | | - | 1,000,000 | | | | | |
| | 株式会社損害保険ジャパン | 平成18年11月30日 | - | 1,000,000 | 1.65500 | 平成22年8月26日 | | | |
| | 株式会社三菱東京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 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 3,000,000 | 3,000,000 | | | | | |
| | 野村信託銀行株式会社 | | 2,000,000 | 2,000,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | - | 2,000,000 | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成19年3月19日 | - | 1,000,000 | 1.63825 | 平成23年8月26日 | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | - | 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 | | - | 2,000,000 | | | | | |
| | 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18年12月8日 | - | 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 | | | | | |
| | 野村信託銀行株式会社 | | - | 2,000,000 | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | | - | 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 | | | | | | |
| 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 | | | | |
| 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 | 1.99250 | 平成25年2月26日 | | | | |
| 太陽生命保険株式会社 | | - | 1,000,000 | | | | | | |
| 大同生命保険株式会社 | 平成19年3月19日 | - | 1,000,000 | 1.98000 | 平成26年3月19日 | | | | |
| 住友生命保険相互会社 | | - | 2,000,000 | | | | | | |
| 小計 | | | 56,500,000 | 63,000,000 | | | | | |
| 合計 | | | 76,000,000 | 85,500,000 | | | | | |

(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、不動産関連資産の購入資金です。

その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4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「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18年11月1日から平成19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、金利スワップ取引2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、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関する事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

取引状況

第7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 | 23,700,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 23,700,000千円 (100.0%) | - うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-%) |
| 利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳 | | |
| 野村不動産株式会社 | 23,700,000千円 (100.0%) | - (-%) |
| 合計 | 23,700,000千円 (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20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投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

支払手数料等の金額

第7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 | 854,088千円 | 野村ビルマネジメント株式会社(注1) | 485,719千円 | 56.9% |
| | | 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 | 281,621千円 | 野村不動産株式会社 | 207,371千円 | 73.6% |
| | | 野村ビルマネジメント株式会社 | 15,306千円 | 5.4% |
| 投資法人債引受手数料 | 65,000千円 | 野村証券株式会社 | 42,500千円 | 65.4% |
| | | 野村ビルマネジメント株式会社 | 16,972千円 | 21.2% |
| その他費用 | 80,082千円 | 野村ビルマネジメント株式会社 | 46,489千円 | 58.1% |

(注1) 本投資法人は、第7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7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 | 30,867千円 |
| 野村ビルマネジメント株式会社 | 285,392千円 |

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 | 58,072 |
| JALビルディング | 野村不動産株式会社 | 2,525 |
| 天王洲パークサイドビル | 野村不動産株式会社 | 19,139 |
| NOF渋谷公園通りビル | 野村不動産株式会社 | 6,025 |
| 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 | 10,831 |
| NOF溜池ビル | 野村不動産株式会社 | 5,840 |
| NOF品川港南ビル | 野村不動産株式会社 | 12,918 |
| NOF駿河台プラザビル | 野村不動産株式会社 | 3,889 |
| NOF南新宿ビル | 野村不動産株式会社 | 2,147 |
| 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 | 8,719 |
| ファーレ立川センタースクエア | 野村不動産株式会社 | 9,523 |
| NOF横浜西口ビル | 野村不動産株式会社 | 6,533 |
| NOF新横浜ビル | 野村不動産株式会社 | 6,689 |
| オムロン京都センタービル | 野村不動産株式会社 | 1,179 |
| NOF御堂筋ビル | 野村不動産株式会社 | 13,908 |
| 野村不動産大阪ビル | 野村不動産株式会社 | 16,765 |
| 野村不動産四ツ橋ビル | 野村不動産株式会社 | 9,488 |
| 広島立町NOFビル | 野村不動産株式会社 | 2,579 |
| 野村不動産広島ビル | 野村不動産株式会社 | 6,805 |
| NOF東陽町ビル | 野村ビルマネジメント株式会社 | 1,835 |
| NOF川崎東口ビル | 野村ビルマネジメント株式会社 | 5,909 |
| NOF宇都宮ビル | 野村ビルマネジメント株式会社 | 4,410 |
| NOF名古屋柳橋ビル | 野村ビルマネジメント株式会社 | 3,150 |

(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. 資産の運用を行う委託業者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「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「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. 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

| 科 目 | 期 別 | 当 期 平成19年4月30日現在 | | 前 期（ご参考） 平成18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 | | 12,046,410 | | 11,190,780 | | |
| 信託現金及び信託預金 | | 20,004,404 | | 16,678,494 | | |
| 営業未収入金 | | 168,410 | | 173,916 | | |
| 前払費用 | | 74,109 | | 33,011 | | |
| 繰延税金資産 | | - | | 4,094 | | |
| 未収還付法人税等 | | 2,199 | | - | | |
| 未収消費税等 ³ | | 324,180 | | 4,372 | | |
| デリバティブ資産 | | 33,744 | | - | | |
| その他の流動資産 | | 163,327 | | 152,423 | | |
| 流動資産合計 | | 32,816,788 | 10.4 | 28,237,092 | 9.8 | |
| II . 固定資産 | | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | | |
| 建物 | | 4,208,542 | | 4,193,379 | | |
| 減価償却累計額 | | 106,974 | 4,101,568 | 44,594 | 4,148,784 | |
| 構築物 | | 1,331 | | 1,331 | | |
| 減価償却累計額 | | 748 | 582 | 449 | 881 | |
| 機械及び装置 | | 106,497 | | 106,015 | | |
| 減価償却累計額 | | 7,506 | 98,991 | 3,048 | 102,966 | |
| 土地 | | | 11,007,994 | | 11,000,964 | |
| 信託建物 | | 86,397,631 | | 76,193,096 | | |
| 減価償却累計額 | | 7,782,178 | 78,615,452 | 6,427,099 | 69,765,997 | |
| 信託構築物 | | 175,441 | | 117,942 | | |
| 減価償却累計額 | | 93,713 | 81,727 | 87,135 | 30,806 | |
| 信託機械及び装置 | | 691,097 | | 625,261 | | |
| 減価償却累計額 | | 207,872 | 483,224 | 165,319 | 459,942 | |
| 信託工具器具備品 | | 87,920 | | 80,046 | | |
| 減価償却累計額 | | 18,155 | 69,765 | 11,164 | 68,882 | |
| 信託土地 | | | 187,653,215 | | 173,864,895 | |
| その他有形固定資産 | | | 17,697 | | 5,704 | |
| 有形固定資産合計 | | | 282,130,219 | | 259,449,826 | 90.1 |
| 2. 無形固定資産 | | | | | | |
| 信託その他の無形固定資産 | | | 1,929 | | 2,031 | |
| 無形固定資産合計 | | | 1,929 | | 2,031 | 0.0 |
| 3. 投資その他の資産 | | | | | | |
| 長期前払費用 | | | 12,175 | | 13,403 | |
| 差入敷金保証金 | | | 211,230 | | 211,230 | |
| 繰延税金資産 | | | 21,289 | | - | |
| デリバティブ資産 | | | - | | 23,058 | |
| 投資その他の資産合計 | | | 244,695 | | 247,692 | 0.1 |
| 固定資産合計 | | | 282,376,844 | | 259,699,550 | 90.2 |
| III . 繰延資産 | | | | | | |
| 投資法人債発行費 | | | 208,925 | | 124,007 | |
| 繰延資産合計 | | | 208,925 | | 124,007 | 0.0 |
| 資産合計 | | | 315,402,557 | | 288,060,650 | 100.0 |

| 科 目 | 期 別 | 当 期 平成19年4月30日現在 | | 前 期（ご参考） 平成18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 | | 644,503 | | 553,399 | |
| 短期借入金 ¹ | | 1,500,000 | | 2,000,000 | |
| 1年以内返済予定長期借入金 | | 21,000,000 | | 17,500,000 | |
| 未払金 | | 1,092,141 | | 795,105 | |
| 未払費用 | | 494,038 | | 457,042 | |
| 未払法人税等 | | - | | 474 | |
| 繰延税金負債 | | 13,292 | | - | |
| 前受金 | | 1,880,883 | | 1,759,142 | |
| 預り金 | | 143,920 | | 106,222 | |
| デリバティブ債務 | | - | | 10,336 | |
| 流動負債合計 | | 26,768,779 | 8.5 | 23,181,723 | 8.0 |
| II . 固定負債 | | | | | |
| 投資法人債 | | 44,500,000 | | 30,000,000 | |
| 長期借入金 | | 63,000,000 | | 56,500,000 | |
| 繰延税金負債 | | - | | 9,082 | |
| 預り敷金保証金 | | 662,645 | | 660,327 | |
| 信託預り敷金保証金 | | 19,195,895 | | 16,705,318 | |
| デリバティブ債務 | | 54,048 | | - | |
| 固定負債合計 | | 127,412,588 | 40.4 | 103,874,728 | 36.1 |
| 負債合計 | | 154,181,368 | 48.9 | 127,056,452 | 44.1 |
| （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 | | 4,466,301 | | 4,229,293 | |
| 投資主資本合計 | | 161,233,495 | 51.1 | 160,996,487 | 55.9 |
| II . 評価・換算差額等 | | | | | |
| 1. 繰延ヘッジ損益 | | | | | |
| 評価・換算差額等合計 | | 12,305 | | 7,710 | |
| 純資産合計 | | 161,221,189 | 51.1 | 161,004,197 | 55.9 |
| 負債・純資産合計 | | 315,402,557 | 100.0 | 288,060,650 | 100.0 |

損益計算書

| 科 目 | 期 別 | 当 期 | | 前 期 (ご参考) | |
|----------------|-----|----------------------------|------------|----------------------------|------------|
| | | 金額 (千円) | 百分比 (%) | 金額 (千円) | 百分比 (%) |
| | | 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | | 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日 | |
| 1. 営業収益 | | | | | |
| 貸貸事業収入 1 | | 9,981,093 | | 9,531,459 | |
| その他貸貸事業収入 1 | | 1,109,894 | 11,090,987 | 1,208,377 | 10,739,836 |
| 2. 営業費用 | | | | | |
| 貸貸事業費用 1 | | 4,805,696 | | 4,619,929 | |
| 資産運用報酬 | | 976,483 | | 781,981 | |
| 資産保管及び一般事務委託報酬 | | 81,867 | | 83,517 | |
| 役員報酬 | | 10,000 | | 12,000 | |
| その他営業費用 | | 79,258 | 5,953,306 | 59,458 | 5,556,886 |
| 営業利益 | | | 5,137,681 | 5,182,950 | 48.3 |
| 3. 営業外収益 | | | | | |
| 受取利息 | | 14,027 | | 2,917 | |
| 違約金 | | 76,381 | | 10,428 | |
| 受入原状回復費 | | 17,017 | | - | |
| 区分地上権設定補償金 | | 295,747 | | - | |
| その他営業外収益 | | 1,020 | 404,195 | 468 | 13,813 |
| 4. 営業外費用 | | | | | |
| 支払利息 | | 563,127 | | 510,507 | |
| 投資法人債利息 | | 306,543 | | 270,423 | |
| 投資法人債発行費償却 | | 40,641 | | 38,429 | |
| 融資関連費用 | | 87,973 | | 68,116 | |
| 投資口交付費 | | - | | 63,588 | |
| その他営業外費用 | | 76,768 | 1,075,054 | 15,378 | 966,442 |
| 経常利益 | | | 4,466,823 | 4,230,321 | 39.4 |
| 税引前当期純利益 | | | 4,466,823 | 4,230,321 | 39.4 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 605 | | 1,057 | |
| 法人税等調整額 | | 22 | 627 | 6 | 1,051 |
| 当期純利益 | | | 4,466,195 | 4,229,270 | 39.4 |
| 前期繰越利益 | | | 106 | 23 | |
| 当期末処分利益 | | | 4,466,301 | 4,229,293 | |

投資主資本等変動計算書

当期 (自平成18年11月1日 至平成19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 当期末処分利益 | 投資主資本合計 | 繰延ヘッジ損益 | |
| 前期末残高 | 156,767,193 | 4,229,293 | 160,996,487 | 7,710 | 161,004,197 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の分配 | - | 4,229,187 | 4,229,187 | - | 4,229,187 |
| 当期純利益 | - | 4,466,195 | 4,466,195 | - | 4,466,195 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | - | - | - | 20,016 | 20,016 |
| 当期変動額合計 | - | 237,008 | 237,008 | 20,016 | 216,991 |
| 当期末残高 | 156,767,193 | 4,466,301 | 161,233,495 | 12,305 | 161,221,189 |

前期 (自平成18年5月1日 至平成18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 当期末処分利益 | 投資主資本合計 | 繰延ヘッジ損益 | |
| 前期末残高 | 124,610,212 | 3,596,294 | 128,206,507 | - | 128,206,507 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 32,156,980 | - | 32,156,980 | - | 32,156,980 |
| 剰余金の分配 | - | 3,596,270 | 3,596,270 | - | 3,596,270 |
| 当期純利益 | - | 4,229,270 | 4,229,270 | - | 4,229,270 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | - | - | - | 7,710 | 7,710 |
| 当期変動額合計 | 32,156,980 | 632,999 | 32,789,979 | 7,710 | 32,797,690 |
| 当期末残高 | 156,767,193 | 4,229,293 | 160,996,487 | 7,710 | 161,004,197 |

注記表

〔重要な会計方針〕

| 期 別 | 当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 | 前期（ご参考） 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | 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。 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 | 有形固定資産（信託財産を含む） 同 左 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 | 投資口交付費 - 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18年5月25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18年5月25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、1,085,238千円であり、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、1,085,238千円少なく計上され、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。 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。 |
| 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3,257千円です。 | 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48,328千円です。 |

| 期 別 | 当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 | 前期（ご参考） 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. ヘッジ会計の方法 | 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。 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 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。 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。 | 繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ヘッジ方針 同 左 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 | 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 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。 | 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 消費税等の処理方法 同 左 |

〔会計方針の変更〕

| 期 別 | 当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 | 前期（ご参考） 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 会計方針の変更 | 繰延資産の処理方法 当期より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会平成18年8月11日 実務対応報告第19号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は18,714千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しています。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、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しています。 | 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「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。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は160,996,487千円です。 |

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

| 当期 平成19年4月30日現在 | 前期(ご参考) 平成18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 1,500,000千円 差引額 38,500,000千円 | 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 2,000,000千円 差引額 38,000,000千円 |
| 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19年2月1日から平成19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18年8月1日から平成18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。 |

(損益計算書関係)

| 当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | 前期(ご参考) 自平成18年5月1日 至平成18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 8,038,230 共益費収入 1,942,862 9,981,093 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 238,824 付帯収益 798,947 その他賃料収入 70,899 その他雑収入 1,222 1,109,894 不動産賃貸事業収益合計 11,090,987 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 854,088 プロパティ・マネジメント報酬 281,621 公租公課 857,744 水道光熱費 784,754 保険料 22,713 修繕費 350,087 減価償却費 1,478,414 その他費用 176,271 4,805,696 不動産賃貸事業費用合計 4,805,696 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,285,290 | 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 7,620,705 共益費収入 1,910,754 9,531,459 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 222,897 付帯収益 913,792 その他賃料収入 70,522 その他雑収入 1,165 1,208,377 不動産賃貸事業収益合計 10,739,836 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 824,344 プロパティ・マネジメント報酬 240,892 公租公課 827,338 水道光熱費 882,912 保険料 23,439 修繕費 198,792 減価償却費 1,471,825 その他費用 150,382 4,619,929 不動産賃貸事業費用合計 4,619,929 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,119,907 |

(投資主資本等変動計算書関係)

| 当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | 前期(ご参考) 自平成18年5月1日 至平成18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 265,903口 |

(税効果会計関係)

| 当期 平成19年4月30日現在 | 前期(ご参考) 平成18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主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 繰延ヘッジ損益 30,654 繰延税金負債との相殺 9,365 (繰延税金資産の純額) 21,289 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 22,657 繰延税金資産との相殺 9,365 (繰延税金負債の純額) 13,292 | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 繰延ヘッジ損益 17,687 繰延税金資産小計 17,709 繰延税金負債との相殺 13,615 (繰延税金資産の純額) 4,094 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 22,698 繰延税金資産との相殺 13,615 (繰延税金負債の純額) 9,082 |
| 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) 支払相当の損金算入額 38.95 収用等の所得の特別控除 0.44 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01 | 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) 支払相当の損金算入額 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 |

(関連当事者との取引に関する注記)

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の所有 口数割合 | 取引の内容 (注1) | 取引金額 (千円)(注2) | 科目 | 期末残高 (千円)(注2) |
|--------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 野村不動産株式会社 | 不動産業 | 5.01% | 不動産信託受益権の購入 | 23,700,000 | - | - |
| | | | | 賃貸収入等 | 271,653 | 営業未収入金 | 1,615 |
| | | | | プロパティ・マネジメント報酬 | 207,371 | 前受金 | 57,171 |
| | | | | 修繕工事等 | 30,867 | 信託預り敷金保証金 | 432,497 |
| | | | | その他費用 | 46,489 | (営業)未払金 | 93,391 |
| 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 | 0.02% | 支払利息 | 32,057 | 短期借入金 1年以内返済予定長期借入金 | 150,000 2,500,000 |
| | | | | | | 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。

会計監査人の監査報告書

(投資口1口当たり情報)

| 当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | | 前期(ご参考) 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日 | |
|------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額 | 606,315円 | 1口当たり純資産額 | 605,499円 |
| 1口当たり当期純利益 | 16,796円 | 1口当たり当期純利益 | 15,916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。 | | 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 | |
| また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | | また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| 当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | | 前期(ご参考) 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日 | |
|----------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 当期純利益(千円) | 4,466,195 | 当期純利益(千円) | 4,229,270 |
| 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) | 4,466,195 | 普通投資口に係る当期純利益(千円) | 4,229,270 |
| 期中平均投資口数(口) | 265,903 | 期中平均投資口数(口) | 265,714 |

(重要な後発事象)

| 当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | | 前期(ご参考) 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日 | |
|----------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| - | | - | |

金銭の分配に係る計算書

| 項目 | 当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日 | | 前期(ご参考) 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日 | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| | ・ 当期末処分利益 | 4,466,301,752円 | | 4,229,293,504円 |
| ・ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 4,453,875,250円 (16,750円) | | 4,229,187,215円 (15,905円) | |
| ・ 次期繰越利益 | 12,426,502円 | | 106,289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4,453,875,250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4,229,187,215円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | |

独立監査人の監査報告書

平成19年6月8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

原田昌平 

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18年11月1日から平成19年4月30日までの第7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と認める。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

| 科 目 | 期 別 | 当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 金額(千円) | 前期(ご参考) 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日 金額(千円) |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| | 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | | 4,466,823 | 4,230,321 |
| 減価償却費 | | 1,478,442 | 1,471,853 |
| 長期前払費用償却額 | | 1,227 | 808 |
| 投資法人債発行費償却額 | | 40,641 | 38,429 |
| 受取利息 | | 14,027 | 2,917 |
| 支払利息 | | 869,671 | 780,930 |
| 区分地上権設定補償金 | | 295,747 | - |
| 固定資産除却損 | | - | 175 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | | 5,505 | 13,054 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | | 319,807 | 50,718 |
| 営業未払金の増加・減少額 | | 91,104 | 41,524 |
| 未払金の増加・減少額 | | 229,100 | 101,964 |
| 前受金の増加・減少額 | | 121,741 | 115,861 |
| 預り金の増加・減少額 | | 37,697 | 86,569 |
| その他 | | 52,063 | 61,968 |
| 小 計 | | 6,660,309 | 6,761,226 |
| 利息の受取額 | | 14,027 | 2,917 |
| 利息の支払額 | | 832,617 | 794,534 |
| 法人税等の支払額 | | 3,279 | 1,482 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 5,838,440 | 5,968,126 |
| 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 | | 22,675 | 11,549,180 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | 24,070,591 | 7,455,511 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | - | 132 |
| 預り敷金保証金の支出 | | - | 8,835 |
| 預り敷金保証金の収入 | | 2,317 | 502,614 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | | 854,929 | 354,491 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | | 3,345,506 | 622,974 |
| 長期前払費用の支出 | | - | 6,052 |
| 区分地上権設定補償金の受取額 | | 295,747 | - |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | 21,304,624 | 18,248,614 |
| 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 | | 1,500,000 | 2,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | | 2,000,000 | 16,000,000 |
| 長期借入金の借入による収入 | | 25,500,000 | - |
| 長期借入金の返済による支出 | | 15,500,000 | - |
| 投資法人債の発行による収入 | | 14,500,000 | - |
| 投資法人債発行費の支出 | | 124,542 | - |
| 投資口の発行による収入 | | - | 32,156,980 |
| 分配金の支払額 | | 4,227,732 | 3,594,338 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 19,647,724 | 14,562,642 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | | 4,181,540 | 2,282,154 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 27,869,274 | 25,587,120 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 1 | 32,050,815 | 27,869,274 |

(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〕
(参考情報)

| 項 目 | 期 別 | 当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 | 前期(ご参考) 自 平成18年 5月 1日 至 平成18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りリスクが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事項〕
(参考情報)

| | 当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 | 前期(ご参考) 自 平成18年 5月 1日 至 平成18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 | (平成19年4月30日現在) (単位:千円) | (平成18年10月31日現在) (単位:千円) |
| 現金及び預金 | 12,046,410 | 11,190,780 |
| 信託現金及び信託預金 | 20,004,404 | 16,678,494 |
| 現金及び現金同等物 | 32,050,815 | 27,869,274 |

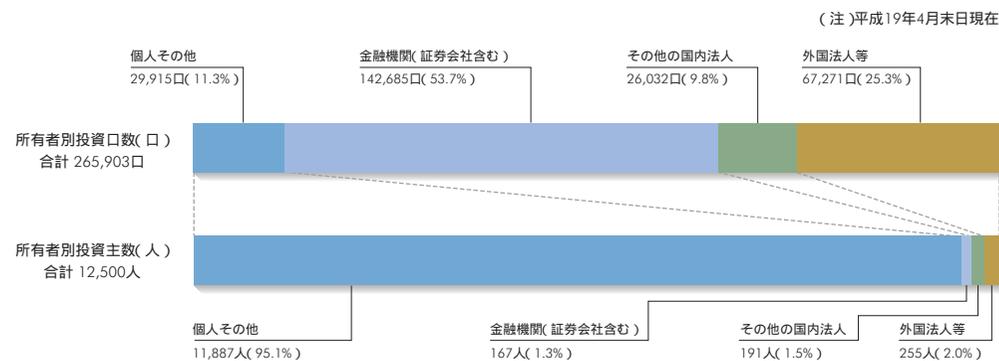
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

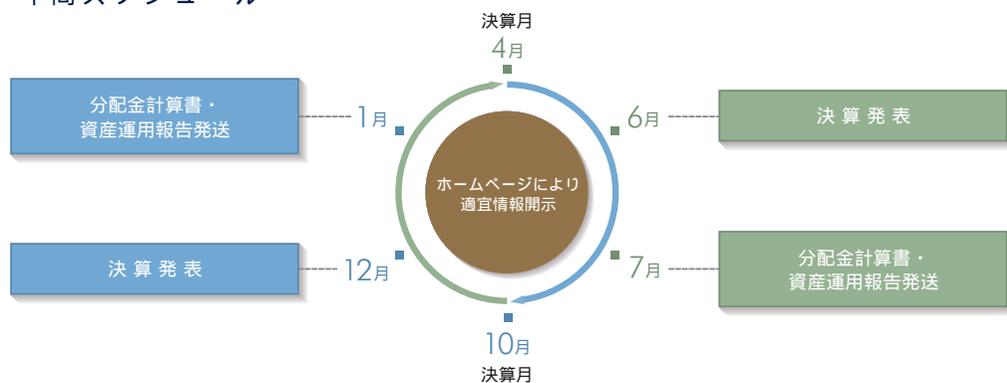
平成15年12月4日（上場日）から平成19年4月27日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



所有者別投資主の構成



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「郵便振替支払通知書」をお近くの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、「郵便振替支払通知書」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 |
| 上場証券取引所 | 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。