

NOMURA
Office Fund



NOMURA
Office Fund

NOMURA OFFICE FUND

第8期 || 資産運用報告
2007.5.1 ▶ 2007.10.31

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/>



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

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



Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために



■ 投資主の皆様へ

投資主の皆様方におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第8期（平成19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11,968百万円、経常利益4,486百万円、当期純利益4,486百万円を計上し、

1口当たりの分配金は16,918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、

「八丁堀NFビル」、「横浜大通り公園ビル」、「北三条ビルディング」に新たに投資を行いました。

その結果、ポートフォリオは34物件・取得価格の合計で2,924億円に拡大し、

投資物件毎の分散を一層推し進めることができました。

物件運営面では、賃貸オフィス市場が引き続き好況に推移していることから、

賃料水準の引き上げに重点を置いた運営を行いました。

また、ポートフォリオの平均稼働率は期中を通じて安定的に推移し、

第8期末時点で97.9%となりました。

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

佐藤 光陽

■ 決算ハイライト

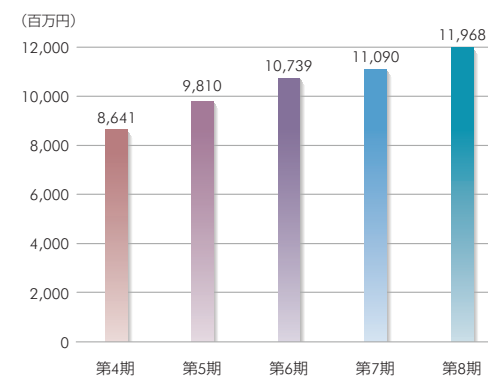
■ 決算サマリー

単位	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期	第7期 平成19年4月期	第8期 平成19年10月期
営業収益 (百万円)	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968
営業利益 (百万円)	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725
経常利益 (百万円)	3,485	3,597	4,230	4,466	4,486
当期純利益 (百万円)	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486

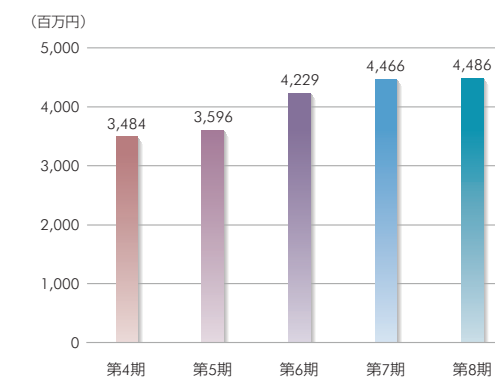
単位	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期	第7期 平成19年4月期	第8期 平成19年10月期
総資産額 (百万円)	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711
純資産額 (百万円)	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272
1口当たり純資産額 (円)	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510
期末有利子負債比率 (%)	38.9	44.7	36.8	41.2	42.9

単位	第4期 平成17年10月期	第5期 平成18年4月期	第6期 平成18年10月期	第7期 平成19年4月期	第8期 平成19年10月期
1口当たり分配金 (円)	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918

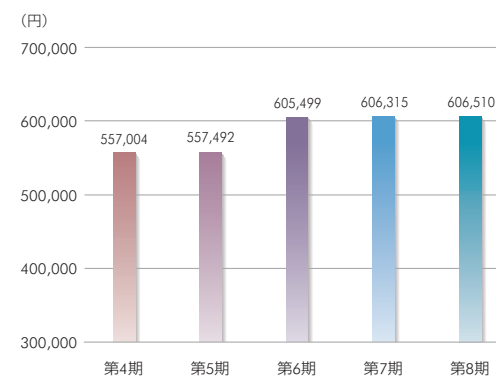
■ 営業収益推移



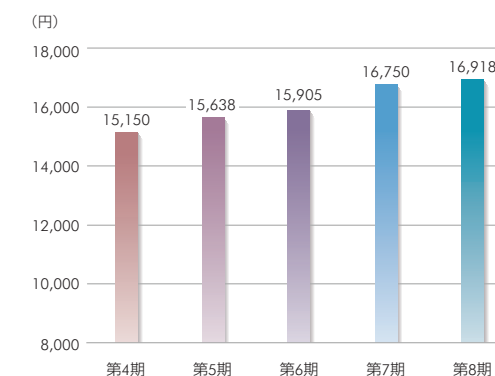
■ 当期純利益推移



■ 1口当たり純資産額推移



■ 1口当たり分配金推移



第8期の運用サマリー

新規物件への投資

第8期においては、「八丁堀NFビル」、「横浜大通り公園ビル」、「北三条ビルディング」（取得価格合計95.8億円）に新たに投資しました。



Kita-Sanjo Building

北三条ビルディング

所在地 札幌市中央区
 取得日 平成19年9月28日
 取得価格 3,430百万円



本物件は、札幌市のオフィス街の中心地である札幌駅前通に近接して立地し、JR線「札幌」駅や札幌市営地下鉄の複数路線の駅に徒歩でアクセスが可能です。加えて、札幌駅に直結する地下道出口より約100mという優れた交通利便性を有しており、エリア内でも立地優位性の高い物件です。



Yokohama Odori Koen Building

横浜大通り公園ビル

本物件は、横浜における代表的なオフィス集積地である「関内エリア」に所在し、JR線「関内」駅近に立地する交通利便性を有しています。また、横浜市役所にも近接していることから、中長期にわたる安定的なテナントの需要が見込まれます。



所在地 横浜市中区
 取得日 平成19年9月28日
 取得価格 2,993百万円



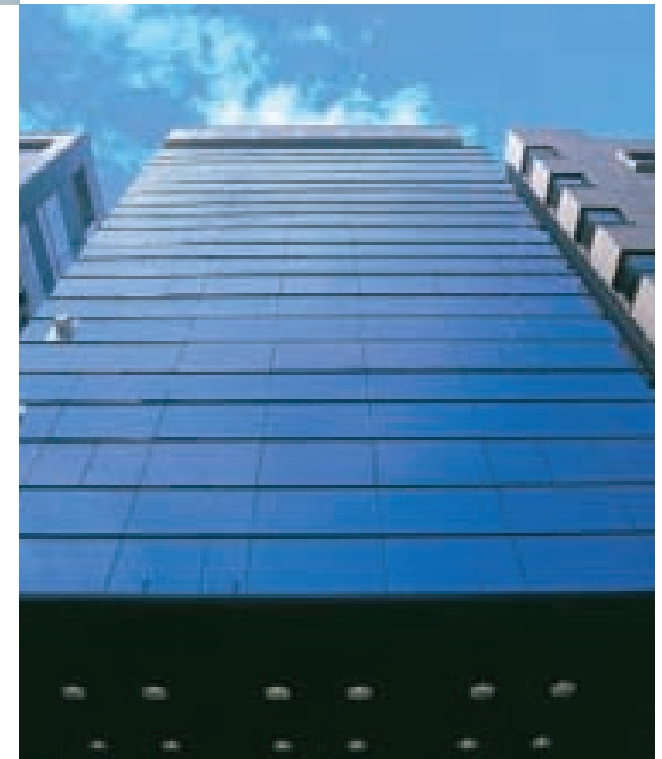
Hatchobori NF Building

八丁堀NFビル

本物件は八重洲・京橋・日本橋に隣接する八丁堀のオフィス集積地に位置し、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅近に立地する優れた交通利便性を有しています。また、大通りに面するガラスカーテンウォールの外観は視認性に優れ、設備面でも幅広いテナント需要を満たす水準を有しています。



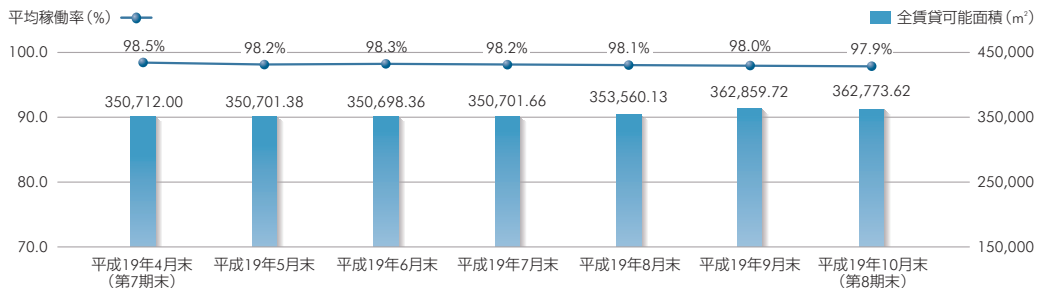
所在地 東京都中央区
 取得日 平成19年8月10日
 取得価格 3,160百万円



■ ポートフォリオの運用状況

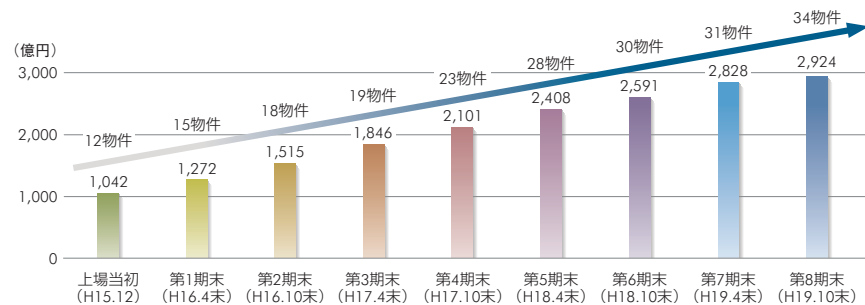
■ 稼働率等の推移 (ポートフォリオ平均稼働率)

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。

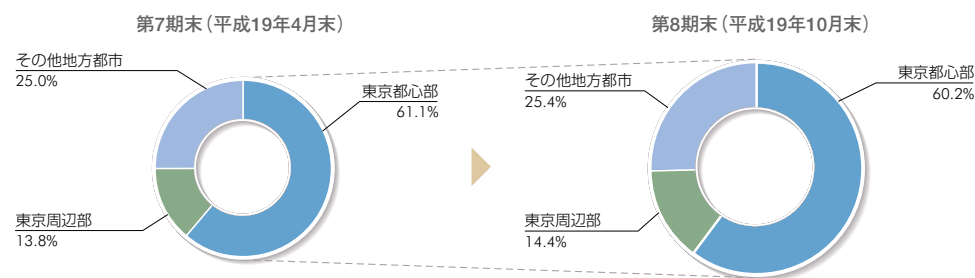


■ 資産規模の推移

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。

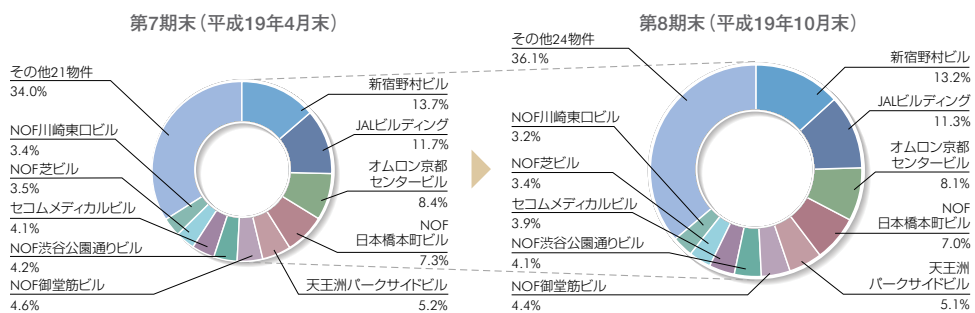


■ 地域分散の状況



(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) 東京都心部以外 (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)



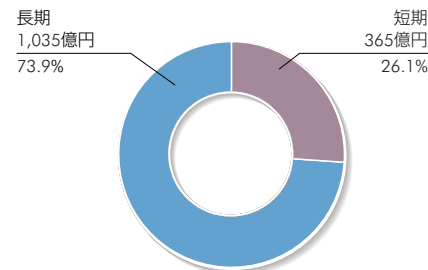
■ 第8期末の財務状況

■ 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。

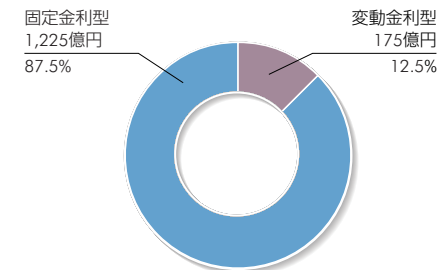
第8期末時点の長期・短期比率及び金利の固定・変動比率は以下のとおりです。

■ 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。

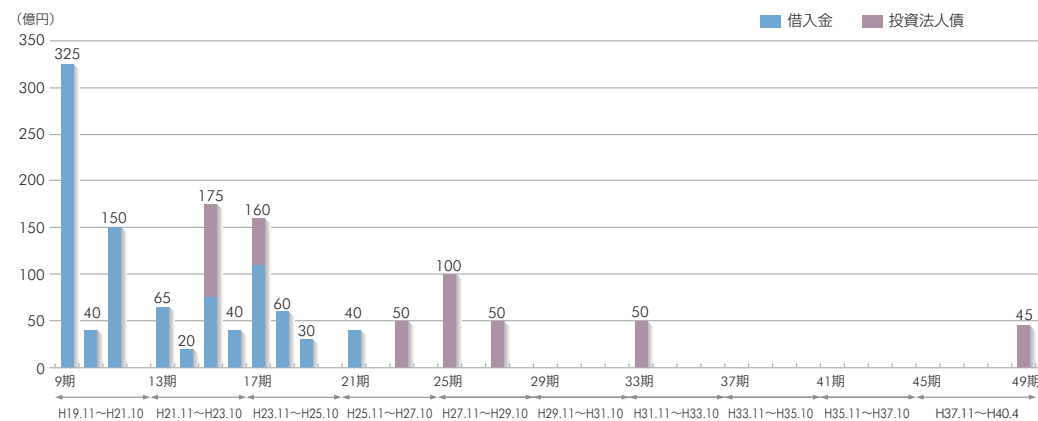
■ 金利の固定・変動比率



(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。

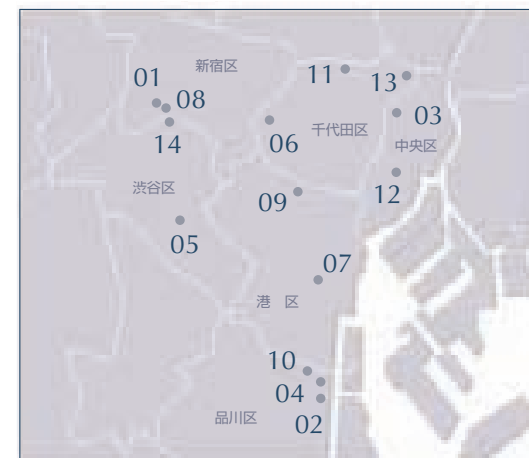
格付機関	格付け内容	備考
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A2	格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA-	格付けの方向性：安定的

■ 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 (m ²)	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	13.2
	JALビルディング	東京都品川区東品川	42,084.11	H17. 3.18	33,080	11.3
	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	7.0
	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	5.1
	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	4.1
	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	3.9
	NOF芝ビル	東京都港区芝	8,165.10	H16. 5.25	10,000	3.4
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿	5,663.85	H17.11.30	8,800	3.0
	NOF溜池ビル	東京都港区赤坂	4,715.20	H17. 9.29	7,400	2.5
	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
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀	2,854.83	H19. 8.10	3,160	1.1
	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 (14物件)			163,151.66		176,080	60.2
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	2.6
	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	6,416	2.2
	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	1.1
	NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区駅前本町	8,253.41	H17. 6.30	9,500	3.2
	NOF横浜西口ビル	横浜市西区北幸	6,817.76	H17. 5.12	5,050	1.7
	NOF新横浜ビル	横浜市港北区新横浜	8,074.83	H15.12. 5	3,600	1.2
	横浜大通り公園ビル	横浜市中区蓬萊町	4,236.47	H19. 9.28	2,993	1.0
東京周辺部合計 (8物件)			70,038.33		42,099	14.4
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	13,658.14	H18. 6. 1	6,820	2.3
	北三条ビルディング	札幌市中央区北三条西	5,060.45	H19. 9.28	3,430	1.2
	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区一番町	6,161.05	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	1.0
	NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市中村区名駅南	4,655.74	H17. 9.29	3,550	1.2
	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	8.1
	NOF御堂筋ビル	大阪市中央区瓦町	12,240.88	H17.11.30	12,900	4.4
	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	2.2
	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	1.3
	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区海岸通	6,425.16	H15.12. 5	3,280	1.1
	広島立町NOFビル	広島市中区立町	4,434.58	H17.11.30	2,100	0.7
	野村不動産広島ビル	広島市中区立町	7,906.92	H15.12. 5	1,930	0.7
その他地方都市合計 (12物件)			129,583.63		74,230	25.4
合計 (34物件)			362,773.62		292,409	100.0

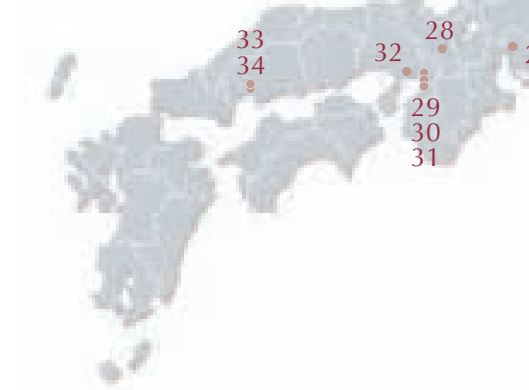
(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」、「クリスタルパークビル」、「横浜大通り公園ビル」及び「北三条ビルディング」は不動産、その他の物件については不動産信託受益権の形態により保有しています。
 (注) 「比率」は、取得価格に基づく各資産がポートフォリオ全体 (全34物件) に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
 (注) 「新宿野村ビル」は、不動産信託受益権の準共有持分を保有しています。本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%となります。上記表中の賃貸可能面積及び取得価格は、この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 | 08 西新宿昭和ビル |
| 02 JALビルディング | 09 NOF溜池ビル |
| 03 NOF日本橋本町ビル | 10 NOF品川港南ビル |
| 04 天王洲パークサイドビル | 11 NOF駿河台プラザビル |
| 05 NOF渋谷公園通りビル | 12 八丁堀NFビル |
| 06 セコムメディカルビル | 13 NOF神田岩本町ビル |
| 07 NOF芝ビル | 14 NOF南新宿ビル |



■ 東京周辺部

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

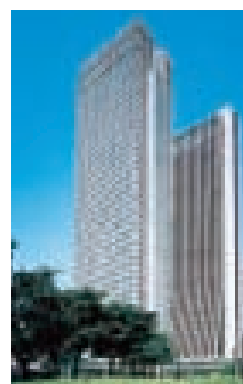
■ その他地方都市

- | | |
|-----------------|---------------|
| 23 札幌ノースプラザ | 29 NOF御堂筋ビル |
| 24 北三条ビルディング | 30 野村不動産大阪ビル |
| 25 NOF仙台青葉通りビル | 31 野村不動産四ツ橋ビル |
| 26 NOF宇都宮ビル | 32 NOF神戸海岸ビル |
| 27 NOF名古屋柳橋ビル | 33 広島立町NOFビル |
| 28 オムロン京都センタービル | 34 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



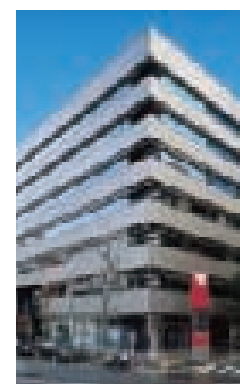
所在地 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
階数 地上50階・地下5階
敷地面積 9,298.21m² (敷地全体)
延床面積 117,258.88m² (建物全体)
竣工年月 1978年5月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 準共有 (持分割合: 50.1%)
(建物) 準共有 (持分割合: 50.1%)
(注) 当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

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

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

西新宿昭和ビル
NISHI-SHINJUKU SHOWA BUILDING

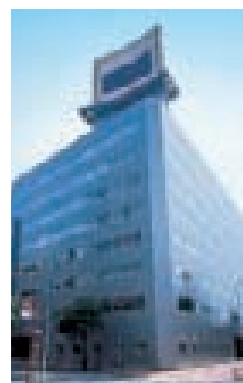


所在地 東京都新宿区西新宿一丁目13番12号
階数 地上11階・地下2階
敷地面積 1,101.49m² (敷地全体)
延床面積 5,858.26m² (専有部分)
竣工年月 1982年4月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地利用権割合: 84.25%)
(建物) 区分所有権

Corporate Profile
I. 投資法人の概要

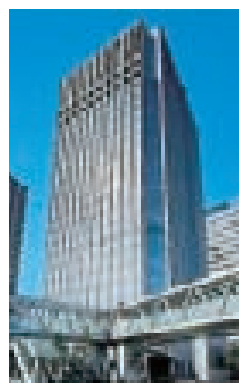
Corporate Profile
I. 投資法人の概要

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



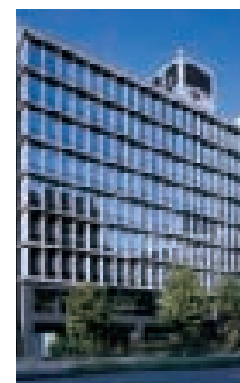
所在地 東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
階数 地上8階・地下3階
敷地面積 3,196.31m²
延床面積 29,430.67m²
竣工年月 1961年4月新築
1968年4月増築
プロパティ・マネジメント社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

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

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



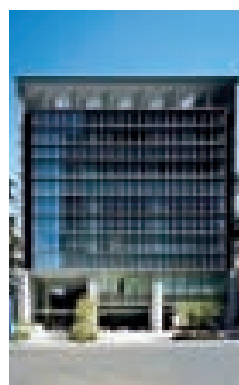
所在地 東京都品川区東品川一丁目2番5号
階数 地上8階・地下1階
敷地面積 3,240.30m²
延床面積 10,077.02m²
竣工年月 1987年11月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

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



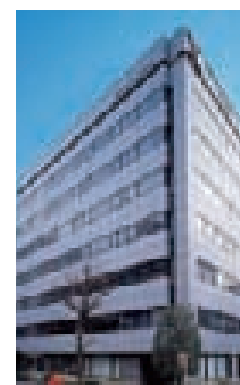
所在地 東京都渋谷区宇田川町20番17号
階数 地上8階・地下2階
敷地面積 637.08m²
延床面積 5,358.55m²
竣工年月 1987年9月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

06 セコムメディカルビル
SECOM MEDICAL BUILDING



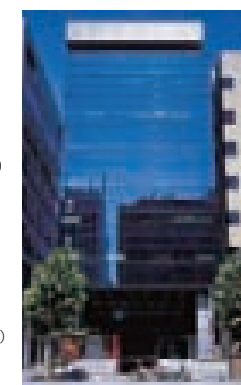
所在地 東京都千代田区二番町7番地7
階数 地上7階・地下1階
敷地面積 1,844.44m²
延床面積 8,683.73m²
竣工年月 2005年2月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社

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

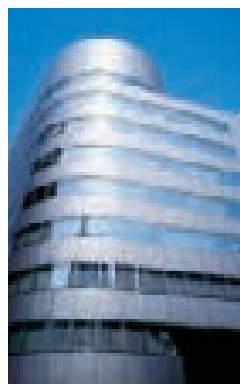
八丁堀NFビル
HATCHOBORI NF BUILDING



所在地 東京都中央区八丁堀二丁目21番6号
階数 地上9階・地下1階
敷地面積 ① 85.11m²
② 420.24m²
延床面積 3,036.14m² (専有部分)
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
(注) 所有形態
(土地) ①所有権
②共有 (共有割合: 39,364/42,024)
(建物) 区分所有権

13 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 伊藤アールコミュニティ株式会社

14 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

NOF川崎東口ビル

NOF KAWASAKI HIGASHIGUCHI BUILDING

19

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



NOF横浜西口ビル

NOF YOKOHAMA NISHIGUCHI BUILDING

20

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

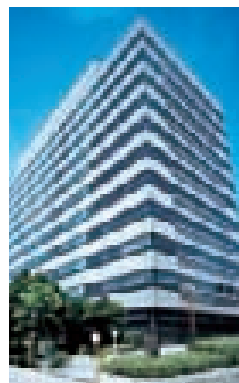
NOF TOYO-CHO BUILDING



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

16 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 ① 9,429.59m²
② 3,329.47m²
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) ①所有権 ②共有 (共有割合: 30%)
(建物) 区分所有権

NOF新横浜ビル

NOF SHIN-YOKOHAMA BUILDING

21

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

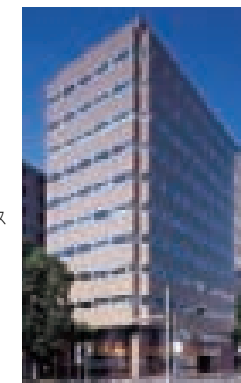


横浜大通り公園ビル

YOKOHAMA ODORI KOEN BUILDING

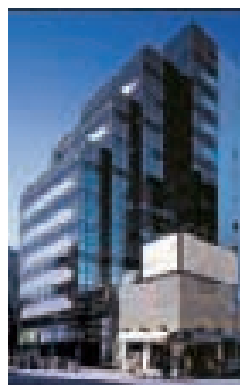
22

所在地 神奈川県横浜市中区蓬萊町二丁目4番地1
階数 地上11階・地下1階
敷地面積 806.01m²
延床面積 6,445.72m²
竣工年月 1989年3月
プロパティ・マネジメント社 株式会社ザイマックスアクセス



17 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

18 ファーレ立川センタースクエア

FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE



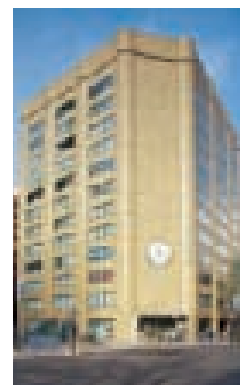
所在地 東京都立川市曙町二丁目36番2号
階数 地上12階・地下2階
敷地面積 4,454.59m² (敷地全体)
延床面積 6,865.80m² (専有部分)
竣工年月 1994年12月
プロパティ・マネジメント社 野村不動産株式会社
(注) 所有形態
(土地) 共有 (敷地権割合: 45.698%)
(建物) 区分所有権

札幌ノースプラザ

SAPPORO NORTH PLAZA

23

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

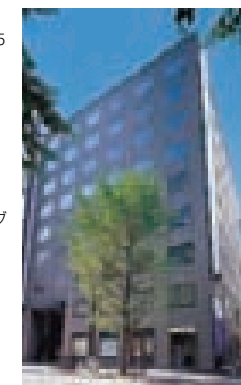


北三条ビルディング

KITA-SANJO BUILDING

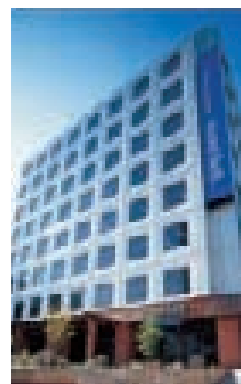
24

所在地 北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番地25
階数 地上9階・地下1階
敷地面積 1,290.33m²
延床面積 7,461.25m²
竣工年月 1988年3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



25 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。

26 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

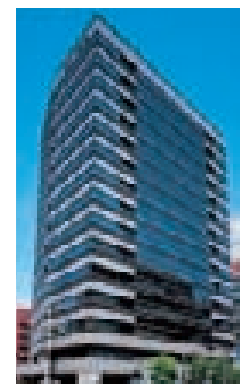
延床面積 10,479.63m²

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

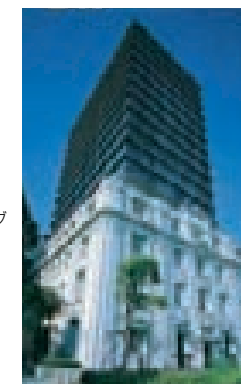
延床面積 16,845.87m²

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

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

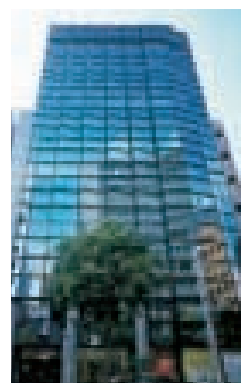
延床面積 10,292.93m²

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

27 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

28 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

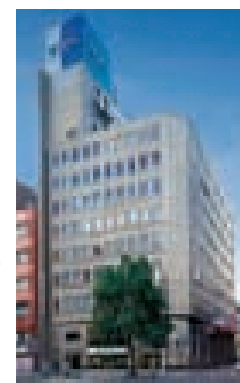
延床面積 34,616.84m²

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

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

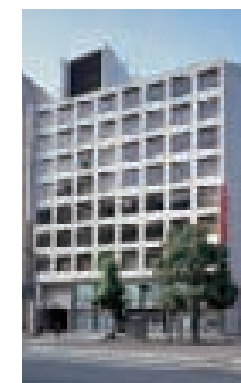
竣工年月 1966年11月

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。

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

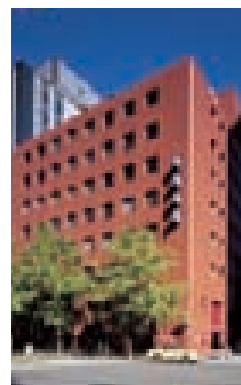
延床面積 11,950.37m²

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

29 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

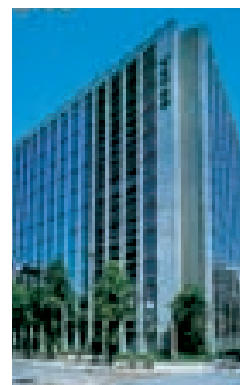
延床面積 21,007.98m²

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

30 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

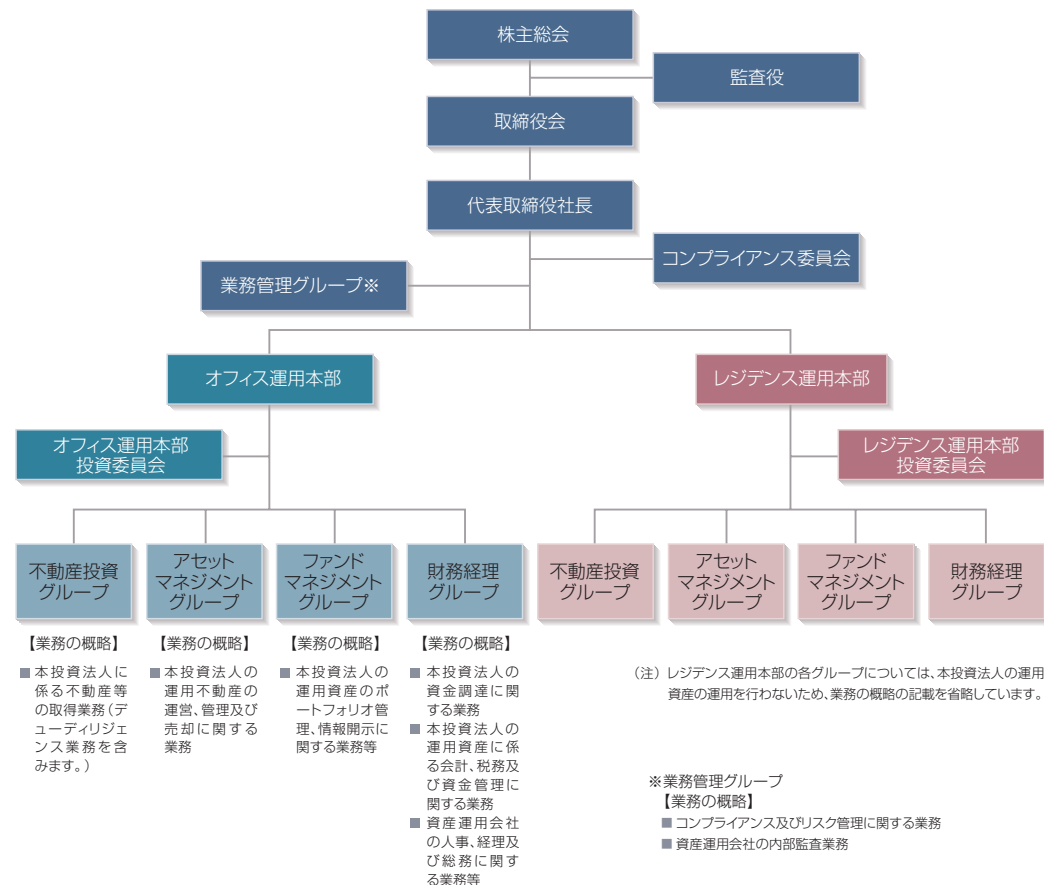
■ 資産運用会社の概要

■ 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 宅地建物取引業法に基づく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 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(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)(注2)取得 平成19年9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録(関東財務局長(金商)第374号)
	(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。

■ 組織体系

野村不動産投信は、野村不動産オフィスファンド投資法人に加え、野村不動産レジデンシャル投資法人からもその資産の運用を受託しています。複数の投資法人の運用に当たっては、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、これまでに蓄積した投資法人の資産運用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	第8期 平成19年10月
営業収益	百万円	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968
うち不動産賃貸事業収益	百万円	8,641	9,810	10,739	11,090	11,958
営業費用	百万円	4,530	5,251	5,556	5,953	6,243
うち不動産賃貸事業費用	百万円	3,745	4,257	4,619	4,805	5,190
営業利益	百万円	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725
経常利益	百万円	3,485	3,597	4,230	4,466	4,486
当期純利益	百万円	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486
総資産額	百万円	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711
(対前期比)	%	(+14.9)	(+12.3)	(+7.3)	(+9.5)	(+3.6)
有利子負債額	百万円	93,000	120,000	106,000	130,000	140,000
純資産額	百万円	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272
(対前期比)	%	(+35.0)	(+0.1)	(+25.6)	(+0.1)	(+0.0)
出資総額	百万円	124,610	124,610	156,767	156,767	156,767
発行済投資口総数	口	229,970	229,970	265,903	265,903	265,903
1口当たり純資産額	円	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510
分配総額	百万円	3,484	3,596	4,229	4,453	4,498
1口当たり分配金	円	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918
うち1口当たり利益分配金	円	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918
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	1.4	1.5	1.5	1.4
年換算値(注2)	%	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8
自己資本利益率(注3)	%	2.7	2.8	2.7	2.8	2.8
年換算値(注2)	%	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5
期末自己資本比率(注4)	%	53.6	47.7	55.9	51.1	49.4
(対前期増減)	%	(+8.0)	(△5.9)	(+8.2)	(△4.8)	(△1.7)
期末有利子負債比率(注5)	%	38.9	44.7	36.8	41.2	42.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	99.9	100.0	99.9	99.7	100.2
期末投資物件数	件	23	28	30	31	34
期末総賃貸可能面積	m ²	261,428.50	293,464.10	316,132.49	350,712.00	362,773.62
期末テナント数	件	357	467	512	517	533
期末稼働率	%	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9
当期減価償却費	百万円	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518
当期資本的支出	百万円	1,016	934	588	757	1,252
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039
1口当たりFFO(注9)	円	20,559	21,889	21,585	22,509	22,714

(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、第7期運用日数181日及び第8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=期末純資産額/期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却-不動産等売却損益

(注9) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口総数

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

2. 当期（第8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「投資法」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ます。
 「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

(イ) オフィス賃貸市場

第8期における日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱等による懸念材料があったものの、企業収益が好調を維持し、雇用環境の改善が進むなど、引き続き堅調に推移しました。

その結果、本投資法人の事業基盤であるオフィス賃貸市場においては、企業による積極的な事業規模の拡大や雇用増大等の促進傾向が継続しており、オフィスに対する需要は堅調に推移しています。

首都圏を始めとした経済の回復過程で先行した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傾向は継続しており、それら市場賃料と継続賃料水準の乖離を埋める形で継続入居テナントの賃料増額改定が順調に進むなど、オフィスビル全体としての賃料水準の上昇が続いています。

一方で、景気の回復が遅れている一部の地方都市では、依然として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りませんが、空室率の改善傾向が徐々に進むなど賃貸オフィス市場の安定感が増してきました。

(ロ) 不動産売買市場

資本市場においては、世界的な資金余剰を背景に、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へ投資されています。

一方、このような旺盛な投資需要に対して、事業会社等による既稼働物件やディベロッパー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依然限定的であり、特に東京都心部の大型物件等においては、依然厳しい取得環境が継続しています。

しかしながら、足元の不動産売買市場においては、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）の施行や金融機関による融資姿勢の厳格化に伴い、一部の不動産ファンド等が、保有する不動産の一部を売却する動きが出てくるなど、不動産売買市場の需給に変化の兆しが見られます。

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8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、多数の投資候補物件から吟味・厳選した結果、平成19年8月に「八丁堀NFビル」（東京都中央区、取得価格31.6億円、不動産信託受益権）、平成19年9月に「横浜大通り公園ビル」（横浜市中区、同29.93億円、不動産）、「北三条ビルディング」（札幌市中央区、同34.3億円、不動産）に新たに投資を行い、東京都心部、東京周辺部、地方都市それぞれにおいて優良資産の積み上げを図りました。

上記の物件を取得した結果、第8期末（平成19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34物件、組入資産規模では2,924億円（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場を背景に、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、第8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97.9%となりました。また、継続入居テナントとの間で第8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50%となり、引き続き前期実績（約54%）と同等の好調な運営成果を実現しました。

これらの運用成果等により、ポートフォリオの期末算定価格は直近算定価格（第7期末保有31物件は第7期末の算定価格、第8期中取得物件は取得時の鑑定評価額）比5.0%増の3,669億円となりました。

（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信託株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。また、野村不動産ホールディングス株式会社を以下「野村不動産ホールディングス」といいます。
 （注2）「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

③資金調達の状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達を財務の基本方針としております。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おります。

第8期においては、上記3物件への投資に際して、コミットメントライン契約に基づく100億円の短期借入れを実施しました。その結果、第8期末の有利子負債残高は1,400億円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間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、野村証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、野村証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、野村証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	第8期 平成19年10月
最高	850,000円	1,030,000円	1,040,000円	1,560,000円	1,540,000円
最低	748,000円	778,000円	803,000円	956,000円	935,000円

4. 分配金等の実績

第8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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,918円としました。

期別	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	第8期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日
当期末処分利益総額	3,484,171	3,596,294	4,229,293	4,466,301	4,498,622
利益留保額	126	23	106	12,426	76
金銭の分配金総額	3,484,045	3,596,270	4,229,187	4,453,875	4,498,546
(1口当たり分配金)	(15,150)	(15,638)	(15,905)	(16,750)	(16,918)
うち利益分配金総額	3,484,045	3,596,270	4,229,187	4,453,875	4,498,546
(1口当たり利益分配金)	(15,150)	(15,638)	(15,905)	(16,750)	(16,918)
うち出資払戻総額	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

当面は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速懸念、円高の進展、原油価格の高騰等が日本経済に与える影響を見極める必要がありますが、中期的には安定した景気拡大が持続すると思われます。

東京都心部を始めとする大都市圏中心部のオフィス賃貸市場は、業績の拡大に支えられた企業の増床・新規の事務所開設等による需要拡大を背景に、稼働率や賃料水準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、依然として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。その一方で金融商品取引法施行による影響、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が、キャップレートや物件の流動性に影響を与えることも考えられることから、これらの環境変化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なリニューアル工事を実施することにより、中長期の安定収益の確保を目指します。

(ロ) 保守的な財務戦略の継続

安定的な資金調達力の確保及び中長期的な信用力向上を目指し、借入金による資金調達においては、引き続き保守的なLTV水準、長期固定金利での資金調達、返済期日の分散、借入先金融機関の多様化等に留意することとします。

また、金融市場の動向を注視しながら、コミットメントラインの活用、投資法人債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削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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	平成17年10月31日現在	平成18年4月30日現在	平成18年10月31日現在	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在
発行可能投資口総数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 229,970	229,970	265,903	265,903	265,903
出資総額	百万円 124,610	124,610	156,767	156,767	156,767
投資主数	人 15,884	13,129	15,205	12,500	11,492

2. 投資口に関する事項

第8期末現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,557	8.11
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	19,122	7.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,448	6.19
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	15,383	5.79
野村不動産株式会社	13,326	5.01
学校法人川崎学園	7,000	2.63
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,954	2.62
株式会社池田銀行	5,387	2.03
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,168	1.94
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	4,850	1.82
合 計	115,195	43.32

3. 役員等に関する事項

第8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（注2）	横浜ビジネスパーク熱供給株式会社 代表取締役社長	1,200
執行役員	佐藤 光陽（注3）	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	1,200
監督役員	早川 吉春（注2）	霞エンバフォーマンス研究所 代表	1,200
監督役員	吉田 修平（注3）	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	相川 榮徳（注3）	株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役	2,400
監督役員	一條 實昭（注3）	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 パートナー弁護士	1,200
監督役員	横瀬 元治（注3）	朝日税理士法人 顧問 BOS株式会社 代表取締役（注4）	1,200
会計監査人	新日本監査法人	—	12,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記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) 任期満了に伴い、平成19年8月7日付にて本投資法人の役員を退任しました。

(注3) 平成19年7月23日に開催された本投資法人の第3回投資主総会における決議に基づき、平成19年8月8日付にて本投資法人の役員に就任しました（吉田監督役員及び相川監督役員は重任、佐藤執行役員、一條監督役員及び横瀬監督役員は新任）。

(注4) 横瀬監督役員は、平成19年9月30日付でBOS株式会社代表取締役を退任しました。

(注5) 平成19年7月23日に開催された本投資法人の第3回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の取締役である緒方敦が補欠執行役員として選任されています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第8期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社(注1)、株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)、株式会社三井住友銀行(注2)
一般事務受託者(経理等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社

(注1) 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務を行っています。
 (注2) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行っています。

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第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	
		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	11,510	3.6	11,465	3.5
	東京周辺部	3,698	1.2	6,690	2.0
	その他地方都市	-	-	3,446	1.1
信託不動産	東京都心部	162,301	51.5	165,066	50.5
	東京周辺部	34,568	11.0	34,379	10.5
	その他地方都市	70,051	22.2	70,804	21.7
小計		282,130	89.5	291,853	89.3
預金その他資産		33,272	10.5	34,858	10.7
資産総額		315,402	100.0	326,711	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8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	39,031	31,589.26	30,117.06	95.3	16.2	オフィス
JALビルディング	33,530	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	23,507	34,616.84	34,616.84	100.0	(注1)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,571	19,233.28	18,708.05	97.3	7.0	オフィス
天王洲パークサイドビル	13,767	18,051.61	18,051.61	100.0	6.8	オフィス
NOF御堂筋ビル	12,914	12,240.88	12,240.88	100.0	4.1	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,539	3,420.16	3,420.16	100.0	3.1	オフィス
セコムメディカルビル	11,465	8,821.24	8,821.24	100.0	(注1)	診療所(注2)
NOF芝ビル	10,072	8,165.10	8,165.10	100.0	2.8	オフィス
NOF川崎東口ビル	9,576	8,253.41	7,899.62	95.7	2.7	オフィス
合計	186,976	186,475.89	184,124.67	98.7	57.3(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	70,900	39,031	
	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	32,900	33,530	
	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	26,700	20,571	
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	不動産信託受益権	22,000	13,767	
	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	12,539	
	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	11,465	
	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	10,072	
	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	8,771	
	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	8,310	7,652	
	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	6,780	5,492	
	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	7,040	5,117	
	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	3,160	3,179	
	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	3,790	3,076	
	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	2,870	2,263	
	小計			230,950	176,531	
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	8,830	7,135	
	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	7,660	6,180	
	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	4,100	3,689	
	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	5,580	3,075	
	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	9,576	
	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	7,800	5,033	
	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	4,420	3,379	
	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬萊町二丁目4番地1(注4)	不動産	2,860	3,001	
		小計			51,350	41,070
	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	6,928	7,044
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4)	不動産	3,020	3,446	
NOF仙台青葉通りビル		宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	不動産信託受益権	3,430	3,182	
NOF宇都宮ビル		栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	不動産信託受益権	3,570	2,693	
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	3,790	3,656	
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	24,200	23,507	
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	12,914	
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	6,395	
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	6,610	3,717	
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	3,460	3,028	
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	2,335		
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	2,570	2,327		
	小計			84,638	74,251	
	合計			366,938	291,853	

(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8期決算日(平成19年10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、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、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き価格を標準として算出した鑑定評価により算出)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7期 (H18.11.1~H19.4.30)				第8期 (H19.5.1~H19.10.31)			
		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	85	99.4	1,808	16.3	82	95.3	1,935	16.2
	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	13	100.0	850	7.7	11	97.3	837	7.0
	天王洲パークサイドビル	14	100.0	774	7.0	14	100.0	818	6.8
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	364	3.3	3	100.0	365	3.1
	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	332	3.0	9	100.0	339	2.8
	西新宿昭和ビル	20	100.0	300	2.7	20	93.9	313	2.6
	NOF溜池ビル	13	100.0	204	1.8	13	100.0	225	1.9
	NOF品川港南ビル	5	100.0	257	2.3	5	100.0	263	2.2
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	八丁堀NFビル	-	-	-	-	8	100.0	47	0.4
	NOF神田岩本町ビル	8	100.0	150	1.4	8	100.0	153	1.3
	NOF南新宿ビル	5	100.0	101	0.9	5	100.0	106	0.9
小計	178	99.9	(注3)	(注3)	181	98.6	(注3)	(注3)	
東京 周辺部	NOF東陽町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOFテクノポートカマタセンタービル	14	100.0	421	3.8	14	100.0	455	3.8
	クリスタルパークビル	11	100.0	125	1.1	11	100.0	131	1.1
	ファール立川センタースクエア	17	100.0	234	2.1	17	100.0	242	2.0
	NOF川崎東口ビル	26	97.2	328	3.0	26	95.7	322	2.7
	NOF横浜西口ビル	30	98.6	245	2.2	31	100.0	253	2.1
	NOF新横浜ビル	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
横浜大通り公園ビル(注4)	-	-	-	-	1	94.0	21	0.2	
小計	102	99.5	(注3)	(注3)	104	99.1	(注3)	(注3)	
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	44	88.4	338	3.0	44	91.6	345	2.9
	北三条ビルディング(注5)	-	-	-	-	10	96.7	21	0.2
	NOF仙台青葉通りビル	28	95.2	168	1.5	28	95.6	163	1.4
	NOF宇都宮ビル	25	100.0	174	1.6	24	97.3	176	1.5
	NOF名古屋柳橋ビル	12	100.0	133	1.2	11	91.3	143	1.2
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF御堂筋ビル	16	100.0	488	4.4	16	100.0	494	4.1
	野村不動産大阪ビル	28	100.0	534	4.8	28	100.0	547	4.6
	野村不動産四ツ橋ビル	17	100.0	324	2.9	18	100.0	328	2.7
	NOF神戸海岸ビル	28	80.0	160	1.4	29	87.5	169	1.4
	広島立町NOFビル	23	72.0	101	0.9	24	77.6	100	0.8
	野村不動産広島ビル	15	94.1	209	1.9	15	92.4	207	1.7
	小計	237	96.1	(注3)	(注3)	248	96.5	(注3)	(注3)
合計	517	98.5	11,090 (注6)	100.0	533	97.9	11,958 (注6)	100.0	

(注1) 貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約上の賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（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) 各地域別合計における「賃貸事業収入」及び「賃貸事業収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

(注4) 本物件の前所有者が平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の第8期末現在における稼働率はエンドテナントとの賃貸借状況に基づく稼働率を記載しています。なお、第8期末現在のエンドテナントの総数は14社です。

(注5) 本物件の前所有者が平成19年11月30日を期限としてエンドテナントに転貸することを目的として本物件（建物）の一部を一括して一時的に賃借していました。当該事由を勘案し、上記表中の第8期末現在における稼働率は、本投資法人が直接賃貸するテナント及び前所有者が転貸するエンドテナントを合わせた賃貸借状況に基づく稼働率を記載しています。なお、第8期末現在のエンドテナントの総数（本投資法人が直接賃貸するテナントを含む。）は17社です。

(注6) やむを得ない事情により「賃貸事業収入」を開示していない物件に係る賃貸事業収入を含む数値です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第8期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）(注1)		時価（百万円） (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	変動受取・固定支払	51,500	35,500	△147
合計		51,500	35,500	△147

(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8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8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)	専有部リニューアル工事 (収益力向上)	自平成20年 1月 至平成20年 3月	250	-	-
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19年12月 至平成20年10月	196	-	-
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	耐震改修工事 (性能向上)(注2)	自平成19年11月 至平成20年 5月	299	20	20
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3)	自平成19年11月 至平成19年12月	118	-	-
NOF名古屋柳橋ビル (名古屋市中村区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自平成19年11月 至平成20年10月	155	-	-
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11月 至平成20年 4月	50	-	-
広島立町NOFビル (広島市中区)	エントランスリニューアル工事 (収益力向上)(注2)	自平成19年11月 至平成19年12月	43	-	-
野村不動産広島ビル (広島市中区)	空調機更新工事 (性能向上)(注2)	自平成19年11月 至平成20年 4月	269	-	-

(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8期末現在保有する資産について、第8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8期中の資本的支出は1,252百万円であり、第8期中の費用に区分された修繕費362百万円と合わせ、合計1,614百万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19年 5月 至平成19年10月	47
NOF日本橋本町ビル (東京都中央区)	熱源用配管更新工事 (性能向上)	自平成19年 5月 至平成19年10月	40
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19年 5月 至平成19年 5月	46
札幌ノースプラザ (札幌市中央区)	空調機更新工事 (性能向上)	自平成19年 5月 至平成19年10月	91
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 5月 至平成19年10月	43
広島立町NOFビル (広島市中区)	耐震改修工事 (性能向上)	自平成19年 5月 至平成19年10月	211
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)	自平成19年 5月 至平成19年10月	155
その他の不動産等	機能更新	自平成19年 5月 至平成19年10月	615
合 計			1,252

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	第8期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日
前期末積立金残高	833百万円	1,054百万円	761百万円	935百万円	938百万円
当期積立額	528百万円	600百万円	671百万円	693百万円	718百万円
当期積立金取崩額	307百万円	893百万円	497百万円	690百万円	1,060百万円
次期繰越額	1,054百万円	761百万円	935百万円	938百万円	596百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬 (注)	976,483千円	874,405千円
(内訳) 運用報酬 I	499,962千円	556,491千円
運用報酬 II	323,121千円	317,914千円
運用報酬 III	153,399千円	-
資産保管業務報酬	24,462千円	25,577千円
一般事務委託報酬	57,405千円	59,671千円
役員報酬	10,000千円	10,800千円
その他費用	79,258千円	81,948千円
合 計	1,147,609千円	1,052,401千円

(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8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		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	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,440,000					
	株式会社三井住友銀行		-	800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年8月9日	-	320,000	1.22083	平成19年12月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		-	320,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	320,000					
長期借入金 (1年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年8月27日	-	3,500,000	1.13833	平成19年12月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	3,060,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,700,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月27日	-	680,000	1.24667	平成19年12月27日			
	住友信託銀行株式会社		-	680,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	680,000					
	小計		1,500,000	13,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年2月28日	2,000,000	-	1.24636	平成19年8月28日			
	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16年12月8日	500,000	500,000	1.00625	平成19年12月8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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000				期限一括	(注2)
株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月26日	2,500,000	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	1,000,000						
株式会社伊予銀行		500,000	500,000						
第一生命保険相互会社	平成16年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.05250	平成20年2月26日				
株式会社山梨中央銀行		-	1,000,000						
株式会社中国銀行	平成17年12月9日	-	1,000,000	1.29000	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						
小計		21,000,000	23,000,000						
短期借入金合計		22,500,000	36,500,000						

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	(単位：千円)	
								使途	摘要
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	—					
	株式会社中国銀行		1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行	平成17年12月9日	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	—					
	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	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		1,000,000	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	1,000,000	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					
長期借入金	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	2,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.63825	平成23年8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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					
	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	2,000,000	1.99250	平成25年2月26日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成19年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.98000	平成26年3月19日			
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
小計			63,000,000	59,000,000					
合計			85,500,000	95,500,000					

(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。

3. 投資法人債の状況

第8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8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1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)(注1)	帳簿価額 (百万円)
不動産信託受益権	八丁堀NFビル	平成19年8月10日	3,160	—	—	—
不動産	NOFテクノポート カマタセンタービル (土地の一部)	—	—	平成19年8月31日	25	13
不動産信託受益権(注3)	横浜大通り公園ビル	平成19年9月28日	2,993	—	—	—
不動産信託受益権(注3)	北三条ビルディング	平成19年9月28日	3,430	—	—	—
合計			9,583		25	13

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2) 譲渡については、上記のほか他に売却費用が1百万円あり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。
(注3) 本投資法人は不動産信託受益権として当該物件を取得しましたが、上記取得年月日付にて信託を終了させ、それぞれの受託者から不動産の交付を受けたため、その後当該物件を不動産として保有しています。

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	八丁堀NFビル	平成19年8月10日	3,160	3,160
譲渡	不動産	NOFテクノポートカマタ センタービル(土地の一部)	平成19年8月31日	25	21
取得	不動産 信託受益権	横浜大通り公園ビル	平成19年9月28日	2,993	2,860
取得	不動産 信託受益権	北三条ビルディング	平成19年9月28日	3,430	3,020

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
(注) 「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

②その他

平成19年5月1日から平成19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、ありません。

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8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	9,583,000千円	-
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,160,000千円 (33.0%)	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		
有限会社クレオ・インベストメント	3,160,000千円 (100.0%)	- (-%)
合計	3,160,000千円 (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8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	890,482千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注1)	528,077千円	59.3%
		フラッグシッププロパティーズ有限公司 (注2)	916千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	306,559千円	野村不動産株式会社	223,185千円	72.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	16,065千円	5.2%
その他費用	113,804千円	野村不動産株式会社	23,587千円	20.7%
		野村ビルマネジメント株式会社	20,678千円	18.2%

(注1) 本投資法人は、第8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収受・支払業務、修繕箇所の通知等の業務を委託しており、当該報酬を外注委託費として記載しています。

(注3) 上記の支払手数料等以外に、第8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 33,654千円
野村ビルマネジメント株式会社 284,610千円

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	55,608
JALビルディング	野村不動産株式会社	2,943
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	37,061
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,910
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	9,409
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	5,548
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	6,012
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	7,172
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	945
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	3,800
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	12,184
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	6,152
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	8,074
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,522
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,578
NOF御堂筋ビル	野村不動産株式会社	14,769
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	15,795

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)
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	9,347
広島立町NOFビル	野村不動産株式会社	3,104
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	5,453
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,257
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	6,155
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,693
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,958

(注1) プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬 (プロパティ・マネジメント報酬) は、基本報酬、インセンティブ報酬の合計額です。
(注2) 当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社 (野村不動産投信株式会社) は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

平成19年7月23日に、本投資法人の第3回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 ・会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律により、投信法が整備・改正されたことに伴う所要の変更 ・会計監査人の責任免除規定の新設 ・投資が可能な資産の範囲の明確化及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う有価証券への投資の位置付けの明確化 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴い、今後短期投資法人債の発行を可能とするために必要な規定の変更 ・その他、引用法令の条項数の削除及び必要な条文の整備等
執行役員1名選任の件	佐藤光陽が執行役員に選任されました。なお、任期は、平成19年8月8日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	緒方敦が補欠執行役員に選任されました。
監督役員4名選任の件	吉田修平、相川榮徳、一條實昭、横瀬元治の4名が監督役員に選任されました。なお、任期は、平成19年8月8日から2年間となります。

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		前期 (ご参考)	
	平成19年10月31日現在		平成19年4月30日現在		平成19年4月30日現在	
	金額 (千円)	構成比 (%)	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	13,970,157		12,046,410			
信託現金及び信託預金	20,046,345		20,004,404			
営業未収入金	210,233		168,410			
前払費用	36,372		74,109			
未取還付法人税等	5,340		2,199			
未取消費税等 ※3	33,935		324,180			
デリバティブ資産	11,813		33,744			
その他の流動資産	155,536		163,327			
流動資産合計	34,469,735	10.6	32,816,788	10.4		
II. 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	6,847,170		4,208,542			
減価償却累計額	184,065	6,663,104	106,974	4,101,568		
構築物	2,778		1,331			
減価償却累計額	1,156	1,621	748	582		
機械及び装置	133,529		106,497			
減価償却累計額	13,314	120,214	7,506	98,991		
土地		14,817,806		11,007,994		
信託建物	88,275,260		86,397,631			
減価償却累計額	9,126,405	79,148,855	7,782,178	78,615,452		
信託構築物	201,766		175,441			
減価償却累計額	103,235	98,530	93,713	81,727		
信託機械及び装置	763,255		691,097			
減価償却累計額	250,901	512,353	207,872	483,224		
信託工具器具備品	110,794		87,920			
減価償却累計額	25,757	85,036	18,155	69,765		
信託土地		190,369,063		187,653,215		
その他有形固定資産		37,233		17,697		
有形固定資産合計	291,853,819	89.3	282,130,219	89.5		
2.無形固定資産						
信託その他の無形固定資産	1,827		1,929			
無形固定資産合計	1,827	0.0	1,929	0.0		
3.投資その他の資産						
長期前払費用	11,393		12,175			
差入敷金保証金	211,250		211,230			
繰延税金資産	-		21,289			
投資その他の資産合計	222,643	0.1	244,695	0.1		
固定資産合計	292,078,291	89.4	282,376,844	89.5		
III. 繰延資産						
投資法人債発行費	163,859		208,925			
繰延資産合計	163,859	0.1	208,925	0.1		
資産合計	326,711,886	100.0	315,402,557	100.0		

Balance Sheet
III. 貸借対照表

科目	期別		当期		前期 (ご参考)	
	平成19年10月31日現在		平成19年4月30日現在		平成19年4月30日現在	
	金額 (千円)	構成比 (%)	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	807,777		644,503			
短期借入金 ※1	13,500,000		1,500,000			
1年以内返済予定長期借入金	23,000,000		21,000,000			
未払金	1,474,215		1,092,141			
未払費用	523,706		494,038			
繰延税金負債	4,653		13,292			
前受金	1,950,417		1,880,883			
預り金	208,941		143,920			
流動負債合計	41,469,712	12.7	26,768,779	8.5		
II. 固定負債						
投資法人債	44,500,000		44,500,000			
長期借入金	59,000,000		63,000,000			
預り敷金保証金	948,401		662,645			
信託預り敷金保証金	19,520,796		19,195,895			
デリバティブ債務	-		54,048			
固定負債合計	123,969,197	37.9	127,412,588	40.4		
負債合計	165,438,909	50.6	154,181,368	48.9		
(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	4,498,622		4,466,301			
投資主資本合計	161,265,816	49.4	161,233,495	51.1		
II. 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	7,160		△12,305			
評価・換算差額等合計	7,160	0.0	△12,305	△0.0		
純資産合計	161,272,976	49.4	161,221,189	51.1		
負債・純資産合計	326,711,886	100.0	315,402,557	100.0		

Balance Sheet
III. 貸借対照表

損益計算書

科目	当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日		前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日			
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）
1. 営業収益						
貸貸事業収入 ※1	10,694,614		9,981,093			
その他貸貸事業収入 ※1	1,264,351		1,109,894			
不動産等売却益 ※2	9,812	11,968,778	100.0	—	11,090,987	100.0
2. 営業費用						
貸貸事業費用 ※1	5,190,753		4,805,696			
資産運用報酬	874,405		976,483			
資産保管及び一般事務委託報酬	85,248		81,867			
役員報酬	10,800		10,000			
その他営業費用	81,948	6,243,155	52.2	79,258	5,953,306	53.7
営業利益		5,725,622	47.8		5,137,681	46.3
3. 営業外収益						
受取利息	29,750		14,027			
違約金	8,372		76,381			
受入原状回復費	12,157		17,017			
区分地上権設定補償金	—		295,747			
工作物移転等補償金	10,893		—			
その他営業外収益	7,923	69,098	0.6	1,020	404,195	3.6
4. 営業外費用						
支払利息	668,555		563,127			
投資法人債利息	432,532		306,543			
投資法人債発行費償却	45,065		40,641			
融資関連費用	93,612		87,973			
その他営業外費用	68,153	1,307,920	10.9	76,768	1,075,054	9.7
経常利益		4,486,801	37.5		4,466,823	40.3
税引前当期純利益		4,486,801	37.5		4,466,823	40.3
法人税、住民税及び事業税	605		605			
法人税等調整額	—	605	0.0	22	627	0.0
当期純利益		4,486,196	37.5		4,466,195	40.3
前期繰越利益		12,426			106	
当期末処分利益		4,498,622			4,466,301	

Income Statement
IV. 損益計算書

投資主資本等変動計算書

当期（自平成19年5月1日 至平成19年10月31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	4,466,301	161,233,495	△12,305	161,221,189
当期変動額					
剰余金の分配	—	△4,453,875	△4,453,875	—	△4,453,875
当期純利益	—	4,486,196	4,486,196	—	4,486,196
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	19,466	19,466
当期変動額合計	—	32,321	32,321	19,466	51,787
当期末残高	156,767,193	4,498,622	161,265,816	7,160	161,272,976

前期（自平成18年11月1日 至平成19年4月30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	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

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

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日	前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～69年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 3～15年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同 左 ②無形固定資産（信託財産を含む） 同 左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。なお、第6期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しています。	投資法人債発行費 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,593千円です。	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3,257千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。 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 ②消費税等の処理方法 同 左

〔会計方針の変更に関する注記〕

期 別	当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日	前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日
1. 会計方針の変更	ヘッジ会計の方法 当期より、投資信託及び投資法人に関する法律の改正及び本投資法人規約の一部変更に伴い、金利スワップ取引に係るヘッジ会計の方法について、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を適用しています。これにより、従来の方法に比べ、「純資産の部」の金額が96,848千円増加しています。	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。

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 平成19年10月31日現在	前期（ご参考） 平成19年4月30日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 10,000,000千円 差引額 30,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引5金融機関とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 1,500,000千円 差引額 38,500,000千円
※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8月1日から平成19年10月31日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しています。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左 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。

〔損益計算書に関する注記〕

当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日		前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	8,688,417	賃料収入	8,038,230
共益費収入	2,006,196	共益費収入	1,942,862
10,694,614		9,981,093	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
月極駐車場収入	239,566	月極駐車場収入	238,824
付帯収益	953,671	付帯収益	798,947
その他賃料収入	69,301	その他賃料収入	70,899
その他雑収入	1,811	その他雑収入	1,222
11,958,965		11,090,987	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	890,482	外注委託費	854,088
プロパティ・マネジメント報酬	306,559	プロパティ・マネジメント報酬	281,621
公租公課	939,418	公租公課	857,744
水道光熱費	937,406	水道光熱費	784,754
保険料	23,271	保険料	22,713
修繕費	362,145	修繕費	350,087
減価償却費	1,518,288	減価償却費	1,478,414
その他費用	213,180	その他費用	176,271
5,190,753		4,805,696	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
6,768,211		6,285,290	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)		
不動産等売却収入	25,397		
不動産等売却原価	13,905		
その他売却費用	1,679		
9,812			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

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

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

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

前期（自平成18年11月1日 至平成19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%	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
						前受金	57,171
						信託預り敷金保証金	432,497
				プロパティ・マネジメント報酬	207,371	(営業)未払金	93,391
		修繕工事等	30,867				
		その他費用	46,489				
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	150,000
						1年以内返済予定長期借入金	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。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日		前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	265,903口	発行済投資口の総口数	265,903口

〔税効果会計に関する注記〕

当期 平成19年10月31日現在		前期（ご参考） 平成19年4月30日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)
(繰延税金負債)		(繰延税金資産)	
繰延ヘッジ損益	4,653	繰延ヘッジ損益	30,654
(繰延税金負債の純額)	4,653	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
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.39	支払配当の損金算入額	△38.95
その他	0.01	収用等の所得の特別控除	△0.44
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	その他	0.01
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

■ 会計監査人の監査報告書

〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日		前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日	
1口当たり純資産額	606,510円	1口当たり純資産額	606,315円
1口当たり当期純利益	16,871円	1口当たり当期純利益	16,796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19年 5月 1日 至平成19年10月31日		前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日	
当期純利益（千円）	4,486,196	当期純利益（千円）	4,466,195
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）	4,486,196	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,466,195
期中平均投資口数（口）	265,903	期中平均投資口数（口）	265,903

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	期 別	
	当期 自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日	前期（ご参考） 自平成18年11月 1日 至平成19年 4月30日
I. 当期末処分利益	4,498,622,966円	4,466,301,752円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,498,546,954円 (16,918円)	4,453,875,250円 (16,750円)
III. 次期繰越利益	76,012円	12,426,502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4,498,546,954円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

独立監査人の監査報告書



平成19年12月10日

野村不動産オフィスファンド投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

英 公一 
牧野明弘 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成19年5月1日から平成19年10月31日までの第8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	前期（ご参考）
	当期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日 金額（千円）	自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日 金額（千円）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,486,801	4,466,823
減価償却費	1,518,317	1,478,442
長期前払費用償却額	1,255	1,227
投資法人債発行費償却額	45,065	40,641
受取利息	△29,750	△14,027
支払利息	1,101,088	869,671
区分地上権設定補償金	—	△295,747
工作物移転等補償金	△10,893	—
固定資産除却損	1,606	—
営業未収入金の増加・減少額	△41,823	5,505
未収消費税等の増加・減少額	290,245	△319,807
営業未払金の増加・減少額	163,273	91,104
未払金の増加・減少額	△101,744	229,100
前受金の増加・減少額	69,533	121,741
預り金の増加・減少額	65,021	37,697
信託有形固定資産の売却による減少額	13,905	—
その他	43,522	△52,063
小 計	7,615,425	6,660,309
利息の受取額	29,750	14,027
利息の支払額	△1,069,888	△832,617
法人税等の支払額	△3,745	△3,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,571,541	5,838,440
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,473,952	△22,675
信託有形固定資産の取得による支出	△4,299,768	△24,070,591
預り敷金保証金の収入	285,756	2,317
信託預り敷金保証金の支出	△482,237	△854,929
信託預り敷金保証金の収入	807,138	3,345,506
差入敷金・保証金の支出	△20	—
区分地上権設定補償金の受取額	—	295,747
工作物移転等補償金の受取額	10,893	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,152,190	△21,304,624
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	13,500,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	△2,000,000
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	△2,000,000	△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
分配金の支払額	△4,453,662	△4,227,732
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,546,337	19,647,724
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,965,688	4,181,540
V. 現金及び現金同等物の期首残高	32,050,815	27,869,274
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	34,016,503	32,050,815

（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）

項 目	期 別	前期（ご参考）
	当期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

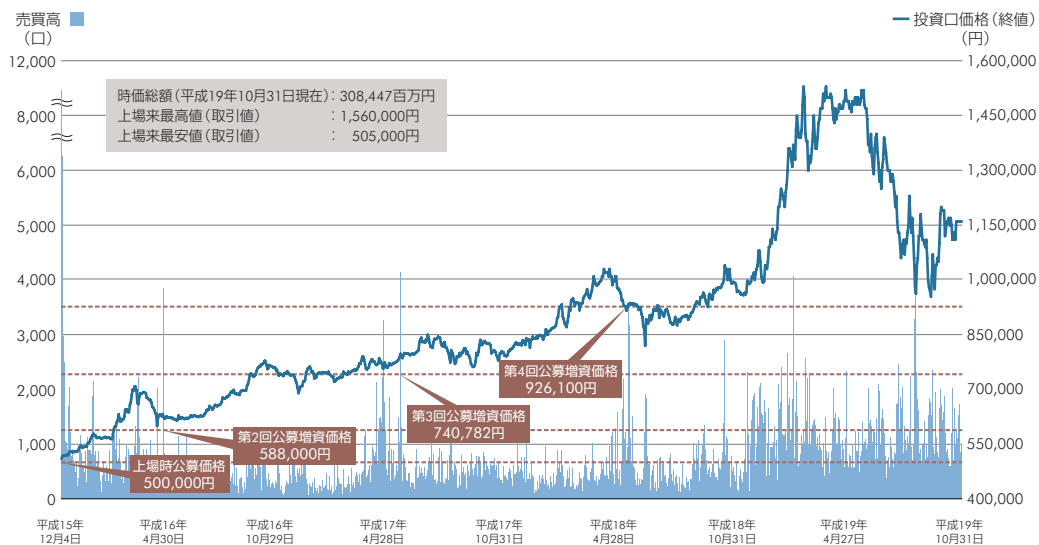
（参考情報）

※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	当期	前期（ご参考）
	自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日
	(平成19年10月31日現在)	(平成19年4月30日現在)
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	13,970,157	12,046,410
信託現金及び信託預金	20,046,345	20,004,404
現金及び現金同等物	34,016,503	32,050,815

投資主インフォメーション

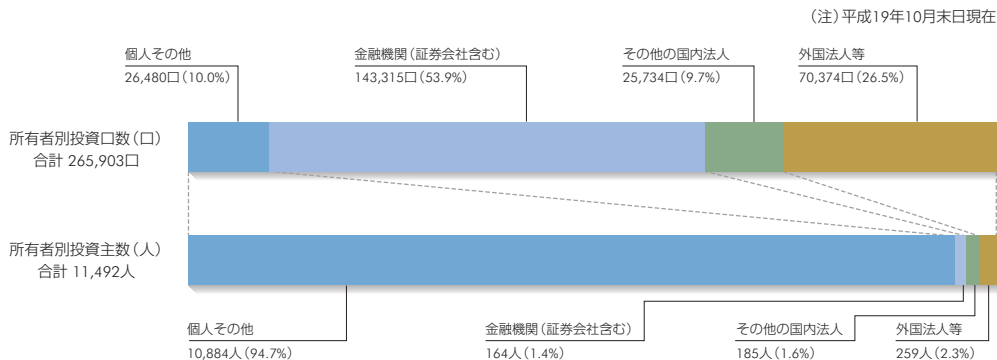
投資口価格の推移

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。

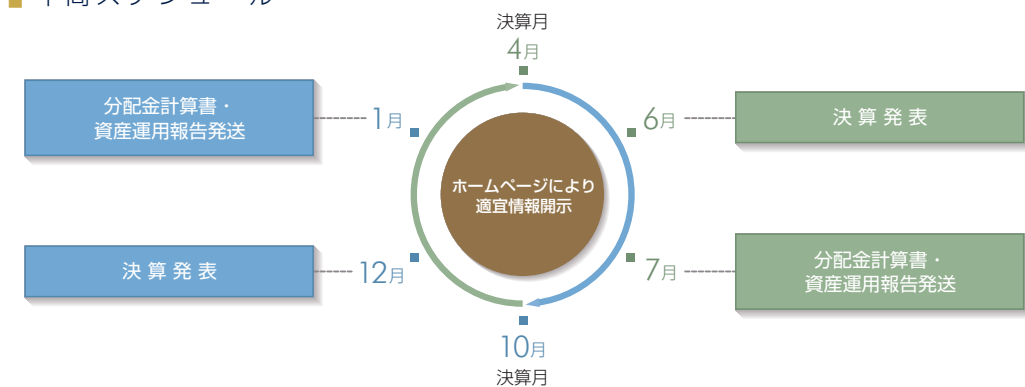


Information for Investor
投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



年間スケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「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けいただけます。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、同銀行の本店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資主メモ

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

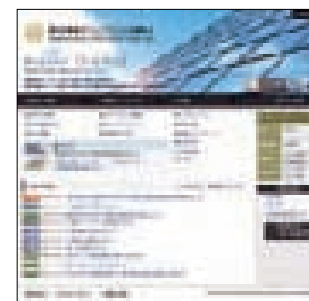
ホームページによる情報提供について

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

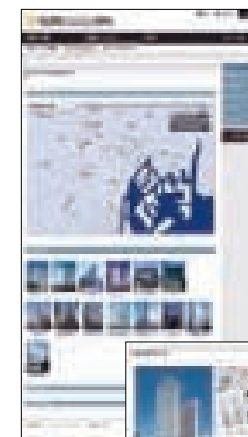
- NOFの特徴、投資運用方針、会社概要
- ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の状況、上位テナント
- プレスリリース、最新ファンドデータ、運用実績、分配金、決算情報
- 英文ホームページ

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。今後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。

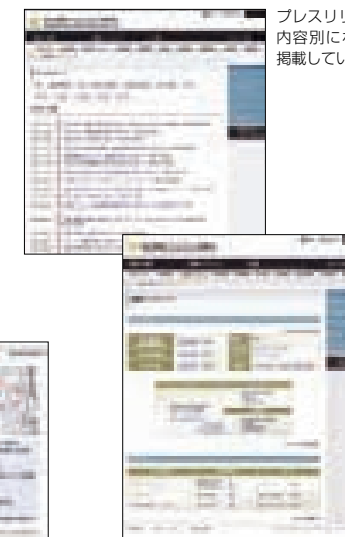
(日本語) <http://www.nre-of.co.jp/>
(English) <http://www.nre-of.co.jp/english/>



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。



本投資法人に関する最新データをまとめて掲載しています。

Information for Investor
投資主インフォメーション