



この度、本投資法人では、今後の資産運用やIR活動に反映させていくことを目的に、投資主の皆様のご意見やお考えをお伺いする「投資主アンケート」を実施させていただきます。アンケートハガキは、本資産運用報告とともに、投資主の皆様にお送りしています。お手数ですが、お手元に届いてから約1ヶ月（2010年2月末まで）でのご返送をいただきたく、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。貴重なご意見をお待ちしています。



第12期 | 資産運用報告 2009.5.1 ▶ 2009.10.31

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

第12期（平成21年10月期）

営業収益

14,203 百万円

1口当たり分配金

17,496 円

投資法人の概要

投資主の皆様へ	3
決算ハイライト	4
第12期の運用サマリー	5
ポートフォリオの運用状況	7
第12期末の財務状況	8
ポートフォリオ物件一覧	9
ポートフォリオ物件の概要	11
資産運用会社の概要	17

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

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12期（平成21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14,203百万円、経常利益5,339百万円、当期純利益5,338百万円を計上し、
1口当たりの分配金は17,496円とさせていただきました。

日本経済の減速の影響を受けて、オフィス賃貸市場についても悪化傾向となる中で、
当期は、ポートフォリオの稼働率を維持するため、積極的なテナント誘致活動に取組みました。
第12期末時点のポートフォリオ稼働率は95.4%となり、安定的なファンド運営を継続しています。
財務面においても、本投資法人においては金融機関と良好な関係を維持し、
従来どおり安定的な資金調達を行い、引き続き健全な財務体質を維持しています。

本投資法人は、来期以降も投資主の皆様の良質な資産形成ニーズにお応えすべく、
中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

最後になりますが、本投資法人ではこの度「投資主アンケート」を実施いたします。
投資主の皆様のご意見やご考えをお聞かせいただき、
今後のIR活動に反映させていくことを目的としています。
本資産運用報告とともに皆様の元にアンケートハガキをお送りしていますので、
是非ともご返送いただきますよう、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

今後とも投資主の皆様には、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員
丸 子 祐 一

■ 決算ハイライト

■ 決算サマリー

	単 位	第8期 平成19年10月期	第9期 平成20年4月期	第10期 平成20年10月期	第11期 平成21年4月期	第12期 平成21年10月期
営業収益	(百万円)	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203
営業利益	(百万円)	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138
経常利益	(百万円)	4,486	4,500	5,256	5,393	5,339
当期純利益	(百万円)	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338
総資産額	(百万円)	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312
純資産額	(百万円)	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793
1口当たり純資産額	(円)	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301
期末有利子負債比率	(%)	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2
1口当たり分配金	(円)	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496

■ 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



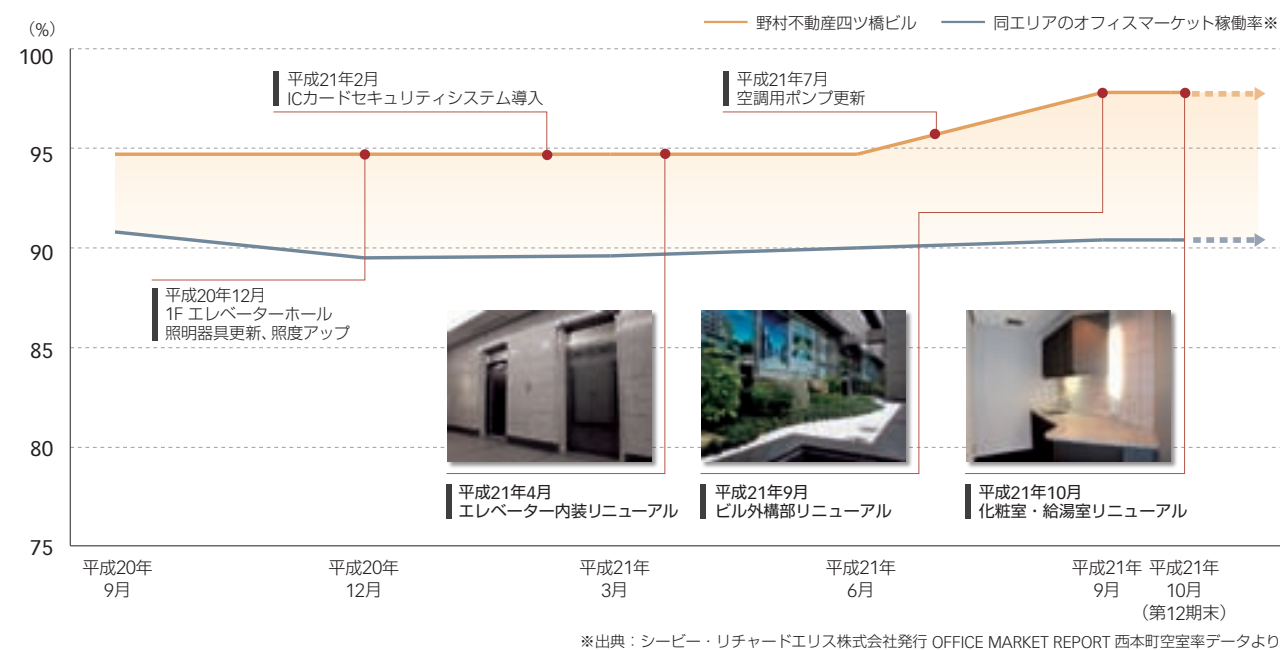
■ 第12期の運用サマリー

■ リニューアルによる物件競争力の向上

■ 事例 野村不動産四ツ橋ビル

周辺物件との差別化によるテナント誘致の強化、テナント満足度向上等を目的として、各種リニューアルを継続的に行ってきました。物件競争力の向上を図ることで、同エリアのオフィスマーケットに比べ、本物件は高いパフォーマンスを実現しています。

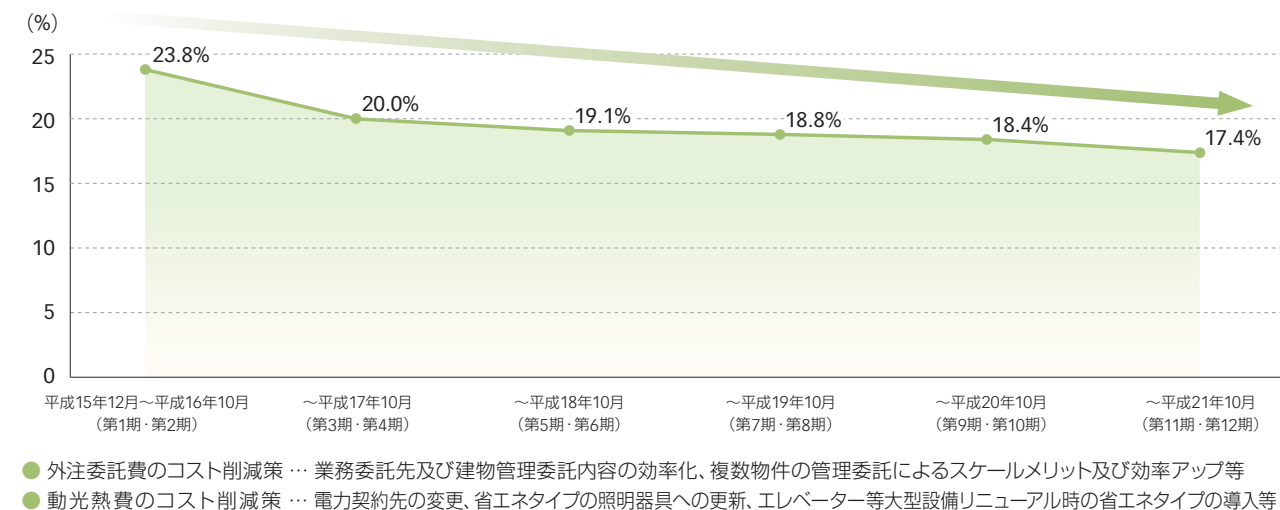
■ 野村不動産四ツ橋ビルの稼働率推移と各種リニューアル



■ コスト効率化による物件収益力の向上

本投資法人では、資産規模の拡大によるポートフォリオの成長の中で、建物運営管理にかかるコスト全般の効率化を積極的に行うことで、物件収益力の向上に取り組んできました。

■ 賃貸収入に占める建物運営管理コスト比率の推移（外注委託費＋動光熱費／賃貸事業収益）



■ 積極的なリーシング活動による稼働率の回復

■ 事例 NOF新横浜ビル

NOF新横浜ビルでは、平成20年11月に大口テナントの解約がありました。そこで、各種リニューアルによるビルイメージの向上、PM会社及び仲介会社との連携による内覧会実施や広範囲へのテナント誘致活動等の戦略的なリーシング活動を行い、稼働率は約90%の水準まで回復しています。

■ NOF新横浜ビルの稼働率推移と各種リニューアル



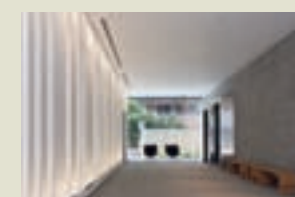
GOOD
DESIGN

PMOシリーズ 2009年度グッドデザイン賞 受賞

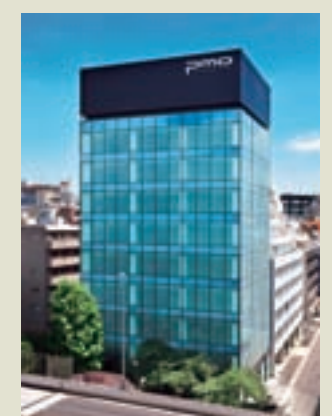
PMO日本橋本町を含む「PMO」シリーズが、財団法人日本産業デザイン振興会主催の2009年度『グッドデザイン賞』（オフィス・店舗・生産関連施設部門）を受賞しました。

PMO（プレミアム ミッドサイズ オフィス）は、「コンパクトでよいが、大規模ビルと同等のクオリティをもつビルに入居したい」というお客様の声に応えるべく野村不動産が開発したオフィスビルです。

本投資法人が保有しているPMO日本橋本町においても、デザイン性の高い快適なオフィス空間及びセキュリティ等の各種設備にテナントより高い評価をいただいています。（第12期末現在 稼働率：100%）



〈PMO日本橋本町 内観〉
光壁や間接照明で演出され、
アロマ空調の香り漂う1Fエントランス

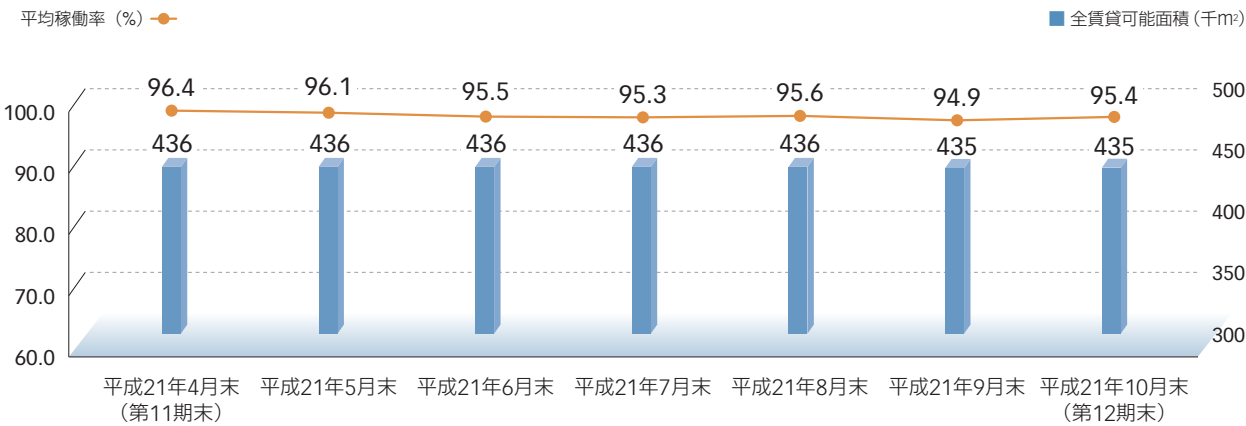


〈PMO日本橋本町 外観〉
周辺の街に溶け込む洗練されたデザイン

■ ポートフォリオの運用状況

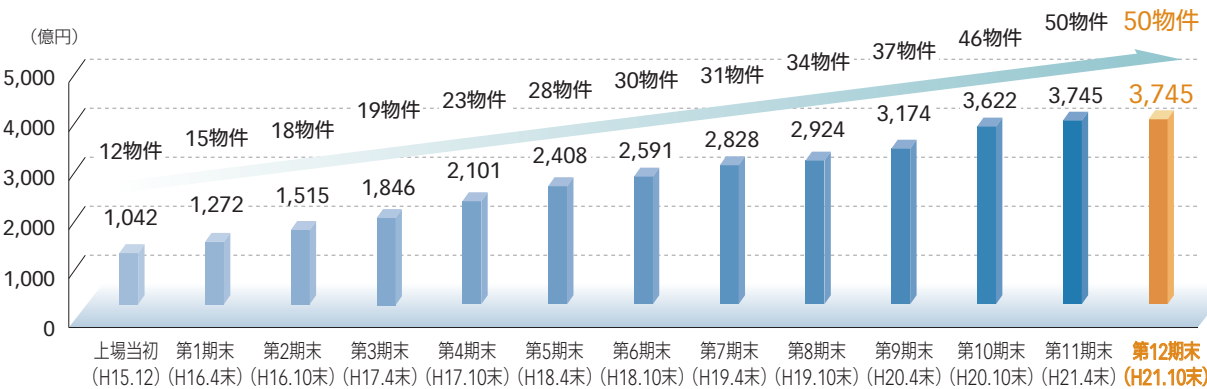
■ 稼働率等の推移（ポートフォリオ平均稼働率）

当期は期中を通じて、安定的かつ高水準のポートフォリオ平均稼働率を確保しました。

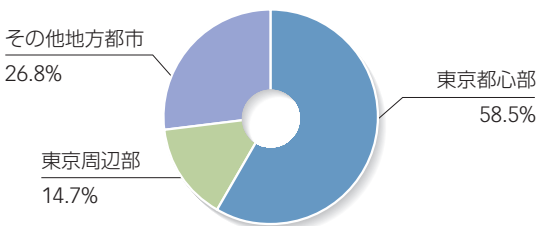


■ 資産規模の推移

上場以降着実に資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を促進してきました。

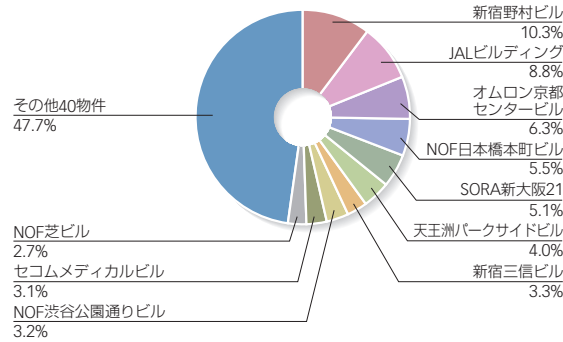


■ 地域分散の状況



（注）東京都心部：都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）
東京周辺部：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
（注）比率は取得価格ベース

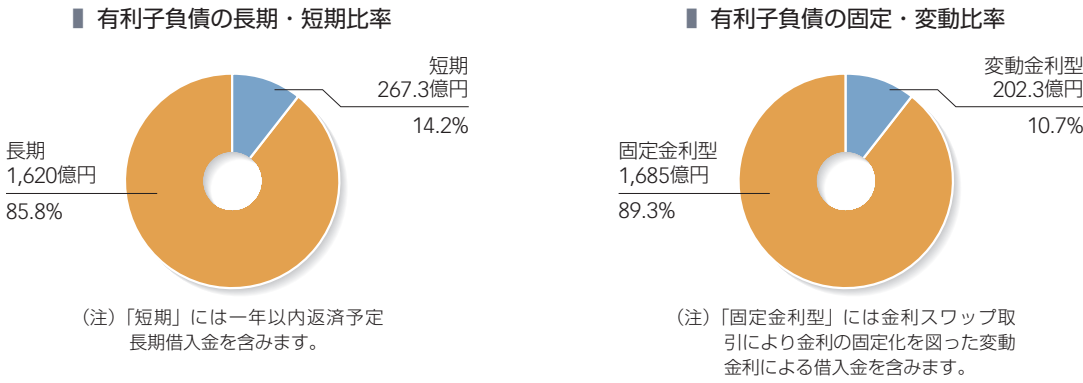
■ 運用資産毎の分散の状況（上位10物件及びその他物件）



■ 第12期末の財務状況

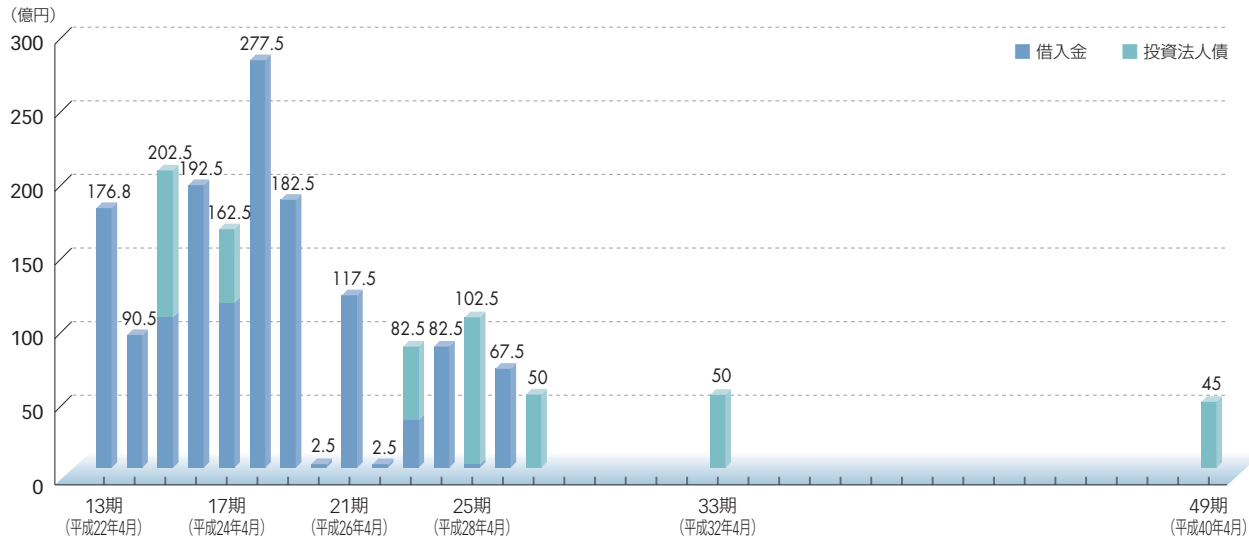
■ 有利子負債の長期固定化

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12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。



■ 有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ることで、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）の軽減及びキャッシュ・フローの安定化を図っています。



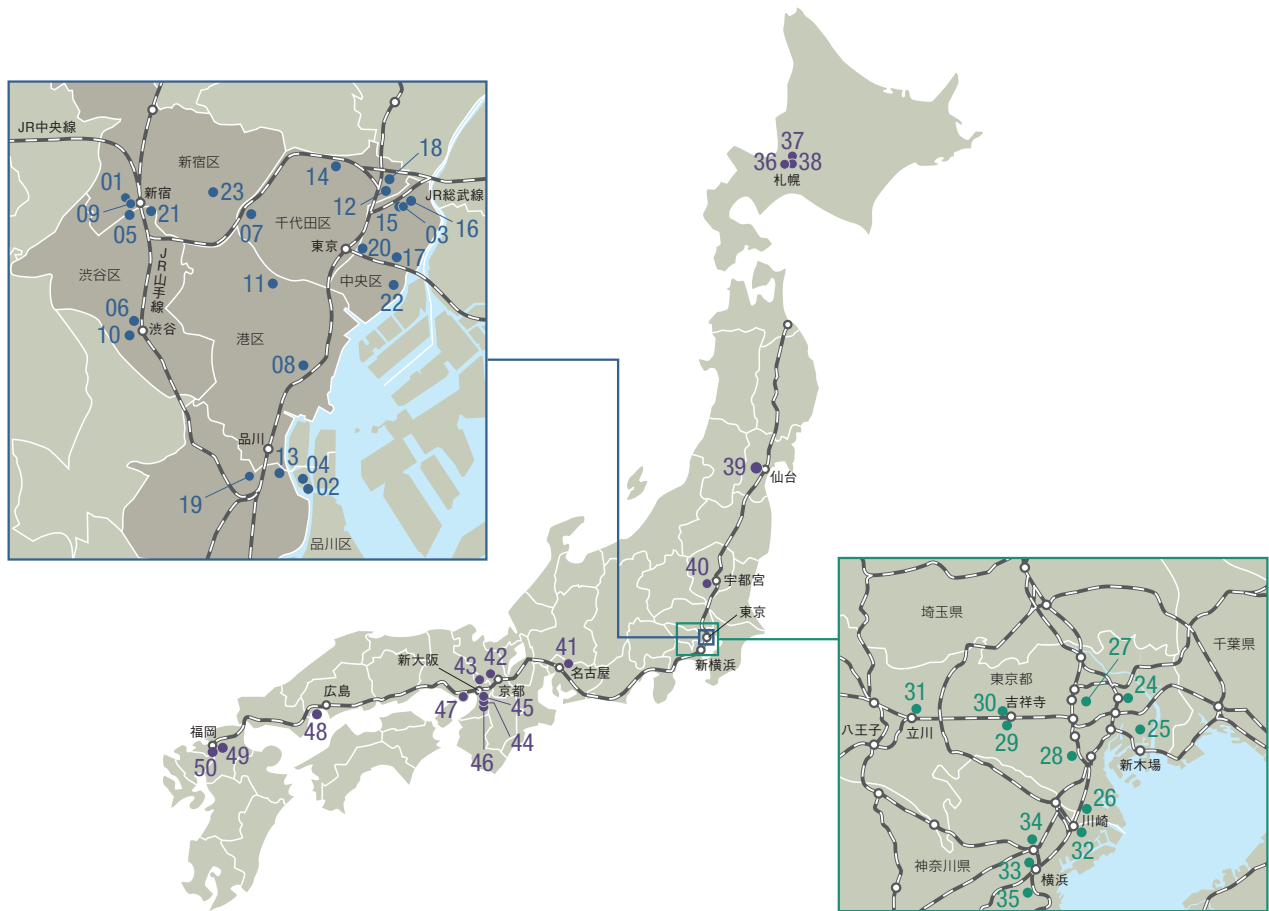
（注）上図は、第12期末時点における、各期中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

■ 格付けの状況

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

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

■ ポートフォリオ物件一覧



地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京心部	01	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,500.89	93.6	38,730	10.3
	02	JALビルディング	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	8.8
	03	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	19,156.01	79.4	20,600	5.5
	04	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.60	98.3	14,800	4.0
	05	新宿三信ビル	東京都渋谷区	6,685.52	100.0	12,300	3.3
	06	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	3.2
	07	セコムメディカルビル	東京都千代田区	8,821.24	100.0	11,500	3.1
	08	NOF芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	2.7
	09	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,665.62	100.0	8,800	2.3
	10	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,436.67	100.0	7,660	2.0
	11	NOF溜池ビル	東京都港区	4,715.20	90.7	7,400	2.0
	12	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,117.26	100.0	6,020	1.6
	13	NOF品川港南ビル	東京都品川区	7,667.55	100.0	5,500	1.5
	14	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	1.4
	15	PMO日本橋本町	東京都中央区	2,450.06	100.0	5,000	1.3
	16	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	4,554.98	100.0	4,060	1.1
	17	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,854.83	100.0	3,160	0.8
	18	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,076.38	90.6	3,080	0.8
	19	MY東五反田ビル	東京都品川区	3,361.48	97.1	3,010	0.8

地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京心部	20	セントラル京橋ビル	東京都中央区	1,720.05	100.0	2,550	0.7
	21	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.6
	22	セントラル新富町ビル	東京都中央区	2,467.14	91.3	1,750	0.5
	23	サンワールド四谷ビル	東京都新宿区	2,367.51	100.0	778	0.2
	東京心部合計 (23物件)			193,965.01	96.2	219,208	58.5
東京周辺部	24	野村不動産上野ビル	東京都台東区	4,873.20	100.0	7,830	2.1
	25	NOF東陽町ビル	東京都江東区	18,218.17	100.0	7,550	2.0
	26	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	13,652.45	97.2	6,416	1.7
	27	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	2,058.97	100.0	2,080	0.6
	28	東信目黒ビル	東京都目黒区	1,610.07	100.0	1,340	0.4
	29	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	92.7	3,700	1.0
	30	吉祥寺マークビル	東京都武蔵野市	1,936.40	100.0	1,800	0.5
	31	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,852.96	91.4	3,290	0.9
	32	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,266.67	86.5	9,500	2.5
	33	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	88.6	5,050	1.3
	34	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	87.3	3,600	1.0
	35	横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区	4,235.42	94.0	2,993	0.8
	東京周辺部合計 (12物件)			80,497.75	94.5	55,149	14.7
その他大都市	36	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,624.12	84.5	6,820	1.8
	37	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区	6,559.34	100.0	5,300	1.4
	38	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区	9,062.04	100.0	3,700	1.0
	39	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区	6,154.45	90.9	3,200	0.9
	40	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り	5,887.40	94.1	2,970	0.8
	41	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	100.0	3,550	0.9
	42	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区	34,616.84	100.0	23,700	6.3
	43	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区	21,462.47	89.6	19,251	5.1
	44	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	92.8	6,410	1.7
	45	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区	5,213.02	100.0	5,660	1.5
	46	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	97.8	3,940	1.1
	47	NOF神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,425.16	93.8	3,280	0.9
	48	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,903.22	93.3	1,930	0.5
	49	EME博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区	7,504.44	93.1	6,750	1.8
	50	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区	3,834.35	95.6	3,739	1.0
	その他大都市合計 (15物件)			161,439.06	94.8	100,200	26.8
	合計 (50物件)			435,901.82	95.4	374,557	100.0

(注) 本投資法人は、「セコムメディカルビル」、「野村不動産渋谷道玄坂ビル」、「PMO日本橋本町」、「野村不動産東日本橋ビル」、「MY東五反田ビル」、「野村不動産上野ビル」、「東宝江戸川橋ビル」、「クリスタルパークビル」、「横浜大通り公園ビル」、「野村不動産札幌ビル」、「JCB札幌東ビル」、「SORA新大阪21」及び「野村不動産西梅田ビル」は不動産、その他の資産については不動産信託受益権の形態により保有しています。

(注) 「比率」は、取得価格に基づく各資産が上記表のポートフォリオ全体（50物件の取得価格の総額）に占める比率を表しています。なお、上記表中の数値は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

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

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

■ ポートフォリオ物件の概要

01 **Shinjuku Nomura Bldg.**
新宿野村ビル

所在地 東京都新宿区
階数 地上50階・地下5階
(注) 当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

■主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅

02 **JAL Bldg.**
JALビルディング

所在地 東京都品川区
階数 地上26階・地下2階

■主な利用駅
東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅

09 **Nishi-Shinjuku Showa Bldg.**
西新宿昭和ビル

所在地 東京都新宿区
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営新宿線・大江戸線「新宿」駅

10 **NRE Shibuya Dogenzaka Bldg.**
野村不動産渋谷道玄坂ビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上9階・地下2階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・
副都心線、東急東横線・田園都市線、
京王井の頭線「渋谷」駅

03 **NOF Nihonbashi Honcho Bldg.**
NOF日本橋本町ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上8階・地下3階

■主な利用駅
東京メトロ銀座線、半蔵門線「三越前」駅、
JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅

04 **Tennozu Park Side Bldg.**
天王洲パークサイドビル

所在地 東京都品川区
階数 地上21階・地下2階

■主な利用駅
東京臨海高速鉄道りんかい線、
東京モノレール羽田線「天王洲アイル」駅

11 **NOF Tameike Bldg.**
NOF溜池ビル

所在地 東京都港区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅

12 **Iwamoto-cho Toyo Bldg.**
岩本町東洋ビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
都営新宿線「岩本町」駅

05 **Shinjuku Sanshin Bldg.**
新宿三信ビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下2階

■主な利用駅
JR線、小田急線、京王線、
東京メトロ丸ノ内線、
都営新宿線・大江戸線「新宿」駅

06 **NOF Shibuya Koen-dori Bldg.**
NOF渋谷公園通りビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下2階

■主な利用駅
JR線、東急東横線、東急田園都市線、
東京メトロ銀座線・半蔵門線、
京王井の頭線「渋谷」駅

13 **NOF Shinagawa Konan Bldg.**
NOF品川港南ビル

所在地 東京都品川区
階数 地上8階・地下1階

■主な利用駅
JR線、京急線「品川」駅

14 **NOF Surugadai Plaza Bldg.**
NOF駿河台プラザビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上8階・地下1階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅

07 **Secom Medical Bldg.**
セコムメディカルビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上7階・地下1階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ丸ノ内線・南北線
「四ツ谷」駅、
東京メトロ有楽町線「麹町」駅

08 **NOF Shiba Bldg.**
NOF芝ビル

所在地 東京都港区
階数 地上7階・地下1階

■主な利用駅
JR線「田町」駅、
都営三田線・浅草線「三田」駅

15 **PMO Nihonbashi Honcho**
PMO日本橋本町

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線「新日本橋」駅、
JR線、東京メトロ銀座線「神田」駅、
東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅

16 **NRE Higashi-nihonbashi Bldg.**
野村不動産東日本橋ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
都営浅草線「東日本橋」駅、
都営新宿線「馬喰横山」駅、
JR線「馬喰町」駅



17 Hatchobori NF Bldg.
八丁堀NFビル

所在地 東京都中央区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
JR線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅



18 NOF Kanda Iwamoto-cho Bldg.
NOF神田岩本町ビル

所在地 東京都千代田区
階数 地上9階

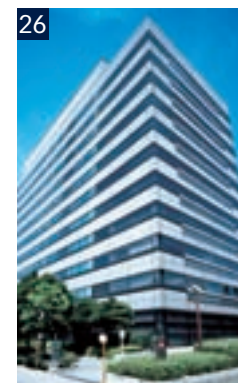
■主な利用駅
都営新宿線「岩本町」駅、
JR線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅



25 NOF Toyo-cho Bldg.
NOF東陽町ビル

所在地 東京都江東区
階数 地上7階

■主な利用駅
東京メトロ東西線「東陽町」駅



26 NOF Technoport Kamata Center Bldg.
NOFテクノポート
カマタセンタービル

所在地 東京都大田区
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
JR線「蒲田」駅、京急線「京急蒲田」駅



19 MY Higashi Gotanda Bldg.
MY東五反田ビル

所在地 東京都品川区
階数 地上8階

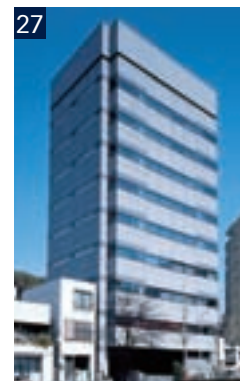
■主な利用駅
JR線、都営浅草線、
東急池上線「五反田」駅



20 Central Kyobashi Bldg.
セントラル京橋ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上8階・地下2階

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



27 Toho Edogawabashi Bldg.
東宝江戸川橋ビル

所在地 東京都文京区
階数 地上9階・地下1階

■主な利用駅
東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅



28 Toshin Meguro Bldg.
東信目黒ビル

所在地 東京都目黒区
階数 地上9階

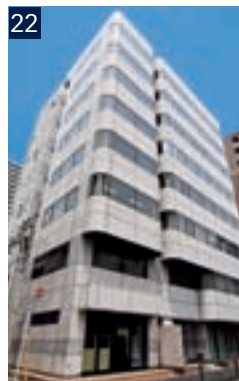
■主な利用駅
JR線、東京メトロ南北線、
都営三田線、東急目黒線「目黒」駅



21 NOF Minami Shinjuku Bldg.
NOF南新宿ビル

所在地 東京都渋谷区
階数 地上8階・地下1階

■主な利用駅
JR線「新宿」駅、JR線「代々木」駅



22 Central Shintomicho Bldg.
セントラル新富町ビル

所在地 東京都中央区
階数 地上8階

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



29 Crystal Park Bldg.
クリスタルパークビル

所在地 東京都武蔵野市
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線、京王線「吉祥寺」駅



30 Kichijoji Mark Bldg.
吉祥寺マークビル

所在地 東京都武蔵野市
階数 地上8階

■主な利用駅
JR線、京王線「吉祥寺」駅



23 Sunworld Yotsuya Bldg.
サンワールド四谷ビル

所在地 東京都新宿区
階数 地上6階・地下2階

■主な利用駅
東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅、
都営新宿線「曙橋」駅



24 NRE Ueno Bldg.
野村不動産上野ビル

所在地 東京都台東区
階数 地上10階・地下1階

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



31 Faret Tachikawa Center Square
ファレ立川センタースクエア

所在地 東京都立川市
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「立川」駅、
多摩都市モノレール線「立川北」駅



32 NOF Kawasaki Higashiguchi Bldg.
NOF川崎東口ビル

所在地 川崎市川崎区
階数 地上12階・地下1階

■主な利用駅
JR線「川崎」駅、京急線「京急川崎」駅



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

所在地 横浜市西区
階数 地上9階・地下1階

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



34 NOF Shin-Yokohama Bldg.
NOF新横浜ビル

所在地 横浜市港北区
階数 地上9階・地下1階

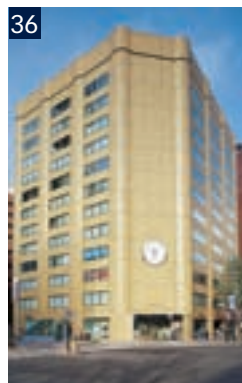
■主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「新横浜」駅



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

所在地 横浜市中区
階数 地上11階・地下1階

■主な利用駅
JR線、横浜市営地下鉄線「関内」駅



36 Sapporo North Plaza
札幌ノースプラザ

所在地 札幌市中央区
階数 地上12階・地下2階

■主な利用駅
JR線「札幌」駅、
札幌市営地下鉄南北線・東西線「大通」駅



37 NRE Sapporo Bldg.
野村不動産札幌ビル

所在地 札幌市北区
階数 地上10階・地下1階

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



38 JCB Sapporo Higashi Bldg.
JCB札幌東ビル

所在地 札幌市中央区
階数 地上7階・地下1階

■主な利用駅
札幌市営地下鉄東豊線・南北線・
東西線「大通」駅



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

所在地 仙台市青葉区
階数 地上11階・地下2階
(注) 建築基準法に基づく確認通知書では、
地下2階付地上8階塔屋3階と記載されて
います。

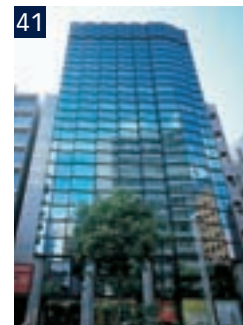
■主な利用駅
JR線、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅



40 NOF Utsunomiya Bldg.
NOF宇都宮ビル

所在地 宇都宮市馬場通り
階数 地上10階・地下2階

■主な利用駅
東武宇都宮線「東武宇都宮」駅



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

所在地 名古屋市中村区
階数 地上12階・地下2階

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



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

所在地 京都市下京区
階数 地上11階・地下2階

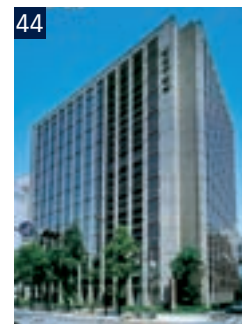
■主な利用駅
JR線、京都市営地下鉄烏丸線、
近畿日本鉄道京都線「京都」駅



43 SORA Shin-Osaka 21
SORA新大阪21

所在地 大阪市淀川区
階数 地上21階・地下2階

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



44 NRE Osaka Bldg.
野村不動産大阪ビル

所在地 大阪市中央区
階数 地上12階・地下2階

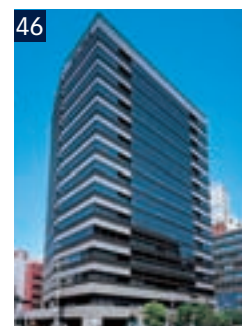
■主な利用駅
大阪市営地下鉄堺筋線・中央線
「堺筋本町」駅



45 NRE Nishi-Umeda Bldg.
野村不動産西梅田ビル

所在地 大阪市北区
階数 地上12階・地下2階

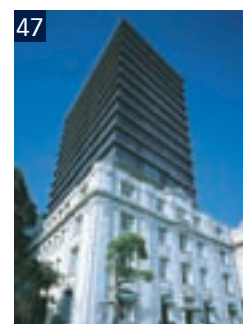
■主な利用駅
JR線「大阪」駅、JR線「北新地」駅、
大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅



46 NRE Yotsubashi Bldg.
野村不動産四ツ橋ビル

所在地 大阪市西区
階数 地上15階・地下2階

■主な利用駅
大阪市営地下鉄四つ橋線・御堂筋線・
中央線「本町」駅



47 NOF Kobe Kaigan Bldg.
NOF神戸海岸ビル

所在地 神戸市中央区
階数 地上16階・地下1階

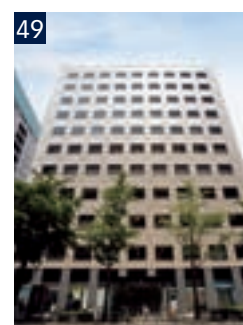
■主な利用駅
JR線「元町」駅



48 NRE Hiroshima Bldg.
野村不動産広島ビル

所在地 広島市中区
階数 地上9階・地下2階

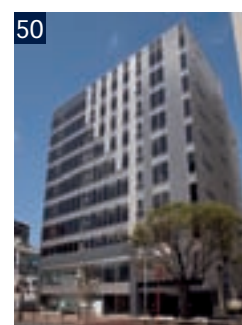
■主な利用駅
広島電鉄「立町」駅



49 EME Hakata Ekimae Bldg.
EME博多駅前ビル

所在地 福岡市博多区
階数 地上11階・地下2階

■主な利用駅
JR線(山陽新幹線、鹿児島本線、博多南線)、
福岡市営地下鉄空港線「博多」駅



50 NOF Tenjin-Minami Bldg.
NOF天神南ビル

所在地 福岡市中央区
階数 地上10階

■主な利用駅
福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅・「渡辺通」駅、
西日本鉄道天神大牟田線「福岡(天神)」駅・
「薬院」駅、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅

■ 資産運用会社の概要

■ 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21年10月末日現在)

株 主 野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)

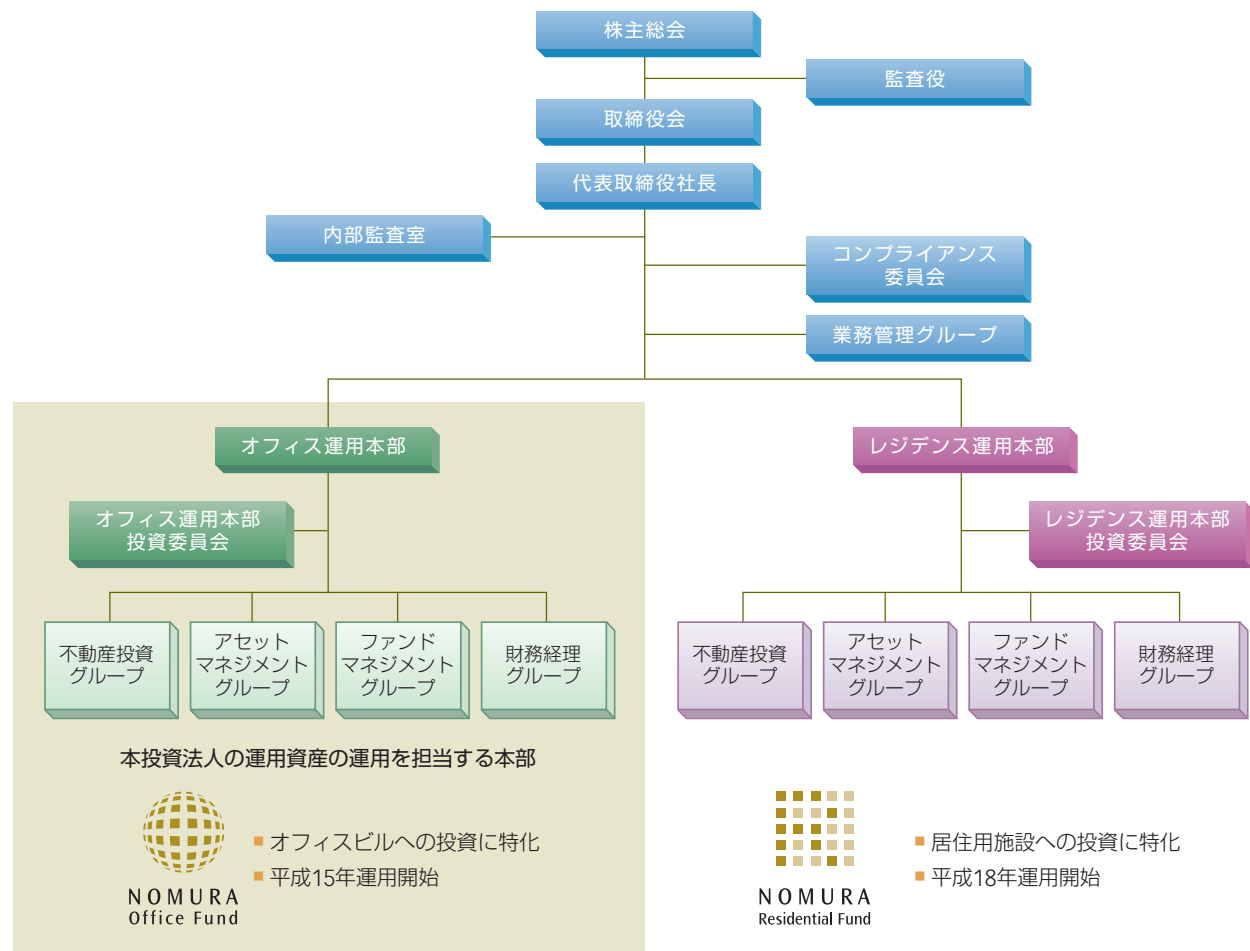
沿 革

- 平成15年1月24日 会社設立
- 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得
- 平成15年6月17日 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可取得
- 平成15年7月23日 旧投信法 (注1) に基づく投資信託委託業者としての認可取得
- 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可 (業務の方法等の変更の認可) (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 (注3)

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律 (平成18年法律第65号) による改正前の投信法を指します。
(注2) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、
金融商品取引法施行日 (平成19年9月30日) 時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

■ 組織体系

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信は、野村不動産グループが有する資産運用ビジネスのノウハウを活用するほか、我が国で初めて1つの運用会社で複数投資法人の運用を実現するなど、投資法人運用に関して蓄積されたノウハウを各投資法人の資産運用に活用しています。



■ 資産運用の概況

■ 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別 決算年月		第8期 平成19年10月	第9期 平成20年4月	第10期 平成20年10月	第11期 平成21年4月	第12期 平成21年10月
営業収益	百万円	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203
うち不動産賃貸事業収益	百万円	11,958	12,183	13,925	14,281	14,203
営業費用	百万円	6,243	6,359	6,993	8,331	7,065
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,190	5,213	5,790	5,917	5,761
営業利益	百万円	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138
経常利益	百万円	4,486	4,500	5,256	5,393	5,339
当期純利益	百万円	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338
総資産額	百万円	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312
(対前期比)	%	(+3.6)	(+8.3)	(+13.6)	(+1.9)	(△0.3)
有利子負債額	百万円	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730
純資産額	百万円	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793
(対前期比)	%	(+0.0)	(△0.0)	(+18.3)	(+0.1)	(△0.0)
出資総額	百万円	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123
1口当たり純資産額	円	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301
分配総額	百万円	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338
1口当たり分配金	円	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496
うち1口当たり利益分配金	円	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496
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	1.3	1.4	1.3	1.3
年換算値（注2）	%	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6
自己資本利益率（注3）	%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
年換算値（注2）	%	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5
期末自己資本比率（注4）	%	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7
(対前期増減)	%	(△1.7)	(△3.8)	(+1.9)	(△0.9)	(+0.1)
期末有利子負債比率（注5）	%	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
配当性向（注6）	%	100.2	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	34	37	46	50	50
期末総賃貸可能面積	m ²	362,773.62	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82
期末テナント数	件	533	583	676	661	666
期末稼働率	%	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4
当期減価償却費	百万円	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835
当期資本的支出	百万円	1,252	1,346	1,552	1,376	779
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180
1口当たりFFO（注9）	円	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／[(期首総資産額＋期末総資産額)÷2]×100
第10期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第8期運用日数184日、第9期運用日数182日、第10期運用日数184日、第11期運用日数181日及び第12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10期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産の部について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

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

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

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

2. 当期（第12期）の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成15年8月7日に設立され、同年12月4日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード8959）しました。

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、この基本方針に基づき、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が三大都市圏の他、主として政令指定都市に立地し、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行っています。

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。
「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいい、「本投資証券」とは、本投資法人の本投資口を表示する投資証券をいいます。「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。
本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第27条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第27条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

① 運用環境

当期の我が国の経済は、輸出の持ち直しや経済対策の効果により一部には景気の底打ちの兆しが見え始めていますが、企業の事業内容の見直しや雇用調整が継続する中、設備投資及び一般消費の回復に時間を要しており、景気の先行きについては未だ不透明感を払拭できない状況が続いています。

（イ）オフィス賃貸市場

オフィス賃貸市場については、我が国経済の減速の影響を受け、企業の経営合理化による事務所統合移転等のコスト削減に向けた動きが活発化しました。企業によるオフィス床への需要の総量が減少し殆どの地域でエリア稼働率が低下したために、借り手優位の状況が継続しています。その一方で、立地条件・規模及び建物の基本性能などに応じた二極化傾向はあるものの、一部のテナントによる新規床確保の動きが見られ始めたため、稼働率には底入れ感が見え始めています。しかしながら、一部都市においては、オフィス床の新規供給の急増に加え、企業の拠点撤退及び統合移転等の動きが著しく、需給緩和傾向がより進んでいる地域も見られます。空室率が高水準であることから、オフィスの賃料水準については、新規募集賃料水準、継続入居テナントの賃料改定水準ともに下落傾向が継続しています。日本経済の明らかな回復基調が確認されるまで、この傾向は継続することが予想されます。

（ロ）不動産売買市場

当期における不動産売買市場は、金融機関が不動産向け融資に対して保守的な姿勢を継続する中、財務基盤が安定し、資金調達に余力のある電鉄会社等が積極的な投資姿勢を示す等、一部には回復の兆しが見え始めています。しかし、オフィス賃貸市場の悪化による賃料収入の減少を背景として、収益不動産に対する期待利回りは上昇傾向が継続しているため、依然として不動産取引は低迷しています。

② 運用状況

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

第12期末（平成21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、前期末時点と同じく50物件（賃貸可能面積合計435,901.82㎡）、組み入れ資産規模では3,745億円（取得価格合計）でした。

保有物件の運営管理においては、前記「① 運用環境 / （イ）オフィス賃貸市場」に記載の市場環境を背景として、テナント企業のオフィス床への需要が減少した結果、テナントからの解約予告、貸室の一部解約、賃料減額要望が増加しました。本投資法人では、ポートフォリオの収益低下を最小限に留めるため、稼働率の維持・改善を重点課題とし、新規テナントの積極的な誘致活動を行うとともに、良好なリレーションを活かして既存テナントの賃貸借契約の更新を進める等、稼働率の維持向上に注力しました。既存テナントとの契約更新に際しては、個別にマーケット水準との乖離状況、賃貸面積、契約期間、賃料改定時期等を考慮した柔軟な対応を行いながら、賃料水準の下落をできる限り抑制するよう積極的に交渉を行いました。その結果、50物件の平均賃料単価は前期末比1.2%減に留まり、期末時点の稼働率は95.4%と高稼働を維持しています。

また、野村不動産グループ（注）等のノウハウを活用して、物件毎に電力及び建物管理仕様の見直しを図る等、運営コストの削減による利益確保を実現することで、収益の安定性を維持しています。

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

③ 資金調達の状況

借入金等の有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る返済期限の長期化及び分散並びに金利の固定化に留意した資金調達は財務の基本方針としてしています。この方針に基づき、長期の借入金や投資法人債発行による資金調達を実践する一方、安定的な調達基盤の確保の観点から物件取得時の機動的な資金調達及び借換りリスク軽減等を目的として総額400億円のコミットメントラインを設定しています。

第12期においては、既存の借入金の返済を目的として総額248億円の借入を実行しました。この結果、第12期末の有利子負債残高は、前期末時点と同じく1,887.3億円でした。

3. 増資等の状況

第12期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、第12期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成15年 8月 7日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成15年12月 4日	公募増資	148,200	148,600	71,506	71,706	（注2）
平成16年 5月19日	公募増資	35,000	183,600	19,866	91,572	（注3）
平成16年 6月16日	第三者割当による増資	1,050	184,650	595	92,168	（注4）
平成17年 5月 1日	公募増資	44,000	228,650	31,496	123,665	（注5）
平成17年 5月24日	第三者割当による増資	1,320	229,970	944	124,610	（注6）
平成18年 5月25日	公募増資	34,800	264,770	31,143	155,753	（注7）
平成18年 6月23日	第三者割当による増資	1,133	265,903	1,013	156,767	（注8）
平成20年 5月27日	公募増資	37,000	302,903	27,064	183,831	（注9）
平成20年 6月24日	第三者割当による増資	2,220	305,123	1,623	185,455	（注10）

（注1） 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。
（注2） 1口当たり発行価格500,000円（引受価額482,500円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注3） 1口当たり発行価格588,000円（引受価額567,600円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注4） 平成16年5月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額567,600円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注5） 1口当たり発行価格740,782円（引受価額715,837円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注6） 平成17年5月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額715,837円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注7） 1口当たり発行価格926,100円（引受価額894,915円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注8） 平成18年5月25日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額894,915円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注9） 1口当たり発行価格756,560円（引受価額731,470円）にて、短期投資法人債の償還及び短期借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注10） 平成20年5月27日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額731,470円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資口の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期 別 決算年月	第8期 平成19年10月	第9期 平成20年4月	第10期 平成20年10月	第11期 平成21年4月	第12期 平成21年10月
最高	1,540,000円	1,200,000円	874,000円	645,000円	683,000円
最低	935,000円	655,000円	407,000円	431,000円	495,000円

4. 分配金等の実績

第12期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,496円としました。

期 別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成19年 5月 1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月 1日 至平成20年 4月30日	自平成20年 5月 1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月 1日 至平成21年 4月30日	自平成21年 5月 1日 至平成21年10月31日
当期末処分利益総額	千円	4,498,622	4,500,000	5,255,922	5,392,502	5,338,534
利益留保額	千円	76	124	178	64	102
金銭の分配金総額	千円	4,498,546	4,499,876	5,255,743	5,392,438	5,338,432
(1口当たり分配金)	円	(16,918)	(16,923)	(17,225)	(17,673)	(17,496)
うち利益分配金総額	千円	4,498,546	4,499,876	5,255,743	5,392,438	5,338,432
(1口当たり利益分配金)	円	(16,918)	(16,923)	(17,225)	(17,673)	(17,496)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境

全世界的な経済の低迷の中で、日本経済においては、一部には底打ちの兆しが見え始めているものの、依然として先行きは不透明な状況にあるため、景気の底入れと回復への反転時期を探る展開となることが予想されます。

このような状況下においては、引き続き、保守的な財務運営による資金調達力の維持、オフィス賃貸市場の悪化傾向継続を想定したポートフォリオの収益低下を最小限に留める柔軟な物件運営、不動産売買市場における物件期待利回りや物件の流動性の動向を注視していくことなど、ディフェンシブな運用が肝要であると考えられます。

② 運用方針及び対処すべき課題

上記の環境認識のもと、本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、以下の方針に基づいた運用を行います。

(イ) 中長期を見据えた物件運営の実践

既存テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及び賃貸マーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの戦略的な営業活動を実施し、中長期を見据えた安定的な稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることによるポートフォリオ収益の維持・向上（内部成長）を追求します。

また、野村不動産グループのノウハウを活用して各物件に最適な管理仕様を構築し、運営管理の一層の効率化を通じて安定的な収益の確保を目指します。

更に、物件が有する機能の維持・向上とともに、周辺物件との差別化・競争力の向上を目的とした戦略的なリニューアル工事を実施することにより、中長期の安定収益の確保を目指します。

(ロ) 保守的な財務戦略の継続

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

また、金融市場の動向を注視しながら、コミットメントラインの活用、投資法人債・短期投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

(ハ) 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産で5,000億円に設定していますが、上記記載の資本市場や不動産売買市場などの状況及び本投資法人の財務の状況等を総合的に勘案し、新規物件の取得については慎重に判断する必要があると考えています。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別		第8期 平成19年10月31日現在	第9期 平成20年4月30日現在	第10期 平成20年10月31日現在	第11期 平成21年4月30日現在	第12期 平成21年10月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123
出資総額	百万円	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455
投資主数	人	11,492	11,120	12,406	12,503	12,565

2. 投資口に関する事項

第12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）	26,435	8.66
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	24,330	7.97
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,901	6.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,102	5.28
野村不動産株式会社	15,287	5.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,147	3.33
学校法人川崎学園	7,000	2.29
株式会社池田銀行	5,669	1.86
ザ チェース マンハッタン バンク 385036	5,137	1.68
株式会社北洋銀行	4,973	1.63
合 計	135,981	44.57

3. 役員等に関する事項

① 第12期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	佐藤 光陽（注2）	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
執行役員	丸子 祐一（注3）	株式会社メガロス 監査役	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 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳（注3）	株式会社フェア・アブレーザーズ 取締役 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	2,400
監督役員	一條 實昭（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	2,400
監督役員	横瀬 元治（注2）	朝日税理士法人 顧問	1,200
監督役員	宮 直仁（注3）	宮直仁公認会計士事務所 所長	1,200
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	－	14,500

（注1）丸子執行役員が平成21年10月31日時点で本投資法人の投資口を2口所有している他は、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

（注2）任期満了に伴い、平成21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21年7月27日に開催された本投資法人の第4回投資主総会における決議に基づき、平成21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、相川監督役員及び一條監督役員は重任、丸子執行役員及び宮監督役員は新任）。

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

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針
会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。
また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第12期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 (注1)	第11期 平成21年4月30日現在		第12期 平成21年10月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産	東京都心部	31,133	7.6	31,018	7.6
	東京周辺部	16,539	4.0	16,489	4.0
	その他地方都市	34,146	8.3	33,954	8.3
信託不動産	東京都心部	188,379	46.0	187,897	46.0
	東京周辺部	37,524	9.2	37,513	9.2
	その他地方都市	66,109	16.1	65,917	16.1
小 計		373,833	91.3	372,790	91.3
預金その他資産		35,519	8.7	35,522	8.7
資産総額		409,353	100.0	408,312	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12期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	39,520	31,500.89	29,470.90	93.6	13.3	オフィス
JALビルディング	32,962	42,084.11	42,084.11	100.0	(注3)	オフィス
オムロン京都センタービル	22,897	34,616.84	34,616.84	100.0	(注3)	オフィス
NOF日本橋本町ビル	20,749	19,156.01	15,215.46	79.4	5.8	オフィス
SORA新大阪21	19,237	21,462.47	19,227.45	89.6	4.0	オフィス
天王洲パークサイドビル	13,174	18,051.60	17,735.94	98.3	5.7	オフィス
NOF渋谷公園通りビル	12,593	3,420.16	3,420.16	100.0	2.6	オフィス
新宿三信ビル	12,314	6,685.52	6,685.52	100.0	2.3	オフィス
セコムメディカルビル	11,284	8,821.24	8,821.24	100.0	(注3)	診療所（注4）
NOF芝ビル	10,112	8,165.10	8,165.10	100.0	2.5	オフィス
合 計	194,846	193,963.94	185,442.72	95.6	48.4 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
(注2) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（但し、事務所及び店舗の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。
(注3) やむを得ない事情により、本物件については「賃貸事業収入比率」を開示していません。
(注4) 登記簿上の用途は「診療所・駐車場」と記載されていますが、本物件は元来オフィス仕様に設計されています。本投資法人の規約等においては、容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている不動産関連資産についても投資できることとしています。
(注5) 「賃貸事業収入比率」のうち「合計」の数値は、やむを得ない事情により「賃貸事業収入比率」を開示していない物件に係る賃貸事業収入比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額	帳簿価額
				(百万円) (注1)	(百万円) (注2)
東京都心部	新宿野村ビル (注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	不動産信託受益権	52,800	39,520
	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	32,200	32,962
	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	23,200	20,749
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	不動産信託受益権	20,900	13,174
	新宿三信ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	不動産信託受益権	10,500	12,314
	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	12,200	12,593
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7 (注4)	不動産	10,400	11,284
	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	10,200	10,112
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	不動産信託受益権	8,960	8,716
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	6,370	7,665
	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	7,420	7,592
	岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	不動産信託受益権	5,170	5,975
	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	6,380	5,431
	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	不動産信託受益権	6,690	5,028
	PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,360	4,972
	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,860	4,064
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	不動産信託受益権	2,920	3,196
	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	3,580	3,102
	MY東五反田ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,780	3,030
	セントラル京橋ビル	東京都中央区京橋一丁目4番13号	不動産信託受益権	2,380	2,553
	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	2,670	2,313
	セントラル新富町ビル	東京都中央区湊三丁目5番10号	不動産信託受益権	1,510	1,772
	サンワールド四谷ビル	東京都新宿区荒木町13番9	不動産信託受益権	659	789
	小計			238,109	218,915
東京周辺部	野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	7,110	7,870
	NOF東陽町ビル	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	8,490	7,102
	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	7,330	6,514
	東宝江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目24番8号	不動産	1,530	2,088
	東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	不動産信託受益権	1,140	1,341
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,650	3,620
	吉祥寺マークビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	不動産信託受益権	1,680	1,804
	ファースト立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	不動産信託受益権	4,990	2,966
	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1 (注4)	不動産信託受益権	8,730	9,462
	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	6,061	4,998
	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	不動産信託受益権	3,980	3,321
	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	2,320	2,909
	小計			57,011	54,002
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	6,094	7,494
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1 (注4)	不動産	4,720	5,246
	JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1 (注4)	不動産	3,190	3,738
	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	不動産信託受益権	2,800	3,171
	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	3,000	2,539
	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	3,170	3,688
	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不堂堂町801番地 (注4)	不動産信託受益権	20,100	22,897
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	14,300	19,237
	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	9,120	6,384
	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22	不動産	4,620	5,730
	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	5,600	3,706
	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	3,110	2,925
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	不動産信託受益権	2,180	2,658
	EME博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	不動産信託受益権	4,740	6,704
	NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	不動産信託受益権	2,350	3,748
	小計			89,094	99,871
	合計			384,214	372,790

(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12期決算日(平成21年10月末日))を価格時点として、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、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、株式会社鑑定法人エイ・スクエア、株式会社中央不動産鑑定所又は森井総合鑑定株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。)を記載しています。

(注2) 帳簿価額は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、リース資産、建設仮勘定及び借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取得価額(取得に係る諸費用を含みます。)の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。

(注4) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注5) 本投資法人では、上記表記載の第12期末保有物件に加え、平成21年12月25日に「(仮称) NOF名古屋伏見ビル」の取得を予定しています。当該物件の平成21年10月末日現在の「期末算定価額」は2,370百万円です。

地域	不動産等の名称	第11期 (平成20年11月1日～平成21年4月30日)				第12期 (平成21年5月1日～平成21年10月31日)			
		テナント総数 ＜期末時点＞ (注1)	稼働率 ＜期末時点＞ (%)	賃貸事業収入 ＜期間中＞ (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 ＜期末時点＞ (注1)	稼働率 ＜期末時点＞ (%)	賃貸事業収入 ＜期間中＞ (百万円)	賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	83	97.3	1,990	13.9	82	93.6	1,883	13.3
	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	12	95.9	865	6.1	11	79.4	829	5.8
	天王洲パークサイドビル	16	98.3	805	5.6	15	98.3	808	5.7
	新宿三信ビル	14	94.8	317	2.2	15	100.0	319	2.3
	NOF渋谷公園通りビル	3	100.0	369	2.6	3	100.0	367	2.6
	セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOF芝ビル	9	100.0	353	2.5	8	100.0	358	2.5
	西新宿昭和ビル	21	100.0	325	2.3	21	100.0	325	2.3
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	6	100.0	194	1.4	6	100.0	180	1.3
	NOF溜池ビル	12	90.7	220	1.5	11	90.7	201	1.4
	岩本町東洋ビル	7	100.0	154	1.1	7	100.0	172	1.2
	NOF品川港南ビル	5	100.0	230	1.6	5	100.0	250	1.8
	NOF駿河台プラザビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	PMO日本橋本町	6	87.5	102	0.7	7	100.0	121	0.9
	野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	91	0.6	6	100.0	153	1.1
	八丁堀NFビル	7	100.0	91	0.6	7	100.0	111	0.8
	NOF神田岩本町ビル	7	90.6	147	1.0	7	90.6	125	0.9
	MY東五反田ビル	13	100.0	40	0.3	13	97.1	115	0.8
	セントラル京橋ビル	8	100.0	86	0.6	8	100.0	82	0.6
	NOF南新宿ビル	5	100.0	103	0.7	4	100.0	106	0.7
	セントラル新富町ビル	7	100.0	69	0.5	6	91.3	68	0.5
	サンワールド四谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	小計	251	98.2	7,989	55.9	246	96.2	8,011	56.4
東京周辺部	野村不動産上野ビル	8	96.8	141	1.0	9	100.0	231	1.6
	NOF東陽町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NOFテクノポートカマタセンタービル	14	97.2	427	3.0	14	97.2	423	3.0
	東宝江戸川橋ビル	6	88.7	67	0.5	7	100.0	64	0.5
	東信目黒ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	9	100.0	134	0.9	9	92.7	124	0.9
	吉祥寺マークビル	6	100.0	43	0.3	6	100.0	79	0.6
	ファースト立川センタースクエア	16	94.2	229	1.6	15	91.4	228	1.6
	NOF川崎東口ビル	24	91.7	322	2.3	22	86.5	316	2.2
	NOF横浜西口ビル	29	93.1	253	1.8	28	88.6	239	1.7
	NOF新横浜ビル	7	87.3	73	0.5	7	87.3	107	0.8
	横浜大通り公園ビル	13	90.9	113	0.8	14	94.0	109	0.8
	小計	134	95.3	2,142	15.0	133	94.5	2,261	15.9
その他 地方都市	札幌ノースプラザ	39	89.4	338	2.4	36	84.5	330	2.3
	野村不動産札幌ビル	6	100.0	130	0.9	6	100.0	194	1.4
	JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	北三条ビルディング (注3)	—	—	47	0.3	—	—	—	—
	NOF仙台青葉通りビル	28	90.4	165	1.2	29	90.9	157	1.1
	NOF宇都宮ビル	23	96.2	168	1.2	22	94.1	161	1.1
	NOF名古屋柳橋ビル	11	91.3	140	1.0	11	100.0	128	0.9
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	SORA新大阪21	25	91.5	586	4.1	27	89.6	571	4.0
	NOF御堂筋ビル (注3)	—	—	169	1.2	—	—	—	—
	野村不動産大阪ビル	25	93.6	510	3.6	24	92.8	511	3.6
	野村不動産西梅田ビル	11	100.0	202	1.4	13	100.0	188	1.3
	野村不動産四ツ橋ビル	16	94.7	311	2.2	17	97.8	313	2.2
	NOF神戸海岸ビル	34	97.2	190	1.3	32	93.8	187	1.3
	広島立町NOFビル (注3)	—	—	69	0.5	—	—	—	—
	野村不動産広島ビル	11	94.1	179	1.3	14	93.3	196	1.4
	EME博多駅前ビル	33	87.6	189	1.3	36	93.1	189	1.3
	NOF天神南ビル	12	82.2	8	0.1	18	95.6	59	0.4
	小計	276	94.8	4,149	29.1	287	94.8	3,930	27.7
	合計	661	96.4	14,281 (注4)	100.0	666	95.4	14,203 (注4)	100.0

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

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

(注3) 北三条ビルディング及びNOF御堂筋ビルは平成21年1月14日、広島立町NOFビルは平成21年2月27日にそれぞれ譲渡しています。

(注4) 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12期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	84,500	81,500	△955
合 計		84,500	81,500	△955

（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12期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

第12期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国 名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
			対総資産比率	
日 本	372,790百万円	384,214百万円	100.0%	50件
合 計	372,790百万円	384,214百万円	100.0%	50件

（注1）保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。
（注2）期末算定価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第12期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は、完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総 額	当期支払額	既支出総額
NOF渋谷公園通りビル （東京都渋谷区）	空調機更新工事 （性能向上）（注1）	自 平成21年11月 至 平成21年11月	63	－	－
NOFテクノポート カマタセンタービル （東京都大田区）	ウォールスルー空調機更新工事 （性能向上）（注2）	自 平成21年11月 至 平成22年 3月	83	－	－
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	立体駐車場改修工事 （性能向上）	自 平成22年 4月 至 平成22年 6月	120	－	－

（注1）本書の日付現在において既に完了しています。
（注2）本書の日付現在において既に着工しています。

2. 期中の資本的支出

第12期末保有資産について、第12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12期中の資本的支出は779百万円であり、第12期中の費用に区分された修繕費225百万円と合わせ、合計1,004百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	工事期間	工事金額（百万円）
NOF渋谷公園通りビル （東京都渋谷区）	空調機更新工事 （性能向上）	自 平成21年 5月 至 平成21年10月	59
NOFテクノポート カマタセンタービル （東京都大田区）	ウォールスルー空調機更新工事 （性能向上）	自 平成21年 5月 至 平成21年10月	114
札幌ノースプラザ （札幌市中央区）	立体駐車場改修工事 （性能向上）	自 平成21年 9月 至 平成21年10月	57
野村不動産広島ビル （広島市中区）	エレベーター更新工事 （性能向上）	自 平成21年 5月 至 平成21年 8月	71
その他の不動産等	機能更新	自 平成21年 5月 至 平成21年10月	476
合 計			779

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第8期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	第9期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	第10期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	第11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
前期末積立金残高	938百万円	596百万円	290百万円	238百万円	368百万円
当期積立額	718百万円	1,118百万円	1,716百万円	1,894百万円	1,570百万円
当期積立金取崩額	1,060百万円	1,424百万円	1,768百万円	1,764百万円	1,502百万円
次期繰越額	596百万円	290百万円	238百万円	368百万円	436百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

	第11期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第12期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
資産運用報酬（注）	1,159,373千円	1,100,251千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	703,874千円	722,255千円
運用報酬Ⅱ	381,171千円	377,996千円
運用報酬Ⅲ	74,327千円	－千円
資産保管業務報酬	28,813千円	29,100千円
一般事務委託報酬	67,580千円	65,245千円
役員報酬	12,000千円	12,000千円
その他費用	113,228千円	97,359千円
合 計	1,380,996千円	1,303,957千円

（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12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		5,250,000	—					
	株式会社三井住友銀行		5,250,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月24日	1,500,000	—	1.43500	平成21年 6月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	—					
	住友信託銀行株式会社		1,500,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,410,000	—					
	株式会社三井住友銀行		2,450,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月25日	980,000	—	1.33500	平成21年 6月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		980,000	—					
	住友信託銀行株式会社		980,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,750,000	1,750,000					
	株式会社三井住友銀行		1,750,000	1,750,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年12月24日	500,000	500,000	1.44333	平成21年12月24日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,200,000	1,200,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年12月24日	1,800,000	1,800,000	1.17545	平成21年12月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	住友信託銀行株式会社		430,000	430,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		900,000	900,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 3月26日	200,000	200,000	1.18417	平成22年 3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	住友信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 6月24日	—	1,400,000	1.22545	平成22年 6月24日			
	住友信託銀行株式会社		—	1,400,000					
小計			35,730,000	13,730,000					
長期 借入金 (1年以 内返済)	農林中央金庫	平成16年 2月26日	3,000,000	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					
	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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行	平成20年 8月26日	—	1,000,000	1.01455	平成22年 8月26日			
	株式会社中国銀行		—	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	—	500,000	1.97000	(注3)	(注3)		
小計			6,500,000	13,000,000					
短期 借入金 合計			42,230,000	26,730,000					

(単位：千円)									
区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	日本生命保険相互会社	平成18年11月30日	1,000,000	—	1.65500	平成22年 8月26日			
	株式会社損害保険ジャパン		1,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社山梨中央銀行	平成20年 8月26日	1,000,000	—	1.12667	平成22年 8月26日			
	株式会社中国銀行		1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月 8日	500,000	500,000	1.12182	平成22年12月 8日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 2月27日	1,000,000	1,000,000	1.68000	平成23年 2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行	平成19年12月10日	500,000	500,000	1.43200	平成23年 6月10日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年 4月25日	1,000,000	1,000,000	1.44800	平成23年 8月25日			
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社山梨中央銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000,000	2,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.63825	平成23年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社七十七銀行	平成20年 9月25日	1,000,000	1,000,000	1.43950	平成23年 9月25日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社百十四銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	5,600,000					
	株式会社三井住友銀行	平成21年 6月24日	—	4,500,000	1.39575	平成24年 6月24日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,400,000					
	株式会社百十四銀行		—	500,000					
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成17年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.43750	平成24年 8月26日			
	全国共済農業協同組合連合会		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年12月 9日	1,000,000	1,000,000	1.53625	平成24年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 2月26日	2,500,000	2,500,000	1.46000	平成24年 8月26日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 9月25日	1,000,000	1,000,000	1.61150	平成24年 9月25日			
	住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年11月 4日	3,000,000	3,000,000	1.51175	平成24年11月 4日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 6月27日	2,000,000	2,000,000	1.87200	平成24年12月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成17年 3月17日	1,000,000	1,000,000	1.75250	平成25年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年12月 8日	1,000,000	1,000,000	1.68680	平成25年12月 8日			
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000	1.98000	平成26年 3月19日			
	大同生命保険株式会社	平成19年 3月19日	1,000,000	1,000,000					
	住友生命保険相互会社		2,000,000	2,000,000					
	第一生命保険相互会社	平成20年 2月26日	3,000,000	3,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000	2.31750	平成27年 6月24日			
	住友生命保険相互会社	平成20年 6月24日	3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	—	9,500,000			1.97000		
小計			102,000,000	117,500,000					
借入金 合計			144,230,000	144,230,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
(注3) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

3. 投資法人債の状況

第12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12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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

- ① 不動産等
該当事項はありません。
- ② その他
本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価額等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。
平成21年5月1日から平成21年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、店頭デリバティブ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。
なお、当該調査に際しては、店頭デリバティブ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、ブット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

- ① 取引状況
該当事項はありません。
- ② 支払手数料等の金額
第12期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	1,088,143千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注1)	649,447千円	59.7%
		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	262,146千円	野村不動産株式会社	174,396千円	66.5%
		野村ビルマネジメント株式会社	23,865千円	9.1%
その他費用	96,844千円	野村不動産株式会社	30,394千円	31.4%
		野村ビルマネジメント株式会社	32,452千円	33.5%
		株式会社プライムクロス	285千円	0.3%

(注1) 本投資法人は、第12期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。
(注2) フラッグシッププロパティーズ有限公司に対し、JALビルディングに係る転賃賃料の収受・支払業務、修繕箇所の通知等の業務を委託しており、当該報酬を外注委託費として記載しています。
(注3) 上記の支払手数料等以外に、第12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 35,083千円
野村ビルマネジメント株式会社 400,375千円

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	37,089
JALビルディング	野村不動産株式会社	2,851
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	15,594
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	8,780
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	6,605
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,862
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	5,291
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	5,560
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,168
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,043
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	3,117
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	2,227
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	2,273
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,919
NOFテクノロジーカマタセンタービル	野村不動産株式会社	8,996
吉祥寺マークビル	野村不動産株式会社	1,701
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	5,017
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	5,564
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	2,498
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,968
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	6,134
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	13,098
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	4,171
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	8,126
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社 (注3)	4,941
新宿三信ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,043
MY東五反田ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,274
セントラル京橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,503
セントラル新富町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,205
サンワールド四谷ビル	野村ビルマネジメント株式会社	586
NOF東陽町ビル	野村ビルマネジメント株式会社	1,753
東信目黒ビル	野村ビルマネジメント株式会社	600
NOF川崎東口ビル	野村ビルマネジメント株式会社	5,248
NOF宇都宮ビル	野村ビルマネジメント株式会社	4,242
NOF名古屋柳橋ビル	野村ビルマネジメント株式会社	2,408

(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。
(注3) 平成21年11月1日付で野村ビルマネジメント株式会社に變更しています。

■ 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経 理 の 状 況

■ 1. 資 産、 負 債、 元 本 及 び 損 益 の 状 況 等

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

■ 2. 減 価 償 却 額 の 算 定 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

■ 3. 不 動 産 等 の 評 価 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

■ そ の 他

■ 1. お 知 ら せ

平成21年7月27日に、本投資法人の第4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。 ・ 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）の施行及び投信法その他投資法人に関する法令が整備・改正されたことに伴う所要の変更 ・ 税制改正等に伴う所要の変更 ・ 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律（平成16年法律第88号）等の一部を改正する法律により、投資証券等が電子化されたことに伴う修正 ・ 投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を1人と制限するもの ・ その他必要な規程の加除、表現の変更等
執行役員1名選任の件	丸子祐一が執行役員に選任されました。なお、任期は、平成21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、宮直仁の4名が監督役員に選任されました。なお、任期は、平成21年8月8日から2年間となります。

■ 2. 自 社 設 定 投 資 信 託 受 益 証 券 等 の 状 況 等

該当事項はありません。

■ 3. そ の 他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

■ 貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成21年 4月30日現在	当期 平成21年10月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,142,640	14,648,625
信託現金及び信託預金	20,190,376	19,774,285
営業未収入金	275,563	233,750
前払費用	90,844	59,469
繰延税金資産	15	20
未収還付法人税等	3,858	2,092
その他	264,635	275,825
流動資産合計	34,967,933	34,994,069
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,487,217	25,552,979
減価償却累計額	△978,598	△1,391,133
建物（純額）	24,508,619	24,161,846
構築物	58,318	58,339
減価償却累計額	△7,869	△12,711
構築物（純額）	50,449	45,627
機械及び装置	465,086	465,199
減価償却累計額	△44,825	△64,660
機械及び装置（純額）	420,260	400,539
工具、器具及び備品	4,790	4,910
減価償却累計額	△112	△555
工具、器具及び備品（純額）	4,677	4,354
土地	54,934,509	54,948,317
信託建物	95,565,756	96,155,774
減価償却累計額	△12,819,497	△14,146,411
信託建物（純額）	82,746,258	82,009,363
信託構築物	245,795	248,714
減価償却累計額	△131,374	△141,732
信託構築物（純額）	114,420	106,982
信託機械及び装置	707,646	764,824
減価償却累計額	△346,638	△381,311
信託機械及び装置（純額）	361,007	383,512
信託工具、器具及び備品	209,953	217,255
減価償却累計額	△57,669	△73,700
信託工具、器具及び備品（純額）	152,283	143,554
信託土地	208,581,572	208,581,572
信託リース資産	31,423	30,946
減価償却累計額	△6,416	△9,330
信託リース資産（純額）	25,007	21,616
その他	33,095	82,141
有形固定資産合計	371,932,162	370,889,428
無形固定資産		
借地権	1,900,904	1,900,904
信託その他無形固定資産	3,200	2,908
無形固定資産合計	1,904,105	1,903,813
投資その他の資産		
長期前払費用	41,165	24,626
敷金及び保証金	410,850	410,850
投資その他の資産合計	452,015	435,476
固定資産合計	374,288,283	373,228,718
繰延資産		
投資法人債発行費	96,801	90,165
繰延資産合計	96,801	90,165
資産合計	409,353,018	408,312,952

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成21年 4月30日現在	当期 平成21年10月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	739,720	728,735
短期借入金 ※1	35,730,000	13,730,000
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	13,000,000
信託リース債務	6,916	6,916
未払金	1,530,104	1,395,018
未払費用	918,519	921,848
未払消費税等 ※3	54,752	210,822
前受金	2,286,617	2,270,821
預り金	72,785	178,101
流動負債合計	47,839,416	32,442,262
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	102,000,000	117,500,000
信託リース債務	19,039	15,585
預り敷金及び保証金	4,143,229	4,034,227
信託預り敷金及び保証金	20,003,382	19,026,895
固定負債合計	170,665,651	185,076,708
負債合計	218,505,068	217,518,971
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	185,455,446	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,392,502	5,338,534
剰余金合計	5,392,502	5,338,534
投資主資本合計	190,847,949	190,793,981
純資産合計 ※2	190,847,949	190,793,981
負債純資産合計	409,353,018	408,312,952

■ 損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	13,022,990	12,871,401
その他賃貸事業収入 ※1	1,258,607	1,332,524
不動産等売却益 ※2	1,128,049	—
営業収益合計	15,409,647	14,203,926
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	5,917,157	5,761,133
不動産等売却損 ※3	1,033,415	—
資産運用報酬	1,159,373	1,100,251
資産保管手数料	28,813	29,100
一般事務委託手数料	67,580	65,245
役員報酬	12,000	12,000
貸倒損失	—	6,118
その他営業費用	113,228	91,241
営業費用合計	8,331,568	7,065,091
営業利益	7,078,078	7,138,834
営業外収益		
受取利息	30,545	8,945
違約金収入	25,715	17,521
受入原状回復費	5,345	—
その他	2,044	3,217
営業外収益合計	63,650	29,684
営業外費用		
支払利息	1,154,970	1,179,076
投資法人債利息	428,086	433,413
投資法人債発行費償却	6,636	6,636
融資関連費用	84,941	145,409
その他	73,846	64,491
営業外費用合計	1,748,482	1,829,026
経常利益	5,393,247	5,339,491
税引前当期純利益	5,393,247	5,339,491
法人税、住民税及び事業税	916	1,026
法人税等調整額	6	△5
法人税等合計	922	1,021
当期純利益	5,392,324	5,338,470
前期繰越利益	178	64
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,392,502	5,338,534

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	185,455,446	185,455,446
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	185,455,446	185,455,446
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	5,255,922	5,392,502
当期変動額		
剰余金の配当	△5,255,743	△5,392,438
当期純利益	5,392,324	5,338,470
当期変動額合計	136,580	△53,968
当期末残高	5,392,502	5,338,534
剰余金合計		
前期末残高	5,255,922	5,392,502
当期変動額		
剰余金の配当	△5,255,743	△5,392,438
当期純利益	5,392,324	5,338,470
当期変動額合計	136,580	△53,968
当期末残高	5,392,502	5,338,534
投資主資本合計		
前期末残高	190,711,368	190,847,949
当期変動額		
剰余金の配当	△5,255,743	△5,392,438
当期純利益	5,392,324	5,338,470
当期変動額合計	136,580	△53,968
当期末残高	190,847,949	190,793,981
純資産合計		
前期末残高	190,711,368	190,847,949
当期変動額		
剰余金の配当	△5,255,743	△5,392,438
当期純利益	5,392,324	5,338,470
当期変動額合計	136,580	△53,968
当期末残高	190,847,949	190,793,981

■ 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
—	—

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別		当期
項 目		自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～18年 信託財産を除く有形固定資産の取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左
	②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。	②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 同 左
	③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。	③リース資産 同 左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は86,862千円です。	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ありませぬ。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を適用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計方法 同 左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ヘッジ方針 同 左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ②消費税等の処理方法 同 左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成21年4月30日現在	当期 平成21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 31,800,000千円 差引額 8,200,000千円	※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 7,000,000千円 差引額 33,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※3. 消費税課税期間の特例 本投資法人は、消費税法における課税期間の特例を選択しています。 平成20年11月1日から平成21年1月31日までの課税期間に係る還付税額と平成21年2月1日から平成21年4月30日までの課税期間に係る納付税額との差額を未払消費税等に計上しています。	※3. 消費税課税期間の特例 同 左 平成21年8月1日から平成21年10月31日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上しています。

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21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 10,668,131 共益費収入 2,354,859 13,022,990 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 306,928 付帯収益 880,072 その他賃料収入 69,471 その他雑収入 2,134 1,258,607 不動産賃貸事業収益合計 14,281,598 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,105,726 プロパティ・マネジメント報酬 288,966 公租公課 982,904 水道光熱費 987,225 保険料 27,100 修繕費 374,257 減価償却費 1,862,469 その他費用 288,506 5,917,157 不動産賃貸事業費用合計 5,917,157 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,364,441	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,530,796 共益費収入 2,340,605 12,871,401 その他賃貸事業収入 月極駐車場収入 292,999 付帯収益 970,652 その他賃料収入 67,337 その他雑収入 1,534 1,332,524 不動産賃貸事業収益合計 14,203,926 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,088,143 プロパティ・マネジメント報酬 262,146 公租公課 1,129,535 水道光熱費 953,992 保険料 27,217 修繕費 225,281 減価償却費 1,835,578 その他費用 239,237 5,761,133 不動産賃貸事業費用合計 5,761,133 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,442,792
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) NOF御堂筋ビル 不動産等売却収入 14,000,000 不動産等売却原価 12,838,587 その他売却費用 33,363 不動産等売却益 1,128,049	—
※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 北三条ビルディング 不動産等売却収入 2,630,000 不動産等売却原価 3,411,998 その他売却費用 3,066 不動産等売却損 785,065 広島立町NOFビル 不動産等売却収入 2,210,000 不動産等売却原価 2,434,075 その他売却費用 24,274 不動産等売却損 248,349	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21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 305,123口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 305,123口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成21年4月30日現在	当期 平成21年10月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
15	20
15	20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
39.33	39.33
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
△39.32	△39.32
その他	その他
0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.02	0.02

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	5.01%	賃貸収入等	341,679	営業未収入金	1,712
						前受金	58,439
						預り敷金 及び保証金	33,273
						信託預り敷金 及び保証金	507,808
				プロパティ・ マネジメント報酬	193,603	(営業) 未払金	77,892
				修繕工事等	54,045		
				その他費用	44,255		
				不動産の購入	22,190,000	—	—
				不動産信託 受益権の購入	1,800,000	—	—
				不動産の譲渡 譲渡価格 売却益	7,140,000 592,320	—	—
利害関係人等	NREG 東芝不動産 株式会社	不動産業	—	不動産の譲渡 譲渡価格 売却益	9,490,000 569,092 781,998	—	—
				不動産信託 受益権の譲渡 譲渡価格 売却損	2,210,000 224,075	—	—
				短期借入金の借入	1,200,000	短期借入金	3,680,000
				短期借入金の返済	930,000		
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	1年内返済 予定の長期 借入金の返済	1,000,000	1年内 返済予定の 長期借入金	—
				長期借入金の借入	3,500,000		
				支払利息	88,147	未払費用	54,588

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成21年5月1日 至 平成21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	351,425	営業未収入金	2,109
						前受金	58,423
						信託預り敷金 及び保証金	507,658
				プロパティ・ マネジメント報酬	174,396	(営業) 未払金	48,770
				修繕工事等	35,083		
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	—	その他費用	30,394		
				短期借入金の返済	2,480,000	短期借入金	1,200,000
				長期借入金の借入	1,400,000	長期借入金	10,900,000
				支払利息	123,374	未払費用	79,100

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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。	625,478円 17,672円 625,301円 17,496円

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
当期純利益（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） 期中平均投資口数（口）	5,392,324 — 5,392,324 305,123
	当期純利益（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） 期中平均投資口数（口）
	5,338,470 — 5,338,470 305,123

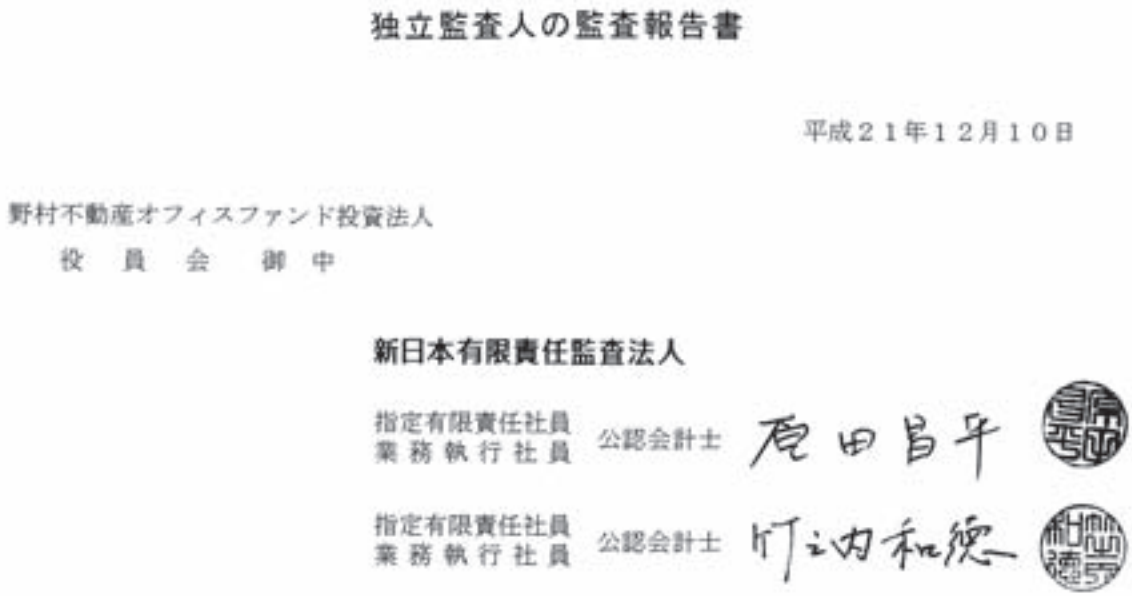
〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
—	—

■ 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
I. 当期末処分利益 II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,392,502,957円 5,392,438,779円 (17,673円)	5,338,534,517円 5,338,432,008円 (17,496円)
III. 次期繰越利益	64,178円	102,509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5,392,438,779円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である5,338,432,008円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

■ 会 計 監 査 人 の 監 査 報 告 書



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産オフィスファンド投資法人の平成21年5月1日から平成21年10月31日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,393,247	5,339,491
減価償却費	1,862,687	1,835,796
長期前払費用償却額	16,589	16,566
投資法人債発行費償却	6,636	6,636
受取利息	△30,545	△8,945
支払利息	1,583,057	1,612,489
固定資産除却損	878	19,229
営業未収入金の増減額（△は増加）	19,184	41,813
営業未払金の増減額（△は減少）	△81,449	△10,985
未払金の増減額（△は減少）	245,955	71,638
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,530	156,069
前受金の増減額（△は減少）	△80,018	△15,796
預り金の増減額（△は減少）	64,842	105,316
有形固定資産の売却による減少額	3,411,998	－
信託有形固定資産の売却による減少額	15,272,662	－
その他	△94,634	27,942
小 計	27,592,623	9,197,262
利息の受取額	23,892	15,598
利息の支払額	△1,371,541	△1,623,599
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	1,577	739
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,246,551	7,590,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,260,000	－
定期預金の払戻による収入	－	2,260,000
有形固定資産の取得による支出	△25,521,115	△111,795
信託有形固定資産の取得による支出	△7,088,517	△918,144
無形固定資産の取得による支出	△1,901	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△376,161	△277,943
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,877,748	168,941
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,760,136	△1,330,458
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	999,771	353,972
敷金及び保証金の回収による収入	450	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,129,861	144,570
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	12,930,000	2,800,000
短期借入金の返済による支出	△11,300,000	△24,800,000
長期借入れによる収入	20,000,000	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,000,000	－
分配金の支払額	△5,241,499	△5,384,676
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,388,500	△5,384,676
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,494,809	2,349,894
現金及び現金同等物の期首残高	38,567,826	32,073,016
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	32,073,016	34,422,910

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

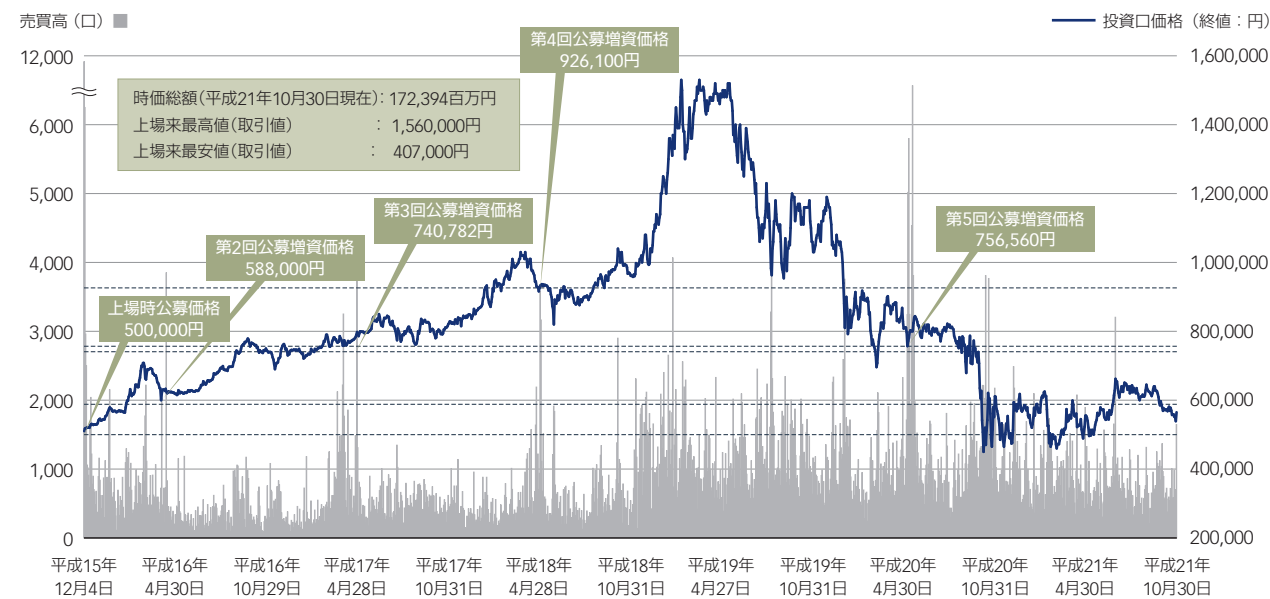
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	当期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成21年4月30日現在)	(平成21年10月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
14,142,640	14,648,625
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
20,190,376	19,774,285
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	現金及び現金同等物
△2,260,000	34,422,910
現金及び現金同等物	
32,073,016	

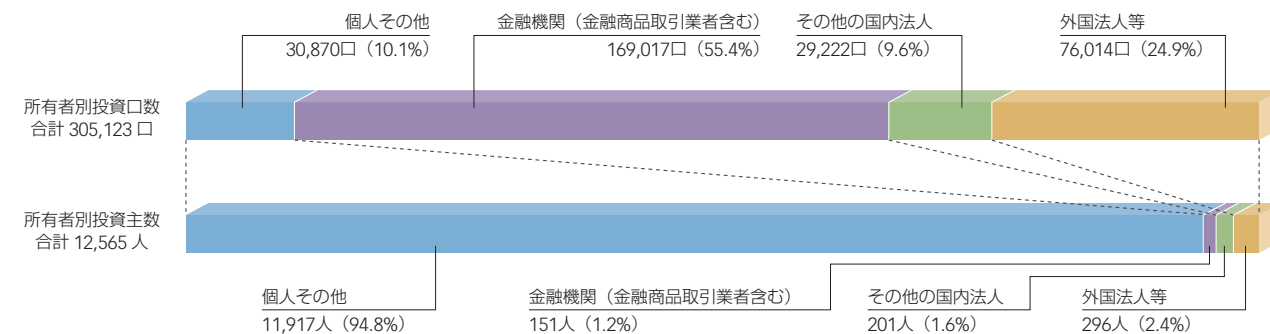
■ 投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

平成15年12月4日（上場日）から平成21年10月30日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



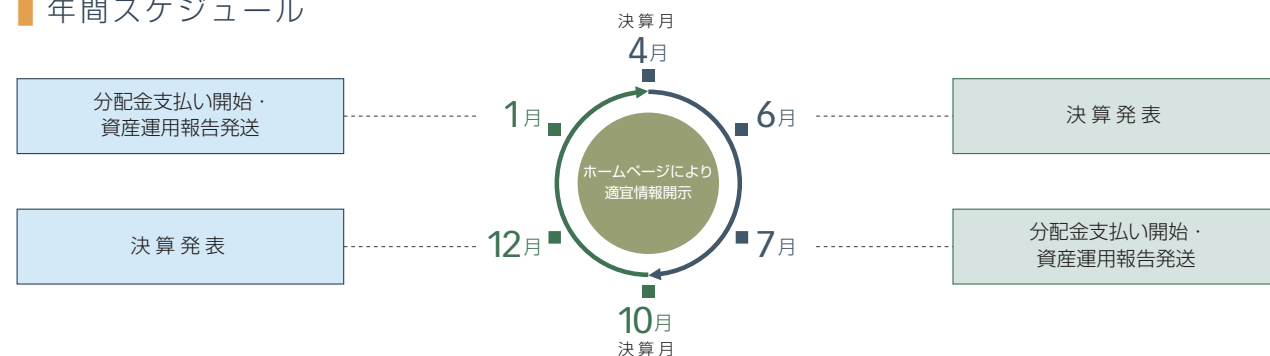
■ 所有者別投資主の構成



（注）平成21年10月末日現在

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

■ 年間スケジュール



■ 投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

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

■ 投資主メモ

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

■ ホームページによる情報提供について

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

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

