



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

運用状況報告会（2009年7月27日）



野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投信

目次



NOMURA
Office Fund

1. 本投資法人の概要

- ・NOFの特徴 2
- ・上場以降の運用ハイライト①
(業績の推移) 3
- ・上場以降の運用ハイライト②
(運用状況の推移) 4

2. これまでの運用実績

- ・資産規模の拡大①(物件取得方針) 6
- ・資産規模の拡大②
(ポートフォリオ構築の実績) 7
- ・資産規模の拡大③
(ポートフォリオの分散の状況) 8
- ・中長期を見据えた物件運営①
(稼働率の安定化と賃料水準の維持・向上) 9
- ・中長期を見据えた物件運営②
(リニューアル工事による物件競争力の強化) 10
- ・中長期を見据えた物件運営③
(リニューアル改修工事による
物件競争力の強化) 11
- ・安定的な財務基盤構築の軌跡 12

3. 今後の運用方針

- ・不動産売買マーケット 14
- ・賃貸オフィスマーケット 15
- ・J-REITマーケット 16
- ・今後の運用方針 17

4. 第11期(2009年4月期)の決算報告

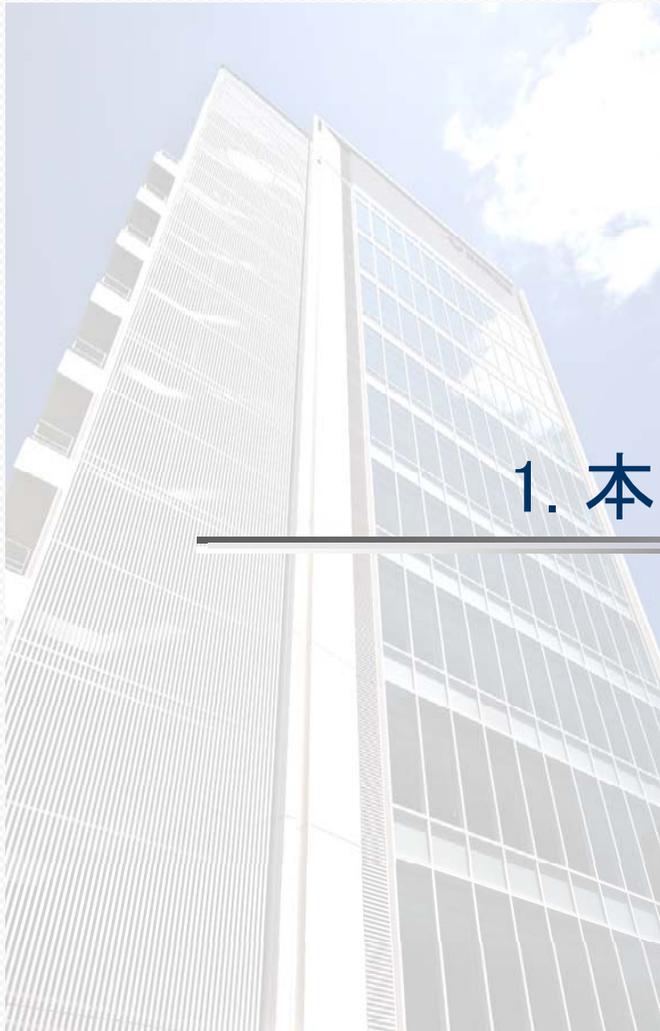
- ・第11期の決算ハイライト 19
- ・第11期決算の総括 20
- ・第11期の投資物件概要 21
- ・第11期の主な投資物件のご紹介① 22
- ・第11期の主な投資物件のご紹介② 23
- ・物件入替え取引の概要 24
- ・ポートフォリオ収益の推移 25
- ・第11期末時点の財務状況 26
- ・第11期末時点の投資主の状況 27

参考情報

- ・ポートフォリオ物件一覧① 29
- ・ポートフォリオ物件一覧② 30
- ・ポートフォリオマップ 31
- ・ポートフォリオ物件の取得チャンネル 32
- ・期末算定価格(鑑定評価額)の状況 33
- ・テナントの分散状況 34
- ・損益計算書(第11期) 35
- ・貸借対照表(第11期) 36
- ・第12期(2009年10月期)の業績予想 37
- ・資産運用会社の概要 38
- ・資産運用会社のコンプライアンス体制と
意思決定プロセス 39

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

July 2009



1. 本投資法人の概要



オフィス特化型J-REIT

- 三大都市圏・政令指定都市等へ投資

不動産会社系運用会社(NREAM)が運用

- 物件取得
 - テナント誘致
 - リニューアル
- } に強み

J-REIT市場で4番目に大きい資産規模

- 保有資産: 50物件・3,745億円(取得価格合計)

保守的な財務方針

- 保守的な有利子負債比率の維持
- 有利子負債の長期固定化
- 国内29金融機関からの安定的な資金調達

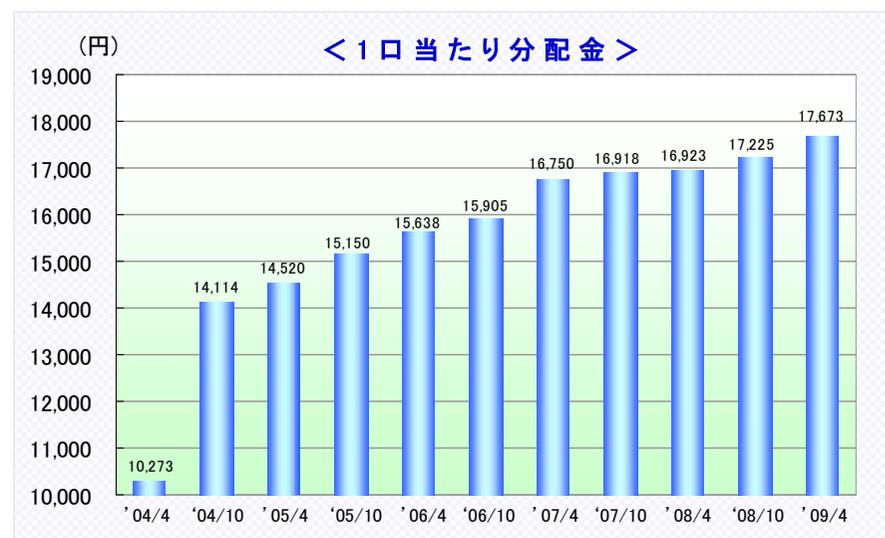
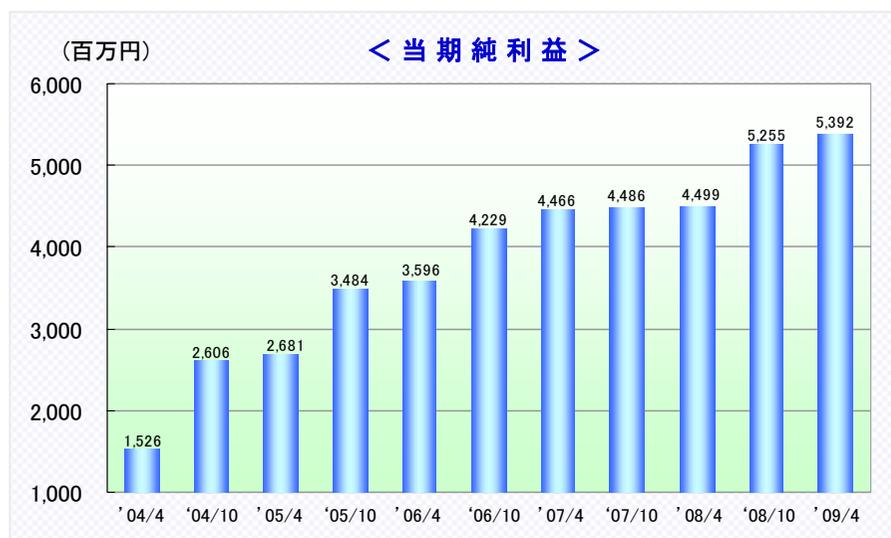
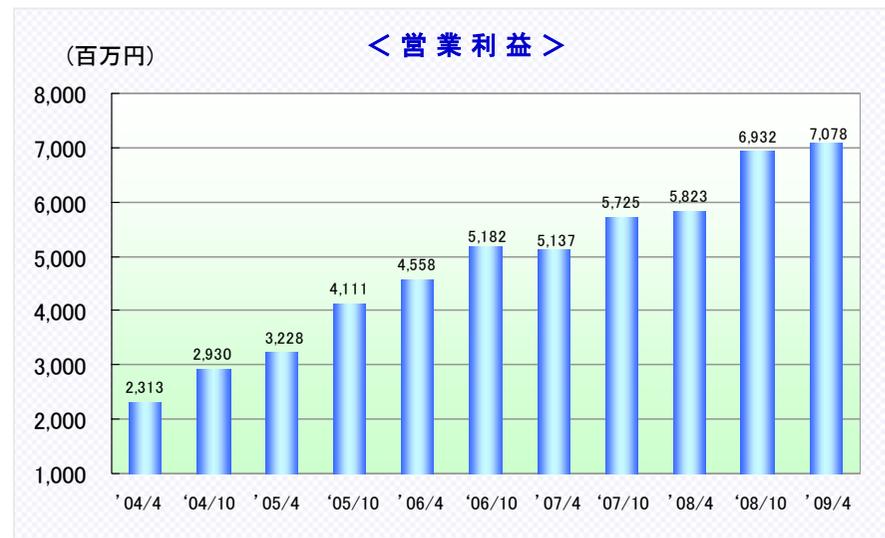
中長期の安定的な運用を目指す

上場以降の運用ハイライト①（業績の推移）



NOMURA
Office Fund

上場以来、11期連続の増収・増益・増配を達成

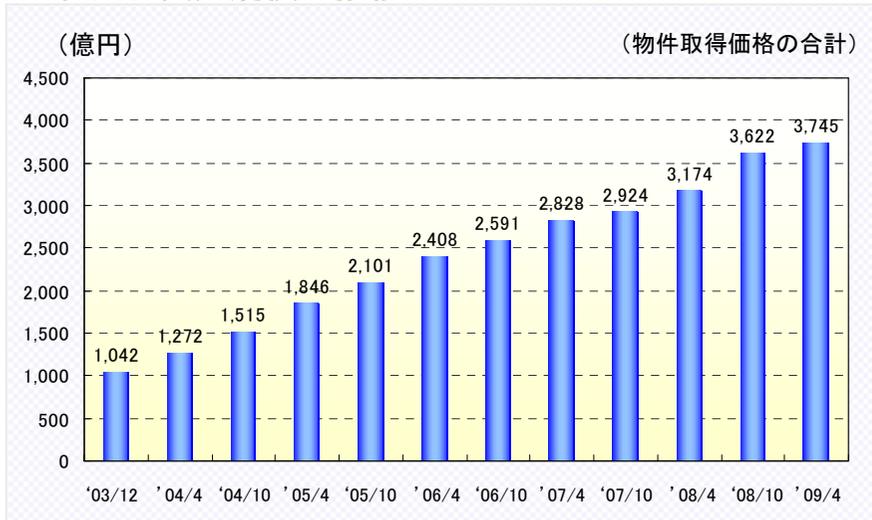


上場以降の運用ハイライト② (運用状況の推移)

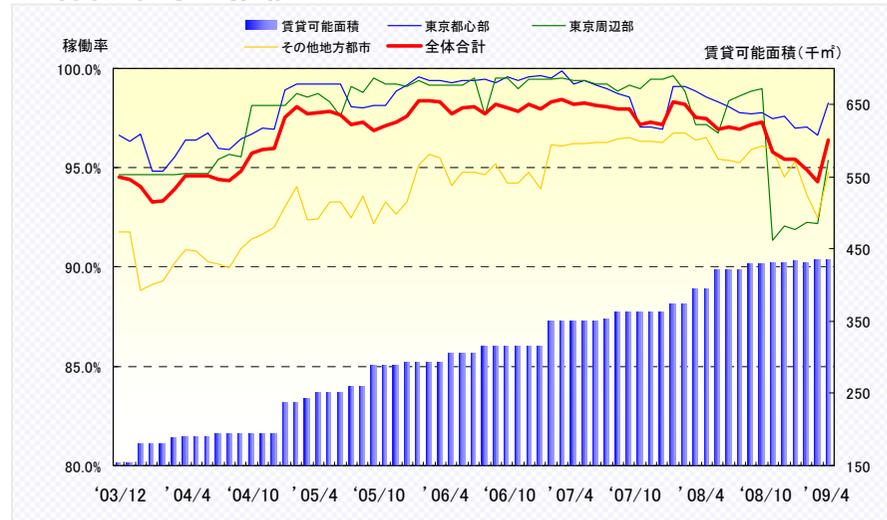


NOMURA
Office Fund

＜組入れ資産規模の推移＞



＜稼働率等の推移＞



＜投資口価格と時価総額の推移＞





2. これまでの運用実績

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

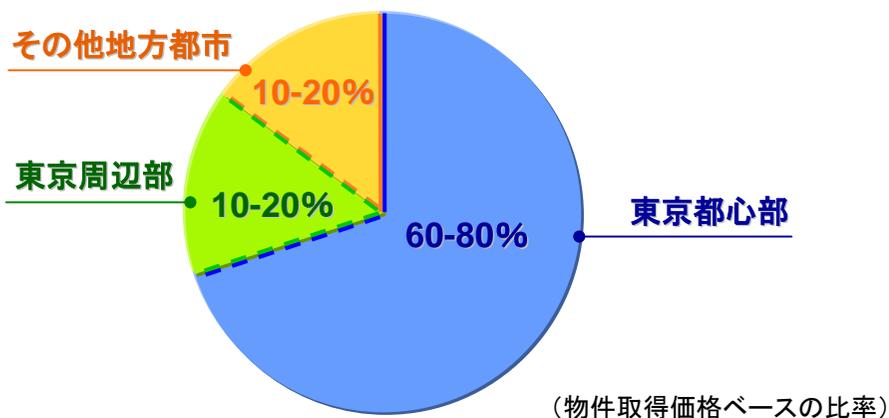


資産規模の拡大①（物件取得方針）

投資対象地域



投資配分の目安



資産規模拡大の中期的目標

成長目標 総資産 5,000 億円
(本投資法人が目指すアウトライン)

ポートフォリオの分散促進

- ・ 収益安定性の向上
- ・ 収益変動幅の縮小により積極的な運用が可能に

時価総額の増大

- ・ 投資口の流動性向上
- ・ 投資家層の拡大、安定投資主の創出

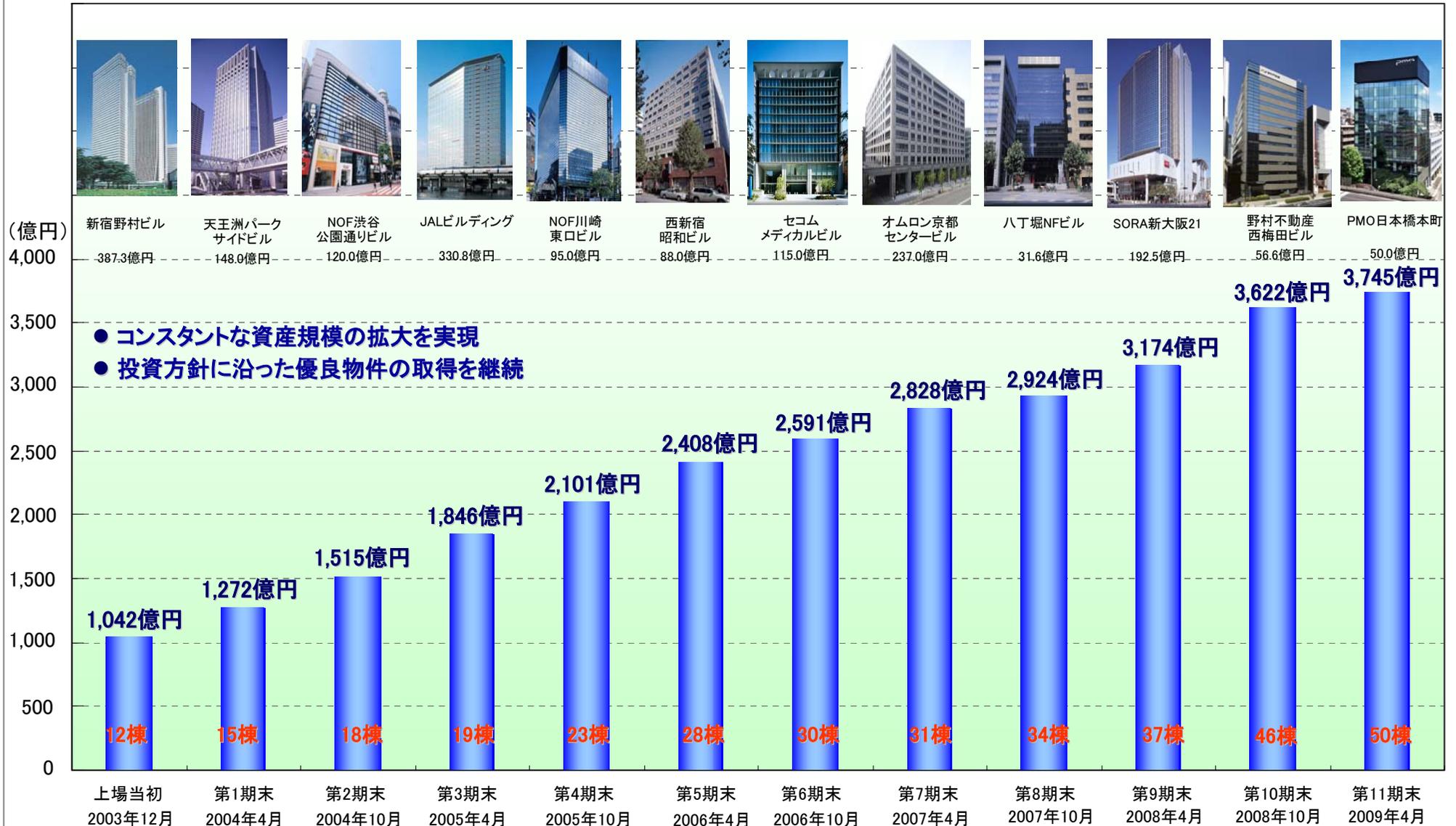
より一層安定したリートへの成長を目指す

資産規模の拡大②（ポートフォリオ構築の実績）

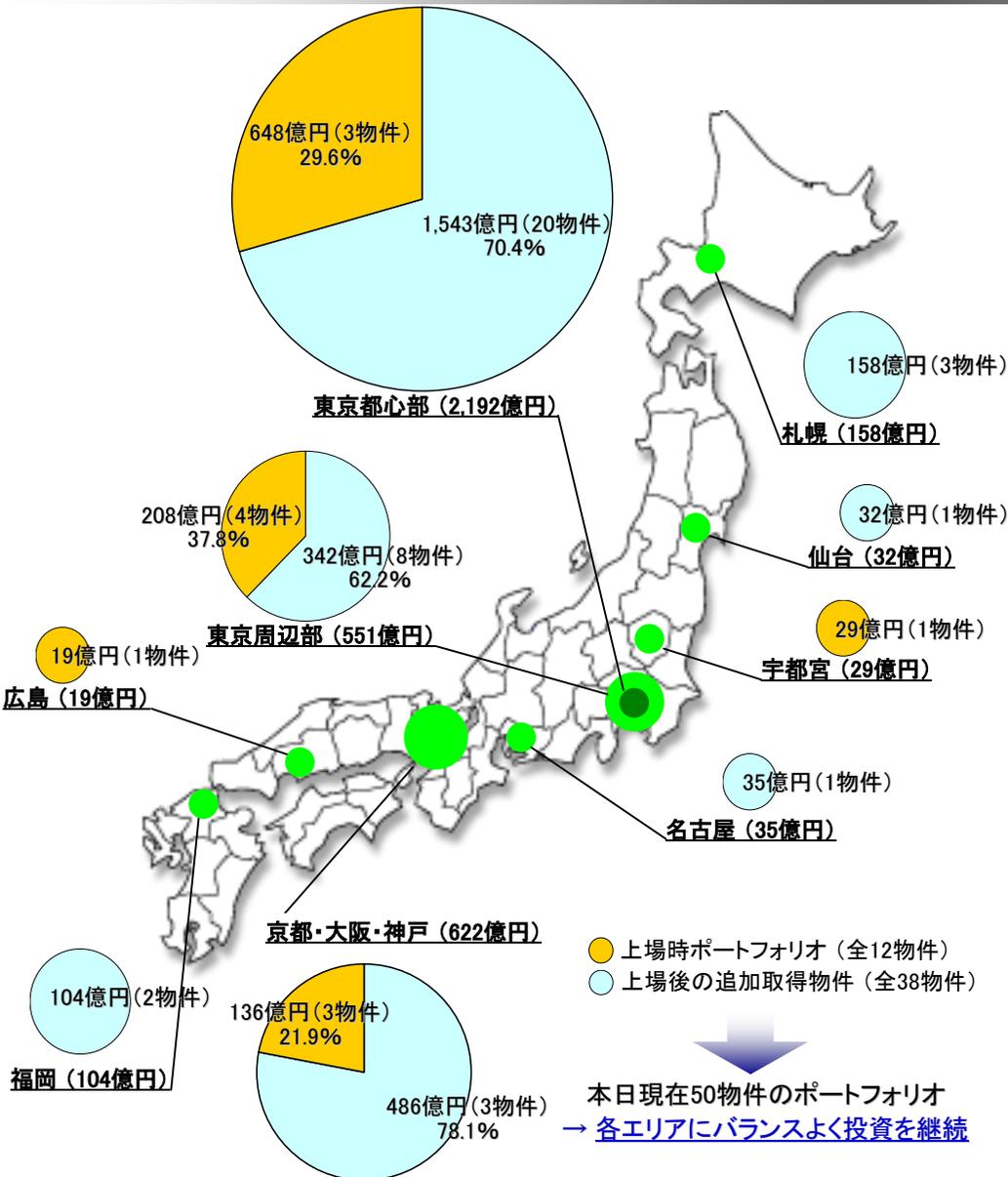


NOMURA
Office Fund

代表的な取得物件

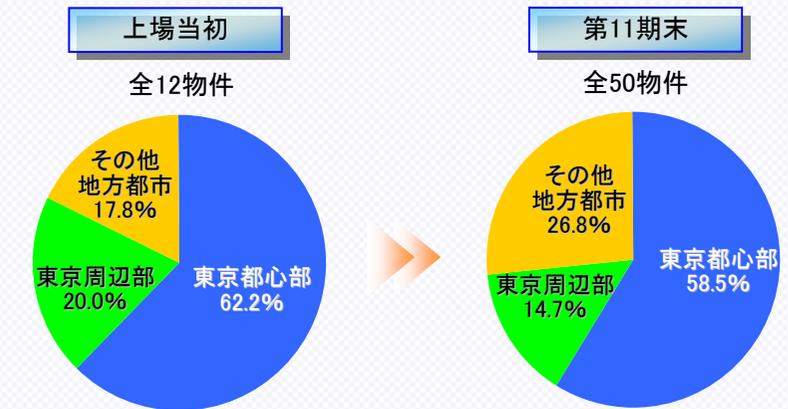


資産規模の拡大③（ポートフォリオの分散の状況）

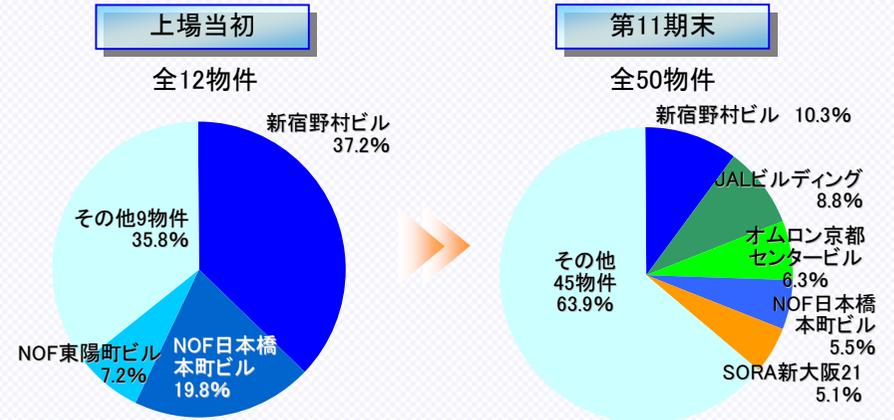


資産の分散状況

● 地域別の分散状況



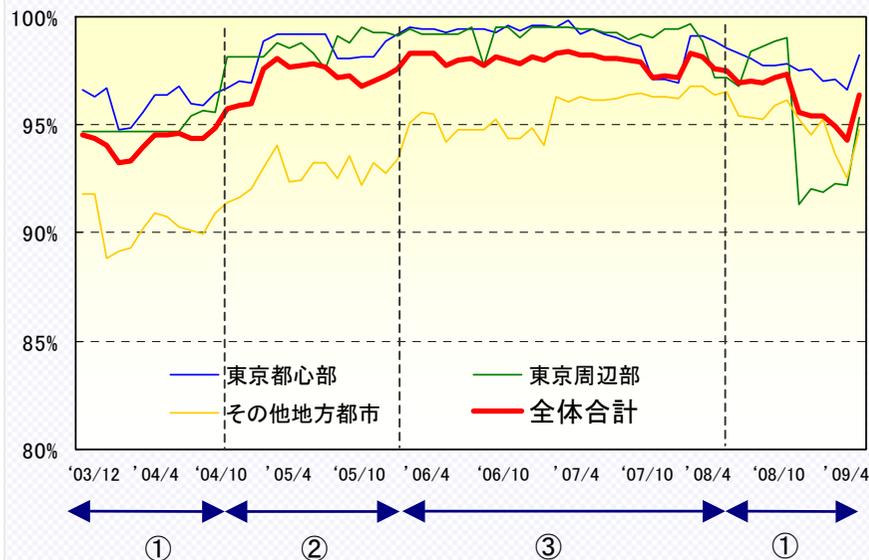
● 資産別の分散状況



中長期を見据えた物件運営①（稼働率の安定化と賃料水準の維持・向上）

安定した稼働率の確保

● 運用開始以降の稼働率の推移

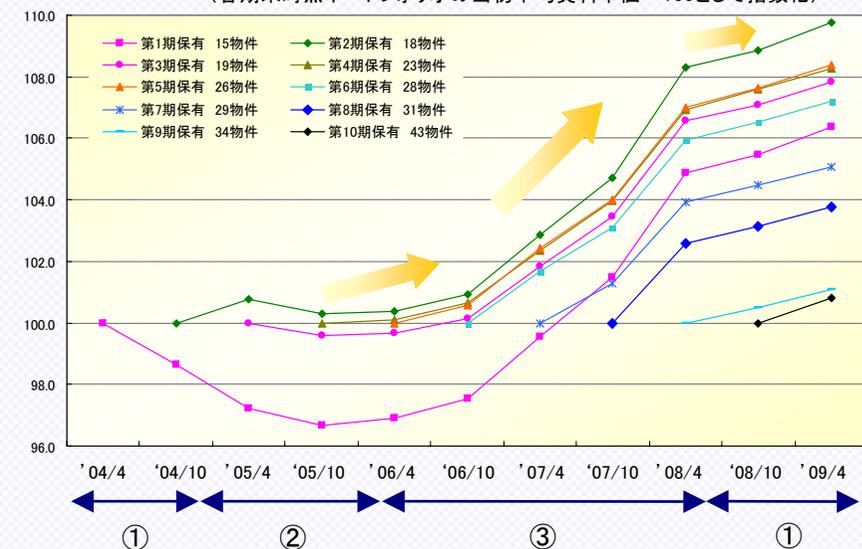


- ①市況低迷期：稼働率の確保による収益安定化が最優先課題
- ②需給均衡期：稼働率の確保から賃料水準の確保にシフト
- ③市況回復期：東京圏はほぼ満室稼働、地方都市へも回復が波及

賃料水準の維持・向上

● 運用開始以降の平均賃料単価の推移

(各期末時点ポートフォリオの当初平均賃料単価=100として指数化)



- ①市況低迷期：テナント入替時・改定時に賃料減額対応
- ②需給均衡期：東京都心部では増額改定交渉に着手
- ③市況回復期：賃料増額を一層重視したテナント営業を展開

中長期を見据えた物件運営②（リニューアル工事による物件競争力の強化）

戦略的なリニューアル工事の実施

- テナント満足度向上と周辺物件との差別化
- 物件競争力の強化による資産価値の維持・向上

事例①：新宿野村ビル 地下1階北側レストランフロア大規模リニューアル(第2期工事)



1 青梅街道側(北側)入口

青梅街道側からの集客を強化するため、北側入口を改修し、デザインされたアーチ等及び、地下1・2階へのエスカレーター・階段を設置しました。



2 インナーモール設置、デザイン統一

テイクアウト可能な店舗のオープンに合わせ、購入した商品を自由に持ち込めるオープンテラス(インナーモール)を設置しました。



中長期を見据えた物件運営③（リニューアル改修工事による物件競争力の強化）

事例②：NOF神戸海岸ビル



The image shows two sets of 'Before' and 'After' photographs. The top set shows a hallway with plain white walls and a restroom with white fixtures. The bottom set shows the same areas after renovation, featuring updated lighting, yellow wall panels, and modern wood-grain restroom fixtures. Yellow arrows indicate the transition from 'Before' to 'After'.

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

事例③：NOF日本橋本町ビル



The image shows a 'Before' and 'After' comparison of a modern lobby area. The 'After' photo shows a more sophisticated design with vertical wood-grain panels and large glass windows.

リニューアル前 100 ※

59%の費用削減

リニューアル後 41 ※

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

※リニューアル前のエレベーターにかかる電気料金の概算を100と指数化したときの費用

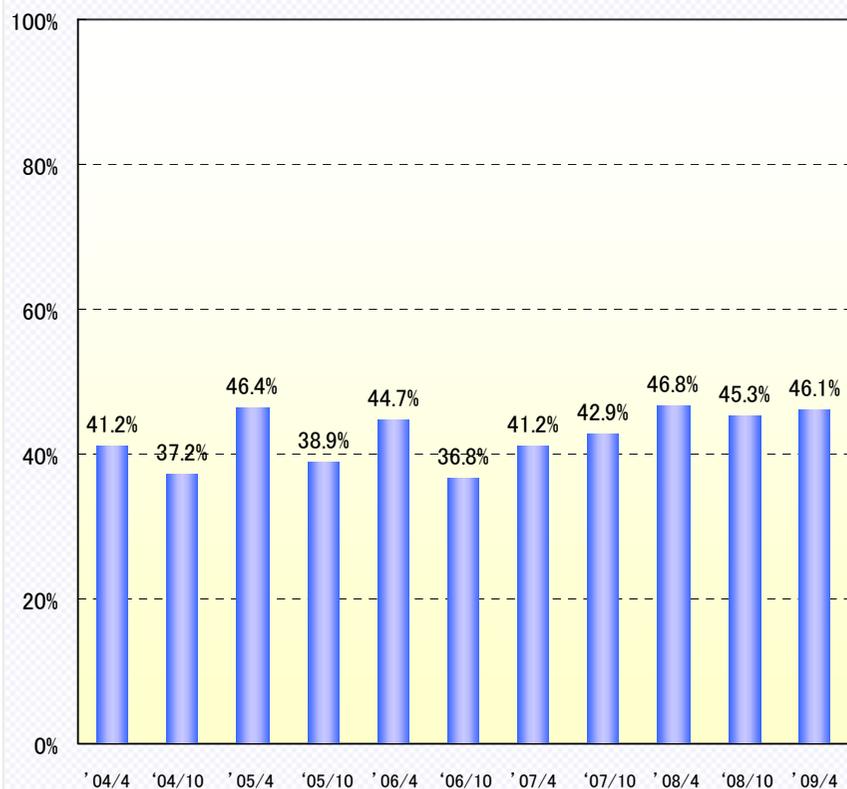
安定的な財務基盤構築の軌跡



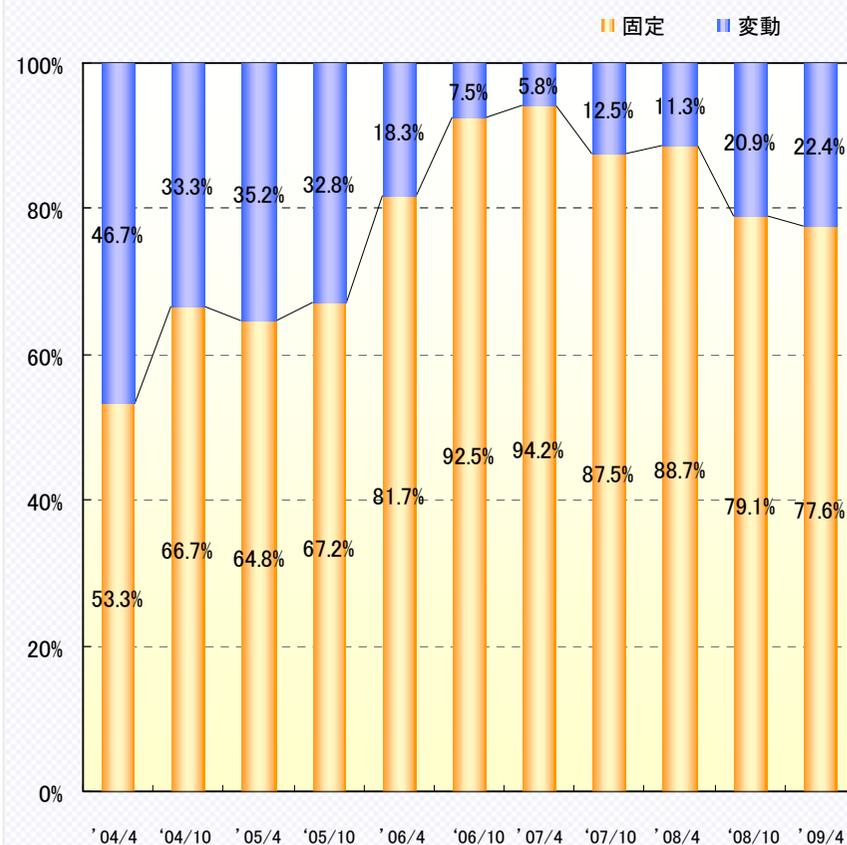
NOMURA
Office Fund

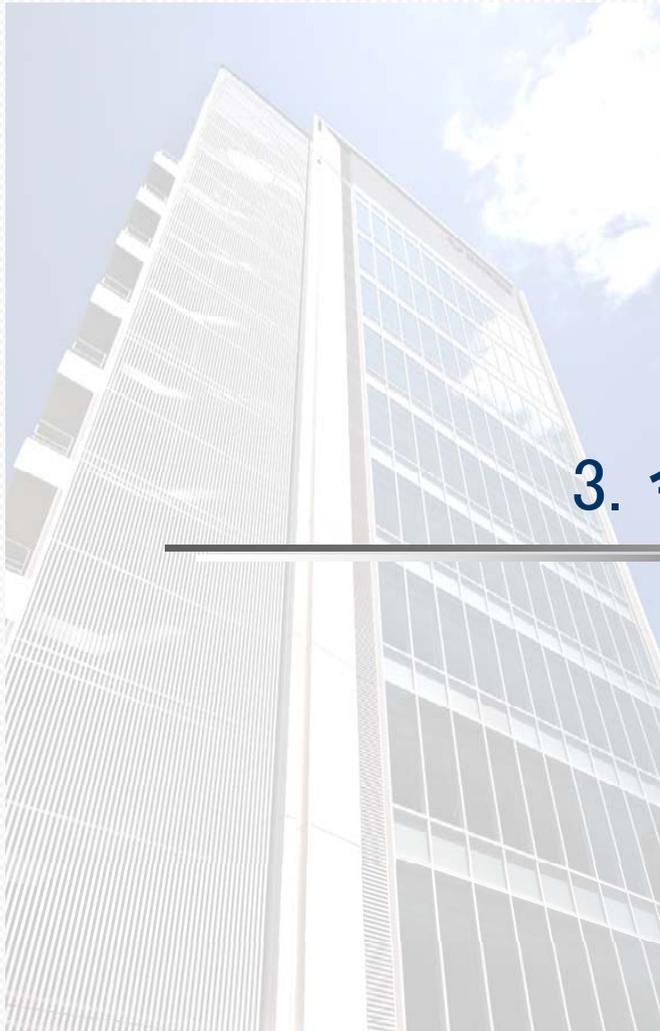
LTV(有利子負債比率)の推移

LTV = (借入金+投資法人債) ÷ 総資産



金利の固定・変動比率の推移





3. 今後の運用方針



現状認識

- ・ 新規の資金調達ができないため、買い手不在の状況が継続する中、売却物件の情報量は減少傾向
- ・ 借入金の借り替えに困難・懸念をもつファンド等からの売却物件が多いが、物件価格が伸びないために、優良不動産の売却情報数は限定的

今後の見通し

- ・ 借入れの返済を目的とした不動産所有者からの売却に加え、不動産を裏付けとする債権の償還に伴う原資産の売却が増加
- ・ 一方で、買い手側は新規の資金調達に関し慎重姿勢を継続

引き続き、売買マーケットの需給緩和傾向が継続

NOFの状況

<オフィスビルの売却物件情報入手量>

※住宅・商業・物流等、他用途の不動産は含まない

第10期 159件

- ・ 投資基準適合物件 : 114件

第11期 94件

- ・ 投資基準適合物件 : 73件
(内、詳細検討物件 : 21件)

オフィスビルの売却物件情報数は
6割程度に減少



現状認識

- ・ 景気の減速に伴い、09年初より、企業のオフィスに対する賃貸需要は減少
- ・ 新規募集賃料水準の低下、成約スピードの鈍化が顕在化
- ・ 地方都市を中心に、新築オフィスビルの供給過剰エリアにおいては供給に対して需要が少ないために、オフィスビルの空室在庫が増加

今後の見通し

- ・ 09年度の企業の厳しい決算をうけ、賃料をはじめとするオフィス関連コスト圧縮の動きが継続
- ・ 新規募集賃料の低下により、既存テナントとの賃料の乖離巾が拡大し、事業所縮小移転などによる大幅なコスト圧縮の事例が増加

▶ 一定のエリア稼働率（目安：95%）回復までは、賃料水準の下落傾向が継続

NOFの状況

- ・ 09年から、中小規模テナント中心に、解約予告・賃料減額請求件数が増加
- ・ 賃貸マーケット変化に対応し、柔軟な募集賃料の引下げや減額対応等を行うことで、稼働率を維持

▶▶ 第11期末稼働率：96.4%、賃料単価：+0.8%

（前期末比）



現状認識

- ・ 政府による各種の緊急対策案発表により、投資口価格の二極化傾向は縮小の方向
- ・ 個人投資家の取引量が増加傾向

今後の見通し

- ・ J-REIT運用会社のスポンサー交代や、資本及び財務の再構築・安定化を図る動きの継続
- ・ 政府の緊急対策の実効性が確認され、J-REIT全体の信用不安が後退
- ・ 不動産市況の底入れ時期を探る動き

▶ マーケットからの信頼回復及び不動産市況の底入れ後、J-REITの投資口価格見直しの方向へ

NOFの状況

借入金調達に懸念はないが、次回公募増資は戦略・時期について慎重に検討

- ・ 第11期末LTV : 46.1%
- ・ 期末投資口価格 : 509,000円
- ・ 分配金利回り : 6.7%
- ・ PBR : 0.81倍

2009年7月22日時点

- ・ 投資口価格 : 644,000円
- ・ 分配金利回り : 5.3%
- ・ PBR : 1.03倍

今後の運用方針



NOMURA
Office Fund

運用の基本方針

中長期の安定的な収益の確保

運用資産の着実な成長



中長期の運用戦略

資産規模拡大による分散の促進

中長期を見据えた物件運営

保守的な財務方針の維持



当面の運用戦略

物件取得

- ・ 新規投資の抑制
- ・ 物件入替えの検討継続

物件運営

- ・ 稼働率重視の物件運営
- ・ 弾力的な更新条件交渉
- ・ 賃貸費用等の削減

財務活動

- ・ 着実な借り替え
- ・ 投資法人債等起債の検討
- ・ 公募増資戦略・時期の検討

IR・その他

- ・ 積極的なIR活動の実施
- ・ リスク管理体制の強化



4. 第11期(2009年4月期)の決算報告

第11期の決算ハイライト（2008年11月1日～2009年4月30日）



NOMURA
Office Fund

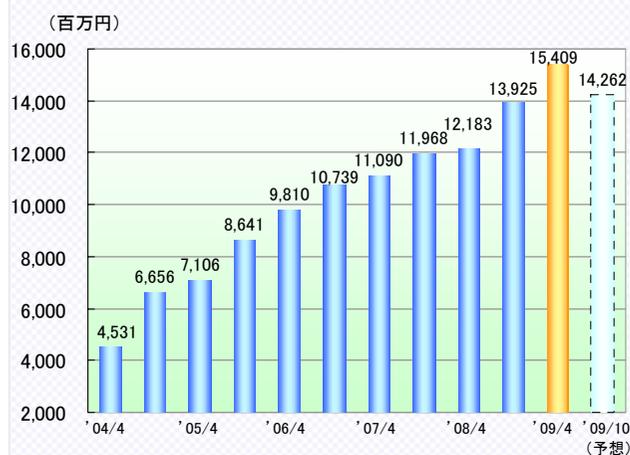
当期の業績（運用日数184日）

	当期実績	前期比	
営業収益	15,409 百万円	+ 1,484 百万円	+ 10.7 %
営業利益	7,078 百万円	+ 145 百万円	+ 2.1 %
当期純利益	5,392 百万円	+ 136 百万円	+ 2.6 %
1口当たり分配金	17,673 円/口	+ 448 円/口	+ 2.6 %

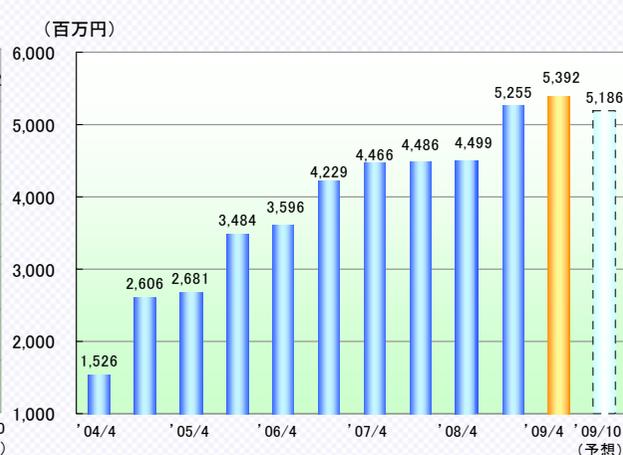
	業績予想(08/12/15)	業績予想比	
営業収益	14,537百万円	+ 872 百万円	+ 6.0 %
営業利益	6,960 百万円	+ 117 百万円	+ 1.7 %
当期純利益	5,287 百万円	+ 104 百万円	+ 2.0 %
1口当たり分配金	17,330 円/口	+ 343 円/口	+ 2.0 %

業績の推移

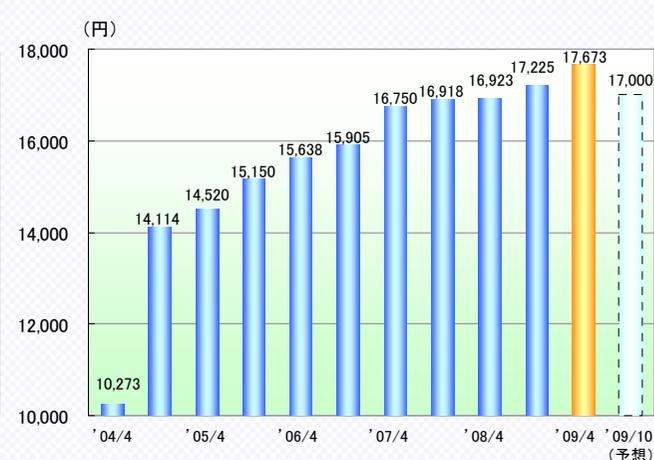
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



第11期決算の総括



NOMURA
Office Fund

第11期の成果

11期連続の増収・増益・1口当たり分配金増額の達成

第11期の活動

物件入替えによる ポートフォリオクオリティ の向上

- スポンサー保有・開発物件を中心に7物件・307億円の新規投資
- NOF御堂筋、広島立町NOF、北三条、計188億円の売却

地方物件の比率
と平均築年数の引下げ

ポートフォリオ収益の維持

- 賃料の増額改定の追及
- 柔軟なテナント対応による減額・退去回避
- 地方物件のテナント誘致強化

期末平均稼働率: 96.4%
賃料単価増加 : +0.8 %

借入金調達力の維持と 安定的な財務運営

- 209.3億円の借り替えを実行
- 借入先金融機関へのIRの強化

期末LTV : 46.1%

背景にある
運用環境

売買マーケット
の需給緩和

賃貸オフィスマーケット
の減速

金融機関の融資姿勢
の厳格化

第11期の投資物件概要



NOMURA
Office Fund

新規投資物件

物件名	所在地	竣工年月	階数(地上)	延床面積(m ²)	稼働率(注1)	テナント数	取得年月	取得価格(百万円)	キャップレート(注2)	売主
PMO日本橋本町	東京都中央区	2008. 6	9	3,507.37	87.5%	6	2008. 11	5,000	4.5%	野村不動産株式会社
野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	1990. 9	9	6,741.42	100.0%	6	2009. 1	4,060	5.2%	野村不動産株式会社
MY東五反田ビル	東京都品川区	1993. 4	8	4,764.00	100.0%	13	2009. 2	3,010	5.6%	みずほ信託銀行株式会社(注3)
野村不動産上野ビル	東京都台東区	1990. 3	10	7,117.78	96.8%	8	2009. 1	7,830	4.7%	野村不動産株式会社
吉祥寺マークビル	東京都武蔵野市	1987. 10	8	2,664.83	100.0%	6	2009. 1	1,800	6.6%	野村不動産株式会社
野村不動産札幌ビル	札幌市北区	2008. 7	10	9,603.81	100.0%	6	2008. 11	5,300	5.8%	野村不動産株式会社
NOF天神南ビル	福岡市中央区	2008. 2	10	4,603.61	82.2%	12	2009. 3	3,739	4.9%	合同会社グローバル・インベストメント・パートナーズ1号
(ご参考)(取得予定) NOF名古屋伏見ビル(注4)	名古屋市中区	2009. 10 (予定)	11	5,216.89	—	—	(2009. 10)	4,050	4.4%	清水建設

(注1) 稼働率は、平成21年4月末現在の数値を記載しています。

(注2) キャップレートは、取得時の想定NOIをベースとしています。

(注3) みずほ信託銀行株式会社は、MY東五反田ビルに係る信託の受託者として、受益者である有限会社NPSマネジメントの指図に基づき、同物件を売却するものです。

(注4) 物件名は仮称です。

第11期の主な投資物件のご紹介①



NOMURA
Office Fund

PMO日本橋本町



所在地 東京都中央区

延床面積 3,507.37m²(1,060.97坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 5,000百万円

取得日 2008年11月5日

売主 野村不動産株式会社

【物件特性】

- ・東京の伝統的オフィス街である日本橋室町・本町ゾーンに位置し、複数路線の複数駅が利用可能な優れた立地条件
- ・2008年6月に竣工した新築物件。中規模サイズのビルでありながら、デザイン性、機能性、セキュリティの面で、高いクオリティを備えた高付加価値型オフィスビル
- ・野村不動産の新しいコンセプトのオフィスビル事業ブランド“PMO (PREMIUM MIDSIZE OFFICE)”の第1号物件

野村不動産札幌ビル



所在地 札幌市北区

延床面積 9,603.81m²(2,905.15坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 5,300百万円

取得日 2008年11月5日

売主 野村不動産株式会社

【物件特性】

- ・札幌駅より徒歩2分の距離に位置するオフィスビル
- ・札幌市が指定する「札幌駅北口地区都市景観形成地区」区域内に所在し、今後の更なる発展が期待できる
- ・2008年7月に竣工した、基準階天井高2,800mm、OAフロア、個別空調及び免震構造を採用するなどの高い設備スペック

第11期の主な投資物件のご紹介②



NOMURA
Office Fund

野村不動産東日本橋ビル



所在地	東京都中央区
延床面積	6,741.42m ² (2,039.27坪)
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	4,060百万円
取得日	2009年1月14日
売主	野村不動産株式会社

【物件特性】

- ・都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、同新宿線「馬喰横山」駅至近に位置する優れた立地条件を有するオフィスビル
- ・延床面積約2,000坪、基準階面積約170坪、1990年竣工、共用部の美装改修完了(2007年)等の優れた建物スペック
- ・堀留町・東日本橋エリアに多いメーカー等のテナントに対し、建物スペックの優位性による訴求力に優れており安定的なテナントニーズが見込まれる物件

野村不動産上野ビル



所在地	東京都台東区
延床面積	7,117.78m ² (2,153.13坪)
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	7,830百万円
取得日	2009年1月14日
売主	野村不動産株式会社

【物件特性】

- ・ターミナル駅である上野、商業集積地である御徒町を含む上野・御徒町エリアに位置しており、主な利用駅からも至近である有利な立地条件を有するオフィスビル
- ・延床面積約2,200坪、基準階約150坪、共用部リニューアル(2008年完了)等の優れた建物スペック
- ・金融機関・メーカー等の城東・北関東方面を所管する営業所のニーズや商業繁華性による来館型テナント等のニーズが見込まれる物件

物件入替え取引の概要



NOMURA
Office Fund

都内4物件の取得及び地方3物件の売却



野村不動産
東日本橋ビル



野村不動産
上野ビル



吉祥寺マークビル



MY東五反田ビル

← スポンサーより物件を取得 ※4物件取得価格合計：16,700百万円

NOF保有物件を売却 ※3物件譲渡価格合計：18,840百万円 →



北三条ビルディング



NOF御堂筋ビル



広島立町NOFビル



<本件ディールの効果(ポートフォリオのクオリティ向上)>

① 地方比率の引下げ

地方比率：30.8% ▶ 26.8%

② 平均築年数の引き下げ

平均築年数：21.5年 ▶ 21.1年

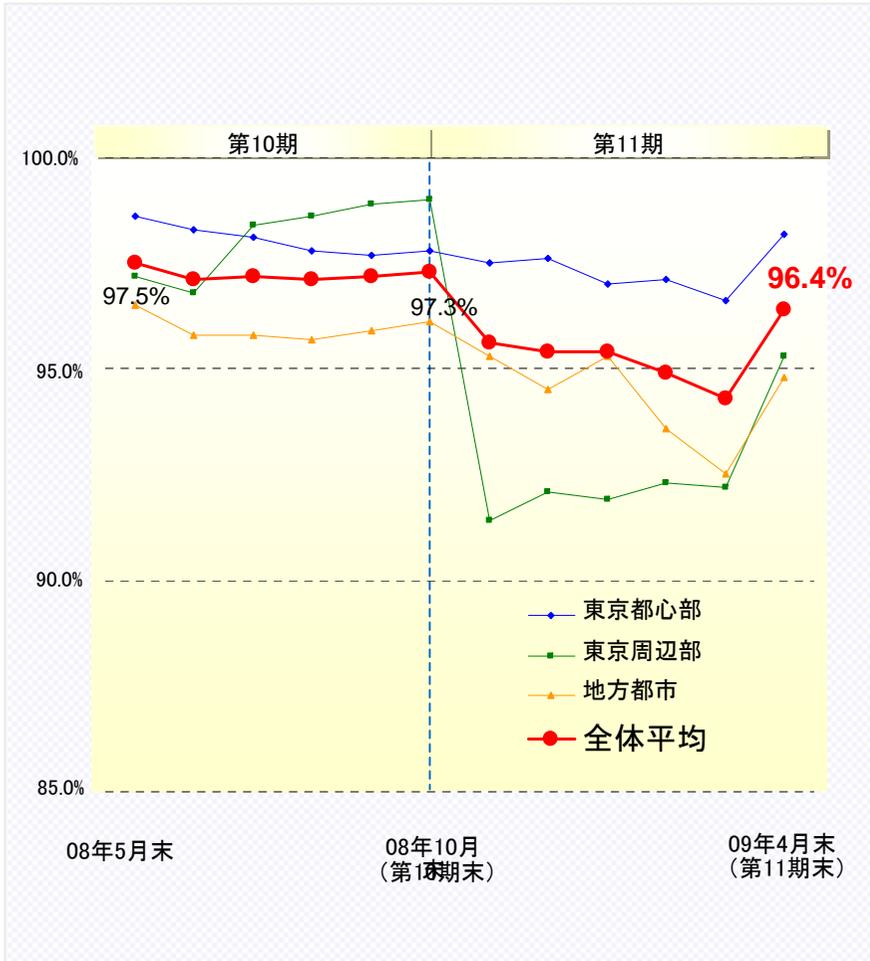
※本件ディール前の48物件と本件ディール及びNOF天神南ビル取得を含む第11期末50物件の比較

ポートフォリオ収益の推移

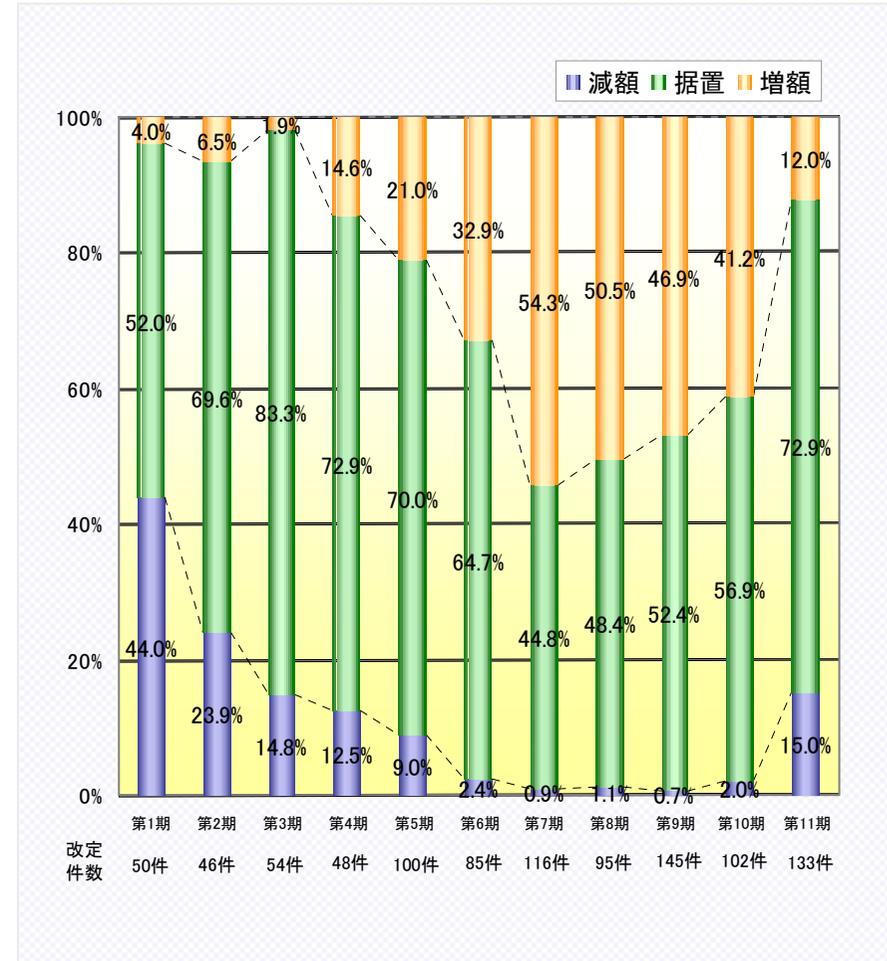


NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ稼働率の推移



賃貸借契約を更新したテナントの賃料改定動向 ※(件数ベース)



※ 第11期においては、売却した北三条ビルディング、NOF御堂筋ビル及び広島島町NOFビルを除いて算出しています。

第11期末時点の財務状況



NOMURA
Office Fund

第11期の財務活動

● 借入金

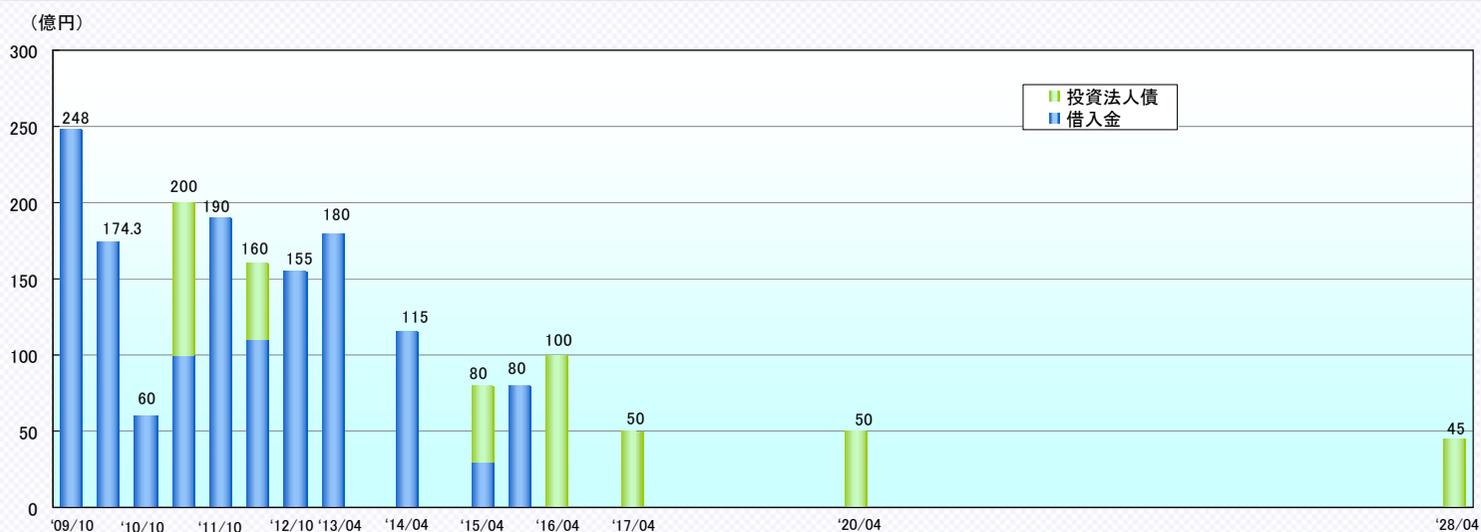
- ・ 新規物件取得のための資金120億円を調達
- ・ 総額209.3億円の借り替えを実行

借入先金融機関一覧 (全29金融機関)

(単位:億円)

金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	295.1	農林中央金庫	30	京葉銀行	10
三井住友銀行	267.5	太陽生命保険	30	中国銀行	10
三菱UFJ信託銀行	131.8	中央三井信託銀行	30	福岡銀行	10
住友信託銀行	126.1	三井生命保険	20	三井住友海上火災保険	10
みずほコーポレート銀行	81.8	大同生命保険	20	損害保険ジャパン	10
日本政策投資銀行	60	八十二銀行	20	東京海上日動火災保険	10
第一生命保険	50	全国共済農業協同組合連合会	20	日本生命保険	10
住友生命保険	50	千葉銀行	15	百十四銀行	10
野村信託銀行	40	広島銀行	15	七十七銀行	10
伊予銀行	35	山梨中央銀行	15	借入合計	1,442.3
			参考	投資法人債	445

返済期限の分布の状況

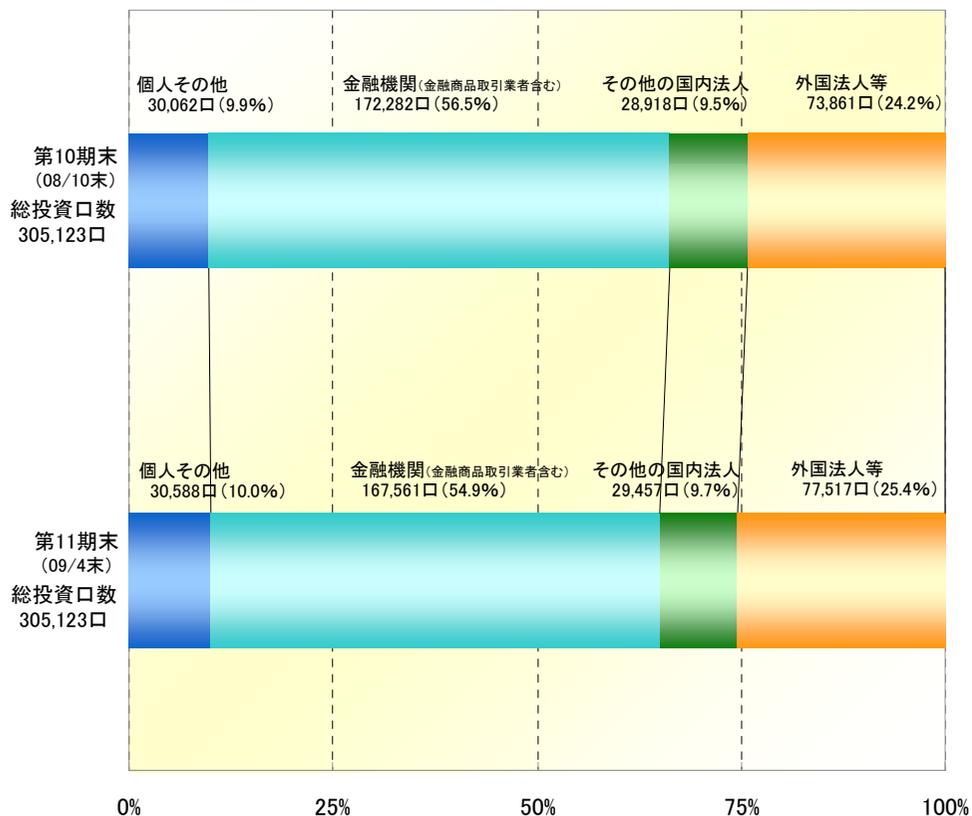


第11期末時点の投資主の状況



NOMURA
Office Fund

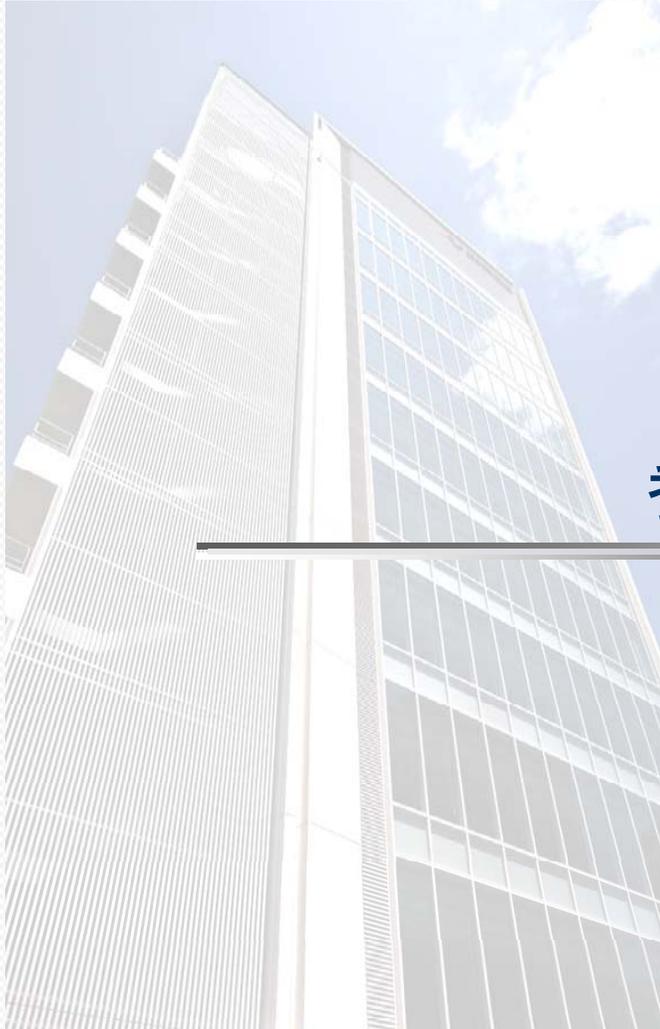
所有者別投資口数



上位10投資主一覧

投資主名	所有口数(口)	割合
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	26,437	8.66%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,832	7.81%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,676	7.10%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,376	5.69%
5 野村不動産株式会社	15,287	5.01%
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	8,782	2.88%
7 学校法人川崎学園	7,000	2.29%
8 株式会社北洋銀行	5,926	1.94%
9 株式会社池田銀行	5,669	1.86%
10 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,436	1.78%
合計	137,421	45.04%

(参考) 第10期末の上位10投資主の所有割合 44.65%



参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

ポートフォリオ物件一覧①



NOMURA
Office Fund

第11期末(09/4末)時点

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(m ²)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月
新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978.5	50階	117,258.88 (1棟全体)	31,500.89	30,656.50	97.3%	83	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003.12
JALビルディング	品川区東品川	1996.6	26階	①81,421.13 ②25,260.48	42,084.11	42,084.11	100.0%	1	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005.3
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961.4 1968.4増築	8階	29,430.67	19,233.25	18,437.39	95.9%	12	2,615.23	スパン毎 分割	2,650	14%	2003.12
天王洲パークサイドビル	品川区東品川	1995.1	21階	①43,893.46 ②17,587.30	18,051.60	17,735.94	98.3%	16	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2
新宿三信ビル	渋谷区代々木	1974.4	8階	9,044.04	6,675.23	6,327.67	94.8%	14	856.30	スパン毎	2,420	13%	2008.6
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987.9	8階	5,358.55	3,420.16	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎 分割	2,500	12%	2004.9
セコムメディカルビル	千代田区二番町	2005.2	7階	8,683.73	8,821.24	8,821.24	100.0%	1	980.00	スパン毎 分割	2,500 ~2,700	4%	2006.9
NOF芝ビル	港区芝	1991.3	7階	11,425.20	8,165.10	8,165.10	100.0%	9	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004.5
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982.4	11階	①10,902.22 ②5,858.26	5,659.96	5,659.96	100.0%	21	585.99	スパン毎 分割	2,500	13%	2005.11
野村不動産渋谷道玄坂ビル	渋谷区道玄坂	1999.3	9階	4,463.86	3,436.67	3,436.67	100.0%	6	399.37	フロア 4分割	2,600	12%	2008.9
NOF溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階	6,478.50	4,715.20	4,275.52	90.7%	12	519.06	スパン毎 分割	2,500	17%	2005.9
岩本町東洋ビル	千代田区岩本町	1993.6	9階	5,367.28	4,117.26	4,117.26	100.0%	7	481.17	フロア毎	2,575	13%	2008.6
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987.11	8階	10,077.02	7,667.55	7,667.55	100.0%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12
NOF駿河台プラザビル	千代田区神田駿河台	1997.4	8階	5,782.27	4,160.94	4,160.94	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004.2
PMO日本橋本町	中央区日本橋本町	2008.6	9階	3,507.37	2,450.06	2,143.70	87.5%	6	306.36	フロア 9分割	2,700	13%	2008.11
野村不動産東日本橋ビル	中央区東日本橋	1990.9	9階	6,741.42	4,554.98	4,554.98	100.0%	6	558.67	フロア毎	2,600	10%	2009.1
八丁堀NFビル	中央区八丁堀	1990.10	9階	①3,799.40 ②3,036.14	2,854.83	2,854.83	100.0%	7	388.87	フロア 2分割	2,600	12%	2007.8
NOF神田岩本町ビル	千代田区岩本町	1988.7	9階	4,698.97	4,076.38	3,695.06	90.6%	7	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004.2
MY東五反田ビル	品川区東五反田	1993.4	8階	4,751.35	3,361.48	3,361.48	100.0%	13	453.98	フロア 4分割	2,600	14%	2009.2
セントラル京橋ビル	中央区京橋	1998.9	8階	2,332.21	1,720.05	1,720.05	100.0%	8	250.32	フロア毎	2,500	15%	2008.6
NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986.3	8階	3,160.05	2,464.71	2,464.71	100.0%	5	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004.6
セントラル新富町ビル	中央区港	1990.3 (1992.7増築)	8階	2,777.61	2,467.14	2,467.14	100.0%	7	322.74	フロア 3分割	2,500	15%	2008.6
サンワールド四谷ビル	新宿区荒木町	1991.11	6階	2,367.51	2,367.51	2,367.51	100.0%	1	229.47	フロア 4分割	2,500	12%	2008.6
東京都心部合計(23物件)					194,026.30	190,595.47	98.2%	251					

東京都心部

ポートフォリオ物件一覧②



NOMURA
Office Fund

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積 (m ²)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月
野村不動産上野ビル	台東区東上野	1990. 3	10階	7,117.78	4,869.32	4,714.84	96.8%	8	481.06	フロア毎	2,440	12%	2009. 1
NOF東陽町ビル	江東区新砂	1989. 11	7階	18,051.08	18,218.17	18,218.17	100.0%	1	1,986.46	スパン毎 分割	2,550	14%	2003. 12
NOFテクノポートカマタセンタービル	大田区南蒲田	1990. 9	11階	21,516.54 (専有部分)	13,652.45	13,264.78	97.2%	14	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003. 12
東宝江戸川橋ビル	文京区関口	1993. 3	9階	3,405.76	2,058.97	1,825.39	88.7%	6	235.47	フロア毎	2,580	14%	2008. 3
東信目黒ビル	目黒区下目黒	1989. 9	9階	1,595.27	1,610.07	1,610.07	100.0%	1	140.39	フロア毎	2,550	14%	2008. 6
クリスタルパークビル	武蔵野市御殿山	1991. 10	11階	①6,462.19 ②3,868.36	3,900.85	3,900.85	100.0%	9	193.93~590.35	フロア毎	2,500	14%	2006. 2
吉祥寺マークビル	武蔵野市吉祥寺本町	1987. 10	8階	2,664.83	1,936.40	1,936.40	100.0%	6	269.37	フロア毎	2,500	14%	2009. 1
ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994. 12	12階	①33,706.03 ②6,865.80	6,853.38	6,455.12	94.2%	16	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003. 12
NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区	1988. 3	12階	10,932.69	8,253.41	7,567.24	91.7%	24	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005. 6
NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,817.76	6,346.39	93.1%	29	794.75	フロア 8分割	2,500	14%	2005. 5
NOF新横浜ビル	横浜市港北区	1990. 10	9階	11,149.99	8,074.83	7,050.83	87.3%	7	940.84	スパン毎 分割	2,500	17%	2003. 12
横浜大通り公園ビル	横浜市中区	1989. 3	11階	6,445.72	4,236.46	3,848.93	90.9%	13	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9
東京周辺部合計(12物件)					80,482.07	76,739.01	95.3%	134					
札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51	13,644.81	12,195.40	89.4%	39	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	1%	2006. 6
野村不動産札幌ビル	札幌市北区	2008. 7	10階	9,603.81	6,559.34	6,559.34	100.0%	6	697.83	フロア 3分割	2,800	1%	2008. 11
JCB札幌東ビル	札幌市中央区	1966. 10	7階	9,062.04	9,062.04	9,062.04	100.0%	1	796.31	スパン毎 分割	2,600	2%	2008. 2
NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968. 7	11階	12,977.45	6,153.65	5,562.82	90.4%	28	802.79	スパン毎 分割	2,480	8%	2005. 11
NOF宇都宮ビル	宇都宮市馬場通り	1999. 12	10階	10,479.63	5,887.40	5,661.20	96.2%	23	664.68	スパン毎 分割	2,700	5%	2003. 12
NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市中村区	1991. 3	12階	7,363.25	4,655.74	4,249.78	91.3%	11	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005. 9
オムロン京都センタービル	京都市下京区	2000. 7	11階	34,616.84	34,616.84	34,616.84	100.0%	1	2,035.94	フロア 16分割	2,600	9%	2007. 3
SORA新大阪21	大阪市淀川区	1994. 7	21階	38,252.92	21,589.70	19,756.67	91.5%	25	1,008.28	フロア 4分割	2,700	9%	2008. 4
野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	1983. 12	12階	23,522.82	16,977.79	15,887.62	93.6%	25	1,336.52	フロア毎 補助空調	2,500	19%	2003. 12
野村不動産西梅田ビル	大阪市北区	1993. 6	12階	8,036.71	5,213.02	5,213.02	100.0%	11	435.04	スパン毎	2,580	13%	2008. 9
野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	1991. 11	15階	16,845.87	11,558.68	10,948.21	94.7%	16	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003. 12
NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998. 2	16階	10,292.93	6,425.16	6,245.00	97.2%	34	528.43	スパン毎 分割	2,600	7%	2003. 12
野村不動産広島ビル	広島市中区	1976. 7	9階	11,950.37	7,903.22	7,435.95	94.1%	11	1,047.54	スパン毎 補助空調	2,450	11%	2003. 12
EME博多駅前ビル	福岡市博多区	1983. 7	11階	10,961.34	7,504.44	6,571.38	87.6%	33	675.70	スパン毎	2,500	1%	2008. 6
NOF天神南ビル	福岡市中央区	2008. 2	10階	4,603.61	3,834.21	3,150.30	82.2%	12	411.49	フロア 3分割	2,750	1%	2009. 3
その他地方都市合計(15物件)					161,586.04	153,115.57	94.8%	276					
合計					436,094.41	420,450.05	96.4%	661				7.0%	

(注1)延床面積は登記簿上の記載をもとに表示しています。

(注2)区分所有物件(NOFテクノポートカマタセンタービルを除く)について、①1棟全体の面積、②本投資法人が保有する専有部分の面積として記載しています。

(注3)稼働率は、平成21年4月末現在の数値を記載しています。

(注4)PML評価数値は全物件について清水建設株式会社の評価によります。また、合計欄には、ポートフォリオPMLを記載しています。

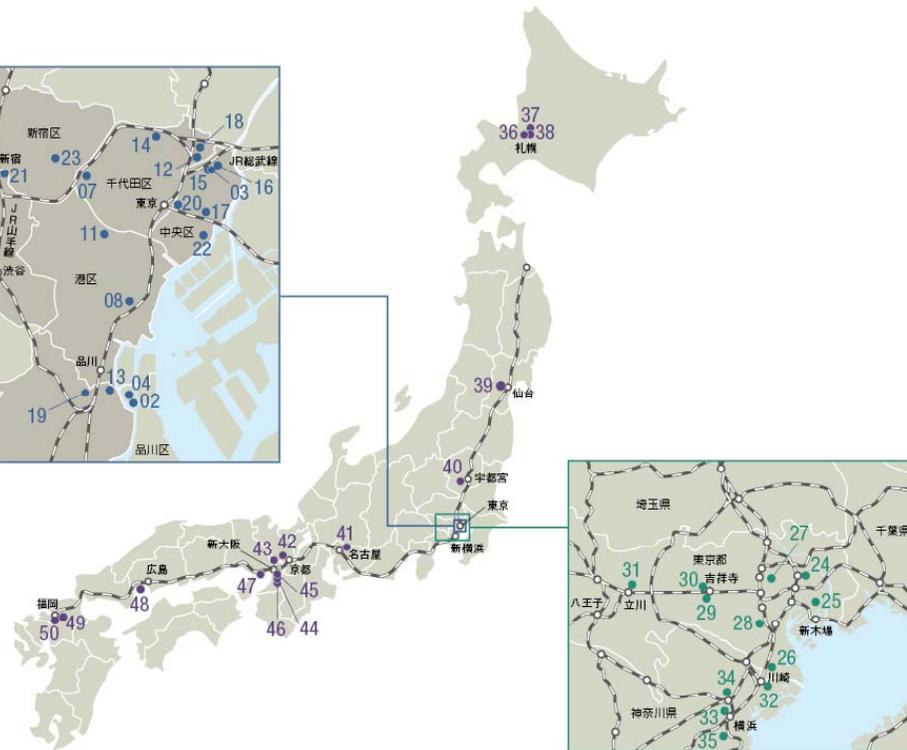
ポートフォリオマップ



NOMURA
Office Fund

東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 JALビルディング
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 新宿三信ビル
- 06 NOF渋谷公園通りビル
- 07 セコムメディカルビル
- 08 NOF芝ビル
- 09 西新宿昭和ビル
- 10 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 11 NOF溜池ビル
- 12 岩本町東洋ビル
- 13 NOF品川港南ビル
- 14 NOF駿河台プラザビル
- 15 PMO日本橋本町
- 16 野村不動産東日本橋ビル
- 17 八丁堀NFビル
- 18 NOF神田岩本町ビル
- 19 MY東五反田ビル
- 20 セントラル京橋ビル
- 21 NOF南新宿ビル
- 22 セントラル新富町ビル
- 23 サンワールド四谷ビル



東京周辺部

- 24 野村不動産上野ビル
- 25 NOF東陽町ビル
- 26 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 27 東宝江戸川橋ビル
- 28 東信目黒ビル
- 29 クリスタルパークビル
- 30 吉祥寺マークビル
- 31 ファーレ立川センタースクエア
- 32 NOF川崎東ロビル
- 33 NOF横浜西ロビル
- 34 NOF新横浜ビル
- 35 横浜大通り公園ビル

その他地方都市

- 36 札幌ノースプラザ
- 37 野村不動産札幌ビル
- 38 JCB札幌東ビル
- 39 NOF仙台青葉通りビル
- 40 NOF宇都宮ビル
- 41 NOF名古屋柳橋ビル
- 42 オムロン京都センタービル
- 43 SORA新大阪21
- 44 野村不動産大阪ビル
- 45 野村不動産西梅田ビル
- 46 野村不動産四ツ橋ビル
- 47 NOF神戸海岸ビル
- 48 野村不動産広島ビル
- 49 EME博多駅前ビル
- 50 NOF天神南ビル



新宿野村ビル



JALビルディング



NOF日本橋本町ビル



天王洲パークサイドビル



NOF渋谷公園通りビル



NOFテクノポート
カマタセンタービル



クリスタルパークビル



ファーレ立川センタースクエア



SORA新大阪21



野村不動産四ツ橋ビル

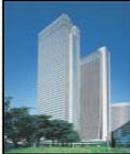
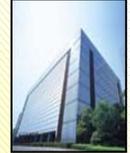


NOF神戸海岸ビル

ポートフォリオ物件の取得チャンネル



NOMURA
Office Fund

取得チャンネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第11期取得物件	
野村不動産の 保有物件	 新宿野村ビル  ファーレ立川 センタースクエア  野村不動産四つ橋ビル  野村不動産大阪ビル	 天王洲 パークサイドビル  セコムメディカルビル  オムロン京都 センタービル  野村不動産西梅田ビル  PMO日本橋本町  野村不動産札幌ビル	15物件 (取得価格合計: 1,416億円)
野村不動産グループ からの ・情報入手物件 ・仲介物件 ※	 NOF日本橋 本町ビル  NOF品川港南ビル  NOF東陽町ビル  NOF神戸海岸ビル	 JALビルディング※  NOF南新宿ビル  NOF仙台 青葉通りビル  西新宿昭和ビル  新宿三信ビル  札幌ノースプラザ  八丁堀NFビル	21物件 (取得価格合計: 1,400億円)
外部からの 情報入手物件		 NOF芝ビル  NOF渋谷公園 通りビル  NOF川崎 東ロビル  SORA新大阪21	14物件 (取得価格合計: 928億円)

期末算定価格(鑑定評価額)の状況



NOMURA
Office Fund

第11期末の状況

	第10期末 算定価格 (百万円)※	第11期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (23物件)	279,168	252,190	- 9.7%
東京周辺部 (12物件)	64,002	59,653	- 6.8%
その他地方都市 (15物件)	105,888	95,386	- 9.9%
ポートフォリオ合計 (50物件)	449,058	407,229	- 9.3%

◇ 個別物件毎の詳細については、本資料後記「参考情報」をご参照ください。

※ 第11期中の取得物件については取得時の鑑定評価額(NOF天神南ビルについては売買契約締結時の鑑定評価額)

鑑定評価額の総額	百万円	407,229
簿価の総額	百万円	373,833
含み損益総額	百万円	33,395
1口当たり含み損益	円	109,450

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額

BPS(簿価ベース)	円	625,478
NAV(算定価格ベース)	円	734,929

鑑定評価額の推移



ポートフォリオの含み損益の推移

単位:百万円
(期末算定価格 - 簿価)



テナントの分散状況



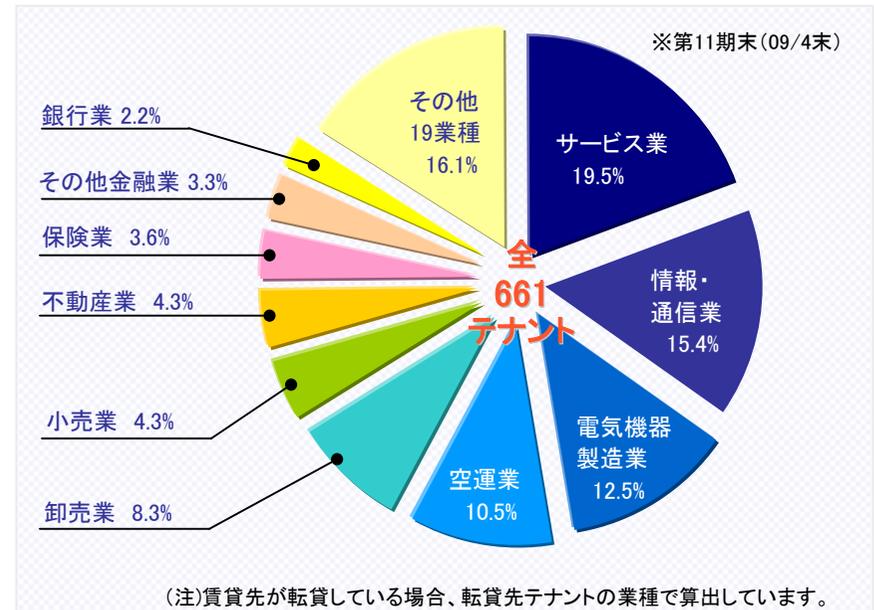
NOMURA
Office Fund

上位10テナント(賃貸面積ベース)

※第11期末(09/4末)

テナント名	業種	入居物件	契約満了 予定日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合(%)	(参考) 第10期末 時点(%)
1 フラッグシッププロパティーズ 株式会社	不動産	JALビルディング	H27.03.31	42,084.11	10.0	10.0
2 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	H33.03.29	34,616.84	8.2	8.3
3 株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF東陽町ビル	H26.11.30	18,218.17	4.3	4.3
		NOF天神南ビル	H25.03.31	737.02	0.2	-
4 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.02.28	8,821.24	2.1	2.1
		NOF仙台 青葉通りビル	H22.12.31	755.69	0.2	0.2
5 株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	2.2	2.2
6 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	4,594.06	1.1	1.1
		PMO日本橋本町	H21.06.30	305.54	0.1	-
		野村不動産 大阪ビル	H25.11.30	345.37	0.1	0.1
		野村不動産 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	0.3
7 野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	H23.05.31	574.11	0.1	0.1
		NOF宇都宮ビル	H21.12.31	1,140.85	0.3	0.3
		野村不動産 四ツ橋ビル	H21.11.30	1,847.63	0.4	0.4
		野村不動産 広島ビル	H23.03.31	2,834.48	0.7	0.7
8 富士通株式会社	電気機器	NOFテクノポート カタセンタービル	H21.07.31	3,813.62	0.9	0.9
		ファーレ立川 センタースクエア	H21.12.31	255.15	0.1	0.1
		NOF新横浜ビル	H22.09.30	1,293.78	0.3	1.6
9 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H21.04.30	4,065.64	1.0	1.0
		野村不動産 広島ビル	H22.02.28	283.02	0.1	0.1
10 株式会社キョーリン	卸売	NOF駿河台プラザビル	H25.03.31	4,160.94	1.0	1.0
合計				141,075.49	33.6	

業種分散状況(賃貸面積ベース)



安定的契約の状況

安定的契約(契約残存期間3年以上)の割合

- 賃貸面積ベース : **30.5%**
- 契約賃料ベース : **23.0%**

※第11期末(09/4末)

損益計算書(第11期)



NOMURA
Office Fund

区分	第10期		第11期	
	2008年5月1日～2008年10月31日 金額(千円)	100.0 百分比(%)	2008年11月1日～2009年4月30日 金額(千円)	100.0 百分比(%)
営業収益	13,925,429	100.0	15,409,647	100.0
貸貸事業収入	12,493,338	89.7	13,022,990	84.5
賃料収入	10,150,766	72.9	10,668,131	69.2
共益費収入	2,342,571	16.8	2,354,859	15.3
その他貸貸事業収入	1,432,090	10.3	1,258,607	8.2
月極駐車場収入	302,604	2.2	306,928	2.0
付帯収益	1,056,710	7.6	880,072	5.7
その他賃料収入	68,400	0.5	69,471	0.5
その他雑収入	4,375	0.0	2,134	0.0
貸貸事業収入合計	13,925,429	100.0	14,281,598	92.7
不動産等売却益	-	-	1,128,049	7.3
営業費用	6,993,077	50.2	8,331,568	54.1
外注委託費	1,387,207	10.0	1,394,693	9.1
賃借 公租公課	971,039	7.0	982,904	6.4
水道光熱費	1,084,225	7.8	987,225	6.4
事業 保険料	26,729	0.2	27,100	0.2
業 修繕費	320,218	2.3	374,257	2.4
費 其他費用	208,367	1.5	288,506	1.9
用 減価償却費	1,793,087	12.9	1,862,469	12.1
賃借事業費用合計	5,790,875	41.6	5,917,157	38.4
不動産等売却損	-	-	1,033,415	6.7
資産運用報酬	1,025,096	7.4	1,159,373	7.5
販売費及び一般管理費	177,105	1.3	221,622	1.4
賃借事業利益	8,134,553	58.4	8,364,441	54.3
営業利益	6,932,351	49.8	7,078,078	45.9
営業外収益	77,148	0.6	63,650	0.4
その他営業外収益	77,148	0.6	63,650	0.4
営業外費用	1,752,668	12.6	1,748,482	11.3
支払利息	916,962	6.6	1,154,970	7.5
短期投資法人債利息	51,378	0.4	-	-
投資法人債利息	432,525	3.1	428,086	2.8
投資法人債発行費償却	38,490	0.3	6,636	0.0
融資関連費用	119,318	0.9	84,941	0.6
投資口交付費	50,788	0.4	-	-
その他営業外費用	143,204	1.0	73,846	0.5
営業外損失	▲ 1,675,520	▲ 12.0	▲ 1,684,831	▲ 10.9
経常利益	5,256,831	37.7	5,393,247	35.0
税引前当期純利益	5,256,831	37.7	5,393,247	35.0
法人税・住民税及び事業税	1,032	0.0	916	0.0
法人税等調整額	0	0.0	6	0.0
当期純利益	5,255,797	37.7	5,392,324	35.0
前期繰越利益	124	0.0	178	0.0
当期末処分利益	5,255,922	37.7	5,392,502	35.0

貸貸事業収入

第11期は46物件で運用を開始し、期中にPMO日本橋本町、野村不動産札幌ビル、野村不動産東日本橋ビル、野村不動産上野ビル、吉祥寺マークビル、MY東五反田ビル及びNOF天神南を取得しました。また、期中にNOF御堂筋ビル、北三条ビルディング及び広島立町NOFビルの譲渡を行い、期末時点で50物件となりました。
稼働率は第10期末(08/10末)時点で97.3%、第11期末(09/4末)時点で96.4%(▲0.9ポイント)となりました。

公租公課

第11期末保有資産50物件のうち、35物件については第11期に期間対応する固定資産税・都市計画税額等を費用化しています。

修繕費

修繕費374百万円その他、資本的支出が1,376百万円ありました。(資本的支出1,376百万円の内、70百万円は初期リザーブ資金)

貸貸事業利益 8,364百万円(前期比 +229百万円)

第11期における7物件の追加投資 +299百万円
売却3物件の貸貸事業利益減 ▲205百万円
43物件の貸貸事業利益増 +135百万円

付帯収益 : 受入動光熱費、施設使用料、看板使用料等
その他賃料収入 : 時間貸駐車場使用料等
その他雑収入 : 受入地代等
その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費等
販売費及び一般管理費 : 資産保管・一般事務委託手数料、会計監査人報酬等
その他営業外費用 : 原状回復工事等

貸借対照表(第11期)



NOMURA
Office Fund

資産の部

区分	第10期 2008年10月31日現在		第11期 2009年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
流動資産	39,129,145	9.7	34,967,933	8.5
現金及び預金	16,730,725	4.2	14,142,640	3.5
信託現金及び信託預金	21,837,101	5.4	20,190,376	4.9
その他の流動資産	561,318	0.1	634,916	0.2
固定資産	362,451,662	90.2	374,288,283	91.4
有形固定資産	360,078,235	89.6	371,932,162	90.9
不動産	58,261,503	14.5	79,918,517	19.5
建物	17,822,463	4.4	24,984,007	6.1
土地	40,439,039	10.1	54,934,509	13.4
信託不動産	301,774,529	75.1	291,980,550	71.3
建物	84,969,040	21.2	83,398,977	20.4
土地	216,805,489	54.0	208,581,572	51.0
その他の有形固定資産	42,202	0.0	33,095	0.0
その他の有形固定資産	42,202	0.0	33,095	0.0
無形固定資産	1,904,397	0.5	1,904,105	0.5
借地権	1,900,904	0.5	1,900,904	0.5
信託その他無形固定資産	3,492	0.0	3,200	0.0
投資その他の資産	469,029	0.1	452,015	0.1
敷金及び保証金	411,300	0.1	410,850	0.1
その他の投資その他の資産	57,729	0.0	41,165	0.0
繰延資産	103,438	0.0	96,801	0.0
投資法人債券発行費	103,438	0.0	96,801	0.0
資産の部合計	401,684,246	100.0	409,353,018	100.0

現金及び預金 (単位:百万円)

投資法人名義預金	14,142
預り敷金相当額	4,452
修繕積立金相当額	2,352
その他	7,337
信託銀行名義預金	20,190
預り敷金相当額	13,501
修繕積立金相当額	155
その他	6,533

有形固定資産 (単位:百万円)

	取得価額	償却累計(うち当期償却費)	期末簿価	
不動産	386,325	14,393	(1,862)	371,932
信託建物等	96,793	13,361	(1,427)	83,432
信託土地	208,581	-	-	208,581
建物等	26,015	1,031	(434)	24,984
土地	54,934	-	-	54,934

負債及び純資産の部

区分	第10期 2008年10月31日現在		第11期 2009年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
流動負債	54,544,993	13.6	47,839,416	11.7
営業未払金	821,170	0.2	739,720	0.2
短期借入金	34,100,000	8.5	35,730,000	8.7
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	3.7	6,500,000	1.6
未払金等	2,242,039	0.6	2,503,376	0.6
前受金	2,366,636	0.6	2,286,617	0.6
その他の流動負債	15,147	0.0	79,701	0.0
固定負債	156,427,883	38.9	170,665,651	41.7
投資法人債	44,500,000	11.1	44,500,000	10.9
長期借入金	88,500,000	22.0	102,000,000	24.9
預り敷金及び保証金	2,641,643	0.7	4,143,229	1.0
信託預り敷金及び保証金	20,763,747	5.2	20,003,382	4.9
その他の固定負債	22,493	0.0	19,039	0.0
負債の部合計	210,972,877	52.5	218,505,068	53.4
純資産	190,711,368	47.5	190,847,949	46.6
投資資本	185,455,446	46.2	185,455,446	45.3
出資総額	185,455,446	46.2	185,455,446	45.3
剰余金	5,255,922	1.3	5,392,502	1.3
純資産の部合計	190,711,368	47.5	190,847,949	46.6
負債及び純資産の部合計	401,684,246	100.0	409,353,018	100.0

借入金

有利子負債残高(百万円) 188,730

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 46.1%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 77.6%

第12期(2009年10月期)の業績予想



NOMURA
Office Fund

区 分	第11期	第12期予想	前期比	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
賃貸事業収入	13,022	12,966	▲56	▲0.4
その他賃貸事業収入	1,258	1,295	36	2.9
賃貸事業収入合計	14,281	14,262	▲19	▲0.1
不動産等売却益	1,128	-	▲1,128	▲100.0
営業収益	15,409	14,262	▲1,147	▲7.4
外注委託費	1,394	1,412	17	1.2
公租公課	982	1,154	171	17.5
水道光熱費	987	1,057	70	7.1
保険料	27	30	3	11.5
修繕費	374	209	▲165	▲44.1
その他費用	288	238	▲50	▲17.3
減価償却費	1,862	1,903	40	2.2
賃貸事業費用合計	5,917	6,005	88	1.5
不動産等売却損	1,033	-	▲1,033	▲100.0
資産運用報酬	1,159	1,113	▲46	▲4.0
販売費及び一般管理費	221	220	▲0	▲0.3
営業費用	8,331	7,339	▲991	▲11.9
賃貸事業利益	8,364	6,922	▲1,441	▲17.2
営業損益	7,078	6,922	▲155	▲2.2
営業外収益	63	33	▲30	▲48.2
営業外費用	1,748	1,767	19	1.1
営業外損益	▲1,684	▲1,734	▲49	3.0
経常利益	5,393	5,187	▲205	▲3.8
税引前当期純利益	5,393	5,187	▲205	▲3.8
法人税・住民税及び事業税	0	0	0	8.5
法人税等調整額	0	0	0	0.0
当期純利益	5,392	5,186	▲205	▲3.8
前期繰越利益	0	0	▲0	▲64.0
当期末処分利益	5,392	5,187	▲205	▲3.8
期末時点発行済投資口数(口)	305,123口	305,123口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	17,673円	17,000円	▲673円	▲3.8

賃貸事業収入

第12期は50物件で運用を開始し、平成21年10月に「(仮称)NOF名古屋伏見ビル」を取得する他には、新規の物件取得又は保有物件の売却等がない前提で計算しています。

公租公課

第12期における固定資産税・都市計画税等については、第11期末保有資産50物件及び第12期取得予定資産のうち、45物件について想定される年税額のうち、期間対応する額を費用化しています。

その他賃貸事業収入 : 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料等
 その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費等
 販売費及び一般管理費 : 資産保管手数料、一般事務委託手数料、
 会計監査人報酬等

営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、
 投資法人債発行費償却額等

資産運用会社の概要



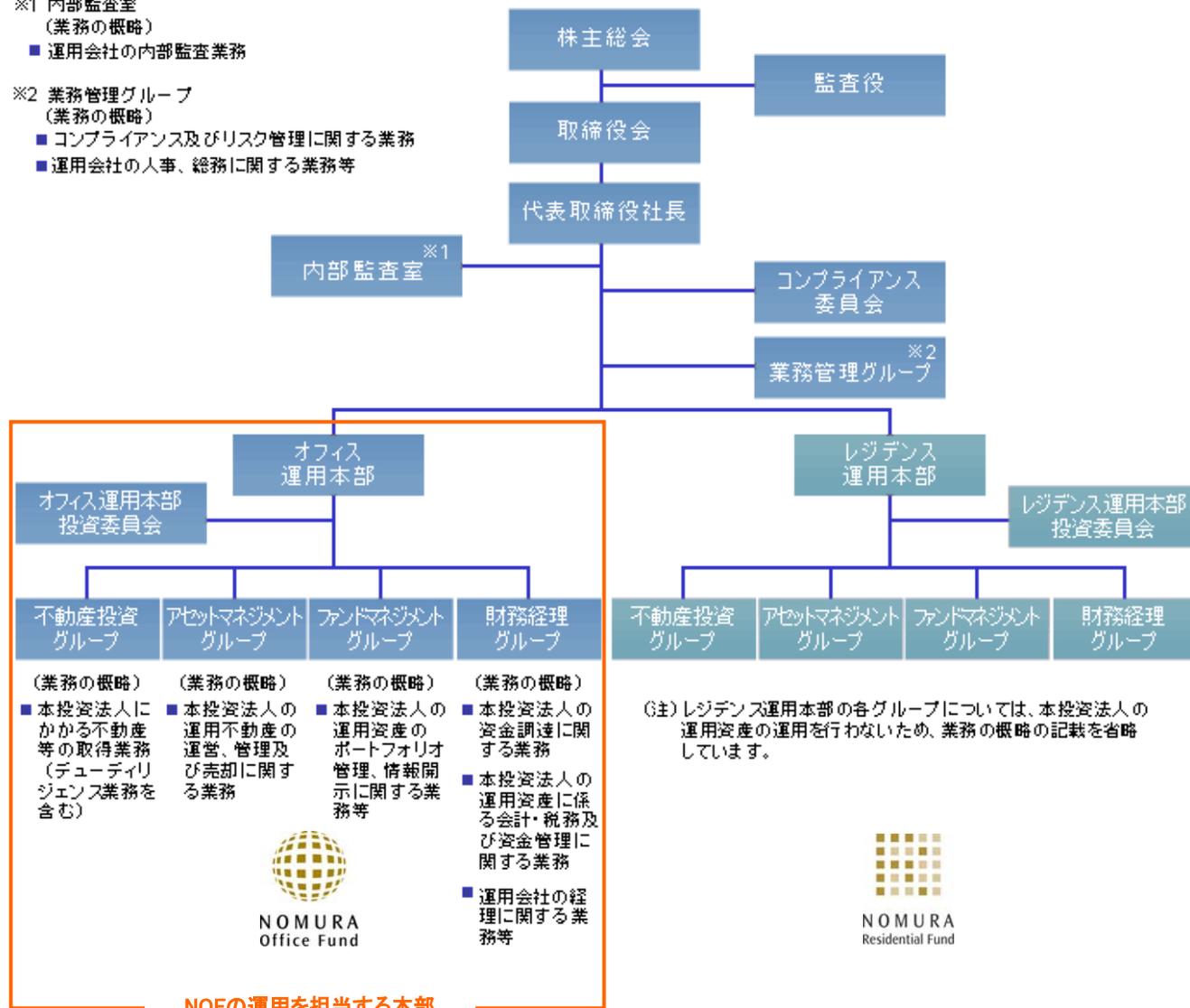
NOMURA
Office Fund

※1 内部監査室
(業務の概略)

- 運用会社の内部監査業務

※2 業務管理グループ
(業務の概略)

- コンプライアンス及びリスク管理に関する業務
- 運用会社の人事、総務に関する業務等



会社概要

【商号】

野村不動産投信株式会社
(Nomura Real Estate Asset Management Co., Ltd.)

【設立】

2003年1月24日

【資本金】

3億円

【株主】

野村不動産ホールディングス株式会社(100%)

【役員数】

66名(役員を含む)

【事業内容】

投資運用業

◆金融商品取引業登録：関東財務局長(金商)第374号

◆取引一任代理等認可：国土交通大臣認可第18号

◆宅地建物取引業免許：東京都知事(2)第81679号

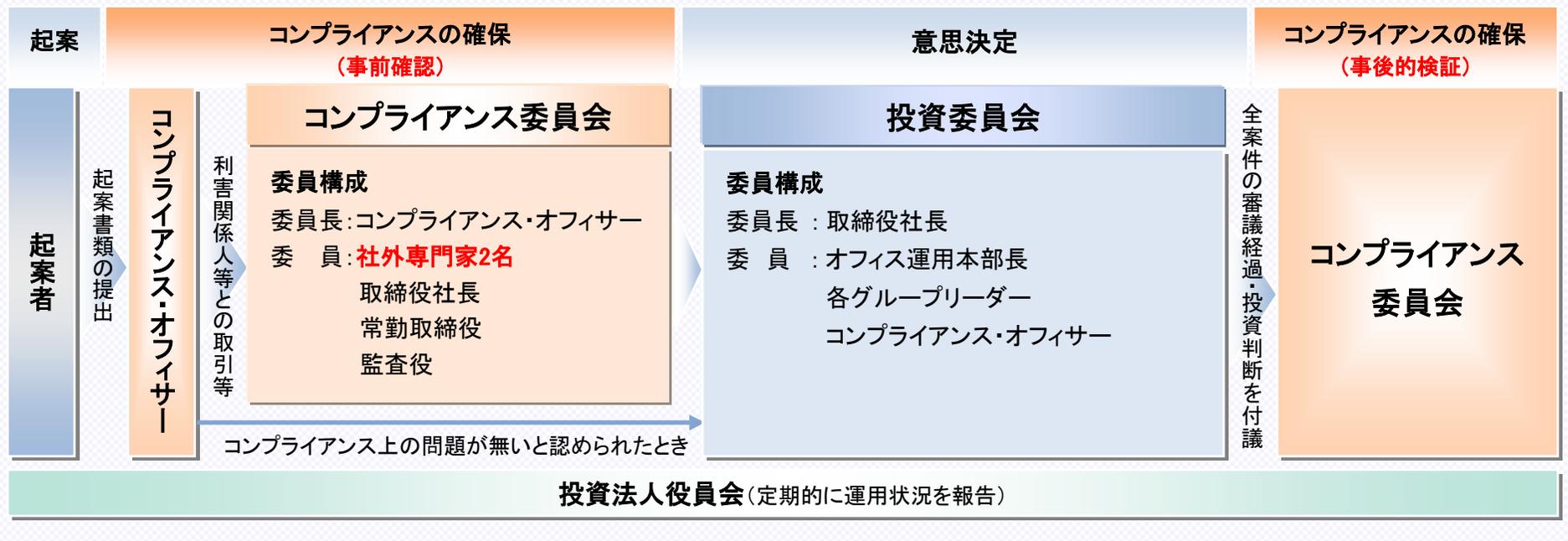
資産運用会社のコンプライアンス体制と意思決定プロセス



NOMURA
Office Fund

コンプライアンスを重視した意思決定プロセス

- 社外のコンプライアンス委員2名(弁護士等)の参加によるコンプライアンス委員会の設置



野村不動産グループとの取引における利益相反回避策

- 物件取得 → 不動産鑑定評価額以下での取得
- PM業務の委託 → PM選定基準の策定
- 物件の賃貸 →
 - ・ マーケット水準での賃料設定
 - ・ 契約内容の継続開示

本投資法人が上場した2003年12月4日に、運用会社とともに発表したメッセージです。



NOMURA
Office Fund

私たちは、

不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の

金融資産の受け皿となるものであり、

その長期的な資金によって不動産市場ばかりでなく

日本経済の安定化が図られる意義を有すると考えます。

安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、

中長期の安定運用を投資方針としています。

個人金融資産と不動産を直接結び付ける役割を担い、

また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、

不断の努力と研鑽を続けてまいります。

投資家の信頼と期待に応えるために

「投資家利益第一主義 (Investor Oriented)」

野村不動産オフィスファンド投資法人

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

(銘柄コード: 8959)

<http://www.nre-of.co.jp>

 野村不動産投信



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。野村不動産オフィスファンド投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。