



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

第 **12** 期（2009年10月期）決算説明会



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. 運用概況

・第12期の決算ハイライト	2
・第12期決算の総括	3
・ポートフォリオ収益維持の方策	4

2. 今後の運用方針

・不動産売買マーケット	6
・賃貸オフィスマーケット	7
・J-REITマーケット	8
・今後の運用方針	9

3. 第12期決算の詳細

・損益計算書	11
・貸借対照表	12
・金銭の分配に係る計算書	13
・借入・投資法人債の状況	14
・投資主の状況	15
・第13期(2010年4月期)の業績予想	16

4. 第12期の運用実績

・投資部門の実績	18
・テナントの分散状況	19
・アセットマネジメント部門の実績	20
・ポートフォリオ収益の推移	21
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	22
・期中の契約異動	23
・第12期末時点の財務状況①	24
・第12期末時点の財務状況②	25

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧①	27
・ポートフォリオ物件一覧②	28
・物件別賃貸事業収支	29
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	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ネル	32
・ファンドサマリー	33
・キャッシュ・フロー計算書	34
・投資口価格・時価総額の推移	35
・資産運用会社の概要	36

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

December 2009



1. 運用概況

第12期の決算ハイライト（2009年5月1日～2009年10月31日）



NOMURA
Office Fund

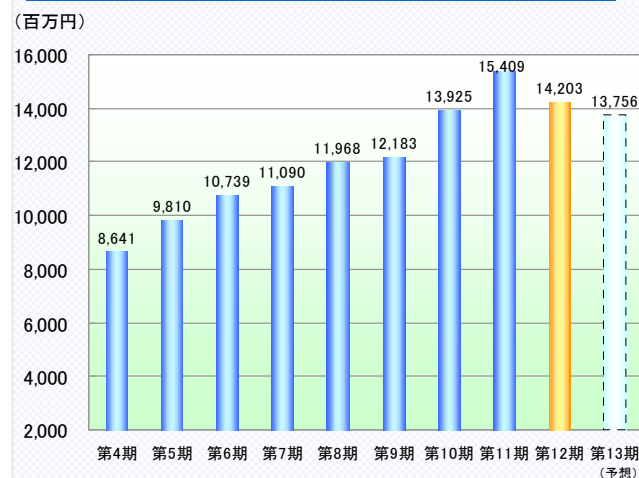
当期の業績（運用日数184日）

	当期実績	前期比	
営業収益	14,203 百万円	▲ 1,205 百万円	▲ 7.8 %
営業利益	7,138 百万円	+ 60 百万円	+ 0.9 %
当期純利益	5,338 百万円	▲ 53 百万円	▲ 1.0 %
1口当たり分配金	17,496 円/口	▲ 177 円/口	▲ 1.0 %

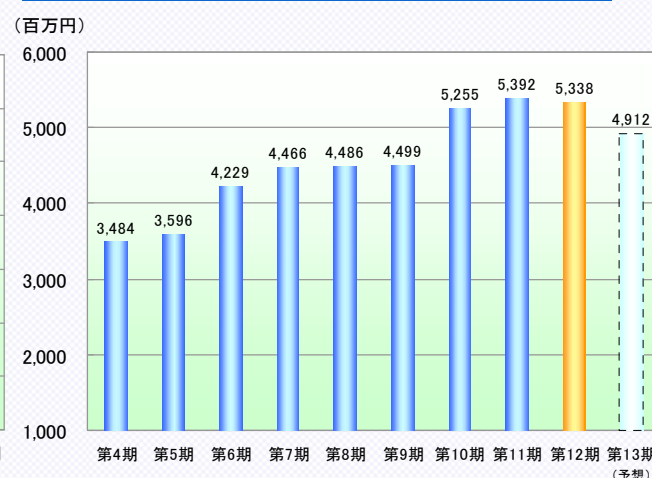
業績予想 (09/6/15)	業績予想比	
14,262 百万円	▲ 58 百万円	▲ 0.4 %
6,922 百万円	+ 216 百万円	+ 3.1 %
5,186 百万円	+ 151 百万円	+ 2.9 %
17,000 円/口	+ 496 円/口	+ 2.9 %

業績の推移

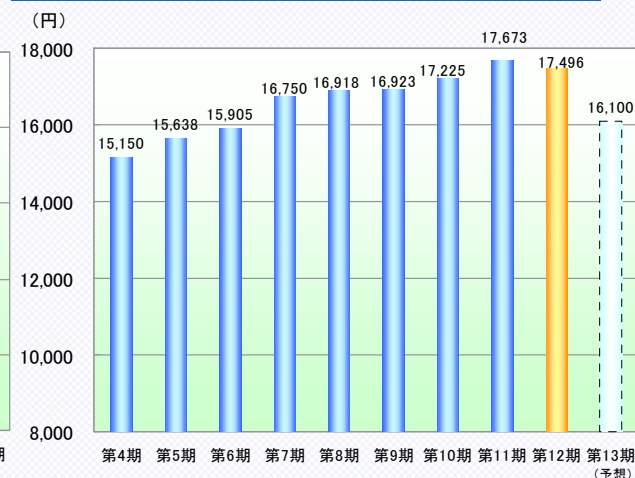
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



第12期決算の総括



NOMURA
Office Fund

第12期の成果

ポートフォリオ収益の維持及び安定分配の継続

第12期の活動

売買マーケット動向の見極め
将来の成長に向けた
物件情報の収集

- 物件情報収集による市場動向の把握
- 有力物件パイプラインの維持・確保

基準適合物件数 : 48件 (▲25件)
詳細検討物件数 : 8件 (▲13件)

ポートフォリオ収益の維持

- リーシング強化による稼働率の維持
- 柔軟なテナント対応による解約回避
- 賃貸事業コストの削減

期末平均稼働率 : 95.4%
賃料単価変動 : ▲1.2%

着実なリファイナンスの実行
安定的な財務運営

- リファイナンス248億円実行
- 投資法人債の起債検討
- デットIRの強化

期末LTV : 46.2%

背景にある
運用環境

物件価格の低下による
物件情報量の減少

企業業績の低迷に伴う
軟調な賃貸オフィスマーケット

金融機関の融資姿勢
の厳格化

ポートフォリオ収益維持の方策



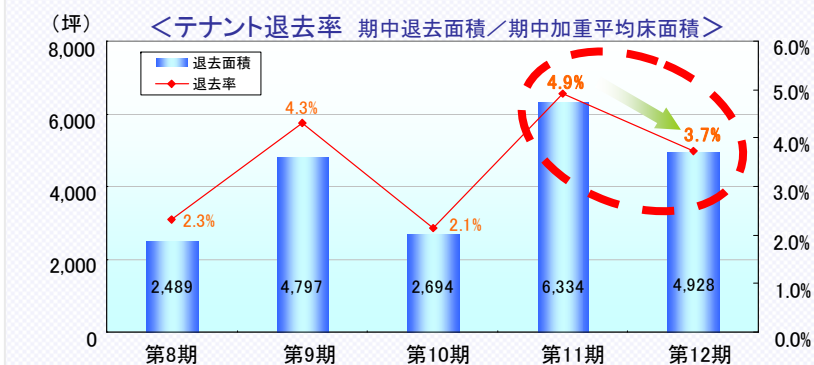
NOMURA
Office Fund

稼働率の維持

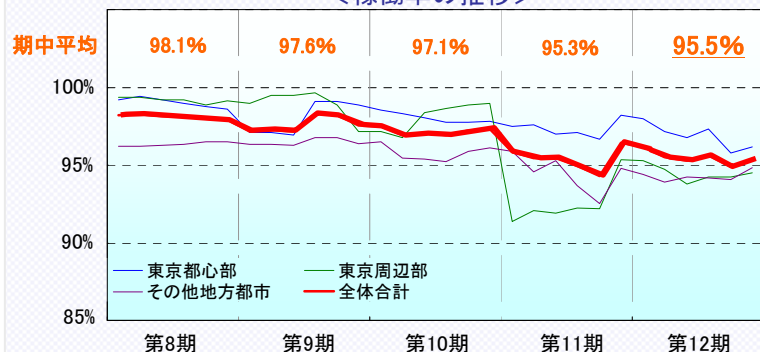
● テナント退去の回避

第11期以降、稼働率維持を最優先し、弾力的な条件交渉を実施

▶ テナント退去率が改善し、安定稼働を維持



＜稼働率の推移＞



第12期の実績

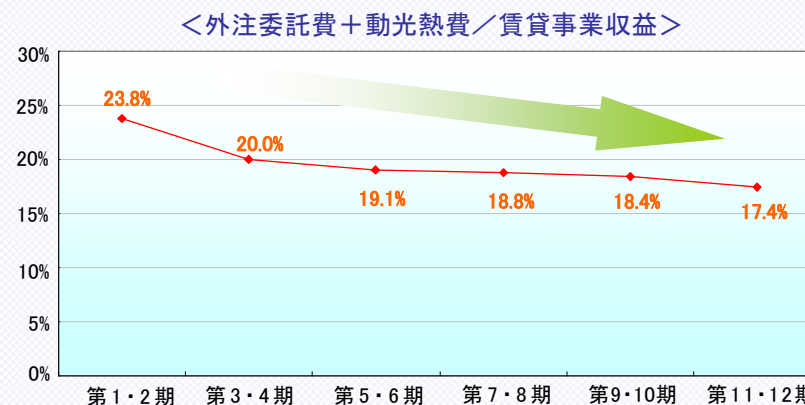
期末稼働率：95.4% 平均賃料単価：▲1.2%

賃貸事業コストの削減

● 賃料収入に占める建物運営管理コスト比率の推移

資産規模の拡大の中で、建物運営管理コスト比率の低下を追及

▶ 継続的な建物運営管理コスト比率の低下を実現



● 第12期における建物運営管理コスト削減の実績

各種コストの平準化・効率化を積極的に実施

(対前期比)

修繕費 ▲148百万円
外注委託費 ▲44百万円
動光熱費 ▲33百万円

第12期の実績

対前期比▲226百万円のコスト削減を実現



2. 今後の運用方針



現状認識

- ・ 物件情報は未だ減少傾向、その中でも、優良案件は非常に限定的で、供給面の回復の兆しは薄い
- ・ 一方で、電鉄系等を中心に一部の買い手には、購入意欲が復活しており、需要面は回復傾向にある
- ・ その結果、数少ない優良物件には買い手が集中。それ以外の物件は買い手不在となり、二極化が継続

今後の見通し

- ・ キャップレートは落ち着きを見せつつあるも、賃料水準が下落傾向のため、物件価格は引き続き軟調に推移
- ・ 一方で、買い手側の購入意欲は復活基調を継続
- ・ 賃料水準が回復すれば、優良物件の供給も再開される可能性は高い

▶ 賃料水準の底入れにより、売買マーケットも回復へ

NOFの状況

<オフィスビルの物件情報入手量>

※住宅・商業・物流等、他用途の不動産は含まない

第11期 94件

- ・ 投資基準適合物件 : 73件

第12期 64件

- ・ 投資基準適合物件 : 48件
(内、詳細検討物件 : 8件)

▶▶ 物件情報量は7割程度に減少



現状認識

- ・ テナントからの解約予告ラッシュは落ち着きつつあるが企業のオフィス床需要は弱含みで推移
- ・ 稼働率水準はボトム圏内入り。しかし、床需要回復による稼働率反転には至っていない
- ・ 既存テナントからの賃料減額要求は、依然として強い

今後の見通し

- ・ 09年度決算対策としての、統合移転・縮小・撤退等に伴う解約は減少に向かう
- ・ 既存賃料とマーケット賃料のギャップ拡大により、賃料水準の低下傾向が継続

▶ 稼働率の底入れは間近だが、
賃料水準の底入れには時間を要する

NOFの状況

- ・ 解約予告床は8～9月にピークをつけ、10月以降は減少
 - ・ 8月以降、新規契約に慎重だった潜在テナントに動きが見られ、期中のポートフォリオ稼働率は9月がボトム
- ▶ 既存テナントとの弾力的な賃料交渉により、
契約更改を優先

▶▶ 期末稼働率: 95.4%、賃料単価: ▲1.2%
(前期末比)



現状認識

- ・ 相次ぐ金融機関等の大型増資により、エクイティ市場の需給が軟化
- ・ J-REIT市場は相場反転の材料に乏しく、外国人、個人投資家等が「様子見」のスタンスを継続
- ・ REIT投信への資金流入をうけ、信託銀行による買い越しが相場の下支え

今後の見通し

- ・ 収益不動産市況はボトム圏内に（キャップレート上げ止まり、稼働率・募集賃料水準の底入れ、等）
- ・ 分配金低下懸念が後退、アップサイドを狙う短期資金から投資を再開

▶ 収益不動産市況の底入れ確認後、
J-REITのリスクプレミアム調整の動きへ

NOFの状況

- ・ 期末LTV : **46.2%**
- ・ 期末投資口価格 : **565,000円**
- ・ 分配金利回り : **6.0%**
- ・ PBR : **0.90倍**

▶▶ エクイティ調達は戦略・時期について慎重に検討

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
- ・ 積極的な物件情報の収集と分析

物件運営

- ・ 稼働率重視の物件運営
- ・ 賃貸コストの削減

財務活動

- ・ 着実なリファイナンス
- ・ 投資法人債等起債の検討
- ・ PO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



3. 第12期決算の詳細

損益計算書



NOMURA
Office Fund

区 分		第11期 2008年11月1日～2009年4月30日 金 額(千円) 百分比(%)		第12期 2009年5月1日～2009年10月31日 金 額(千円) 百分比(%)	
経常損益	営業収益	15,409,647	100.0	14,203,926	100.0
	賃貸事業収入	13,022,990	84.5	12,871,401	90.6
	賃料収入	10,668,131	69.2	10,530,796	74.1
	共益費収入	2,354,859	15.3	2,340,605	16.5
	その他賃貸事業収入	1,258,607	8.2	1,332,524	9.4
	月極駐車場収入	306,928	2.0	292,999	2.1
	付帯収益	880,072	5.7	970,652	6.8
	その他賃料収入	69,471	0.5	67,337	0.5
	その他雑収入	2,134	0.0	1,534	0.0
	賃貸事業収入合計	14,281,598	92.7	14,203,926	100.0
	不動産等売却益	1,128,049	7.3	-	-
	営業費用	8,331,568	54.1	7,065,091	49.7
	外注委託費	1,394,693	9.1	1,350,290	9.5
	公租公課	982,904	6.4	1,129,535	8.0
	水道光熱費	987,225	6.4	953,992	6.7
	保険料	27,100	0.2	27,217	0.2
	修繕費	374,257	2.4	225,281	1.6
	その他費用	288,506	1.9	239,237	1.7
	減価償却費	1,862,469	12.1	1,835,578	12.9
	賃貸事業費用合計	5,917,157	38.4	5,761,133	40.6
営業外損益	不動産等売却損	1,033,415	6.7	-	-
	資産運用報酬	1,159,373	7.5	1,100,251	7.7
	販売費及び一般管理費	221,622	1.4	203,706	1.4
	賃貸事業利益	8,364,441	54.3	8,442,792	59.4
	営業利益	7,078,078	45.9	7,138,834	50.3
	営業外収益	63,650	0.4	29,684	0.2
	その他営業外収益	63,650	0.4	29,684	0.2
	営業外費用	1,748,482	11.3	1,829,026	12.9
	支払利息	1,154,970	7.5	1,179,076	8.3
	投資法人債利息	428,086	2.8	433,413	3.1
税引前当期純利益	投資法人債発行費償却	6,636	0.0	6,636	0.0
	融資関連費用	84,941	0.6	145,409	1.0
	その他営業外費用	73,846	0.5	64,491	0.5
	営業外損失	▲ 1,684,831	▲ 10.9	▲ 1,799,342	▲ 12.7
	経常利益	5,393,247	35.0	5,339,491	37.6
	法人税・住民税及び事業税	916	0.0	1,026	0.0
	法人税等調整額	6	0.0	▲ 5	▲ 0.0
	当期純利益	5,392,324	35.0	5,338,470	37.6
	前期繰越利益	178	0.0	64	0.0
	当期末処分利益	5,392,502	35.0	5,338,534	37.6

賃貸事業収入

第12期は50物件で運用を開始し、期中に運用資産の異動はありませんでした。
稼働率は第11期末(09/4末)時点で96.4%、第12期末(09/10末)時点で95.4%
(▲1.0ポイント)となりました。

公租公課

第12期末保有資産50物件のうち、45物件については第12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225百万円その他、資本的支出が779百万円ありました。
(資本的支出779百万円の内、3百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益 8,442百万円(前期比 +78百万円)

不動産賃貸事業収入の減少 ▲ 77百万円
不動産賃貸事業費用の圧縮 +156百万円

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



NOMURA
Office Fund

資産の部

区 分	第11期 2009年4月30日現在		第12期 2009年10月31日現在	
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
流動資産	34,967,933	8.5	34,994,069	8.6
現金及び預金	14,142,640	3.5	14,648,625	3.6
信託現金及び信託預金	20,190,376	4.9	19,774,285	4.8
その他の流動資産	634,916	0.2	571,158	0.1
固定資産	374,288,283	91.4	373,228,718	91.4
有形固定資産	371,932,162	90.9	370,889,428	90.8
不動産	79,918,517	19.5	79,560,685	19.5
建物	24,984,007	6.1	24,612,368	6.0
土地	54,934,509	13.4	54,948,317	13.5
信託不動産	291,980,550	71.3	291,246,602	71.3
建物	83,398,977	20.4	82,665,029	20.2
土地	208,581,572	51.0	208,581,572	51.1
その他の有形固定資産	33,095	0.0	82,141	0.0
その他の有形固定資産	33,095	0.0	82,141	0.0
無形固定資産	1,904,105	0.5	1,903,813	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	3,200	0.0	2,908	0.0
投資その他の資産	452,015	0.1	435,476	0.1
敷金及び保証金	410,850	0.1	410,850	0.1
その他の投資その他の資産	41,165	0.0	24,626	0.0
繰延資産	96,801	0.0	90,165	0.0
投資法人債発行費	96,801	0.0	90,165	0.0
資産の部合計	409,353,018	100.0	408,312,952	100.0

現金及び預金 (単位: 百万円)

投資法人名義預金	14,648
預り敷金相当額	4,276
修繕積立金相当額	2,400
その他	7,971
信託銀行名義預金	19,774
預り敷金相当額	12,904
修繕積立金相当額	185
その他	6,684

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	387,110	16,221 (1,835)	370,889
信託建物等	97,499	14,752 (1,397)	82,747
信託土地	208,581	-	208,581
建物等	26,081	1,469 (437)	24,612
土地	54,948	-	54,948

負債及び純資産の部

区 分	第11期 2009年4月30日現在		第12期 2009年10月31日現在	
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
流動負債	47,839,416	11.7	32,442,262	7.9
営業未払金	739,720	0.2	728,735	0.2
短期借入金	35,730,000	8.7	13,730,000	3.4
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	1.6	13,000,000	3.2
未払金等	2,503,376	0.6	2,527,689	0.6
前受金	2,286,617	0.6	2,270,821	0.6
その他の流動負債	79,701	0.0	185,017	0.0
固定負債	170,665,651	41.7	185,076,708	45.3
投資法人債	44,500,000	10.9	44,500,000	10.9
長期借入金	102,000,000	24.9	117,500,000	28.8
預り敷金及び保証金	4,143,229	1.0	4,034,227	1.0
信託預り敷金及び保証金	20,003,382	4.9	19,026,895	4.7
その他の固定負債	19,039	0.0	15,585	0.0
負債の部合計	218,505,068	53.4	217,518,971	53.3
純資産	190,847,949	46.6	190,793,981	46.7
投資主資本	185,455,446	45.3	185,455,446	45.4
出資総額	5,392,502	1.3	5,338,534	1.3
剰余金				
純資産の部合計	190,847,949	46.6	190,793,981	46.7
負債及び純資産の部合計	409,353,018	100.0	408,312,952	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 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 46.2%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 85.8%

金銭の分配に係る計算書



NOMURA
Office Fund

分配金の計算書

項 目		第11期	第12期
		2008年11月1日～ 2009年4月30日	2009年 5月1日～ 2009年10月31日
当期末処分利益	(千円)	5,392,502	5,338,534
分配金の額	(千円)	5,392,438	5,338,432
1口当たり分配金	(円)	17,673	17,496
次期繰越利益	(千円)	64	102

● 分配金の額

第12期は、期末時点の発行済投資口総数305,123口に対し当期末処分利益のほぼ全額を配分することとした結果、1口当たりの分配金は17,496円となりました。

業績予想との比較

項 目		予想値	決算値	差異	差異(%)
		2009年6月15日 公表値	第12期実績値		
営業収益	(百万円)	14,262	14,203	▲ 58	▲ 0.4
経常利益	(百万円)	5,187	5,339	151	2.9
当期純利益	(百万円)	5,186	5,338	151	2.9
1口当たり分配金	(円)	17,000	17,496	496	2.9

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
不動産賃貸収入の差異 (▲58百万円)
- 経常利益
不動産賃貸費用の差異 (+244百万円)
固定資産除却損 (▲19百万円)

借入・投資法人債の状況



NOMURA
Office Fund

第12期末(09/10末)時点

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	5金融機関	50億円	変動	年率1.44333%	平成21年12月24日	無担保 無保証
	4金融機関	39.3億円	変動	年率1.17545%	平成21年12月24日	
	1金融機関	30億円	固定化(注1)	年率1.77500%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成22年2月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.50625%	平成22年2月26日	
	3金融機関	25億円	固定	年率1.48375%	平成22年2月26日	
	5金融機関	20億円	変動	年率1.18417%	平成22年3月26日	
	2金融機関	28億円	変動	年率1.22545%	平成22年6月24日	
	2金融機関	20億円	固定	年率1.65500%	平成22年8月26日	
	4金融機関	40億円	変動	年率1.01455%	平成22年8月26日	
	1金融機関	5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
短期借入金合計	16金融機関	267.3億円	—	—	—	—
長期借入金	3金融機関	25億円	変動	年率1.12182%	平成22年12月8日	無担保 無保証
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年2月26日	
	6金融機関	85億円	固定化(注1)	年率1.43200%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年6月10日	
	5金融機関	45億円	固定化(注1)	年率1.44800%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月25日	
	3金融機関	40億円	固定化(注1)	年率1.63825%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.43950%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年9月25日	
	7金融機関	110億円	固定化(注1)	年率1.89764%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年2月26日	
	4金融機関	120億円	固定化(注1)	年率1.39575%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年6月24日	
	5金融機関	50億円	固定	年率1.43750%	平成24年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.53625%	平成24年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.46000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.61150%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年9月25日	
	4金融機関	100億円	固定化(注1)	年率1.51175%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均金利)	平成24年11月4日	
	3金融機関	50億円	固定化(注1)	年率1.87200%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年12月27日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	平成25年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	平成25年2月26日	
	4金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68680%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成25年12月8日	
	3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	平成26年3月19日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.91875%	平成27年2月26日	
	3金融機関	80億円	固定	年率2.31750%	平成27年6月24日	
	1金融機関	95億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
長期借入金合計	23金融機関	1,175億円	—	—	—	—
借入金合計	29金融機関	1,442.3億円	—	—	—	—
第1回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率1.85%	平成27年3月16日	無担保 無保証
第2回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率2.47%	平成32年3月16日	
第3回投資法人債	公募	100億円	固定	年率1.19%	平成22年11月29日	
第4回投資法人債	公募	100億円	固定	年率2.05%	平成27年11月30日	
第5回投資法人債	公募	50億円	固定	年率1.61%	平成24年3月19日	
第6回投資法人債	公募	50億円	固定	年率2.21%	平成29年3月17日	
第7回投資法人債	公募	45億円	固定	年率2.90%	平成40年3月17日	
投資法人債合計	—	445億円	—	—	—	—
合計	29金融機関	1,887.3億円	—	—	—	—

(注1) 変動金利による借入金ですが、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ています。

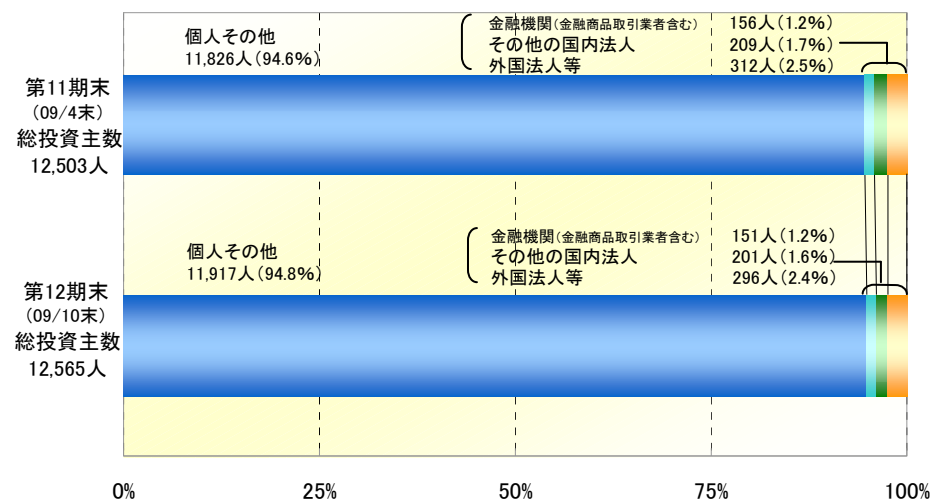
(注2) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

投資主の状況

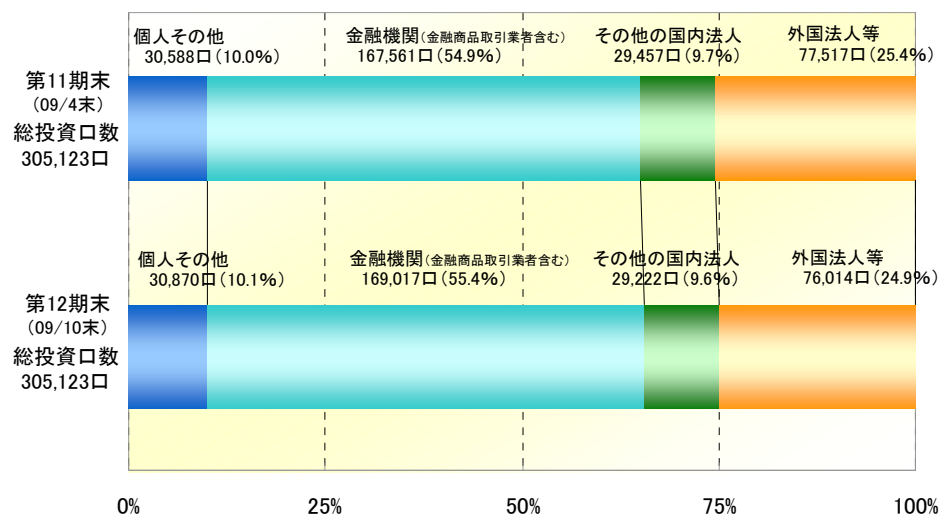


NOMURA
Office Fund

所有者別投資主数



所有者別投資口数



金融機関の内訳

(単位: 口)

	第11期末		第12期末	
銀行	37,767	12.38%	37,086	12.15%
信託銀行	102,920	33.73%	102,872	33.71%
生命保険会社	6,975	2.29%	8,327	2.73%
損害保険会社	4,712	1.54%	4,712	1.54%
その他金融機関	15,187	4.98%	16,020	5.25%
	167,561	54.92%	169,017	55.39%

上位10投資主一覧

投資主名	所有口数(口)	割合
1 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%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	24,330	7.97%
3 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%
4 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%
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)	10,147	3.33%
7 学校法人川崎学園	7,000	2.29%
8 株式会社池田銀行	5,669	1.86%
9 ザ チェース マンハッタン バンク 385036	5,137	1.68%
10 株式会社北洋銀行	4,973	1.63%
合 計	135,981	44.57%

(参考) 第11期末の上位10投資主の所有割合 45.04%

第13期(2010年4月期)の業績予想



NOMURA
Office Fund

区 分	第12期 (百万円)	第13期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	12,871	12,507	▲364	▲2.8
その他賃貸事業収入	1,332	1,249	▲83	▲6.3
賃貸事業収入合計	14,203	13,756	▲447	▲3.2
営業収益	14,203	13,756	▲447	▲3.2
外注委託費	1,350	1,332	▲17	▲1.3
公租公課	1,129	1,122	▲6	▲0.6
水道光熱費	953	881	▲72	▲7.6
保険料	27	30	2	10.8
修繕費	225	299	74	32.9
その他費用	239	273	34	14.4
減価償却費	1,835	1,887	51	2.8
賃貸事業費用合計	5,761	5,827	66	1.2
資産運用報酬	1,100	1,072	▲28	▲2.6
販売費及び一般管理費	203	213	10	5.0
営業費用	7,065	7,113	48	0.7
賃貸事業利益	8,442	7,928	▲514	▲6.1
営業損益	7,138	6,642	▲496	▲7.0
営業外収益	29	6	▲23	▲79.8
営業外費用	1,829	1,735	▲94	▲5.1
営業外損益	▲1,799	▲1,729	70	▲3.9
経常利益	5,339	4,913	▲426	▲8.0
税引前当期純利益	5,339	4,913	▲426	▲8.0
法人税・住民税及び事業税	1	1	▲0	▲2.5
法人税等調整額	▲0	0	0	▲100.0
当期純利益	5,338	4,912	▲426	▲8.0
前期繰越利益	0	0	0	59.4
当期末処分利益	5,338	4,912	▲426	▲8.0
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)	17,496円	16,100円	▲1,396円	▲8.0

賃貸事業収入

第13期は50物件で運用を開始し、平成21年12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13期における固定資産税・都市計画税等については、第12期末保有資産50物件及び第13期取得予定資産のうち、46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



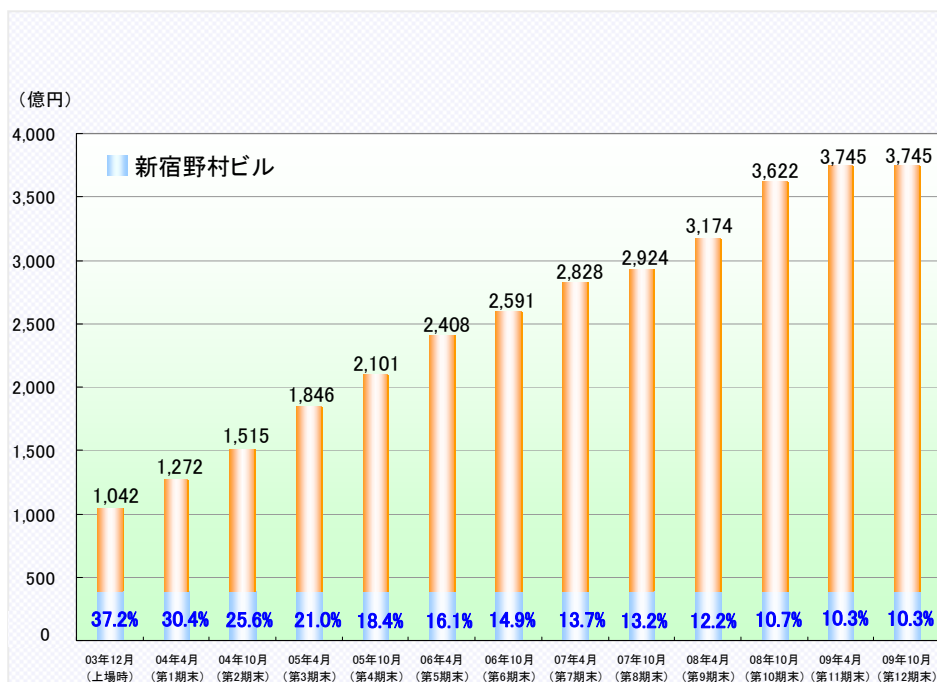
4. 第12期の運用実績

投資部門の実績



NOMURA
Office Fund

資産規模の推移(取得価格ベース)



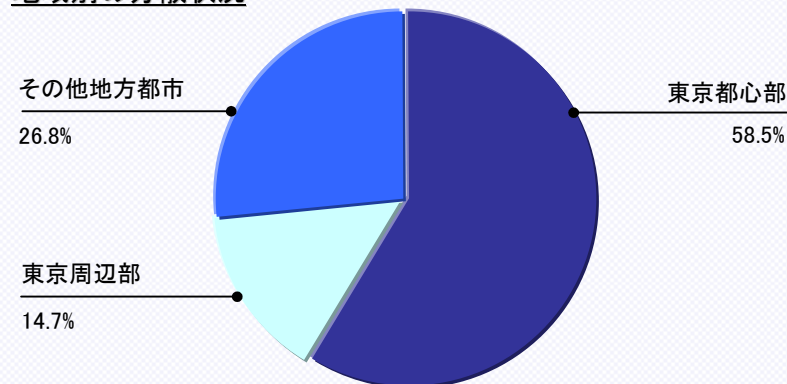
<参考:取得予定物件>

- 09年12月25日に「(仮称)NOF名古屋伏見ビル(40.5億円)」を取得する予定です。

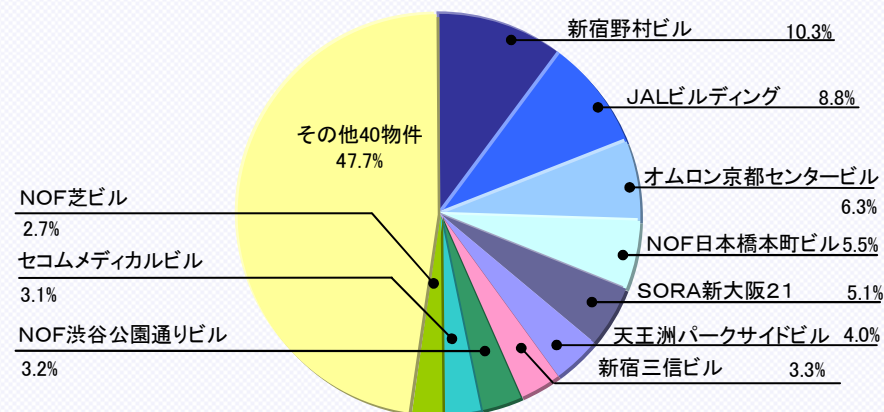
資産の分散状況

● 地域別の分散状況

※比率はいずれも取得価格ベース



● 資産別の分散状況(上位10物件及びその他物件)





NOMURA
Office Fund

テナントの分散状況

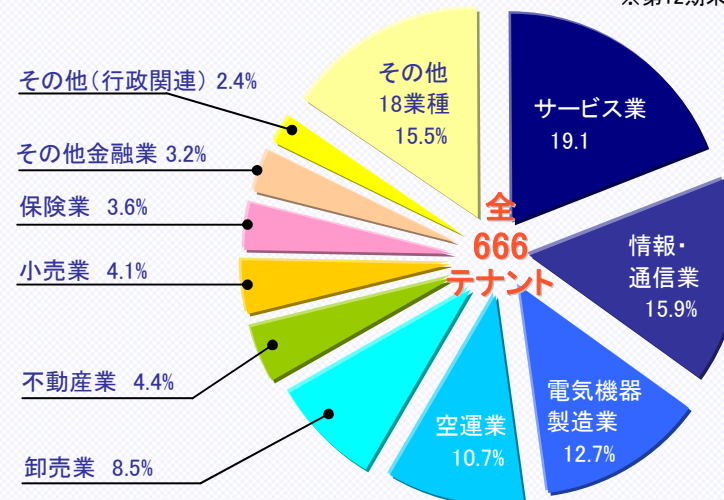
上位10テナント(賃貸面積ベース)

※第12期末(09/10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11期末 時点(%)
1 フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JALビルディング	H27.03.31	42,084.11	10.1	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	8.3	8.2
3 株式会社ザイマックスアクセス	不動産	NOF東陽町ビル	H26.11.30	18,218.17	4.4	4.3
		NOF天神南ビル	H25.03.31	737.02	0.2	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
7 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
		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
8 富士通株式会社	電気機器	NOFテクノポート カマタセンタービル	H23.07.31	3,813.62	0.9	0.9
		ファースト立川 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	0.3
9 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H23.05.31	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				140,769.95	33.9	

業種分散状況(賃貸面積ベース)

※第12期末(09/10末)



(注)賃貸先が転貸している場合、転貸先テナントの業種で算出しています。

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 : **30.4%**
- 契約賃料ベース : **23.7%**

※第12期末(09/10末)

アセットマネジメント部門の実績



NOMURA
Office Fund

ポートフォリオNOIの推移

【ポートフォリオNOI利回りの推移(%)】

	第1期 (04/4)	第2期 (04/10)	第3期 (05/4)	第4期 (05/10)	第5期 (06/4)	第6期 (06/10)	第7期 (07/4)	第8期 (07/10)	第9期 (08/4)	第10期 (08/10)	第11期 (09/4)	第12期 (09/10)
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.8	5.9	5.8	5.8	5.5	5.5

【各期末保有物件でのNOI利回りの推移(%)】

第1期末保有 15物件	7.2	6.5	6.7	6.6	6.6	7.1	6.9	7.0	7.1	7.4	7.2	7.2
第2期末保有 18物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.7	6.8	7.1	6.9	6.9
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4	6.4	6.6	6.5	6.5
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5	6.3	6.3
第5期末保有 26物件					5.9	6.1	6.1	6.2	6.2	6.4	6.3	6.2
第6期末保有 28物件						6.0	6.0	6.0	6.1	6.3	6.1	6.1
第7期末保有 29物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9	5.9
第8期末保有 31物件								5.9	5.9	6.0	5.9	5.9
第9期末保有 34物件									5.8	6.0	5.8	5.7
第10期末保有 43物件										5.8	5.6	5.5
第11期末保有 50物件											5.5	5.5
第12期末保有 50物件												5.5

● 第11期→第12期NOIの主な変動要因 (第11期初保有43物件ベース)

- ・ 賃料・共益費収入の減少 : 261百万円 (前期比 2.1%減)
(入替・改定による賃料減少)
- ・ 動光熱費の収支改善 : 124百万円 (前期比 55.7%増)
- ・ 公租公課の増加 : 170百万円 (前期比 18.3%増)
- ・ その他賃貸事業費用の削減 : 230百万円 (前期比 11.8%減)
(修繕費・建物管理費の削減)

平均賃料単価※の推移

● 第11期末時点→第12期末時点の変動率

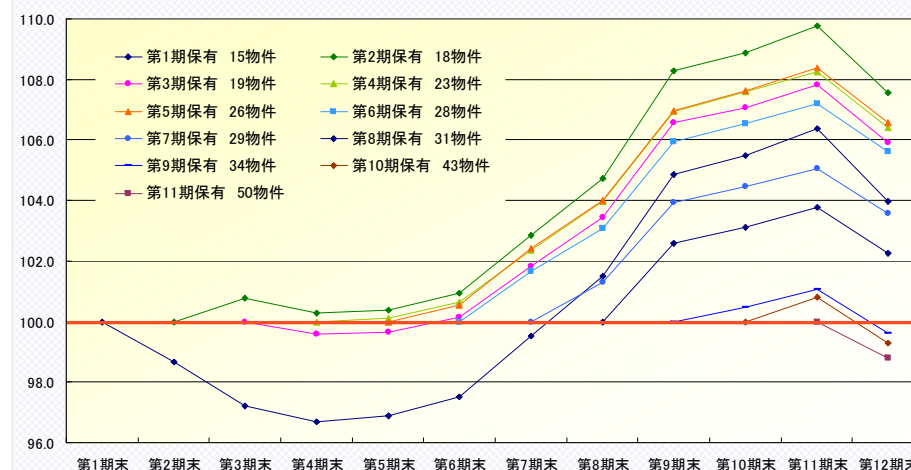
ポートフォリオ全体平均
(第11期末保有50物件ベース)
-1.2%

東京都心部物件平均
(第11期末保有23物件ベース)
-1.5%

※ 平均賃料単価: 期末時点の賃貸借契約上規定される月額賃料・共益費の平均単価

● 運用開始以降の平均賃料単価推移

(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)



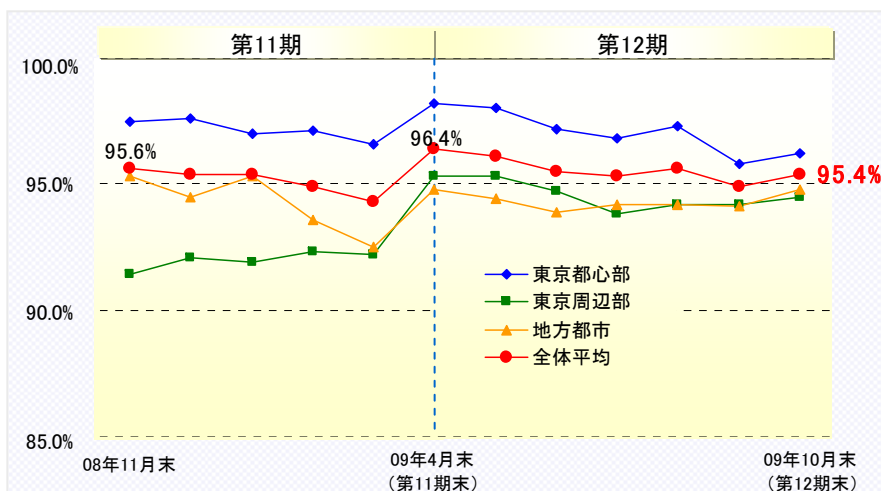
(注) 本ページにおける数値及びグラフは、第11期中に売却した北三条ビルディング、NOF御堂筋ビル及び広島島町NOFビルに関して、当初から保有していないものとして算出・作成しています。



NOMURA
Office Fund

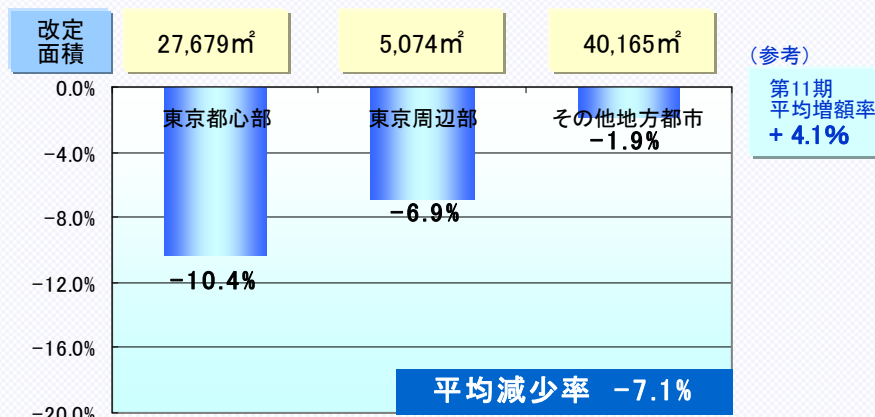
ポートフォリオ収益の推移

ポートフォリオ稼働率の推移

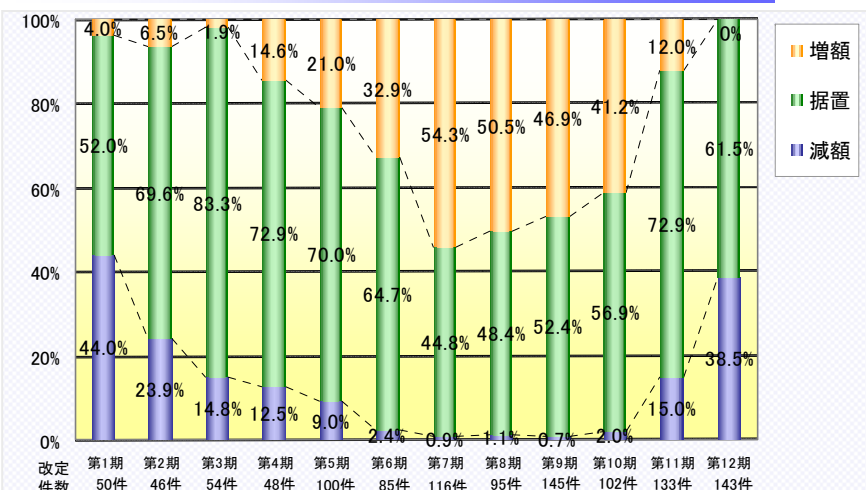


減額改定による賃料減少率

・当期中に減額改定を行ったテナントの改定前賃料→改定後賃料の変動率(共益費込)



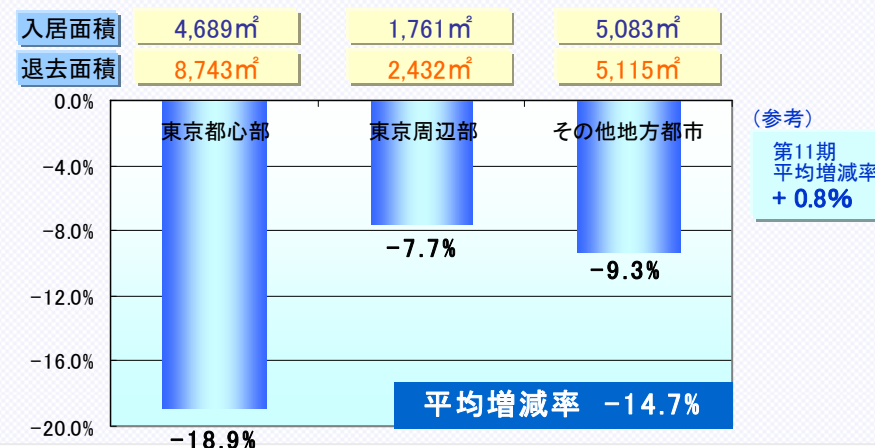
継続入居テナントの賃料改定動向※(件数ベース)



※ 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立町NOFビルを除いて算出しています。

テナント入替による賃料増減率

・当期中にテナント入替を行った賃貸床の退去テナント賃料→新規テナント賃料の変動率(共益費込)



期末算定価格(鑑定評価額)の状況



NOMURA
Office Fund

第12期末の状況

	第11期末 算定価格 (百万円)	第12期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (23物件)	252,190	238,109	- 5.6%
東京周辺部 (12物件)	59,653	57,011	- 4.4%
その他地方都市 (15物件)	95,386	89,094	- 6.6%
ポートフォリオ合計 (50物件)	407,229	384,214	- 5.7%

◇ 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。

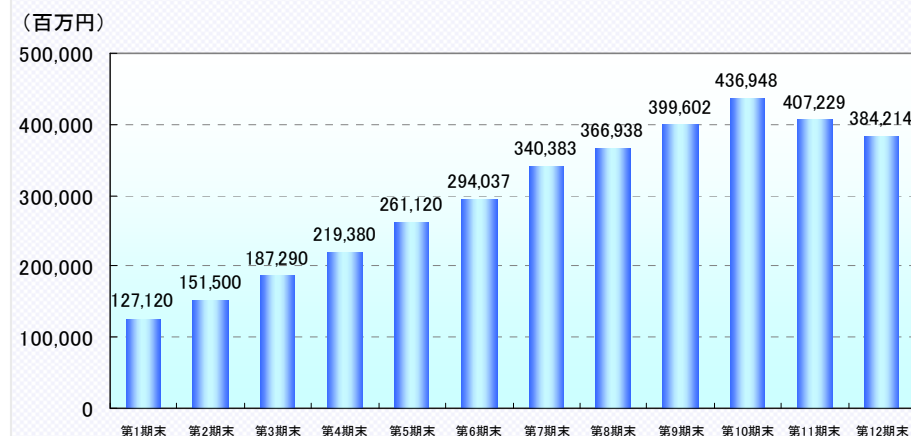
鑑定評価額の総額	百万円	384,214
簿価の総額	百万円	372,790
含み損益総額	百万円	11,423
1口当たり含み損益	円	37,439

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額

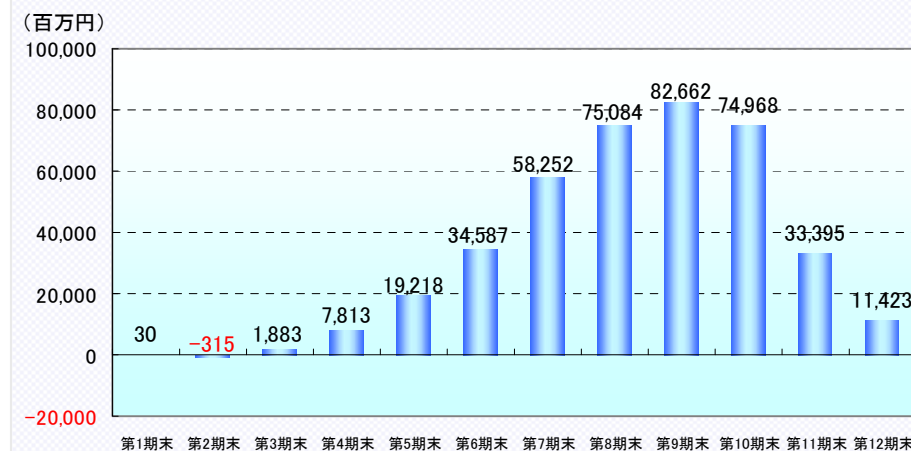
BPS(簿価ベース)	円	625,301
NAV(算定価格ベース)	円	662,740

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)



期中の契約異動



NOMURA
Office Fund

● 入退去面積の内訳

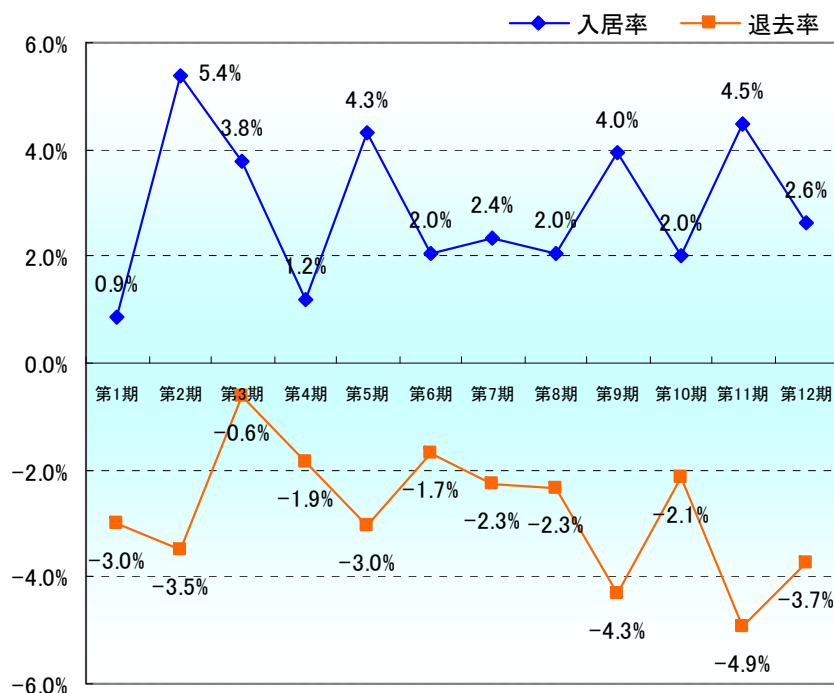
入居面積 11,534㎡ (3,489坪) : 期中の加重平均床面積の約2.6%

退去面積 16,290㎡ (4,927坪) : 期中の加重平均床面積の約3.7%

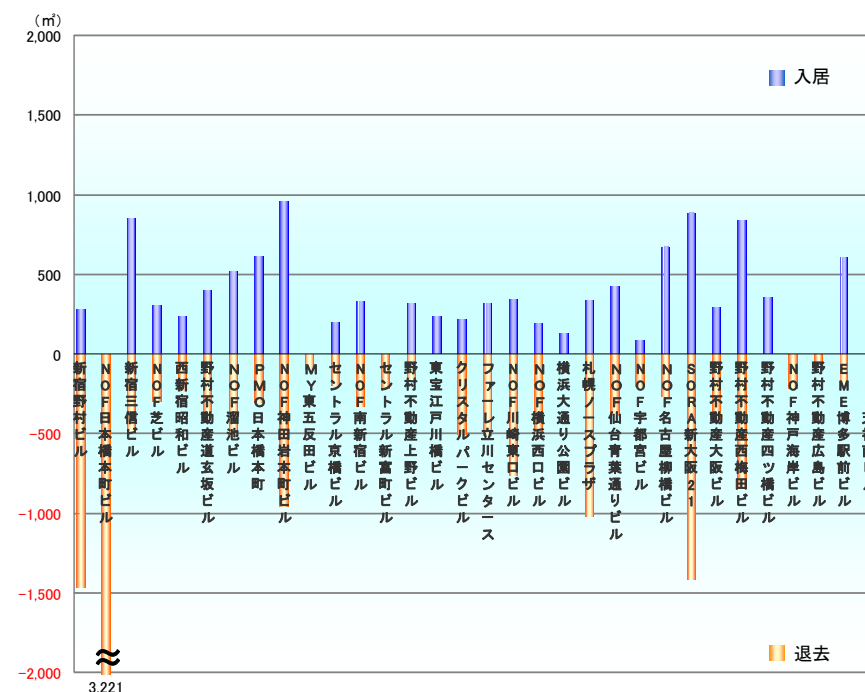
⇒ 期中の入退去面積 4,756㎡ (1,438坪) の退去超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+4,689㎡	-8,743㎡	-4,054㎡
東京周辺部	+1,761㎡	-2,432㎡	-670㎡
その他地方都市	+5,083㎡	-5,115㎡	-31㎡

過去の入替率推移(ポートフォリオ平均)※



第12期の状況(異動があった物件のみ)



※ 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立町NOFビルを除いて算出しています。

第12期末時点の財務状況①



NOMURA
Office Fund

第12期の財務活動

● 借入金

- ・ 総額248億円のリファイナンスを実行
- ・ そのうち220億円を長期固定借入金で調達

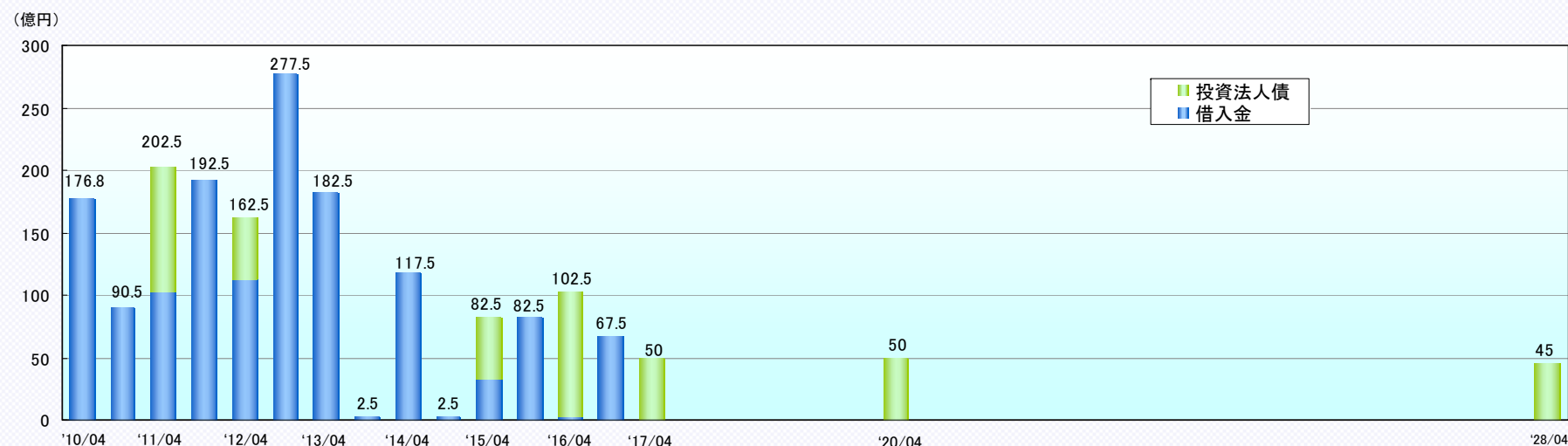
借入先金融機関一覧（全29金融機関）

（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	254.5	農林中央金庫	30	百十四銀行	15
三井住友銀行	235.5	太陽生命保険	30	京葉銀行	10
日本政策投資銀行	160	中央三井信託銀行	30	中国銀行	10
三菱UFJ信託銀行	121	三井生命保険	20	福岡銀行	10
住友信託銀行	115.3	大同生命保険	20	三井住友海上火災保険	10
みずほコーポレート銀行	71	八十二銀行	20	損害保険ジャパン	10
第一生命保険	50	全国共済農業協同組合連合会	20	東京海上日動火災保険	10
住友生命保険	50	千葉銀行	15	日本生命保険	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
----	-------	-----

返済期限の分散状況



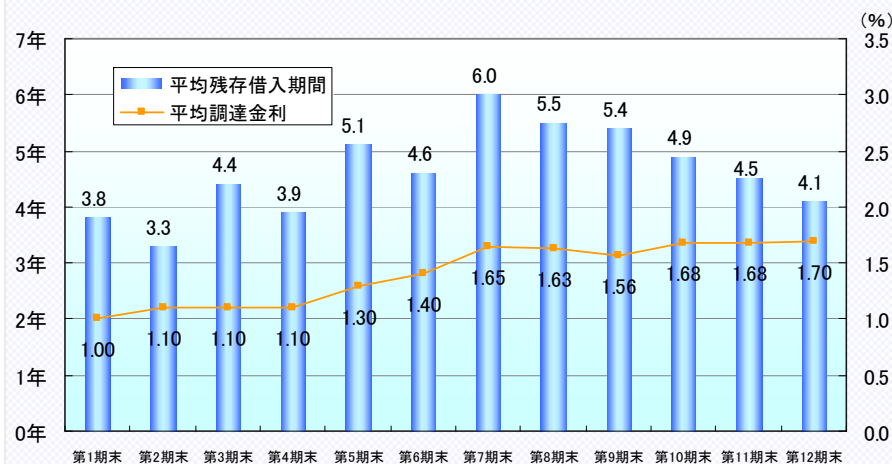


NOMURA
Office Fund

第12期末時点の財務状況②

有利子負債の状況

- 長期固定借入金の残存平均借入期間(投資法人債含む)
→ **4.1年**
- 有利子負債の加重平均金利(全体)
→ **1.70%**
- 有利子負債の長期比率(投資法人債含む)
→ **85.8%**
- 有利子負債の固定金利比率(金利スワップによる固定化含む)
→ **89.3%**
- 長期固定借入金の平均残存借入期間及び
平均調達金利(全体)の推移



資金調達枠

- コミットメントライン (09年6月11日更新)
 - ・ A号(資産取得) : 総額200億円
 - ・ B号(リファイナンス等) : 総額200億円
- 投資法人債
発行登録枠 : 1,000億円
- 短期投資法人債
発行枠 : 300億円

格付けの状況

格付機関	会社格付け	アウトルック
R&I	AA-	安定的
S&P	A	ネガティブ
Moody's	A2	ネガティブ



参 考 情 報

ポートフォリオ物件一覧①



NOMURA
Office Fund

第12期末(09/10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	29,470.90	93.6%	82	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	19,156.01	15,215.46	79.4%	11	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%	15	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	6,685.52	6,685.52	100.0%	15	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%	8	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	5,665.62	5,665.62	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%	11	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	2,450.06	100.0%	7	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	4,764.00	3,361.48	3,263.24	97.1%	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%	4	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	2,251.98	91.3%	6	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)					193,965.01	186,544.41	96.2%	246					

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(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	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	4,873.20	4,873.20	100.0%	9	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	2,058.97	100.0%	7	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	3,616.94	92.7%	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
ファーレ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	6,852.96	6,267.00	91.4%	15	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	8,266.67	7,151.17	86.5%	22	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	6,040.44	88.6%	28	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	4,235.42	3,980.59	94.0%	14	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9
東京周辺部合計(12物件)					80,497.75	76,068.56	94.5%	133					
札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51	13,624.12	11,511.85	84.5%	36	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	6,154.45	5,594.16	90.9%	29	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	5,537.88	94.1%	22	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	4,655.74	100.0%	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	21,462.47	19,227.45	89.6%	27	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	15,750.49	92.8%	24	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%	13	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	11,305.27	97.8%	17	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	6,025.86	93.8%	32	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	7,375.10	93.3%	14	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	6,985.09	93.1%	36	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	3,834.35	3,664.63	95.6%	18	411.49	フロア 3分割	2,750	1%	2009. 3
その他大都市合計(15物件)					161,439.06	153,084.76	94.8%	287					
合計(50物件)					435,901.82	415,697.73	95.4%	666				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10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。

物件別賃貸事業収支



NOMURA
Office Fund

(千円)

物件名称	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	新宿三信ビル	NOF渋谷 公園通りビル	セコム メディカルビル※	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF 品川港南ビル	NOF駿河台 プラザビル※	PMO日本橋本町	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	1,883,707		829,841	808,550	319,858	367,866		358,407	325,374	180,146	201,083	172,466	250,992		121,338	153,834	111,634
賃貸料(共益費含む)	1,717,440		796,877	699,087	290,911	340,522		315,822	294,185	167,247	185,576	154,214	225,521		115,754	142,925	100,267
その他収入	166,267		32,964	109,462	28,947	27,343		42,585	31,189	12,898	15,506	18,251	25,471		5,583	10,909	11,367
賃貸事業費用	777,682		243,440	403,794	83,345	82,337		105,265	113,585	61,601	76,269	65,254	84,507		49,943	52,685	43,408
外注委託費	192,803		65,073	146,474	15,518	18,396		22,098	46,117	11,973	16,160	10,446	20,380		8,961	17,913	12,081
公租公課	169,082		42,615	52,387	21,571	25,572		24,409	30,220	14,976	18,116	12,278	16,534		7,859	0	7,233
水道光熱費	187,674		41,378	31,825	17,767	10,963		21,566	22,606	7,909	15,831	9,711	18,892		4,553	10,408	8,355
保険料	3,130		1,263	193	424	312		525	752	250	284	290	484		212	346	25
修繕費	19,131		2,276	7,197	7,354	5,872		5,264	569	6,319	3,120	5,292	4,113		35	929	16
その他費用	59,778		9,873	8,875	6,188	1,696		3,742	2,849	400	8,927	1,428	1,332		2,727	251	1,860
減価償却費	146,081	146,517	80,959	156,840	14,520	19,523	45,063	27,658	10,470	19,770	13,828	25,805	22,769	30,480	25,595	22,835	13,835
賃貸事業損益	1,106,024	619,367	586,401	404,755	236,513	285,528	181,850	253,142	211,788	118,544	124,814	107,212	166,484	186,296	71,394	101,149	68,226
減価償却費控除前利益(NOI)	1,252,105	765,884	667,361	561,596	251,033	305,052	226,913	280,801	222,259	138,315	138,642	133,017	189,253	216,776	96,990	123,984	82,061

物件名称	NOF 神田岩本町ビル	MY東五反田ビル	セントラル 京橋ビル	NOF 南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル※	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル※	NOFテクノポート カマタセンタービル	東宝 江戸川橋ビル	東信目黒ビル※	クリスタル パークビル	吉祥寺 マークビル	フーリエ立川 センタースクエア	NOF 川崎東口ビル	NOF 横浜西口ビル	NOF 新横浜ビル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	125,902	115,915	82,440	106,328	68,061		231,340		423,866	64,713		124,870	79,416	228,978	316,103	239,088	107,619
賃貸料(共益費含む)	113,534	104,872	75,428	92,514	55,667		206,268		366,585	51,537		113,064	72,000	205,358	275,707	211,494	94,366
その他収入	12,367	11,042	7,012	13,814	12,393		25,071		57,280	13,175		11,805	7,416	23,620	40,395	27,593	13,252
賃貸事業費用	42,740	37,032	25,256	36,214	25,154		65,654		189,973	34,733		42,341	22,252	125,830	102,501	91,111	77,985
外注委託費	9,405	11,166	5,253	8,061	5,600		20,687		51,235	6,284		15,618	5,685	39,964	21,098	21,769	18,207
公租公課	9,660	8	6,819	9,481	4,322		0		36,621	6,620		10,003	2	15,386	19,272	19,484	17,462
水道光熱費	6,611	7,845	3,759	6,492	4,785		14,688		39,254	6,914		6,675	3,884	31,106	23,949	16,621	12,584
保険料	222	241	112	155	142		373		911	145		137	138	467	522	471	442
修繕費	1,405	2,345	1,954	2,175	141		2,080		10,643	1,236		560	2,422	1,112	2,119	15,804	5,349
その他費用	3,148	241	834	3,352	1,780		3,222		4,649	1,407		2	830	6,352	3,787	3,107	2,545
減価償却費	12,285	15,184	6,523	6,495	8,381	2,241	24,602	34,338	46,657	12,124	4,315	9,342	9,289	31,440	31,751	13,853	21,394
賃貸事業損益	83,162	78,882	57,184	70,113	42,906	20,035	165,685	223,168	233,893	29,979	32,199	82,528	57,163	103,148	123,601	147,977	29,633
減価償却費控除前利益(NOI)	95,447	94,067	63,707	76,608	51,288	22,277	190,288	257,506	280,551	42,103	36,515	91,871	66,453	134,589	245,353	161,831	51,027

物件名称	横浜大通り 公園ビル	札幌 ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB 札幌東ビル※	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル※	SORA新大阪21	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	EME 博多駅前ビル	NOF天神南ビル	50物件合計
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	109,712	330,039	194,997		157,333	161,750	128,659		571,096	511,510	188,646	313,797	187,158	196,487	189,874	59,325	14,203,926
賃貸料(共益費含む)	90,551	280,689	172,654		133,934	134,491	117,645		475,161	416,665	165,775	279,589	154,186	174,876	164,259	47,444	12,871,401
その他収入	19,161	49,350	22,343		23,399	27,258	11,013		95,934	94,845	22,870	34,207	32,971	21,611	25,614	11,880	1,332,524
賃貸事業費用	69,722	168,136	100,371		88,486	104,424	68,264		347,813	216,185	94,462	132,582	119,192	87,045	93,522	37,324	5,761,059
外注委託費	12,004	36,459	14,767		22,203	23,082	12,089		71,201	62,089	17,478	42,036	24,612	24,750	17,727	8,831	1,350,290
公租公課	7,370	31,399	18,421		18,903	14,071	12,427		65,917	42,788	14,470	29,993	16,211	19,908	15,114	0	1,129,535
水道光熱費	16,518	32,178	15,281		13,552	15,176	10,257		69,278	62,991	15,906	33,353	23,612	16,017	18,110	6,711	953,992
保険料	255	855	442		493	534	317		1,750	1,071	399	739	647	494	537	208	272,171
修繕費	4,458	2,487	913		12,724	8,245	9,371		2,776	5,092	1,198	2,023	15,038	1,260	1,851	120	225,281
その他費用	382	19,764	1,836		4,556	3,067	2,143		8,242	3,682	23,122	2,270	4,297	1,292	4,410	1,823	239,237
減価償却費	28,732	44,990	48,708		16,053	40,246	21,657		128,645	38,468	21,889	22,164	34,772	23,321	35,772	19,628	1,835,504
賃貸事業損益	39,990	161,903	94,626		68,847	57,326	60,394		223,283	295,325	94,183	181,214	67,965	109,442	96,351	22,000	8,442,866
減価償却費控除前利益(NOI)	68,723	206,893	143,334		84,900	97,572	82,052		465,756	351,928	116,072	203,379	102,737	132,763	132,123	41,629	10,278,370

※やむを得ない事情により、本物件についてはNOI、減価償却費及び賃貸事業損益以外の賃貸借の概況及び損益状況を開示していません。

期末算定価格(鑑定評価額)一覧



NOMURA
Office Fund

物 件 名 称	取得価格	第12期末	第12期末	第11期末	第11期と第12期の		取得価格	第12期末	第12期末	第11期末	第11期と第12期の		
	(百万円)	貸借対照表計上額	算定価格		(百万円)	(百万円)		変化率	(百万円)		(百万円)	(百万円)	(百万円)
新宿野村ビル	38,730	39,520	52,800	59,300	-6,500	-11.0%	札幌ノースプラザ	6,820	7,494	6,094	6,666	-572	-8.6%
JALビルディング	33,080	32,962	32,200	32,700	-500	-1.5%	野村不動産札幌ビル	5,300	5,246	4,720	4,890	-170	-3.5%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,749	23,200	24,900	-1,700	-6.8%	JCB札幌東ビル	3,700	3,738	3,190	3,370	-180	-5.3%
天王洲パークサイドビル	14,800	13,174	20,900	21,900	-1,000	-4.6%	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,171	2,800	3,090	-290	-9.4%
新宿三信ビル	12,300	12,314	10,500	11,500	-1,000	-8.7%	NOF宇都宮ビル	2,970	2,539	3,000	3,150	-150	-4.8%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,593	12,200	13,000	-800	-6.2%	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,688	3,170	3,410	-240	-7.0%
セコムメディカルビル	11,500	11,284	10,400	10,600	-200	-1.9%	オムロン京都センタービル	23,700	22,897	20,100	20,900	-800	-3.8%
NOF芝ビル	10,000	10,112	10,200	10,400	-200	-1.9%	SORA新大阪21	19,251	19,237	14,300	16,200	-1,900	-11.7%
西新宿昭和ビル	8,800	8,716	8,960	9,280	-320	-3.4%	野村不動産大阪ビル	6,410	6,384	9,120	9,760	-640	-6.6%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,665	6,370	6,830	-460	-6.7%	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,730	4,620	5,120	-500	-9.8%
NOF溜池ビル	7,400	7,592	7,420	7,560	-140	-1.9%	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,706	5,600	5,950	-350	-5.9%
岩本町東洋ビル	6,020	5,975	5,170	5,370	-200	-3.7%	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,925	3,110	3,200	-90	-2.8%
NOF品川港南ビル	5,500	5,431	6,380	6,380	-	-	野村不動産広島ビル	1,930	2,658	2,180	2,120	60	2.8%
NOF駿河台プラザビル	5,150	5,028	6,690	6,940	-250	-3.6%	EME博多駅前ビル	6,750	6,704	4,740	5,280	-540	-10.2%
PMO日本橋本町	5,000	4,972	4,360	4,680	-320	-6.8%	NOF天神南ビル	3,739	3,748	2,350	2,280	70	3.1%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,064	3,860	3,920	-60	-1.5%	その他地方都市合計	100,200	99,871	89,094	95,386	-6,292	-6.6%
八丁堀NFビル	3,160	3,196	2,920	2,920	-	-	合 計	374,557	372,790	384,214	407,229	-23,015	-5.7%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,102	3,580	3,650	-70	-1.9%	(A)	(B)					
MY東五反田ビル	3,010	3,030	2,780	2,940	-160	-5.4%	貸借対照表計上額と 期末算定価格との差異	11,423 百万円	(37,439円/口)				
セントラル京橋ビル	2,550	2,553	2,380	2,430	-50	-2.1%	(B) - (A)						
NOF南新宿ビル	2,280	2,313	2,670	2,670	-	-							
セントラル新富町ビル	1,750	1,772	1,510	1,600	-90	-5.6%							
サンワールド四谷ビル	778	789	659	720	-61	-8.5%							
東京都心部合計	219,208	218,915	238,109	252,190	-14,081	-5.6%							
野村不動産上野ビル	7,830	7,870	7,110	7,460	-350	-4.7%							
NOF東陽町ビル	7,550	7,102	8,490	8,580	-90	-1.0%							
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,514	7,330	7,330	-	-							
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,088	1,530	1,630	-100	-6.1%							
東信目黒ビル	1,340	1,341	1,140	1,160	-20	-1.7%							
クリスタルパークビル	3,700	3,620	3,650	3,840	-190	-4.9%							
吉祥寺マークビル	1,800	1,804	1,680	1,780	-100	-5.6%							
ファースト立川センタースクエア	3,290	2,966	4,990	5,140	-150	-2.9%							
NOF川崎東口ビル	9,500	9,462	8,730	9,200	-470	-5.1%							
NOF横浜西口ビル	5,050	4,998	6,061	6,853	-792	-11.6%							
NOF新横浜ビル	3,600	3,321	3,980	4,080	-100	-2.5%							
横浜大通り公園ビル	2,993	2,909	2,320	2,600	-280	-10.8%							
東京周辺部合計	55,149	54,002	57,011	59,653	-2,642	-4.4%							

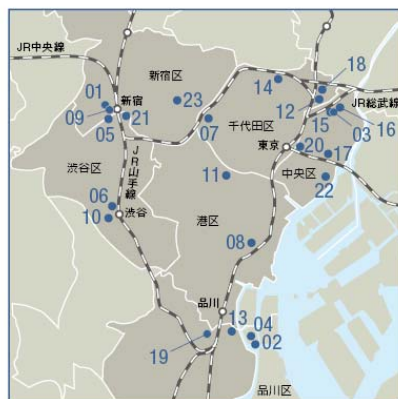
ポートフォリオマップ



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



天王洲パークサイドビル



NOF渋谷公園通りビル



セコムメディカルビル



NOF芝ビル



PMO日本橋本町



ファーレ立川センタースクエア



野村不動産札幌ビル



SORA新大阪21



NOF神戸海岸ビル

ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第12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  野村不動産四ツ橋ビル  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  西新宿昭和ビル  札幌ノースプラザ  NOF横浜西口ビル  NOF仙台 青葉通りビル  新宿三信ビル  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 東口ビル  SORA新大阪21	14物件 (取得価格合計: 928億円)

ファンドサマリー



NOMURA
Office Fund

期別 決算年月		第3期 2005年4月	第4期 2005年10月	第5期 2006年4月	第6期 2006年10月	第7期 2007年4月	第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月
総資産額	百万円	208,003	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312
有利子負債額	百万円	96,500	93,000	120,000	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730
期末LTV（総資産ベース）	%	46.4	38.9	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2
出資総額	百万円	92,168	124,610	124,610	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	184,650	229,970	229,970	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	94,849	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793
1口当たり純資産額	円	513,672	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301
期末投資口価格（終値）	円	758,000	782,000	998,000	991,000	1,490,000	1,160,000	826,000	551,000	509,000	565,000
時価総額	百万円	139,964	179,836	229,510	263,509	396,195	308,447	219,635	168,122	155,307	172,394
営業収益	百万円	7,106	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203
営業利益	百万円	3,228	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138
当期純利益	百万円	2,681	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338
分配総額	百万円	2,681	3,484	3,596	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338
1口当たり分配金	円	14,520	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496
組入資産額（取得価格合計）	百万円	184,620	210,120	240,820	259,140	282,840	292,409	317,440	362,248	374,557	374,557
物件数	件	19	23	28	30	31	34	37	46	50	50
賃貸可能面積	m ²	236,904.67	261,428.50	293,464.10	316,132.49	350,712.00	362,733.62	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82
テナント数	社	287	357	467	512	517	533	583	676	661	666
期末稼働率	%	98.1	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4
総資産経常利益率（ROA）	%	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3
（年換算値）	%	2.8	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.8	2.7	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
（年換算値）	%	5.7	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5
期末自己資本比率	%	45.6	53.6	47.7	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7
ネットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	9.95	10.08	7.92	8.35	7.88	6.49	6.22	6.06	5.53	5.45
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	185,406	211,566	241,901	259,449	282,130	291,853	316,999	361,979	373,833	372,790
期末保有物件算定価格合計	百万円	187,290	219,380	261,120	294,037	340,383	366,938	399,602	436,948	407,229	384,214
含み損益総額	百万円	1,883	7,813	19,218	34,587	58,252	75,084	82,602	74,968	33,395	11,423
1口当たり含み損益	円	10,199	33,975	83,572	130,074	219,075	282,374	310,649	245,700	109,450	37,439
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	523,872	590,979	641,064	735,574	825,390	888,884	917,138	870,731	734,929	662,740
賃貸NOI	百万円	4,970	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278
賃貸NOI利回り（年換算値）	%	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7	5.8	5.7	5.7	5.5	5.5
減価償却費	百万円	1,023	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835
資本的支出	百万円	484	1,016	934	588	757	1,252	1,346	1,552	1,376	779
FFO	百万円	3,719	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180
1口当たりFFO	円	20,142	20,559	21,889	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534

キャッシュ・フロー計算書



NOMURA
Office Fund

項 目	第11期	第12期
	2008年11月1日～2009年4月30日 金 額 (千円)	2009年5月1日～2009年10月31日 金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	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
II. 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
III. 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
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲ 6,494,809	2,349,894
V. 現金及び現金同等物の期首残高	38,567,826	32,073,016
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	32,073,016	34,422,910

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2009/12/11)



NOMURA
Office Fund



(注)2008年12月11日終値に基づく東証REIT指数 = 同日時点の本投資法人の投資口価格終値と換算した上、直近1年間の推移を記載しています。

資産運用会社の概要



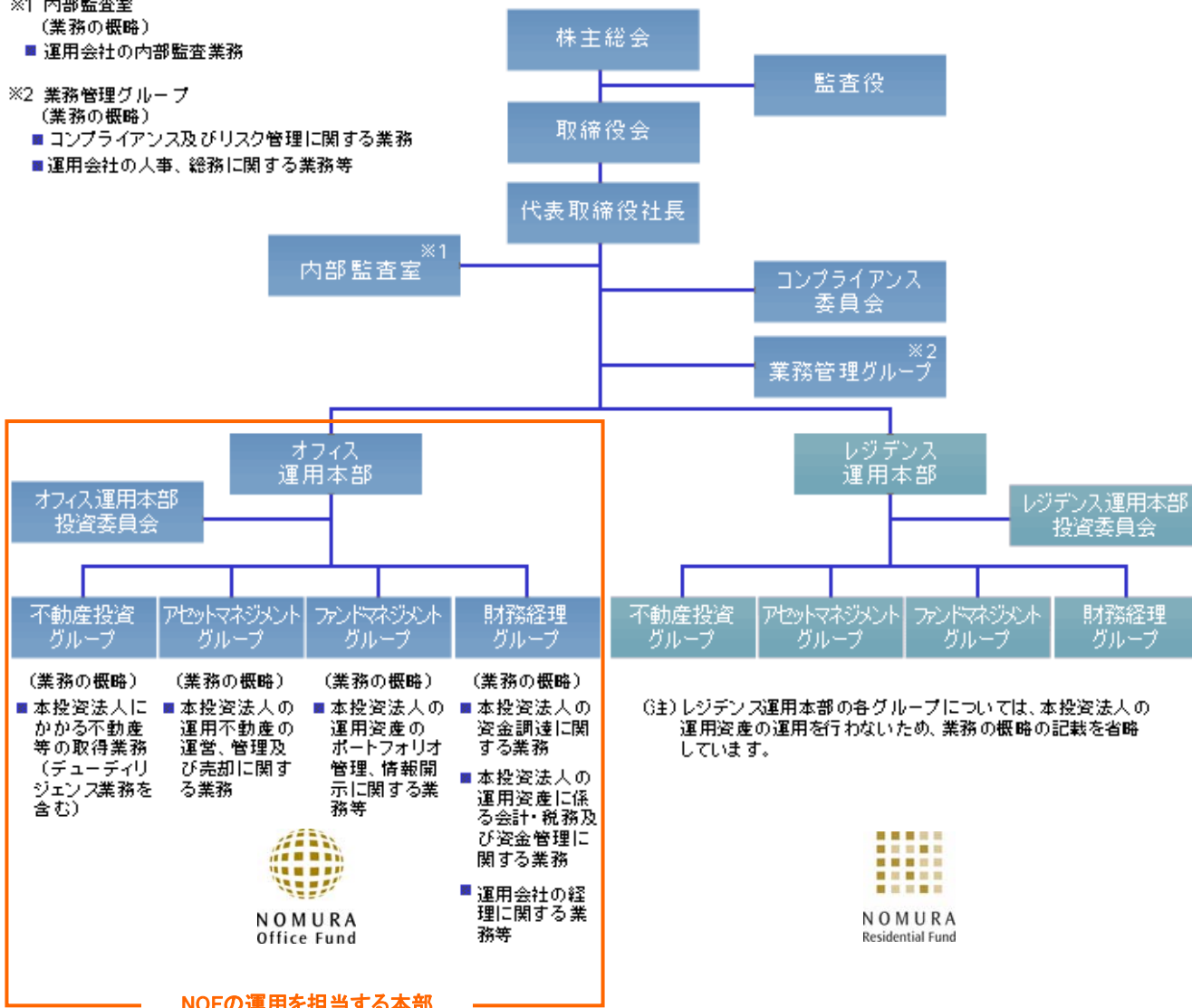
NOMURA
Office Fund

※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】

68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

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。