



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 **11** 期（2009年4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11期の決算ハイライト	2
・第11期決算の総括	3

2. 今後の運用方針

・不動産売買マーケット	5
・賃貸オフィスマーケット	6
・J-REITマーケット	7
・今後の運用方針	8

3. 第11期決算の詳細

・損益計算書	10
・貸借対照表	11
・金銭の分配に係る計算書	12
・借入・投資法人債の状況	13
・投資主の状況	14
・第12期(2009年10月期)の業績予想	15

4. 第11期の運用実績

・投資部門の実績	17
・第11期の投資物件概要	18
・第11期の投資物件のご紹介①	19
・第11期の投資物件のご紹介②	20
・第11期の投資物件のご紹介③	21
・物件入替えディールの概要	22
・テナントの分散状況	23
・アセットマネジメント部門の実績	24
・ポートフォリオ収益の推移	25
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	26
・期中の契約異動	27
・第11期末時点の財務状況①	28
・第11期末時点の財務状況②	29

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧①	31
・ポートフォリオ物件一覧②	32
・物件別賃貸事業収支	33
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	34
・ポートフォリオマップ	35
・ポートフォリオ物件の取得チャンネル	36
・ファンドサマリー	37
・キャッシュ・フロー計算書	38
・投資口価格・時価総額の推移	39
・資産運用会社の概要	40

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

June 2009



1. 運用概況

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

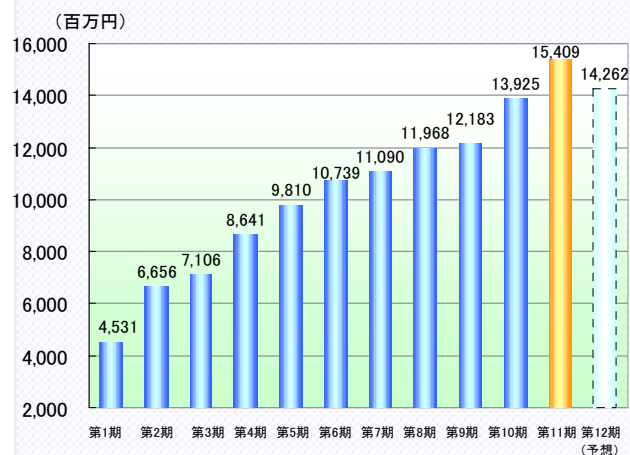
当期の業績（運用日数184日）

	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 %

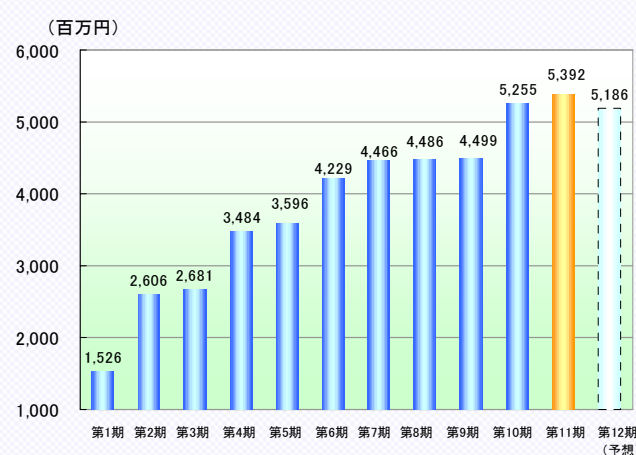
業績予想 (08/12/15)	業績予想比	
14,537百万円	+ 872 百万円	+ 6.0 %
6,960 百万円	+ 117 百万円	+ 1.7 %
5,287 百万円	+ 104 百万円	+ 2.0 %
17,330 円/口	+ 343 円/口	+ 2.0 %

業績の推移

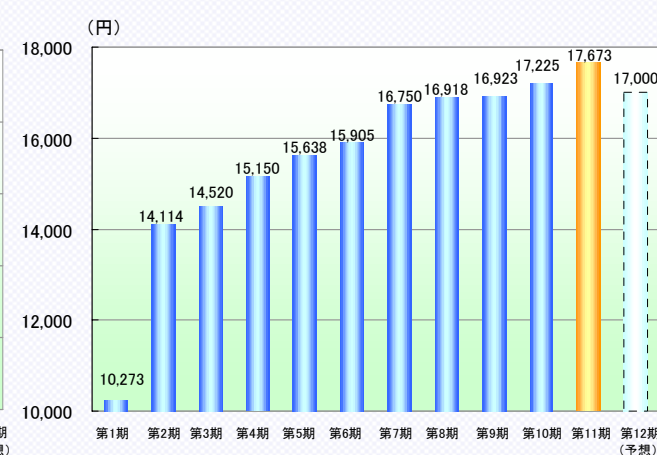
営業収益



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

地域アロケーション(地方比率)
と平均築年数の引下げ

ポートフォリオ収益の維持

- 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
- 地方物件のリーシング強化

期末平均稼働率:96.4%
賃料単価増加 :+0.8 %

デット調達力の維持と 安定的な財務運営

- リファイナンス209.3億円実行
- デットIRの強化

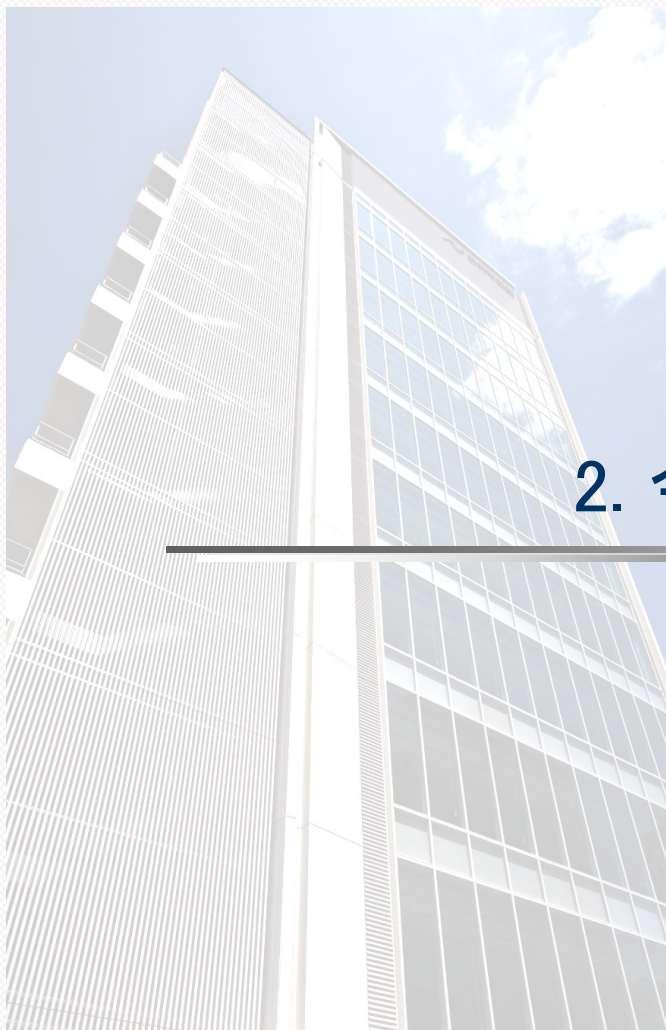
期末LTV : 46.1%

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



2. 今後の運用方針



現状認識

- ・ 買い手不在の状況の中、物件情報量は減少傾向
- ・ リファイナンスに困難・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中、優良物件の売却情報数は限定的

今後の見通し

- ・ 借入れ返済を目的とした私募ファンド等からの売却に加え、CMBS案件の償還に伴う原資産の売却が増加する
- ・ 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)

▶▶ **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、企業のオフィス床需要は弱含み
- ・ 募集水準の低下、成約スピードの鈍化が顕在化
- ・ 地方都市を中心に、供給過剰エリアにおいては需給ギャップ拡大により、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見込みをうけ、オフィス関連コスト圧縮の動きが継続
- ・ 既存賃料とマーケット賃料の乖離巾拡大により、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
- ・ 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

▶▶ **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する一方で、外国人投資家は慎重姿勢

今後の見通し

- ・ 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、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、リスク・プレミアム見直しの方向へ

NOFの状況

- ・ 期末LTV : **46.1%**
- ・ 期末投資口価格 : **509,000円**
- ・ 分配金利回り : **6.8%**
- ・ PBR : **0.81倍**

▶▶ デット調達に懸念はないが、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

物件運営

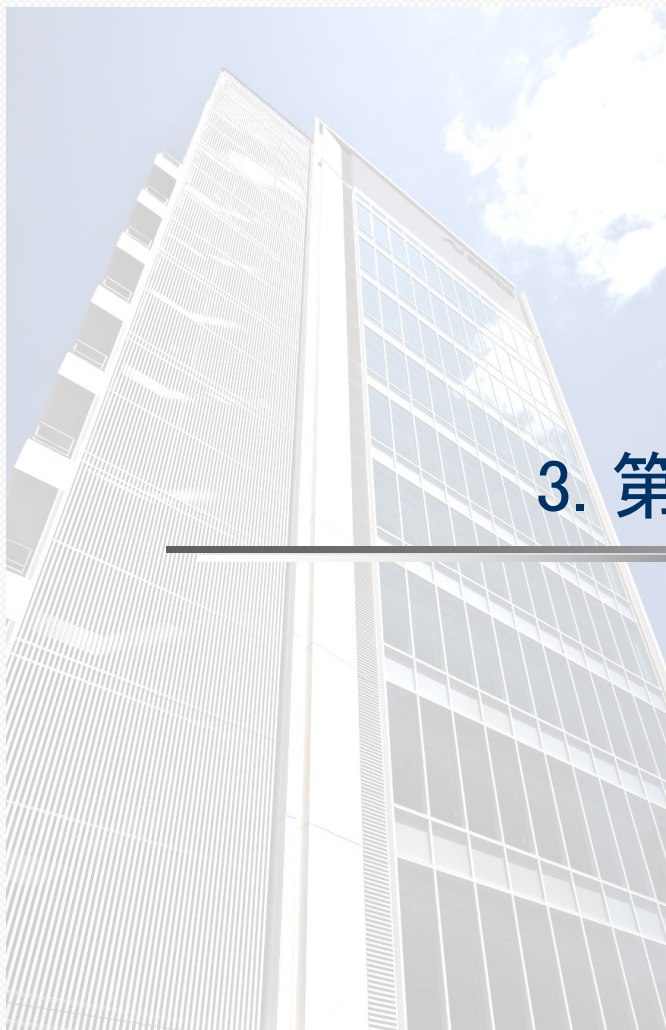
- ・ 稼働率重視の物件運営
- ・ 弾力的な更新条件交渉
- ・ 賃貸費用等の削減

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11期決算の詳細

損益計算書



NOMURA
Office Fund

区 分		第10期 2008年5月1日～2008年10月31日		第11期 2008年11月1日～2009年4月30日	
		金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益	営業収益	13,925,429	100.0	15,409,647	100.0
	賃貸事業収入	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
	その他賃貸事業収入	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
	賃貸事業収入合計	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
	賃貸事業費用	971,039	7.0	982,904	6.4
	水道光熱費	1,084,225	7.8	987,225	6.4
	保険料	26,729	0.2	27,100	0.2
	修繕費	320,218	2.3	374,257	2.4
	その他費用	208,367	1.5	288,506	1.9
	減価償却費	1,793,087	12.9	1,862,469	12.1
	賃貸事業費用合計	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
	賃貸事業利益	8,134,553	58.4	8,364,441	54.3
	営業利益	6,932,351	49.8	7,078,078	45.9
営業外損益	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

賃貸事業収入

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)

賃貸事業利益 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物件の賃貸事業利益減 ▲205百万円
43物件の賃貸事業利益増 +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



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)
信託建物等	96,793	13,361	(1,427)
信託土地	208,581	-	-
建物等	26,015	1,031	(434)
土地	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	5,255,922	1.3	5,392,502	1.3
剰余金	190,711,368	47.5	190,847,949	46.6
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%

金銭の分配に係る計算書



NOMURA
Office Fund

分配金の計算書

項 目		第10期	第11期
		2008年5月1日～ 2008年10月31日	2008年11月1日～ 2009年4月30日
当期未処分利益	(千円)	5,255,922	5,392,502
分配金の額	(千円)	5,255,743	5,392,438
1口当たり分配金	(円)	17,225	17,673
次期繰越利益	(千円)	178	64

● 分配金の額

第11期は、期末時点の発行済投資口総数305,123口に対し当期未処分利益のほぼ全額を分配することとした結果、1口当たりの分配金は17,673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(%)
		2008年12月15日 公表値	第11期実績値		
営業収益	(百万円)	14,537	15,409	872	6.0
経常利益	(百万円)	5,288	5,393	104	2.0
当期純利益	(百万円)	5,287	5,392	104	2.0
1口当たり分配金	(円)	17,330	17,673	343	2.0

● 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 (▲255百万円)
 - NOF御堂筋ビルの売却益 (1,128百万円)
- 経常利益
 - 不動産賃貸費用の差異 (303百万円)
 - 北三条ビルディング及び広島立町NOFビルの売却損 (▲1,033百万円)
 - 借入利子等の営業外費用の増加 (▲46百万円)

借入・投資法人債の状況



NOMURA
Office Fund

第11期末(09/4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	150億円	変動	年率1.43500%	平成21年6月24日	無担保 無保証
	5金融機関	98億円	変動	年率1.33500%	平成21年6月25日	
	5金融機関	50億円	変動	年率1.44333%	平成21年12月24日	
	4金融機関	39.3億円	変動	年率1.42167%	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	
短期借入金合計	10金融機関	422.3億円	—	—	—	—
長期借入金	2金融機関	20億円	固定	年率1.65500%	平成22年8月26日	無担保 無保証
	4金融機関	40億円	変動	年率1.12667%	平成22年8月26日	
	3金融機関	25億円	変動	年率1.35750%	平成22年12月8日	
	5金融機関	75億円	固定化(注2)	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5)	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7)	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4)	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9)	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3)	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	
	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6)	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10)	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11)	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8)	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12)	年率1.68680%	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	
長期借入金合計	27金融機関	1,020億円	—	—	—	—
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	—	—	—	—

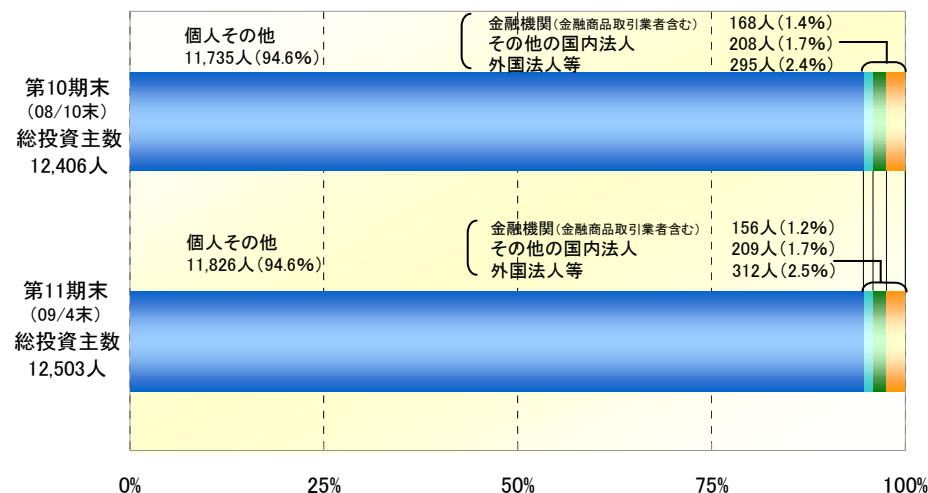
(注1) 本借入金については、平成16年5月27日より金利スワップ取引を開始しています。
(注2) 本借入金については、平成18年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。
(注3) 本借入金については、平成18年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。
(注4) 本借入金については、平成19年3月19日より金利スワップ取引を開始しています。
(注5) 本借入金については、平成19年12月10日より金利スワップ取引を開始しています。
(注6) 本借入金については、平成20年2月26日より金利スワップ取引を開始しています。
(注7) 本借入金については、平成20年4月25日より金利スワップ取引を開始しています。
(注8) 本借入金については、平成20年6月27日より金利スワップ取引を開始しています。
(注9) 本借入金については、平成20年9月25日より金利スワップ取引を開始しています。
(注10) 本借入金については、平成20年9月25日より金利スワップ取引を開始しています。
(注11) 本借入金については、平成20年11月4日より金利スワップ取引を開始しています。
(注12) 本借入金については、平成20年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況

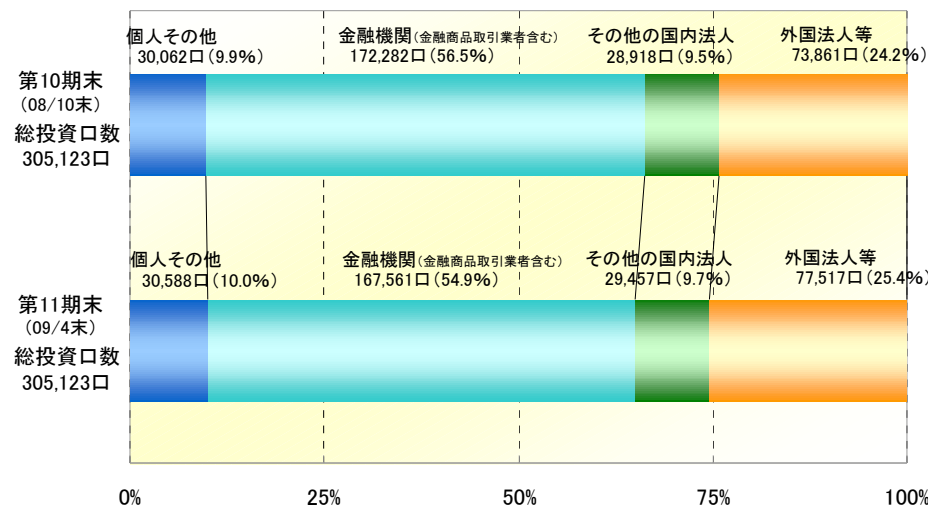


NOMURA
Office Fund

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10期末		第11期末	
銀行	38,510	12.62%	37,767	12.38%
信託銀行	102,040	33.44%	102,920	33.73%
生命保険会社	10,863	3.56%	6,975	2.29%
損害保険会社	5,146	1.69%	4,712	1.54%
その他金融機関	15,723	5.15%	15,187	4.98%
	172,282	56.46%	167,561	54.92%

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%

第12期(2009年10月期)の業績予想



NOMURA
Office Fund

区 分	第11期 (百万円)	第12期予想 (百万円)	前期比 (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	8,256	▲107	▲1.3
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

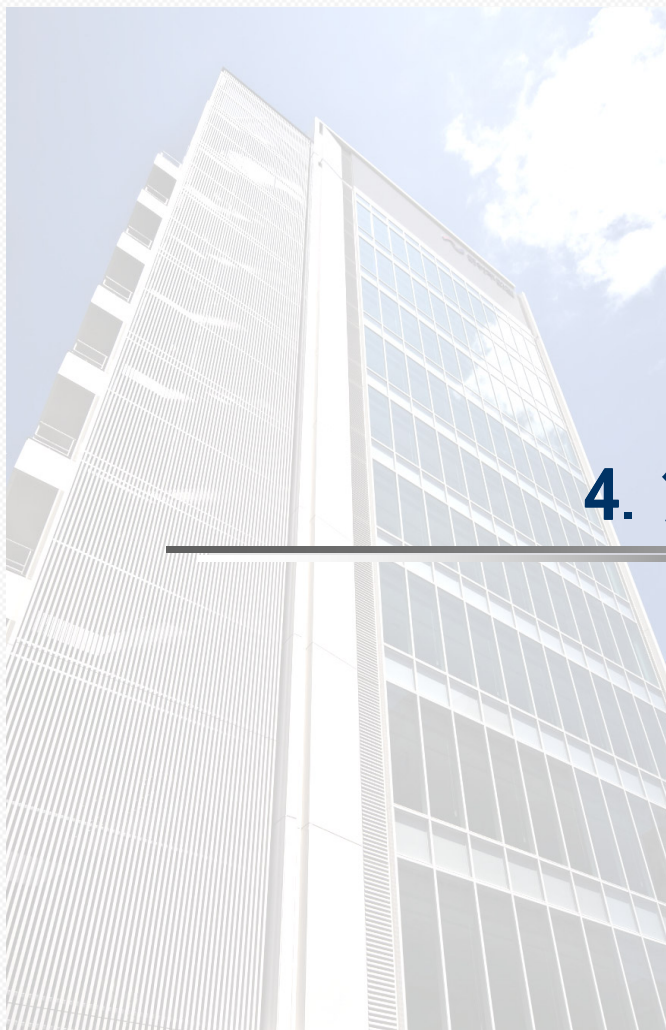
賃貸事業収入

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



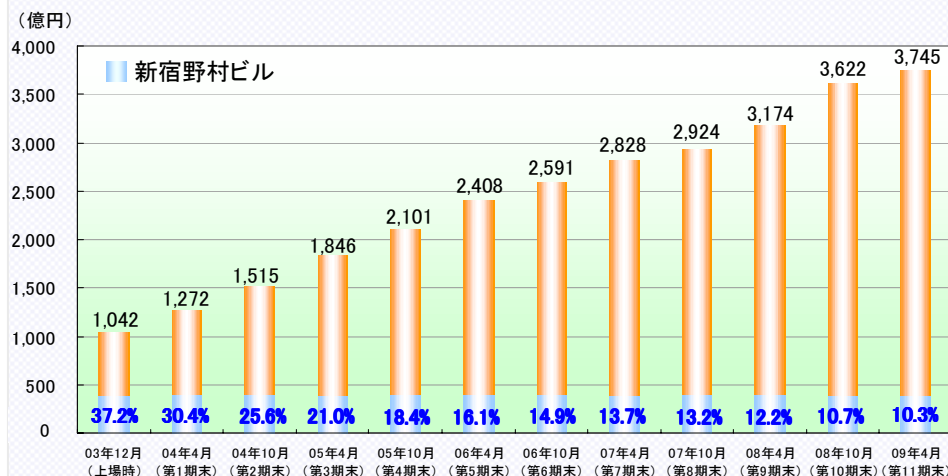
4. 第11期の運用実績

投資部門の実績



NOMURA
Office Fund

資産規模の推移(取得価格ベース)



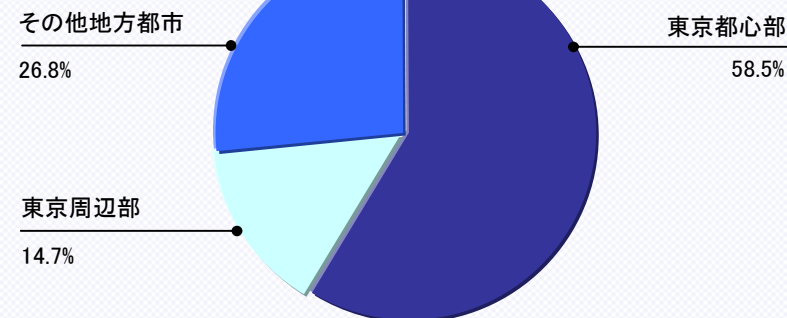
第11期の活動実績

- ▶ 7物件・307億円の新規取得
- ▶ 物件の入替え(交換ディール)実施によるポートフォリオの質の向上を実現

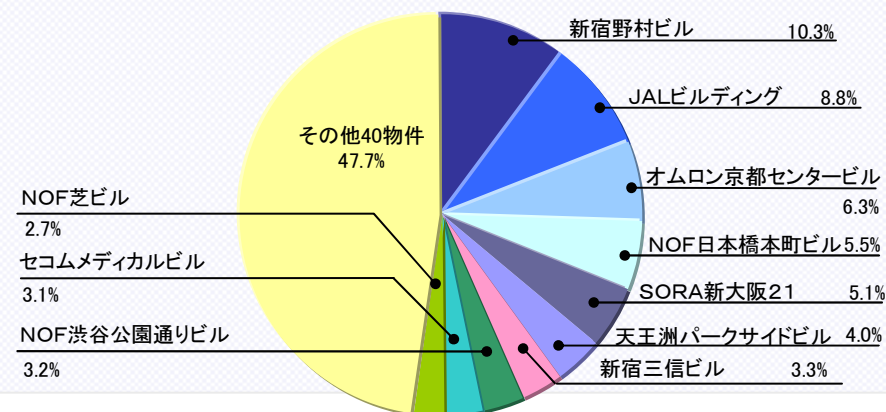
資産の分散状況

● 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)



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(㎡)	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	3,507.37m ² (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	9,603.81m ² (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、主な利用駅から最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

第11期の投資物件のご紹介③



NOMURA
Office Fund

吉祥寺マークビル



所在地 東京都武蔵野市
延床面積 2,664.83㎡(806.11坪)
取得価格 1,800百万円
取得日 2009年1月14日
売主 野村不動産株式会社

NOF天神南ビル



所在地 福岡市中央区
延床面積 4,603.61㎡(1,392.59坪)
取得価格 3,739百万円
取得日 2009年3月27日
売主 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

MY東五反田ビル



所在地 東京都品川区
延床面積 4,764.00㎡(1,441.11坪)
取得価格 3,010百万円
取得日 2009年2月27日
売主 みずほ信託銀行株式会社(注)

(注)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。

(仮称)NOF名古屋伏見ビル(取得予定物件)



所在地 名古屋市中区
延床面積 5,216.89㎡(1,578.10坪)
取得価格 4,050百万円
取得日 2009年10月30日(予定)
売主 清水建設株式会社

物件入替えディールの概要



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

・野村不動産



野村不動産グループ

・NREG東芝不動産

＜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

テナントの分散状況



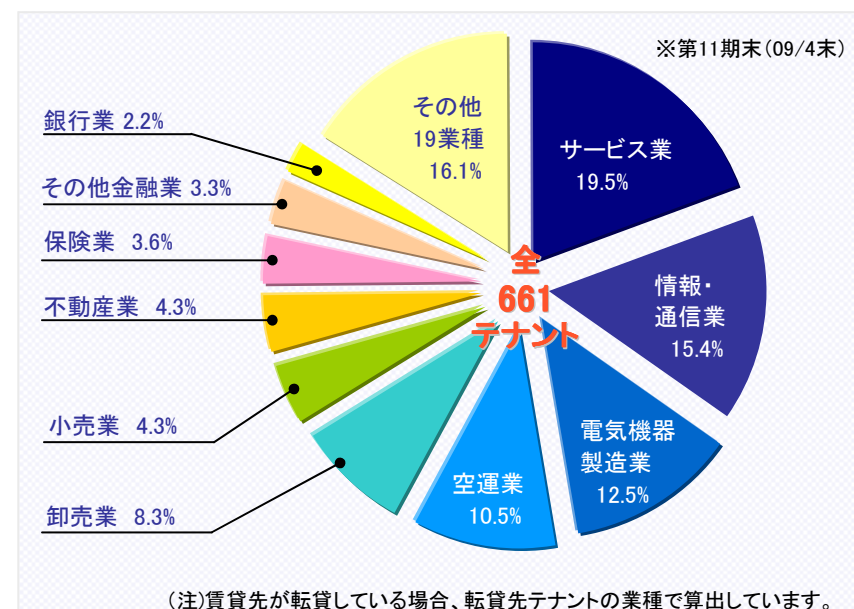
NOMURA
Office Fund

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
		ファースト川 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)

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)
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

【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
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
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
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
第5期末保有 26物件					5.9	6.1	6.1	6.2	6.2	6.4	6.3
第6期末保有 28物件						6.0	6.0	6.0	6.1	6.3	6.1
第7期末保有 29物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9
第8期末保有 31物件								5.9	5.9	6.0	5.9
第9期末保有 34物件									5.8	6.0	5.8
第10期末保有 43物件										5.8	5.6
第11期末保有 50物件											5.5

● 第10期→第11期NOIの主な変動要因（第10期初保有34物件ベース）

- ・ 賃料・共益費収入の減少 : 196百万円（前期比 1.6%減）
（入替・改定による賃料減少）
- ・ 公租公課の増加 : 30百万円（前期比 3.1%増）
- ・ その他費用の増加 : 41百万円（前期比 20.2%増）

平均賃料単価※1の推移

● 第10期末時点→第11期末時点の変動率

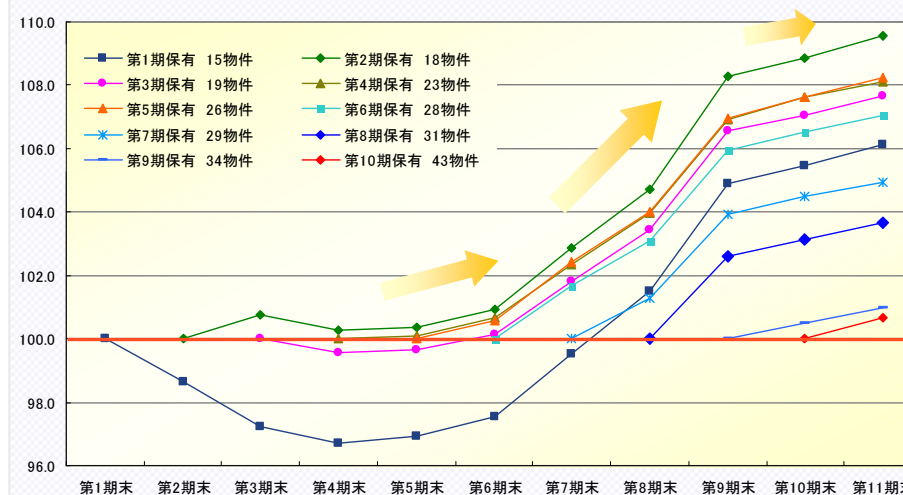
ポートフォリオ全体平均
（第10期末保有43物件ベース）
+0.8%

東京都心部物件平均
（長期固定契約のビル※2を除く）
+0.9%

※1 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
※2 JALビルディング及びセコムメディカルビル

● 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）



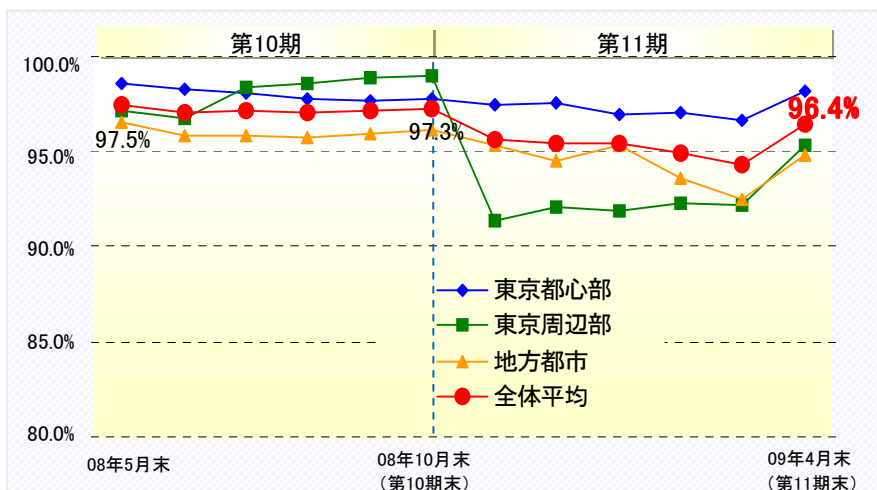
（注）本ページにおける数値及びグラフは、第11期中に売却した北三条ビルディング、NOF御堂筋ビル及び広島島町NOFビルに関して、当初から保有していないものとして算出・作成しています。

ポートフォリオ収益の推移



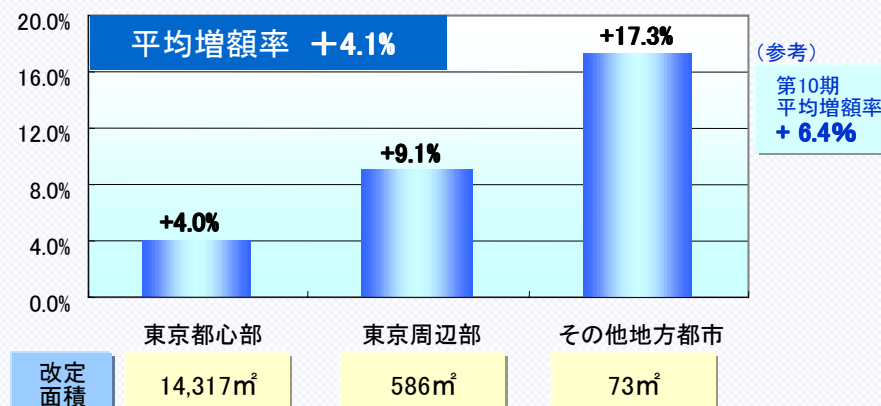
NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ稼働率の推移

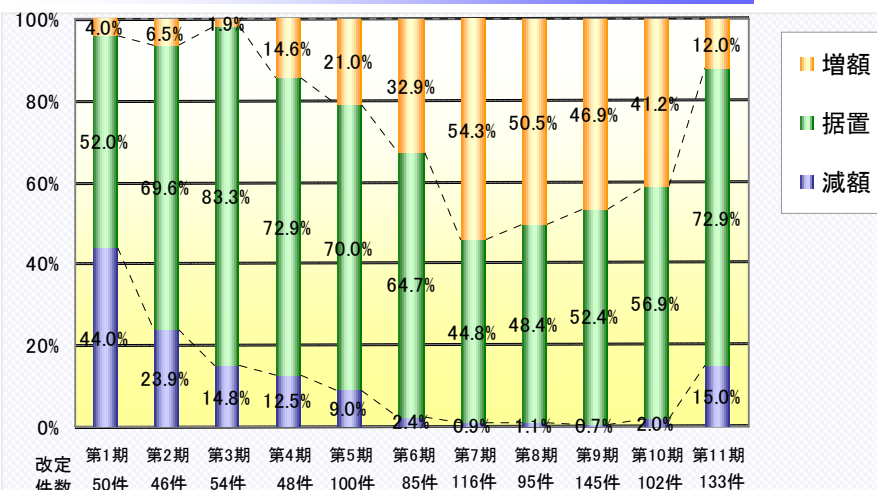


増額改定による賃料上昇率※2

・当期中に増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)



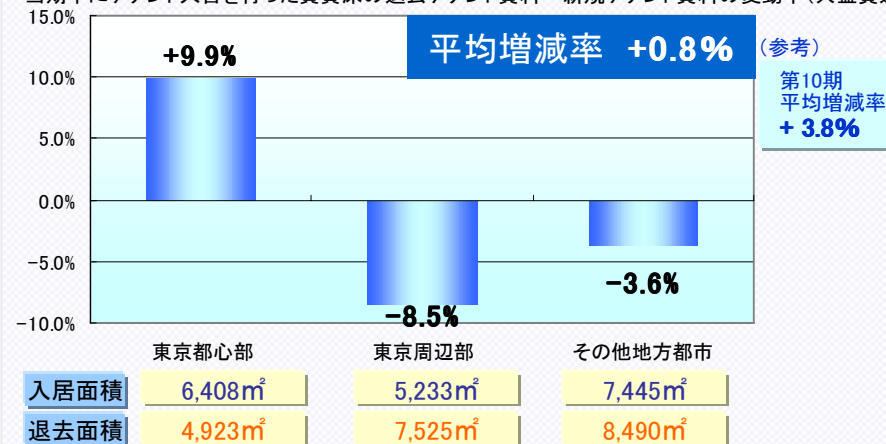
継続入居テナントの賃料改定動向※1(件数ベース)



※1 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※2

・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)



※2 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立町NOFビルを除いて算出しています。

期末算定価格(鑑定評価額)の状況

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)

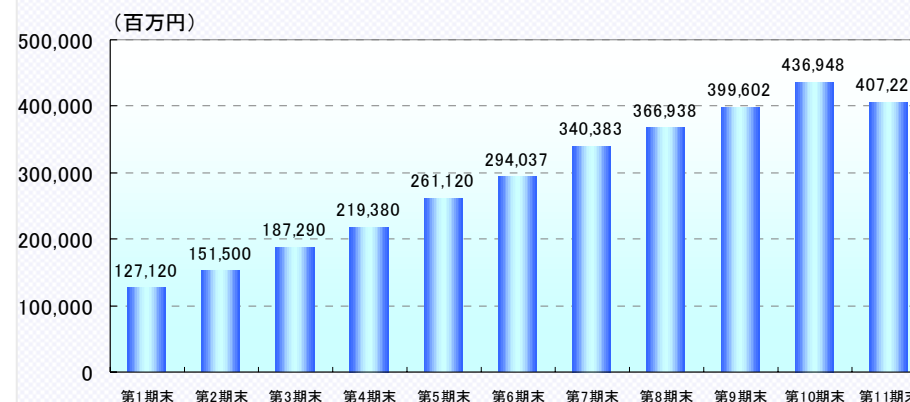
鑑定評価額の総額	百万円	407,229
簿価の総額	百万円	373,833
含み損益総額	百万円	33,395
1口当たり含み損益	円	109,450

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額

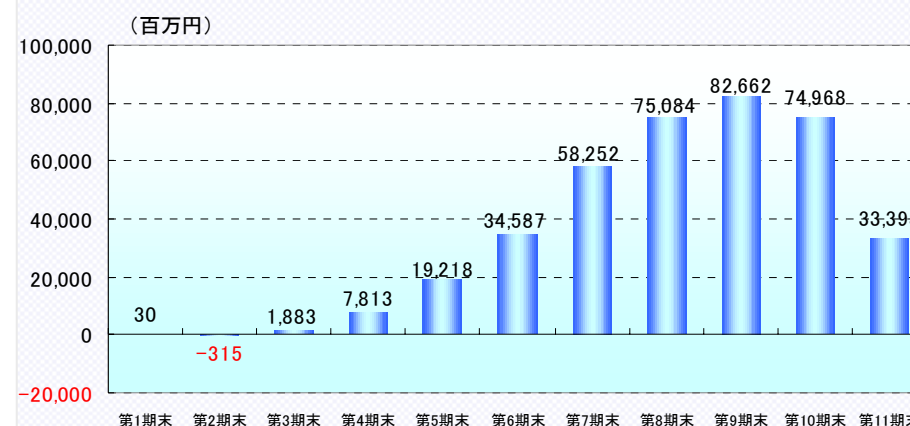
BPS(簿価ベース)	円	625,478
NAV(算定価格ベース)	円	734,929

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)



期中の契約異動



NOMURA
Office Fund

● 入退去面積の内訳

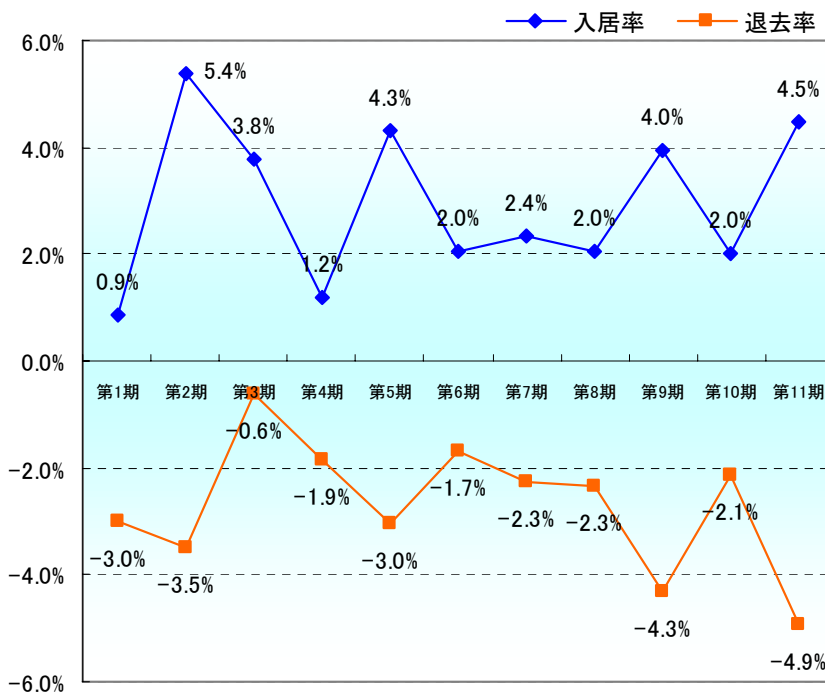
入居面積 19,088㎡ (5,774坪) : 期中の加重平均床面積の約4.5%

退去面積 20,939㎡ (6,334坪) : 期中の加重平均床面積の約4.9%

⇒ 期中の入退去面積 1,850㎡ (559坪) の退去超過

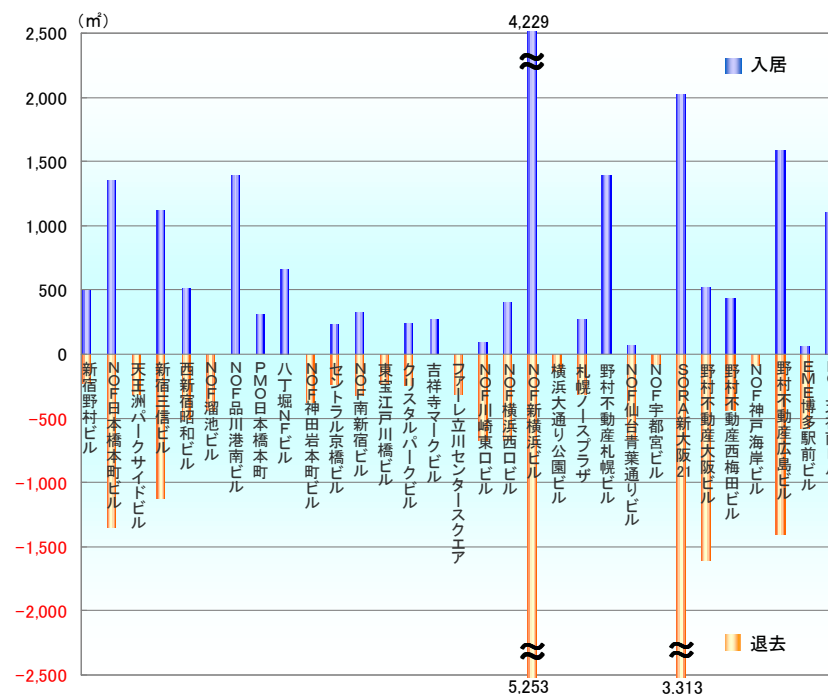
	入居	退去	差引
東京都心部	+6,408㎡	-4,923㎡	+1,485㎡
東京周辺部	+5,233㎡	-7,525㎡	-2,291㎡
その他地方都市	+7,445㎡	-8,490㎡	-1,044㎡

過去の入替率推移(ポートフォリオ平均)※



※ 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11期の状況(異動があった物件のみ)



第11期末時点の財務状況①



NOMURA
Office Fund

第11期の財務活動

● 借入金

- ・ 物件取得に伴う資金120億円を調達
- ・ 総額209.3億円のリファイナンスを実行

借入先金融機関一覧（全29金融機関）

(単位:億円)

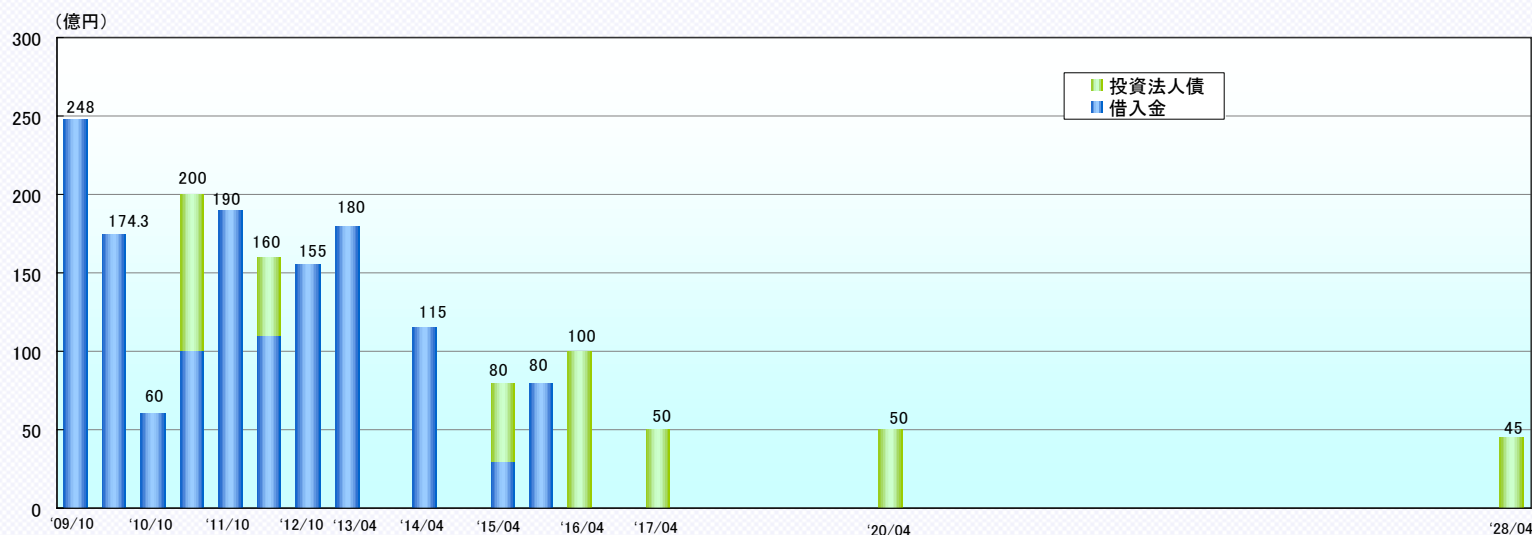
金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	295.1	農林中央金庫	30	京葉銀行	10
三井住友銀行	267.5	太陽生命保険	30	中国銀行	10
三菱UFJ信託銀行	131.8	中央三井信託銀行	30	福岡銀行	10
住友信託銀行	126.1	三井生命保険	20	三井住友海上火災保険	10
みずほコーポレート銀行	81.8	大同生命保険	20	損害保険ジャパン	10
日本政策投資銀行	60	八十二銀行	20	東京海上日動火災保険	10
第一生命保険	50	全国共済農業協同組合連合会	20	日本生命保険	10
住友生命保険	50	千葉銀行	15	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

返済期限の分散状況



第11期末時点の財務状況②



NOMURA
Office Fund

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)



4.5年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)



1.68%

- 有利子負債の長期比率(投資法人債含む)



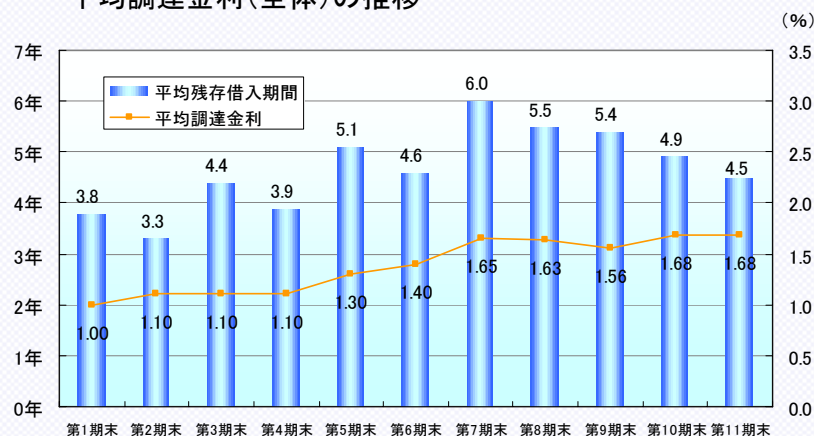
77.6%

- 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)



77.6%

- 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

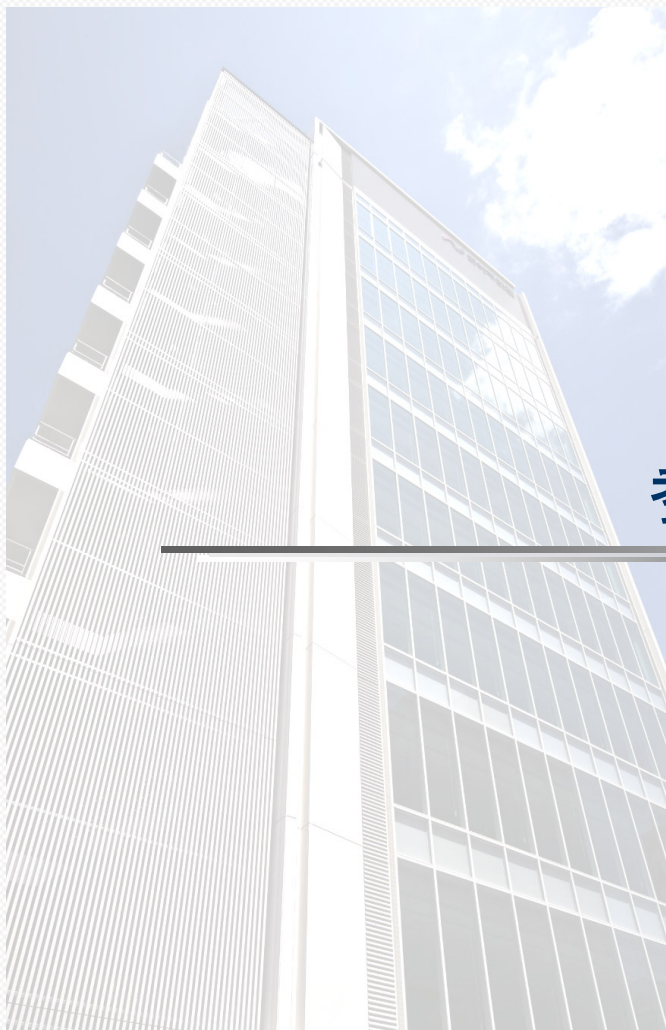
発行登録枠 : 1,000億円

- 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

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駿河台ブラザビル	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	6,853.38	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。

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※1	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※1	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※1	PMO日本橋本町	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF 神田岩本町ビル
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	177日	107日	181日	181日
賃貸事業収益	1,990,243		865,046	805,819	317,550	369,364		353,937	325,686	194,550	220,838	154,602	230,211		102,418	91,111	91,623	147,684
賃貸料(共益費含む)	1,824,929		821,918	706,795	295,325	342,543		314,784	298,435	180,308	205,992	140,023	209,766		98,000	84,548	82,620	133,501
その他収入	165,314		43,128	99,024	22,224	26,820		39,153	27,251	14,241	14,845	14,579	20,445		4,418	6,562	9,002	14,182
賃貸事業費用	779,500		248,450	410,552	75,306	79,917		113,209	113,731	50,599	75,616	50,520	90,085		42,104	34,681	44,282	42,959
外注委託費	199,508		64,992	159,085	17,056	17,408		23,994	47,713	12,451	15,900	13,346	19,061		8,432	10,894	11,496	9,896
公租公課	159,286		37,848	51,857	18	23,718		22,802	27,912	2	16,621	1	15,324		365	405	6,825	9,172
水道光熱費	184,766		48,890	31,188	19,470	12,800		25,796	18,461	9,188	18,672	9,878	18,743		4,375	7,169	6,244	8,260
保険料	3,097		1,257	190	422	304		522	751	249	282	288	482		204	201	24	222
修繕費	36,508		1,062	8,525	16,875	5,652		10,058	81	6,322	3,822		2,692		173	72	218	531
その他費用	60,039		15,772	3,273	7,084	1,556		2,494	5,441		6,516	1,651	9,307		3,014	714	5,793	2,982
減価償却費	136,294	146,336	78,625	156,432	14,377	18,475	45,063	27,541	13,369	19,640	13,799	25,355	24,473	30,473	25,538	15,223	13,658	11,894
賃貸事業損益	1,210,743	614,800	616,596	395,267	242,244	289,447	183,010	240,728	211,955	143,950	145,222	104,081	140,126		179,678	60,314	56,429	104,724
減価償却費控除前利益(NOI)	1,347,037	761,137	695,222	551,699	256,622	307,923	228,074	268,269	225,324	163,591	159,021	129,437	164,599	210,151	85,853	71,652	61,019	116,619

物件名称	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※1	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル※1	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※1	クリスタル パークビル	吉祥寺 マークビル	ファースト立川 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	横浜大通り 公園ビル	札幌 ノースプラザ
今期稼働日数	63日	181日	181日	181日	181日	107日	181日	181日	181日	181日	181日	107日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	40,592	86,109	103,720	69,720		141,434		427,523	67,636		134,952	43,083	229,923	322,108	253,402	73,241	113,467	338,032
賃貸料(共益費含む)	36,477	79,716	90,095	57,394		126,299		377,231	55,932		120,505	39,387	209,916	281,414	226,847	61,503	93,727	282,713
その他収入	4,115	6,393	13,624	12,326		15,134		50,291	11,704		14,446	3,696	20,006	40,694	26,554	11,737	19,740	55,318
賃貸事業費用	15,792	24,264	33,646	28,183		42,852		193,272	28,801		62,880	14,448	123,613	105,452	100,606	85,130	68,307	193,699
外注委託費	3,925	5,319	7,974	5,829		12,658		51,664	6,416		22,466	3,366	42,832	21,507	22,354	18,246	12,157	37,499
公租公課	41	0	8,744	2		584		35,154	—		9,688	25	14,770	18,861	18,810	17,262	7,404	30,427
水道光熱費	2,822	4,125	7,683	5,254		10,193		45,569	7,482		7,398	2,442	27,987	26,477	17,003	13,197	16,689	46,043
保険料	82	112	156	142		217		908	145		135	80	465	515	466	443	255	841
修繕費	1,251	4,480	645	8,296		2,506		11,806	2,099		3,582	85	7	4,815	23,824	803	2,895	12,478
その他費用	88	3,801	3,473	932		366		6,015	679		3	2,257	6,145	2,244	4,337	14,148	162	17,221
減価償却費	7,581	6,423	4,969	7,724	2,195	16,325	35,119	42,155	12,077	4,277	19,606	6,189	31,404	31,029	13,810	21,030	28,742	49,188
賃貸事業損益	24,800	61,845	70,073	41,536	27,715	98,581	220,121	234,250	38,735	31,409	72,071	28,635	106,309	216,656	152,795	▲11,889	45,160	144,333
減価償却費控除前利益(NOI)	32,381	68,268	75,043	49,261	29,910	114,907	255,241	276,405	50,813	35,686	91,677	34,824	137,713	247,686	166,606	9,140	73,902	193,521

物件名称	野村不動産 札幌ビル	JCB 札幌東ビル※1	北三条 ビルディング※2	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※1	SORA新大阪21	NOF 御堂筋ビル※2	野村不動産 大塚ビル	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	広島立町 NOFビル※3	野村不動産 広島ビル	EME 博多駅前ビル	NOF天神南ビル	53物件合計
今期稼働日数	177日	181日	74日	181日	181日	181日	181日	181日	74日	181日	181日	181日	181日	118日	181日	181日	35日	
賃貸事業収益	130,127		47,376	165,250	168,190	140,289		586,831	169,003	510,013	202,967	311,008	190,546	69,607	179,959	189,964	8,523	14,281,598
賃貸料(共益費含む)	112,912		37,839	141,244	139,934	128,299		506,866	150,361	425,198	186,162	279,605	159,813	58,368	161,422	167,192	7,350	13,022,990
その他収入	17,215		9,537	24,006	28,255	11,990		79,964	18,641	84,814	16,804	31,402	30,732	11,239	18,537	22,771	1,173	1,258,607
賃貸事業費用	97,419		33,764	86,103	110,441	67,385		336,456	94,851	216,923	87,919	187,406	116,962	37,182	92,514	81,628	10,548	5,917,083
外注委託費	13,247		6,108	24,792	23,245	12,615		72,125	15,031	63,846	17,553	44,339	24,295	7,481	25,012	18,504	1,776	1,394,693
公租公課	9,780		5,653	18,184	14,196	12,250		32,960	27,388	41,736	7,227	29,780	16,150	5,694	19,657	0	29	982,904
水道光熱費	17,819		6,654	15,986	19,155	11,501		64,240	10,807	55,912	14,911	30,039	20,790	9,853	16,239	16,291	871	987,225
保険料	430		139	491	533	315		1,795	363	1,069	394	735	644	188	493	534	39	27,100
修繕費	118		2,201	5,404	9,474	8,278		20,481	8,532	12,122	2,099	41,767	13,411	1,038	3,677	6,879	186	374,257
その他費用	7,503		688	1,694	3,402	625		17,080	2,316	3,128	25,227	2,165	6,724	2,464	5,465	3,815	1,106	288,506
減価償却費	48,519	35,155	12,318	19,548	40,433	21,798	161,585	127,772	30,411	39,107	21,225	38,577	34,943	10,462	21,969	35,603	6,539	1,862,395
賃貸事業損益	32,708	70,951	13,611	79,147	57,748	72,903	291,584	250,374	74,151	293,090	115,047	123,601	73,583	32,425	87,445	108,335	▲2,025	8,364,514
減価償却費控除前利益(NOI)	81,227	106,107	25,929	98,695	98,181	94,702	453,170	378,147	104,563	332,197	136,272	162,179	108,527	42,887	109,414	143,938	4,514	10,226,910

※1 当物件については、やむを得ない事情によりNOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外を開示していません。

但し、「53物件合計」は、上記物件の数値を含みます。

※2 2009年1月14日付にて売却致しました。

※3 2009年2月27日付にて売却致しました。

期末算定価格(鑑定評価額)一覧



NOMURA
Office Fund

物件名称	取得価格 (百万円)	第11期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第11期末 算定価格 (百万円)
新宿野村ビル	38,730	39,636	59,300
JALビルディング	33,080	33,102	32,700
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,737	24,900
天王洲パークサイドビル	14,800	13,329	21,900
新宿三信ビル	12,300	12,326	11,500
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,556	13,000
セコムメディカルビル	11,500	11,329	10,600
NOF芝ビル	10,000	10,132	10,400
西新宿昭和ビル	8,800	8,724	9,280
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,685	6,830
NOF溜池ビル	7,400	7,606	7,560
岩本町東洋ビル	6,020	6,000	5,370
NOF品川港南ビル	5,500	5,453	6,380
NOF駿河台プラザビル	5,150	5,058	6,940
PMO日本橋本町	5,000	4,998	4,680
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,087	3,920
八丁堀NFビル	3,160	3,210	2,920
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,109	3,650
MY東五反田ビル	3,010	3,032	2,940
セントラル京橋ビル	2,550	2,559	2,430
NOF南新宿ビル	2,280	2,292	2,670
セントラル新富町ビル	1,750	1,751	1,600
サンワールド四谷ビル	778	790	720
東京都心部合計	219,208	219,513	252,190
野村不動産上野ビル	7,830	7,871	7,460
NOF東陽町ビル	7,550	7,117	8,580
NOFテックポートカマタセンタービル	6,416	6,427	7,330
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,100	1,630
東信目黒ビル	1,340	1,343	1,160
クリスタルパークビル	3,700	3,629	3,840
吉祥寺マークビル	1,800	1,813	1,780
ファースト立川センタースクエア	3,290	2,986	5,140
NOF川崎東口ビル	9,500	9,492	9,200
NOF横浜西口ビル	5,050	5,011	6,853
NOF新横浜ビル	3,600	3,334	4,080
横浜大通り公園ビル	2,993	2,938	2,600
東京周辺部合計	55,149	54,064	59,653

第10期末 算定価格 (百万円)	第10期と第11期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率
72,600	-13,300	-18.3%
33,400	-700	-2.1%
27,400	-2,500	-9.1%
23,300	-1,400	-6.0%
12,600	-1,100	-8.7%
14,000	-1,000	-7.1%
11,600	-1,000	-8.6%
10,900	-500	-4.6%
10,100	-820	-8.1%
7,660	-830	-10.8%
8,280	-720	-8.7%
5,880	-510	-8.7%
6,970	-590	-8.5%
7,300	-360	-4.9%
(注1) 5,000	-320	-6.4%
(注1) 4,060	-140	-3.4%
3,190	-270	-8.5%
3,920	-270	-6.9%
(注1) 3,010	-70	-2.3%
2,590	-160	-6.2%
2,980	-310	-10.4%
1,650	-50	-3.0%
778	-58	-7.5%
279,168	-26,978	-9.7%
(注1) 7,830	-370	-4.7%
9,030	-450	-5.0%
7,820	-490	-6.3%
1,830	-200	-10.9%
1,210	-50	-4.1%
4,200	-360	-8.6%
(注1) 1,800	-20	-1.1%
5,660	-520	-9.2%
9,800	-600	-6.1%
7,682	-829	-10.8%
4,450	-370	-8.3%
2,690	-90	-3.3%
64,002	-4,349	-6.8%

物件名称	取得価格 (百万円)	第11期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第11期末 算定価格 (百万円)
札幌ノースプラザ	6,820	7,435	6,666
野村不動産札幌ビル	5,300	5,295	4,890
JCB札幌東ビル	3,700	3,773	3,370
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,185	3,090
NOF宇都宮ビル	2,970	2,578	3,150
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,704	3,410
オムロン京都センタービル	23,700	23,058	20,900
SORA新大阪21	19,251	19,335	16,200
野村不動産大阪ビル	6,410	6,419	9,760
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,741	5,120
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,661	5,950
NOF神戸海岸ビル	3,280	2,948	3,200
野村不動産広島ビル	1,930	2,614	2,120
EME博多駅前ビル	6,750	6,736	5,280
NOF天神南ビル	3,739	3,767	2,280
その他地方都市合計	100,200	100,255	95,386
合計	374,557	373,833	407,229

(A) (B)

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異
(B) - (A) **33,395 百万円** (109,450円/口)

(注1) 第11期中の取得物件については取得時の鑑定評価額(ノF天神南ビルについては売買契約締結時の鑑定評価額)
(注2) 本投資法人では、表記載の第11期末保有物件に加え、平成21年10月30日に「(仮称)ノF名古屋伏見ビル」の取得を予定しています。当該物件は平成21年4月末日現在未竣工であり、平成21年4月末日現在の「調査価額」は2,600百万円です。なお、「調査価額」は、調査の基準となった価格時点において、竣工予定の建物が設計図書どおりに竣工したものと想定した場合の調査対象不動産の価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して算出したものです。したがって、実際に建物が竣工した後の鑑定評価額とは異なる可能性があります。

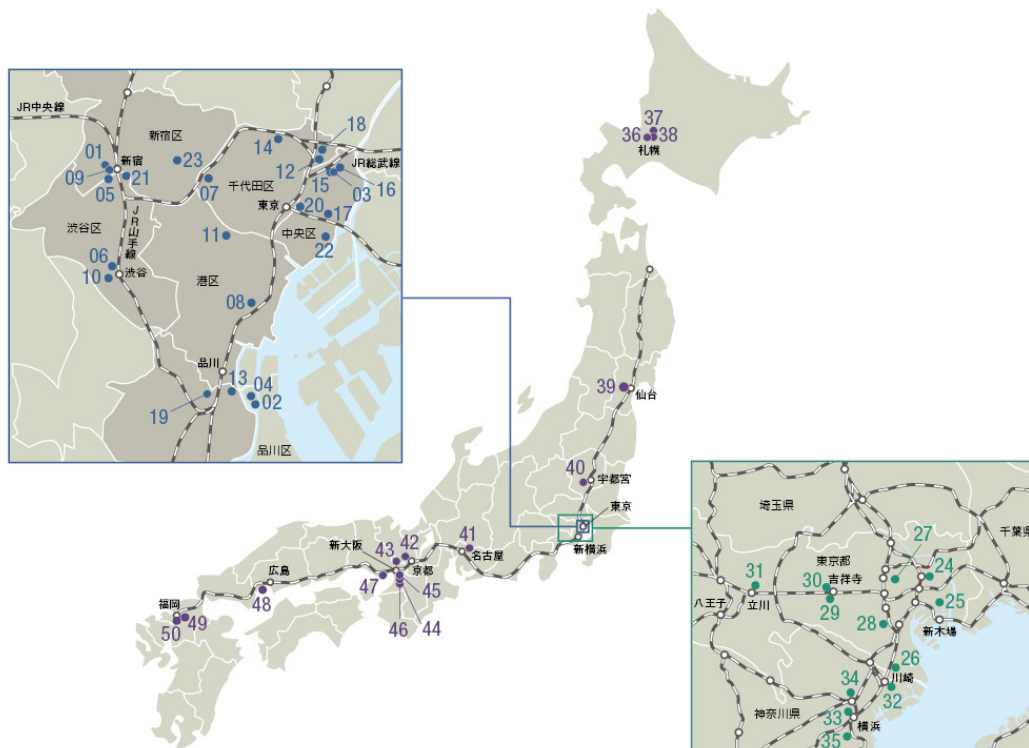
ポートフォリオマップ



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ネル

取得チャネル	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1期 2004年4月	第2期 2004年10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
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100	188,730
期末LTV（総資産ベース）	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478
期末投資口価格（終値）	円	645,000	767,000	758,000	782,000	998,000	991,000	1,490,000	1,160,000	826,000	551,000	509,000
時価総額	百万円	95,847	141,626	139,964	179,836	229,510	263,509	396,195	308,447	219,635	168,122	155,307
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255	5,392
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673
組入資産額（取得価格合計）	百万円	127,260	151,540	184,620	210,120	240,820	259,140	282,840	292,409	317,440	362,248	374,557
物件数	件	15	18	19	23	28	30	31	34	37	46	50
賃貸可能面積	m ²	180,793.50	194,673.65	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
テナント数	社	264	277	287	357	467	512	517	533	583	676	661
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3	96.4
総資産経常利益率（ROA）	%	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.3
（年換算値）	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7	2.7
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
（年換算値）	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6	5.7
期末自己資本比率	%	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5	46.6
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	11.45	11.05	9.95	10.08	7.92	8.35	7.88	6.49	6.22	6.06	5.53
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	127,089	151,815	185,406	211,566	241,901	259,449	282,130	291,853	316,999	361,979	373,833
期末保有物件算定価格合計	百万円	127,120	151,500	187,290	219,380	261,120	294,037	340,383	366,938	399,602	436,948	407,229
含み損益総額	百万円	30	-315	1,883	7,813	19,218	34,587	58,252	75,084	82,602	74,968	33,395
1口当たり含み損益	円	202	-1,707	10,199	33,975	83,572	130,074	219,075	282,374	310,649	245,700	109,450
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	493,023	511,559	523,872	590,979	641,064	735,574	825,390	888,884	917,138	870,731	734,929
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927	10,226
賃貸NOI利回り（年換算値）	%	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7	5.8	5.7	5.7	5.5
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793	1,862
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934	588	757	1,252	1,346	1,552	1,376
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087	7,167
1口当たりFFO	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228	23,488

キャッシュ・フロー計算書



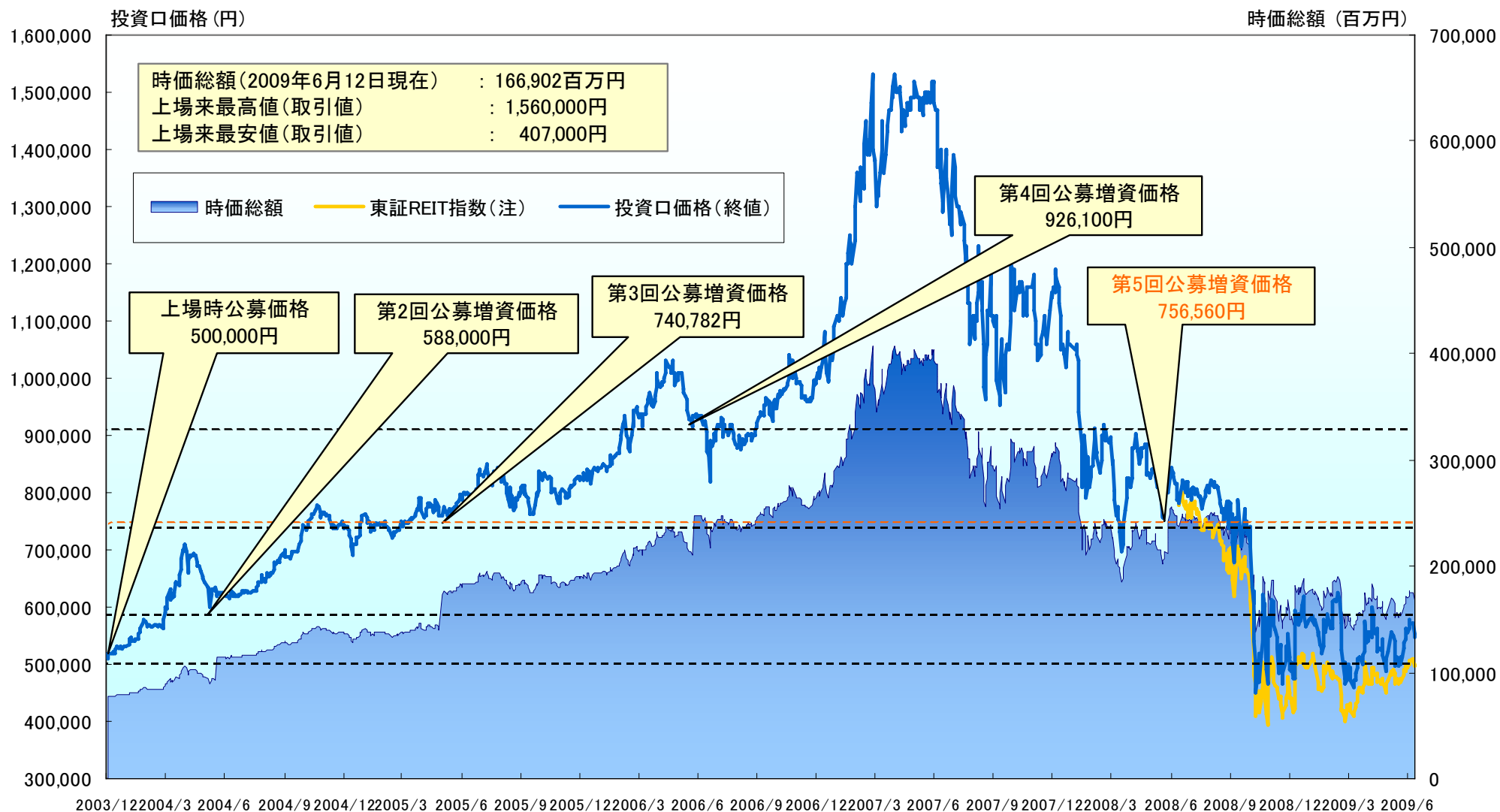
NOMURA
Office Fund

項 目	第10期	第11期
	2008年5月1日～2008年10月31日 金 額 (千円)	2008年11月1日～2009年4月30日 金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,256,831	5,393,247
減価償却費	1,793,147	1,862,687
長期前払費用償却額	10,537	16,589
投資法人債発行費償却	38,490	6,636
受取利息	▲ 36,975	▲ 30,545
支払利息	1,400,866	1,583,057
固定資産除却損	7,600	878
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 94,688	19,184
未収消費税等の増減額(▲は増加)	309,377	-
営業未払金の増減額(▲は減少)	83,883	▲ 81,449
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 320,025	245,955
未払消費税等の増減額(▲は減少)	53,222	1,530
前受金の増減額(▲は減少)	265,869	▲ 80,018
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 19,182	64,842
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	▲ 50,112	▲ 94,634
小 計	8,698,841	27,592,623
利息の受取額	36,975	23,892
利息の支払額	▲ 1,196,677	▲ 1,371,541
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 1,857	1,577
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,537,282	26,246,551
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
有形固定資産の取得による支出	▲ 11,665,065	▲ 25,521,115
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 33,230,048	▲ 7,088,517
無形固定資産の取得による支出	▲ 1,900,904	▲ 1,901
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 16,798	▲ 376,161
預り敷金及び保証金の受入による収入	714,359	1,877,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 647,041	▲ 1,760,136
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,848,789	999,771
敷金及び保証金の差入による支出	▲ 200,050	-
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	▲ 45,096,758	▲ 34,129,861
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	34,100,000	12,930,000
短期借入金返済による支出	▲ 14,700,000	▲ 11,300,000
短期投資法人債の発行による収入	14,954,207	-
短期投資法人債の償還による支出	▲ 35,000,000	-
長期借入れによる収入	21,000,000	20,000,000
長期借入金返済による支出	▲ 4,000,000	▲ 15,000,000
投資口の発行による収入	28,688,253	-
分配金の支払額	▲ 4,498,779	▲ 5,241,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,543,681	1,388,500
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	2,984,204	▲ 6,494,809
V. 現金及び現金同等物の期首残高	35,583,622	38,567,826
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	38,567,826	32,073,016

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2009/6/12)



NOMURA
Office Fund



(注) 2008年6月12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



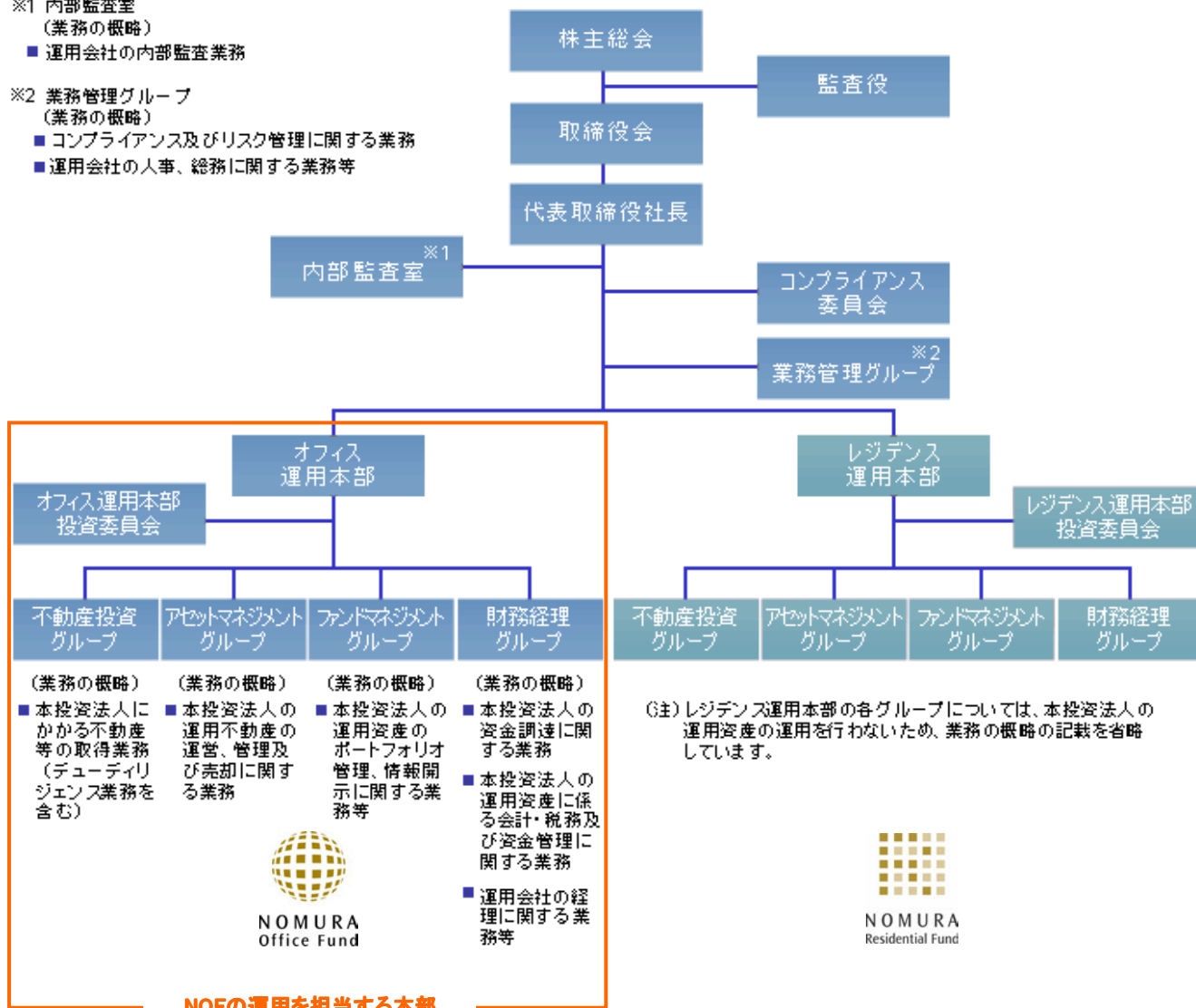
NOMURA
Office Fund

※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%)

【役職員数】

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

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

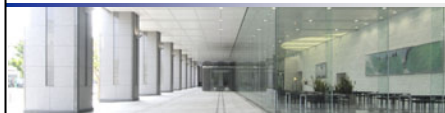
NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

(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。