



野村不動産オフィスファンド投資法人

第3期 (2005年4月期) 決算 アナリスト説明会





— Contents —

1. 決算ハイライト

・第3期の活動状況及び業績	2
・運用活動Ⅰ「新規投資面の成果」	3
・運用活動Ⅱ「物件運営面の成果①」	4
・運用活動Ⅱ「物件運営面の成果②」	5
・運用活動Ⅲ「ファイナンス面の成果」	6
・投資主の状況	7
・決算後の運用トピックス	8

2. 第3期決算の概要

・損益計算書	10
・貸借対照表	11
・金銭の分配に係る計算書	12
・財務指標	13
・キャッシュ・フロー計算書	14
・有利子負債の状況	15
・第4期(05/10月期)の業績予想	16

3. ポートフォリオの状況

・ポートフォリオ物件一覧	18
・ポートフォリオの分散状況	19
・テナント分散(上位10テナント、業種分散、安定的契約の状況)	20
・期中の契約異動	21
・物件別賃貸事業収支	22
・期末算定価格(鑑定評価額)	23

4. 今後の運用方針

・今後の運用の基本方針	25
・資産規模の拡大①「マーケット認識」	26
・資産規模の拡大②「物件取得力の強化」	27
・中長期を見据えた物件運営①「マーケットの状況」	28
・中長期を見据えた物件運営②「アセットマネジメント力の強化」	29
・中長期を見据えた物件運営③「競争力の確保」	30
・保守的な財務戦略①「マーケット状況 基本方針」	31
・保守的な財務戦略②「財務の状況」	32

参考情報

・ポートフォリオマップ	34
・ポートフォリオ物件の取得チャネル	35
・投資口価格の推移	36
・資産運用会社の概要	37



1. 決算ハイライト

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



NOMURA
Office Fund

第3期の活動状況及び業績

主要な活動状況（04年11月1日～05年4月30日）

新規物件への投資

JALビルディング取得： 約330億円

⇒ 第3期末 組入資産額 : 約1,846億円（19物件）
総資産額 : 約2,080億円

ポートフォリオ運営

NOI利回り: 5.9%（予算）に対し、6.1%の実績

- ・ポートフォリオ稼働率
第3期末 98.1%（前期末比+3.7ポイント）
- ・賃料の上昇
3物件で平均賃料が上昇
- ・賃貸事業費用の削減

財務面での活動

投資法人債の発行（調達額: 100億円）

当期の業績（運用日数181日）

営業収益	7,106百万円 (449百万円・6.8% 増) ※1
営業利益	3,228百万円 (298百万円・10.2% 増) ※1
当期純利益	2,681百万円 (75百万円・2.9% 増) ※1
分配金 ※2	14,520円/口 (406円・2.9% 増) ※1

※1 括弧内は前期(04/10月期)との差異

※2 期末発行済投資口総数 184,650口

(参考)

期末LTV(総資産ベース)	46.4%
ROE(年換算値)	5.7%

運用活動 I 「新規投資面の成果」

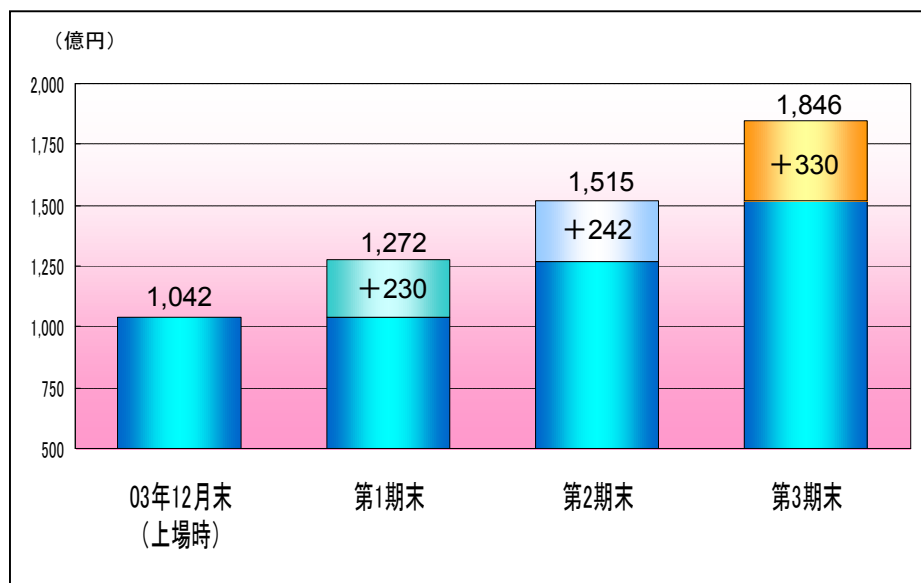
「JALビルディング」の取得



取得の効果

- ポートフォリオの安定性の向上
 - ポートフォリオの分散の促進
 - 内部留保資金の拡充
- ⇒ より積極的な運営が可能に
⇒ 再投資余力の拡充

資産規模の推移



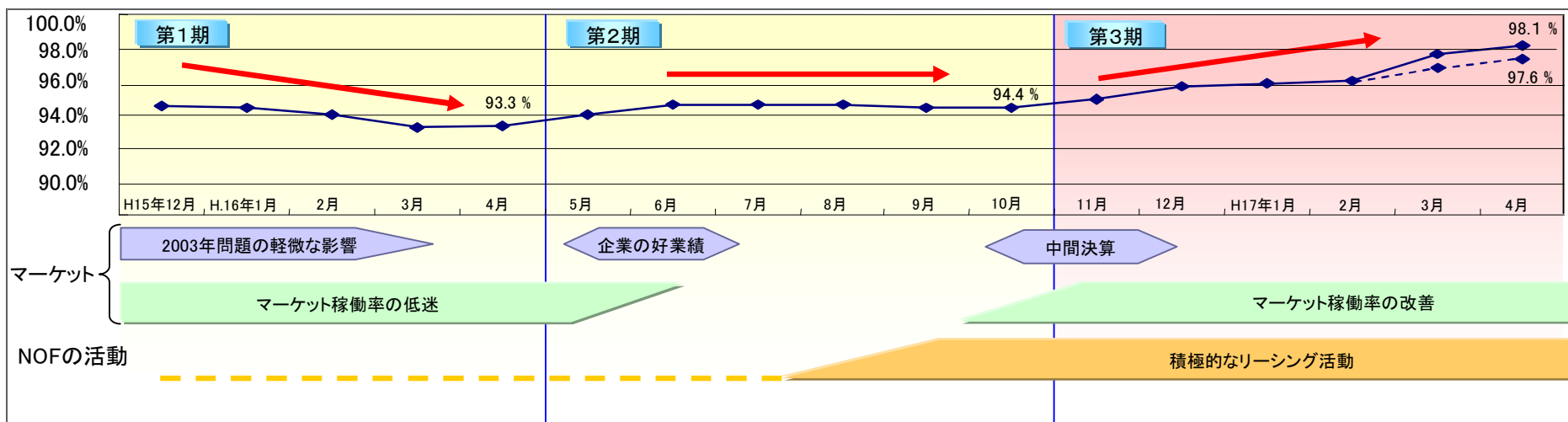
運用活動Ⅱ 「物件運営面の成果①」

収益性の向上

	予算	第3期実績
ポートフォリオNOI利回り (19物件ベース、年換算値)	5.9%	6.1%

- ① マーケット状況及び物件特性を踏まえたリーシング
- ② 賃貸事業費用の効率化
- ③ 「NOF渋谷公園通りビル」のリニューアルの完了

① マーケット状況及び物件特性を踏まえたリーシング



② 賃貸事業費用の効率化

目標
賃貸事業支出を2.5%削減
(第2期首保有15物件)

- 物件に最適な管理仕様の再検討
- 管理コスト削減のプラン作成
- 関係者との協議
- 削減協議の完了(順次実施)

成果
2.6%削減の見直し完了



NOMURA
Office Fund

運用活動Ⅱ 「物件運営面の成果②」

③「NOF渋谷公園通りビル」のリニューアルの完了



- 外観デザインの刷新
- エントランスの明確化
- 顧客導線の分離
- 貸床面積の増加
- 広告スペースの拡張
- 空調システムの増強

賃料収入の大幅増加



物件取得時点(04/9/28)

- 稼働率: 80.3%
- 賃貸可能面積: 3,273.79㎡
- 鑑定評価額: 120億円(価格時点: 04/9/1)

第3期末時点(05/4/30)

- 稼働率: 100.0%
- 賃貸可能面積: 3,420.16㎡
- 鑑定評価額: 140億円(価格時点: 05/4/30)

運用活動Ⅲ 「ファイナンス面の成果」

投資法人債の発行

第1回無担保投資法人債(償還期限10年)	5,000百万円
第2回無担保投資法人債(償還期限15年)	5,000百万円
合 計	10,000百万円

⇒ 超長期での投資法人債発行により、借入期間の長期化・金利の固定化と更なる調達手段の多様化を促進

格付けの追加取得

「株式会社格付投資情報センター」から新たに「A」格を取得

- 格付投資情報センター 発行体格付け **A+** (ポジティブ)

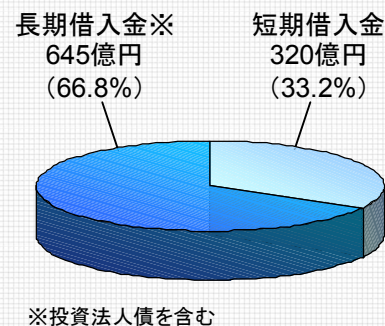
(前期取得格付け)

- スタンダード&プアーズ 長期会社格付け **A**
短期会社格付け **A-1**
- ムーディーズ 発行体格付け **A3**

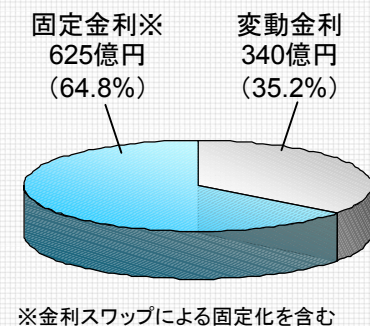
有利子負債の状況(第3期末時点)

- 有利子負債残高 965 億円 (第2期末比+320億円)
- 借入先金融機関 21 金融機関
- LTV 46.4 % (有利子負債 / 総資産)
- 残存平均借入期間 3.0 年
※うち、長期借入金 4.3 年 (投資法人債含む)
- 加重平均金利 1.11 %

■ 短期・長期比率

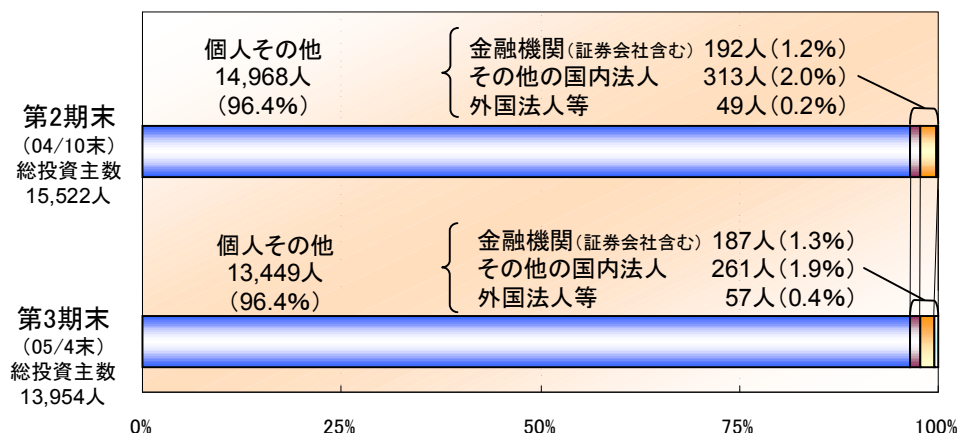


■ 固定・変動比率

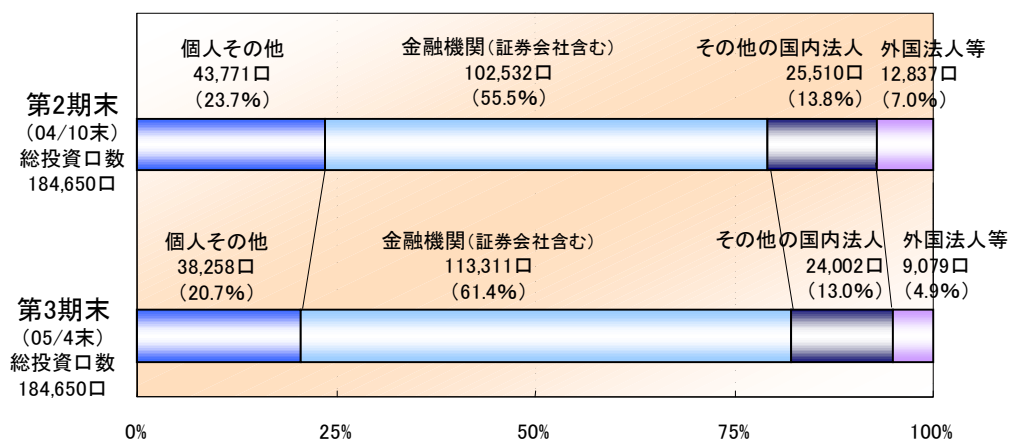


投資主の状況

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2期		第3期	
銀行	52,245	28.3%	49,883	27.0%
信託銀行	21,515	11.7%	32,952	17.8%
生命保険会社	4,901	2.7%	6,781	3.7%
損害保険会社	5,326	2.9%	3,659	2.0%
その他金融機関	18,545	10.0%	20,036	10.9%
合 計	102,532	55.5%	113,311	61.4%

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)	12,897	7.0%
2	野村不動産株式会社	10,414	5.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,657	4.7%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,127	3.3%
5	株式会社池田銀行	6,003	3.2%
6	学校法人川崎学園	5,020	2.7%
7	株式会社中国銀行	4,819	2.6%
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,224	2.3%
9	全国共済農業協同組合連合会	3,731	2.0%
10	株式会社北洋銀行	3,726	2.0%
	合 計	65,618	35.5%

(参考) 第2期末の上位10投資主の所有割合 32.7%

決算後の運用トピックス

投資口の追加発行(増資)

● 増資の概要

発行投資口数(公募)	44,000口
同(第三者割当)	1,320口
発行価格	740,782円/口
発行価額	715,837円/口
調達額合計	32,441百万円
発行決議日	05年4月1日・4月18日
払込日	05年5月1日(公募) 05年5月24日(第三者割当)

● 増資後の状況

発行済投資口総数	229,970口
出資総額	124,610百万円

インデックスへの組入れ

- 05年6月よりMSCIスタンダード・インデックスに新規組入れ

資産の追加取得

- 朝日生命横浜西口ビル(横浜の中心的オフィス街に立地する物件)

所在地	神奈川県横浜市西区北幸
延床面積	10,055.13㎡(3,041.67坪)
取得日	05年5月12日
取得価格	5,050百万円





2. 第3期決算の概要

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



損益計算書

区 分			第2期		第3期		
			2004年5月1日～2004年10月31日		2004年11月1日～2005年4月30日		
			金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	賃貸事業収入	5,849,377	87.9	6,339,782	89.2
			賃料収入	4,458,746	67.0	4,890,846	68.8
			共益費収入	1,390,630	20.9	1,448,935	20.4
			その他賃貸事業収入	807,083	12.1	766,379	10.8
			月極駐車場収入	129,459	1.9	135,003	1.9
			付帯収益	609,820	9.2	562,230	7.9
			その他賃料収入	67,542	1.0	69,141	1.0
			その他雑収入	261	0.0	3	0.0
		賃貸事業収入合計	6,656,460	100.0	7,106,161	100.0	
		賃貸事業費用	外注委託費	789,201	11.9	811,574	11.4
	公租公課		485,569	7.3	479,820	6.8	
	水道光熱費		670,998	10.1	575,823	8.1	
	保険料		21,877	0.3	20,581	0.3	
	修繕費		127,002	1.9	110,900	1.6	
	その他費用		110,185	1.7	137,292	1.9	
	減価償却費		949,432	14.3	1,023,298	14.4	
	賃貸事業費用合計		3,154,267	47.4	3,159,291	44.5	
	賃貸事業利益	3,502,193	52.6	3,946,869	55.5		
	営業外損益の部	資産運用報酬	459,359	6.9	576,611	8.1	
		販売費及び一般管理費	112,282	1.7	141,296	2.0	
		営業利益	2,930,551	44.0	3,228,961	45.4	
		営業外収益	167,073	2.5	6,817	0.1	
		営業外費用	490,537	7.4	553,564	7.8	
		支払利息	353,647	5.3	389,039	5.5	
		投資法人債利息	-	-	26,630	0.4	
		投資法人債発行費償却	-	-	14,855	0.2	
		融資関連費用	47,367	0.7	97,614	1.4	
		新投資口発行費	40,120	0.6	-	-	
	その他営業外費用	49,401	0.7	25,424	0.4		
	営業外損益	▲ 323,464	▲ 4.9	▲ 546,746	▲ 7.7		
	経常利益	2,607,087	39.2	2,682,215	37.7		
税引前当期純利益			2,607,087	39.2	2,682,215	37.7	
法人税・住民税及び事業税			961	0.0	1,040	0.0	
法人税等調整額			12	0.0	▲ 3	0.0	
当期純利益			2,606,113	39.2	2,681,178	37.7	
前期繰越利益			83	0.0	46	0.0	
当期末処分利益			2,606,196	39.2	2,681,225	37.7	

賃貸事業収入

第3期は、18物件で運用を開始し、2005年3月18日にJALビルディングを取得し、期末時点で19物件となりました。

稼働率は、第2期末(04/10末)時点で94.4%、第3期末(05/4末)時点で98.1% (+3.7ポイント)となりました。

公租公課

第3期における固定資産税・都市計画税等については、運用開始時に取得した12物件について期間対応する額を費用化しています。

修繕費

修繕費110百万円の他、資本的支出が484百万円ありました。

賃貸事業利益3,946百万円(前期比 +444百万円)

NOF渋谷公園通りビルの通期稼働 +122百万円
JALビルディングの取得 +159百万円
その他17物件の収益力向上 +162百万円



NOMURA
Office Fund

貸借対照表

資産の部

区 分	第2期		第3期	
	2004年10月31日現在		2005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	21,418,565	12.3%	22,021,750	10.6%
現金及び預金	7,303,972	4.2%	4,826,415	2.3%
信託現金及び信託預金	13,913,477	8.0%	16,541,136	8.0%
その他の流動資産	201,116	0.1%	654,197	0.3%
固定資産	152,126,996	87.7%	185,907,752	89.4%
有形固定資産	151,815,262	87.5%	185,406,754	89.1%
信託不動産	151,815,165	87.5%	185,399,196	89.1%
建物	48,756,814	28.1%	57,321,914	27.6%
土地	103,058,350	59.4%	128,077,281	61.6%
その他の有形固定資産	96	0.0%	7,557	0.0%
無形固定資産	1,762	0.0%	2,079	0.0%
信託その他の無形固定資産	1,762	0.0%	2,079	0.0%
投資その他の資産	309,972	0.2%	498,917	0.2%
差入敷金保証金	10,780	0.0%	10,780	0.0%
その他の投資その他の資産	299,192	0.2%	488,137	0.2%
繰延資産	-	0.0%	74,275	0.0%
投資法人債発行費	-	0.0%	74,275	0.0%
資産の部合計	173,545,562	100.0%	208,003,777	100.0%

現金及び預金

(単位:百万円)

投資法人名義預金	4,826
預り敷金相当額	70
修繕積立金相当額	2,713
その他	2,042

信託銀行名義預金

名義預金	16,541
預り敷金相当額	12,186
修繕積立金相当額	274
その他	4,079

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
信託不動産	188,045	2,638 (1,023)	185,406
建物等	59,968	2,638 (1,023)	57,329
土地	128,077	-	128,077

負債及び出資の部

区 分	第2期		第3期	
	2004年10月31日現在		2005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	16,120,570	9.3%	34,395,613	16.5%
営業未払金	322,474	0.2%	318,384	0.2%
短期借入金	14,000,000	8.1%	24,500,000	11.8%
1年以内返済予定長期借入金	-	-	7,500,000	3.6%
未払金等	755,379	0.4%	794,854	0.4%
前受金	1,041,675	0.6%	1,282,244	0.6%
その他の流動負債	1,040	0.0%	130	0.0%
固定負債	62,650,315	36.1%	78,758,458	37.9%
投資法人債	-	-	10,000,000	4.8%
長期借入金	50,500,000	29.1%	54,500,000	26.2%
信託預り敷金保証金	11,851,123	6.8%	13,779,930	6.6%
その他の固定負債	299,192	0.2%	478,527	0.2%
負債の部合計	78,770,886	45.4%	113,154,072	54.4%
出資総額	92,168,480	53.1%	92,168,480	44.3%
剰余金	2,606,196	1.5%	2,681,225	1.3%
出資の部合計	94,774,676	54.6%	94,849,705	45.6%
負債及び出資の部合計	173,545,562	100.0%	208,003,777	100.0%

借入金

有利子負債残高(百万円)	96,500
--------------	--------

総資産有利子負債比率	$\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$	46.4%
------------	---	-------

長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金} + \text{投資法人債}}$	66.8%
-----------	--	-------



金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項 目	第1期	第2期	第3期
	2003年8月7日～ 2004年4月30日	2004年5月1日～ 2004年10月31日	2004年11月1日～ 2005年4月30日
当期末処分利益 (千円)	1,526,651	2,606,196	2,681,225
分配金の額 (千円)	1,526,567	2,606,150	2,681,118
発行済投資口総数 (口)	148,600	184,650	184,650
1口当たり分配金 (円)	10,273	14,114	14,520
次期繰越利益 (千円)	83	46	107

● 分配金の額

第3期は、期末時点の発行済投資口総数184,650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14,520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(%)
	2004年12月21日 公表値	第3期実績値		
営業収益 (百万円)	7,015	7,106	90	1.3
経常利益 (百万円)	2,586	2,682	96	3.7
当期純利益 (百万円)	2,585	2,681	96	3.7
1口当たり分配金 (円)	14,000	14,520	520	3.7

● 実績と業績予想との差異

● 営業収益

野村不動産大阪ビルの新規テナント入居による収益寄与 (39百万円増)
その他18物件の収益向上 (50百万円増)



財務指標

第1期～第3期の比較

財務指標		第1期	第2期	第3期
総資産経常利益率(ROA)	(%)	1.1	1.6	1.4
	(年換算) (%)	2.8	3.1	2.8
純資産当期純利益率(ROE)	(%)	2.1	2.8	2.8
	(年換算) (%)	5.2	5.6	5.7
期末自己資本比率	(%)	49.5	54.6	45.6
期末総資産有利子負債比率(LTV①)	(%)	41.2	37.2	46.4
期末物件価格有利子負債比率(LTV②)	(%)	48.0	42.6	51.5
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	(倍)	11.45	11.05	9.95
ネットオペレーティングインカム(NOI)	(百万円)	3,350	4,451	4,970
ファンズフロムオペレーション(FFO)	(百万円)	2,193	3,555	3,719

財務指標内容内訳

ROA = 経常利益／総資産の期間平均残高
(年換算における実質運用日数
: 第1期 148日、第2期 184日、第3期 181日)

ROE = 当期純利益／純資産の期間平均残高
(年換算における実質運用日数
: 第1期 148日、第2期 184日、第3期 181日)

期末自己資本比率 = 期末純資産額／期末総資産額

LTV① = 期末有利子負債額／期末総資産額

LTV② = 期末有利子負債額／物件取得価格合計

DSCR = 支払利息控除前FFO／支払利息

NOI = 賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

FFO = 当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却



キャッシュ・フロー計算書

項 目	第2期	第3期
	2004年5月1日～2004年10月31日 金 額 (千円)	2004年11月1日～2005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	2,607,087	2,682,215
減価償却費	949,432	1,023,261
長期前払費用償却額	-	604
投資法人債発行費償却額	-	14855
受取利息	▲ 116	▲ 115
支払利息	353,647	415,669
営業未収入金の増加・減少額	▲ 22,097	13,068
未収消費税等の増加・減少額	2,145,478	▲ 399,402
営業未払金の増加・減少額	82,896	▲ 4,090
未払金の増加・減少額	72,856	▲ 64,581
未払消費税等の増加・減少額	18,599	▲ 18,599
前受金の増加・減少額	55,507	240,568
預り金の増加・減少額	▲ 136,337	▲ 910
その他	38625	▲ 66,743
小 計	6165580	3,835,799
利息の受取額	116	115
利息の支払額	▲ 332,799	▲ 361,105
法人税等の支払額	▲ 1,429	▲ 961
営業活動によるキャッシュ・フロー	5831467	3473848
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 25,610,057	▲ 34,556,712
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 351	▲ 98
信託預り敷金保証金の支出	▲ 895,966	▲ 347,061
信託預り敷金保証金の収入	1,147,673	2,275,868
長期前払費用の支出	-	▲ 10,214
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 25,358,701	▲ 32,638,218
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	3,500,000	21,000,000
短期借入金の返済による支出	-	▲ 10,500,000
長期借入金の借入による収入	-	11,500,000
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲ 89,130
投資口の発行による収入	20,461,980	-
分配金の支払額	▲ 1,513,445	▲ 2,596,397
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,448,534	29,314,472
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,921,300	150,102
V. 現金及び現金同等物の期首残高	18,296,148	21,217,449
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	21,217,449	21,367,552

有利子負債の状況

第3期末(05/4末)時点

	借入先	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)	6金融機関	190億円	変動	年率0.48833%(平成17年3月17日から平成17年5月17日までの利率)	平成17年5月17日	無担保 無保証
	5金融機関	35億円	変動	年率0.47833%(平成16年11月29日から平成17年5月30日までの利率)	平成17年11月29日	
	3金融機関	20億円	変動	年率0.47000%(平成17年3月17日から平成17年8月26日までの利率)	平成18年2月26日	
	5金融機関	75億円	変動	年率0.60000%(平成17年3月1日から平成17年8月26日までの利率)	平成18年2月26日	
短期借入金合計	13金融機関	320億円	—	—	—	—
長期借入金	9金融機関	125億円	固定化(注1)	年率1.14500%(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18年12月8日	無担保 無保証
	2金融機関	30億円	固定	年率1.04500%	平成18年12月8日	
	1金融機関	20億円	変動	年率0.65000%	平成19年8月28日	
	7金融機関	85億円	固定化(注3)	年率1.00625%(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19年12月8日	
	6金融機関	75億円	固定化(注2)	年率1.22500%(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20年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.05250%	平成20年2月26日	
	5金融機関	80億円	固定化(注1)	年率1.66750%(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20年12月8日	
	4金融機関	50億円	固定	年率1.51625%	平成20年12月8日	
	1金融機関	30億円	固定化(注2)	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	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	平成25年2月26日	
長期借入金合計	20金融機関	545億円	—	—	—	—
借入金合計	21金融機関	865億円	—	—	—	—
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	
投資法人債合計	—	100億円	—	—	—	—
合計	21金融機関	965億円	—	—	—	—

(注1) 本借入金については、2003年12月8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、2004年5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、2004年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。



第4期(05/10月期)の業績予想

区 分	第3期	第4期予想	前期比	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
賃貸事業収入	6,339	7,444	1,105	17.4
その他賃貸事業収入	766	829	63	8.2
賃貸事業収入合計	7,106	8,273	1,167	16.4
外注委託費	811	886	75	9.2
公租公課	479	620	141	29.4
水道光熱費	575	704	129	22.4
保険料	20	21	1	5.0
修繕費	110	255	145	131.8
その他費用	137	53	▲ 84	▲ 61.3
減価償却費	1,023	1,165	142	13.9
賃貸事業費用合計	3,159	3,705	546	17.3
賃貸事業利益	3,946	4,568	622	15.8
資産運用報酬	576	593	17	3.0
販売費及び一般管理費	141	157	16	11.3
営業利益	3,228	3,817	589	18.2
営業外収益	6	0	▲ 6	▲ 100.0
営業外費用	553	638	85	15.4
営業外損益	▲ 546	▲ 638	▲ 92	16.8
経常利益	2,682	3,179	497	18.5
税引前当期純利益	2,682	3,179	497	18.5
法人税・住民税及び事業税	1	1	0	0.0
法人税等調整額	0	0	0	-
当期純利益	2,681	3,178	497	18.5
前期繰越利益	0	0	-	-
当期末処分利益	2,681	3,178	-	-
期末時点発行済投資口数(口)	184,650口	229,970口	45,320口	24.5
一口当たり分配金(円)	14,520円	13,820円	▲ 700円	▲ 4.8

賃貸事業収入

第4期は、19物件で運用を開始し、2005年5月12日に朝日生命横浜西口ビルを取得する以外は、新規の物件取得がない前提で計算しています。

公租公課

第4期における固定資産税・都市計画税等については、2004年12月末迄に取得した18物件について期間対応する額を費用化しています。

2005年に取得のJALビルディング及び朝日生命横浜西口ビルの2物件については、物件取得時に旧所有者との未経過額を精算し、未経過額を取得原価に算入する経理処理を行っており費用化していません。



3. ポートフォリオの状況

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

ポートフォリオ物件一覧

第3期末(05/4末)時点

	物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積 (㎡)(注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	テナント 総数	基準階面積 (㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注2)	取得年月	取得価格 (百万円)
東京都心部	新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978. 5	50	117,258.88 (1棟全体)	31,804.67	31,014.36	97.5%	86	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003.12	38,730
	JALビルディング	品川区東品川	1996. 6	26	25,260.48 (保有する専有部分)	42,084.11	42,084.11	100.0%	1	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005. 3	33,080
	イトーピア日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961. 4 1968.4増築	8	29,430.67	19,233.28	18,903.62	98.3%	12	2,615.23	スパン毎 分割	2,650	14%	2003.12	20,600
	天王洲パークサイドビル	品川区東品川	1995. 1	21	17,587.30 (保有する専有部分)	18,051.61	18,051.61	100.0%	14	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004. 2	14,800
	NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987. 9	8	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	12,000
	いすゞ芝ビル	港区芝	1991. 3	7	11,425.20	8,165.08	8,165.08	100.0%	11	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004. 5	10,000
	品川NFビル	品川区東品川	1987.11	8	10,077.02	7,850.99	7,850.99	100.0%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
	駿河台プラザビル	千代田区神田駿河台	1997. 4	8	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	5,150
	神田岩本町東誠ビル	千代田区岩本町	1988. 7	9	4,698.97	4,076.38	4,076.38	100.0%	8	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004. 2	3,080
	星和新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986. 3	8	3,160.05	2,464.71	2,464.71	100.0%	5	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004. 6	2,280
東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	江東区新砂	1989.11	7	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	7,550
	テクノポートカマタB棟	大田区南蒲田	1990. 9	11	21,516.54 (保有する専有部分)	13,683.46	13,101.11	95.7%	12	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003.12	6,430
	ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12	6,865.80 (保有する専有部分)	6,853.38	6,853.38	100.0%	16	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003.12	3,290
	新横浜日興ビルディング	横浜市港北区	1990. 10	9	11,149.99	8,074.83	8,074.83	100.0%	3	940.84	スパン毎 分割	2,500	17%	2003.12	3,600
その他地方都市	宇都宮NFビル	宇都宮市馬場通り	1999.12	10	10,479.63	5,887.40	5,657.58	96.1%	26	664.68	スパン毎 分割	2,700	5%	2003.12	2,970
	野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	1983.12	12	23,522.82	16,977.79	15,708.42	92.5%	23	1,336.52	フロア毎 補助空調	2,500	19%	2003.12	6,410
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	1991.11	15	16,845.87	11,558.68	11,222.04	97.1%	17	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003.12	3,940
	神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998. 2	16	10,292.93	6,427.01	5,854.35	91.1%	28	528.43	スパン毎 分割	2,600	7%	2003.12	3,280
	野村不動産広島ビル	広島市中区	1976. 7	9	11,950.37	7,912.02	7,426.64	93.9%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	16%	2003.12	1,930
合計						236,904.67	232,308.48	98.1%	287				7.5%		184,620

(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) 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。

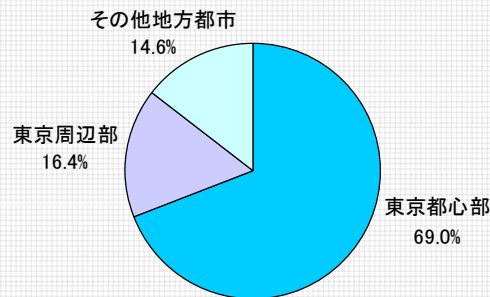


NOMURA
Office Fund

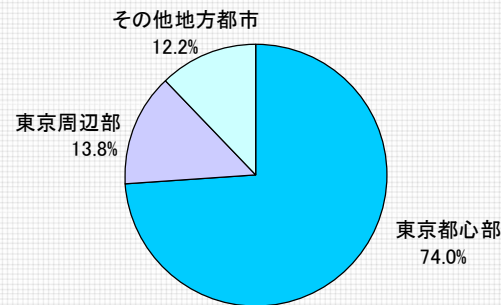
ポートフォリオの分散状況

地域の分散状況（取得価格ベース）

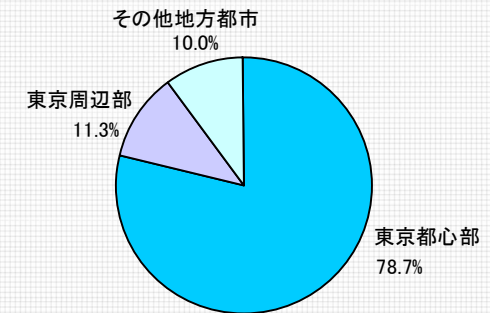
第1期末(04/4末)



第2期末(04/10末)

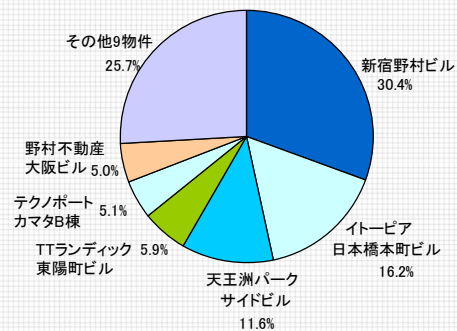


第3期末(05/4末)

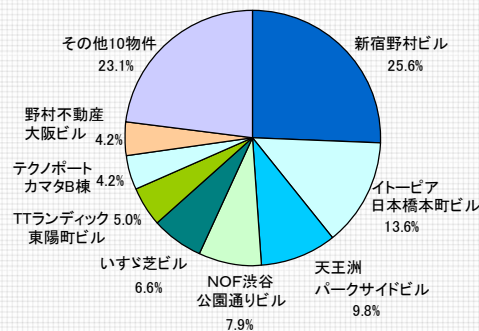


運用資産毎の分散状況（取得価格ベース）

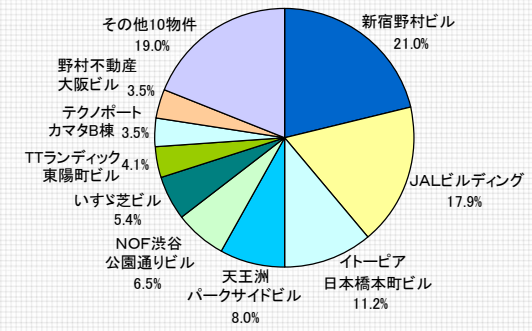
第1期末(04/4末)



第2期末(04/10末)



第3期末(05/4末)

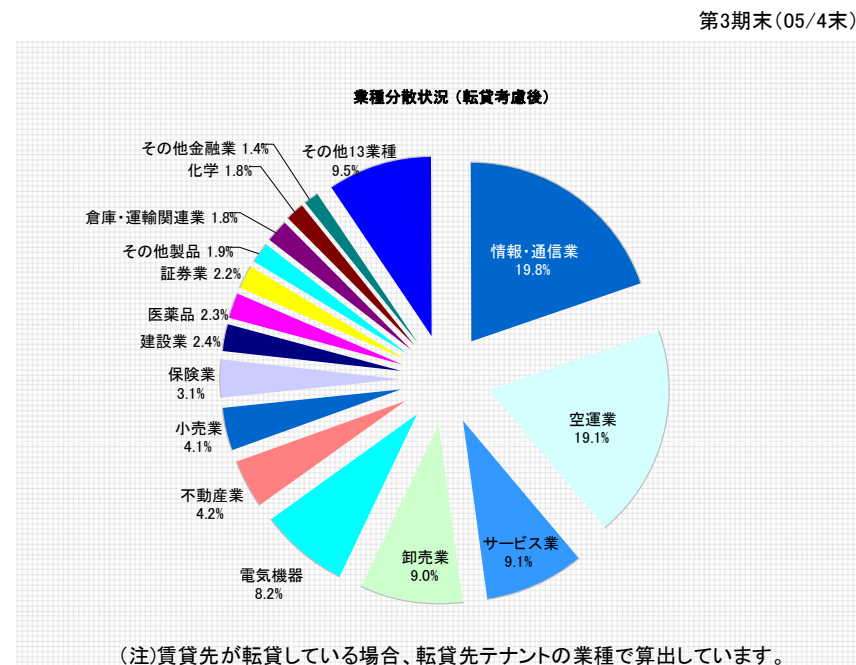


テナント分散(上位10テナント、業種分散、安定的契約の状況)

上位10テナント(賃貸面積ベース)

第3期末(05/4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2期末時点 (%)
1	不動産	JALビルディング	平成27年3月31日	42,084.11	18.1	-
2	不動産	TTランディック 東陽町ビル	平成21年11月30日	18,218.17	7.8	9.9
3	電気機器	テクノポート カマタB棟	平成19年3月31日	3,699.38	1.6	1.3
		ファースト立川 センタースクエア	平成17年12月31日	501.35	0.2	0.3
		新横浜日興 ビルディング	平成18年9月30日	6,547.74	2.8	3.6
		野村不動産 大阪ビル	平成18年12月31日	809.15	0.3	-
4	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	3,601.65	1.6	2.0
		野村不動産 大阪ビル	平成25年11月30日	345.37	0.1	0.1
		野村不動産 四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.5	0.7
5	不動産	新宿野村ビル	平成17年5月31日	1,206.55	0.5	0.3
		宇都宮NFビル	平成17年12月9日	1,072.69	0.5	0.6
		野村不動産 広島ビル	平成19年3月31日	2,834.48	1.2	1.5
6	卸売	駿河台 プラザビル	平成17年4月30日	4,160.94	1.8	2.3
7	小売	テクノポート カマタB棟	平成17年10月31日	3,652.38	1.6	2.0
8	情報・通信	天王洲パーク サイドビル	平成19年2月28日	3,598.83	1.5	2.0
9	サービス	イトーピア 日本橋本町ビル	平成17年9月4日	3,352.29	1.4	1.8
10	その他製品	イトーピア 日本橋本町ビル	平成19年2月14日	3,221.93	1.4	1.8
合計				100,173.20	43.1	

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

第3期末(05/4末) 30.5% (賃貸面積ベース)

期中の契約異動

- 入退去面積の内訳

退去面積 383坪 (1,269㎡) : 期中の加重平均床面積の0.6%

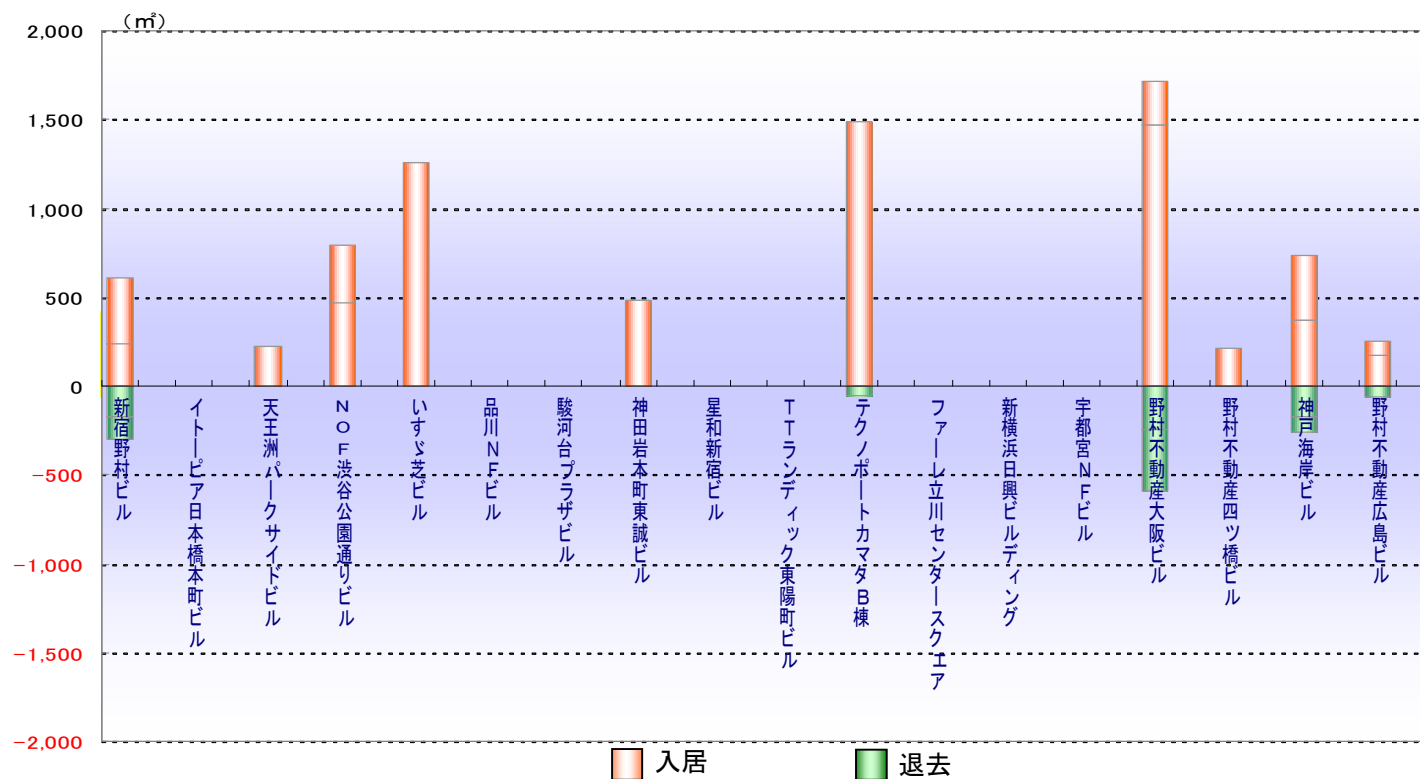
入居面積 2,348坪 (7,762㎡) : 期中の加重平均床面積の3.8%

⇒ 期中の入退去面積 1,964坪 (6,493㎡) の入居超過

- ポートフォリオ稼働率 (第3期末時点)

期初保有18物件ベース (97.6%、前期末比+3.2ポイント)

期末保有19物件ベース (98.1%、前期末比+3.7ポイント)



物件別賃貸事業収支

(千円)

科 目	新宿野村ビル	JAL ビルディング※	トピア日本橋 本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷公園 通りビル	いすゞ芝ビル	品川NFビル	駿河台 プラザビル※	神田岩本町 東誠ビル	星和新宿ビル
今期稼働日数	181日	44日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	1,701,119	—	785,767	767,396	238,037	298,495	254,348	—	133,953	101,039
賃貸料(共益費含む)	1,519,320	—	744,666	647,486	205,603	264,077	221,923	—	120,524	88,111
その他収入	181,798	—	41,101	119,910	32,433	34,417	32,424	—	13,429	12,927
賃貸事業費用	795,650	—	267,723	381,840	83,470	97,405	96,878	—	38,099	26,942
外注委託費	185,520	—	68,928	169,457	18,989	21,719	19,796	—	9,631	7,661
公租公課	189,151	—	40,132	10	15	0	16,762	—	0	252
水道光熱費	183,417	—	46,093	32,925	11,719	19,229	21,306	—	6,574	7,028
保険料	3,937	—	1,651	3,910	334	680	635	—	288	205
修繕費	14,802	—	9,025	12,080	2,237	1,575	5,170	—	1,240	1,521
その他費用	43,834	—	5,503	3,117	28,381	7,065	1,410	—	4,794	1,730
減価償却費	174,985	—	96,389	160,338	21,793	47,134	31,797	—	15,569	8,542
賃貸事業損益	905,469	—	518,044	385,555	154,566	201,090	157,469	—	95,854	74,097
減価償却費控除前利益(NOI)	1,080,454	—	614,433	545,894	176,359	248,224	189,267	—	111,423	82,640

科 目	TTランディック 東陽町ビル※	テクノポートカマタ B棟	ファール立川 センタースクエア	新横浜 日興ビルディング※	宇都宮 NFビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	19物件合計
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
賃貸事業収益	—	394,817	226,806	—	169,332	463,036	312,743	190,770	205,849	7,106,161
賃貸料(共益費含む)	—	343,603	207,068	—	138,958	397,840	277,673	159,456	184,063	6,339,782
その他収入	—	51,214	19,737	—	30,373	65,196	35,070	31,314	21,786	766,379
賃貸事業費用	—	223,515	119,675	—	99,736	217,134	161,330	112,278	84,720	3,159,291
外注委託費	—	50,382	34,927	—	20,564	65,048	44,582	26,419	28,516	811,574
公租公課	—	38,237	14,502	—	16,526	44,622	32,627	18,009	19,898	479,820
水道光熱費	—	43,174	32,559	—	17,453	49,021	30,500	22,515	15,498	575,823
保険料	—	1,210	575	—	706	1,404	972	845	672	20,581
修繕費	—	13,898	—	—	2,530	3,534	8,151	4,527	6,751	110,900
その他費用	—	8,264	5,210	—	3,241	5,086	2,508	5,568	3,017	137,292
減価償却費	—	68,347	31,901	—	38,713	48,417	41,987	34,391	10,365	1,023,298
賃貸事業損益	—	171,302	107,130	—	69,595	245,902	151,412	78,492	121,129	3,946,869
減価償却費控除前利益(NOI)	—	239,649	139,031	—	108,308	294,319	193,400	112,884	131,494	4,970,168

※当物件については、やむを得ない事情により賃貸事業収支を開示していません。

但し、「19物件合計」は、上記物件の数値を含みます。

期末算定価格(鑑定評価額)

物 件 名 称		取得価格		第3期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第2期末 算定価格 (百万円)	第3期末 算定価格 (百万円)	第2期からの増減	
		(百万円)	比率				(百万円)	変化率
東京 都 心 部	新宿野村ビル	38,730	21.0%	38,704	38,400	39,400	1,000	2.6%
	JALビルディング	33,080	17.9%	34,082	※ 30,940	30,940	－	－
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	11.2%	20,565	20,400	20,500	100	0.5%
	天王洲パークサイドビル	14,800	8.0%	14,527	14,700	14,900	200	1.4%
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	6.5%	12,389	12,000	14,000	2,000	16.7%
	いすゞ芝ビル	10,000	5.4%	10,298	10,000	10,200	200	2.0%
	品川NFビル	5,500	3.0%	5,431	5,390	5,470	80	1.5%
	駿河台プラザビル	5,150	2.8%	5,268	5,220	5,310	90	1.7%
	神田岩本町東誠ビル	3,080	1.7%	3,089	3,150	3,240	90	2.9%
	星和新宿ビル	2,280	1.2%	2,301	2,300	2,350	50	2.2%
	東京都心部合計	145,220	78.7%	146,658	142,500	146,310	3,810	2.7%
東京 周 辺 部	TTランディック東陽町ビル	7,550	4.1%	7,358	7,610	7,660	50	0.7%
	テクノポートカマタB棟	6,430	3.5%	6,429	6,530	6,740	210	3.2%
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	1.8%	3,215	3,450	3,650	200	5.8%
	新横浜日興ビルディング	3,600	1.9%	3,528	3,470	3,470	－	－
	東京周辺部合計	20,870	11.3%	20,531	21,060	21,520	460	2.2%
そ の 他 地 方 都 市	宇都宮NFビル	2,970	1.6%	2,867	3,080	3,140	60	1.9%
	野村不動産大阪ビル	6,410	3.5%	6,363	6,560	6,820	260	4.0%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	2.1%	3,861	4,130	4,340	210	5.1%
	神戸海岸ビル	3,280	1.8%	3,193	3,200	3,200	－	－
	野村不動産広島ビル	1,930	1.0%	1,930	1,910	1,960	50	2.6%
	その他地方都市合計	18,530	10.0%	18,216	18,880	19,460	580	3.1%
合 計		184,620	100.0%	185,406	182,440	187,290	4,850	2.7%

※ 取得時の鑑定評価額



4. 今後の運用方針

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

今後の運用の基本方針

運用の基本方針

中長期の安定収益の確保

運用資産の着実な成長

中長期の変化への対応

中長期の変化	対応策
不動産の保有構造 の変化	● 流動性の向上と投資分散の促進 ● 明確な運用方針の堅持
経済環境の好転と 金利上昇の到来	● 金融環境の変化への対応力の確保 ● 賃料水準の上昇を実現する運営
企業のファシリティ 戦略の高度化	● 企業動向のリサーチ ● 立地条件・建物基本性能重視の投資
オフィス市場の 二極化の進展	● 地域変化も視野に入れた分散投資

運用の基本戦略

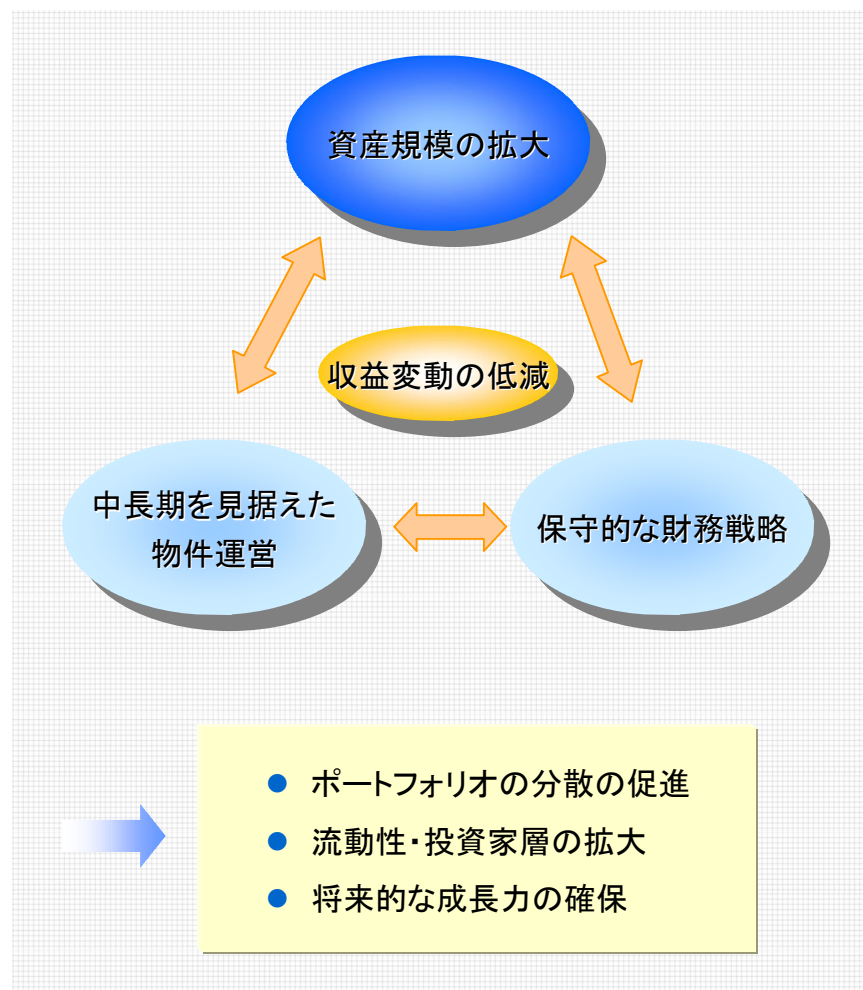
資産規模の拡大

中長期を見据えた
物件運営

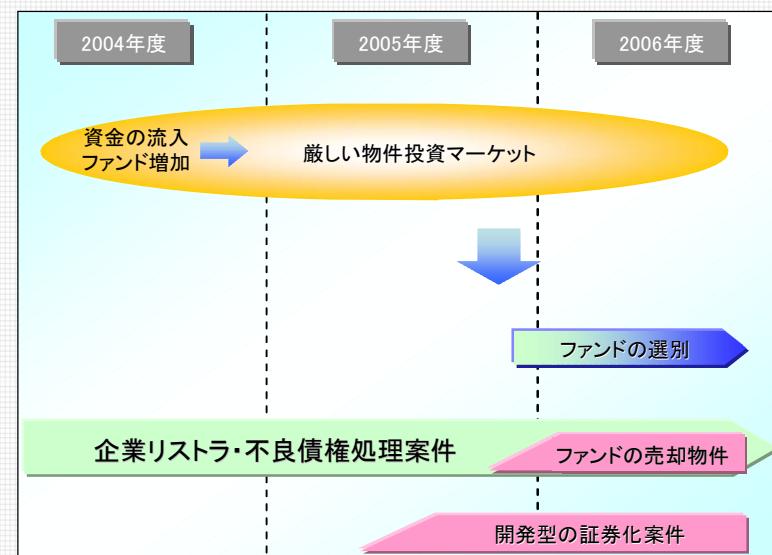
保守的な財務戦略

資産規模の拡大①「マーケット認識」

資産規模の拡大



マーケット認識



- 今後1～2年程度は厳しい投資環境が継続
 - ・ 不動産マーケットへの資金流入の継続
- 新たな物件の出し手の登場
 - ・ プライベートファンド : 利益実現(出口戦略の実行)
 - ・ デベロッパー : 開発案件にも資金が流入

資産規模の拡大②「物件取得力の強化」

物件取得力の強化ポイント

情報収集力

- 売却物件情報の早期入手
- 相対での交渉への展開
- クローズドな入札への参加

デューディリジェンス力 プライシング力

- 不明確の排除
- 適確なプライシング

物件運営力

- 収益力の維持・向上
- 規模の拡大(リスク許容力の向上)
- 資金調達力

リスク マネジメント力

- リスクの把握
- リスクコントロール手法の策定

ポートフォリオの構築方針

判断基準 『立地・建物基本性能＋リスクマネジメントの対応可能性』

優先順位	立地（利便性）	： 交通の拠点、オフィスの集積 等
	建物（基本性能）	： 基準階面積、基本構造 等
	スペック（快適性）	： 空調、IT環境、外観デザイン 等

ポートフォリオとしての重視点

ポートフォリオ組入に際してのチェックポイント

投資分散（エリア、1物件当たり投資額、入居テナント業種）

ポートフォリオNOI（NOI水準、安定性とリスクのバランス）

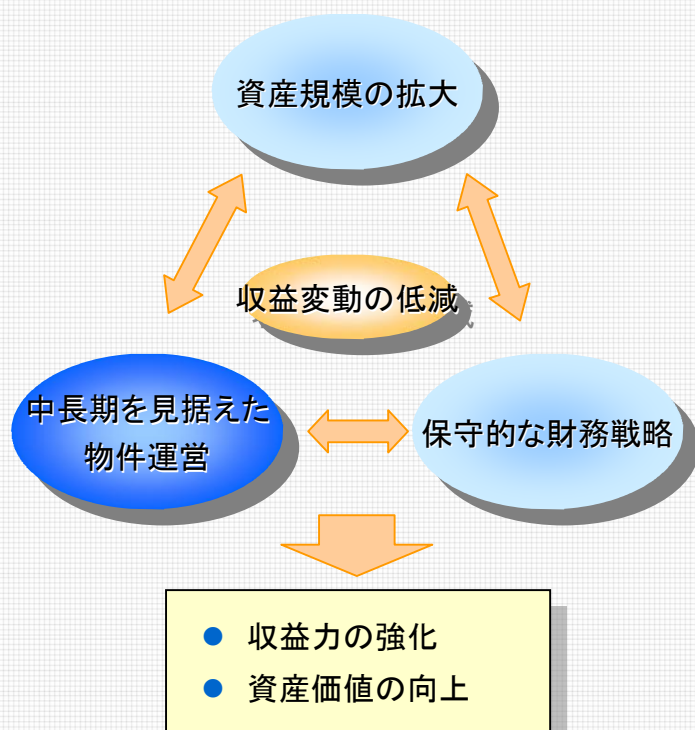
長期安定契約割合（安定性と積極的運営のバランス）

内部留保（資本的支出と減価償却費とのバランス等）

中長期を見据えた物件運営①「マーケット状況」

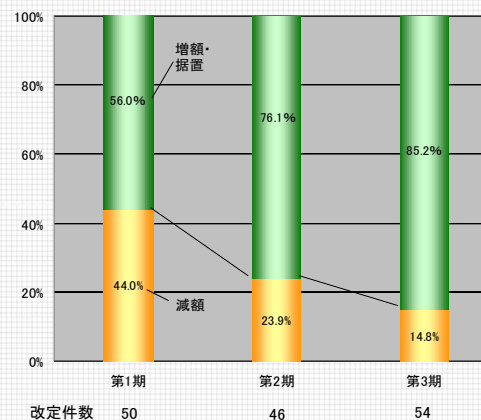
中長期を見据えた物件運営

- ① 物件特性を踏まえたリーシング
- ② 物件の競争力の確保
- ③ 効率的運営の強化
- ④ テナント満足度の向上



マーケットの状況

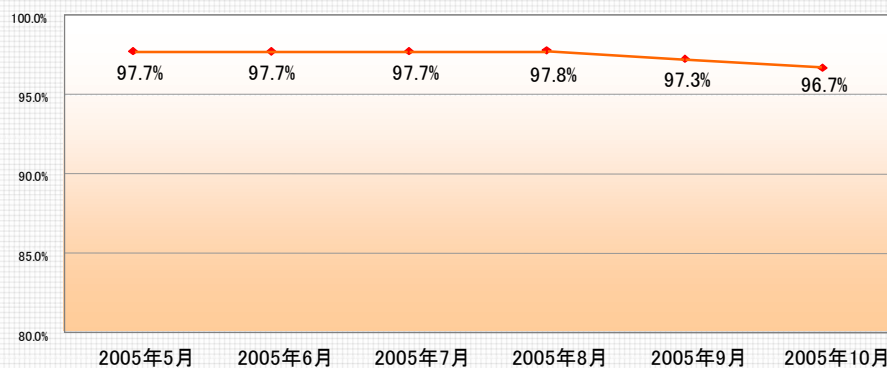
■ 契約改定における減額改定の割合



新宿野村ビル
新規成約賃料の状況

	賃料指数
第1期	100.0%
第2期	104.7%
第3期	104.5%

■ 第4期(05/5～05/10)の予想稼働率 (05/5末保有20物件ベース)



97%前後の水準で推移する想定

中長期を見据えた物件運営②「アセットマネジメント力の強化」

① 物件特性を踏まえたリーシング

② 物件競争力の確保

③ 効率的運営の強化

④ テナント満足度の向上



アセットマネジメント力の強化

- 収益力の強化
- 資産価値の向上

アセットマネジメント力の強化

リサーチ力

- 賃貸マーケットの動向
- 企業のファシリティ戦略の動向
- 再開発等の地域変化の動向

リスク
マネジメント力

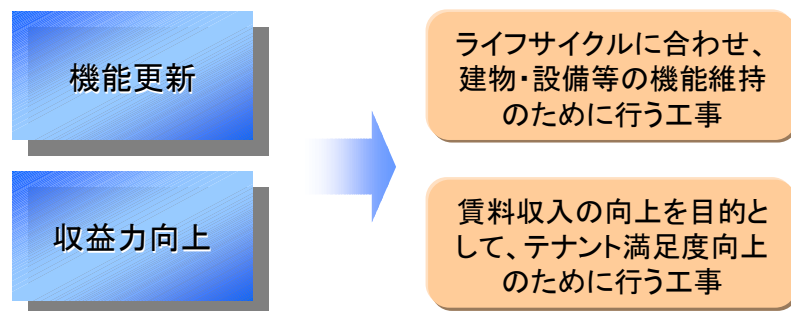
- リスクの顕在化を抑制する手段の拡充
- リスクが顕在化したときの対応手段の拡充

ポートフォリオ
運営力

- 全体戦略に基づく個別物件の運営
- 重点戦略の明確化

中長期を見据えた物件運営③「競争力の確保」

物件競争力と資産価値の維持・向上



第4期以降に実施する予定の主な工事

物件名	工事内容	目的	工事予定金額 (百万円)
新宿野村ビル	地下1階店舗区画・共用部リニューアル工事	収益力向上	435
新宿野村ビル	基準階共用部内装リニューアル工事	収益力向上	435
新宿野村ビル	衛生配管更新工事	性能向上	190
新宿野村ビル	店舗階空調機更新工事	性能向上	100
イトーピア日本橋本町ビル	熱源用配管・AHU更新工事	性能向上	100
NOF渋谷公園通りビル	地下1階・1階内外装リニューアル工事	収益力向上	250
新横浜日興ビルディング	空調用蓄熱装置更新	性能向上	50
野村不動産大阪ビル	共用部内装更新他工事	収益力向上	52
野村不動産四ツ橋ビル	外壁シール更新	更新	56
野村不動産広島ビル	耐震補強工事	性能向上	189

リニューアルにおける環境配慮

- CO²の削減
- エネルギー効率の観点からのチェック
- 政令・条例等～東京都・横浜市環境確保条例(大規模事務所等)⇒今後、他の自治体への適用の拡大を念頭に置いた対応

第3期に実施したリニューアル工事例

野村不動産大阪ビル 共用部内装更新工事



リニューアル前



リニューアル後

星和新宿ビル エントランス内装及び外装更新工事



リニューアル前

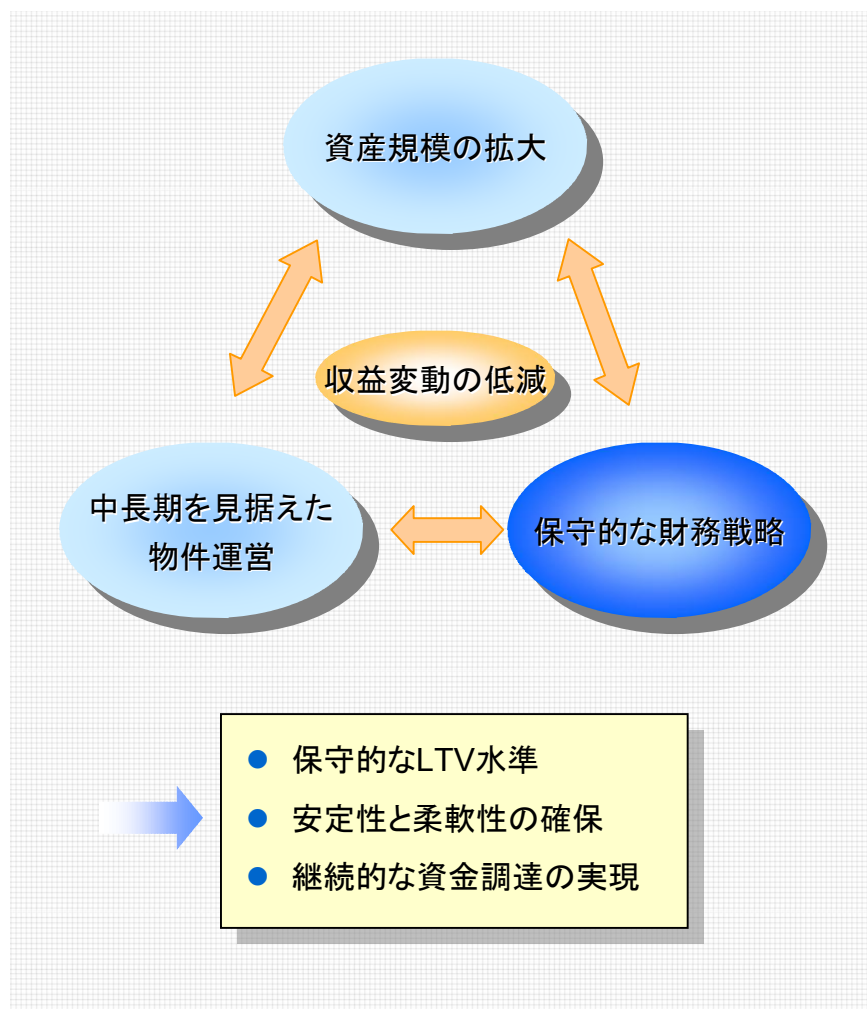


リニューアル後



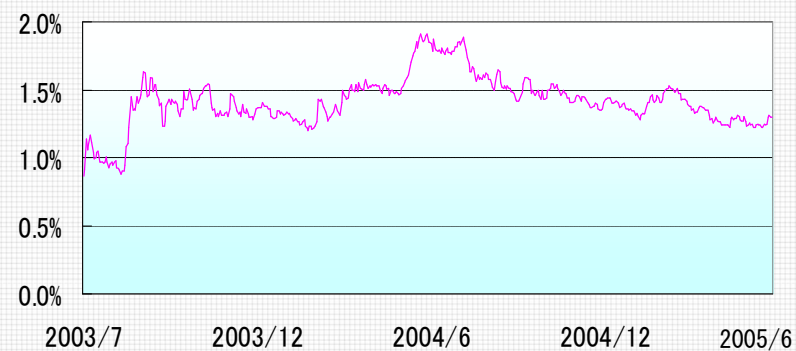
保守的な財務戦略①「マーケット状況・基本方針」

保守的な財務戦略



マーケット状況

■ 長期金利(10年国債利回り)の推移 (03/7～05/6)



財務の基本方針

バランスのとれた有利子負債ポートフォリオの構築

- 借入期間の長期化、金利の固定化
- 返済期限の分散(残存借入期間4～5年)
- 最適・効率的な調達手段の選択
- 資金の効率的運用(預り敷金等)

保守的な財務戦略②「財務の状況」

財務の状況

● LTV水準（有利子負債比率・総資産ベース）

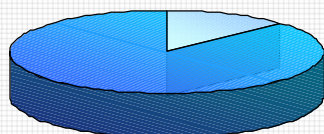
第3期末実績	46.4%
05/6/20時点	33.8%

→ 保守的な水準での運用を継続

● 借入金の長期・固定比率（05/6/20時点）

■ 短期・長期比率

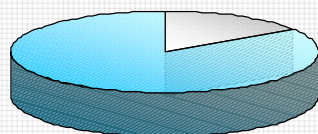
長期借入金※	短期借入金
645億円	95億円
(87.2%)	(12.8%)



※投資法人債を含む

■ 固定・変動比率

固定金利※	変動金利
625億円	115億円
(84.5%)	(15.5%)

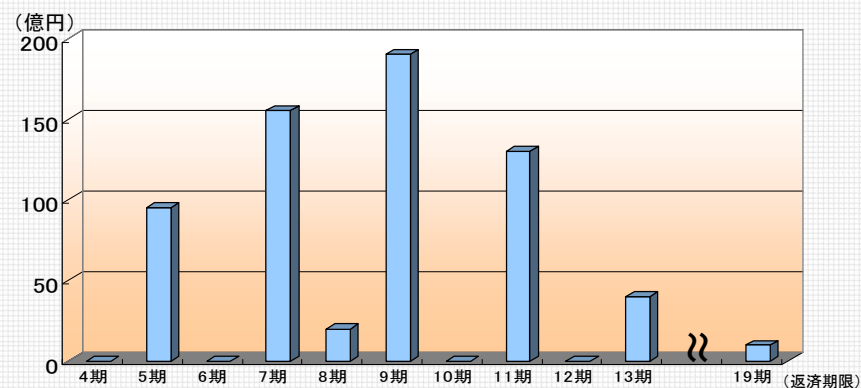


※金利スワップによる固定化を含む

● 借入先金融機関と返済期限の分散（05/6/20時点）

- ・ 融資シ団 26金融機関
- ・ 残存平均借入期間 3.8年
（うち長期借入金の残存平均借入期間 4.3年）
- ・ 加重平均金利 1.29%

■ 返済期限の分散状況（投資法人債を除く）





参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

ポートフォリオマップ



- | | |
|-----------------|--------------|
| 01 新宿野村ビル | 06 いすゞビル |
| 02 JALビルディング | 07 品川NFビル |
| 03 イトーピア日本橋本町ビル | 08 駿河台プラザビル |
| 04 天王洲パークサイドビル | 09 神田岩本町東誠ビル |
| 05 NOF渋谷公園通りビル | 10 星和新宿ビル |

- 東京都心部
都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
- 東京周辺部
1都3県:東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
- その他地方都市

- | |
|-------------------|
| 11 TTランディック東陽町ビル |
| 12 テクノポートカマタB棟 |
| 13 ファーレ立川センタースクエア |
| 14 朝日生命横浜西口ビル |
| 15 新横浜日興ビルディング |

東京周辺部



- その他地方都市
- 16 宇都宮NFビル
- 17 野村不動産大阪ビル
- 18 野村不動産四ツ橋ビル
- 19 神戸海岸ビル
- 20 野村不動産広島ビル



ポートフォリオ物件の取得チャネル

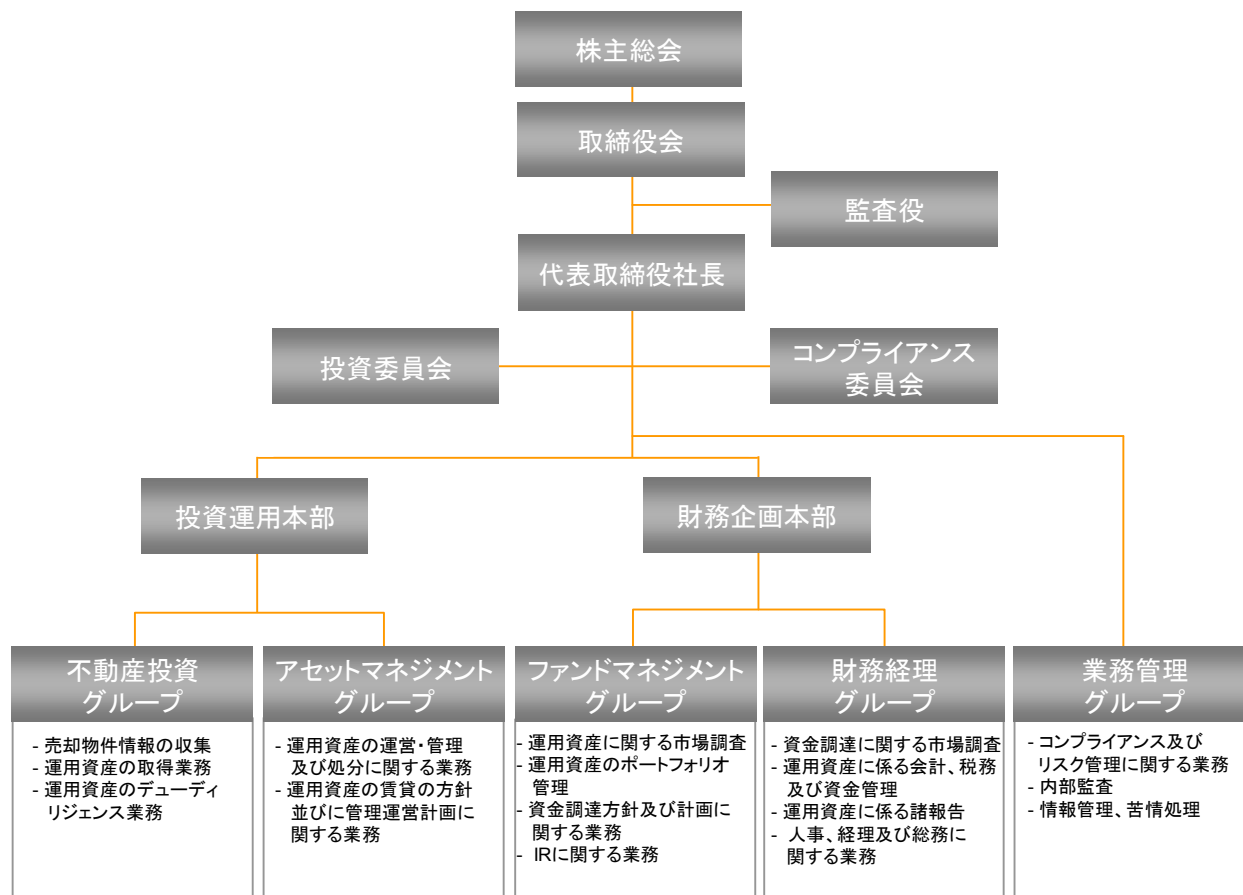
取得チャネル	上場時取得物件	第1期取得物件	第2期取得物件	第3期取得物件	第4期取得物件
野村不動産の 保有物件	 新宿野村ビル  ファーレ立川 センタースクエア  野村不動産大阪ビル  野村不動産四ツ橋ビル  野村不動産広島ビル	 天王洲パークサイドビル			
野村不動産グループ からの ・情報入手物件 ・仲介物件 ※	 イトーピア日本橋 本町ビル  品川NFビル  TTランディック 東陽町ビル  テクノポート カマタB棟  神田岩本町東誠ビル  星和新宿ビル  JALビルディング ※  朝日生命横浜西口ビル				
外部からの 情報入手物件		 駿河台プラザビル	 NOF渋谷公園 通りビル  いすゞ芝ビル		

投資口価格の推移



資産運用会社の概要

組織図



会社概要

【商号】

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

【本社】

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

【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】

21名(役員を含む)

【事業内容】

投資法人資産運用業

◆投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第28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(1)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, INC.
(銘柄コード：8959)
<http://www.nre-of.co.jp>

運用会社 野村不動産投信株式会社

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。