



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第 16 期
(2011年10月期)
決 算 説 明 会 資 料



2011年12月16日

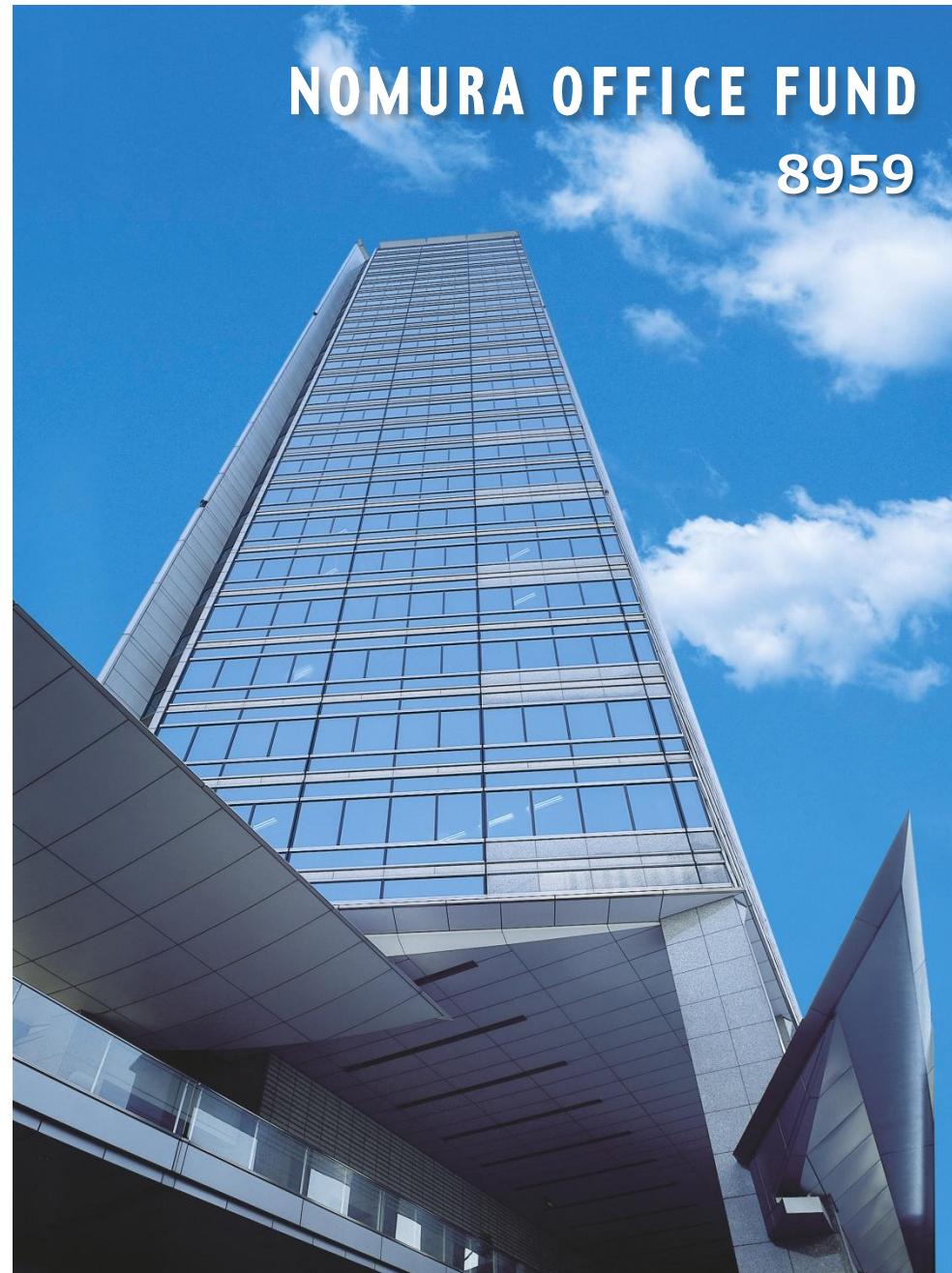


野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投資顧問

NOMURA OFFICE FUND
8959



目次

1. 運用概況

- ・第16期の決算ハイライト 3
- ・第16期の活動の成果 4
- ・トピックス① 5
- ・トピックス② 6

2. 今後の運用方針

- ・不動産売買マーケット 8
- ・賃貸オフィスマーケット 9
- ・J-REITマーケット 10
- ・今後の運用戦略 11

3. 第16期の運用実績

- ・運用実績 13
- ・ポートフォリオ収益の推移① 14
- ・ポートフォリオ収益の推移② 15
- ・テナントの分散状況 16
- ・期末算定価格(鑑定評価額)の状況 17
- ・第16期末時点の財務状況 18

4. 第16期決算の詳細

- ・損益計算書 20
- ・貸借対照表 21
- ・金銭の分配に係る計算書 22
- ・第17期(2012年4月期)の業績予想 23
- ・投資主の状況 24

参考情報

- ・ファンドサマリー 26
- ・業績の推移 27
- ・ポートフォリオ物件一覧① 28
- ・ポートフォリオ物件一覧② 29
- ・ポートフォリオ物件一覧③ 30
- ・物件別賃貸事業収支 31
- ・ポートフォリオの推移/期中の契約移動 32
- ・期末算定価格(鑑定評価額)一覧 33
- ・第16期末時点の有利子負債一覧 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ネル 36
- ・キヤッシュ・フロー計算書 37
- ・投資口価格・時価総額の推移 38
- ・資産運用会社の概要 39

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND
December 16, 2011



NOMURA
Office Fund



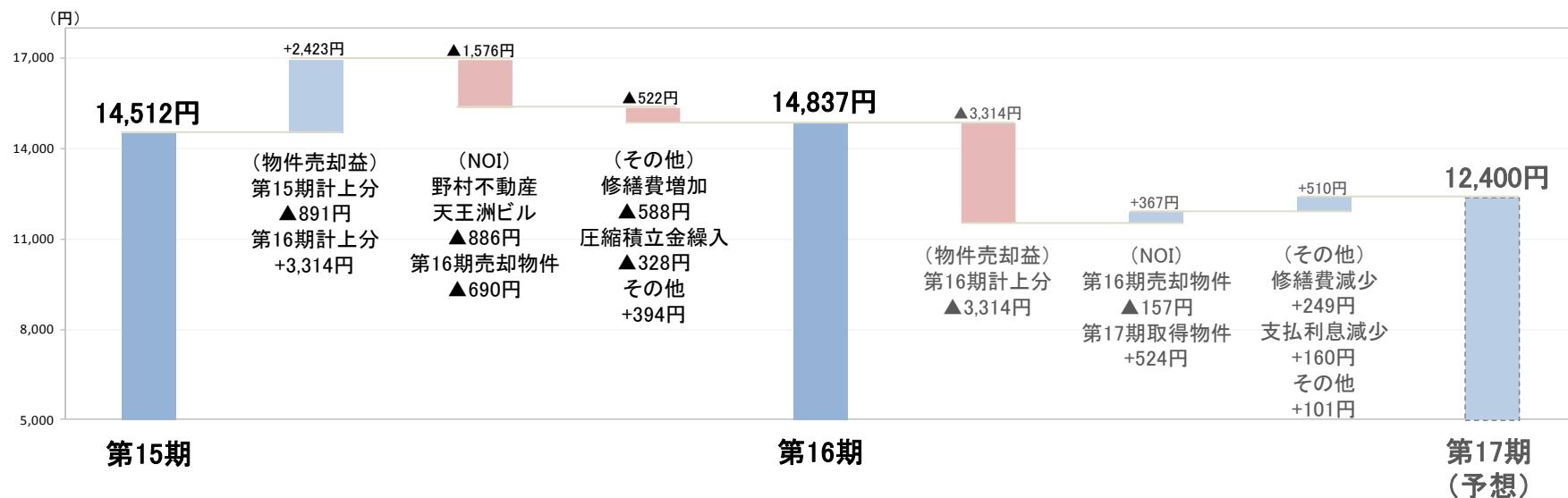
1. 運用概況

第16期の決算ハイライト (2011年5月1日～2011年10月31日)

当期の業績 (運用日数181日)

	第15期	第16期 (前期比)	第17期予想 (前期比)
営業収益	13,117 百万円	13,637 百万円 (+4.0 %)	12,423 百万円 (▲ 8.9 %)
営業利益	6,144 百万円	6,219 百万円 (+1.2%)	5,389 百万円 (▲ 13.3%)
当期純利益	4,428 百万円	4,627 百万円 (+4.5%)	3,783 百万円 (▲ 18.2%)
1口当たり分配金	14,512 円/口	14,837 円/口 (+2.2%)	12,400 円/口 (▲ 16.4%)

分配金の推移



分配金水準の維持・向上

第16期の活動：収益力回復に向けた最終フェーズ

重点課題への取り組み

物件入替の推進による
ポートフォリオ強化

- NOF東陽町ビルの売却
- セントラル京橋ビル・サンワールド四谷ビルの売却
- PMO八丁堀・PMO東日本橋の取得契約

ポートフォリオ稼働率の更なる向上

- 入居超過の達成
- 稼働率の改善(第15期 93.8% → 第16期 96.4%)

野村不動産天王洲ビル
のリースアップ

- スポンサーとの協働によるリーシング活動
- 大口テナントの獲得、期末稼働率100%へ回復

コスト管理の徹底

- 建物管理費の更なる削減、修繕費の適切な管理
- 支払利息の低下

トピックス① (物件入替によるポートフォリオ強化)

売 却
91.3億円

- ・平均築年数 19.1年
- ・NOI利回り 5.8%
- ・運用効率の低下



NOF東陽町ビル

竣工日 : 1989年11月
譲渡価格 : 5,805百万円
帳簿価格 : 4,781百万円
NOI利回り: 6.1% (注1)
譲渡日 : 2011年5月10日

(第15期) 東陽町ビル 1/3を売却



セントラル京橋ビル

竣工日 : 1998年9月
譲渡価格 : 2,650百万円
帳簿価格 : 2,535百万円
NOI利回り: 5.2% (注1)
譲渡日 : 2011年8月30日



サンワールド四谷ビル

竣工日 : 1991年11月
譲渡価格 : 680百万円
帳簿価格 : 783百万円
NOI利回り: 5.6% (注1)
譲渡日 : 2011年7月22日

取 得
77.0億円

- ・平均築年数 2.0年
- ・NOI利回り 5.0%
- ・都心立地・ハイスペック



PMO八丁堀

竣工 : 2009年5月
取得価格 : 2,430百万円
NOI利回り : 5.0% (注3)
取得日 : 2011年11月1日
(第17期)

PMO秋葉原



竣工 : 2010年1月
取得価格 : 3,790百万円
NOI利回り : 4.9% (注3)

取得日 : 2012年1月13日
(第17期)



PMO東日本橋

竣工 : 2009年10月
取得価格 : 1,480百万円
NOI利回り : 5.3% (注3)
取得日 : 2011年11月1日
(第17期)

物件入替の継続検討

(注1)第15期時点のNOIを日割りで計算しています。 (注2) 平均築年数は2011/11/1を基準日として計算しています。 (注3) 想定NOI

トピックス② (野村不動産天王洲ビルのリースアップ／稼働率の更なる向上)

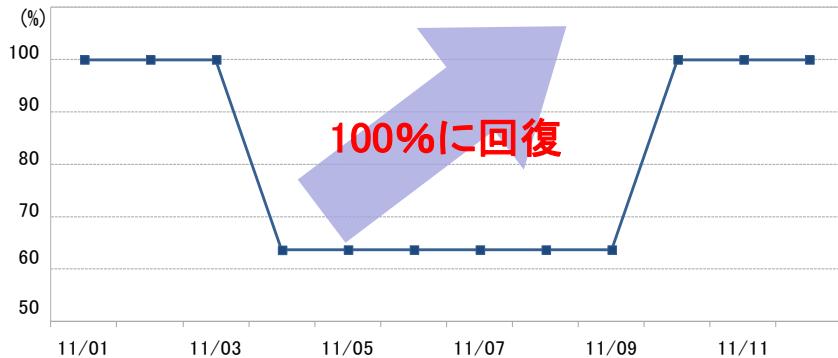
野村不動産天王洲ビルのリースアップ達成

- PMである野村不動産の幅広いネットワークにより、大手企業を中心に約60社の内覧・検討
- 2011年7月、大口テナントと5,378坪の賃貸借契約を締結
- 2011年10月末以降、稼働率は100%に回復

＜テナントの概要＞

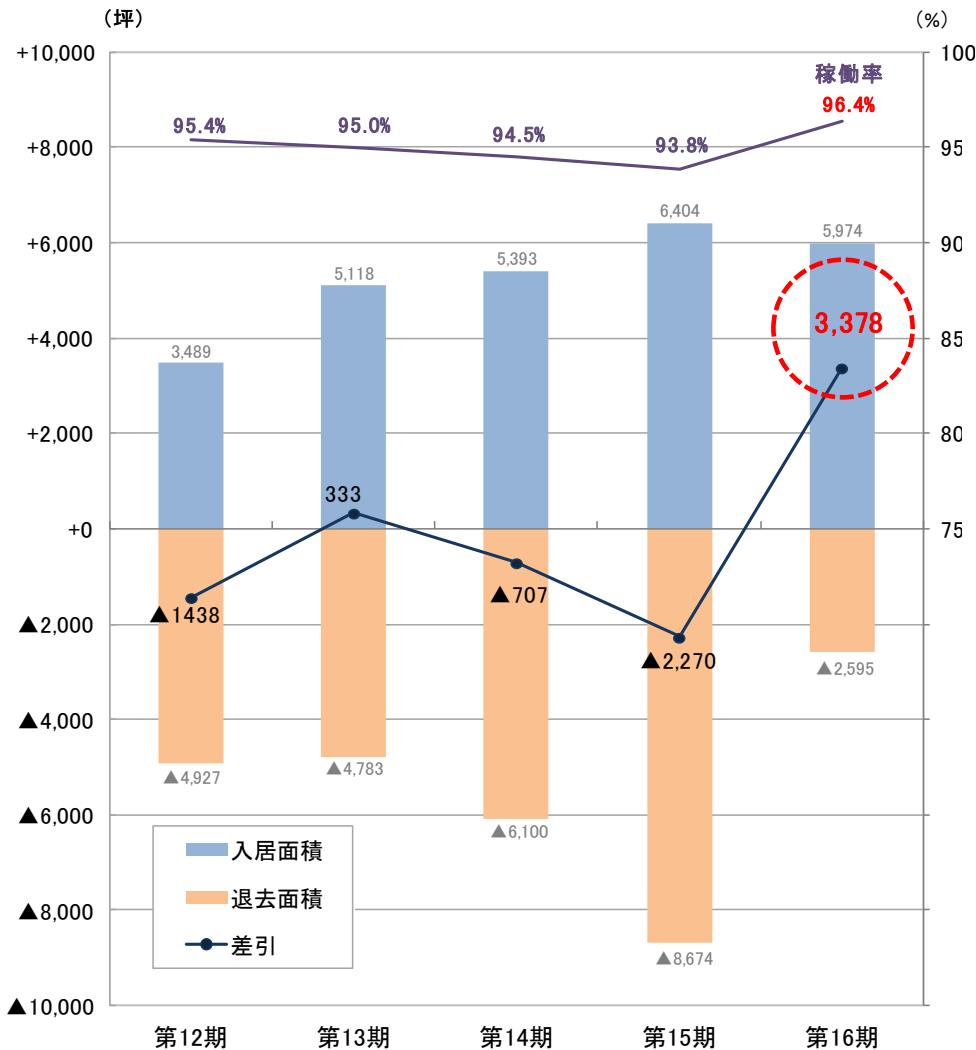
テナント名：キヤノンマーケティングジャパン株式会社
賃貸面積：17,777m²(5,378坪)(注)
賃貸開始日：2011年10月31日

稼働率の推移



(注)他の区分所有者の持分を含めた面積です。

入居超過の達成



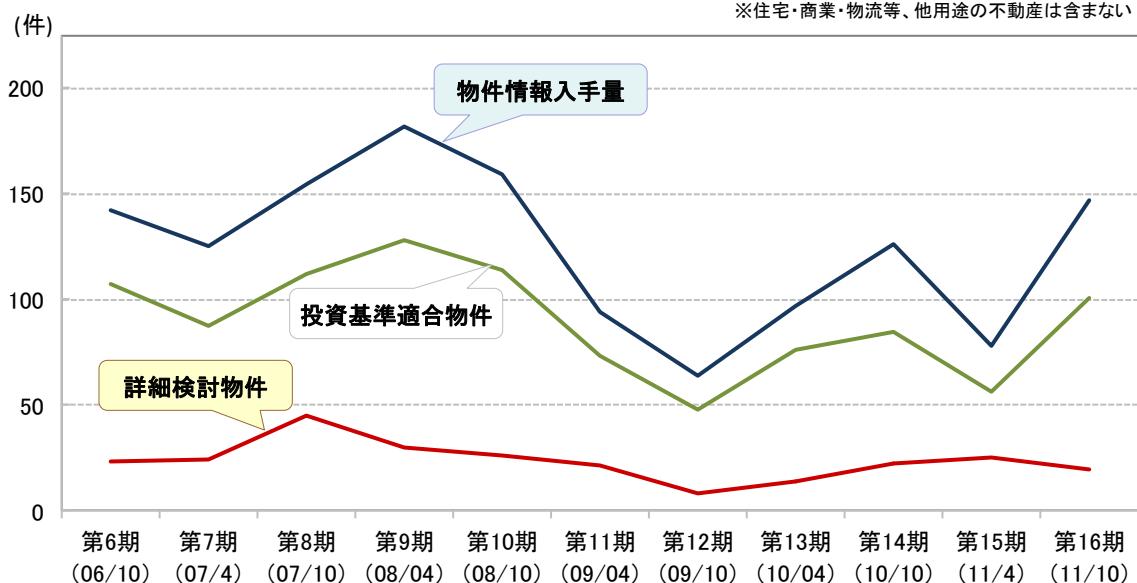


NOMURA
Office Fund



2. 今後の運用方針

NOFにおける物件情報量の推移



震災後、物件情報量は一時減少も、その後回復。
但し、詳細検討できる優良物件は非常に少ない。

現状認識

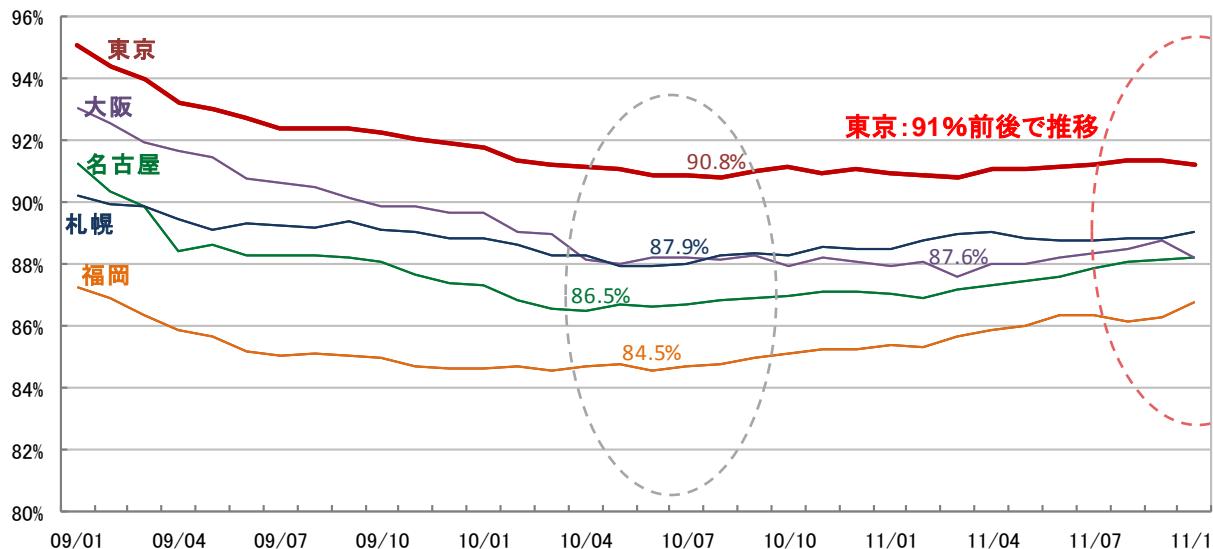
- 個人富裕層や事業法人の投資意欲は旺盛で、小型物件の動きは盛ん。
- 私募ファンドのリファイナンス難度が低下し、保有物件の売り急ぎは見られず。
- 大型物件は、REITによるスポンサー企業からの取得を除いては、取引例は少ない。

今後の見通し

- 個人、事業法人の購入意欲は引き続き高い状況が続く。
- 優良物件の取引は限定的。
- 賃料の底打ちが確認されれば、海外勢の取得も再び活発に。

景気の底堅さを確認の後、
投資不動産マーケットは再び活況へ

マーケットの平均稼働率推移



2010年中盤以降、
東京をはじめとする都市で
稼働率は底打ち

現状認識

- 東京圏、地方圏とも稼働率は小幅ながら改善傾向。
- 内部増床、立地・スペック改善等の前向きな動きが続き、Aクラスビルの需給がタイト化。
- 東京都心部の新規供給オフィス床は順調に消化が進むが、二次空室の発生に懸念。

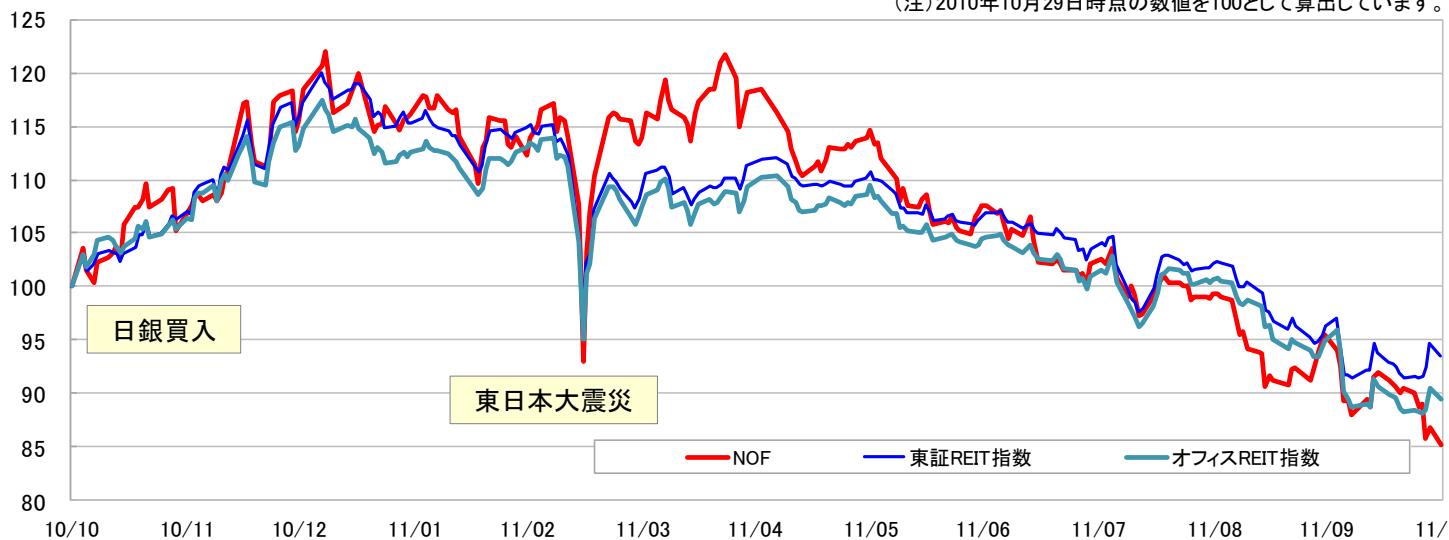
出典:三鬼商事 地域別オフィスデータ

今後の見通し

- 稼働率は、横ばい～緩やかな改善基調。
- 新規賃料は底値圏付近での動き。継続賃料の下落幅は縮小。
- 耐震性能や非常用電源の有無など、BCPの観点からのオフィスビル選びが定着し、物件間格差が拡大。

Aクラスビルを中心とした競争力のある物件は、
2012年後半以降、賃料上昇へ

オフィス銘柄の投資口価格推移



東証REIT指数は
800台の水準で低迷

現状認識

- 震災後すぐに持ち直した投資口価格は、欧州危機以降
ジリ安傾向。
- 公募増資に一定の需要が集まる一方で、マーケットで
買い上がる主体は不在。
- 直近の主体別売買動向では、「個人」「外国人」が
買いに転じるデータも。

今後の見通し

- REITマーケット回復のカタリストとなり得るのは、オフィス
賃料相場(≠稼働率)の明らかな反転。
- 配当利回り水準から見て、下値は限定的。

REITマーケットの独歩高は望み薄だが、
年度末へ向け、株式市場全体の回復に期待

今後の運用戦略

物件入替

- ポートフォリオの質向上
都心・築浅物件への重点投資
収益性改善
- ソーシング活動の強化
新規物件の取得

内部成長

- 高稼働率の維持
既存テナントとの良好なリレーション
ダウントIME・FR残高の縮小
- 費用削減追求
建物管理費の最適化
計画的な工事実施

財務・資本戦略

- 安定的な財務運営継続
着実なリファイナンス実行
投資法人債起債検討
- 銘柄評価の向上
積極的なIR実施



野村不動産グループとの連携

分配金水準の早期回復

資産規模の拡大・成長軌道へ

分配金の中期的推移イメージ

14,837円

売却益

12,400円

14,000円台を目指す

第16期
(実績)

第17期
(予想)

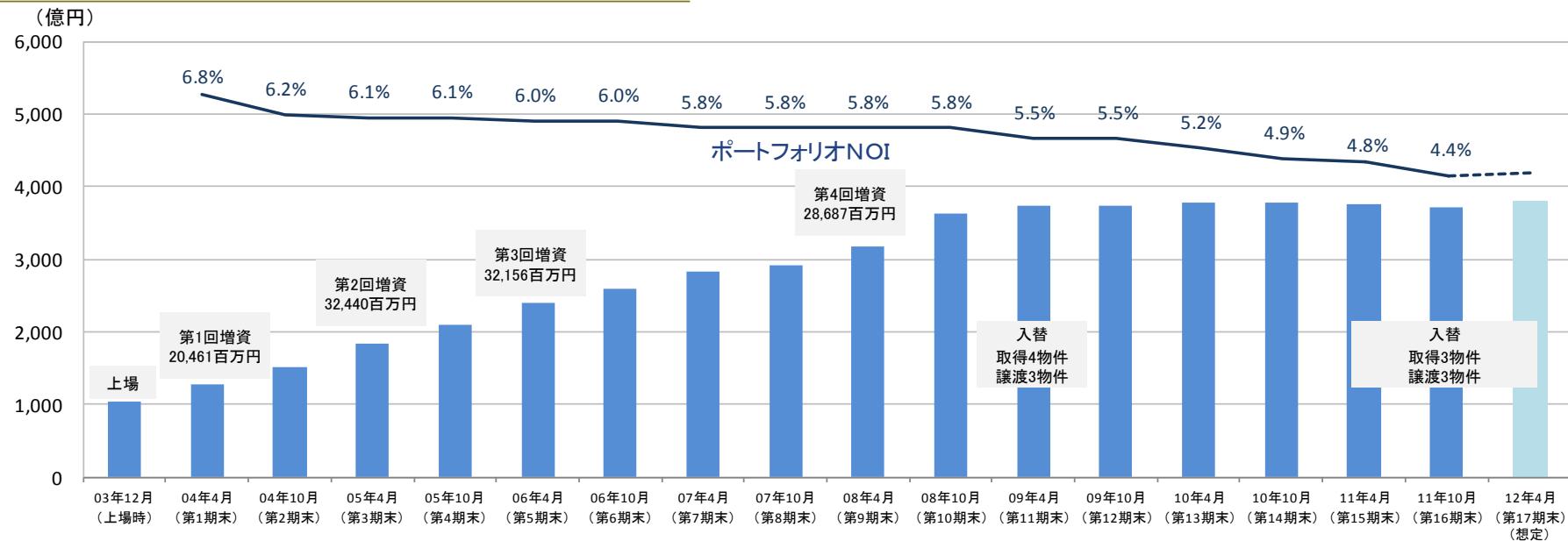
支払利息低下 FR残高減少 物件入替 建物管理費低下

野村不動産天王洲ビル新規テナント収益貢献



3. 第16期の運用実績

資産規模の推移(取得価格ベース)



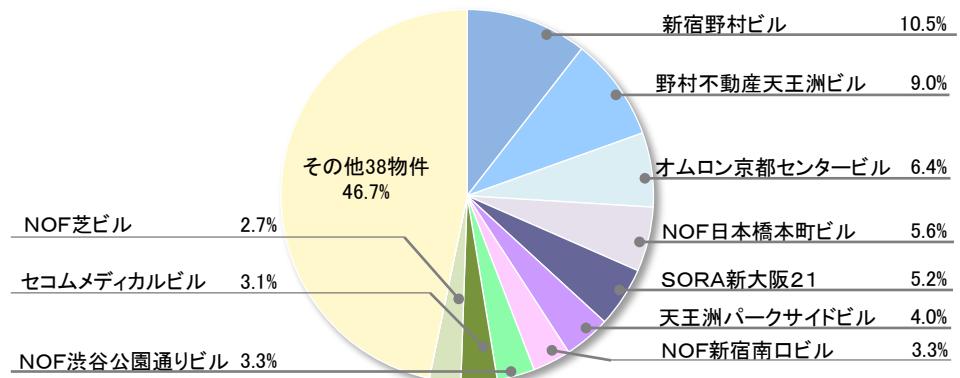
資産の分散状況

● 地域別の分散状況

東京都心部	58.7 %
東京周辺部	12.9 %
その他地方都市	28.3 %

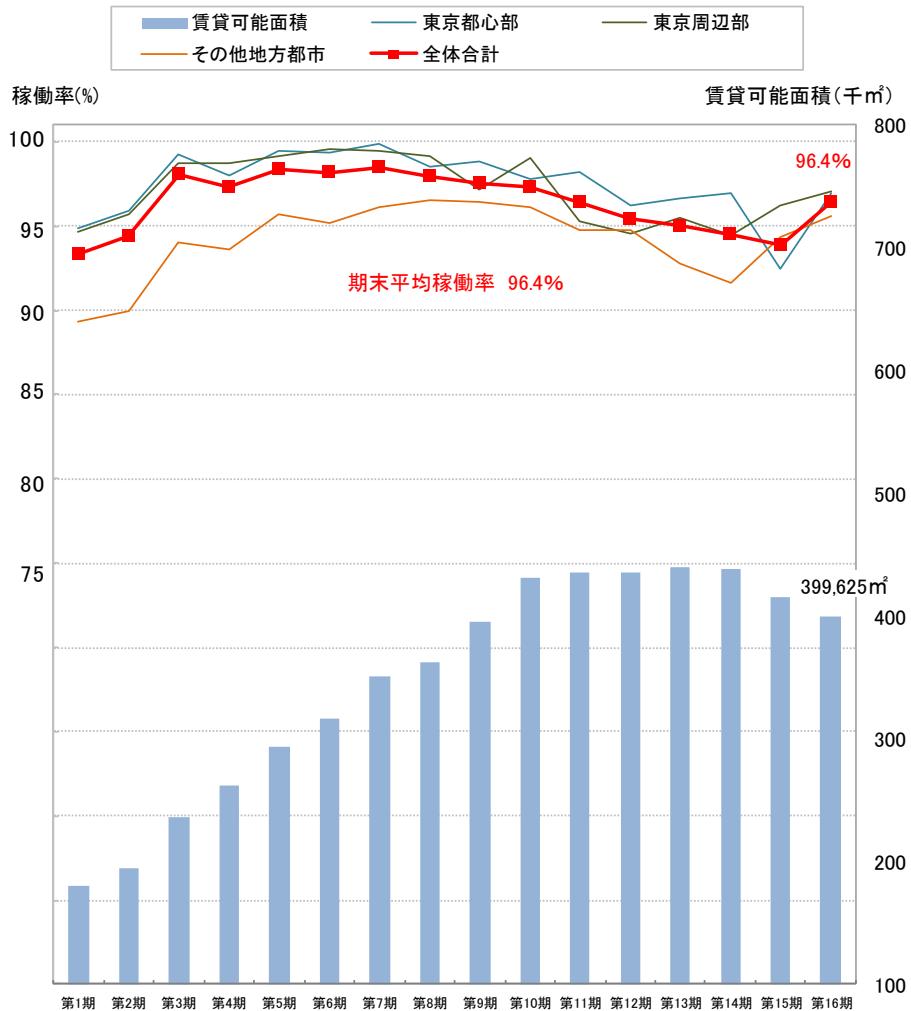
※比率はいずれも取得価格ベース

● 資産別の分散状況(上位10物件及びその他物件)



ポートフォリオ収益の推移①

稼働率の推移



平均賃料の推移（注）

- 変動率(第15期末→第16期末)

ポートフォリオ全体平均

(第15期末保有48物件)

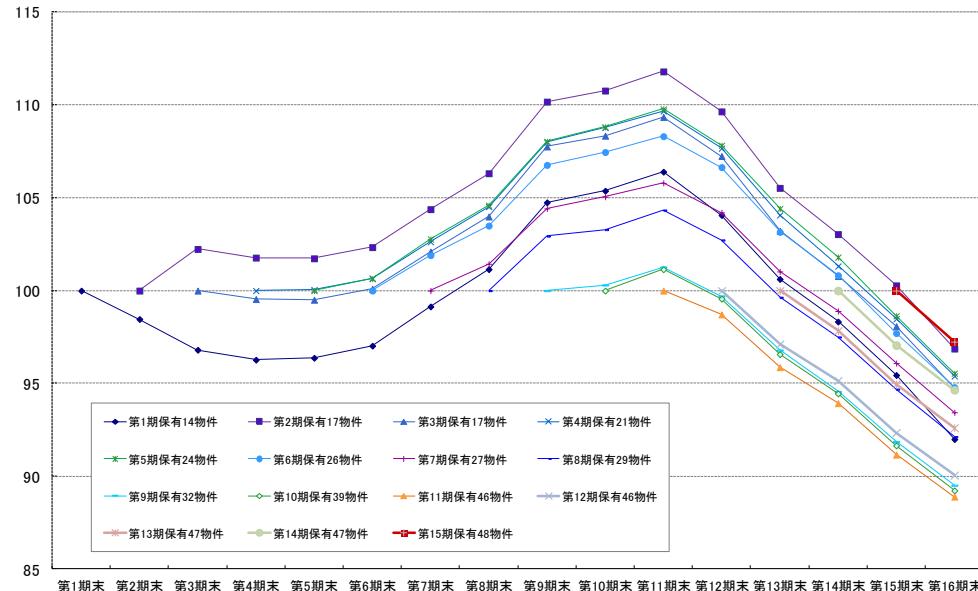
▲2.7%

(第15期 ▲2.9%)

(注)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

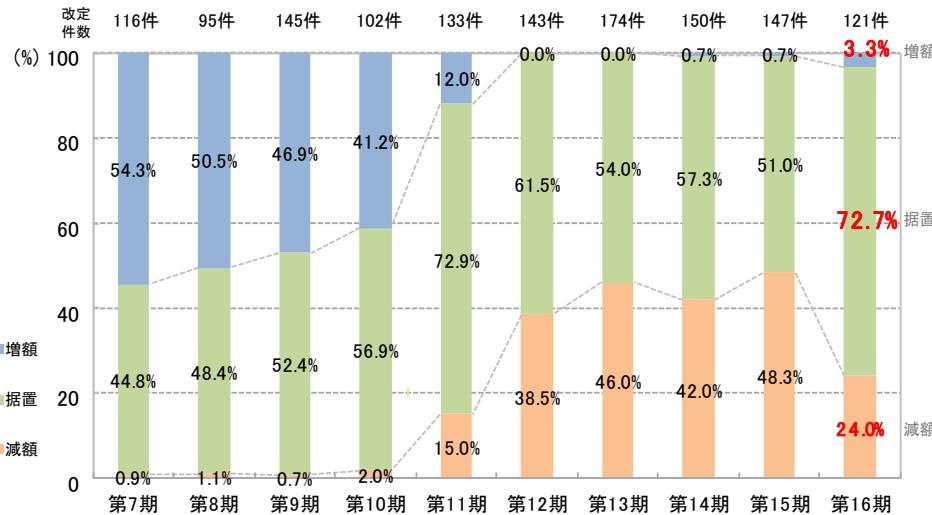
(各期末時点ポートフォリオの当初平均賃料単価=100として指数化)



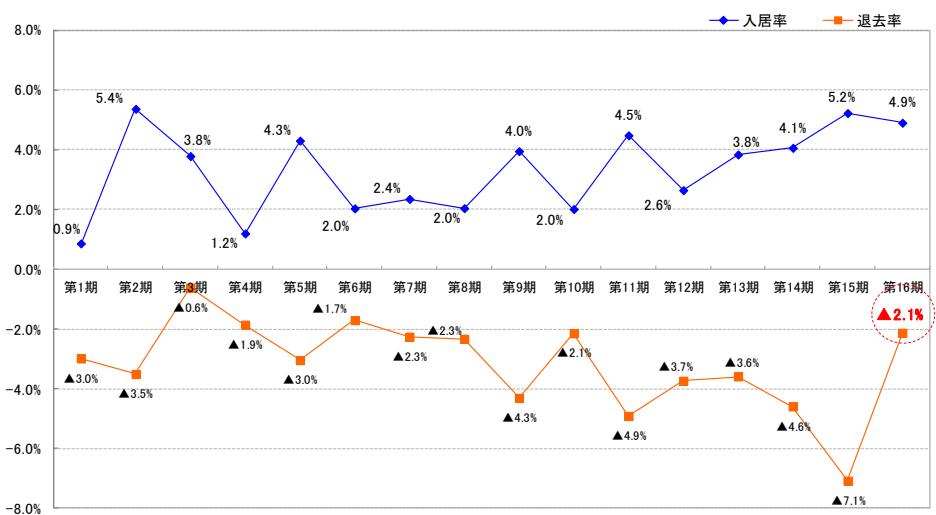
(注) 売却物件については、当初から保有していなかったものとして算出・作成しています。また、第15期中のマルチテナントビルに伴い平均賃料単価の算出方法を変更した野村不動産天王洲ビルについては第15期に取得したものとして算出しています。

ポートフォリオ収益の推移②

継続入居テナントの賃料改定動向(件数ベース) (注)

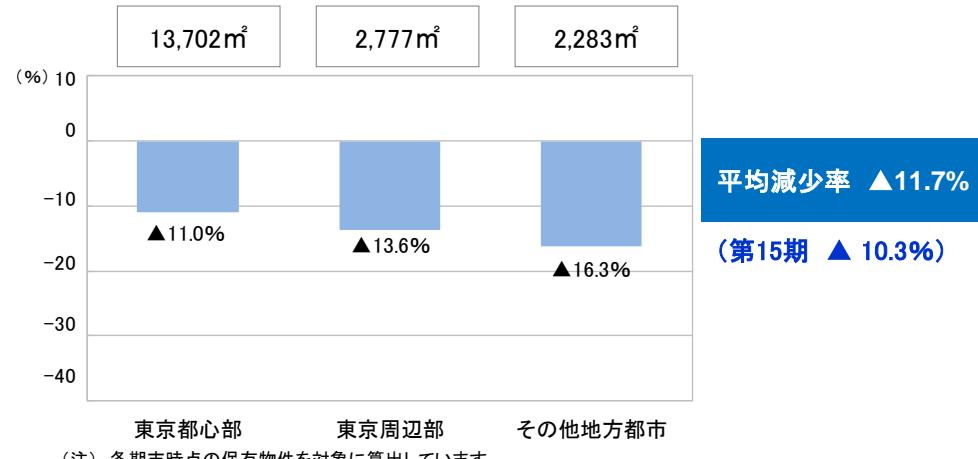


テナント入替の状況



減額改定による賃料増減率

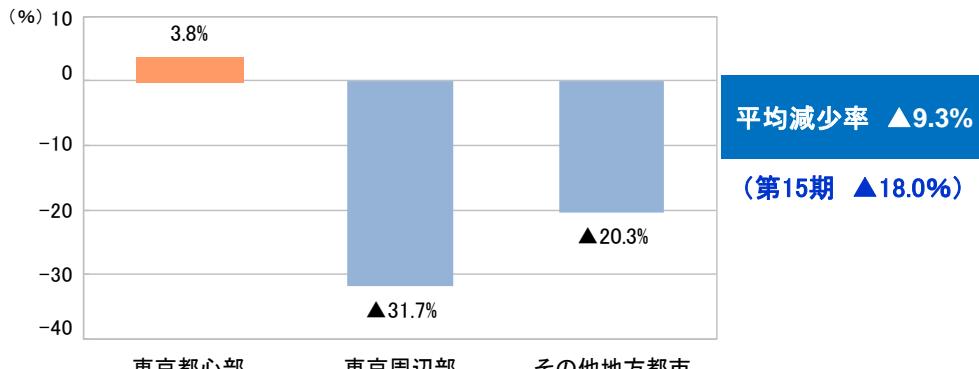
・当期中に減額改定を行ったテナントの改定前賃料→改定後賃料の変動率(共益費込)



(注) 各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

テナント入替による賃料増減率

・当期中に同一物件内で生じた退去テナント賃料→新規テナント賃料の変動率(共益費込)



テナントの分散状況

上位10テナント(賃貸面積ベース)

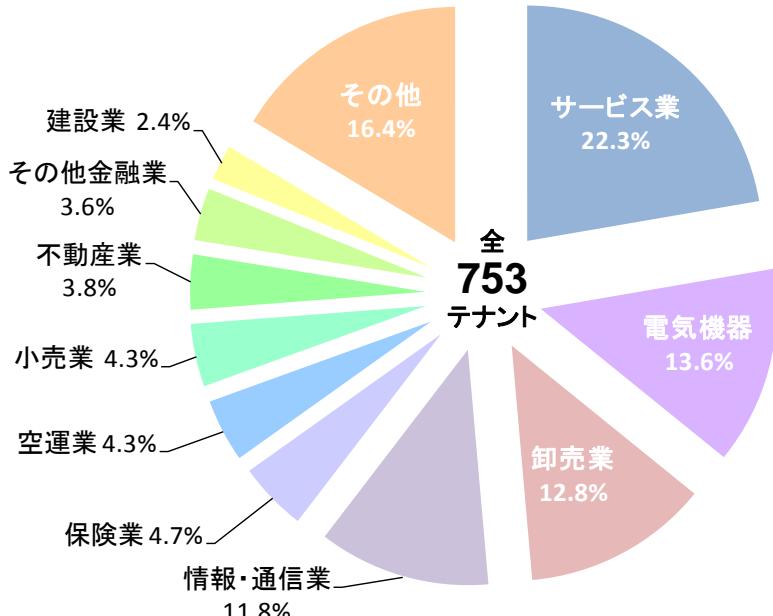
テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に占める割合(%)	
					第15期末時点(%)	第15期末時点(%)
1 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	H33.03.29	34,616.84	9.0	(8.9)
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.03.31	15,082.43	3.9	(3.9)
3 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル NOF仙台青葉通りビル	H37.02.28 H24.12.31	8,821.24 755.69	2.3 0.2	(2.3) (0.2)
4 株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	2.4	(2.3)
5 キヤノンマーケティングジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	(注1)	9,047.93	2.4	-
6 野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	H26.05.31	574.11	0.2	(0.2)
		NOF宇都宮ビル	H23.12.31	1,140.85	0.3	(0.3)
		野村不動産四ツ橋ビル	H23.11.30	1,847.63	0.5	(0.5)
		野村不動産広島ビル	H23.10.31	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	4,474.05	1.2	(1.2)
		野村不動産四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	(0.3)
8 キヨーリン製薬ホールディングス株式会社	卸売	NOF駿河台プラザビル	H25.03.31	4,160.94	1.1	(1.1)
9 大同生命保険株式会社	保険	NOF日本橋本町ビル	H24.11.30	3,172.50	0.8	(0.8)
		野村不動産上野ビル	H24.03.31	807.64	0.2	(0.2)
10 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H25.05.31	3,636.96	1.0	(1.2)
		野村不動産広島ビル	H25.04.30	283.02	0.1	(0.1)
合計				101,584.54	26.4	

(注1)やむを得ない事情により開示しておりません。(注2)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 (契約残存期間3年以上)の割合

賃貸面積ベース **22.5 %**
契約賃料ベース **20.0 %**

業績分散状況(賃貸面積ベース) (注2)



期末算定価格（鑑定評価額）の状況

第16期末の状況

鑑定評価額の総額	326,690	百万円
簿価の総額	362,390	百万円
含み損益総額	▲35,700	百万円
1口当たり含み損益	▲117,004	円

※ 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)	622,970	円
NAV(算定価格ベース)	505,966	円

前期比較

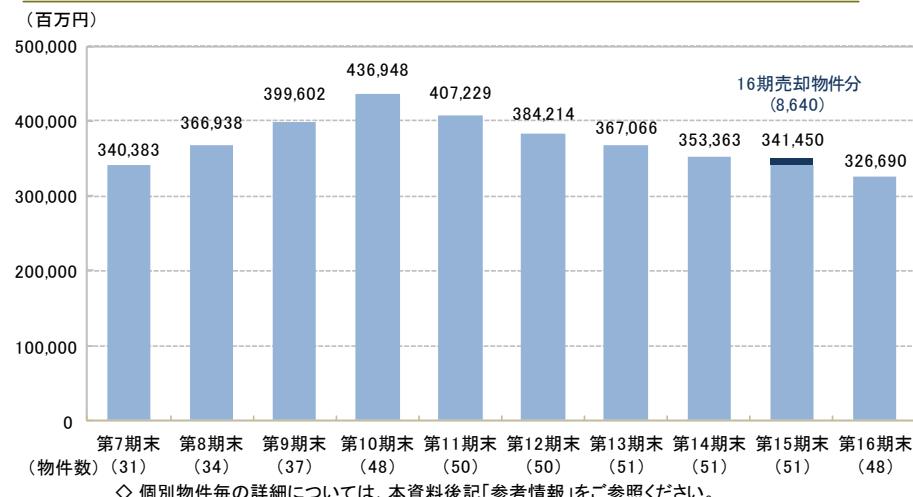
●期末保有48物件の比較

	第15期末 (百万円)	第16期末 (百万円)	増減率
算定価格合計	332,810	326,690	▲1.8%
(第14期-第15期: ▲2.6%)			

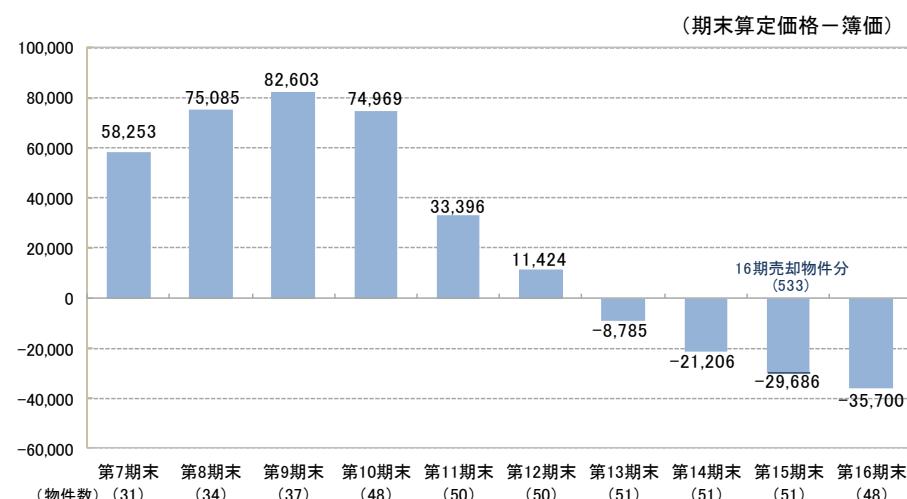
●個別物件評価額動向

	増額	据置	減額	
第16期	13物件	4物件	31物件	48物件
(第15期)	(7物件)	(11物件)	(33物件)	(51物件)

期末鑑定評価額の推移



ポートフォリオ含み損益の推移



第16期末時点の財務状況

有利子負債の状況

有利子負債の総額

1,846億円

平均調達金利

1.61 %

長期比率

71.9 %

固定金利比率

89.0 %

(注)金利スワップによる固定化含む

平均残存期間

3.9 年

(注)長期固定借入金のみ

LTV(総資産負債比率)

46.1 %

格付の状況

格付機関

会社格付け

アウトルック

R&I

AA-

安定的

S&P

A-

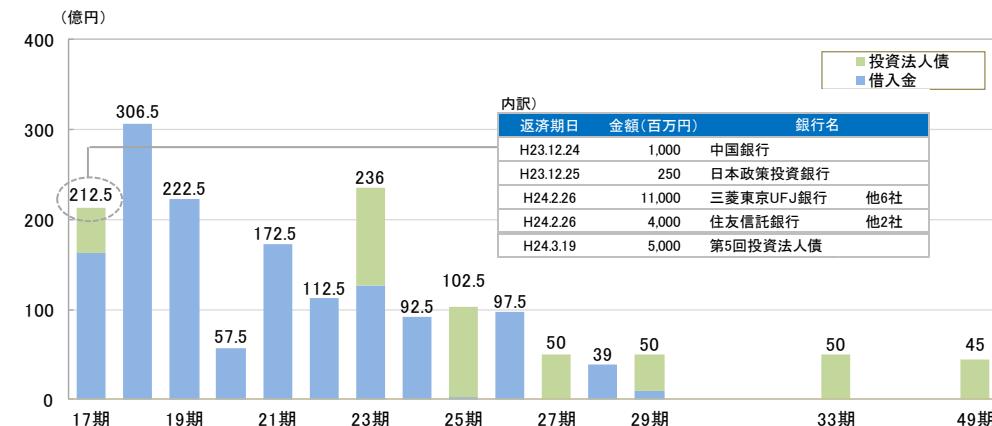
安定的

Moody's

A2

ネガティブ

返済期限の分散状況



借入先金融機関一覧 (全32金融機関)

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	214	福岡銀行	35	百十四銀行	15
三井住友銀行	199	農林中央金庫	30	山梨中央銀行	10
日本政策投資銀行	150	太陽生命保険	30	千葉銀行	10
三菱UFJ信託銀行	110.5	中央三井信託銀行	20	京葉銀行	10
住友信託銀行	99	八十二銀行	20	三井生命保険	10
みずほコーポレート銀行	64	大同生命保険	20	三井住友海上火災保険	10
第一生命保険	50	全国共済農業協同組合連合会	20	損害保険ジャパン	10
住友生命保険	50	みずほ信託銀行	20	七十七銀行	10
野村信託銀行	40	信金中央金庫	20	りそな銀行	10
中国銀行	40	西日本シティ銀行	20	あおぞら銀行	5
伊予銀行	35	広島銀行	15	借入合計	1,401.5

参考

投資法人債

445



4. 第16期決算の詳細

損益計算書

区分		第15期		第16期	
		2010年11月1日～2011年4月30日 金額(千円)	百分比(%)	2011年5月1日～2011年10月31日 金額(千円)	百分比(%)
営業損益	営業収益	13,117,939	100.0	13,637,076	100.0
	賃貸事業収入	11,724,063	89.4	11,223,340	82.3
	賃料収入	9,475,684	72.2	8,839,500	64.8
	共益費収入	2,248,378	17.1	2,383,840	17.5
	その他賃貸事業収入	1,121,976	8.6	1,296,836	9.5
	月極駐車場収入	258,602	2.0	264,347	1.9
	付帯収益	792,174	6.0	945,232	6.9
	その他賃料収入	69,311	0.5	67,931	0.5
	その他雑収入	1,888	0.0	19,325	0.1
	賃貸事業収入合計	12,846,039	97.9	12,520,177	91.8
	不動産等売却益	271,900	2.1	1,116,899	8.2
	営業費用	6,973,419	53.2	7,417,771	54.4
	外注委託費	1,353,220	10.3	1,401,146	10.3
	賃公租公課	1,211,198	9.2	1,211,888	8.9
経常損益	賃貸水道光熱費	826,025	6.3	1,048,075	7.7
	保険料	23,669	0.2	22,869	0.2
	修繕費	242,159	1.8	431,741	3.2
	その他費用	224,063	1.7	262,128	1.9
	減価償却費	1,861,134	14.2	1,732,637	12.7
	賃貸事業費用合計	5,741,472	43.8	6,110,487	44.8
	不動産等売却損	-	-	105,767	0.8
	資産運用報酬	1,023,046	7.8	990,285	7.3
	販売費及び一般管理費	208,900	1.6	211,229	1.5
	賃貸事業利益	7,104,566	54.2	6,409,689	47.0
	営業利益	6,144,519	46.8	6,219,305	45.6
営業外損益	営業外収益	69,273	0.5	134,901	1.0
	その他営業外収益	69,273	0.5	134,901	1.0
	営業外費用	1,710,091	13.0	1,726,137	12.7
	支払利息	1,135,711	8.7	1,097,074	8.0
	投資法人債利息	429,882	3.3	429,978	3.2
	投資法人債発行費償却	12,126	0.1	13,224	0.1
	融資関連費用	91,621	0.7	112,153	0.8
	その他営業外費用	40,749	0.3	73,706	0.5
	営業外損益	▲ 1,640,817	▲ 12.5	▲ 1,591,236	▲ 11.7
	経常利益	4,503,702	34.3	4,628,069	33.9
災害による損失		74,468	0.6	-	-
特別損失		74,468	0.6	-	-
税引前当期純利益		4,429,233	33.8	4,628,069	33.9
法人税・住民税及び事業税		1,122	0.0	974	0.0
法人税等調整額		▲ 11	0.0	7	0.0
当期純利益		4,428,122	33.8	4,627,087	33.9
前期繰越利益		4	0.0	181	0.0
当期未処分利益		4,428,126	33.8	4,627,269	33.9

差額 16期-15期
519,137
▲500,723
▲636,184
135,462
174,860
5,745
153,058
▲1,380
17,437
▲325,862
844,999
444,352
47,926
690
222,050
▲800
189,582
38,065
▲128,497
369,015
105,767
▲32,761
2,329
▲694,877
74,786
65,628
65,628
16,046
▲38,637
96
1,098
20,532
32,957
49,581
124,367
▲74,468
▲74,468
198,836
▲148
18
198,965
177
199,143

賃貸事業収入

- ・期中譲渡物件： NOF東陽町ビル、サンワールド四谷ビル、セントラル京橋ビル
- ・稼働率： 第15期末 93.8%→第16期末 96.4% (+2.6ptの改善)

外注委託費

野村不動産天王洲ビルのマルチテナント化に伴い、PMキー・BMキー増加

修繕費

- ・修繕費 431百万円
- ・資本的支出 1,088百万円

※主な資本的支出

新宿野村ビル 乗用エレベーター制御改修工事	253百万円
野村不動産天王洲ビル マルチテナント化工事	128百万円
野村不動産四ツ橋ビル オールスルーエアコン機更新工事	57百万円

賃貸事業利益 6,409百万円(前期比 ▲694百万円)

- 不動産賃貸事業収入の減少 ▲325百万円
- 不動産賃貸事業費用の増加 ▲369百万円

付帯収益

- 受入動光熱費、施設使用料、看板使用料 等
- 時間貸駐車場使用料 等
- 受入地代 等
- 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等
- 資産保管・一般事務委託手数料、会計監査人報酬 等
- 違約金収入、受取保険金、受入原状回復費
- 固定資産除却、保険対応工事

貸借対照表

資産の部

区分	第15期 2011年4月30日現在		第16期 2011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	32,324,284	8.0	37,298,061	9.3
現金及び預金	13,912,852	3.4	20,049,043	5.0
信託現金及び信託預金	17,796,349	4.4	16,268,623	4.1
その他の流動資産	615,083	0.2	980,394	0.2
固定資産	371,613,778	92.0	362,975,034	90.7
有形固定資産	369,235,670	91.4	360,490,008	90.0
不動産	82,633,772	20.5	82,355,403	20.6
建物	25,228,605	6.2	24,950,235	6.2
土地	57,405,167	14.2	57,405,167	14.3
信託不動産	286,553,431	70.9	278,094,209	69.5
建物	79,286,567	19.6	76,310,768	19.1
土地	207,266,863	51.3	201,783,441	50.4
その他の有形固定資産	48,466	0.0	40,394	0.0
その他の有形固定資産	48,466	0.0	40,394	0.0
無形固定資産	1,902,997	0.5	1,902,733	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	2,093	0.0	1,829	0.0
投資その他の資産	475,109	0.1	582,292	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	64,259	0.0	171,442	0.0
総延資産	131,127	0.0	117,903	0.0
投資法人債発行費	131,127	0.0	117,903	0.0
資産の部合計	404,069,191	100.0	400,390,999	100.0

負債及び純資産の部

区分	第15期 2011年4月30日現在		第16期 2011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	50,833,405	12.6	57,444,909	14.3
営業未払金	618,269	0.2	1,028,305	0.3
短期借入金	9,800,000	2.4	7,900,000	2.0
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	1.2	5,000,000	1.2
1年内返済予定の長期借入金	30,500,000	7.5	39,000,000	9.7
未払金等	2,846,974	0.7	2,523,900	0.6
前受金	1,929,480	0.5	1,864,744	0.5
その他の流動負債	138,680	0.0	127,958	0.0
固定負債	163,352,211	40.4	152,863,374	38.2
投資法人債	39,500,000	9.8	39,500,000	9.9
長期借入金	103,100,000	25.5	93,250,000	23.3
預り敷金及び保証金	3,881,014	1.0	3,882,474	1.0
信託預り敷金及び保証金	16,865,973	4.2	16,228,116	4.1
その他の固定負債	5,223	0.0	2,783	0.0
負債の部合計	214,185,617	53.0	210,308,283	52.5
純資産	189,883,573	47.0	190,082,716	47.5
投資主資本	185,455,446	45.9	185,455,446	46.3
出資総額	4,428,126	1.1	4,627,269	1.2
剰余金	189,883,573	47.0	190,082,716	47.5
純資産の部合計	404,069,191	100.0	400,390,999	100.0
負債及び純資産の部合計				

16期-15期 差額 金額(千円)
4,973,777
6,136,191
▲1,527,726
365,311
▲8,638,744
▲8,745,662
▲278,369
▲278,370
0
▲8,459,222
▲2,975,799
▲5,483,422
▲8,072
▲8,072
▲264
0
▲264
107,183
0
▲13,224
▲13,224
▲3,678,192

現金及び預金		(単位:百万円)
投資法人名義預金	20,049	
預り敷金相当額	3,532	
修繕積立金相当額	2,228	
その他	14,288	
信託銀行名義預金	16,268	
預り敷金相当額	10,467	
修繕積立金相当額	324	
その他	5,476	

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	
有形固定資産	383,236	22,746	(1,732)
信託建物等	95,784	19,474	(1,301)
信託土地	201,783	—	—
建物等	28,222	3,272	(431)
土地	57,405	—	—
その他	40	—	—

借入金	
有利子負債残高(百万円)	184,650
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$ 46.1%
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}$ 71.9%

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項目	第15期		第16期	
	2010年11月1日～ 2011年4月30日		2011年5月1日～ 2011年10月31日	
当期末処分利益 (千円)	4,428,126		4,627,269	
分配金の額 (千円)	4,427,944		4,527,109	
1口当たり分配金 (円)	14,512		14,837	
圧縮積立金 (千円)	—		100,000	
次期繰越利益 (千円)	181		159	

分配金の額

- ・期末時点の発行済投資口総数 305,123口
- ・圧縮積立金1億円※を控除後の当期末処分利益のほぼ全額を配分
→ 1口当たりの分配金 14,837円
- ※不動産等売却益のうち野村不動産天王洲ビルの受入原状回復費の相当分について、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15)を適用し、また租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期の課税所得が発生しない限度内で圧縮積立を行うこととしました。

業績予想との比較

項目	予想値 2011年6月15日 公表値	決算値 第16期実績値	差異	差異(%)	
営業収益 (百万円)	13,699	13,637	▲ 62	▲ 0.5	
経常利益 (百万円)	4,465	4,628	163	3.7	
当期純利益 (百万円)	4,464	4,627	163	3.7	
1口当たり分配金 (円)	14,630	14,837	207	1.4	

実績と業績予想との差異

- 営業収益
 - 賃貸事業収入の減少 ▲63百万円
 - その他賃貸事業収入の減少 ▲108百万円
 - 不動産売却益の増加 +110百万円
- 経常利益
 - 賃貸事業費用の減少 +224百万円
 - 不動産売却損の増加 ▲105百万円
 - 営業外損益の増加 +101百万円

第17期（2012年4月期）の業績予想

区分	第16期 (百万円)	第17期予想 (百万円)	前期比 (百万円) (%)	
賃貸事業収入	11,223	11,237	13	0.1
その他賃貸事業収入	1,296	1,185	▲111	▲8.6
賃貸事業収入合計	12,520	12,423	▲97	▲0.8
不動産等売却益	1,116	–	▲1,116	▲100.0
営業収益	13,637	12,423	▲1,214	▲8.9
外注委託費	1,401	1,392	▲8	▲0.6
公租公課	1,211	1,186	▲25	▲2.1
水道光熱費	1,048	975	▲72	▲6.9
保険料	22	22	▲0	▲2.5
修繕費	431	302	▲129	▲29.9
その他費用	262	216	▲45	▲17.4
減価償却費	1,732	1,744	11	0.7
賃貸事業費用合計	6,110	5,841	▲269	▲4.4
不動産等売却損	105	–	▲105	▲100.0
資産運用報酬	990	997	6	0.7
販売費及び一般管理費	211	195	▲15	▲7.4
営業費用	7,417	7,033	▲384	▲5.2
賃貸事業利益	6,409	6,582	172	2.7
営業利益	6,219	5,389	▲829	▲13.3
営業外収益	134	6	▲128	▲95.6
営業外費用	1,726	1,610	▲115	▲6.7
営業外損益	▲1,591	▲1,604	▲13	▲0.8
経常利益	4,628	3,784	▲843	▲18.2
税引前当期純利益	4,628	3,784	▲843	▲18.2
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	2.7
法人税等調整額	0	–	▲0	▲100.0
当期純利益	4,627	3,783	▲843	▲18.2
前期繰越利益	0	–	▲0	▲100.0
当期未処分利益	4,627	3,783	▲843	▲18.2
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)	14,837円	12,400円	▲2,437円	▲16.4

賃貸事業収入

期中取得(予定)物件: PMO八丁堀、PMO東日本橋、PMO秋葉原

外注委託費

公租公課

水道光熱費

保険料

修繕費

その他費用

減価償却費

賃貸事業費用合計

不動産等売却損

資産運用報酬

販売費及び一般管理費

営業費用

賃貸事業利益

営業利益

営業外収益

営業外費用

営業外損益

経常利益

税引前当期純利益

法人税・住民税及び事業税

法人税等調整額

当期純利益

前期繰越利益

当期未処分利益

期末時点発行済投資口数(口)

一口当たり分配金(円)

賃貸事業収入

期中取得(予定)物件: PMO八丁堀、PMO東日本橋、PMO秋葉原

公租公課

第16期末保有資産48物件について期間対応した額を費用化

修繕費

・修繕費 302百万円

・資本的支出 1,151百万円

※主な資本的支出予定

新宿野村ビル 乗用エレベーター制御改修工事 162百万円

野村不動産天王洲ビル 11階事務所化改修工事 147百万円

野村不動産四ツ橋ビル ウォールスルーエアコン機更新工事 146百万円

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

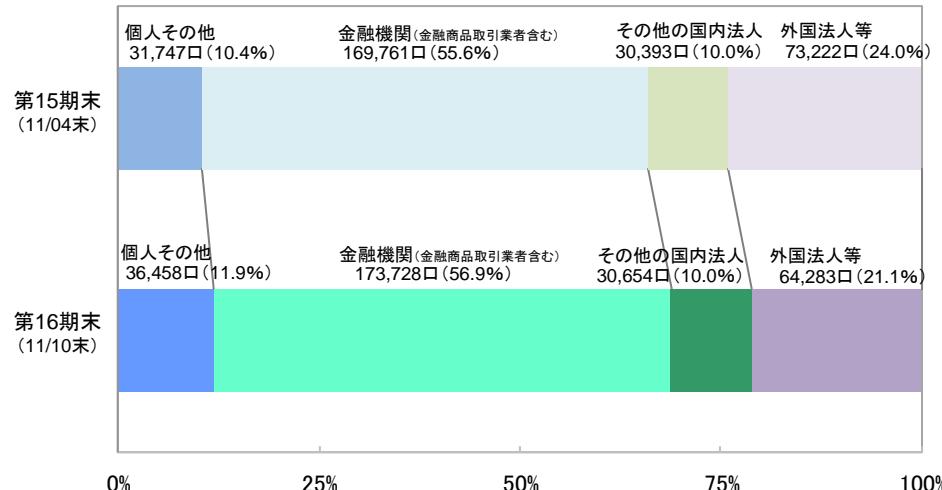
その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等

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

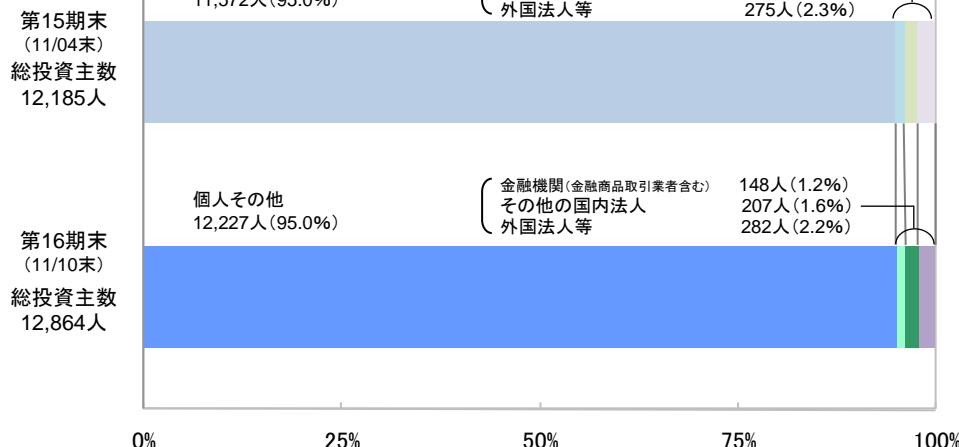
営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額 等

投資主の状況

所有者別投資口数(総投資口数305,123口)



所有者別投資主数



金融機関の内訳

	第15期末		第16期末	
	銀行	35,786口	11.73%	37,260口
信託銀行	109,641口	35.93%	114,395口	37.49%
生命保険会社	6,632口	2.17%	5,598口	1.83%
損害保険会社	3,673口	1.20%	3,763口	1.23%
その他金融機関	14,029口	4.60%	12,712口	4.17%
	169,761口	55.64%	173,728口	56.94%

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	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)	58,112口	19.05%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	23,038口	7.55%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,909口	5.87%
4	野村不動産株式会社	15,287口	5.01%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,249口	3.03%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	8,118口	2.66%
7	株式会社池田泉州銀行	7,606口	2.49%
8	学校法人川崎学園	7,000口	2.29%
9	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイピーワイ	3,700口	1.21%
10	株式会社八十二銀行	3,680口	1.21%
合計		153,699口	50.37%

(参考)第15期末の上位10投資主の所有割合 49.43%



NOMURA
Office Fund

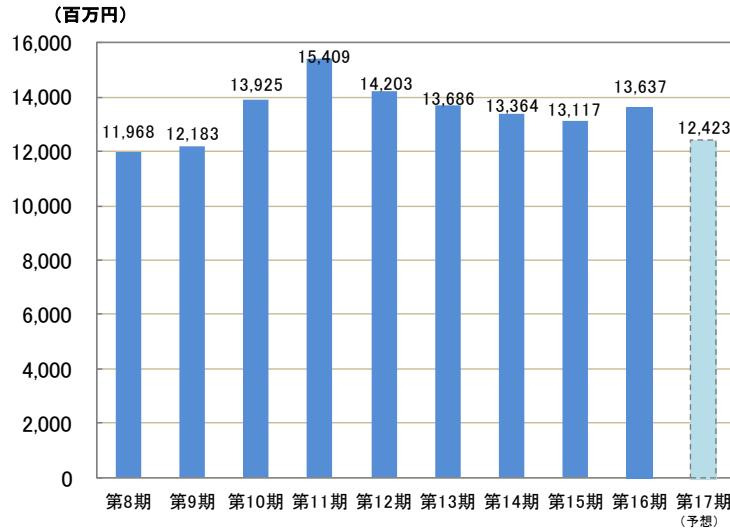
参考情報

ファンドサマリー

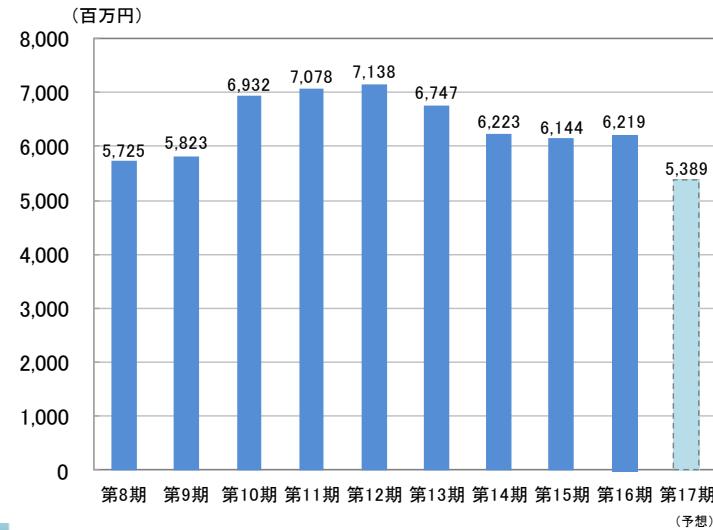
期別 決算月		第7期 2007年4月	第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月	第14期 2010年10月	第15期 2011年4月	第16期 2011年10月
総資産額	百万円	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390
有利子負債額	百万円	130,000	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650
期末LTV(総資産ベース)	%	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1
出資総額	百万円	156,767	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082
1口当たり純資産額	円	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970
期末投資口価格(終値)	円	1,490,000	1,160,000	826,000	551,000	509,000	565,000	531,000	494,500	584,000	421,000
時価総額	百万円	396,195	308,447	219,635	168,122	155,307	172,394	162,020	150,883	178,191	128,456
営業収益	百万円	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637
営業利益	百万円	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219
当期純利益	百万円	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627
分配総額	百万円	4,453	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527
1口当たり分配金	円	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837
組入資産額(取得価格合計)	百万円	282,840	292,409	317,440	362,248	374,557	374,557	378,607	378,607	376,115	367,729
物件数	件	31	34	37	46	50	50	51	51	51	48
賃貸可能面積	m ²	350,712.00	362,733.62	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56	415,936.86	399,625.36
テナント数	社	517	533	583	676	661	666	686	704	746	753
期末稼働率	%	98.5	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4
総資産経常利益率(ROA)	%	1.5	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2
(年換算値)	%	3.0	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3
純資産当期純利益率(ROE)	%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4
(年換算値)	%	5.6	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8
期末自己資本比率	%	51.1	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	倍	7.88	6.49	6.22	6.06	5.53	5.45	5.33	4.94	4.85	4.51
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	282,130	291,853	316,999	361,979	373,833	372,790	375,851	374,569	371,136	362,390
期末保有物件算定価格合計	百万円	340,383	366,938	399,602	436,948	407,229	384,214	367,066	353,363	341,450	326,690
含み損益総額	百万円	58,252	75,084	82,602	74,968	33,395	11,423	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700
1口当たり含み損益	円	219,075	282,374	310,649	245,700	109,450	37,439	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004
1口当たりNAV(算定価格ベース)	円	825,390	888,884	917,138	870,731	734,929	662,740	595,513	552,983	525,024	505,966
賃貸NOI	百万円	7,763	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142
賃貸NOI利回り(年換算値)	%	5.7	5.8	5.7	5.7	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.5
減価償却費	百万円	1,478	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732
資本的支出	百万円	757	1,252	1,346	1,552	1,376	779	692	597	750	1,088
FFO	百万円	5,985	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362
1口当たりFFO	円	22,509	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573

業績の推移

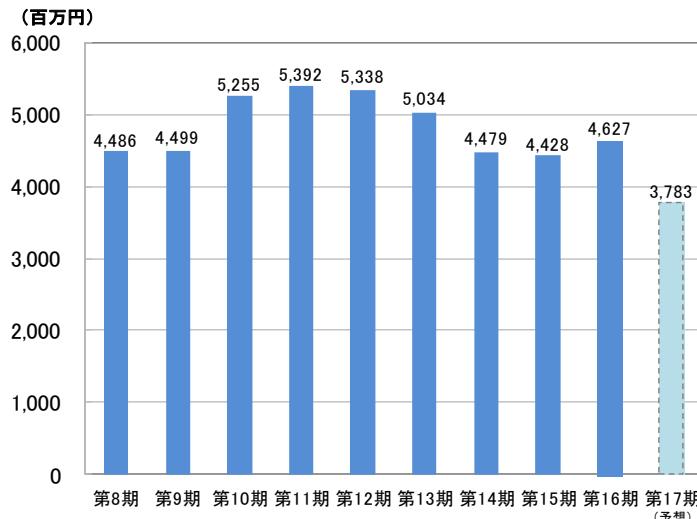
営業収益



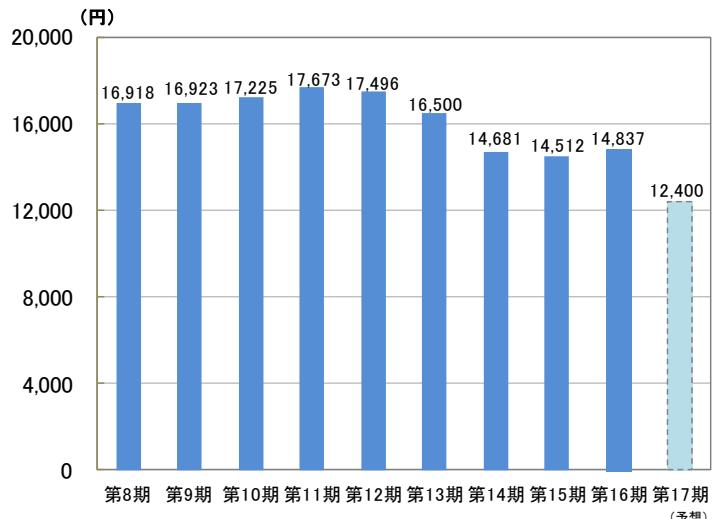
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



ポートフォリオ物件一覧① (東京都心部)

物件名	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)	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	取得価格 (百万円)	
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	94.7%	95	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003.12	38,730	
野村不動産天王洲ビル	品川区東品川	1996.6	26階	①81,421.13 ②25,260.48	25,127.12	100.0%	6	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005.3	33,080	
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町 (1968.4増築)	1961.4 (1968.4増築)	8階	29,430.67	19,157.05	96.6%	14	2,615.23	スパン毎	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階	①43,893.46 ②17,587.30	18,051.60	97.2%	15	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2	14,800	
NOF新宿南口ビル	渋谷区代々木	1974.4	8階	9,044.04	6,706.46	100.0%	14	856.30	スパン毎	2,420	13%	2008.6	12,300	
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	100.0%	3	442.38	スパン毎	2,500	12%	2004.9	12,000	
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	100.0%	1	980.00	スパン毎	2,500 ~2,700	4%	2006.9	11,500	
NOF芝ビル	港区芝	1991.3	7階	11,425.20	8,165.10	84.6%	7	1,260.41	スパン毎	2,600	14%	2004.5	10,000	
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982.4	11階	①10,902.22 ②5,858.26	5,670.84	97.1%	19	585.99	スパン毎	2,500	13%	2005.11	8,800	
東 京 都 心 部	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	88.4%	7	399.37	フロア 4分割	2,600	12%	2008.9	7,660
	NOF溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階	6,478.50	4,715.20	95.6%	11	519.06	スパン毎	2,500	17%	2005.9	7,400
	岩本町東洋ビル	千代田区岩本町	1993.6	9階	5,367.28	4,117.26	100.0%	7	481.17	フロア毎	2,575	13%	2008.6	6,020
	NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987.11	8階	10,077.02	7,667.55	94.0%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
	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	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004.2	5,150
	PMO日本橋本町	中央区日本橋本町	2008.6	9階	3,507.37	2,450.06	100.0%	7	306.36	フロア 9分割	2,700	13%	2008.11	5,000
	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	100.0%	6	558.67	フロア毎	2,600	10%	2009.1	4,060
	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	100.0%	7	388.87	フロア 2分割	2,600	12%	2007.8	3,160
	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	100.0%	8	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004.2	3,080
	NOF高輪ビル	品川区東五反田	1993.4	8階	4,764.00	3,361.48	100.0%	16	453.98	フロア 4分割	2,600	14%	2009.2	3,010
	NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986.3	8階	3,160.05	2,464.71	100.0%	4	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004.6	2,280
	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	2,465.86	100.0%	6	322.74	フロア 3分割	2,500	15%	2008.6	1,750
	東京都心部合計(21物件)							172,946.38	96.9%	259			215,880	

ポートフォリオ物件一覧② (東京周辺部)

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)	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	取得価格 (百万円)	
野村不動産上野ビル	台東区東上野	1990. 3	10階	7,117.78	4,869.81	100.0%	10	481.06	フロア毎	2,440	12%	2009. 1	7,830	
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	92.7%	12	1,148.45	スパン毎	2,650	10%	2003. 12	6,416	
東宝江戸川橋ビル	文京区関口	1993. 3	9階	3,405.76	2,058.97	100.0%	7	235.47	フロア毎	2,580	14%	2008. 3	2,080	
東信目黒ビル	目黒区下目黒	1989. 9	9階	1,595.27	1,610.07	100.0%	1	140.39	フロア毎	2,550	14%	2008. 6	1,340	
東京周辺部	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	98.6%	12	193.93～590.35	フロア毎	2,500	14%	2006. 2	3,700
	NOF吉祥寺本町ビル	武蔵野市吉祥寺本町	1987. 10	8階	2,664.83	1,936.40	90.2%	6	269.37	フロア毎	2,500	14%	2009. 1	1,800
	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	6,851.48	97.3%	17	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003. 12	3,290
	NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区	1988. 3	12階	10,932.69	8,266.67	98.6%	29	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005. 6	9,500
	NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,817.76	100.0%	32	794.75	フロア 8分割	2,500	14%	2005. 5	5,050
	NOF新横浜ビル	横浜市港北区	1990. 10	9階	11,149.99	8,074.83	100.0%	10	940.84	スパン毎	2,500	17%	2003. 12	3,600
	横浜大通り公園ビル	横浜市中区	1989. 3	11階	6,445.72	4,234.19	92.4%	16	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9	2,993
	東京周辺部合計(11物件)						62,273.48	97.0%	152				47,599	

ポートフォリオ物件一覧③ (その他地方都市)

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)	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	取得価格 (百万円)	
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51	13,601.62	96.5%	43	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	1%	2006. 6	6,820
	野村不動産札幌ビル	札幌市北区	2008. 7	10階	9,603.81	6,559.34	100.0%	6	697.83	フロア 3分割	2,800	1%	2008. 11	5,300
	JCB札幌東ビル	札幌市中央区	1966. 10	7階	9,062.04	9,062.04	100.0%	1	796.31	スパン毎	2,600	2%	2008. 2	3,700
	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968. 7	11階	12,977.45	6,043.28	83.6%	28	802.79	スパン毎	2,480	8%	2005. 11	3,200
	NOF宇都宮ビル	宇都宮市馬場通り	1999. 12	10階	10,479.63	5,887.39	88.6%	23	664.68	スパン毎	2,700	5%	2003. 12	2,970
	NOF名古屋伏見ビル	名古屋市中区	2009. 8	11階	4,954.83	3,282.90	89.9%	16	316.30	フロア 3分割	2,700	8%	2009. 12	4,050
	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	92.6%	14	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005. 9	3,550
	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	100.0%	1	2,035.94	フロア 16分割	2,600	9%	2007. 3	23,700
	SORA新大阪21	大阪市淀川区	1994. 7	21階	38,252.92	21,298.26	94.7%	32	1,008.28	フロア 4分割	2,700	9%	2008. 4	19,251
	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	99.2%	24	1,336.52	フロア毎 補助空調	2,500	19%	2003. 12	6,410
	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	95.4%	15	435.04	スパン毎	2,580	13%	2008. 9	5,660
	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	97.5%	20	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003. 12	3,940
	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998. 2	16階	10,292.93	6,425.16	86.4%	34	528.43	スパン毎	2,600	7%	2003. 12	3,280
	野村不動産広島ビル	広島市中区	1976. 7	9階	11,950.37	7,901.40	86.1%	17	1,047.54	スパン毎 補助空調	2,450	11%	2003. 12	1,930
	NOF博多駅前ビル	福岡市博多区	1983. 7	11階	10,961.34	7,504.28	93.0%	46	675.70	スパン毎	2,500	1%	2008. 6	6,750
	NOF天神南ビル	福岡市中央区	2008. 2	10階	4,603.61	3,817.76	96.9%	22	411.49	フロア 3分割	2,750	1%	2009. 3	3,739
その他地方都市合計(16物件)						164,405.50	95.6%	342						104,250
合計(48物件)						399,625.36	96.4%	753						367,729

(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(NOFTekノポートカマタセンターを除く)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、2011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

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル(注1)	NOF日本橋 本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF新宿南口ビル	NOF渋谷 公園通りビル	セコムメディカル ビル(注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澣池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川港南ビル
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
賃貸事業収益	1,624,370		749,269	629,206	304,772	332,608		286,589	287,857	162,269	204,686	122,766	216,285
賃料(共益費含む)	1,476,121		719,894	536,348	280,551	307,252		258,799	257,087	149,302	188,125	108,214	195,122
その他収入	148,248		29,375	92,857	24,220	25,355		27,790	30,769	12,966	16,560	14,551	21,163
賃貸事業費用	816,338		253,955	347,586	106,343	83,057		99,400	113,835	57,200	91,643	62,340	81,177
外注委託費	190,349		61,536	143,668	14,637	14,306		17,597	41,703	11,531	15,958	9,729	18,891
公租公課	188,750		43,133	54,317	23,536	27,856		24,569	33,799	15,841	18,712	11,819	16,745
水道光熱費	185,479		40,135	25,369	17,673	10,083		17,915	22,233	8,410	18,986	9,445	16,359
保険料	2,603		1,052	149	361	270		456	737	217	247	253	407
修繕費	52,268		14,648	15,539	6,167			7,540	872	1,169	17,259	8,406	4,233
その他費用	41,205			6,168	10,486	21,694	1,644		5,079	3,631	414	6,479	3,475
減価償却費	155,680	151,963	87,279	98,056	13,374	22,728	45,089	26,241	10,858	19,614	13,998	19,209	23,196
賃貸事業損益	808,031	127,315	495,314	281,620	198,428	249,550	176,860	187,188	174,021	105,068	113,042	60,425	135,107
減価償却費控除前利益(NOI)	963,712	279,279	582,593	379,676	211,803	272,279	221,949	213,430	184,880	124,683	127,041	79,635	158,303
物件名称	NOF駿河台 プラザビル(注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	NOF高輪ビル	セントラル 京橋ビル(注2)	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(注1)(注2)	野村不動産 上野ビル	NOF東陽町ビル(注 1)(注2)	NOFテクノポート カマタセンタービル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	121日	184日	184日	82日	184日	9日	184日
賃貸事業収益		115,758	143,684	89,531	140,839	111,531	53,105	93,299	54,496		224,244		345,916
賃料(共益費含む)		108,736	134,031	79,052	127,711	97,828	48,577	80,492	42,870		201,403		306,392
その他収入		7,021	9,652	10,478	13,127	13,703	4,527	12,807	11,626		22,840		39,524
賃貸事業費用	53,016	66,419	38,519	45,635	47,634	23,504	37,926	24,213			86,539		197,165
外注委託費	8,564	17,814	11,481	7,495	10,538	3,341	7,600	5,014			19,458		50,522
公租公課	7,557	10,506	7,816	9,486	8,559	10,090	10,208	4,305			15,948		37,145
水道光熱費	6,092	8,746	7,536	7,624	7,984	2,552	6,500	4,652			14,751		36,171
保険料	184	301	23	193	210	65	134	122			324		731
修繕費	4,724	4,485	520	6,882	4,158	2,505	4,515	2,939			10,128		11,862
その他費用		296	336	1,854	865	420	571	1,717	897		932		9,039
減価償却費	30,510	25,595	24,228	9,287	13,086	15,763	4,378	6,849	6,280	1,122	24,994	4,233	51,693
賃貸事業損益	175,732	62,741	77,265	51,011	95,204	63,897	29,600	55,773	30,282	4,131	137,705	4,637	148,750
減価償却費控除前利益(NOI)	206,242	88,337	101,493	60,298	108,291	79,660	33,978	62,622	36,563	5,254	162,699	8,870	200,443
物件名称	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル (注1)	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	ファーレ立川 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	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌 東ビル(注1)	NOF仙台 青葉通りビル
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
賃貸事業収益	62,598		102,366	70,212	218,250	310,855	228,841	164,299	92,051	325,854	204,228		123,464
賃料(共益費含む)	51,556		92,392	63,887	200,004	273,613	199,850	148,300	75,424	280,799	180,153		101,863
その他収入	11,042		9,974	6,324	18,246	37,242	28,991	15,999	16,627	45,055	24,075		21,600
賃貸事業費用	27,874		48,777	27,236	96,175	124,357	87,783	87,486	68,129	170,232	102,658		87,182
外注委託費	6,111		19,070	5,170	32,232	22,199	20,941	19,628	12,499	35,453	14,734		20,796
公租公課	6,488		10,091	5,230	16,901	21,077	21,768	17,434	7,392	34,055	18,090		18,666
水道光熱費	6,205		7,140	3,882	28,142	26,337	16,009	15,291	15,150	35,770	17,402		13,574
保険料	127			116	122	445	457	409	390	221	741		424
修繕費	1,329			597	1,049	84	18,904	11,248	11,928	18,262	5,863	1,543	13,904
その他費用	560		3,053	2,033	5,237	3,075	2,256	2,153	516	7,648	1,761		2,862
減価償却費	7,052	3,626	8,707	9,446	13,133	32,305	15,150	20,660	14,085	50,700	48,741	19,944	16,953
賃貸事業損益	34,724	31,974	53,589	42,976	122,075	186,497	141,057	76,812	23,922	155,622	101,569	79,665	36,282
減価償却費控除前利益(NOI)	41,776	35,600	62,297	52,423	135,208	218,803	156,207	97,472	38,007	206,322	150,310	99,609	53,235
物件名称	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 伏見ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル(注1)	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	NOF博多駅前ビル	NOF天神南ビル	51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	
賃貸事業収益	155,007		65,863	112,864		565,897	390,056	141,086	291,987	158,783	176,597	178,966	80,297
賃料(共益費含む)	127,215		55,662	98,430		450,268	321,001	123,170	258,072	126,884	157,669	152,314	66,934
その他収入	27,791		10,200	14,433		115,628	69,054	17,916	33,914	31,898	18,927	26,652	13,362
賃貸事業費用	106,470	51,409	64,701		351,206	211,362	97,898	146,779	104,913	88,317	86,761	47,582	6,110,487
外注委託費	22,387	8,038	11,289		65,136	60,026	15,240	40,765	22,656	23,416	17,943	8,799	1,401,146
公租公課	13,710	9,576	13,368		66,045	43,008	15,922	30,754	16,131	19,810	15,441	9,520	1,211,888
水道光熱費	15,617	6,876	12,969		66,656	57,063	13,785	30,402	22,988	15,048	20,556	7,895	1,048,075
保険料	409	182	270		1,530	876	337	611	548	421	467	177	22,869
修繕費	12,010	193	5,284		15,341	8,684	5,890	17,845	2,574	3,075	2,213	233	431,741
その他費用	3,521	696	675		7,824	7,331	23,816	2,321	4,867	1,498	2,513	1,210	262,128
減価償却費	38,813	25,845	20,842	163,719	128,671	34,370	22,905	24,079	35,145	25,047	27,626	19,745	1,732,637
賃貸事業損益	48,536	14,454	48,163	314,205	214,690	178,693	43,188	145,207	53,869	88,280	92,205	32,715	6,409,689
減価償却費控除前利益(NOI)	87,349	40,300	69,006	477,924	343,361	213,063	66,094	169,286	89,015	113,327	119,831	52,460	8,142,327

(注1) 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示していません。

(注2) NOF東陽町ビル、サンワールド四谷ビル、セントラル京橋ビルは期中に譲渡しています。表中の数値はそれぞれ譲渡の前日までの数値を記載しています。

ポートフォリオの推移／期中の契約異動（個別物件の状況）

ポートフォリオの推移（注）

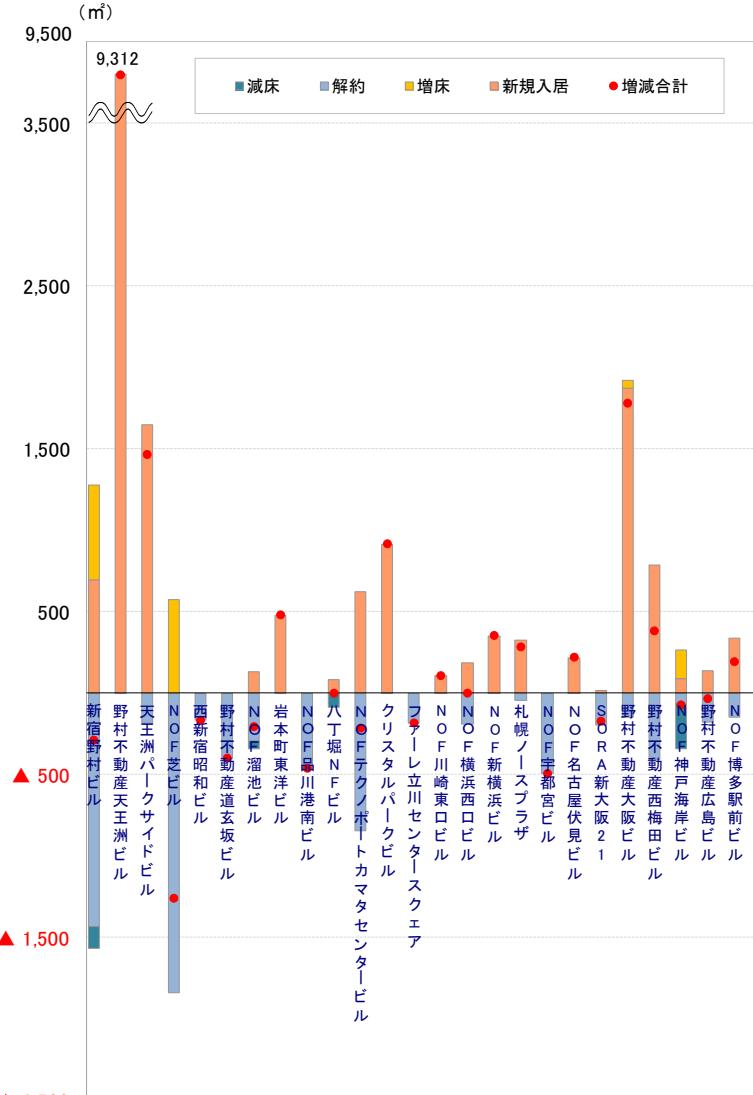
	第1期 (04/4)	第2期 (04/10)	第3期 (05/4)	第4期 (05/10)	第5期 (06/4)	第6期 (06/10)	第7期 (07/4)	第8期 (07/10)	第9期 (08/4)	第10期 (08/10)	第11期 (09/4)	第12期 (09/10)	第13期 (10/4)	第14期 (10/10)	第15期 (11/4)	第16期 (11/10)
ポートフォリオNOI	6.8	6.2	6.1	6.2	5.7	6.0	5.8	5.8	5.8	5.5	5.5	5.2	4.9	4.8	4.4	
第1期末保有14物件	6.8	6.6	6.7	6.7	6.6	7.1	7.0	7.1	7.2	7.5	7.2	7.2	6.9	6.3	6.4	5.8
第2期末保有17物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.8	6.8	7.1	6.9	6.9	6.6	6.0	6.1	5.6
第3期末保有18物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4	6.4	6.6	6.5	6.5	6.2	5.7	5.6	4.9
第4期末保有22物件				6.2	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5	6.3	6.3	6.1	5.5	5.5	4.8
第5期末保有25物件					5.7	6.1	6.0	6.1	6.2	6.4	6.2	6.2	5.9	5.4	5.4	4.7
第6期末保有27物件						6.0	6.0	6.0	6.1	6.3	6.1	6.1	5.8	5.3	5.3	4.7
第7期末保有28物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9	5.9	5.7	5.2	5.2	4.7
第8期末保有30物件								5.8	5.9	6.0	5.9	5.9	5.7	5.2	5.2	4.6
第9期末保有33物件									5.8	5.9	5.7	5.7	5.5	5.1	5.0	4.6
第10期末保有40物件										5.8	5.6	5.5	5.3	5.0	4.9	4.4
第11期末保有47物件											5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.4
第12期末保有47物件											5.5	5.3	4.9	4.8	4.8	4.4
第13期末保有48物件												5.2	4.9	4.8	4.4	
第14期末保有48物件													4.9	4.8	4.4	
第15期末保有48物件														4.8	4.4	
第16期末保有48物件																4.4

●第15期→第16期NOIの主な変動要因

- ・賃料・共益費収入の減少（入替・改定による賃料減少）： 500百万円（前期比 4.3%減）
- ・修繕費の増加： 189百万円（前期比 78.0%増）
- ・外注委託費の増加： 47百万円（前期比 3.4%増）

（注）売却物件については、当初から保有していなかったものとして算出・作成しています。

期中の契約異動（個別物件の状況）



期末算定価格（鑑定評価額）一覧

物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円)	第 16 期 末 貸 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 16 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)
新宿野村ビル	38,730	39,605	45,500
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,610	22,200
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,577	21,900
天王洲パークサイドビル	14,800	12,647	16,200
NOF新宿南口ビル	12,300	12,373	9,560
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,575	11,800
セコムメディカルビル	11,500	11,104	10,700
NOF芝ビル	10,000	10,027	8,560
西新宿昭和ビル	8,800	8,699	8,050
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,592	5,960
NOF溜池ビル	7,400	7,545	6,580
岩本町東洋ビル	6,020	5,915	4,250
NOF品川港南ビル	5,500	5,367	5,270
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,910	6,350
PMO日本橋本町	5,000	4,870	4,260
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,048	3,480
八丁堀NFビル	3,160	3,159	2,590
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,072	3,960
NOF高輪ビル	3,010	3,030	2,590
NOF南新宿ビル	2,280	2,293	2,220
セントラル新富町ビル	1,750	1,763	1,430
東京都心部合計	215,880	213,793	203,410
野村不動産上野ビル	7,830	7,798	6,510
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,485	6,430
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,057	1,430
東信目黒ビル	1,340	1,328	1,210
クリスタルパークビル	3,700	3,585	3,190
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,802	1,640
ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,896	3,960
NOF川崎東口ビル	9,500	9,368	8,360
NOF横浜西口ビル	5,050	4,990	4,970
NOF新横浜ビル	3,600	3,309	2,830
横浜大通り公園ビル	2,993	2,917	1,930
東京周辺部合計	47,599	46,539	42,460

物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円)	第 16 期 末 貸 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 16 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 15 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 15 期 と 第 16 期 の 期 末 算 定 価 格 の 差 差 (百 万 円)	変 化 率
新宿野村ビル	38,730	39,605	45,500	46,900	▲1,400	▲3.0%
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,610	22,200	23,300	▲1,100	▲4.7%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,577	21,900	22,900	▲1,000	▲4.4%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,647	16,200	16,700	▲500	▲3.0%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,373	9,560	9,720	▲160	▲1.6%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,575	11,800	11,600	200	1.7%
セコムメディカルビル	11,500	11,104	10,700	10,400	300	2.9%
NOF芝ビル	10,000	10,027	8,560	8,980	▲420	▲4.7%
西新宿昭和ビル	8,800	8,699	8,050	8,190	▲140	▲1.7%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,592	5,960	5,960	—	—
NOF溜池ビル	7,400	7,545	6,580	6,710	▲130	▲1.9%
岩本町東洋ビル	6,020	5,915	4,250	4,190	60	1.4%
NOF品川港南ビル	5,500	5,367	5,270	5,460	▲190	▲3.5%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,910	6,350	6,390	▲40	▲0.6%
PMO日本橋本町	5,000	4,870	4,260	4,300	▲40	▲0.9%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,048	3,480	3,350	130	3.9%
八丁堀NFビル	3,160	3,159	2,590	2,590	—	—
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,072	3,960	3,750	210	5.6%
NOF高輪ビル	3,010	3,030	2,590	2,530	60	2.4%
NOF南新宿ビル	2,280	2,293	2,220	2,300	▲80	▲3.5%
セントラル新富町ビル	1,750	1,763	1,430	1,390	40	2.9%
東京都心部合計	215,880	213,793	203,410	207,610	▲4,200	▲2.0%
野村不動産上野ビル	7,830	7,798	6,510	6,520	▲10	▲0.2%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,485	6,430	6,680	▲250	▲3.7%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,057	1,430	1,400	30	2.1%
東信目黒ビル	1,340	1,328	1,210	1,170	40	3.4%
クリスタルパークビル	3,700	3,585	3,190	3,270	▲80	▲2.4%
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,802	1,640	1,600	40	2.5%
ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,896	3,960	4,120	▲160	▲3.9%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,368	8,360	8,360	—	—
NOF横浜西口ビル	5,050	4,990	4,970	5,150	▲180	▲3.5%
NOF新横浜ビル	3,600	3,309	2,830	2,990	▲160	▲5.4%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,917	1,930	1,950	▲20	▲1.0%
東京周辺部合計	47,599	46,539	42,460	43,210	▲750	▲1.7%

物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円)	第 16 期 末 貸 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 16 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 15 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 15 期 と 第 16 期 の 期 末 算 定 価 格 の 差 差 (百 万 円)	変 化 率
札幌ノースプラザ	6,820	7,652	5,590	5,650	▲60	▲1.1%
野村不動産札幌ビル	5,300	5,053	4,680	4,580	100	2.2%
JCB札幌東ビル	3,700	3,616	3,220	3,220	—	—
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,147	2,070	2,080	▲10	▲0.5%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,394	2,500	2,460	40	1.6%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,138	2,300	2,250	50	2.2%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,628	2,420	2,600	▲180	▲6.9%
オムロン京都センタービル	23,700	22,309	19,100	19,200	▲100	▲0.5%
SORA新大阪21	19,251	18,759	13,000	13,100	▲100	▲0.8%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,290	7,050	7,140	▲90	▲1.3%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,682	3,240	3,560	▲320	▲9.0%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,715	4,240	4,350	▲110	▲2.5%
NOF神戸海岸ビル	3,280	2,806	2,430	2,530	▲100	▲4.0%
野村不動産広島ビル	1,930	2,582	2,340	2,540	▲200	▲7.9%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,602	4,380	4,420	▲40	▲0.9%
NOF天神南ビル	3,739	3,677	2,260	2,310	▲50	▲2.2%
その他地方都市合計	104,250	102,057	80,820	81,990	▲1,170	▲1.4%
合 計	367,729	362,390	326,690	332,810	▲6,120	▲1.8%

(A) (B)

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異

-35,700百万円

(-117,004円/口)

● 期末算定価格の前期比増減

	第 14 期 ⇒ 第 15 期	第 15 期 ⇒ 第 16 期
増 加	7 物 件	13 物 件
± 0	11 物 件	4 物 件
減 少	33 物 件	31 物 件

第16期末時点の有利子負債一覧

返済期	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	短期/長期
第17期 162.5億円	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.73643%	2011年12月24日	短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	7金融機関	110.0億円	固定化(注1)	年率1.89764%	2012年2月26日	
	3金融機関	40.0億円	変動	年率0.78643%	2012年2月26日	
	4金融機関	120.0億円	固定化(注1)	年率1.39575%	2012年6月24日	
	2金融機関	14.0億円	変動	年率0.73643%	2012年6月24日	
第18期 306.5億円	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	496.0億円
	5金融機関	50.0億円	固定	年率1.43750%	2012年8月26日	
	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.53625%	2012年8月26日	
	2金融機関	15.0億円	変動	年率0.73643%	2012年8月26日	
	5金融機関	75.0億円	固定化(注1)	年率1.46000%	2012年8月26日	
	2金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率1.61150%	2012年9月25日	
第19期 222.5億円	4金融機関	100.0億円	固定化(注1)	年率1.51175%	2012年11月4日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	3金融機関	50.0億円	固定化(注1)	年率1.87200%	2012年12月27日	
	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.75250%	2013年2月26日	
	1金融機関	20.0億円	固定	年率1.99250%	2013年2月26日	
	2金融機関	40.0億円	変動	年率1.14071%	2013年2月26日	
第20期 57.5億円	1金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率1.14050%	2013年6月24日	
	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.88643%	2013年6月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	25.0億円	固定化(注1)	年率0.98550%	2013年8月26日	
	4金融機関	75.0億円	固定化(注1)	年率1.68680%	2013年12月8日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
第21期 172.5億円	4金融機関	55.0億円	変動	年率0.99071%	2014年2月26日	長期借入金
	3金融機関	40.0億円	固定	年率1.98000%	2014年3月19日	
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率0.91900%	2014年6月10日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	4金融機関	60.0億円	固定化(注1)	年率0.83875%	2014年8月26日	
	2金融機関	20.0億円	変動	年率0.83643%	2014年8月26日	
第22期 112.5億円	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	932.5億円
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
	1金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
	3金融機関	80.0億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
第23期 126.0億円	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
	5金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	67.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.10100%	2016年8月26日	
	2金融機関	39.0億円	固定化(注1)	年率1.43500%	2017年8月10日	
	1金融機関	10.0億円	固定化(注1)	年率1.84650%	2018年2月26日	
借入金合計		32金融機関	1,401.5億円	—	—	—
第17期	50.0億円	公募	50.0億円	固定	年率1.61%	2012年3月19日
第23期	110.0億円	公募	60.0億円	固定	年率0.94%	2014年11月26日
第25期	100.0億円	プロ私募	50.0億円	固定	年率1.85%	2015年3月16日
第27期	50.0億円	公募	50.0億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日
第29期	40.0億円	公募	40.0億円	固定	年率1.52%	2017年11月24日
第33期	50.0億円	プロ私募	50.0億円	固定	年率2.47%	2020年3月16日
第49期	45.0億円	公募	45.0億円	固定	年率2.90%	2028年3月17日
投資法人債合計		32金融機関	445.0億円	—	—	—
合計	—	32金融機関	1,846.5億円	—	—	—

(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。また、利率は固定化した金利による加重平均利率です。

(注2)2009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、2016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。

ポートフォリオマップ

東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 野村不動産天王洲ビル
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF新宿南口ビル
- 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 NOF高輪ビル
- 20 NOF南新宿ビル
- 21 セントラル新富町ビル



東京周辺部

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



その他地方都市

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



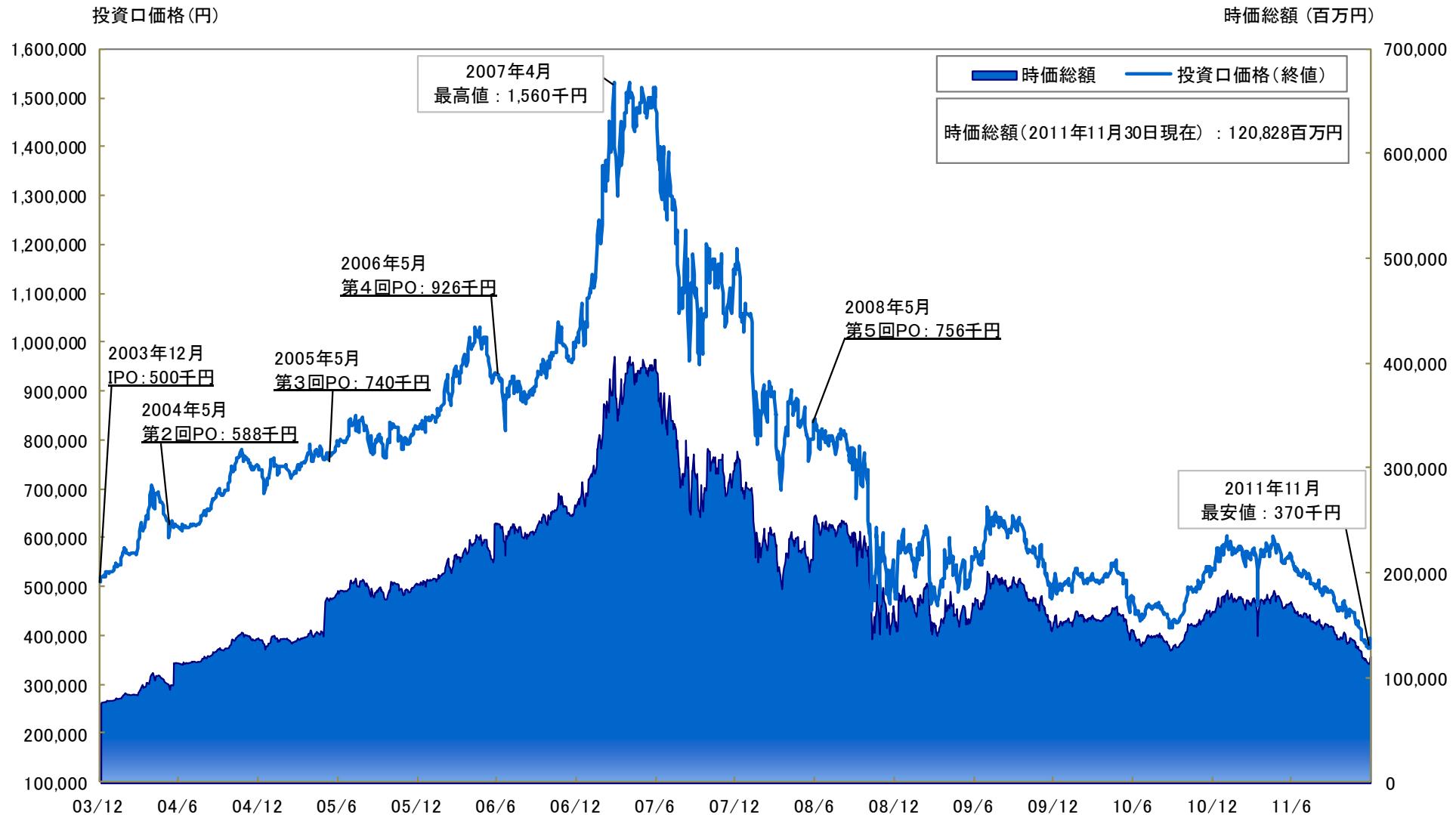
ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第15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	
野村不動産グループからの情報入手物件 ・仲介物件含む※	 NOF日本橋本町ビル  NOF品川港南ビル  NOF新横浜ビル  NOF神戸海岸ビル	 野村不動産天王洲ビル  NOF南新宿ビル  西新宿昭和ビル  札幌ノースプラザ  NOF横浜西ロビル  NOF仙台青葉通りビル  NOF新宿南口ビル  八丁堀NFビル	
外部からの情報入手物件		 NOF芝ビル  NOF渋谷公園通りビル  NOF川崎東ロビル  SORA新大阪21	

キャッシュ・フロー計算書

項目	第15期	第16期
	2010年11月1日～2011年4月30日 金額（千円）	2011年5月1日～2011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	4,429,233	4,628,069
減価償却費	1,861,398	1,732,901
長期前払費用償却額	7,002	7,185
投資法人債発行費償却	12,126	13,224
災害損失引当金の増減額（▲は減少）	48,335	▲ 46,795
受取利息	▲ 3,499	▲ 3,369
支払利息	1,565,085	1,527,053
固定資産除却損	147	764
営業未収入金の増減額（▲は増加）	51,860	▲ 362,512
営業未払金の増減額（▲は減少）	▲ 89,801	410,035
未払金の増減額（▲は減少）	740,899	▲ 558,230
未払消費税等の増減額（▲は減少）	4,875	49,276
前受金の増減額（▲は減少）	▲ 156,171	▲ 64,736
預り金の増減額（▲は減少）	5,150	37,087
信託有形固定資産の売却による減少額	2,322,399	8,101,016
その他	▲ 148,768	▲ 117,175
小計	10,650,275	15,353,793
利息の受取額	3,499	3,369
利息の支払額	▲ 1,614,362	▲ 1,566,498
法人税等の支払額又は還付額（▲は支払）	▲ 341	▲ 1,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,039,071	13,789,616
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	1,300,000	－
有形固定資産の取得による支出	▲ 40,500	▲ 82,405
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 474,618	▲ 783,342
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 167,799	▲ 72,899
預り敷金及び保証金の受入による収入	192,344	74,359
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,670,744	▲ 1,346,801
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	652,880	708,944
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 208,437	▲ 1,502,143
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	5,000,000	2,900,000
短期借入金の返済による支出	▲ 5,580,000	▲ 4,800,000
長期借入れによる収入	7,500,000	17,900,000
長期借入金の返済による支出	▲ 10,250,000	▲ 19,250,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	－
投資法人債の償還による支出	▲ 10,000,000	－
投資法人債発行費の支出	▲ 66,361	－
分配金の支払額	▲ 4,478,546	▲ 4,429,007
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,874,908	▲ 7,679,007
IV. 現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	955,724	4,608,465
V. 現金及び現金同等物の期首残高	30,753,476	31,709,201
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	31,709,201	36,317,666

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2011/11/30)



資産運用会社の概要

会社概要

社名

野村不動産投資顧問株式会社
(Nomura Real Estate Asset Management Co., Ltd.)

資本金

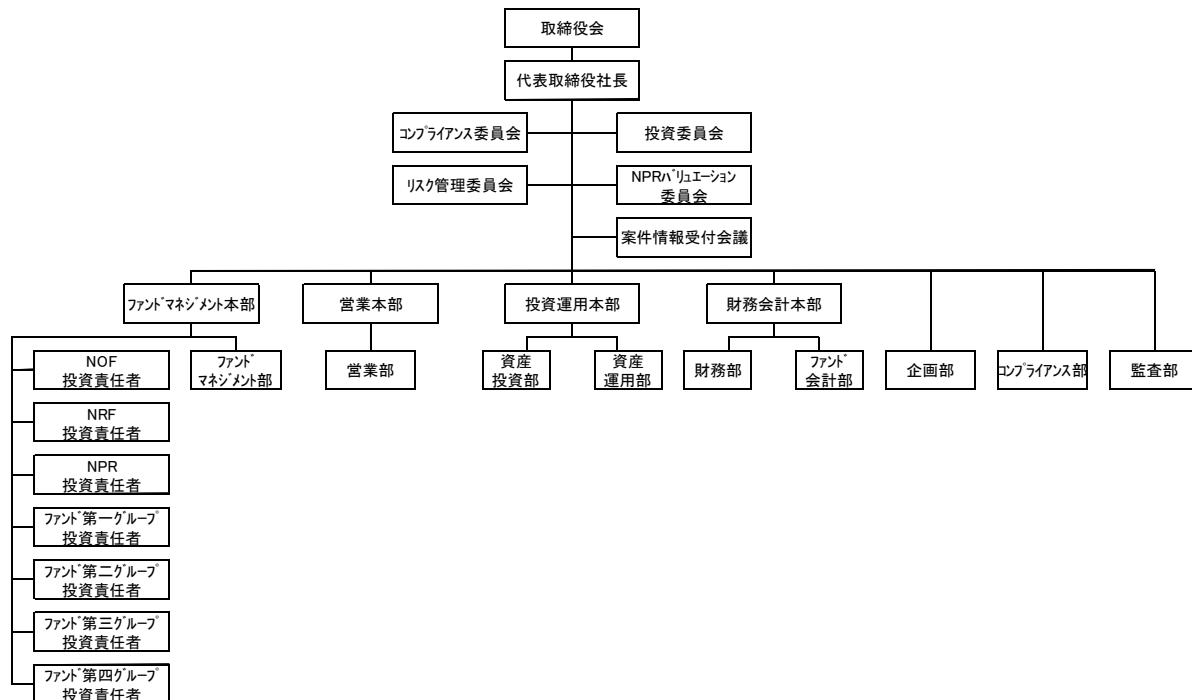
300百万円
(野村不動産ホールディングス株100%出資子会社)

事業内容

投資運用業、投資助言・代理業、
第二種金融商品取引業、宅地建物取引業、貸金業、
不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する
投資助言業務及び投資一任業務

組織・運用体制

(2011年10月末日時点)



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。



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/>



野村不動産投資顧問



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証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。