



野村不動産オフィスファンド投資法人

第 14 期
(2010年10月期)

決 算 説 明 会 資 料



平成22年12月17日



野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投信



NOMURA OFFICE FUND

目次

1. 運用概況

・第14期の決算ハイライト	2
・業績予想との差異分析	3
・当期の運用トピックス	4
・物件入替の状況	5

2. 今後の運用方針

・不動産売買マーケット	7
・賃貸オフィスマーケット	8
・J-REITマーケット	9
・今後の運用戦略	10

3. 第14期の運用実績

・投資部門の実績	12
・ポートフォリオ収益の推移①	13
・ポートフォリオ収益の推移②	14
・期中の契約異動	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
・野村不動産天王洲ビルについて	18
・第14期末時点の財務状況①	19
・第14期末時点の財務状況②	20

4. 第14期決算の詳細

・損益計算書	22
・貸借対照表	23
・金銭の分配に係る計算書	24
・第15期(2011年4月期)の業績予想	25
・投資主の状況	26

参考情報

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



1. 運用概況

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

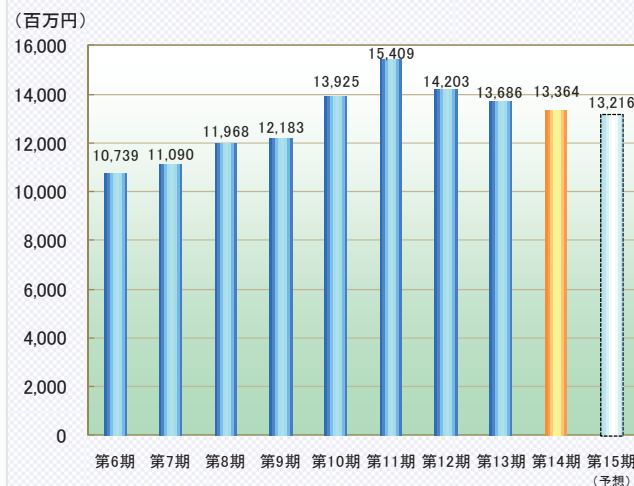
■ 第14期の決算ハイライト (2010年5月1日～2010年10月31日)

当期の業績 (運用日数184日)

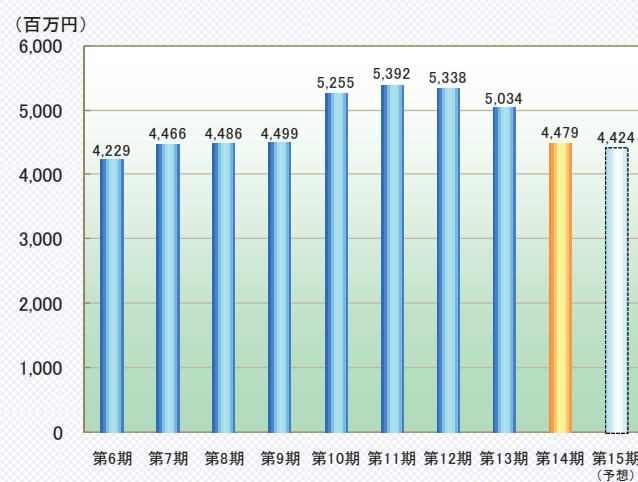
	当期実績	前期比		業績予想 (10/6/15)	業績予想比		次期予想 (10/12/8)
営業収益	13,364 百万円	▲ 321 百万円	▲ 2.4 %	13,397 百万円	▲ 33 百万円	▲ 0.2 %	13,216 百万円
営業利益	6,223 百万円	▲ 524 百万円	▲ 7.8 %	6,197 百万円	+ 25 百万円	+ 0.4 %	6,097 百万円
当期純利益	4,479 百万円	▲ 555 百万円	▲ 11.0 %	4,424 百万円	+ 54 百万円	+ 1.2 %	4,424 百万円
1口当たり分配金	14,681 円/口	▲ 1,819 円/口	▲ 11.0 %	14,500 円/口	+ 181 円/口	+ 1.2 %	14,500 円/口

業績の推移

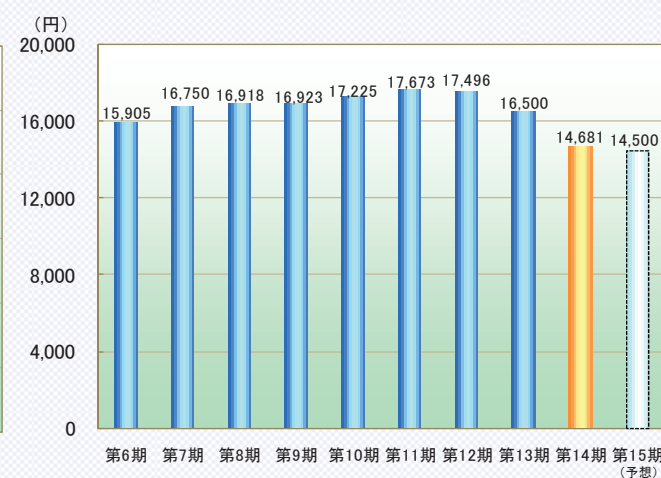
営業収益



当期純利益

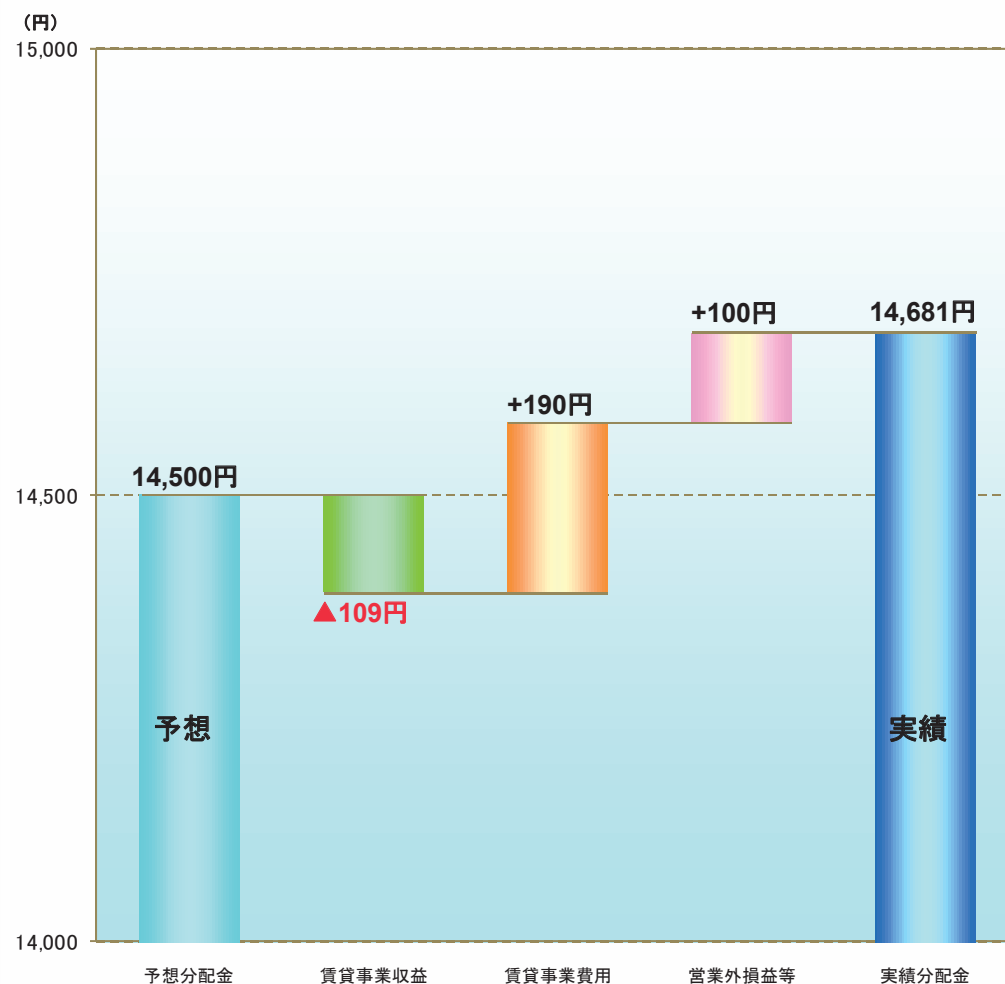


1口当たり分配金



■ 業績予想との差異分析

第14期分配金の差異 「業績予想」と「実績」



賃貸事業収益の減少 : ▲109円

野村不動産天王洲ビル	
賃料減額	: ▲289円
受入動光熱収入	: +231円
駐車場収入	: ▲49円
その他	: ▲2円

賃貸事業費用の減少 : +190円

外注委託費	: +114円
支払動光熱費	: ▲197円
修繕費減	: +203円
その他	: +70円

営業外損益等 : +100円

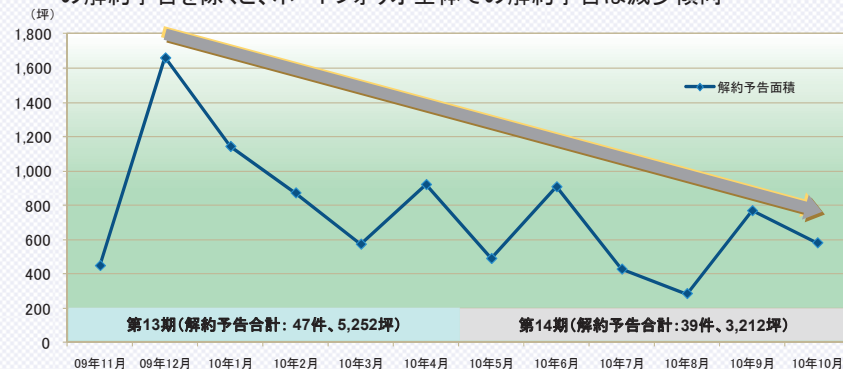
解約違約金収入	: +115円
その他	: ▲15円

■ 当期の運用トピックス

高稼働維持への取り組み

● 解約予告の減少

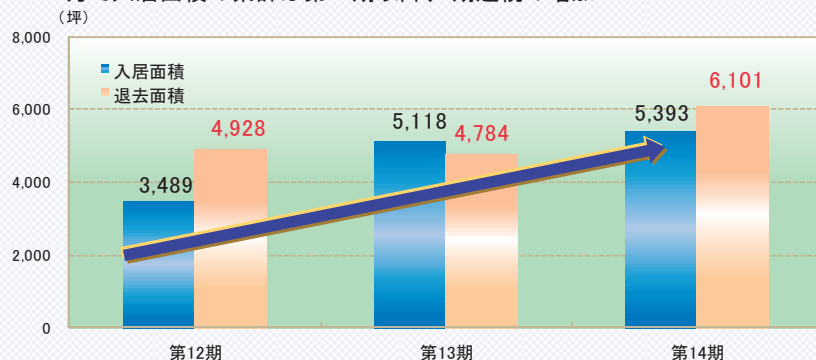
野村不動産天王洲ビルの主要テナントである日本航空インターナショナル(株)の解約予告を除くと、ポートフォリオ全体での解約予告は減少傾向



- ・ 2009年12月をピークに解約予告は減少傾向
- ・ 第14期の解約予告面積は、第13期に対し約40%の減少

● 入居面積の増加

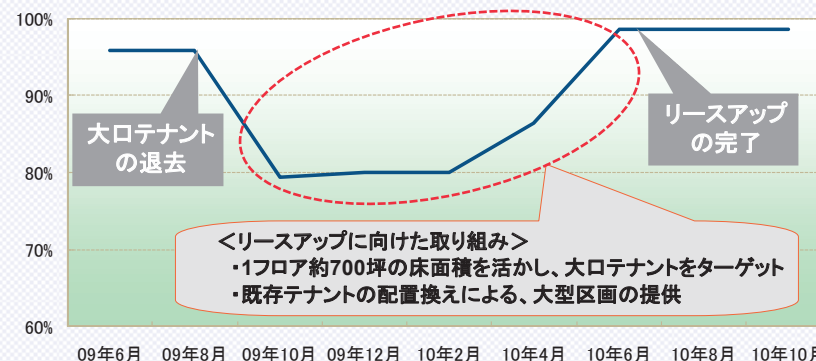
第13期中の解約予告受領分の退去実施により、第14期は退去超過一方で入居面積の累計は第12期以降、2期連続の増加



- ・ 第14期の入居面積は5,393坪(前期比+275坪)

● NOF日本橋本町ビルのリースアップの完了

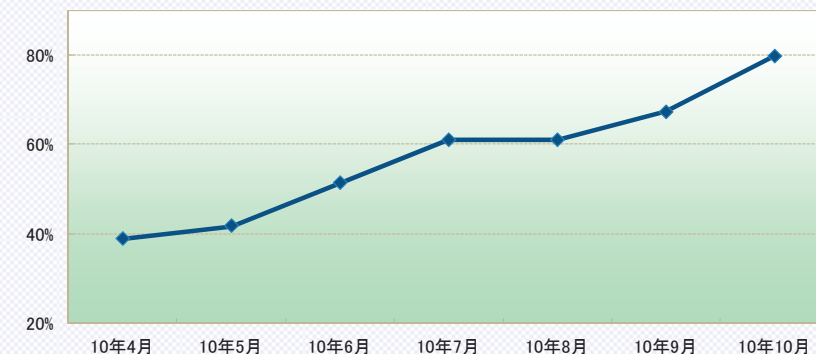
大口テナントの解約により、約1,700坪の空室が発生。
本物件のスケールメリットを活かした積極的なリーシングを実施。



- ・ 稼働率は大口テナント退去前を上回る、98.6%まで回復
- ・ 1,000坪以上のテナントニーズを発掘し、マーケットを上回る賃料水準で契約

● NOF名古屋伏見ビルのリースアップ

NOF名古屋伏見ビルの稼働率は約80%に到達



- ・ リースアップの推進により、鑑定価格は前期比1.8%アップ

第14期の実績：リレーション強化及び積極的リーシングによる、ポートフォリオ収益の維持

■ 物件入替の状況

NOF東陽町ビルの譲渡概要

- ・ 2010年12月8日付で、NOF東陽町ビルの売買契約を締結。譲渡は2010年12月8日（第15期）、2011年5月10日（第16期）の2回に分割
- ・ 本物件の将来的な保有コスト、今後の収益の見通し等を勘案の上、ポートフォリオ強化に向けた物件入替の一環として売却
- ・ 新規物件の取得余力の創出及び譲渡益活用による第15期、第16期の分配金の安定化に寄与



※1. 2010年10月31日時点の帳簿価格に基づく参考値であり、譲渡予定日時点の実際の数値とは異なります。

※2. 本物件は土地建物共有持分(いずれも2分の1)を主たる信託財産とする受益権2件であり、2010年12月8日に当該受益権2件についてそれぞれ33%の準共有持分を譲渡し、2011年5月10日に当該受益権2件についてそれぞれ67%の準共有持分を譲渡することを予定しています。



2. 今後の運用方針

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

■ 不動産売買マーケット

現状認識

- ・ 私募ファンド出口、合併REITのポートフォリオ再編等により売却物件情報量は増加（B、Cクラスが中心）
- ・ 優良物件の売却情報は極めて限定的
- ・ キャップレートは既に安定。価格乖離幅は縮小傾向（継続賃料の下落による売主側の価格目線見直しと、募集賃料のボトム圏入りによる買主側の価格目線上昇）
- ・ REITによる新規物件取得・入替取引の件数増加

今後の見通し

- ・ エクイティ機能回復に伴うREITの取得余力向上
- ・ 品薄感を背景に、一部の優良物件には需要が集中
- ・ 賃料調整が進んだ優良物件については、将来の賃料アップサイドを見込んだ物件価格での取引が増加

▶ 収益不動産売買マーケットの活性化へ

→ 優良物件供給の再開、取引件数の増加

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13期 97件

- ・ 投資基準適合物件：76件
（内、詳細検討物件：14件）

第14期 126件（+29件）

- ・ 投資基準適合物件：85件（+9件）
（内、詳細検討物件：22件（+8件））

▶ 物件情報量は引き続き増加

■ 賃貸オフィスマーケット

現状認識

- ・ 稼働率水準及び募集賃料はボトム圏入り
- ・ 企業の業績回復を背景に
統合移転・縮小・撤退等のリストラ解約は一巡
- ・ 募集賃料水準のボトム感から、一部テナントによる
増床・立地改善等の前向きな動きが活発化

今後の見通し

- ・ 都心部エリアの稼働率はボトムアウト
地方エリアも札幌・名古屋・福岡は回復傾向
- ・ 継続賃料の下落が減速

▶ 稼働率は底入れし、回復基調に転換
オフィスビルの収益は、安定へ

NOFの状況

- ・ 解約予告が大幅に減少
(第14期実績3,212坪、対前期比▲39%) ※
- ・ 新規入居面積が2期連続増加
(第14期実績5,393坪、対前期比+275坪)

期末稼働率: 94.5%

賃料単価 : 第14期 ▲2.1% ※
(前期末比)

第13期 ▲2.6%

第12期 ▲1.2%

※ 野村不動産天王洲ビルを除く、その他50物件の集計

■ J-REITマーケット

現状認識

- ・ J-REITマーケットは、ギリシャ危機、円高進行等を経て弱含んだものの、9月以降、割安感から上昇基調へ
- ・ 日本銀行の「資産買入等の基金」創設によるJ-REITマーケットの下支え効果
- ・ J-REITに対するリスクプレミアムの低下

今後の見通し

- ・ 投資口価格の上昇を背景に、エクイティ調達が活発化
- ・ オフィス稼働率回復に伴う不動産賃貸マーケットの底入れ
- ・ 取引増加による不動産売買マーケットの活性化

▶ 投資口価格水準のディスカウント傾向は解消へ

NOFの状況

- ・ 期末LTV : **46.9%**
- ・ 投資口価格(12月10日時点) : **548,000円**
- ・ 分配金利回り(12月10日時点) : **5.3%**
- ・ PBR (12月10日時点) : **0.88倍**
- ・ 格付け:**AA-**(R&I)



8月末から投資口価格は約30%上昇

■ 今後の運用戦略

基本方針：分配金水準の維持・向上

NOFの強み：「強力なリーシング力」「高度な物件運営ノウハウ」「多様な取得情報ルート」「財務の安定性」

<収益安定化に向けた取り組み>

第15期

- ポートフォリオ入替の実施
 - ・ NOF東陽町ビルを第15期(2010年12月)及び第16期(2011年5月)に分割譲渡
 - ・ 新規物件取得に向けたソーシング活動

- 野村不動産天王洲ビルのリーシング
 - ・ グループネットワークの活用
 - ・ マルチテナントビル化の完了

- 地方物件を中心としたリーシング強化
 - ・ 大阪エリアにおける早期稼働率向上
 - ・ 内覧会等、様々なリーシング施策の推進

- コスト管理の徹底
 - ・ 建物運営管理コストの削減
 - ・ 金融コストの削減

第16期

- 同ビルの稼働状況回復
 - ・ 後継テナントの獲得
 - ・ 収益貢献

- ポートフォリオの稼働率改善
 - ・ テナントリレーション強化の継続
 - ・ 地方物件の更なるリースアップ

<内部成長・外部成長軌道へ>

第17期以降

<ポートフォリオ収益の向上>

- 高稼働率維持
- 募集賃料回復
- 野村不動産天王洲ビルの収益寄与

<物件取得による外部成長>

- エクイティ調達を伴う物件取得
- 優良物件への積極投資
- スポンサーパイプラインの活用

個別課題への対応、分配金水準の安定

資産規模の成長
(中長期目標:5,000億円)

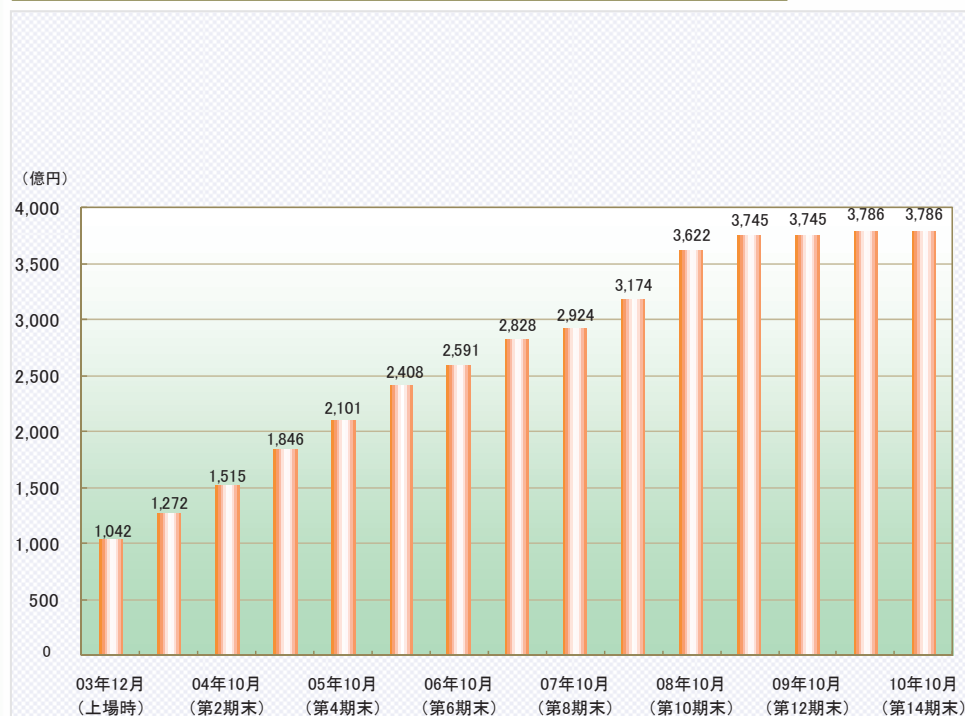


3. 第14期の運用実績

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

■ 投資部門の実績

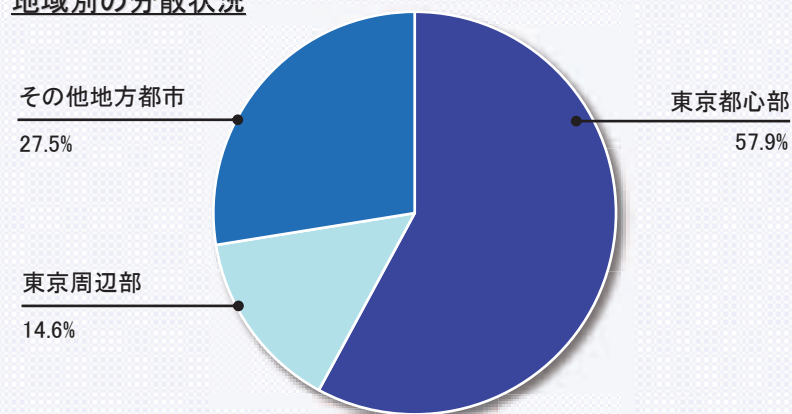
資産規模の推移(取得価格ベース)



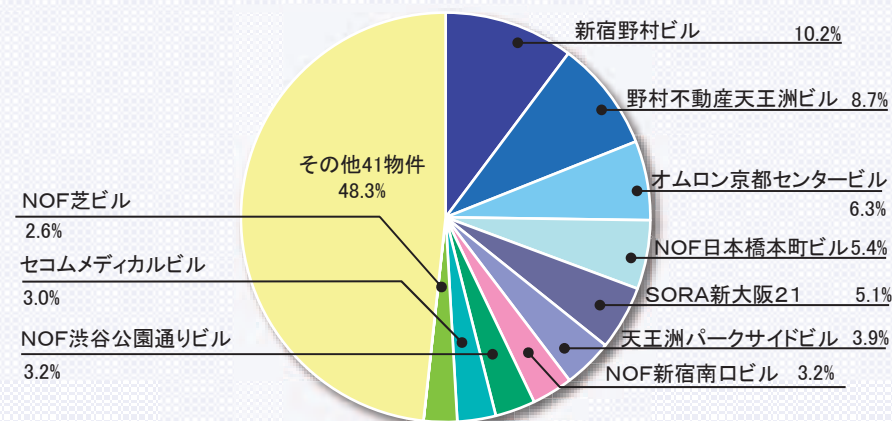
資産の分散状況

● 地域別の分散状況

※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

ポートフォリオNOIの推移

【ポートフォリオNOI利回りの推移(%)】

	第1期 (04/4)	第2期 (04/10)	第3期 (05/4)	第4期 (05/10)	第5期 (06/4)	第6期 (06/10)	第7期 (07/4)	第8期 (07/10)	第9期 (08/4)	第10期 (08/10)	第11期 (09/4)	第12期 (09/10)	第13期 (10/4)	第14期 (10/10)
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.8	5.9	5.8	5.8	5.5	5.5	5.3	4.9

【各期末保有物件でのNOI利回りの推移(%)】

第1期末保有 15物件	7.2	6.5	6.7	6.6	6.6	7.1	6.9	7.0	7.1	7.4	7.2	7.2	6.9	6.3
第2期末保有 18物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.7	6.8	7.1	6.9	6.9	6.6	6.1
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4	6.4	6.6	6.5	6.5	6.2	5.7
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5	6.3	6.3	6.1	5.6
第5期末保有 26物件					5.9	6.1	6.1	6.2	6.2	6.4	6.3	6.2	6.0	5.5
第6期末保有 28物件						6.0	6.0	6.0	6.1	6.3	6.1	6.1	5.9	5.4
第7期末保有 29物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9	5.9	5.7	5.3
第8期末保有 31物件								5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	5.7	5.3
第9期末保有 34物件									5.8	6.0	5.8	5.7	5.5	5.1
第10期末保有 43物件										5.8	5.6	5.5	5.4	5.0
第11期末保有 50物件											5.5	5.5	5.3	5.0
第12期末保有 50物件												5.5	5.3	5.0
第13期末保有 51物件													5.3	4.9
第14期末保有 51物件														4.9

● 第13期→第14期NOIの主な変動要因

- ・ 賃料・共益費収入の減少 : 482百万円(前期比 3.9%減)
(入替・改定による賃料減少)

(注) 本ページにおける数値及びグラフは、各期末時点の保有物件を対象に算出・作成しています。

平均賃料単価※の推移

● 第13期末時点→第14期末時点の変動率

ポートフォリオ全体平均
(第13期末保有51物件ベース)

▲3.0%

(除く野村不動産天王洲ビル:
▲2.1%)

東京都心部物件平均
(第13期末保有23物件ベース)

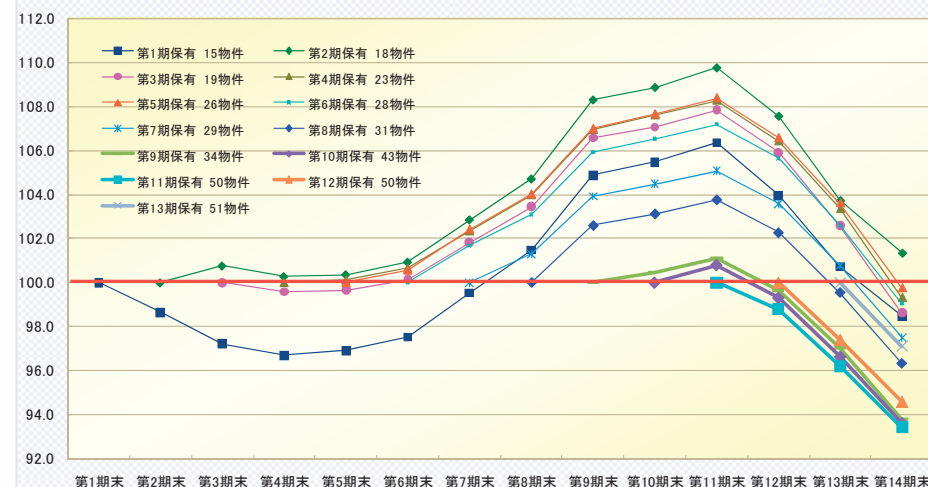
▲4.0%

(除く野村不動産天王洲ビル:
▲2.5%)

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

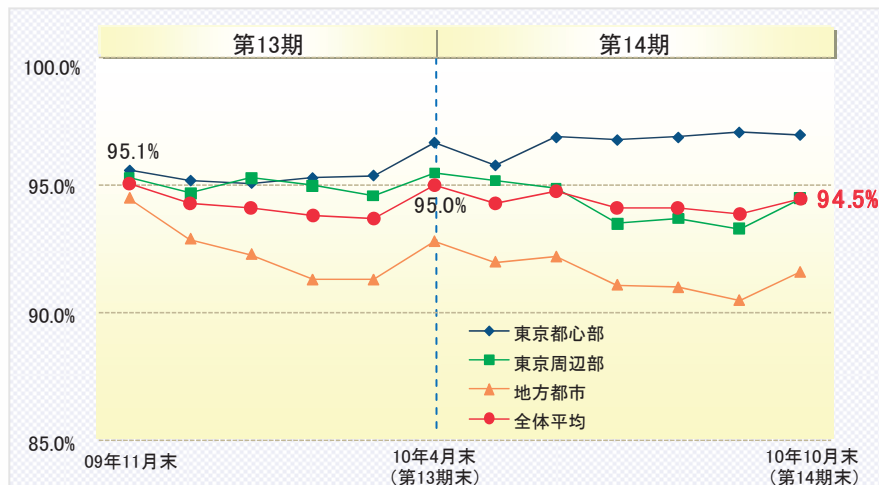
● 運用開始以降の平均賃料単価推移

(各期末時点ポートフォリオの当初平均賃料単価=100として指数化)

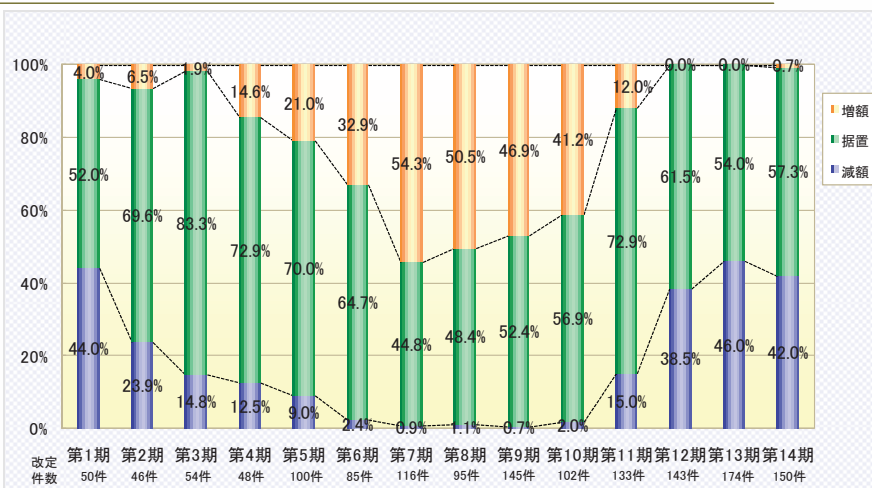


■ ポートフォリオ収益の推移②

ポートフォリオ稼働率の推移



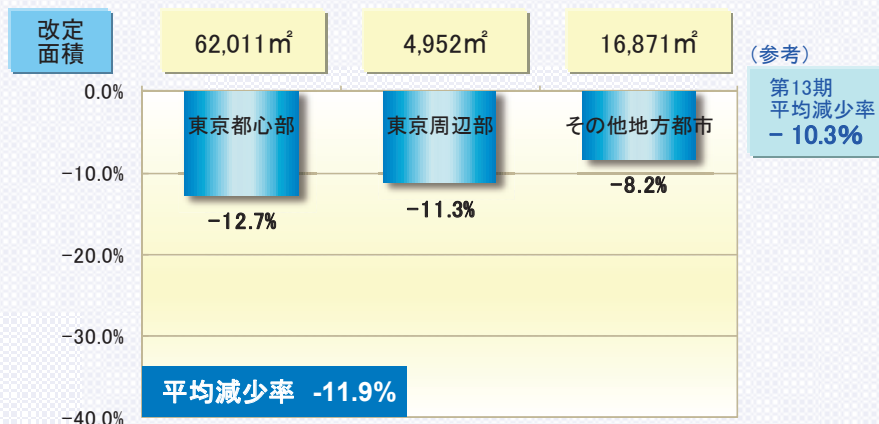
継続入居テナントの賃料改定動向※(件数ベース)



※ 各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

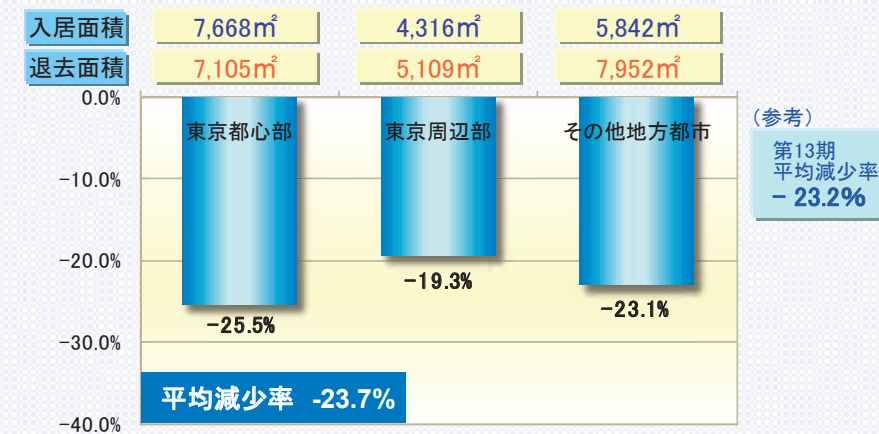
減額改定による賃料減少率

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



テナント入替による賃料減少率

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



■ 期中の契約異動

● 入退去面積の内訳

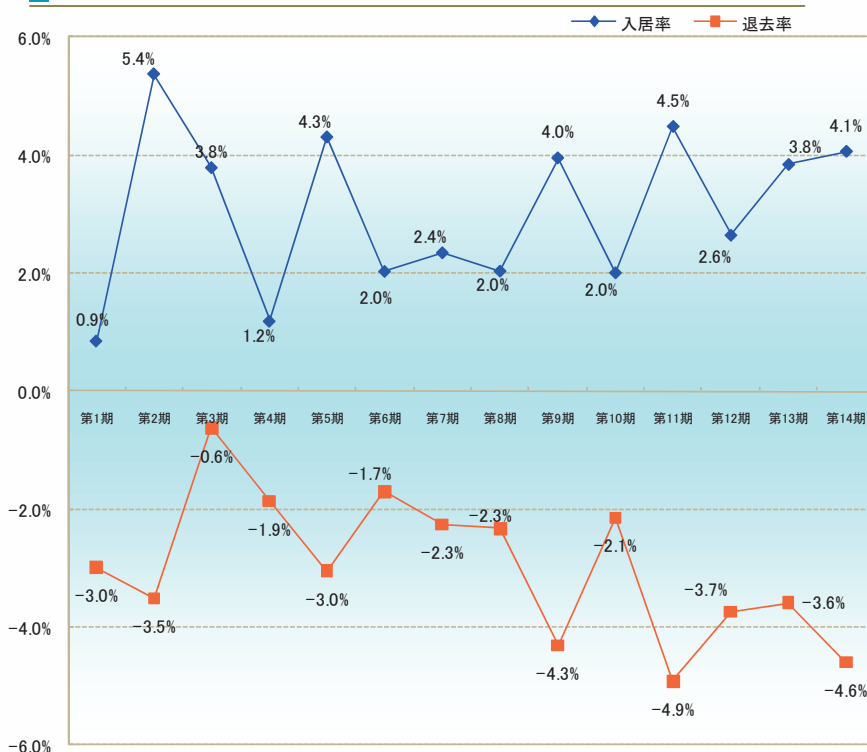
入居面積 17,828㎡ (5,393坪) : 期中の加重平均床面積の約4.1%

退去面積 20,167㎡ (6,101坪) : 期中の加重平均床面積の約4.6%

⇒ 第13期中の解約予告受領分の退去実施により、約700坪の退去超過

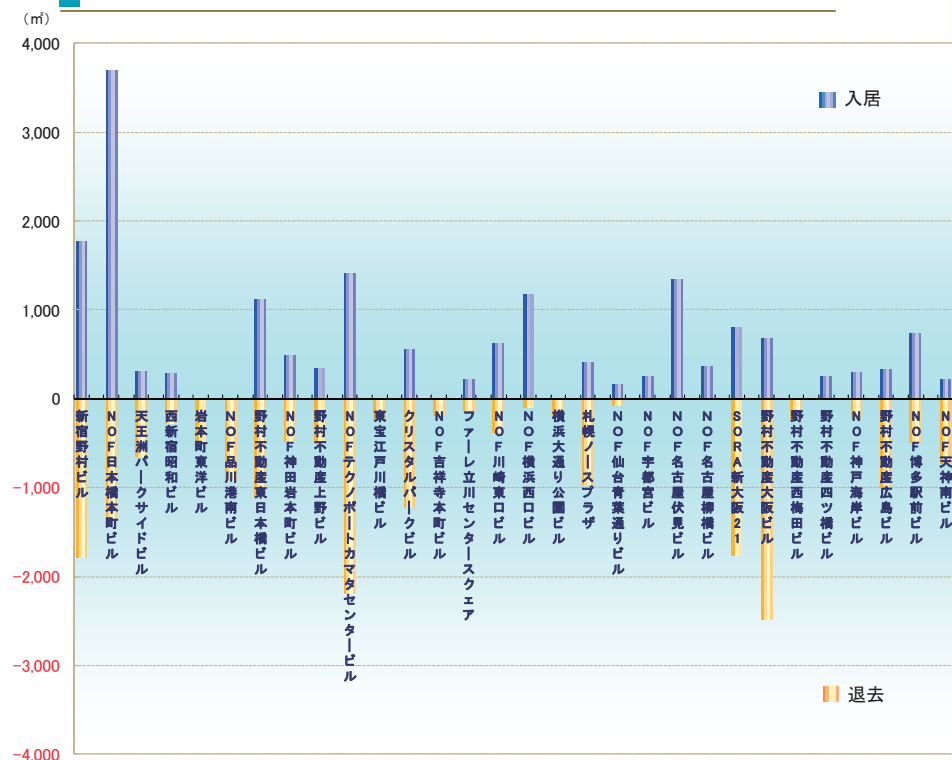
	入居	退去	差引
東京都心部	+7,668㎡	-7,105㎡	+563㎡
東京周辺部	+4,316㎡	-5,109㎡	-792㎡
その他地方都市	+5,842㎡	-7,952㎡	-2,109㎡

■ 入替率推移(ポートフォリオ平均)※



※ 各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

■ 第14期の状況(異動があった物件のみ)



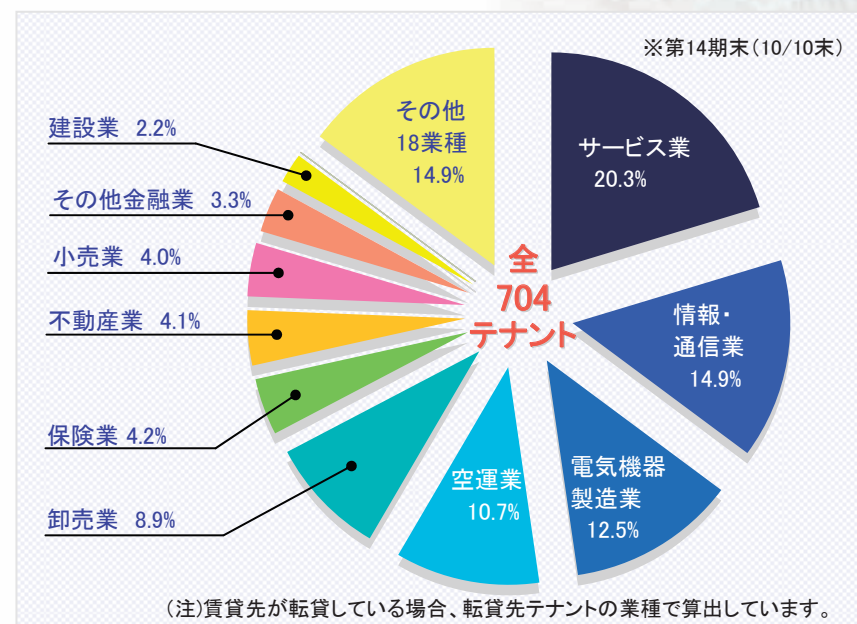
テナントの分散状況

上位10テナント(賃貸面積ベース)

※第14期末(10/10末)

テナント名		業種	入居物件	契約満了 予定日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合(%)	(参考) 第13期末 時点(%)
1	フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	野村不動産 天王洲ビル	H27.03.31	42,084.11	10.2	10.1
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	8.4	8.3
3	株式会社ザイマックスアックス	不動産	NOF東陽町ビル	H26.11.30	18,218.17	4.4	4.4
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	株式会社ジェシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	2.2	2.2
6	野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	H23.05.31	574.11	0.1	0.1
			NOF宇都宮ビル	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	0.4
			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	4,539.05	1.1	1.1
			野村不動産 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	0.3
8	富士通株式会社	電気機器	NOFテクノポート カマタセンタービル	H24.04.30	3,813.62	0.9	0.9
			ファール立川 センタースクエア	H23.12.31	255.15	0.1	0.1
			NOF新横浜ビル	H24.09.30	1,293.78	0.3	0.3
9	キョ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	1.0	1.0
10	株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H23.05.31	3,853.23	0.9	1.0
			野村不動産 広島ビル	H24.02.28	283.02	0.1	0.1
合計					139,420.14	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 : 29.3%
- 契約賃料ベース : 22.0%

※第14期末(10/10末)

■ 期末算定価格(鑑定評価額)の状況

第14期末の状況

	第13期末 算定価格 (百万円)	第14期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (23物件)	227,465	217,568	- 4.4%
東京周辺部 (12物件)	54,323	52,427	- 3.5%
その他地方都市 (16物件)	85,278	83,368	- 2.2%
ポートフォリオ合計 (51物件)	367,066	353,363	- 3.7%

◇ 個別物件毎の詳細については、本資料後記「参考情報」をご参照ください。

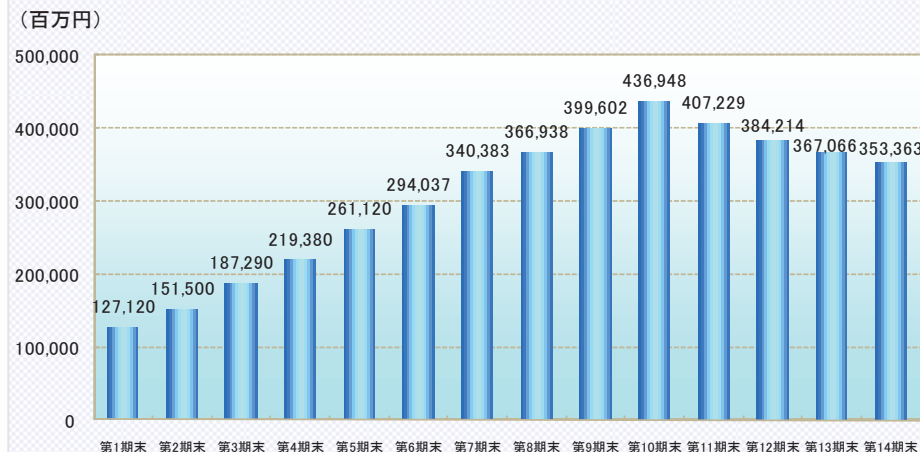
鑑定評価額の総額	353,363	百万円
簿価の総額	374,569	百万円
含み損益総額	-21,206	百万円
1口当たり含み損益	-69,502	円

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

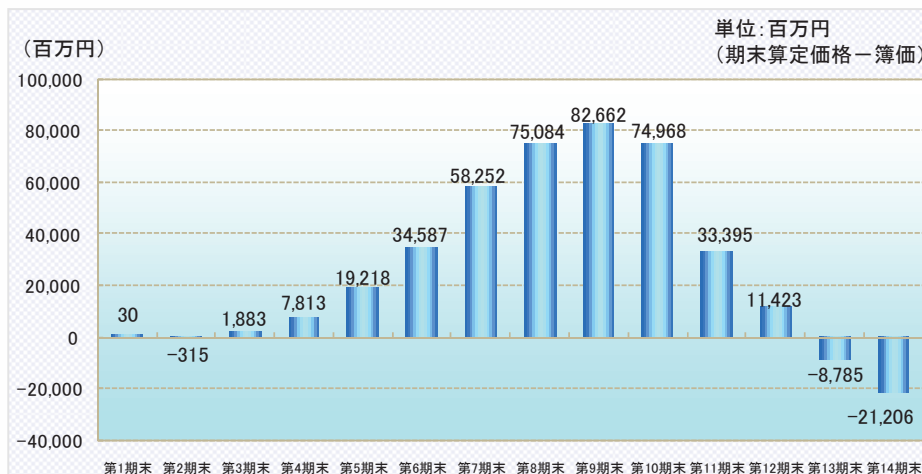
(参考) 1口当たり純資産額

BPS(簿価ベース)	622,486	円
NAV(算定価格ベース)	552,983	円

鑑定評価額の推移



ポートフォリオの含み損益の推移



■ 野村不動産天王洲ビルについて

日本航空インターナショナルとの賃貸借契約の変更とその後の対応

- ・ 賃料の減額(2010年7月～)及び賃貸面積の縮小(専有部分面積の約4割及び共用部分からの退去、2011年3月末)を骨子とする賃貸借契約の変更(2010年6月30日付)
- ・ 本物件は、2011年4月よりマルチテナントビルとして運用開始予定

● スポンサーとの共同体制

▶ 物件名称を「野村不動産天王洲ビル」に変更

▶ 野村不動産との連携による物件運営体制

＜リーシングの推進＞

- ・ 特設チームによるリースアップ体制
- ・ マスターレシーを野村不動産に変更

＜マルチテナントビルへの転換＞

- ・ マルチテナントビル化業務を委託

● リーシングの状況

＜テナントターゲット＞

- ・ 国内外に、拠点及び取引先のある企業
→ 外資系、メーカー関連企業、運送業 等

- ・ 天王洲エリアに親和性が高い業界
- ・ 拠点集約によるコスト削減を企図する企業
→ IT系、システム系、ソフトウェア開発系 等

- ・ 約30社が内覧
- ・ 複数社との商談が進行中

● 野村不動産天王洲ビルのポテンシャル

▶ 高い物件競争力

- ・ 効率的な集約が可能な基準階(約650坪/階)
- ・ 高スペックなオフィスビル仕様

▶ 注目される交通利便性

- ・ 羽田空港の国際化
- ・ 新幹線(品川)による全国へのアクセス



新規募集
オフィス床
(約6,000坪)
の
早期リース
アップ達成

■ 第14期末時点の財務状況①

有利子負債の状況

- 第14期は総額103億円のリファイナンスを実行し、そのうち55億円を長期固定借入金で調達

- 長期固定借入金(投資法人債含む)の平均残存期間

➡ **3.8年**

- 有利子負債の加重平均金利

➡ **1.67%**

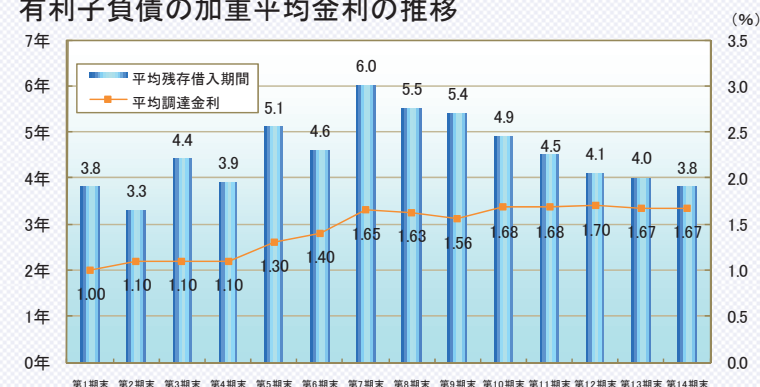
- 有利子負債の長期比率

➡ **73.9%**

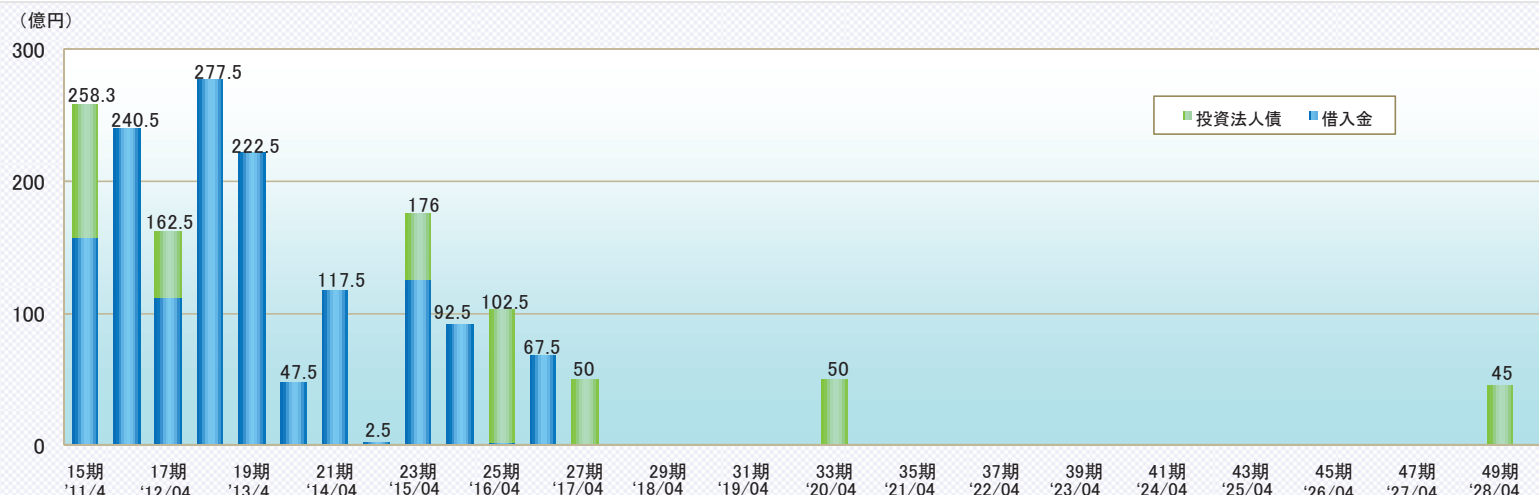
- 有利子負債の固定金利比率(金利スワップによる固定化含む)

➡ **91.2%**

- 長期固定借入金(投資法人債含む)の平均残存期間及び有利子負債の加重平均金利の推移



返済期限の分散状況



第14期末時点の財務状況②

有利子負債一覧

第14期末(10/10末)時点

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	3金融機関	25億円	変動	年率0.94000%	2010年12月8日	無担保 無保証
	4金融機関	25.8億円	変動	年率1.05000%	2010年12月24日	
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68000%	2011年2月26日	
	2金融機関	10億円	変動	年率1.04000%	2011年2月26日	
	1金融機関	20億円	変動	年率1.04000%	2011年2月28日	
	6金融機関	85億円	固定化(注1)	年率1.43200%	2011年6月10日	
	2金融機関	23億円	変動	年率1.05000%	2011年6月24日	
	5金融機関	45億円	固定化(注1)	年率1.44800%	2011年8月25日	
	3金融機関	40億円	固定化(注1)	年率1.63825%	2011年8月26日	
	3金融機関	25億円	変動	年率0.94000%	2011年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.43950%	2011年9月25日	
	1金融機関	5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
短期借入金合計		398.8億円	—	—	—	—
長期借入金	7金融機関	110億円	固定化(注1)	年率1.89764%	2012年2月26日	無担保 無保証
	4金融機関	120億円	固定化(注1)	年率1.39575%	2012年6月24日	
	5金融機関	50億円	固定	年率1.43750%	2012年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.53625%	2012年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.46000%	2012年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.61150%	2012年9月25日	
	4金融機関	100億円	固定化(注1)	年率1.51175%	2012年11月4日	
	3金融機関	50億円	固定化(注1)	年率1.87200%	2012年12月27日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	2013年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	2013年2月26日	
	2金融機関	40億円	変動	年率1.19000%	2013年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.14050%	2013年6月24日	
	1金融機関	25億円	固定化(注1)	年率0.98550%	2013年8月26日	
	4金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68680%	2013年12月8日	
	3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	2014年3月19日	
	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
	3金融機関	80億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
	1金融機関	90億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
長期借入金合計		1,068.5億円	—	—	—	—
借入金合計		1,467.3億円	—	—	—	—
第1回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率1.85%	2015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%	2020年3月16日
	第3回投資法人債	公募	100億円	固定	年率1.19%	2010年11月29日
	第4回投資法人債	公募	100億円	固定	年率2.05%	2015年11月30日
	第5回投資法人債	公募	50億円	固定	年率1.61%	2012年3月19日
	第6回投資法人債	公募	50億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日
	第7回投資法人債	公募	45億円	固定	年率2.90%	2028年3月17日
投資法人債合計		445億円	—	—	—	—
合計		31金融機関	1,912.3億円	—	—	—

(注1)変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。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)平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に0,750百万円を返済する約定となっています。

借入先金融機関一覧(全31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	234	福岡銀行	35	山梨中央銀行	15
三井住友銀行	209	農林中央金庫	30	百十四銀行	15
日本政策投資銀行	155	太陽生命保険	30	千葉銀行	10
三菱UFJ信託銀行	115.5	中央三井信託銀行	30	京葉銀行	10
住友信託銀行	104.8	八十二銀行	20	三井生命保険	10
みずほコーポレート銀行	74	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	あおぞら銀行	10
中国銀行	40	西日本シティ銀行	20	借入合計	1,467.3
伊予銀行	35	広島銀行	15		

参考 投資法人債 445

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



4. 第14期決算の詳細

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

損益計算書

区 分		第13期 2009年11月1日～2010年4月30日		第14期 2010年5月1日～2010年10月31日	
		金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益	営業収益	13,686,232	100.0	13,364,440	100.0
	賃貸事業収入	12,502,676	91.4	12,020,205	89.9
	賃料収入	10,208,784	74.6	9,779,003	73.2
	共益費収入	2,293,891	16.8	2,241,201	16.8
	その他賃貸事業収入	1,183,555	8.6	1,344,235	10.1
	月極駐車場収入	280,739	2.1	259,447	1.9
	付帯収益	833,622	6.1	1,015,970	7.6
	その他賃料収入	67,499	0.5	67,185	0.5
	その他雑収入	1,693	0.0	1,631	0.0
	賃貸事業収入合計	13,686,232	100.0	13,364,440	100.0
	営業費用	6,938,894	50.7	7,141,382	53.4
	外注委託費	1,318,863	9.6	1,311,401	9.8
	公租公課	1,129,931	8.3	1,218,288	9.1
	水道光熱費	838,193	6.1	1,028,749	7.7
	保険料	26,129	0.2	26,274	0.2
	修繕費	246,706	1.8	187,696	1.4
	その他費用	241,997	1.8	234,342	1.8
	減価償却費	1,865,202	13.6	1,876,802	14.0
	賃貸事業費用合計	5,667,024	41.4	5,883,557	44.0
	資産運用報酬	1,075,895	7.9	1,058,582	7.9
	販売費及び一般管理費	195,974	1.4	199,242	1.5
営業外損益	賃貸事業利益	8,019,207	58.6	7,480,883	56.0
	営業利益	6,747,337	49.3	6,223,058	46.6
	営業外収益	42,605	0.3	46,779	0.4
	その他営業外収益	42,605	0.3	46,779	0.4
	営業外費用	1,754,340	12.8	1,789,570	13.4
	支払利息	1,160,559	8.5	1,181,507	8.8
	短期投資法人債利息	5,708	0.0	1,182	0.0
	投資法人債利息	428,086	3.1	433,413	3.2
	投資法人債発行費償却	8,088	0.1	6,921	0.1
	融資関連費用	103,180	0.8	129,945	1.0
	その他営業外費用	48,715	0.4	36,600	0.3
	営業外損益	▲ 1,711,734	▲ 12.5	▲ 1,742,790	▲ 13.0
経常利益		5,035,603	36.8	4,480,268	33.5
税引前当期純利益		5,035,603	36.8	4,480,268	33.5
法人税・住民税及び事業税		1,026	0.0	896	0.0
法人税等調整額		-	-	6	0.0
当期純利益		5,034,576	36.8	4,479,365	33.5
前期繰越利益		102	0.0	149	0.0
当期末処分利益		5,034,679	36.8	4,479,515	33.5

賃貸事業収入

第14期は51物件で運用を開始し、期中に運用資産の異動はありませんでした。稼働率は第13期末(10/4末)時点で95.0%、第14期末(10/10末)時点で94.5% (▲0.5ポイント)となりました。

公租公課

第14期末保有資産全物件について第14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187百万円の他、資本的支出が597百万円ありました。

賃貸事業利益 7,480百万円(前期比 ▲538百万円)

不動産賃貸事業収入の減少 ▲ 321百万円
不動産賃貸事業費用の増加 ▲ 216百万円

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

資産の部

区 分	第13期 2010年4月30日現在		第14期 2010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	33,763,643	8.2	32,636,800	8.0
現金及び預金	14,358,510	3.5	14,007,164	3.4
信託現金及び信託預金	18,857,842	4.6	18,046,311	4.4
その他の流動資産	547,290	0.1	583,323	0.1
固定資産	376,279,544	91.7	374,989,932	92.0
有形固定資産	373,950,587	91.2	372,668,978	91.4
不動産	83,382,285	20.3	83,002,264	20.4
建物	25,977,117	6.3	25,597,096	6.3
土地	57,405,167	14.0	57,405,167	14.1
信託不動産	290,487,135	70.8	289,562,082	71.0
建物	81,905,563	20.0	80,980,509	19.9
土地	208,581,572	50.9	208,581,572	51.2
その他の有形固定資産	81,165	0.0	104,631	0.0
その他の有形固定資産	81,165	0.0	104,631	0.0
無形固定資産	1,903,525	0.5	1,903,261	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	2,621	0.0	2,357	0.0
投資その他の資産	425,432	0.1	417,692	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	14,582	0.0	6,842	0.0
繰延資産	83,813	0.0	76,892	0.0
投資法人債発行費	83,813	0.0	76,892	0.0
資産の部合計	410,127,001	100.0	407,703,625	100.0

現金及び預金

(単位:百万円)

投資法人名義預金	14,007
預り敷金相当額	3,742
修繕積立金相当額	2,205
その他	8,058
信託銀行名義預金	18,045
預り敷金相当額	11,817
修繕積立金相当額	273
その他	5,955

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	392,630	19,961 (1,876)	372,668
信託建物等	98,547	17,567 (1,412)	80,980
信託土地	208,581	-	208,581
建物等	27,991	2,393 (464)	25,597
土地	57,405	-	57,405
その他	104	-	104

負債及び純資産の部

区 分	第13期 2010年4月30日現在		第14期 2010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	41,977,526	10.2	54,669,678	13.4
営業未払金	546,960	0.1	708,071	0.2
短期投資法人債	1,998,817	0.5	-	-
短期借入金	8,380,000	2.0	10,380,000	2.5
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	2.4	10,000,000	2.5
1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	4.0	29,500,000	7.2
未払金等	2,262,401	0.6	1,910,761	0.5
前受金	2,164,532	0.5	2,085,651	0.5
その他の流動負債	124,814	0.0	85,193	0.0
固定負債	177,659,349	43.3	163,098,984	40.0
投資法人債	34,500,000	8.4	34,500,000	8.5
長期借入金	120,600,000	29.4	106,850,000	26.2
預り敷金及び保証金	4,030,823	1.0	3,856,469	0.9
信託預り敷金及び保証金	18,516,394	4.5	17,883,837	4.4
その他の固定負債	12,131	0.0	8,677	0.0
負債の部合計	219,636,875	53.6	217,768,663	53.4
純資産	190,490,126	46.4	189,934,962	46.6
投資主資本	185,455,446	45.2	185,455,446	45.5
出資総額	5,034,679	1.2	4,479,515	1.1
剰余金	190,490,126	46.4	189,934,962	46.6
純資産の部合計	190,490,126	46.4	189,934,962	46.6
負債及び純資産の部合計	410,127,001	100.0	407,703,625	100.0

借入金

有利子負債残高(百万円) 191,230

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 46.9%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 73.9%

■ 金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項 目		第13期	第14期
		2009年11月1日～ 2010年4月30日	2010年5月1日～ 2010年10月31日
当期末処分利益	(千円)	5,034,679	4,479,515
分配金の額	(千円)	5,034,529	4,479,510
1口当たり分配金	(円)	16,500	14,681
次期繰越利益	(千円)	149	4

分配金の額

第14期は、期末時点の発行済投資口総数305,123口に対し当期末処分利益のほぼ全額を配分することとした結果、1口当たりの分配金は14,681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(%)
		2010年6月15日 公表値	第14期実績値		
営業収益	(百万円)	13,397	13,364	▲ 33	▲ 0.2
経常利益	(百万円)	4,425	4,480	54	1.2
当期純利益	(百万円)	4,424	4,479	54	1.2
1口当たり分配金	(円)	14,500	14,681	181	1.2

実績と業績予想との差異

- 営業収益
賃貸事業収入の差異 (▲33百万円)
- 経常利益
営業費用の差異 (▲58百万円)
営業外損益の差異 (+29百万円)

■ 第15期(2011年4月期)の業績予想

区 分	第14期 (百万円)	第15期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	12,020	11,740	▲280	▲2.3
その他賃貸事業収入	1,344	1,204	▲139	▲10.4
賃貸事業収入合計	13,364	12,944	▲419	▲3.1
不動産等売却益	-	271	271	-
営業収益	13,364	13,216	▲147	▲1.1
外注委託費	1,311	1,363	51	4.0
公租公課	1,218	1,206	▲11	▲0.9
水道光熱費	1,028	892	▲136	▲13.2
保険料	26	25	0	▲2.1
修繕費	187	305	117	62.5
その他費用	234	211	▲22	▲9.6
減価償却費	1,876	1,884	7	0.4
賃貸事業費用合計	5,883	5,889	5	0.1
資産運用報酬	1,058	1,028	▲29	▲2.8
販売費及び一般管理費	199	200	1	0.7
営業費用	7,141	7,118	▲22	▲0.3
賃貸事業利益	7,480	7,055	▲425	▲5.7
営業損益	6,223	6,097	▲125	▲2.0
営業外収益	46	6	▲40	▲87.2
営業外費用	1,789	1,678	▲111	▲6.2
営業外損益	▲1,742	▲1,672	70	▲4.0
経常利益	4,480	4,425	▲54	▲1.2
税引前当期純利益	4,480	4,425	▲54	▲1.2
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	11.6
法人税等調整額	0	0	▲0	0.0
当期純利益	4,479	4,424	▲55	▲1.2
前期繰越利益	0	0	0	▲100.0
当期末処分利益	4,479	4,424	▲55	▲1.2
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)	14,681円	14,500円	▲181円	▲1.2

賃貸事業収入

第15期は51物件で運用を開始し、平成22年12月8日に「NOF東陽町ビル」の不動産信託受益権2件についてそれぞれの準共有持分33%を譲渡する以外は、運用資産の異動がないことを前提としています。

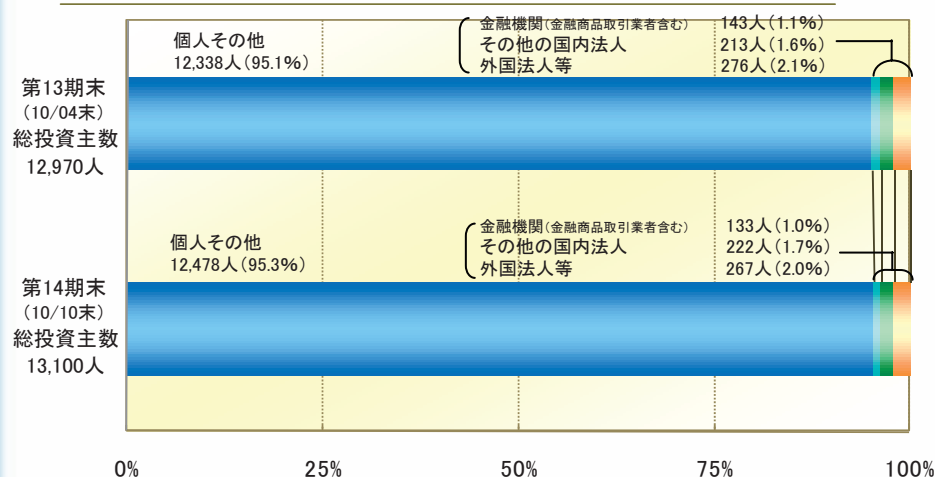
公租公課

第15期における固定資産税・都市計画税等については、第14期末保有資産51物件を、期間対応した額を費用化しています。

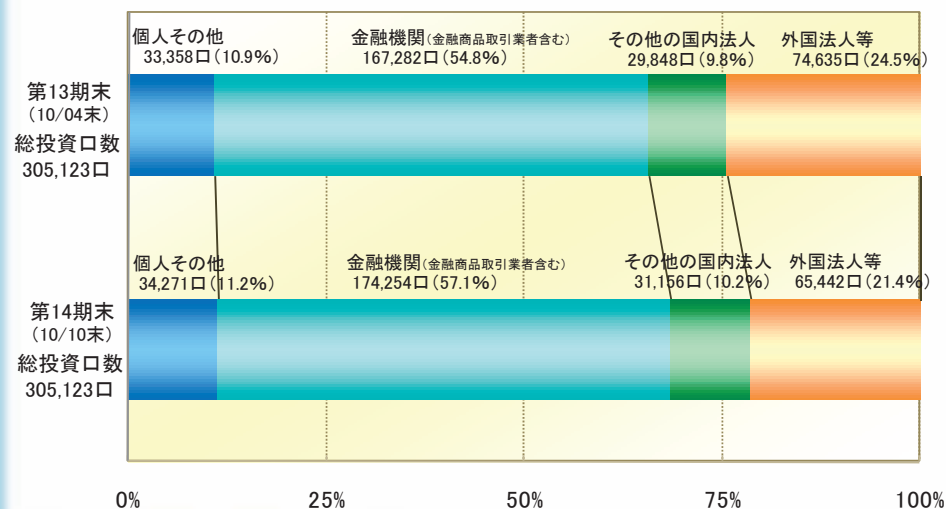
その他賃貸事業収入 : 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料 等
 その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等
 販売費及び一般管理費 : 資産保管手数料、一般事務委託手数料、
 会計監査人報酬 等
 営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、
 投資法人債発行費償却額 等

■ 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13期末		第14期末	
銀行	33,260	10.90%	38,592	12.65%
信託銀行	104,662	34.30%	105,542	34.59%
生命保険会社	8,798	2.88%	8,783	2.88%
損害保険会社	6,212	2.04%	6,212	2.04%
その他金融機関	14,350	4.70%	15,125	4.96%
合計	167,282	54.82%	174,254	57.11%

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)	37,974	12.45%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	31,615	10.36%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	20,296	6.65%
4	野村不動産株式会社	15,287	5.01%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,642	4.14%
6	株式会社池田泉州銀行	7,606	2.49%
7	学校法人川崎学園	7,000	2.29%
8	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	5,280	1.73%
9	株式会社もみじ銀行	5,116	1.68%
10	全国共済農業協同組合連合会	3,996	1.31%
	合計	146,812	48.12%

(参考) 第13期末の上位10投資主の所有割合 45.42%



参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

■ ポートフォリオ物件一覧①（東京都心部）



第14期末(10/10末)時点

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	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	94.0%	91	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	42,084.11	100.0%	1	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	1961. 4 (1968. 4増築)	8階	29,430.67	19,157.05	98.6%	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	87.3%	13	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	6,685.52	100.0%	15	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	100.0%	9	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	100.0%	20	585.99	スパン毎	2,500	13%	2005. 11	8,800
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	100.0%	6	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	100.0%	12	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	88.3%	6	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	87.9%	4	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
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	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%	14	453.98	フロア 4分割	2,600	14%	2009. 2	3,010
セントラル京橋ビル	中央区京橋	1998. 9 (1999. 10増築)	8階	2,332.21	1,720.05	100.0%	8	250.32	フロア毎	2,500	15%	2008. 6	2,550
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
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	100.0%	1	229.47	フロア 4分割	2,500	12%	2008. 6	778
東京都心部合計(23物件)					193,969.99	97.0%	257						219,208

■ 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(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	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	96.7%	9	481.06	フロア毎	2,440	12%	2009. 1	7,830
NOF東陽町ビル	江東区新砂	1989. 11	7階	18,051.08	18,218.17	100.0%	1	1,986.46	スパン毎	2,550	14%	2003. 12	7,550
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	91.4%	13	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	88.7%	6	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
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	75.8%	8	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	95.3%	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	92.2%	25	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	95.9%	30	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%	9	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	88.2%	15	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9	2,993
東京周辺部合計(12物件)					80,491.65	94.5%	140						55,149

■ 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(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	取得価格 (百万円)
札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51	13,601.04	87.8%	37	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	6,098.91	72.3%	24	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	5,887.35	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	79.8%	13	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	78.4%	12	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	21,277.48	90.4%	30	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	83.9%	21	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	95.2%	11	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	99.0%	17	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	94.4%	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	7,902.00	84.2%	15	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	90.8%	43	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	3,834.35	82.0%	19	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)					164,456.92	91.6%	307						104,250
合計(51物件)					438,918.56	94.5%	704				7.0%		378,607

(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22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



(千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル※	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※	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
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	1,727,325		663,185	696,929	339,218	326,378		318,509	312,475	191,834	215,322	168,454	243,197
賃貸料(共益費含む)	1,561,348		632,380	585,194	308,706	298,789		283,296	280,847	176,768	196,479	148,980	215,404
その他収入	165,977		30,804	111,735	30,512	27,588		35,213	31,627	15,065	18,843	19,474	27,792
賃貸事業費用	801,168		273,033	404,018	87,913	82,138		99,006	116,779	61,965	78,667	64,455	81,647
外注委託費	190,734		61,612	144,014	14,979	14,067		18,153	45,802	11,807	15,316	10,219	19,206
公租公課	177,941		44,194	53,374	23,213	27,286		25,117	32,448	15,825	19,710	12,201	16,833
水道光熱費	206,992		44,995	33,849	21,078	12,063		22,750	23,619	9,929	20,429	10,899	20,051
保険料	2,954		1,181	177	397	298		506	743	240	270	282	467
修繕費	26,650		11,487	7,652	10,550	4,304		2,502	689	3,973	2,979	3,787	1,060
その他費用	47,558		24,912	7,699	2,762	1,638		2,219	2,781	440	6,048	1,345	1,114
減価償却費	148,336	147,458	84,648	157,250	14,931	22,480	45,068	27,756	10,694	19,749	13,913	25,720	22,913
賃貸事業損益	926,157	527,084	390,151	292,911	251,304	244,239	181,688	219,503	195,696	129,868	136,654	103,999	161,550
減価償却費控除前利益(NOI)	1,074,493	674,542	474,800	450,161	266,236	266,720	226,756	247,259	206,391	149,618	150,568	129,719	184,463

物件名称	NOF駿河台 プラザビル※	PMO日本橋本町	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	セントラル 京橋ビル	NOF南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル※	野村不動産 上野ビル	NOF東陽町ビル※	NOFテクノポート カマタセンタービル
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		135,902	127,700	109,526	133,579	110,049	85,944	95,661	60,171		222,113		378,664
賃貸料(共益費含む)		127,709	118,874	97,150	119,651	97,012	77,944	81,203	48,174		196,668		326,929
その他収入		8,192	8,825	12,376	13,928	13,036	8,000	14,458	11,997		25,445		51,735
賃貸事業費用		49,455	69,250	44,669	41,988	45,957	25,227	34,663	23,825		84,186		195,545
外注委託費		8,945	17,005	11,990	7,343	10,478	5,120	7,657	5,153		18,916		50,848
公租公課		7,898	10,555	7,539	9,675	8,215	7,237	10,084	4,387		16,002		37,125
水道光熱費		6,394	9,641	9,300	8,013	9,454	4,521	7,157	5,264		16,616		37,905
保険料		200	334	25	209	231	107	147	134		355		877
修繕費		99	4,169	1,098	958	1,083	824	1,175	437		5,138		10,932
その他費用		321	4,236	1,704	2,903	1,002	861	1,683	910		2,278		6,937
減価償却費	30,429	25,595	23,307	13,008	12,883	15,493	6,554	6,757	7,537	2,215	24,879	34,023	50,917
賃貸事業損益	185,659	86,446	58,449	64,857	91,591	64,091	60,716	60,998	36,346	15,205	137,927	218,893	183,118
減価償却費控除前利益(NOI)	216,089	112,042	81,756	77,866	104,474	79,585	67,271	67,756	43,883	17,420	162,807	252,917	234,036

物件名称	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル※	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	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	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌 東ビル※	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	68,562		107,307	77,685	222,527	309,009	209,598	175,669	102,397	308,344	204,685		111,828
賃貸料(共益費含む)	54,450		97,505	69,030	200,867	269,182	182,192	157,037	83,325	264,102	181,632		91,369
その他収入	14,111		9,802	8,654	21,660	39,827	27,405	18,632	19,071	44,241	23,053		20,459
賃貸事業費用	35,117		43,923	26,336	126,104	115,096	83,026	79,171	67,027	167,890	102,124		75,015
外注委託費	6,257		15,591	5,280	38,337	21,356	20,335	19,239	11,597	35,359	14,721		20,303
公租公課	6,555		10,090	5,181	16,148	20,188	20,620	17,465	7,358	33,338	18,286		20,057
水道光熱費	7,294		6,170	4,354	32,752	28,223	17,567	17,552	16,784	34,052	17,059		13,683
保険料	140		132	135	453	500	446	432	245	818	421		464
修繕費	2,002		428	1,450	422	7,899	3,974	1,472	1,526	10,038	907		2,175
その他費用	502		2,156	957	5,662	5,350	5,753	1,730	563	9,539	2,020		1,965
減価償却費	12,364	4,329	9,354	9,377	32,327	31,576	14,328	21,278	28,951	44,744	48,708	35,164	16,365
賃貸事業損益	33,445	32,108	63,383	50,949	96,423	193,913	126,572	96,498	35,370	140,454	102,561	64,876	36,813
減価償却費控除前利益(NOI)	45,809	36,438	72,737	60,326	128,750	225,489	140,901	117,777	64,321	185,198	151,269	100,040	53,179

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※	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	146,569	18,700	104,877		538,481	473,101	180,022	313,269	182,719	179,793	173,014	83,131	13,364,440
賃貸料(共益費含む)	117,980	13,013	92,001		436,476	388,131	158,273	277,936	146,466	158,916	146,921	69,925	12,020,205
その他収入	28,589	5,687	12,875		102,005	84,969	21,749	35,332	36,253	20,877	26,092	13,206	1,344,235
賃貸事業費用	102,256	45,422	62,602		345,268	206,687	93,538	134,982	112,809	85,669	97,068	47,964	5,883,557
外注委託費	22,275	7,263	11,151		65,911	61,040	15,946	40,505	23,882	23,446	17,870	8,801	1,311,401
公租公課	13,879	3,510	12,890		66,215	44,218	15,206	30,840	16,173	19,893	15,444	9,922	1,218,288
水道光熱費	16,270	5,324	11,171		69,401	59,566	15,985	33,306	25,231	15,102	21,400	7,266	1,028,749
保険料	512	212	298		1,683	1,029	375	712	624	480	509	193	26,274
修繕費	7,132	158	2,553		5,796	2,447	3,025	3,555	6,821	473	1,575	342	187,696
その他費用	3,418	3,147	2,763		8,348	4,110	20,656	1,900	5,105	1,516	4,778	1,802	234,342
減価償却費	38,766	25,805	21,774	163,156	127,909	34,274	22,343	24,160	34,970	24,756	35,849	19,635	1,876,802
賃貸事業損益	44,313	▲ 26,722	42,274	322,989	193,213	266,413	86,484	178,287	69,910	94,123	75,946	35,167	7,480,883
減価償却費控除前利益(NOI)	83,080	▲ 916	64,048	486,145	321,123	300,688	108,827	202,447	104,880	118,879	111,796	54,803	9,357,685

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

■ 期末算定価格(鑑定評価額)一覧

物件名称	取得価格	第14期末 貸借対照表計上額	第14期末 算定価格	第13期末 算定価格	第13期と第14期の 期末算定価格の差異	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	変化率
新宿野村ビル	38,730	39,369	48,400	50,000	-1,600	-3.2%
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,716	23,700	29,100	-5,400	-18.6%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,692	22,900	22,500	400	1.8%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,878	19,800	20,600	-800	-3.9%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,318	9,860	10,100	-240	-2.4%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,606	11,600	11,600	-	-
セコムメディアカルビル	11,500	11,195	10,400	10,400	-	-
NOF芝ビル	10,000	10,079	9,590	9,660	-70	-0.7%
西新宿昭和ビル	8,800	8,709	8,380	8,730	-350	-4.0%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,626	6,210	6,380	-170	-2.7%
NOF溜池ビル	7,400	7,569	6,790	7,240	-450	-6.2%
岩本町東洋ビル	6,020	5,926	4,580	4,940	-360	-7.3%
NOF品川港南ビル	5,500	5,394	5,790	6,030	-240	-4.0%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,967	6,640	6,690	-50	-0.7%
PMO日本橋本町	5,000	4,921	4,310	4,310	-	-
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,064	3,360	3,500	-140	-4.0%
八丁堀NFビル	3,160	3,169	2,670	2,780	-110	-4.0%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,091	3,350	3,500	-150	-4.3%
NOF高輪ビル	3,010	3,006	2,530	2,540	-10	-0.4%
セントラル京橋ビル	2,550	2,544	2,330	2,380	-50	-2.1%
NOF南新宿ビル	2,280	2,303	2,330	2,400	-70	-2.9%
セントラル新富町ビル	1,750	1,761	1,390	1,430	-40	-2.8%
サンワールド四谷ビル	778	785	658	655	3	0.5%
東京都心部合計	219,208	217,700	217,568	227,465	-9,897	-4.4%
野村不動産上野ビル	7,830	7,830	6,520	6,680	-160	-2.4%
NOF東陽町ビル	7,550	7,048	8,510	8,490	20	0.2%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,565	6,800	7,110	-310	-4.4%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,076	1,400	1,490	-90	-6.0%
東信目黒ビル	1,340	1,335	1,130	1,130	-	-
クリスタルパークビル	3,700	3,601	3,310	3,480	-170	-4.9%
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,786	1,600	1,640	-40	-2.4%
ファースト立川センタースクエア	3,290	2,918	4,110	4,840	-730	-15.1%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,413	8,440	8,450	-10	-0.1%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,002	5,527	5,763	-236	-4.1%
NOF新横浜ビル	3,600	3,338	3,070	3,150	-80	-2.5%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,871	2,010	2,100	-90	-4.3%
東京周辺部合計	55,149	53,788	52,427	54,323	-1,896	-3.5%

物件名称	取得価格	第14期末 貸借対照表計上額	第14期末 算定価格	第13期末 算定価格	第13期と第14期の 期末算定価格の差異	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	変化率
札幌ノースプラザ	6,820	7,619	5,498	5,598	-100	-1.8%
野村不動産札幌ビル	5,300	5,149	4,630	4,670	-40	-0.9%
JCB札幌東ビル	3,700	3,668	3,220	3,220	-	-
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,153	2,230	2,370	-140	-5.9%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,468	2,530	2,620	-90	-3.4%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,190	2,250	2,210	40	1.8%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,658	2,700	2,860	-160	-5.6%
オムロン京都センタービル	23,700	22,601	19,400	19,700	-300	-1.5%
SORA新大阪21	19,251	19,008	13,200	13,400	-200	-1.5%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,340	7,550	8,040	-490	-6.1%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,698	3,750	4,050	-300	-7.4%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,683	4,480	4,840	-360	-7.4%
NOF神戸海岸ビル	3,280	2,862	2,610	2,720	-110	-4.0%
野村不動産広島ビル	1,930	2,616	2,600	2,180	420	19.3%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,652	4,420	4,440	-20	-0.5%
NOF天神南ビル	3,739	3,710	2,300	2,360	-60	-2.5%
その他地方都市合計	104,250	103,081	83,368	85,278	-1,910	-2.2%
合計	378,607	374,569	353,363	367,066	-13,703	-3.7%

(A) (B)

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異

-21,206百万円

(-69,502円/口)

(B)-(A)

■ 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 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

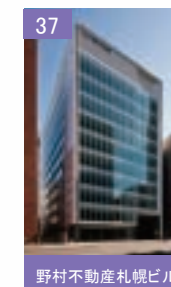
- 24 野村不動産上野ビル
- 25 NOF東陽町ビル
- 26 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 27 東宝江戸川橋ビル
- 28 東信目黒ビル
- 29 クリスタルパークビル

- 30 NOF吉祥寺本町ビル
- 31 ファーレ立川センタースクエア
- 32 NOF川崎東口ビル
- 33 NOF横浜西口ビル
- 34 NOF新横浜ビル
- 35 横浜大通り公園ビル

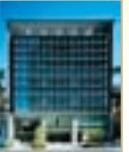
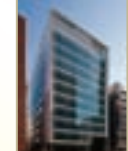
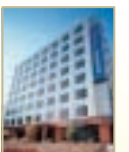
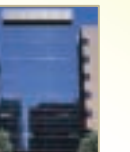
その他地方都市

- 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名古屋伏見ビル
- 42 NOF名古屋柳橋ビル
- 43 オムロン京都センタービル
- 44 SORA新大阪21

- 45 野村不動産大阪ビル
- 46 野村不動産西梅田ビル
- 47 野村不動産四ツ橋ビル
- 48 NOF神戸海岸ビル
- 49 野村不動産広島ビル
- 50 NOF博多駅前ビル
- 51 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14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 ※	 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	 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横浜西口ビル  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 東口ビル  SORA新大阪21

➡ 15物件
(取得価格合計: 1,416億円)

➡ 21物件
(取得価格合計: 1,400億円)

➡ 15物件
(取得価格合計: 969億円)

■ ファンドサマリー

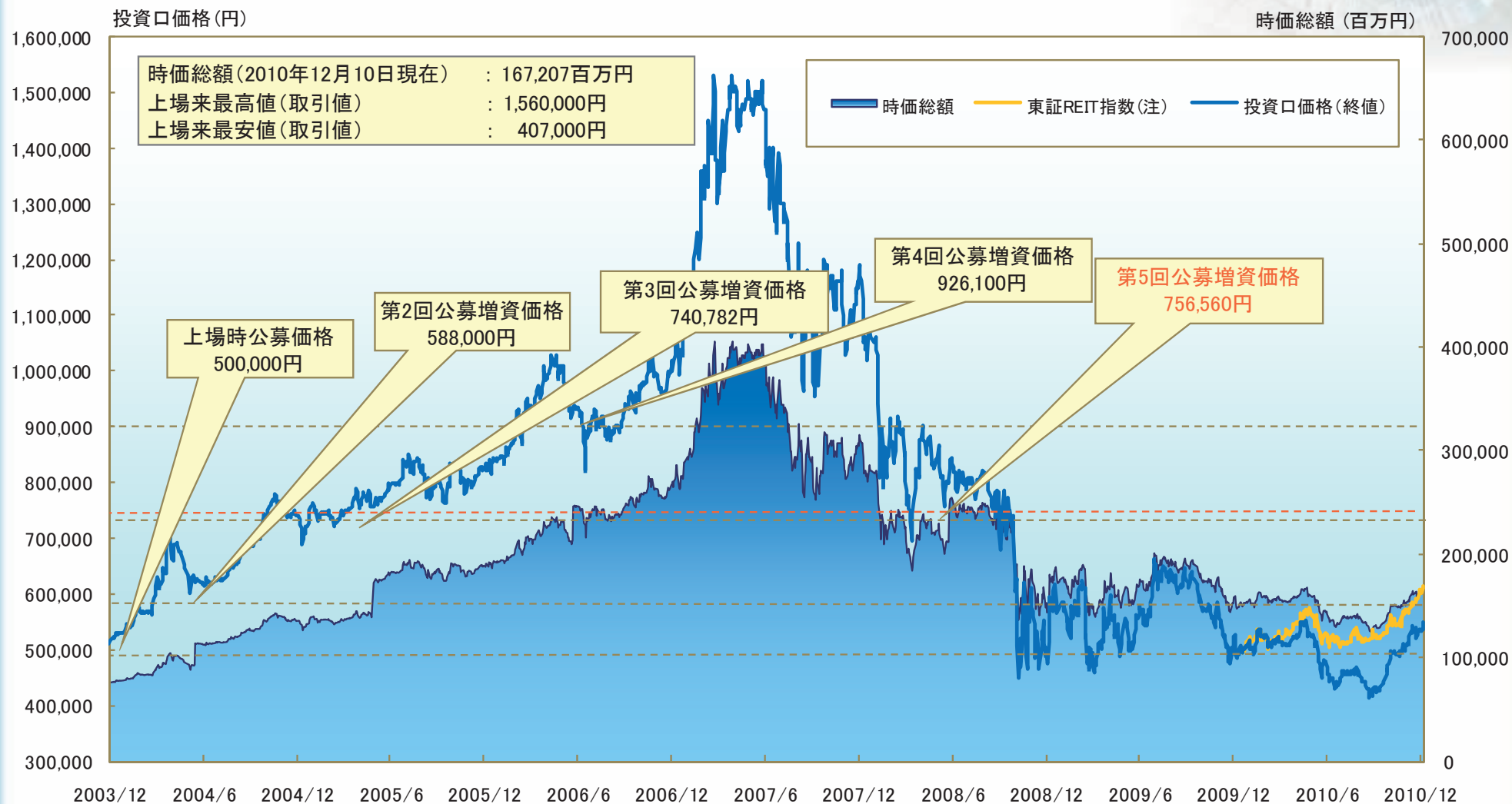


期別 決算年月		第5期 2006年4月	第6期 2006年10月	第7期 2007年4月	第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月	第14期 2010年10月
総資産額	百万円	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703
有利子負債額	百万円	120,000	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230
期末LTV（総資産ベース）	%	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9
出資総額	百万円	124,610	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	229,970	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934
1口当たり純資産額	円	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486
期末投資口価格（終値）	円	998,000	991,000	1,490,000	1,160,000	826,000	551,000	509,000	565,000	531,000	494,500
時価総額	百万円	229,510	263,509	396,195	308,447	219,635	168,122	155,307	172,394	162,020	150,883
営業収益	百万円	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364
営業利益	百万円	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223
当期純利益	百万円	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
分配総額	百万円	3,596	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479
1口当たり分配金	円	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681
組入資産額（取得価格合計）	百万円	240,820	259,140	282,840	292,409	317,440	362,248	374,557	374,557	378,607	378,607
物件数	件	28	30	31	34	37	46	50	50	51	51
賃貸可能面積	m ²	293,464.10	316,132.49	350,712.00	362,733.62	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56
テナント数	社	467	512	517	533	583	676	661	666	686	704
期末稼働率	%	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5
総資産経常利益率（ROA）	%	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1
（年換算値）	%	2.9	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4
（年換算値）	%	5.7	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7
期末自己資本比率	%	47.7	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	7.92	8.35	7.88	6.49	6.22	6.06	5.53	5.45	5.33	4.94
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	241,901	259,449	282,130	291,853	316,999	361,979	373,833	372,790	375,851	374,569
期末保有物件算定価格合計	百万円	261,120	294,037	340,383	366,938	399,602	436,948	407,229	384,214	367,066	353,363
含み損益総額	百万円	19,218	34,587	58,252	75,084	82,602	74,968	33,395	11,423	-8,785	-21,206
1口当たり含み損益	円	83,572	130,074	219,075	282,374	310,649	245,700	109,450	37,439	-28,793	-69,502
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	641,064	735,574	825,390	888,884	917,138	870,731	734,929	662,740	595,513	552,983
賃貸NOI	百万円	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357
賃貸NOI利回り（年換算値）	%	5.9	6.0	5.7	5.8	5.7	5.7	5.5	5.5	5.3	4.9
減価償却費	百万円	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876
資本的支出	百万円	934	588	757	1,252	1,346	1,552	1,376	779	692	597
FFO	百万円	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363
1口当たりFFO	円	21,889	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855

■ キャッシュ・フロー計算書

項 目	第13期	第14期
	2009年11月1日～2010年4月30日	2010年5月1日～2010年10月31日
	金 額 (千円)	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	5,035,603	4,480,268
減価償却費	1,865,416	1,877,066
長期前払費用償却額	15,710	7,739
投資法人債発行費償却	8,088	6,921
受取利息	▲ 6,866	▲ 6,794
支払利息	1,594,354	1,616,102
固定資産除却損	10,319	2,106
営業未収入金の増減額(▲は増加)	53,818	▲ 51,475
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 181,775	161,111
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 141,236	▲ 228,613
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 6,392	▲ 42,938
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 106,288	▲ 78,880
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 60,203	▲ 39,620
その他	▲ 33,573	17,449
小 計	8,046,975	7,720,442
利息の受取額	6,866	6,534
利息の支払額	▲ 1,656,483	▲ 1,594,392
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	719	▲ 960
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,398,078	6,131,624
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	-	▲ 1,300,000
有形固定資産の取得による支出	▲ 4,283,909	▲ 88,324
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 716,000	▲ 618,992
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 129,703	▲ 318,981
預り敷金及び保証金の受入による収入	126,299	144,627
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,043,531	▲ 1,081,622
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	533,030	449,065
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,513,814	▲ 2,814,227
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	7,580,000	4,800,000
短期借入金の返済による支出	▲ 12,930,000	▲ 2,800,000
短期投資法人債の発行による収入	5,991,529	-
短期投資法人債の償還による支出	▲ 4,000,000	▲ 2,000,000
長期借入れによる収入	13,350,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 6,750,000	▲ 6,250,000
分配金の支払額	▲ 5,332,351	▲ 5,030,272
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,090,821	▲ 5,780,272
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲ 1,206,558	▲ 2,462,875
V. 現金及び現金同等物の期首残高	34,422,910	33,216,352
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	33,216,352	30,753,476

■ 投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4～2010/12/10)



(注) 2009年12月10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



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】

85名(役員を含む)

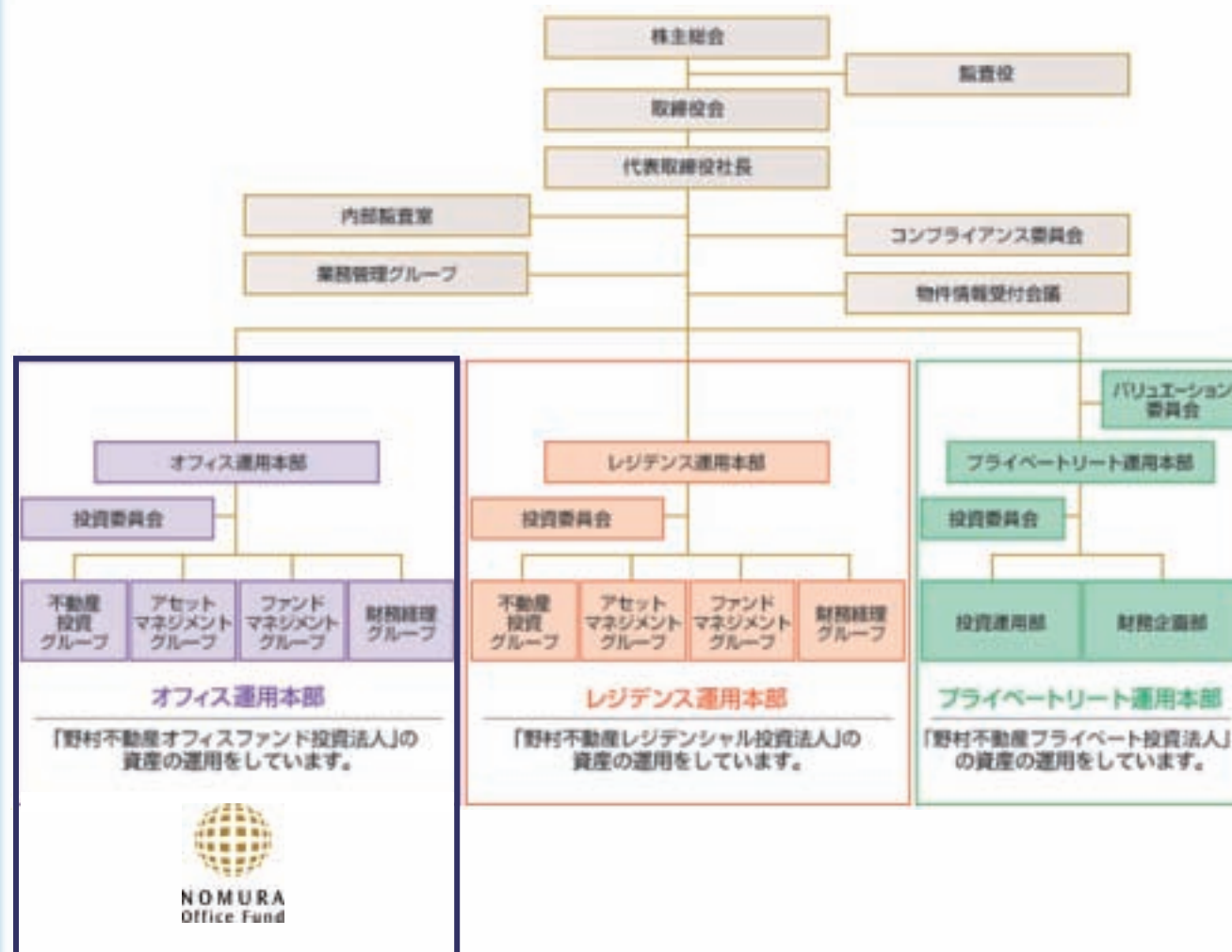
【事業内容】

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



※2010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。