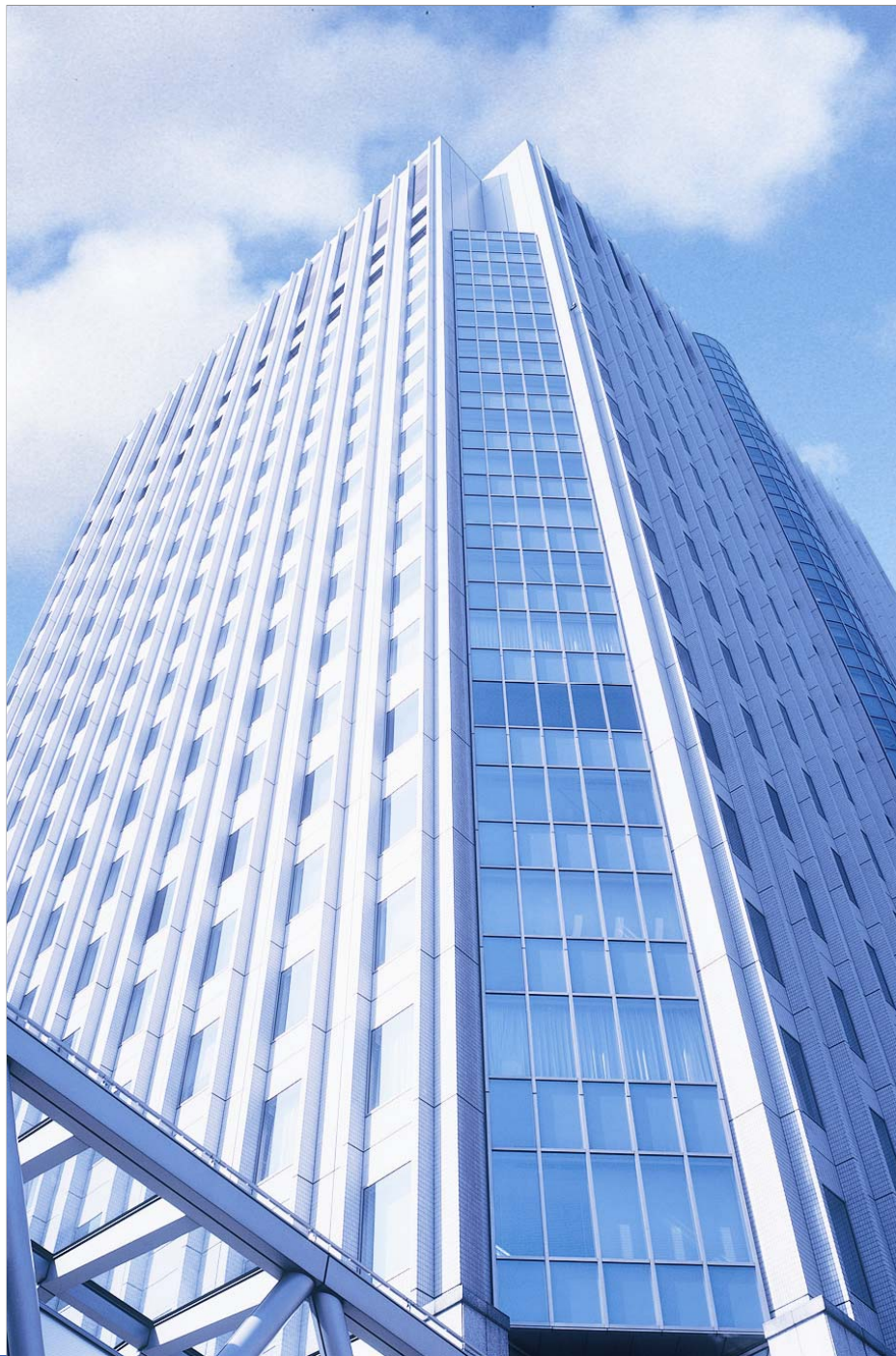




NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人 NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

第 **13** 期（2010年4月期）決算説明会



野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投信

目 次



NOMURA
Office Fund

1. 運用概況

・第13期の決算ハイライト	2
・第13期決算の総括	3
・当期の運用トピックス	4

2. 今後の運用方針

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

3. 第13期決算の詳細

・損益計算書	11
・貸借対照表	12
・金銭の分配に係る計算書	13
・借入・投資法人債の状況	14
・投資主の状況	15
・第14期(2010年10月期)の業績予想	16

4. 第13期の運用実績

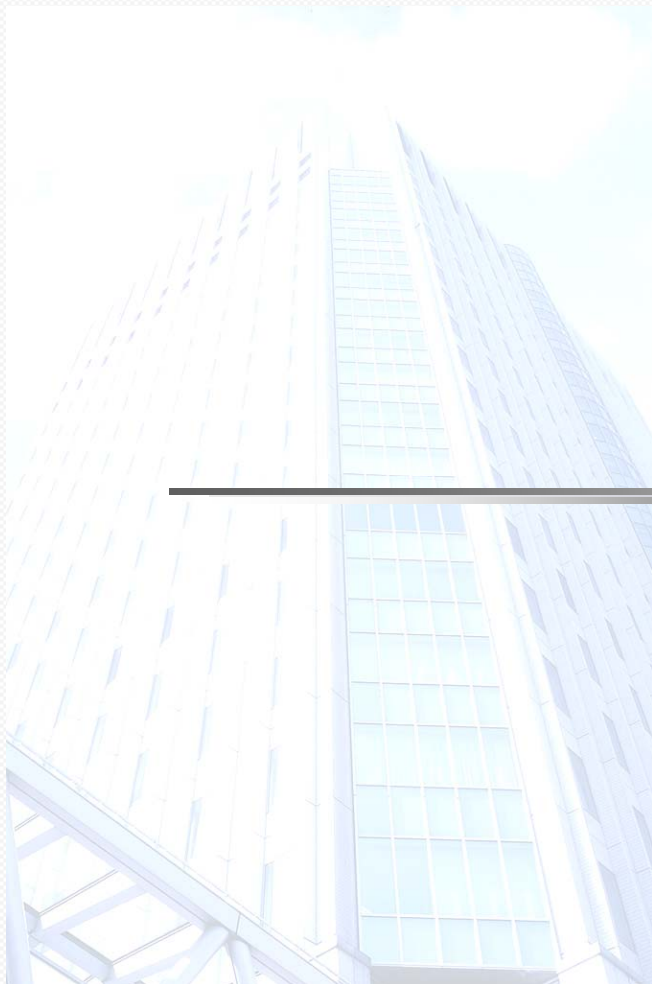
・投資部門の実績	18
・テナントの分散状況	19
・アセットマネジメント部門の実績	20
・ポートフォリオ収益の推移	21
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	22
・期中の契約異動	23
・第13期末時点の財務状況①	24
・第13期末時点の財務状況②	25

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧①	27
・ポートフォリオ物件一覧②	28
・物件別賃貸事業収支	29
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	30
・ポートフォリオマップ	31
・ポートフォリオ物件の取得チャネル	32
・ファンドサマリー	33
・キャッシュ・フロー計算書	34
・投資口価格・時価総額の推移	35
・資産運用会社の概要	36

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

June 2010



1. 運用概況

第13期の決算ハイライト（2009年11月1日～2010年4月30日）



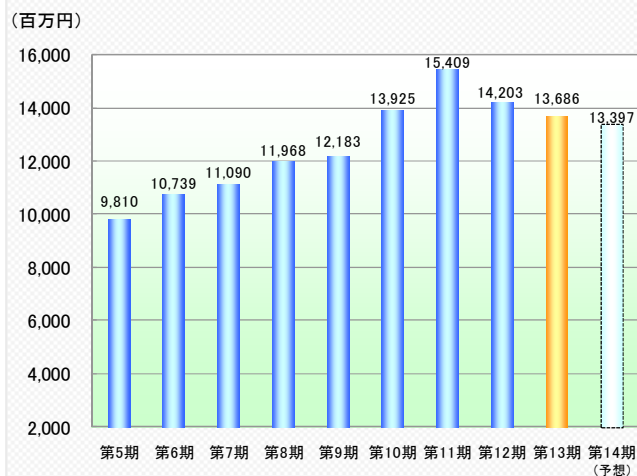
当期の業績（運用日数181日）

	当期実績	前期比	
営業収益	13,686 百万円	▲ 517 百万円	▲ 3.6 %
営業利益	6,747 百万円	▲ 391 百万円	▲ 5.5 %
当期純利益	5,034 百万円	▲ 303 百万円	▲ 5.7 %
1口当たり分配金	16,500 円/口	▲ 996 円/口	▲ 5.7 %

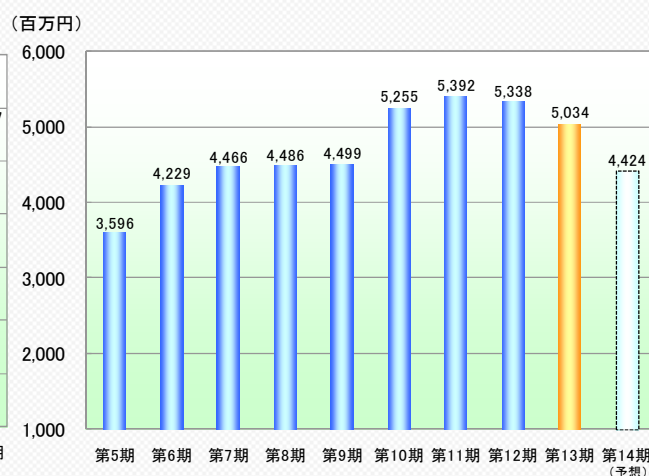
業績予想 (09/12/14)	業績予想比	
13,756百万円	▲ 70 百万円	▲ 0.5 %
6,642 百万円	+ 104 百万円	+ 1.6 %
4,912 百万円	+ 122 百万円	+ 2.5 %
16,100 円/口	+ 400 円/口	+ 2.5 %

業績の推移

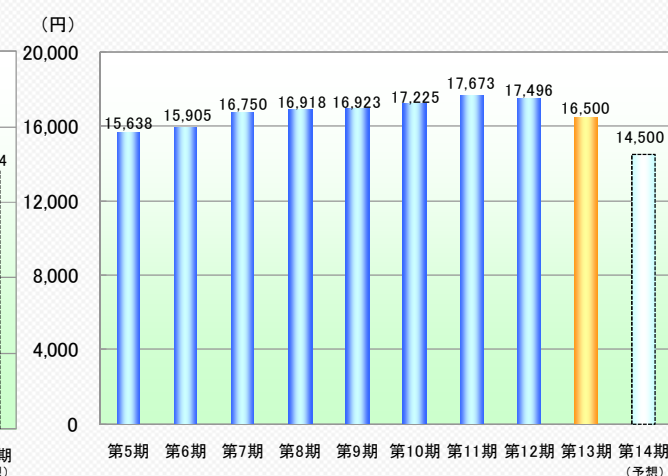
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



第13期決算の総括



NOMURA
Office Fund

第13期の総括

ポートフォリオ収益の維持及び安定分配の継続

第13期の活動

売買マーケット動向の見極め
将来の成長に向けた
物件情報の収集

- NOF名古屋伏見ビル取得(40.5億円)
- 物件情報収集による市場動向の把握
- 有力物件パイプラインの維持・確保

基準適合物件数 : 76件
詳細検討物件数 : 14件

ポートフォリオ収益の安定化

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

期末平均稼働率 : 95.0%
賃料単価変動 : ▲2.6%

着実なリファイナンスの実行
安定的な財務運営

- リファイナンス229.3億円実行
- 短期投資法人債の発行
- 取引金融機関の拡充
- デットIRの強化

期末LTV : 46.8%

背景にある
運用環境

・価格目線の乖離により
取引件数は低調

・企業のオフィス関連コスト
削減が継続
・10年3月期業績の改善

・金融機関の融資姿勢の緩和

当期の運用トピックス

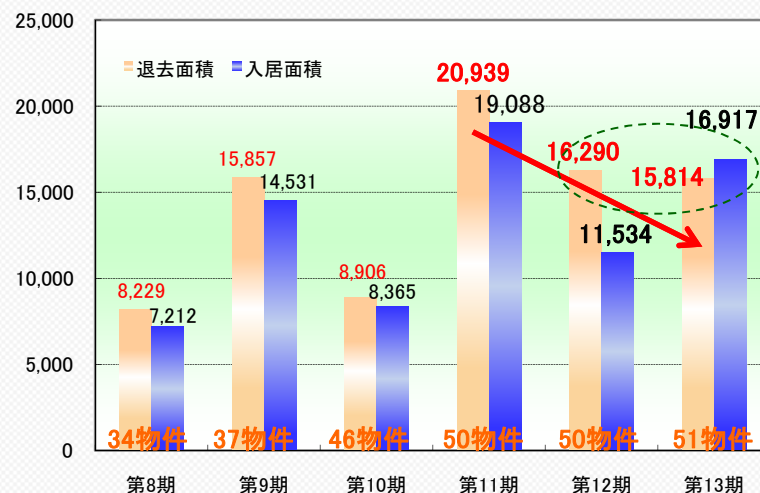


NOMURA
Office Fund

リーシングの強化

● 入居面積の大幅増加

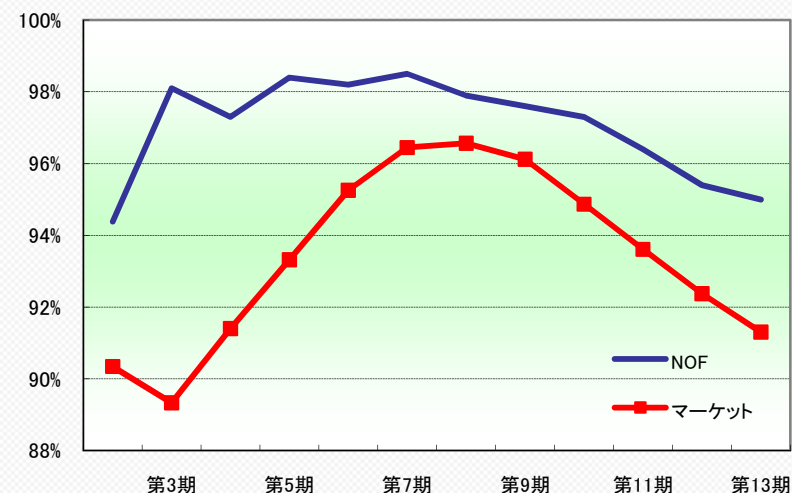
弾力的な条件交渉による、退去回避と積極的なリーシングを実施
(㎡)



- 退去面積は、2期連続の減少
- 前期及び当期の退去面積を上回る、リーシング実績

● 高稼働率の維持

マーケット(注)に比べて、高い稼働率で推移



- 当期末の稼働率は95%を維持
- マーケット稼働率を大幅にアウトパフォーマンス

(注)シービー・リチャードエリス㈱発行「OFFICE MARKET REPORT」を基に、野村不動産投信㈱にて算出

建物運営管理コスト削減の継続

● 建物運営管理コスト削減

各種コストの平準化・効率化促進による収益寄与

外注委託費	▲ 31百万円 (対前期比)
動光熱費	▲ 149百万円 (対前年同期比)

第13期の実績

積極的リーシング及びコスト削減による
ポートフォリオ収益の維持



2. 今後の運用方針



現状認識

- ・ 売却情報は増加傾向に転じたが、優良物件の売却情報は依然限定的であり、価格目線に乖離があるために、取引件数は低調
- ・ 優良物件については、取引価格の底値を探る動きがあり、事業会社、外資系ファンド、REITといった買い手による物件取得が再開
- ・ REITのポートフォリオ再構築の動きも見られ、REIT間売買の件数も増加

今後の見通し

- ・ キャップレートの上昇傾向は概ね頭打ち
- ・ しかし、賃料キャッシュフローの下落傾向継続により、当面物件価格の反転は見られない
- ・ 一方、資金調達環境の回復を背景とした買い手側の購入意欲は復活基調を継続
- ・ 一部の優良物件においては、賃料水準の回復を見越した取引が増加

▶ 資金調達環境の回復、賃料水準のボトム圏内入りにより、売買マーケットも回復基調へ

NOFの状況

<オフィスビルの物件情報入手量>

※住宅・商業・物流等、他用途の不動産は含まない

第12期 64件

- ・ 投資基準適合物件 : 48件
(内、詳細検討物件 : 8件)

第13期 97件 (+33件)

- ・ 投資基準適合物件 : 76件 (+28件)
(内、詳細検討物件 : 14件 (+6件))

▶ 物件情報量は5割程度増加



現状認識

- ・ 空室率の拡大スピードが鈍化すると共に、稼働率水準はボトム圏内に
- ・ 既存テナントからのコスト削減圧力は依然強い
- ・ 賃料水準の下落を好機と捉え、一部テナントによる増床・立地改善等の前向きな動きが始まった
- ・ マーケット賃料とのギャップが一定量調整済み

今後の見通し

- ・ 統合移転・縮小・撤退等のリストラ解約は減少傾向へ
- ・ 業績回復を背景とした前向きなテナントニーズが増加

稼働率及び募集賃料(マーケット賃料)の底入れは間近

NOFの状況

稼働率改善に向けた積極的なリーシング活動を継続し、契約更改を優先した既存テナントとの賃料交渉を実施

- ・ 1月以降、解約予告が減少
- ・ 入居面積が退去面積を上回る

期末稼働率: 95.0%

賃料単価: ▲2.6% (前期末比)



現状認識

- ・ J-REIT投資口価格は、資金調達環境の改善、合併・スポンサー交替等の再編を背景として、09年末から上昇基調
- ・ 上記を受けて、REITのPOディールが再開
- ・ 従来相場を下支えしていたREIT投信だけではなく、国内機関投資家資金も市場に再流入
- ・ 他国のREIT市場の回復スピードと比べて、大きな「出遅れ感」

今後の見通し

- ・ 収益不動産市況の回復
 - － 不動産取引の増加
 - － 稼働率の底入れ
 - － 賃料下落幅の減速
- ・ J-REIT市場に対する投資家の信頼回復

▶ J-REIT市場の本格的回復へ

NOFの状況

- ・ 期末LTV : **46.8%**
- ・ 第13期末投資口価格 : **531,000円**
- ・ 分配金利回り : **6.0%**
- ・ PBR : **0.85倍**



- ・ 銘柄評価の向上
- ・ エクイティ調達の戦略について慎重に検討継続

ファンドの「安定的な成長」に向け、

ポートフォリオ収益の安定化

着実な外部成長

資本市場からの評価確立

具
体
的
な
施
策

NOIの維持・向上

- 高水準の稼働率維持、賃料改定交渉の強化
- さらなる賃貸コスト削減への努力
- 物件競争力向上のための効果的リニューアル実施

運用資産5,000億円への外部成長戦略の構築

- 優良物件取得機会の追求
- エクイティファイナンスの検討
- ポートフォリオのクオリティ向上に寄与する物件入替の検討

IR活動の強化と保守的な財務方針の継続

- エクイティ投資家との対話の継続
- 個人投資家への認知度向上
- 取引金融機関との良好なリレーションの維持



3. 第13期決算の詳細

損益計算書



NOMURA
Office Fund

区 分		第12期		第13期	
		2009年5月1日～2009年10月31日		2009年11月1日～2010年4月30日	
		金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益	営業収益	14,203,926	100.0	13,686,232	100.0
	賃貸事業収入	12,871,401	90.6	12,502,676	91.4
	賃料収入	10,530,796	74.1	10,208,784	74.6
	共益費収入	2,340,605	16.5	2,293,891	16.8
	その他賃貸事業収入	1,332,524	9.4	1,183,555	8.6
	月極駐車場収入	292,999	2.1	280,739	2.1
	付帯収益	970,652	6.8	833,622	6.1
	その他賃料収入	67,337	0.5	67,499	0.5
	その他雑収入	1,534	0.0	1,693	0.0
	賃貸事業収入合計	14,203,926	100.0	13,686,232	100.0
	営業費用	7,065,091	49.7	6,938,894	50.7
	外注委託費	1,350,290	9.5	1,318,863	9.6
	賃貸事業費用	1,129,535	8.0	1,129,931	8.3
	水道光熱費	953,992	6.7	838,193	6.1
	保険料	27,217	0.2	26,129	0.2
	修繕費	225,281	1.6	246,706	1.8
	その他費用	239,237	1.7	241,997	1.8
	減価償却費	1,835,578	12.9	1,865,202	13.6
	賃貸事業費用合計	5,761,133	40.6	5,667,024	41.4
	資産運用報酬	1,100,251	7.7	1,075,895	7.9
営業外損益	販売費及び一般管理費	203,706	1.4	195,974	1.4
	賃貸事業利益	8,442,792	59.4	8,019,207	58.6
	営業利益	7,138,834	50.3	6,747,337	49.3
	営業外収益	29,684	0.2	42,605	0.3
	その他営業外収益	29,684	0.2	42,605	0.3
	営業外費用	1,829,026	12.9	1,754,340	12.8
	支払利息	1,179,076	8.3	1,160,559	8.5
	短期投資法人債利息	-	-	5,708	0.0
	投資法人債利息	433,413	3.1	428,086	3.1
	投資法人債発行費償却	6,636	0.0	8,088	0.1
税引前当期純利益	融資関連費用	145,409	1.0	103,180	0.8
	その他営業外費用	64,491	0.5	48,715	0.4
	営業外利益	▲ 1,799,342	▲ 12.7	▲ 1,711,734	▲ 12.5
	経常利益	5,339,491	37.6	5,035,603	36.8
	法人税・住民税及び事業税	1,026	0.0	1,026	0.0
	法人税等調整額	▲ 5	▲ 0.0	-	-
	当期純利益	5,338,470	37.6	5,034,576	36.8
	前期繰越利益	64	0.0	102	0.0
	当期末処分利益	5,338,534	37.6	5,034,679	36.8

賃貸事業収入

第13期は50物件で運用を開始し、期中にNOF名古屋伏見ビルを取得し、期末において51物件の運用を行っております。
稼働率は第12期末(09/10末)時点で95.4%、第13期末(10/4末)時点で95.0% (▲0.4ポイント)となりました。

公租公課

第13期末保有資産51物件のうち、47物件については第13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246百万円その他、資本的支出が692百万円ありました。
(資本的支出692百万円の内、61百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益 8,019百万円(前期比 ▲423百万円)

不動産賃貸事業収入の減少 ▲ 517百万円
不動産賃貸事業費用の圧縮 +94百万円

付帯収益 : 受入動光熱費、施設使用料、看板使用料 等
その他賃料収入 : 時間貸駐車場使用料 等
その他雑収入 : 受入地代 等
その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等
販売費及び一般管理費 : 資産保管・一般事務委託手数料、会計監査人報酬 等
その他営業外費用 : 原状回復工事 等

貸借対照表



NOMURA
Office Fund

資産の部

区 分	第12期 2009年10月31日現在		第13期 2010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	34,994,069	8.6	33,763,643	8.2
現金及び預金	14,648,625	3.6	14,358,510	3.5
信託現金及び信託預金	19,774,285	4.8	18,857,842	4.6
その他の流動資産	571,158	0.1	547,290	0.1
固定資産	373,228,718	91.4	376,279,544	91.7
有形固定資産	370,889,428	90.8	373,950,587	91.2
不動産	79,560,685	19.5	83,382,285	20.3
建物	24,612,368	6.0	25,977,117	6.3
土地	54,948,317	13.5	57,405,167	14.0
信託不動産	291,246,602	71.3	290,487,135	70.8
建物	82,665,029	20.2	81,905,563	20.0
土地	208,581,572	51.1	208,581,572	50.9
その他の有形固定資産	82,141	0.0	81,165	0.0
その他の有形固定資産	82,141	0.0	81,165	0.0
無形固定資産	1,903,813	0.5	1,903,525	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	2,908	0.0	2,621	0.0
投資その他の資産	435,476	0.1	425,432	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	24,626	0.0	14,582	0.0
繰延資産	90,165	0.0	83,813	0.0
投資法人債発行費	90,165	0.0	83,813	0.0
資産の部合計	408,312,952	100.0	410,127,001	100.0

現金及び預金 (単位: 百万円)

投資法人名義預金	14,358
預り敷金相当額	4,092
修繕積立金相当額	2,252
その他	8,013
信託銀行名義預金	18,857
預り敷金相当額	12,371
修繕積立金相当額	230
その他	6,255

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	391,953	18,084 (1,865)	373,950
信託建物等	98,060	16,155 (1,404)	81,905
信託土地	208,581	-	208,581
建物等	27,906	1,929 (460)	25,977
土地	57,405	-	57,405
その他	-	-	81

負債及び純資産の部

区 分	第12期 2009年10月31日現在		第13期 2010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	32,442,262	7.9	41,977,526	10.2
営業未払金	728,735	0.2	546,960	0.1
短期投資法人債	-	-	1,998,817	0.5
短期借入金	13,730,000	3.4	8,380,000	2.0
1年内償還予定の投資法人債	-	-	10,000,000	2.4
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	3.2	16,500,000	4.0
未払金等	2,527,689	0.6	2,262,401	0.6
前受金	2,270,821	0.6	2,164,532	0.5
その他の流動負債	185,017	0.0	124,814	0.0
固定負債	185,076,708	45.3	177,659,349	43.3
投資法人債	44,500,000	10.9	34,500,000	8.4
長期借入金	117,500,000	28.8	120,600,000	29.4
預り敷金及び保証金	4,034,227	1.0	4,030,823	1.0
信託預り敷金及び保証金	19,026,895	4.7	18,516,394	4.5
その他の固定負債	15,585	0.0	12,131	0.0
負債の部合計	217,518,971	53.3	219,636,875	53.6
純資産	190,793,981	46.7	190,490,126	46.4
投資主資本	185,455,446	45.4	185,455,446	45.2
出資総額	5,338,534	1.3	5,034,679	1.2
剰余金				
純資産の部合計	190,793,981	46.7	190,490,126	46.4
負債及び純資産の部合計	408,312,952	100.0	410,127,001	100.0

借入金

有利子負債残高(百万円) 191,980
※短期投資法人債は、償還額

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{短期投資法人債} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right) 46.8\%$

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{短期投資法人債} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right) 80.8\%$

金銭の分配に係る計算書



NOMURA
Office Fund

分配金の計算書

項 目		第12期	第13期
		2009年 5月 1日～ 2009年10月31日	2009年11月 1日～ 2010年4月30日
当期未処分利益	(千円)	5,338,534	5,034,679
分配金の額	(千円)	5,338,432	5,034,529
1口当たり分配金	(円)	17,496	16,500
次期繰越利益	(千円)	102	149

● 分配金の額

第13期は、期末時点の発行済投資口総数305,123口に対し当期未処分利益のほぼ全額を配分することとした結果、1口当たりの分配金は16,500円となりました。

業績予想との比較

項 目		予想値	決算値	差異	差異(%)
		2009年12月14日 公表値	第13期実績値		
営業収益	(百万円)	13,756	13,686	▲ 70	▲ 0.5
経常利益	(百万円)	4,913	5,035	122	2.5
当期純利益	(百万円)	4,912	5,034	122	2.5
1口当たり分配金	(円)	16,100	16,500	400	2.5

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
貸貸事業収入の差異 (▲70百万円)
- 経常利益
営業費用の差異 (+175百万円)
営業外損益の差異 (+17百万円)

借入・投資法人債の状況



NOMURA
Office Fund

第13期末(10/04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)	2金融機関	28億円	変動	年率1.12727%	平成22年6月24日	無担保 無保証
	2金融機関	20億円	固定	年率1.65500%	平成22年8月26日	
	4金融機関	40億円	変動	年率0.90727%	平成22年8月26日	
	3金融機関	25億円	変動	年率1.04000%	平成22年12月8日	
	4金融機関	25.8億円	変動	年率1.12727%	平成22年12月24日	
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年2月26日	
	2金融機関	10億円	変動	年率1.10727%	平成23年2月26日	
	1金融機関	20億円	変動	年率1.10727%	平成23年2月28日	
	1金融機関	5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
短期借入金合計	—	248.8億円	—	—	—	—
長期借入金	6金融機関	85億円	固定化(注1)	年率1.43200%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年6月10日	無担保 無保証
	5金融機関	45億円	固定化(注1)	年率1.44800%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月25日	
	3金融機関	40億円	固定化(注1)	年率1.63825%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.43950%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年9月25日	
	7金融機関	110億円	固定化(注1)	年率1.89764%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年2月26日	
	4金融機関	120億円	固定化(注1)	年率1.39575%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年6月24日	
	5金融機関	50億円	固定	年率1.43750%	平成24年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.53625%	平成24年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.46000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.61150%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年9月25日	
	4金融機関	100億円	固定化(注1)	年率1.51175%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均金利)	平成24年11月4日	
	3金融機関	50億円	固定化(注1)	年率1.87200%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年12月27日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	平成25年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	平成25年2月26日	
	2金融機関	40億円	変動	年率1.22636%	平成25年2月26日	
	4金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68680%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成25年12月8日	
	3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	平成26年3月19日	
	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%(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26年12月24日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.91875%	平成27年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定化(注1)	年率1.69300%(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27年2月26日	
	3金融機関	80億円	固定	年率2.31750%	平成27年6月24日	
	1金融機関	92.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
長期借入金合計	—	1,206億円	—	—	—	—
借入金合計	32金融機関	1,454.8億円	—	—	—	—
第1回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率1.85%	平成27年3月16日	無担保 無保証
第2回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率2.47%	平成32年3月16日	
第3回投資法人債	公募	100億円	固定	年率1.19%	平成22年11月29日	
第4回投資法人債	公募	100億円	固定	年率2.05%	平成27年11月30日	
第5回投資法人債	公募	50億円	固定	年率1.61%	平成24年3月19日	
第6回投資法人債	公募	50億円	固定	年率2.21%	平成29年3月17日	
第7回投資法人債	公募	45億円	固定	年率2.90%	平成40年3月17日	
投資法人債合計	—	445億円	—	—	—	—
第4回短期投資法人債	私募	20億円	固定	応募者平均利回り 0.4%	平成22年6月24日	無担保 無保証
短期投資法人債合計	—	20億円	—	—	—	—
合計	32金融機関	1,919.8億円	—	—	—	—

(注1) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

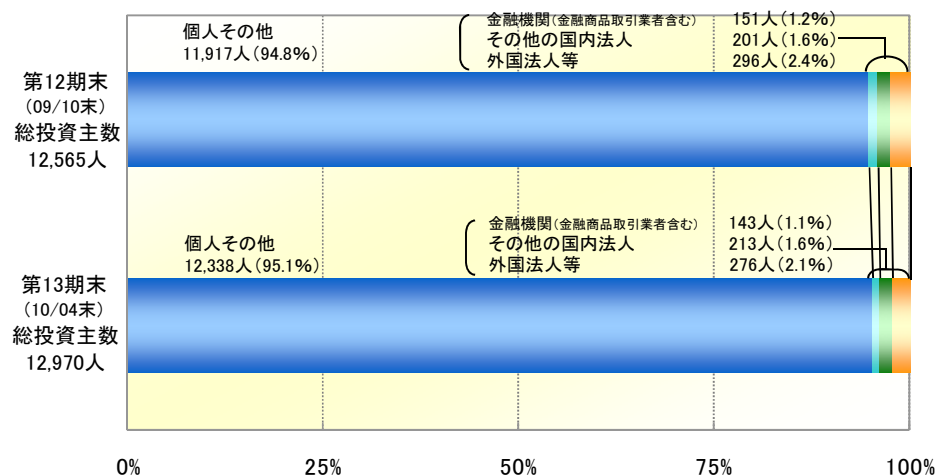
(注2) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

投資主の状況

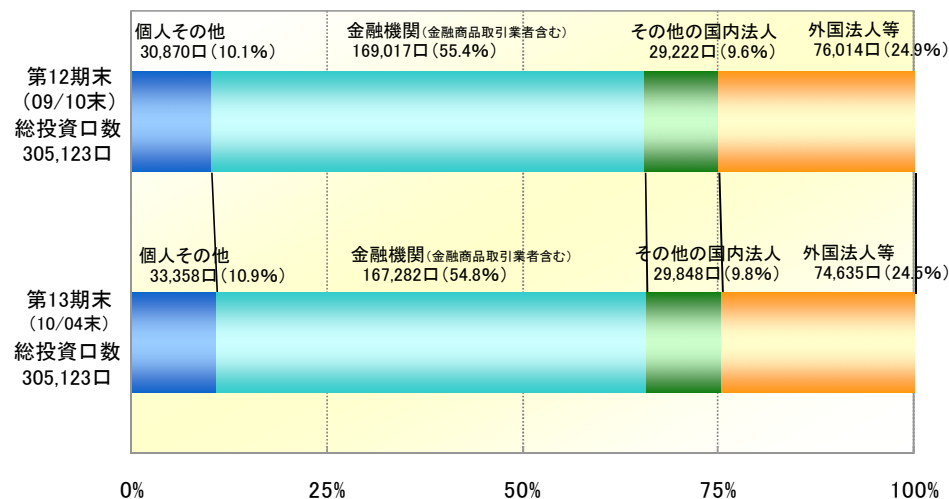


NOMURA
Office Fund

所有者別投資主数



所有者別投資口数



金融機関の内訳

(単位: 口)

	第12期末		第13期末	
銀行	37,086	12.15%	33,260	10.90%
信託銀行	102,872	33.71%	104,662	34.30%
生命保険会社	8,327	2.73%	8,798	2.88%
損害保険会社	4,712	1.54%	6,212	2.04%
その他金融機関	16,020	5.25%	14,350	4.70%
合計	169,017	55.39%	167,282	54.82%

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)	30,966	10.15%
2	NCT信託銀行株式会社 (投信口)	23,539	7.71%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	20,186	6.62%
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)	13,639	4.47%
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,035	4.27%
7	学校法人川崎学園	7,000	2.29%
8	株式会社池田銀行	5,669	1.86%
9	AIGエリソン生命保険株式会社ジーエーノンディエイエムエー	5,280	1.73%
10	全国共済農業協同組合連合会	3,996	1.31%
	合計	138,597	45.42%

(参考) 第12期末の上位10投資主の所有割合 44.57%

第14期(2010年10月期)の業績予想

区 分	第13期 (百万円)	第14期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	12,502	12,108	▲393	▲3.2
その他賃貸事業収入	1,183	1,289	105	8.9
賃貸事業収入合計	13,686	13,397	▲288	▲2.1
営業収益	13,686	13,397	▲288	▲2.1
外注委託費	1,318	1,346	27	2.1
公租公課	1,129	1,227	97	8.6
水道光熱費	838	968	130	15.5
保険料	26	28	1	7.4
修繕費	246	249	3	1.3
その他費用	241	231	▲10	▲4.2
減価償却費	1,865	1,889	24	1.3
賃貸事業費用合計	5,667	5,941	274	4.8
資産運用報酬	1,075	1,058	▲17	▲1.6
販売費及び一般管理費	195	199	3	1.9
営業費用	6,938	7,200	261	3.8
賃貸事業利益	8,019	7,456	▲562	▲7.0
営業損益	6,747	6,197	▲549	▲8.1
営業外収益	42	6	▲36	▲85.9
営業外費用	1,754	1,778	23	1.4
営業外損益	▲1,711	▲1,772	▲60	3.5
経常利益	5,035	4,425	▲610	▲12.1
税引前当期純利益	5,035	4,425	▲610	▲12.1
法人税・住民税及び事業税	1	1	▲0	▲2.5
法人税等調整額	0	0	0	0.0
当期純利益	5,034	4,424	▲610	▲12.1
前期繰越利益	0	0	0	▲100.0
当期末処分利益	5,034	4,424	▲610	▲12.1
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)	16,500円	14,500円	▲2,000円	▲12.1

賃貸事業収入

第14期は51物件で運用を開始し、新規の物件取得又は保有物件の売却等がない前提で計算しています。

公租公課

第14期における固定資産税・都市計画税等については、第13期末保有資産51物件のうち、期間対応する額を費用化しています。

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



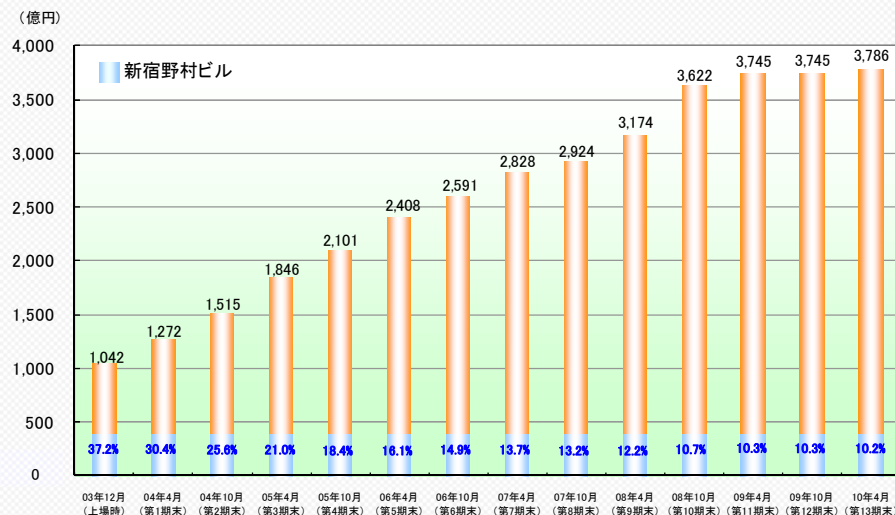
4. 第13期の運用実績

投資部門の実績



NOMURA
Office Fund

資産規模の推移(取得価格ベース)



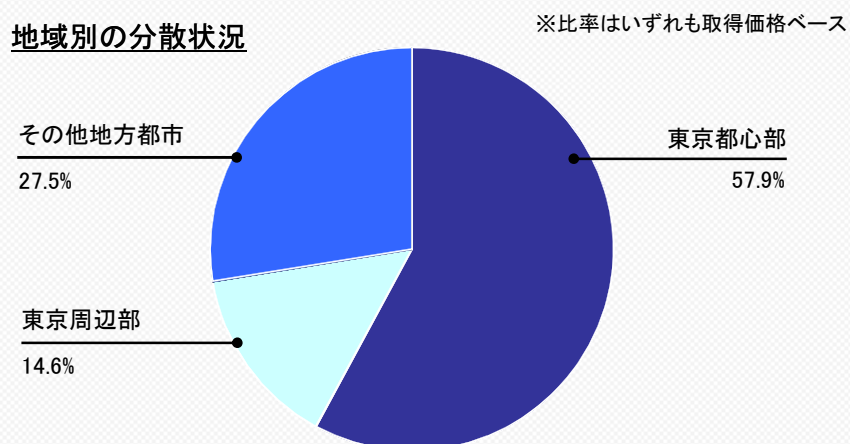
第13期取得物件のご紹介



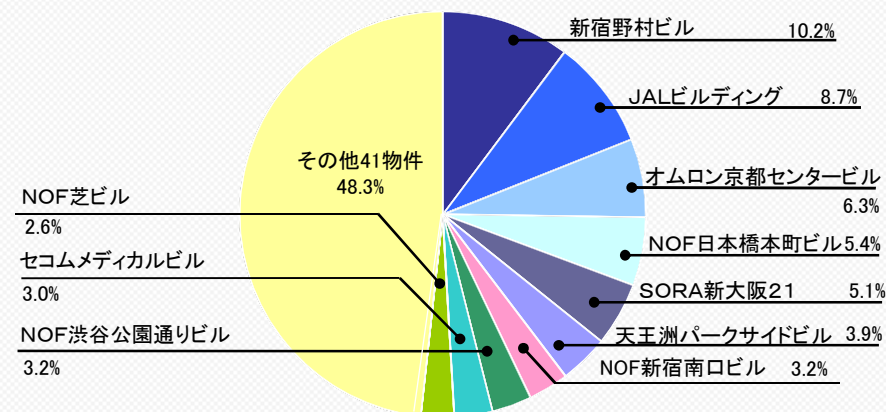
物件名称	NOF名古屋伏見ビル
所在地	名古屋市中区
延床面積	4,954.83m ² (1,498.83坪)
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	4,050百万円
取得日	2009年12月25日

資産の分散状況

地域別の分散状況



資産別の分散状況(上位10物件及びその他物件)



テナントの分散状況



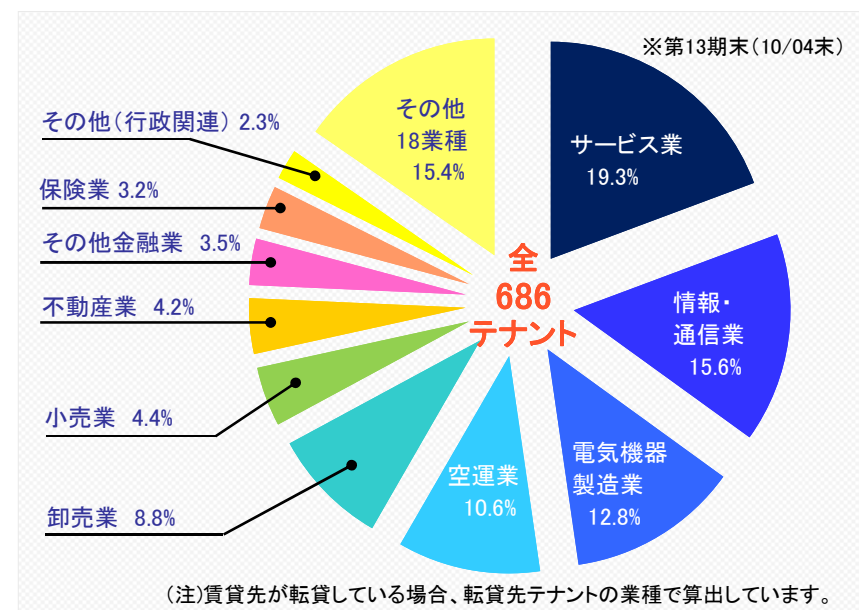
NOMURA
Office Fund

上位10テナント(賃貸面積ベース)

※第13期末(10/4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12期末 時点(%)
1	フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JALビルディング	H27.03.31	42,084.11	10.1	10.1
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	8.3	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
			NOF天神南ビル	H25.03.31	737.02	0.2	0.2
4	セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.02.28	8,821.24	2.1	2.1
			NOF仙台 青葉通りビル	H22.12.31	755.69	0.2	0.2
5	株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	2.2	2.2
6	野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	H23.05.31	574.11	0.1	0.1
			NOF宇都宮ビル	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	0.4	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 大阪ビル	H22.06.30	345.37	0.1	0.1
			野村不動産 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	0.3
8	富士通株式会社	電気機器	NOFテクノポート カマタセンタービル	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	H22.09.30	1,293.78	0.3	0.3
9	株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H23.05.31	4,065.64	1.0	1.0
			野村不動産 広島ビル	H24.02.28	283.02	0.1	0.1
10	株式会社キョーリン	卸売	NOF駿河台プラザビル	H25.03.31	4,160.94	1.0	1.0
合計					140,714.94	33.7	

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 : **29.9%**
- 契約賃料ベース : **23.0%**

※第13期末(10/04末)

アセットマネジメント部門の実績



NOMURA
Office Fund

ポートフォリオNOIの推移

【ポートフォリオNOI利回りの推移(%)】

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

【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
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
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
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
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
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
第7期末保有 29物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9	5.9	5.7
第8期末保有 31物件								5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	5.7
第9期末保有 34物件									5.8	6.0	5.8	5.7	5.5
第10期末保有 43物件										5.8	5.6	5.5	5.4
第11期末保有 50物件											5.5	5.5	5.3
第12期末保有 50物件												5.5	5.3
第13期末保有 51物件													5.3

● 第12期→第13期NOIの主な変動要因（第13期初保有50物件ベース）

- ・ 賃料・共益費収入の減少 : 370百万円（前期比 2.9%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12期末時点→第13期末時点の変動率

ポートフォリオ全体平均
（第12期末保有50物件ベース）

▲2.6%

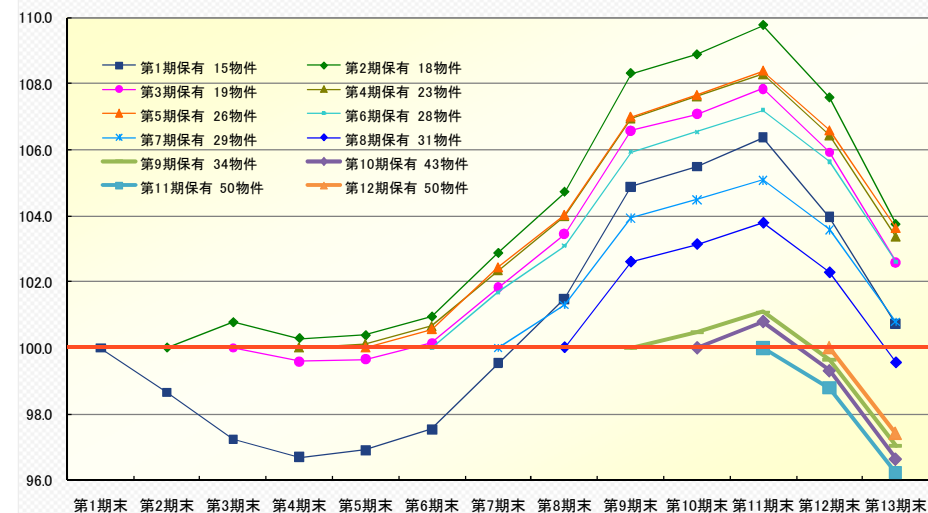
東京都心部物件平均
（第12期末保有23物件ベース）

▲3.4%

※ 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）

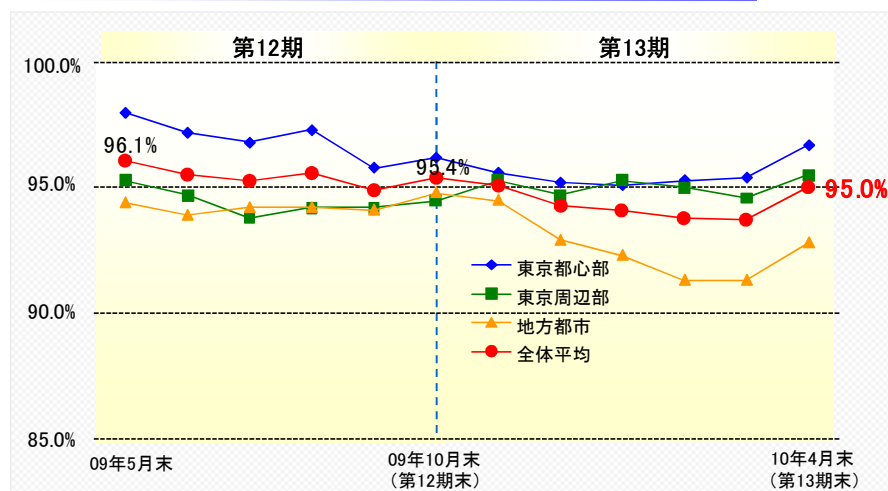




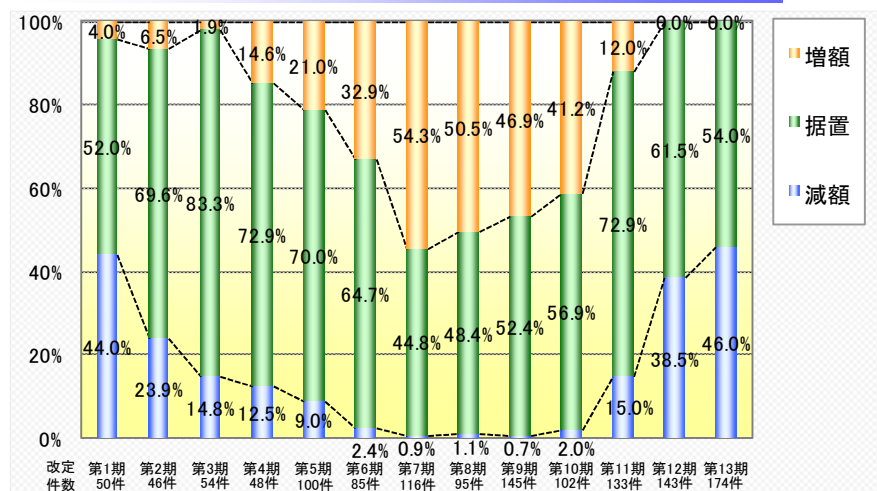
NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ収益の推移

ポートフォリオ稼働率の推移



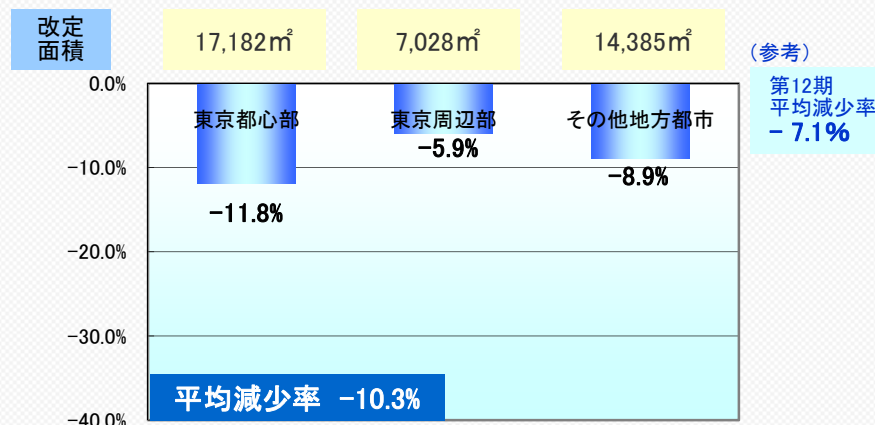
継続入居テナントの賃料改定動向※(件数ベース)



※ 各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

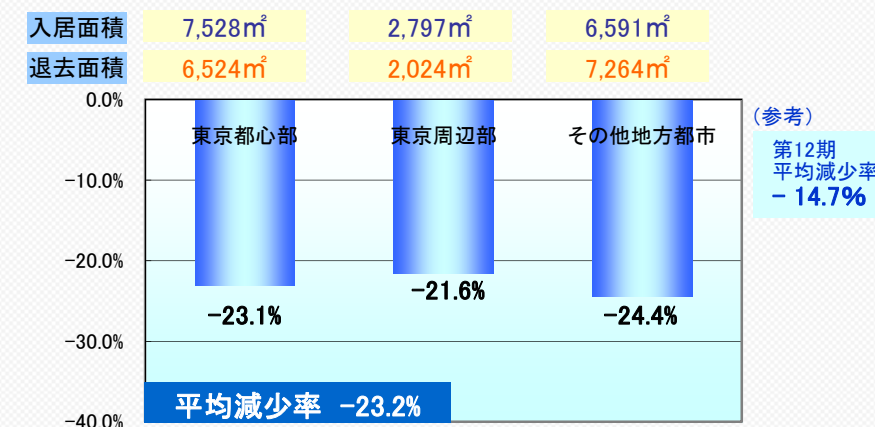
減額改定による賃料減少率

・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)



期末算定価格(鑑定評価額)の状況



NOMURA
Office Fund

第13期末の状況

	第12期末 算定価格 (百万円)※	第13期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (23物件)	238,109	227,465	- 4.5%
東京周辺部 (12物件)	57,011	54,323	- 4.7%
その他地方都市 (16物件)	91,464	85,278	- 6.8%
ポートフォリオ合計 (51物件)	386,584	367,066	- 5.0%

◇ 個別物件毎の詳細については、本資料後記「参考情報」をご参照ください。

※ 第13期中の取得物件については取得時の鑑定評価額

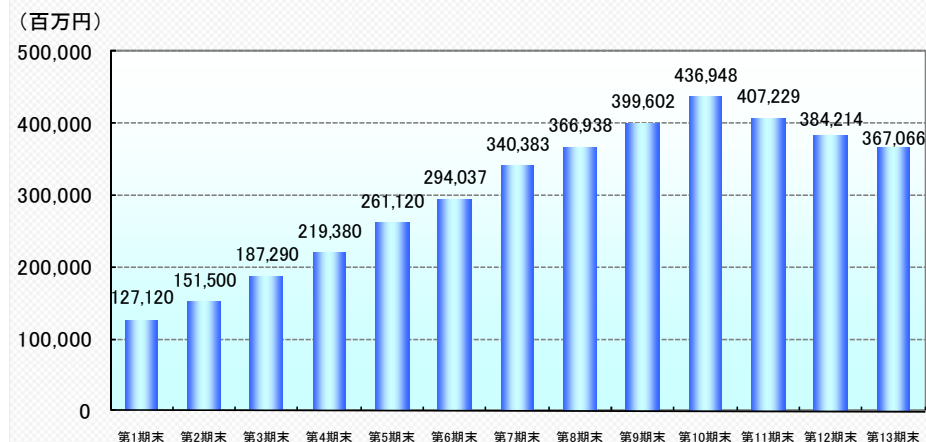
鑑定評価額の総額	百万円	367,066
簿価の総額	百万円	375,851
含み損益総額	百万円	-8,785
1口当たり含み損益	円	-28,793

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額

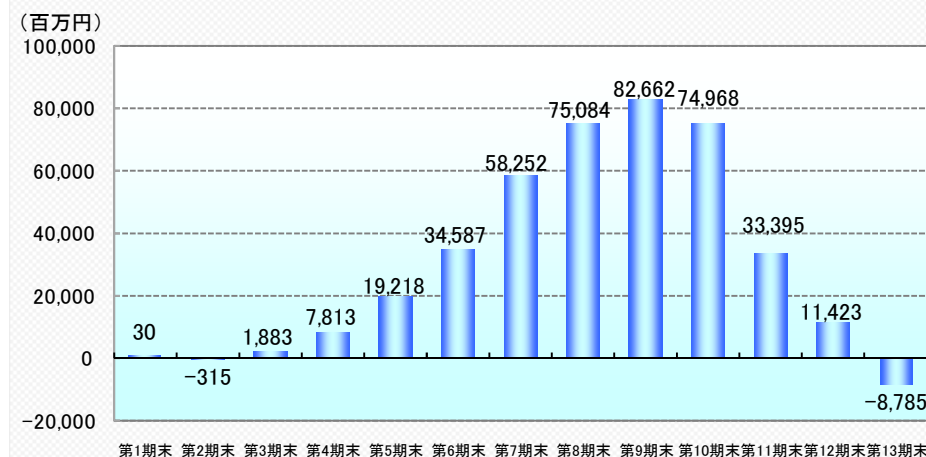
BPS(簿価ベース)	円	624,306
NAV(算定価格ベース)	円	595,513

鑑定評価額の推移



ポートフォリオの含み損益の推移

単位: 百万円
(期末算定価格 - 簿価)



期中の契約異動



NOMURA
Office Fund

入退去面積の内訳

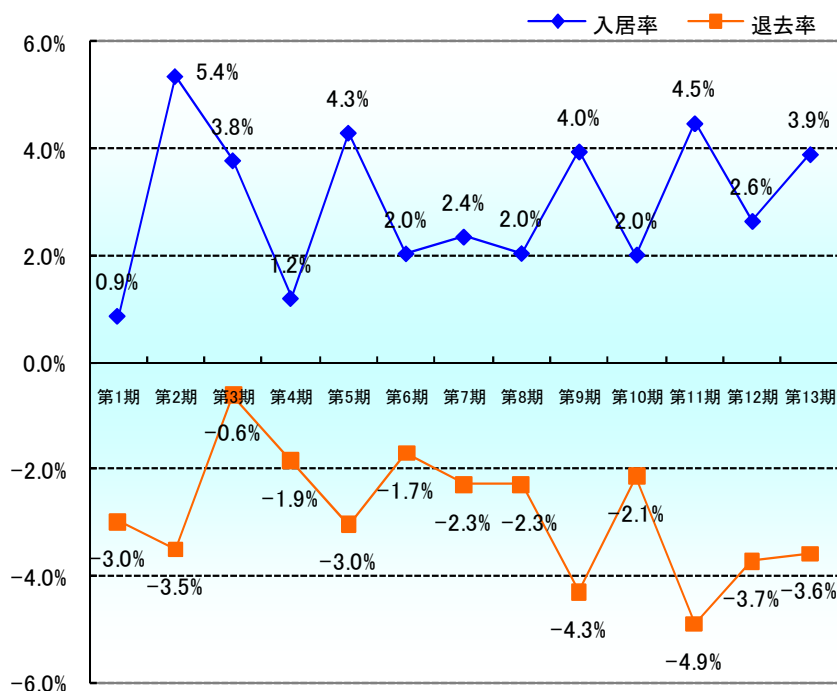
入居面積 16,917㎡ (5,117坪) : 期中の加重平均床面積の約3.9%

退去面積 15,814㎡ (4,783坪) : 期中の加重平均床面積の約3.6%

⇒ 期中の入退去面積 1,103㎡ (333坪) の入居超過

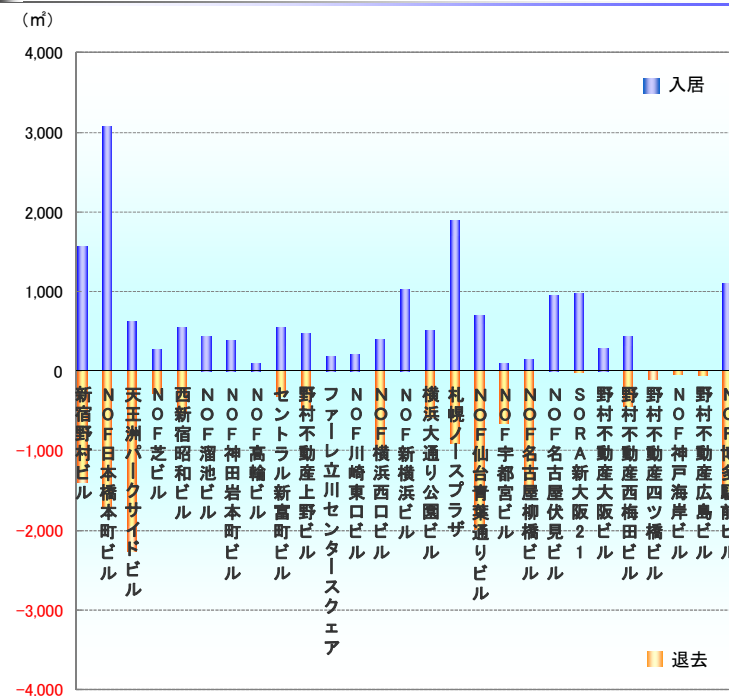
	入居	退去	差引
東京都心部	+7,528㎡	-6,524㎡	+1,003㎡
東京周辺部	+2,797㎡	-2,024㎡	+772㎡
その他地方都市	+6,591㎡	-7,264㎡	-672㎡

過去の入替率推移(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13期の状況(異動があった物件のみ)



第13期末時点の財務状況①



NOMURA
Office Fund

第13期の財務活動

- 総額229.3億円のリファイナンスを実行
- そのうち133.5億円を長期借入金(うち93.5億円を長期固定借入金)で調達
- 3金融機関と新規取引開始(総額60億円)
- 短期投資法人債を60億円発行

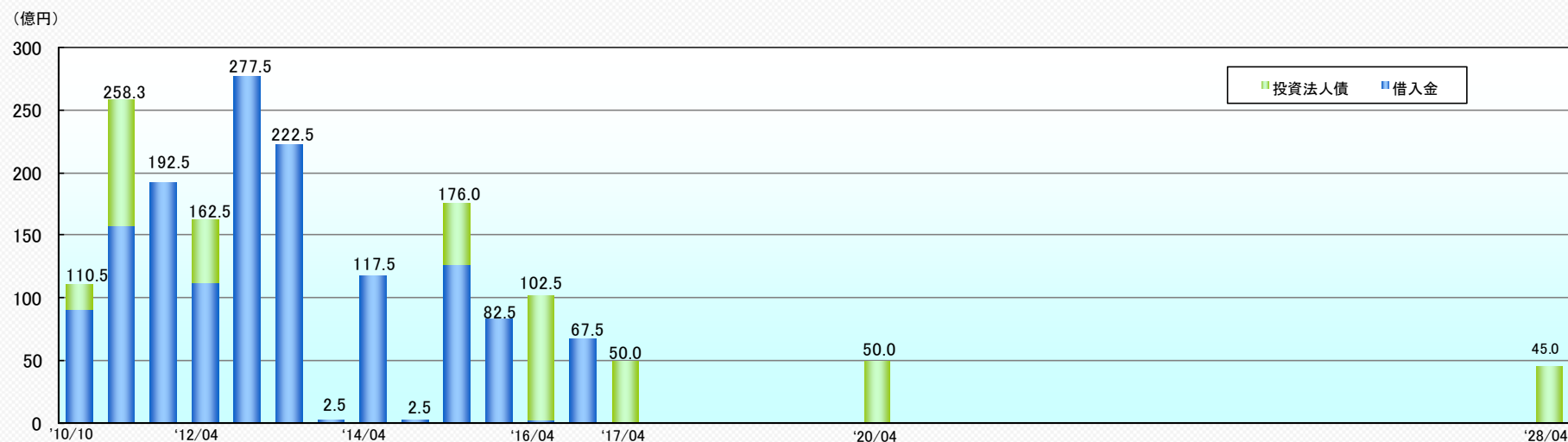
借入先金融機関一覧(全32金融機関)

(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	農林中央金庫	30	山梨中央銀行	15
三井住友銀行	219	太陽生命保険	30	百十四銀行	15
日本政策投資銀行	157.5	八十二銀行	20	千葉銀行	10
三菱UFJ信託銀行	115.5	大同生命保険	20	京葉銀行	10
住友信託銀行	109.8	中国銀行	20	三井生命保険	10
みずほコーポレート銀行	74	福岡銀行	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	日本生命保険	10
住友生命保険	50	みずほ信託銀行	20	損害保険ジャパン	10
野村信託銀行	40	信金中央金庫	20	七十七銀行	10
伊予銀行	35	西日本シティ銀行	20	あおぞら銀行	5
中央三井信託銀行	30	広島銀行	15	借入合計	1,454.8

参考	短期投資法人債	20
	投資法人債	445
	投資法人債合計	465

返済期限の分散状況



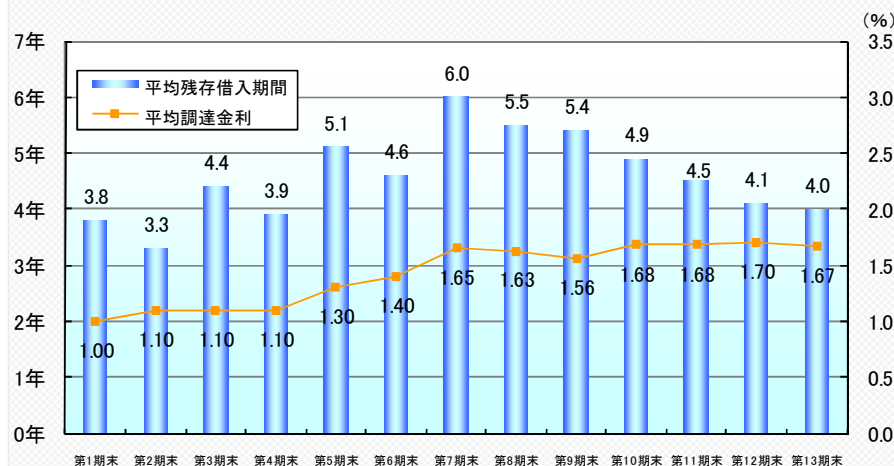


NOMURA
Office Fund

第13期末時点の財務状況②

有利子負債の状況

- 長期固定借入金(投資法人債含む)の平均残存期間
→ **4.0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
→ **80.8%**
- 有利子負債の固定金利比率(金利スワップによる固定化含む)
→ **90.2%**
- 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

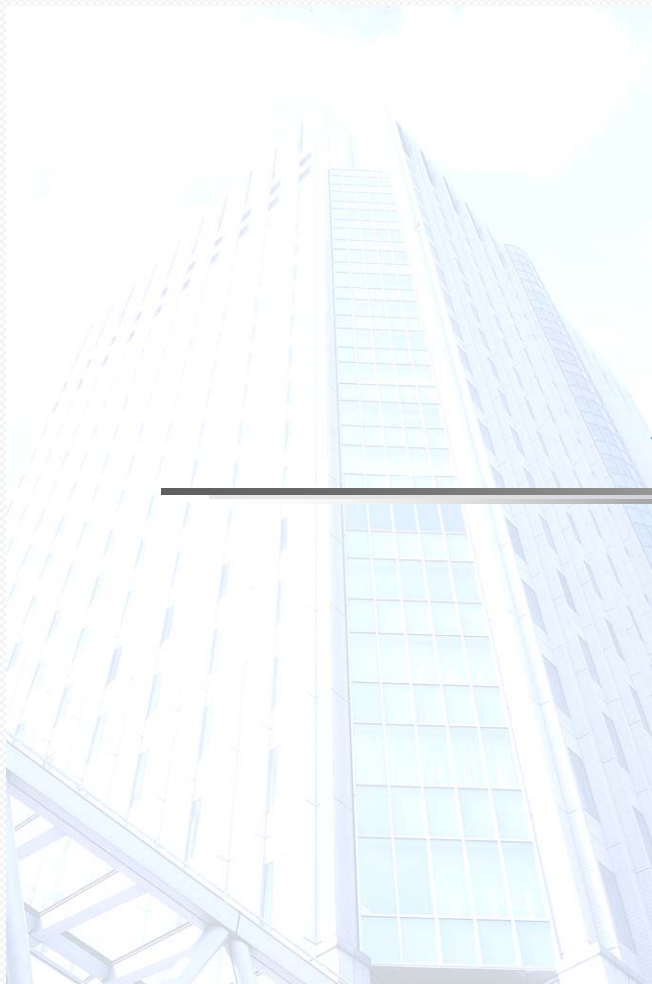


資金調達枠

- コミットメントライン (10年6月11日更新)
 - ・ A号(資産取得) : 総額200億円
 - ・ B号(リファイナンス等) : 総額200億円
- 投資法人債
発行登録枠 : 1,000億円
- 短期投資法人債
発行枠 : 300億円

格付けの状況

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



参 考 情 報

ポートフォリオ物件一覧①



NOMURA
Office Fund

第13期末(10/04末)時点

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(m ²)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	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	29,643.35	94.1%	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階	①81,421.13 ②25,260.48	42,084.11	42,084.11	100.0%	1	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005. 3	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	19,178.72	16,562.88	86.4%	12	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	16,086.72	89.1%	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	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	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	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	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	5,662.39	5,662.39	100.0%	21	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	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	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	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	7,667.55	100.0%	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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)					193,983.21	187,544.95	96.7%	253						219,208

東京
都心
部

ポートフォリオ物件一覧②



NOMURA
Office Fund

	物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階賃貸 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)
東京周 辺部	野村不動産上野ビル	台東区東上野	1990. 3	10階	7,117.78	4,873.20	4,873.20	100.0%	9	481.06	フロア毎	2,440	12%	2009. 1	7,830
	NOF東陽町ビル	江東区新砂	1989. 11	7階	18,051.08	18,218.17	18,218.17	100.0%	1	1,986.46	スパン毎	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	13,264.78	97.2%	14	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	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	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	3,616.94	92.7%	9	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	1,936.40	100.0%	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	6,453.22	94.2%	16	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	7,367.82	89.1%	24	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	5,455.92	80.0%	27	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	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	3,910.66	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(12物件)						80,495.04	76,840.98	95.5%	139						55,149
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	13,619.76	12,497.09	91.8%	39	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	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	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	4,311.86	70.7%	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	5,887.40	4,958.54	84.2%	22	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	1,274.15	38.8%	5	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	3,286.65	70.6%	10	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	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	21,462.47	20,184.33	94.0%	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	16,031.00	94.4%	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	5,213.02	100.0%	12	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	11,188.83	96.8%	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	5,987.74	93.2%	32	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	7,902.21	7,314.25	92.6%	13	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	7,504.29	6,577.98	87.7%	40	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	3,664.63	95.6%	18	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)						164,660.90	152,728.29	92.8%	294						104,250
合計(51物件)						439,139.15	417,114.22	95.0%	686				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4月末現在の数値を記載しています。

(注4)PML評価数値は全物件について清水建設株式会社の評価によります。また、合計欄には、ポートフォリオPMLを記載しています。

物件別賃貸事業収支



NOMURA
Office Fund

(千円)

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング※	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	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 岩本ビル
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	1,782,031		699,981	719,172	324,353	352,914		347,281	296,592	187,486	199,566	168,103	251,492		128,449	152,809	106,864	132,285
賃料(共益費含む)	1,642,239		671,286	625,695	299,225	326,708		310,962	270,209	175,334	185,882	153,851	226,195		121,222	142,925	96,209	118,875
その他収入	139,792		28,695	93,476	25,127	26,205		36,318	26,383	12,151	13,683	14,252	25,296		7,226	9,884	10,655	13,389
賃貸事業費用	754,666		243,500	392,359	72,751	83,119		96,963	110,703	58,509	71,124	60,195	79,301		48,348	53,766	42,349	42,469
外注委託費	186,429		62,123	144,778	14,821	14,407		19,757	46,236	11,831	14,923	10,158	19,559		9,213	17,475	12,113	7,260
公租公課	164,799		40,429	51,641	21,301	25,204		23,479	29,834	14,972	18,094	12,155	15,844		7,856	0	7,011	9,610
水道光熱費	163,474		33,832	23,149	17,903	9,472		19,709	17,875	7,285	14,818	7,980	16,733		4,882	8,768	7,708	6,758
保険料	2,956		1,184	178	398	297		504	744	239	267	280	465		200	332	25	209
修繕費	30,377		11,680	11,376	1,413	10,269		2,414	313	4,006	1,535	2,330	2,798		275	294	74	3,589
その他費用	59,604		10,983	4,287	2,297	1,547		3,173	5,122	403	7,644	1,484	1,118		323	3,949	1,696	2,568
減価償却費	147,025	146,739	83,267	156,946	14,614	21,918	45,063	27,924	10,577	19,770	13,840	25,805	22,781	30,438	25,505	22,944	13,719	12,471
賃貸事業損益	1,027,364	604,765	456,480	326,813	251,601	269,795	181,716	250,318	185,889	128,976	128,442	107,908	172,190	185,223	80,100	99,042	64,515	89,795
減価償却費控除前利益(NOI)	1,174,389	751,505	539,748	483,759	266,216	291,713	226,780	278,243	196,467	148,746	142,283	133,714	194,971	215,662	105,696	121,987	78,234	102,266

物件名称	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 四谷ビル※	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル※	NOFテクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋ビル	東目黒ビル※	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	ファーレ立川 センタースエア	NOF川崎東口ビル	NOF横浜西口ビル	NOF新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル	札幌ノースプラザ
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	109,389	84,514	94,638	56,972		220,159		408,465	67,429		125,624	76,606	218,632	302,848	218,200	161,873	105,970	326,685
賃料(共益費含む)	98,469	78,081	82,198	45,933		197,924		361,984	55,597		114,730	71,523	200,686	263,939	195,017	147,921	91,084	275,610
その他収入	10,919	6,432	12,439	11,038		22,234		46,480	11,832		10,893	5,082	17,946	38,908	23,182	13,951	14,885	51,074
賃貸事業費用	36,849	24,165	33,213	23,237		59,528		196,832	33,901		43,229	19,496	115,912	104,508	74,814	78,552	63,928	180,311
外注委託費	10,521	5,108	7,693	5,026		18,998		52,163	6,338		16,565	5,302	38,584	22,440	20,574	18,126	11,846	35,231
公租公課	0	6,756	9,228	4,274		0		36,570	6,612		9,977	208	15,372	19,719	19,967	17,472	7,356	32,245
水道光熱費	6,667	3,287	5,958	4,112		12,746		33,939	5,866		5,717	3,428	23,369	21,566	13,578	13,599	13,907	42,287
保険料	230	107	147	134		355		874	139		131	134	451	494	442	429	244	807
修繕費	3,457	1,518	1,210	712		145		5,018	2,208		709	218	492	6,450	3,806	4,554	108	7,477
その他費用	655	850	2,269	1,409		2,502		6,267	499		773	883	5,830	2,333	2,486	2,608	1,746	20,415
減価償却費	15,317	6,537	6,708	7,567	2,246	24,778	34,634	49,997	12,217	4,372	9,354	9,321	31,812	31,502	13,958	21,460	28,718	41,845
賃貸事業損益	72,539	60,348	61,425	33,734	14,195	160,631	212,613	221,632	33,527	31,405	82,394	57,109	102,718	198,339	143,385	83,321	42,041	146,373
減価償却費控除前利益(NOI)	87,857	66,885	68,131	41,302	16,442	185,410	247,247	271,630	45,744	35,777	91,749	66,431	134,531	229,842	157,343	104,781	70,760	188,218

物件名称	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌 東ビル※	NOF仙台 青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 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	181日	181日	181日	181日	127日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
賃貸事業収益	203,334		130,793	152,409	3,132	115,307		564,743	490,928	183,386	310,980	180,799	191,548	161,668	72,477	13,696,232
賃料(共益費含む)	180,586		109,878	126,275	2,012	104,730		479,368	406,962	165,839	279,795	150,949	171,724	143,684	61,230	12,502,676
その他収入	22,748		20,915	26,134	1,120	10,577		85,374	83,965	17,546	31,184	29,850	19,824	17,984	11,247	1,183,555
賃貸事業費用	105,472		83,272	96,829	34,204	56,565		342,850	204,991	95,007	134,166	107,587	85,677	98,653	41,302	5,666,950
外注委託費	14,621		20,566	22,322	3,797	11,213		70,209	62,797	16,062	40,435	24,075	23,569	17,612	8,799	1,318,863
公租公課	18,357		19,479	13,965	1,785	12,648		66,055	43,309	14,859	30,336	16,174	19,879	15,114	5,766	1,129,931
水道光熱費	20,909		13,527	15,285	2,862	8,432		55,821	48,455	12,607	24,903	19,281	14,519	14,769	5,781	838,193
保険料	420		464	511	146	296		1,678	1,026	376	710	622	478	509	194	26,129
修繕費	0		4,201	1,501	98	1,593		11,569	9,773	6,968	11,541	7,308	1,258	10,354	375	246,706
その他費用	2,454		8,866	3,414	4,107	801		8,504	3,613	22,034	2,532	5,222	1,283	4,423	753	241,997
減価償却費	48,708	35,164	16,168	39,629	21,406	21,579	162,744	129,011	36,016	22,098	23,706	34,904	24,688	35,871	19,632	1,865,128
賃貸事業損益	97,862	65,219	47,521	55,780	▲ 31,072	58,742	310,264	221,892	285,937	88,378	176,813	73,201	105,871	63,015	31,174	8,019,281
減価償却費控除前利益(NOI)	146,570	100,384	63,687	95,409	▲ 9,865	80,322	473,008	350,904	321,193	110,477	200,520	108,106	130,560	98,886	50,807	9,884,410

※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 (百万円)	第13期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第13期末 算定価格 (百万円)	第12期末 算定価格 (百万円)	第12期と第13期の 期末算定価格の差異	
					変化率	
新宿野村ビル	38,730	39,433	50,000	52,800	-2,800	-5.3%
JALビルディング	33,080	32,835	29,100	32,200	-3,100	-9.6%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,701	22,500	23,200	-700	-3.0%
天王洲パークサイドビル	14,800	13,028	20,600	20,900	-300	-1.4%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,322	10,100	10,500	-400	-3.8%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,629	11,600	12,200	-600	-4.9%
セコムメディカルビル	11,500	11,239	10,400	10,400	-	-
NOF芝ビル	10,000	10,105	9,660	10,200	-540	-5.3%
西新宿昭和ビル	8,800	8,716	8,730	8,960	-230	-2.6%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,646	6,380	6,370	10	0.2%
NOF溜池ビル	7,400	7,580	7,240	7,420	-180	-2.4%
岩本町東洋ビル	6,020	5,949	4,940	5,170	-230	-4.4%
NOF品川港南ビル	5,500	5,414	6,030	6,380	-350	-5.5%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,997	6,690	6,690	-	-
PMO日本橋本町	5,000	4,946	4,310	4,360	-50	-1.1%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,060	3,500	3,860	-360	-9.3%
八丁堀NFビル	3,160	3,182	2,780	2,920	-140	-4.8%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,098	3,500	3,580	-80	-2.2%
NOF高輪ビル	3,010	3,016	2,540	2,780	-240	-8.6%
セントラル京橋ビル	2,550	2,549	2,380	2,380	-	-
NOF南新宿ビル	2,280	2,309	2,400	2,670	-270	-10.1%
セントラル新富町ビル	1,750	1,769	1,430	1,510	-80	-5.3%
サンワールド四谷ビル	778	786	655	659	-4	-0.6%
東京都心部合計	219,208	218,321	227,465	238,109	-10,644	-4.5%
野村不動産上野ビル	7,830	7,846	6,680	7,110	-430	-6.0%
NOF東陽町ビル	7,550	7,081	8,490	8,490	-	-
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,573	7,110	7,330	-220	-3.0%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,086	1,490	1,530	-40	-2.6%
東信目黒ビル	1,340	1,337	1,130	1,140	-10	-0.9%
クリスタルパークビル	3,700	3,611	3,480	3,650	-170	-4.7%
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,795	1,640	1,680	-40	-2.4%
ファール立川センタースクエア	3,290	2,949	4,840	4,990	-150	-3.0%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,433	8,450	8,730	-280	-3.2%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,000	5,763	6,061	-298	-4.9%
NOF新横浜ビル	3,600	3,331	3,150	3,980	-830	-20.9%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,887	2,100	2,320	-220	-9.5%
東京周辺部合計	55,149	53,932	54,323	57,011	-2,688	-4.7%
その他地方都市						
札幌ノースプラザ	6,820	7,540	5,598	6,094	-496	-8.1%
野村不動産札幌ビル	5,300	5,198	4,670	4,720	-50	-1.1%
JCB札幌東ビル	3,700	3,703	3,220	3,190	30	0.9%
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,168	2,370	2,800	-430	-15.4%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,504	2,620	3,000	-380	-12.7%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,210	2,210	2,370	-160	-6.8%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,671	2,860	3,170	-310	-9.8%
オムロン京都センタービル	23,700	22,762	19,700	20,100	-400	-2.0%
SORA新大阪21	19,251	19,122	13,400	14,300	-900	-6.3%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,357	8,040	9,120	-1,080	-11.8%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,713	4,050	4,620	-570	-12.3%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,701	4,840	5,600	-760	-13.6%
NOF神戸海岸ビル	3,280	2,896	2,720	3,110	-390	-12.5%
野村不動産広島ビル	1,930	2,636	2,180	2,180	-	-
NOF博多駅前ビル	6,750	6,681	4,440	4,740	-300	-6.3%
NOF天神南ビル	3,739	3,728	2,360	2,350	10	0.4%
その他地方都市合計	104,250	103,597	85,278	91,464	-6,186	-6.8%
合計	378,607	375,851	367,066	386,584	-19,518	-5.0%

(A)
 (B)
 貸借対照表計上額と
 期末算定価格との差異
 (B)-(A)
 -8,785百万円
 (-28,793円/口)

ポートフォリオマップ



NOMURA
Office Fund

東京都心部

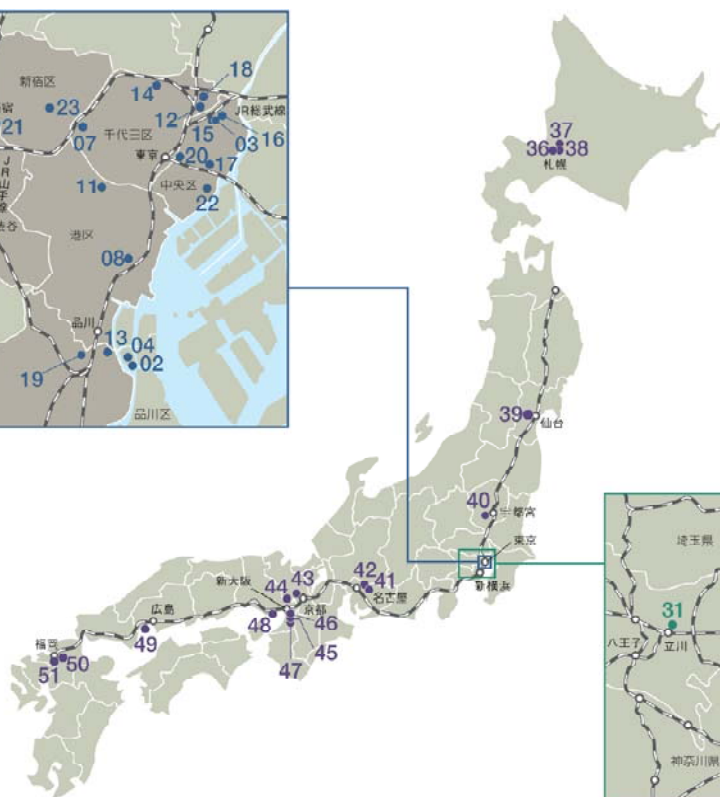
- 01 新宿野村ビル
- 02 JALビルディング
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF新宿南口ビル
- 06 NOF渋谷公園通りビル
- 07 セコムメディカルビル
- 08 NOF芝ビル
- 09 西新宿昭和ビル
- 10 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 11 NOF溜池ビル
- 12 岩本町東洋ビル
- 13 NOF品川港南ビル
- 14 NOF駿河台プラザビル
- 15 PMO日本橋本町
- 16 野村不動産東日本橋ビル
- 17 八丁堀NFビル
- 18 NOF神田岩本町ビル
- 19 NOF高輪ビル
- 20 セントラル京橋ビル
- 21 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



01

新宿野村ビル



02

JALビルディング



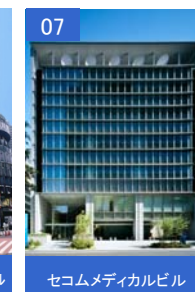
04

天王洲パークサイドビル



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



15

PMO日本橋本町



31

ファーレ立川センタースクエア



37

野村不動産札幌ビル



44

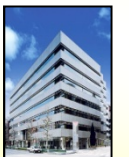
SORA新大阪21



48

NOF神戸海岸ビル

ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第13期取得物件	
野村不動産の 保有物件	 新宿野村ビル  ファーレ立川 センタースクエア  野村不動産四ツ橋ビル  野村不動産大阪ビル	 天王洲 パークサイドビル  セコムメディカルビル  オムロン京都 センタービル  野村不動産西梅田ビル  PMO日本橋本町  野村不動産札幌ビル	15物件 (取得価格合計: 1,416億円)
野村不動産グループ からの ・情報入手物件 ・仲介物件 ※	 NOF日本橋 本町ビル  NOF品川港南ビル  NOF東陽町ビル  NOF神戸海岸ビル	 JALビルディング※  NOF南新宿ビル  西新宿昭和ビル  札幌ノースプラザ  NOF横浜西口ビル  NOF仙台 青葉通りビル  NOF新宿南口ビル  八丁堀NFビル	21物件 (取得価格合計: 1,400億円)
外部からの 情報入手物件		 NOF芝ビル  NOF渋谷公園 通りビル  NOF川崎 東口ビル  SORA新大阪21	15物件 (取得価格合計: 969億円)

ファンドサマリー



NOMURA
Office Fund

期別 決算年月		第4期 2005年10月	第5期 2006年4月	第6期 2006年10月	第7期 2007年4月	第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月
総資産額	百万円	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127
有利子負債額	百万円	93,000	120,000	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980
期末LTV（総資産ベース）	%	38.9	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8
出資総額	百万円	124,610	124,610	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	229,970	229,970	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490
1口当たり純資産額	円	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306
期末投資口価格（終値）	円	782,000	998,000	991,000	1,490,000	1,160,000	826,000	551,000	509,000	565,000	531,000
時価総額	百万円	179,836	229,510	263,509	396,195	308,447	219,635	168,122	155,307	172,394	162,020
営業収益	百万円	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686
営業利益	百万円	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747
当期純利益	百万円	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
分配総額	百万円	3,484	3,596	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034
1口当たり分配金	円	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500
組入資産額（取得価格合計）	百万円	210,120	240,820	259,140	282,840	292,409	317,440	362,248	374,557	374,557	378,607
物件数	件	23	28	30	31	34	37	46	50	50	51
賃貸可能面積	m ²	261,428.50	293,464.10	316,132.49	350,712.00	362,733.62	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15
テナント数	社	357	467	512	517	533	583	676	661	666	686
期末稼働率	%	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0
総資産経常利益率（ROA）	%	1.5	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2
（年換算値）	%	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.7	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6
（年換算値）	%	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3
期末自己資本比率	%	53.6	47.7	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4
ネットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	10.08	7.92	8.35	7.88	6.49	6.22	6.06	5.53	5.45	5.33
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	211,566	241,901	259,449	282,130	291,853	316,999	361,979	373,833	372,790	375,851
期末保有物件算定価格合計	百万円	219,380	261,120	294,037	340,383	366,938	399,602	436,948	407,229	384,214	367,066
含み損益総額	百万円	7,813	19,218	34,587	58,252	75,084	82,602	74,968	33,395	11,423	-8,785
1口当たり含み損益	円	33,975	83,572	130,074	219,075	282,374	310,649	245,700	109,450	37,439	-28,793
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	590,979	641,064	735,574	825,390	888,884	917,138	870,731	734,929	662,740	595,513
賃貸NOI	百万円	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884
賃貸NOI利回り（年換算値）	%	6.1	5.9	6.0	5.7	5.8	5.7	5.7	5.5	5.5	5.3
減価償却費	百万円	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865
資本的支出	百万円	1,016	934	588	757	1,252	1,346	1,552	1,376	779	692
FFO	百万円	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908
1口当たりFFO	円	20,559	21,889	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640

キャッシュ・フロー計算書



NOMURA
Office Fund

項 目	第12期	第13期
	2009年5月1日～2009年10月31日 金 額 (千円)	2009年11月1日～2010年4月30日 金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,339,491	5,035,603
減価償却費	1,835,796	1,865,416
長期前払費用償却額	16,566	15,710
投資法人債発行費償却	6,636	8,088
受取利息	▲ 8,945	▲ 6,866
支払利息	1,612,489	1,594,354
固定資産除却損	19,229	10,319
営業未収入金の増減額(▲は増加)	41,813	53,818
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 10,985	▲ 181,775
未払金の増減額(▲は減少)	71,638	▲ 141,236
未払消費税等の増減額(▲は減少)	156,069	▲ 6,392
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 15,796	▲ 106,288
預り金の増減額(▲は減少)	105,316	▲ 60,203
その他	27,942	▲ 33,573
小 計	9,197,262	8,046,975
利息の受取額	15,598	6,866
利息の支払額	▲ 1,623,599	▲ 1,656,483
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	739	719
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,590,000	6,398,078
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	2,260,000	-
有形固定資産の取得による支出	▲ 111,795	▲ 4,283,909
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 918,144	▲ 716,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 277,943	▲ 129,703
預り敷金及び保証金の受入による収入	168,941	126,299
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,330,458	▲ 1,043,531
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	353,972	533,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	144,570	▲ 5,513,814
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	2,800,000	7,580,000
短期借入金の返済による支出	▲ 24,800,000	▲ 12,930,000
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
長期借入れによる収入	22,000,000	13,350,000
長期借入金の返済による支出	-	▲ 6,750,000
分配金の支払額	▲ 5,384,676	▲ 5,332,351
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,384,676	▲ 2,090,821
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	2,349,894	▲ 1,206,558
V. 現金及び現金同等物の期首残高	32,073,016	34,422,910
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	34,422,910	33,216,352

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2010/6/11)



NOMURA
Office Fund

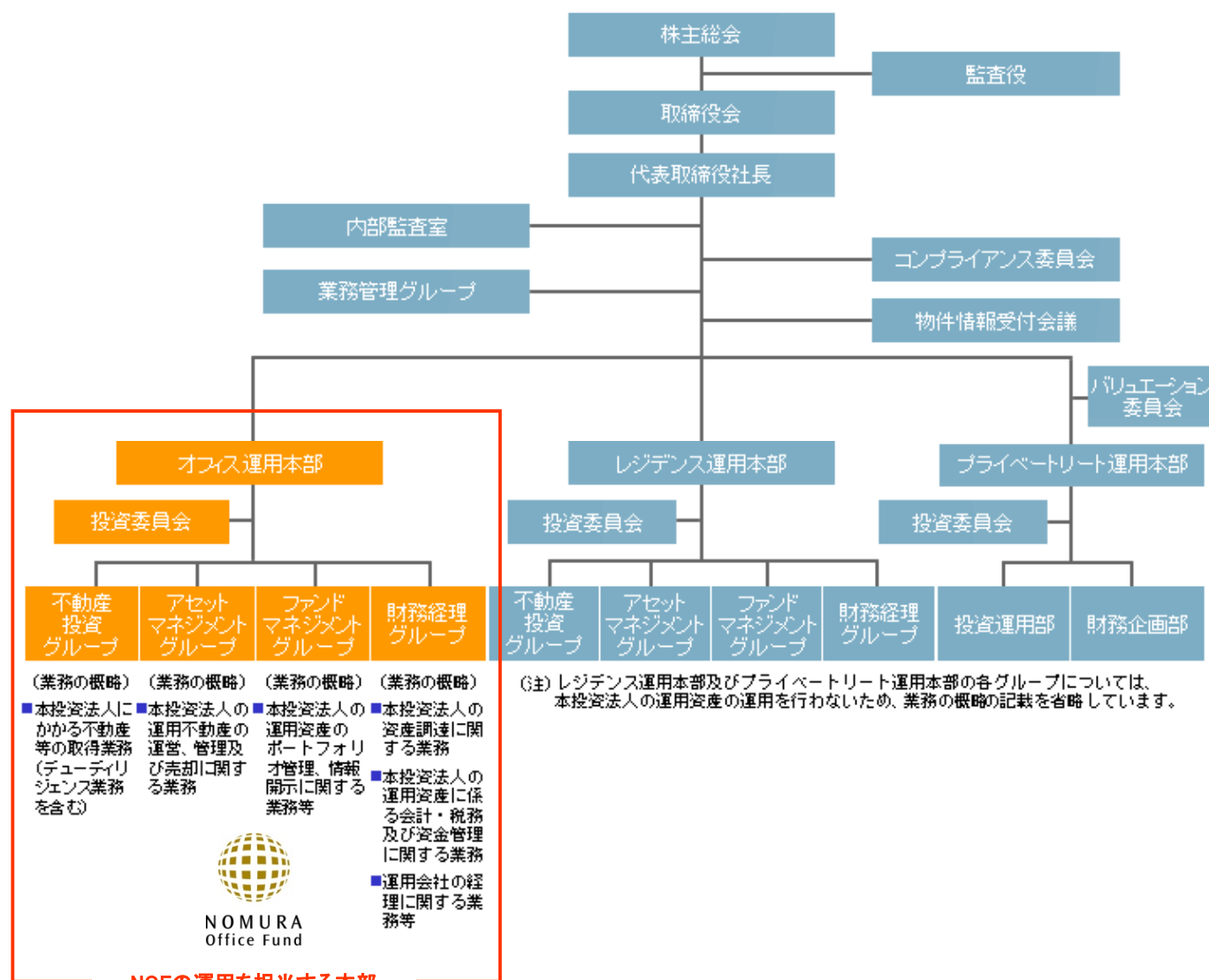


(注) 2009年6月11日終値に基づく東証REIT指数 = 同日時点の本投資法人の投資口価格終値と換算した上、直近1年間の推移を記載しています。

資産運用会社の概要



NOMURA
Office Fund



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4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。



NOMURA
Office Fund

私たちは、

不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の

金融資産の受け皿となるものであり、

その長期的な資金によって不動産市場ばかりでなく

日本経済の安定化が図られる意義を有すると考えます。

安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、

中長期の安定運用を投資方針としています。

個人金融資産と不動産を直接結び付ける役割を担い、

また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、

不断の努力と研鑽を続けてまいります。

投資家の信頼と期待に応えるために

「投資家利益第一主義(Investor Oriented)」

野村不動産オフィスファンド投資法人

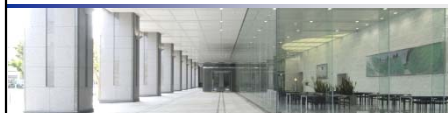
NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

(銘柄コード: 8959)

<http://www.nre-of.co.jp/>



野村不動産投信



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。野村不動産オフィスファンド投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。