



野村不動産オフィスファンド投資法人

第 17 期

(2012年4月期)

決算説明会資料



2012年6月19日



1. 第17期(2012年4月期)の概況

・ 第17期の決算概要	2
・ 第17期の活動実績	3

2. 投資運用戦略

・ 賃貸オフィスマーケット	5
・ オフィス売買マーケット	6
・ 運営戦略	7
・ 投資戦略	8
・ 財務・資本戦略	9
・ 今後の運用戦略	10

3. 第17期(2012年4月期)の運用実績

・ 運用実績	12
・ (トピックス) 第17期取得物件	13
・ (参考)「PMO」について	14
・ 運営実績①	15
・ 運営実績②	16
・ 運営トピックス	17
・ 第17期末時点の財務状況	18
・ 第17期末継続鑑定評価額の状況	19

4. 第17期(2012年4月期)決算の詳細

・ 損益計算書	21
・ 貸借対照表	22
・ 金銭の分配に係る計算書	23
・ 第18期の業績予想	24
・ 第17期末時点の投資主状況	25
・ 投資口価格の推移	26

参考情報

・ ファンドサマリー	28
・ 業績の推移	29
・ ポートフォリオ物件一覧①	30
・ ポートフォリオ物件一覧②	31
・ ポートフォリオ物件一覧③	32
・ 物件別賃貸事業収支	33
・ ポートフォリオNOIの推移	34
・ 平均賃料単価推移/期中の契約異動	35
・ 第17期末時点のテナント状況	36
・ 第17期末継続鑑定評価額一覧	37
・ 第17期末時点の有利子負債一覧	38
・ ポートフォリオマップ	39
・ ポートフォリオ物件の取得チャネル	40
・ キャッシュ・フロー計算書	41
・ 投資口価格・時価総額の推移	42
・ 資産運用会社の概要	43



NOMURA
Office Fund

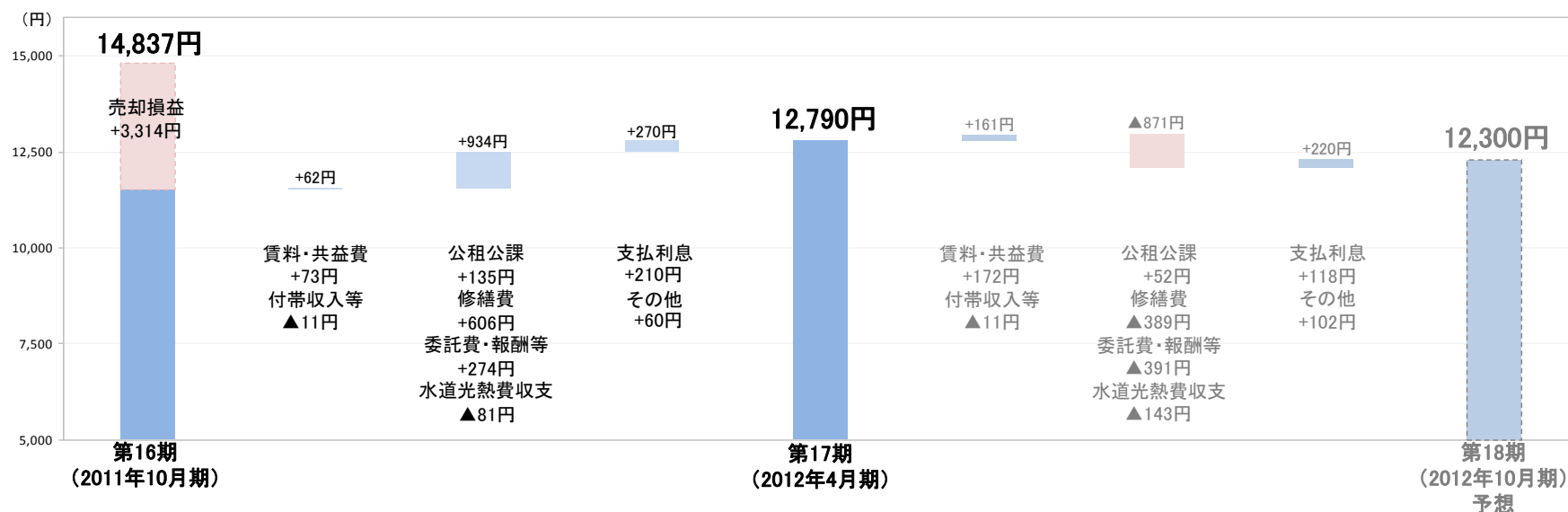
1. 第17期（2012年4月期）の概況

第17期（2012年4月期）の決算概要

当期の業績（運用日数182日）

	第16期 (2011年10月期)	第17期 (2012年4月期)	増減 (前期比)	第18期予想 (2012年10月期)	増減 (前期比)
営業収益	13,637 百万円	12,441 百万円	▲ 8.8%	12,608 百万円	1.3%
営業利益	6,219 百万円	5,529 百万円	▲ 11.1%	5,335 百万円	▲ 3.5%
当期純利益	4,627 百万円	3,902 百万円	▲ 15.7%	3,753 百万円	▲ 3.8%
1口当たり分配金	14,837 円/口	12,790 円/口	▲ 13.8%	12,300 円/口	▲ 3.8%

分配金の推移

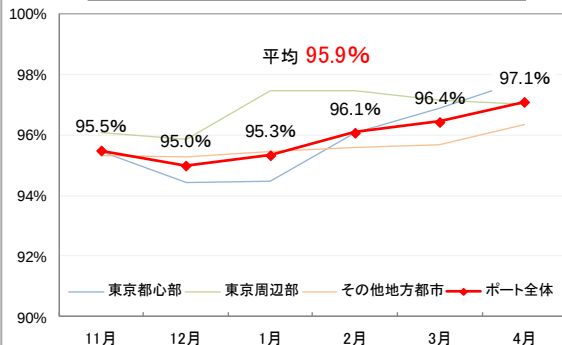


第17期（2012年4月期）の活動実績

運 営

- 全エリアで稼働率が向上

第16期末：96.4% → 第17期末：97.1%



- ・ 期中平均稼働率

(第16期) (第17期)

ポート全体	94.2% → 95.9% (+1.7pt)
東京都市心部	92.9% → 95.9% (+3.0pt)
東京周辺部	96.3% → 96.8% (+0.5pt)
その他地方都市	94.7% → 95.6% (+0.9pt)

投 資

- 新規物件の取得

PMO秋葉原



PMO八丁堀



PMO東日本橋



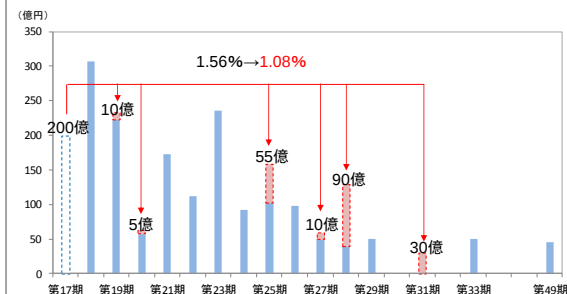
物件数	: 3 物件
取得価格	: 77 億円
想定NOI利回り	: 5.0 %
築年数	: 2.5 年

[第17期末ポートフォリオ]

資産規模	: 3,754 億円
ポートNOI 利回り	: 4.5 %

財 務

- 200億円のリファイナンスを実施



- ・ 手元資金で一部返済(12.5億円)
- ・ 金利コスト低下
- ・ 返済期限の更なる分散、長期化

(第16期) (第17期)

加重平均金利	1.61% → 1.56% (-0.05pt)
平均残存期間(注)	3.9年 → 4.1年 (+0.2年)
固定比率	89.0% → 90.8% (+1.80pt)
LTV	46.1% → 46.1% (±0.0pt)

稼働率の向上

+

安定収益物件の取得

+

リファイナンス

収益力の安定化

(注)長期固定借入金のみ



NOMURA
Office Fund

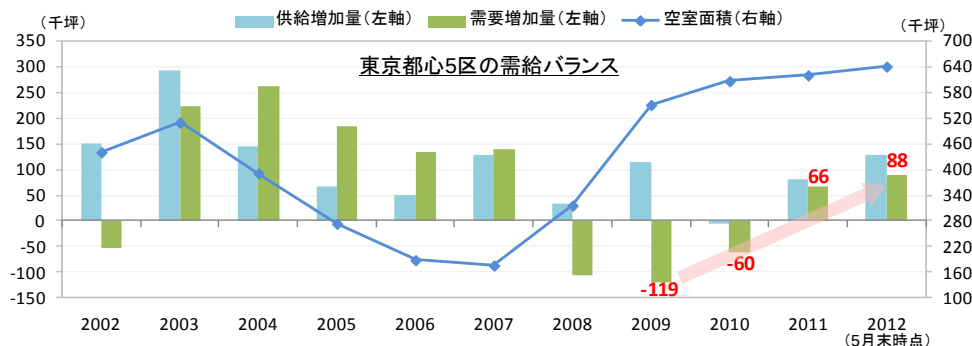
Two vertical bars, one grey and one blue, are positioned to the left of the section header.

2. 投資運用戦略

賃貸オフィスマーケット

現状認識

- 募集賃料は底値圏、継続賃料は緩やかな低下が継続
- 増床やスペック改善等、前向きなテナント事例も増加
- ネット床需要は2011年に増加に転化

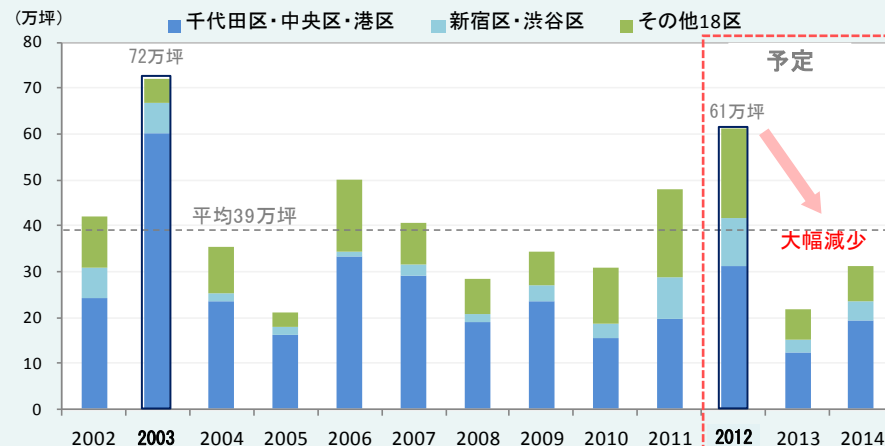


今後の見通し

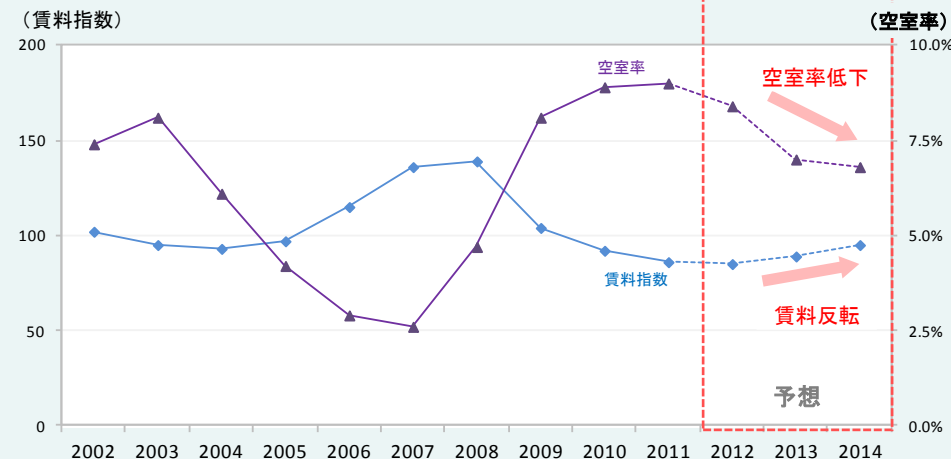
- 今年度下期以降、新規ビル供給量は大幅に減少見込み
- 立地・規模・スペック等の優劣により、マーケットの二極化が進展

2013年以降、需給バランスが改善し、競争力のある物件から賃料反転の局面へ

新規ビル供給量の推移(東京23区)



空室率・賃料の推移予想(東京都心5区)



(出所) 三鬼商事公表データ(左上・右上)及びオフィス市場動向研究会公表データ(右下)を基に野村不動産投資顧問が作成。

オフィス売買マーケット

現状認識

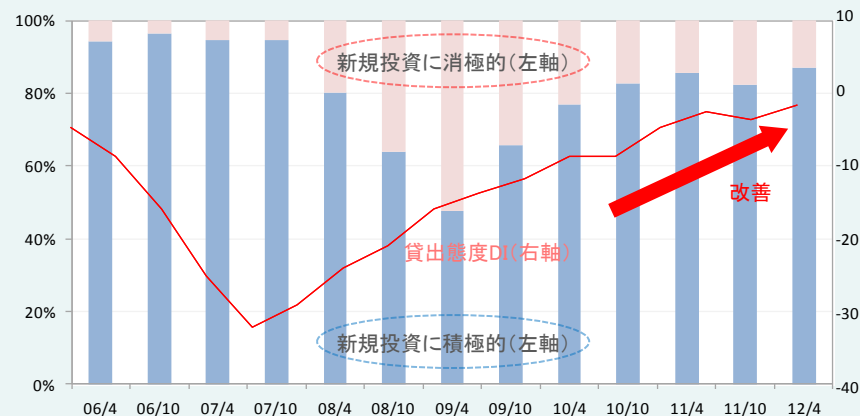
- 金融緩和の継続を受け、収益不動産への投資態度が積極化
- 一方で、期待利回りは横ばい(一定のリターンが必要)
- 優良物件の売却情報は依然限定的(売り手・買い手の価格目線に乖離)

今後の見通し

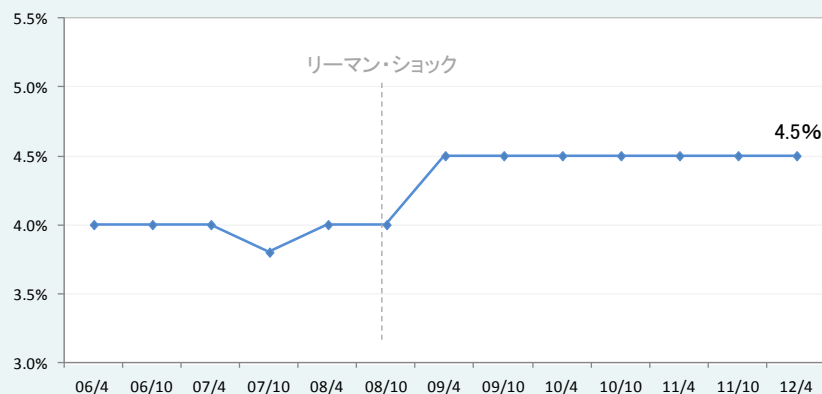
- 売買マーケットにおける優良オフィス案件数は低調に推移し、スポンサーを中心とした相対取引が継続
- 募集賃料の反転が確認され、買い手がもう一段価格目線を上げることで取引量が増加

賃料反転 → 期待利回り低下 → 売買活発化

不動産投資態度、金融機関貸出態度DI

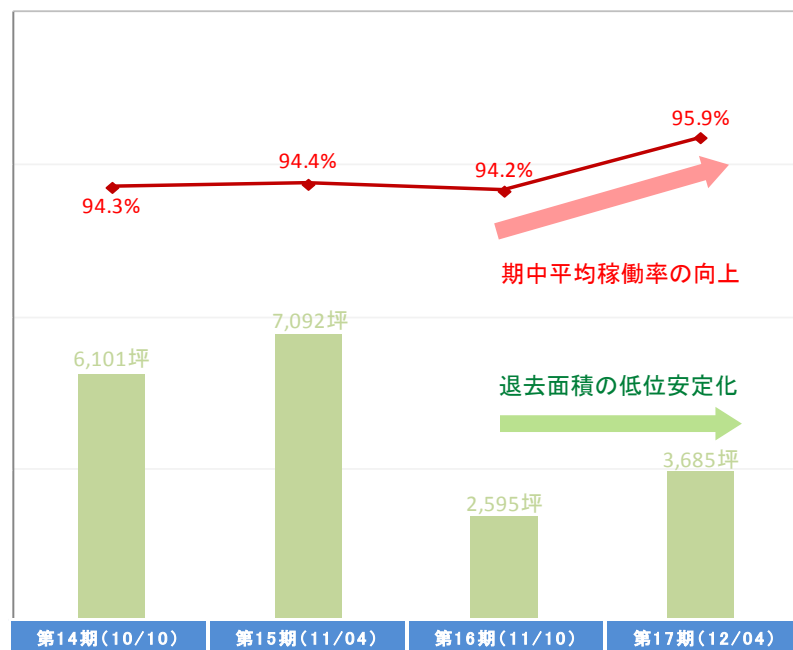


Aクラスビル期待利回り推移(丸の内・大手町地区)



高稼働率・収益性の維持

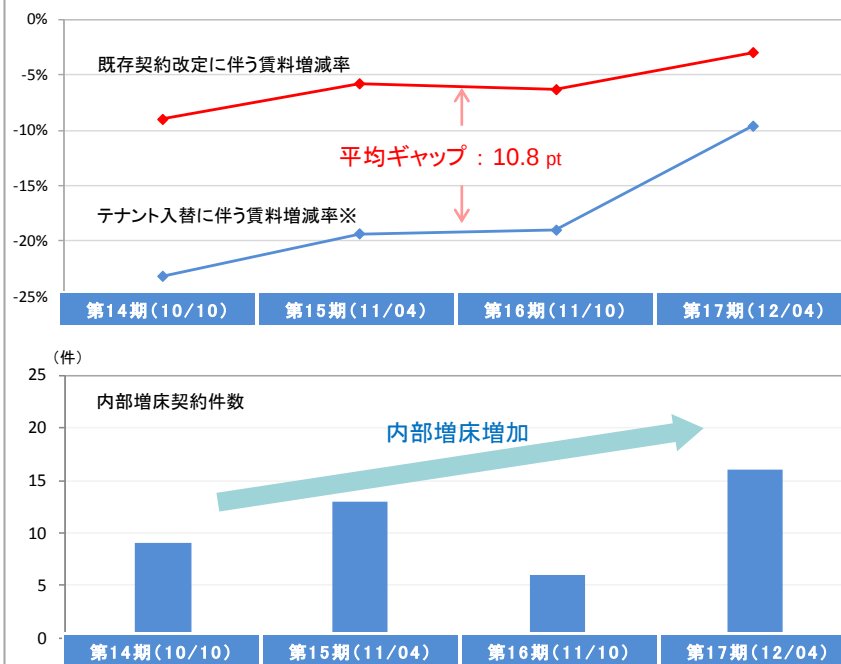
「期中平均稼働率」の向上



退去面積の低位安定化
高稼働率の維持

期中平均稼働率の向上

賃料水準の維持



契約更新率の向上

内部増床テナントの獲得

平均賃料減少率縮小

※当該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)です。また、増床による入居は除きます。

ポートフォリオの質向上：物件入替の継続検討

売却物件

売却損失の回避

- ・低収益・収益悪化懸念物件
- ・地方物件
- ・築古物件

収益性向上

地方比率低下

築年数改善

NAV改善

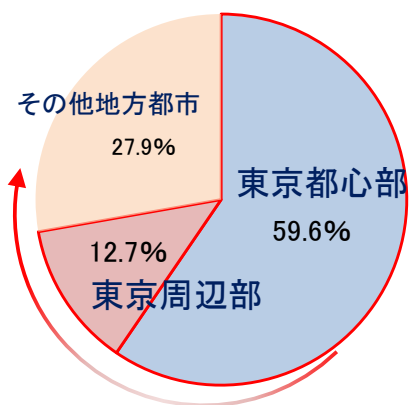
取得物件

回収資金の範囲で取得

- ・安定収益物件
- ・東京都心部・周辺部
- ・築浅物件

● 取得ターゲット

首都圏の優良物件への重点投資

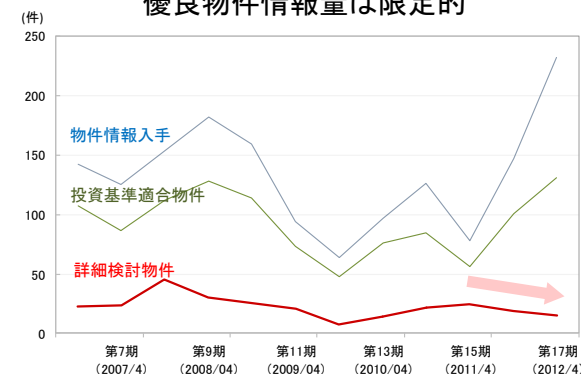


スポンサーパイプライン活用

運用会社独自ルートでの更なる拡大

● 取得ルート

優良物件情報量は限定的

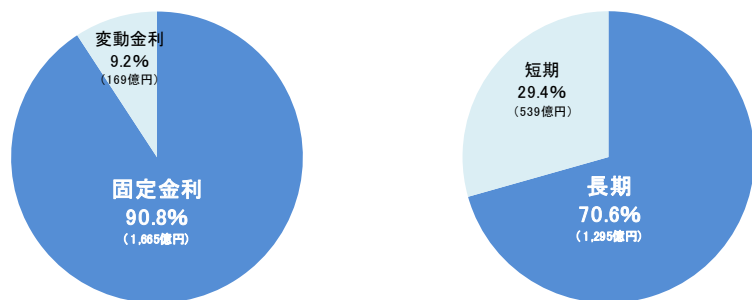


※住宅・商業・物流等、他用途の不動産は含みません。

保守的な財務基盤の維持・支払利息の低減

良好な金融環境を活かして、保守的な財務基盤を維持しながら、支払利息の低減を目指す

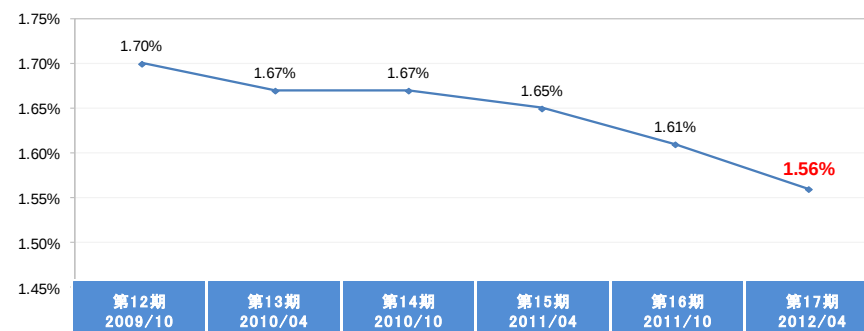
有利子負債の長期・固定比率



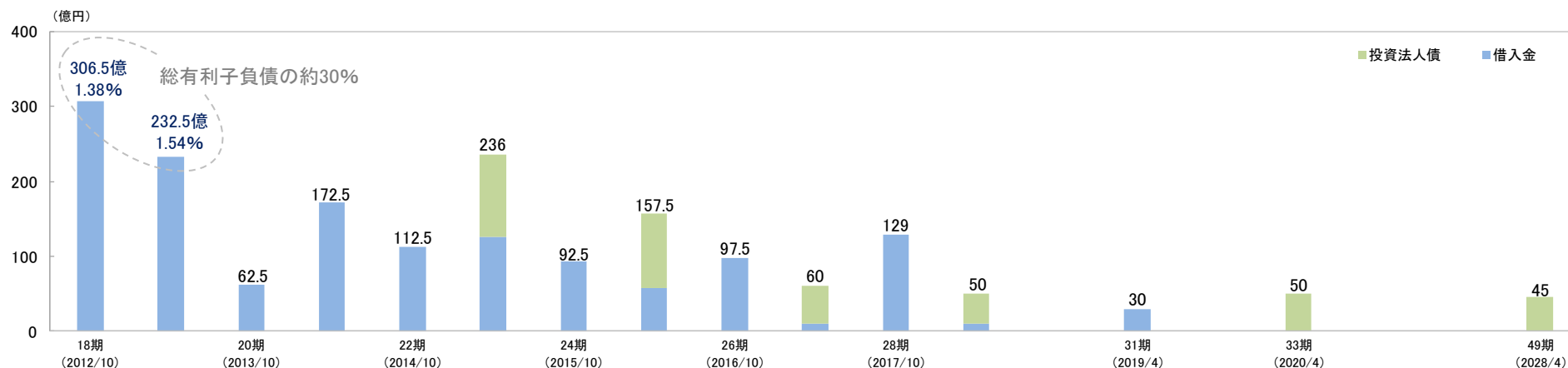
負債総額：1,834億円

※第17期末時点

平均金利の推移



返済期限の分散状況



賃料の反転は
2013年以降

優良物件の
取得機会は限定的

良好なデット調達環境
投資口価格の低迷
(PBR1倍割れ)

引き続きディフェンシブな運用に努める

- 平均稼働率の向上とフリーレント期間短縮によるポートフォリオ収益の維持
- 物件入れ替えによるポートフォリオの質の向上
- 安定した財務体質の堅持、増資を伴う外部成長には慎重姿勢

第17期
(2012年4月期)

第18期
(2012年10月期)

第19期以降
(2013年4月期以降)

分配金

12,790円

12,300円(予想)

分配金の漸次回復

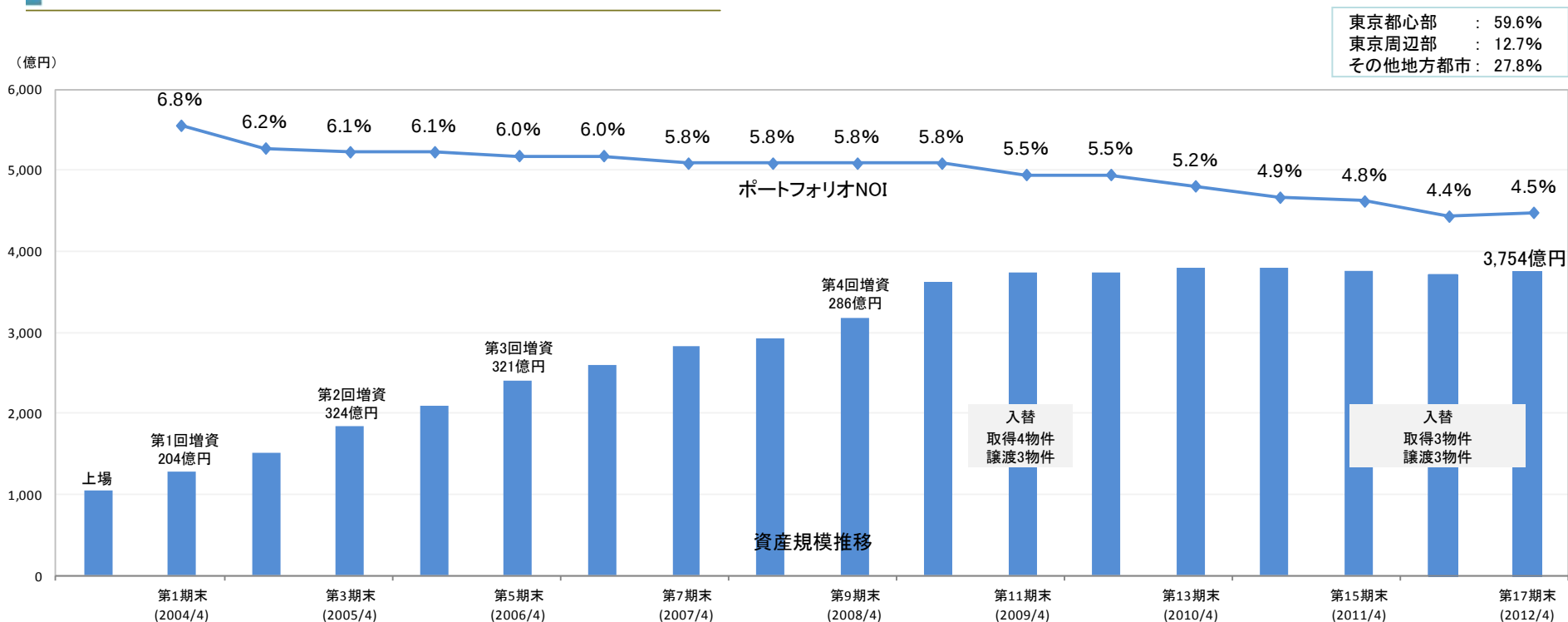


NOMURA
Office Fund

3. 第17期（2012年4月期）の運用実績

運用実績

資産規模の推移(取得価格ベース)



ポートフォリオの概要 (第17期末時点)

取得価格 3,754 億円

物件数 51 物件

総賃貸可能面積 406,640 m²

平均築年数 23.6 年

(トピックス) 第17期取得物件

第17期取得物件

取得価格合計 : 77 億円

想定NOI利回り : 5.0 %

平均築年数 : 2.5 年

PMO秋葉原



竣工 : 2010 年1月
取得価格 : 3,790 百万円
想定NOI利回り : 4.9 %
稼働率(4月末) : 100.0 %

PMO八丁堀



竣工 : 2009 年5月
取得価格 : 2,430 百万円
想定NOI利回り : 5.0 %
稼働率(4月末) : 100.0 %

PMO東日本橋



竣工 : 2009 年10月
取得価格 : 1,480 百万円
想定NOI利回り : 5.3 %
稼働率(4月末) : 100.0 %

東京都心部比率 : 増加

ポートフォリオNOI : 改善

築年数 : 改善

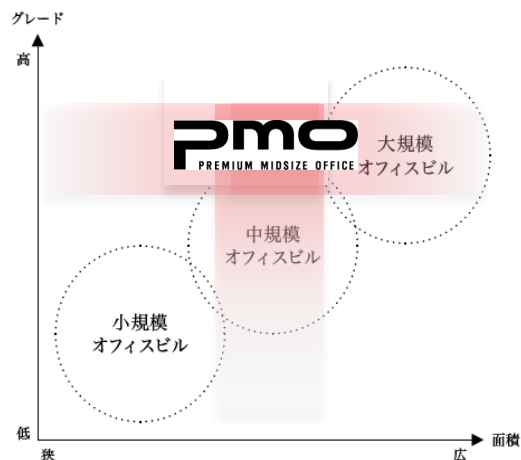
(参考) 「PMO」について

大規模オフィスと同等のスペック



大規模オフィスビルと同等の

- ・グレード感
 - ・最新鋭の設備
 - ・安心できる運営、管理
- を中規模サイズで実現した新しいコンセプトのオフィスビルシリーズ



●最新セキュリティシステム

- ・ワンフロア・ワンテナント設計
- ・セキュリティゲート・ICカードリーダー
- ・ITVカメラによる24時間遠隔監視



PMO日本橋本町セキュリティゲート

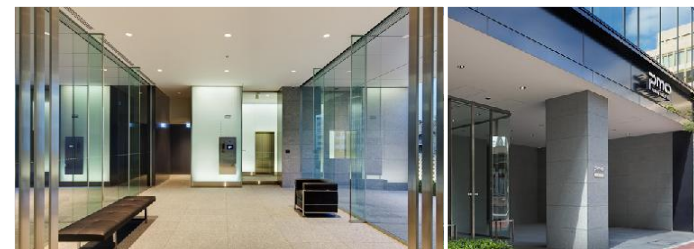
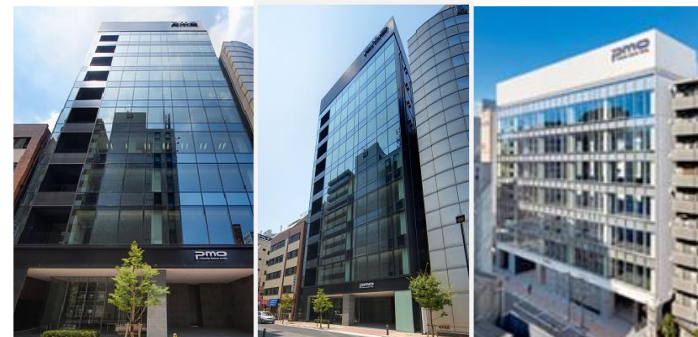


受付システム

- ・良好なテナントの獲得
- ・ブランド化によるマーケット競争力

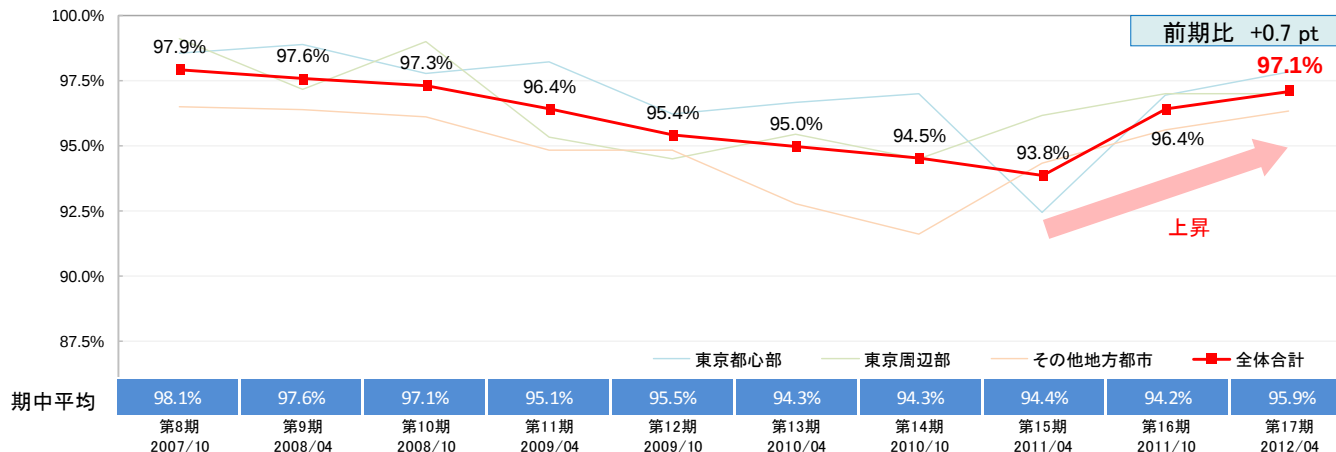
スポンサー企業による継続開発

開発実績：15棟(計画中含む)



運営実績①

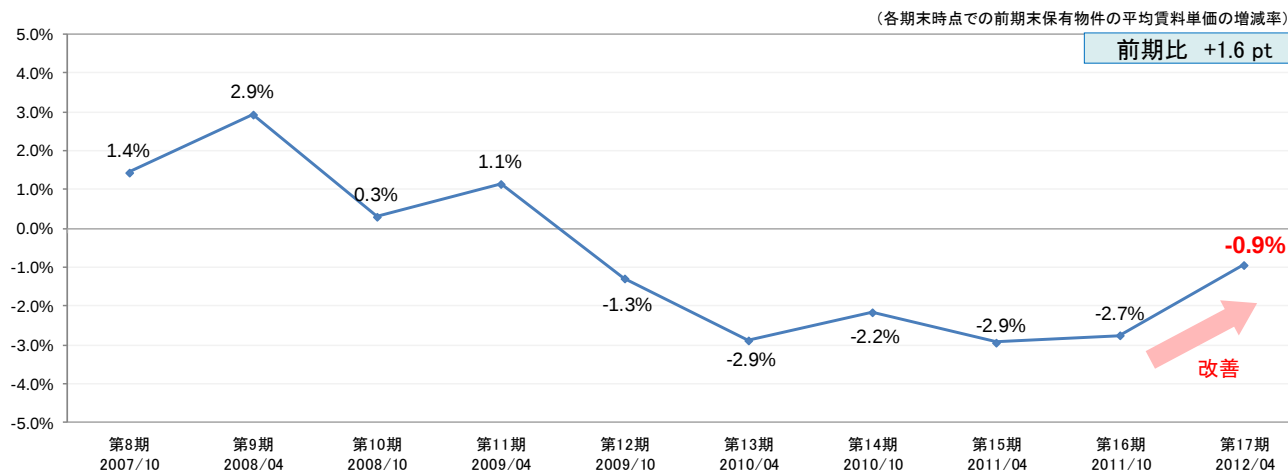
期末稼働率の推移



全エリアで高稼働を実現

東京都心部 : 97.8 %
東京周辺部 : 97.0 %
その他地方都市 : 96.3 %

平均賃料単価変動率の推移(注)



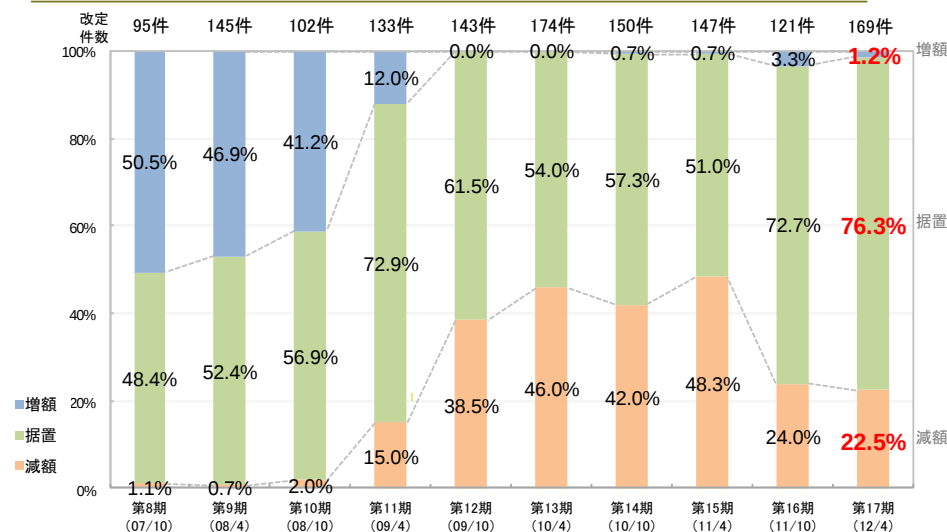
賃料単価下落幅縮小

(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

(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化に伴い、賃料単価の算出方法を変更した野村不動産天洲ビルについては、第15期に取得したものとして算出しています。

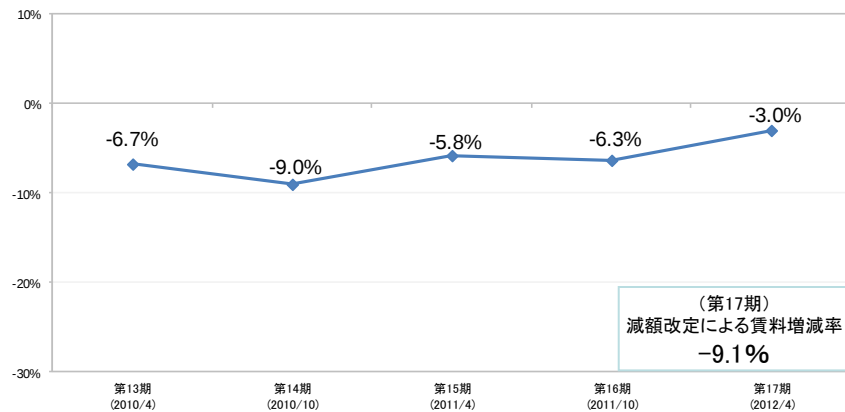
運営実績②

継続入居テナントの賃料改定動向(件数ベース)



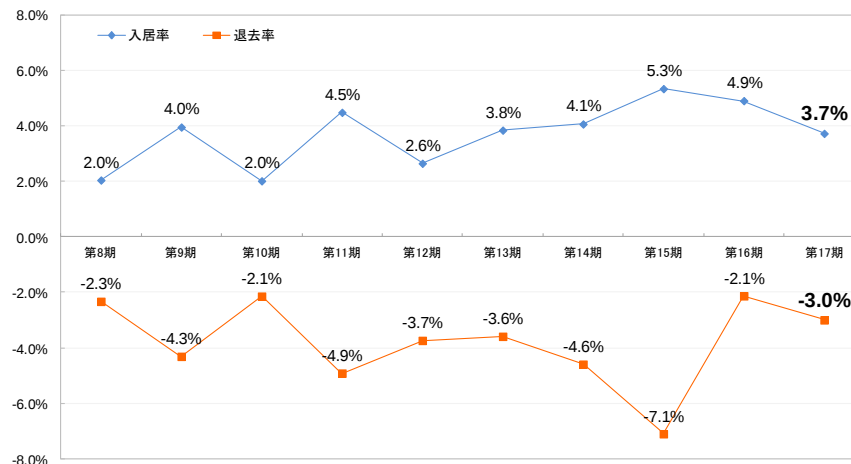
賃料改定による賃料増減率

・当該期中に賃料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)



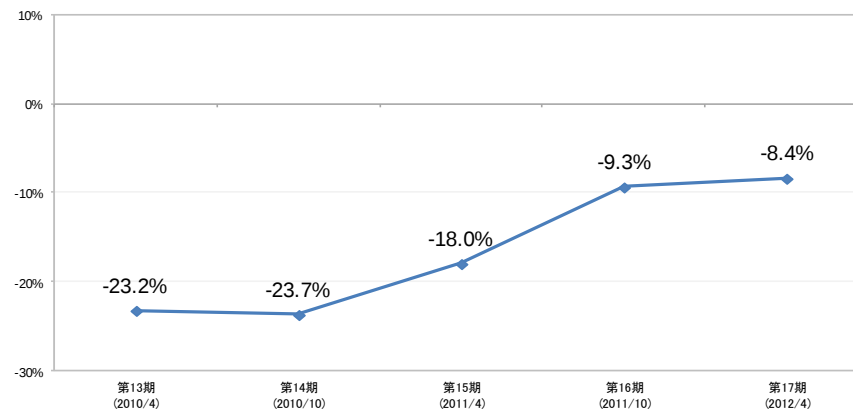
(注) 各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

テナント入替の状況



テナント入替による賃料増減率

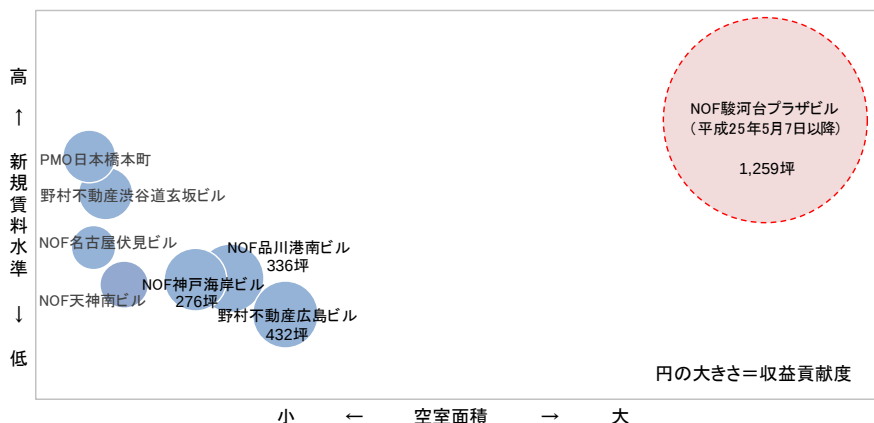
・当該期中に同一物件内で生じた退去テナント賃料→新規テナント賃料の変動率(共益費込)



重点リーシング物件

戦略的なリーシング活動を実施し、早期のテナント獲得を目指す

稼働率90%以下の物件(第17期末時点)



● NOF駿河台プラザビルの状況

平成24年5月11日付でテナントと退去について合意

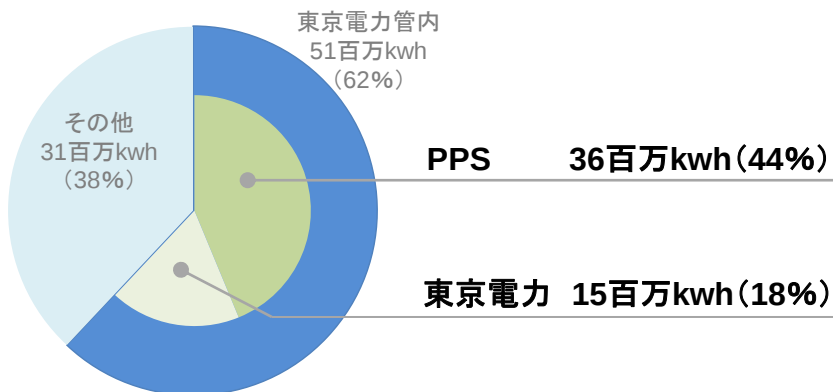


賃貸面積 : 4,160.94㎡ (1,258.68坪)
 退去予定日 : 平成25年5月6日
 その他 : 原状回復工事代金及び平成25年7月8日
 までの賃料・共益費相当額を受領

電力対策

コスト抑制の観点から従前よりPPS(新電力)^(注1)を積極活用

● NOFの使用電力量の状況 (2011.5～2012.4)^(注2)



・ PPSについても東京電力管内では値上実施予定

・ 値上幅は東京電力と比較して抑制される見込み

※東京電力電気料金値上

実施時期 : 2012年4月1日～順次

加算単価 : 特別高圧 2.46円/kwh^(注3)

(注1) PPS(Power Producer and Supplier) : 特定規模電気事業者

(注2) テナントが電気事業者と直接契約している物件を除いた集計値

(注3) 別途消費税がかかります。また、高圧については2.49円/kwh(税別)です。

第17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
1,834 億円

平均調達金利
1.56 %

長期比率
70.6 %

固定金利比率
90.8 %

(注)金利スワップによる固定化含む

平均残存期間
4.1 年
(注)長期固定借入金のみ

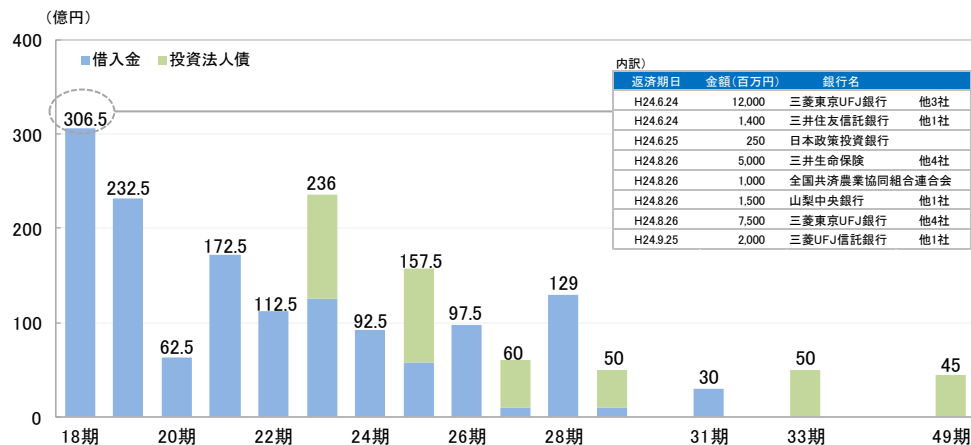
LTV(総資産負債比率)
46.1 %

格付の状況

(2012年6月19日現在)

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	A3	安定的

返済期限の分散状況



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	226.5	福岡銀行	35.0	千葉銀行	10.0
三井住友銀行	211.5	太陽生命保険	30.0	京葉銀行	10.0
日本政策投資銀行	147.5	農林中央金庫	30.0	山梨中央銀行	10.0
三井住友信託銀行	124.0	みずほ信託銀行	20.0	七十七銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	115.5	八十二銀行	20.0	三井生命保険	10.0
みずほコーポレート銀行	69.0	西日本シティ銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
第一生命保険	50.0	大同生命保険	20.0	損害保険ジャパン	10.0
住友生命保険	50.0	全国共済農業協同組合連合会	20.0	りそな銀行	10.0
野村信託銀行	40.0	信金中央金庫	20.0	あおぞら銀行	5.0
中国銀行	40.0	広島銀行	15.0		
伊予銀行	35.0	百十四銀行	15.0		
				借入合計	1,439.0

参考

投資法人債

395.0

第17期末継続鑑定評価額の状況

第17期末時点の状況

継続鑑定評価額 **3,334 億円**

帳簿価額総額 **3,694 億円**

含み損益 **▲360 億円**

<参考>

1口当たり含み損益 : ▲118,242 円

1口当たりBPS : 620,923 円

1口当たりNAV : 502,681 円

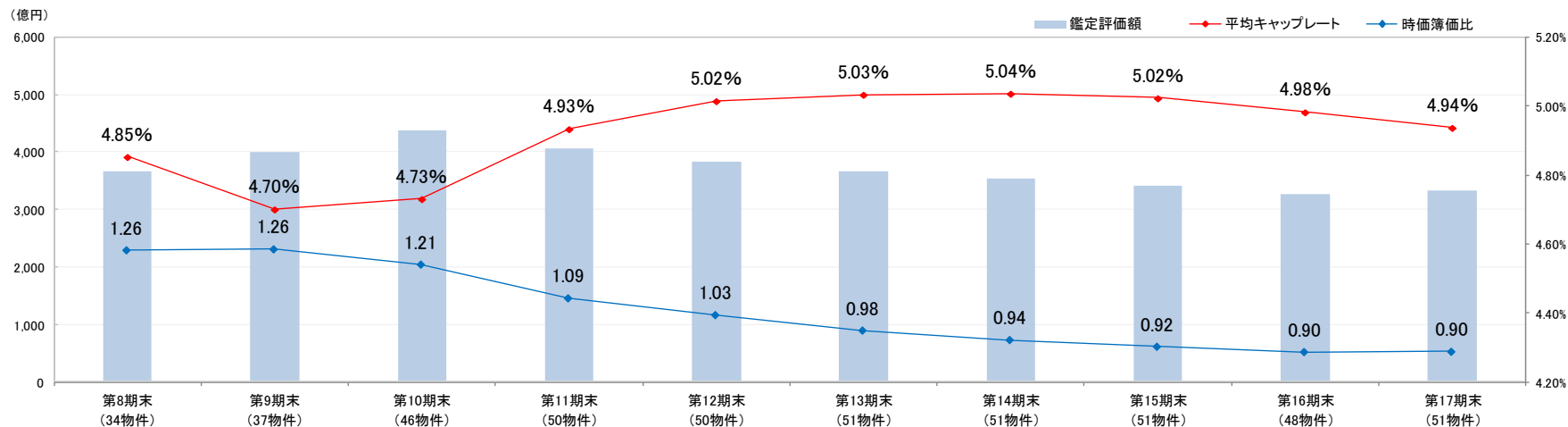
● 継続鑑定の動向

	第16期末	第17期末	前期比
鑑定評価額※	3,343億円	3,334億円	▲0.3%

	第16期末	第17期末	割合
上昇	13 物件	15 物件	29.4%
維持	4 物件	13 物件	25.5%
下落	31 物件	23 物件	45.1%
合計	48 物件	51 物件	100.0%

※ 第16期末鑑定評価額には、第17期中に取得した3物件の取得時評価額を加えています。

平均キャップレート・継続鑑定評価額・時価簿価比の推移



※時価簿価比＝継続鑑定評価額／帳簿価額総額



NOMURA
Office Fund

4. 第17期（2012年4月期）決算の詳細

損益計算書

区 分		第16期		第17期	
		2011年5月1日～2011年10月31日		2011年11月1日～2012年4月30日	
		金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益	営業収益	13,637,076	100.0	12,441,505	100.0
	賃貸事業収入	11,223,340	82.3	11,245,514	90.4
	賃料収入	8,839,500	64.8	8,899,648	71.5
	共益費収入	2,383,840	17.5	2,345,866	18.9
	その他賃貸事業収入	1,296,836	9.5	1,195,990	9.6
	月極駐車場収入	264,347	1.9	272,241	2.2
	付帯収益	945,232	6.9	851,848	6.8
	その他賃料収入	67,931	0.5	70,002	0.6
	その他雑収入	19,325	0.1	1,897	0.0
	賃貸事業収入合計	12,520,177	91.8	12,441,505	100.0
	不動産等売却益	1,116,899	8.2	-	0.0
	営業費用	7,417,771	54.4	6,912,459	55.6
	外注委託費	1,401,146	10.3	1,390,033	11.2
	公租公課	1,211,888	8.9	1,170,874	9.4
	水道光熱費	1,048,075	7.7	975,043	7.8
	保険料	22,869	0.2	21,296	0.2
	修繕費	431,741	3.2	246,709	2.0
	その他費用	262,128	1.9	205,121	1.6
	減価償却費	1,732,637	12.7	1,717,391	13.8
	賃貸事業費用合計	6,110,487	44.8	5,726,470	46.0
営業外損益	不動産等売却損	105,767	0.8	-	-
	資産運用報酬	990,285	7.3	1,001,972	8.1
	販売費及び一般管理費	211,229	1.5	184,016	1.5
	賃貸事業利益	6,409,689	47.0	6,715,034	54.0
	営業利益	6,219,305	45.6	5,529,045	44.4
	営業外収益	134,901	1.0	57,722	0.5
	その他営業外収益	134,901	1.0	57,722	0.5
	営業外費用	1,726,137	12.7	1,683,432	13.5
	支払利息	1,097,074	8.0	1,044,037	8.4
	投資法人債利息	429,978	3.2	419,019	3.4
	投資法人債発行費償却	13,224	0.1	12,655	0.1
	融資関連費用	112,153	0.8	121,780	1.0
	その他営業外費用	73,706	0.5	85,939	0.7
	営業外損益	▲ 1,591,236	▲ 11.7	▲ 1,625,709	▲ 13.1
	経常利益	4,628,069	33.9	3,903,336	31.4
	税引前当期純利益	4,628,069	33.9	3,903,336	31.4
	法人税・住民税及び事業税	974	0.0	922	0.0
	法人税等調整額	7	0.0	3	0.0
	当期純利益	4,627,087	33.9	3,902,410	31.4
	前期繰越利益	181	0.0	159	0.0
	当期末処分利益	4,627,269	33.9	3,902,570	31.4

差 額
17期－16期
金 額(千円)
▲1,195,571
22,174
60,148
▲37,974
▲100,846
7,894
▲93,383
2,071
▲17,428
▲78,671
▲1,116,899
▲505,311
▲11,112
▲41,014
▲73,031
▲1,572
▲185,031
▲57,007
▲15,246
▲384,017
▲105,767
11,686
▲27,213
305,345
▲690,260
▲77,178
▲77,178
▲42,705
▲53,037
▲10,958
▲569
9,627
12,232
▲34,473
▲724,733
▲724,733
▲52
▲4
▲724,676
▲22
▲724,699

賃貸事業収入

- ・期中取得物件：PMO八丁堀、PMO東日本橋、PMO秋葉原
- ・稼働率：第16期末 96.4%→第17期末 97.1% (+0.7ptの改善)

公租公課 1,170百万円(前期比▲41百万円)

- ・平成24年度評価替え ▲13百万円
- ・物件売却 ▲17百万円

修繕費

- ・修繕費 246百万円
- ・資本的支出 1,022百万円
- ※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 115百万円
 - 野村不動産天王洲ビル 事務所化改修工事 119百万円
 - 野村不動産四ツ橋ビル ウォールスルー空調機更新工事 80百万円

賃貸事業利益 6,715百万円(前期比 + 305百万円)

- ・不動産賃貸事業収入 ▲78百万円
- ・不動産賃貸事業費用 ▲384百万円

- 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
- その他営業外収益：受入原状回復費等
- その他営業外費用：固定資産除却、モニタリング費用、社債管理手数料等

貸借対照表

資産の部

区 分	第16期 2011年10月31日現在		第17期 2012年4月30日現在		17期－16期 差額 金 額(千円)
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	
流動資産	37,298,061	9.3	27,484,770	6.9	▲9,813,290
現金及び預金	20,049,043	5.0	10,226,772	2.6	▲9,822,271
信託現金及び信託預金	16,268,623	4.1	16,465,915	4.1	▲197,291
その他の流動資産	980,394	0.2	792,083	0.2	▲188,311
固定資産	362,975,034	90.7	370,077,570	93.1	▲7,102,536
有形固定資産	360,490,008	90.0	367,587,642	92.4	▲2,902,366
不動産	82,355,403	20.6	89,790,015	22.6	▲7,434,612
建物	24,950,235	6.2	28,106,175	7.1	▲3,155,939
土地	57,405,167	14.3	61,683,840	15.5	▲4,278,672
信託不動産	278,094,209	69.5	277,751,052	69.8	▲343,157
建物	76,310,768	19.1	75,967,610	19.1	▲343,157
土地	201,783,441	50.4	201,783,441	50.7	—
その他の有形固定資産	40,394	0.0	46,574	0.0	▲6,180
その他の有形固定資産	40,394	0.0	46,574	0.0	▲6,180
無形固定資産	1,902,733	0.5	1,902,469	0.5	▲263
借地権	1,900,904	0.5	1,900,904	0.5	—
信託その他無形固定資産	1,829	0.0	1,565	0.0	▲263
投資その他の資産	582,292	0.1	587,458	0.1	▲5,165
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	171,442	0.0	176,608	0.0	▲5,165
繰延資産	117,903	0.0	105,248	0.0	▲12,655
投資法人債発行費	117,903	0.0	105,248	0.0	▲12,655
資産の部合計	400,390,999	100.0	397,667,589	100.0	▲2,723,410

現金及び預金

(単位:百万円)

名義	投資法人名義預金	信託銀行名義預金	合計
預り敷金相当額	3,917	10,718	14,636
修繕積立金相当額	2,383	342	2,726
その他	3,925	5,404	9,329
合計	10,226	16,465	26,692

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	392,051	24,463 (1,717)	367,587
信託建物等	96,697	20,729 (1,256)	75,967
信託土地	201,783	—	201,783
建物等	31,804	3,734 (461)	28,106
土地	61,683	—	61,683
その他	46	—	46

負債及び純資産の部

区 分	第16期 2011年10月31日現在		第17期 2012年4月30日現在		17期－16期 差額 金 額(千円)
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	
流動負債	57,444,909	14.3	58,277,430	14.7	▲832,521
営業未払金	1,028,305	0.3	636,472	0.2	▲391,832
短期借入金	7,900,000	2.0	3,900,000	1.0	▲4,000,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	1.2	—	0.0	▲5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,000,000	9.7	50,000,000	12.6	▲11,000,000
未払金等	2,523,900	0.6	1,759,122	0.4	▲764,777
前受金	1,864,744	0.5	1,894,408	0.5	▲29,664
その他の流動負債	127,958	0.0	87,426	0.0	▲40,532
固定負債	152,863,374	38.2	149,932,142	37.7	▲2,931,232
投資法人債	39,500,000	9.9	39,500,000	9.9	—
長期借入金	93,250,000	23.3	90,000,000	22.6	▲3,250,000
預り敷金及び保証金	3,882,474	1.0	4,217,187	1.1	▲334,712
信託預り敷金及び保証金	16,228,116	4.1	16,213,849	4.1	▲14,266
その他の固定負債	2,783	0.0	1,105	0.0	▲1,678
負債の部合計	210,308,283	52.5	208,209,572	52.4	▲2,098,710
純資産	190,082,716	47.5	189,458,017	47.6	▲624,699
投資主資本	185,455,446	46.3	185,455,446	46.6	—
出資総額	4,627,269	1.2	4,002,570	1.0	▲624,699
剰余金	—	—	—	—	—
純資産の部合計	190,082,716	47.5	189,458,017	47.6	▲624,699
負債及び純資産の部合計	400,390,999	100.0	397,667,589	100.0	▲2,723,410

借入金

有利子負債残高(百万円) 183,400

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 $\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}$ 70.6%

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項 目		第16期	第17期
		2011年5月1日～ 2011年10月31日	2011年11月1日～ 2012年4月30日
当期末処分利益	(千円)	4,627,269	3,902,570
分配金の額	(千円)	4,527,109	3,902,523
1口当たり分配金	(円)	14,837	12,790
圧縮積立金	(千円)	100,000	0
次期繰越利益	(千円)	159	46

分配金の額

・期末時点の発行済投資口総数 305,123口

(参考)第16期

・圧縮積立金100百万円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

業績予想との比較

項 目		予想値	決算値	差異	差異(%)
		2011年12月15日 公表値	第17期実績値		
営業収益	(百万円)	12,423	12,441	18	0.1
営業費用	(百万円)	7,033	6,912	▲ 121	▲ 1.7
営業利益	(百万円)	5,389	5,529	139	2.6
経常利益	(百万円)	3,784	3,903	118	3.1
当期純利益	(百万円)	3,783	3,902	118	3.1
1口当たり分配金	(円)	12,400	12,790	390	3.1

実績と業績予想との差異

・営業収益		
賃貸事業収入		+ 8百万円
その他賃貸事業収入		+ 10百万円
・営業費用		
公租公課		▲ 15百万円
修繕費		▲ 55百万円
その他		▲ 51百万円

第18期（2012年10月期）の業績予想

区 分	第17期 (百万円)	第18期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	11,245	11,298	52	0.5
その他賃貸事業収入	1,195	1,310	114	9.5
賃貸事業収入合計	12,441	12,608	166	1.3
営業収益	12,441	12,608	166	1.3
外注委託費	1,390	1,421	31	2.2
公租公課	1,170	1,155	▲15	▲1.3
水道光熱費	975	1,136	161	16.5
保険料	21	20	▲0	▲4.1
修繕費	246	365	118	48.1
その他費用	205	288	83	40.5
減価償却費	1,717	1,694	▲22	▲1.3
賃貸事業費用合計	5,726	6,081	355	6.2
資産運用報酬	1,001	991	▲10	▲1.0
販売費及び一般管理費	184	199	15	8.3
営業費用	6,912	7,272	360	5.2
賃貸事業利益	6,715	6,526	▲188	▲2.8
営業利益	5,529	5,335	▲193	▲3.5
営業外収益	57	3	▲54	▲94.8
営業外費用	1,683	1,584	▲98	▲5.9
営業外損益	▲1,625	▲1,581	44	2.7
経常利益	3,903	3,754	▲149	▲3.8
税引前当期純利益	3,903	3,754	▲149	▲3.8
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	8.5
法人税等調整額	0	-	▲0	▲100.0
当期純利益	3,902	3,753	▲149	▲3.8
前期繰越利益	0	-	▲0	▲100.0
当期末処分利益	3,902	3,753	▲149	▲3.8
期末時点発行済投資口数(口)	305,123口	305,123口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	12,790円	12,300円	▲490円	▲ 3.8

前提条件

【物件数・取得総額】

- ・物件数 : 51物件
- ・取得総額 : 375,429百万円

【修繕工事費】

- ・修繕費 : 365百万円
- ・資本的支出 : 929百万円

※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 : 186百万円
- 野村不動産天王洲ビル 中央監視・BMS更新 : 62百万円
- 岩本町東洋ビル 空調個別化 : 50百万円

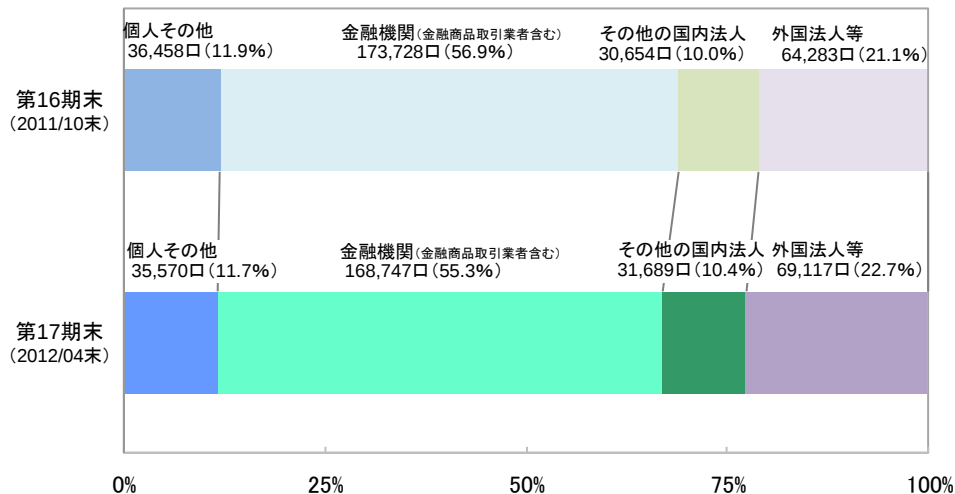
【有利子負債】

- ・有利子負債残高(第17期末時点) : 183,400百万円
- ・第17期返済期限到来有利子負債
 - 借換 : 30,400百万円
 - 返済 : 250百万円

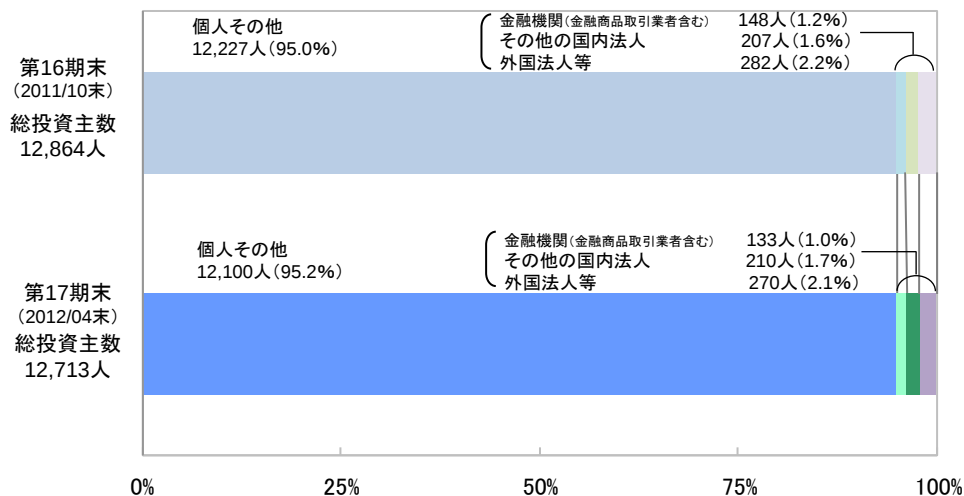
- その他賃貸事業収入 : 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料等
- その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費等
- 販売費及び一般管理費 : 資産保管手数料、一般事務委託手数料、会計監査人報酬等
- 営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額等

第17期末時点の投資主状況

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16期末		第17期末	
銀行	37,260口	12.21%	35,256口	11.55%
信託銀行	114,395口	37.49%	111,410口	36.51%
生命保険会社	5,598口	1.83%	5,021口	1.65%
損害保険会社	3,763口	1.23%	3,090口	1.01%
その他金融機関	12,712口	4.17%	13,970口	4.58%
	173,728口	56.94%	168,747口	55.30%

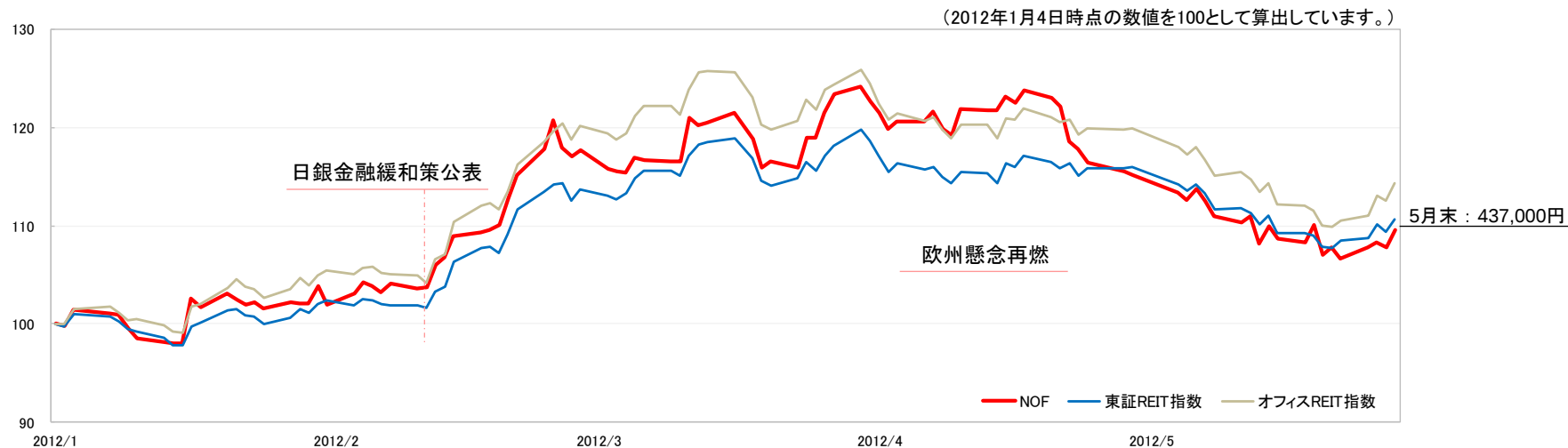
上位10投資主一覧

	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)	60,293口	19.76%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	19,171口	6.28%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,700口	5.47%
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)	9,757口	3.20%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	8,620口	2.83%
7	学校法人川崎学園	7,000口	2.29%
8	株式会社池田泉州銀行	6,235口	2.04%
9	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト	3,730口	1.22%
10	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・ビー・ワイ	3,700口	1.21%
	合 計	150,493口	49.32%

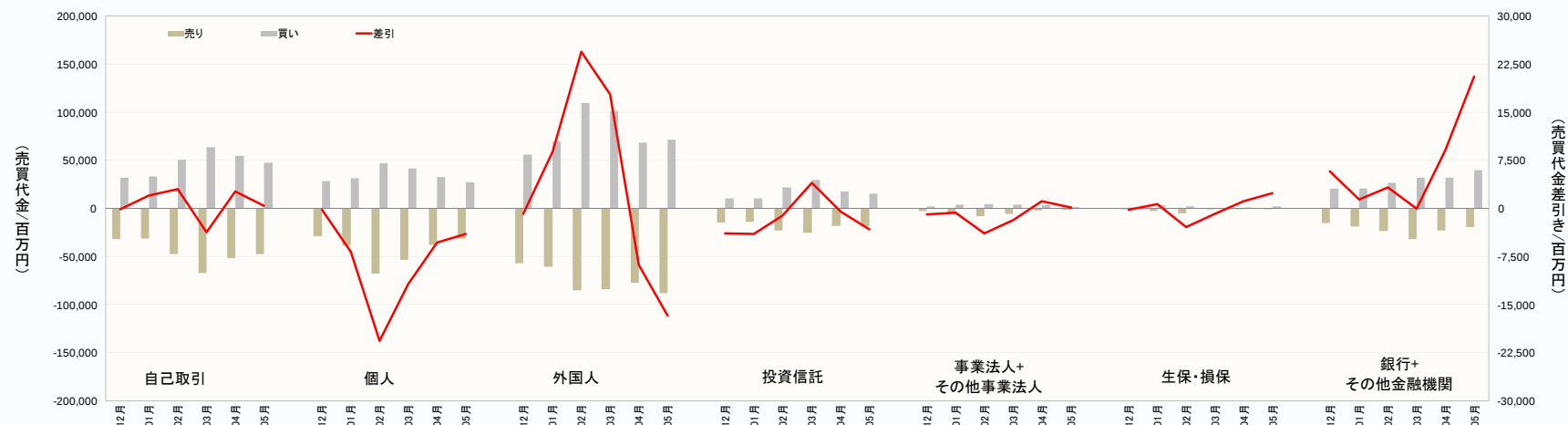
(参考) 第16期末の上位10投資主の所有割合 50.37%

投資口価格の推移

投資口価格の推移



● 主体別売買動向 (2011年12月～2012年5月)





NOMURA
Office Fund

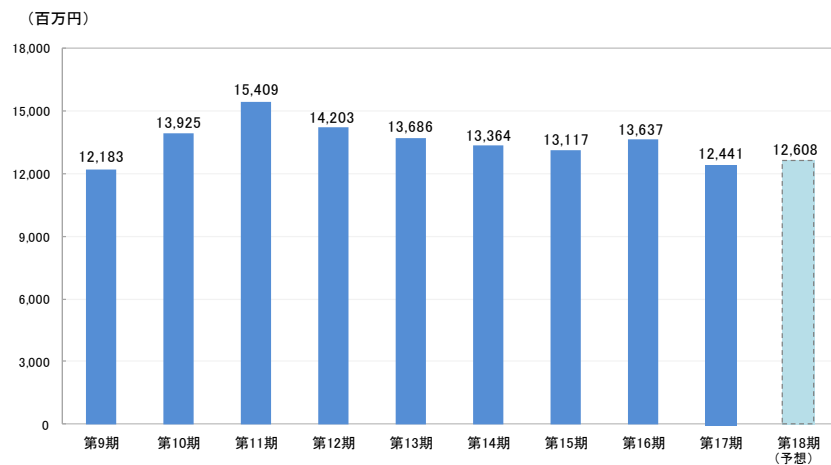
参 考 情 報

ファンドサマリー

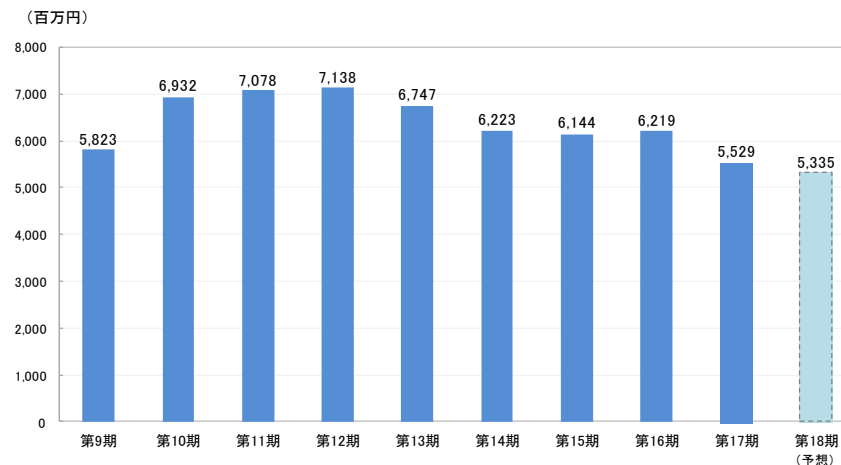
期別 決算年月		第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月	第14期 2010年10月	第15期 2011年4月	第16期 2011年10月	第17期 2012年4月
総資産額	百万円	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390	397,667
有利子負債額	百万円	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650	183,400
期末LTV（総資産ベース）	%	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1	46.1
出資総額	百万円	156,767	156,767	185,455	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	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082	189,458
1口当たり純資産額	円	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970	620,923
期末投資口価格（終値）	円	1,160,000	826,000	551,000	509,000	565,000	531,000	494,500	584,000	421,000	464,500
時価総額	百万円	308,447	219,635	168,122	155,307	172,394	162,020	150,883	178,191	128,456	141,729
営業収益	百万円	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637	12,441
営業利益	百万円	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219	5,529
当期純利益	百万円	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627	3,902
分配総額	百万円	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527	3,902
1口当たり分配金	円	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837	12,790
組入資産額（取得価格合計）	百万円	292,409	317,440	362,248	374,557	374,557	378,607	378,607	376,115	367,729	375,429
物件数	件	34	37	46	50	50	51	51	51	48	51
賃貸可能面積	m ²	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	406,640.49
テナント数	社	533	583	676	661	666	686	704	746	753	784
期末稼働率	%	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4	97.1
総資産経常利益率（ROA）	%	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2	1.0
（年換算値）	%	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3	2.0
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4	2.1
（年換算値）	%	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8	4.1
期末自己資本比率	%	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5	47.6
デットサービスカバーレシオ（DSCR）	倍	6.49	6.22	6.06	5.53	5.45	5.33	4.94	4.85	4.51	4.67
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	291,853	316,999	361,979	373,833	372,790	375,851	374,569	371,136	362,390	369,488
期末保有物件算定価格合計	百万円	366,938	399,602	436,948	407,229	384,214	367,066	353,363	341,450	326,690	333,410
含み損益総額	百万円	75,084	82,602	74,968	33,395	11,423	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078
1口当たり含み損益	円	282,374	310,649	245,700	109,450	37,439	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	888,884	917,138	870,731	734,929	662,740	595,513	552,983	525,024	505,966	502,681
賃貸NOI	百万円	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142	8,432
賃貸NOI利回り（年換算値・期末時点）	%	5.8	5.7	5.7	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.5	4.5
減価償却費	百万円	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732	1,717
資本的支出	百万円	1,252	1,346	1,552	1,376	779	692	597	750	1,088	1,022
FFO	百万円	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362	5,632
1口当たりFFO	円	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573	18,460
FFOペイアウトレシオ	%	74.5	73.4	74.2	75.2	74.3	72.9	70.4	73.4	84.4	69.3

業績の推移

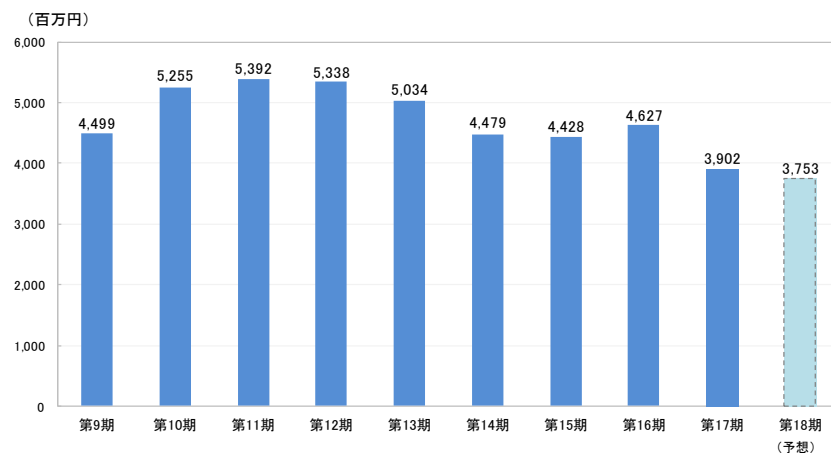
営業収益



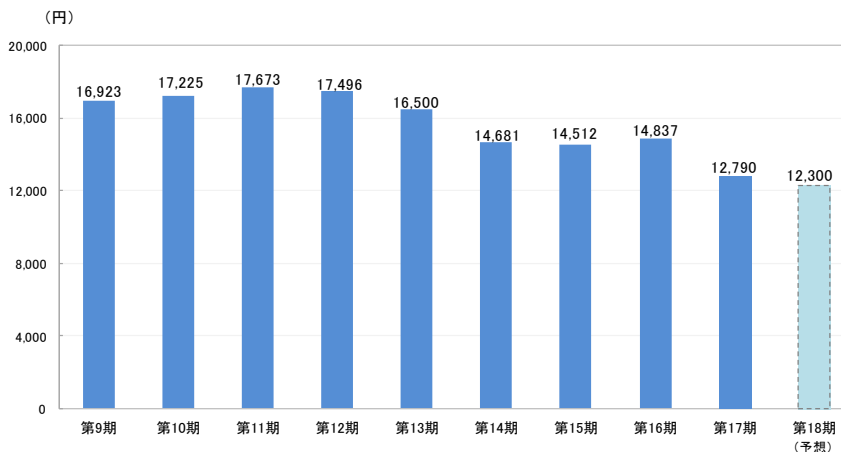
営業利益



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)
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	97.9%	96	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	1961. 4 (1968. 4増築)	8階	29,430.67	19,157.05	98.6%	16	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	6,712.84	100.0%	15	856.30	スパン毎	2,420	12%	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 ~2,700	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	5,686.89	95.5%	18	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	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	97.4%	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	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	85.5%	5	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	87.5%	6	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
PMO秋葉原	千代田区岩本町	2010. 1	8階	3,896.26	3,037.37	100.0%	5	433.91	フロア 12分割	2,800	12%	2012. 1	3,790
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	96.4%	15	453.98	フロア 4分割	2,600	14%	2009. 2	3,010
PMO八丁堀	中央区八丁堀	2009. 5	9階	2,930.15	2,074.66	100.0%	8	259.43	フロア 8分割	2,800	10%	2011. 11	2,430
NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986. 3	8階	3,160.05	2,464.71	93.2%	4	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004. 6	2,280
セントラル新富町ビル	中央区湊	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
PMO東日本橋	中央区東日本橋	2009. 10	9階	2,376.40	1,859.43	100.0%	8	232.51	フロア 4分割	2,700	13%	2011. 11	1,480
東京都心部合計(24物件)					179,940.27	97.8%	284						223,580

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	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
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	100.0%	7	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	93.5%	27	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	6,866.60	98.7%	28	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	100.0%	18	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)					62,322.32	97.0%	149						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(㎡) (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	13,601.62	94.9%	45	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	98.2%	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	93.0%	30	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	95.7%	24	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	99.3%	34	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	100.0%	25	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	92.2%	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	99.7%	21	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	85.8%	33	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	7,873.79	81.9%	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	94.7%	47	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	86.8%	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)					164,377.90	96.3%	351						104,250
合計(51物件)					406,640.49	97.1%	784				6.9%		375,429

(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、2012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

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
不動産賃貸事業収益	1,626,218		743,223	644,090	235,839	331,134		237,304	260,866	160,234	196,657	140,826	184,029
賃貸料(共益費含む)	1,486,397		709,814	561,095	220,228	307,252		212,436	233,482	148,190	184,041	127,820	167,748
その他収入	139,821		33,408	82,995	15,611	23,881		24,868	27,384	12,044	12,616	13,005	16,281
不動産賃貸事業費用	816,430		250,430	282,889	65,198	77,676		92,937	109,365	57,691	77,305	47,202	77,789
外注委託費	188,134		61,691	139,845	14,208	13,794		16,386	40,837	11,186	15,342	9,314	18,564
公租公課	185,806		40,889	53,445	23,174	27,505		23,648	33,412	15,836	18,696	11,745	16,076
水道光熱費	166,639		40,257	19,523	12,528	9,461		18,673	19,177	7,264	15,310	8,869	14,182
保険料	2,382		964	125	327	241		404	724	196	225	232	369
修繕費	63,062		10,706	2,562	2,261	1,866		1,591	689	2,846	7,670	2,298	2,384
その他費用	47,455		7,015	3,340	2,702	1,705		6,406	3,181	565	5,996	1,311	2,698
減価償却費	162,948	154,667	88,906	64,045	9,995	23,102	45,089	25,827	11,343	19,796	14,064	13,430	23,514
不動産賃貸事業損益	809,788	235,503	492,792	361,201	170,640	253,457	182,197	144,366	151,500	102,543	119,352	93,624	106,240
減価償却費控除前利益(ROI)	972,736	390,171	581,698	425,246	180,636	276,560	227,286	170,194	162,844	122,340	133,416	107,054	129,754

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	PMO秋葉原	八丁堀NOFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル	NOFテクノポート カマタセンタービル
今期稼働日数	182日	182日	182日	109日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
不動産賃貸事業収益		116,236	143,825	59,961	99,726	128,705	106,030	79,695	90,279	55,761	54,779	222,799	324,002
賃貸料(共益費含む)		110,098	134,031	55,634	90,205	117,886	94,584	71,034	78,151	44,754	49,250	201,492	289,163
その他収入		6,137	9,793	4,326	9,520	11,819	11,446	8,661	12,128	11,006	5,528	21,306	34,839
不動産賃貸事業費用		50,710	59,184	24,152	37,222	42,621	42,750	29,868	35,253	21,068	24,071	75,050	180,734
外注委託費		8,296	16,760	5,167	11,792	7,235	9,653	7,396	7,337	5,072	5,852	19,087	49,102
公租公課		7,550	10,501	406	7,590	9,431	8,548	209	9,979	4,272	202	15,946	37,141
水道光熱費		6,336	8,590	3,671	6,913	6,638	6,733	5,432	6,649	4,276	4,541	13,369	33,106
保険料		165	279	86	19	187	194	139	123	114	107	298	673
修繕費		236	2,297	0	392	2,321	580	179	1,319	934	90	3,858	4,934
その他費用		2,529	298	412	1,650	3,561	782	666	2,959	887	515	621	3,823
減価償却費	30,527	25,595	20,455	14,407	8,862	13,246	16,259	15,845	6,885	5,511	12,762	21,870	51,954
不動産賃貸事業損益	182,933	65,525	84,640	35,808	62,504	87,084	63,279	49,826	55,025	34,693	30,707	147,748	143,267
減価償却費控除前利益(ROI)	213,461	91,120	105,096	50,215	71,366	100,330	79,539	65,671	61,910	40,205	43,470	169,618	195,221

物件名称	東宝江戸川橋ビル	東宝目黒ビル※	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	ファースト 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	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
不動産賃貸事業収益	58,978		119,454	69,984	213,741	313,092	218,142	161,476	99,533	330,527	203,288		130,634
賃貸料(共益費含む)	50,310		107,393	64,003	196,638	275,641	192,348	145,806	81,599	282,266	179,219		108,360
その他収入	8,667		12,060	5,981	17,102	37,451	25,794	15,670	17,933	48,260	24,069		22,273
不動産賃貸事業費用	30,321		46,026	25,249	89,443	110,809	84,610	74,712	83,200	175,770	106,625		77,921
外注委託費	6,346		19,080	5,162	31,997	21,986	20,433	18,694	12,999	36,621	13,839		20,011
公租公課	6,484		10,084	5,168	16,882	20,588	21,351	16,905	7,182	33,125	17,365		18,687
水道光熱費	5,866		6,643	3,695	21,763	24,442	13,769	14,926	15,279	45,693	23,886		13,314
保険料	118		107	112	406	420	364	362	207	691	356		398
修繕費	4,058		1,351	1,144	263	8,180	5,468	979	30,883	3,247	565		6,672
その他費用	413		84	905	5,330	2,643	7,445	2,034	1,336	4,945	1,870		1,448
減価償却費	7,035	2,923	8,673	9,061	12,799	32,547	15,776	20,808	15,311	51,445	48,741	19,908	17,387
不動産賃貸事業損益	28,656	33,104	73,428	44,734	124,297	202,283	133,532	86,764	16,332	154,756	96,663	80,716	52,712
減価償却費控除前利益(ROI)	35,691	36,027	82,102	53,796	137,097	234,830	149,309	107,573	31,644	206,201	145,404	100,624	70,100

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 西宮田ビル	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	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
不動産賃貸事業収益	150,903	73,671	111,899		522,076	414,198	143,549	289,965	152,928	156,947	179,721	75,444	12,441,505
賃貸料(共益費含む)	124,037	63,804	99,199		444,325	350,893	128,366	263,497	125,829	139,691	159,681	63,544	11,245,514
その他収入	26,865	9,866	12,700		77,751	63,304	15,182	26,467	27,098	17,255	20,039	11,900	1,195,990
不動産賃貸事業費用	98,342	51,732	60,314		353,871	192,261	79,707	122,983	100,017	86,665	73,730	46,910	5,726,470
外注委託費	21,476	8,141	11,137		64,481	59,854	14,598	40,015	22,372	22,968	17,976	8,889	1,390,033
公租公課	13,103	9,273	13,158		62,816	41,312	15,574	28,947	15,575	19,337	15,441	9,240	1,170,874
水道光熱費	15,618	7,409	11,790		54,416	47,562	11,999	22,544	18,401	13,758	16,398	7,100	975,043
保険料	381	175	248		1,423	818	310	566	506	389	435	165	21,296
修繕費	4,326	140	2,453		23,403	5,463	643	2,559	2,233	2,716	2,110	236	246,709
その他費用	4,471	746	817		18,576	2,995	21,484	2,302	5,327	2,080	1,481		205,121
減価償却費	38,964	25,845	20,709	164,491	128,753	34,254	15,095	26,047	35,601	25,414	19,081	19,796	1,717,391
不動産賃貸事業損益	52,560	21,939	51,584	316,026	168,205	221,937	63,842	166,981	52,910	70,281	105,990	28,533	6,715,034
減価償却費控除前利益(ROI)	91,524	47,785	72,293	480,518	296,958	256,191	78,937	193,029	88,511	95,696	125,071	48,330	8,432,425

※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。

ポートフォリオNOI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)	第15期 (11/4)	第16期 (11/10)	第17期 (12/4)
ポートフォリオNOI	6.8	6.2	6.1	6.1	6.0	6.0	5.8	5.8	5.8	5.8	5.5	5.5	5.2	4.9	4.8	4.4	4.5
第1期末保有 14物件	6.8	6.6	6.7	6.6	6.6	7.1	7.0	7.1	7.2	7.5	7.2	7.2	6.9	6.3	6.4	5.8	6.0
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	6.1	6.1	5.6	5.7
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	5.1
第4期末保有 22物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5	6.3	6.3	6.1	5.5	5.5	4.8	5.0
第5期末保有 25物件					6.0	6.1	6.0	6.1	6.2	6.4	6.3	6.2	5.9	5.4	5.4	4.7	5.0
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	4.9
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	4.9
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	4.8
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	4.7
第10期末保有 40物件										5.8	5.6	5.5	5.3	5.0	4.9	4.4	4.5
第11期末保有 47物件											5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.4	4.5
第12期末保有 47物件												5.5	5.3	4.9	4.8	4.4	4.5
第13期末保有 48物件													5.2	4.9	4.8	4.4	4.5
第14期末保有 48物件														4.9	4.8	4.4	4.5
第15期末保有 48物件															4.8	4.4	4.5
第16期末保有 48物件																4.4	4.5
第17期末保有 51物件																	4.5

(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。

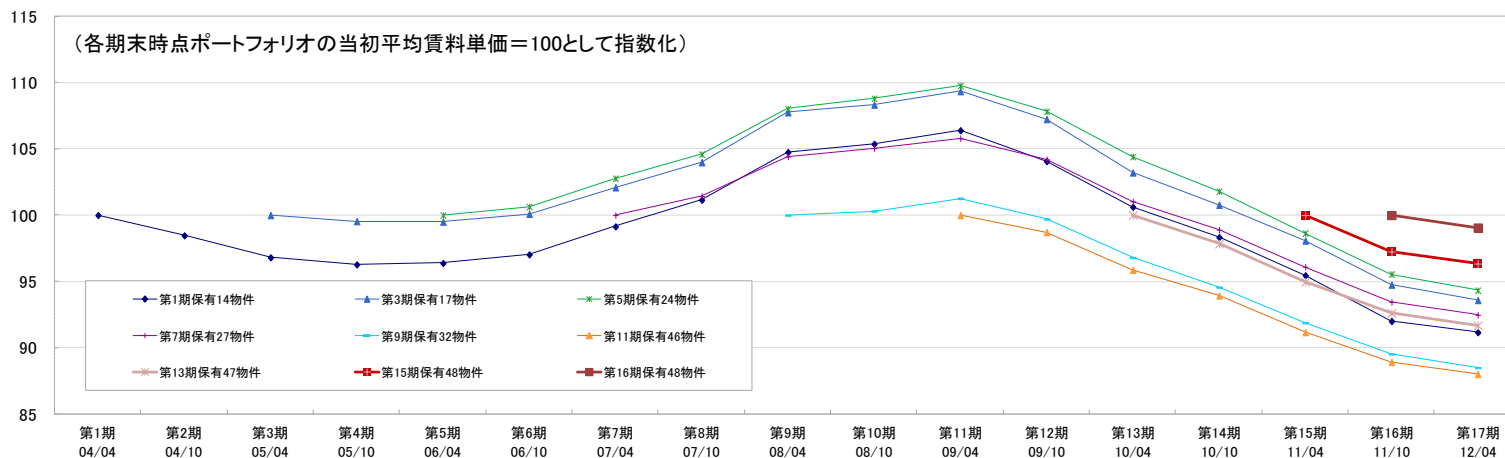
●第16期→第17期NOIの主な変動要因

- ・賃料・共益費収入
(新規物件取得) : 22百万円(前期比 0.2%増)
- ・修繕費 : ▲185百万円(前期比 42.9%減)
- ・公租公課 : ▲41百万円(前期比 3.4%減)

平均賃料単価推移 / 期中の契約異動

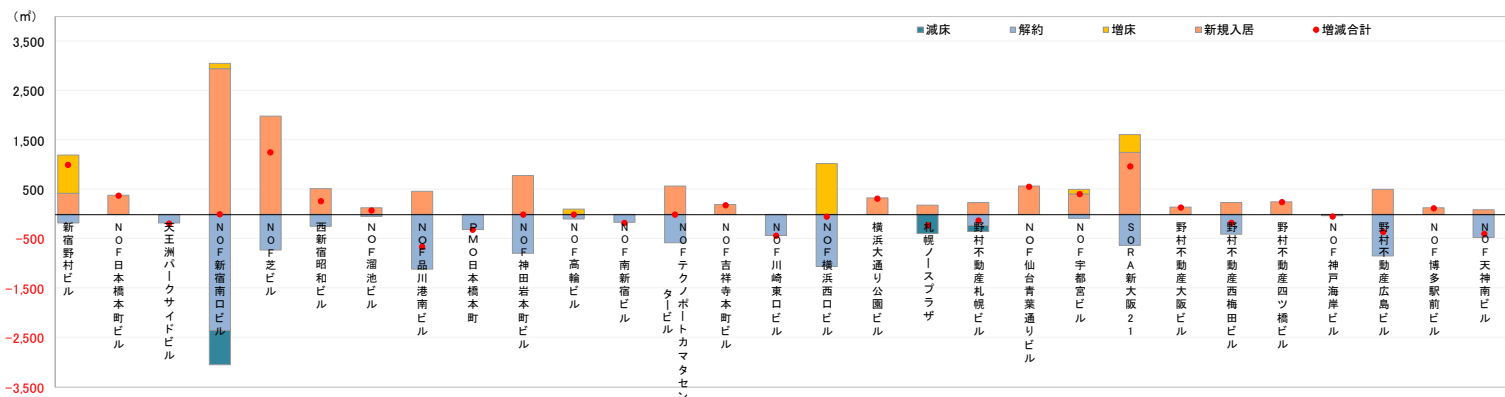
平均賃料単価推移

● 運用開始以降の平均賃料単価推移



(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化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。

期中の契約異動(個別物件の状況)



第17期末時点のテナント状況

上位10テナント(賃貸面積ベース)

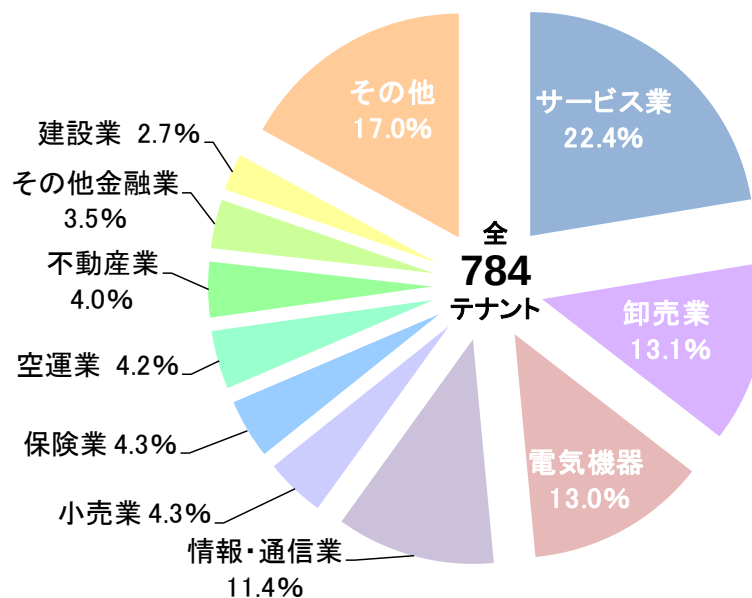
	テナント名	業種	入居物件	契約満了 予定日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合(%)	第16期末 時点(%)
1	オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	H33.03.29	34,616.84	8.8	(9.0)
2	日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.03.31	15,082.43	3.8	(3.9)
3	セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.02.28	8,821.24	2.2	(2.3)
			NOF仙台青葉通りビル	H24.12.31	755.69	0.2	(0.2)
4	株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	2.3	(2.4)
5	キャ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	2.3	(2.4)
6	野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	4,666.03	1.2	(1.2)
			NOF仙台青葉通りビル	H26.01.31	506.27	0.1	-
			野村不動産四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	(0.3)
7	野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	H26.05.31	574.11	0.2	(0.2)
			NOF宇都宮ビル	H25.12.31	1,140.85	0.3	(0.3)
			野村不動産四ツ橋ビル	H25.11.30	1,847.63	0.5	(0.5)
8	キョーリン製薬ホールディングス株式会社	卸売	野村不動産広島ビル	H25.10.31	2,834.48	0.7	(0.7)
			NOF駿河台プラザビル	H25.05.06	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	H26.03.31	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	0.9	(1.0)
合計					101,999.78	25.8	

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 17.9 %

契約賃料ベース 13.9 %

業績分散状況(賃貸面積ベース)(注2)



(注1) やむを得ない事情により開示しておりません。(注2) 賃貸先が転賃している場合、転賃先テナントの業種で算出しています。

第17期末継続鑑定評価額一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末 貸借対照表計上 (百万円)	第17期末 算定価格 (百万円)	第16期末 算定価格 (百万円)	第16期と第17期の 期末算定価格の差異	
					変化率	
新宿野村ビル	38,730	39,591	45,500	45,500	-	-
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,593	22,300	22,200	100	0.5%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,544	21,900	21,900	-	-
天王洲パークサイドビル	14,800	12,616	16,200	16,200	-	-
NOF新宿南口ビル	12,300	12,366	9,530	9,560	▲30	▲0.3%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,560	11,800	11,800	-	-
セコムメディカルビル	11,500	11,059	10,700	10,700	-	-
NOF芝ビル	10,000	10,020	8,250	8,560	▲310	▲3.6%
西新宿昭和ビル	8,800	8,693	8,020	8,050	▲30	▲0.4%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,572	5,820	5,960	▲140	▲2.3%
NOF溜池ビル	7,400	7,537	6,560	6,580	▲20	▲0.3%
岩本町東洋ビル	6,020	5,970	4,250	4,250	-	-
NOF品川港南ビル	5,500	5,360	5,120	5,270	▲150	▲2.8%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,879	6,350	6,350	-	-
PMO日本橋本町	5,000	4,844	4,160	4,260	▲100	▲2.3%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,031	3,510	3,480	30	0.9%
PMO秋葉原	3,790	3,819	3,800	3,790	10	0.3%
八丁堀NFビル	3,160	3,160	2,620	2,590	30	1.2%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,059	3,960	3,960	-	-
NOF高輪ビル	3,010	3,058	2,600	2,590	10	0.4%
PMO八丁堀	2,430	2,441	2,500	2,430	70	2.9%
NOF南新宿ビル	2,280	2,289	2,210	2,220	▲10	▲0.5%
セントラル新富町ビル	1,750	1,758	1,440	1,430	10	0.7%
PMO東日本橋ビル	1,480	1,490	1,530	1,480	50	3.4%
東京都心部合計	223,580	221,323	210,630	211,110	▲480	▲0.2%
野村不動産上野ビル	7,830	7,779	6,530	6,510	20	0.3%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,497	6,470	6,430	40	0.6%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,052	1,370	1,430	▲60	▲4.2%
東信目黒ビル	1,340	1,325	1,210	1,210	-	-
クリスタルパークビル	3,700	3,576	3,180	3,190	▲10	▲0.3%
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,827	1,640	1,640	-	-
ファール立川センタースクエア	3,290	2,941	3,890	3,960	▲70	▲1.8%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,348	8,260	8,360	▲100	▲1.2%
NOF横浜西口ビル	5,050	4,986	4,850	4,970	▲120	▲2.4%
NOF新横浜ビル	3,600	3,289	2,730	2,830	▲100	▲3.5%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,910	1,920	1,930	▲10	▲0.5%
東京周辺部合計	47,599	46,535	42,050	42,460	▲410	▲1.0%

物件名称	取得価格 (百万円)	第17期末 貸借対照表計上 (百万円)	第17期末 算定価格 (百万円)	第16期末 算定価格 (百万円)	第16期と第17期の 期末算定価格の差異	
					変化率	
札幌ノースプラザ	6,820	7,634	5,690	5,590	100	1.8%
野村不動産札幌ビル	5,300	5,004	4,620	4,680	▲60	▲1.3%
JCB札幌東ビル	3,700	3,596	3,220	3,220	-	-
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,136	2,120	2,070	50	2.4%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,359	2,390	2,500	▲110	▲4.4%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,112	2,310	2,300	10	0.4%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,637	2,390	2,420	▲30	▲1.2%
オムロン京都センタービル	23,700	22,197	19,200	19,100	100	0.5%
SORA新大阪21	19,251	18,637	12,900	13,000	▲100	▲0.8%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,259	6,900	7,050	▲150	▲2.1%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,700	3,240	3,240	-	-
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,776	4,460	4,240	220	5.2%
NOF神戸海岸ビル	3,280	2,772	2,380	2,430	▲50	▲2.1%
野村不動産広島ビル	1,930	2,559	2,310	2,340	▲30	▲1.3%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,586	4,340	4,380	▲40	▲0.9%
NOF天神南ビル	3,739	3,657	2,260	2,260	-	-
その他地方都市合計	104,250	101,629	80,730	80,820	▲90	▲0.1%
合 計	375,429	369,488	333,410	334,390	▲980	▲0.3%

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異
(B) - (A)
-36,078百万円
(-118,242円/口)

● 期末算定価格の前期比増減

	第15期⇒第16期	第16期⇒第17期
上昇	13物件	15物件
維持	4物件	13物件
下落	31物件	23物件

第17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18期	4金融機関	120.0億円	固定化(注1)	年率1.39575%	2012年6月24日	短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む) 539.0億円
	2金融機関	14.0億円	変動	年率0.73643%	2012年6月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	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	
	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)	
第19期	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.63643%	2012年12月26日	
	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	
	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	
	1金融機関	5.0億円	変動	年率0.70643%	2013年8月27日	
第20期	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)	
	4金融機関	55.0億円	変動	年率0.99071%	2014年2月26日	
	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	
	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	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
第21期	1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	長期借入金 900.0億円
	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)	
	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	3金融機関	55.0億円	固定化(注1)	年率0.90800%	2016年2月27日	
	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	10.0億円	固定化(注1)	年率1.07450%	2017年2月26日	
第22期	2金融機関	39.0億円	固定化(注1)	年率1.43500%	2017年6月10日	
	5金融機関	90.0億円	固定化(注1)	年率1.12850%	2017年8月27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	
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.44450%	2019年2月26日	
借入金合計		31金融機関	1,439.0億円	—	—	—
第23期	公募	60.0億円	固定	年率0.94%	2014年11月26日	投資法人債 395.0億円
	プロ私募	50.0億円	固定	年率1.85%	2015年3月16日	
第25期	公募	100.0億円	固定	年率2.05%	2015年11月30日	
第27期	公募	50.0億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日	
第29期	公募	40.0億円	固定	年率1.52%	2017年11月24日	
第33期	プロ私募	50.0億円	固定	年率2.47%	2020年3月16日	
第49期	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		—	395.0億円	—	—	—
合計		—	1,834.0億円	—	—	—

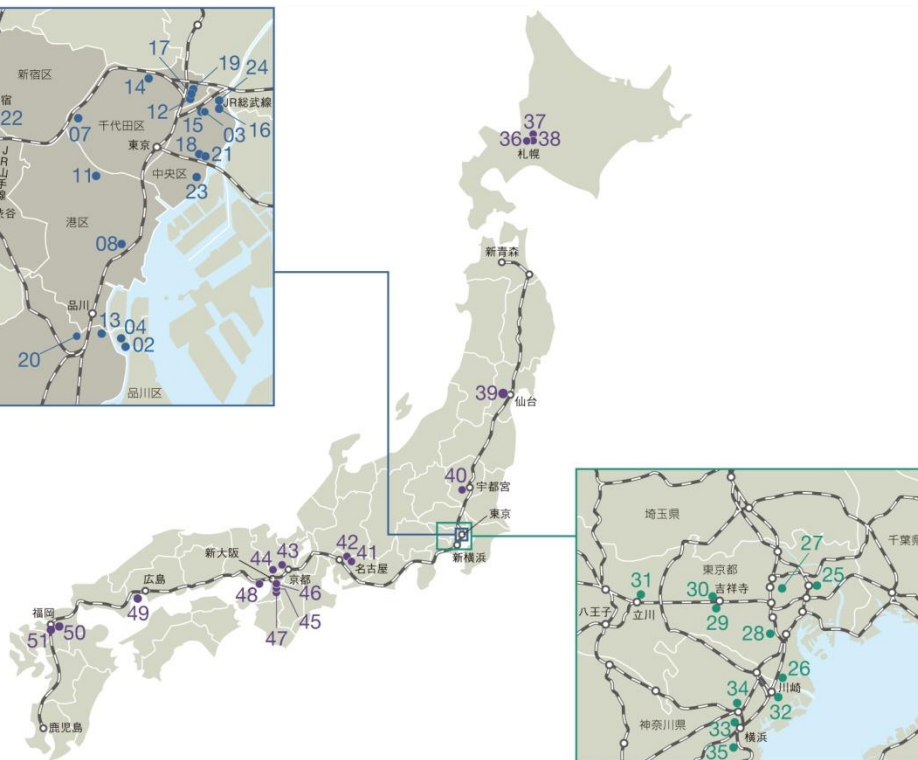
(注1) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(注2) 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 PMO秋葉原
- 18 八丁堀NFビル
- 19 NOF神田岩本町ビル
- 20 NOF高輪ビル
- 21 PMO八丁堀
- 22 NOF南新宿ビル
- 23 セントラル新富町ビル
- 24 PMO東日本橋

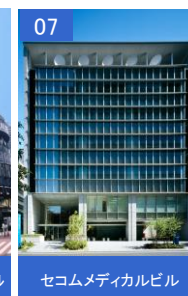


東京周辺部

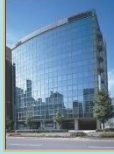
- 25 野村不動産上野ビル
- 26 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 27 東宝江戸川橋ビル
- 28 東信目黒ビル
- 29 クリスタルパークビル
- 30 NOF吉祥寺本町ビル
- 31 ファーレ立川センタースクエア
- 32 NOF川崎東口ビル
- 33 NOF横浜西口ビル
- 34 NOF新横浜ビル
- 35 横浜大通り公園ビル

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



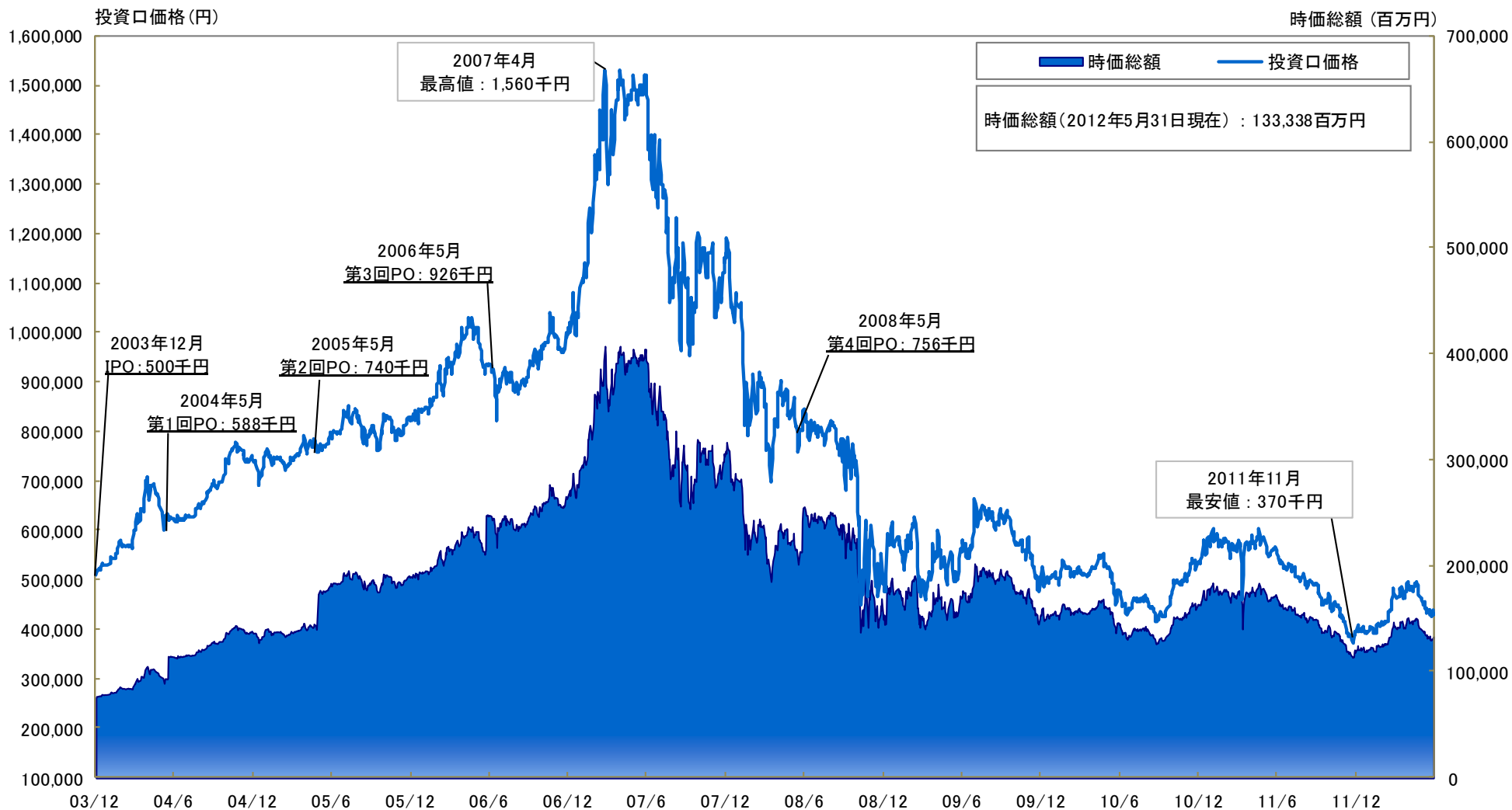
ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第17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  PMO八丁堀  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  PMO秋葉原	19物件 (取得価格合計: 1,523億円)
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	18物件 (取得価格合計: 1,292億円)
外部からの 情報入手物件		 NOF芝ビル  NOF渋谷公園 通りビル  NOF川崎 東口ビル  SORA新大阪21	14物件 (取得価格合計: 938億円)

キャッシュ・フロー計算書

項 目	第16期	第17期
	2011年5月1日～2011年10月31日 金 額 (千円)	2011年11月1日～2012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	4,628,069	3,903,336
減価償却費	1,732,901	1,717,655
長期前払費用償却額	7,185	10,425
投資法人債発行費償却	13,224	12,655
災害損失引当金の増減額(▲は減少)	▲ 46,795	▲ 1,540
受取利息	▲ 3,369	▲ 3,091
支払利息	1,527,053	1,463,057
固定資産除却損	764	2,707
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 362,512	321,062
未収消費税等の増減額(▲は増加)	—	▲ 157,794
営業未払金の増減額(▲は減少)	410,035	▲ 391,832
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 558,230	▲ 256,954
未払消費税等の増減額(▲は減少)	49,276	▲ 215,642
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 64,736	29,664
預り金の増減額(▲は減少)	37,087	▲ 37,216
信託有形固定資産の売却による減少額	8,101,016	—
その他	▲ 117,175	9,449
小 計	15,353,793	6,405,939
利息の受取額	3,369	3,091
利息の支払額	▲ 1,566,498	▲ 1,494,038
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 1,048	▲ 914
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,789,616	4,914,078
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲ 82,405	▲ 7,976,696
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 783,342	▲ 1,108,951
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 72,899	▲ 114,331
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,359	449,044
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,346,801	▲ 620,009
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	708,944	605,742
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,502,143	▲ 8,765,201
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	2,900,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 4,800,000	▲ 5,000,000
長期借入れによる収入	17,900,000	19,000,000
長期借入金の返済による支出	▲ 19,250,000	▲ 11,250,000
投資法人債の償還による支出	—	▲ 5,000,000
分配金の支払額	▲ 4,429,007	▲ 4,523,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,679,007	▲ 5,773,855
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	4,608,465	▲ 9,624,979
V. 現金及び現金同等物の期首残高	31,709,201	36,317,666
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	36,317,666	26,692,687

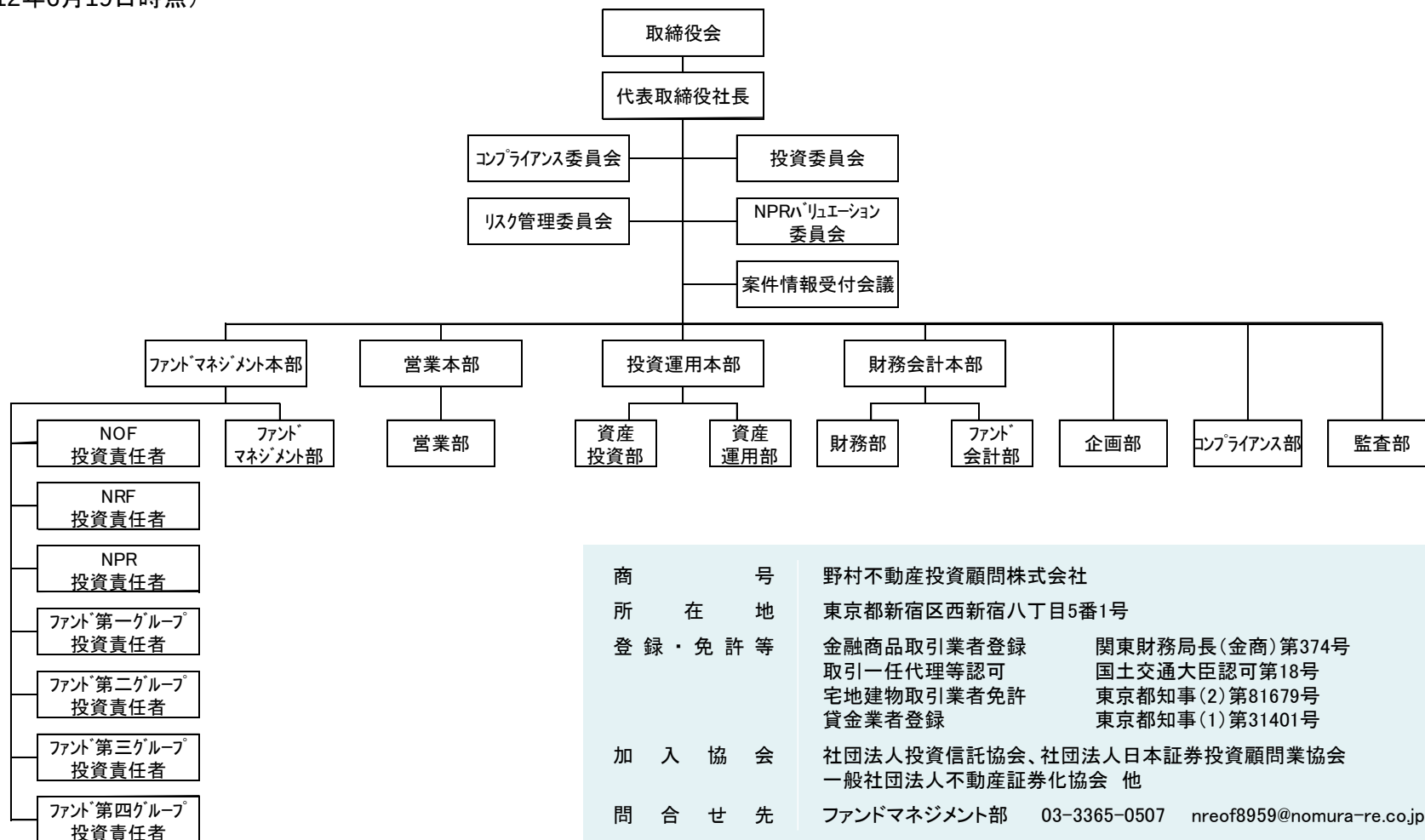
投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4～2012/5/31)



資産運用会社の概要（野村不動産投資顧問株式会社）

組織・運用体制

（2012年6月19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、

不斷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

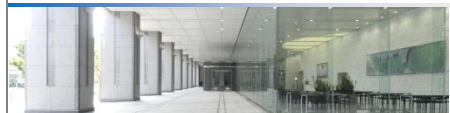
NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

(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。本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。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約、資産運用報告等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

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。