



NOMURA  
Office Fund

# 野村不動産オフィスファンド投資法人

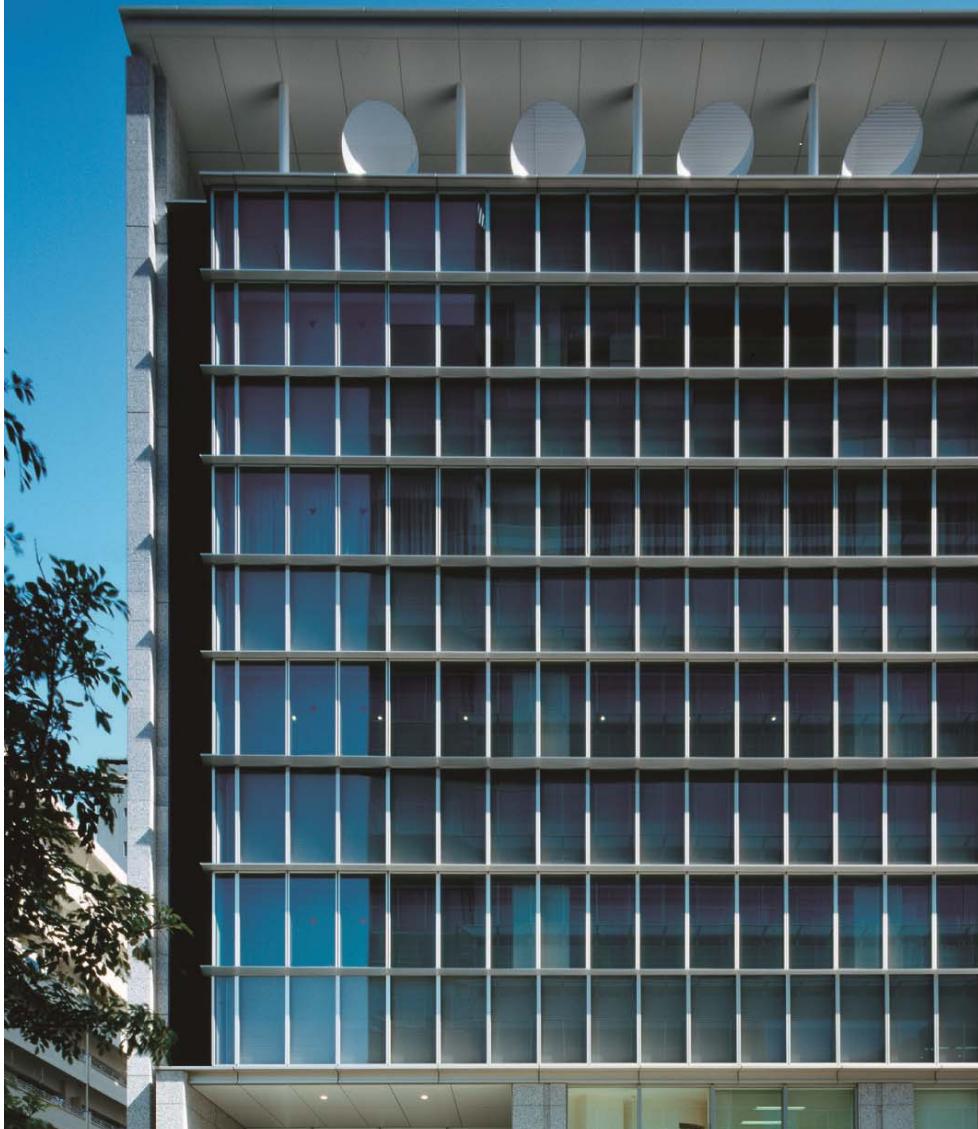
第 15 期  
(2011年4月期)

## 決 算 説 明 会 資 料



2011年6月17日

NOMURA OFFICE FUND



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

## 1. 運用概況

・第15期の決算ハイライト	2
・業績予想との差異分析	3
・当期の活動の成果	4
・重点課題への取り組み①	5
・重点課題への取り組み②	6
・重点課題への取り組み③	7

## 2. 今後の運用方針

・不動産売買マーケット	9
・賃貸オフィスマーケット	10
・J-REITマーケット	11
・今後の運用戦略	12

## 3. 第15期の運用実績

・投資部門の実績	14
・ポートフォリオ収益の推移①	15
・ポートフォリオ収益の推移②	16
・期中の契約異動	17
・テナントの分散状況	18
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	19
・東日本大震災の影響	20
・第15期末時点の財務状況①	21
・第15期末時点の財務状況②	22

## 4. 第15期決算の詳細

・損益計算書	24
・貸借対照表	25
・金銭の分配に係る計算書	26
・第16期(2011年10月期)の業績予想	27
・投資主の状況	28

## 参考情報

・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
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	34
・ポートフォリオマップ	35
・ポートフォリオ物件の取得チャネル	36
・ファンドサマリー	37
・キヤツシユ・フロー計算書	38
・投資口価格・時価総額の推移	39
・資産運用会社の概要	40



# 1. 運用概況

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

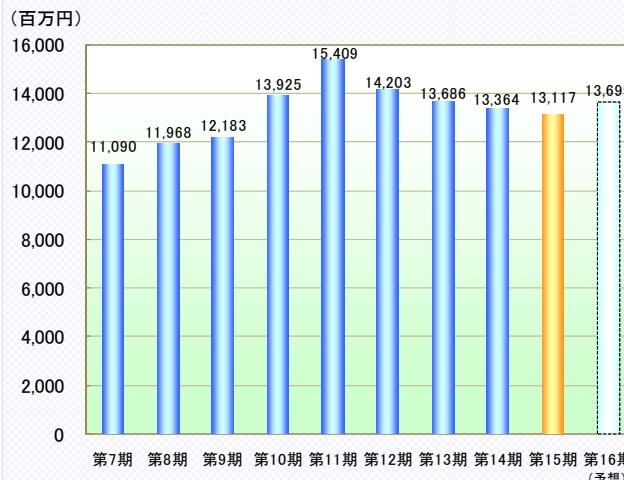
## ■ 第15期の決算ハイライト (2010年11月1日～2011年4月30日)

### 当期の業績 (運用日数181日)

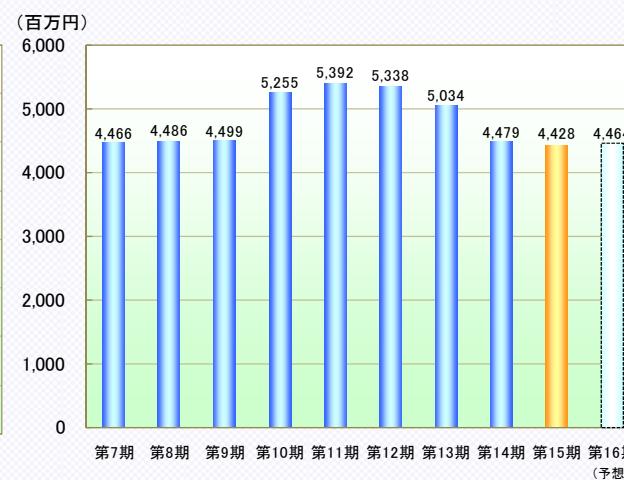
	当期実績	前期比		業績予想(10/12/15)	業績予想比		次期予想(11/6/15)
営業収益	13,117 百万円	▲246 百万円	▲ 1.8 %	13,216百万円	▲98 百万円	▲ 0.7 %	13,699 百万円
営業利益	6,144 百万円	▲ 78 百万円	▲ 1.3 %	6,097 百万円	+ 46 百万円	+ 0.8 %	6,157 百万円
当期純利益	4,428 百万円	▲ 51 百万円	▲ 1.1 %	4,424 百万円	+ 3 百万円	+ 0.1 %	4,464 百万円
1口当たり分配金	14,512 円/口	▲ 169 円/口	▲ 1.2 %	14,500 円/口	+ 12 円/口	+ 0.1 %	14,630 円/口

### 業績の推移

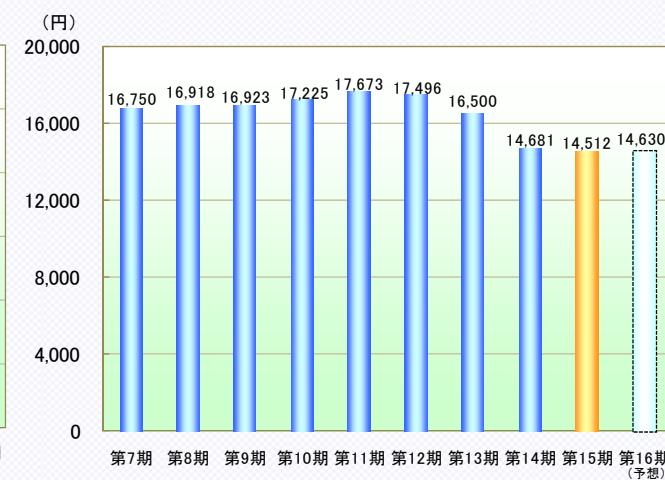
#### 営業収益



#### 当期純利益

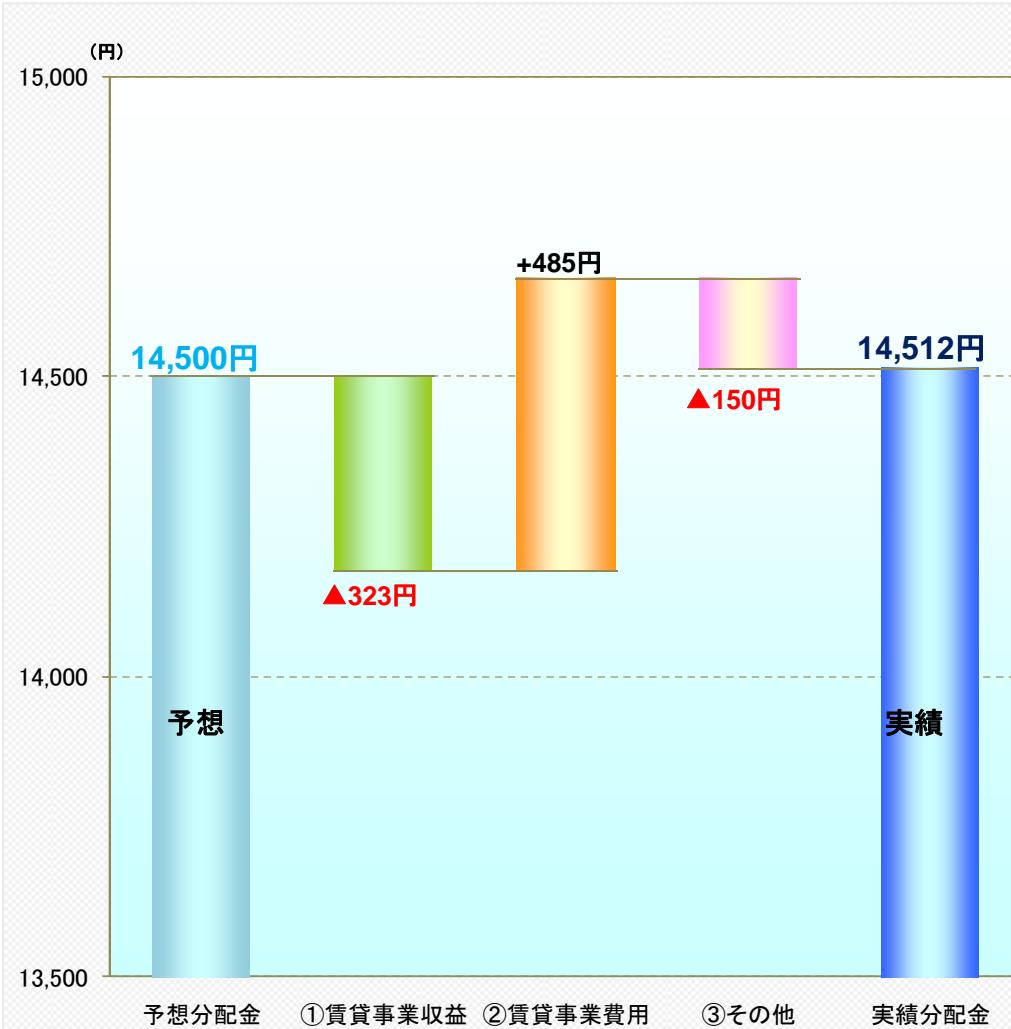


#### 1口当たり分配金



## ■ 業績予想との差異分析

### 第15期分配金の差異 「業績予想」と「実績」



## ■ 当期の活動の成果

### 基本方針：分配金水準の維持・向上

### 第15期の活動：収益安定化に向けた足場固め

#### 重点課題への取り組み

地方物件を中心とした  
稼働率向上

- 入居超過の実現
- 地方物件の稼働率向上

野村不動産天王洲ビルの  
退去区画のリースアップ

- マルチテナント化の完了
- スポンサーとの協働運営体制の確立

ポートフォリオ入替の実施

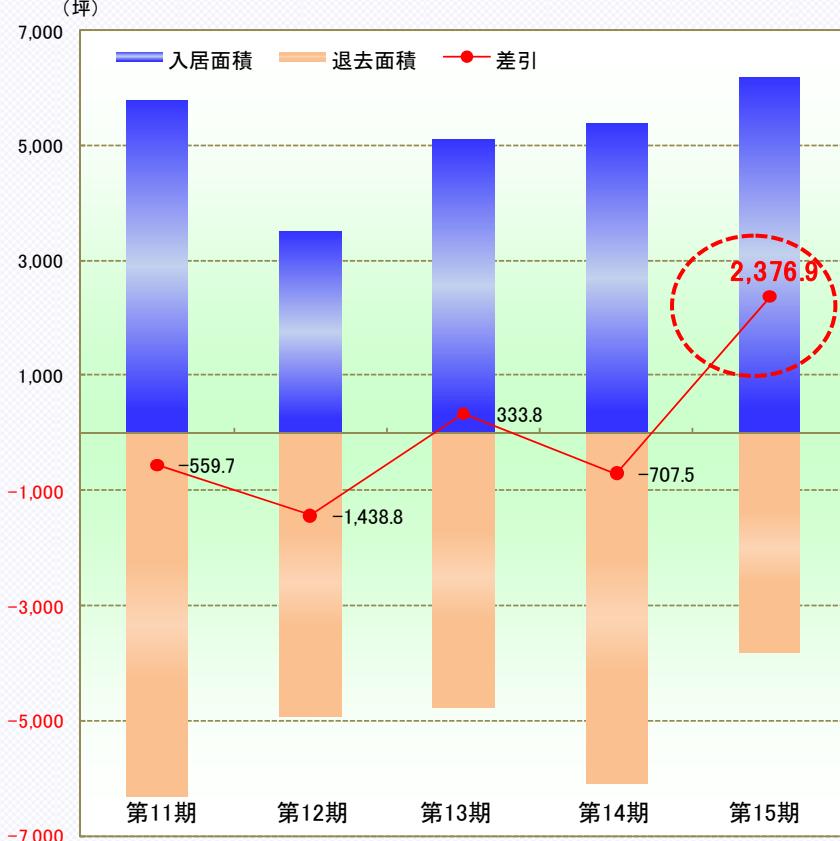
- NOF東陽町ビルの売却

収益力回復に向けた最終フェーズへ

## ■ 重点課題への取り組み① (稼働率向上)

### 入居超過の実現(注1)

- ・ 第15期の入居面積は6,182坪(前期比+788坪)
- ・ 退去面積の大幅減少(前期比-2,294坪)



- ・ 入居面積の累計は12期以降、3期連続の増加
- ・ 2,376坪の大幅な入居超過を達成

(注)大口テナントの退去があった野村不動産天王洲ビルの入居面積及び退去面積を除いた集計値です。

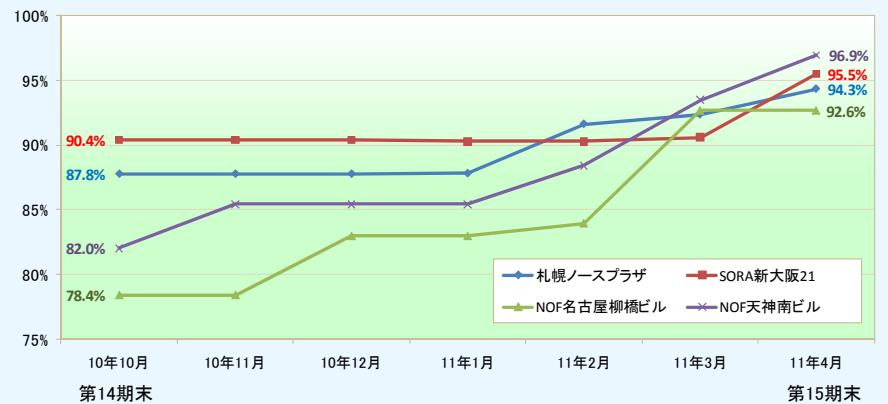
### 地方物件の稼働率向上

- ・ 賃貸マーケットの低迷、新築ビルの大量供給により2009年10月以降、地方物件の稼働率が低下



・ 前期末比+2.8ポイントの94.3%まで回復

#### ● 代表的な物件



## ■ 重点課題への取り組み② (野村不動産天王洲ビルの退去区画のリースアップ)

### 退去区画のリースアップに向けた取り組み

#### ● マルチテナント化工事の実施(第15期~)

- ・テナントの一部退去に伴い、マルチテナント化に向けて、基準階・店舗エリアのリニューアル、セキュリティ工事等を実施

#### 【基準階のリニューアル】

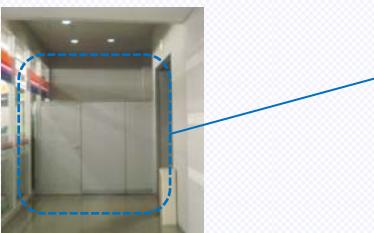


エレベーターホール



専有部

#### 【店舗エリアのリニューアル】



Before



After

事務所区画の間仕切りを撤去し、  
店舗エリアを拡大

#### ● リーシングの状況(2011年6月17日時点)

- ・退去区画のリースアップに向けて、スポンサーである野村不動産と協働し、本物件の高い物件競争力を生かした積極的なリーシング活動を実施

#### <テナントターゲット>

- ・国内外に、拠点及び取引先のある企業  
→ 外資系、メーカー関連企業、運送業 等
- ・天王洲エリアに親和性が高い業界
- ・拠点集約によるコスト削減を企図する企業  
→ IT系、システム系、ソフトウェア開発系 等

#### <リーシング戦略> 大型区画を生かし、核テナントの獲得を優先

- ・優良テナント候補への重点アプローチ
- ・マルチテナント化工事完了フロアを活用した内覧会の実施
- ・ターゲット企業への直接営業

- ・3社(544坪)と契約済み
- ・複数の大口テナント候補と商談中

## ■ 重点課題への取り組み③ (ポートフォリオ入替の実施)

### NOF東陽町ビルの譲渡

- ・ 2010年12月8日にNOF東陽町ビルの売買契約を締結、第15期・第16期に分けて譲渡を実行
- ・ 本物件の将来的な保有コスト、今後の収益の見通し等を勘案の上、ポートフォリオ強化に向けた物件入替の一環として売却



**第15期・第16期に譲渡益の発生**

⇒ 分配金の安定化

**新規物件の取得余力創出**

⇒ 新規物件の早期取得

(注)本物件は土地建物共有持分(いずれも2分の1)を主たる信託財産とする受益権2件であり、2010年12月8日に当該受益権2件についてそれぞれ33%の準共有持分を譲渡し、2011年5月10日に当該受益権2件についてそれぞれ67%の準共有持分を譲渡しました。



## 2. 今後の運用方針

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

## ■ 不動産売買マーケット

### 現状認識

- ・資金調達環境の改善を背景に、新規投資意欲は旺盛
- ・REITによるPO再開と併せた大型取引が成立
- ・震災影響等もあり、3月以降の物件情報件数は低調

### 今後の見通し

- ・買い手の旺盛な不動産投資意欲は継続
- ・優良物件の品薄感を背景に、買い手の価格目線が上昇
- ・今後の鑑定CRは低下傾向だが、賃料単価調整が続く物件では、鑑定評価額の反転に時間を要す

▶ タイトなマーケット需給関係は当面継続

### 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14期 126件

- ・投資基準適合物件：85件  
(内、詳細検討物件：22件)

第15期 78件 (▲48件)

- ・投資基準適合物件：56件 (▲29件)  
(内、詳細検討物件：25件 (+3件))

物件情報量は減少  
投資基準適合物件比率は増加

## 現状認識

.....→

- ・ 東京都心部における空室率上昇に歯止め  
札幌・名古屋・福岡では改善傾向
- ・ 増床・立地改善等テナントの前向きな動きが増加
- ・ 賃貸オフィスマーケットへの直接的な震災影響は軽微

## 今後の見通し

- ・ 主要指標である稼働率・募集賃料はボトム圏で推移
- ・ 東日本大震災の影響による懸念
  - テナント業績の低下を受けたオフィス需要の減衰
  - 耐震性重視のオフィスビル選定による物件格差の顕在化
  - 賃料調整局面の長期化



マーケットの本格回復は後ろ倒し

## NOFの状況

- ・ 地方物件の稼働率の回復 (91.6%→94.3%)
- ・ 新規入居面積が3期連続増加  
(第15期実績6,182坪、対前期比+788坪)
- ・ 2,376坪の入居超過 ※



期末稼働率: 93.8%

賃料単価 ※: 第15期 ▲2.9%  
(前期末比)

第14期 ▲2.1%

※ 野村不動産天王洲ビル及びNOF東陽町ビルの譲渡持分(33%)を除く、その他50物件の集計

### 現状認識

.....>

### 今後の見通し

- ・ 投資口価格上昇を背景に、年明け以降POが活発化
- ・ 東日本大震災後、  
日本銀行の「資産買入等の基金」拡大・買い支え  
各REITの震災被害の確認  
⇒ 東証REIT指数は震災前の水準まで回復

- ・ 高い利回りを評価する、投資信託や地域金融機関からの投資意欲が継続
- ・ 堅調な投資口価格を背景に、一定のエクイティ調達が継続



マーケット規模は緩やかに成長

### NOFの状況

- ・ 期末LTV : **46.5%**
- ・ 第15期末投資口価格 : **584,000円**
- ・ 分配金利回り : **5.0%**
- ・ PBR : **0.94倍**
- ・ 格付け:**AA- (R&I)**



前期末比、投資口価格は約 18%上昇

## ■ 今後の運用戦略



基本方針：分配金水準の維持・向上

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

2011年5月～2012年4月(第16～17期)：収益力回復に向けた最終フェーズ

➤ 取得余力による物件取得

- ・新規物件の早期取得
- ・更なる入替検討

➤ 野村不動産天王洲ビルのリーシング

- ・スポンサーとの協働によるリーシング活動
- ・核テナントの獲得、稼働率の改善

➤ ポートフォリオ稼働率の更なる向上

- ・ダウンタイムの短縮
- ・更なる地方物件のリースアップ

➤ コスト管理の徹底

- ・外注委託費の更なる削減、修繕費の適切な管理
- ・金融コストの削減

2012年5月～(第18期～)：再成長軌道へ

＜ポートフォリオ収益の向上＞

- 高稼働率維持
- 保有物件の収益性向上
- 野村不動産天王洲ビルの収益寄与

＜物件取得による外部成長＞

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

資産規模の成長(中長期目標:5,000億円)

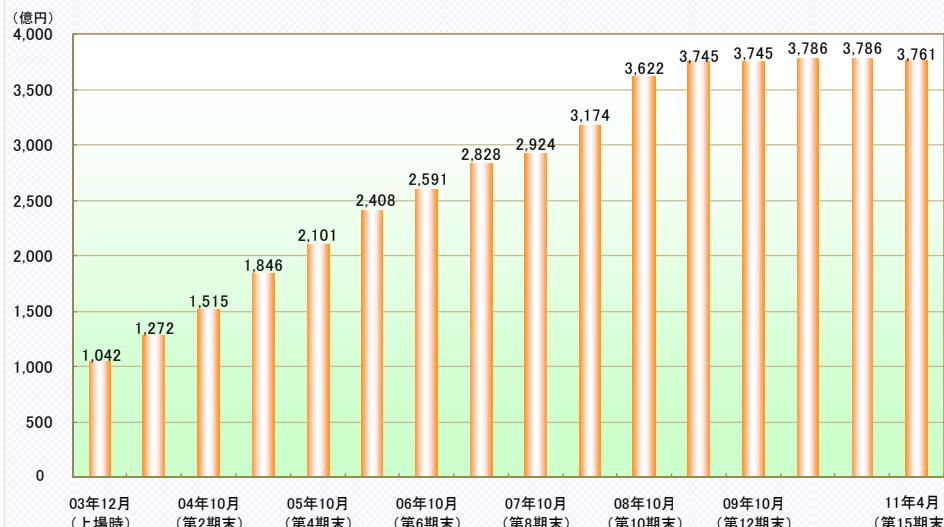


### 3. 第15期の運用実績

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

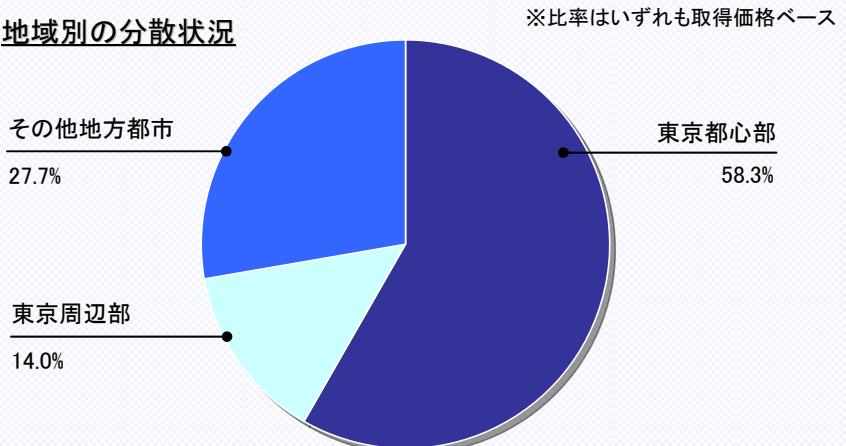
## ■ 投資部門の実績

### 資産規模の推移(取得価格ベース)

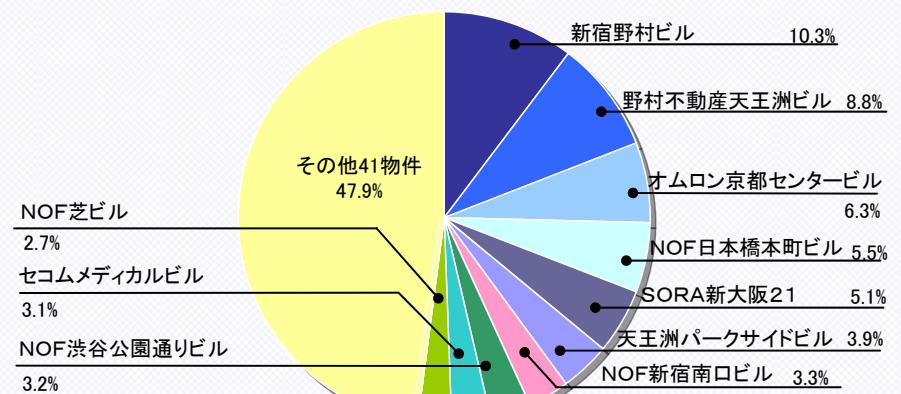


### 資産の分散状況

#### ● 地域別の分散状況



#### ● 資産別の分散状況(上位10物件及びその他物件)



## ポートフォリオ収益の推移①

### ポートフォリオNOIの推移

【ポートフォリオNOI利回りの推移（%）】

	第1期 (04/4)	第2期 (04/10)	第3期 (05/4)	第4期 (05/10)	第5期 (06/4)	第6期 (06/10)	第7期 (07/4)	第8期 (07/10)	第9期 (08/4)	第10期 (08/10)	第11期 (08/4)	第12期 (09/10)	第13期 (10/4)	第14期 (10/10)	第15期 (11/4)
ポートフォリオNOI	7.1	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.8	5.9	5.8	5.8	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8

【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	7.1	6.5	6.7	6.6	6.6	7.1	6.9	7.0	7.2	7.4	7.2	7.2	6.9	6.3	6.4
第2期末保有 18物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.7	6.8	7.1	6.9	6.9	6.6	6.1	6.1
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4	6.4	6.6	6.5	6.5	6.2	5.7	5.6
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5	6.3	6.3	6.1	5.5	5.5
第5期末保有 26物件					5.9	6.1	6.1	6.1	6.2	6.4	6.3	6.2	6.0	5.4	5.4
第6期末保有 28物件						6.0	6.0	6.0	6.1	6.3	6.1	6.1	5.9	5.4	5.3
第7期末保有 29物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9	5.9	5.7	5.3	5.2
第8期末保有 31物件								5.9	5.9	6.0	5.9	5.9	5.7	5.2	5.2
第9期末保有 34物件									5.8	6.0	5.8	5.7	5.5	5.1	5.1
第10期末保有 43物件										5.8	5.6	5.5	5.3	5.0	4.9
第11期末保有 50物件											5.5	5.5	5.3	4.9	4.8
第12期末保有 50物件												5.5	5.3	4.9	4.8
第13期末保有 51物件													5.3	4.9	4.8
第14期末保有 51物件														4.9	4.8
第15期末保有 51物件															4.8

#### ● 第14期→第15期NOIの主な変動要因

- ・賃料・共益費収入の減少 (入替・改定による賃料減少) : 296百万円 (前期比 2.5%減)
- ・修繕費の増加 : 54百万円 (前期比 29.0 %増)
- ・外注委託費の増加 : 41百万円 (前期比 3.2%増)

### 平均賃料単価※の推移(注2)

#### ● 第14期末時点→第15期末時点の変動率

ポートフォリオ全体平均  
(第14期末保有50物件ベース)

▲2.9%

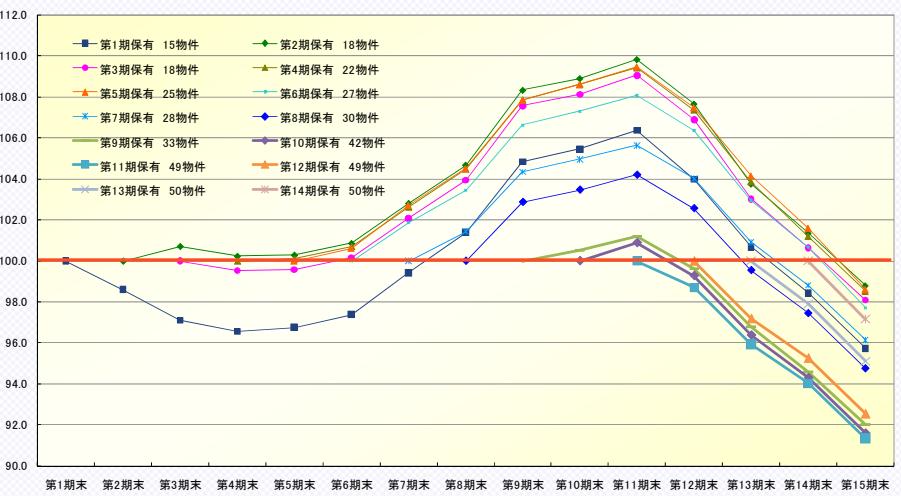
東京都心部物件平均  
(第14期末保有22物件ベース)

▲2.7%

※ 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として指標化)

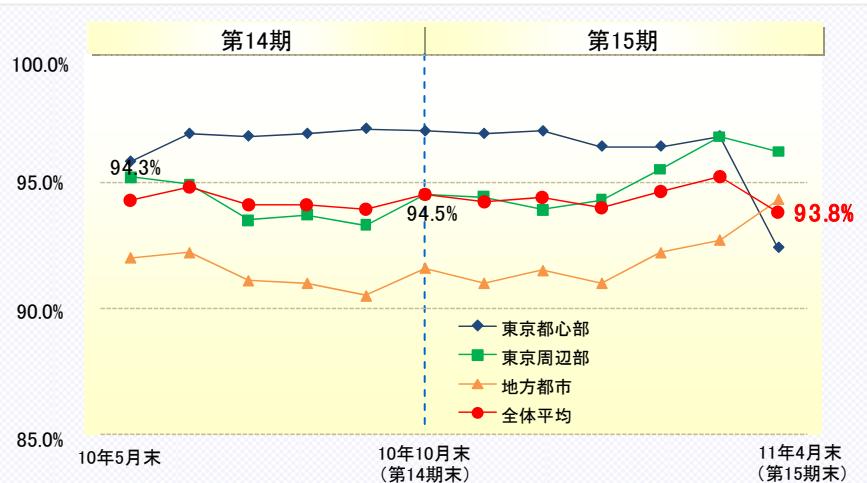


(注1) 本ページにおける数値及びグラフは、第15期中に売却したNOF東陽町ビルの信託受益権の準共有持分33%について、当初から保有していなかったものとして算出・作成しています。

(注2) 「平均賃料単価の推移」における数値及びグラフは、第15期中のマルチテナントビル化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除いて算出・作成しています。

## ポートフォリオ収益の推移②

### ポートフォリオ稼働率の推移

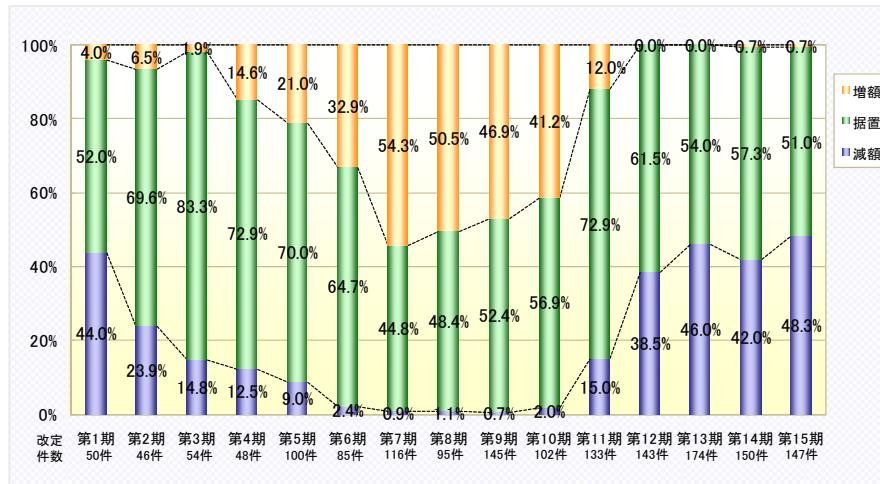


### 減額改定による賃料減少率

・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)



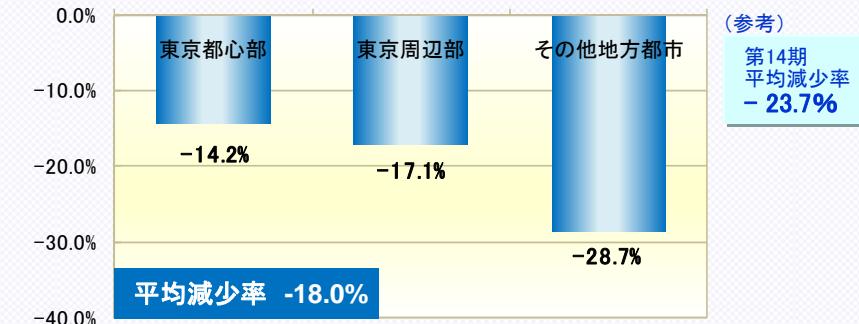
### 継続入居テナントの賃料改定動向(注)(件数ベース)



(注)各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

### テナント入替による賃料減少率

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



## ■ 期中の契約異動

### ● 入退去面積の内訳(注)

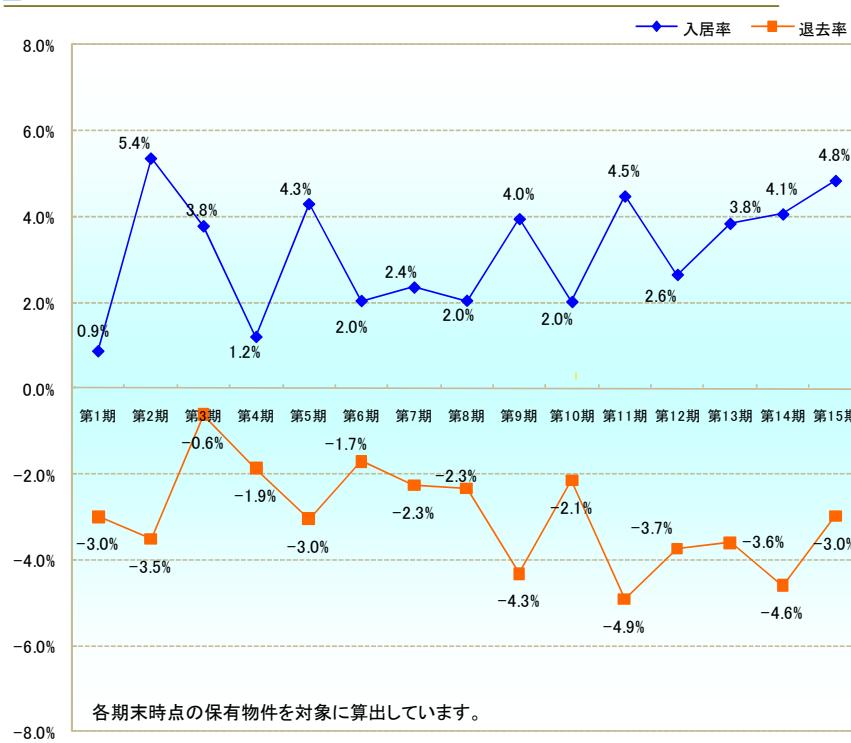
**入居面積 20,438m<sup>2</sup> (6,182坪)**：期中の加重平均床面積の約4.8%

**退去面積 12,580m<sup>2</sup> (3,805坪)**：期中の加重平均床面積の約3.0%

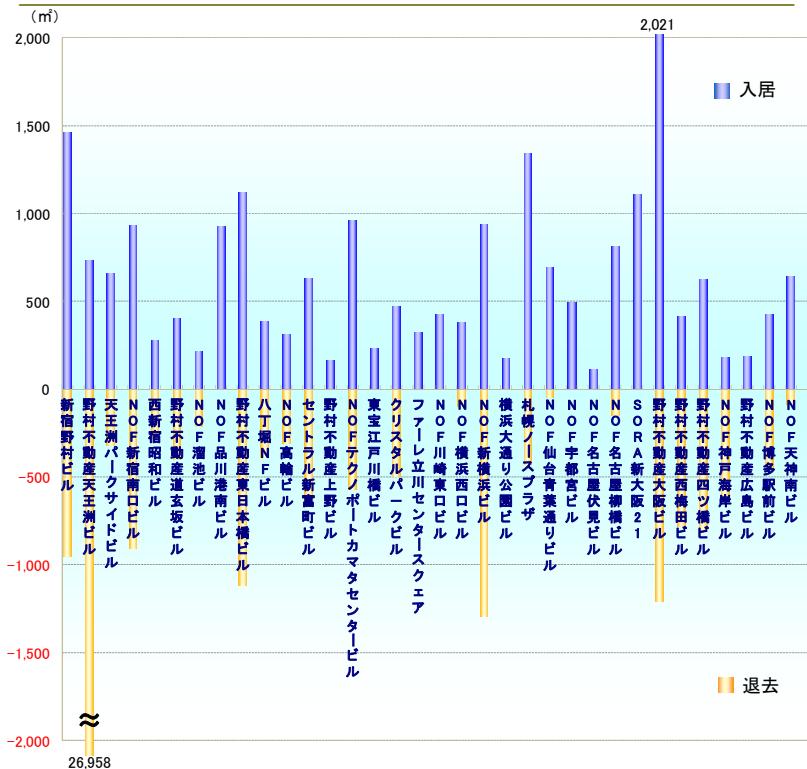
⇒野村不動産天王洲ビルの入退去を除き、約2,400坪の入居超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+7,326m <sup>2</sup>	-5,535m <sup>2</sup>	+1,790m <sup>2</sup>
東京周辺部	+4,064m <sup>2</sup>	-2,464m <sup>2</sup>	+1,600m <sup>2</sup>
その他地方都市	+9,046m <sup>2</sup>	-4,580m <sup>2</sup>	+4,466m <sup>2</sup>

### 入替率推移(ポートフォリオ平均)(注)



### 第15期の状況(異動があった物件のみ)



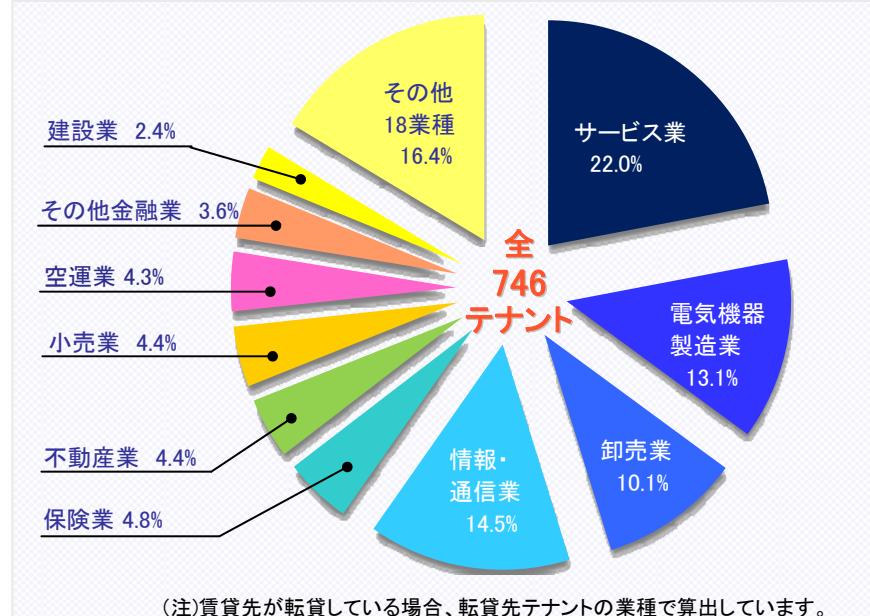
(注)野村不動産天王洲ビルにおける入居及び退去を除いた集計値です。

## ■ テナントの分散状況

### 上位10テナント(賃貸面積ベース)

テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に占める割合(%)	(参考) 第14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	8.9	8.4
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.03.31	15,082.43	3.9	10.2
3 株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF東陽町ビル	H26.11.30	12,206.17	3.1	4.4
4 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル NOF仙台青葉通りビル	H37.02.28 H24.12.31	8,821.24 755.69	2.3 0.2	2.1 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	2.3	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	0.2	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 野村不動産広島ビル	H23.11.30 H23.10.31	1,847.63 2,834.48	0.5 0.7	0.5 0.7
7 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	4,611.02	1.2	1.1
		野村不動産四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	0.3
8 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H23.05.31	4,834.77	1.2	0.9
		野村不動産広島ビル	H24.02.28	283.02	0.1	0.1
9 キヨーリン製薬ホールディングス株式会社	卸売	NOF駿河台プラザビル	H25.03.31	4,160.94	1.1	1.0
10 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 ファーレ立川 センタースクエア	H24.04.30 H23.12.31	3,813.62 255.15	1.0 0.1	0.9 0.1
合計				106,166.19	27.2	

### 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 : **23.0%**
- 契約賃料ベース : **19.2%**

※第15期末(11/04末)

# ■ 期末算定価格(鑑定評価額)の状況

## 第15期末の状況

	第14期末 算定価格 (百万円)	第15期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (23物件)	217,568	→ 210,630	- 3.2%
東京周辺部 (12物件)	49,618	→ 48,830	- 1.6%
その他地方都市 (16物件)	83,368	→ 81,990	- 1.7%
<b>ポートフォリオ合計 (51物件)</b>	<b>350,554</b>	→ <b>341,450</b>	- 2.6%

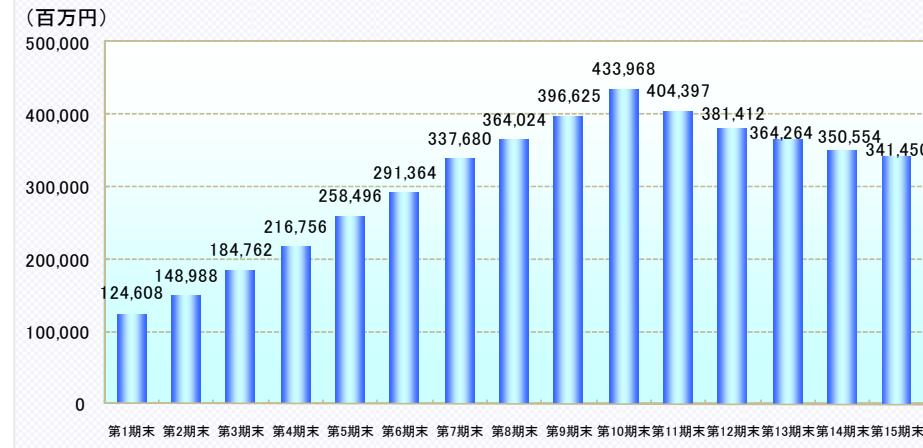
◇ 個別物件毎の詳細については、本資料後記「参考情報」をご参照ください。

鑑定評価額の総額	341,450	百万円
簿価の総額	371,136	百万円
含み損益総額	-29,686	百万円
1口当たり含み損益	-97,293	円

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額	
BPS(簿価ベース)	622,318 円
NAV(算定価格ベース)	525,024 円

## 鑑定評価額の推移



## ポートフォリオの含み損益の推移



(注) 本ページにおける数値及びグラフは、第15期中に売却したNOF東陽町ビルの信託受益権の準共有持分33%について、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。

# 東日本大震災の影響

## 東日本大震災によるポートフォリオへの影響

### ● 被害状況

- 人的被害及び建物設備等に重大な影響を及ぼす被害なし
- 設備の一部破損、クラック発生等に伴う対応

東北地方に保有する物件：NOF仙台青葉通りビル

- 煙突、立体駐車場設備の一部破損
- 対応費用：49百万円（内、資本的支出10百万円）

その他18物件

- クラック発生、タイル破損等
- 対応費用：35百万円

ポートフォリオ全体の対応費用総額

85百万円

### ● 業績への影響

ポートフォリオ全体の対応費用の内、  
資本的支出を除く74百万円を第15期に特別損失として計上

## 夏期の電力使用制限への対策について

### ● 制限について

- 対象期間・時間帯は7月～9月の平日9時～20時
- 東京・東北電力管内全域で使用最大電力の抑制目標：一律▲15%

	大口需要家 (契約電力500kw以上)	小口需要家 (契約電力500kw未満)
対象物件(注)	14物件	19物件

電気事業法に基づく制限

### ● 対応策

- 33物件について、使用最大電力▲15%に向け以下の対応を順次実施

共用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用部空調機の停止、設定温度の調整</li> <li>エレベーター・エスカレーターの停止、間引き運転</li> <li>共用部照明の消灯、間引き、照度調整 等</li> </ul>
-----	---

専有部	<p>【テナントへの協力依頼】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空調機28°C設定</li> <li>照明の消灯、間引き、照度調整 等</li> </ul>
-----	---

(注)テナントが電気事業者と契約している物件は対象外となります。

# ■ 第15期末時点の財務状況①

## 有利子負債の状況

- 既存借入金の返済を目的として総額125億円の借入れを実行
- 第3回債の償還資金として投資法人債(100億円)を発行

- 長期固定借入金(投資法人債含む)の平均残存期間

3.8 年

- 有利子負債の加重平均金利

1.65 %

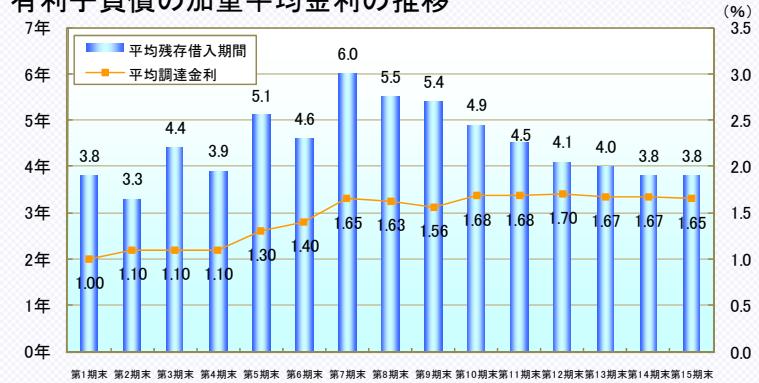
- 有利子負債の長期比率

75.9 %

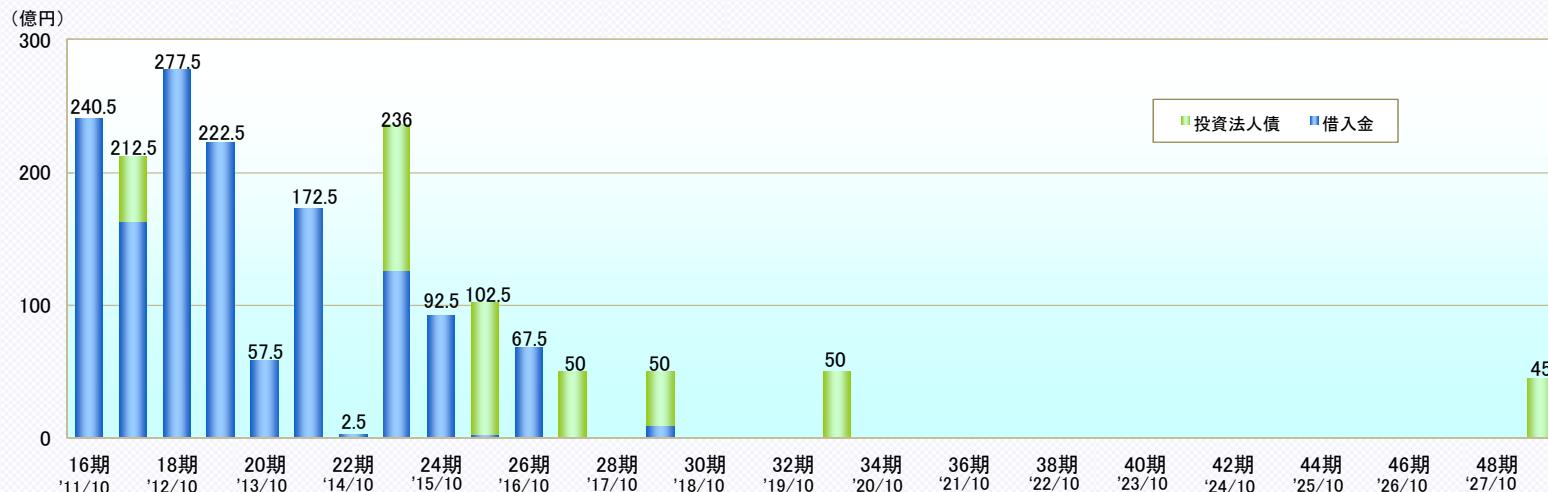
- 有利子負債の固定金利比率(金利スワップによる固定化含む)

89.2 %

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



## 返済期限の分散状況



# 第15期末時点の財務状況②

## 有利子負債一覧

	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)	6金融機関	85億円	固定化(注1)	年率1.43200%	2011年6月10日	無担保 無保証
	2金融機関	23億円	変動	年率1.00077%	2011年6月24日	
	5金融機関	45億円	固定化(注1)	年率1.44800%	2011年8月25日	
	3金融機関	40億円	固定化(注1)	年率1.63825%	2011年8月26日	
	3金融機関	25億円	変動	年率0.90000%	2011年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.43950%	2011年9月25日	
	1金融機関	10億円	変動	年率0.74000%	2011年12月24日	
	7金融機関	110億円	固定化(注1)	年率1.89764%	2012年2月26日	
	3金融機関	40億円	変動	年率0.79000%	2012年2月26日	
	1金融機関	5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
短期借入金合計	—	403億円	—	—	—	—
長期借入金	4金融機関	120億円	固定化(注1)	年率1.39575%	2012年6月24日	無担保 無保証
	5金融機関	50億円	固定	年率1.43750%	2012年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.53625%	2012年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.46000%	2012年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.61150%	2012年9月25日	
	4金融機関	100億円	固定化(注1)	年率1.51175%	2012年11月4日	
	3金融機関	50億円	固定化(注1)	年率1.87200%	2012年12月27日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	2013年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	2013年2月26日	
	2金融機関	40億円	変動	年率1.15000%	2013年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定化(注1)	年率1.14050%	2013年6月24日	
	1金融機関	10億円	変動	年率0.89000%	2013年6月24日	
	1金融機関	25億円	固定化(注1)	年率0.98550%	2013年8月26日	
	4金融機関	75億円	固定化(注1)	年率1.68680%	2013年12月8日	
	4金融機関	55億円	変動	年率1.00000%	2014年2月26日	
	3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	2014年3月19日	
	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
	3金融機関	80億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定化(注1)	年率1.84650%	2018年2月26日	
	1金融機関	87.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
長期借入金合計	—	1,031億円	—	—	—	—
借入金合計	31金融機関	1,434億円	—	—	—	—
第1回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率1.85%	2015年3月16日	無担保 無保証
第2回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率2.47%	2020年3月16日	
第4回投資法人債	公募	100億円	固定	年率2.05%	2015年11月30日	
第5回投資法人債	公募	50億円	固定	年率1.61%	2012年3月19日	
第6回投資法人債	公募	50億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日	
第7回投資法人債	公募	45億円	固定	年率2.90%	2028年3月17日	
第8回投資法人債	公募	60億円	固定	年率0.94%	2014年11月26日	
第9回投資法人債	公募	40億円	固定	年率1.52%	2017年11月24日	
投資法人債合計	—	445億円	—	—	—	—
合計	31金融機関	1,879億円	—	—	—	—

(注1)変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。また、利率は固定化した金利による加重平均利率です。

(注2)2009年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、2016年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

## 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	224	福岡銀行	35	山梨中央銀行	15
三井住友銀行	209	農林中央金庫	30	百十四銀行	15
日本政策投資銀行	152.5	太陽生命保険	30	千葉銀行	10
三菱UFJ信託銀行	110.5	中央三井信託銀行	30	京葉銀行	10
住友信託銀行	99	八十二銀行	20	三井生命保険	10
みずほコーポレート銀行	69	大同生命保険	20	三井住友海上火災保険	10
第一生命保険	50	全国共済農業協同組合連合会	20	損害保険ジャパン	10
住友生命保険	50	みずほ信託銀行	20	七十七銀行	10
野村信託銀行	40	信金中央金庫	20	あおぞら銀行	5
中国銀行	40	西日本シティ銀行	20	借入合計	
伊予銀行	35	広島銀行	15	1,434.0	

参考 投資法人債 445

## 格付けの状況

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



## 4. 第15期決算の詳細

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

# 損益計算書

区分		第14期 2010年5月1日～2010年10月31日		第15期 2010年11月1日～2011年4月30日	
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
営業損益	営業収益	13,364,440	100.0	13,117,939	100.0
	賃貸事業収入	12,020,205	89.9	11,724,063	89.4
	賃料収入	9,779,003	73.2	9,475,684	72.2
	共益費収入	2,241,201	16.8	2,248,378	17.1
	その他賃貸事業収入	1,344,235	10.1	1,121,976	8.6
	月極駐車場収入	259,447	1.9	258,602	2.0
	付帯収益	1,015,970	7.6	792,174	6.0
	その他賃料収入	67,185	0.5	69,311	0.5
	その他雑収入	1,631	0.0	1,888	0.0
	賃貸事業収入合計	13,364,440	100.0	12,846,039	97.9
経常損益	不動産等売却益	-	-	271,900	2.1
	営業費用	7,141,382	53.4	6,973,419	53.2
	外注委託費	1,311,401	9.8	1,353,220	10.3
	公租公課	1,218,288	9.1	1,211,198	9.2
	水道光熱費	1,028,749	7.7	826,025	6.3
	保険料	26,274	0.2	23,669	0.2
	修繕費	187,696	1.4	242,159	1.8
	その他費用	234,342	1.8	224,063	1.7
	減価償却費	1,876,802	14.0	1,861,134	14.2
	賃貸事業費用合計	5,883,557	44.0	5,741,472	43.8
営業外損益	資産運用報酬	1,058,582	7.9	1,023,046	7.8
	販売費及び一般管理費	199,242	1.5	208,900	1.6
	賃貸事業利益	7,480,883	56.0	7,104,566	54.2
	営業利益	6,223,058	46.6	6,144,519	46.8
	営業外収益	46,779	0.4	69,273	0.5
	その他営業外収益	46,779	0.4	69,273	0.5
	営業外費用	1,789,570	13.4	1,710,091	13.0
	支払利息	1,181,507	8.8	1,135,711	8.7
	短期投資法人債利息	1,182	0.0	-	-
	投資法人債利息	433,413	3.2	429,882	3.3
税引前当期純利益	投資法人債発行費償却	6,921	0.1	12,126	0.1
	融資関連費用	129,945	1.0	91,621	0.7
	その他営業外費用	36,600	0.3	40,749	0.3
	営業外損益	▲ 1,742,790	▲ 13.0	▲ 1,640,817	▲ 12.5
	経常利益	4,480,268	33.5	4,503,702	34.3
	災害による損失	-	-	74,468	0.6
	特別損失	-	-	74,468	0.6
	税引前当期純利益	4,480,268	33.5	4,429,233	33.8
	法人税・住民税及び事業税	896	0.0	1,122	0.0
	法人税等調整額	6	0.0	▲ 11	0.0
当期純利益		4,479,365	33.5	4,428,122	33.8
前期繰越利益		149	0.0	4	0.0
当期末処分利益		4,479,515	33.5	4,428,126	33.8

## 賃貸事業収入

第15期は51物件で運用を開始し、期中にNOF東陽町ビルの持ち分33%を譲渡致しました。稼働率は第14期末(10/10末)時点での94.5%、第15期末(11/4末)時点での93.8% (▲0.7ポイント)となりました。

## 外注委託費

野村不動産天王洲ビルのマルチテナント化に伴い、PMフィー並びにBMフィーが増加しています。

## 修繕費

修繕費242百万円の他、資本的支出が750百万円ありました。

## 賃貸事業利益 7,104百万円(前期比 ▲376百万円)

不動産賃貸事業収入の減少 ▲518百万円  
不動産賃貸事業費用の減少 +142百万円

- 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 : 違約金収入、受取保険金、受入原状回復費
- その他営業外費用 : 固定資産除却、保険対応工事

# 貸借対照表

## 資産の部

区分	第14期 2010年10月31日現在		第15期 2011年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
流动資産	32,636,800	8.0	32,324,284	8.0
現金及び預金	14,007,164	3.4	13,912,852	3.4
信託現金及び信託預金	18,046,311	4.4	17,796,349	4.4
その他の流动資産	583,323	0.1	615,083	0.2
固定資産	374,989,932	92.0	371,613,778	92.0
有形固定資産	372,668,978	91.4	369,235,670	91.4
不動産	83,002,264	20.4	82,633,772	20.5
建物	25,597,096	6.3	25,228,605	6.2
土地	57,405,167	14.1	57,405,167	14.2
信託不動産	289,562,082	71.0	286,553,431	70.9
建物	80,980,509	19.9	79,286,567	19.6
土地	208,581,572	51.2	207,266,863	51.3
その他の有形固定資産	104,631	0.0	48,466	0.0
その他の有形固定資産	104,631	0.0	48,466	0.0
無形固定資産	1,903,261	0.5	1,902,997	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	2,357	0.0	2,093	0.0
投資その他の資産	417,692	0.1	475,109	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	6,842	0.0	64,259	0.0
繰延資産	76,892	0.0	131,127	0.0
投資法人債発行費	76,892	0.0	131,127	0.0
資産の部合計	407,703,625	100.0	404,069,191	100.0

## 負債及び純資産の部

区分	第14期 2010年10月31日現在		第15期 2011年4月30日現在		
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
流动負債	54,669,678	13.4	50,833,405	12.6	
営業未払金	708,071	0.2	618,269	0.2	
短期借入金	10,380,000	2.5	9,800,000	2.4	
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	2.5	5,000,000	1.2	
1年内返済予定の長期借入金	29,500,000	7.2	30,500,000	7.5	
未払金等	1,910,761	0.5	2,846,974	0.7	
前受金	2,085,651	0.5	1,929,480	0.5	
その他の流動負債	85,193	0.0	138,680	0.0	
固定負債	163,098,984	40.0	163,352,211	40.4	
投資法人債	34,500,000	8.5	39,500,000	9.8	
長期借入金	106,850,000	26.2	103,100,000	25.5	
預り敷金及び保証金	3,856,469	0.9	3,881,014	1.0	
信託預り敷金及び保証金	17,883,837	4.4	16,865,973	4.2	
その他の固定負債	8,677	0.0	5,223	0.0	
負債の部合計	217,768,663	53.4	214,185,617	53.0	
純資産	投資主資本	189,934,962	46.6	189,883,573	47.0
	出資総額	185,455,446	45.5	185,455,446	45.9
	剰余金	4,479,515	1.1	4,428,126	1.1
純資産の部合計	189,934,962	46.6	189,883,573	47.0	
負債及び純資産の部合計	407,703,625	100.0	404,069,191	100.0	

### 現金及び預金

(単位:百万円)

投資法人名義預金	13,912
預り敷金相当額	3,549
修繕積立金相当額	2,305
その他	8,058
<b>信託銀行名義預金</b>	<b>17,796</b>
預り敷金相当額	11,714
修繕積立金相当額	312
その他	5,768

### 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	390,816	21,580	(1,861) 369,235
信託建物等	98,026	18,739	(1,413) 79,286
信託土地	207,266	—	— 207,266
建物等	28,070	2,841	(447) 25,228
土地	57,405	—	— 57,405
その他	48	—	— 48

### 借入金

有利子負債残高(百万円) 187,900

総資産有利子負債比率  $\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$  46.5%

長期有利子負債比率  $\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}$  75.9%

# ■ 金銭の分配に係る計算書

## 分配金の計算書

項目	第14期		第15期	
	2010年5月1日～ 2010年10月31日		2010年11月1日～ 2011年4月30日	
当期末処分利益 (千円)	4,479,515		4,428,126	
分配金の額 (千円)	4,479,510		4,427,944	
1口当たり分配金 (円)	14,681		14,512	
次期繰越利益 (千円)	4		181	

### 分配金の額

第15期は、期末時点の発行済投資口総数305,123口に対し当期末処分利益のほぼ全額を配分することとした結果、1口当たりの分配金は14,512円となりました。

## 業績予想との比較

項目	予想値		決算値		差異	差異(%)
	2010年12月15日 公表値	第15期実績値				
営業収益 (百万円)	13,216	13,117	▲ 98	▲ 0.7		
経常利益 (百万円)	4,425	4,503	78	1.8		
当期純利益 (百万円)	4,424	4,428	3	0.1		
1口当たり分配金 (円)	14,500	14,512	12	0.1		

### 実績と業績予想との差異

#### ● 営業収益

賃貸事業収入の減少 (▲16百万円)

その他賃貸事業収入の減少 (▲82百万円)

#### ● 経常利益

営業費用の減少 (+145百万円)

営業外損益の増加 (+31百万円)

#### ● 当期純利益

災害損失の発生 (▲74百万円)

## ■ 第16期(2011年10月期)の業績予想

区分	第15期 (百万円)	第16期予想 (百万円)	前期比 (百万円) (%)	
賃貸事業収入	11,724	11,287	▲436	▲3.7
その他賃貸事業収入	1,121	1,405	283	25.2
賃貸事業収入合計	12,846	12,692	▲153	▲1.2
不動産等売却益	271	1,006	734	270.2
<b>営業収益</b>	<b>13,117</b>	<b>13,699</b>	<b>581</b>	<b>4.4</b>
外注委託費	1,353	1,449	95	7.1
公租公課	1,211	1,205	▲5	▲0.4
水道光熱費	826	1,134	308	37.4
保険料	23	22	▲1	▲6.4
修繕費	242	514	272	112.6
その他費用	224	243	18	8.5
減価償却費	1,861	1,765	▲95	▲5.1
賃貸事業費用合計	5,741	6,335	593	10.3
資産運用報酬	1,023	988	▲34	▲3.4
販売費及び一般管理費	208	217	8	4.1
<b>営業費用</b>	<b>6,973</b>	<b>7,541</b>	<b>568</b>	<b>8.1</b>
<b>賃貸事業利益</b>	<b>7,104</b>	<b>6,357</b>	<b>▲747</b>	<b>▲10.5</b>
<b>営業利益</b>	<b>6,144</b>	<b>6,157</b>	<b>13</b>	<b>0.2</b>
営業外収益	69	6	▲63	▲91.3
営業外費用	1,710	1,698	▲11	▲0.7
<b>営業外損益</b>	<b>▲1,640</b>	<b>▲1,692</b>	<b>▲51</b>	<b>▲3.2</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,503</b>	<b>4,465</b>	<b>▲38</b>	<b>▲0.9</b>
災害による損失	74	-	▲74	▲100.0
<b>特別損失</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>▲74</b>	<b>▲100.0</b>
税引前当期純利益	4,429	4,465	35	0.8
法人税・住民税及び事業税	1	1	▲0	▲10.9
法人税等調整額	▲0	-	0	0.0
<b>当期純利益</b>	<b>4,428</b>	<b>4,464</b>	<b>35</b>	<b>0.8</b>
前期繰越利益	0	-	0	▲100.0
当期末処分利益	4,428	4,464	35	0.8
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)	14,512円	14,630円	118円	0.8

### 賃貸事業収入

第16期は51物件で運用を開始し、平成23年5月10日に「NOF東陽町ビル」の不動産信託受益権2件についてそれぞれの準共有持分67%を譲渡する以外は、運用資産の異動がないことを前提としています。

### 公租公課

第16期における固定資産税・都市計画税等については、第15期末保有資産51物件を、期間対応した額を費用化しています。

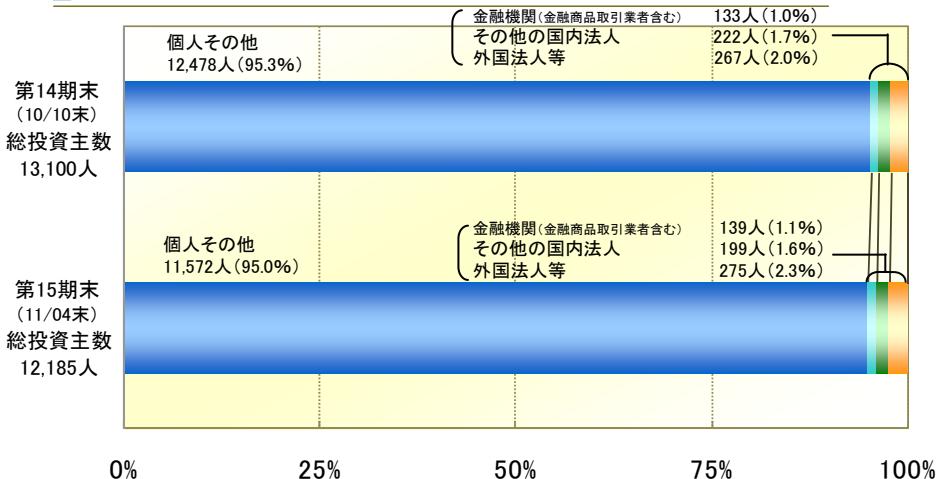
### 修繕費

大規模修繕工事の着手に伴い、経費工事が増加しています。

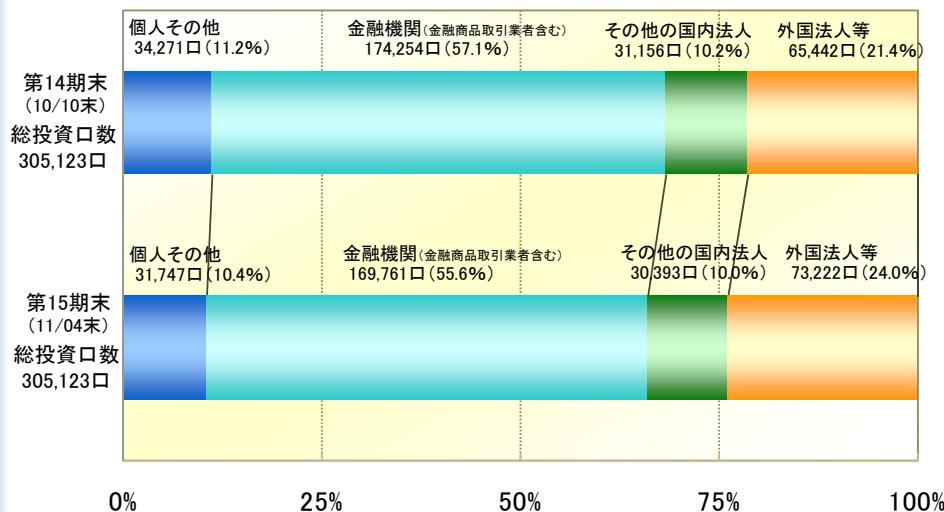
- その他賃貸事業収入 : 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料 等
- その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等
- 販売費及び一般管理費 : 資産保管手数料、一般事務委託手数料、会計監査人報酬 等
- 営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額 等

# 投資主の状況

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



## 金融機関の内訳

	第14期末	第15期末	(単位: 口)
銀行	38,592	35,786	12.65%
信託銀行	105,542	109,641	34.59%
生命保険会社	8,783	6,632	2.88%
損害保険会社	6,212	3,673	2.04%
その他金融機関	15,125	14,029	4.96%
	174,254	169,761	57.11% 55.64%

## 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)	48,194	15.79%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	25,825	8.46%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,824	6.50%
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)	10,132	3.32%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,585	3.14%
7	株式会社池田泉州銀行	7,606	2.49%
8	学校法人川崎学園	7,000	2.29%
9	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	3,700	1.21%
10	株式会社八十二銀行	3,680	1.21%
	合 計	150,833	49.43%

(参考)第14期末の上位10投資主の所有割合 48.12%



# 参考情報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

# ■ ポートフォリオ物件一覧①（東京都心部）



第15期末(11/04末)時点

物 件 名 称	所在地	竣 工 年 月	階 数 (地上)	延床面積(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	取得価格 (百万円)
新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978. 5	50階	117,258.88 (1棟全体)	31,500.89	95.6%	92	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	25,127.13	62.9%	2	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005. 3	33,080
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961. 4 (1968. 4増築)	8階	29,430.67	19,157.05	98.6%	14	2,615.23	スパン毎	2,650	14%	2003. 12	20,600
天王洲パークサイドビル	品川区東品川	1995. 1	21階	①43,893.46 ②17,587.30	18,051.60	89.1%	14	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004. 2	14,800
NOF新宿南口ビル	渋谷区代々木	1974. 4	8階	9,044.04	6,706.46	100.0%	14	856.30	スパン毎	2,420	13%	2008. 6	12,300
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987. 9	8階	5,358.55	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎	2,500	12%	2004. 9	12,000
セコムメディカルビル	千代田区二番町	2005. 2	7階	8,683.73	8,821.24	100.0%	1	980.00	スパン毎	2,500 ~2,700	4%	2006. 9	11,500
NOF芝ビル	港区芝	1991. 3	7階	11,425.20	8,165.10	100.0%	9	1,260.41	スパン毎	2,600	14%	2004. 5	10,000
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982. 4	11階	①10,902.22 ②5,858.26	5,670.84	100.0%	20	585.99	スパン毎	2,500	13%	2005. 11	8,800
野村不動産渋谷道玄坂ビル	渋谷区道玄坂	1999. 3	9階	4,463.86	3,436.67	100.0%	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	100.0%	12	519.06	スパン毎	2,500	17%	2005. 9	7,400
岩本町東洋ビル	千代田区岩本町	1993. 6	9階	5,367.28	4,117.26	88.3%	6	481.17	フロア毎	2,575	13%	2008. 6	6,020
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987. 11	8階	10,077.02	7,667.55	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	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004. 2	5,150
PMO日本橋本町	中央区日本橋本町	2008. 6	9階	3,507.37	2,450.06	100.0%	7	306.36	フロア 9分割	2,700	13%	2008. 11	5,000
野村不動産東日本橋ビル	中央区東日本橋	1990. 9	9階	6,741.42	4,554.98	100.0%	6	558.67	フロア毎	2,600	10%	2009. 1	4,060
八丁堀NFビル	中央区八丁堀	1990.10	9階	①3,799.40 ②3,036.14	2,854.83	100.0%	6	388.87	フロア 2分割	2,600	12%	2007. 8	3,160
NOF神田岩本町ビル	千代田区岩本町	1988. 7	9階	4,698.97	4,076.38	100.0%	8	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004. 2	3,080
NOF高輪ビル	品川区東五反田	1993. 4	8階	4,764.00	3,361.48	100.0%	16	453.98	フロア 4分割	2,600	14%	2009. 2	3,010
セントラル京橋ビル	中央区京橋	1998. 9 (1999. 10増築)	8階	2,332.21	1,720.05	100.0%	8	250.32	フロア毎	2,500	15%	2008. 6	2,550
NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986. 3	8階	3,160.05	2,464.71	100.0%	4	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004. 6	2,280
セントラル新富町ビル	中央区港	1990. 3 (1992.7増築)	8階	2,777.61	2,465.86	100.0%	6	322.74	フロア 3分割	2,500	15%	2008. 6	1,750
サンワールド四谷ビル	新宿区荒木町	1991. 11	6階	2,367.51	2,367.51	100.0%	1	229.47	フロア 4分割	2,500	12%	2008. 6	778
東京都心部合計(23物件)						177,033.95	92.4%	262					219,208

## ■ ポートフォリオ物件一覧②（東京周辺部）

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m <sup>2</sup> ) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(m <sup>2</sup> )	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東陽町ビル（注5）	江東区新砂	1989. 11	7階	18,051.08	12,206.17	100.0%	1	1,986.46	スパン毎	2,550	14%	2003. 12	5,058
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	94.3%	13	1,148.45	スパン毎	2,650	10%	2003. 12	6,416
東宝江戸川橋ビル	文京区関口	1993. 3	9階	3,405.76	2,058.97	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	75.0%	10	193.93～590.35	フロア毎	2,500	14%	2006. 2	3,700
NOF吉祥寺本町ビル	武蔵野市吉祥寺本町	1987. 10	8階	2,664.83	1,936.40	90.2%	6	269.37	フロア毎	2,500	14%	2009. 1	1,800
ファーレ立川センタースクエア	立川市曙町	1994. 12	12階	①33,706.03 ②6,865.80	6,851.48	100.0%	18	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	97.3%	28	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005. 6	9,500
NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,817.76	100.0%	32	794.75	フロア 8分割	2,500	14%	2005. 5	5,050
NOF新横浜ビル	横浜市港北区	1990. 10	9階	11,149.99	8,074.83	95.6%	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	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)				74,479.65	96.2%		151						52,657

## ■ ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市）

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m <sup>2</sup> ) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(m <sup>2</sup> )	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	取得価格 (百万円)	
その 他 地 方 都 市	札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51	13,618.78	94.3%	41	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	1%	2006. 6	6,820
	野村不動産札幌ビル	札幌市北区	2008. 7	10階	9,603.81	6,559.34	100.0%	6	697.83	フロア 3分割	2,800	1%	2008. 11	5,300
	JCB札幌東ビル	札幌市中央区	1966. 10	7階	9,062.04	9,062.04	100.0%	1	796.31	スパン毎	2,600	2%	2008. 2	3,700
	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968. 7	11階	12,977.45	6,043.28	83.6%	28	802.79	スパン毎	2,480	8%	2005. 11	3,200
	NOF宇都宮ビル	宇都宮市馬場通り	1999. 12	10階	10,479.63	5,887.39	97.0%	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	83.2%	14	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	95.5%	33	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	88.7%	22	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	88.1%	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	97.5%	20	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003. 12	3,940
	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998. 2	16階	10,292.93	6,425.16	87.5%	34	528.43	スパン毎	2,600	7%	2003. 12	3,280
	野村不動産広島ビル	広島市中区	1976. 7	9階	11,950.37	7,902.00	86.5%	16	1,047.54	スパン毎 補助空調	2,450	11%	2003. 12	1,930
	NOF博多駅前ビル	福岡市博多区	1983. 7	11階	10,961.34	7,504.28	90.4%	45	675.70	スパン毎	2,500	1%	2008. 6	6,750
	NOF天神南ビル	福岡市中央区	2008. 2	10階	4,603.61	3,817.76	96.9%	22	411.49	フロア 3分割	2,750	1%	2009. 3	3,739
その他地方都市合計(16物件)						164,423.26	94.3%	333						104,250
合計(51物件)						415,936.86	93.8%	746						376,115

(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(NOFTeknopolis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、2011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。

(注5) 当該資産については、2010年12月8日に信託受益権の準共有持分33%を譲渡し、2011年5月10日に残る準共有持分67%を譲渡しました。上記表中の延床面積、賃貸可能面積及び取得価格については、第15期末時点で本投資法人が保有していた準共有持分(67%)に係る数値を記載しています。

# 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	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	1,705,072		752,764	636,754	297,829	325,487	252,600	304,007	296,461	176,821	207,747	139,944	217,919	
賃貸料(共益費含む)	1,561,409		722,553	555,828	275,004	300,200	244,200	274,155	270,306	165,046	192,717	126,755	198,029	
その他収入	143,662		302,11	80,926	22,825	25,286	8,400	29,852	26,155	11,774	15,030	13,189	19,889	
賃貸事業費用	769,214		248,883	386,900	105,586	75,575	72,331	97,171	109,284	58,106	73,260	59,001	81,343	
外注委託費	194,905		63,828	143,265	15,597	13,966	3,866	18,849	43,367	11,507	15,149	9,444	19,041	
公租公課	174,913		41,988	52,564	22,926	26,934	21,274	24,223	32,058	15,820	19,710	12,088	16,168	
水道光熱費	162,018		37,836	17,191	16,996	9,357	0	17,592	17,819	6,958	14,641	7,507	14,622	
保険料	2,642		1,066	153	364	272	408	461	737	219	247	256	414	
修繕費	35,431		11,834	8,367	24,035	859	1,692	7,228	980	1,399	2,907	2,358	5,137	
その他費用	49,334		5,657	7,772	10,079	1,674	0	2,170	3,541	2,621	6,650	1,663	2,967	
減価償却費	149,969	148,469	86,670	157,586	15,586	22,510	45,089	26,646	10,779	19,579	13,953	25,682	22,992	
賃貸事業損益	935,858	401,012	503,881	249,854	192,243	249,911	180,268	206,836	187,177	118,714	134,486	80,943	136,575	
減価償却費控除前利益(NOI)	1,085,827	549,482	590,552	407,440	207,830	272,422	225,358	233,482	197,956	138,294	148,439	106,625	159,568	
物件名称	NOF駿河台 プラザビル※	PMO日本橋本町	野村不動産 東日本橋ビル	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	セントラル 京橋ビル	NOF新南宿ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル※	野村不動産 上野ビル	NOF 東陽町ビル	NOFテナントポート カマタセンタービル	
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	
賃貸事業収益		133,141	118,857	101,989	135,959	108,574	83,046	92,266	56,782		214,152		348,041	
賃貸料(共益費含む)	126,968	110,530	91,963	122,682	96,759	76,576	80,492	46,359		191,928		311,601		
その他収入	6,172	8,327	10,025	13,277	11,814	6,470	11,774	10,423			22,224		36,439	
賃貸事業費用	49,043	63,827	40,869	43,901	43,019	23,521	32,633	23,981		75,387		176,740		
外注委託費	8,855	17,397	11,699	7,453	10,478	5,072	7,438	5,047		18,929		50,094		
公租公課		7,886	10,538	7,310	9,627	8,212	7,163	9,851		15,998		37,081		
水道光熱費	5,604	7,664	7,286	6,666	6,460	3,462	5,888	4,141		12,911		31,186		
保険料	185	304	23	194	212	99	135	123		327		751		
修繕費	449	3,905	2,470	5,827	897	328	820	368		1,742		701		
その他費用	465	262	2,796	1,047	1,217	859	1,728	2,465		531		5,255		
減価償却費	30,442	25,595	23,755	9,283	13,085	15,541	6,536	6,769	7,480	2,227	24,947	27,049	51,670	
賃貸事業損益	183,981	84,097	55,029	61,119	92,058	65,555	59,524	59,633	32,801	19,498	138,765	143,787	171,300	
減価償却費控除前利益(NOI)	214,423	109,693	78,784	70,403	105,143	81,096	66,060	66,402	40,281	21,725	163,712	170,836	222,971	
物件名称	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル※	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 木町ビル	ファーレ立川 センタークエア	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	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	58,024		101,916	69,107	220,284	309,328	213,524	168,489	92,202	314,793	203,163		114,618	
賃貸料(共益費含む)	48,522		93,900	64,303	203,204	272,084	187,118	153,114	78,748	272,679	181,605		94,984	
その他収入	9,502	8,016	4,804	17,080	37,243	26,406	15,375	13,454	42,113	21,557		19,634		
賃貸事業費用	34,492	43,056	25,876	113,540	103,064	75,798	76,310	49,482	181,251	105,414		77,707		
外注委託費	6,201		15,698	5,212	37,351	21,254	20,558	19,107	11,787	35,332	14,676		21,274	
公租公課	6,556		10,092	5,168	16,147	20,622	21,115	17,433	7,351	33,592	18,189		19,380	
水道光熱費	5,274		4,949	3,346	20,666	21,184	13,245	14,008	13,280	40,960	20,597		13,210	
保険料	128		118	123	441	458	408	393	223	742	388		427	
修繕費	3,034		917	1,829	372	4,588	2,633	1,785	2,793	12,285	700		4,783	
その他費用	865		1,989	857	5,827	2,970	2,862	1,611	692	9,301	2,147		2,163	
減価償却費	12,432	4,347	9,290	9,338	32,733	31,986	14,975	21,971	13,352	49,036	48,713	32,730	16,468	
賃貸事業損益	23,532	30,362	58,860	43,231	106,744	206,263	137,726	92,178	42,720	135,541	97,748	67,845	36,910	
減価償却費控除前利益(NOI)	35,964	34,709	68,150	52,569	139,478	238,249	152,701	114,150	56,073	182,577	146,462	100,575	53,379	
物件名称	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 伏見ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル※	SORA新大阪21	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多駅前ビル	NOF天神南ビル	51物件合計	
今期稼働日数	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	146,962	38,399	106,159		515,066	392,930	154,390	299,113	173,484	174,199	168,605	76,987	12,846,039	
賃貸料(共益費含む)	121,193	29,212	94,483		435,787	323,794	141,425	269,704	145,942	155,786	149,335	64,681	11,724,063	
その他収入	25,768	9,186	11,675		79,278	69,135	12,964	29,409	27,541	18,412	19,269	12,305	1,121,976	
賃貸事業費用	97,525	46,943	59,567		330,974	193,225	91,642	126,534	104,565	83,937	92,386	46,875	5,741,472	
外注委託費	22,311	7,552	11,177		65,854	60,120	15,399	40,847	23,520	23,389	17,865	8,806	1,353,220	
公租公課	13,800	6,545	13,134		66,346	43,457	15,548	30,703	16,133	19,844	15,436	9,726	1,211,198	
水道光熱費	14,441	6,380	9,976		52,601	43,177	11,236	21,941	19,199	13,666	15,147	6,596	826,025	
保険料	424	186	271		1,542	896	340	624	557	428	470	178	23,669	
修繕費	2,762	—	1,308		6,595	2,879	3,884	5,026	5,511	854	3,495	300	242,159	
その他費用	4,989	434	2,712		9,753	8,365	22,837	2,812	4,650	879	4,172	1,610	224,063	
減価償却費	38,795	25,845	20,987	163,325	128,279	34,328	22,396	24,578	34,992	24,875	35,798	19,656	1,861,134	
賃貸事業損益	49,436	▲ 8,544	46,591	309,862	184,091	199,705	62,748	172,579	68,919	90,261	76,219	30,112	7,104,566	
減価償却費控除前利益(NOI)	88,231	17,301	67,578	473,188	312,371	234,033	85,145	197,157	103,911	115,136	112,017	49,768	8,965,701	

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

# ■ 期末算定価格(鑑定評価額)一覧

● 期末算定価格の前期比増減

	第13期⇒第14期	第14期⇒第15期
増加	5物件	7物件
±0	5物件	11物件
減少	41物件	33物件

物件名	取得価格 (百万円)	第15期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第15期末 算定価格 (百万円)	第14期末 算定価格 (百万円)		第14期と第15期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率	物件名	取得価格 (百万円)	第15期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第15期末 算定価格 (百万円)	第14期末 算定価格 (百万円)		第14期と第15期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率	
				第14期末 算定価格 (百万円)	第14期と第15期の 期末算定価格の差異 (百万円)							第14期末 算定価格 (百万円)	第14期と第15期の 期末算定価格の差異 (百万円)			
新宿野田ビル	38,730	39,442	46,900	48,400	-1,500	-3.1%		札幌ノースプラザ	6,820	7,639	5,650	5,498	152	2.8%		
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,616	23,300	23,700	-400	-1.7%		野村不動産札幌ビル	5,300	5,101	4,580	4,630	-50	-1.1%		
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,617	22,900	22,900	-	-		JCB札幌東ビル	3,700	3,636	3,220	3,220	-	-		
天王洲パークサイドビル	14,800	12,730	16,700	19,800	-3,100	-15.7%		NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,145	2,080	2,230	-150	-6.7%		
NOF新宿南口ビル	12,300	12,384	9,720	9,860	-140	-1.4%		NOF宇都宮ビル	2,970	2,429	2,460	2,530	-70	-2.8%		
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,591	11,600	11,600	-	-		NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,164	2,250	2,250	-	-		
セコムメディアカルビル	11,500	11,150	10,400	10,400	-	-		NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,640	2,600	2,700	-100	-3.7%		
NOF芝ビル	10,000	10,053	8,980	9,590	-610	-6.4%		オムロン京都センタービル	23,700	22,451	19,200	19,400	-200	-1.0%		
西新宿昭和ビル	8,800	8,699	8,190	8,380	-190	-2.3%		SORA新大阪21	19,251	18,885	13,100	13,200	-100	-0.8%		
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,607	5,960	6,210	-250	-4.0%		野村不動産大阪ビル	6,410	6,309	7,140	7,550	-410	-5.4%		
NOF溜池ビル	7,400	7,557	6,710	6,790	-80	-1.2%		野村不動産西梅田ビル	5,660	5,679	3,560	3,750	-190	-5.1%		
岩本町東洋ビル	6,020	5,900	4,190	4,580	-390	-8.5%		野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,679	4,350	4,480	-130	-2.9%		
NOF品川港南ビル	5,500	5,381	5,460	5,790	-330	-5.7%		NOF神戸海岸ビル	3,280	2,828	2,530	2,610	-80	-3.1%		
NOF駿河台フジタビル	5,150	4,940	6,390	6,640	-250	-3.8%		野村不動産広島ビル	1,930	2,599	2,540	2,600	-60	-2.3%		
PMO日本橋本町	5,000	4,895	4,300	4,310	-10	-0.2%		NOF博多駅前ビル	6,750	6,619	4,420	4,420	-	-		
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,067	3,350	3,360	-10	-0.3%		NOF天神南ビル	3,739	3,694	2,310	2,300	10	0.4%		
八丁堀INFiビル	3,160	3,160	2,590	2,670	-80	-3.0%		その他地方都市合計	104,250	102,506	81,990	83,368	-1,378	-1.7%		
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,081	3,750	3,350	400	11.9%		合計	376,115	371,136	341,450	350,554	-9,104	-2.6%		
NOF高輪ビル	3,010	2,997	2,530	2,530	-	-		(A)				(B)				
セントラル京橋ビル	2,550	2,539	2,340	2,330	10	0.4%		貸借対照表計上額と 期末算定価格との差異		-29,686百万円						
NOF南新宿ビル	2,280	2,298	2,300	2,330	-30	-1.3%		(B)-(A)								
セントラル新富町ビル	1,750	1,754	1,390	1,390	-	-										
サンワールド四谷ビル	778	783	680	658	22	3.3%										
東京都心部合計	219,208	217,251	210,630	217,568	-6,938	-3.2%										
野村不動産上野ビル	7,830	7,805	6,520	6,520	-	-										
NOF東陽町ビル(注)	5,058	4,785	5,620	5,701	-81	-1.4%										
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,528	6,680	6,800	-120	-1.8%										
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,063	1,400	1,400	-	-										
東信日黒ビル	1,340	1,330	1,170	1,130	40	3.5%										
クリスタルパークビル	3,700	3,594	3,270	3,310	-40	-1.2%										
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,778	1,600	1,600	-	-										
ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,904	4,120	4,110	10	0.2%										
NOF川崎東口ビル	9,500	9,394	8,360	8,440	-80	-0.9%										
NOF横浜西口ビル	5,050	4,989	5,150	5,527	-377	-6.8%										
NOF新横浜ビル	3,600	3,318	2,990	3,070	-80	-2.6%										
横浜大通り公園ビル	2,993	2,885	1,950	2,010	-60	-3.0%										
東京周辺部合計	52,657	51,378	48,830	49,618	-788	-1.6%										

(注) 本ページにおける数値は、第15期中に売却したNOF東陽町ビルの信託受益権の準共有持分33%について、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。

# ポートフォリオマップ

## 東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 野村不動産天王洲ビル
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF新宿南口ビル
- 06 NOF渋谷公園通りビル
- 07 セコムメディカルビル
- 08 NOF芝ビル
- 09 西新宿昭和ビル
- 10 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 11 NOF溜池ビル
- 12 岩本町東洋ビル
- 13 NOF品川港南ビル
- 14 NOF駿河台プラザビル
- 15 PMO日本橋本町
- 16 野村不動産東日本橋ビル
- 17 八丁堀NFビル
- 18 NOF神田岩本町ビル
- 19 NOF高輪ビル
- 20 セントラル京橋ビル
- 21 NOF南新宿ビル
- 22 セントラル新富町ビル
- 23 サンワールド四谷ビル



## 東京周辺部

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



## その他地方都市

- 36 札幌ノースプラザ
- 37 野村不動産札幌ビル
- 38 JCB札幌東ビル
- 39 NOF仙台青葉通りビル
- 40 NOF宇都宮ビル
- 41 NOF名古屋伏見ビル
- 42 NOF名古屋柳橋ビル
- 43 オムロン京都センタービル
- 44 SORA新大阪21



## ■ ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第15期取得物件
<b>野村不動産の保有物件</b>	   	     
<b>野村不動産グループからの ・情報入手物件 ・仲介物件 ※</b>	   	       
<b>外部からの 情報入手物件</b>		   

16物件  
(取得価格合計: 1,446億円)

21物件  
(取得価格合計: 1,376億円)

14物件  
(取得価格合計: 938億円)

# ファンドサマリー



期別 決算年月		第6期 2006年10月	第7期 2007年4月	第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月	第14期 2010年10月	第15期 2011年4月
総資産額	百万円	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069
有利子負債額	百万円	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230	187,900
期末LTВ (総資産ベース)	%	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5
出資総額	百万円	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883
1口当たり純資産額	円	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318
期末投資口価格(終値)	円	991,000	1,490,000	1,160,000	826,000	551,000	509,000	565,000	531,000	494,500	584,000
時価総額	百万円	263,509	396,195	308,447	219,635	168,122	155,307	172,394	162,020	150,883	178,191
営業収益	百万円	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117
営業利益	百万円	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144
当期純利益	百万円	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428
分配総額	百万円	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,427
1口当たり分配金	円	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512
組入資産額(取得価格合計)	百万円	259,140	282,840	292,409	317,440	362,248	374,557	374,557	378,607	378,607	376,115
物件数	件	30	31	34	37	46	50	50	51	51	51
賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	316,132.49	350,712.00	362,733.62	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56	415,936.86
テナント数	社	512	517	533	583	676	661	666	686	704	746
期末稼働率	%	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5	93.8
総資産経常利益率(ROA)	%	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1
(年換算値)	%	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2	2.2
純資産当期純利益率(ROE)	%	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4	2.3
(年換算値)	%	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7	4.7
期末自己資本比率	%	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6	47.0
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	倍	8.35	7.88	6.49	6.22	6.06	5.53	5.45	5.33	4.94	4.85
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	259,449	282,130	291,853	316,999	361,979	373,833	372,790	375,851	374,569	371,136
期末保有物件算定価格合計	百万円	294,037	340,383	366,938	399,602	436,948	407,229	384,214	367,066	353,363	341,450
含み損益総額	百万円	34,587	58,252	75,084	82,602	74,968	33,395	11,423	-8,785	-21,206	-29,686
1口当たり含み損益	円	130,074	219,075	282,374	310,649	245,700	109,450	37,439	-28,793	-69,502	-97,293
1口当たりNAV(算定価格ベース)	円	735,574	825,390	888,884	917,138	870,731	734,929	662,740	595,513	552,983	525,024
賃貸NOI	百万円	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965
賃貸NOI利回り(年換算値)	%	6.0	5.7	5.8	5.7	5.7	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8
減価償却費	百万円	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876	1,861
資本的支出	百万円	588	757	1,252	1,346	1,552	1,376	779	692	597	750
FFO	百万円	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029
1口当たりFFO	円	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761

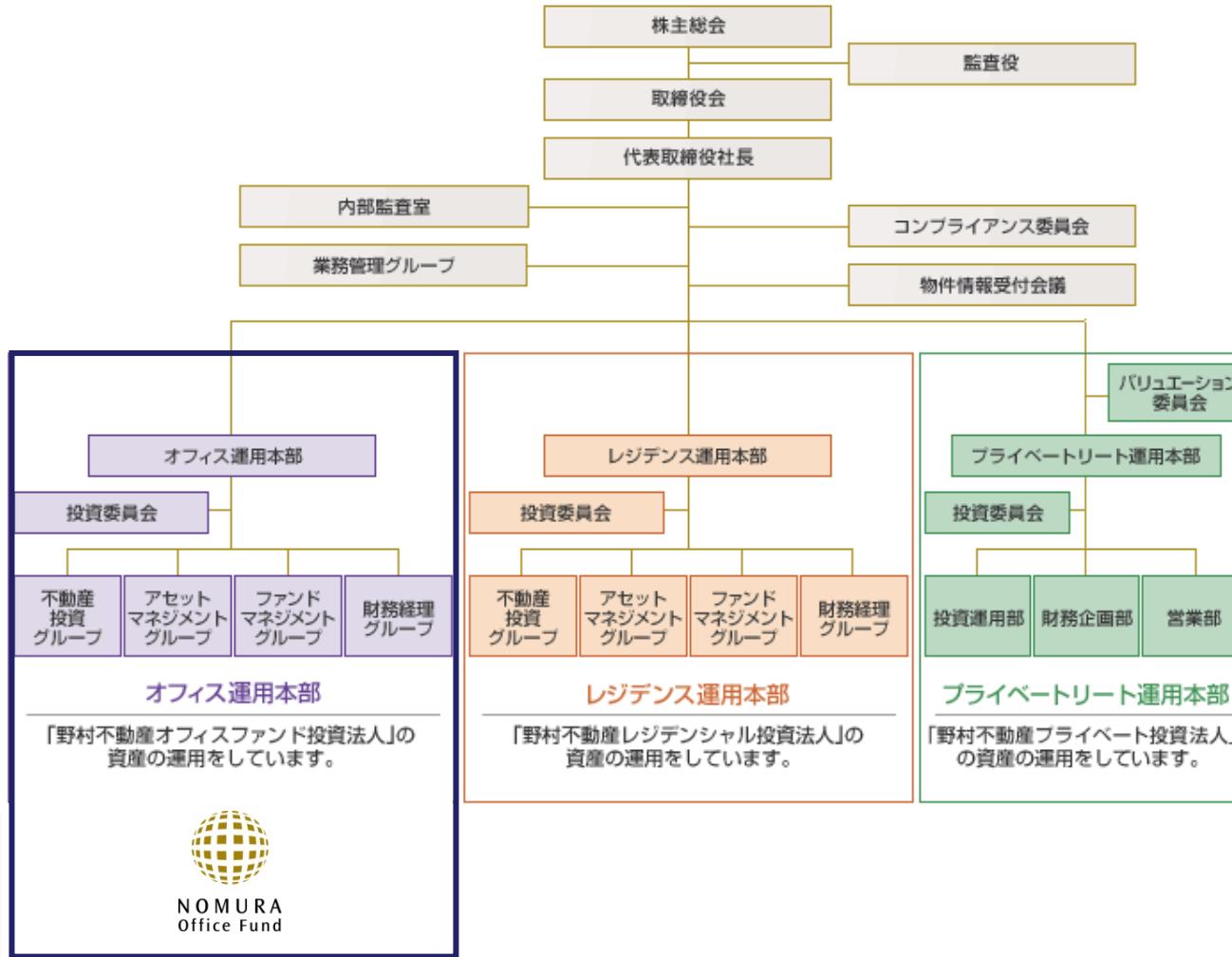
# ■ キャッシュ・フロー計算書

項目	第14期	第15期
	2010年5月1日～2010年10月31日 金額（千円）	2010年11月1日～2011年4月30日 金額（千円）
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,480,268	4,429,233
減価償却費	1,877,066	1,861,398
長期前払費用償却額	7,739	7,002
投資法人債発行費償却	6,921	12,126
災害損失引当金の増減額(▲は減少)	－	48,335
受取利息	▲ 6,794	▲ 3,499
支払利息	1,616,102	1,565,085
固定資産除却損	2,106	147
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 51,475	51,860
営業未払金の増減額(▲は減少)	161,111	▲ 89,801
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 228,613	740,899
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 42,938	4,875
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 78,880	▲ 156,171
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 39,620	5,150
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,322,399
その他	17,449	▲ 148,768
<b>小計</b>	<b>7,720,442</b>	<b>10,650,275</b>
利息の受取額	6,534	3,499
利息の支払額	▲ 1,594,392	▲ 1,614,362
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 960	▲ 341
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,131,624</b>	<b>9,039,071</b>
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	▲ 1,300,000	－
定期預金の払戻による収入	－	1,300,000
有形固定資産の取得による支出	▲ 88,324	▲ 40,500
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 618,992	▲ 474,618
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 318,981	▲ 167,799
預り敷金及び保証金の受入による収入	144,627	192,344
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,081,622	▲ 1,670,744
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	449,065	652,880
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 2,814,227</b>	<b>▲ 208,437</b>
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	4,800,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 2,800,000	▲ 5,580,000
短期投資法人債の償還による支出	▲ 2,000,000	－
長期借入れによる収入	5,500,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 6,250,000	▲ 10,250,000
投資法人債の発行による収入	－	10,000,000
投資法人債の償還による支出	－	▲ 10,000,000
投資法人債発行費の支出	－	▲ 66,361
分配金の支払額	▲ 5,030,272	▲ 4,478,546
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 5,780,272</b>	<b>▲ 7,874,908</b>
<b>IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)</b>	<b>▲ 2,462,875</b>	<b>955,724</b>
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>33,216,352</b>	<b>30,753,476</b>
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>30,753,476</b>	<b>31,709,201</b>

## ■ 投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2011/5/31)



# ■ 資産運用会社の概要



本投資法人が上場した2003年12月4日に、運用会社とともに発表したメッセージです。



私たちは、

不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の

金融資産の受け皿となるものであり、

その長期的な資金によって不動産市場ばかりでなく

日本経済の安定化が図られる意義を有すると考えます。

安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、

中長期の安定運用を投資方針としています。

個人金融資産と不動産を直接結び付ける役割を担い、

また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、

不断の努力と研鑽を続けてまいります。



投資家の信頼と期待に応えるために

「投資家利益第一主義(Investor Oriented)」

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

(銘柄コード:8959)

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



野村不動産投信

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

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

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

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