

NOMURA
Office Fund

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

第7期（2007年4月期）決算説明会



野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投信

目次



NOMURA
Office Fund

1. 運用概況

・第7期の決算ハイライト	2
・業績の推移	3

2. 今後の運用方針

・マーケット認識	5
・今後の成長戦略	6

3. 第7期決算の詳細

・損益計算書	8
・貸借対照表	9
・金銭の分配に係る計算書	10
・有利子負債の状況	11
・投資主の状況	12
・第8期(2007年10月期)の業績予想	13

4. 第7期の運用実績

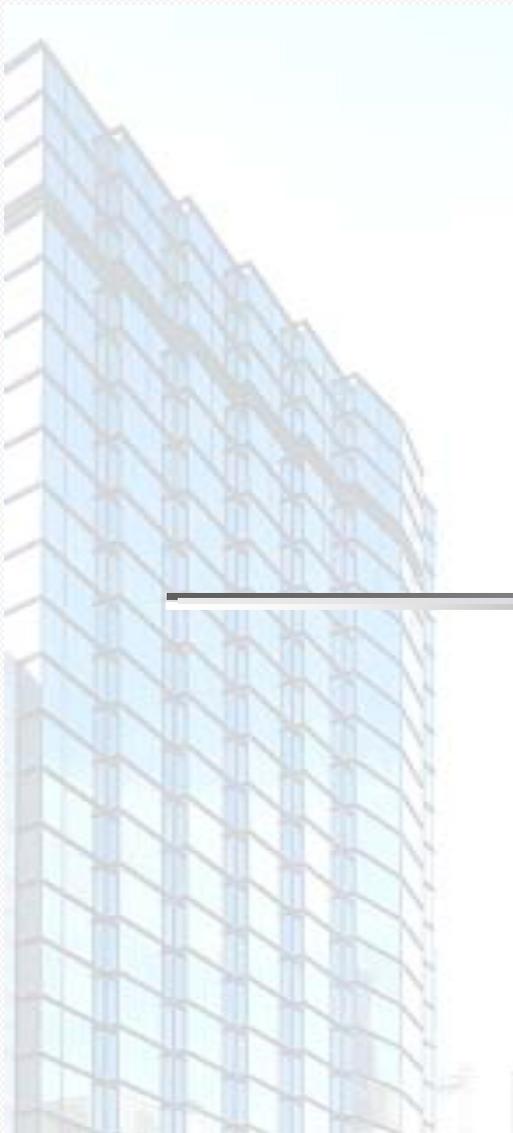
・投資部門の実績	15
・ポートフォリオの状況	16
・テナントの分散状況	17
・アセットマネジメント部門の実績	18
・ポートフォリオ収益力の向上	19
・リニューアル工事による 物件競争力の強化	20
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	21
・期中の契約異動	22
・財務部門の実績	23
・第7期末時点の財務状況	24
・第7期末時点の財務状況	25

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧	27
・物件別賃貸事業収支	28
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	29
・ポートフォリオマップ	30
・ポートフォリオ物件の取得チャンネル	31
・ファンドサマリー	32
・キャッシュ・フロー計算書	33
・投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4 ~ 2007/6/15)	34
・資産運用会社の概要	35

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

April 2007



1. 運用概況

第7期の決算ハイライト



NOMURA
Office Fund

当期の業績 (運用日数181日)

	当期実績		前期比		業績予想(07/2/22)		業績予想比	
営業収益	11,090百万円	+ 351百万円	+ 3.3%	10,914百万円	+ 176百万円	+ 1.6%		
営業利益	5,137百万円	- 45百万円	- 0.9%	4,941百万円	+ 196百万円	+ 4.0%		
当期純利益	4,466百万円	+ 236百万円	+ 5.6%	4,327百万円	+ 138百万円	+ 3.2%		
1口当たり分配金	16,750 円/口	+ 845円/口	+ 5.3%	16,275 円/口	+ 475 円/口	+ 2.9%		

主要な活動状況 (06年11月1日 ~ 07年4月30日)

投資部門

野村不動産グループ のパイプラインの活用

- オムロン京都センタービル (237.0億円) を取得

➡ 第7期末 組入資産総額
2,828億円

アセットマネジメント部門

賃料水準の上昇

- 新規賃料・継続賃料の着実な上昇
- 各種リニューアル工事の実施

➡ ポートフォリオ平均賃料単価
+ 1.6% (第6期末保有30物件)

財務部門

財務の安定性の向上

- 格付けの向上
- 投資法人債の発行 (総額145億円)

➡ ・デュレーション **6.0年**
・固定金利比率 **94.2%**

その他

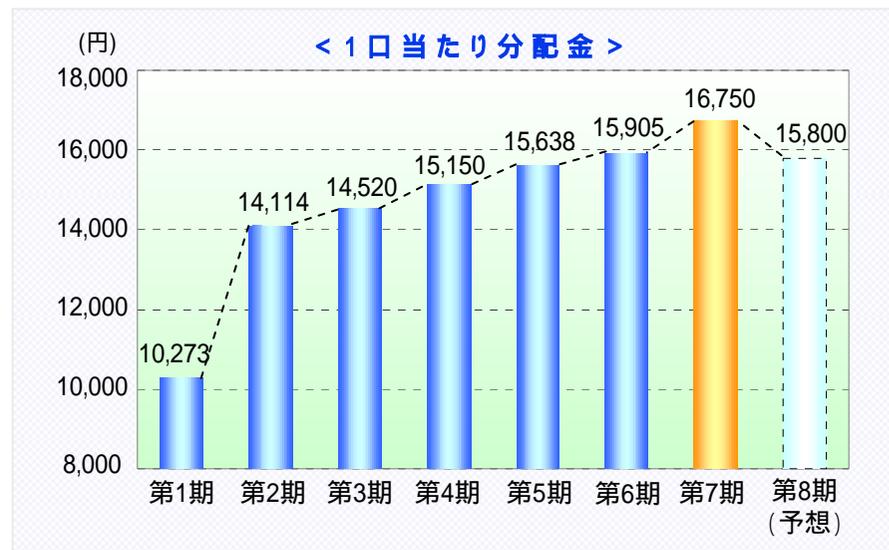
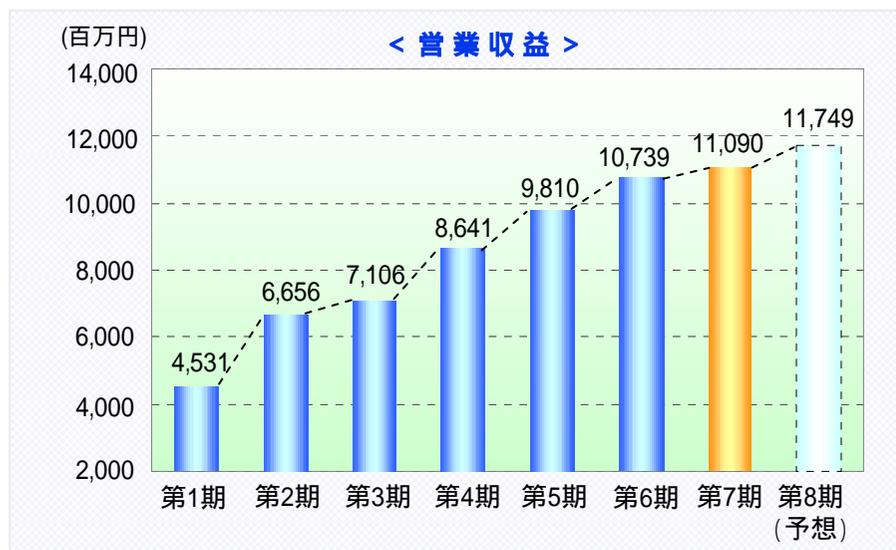
NOF仙台青葉通りビル 区分地上権設定

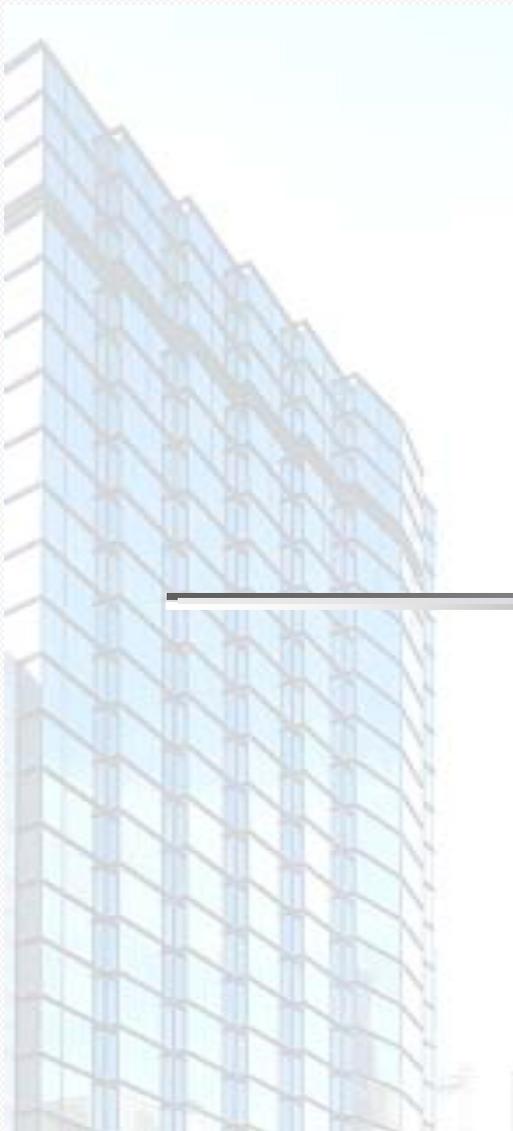
- 本物件敷地地下に地下鉄建設を計画する仙台市との間で区分地上権設定契約を締結
- 仙台市より補償金を受領し、一時的な増益に寄与

業績の推移



NOMURA
Office Fund





2. 今後の運用方針

マーケット認識



NOMURA
Office Fund

不動産投資マーケット

現状

- ・強気の賃料上昇予想を織り込んでのプライシングが継続
(取得時キャップレートの低下)
- ・オリジネーターの物件ホールドの傾向が継続

今後

- ・長期金利の上昇に伴い、キャップレートの底打ち感が徐々に顕在化
- ・譲渡益確保の売却案件が増加
(金商法施行やリファイナンス時期を契機に物件売却の動き)



**引き続き金利動向や物件所有者の動きを注視
同時に、マーケット変化に備えて資金調達力を強化**

賃貸オフィスマーケット

現状

- ・首都圏の大型物件を中心に、
マーケット賃料(募集賃料)の上昇が継続
- ・地方都市では 賃料水準の上昇事例は一部都市に限定
(大阪、名古屋)

今後

- ・首都圏では、中型物件や周辺部所在の物件に賃料上昇が移行
- ・地方都市では、大阪・名古屋以外の都市へも賃料上昇が波及



**当面は、首都圏物件を中心に
継続賃料の引き上げに最大限注力**

J-REITマーケット

現状

- ・外国人投資家主導の相場形成
- ・海外資本による運用会社への出資、投資口の大量保有

今後

- ・グローバル不動産マーケットへのJ-REITの組み込み



**海外投資家を意識した
オファリング戦略・IR活動がより重要に**

外部成長 : 「資本コスト 2% 台の活用」

- ・ 優良物件への厳選投資を継続
- ・ 開発案件、大規模物件等の取得を積極化
- ・ 資産規模拡大に伴い、プレミアム増資の継続

- ・ 規模拡大による収益の安定化
- ・ BPSの底上げ

**「ファンド収益の更なる安定化」
「EPSの着実な成長」
を目指す**

- ・ ポートフォリオNOIの向上
- ・ 修繕費の平準化

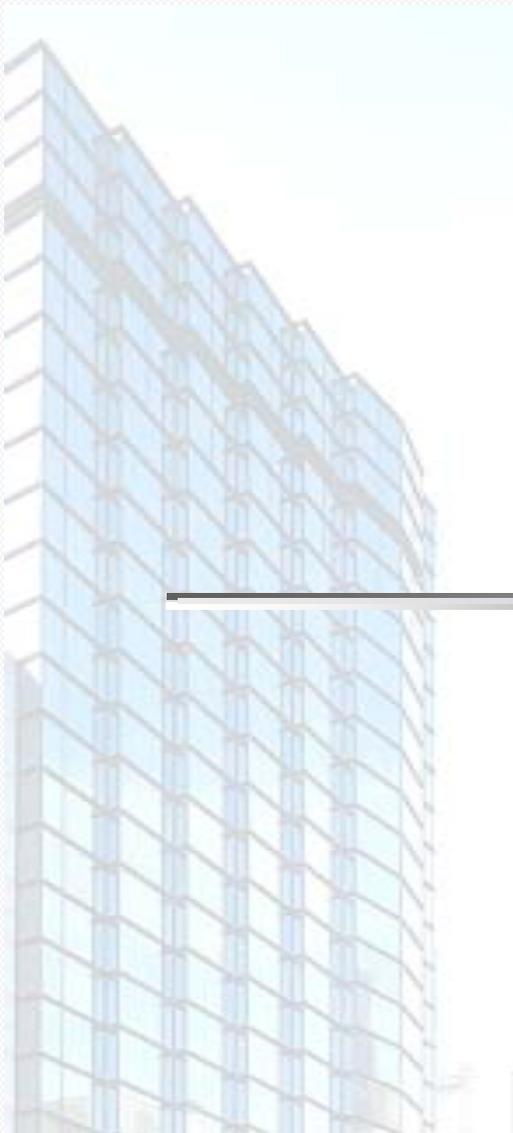
内部成長 : 「賃料水準 2% の引き上げ」

- ・ 平均賃料単価の引き上げ(年率2~3%)
- ・ 大規模修繕工事の前倒し実施
- ・ 大口テナントの賃料固定化の検討

- ・ 金利コストの抑制
- ・ 資金調達力の維持・確保

財務戦略 : 「金利 2% 時代への対応」

- ・ 金利上昇に備え安定的な財務体質の堅持
- ・ 適切なLTVコントロールにより、
金利コストの抑制と物件取得余力を確保



3. 第7期決算の詳細

損益計算書



区分	第6期 2006年5月1日～2006年10月31日		第7期 2006年11月1日～2007年4月30日		
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
営業事業収入	賃貸事業収入	9,531,459	88.7	9,981,093	90.0
	賃料収入	7,620,705	71.0	8,038,230	72.5
	共益費収入	1,910,754	17.8	1,942,862	17.5
	その他賃貸事業収入	1,208,377	11.3	1,109,894	10.0
	月極駐車場収入	222,897	2.1	238,824	2.2
	付帯収益	913,792	8.5	798,947	7.2
	その他賃料収入	70,522	0.7	70,899	0.6
	その他雑収入	1,165	0.0	1,222	0.0
	賃貸事業収入合計	10,739,836	100.0	11,090,987	100.0
	営業損益	外注委託費	1,065,237	9.9	1,135,710
公租公課		827,338	7.7	857,744	7.7
水道光熱費		882,912	8.2	784,754	7.1
保険料		23,439	0.2	22,713	0.2
修繕費		198,792	1.9	350,087	3.2
その他費用		150,382	1.4	176,271	1.6
減価償却費		1,471,825	13.7	1,478,414	13.3
賃貸事業費用合計		4,619,929	43.0	4,805,696	43.3
賃貸事業利益		6,119,907	57.0	6,285,290	56.7
資産運用報酬		781,981	7.3	976,483	8.8
販売費及び一般管理費	154,975	1.4	171,125	1.5	
営業利益	5,182,950	48.3	5,137,681	46.3	
営業外損益	営業外収益	13,813	0.1	404,195	3.6
	区分地上権設定補償金	-	-	295,747	2.7
	その他営業外収益	13,813	0.1	108,447	1.0
	営業外費用	966,442	9.0	1,075,054	9.7
	支払利息	510,507	4.8	563,127	5.1
	投資法人債利息	270,423	2.5	306,543	2.8
	投資法人債発行費償却	38,429	0.4	40,641	0.4
	融資関連費用	68,116	0.6	87,973	0.8
	投資口交付費	63,588	0.6	-	-
	その他営業外費用	15,378	0.1	76,768	0.7
営業外損益	952,628	8.9	670,858	6.0	
経常利益	4,230,321	39.4	4,466,823	40.3	
税引前当期純利益	4,230,321	39.4	4,466,823	40.3	
法人税・住民税及び事業税	1,057	0.0	605	0.0	
法人税等調整額	6	0.0	22	0.0	
当期純利益	4,229,270	39.4	4,466,195	40.3	
前期繰越利益	23	0.0	106	0.0	
当期末処分利益	4,229,293	39.4	4,466,301	40.3	

賃貸事業収入

第7期は、30物件で運用を開始し、期中に、オムロン京都センタ - ビルを取得し、期末時点で31物件となりました。

稼働率は、第6期末(06/10末)時点で98.2%、第7期末(07/4末)時点で98.5% (+0.3ポイント)となりました。

公租公課

第7期における固定資産税・都市計画税等は、第7期末保有資産31物件のうち29物件について期間対応する額を費用化しています。

修繕費

修繕費350百万円の他、資本的支出が757百万円ありました。
(資本的支出757百万円の内、131百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益6,285百万円(前期比 +165百万円)

第7期における1物件の追加投資 +46百万円
30物件の賃貸事業利益増 +119百万円

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

貸借対照表



NOMURA
Office Fund

資産の部

区分	第6期 2006年10月31日現在		第7期 2007年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
流動資産	28,237,092	9.8%	32,816,788	10.4%
現金及び預金	11,190,780	3.9%	12,046,410	3.8%
信託現金及び信託預金	16,678,494	5.8%	20,004,404	6.3%
その他の流動資産	367,818	0.1%	765,973	0.2%
固定資産	259,449,826	90.2%	282,376,844	89.5%
有形固定資産	259,449,826	90.1%	282,130,219	89.5%
不動産	15,253,597	5.3%	15,209,137	4.8%
建物	4,252,633	1.5%	4,201,142	1.3%
土地	11,000,964	3.8%	11,007,994	3.5%
信託不動産	244,190,524	84.8%	266,903,384	84.6%
建物	70,325,629	24.4%	79,250,169	25.1%
土地	173,864,895	60.4%	187,653,215	59.5%
その他の有形固定資産	5,704	0.0%	17,697	0.0%
その他の有形固定資産	5,704	0.0%	17,697	0.0%
無形固定資産	2,031	0.0%	1,929	0.0%
信託その他の無形固定資産	2,031	0.0%	1,929	0.0%
投資その他の資産	247,692	0.1%	244,695	0.1%
差入敷金保証金	211,230	0.1%	211,230	0.1%
その他の投資その他の資産	36,462	0.0%	33,465	0.0%
繰延資産	124,007	0.0%	208,925	0.1%
投資法人債発行費	124,007	0.0%	208,925	0.1%
資産の部合計	288,060,650	100.0%	315,402,557	100.0%

現金及び預金 (単位: 百万円)

投資法人名義預金	12,046
預り敷金相当額	1,913
修繕積立金相当額	3,554
その他	6,578
信託銀行名義預金	20,004
預り敷金相当額	12,790
修繕積立金相当額	190
その他	7,023

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	
不動産	290,329	8,217	(1,478)	282,112
信託建物等	87,352	8,101	(1,411)	79,250
信託土地	187,653	-	-	187,653
建物等	4,316	115	(67)	4,201
土地	11,007	-	-	11,007

負債及び純資産の部

区分	第6期 2006年10月31日現在		第7期 2007年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
流動負債	23,181,723	8.0%	26,768,779	8.5%
営業未払金	553,399	0.2%	644,503	0.2%
短期借入金	2,000,000	0.7%	1,500,000	0.5%
1年以内返済予定長期借入金	17,500,000	6.1%	21,000,000	6.7%
未払金等	1,252,622	0.4%	1,586,180	0.5%
前受金	1,759,142	0.6%	1,880,883	0.6%
その他の流動負債	116,559	0.0%	157,212	0.0%
固定負債	103,874,728	36.1%	127,412,588	40.4%
投資法人債	30,000,000	10.4%	44,500,000	14.1%
長期借入金	56,500,000	19.6%	63,000,000	20.0%
預り敷金保証金	660,327	0.2%	662,645	0.2%
信託預り敷金保証金	16,705,318	5.8%	19,195,895	6.1%
その他の固定負債	9,082	0.0%	54,048	0.0%
負債の部合計	127,056,452	44.1%	154,181,368	48.9%
純資産の部	160,996,487	55.9%	161,221,189	51.1%
投資主資本	156,767,193	54.4%	156,767,193	49.7%
出資総額	4,229,293	1.5%	4,466,301	1.4%
剰余金	7,710	0.0%	12,305	0.0%
評価・換算差額等	7,710	0.0%	12,305	0.0%
繰延ヘッジ損益	7,710	0.0%	12,305	0.0%
純資産の部合計	161,004,197	55.9%	161,221,189	51.1%
負債及び純資産の部合計	288,060,650	100.0%	315,402,557	100.0%

借入金

有利子負債残高(百万円) 130,000

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 41.2%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 82.7%

金銭の分配に係る計算書



NOMURA
Office Fund

分配金の計算書

項目	第6期		第7期	
		2006年5月1日～ 2006年10月31日		2006年11月1日～ 2007年4月30日
当期末処分利益 (千円)		4,229,293		4,466,301
分配金の額 (千円)		4,229,187		4,453,875
1口当たり分配金 (円)		15,905		16,750
次期繰越利益 (千円)		106		12,426

● 分配金の額

第7期の分配金は当期末処分利益4,466,301千円のうち、投資信託及び投資法人に関する法律第136条に規定する利益の額(貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額)4,453,995千円を上限として分配を行うこととしました。
期末時点の発行済投資口総数265,903口に対し配分することとした結果、1口当たりの分配金は16,750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(%)
		2007年2月22日 公表値	第7期実績値		
営業収益 (百万円)		10,914	11,090	176	1.6
経常利益 (百万円)		4,328	4,466	138	3.2
当期純利益 (百万円)		4,327	4,466	138	3.2
1口当たり分配金 (円)		16,275	16,750	475	2.9

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
オムロン京都センタ - ビル取得及び30物件の収益寄与 (176百万円)
- 経常利益
支払利息の増加等に伴う営業外損益の差異 (58百万円)

有利子負債の状況



第7期末(07/4末)時点

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	5金融機関	15億円	変動	年率1.10727%(平成19年3月19日から平成19年8月27日までの利率)	平成19年8月27日	無担保 無保証
	1金融機関	20億円	変動	年率1.24636%(平成19年2月28日から平成19年8月28日までの利率)	平成19年8月28日	
	6金融機関	85億円	固定化(注3)	年率1.00625%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成19年12月8日	
	5金融機関	75億円	固定化(注2)	年率1.22500%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成20年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.05250%	平成20年2月26日	
短期借入金合計	12金融機関	225億円				
長期借入金	4金融機関	40億円	変動	年率1.08818%(平成19年2月26日から平成19年8月27日までの利率)	平成20年8月26日	無担保 無保証
	5金融機関	80億円	固定化(注1)	年率1.66750%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成20年12月8日	
	4金融機関	50億円	固定	年率1.51625%	平成20年12月8日	
	2金融機関	20億円	固定化(注4)	年率1.19000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成21年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定化(注2)	年率1.77500%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成22年2月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.50625%	平成22年2月26日	
	3金融機関	25億円	固定	年率1.48375%	平成22年2月26日	
	2金融機関	20億円	固定	年率1.65500%	平成22年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注4)	年率1.68000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年2月26日	
	3金融機関	40億円	固定化(注6)	年率1.63825%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月26日	
	7金融機関	110億円	固定化(注5)	年率1.89764%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年2月26日	
	5金融機関	50億円	固定	年率1.43750%	平成24年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.53625%	平成24年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	平成25年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	平成25年2月26日	
3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	平成26年3月19日		
長期借入金合計	27金融機関	630億円				
借入金合計	28金融機関	855億円				
第1回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率1.85%	平成27年3月16日	無担保 無保証
第2回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率2.47%	平成32年3月16日	
第3回投資法人債	公募	100億円	固定	年率1.19%	平成22年11月29日	
第4回投資法人債	公募	100億円	固定	年率2.05%	平成27年11月30日	
第5回投資法人債	公募	50億円	固定	年率1.61%	平成24年3月19日	
第6回投資法人債	公募	50億円	固定	年率2.21%	平成29年3月17日	
第7回投資法人債	公募	45億円	固定	年率2.90%	平成40年3月17日	
投資法人債合計		445億円				
合計	28金融機関	1,300億円				

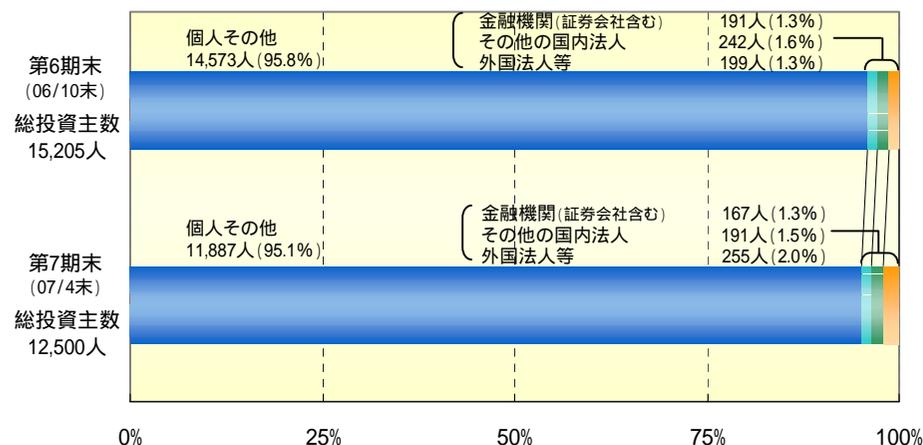
(注1)本借入金については、平成15年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。 (注4)本借入金については、平成18年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。
(注2)本借入金については、平成16年5月27日より金利スワップ取引を開始しています。 (注5)本借入金については、平成18年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。
(注3)本借入金については、平成16年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。 (注6)本借入金については、平成19年3月19日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況

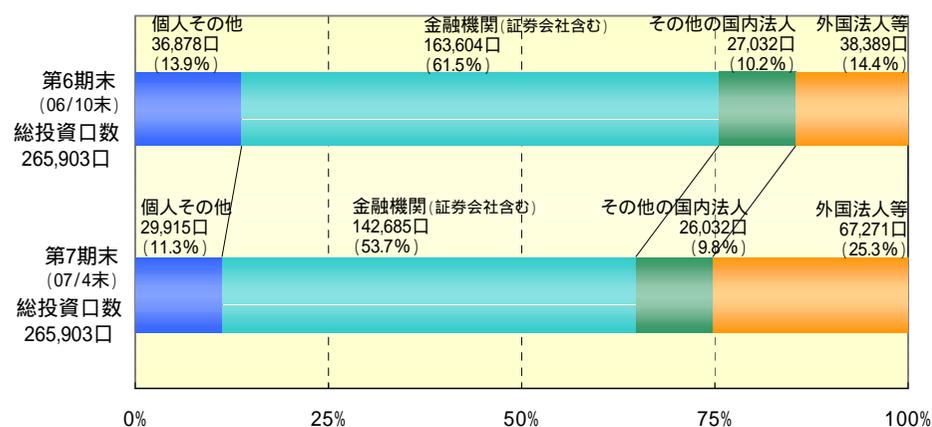


NOMURA
Office Fund

所有者別投資主数



所有者別投資口数



金融機関の内訳

(単位:口)

	第6期末		第7期末	
銀行	58,530	22.0%	43,868	16.5%
信託銀行	71,005	26.7%	71,192	26.8%
生命保険会社	9,185	3.5%	7,413	2.8%
損害保険会社	5,458	2.1%	3,600	1.4%
その他金融機関	19,426	7.3%	16,612	6.2%
合計	163,604	61.5%	142,685	53.7%

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)	17,140	6.45%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	16,659	6.27%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,394	6.17%
4	野村不動産株式会社	13,326	5.01%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,642	4.38%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,086	2.66%
7	学校法人川崎学園	7,000	2.63%
8	ザバンクオブニューヨーク・トリシティ・ジャステックアカウント	6,602	2.48%
9	株式会社池田銀行	4,691	1.76%
10	全国共済農業協同組合連合会	4,393	1.65%
	合計	104,933	39.46%

(参考) 第6期末の上位10投資主の所有割合 40.66%

第8期(2007年10月期)の業績予想



区分	第7期 (百万円)	第8期予想 (百万円)	前期比 (百万円) (%)	
賃貸事業収入	9,981	10,578	597	6.0
その他賃貸事業収入	1,109	1,171	61	5.5
賃貸事業収入合計	11,090	11,749	658	5.9
外注委託費	1,135	1,283	147	13.0
公租公課	857	934	76	8.9
水道光熱費	784	886	101	13.0
保険料	22	23	0	2.7
修繕費	350	494	144	41.3
その他費用	176	181	5	2.9
減価償却費	1,478	1,476	1	0.1
賃貸事業費用合計	4,805	5,280	474	9.9
賃貸事業利益	6,285	6,469	183	2.9
資産運用報酬	976	854	122	12.5
販売費及び一般管理費	171	188	17	10.0
営業損益	5,137	5,426	288	5.6
営業外収益	404	22	381	94.5
営業外費用	1,075	1,246	171	16.0
営業外損益	670	1,224	553	82.5
経常利益	4,466	4,202	264	5.9
税引前当期純利益	4,466	4,202	264	5.9
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	65.3
法人税等調整額	0	0	0	-
当期純利益	4,466	4,201	265	5.9
前期繰越利益	0	12	-	-
当期末処分利益	4,466	4,213	-	-
期末時点発行済投資口数(口)	265,903口	265,903口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	16,750円	15,800円	950円	5.7

賃貸事業収入

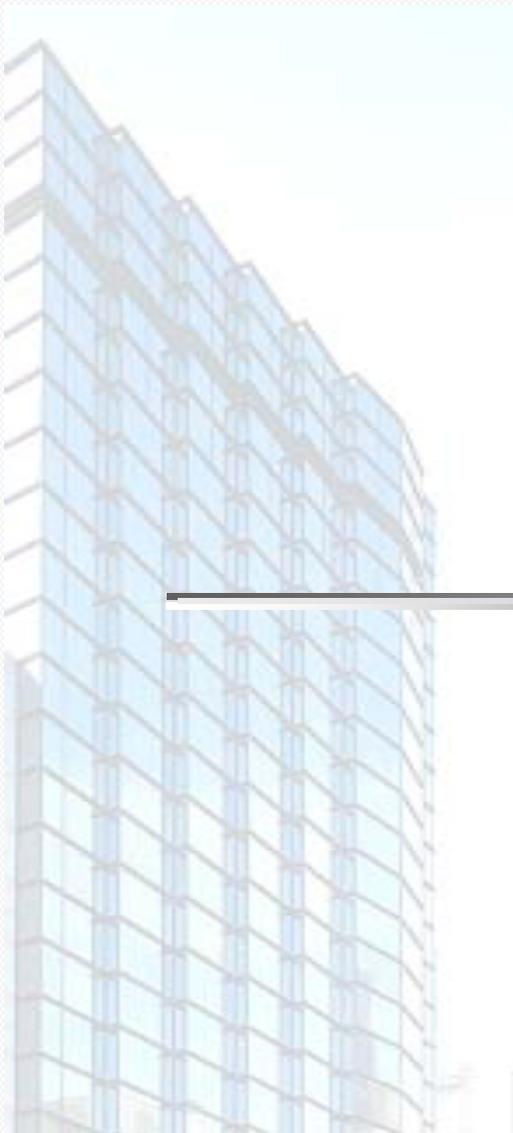
第8期は、31物件で運用を開始し、新規の物件取得又は保有物件の売却等がない前提で計算しています。

公租公課

第8期における固定資産税・都市計画税等については、第7期末保有資産31物件について賦課決定された税額のうち、期間対応する額を費用化しています。

その他賃貸事業収入 : 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料等
 その他費用 : 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費等
 販売費及び一般管理費 : 資産保管手数料、一般事務委託手数料、会計監査人報酬等

営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額等



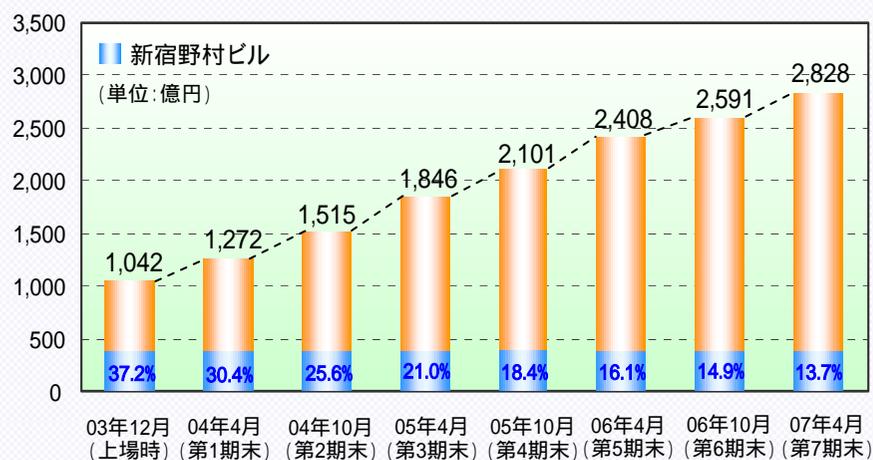
4. 第7期の運用実績

投資部門の実績



NOMURA
Office Fund

資産規模の推移 (取得価格ベース)



着実な資産規模の拡大

- 野村不動産グループとのコラボレーションの成果
- ポートフォリオの安定性・成長性の向上に資する優良物件への厳選投資

ポートフォリオ分散の促進

- 新宿野村ビルのシェアは13.7%まで低下
- 開発案件・大規模物件への投資リスク許容量の増大

第7期の投資環境

市場への資金流入

- ・ 資金需要：引き続き旺盛
- ・ 投資家層：拡大
- ・ 不動産の買い手となる競争プレイヤー：増加

市場への物件供給

- ・ 物件情報量：減少傾向
- ・ 物件保有者：保有傾向
- ・ 開発案件：増加傾向

両者のギャップの継続により引き続き厳しい投資環境

< 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6期 142件

第7期 125件

- ・ 投資基準適合物件：87件
- ・ 詳細検討物件：24件
- ・ 検討中物件：12件

ポートフォリオの状況



NOMURA
Office Fund

第7期投資物件：オムロン京都センタービル



所在地 京都市下京区

延床面積 34,616.84㎡(10,471.59坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 23,700百万円

取得日 2007年3月20日

売主 野村不動産株式会社

【物件特性】

- ・京都駅徒歩5分
- ・2000年7月竣工(築7年)
- ・オムロン(株)と長期の賃貸借契約を締結(2021年3月まで)

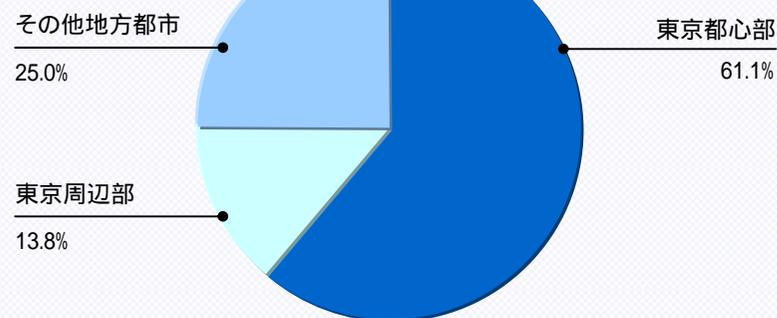
【運用方針】

- 優良テナントとの長期安定契約
- ➡ ポートフォリオ収益の安定性向上

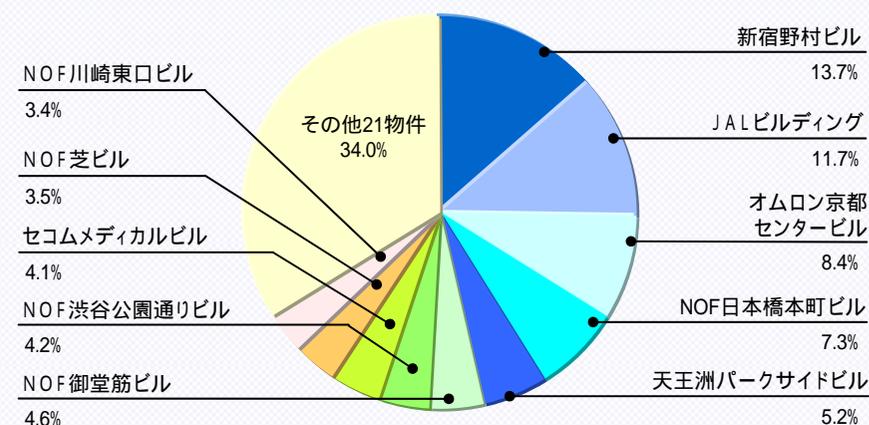
資産の分散状況(第7期末時点)

● 地域別の分散状況

グラフはいずれも取得価格ベース



● 資産別の分散状況(上位10物件及びその他物件)



テナントの分散状況



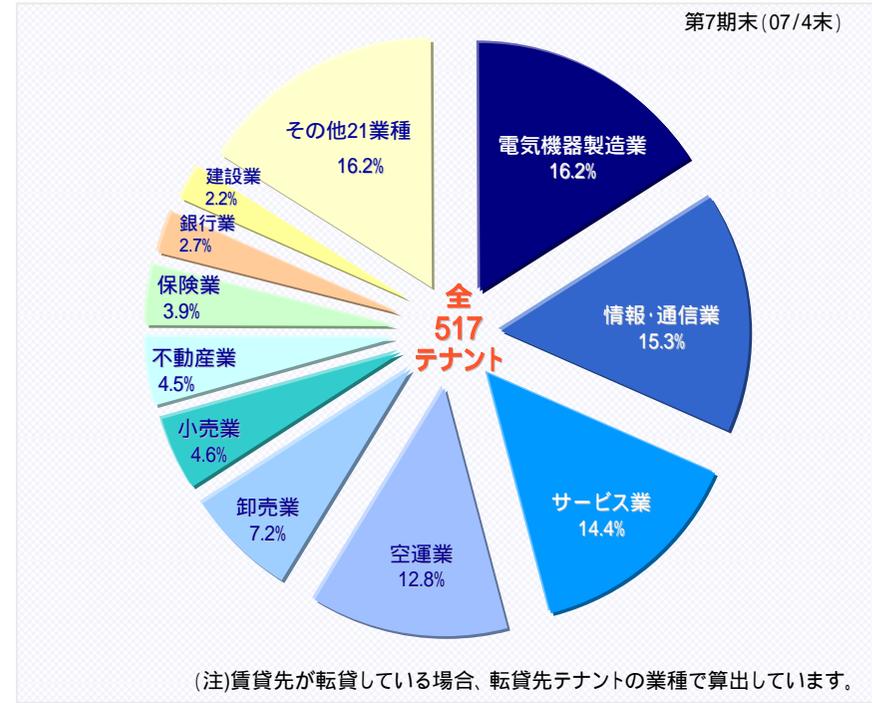
上位10テナント(賃貸面積ベース)

第7期末(07/4末)

テナント名	業種	入居物件	契約満了 予定日	賃貸面積 (m)	全賃貸 面積に 占める 割合(%)	(参考) 第6期末 時点(%) (注2)
1 フラッグシッププロパティーズ 株式会社	不動産	JALビルディング	H27.03.31	42,084.11	12.2	13.6
2 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	H33.03.29	34,616.84	10.0	-
3 株式会社ザイマックスアクセス	不動産	NOF東陽町ビル	H21.11.30	18,218.17	5.3	5.9
4 富士通株式会社	電気機器	NOFテクノボート カマタセンタービル	H21.03.31	3,813.62	1.1	1.2
		ファーレ立川 センタースクエア	H19.12.31	255.15	0.1	0.1
5 セコム株式会社	サービス	NOF新横浜ビル	H20.09.30	6,547.74	1.9	2.1
		セコムメディカルビル	H37.02.28	8,821.24	2.6	2.8
6 野村不動産株式会社	不動産	NOF仙台 青葉通りビル	H20.12.31	755.69	0.2	0.2
		新宿野村ビル	H25.11.30	4,916.89	1.4	1.2
7 野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	野村不動産 大阪ビル	H25.11.30	345.37	0.1	0.1
		野村不動産 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.4	0.4
		野村不動産 広島ビル	H21.03.31	2,834.48	0.8	0.9
		野村不動産 四ツ橋ビル	H20.05.31	574.11	0.2	0.4
8 富士ゼロックスオフィス サプライ株式会社	卸売	NOF宇都宮ビル	H19.12.31	1,140.85	0.3	0.4
		野村不動産 四ツ橋ビル	H19.11.30	1,847.63	0.5	0.6
9 株式会社新生銀行	銀行	野村不動産 四ツ橋ビル	H21.03.31	2,834.48	0.8	0.9
		NOF駿河台 プラザビル	H19.04.30	4,160.94	1.2	1.3
10 富士通コミュニケーション サービス株式会社	情報・通信	NOF御堂筋ビル	H22.01.31	2,774.75	0.8	0.9
		天竺洲パーク サイドビル	H22.01.31	647.01	0.2	0.2
合計				138,903.95	40.2	1.2

業種分散状況(賃貸面積ベース)

第7期末(07/4末)



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

第7期末(07/4末) 33.3% (賃貸面積ベース)
24.3% (契約賃料ベース)

アセットマネジメント部門の実績



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)
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7

【各期末保有物件でのNOI利回りの推移 (%)】

第1期末保有 15物件	7.2	6.5	6.7	6.6	6.6	7.1	6.9
第2期末保有 18物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1
第5期末保有 28物件					5.9	6.1	6.0
第6期末保有 30物件						6.0	5.9
第7期末保有 31物件							5.7

● 第6期 第7期NOIの主な変動要因 (第6期初保有28物件ベース)

- ・ 賃料・共益費収入の増加 : +107百万円 (前期比 1.2%増)
(入替・改定による賃料増加)
- ・ 外注委託費の増加 : -48百万円 (前期比 4.6%増)
(増額改定インセンティブフィーが主)
- ・ 修繕費の増加 : -142百万円 (前期比 73.4%増)
(前期実績が低水準だったため)

平均賃料単価¹の推移

● 第6期末時点 第7期末時点の変動率

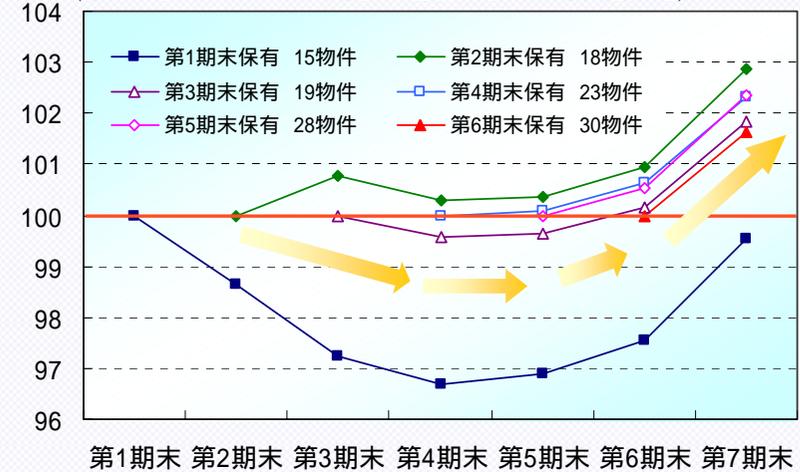
ポートフォリオ全体平均
(第6期末保有30物件ベース)
+1.6%

東京都心部物件平均
(長期固定契約のビル²を除く)
+2.9%

- 1 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
- 2 JALビルディング及びセコムメディカルビル

● 運用開始以降の平均賃料単価推移

(各期末時点ポートフォリオの当初平均賃料単価 = 100として指数化)

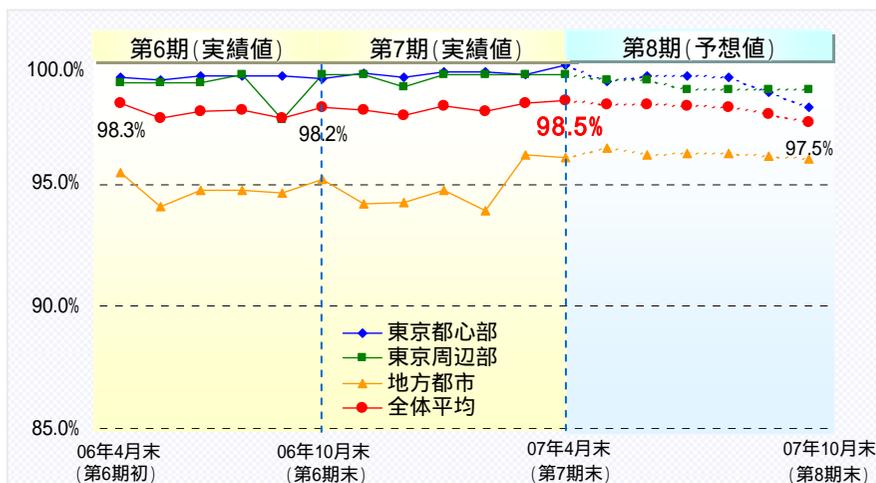


ポートフォリオ収益力の向上

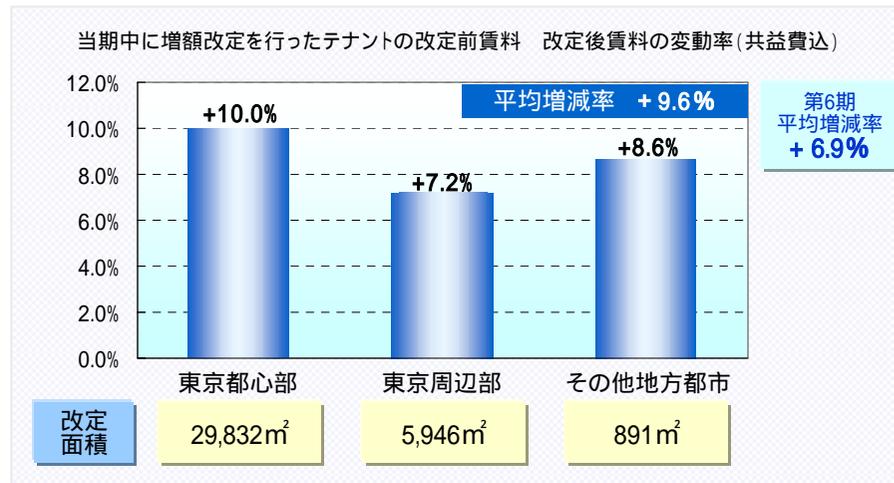


NOMURA
Office Fund

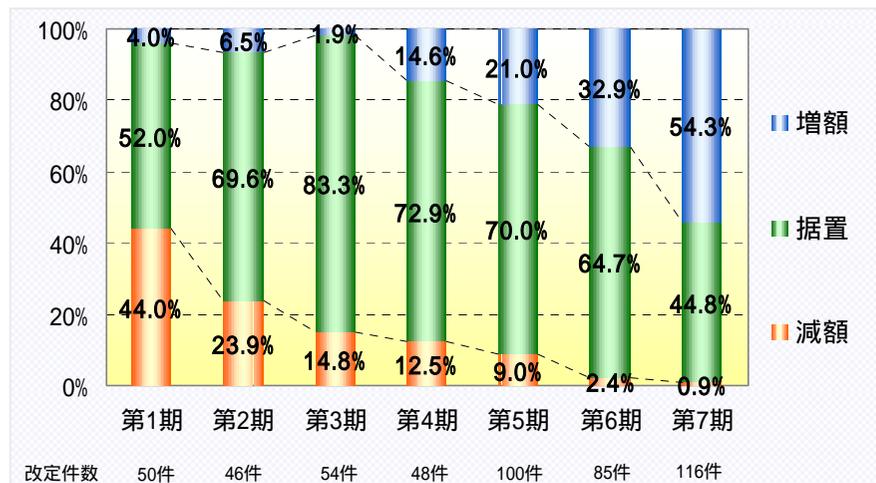
安定したポートフォリオ稼働率の確保



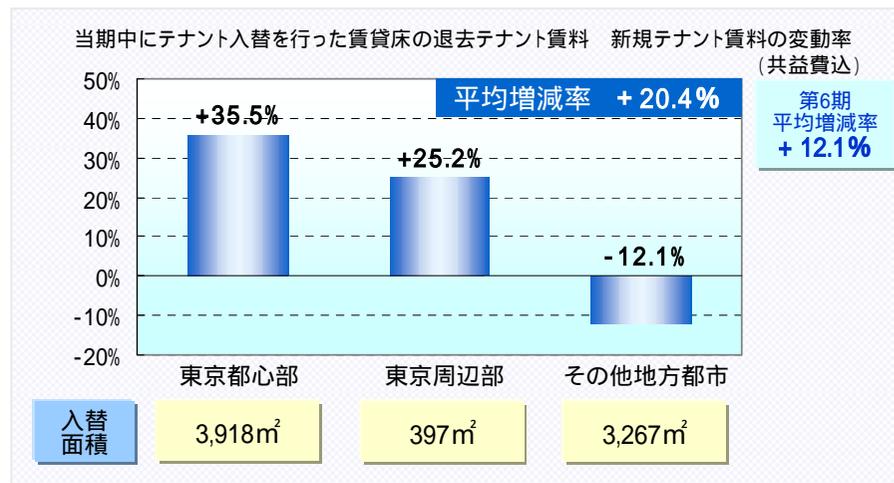
増額改定による賃料増減率



継続入居テナントの賃料改定動向 (件数ベース)



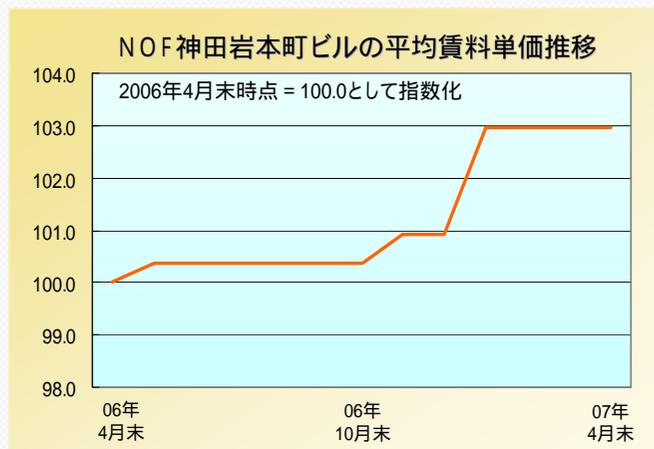
テナント入替による賃料増減率



リニューアル工事による物件競争力の強化

第7期の主なりニューアル工事

- NOF神田岩本町ビル エントランスリニューアル工事



期末算定価格(鑑定評価額)の状況



NOMURA
Office Fund

第7期末の状況

	第6期末 算定価格 (百万円)	第7期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (13物件)	198,400	216,830	+ 9.3%
東京周辺部 (7物件)	43,342	45,285	+ 4.5%
その他地方都市 (11物件)	75,995	78,268	+ 3.0%
ポートフォリオ合計 (31物件)	317,737	340,383	+ 7.1%

個別物件毎の詳細については、本資料後記「参考情報」をご参照ください。
第7期中の取得物件について、取得時の鑑定評価額を加算しています。

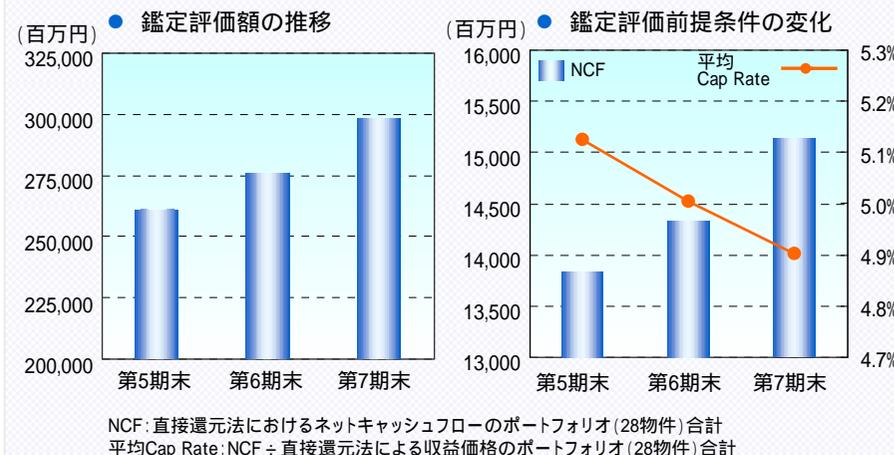
鑑定評価額の総額	百万円	340,383
簿価の総額	百万円	282,130
含み損益総額	百万円	58,252
1口当たり含み損益	円	219,075

含み損益：鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額

BPS(簿価ベース)	円	606,315
NAV(算定価格ベース)	円	825,390

鑑定評価額上昇の内訳 (第5期末保有28物件ベース)



ポートフォリオの含み損益の推移



期中の契約異動



NOMURA
Office Fund

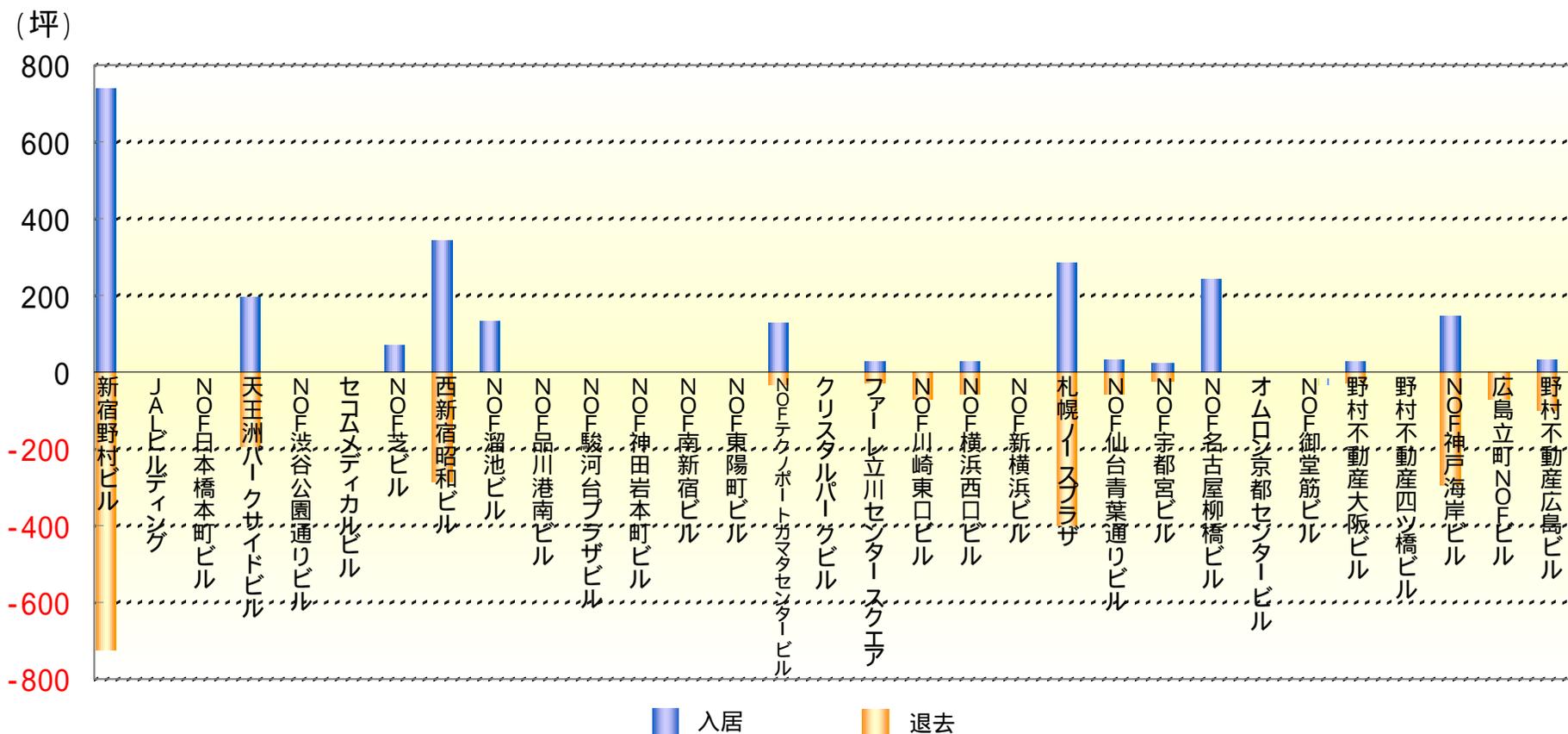
- 入退去面積の内訳

入居面積 2,468坪 (8,160㎡) : 期中の加重平均床面積の約2.4%

退去面積 2,372坪 (7,842㎡) : 期中の加重平均床面積の約2.3%

期中の入退去面積 96坪(318㎡) の入居超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+1,482坪	-1,205坪	+276坪
東京周辺部	+187坪	-190坪	-3坪
その他地方都市	+798坪	-975坪	-177坪





長期金利(10年国債利回り)とNOF分配金利回り



バランスのとれた有利子負債ポートフォリオ構築の目標

- 保守的なLTV水準の維持
- 借入期間の長期化、金利の固定化
- 返済期限の分散(平均残存借入期間4~5年)
- 多様な調達手段の確保
- 資金の効率的運用(預り敷金等)

第7期における主な成果

● 格付けの向上

格付機関	格付け内容	備考
S&P	長期会社格付け:A 短期会社格付け:A-1	アウトルック:安定的
Moody's	発行体格付け:A2	格付けの見通し:安定的
R&I	発行体格付け:AA-	格付けの方向性:安定的

Moody's : 「A3」 「A2」に引き上げ(2006年11月17日付)

R&I : 「A+」 「AA-」に引き上げ(2007年2月6日付)

● 投資法人債の発行

回号	発行総額	発行日	償還期限	利率	担保・保証
5回債	50億円	'07.3.19	'12.3.19 (5年債)	年1.61%	無担保・ 無保証
6回債	50億円	'07.3.19	'17.3.17 (10年債)	年2.21%	無担保・ 無保証
7回債	45億円	'07.3.19	'28.3.17 (21年債)	年2.90%	無担保・ 無保証
合計	145億円				

第7期末時点の財務状況

LTV(有利子負債比率)の状況

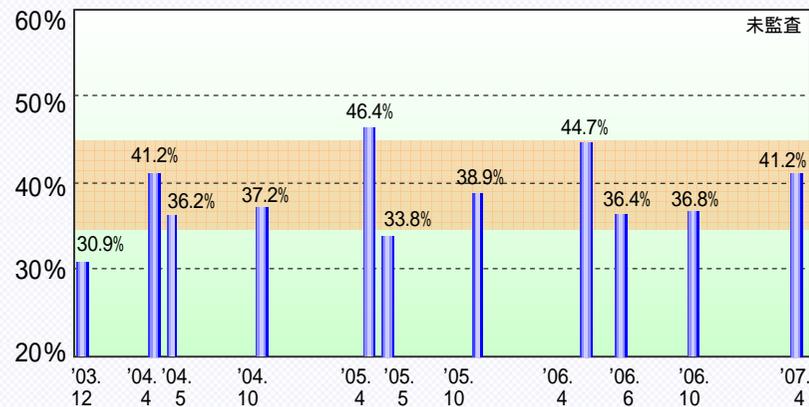
- 第7期末時点

41.2%

有利子負債総額	1,300億円
(うち借入金)	855億円
(うち投資法人債)	445億円
総資産	3,154億円

➡ 保守的なLTV水準を維持

- LTVの推移



➡ 概ね35% ~ 45%の間で安定的にコントロール

残存借入期間及び調達金利

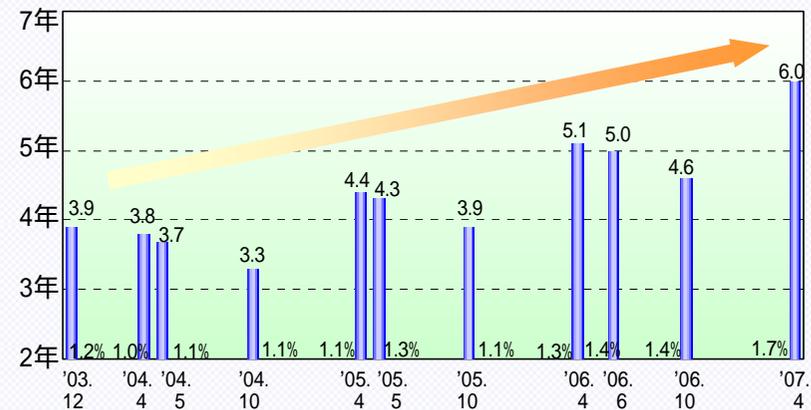
- 長期固定借入金の残存平均借入期間(投資法人債含む)

6.0年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)

1.65%

- 長期固定借入金の平均残存借入期間及び平均調達金利(全体)の推移



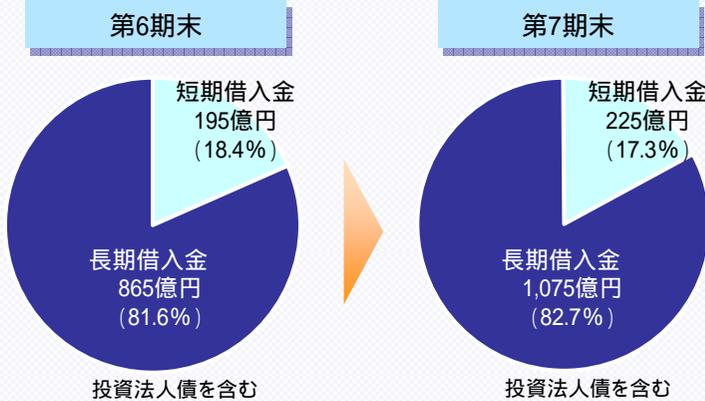
➡ 着実に長期化を促進

第7期末時点の財務状況

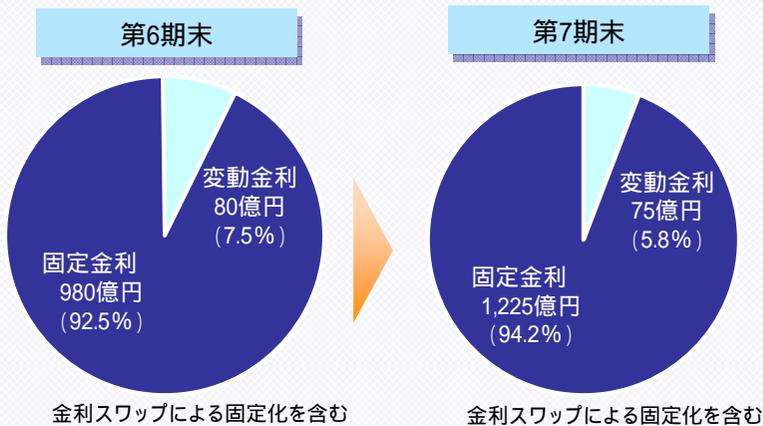


有利子負債の長短比率と金利固定化の状況

● 短期・長期比率



● 変動・固定金利比率

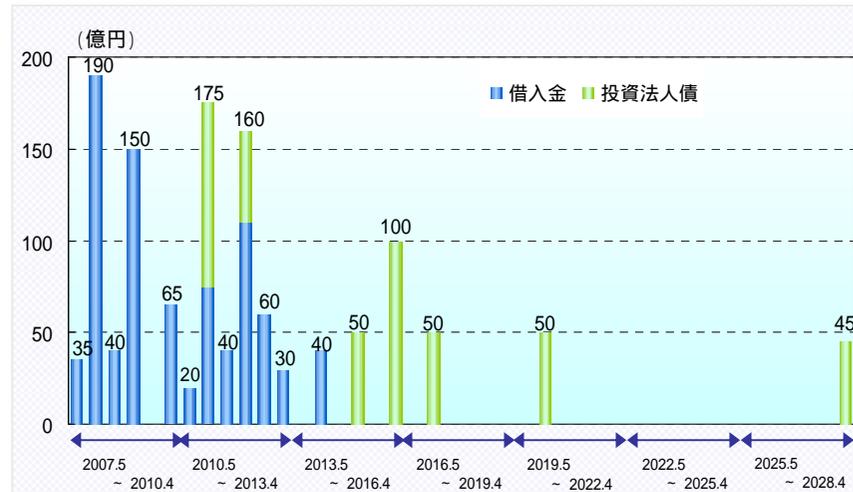


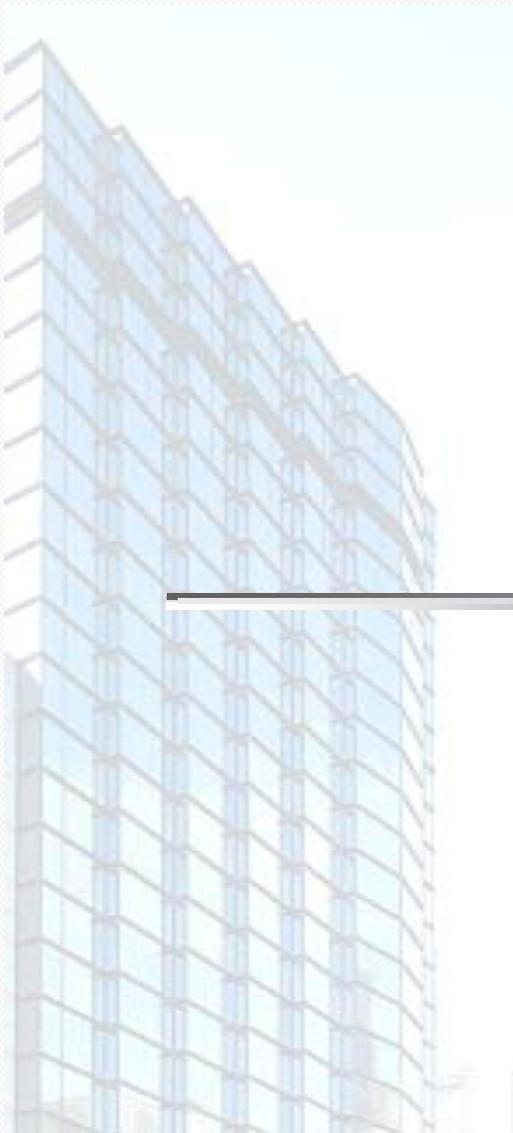
借入先金融機関一覧 (全28金融機関)

(単位:億円)

金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	136.75	日本政策投資銀行	20
三井住友銀行	68.75	全国共済農業協同組合連合会	20
三菱UFJ信託銀行	51.5	住友生命保険	20
住友信託銀行	51.5	八十二銀行	15
農林中央金庫	50	広島銀行	15
第一生命保険	50	京葉銀行	10
野村信託銀行	40	三井住友海上火災保険	10
三井生命保険	40	中国銀行	10
伊予銀行	35	福岡銀行	10
みずほコーポレート銀行	31.5	あおぞら銀行	10
千葉銀行	30	山梨中央銀行	10
中央三井信託銀行	30	損害保険ジャパン	10
太陽生命保険	30	東京海上日動火災保険	10
大同生命保険	30	日本生命保険	10
		借入合計	855
		(参考)投資法人債	445

返済期限の分散状況





参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Office Fund

第7期末(07/4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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	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3)	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 <small>(1棟全体)</small>	31,589.26	31,392.07	99.4%	85	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003.12	38,730
JALビルディング	品川区東品川	1996.6	26階	81,421.13 25,260.48	42,084.11	42,084.11	100.0%	1	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005.3	33,080
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961.4 1968.4増築	8階	29,430.67	19,233.28	19,233.28	100.0%	13	2,615.23	スパン毎 分割	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	43,893.46 17,587.30	18,051.61	18,051.61	100.0%	14	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2	14,800
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987.9	8階	5,358.55	3,420.16	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎 分割	2,500	12%	2004.9	12,000
セコムメディカルビル	千代田区二番町	2005.2	7階	8,683.73	8,821.24	8,821.24	100.0%	1	980.00	スパン毎 分割	2,500 ~2,700	4%	2006.9	11,500
NOF芝ビル	港区芝	1991.3	7階	11,425.20	8,165.10	8,165.10	100.0%	9	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004.5	10,000
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982.4	11階	10,902.22 5,858.26	5,659.96	5,659.96	100.0%	20	585.99	スパン毎 分割	2,500	13%	2005.11	8,800
NOF溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階	6,478.50	4,715.20	4,715.20	100.0%	13	519.06	スパン毎 分割	2,500	17%	2005.9	7,400
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987.11	8階	10,077.02	7,850.99	7,850.99	100.0%	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	4,160.94	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004.2	5,150
NOF神田岩本町ビル	千代田区岩本町	1988.7	9階	4,698.97	4,076.38	4,076.38	100.0%	8	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004.2	3,080
NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986.3	8階	3,160.05	2,464.71	2,464.71	100.0%	5	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004.6	2,280
NOF東陽町ビル	江東区新砂	1989.11	7階	18,051.08	18,218.17	18,218.17	100.0%	1	1,986.46	スパン毎 分割	2,550	14%	2003.12	7,550
NOFテクノポートカマタセンタービル	大田区南蒲田	1990.9	11階	21,516.54 <small>(8棟全体)</small>	13,683.46	13,683.46	100.0%	14	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003.12	6,430
クリスタルパークビル	武蔵野市御殿山	1991.10	11階	6,462.19 3,868.36 33,706.03 6,865.80	3,900.85	3,900.85	100.0%	11	193.93 ~ 590.35	フロア毎	2,500	14%	2006.2	3,700
ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12階	33,706.03 6,865.80	6,853.38	6,853.38	100.0%	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	8,258.09	8,026.72	97.2%	26	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	6,722.91	98.6%	30	794.75	フロア 8分割	2,500	14%	2005.5	5,050
NOF新横浜ビル	横浜市港北区	1990.10	9階	11,149.99	8,074.83	8,074.83	100.0%	3	940.84	スパン毎 分割	2,500	17%	2003.12	3,600
札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981.8	12階	18,842.51	13,744.24	12,154.10	88.4%	44	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	2%	2006.6	6,820
NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968.7	11階	12,977.45	6,160.26	5,863.05	95.2%	28	802.79	スパン毎 分割	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	5,887.40	100.0%	25	664.68	スパン毎 分割	2,700	5%	2003.12	2,970
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	4,655.74	100.0%	12	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005.9	3,550
オムロン京都センタービル	京都市下京区	2000.7	11階	34,616.84	34,616.84	34,616.84	100.0%	1	2,035.94	フロア 16分割	2,600	9%	2007.3	23,700
NOF御堂筋ビル	大阪市中央区	1974.4	10階	21,007.98	12,240.88	12,240.88	100.0%	16	1,234.14	フロア毎 4分割	2,600	13%	2005.11	12,900
野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	1983.12	12階	23,522.82	16,977.79	16,977.79	100.0%	28	1,336.52	フロア毎 補助空調	2,500	19%	2003.12	6,410
野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	1991.11	15階	16,845.87	11,558.68	11,558.68	100.0%	17	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003.12	3,940
NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998.2	16階	10,292.93	6,425.16	5,137.97	80.0%	28	528.43	スパン毎 分割	2,600	7%	2003.12	3,280
広島立町NOFビル	広島市中区	1966.11	12階	8,206.91	4,433.44	3,192.62	72.0%	23	515.17	スパン毎 分割	2,450	13%	2005.11	2,100
野村不動産広島ビル	広島市中区	1976.7	9階	11,950.37	7,912.09	7,447.58	94.1%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	11%	2003.12	1,930
合計					350,712.00	345,308.72	98.5%	517				7.0%		282,840

(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、1棟全体の面積、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) PML評価数値は全物件について清水建設株式会社の評価によります。また、合計欄には、ポートフォリオPMLを記載しています。

物件別賃貸事業収支



NOMURA
Office Fund

(千円)

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング	NOF日本橋本町 ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF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	NOF溜池ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル
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
賃貸事業収益	1,808,091		850,712	774,362	364,644		332,949	300,574	204,136	257,754	
賃貸料(共益費含む)	1,626,411		807,019	661,548	335,854		294,991	275,200	189,523	224,573	
その他収入	181,679		43,693	112,814	28,790		37,958	25,373	14,612	33,180	
賃貸事業費用	848,111		262,948	417,611	86,142		125,877	115,748	80,221	98,318	
外注委託費	214,933		74,228	169,352	16,048		24,573	38,659	16,752	24,997	
公租公課	159,635		37,779	51,492	23,834		22,840	27,884	16,655	15,350	
水道光熱費	184,217		43,666	31,421	11,550		20,177	17,144	15,215	22,227	
保険料	3,196		1,354	836	277		563	748	318	529	
修繕費	63,728		12,882	3,213	5,595		7,378	1,417	5,712	3,615	
その他費用	63,743		6,426	5,497	1,929		3,627	11,010	5,069	2,541	
減価償却費	158,656	145,714	86,610	155,797	26,907	45,026	46,716	18,885	20,497		30,427
賃貸事業損益	959,979	614,248	587,763	356,751	278,501	203,232	207,072	184,825	123,915	159,435	116,948
減価償却費控除前利益(NOI)	1,118,636	759,963	674,374	512,549	305,409	248,259	253,788	203,710	144,413	188,494	147,375

物件名称	NOF 神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF 東陽町 ビル	NOF テクノポート カマタセンタービル	クリスタル パークビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF 川崎 東口ビル	NOF 横浜 西口ビル	NOF 新横浜 ビル	札幌ノースプラザ	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
賃貸事業収益	150,994	101,876		421,522	125,523	234,192	328,773	245,445		338,260	168,932
賃貸料(共益費含む)	135,427	88,111		362,215	112,652	211,514	283,624	217,337		287,362	142,448
その他収入	15,566	13,764		59,307	12,871	22,677	45,148	28,107		50,898	26,484
賃貸事業費用	47,181	37,904		231,144	53,073	122,923	145,962	99,413		161,329	94,177
外注委託費	13,858	7,730		50,975	22,296	39,875	22,137	22,582		36,953	24,988
公租公課	9,208	8,325		35,120	-	14,132	18,508	18,169		14,845	17,543
水道光熱費	7,491	7,107		42,196	5,980	31,966	24,779	16,788		54,230	15,683
保険料	241	173		1,001	241	501	569	510		1,066	545
修繕費	669	3,804		28,982	2,321	32	12,983	15,762		13,567	9,387
その他費用	575	1,920		5,640	123	5,285	2,846	1,951		7,997	1,819
減価償却費	15,136	8,843	53,147	67,227	22,109	31,129	64,137	23,648	42,348	32,669	24,209
賃貸事業損益	103,812	63,971	196,756	190,377	72,450	111,268	182,811	146,031	82,835	176,930	74,755
減価償却費控除前利益(NOI)	118,949	72,815	249,904	257,604	94,560	142,397	246,949	169,679	125,184	209,599	98,964

物件名称	NOF 宇都宮ビル	NOF 名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル	NOF 御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF 神戸 海岸ビル	広島島町 NOFビル	野村不動産 広島ビル	31物件合計
今期稼働日数	181日	181日	42日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
賃貸事業収益	174,007	133,743		488,067	534,057	324,401	160,764	101,223	209,638	11,090,987
賃貸料(共益費含む)	143,931	121,435		420,253	444,351	289,728	133,228	84,070	186,490	9,981,093
その他収入	30,075	12,307		67,813	89,705	34,672	27,535	17,153	23,148	1,109,894
賃貸事業費用	108,172	88,839		239,687	217,772	171,521	112,207	58,993	84,850	4,805,622
外注委託費	23,837	13,136		40,863	65,453	43,363	23,310	15,811	27,795	1,135,710
公租公課	14,725	12,169		51,639	40,650	29,580	16,172	11,398	18,608	857,744
水道光熱費	17,779	11,024		30,983	54,892	30,399	19,979	11,746	17,701	784,754
保険料	585	356		938	1,160	795	703	331	537	22,713
修繕費	6,635	15,783		49,563	7,731	19,870	8,931	5,581	6,595	350,087
その他費用	4,180	3,776		6,608	3,768	3,982	8,327	4,180	2,137	176,271
減価償却費	40,428	32,593	53,474	59,090	44,115	43,529	34,783	9,942	11,475	1,478,340
賃貸事業損益	65,834	44,904	46,828	248,380	316,284	152,879	48,557	42,230	124,788	6,285,364
減価償却費控除前利益(NOI)	106,262	77,497	100,303	307,470	360,400	196,408	83,340	52,173	136,263	7,763,705

当物件については、やむを得ない事情によりNOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外を開示していません。
但し、「31物件合計」は、上記物件の数値を含みます。

期末算定価格(鑑定評価額)一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第7期末 算定価格 (百万円)	第6期末 算定価格 (百万円)	第6期と第7期の 期末算定価格の差異	
					期末算定価格 (百万円)	変化率
新宿野村ビル	38,730	39,076	67,200	54,200	13,000	24.0%
JALビルディング	33,080	33,668	32,100	31,220	880	2.8%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,549	25,000	23,500	1,500	6.4%
天王洲パークサイドビル	14,800	13,923	19,700	17,900	1,800	10.1%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,558	13,900	13,900	-	-
セコムメディカルビル	11,500	11,510	11,600	11,500	100	0.9%
NOF芝ビル	10,000	10,119	10,800	10,400	400	3.8%
西新宿昭和ビル	8,800	8,786	10,200	10,000	200	2.0%
NOF溜池ビル	7,400	7,665	7,920	7,900	20	0.3%
NOF品川港南ビル	5,500	5,472	6,480	6,260	220	3.5%
NOF駿河台プラザビル	5,150	5,147	5,600	5,520	80	1.4%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,064	3,670	3,550	120	3.4%
NOF南新宿ビル	2,280	2,268	2,660	2,550	110	4.3%
東京都心部合計	172,920	173,811	216,830	198,400	18,430	9.3%
NOF東陽町ビル	7,550	7,141	8,190	8,100	90	1.1%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,430	6,227	7,130	7,040	90	1.3%
クリスタルパークビル	3,700	3,698	4,050	3,900	150	3.8%
ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,094	5,120	4,740	380	8.0%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,634	10,100	9,690	410	4.2%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,053	6,625	5,952	673	11.3%
NOF新横浜ビル	3,600	3,417	4,070	3,920	150	3.8%
東京周辺部合計	39,120	38,267	45,285	43,342	1,943	4.5%
札幌ノースプラザ	6,820	6,934	6,868	6,825	43	0.6%
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,181	3,400	3,380	20	0.6%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,732	3,390	3,320	70	2.1%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,617	3,760	3,590	170	4.7%
オムロン京都センタービル	23,700	23,324	23,700	23,700	-	-
NOF御堂筋ビル	12,900	12,789	13,400	13,300	100	0.8%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,392	9,790	8,560	1,230	14.4%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,759	6,070	5,510	560	10.2%
NOF神戸海岸ビル	3,280	3,062	3,420	3,420	-	-
広島立町NOFビル	2,100	2,080	2,150	2,100	50	2.4%
野村不動産広島ビル	1,930	2,176	2,320	2,290	30	1.3%
その他地方都市合計	70,800	70,051	78,268	75,995	2,273	3.0%
合計	282,840	282,130	340,383	317,737	22,646	7.1%

(A)

(B)

第7期中の取得物件については取得時の鑑定評価額

 貸借対照表計上額と
 期末算定価格との差異

58,252 百万円

(219,075円/口)

(B) - (A)

ポートフォリオマップ



NOMURA
Office Fund



■ 東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 JALビルディング
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF渋谷公園通りビル
- 06 セコムメディカルビル
- 07 NOF芝ビル
- 08 西新宿昭和ビル
- 09 NOF溜池ビル
- 10 NOF品川港南ビル
- 11 NOF駿河台プラザビル
- 12 NOF神田岩本町ビル
- 13 NOF南新宿ビル



■ 東京周辺部

- 14 NOF東陽町ビル
- 15 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 16 クリスタルパークビル
- 17 ファールレ立川センタースクエア
- 18 NOF川崎東口ビル
- 19 NOF横浜西口ビル
- 20 NOF新横浜ビル



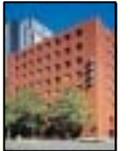
■ その他地方都市

- 21 札幌ノースプラザ
- 22 NOF山台南葉通りビル
- 23 NOF宇都宮ビル
- 24 NOF名古屋柳橋ビル
- 25 オムロン京都センタービル
- 26 NOF御堂筋ビル
- 27 野村不動産大阪ビル
- 28 野村不動産四ツ橋ビル
- 29 NOF神戸海岸ビル
- 30 広島立町NOFビル
- 31 野村不動産広島ビル



ポートフォリオ物件の取得チャンネル



取得チャンネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第7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	8物件 (取得価格合計: 1,043億円)
野村不動産グループ からの ・情報入手物件 ・仲介物件	 NOF日本橋 本町ビル  NOF品川港南ビル  NOF東陽町ビル  NOF神戸海岸ビル	 JALビルディング  NOF南新宿ビル  西新宿昭和ビル  札幌ノースプラザ  NOF横浜西口ビル  NOF仙台 青葉通りビル  NOF御堂筋ビル  広島立町NOFビル	16物件 (取得価格合計: 1,272億円)
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  NOF溜池ビル	7物件 (取得価格合計: 513億円)

ファンドサマリー



期別 決算年月		第1期 2004年4月	第2期 2004年10月	第3期 2005年4月	第4期 2005年10月	第5期 2006年4月	第6期 2006年10月	第7期 2007年4月
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060	315,402
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000	106,000	130,000
期末LTV (総資産ベース)	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8	41.2
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610	156,767	156,767
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970	265,903	265,903
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004	161,221
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499	606,315
期末投資口価格 (終値)	円	645,000	767,000	758,000	782,000	998,000	991,000	1,490,000
時価総額	百万円	95,847	141,626	139,964	179,836	229,510	263,509	396,195
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739	11,090
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182	5,137
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,466
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,453
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905	16,750
組入資産額 (取得価格合計)	百万円	127,260	151,540	184,620	210,120	240,820	259,140	282,840
物件数	件	15	18	19	23	28	30	31
賃貸可能面積	m ²	180,793.50	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,464.10	316,132.49	350,712.00
テナント数	社	264	277	287	357	467	512	517
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2	98.5
総資産経常利益率 (ROA)	%	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5
(年換算値)	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0	3.0
純資産当期純利益率 (ROE)	%	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7	2.8
(年換算値)	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4	5.6
期末自己資本比率	%	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7	55.9	51.1
デットサービスカバレッジレシオ (DSCR)	倍	11.45	11.05	9.95	10.08	7.92	8.35	7.88
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	127,089	151,815	185,406	211,566	241,901	259,449	282,130
期末保有物件算定価格合計	百万円	127,120	151,500	187,290	219,380	261,120	294,037	340,383
含み損益総額	百万円	30	-315	1,883	7,813	19,218	34,587	58,252
1口当たり含み損益	円	202	-1,707	10,199	33,975	83,572	130,074	219,075
1口当たりNAV (算定価格ベース)	円	493,023	511,559	523,872	590,979	641,064	735,574	825,390
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591	7,763
賃貸NOI利回り (年換算値)	%	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399	1,471	1,478
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934	588	757
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739	5,985
1口当たりFFO	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889	21,585	22,509

キャッシュ・フロー計算書

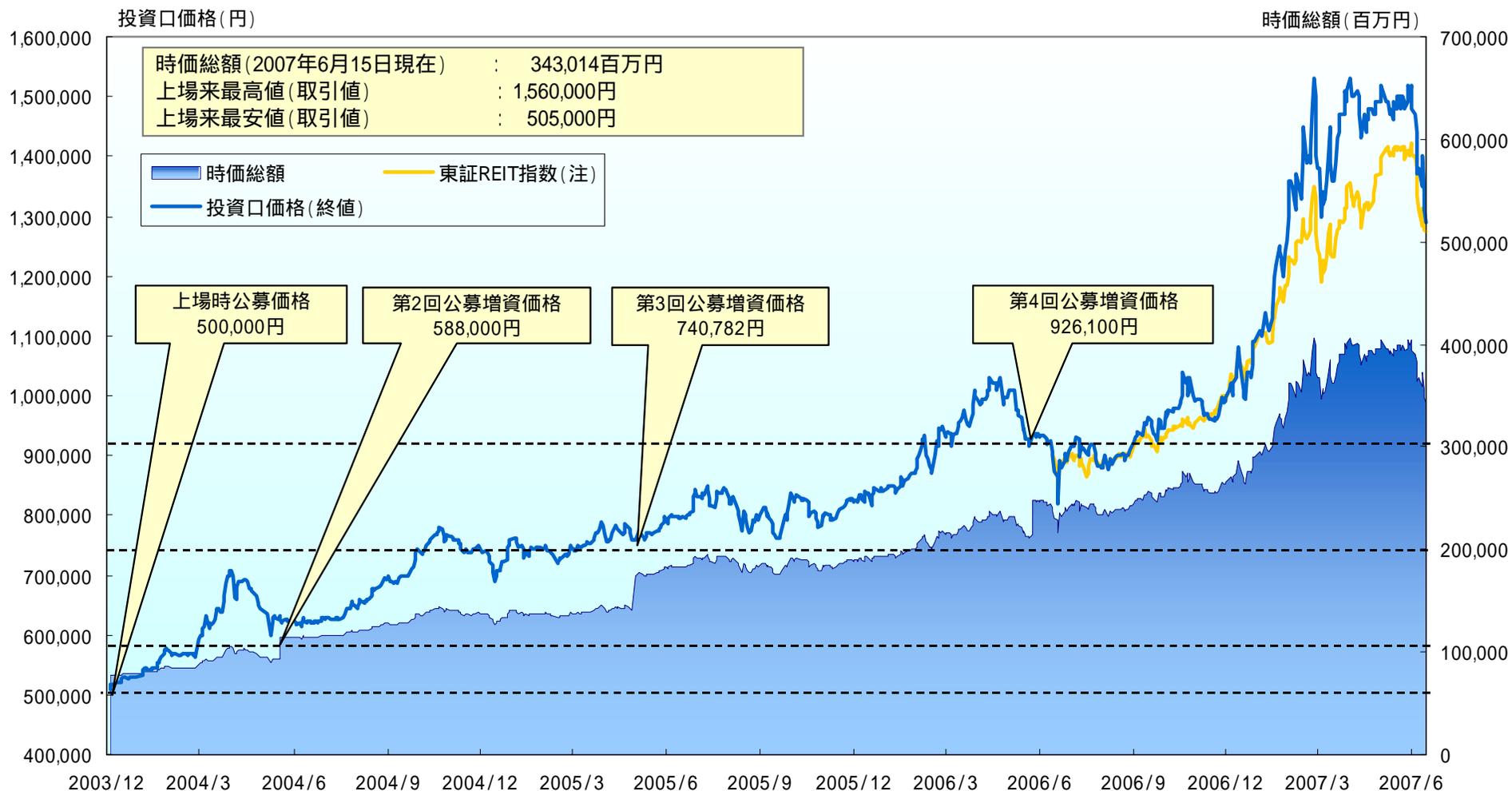


項目	第6期	第7期
	2006年5月1日～2006年10月31日 金額 (千円)	2006年11月1日～2007年4月30日 金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,230,321	4,466,823
減価償却費	1,471,853	1,478,442
長期前払費用償却額	808	1,227
投資法人債発行費償却額	38,429	40,641
受取利息	2,917	14,027
支払利息	780,930	869,671
区分地上権設定補償金	-	295,747
固定資産除却損	175	-
営業未収入金の増加・減少額	13,054	5,505
未収消費税等の増加・減少額	50,718	319,807
営業未払金の増加・減少額	41,524	91,104
未払金の増加・減少額	101,964	229,100
前受金の増加・減少額	115,861	121,741
預り金の増加・減少額	86,569	37,697
その他	61,968	52,063
小 計	6,761,226	6,660,309
利息の受取額	2,917	14,027
利息の支払額	794,534	832,617
法人税等の支払額	1,482	3,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,968,126	5,838,440
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		
有形固定資産の取得による支出	11,549,180	22,675
信託有形固定資産の取得による支出	7,455,511	24,070,591
無形固定資産の取得による支出		
無形固定資産の取得による支出	132	-
預り敷金保証金の支出	8,835	-
預り敷金保証金の収入	502,614	2,317
信託預り敷金保証金の支出	354,491	854,929
信託預り敷金保証金の収入	622,974	3,345,506
長期前払費用の支出	6,052	-
区分地上権設定補償金の受取額	-	295,747
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,248,614	21,304,624
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		
短期借入金の借入による収入	2,000,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出		
短期借入金の返済による支出	16,000,000	2,000,000
長期借入金の借入による収入		
長期借入金の借入による収入	-	25,500,000
長期借入金の返済による支出		
長期借入金の返済による支出	-	15,500,000
投資法人債の発行による収入		
投資法人債の発行による収入	-	14,500,000
投資法人債発行費の支出		
投資法人債発行費の支出	-	124,542
投資口の発行による収入		
投資口の発行による収入	32,156,980	-
分配金の支払額		
分配金の支払額	3,594,338	4,227,732
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,562,642	19,647,724
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,282,154	4,181,540
現金及び現金同等物の期首残高	25,587,120	27,869,274
現金及び現金同等物の期末残高	27,869,274	32,050,815

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4 ~ 2007/6/15)

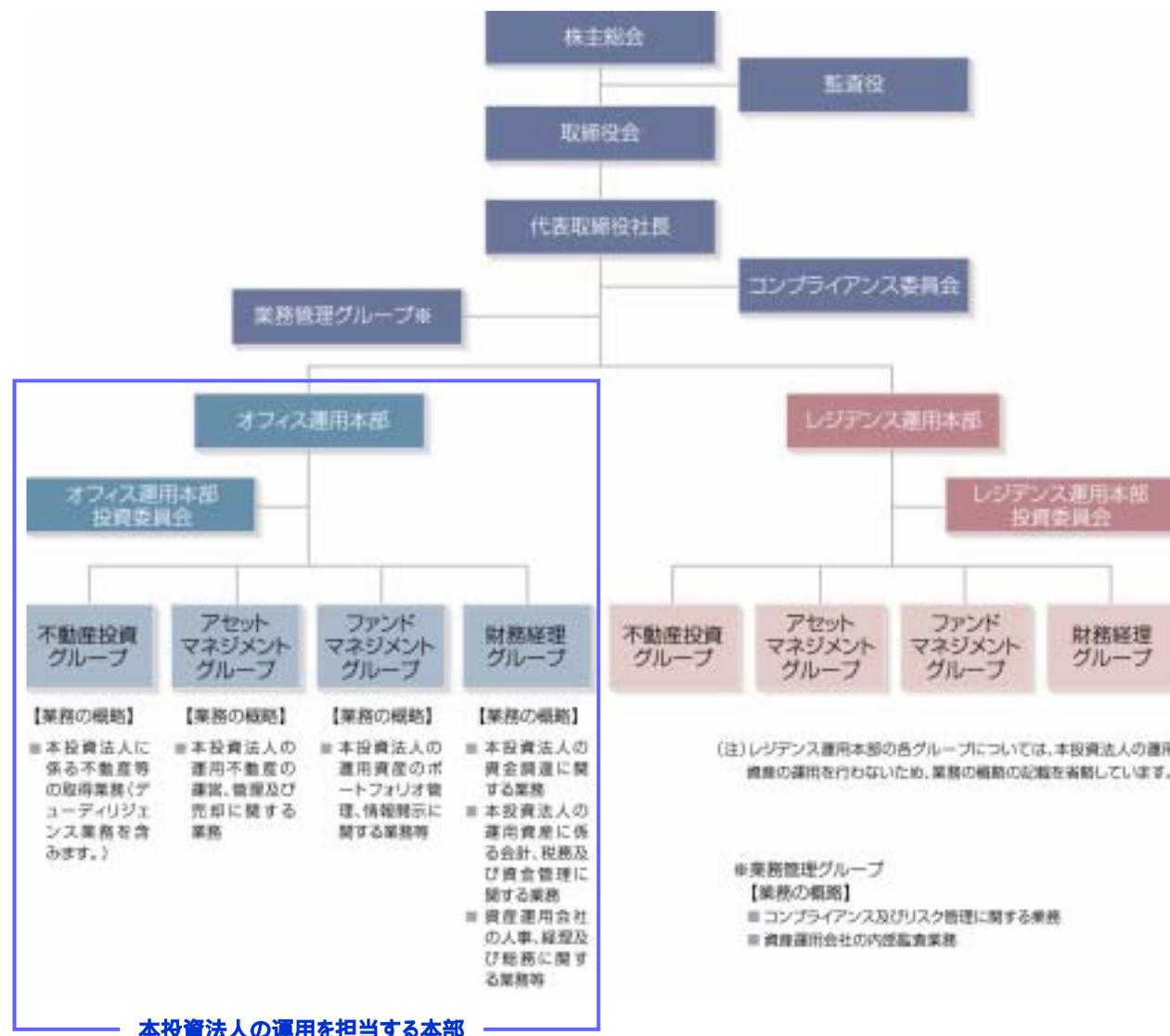


NOMURA
Office Fund



(注)2006年6月15日終値に基づく東証REIT指数 = 同日時点の本投資法人の投資口価格終値と換算した上、直近1年間の推移を記載しています。

資産運用会社の概要



会社概要

【商号】
野村不動産投信株式会社
(Nomura Real Estate Asset Management Co., Ltd.)

【設立】
2003年1月24日

【資本金】
3億円

【株主】
野村不動産ホールディングス株式会社(100%)

【役員数】
58名(役員を含む)

【事業内容】
投資法人資産運用業
投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第28号
取引一任代理等認可:国土交通大臣認可第18号
宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第81679号

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障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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