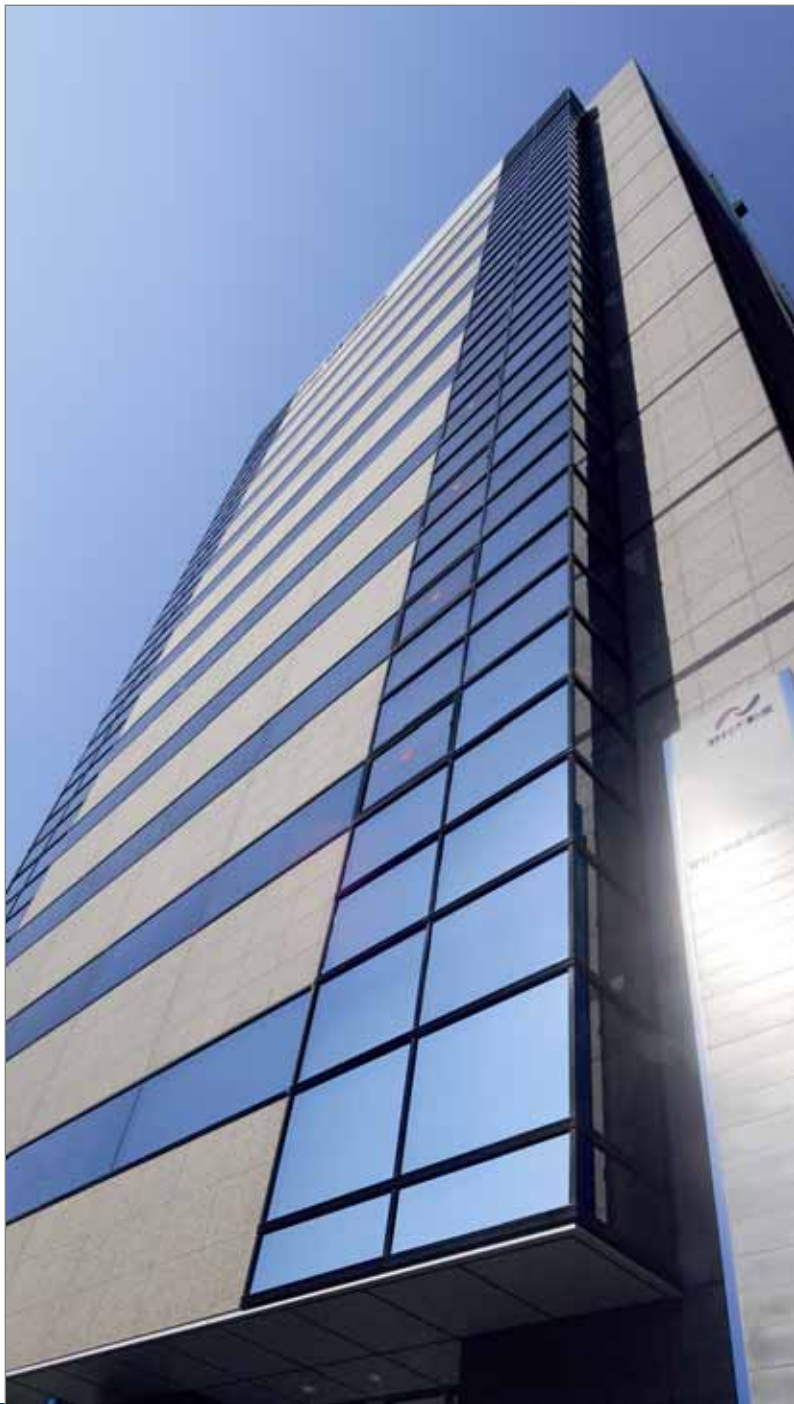




野村不動産オフィスファンド投資法人 NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

第 **10** 期（2008年10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10期の決算ハイライト	2
・第10期決算の総括	3
・エクイティファイナンス(PO)概要	4

2. 今後の運用方針

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

3. 第10期決算の詳細

・損益計算書	11
・貸借対照表	12
・金銭の分配に係る計算書	13
・有利子負債の状況	14
・投資主の状況	15
・第11期(2009年4月期)の業績予想	16

4. 第10期の運用実績

・投資部門の実績	18
・第10期の投資物件概要	19
・第10期の投資物件のご紹介①	20
・第10期の投資物件のご紹介②	21
・第10期の投資物件のご紹介③	22
・第11期以降の投資物件のご紹介	23
・テナントの分散状況	24
・アセットマネジメント部門の実績	25
・ポートフォリオ収益力の向上	26
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	27
・期中の契約異動	28
・第10期末時点の財務状況①	29
・第10期末時点の財務状況②	30

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧①	32
・ポートフォリオ物件一覧②	33
・物件別賃貸事業収支	34
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	35
・ポートフォリオマップ	36
・ポートフォリオ物件の取得チャネル	37
・ファンドサマリー	38
・キャッシュ・フロー計算書	39
・投資口価格・時価総額の推移	40
・資産運用会社の概要	41

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

December 2008



1. 運用概況

第10期の決算ハイライト（2008年5月1日～2008年10月31日）



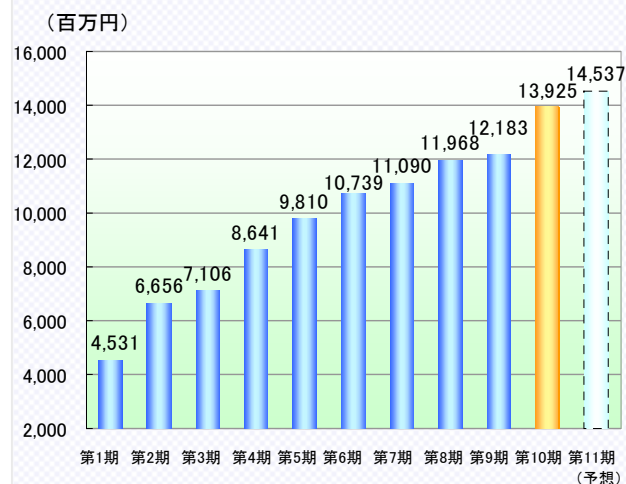
当期の業績（運用日数184日）

	当期実績	前期比	
営業収益	13,925 百万円	+ 1,742 百万円	+ 14.3 %
営業利益	6,932 百万円	+ 1,108 百万円	+ 19.0 %
当期純利益	5,255 百万円	+ 755 百万円	+ 16.8 %
1口当たり分配金	17,225 円/口	+ 302 円/口	+ 1.8 %

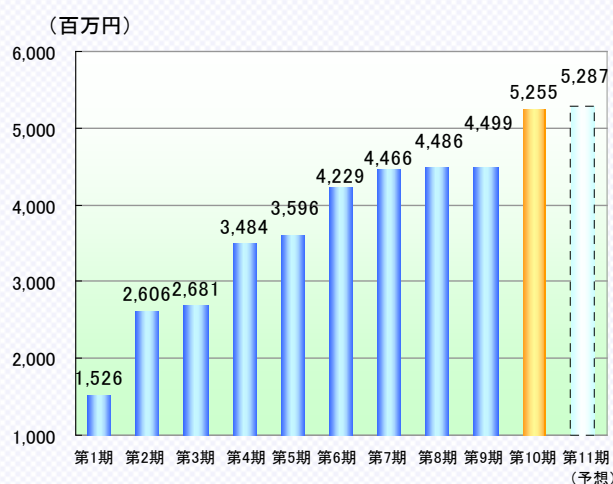
業績予想 (08/6/13)	業績予想比	
13,353百万円	+ 572 百万円	+ 4.3 %
6,416 百万円	+516 百万円	+ 8.0 %
4,989 百万円	+ 266 百万円	+ 5.3 %
16,350 円/口	+ 875 円/口	+ 5.4 %

業績の推移

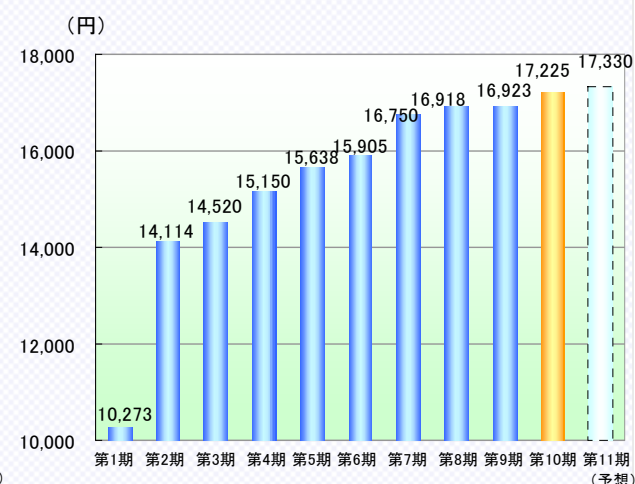
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



第10期決算の総括



NOMURA
Office Fund

第10期の成果

着実な外部成長の進展

10期連続の増収増益・1口当たり分配金増額の達成

第10期の活動

エクイティファイナンス
の実施による
約287億円の調達

- 物件取得余力の確保
- BPSの向上
- 保守的な財務戦略の堅持
(LTV : 46.8% → 38.8%)

好機を捉えた新規投資

- 新宿三信ビル
- 岩本町東洋ビル
- 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 野村不動産西梅田ビル 等

スポンサー情報を活用し
都心物件を中心に
9物件に計448億円の投資

安定ポート収支の維持

- 高稼働率の維持
97.3% (期末稼働率)
- ポートフォリオ
平均賃料単価
+0.4% (第9期末比)

資金調達手段の多様化
と安定的な財務運営

- 短期投資法人債の
発行総額150億円
- 取引金融機関の拡大
- 期末LTV : 45.3%

背景にある
運用環境

売買マーケットの
需給緩和

賃貸オフィスマーケット
のピークアウト感

金融機関の融資姿勢
の厳格化

エクイティ・ファイナンス(P0)概要



野村不動産オフィスファンド投資法人

新投資口発行(増資)の概要

募集・売出総額
29,672百万円

調達額総額
28,688百万円

【一般募集(公募)】

発行投資口数 : 37,000口 (別途OA売出2,220口)

発行価格 : 756,560円/口

発行価額 : 731,470円/口

発行価格総額 : 27,992百万円

発行価額総額 : 27,064百万円

【第三者割当】(OA売出に伴うもの)

発行投資口数 : 2,220口

発行価額総額 : 1,623百万円

【スケジュール】

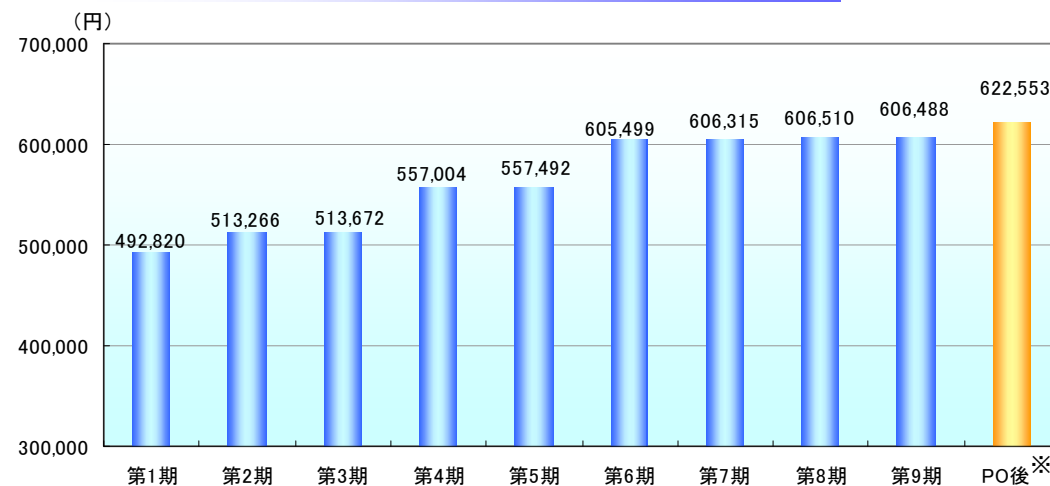
発行決議日 : 5月8日(木)

条件決定日 : 5月20日(火)

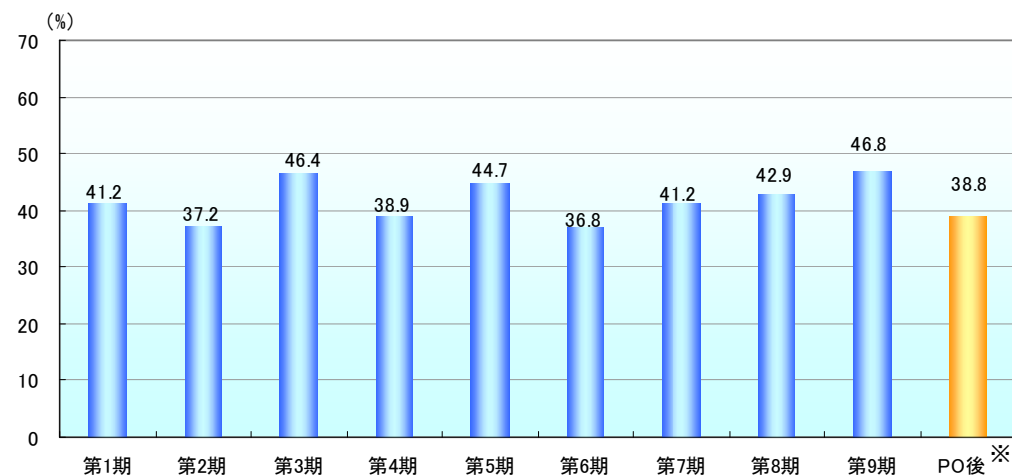
払込期日(公募) : 5月27日(火)

同(第三者割当) : 6月24日(火)

BPS(1口当たり純資産)の推移



LTVの推移



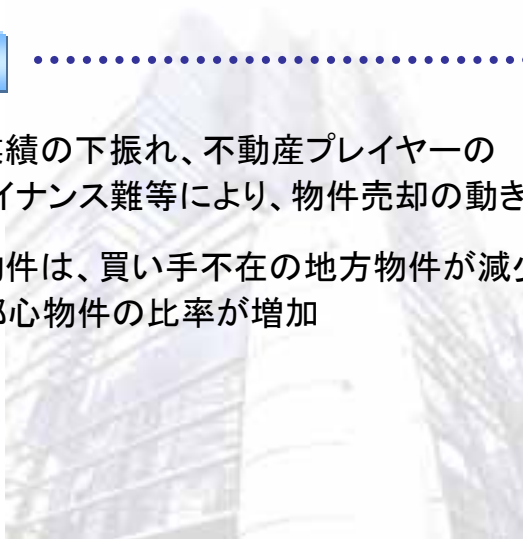
※ 公募増資払込金による借入金等の返済、第三者割当増資の払込を織り込んだ見込み数値です。



2. 今後の運用方針

現状認識

- ・ 企業業績の下振れ、不動産プレイヤーのリファイナンス難等により、物件売却の動きが拡大
- ・ 対象物件は、買い手不在の地方物件が減少、東京都心物件の比率が増加



今後の見通し

- ・ 一般経済の減速・信用収縮の継続等により、今後も企業や不動産ファンドからの物件売却の動きは継続
- ・ 一方で、不動産プレイヤーは慎重な取得姿勢を継続

▶ 東京都心物件を中心とした優良物件取得の好機が継続

NOFの状況



**投資基準適合物件数は微減するも
東京都心比率が上昇**

※投資基準適合物件中の都心比率は
9期は3割であったが、10期で5割超に上昇

<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9期 182件

・ 投資基準適合物件 : 128件

第10期 159件

・ 投資基準適合物件 : 114件
(内、詳細検討物件 : 26件)

賃貸オフィスマーケット

現状認識

- ・ 景気の減速に伴い、全国的に空室率は増加傾向
- ・ 募集水準の低下、成約スピードの鈍化が顕在化
- ・ 供給過剰エリアにおいては需給ギャップにより空室在庫が発生

今後の見通し

- ・ 企業のオフィス需要は減速傾向へ
- ・ 企業のコスト意識の高まりの中、物件選定基準の厳格化

的確なサブマーケット認識と、柔軟なリーシング戦略が不可欠

NOFの状況

- ・ 良好なリレーションによる稼働率の維持
- ・ 早期改定交渉により平均賃料増額を確保



安定したポートフォリオ収支を維持

● 期末稼働率： 97.3%

- ・ 東京都心部 : 97.8%
- ・ 東京周辺部 : 99.0%
- ・ その他地方都市 : 96.1%

● 賃料上昇率

- ・ 賃料改定時 : 6.4% ※第10期の増額改定42件ベース
- ・ 入退去時 : 3.8% ※第10期に入替のあった15物件ベース

現状認識

- ・ 資本市場の混迷を受け、依然調整局面
- ・ スポンサーも含めた信用不安の高まりにより、投資口価格の更なる二極化が進展
- ・ 換金売り圧力の高まり→需給による価格形成

今後の見通し

- ・ スポンサー交代や、資本及び財務の再構築・安定化を図る動きの加速
- ・ 政府のREIT向け緊急対策等の施策により、信用不安が後退

▶ マーケットに対する信頼感が徐々に回復

NOFの状況

- ・ 保守的な財務方針の堅持
- ・ 投資口価格の下落
(投資口価格<一口当たり純資産(BPS))

▶▶ デット調達に懸念はないが、次期POの時期は慎重に検討

● エクイティ : 「2年ぶり、4回目のPO実施」

- ・ 新たな取得余力回復により、550億円超の新規投資を実行

● デット : 第10期において240億円のリファイナンス実績

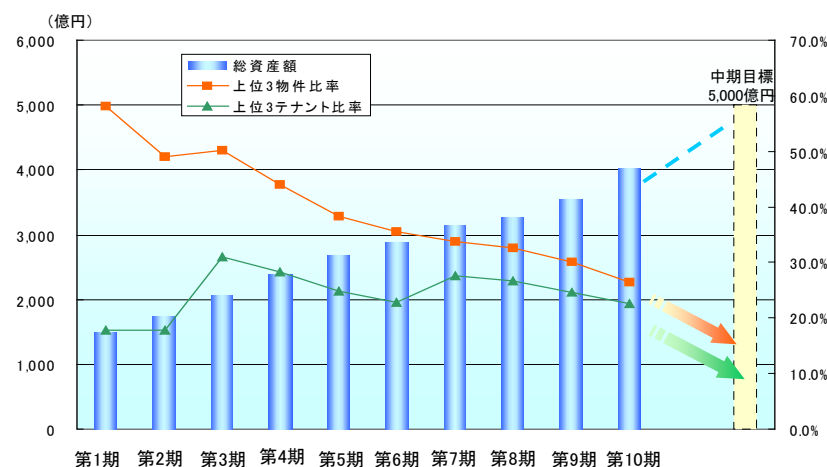
- ・ 好条件でのリファイナンスを問題なく遂行

今後の成長戦略

着実な外部成長の継続

中長期の成長戦略

- ファンド規模の拡大による、テナント及び資産の分散の促進
(ポートフォリオ収益の更なる安定化)



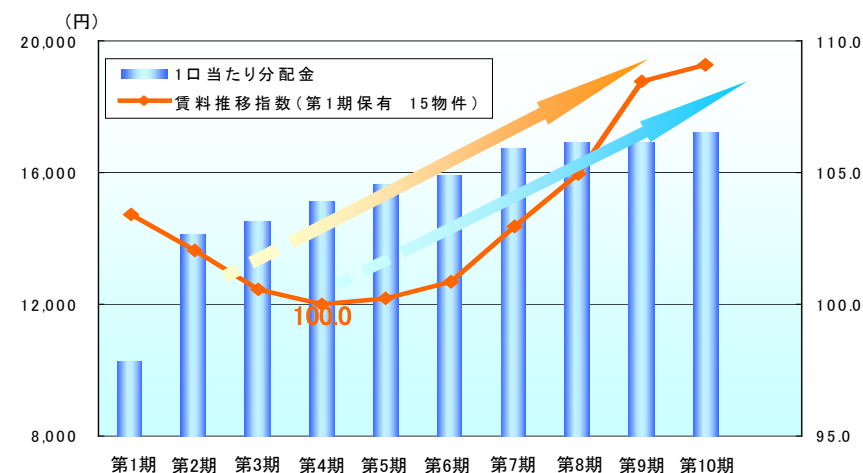
当面の運用戦略

- ・ 新規投資の抑制
- ・ 物件入替えによるポートフォリオのクオリティ向上の検討

ポートフォリオ収益性の向上

中長期の成長戦略

- 平均賃料単価の引上げ及び稼働率の維持
- 修繕費等費用の計画的支出



当面の運用戦略

- ・ 弾力的な賃料引き上げ交渉と、空室時のダウンタイムの短縮
- ・ 修繕費等費用の計画的支出



3. 第10期決算の詳細

損益計算書



NOMURA
Office Fund

区 分		第9期 2007年11月1日～2008年4月30日		第10期 2008年5月1日～2008年10月31日	
		金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益	営業収益	12,183,126	100.0	13,925,429	100.0
	賃貸事業収入	11,057,640	90.8	12,493,338	89.7
	賃料収入	8,991,313	73.8	10,150,766	72.9
	共益費収入	2,066,326	17.0	2,342,571	16.8
	その他賃貸事業収入	1,125,486	9.2	1,432,090	10.3
	月極駐車場収入	255,389	2.1	302,604	2.2
	付帯収益	795,927	6.5	1,056,710	7.6
	その他賃料収入	70,574	0.6	68,400	0.5
	その他雑収入	3,595	0.0	4,375	0.0
	賃貸事業収入合計	12,183,126	100.0	13,925,429	100.0
	営業費用	6,359,680	52.2	6,993,077	50.2
	外注委託費	1,260,581	10.3	1,387,207	10.0
	賃 公租公課	941,567	7.7	971,039	7.0
	賃 水道光熱費	790,510	6.5	1,084,225	7.8
	事業 保険料	23,074	0.2	26,729	0.2
営業外損益	業 修繕費	403,143	3.3	320,218	2.3
	費 其他費用	192,242	1.6	208,367	1.5
	用 減価償却費	1,601,961	13.1	1,793,087	12.9
	賃貸事業費用合計	5,213,082	42.8	5,790,875	41.6
	資産運用報酬	990,994	8.1	1,025,096	7.4
	販売費及び一般管理費	155,602	1.3	177,105	1.3
	賃貸事業利益	6,970,044	57.2	8,134,553	58.4
	営業利益	5,823,446	47.8	6,932,351	49.8
	営業外収益	86,677	0.7	77,148	0.6
	その他営業外収益	86,677	0.7	77,148	0.6
	営業外費用	1,409,169	11.6	1,752,668	12.6
	支払利息	743,444	6.1	916,962	6.6
	短期投資法人債利息	3,052	0.0	51,378	0.4
	投資法人債利息	428,974	3.5	432,525	3.1
	投資法人債発行費償却	32,295	0.3	38,490	0.3
	融資関連費用	94,520	0.8	119,318	0.9
	投資口交付費	-	-	50,788	0.4
	その他営業外費用	106,883	0.9	143,204	1.0
	営業外損失	▲ 1,322,492	▲ 10.9	▲ 1,675,520	▲ 12.0
	経常利益	4,500,953	36.9	5,256,831	37.7
	税引前当期純利益	4,500,953	36.9	5,256,831	37.7
	法人税・住民税及び事業税	1,051	0.0	1,032	0.0
	法人税等調整額	▲ 22	0.0	0	0.0
	当期純利益	4,499,924	36.9	5,255,797	37.7
	前期繰越利益	76	0.0	124	0.0
	当期末処分利益	4,500,000	36.9	5,255,922	37.7

賃貸事業収入

第10期は37物件で運用を開始し、期中に新宿三信ビル、セントラル京橋ビル、セントラル新富町ビル、サンワールド四谷ビル、東信目黒ビル、岩本町東洋ビル、EME博多駅前ビル、野村不動産渋谷道玄坂ビル及び野村不動産西梅田ビルを取得し、期末時点で46物件となりました。
稼働率は、第9期末(08/04末)時点で97.6%、第10期末(08/10末)時点で97.3%(▲0.3ポイント)となりました。

公租公課

第10期における固定資産税・都市計画税等は、第10期末保有資産46物件のうち34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320百万円その他、資本的支出が1,552百万円ありました。
(資本的支出1,552百万円の内、619百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益8,134百万円(前期比 +1,164百万円)

第10期における9物件の追加投資 +492百万円
37物件の賃貸事業利益増 +671百万円

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9期 2008年4月30日現在		第10期 2008年10月31日現在	
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
流動資産	36,353,211	10.3	39,129,145	9.7
現金及び預金	15,657,837	4.4	16,730,725	4.2
信託現金及び信託預金	19,925,784	5.6	21,837,101	5.4
その他の流動資産	769,589	0.2	561,318	0.1
固定資産	317,239,720	89.7	362,451,662	90.2
有形固定資産	316,999,368	89.6	360,078,235	89.6
不動産	46,855,080	13.2	58,261,503	14.5
建物	15,578,415	4.4	17,822,463	4.4
土地	31,276,664	8.8	40,439,039	10.1
信託不動産	270,107,373	76.4	301,774,529	75.1
建物	79,738,310	22.5	84,969,040	21.2
土地	190,369,063	53.8	216,805,489	54.0
その他の有形固定資産	36,915	0.0	42,202	0.0
その他の有形固定資産	36,915	0.0	42,202	0.0
無形固定資産	1,725	0.0	1,904,397	0.5
借地権	-	-	1,900,904	0.5
信託その他無形固定資産	1,725	0.0	3,492	0.0
投資その他の資産	238,626	0.1	469,029	0.1
敷金及び保証金	211,250	0.1	411,300	0.1
その他の投資その他の資産	27,376	0.0	57,729	0.0
繰延資産	137,818	0.0	103,438	0.0
投資法人債券発行費	137,818	0.0	103,438	0.0
資産の部合計	353,730,749	100.0	401,684,246	100.0

現金及び預金

(単位: 百万円)

投資法人名義預金	16,730
預り敷金相当額	2,883
修繕積立金相当額	2,313
その他	11,533
信託銀行名義預金	21,837
預り敷金相当額	14,381
修繕積立金相当額	186
その他	7,268

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	373,165	13,086	(1,793)
信託建物等	97,432	12,420	(1,487)
信託土地	216,805	-	-
建物等	18,488	666	(305)
土地	40,439	-	-

負債及び純資産の部

区 分	第9期 2008年4月30日現在		第10期 2008年10月31日現在	
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
流動負債	58,957,473	16.7	54,544,993	13.6
営業未払金	737,287	0.2	821,170	0.2
短期投資法人債	19,984,303	5.6	-	-
短期借入金	14,700,000	4.2	34,100,000	8.5
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	5.4	15,000,000	3.7
未払金等	2,407,991	0.7	2,242,039	0.6
前受金	2,100,766	0.6	2,366,636	0.6
その他の流動負債	27,125	0.0	15,147	0.0
固定負債	133,506,081	37.7	156,427,883	38.9
投資法人債	44,500,000	12.6	44,500,000	11.1
長期借入金	67,500,000	19.1	88,500,000	22.0
預り敷金及び保証金	1,944,082	0.5	2,641,643	0.7
信託預り敷金及び保証金	19,561,998	5.5	20,763,747	5.2
その他の固定負債	-	-	22,493	0.0
負債の部合計	192,463,555	54.4	210,972,877	52.5
投資資本	161,267,194	45.6	190,711,368	47.5
出資総額	156,767,193	44.3	185,455,446	46.2
剰余金	4,500,000	1.3	5,255,922	1.3
純資産の部合計	161,267,194	45.6	190,711,368	47.5
負債及び純資産の部合計	353,730,749	100.0	401,684,246	100.0

借入金

有利子負債残高(百万円) 182,100

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 45.3%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 73.0%

金銭の分配に係る計算書



分配金の計算書

項 目		第9期	第10期
		2007年11月1日～ 2008年4月30日	2008年5月1日～ 2008年10月31日
当期末処分利益	(千円)	4,500,000	5,255,922
分配金の額	(千円)	4,499,876	5,255,743
1口当たり分配金	(円)	16,923	17,225
次期繰越利益	(千円)	124	178

● 分配金の額

第10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17,225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(%)
		2008年6月13日 公表値	第10期実績値		
営業収益	(百万円)	13,353	13,925	572	4.3
経常利益	(百万円)	4,990	5,256	266	5.3
当期純利益	(百万円)	4,989	5,255	266	5.3
1口当たり分配金	(円)	16,350	17,225	875	5.4

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
新規9物件の取得及び37物件の収益寄与 (572百万円)
- 経常利益
不動産賃貸費用の差異 (15百万円)
借入利子等の営業外費用の増加 (▲327百万円)

有利子負債の状況



NOMURA
Office Fund

第10期末(08/10末)時点

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	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	無担保 無保証
	4金融機関	50億円	固定	年率1.51625%	平成20年12月8日	
	5金融機関	23億円	変動	年率1.29250%	平成20年12月24日	
	5金融機関	70億円	変動	年率1.29250%	平成20年12月24日	
	2金融機関	20億円	固定化(注3)	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	
	5金融機関	150億円	変動	年率1.43500%	平成21年6月24日	
	5金融機関	98億円	変動	年率1.33500%	平成21年6月25日	
短期借入金合計	13金融機関	491億円	—	—	—	—
長期借入金	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	無担保 無保証
	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	
	4金融機関	40億円	変動	年率1.24667%	平成22年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注3)	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	
	6金融機関	85億円	固定化(注6)	年率1.43200%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年6月10日	
	5金融機関	45億円	固定化(注8)	年率1.44800%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月25日	
	3金融機関	40億円	固定化(注5)	年率1.63825%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注10)	年率1.43950%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年9月25日	
	7金融機関	110億円	固定化(注4)	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	
	5金融機関	75億円	固定化(注7)	年率1.46000%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年8月26日	
	2金融機関	20億円	固定化(注11)	年率1.61150%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年9月25日	
	3金融機関	50億円	固定化(注9)	年率1.87200%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年12月27日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	平成25年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	平成25年2月26日	
	3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	平成26年3月19日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.91875%	平成27年2月26日	
	3金融機関	80億円	固定	年率2.31750%	平成27年6月24日	
長期借入金合計	28金融機関	885億円	—	—	—	—
借入金合計	29金融機関	1,376億円	—	—	—	—
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	29金融機関	1,821億円	—	—	—	—

(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3) 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4) 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5) 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。

(注6) 本借入金については、平成19年12月10日より金利スワップ取引を開始しています。

(注7) 本借入金については、平成20年2月26日より金利スワップ取引を開始しています。

(注8) 本借入金については、平成20年4月25日より金利スワップ取引を開始しています。

(注9) 本借入金については、平成20年6月27日より金利スワップ取引を開始しています。

(注10) 本借入金については、平成20年9月25日より金利スワップ取引を開始しています。

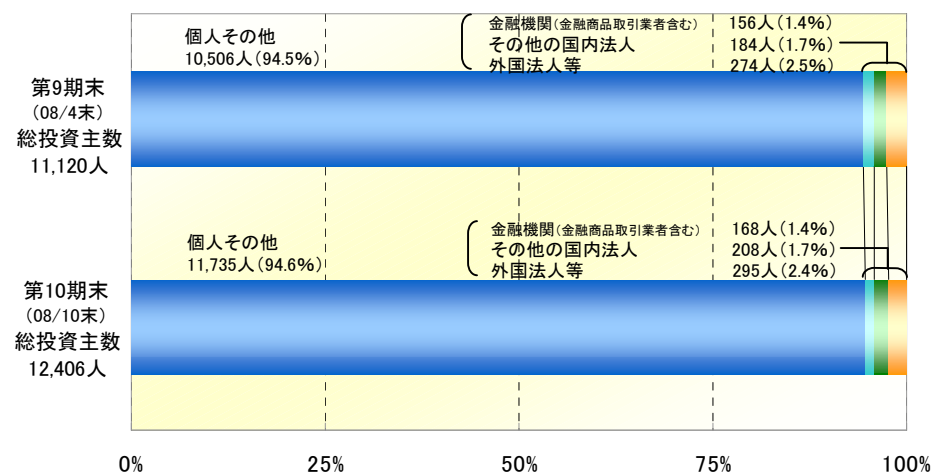
(注11) 本借入金については、平成20年9月25日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況

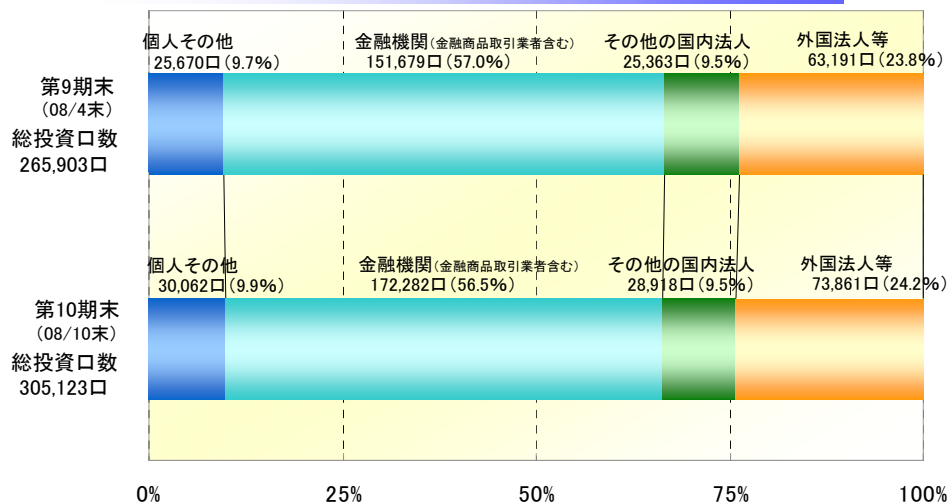


NOMURA
Office Fund

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9期末		第10期末	
銀行	37,118	14.0%	38,510	12.6%
信託銀行	83,224	31.3%	102,040	33.4%
生命保険会社	7,487	2.8%	10,863	3.6%
損害保険会社	5,030	1.9%	5,146	1.7%
その他金融機関	18,820	7.1%	15,723	5.2%
	151,679	57.0%	172,282	56.5%

上位10投資主一覧

投資主名	所有口数(口)	割合
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	27,428	8.99%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,507	7.05%
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,374	6.68%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,790	6.49%
5 野村不動産株式会社	15,287	5.01%
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	8,290	2.72%
7 学校法人川崎学園	7,000	2.29%
8 株式会社北洋銀行	5,926	1.94%
9 株式会社池田銀行	5,669	1.86%
10 全国共済農業共同組合連合会	4,958	1.62%
合 計	136,229	44.65%

(参考)第9期末の上位10投資主の所有割合 44.08%

第11期(2009年4月期)の業績予想



区 分	第10期 (百万円)	第11期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	12,493	13,150	657	5.3
その他賃貸事業収入	1,432	1,386	▲45	▲3.2
賃貸事業収入合計	13,925	14,537	611	4.4
外注委託費	1,387	1,593	206	14.9
公租公課	971	1,023	52	5.4
水道光熱費	1,084	1,015	▲68	▲6.3
保険料	26	30	3	14.1
修繕費	320	468	148	46.4
その他費用	208	226	18	8.9
減価償却費	1,793	1,861	68	3.8
賃貸事業費用合計	5,790	6,220	429	7.4
賃貸事業利益	8,134	8,316	182	2.2
資産運用報酬	1,025	1,156	131	12.8
販売費及び一般管理費	177	199	22	12.6
営業損益	6,932	6,960	28	0.4
営業外収益	77	30	▲47	▲61.1
営業外費用	1,752	1,702	▲50	▲2.9
営業外損益	▲1,675	▲1,672	3	▲0.2
経常利益	5,256	5,288	31	0.6
税引前当期純利益	5,256	5,288	31	0.6
法人税・住民税及び事業税	1	1	0	▲3.1
法人税等調整額	0	0	0	-
当期純利益	5,255	5,287	31	0.6
前期繰越利益	0	0	0	43.5
当期末処分利益	5,255	5,287	31	0.6
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)	17,225円	17,330円	105円	0.6

賃貸事業収入

第10期は46物件で運用を開始し、平成20年11月に「PMO日本橋本町」及び「野村不動産札幌ビル」を取得し、平成21年3月に「天神南ビル」を取得する他には、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11期における固定資産税・都市計画税等については、第10期末保有資産46物件及び第11期取得(予定)資産3物件のうち、39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

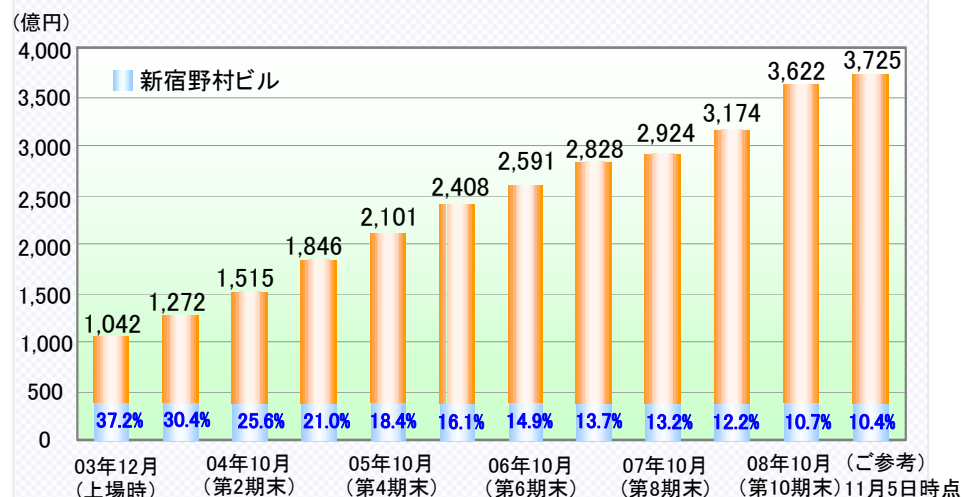


4. 第10期の運用実績

投資部門の実績



資産規模の推移(取得価格ベース)

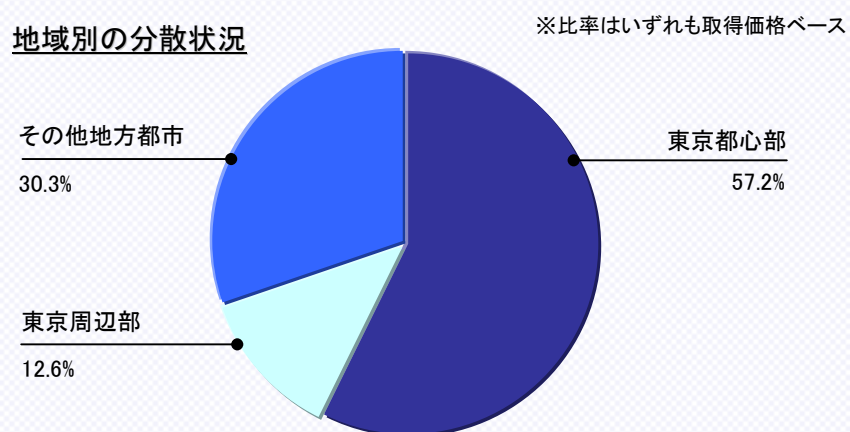


第10期の活動実績

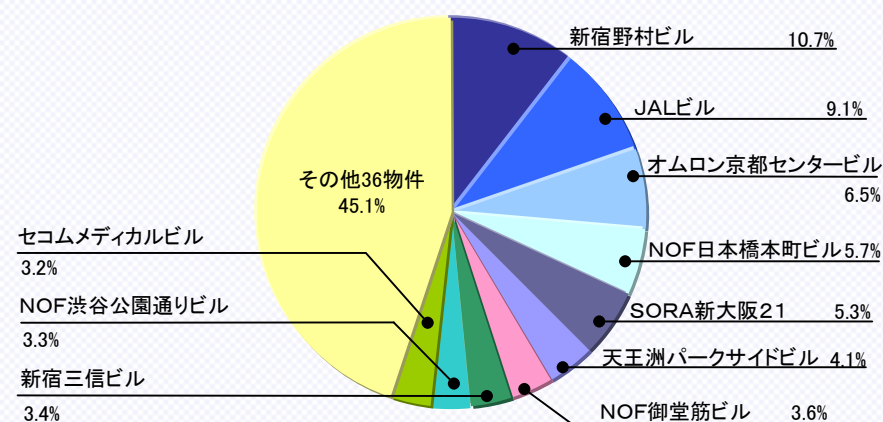
- ▶ 9物件・約448億円の新規取得
- ▶ スポンサーの情報ルートを活用
- ▶ 資産規模3,600億円を突破

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)



第10期の投資物件概要



新規投資物件

物件名	所在地	竣工年月	階数(地上)	延床面積(m ²)	稼働率 (注1)	テナント数	取得年月	取得価格 (百万円)	キャップ レート	売主
新宿三信ビル	東京都 渋谷区	1974. 4	8	9,044.04	94.8%	15	2008. 6	12,300	4.7%	有限会社ディエス・ インベストメント
野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都 渋谷区	1999. 3	9	4,463.86	100.0%	6	2008. 9	7,660	4.1%	野村不動産株式会社
岩本町東洋ビル	東京都 千代田区	1993. 6	9	5,367.28	100.0%	7	2008. 6	6,020	4.4%	合同会社メトロポリタン・ インベストメント・スリー
セントラル京橋ビル	東京都 中央区	1998. 9	8	2,303.96	100.0%	9	2008. 6	2,550	4.9%	有限会社ディエス・ インベストメント
セントラル新富町ビル	東京都 中央区	1990. 3 (1992.7増築)	8	2,777.61	100.0%	7	2008. 6	1,750	5.7%	有限会社ディエス・ インベストメント
サンワールパ四谷ビル	東京都 新宿区	1991. 11	6	2,367.51	100.0%	1	2008. 6	778	6.1%	有限会社ディエス・ インベストメント
東信目黒ビル	東京都 目黒区	1989. 9	9	1,595.27	100.0%	1	2008. 6	1,340	5.3%	有限会社ディエス・ インベストメント
野村不動産西梅田ビル	大阪市 北区	1993. 6	12	8,036.71	100.0%	11	2008. 9	5,660	4.8%	野村不動産株式会社
EME博多駅前ビル	福岡市 博多区	1983. 7	11	10,961.34	93.5%	35	2008. 6	6,750	4.6%	GEリアルエステート株式会社
(ご参考:11期取得) PMO日本橋本町	東京都 中央区	2008. 6	9	3,507.37	75.0%	1(5) (注4)	2008. 11	5,000	4.5%	野村不動産株式会社
(ご参考:11期取得) 野村不動産札幌ビル	札幌市 北区	2008. 7	10	9,603.81	78.7%	5	2008. 11	5,300	5.8%	野村不動産株式会社
(ご参考)NOF天神南ビル (取得予定)	福岡市 中央区	2008. 2	10	4,603.61	—	—	(2008. 12 – 2009. 3)	3,925 (注2)	4.7%	合同会社グローバル・ インベストメント・パートナーズ1号
(ご参考)NOF名古屋伏見ビル (取得予定)(注3)	名古屋市中区	2009. 10 (予定)	11	5,216.89	—	—	(2009. 10)	4,050	4.4%	清水建設

(注1) 稼働率は、平成20年10月末現在の数値を記載しています。また、PMO日本橋本町及び野村不動産札幌ビルにおいては、取得日である平成20年11月5日現在の数値を記載しています。

(注2) 信託受益権売買契約の取決めに従い、売主によるテナント誘致状況(稼働率及び平均賃料等)に応じて、平成20年12月26日又は平成21年3月27日のいずれかの日に取得する予定です。また、テナント誘致状況により物件の収益性が変わりうるため、収益性に連動して上記範囲内で取得価格が決定されます。

(注3) 物件名は仮称です。

(注4) 一括賃貸であるため1としていますが、括弧内に本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数に9階部分を自ら使用する者としての野村不動産株式会社を加算した数を記載しています。



NOMURA
Office Fund

第10期の投資物件のご紹介①

新宿三信ビル



所在地 東京都渋谷区

延床面積 9,044.04㎡(2,735.82坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 12,300百万円

取得日 2008年6月25日

売主 有限会社
ディエス・インベストメント

【物件特性】

・本物件の周辺は新宿高島屋、JR東日本本社ビル等、業務・商業施設の集積が進み、「新宿」駅から徒歩4分という優れた立地条件を有するオフィスビル

・現在工事中の人工地盤完成後は、駅の東西が広く結ばれることにより更なる利便性の向上と業務集積地としての発展が期待できるエリアに立地している

・延床面積約2,700坪、基準階面積約250坪の規模を有し、個別空調化が完了しており、立地面の優位性を活かし、安定したテナントニーズが見込まれる

野村不動産渋谷道玄坂ビル



所在地 東京都渋谷区

延床面積 4,463.86㎡(1,350.31坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 7,660百万円

取得日 2008年9月26日

売主 野村不動産株式会社

【物件特性】

・事務所・店舗等が立ち並び、高い繁華性を誇る「道玄坂」に面し、渋谷駅から徒歩5分という優れた立地条件を有するオフィスビル

・1999年竣工、延床面積約1,350坪、基準階面積約120坪、基準階天井高2,600mm、OAフロア、個別空調等の高い設備スペックを有しており、幅広いテナントニーズに対応可能

・1・2階は銀行、他フロアは来館型テナントを中心としたマルチテナント型オフィスビル

第10期の投資物件のご紹介②



NOMURA
Office Fund

岩本町東洋ビル



所在地 東京都千代田区
延床面積 5,367.28㎡(1,623.60坪)
取得価格 6,020百万円
取得日 2008年6月25日
売主 合同会社メトロポリタン・インベストメント・スリー

セントラル京橋ビル



所在地 東京都中央区
延床面積 2,303.96㎡(696.94坪)
取得価格 2,550百万円
取得日 2008年6月25日
売主 有限会社
 ディエス・インベストメント

セントラル新富町ビル



所在地 東京都中央区
延床面積 2,777.61㎡(840.22坪)
取得価格 1,750百万円
取得日 2008年6月25日
売主 有限会社
 ディエス・インベストメント

サンワールド四谷ビル



所在地 東京都新宿区
延床面積 2,367.51㎡(716.17坪)
取得価格 778百万円
取得日 2008年6月25日
売主 有限会社
 ディエス・インベストメント

第10期の投資物件のご紹介③



NOMURA
Office Fund

東信目黒ビル



所在地 東京都目黒区
延床面積 1,595.27㎡(482.56坪)
取得価格 1,340百万円
取得日 2008年6月25日
売主 有限会社
 ディエス・インベストメント

EME博多駅前ビル



所在地 福岡市博多区
延床面積 10,961.34㎡(3,315.80坪)
取得価格 6,750百万円
取得日 2008年6月27日
売主 GEリアル・エステート株式会社

野村不動産西梅田ビル



所在地 大阪市北区
延床面積 8,036.71㎡(2,431.10坪)
所有形態 (土地)所有権
 (建物)所有権
取得価格 5,660百万円
取得日 2008年9月26日
売主 野村不動産株式会社

【物件特性】

・代表的な業務・商業集積地である梅田エリアに位置し、大阪駅・北新地駅、西梅田駅に近接する、優れた立地条件を有するオフィスビル

・阪急百貨店建替計画、大阪駅新北ビル建築計画、梅田北ヤード再開発計画等が予定されており、今後、業務・商業の両面で更なる発展が期待できる立地である

・1993年竣工、基準階天井高2,580mm、OAフロア、個別空調等の高い設備スペック



NOMURA
Office Fund

(ご参考)第11期以降の投資物件のご紹介

PMO日本橋本町



所在地 東京都中央区
延床面積 3,507.37m²(1,060.97坪)
取得価格 5,000百万円
取得日 2008年11月5日
売主 野村不動産株式会社

(仮称)NOF名古屋伏見ビル(取得予定物件)



所在地 名古屋市中区
延床面積 5,216.89m²(1,578.10坪)
取得価格 4,050百万円
取得日 2009年10月(予定)
売主 清水建設株式会社

野村不動産札幌ビル



所在地 札幌市北区
延床面積 9,603.81m²(2,905.15坪)
取得価格 5,300百万円
取得日 2008年11月5日
売主 野村不動産株式会社

NOF天神南ビル(取得予定物件)



所在地 福岡市中央区
延床面積 4,603.61m²(1,392.59坪)
取得価格 3,750~4,100百万円(注)
取得日 2009年3月までの間で売主と合意する日(注)
売主 合同会社グローバル・インベストメント・パートナーズ1号

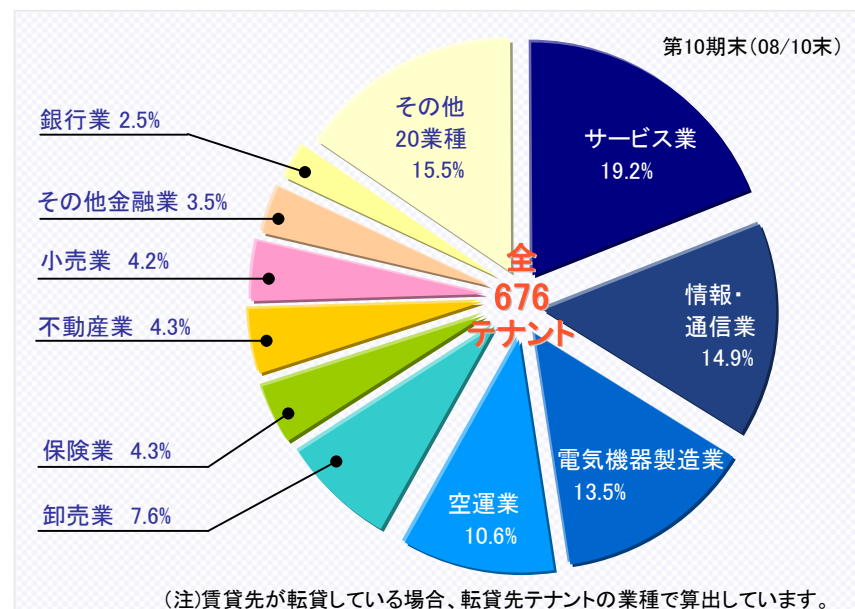
(注) 信託受益権売買契約の定めに従い、売主によるテナント誘致状況(稼働率及び平均賃料等)に応じて、2008年12月26日又は2009年3月27日のいずれかの日に取得する予定です。また、テナント誘致状況により物件の収益性が変わりますため、収益性に連動して上記範囲内で取得価格が決定されます。

テナントの分散状況

上位10テナント(賃貸面積ベース)

第10期末(08/10末)						(参考) 第9期末 時点(%)
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(%)	
1 フラッグシッププロパティーズ 有限会社	不動産	JALビルディング	H27.03.31	42,084.11	10.0	10.9
2 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	H33.03.29	34,616.84	8.3	9.0
3 株式会社ザイマックスアクセス	不動産	NOF東陽町ビル	H26.11.30	18,218.17	4.3	4.7
4 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	H21.07.31	3,813.62	0.9	1.0
		ファースト立川 センタースクエア	H21.12.31	255.15	0.1	0.1
		NOF新横浜ビル	H22.09.30	6,547.74	1.6	1.7
5 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.02.28	8,821.24	2.1	2.3
		NOF仙台 青葉通りビル	H20.12.31	755.69	0.2	0.2
6 株式会社ジェシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	2.2	2.3
7 野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	H23.05.31	574.11	0.1	0.1
		NOF宇都宮ビル	H21.12.31	1,140.85	0.3	0.3
		野村不動産 四ツ橋ビル	H21.11.30	1,847.63	0.4	0.5
		野村不動産 広島ビル	H21.03.31	2,834.48	0.7	0.7
8 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	4,709.00	1.1	1.0
		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	0.3	0.3
9 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H21.04.30	4,065.64	1.0	1.1
		野村不動産 広島ビル	H22.02.28	283.02	0.1	0.1
10 株式会社キョーリン	卸売	NOF駿河台プラザビル	H25.03.31	4,160.94	1.0	1.1
合計				145,401.83	34.7	

業種分散状況(賃貸面積ベース)



安定的契約の状況

安定的契約(契約残存期間3年以上)の割合

- 賃貸面積ベース : **31.4%**
- 契約賃料ベース : **23.4%**

※第10期末(08/10末)

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)	第8期 (07/10)	第9期 (08/4)	第10期 (08/10)
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7	5.8	5.7	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	7.0	7.1	7.4
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
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
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5
第5期末保有 28物件					5.9	6.1	6.0	6.1	6.1	6.3
第6期末保有 30物件						6.0	5.9	6.0	6.0	6.2
第7期末保有 31物件							5.7	5.8	5.9	6.0
第8期末保有 34物件								5.8	5.8	6.0
第9期末保有 37物件									5.7	5.9
第10期末保有 46物件										5.7

● 第9期→第10期NOIの主な変動要因 (第9期初保有34物件ベース)

- ・ 賃料・共益費収入の増加 : + 139百万円 (前期比 1.3%増)
(入替・改定による賃料増加)
- ・ 修繕費の減少 : - 106百万円 (前期比 26.4%減)

平均賃料単価※1の推移

● 第9期末時点→第10期末時点の変動率

ポートフォリオ全体平均
(第9期末保有37物件ベース)
+0.4%

東京都心部物件平均
(長期固定契約のビル※2を除く)
+1.5%

※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)

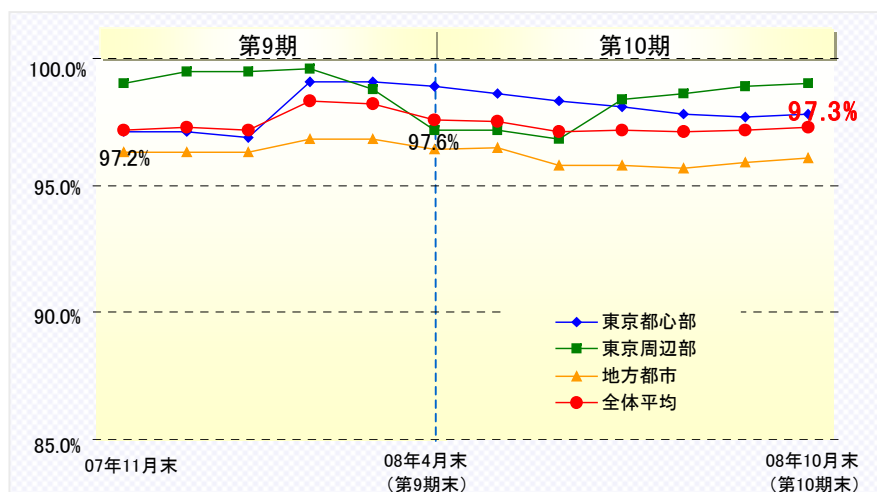




NOMURA
Office Fund

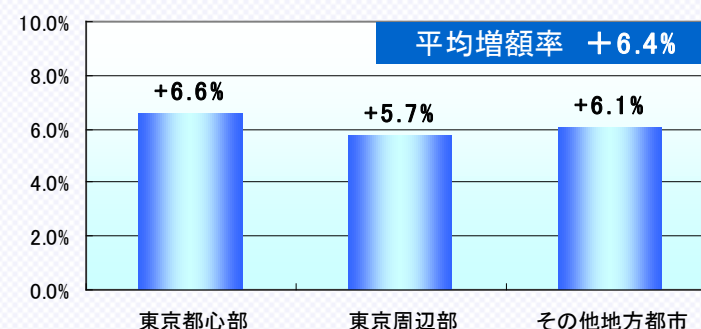
ポートフォリオ収益力の向上

ポートフォリオ稼働率の推移



増額改定による賃料上昇率

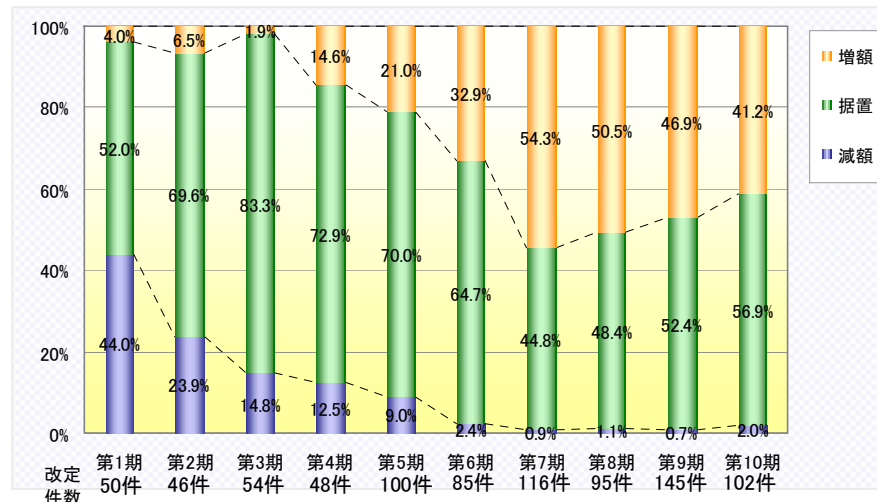
※当期中に増額改定を行ったテナントの改定前賃料→改定後賃料の変動率(共益費込)



第9期
平均上昇率
+ 8.6%

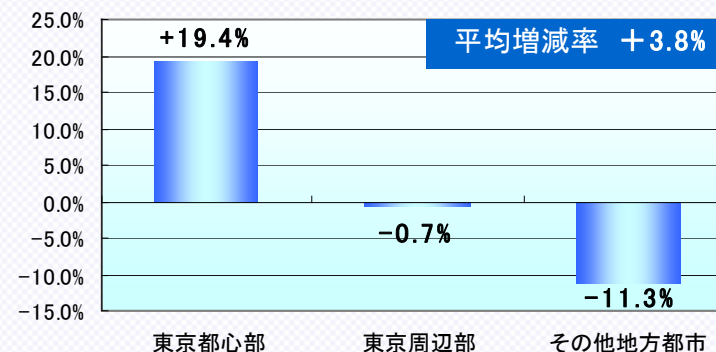
改定面積	12,687㎡	2,959㎡	141㎡
	東京都心部	東京周辺部	その他地方都市

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

※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)



第9期
平均増減率
+ 18.9%

入居面積	2,219㎡	2,605㎡	3,540㎡
退去面積	3,924㎡	1,334㎡	3,648㎡
	東京都心部	東京周辺部	その他地方都市

期末算定価格(鑑定評価額)の状況



第10期末の状況

	第9期末 算定価格 (百万円)※	第10期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (20物件)	267,058	267,098	+ 0.0%
東京周辺部 (10物件)	55,813	54,372	- 2.6%
その他地方都市 (16物件)	121,289	115,478	- 4.8%
ポートフォリオ合計 (46物件)	444,160	436,948	- 1.6%

◇ 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。

※ 第10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。

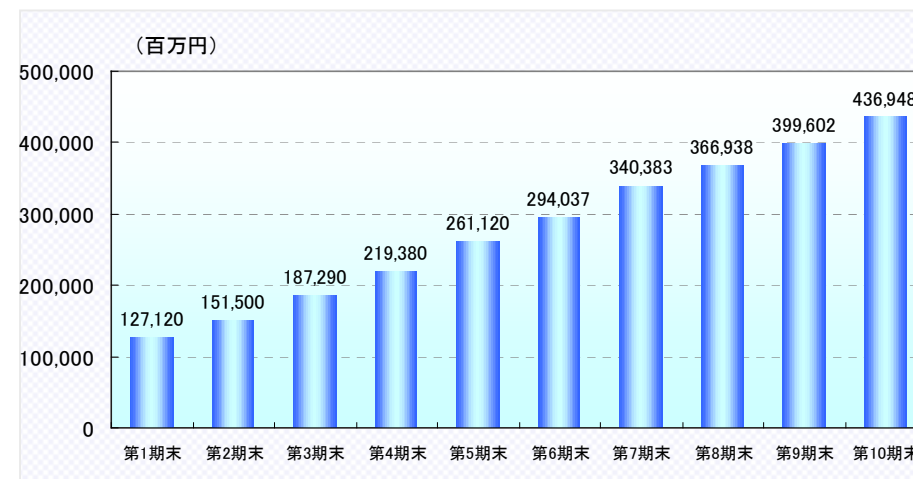
鑑定評価額の総額	百万円	436,948
簿価の総額	百万円	361,979
含み損益総額	百万円	74,968
1口当たり含み損益	円	245,700

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考) 1口当たり純資産額

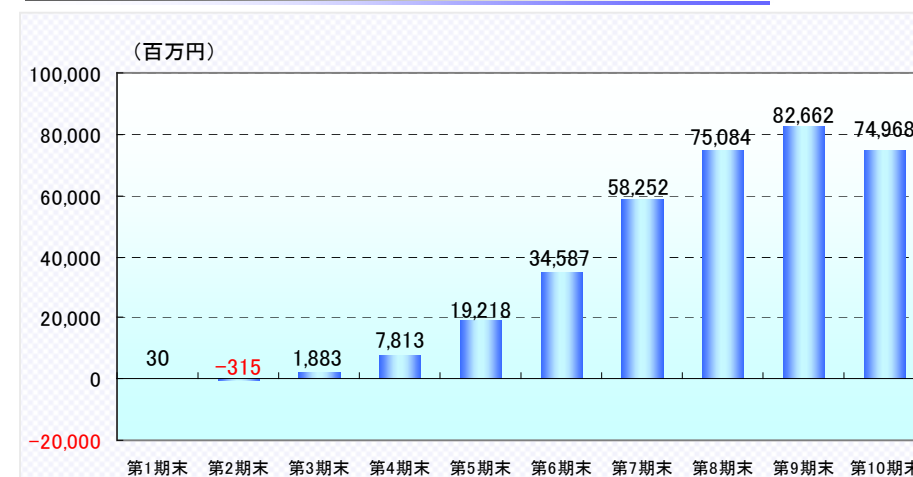
BPS(簿価ベース)	円	625,031
NAV(算定価格ベース)	円	870,731

鑑定評価額の推移



ポートフォリオの含み損益の推移

単位: 百万円
(期末算定価格 - 簿価)



期中の契約異動



NOMURA
Office Fund

● 入退去面積の内訳

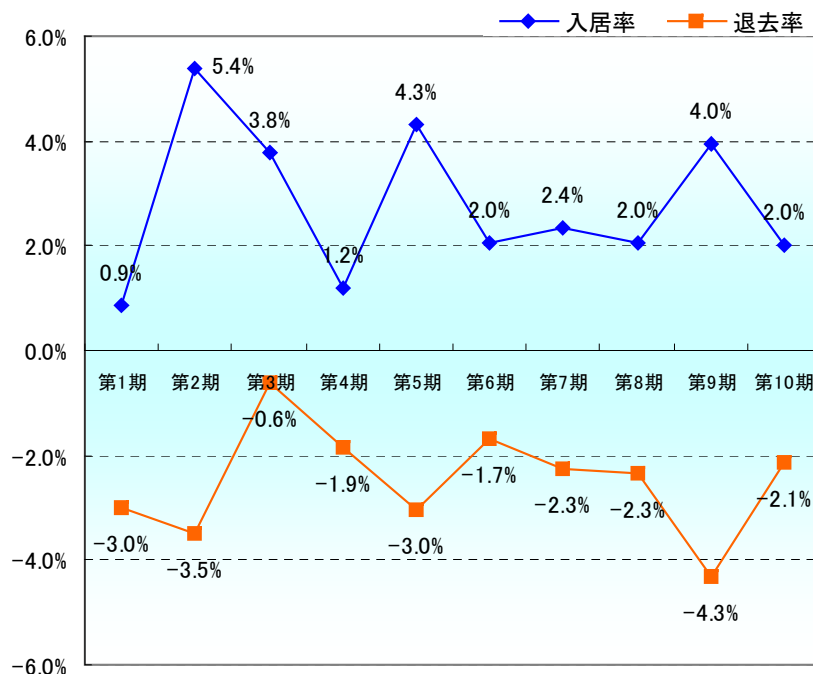
入居面積 8,365㎡ (2,530坪) : 期中の加重平均床面積の約2.0%

退去面積 8,906㎡ (2,694坪) : 期中の加重平均床面積の約2.1%

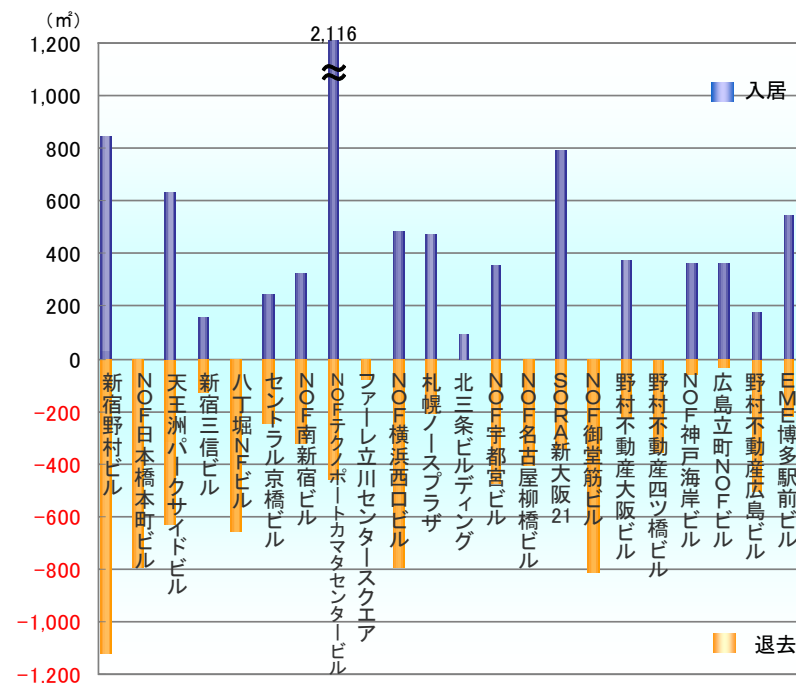
⇒ 期中の入退去面積 541㎡ (163坪) の退去超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+2,219㎡	-3,924㎡	-1,705㎡
東京周辺部	+2,605㎡	-1,334㎡	+1,271㎡
その他地方都市	+3,540㎡	-3,648㎡	-108㎡

過去の入替率推移(ポートフォリオ平均)



第10期の状況(異動があった物件のみ)



第10期末時点の財務状況①

第10期の財務活動

- 短期投資法人債発行
 - ・ 発行額 : 150億円
 - ・ 発行日 : 平成20年6月24日
 - ・ 償還日 : 平成20年9月24日
- 借入金
 - ・ 物件取得に伴う資金311億円を調達
 - ・ 総額240億円のリファイナンスを実行
 - ・ 取引金融機関の拡大 (2金融機関)

借入先金融機関一覧 (全29金融機関)

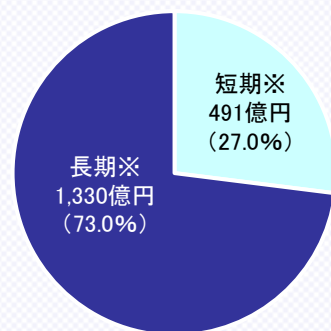
(単位:億円)

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	268.45	三井生命保険	40	京葉銀行	10
三井住友銀行	195.25	太陽生命保険	40	中国銀行	10
三菱UFJ信託銀行	104.1	伊予銀行	35	福岡銀行	10
住友信託銀行	104.1	千葉銀行	30	三井住友海上火災保険	10
みずほコーポレート銀行	84.1	中央三井信託銀行	30	損害保険ジャパン	10
日本政策投資銀行	60	大同生命保険	30	東京海上日動火災保険	10
農林中央金庫	50	八十二銀行	25	日本生命保険	10
第一生命保険	50	全国共済農業協同組合連合会	20	百十四銀行	10
住友生命保険	50	広島銀行	15	七十七銀行	10
野村信託銀行	40	山梨中央銀行	15	借入合計	1,376

参考	投資法人債	445
----	-------	-----

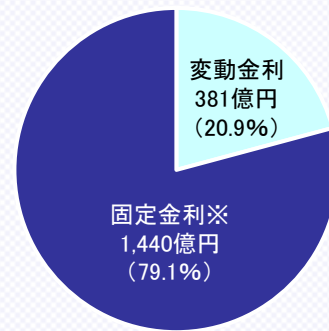
有利子負債の長短比率と金利固定化の状況

● 短期・長期比率



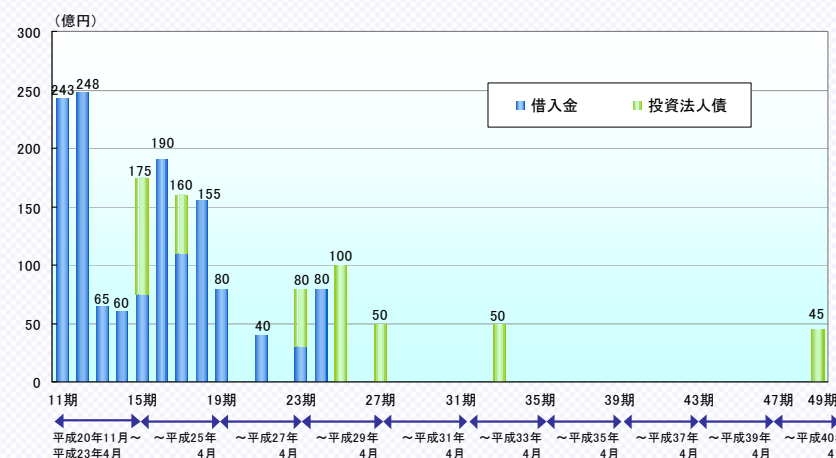
※投資法人債を含む

● 変動・固定金利比率



※金利スワップによる固定化を含む

返済期限の分散状況



第10期末時点の財務状況②

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)



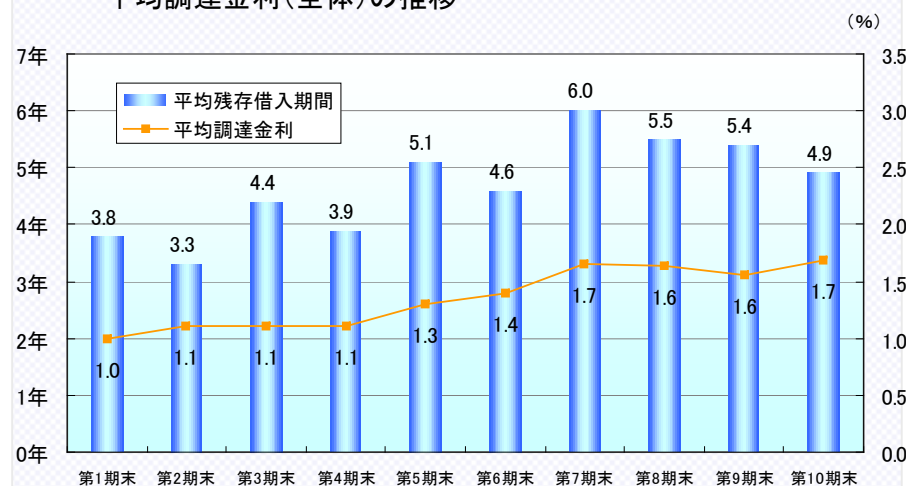
4.9年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)



1.68%

- 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



安定した水準を維持

資金調達枠及び格付けの状況

- コミットメントライン

・A号(資産取得) : 総額200億円

・B号(リファイナンス等) : 総額200億円

- 投資法人債

発行登録枠 : 1,000億円

- 短期投資法人債

発行枠 : 300億円

格付けの状況

格付機関	会社格付け	短期投資法人債格付け
R&I	AA-	a-1+
S&P	A	A-1
Moody's	A2	Prime-1



参 考 情 報

ポートフォリオ物件一覧①



NOMURA
Office Fund

第10期末(08/10末)時点

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(m ²)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	取得価格 (百万円)
新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978. 5	50階	117,258.88 (1棟全体)	31,589.26	30,387.69	96.2%	81	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003. 12	38,730
JALビルディング	品川区東品川	1996. 6	26階	①81,421.13 ②25,260.48	42,084.11	42,084.11	100.0%	1	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005. 3	33,080
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961. 4 1968. 4増築	8階	29,430.67	19,233.25	18,437.39	95.9%	12	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	①43,893.46 ②17,587.30	18,051.60	18,051.60	100.0%	15	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004. 2	14,800
新宿三信ビル	渋谷区代々木	1974. 4	8階	9,044.04	6,663.64	6,316.08	94.8%	15	856.30	スパン毎	2,420	13%	2008. 6	12,300
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987. 9	8階	5,358.55	3,420.16	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎 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 ~2,700	2,500	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	①10,902.22 ②5,858.26	5,663.19	5,663.19	100.0%	21	585.99	スパン毎 分割	2,500	13%	2005. 11	8,800
野村不動産渋谷道玄坂ビル	渋谷区道玄坂	1999. 3	9階	4,463.86	3,436.67	3,436.67	100.0%	6	399.37	フロア 4分割	2,600	12%	2008. 9	7,660
NOF溜池ビル	港区赤坂	1959. 8	9階	6,478.50	4,715.20	4,715.20	100.0%	13	519.06	スパン毎 分割	2,500	17%	2005. 9	7,400
岩本町東洋ビル	千代田区岩本町	1993. 6	9階	5,367.28	4,117.26	4,117.26	100.0%	7	481.17	フロア毎	2,575	13%	2008. 6	6,020
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987. 11	8階	10,077.02	7,667.55	6,739.26	87.9%	4	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
NOF駿河台プラザビル	千代田区神田駿河台	1997. 4	8階	5,782.27	4,160.94	4,160.94	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004. 2	5,150
八丁堀NFビル	中央区八丁堀	1990.10	9階	①3,799.40 ②3,036.14	2,854.83	2,077.09	72.8%	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	4,076.38	100.0%	8	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004. 2	3,080
セントラル京橋ビル	中央区京橋	1998. 9	8階	2,303.96	1,720.05	1,720.05	100.0%	9	250.32	フロア毎	2,500	15%	2008. 6	2,550
NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986. 3	8階	3,160.05	2,464.71	2,464.71	100.0%	5	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	2,467.14	2,467.14	100.0%	7	322.74	フロア 3分割	2,500	15%	2008. 6	1,750
サンワールド四谷ビル	新宿区荒木町	1991. 11	6階	2,367.51	2,367.51	2,367.51	100.0%	1	229.47	フロア 4分割	2,500	12%	2008. 6	778
東京都心部合計(20物件)					183,739.79	179,688.77	97.8%	225						207,138
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 (専有部分)	13,652.45	13,652.45	100.0%	15	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003. 12	6,416
東宝江戸川橋ビル	文京区関口	1993. 3	9階	3,405.76	2,058.97	2,058.97	100.0%	7	235.47	フロア毎	2,580	14%	2008. 3	2,080
東信目黒ビル	目黒区下目黒	1989. 9	9階	1,595.27	1,610.07	1,610.07	100.0%	1	140.39	フロア毎	2,550	14%	2008. 6	1,340
クリスタルパークビル	武蔵野市御殿山	1991. 10	11階	①6,462.19 ②3,868.36	3,900.85	3,900.85	100.0%	10	193.93~ 590.35	フロア毎	2,500	14%	2006. 2	3,700
ファースト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	6,853.38	6,775.50	98.9%	16	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003. 12	3,290
NOF川崎東ロビル	川崎市川崎区	1988. 3	12階	10,932.69	8,253.41	8,152.60	98.8%	27	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005. 6	9,500
NOF横浜西ロビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,817.76	6,511.78	95.5%	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
横浜大通り公園ビル	横浜市中区	1989. 3	11階	6,445.72	4,236.46	3,981.63	94.0%	14	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9	2,993
東京周辺部合計(10物件)					73,676.35	72,936.85	99.0%	124						45,519

ポートフォリオ物件一覧②



物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 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	13,635.86	12,237.48	89.7%	40	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	1%	2006. 6	6,820
JCB札幌東ビル	札幌市中央区	1966. 10	7階	9,062.04	9,062.04	9,062.04	100.0%	1	796.31	スパン毎 分割	2,600	2%	2008. 2	3,700
北三条ビルディング	札幌市中央区	1988. 3	9階	7,461.25	5,060.45	4,922.40	97.3%	17	592.55	フロア毎	2,500	1%	2007. 9	3,430
NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968. 7	11階	12,977.45	6,165.00	6,165.00	100.0%	29	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	5,746.54	97.6%	24	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	4,249.78	91.3%	11	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005. 9	3,550
オムロン京都センタービル	京都市下京区	2000. 7	11階	34,616.84	34,616.84	34,616.84	100.0%	1	2,035.94	フロア 16分割	2,600	9%	2007. 3	23,700
SORA新大阪21	大阪市淀川区	1994. 7	21階	38,252.92	21,653.31	21,052.95	97.2%	23	1,008.28	フロア 4分割	2,700	9%	2008. 4	19,251
NOF御堂筋ビル	大阪市中央区	1974. 4	10階	21,007.98	12,240.88	10,601.42	86.6%	15	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%	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	5,213.02	100.0%	11	435.04	スパン毎	2,580	13%	2008. 9	5,660
野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	1991. 11	15階	16,845.87	11,558.68	10,948.21	94.7%	16	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	6,335.08	98.6%	35	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	4,428.13	3,874.65	87.5%	27	515.17	スパン毎 分割	2,450	11%	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	7,905.94	7,262.41	91.9%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	11%	2003. 12	1,930
EME博多駅前ビル	福岡市博多区	1983. 7	11階	10,961.34	7,585.43	7,090.73	93.5%	37	675.70	スパン毎	2,500	1%	2008. 6	6,750
その他地方都市合計(16物件)					173,071.67	166,356.34	96.1%	327						109,591
合計					430,487.81	418,981.96	97.3%	676				6.9%		362,248

(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(ノフテクノポートカマタセンタービルを除く)について、①1棟全体の面積、②本投資法人が保有する専有部分の面積として記載しています。

(注3) 稼働率は、平成20年10月末現在の数値を記載しています。

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

物件別賃貸事業収支



(千円)

物件名称	新宿野村ビル	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	新宿三信ビル	NOF渋谷公園 通りビル	セコム メディカルビル※	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産 渋谷道玄坂ビル	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル※	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	129日	184日	184日	184日	184日	36日	184日	129日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	1,970,481		909,298	830,321	241,774	371,644		357,126	339,887	37,689	234,833	102,218	231,743		94,831	156,105
賃貸料(共益費含む)	1,773,610		863,959	700,486	221,411	342,543		314,576	306,976	34,848	217,580	88,131	206,837		84,796	139,502
その他収入	196,870		45,338	129,835	20,363	29,100		42,550	32,911	2,841	17,253	14,086	24,906		10,034	16,603
賃貸事業費用	823,614		251,303	438,202	43,772	74,824		113,749	128,092	11,407	87,844	42,951	83,559		41,130	43,779
外注委託費	206,255		78,003	155,936	11,303	16,034		20,562	52,932	2,323	18,330	11,673	18,178		12,410	13,302
公租公課	163,812		40,002	52,519	29	24,144		23,712	28,300	574	16,618	14	16,017		7,091	9,222
水道光熱費	217,298		52,890	44,490	15,613	15,218		26,975	23,506	1,770	19,562	9,060	20,200		7,137	8,966
保険料	3,134		1,305	189	304	291		540	751	50	302	208	500		24	233
修繕費	38,885		98	21,840	1,559	367		3,523	1,702	100	5,873	-	1,324		80	17
その他費用	66,472		5,984	7,043	3,102	1,610		2,402	1,845	51	5,565	940	2,373		1,359	500
減価償却費	127,756	146,285	73,018	156,182	11,860	17,158	45,063	36,034	19,054	6,538	21,592	21,054	24,964	30,014	13,025	11,537
賃貸事業損益	1,146,866	606,239	657,994	392,119	198,001	296,820	182,410	243,376	211,795	26,282	146,988	59,266	148,184	184,957	53,701	112,326
減価償却費控除前利益(NOI)	1,274,622	752,524	731,012	548,301	209,861	313,978	227,474	279,411	230,850	32,820	168,581	80,321	173,148	214,972	66,726	123,864

物件名称	セントラル 京橋ビル	NOF南新宿 ビル	セントラル 新富町ビル	サンワールド 四谷ビル※	NOF東陽町 ビル※	NOFテクノポート カマタセンタービル	東宝江戸川橋 ビル	東信目黒ビル※	クリスタル パークビル	ファースト立川 センタースクエア	NOF川崎 東口ビル	NOF横浜 西口ビル	NOF新横浜 ビル※	横浜大通り 公園ビル	札幌ノース プラザ	JCB札幌東 ビル※
今期稼働日数	129日	184日	129日	129日	184日	184日	184日	129日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	55,020	105,452	49,541			411,124	71,676		141,517	246,331	335,308	261,459		116,035	330,385	
賃貸料(共益費含む)	49,813	89,765	39,671			350,695	57,321		125,329	220,030	292,352	230,154		93,069	279,431	
その他収入	5,207	15,686	9,869			60,428	14,354		16,187	26,300	42,955	31,304		22,965	50,953	
賃貸事業費用	15,212	54,876	17,051			199,585	28,314		69,220	133,384	128,440	87,667		71,883	200,731	
外注委託費	3,656	9,729	4,086			51,125	6,544		24,761	45,835	24,730	24,304		12,439	38,271	
公租公課	12	8,931	13			35,267	10		9,690	14,773	18,430	18,281		7,433	29,781	
水道光熱費	3,283	8,439	4,688			48,647	7,960		9,720	35,665	29,349	20,930		19,060	39,721	
保険料	83	166	106			945	154		135	484	540	494		270	876	
修繕費	115	19,251	1,088			10,867	1,359		3,343	18	4,876	2,316		3,888	33,145	
その他費用	2,731	3,593	631			13,892	458		3	5,205	2,722	4,377		138	12,560	
減価償却費	5,329	4,764	6,437	1,825	34,506	38,839	11,827	3,561	21,566	31,401	47,788	16,962	21,049	28,652	46,373	35,128
賃貸事業損益	39,808	50,575	32,490	18,542	216,517	211,538	43,361	22,981	72,296	112,946	206,868	173,791	107,695	44,152	129,654	68,439
減価償却費控除前利益(NOI)	45,138	55,340	38,927	20,367	251,023	250,378	55,189	26,542	93,863	144,348	254,656	190,754	128,744	72,804	176,028	103,568

物件名称	北三条 ビルディング	NOF仙台 青葉通りビル	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※	SORA新大阪 21	NOF御堂筋 ビル	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	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル	EME博多駅前 ビル	46物件合計
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	36日	184日	184日	184日	184日	127日	
賃貸事業収益	116,027	175,950	173,279	151,375		634,556	448,295	546,064	41,857	318,645	191,970	104,803	204,668	138,693	13,925,429
賃貸料(共益費含む)	91,975	148,124	140,895	137,508		529,100	387,444	448,021	36,894	281,758	155,874	85,338	181,787	120,637	12,493,338
その他収入	24,051	27,825	32,384	13,867		105,456	60,850	98,043	4,962	36,886	36,095	19,465	22,880	18,055	1,432,090
賃貸事業費用	68,682	97,114	106,130	78,741		297,640	210,783	229,623	18,940	189,075	112,072	64,071	101,316	66,407	5,790,802
外注委託費	14,670	25,128	23,991	12,909		76,527	38,830	66,277	3,477	43,891	24,046	12,251	26,275	12,445	1,387,207
公租公課	10,318	17,483	14,344	12,082		130	52,902	41,071	587	29,687	16,094	11,388	19,305	19	971,039
水道光熱費	14,971	16,354	18,787	13,242		76,751	35,205	70,168	3,950	36,727	25,904	14,088	17,753	14,396	1,084,225
保険料	348	515	556	339		2,088	887	1,123	78	761	669	306	518	379	26,729
修繕費	1,982	9,811	3,421	2,778		9,386	8,552	8,785	-	31,082	4,977	3,056	14,122	6,353	320,218
その他費用	1,840	1,554	3,938	563		7,318	5,436	4,852	3,868	1,916	5,498	6,022	2,392	3,531	208,367
減価償却費	24,551	26,266	41,089	36,826	161,317	125,437	68,968	37,344	6,978	45,009	34,880	16,958	20,949	29,282	1,793,014
賃貸事業損益	47,345	78,835	67,149	72,634	310,045	336,915	237,512	316,440	22,916	129,569	79,897	40,731	103,352	72,285	8,134,627
減価償却費控除前利益(NOI)	71,896	105,102	108,239	109,460	471,362	462,353	306,480	353,785	29,895	174,578	114,778	57,690	124,301	101,568	9,927,641

※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、「46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



NOMURA
Office Fund

	物件名称	取得価格 (百万円)	第10期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第10期末 算定価格 (百万円)	第9期末 算定価格 (百万円)	第9期と第10期の 期末算定価格の差異	
						変化率	
東京都心部	新宿野村ビル	38,730	39,254	72,600	72,600	-	-
	JALビルディング	33,080	33,243	33,400	33,400	-	-
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,739	27,400	27,400	-	-
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,471	23,300	22,900	400	1.7%
	新宿三信ビル	12,300	12,329	12,600	※ 12,300	300	2.4%
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,507	14,000	14,000	-	-
	セコムメディカルビル	11,500	11,374	11,600	11,600	-	-
	NOF芝ビル	10,000	10,157	10,900	10,900	-	-
	西新宿昭和ビル	8,800	8,734	10,100	10,400	-300	-2.9%
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,689	7,660	※ 7,660	-	-
	NOF溜池ビル	7,400	7,615	8,280	8,470	-190	-2.2%
	岩本町東洋ビル	6,020	6,022	5,880	※ 6,020	-140	-2.3%
	NOF品川港南ビル	5,500	5,478	6,970	6,980	-10	-0.1%
	NOF駿河台プラザビル	5,150	5,088	7,300	7,260	40	0.6%
	八丁堀NFビル	3,160	3,214	3,190	3,210	-20	-0.6%
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,103	3,920	3,900	20	0.5%
	セントラル京橋ビル	2,550	2,562	2,590	※ 2,550	40	1.6%
	NOF南新宿ビル	2,280	2,254	2,980	2,980	-	-
	セントラル新富町ビル	1,750	1,759	1,650	※ 1,750	-100	-5.7%
	サンワールド四谷ビル	778	791	778	※ 778	-	-
東京都心部合計		207,138	207,394	267,098	267,058	40	0.0%
東京周辺部	NOF東陽町ビル	7,550	7,132	9,030	9,020	10	0.1%
	NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,314	7,820	7,790	30	0.4%
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,109	1,830	2,080	-250	-12.0%
	東信目黒ビル	1,340	1,347	1,210	※ 1,340	-130	-9.7%
	クリスタルパークビル	3,700	3,648	4,200	4,290	-90	-2.1%
	ファースト立川センタースクエア	3,290	3,016	5,660	5,660	-	-
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,485	9,800	10,300	-500	-4.9%
	NOF横浜西口ビル	5,050	5,010	7,682	7,933	-251	-3.2%
	NOF新横浜ビル	3,600	3,330	4,450	4,530	-80	-1.8%
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,967	2,690	2,870	-180	-6.3%
東京周辺部合計		45,519	44,362	54,372	55,813	-1,441	-2.6%
その他地方都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,429	7,268	6,949	319	4.6%
	JCB札幌東ビル	3,700	3,808	3,470	3,770	-300	-8.0%
	北三条ビルディング	3,430	3,421	2,780	3,020	-240	-7.9%
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,187	3,310	3,430	-120	-3.5%
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,618	3,490	3,570	-80	-2.2%
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,725	3,670	3,820	-150	-3.9%
	オムロン京都センタービル	23,700	23,196	22,000	24,200	-2,200	-9.1%
	SORA新大阪21	19,251	19,422	18,200	18,600	-400	-2.2%
	NOF御堂筋ビル	12,900	12,869	14,000	14,900	-900	-6.0%
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,405	11,000	11,500	-500	-4.3%
	野村不動産西梅田ビル	5,660	5,720	5,660	※ 5,660	-	-
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,656	6,690	6,980	-290	-4.2%
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,970	3,490	3,490	-	-
	広島立町NOFビル	2,100	2,444	2,060	2,200	-140	-6.4%
	野村不動産広島ビル	1,930	2,581	2,490	2,700	-210	-7.8%
	EME博多駅前ビル	6,750	6,761	5,900	※ 6,500	-600	-9.2%
その他地方都市合計		109,591	110,222	115,478	121,289	-5,811	-4.8%
合 計		362,248	361,979	436,948	444,160	-7,212	-1.6%

※第10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
(B) - (A)

74,968 百万円

(245,700円/口)

ポートフォリオマップ



NOMURA
Office Fund

東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 JALビルディング
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 新宿三信ビル
- 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 八丁堀NFビル
- 16 NOF神田岩本町ビル
- 17 セントラル京橋ビル
- 18 NOF南新宿ビル
- 19 セントラル新富町ビル
- 20 サンワールド四谷ビル



東京周辺部

- 21 NOF東陽町ビル
- 22 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 23 東宝江戸川橋ビル
- 24 東信目黒ビル
- 25 クリスタルパークビル
- 26 ファーレ立川センタースクエア
- 27 NOF川崎東ロビル
- 28 NOF横浜西ロビル
- 29 NOF新横浜ビル
- 30 横浜大通り公園ビル

その他地方都市

- 31 札幌ノースプラザ
- 32 JCB札幌東ビル
- 33 北三条ビルディング
- 34 NOF仙台青葉通りビル
- 35 NOF宇都宮ビル
- 36 NOF名古屋柳橋ビル
- 37 オムロン京都センタービル
- 38 SORA新大阪21
- 39 NOF御堂筋ビル
- 40 野村不動産大阪ビル
- 41 野村不動産西梅田ビル
- 42 野村不動産四ツ橋ビル
- 43 NOF神戸海岸ビル
- 44 広島立町NOFビル
- 45 野村不動産広島ビル
- 46 EME博多駅前ビル



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



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



SORA新大阪21



野村不動産四ツ橋ビル



NOF神戸海岸ビル

ポートフォリオ物件の取得チャネル



取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第10期取得物件	
野村不動産の 保有物件	 新宿野村ビル  ファーレ立川 センタースクエア  野村不動産四ツ橋ビル  野村不動産大阪ビル	 天王洲 パークサイドビル  セコムメディカルビル  オムロン京都 センタービル  野村不動産西梅田ビル	10物件 (取得価格合計: 1,176億円)
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  八丁堀NFビル	23物件 (取得価格合計: 1,551億円)
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	13物件 (取得価格合計: 894億円)

ファンドサマリー



NOMURA
Office Fund

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	第8期 2007年10月	第9期 2008年4月	第10期 2008年10月
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711	353,730	401,684
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000	106,000	130,000	140,000	165,700	182,100
期末LTV（総資産ベース）	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8	41.2	42.9	46.8	45.3
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610	156,767	156,767	156,767	156,767	185,455
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970	265,903	265,903	265,903	265,903	305,123
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272	161,267	190,711
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499	606,315	606,510	606,488	625,031
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	1,160,000	826,000	551,000
時価総額	百万円	95,847	141,626	139,964	179,836	229,510	263,509	396,195	308,447	219,635	168,122
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968	12,183	13,925
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725	5,823	6,932
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486	4,499	5,255
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,453	4,498	4,499	5,255
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905	16,750	16,918	16,923	17,225
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	292,409	317,440	362,248
物件数	件	15	18	19	23	28	30	31	34	37	46
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	362,733.62	395,330.99	430,487.81
テナント数	社	264	277	287	357	467	512	517	533	583	676
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6	97.3
総資産経常利益率（ROA）	%	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4
（年換算値）	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8	2.7	2.7
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8
（年換算値）	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5	5.6	5.6
期末自己資本比率	%	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7	55.9	51.1	49.4	45.6	47.5
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	6.49	6.22	6.06
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	291,853	316,999	361,979
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	366,938	399,602	436,948
含み損益総額	百万円	30	-315	1,883	7,813	19,218	34,587	58,252	75,084	82,602	74,968
1口当たり含み損益	円	202	-1,707	10,199	33,975	83,572	130,074	219,075	282,374	310,649	245,700
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	888,884	917,138	870,731
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572	9,927
賃貸NOI利回り（年換算値）	%	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7	5.8	5.7	5.7
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601	1,793
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934	588	757	1,252	1,346	1,552
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134	7,087
1口当たりFFO	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889	21,585	22,509	22,714	23,069	23,228

キャッシュ・フロー計算書



NOMURA
Office Fund

項 目	第9期	第10期
	2007年11月1日～2008年4月30日 金 額 (千円)	2008年5月1日～2008年10月31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	4,500,953	5,256,831
減価償却費	1,601,989	1,793,147
長期前払費用償却額	2,917	10,537
投資法人債発行費償却額	32,295	38,490
受取利息	▲ 32,898	▲ 36,975
支払利息	1,175,471	1,400,866
固定資産除却損	-	7,600
営業未収入金の増減額(▲は増加)	10,174	▲ 94,688
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲ 275,442	309,377
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 70,490	83,883
未払金の増減額(▲は減少)	349,217	▲ 320,025
未払消費税等の増減額(▲は減少)	-	53,222
前受金の増減額(▲は減少)	150,348	265,869
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 181,816	▲ 19,182
その他	▲ 82,363	▲ 50,112
小 計	7,180,357	8,698,841
利息の受取額	32,898	36,975
利息の支払額	▲ 1,131,556	▲ 1,196,677
法人税等の支払額	▲ 1,237	▲ 1,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,080,462	7,537,282
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	▲ 25,398,623	▲ 11,665,065
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 1,334,962	▲ 33,230,048
無形固定資産の取得による支出	-	▲ 1,900,904
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 18,086	▲ 16,798
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,013,767	714,359
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,063,049	▲ 647,041
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,104,251	1,848,789
敷金及び保証金の差入による支出	-	▲ 200,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 25,696,703	▲ 45,096,758
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	24,700,000	34,100,000
短期借入金の返済による支出	▲ 23,500,000	▲ 14,700,000
短期投資法人債の発行による収入	19,981,250	14,954,207
短期投資法人債の償還による支出	-	▲ 35,000,000
長期借入れによる収入	23,500,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	▲ 19,000,000	▲ 4,000,000
投資口の発行による収入	-	28,688,253
分配金の支払額	▲ 4,497,891	▲ 4,498,779
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,183,359	40,543,681
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	1,567,118	2,984,204
V. 現金及び現金同等物の期首残高	34,016,503	35,583,622
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	35,583,622	38,567,826

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2008/12/10)



NOMURA
Office Fund



(注) 2007年12月10日終値に基づく東証REIT指数 = 同日時点の本投資法人の投資口価格終値と換算した上、直近1年間の推移を記載しています。

資産運用会社の概要



会社概要

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

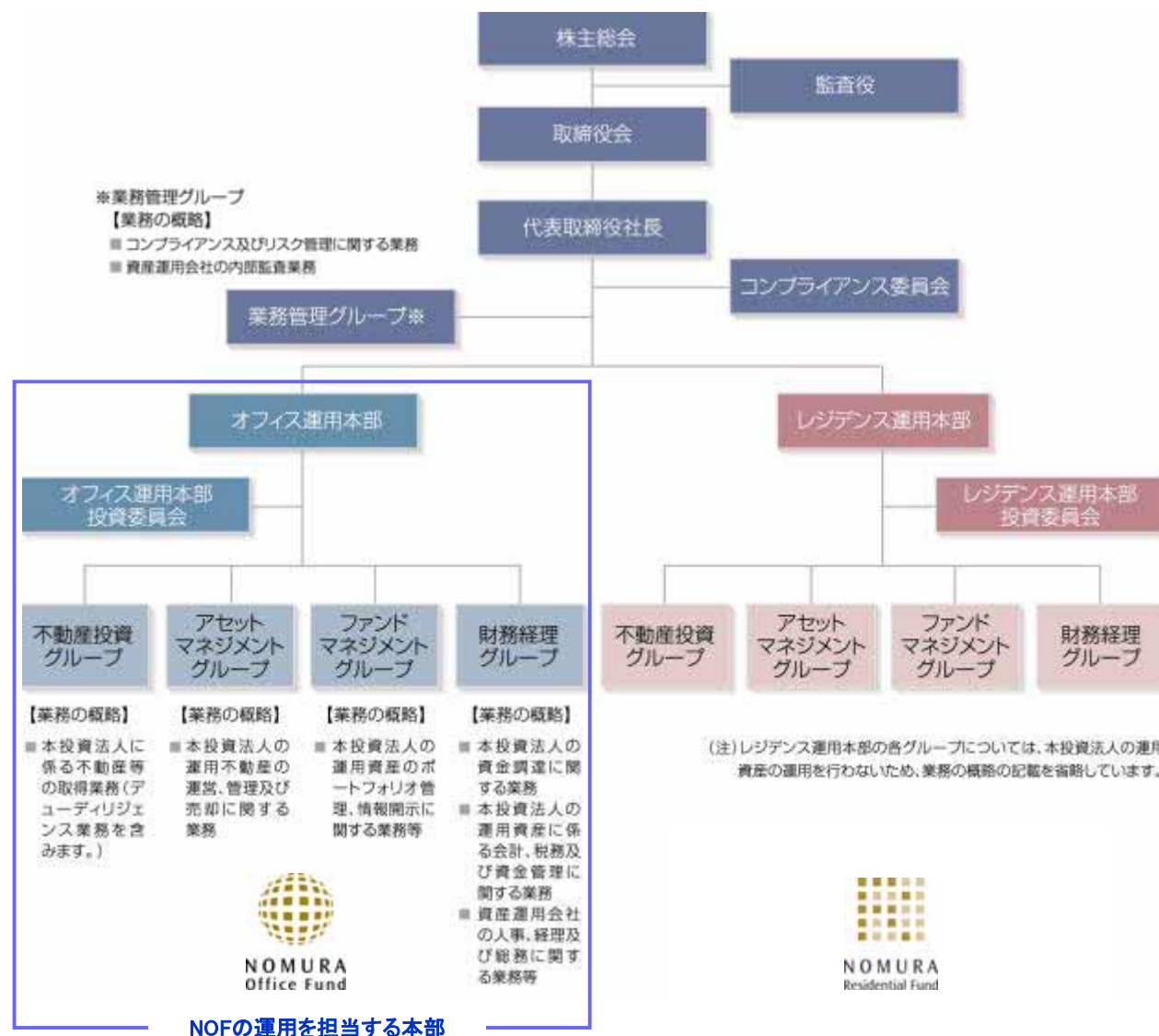
【設立】
2003年1月24日

【資本金】
3億円

【株主】
野村不動産ホールディングス株式会社(100%)

【役員員数】
63名(役員を含む)

【事業内容】
投資運用業
◆金融商品取引業登録：関東財務局長(金商)第374号
◆取引一任代理等認可：国土交通大臣認可第18号
◆宅地建物取引業免許：東京都知事(2)第81679号



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>



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。