NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第5期 （2006年4月期） 決算 アナリスト説明会

NOMURA
Office Fund

― Contents ―

1. 運用概況

・第5期の決算ハイライト 2
・本投資法人の成長状況①
「業績の推移」 3
・本投資法人の成長状況②
「運用状況の推移」 4
・ファンドサマリー 5

2. 今後の運用方針

・マーケット認識 7
・今後の成長戦略 8

3. 第5期決算の詳細

・損益計算書 10
・貸借対照表 11
・金銭の分配に係る計算書 12
・財務指標 13
・キャッシュ・フロー計算書 14
・有利子負債の状況 15
・投資主の状況 16
・第6期(2006年10月期)の業績予想 17

4. 第5期の運用実績

・投資部門の実績 19
・第5期投資物件① 20
・第5期投資物件② 21
・ポートフォリオの分散状況①
「資産の分散状況」 22
・ポートフォリオの分散状況②
「テナントの分散状況」 23
・アセットマネジメント部門の実績 24
・ポートフォリオ収益力の向上 25
・リニューアル工事による
物件競争力の強化 26
・期中の契約異動 27
・期末算定価格(鑑定評価額) 28
・財務部門の実績 29
・公募投資法人債と増資の発行概要 30
・第5期末時点の財務状況 31
・決算後の財務状況 32

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧 34
・物件別賃貸事業収支 35
・ポートフォリオマップ 36
・保有物件写真一覧
(2006年6月21日現在29物件) 37
・ポートフォリオ物件の取得チャネル 38
・投資口価格・時価総額の推移
(2003/12/4～2006/6/21) 39
・資産運用会社の概要 40

NOMURA
Office Fund

1. 運用概況

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

NOMURA
Office Fund

第5期の決算ハイライト

当期の業績（運用日数181日）

	当期実績	前期比		業績予想（05/12/20）	業績予想比	
営業収益	9,810百万円	+ 1,169百万円	+ 13.5%	9,718百万円	+ 91百万円	+ 0.9%
営業利益	4,558百万円	+ 447百万円	+ 10.9%	4,435百万円	+ 123百万円	+2.8%
当期純利益	3,596百万円	+ 112百万円	+ 3.2%	3,518百万円	+ 77百万円	+ 2.2%
1口当たり分配金	15,638 円/口	+ 488 円/口	+ 3.2%	15,300 円/口	+ 338 円/口	+ 2.2%

主要な活動状況（05年11月1日～06年4月30日）

投資部門

- 西新宿昭和ビル （88.0億円）
- NOF仙台青葉通りビル（32.0億円）
- 大阪長和ビル （129.0億円）
- 広島長和ビル （21.0億円）
- クリスタルパークビル（37.0億円）

⇒ 第5期末 組入資産額 2,408億円
（前期比 +307億円）

アセットマネジメント部門

- 賃料増額改定件数の増加
- 新宿野村ビル
地下商業フロアリニューアル

財務部門

- 公募投資法人債の発行（総額200億円）
- 有利子負債の長期固定化の促進
- 預り敷金の有効活用の開始

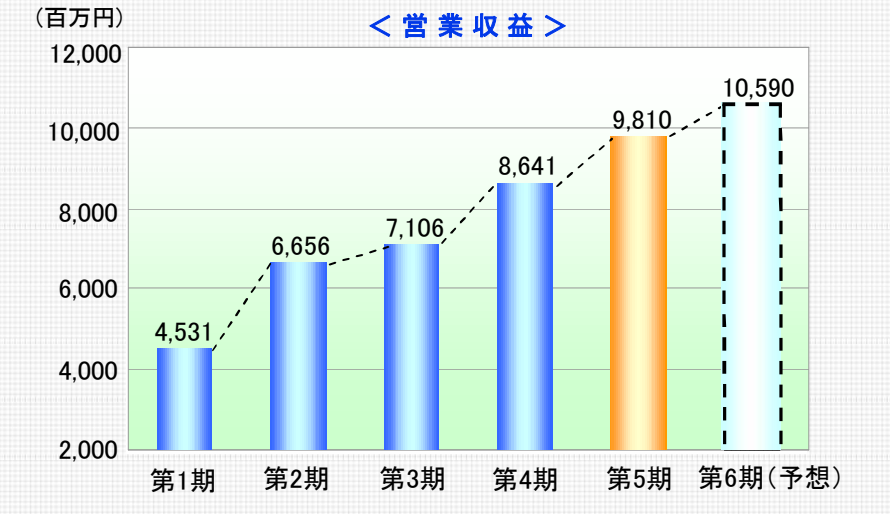
第6期の業績予想（運用日数184日）

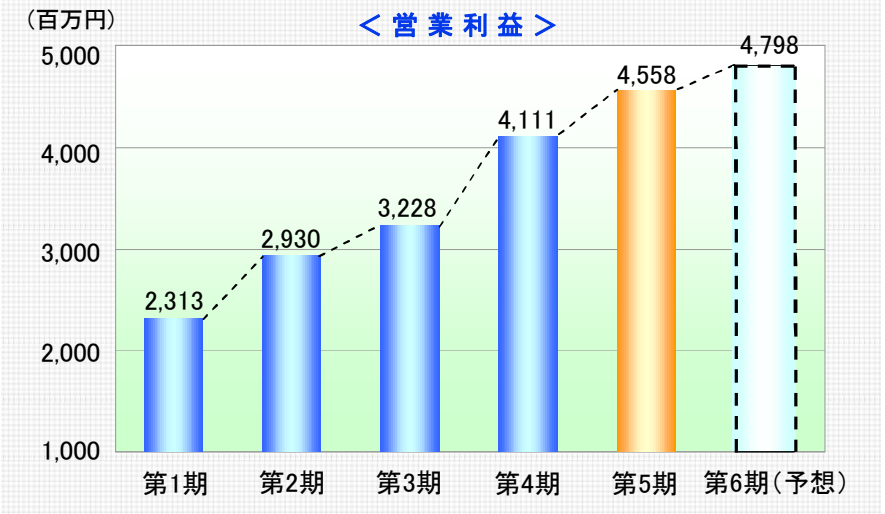
営業収益	10,590百万円 （780百万円・8.0% 増）※1
営業利益	4,798百万円 （ 239百万円・ 5.3% 増）※1
当期純利益	3,837百万円 （ 240百万円・ 6.7% 増）※1
1口当たり分配金 ※2	14,430円/口 （ −1,208円 ・ 7.7% 減）※1

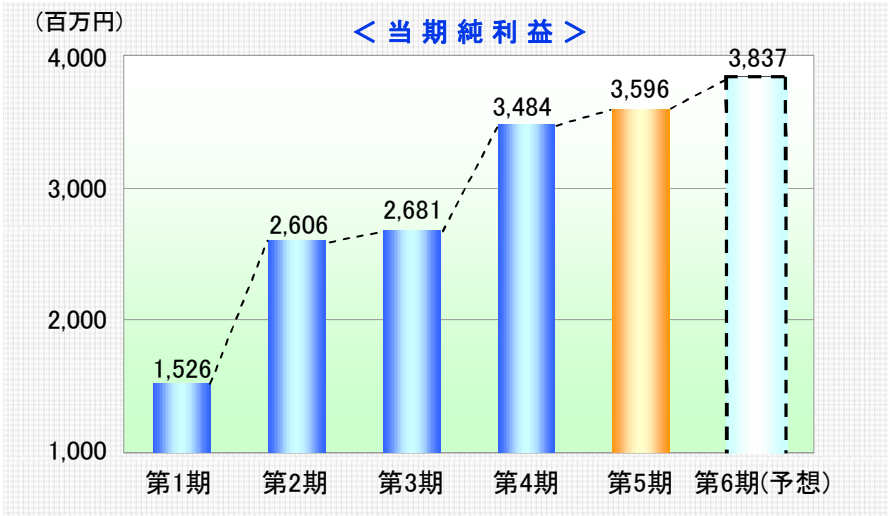
※1 括弧内は第5期（06/4月期）実績との差異
※2 期末発行済投資口総数 265,903口（前期比 ＋35,933口）

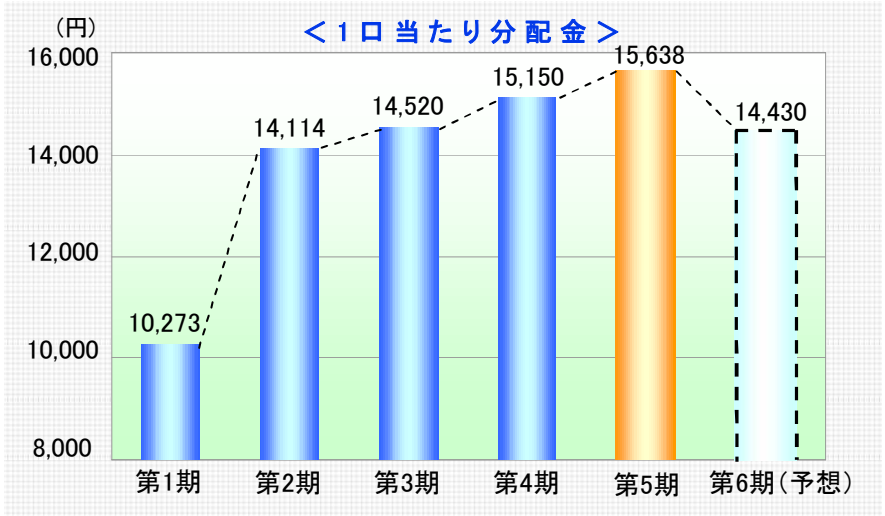
NOMURA
Office Fund

本投資法人の成長状況①「業績の推移」





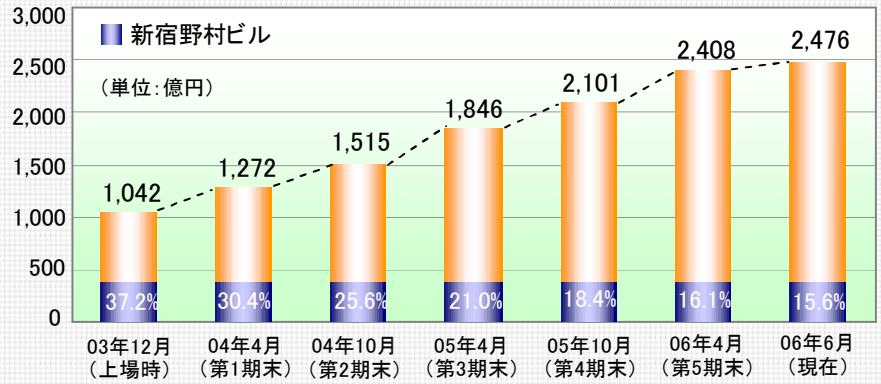




NOMURA
Office Fund

本投資法人の成長状況②「運用状況の推移」

資産規模の推移（取得価格ベース）



- 上場後2年6ヶ月間の追加投資額　1,434.1億円
- 毎期 250～300億円（年間 500～600億円）前後のコンスタントな資産規模の拡大を実現

ポートフォリオNOI利回りの推移

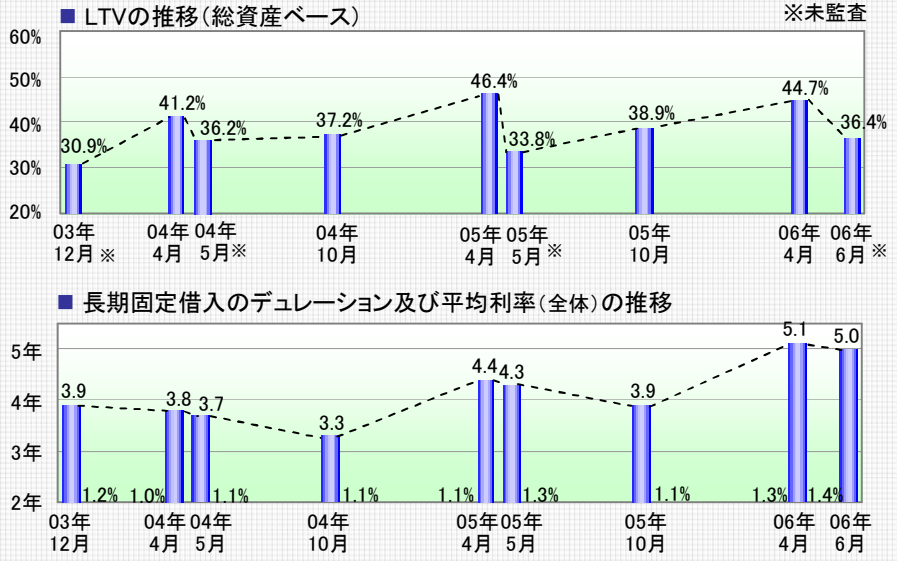
【 ポートフォリオNOI利回りの推移（%）】

	第1期末（04/4末）	第2期末（04/10末）	第3期末（05/4末）	第4期末（05/10末）	第5期末（06/4末）
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9

【 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
第2期末保有 18物件		6.2	6.3	6.4	6.3
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1
第4期末保有 23物件				6.1	6.0
第5期末保有 28物件					5.9

有利子負債比率の推移 / 負債の長期固定化



NOMURA
Office Fund

ファンドサマリー

期別 決算年月		第1期 平成16年4月	第2期 平成16年10月	第3期 平成17年4月	第4期 平成17年10月	第5期 平成18年4月
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000
期末LTV（総資産ベース）	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492
期末投資口価格（終値）	円	645,000	767,000	758,000	782,000	998,000
時価総額	百万円	95,847	141,626	139,964	179,836	229,510
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638
組入資産額（取得価格合計）	百万円	127,260	151,540	184,620	210,120	240,820
物件数	件	15	18	19	23	28
賃貸可能面積	㎡	180,793.50	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,464.10
テナント数	社	264	277	287	357	467
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952
賃貸NOI利回り（年換算値）	%	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034
1口当たりFFO	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889

NOMURA
Office Fund

2. 今後の運用方針

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

NOMURA
Office Fund

マーケット認識

不動産投資マーケット

- 厳しい取得環境の継続（取得時キャップレートの低下傾向継続）
- 開発案件の売却情報が増加

→ 運用ノウハウに基づくプライシング力がより重要に

賃貸オフィスマーケット

- 東京都心部では、オフィス床需給逼迫を背景にして賃料増額改定が顕在化
- 東京周辺部及び地方都市では、引き続き市況が改善（一部地域では賃料増額改定）

→ ポートフォリオ収益のアップサイド実現の好機

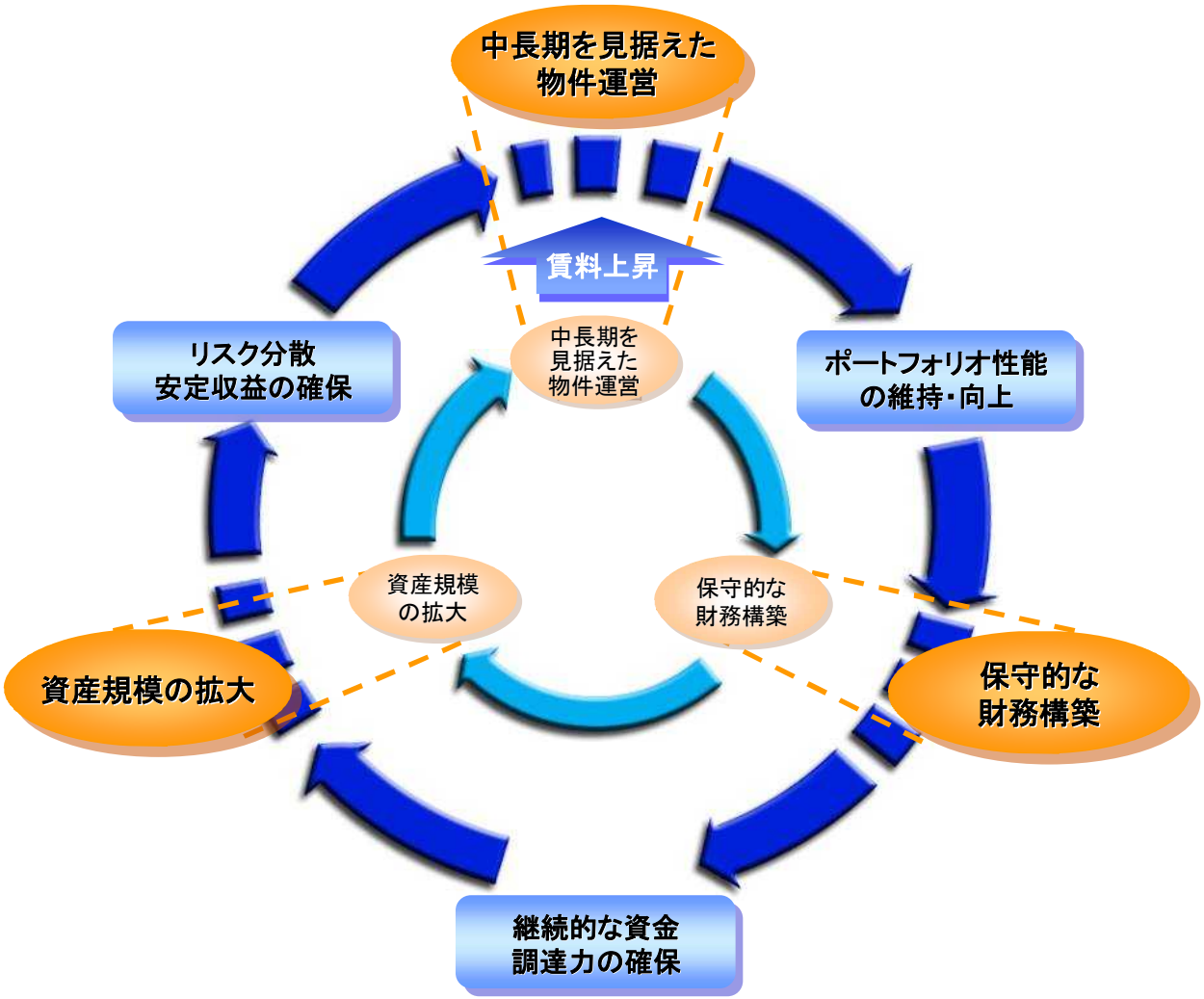
J-REITマーケット

- 銘柄数と時価総額の増大（マーケット拡大の継続）
- 成長力やリスク管理体制に対する投資家評価の厳格化

→ 更なる二極化の進展（より厳しい銘柄選別）

NOMURA
Office Fund

今後の成長戦略



① ポートフォリオ性能の維持・向上

- 賃料上昇によるポートフォリオ収益力の強化
- リニューアル工事による物件競争力の強化

② 継続的な資金調達力の確保

- エクイティファイナンスによる物件取得余力の確保
- 保守的な財務方針の堅持（信用力の維持）
- 格付けの向上

③ 資産規模の拡大

- 開発案件の検討
- スポンサーとのコラボレーション強化

NOMURA
Office Fund

3. 第5期決算の詳細

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

NOMURA
Office Fund

損益計算書

区分			第4期 2005年5月1日～2005年10月31日 金額(千円)	第4期 百分比(%)	第5期 2005年11月1日～2006年4月30日 金額(千円)	第5期 百分比(%)
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	7,709,467	89.2	8,815,222	89.9
		賃料収入	6,138,529	71.0	7,027,837	71.7
		共益費収入	1,570,938	18.2	1,787,384	18.2
		その他賃貸事業収入	931,881	10.8	995,303	10.1
		月極駐車場収入	156,428	1.8	189,348	1.9
		付帯収益	707,782	8.2	734,285	7.5
		その他賃料収入	67,581	0.8	69,505	0.7
		その他雑収入	89	0.0	2,164	0.0
		賃貸事業収入合計	8,641,349	100.0	9,810,526	100.0
		賃貸事業費用 外注委託費	833,441	9.6	981,358	10.0
		賃貸事業費用 公租公課	614,908	7.1	666,061	6.8
		賃貸事業費用 水道光熱費	711,509	8.2	726,301	7.4
		賃貸事業費用 保険料	21,809	0.3	22,318	0.2
		賃貸事業費用 修繕費	213,371	2.5	302,896	3.1
		賃貸事業費用 その他費用	121,243	1.4	159,138	1.6
		賃貸事業費用 減価償却費	1,229,041	14.2	1,399,417	14.3
		賃貸事業費用合計	3,745,324	43.3	4,257,491	43.4
		賃貸事業利益	4,896,024	56.7	5,553,034	56.6
		資産運用報酬	629,689	7.3	851,350	8.7
		販売費及び一般管理費	155,182	1.8	142,982	1.5
		営業利益	4,111,152	47.6	4,558,701	46.5
	営業外損益の部	営業外収益	9,451	0.1	9,789	0.1
		営業外費用	635,530	7.4	971,391	9.9
		支払利息	412,438	4.8	482,883	4.9
		投資法人債利息	108,000	1.2	244,722	2.5
		投資法人債発行費償却	14,855	0.2	38,429	0.4
		融資関連費用	48,784	0.6	101,660	1.0
		新投資口発行費	42,769	0.5	–	–
		その他営業外費用	8,682	0.1	103,696	1.1
		営業外損益	▲ 626,078	▲ 7.3	▲ 961,602	▲ 9.8
		経常利益	3,485,074	40.3	3,597,098	36.7
税引前当期純利益			3,485,074	40.3	3,597,098	36.7
法人税・住民税及び事業税			1,008	0.0	926	0.0
法人税等調整額			1	0.0	4	0.0
当期純利益			3,484,064	40.3	3,596,167	36.7
前期繰越利益			107	0.0	126	0.0
当期未処分利益			3,484,171	40.3	3,596,294	36.7

賃貸事業収入

第5期は、23物件で運用を開始し、期中に、西新宿昭和ビル、NOF仙台青葉通りビル(仙台長和ビル)、大阪長和ビル、広島長和ビル及びクリスタルパークビルの計5物件を取得し、期末時点で28物件となりました。

稼働率は、第4期末(05/10末)時点で97.3%、第5期末(06/4末)時点で98.4%(+1.1ポイント)となりました。

公租公課

第5期における固定資産税・都市計画税等は、第5期末保有資産28物件のうち24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302百万円の他、資本的支出が934百万円ありました。
(資本的支出934百万円の内、257百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益5,553百万円(前期比 +657百万円)

第5期における5物件の追加投資	+541百万円
23物件の賃貸事業利益増	+115百万円

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

NOMURA
Office Fund

貸借対照表

資産の部

区分			第4期 2005年10月31日現在 金額(千円)	百分比(%)	第5期 2006年4月30日現在 金額(千円)	百分比(%)
資産の部	流動資産		26,983,355	11.3%	26,092,423	9.7%
		現金及び預金	8,025,078	3.4%	8,074,521	3.0%
		信託現金及び信託預金	18,691,492	7.8%	17,512,598	6.5%
		その他の流動資産	266,784	0.1%	505,302	0.2%
	固定資産		212,024,494	88.7%	242,304,198	90.2%
		有形固定資産	211,566,878	88.5%	241,901,061	90.1%
			不動産	–	–	3,741,462	1.4%
			建物	–	–	1,134,195	0.4%
			土地	–	–	2,607,266	1.0%
			信託不動産	211,317,493	88.4%	238,152,308	88.7%
			建物	64,217,051	26.9%	69,056,085	25.7%
			土地	147,100,441	61.5%	169,096,222	63.0%
			その他の有形固定資産	249,385	0.1%	7,290	0.0%
			その他の有形固定資産	249,385	0.1%	7,290	0.0%
		無形固定資産	1,989	0.0%	2,001	0.0%
			信託その他の無形固定資産	1,989	0.0%	2,001	0.0%
		投資その他の資産	455,626	0.2%	401,136	0.1%
			差入敷金保証金	210,780	0.1%	211,230	0.1%
			その他の投資その他の資産	244,846	0.1%	189,906	0.1%
	繰延資産		59,905	0.0%	162,436	0.1%
		投資法人債発行費	59,905	0.0%	162,436	0.1%
資産の部合計			239,067,755	100.0%	268,559,058	100.0%

負債及び出資の部

区分			第4期 2005年10月31日現在 金額(千円)	百分比(%)	第5期 2006年4月30日現在 金額(千円)	百分比(%)
負債の部	流動負債		31,387,836	13.1%	35,067,420	13.1%
		営業未払金	529,401	0.2%	511,875	0.2%
		短期借入金	21,000,000	8.8%	16,000,000	6.0%
		1年以内返済予定長期借入金	7,500,000	3.1%	15,500,000	5.8%
		未払金等	917,177	0.4%	1,350,681	0.5%
		前受金	1,439,845	0.6%	1,643,280	0.6%
		その他の流動負債	1,411	0.0%	61,583	0.0%
	固定負債		79,585,533	33.3%	105,285,130	39.2%
		投資法人債	10,000,000	4.2%	30,000,000	11.2%
		長期借入金	54,500,000	22.8%	58,500,000	21.8%
		預り敷金保証金	–	–	166,548	0.1%
		信託預り敷金保証金	14,849,571	6.2%	16,436,835	6.1%
		その他の固定負債	235,961	0.1%	181,746	0.1%
負債の部合計			110,973,370	46.4%	140,352,551	52.3%
出資	出資総額		124,610,212	52.1%	124,610,212	46.4%
	剰余金		3,484,171	1.5%	3,596,294	1.3%
出資の部合計			128,094,384	53.6%	128,206,507	47.7%
負債及び出資の部合計			239,067,755	100.0%	268,559,058	100.0%

現金及び預金

(単位:百万円)

投資法人名義預金	8,074
預り敷金相当額	1,318
修繕積立金相当額	3,073
その他	3,683
信託銀行名義預金	17,512
預り敷金相当額	11,704
修繕積立金相当額	161
その他	5, 647

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	247,160	5,267	(1,399)	241,893
信託建物等	74,312	5,256	(1,388)	69,056
信託土地	169,096	–		169,096
建物等	1,145	11	(11)	1,134
土地	2,607	–		2,607

借入金

有利子負債残高(百万円) 120,000

総資産有利子負債比率 (短期借入金+長期借入金+投資法人債 / 総資産) 44.7%

長期有利子負債比率 (長期借入金+投資法人債 / 長期借入金+短期借入金+投資法人債) 73.8%

NOMURA
Office Fund

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項　目	第4期 2005年5月1日～ 2005年10月31日	第5期 2005年11月1日～ 2006年4月30日
当期未処分利益　（千円）	3,484,171	3,596,294
分配金の額　（千円）	3,484,045	3,596,270
1口当たり分配金　（円）	15,150	15,638
次期繰越利益　（千円）	126	23

- 分配金の額

第5期は、期末時点の発行済投資口総数229,970口に対し当期未処分利益のほぼ全額を配分することとした結果、1口当たりの分配金は15,638円となりました。

業績予想との比較

項　目	予想値 2005年12月20日 公表値	決算値 第5期実績値	差異	差異（%）
営業収益　（百万円）	9,718	9,810	91	0.9
経常利益　（百万円）	3,519	3,597	77	2.2
当期純利益　（百万円）	3,518	3,596	77	2.2
1口当たり分配金　（円）	15,300	15,638	338	2.2

- 実績と業績予想との差異

- 営業収益

クリスタルパークビル取得による収益増（41百万円）

27物件の収益寄与　（50百万円増）

NOMURA
Office Fund

財務指標

第1期～第5期の比較

財務指標		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
総資産経常利益率（ROA）	（%）	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4
（年換算）	（%）	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9
純資産当期純利益率（ROE）	（%）	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8
（年換算）	（%）	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7
期末自己資本比率	（%）	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7
期末総資産有利子負債比率（LTV①）	（%）	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7
期末物件価格有利子負債比率（LTV②）	（%）	48.0	42.6	51.5	42.4	46.0
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
ネットオペレーティングインカム（NOI）	（百万円）	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952
ファンズフロムオペレーション（FFO）	（百万円）	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034

財務指標内容内訳

ROA＝　経常利益／総資産の期間平均残高
（年換算における実質運用日数
：第1期 148日、第2期 184日、第3期 181日、第4期184日
第5期 181日）

ROE＝　当期純利益／純資産の期間平均残高
（年換算における実質運用日数
：第1期 148日、第2期 184日、第3期 181日、第4期184日
第5期 181日）

期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額

LTV①＝ 期末有利子負債額／期末総資産額

LTV②＝ 期末有利子負債額／期末算定価格合計

DSCR＝ 支払利息控除前FFO／支払利息

NOI＝　賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

FFO＝　当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却

NOMURA
Office Fund

キャッシュ・フロー計算書

項　目	第4期 2005年5月1日～2005年10月31日 金　額　（千円）	第5期 2005年11月1日～2006年4月30日 金　額　（千円）
Ⅰ.営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,485,074	3,597,098
減価償却費	1,229,069	1,399,445
長期前払費用償却額	725	725
投資法人債発行費償却額	14,855	38,429
受取利息	▲ 130	▲ 138
支払利息	520,438	727,605
営業未収入金の増加・減少額	▲ 22,150	▲ 22,812
未収消費税等の増加・減少額	395,661	▲ 51,349
営業未払金の増加・減少額	211,017	▲ 17,526
未払金の増加・減少額	15,543	138,097
前受金の増加・減少額	157,601	203,434
預り金の増加・減少額	1,281	18,241
その他	13,900	▲ 122,428
小　計	6,022,886	5,908,821
利息の受取額	130	138
利息の支払額	▲ 514,602	▲ 548,029
法人税等の支払額	▲ 1,043	▲ 1,009
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,507,370	5,359,920
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	－	▲ 3,752,510
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 27,286,701	▲ 27,867,046
無形固定資産の取得による支出	－	▲ 105
預り敷金保証金の収入	－	166,548
信託預り敷金保証金の支出	▲ 561,173	▲ 478,226
信託預り敷金保証金の収入	1,630,814	2,062,794
差入敷金保証金の支出	▲ 200,000	▲ 450
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 26,417,060	▲ 29,868,995
Ⅲ.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	19,000,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 22,500,000	▲ 23,000,000
長期借入金の借入による収入	－	19,500,000
長期借入金の返済による支出	－	▲ 7,500,000
投資法人債の発行による収入	－	20,000,000
投資法人債発行費の支出	－	▲ 140,026
投資口の発行による収入	32,441,732	－
分配金の支払額	▲ 2,683,024	▲ 3,480,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,258,708	23,379,623
Ⅳ.現金及び現金同等物の増加・減少額	5,349,018	▲ 1,129,450
Ⅴ.現金及び現金同等物の期首残高	21,367,552	26,716,571
Ⅵ.現金及び現金同等物の期末残高	26,716,571	25,587,120

NOMURA
Office Fund

有利子負債の状況

第5期末(06/4末)時点

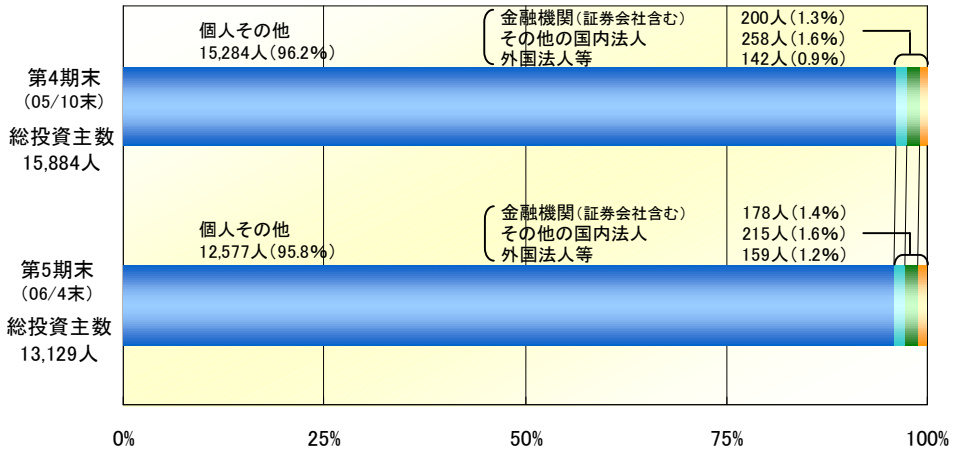
	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	14金融機関	160億円	変動	年率0.39000%(平成17年11月29日から平成18年5月29日までの利率)	平成18年5月29日	無担保 無保証
	9金融機関	125億円	固定化(注1)	年率1.14500%(金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成18年12月8日	
	2金融機関	30億円	固定	年率1.04500%	平成18年12月8日	
短期借入金合計	17金融機関	315億円	—	—	—	—
長期借入金	1金融機関	20億円	変動	年率0.66455%(平成18年3月1日から平成18年8月28日までの利率)	平成19年8月28日	無担保 無保証
	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	
	4金融機関	40億円	変動	年率0.51455%(平成18年2月28日から平成18年8月28日までの利率)	平成20年8月26日	
	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	
	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	
	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	
長期借入金合計	24金融機関	585億円	—	—	—	—
借入金合計	25金融機関	900億円	—	—	—	—
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	
投資法人債合計	—	300億円	—	—	—	—
合計	25金融機関	1,200億円	—	—	—	—

(注1)本借入金については、2003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、2004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、2004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、2006年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。

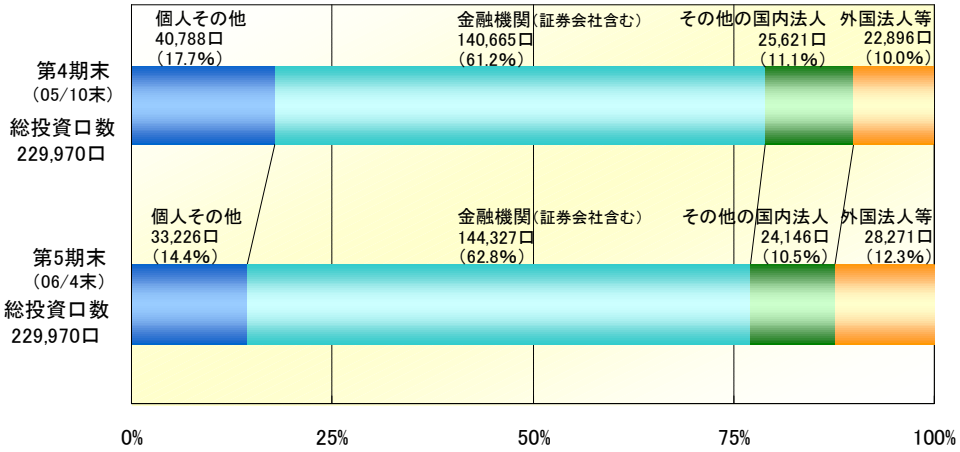
NOMURA
Office Fund

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

(単位:口)

	第4期		第5期	
銀行	53,388	23.2%	51,576	22.4%
信託銀行	51,691	22.5%	58,958	25.6%
生命保険会社	9,917	4.3%	10,197	4.4%
損害保険会社	4,488	2.0%	5,516	2.4%
その他金融機関	21,181	9.2%	18,080	7.9%
	140,665	61.2%	144,327	62.8%

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・ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(信託口)	22,621	9.8%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,348	6.2%
3	野村不動産株式会社	11,500	5.0%
4	日本ﾏｽﾀｰﾄﾗｽﾄ信託銀行株式会社(信託口)	10,199	4.4%
5	資産管理ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,546	3.7%
6	学校法人川崎学園	6,000	2.6%
7	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	5,011	2.2%
8	ｱﾒﾘｶﾝﾗｲﾌｲﾝｼｭｱﾗﾝｽｶﾝﾊﾟﾆｰｼﾞｰｴｲｴﾙ	4,138	1.8%
9	全国共済農業協同組合連合会	3,993	1.7%
10	株式会社泉州銀行	3,900	1.7%
合　計		90,256	39.2%

(参考)第4期末の上位10投資主の所有割合　36.0%

NOMURA
Office Fund

第6期(2006年10月期)の業績予想

区　分	第5期	第6期予想	前期比	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
賃貸事業収入	8,815	9,475	660	7.5
その他賃貸事業収入	995	1,114	119	12.0
賃貸事業収入合計	9,810	10,590	780	8.0
外注委託費	981	1,136	154	15.8
公租公課	666	884	218	32.7
水道光熱費	726	882	155	21.5
保険料	22	22	0	0.9
修繕費	302	340	37	12.3
その他費用	159	115	▲43	▲27.2
減価償却費	1,399	1,458	58	4.2
賃貸事業費用合計	4,257	4,839	581	13.7
賃貸事業利益	5,553	5,751	198	3.6
資産運用報酬	851	763	▲88	▲10.3
販売費及び一般管理費	142	189	46	32.7
営業損益	4,558	4,798	239	5.3
営業外収益	9	―	▲9	▲100.0
営業外費用	971	960	▲10	▲1.1
営業外損益	▲961	▲960	1	▲0.1
経常利益	3,597	3,838	240	6.7
税引前当期純利益	3,597	3,838	240	6.7
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	8.0
法人税等調整額	0	0	0	0.0
当期純利益	3,596	3,837	240	6.7
前期繰越利益	0	0	―	―
当期未処分利益	3,596	3,837	―	―

期末時点発行済投資口数(口)	229,970口	265,903口	35,933口	15.6
一口当たり分配金(円)	15,638円	14,430円	▲1,208円	▲ 7.7

賃貸事業収入

第6期は、28物件で運用を開始し、2006年6月1日に札幌ノースプラザを取得した以外は、新規の物件取得がない前提(29物件)で計算しています。

公租公課

第6期における固定資産税・都市計画税等については、第5期末保有資産及び第5期末後取得資産29物件のうち27物件について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、投資口の追加発行費用 等

NOMURA
Office Fund

4. 第5期の運用実績

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

NOMURA
Office Fund

投資部門の実績

第5期の投資環境

- 金融系企業・事業法人からの売却案件の減少傾向
- プライベートファンドによる物件ホールド傾向
- キャップレート低下が地方都市圏へも波及
- 着手前段階の開発案件の情報は増加傾向（土地情報）

- 物件情報の量は減少傾向
- 稼働中物件は小型化する傾向

＜物件情報の入手量＞

入手時期	平成17年		平成18年				第5期合計	（参考）第4期実績
	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
物件情報数	179	93	87	114	98	116	687	934

検討物件	88

検討中物件	12

第5期の主な実績

立地条件に優れた5物件への投資

野村不動産グループの情報ネットワークの活用により継続的な成長を実現

ポートフォリオの地域・資産分散の促進

- 信頼感を基礎とした、多様な情報ネットワーク
- 情報を活かすグループ体制
- 運用力に基づくプライシング力

NOMURA
Office Fund

第5期投資物件①

NOF仙台青葉通りビル

所在地　仙台市青葉区一番町
延床面積　12,977.45㎡（3,925.67坪）
所有形態　（土地）所有権　（建物）所有権
取得価格　3,200百万円
取得日　平成17年11月30日

【物件特性】
・仙台の代表的オフィスエリアの中心部に立地
・全国展開企業を中心としたマルチテナントビル
【運用方針】
・立地ポテンシャルを更に引き出す
リニューアル等の実施
・市況動向を見極めたリーシング、
既存テナントのCS向上　→　賃料収入の拡大

大阪長和ビル

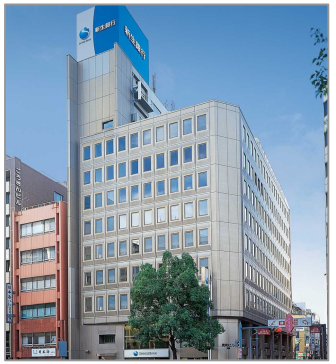
所在地　大阪市中央区瓦町
延床面積　21,007.98㎡（6,354.91坪）
所有形態　（土地）所有権　（建物）所有権
取得価格　12,900百万円
取得日　平成17年11月30日

【物件特性】
・大阪ビジネス街の中心地・御堂筋沿いに立地
・個別空調・OAフロア等含め主要設備更新済
【運用方針】
・現状の高稼働維持
・市況回復局面での既存テナントの賃料底上げ

広島長和ビル

所在地　広島市中区立町
延床面積　8,206.91㎡（2,482.59坪）
所有形態　（土地）所有権　（建物）所有権
取得価格　2,100百万円
取得日　平成17年11月30日

【物件特性】
・広島のビジネス・商業エリアの中心部に立地
・小規模区画にも対応可能なフロア形状
【運用方針】
・戦略的リーシングによる稼働率向上
→　収益拡大
・物件特性に応じた各種施策の実施
（出入口開閉時間の変更等）　→　CS向上



NOMURA
Office Fund

第5期投資物件②

西新宿昭和ビル

所在地　東京都新宿区西新宿

延床面積　10,902.22㎡（3,297.92坪）※1
5,858.26㎡（1,772.12坪）※2
※1：1棟全体　※2：保有する専有部分

所有形態　（土地）共有　（建物）区分所有権

取得価格　8,800百万円

取得日　平成17年11月30日

【物件特性】
- ・新宿駅西口の駅前業務集積地の一角に立地
- ・高い利便性・集客力を評価するテナント構成

【運用方針】
- ・立地の利便性を前面に押し出したマネジメント
- ・市況回復を確実に捉えた募集活動・賃料改定

クリスタルパークビル

所在地　東京都武蔵野市御殿山

延床面積　6,462.19㎡（1,954.81坪）※1
3,868.36㎡（1,170.17坪）※2
※1：1棟全体　※2：保有する専有部分

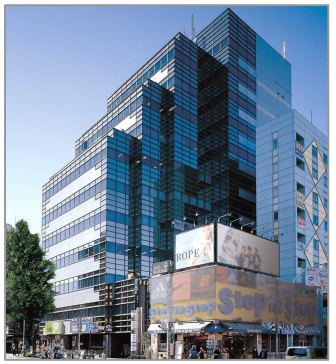
所有形態　（土地）共有　（建物）区分所有権

取得価格　3,700百万円

取得日　平成18年2月28日

【物件特性】
- ・西東京エリアの主要拠点「吉祥寺」駅徒歩2分
- ・地域密着型の営業拠点とするテナント構成

【運用方針】
- ・現状の高稼働を維持
- ・既存テナントの賃料底上げ



札幌ノースプラザ　（参考）第6期投資物件

所在地　札幌市中央区北一条西

延床面積　18,842.51㎡（5,699.85坪）

所有形態　（土地）所有権　（建物）所有権

取得価格　6,820百万円

取得日　平成18年6月1日

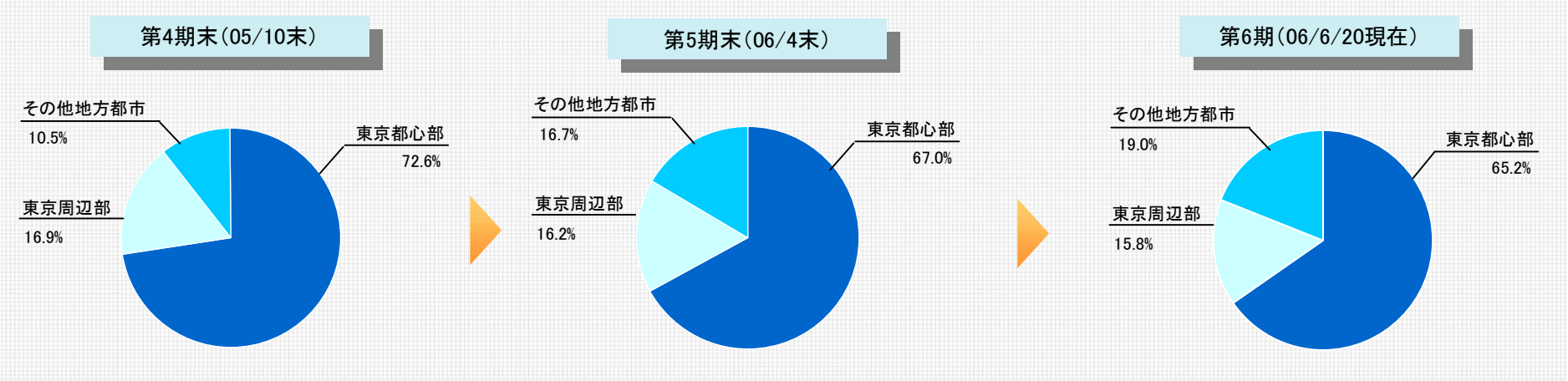
【物件特性】
- ・札幌のビジネス・商業エリアの中心部に立地
- ・地下道との接続を平成22年に予定

【運用方針】
- ・立地特性を活かした募集活動による
  稼働率向上　→　収益拡大
- ・将来の更なる利便性向上を見据えた
  マネジメントの実践　→　安定運用の基盤構築

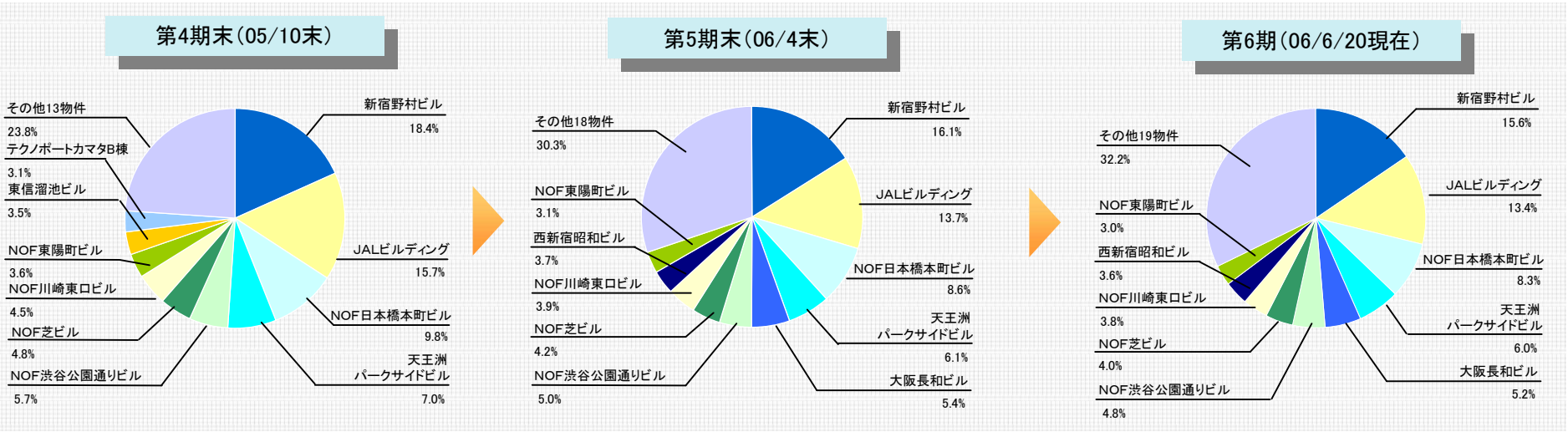
NOMURA
Office Fund

ポートフォリオの分散状況①「資産の分散状況」

地域の分散状況（取得価格ベース）



運用資産毎の分散状況（上位10物件及びその他物件・取得価格ベース）



NOMURA
Office Fund

ポートフォリオの分散状況② 「テナントの分散状況」

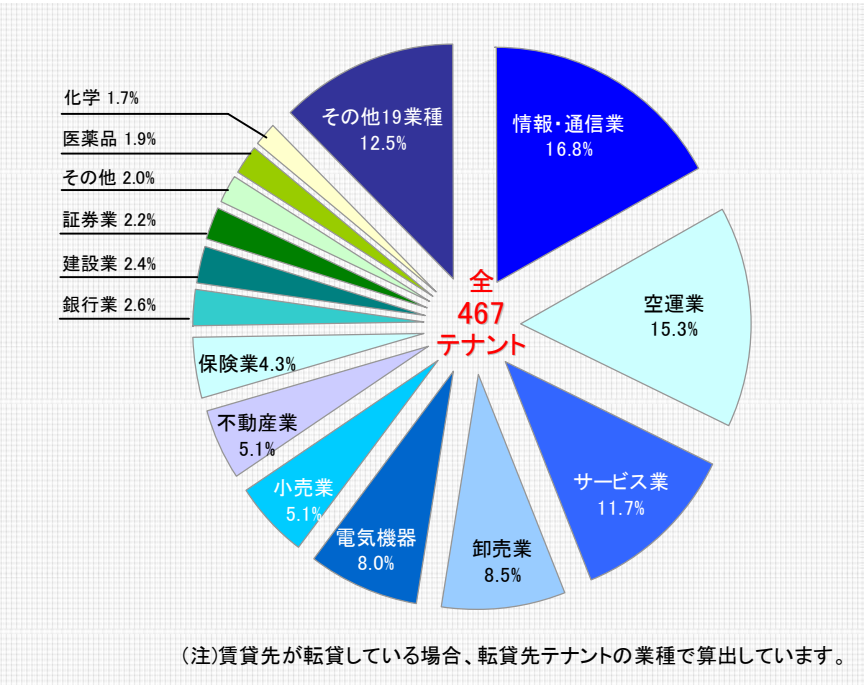
上位10テナント（賃貸面積ベース）

第5期末（06/4末）

	テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	賃貸面積（㎡）	全賃貸面積に占める割合（%）	（参考）第4期末時点（%）
1	フラッグシッププロパティーズ有限会社	不動産	JALビルディング	H27.03.31	42,084.11	14.6	16.5
2	株式会社ザイマックス	不動産	NOF東陽町ビル	H21.11.30	18,218.17	6.3	7.2
3	富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタB棟	H19.03.31	3,699.38	1.3	1.5
			ファーレ立川センタースクエア	H19.12.31	501.35	0.2	0.2
			NOF新横浜ビル	H18.09.30	6,547.74	2.3	2.6
			野村不動産大阪ビル	H18.12.31	809.15	0.3	0.3
4	野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	H20.05.31	1,206.55	0.4	0.5
			NOF宇都宮ビル	H19.12.31	1,072.69	0.4	0.4
			野村不動産四ツ橋ビル	H19.11.30	1,847.63	0.6	–
			野村不動産広島ビル	H19.03.31	2,834.48	1.0	1.1
5	野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	3,590.75	1.2	1.4
			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	0.5
6	富士ゼロックスオフィスサプライ株式会社	卸売	駿河台プラザビル	H19.04.30	4,160.94	1.4	1.6
7	株式会社イトーヨーカ堂	小売	テクノポートカマタB棟	H19.10.31	3,652.38	1.3	1.4
8	コーポレイトソフトウェア株式会社	情報・通信	天王洲パークサイドビル	H19.02.28	3,598.83	1.2	1.4
9	株式会社新生銀行	銀行	大阪長和ビル	H22.01.31	2,774.75	1.0	–
			広島長和ビル	H22.01.31	647.01	0.2	–
10	大建工業株式会社	その他製品	NOF日本橋本町ビル	H19.02.14	3,221.93	1.1	1.3
合計					102,079.40	35.4	

業種分散状況（賃貸面積ベース）

第5期末（06/4末）



（注）賃貸先が転貸している場合、転貸先テナントの業種で算出しています。

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5期末（06/4末）　25.3%（賃貸面積ベース）
21.0%（契約賃料ベース）

アセットマネジメント部門の実績

ポートフォリオ収益力の向上

リニューアル工事による物件競争力の強化

期末算定価格の上昇

安定収益を生み出すポートフォリオ性能の強化

NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ収益力の向上

新規入居テナント・退去テナントの賃料動向

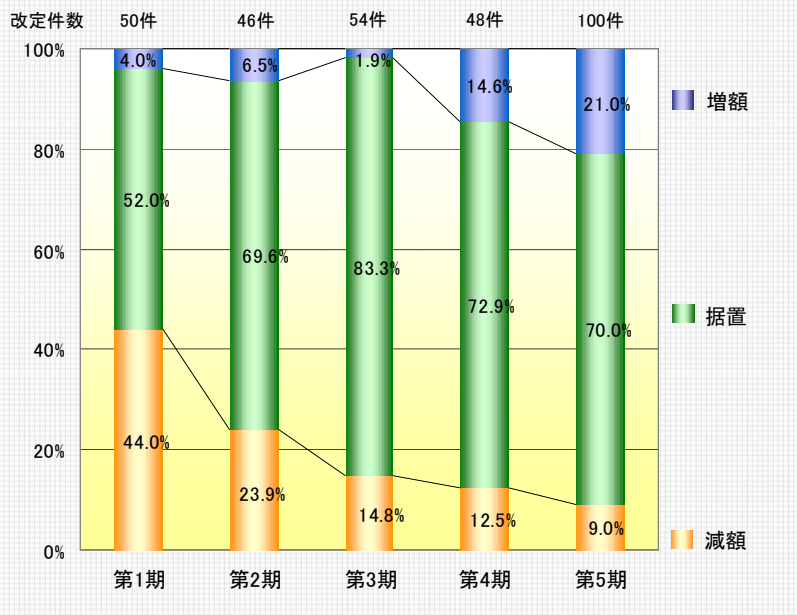
● 「退去テナントの平均賃料」→「入居テナントの平均賃料」の変化

・上昇（入居賃料＞退去賃料）　⇒　6物件　（新宿野村ビル、西新宿昭和ビル、NOF川崎東口ビル、朝日生命横浜西口ビル、柳橋三信ビル、大阪長和ビル）

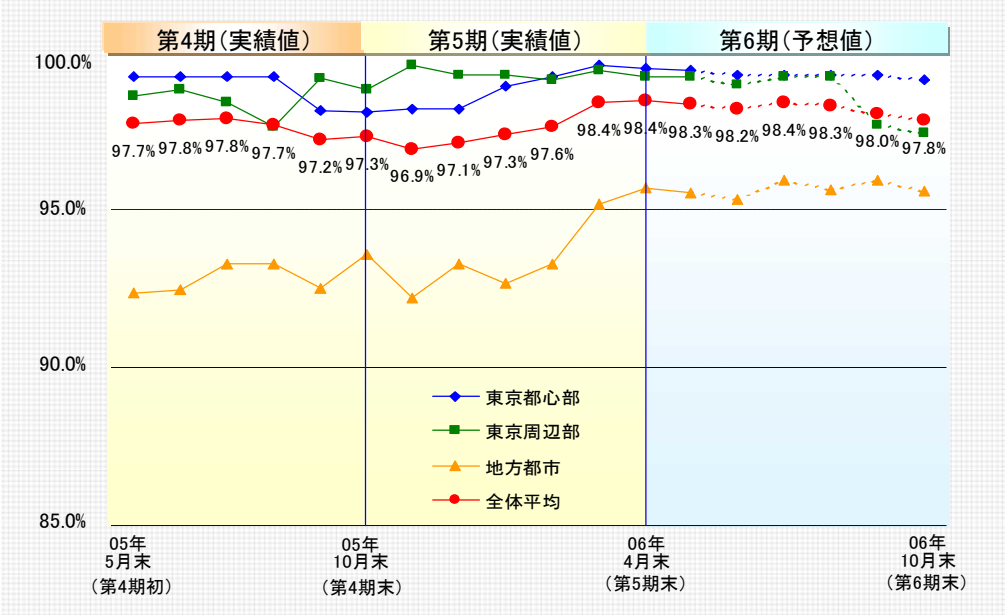
・同水準（入居賃料＝退去賃料）⇒　2物件　（東信溜池ビル、NOF宇都宮ビル）

・下落（入居賃料＜退去賃料）　⇒　3物件　（野村不動産大阪ビル、広島長和ビル、ファーレ立川センタースクエア）

継続入居テナントの賃料動向



安定したポートフォリオ稼働率の確保



NOMURA
Office Fund

リニューアル工事による物件競争力の強化

新宿野村ビル地下商業フロアの大規模リニューアル

- リニューアルの目的

西新宿超高層ビル群における新宿野村ビルの差別化

最も人通りの多い交差点から直接地下店舗へのアクセスが可能になるよう階段・ｴｽｶﾚｰﾀｰを設置しました。

地下店舗天井部分から1階外構へ抜ける開口部を設けました。店舗の視認性が向上し当ビルの新たな顔となりました。

テナント満足度向上による収益力の向上

銀行店舗跡の区画を大改修し、新規に飲食店舗を誘致しました。店舗区画内にインナーテラスを設置し、フードコート風の雰囲気の中、昼時には多くのオフィスワーカーで賑わいを見せています。

NOMURA
Office Fund

期中の契約異動

- 入退去面積の内訳

  入居面積　3,731坪（12,334㎡）：　期中の加重平均床面積の約4.3%

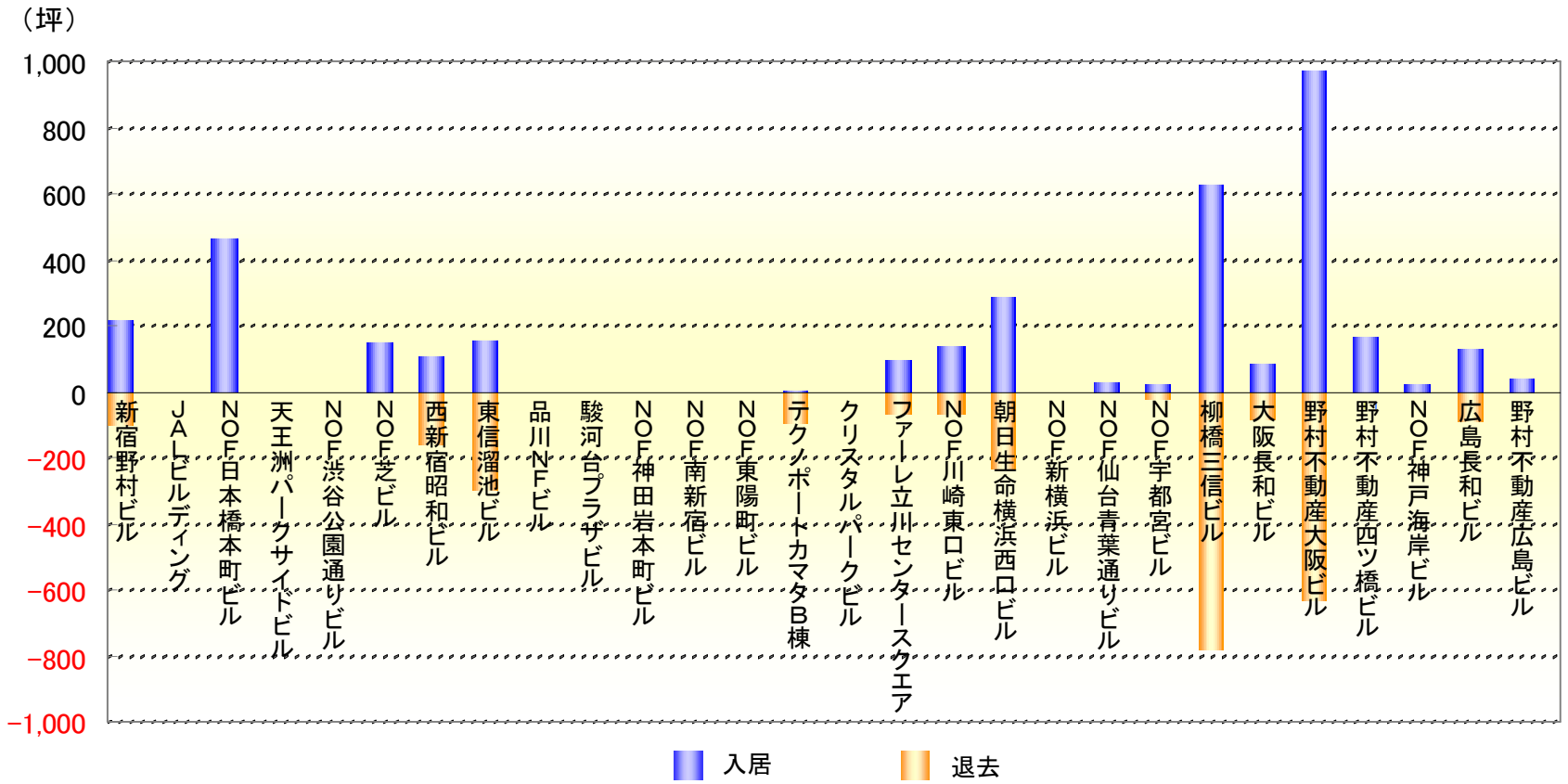
  退去面積　2,639坪（ 8,726㎡）：　期中の加重平均床面積の約3.0%

  ⇒　期中の入退去面積 1,091坪（ 3,607㎡）の入居超過

- ポートフォリオ稼働率　（第5期末時点）

  第4期末保有23物件ベース（98.8%、前期末比+1.5ポイント）

  第5期末保有28物件ベース（98.4%、前期末比+1.1ポイント）



NOMURA
Office Fund

期末算定価格(鑑定評価額)

	物件名称	取得価格（百万円）	第5期末 貸借対照表計上額（百万円）	第5期末 算定価格（百万円）		第4期末 算定価格（百万円）	第4期と第5期の期末算定価格の差異 （百万円）	変化率
東京都心部	新宿野村ビル	38,730	39,201	48,000		41,000	7,000	17.1%
	JALビルディング	33,080	33,945	30,940		30,940	－	－
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,558	22,200		21,400	800	3.7%
	天王洲パークサイドビル	14,800	14,223	16,900		16,200	700	4.3%
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,595	13,900		14,000	−100	−0.7%
	NOF芝ビル	10,000	10,211	10,300		10,300	－	－
	西新宿昭和ビル	8,800	8,803	9,110		※ 8,800	310	3.5%
	東信溜池ビル	7,400	7,635	7,510		7,400	110	1.5%
	品川NFビル	5,500	5,375	5,960		5,740	220	3.8%
	駿河台プラザビル	5,150	5,208	5,430		5,410	20	0.4%
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,061	3,430		3,340	90	2.7%
	NOF南新宿ビル	2,280	2,285	2,460		2,410	50	2.1%
	東京都心部合計	161,420	163,104	176,140		166,940	9,200	5.5%
東京周辺部	NOF東陽町ビル	7,550	7,245	7,950		7,950	－	－
	テクノポートカマタB棟	6,430	6,322	6,870		6,870	－	－
	クリスタルパークビル	3,700	3,741	3,800		※ 3,770	30	0.8%
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,152	4,050		3,900	150	3.8%
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,726	9,680		9,590	90	0.9%
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	5,095	5,580		5,560	20	0.4%
	NOF新横浜ビル	3,600	3,491	3,790		3,680	110	3.0%
	東京周辺部合計	39,120	38,774	41,720		41,320	400	1.0%
その他地方都市	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,184	3,220		※ 3,200	20	0.6%
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,807	3,210		3,190	20	0.6%
	柳橋三信ビル	3,550	3,638	3,580		3,560	20	0.6%
	大阪長和ビル	12,900	12,860	13,100		※ 12,900	200	1.6%
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,378	7,700		6,950	750	10.8%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,799	4,950		4,600	350	7.6%
	NOF神戸海岸ビル	3,280	3,129	3,320		3,310	10	0.3%
	広島長和ビル	2,100	2,088	2,100		※ 2,100	－	－
	野村不動産広島ビル	1,930	2,134	2,080		2,080	－	－
	その他地方都市合計	40,280	40,021	43,260		41,890	1,370	3.3%
合計		240,820	241,901	261,120		250,150	10,970	4.4%
			（A）	（B）				

※第5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	19,219 百万円	（83,572円/口）

（B）−（A）

NOMURA
Office Fund

財務部門の実績

長期金利(10年国債利回り)の推移

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

- LTV水準の適切なコントロール
- 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5期における主な成果

公募投資法人債(総額200億円)の発行

有利子負債の長期固定化の促進

預り敷金の有効活用の開始

継続的な成長を可能とする資金調達力の確保

NOMURA
Office Fund

公募投資法人債と増資の発行概要

公募による投資法人債の発行

● 第3回債・第4回債の概要

名称	野村不動産オフィスファンド投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額	100億円	100億円
発行年月日	平成17年11月28日	平成17年11月28日
償還期限	平成22年11月29日（5年債）	平成27年11月30日（10年債）
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証
利率	年1.19%	年2.05%
資金使途	平成17年11月30日付で取得した4物件※の取得資金、取得経費等の一部、借入金の返済資金に充当	

※ 西新宿昭和ビル、NOF仙台青葉通りビル、大阪長和ビル、広島長和ビル

● 発行登録の概要

・発行登録書提出日	平成17年9月29日
・発行予定額	1,000億円
・発行予定期間	H17.10.7 ～ H19.10.6
・資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、改修工事等の支払資金及び運転資金 等

（参考）投資口の追加発行（増資）

● 増資の概要

・発行投資口数（公募）	34,800口
・同（第三者割当）	1,133口
・発 行 価 格	926,100円/口
・調達額合計	32,156百万円
・払　込　日	06年5月25日（公募） 06年6月23日（第三者割当）

● 増資後の状況

・発行済投資口総数	265,903口
・出資総額	156,767百万円

● LTVの推移

※未監査

第5期末（06年4月末）	増資の実施	現在（06年6月23日）
44.7%	→	36.4% ※

POによる調達資金にて1物件（取得価格68.2億円）への新規投資及び借入金（160億円）の返済を実施

NOMURA
Office Fund

第5期末時点の財務状況

財務の状況（第5期末（2006年4月30日）時点）

- LTV水準 （有利子負債比率・総資産ベース）

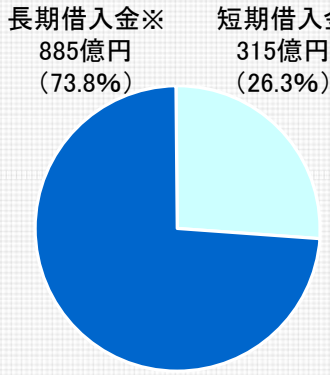
  第5期末実績　　44.7%

  （第4期末比　　＋5.8%）

  → 保守的な水準での運用を継続

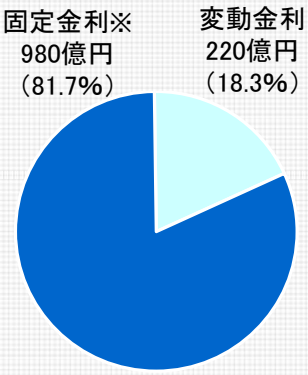
- 有利子負債の状況

■ 短期・長期比率



※投資法人債を含む

■ 変動・固定比率



※金利スワップによる固定化を含む

- 長期固定借入金の残存平均借入期間（投資法人債含む）

  → 5.1年　（参考）第4期末 ： 3.9年

- 有利子負債の加重平均金利（全体）

  → 1.29%　（参考）第4期末 ： 1.13%

- 借入先金融機関一覧（全25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	150	みずほコーポレート銀行	20
三井住友銀行	75	山梨中央銀行	20
三菱UFJ信託銀行	60	中国銀行	20
住友信託銀行	60	福岡銀行	20
農林中央金庫	50	あおぞら銀行	20
第一生命保険	50	太陽生命保険	20
野村信託銀行	50	大同生命保険	20
中央三井信託銀行	40	全国共済農業協同組合連合会	20
三井生命保険	40	日本政策投資銀行	20
伊予銀行	35	京葉銀行	10
千葉銀行	30	明治安田生命保険	10
八十二銀行	25	三井住友海上火災保険	10
広島銀行	25		
		借　入　合　計	900

（参考）投資法人債	300

NOMURA
Office Fund

決算後の財務状況

財務の状況（2006年6月23日現在）

- LTV水準 （有利子負債比率・総資産ベース）

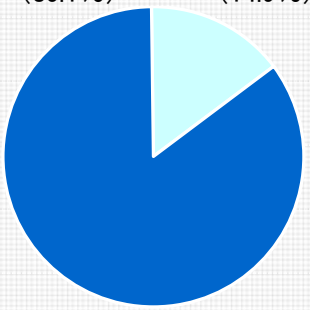
2006年6月23日現在　36.4%（未監査）※

※以下により、第5期末比 ▲8.3%
- ・POの実施
- ・札幌ノースプラザ取得（取得価格68.2億円）
- ・借入金（160億円）の返済

- 有利子負債の状況

■ 短期・長期比率

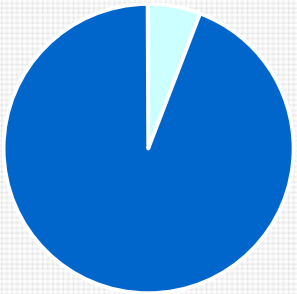
長期借入金※	短期借入金
885億円	155億円
（85.1%）	（14.9%）



※投資法人債を含む

■ 固定・変動比率

固定金利※	変動金利
980億円	60億円
（94.2%）	（5.8%）



※金利スワップによる固定化を含む

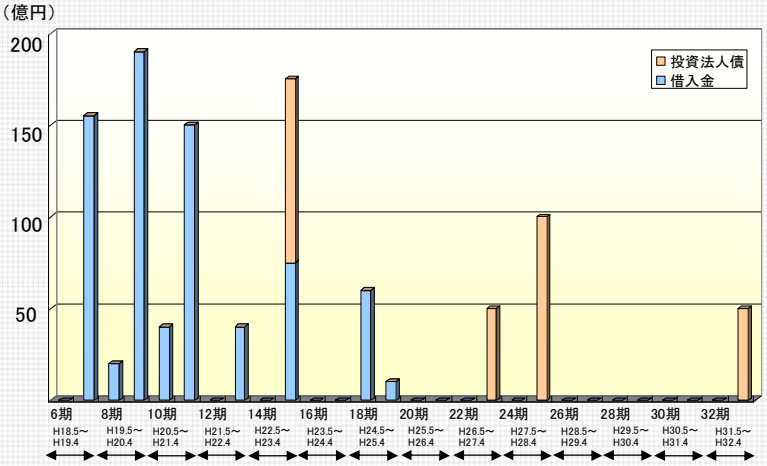
- 長期固定借入金の残存平均借入期間（投資法人債含む）

5.0年

- 有利子負債の加重平均金利（全体）

1.43%

- 返済期限の分散状況



NOMURA
Office Fund

参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ物件一覧

第5期末(06/4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)
東京都心部	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	31,347.29	99.2%	86	1,262.37	フロア4分割	2,600	5%	2003.12	38,730
	JALビルディング	品川区東品川	1996.6	26階	① 81,421.13 ② 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	① 43,893.46 ② 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
	NOF芝ビル	港区芝	1991.3	7階	11,425.20	8,165.10	8,165.10	100.0%	10	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 ② 5,858.26	5,659.96	5,466.42	96.6%	18	585.99	スパン毎分割	2,500	13%	2005.11	8,800
	東信溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階	6,478.50	4,715.20	4,275.52	90.7%	12	519.06	スパン毎分割	2,500	17%	2005.9	7,400
	品川NF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
	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
	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
東京周辺部	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
	テクノポートカマタB棟	大田区南蒲田	1990.9	11階	21,516.54 (B棟全体)	13,683.46	13,370.32	97.7%	13	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	①6,462.19 ②3,868.36	3,900.85	3,900.85	100.0%	11	193.93～ 590.35	フロア毎	2,500	14%	2006.2	3,700
	ファーレ立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12階	① 33,706.03 ② 6,865.80	6,853.38	6,624.10	96.7%	15	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	8,284.03	8,284.03	100.0%	27	684.62	フロア3分割	2,550	16%	2005.6	9,500
	朝日生命横浜西口ビル	横浜市西区	1985.10	9階	10,055.13	6,817.76	6,817.76	100.0%	29	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
その他地方都市	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968.7	11階	12,977.45	6,165.70	5,839.34	94.7%	27	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	5,819.24	98.8%	26	664.68	スパン毎分割	2,700	5%	2003.12	2,970
	柳橋三信ビル	名古屋市中村区	1991.3	12階	7,363.25	4,655.74	3,552.04	76.3%	9	405.96	フロア2分割	2,460	14%	2005.9	3,550
	大阪長和ビル	大阪市中央区	1974.4	10階	21,007.98	12,240.88	12,100.35	98.9%	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%	29	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%	18	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	6,427.01	5,712.31	88.9%	28	528.43	スパン毎分割	2,600	7%	2003.12	3,280
	広島長和ビル	広島市中区	1966.11	12階	8,206.91	4,334.75	3,531.00	81.5%	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	7,911.97	7,770.46	98.2%	16	1,047.54	フロア毎補助空調	2,450	11%	2003.12	1,930
合計						293,464.10	288,747.78	98.4%	467				7.6%		240,820

(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(テクノポートカマタB棟を除く)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)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。

NOMURA
Office Fund

物件別賃貸事業収支

（千円）

物件名称		新宿野村ビル	JAL ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ※	NOF 日本橋本町ﾋﾞﾙ	天王洲 ﾊﾟｰｸｻｲﾄﾞﾋﾞﾙ	NOF渋谷公園 通りビル	NOF芝ビル	西新宿 昭和ビル	東信溜池ビル	品川NFビル	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	152日	181日	181日	181日
賃貸事業収益		1,745,048		784,738	774,704	366,201	326,011	240,556	180,165	257,636	
	賃貸料（共益費含む）	1,557,102		743,091	658,233	337,942	289,334	218,479	167,143	224,131	
	その他収入	187,945		41,647	116,470	28,259	36,676	22,077	13,022	33,505	
賃貸事業費用		871,895		274,717	404,588	84,151	120,485	73,030	64,362	113,107	
	外注委託費	203,293		67,662	136,801	17,665	20,328	30,405	14,372	21,682	
	公租公課	187,661		37,418	55,820	23,679	24,875	—	15	16,243	
	水道光熱費	186,328		50,155	32,689	11,256	21,087	13,266	15,589	21,978	
	保険料	3,444		1,454	1,634	296	604	678	338	567	
	修繕費	58,460		11,311	14,757	3,025	4,125	5,750	5,329	18,866	
	その他費用	50,292		5,894	3,581	1,511	2,172	4,515	9,478	2,635	
	減価償却費	182,413	145,158	100,819	159,303	26,716	47,290	18,414	19,240	31,134	30,377
賃貸事業損益		873,152	718,049	510,020	370,116	282,050	205,526	167,526	115,803	144,528	121,722
減価償却費控除前利益（NOI）		1,055,565	863,208	610,840	529,419	308,767	252,816	185,940	135,043	175,662	152,099

物件名称		NOF神田 岩本町ビル	NOF 南新宿ビル	NOF 東陽町ﾋﾞﾙ※	ﾃｸﾉﾎﾟｰﾄｶﾏﾀ B棟	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	朝日生命横浜 西口ビル	NOF 新横浜ﾋﾞﾙ※	NOF仙台 青葉通りビル
今期稼働日数		181日	181日	181日	181日	62日	181日	181日	181日	181日	152日
賃貸事業収益		148,090	102,158		438,534	41,204	224,305	315,729	228,243		139,545
	賃貸料（共益費含む）	132,498	88,111		379,393	37,468	205,164	274,241	202,520		117,107
	その他収入	15,591	14,046		59,141	3,735	19,141	41,487	25,722		22,437
賃貸事業費用		47,930	37,608		243,646	24,001	118,829	129,358	79,450		71,332
	外注委託費	11,534	8,163		53,025	10,278	34,851	22,550	23,821		20,620
	公租公課	9,604	8,148		37,383	—	14,607	9,270	9,092		8,781
	水道光熱費	7,839	7,412		46,498	2,139	30,662	22,987	16,365		13,547
	保険料	258	185		1,075	105	530	610	547		477
	修繕費	2,111	3,174		32,377	430	473	3,831	2,843		2,659
	その他費用	782	1,668		6,160	—	6,337	7,191	3,267		1,417
	減価償却費	15,798	8,856	73,363	67,125	11,047	31,366	62,915	23,512	41,471	23,827
賃貸事業損益		100,159	64,549	171,505	194,888	17,203	105,475	186,371	148,793	85,384	68,212
減価償却費控除前利益（NOI）		115,958	73,405	244,868	262,013	28,251	136,842	249,286	172,305	126,856	92,040

物件名称		NOF 宇都宮ビル	柳橋三信ビル	大阪長和ビル	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	広島長和ビル	野村不動産 広島ビル	28物件合計
今期稼働日数		181日	181日	152日	181日	181日	181日	152日	181日	
賃貸事業収益		172,451	108,118	400,738	456,151	313,955	184,622	87,666	209,919	9,810,526
	賃貸料（共益費含む）	140,914	97,070	347,581	387,907	278,734	153,808	73,593	186,703	8,815,222
	その他収入	31,537	11,047	53,156	68,244	35,221	30,813	14,072	23,215	995,303
賃貸事業費用		111,928	72,976	152,971	244,313	197,761	109,735	47,005	94,846	4,257,398
	外注委託費	24,322	11,945	32,956	62,154	45,704	24,933	13,198	27,060	981,358
	公租公課	16,106	6,110	25,643	42,031	30,883	17,003	5,664	19,085	666,061
	水道光熱費	18,517	10,585	26,713	50,203	30,530	21,811	10,248	18,544	726,301
	保険料	629	380	818	1,247	857	755	288	596	22,318
	修繕費	9,362	5,003	5,385	24,145	45,438	6,743	3,782	13,566	302,896
	その他費用	3,301	7,335	3,690	13,840	2,291	3,896	4,186	2,857	159,138
	減価償却費	39,687	31,615	57,762	50,690	42,055	34,590	9,635	13,134	1,399,324
賃貸事業損益		60,523	35,142	247,766	211,838	116,194	74,887	40,661	115,072	5,553,127
減価償却費控除前利益（NOI）		100,211	66,757	305,529	262,528	158,250	109,478	50,296	128,207	6,952,451

※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、「28物件合計」は、上記物件の数値を含みます。

NOMURA
Office Fund

ポートフォリオマップ

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_NOF芝ビル
07_西新宿昭和ビル
08_東信溜池ビル
09_品川NFビル
10_駿河台プラザビル
11_NOF神田岩本町ビル
12_NOF南新宿ビル

その他地方都市

20_札幌ノースプラザ
21_NOF仙台青葉通りビル
22_NOF宇都宮ビル
23_柳橋三信ビル
24_大阪長和ビル
25_野村不動産大阪ビル
26_野村不動産四ツ橋ビル
27_NOF神戸海岸ビル
28_広島長和ビル
29_野村不動産広島ビル

東京都心部
都心6区：千代田区、中央区、
港区、新宿区、品川区、渋谷区

東京周辺部
1都3県：東京都心部以外の
東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

その他地方都市

東京周辺部

NOF東陽町ビル_13
テクノポートカマタB棟_14
クリスタルパークビル_15
ファーレ立川センタースクエア_16
NOF川崎東口ビル_17
朝日生命横浜西口ビル_18
NOF新横浜ビル_19

NOMURA
Office Fund

保有物件写真一覧（2006年6月21日現在29物件）

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 天王洲ﾊﾟｰｸｻｲﾄﾞﾋﾞﾙ

05 NOF渋谷公園通りビル

06 NOF芝ビル

07 西新宿昭和ビル

08 東信溜池ビル

09 品川NFビル

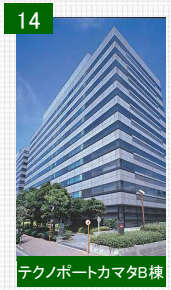
10 駿河台プラザビル

11 NOF神田岩本町ビル

12 NOF南新宿ビル

13 NOF東陽町ビル

14 テクノポートカマタB棟



15 クリスタルパークビル

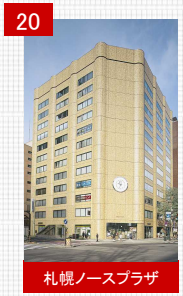
16 ﾌｧｰﾚ立川ｾﾝﾀｰｽｸｴｱ

17 NOF川崎東口ビル

18 朝日生命横浜西口ビル

19 NOF新横浜ビル

20 札幌ノースプラザ

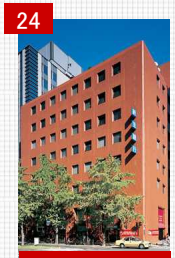


21 NOF仙台青葉通りﾋﾞﾙ

22 NOF宇都宮ビル

23 柳橋三信ビル

24 大阪長和ビル



25 野村不動産大阪ビル

26 野村不動産四ツ橋ビル

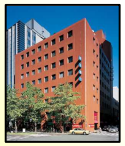
27 NOF神戸海岸ビル

28 広島長和ビル

29 野村不動産広島ビル

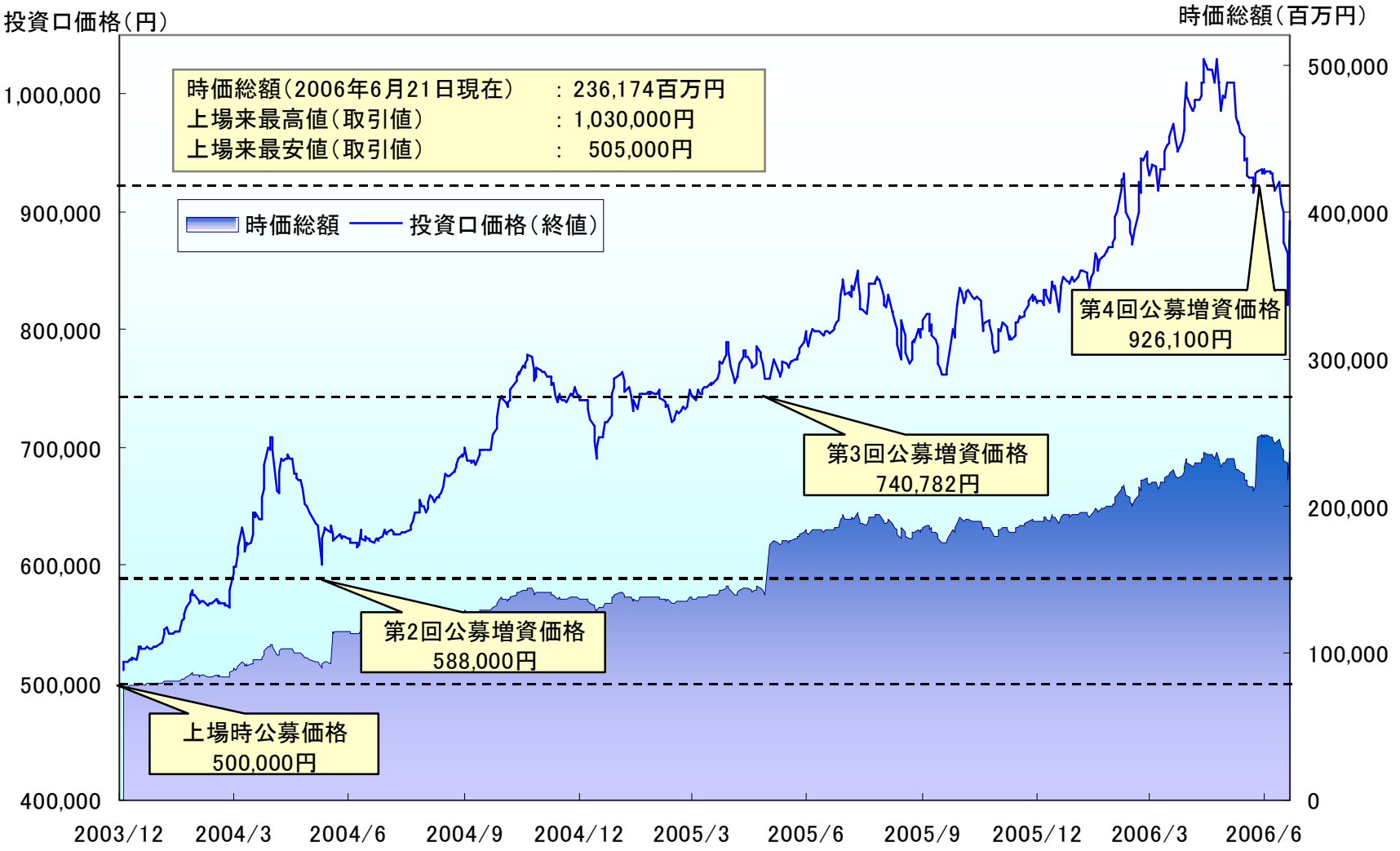
NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	上場時取得物件	第1期～第3期取得物件	第4期取得物件	第5期取得物件	第6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 野村不動産大阪ビル 野村不動産四ツ橋ビル 野村不動産広島ビル	天王洲パークサイドビル			
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 品川NFビル NOF東陽町ビル テクノポートカマタB棟 NOF新横浜ビル NOF宇都宮ビル NOF神戸海岸ビル	NOF神田岩本町ビル NOF南新宿ビル JALビルディング ※	朝日生命横浜西口ビル	西新宿昭和ビル NOF仙台青葉通りビル  大阪長和ビル 広島長和ビル	札幌ノースプラザ
外部からの情報入手物件		駿河台プラザビル NOF渋谷公園通りビル NOF芝ビル	東信溜池ビル 柳橋三信ビル NOF川崎東口ビル	クリスタルパークビル	

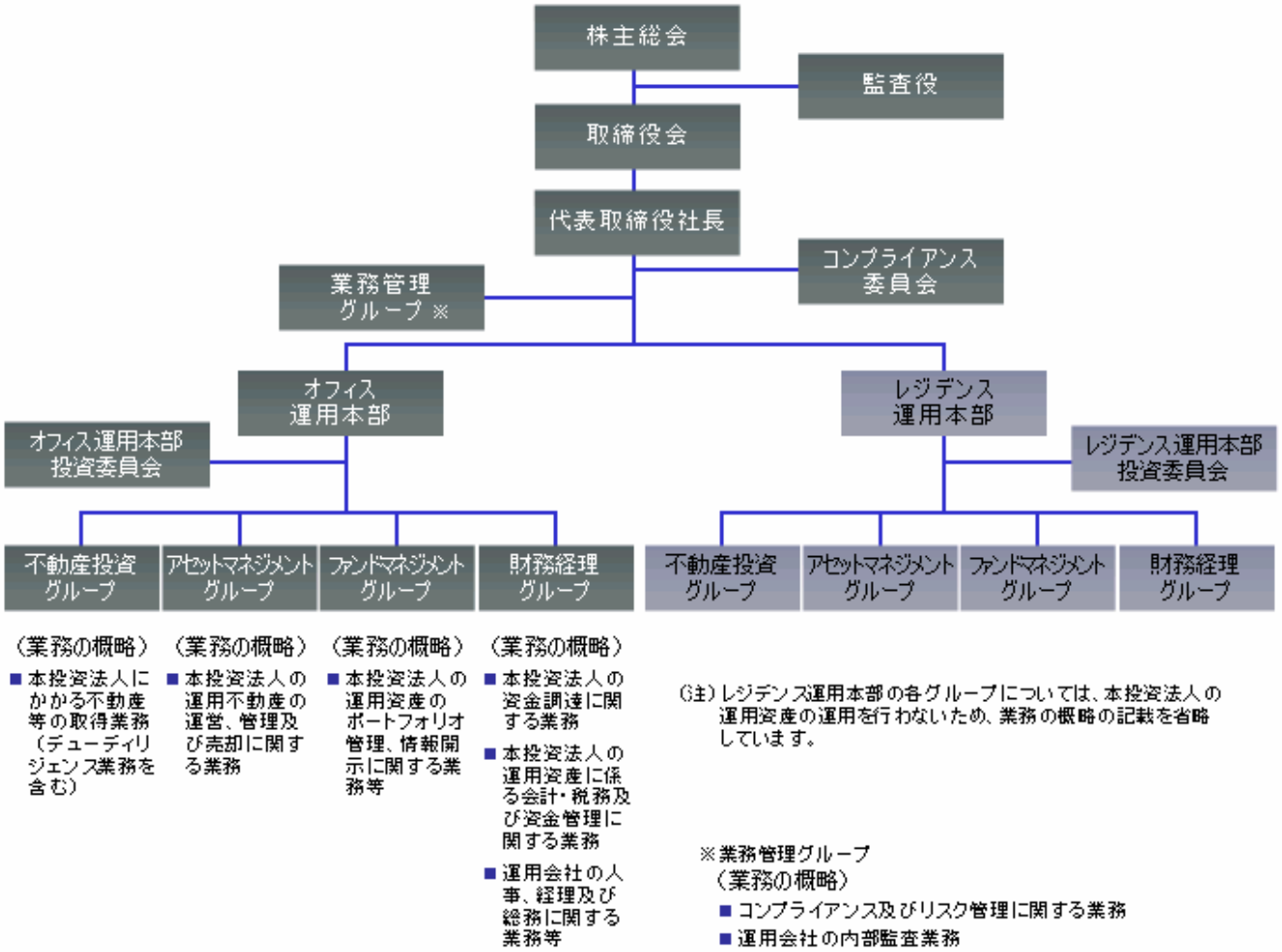
NOMURA
Office Fund

投資口価格・時価総額の推移（2003/12/4～2006/6/21）



NOMURA
Office Fund

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%)

【役職員数】
50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。

NOMURA
Office Fund

私たちは、
不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の
金融資産の受け皿となるものであり、
その長期的な資金によって不動産市場ばかりでなく
日本経済の安定化が図られる意義を有すると考えます。
安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、
中長期の安定運用を投資方針としています。
個人金融資産と不動産を直接結び付ける役割を担い、
また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、
不断の努力と研鑽を続けてまいります。

投資家の信頼と期待に応えるために

「投資家利益第一主義(Investor Oriented)」

野村不動産オフィスファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.
(証券コード:8959)
http://www.nre-of.co.jp

運用会社 野村不動産投信株式会社

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。