



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 9 期（2008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9期の決算ハイライト	2
・第9期決算の総括	3
・(参考) エクイティファイナンス(PO)概要①	4
・(参考) エクイティファイナンス(PO)概要②	5

2. 今後の運用方針

・不動産売買マーケット	7
・賃貸オフィスマーケット	8
・J-REITマーケット	9
・今後の成長戦略①	10
・今後の成長戦略②	11

3. 第9期決算の詳細

・損益計算書	13
・貸借対照表	14
・金銭の分配に係る計算書	15
・有利子負債の状況	16
・投資主の状況	17
・第10期(2008年10月期)の業績予想	18

4. 第9期の運用実績

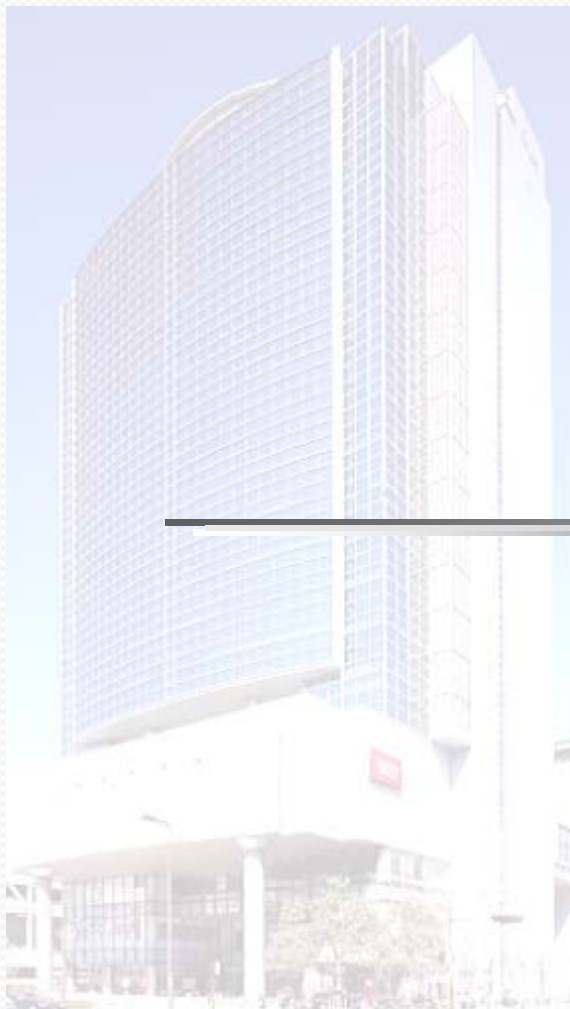
・投資部門の実績	20
・第9期の投資物件①	21
・第9期の投資物件②	22
・テナントの分散状況	23
・アセットマネジメント部門の実績	24
・ポートフォリオ収益力の向上	25
・期末算定価格(鑑定評価額)の状況	26
・期中の契約異動	27
・第9期末時点の財務状況①	28
・第9期末時点の財務状況②	29

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧	31
・物件別賃貸事業収支	32
・期末算定価格(鑑定評価額)一覧	33
・ポートフォリオマップ	34
・ポートフォリオ物件の取得チャネル	35
・ファンドサマリー	36
・キャッシュ・フロー計算書	37
・投資口価格・時価総額の推移	38
・資産運用会社の概要	39

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

June 2008



1. 運用概況

第9期の決算ハイライト（2007年11月1日～2008年4月30日）



NOMURA
Office Fund

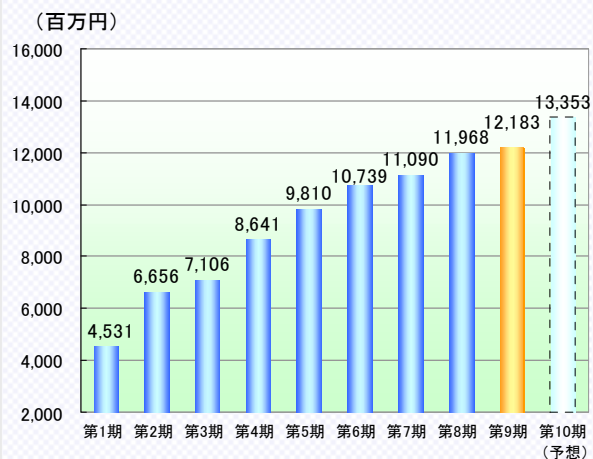
当期の業績（運用日数182日）

	当期実績	前期比	
営業収益	12,183 百万円	+ 214 百万円	+ 1.8 %
営業利益	5,823 百万円	+ 97 百万円	+ 1.7 %
当期純利益	4,499 百万円	+ 13 百万円	+ 0.3 %
1口当たり分配金	16,923 円/口	+ 5 円/口	+ 0.0 %

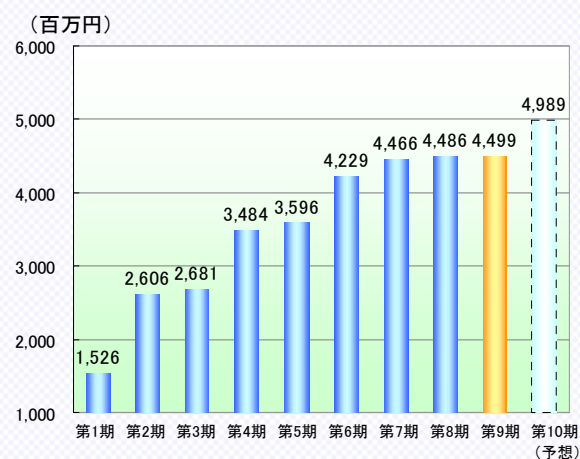
業績予想 (07/12/14)	業績予想比	
12,109 百万円	+ 73 百万円	+ 0.6 %
5,636 百万円	+186 百万円	+ 3.3 %
4,334 百万円	+ 165 百万円	+ 3.8 %
16,300 円/口	+ 623 円/口	+ 3.8 %

業績の推移

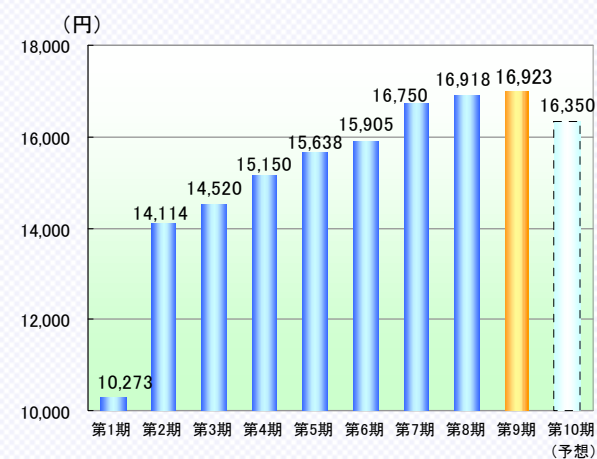
営業収益



当期純利益



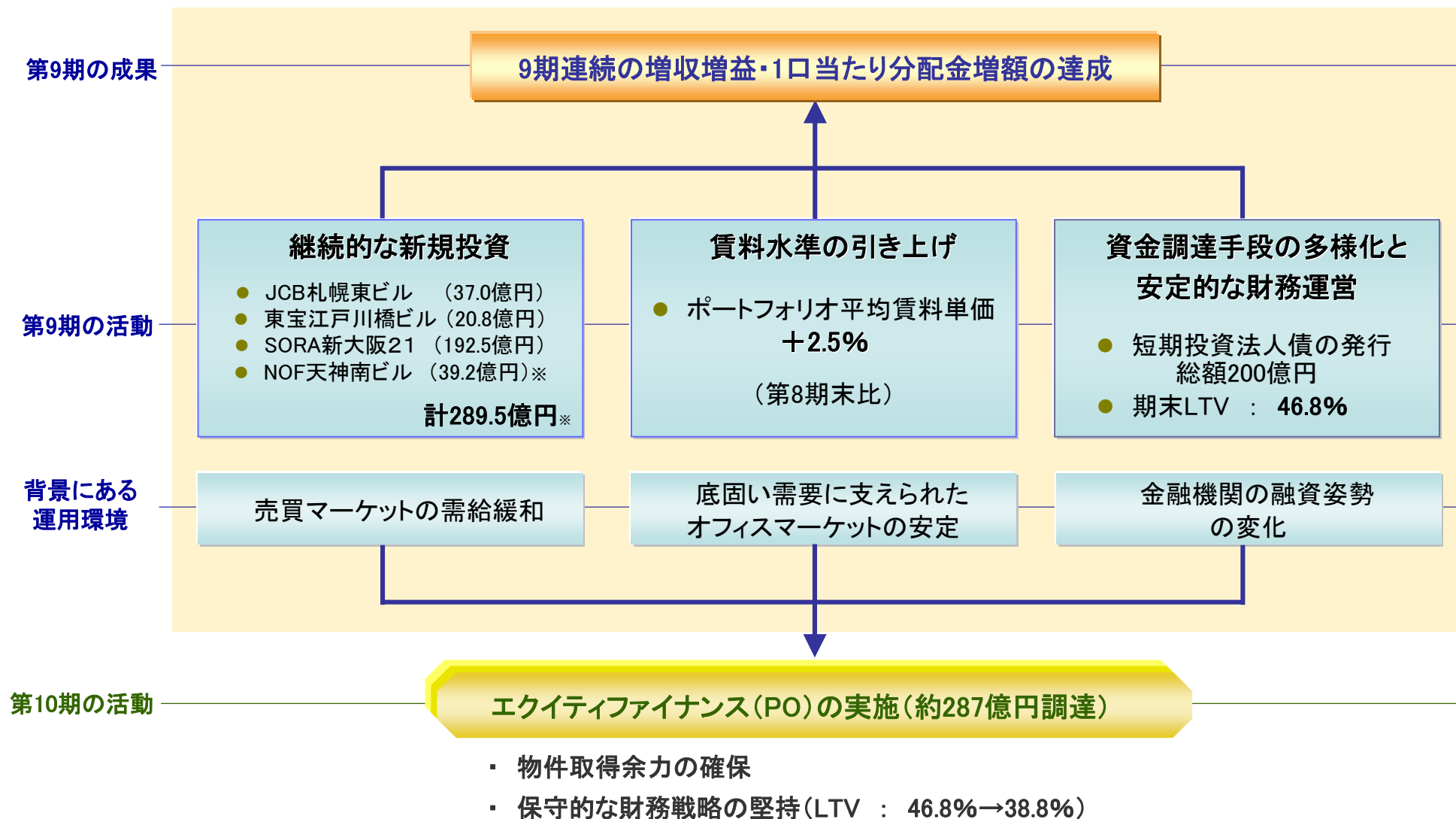
1口当たり分配金



第9期決算の総括



NOMURA
Office Fund



※NOF天神南ビルは、売主によるテナント誘致状況に応じて、平成21年3月までに取得する予定です。また取得価格は、売主によるテナント誘致の結果による収益性に連動して3,750～4,100百万円の範囲内で決定されますが、上記では便宜的に取得予定価格の決定範囲の中央値である3,925百万円で取得するものと仮定して記載しています。

(参考)エクイティ・ファイナンス(P0)概要①



NOMURA
Office Fund

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(上限)
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(上限)

発行価額総額 : 1,623百万円(上限)

【スケジュール】

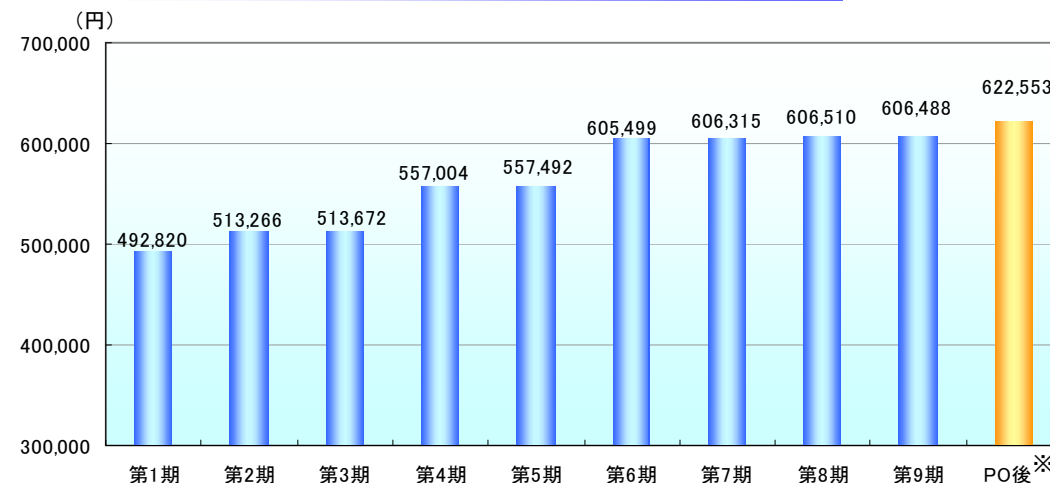
発行決議日 : 5月8日(木)

条件決定日 : 5月20日(火)

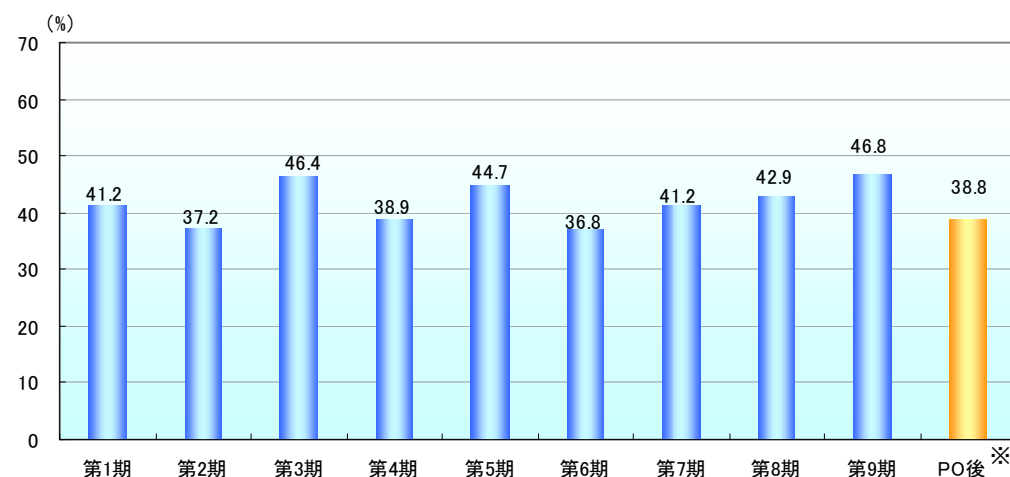
払込期日(公募) : 5月27日(火)

同(第三者割当) : 6月24日(火)(予定)

BPS(1口当たり純資産)の推移



LTVの推移



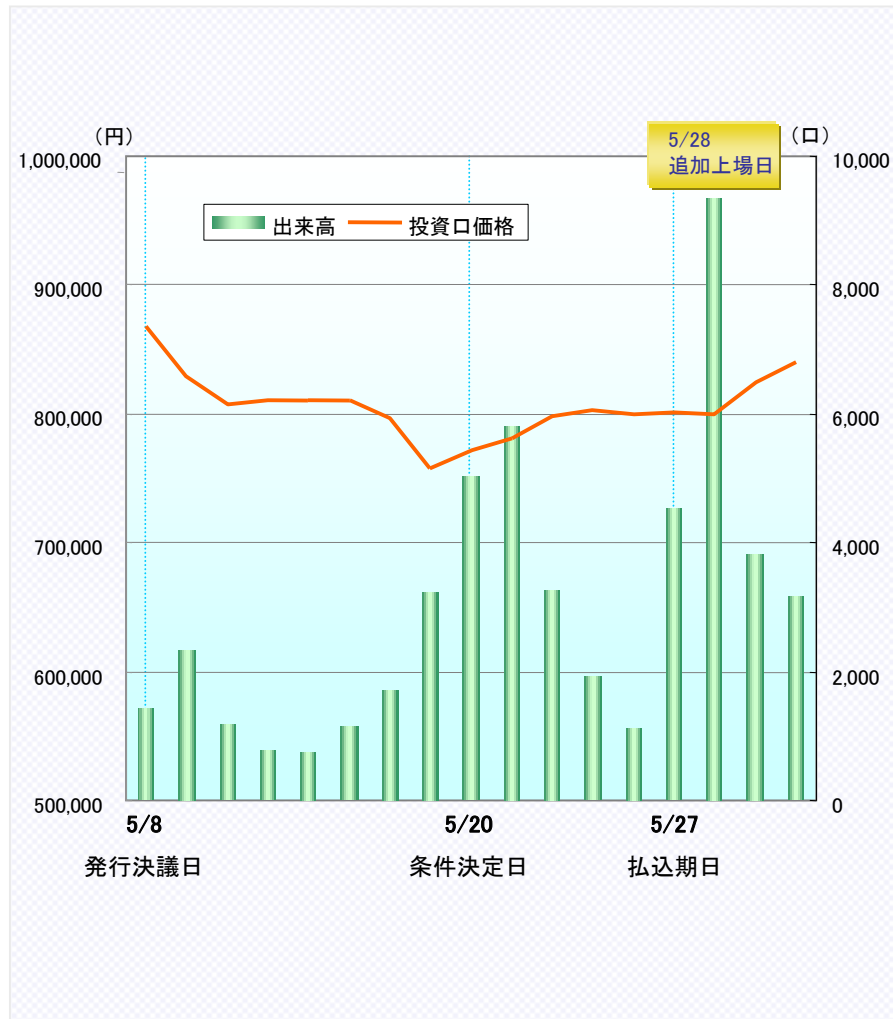
※ 公募増資払込金による借入金等の返済、第三者割当増資の払込を織り込んだ見込み数値です。

(参考)エクイティ・ファイナンス(P0)概要②



NOMURA
Office Fund

投資口価格の推移(5/8～5/30)



Thomson Deal Watch 記事(抜粋)

Equity Market Pointer:「NOF、うれしいサプライズに沸く」

2008/05/26

27日、野村不動産オフィスファンド投資法人(NOF)の公募増資が払込日を迎える。上場以来5回目となったオファリングだが、新年度が始まって初のJ-REITによる公募増資となったこともあり、幅広い投資家層が参加。最近には珍しく「全員参加型」の案件となった。

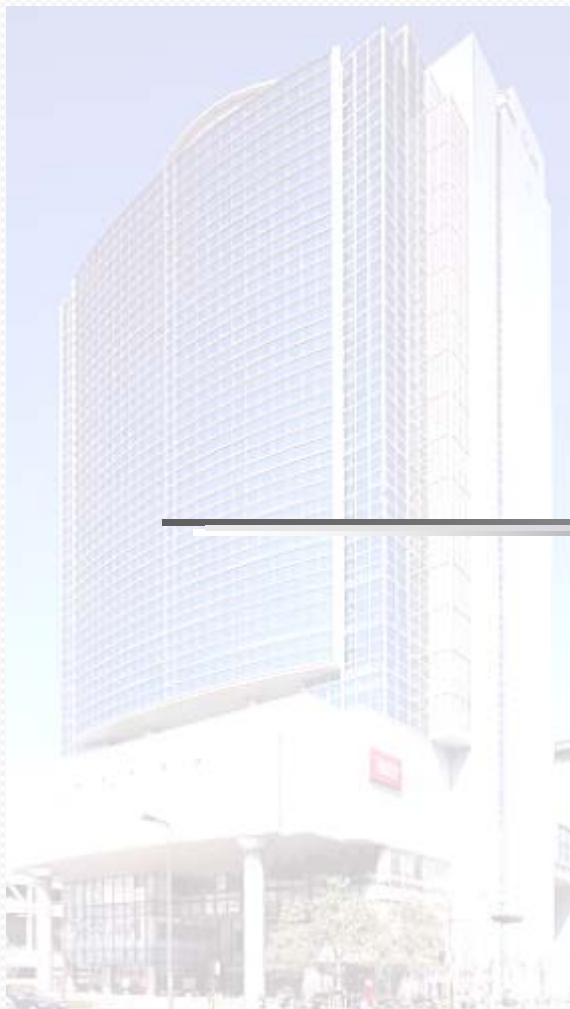
関係者によると、機関投資家と個人投資家の販売比率を35:65にする予定でプレマーケティングを開始。「中央と地方の金融機関、リテール、海外勢からまんべんなく札が集まった」(複数の引受関係者)ようで、倍率は機関投資家が10倍以上、個人投資家が5倍強。全体では7倍強に上ったという。特に、最近のボラティリティーの高さを敬遠していた地銀勢からの参加件数が多かったことは「良い意味でサプライズ」(野村不動産投信)。

需要が好調だった理由として、J-REITの最古参銘柄である日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人が数か月前に相次いでオファリングを成功させているが、いずれも予想利回りは3%前後。ステータスでこれに次ぐオフィス系リートはNOFが4.4%という高めの利回りで買えることは、投資しやすく非常に魅力的に映ったようだ。

ただ同ファンドは、必要な資金は調達できた点を強調。「ダイリューション(13.9%)の懸念を回避しながらEPSを作ることに成功した」(NOF)との自信を示した。

同ファンドはLTVの上限を60%、巡航時で35~45%と保守的に設定しているが、機関投資家から「あまりに保守的なので、50%くらいまで上げてもいいのではないか」との意見も出た。「今回初めて挙がった意見ではない」(野村不動産投信)とのことだが、あくまで「中長期的に見た安定性にこだわりたい」(同)との強い信念をアピールし、投資家を納得させた。LTVコントロールを保守的に続けることは、金融機関に対して「手堅いファンド」という好印象を与えることができるため、デットファイナンスを実施するうえで都合が良いという面もある。

今回の資金調達でLTVは従前の47%から39%程度に低下する見込み。これを45%程度まで上げるとすると500億円規模の物件取得余力が生まれる計算になる。物件取得環境については楽観視はしていないというが、「強いスポンサーもついている、強気で行く」——少しずつ潮目の変わり始めたオフィスビル市況に、機動的に対応する準備が整った。



2. 今後の運用方針



現状認識

- ・ マーケットの変動により、金融機関の不動産融資への取得取組み姿勢に変化
- ・ その結果、私募ファンド、オリジネーター等による物件売却が増加
- ・ 反面、物件取得が可能なプレイヤー数も減少傾向にあるため、需給が緩和

今後の見通し

- ・ 当面は金融機関の融資姿勢に変化はないと思われるため、引き続き、売却物件情報は増加傾向に
- ・ ファンドの解散などに伴う物件供給も想定される

▶ 売却物件増加に伴い、取得機会が拡大

NOFの状況



投資基準に適合する
売却物件情報数が増加

<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8期 154件

- ・ 投資基準適合物件 : 112件



第9期 182件

- ・ 投資基準適合物件 : 128件
(内、詳細検討物件 : 30件)

現状認識

- ・ 東京都心部の大規模物件では、募集賃料水準に天井感
- ・ 東京周辺部や中規模物件では、募集賃料の上昇が継続
- ・ 一部の地方都市では、景気回復の遅れなどにより、オフィスマーケットの改善スピードが鈍化傾向

今後の見通し

- ・ テナントの物件選定時における立地、スペック厳選
→ 物件競争力の有無による二極化の進行
- ・ 地方都市では、景気回復の程度により、都市間・物件間の稼働状況の格差が拡大

▶ 安定的な物件運営＝的確なマーケット認識

NOFの状況

- ・ 安定した稼働率の維持
- ・ 募集水準の底上げ、増額改定の追求

▶▶ 安定したポートフォリオ収支を維持

● 期末稼働率：97.6%

- ・ 東京都心部 : 98.9%
- ・ 東京周辺部 : 97.2%
- ・ その他地方都市 : 96.4%

● 賃料上昇率

- ・ 賃料改定時 : 8.6% ※第9期の増額改定68件ベース
- ・ 入退去時 : 18.9% ※第9期に入替のあった24物件ベース



現状認識

- ・ 調整局面から脱却するも、鈍い回復基調
- ・ 不動産市場のファンダメンタルズの悪化懸念
- ・ キーワードは、「資金調達力」

今後の見通し

- ・ スポンサー交代や第三者割当増資等、資本及び財務の再構築や安定化を図る動きの加速
- ・ 投資家のより厳しいリスク・リターン評価（利回り格差の拡大）

▶ M&Aなどによる銘柄の整理・統合

NOFの状況

- ・ 資本市場でのクレジットの維持・向上
- ・ 保守的な財務方針の堅持



エクイティ、デットともに、
確実な資金調達手段の確保・維持

- エクイティ：「2年ぶり、4回目のPO実施」
 - ・ 約287億円（見込み）の資金調達
- デット：「第1回短期投資法人債（CP）の発行」
 - ・ 物件取得資金として、CP200億円の発行

今後の成長戦略①

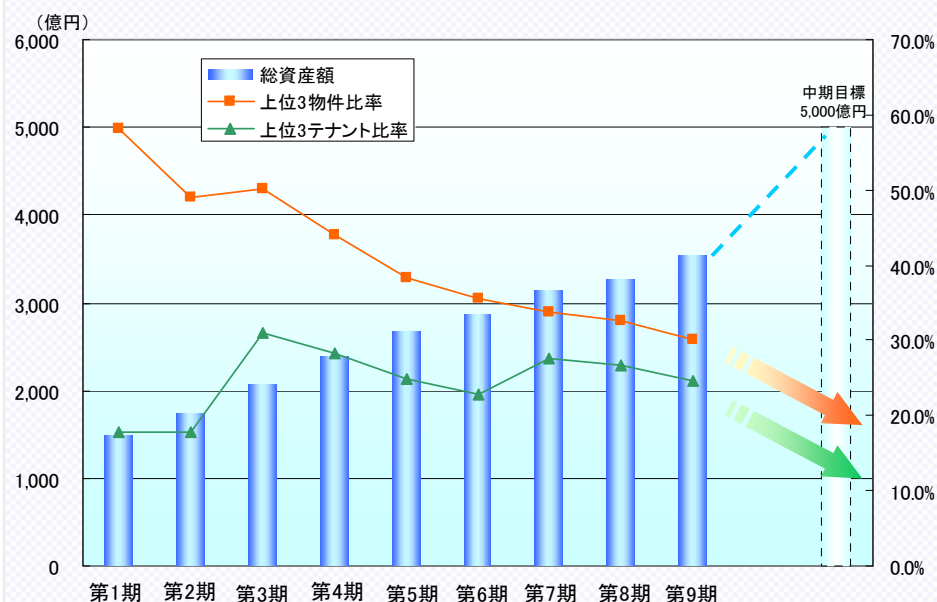


NOMURA
Office Fund

運用目標Ⅰ：「ファンド規模拡大による、収益の安定化と投資口の流動性の向上」

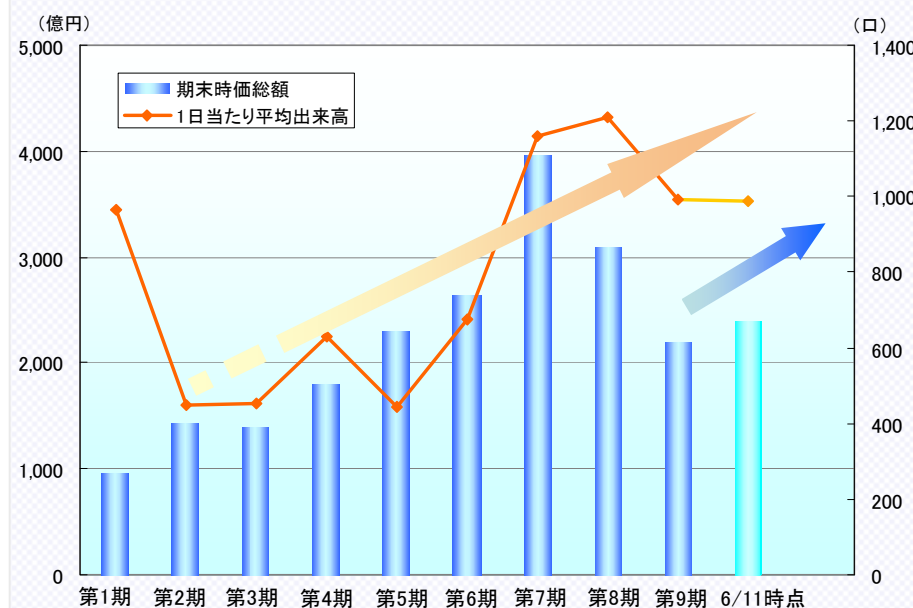
着実な外部成長の継続

- 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)



時価総額の拡大

- 継続的なエクイティ・オフリングの実施による時価総額の拡大
- 戦略的なIR活動の強化による投資口価格の維持・向上



今後の成長戦略②

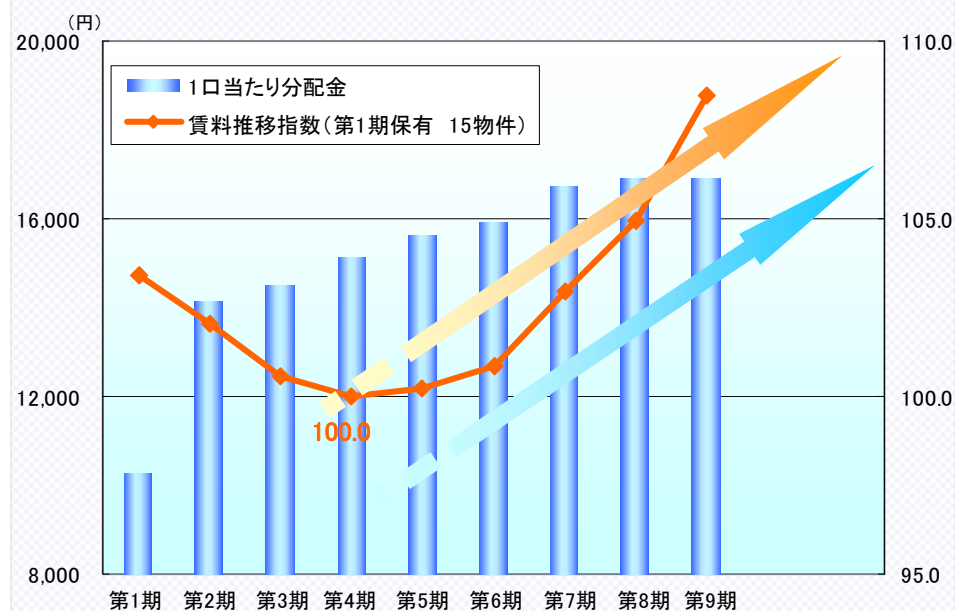


NOMURA
Office Fund

運用目標Ⅱ：「分配金の安定的な成長」

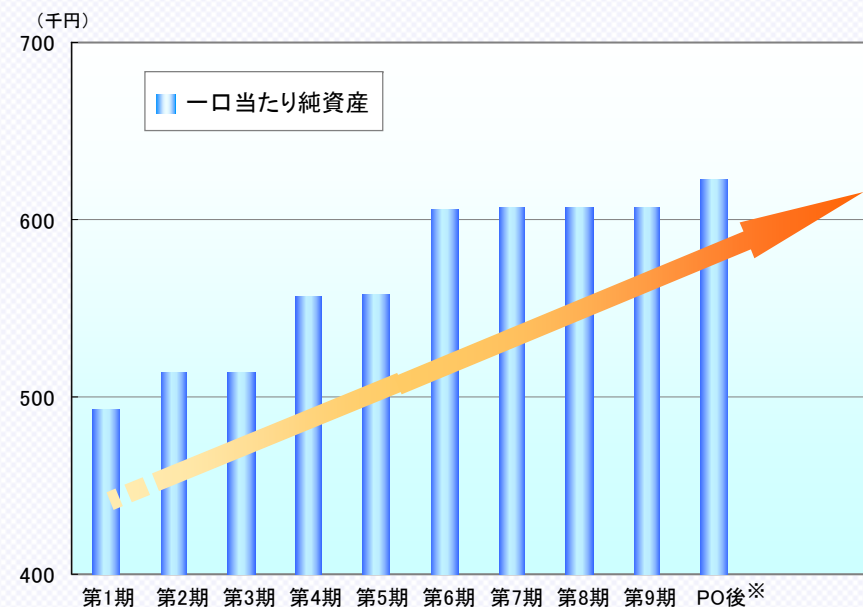
ポートフォリオ収益性の向上

- 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



BPS(一口当たり純資産)の向上

- 投資口価格の維持・向上
- 戦略的なエクイティ・オフリングの実施



※ 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。



3. 第9期決算の詳細

損益計算書



NOMURA
Office Fund

区 分		第8期 2007年5月1日～2007年10月31日 金 額(千円) 百分比(%)		第9期 2007年11月1日～2008年4月30日 金 額(千円) 百分比(%)	
経常損益	営業収益	11,968,778	100.0	12,183,126	100.0
	賃貸事業収入	10,694,614	89.4	11,057,640	90.8
	賃料収入	8,688,417	72.6	8,991,313	73.8
	共益費収入	2,006,196	16.8	2,066,326	17.0
	その他賃貸事業収入	1,264,351	10.6	1,125,486	9.2
	月極駐車場収入	239,566	2.0	255,389	2.1
	付帯収益	953,671	8.0	795,927	6.5
	その他賃料収入	69,301	0.6	70,574	0.6
	その他雑収入	1,811	0.0	3,595	0.0
	賃貸事業収入合計	11,958,965	99.9	12,183,126	100.0
	不動産等売却益	9,812	0.1	-	-
	営業費用	6,243,155	52.2	6,359,680	52.2
	外注委託費	1,197,041	10.0	1,260,581	10.3
	公租公課	939,418	7.8	941,567	7.7
	水道光熱費	937,406	7.8	790,510	6.5
	保険料	23,271	0.2	23,074	0.2
	修繕費	362,145	3.0	403,143	3.3
	その他費用	213,180	1.8	192,242	1.6
	減価償却費	1,518,288	12.7	1,601,961	13.1
	賃貸事業費用合計	5,190,753	43.4	5,213,082	42.8
営業外損益	資産運用報酬	874,405	7.3	990,994	8.1
	販売費及び一般管理費	177,996	1.5	155,602	1.3
	賃貸事業利益	6,768,211	56.5	6,970,044	57.2
	営業利益	5,725,622	47.8	5,823,446	47.8
	営業外収益	69,098	0.6	86,677	0.7
	その他営業外収益	69,098	0.6	86,677	0.7
	営業外費用	1,307,920	10.9	1,409,169	11.6
	支払利息	668,555	5.6	743,444	6.1
	短期投資法人債利息	-	-	3,052	0.0
	投資法人債利息	432,532	3.6	428,974	3.5
経常利益	投資法人債発行費償却	45,065	0.4	32,295	0.3
	融資関連費用	93,612	0.8	94,520	0.8
	その他営業外費用	68,153	0.6	106,883	0.9
	営業外損失	▲ 1,238,821	▲ 10.4	▲ 1,322,492	▲ 10.9
	経常利益	4,486,801	37.5	4,500,953	36.9
	税引前当期純利益	4,486,801	37.5	4,500,953	36.9
	法人税・住民税及び事業税	605	0.0	1,051	0.0
	法人税等調整額	-	-	▲ 22	0.0
	当期純利益	4,486,196	37.5	4,499,924	36.9
	前期繰越利益	12,426	0.1	76	0.0
当期未処分利益		4,498,622	37.6	4,500,000	36.9

賃貸事業収入

第9期は、34物件で運用を開始し、期中にJCB札幌東ビル、東宝江戸川橋ビル及びSORA新大阪21を取得し、期末時点で37物件となりました。

稼働率は、第8期末(07/10末)時点で97.9%、第9期末(08/04末)時点で97.6%(▲0.3ポイント)となりました。

公租公課

第9期における固定資産税・都市計画税等は、第9期末保有資産37物件のうち33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403百万円の他、資本的支出が1,346百万円ありました。
(資本的支出1,346百万円の内、337百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益6,970百万円(前期比 +201百万円)

第9期における3物件の追加投資 +10百万円
34物件の賃貸事業利益増 +191百万円

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8期 2007年10月31日現在		第9期 2008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	34,469,735	10.6	36,353,211	10.3
現金及び預金	13,970,157	4.3	15,657,837	4.4
信託現金及び信託預金	20,046,345	6.1	19,925,784	5.6
その他の流動資産	453,232	0.1	769,589	0.2
固定資産	292,078,291	89.4	317,239,720	89.7
有形固定資産	291,853,819	89.3	316,999,368	89.6
不動産	21,602,747	6.6	46,855,080	13.2
建物	6,784,940	2.1	15,578,415	4.4
土地	14,817,806	4.5	31,276,664	8.8
信託不動産	270,213,839	82.7	270,107,373	76.4
建物	79,844,776	24.4	79,738,310	22.5
土地	190,369,063	58.3	190,369,063	53.8
その他の有形固定資産	37,233	0.0	36,915	0.0
その他の有形固定資産	37,233	0.0	36,915	0.0
無形固定資産	1,827	0.0	1,725	0.0
信託その他の無形固定資産	1,827	0.0	1,725	0.0
投資その他の資産	222,643	0.1	238,626	0.1
差入敷金保証金	211,250	0.1	211,250	0.1
その他の投資その他の資産	11,393	0.0	27,376	0.0
繰延資産	163,859	0.1	137,818	0.0
投資法人債発行費	163,859	0.1	137,818	0.0
資産の部合計	326,711,886	100.0	353,730,749	100.0

現金及び預金

(単位:百万円)

投資法人名義預金	15,657
預り敷金相当額	2,801
修繕積立金相当額	2,813
その他	10,043
信託銀行名義預金	19,925
預り敷金相当額	13,388
修繕積立金相当額	207
その他	6,329

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	328,306	11,306	(1,601)
信託建物等	90,721	10,946	(1,440)
信託土地	190,369	-	-
建物等	15,938	360	(161)
土地	31,276	-	-

負債及び純資産の部

区 分	第8期 2007年10月31日現在		第9期 2008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	41,469,712	12.7	58,957,473	16.7
営業未払金	807,777	0.2	737,287	0.2
短期投資法人債	-	-	19,984,303	5.6
短期借入金	13,500,000	4.1	14,700,000	4.2
1年以内返済予定長期借入金	23,000,000	7.0	19,000,000	5.4
未払金等	1,997,921	0.6	2,407,991	0.7
前受金	1,950,417	0.6	2,100,766	0.6
その他の流動負債	213,595	0.1	27,125	0.0
固定負債	123,969,197	37.9	133,506,081	37.7
投資法人債	44,500,000	13.6	44,500,000	12.6
長期借入金	59,000,000	18.1	67,500,000	19.1
預り敷金保証金	948,401	0.3	1,944,082	0.5
信託預り敷金保証金	19,520,796	6.0	19,561,998	5.5
負債の部合計	165,438,909	50.6	192,463,555	54.4
純資産の部	161,265,816	49.4	161,267,194	45.6
投資資本	156,767,193	48.0	156,767,193	44.3
出資総額	4,498,622	1.4	4,500,000	1.3
剰余金	7,160	0.0	-	-
評価・換算差額等	7,160	0.0	-	-
繰延ヘッジ損益	7,160	0.0	-	-
純資産の部合計	161,272,976	49.4	161,267,194	45.6
負債及び純資産の部合計	326,711,886	100.0	353,730,749	100.0

借入金

有利子負債残高(百万円)	165,700
※短期投資法人債は、償還額	

総資産有利子負債比率	$\frac{\text{短期借入金} + \text{短期投資法人債} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$ 46.8%
------------	--

長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{短期投資法人債} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}$ 67.6%
-----------	---

金銭の分配に係る計算書



NOMURA
Office Fund

分配金の計算書

項 目		第8期	第9期
		2007年5月1日～ 2007年10月31日	2007年11月1日～ 2008年4月30日
当期末処分利益	(千円)	4,498,622	4,500,000
分配金の額	(千円)	4,498,546	4,499,876
1口当たり分配金	(円)	16,918	16,923
次期繰越利益	(千円)	76	124

● 分配金の額

第9期は、期末時点の発行済投資口総数265,903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16,923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12月14日 公表値	第9期実績値		
営業収益	(百万円)	12,109	12,183	73	0.6
経常利益	(百万円)	4,335	4,500	165	3.8
当期純利益	(百万円)	4,334	4,499	165	3.8
1口当たり分配金	(円)	16,300	16,923	623	3.8

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
JCB札幌東ビル、東宝江戸川橋ビル及びSORA新大阪21の取得及び34物件の収益寄与（73百万円）
- 経常利益
修繕費圧縮等に伴う不動産賃貸費用の差異（205百万円）

有利子負債の状況



NOMURA
Office Fund

第9期末(08/4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)	8金融機関	85億円	変動	年率1.15333%(平成19年12月27日から平成20年6月27日までの利率)	平成20年6月27日	無担保 無保証
	5金融機関	40億円	変動	年率1.27583%(平成20年2月7日から平成20年6月27日までの利率)	平成20年6月27日	
	5金融機関	22億円	変動	年率1.25917%(平成20年3月27日から平成20年6月27日までの利率)	平成20年6月27日	
	4金融機関	40億円	変動	年率1.28583%(平成20年2月26日から平成20年8月26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	
短期借入金合計	18金融機関	337億円	—	—	—	—
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	
	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	
	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	
	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	
長期借入金合計	24金融機関	675億円	—	—	—	—
借入金合計	28金融機関	1,012億円	—	—	—	—
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	—	—	—	—
第1回短期投資法人債	私募	200億円	固定	応募者利回り 0.7965%	平成20年6月6日	無担保 無保証
短期投資法人債合計	—	200億円	—	—	—	—
合計	28金融機関	1,657億円	—	—	—	—

(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。

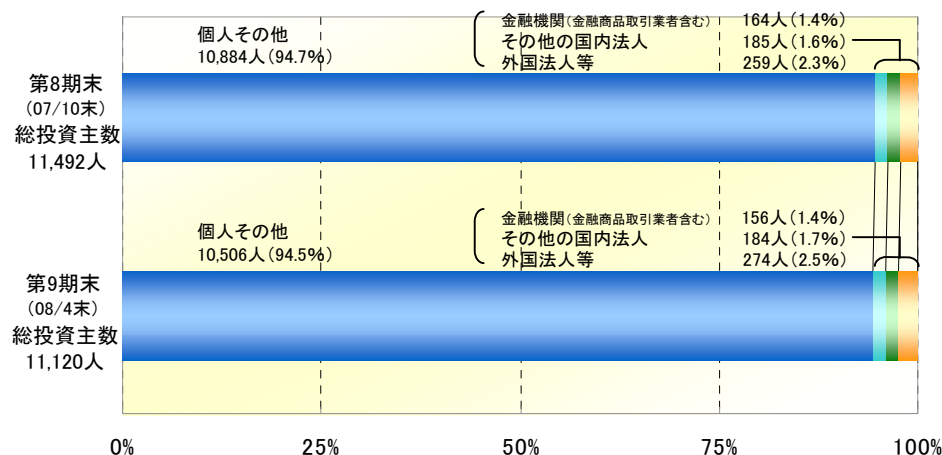
(注8)本借入金については、平成20年4月25日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況

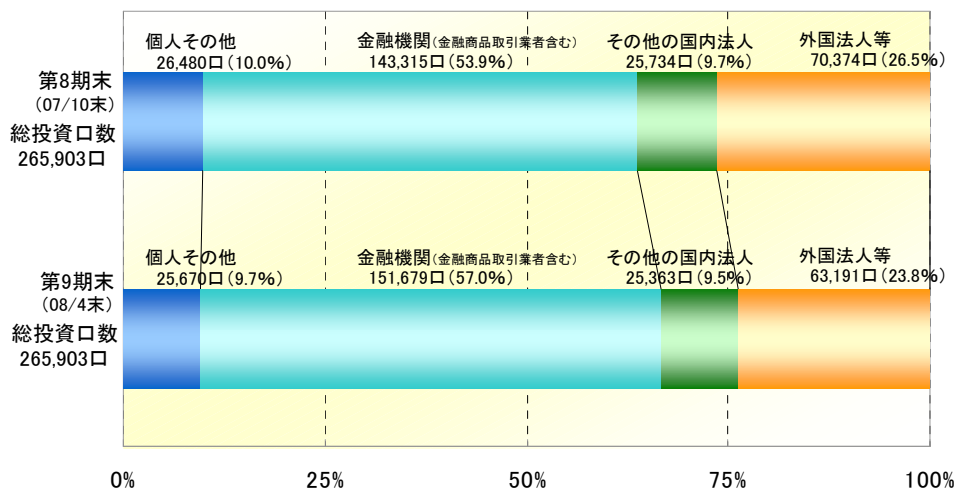


NOMURA
Office Fund

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8期末		第9期末	
銀行	36,780	13.8%	37,118	14.0%
信託銀行	81,329	30.6%	83,224	31.3%
生命保険会社	4,724	1.8%	7,487	2.8%
損害保険会社	2,729	1.0%	5,030	1.9%
その他金融機関	17,753	6.7%	18,820	7.1%
	143,315	53.9%	151,679	57.0%

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)	20,228	7.61%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,686	7.40%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,742	6.30%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,111	6.06%
5	野村不動産株式会社	13,326	5.01%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,162	2.69%
7	学校法人川崎学園	7,000	2.63%
8	株式会社北洋銀行	5,902	2.22%
9	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,829	2.19%
10	株式会社池田銀行	5,229	1.97%
	合 計	117,215	44.08%

(参考)第8期末の上位10投資主の所有割合 43.32%

第10期(2008年10月期)の業績予想



NOMURA
Office Fund

区 分	第9期 (百万円)	第10期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	11,057	12,105	1,047	9.5
その他賃貸事業収入	1,125	1,247	122	10.9
賃貸事業収入合計	12,183	13,353	1,169	9.6
外注委託費	1,260	1,466	205	16.3
公租公課	941	963	21	2.3
水道光熱費	790	1,010	220	27.8
保険料	23	26	3	13.7
修繕費	403	439	36	9.1
その他費用	192	145	▲46	▲24.2
減価償却費	1,601	1,723	121	7.6
賃貸事業費用合計	5,213	5,775	562	10.8
賃貸事業利益	6,970	7,577	607	8.7
資産運用報酬	990	979	▲11	▲1.2
販売費及び一般管理費	155	182	26	17.1
営業損益	5,823	6,416	592	10.2
営業外収益	86	-	▲86	▲100.0
営業外費用	1,409	1,425	16	1.2
営業外損益	▲1,322	▲1,425	▲103	7.8
経常利益	4,500	4,990	489	10.9
税引前当期純利益	4,500	4,990	489	10.9
法人税・住民税及び事業税	1	1	0	▲4.9
法人税等調整額	0	0	0	0.0
当期純利益	4,499	4,989	489	10.9
前期繰越利益	0	0	0	63.2
当期末処分利益	4,500	4,989	489	10.9

賃貸事業収入

第10期は、37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。

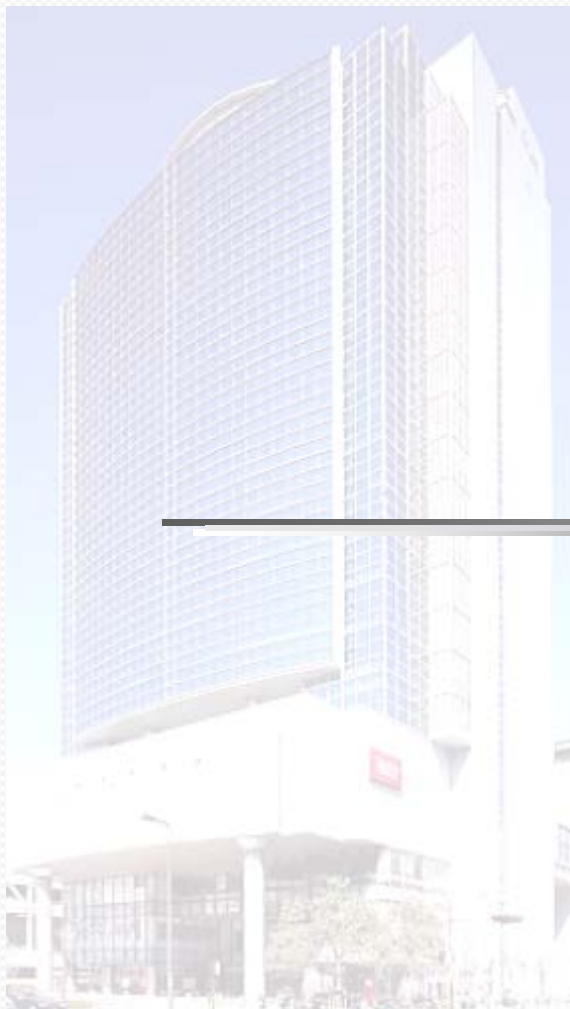
公租公課

第10期における固定資産税・都市計画税等については、第9期末保有資産37物件のうち34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

期末時点発行済投資口数(口)	265,903口	305,123口	39,220口	14.7
一口当たり分配金(円)	16,923円	16,350円	▲573円	▲3.4



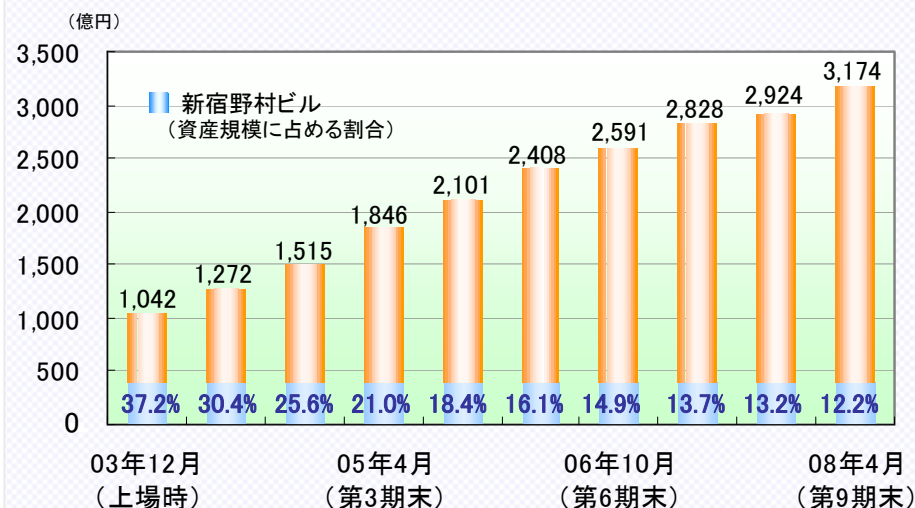
4. 第9期の運用実績

投資部門の実績



NOMURA
Office Fund

資産規模の推移(取得価格ベース)



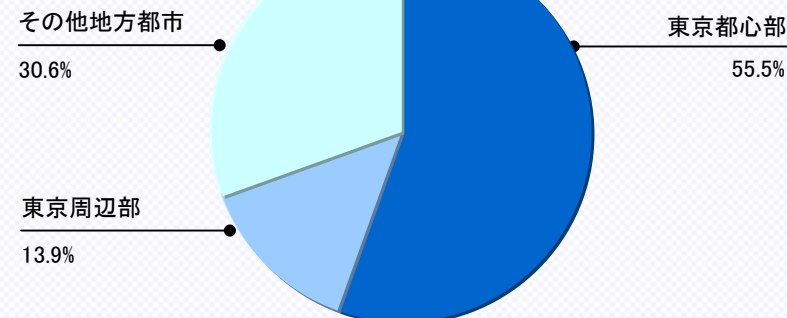
第9期の活動実績

- ▶ 3物件・約250億円の新規取得
- ▶ 資産運用会社独自の情報ルートを活用
- ▶ 資産規模3,000億円を突破

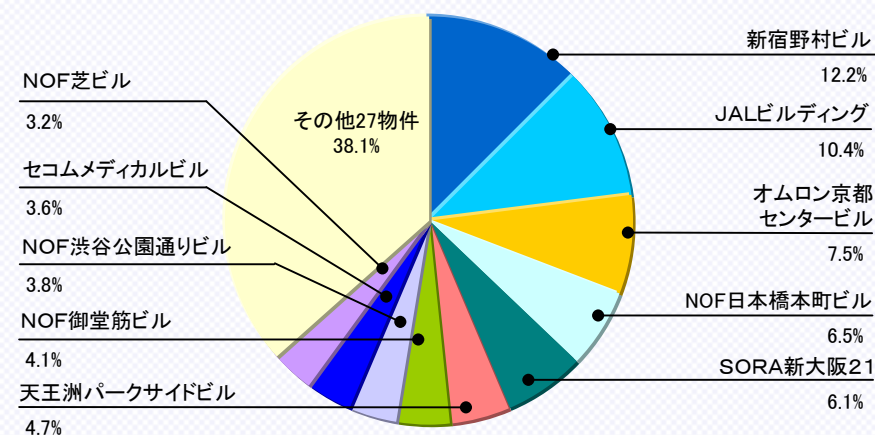
資産の分散状況

● 地域別の分散状況

※比率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)



第9期の投資物件①



NOMURA
Office Fund

JCB札幌東ビル(注)



所在地	札幌市中央区
延床面積	9,062.04㎡(2,741.26坪)
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	3,700百万円
取得日	2008年2月8日
売主	株式会社ジェーシービー

【物件特性】

- ・札幌市営地下鉄3線が利用可能な「大通」駅に近接
- ・オフィス需要に加え、商業需要も見込まれる札幌中心部に立地
- ・株式会社ジェーシービーの北海道支社として使用されており、2018年2月7日までの10年間の定期建物賃貸借契約を締結

(注) 本日現在の本物件の名称は「札幌東ビル」ですが、今後上記名称に変更する予定です。

東宝江戸川橋ビル



所在地	文京区関口
延床面積	3,405.76㎡(1,030.24坪)
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	2,080百万円
取得日	2008年3月28日
売主	オリックス不動産株式会社

【物件特性】

- ・東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅近辺で、飯田橋、池袋等の都心中心部へのアクセスに優れた立地
- ・新目白通りに面した視認性の高い中規模オフィスビル
- ・個別空調、レイアウトがしやすいフロア形状、約70坪の基準階面積等、ワンフロア単位での使用を志向するテナントに高い訴求力

第9期の投資物件②



NOMURA
Office Fund

SORA新大阪21



所在地 大阪市淀川区

延床面積 38,252.92㎡ (11,571.50坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 19,251百万円

取得日 2008年4月25日

売主 住友信託銀行株式会社

【物件特性】

- ・新幹線を始め、JR・地下鉄が乗り入れる「新大阪」駅に近接した地上21階建のランドマーク的なオフィスビル
- ・1994年竣工、天井高2,700mm、個別空調、駐車台数202台等の建物条件を備え、幅広いテナントニーズに対応可能
- ・中長期にわたって安定したオフィス賃貸需要が見込める立地・建物条件

(参考)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 4,603.61㎡ (1,392.59坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

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

【物件特性】

- ・福岡市の業務・商業の中心地である天神エリアの渡辺通り沿いに位置し、福岡市営地下鉄七隈線・空港線、西鉄天神大牟田線の複数駅が利用可能
- ・オフィスビルや商業施設が立ち並び、複数のオフィスビル等の建替計画等が予定されている発展が期待できるエリア
- ・2008年2月竣工、個別空調、OAフロア、高性能のセキュリティ設備等の優れた建物条件

(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9月26日、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らうため、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

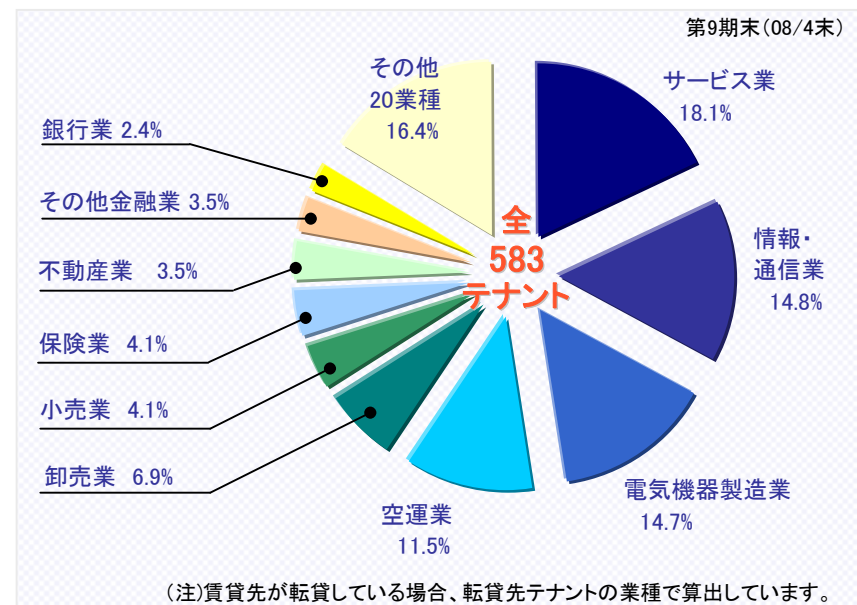


NOMURA
Office Fund

上位10テナント(賃貸面積ベース)

第9期末(08/4末)						(参考) 第8期末 時点(%) (注2)
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	10.9	11.8
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	9.0	9.7
3 株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF東陽町ビル	H26.11.30	18,218.17	4.7	5.1
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	1.0	1.1
		ファール立川 センタースクエア	H21.12.31	255.15	0.1	0.1
		NOF新横浜ビル	H20.09.30	6,547.74	1.7	1.8
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	2.3	2.5
		NOF仙台 青葉通りビル	H20.12.31	755.69	0.2	0.2
6 株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.02.07	9,062.04	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	H20.05.31	574.11	0.1	0.2
		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	0.5	0.5
		野村不動産 広島ビル	H21.03.31	2,834.48	0.7	0.8
8 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	4,023.21	1.0	1.1
		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	0.4
9 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H21.04.30	4,087.66	1.1	1.0
		野村不動産 広島ビル	H22.02.28	283.02	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	1.1	-
合計				144,738.06	37.5	

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 : **32.7%**
- 契約賃料ベース : **24.6%**

※第9期末(08/4末)

アセットマネジメント部門の実績



NOMURA
Office Fund

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)
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

【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
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
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4	6.4
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3
第5期末保有 28物件					5.9	6.1	6.0	6.1	6.1
第6期末保有 30物件						6.0	5.9	6.0	6.0
第7期末保有 31物件							5.7	5.8	5.9
第8期末保有 34物件								5.8	5.8
第9期末保有 37物件									5.7

● 第8期→第9期NOIの主な変動要因 (第8期初保有31物件ベース)

- ・ 賃料・共益費収入の増加 : + 83百万円 (前期比 0.8%増)
(入替・改定による賃料増加)
- ・ その他費用の減少 : - 24百万円 (前期比 11.4%減)
(新規テナント仲介手数料等)

平均賃料単価※1の推移

● 第8期末時点→第9期末時点の変動率

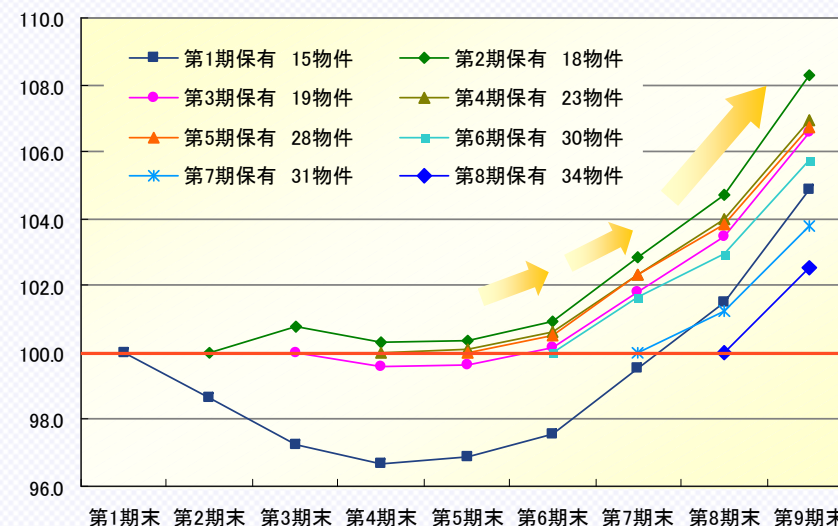
ポートフォリオ全体平均
(第8期末保有34物件ベース)
+2.5%

東京都心部物件平均
(長期固定契約のビル※2を除く)
+4.4%

※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)

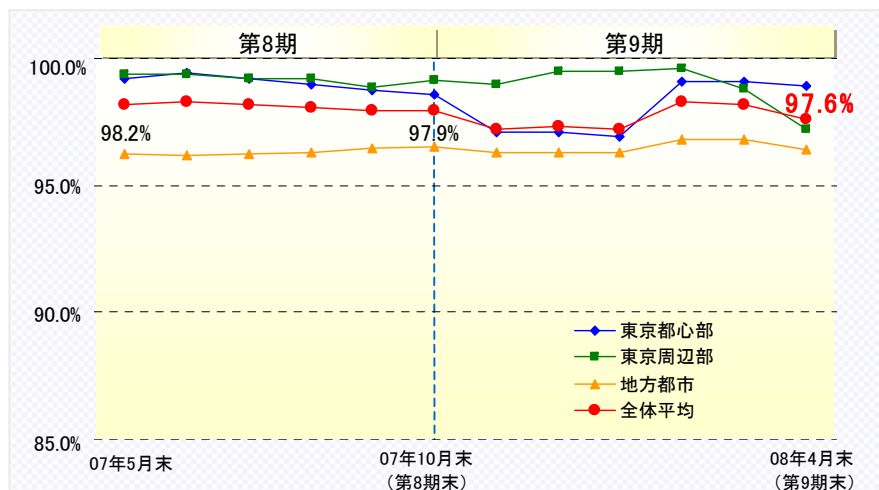


ポートフォリオ収益力の向上



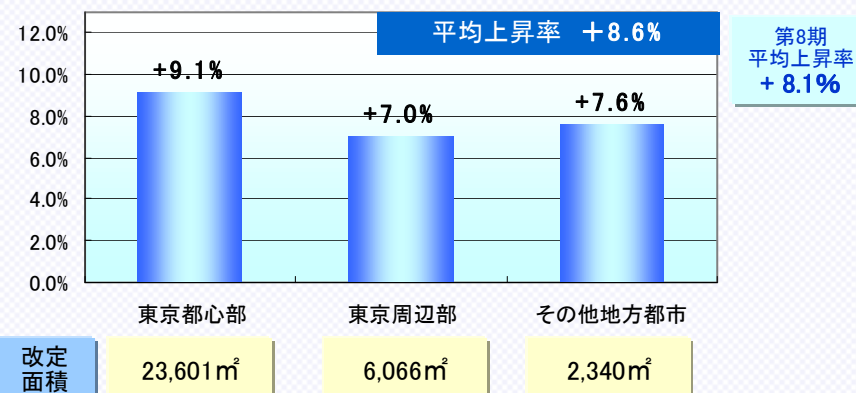
NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ稼働率の推移

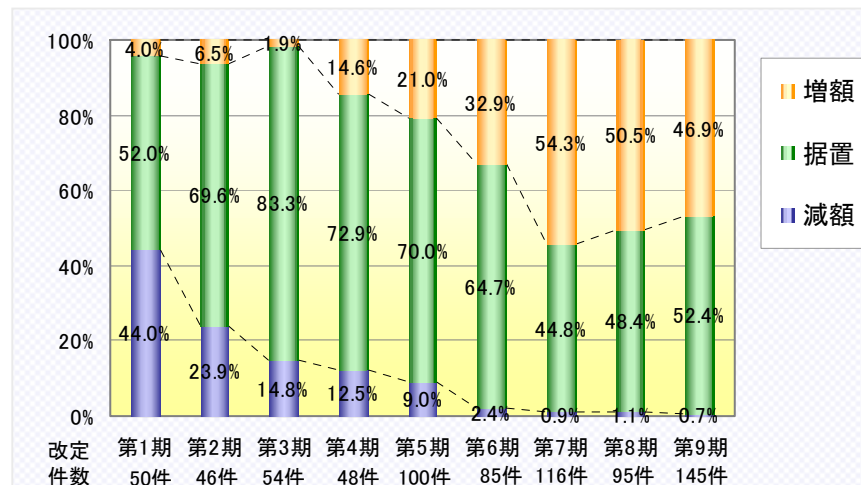


増額改定による賃料上昇率

※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)

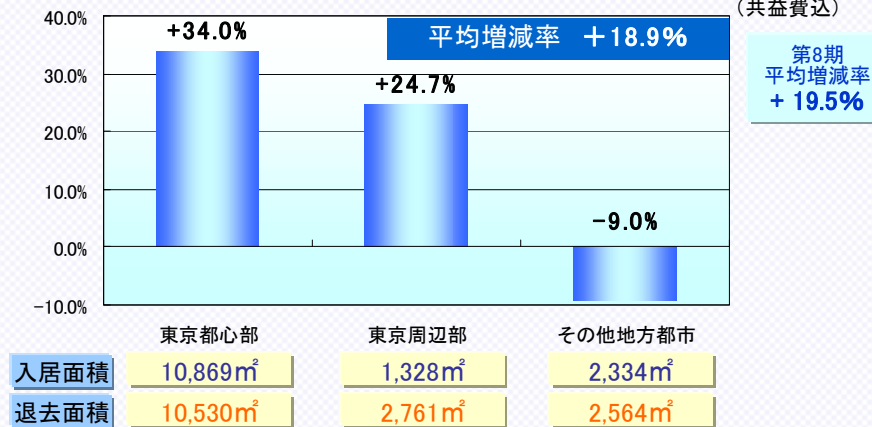


継続入居テナントの賃料改定動向 (件数ベース)



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)



期末算定価格(鑑定評価額)の状況



NOMURA
Office Fund

第9期末の状況

	第8期末 算定価格 (百万円)※	第9期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (14物件)	230,950	236,000	+ 2.2%
東京周辺部 (9物件)	53,430	54,473	+ 2.0%
その他地方都市 (14物件)	106,978	109,129	+ 2.0%
ポートフォリオ合計 (37物件)	391,358	399,602	+ 2.1%

◇ 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9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。

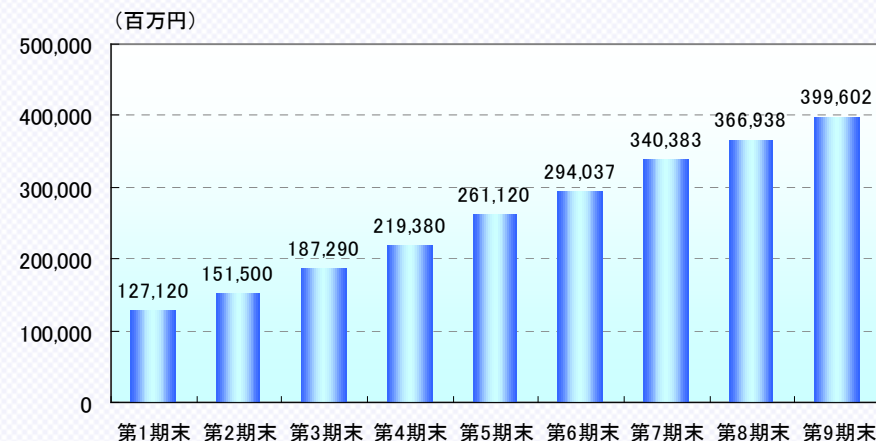
鑑定評価額の総額	百万円	399,602
簿価の総額	百万円	316,999
含み損益総額	百万円	82,602
1口当たり含み損益	円	310,649

※ 含み損益 : 鑑定評価額 - 簿価

(参考)1口当たり純資産額

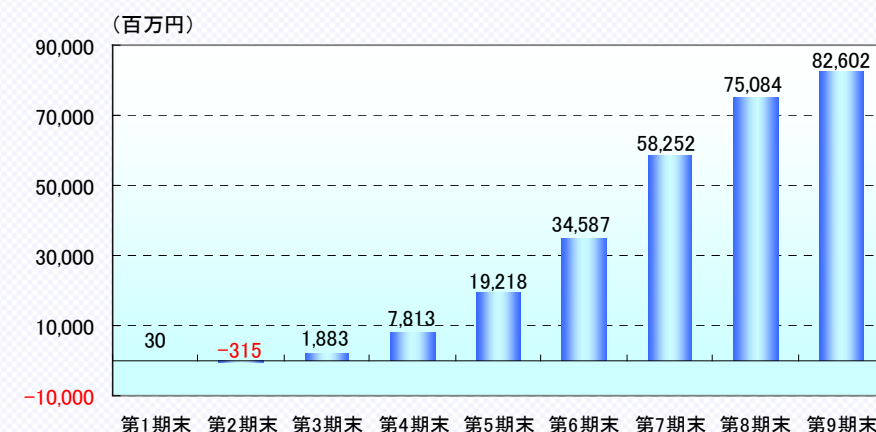
BPS(簿価ベース)	円	606,488
NAV(算定価格ベース)	円	917,138

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

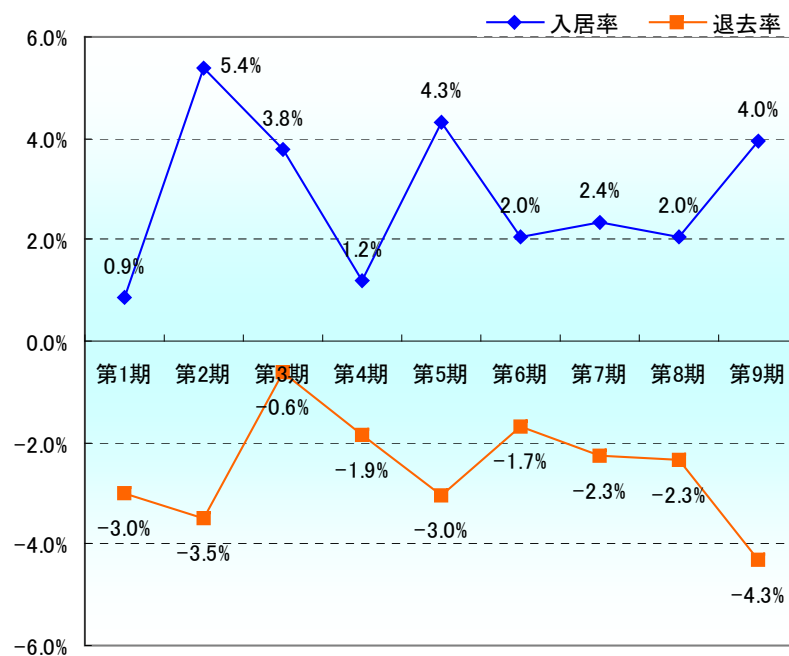
入居面積 14,531㎡ (4,395坪) : 期中の加重平均床面積の約4.0%

退去面積 15,857㎡ (4,796坪) : 期中の加重平均床面積の約4.3%

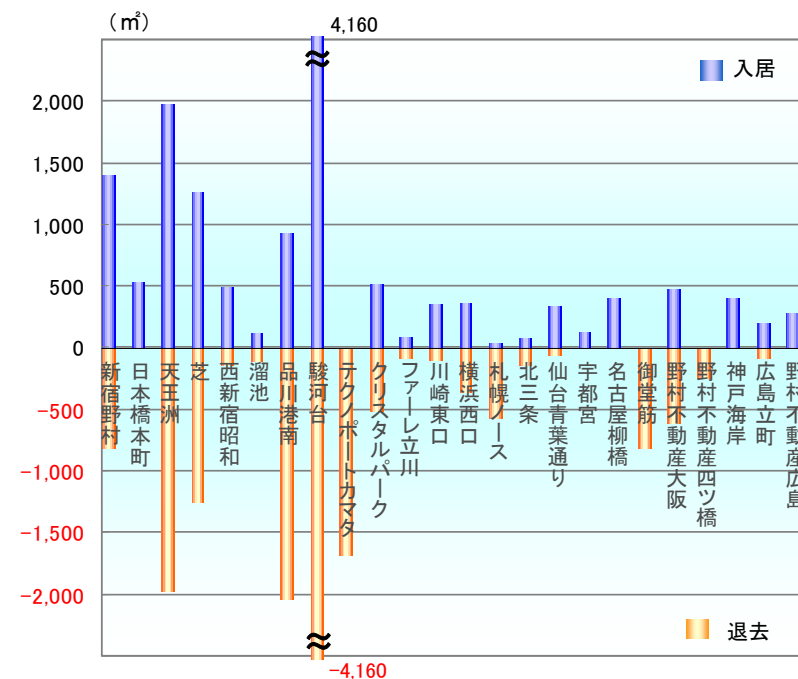
⇒ 期中の入退去面積 1,325㎡ (400坪) の退去超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+10,869㎡	-10,530㎡	+ 338㎡
東京周辺部	+1,328㎡	-2,761㎡	-1,433㎡
その他地方都市	+2,334㎡	-2,564㎡	-230㎡

過去の入替率推移(ポートフォリオ平均)



第9期の状況(異動があった物件のみ)



第9期末時点の財務状況①



NOMURA
Office Fund

第9期の財務活動

- 短期投資法人債発行

- ・ 発行額 : 200億円

発行日 : 平成20年4月24日

償還日 : 平成20年6月6日

- 借入金

- ・ 総額420億円(期間:2ヶ月~7年)のリファイナンスを実行

- ・ 物件取得に伴う資金62億円を調達

借入先金融機関一覧(全28金融機関)

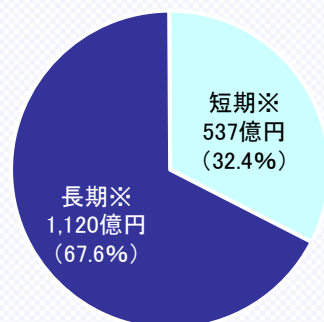
(単位:億円)

金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	147.9	千葉銀行	40	山梨中央銀行	15
三井住友銀行	90.5	中央三井信託銀行	30	あおぞら銀行	10
三菱UFJ信託銀行	76.2	太陽生命保険	30	京葉銀行	10
住友信託銀行	76.2	大同生命保険	30	福岡銀行	10
みずほコーポレート銀行	56.2	八十二銀行	25	三井住友海上火災保険	10
農林中央金庫	50	日本政策投資銀行	20	損害保険ジャパン	10
第一生命保険	50	中国銀行	20	東京海上日動火災保険	10
伊予銀行	50	全国共済農業協同組合連合会	20	日本生命保険	10
野村信託銀行	40	住友生命保険	20	借入合計	1,012
三井生命保険	40	広島銀行	15		

参考	短期投資法人債	200
	投資法人債	445
	投資法人債合計	645

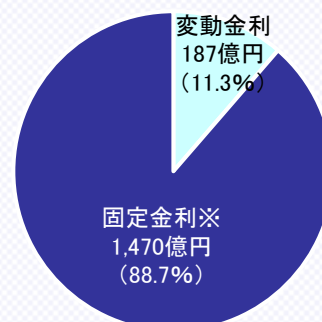
有利子負債の長短比率と金利固定化の状況

- 短期・長期比率



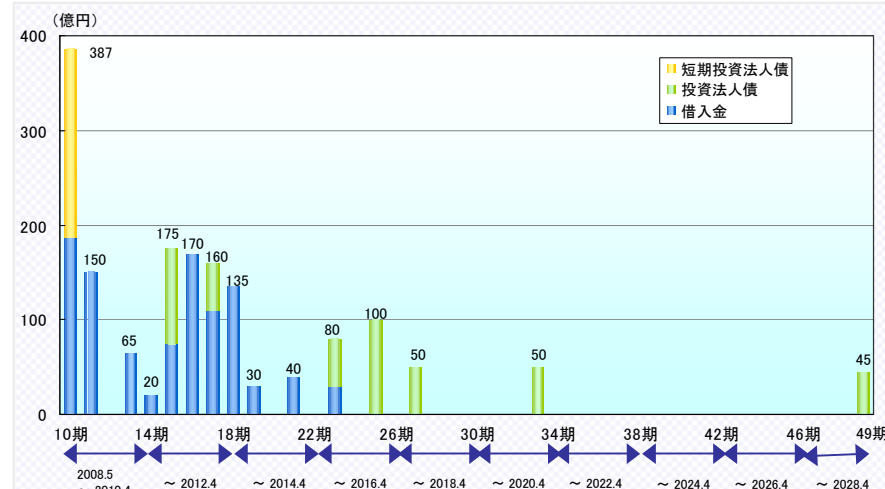
※投資法人債を含む

- 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9期末時点の財務状況②



NOMURA
Office Fund

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)



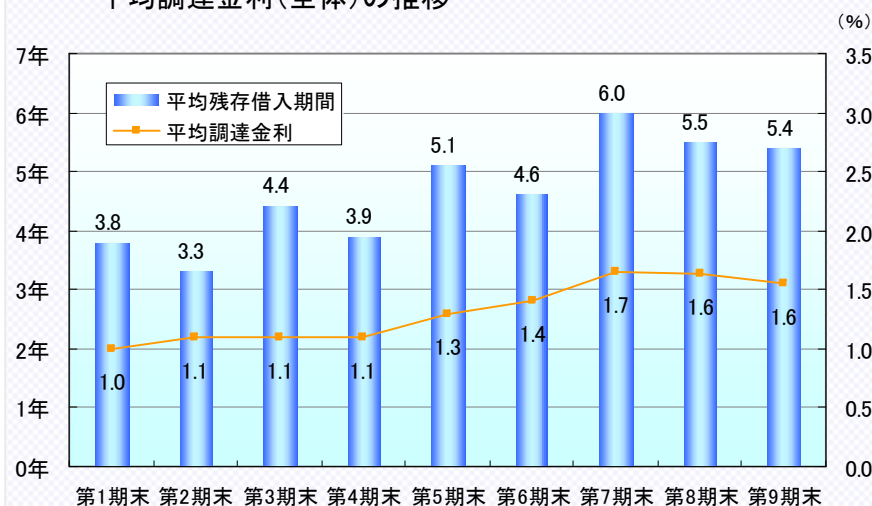
5.4年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)



1.56%

- 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

資金調達枠及び格付けの状況(6/11時点)

- コミットメントライン

・A号(資産取得) : 総額200億円 (うち残額138億円)

・B号(リファイナンス等) : 総額200億円 (うち残額200億円)

- 投資法人債

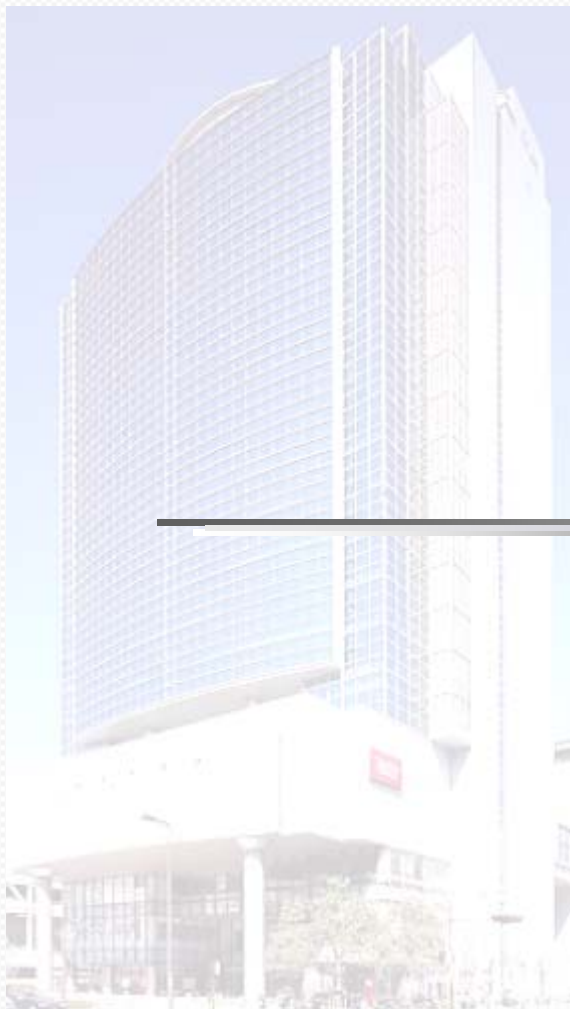
発行登録枠 : 1,000億円 (うち残額1,000億円)

- 短期投資法人債

発行枠 : 300億円 (うち残額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



NOMURA
Office Fund

第9期末(08/4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	テナント 総数	基準階賃貸 面積(m ²)	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 (1棟全館)	31,589.26	30,696.81	97.2%	82	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	19,233.25	100.0%	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
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	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
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	7,667.55	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	2,854.83	100.0%	8	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
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 (専有部分)	13,683.47	11,997.05	87.7%	13	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
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
ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12階	①33,706.03 ②8,865.80	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	8,253.41	8,152.60	98.8%	27	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005.6	9,500
NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985.10	9階	10,055.13	6,817.76	6,817.76	100.0%	31	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
札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981.8	12階	18,842.51	13,623.94	11,968.22	87.8%	40	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	2%	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	4,836.02	95.6%	18	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	5,861.90	99.6%	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	4,655.74	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
SORA新大阪21	大阪市淀川区	1994.7	21階	38,252.92	21,653.31	20,604.10	95.2%	20	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	11,415.98	93.3%	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	16,830.04	99.1%	27	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	11,305.27	97.8%	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	1988.2	16階	10,292.93	6,425.16	6,029.86	93.8%	32	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	4,432.02	3,544.25	80.0%	25	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	7,906.92	7,589.09	96.0%	16	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	11%	2003.12	1,930
合計					395,330.99	385,686.37	97.6%	583				6.9%		317,440

(注1)延床面積は登記簿上の記載をもとに表示しています。

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

(注3)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※	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル
今期稼働日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益	1,917,258		871,559	784,303	366,804		339,368	321,043	224,856	253,180		105,986	153,821
賃貸料(共益費含む)	1,747,599		831,263	674,804	339,198		301,328	293,717	209,685	228,338		95,681	138,156
その他収入	169,658		40,296	109,499	27,605		38,040	27,326	15,170	24,841		10,304	15,664
賃貸事業費用	849,202		240,659	403,531	81,998		141,877	110,349	91,669	95,646		37,727	41,790
外注委託費	215,224		75,698	137,982	25,751		27,924	37,135	23,724	22,941		16,884	11,959
公租公課	159,617		37,834	52,009	23,759		22,896	27,922	16,616	15,344		-	9,197
水道光熱費	175,707		46,042	31,947	11,614		22,077	18,359	16,486	19,192		6,920	8,178
保険料	3,129		1,308	175	287		541	750	301	503		24	233
修繕費	114,021		3,632	11,939	1,802		9,683	1,024	6,439	5,508		692	515
その他費用	59,346		6,212	13,503	1,557		11,989	6,096	6,578	6,960		1,356	500
減価償却費	122,154	146,169	69,932	155,973	17,226	45,063	46,765	19,061	21,522	25,196	30,466	11,847	11,206
賃貸事業損益	1,068,055	610,772	630,899	380,771	284,806	181,854	197,490	210,694	133,186	157,533	101,250	68,258	112,031
減価償却費控除前利益(NOI)	1,190,210	756,941	700,831	536,744	302,032	226,918	244,256	229,755	154,708	182,730	131,717	80,106	123,237

物件名称	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	東宝江戸川橋 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 東ロビル	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※	北三条 ビルディング
今期稼働日数	182日	182日	182日	34日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	83日	182日
賃貸事業収益	104,668		426,861	12,639	131,036	238,737	333,349	257,873		110,973	338,295		116,218
賃貸料(共益費含む)	91,125		370,569	10,773	117,580	218,725	288,638	229,687		92,701	283,927		92,874
その他収入	13,543		56,292	1,865	13,456	20,011	44,711	28,186		18,271	54,367		23,344
賃貸事業費用	54,078		202,046	6,856	67,525	128,123	147,772	96,624		67,706	165,684		64,664
外注委託費	12,784		51,918	1,347	22,012	47,235	23,928	26,746		13,422	36,739		14,486
公租公課	8,714		35,189	384	9,746	14,663	18,456	18,169		3,726	29,639		5,162
水道光熱費	7,160		39,459	1,171	8,419	27,075	23,962	15,886		15,746	45,609		16,032
保険料	166		951	28	159	487	539	491		271	873		348
修繕費	18,513		13,670	-	3,115	1,718	13,738	9,294		5,955	3,913		1,569
その他費用	1,833		4,498	29	2,307	5,569	2,885	2,607		272	7,432		2,629
減価償却費	4,904	33,475	56,358	3,895	21,764	31,373	64,261	23,427	34,079	28,312	41,475	17,495	24,435
賃貸事業損益	50,590	209,870	224,815	5,782	63,511	110,613	185,576	161,249	80,645	43,266	172,610	10,172	51,553
減価償却費控除前利益(NOI)	55,495	243,346	281,173	9,678	85,275	141,987	249,838	184,677	114,725	71,579	214,086	27,667	75,989

物件名称	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 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	37物件合計
今期稼働日数	182日	182日	182日	182日	6日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
賃貸事業収益	170,100	172,081	144,636		20,160	486,986	533,510	324,551	176,460	97,778	207,326	12,183,126
賃貸料(共益費含む)	143,533	143,040	131,558		17,258	421,924	445,213	289,699	146,980	80,561	184,787	11,057,640
その他収入	26,566	29,040	13,077		2,902	65,061	88,297	34,852	29,479	17,217	22,539	1,125,486
賃貸事業費用	93,695	107,380	90,241		25,943	235,291	218,195	159,262	109,600	63,095	86,824	5,213,008
外注委託費	24,986	24,075	14,131		2,799	45,976	67,995	44,942	24,205	15,644	26,538	1,260,581
公租公課	17,507	14,447	12,104		542	51,844	40,767	29,655	16,098	11,380	18,931	941,567
水道光熱費	16,160	17,507	11,346		1,653	30,574	51,147	27,078	20,906	11,608	14,986	790,510
保険料	518	559	338		68	892	1,124	763	672	309	518	23,074
修繕費	7,034	5,978	15,577		-	34,285	15,704	10,440	8,172	4,366	8,612	403,143
その他費用	2,239	4,231	2,010		94	4,333	5,797	2,468	4,676	4,426	2,308	192,242
減価償却費	25,249	40,580	34,733	160,580	20,785	67,384	35,659	43,912	34,868	15,358	14,929	1,601,887
賃貸事業損益	76,404	64,700	54,394	318,188	△ 5,782	251,694	315,315	165,289	66,859	34,683	120,502	6,970,118
減価償却費控除前利益(NOI)	101,654	105,280	89,127	478,769	15,002	319,079	350,974	209,202	101,728	50,042	135,431	8,572,006

※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、「37物件合計」は、上記物件の数値を含みます。



NOMURA
Office Fund

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9期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第9期末 算定価格 (百万円)	第8期末 算定価格 (百万円)	第8期と第9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	39,104	72,600	70,900	1,700 2.4%
	JALビルディング	33,080	33,389	33,400	32,900	500 1.5%
	NOF日本橋本町ビル	20,600	20,582	27,400	26,700	700 2.6%
	天王洲パークサイドビル	14,800	13,619	22,900	22,000	900 4.1%
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,522	14,000	13,900	100 0.7%
	セコムメディカルビル	11,500	11,420	11,600	11,600	- -
	NOF芝ビル	10,000	10,111	10,900	10,800	100 0.9%
	西新宿昭和ビル	8,800	8,752	10,400	10,200	200 2.0%
	NOF溜池ビル	7,400	7,634	8,470	8,310	160 1.9%
	NOF品川港南ビル	5,500	5,479	6,980	6,780	200 2.9%
	NOF駿河台プラザビル	5,150	5,100	7,260	7,040	220 3.1%
	八丁堀NFビル	3,160	3,167	3,210	3,160	50 1.6%
	NOF神田岩本町ビル	3,080	3,101	3,900	3,790	110 2.9%
	NOF南新宿ビル	2,280	2,258	2,980	2,870	110 3.8%
東京都心部合計		176,080	176,243	236,000	230,950	5,050 2.2%
東京周辺部	NOF東陽町ビル	7,550	7,128	9,020	8,830	190 2.2%
	NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,231	7,790	7,660	130 1.7%
	東宝江戸川橋ビル	2,080	2,101	2,080	※ 2,080	- -
	クリスタルパークビル	3,700	3,670	4,290	4,100	190 4.6%
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,048	5,660	5,580	80 1.4%
	NOF川崎東口ビル	9,500	9,523	10,300	10,100	200 2.0%
	NOF横浜西口ビル	5,050	5,022	7,933	7,800	133 1.7%
	NOF新横浜ビル	3,600	3,352	4,530	4,420	110 2.5%
	横浜大通り公園ビル	2,993	2,982	2,870	2,860	10 0.3%
	東京周辺部合計	44,179	43,061	54,473	53,430	1,043 2.0%
その他地方都市	札幌ノースプラザ	6,820	7,176	6,949	6,928	21 0.3%
	JCB札幌東ビル	3,700	3,833	3,770	※ 3,740	30 0.8%
	北三条ビルディング	3,430	3,437	3,020	3,020	- -
	NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,198	3,430	3,430	- -
	NOF宇都宮ビル	2,970	2,655	3,570	3,570	- -
	NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,689	3,820	3,790	30 0.8%
	オムロン京都センタービル	23,700	23,352	24,200	24,200	- -
	SORA新大阪21	19,251	19,410	18,600	※ 18,600	- -
	NOF御堂筋ビル	12,900	12,903	14,900	14,000	900 6.4%
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,394	11,500	11,000	500 4.5%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,692	6,980	6,610	370 5.6%
	NOF神戸海岸ビル	3,280	2,993	3,490	3,460	30 0.9%
	広島立町NOFビル	2,100	2,395	2,200	2,060	140 6.8%
	野村不動産広島ビル	1,930	2,561	2,700	2,570	130 5.1%
その他地方都市合計		97,181	97,694	109,129	106,978	2,151 2.0%
合 計		317,440	316,999	399,602	391,358	8,244 2.1%

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異
(B) - (A)

82,602 百万円

(310,647円/口)

※第9期中の取得物件については取得時の鑑定評価額

ポートフォリオマップ



NOMURA
Office Fund



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



16 NOFテクノポート
カマタセンタービル



18 クリスタルパークビル



19 フェール立川センタースクエア



20 NOF川崎東口ビル



29 NOF名古屋柳橋ビル



31 SORA新大坂21



34 野村不動産四ツ橋ビル



35 NOF神戸海岸ビル



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 ハ丁堀NFビル
- 13 NOF神田岩本町ビル
- 14 NOF南新宿ビル



東京周辺部

- 15 NOF東陽町ビル
- 16 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 17 東宝江戸川橋ビル
- 18 クリスタルパークビル
- 19 フェール立川センタースクエア
- 20 NOF川崎東口ビル
- 21 NOF横浜西口ビル
- 22 NOF新横浜ビル
- 23 横浜大通り公園ビル

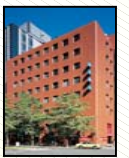
その他地方都市

- 24 札幌ノースプラザ
- 25 JCB札幌東ビル
- 26 北三条ビルディング
- 27 NOF仙台青葉通りビル
- 28 NOF宇都宮ビル
- 29 NOF名古屋柳橋ビル
- 30 オムロン京都センタービル
- 31 SORA新大坂21
- 32 NOF御堂筋ビル
- 33 野村不動産大阪ビル
- 34 野村不動産四ツ橋ビル
- 35 NOF神戸海岸ビル
- 36 広島立町NOFビル
- 37 野村不動産広島ビル

ポートフォリオ物件の取得チャネル



NOMURA
Office Fund

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第9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  八丁堀NFビル	17物件 (取得価格合計: 1,304億円)
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	12物件 (取得価格合計: 827億円)

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
物件数	件	15	18	19	23	28	30	31	34	37
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	362,859.72	395,330.99
テナント数	社	264	277	287	357	467	512	517	533	583
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9	97.6
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
（年換算値）	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8	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
（年換算値）	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5	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
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
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
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
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
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
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
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286	8,572
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
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518	1,601
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934	588	757	1,252	1,346
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039	6,134
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

キャッシュ・フロー計算書



NOMURA
Office Fund

項 目	第8期	第9期
	2007年5月1日～2007年10月31日 金 額 (千円)	2007年11月1日～2008年4月30日 金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,486,801	4,500,953
減価償却費	1,518,317	1,601,989
長期前払費用償却額	1,255	2,917
投資法人債発行費償却額	45,065	32,295
受取利息	▲ 29,750	▲ 32,898
支払利息	1,101,088	1,175,471
工作物移転等補償金	▲ 10,893	-
固定資産除却損	1,606	-
営業未収入金の増加・減少額	▲ 41,823	10,174
未収消費税等の増加・減少額	290,245	▲ 275,442
営業未払金の増加・減少額	163,273	▲ 70,490
未払金の増加・減少額	▲ 101,744	349,217
前受金の増加・減少額	69,533	150,348
預り金の増加・減少額	65,021	▲ 181,816
信託有形固定資産の売却による減少額	13,905	-
その他	43,522	▲ 82,363
小 計	7,615,425	7,180,357
利息の受取額	29,750	32,898
利息の支払額	▲ 1,069,888	▲ 1,131,556
法人税等の支払額	▲ 3,745	▲ 1,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,571,541	6,080,462
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	▲ 6,473,952	▲ 25,398,623
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 4,299,768	▲ 1,334,962
預り敷金保証金の支出	-	▲ 18,086
預り敷金保証金の収入	285,756	1,013,767
信託預り敷金保証金の支出	▲ 482,237	▲ 1,063,049
信託預り敷金保証金の収入	807,138	1,104,251
差入敷金・保証金の支出	▲ 20	-
工作物移転等補償金の受取額	10,893	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 10,152,190	▲ 25,696,703
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	13,500,000	24,700,000
短期借入金の返済による支出	▲ 1,500,000	▲ 23,500,000
短期投資法人債の発行による収入	-	19,981,250
長期借入金の借入による収入	-	23,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 2,000,000	▲ 19,000,000
分配金の支払額	▲ 4,453,662	▲ 4,497,891
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,546,337	21,183,359
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,965,688	1,567,118
V. 現金及び現金同等物の期首残高	32,050,815	34,016,503
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	34,016,503	35,583,622

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4~2008/6/11)



NOMURA
Office Fund



(注)2007年6月11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



NOMURA
Office Fund

会社概要

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

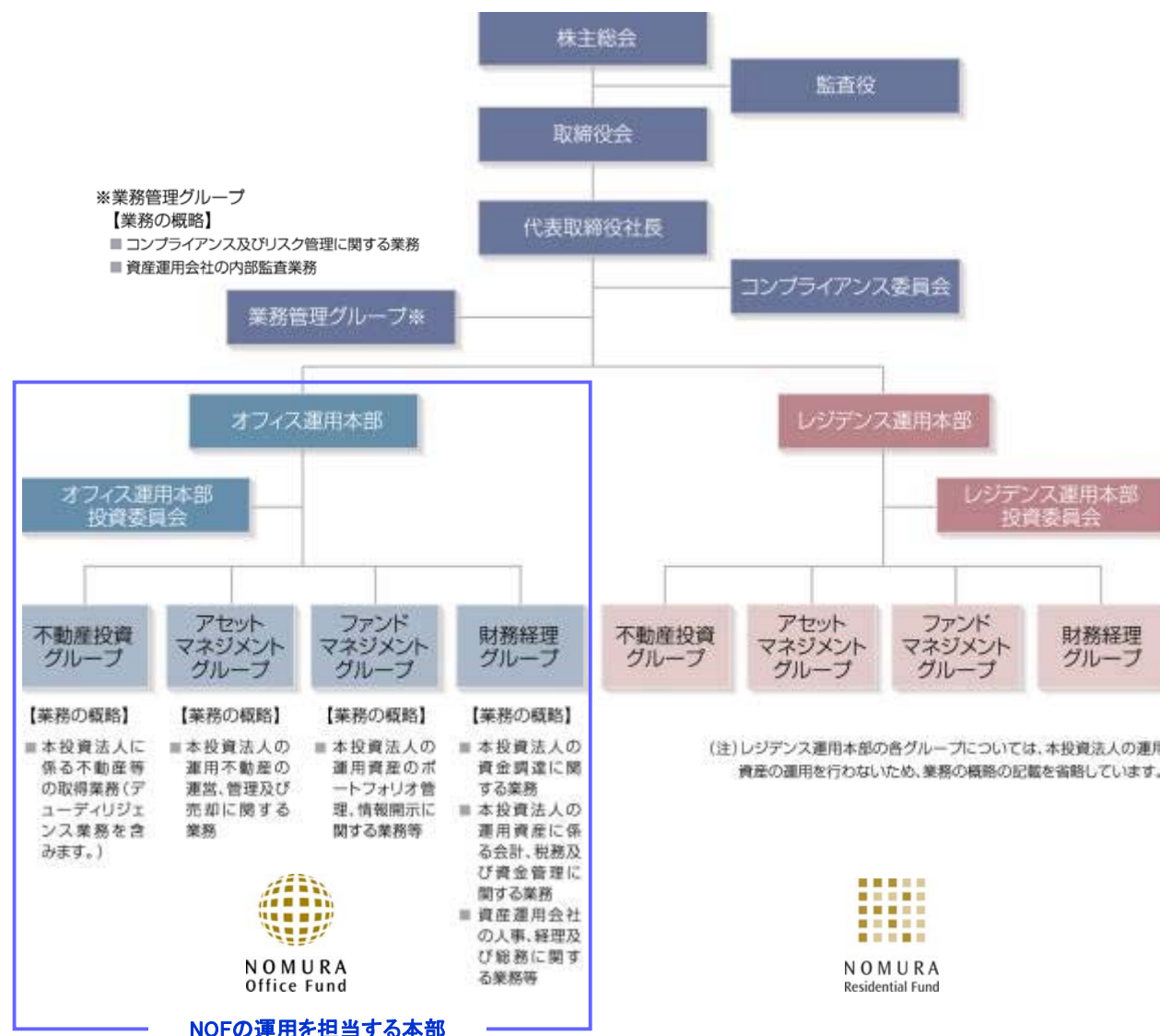
【設立】
2003年1月24日

【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】
66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(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

(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。