



野村不動産オフィスファンド投資法人

第6期 (2006年10月期) 決算アナリスト説明会





- Contents -

1. 運用概況

・第6期の決算ハイライト	2
・本投資法人の成長状況 「業績の推移」	3
・本投資法人の成長状況 「運用状況の推移」	4
・第7期(2007年4月期)の業績予想	5

2. 今後の運用方針

・マーケット認識	7
・今後の成長戦略 「REITの成長サイクルの維持・継続」	8
・今後の成長戦略 「REITの成長サイクルの維持・継続」	9

3. 第6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
・財務指標	14
・キャッシュ・フロー計算書	15
・有利子負債の状況	16
・投資主の状況	17

4. 第6期の運用実績

・投資部門の実績	19
・第6期投資物件	20
・ポートフォリオの分散状況 「資産の分散状況」	21
・ポートフォリオの分散状況 「テナントの分散状況」	22
・アセットマネジメント部門の実績	23
・ポートフォリオ収益力の向上	24
・リニューアル工事による 物件競争力の強化	25
・期末算定価格(鑑定評価額)	26
・期中の契約異動	27
・財務部門の実績	28
・投資口の追加発行の概要 と発行体格付けの状況	29
・第6期末時点の財務状況	30
・決算後の財務状況	31

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧	33
・物件別賃貸事業収支	34
・ポートフォリオマップ	35
・保有物件写真一覧 (2006年12月20日現在30物件)	36
・ポートフォリオ物件の取得チャンネル	37
・ファンドサマリー	38
・投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4～2006/12/19)	39
・資産運用会社の概要	40



1. 運用概況

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

第6期の決算ハイライト

当期の業績 (運用日数184日)

	当期実績	前期比		業績予想 (06/6/22)	業績予想比	
営業収益	10,739百万円	+ 929百万円	+ 9.5%	10,590百万円	+ 148百万円	+ 1.4%
営業利益	5,182百万円	+ 624百万円	+ 13.7%	4,798百万円	+ 384百万円	+ 8.0%
当期純利益	4,229百万円	+ 633百万円	+ 17.6%	3,837百万円	+ 392百万円	+ 10.2%
1口当たり分配金	15,905 円/口	+ 267 円/口	+ 1.7%	14,430 円/口	+ 1,475 円/口	+ 10.2%

主要な活動状況 (06年5月1日 ~ 06年10月31日)

投資部門

野村不動産グループ
からの物件取得

- 札幌ノースプラザ (68.2億円)
- セコムメディカルビル (115.0億円)

➡ 第6期末 組入資産額 2,591億円
(前期末比 +183億円)

アセットマネジメント部門

内部成長の促進

- 新規賃料・継続賃料の着実な上昇
- 各種リニューアル工事の実施

➡ 前期末保有28物件のNOI利回り
5.9% (第5期) 6.1% (第6期)

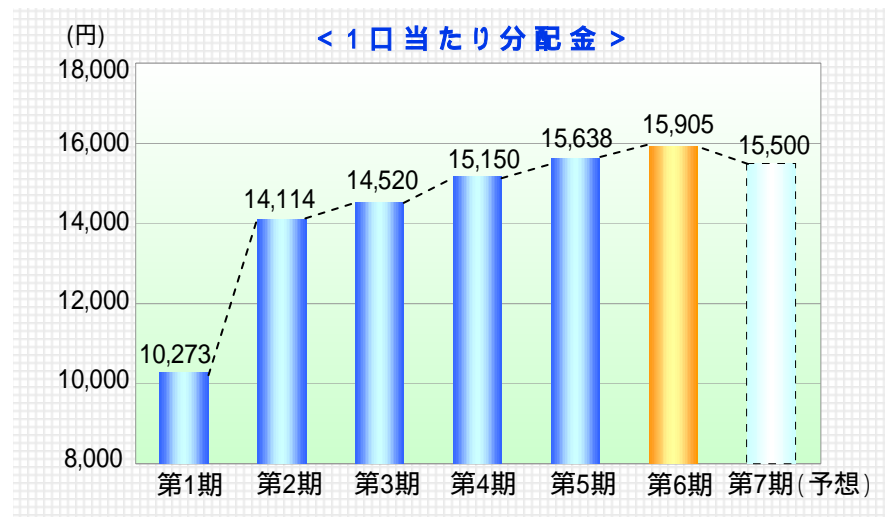
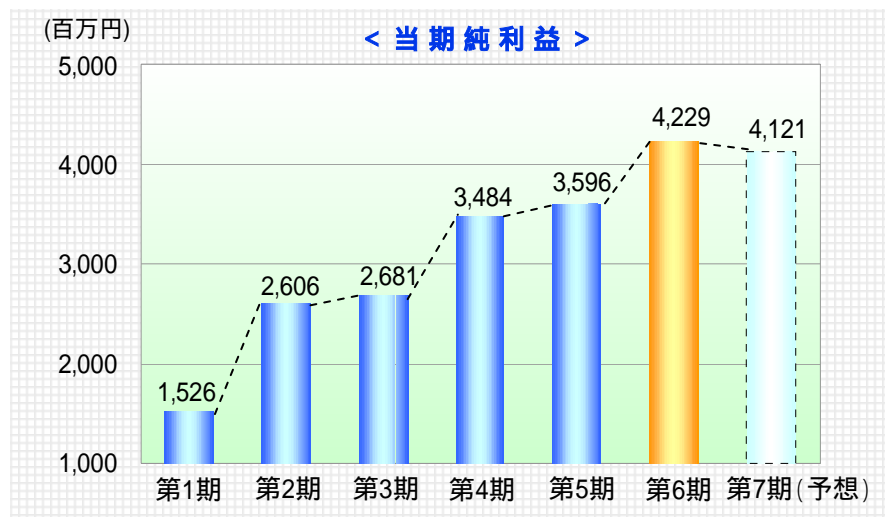
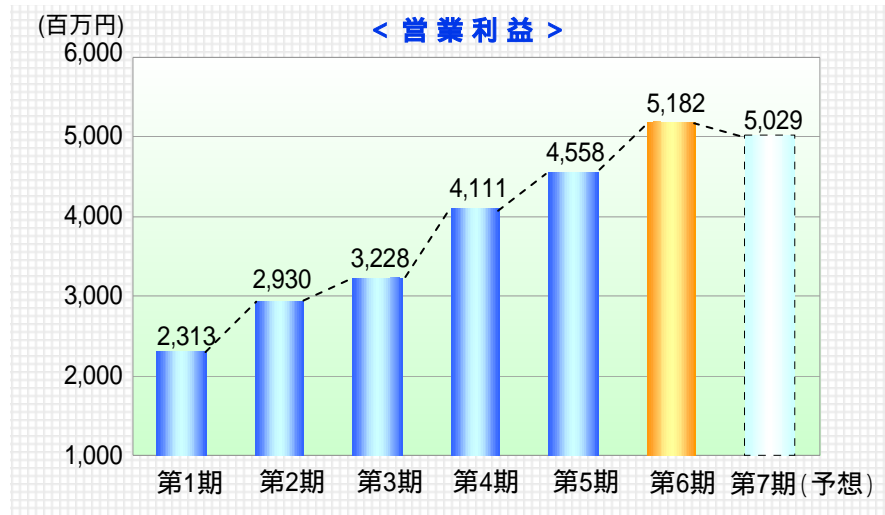
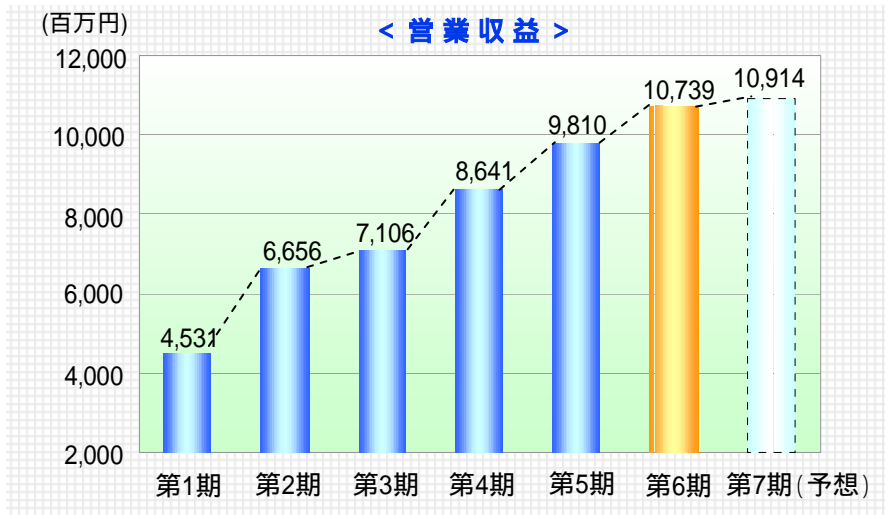
財務部門

財務の安定性・資本効率の向上

- 上場後3回目の公募増資 (321億円調達)
- 保守的な財務戦略の堅持

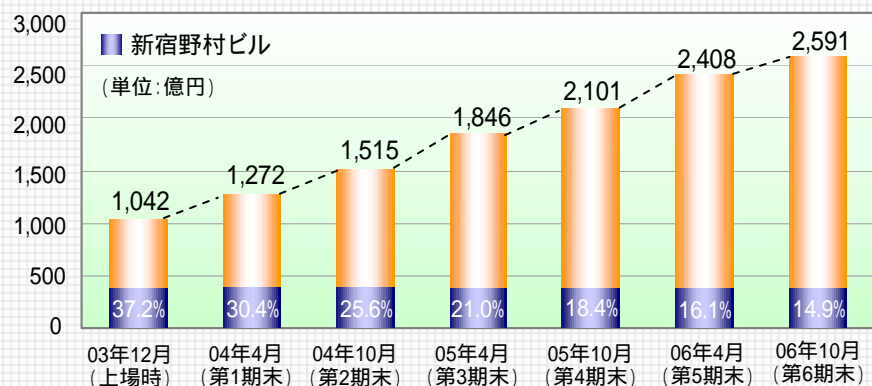
➡ LTVの低下 (44.7% 36.8%)
BPSの向上 (557千円 605千円)

本投資法人の成長状況 「業績の推移」



本投資法人の成長状況 「運用状況の推移」

資産規模の推移(取得価格ベース)



着実な資産規模の拡大

- 野村不動産グループとのコラボレーションの成果

ポートフォリオ分散の促進

- 新宿野村ビルのシェアは14.9%まで低下

ポートフォリオNOI利回りの推移

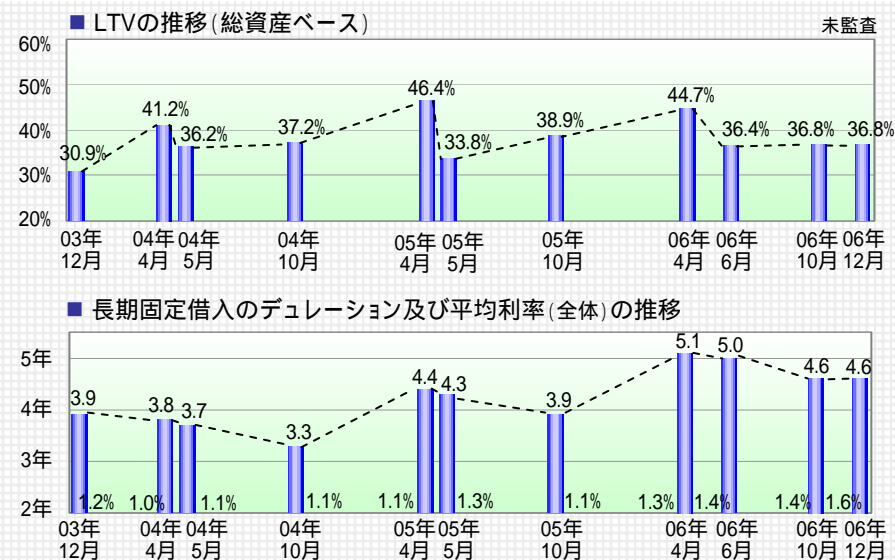
【ポートフォリオNOI利回りの推移(%)】

	第1期 (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)
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0

【各期末保有物件でのNOI利回りの推移(%)】

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

有利子負債比率の推移 / 負債の長期固定化





第7期(2007年4月期)の業績予想

区 分	第6期	第7期予想	前期比	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
賃貸事業収入	9,531	9,809	278	2.9
その他賃貸事業収入	1,208	1,104	103	8.6
賃貸事業収入合計	10,739	10,914	174	1.6
外注委託費	1,065	1,183	118	11.1
公租公課	827	839	12	1.5
水道光熱費	882	822	59	6.8
保険料	23	22	1	4.3
修繕費	198	331	132	66.8
その他費用	150	132	18	12.2
減価償却費	1,471	1,536	64	4.4
賃貸事業費用合計	4,619	4,868	248	5.4
賃貸事業利益	6,119	6,046	73	1.2
資産運用報酬	781	852	70	9.1
販売費及び一般管理費	154	163	8	5.7
営業損益	5,182	5,029	153	3.0
営業外収益	13	-	13	100.0
営業外費用	966	906	59	6.2
営業外損益	952	906	45	4.8
経常利益	4,230	4,122	107	2.5
税引前当期純利益	4,230	4,122	107	2.5
法人税・住民税及び事業税	1	1	0	5.5
法人税等調整額	0	0	0	0.0
当期純利益	4,229	4,121	107	2.5
前期繰越利益	0	0	-	-
当期末処分利益	4,229	4,121	-	-
期末時点発行済投資口数(口)	265,903口	265,903口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	15,905円	15,500円	405円	2.5

賃貸事業収入

第7期は、30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7期における固定資産税・都市計画税等については、第6期末保有資産30物件のうち、29物件について期間対応する額を費用化しています。

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



2. 今後の運用方針

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

マーケット認識

不動産投資マーケット

- オリジネータからの拋出物件が減少、私募ファンドは引き続き物件ホールド傾向
- 取得時キャップレートの低下傾向が継続

➡ スポンサーからの情報提供等、独自の情報ルートの確保が重要に

賃貸オフィスマーケット

- 東京都心部・周辺部では賃料の増額改定件数が増加
- 地方都市でも空室率の低下に伴い、継続賃料の減額改定件数が大幅に減少

➡ ポートフォリオ収益のアップサイド実現の好機

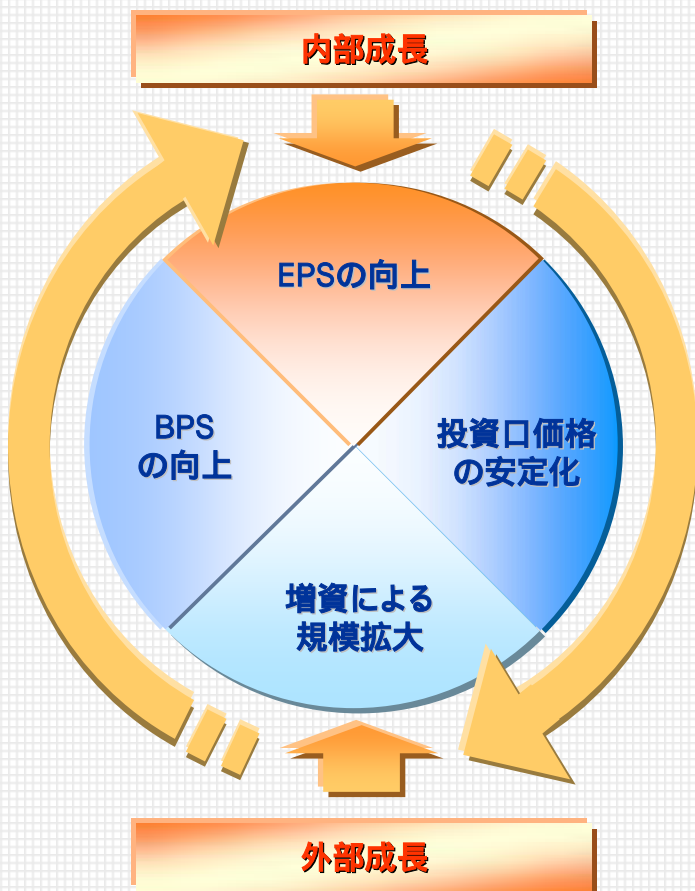
J-REITマーケット

- 40銘柄となり、成長力やリスク管理体制に対する投資家評価が更に厳格化
- 金利上昇リスクへの対応が、重要な評価基準に

➡ 更なる二極化の進展(より厳しい銘柄選別)

今後の成長戦略「REITの成長サイクルの維持・継続」

REITの成長サイクル



上記サイクルの継続・拡大を目指す

EPS : 一口当たり利益 BPS : 一口当たり純資産額

EPSの成長

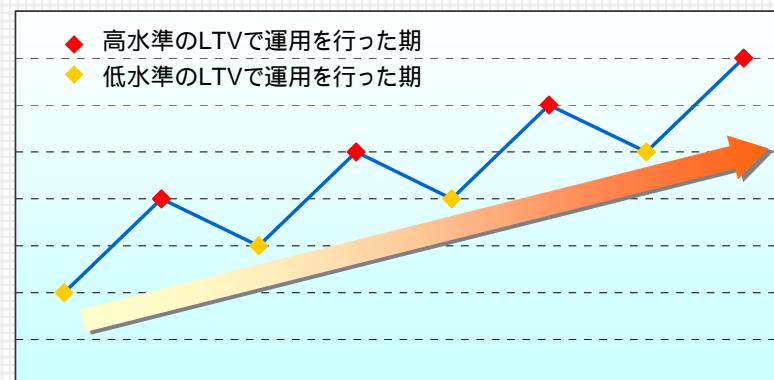
● EPSの構成要素

$$\text{EPS} = \frac{\text{当期純利益}}{\text{総資産額}} \times \frac{\text{総資産額}}{\text{出資総額}} \times \frac{\text{出資総額}}{\text{発行済投資口総数}}$$

収益性 レバレッジ BPS

- ・レバレッジは運用の過程において増減
- ・EPSの底上げには「収益性」・「BPS」の向上が必要

● EPSの成長イメージ



「収益性」と「BPS」の向上により、中長期的なEPSの安定的な成長 (EPS水準の底上げ) を目指す

今後の成長戦略「REITの成長サイクルの維持・継続」

EPS(一口当たり利益)の安定的成長

1. 内部成長の促進

- 賃料収入の増大(NOI利回りの維持・向上)
現在の賃料上昇局面を最大限に活用

2. 優良物件への厳選投資

- 中長期的に収益の成長が見込まれる物件の取得
- ポートフォリオの質の向上に資する物件の取得
開発案件等への積極的なコミットメント
(ポートフォリオ築年数の平準化、内部留保の確保)

BPS(一口当たり純資産額)の安定的成長

1. 外部成長の促進

- 増資を伴うファンド規模拡大の継続

2. 投資口価格の維持・向上

- 投資家の期待分配金利回りの維持
(信用力向上によるNOFのリスクプレミアムの縮小)
徹底したリスク管理体制
透明性の高い情報開示

3. 戦略的なオフリングの実施

- 右肩上がりの公募価格による増資(BPSの成長)
- 増資時期を見据えた戦略的な物件取得



3. 第6期決算の詳細

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



損益計算書

区 分	第5期 2005年11月1日～2006年4月30日		第6期 2006年5月1日～2006年10月31日		
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
営業損益の部	賃貸事業収入	8,815,222	89.9	9,531,459	88.7
	賃料収入	7,027,837	71.7	7,620,705	71.0
	共益費収入	1,787,384	18.2	1,910,754	17.8
	その他賃貸事業収入	995,303	10.1	1,208,377	11.3
	月極駐車場収入	189,348	1.9	222,897	2.1
	付帯収益	734,285	7.5	913,792	8.5
	その他賃料収入	69,505	0.7	70,522	0.7
	その他雑収入	2,164	0.0	1,165	0.0
	賃貸事業収入合計	9,810,526	100.0	10,739,836	100.0
	外注委託費	981,358	10.0	1,065,237	9.9
賃貸事業費用	666,061	6.8	827,338	7.7	
水道光熱費	726,301	7.4	882,912	8.2	
保険料	22,318	0.2	23,439	0.2	
修繕費	302,896	3.1	198,792	1.9	
その他費用	159,138	1.6	150,382	1.4	
減価償却費	1,399,417	14.3	1,471,825	13.7	
賃貸事業費用合計	4,257,491	43.4	4,619,929	43.0	
賃貸事業利益	5,553,034	56.6	6,119,907	57.0	
資産運用報酬	851,350	8.7	781,981	7.3	
販売費及び一般管理費	142,982	1.5	154,975	1.4	
営業利益	4,558,701	46.5	5,182,950	48.3	
営業外収益	9,789	0.1	13,813	0.1	
営業外費用	971,391	9.9	966,442	9.0	
支払利息	482,883	4.9	510,507	4.8	
投資法人債利息	244,722	2.5	270,423	2.5	
投資法人債発行費償却	38,429	0.4	38,429	0.4	
融資関連費用	101,660	1.0	68,116	0.6	
新投資口交付費	-	-	63,588	0.6	
その他営業外費用	103,696	1.1	15,378	0.1	
営業外損益	961,602	9.8	952,628	8.9	
経常利益	3,597,098	36.7	4,230,321	39.4	
税引前当期純利益	3,597,098	36.7	4,230,321	39.4	
法人税・住民税及び事業税	926	0.0	1,057	0.0	
法人税等調整額	4	0.0	6	0.0	
当期純利益	3,596,167	36.7	4,229,270	39.4	
前期繰越利益	126	0.0	23	0.0	
当期末処分利益	3,596,294	36.7	4,229,293	39.4	

賃貸事業収入

第6期は、28物件で運用を開始し、期中に、札幌ノースプラザ及びセコムメディカルビル計2物件を取得し、期末時点で30物件となりました。

稼働率は、第5期末(06/4末)時点で98.4%、第6期末(06/10末)時点で98.2% (0.2ポイント)となりました。

公租公課

第6期における固定資産税・都市計画税等は、第6期末保有資産30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。

修繕費

修繕費198百万円その他、資本的支出が588百万円ありました。
(資本的支出588百万円の内、183百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益6,119百万円(前期比 + 566百万円)

第6期における2物件の追加投資 + 245百万円
28物件の賃貸事業利益増 + 321百万円

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

資産の部

区分	第5期 2006年4月30日現在		第6期 2006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	26,092,423	9.7%	28,237,092	9.8%
現金及び預金	8,074,521	3.0%	11,190,780	3.9%
信託現金及び信託預金	17,512,598	6.5%	16,678,494	5.8%
その他の流動資産	505,302	0.2%	367,818	0.1%
固定資産	242,304,198	90.2%	259,699,550	90.2%
有形固定資産	241,901,061	90.1%	259,449,826	90.1%
不動産	3,741,462	1.4%	15,253,597	5.3%
建物	1,134,195	0.4%	4,252,633	1.5%
土地	2,607,266	1.0%	11,000,964	3.8%
信託不動産	238,152,308	88.7%	244,190,524	84.8%
建物	69,056,085	25.7%	70,325,629	24.4%
土地	169,096,222	63.0%	173,864,895	60.4%
その他の有形固定資産	7,290	0.0%	5,704	0.0%
その他の有形固定資産	7,290	0.0%	5,704	0.0%
無形固定資産	2,001	0.0%	2,031	0.0%
信託その他の無形固定資産	2,001	0.0%	2,031	0.0%
投資その他の資産	401,136	0.1%	247,692	0.1%
差入敷金保証金	211,230	0.1%	211,230	0.1%
その他の投資その他の資産	189,906	0.1%	36,462	0.0%
繰延資産	162,436	0.1%	124,007	0.0%
投資法人債発行費	162,436	0.1%	124,007	0.0%
資産の部合計	268,559,058	100.0%	288,060,650	100.0%

現金及び預金

(単位: 百万円)

投資法人名義預金	11,190
預り敷金相当額	2,396
修繕積立金相当額	3,718
その他	5,075
信託銀行名義預金	16,678
預り敷金相当額	10,277
修繕積立金相当額	327
その他	6,072

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	266,182	6,738	(1,471)	259,444
信託建物等	77,016	6,690	(1,434)	70,325
信託土地	173,864	-	-	173,864
建物等	4,300	48	(37)	4,252
土地	15,301	-	-	15,301

負債及び出資の部

区分	第5期 2006年4月30日現在		第6期 2006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	35,067,420	13.1%	23,181,723	8.0%
営業未払金	511,875	0.2%	553,399	0.2%
短期借入金	16,000,000	6.0%	2,000,000	0.7%
1年以内返済予定長期借入金	15,500,000	5.8%	17,500,000	6.1%
未払金等	1,350,681	0.5%	1,252,622	0.4%
前受金	1,643,280	0.6%	1,759,142	0.6%
その他の流動負債	61,583	0.0%	116,559	0.0%
固定負債	105,285,130	39.2%	103,874,728	36.1%
投資法人債	30,000,000	11.2%	30,000,000	10.4%
長期借入金	58,500,000	21.8%	56,500,000	19.6%
預り敷金保証金	166,548	0.1%	660,327	0.2%
信託預り敷金保証金	16,436,835	6.1%	16,705,318	5.8%
その他の固定負債	181,746	0.1%	9,082	0.0%
負債の部合計	140,352,551	52.3%	127,056,452	44.1%
純資産	124,610,212	46.4%	156,767,193	54.4%
剰余金	3,596,294	1.3%	4,229,293	1.5%
繰延ヘッジ損益	-	-	7,710	0.0%
純資産の部合計	128,206,507	47.7%	161,004,197	55.9%
負債及び純資産の部合計	268,559,058	100.0%	288,060,650	100.0%

借入金

有利子負債残高(百万円) 106,000

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$ 36.8%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金} + \text{投資法人債}}$ 81.6%

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項目		第5期	第6期
		2005年11月1日～ 2006年4月30日	2006年5月1日～ 2006年10月31日
当期末処分利益	(千円)	3,596,294	4,229,293
分配金の額	(千円)	3,596,270	4,229,187
1口当たり分配金	(円)	15,638	15,905
次期繰越利益	(千円)	23	106

● 分配金の額

第6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15,905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 (%)
		2006年6月22日 公表値	第6期実績値		
営業収益	(百万円)	10,590	10,739	148	1.4
経常利益	(百万円)	3,838	4,230	392	10.2
当期純利益	(百万円)	3,837	4,229	392	10.2
1口当たり分配金	(円)	14,430	15,905	1,475	10.2

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
 - セコムメディカルビル取得による収益増 (84百万円)
 - 29物件の収益寄与 (64百万円増)
- 経常利益
 - 公租公課の減少及びその他の賃貸事業費用の削減による費用減 (235百万円)

財務指標

第1期～第6期の比較

財務指標		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
総資産経常利益率 (ROA)	(%)	1.1	1.6	1.4	1.5	1.4	1.5	
	(年換算)	(%)	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0
純資産当期純利益率 (ROE)	(%)	2.1	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7	
	(年換算)	(%)	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4
期末自己資本比率	(%)	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7	55.9	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	(%)	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8	
期末物件価格有利子負債比率 (LTV)	(%)	48.0	42.6	51.5	42.4	46.0	36.0	
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	8.35	
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	7,591	
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	5,739	

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、第6期184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、第6期184日)

期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

LTV = 期末有利子負債額 / 期末総資産額

LTV = 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



キャッシュ・フロー計算書

項目	第5期	第6期
	2005年11月1日～2006年4月30日 金額 (千円)	2006年5月1日～2006年10月31日 金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,597,098	4,230,321
減価償却費	1,399,445	1,471,853
長期前払費用償却額	725	808
投資法人債発行費償却額	38,429	38,429
受取利息	138	2,917
支払利息	727,605	780,930
固定資産除却損	-	175
営業未収入金の増加・減少額	22,812	13,054
未収消費税等の増加・減少額	51,349	50,718
営業未払金の増加・減少額	17,526	41,524
未払金の増加・減少額	138,097	101,964
前受金の増加・減少額	203,434	115,861
預り金の増加・減少額	18,241	86,569
その他	122,428	61,968
小 計	5,908,821	6,761,226
利息の受取額	138	2,917
利息の支払額	548,029	794,534
法人税等の支払額	1,009	1,482
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,359,920	5,968,126
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	11,549,180
信託有形固定資産の取得による支出	27,867,046	7,455,511
無形固定資産の取得による支出	105	132
預り敷金保証金の支出	-	8,835
預り敷金保証金の収入	166,548	502,614
信託預り敷金保証金の支出	478,226	354,491
信託預り敷金保証金の収入	2,062,794	622,974
差入敷金保証金の支出	450	-
長期前払費用の支出	-	6,052
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,868,995	18,248,614
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金による収入	18,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	23,000,000	16,000,000
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	-	32,156,980
分配金の支払額	3,480,349	3,594,338
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,379,623	14,562,642
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,129,450	2,282,154
現金及び現金同等物の期首残高	26,716,571	25,587,120
現金及び現金同等物の期末残高	25,587,120	27,869,274

有利子負債の状況

第6期末(06/10末)時点

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	5金融機関	20億円	変動	年率0.84000%(平成18年8月31日から平成18年11月30日までの利率)	平成18年11月30日
	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
	1金融機関	20億円	変動	年率1.06909%(平成18年8月29日から平成19年2月28日までの利率)	平成19年8月28日
短期借入金合計	12金融機関	195億円			
長期借入金	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0.91909%(平成18年8月29日から平成19年2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	565億円			
借入金合計	25金融機関	760億円			
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
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	1,060億円			

(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。

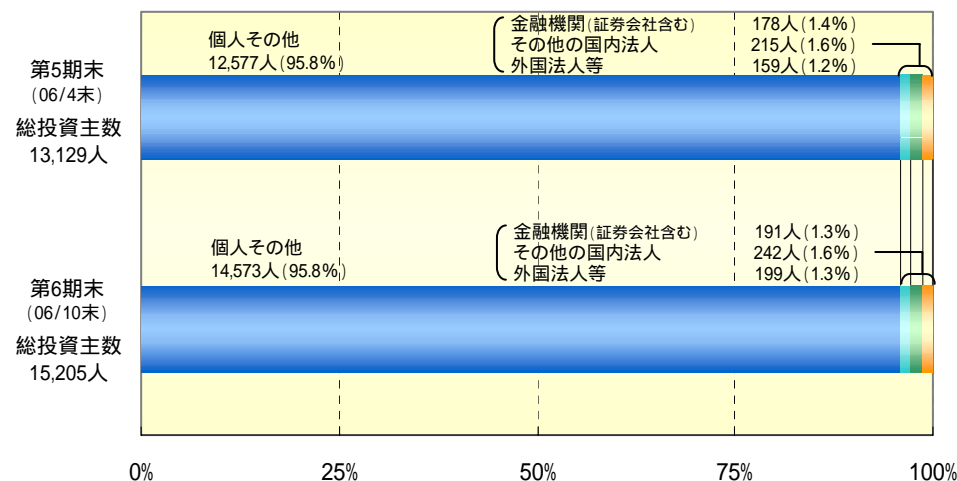
(注2)本借入金については、2004年5月27日より金利スワップ取引を開始しています。

(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。

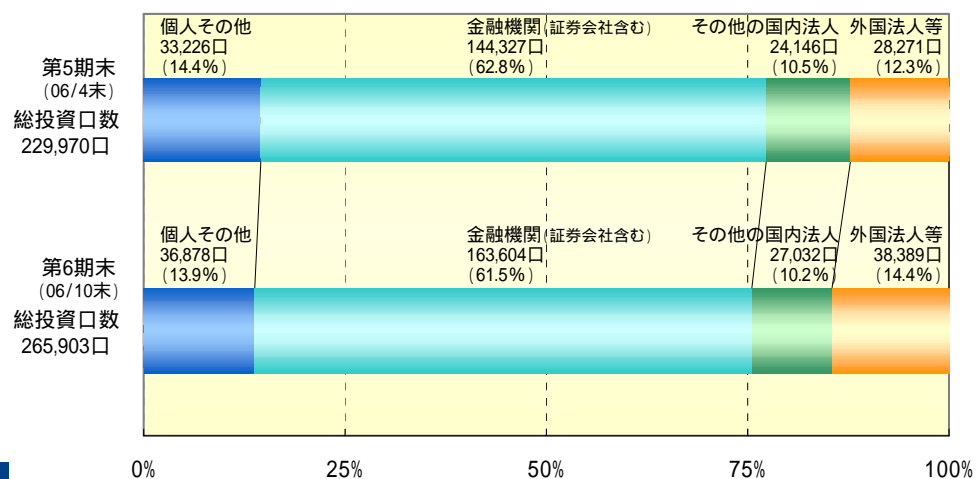
(注4)本借入金については、2006年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。

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5期		第6期	
銀行	51,576	22.4%	58,530	22.0%
信託銀行	58,958	25.6%	71,005	26.7%
生命保険会社	10,197	4.4%	9,185	3.5%
損害保険会社	5,516	2.4%	5,458	2.1%
その他金融機関	18,080	7.9%	19,426	7.3%
合計	144,327	62.8%	163,604	61.5%

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)	24,343	9.15%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,323	7.64%
3 野村不動産株式会社	13,326	5.01%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,189	4.21%
5 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,165	4.20%
6 学校法人川崎学園	7,000	2.63%
7 株式会社広島銀行	5,772	2.17%
8 株式会社池田銀行	5,494	2.07%
9 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	5,111	1.92%
10 全国共済農業協同組合連合会	4,393	1.65%
合計	108,116	40.66%

(参考) 第5期末の上位10投資主の所有割合 39.2%



4. 第6期の運用実績

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

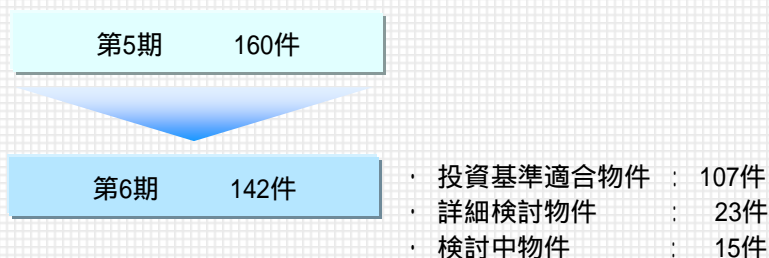
第6期の投資環境

- 事業法人等からの売却案件は引き続き減少傾向
- キャップレートの低下が全国的に鮮明に
- J-REITによるオフィスビルの取得(特に第三者からの取得)は減少傾向
- 開発型案件の情報は一定量継続的に入手

➡

- ・ 厳しい投資環境が継続
- ・ スポンサーとの強力なパイプラインがより重要に

< オフィスビルの物件情報入手量 > 住宅・商業・物流等、他用途の不動産は含まない



第6期の主な実績

野村不動産グループとのコラボレーション

1. 野村不動産による開発物件の取得

- セコムメディカルビル

野村不動産ホールディングスの資産運用開発事業

開発部門
野村不動産(株)

資産運用部門
野村不動産投信(株)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 幅広い事業法人とのネットワークによる情報力 ● 専門的な開発ノウハウ ● テナントリーシング能力 | <ul style="list-style-type: none"> ● 高度なリスクマネジメント・ポートフォリオマネジメントノウハウの発揮 ● 的確なプライシング、デューデリジェンスの遂行 |
|--|---|

2. 私募ファンドとの協働

- 札幌ノースプラザ
 - ・ 野村不動産グループの運用する私募ファンドからの取得
 - ・ 期初の増資後速やかな取得の実現

第6期投資物件

札幌ノースプラザ



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
- ・札幌駅と地下道で接続(平成22年)

【運用方針】

- ・マーケット回復に合わせたリーシング稼働率向上による収益拡大
- ・地下道接続を見越した建物リニューアル計画
- 安定運用の基盤構築

セコムメディカルビル



所在地 東京都千代田区二番町

延床面積 8,683.73㎡ (2,626.82坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 11,500百万円

取得日 平成18年9月1日

【物件特性】

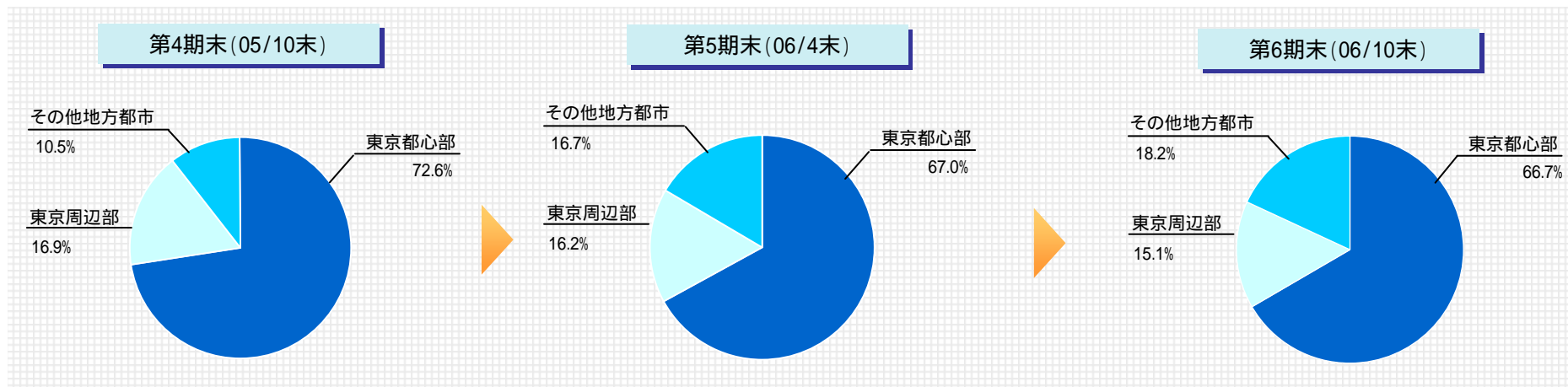
- ・セコム(株)との20年の定期借家契約
- ・「麹町」、「四ツ谷」両駅が利用可能な優れた交通利便性
- ・建物は平成17年2月竣工の築浅・免震構造

【運用方針】

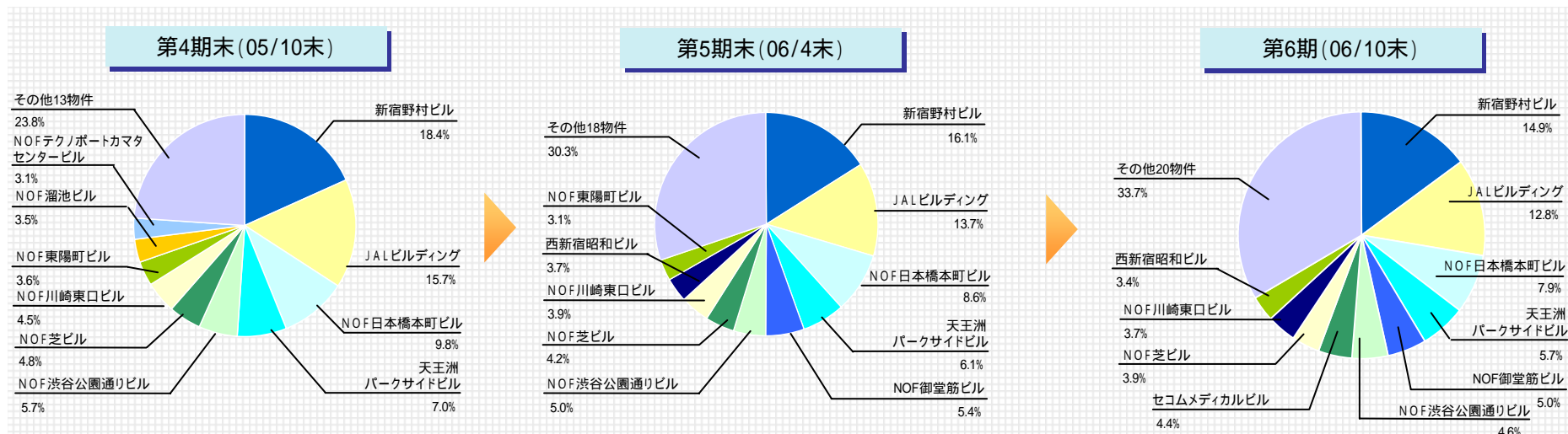
- ・優良テナントとの長期定期借家契約
- ・ポートフォリオ収益の安定性の向上

ポートフォリオの分散状況 「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)



ポートフォリオの分散状況 「テナントの分散状況」

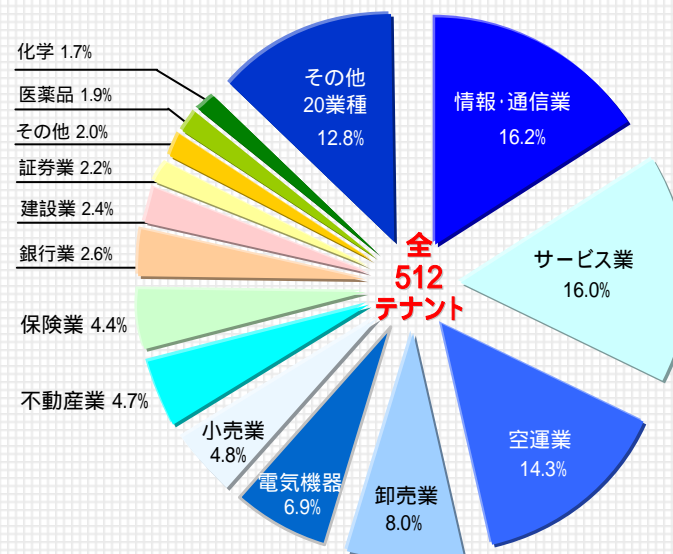
上位10テナント(賃貸面積ベース)

第6期末(06/10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6期末 時点(%) (注2)
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	13.6	14.6
2 株式会社ザイマックスアクシス	不動産	NOF東陽町ビル	H21.11.30	18,218.17	5.9	6.3
3 富士通株式会社	電気機器	NOFテクノボ-ト カマタセンタービル	H19.03.31	3,699.38	1.2	1.3
		ファーレ立川 センタースクエア	H19.12.31	255.15	0.1	0.2
4 セコム株式会社	サービス	NOF新横浜ビル	H20.09.30	6,547.74	2.1	2.3
		セコムメディカルビル	H37.02.28	8,821.24	2.8	-
5 野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	NOF仙台 青葉通りビル	H18.12.31	755.69	0.2	0.3
		新宿野村ビル	H20.05.31	1,206.55	0.4	0.4
		NOF宇都宮ビル	H19.12.31	1,140.85	0.4	0.4
6 野村不動産株式会社	不動産	野村不動産 四ツ橋ビル	H19.11.30	1,847.63	0.6	0.6
		野村不動産 広島ビル	H19.03.31	2,834.48	0.9	1.0
		新宿野村ビル	H25.11.30	3,607.48	1.2	1.2
7 富士ゼロックスオフィス サプライ株式会社	卸売	野村不動産 大阪ビル	H25.11.30	345.37	0.1	0.1
		野村不動産 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.4	0.4
8 富士通コミュニケーション サービス株式会社	情報・通信	NOF駿河台 プラザビル	H19.04.30	4,160.94	1.3	1.4
9 株式会社新生銀行	銀行	天王洲パーク サイドビル	H19.02.28	3,598.83	1.2	1.2
		NOF御堂筋ビル	H22.01.31	2,774.75	0.9	1.0
10 大建工業株式会社	その他製品	広島立町NOFビル	H22.01.31	647.01	0.2	0.2
		NOF日本橋 本町ビル	H19.02.14	3,221.93	1.0	1.1
合計				107,033.49	34.5	

業種分散状況(賃貸面積ベース)

第6期末(06/10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

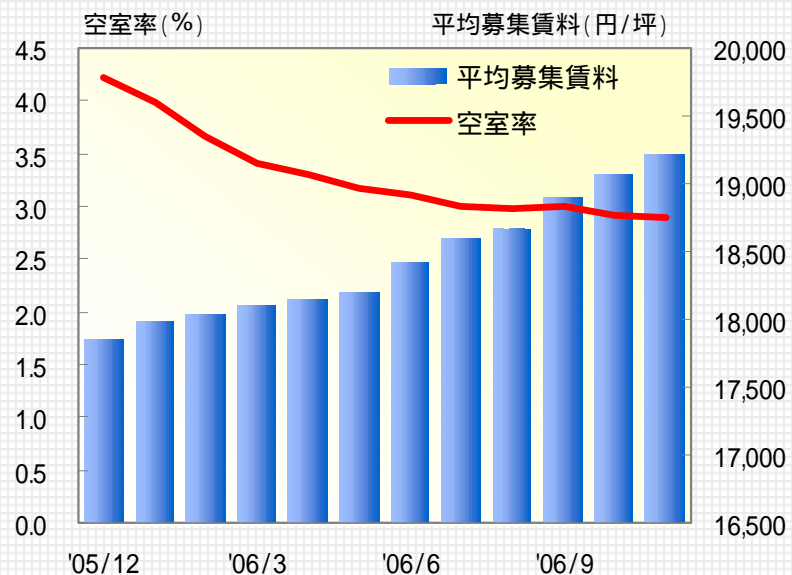
安定的契約(契約残存期間3年以上)の割合

第6期末(06/10末) 26.19% (賃貸面積ベース)
22.21% (契約賃料ベース)

アセットマネジメント部門の実績

第6期の運用環境

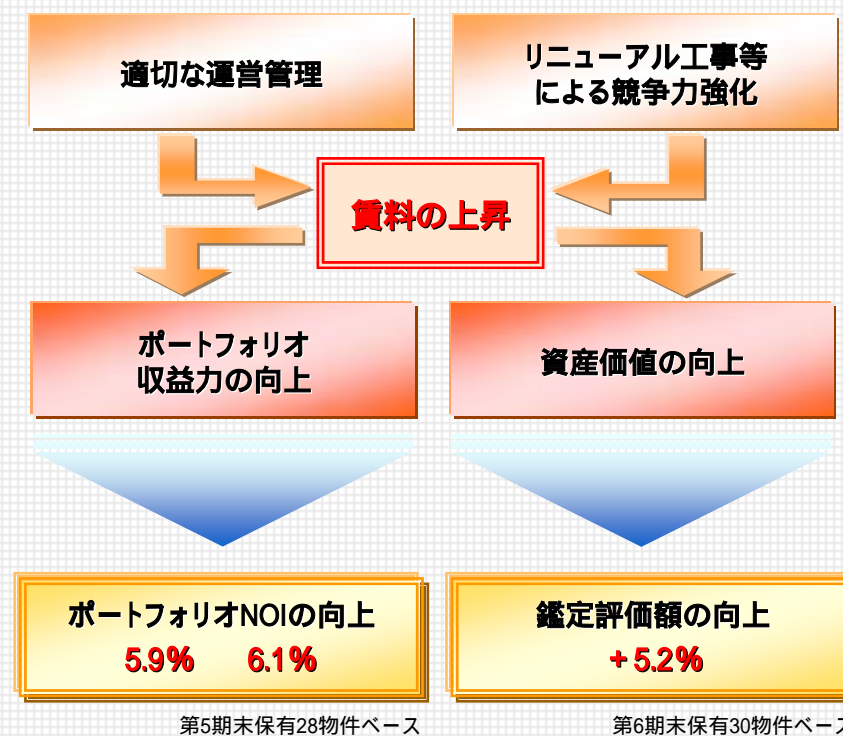
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスマーケット動向
(2005年12月～2006年11月) (出所:三鬼商事株)



- 空室率 : 4.2% ('05/12) 2.9% ('06/11) (- 1.3%)
- 平均募集賃料 : 17,844円/坪 ('05/12) 19,221円/坪 ('06/11) (+ 7.7%)

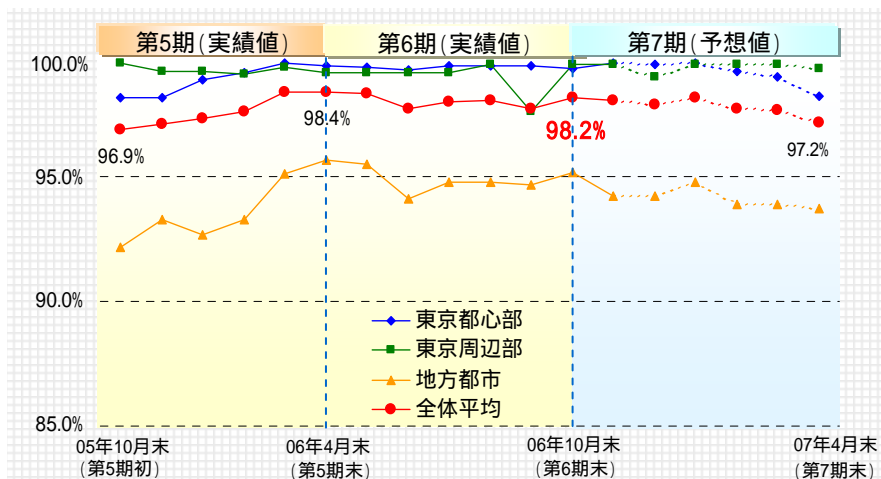
第6期の実績

内部成長の追求・中長期の安定収益の基盤構築

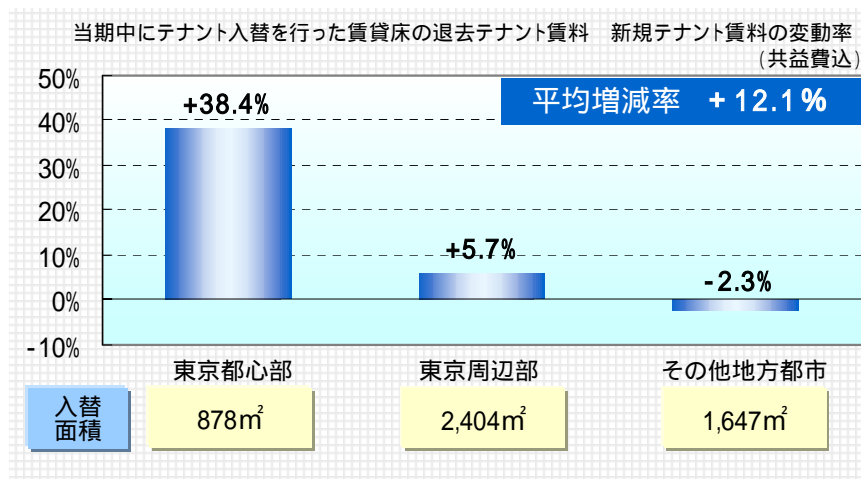


ポートフォリオ収益力の向上

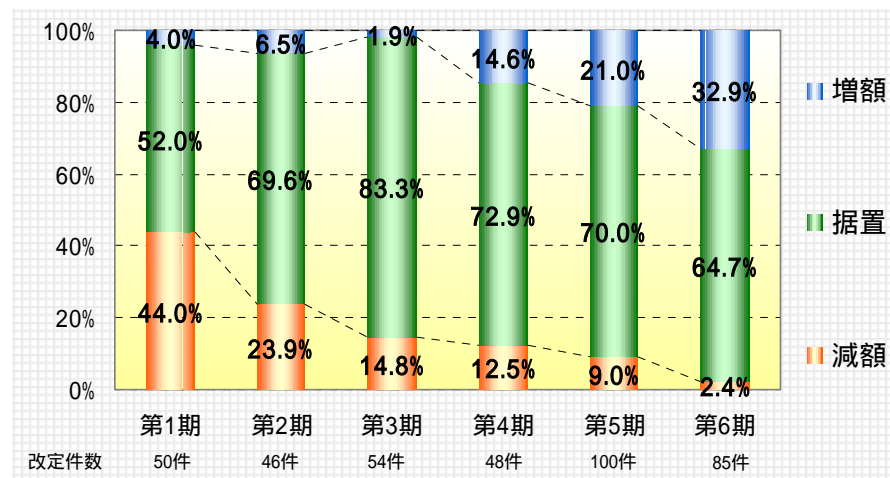
安定したポートフォリオ稼働率の確保



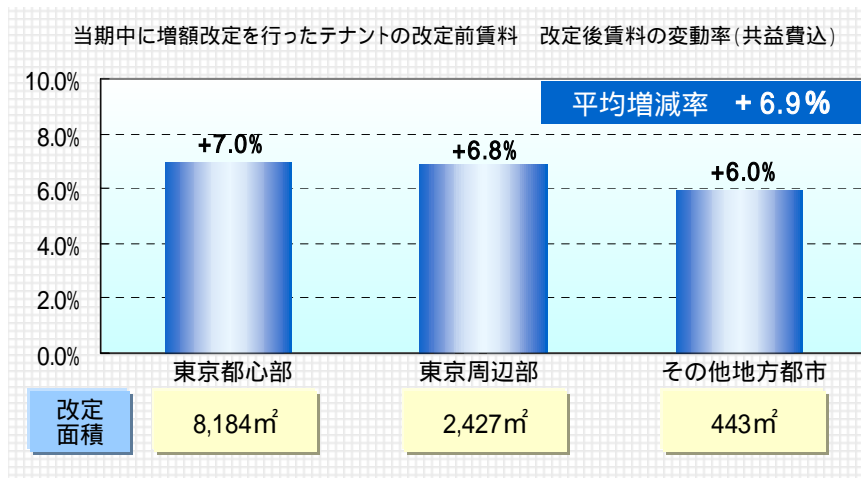
テナント入替による賃料増減率



継続入居テナントの賃料動向 (件数ベース)



増額改定による賃料増減率



リニューアル工事による物件競争力の強化

第6期の主なりニューアル工事

- 野村不動産広島ビル
【エントランスリニューアル】



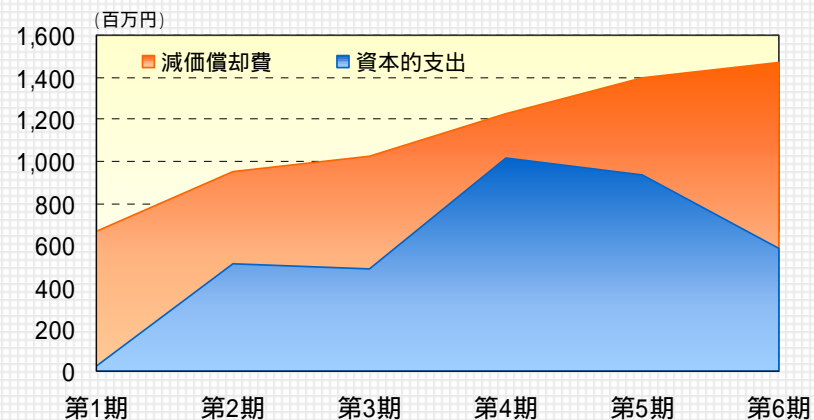
- NOF名古屋柳橋ビル
【エントランスリニューアル】



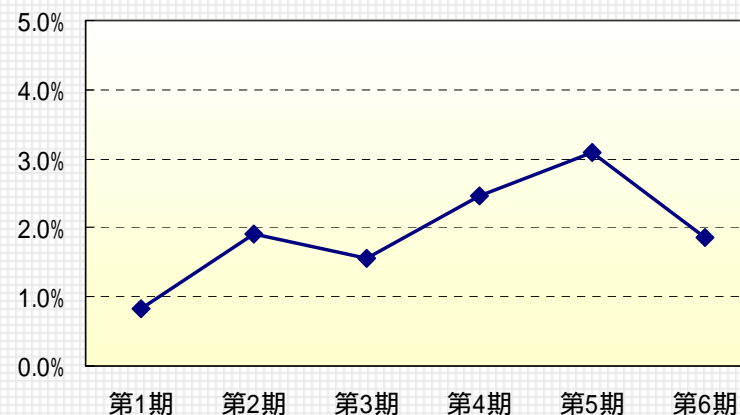
リニューアルによる効果
テナント満足度の向上 周辺物件との差別化

資本的支出と修繕費の状況

- 減価償却費と資本的支出の推移



- 不動産賃貸事業収益に占める修繕費の割合



期末算定価格(鑑定評価額)

物件名称	取得価格 (百万円)	第6期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第6期末 算定価格 (百万円)	第5期末 算定価格 (百万円)	第5期と第6期の 期末算定価格の差異	
					(百万円)	変化率
新宿野村ビル	38,730	39,125	54,200	48,000	6,200	12.9%
JALビルディング	33,080	33,805	31,220	30,940	280	0.9%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,557	23,500	22,200	1,300	5.9%
天王洲パークサイドビル	14,800	14,067	17,900	16,900	1,000	5.9%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,583	13,900	13,900	-	-
セコムメディカルビル	11,500	11,532	11,500	11,500	-	-
NOF芝ビル	10,000	10,166	10,400	10,300	100	1.0%
西新宿昭和ビル	8,800	8,793	10,000	9,110	890	9.8%
NOF溜池ビル	7,400	7,655	7,900	7,510	390	5.2%
NOF品川港南ビル	5,500	5,422	6,260	5,960	300	5.0%
NOF駿河台プラザビル	5,150	5,178	5,520	5,430	90	1.7%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,059	3,550	3,430	120	3.5%
NOF南新宿ビル	2,280	2,277	2,550	2,460	90	3.7%
東京都心部合計	172,920	174,225	198,400	187,640	10,760	5.7%
NOF東陽町ビル	7,550	7,175	8,100	7,950	150	1.9%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,430	6,268	7,040	6,870	170	2.5%
クリスタルパークビル	3,700	3,721	3,900	3,800	100	2.6%
ファール立川センタースクエア	3,290	3,124	4,740	4,050	690	17.0%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,688	9,690	9,680	10	0.1%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,071	5,952	5,580	372	6.7%
NOF新横浜ビル	3,600	3,449	3,920	3,790	130	3.4%
東京周辺部合計	39,120	38,499	43,342	41,720	1,622	3.9%
札幌ノースプラザ	6,820	6,858	6,825	6,820	5	0.1%
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,171	3,380	3,220	160	5.0%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,772	3,320	3,210	110	3.4%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,642	3,590	3,580	10	0.3%
NOF御堂筋ビル	12,900	12,811	13,300	13,100	200	1.5%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,339	8,560	7,700	860	11.2%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,798	5,510	4,950	560	11.3%
NOF神戸海岸ビル	3,280	3,096	3,420	3,320	100	3.0%
広島立町NOFビル	2,100	2,081	2,100	2,100	-	-
野村不動産広島ビル	1,930	2,152	2,290	2,080	210	10.1%
その他地方都市合計	47,100	46,725	52,295	50,080	2,215	4.4%
合計	259,140	259,449	294,037	279,440	14,597	5.2%

(A)

(B)

第6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

34,587 百万円

(130,074円/口)

(B) - (A)

期中の契約異動

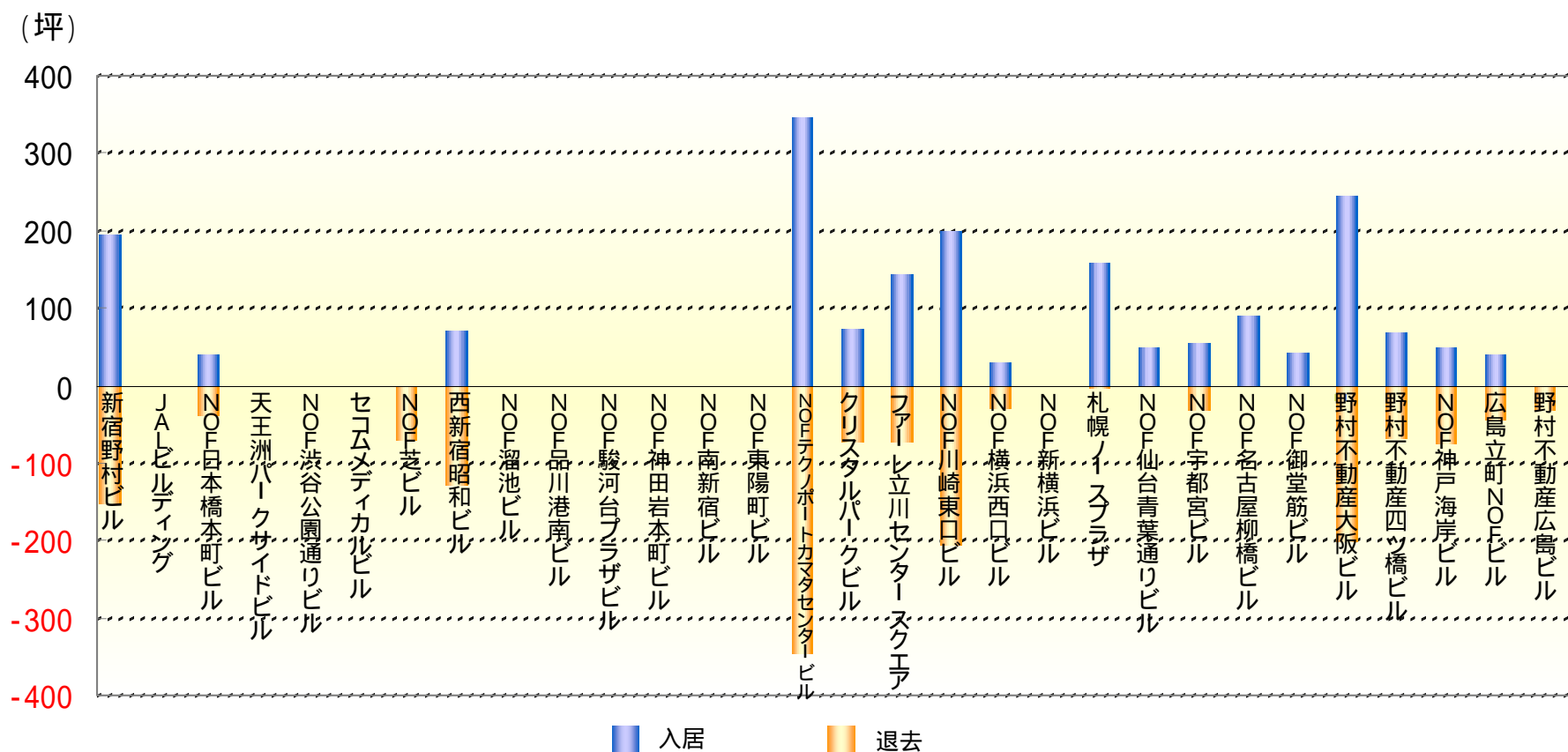
- 入退去面積の内訳

入居面積 1,897坪 (6,273m²) : 期中の加重平均床面積の約2.0%

退去面積 1,589坪 (5,254m²) : 期中の加重平均床面積の約1.7%

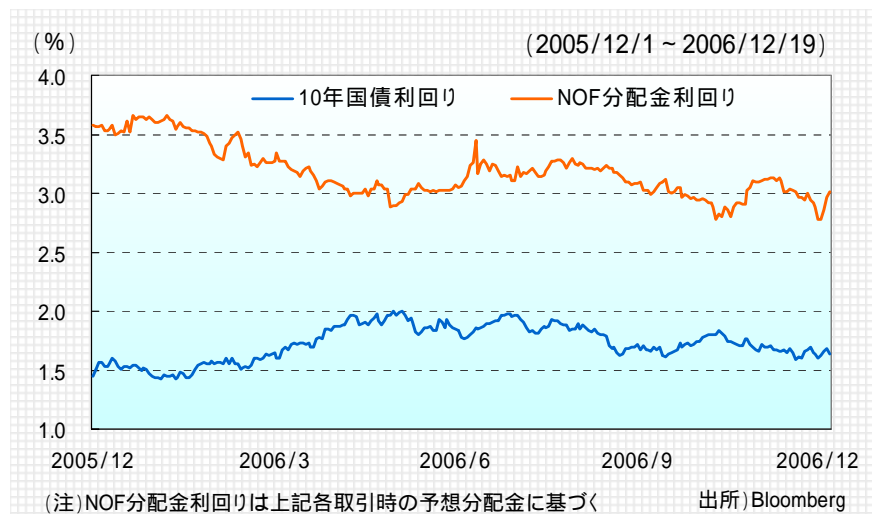
期中の入退去面積 308坪 (1,019m²) の入居超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+305坪	-396坪	-90坪
東京周辺部	+791坪	-730坪	+60坪
その他地方都市	+800坪	-462坪	+338坪



財務部門の実績

長期金利(10年国債利回り)とNOF分配金利回り



バランスのとれた有利子負債ポートフォリオ構築の目標

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

第6期における主な成果

財務の安定性及び機動性の向上

上場後3回目の公募増資の実施

コミットメントライン極度額の引き上げ

格付けの向上

継続的な成長を可能とする資金調達力の確保

投資口の追加発行の概要と発行体格付けの状況

投資口の追加発行(増資)の概要

● 増資の概要

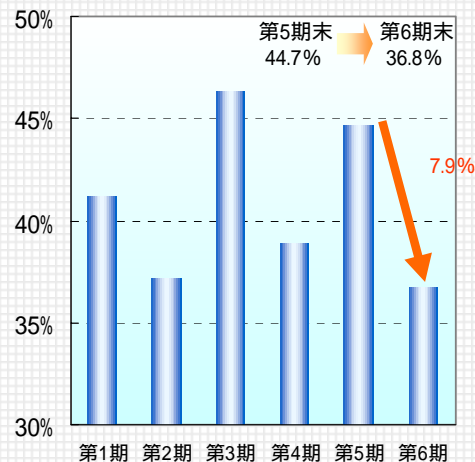
・発行投資口数(公募)	34,800口
・同(第三者割当)	1,133口
・発行価格	926,100円/口
・調達額合計	32,156百万円
・払込日	06年5月25日(公募) 06年6月23日(第三者割当)

● これまでの公募増資における発行価格の推移

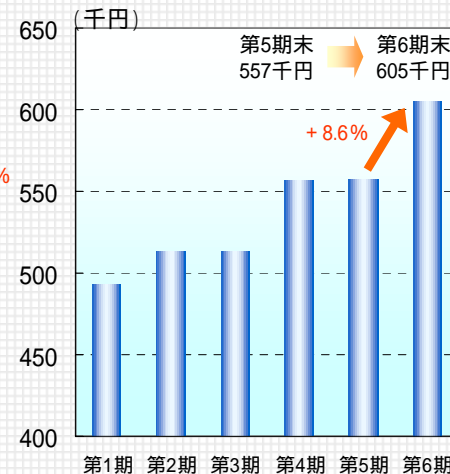


増資による効果

● LTVの推移(各期末時点)



● BPSの推移(各期末時点)



格付けの状況

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

2006年11月17日付にて「A3」から「A2」に格付け引き上げ

第6期末時点の財務状況

財務の状況 (2006年10月31日時点)

- LTV水準 (有利子負債比率・総資産ベース)

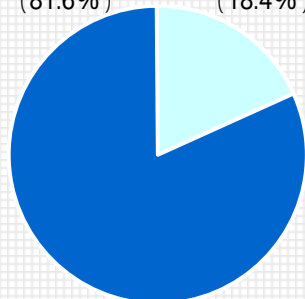
第6期末実績 36.8%
(第5期末比 7.9%)

➡ 増資によりLTV低下 取得余力の確保

- 有利子負債の状況

短期・長期比率

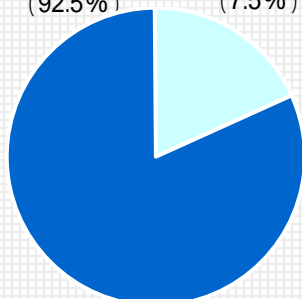
長期借入金 865億円 (81.6%)
短期借入金 195億円 (18.4%)



投資法人債を含む

変動・固定比率

固定金利 980億円 (92.5%)
変動金利 80億円 (7.5%)



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)

➡ 4.6年 (参考)第5期末：5.1年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)

➡ 1.44% (参考)第5期末：1.29%

- 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	139	日本政策投資銀行	20
三井住友銀行	70	全国共済農業協同組合連合会	20
三菱UFJ信託銀行	52	八十二銀行	15
住友信託銀行	52	広島銀行	15
農林中央金庫	50	みずほコーポレート銀行	12
第一生命保険	50	京葉銀行	10
野村信託銀行	40	明治安田生命保険	10
三井生命保険	40	三井住友海上火災保険	10
千葉銀行	30	中国銀行	10
伊予銀行	25	福岡銀行	10
中央三井信託銀行	20	あおぞら銀行	10
太陽生命保険	20	山梨中央銀行	10
大同生命保険	20		
		借入合計	760
		(参考)投資法人債	300

決算後の財務状況

財務の状況 (2006年12月20日現在)

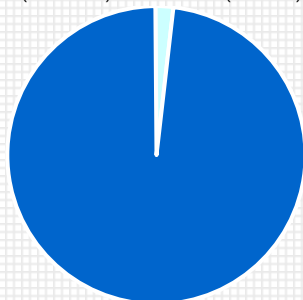
- LTV水準 (有利子負債比率・総資産ベース)
2006年12月20日現在 36.8% (未監査)

- リファイナンス(計175億円)の実施
 - 借入期間の長期化
 - 取引先金融機関の拡充 25社 28社

有利子負債の状況

短期・長期比率

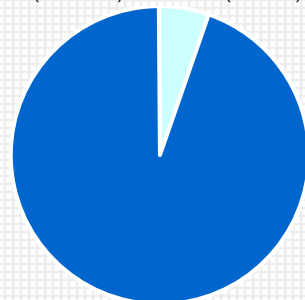
長期借入金 1,040億円 (98.1%)	短期借入金 20億円 (1.9%)
-----------------------------	-------------------------



投資法人債を含む

固定・変動比率

固定金利 1,000億円 (94.3%)	変動金利 60億円 (5.7%)
----------------------------	------------------------

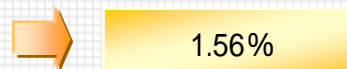


金利スワップによる固定化を含む

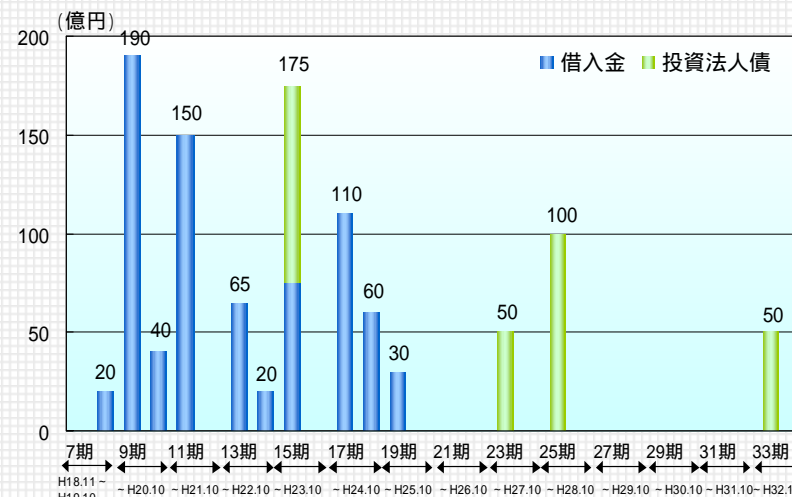
- 長期固定借入金の残存平均借入期間(投資法人債含む)



- 有利子負債の加重平均金利(全体)



- 返済期限の分散状況





参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

ポートフォリオ物件一覧

第6期末(06/10末)時点

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	テナント 総数	基準階貸室 面積 (㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注3)	取得年月	取得価格 (百万円)
新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978.5	50階	117,258.88 (1棟全体)	31,589.26	31,349.11	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	81,421.13 25,260.48	42,084.11	42,084.11	100.0%	1	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005.3	33,080
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961.4 1968.4増築	8階	29,430.67	19,233.28	19,233.28	100.0%	13	2,615.23	スパン毎 分割	2,650	14%	2003.12	20,600
天王洲パークサイドビル	品川区東品川	1995.1	21階	43,893.46 17,587.30	18,051.61	18,051.61	100.0%	14	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2	14,800
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987.9	8階	5,358.55	3,420.16	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎 分割	2,500	12%	2004.9	12,000
セコムメディカルビル	千代田区二番町	2005.2	7階	8,683.73	8,821.24	8,821.24	100.0%	1	980.00	スパン毎 分割	2,500 ~2,700	4%	2006.9	11,500
NOF芝ビル	港区芝	1991.3	7階	11,425.20	8,165.10	7,927.28	97.1%	9	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004.5	10,000
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982.4	11階	10,902.22 5,858.26	5,659.96	5,466.42	96.6%	18	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	4,275.52	90.7%	12	519.06	スパン毎 分割	2,500	17%	2005.9	7,400
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987.11	8階	10,077.02	7,850.99	7,850.99	100.0%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
NOF駿河台プラザビル	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
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 (9棟全体)	13,683.46	13,370.32	97.7%	14	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003.12	6,430
クリスタルパークビル	武蔵野市御殿山	1991.10	11階	6,462.19 3,868.36	3,900.85	3,900.85	100.0%	11	193.93~ 590.35	フロア毎	2,500	14%	2006.2	3,700
ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12階	33,706.03 6,865.80	6,853.38	6,853.38	100.0%	16	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	8,255.26	8,255.26	100.0%	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%	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
札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981.8	12階	18,842.51	13,767.12	12,522.01	91.0%	43	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	2%	2006.6	6,820
NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968.7	11階	12,977.45	6,165.70	5,947.52	96.5%	28	802.79	スパン毎 分割	2,480	8%	2005.11	3,200
NOF宇都宮ビル	宇都宮市馬場通り	1999.12	10階	10,479.63	5,887.40	5,887.40	100.0%	25	664.68	スパン毎 分割	2,700	5%	2003.12	2,970
NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市市中村区	1991.3	12階	7,363.25	4,655.74	3,854.44	82.8%	10	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005.9	3,550
NOF御堂筋ビル	大阪市中央区	1974.4	10階	21,007.98	12,240.88	12,240.88	100.0%	16	1,234.14	フロア毎 4分割	2,600	13%	2005.11	12,900
野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	1983.12	12階	23,522.82	16,977.79	16,977.79	100.0%	28	1,336.52	フロア毎 補助空調	2,500	19%	2003.12	6,410
野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	1991.11	15階	16,845.87	11,558.68	11,558.68	100.0%	17	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003.12	3,940
NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998.2	16階	10,292.93	6,427.01	5,624.38	87.5%	29	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	4,443.55	3,426.02	77.1%	24	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	7,662.40	96.8%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	11%	2003.12	1,930
合計					316,132.49	310,373.84	98.2%	512				7.2%		259,140

(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、1棟全体の面積、本投資法人が保有する専有部分の面積として記載しています。

(注3) PML評価数値は全物件について清水建設株式会社の評価によります。また、合計欄には、ポートフォリオPMLを記載しています。



物件別賃貸事業収支

(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	
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	61日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	1,794,423		845,192	791,544	366,222		331,552	286,042	190,688	260,291	
賃貸料(共益費含む)	1,588,895		801,928	659,791	335,854		291,071	259,020	175,419	224,131	
その他収入	205,527		43,263	131,753	30,368		40,480	27,022	15,269	36,160	
賃貸事業費用	852,839		279,891	414,416	88,798		120,651	112,295	82,386	96,840	
外注委託費	199,849		76,964	154,229	16,234		20,320	36,407	20,099	19,383	
公租公課	162,786		39,952	51,951	24,166		23,746	28,156	16,634	15,892	
水道光熱費	209,340		49,295	41,181	13,621		23,700	18,759	15,741	24,075	
保険料	3,363		1,423	1,601	291		592	752	336	557	
修繕費	31,025		1,946	7,060	5,346		2,939	1,784	4,709	3,417	
その他費用	49,541		5,677	2,620	2,269		2,500	7,748	5,463	2,338	
減価償却費	196,930	145,498	104,632	155,770	26,868	14,947	46,850	18,687	19,401	31,175	
賃貸事業損益	941,584	615,667	565,300	377,128	277,424	67,803	210,901	173,746	108,301	163,450	
減価償却費控除前利益(NOI)	1,138,515	761,166	669,932	532,899	304,292	82,750	257,752	192,434	127,703	194,626	
物件名称	NOF駿河台プラザビル	NOF神田岩本町ビル	NOF南新宿ビル	NOF東陽町ビル	NOFテクノポートカマタセンタービル	クリスタルパークビル	ファーレ立川センタースクエア	NOF川崎東口ビル	NOF横浜西口ビル	NOF新横浜ビル	
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益		149,725	104,708		439,146	124,148	227,625	316,053	246,669		
賃貸料(共益費含む)		132,967	88,111		368,076	109,805	202,231	270,347	215,501		
その他収入		16,757	16,596		71,069	14,343	25,393	45,706	31,168		
賃貸事業費用		45,563	36,858		229,423	53,218	125,382	149,198	91,024		
外注委託費		9,889	7,887		53,345	20,569	35,222	23,014	22,137		
公租公課		9,264	8,558		35,118	0	14,134	18,544	18,168		
水道光熱費		8,669	8,769		47,496	8,962	31,058	27,229	19,397		
保険料		254	182		1,055	90	527	604	542		
修繕費		1,219	676		17,278	387	7,866	13,595	4,570		
その他費用		550	1,929		8,546	1,110	5,480	2,827	2,629		
減価償却費	30,385	15,716	8,854	73,434	66,584	22,097	31,092	63,382	23,578	42,175	
賃貸事業損益	122,730	104,162	67,849	173,198	209,722	70,929	102,242	166,855	155,645	86,990	
減価償却費控除前利益(NOI)	153,115	119,878	76,704	246,632	276,306	93,027	133,335	230,238	179,223	129,165	
物件名称	札幌ノースプラザ	NOF仙台青葉通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋柳橋ビル	NOF御堂筋ビル	野村不動産大阪ビル	野村不動産四ツ橋ビル	NOF神戸海岸ビル	広島立町NOFビル	野村不動産広島ビル	30物件合計
今期稼働日数	153日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	288,694	169,487	176,708	118,550	497,306	523,697	329,021	187,951	104,746	216,170	10,739,836
賃貸料(共益費含む)	247,668	141,995	144,111	104,943	418,324	434,743	288,912	152,884	85,589	190,790	9,531,459
その他収入	41,026	27,492	32,597	13,607	78,982	88,954	40,109	35,066	19,157	25,379	1,208,377
賃貸事業費用	111,460	87,152	105,238	82,928	197,680	241,763	166,239	109,365	58,204	93,945	4,619,841
外注委託費	30,729	24,998	24,065	12,923	39,645	63,336	43,808	23,980	15,921	26,649	1,065,237
公租公課	13	17,552	14,995	12,216	52,151	40,718	29,528	16,213	11,329	18,556	827,338
水道光熱費	42,652	15,721	17,894	12,112	35,958	63,459	37,197	24,506	12,809	28,773	882,912
保険料	812	576	618	378	986	1,223	839	742	348	584	23,439
修繕費	4,700	3,223	3,431	11,006	5,143	14,372	9,264	5,248	3,940	4,500	198,792
その他費用	6,539	1,176	4,318	2,301	5,100	5,799	3,076	3,989	4,099	1,538	150,382
減価償却費	26,012	23,903	39,912	31,989	58,693	52,852	42,523	34,685	9,755	13,343	1,471,738
賃貸事業損益	177,234	82,335	71,470	35,622	299,625	281,934	162,782	78,586	46,542	122,224	6,119,995
減価償却費控除前利益(NOI)	203,247	106,239	111,383	67,611	358,319	334,786	205,306	113,271	56,297	135,568	7,591,733

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、「30物件合計」は、上記物件の数値を含みます。



ポートフォリオマップ

東京都心部



- 01_ 新宿野村ビル
- 02_ 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池谷公園通りビル
- 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蒲池ビル
- 10_ NOF品川港南ビル
- 11_ NOF駿河台プラザビル
- 12_ NOF神田岩本町ビル
- 13_ NOF南新宿ビル

- 東京都心部**
 中心4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 _ 14
- NOFテクノポートカマタセンタービル _ 15
- クリスタルパークビル _ 16
- ファールレ立川センタースクエア _ 17
- NOF川崎東口ビル _ 18
- NOF横浜西口ビル _ 19
- NOF新横浜ビル _ 20

その他地方都市

- 21_ 札幌ノースプラザ
- 22_ NOF仙台青葉通りビル
- 23_ NOF宇都宮ビル
- 24_ NOF名古屋柳橋ビル
- 25_ NOF御堂筋ビル
- 26_ 野村不動産大塚ビル
- 27_ 野村不動産四ツ橋ビル
- 28_ NOF神戸海岸ビル
- 29_ 広島立町NOFビル
- 30_ 野村不動産広島ビル





NOMURA
Office Fund

保有物件写真一覧 (2006年12月20日現在30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



天王洲パークサイドビル

05



NOF渋谷公園通りビル

06



セコムメディカルビル

07



NOF芝ビル

08



西新宿昭和ビル

09



NOF溜池ビル

10



NOF品川港南ビル

11



NOF駿河台プラザビル

12



NOF神田岩本町ビル

13



NOF南新宿ビル

14



NOF東陽町ビル

15



NOFテクノポート
カマタセンタービル

16



クリスタルパークビル

17



ファーレ立川センタースクエア

18



NOF川崎東口ビル

19



NOF横浜西口ビル

20



NOF新横浜ビル

21



札幌ノースプラザ

22



NOF仙台青葉通りビル

23



NOF宇都宮ビル

24



NOF名古屋柳橋ビル

25



NOF御堂筋ビル

26



野村不動産大阪ビル

27



野村不動産四ツ橋ビル

28



NOF神戸海岸ビル

29



広島立町NOFビル

30



野村不動産広島ビル



NOMURA
Office Fund

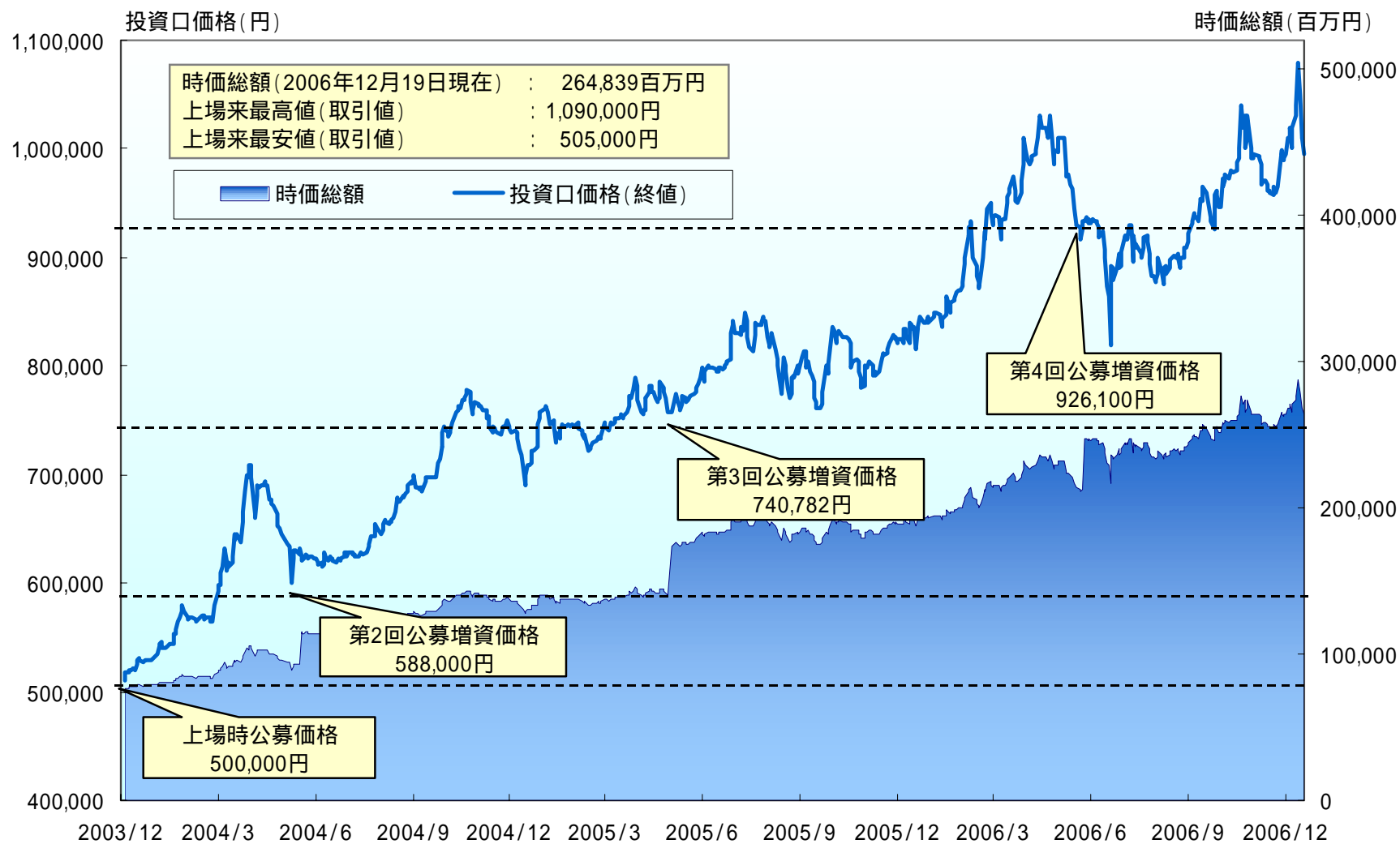
ポートフォリオ物件の取得チャンネル

取得チャンネル	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 開発・保有物件	 新宿野村ビル  ファースト立川 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			 セコムメディカルビル
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  NOF品川 港南ビル  NOF東陽町ビル  NOFテクノポート カマタセンタービル  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	 NOF横浜 西口ビル	 西新宿昭和ビル  NOF仙台 青葉通りビル  NOF御堂筋ビル  広島立町NOFビル	 札幌 ノースプラザ
外部からの 情報入手物件		 NOF駿河台 プラザビル  NOF渋谷公園 通りビル  NOF芝ビル	 NOF溜池ビル  NOF名古屋 柳橋ビル  NOF川崎 東口ビル	 クリスタル パークビル	

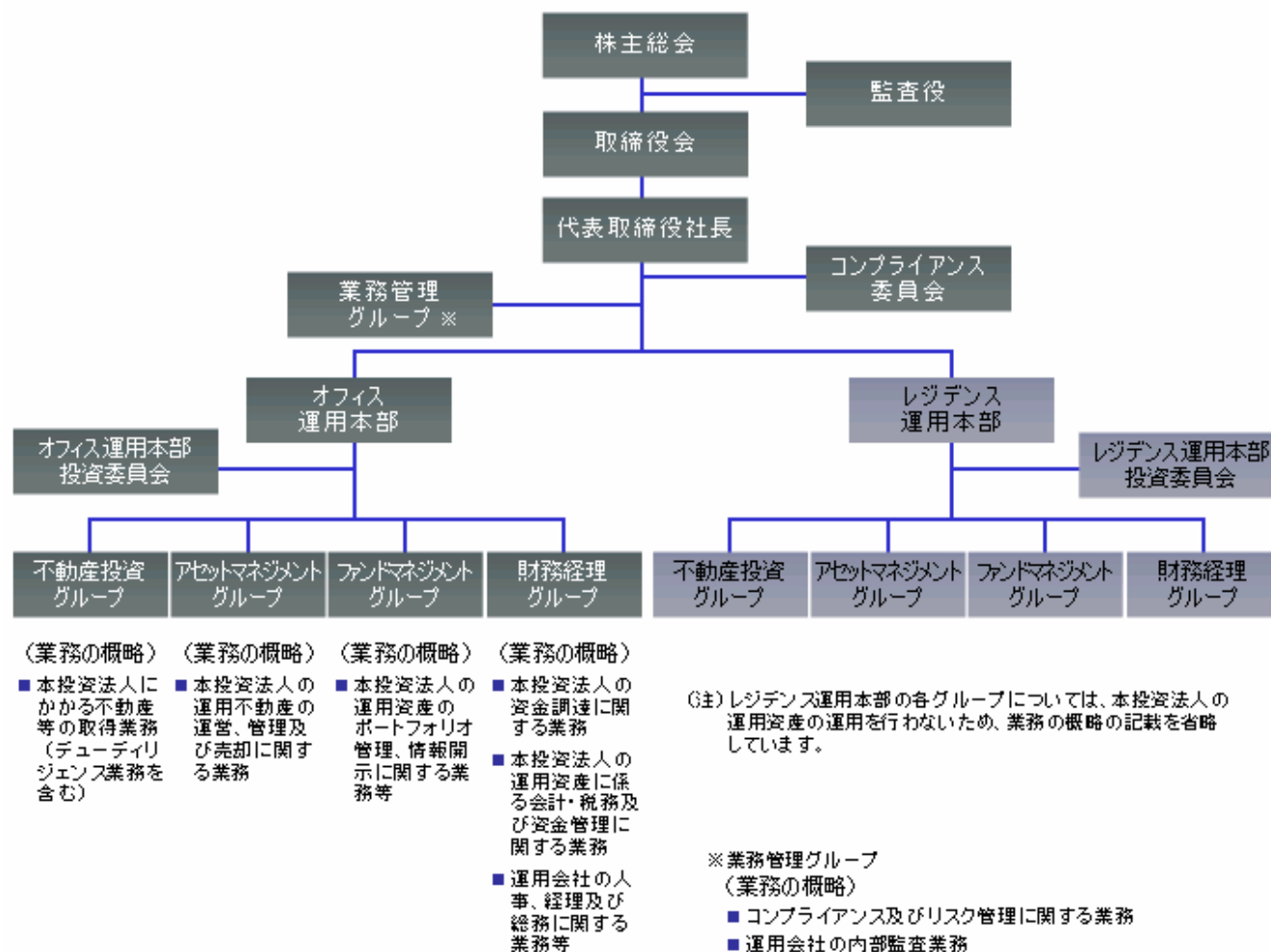
ファンドサマリー

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	第6期 平成18年10月
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060
有利子負債額	百万円	61,000	64,500	96,500	93,000	120,000	106,000
期末LTV (総資産ベース)	%	41.2	37.2	46.4	38.9	44.7	36.8
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610	156,767
発行済投資口総数	口	148,600	184,650	184,650	229,970	229,970	265,903
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004	557,492	605,499
期末投資口価格 (終値)	円	645,000	767,000	758,000	782,000	998,000	991,000
時価総額	百万円	95,847	141,626	139,964	179,836	229,510	263,509
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150	15,638	15,905
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
物件数	件	15	18	19	23	28	30
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
テナント数	社	264	277	287	357	467	512
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2
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
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
含み損益総額	百万円	30	-315	1,883	7,813	19,218	34,587
1口当たり含み損益	円	202	-1,707	10,199	33,975	83,572	130,074
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
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591
賃貸NOI利回り (年換算値)	%	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399	1,471
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934	588
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739
1口当たりFFO	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889	21,585

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4 ~ 2006/12/19)



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】
54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.
(銘柄コード：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。