

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 8 期（2007年10月期）決算説明会



野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投信

目次



NOMURA
Office Fund

1. 運用概況

- ・第8期の決算ハイライト 2
- ・業績の推移 3

2. 今後の運用方針

- ・マーケット認識 5
- ・今後の成長戦略 6

3. 第8期決算の詳細

- ・損益計算書 8
- ・貸借対照表 9
- ・金銭の分配に係る計算書 10
- ・有利子負債の状況 11
- ・投資主の状況 12
- ・第9期(2008年4月期)の業績予想 13

4. 第8期の運用実績

- ・投資部門の実績 15
- ・第8期の投資物件(1) 16
- ・第8期の投資物件(2) 17
- ・テナントの分散状況 18
- ・アセットマネジメント部門の実績 19
- ・ポートフォリオ収益力の向上 20
- ・期末算定価格(鑑定評価額)の状況 21
- ・期中の契約異動 22
- ・第8期末時点の財務状況 23
- ・第8期末時点の財務状況 24

参考情報

- ・ポートフォリオ物件一覧 26
- ・物件別賃貸事業収支 27
- ・期末算定価格(鑑定評価額)一覧 28
- ・ポートフォリオマップ 29
- ・ポートフォリオ物件の取得チャンネル 30
- ・ファンドサマリー 31
- ・キャッシュ・フロー計算書 32
- ・投資口価格・時価総額の推移 33
- ・資産運用会社の概要 34

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

December 2007



1. 運用概況



第8期の決算ハイライト (2007年5月1日 ~ 2007年10月31日)

当期の業績 (運用日数184日)

	当期実績	前期比		業績予想(07/6/15)	業績予想比	
営業収益	11,968百万円	+ 877百万円	+ 7.9%	11,749百万円	+ 219百万円	+ 1.9%
営業利益	5,725百万円	+ 587百万円	+ 11.4%	5,426百万円	+ 298百万円	+ 5.5%
当期純利益	4,486百万円	+ 20百万円	+ 0.4%	4,201百万円	+ 285百万円	+ 6.8%
1口当たり分配金	16,918 円/口	+ 168円/口	+ 1.0%	15,800 円/口	+ 1,118 円/口	+ 7.1%

主要な活動状況

投資部門

3物件(計95億円)への投資

- 八丁堀NFビル(31.6億円)
- 横浜大通り公園ビル(29.9億円)
- 北三条ビルディング(34.3億円)

➡ 第8期末 組入資産総額
2,924億円

アセットマネジメント部門

賃料水準引上げの継続

- 新規賃料・継続賃料の着実な上昇
- 各種リニューアル工事の実施

➡ ポートフォリオ平均賃料単価
+ 1.2% (第7期末保有31物件)

財務部門

安定性を重視した財務運営

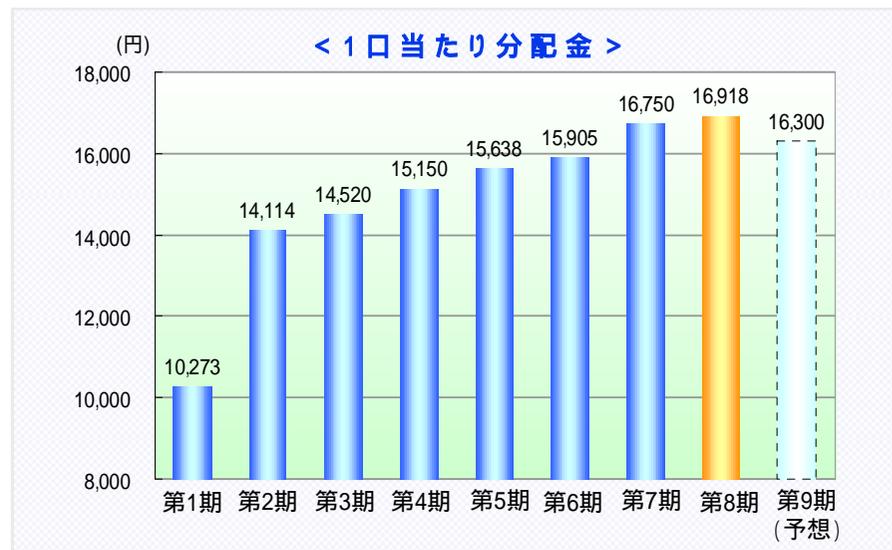
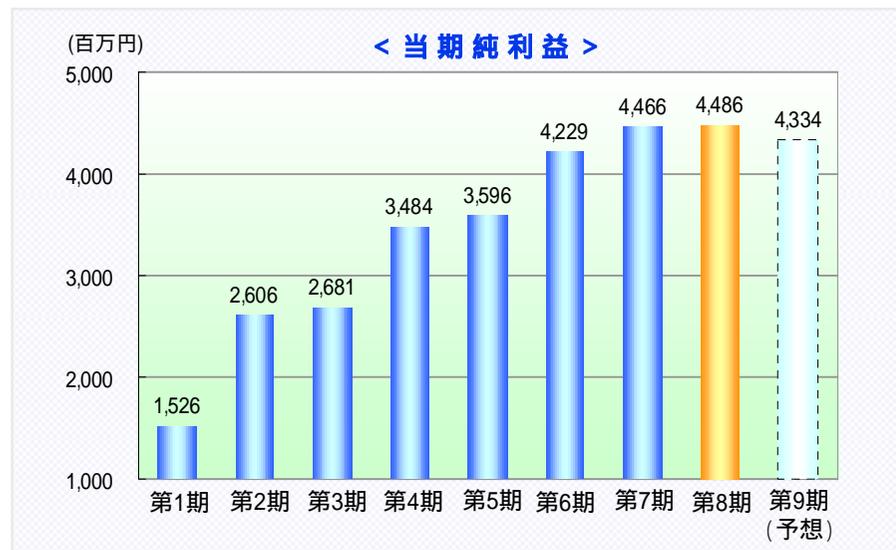
- 保守的なLTV水準の維持
- バランスのとれた財務基盤構築

➡ ・デュレーション **5.5年**
・固定金利比率 **87.5%**

業績の推移



NOMURA
Office Fund





2. 今後の運用方針

マーケット認識

不動産投資マーケット

現状

- ・私募ファンド、オリジネーター等が売却時期を探る局面に
- ・金融マーケットの変動によりファンド等の取得取組み姿勢に変化
- ・結果として、取得キャップレートに底打ち感

今後

- ・金商法対応やリファイナンスを契機に物件売却の動き
- ・需給の反転には至らず、取得キャップレートは当面横這いの水準で推移



条件次第で売却案件化する物件が徐々に増加

賃貸オフィスマーケット

現状

- ・東京都心部の大規模物件では募集賃料の上昇ペースが鈍化
- ・東京周辺部や中規模物件に募集賃料の上昇が波及
- ・地方都市では、経済の回復により全般的に稼動が安定

今後

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



地域毎に時間差を伴った息の長い賃料上昇局面が継続

J-REITマーケット

現状

- ・投資口価格の大幅調整により、バリュエーションに妥当感
- ・資金調達力の差による成長性格差が顕在化
- ・銘柄数・時価総額ともにマーケットの成長スピードが減速

今後

- ・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)
- ・プライマリーオファリング(増資や新規上場)の難易度上昇



スポンサー交代やM&Aなどによる銘柄の整理・統合



外部成長：「継続的なファンド規模の拡大」

- ・ 優良物件への厳選投資を継続
- ・ マーケットカバー率を高め、ソーシング力を強化
- ・ 資産規模拡大に伴い、プレミアム増資の継続

- ・ 規模拡大による収益の安定化
- ・ BPSの底上げ

**「ファンド収益の更なる安定化」
「EPSの着実な成長」
を目指す**

- ・ ポートフォリオNOIの向上
- ・ 修繕費の平準化

内部成長：「ポートフォリオの収益性向上と安定化」

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

- ・ 資金調達力の維持・確保
- ・ 金利上昇リスクの抑制

財務戦略：「信用力の維持・更なる向上」

- ・ 適切なLTVコントロール等、安定的な財務体質の堅持
- ・ デットIRを含む、積極的なIR活動の継続



3. 第8期決算の詳細

損益計算書



NOMURA
Office Fund

区 分	第7期 2006年11月1日～2007年4月30日		第8期 2007年5月1日～2007年10月31日	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
営業収益	11,090,987	100.0	11,968,778	100.0
貸貸事業収入	9,981,093	90.0	10,694,614	89.4
賃料収入	8,038,230	72.5	8,688,417	72.6
共益費収入	1,942,862	17.5	2,006,196	16.8
その他貸貸事業収入	1,109,894	10.0	1,264,351	10.6
月極駐車場収入	238,824	2.2	239,566	2.0
付帯収益	798,947	7.2	953,671	8.0
その他賃料収入	70,899	0.6	69,301	0.6
その他雑収入	1,222	0.0	1,811	0.0
貸貸事業収入合計	11,090,987	100.0	11,958,965	99.9
不動産等売却益	-	-	9,812	0.1
営業費用	5,953,306	53.7	6,243,155	52.2
外注委託費	1,135,710	10.2	1,197,041	10.0
貸 公租公課	857,744	7.7	939,418	7.8
貸 水道光熱費	784,754	7.1	937,406	7.8
事業 保険料	22,713	0.2	23,271	0.2
費 修繕費	350,087	3.2	362,145	3.0
用 その他費用	176,271	1.6	213,180	1.8
減価償却費	1,478,414	13.3	1,518,288	12.7
貸貸事業費用合計	4,805,696	43.3	5,190,753	43.4
資産運用報酬	976,483	8.8	874,405	7.3
販売費及び一般管理費	171,125	1.5	177,996	1.5
貸貸事業利益	6,285,290	56.7	6,768,211	56.5
営業利益	5,137,681	46.3	5,725,622	47.8
営業外収益	404,195	3.6	69,098	0.6
区分地上権設定補償金	295,747	2.7	-	-
その他営業外収益	108,447	1.0	69,098	0.6
営業外費用	1,075,054	9.7	1,307,920	10.9
支払利息	563,127	5.1	668,555	5.6
投資法人債利息	306,543	2.8	432,532	3.6
投資法人債発行費償却	40,641	0.4	45,065	0.4
融資関連費用	87,973	0.8	93,612	0.8
その他営業外費用	76,768	0.7	68,153	0.6
営業外損失	670,858	6.0	1,238,821	10.4
経常利益	4,466,823	40.3	4,486,801	37.5
税引前当期純利益	4,466,823	40.3	4,486,801	37.5
法人税・住民税及び事業税	605	0.0	605	0.0
法人税等調整額	22	0.0	-	-
当期純利益	4,466,195	40.3	4,486,196	37.5
前期繰越利益	106	0.0	12,426	0.1
当期末処分利益	4,466,301	40.3	4,498,622	37.6

貸貸事業収入

第8期は、31物件で運用を開始し、期中に、八丁堀NFビル、横浜大通り公園ビル及び北三条ビルを取得し、期末時点で34物件となりました。

稼働率は、第7期末(07/4末)時点で98.5%、第8期末(07/10末)時点で97.9% (0.6ポイント)となりました。

公租公課

第8期における固定資産税・都市計画税等は、第8期末保有資産34物件のうち31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362百万円の他、資本的支出が1,252百万円ありました。
(資本的支出1,252百万円の内、138百万円は初期リザーブ資金)

貸貸事業利益6,768百万円(前期比 +482百万円)

第8期における3物件の追加投資 +43百万円
31物件の貸貸事業利益増 +439百万円

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7期 2007年4月30日現在		第8期 2007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	32,816,788	10.4%	34,469,735	10.6%
現金及び預金	12,046,410	3.8%	13,970,157	4.3%
信託現金及び信託預金	20,004,404	6.3%	20,046,345	6.1%
その他の流動資産	765,973	0.2%	453,232	0.1%
固定資産	282,376,844	89.5%	292,078,291	89.4%
有形固定資産	282,130,219	89.5%	291,853,819	89.3%
不動産	15,209,137	4.8%	21,602,747	6.6%
建物	4,201,142	1.3%	6,784,940	2.1%
土地	11,007,994	3.5%	14,817,806	4.5%
信託不動産	266,903,384	84.6%	270,213,839	82.7%
建物	79,250,169	25.1%	79,844,776	24.4%
土地	187,653,215	59.5%	190,369,063	58.3%
その他の有形固定資産	17,697	0.0%	37,233	0.0%
その他の有形固定資産	17,697	0.0%	37,233	0.0%
無形固定資産	1,929	0.0%	1,827	0.0%
信託その他の無形固定資産	1,929	0.0%	1,827	0.0%
投資その他の資産	244,695	0.1%	222,643	0.1%
差入敷金保証金	211,230	0.1%	211,250	0.1%
その他の投資その他の資産	33,465	0.0%	11,393	0.0%
繰延資産	208,925	0.1%	163,859	0.1%
投資法人債発行費	208,925	0.1%	163,859	0.1%
資産の部合計	315,402,557	100.0%	326,711,886	100.0%

現金及び預金 (単位: 百万円)

投資法人名義預金	13,970
預り敷金相当額	2,347
修繕積立金相当額	3,355
その他	8,267
信託銀行名義預金	20,046
預り敷金相当額	13,066
修繕積立金相当額	171
その他	6,808

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	301,558	9,705	(1,518)	291,853
信託建物等	89,388	9,506	(1,434)	79,882
信託土地	190,369	-	-	190,369
建物等	6,983	198	(83)	6,784
土地	14,817	-	-	14,817

負債及び純資産の部

区分	第7期 2007年4月30日現在		第8期 2007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	26,768,779	8.5%	41,469,712	12.7%
営業未払金	644,503	0.2%	807,777	0.2%
短期借入金	1,500,000	0.5%	13,500,000	4.1%
1年以内返済予定長期借入金	21,000,000	6.7%	23,000,000	7.0%
未払金等	1,586,180	0.5%	1,997,921	0.6%
前受金	1,880,883	0.6%	1,950,417	0.6%
その他の流動負債	157,212	0.0%	213,595	0.1%
固定負債	127,412,588	40.4%	123,969,197	37.9%
投資法人債	44,500,000	14.1%	44,500,000	13.6%
長期借入金	63,000,000	20.0%	59,000,000	18.1%
預り敷金保証金	662,645	0.2%	948,401	0.3%
信託預り敷金保証金	19,195,895	6.1%	19,520,796	6.0%
その他の固定負債	54,048	0.0%	-	-
負債の部合計	154,181,368	48.9%	165,438,909	50.6%
純資産の部	161,221,189	51.1%	161,272,976	49.4%
投資主資本	161,233,495	51.1%	161,265,816	49.4%
出資総額	156,767,193	49.7%	156,767,193	48.0%
剰余金	4,466,301	1.4%	4,498,622	1.4%
評価・換算差額等	12,305	0.0%	7,160	0.0%
繰延ヘッジ損益	12,305	0.0%	7,160	0.0%
純資産の部合計	161,221,189	51.1%	161,272,976	49.4%
負債及び純資産の部合計	315,402,557	100.0%	326,711,886	100.0%

借入金

有利子負債残高(百万円) 140,000

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 42.9%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 73.9%

金銭の分配に係る計算書



NOMURA
Office Fund

分配金の計算書

項目	第7期		第8期	
		2006年11月1日～ 2007年4月30日		2007年5月1日～ 2007年10月31日
当期末処分利益 (千円)		4,466,301		4,498,622
分配金の額 (千円)		4,453,875		4,498,546
1口当たり分配金 (円)		16,750		16,918
次期繰越利益 (千円)		12,426		76

● 分配金の額

第8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16,918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6月15日 公表値	第8期実績値		
営業収益 (百万円)		11,749	11,968	219	1.9
経常利益 (百万円)		4,202	4,486	284	6.8
当期純利益 (百万円)		4,201	4,486	285	6.8
1口当たり分配金 (円)		15,800	16,918	1,118	7.1

● 実績と業績予想との差異

- 営業収益
八丁堀NFビル、横浜大通り公園ビル及び北三条ビルディングの取得 (90百万円)及び31物件の収益寄与 (128百万円)
- 経常利益
修繕費圧縮等に伴う不動産賃貸費用の差異 (89百万円)

有利子負債の状況



第8期末(07/10末)時点

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)	5金融機関	32億円	変動	年率1.22083% (平成19年8月9日から平成19年12月27日までの利率)	平成19年12月27日	無担保 無保証
	1金融機関	35億円	変動	年率1.13833% (平成19年8月27日から平成19年12月27日までの利率)	平成19年12月27日	
	5金融機関	68億円	変動	年率1.24667% (平成19年9月27日から平成19年12月27日までの利率)	平成19年12月27日	
	6金融機関	85億円	固定化(注3)	年率1.00625% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成19年12月8日	
	5金融機関	75億円	固定化(注2)	年率1.22500% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成20年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.05250%	平成20年2月26日	
	4金融機関	40億円	変動	年率1.29000% (平成19年8月27日から平成20年2月26日までの利率)	平成20年8月26日	
短期借入金合計	16金融機関	365億円				
長期借入金	5金融機関	80億円	固定化(注1)	年率1.66750% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成20年12月8日	無担保 無保証
	4金融機関	50億円	固定	年率1.51625%	平成20年12月8日	
	2金融機関	20億円	固定化(注4)	年率1.19000% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成21年2月26日	
	1金融機関	30億円	固定化(注2)	年率1.77500% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成22年2月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.50625%	平成22年2月26日	
	3金融機関	25億円	固定	年率1.48375%	平成22年2月26日	
	2金融機関	20億円	固定	年率1.65500%	平成22年8月26日	
	5金融機関	75億円	固定化(注4)	年率1.68000% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年2月26日	
	3金融機関	40億円	固定化(注6)	年率1.63825% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成23年8月26日	
	7金融機関	110億円	固定化(注5)	年率1.89764% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成24年2月26日	
	5金融機関	50億円	固定	年率1.43750%	平成24年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.53625%	平成24年8月26日	
	1金融機関	10億円	固定	年率1.75250%	平成25年2月26日	
	1金融機関	20億円	固定	年率1.99250%	平成25年2月26日	
3金融機関	40億円	固定	年率1.98000%	平成26年3月19日		
長期借入金合計	23金融機関	590億円				
借入金合計	28金融機関	955億円				
第1回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率1.85%	平成27年3月16日	無担保 無保証
第2回投資法人債	プロ私募	50億円	固定	年率2.47%	平成32年3月16日	
第3回投資法人債	公募	100億円	固定	年率1.19%	平成22年11月29日	
第4回投資法人債	公募	100億円	固定	年率2.05%	平成27年11月30日	
第5回投資法人債	公募	50億円	固定	年率1.61%	平成24年3月19日	
第6回投資法人債	公募	50億円	固定	年率2.21%	平成29年3月17日	
第7回投資法人債	公募	45億円	固定	年率2.90%	平成40年3月17日	
投資法人債合計		445億円				
合計	28金融機関	1,400億円				

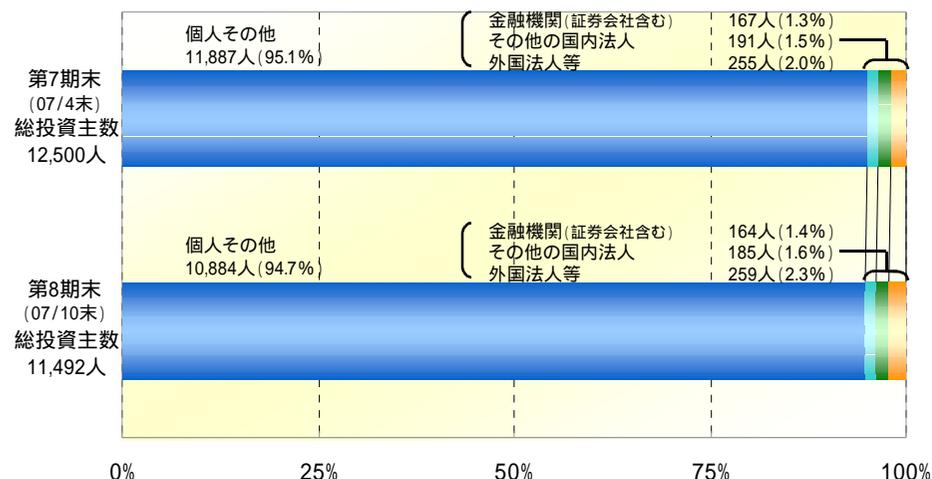
(注1) 本借入金については、平成15年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。 (注4) 本借入金については、平成18年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。
 (注2) 本借入金については、平成16年5月27日より金利スワップ取引を開始しています。 (注5) 本借入金については、平成18年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。
 (注3) 本借入金については、平成16年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。 (注6) 本借入金については、平成19年3月19日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況

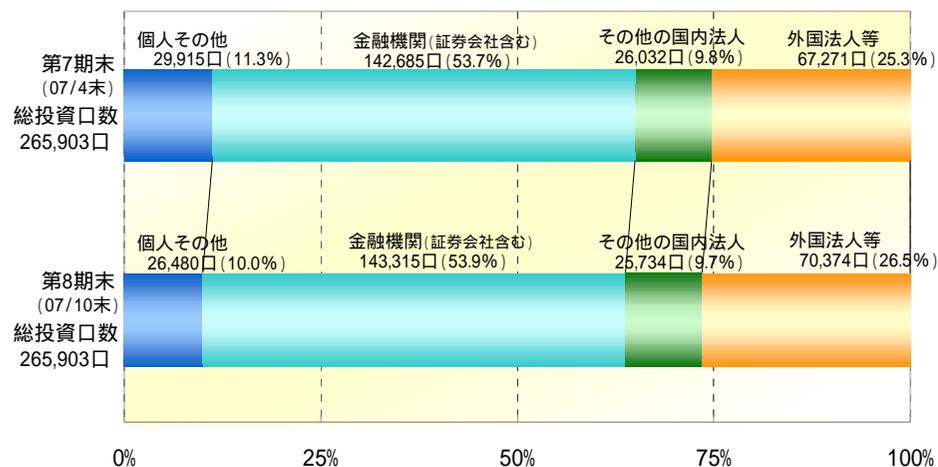


NOMURA
Office Fund

所有者別投資主数



所有者別投資口数



金融機関の内訳

(単位:口)

	第7期末		第8期末	
銀行	43,868	16.5%	36,780	13.8%
信託銀行	71,192	26.8%	81,329	30.6%
生命保険会社	7,413	2.8%	4,724	1.8%
損害保険会社	3,600	1.4%	2,729	1.0%
その他金融機関	16,612	6.2%	17,753	6.7%
合計	142,685	53.7%	143,315	53.9%

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)	21,557	8.11%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,122	7.19%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,448	6.19%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,383	5.79%
5 野村不動産株式会社	13,326	5.01%
6 学校法人川崎学園	7,000	2.63%
7 野村信託銀行株式会社(投信口)	6,954	2.62%
8 株式会社池田銀行	5,387	2.03%
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	5,168	1.94%
10 ギャバソクオブニューヨークリーティージャスデックアカウント	4,850	1.82%
合計	115,195	43.32%

(参考) 第7期末の上位10投資主の所有割合 39.46%

第9期(2008年4月期)の業績予想



区分	第8期 (百万円)	第9期予想 (百万円)	前期比 (百万円) (%)	
賃貸事業収入	10,694	10,947	252	2.4
その他賃貸事業収入	1,264	1,161	102	8.1
賃貸事業収入合計	11,958	12,109	150	1.3
不動産等売却益	9	-	9	100.0
営業収益	11,968	12,109	140	1.2
外注委託費	1,197	1,376	179	15.0
公租公課	939	938	0	0.1
水道光熱費	937	806	131	14.0
保険料	23	24	1	5.6
修繕費	362	544	181	50.2
その他費用	213	153	59	27.9
減価償却費	1,518	1,574	56	3.7
賃貸事業費用合計	5,190	5,418	228	4.4
資産運用報酬	874	880	6	0.7
販売費及び一般管理費	177	172	5	2.8
営業費用	6,243	6,472	229	3.7
賃貸事業利益	6,768	6,690	77	1.2
営業損益	5,725	5,636	88	1.6
営業外収益	69	-	69	100.0
営業外費用	1,307	1,301	6	0.5
営業外損益	1,238	1,301	62	5.1
経常利益	4,486	4,335	151	3.4
税引前当期純利益	4,486	4,335	151	3.4
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	65.3
法人税等調整額	-	0	0	-
当期純利益	4,486	4,334	152	3.4
前期繰越利益	12	0	12	99.4
当期末処分利益	4,498	4,334	164	3.7
期末時点発行済投資口数(口)	265,903口	265,903口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	16,918円	16,300円	618円	3.7

賃貸事業収入

第9期は、34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9期における固定資産税・都市計画税等については、第8期末保有資産34物件のうち33物件について賦課決定された税額のうち、期間対応する額を費用化しています。

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

営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額等



4. 第8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)

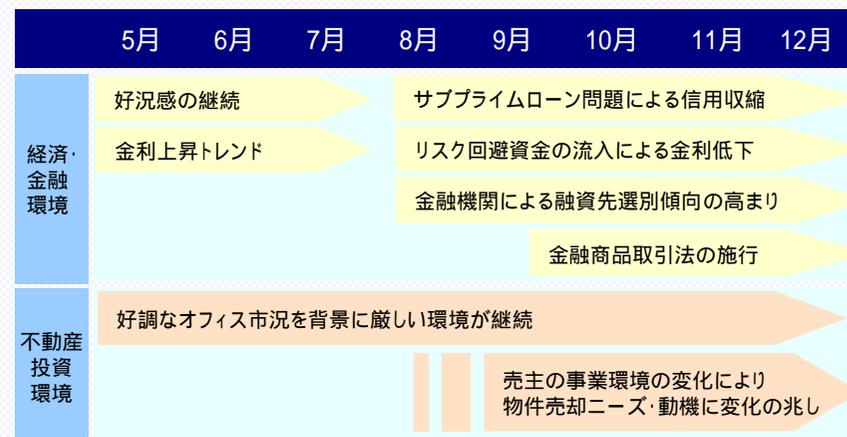


厳しい取得環境の中、継続的な投資を実行

総資産5,000億円へ向け着実に前進

取得ペースは環境に応じて柔軟に対応

第8期～現在の投資環境



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

第7期 125件 → 第8期 154件

- | | | | |
|------------|-------|------------|--------|
| ・ 投資基準適合物件 | : 87件 | ・ 投資基準適合物件 | : 112件 |
| ・ 詳細検討物件 | : 24件 | ・ 詳細検討物件 | : 45件 |
| | | ・ 検討中物件 | : 20件 |

第8期の投資物件(1)



八丁堀NFビル



所在地 東京都中央区

延床面積 3,799.40㎡(1,149.31坪)
(一棟全体)

所有形態 (土地)所有権(一部共有)
(建物)区分所有権

取得価格 3,160百万円

取得日 2007年8月10日

売主 有限会社
クレオ・インベストメント

【物件特性】

- ・八重洲・日本橋に近接する八丁堀エリアのオフィス集積地に立地
- ・「八丁堀」駅徒歩1分、大通りに面し交通利便性と視認性に優れた物件

【運用方針】

- ・堅調な賃貸オフィス市況の好機を的確に捉えたマネジメントの推進

横浜大通り公園ビル



所在地 横浜市中区

延床面積 6,445.72㎡(1,949.83坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 2,993百万円

取得日 2007年9月28日

売主 オリックス不動産株式会社

【物件特性】

- ・「関内」駅徒歩3分、横浜市役所に近接する優れた立地条件
- ・幅広いテナントニーズを満たす建物規模と設備水準

【運用方針】

- ・立地優位性を活かしたテナントニーズの取り込みによる安定運用

第8期の投資物件(2)

北三条ビルディング



所在地 札幌市中央区

延床面積 7,461.25㎡ (2,257.02坪)

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

取得価格 3,430百万円

取得日 2007年9月28日

売主 オーエックス・ワン
有限会社

【物件特性】

- ・札幌のオフィス街の中心に立地
- ・札幌駅直結の地下道に近接し、複数路線が利用可能な立地条件

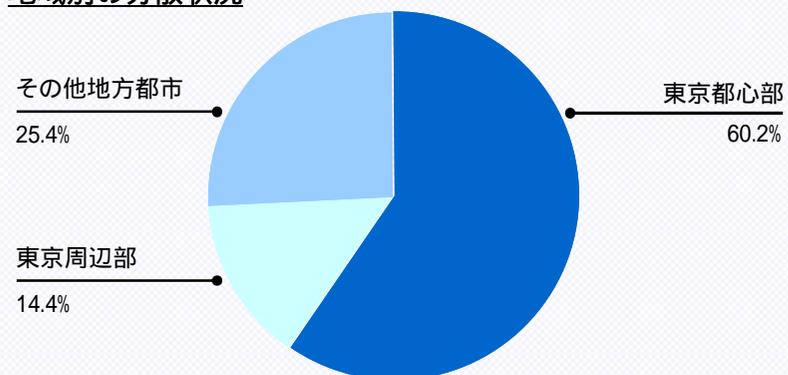
【運用方針】

- ・エントランス及び空調リニューアル工事の実施による物件競争力の強化
- ・現行賃料を市場賃料水準へ引き上げ

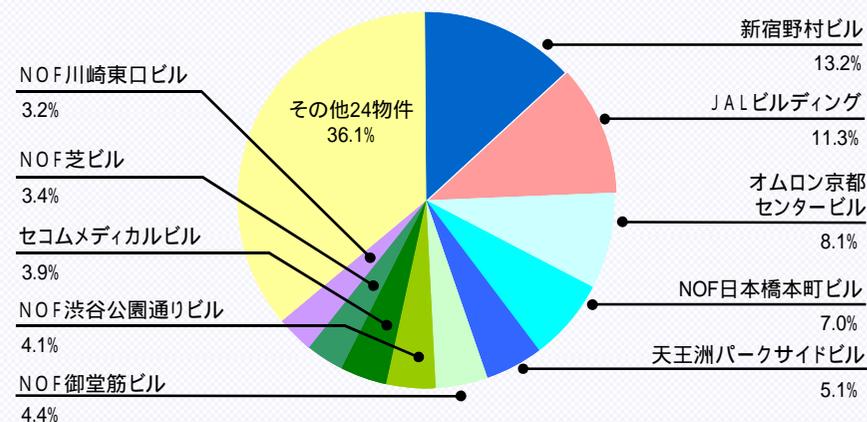
資産の分散状況(第8期末時点)

● 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)



テナントの分散状況

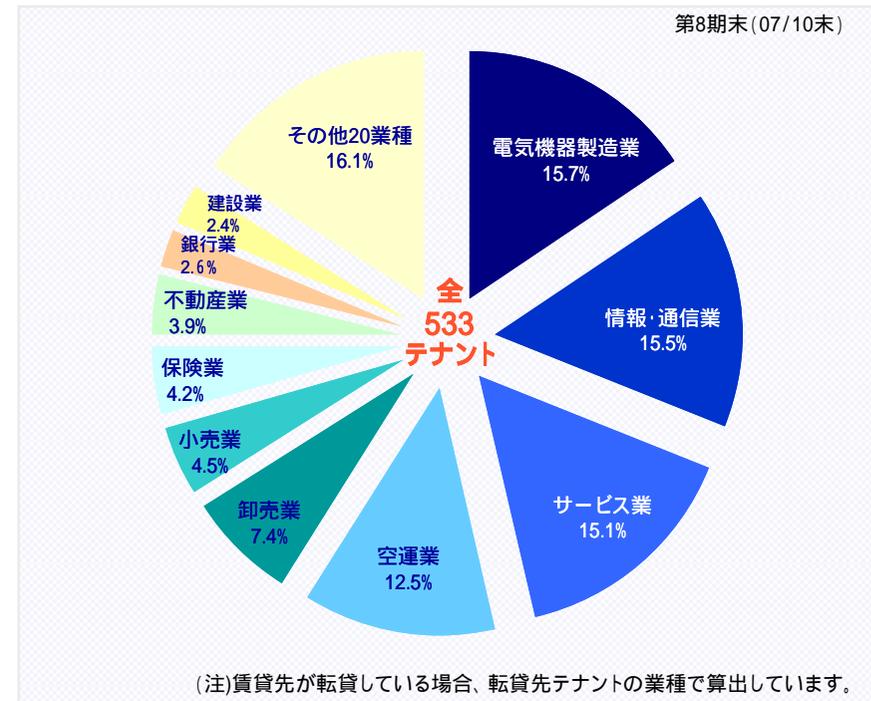
上位10テナント(賃貸面積ベース)

第8期末(07/10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7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	11.8	12.2
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	9.7	10.0
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	5.1	5.3
4 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	H21.03.31	3,813.62	1.1	1.1
		ファ-レ立川 センタースクエア	H19.12.31	255.15	0.1	0.1
		NOF新横浜ビル	H20.09.30	6,547.74	1.8	1.9
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	2.5	2.6
		NOF仙台 青葉通りビル	H20.12.31	755.69	0.2	0.2
6 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	0.2	0.2
		NOF宇都宮ビル	H19.12.31	1,140.85	0.3	0.3
		野村不動産 四ツ橋ビル	H19.11.30	1,847.63	0.5	0.5
7 野村不動産株式会社	不動産	野村不動産 広島ビル	H21.03.31	2,834.48	0.8	0.8
		新宿野村ビル	H25.11.30	4,023.21	1.1	1.4
		野村不動産 大阪ビル	H25.11.30	345.37	0.1	0.1
8 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 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.4	0.4
		NOF駿河台 プラザビル	H19.10.31	4,160.94	1.2	1.3
9 オリックス不動産株式会社	不動産	横浜大通り公園ビル	H19.11.30	3,981.64	1.1	-
10 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H21.04.30	3,726.36	1.0	0.0
合計				139,013.34	39.1	

業種分散状況(賃貸面積ベース)

第8期末(07/10末)



安定的契約の状況

安定的契約(契約残存期間3年以上)の割合

第8期末(07/10末) 31.3% (賃貸面積ベース)
23.1% (契約賃料ベース)

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)
ポートフォリオNOI	7.2	6.2	6.1	6.1	5.9	6.0	5.7	5.8

【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
第2期末保有 18物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.7
第3期末保有 19物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4
第4期末保有 23物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2
第5期末保有 28物件					5.9	6.1	6.0	6.1
第6期末保有 30物件						6.0	5.9	6.0
第7期末保有 31物件							5.7	5.8
第8期末保有 34物件								5.8

● 第7期 第8期NOIの主な変動要因 (第7期初保有30物件ベース)

- ・ 賃料・共益費収入の増加 : +172百万円 (前期比 1.8%増)
(入替・改定による賃料増加)
- ・ 公租公課の増加 : -56百万円 (前期比 6.8%増)
(前年度取得物件分の費用化)
- ・ その他費用の増加 : -33百万円 (前期比 19.3%増)
(新規テナント仲介手数料等)

平均賃料単価¹の推移

● 第7期末時点 第8期末時点の変動率

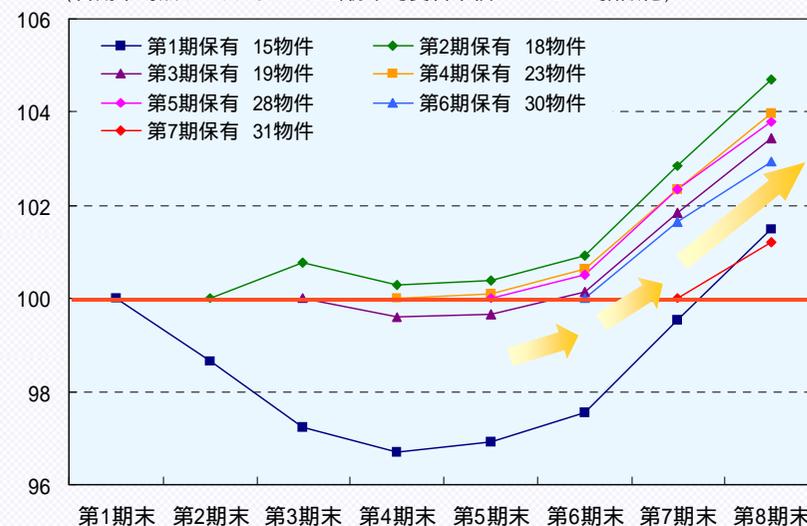
ポートフォリオ全体平均
(第7期末保有31物件ベース)
+1.2%

東京都心部物件平均
(長期固定契約のビル²を除く)
+2.9%

- 1 平均賃料単価: 期末時点の賃貸借契約上規定される月額賃料・共益費の平均単価
- 2 JALビルディング及びセコムメディカルビル

● 運用開始以降の平均賃料単価推移

(各期末時点ポートフォリオの当初平均賃料単価 = 100として指数化)

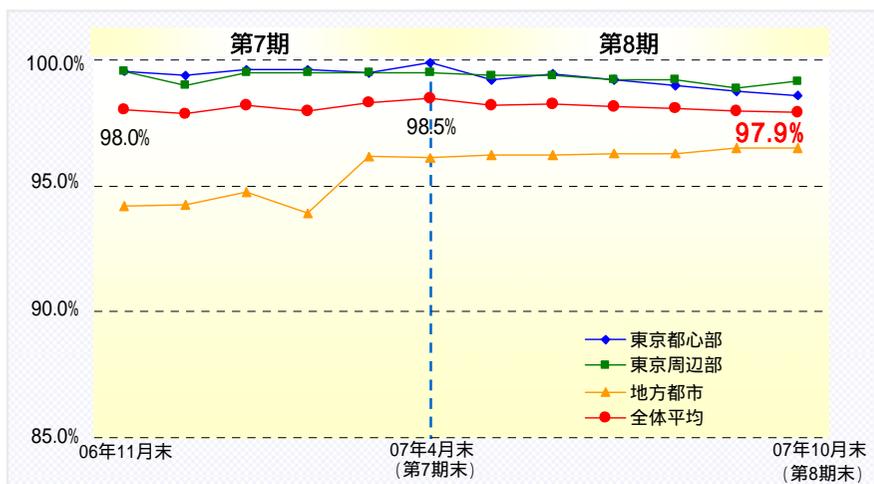


ポートフォリオ収益力の向上



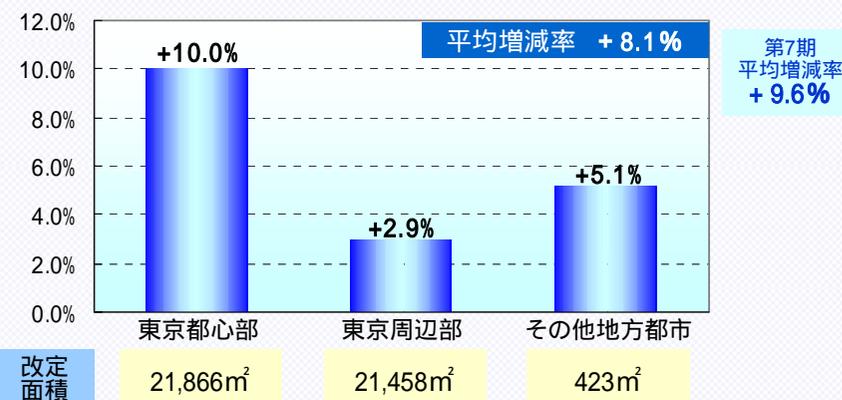
NOMURA
Office Fund

ポートフォリオ稼働率の推移

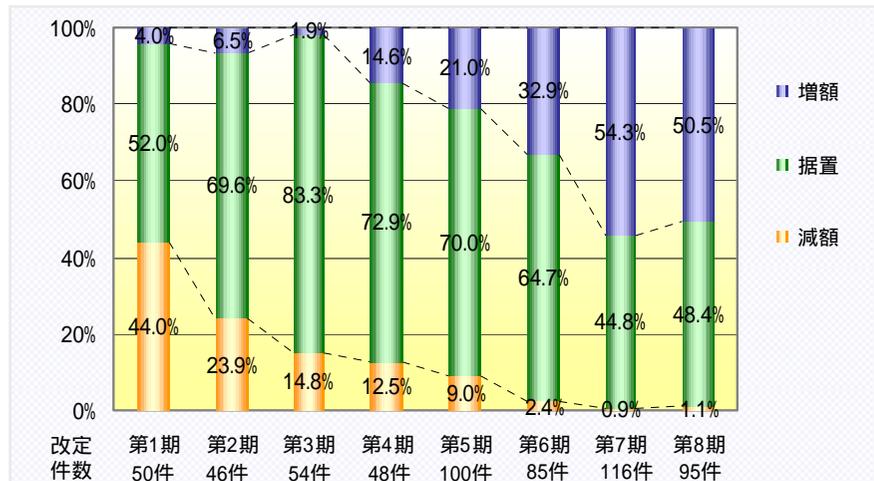


増額改定による賃料増減率

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)

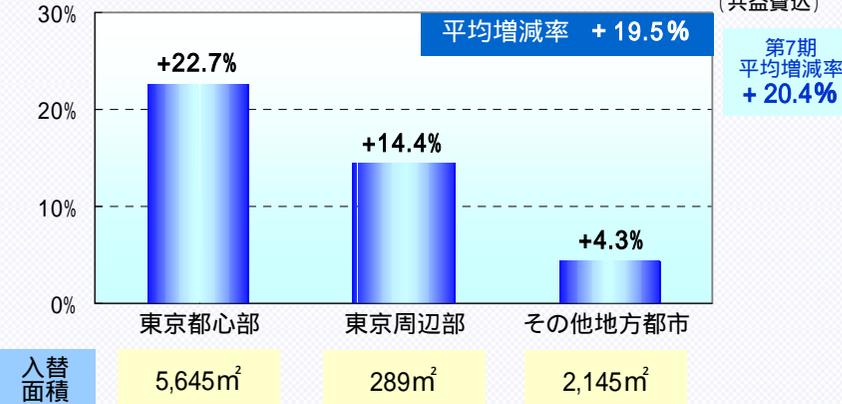


継続入居テナントの賃料改定動向 (件数ベース)



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8期末の状況

	第7期末 算定価格 (百万円)	→	第8期末 算定価格 (百万円)	増減率
東京都心部 (14物件)	219,990	→	230,950	+ 5.0%
東京周辺部 (8物件)	48,145	→	51,350	+ 6.7%
その他地方都市 (12物件)	81,288	→	84,638	+ 4.1%
ポートフォリオ合計 (34物件)	349,423	→	366,938	+ 5.0%

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8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。

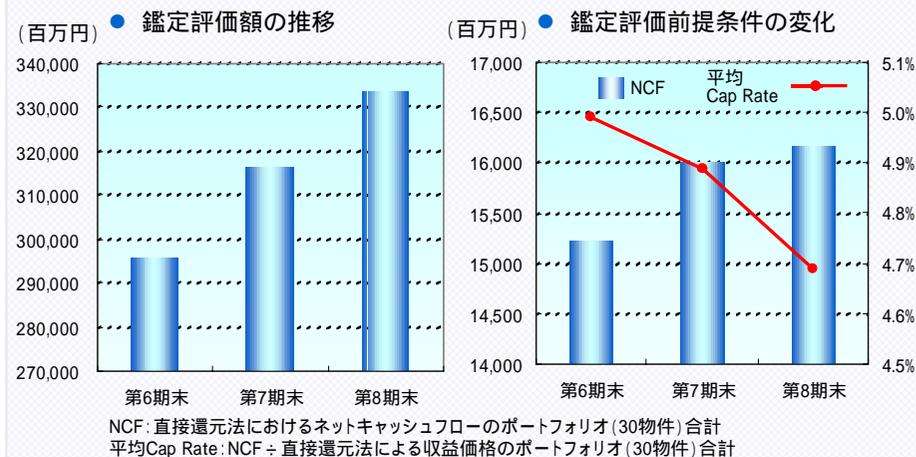
鑑定評価額の総額	百万円	366,938
簿価の総額	百万円	291,853
含み損益総額	百万円	75,084
1口当たり含み損益	円	282,374

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	606,510
NAV(算定価格ベース)	円	888,884

鑑定評価額上昇の内訳 (第6期末保有30物件ベース)



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

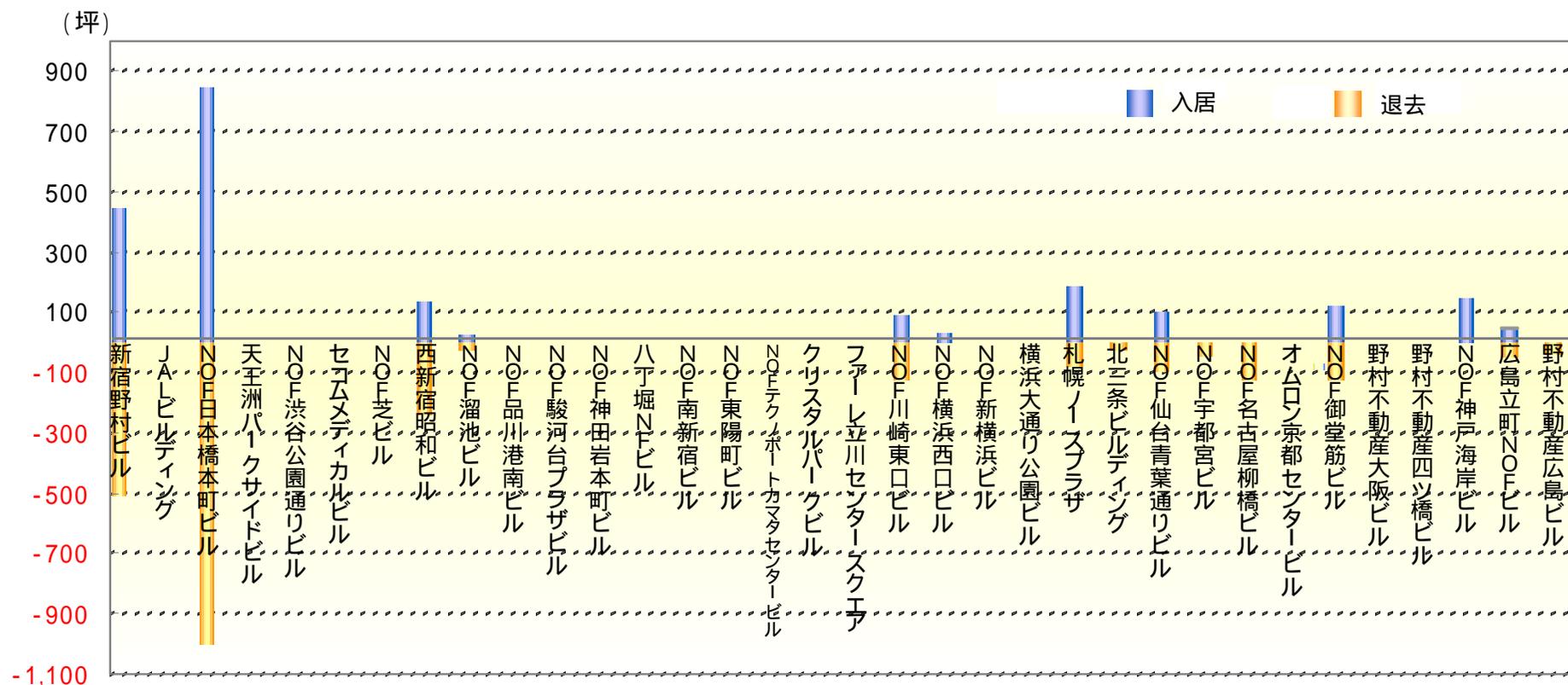
● 入退去面積の内訳

入居面積 2,181坪 (7,212m²) : 期中の加重平均床面積の約2.0%

退去面積 2,489坪 (8,229m²) : 期中の加重平均床面積の約2.3%

期中の入退去面積 307坪 (1,016m²) の退去超過

	入居	退去	差引
東京都心部	+1,454坪	-1,781坪	-326坪
東京周辺部	+116坪	-126坪	-9坪
その他地方都市	+611坪	-582坪	+28坪



第8期末時点の財務状況



長期金利(10年国債利回り)とNOF分配金利回り



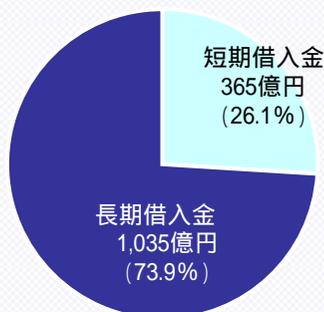
借入先金融機関一覧(全28金融機関)

(単位: 億円)

金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	190	日本政策投資銀行	20
三井住友銀行	90	全国共済農業協同組合連合会	20
三菱UFJ信託銀行	60	住友生命保険	20
住友信託銀行	60	八十二銀行	15
農林中央金庫	50	広島銀行	15
第一生命保険	50	京葉銀行	10
みずほコーポレート銀行	40	三井住友海上火災保険	10
野村信託銀行	40	中国銀行	10
三井生命保険	40	福岡銀行	10
伊予銀行	35	あおぞら銀行	10
千葉銀行	30	山梨中央銀行	10
中央三井信託銀行	30	日本生命保険	10
太陽生命保険	30	東京海上日動火災保険	10
大同生命保険	30	損害保険ジャパン	10
借入合計		955	

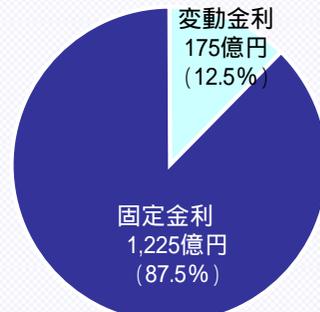
有利子負債の長短比率と金利固定化の状況

● 短期・長期比率



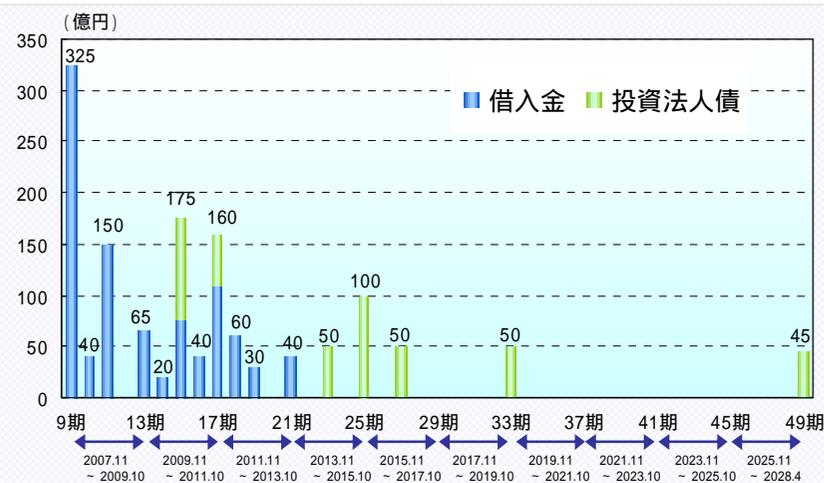
投資法人債を含む

● 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8期末時点の財務状況



NOMURA
Office Fund

LTV(有利子負債比率)の状況

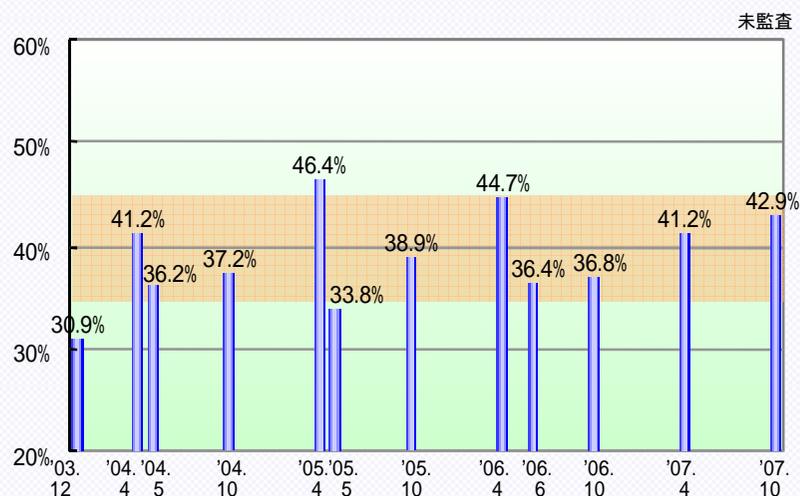
- 第8期末時点

42.9%

有利子負債総額	1,400億円
(うち借入金)	955億円
(うち投資法人債)	445億円
総資産	3,267億円

➡ 保守的なLTV水準を維持

- LTVの推移



➡ 概ね35% ~ 45%の間で安定的にコントロール

残存借入期間及び調達金利

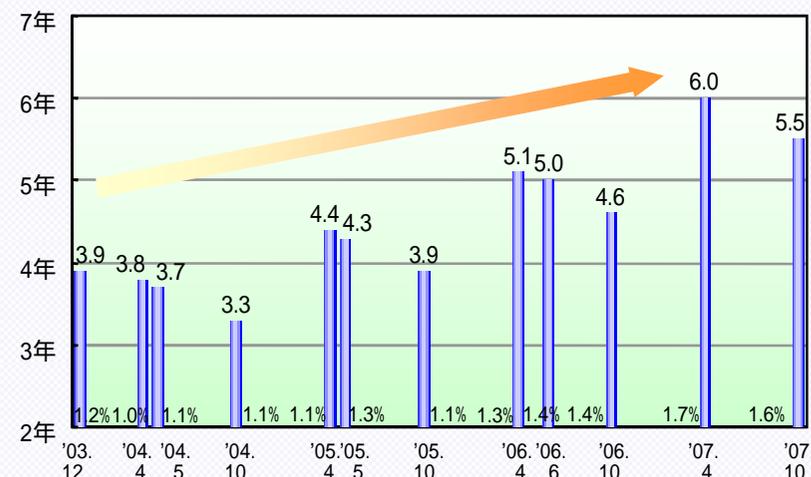
- 長期固定借入金の残存平均借入期間(投資法人債含む)

5.5年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)

1.63%

- 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



参 考 情 報

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

ポートフォリオ物件一覧



第8期末(07/10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階部分)	31,589.26	30,117.06	95.3%	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	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	18,708.05	97.3%	11	2,615.23	スパン毎 分割	2,650	14%	2003.12	20,600
天王洲パークサイドビル	品川区東品川	1995.1	21階	43,893.46 17,587.30	18,051.61	18,051.61	100.0%	14	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2	14,800
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987.9	8階	5,358.55	3,420.16	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎 分割	2,500	12%	2004.9	12,000
セコムメディカルビル	千代田区二番町	2005.2	7階	8,683.73	8,821.24	8,821.24	100.0%	1	980.00	スパン毎 分割	2,500 ~2,700	4%	2006.9	11,500
NOF芝ビル	港区芝	1991.3	7階	11,425.20	8,165.10	8,165.10	100.0%	9	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004.5	10,000
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982.4	11階	10,902.22 5,858.26	5,663.85	5,317.91	93.9%	20	585.99	スパン毎 分割	2,500	13%	2005.11	8,800
NOF溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階	6,478.50	4,715.20	4,715.20	100.0%	13	519.06	スパン毎 分割	2,500	17%	2005.9	7,400
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987.11	8階	10,077.02	7,850.99	7,850.99	100.0%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
NOF駿河台プラザビル	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	3,799.40 3,036.14	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) 8,462.19 3,868.36	13,683.46	13,683.46	100.0%	14	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003.12	6,416
クリスタルパークビル	武蔵野市御殿山	1991.10	11階	33,706.03 6,865.80	3,900.85	3,900.85	100.0%	11	193.93 ~ 590.35	フロア毎	2,500	14%	2006.2	3,700
ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12階	33,706.03 6,865.80	6,853.38	6,853.38	100.0%	17	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003.12	3,290
NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区	1988.3	12階	10,932.69	8,253.41	7,899.62	95.7%	26	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005.6	9,500
NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985.10	9階	10,055.13	6,817.76	6,817.76	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	4,236.47	3,981.64	94.0%	1	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	13,658.14	12,515.80	91.6%	44	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	2%	2006.6	6,820
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	4,894.70	96.7%	10	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	6,161.05	5,892.75	95.6%	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	5,725.74	97.3%	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	4,252.97	91.3%	11	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005.9	3,550
オムロン京都センタービル	京都市下京区	2000.7	11階	34,616.84	34,616.84	34,616.84	100.0%	1	2,035.94	フロア 16分割	2,600	9%	2007.3	23,700
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%	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	6,425.16	5,624.51	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	4,434.58	3,442.04	77.6%	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	7,906.92	7,306.07	92.4%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	11%	2003.12	1,930
合計					362,773.62	355,286.77	97.9%	533				7.0%		292,409

(注1) 延床面積は登記簿上の記載をもとに表示しています。

(注2) 区分所有物件(NOFテクノポートカマタセンタービルを除く)について、1棟全体の面積、本投資法人が保有する専有部分の面積として記載しています。

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

物件別賃貸事業収支



NOMURA
Office Fund

(千円)

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング	NOF日本橋本町 ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF渋谷公園 通りビル	セコム メディカルビル	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	NOF溜池ビル	NOF品川 港南ビル	NOF駿河台 プラザビル	八丁堀NF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	184日	83日
賃貸事業収益	1,935,253		837,077	818,711	365,224		339,662	313,369	225,517	263,990		47,603
賃貸料(共益費含む)	1,729,846		797,566	677,085	335,854		296,222	282,286	207,147	225,861		41,727
その他収入	205,407		39,510	141,625	29,370		43,439	31,083	18,370	38,128		5,875
賃貸事業費用	831,186		268,469	434,511	86,613		126,191	111,693	92,571	106,225		18,448
外注委託費	212,089		89,376	168,319	15,933		21,208	37,237	16,175	18,527		7,035
公租公課	162,795		39,867	52,578	24,106		23,726	28,324	16,616	16,016		22
水道光熱費	217,486		47,542	45,745	13,955		25,643	23,043	18,695	25,642		4,629
保険料	3,199		1,356	123	277		564	747	321	529		10
修繕費	54,434		3,800	9,261	3,639		6,108	83	9,532	17,923		132
その他費用	61,480		19,212	2,550	1,690		2,224	3,160	9,737	2,581		694
減価償却費	119,701	145,962	67,313	155,933	27,009	45,063	46,716	19,096	21,492	25,004	30,427	5,923
賃貸事業損益	1,104,066	621,511	568,607	384,200	278,611	182,566	213,471	201,676	132,945	157,764	81,582	29,154
減価償却費控除前利益(NOI)	1,223,767	767,473	635,921	540,133	305,620	227,629	260,187	220,773	154,438	182,769	112,009	35,078

物件名称	NOF神田 岩本町ビル	NOF南新宿ビル	NOF東陽町 ビル	NOFテクノポート カマタセンタービル	クリスタル パークビル	ファレ立川 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	横浜大通り 公園ビル	札幌ノースプラザ	北三条 ビルディング
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	34日	184日	34日
賃貸事業収益	153,364	106,009		455,026	131,122	242,014	322,521	253,115		21,455	345,305	21,416
賃貸料(共益費含む)	136,596	88,945		380,380	115,291	215,831	277,398	220,945		16,987	291,556	17,292
その他収入	16,767	17,064		74,646	15,830	26,182	45,123	32,170		4,468	53,749	4,124
賃貸事業費用	44,050	37,068		227,359	58,746	133,433	149,975	105,618		15,190	172,174	13,489
外注委託費	10,900	9,534		54,455	17,916	44,658	22,387	24,351		2,241	37,355	2,095
公租公課	9,236	8,948		35,190	9,752	14,667	18,476	18,230		21	29,604	22
水道光熱費	9,012	8,962		50,832	8,620	35,641	27,421	20,677		3,444	50,284	2,675
保険料	241	173		1,002	267	501	575	515		52	938	66
修繕費	3,741	811		12,660	1,481	1,195	13,190	15,181		-	9,898	-
その他費用	500	1,723		5,181	1	5,585	3,703	3,240		6	7,909	516
減価償却費	10,418	6,913	32,812	68,036	20,707	31,184	64,221	23,420	42,521	9,423	36,183	8,112
賃貸事業損益	109,313	68,941	209,183	227,667	72,376	108,580	172,546	147,496	83,198	6,264	173,131	7,927
減価償却費控除前利益(NOI)	119,732	75,854	241,995	295,704	93,083	139,764	236,767	170,917	125,720	15,688	209,314	16,039

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	NOF御堂筋ビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 柳橋ビル	NOF神戸 海岸ビル	広島立町 NOFビル	野村不動産 広島ビル	34物件合計
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	163,012	176,268	143,788		494,055	547,268	328,764	169,083	100,896	207,640	11,958,965
賃貸料(共益費含む)	137,535	144,393	129,029		419,102	447,784	290,316	135,317	81,493	163,064	10,694,614
その他収入	25,476	31,874	14,758		74,953	99,484	38,447	33,765	19,403	24,576	1,264,351
賃貸事業費用	92,561	106,262	75,506		243,624	252,363	174,245	110,586	66,108	102,767	5,190,679
外注委託費	25,156	23,884	12,932		41,587	64,561	43,230	22,324	16,152	26,444	1,197,041
公租公課	17,515	14,544	12,202		52,648	40,793	29,745	16,128	11,353	18,718	939,418
水道光熱費	15,901	17,870	12,961		36,469	68,963	36,697	23,406	12,628	30,897	937,406
保険料	545	586	359		939	1,161	796	703	331	533	23,271
修繕費	6,018	5,568	3,463		46,306	39,435	17,995	6,115	10,438	14,335	362,145
その他費用	2,364	3,316	579		4,329	2,109	2,109	7,078	4,391	1,706	213,180
減価償却費	25,058	40,491	33,007	160,443	61,341	34,826	43,669	34,829	10,812	10,133	1,518,215
賃貸事業損益	70,450	70,006	68,281	318,746	250,431	294,905	154,519	58,497	34,788	104,873	6,768,285
減価償却費控除前利益(NOI)	95,509	110,497	101,289	479,189	311,772	329,731	198,189	93,326	45,600	115,006	8,286,500

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、「34物件合計」は、上記物件の数値を含みます。



期末算定価格(鑑定評価額)一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第8期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第8期末 算定価格 (百万円)	第7期末 算定価格 (百万円)	第7期と第8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	39,031	70,900	67,200	3,700	5.5%
JALビルディング	33,080	33,530	32,900	32,100	800	2.5%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,571	26,700	25,000	1,700	6.8%
天王洲パークサイドビル	14,800	13,767	22,000	19,700	2,300	11.7%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,539	13,900	13,900	-	-
セコムメディカルビル	11,500	11,465	11,600	11,600	-	-
NOF芝ビル	10,000	10,072	10,800	10,800	-	-
西新宿昭和ビル	8,800	8,771	10,200	10,200	-	-
NOF溜池ビル	7,400	7,652	8,310	7,920	390	4.9%
NOF品川港南ビル	5,500	5,492	6,780	6,480	300	4.6%
NOF駿河台プラザビル	5,150	5,117	7,040	5,600	1,440	25.7%
八丁堀NFビル	3,160	3,179	3,160	3,160	-	-
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,076	3,790	3,670	120	3.3%
NOF南新宿ビル	2,280	2,263	2,870	2,660	210	7.9%
東京都心部合計	176,080	176,531	230,950	219,990	10,960	5.0%
NOF東陽町ビル	7,550	7,135	8,830	8,190	640	7.8%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,180	7,660	7,130	530	7.4%
クリスタルパークビル	3,700	3,689	4,100	4,050	50	1.2%
ファール立川センタースクエア	3,290	3,075	5,580	5,120	460	9.0%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,576	10,100	10,100	-	-
NOF横浜西口ビル	5,050	5,033	7,800	6,625	1,175	17.7%
NOF新横浜ビル	3,600	3,379	4,420	4,070	350	8.6%
横浜大通り公園ビル	2,993	3,001	2,860	2,860	-	-
東京周辺部合計	42,099	41,070	51,350	48,145	3,205	6.7%
札幌ノースプラザ	6,820	7,044	6,928	6,868	60	0.9%
北三条ビルディング	3,430	3,446	3,020	3,020	-	-
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,182	3,430	3,400	30	0.9%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,693	3,570	3,390	180	5.3%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,656	3,790	3,760	30	0.8%
オムロン京都センタービル	23,700	23,507	24,200	23,700	500	2.1%
NOF御堂筋ビル	12,900	12,914	14,000	13,400	600	4.5%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,395	11,000	9,790	1,210	12.4%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,717	6,610	6,070	540	8.9%
NOF神戸海岸ビル	3,280	3,028	3,460	3,420	40	1.2%
広島立町NOFビル	2,100	2,335	2,060	2,150	-90	-4.2%
野村不動産広島ビル	1,930	2,327	2,570	2,320	250	10.8%
その他地方都市合計	74,230	74,251	84,638	81,288	3,350	4.1%
合計	292,409	291,853	366,938	349,423	17,515	5.0%

第8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

75,084 百万円

(282,374円/口)

(B) - (A)

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



17 クリスタルパークビル



18 フェール立川センタースクエア



19 NOF川崎東口ビル



27 NOF名古屋柳橋ビル



30 野村不動産大阪ビル



31 野村不動産四ツ橋ビル



32 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 西新街昭和ビル
- 09 NOF富田ビル
- 10 NOF富田通商ビル
- 11 NOF豊洲台プラザビル
- 12 ハ丁野村ビル
- 13 NOF豊田島本町ビル
- 14 NOF有明ビル

■東京周辺部

- 15 NOF有明ビル
- 16 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 17 クリスタルパークビル
- 18 フェール立川センタースクエア
- 19 NOF川崎東口ビル
- 20 NOF横浜西口ビル
- 21 NOF新横浜ビル
- 22 横浜大通の公園ビル

■その他地方都市

- 23 札幌ノースプラザ
- 24 北三河ビルディング
- 25 NOF名古屋東郷ビル
- 26 NOF宇都宮ビル
- 27 NOF名古屋柳橋ビル
- 28 オムロン駅前センタービル
- 29 NOF新豊ビル
- 30 野村不動産大田ビル
- 31 野村不動産白子ビル
- 32 NOF神戸海岸ビル
- 33 広島立町NOFビル
- 34 野村不動産広島ビル

ポートフォリオ物件の取得チャンネル

取得チャンネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第8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	<p>8物件 (取得価格合計: 1,043億円)</p>
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	<p>17物件 (取得価格合計: 1,304億円)</p>
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  横浜大通り公園ビル	<p>9物件 (取得価格合計: 577億円)</p>

ファンドサマリー



期別 決算年月		第1期 2004年4月	第2期 2004年10月	第3期 2005年4月	第4期 2005年10月	第5期 2006年4月	第6期 2006年10月	第7期 2007年4月	第8期 2007年10月
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067	268,559	288,060	315,402	326,711
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
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
出資総額	百万円	71,706	92,168	92,168	124,610	124,610	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
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094	128,206	161,004	161,221	161,272
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
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
時価総額	百万円	95,847	141,626	139,964	179,836	229,510	263,509	396,195	308,447
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641	9,810	10,739	11,090	11,968
営業利益	百万円	2,313	2,930	3,228	4,111	4,558	5,182	5,137	5,725
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,466	4,486
分配総額	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484	3,596	4,229	4,453	4,498
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
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
物件数	件	15	18	19	23	28	30	31	34
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
テナント数	社	264	277	287	357	467	512	517	533
期末稼働率	%	93.3	94.4	98.1	97.3	98.4	98.2	98.5	97.9
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
(年換算値)	%	2.8	3.1	2.8	3.1	2.9	3.0	3.0	2.8
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
(年換算値)	%	5.2	5.6	5.7	5.4	5.7	5.4	5.6	5.5
期末自己資本比率	%	49.5	54.6	45.6	53.6	47.7	55.9	51.1	49.4
デットサービスカレッジレシオ (DSCR)	倍	11.45	11.05	9.95	10.08	7.92	8.35	7.88	6.49
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
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
含み損益総額	百万円	30	-315	1,883	7,813	19,218	34,587	58,252	75,084
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
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
賃貸NOI	百万円	3,350	4,451	4,970	6,125	6,952	7,591	7,763	8,286
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
減価償却費	百万円	666	949	1,023	1,229	1,399	1,471	1,478	1,518
資本的支出	百万円	22	511	484	1,016	934	588	757	1,252
FFO	百万円	2,193	3,555	3,719	4,727	5,034	5,739	5,985	6,039
1口当たりFFO	円	14,757	19,255	20,142	20,559	21,889	21,585	22,509	22,714

キャッシュ・フロー計算書



項目	第7期	第8期
	2006年11月1日～2007年4月30日 金額 (千円)	2007年5月1日～2007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	4,466,823	4,486,801
減価償却費	1,478,442	1,518,317
長期前払費用償却額	1,227	1,255
投資法人債発行費償却額	40,641	45,065
受取利息	14,027	29,750
支払利息	869,671	1,101,088
区分地上権設定補償金	295,747	-
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	5,505	41,823
未収消費税等の増加・減少額	319,807	290,245
営業未払金の増加・減少額	91,104	163,273
未払金の増加・減少額	229,100	101,744
前受金の増加・減少額	121,741	69,533
預り金の増加・減少額	37,697	65,021
信託有形固定資産の売却による減少額	-	13,905
その他	52,063	43,522
小 計	6,660,309	7,615,425
利息の受取額	14,027	29,750
利息の支払額	832,617	1,069,888
法人税等の支払額	3,279	3,745
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,838,440	6,571,541
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	22,675	6,473,952
信託有形固定資産の取得による支出	24,070,591	4,299,768
預り敷金保証金の収入	2,317	285,756
信託預り敷金保証金の支出	854,929	482,237
信託預り敷金保証金の収入	3,345,506	807,138
差入敷金・保証金の支出	-	20
区分地上権設定補償金の受取額	295,747	-
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	21,304,624	10,152,190
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	1,500,000	13,500,000
短期借入金の返済による支出	2,000,000	1,500,000
長期借入金の借入による収入	25,500,000	-
長期借入金の返済による支出	15,500,000	2,000,000
投資法人債の発行による収入	14,500,000	-
投資法人債発行費の支出	124,542	-
分配金の支払額	4,227,732	4,453,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,647,724	5,546,337
現金及び現金同等物の増加・減少額	4,181,540	1,965,688
現金及び現金同等物の期首残高	27,869,274	32,050,815
現金及び現金同等物の期末残高	32,050,815	34,016,503

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4 ~ 2007/12/11)

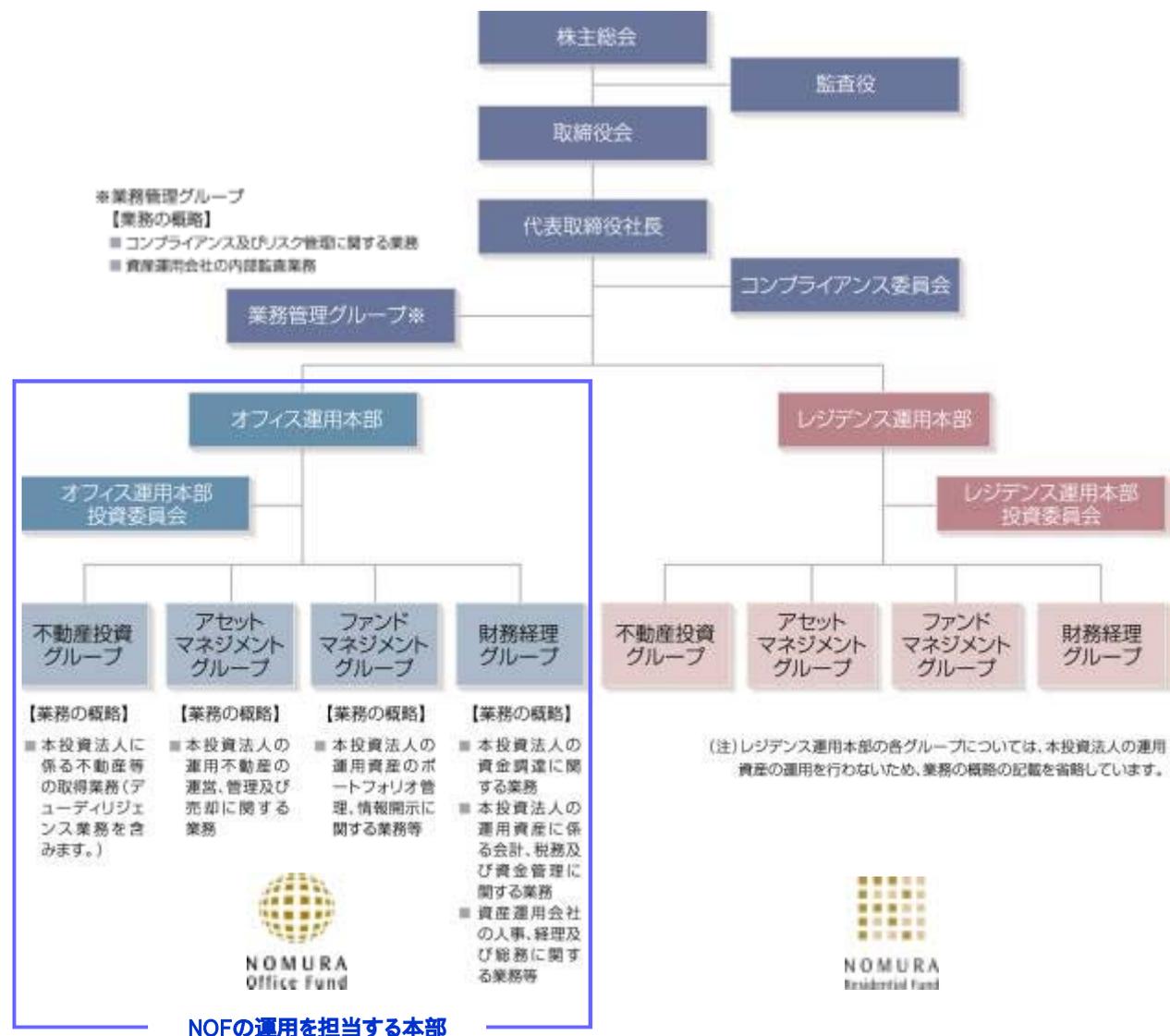


NOMURA
Office Fund



(注)2006年12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



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】
57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。



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。