



野村不動産オフィスファンド投資法人

第4期 (2005年10月期) 決算アナリスト説明会



野村不動産オフィスファンド投資法人



野村不動産投信



- Contents -

1. 運用概況

- ・第4期の決算ハイライト
- ・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」

2. 今後の運用方針

- ・マーケット認識
- ・今後の成長戦略
「運用サイクルの実践」
- ・今後の成長戦略
「立地特性とリスクマネジメントの
可能性を重視した投資」

3. 第4期決算の詳細

- ・損益計算書
- ・貸借対照表
- ・金銭の分配に係る計算書
- ・財務指標
- ・キャッシュ・フロー計算書
- ・有利子負債の状況
- ・投資主の状況
- ・第5期(06/4月期)の業績予想

4. 第4期の運用実績

2	・投資部門の実績	19
3	・第4期投資物件	20
4	・グループのプラットフォームを 活用した投資	21
6	・決算後的新規投資	22
7	・ポートフォリオの分散状況 「資産の分散状況」	23
8	・ポートフォリオの分散状況 「テナントの分散状況」	24
10	・アセットマネジメント部門の実績	25
11	・賃貸収入の増加	26
12	・賃貸支出の効率化と 物件競争力の確保	27
13	・期中の契約異動	28
14	・期末算定価格(鑑定評価額)	29
15	・財務部門の実績	30
16	・増資と投資法人債発行登録の概要	31
17	・第4期末時点の財務状況	32
	・決算後の財務状況 (2005年12月20日現在)	33

参考情報

・ポートフォリオ物件一覧	35
・物件別賃貸事業収支	36
・ポートフォリオマップ	37
・保有物件写真一覧 (2005年12月20日現在27物件)	38
・ポートフォリオ物件の取得チャネル	39
・投資口価格の推移	40
・資産運用会社の概要	41



1. 運用概況

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND





第4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	
営業収益	8,641百万円	+ 1,535百万円	+ 21.6%
営業利益	4,111百万円	+ 882百万円	+ 27.3%
当期純利益	3,484百万円	+ 802百万円	+ 29.9%
1口当たり分配金	15,150 円/口	+ 630 円/口	+ 4.3%

期末発行済投資口総数： 第4期 229,970 口 (前期比 45,320口・24.5%増加)

業績予想(05/6/27)	業績予想比	
8,273百万円	+ 367百万円	+ 4.4%
3,817百万円	+ 293百万円	+ 7.7%
3,178百万円	+ 305百万円	+ 9.6%
13,820 円/口	+ 1,330 円/口	+ 9.6%

(参考)

期末LTV(総資産ベース)	38.9%
ROE(年換算値)	5.4%

期末有利子負債額 / 期末総資産額

主要な活動状況 (05年5月1日～05年10月31日)

投資部門

- 朝日生命横浜西口ビル (50.5億円)
- 川崎東口三信ビル (95.0億円)
- 東信溜池ビル (74.0億円)
- 柳橋三信ビル (35.5億円)

第4期末 組入資産額 2,101億円(23物件)・総資産額 2,390億円

アセットマネジメント部門

- 賃貸収入の増加： 第3期期初保有18物件ベースで4.4%増加

NOI利回り: 6.0% (予算)に対し、6.2%の実績

(05/6/27業績予想時の20物件ベース)

財務部門

- 上場後2回目の公募増資 (調達額: 324億円)
- 公募投資法人債の発行登録 (発行枠: 1,000億円)

第5期の業績予想 (運用日数181日)

営業収益	9,718百万円 (1,077百万円・12.5% 増)	1
営業利益	4,435百万円 (324百万円・7.9% 増)	1
当期純利益	3,518百万円 (34百万円・1.0% 増)	1
1口当たり分配金	15,300円/口 (150 円・1.0% 増)	1

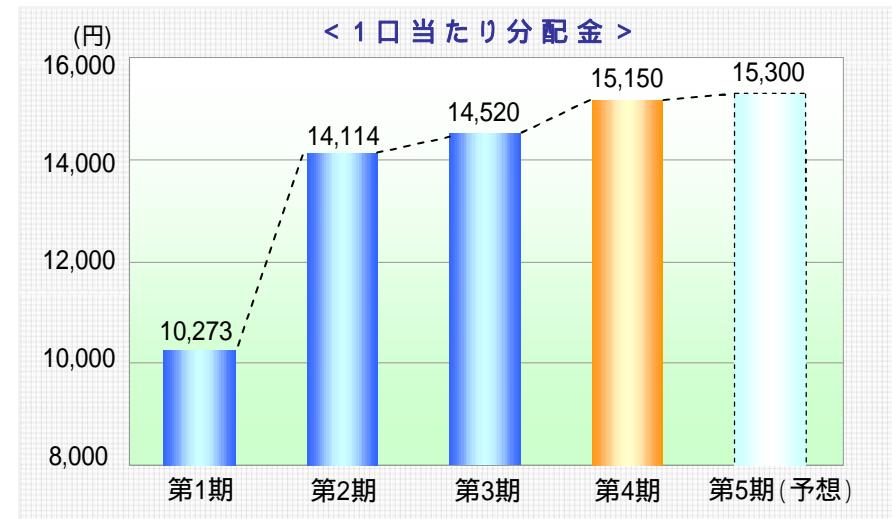
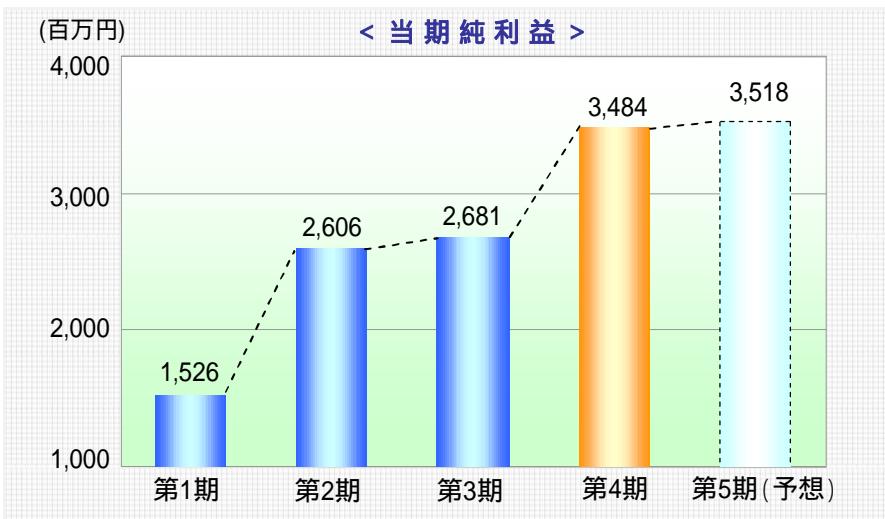
1 括弧内は第4期(05/10月期)実績との差異

2 期末発行済投資口総数 229,970口(前期比 ±0口)



NOMURA
Office Fund

本投資法人の成長状況 「業績の推移」

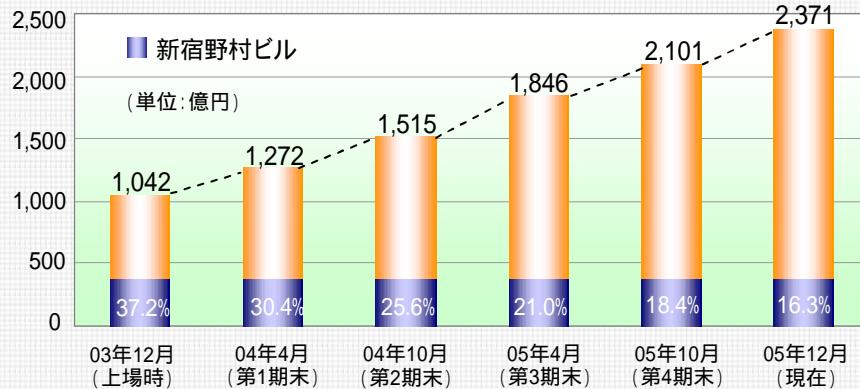




NOMURA
Office Fund

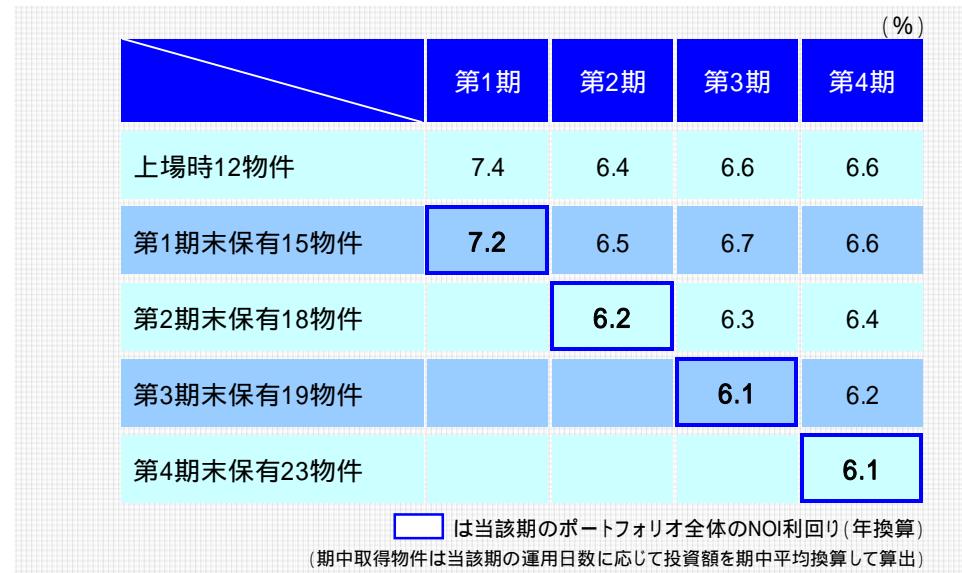
本投資法人の成長状況 「運用状況の推移」

資産規模の推移(取得価格ベース)

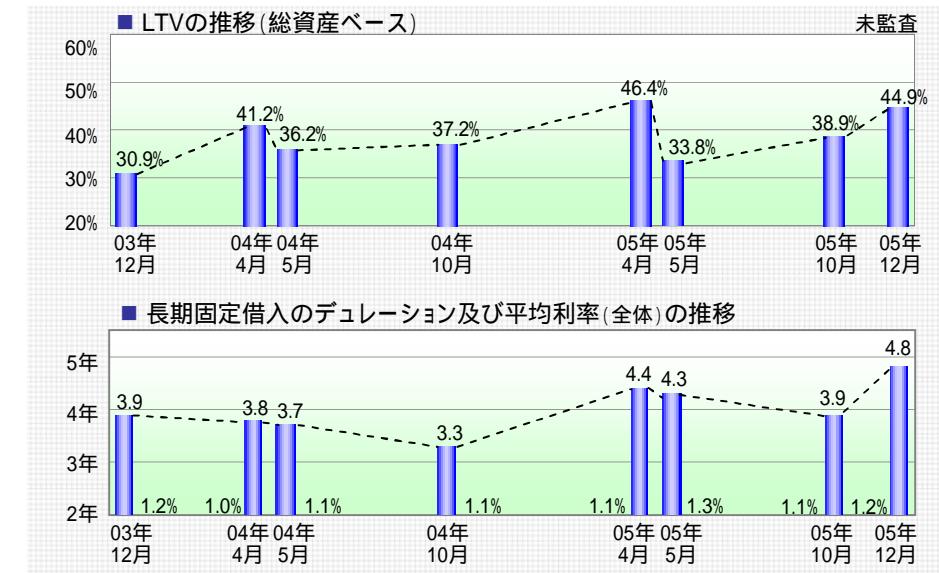


- 上場後2年間の追加投資額 1,328.9億円
- 毎期 250 ~ 300億円(年間 500 ~ 600億円)前後のコンスタントな資産規模の拡大を実現
- ポートフォリオにおける新宿野村ビルの占める割合
37.2% 16.3%

ポートフォリオNOI利回りの推移



有利子負債比率の推移 / 負債の長期固定化





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

- 不動産投資運用セクターの拡大
- ファンドへの売却を前提としたデベロップメント事業の拡大
- 流動化される不動産の増加

中長期的には投資対象の増加 投資分析力と運用力による厳選投資

J-REIT投資マーケット

- J-REITへの投資家層拡大(年金基金、FoFs等)
- 株式・債券等と比較検討される投資対象としてのJ-REITの再認識

投資対象としての厳しい選別 成長過程として重要段階に突入

賃貸オフィス市場 経済環境

- 企業業績の改善
- オフィス市況の好転
- 金利上昇環境の進展

リスクマネジメント力の重要性増大

社会問題

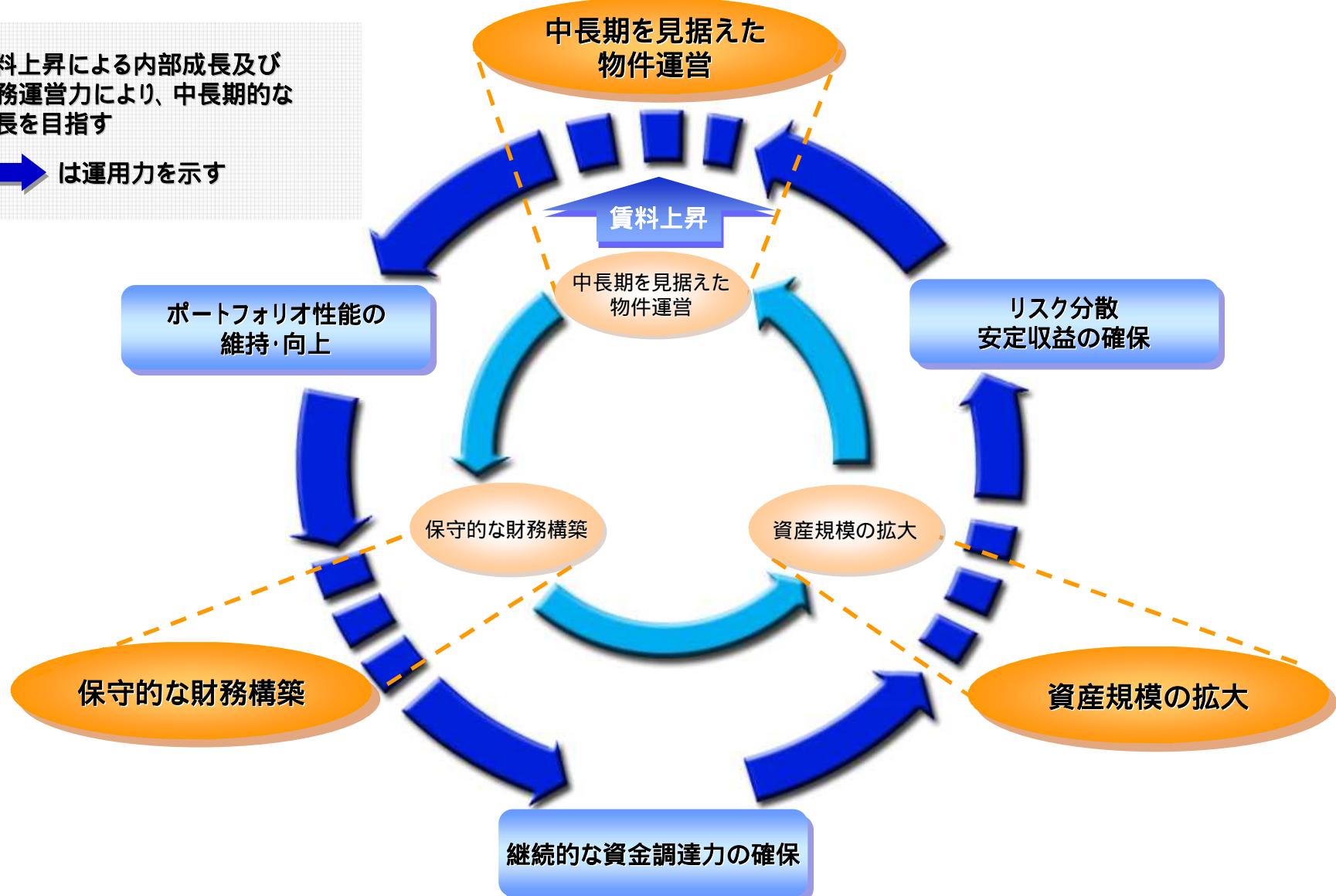
- 構造計算書偽装に関連する不安の增大
- 吹き付けアスベストに関連する不安の増大

リスクマネジメント領域の拡大



今後の成長戦略 「運用サイクルの実践」

- 賃料上昇による内部成長及び財務運営力により、中長期的な成長を目指す
- →は運用力を示す



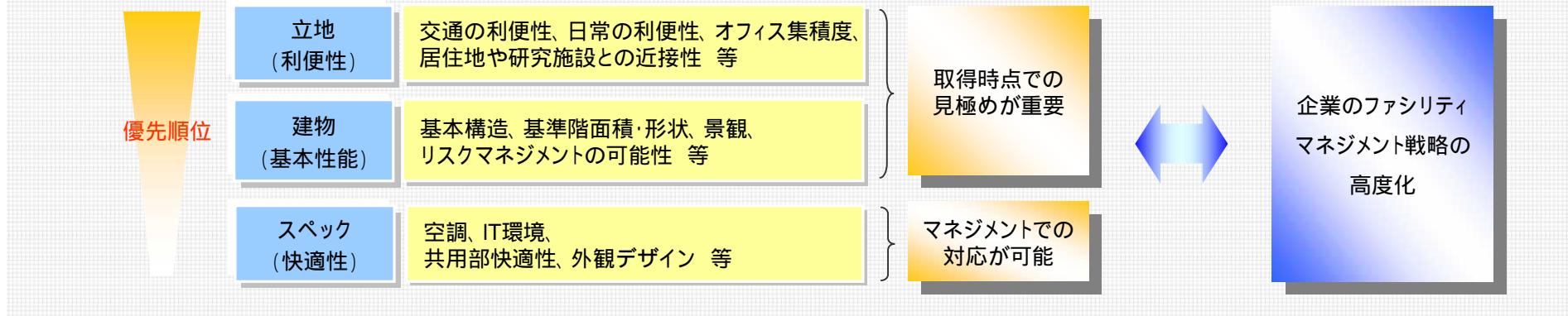


今後の成長戦略

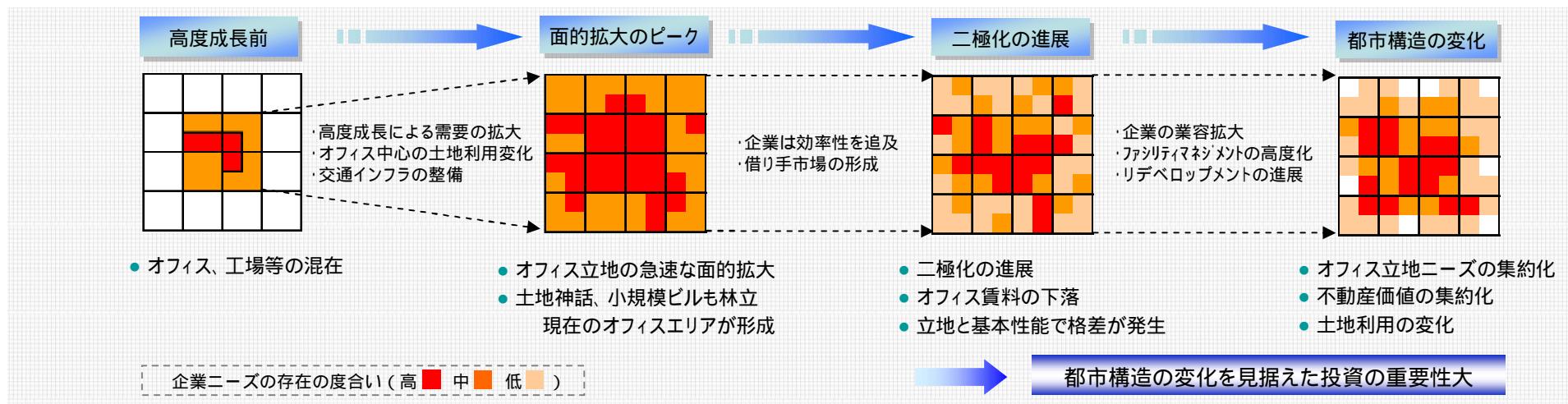
「立地特性とリスクマネジメントの可能性を重視した投資」

立地特性とリスクマネジメントの可能性を重視した投資

- 物件選定基準：『立地・建物基本性能 + リスクマネジメントの対応可能性』



都市構造の変化を見据えた投資（下図は都市をモデル化しています）





3. 第4期決算の詳細

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



損益計算書

区分		第3期		第4期		
		2004年11月1日～2005年4月30日		2005年5月1日～2005年10月31日		
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
営業 収入	賃貸事業収入	6,339,782	89.2	7,709,467	89.2	
	賃料収入	4,890,846	68.8	6,138,529	71.0	
	共益費収入	1,448,935	20.4	1,570,938	18.2	
	その他賃貸事業収入	766,379	10.8	931,881	10.8	
	月極駐車場収入	135,003	1.9	156,428	1.8	
	付帯収益	562,230	7.9	707,782	8.2	
	その他賃料収入	69,141	1.0	67,581	0.8	
	その他雑収入	3	0.0	89	0.0	
	賃貸事業収入合計	7,106,161	100.0	8,641,349	100.0	
	外注委託費	811,574	11.4	833,441	9.6	
経常 損益 の部	賃貸事業の部	公租公課	479,820	6.8	614,908	7.1
	水道光熱費	575,823	8.1	711,509	8.2	
	保険料	20,581	0.3	21,809	0.3	
	修繕費	110,900	1.6	213,371	2.5	
	その他費用	137,292	1.9	121,243	1.4	
	減価償却費	1,023,298	14.4	1,229,041	14.2	
賃貸事業費用合計		3,159,291	44.5	3,745,324	43.3	
賃貸事業利益		3,946,869	55.5	4,896,024	56.7	
資産運用報酬		576,611	8.1	629,689	7.3	
販売費及び一般管理費		141,296	2.0	155,182	1.8	
営業利益		3,228,961	45.4	4,111,152	47.6	
営業 外 損益 の部	営業外収益	6,817	0.1	9,451	0.1	
	営業外費用	553,564	7.8	635,530	7.4	
	支払利息	389,039	5.4	412,438	4.8	
	投資法人債利息	26,630	0.4	108,000	1.2	
	投資法人債発行費償却	14,855	0.2	14,855	0.2	
	融資関連費用	97,614	1.4	48,784	0.6	
	新投資口発行費	-	-	42,769	0.5	
	投資口公開関連費用	-	-	-	-	
	創業費	-	-	-	-	
	その他営業外費用	25,424	0.4	8,682	0.1	
営業外損益		546,746	7.7	626,078	7.3	
経常利益		2,682,215	37.7	3,485,074	40.3	
税引前当期純利益		2,682,215	37.7	3,485,074	40.3	
法人税・住民税及び事業税		1,040	0.0	1,008	0.0	
法人税等調整額		3	0.0	1	0.0	
当期純利益		2,681,178	37.7	3,484,064	40.3	
前期繰越利益		46	0.0	107	0.0	
当期末処分利益		2,681,225	37.7	3,484,171	40.3	

賃貸事業収入

第4期は、19物件で運用を開始し、期中に、朝日生命横浜西口ビル、川崎東口三信ビル、東信溜池ビル、柳橋三信ビルの計4物件を取得し、期末時点で23物件となりました。

稼働率は、第3期末(05/4末)時点で98.1%、第4期末(05/10末)時点で97.3%（0.8ポイント）となりました。

公租公課

第4期における固定資産税・都市計画税等については、平成16年までに取得した18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213百万円の他、資本的支出が1,016百万円ありました。
(資本的支出1,016百万円の内、443百万円は初期リザーブ資金)

賃貸事業利益4,896百万円(前期比 + 949百万円)

JALビルディングの通期稼働及び4物件の追加投資	+ 877百万円
3期初保有18物件における増益	+ 72百万円
(賃料収入 + 268百万円、賃貸費用 196百万円)	

- 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 : 格付モニタリング費用 等



貸借対照表

資産の部

資産の部	区分	第3期		第4期	
		2005年4月30日現在		2005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	22,021,750	10.6	26,983,355	11.3
	現金及び預金	4,826,415	2.3	8,025,078	3.4
	信託現金及び信託預金	16,541,136	8.0	18,691,492	7.8
	その他の流動資産	654,197	0.3	266,784	0.1
	固定資産	185,907,752	89.4	212,024,494	88.7
	有形固定資産	185,406,754	89.1	211,566,878	88.5
	信託不動産	185,399,196	89.1	211,317,493	88.4
	建物	57,321,914	27.6	64,217,051	26.9
	土地	128,077,281	61.6	147,100,441	61.5
	その他の有形固定資産	7,557	0.0	249,385	0.1
	その他の有形固定資産	7,557	0.0	249,385	0.1
	無形固定資産	2,079	0.0	1,989	0.0
	信託その他の無形固定資産	2,079	0.0	1,989	0.0
	投資その他の資産	498,917	0.2	455,626	0.2
	差入敷金保証金	10,780	0.0	210,780	0.1
	その他の投資その他の資産	488,137	0.2	244,846	0.1
	繰延資産	74,275	0.0	59,905	0.0
	投資法人債発行費	74,275	0.0	59,905	0.0
	資産の部合計	208,003,777	100.0	239,067,755	100.0

現金及び預金 (単位:百万円)

投資法人名義預金	8,025
預り敷金相当額	1,570
修繕積立金相当額	2,722
その他	3,732
信託銀行名義預金	18,691
預り敷金相当額	13,205
修繕積立金相当額	250
その他	5,234

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
信託不動産	215,185	3,867	(1,228) 211,317
建物等	68,084	3,867	(1,228) 64,217
土地	147,100	-	147,100

借入金

有利子負債残高(百万円) 93,000

短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債
総資産有利子負債比率 38.9%長期借入金 + 投資法人債
長期有利子負債比率 69.4%

負債及び出資の部

負債の部	区分	第3期		第4期	
		2005年4月30日現在		2005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	34,395,613	16.5	31,387,836	13.1
	営業未払金	318,384	0.2	529,401	0.2
	短期借入金	24,500,000	11.8	21,000,000	8.8
	1年内返済予定長期借入金	7,500,000	3.6	7,500,000	3.1
	未払金等	794,854	0.4	917,177	0.4
	前受金	1,282,244	0.6	1,439,845	0.6
	その他の流動負債	130	0.0	1,411	0.0
	固定負債	78,758,458	37.9	79,585,533	33.3
	投資法人債	10,000,000	4.8	10,000,000	4.2
	長期借入金	54,500,000	26.2	54,500,000	22.8
	信託預り敷金保証金	13,779,930	6.6	14,849,571	6.2
	その他の固定負債	478,527	0.2	235,961	0.1
	負債の部合計	113,154,072	54.4	110,973,370	46.4
出資	出資総額	92,168,480	44.3	124,610,212	52.1
	剰余金	2,681,225	1.3	3,484,171	1.5
	出資の部合計	94,849,705	45.6	128,094,384	53.6
	負債及び出資の部合計	208,003,777	100.0	239,067,755	100.0



金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項目	第3期	第4期
	2004年11月1日～ 2005年4月30日	2005年5月1日～ 2005年10月31日
当期末処分利益 (千円)	2,681,225	3,484,171
分配金の額 (千円)	2,681,118	3,484,045
1口当たり分配金 (円)	14,520	15,150
次期繰越利益 (千円)	107	126

● 分配金の額

第4期は、期末時点の発行済投資口総数229,970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15,150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(%)
	2005年6月27日 公表値	第4期実績値		
営業収益 (百万円)	8,273	8,641	367	4.4
経常利益 (百万円)	3,179	3,485	305	9.6
当期純利益 (百万円)	3,178	3,484	305	9.6
1口当たり分配金 (円)	13,820	15,150	1,330	9.6

● 実績と業績予想との差異

● 営業収益

川崎、溜池、柳橋の3物件取得による収益増(276百万円)

野村不動産大阪ビルの新規テナント入居による収益寄与(27百万円増)

その他19物件の収益向上(64百万円増)



財務指標

第1期～第4期の比較

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

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)

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)

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 = 貸貸事業収益 - 貸貸事業費用 + 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3期		第4期	
	2004年11月1日～2005年4月30日		2005年5月1日～2005年10月31日	
	金額(千円)		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	2,682,215		3,485,074	
減価償却費	1,023,261		1,229,069	
長期前払費用償却額	604		725	
投資法人債発行費償却額	14,855		14,855	
受取利息	115		130	
支払利息	415,669		520,438	
営業未収入金の増加・減少額	13,068		22,150	
未収消費税等の増加・減少額	399,402		395,661	
営業未払金の増加・減少額	4,090		211,017	
未払金の増加・減少額	64,581		15,543	
未払消費税等の増加・減少額	18,599		-	
前受金の増加・減少額	240,568		157,601	
預り金の増加・減少額	910		1,281	
その他	66,743		13,900	
小計	3,835,799		6,022,886	
利息の受取額	115		130	
利息の支払額	361,105		514,602	
法人税等の支払額	961		1,043	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,473,848		5,507,370	
.投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	34,556,712		27,286,701	
信託無形固定資産の取得による支出	98		-	
信託預り敷金保証金の支出	347,061		561,173	
信託預り敷金保証金の収入	2,275,868		1,630,814	
差入敷金保証金の支出	-		200,000	
長期前払費用の支出	10,214		-	
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,638,218		26,417,060	
.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	21,000,000		19,000,000	
短期借入金の返済による支出	10,500,000		22,500,000	
長期借入金の借入による収入	11,500,000		-	
投資法人債の発行による収入	10,000,000		-	
投資法人債発行費の支出	89,130		-	
投資口の発行による収入	-		32,441,732	
分配金の支払額	2,596,397		2,683,024	
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,314,472		26,258,708	
.現金及び現金同等物の増加・減少額	150,102		5,349,018	
.現金及び現金同等物の期首残高	21,217,449		21,367,552	
.現金及び現金同等物の期末残高	21,367,552		26,716,571	



有利子負債の状況

第4期末(05/10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)	6金融機関	30億円	変動	年率0.49083% (平成17年6月29日から平成17年11月29日までの利率)	平成17年11月29日	無担保 無保証
	5金融機関	50億円	変動	年率0.36583% (平成17年6月29日から平成17年12月9日までの利率)	平成17年12月9日	
	6金融機関	110億円	変動	年率0.49000% (平成17年9月28日から平成17年12月28日までの利率)	平成17年12月28日	
	3金融機関	20億円	変動	年率0.47000% (平成17年8月26日から平成18年2月26日までの利率)	平成18年2月26日	
	5金融機関	75億円	変動	年率0.60000% (平成17年8月26日から平成18年2月26日までの利率)	平成18年2月26日	
短期借入金合計	15金融機関	285億円				
長期借入金	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	無担保 無保証
	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0.65000% (平成17年8月29日から平成18年2月28日までの利率)	平成19年8月28日	
	7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	
	6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	
	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	
	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	
	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	20金融機関	545億円				
借入金合計	26金融機関	830億円				
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	
投資法人債合計		100億円				
合計		930億円				

(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。

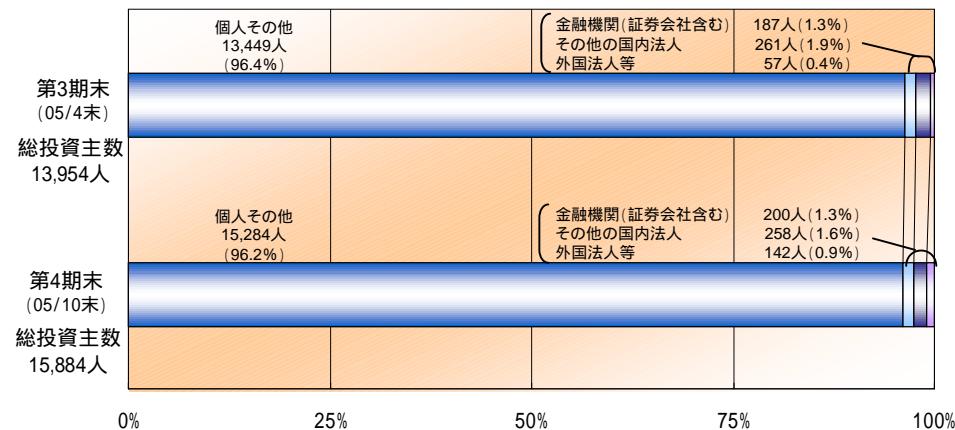
(注2)本借入金については、2004年5月27日より金利スワップ取引を開始しています。

(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。

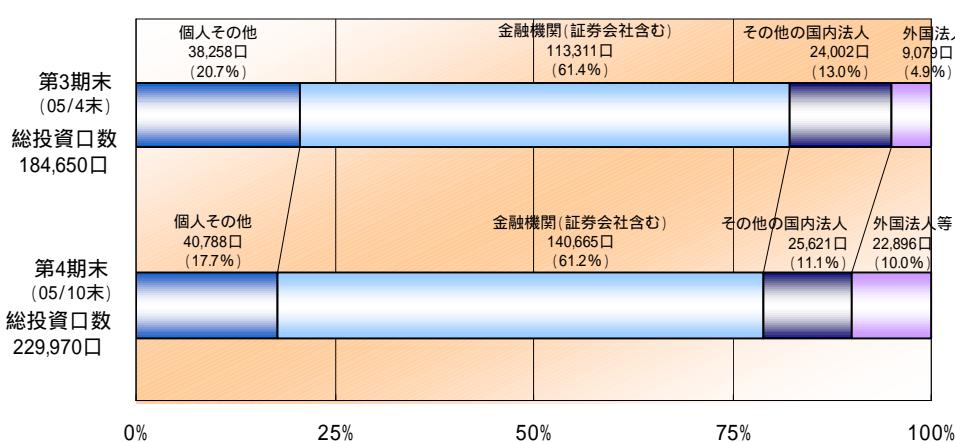


投資主の状況

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3期		第4期	
	銀行	信託銀行	生命保険会社	損害保険会社
銀行	49,883	27.0%	53,388	23.2%
信託銀行	32,952	17.8%	51,691	22.5%
生命保険会社	6,781	3.7%	9,917	4.3%
損害保険会社	3,659	2.0%	4,488	2.0%
その他金融機関	20,036	10.9%	21,181	9.2%
	113,311	61.4%	140,665	61.2%

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数(口)	割合
1	日本トラスト・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,964	10.0%
2	野村不動産株式会社	11,500	5.0%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,518	3.7%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,303	3.6%
5	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,960	3.5%
6	学校法人川崎学園	6,000	2.6%
7	アメリカンライフ・インシュアランスカンパニー・ジャパン	5,309	2.3%
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,811	2.1%
9	全国共済農業協同組合連合会	3,993	1.7%
10	株式会社中国銀行	3,479	1.5%
合 計		82,837	36.0%

(参考)第3期末の上位10投資主の所有割合 35.5%



第5期(06/4月期)の業績予想

区分	第4期	第5期予想	前期比	
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)
賃貸事業収入	7,709	8,777	1,067	13.8
その他賃貸事業収入	931	941	9	1.0
賃貸事業収入合計	8,641	9,718	1,077	12.5
外注委託費	833	1,042	208	25.0
公租公課	614	673	58	9.5
水道光熱費	711	710	1	0.2
保険料	21	22	0	1.0
修繕費	213	318	104	49.2
その他費用	121	112	8	7.2
減価償却費	1,229	1,432	202	16.5
賃貸事業費用合計	3,745	4,310	565	15.1
賃貸事業利益	4,896	5,408	512	10.5
資産運用報酬	629	805	175	27.9
販売費及び一般管理費	155	167	12	7.9
営業損益	4,111	4,435	324	7.9
営業外収益	9	9	9	100.0
営業外費用	635	915	279	44.1
営業外損益	626	915	289	46.2
経常利益	3,485	3,519	34	1.0
税引前当期純利益	3,485	3,519	34	1.0
法人税・住民税及び事業税	1	1	0	19.0
法人税等調整額	0	0	0	0.0
当期純利益	3,484	3,518	34	1.0
前期繰越利益	0	0	-	-
当期末処分利益	3,484	3,518	-	-
期末発行済投資口総数(口)	229,970口	229,970口	-	-
1口当たり分配金(円)	15,150円	15,300円	150 円	1.0

賃貸事業収入

第5期は、23物件で運用を開始し、2005年11月30日に西新宿昭和ビル、仙台長和ビル、大阪長和ビル及び広島長和ビルを取得した以外は、新規の物件取得がない前提(27物件)で計算しています。

公租公課

第5期における固定資産税・都市計画税等については、第4期末保有資産及び第4期末後取得資産27物件のうち24物件について期間対応する額を費用化しています。

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

営業外収益 : 消費税還付加算金、受取利息、違約金 等

営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、融資関連費用 等



4. 第4期の運用実績

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



投資部門の実績

■ 第4期の投資環境

- 金融機関の系列企業による売却案件の減少傾向
- 着手前段階の開発案件の情報増加(土地情報)
- キャップレート低下に伴う事業法人所有案件の増加傾向
- プライベートファンドによる物件ホールド傾向



- 物件情報の量は前期と同程度
- 物件の「品質」は二極化傾向

<物件情報の入手量>

入手時期	平成17年						第4期 合計	(参考) 第3期 実績
	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
物件情報数	127	253	219	101	126	108	934	1,018
検討物件	96						検討中物件	10

■ 第4期の主な実績

情報ネットワークからの直接情報による4物件への投資

グループの資産運用ビジネスプラットフォームが
最大限に機能を発揮

ポートフォリオの地域的分散の促進



- 信頼感を基礎とした、多様な情報ネットワーク
- 情報を活かすグループ体制
- 投資判断を可能にする運用力・ポートフォリオ体力



NOMURA
Office Fund

第4期投資物件

朝日生命横浜西口ビル



物件特徴	横浜駅西口の中心的業務集積地の一角に立地
所在地	横浜市西区北幸
延床面積	10,055.13m ² (3,041.67坪)
取得価格	5,050百万円



川崎東口三信ビル



物件特徴	川崎駅前の多用途のオフィス需要に対応可能
所在地	川崎市川崎区駅前本町
延床面積	10,932.69m ² (3,307.13坪)
取得価格	9,500百万円



東信溜池ビル



物件特徴	都市型業務サービス系のオフィスビル
所在地	東京都港区赤坂
延床面積	6,478.50m ² (1,959.74坪)
取得価格	7,400百万円



柳橋三信ビル



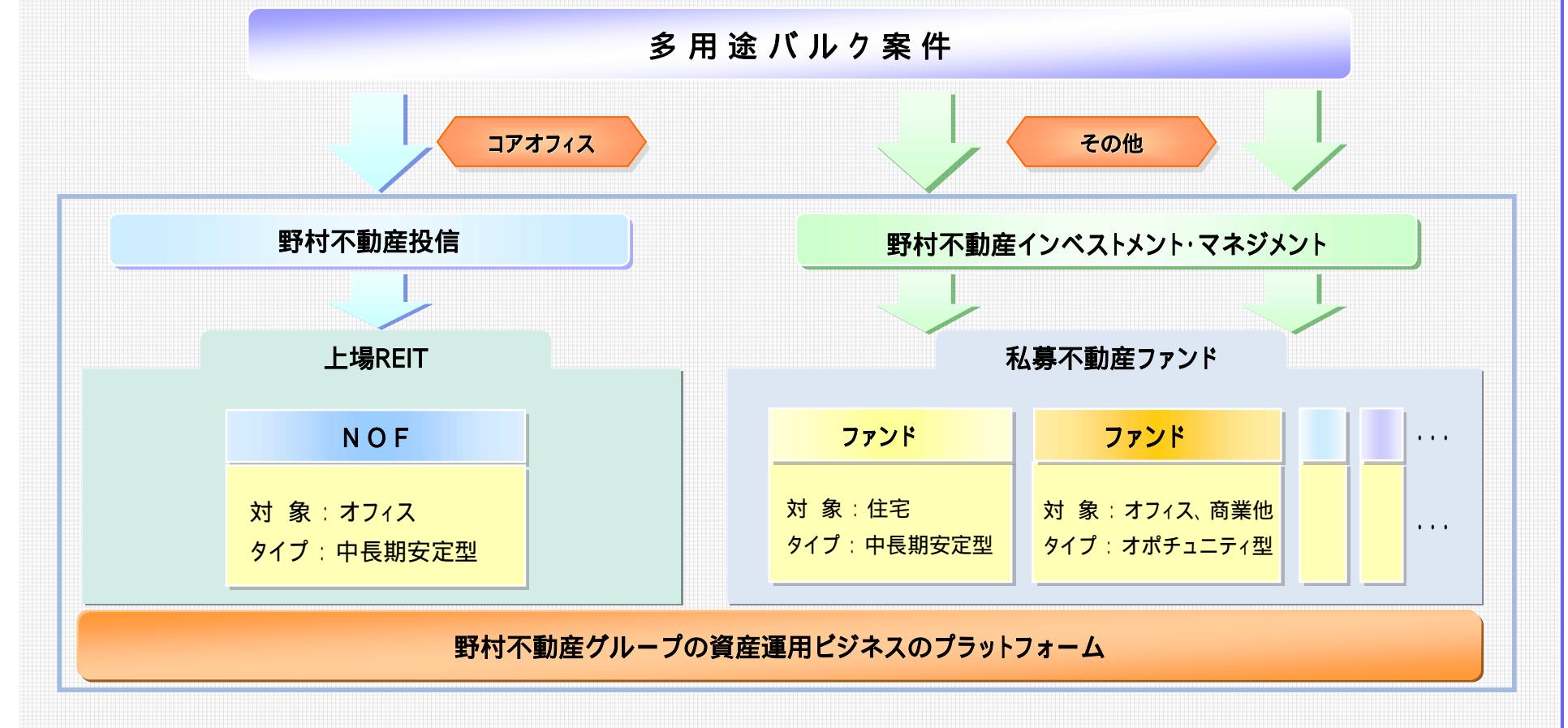
物件特徴	テナント需要が急拡大中の名駅エリアに立地
所在地	名古屋市中村区名駅南
延床面積	7,363.25m ² (2,227.38坪)
取得価格	3,550百万円





グループのプラットフォームを活用した投資

- 幅広いアセットクラスに対する野村不動産グループの資産運用ビジネスのプラットフォーム





NOMURA
Office Fund

決算後の新規投資

西新宿昭和ビル



物件特徴 新宿駅西口の駅前業務集積地の一角に立地

所在地 東京都新宿区西新宿

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

取得価格 8,800百万円



仙台長和ビル



物件特徴 仙台の代表的オフィスエリアの中心部に立地

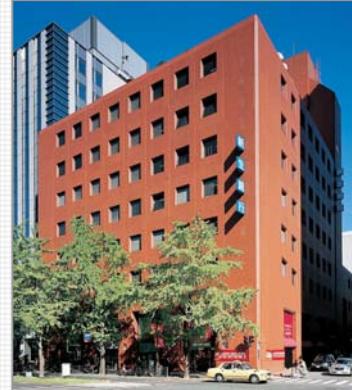
所在地 仙台市青葉区一番町

延床面積 12,977.45m²(3,925.67坪)

取得価格 3,200百万円



大阪長和ビル



物件特徴 大阪ビジネス街の中心地御堂筋に面する大型ビル

所在地 大阪市中央区瓦町

延床面積 21,007.98m²(6,354.91坪)

取得価格 12,900百万円



広島長和ビル



物件特徴 広島のビジネス・商業の中心部に立地

所在地 広島市中区立町

延床面積 8,206.91m²(2,482.59坪)

取得価格 2,100百万円

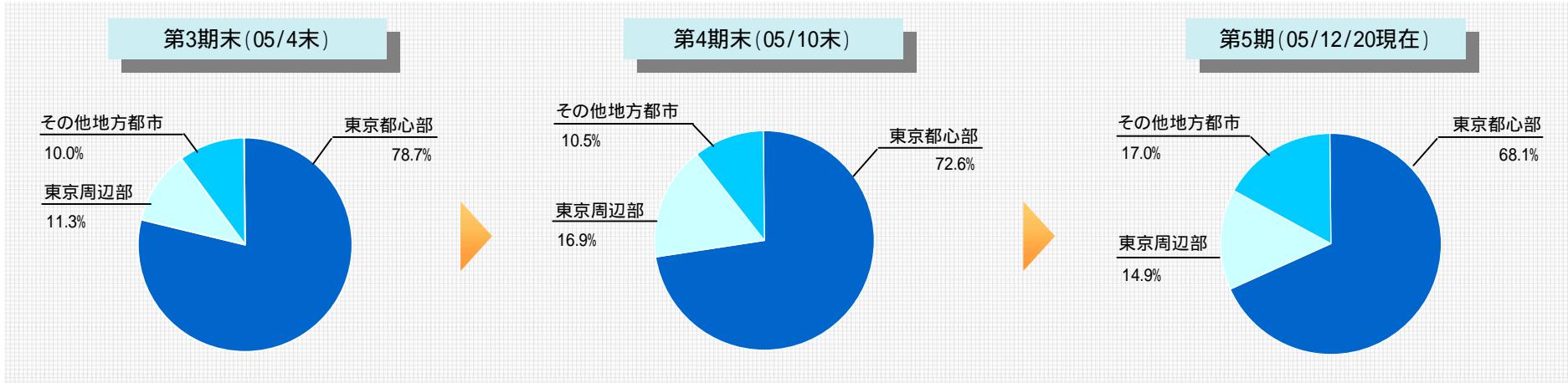




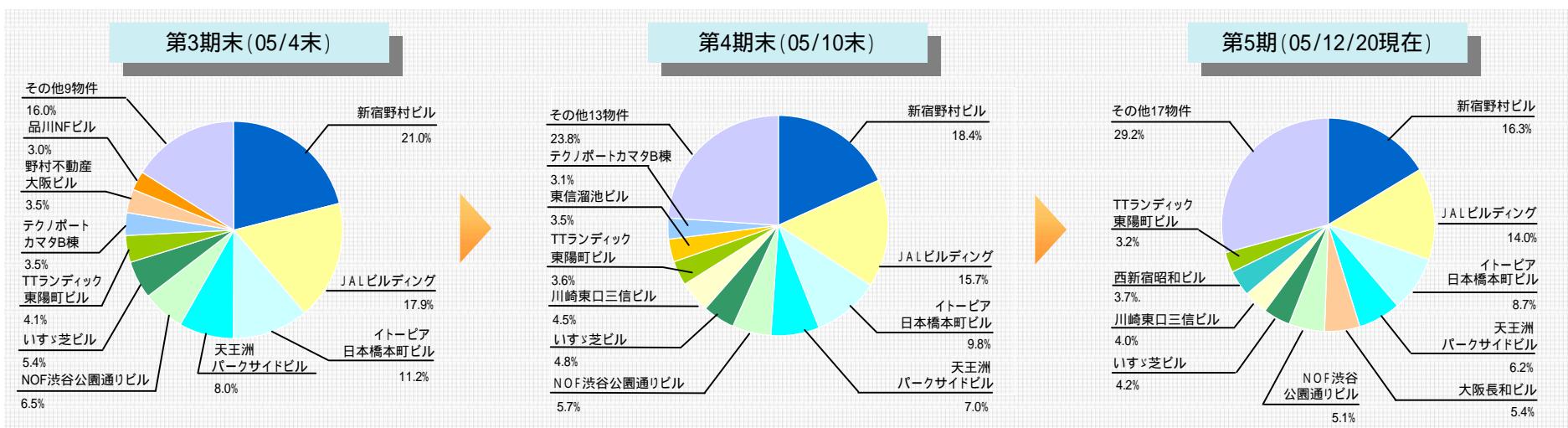
NOMURA
Office Fund

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)





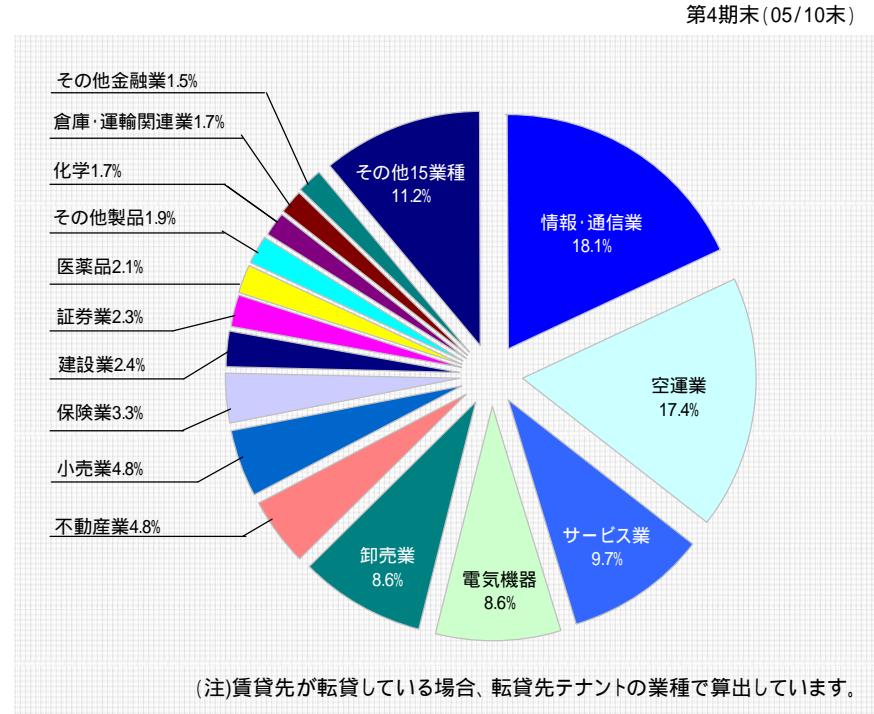
NOMURA
Office Fund

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)

	テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	賃貸面積(m ²)	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公司	不動産	JALビルディング	平成27年3月31日	42,084.11	16.5
2	株式会社ザイマックス	不動産	TTランディック 東陽町ビル	平成21年11月30日	18,218.17	7.2
3	富士通株式会社	電気機器	テクノポート カマタB棟	平成19年3月31日	3,699.38	1.5
			ファーレ立川 センタースクエア	平成17年12月31日	501.35	0.2
			新横浜日興ビルディング	平成18年9月30日	6,547.74	2.6
			野村不動産 大阪ビル	平成18年12月31日	809.15	0.3
4	野村不動産 株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	3,601.65	1.4
			野村不動産 大阪ビル	平成25年11月30日	345.37	0.1
			野村不動産 四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.5
5	野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成20年5月31日	1,206.55	0.5
			宇都宮NFビル	平成17年12月9日	1,072.69	0.4
			野村不動産 広島ビル	平成19年3月31日	2,834.48	1.1
6	富士ゼロックスオフィス サプライ株式会社	卸売	駿河台 プラザビル	平成19年4月30日	4,160.94	1.6
7	株式会社 イトーヨー力堂	小売	テクノポート カマタB棟	平成17年10月31日	3,652.38	1.4
8	コープレイトソフトウェア 株式会社	情報・通信	天王洲パーク サイドビル	平成19年2月28日	3,598.83	1.4
9	大建工業株式会社	その他製品	イトーピア日本橋 本町ビル	平成19年2月14日	3,221.93	1.3
10	株式会社クロスキャット	情報・通信	品川INFビル	平成19年2月28日	2,375.87	0.9
合計					99,196.79	39.0

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

第4期末(05/10末) 27.2% (賃貸面積ベース)
22.4% (契約賃料ベース)



アセットマネジメント部門の実績

賃貸収入の増加

保守管理費・動光熱費の削減効果の発揮

適切なリノベーション工事の実施

期末算定価格の上昇



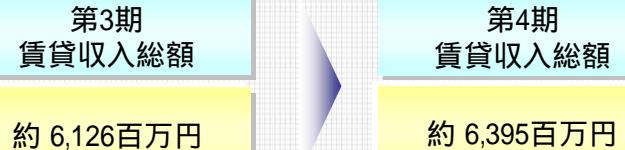
安定収益を生み出すポートフォリオ性能の強化



賃貸収入の増加

賃貸収入の増加

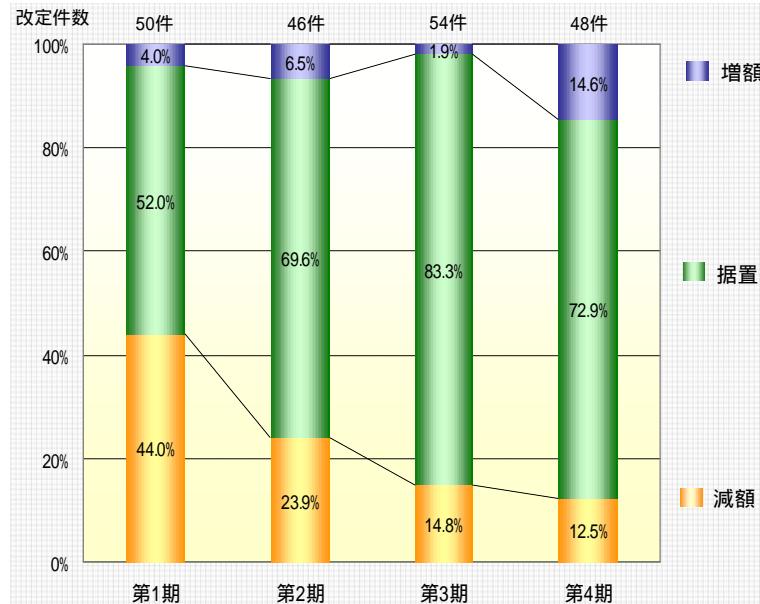
- 第3期期初保有18物件ベース



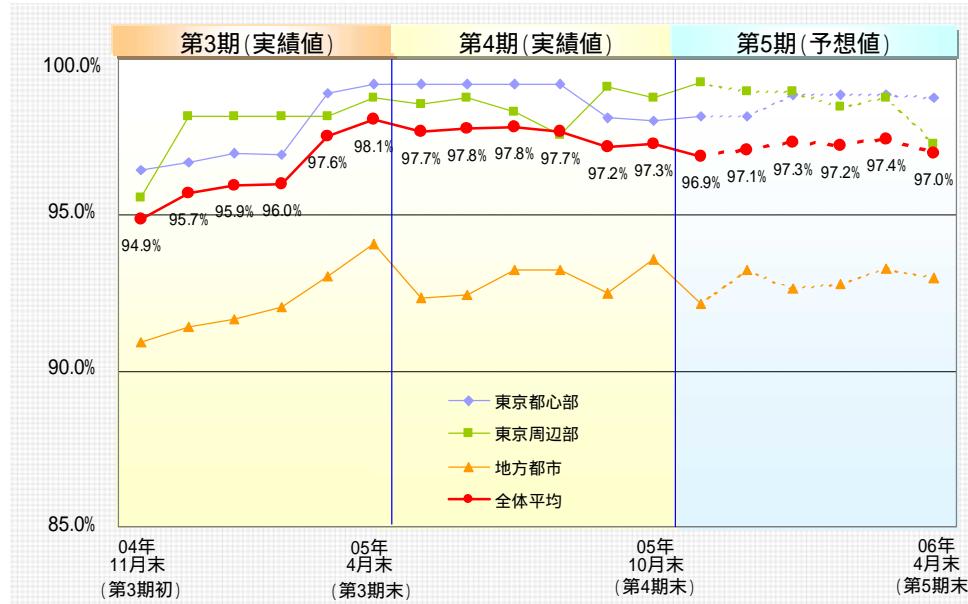
+約268百万円
(+約4.4%)

- 高水準のポートフォリオ稼働率の維持
- NOF渋谷公園通りビルのリノベーション効果期待寄与
- 増額改定の増加、減額改定の減少
- 新規契約賃料水準の上昇
- 4物件で平均賃料が上昇

継続入居テナントの賃料動向



安定したポートフォリオ稼働率の確保





賃貸支出の効率化と物件競争力の確保

保守管理費・動光熱費の圧縮

- 第2期期初保有15物件ベース

第2期
支払保守管理費
電力基本料金

約 732百万円

第4期
支払保守管理費
電力基本料金

約 687百万円

約45百万円
(約6.2%)

- 第3期までの費用削減協議の成果
- 新宿野村ビルのエネルギー・コントロールシステム効果
- 区分所有物件の管理組合運営の効率化

上記の削減は第2期期初に保有する15物件の第1期支出状態を6ヶ月換算した賃貸支出(減価償却費・公租公課を除く)に対し、約2.9%の削減となります。

物件競争力の確保（第4期に実施したリニューアル工事例）

朝日生命横浜西口ビル
エントランス・基準階共用部内装更新工事



リニューアル前



リニューアル前

野村不動産大阪ビル
エントランス内装更新工事



リニューアル前



リニューアル後



リニューアル後



リニューアル後

第5期以降に実施する予定の主な工事

第4期までの実施・支払済みを含む

物件名	工事内容	目的	工事予定金額 (総額) (百万円)
新宿野村ビル	地下1階店舗区画・共用部 リニューアル工事	収益力向上	450
新宿野村ビル	基準階共用部内装リニューアル工事	収益力向上	435
新宿野村ビル	衛生配管更新工事	性能向上	177
イトーピア日本橋本町ビル	熱源用配管及びAHU更新工事	性能向上	170
品川NFビル	ウォールスルーユニット更新工事	性能向上	200
NOF渋谷公園通りビル	メインエントランスリニューアル工事	収益力向上	25
川崎東口三信ビル	コンセント容量増強工事	収益力向上	20
新横浜日興ビルディング	空調用蓄熱装置更新工事	性能向上	50
野村不動産大阪ビル	共用部内装更新(バリアフリー化)工事	収益力向上	22
野村不動産四ツ橋ビル	外壁シール更新工事	更新	56
野村不動産四ツ橋ビル	中央監視設備更新工事	性能向上	40



期中の契約異動

- 入退去面積の内訳

入居面積 906坪 (2,996m²) : 期中の加重平均床面積の約1.2%

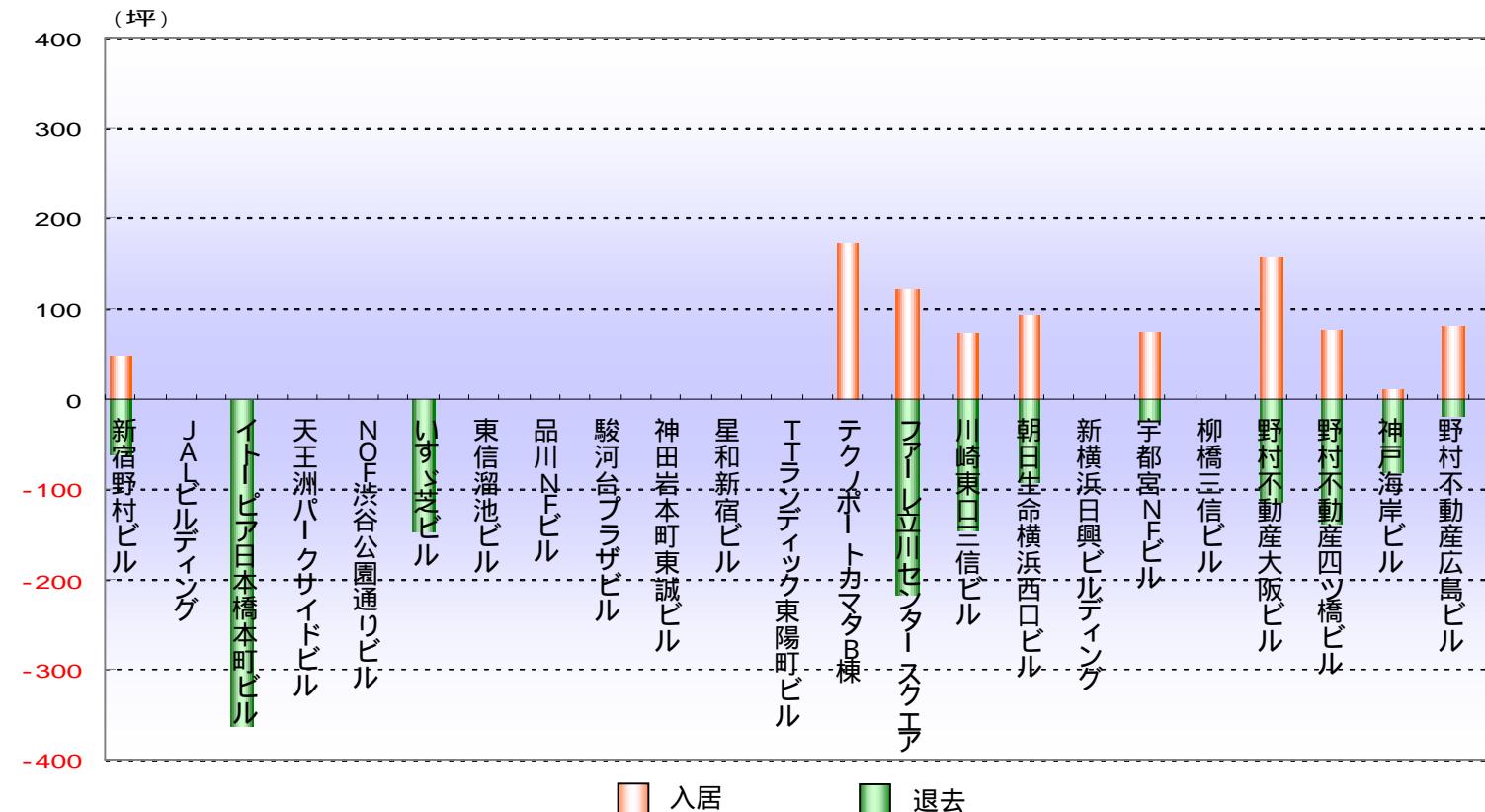
退去面積 1,409坪 (4,660m²) : 期中の加重平均床面積の約1.9%

期中の入退去面積 503坪 (1,663m²) の退去超過

- ポートフォリオ稼働率（第4期末時点）

期初保有19物件へ+1 (97.5%、前期末比 0.6ポイント)

期末保有23物件へ+2 (97.3%、前期末比 0.8ポイント)





期末算定価格(鑑定評価額)

物件名称	取得価格 (百万円)	第4期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第4期末 算定価格 (百万円)
新宿野村ビル	38,730	38,793	41,000
JALビルディング	33,080	34,081	30,940
イト-ピア日本橋本町ビル	20,600	20,518	21,400
天王洲パークサイドビル	14,800	14,378	16,200
N O F 渋谷公園通りビル	12,000	12,616	14,000
いすゞ芝ビル	10,000	10,255	10,300
東信溜池ビル	7,400	7,646	7,400
品川NFビル	5,500	5,399	5,740
駿河台プラザビル	5,150	5,238	5,410
神田岩本町東誠ビル	3,080	3,076	3,340
星和新宿ビル	2,280	2,294	2,410
東京都心部合計	152,620	154,301	158,140
TTランディック東陽町ビル	7,550	7,297	7,950
テクノポートカマタB棟	6,430	6,374	6,870
ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,183	3,900
川崎東口三信ビル	9,500	9,775	9,590
朝日生命横浜西口ビル	5,050	5,112	5,560
新横浜日興ビルディング	3,600	3,501	3,680
東京周辺部合計	35,420	35,245	37,550
宇都宮NFビル	2,970	2,840	3,190
柳橋三信ビル	3,550	3,666	3,560
野村不動産大阪ビル	6,410	6,383	6,950
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,829	4,600
神戸海岸ビル	3,280	3,162	3,310
野村不動産広島ビル	1,930	2,137	2,080
その他地方都市合計	22,080	22,019	23,690
合計	210,120	211,566	219,380

(A)

(B)

貸借対照表計上額と 期末算定価格との差異 (B) - (A)	7,814 (百万円)
--------------------------------------	----------------

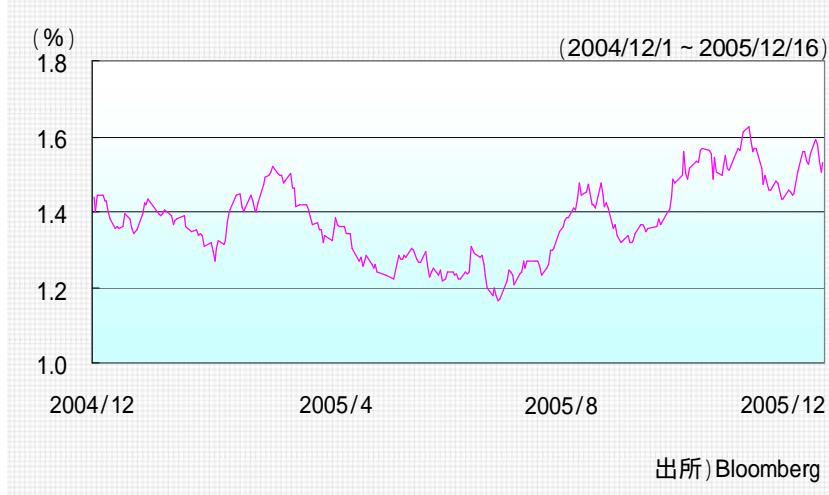
第3期末 算定価格 (百万円)	第3期と第4期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率
39,400	1,600	4.1%
30,940	-	-
20,500	900	4.4%
14,900	1,300	8.7%
14,000	-	-
10,200	100	1.0%
7,400	-	-
5,470	270	4.9%
5,310	100	1.9%
3,240	100	3.1%
2,350	60	2.6%
153,710	4,430	2.9%
7,660	290	3.8%
6,740	130	1.9%
3,650	250	6.8%
9,570	20	0.2%
5,050	510	10.1%
3,470	210	6.1%
36,140	1,410	3.9%
3,140	50	1.6%
3,560	-	-
6,820	130	1.9%
4,340	260	6.0%
3,200	110	3.4%
1,960	120	6.1%
23,020	670	2.9%
212,870	6,510	3.1%

取得時の鑑定評価額



財務部門の実績

長期金利(10年国債利回り)の推移



バランスのとれた有利子負債ポートフォリオ構築の目標

- LTV水準の適切なコントロール
- 借入期間の長期化、金利の固定化
- 返済期限の分散(平均残存借入期間4~5年)
- 多様な調達手段の確保
- 資金の効率的運用(預り敷金等)

第4期における主な成果

増資(投資口の追加発行)の実施

公募投資法人債発行のための発行登録の実施

預り敷金の有効活用に向けた協議進展



継続的な成長を可能とする資金調達力の確保



増資と投資法人債発行登録の概要

投資口の追加発行(増資)

- 増資の概要

・発行投資口数(公募)	44,000口
・同 (第三者割当)	1,320口
・発行価格	740,782円/口
・発行価額	715,837円/口
・調達額合計	32,441百万円
・発行決議日	05年4月1日・4月18日
・払込日	05年5月1日(公募) 05年5月24日(第三者割当)

- 増資後の状況

・発行済投資口総数	229,970口
・出資総額	124,610百万円

- LTVの推移

第3期末
(05年4月末)
46.4%

増資の実施

第4期末
(05年10月末)
38.9%

第4期中に4物件(取得価格合計255億円)への新規投資を実施

投資法人債発行にかかる発行登録

- 発行登録の概要

・発行登録書提出日	平成17年9月29日
・発行予定額	1,000億円
・発行予定期間	平成17年10月7日 ～平成19年10月6日
・資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、改修工事等の支払資金及び運転資金等

(参考)第4期末後に発行した投資法人債の概要

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

西新宿昭和ビル、仙台長和ビル、大阪長和ビル、広島長和ビル



第4期末時点の財務状況

財務の状況 (第4期末時点)

- LTV水準 (有利子負債比率・総資産ベース)

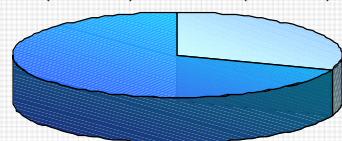
第4期末実績 38.9%
(第3期末比 7.5%)

保守的な水準での運用を継続

- 借入金の長期・固定比率

短期・長期比率

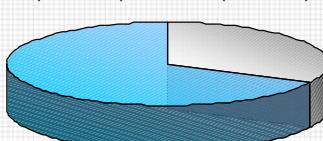
長期借入金
645億円
(69.4%)



投資法人債を含む

固定・変動比率

固定金利
625億円
(67.2%)



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)

3.9年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)

1.13%

- 借入先金融機関一覧 (全26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
UFJ銀行	100	広島銀行	15
三井住友銀行	100	みずほコ-ボレート銀行	10
東京三菱銀行	93	山梨中央銀行	10
三菱UFJ信託銀行	64	中国銀行	10
住友信託銀行	64	福岡銀行	10
農林中央金庫	64	京葉銀行	10
第一生命保険	50	あおぞら銀行	10
野村信託銀行	40	明治安田生命保険	10
千葉銀行	30	太陽生命保険	10
三井生命保険	30	大同生命保険	10
伊予銀行	25	三井住友海上火災保険	10
中央三井信託銀行	20	全国共済農業協同組合連合会	10
八十二銀行	15	日本政策投資銀行	10
借 入 合 計			830
(参考)投資法人債			100



決算後の財務状況(2005年12月20日現在)

財務の状況(2005年12月20日現在)

- LTV水準(有利子負債比率・総資産ベース)

2005年12月20日現在 44.9% (未監査)

05年11月の4物件への投資(取得価格合計270億円)
により、第4期末比 + 6.0%

- 借入金の長期・固定比率(2005年12月20日現在)

短期・長期比率

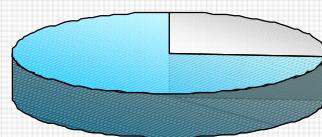
長期借入金 945億円 (78.8%)	短期借入金 255億円 (21.3%)
---------------------------	---------------------------



投資法人債を含む

固定・変動比率

固定金利 885億円 (73.8%)	変動金利 315億円 (26.3%)
--------------------------	--------------------------



金利スワップによる固定化を含む

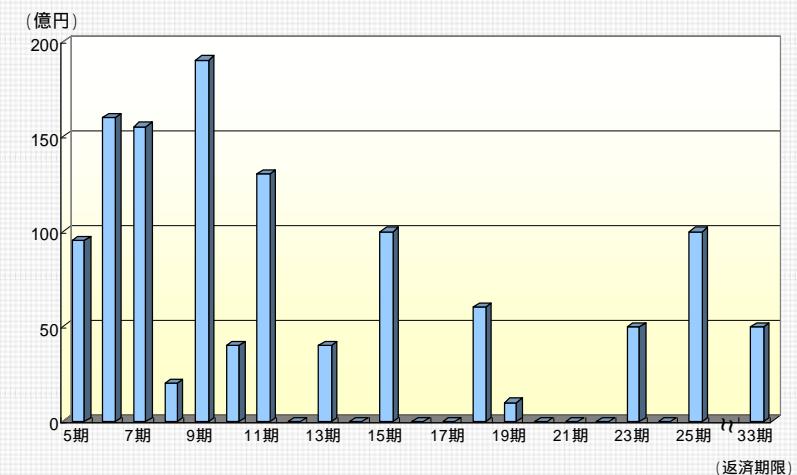
- 長期固定借入金の残存平均借入期間(投資法人債含む)

4.8年

- 有利子負債の加重平均金利(全体)

1.21%

- 返済期限の分散状況(投資法人債を含む)





NOMURA
Office Fund

参考情報



NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



ポートフォリオ物件一覧

第4期末(05/10末)時点

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率	テナント 総数	基準階貸室 面積(m ²)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注3)	取得年月	取得価格 (百万円)
東京都心部	新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978.5	50階 117,258.88 (1棟全体)	31,804.67	30,967.08	97.4%	85	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
	イトーピア日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961.4 1968.4増築	8階 29,430.67	19,233.28	17,701.04	92.0%	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 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
	N OF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
	いすゞ芝ビル	港区芝	1991.3	7階 11,425.20	8,165.10	7,675.73	94.0%	10	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004.5	10,000
	東信溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階 6,478.50	4,766.33	4,766.33	100.0%	12	519.06	スパン毎 分割	2,500	17%	2005.9	7,400
	品川NFビル	品川区東品川	1987.11	8階 10,077.02	7,850.99	7,850.99	100.0%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003.12	5,500
	駿河台プラザビル	千代田区神田駿河台	1997.4	8階 5,782.27	4,160.94	4,160.94	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004.2	5,150
	神田岩本町東誠ビル	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
	星和新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986.3	8階 3,160.05	2,464.71	2,464.71	100.0%	5	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004.6	2,280
東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	江東区新砂	1989.11	7階 18,051.08	18,218.17	18,218.17	100.0%	1	1,986.46	スパン毎 分割	2,550	14%	2003.12	7,550
	テクノポートカマタB棟	大田区南蒲田	1990.9	11階 21,516.54 (B棟全体)	13,683.46	13,673.75	99.9%	13	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003.12	6,430
	ファーレ立川センター・スクエア	立川市曙町	1994.12	12階 33,706.03 6,865.80	6,853.38	6,532.58	95.3%	16	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003.12	3,290
	川崎東口三信ビル	川崎市川崎区	1988.3	12階 10,932.69	8,284.03	8,039.72	97.1%	24	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005.6	9,500
	朝日生命横浜西口ビル	横浜市西区	1985.10	9階 10,055.13	6,817.76	6,631.89	97.3%	27	794.75	フロア 8分割	2,500	14%	2005.5	5,050
その他地方都市	新横浜日興ビルディング	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
	宇都宮NFビル	宇都宮市馬場通り	1999.12	10階 10,479.63	5,887.40	5,819.24	98.8%	26	664.68	スパン毎 分割	2,700	5%	2003.12	2,970
	柳橋三信ビル	名古屋市中村区	1991.3	12階 7,363.25	4,655.74	4,056.99	87.1%	6	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005.9	3,550
	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	15,851.80	93.4%	25	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	11,013.78	95.3%	16	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003.12	3,940
合計	神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998.2	16階 10,292.93	6,427.01	5,623.22	87.5%	28	528.43	スパン毎 分割	2,600	7%	2003.12	3,280
	野村不動産広島ビル	広島市中区	1976.7	9階 11,950.37	7,911.97	7,628.95	96.4%	16	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	11%	2003.12	1,930
					261,428.50	254,384.00	97.3%	357				7.9%		210,120

(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) 分割所有物件(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)

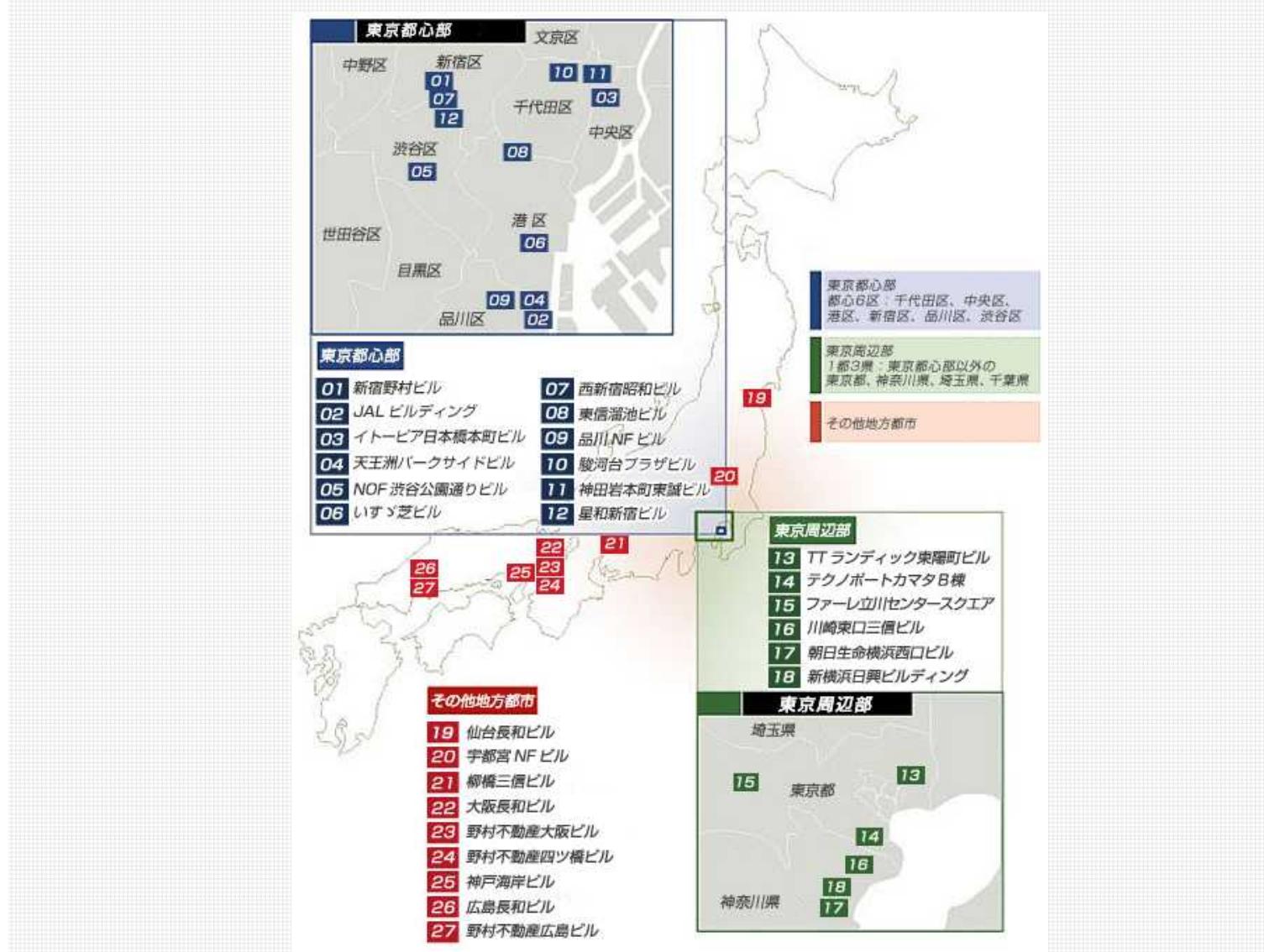
物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング	トービア日本 橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF渋谷公 園通りビル	いすゞ芝ビル	東信溜池ビル	品川INFビル	駿河台 プラザビル	神田岩本町 東誠ビル	星和新宿ビル	TTランドマーク 東陽町ビル
本期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	33日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	1,740,216	-	824,791	792,361	367,474	327,355	40,604	259,024	-	149,382	103,577	-
賃料(共益費含む)	1,533,782	-	781,860	658,400	340,030	286,731	36,103	223,235	-	132,498	88,111	-
その他収入	206,434	-	42,930	133,961	27,443	40,624	4,501	35,788	-	16,884	15,465	-
賃貸事業費用	839,207	-	277,541	412,832	83,739	128,660	12,346	129,762	-	45,623	37,993	-
外注委託費	194,074	-	67,066	142,862	15,297	20,043	2,344	20,715	-	9,927	8,044	-
公租公課	190,780	-	39,592	56,152	23,933	25,649	0	16,775	-	9,659	8,382	-
水道光熱費	208,995	-	51,472	41,943	13,151	22,915	2,681	24,126	-	8,460	8,711	-
保険料	3,980	-	1,670	1,863	337	691	66	642	-	292	207	-
修繕費	22,663	-	2,798	7,208	2,110	7,430	135	33,335	-	997	2,007	-
その他費用	39,437	-	15,852	2,373	2,217	4,679	732	2,307	-	500	1,822	-
減価償却費	179,275	-	99,088	160,429	26,690	47,250	6,386	31,860	-	15,785	8,818	-
賃貸事業損益	901,009	-	547,250	379,529	283,735	198,695	28,257	129,262	-	103,758	65,584	-
減価償却費控除前利益(NOI)	1,080,285	-	646,338	539,958	310,425	245,945	34,644	161,122	-	119,544	74,402	-

物件名称	テクノポートカマタ B棟	ファーレ立川 センタースクエア	川崎東口三 信ビル	朝日生命横 浜西口ビル	新横浜日興ビ ルディング	宇都宮 NFビル	柳橋三信ビル	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	23物件合計
本期稼働日数	184日	184日	124日	173日	184日	184日	33日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	422,218	225,949	214,428	225,344	-	169,746	21,428	483,890	307,377	192,117	207,199	8,641,349
賃料(共益費含む)	356,693	203,572	183,977	193,104	-	138,099	19,604	402,728	272,317	158,419	183,256	7,709,467
その他収入	65,525	22,377	30,451	32,240	-	31,647	1,824	81,162	35,059	33,698	23,943	931,881
賃貸事業費用	254,853	124,359	91,747	65,202	-	105,852	15,039	237,907	198,745	109,413	95,636	3,745,235
外注委託費	53,848	34,122	18,545	20,084	-	24,109	2,198	61,177	43,223	24,977	27,574	833,441
公租公課	37,349	14,611	-	34	-	16,507	-	43,690	32,406	17,787	19,614	614,908
水道光熱費	52,268	36,361	17,849	17,937	-	17,942	1,894	61,777	35,926	25,238	19,752	711,509
保険料	1,223	572	461	574	-	714	74	1,419	982	854	679	21,809
修繕費	35,922	175	165	583	-	3,848	191	16,683	40,275	2,800	6,540	213,371
その他費用	5,728	6,614	2,378	3,188	-	3,842	153	3,497	3,800	3,248	9,504	121,243
減価償却費	68,512	31,901	52,346	22,799	-	38,887	10,527	49,661	42,129	34,506	11,970	1,228,952
賃貸事業損益	167,365	101,590	122,680	160,142	-	63,894	6,389	245,982	108,632	82,704	111,562	4,896,114
減価償却費控除前利益(NOI)	235,877	133,491	175,027	182,941	-	102,781	16,917	295,644	150,761	117,211	123,533	6,125,066

当物件については、やむを得ない事情により賃貸事業収支を開示していません。
但し、「23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





NOMURA
Office Fund

保有物件写真一覧 (2005年12月20日現在27物件)



新宿野村ビル



JALビルディング



イトーヨア日本橋本町ビル



天王洲パークサイドビル



NOF渋谷公園通りビル



いすゞ芝ビル



西新宿昭和ビル



東信溜池ビル



品川NFビル



駿河台プラザビル



神田岩本町東誠ビル



星和新宿ビル



TTランディック東陽町ビル



テクノポートカマタB棟



ファーレ立川センタースクエア



川崎東口三信ビル



朝日生命横浜西口ビル



新横浜日興ビルディング



仙台長和ビル



宇都宮NFビル



柳橋三信ビル



大阪長和ビル



野村不動産大阪ビル



野村不動産四ツ橋ビル



神戸海岸ビル



広島長和ビル



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

取得チャネル	上場時取得物件	第1期～第3期取得物件	第4期取得物件	第5期取得物件
野村不動産の保有物件	    			
野村不動産グループからの ・情報入手物件 ・仲介物件	      	  		   
外部からの 情報入手物件		  	  	



NOMURA
Office Fund

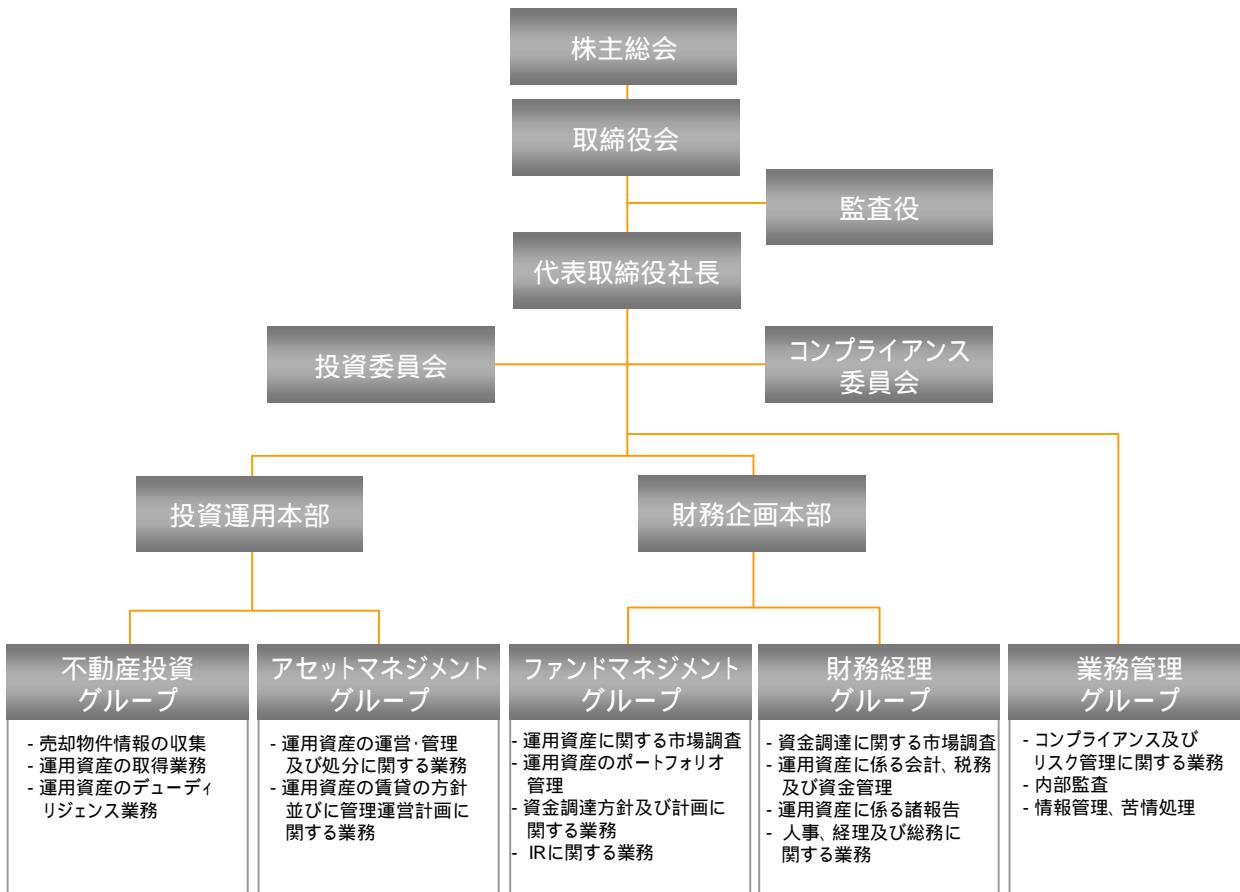
投資口価格の推移





資産運用会社の概要

組織図



会社概要

【商号】

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

【本社】

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

【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】

26名(役員を含む)

【事業内容】

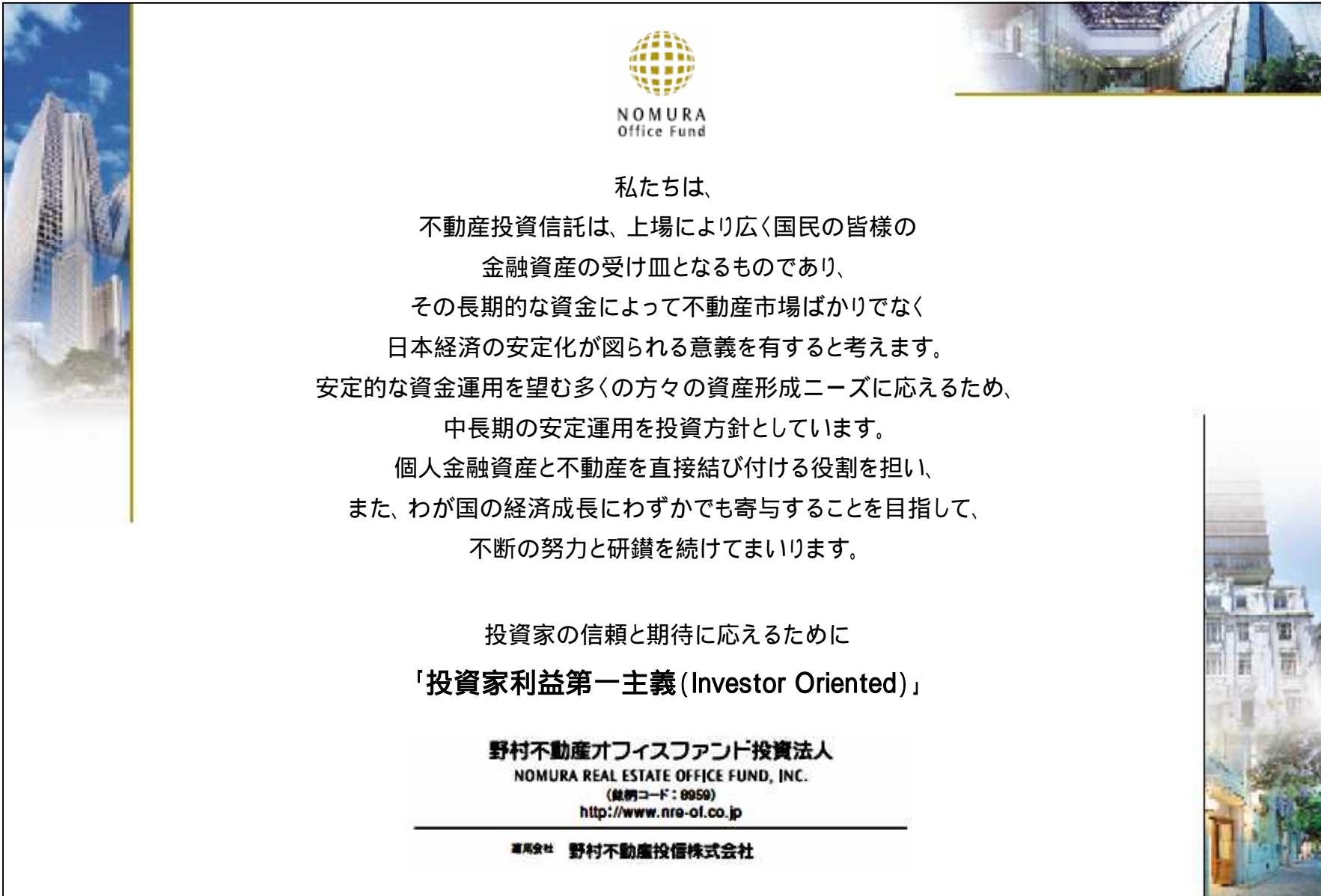
投資法人資産運用業

投資法人資産運用業認可:内閣総理大臣第28号

取引一任代理等認可:国土交通大臣認可第18号

宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第81679号

本投資法人が上場した2003年12月4日に、運用会社とともに発表したメッセージです。



NOMURA
Office Fund

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

投資家の信頼と期待に応えるために
「投資家利益第一主義(Investor Oriented)」

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

運用会社 野村不動産投信株式会社

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。野村不動産オフィスファンド投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。