



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第2期（2004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. 決算ハイライト

・第2期の活動状況及び業績	2
・運用活動（資産の追加取得）	3
・運用活動（ポートフォリオ運営）	4
・運用活動（財務面での活動）	5
・投資主の状況	6
・決算後に生じた事象	7

2. 第2期決算の概要

・損益計算書	9
・貸借対照表	10
・金銭の分配に係る計算書	11
・財務指標	12
・キャッシュフロー計算書（参考）	13
・有利子負債の状況	14
・第3期の業績予想	15

3. ポートフォリオの状況

・第2期の取得物件	17
・ポートフォリオ物件一覧	20
・ポートフォリオの分散状況	21
・テナント分散	22
・期中の契約異動	23
・物件別賃貸事業収支	24
・期末算定価格	25
・ポートフォリオマップ	26

4. 今後の運用方針

・第3期（現在まで）の運用成果	28
・運用の基本方針	29
・資産規模の拡大	30
マーケット状況	31
ポートフォリオ構築方針	31
物件取得力の強化	32
ポートフォリオ物件の取得チャネル	33
資産成長目標	34

・中長期を見据えた物件運営

マーケット状況	35
リーシング方針	36
運営管理の効率化	37
リニューアル方針	38
保守的な財務戦略	39
マーケット状況・基本方針	39
財務の状況	40

Appendix

・運用会社の概要	42
・投資口価格の推移	43



NOMURA
Office Fund

1. 決算ハイライト



NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



第2期の活動状況及び業績

主要な活動状況(5月1日～10月31日)

- 新規物件への投資
3物件、約242億円(取得価格ベース)
第2期末 18物件・約1,515億円 (取得価格ベース)
- ポートフォリオ稼働率
第2期末 94.4% (第1期末(93.3%)比 + 1.1%)
- 上場後初の増資の実施(公募・第三者割当)
新規発行口数 36,050口、調達額 約204億円
- 格付け取得

スタンダード&プアーズ	長期会社格付け A
	短期会社格付け A 1
ムーディーズ	発行体格付け A3

当期の業績(運用日数184日)

営業収益	6,656百万円 (56百万円・0.9% 増) 1
当期純利益	2,606百万円 (224百万円・9.4% 増) 1
分配金 2	14,114円/口 (1,214円・9.4% 増) 1

1 括弧内は当初予想値(04年6月)との差異

2 期末発行済投資口総数 184,650口

(参考)

期末LTV(総資産ベース)	37.2%
ROE(年換算値)	5.6%



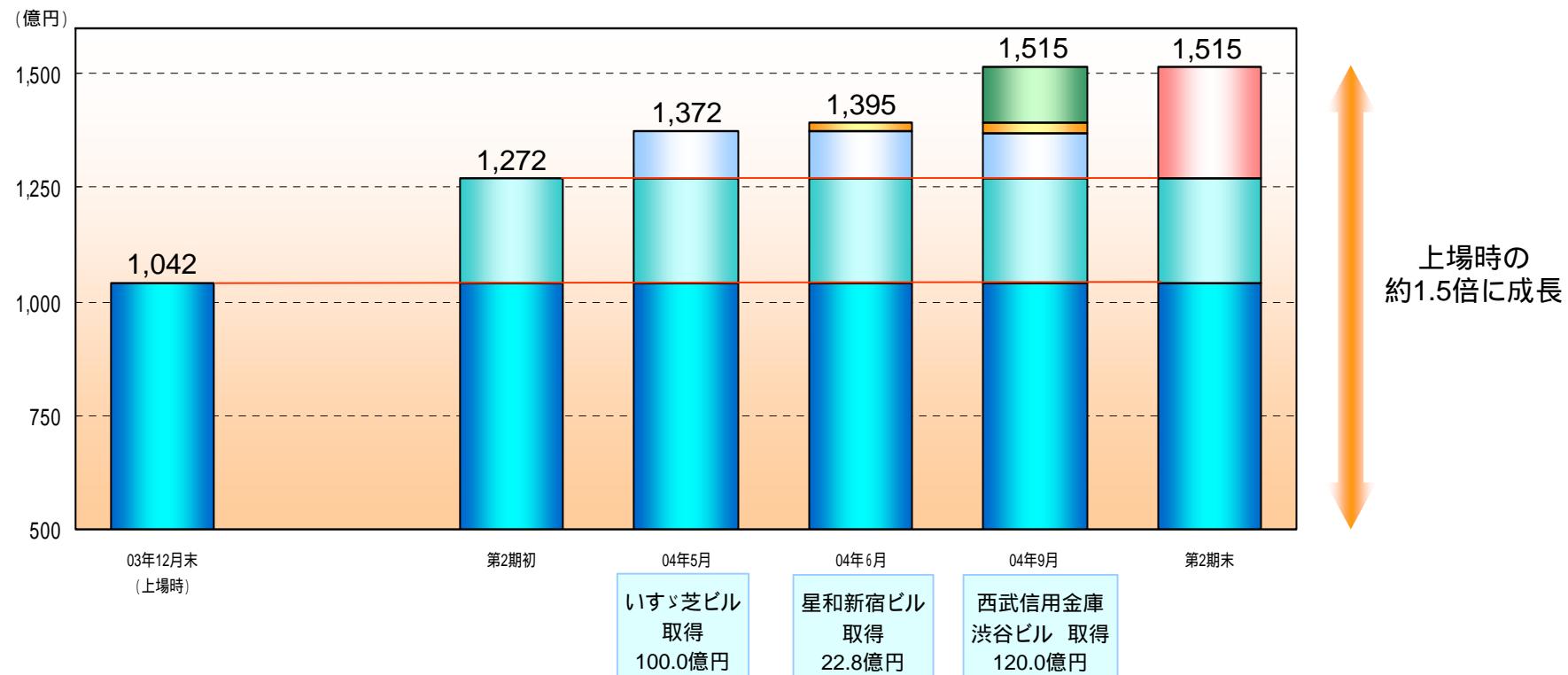
運用活動 (資産の追加取得)

ポートフォリオの安定性に寄与する物件への投資

第2期中に3物件、約242億円（取得価格ベース）の新規投資を実施

（3物件は全て東京都心部に立地する物件）

第2期末のポートフォリオ 18物件・約1,515億円（取得価格ベース）





運用活動 (ポートフォリオ運営)

ポートフォリオ収益力(NOI利回り)

東京都心部に位置する3物件への新規投資

安定的稼動が見込める東京都心部の比率上昇
(第1期末 69.0% 第2期末 74.0%)

収益変動リスクの軽減に伴い
第1期に比べてNOI水準が低下

ポートフォリオ稼働率推移

第1期末(04/4末) 93.3%

第2期末(04/10末) 94.4%

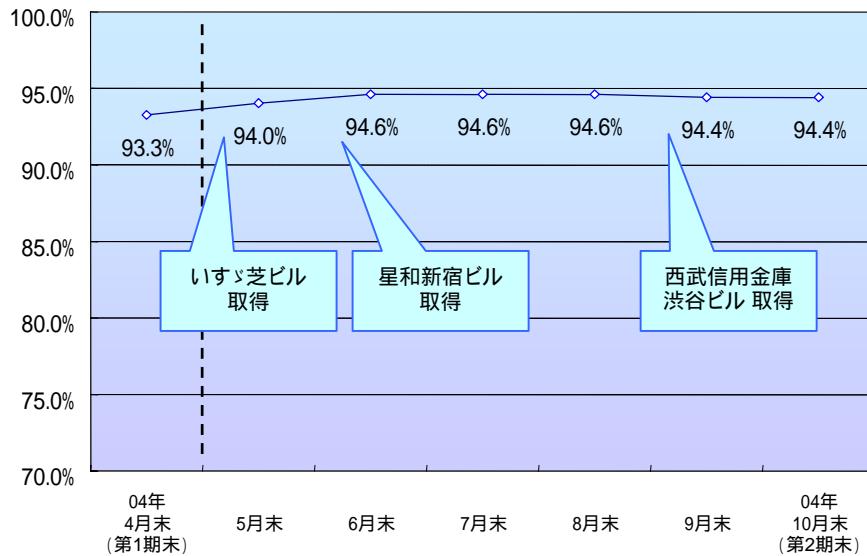
(参考)期初保有15物件ベース

第1期末(04/4末) 93.3%

第2期末(04/10末) 95.0%

	予算	第2期実績
17物件ベース	6.4%	6.4%
18物件ベース	-	6.2%

(注) NOI利回り = (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 取得価格合計(年率換算値)





運用活動 (財務面での活動)

増資の実施 (公募・第三者割当)

● 上場後 約5ヶ月での増資の実施

新規発行口数	36,050 口
調達額	20,461 百万円

(増資後の状況)

発行済投資口総数	184,650 口
出資総額	92,168 百万円

物件取得余力の確保、投資口の流動性の向上
保守的なLTV水準へのレバレッジコントロール

格付けの取得 (A格)

● 海外格付機関2社から「A」格の格付けを取得

スタンダード & プアーズ	長期会社格付け	A
	短期会社格付け	A 1
ムーディーズ	発行体格付け	A3
(アウトルックはいずれも安定的)		

投資法人債の発行を選択肢に入れた
柔軟性の高い資金調達環境の整備

借入金の状況 (第2期末時点)

借入金残高 645 億円 (第1期末比 + 35億円)

借入先金融機関 19 機関

L T V 37.2 %

(第2期末の総資産額1,735億円ベース)(借入金 / 総資産)

残存平均借入期間 2.4 年

うち、長期借入金 3.0 年

加重平均金利 1.07 %

短期・長期比率

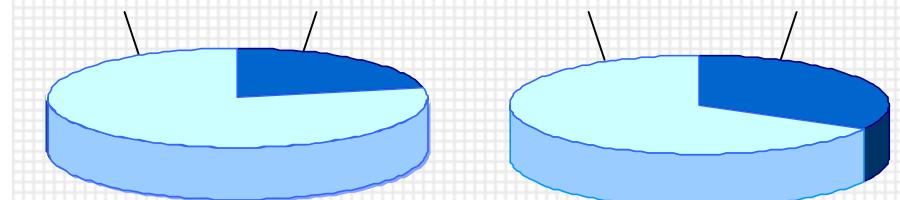
長期借入金
505億円
(78.3%)

短期借入金
140億円
(21.7%)

変動・固定比率

固定金利
430億円
(66.7%)

変動金利
215億円
(33.3%)



金利スワップによる固定化を含む

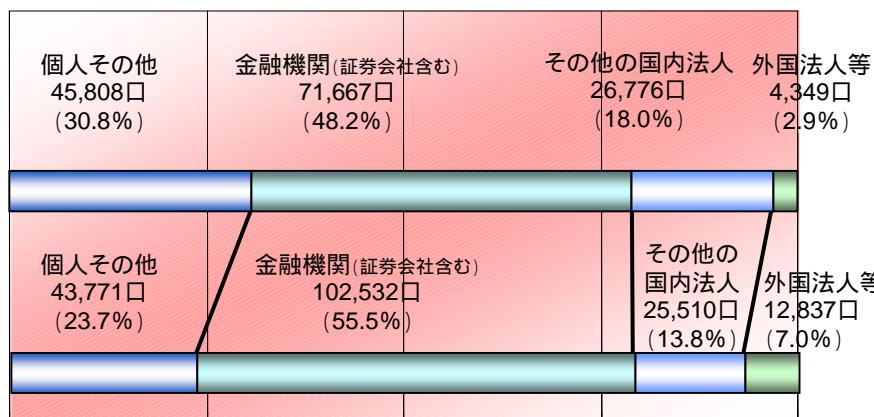


投資主の状況

所有者別投資主数

04/4末
(第1期末)総投資主数
14,658人04/10末
(第2期末)総投資主数
15,522人

所有者別投資口数

04/4末
(第1期末)総投資口数
148,600口04/10末
(第2期末)総投資口数
184,650口

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数(口)	割合
1	野村不動産株式会社	10,414	5.6%
2	株式会社池田銀行	8,707	4.7%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8,186	4.4%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,629	3.0%
5	学校法人川崎学園	5,000	2.7%
6	株式会社中国銀行	4,919	2.7%
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 エール(常任代理人シティバンク・エヌ・エイ東京 支店)	4,698	2.5%
8	株式会社北洋銀行	4,526	2.5%
9	日本マスター・トラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,459	2.4%
10	富士火災海上保険株式会社	3,796	2.1%
合 計			60,334
(参考)第1期末の上位10投資主の所有割合			29.4%
			32.7%



決算後に生じた事象

第3期取得予定資産

● 物件概要

物件名称 JALビルディング
所在地 東京都品川区東品川
延床面積 25,260.48m² (7,641.29坪)
(信託受託者を通じて保有する専有部分の面積)
取得割合 約51% (専有部分の面積割合)
取得予定日 2005年3月18日
取得価格 33,080百万円
竣工 1996年6月 (築年数8年9ヶ月)

● 立地特性

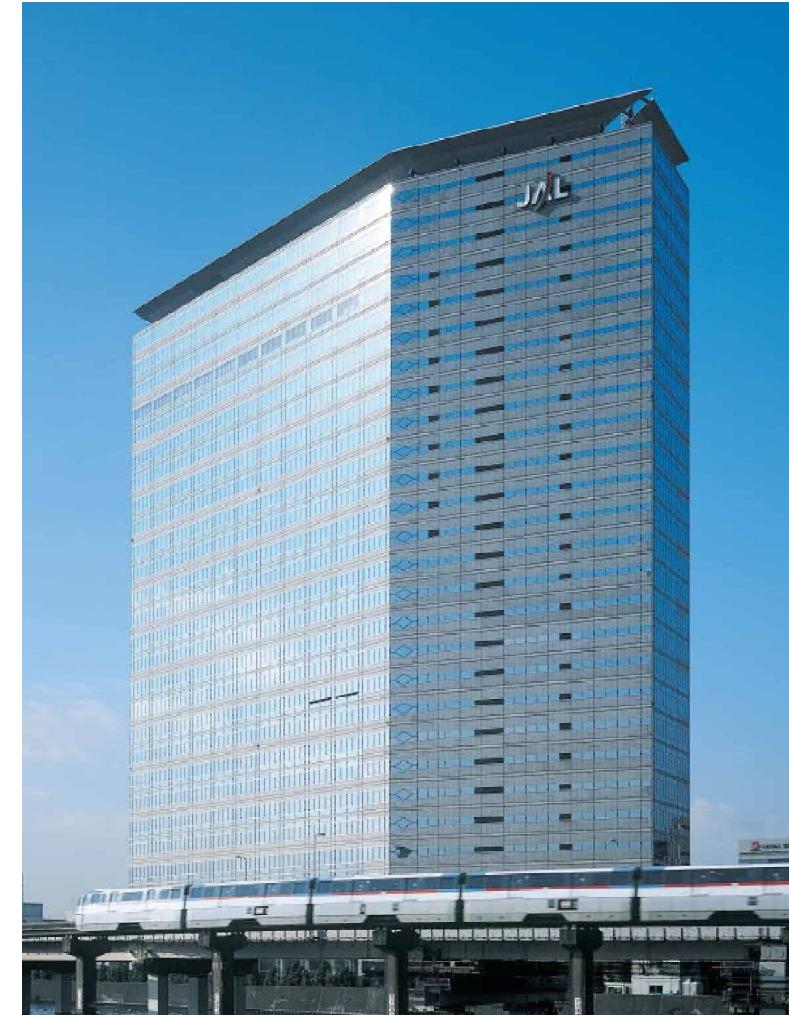
・都心部、羽田空港へ快適なアクセスが可能な天王洲エリア
・品川駅東口エリアの開発により利便性が向上

● 建物特性

・JALグループの本社ビル
・制震構造、基準階面積 約670坪、天井高2,700mm
・個別空調、電気容量50VA/m²

● 貸賃条件

・エンドテナント(株式会社日本航空インターナショナル)との
長期(10年間)の安定的契約





NOMURA
Office Fund

2. 第2期決算の概要



NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



損益計算書

区分	第1期		第2期		
	2003年8月7日～2004年4月30日		2004年5月1日～2004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	4,072,606	89.9	5,849,377	87.9
	賃料収入	3,120,372	68.9	4,458,746	67.0
	共益費収入	952,234	21.0	1,390,630	20.9
	その他賃貸事業収入	458,457	10.1	807,083	12.1
	月極駐車場収入	83,998	1.9	129,459	1.9
	付帯収益	349,753	7.7	609,820	9.2
	その他賃料収入	22,510	0.5	67,542	1.0
	その他雑収入	2,195	0.0	261	0.0
	賃貸事業収入合計	4,531,064	100.0	6,656,460	100.0
	外注委託費	592,153	13.1	789,201	11.9
経常 損益 の部	公租公課	76,105	1.7	485,569	7.3
	水道光熱費	410,430	9.1	670,998	10.1
	保険料	13,841	0.3	21,877	0.3
	修繕費	37,124	0.8	127,002	1.9
	その他費用	51,224	1.1	110,185	1.7
	減価償却費	666,358	14.7	949,432	14.3
	賃貸事業費用合計	1,847,238	40.8	3,154,267	47.4
	賃貸事業利益	2,683,826	59.2	3,502,193	52.6
	資産運用報酬	276,803	6.1	459,359	6.9
	販売費及び一般管理費	93,774	2.1	112,282	1.7
営業 外 損益 の部	営業利益	2,313,247	51.1	2,930,551	44.0
	営業外収益	19,107	0.4	167,073	2.5
	営業外費用	804,319	17.8	490,537	7.4
	支払利息	209,821	4.6	353,647	5.3
	融資関連費用	232,833	5.1	47,367	0.7
	新投資口発行費	87,010	1.9	40,120	0.6
	投資口公開関連費用	156,746	3.5	-	-
税引前当期純利益	創業費	100,000	2.2	-	-
	その他営業外費用	17,907	0.4	49,401	0.7
	営業外損益	-785,212	-17.3	-323,464	-4.9
	経常利益	1,528,035	33.7	2,607,087	39.2
	法人税・住民税及び事業税	1,414	0.0	961	0.0
法人税等調整額	法人税等調整額	-30	0.0	12	0.0
	当期純利益	1,526,651	33.7	2,606,113	39.2
	前期繰越利益	-	-	83	0.0
当期末処分利益		1,526,651	33.7	2,606,196	39.2

● 賃貸事業収入

第2期は、15物件で運用を開始し、2004年5月25日にいすゞ芝ビル、6月25日に星和新宿ビル、9月28日に西武信用金庫渋谷ビルを取得し、期末時点で18物件となりました。

稼働率は、2004年4月末時点で93.3%、第2期末(2004年10月末)時点で94.4%(+1.1%)となりました。

● 公租公課

第2期における固定資産税・都市計画税については、運用開始時に取得した12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127百万円の他、資本的支出が511百万円ありました。



貸借対照表

資産の部

区分	第1期		第2期		
	2004年4月30日現在		2004年10月31日現在		
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
資産の部	流動資産	20,659,351	14.0%	21,418,565	12.3%
	現金及び預金	5,006,510	3.4%	7,303,972	4.2%
	信託現金及び信託預金	13,289,638	9.0%	13,913,477	8.0%
	その他の流動資産	2,363,202	1.6%	201,116	0.1%
	固定資産	127,286,859	86.0%	152,126,996	87.7%
	有形固定資産	127,089,952	85.9%	151,815,262	87.5%
	信託不動産	127,089,828	85.9%	151,815,165	87.5%
	建物	44,684,129	30.2%	48,756,814	28.1%
	土地	82,405,699	55.7%	103,058,350	59.4%
	その他の有形固定資産	123	0.0%	96	0.0%
負債の部	その他の有形固定資産	123	0.0%	96	0.0%
	無形固定資産	1,463	0.0%	1,762	0.0%
	信託その他の無形固定資産	1,463	0.0%	1,762	0.0%
	投資その他の資産	195,443	0.1%	309,972	0.2%
	差入敷金保証金	10,780	0.0%	10,780	0.0%
	繰延ヘッジ損失	184,663	0.1%	299,192	0.2%
	資産の部合計	147,946,210	100.0%	173,545,562	100.0%

現金及び預金 (単位:百万円)

投資法人名義預金	7,303
預り敷金相当額	1,733
修繕積立金相当額	2,810
その他	2,760
信託銀行名義預金	13,913
預り敷金相当額	10,096
修繕積立金相当額	212
その他	3,604

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	153,430	1,615	(949)
建物等	50,372	1,615	(949)
土地	103,058	-	103,058

借入金

有利子負債残高(百万円) 64,500

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$ 37.2%長期有利子負債比率 $\frac{\text{長期借入金}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金}}$ 78.3%

負債及び出資の部

区分	第1期		第2期		
	2004年4月30日現在		2004年10月31日現在		
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	
負債の部	流動負債	12,428,912	8.4%	16,120,570	9.3%
	営業未払金	239,578	0.2%	322,474	0.2%
	短期借入金	10,500,000	7.1%	14,000,000	8.1%
	未払金等	565,787	0.4%	755,379	0.4%
	前受金	986,168	0.7%	1,041,675	0.6%
	預り金	137,377	0.1%	1,040	0.0%
	固定負債	62,284,147	42.1%	62,650,315	36.1%
	長期借入金	50,500,000	34.1%	50,500,000	29.1%
	信託預り敷金保証金	11,599,483	7.8%	11,851,123	6.8%
	デリバティブ債務	184,663	0.1%	299,192	0.2%
出資	負債の部合計	74,713,059	50.5%	78,770,886	45.4%
	出資総額	71,706,500	48.5%	92,168,480	53.1%
	剰余金	1,526,651	1.0%	2,606,196	1.5%
	出資の部合計	73,233,151	49.5%	94,774,676	54.6%
負債及び出資の部合計		147,946,210	100.0%	173,545,562	100.0%



金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項目	第1期	第2期
	2003年8月7日～ 2004年4月30日	2004年5月1日～ 2004年10月31日
当期末処分利益 (千円)	1,526,651	2,606,196
分配金の額 (千円)	1,526,567	2,606,150
1口当たり分配金 (円)	10,273	14,114
次期繰越利益 (千円)	83	46

- 分配金の額

第2期は、期末時点の発行済投資口総数184,650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口あたりの分配金は14,114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 (%)
	2004年6月28日 公表値	第2期実績値		
営業収益 (百万円)	6,600	6,656	56	0.9
経常利益 (百万円)	2,383	2,607	224	9.4
当期純利益 (百万円)	2,382	2,606	224	9.4
1口当たり分配金 (円)	12,900	14,114	1,214	9.4

- 実績と業績予想との差異

- 営業収益

第2期に取得した西武信用金庫渋谷ビルによる収益寄与 (39百万円増)
その他17物件の収益向上 (17百万円増)

- 営業費用

修繕計画の前倒し等による支出 (45百万円増)
経費支出の削減 (60百万円減)

- 営業外費用

原状回復費(119百万円)受入



財務指標

財務指標		第1期	第2期
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	(%)	1.1	1.6
	(%)	2.8	3.1
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	(%)	2.1	2.8
	(%)	5.2	5.6
期末自己資本比率	(%)	49.5	54.6
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	41.2	37.2
期末物件価格有利子負債比率(LTV)	(%)	47.9	42.6
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	(倍)	11.45	11.05
ネットオペレーティングインカム(NOI)	(百万円)	3,350	4,451
ファンズフロムオペレーション(FFO)	(百万円)	2,193	3,555

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)

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)

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 / 物件取得価格合計

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



キャッシュフロー計算書（参考）

項目	第1期	第2期
	2003年8月7日～2004年4月30日 金額（千円）	2004年5月1日～2004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	1,528,035	2,607,087
減価償却費	666,358	949,432
受取利息	-41	-116
支払利息	209,821	353,647
営業未収入金の増加・減少額	-106,869	-22,097
未消費税等の増加・減少額	-2,145,478	2,145,478
営業未払金の増加・減少額	239,578	82,896
未払金の増加・減少額	354,559	72,856
未払消費税等の増加・減少額	-	18,599
前受金の増加・減少額	986,168	55,507
預り金の増加・減少額	137,377	-136,337
その他	-110,765	38,625
小計	1,758,744	6,165,580
利息の受取額	41	116
利息の支払額	-	-332,799
法人税等の支払額	-	-1,429
営業活動によるキャッシュフロー	1,758,786	5,831,467
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	-165	-
信託有形固定資産の取得による支出	-127,756,112	-25,610,057
信託無形固定資産の取得による支出	-1,495	-351
信託預り敷金保証金の支出	-467,541	-895,966
信託預り敷金保証金の収入	12,066,957	1,147,673
差入敷金保証金の支出	-10,780	-
投資活動によるキャッシュフロー	-116,169,137	-25,358,701
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	10,500,000	3,500,000
長期借入金の借入による収入	50,500,000	-
投資口の発行による収入	71,706,500	20,461,980
分配金の支払額	-	-1,513,445
財務活動によるキャッシュフロー	132,706,500	22,448,534
現金及び現金同等物の増加・減少額	18,296,148	2,921,300
現金及び現金同等物の期首残高	-	18,296,148
現金及び現金同等物の期末残高	18,296,148	21,217,449



有利子負債の状況

第2期末(04/10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	6金融機関	35億円	変動	年率0.47917% (平成16年9月27日から平成16年11月27日までの利率)	平成16年11月29日	無担保 無保証
	7金融機関	85億円	変動	年率0.49750% (平成16年6月9日から平成16年12月8日までの利率)	平成16年12月8日	
	1金融機関	20億円	変動	年率0.50000% (平成16年8月27日から平成17年2月28日までの利率)	平成17年2月26日	
短期借入金合計	10金融機関	140億円				
長期借入金	5金融機関	75億円	変動	年率0.60000% (平成16年8月27日から平成17年2月28日までの利率)	平成18年2月26日	無担保 無保証
	9金融機関	125億円	固定化(注1)	年率1.14500% (金利スワップ取引の効果(金利の固定化)を勘案した加重平均利率)	平成18年12月8日	
	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	
	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	
	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	
	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	30億円	固定	年率1.05250%	平成20年2月26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	10億円	固定	年率1.50625%	平成22年2月26日	
長期借入金合計	18金融機関	505億円				
合計	19金融機関	645億円				

(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。



第3期の業績予想

区分	第2期	来期(第3期)予想
	(百万円)	(百万円)
賃貸事業収入	5,849	6,300
その他賃貸事業収入	807	715
賃貸事業収入合計	6,656	7,015
外注委託費	789	860
公租公課	485	481
水道光熱費	670	596
保険料	21	21
修繕費	127	137
その他費用	110	74
減価償却費	949	1,034
賃貸事業費用合計	3,154	3,206
賃貸事業利益	3,502	3,808
資産運用報酬	459	525
販売費及び一般管理費	112	142
営業損益	2,930	3,140
営業外収益	167	-
営業外費用	490	554
営業外損益	-323	-554
経常利益	2,607	2,586
税引前当期純利益	2,607	2,586
法人税・住民税及び事業税	0	1
当期純利益	2,606	2,585
当期末処分利益	2,606	2,585
期末時点発行済投資口数(口)	184,650口	184,650口
一口当たり分配金	14,114円	14,000円

● 賃貸事業収入

第3期は、18物件で運用を開始し、2005年3月18日にJALビルディングを取得する以外は、新規の物件取得がない前提で計算しています。

● 公租公課

第3期における固定資産税・都市計画税については、運用開始時に取得した12物件について期間対応する額を費用化しています。

2004年に取得した神田岩本町東誠ビル・駿河台プラザビル・天王洲パークサイドビル・いすゞ芝ビル・星和新宿ビル・西武信用金庫渋谷ビル及び2005年3月18日に取得予定のJALビルディングの7物件については、物件取得時に旧所有者との未経過額を精算し、未経過額を取得原価に算入する経理処理を行っており費用化していません。



NOMURA
Office Fund

3. ポートフォリオの状況



NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



第2期の取得物件（いすゞ芝ビル）

いすゞ芝ビル

- 物件概要

所在地 東京都港区芝

延床面積 11,425.20m² (3,456.12坪)
(登記簿記載上の面積)

取得日 2004年5月25日

取得価格 10,000百万円

- 立地特性

- ・品川と大手町のほぼ中間に位置
- ・羽田空港、新幹線、幹線道路の利用に適した立地

- 建物条件

- ・大型物件：基準階面積381坪、天井高2,600mm
- ・自由度の高いオフィスレイアウトが可能な平面プラン
- ・個別空調、電気容量40VA/m²





第2期の取得物件 (星和新宿ビル)

星和新宿ビル

- 物件概要

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
延床面積 3,160.05m² (955.91坪)
(登記簿記載上の面積)
取得日 2004年6月25日
取得価格 2,280百万円

- 立地特性

- ・急速に発展する新宿駅南口エリアに立地
- ・新宿駅徒歩4分、将来的には東京メトロ13号線が開業予定

- 建物特性

- ・基準階面積 99坪、天井高2,500mm
- ・各階毎の個別空調、電気容量28VA/m²
- ・ワンフロア単位での利用ニーズに適した物件





第2期の取得物件 (西武信用金庫渋谷ビル)

西武信用金庫渋谷ビル

- 物件概要

所在地 東京都渋谷区宇田川町
延床面積 5,358.55m² (1,620.96坪)
(登記簿記載上の面積)
取得日 2004年9月28日
取得価格 12,000百万円

- 立地特性

- ・全国屈指の商業集積地「渋谷」の中心部
- ・ターミナル駅である「渋谷」駅 徒歩3分
- ・JR線、東急東横線、東京メトロ銀座線などの7路線が乗り入れ
- ・百貨店、店舗等が建ち並ぶ「公園通り」に面した角地に位置する高い視認性

- 建物特性

- ・地下1階～地上3階は商業利用が可能
- ・ガラスカーテンウォールによるシンボリックな外観
- ・オフィス部分には専用のエントランス





ポートフォリオ物件一覧

第2期末(04/10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)	賃 貸 可 能 面 積 (m ²)	賃 貸 面 積 (m ²)	稼 動 率	テナント 総 数	基 準 階 面 積 (m ²)	空 調 (制 御 単 位)	天 井 高 (mm)	PML (注2)	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)	31,804.43	30,705.42	96.5%	87	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003.12	38,730
	イト-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	18,903.62	98.3%	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	17,587.30 (保有する専有部分)	18,051.60	17,832.58	98.8%	14	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2	14,800
	西武信用金庫渋谷ビル	渋谷区宇田川町	1987.9	8階	5,358.55	3,273.80	2,628.38	80.3%	2	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	8,165.08	6,904.67	84.6%	9	1,260.41	スパン毎 分割	2,600	14%	2004.5	10,000
	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	3,596.31	88.2%	7	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004.2	3,080
東 京 周 辺 部	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
	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 (保有する専有部分)	13,683.46	11,669.20	85.3%	11	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	6,865.80 (保有する専有部分)	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
その 他 地 方 都 市	新横浜日興ビルディング	横浜市港北区	1990.1	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	5,657.58	96.1%	26	664.68	スパン毎 分割	2,700	5%	2003.12	2,970
	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	14,588.63	85.9%	23	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	11,008.35	95.2%	16	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003.12	3,940
	神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998.2	16階	10,292.93	6,427.01	5,378.77	83.7%	24	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	7,911.73	7,234.46	91.4%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	16%	2003.12	1,930
合計						194,673.65	183,730.99	94.4%	277				7.7%		151,540

(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)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。



ポートフォリオの分散状況

地域の分散状況（取得価格ベース）



運用資産毎の分散状況（取得価格ベース）



テナント分散(上位10テナント、業種分散、安定的契約の状況)

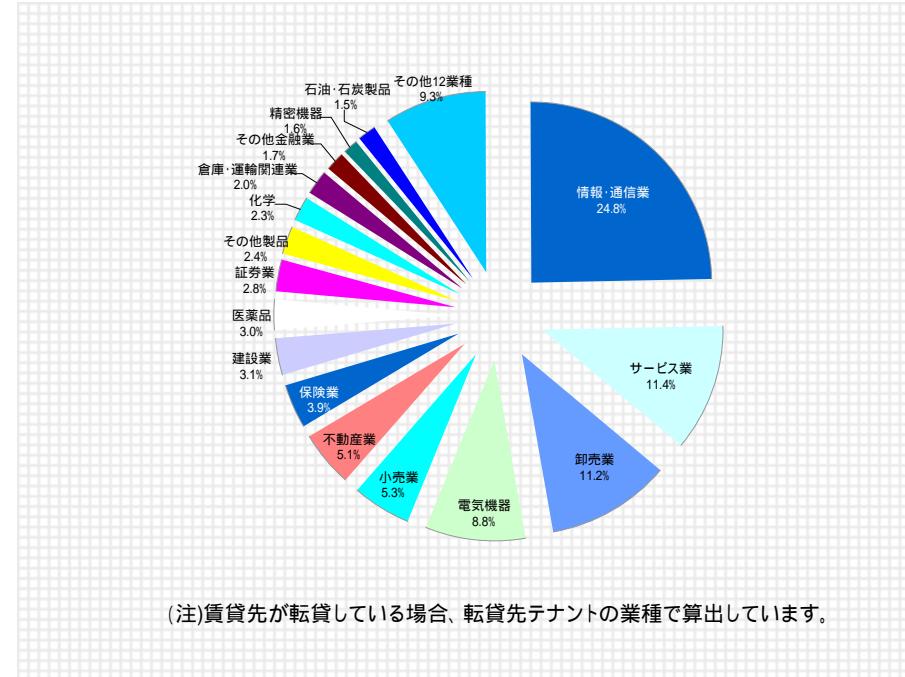
上位10テナント

第2期末(04/10末) 賃貸面積ベース

	テナント名	業種	入居物件	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に占める割合 (%)	(参考) 第1期末時点 (%)
1	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	18,218.17	9.9	10.8
2	富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタB棟	2,296.90	1.3	1.4
			ファーレ立川センタースクエア	501.35	0.3	0.3
			新横浜日興ビルディング	6,547.74	3.6	2.6
3	野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	3,601.65	2.0	2.1
			野村不動産大阪ビル	206.65	0.1	0.1
			野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19	0.7	0.8
4	野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	574.11	0.3	0.3
			宇都宮NFビル	1,072.69	0.6	0.6
			野村不動産広島ビル	2,834.48	1.5	1.7
5	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	4,160.94	2.3	2.5
6	株式会社イトーヨーカ堂	小売	テクノポートカマタB棟	3,652.38	2.0	2.2
7	コーポレイトソフトウェア株式会社	情報・通信	天王洲パークサイドビル	3,598.83	2.0	1.9
8	株式会社ベンチャー・リンク	サービス	イトーピア日本橋本町ビル	3,352.29	1.8	2.0
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	3,221.93	1.8	1.9
10	日立ソフトウェアエンジニアリング株式会社	情報・通信	野村不動産大阪ビル	2,514.81	1.4	1.4
合計			57,621.11	31.4		32.6

業種分散状況

第2期末(04/10末) 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2期末(04/10末) 16.6%
(賃貸面積ベース)



期中の契約異動

● ポートフォリオ稼働率 (第2期末時点)

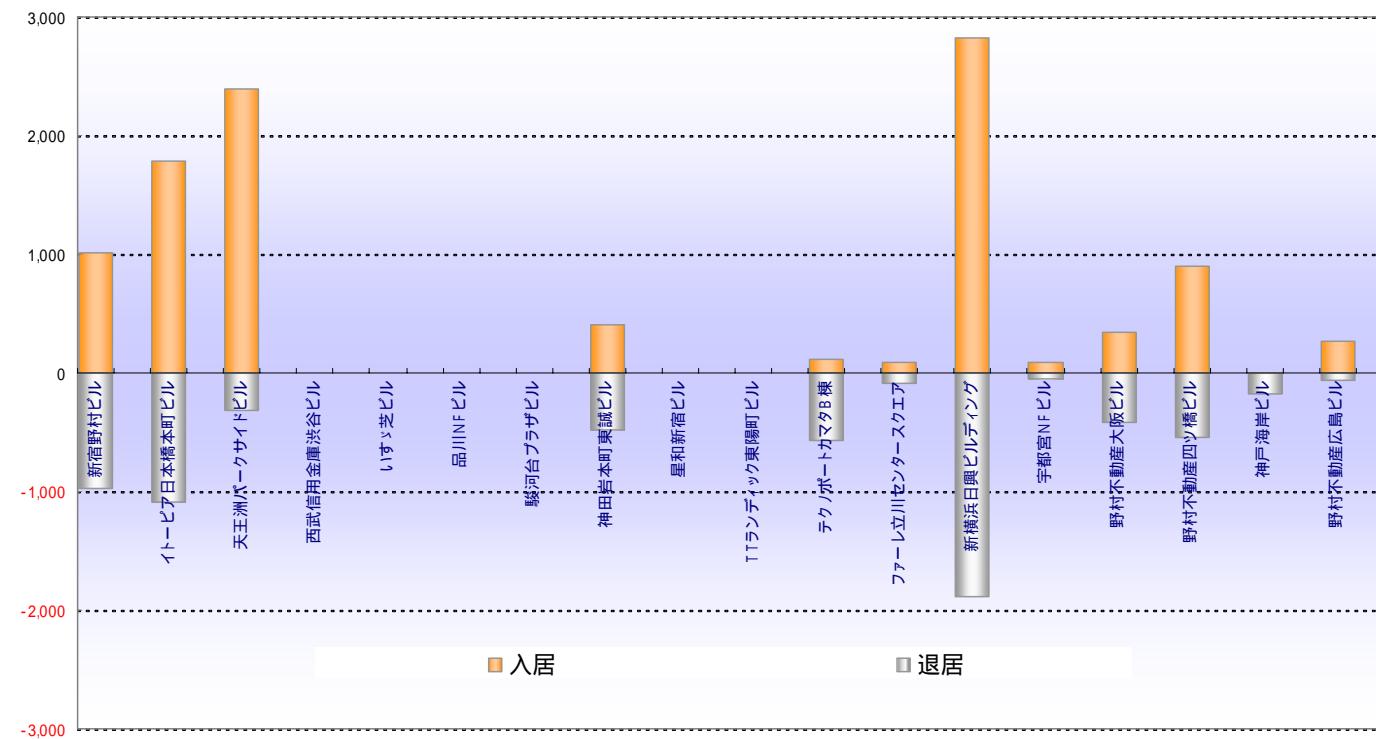
期初保有15物件^{ヘッズ} (95.0%、+1.7%) } 何も第1期末
期末保有18物件^{ヘッズ} (94.4%、+1.1%) } より上昇

期中の入退去面積 3,533m²(1,068坪) の入居超過

● 入退去面積の内訳

退去面積 2,019坪 : 期中の加重平均床面積の3.5%
入居面積 3,088坪 : 期中の加重平均床面積の5.3%

通常のテナント循環の範囲内で巡航





物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

科 目	新宿野村ビル	トービア日本橋 本町ビル	天王洲 パークサイドビル	西武信用金庫 渋谷ビル	いすゞ芝ビル	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ランドツイック 東陽町ビル
本期稼動日数	184日	184日	184日	34日	160日	184日	184日	184日	129日	184日
賃貸事業収益	1,727,421	797,738	737,865	39,850	250,538	258,895	-	125,357	62,753	-
賃料(共益費含む)	1,520,103	756,524	611,001	32,765	217,140	221,661	-	113,930	51,087	-
その他収入	207,317	41,213	126,864	7,085	33,398	37,233	-	11,427	11,665	-
賃貸事業費用	857,976	281,703	367,466	8,280	89,641	107,735	-	34,280	23,194	-
外注委託費	196,571	68,985	146,935	804	13,902	20,687	-	9,796	5,562	-
公租公課	189,635	42,305	116	-	5	16,911	-	7	470	-
水道光熱費	223,978	58,003	36,664	-	19,618	24,683	-	7,553	6,936	-
保険料	3,983	1,664	5,983	62	587	645	-	288	146	-
修繕費	28,574	1,384	7,962	-	6,289	12,094	-	672	2,075	-
その他費用	41,950	15,238	9,689	223	3,362	994	-	511	1,267	-
減価償却費	173,282	94,121	160,114	7,190	45,874	31,719	-	15,451	6,736	-
賃貸事業利益	869,444	516,035	370,399	31,569	160,897	151,159	-	91,076	39,558	-
減価償却費控除前利益(NOI)	1,042,727	610,156	530,514	38,760	206,772	182,878	-	106,528	46,294	-

科 目	テクノポートカタ B棟	ファーレ立川 センター・スクエア	新横浜 日興ビルディング	宇都宮 NF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	18物件合計
本期稼動日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	399,099	232,858	-	170,473	475,013	315,613	191,345	207,025	6,656,460
賃料(共益費含む)	339,420	207,095	-	137,294	405,651	276,893	154,753	182,529	5,849,377
その他収入	59,679	25,763	-	33,178	69,362	38,719	36,592	24,495	807,083
賃貸事業費用	228,505	129,478	-	107,346	236,902	164,388	112,105	96,403	3,154,188
外注委託費	51,747	35,101	-	27,635	64,686	44,497	25,874	28,474	789,201
公租公課	38,261	14,514	-	17,273	45,747	32,964	18,230	20,006	485,569
水道光熱費	51,297	42,064	-	18,308	54,937	37,127	26,980	22,020	670,998
保険料	1,224	620	-	715	1,421	985	855	680	21,877
修繕費	16,364	70	-	732	17,679	4,238	2,041	8,523	127,002
その他費用	3,849	5,205	-	3,971	4,357	2,670	3,784	6,410	110,185
減価償却費	65,760	31,901	-	38,708	48,072	41,903	34,338	10,288	949,432
賃貸事業利益	170,593	103,380	-	63,126	238,111	151,224	79,240	110,621	3,502,193
減価償却費控除前利益(NOI)	236,353	135,281	-	101,834	286,184	193,128	113,578	120,910	4,451,625

当物件については、やむを得ない事情により賃貸事業収益及び費用を開示していません。

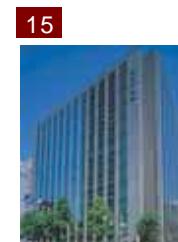


期末算定価格

物 件 名 称	第2期末 貸借対照表計上額 (百万円)	第1期末又は 直近の算定価格 (百万円)	第2期末 算定価格 (百万円)	増減 (%)	取得価格 (百万円)
東京都心部	新宿野村ビル	38,650	38,300	38,400	0.3%
	イト-ピア日本橋本町ビル	20,555	20,400	20,400	0.0%
	天王洲パークサイドビル	14,687	14,800	14,700	-0.7%
	西武信用金庫渋谷ビル	12,388	12,000	12,000	0.0%
	いすゞ芝ビル	10,339	10,000	10,000	0.0%
	品川NFビル	5,458	5,360	5,390	0.6%
	駿河台プラザビル	5,299	5,220	5,220	0.0%
	神田岩本町東誠ビル	3,100	3,180	3,150	-0.9%
	星和新宿ビル	2,286	2,280	2,300	0.9%
東京都心部合計		112,766	111,540	111,560	0.1%
東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	7,429	7,610	7,610	0.0%
	テクノポートカマタB棟	6,487	6,520	6,530	0.2%
	ファーレ立川センタースクエア	3,247	3,350	3,450	3.0%
	新横浜日興ビルディング	3,555	3,630	3,470	-4.4%
	東京周辺部合計	20,720	21,110	21,060	-1.3%
その他地方都市	宇都宮NFビル	2,905	2,970	3,080	3.7%
	野村不動産大阪ビル	6,366	6,540	6,560	0.3%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,900	4,030	4,130	2.5%
	神戸海岸ビル	3,224	3,230	3,200	-0.9%
	野村不動産広島ビル	1,930	1,980	1,910	-3.5%
その他地方都市合計		18,327	18,750	18,880	2.0%
合 計		151,815	151,400	151,500	0.8%
					151,540



ポートフォリオマップ





NOMURA
Office Fund

4. 今後の運用方針



NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

第3期(今まで)の運用成果 (JALビルディングの取得効果)

(注)いずれの数値も、JALビルディング組入時(05/3)までに他の資産の組入がないことを前提

ポートフォリオの安定性の向上

- 優良テナントからの長期の安定収入の確保

エンドテナント 株式会社日本航空インターナショナル
(JALグループの本社ビルとして利用予定)

契約内容 長期の安定的契約
(10年間・期間中の解約不可)

- 安定的契約(契約残存期間3年以上)の割合

第2期末(04/10末) → JALビルディング組入後
16.6% → 23.8%
(うちJALビルディングは10.4%)

(注)賃貸面積ベース

資本的支出のためのキャッシュフロー余力の増大

減価償却費に占める資本的支出(CAPEX)の割合

第2期末保有物件 (18物件) → JALビルディング取得後 (19物件)
53% → 48%

(注)CAPEXは、エンジニアリング・レポートにおける12年間の修繕費から算出した年間平均額ベース

ポートフォリオ分散の促進

- ポートフォリオの投資分散が進展

新宿野村ビル

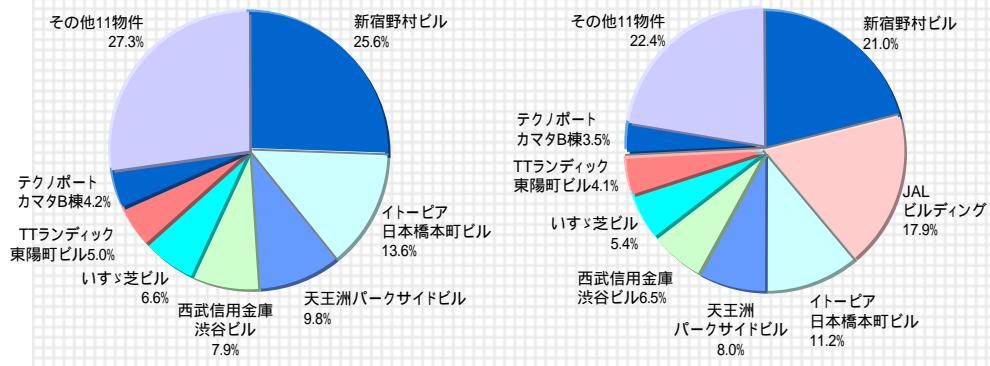
第2期末 25.6%

JALビルディング組入後 21.0%

18%

第2期末(04/10末)

JALビルディング組入後



(参考)築年数の推移

第2期末保有物件 (18物件) → JALビルディング組入後 (19物件)
22.0年 → 19.6年

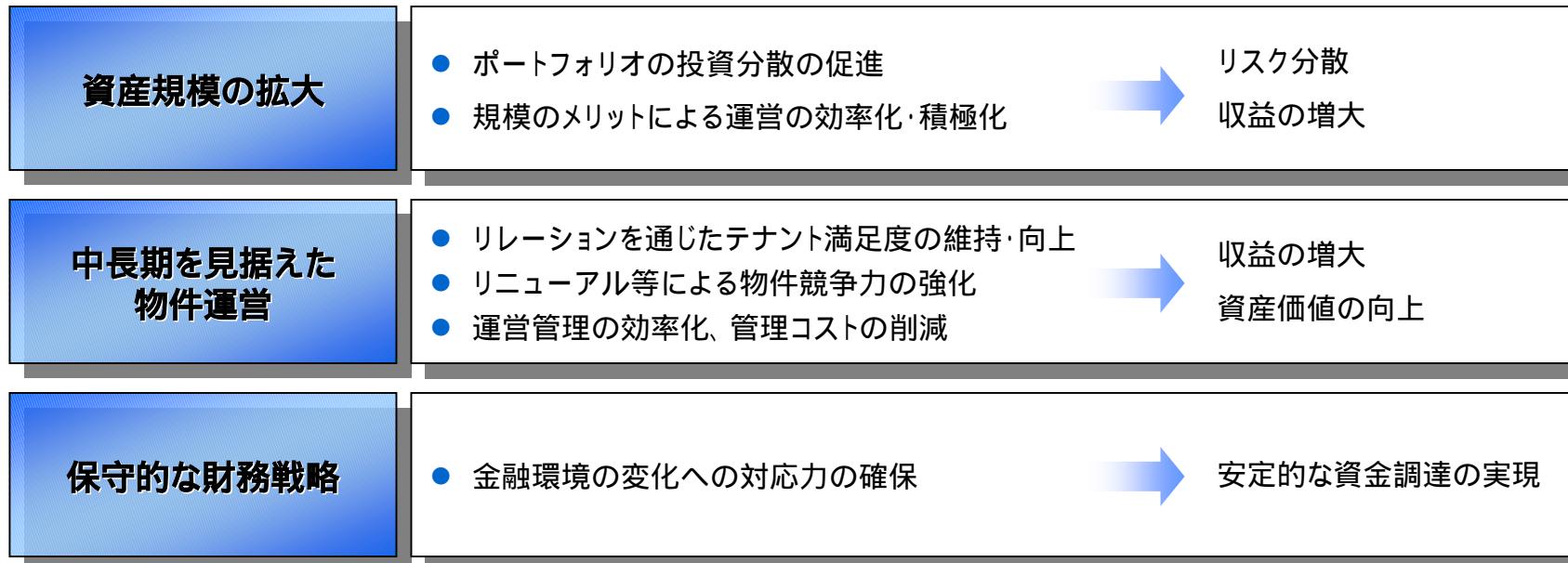


運用の基本方針

基 本 方 針

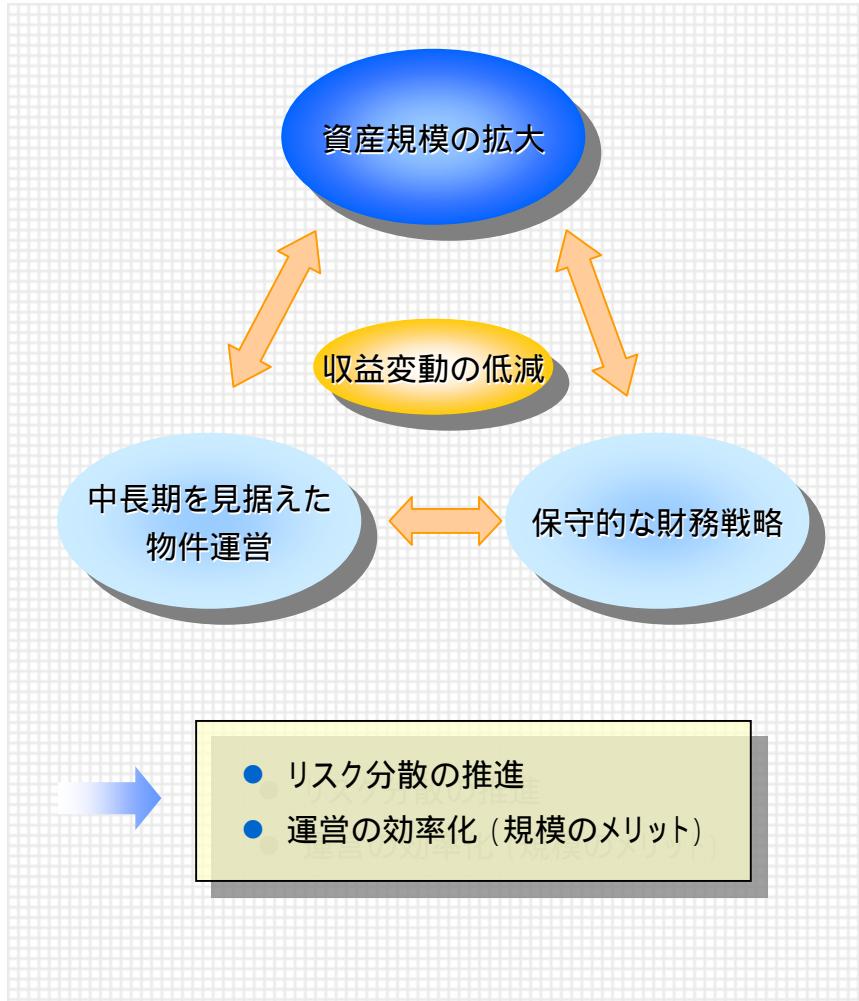
： 中長期の安定収益の確保

運用資産の着実な成長



資産規模の拡大 (マーケット状況)

資産規模の拡大



マーケット状況

- 厳しさを増す取得環境
 - ・ 不動産マーケットへの流入資金量の増大
(年金資金等の新たな投資家層の資金が流入)
 - ・ 市場参加者の増加
(新たなプレーヤー (プライベートファンド等)の参入)

- 優良物件の市場供給量は従来並み

売却物件情報は前期に比べて大幅に増加

投資対象として不適格な物件の増加

- ・リスクリターンの不一致
- ・立地面で不適格
- ・追加投資が過大

(参考) 売却物件情報の入手件数 (04/5 ~ 04/10)

入手時期	2004年						(参考) 第2期 合計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
物件情報数	186	249	213	117	165	283	1,213

検討物件

203

検討中物件

12

資産規模の拡大（ポートフォリオ構築方針）

投資対象エリア・地域アロケーション

- ・投資対象エリア（三大都市圏及び政令指定都市等）
- ・地域アロケーション（分散投資）

→ 従来の方針を維持

エリア別アロケーション実績

エリア	第2期末 (04/10末実績)	JALビルディング 組入後	アロケーション の目安
東京都心部	74.0%	78.7%	60 - 80%
東京周辺部	13.8%	11.3%	10 - 20%
その他地方都市	12.2%	10.0%	10 - 20%

東京都心部の物件への投資が先行
(第2期 242億円、第3期 330億円予定)

ポートフォリオ収益の安定化・東京都心部の比率上昇

→ アロケーションの適正バランスを考慮

物件選定における重視点

判断基準 『立地・建物基本性能 + リスクマネジメントの対応可能性』

- | |
|---|
| 立地 (利便性) : 交通の拠点、オフィスの集積 等 |
| 優先順位 建物 (基本性能) : 基準階面積、基本構造 等 |
| スペック (快適性) : 空調、IT環境、外観デザイン 等 |

ポートフォリオとしての重視点

ポートフォリオ組入に際してのチェックポイント

投 資 分 散 (エリア、1物件あたり投資額、入居テナント業種)

ポ ー ト フ オ リ オ NOI (NOI水準、安定性とリスクのバランス)

長 期 安 定 契 約 割 合 (安定性と積極的運営のバランス)

内 部 留 保 (資本的支出と減価償却費とのバランス等)

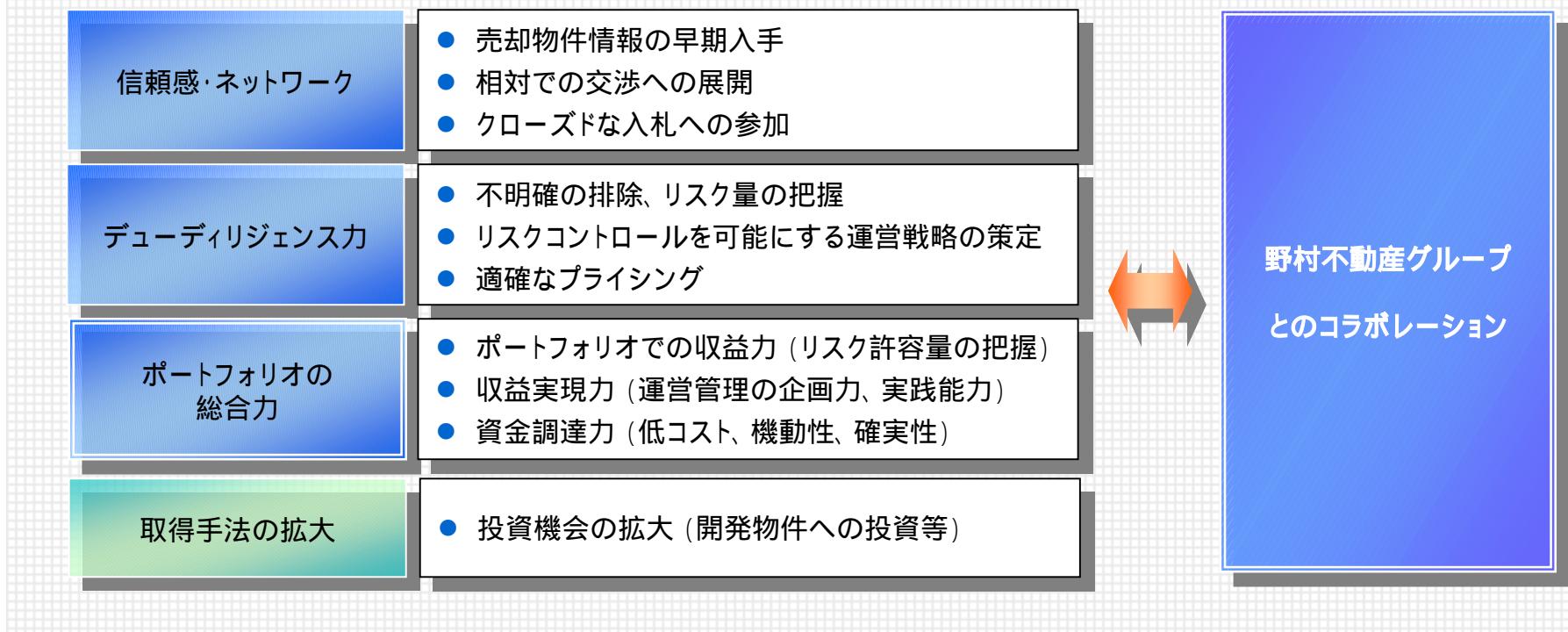


資産規模の拡大（物件取得力の強化）

物件取得力の強化ポイント

投資実績：上場後 約1年で6物件・473億円への投資

- 優良物件への継続的投資を実現するため、取得力を強化
- ・本投資法人の「強み」の更なる強化
 - ・取得手法の拡大



資産規模の拡大（ポートフォリオ物件の取得チャネル）

取得チャネル

- 野村不動産の
 - ・保有物件
 - ・開発物件



他1物件

- 野村不動産グループからの
 - ・情報入手物件
 - ・仲介物件



他5物件

- 外部からの
 - ・情報入手物件



- 第1期取得物件
(上場後)
- 第2期取得物件
- 第3期取得予定物件



資産規模の拡大 (資産成長目標)

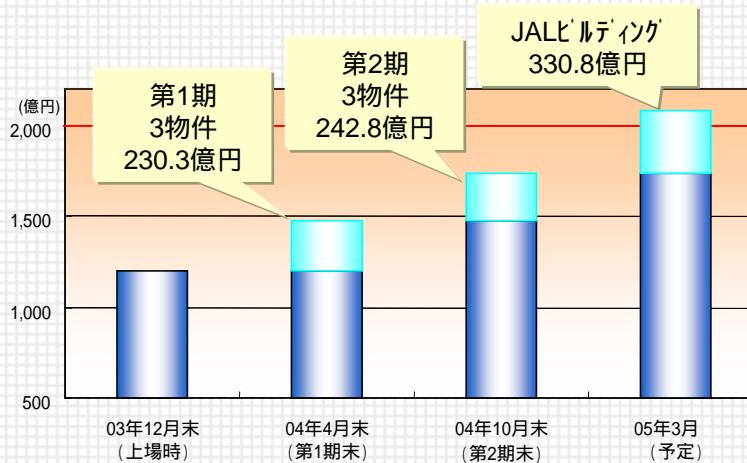
当初目標の達成

上場時(03/12)の目標 『2006年3月 総資産2,000億円』

04/10末(第2期末) 総資産 約1,735億円

05/ 3 (第3期) JALビルディング取得予定
(取得価格 330.8億円)

1年前倒しでの目標達成(見込み)



新たな目標の設定

ポートフォリオの投資分散

- ・ポートフォリオ収益の安定性の向上
「新宿野村ビル」クラスの中核物件で10%未満へ

投資家から選ばれる銘柄への成長

- ・流動性の向上
- ・安定性・認知度の向上
- ・投資家層の拡大

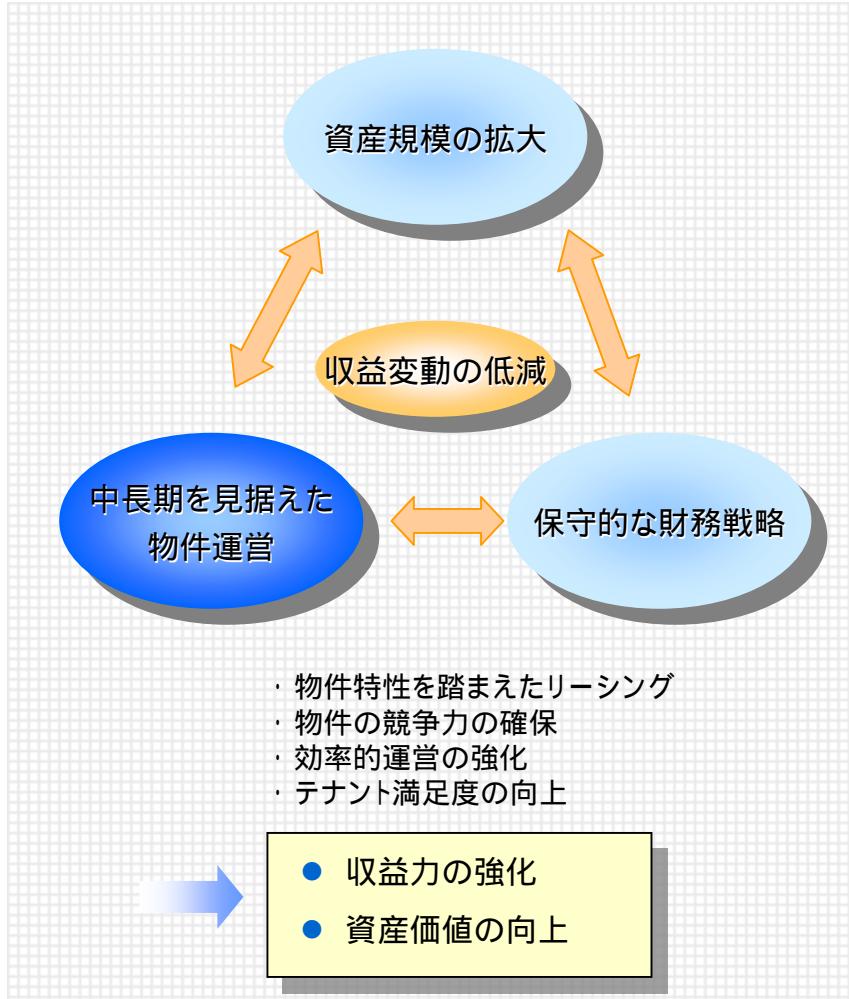
時価総額で 3,000億円規模へ

成長目標 総資産 5,000 億円

(本投資法人が目指すアウトライン)

中長期を見据えた物件運営 (マーケット状況)

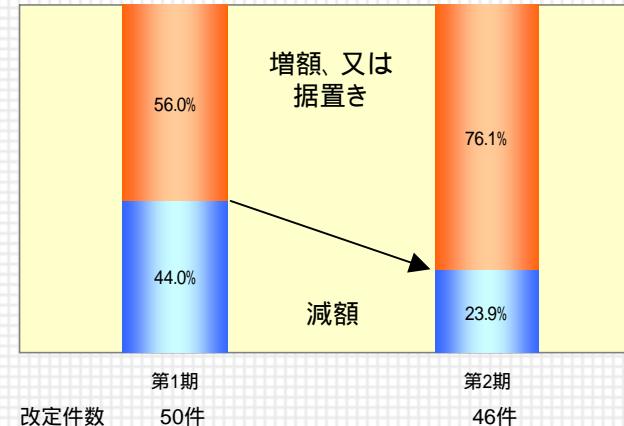
中長期を見据えた物件運営



マーケット状況

- 減額改定の大幅減少

期中の契約改定における減額改定の割合(ポートフォリオ全体)



- 第2期に入り新規賃料は上昇傾向

・新宿野村ビルの新規成約賃料上昇率(加重平均賃料)

第1期比 + 4.7%

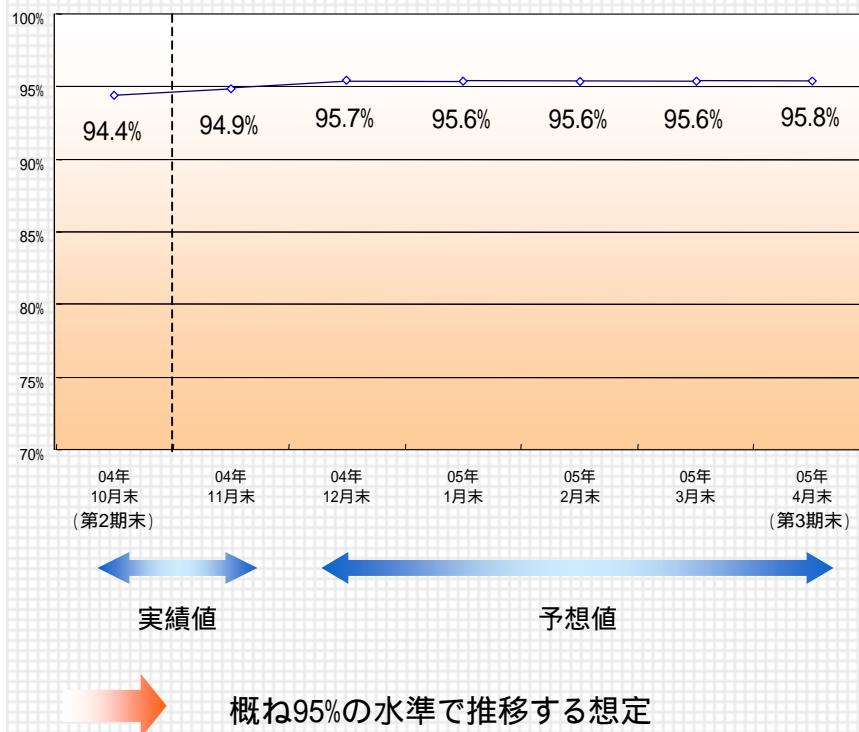
(新規成約件数 第1期 5件、第2期 7件)

・他の全物件の成約数 第1期 3件 < 第2期 15件

中長期を見据えた物件運営 (リーシング方針)

ポートフォリオ稼働率

第3期(04/11～05/4)予想値 (第3期初保有18物件ベース)



(注)上記の数値は、04年12月22日現在の契約及び解約予告に基づく予想値であり、将来の稼働率を保証するものではありません。

リーシング方針

基本方針：中長期的視点に立ったパフォーマンスの最大化

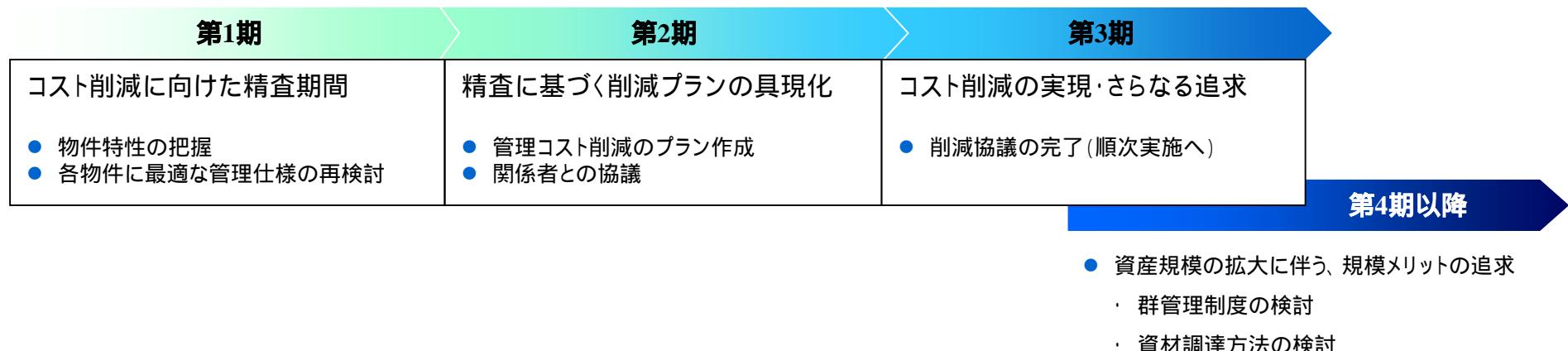
物件名	04/11末 稼働率	リーシング方針
西武信用金庫渋谷ビル	80.3 %	低層階(B1・1F)のリニューアル工事を実施予定(第3期) パフォーマンスの最大化を実現するテナント誘致
テクノポートカマタB棟	84.9 %	バックオフィスという特殊ニーズを踏まえリニューアル実施済 新規誘致の積極化
野村不動産大阪ビル	85.3 %	周辺(同規模物件)の空室率・賃料水準が回復傾向へ 新規誘致の開始
いすゞ芝ビル	88.2 %	基準階面積381坪の優位性 大型テナントの誘致優先
神田岩本町東誠ビル	88.2 %	(早期リースアップ)

上記は稼働率下位5物件



中長期を見据えた物件運営（運営管理の効率化）

運営管理コストの適正化



削減目標（現在までの協議状況）

目標値（第3期に契約内容を変更）

保守管理費 5%

動光熱費 2%

（従量料金を除く基本料金部分）

→ その他支出を含めてポートフォリオ
賃貸事業支出の2.5%の削減
(減価償却費を除く)

(注)目標設定時(第1期末)の15物件ベース

現在までの協議状況(協議が成立した内容)

保守管理費 4.0%

動光熱費 1.7%

（従量料金を除く基本料金部分）

→ その他支出を含めてポートフォリオ
賃貸事業支出の2.0%の削減
(減価償却費を除く)



中長期を見据えた物件運営（リニューアル方針）

リニューアルの考え方

基本方針：中長期的な競争力の確保

機能維持

機能向上

快適性・グレード感の向上

新宿野村ビル（一部の店舗周辺等）
星和新宿ビル（エントランス等）
野村不動産大阪ビル（エントランス等）

第3期に着手を予定している主な工事

物件名	工事内容	予定金額
新宿野村ビル	商業区画及び共用部変更工事 基準階共用部内装更新工事（第3期実施分）	240百万円 174百万円
イトーピア 日本橋本町ビル	貸室内個別空調化工事 雨水配管更新工事	70百万円 20百万円
西武信用金庫 渋谷ビル	地下1階・1階リニューアル工事	280百万円
星和新宿ビル	1階共用部内装更新工事	18百万円
野村不動産大阪ビル	共用部内装更新工事	42百万円
野村不動産広島ビル	耐震補強工事	240百万円
合計		1,084百万円

（注）第4期以降に完了する工事を含む

（注） は初期修繕リザーブ済み

第2期に実施したリニューアル工事（いすゞ芝ビル）



エントランスホール
リニューアル前



リニューアル後



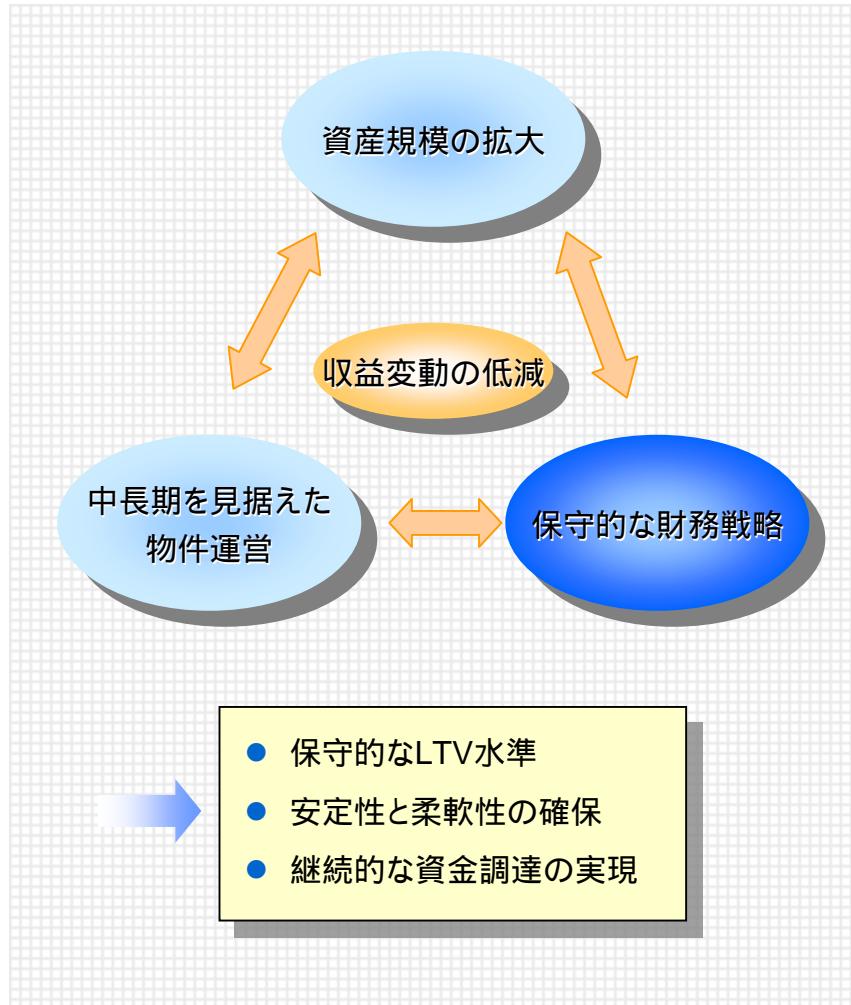
リニューアル前



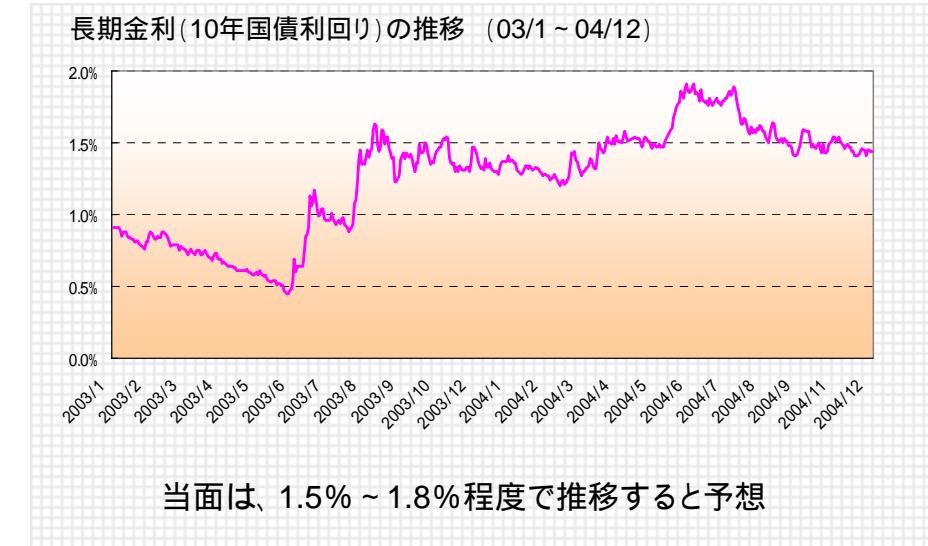
基準階
EVホール
リニューアル後

保守的な財務戦略 (マーケット状況・基本方針)

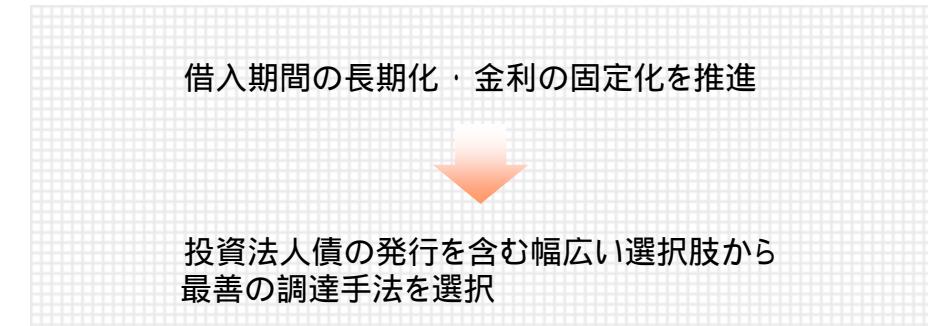
保守的な財務戦略



マーケット状況



財務の基本方針





保守的な財務戦略 (財務の状況)

安定性と柔軟性の確保

- LTV水準 (有利子負債比率・総資産ベース)

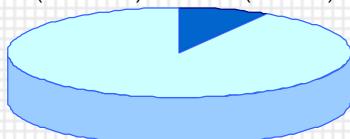
第2期末実績 37.2% (第1期末比 4.1%)

保守的な水準での運用を継続

- 借入金の長期・固定比率 (04/12末)

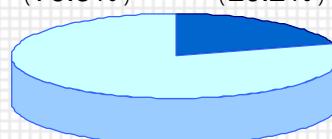
短期・長期比率

長期借入金
590億円
(91.5%)



変動・固定比率

固定金利
515億円
(79.8%)



金利スワップによる固定化を含む

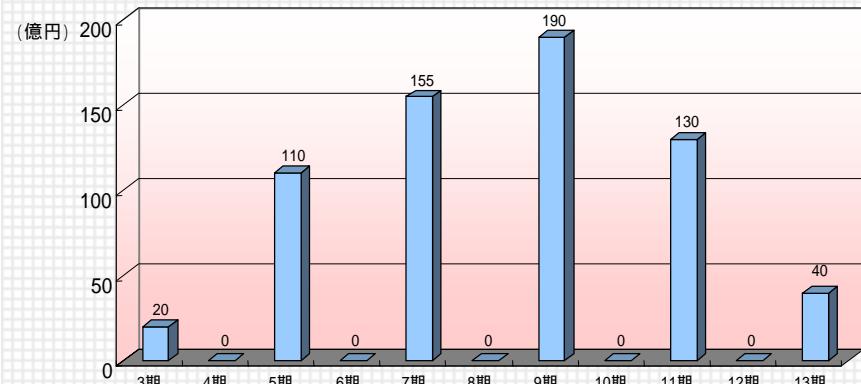
- 借入先金融機関・返済期限の分散状況 (04/12末)

・ 借入先金融機関 19金融機関

・ 残存平均借入期間 2.6年

(うち長期借入金の残存平均借入期間 2.8年)

返済期限の分散状況



・ 加重平均金利 1.14%



NOMURA
Office Fund



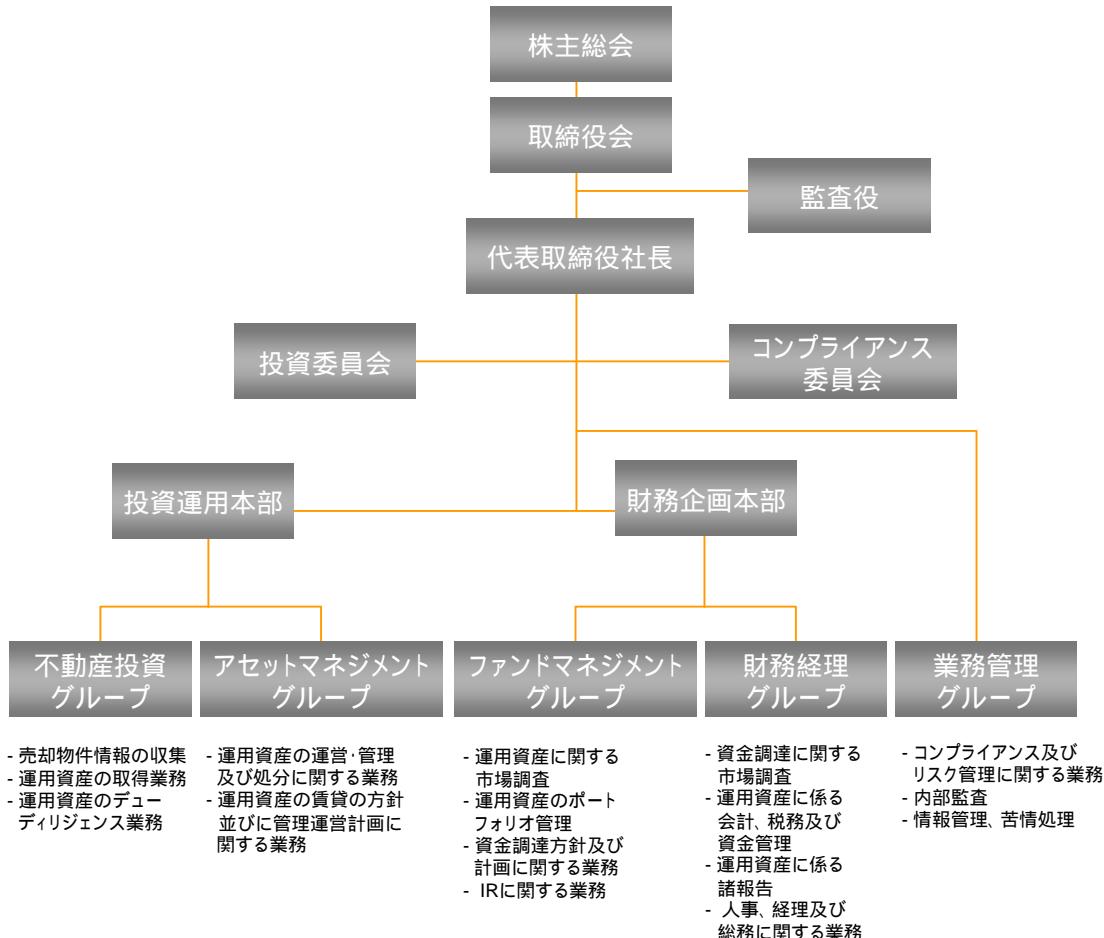
Appendix

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



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%)

[役員員数]

18名(非常勤役員除く)

[役員]

秋山 安敏

丸子 祐一

植松 丘

木村 博行

[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:国土交通大臣第18号

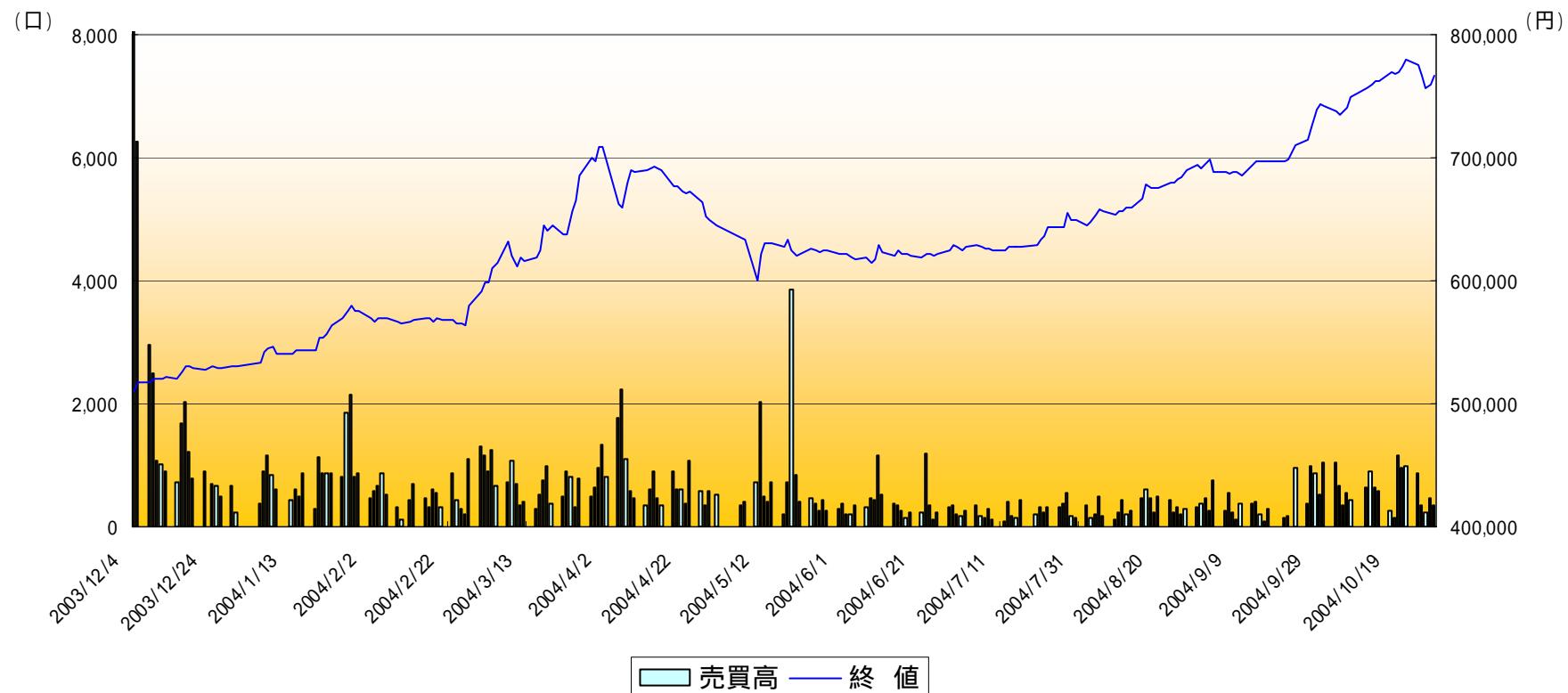
宅地建物取引業免許:東京都知事(1)第81679号



投資口価格の推移

第2期(04年5月～10月)における最高・最低価格

最高価格: 779,000円、最低価格591,000円 (04年5月6日～04年10月29日・取引値ベース)



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、
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、
不斷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。