



NOMURA  
Office Fund

# 野村不動産オフィスファンド投資法人

第1期（2004年4月期）決算説明会





# —Contents—

## 1. 決算報告

①ハイライト	
・経済環境、不動産賃貸・売買市場	4
・不動産投資信託市場	5
・第1期の活動状況及び業績	6
・第1期の運用活動Ⅰ	7
・第1期の運用活動Ⅱ	8
・第1期の運用活動Ⅲ	9
・決算後に生じた事象	10
②第1期決算の概要	
・損益計算書	12
・貸借対照表	13
・金銭の分配に係る計算書	14
・財務指標	15
・キャッシュフロー計算書	16
・有利子負債の状況	17
・投資主の状況	18
・第2期の業績予想	19

## 2. ポートフォリオデータ

・第1期取得物件(3物件)	21
・第2期取得物件(2物件)	22
・ポートフォリオ分散の状況	23
・ポートフォリオマップ	24
・ポートフォリオ一覧	25
・物件別賃貸事業収支	26
・期末算定価格	27
・テナントデータ	28
・期中の契約異動	29
・マーケット平均稼働率との比較	30

## 3. 今後の運用方針

・運用の基本方針	32
・投資口の追加発行(PO)の実施	33
・投資口の追加発行(オフリング概要)	34
・外部成長(基本戦略)	35
・外部成長(ポートフォリオ構築の基本方針①)	36
・外部成長(ポートフォリオ構築の基本方針②)	37
・外部成長(資産規模の拡大イメージ)	38
・内部成長(基本方針)	39
・内部成長(管理コストの効率化)	40
・内部成長(大規模修繕・リニューアル)	41
・内部成長(大規模修繕・リニューアル)	42
・財務戦略(安定性と柔軟性の確保)	43
・運用ポリシー	44

## Appendix

・投資口価格の推移	46
・運用会社の概要	47
・野村不動産グループの資産運用ビジネス	48



NOMURA  
Office Fund



# 1.決算報告

## ① ハイライト

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



## 経済環境、不動産賃貸・売買市場

### 経済環境

- 企業業績の回復
  - 主要企業の業績回復傾向が鮮明
  - 一方、原油価格の上昇や個人消費の先行きなどの懸念材料も

### 不動産賃貸市場

- 空室率改善
    - オフィス空室率の低下
    - 借り控えしていたテナントが動き始め、賃料水準も改善傾向
- ⇒ 物件の訴求力の有無による二極化の進展

### 金融市場

- 金利上昇懸念
  - 長期金利は1.845% (6/21現在)に上昇し、長期金利の上昇懸念が一段と高まる

### 不動産売買市場

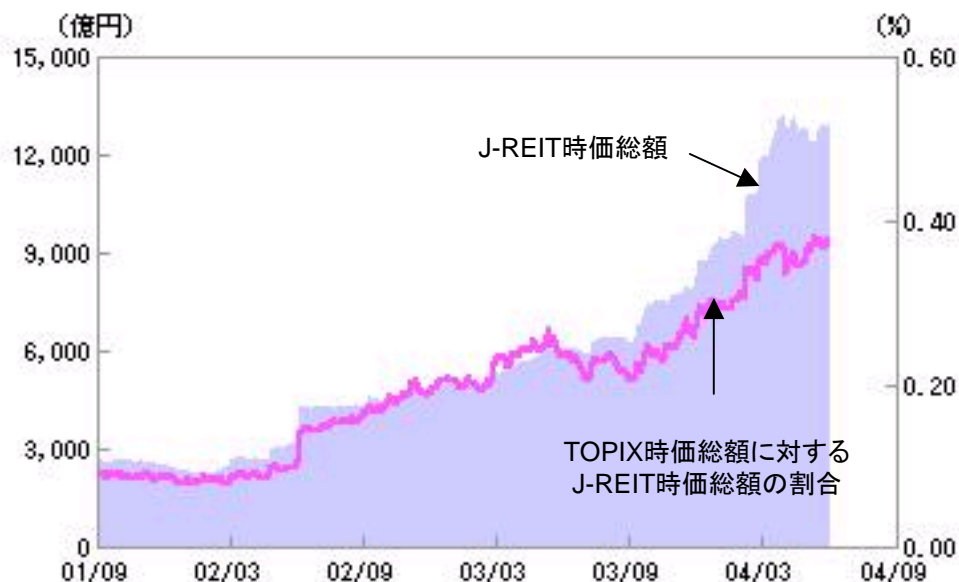
- 投資活動の活発化
    - 不動産ファンドの増加により、売買マーケットは過熱気味
    - しかし、減損会計の導入や金融行政の厳格化により、物件供給の増加傾向も
- ⇒ 法人保有の形態から投資家保有の形態へ



## 不動産投資信託市場

### J-REIT時価総額の推移とTOPIX時価総額に対する比率

(01/09/10～04/06/03現在)



(出所) 社団法人不動産証券化協会

- J-REIT市場は、2001年9月の第1号上場以来、13銘柄・約1兆3,000億円へ成長。(04年5月末)
- 先行6銘柄の着実な実績の積み重ねにより、投資家層は、これまで中心であった地銀、個人、外国人に加え、年金基金(信託勘定)や投信・投資顧問(FOFs)にまで裾野が拡大。
- J-REITは、不動産売買市場におけるメインプレイヤーとして定着しており、長期保有を前提とした不動産の最終保有者としての存在感を増している。



## 第1期の活動状況及び業績

### 第1期の主要な活動状況

03年 8月 7日	投資法人設立
03年12月 4日	東証上場
03年12月 5日	10物件取得(約600億円)
03年12月 8日	2物件取得(約442億円)
(その他)	
04年 4月 9日	THOMSON DealWatch 『J-REIT Deal of the Year'03』受賞

### 当期の業績(実質運用日数:148日)

営業収益	4,531百万円 (4,031百万円 :12.4%増) ※1
当期純利益	1,526百万円 (1,377百万円 :10.8%増) ※1
分配金 ※2	10,273円/口 (9,269円 :10.8%増) ※1

※1 括弧内は上場時予想値

※2 期末発行済投資口数 148,600口

- 当初予想を10%上回る営業収益・当期純利益・分配金を達成。
- 上場時取得物件の収益が当初予算を上回る実績となったこと、および期中の物件取得が寄与。



# 第1期の運用活動 I

- 上場直後に取得した12物件(取得価格合計約1,042億円)で運用を開始し、期中に3物件(取得価格合計約230億円)を追加取得

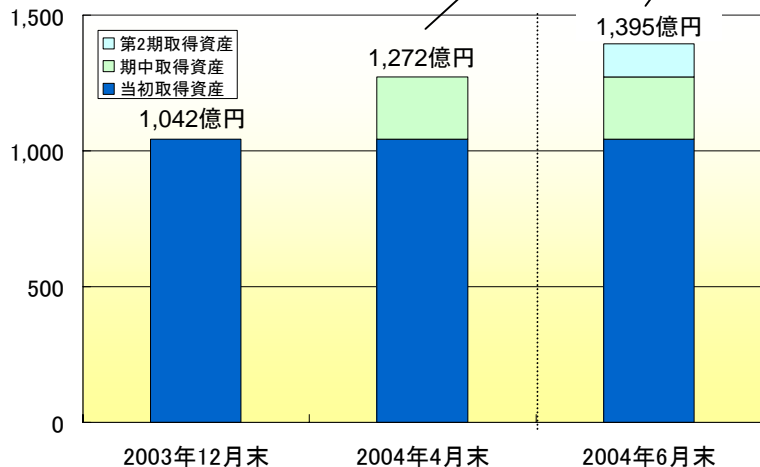
2物件の取得(合計約123億円)

- ・04/5/25 いすゞ芝ビル
- ・04/6/25 星和新宿ビル

3物件の取得(合計約230億円)

- ・04/2/26 神田岩本町東誠ビル
- ・04/2/27 駿河台プラザビル  
天王洲パークサイドビル

取得価格(億円)



新宿野村ビル



イトーピア  
日本橋本町ビル



品川NFビル



神田岩本町  
東誠ビル



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  
センターズスクエア



駿河台プラザビル



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



天王洲  
パークサイドビル



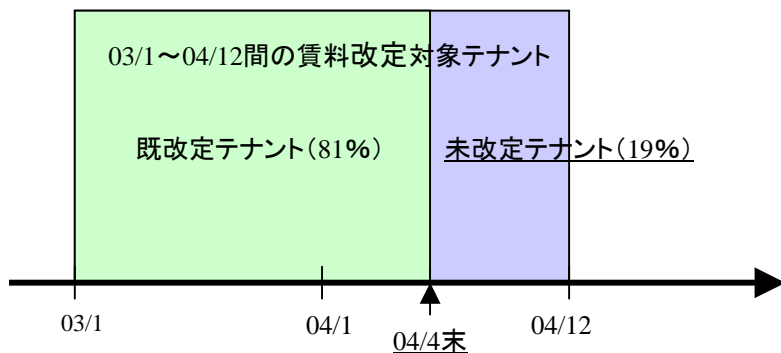
## 第1期の運用活動Ⅱ

### ポートフォリオ収益力 (NOI利回り)

	03/12予想	04/4実績
12物件ベース	7.19%	7.36%
12物件ベース (固都税補正後)	6.44%	6.59%
15物件ベース	—	7.20%
15物件ベース (固都税補正後)	—	6.44%

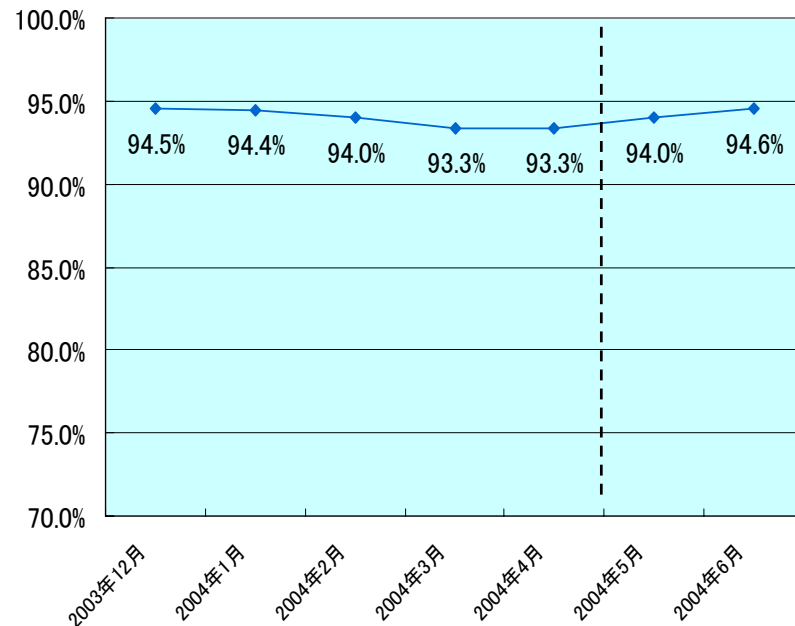
※NOI利回り=NOI/取得価格合計(年率換算値)

### テナントとの賃料改定状況



### ポートフォリオ稼働率推移

● (03/12末)94.5% → (04/4末)93.3% → (04/6末)94.6%







# 第1期の運用活動Ⅲ

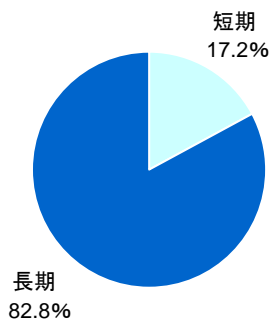
## 借入金の状況(04年4月末時点)

- 借入金残高 610億円(12/4:370億円、2/23:240億円)
- 残存平均借入期間 約3年
- 長短比率 = 82.8%:17.2%
- 変動固定比率 = 46.7%:53.3%  
(04年5月末時点) → 29.5%:70.5%
- 加重平均金利 1.0%

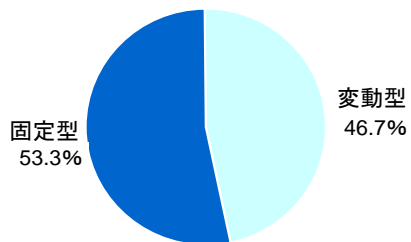
## ファイナンスストラクチャー

- カテゴリーの異なる19金融機関との間で、包括的な基本契約に基づくシンジケートローンを構築
- デットマーケットの変動にも柔軟に対応できる財務基盤を確立
- 無担保・無保証をはじめとする機動的なファイナンス条件により、運用の自由度を確保

借入金の長短比率



借入金金利の変動/固定比率



## 借入金融機関(19社)

都市銀行系(3社)	地方銀行系(5社)	信託銀行系(4社)	生・損保系(6社)	農林系(1社)
UFJ銀行 三井住友銀行 東京三菱銀行	千葉銀行 八十二銀行 広島銀行 伊予銀行 京葉銀行	三菱信託銀行 住友信託銀行 中央三井信託銀行 野村信託銀行	第一生命 三井生命 明治安田生命 太陽生命 大同生命 三井住友海上火災	農林中央金庫



## 決算後に生じた事象（詳細後述）

### 公募増資の実施

- 発行決議 4/19(月)
- 条件決定 5/10(月)
- 募集期間 5/11(火)～5/13(木)
- 払込期日 5/18(火)
- 新規発行口数 36,050口(OA含む)
- 募集価格 588,000円/口
- 調達額 20,462百万円

### 第2期取得資産

#### 1. いすゞ芝ビル

- 所在 港区芝四丁目
- 取得日 5月25日
- 取得価格 10,000百万円
- 竣工 1991年3月
- 取得資金 増資による調達資金



#### 2. 星和新宿ビル

- 所在 渋谷区千駄ヶ谷五丁目
- 取得日 6月25日
- 取得価格 2,280百万円
- 竣工 1986年3月
- 取得資金 増資による調達資金





NOMURA  
Office Fund



# 1.決算報告

## ② 第1期決算の概要

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



## 損益計算書

区 分		当期(第1期)		
		2003年8月7日～2004年4月30日		
		金額(千円)	百分比(%)	
営業損益の部	賃貸事業収益	賃貸事業収入	4,072,606	89.9
		賃料収入	3,120,372	68.9
		共益費収入	952,234	21.0
		その他賃貸事業収入	458,457	10.1
		月極駐車場収入	83,998	1.9
		付帯収益	349,753	7.7
		その他賃料収入	22,510	0.5
		その他雑収入	2,195	0.0
		<b>賃貸事業収益合計</b>	<b>4,531,064</b>	<b>100.0</b>
		賃貸事業費用	外注委託費	592,153
	公租公課		76,105	1.7
水道光熱費	410,430		9.1	
保険料	13,841		0.3	
修繕費	37,124		0.8	
その他費用	51,224		1.1	
減価償却費	666,358		14.7	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>1,847,238</b>	<b>40.8</b>		
	賃貸事業利益	2,683,826	59.2	
	資産運用報酬	276,803	6.1	
	販売費及び一般管理費	93,774	2.1	
	<b>営業利益</b>	<b>2,313,247</b>	<b>51.1</b>	
営業外損益の部	営業外収益	19,107	0.4	
	営業外費用	支払利息	209,821	4.6
		融資関連費用	232,833	5.1
		新投資口発行費	87,010	1.9
		投資口公開関連費用	156,746	3.5
		創業費	100,000	2.2
		その他営業外費用	17,907	0.4
		<b>営業外損益</b>	<b>-785,212</b>	<b>-17.3</b>
	<b>経常利益</b>	<b>1,528,035</b>	<b>33.7</b>	
	税引前当期純利益	1,528,035	33.7	
	法人税・住民税及び事業税	1,414	0.0	
	法人税等調整額	-30	0.0	
	<b>当期純利益</b>	<b>1,526,651</b>	<b>33.7</b>	
	当期末処分利益	1,526,651	33.7	

### ● 賃貸事業収入

第1期は、12物件で運用を開始し、2004年2月26日に神田岩本町東誠ビル、2月27日に駿河台プラザビル・天王洲パークサイドビルを取得し、期末時点で15物件となりました。

稼働率は、上場月の2003年12月末時点で94.5%、期末時点で93.3%(▲1.2%)となりました。

### ● 公租公課

固定資産税・都市計画税については、取得した年の未経過額は旧所有者と精算し取得原価に算入しているため費用化していません。

なお、当初取得した12物件のうち、第1期中に納税期の到来した6物件については、対応する額を費用化しています。

### ● 修繕費

修繕費37百万円の他、資本的支出が22百万円ありました。

### ● 新投資口発行費・投資口公開関連費用

2003年12月に公募による投資口の追加発行を実施した際の発行費用、投資証券が東京証券取引所に上場した際に発生した上場料及び弁護士費用等です。

### ● 融資関連費用

シンジケーションローンにかかるアレンジメントフィー及び弁護士費用等です。



# 貸借対照表

## 資産の部

区分	当期(第1期) 2004年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)
<b>流動資産</b>	20,659,351	14.0%
現金及び預金	5,006,510	3.4%
信託現金及び信託預金	13,289,638	9.0%
その他の流動資産	2,363,202	1.6%
<b>固定資産</b>	127,286,859	86.0%
有形固定資産	127,089,952	85.9%
信託不動産	127,089,828	85.9%
建物	44,684,129	30.2%
土地	82,405,699	55.7%
その他の有形固定資産	123	0.0%
その他の有形固定資産	123	0.0%
無形固定資産	1,463	0.0%
信託その他の無形固定資産	1,463	0.0%
投資その他の資産	195,443	0.1%
差入敷金保証金	10,780	0.0%
その他の投資その他の資産	184,663	0.1%
<b>資産の部合計</b>	147,946,210	100.0%

現金及び預金	金額(百万円)
投資法人名義預金	5,006
預り敷金相当額	1,740
修繕積立金相当額	109
その他	3,156
信託現金及び信託預金	
信託銀行名義預金	13,289
預り敷金相当額	9,868
修繕積立金相当額	74
その他	3,346

その他の流動資産	
未収消費税	2,145
物件取得時に支払った建物にかかる消費税等 平成16年度に還付予定	

有形固定資産	取得価額	償却費	期末簿価
信託不動産	127,756	666	127,089
建物等	45,350	666	44,684
土地	82,405	—	82,405

## 負債及び資本の部

区分	当期(第1期) 2004年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比(%)
<b>流動負債</b>	12,428,912	8.4%
営業未払金	239,578	0.2%
短期借入金	10,500,000	7.1%
未払金等	565,787	0.4%
前受金	986,168	0.7%
その他の流動負債	137,377	0.1%
<b>固定負債</b>	62,284,147	42.1%
長期借入金	50,500,000	34.1%
信託預り敷金保証金	11,599,483	7.8%
その他の固定負債	184,663	0.1%
<b>負債の部合計</b>	74,713,059	50.5%
出資総額	71,706,500	48.5%
剰余金	1,526,651	1.0%
<b>出資の部合計</b>	73,233,151	49.5%
<b>負債及び出資の部合計</b>	147,946,210	100.0%

借入金	
有利子負債残高	61,000
総資産有利子負債比率	$\left( \frac{\text{借入金}}{\text{総資産}} \right)$ 41.2%
長期有利子負債比率	$\left( \frac{\text{長期借入}}{\text{長期借入金+短期借入金}} \right)$ 82.7%



## 金銭の分配に係る計算書

### 分配金の計算書

項目	当期(第1期)
	2003年8月7日～2004年4月30日 金額(円)
当期末処分利益	1,526,651,096
分配金の額	1,526,567,800
1口当たり分配金	10,273
次期繰越利益	83,296

#### ● 分配金の額

第1期は、期末時点の発行済投資口数148,600口に対し当期末処分利益のほぼ全額を分配することとした結果、1口あたりの分配金は10,273円となりました。

### 業績予想との比較

項目	決算値	予想値(※)	差異	差異(%)
営業収益(百万円)	4,531	4,031	500	12.4%
経常利益(百万円)	1,528	1,378	149	10.8%
当期純利益(百万円)	1,526	1,377	149	10.8%
1口当たり分配金(円)	10,273	9,269	1,004	10.8%

※予想値は、2003年12月4日公表値

#### ● 実績と業績予想との差異

##### ● 営業収益

第1期に新規取得した3物件(天王洲・駿河台・神田岩本町)による収益寄与(367百万円増)

当初取得12物件の取得予定日繰上げによる増加等(132百万円増)

##### ● 営業費用

第1期に新規取得した3物件(天王洲・駿河台・神田岩本町)による営業費用及び減価償却費増加等(237百万円)

##### ● 営業外費用

新規物件取得に伴う借入金調達による融資関連費用の増加(98百万円)



## 財務指標

財務指標	単位	当期(第1期)
総資産経常利益率(ROA)	(%)	1.1
(年換算)	(%)	2.8
純資産当期純利益率(ROE)	(%)	2.1
(年換算)	(%)	5.2
期末自己資本比率	(%)	49.5
期末総資産有利子負債比率(LTV①)	(%)	41.2
期末物件価格有利子負債比率(LTV②)	(%)	48.0
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	(倍)	11.45
ネットオペレーティングインカム(NOI)	(百万円)	3,350
ファンズフロムオペレーション(FFO)	(百万円)	2,193

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: 148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: 148日)

期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

LTV① = 期末有利子負債 / 期末総資産

LTV② = 期末有利子負債 / 物件取得価格合計

DSCR = 金利償却前当期純利益 / 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)

(単位:千円)

科目	期別
	第1期 自 2003年8月7日 至 2004年4月30日
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	1,528,035
減価償却費	666,358
受取利息	-41
支払利息	209,821
営業未収入金の増加・減少額	-106,869
未収消費税等の増加・減少額	-2,145,478
営業未払金の増加・減少額	239,578
未払金の増加・減少額	354,559
前受金の増加・減少額	986,168
預り金の増加・減少額	137,377
その他	-110,765
<b>小 計</b>	1,758,744
利息の受取額	41
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	1,758,786
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
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
無形固定資産の取得による支出	-1,495
信託預り敷金保証金の支出	-467,541
信託預り敷金保証金の収入	12,066,957
差入敷金保証金の支出	-10,780
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	-116,169,137
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の借入による収入	10,500,000
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	132,706,500
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	18,296,148
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	-
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	18,296,148





## 有利子負債の状況

	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金	7金融機関	85億円	変動	年率0.500%(平成15年12月8日から平成16年6月8日までの利率) 年率0.4975%(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	無担保 無保証
	1金融機関	20億円	変動	年率0.490%(平成16年2月26日から平成16年8月26日までの利率)	平成17年2月26日	
短期借入金合計	7金融機関	105億円	—	—	—	—
長期借入金	5金融機関	75億円	変動	年率0.590%(平成16年2月26日から平成16年8月26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0.700%(平成15年12月8日から平成16年6月8日までの利率) 年率0.6975%(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18年12月8日	
	6金融機関	75億円	固定化(注2)	年率0.740%(平成16年2月26日から平成16年8月26日までの利率)	平成20年2月26日	
	5金融機関	80億円	固定化(注1)	年率0.800%(平成15年12月8日から平成16年6月8日までの利率) 年率0.7975%(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20年12月26日	
	1金融機関	30億円	固定化(注2)	年率0.890%(平成16年2月26日から平成16年8月26日までの利率)	平成22年2月26日	
	2金融機関	30億円	固定	年率1.045%	平成18年12月8日	
	1金融機関	30億円	固定	年率1.0525%	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	610億円	—	—	—	—

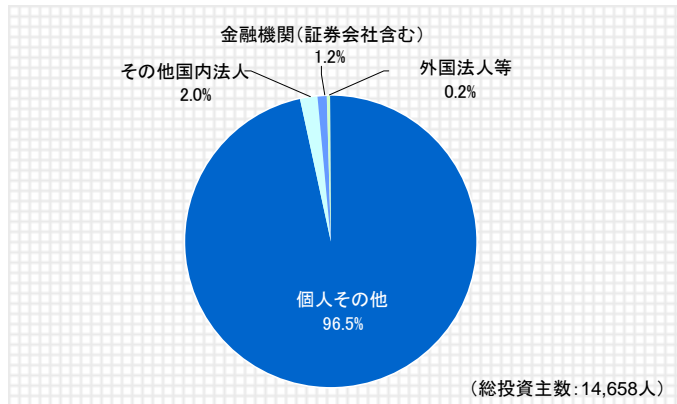
(注1)本借入金については、2003年12月8日より金利スワップ取引を開始しています。

(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。

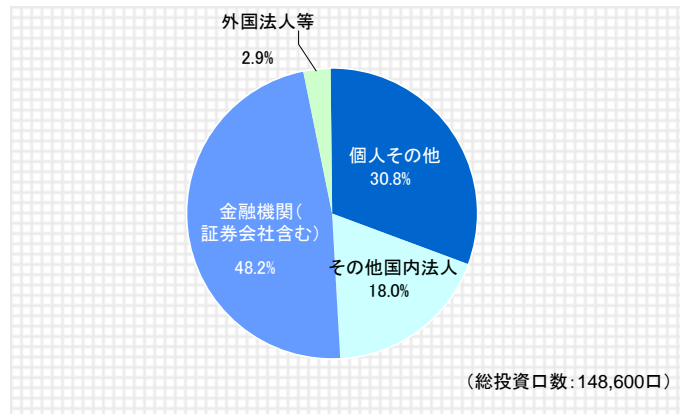


## 投資主の状況

### 所有者別投資主数



### 所有者別投資口数



### 上位10投資主一覧

(04年4月末時点)

	投資主名	所有口数	割合
1	野村不動産株式会社	10,414	7.0%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,590	3.8%
3	株式会社池田銀行	5,037	3.4%
4	学校法人川崎学園	5,000	3.4%
5	株式会社中国銀行	4,369	2.9%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,859	2.6%
7	株式会社あおぞら銀行	2,636	1.8%
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,471	1.7%
9	株式会社北洋銀行	2,356	1.6%
10	株式会社常陽銀行	1,953	1.3%
	合計	43,685	29.4%



## 第2期の業績予想

区分	当期(第1期) (百万円)	来期(第2期) 予想 (百万円)
賃貸事業収入	4,072	5,821
その他賃貸事業収入	458	778
賃貸事業収入合計	4,531	6,600
外注委託費	592	869
公租公課	76	489
水道光熱費	410	630
保険料	13	22
修繕費	37	70
その他費用	51	82
減価償却費	666	965
賃貸事業費用合計	1,847	3,130
賃貸事業利益	2,683	3,469
資産運用報酬	276	449
販売費及び一般管理費	93	190
<b>営業損益</b>	<b>2,313</b>	<b>2,829</b>
営業外収益	19	12
営業外費用	804	458
<b>営業外損益</b>	<b>-785</b>	<b>-446</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,528</b>	<b>2,383</b>
税引前当期純利益	1,528	2,383
法人税・住民税及び事業税	1	1
<b>当期純利益</b>	<b>1,526</b>	<b>2,381</b>
当期末処分利益	1,526	2,381
期末時点発行済投資口数(口)	148,600口	184,650口
一口当たり分配金(円)	10,273円	12,900円

### ● 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日にいすゞ芝ビル及び6月25日に星和新宿ビルを取得し、その後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2期では、上場直後に取得した12物件について固定資産税・都市計画税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・星和新宿ビルの5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。

### ● 第2期の投資口数

2004年5月・6月に実施した追加発行により36,050口増加しています。



NOMURA  
Office Fund



## 2. ポートフォリオデータ

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



## 第1期取得物件(3物件)

### 1. 神田岩本町東誠ビル

所在地 : 東京都千代田区岩本町  
延床面積 : 4,698.97㎡  
竣工月 : 1988年7月  
所有形態 : (土地)所有権 (建物)所有権  
取得価格 : 3,080百万円  
取得日 : 2004年2月26日

#### 【立地条件】

- JR線、地下鉄日比谷線、都営新宿線の3駅利用可能な高い交通利便性
- 秋葉原再開発事業による将来性

#### 【建物条件】

- 個別空調、基準階面積145坪、コンセント容量30VA/㎡、天井高2,550mm



### 2. 駿河台プラザビル

所在地 : 東京都千代田区神田駿河台  
延床面積 : 5,782.27㎡  
竣工月 : 1997年4月  
所有形態 : (土地)所有権 (建物)所有権  
取得価格 : 5,150百万円  
取得日 : 2004年2月27日

#### 【立地条件】

- 文教・製薬医療・教育出版関連等の業種が多い御茶ノ水エリア

#### 【建物条件】

- 免震構造
- 個別空調、基準階面積189坪、コンセント容量40VA/㎡、天井高2,700mm



### 3. 天王洲パークサイドビル

所在地 : 東京都品川区東品川  
延床面積 : 17,587.30㎡(区分所有部分)  
竣工月 : 1995年1月  
所有形態 : (土地)所有権の共有 (建物)区分所有権  
取得価格 : 14,800百万円  
取得日 : 2004年2月27日

#### 【立地条件】

- 02年12月のりんかい線開通により、新宿・渋谷方面へのアクセスが格段に向上した天王洲エリア

#### 【建物条件】

- 21階建の超高層ビル
- 個別空調、基準階面積403坪、コンセント容量45VA/㎡、天井高2,650mm





## 第2期取得物件(2物件)

### 1. いすゞ芝ビル

所在地	: 東京都港区芝
延床面積	: 11,425.20 m <sup>2</sup>
竣工月	: 1991年3月
所有形態	: (土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	: 10,000百万円
取得日	: 2004年5月25日

#### 【立地条件】

- JR線、都営三田線及び浅草線の3駅が利用可能、羽田空港や新幹線へのアクセスにも優れる高い交通利便性
- 近年、ホテルや文化施設などの開発が進む利便性の高いビジネスエリアに立地

#### 【建物条件】

- 個別空調(スパン毎)、基準階面積381坪、コンセント容量 40VA/m<sup>2</sup>、天井高 2,600mm



### 2. 星和新宿ビル

所在地	: 東京都渋谷区千駄ヶ谷
延床面積	: 3,160.05 m <sup>2</sup>
竣工月	: 1986年3月
所有形態	: (土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	: 2,280百万円
取得日	: 2004年6月25日

#### 【立地条件】

- JR新宿駅徒歩4分の利便性に加え、07年度には東京メトロ13号線も開業予定
- タカシマヤタイムズスクエア、小田急サザンタワー、その他大型オフィスビルの開発が進む新宿南口エリアに立地

#### 【建物条件】

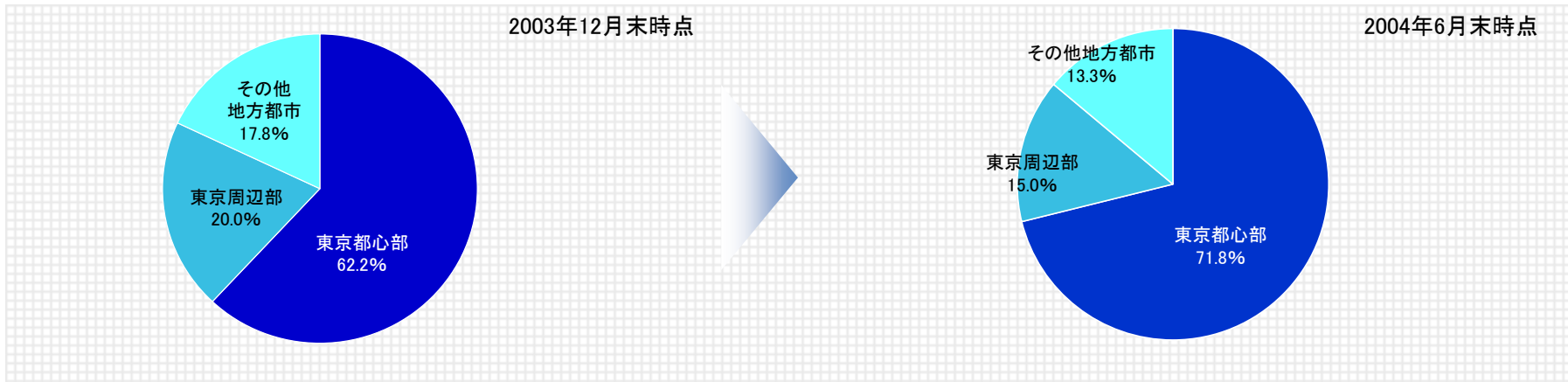
- 個別空調(フロア毎)、基準階面積100坪、コンセント容量 28VA/m<sup>2</sup>、天井高2,500mm



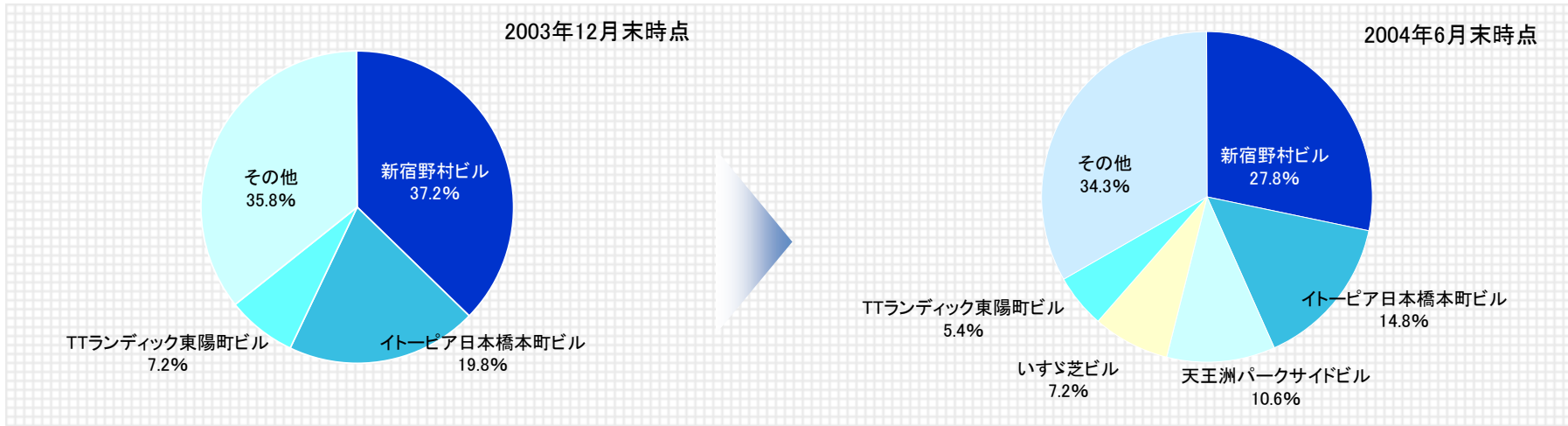


# ポートフォリオ分散の状況

## 地域分散状況(取得価格ベース)



## 運用資産毎の分散状況(取得価格ベース)





# ポートフォリオマップ







# ポートフォリオ一覧

## 第1期取得物件(15物件)

(2004年5月末時点)

	物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	テナント 総数	基準階面積 (㎡)	空調制御	天井高 (mm)	PML (※1)	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	31,804.43	30,675.58	96.5%	87	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003.12	38,730
	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	19,251.65	18,215.38	94.6%	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	18,051.60	17,735.94	98.3%	15	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004.2	14,800
	品川NFビル	品川区東品川	1987.11	8階	10,077.02	7,851.05	7,851.05	100.0%	5	928.27	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	3,666.43	89.9%	7	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004.2	3,080
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	13,683.46	12,127.60	88.6%	11	1,148.45	スパン毎 分割	2,650	10%	2003.12	6,430
	ファール立川センタースクエア	立川市曙町	1994.12	12階	6,865.80	6,853.38	6,853.38	100.0%	16	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003.12	3,290
	新横浜日興ビルディング	横浜市港北区	1990.1	9階	11,149.99	8,075.13	7,134.29	88.3%	3	940.84	スパン毎 分割	2,500	17%	2003.12	3,600
その他地方都市	宇都宮NFビル	宇都宮市馬場通り	1999.12	10階	10,479.63	5,887.40	5,619.42	95.4%	25	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	14,674.63	86.4%	22	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	10,657.68	92.2%	16	797.35	フロア毎	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	5,558.93	86.5%	26	524.66	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	7,916.43	7,491.90	94.6%	15	1,047.54	フロア毎 補助空調	2,450	16%	2003.12	1,930
合計					315,510.14	180,793.50	170,641.32	94.4%	262				7.5%		127,260

## 第2期取得物件

	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
	星和新宿ビル(※2)	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
合計					330,095.39	191,423.29	180,010.70	94.0%	276				-		139,540

※1 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。

※2 星和新宿ビルの5月末時点の賃貸状況は、前所有者より入手した情報に基づきます。



## 物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

科目	新宿野村	日本橋本町	天王洲PS	品川NF	駿河台※	神田岩本町	TT東陽町※	TPカマタB棟
今期稼働日数	145日	148日	64日	145日	64日	65日	148日	148日
<b>賃貸事業収益</b>	1,270,371	680,258	248,403	201,980	—	51,012	—	327,925
賃貸料(共益費含む)	1,132,422	645,203	225,020	176,045	—	45,588	—	286,972
その他収入	137,949	35,055	23,383	25,934	—	5,424	—	40,952
<b>賃貸事業費用</b>	486,116	185,847	166,022	69,054	—	16,836	—	142,035
外注委託費	160,648	59,863	76,581	19,979	—	4,410	—	43,034
公租公課	13	—	—	5	—	—	—	8
水道光熱費	150,355	39,129	6,856	17,537	—	2,443	—	38,097
保険料	3,144	1,339	2,081	509	—	101	—	985
修繕費	11,648	4,045	—	3,509	—	16	—	3,193
その他費用	18,367	4,053	809	1,080	—	2,264	—	3,995
減価償却費	141,938	77,416	79,694	26,432	—	7,599	—	52,721
<b>賃貸事業損益</b>	784,254	494,411	82,381	132,926	—	34,176	—	185,890
<b>減価償却費控除前利益(NOI)</b>	926,193	571,827	162,076	159,359	—	41,775	—	238,611

科目	ファーレ立川	新横浜日興※	宇都宮NF	大阪ビル	四ツ橋ビル	神戸海岸	広島ビル	15物件合計
今期稼働日数	148日	148日	148日	148日	148日	148日	148日	
<b>賃貸事業収益</b>	187,415	—	137,169	392,527	247,716	154,359	173,753	4,531,064
賃貸料(共益費含む)	168,305	—	111,632	347,013	220,641	127,882	155,237	4,072,606
その他収入	19,110	—	25,537	45,514	27,074	26,477	18,516	458,457
<b>賃貸事業費用</b>	90,036	—	84,673	158,349	118,560	84,412	59,875	1,847,164
外注委託費	34,622	—	25,904	53,653	38,759	21,602	23,085	592,153
公租公課	—	—	8,455	22,850	16,474	9,116	9,995	76,105
水道光熱費	22,384	—	14,790	35,453	24,500	19,101	13,584	410,430
保険料	481	—	575	1,143	793	688	547	13,841
修繕費	—	—	170	4,007	1,738	2,366	2,009	37,124
その他費用	5,964	—	2,520	1,237	1,435	2,927	2,109	51,224
減価償却費	26,584	—	32,255	40,003	34,860	28,610	8,544	666,283
<b>賃貸事業損益</b>	97,379	—	52,495	234,177	129,155	69,947	113,878	2,683,900
<b>減価償却費控除前利益(NOI)</b>	123,963	—	84,751	274,180	164,016	98,558	122,422	3,350,184

※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おりません。



## 期末算定価格

(単位:百万円)

	物件名称	取得価格		期末算定価格		貸借対照表計上額	
			比率		比率		比率
東京都心部	新宿野村ビル	38,730	30.4%	38,300	30.1%	38,707	30.5%
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	16.2%	20,400	16.0%	20,544	16.2%
	天王洲パークサイドビル	14,800	11.6%	14,800	11.6%	14,749	11.6%
	品川NFビル	5,500	4.3%	5,360	4.2%	5,490	4.3%
	駿河台プラザビル	5,150	4.0%	5,220	4.1%	5,306	4.2%
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.4%	3,180	2.5%	3,085	2.4%
	<b>東京都心部合計</b>	<b>87,860</b>	<b>69.0%</b>	<b>87,260</b>	<b>68.6%</b>	<b>87,883</b>	<b>69.2%</b>
東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	7,550	5.9%	7,610	6.0%	7,497	5.9%
	テクノポートカマタB棟	6,430	5.1%	6,520	5.1%	6,387	5.0%
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	2.6%	3,350	2.6%	3,279	2.6%
	新横浜日興ビルディング	3,600	2.8%	3,630	2.9%	3,572	2.8%
	<b>東京周辺部合計</b>	<b>20,870</b>	<b>16.4%</b>	<b>21,110</b>	<b>16.6%</b>	<b>20,737</b>	<b>16.3%</b>
その他地方都市	宇都宮NFビル	2,970	2.3%	2,970	2.3%	2,944	2.3%
	野村不動産大阪ビル	6,410	5.0%	6,540	5.1%	6,402	5.0%
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3.1%	4,030	3.2%	3,927	3.1%
	神戸海岸ビル	3,280	2.6%	3,230	2.5%	3,257	2.6%
	野村不動産広島ビル	1,930	1.5%	1,980	1.6%	1,937	1.5%
	<b>その他地方都市合計</b>	<b>18,530</b>	<b>14.6%</b>	<b>18,750</b>	<b>14.7%</b>	<b>18,469</b>	<b>14.5%</b>
<b>合計</b>	<b>127,260</b>	<b>100.0%</b>	<b>127,120</b>	<b>100.0%</b>	<b>127,089</b>	<b>100.0%</b>	



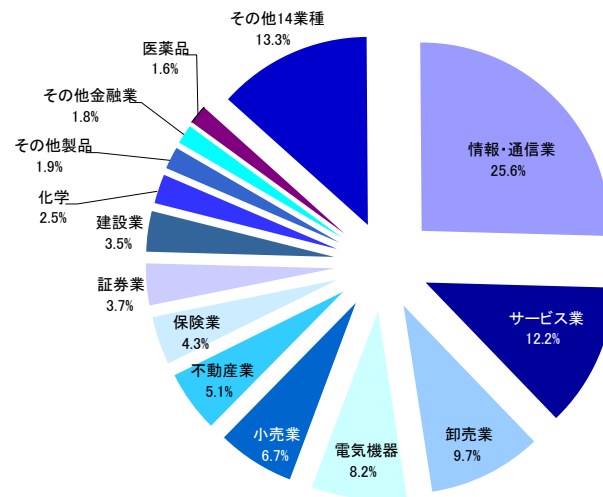
# テナントデータ(上位10テナント、業種分散、安定的契約の状況)

## 上位10テナント

(04年4月末)

テナント名	業種	入居物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合 (%)
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	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	1.4
		ファーレ立川 センタースクエア	501.35	0.3
		新横浜日興 ビルディング	4,311.47	2.6
3 野村不動産 株式会社	不動産	新宿野村ビル	3,584.89	2.1
		野村不動産 大阪ビル	206.65	0.1
		野村不動産 四ツ橋ビル	1,266.19	0.8
4 野村土地建物 株式会社	不動産	新宿野村ビル	574.11	0.3
		宇都宮NFビル	1,072.69	0.6
		野村不動産 広島ビル	2,834.48	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	2.5
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	2.2
7 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	2.0
8 コーポレート 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	3,283.17	1.9
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	1.9
10 株式会社 クロスキャット	情報・通信	品川NFビル	2,375.87	1.4
合計			54,913.48	32.6

## 業種分散状況(賃貸面積ベース)



(注)賃貸先が転貸している場合、転貸先テナントの業種で算出しています。

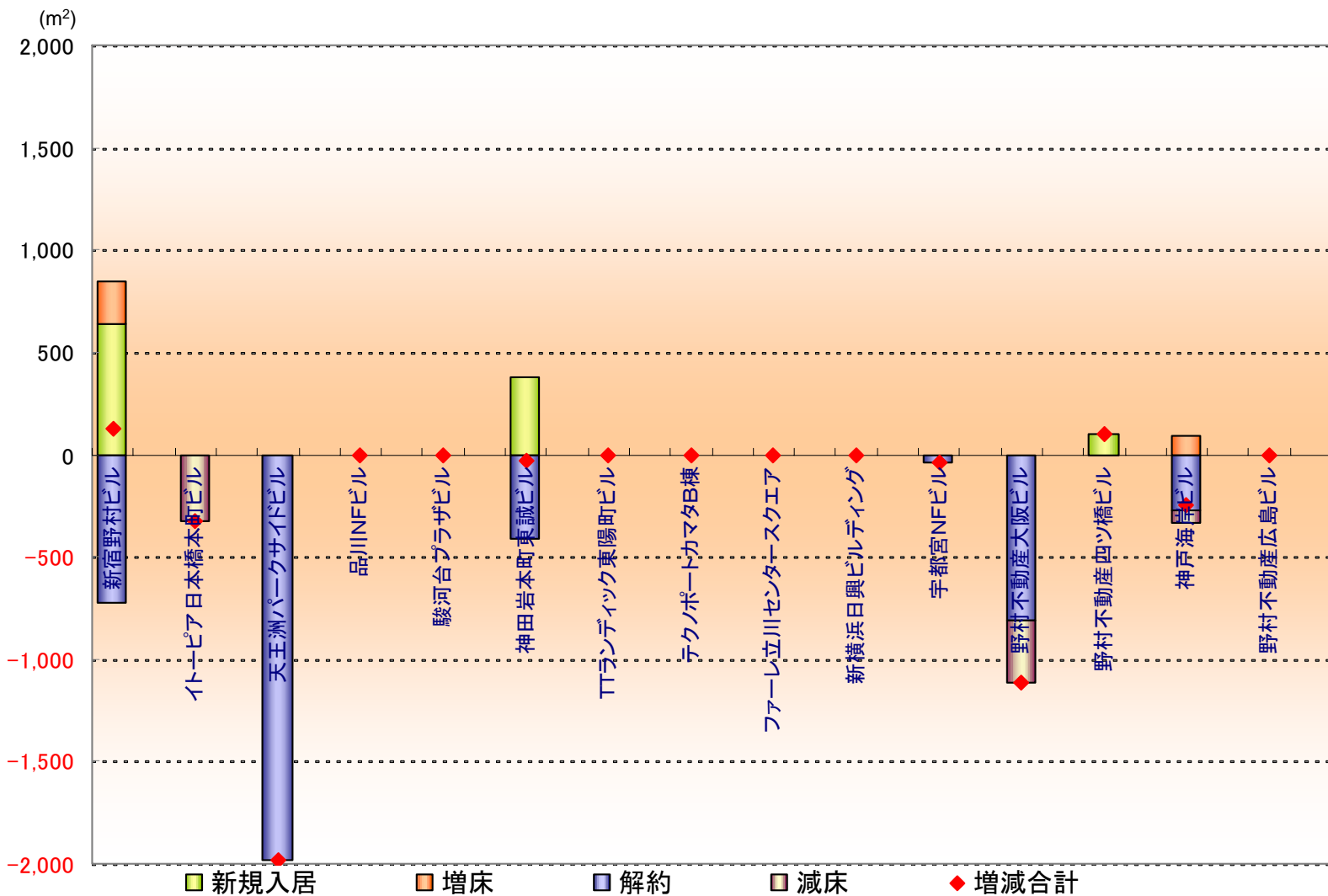
## 安定的契約の状況

- 期末時点での安定的契約(残存契約期間が3年以上の契約)

⇒ 約17.0%

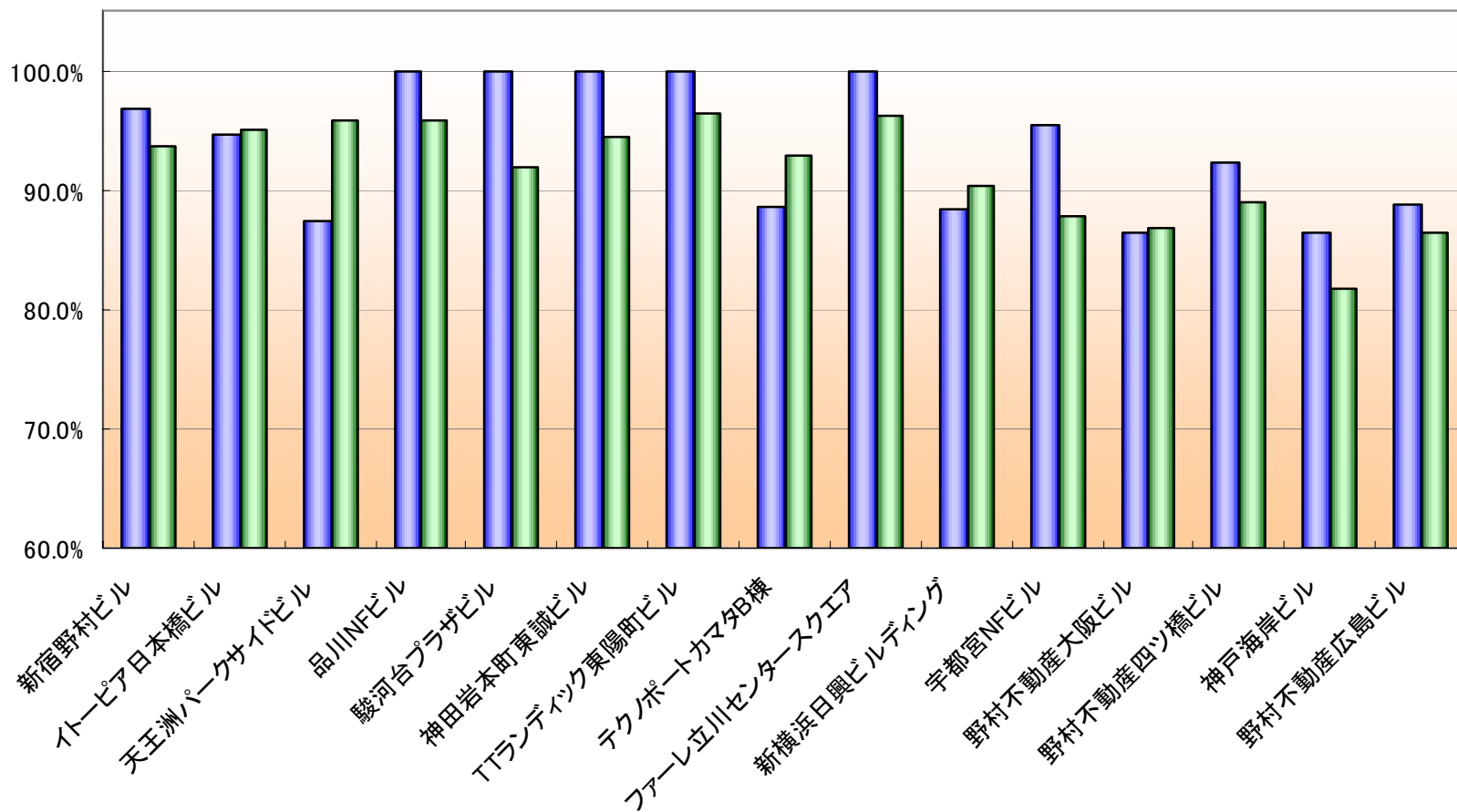


# 期中の契約異動





## マーケット平均稼働率との比較



■ 対象ビル稼働率(04年4月末)    ■ マーケット平均稼働率(04年3月末)※

※出所: (株)生駒データサービスシステム



NOMURA  
Office Fund



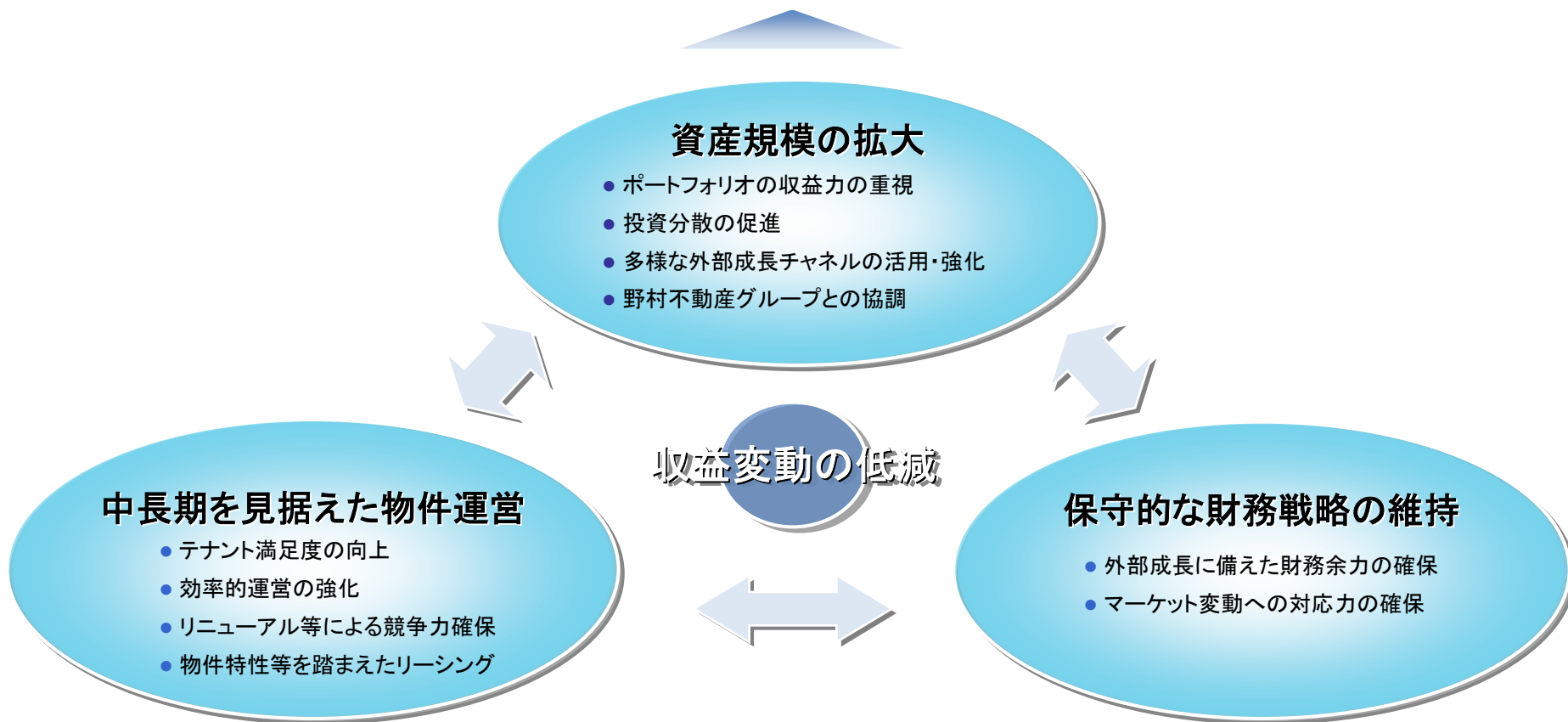
### 3. 今後の運用方針

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



## 運用の基本方針

中長期の安定収益の確保・運用資産の着実な成長



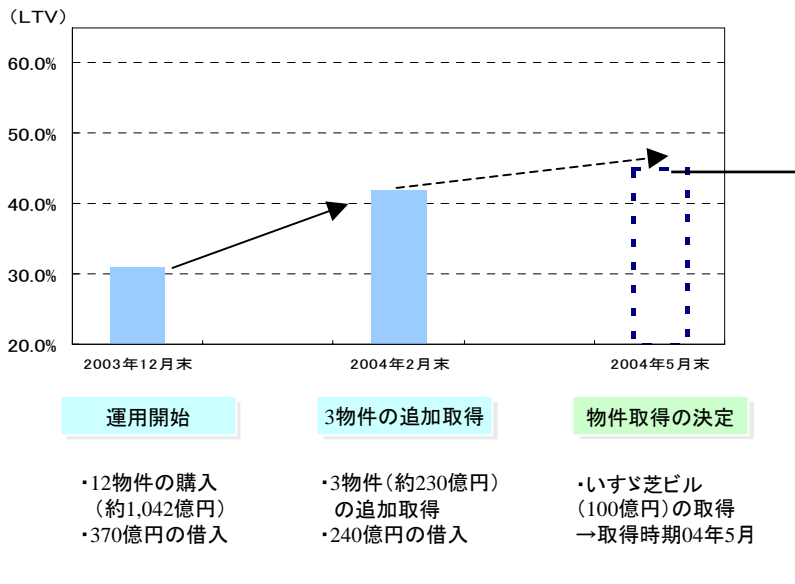




# 投資口の追加発行(P0)の実施

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

## 増資の背景



### いすゞ芝ビル取得時(04年5月)に想定された事象

LTVの上昇(約45%) → 成長余力の減少  
 財務の安定性の低下  
 EPSの大幅な変動

## 増資の目的

「安定」と「成長」を提供するための基盤の構築

①持続的な外部成長余力の確保  
LTVの引下げにより、第2期以降の物件取得余力を確保

②安定的なファイナンスの維持  
財務の安全性を確保した上で、運用を推進

③EPSの大幅変動の抑制  
「EPS(2期)の大幅増加⇒3期以降のPO時に予想されるEPSの大幅減少」という急激な変動を回避

持続的な外部成長余力の確保

安定的なファイナンスの維持

EPSの大幅変動の抑制

「安定」と「成長」の提供



## 投資口の追加発行(オファリング概要)

基本方針 : ①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### POスケジュール

有価証券届出書の提出	: 2004年 4月19日
発行条件の決定日	: 2004年 5月10日
一般公募分の申込期間	: 2004年 5月11日 ~2004年 5月13日
一般公募分の払込日	: 2004年 5月18日
第三者割当分の申込期間	: 2004年 6月14日
第三者割当分の払込日	: 2004年 6月15日

### オファリング概要

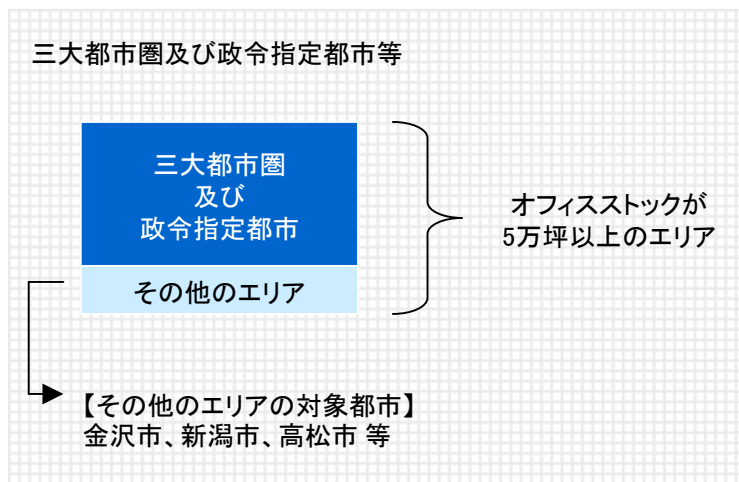
オファリング形態	: 投資口追加発行及び オーバーアロットメントによる売出し (国内募集)
公募価格	: 588,000円(ディスカウント率 2.0%)
発行口数	: 35,000口
オーバーアロットメント	: 1,050口
オファリング総額	: 約21,197百万円 (オーバーアロットメント分を含む)
PO後の発行済 投資口総数	: 184,650口 (PO前 148,600口)
PO後の出資総額	: 約92,168百万円 (PO前 約71,706百万円)



## 外部成長（基本戦略）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### 投資対象エリア



### 地域アロケーション

国内主要都市における  
賃貸オフィスビルの時価総額比率

エリア	比率
東京都心部	64.7%
東京周辺部	10.4%
その他地方都市	24.9%

(出所)野村不動産インベストメント・マネジメント

アロケーション割合
60-80%
10-20%
10-20%

今後上記アロケーション方針を堅持

2004年6月末現在の  
アロケーション実績

エリア	実績
東京都心部	71.8%
東京周辺部	15.0%
その他地方都市	13.3%

各エリアにおいて  
アロケーション割合  
のほぼ中間でバランス

## 外部成長（ポートフォリオ構築の基本方針①）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### ポートフォリオ収益力（ポートフォリオNOI）の確保

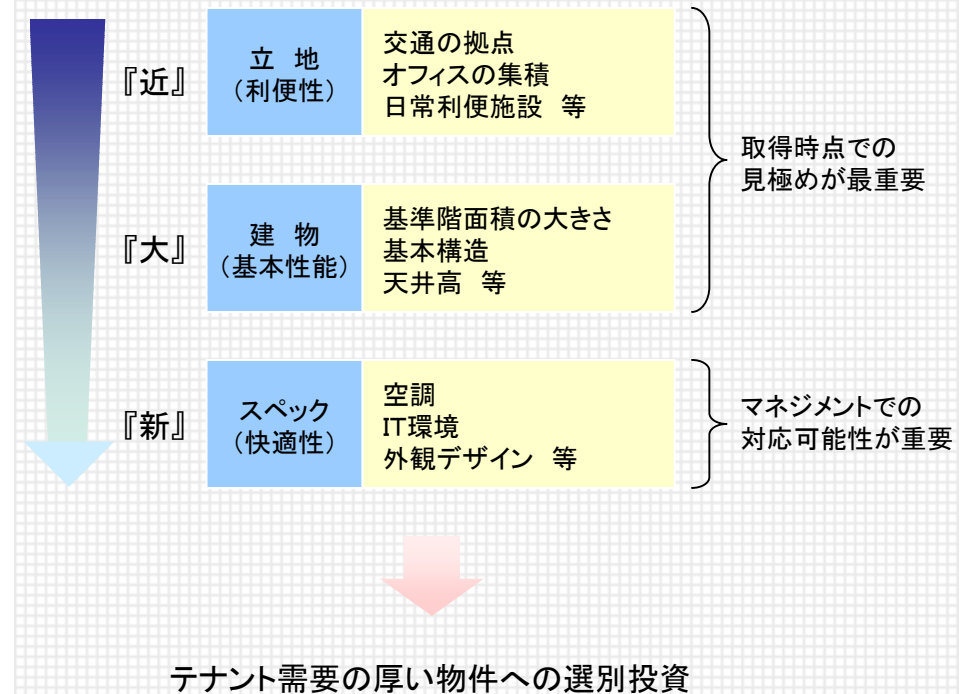
現状のポートフォリオNOI 約6.5%  
（取得価格ベース、年換算値）

「東京都心部」の安定型物件と、  
「地方都市」「東京周辺部」の利回りの高い物件を  
バランスよく取得

→ 相対的に高いポートフォリオNOIを確保  
（イメージ 6.0%~6.5%）

### 物件選定にあたっての優先順位

優先順位




## 外部成長（ポートフォリオ構築の基本方針②）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### 多様な外部成長チャネルの活用・強化

外部成長チャネル	代表的な物件	
野村不動産グループの保有・開発物件		
野村不動産グループからの情報提供物件		
外部からの情報提供物件		
一般の新規開発物件	→ 投資コミットメントの検討を開始 (許認可リスク、開発リスクを取らない開発物件)	
優先交渉権保有物件(注)	→ 保有物件の価値向上と収益性のバランスを踏まえて検討	

 上場後の取得物件

### 外部成長チャネルの強化

- 情報提供者及び取引相手方の信頼獲得
- 取得実績の積上げ(着実な成長の実践)

### 物件情報の入手量

入手時期	H15年	H16年				第1期合計	検討物件	検討中物件
	12月	1月	2月	3月	4月			
物件情報数	82	110	186	107	151	636	93	25

(注) 優先交渉権保有物件とは、新宿野村ビルにおける他の準共有者、テクノポートカマタB棟・天王洲パークサイドビルにおける他の区分所有者が持分を譲渡する際に、本投資法人(信託銀行)が優先交渉権を付与されている物件をいいます。



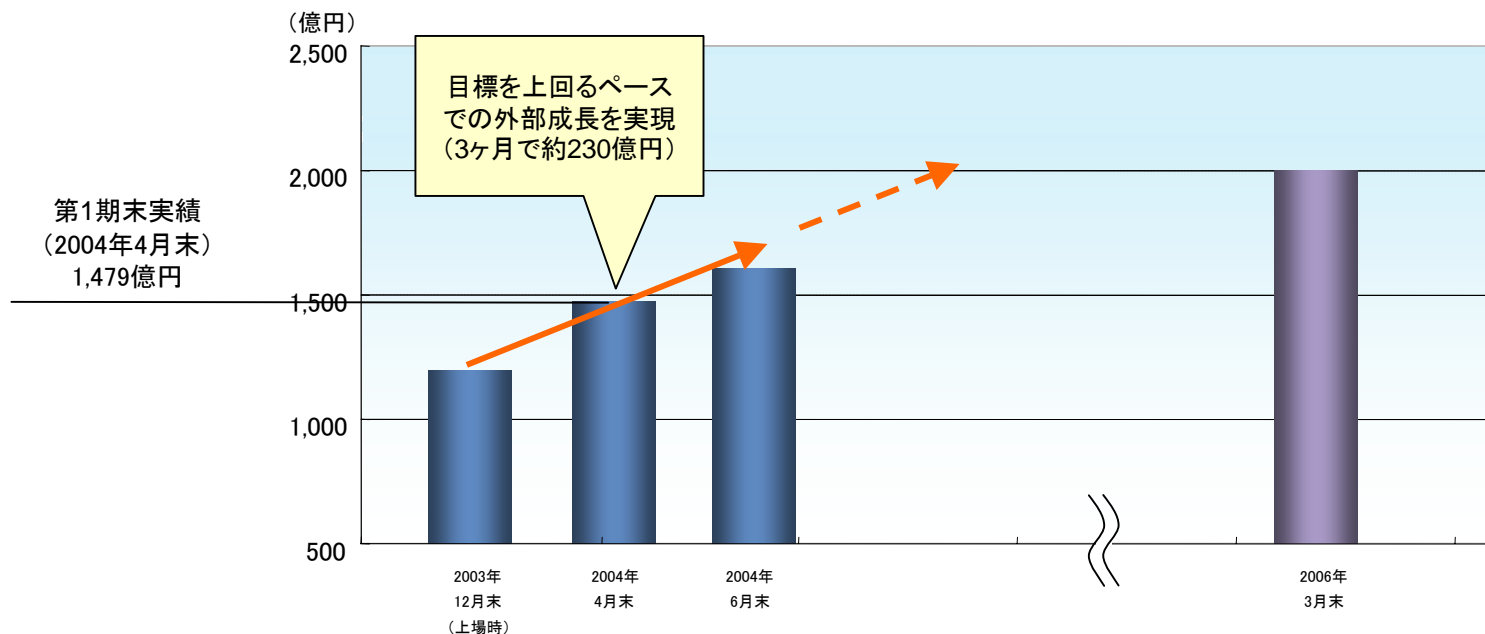
## 外部成長（資産規模の拡大イメージ）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### 外部成長目標

2006年3月末に総資産2,000億円の達成

（上場時の総資産 約1,200億円 + 2年間で800億円 のペース）





## 内部成長（基本方針）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### 内部成長のためのポイント





# 内部成長（管理コストの効率化）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

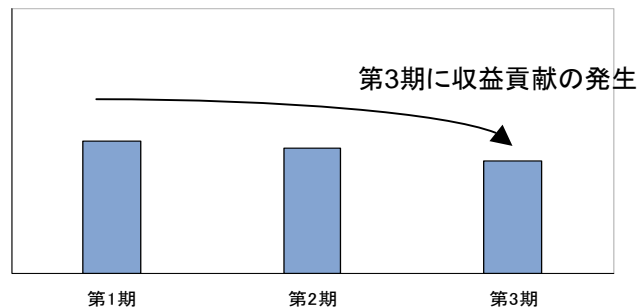
## 運営管理コスト削減プログラム

第1期	第2期	第3期以降
今後のコスト削減に向けた精査期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件特性の把握</li> <li>● 各物件に最適な管理仕様の再検討</li> </ul>	精査に基づく削減プランの具現化 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理コスト削減のプラン作成</li> <li>● 関係者との協議</li> </ul>	コスト削減の実現・さらなる追求 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 削減プランの実施</li> <li>● 資産規模の拡大に伴う、規模メリットの追求               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 群管理制度の検討</li> <li>・ 資材調達方法の検討</li> </ul> </li> </ul>

## 削減目標

- ・ 保守管理費 5% → その他支出を含めてポートフォリオ
  - ・ 動光熱費 2% → 賃貸事業支出の2.5%の削減を目標  
(従量料金を除く基本料金部分)
- (減価償却費を除く)

コスト削減のイメージ







## 内部成長（大規模修繕・リニューアル）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### 大規模修繕及びリニューアル計画

#### 大規模修繕計画

エンジニアリング・レポートの内容を踏まえ、物件機能維持のための10年超の大規模修繕計画を策定

#### リニューアル計画

テナント満足度調査に基づくアメニティ面を含む物件機能向上のためのリニューアル計画を物件毎に策定

### 第2期に予定している主な工事内容

物件名	工事内容	予定金額	
新宿野村ビル	低層階空調機更新	106百万円	⇒ 空調機更新：地下店舗階除き100%完了予定
	各階共用部美装	※706百万円	⇒ 2008年完了予定
	衛生系配管更新	※52百万円	
イトーピア日本橋本町ビル	貸室スバックアップ工事(OAフロア化・個別空調化)	160百万円	⇒ 個別空調化工事：第2期末時点100%完了予定 OAフロア化工事： " 90%完了予定
	空調用熱源配管更新	40百万円	(⇒ 第2期末時点：既設配管の約50%更新)
テクノポートカマタB棟	空調機更新工事	150百万円	⇒ 空調機更新工事：第2期末時点100%完了予定
いすゞ芝ビル	メインエントランス改修	17百万円	
	各階共用部美装工事	25百万円	
合 計		約1,256百万円	

※第2期以降に発生予定の費用を含む



## 内部成長（大規模修繕・リニューアル）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

### （参考）主要物件の工事実施状況

#### ■ 新宿野村ビル（93年～02年）

（百万円）

区分	工事内容	工事金額
建築	外壁シール更新	267
	地下階内装更新	619
	1階エントランス改修	426
	48階貸し会議室新設	385
電気	各階コンセント容量増強工事	2,234
	照明器具安定器更新	287
空調	個別空調化工事	6,360
衛生	排水管更新	160
防災	中央監視・設備更新	1,318
	各防災設備更新	1,000
その他	各リニューアルに伴う周辺工事	759
合計		13,815

基準階  
エレベーターホール



リニューアル前



リニューアル後

#### ■ イトーピア日本橋本町ビル（96年～03年）

（百万円）

区分	工事内容	工事金額
建築	OA床設置	284
	各階トイレ更新	300
	エントランス・基準階共用部内装更新	208
	外壁・サッシュ更新	755
電気	専有部照明器具更新	374
	発電機更新	16
	特別高圧受変電設備更新	370
空調	個別空調設置工事	560
	AHU更新	10
衛生	高架水槽・給水管更新	161
防災	中央監視更新	113
その他		
合計		3,151

基準階  
エレベーターホール



リニューアル前



リニューアル後

今後、実施予定の主な工事

- 空調機(2階～5階・地上店舗階)更新工事
- 各階共用部(廊下、トイレ)の美装工事
- 衛生系配管更新工事

今後、実施予定の主な工事

- 専有部スペックアップ工事(個別空調・OA床:25%)
- 空調用熱源配管更新工事



# 財務戦略（安定性と柔軟性の確保）

基本方針：①中長期の安定収益の確保 ②運用資産の着実な成長

## 基本方針

『安定性と柔軟性の確保』

不動産マーケットの変化

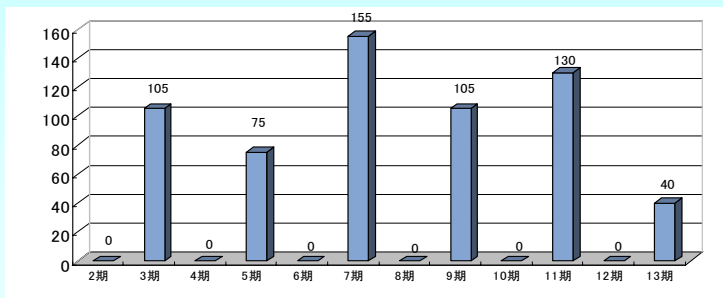
金融環境の変化

### 財務方針による安定化効果

- ・金融機関の多様化
- ・無担保での調達
- ・返済期日の分散 等

「返済期日の分散状況」

(億円)



## 第1期の成果

- ・金融機関の多様化
- ・返済期日の分散
- ・無担保での調達

第1期末の借入金(610億円)において、実施済み

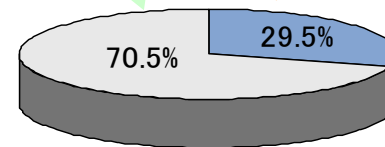
## 第2期以降の取組み方針

- ①借入金の金利固定化（金利スワップの導入）  
借入期間が3年以上の借入金に対し、金利スワップを導入  
(2003年12月:205億円、2004年5月:105億円)

借入金の固定比率  
(2004年6月末時点)  
**70.5%※**

固定金利型※  
430億円

変動金利型  
180億円



※金利スワップによる固定化含む

- ②格付けの取得  
・発行体格付けの早期取得を検討
- ③投資法人債による発行の検討  
・資金調達手段の多様化  
・選択肢の増加による最適な資金調達



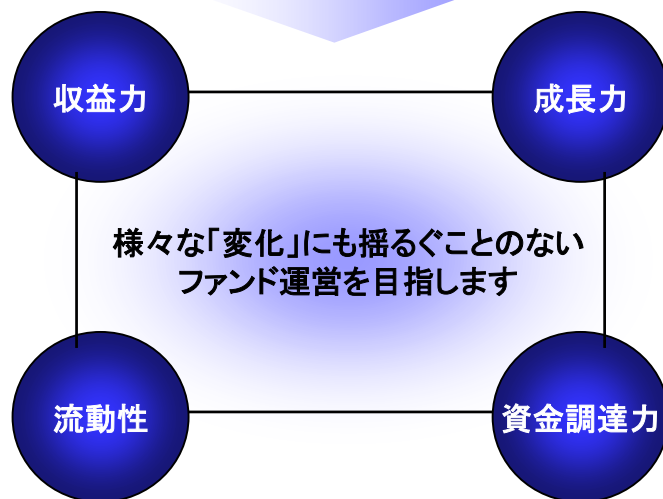
## 運用ポリシー

### ファンド運営に影響を与える外部環境の「変化」

1. 不動産市場の「変化」
  - ・賃料及び空室率の変動
  - ・地価変動
2. キャピタルマーケット(資本市場)の「変化」
  - ・相場の変動
  - ・エクイティファイナンスの不確実性
  - ・流動性の停滞
3. デットマーケット(金融市場)の「変化」
  - ・金利上昇
  - ・金融政策の変更
  - ・金融機関の融資スタンスの変化
4. その他の「変化」
  - ・地震災害
  - ・法規制、税制の変更
  - ・事故

### 運用ポリシー

1. 収益の源泉であるポートフォリオの選定・管理を厳格に行います。
2. 資産規模の拡大による投資分散を促進します。
3. 継続的なエクイティファイナンスによる時価総額の成長及び流動性向上を目指します。
4. 保守的な財務戦略を堅持し、安定的なデットファイナンスを実現します。
5. 一貫したエクイティ・ストーリーを展開し、投資家の信頼向上に努めます。





NOMURA  
Office Fund



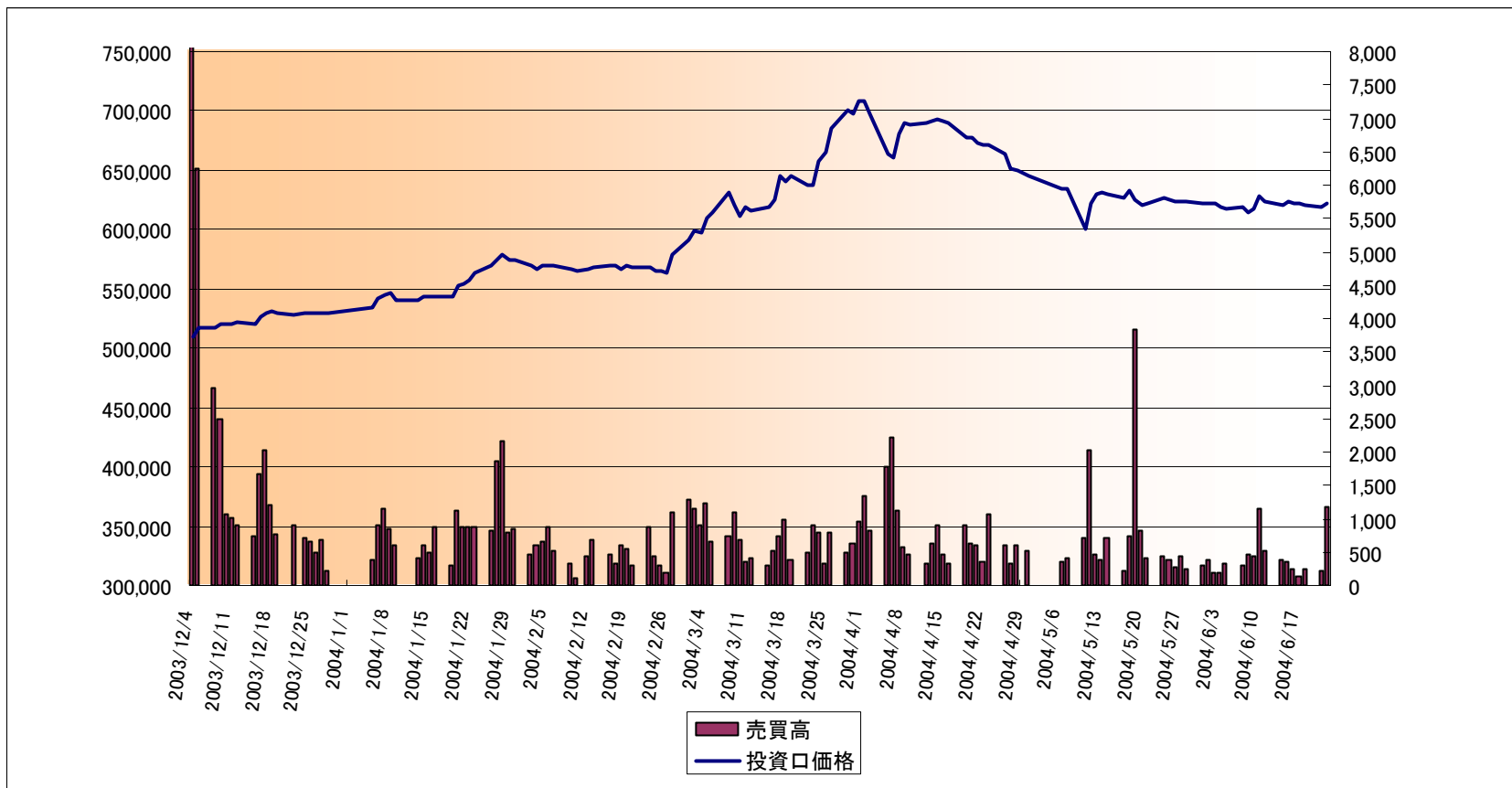
# Appendix

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND



## 投資口価格の推移

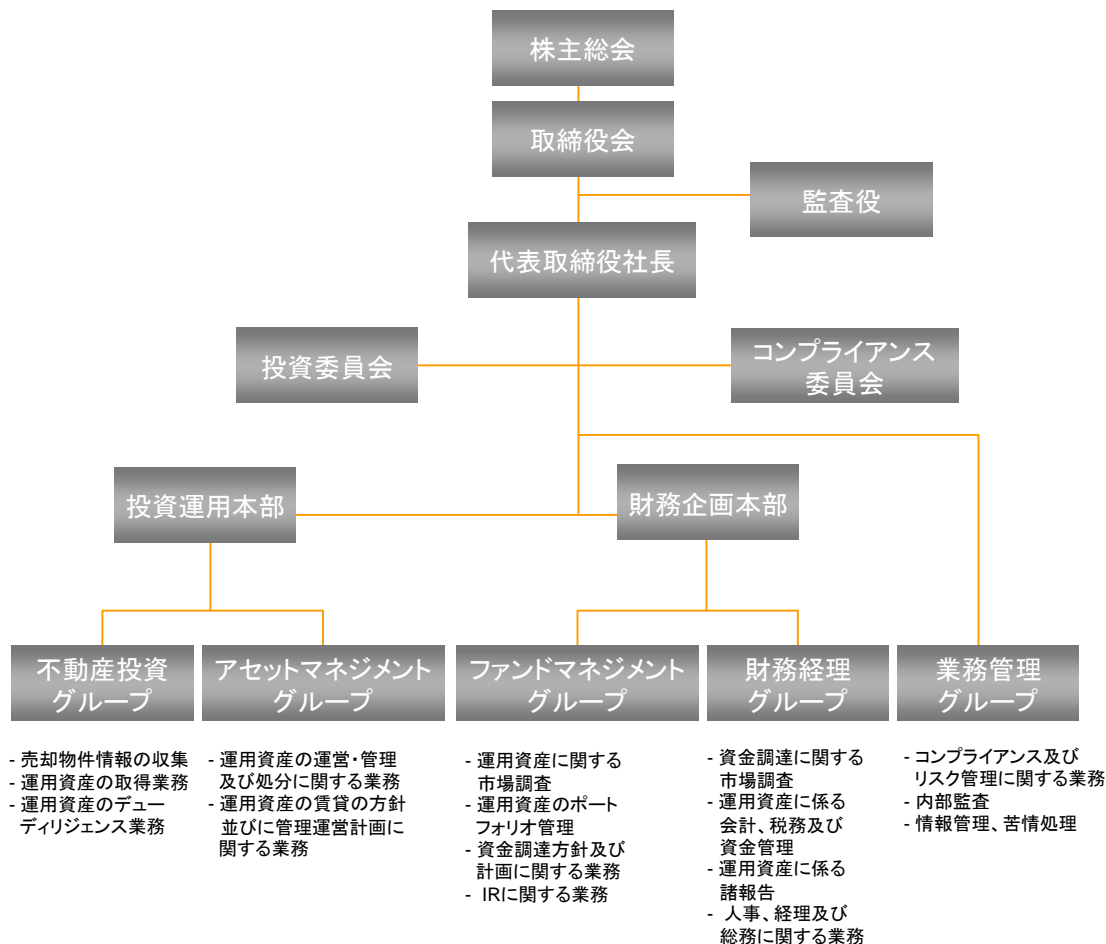
- 昨年12月の上場以来、公募価格を常に上回る水準で推移。
- 最高価格：715,000円、最低価格505,000円、投資口平均売買口数⇒868口／日（03年12月4日～04年6月22日）





## 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】**

野村不動産株式会社(100%)

**【役職員数】**

15名(非常勤役員除く)

**【役員】**

代表取締役社長	秋山安敏
代表取締役副社長	丸子祐一
取締役(非常勤)	植松 丘
監査役(非常勤)	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

## 野村不動産グループの資産運用ビジネス

### 不動産ファンドの組成及び運用実績

- 資産運用ビジネスを1997年にスタート
- ジョイントベンチャー型投資及び2本の私募不動産ファンドの運用
- 私募不動産ファンドの運用は野村不動産インベストメント・マネジメント(株)

3つの不動産ファンドの運用により、幅広いアセットクラス・投資家をカバー

#### 上場REIT

##### NOF

対象：オフィス  
タイプ：中長期安定型

野村不動産投信

#### 私募不動産ファンド

##### ファンドⅠ

対象：住宅  
タイプ：中長期安定型

##### ファンドⅡ

対象：オフィス、商業他  
タイプ：オポチュニティ型

野村不動産インベストメント・マネジメント



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。