



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第 18 期

(2012年10月期)

決 算 説 明 会 資 料



2012年12月18日

NOMURA OFFICE FUND
8959



目次

1. 第18期(2012年10月期)の概況		5. 第18期(2012年10月期)決算の詳細	
・ 第18期の決算概要	2	・ 損益計算書	23
・ 第18期の活動実績	3	・ 貸借対照表	24
2. マーケット環境		・ 金銭の分配に係る計算書	25
・ 賃貸オフィスマーケット 「2012年大量供給」の推移	5	・ 第19期の業績予想	26
・ 賃貸オフィスマーケット 2次空室発生の影響	6	・ 第18期末時点の投資主状況	27
・ オフィス売買マーケット	7	・ 投資口価格の推移	28
3. 投資運用戦略		参考情報	
・ 運営戦略	9	・ ファンドサマリー	30
・ 重点リーシング物件	10	・ 業績の推移	31
・ 投資戦略	11	・ キャッシュ・フロー計算書	32
・ 財務・資本戦略	12	・ ポートフォリオ物件一覧①	33
・ 今後の運用戦略	13	・ ポートフォリオ物件一覧②	34
4. 第18期(2012年10月期)の運用実績		・ ポートフォリオ物件一覧③	35
・ 運営実績	15	・ ポートフォリオマップ	36
・ 運営実績 賃貸条件の動向	16	・ ポートフォリオ物件の取得チャネル	37
・ 第18期末時点のテナント状況	17	・ 物件別賃貸事業収支	38
・ 運営トピックス テナント満足度向上の取り組み	18	・ ポートフォリオNOIの推移	39
・ 投資実績	19	・ 平均賃料単価推移/期中の契約異動	40
・ 第18期末継続鑑定評価額の状況	20	・ 第18期末継続鑑定評価額一覧	41
・ 第18期末時点の財務状況	21	・ 第18期末時点の有利子負債一覧	42
		・ 投資口価格・時価総額の推移	43
		・ 資産運用会社の概要	44

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND
December 18, 2012

Ver.1.1



NOMURA
Office Fund

1. 第18期（2012年10月期）の概況

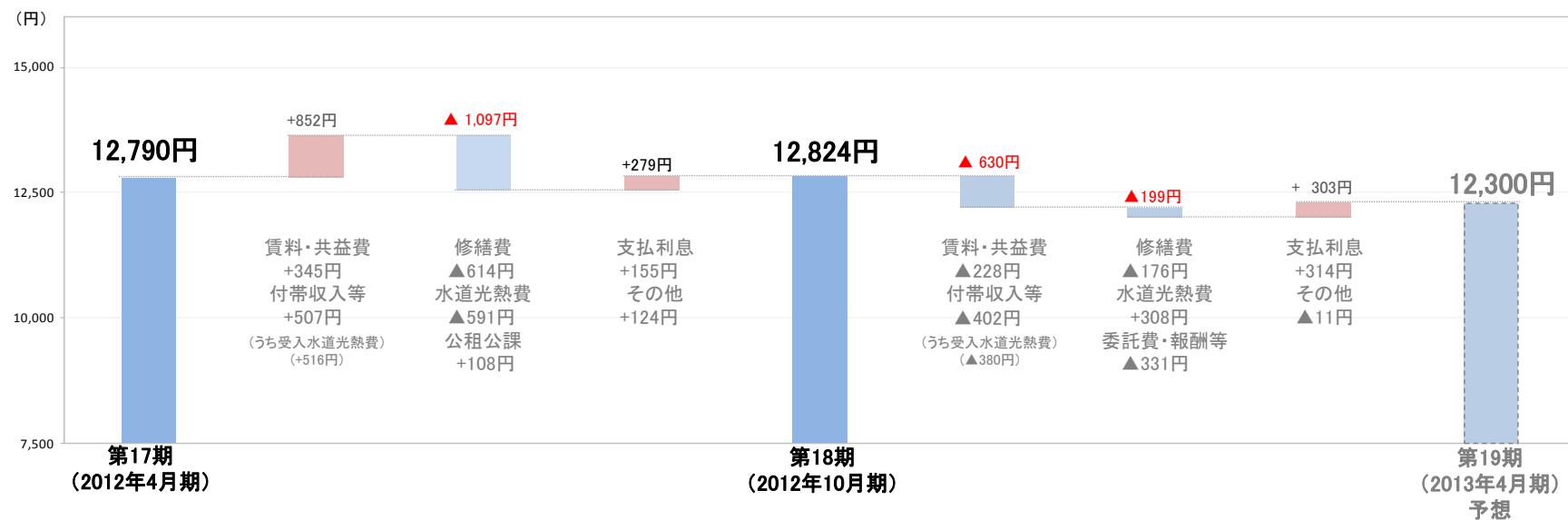
第18期（2012年10月期）の決算概要

当期の業績（運用日数184日）

	第17期 (2012年4月期)	第18期 (2012年10月期)	増減 (前期比)	第19期予想 (2013年4月期)	増減 (前期比)
営業収益	12,441 百万円	12,701 百万円	2.1%	12,509 百万円	▲ 1.5%
営業利益	5,529 百万円	5,482 百万円	▲ 0.8%	5,246 百万円	▲ 4.3%
当期純利益	3,902 百万円	3,912 百万円	0.3%	3,753 百万円	▲ 4.1%
1口当たり分配金	12,790 円/口	12,824 円/口	0.3%	12,300 円/口	▲ 4.1%

(6月発表予想 12,300円/口)

分配金の推移

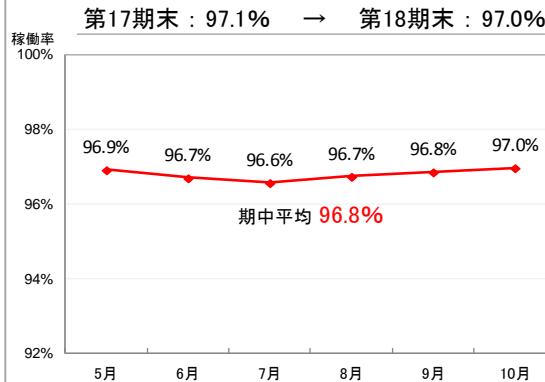


第18期（2012年10月期）の活動実績

運営

- 高稼働率の維持

[期末稼働率]



[期中平均稼働率]

(第17期) (第18期)

ポートフォリオ全体	95.9% → 96.8% (+ 0.9pt)
東京都心部	95.9% → 97.5% (+ 1.6pt)
東京周辺部	96.8% → 96.2% (- 0.6pt)
その他地方都市	95.6% → 96.1% (+ 1.5pt)

投資

- 物件入替を継続検討



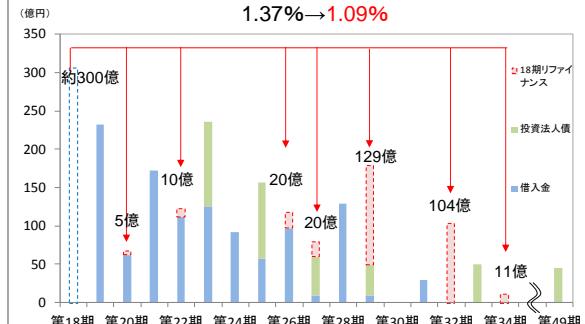
- ・ 築年数経過・地方物件の売却活動
- ・ 築浅・高収益物件の取得検討

[第18期末ポートフォリオ]

資産規模	: 3,754 億円
物件数	: 51 物件
ポートフォリオNOI 利回り	: 4.4 %

財務

- 約300億円のリファイナンスを実施



- ・ 金利コスト低下
- ・ 返済期限の更なる分散、長期化

(第17期) (第18期)

加重平均金利	1.56% → 1.51% (-0.05pt)
平均残存期間	2.9年 → 3.4年 (+0.5年)
固定比率	90.8% → 91.5% (+0.7pt)
LTV	46.1% → 46.0% (-0.1pt)

稼働率の維持

+

物件入替の推進

+

リファイナンス

収益力の安定化



NOMURA
Office Fund



2. マーケット環境

賃貸オフィスマーケット 「2012年大量供給」の推移

現状認識

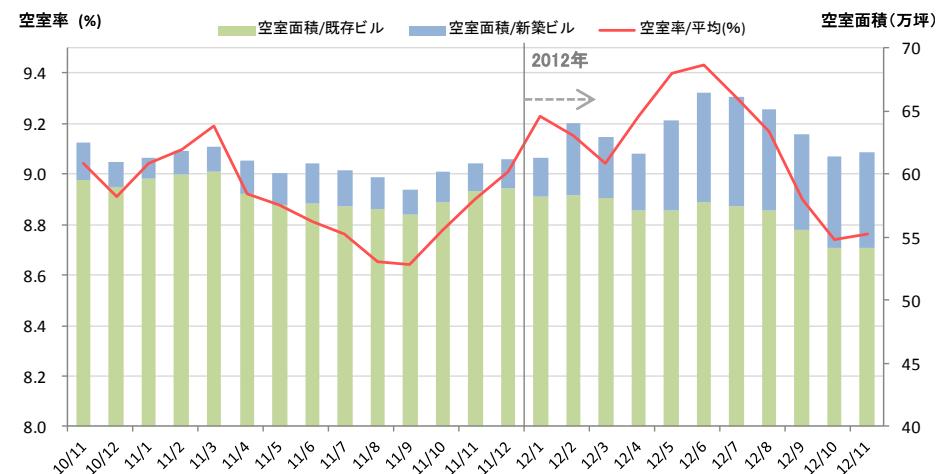
● 新規ビル供給量の推移(東京23区)



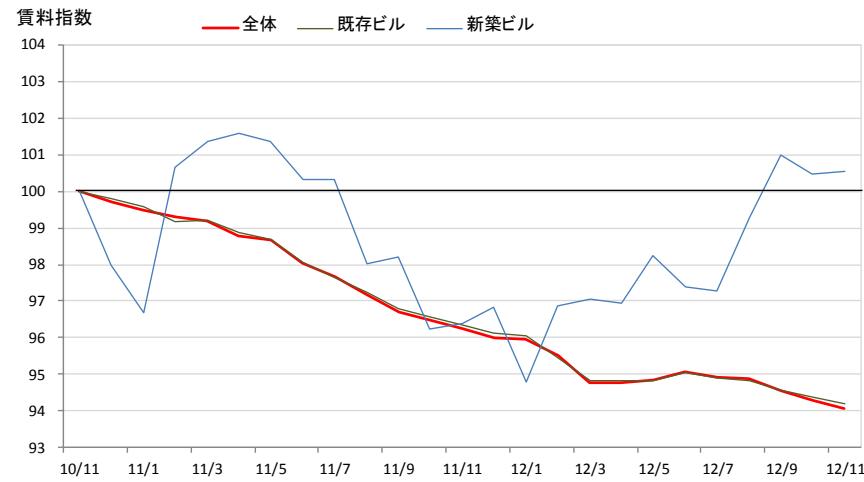
● 空室率・賃料の推移予想(東京都心5区)



● 東京都心5区空室率と空室面積



● 東京都心5区の平均募集賃料



▶ 新築募集賃料は高額物件のため上昇、既存物件は下落が継続

(出所)三鬼商事公表データ(左上・右上・右下)及びオフィス市場動向研究会公表データ(左下)を基に野村不動産投資顧問が作成。

賃貸オフィスマーケット 2次空室発生の影響

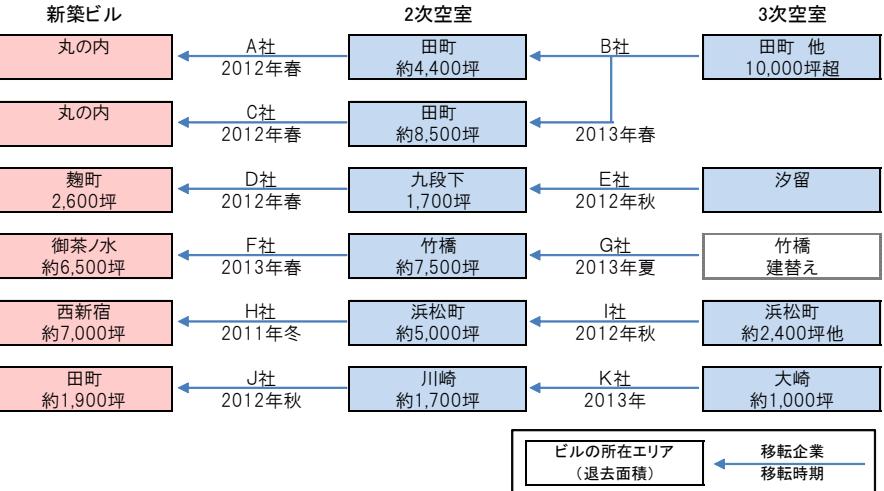
2011年～2013年の新築の内定状況マップ



▶ 好調エリアと苦戦エリアの二極化が進みつつある

2次・3次空室発生のプロセス

新築ビルへの移転から2次空室のテナントが決まった事例



▶ 既存ビルへの波及は時間かけて起こる

今後の見通し

- 賃料反転の兆候が見られるのは競争力のあるエリア・物件に限定される。
- 二次空室発生により立地・規模・スペック等の優劣による二極化が一層進展。

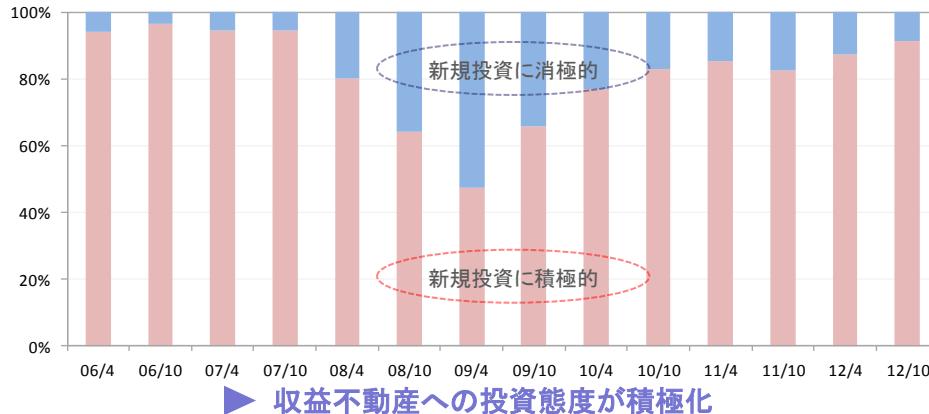
▶ 空室率の一次的拡大は改善してきたが、借り手市場は変わらず、賃料は底値圏が続くとみられる。

(注)東京23区で2011～2013年に完成または完成予定の賃貸面積3,000坪以上の主な賃貸オフィスビル。内定状況の一部は野村不動産投資顧問による推定を含む。

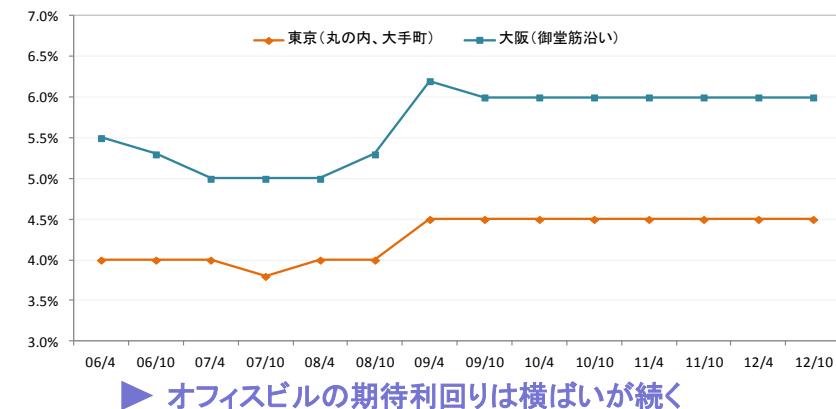
オフィス売買マーケット

現状認識

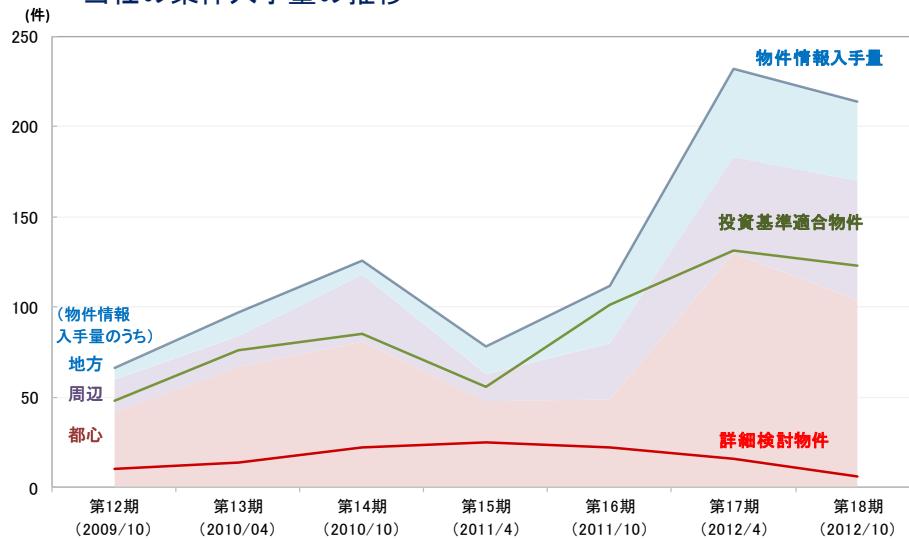
● 不動産投資態度の推移



● Aクラスビルの期待利回り



● 当社の案件入手量の推移

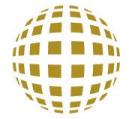


※住宅・商業・物流等、他用途の不動産は含まれません。

今後の見通し

- Jリートによる取得が活性化しているが、スポンサーを中心とした相対取引に限定
- 賃貸マーケットの反転が確認され、買い手がもう一段価格目線を上げることで、取引量の増加を見込む

▶ 賃料反転 → 期待利回り低下 → 売買活発化



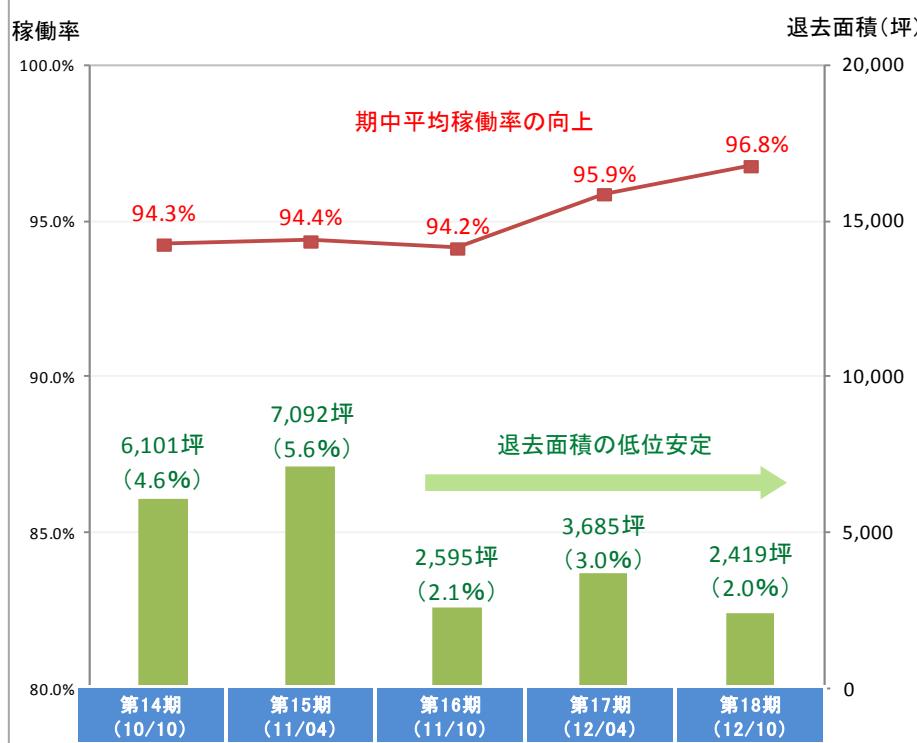
NOMURA
Office Fund



3. 投資運用戦略

NOFのポートフォリオの取り組み

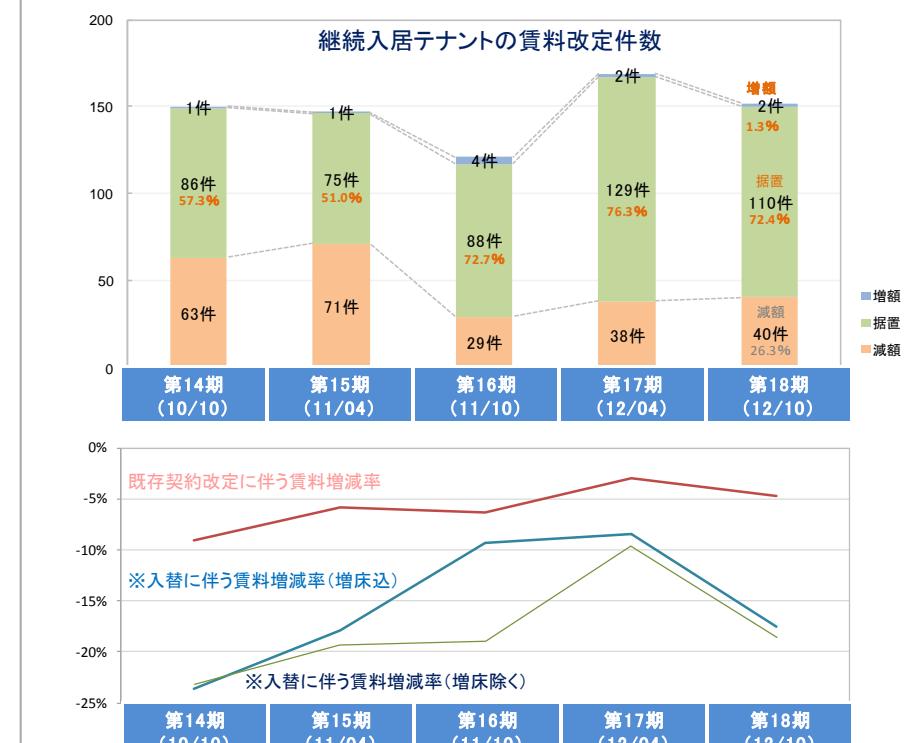
高稼働率の維持、期中平均稼働率の向上



退去面積の低位安定
退去床の早期リースアップ

全エリアで高稼働を維持

賃料水準の維持



据置改定の比率維持
内部増床テナントの取り込み

賃料水準の維持

※当該期中に同一物件内で生じた退去テナント賃料→新規テナント賃料の変動率(共益費込)です。

重点リーシング物件

NOF駿河台プラザビル

- 2013年5月6日(20期)で主要テナントとの賃貸借契約終了予定※
- 優れた立地、免震構造の高い耐震性、一棟利用可能な仕様

リーシング方針

- ① 一棟利用もしくは複数フロア利用テナントを優先
- ② 立地・スペックの高さを活かし、顧客のBCP対応ニーズに応える
- ③ 野村不動産グループのリーシングにより優良企業へアプローチ



竣工 : 1997年4月

賃貸面積 : 4,160.94m²(1,258.68坪)

稼働率 : 100%(2012年10月末時点)

立地 : 東京都千代田区(御茶ノ水駅徒歩4分)

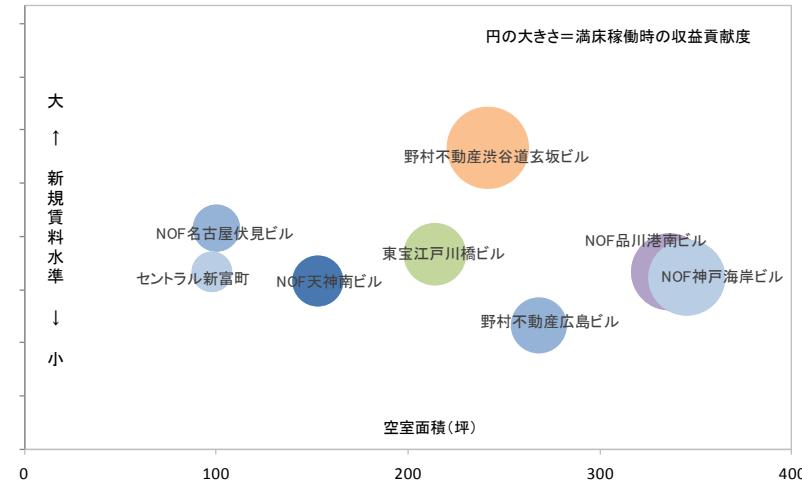
※その他 : 原状回復工事代金及び平成25年7月8日
までの賃料・共益費相当額を受領



柔軟なリーシングにより、ダウンタイム最小化を目指す

重点リーシング物件

稼働率90%以下の物件（第18期末時点）



リーシング好調物件



野村不動産四ツ橋ビル

17期中解約予告
約560坪+約340坪
解約:12年11月/13年4月

1企業に約950坪
入居予定
賃貸開始:2013年5月～

- 空室期間を最小限でリテナント見込み
- PMである野村不動産と仲介業者との好連携により実現

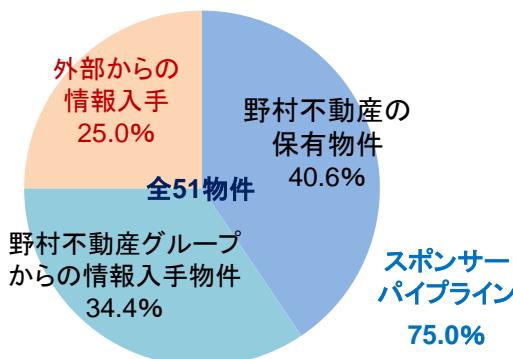
物件毎の戦略的リーシングを実施、収益の早期回復へ

ポートフォリオの質向上：物件入替の継続検討

取得ターゲット

- ・安定収益物件
- ・東京都心部・周辺部
- ・築浅物件

● 取得ルート



スponサー パイプライン活用

運用会社独自ルートの更なる拡大



**NOMURA
Office Fund**

2012年10月末時点
ポートフォリオ

資産規模 3,754 億円
物件数 51物件
NOI 利回り 4.4 %

収益性向上

地方比率低下

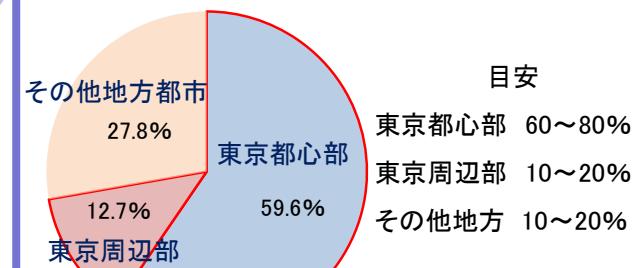
築年数改善

NAV改善

売却想定物件

- ・稼働率/収益性を検証
- ・地方物件
- ・築古物件

● 地方比率

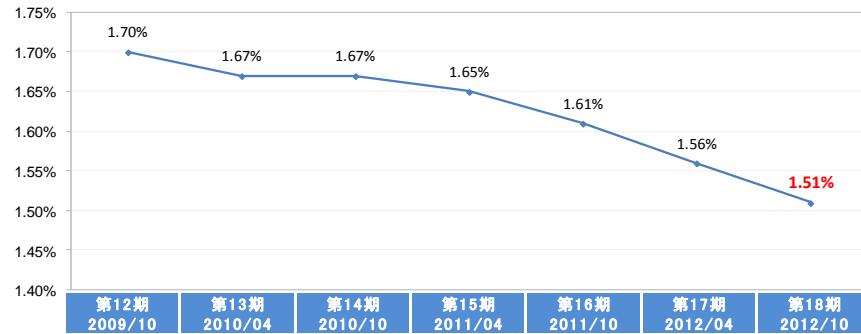


※取得価格ベースの数値です。小数点第2位を四捨五入しているので、合計が100.0%にならない場合があります。

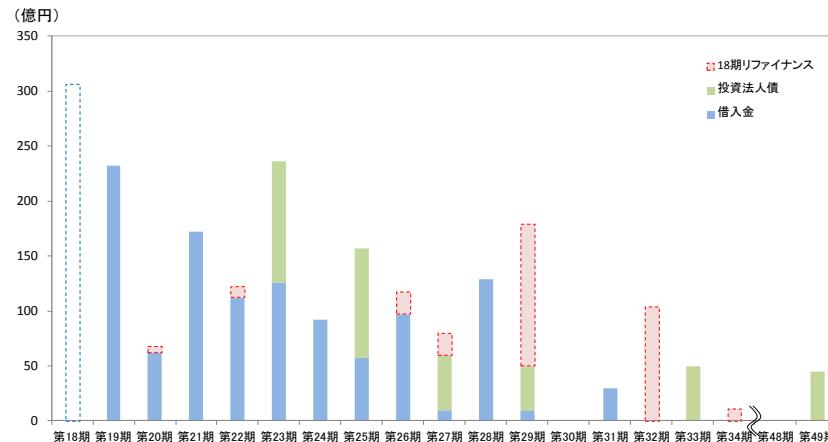
地方比率の低減

保守的な財務基盤の維持・支払利息の低減

平均金利の推移



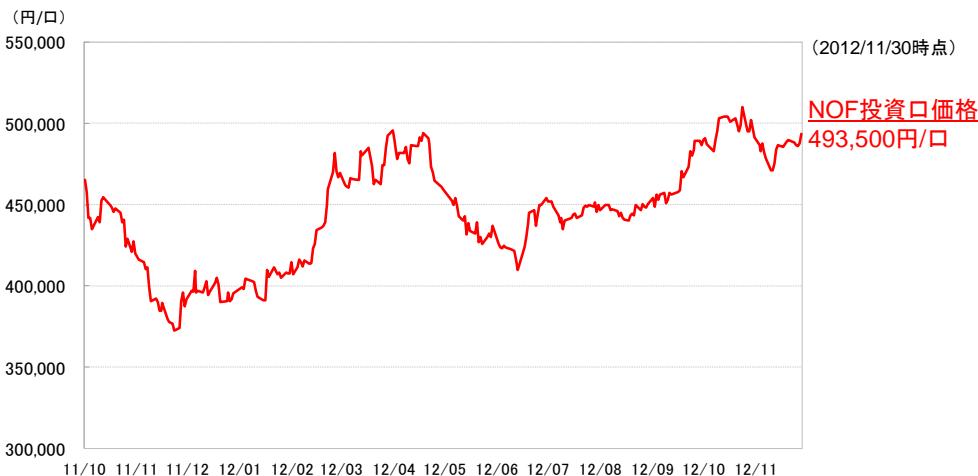
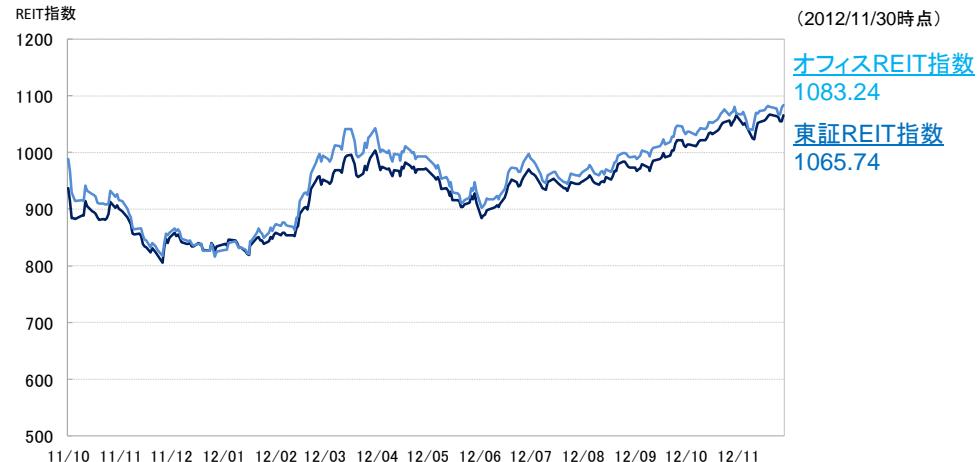
返済期限の分散状況



良好な金融環境を活かして、
保守的な財務基盤を維持しながら、支払利息の低減を進める

東証REIT指数1000へ回復

投資口価格の推移



今後の運用戦略

運 営

賃貸マーケット

マーケット全体の回復
は時間を見る

投 資

売買マーケット

優良物件の
取得機会は限定的

財 務

財務環境

良好なデット調達環境



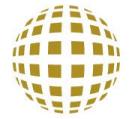
野村不動産グループとの連携

- 高稼働率の維持
 - ・テナントリレーション強化
 - ・退去面積の低位安定
 - ・退去区画の早期リースアップ
- 賃料水準の維持
 - ・継続契約・内部増床の獲得
 - ・条件据置・増額改定への交渉

- 情報収集力の強化
 - ・スポンサーパイプラインの活用
 - ・独自情報ソースの拡大
- ポートフォリオの収益力の向上
 - ・立地や収益性の厳選
 - ・物件入替の推進

- 安定した財務体質の堅持
 - ・着実なリファイナンス実行
 - ・返済期限の適度な分散
 - ・取引金融機関と連携強化

引き続き堅実な運用に努め、収益力の維持・向上を目指す

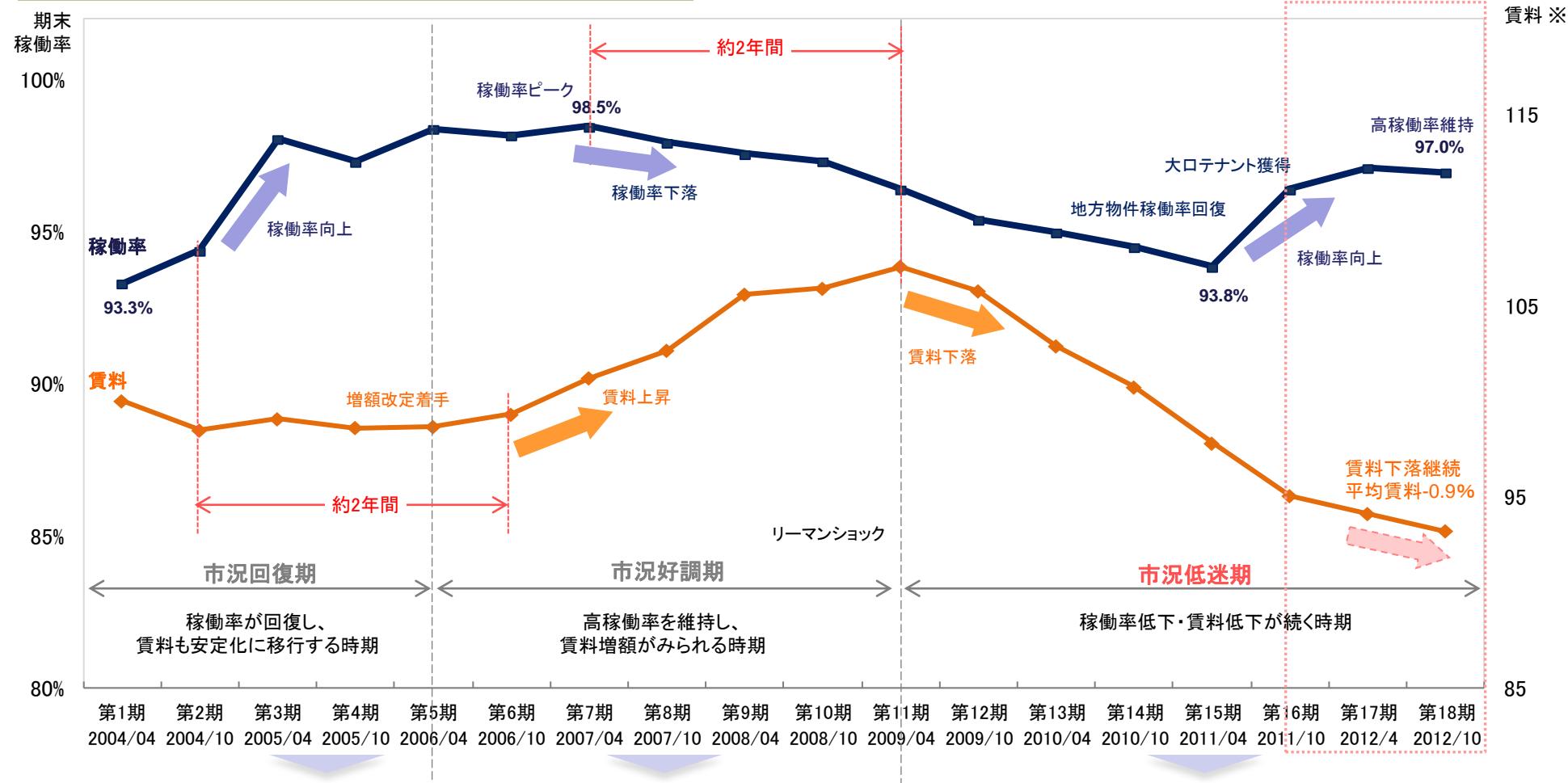


NOMURA
Office Fund

4. 第18期（2012年10月期）の運用実績

運営実績

稼働率と賃料の推移



運営方針：
マーケットサイクルに
合わせた物件運営

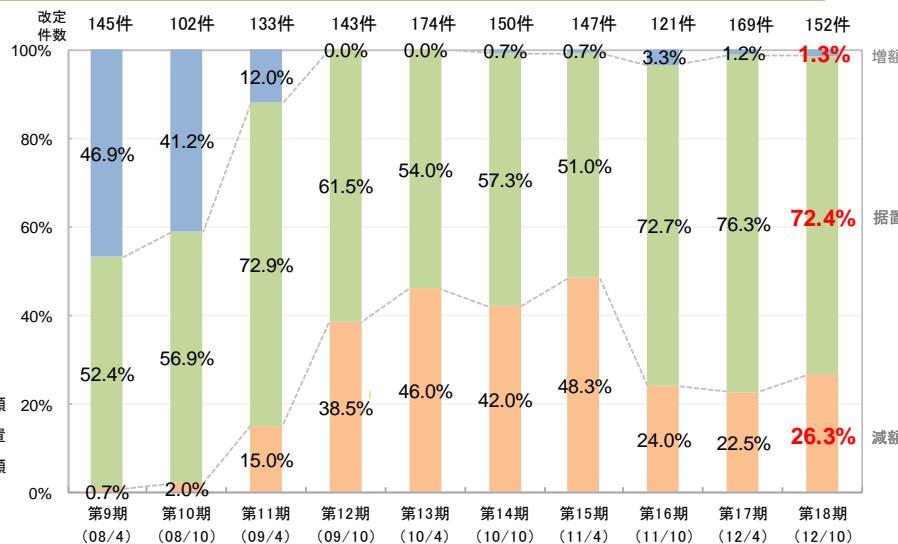
稼働率の重視から
賃料条件の改善へシフト

賃料増額を一層重視した
テナントリーシングを展開

稼働率の維持による
収益安定化を優先

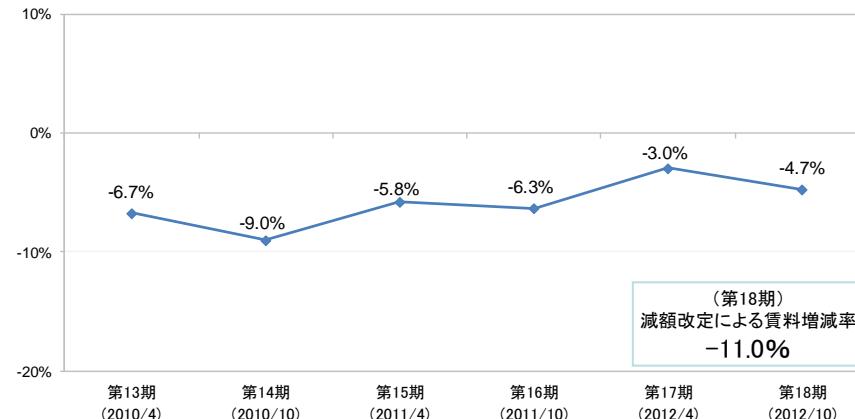
運営実績 賃貸条件の動向

継続入居テナントの賃料改定動向(件数ベース)



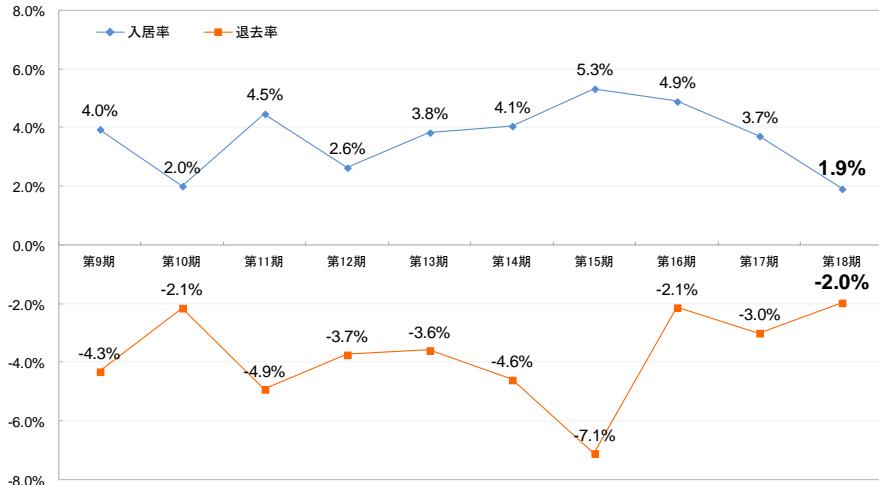
賃料改定による賃料増減率

・当該期中に賃料改定を行ったテナントの改定前賃料→改定後賃料の変動率(共益費込)



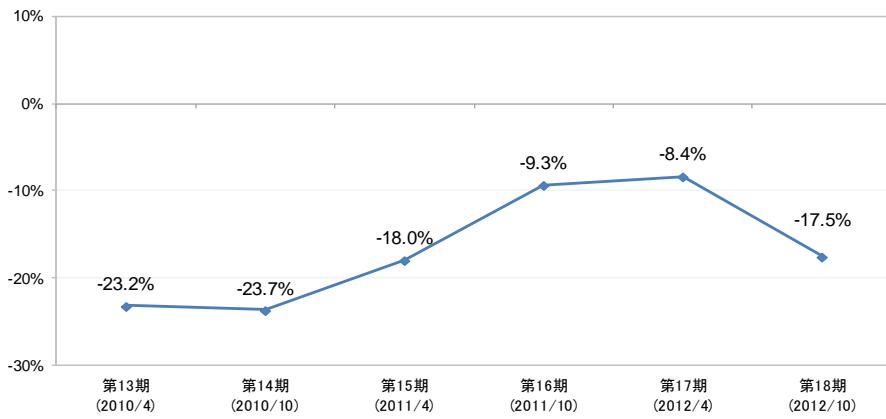
(注) 各期末時点の保有物件を対象に算出しています。

テナント入替の状況



テナント入替による賃料増減率

・当該期中に同一物件内で生じた退去テナント賃料→新規テナント賃料の変動率(共益費込)



第18期末時点のテナント状況

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(%)	第17期末時点(%)
1 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	H33.3.29	34,616.84	8.8	(8.8)
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.3.31	15,082.43	3.8	(3.8)
3 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル NOF仙台青葉通りビル	H37.2.28 H24.12.31	8,821.24 755.69	2.2 0.2	(2.2) (0.2)
4 株式会社ジェーシーピー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.2.07	9,062.04	2.3	(2.3)
5 キヤノンマーケティングジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	(注1)	9,047.93	2.3	(2.3)
6 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	4,666.03	1.2	(1.2)
		NOF仙台青葉通りビル	H26.1.31	506.27	0.1	(0.1)
		野村不動産四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	(0.3)
7 野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	H26.5.31	574.11	0.1	(0.1)
		NOF宇都宮ビル	H25.12.31	1,140.85	0.3	(0.3)
		野村不動産四ツ橋ビル	H24.11.30 (注2)	1,847.63	0.5	(0.5)
		野村不動産広島ビル	H25.10.31	2,834.48	0.7	(0.7)
8 キヨーリン製薬ホールディングス株式会社	卸売	NOF駿河台プラザビル	H25.5.6 (注3)	4,160.94	1.1	(1.1)
9 大同生命保険株式会社	保険	NOF日本橋本町ビル	H24.11.30 (注4)	3,172.50	0.8	(0.8)
		野村不動産上野ビル	H26.3.31	807.64	0.2	(0.2)
10 株式会社損害保険ジャパン	保険	新宿野村ビル	H25.5.31	3,636.96	0.9	(0.9)
合計				101,999.78	25.9	

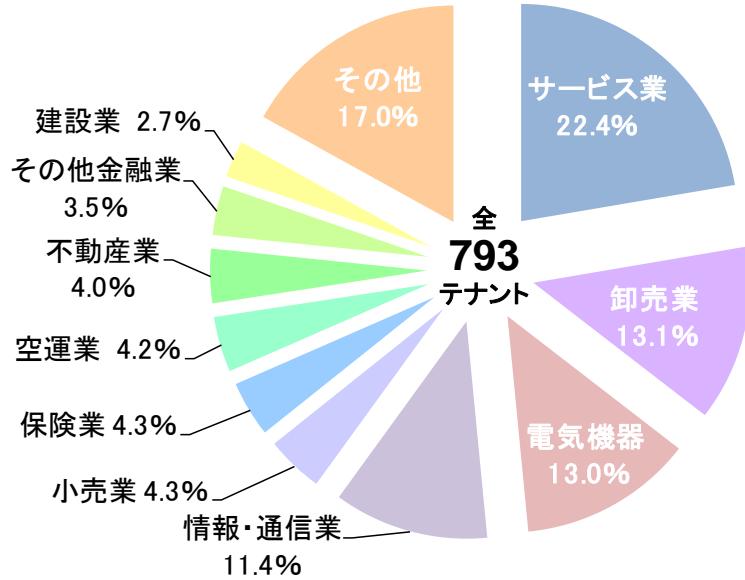
(注1)やむを得ない事情により開示しておりません。(注2)本書の日付現在、当該契約は満了しています。

(注3)平成25年5月6日付で退去することに合意しています。(注4)本書の日付現在、当該契約は更新され、契約満了予定日は平成26年11月30日です。

安定的契約の状況（契約残存期間3年以上）の割合

賃貸面積ベース	18.2 %
契約賃料ベース	14.5 %

業績分散状況(賃貸面積ベース)(注5)



(注5)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。

運営トピックス テナント満足度向上の取組み

野村不動産グループによるハイレベルのメンテナンス、物件バリューアップを実施。
リーシング力とテナント満足度の向上を図る

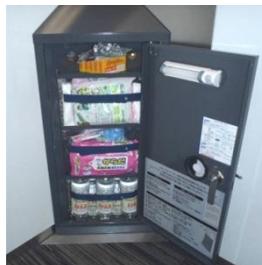
災害対策の実施

- 非常用発電機で専有部一部に電気供給
(オムロン京都センタービル)



受変電設備の改造工事を行い、停電時でも一部区画の電気供給を可能にしました。

- 防災キャビネットの設置
(新宿野村ビル)



エレベーターのかご内に防災キャビネットを導入し緊急時対応を強化しました。

- 防災備品の整備
(各物件)

一部の物件で、食料、医療用品、防寒具等の防災備品を備え、緊急時に配布いたします。

省エネ・コスト削減の取り組み

- 電気使用量の見える化
(天王洲パークサイドビル)



使用電力がリアルタイムに「見える化」システムを導入。テナントのエコ意識向上・エネルギー使用量管理に利用いただきます。

- 共用部のLED照明への更新
(例:野村不動産東日本橋ビル)



随時、共用部にLED照明を導入することで省電力化を進めています。

アメニティ性能の向上

- トイレリニューアル
(例: NOF渋谷公園通りビル)



随時、トイレ等の共用設備や専有部の設備のリニューアルを行っています。

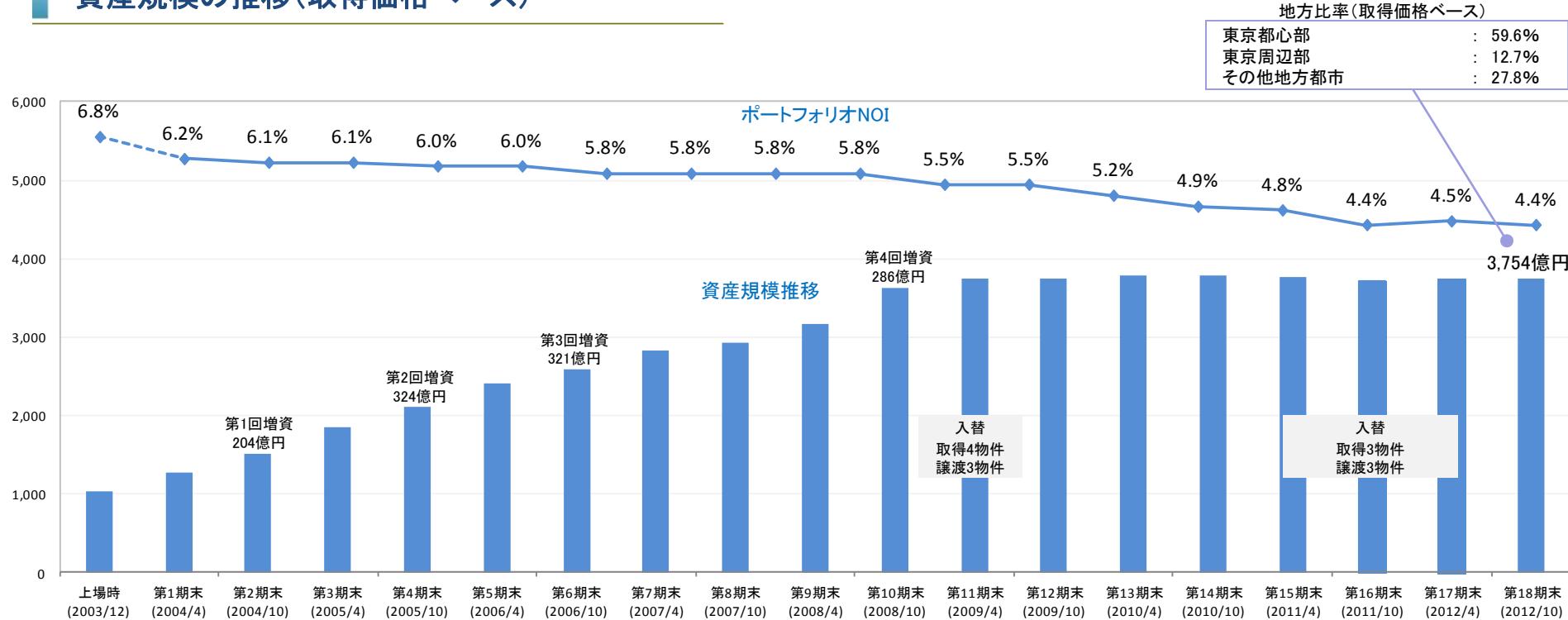
- コミュニケーションイベント
(例:新宿野村ビルのサマーフェスタ)



テナントや地域の方向けに各種イベントを随時行い、コミュニケーションの活性化を図ります。

投資実績

資産規模の推移(取得価格ベース)



ポートフォリオの概要（第18期末時点）

取 得 価 格

3,754 億円

物 件 数

51 物件

総賃貸可能面積

406,636 m²

平 均 築 年 数

24.1 年

第18期末継続鑑定評価額の状況

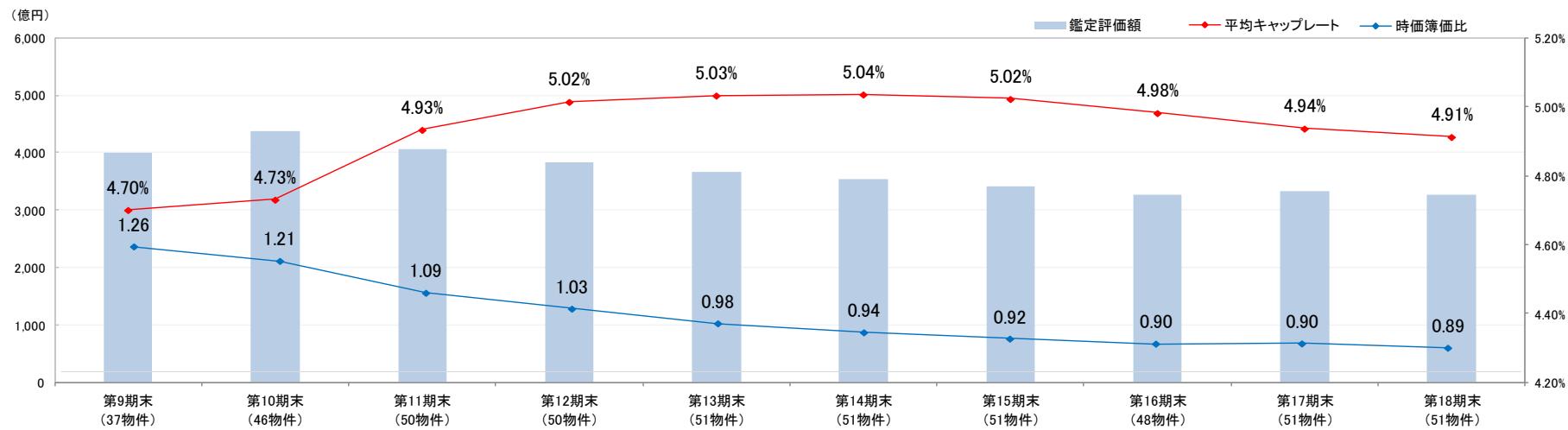
第18期末時点の状況

継続鑑定評価額	3,267 億円
帳簿価額総額	3,686 億円
含み損益	▲ 418 億円
＜参考＞	
1口当たり含み損益	: ▲137,265 円
1口当たり純資産	: 620,957 円
1口当たりNAV	: 483,691 円

● 継続鑑定の動向

	第17期末	第18期末	前期比
鑑定評価額	3,334億円	3,267億円	▲2.0%
	第17期末	第18期末	割合
上昇	15 物件	8 物件	15.7%
維持	13 物件	6 物件	11.8%
下落	23 物件	37 物件	72.5%
合計	51 物件	51 物件	100.0%

平均キャップレート・継続鑑定評価額・時価簿価比の推移



第18期末時点の財務状況

有利子負債の状況

有利子負債の総額

1,826 億円

平均調達金利

1.51 %

長期比率

83.6 %

固定金利比率

91.5 %

(注)金利スワップによる固定化含む

平均残存期間

3.4 年

LTV(総資産負債比率)

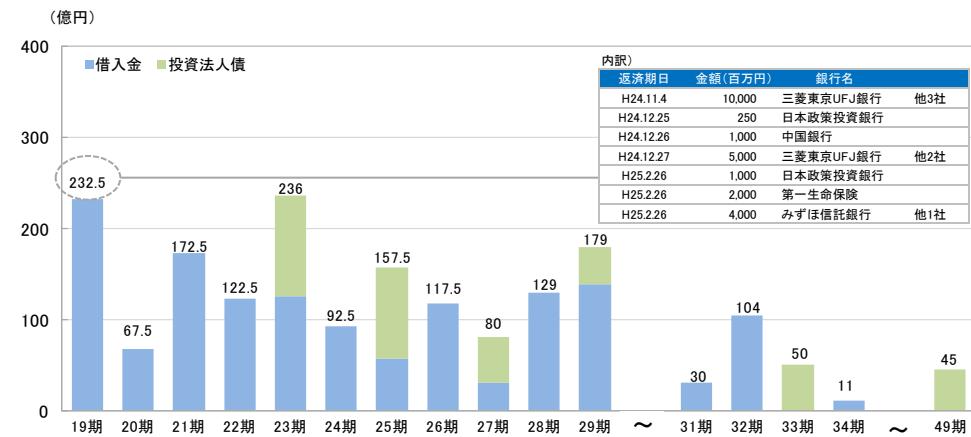
46.0 %

格付の状況

(2012年12月14日現在)

格付機関	会社格付け	アウトルック
R&I	AA-	ネガティブ
S&P	A-	安定的
Moody's	A3	安定的

返済期限の分散状況



借入先金融機関一覧 (全31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	金融機関名	残高合計
三菱東京UFJ銀行	228.5	福岡銀行	35.0	京葉銀行	10.0
三井住友銀行	213.5	太陽生命保険	30.0	山梨中央銀行	10.0
日本政策投資銀行	146.0	農林中央金庫	30.0	七十七銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	125.5	みずほ信託銀行	20.0	三井生命保険	10.0
三井住友信託銀行	124.0	八十二銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
みずほコーポレート銀行	69.0	西日本シティ銀行	20.0	損害保険ジャパン	10.0
第一生命保険	50.0	信金中央金庫	20.0	りそな銀行	10.0
住友生命保険	50.0	広島銀行	15.0	横浜銀行	5.0
野村信託銀行	40.0	百十四銀行	15.0	あおぞら銀行	5.0
中国銀行	40.0	大同生命保険	15.0		
伊予銀行	35.0	千葉銀行	10.0	借入合計	1,431.5

参考

投資法人債

395.0



NOMURA
Office Fund

5. 第18期（2012年10月期）決算の詳細

損益計算書

区分	第17期		第18期		
	2011年11月1日～2012年4月30日 金額(千円)	百分比(%)	2012年5月1日～2012年10月31日 金額(千円)	百分比(%)	
営業損益	営業収益	12,441,505	100.0	12,701,685	100.0
	賃貸事業収入	11,245,514	90.4	11,350,853	89.4
	賃料収入	8,899,648	71.5	8,996,055	70.8
	共益費収入	2,345,866	18.9	2,354,798	18.5
	その他賃貸事業収入	1,195,990	9.6	1,350,832	10.6
	月極駐車場収入	272,241	2.2	271,643	2.1
	付帯収益	851,848	6.8	1,008,498	7.9
	その他賃料収入	70,002	0.6	69,016	0.5
	その他雑収入	1,897	0.0	1,673	0.0
	賃貸事業収入合計	12,441,505	100.0	12,701,685	100.0
経常損益	営業費用	6,912,459	55.6	7,218,953	56.8
	外注委託費	1,390,033	11.2	1,404,514	11.1
	公租公課	1,170,874	9.4	1,137,793	9.0
	水道光熱費	975,043	7.8	1,155,567	9.1
	保険料	21,296	0.2	21,086	0.2
	修繕費	246,709	2.0	434,263	3.4
	その他費用	205,121	1.6	217,445	1.7
	減価償却費	1,717,391	13.8	1,669,628	13.1
	賃貸事業費用合計	5,726,470	46.0	6,040,300	47.6
	資産運用報酬	1,001,972	8.1	996,041	7.8
営業外損益	販売費及び一般管理費	184,016	1.5	182,611	1.4
	賃貸事業利益	6,715,034	54.0	6,661,384	52.4
	営業利益	5,529,045	44.4	5,482,732	43.2
	営業外収益	57,722	0.5	41,964	0.3
	その他営業外収益	57,722	0.5	41,964	0.3
税引前当期純利益	営業外費用	1,683,432	13.5	1,610,739	12.7
	支払利息	1,044,037	8.4	1,023,648	8.1
	投資法人債利息	419,019	3.4	392,065	3.1
	投資法人債発行費償却	12,655	0.1	9,808	0.1
	融資関連費用	121,780	1.0	119,494	0.9
	その他営業外費用	85,939	0.7	65,722	0.5
経常利益	営業外損益	▲ 1,625,709	▲ 13.1	▲ 1,568,775	▲ 12.4
	経常利益	3,903,336	31.4	3,913,957	30.8
法人税・住民税及び事業税	税引前当期純利益	3,903,336	31.4	3,913,957	30.8
	法人税・住民税及び事業税	922	0.0	1,004	0.0
	法人税等調整額	3	0.0	9	0.0
	当期純利益	3,902,410	31.4	3,912,944	30.8
前期繰越利益	前期繰越利益	159	0.0	46	0.0
	当期末処分利益	3,902,570	31.4	3,912,991	30.8

差額
18期-17期 金額(千円)
260,180
105,339
96,407
8,931
154,841
▲598
156,649
▲986
▲223
260,180
306,493
14,481
▲33,080
180,523
▲209
187,554
12,324
▲47,762
313,830
▲5,931
▲1,405
▲53,649
▲46,313
▲15,757
▲15,757
▲72,692
▲20,388
▲26,953
▲2,846
▲2,286
▲20,216
56,934
10,621
10,621
82
5
10,533
▲112
10,421

賃貸事業収入

- ・期中平均稼働率：第17期末 95.9%→第18期末 96.8% (+0.9pt)
- ・PMO秋葉原の通期稼働
- ・受入動光熱費の増加

公租公課 1,137百万円(前期比▲33百万円)

- ・事業所税 + 12百万円
- ・平成24年度評価替え ▲44百万円

修繕費

- ・修繕費 434百万円
- ・資本的支出 827百万円

※主な資本的支出

- | | |
|-------------------------|--------|
| 新宿野村ビル 乗用エレベーター制御改修工事 | 190百万円 |
| 野村不動産天王洲ビル 中央監視・BMS更新工事 | 58百万円 |
| 岩本町東洋ビル 空調個別化工事 | 48百万円 |

賃貸事業利益 6,661百万円(前期比 ▲ 53百万円)

- ・不動産賃貸事業収入 + 260百万円
- ・不動産賃貸事業費用 ▲313百万円

付帯収益

- ・受入動光熱費、施設使用料、看板使用料等
- ・時間貸駐車場使用料等
- ・受入地代等
- ・信託報酬、支払手数料、その他保守管理費等
- ・資産保管・一般事務委託手数料、会計監査人報酬等
- ・受入原状回復費等
- ・固定資産除却、モニタリング費用、社債管理手数料等

貸借対照表

資産の部

区分	第17期 2012年4月30日現在		第18期 2012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	27,484,770	6.9	28,080,627	7.1
	現金及び預金	10,226,772	2.6	10,907,460	2.7
	信託現金及び信託預金	16,465,915	4.1	16,451,245	4.1
	その他の流動資産	792,083	0.2	721,922	0.2
	固定資産	370,077,570	93.1	369,198,972	92.9
	有形固定資産	367,587,642	92.4	366,720,102	92.3
	不動産	89,790,015	22.6	89,451,633	22.5
	建物	28,106,175	7.1	27,767,793	7.0
	土地	61,683,840	15.5	61,683,840	15.5
	信託不動産	277,751,052	69.8	277,224,780	69.8
	建物	75,967,610	19.1	75,441,339	19.0
	土地	201,783,441	50.7	201,783,441	50.8
	その他の有形固定資産	46,574	0.0	43,688	0.0
	その他の有形固定資産	46,574	0.0	43,688	0.0
	無形固定資産	1,902,469	0.5	1,902,206	0.5
	借地権	1,900,904	0.5	1,900,904	0.5
	信託その他無形固定資産	1,565	0.0	1,301	0.0
	投資その他の資産	587,458	0.1	576,664	0.1
	敷金及び保証金	410,850	0.1	410,850	0.1
	その他の投資その他の資産	176,608	0.0	165,814	0.0
	繰延資産	105,248	0.0	95,439	0.0
	投資法人債発行費	105,248	0.0	95,439	0.0
	資産の部合計	397,667,589	100.0	397,375,039	100.0

区分	第17期 2012年4月30日現在	第18期 2012年10月31日現在	18期-17期 差額 金額(千円)
流動資産	27,484,770	28,080,627	595,856
現金及び預金	10,226,772	10,907,460	680,687
信託現金及び信託預金	16,465,915	16,451,245	▲14,669
その他の流動資産	792,083	721,922	▲70,160
固定資産	370,077,570	369,198,972	▲878,598
有形固定資産	367,587,642	366,720,102	▲867,540
不動産	89,790,015	89,451,633	▲338,381
建物	28,106,175	27,767,793	▲338,381
土地	61,683,840	61,683,840	-
信託不動産	277,751,052	277,224,780	▲526,271
建物	75,967,610	75,441,339	▲526,271
土地	201,783,441	201,783,441	-
その他の有形固定資産	46,574	43,688	▲2,886
その他の有形固定資産	46,574	43,688	▲2,886
無形固定資産	1,902,469	1,902,206	▲263
借地権	1,900,904	1,900,904	-
信託その他無形固定資産	1,565	1,301	▲263
投資その他の資産	587,458	576,664	▲10,793
敷金及び保証金	410,850	410,850	-
その他の投資その他の資産	176,608	165,814	▲10,793
繰延資産	105,248	95,439	▲9,808
投資法人債発行費	105,248	95,439	▲9,808
資産の部合計	397,667,589	397,375,039	▲292,550

(単位:百万円)			
名義	投資法人名義預金	信託銀行名義預金	合計
預り敷金相当額	3,896	10,562	14,458
修繕積立金相当額	2,918	364	3,282
その他	4,092	5,524	9,617
合計	10,907	16,451	27,358

(単位:百万円)			
取得価額	償却累計 (うち当期償却費)	期末簿価	
有形固定資産	392,818	26,098	(1,669) 366,720
信託建物等	97,404	21,963	(1,268) 75,441
信託土地	201,783	-	- 201,783
建物等	31,902	4,134	(400) 27,767
土地	61,683	-	- 61,683
その他	43	-	- 43

負債及び純資産の部

区分	第17期 2012年4月30日現在		第18期 2012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	58,277,430	14.7	34,966,557	8.8
	営業未払金	636,472	0.2	1,070,696	0.3
	短期借入金	3,900,000	1.0	1,000,000	0.3
	1年内返済予定の長期借入金	50,000,000	12.6	29,000,000	7.3
	未払金等	1,759,122	0.4	1,955,111	0.5
	前受金	1,894,408	0.5	1,874,977	0.5
	その他の流動負債	87,426	0.0	65,771	0.0
	固定負債	149,932,142	37.7	172,940,044	43.5
	投資法人債	39,500,000	9.9	39,500,000	9.9
	長期借入金	90,000,000	22.6	113,150,000	28.5
	預り敷金及び保証金	4,217,187	1.1	4,167,363	1.0
	信託預り敷金及び保証金	16,213,849	4.1	16,117,894	4.1
	その他の固定負債	1,105	0.0	4,786	0.0
	負債の部合計	208,209,572	52.4	207,906,601	52.3
純資産	投資主資本	189,458,017	47.6	189,468,438	47.7
	出資総額	185,455,446	46.6	185,455,446	46.7
	剰余金	4,002,570	1.0	4,012,991	1.0
	純資産の部合計	189,458,017	47.6	189,468,438	47.7
負債及び純資産の部合計		397,667,589	100.0	397,375,039	100.0

区分	第17期 2012年4月30日現在	第18期 2012年10月31日現在	18期-17期 差額 金額(千円)
流動負債	58,277,430	34,966,557	▲23,310,873
営業未払金	636,472	1,070,696	434,223
短期借入金	3,900,000	1,000,000	▲2,900,000
1年内返済予定の長期借入金	50,000,000	29,000,000	▲21,000,000
未払金等	1,759,122	1,955,111	195,988
前受金	1,894,408	1,874,977	▲19,430
その他の流動負債	87,426	65,771	▲21,654
固定負債	149,932,142	172,940,044	23,007,902
投資法人債	39,500,000	39,500,000	-
長期借入金	90,000,000	113,150,000	23,150,000
預り敷金及び保証金	4,217,187	4,167,363	▲49,824
信託預り敷金及び保証金	16,213,849	16,117,894	▲95,954
その他の固定負債	1,105	4,786	3,681
負債の部合計	208,209,572	207,906,601	▲302,971
投資主資本	189,458,017	189,468,438	10,421
出資総額	185,455,446	185,455,446	-
剰余金	4,002,570	4,012,991	10,421
純資産の部合計	189,458,017	189,468,438	10,421
負債及び純資産の部合計	397,667,589	397,375,039	▲292,550

有利子負債残高	182,650百万円
短期借入金+長期借入金+投資法人債	総資産
総資産有利子負債比率	46.0%

長期有利子負債比率	83.6%
-----------	-------

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項目	第17期		第18期	
	2011年11月1日～ 2012年4月30日		2012年5月1日～ 2012年10月31日	
当期末処分利益 (千円)	3,902,570		3,912,991	
分配金の額 (千円)	3,902,523		3,912,897	
1口当たり分配金 (円)	12,790		12,824	
次期繰越利益 (千円)	46		94	

分配金の額

・期末時点の発行済投資口総数 305,123口

業績予想との比較

項目	予想値 2012年6月15日 公表値	決算値 第18期実績値	差異		差異(%)
			差異	差異(%)	
営業収益 (百万円)	12,608	12,701	93	0.7	
営業費用 (百万円)	7,272	7,218	▲ 53	▲ 0.7	
営業利益 (百万円)	5,335	5,482	147	2.8	
経常利益 (百万円)	3,754	3,913	159	4.3	
当期純利益 (百万円)	3,753	3,912	159	4.3	
1口当たり分配金 (円)	12,300	12,824	524	4.3	

実績と業績予想との差異

・営業収益

- 賃貸事業収入 + 52百万円
- その他賃貸事業収入 + 40百万円

・営業費用

- 公租公課 ▲ 17百万円
- 修繕費 + 68百万円
- その他 ▲ 104百万円

第19期（2013年4月期）の業績予想

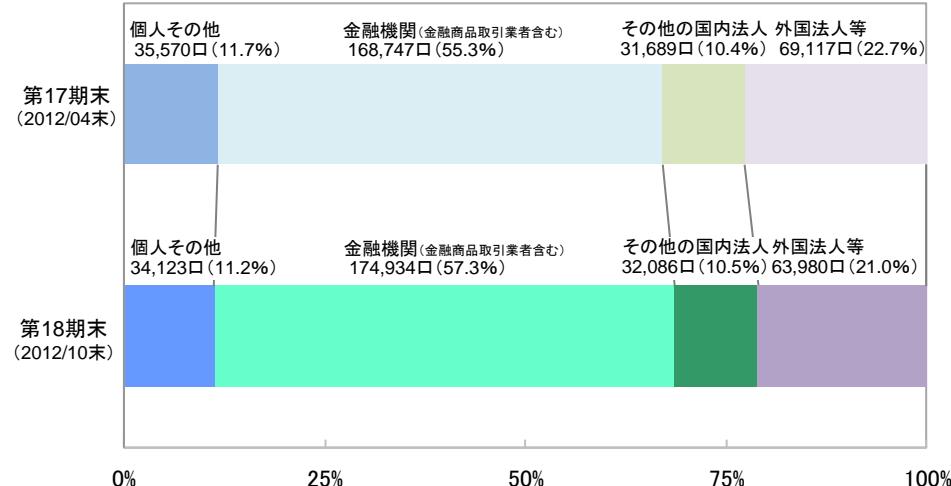
区分	第18期 (百万円)	第19期予想 (百万円)	前期比	
			(百万円)	(%)
賃貸事業収入	11,350	11,281	▲69	▲0.6
その他賃貸事業収入	1,350	1,228	▲122	▲9.0
賃貸事業収入合計	12,701	12,509	▲191	▲1.5
営業収益	12,701	12,509	▲191	▲1.5
外注委託費	1,404	1,439	35	2.5
公租公課	1,137	1,125	▲12	▲1.1
水道光熱費	1,155	1,061	▲94	▲8.2
保険料	21	20	▲0	▲0.5
修繕費	434	488	53	12.4
その他費用	217	269	52	24.1
減価償却費	1,669	1,686	16	1.0
賃貸事業費用合計	6,040	6,091	51	0.9
資産運用報酬	996	975	▲20	▲2.0
販売費及び一般管理費	182	196	13	7.5
営業費用	7,218	7,263	44	0.6
賃貸事業利益	6,661	6,418	▲243	▲3.7
営業利益	5,482	5,246	▲236	▲4.3
営業外収益	41	3	▲38	▲92.9
営業外費用	1,610	1,494	▲115	▲7.2
営業外損益	▲1,568	▲1,491	76	4.9
経常利益	3,913	3,754	▲159	▲4.1
税引前当期純利益	3,913	3,754	▲159	▲4.1
法人税・住民税及び事業税	1	1	▲0	▲0.4
法人税等調整額	0	-	▲0	▲100.0
当期純利益	3,912	3,753	▲159	▲4.1
前期繰越利益	0	-	▲0	▲100.0
当期未処分利益	3,912	3,753	▲159	▲4.1
期末時点発行済投資口数(口)	305,123口	305,123口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	12,824円	12,300円	▲524円	▲4.1

前提条件	
【物件数・取得総額】	
・物件数	51物件
・取得総額	375,429百万円
【修繕工事費】	
・修繕費	488百万円
・資本的支出	1,156百万円
※主な19期の資本的支出予定	
新宿野村ビル 特高受変電設備更新	: 2百万円
NOF日本橋本町ビル 冷水熱源設備更新	: 45百万円
札幌ノースプラザ エレベーター制御改修	: 57百万円
【有利子負債】	
・有利子負債残高(第18期末時点)	: 182,650百万円
・第19期返済期限到来有利子負債	借換 : 23,000百万円
	返済 : 250百万円

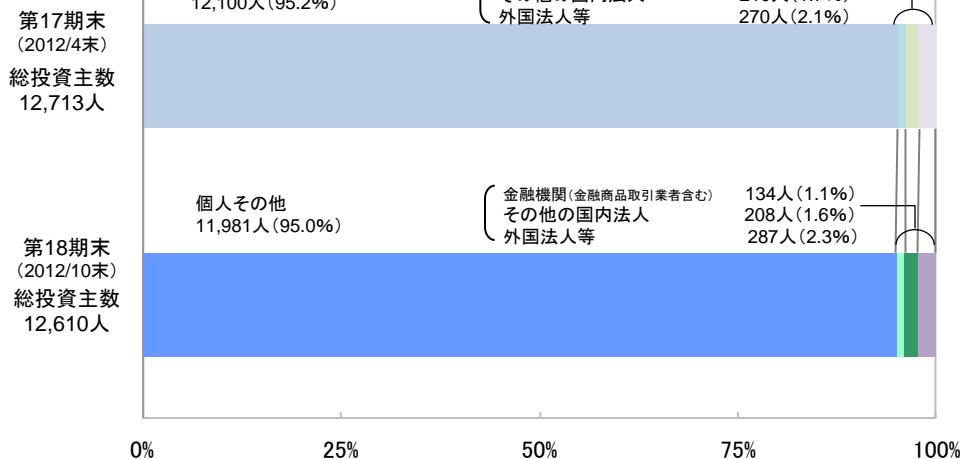
その他賃貸事業収入	: 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料 等
その他費用	: 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等
販売費及び一般管理費	: 資産保管手数料、一般事務委託手数料、会計監査人報酬 等
営業外費用	: 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額 等

第18期末時点の投資主状況

所有者別投資口数(総投資口数305,123口)



所有者別投資主数



金融機関の内訳

	第17期末		第18期末	
	口数	割合	口数	割合
銀行	35,256口	11.55%	34,131口	11.19%
信託銀行	111,410口	36.51%	115,303口	37.79%
生命保険会社	5,021口	1.65%	9,038口	2.96%
損害保険会社	3,090口	1.01%	3,090口	1.01%
その他金融機関	13,970口	4.58%	11,275口	3.70%
	168,747口	55.30%	172,837口	56.65%

上位10投資主一覧

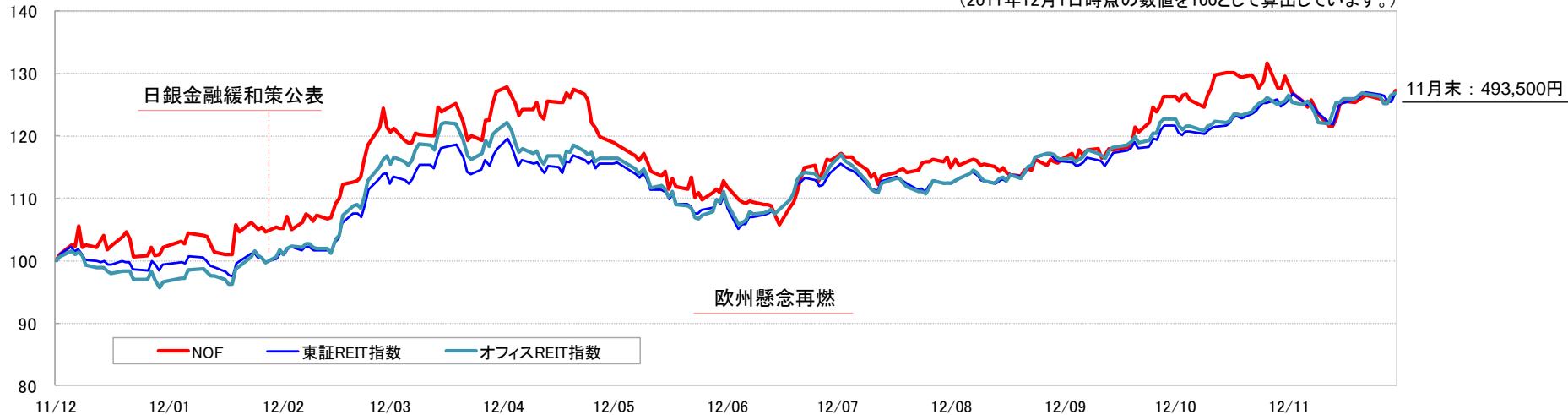
	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	65,936口	21.61%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,686口	5.47%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,667口	5.13%
4	野村不動産株式会社	15,287口	5.01%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,694口	3.83%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,118口	2.33%
7	学校法人川崎学園	7,000口	2.29%
8	株式会社池田泉州銀行	6,235口	2.04%
9	メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイピーワイ	3,700口	1.21%
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	3,508口	1.15%
合 計		152,831口	50.09%

(参考)第17期末の上位10投資主の所有割合 49.32%

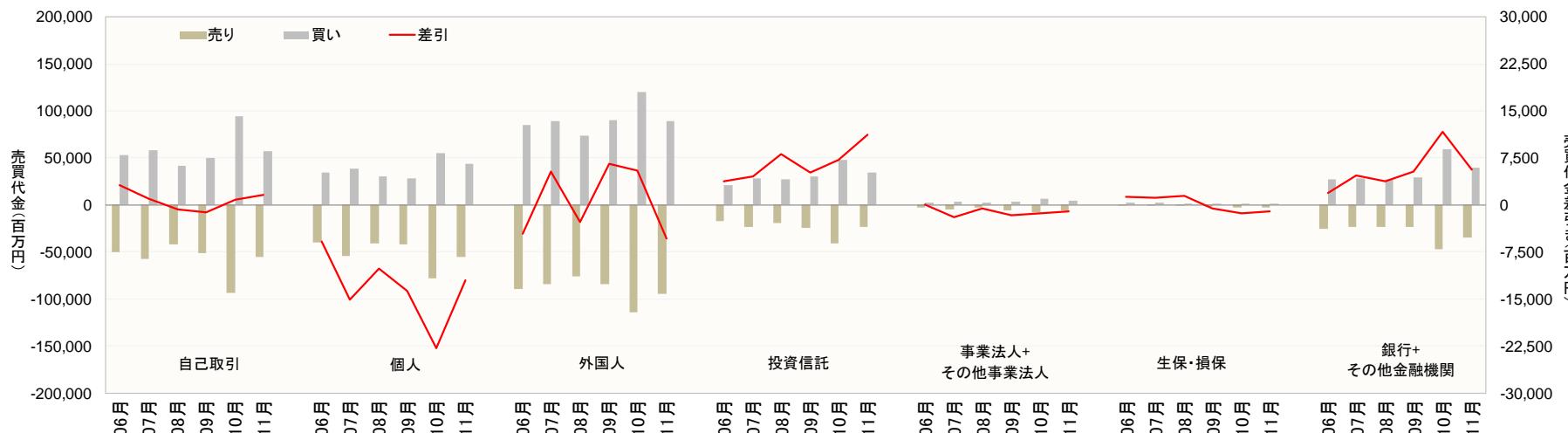
投資口価格の推移

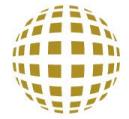
投資口価格の推移

(2011年12月1日時点の数値を100として算出しています。)



● 主体別売買動向(2012年6月～2012年11月)





NOMURA
Office Fund



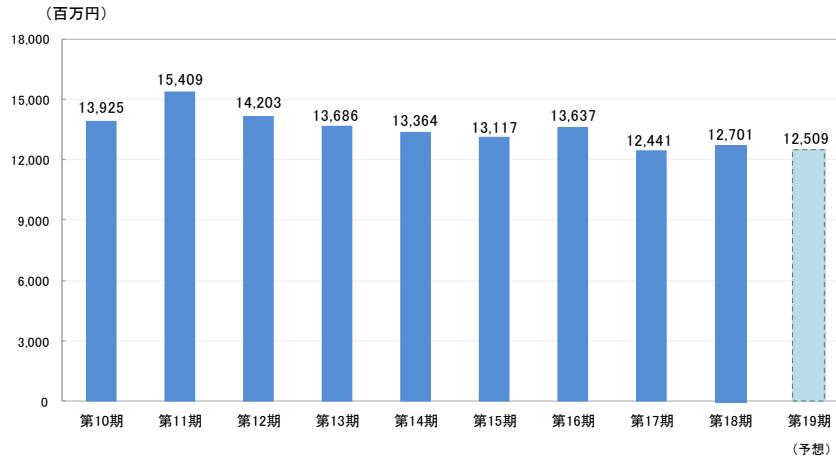
参考情報

ファンドサマリー

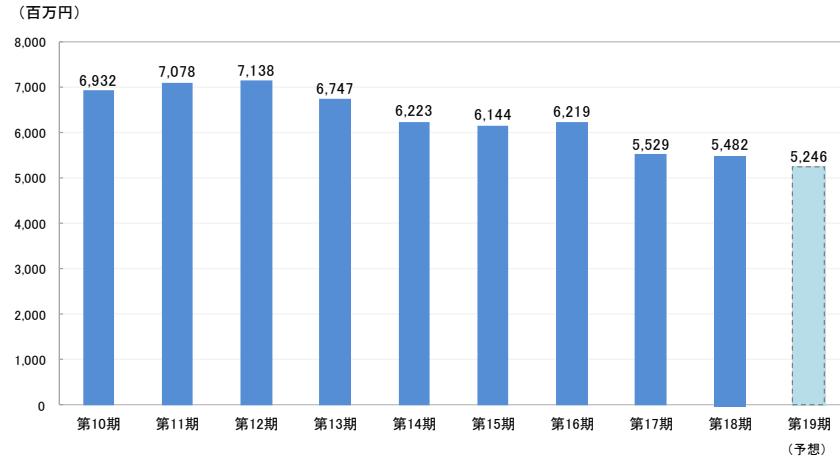
期別 決算年月		第9期 2008年4月	第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月	第14期 2010年10月	第15期 2011年4月	第16期 2011年10月	第17期 2012年4月	第18期 2012年10月
総資産額	百万円	353,730	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375
有利子負債額	百万円	165,700	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650
期末LTV(総資産ベース)	%	46.8	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0
出資総額	百万円	156,767	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455
発行済投資口総数	口	265,903	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123
純資産額	百万円	161,267	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468
1口当たり純資産額	円	606,488	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957
期末投資口価格(終値)	円	826,000	551,000	509,000	565,000	531,000	494,500	584,000	421,000	464,500	502,000
時価総額	百万円	219,635	168,122	155,307	172,394	162,020	150,883	178,191	128,456	141,729	153,171
営業収益	百万円	12,183	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701
営業利益	百万円	5,823	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482
当期純利益	百万円	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912
分配総額	百万円	4,499	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912
1口当たり分配金	円	16,923	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824
組入資産額(取得価格合計)	百万円	317,440	362,248	374,557	374,557	378,607	378,607	376,115	367,729	375,429	375,429
物件数	件	37	46	50	50	51	51	51	48	51	51
賃貸可能面積	m ²	395,330.99	430,487.81	436,094.41	435,901.82	439,139.15	438,918.56	415,936.86	399,625.36	406,640.49	406,636.34
テナント数	社	583	676	661	666	686	704	746	753	784	793
期末稼働率	%	97.6	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0
総資産経常利益率(ROA)	%	1.3	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2	1.0	1.0
(年換算値)	%	2.7	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0
純資産当期純利益率(ROE)	%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1
(年換算値)	%	5.6	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1
期末自己資本比率	%	45.6	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7
デットサービスカバレッジレオ(DSCR)	倍	6.22	6.06	5.53	5.45	5.33	4.94	4.85	4.51	4.85	4.95
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	316,999	361,979	373,833	372,790	375,851	374,569	371,136	362,390	369,488	368,621
期末保有物件算定価格合計	百万円	399,602	436,948	407,229	384,214	367,066	353,363	341,450	326,690	333,410	326,738
含み損益総額	百万円	82,602	74,968	33,395	11,423	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078	-41,883
1口当たり含み損益	円	310,649	245,700	109,450	37,439	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242	-137,265
1口当たりNAV(算定価格ベース)	円	917,138	870,731	734,929	662,740	595,513	552,983	525,024	505,965	502,680	483,691
賃貸NOI	百万円	8,572	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331
賃貸NOI利回り(年換算値・期末時点)	%	5.7	5.7	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.5	4.5	4.4
減価償却費	百万円	1,601	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669
資本的支出	百万円	1,346	1,552	1,376	779	692	597	750	1,088	1,022	827
FFO	百万円	6,134	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592
1口当たりFFO	円	23,069	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329
FFOペイアウトレシオ	%	73.4	74.2	75.2	74.3	72.9	70.4	73.4	84.4	69.3	70.0

業績の推移

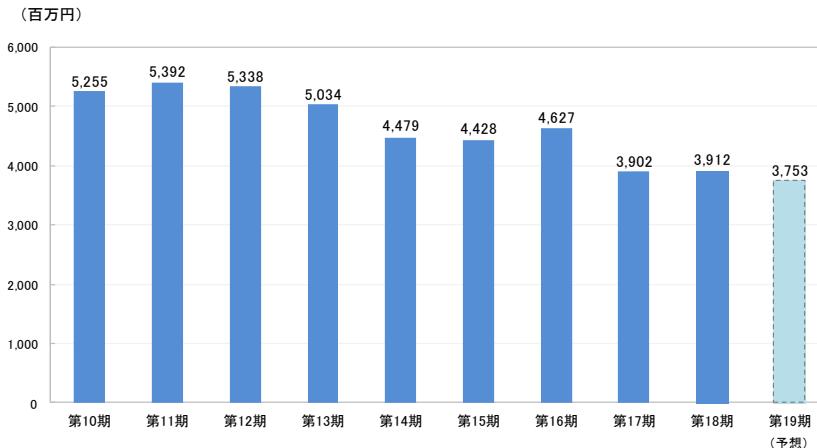
営業収益



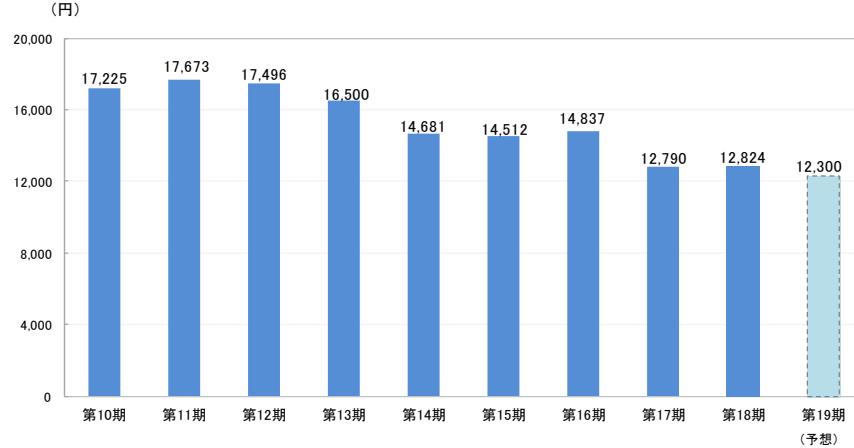
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



キャッシュ・フロー計算書

項目	第17期 2011年11月1日～2012年4月30日	第18期 2012年5月1日～2012年10月31日
	金額(千円)	金額(千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,903,336	3,913,957
減価償却費	1,717,655	1,669,892
長期前払費用償却額	10,425	10,739
投資法人債発行費償却	12,655	9,808
災害損失引当金の増減額(▲は減少)	▲ 1,540	-
受取利息	▲ 3,091	▲ 2,609
支払利息	1,463,057	1,415,714
固定資産除却損	2,707	2,599
営業未収入金の増減額(▲は増加)	321,062	▲ 38,986
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲ 157,794	157,794
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 391,832	434,223
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 256,954	▲ 40,102
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 215,642	242,666
前受金の増減額(▲は減少)	29,664	▲ 19,430
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 37,216	▲ 21,336
その他	9,449	▲ 54,278
小計	6,405,939	7,680,652
利息の受取額	3,091	2,609
利息の支払額	▲ 1,494,038	▲ 1,457,935
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 914	▲ 1,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,914,078	6,224,211
II. 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	▲ 7,976,696	▲ 67,081
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 1,108,951	▲ 695,413
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 114,331	▲ 115,546
預り敷金及び保証金の受入による収入	449,044	65,722
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 620,009	▲ 302,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	605,742	206,425
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 8,765,201	▲ 908,273
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	-
短期借入金の返済による支出	▲ 5,000,000	▲ 2,900,000
長期借入れによる収入	19,000,000	29,900,000
長期借入金の返済による支出	▲ 11,250,000	▲ 27,750,000
投資法人債の償還による支出	▲ 5,000,000	-
分配金の支払額	▲ 4,523,855	▲ 3,899,919
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,773,855	▲ 4,649,919
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲ 9,624,979	666,017
V. 現金及び現金同等物の期首残高	36,317,666	26,692,687
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	26,692,687	27,358,705

ポートフォリオ物件一覧① (東京都心部)

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 (注3)	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4)	取得年月	取得価格 (百万円)
新宿野村ビル	新宿区西新宿	1978. 5	50階	117,258.88 (1棟全体)	31,500.89	31,250.49	99.2%	98	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003. 12	38,730
野村不動産天王洲ビル	品川区東品川	1996. 6	26階	①81,421.13 ②25,260.48	25,127.12	25,127.12	100.0%	6	2,214.55	フロア 6分割	2,700	6%	2005. 3	33,080
NOF日本橋本町ビル	中央区日本橋本町	1961. 4 (1968. 4増築)	8階	29,430.67	19,157.05	18,378.83	95.9%	15	2,615.23	スパン毎	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	①43,893.46 ②17,587.30	18,051.60	17,553.47	97.2%	15	1,331.14	フロア 4分割	2,650	6%	2004. 2	14,800
NOF新宿南口ビル	渋谷区代々木	1974. 4	8階	9,044.04	6,710.15	6,710.15	100.0%	16	856.30	スパン毎	2,420	12%	2008. 6	12,300
NOF渋谷公園通りビル	渋谷区宇田川町	1987. 9	8階	5,358.55	3,420.16	3,420.16	100.0%	3	442.38	スパン毎	2,500	12%	2004. 9	12,000
セコムメディカルビル	千代田区二番町	2005. 2	7階	8,683.73	8,821.24	8,821.24	100.0%	1	980.00	スパン毎	2,500 ~2,700	4%	2006. 9	11,500
NOF芝ビル	港区芝	1991. 3	7階	11,425.20	8,165.10	8,165.10	100.0%	9	1,260.41	スパン毎	2,600	14%	2004. 5	10,000
西新宿昭和ビル	新宿区西新宿	1982. 4	11階	①10,902.22 ②25,858.26	5,686.89	5,686.89	100.0%	19	585.99	スパン毎	2,500	13%	2005. 11	8,800
野村不動産渋谷道玄坂ビル	渋谷区道玄坂	1999. 3	9階	4,463.86	3,436.67	2,637.91	76.8%	6	399.37	フロア 4分割	2,600	12%	2008. 9	7,660
NOF溜池ビル	港区赤坂	1959. 8	9階	6,478.50	4,715.20	4,593.20	97.4%	12	519.06	スパン毎	2,500	17%	2005. 9	7,400
岩本町東洋ビル	千代田区岩本町	1993. 6	9階	5,367.28	4,117.26	4,117.26	100.0%	7	481.17	フロア毎	2,575	13%	2008. 6	6,020
NOF品川港南ビル	品川区東品川	1987. 11	8階	10,077.02	7,667.55	6,555.82	85.5%	5	928.29	フロア毎	2,600	11%	2003. 12	5,500
NOF駿河台プラザビル	千代田区神田駿河台	1997. 4	8階	5,782.27	4,160.94	4,160.94	100.0%	1	626.33	フロア 2分割	2,700	6%	2004. 2	5,150
PMO日本橋本町	中央区日本橋本町	2008. 6	9階	3,507.37	2,450.06	2,450.06	100.0%	7	306.36	フロア 9分割	2,700	13%	2008. 11	5,000
野村不動産東日本橋ビル	中央区東日本橋	1990. 9	9階	6,741.42	4,554.98	4,554.98	100.0%	6	558.67	フロア毎	2,600	10%	2009. 1	4,060
PMO秋葉原	千代田区岩本町	2010. 1	8階	3,896.26	3,037.37	3,037.37	100.0%	5	433.91	フロア 12分割	2,800	12%	2012. 1	3,790
八丁堀NFビル	中央区八丁堀	1990. 10	9階	①3,799.40 ②3,036.14	2,854.83	2,854.83	100.0%	7	388.87	フロア 2分割	2,600	12%	2007. 8	3,160
NOF神田岩本町ビル	千代田区岩本町	1988. 7	9階	4,698.97	4,076.38	4,076.38	100.0%	8	480.07	フロア毎	2,550	14%	2004. 2	3,080
NOF高輪ビル	品川区東五反田	1993. 4	8階	4,764.00	3,361.48	3,361.48	100.0%	15	453.98	フロア 4分割	2,600	14%	2009. 2	3,010
PMO八丁堀	中央区八丁堀	2009. 5	9階	2,930.15	2,074.66	2,074.66	100.0%	8	259.43	フロア 8分割	2,800	10%	2011. 11	2,430
NOF南新宿ビル	渋谷区千駄ヶ谷	1986. 3	8階	3,160.05	2,464.71	2,296.48	93.2%	3	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004. 6	2,280
セントラル新富町ビル	中央区湊	1990. 3 (1992.7増築)	8階	2,777.61	2,465.86	2,143.12	86.9%	5	322.74	フロア 3分割	2,500	15%	2008. 6	1,750
PMO東日本橋	中央区東日本橋	2009. 10	9階	2,376.40	1,859.43	1,859.43	100.0%	8	232.51	フロア 4分割	2,700	13%	2011. 11	1,480
東京都心部合計(24物件)								179,937.58	175,887.37	97.7%	285			223,580

東
京
都
心
部

ポートフォリオ物件一覧② (東京周辺部)

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 (注3)	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4)	取得年月	取得価格 (百万円)	
野村不動産上野ビル	台東区東上野	1990. 3	10階	7,117.78	4,869.81	4,869.81	100.0%	10	481.06	フロア毎	2,440	12%	2009. 1	7,830	
NOFテクノポートカマタセンタービル	大田区南蒲田	1990. 9	11階	21,516.54 (専有部分)	13,652.45	12,589.32	92.2%	13	1,148.45	スパン毎	2,650	10%	2003. 12	6,416	
東宝江戸川橋ビル	文京区関口	1993. 3	9階	3,405.76	2,058.97	1,352.56	65.7%	6	235.47	フロア毎	2,580	14%	2008. 3	2,080	
東信目黒ビル	目黒区下目黒	1989. 9	9階	1,595.27	1,610.07	1,610.07	100.0%	1	140.39	フロア毎	2,550	14%	2008. 6	1,340	
東京周辺部	クリスタルパークビル	武蔵野市御殿山	1991. 10	11階	①6,462.19 ②3,868.36	3,900.85	3,844.98	98.6%	12	193.93～590.35	フロア毎	2,500	14%	2006. 2	3,700
	NOF吉祥寺本町ビル	武蔵野市吉祥寺本町	1987. 10	8階	2,664.83	1,936.40	1,936.40	100.0%	7	269.37	フロア毎	2,500	14%	2009. 1	1,800
	ファーレ立川センタースクエア	立川市曙町	1994. 12	12階	①33,706.03 ②6,865.80	6,851.48	6,668.19	97.3%	17	1,099.32	フロア 4分割	2,600	10%	2003. 12	3,290
	NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区	1988. 3	12階	10,932.69	8,266.67	8,027.15	97.1%	29	684.62	フロア 3分割	2,550	16%	2005. 6	9,500
	NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,866.60	6,407.04	93.3%	30	794.75	フロア 8分割	2,500	14%	2005. 5	5,050
	NOF新横浜ビル	横浜市港北区	1990. 10	9階	11,149.99	8,074.83	8,074.83	100.0%	10	940.84	スパン毎	2,500	17%	2003. 12	3,600
	横浜大通り公園ビル	横浜市中区	1989. 3	11階	6,445.72	4,234.35	3,948.50	93.2%	16	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9	2,993
	東京周辺部合計(11物件)				62,322.48	59,328.85	95.2%	151						47,599	

ポートフォリオ物件一覧③ (その他地方都市)

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 (注3)	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4)	取得年月	取得価格 (百万円)	
その 他 地 方 都 市	札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51	13,642.16	13,642.16	100.0%	49	1,105.75	フロア毎 補助空調	2,580	1%	2006. 6	6,820
	野村不動産札幌ビル	札幌市北区	2008. 7	10階	9,603.81	6,559.34	6,559.34	100.0%	6	697.83	フロア 3分割	2,800	1%	2008. 11	5,300
	JCB札幌東ビル	札幌市中央区	1966. 10	7階	9,062.04	9,062.04	9,062.04	100.0%	1	796.31	スパン毎	2,600	2%	2008. 2	3,700
	NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1968. 7	11階	12,977.45	6,042.82	5,616.91	93.0%	32	802.79	スパン毎	2,480	8%	2005. 11	3,200
	NOF宇都宮ビル	宇都宮市馬場通り	1999. 12	10階	10,479.63	5,882.20	5,626.18	95.6%	24	664.68	スパン毎	2,700	5%	2003. 12	2,970
	NOF名古屋伏見ビル	名古屋市中区	2009. 8	11階	4,954.83	3,282.90	2,952.06	89.9%	15	316.30	フロア 3分割	2,700	8%	2009. 12	4,050
	NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市中村区	1991. 3	12階	7,363.25	4,655.74	4,313.47	92.6%	14	405.96	フロア 2分割	2,460	14%	2005. 9	3,550
	オムロン京都センタービル	京都市下京区	2000. 7	11階	34,616.84	34,616.84	34,616.84	100.0%	1	2,035.94	フロア 16分割	2,600	9%	2007. 3	23,700
	SORA新大阪21	大阪市淀川区	1994. 7	21階	38,252.92	21,298.26	20,999.46	98.6%	33	1,008.28	フロア 4分割	2,700	9%	2008. 4	19,251
	野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	1983. 12	12階	23,522.82	16,977.79	16,977.79	100.0%	25	1,336.52	フロア毎 補助空調	2,500	19%	2003. 12	6,410
	野村不動産西梅田ビル	大阪市北区	1993. 6	12階	8,036.71	5,213.02	4,808.61	92.2%	15	435.04	スパン毎	2,580	13%	2008. 9	5,660
	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	11,269.32	97.5%	22	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003. 12	3,940
	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	1998. 2	16階	10,292.93	6,425.16	5,284.09	82.2%	32	528.43	スパン毎	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	7,827.15	6,940.78	88.7%	18	1,047.54	スパン毎 補助空調	2,450	11%	2003. 12	1,930
	NOF博多駅前ビル	福岡市博多区	1983. 7	11階	10,961.34	7,529.83	7,098.80	94.3%	47	675.70	スパン毎	2,500	1%	2008. 6	6,750
	NOF天神南ビル	福岡市中央区	2008. 2	10階	4,603.61	3,802.35	3,297.00	86.7%	23	411.49	フロア 3分割	2,750	1%	2009. 3	3,739
その他地方都市合計(16物件)					164,376.28	159,064.85	96.8%	357						104,250	
合計(51物件)					406,636.34	394,281.07	97.0%	793						375,429	

(注1)延床面積は登記簿上の記載をもとに表示しています。

(注2)区分所有物件(NOFTekノートカマタセンタービルを除く)について、①1棟全体の面積、②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)稼働率は、2012年10月末現在の数値を記載しています。

(注4)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。

ポートフォリオマップ

東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 野村不動産天王洲ビル
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF新宿南口ビル
- 06 NOF渋谷公園通りビル
- 07 セコムメディカルビル
- 08 NOF芝ビル
- 09 西新宿昭和ビル
- 10 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 11 NOF溜池ビル
- 12 岩本町東洋ビル
- 13 NOF品川港南ビル
- 14 NOF駿河台プラザビル
- 15 PMO日本橋本町
- 16 野村不動産東日本橋ビル
- 17 PMO秋葉原
- 18 八丁堀NFビル
- 19 NOF神田岩本町ビル
- 20 NOF高輪ビル
- 21 PMO八丁堀
- 22 NOF南新宿ビル
- 23 セントラル新富町ビル
- 24 PMO東日本橋



東京周辺部

- 25 野村不動産上野ビル
- 26 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 27 東宝江戸川橋ビル
- 28 東信目黒ビル
- 29 クリスタルパークビル

- 30 NOF吉祥寺本町ビル
- 31 ファーレ立川センタースクエア
- 32 NOF川崎東口ビル
- 33 NOF横浜西口ビル
- 34 NOF新横浜ビル
- 35 横浜大通り公園ビル



その他地方都市

- 36 札幌ノースプラザ
- 37 野村不動産札幌ビル
- 38 JCB札幌東ビル
- 39 NOF仙台青葉通りビル
- 40 NOF宇都宮ビル
- 41 NOF名古屋伏見ビル
- 42 NOF名古屋柳橋ビル
- 43 オムロン京都センタービル
- 44 SORA新大阪21
- 45 野村不動産大阪ビル
- 46 野村不動産西梅田ビル
- 47 野村不動産四ツ橋ビル
- 48 NOF神戸海岸ビル
- 49 野村不動産広島ビル
- 50 NOF博多駅前ビル
- 51 NOF天神南ビル



ポートフォリオ物件の取得チャネル

取得チャネル	主な上場時取得物件	主な第1期～第17期取得物件	
野村不動産の保有物件	 新宿野村ビル  ファーレ立川センタースクエア  野村不動産四ツ橋ビル  野村不動産大阪ビル	 天王洲パークサイドビル  セコムメディカルビル  オムロン京都センタービル  PMO八丁堀  野村不動産西梅田ビル  PMO日本橋本町  野村不動産札幌ビル  PMO秋葉原	
野村不動産グループからの情報入手物件 ・仲介物件含む※	 NOF日本橋本町ビル  NOF品川港南ビル  NOF新横浜ビル  NOF神戸海岸ビル	 野村不動産天王洲ビル※  NOF南新宿ビル  西新宿昭和ビル  札幌ノースプラザ  NOF横浜西ロビル  NOF仙台青葉通りビル  NOF新宿南口ビル  八丁堀NFビル	
外部からの情報入手物件		 NOF芝ビル  NOF渋谷公園通りビル  NOF川崎東ロビル  SORA新大阪21	

物件別賃貸事業収支

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル※	NOF日本橋 本町ビル	天王洲パーク サイドビル	NOF新宿南口ビル	NOF渋谷 公園通りビル	セコム メディカルビル※	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル	野村不動産渋谷 道玄坂ビル	NOF澣池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川港南ビル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
不動産賃貸事業収益	1,682,218	725,276	647,147	308,563	326,350	264,952	265,160	149,842	136,980	185,805	130,790	146,191	184,902
賃料(共益費含む)	1,526,552	690,619	543,247	287,295	300,425	235,114	235,787	12,862	14,129	15,400	165,475	146,191	184,902
その他収入	155,665	34,656	103,899	21,268	25,924	29,838	29,373				14,129	15,400	19,428
不動産賃貸事業費用	861,108	251,427	295,557	78,456	83,984	95,005	110,058	67,419	75,639	54,270	77,542		
外注委託費	189,704	62,252	141,099	14,376	13,791	16,839	41,120	11,407	14,859	9,459	18,343		
公租公課	180,023	42,568	50,290	23,352	26,732	22,533	32,449	14,207	17,697	11,456	15,070		
水道光熱費	198,280	44,967	31,546	17,378	11,272	21,537	20,351	9,038	18,024	10,843	16,204		
保険料	2,345	949	121	321	236	395	721	192	221	229	363		
修繕費	71,071	4,967	4,664	8,983	6,152	5,164	592	12,019	4,620	4,658	1,829		
その他費用	53,414	4,854	3,029	4,002	2,421	2,240	3,432	758	6,084	2,468	1,730		
減価償却費	166,268	156,298	90,866	64,806	10,041	23,378	45,089	26,294	11,391	19,796	14,132	15,156	24,000
不動産賃貸事業損益	821,110	208,553	473,849	351,589	230,106	242,366	182,739	169,946	155,101	82,423	124,294	91,920	107,359
減価償却費控除前利益(NOI)	987,378	364,851	564,715	416,395	240,148	265,744	227,828	196,241	166,493	102,219	138,427	107,077	131,360
物件名称	NOF駿河台 プラザビル※	PMO日本橋本町	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原	八丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF南新宿ビル	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル	NOFテクノポート カマタセンタービル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
不動産賃貸事業収益		104,987	143,812	111,736	100,222	118,181	107,283	86,585	83,110	56,830	59,622	220,660	335,778
賃料(共益費含む)		96,807	134,031	102,507	89,668	104,855	94,470	77,207	70,784	45,367	52,947	201,030	293,113
その他収入		8,180	9,780	9,229	10,553	13,326	12,813	9,377	12,325	11,463	6,675	19,630	42,664
不動産賃貸事業費用		52,197	65,361	38,566	38,730	49,276	44,350	39,813	38,343	22,071	30,820	79,009	203,147
外注委託費		8,056	17,336	8,691	11,747	7,299	9,591	7,246	5,020	6,097	19,583	49,818	
公租公課		7,013	9,715	0	7,757	8,696	8,114	6,443	9,969	4,067	4,943	14,297	35,085
水道光熱費		7,168	9,671	7,366	7,534	8,776	8,202	5,922	7,116	4,820	5,517	16,754	38,889
保険料		162	276	146	18	187	191	138	122	112	106	294	664
修繕費		1,687	15,467	308	889	10,152	5,480	204	5,182	1,552	55	13,109	17,820
その他費用		2,514	392	442	1,591	813	1,778	3,968	1,635	962	1,309	831	7,303
減価償却費		30,534	25,959	12,500	21,610	9,192	13,350	10,991	15,879	7,071	5,535	12,791	14,138
不動産賃貸事業損益	178,691	52,789	78,450	73,170	61,491	68,904	62,933	46,772	44,766	34,759	28,802	141,651	132,630
減価償却費控除前利益(NOI)	209,226	78,385	90,951	94,780	70,683	82,255	73,924	62,651	51,838	40,295	41,593	155,789	186,196
物件名称	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル※	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF川崎東口ビル	NOF横浜西口ビル	NOF新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル	札幌ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JCB札幌東ビル※	NOF仙台 青葉通りビル
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
不動産賃貸事業収益		56,350	128,396	70,276	213,981	308,494	212,997	164,457	99,994	336,547	198,645		131,411
賃料(共益費含む)		45,562	112,338	63,819	196,415	271,748	187,082	146,772	83,150	288,975	172,376		109,884
その他収入		10,787	16,057	6,457	17,566	36,746	25,915	17,685	16,843	47,571	26,268		21,526
不動産賃貸事業費用		35,712	46,842	36,680	103,287	119,745	88,290	90,640	55,420	171,838	106,395		79,633
外注委託費		6,252	17,913	5,738	30,648	21,226	20,203	19,787	11,922	35,808	16,108		18,968
公租公課		6,054	9,573	4,990	16,034	20,110	21,042	16,377	7,022	32,509	16,634		17,350
水道光熱費		6,735	9,589	4,300	29,888	30,009	16,971	17,272	17,252	37,019	18,483		13,226
保険料		117	106	110	400	414	358	204	683	352			395
修繕費		7,416	976	14,091	7,507	11,388	9,596	14,659	3,090	6,052	3,585		8,451
その他費用		2,055	9	911	5,205	3,463	4,103	1,230	302	7,085	2,490		3,428
減価償却費		7,080	2,923	8,673	6,537	13,603	33,132	16,015	20,954	15,624	52,678	48,741	19,925
不動産賃貸事業損益	20,637	28,166	81,553	33,596	110,694	188,748	124,707	73,817	44,574	164,708	92,249	80,484	51,777
減価償却費控除前利益(NOI)	27,718	31,090	90,227	40,133	124,297	221,881	140,722	94,771	60,198	217,387	140,991	100,410	69,589
物件名称	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 伏見ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル※	SORA新大阪21	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多駅前ビル	NOF天神南ビル	51物件合計
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
不動産賃貸事業収益		148,847	77,110	117,437	546,040	427,908	150,769	285,130	150,841	153,429	184,769	76,716	12,701,685
賃料(共益費含む)		120,286	66,747	102,705	450,140	360,782	131,468	255,496	120,502	135,532	157,540	64,232	11,350,853
その他収入		28,560	10,362	14,732	95,899	67,125	19,301	29,633	30,338	17,896	27,228	12,484	1,350,832
不動産賃貸事業費用		105,051	50,700	69,327	308,928	224,470	91,796	142,023	105,510	88,699	84,793	46,652	6,040,300
外注委託費		21,468	8,200	11,266	66,288	60,750	15,109	40,546	22,663	23,001	18,224	8,799	1,404,514
公租公課		12,499	8,978	12,963	59,578	39,931	15,250	27,335	15,051	18,862	14,596	8,958	1,137,793
水道光熱費		16,922	7,285	13,475	66,139	62,680	14,598	29,923	22,064	14,761	21,906	7,736	1,155,567
保険料		377	174	244	1,407	810	306	560	499	385	431	163	21,086
修繕費		11,366	0	8,605	20,194	22,447	8,912	14,276	4,971	2,317	6,365	0	434,263
その他費用		3,408	215	1,775	14,222	3,945	22,266	2,256	4,634	3,876	4,213	1,104	217,445
減価償却費		39,010	25,845	20,995	162,248	81,098	33,904	15,352	27,125	35,625	25,494	19,055	19,889
不動産賃貸事業損益	43,795	26,410	48,109	317,444	237,112	203,438	58,973	143,106	45,331	64,729	99,975	30,064	6,661,384
減価償却費控除前利益(NOI)	82,895	52,255	69,105	479,693	318,210	237,342	74,325	170,232	80,956	90,224	119,031	49,953	8,331,013

*やむを得ない事情により、本物件についてはNOI、減価償却費及び賃貸事業損益以外の賃貸借の概況及び損益状況を開示していません。

ポートフォリオNOIの推移

	第1期 (04/4)	第2期 (04/10)	第3期 (05/4)	第4期 (05/10)	第5期 (06/4)	第6期 (06/10)	第7期 (07/4)	第8期 (07/10)	第9期 (08/4)	第10期 (08/10)	第11期 (09/4)	第12期 (09/10)	第13期 (10/4)	第14期 (10/10)	第15期 (11/4)	第16期 (11/10)	第17期 (12/4)	第18期 (12/10)
ポートフォリオNOI	6.8	6.2	6.1	6.1	6.0	6.0	5.8	5.8	5.8	5.8	5.5	5.5	5.2	4.9	4.8	4.4	4.5	4.4
第1期末保有 14物件	6.8	6.6	6.7	6.6	6.6	7.1	7.0	7.1	7.2	7.5	7.2	7.2	6.9	6.3	6.4	5.8	6.0	5.7
第2期末保有 17物件		6.2	6.3	6.4	6.3	6.8	6.7	6.8	6.8	7.1	6.9	6.9	6.6	6.1	6.1	5.6	5.7	5.5
第3期末保有 18物件			6.1	6.2	6.1	6.4	6.3	6.4	6.4	6.6	6.5	6.5	6.2	5.7	5.6	4.9	5.1	4.9
第4期末保有 22物件				6.1	6.0	6.2	6.1	6.2	6.3	6.5	6.3	6.3	6.1	5.5	5.5	4.8	5.0	4.8
第5期末保有 25物件					6.0	6.1	6.0	6.1	6.2	6.4	6.3	6.2	5.9	5.4	5.4	4.7	5.0	4.8
第6期末保有 27物件						6.0	6.0	6.0	6.1	6.3	6.1	6.1	5.8	5.3	5.3	4.7	4.9	4.8
第7期末保有 28物件							5.8	5.9	5.9	6.1	5.9	5.9	5.7	5.2	5.2	4.7	4.9	4.7
第8期末保有 30物件								5.8	5.9	6.0	5.9	5.9	5.7	5.2	5.2	4.6	4.8	4.7
第9期末保有 33物件									5.8	5.9	5.7	5.7	5.5	5.1	5.0	4.6	4.7	4.6
第10期末保有 40物件										5.8	5.6	5.5	5.3	5.0	4.9	4.4	4.5	4.4
第11期末保有 47物件											5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.4	4.5	4.4
第12期末保有 47物件											5.5	5.3	4.9	4.8	4.4	4.5	4.4	4.4
第13期末保有 48物件												5.2	4.9	4.8	4.4	4.5	4.4	4.4
第14期末保有 48物件													4.9	4.8	4.4	4.5	4.4	4.4
第15期末保有 48物件														4.8	4.4	4.5	4.4	4.4
第16期末保有 48物件															4.4	4.5	4.4	4.4
第17期末保有 51物件																4.5	4.4	
第18期末保有 51物件																	4.4	

(注)売却物件については、当初から保有していないものとして算出・作成しています。

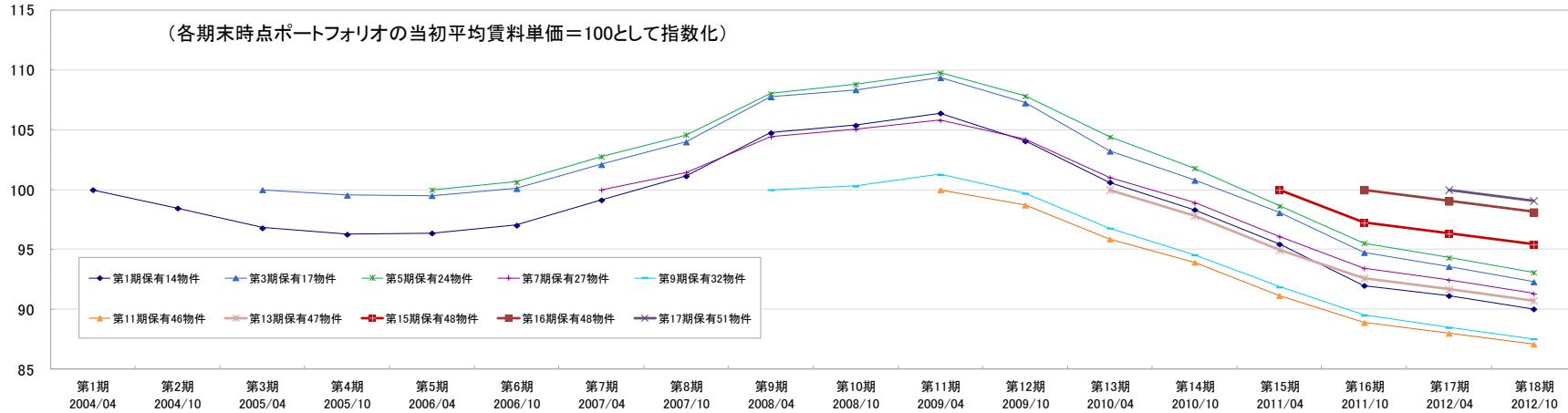
●第17期～第18期NOIの主な変動要因

- ・賃料・共益費収入: +105百万円 (前期比 0.9%増)
- ・修繕費 : +187百万円 (前期比 76.0%増)
- ・公租公課 : ▲33百万円 (前期比 2.8%減)

平均賃料単価推移 / 期中の契約異動

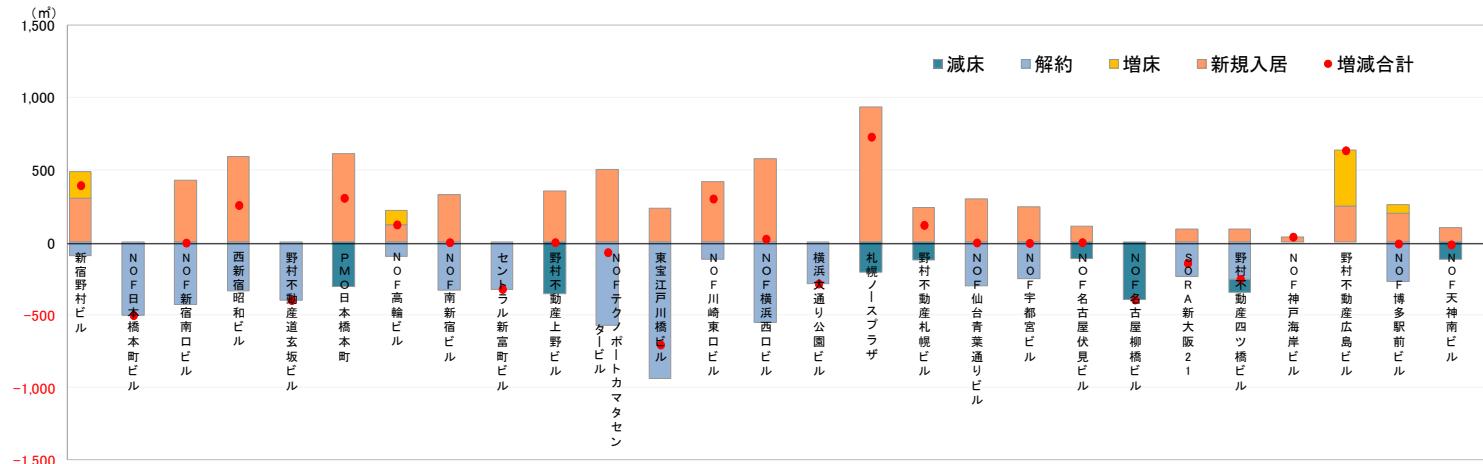
平均賃料単価推移

- 運用開始以降の平均賃料単価推移



(注) 売却物件については、当初から保有していないものとして算出・作成しています。また、第15期中のマルチテナント化ビルに伴い平均賃料単価の算出方法を変更した野村不動産天王洲ビルについては第15期に取得したものとして算出しています。

期中の契約異動(個別物件の状況)



第18期末継続鑑定評価額一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第18期末 貸借対照表計上 (百万円)	第18期末 算定価格 (百万円)	第17期末 算定価格 (百万円)	第17期と第18期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率
新宿野村ビル	38,730	39,727	45,000	45,500	▲500	▲1.1%
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,513	22,700	22,300	400	1.8%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,550	21,400	21,900	▲500	▲2.3%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,560	15,400	16,200	▲800	▲4.9%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,358	9,530	9,530	-	-
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,557	11,500	11,800	▲300	▲2.5%
セコムメディカルビル	11,500	11,014	10,600	10,700	▲100	▲0.9%
NOF芝ビル	10,000	10,001	7,600	8,250	▲650	▲7.9%
西新宿昭和ビル	8,800	8,682	7,850	8,020	▲170	▲2.1%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,552	5,910	5,820	90	1.5%
NOF溜池ビル	7,400	7,525	6,310	6,560	▲250	▲3.8%
岩本町東洋ビル	6,020	6,003	4,250	4,250	-	-
NOF品川港南ビル	5,500	5,354	5,090	5,120	▲30	▲0.6%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,849	6,120	6,350	▲230	▲3.6%
PMO日本橋本町	5,000	4,818	4,070	4,160	▲90	▲2.2%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,023	3,490	3,510	▲20	▲0.6%
PMO秋葉原	3,790	3,798	3,810	3,800	10	0.3%
八丁堀NFビル	3,160	3,152	2,610	2,620	▲10	▲0.4%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,053	3,970	3,960	10	0.3%
NOF高輪ビル	3,010	3,049	2,580	2,600	▲20	▲0.8%
PMO八丁堀	2,430	2,426	2,520	2,500	20	0.8%
NOF南新宿ビル	2,280	2,291	2,140	2,210	▲70	▲3.2%
セントラル新富町ビル	1,750	1,757	1,320	1,440	▲120	▲8.3%
PMO東日本橋ビル	1,480	1,477	1,540	1,530	10	0.7%
東京都心部合計	223,580	221,102	207,310	210,630	▲3,320	▲1.6%
野村不動産上野ビル	7,830	7,771	6,210	6,530	▲320	▲4.9%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,446	6,020	6,470	▲450	▲7.0%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,049	1,270	1,370	▲100	▲7.3%
東信目黒ビル	1,340	1,322	948	1,210	▲262	▲21.7%
クリスタルパークビル	3,700	3,567	3,180	3,180	-	-
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,823	1,620	1,640	▲20	▲1.2%
ファーレ立川センタースクエア	3,290	2,912	3,900	3,890	10	0.3%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,320	7,550	8,260	▲710	▲8.6%
NOF横浜西口ビル	5,050	4,980	4,800	4,850	▲50	▲1.0%
NOF新横浜ビル	3,600	3,277	2,700	2,730	▲30	▲1.1%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,902	1,830	1,920	▲90	▲4.7%
東京周辺部合計	47,599	46,373	40,028	42,050	▲2,022	▲4.8%

物件名称	取得価格 (百万円)	第18期末 貸借対照表計上 (百万円)	第18期末 算定価格 (百万円)	第17期末 算定価格 (百万円)	第17期と第18期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率
札幌ノースプラザ	6,820	7,652	5,820	5,690	130	2.3%
野村不動産札幌ビル	5,300	4,955	4,560	4,620	▲60	▲1.3%
JCB札幌東ビル	3,700	3,583	3,220	3,220	-	-
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,128	2,000	2,120	▲120	▲5.7%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,320	2,340	2,390	▲50	▲2.1%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,087	2,270	2,310	▲40	▲1.7%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,616	2,190	2,390	▲200	▲8.4%
オムロン京都センタービル	23,700	22,048	19,200	19,200	-	-
SORA新大阪21	19,251	18,581	12,600	12,900	▲300	▲2.3%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,230	6,630	6,900	▲270	▲3.9%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,692	3,210	3,240	▲30	▲0.9%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,755	4,200	4,460	▲260	▲5.8%
NOF神戸海岸ビル	3,280	2,736	2,330	2,380	▲50	▲2.1%
野村不動産広島ビル	1,930	2,539	2,270	2,310	▲40	▲1.7%
NOF博多多駅前ビル	6,750	6,572	4,340	4,340	-	-
NOF天神南ビル	3,739	3,642	2,220	2,260	▲40	▲1.8%
その他地方都市合計	104,250	101,145	79,400	80,730	▲1,330	▲1.6%
合計	375,429	368,621	326,738	333,410	▲6,672	▲2.0%
(A)	(B)					
貸借対照表計上額と 期末算定価格との差異	-41,883百万円					
(B) - (A)	(-137,265円/口)					

● 期末算定価格の前期比増減

	第16期⇒第17期	第17期⇒第18期
上昇	15物件	8物件
維持	13物件	6物件
下落	23物件	37物件

第18期末時点の有利子負債一覧

返済期	借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	短期/長期
第19期 232.5億円	4金融機関	100.0億円	固定化(注1)	年率1.51175%	2012年11月4日	短期借入金 (1年内返済 長期借入金含む)
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.62833%	2012年12月26日	
	3金融機関	50.0億円	固定化(注1)	年率1.87200%	2012年12月27日	
	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.75250%	2013年2月26日	
	1金融機関	20.0億円	固定	年率1.99250%	2013年2月26日	
	2金融機関	40.0億円	変動	年率1.13000%	2013年2月26日	
	1金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率1.14050%	2013年6月24日	
第20期 67.5億円	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.87833%	2013年6月24日	300.0億円
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	25.0億円	固定化(注1)	年率0.98550%	2013年8月26日	
	1金融機関	5.0億円	変動	年率0.69833%	2013年8月27日	
	1金融機関	5.0億円	変動	年率0.65833%	2013年8月27日	
	4金融機関	75.0億円	固定化(注1)	年率1.68680%	2013年12月8日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	4金融機関	55.0億円	変動	年率0.98000%	2014年2月26日	
第21期 172.5億円	3金融機関	40.0億円	固定	年率1.98000%	2014年3月19日	長期借入金 1,131.5億円
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率0.91900%	2014年6月10日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	4金融機関	60.0億円	固定化(注1)	年率0.83875%	2014年8月26日	
	2金融機関	20.0億円	変動	年率0.82833%	2014年8月26日	
	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.68563%	2014年8月26日	
	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
第23期 126.0億円	1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	長期借入金 1,131.5億円
	1金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
	3金融機関	80.0億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.91875%	2015年8月26日	
	3金融機関	10.0億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	3金融機関	55.0億円	固定化(注1)	年率0.90800%	2016年2月27日	
第26期 117.5億円	1金融機関	67.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	投資法人債 395.0億円
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.10100%	2016年8月26日	
	2金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率0.79750%	2016年8月26日	
	2金融機関	10.0億円	固定化(注1)	年率1.07450%	2017年2月26日	
	3金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率0.88700%	2017年2月26日	
	2金融機関	39.0億円	固定化(注1)	年率1.43500%	2017年6月10日	
	5金融機関	90.0億円	固定化(注1)	年率1.12850%	2017年8月27日	
	5金融機関	129.0億円	固定化(注1)	年率1.03775%	2017年12月26日	
第31期 30.0億円	1金融機関	10.0億円	固定化(注1)	年率1.84650%	2018年2月26日	—
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.44450%	2019年2月26日	
	3金融機関	57.0億円	固定化(注1)	年率1.25200%	2019年8月26日	
	1金融機関	22.0億円	固定	年率1.22000%	2019年8月26日	
	3金融機関	25.0億円	固定	年率1.27625%	2019年8月26日	
	1金融機関	11.0億円	固定	年率1.53674%	2020年8月26日	
	31金融機関	1,431.5億円	—	—	—	
	公募	60.0億円	固定	年率0.94%	2014年11月26日	
第23期 110.0億円	プロ私募	50.0億円	固定	年率1.85%	2015年3月16日	投資法人債 395.0億円
第25期 100.0億円	公募	100.0億円	固定	年率2.05%	2015年11月30日	
第27期 50.0億円	公募	50.0億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日	
第29期 40.0億円	公募	40.0億円	固定	年率1.52%	2017年11月24日	
第33期 50.0億円	プロ私募	50.0億円	固定	年率2.47%	2020年3月16日	
第49期 45.0億円	公募	45.0億円	固定	年率2.90%	2028年3月17日	
投資法人債合計	—	395.0億円	—	—	—	—
合計		1,826.5億円	—	—	—	—

(注1) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(注2) 2009年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、2016年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

投資口価格・時価総額の推移 (2003/12/4～2012/11/30)

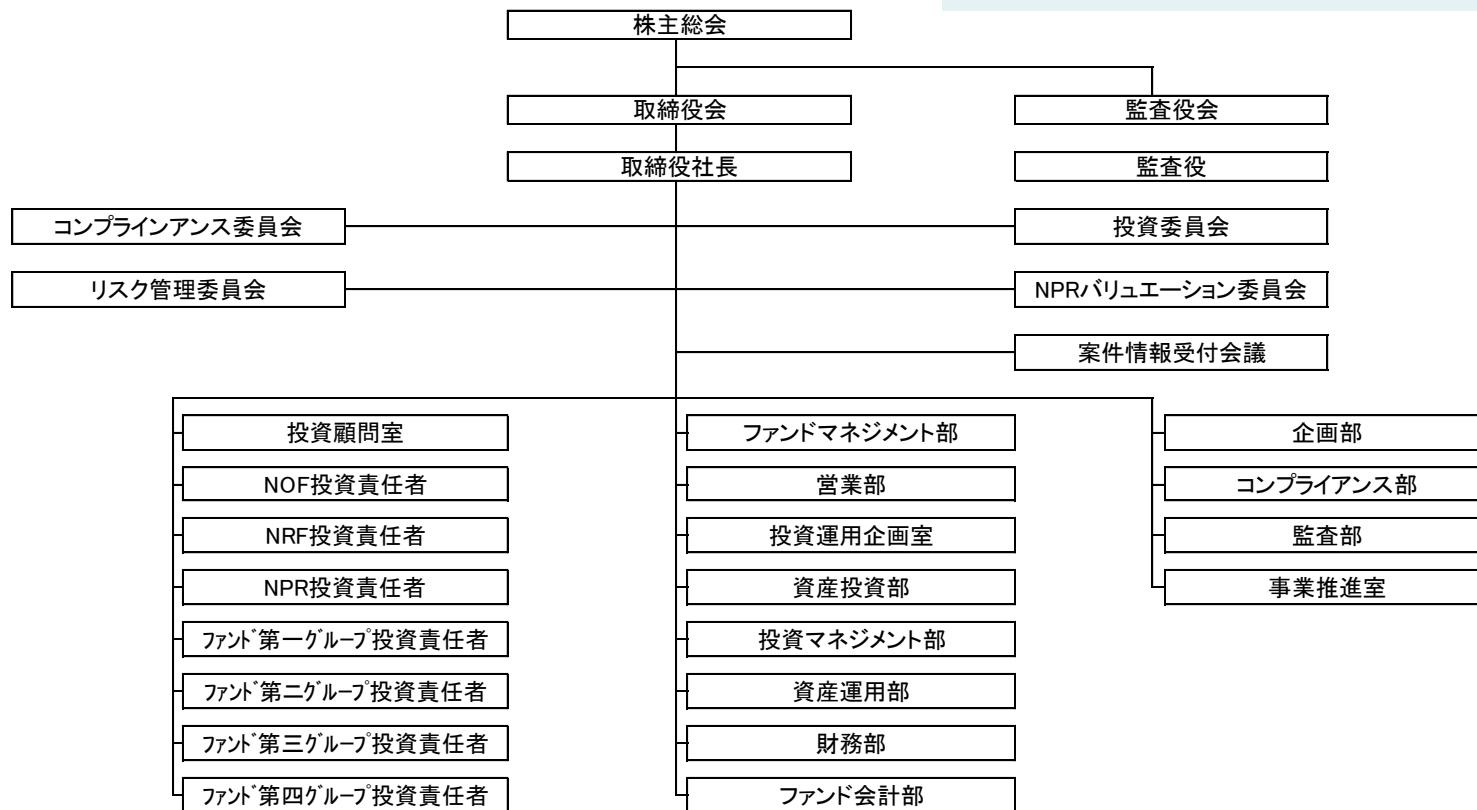


資産運用会社の概要（野村不動産投資顧問株式会社）

組織・運用体制

(2012年10月31日時点)

商 号	野村不動産投資顧問株式会社	
所 在 地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号	
登録・免許等	金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第374号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第18号
	宅地建物取引業者免許	東京都知事(2)第81679号
	貸金業者登録	東京都知事(1)第31401号
加 入 協 会	社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人不動産証券化協会 他	
問 合 せ 先	ファンドマネジメント部 03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp	



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



私たちは、

不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の

金融資産の受け皿となるものであり、

その長期的な資金によって不動産市場ばかりでなく

日本経済の安定化が図られる意義を有すると考えます。

安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、

中長期の安定運用を投資方針としています。

個人金融資産と不動産を直接結び付ける役割を担い、

また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、

不断の努力と研鑽を続けてまいります。

投資家の信頼と期待に応えるために

「投資家利益第一主義(Investor Oriented)」

野村不動産オフィスファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

(銘柄コード:8959)
<http://www.nre-of.co.jp/>



野村不動産投資顧問



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。本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。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約、資産運用報告等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

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証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。