



野村不動産オフィスファンド投資法人

第 19 期

(2013年4月期)

決 算 説 明 会 資 料



2013年8月1日



目次

1. 第19期(2013年4月期)の概況

・ 第19期(2013年4月期)の決算概要	2
・ 第19期(2013年4月期)の活動実績	3
・ 投資実績	4
・ 第19期末継続鑑定評価額の状況	5
・ 第19期末時点の財務状況	6
・ 環境認識: 賃貸オフィスマーケット	7
・ 運営実績: 賃貸条件の動向	8
・ 内部成長の取り組み	9
・ 環境認識: オフィス売買マーケット	10

2. 公募増資概要と運用戦略

・ 第5回公募増資概要(1)	12
・ 第5回公募増資概要(2) 新規取得物件	13
・ 第5回公募増資概要(3) 業績予想	14
・ 投資戦略	15
・ 今後の運用戦略	16

3. 第19期(2013年4月期)決算の詳細

・ 損益計算書	18
・ 貸借対照表	19
・ 金銭の分配に係る計算書	20
・ 第20期(2013年10月期)の業績予想	21
・ 第19期末時点のテナント状況	22
・ 第19期末時点の投資主状況	23

参考情報

・ ファンドサマリー	25
・ 業績の推移	26
・ 第19期キャッシュ・フロー計算書	27
・ ポートフォリオ物件一覧①(東京都心部)	28
・ ポートフォリオ物件一覧②(東京周辺部)	29
・ ポートフォリオ物件一覧③(その他地方都市)	30
・ ポートフォリオマップ	31
・ 運営面の取り組み: DBJ Green Building認証の取得	32
・ 第19期物件別賃貸事業収支	33
・ 平均賃料単価推移/期中の契約異動	34
・ 第19期末継続鑑定評価額一覧	35
・ 第19期末時点の有利子負債一覧	36
・ 投資口価格の推移	37
・ 資産運用会社の概要	38

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

August 1, 2013



NOMURA
Office Fund

1. 第19期(2013年4月期)の概況

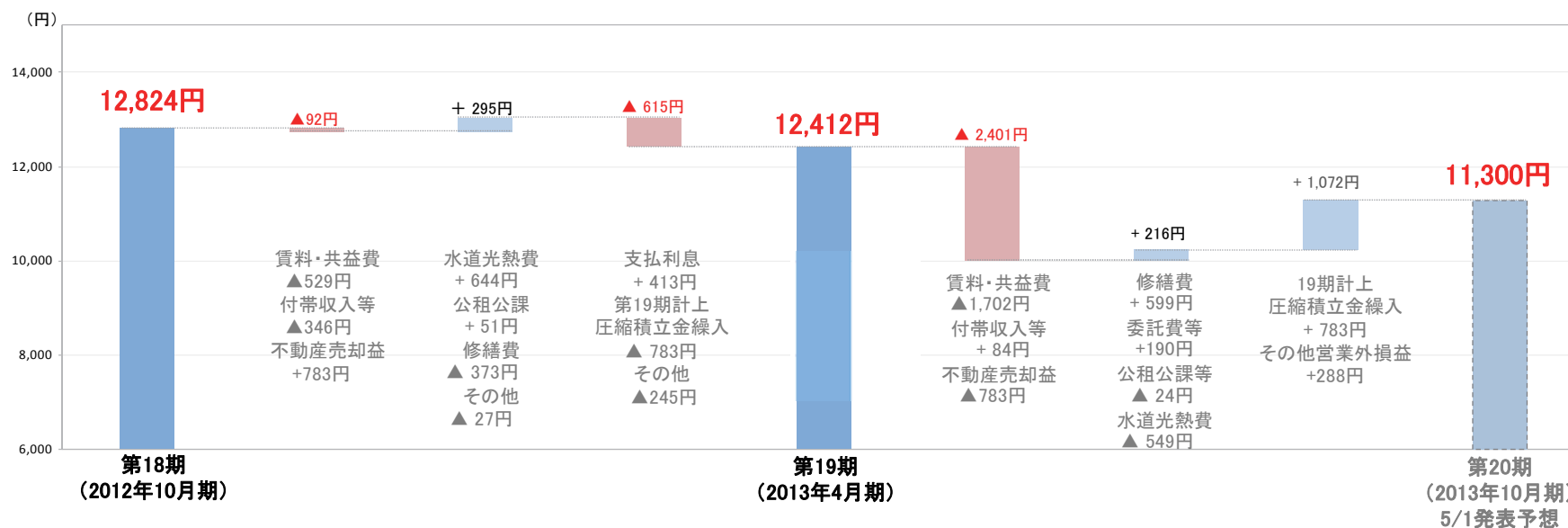
第19期(2013年4月期)の決算概要

当期の業績(運用日数181日)と従前予想

	第18期 (2012年10月期)	第19期 (2013年4月期)	増減 (前期比)	第20期予想(5/1発表予想) (2013年10月期)	増減 (前期比)
営業収益	12,701 百万円	12,673 百万円	▲ 0.2%	11,940 百万円	▲ 5.8%
営業利益	5,482 百万円	5,544 百万円	1.1%	4,878 百万円	▲ 12.0%
当期純利益	3,912 百万円	4,026 百万円	2.9%	3,447 百万円	▲ 14.4%
1口当たり分配金	12,824 円/口	12,412 円/口	▲ 3.2%	11,300 円/口	▲ 9.0%

(2012年11月発表予想 12,300円/口)

分配金の推移



第19期（2013年4月期）の活動実績

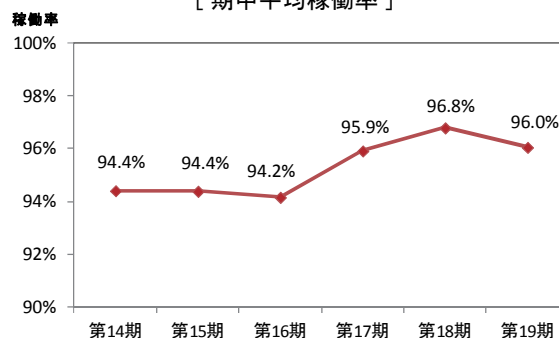
運 営

- 高稼働率の維持

[期末稼働率]

第18期末：97.0% → 第19期末：95.9%

[期中平均稼働率]



	(第18期)	(第19期)
ポートフォリオ全体	96.8%	96.0% (-0.8pt)
東京都心部	97.5%	97.1% (-0.4pt)
東京周辺部	96.4%	94.5% (-1.9pt)
その他地方都市	96.1%	95.5% (-0.6pt)

投 資

- 物件入替の一環としてNOF神戸海岸ビル売却



NOF神戸海岸ビル

竣工日 1998年2月
譲渡価格 3,050百万円
帳簿価格 2,718百万円
売却益 239百万円
譲渡日 2013年1月17日

[ポートフォリオ比率]

	(第18期)	(第19期)
東京都心部	59.6%	60.1% (+0.5pt)
東京周辺部	12.7%	12.8% (+0.1pt)
地方都市	27.8%	27.1% (▲0.7pt)

ポートフォリオの質の向上

収益性向上

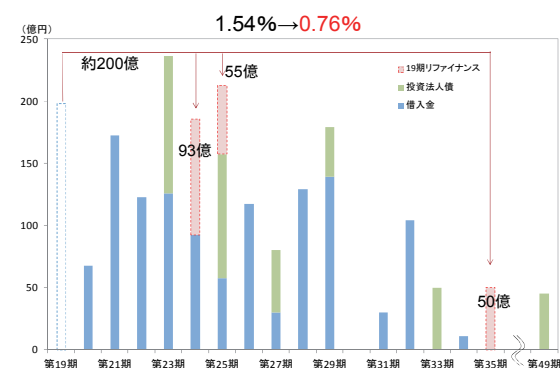
地方比率低下

財 務

- 約200億円のリファイナンスを実施

※その他、手許資金により34.5億円を返済

リファイナンス前後の平均金利



- ・ 金利コスト低下
- ・ 返済期限の更なる分散、長期化

	(第18期)	(第19期)
加重平均金利	1.51%	1.42% (-0.09pt)
平均残存期間	3.4年	3.4年 (±0.0年)
固定比率	91.5%	85.9% (-5.6pt)
LTV	46.0%	45.5% (-0.5pt)

リーシング推進

+

物件入替の推進

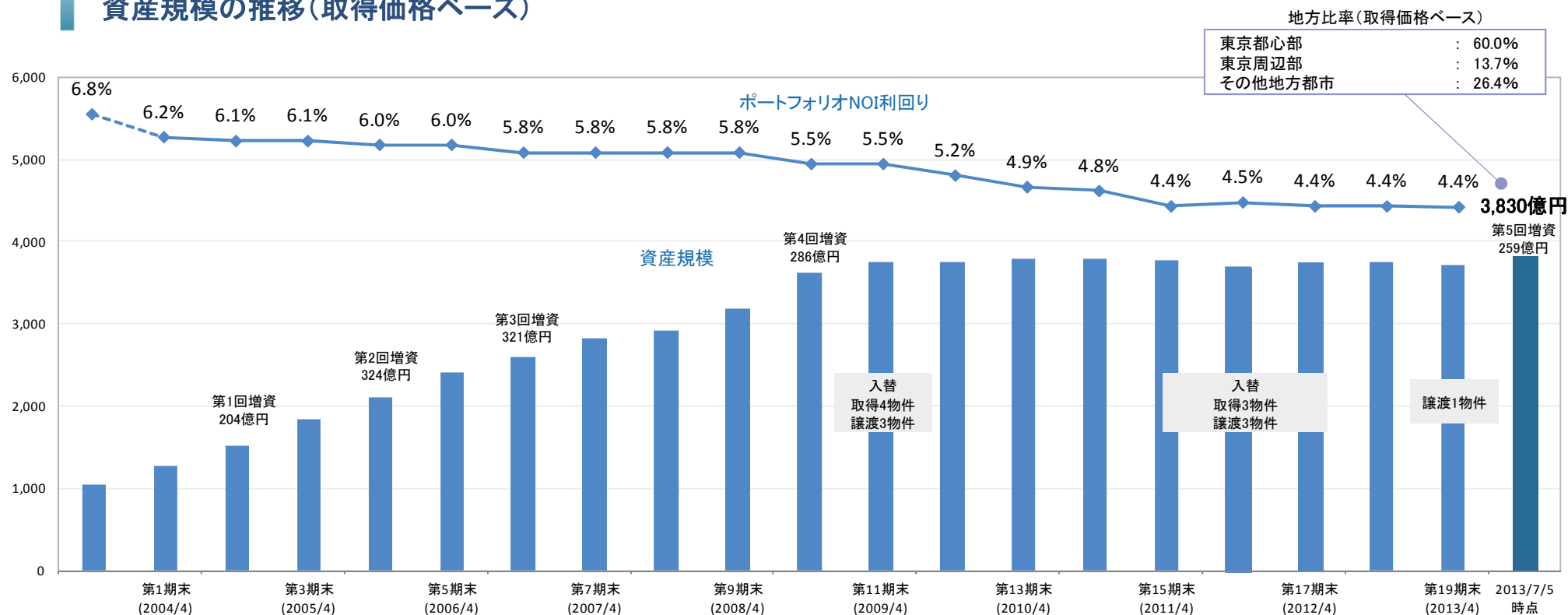
+

リファイナンス

収益力の回復

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19期末時点)

取得価格	3,721 億円
物件数	50 物件
総賃貸可能面積	399,843 m ²

(7月5日時点 新規3物件取得後)

取得価格	3,830 億円
物件数	53 物件
総賃貸可能面積	411,262 m ²

第19期末継続鑑定評価額の状況

第19期末時点の状況

継続鑑定評価額	3,167 億円
帳簿価額総額	3,653 億円
含み損益	▲ 485 億円

<参考>

1口当たり含み損益	: ▲159,000 円
1口当たり純資産	: 621,329 円
1口当たりNAV	: 462,329 円

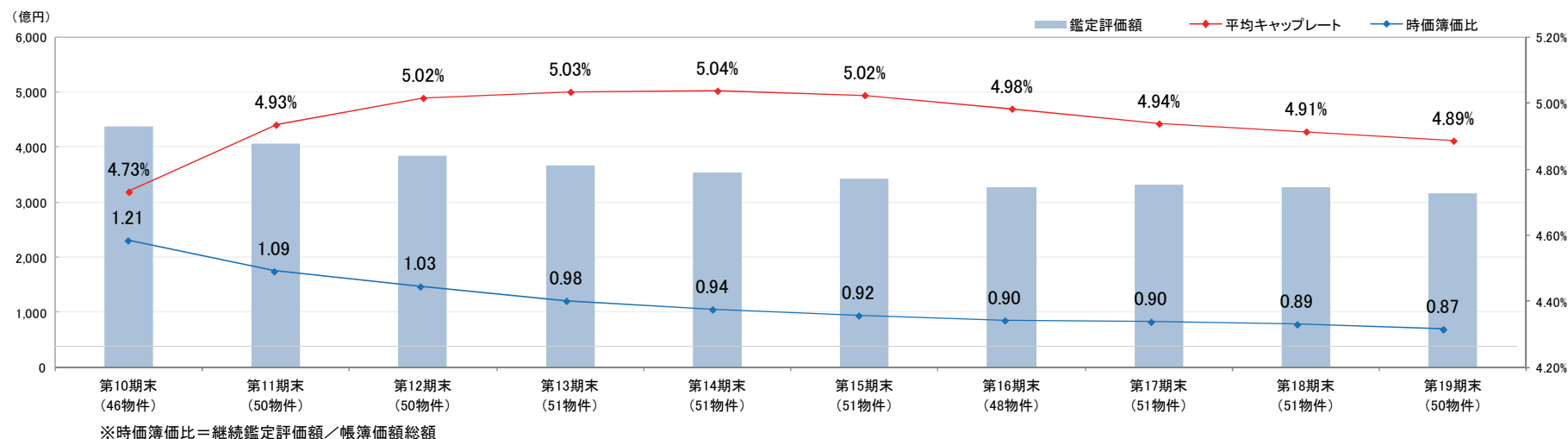
継続鑑定の動向

	第18期末 ※	第19期末	前期比
鑑定評価額	3,244億円	3,167億円	▲2.3%

	第18期末	第19期末	割合
上昇	8 物件	8 物件	16.0%
維持	6 物件	10 物件	20.0%
下落	36 物件	32 物件	64.0%
合計	50 物件	50 物件	100.0%

※NOF神戸海岸ビル除く

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19期末時点の財務状況

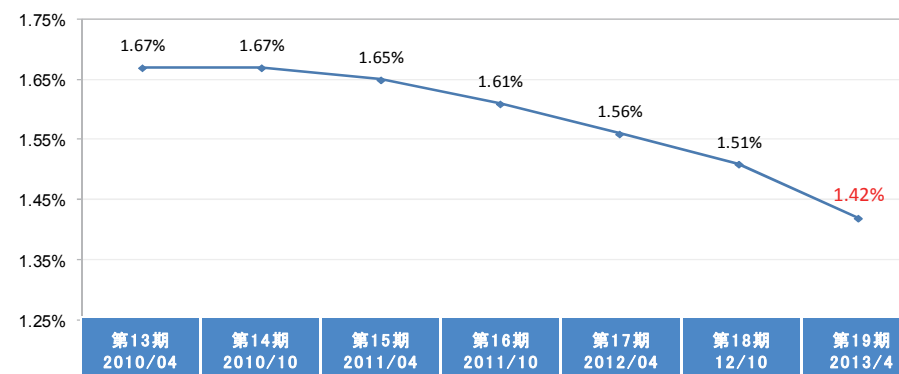
有利子負債の状況

有利子負債の総額 1,792億円	平均調達金利 1.42%
長期比率 86.6 %	固定金利比率 85.9 % (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) 45.5 %

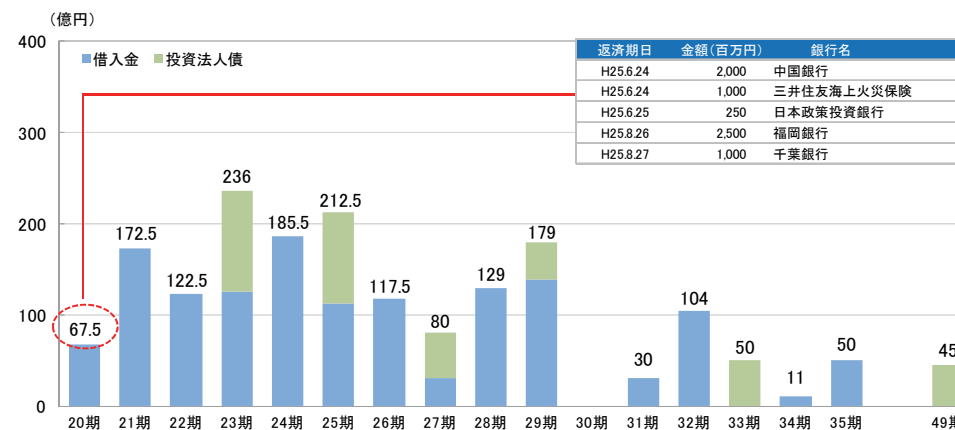
格付の状況

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

加重平均金利の推移



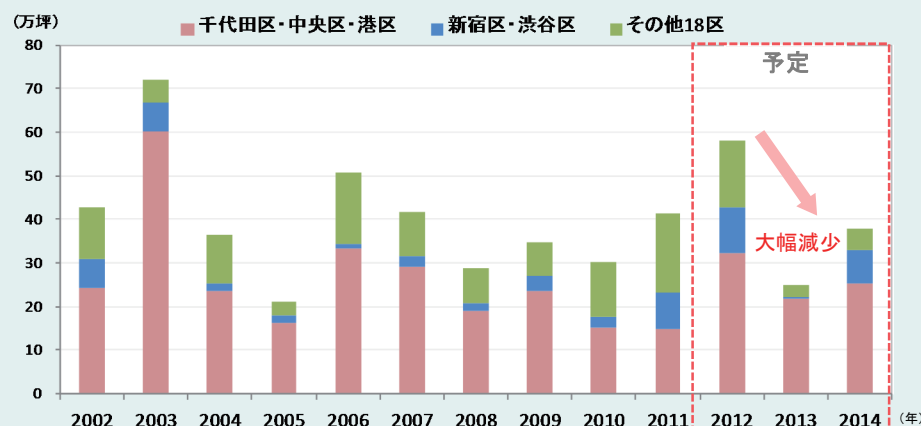
返済期限の分散状況



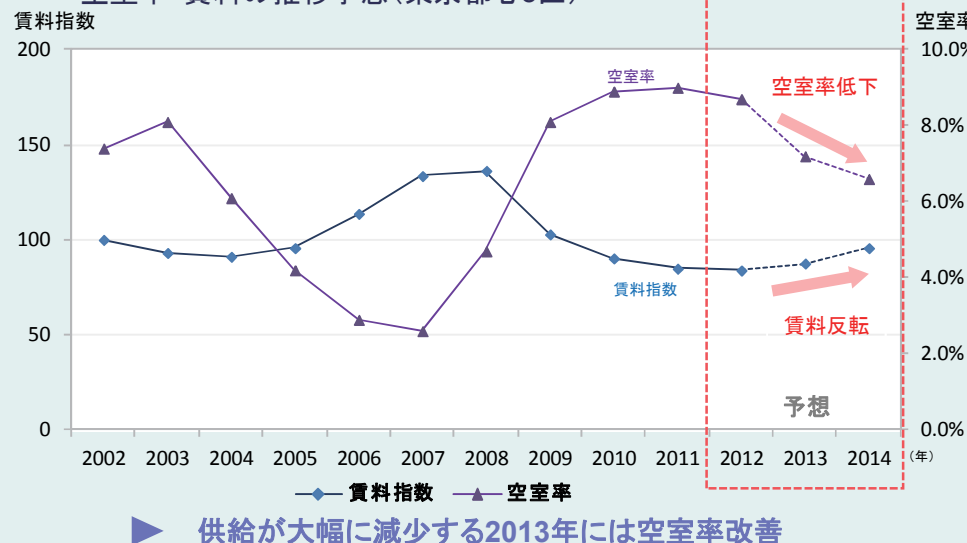
環境認識: 賃貸オフィスマーケット

現状認識

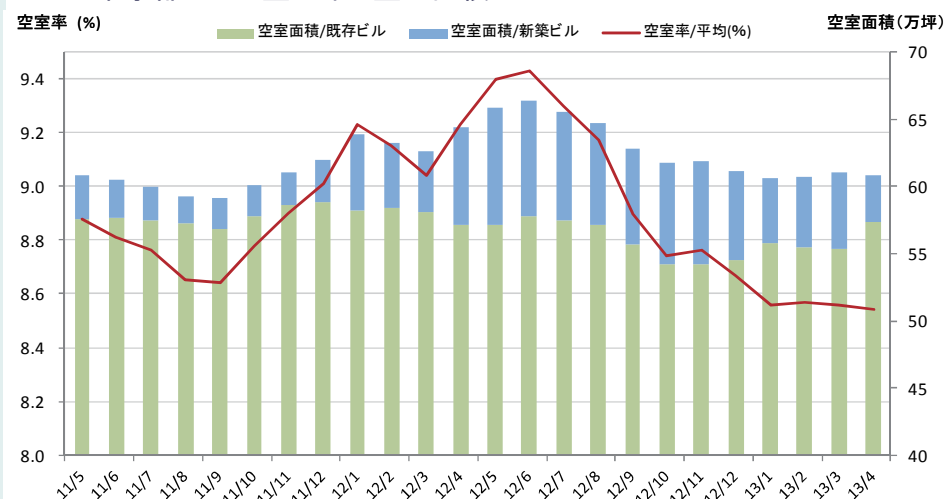
● 新規ビル供給量の推移 (東京23区)



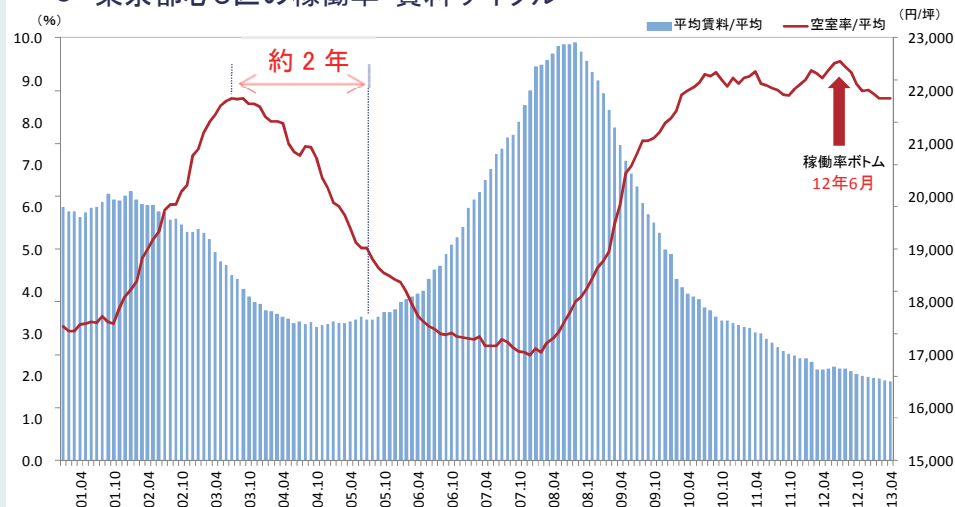
● 空室率・賃料の推移予想 (東京都心5区)



● 東京都心5区空室率と空室面積



● 東京都心5区の稼働率・賃料サイクル



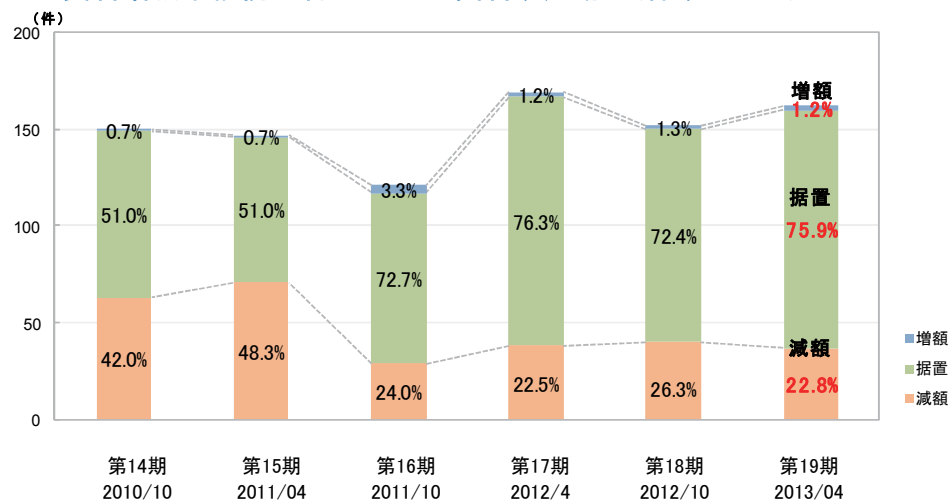
足許の空室率は順調に改善傾向。空室率は改善傾向にあり、底値圏にある賃料水準は暫時2014年にかけて回復を見込む。

(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。

運営実績: 賃貸条件の動向

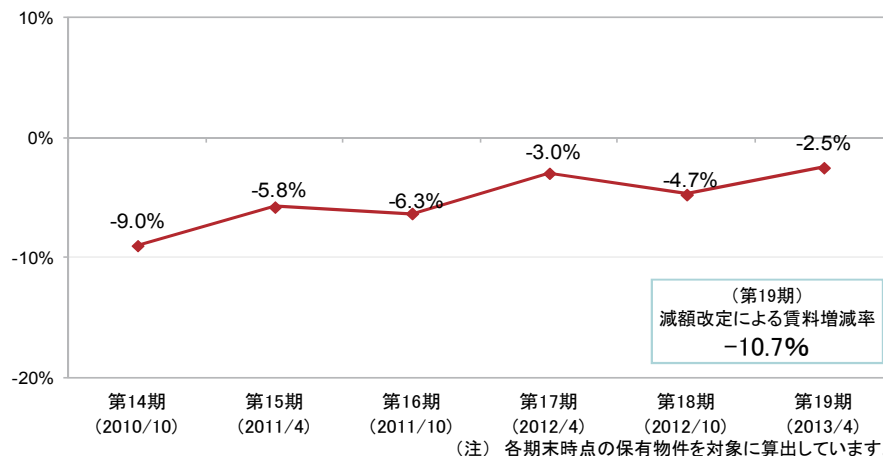
賃料水準の維持

● 賃料増減率継続入居テナントの賃料改定動向(件数ベース)



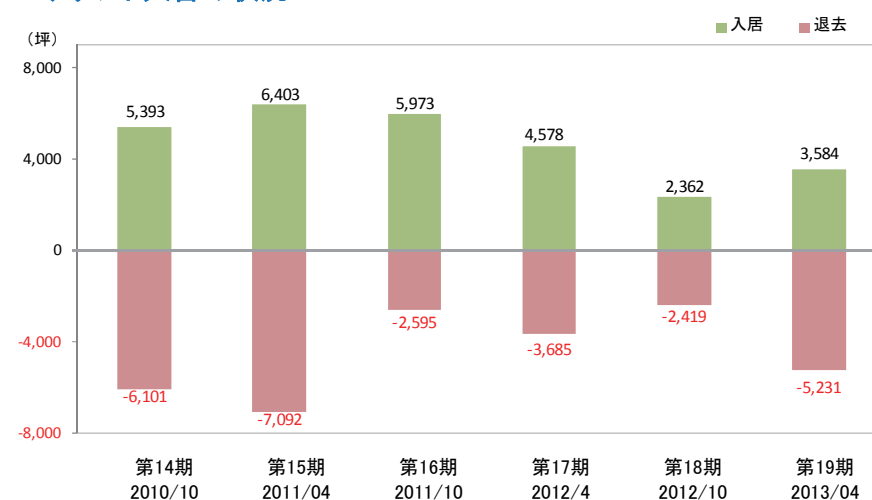
● 賃料改定による賃料増減率

・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)



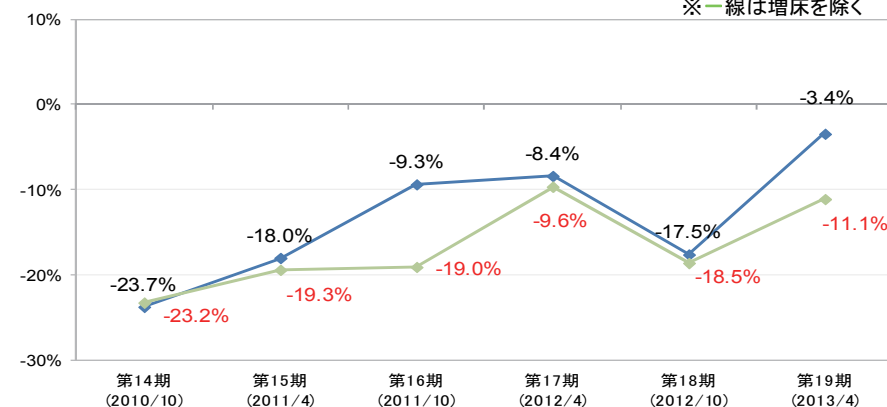
高稼働率の維持・内部増床の取り込み

● 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)
※—線は増床を除く



内部成長の取り組み

リーシング実績 : PMO八丁堀



竣工 : 2009年1年5月
 賃貸可能面積 : 2,074.66㎡ (627.58坪)
 立地 : 東京都中央区
 「八丁堀駅」徒歩1分

大規模オフィスビルと同等の

- ・グレード感
- ・最新鋭の設備
- ・安心できる運営、管理

pmo
 PREMIUM MIDSIZE OFFICE

を中規模サイズで実現した新しいコンセプトの
 オフィスビルシリーズ

【退去】

4区画 約313坪

A : 2012年11月末 退去
 B : 2012年12月末 退去
 C : 2013年2月末 退去
 D : 2013年6月末 退去



【入居】

4区画 約313坪

A : 2012年12月1日 賃貸開始
 B : 2013年3月29日 賃貸開始
 C : 2013年3月1日 賃貸開始
 D : 2013年7月1日 賃貸開始

平均ダウンタイム : 約 1 ヶ月

平均フリーレント : 約 2.3 ヶ月

入替賃料増減 : 約 5.4 %UP

他PMOからの移転や内部増床ニーズを取り込み、
 早期に好条件のリースアップで満床稼働を実現

リーシング重点物件 : NOF駿河台プラザビル



18期解約予告受領
 1,258.68坪 (1棟貸し)

1企業が約780坪賃貸開始
 +
 17期約190坪賃貸開始

稼働率 : 77.3% (契約ベース)

■リーシング方針

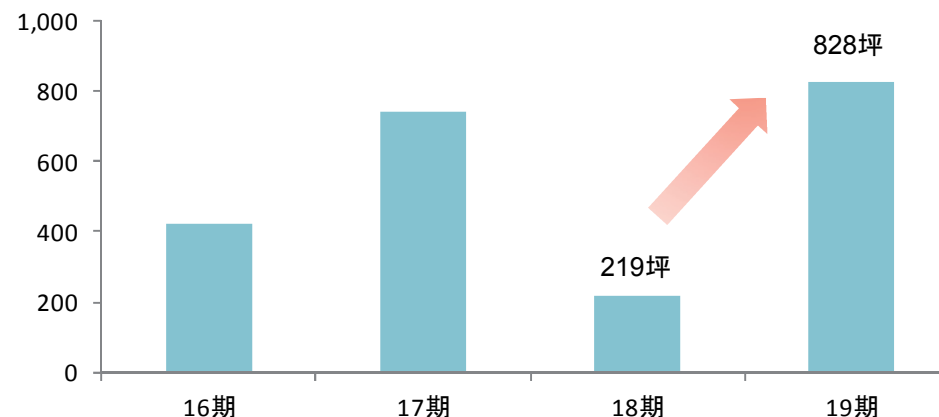
- 立地・スペック(免震構造)の高さを活かし、顧客のBCP対応ニーズに応える。
- 野村不動産グループのリーシングにより優良企業へアプローチ

リースアップ推進により順調に稼働率改善

内部増床ニーズの取り込み

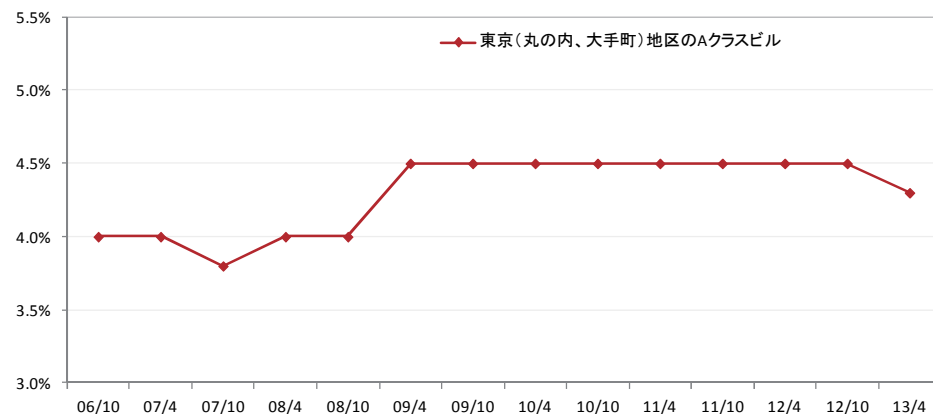
内部増床ニーズ **約828坪**の取り込み(前期比3.7倍)

面積(坪)



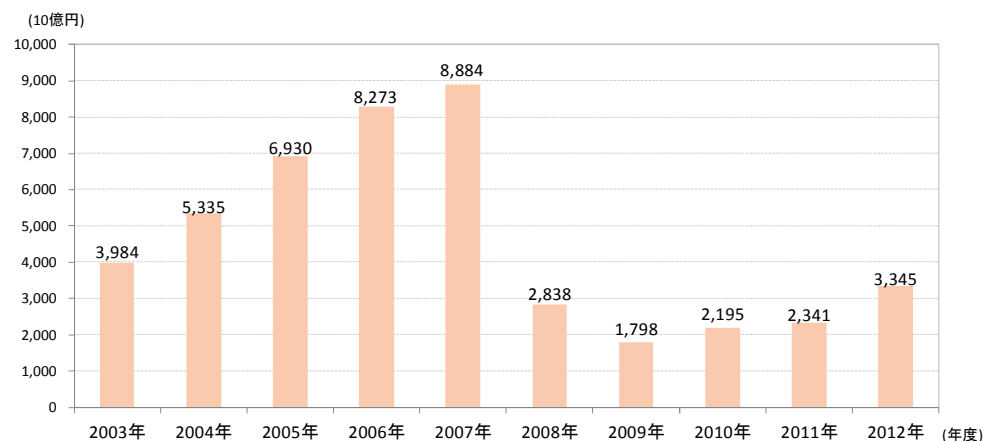
環境認識：オフィス売買マーケット

● 不動産投資家調査の取引利回り



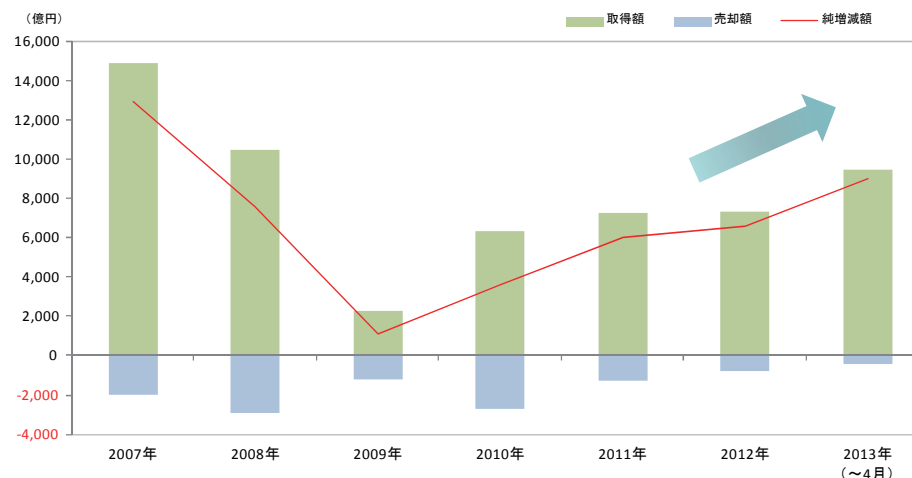
▶ 約4年ぶりに丸の内エリアの取引利回りが改善

● 証券化の対象として取得された不動産の資産額の推移



▶ 証券化された資産の運用期限が到来し、売却も見込まれる

● J-REITによる取得/売却額の推移



▶ 好調なエクイティ市場を背景にJ-REITによる取引量の増加

今後の見通し

- 日本経済の回復やオフィスマーケットの回復見込みを背景とする不動産価格の上昇への期待から、今後は売り手としてマーケットへ参加する主体の増加が見込まれる。



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査(左上)、国土交通省「平成24年度 不動産証券化の実態調査」(左下)及び一般社団法人投資信託協会による「不動産投資法人に関する統計」(右上)を基に、野村不動産投資顧問が作成。

2. 公募増資概要と運用戦略

第5回公募増資概要(1)

目的と効果

● 新規物件の取得による資産規模の拡大

	第19期末	新規取得物件
物件数	50 物件	3 物件
取得価格合計	3,721.4 億円	108.8 億円
平均NOI利回り	4.38 %	5.55 %
東京都心部・東京周辺部比率	72.9 %	100.0 %

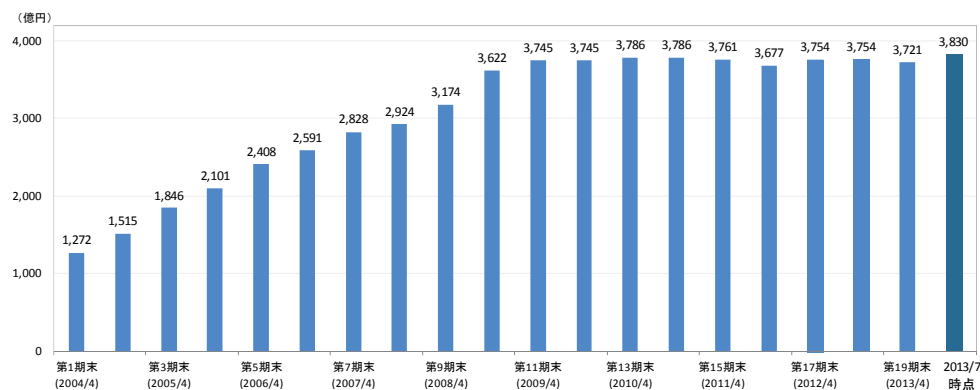
	第19期末
有利子負債額	1,792.0億円
総資産ベースLTV	45.5%
含み損考慮後 総資産ベースLTV	51.9%

● 財務の安定性の向上・取得余力の創出

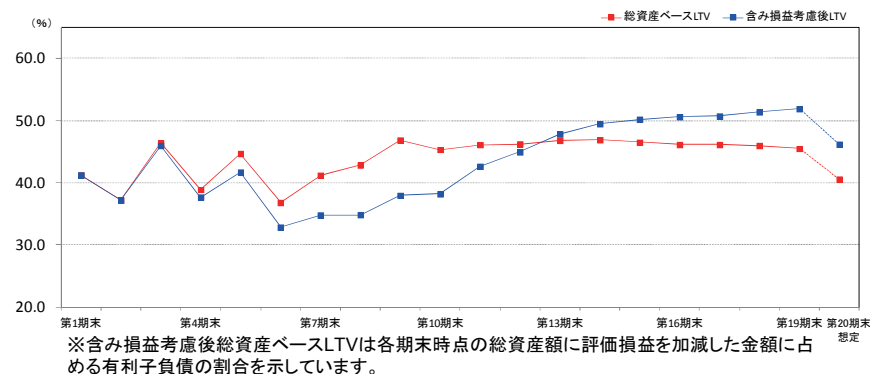
本増資後	効果
53物件	資産規模拡大
3,830.2 億円	
4.42 %	+ 0.04 pt
73.6 %	+ 0.7 pt

本増資後(20期末想定)	効果
1,646.0億円	▲ 146.0億円
40.6%	▲ 4.9pt
46.2%	▲ 5.7 pt

● 資産規模(取得価格合計)の推移

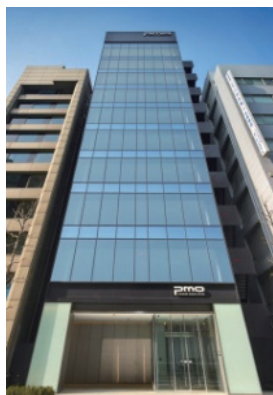


● 総資産ベースLTVと含み損益考慮後LTV



第5回公募増資概要(2) 新規取得物件

■ PMO日本橋大伝馬町



竣工	工	： 2010年3月
所在地	在	： 東京都中央区
最寄駅	駅	： 日比谷線「小伝馬町」駅
賃貸可能面積		： 2,054.21 m ²
取得価格		： 2,080 百万円
想定NOI利回り		： 4.8 %
稼働率(4月末)		： 88.7 %
取得ルート		： 野村不動産保有物件

主な評価ポイント

- ◆中規模ながら大規模オフィスビルと同等の高いクオリティを備えたPMOシリーズ物件であり、テナントニーズに中長期にわたり応えることが期待できること。
- ◆日本橋・神田・東京など主要なビジネスエリアへのアクセスに優れていること。

■ 大手町建物五反田ビル



竣工	工	： 1986年12月
所在地	在	： 東京都品川区
最寄駅	駅	： JR線「五反田」駅
賃貸可能面積		： 5,545.13m ²
取得価格		： 4,100百万円
想定NOI利回り		： 5.9%
稼働率(4月末)		： 90.9%
取得ルート		： 運用会社独自ルート

主な評価ポイント

- ◆JR山手線「五反田」駅前の角地に位置することから視認性・アクセスに優れていること。
- ◆整形の貸床フロア形状で無柱空間であり、レイアウトの自由度・効率性に優れた仕様になっていること。

■ NF本郷ビル



竣工	工	： 1989年8月
所在地	在	： 東京都文京区
最寄駅	駅	： 丸ノ内・大江戸線「本郷三丁目」駅
賃貸可能面積		： 3,820.09m ²
取得価格		： 4,700百万円
想定NOI利回り		： 5.5%
稼働率(4月末)		： 100.0%
取得ルート		： 野村不動産グループからの情報提供

主な評価ポイント

- ◆本郷三丁目エリアは製薬・医療関係企業やIT 関連企業の集積があり、安定的なテナント需要が見込めること。
- ◆整形の貸床フロア形状に加え、個別空調、58台分の駐車場等のテナントへの訴求力のあるスペックを有していること。

※想定NOI利回りは鑑定評価ベースの数値を示しています。

第5回公募増資概要(3)業績予想

第20期・第21期 業績予想

	第20期予想(5/1発表予想) (2013年10月期)	第20期(6/14発表予想) (2013年10月期)	増減 (前期比)	第21期予想(6/14発表予想) (2014年4月期)	増減 (前期比)
営業収益	11,940 百万円	12,249 百万円	2.6%	11,983 百万円	▲ 2.2%
営業利益	4,878 百万円	5,033 百万円	3.2%	4,858 百万円	▲ 3.5%
当期純利益	3,447 百万円	3,568 百万円	3.5%	3,544 百万円	▲ 0.7%
1口当たり分配金	11,300 円/口	10,000 円/口	▲ 11.5%	10,000 円/口	0.0%
発行済期末投資口数	305,123 口	372,553 口	(22.1%)	372,553 口	(0.0%)

参考情報

発行済投資口数(公募増資前)	: 305,123口
新規発行口数	: 67,430口(募集前投資口数の22.1%)
うちOAによる売出し	: 4,700口
基準価格	: 408,500円(6/25終値)
発行価格	: 398,287円(ディスカウント率 2.5%)
発行価額	: 385,215円
調達金額(OA分を含む)	: 25,975百万円

発行決議日	: 6月14日(金)
条件決定日	: 6月25日(火)
払込日(公募)	: 7月 2日(火)
受渡日(公募)	: 7月 3日(水)
払込日(第三者割当)	: 7月29日(月)

投資戦略

投資方針

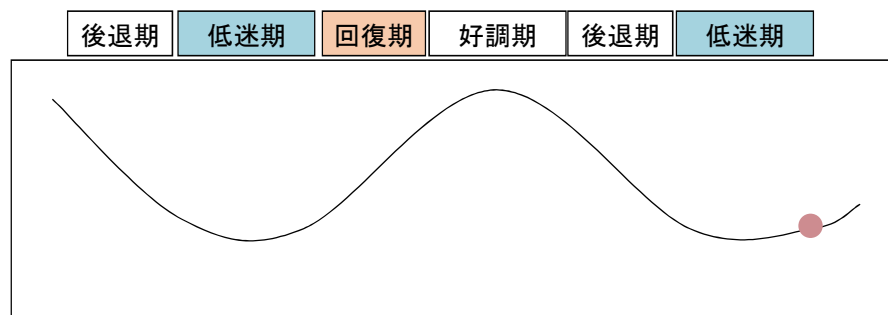
投資対象	ポートフォリオ構築基準	物件選定基準
用途: オフィスビル 投資地域: 三大都市圏・政令指定都市等	1. 東京都心部を中心とした投資配分 2. 運用不動産ごとの分散にも配慮した分散投資	1. 安定したキャッシュフローが見込まれる物件の選定 2. 立地条件・建物基本性能を重視した物件の選定

今後重視する選定基準

- 賃貸マーケットサイクルの回復期における高い成長性
- 東京都心部及び東京周辺部比率の向上及び収益性・含み損の改善等によるポートフォリオの質の向上

中長期的に安定収益を創出するポートフォリオ

● 賃貸マーケットサイクルのイメージ

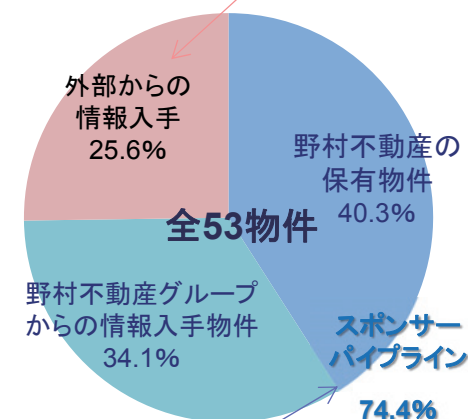


回復期に収益性の成長が見込め、低迷期にも収益性を保てる物件への投資を一層重視。

パイプラインの拡充

● 取得ルート別内訳

運用会社独自ルートの更なる拡大




スポンサーパイプライン活用

● スポンサー保有のPMOシリーズ一覧

名称	住所	竣工(予定)時期	現状
PMO日本橋室町	中央区日本橋室町	2013/1	稼動中
PMO八重洲通	中央区八丁堀	2013/5	稼動中
PMO神田司町	千代田区神田司町	2013/9(予定)	工事中
PMO田町	港区芝	2014/1(予定)	工事中
PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/3(予定)	工事中
PMO芝公園	港区芝公園	2014/7(予定)	計画中
PMO日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町	2014/8(予定)	計画中
PMO芝大門	港区芝大門	2014/12(予定)	計画中
PMO日本橋江戸通	中央区日本橋小伝馬町	2015/10(予定)	計画中

(出所) 野村不動産ホールディングス公表資料より作成。上記は野村不動産が開発した又は開発中のPMOシリーズの一覧であり、現時点において本投資法人が取得を予定しているものではありません。

今後の運用戦略

運 営	投 資	財 務
<p>賃貸マーケット</p> <p>賃貸マーケット全体の底打ち・回復への期待</p>	<p>売買マーケット</p> <p>インフレ期待や賃貸マーケットの回復期待から、不動産取引の活発化の見込み</p>	<p>財務環境</p> <p>良好なデット調達環境 将来の金利上昇リスク</p>
<ul style="list-style-type: none">● 高稼働率の維持・向上<ul style="list-style-type: none">▪ 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<ul style="list-style-type: none">▪ 継続契約・内部増床の獲得▪ 条件据置・増額改定への交渉	<ul style="list-style-type: none">● 取得余力の活用● ポートフォリオの質の向上<ul style="list-style-type: none">▪ 成長性の高い物件厳選取得▪ 首都圏比率向上・築年数改善	<ul style="list-style-type: none">● LTV水準のコントロール● 堅固な財務基盤の構築<ul style="list-style-type: none">▪ 金利の固定化▪ 借入期間の長期化▪ 返済期限の適度な分散
<p> 野村不動産グループ との連携</p>		
<p>機動的な物件取得・運営に努め、収益力の向上を目指す</p>		

3. 第19期(2013年4月期)決算の詳細

損益計算書

区 分		第18期 2012年5月1日～2012年10月31日 金 額(千円) 百分比(%)		第19期 2012年11月1日～2013年4月30日 金 額(千円) 百分比(%)	
経常損益	営業収益	12,701,685	100.0	12,673,582	100.0
	賃貸事業収入	11,350,853	89.4	11,189,423	88.3
	賃料収入	8,996,055	70.8	8,912,111	70.3
	共益費収入	2,354,798	18.5	2,277,311	18.0
	その他賃貸事業収入	1,350,832	10.6	1,245,038	9.8
	月極駐車場収入	271,643	2.1	260,366	2.1
	付帯収益	1,008,498	7.9	834,581	6.6
	その他賃料収入	69,016	0.5	138,082	1.1
	その他雑収入	1,673	0.0	12,008	0.1
	賃貸事業収入合計	12,701,685	100.0	12,434,461	98.1
	不動産等売却益	-	-	239,120	1.9
	営業費用	7,218,953	56.8	7,128,834	56.2
	外注委託費	1,404,514	11.1	1,425,026	11.2
	公租公課	1,137,793	9.0	1,122,026	8.9
	水道光熱費	1,155,567	9.1	958,895	7.6
	保険料	21,086	0.2	19,825	0.2
	修繕費	434,263	3.4	548,146	4.3
	その他費用	217,445	1.7	239,374	1.9
	減価償却費	1,669,628	13.1	1,654,503	13.1
	賃貸事業費用合計	6,040,300	47.6	5,967,797	47.1
	資産運用報酬	996,041	7.8	974,346	7.7
	販売費及び一般管理費	182,611	1.4	186,689	1.5
	賃貸事業利益	6,661,384	52.4	6,466,664	51.0
	営業利益	5,482,732	43.2	5,544,747	43.8
	営業外収益	41,964	0.3	17,563	0.1
	その他営業外収益	41,964	0.3	17,563	0.1
営業外損益	営業外費用	1,610,739	12.7	1,534,918	12.1
	支払利息	1,023,648	8.1	902,901	7.1
	投資法人債利息	392,065	3.1	386,591	3.1
	投資法人債発行費償却	9,808	0.1	9,808	0.1
	融資関連費用	119,494	0.9	103,203	0.8
	その他営業外費用	65,722	0.5	132,413	1.0
	営業外損益	▲ 1,568,775	▲ 12.4	▲ 1,517,355	▲ 12.0
	経常利益	3,913,957	30.8	4,027,392	31.8
	税引前当期純利益	3,913,957	30.8	4,027,392	31.8
	法人税・住民税及び事業税	1,004	0.0	1,016	0.0
	法人税等調整額	9	0.0	▲ 14	0.0
	当期純利益	3,912,944	30.8	4,026,390	31.8
	前期繰越利益	46	0.0	94	0.0
	当期未処分利益	3,912,991	30.8	4,026,484	31.8

19期－18期 差額 金 額(千円)
▲28,103
▲161,430
▲83,944
▲77,486
▲105,793
▲11,276
▲173,917
69,065
10,334
▲267,223
239,120
▲90,118
20,511
▲15,767
▲196,672
▲1,261
113,882
21,928
▲15,125
▲72,503
▲21,694
4,078
▲194,720
62,015
▲24,401
▲24,401
▲75,820
▲120,747
▲5,473
-
▲16,290
66,691
51,419
113,435
113,435
12
▲23
113,446
47
113,493

賃貸事業収入

- ・期中平均稼働率 : 第18期末 96.8%→第19期末 96.0% (▲0.8pt)
- ・NOF神戸海岸ビル譲渡(平成25年1月17日付)
- ・受入動光熱費の減少

公租公課 1,122百万円(前期比▲15百万円)

第18期末保有資産51物件について期間対応した額を費用化

修繕費

- ・修繕費 548百万円
- ・資本的支出 1,054百万円

※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	205百万円
NOF日本橋本町ビル 冷水熱源設備更新工事	44百万円
札幌ノースプラザ エレベータ制御改修工事	54百万円

賃貸事業利益 6,466百万円(前期比 ▲ 194百万円)

- ・不動産賃貸事業収入 ▲267百万円
- ・不動産賃貸事業費用 +74百万円

付帯収益	: 受入動光熱費、施設使用料、看板使用料 等
その他賃料収入	: 時間貸駐車場使用料 等
その他雑収入	: 受入地代 等
その他費用	: 信託報酬、支払手数料、その他保守管理費 等
販売費及び一般管理費	: 資産保管・一般事務委託手数料、会計監査人報酬 等
その他営業外収益	: 受取利息、受取保険金等
その他営業外費用	: 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18期 2012年10月31日現在		第19期 2013年4月30日現在		19期－18期 差額 金 額(千円)
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	
流動資産	28,080,627	7.1	27,944,573	7.1	▲136,054
現金及び預金	10,907,460	2.7	10,570,955	2.7	▲336,505
信託現金及び信託預金	16,451,245	4.1	16,753,613	4.3	302,368
その他の流動資産	721,922	0.2	620,004	0.2	▲101,918
固定資産	369,198,972	92.9	365,884,280	92.9	▲3,314,692
有形固定資産	366,720,102	92.3	363,401,792	92.3	▲3,318,309
不動産	89,451,633	22.5	89,163,818	22.6	▲287,815
建物	27,767,793	7.0	27,479,978	7.0	▲287,815
土地	61,683,840	15.5	61,683,840	15.7	—
信託不動産	277,224,780	69.8	274,174,971	69.6	▲3,049,808
建物	75,441,339	19.0	73,134,042	18.6	▲2,307,296
土地	201,783,441	50.8	201,040,928	51.0	▲742,512
その他の有形固定資産	43,688	0.0	63,002	0.0	19,314
その他の有形固定資産	43,688	0.0	63,002	0.0	19,314
無形固定資産	1,902,206	0.5	1,901,942	0.5	▲263
借地権	1,900,904	0.5	1,900,904	0.5	—
信託その他の無形固定資産	1,301	0.0	1,037	0.0	▲263
投資その他の資産	576,664	0.1	580,545	0.1	3,880
敷金及び保証金	410,850	0.1	410,880	0.1	30
その他の投資その他の資産	165,814	0.0	169,665	0.0	3,850
繰延資産	95,439	0.0	85,630	0.0	▲9,808
投資法人債発行費	95,439	0.0	85,630	0.0	▲9,808
資産の部合計	397,375,039	100.0	393,914,483	100.0	▲3,460,556

現金及び預金

(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	3,699	10,614	14,314
修繕積立金相当額	3,307	302	3,610
その他	3,563	5,836	9,399
合計	10,570	16,753	27,324

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	
有形固定資産	390,507	27,105	(1,654)	363,401
信託建物等	95,721	22,587	(1,271)	73,134
信託土地	201,040	－	－	201,040
建物等	31,997	4,517	(383)	27,479
土地	61,683	－	－	61,683
その他	63	－	－	63

負債及び純資産の部

区 分	第18期 2012年10月31日現在		第19期 2013年4月30日現在		19期－18期 差額 金 額(千円)
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	
流動負債	34,966,557	8.8	29,553,325	7.5	▲5,413,231
営業未払金	1,070,696	0.3	922,741	0.2	▲147,954
短期借入金	1,000,000	0.3	—	—	▲1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,000,000	7.3	24,000,000	6.1	▲5,000,000
未払金等	1,955,111	0.5	2,270,691	0.6	315,579
前受金	1,874,977	0.5	1,832,404	0.5	▲42,573
その他の流動負債	65,771	0.0	527,487	0.1	461,716
固定負債	172,940,044	43.5	174,779,226	44.4	1,839,182
投資法人債	39,500,000	9.9	39,500,000	10.0	—
長期借入金	113,150,000	28.5	115,700,000	29.4	2,550,000
預り敷金及び保証金	4,167,363	1.0	4,077,558	1.0	▲89,805
信託預り敷金及び保証金	16,117,894	4.1	15,474,253	3.9	▲643,641
その他の固定負債	4,786	0.0	27,415	0.0	22,628
負債の部合計	207,906,601	52.3	204,332,551	51.9	▲3,574,049
純資産	189,468,438	47.7	189,581,931	48.1	113,493
投資主資本	185,455,446	46.7	185,455,446	47.1	—
出資総額	4,012,991	1.0	4,026,484	1.0	113,493
剰余金	189,468,438	47.7	189,581,931	48.1	113,493
負債及び純資産の部合計	397,375,039	100.0	393,914,483	100.0	▲3,460,556

借入金

有利子負債残高 179,200百万円

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 45.5%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 86.6%

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項 目		第18期	第19期
		2012年5月1日～ 2012年10月31日	2012年11月1日～ 2013年4月30日
当期未処分利益	(千円)	3,912,991	4,026,484
分配金の額	(千円)	3,912,897	3,787,186
1口当たり分配金	(円)	12,824	12,412
圧縮積立金	(千円)	－	239,120
次期繰越利益	(千円)	94	177

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	決算値	差異	差異(%)
		2012年12月14日 公表値	第19期実績値		
営業収益	(百万円)	12,509	12,673	163	1.3
営業費用	(百万円)	7,263	7,128	▲ 135	▲ 1.9
営業利益	(百万円)	5,246	5,544	298	5.7
経常利益	(百万円)	3,754	4,027	273	7.3
当期純利益	(百万円)	3,753	4,026	273	7.3
1口当たり分配金	(円)	12,300	12,412	112	0.9

実績と業績予想との差異

・営業収益	
賃貸事業収入	▲91百万円
その他賃貸事業収入	+ 16百万円
不動産売却益	+239百万円
・営業費用	
減価償却費	▲31百万円
修繕費	+ 59百万円

第20期(2013年10月期)の業績予想

区 分	第19期 (百万円)	第20期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	11,189	10,952	▲236	▲2.1
その他賃貸事業収入	1,245	1,297	51	4.2
賃貸事業収入合計	12,434	12,249	▲185	▲1.5
不動産等売却益	239	0	▲239	▲100.0
営業収益	12,673	12,249	▲424	▲3.3
外注委託費	1,425	1,403	▲21	▲1.5
公租公課	1,122	1,129	7	0.7
水道光熱費	958	1,144	185	19.3
保険料	19	19	▲0	▲2.8
修繕費	548	376	▲172	▲31.4
その他費用	239	288	48	20.4
減価償却費	1,654	1,681	27	1.6
賃貸事業費用合計	5,967	6,042	74	1.2
資産運用報酬	974	975	1	0.2
販売費及び一般管理費	186	197	10	5.7
営業費用	7,128	7,215	86	1.2
賃貸事業利益	6,466	6,207	▲259	▲4.0
営業利益	5,544	5,033	▲510	▲9.2
営業外収益	17	3	▲14	▲82.9
営業外費用	1,534	1,467	▲67	▲4.4
営業外損益	▲1,517	▲1,464	53	3.5
経常利益	4,027	3,569	▲457	▲11.4
税引前当期純利益	4,027	3,569	▲457	▲11.4
法人税・住民税及び事業税	1	1	▲0	▲1.7
法人税等調整額	0	-	0	100.0
当期純利益	4,026	3,568	▲457	▲11.4
前期繰越利益	0	-	0	89.1
当期末処分利益	4,026	3,569	▲457	▲11.4
期末時点発行済投資口数(口)	305,123口	372,553口	67,430口	22.1
一口当たり分配金(円)	12,412円	10,000円	▲2,412円	▲19.4

前提条件

【物件数・取得総額】

・物件数 : 53物件
・取得総額 : 383,029百万円

【修繕工事費】

・修繕費 : 365百万円
・資本的支出 : 1,379百万円

※主な20期の資本的支出予定

新宿野村ビル 特高受変電設備更新 : 185百万円
新宿野村ビル エレベーター制御改修 : 174百万円
札幌ノースプラザ エレベーター制御改修 : 75百万円

【有利子負債】

・有利子負債残高(第19期末時点) : 179,200百万円
・第20期返済期限到来有利子負債 借換 : 6,500百万円
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19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)

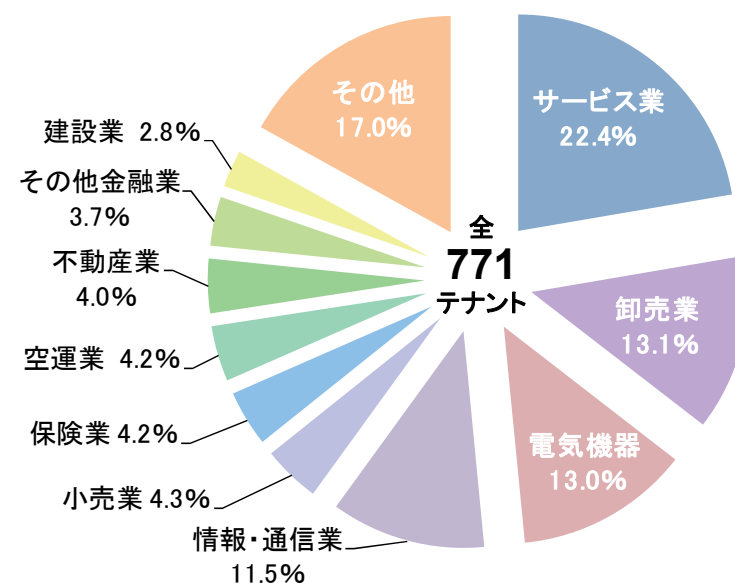
テナント名	業種	入居物件	契約満了 予定日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合(%)	第18期末 時点(%)
1 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	H33.3.29	34,616.84	9.0	(8.8)
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.3.31	15,082.43	3.9	(3.8)
3 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.2.28	8,821.24	2.3	(2.2)
		NOF仙台青葉通りビル	H26.12.31	755.69	0.2	(0.2)
4 株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.2.07	9,062.04	2.4	(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	2.4	(2.3)
6 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	5,194.49	1.4	(1.2)
		野村不動産 四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	(0.3)
		新宿野村ビル	H26.5.31	574.11	0.1	(0.1)
7 野村ファシリティーズ株式会社	不動産	NOF宇都宮ビル	H25.12.31	1,140.85	0.3	(0.3)
		野村不動産 広島ビル	H25.10.31	2,834.48	0.7	(0.7)
8 キョ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	H25.5.06 (注2)	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	H26.11.30	3,332.83	0.9	(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SEIプロスタッフ	サービス	SORA新大阪21	H26.4.30	3,488.46	0.9	(0.9)
合計				100,186.16	26.1	

(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。

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 17.4 %
契約賃料ベース 13.3 %

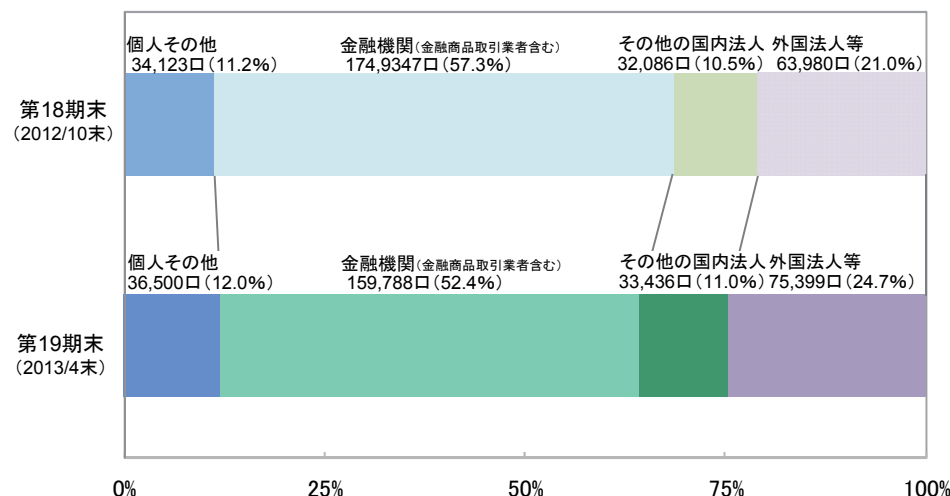
業績分散状況(賃貸面積ベース)(注3)



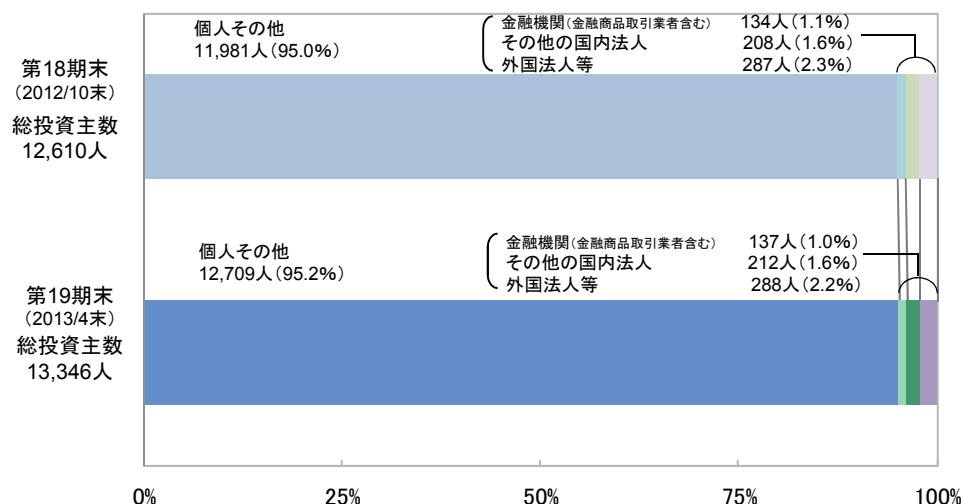
(注3)賃貸先が転賃している場合、転賃先テナントの業種で算出しています。

第19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

(単位: 口)

	第18期末		第19期末	
銀行	34,131口	11.19%	29,521口	9.68%
信託銀行	115,303口	37.79%	104,584口	34.28%
生命保険会社	9,038口	2.96%	8,587口	2.81%
損害保険会社	3,090口	1.01%	580口	0.19%
その他金融機関	11,275口	3.70%	10,607口	3.48%
合計	172,837口	56.65%	153,879口	50.43%

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)	59,093口	19.37%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	18,895口	6.19%
3	野村不動産株式会社	15,287口	5.01%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,971口	4.91%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,239口	3.03%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,003口	2.30%
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	4,235口	1.39%
9	エスアイエツクス エスアイエス エルティーデー	3,839口	1.26%
10	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 ジェイビーワイ	3,700口	1.21%
合 計		143,262口	46.95%

(参考) 第18期末の上位10投資主の所有割合 50.09%



NOMURA
Office Fund

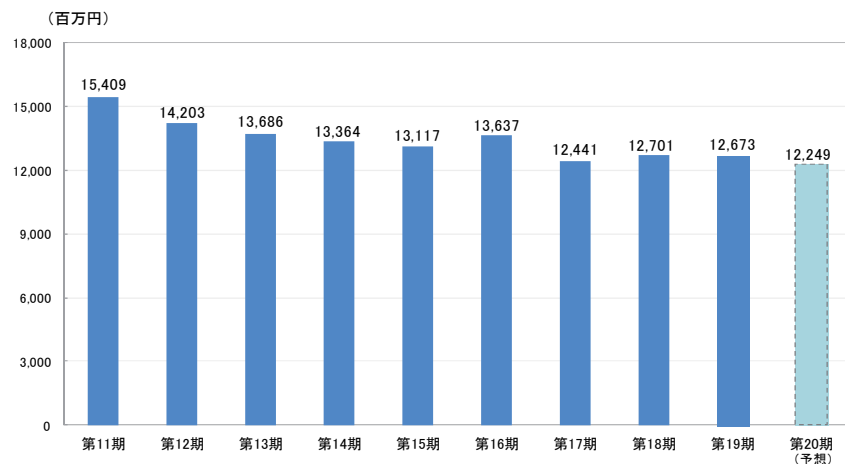
参 考 情 報

ファンドサマリー

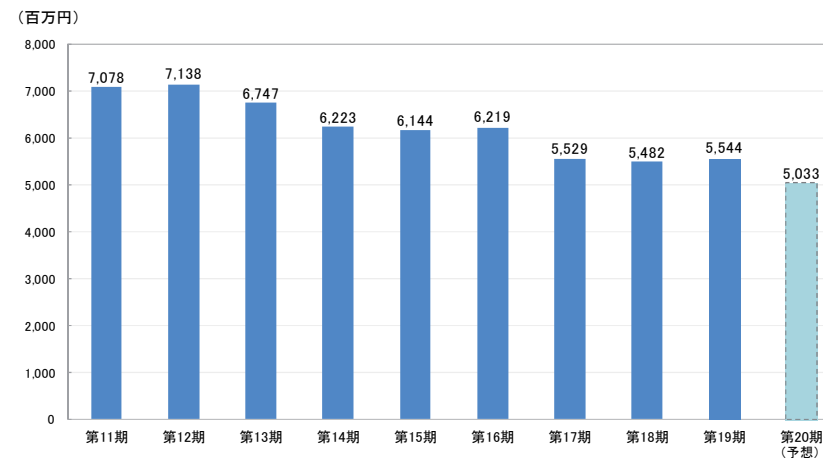
期別 決算年月		第10期 2008年10月	第11期 2009年4月	第12期 2009年10月	第13期 2010年4月	第14期 2010年10月	第15期 2011年4月	第16期 2011年10月	第17期 2012年4月	第18期 2012年10月	第19期 2013年4月
総資産額	百万円	401,684	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375	393,914
有利子負債額	百万円	182,100	188,730	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650	179,200
期末LTV（総資産ベース）	%	45.3	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0	45.5
出資総額	百万円	185,455	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	305,123	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	190,711	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468	189,581
1口当たり純資産額	円	625,031	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957	621,329
期末投資口価格（終値）	円	551,000	509,000	565,000	531,000	494,500	584,000	421,000	464,500	502,000	622,000
時価総額	百万円	168,122	155,307	172,394	162,020	150,883	178,191	128,456	141,729	153,171	189,786
営業収益	百万円	13,925	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701	12,673
営業利益	百万円	6,932	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482	5,544
当期純利益	百万円	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912	4,026
分配総額	百万円	5,255	5,392	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912	3,787
1口当たり分配金	円	17,225	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412
組入資産額（取得価格合計）	百万円	362,248	374,557	374,557	378,607	378,607	376,115	367,729	375,429	375,429	372,149
物件数	件	46	50	50	51	51	51	48	51	51	50
賃貸可能面積	m ²	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	399,843.40
テナント数	社	676	661	666	686	704	746	753	784	793	771
期末稼働率	%	97.3	96.4	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0	95.9
総資産経常利益率（ROA）	%	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2	1.0	1.0	1.0
（年換算値）	%	2.7	2.7	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0	2.1
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.8	2.8	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1	2.1
（年換算値）	%	5.6	5.7	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1	4.3
期末自己資本比率	%	47.5	46.6	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7	48.1
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	6.06	5.53	5.45	5.33	4.94	4.85	4.51	4.85	4.95	5.23
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	361,979	373,833	372,790	375,851	374,569	371,136	362,390	369,488	368,621	365,302
期末保有物件算定価格合計	百万円	436,948	407,229	384,214	367,066	353,363	341,450	326,690	333,410	326,738	316,788
含み損益総額	百万円	74,968	33,395	11,423	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078	-41,883	-48,514
1口当たり含み損益	円	245,700	109,450	37,439	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242	-137,265	-159,000
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	870,731	734,929	662,740	595,513	552,983	525,024	505,965	502,680	483,691	462,329
賃貸NOI	百万円	9,927	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331	8,121
賃貸NOI利回り（年換算値・期末時点）	%	5.7	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.5	4.5	4.4	4.4
減価償却費	百万円	1,793	1,862	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669	1,654
資本的支出	百万円	1,552	1,376	779	692	597	750	1,088	1,022	827	1,054
FFO	百万円	7,087	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592	5,451
1口当たりFFO	円	23,228	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329	17,867
FFOペイアウトレシオ	%	74.2	75.2	74.3	72.9	70.4	73.4	84.4	69.3	70.0	69.5

業績の推移

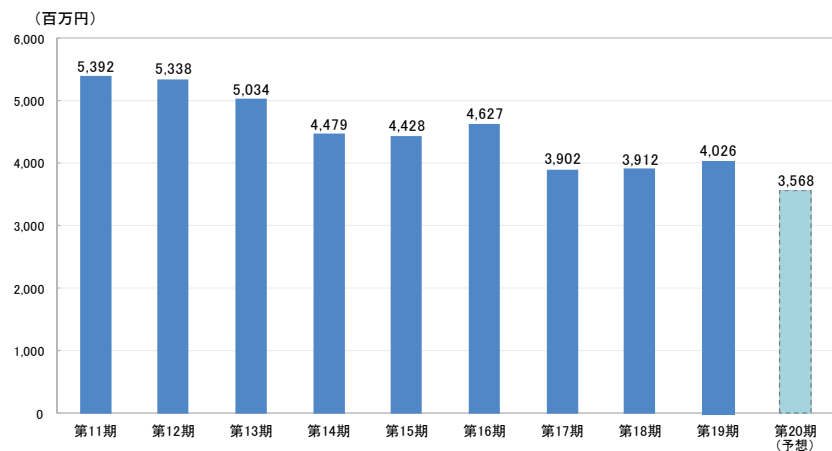
営業収益



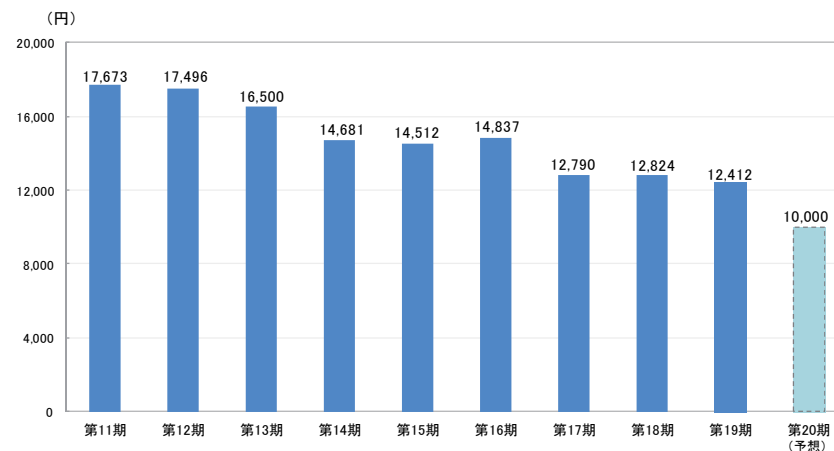
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



第19期キャッシュ・フロー計算書

項 目	第18期	第19期
	2012年5月1日～2012年10月31日 金 額 (千円)	2012年11月1日～2013年4月30日 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	3,913,957	4,027,392
減価償却費	1,669,892	1,654,767
長期前払費用償却額	10,739	11,133
投資法人債発行費償却	9,808	9,808
受取利息	▲ 2,609	▲ 2,656
支払利息	1,415,714	1,289,493
固定資産除却損	2,599	18,696
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 38,986	52,909
未収消費税等の増減額(▲は増加)	157,794	-
営業未払金の増減額(▲は減少)	434,223	▲ 147,954
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 40,102	314,677
未払消費税等の増減額(▲は減少)	242,666	▲ 45,919
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 19,430	▲ 42,573
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 21,336	457,377
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,718,926
その他	▲ 54,278	33,812
小 計	7,680,652	10,349,891
利息の受取額	2,609	2,656
利息の支払額	▲ 1,457,935	▲ 1,416,428
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 1,115	▲ 732
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,224,211	8,935,387
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	▲ 67,081	▲ 55,253
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 695,413	▲ 820,383
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 115,546	▲ 268,502
預り敷金及び保証金の受入による収入	65,722	178,697
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 302,380	▲ 943,181
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	206,425	299,540
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 908,273	▲ 1,609,084
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	▲ 2,900,000	▲ 1,000,000
長期借入れによる収入	29,900,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 27,750,000	▲ 24,950,000
分配金の支払額	▲ 3,899,919	▲ 3,910,440
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4,649,919	▲ 7,360,440
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	666,017	▲ 34,136
V. 現金及び現金同等物の期首残高	26,692,687	27,358,705
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	27,358,705	27,324,568

ポートフォリオ物件一覧①（東京都心部）

（7月末時点保有物件）

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注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	29,269.31	92.9%	95	1,262.37	フロア 4分割	2,600	5%	2003. 12	38,730
野村不動産天洲ビル	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	18,882.36	98.6%	16	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	17,869.13	99.0%	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	6,497.35	96.8%	15	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	2,953.86	86.4%	2	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 ②5,858.26	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	3,037.29	88.4%	7	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	7,378.55	6,911.76	93.7%	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
大手町建物五反田ビル	品川区西五反田	1986.12	9階	8,510.21	5,545.13	5,041.37	90.9%	10	706.80	フロア毎	2,530	11%	2013.7	4,100
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	3,996.31	87.7%	5	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%	7	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	2,464.71	100.0%	5	327.66	フロア毎	2,500	12%	2004. 6	2,280
PMO日本橋大伝馬町	中央区日本橋大伝馬町	2010.3	10階	2,628.43	2,054.21	1,821.86	88.7%	8	232.35	フロア 4分割	2,750	12%	2013.7	2,080
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	1,626.92	87.5%	6	232.51	フロア 4分割	2,700	13%	2011. 11	1,480
東京都心部合計(26物件)					187,247.92	181,041.88	96.7%	298						229,760

ポートフォリオ物件一覧②（東京周辺部）

（7月末時点保有物件）

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	10,307.65	75.5%	12	1,148.45	スパン毎	2,650	10%	2003. 12	6,416
NF本郷ビル	文京区本郷	1989. 8	9階	6,123.96	3,820.09	3,820.09	100.0%	1	498.76	フロア 7分割	2,560	14.5%	2013. 7	4,700
東宝江戸川橋ビル	文京区関口	1993. 3	9階	3,405.76	2,058.97	1,823.50	88.6%	7	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
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
ファースト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	6,851.48	100.0%	18	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	6,503.48	94.7%	32	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	7,720.24	95.6%	9	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	4,234.62	3,816.85	90.1%	16	418.39	フロア 3分割	2,600	19%	2007. 9	2,993
東京周辺部合計(12物件)					66,142.84	61,131.70	92.4%	154						52,299

ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市）

（7月末時点保有物件）

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(㎡) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注3)	テナント 総数	基準階貸室 面積(㎡)	空調 (制御単位)	天井高 (mm)	PML (注4)	取得年月	取得価格 (百万円)
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	6,439.70	98.2%	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	6,043.97	5,537.70	91.6%	35	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	5,540.84	94.2%	25	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%	14	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	4,469.77	96.0%	16	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	21,234.65	19,629.48	92.4%	35	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	5,213.02	100.0%	16	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	9,421.69	81.5%	21	797.35	フロア毎 補助空調	2,650	13%	2003. 12	3,940
野村不動産広島ビル	広島市中区	1976. 7	9階	11,950.37	7,827.15	7,470.38	95.4%	20	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	7,333.94	97.4%	49	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	3,785.76	3,453.86	91.2%	25	411.49	フロア 3分割	2,750	1%	2009. 3	3,739
その他地方都市合計(15物件)					157,872.07	151,761.27	96.1%	338						100,970
合計(53物件)					411,262.83	393,934.85	95.8%	790				7.0%		383,029

(注1)延床面積は登記簿上の記載をもとに表示しています。

(注2)区分所有物件(NOFテクノポートカマタセンタービルを除く)について、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、2013年4月末現在の数値を記載しています。

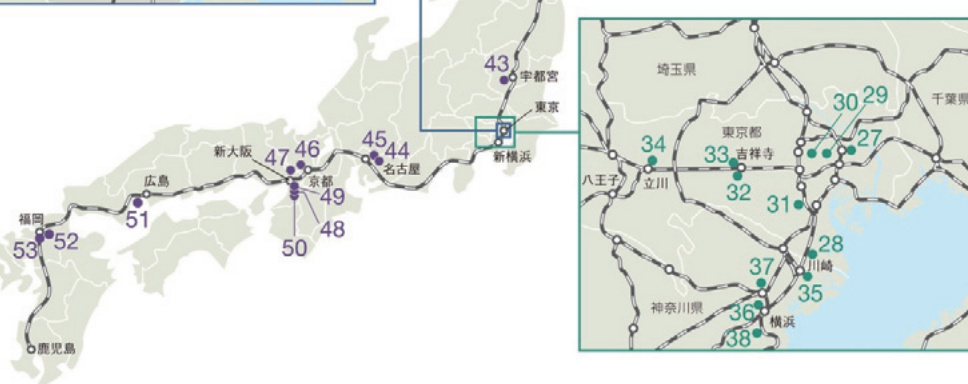
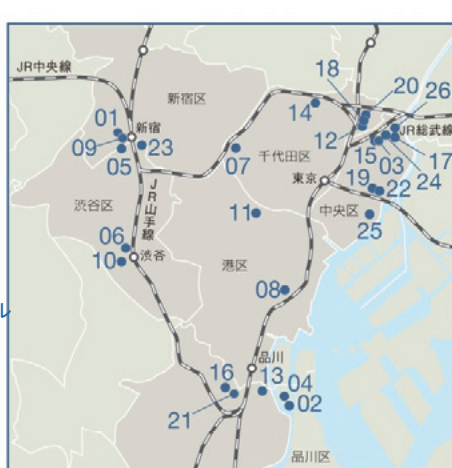
(注4)PML評価数値は全物件について清水建設株式会社の評価によります。また、合計欄には、ポートフォリオPMLを記載しています。

ポートフォリオマップ

(7月末時点保有物件)

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 大手町建物五反田ビル
- 17 野村不動産東日本橋ビル
- 18 PMO秋葉原
- 19 八丁堀NFビル
- 20 NOF神田岩本町ビル
- 21 NOF高輪ビル
- 22 PMO八丁堀
- 23 NOF南新宿ビル
- 24 PMO日本橋大伝馬町
- 25 セントラル新富町ビル
- 26 PMO東日本橋



東京周辺部

- 27 野村不動産上野ビル
- 28 NOFテクノポートカマタセンタービル
- 29 NF本郷ビル
- 30 東宝江戸川橋ビル
- 31 東信目黒ビル
- 32 クリスタルパークビル
- 33 NOF吉祥寺本町ビル
- 34 ファーレ立川センタースクエア
- 35 NOF川崎東口ビル
- 36 NOF横浜西口ビル
- 37 NOF新横浜ビル
- 38 横浜大通り公園ビル

その他地方都市

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



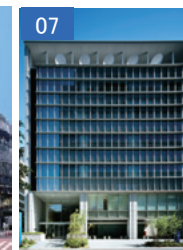
新宿野村ビル



天王洲パークサイドビル



NOF渋谷公園通りビル



セコムメディカルビル



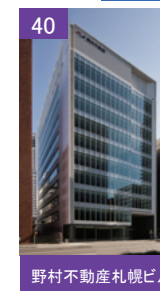
NOF芝ビル



PMO日本橋本町



ファーレ立川センタースクエア



野村不動産札幌ビル



オムロン京都センタービル



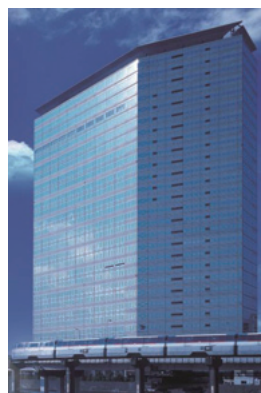
SORA新大阪21

運営面の取り組み: DBJ Green Building認証の取得

DBJ(日本政策投資銀行)よりDBJ Green Building認証を取得
 ~「Ecology」「Amenity」「Risk Management」「Community」「Partnership」~



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



野村不動産天王洲ビル

所在地	東京都品川区
敷地面積	11,670.40㎡(敷地全体)
延床面積	25,260.48㎡(本投資法人所有部分)
竣工	1996年6月
階数	地上26階地下2階



非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル



天王洲パークサイドビル

所在地	東京都品川区
敷地面積	5,816.26㎡(敷地全体)
延床面積	17,587.30㎡(本投資法人所有部分)
竣工	1995年1月
階数	地上21階地下2階



優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル

オムロン京都センタービル

所在地	京都府京都市下京区
敷地面積	4,763.14㎡
延床面積	34,616.84㎡
竣工	2000年7月
階数	地上11階地下2階

DBJ Green Building認証とは?

環境・社会への配慮がなされた不動産を「Green Building＝グリーンビルディング」と位置付けて、DBJが独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、4段階の評価ランクに基づく認証を行うものです。

第19期物件別賃貸事業収支

(千円)													
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溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川港南ビル
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	1,671,439		688,953	621,852	301,307	290,482		255,420	271,172	138,489	198,131	132,763	182,126
賃貸料(共益費含む)	1,486,609		655,581	539,728	281,900	266,497		229,662	242,888	127,440	188,196	119,237	165,275
その他収入	184,830		33,371	81,923	19,407	23,985		25,757	28,283	11,048	9,934	13,526	16,850
賃貸事業費用	923,487		272,191	288,788	77,412	87,681		122,340	106,867	58,343	72,446	47,259	88,853
外注委託費	194,504		63,817	147,251	14,573	13,368		17,658	41,959	10,865	14,849	9,044	19,811
公租公課	177,016		40,273	49,107	22,994	26,384		21,627	32,052	14,202	17,787	11,339	14,416
水道光熱費	157,866		40,795	20,797	16,146	8,883		17,878	18,877	7,288	14,018	9,121	14,680
保険料	2,244		903	113	311	226		377	719	182	209	219	346
修繕費	169,385		26,724	3,433	11,057	13,726		27,218	791	3,708	560	278	12,755
その他費用	49,620		5,227	2,928	2,232	1,379		11,071	1,041	2,298	10,784	1,160	2,348
減価償却費	172,849	158,886	94,449	65,156	10,096	23,712	45,089	26,508	11,425	19,800	14,237	16,096	24,494
賃貸事業損益	747,952	411,122	416,762	332,863	223,895	202,801	178,616	133,079	164,304	80,146	125,684	85,504	93,273
減価償却費控除前利益(NOI)	920,801	570,009	511,211	398,020	233,991	226,513	223,706	159,588	175,729	99,946	139,922	101,601	117,767

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	ハ丁堀NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMOハ丁堀	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テイクポート カマセンタービル
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益		111,924	141,470	113,413	98,583	130,488	105,957	77,772	80,318	54,828	50,883	213,142	292,218
賃貸料(共益費含む)		104,773	127,175	105,526	89,583	118,232	94,401	65,384	69,368	44,439	46,281	194,636	263,456
その他収入		7,150	14,295	7,887	8,999	12,256	11,555	12,387	10,949	10,389	4,602	18,505	28,762
賃貸事業費用		53,470	58,819	37,792	37,065	39,242	38,530	42,280	46,739	27,852	28,851	68,670	181,579
外注委託費		8,773	17,032	8,806	12,129	7,621	9,637	6,948	7,674	5,114	5,972	19,310	49,474
公租公課		7,016	9,716	-	7,522	8,646	8,114	6,442	9,736	4,030	4,943	14,296	35,097
水道光熱費		6,732	8,738	6,294	6,393	7,340	7,417	4,686	6,552	4,039	4,536	12,925	28,446
保険料		152	263	138	17	177	183	131	115	107	101	281	635
修繕費		4,366	10,000	-	124	1,380	1,514	1,599	9,107	8,047	-	7,195	7,905
その他費用		833	397	941	1,642	698	636	6,592	6,118	817	506	402	6,296
減価償却費	30,534	25,595	12,668	21,610	9,236	13,378	11,026	15,879	7,434	5,695	12,791	14,258	53,723
賃貸事業損益	168,078	58,453	82,651	75,621	61,517	91,245	67,427	35,492	33,578	26,976	22,032	144,472	110,639
減価償却費控除前利益(NOI)	198,613	84,049	95,319	97,231	70,753	104,623	78,454	51,371	41,012	32,672	34,823	158,731	164,362

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	ファースト立川 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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	42,542		123,958	71,248	211,684	303,492	213,649	160,916	97,514	339,204	194,635		129,503
賃貸料(共益費含む)	34,706		111,568	65,542	196,402	266,335	187,121	145,594	79,362	292,463	172,709		106,752
その他収入	7,835		12,390	5,706	15,282	37,156	26,527	15,321	18,152	46,740	21,926		22,750
賃貸事業費用	30,666		45,247	44,339	91,295	116,814	85,427	75,647	61,813	183,153	105,868		112,397
外注委託費	6,137		18,968	6,247	32,290	21,180	20,493	18,711	12,035	35,673	16,020		20,058
公租公課	6,054		9,568	4,970	16,030	20,127	21,030	16,424	7,032	32,378	16,533		17,643
水道光熱費	5,288		6,584	3,796	22,691	26,598	14,025	15,098	16,279	45,119	22,089		13,396
保険料	110		100	106	379	393	340	341	195	585	334		376
修繕費	3,868		1,071	21,778	118	12,944	9,377	2,995	10,014	8,550	701		37,756
その他費用	1,977		282	845	5,846	3,680	1,101	522	4,913	4,913	1,447		5,199
減価償却費	7,230	2,923	8,672	6,595	13,937	33,315	16,479	20,974	15,733	55,933	48,741	20,030	17,965
賃貸事業損益	11,875	33,701	78,710	26,909	120,389	186,677	128,221	85,268	35,701	156,050	88,767	80,514	17,106
減価償却費控除前利益(NOI)	19,105	36,624	87,383	33,505	134,326	219,982	144,700	106,243	51,434	211,983	137,508	100,544	35,072

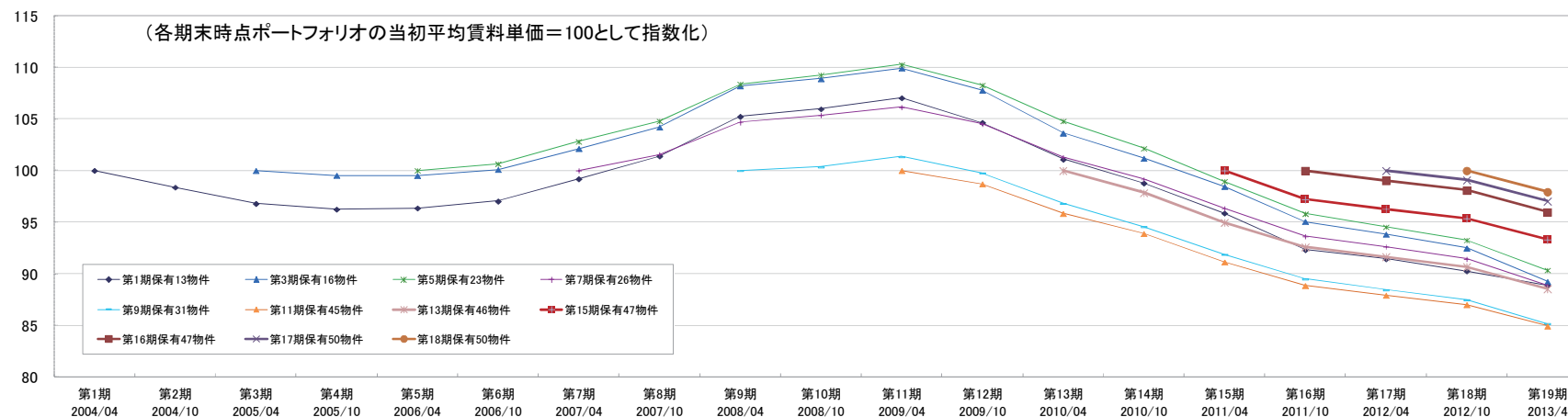
物件名称	NOF平塚宮ビル	NOF名古屋 伏見ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル※	SORA新大阪21	野村不動産 大坂ビル	野村不動産 西梅田ビル	野村不動産 四ツ橋ビル	NOF神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル	NOF博多駅前ビル	NOF天神南ビル	51物件合計
今期稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	77日	181日	181日	181日	
賃貸事業収益	141,076	76,839	105,169		506,380	419,758	149,819	239,419	60,007	159,475	178,169	75,920	12,434,461
賃貸料(共益費含む)	115,319	67,976	91,305		414,441	362,666	134,674	216,894	50,033	141,258	157,247	64,941	11,189,423
その他収入	25,757	8,862	13,863		91,939	57,091	15,145	22,524	9,973	18,216	20,922	10,979	1,245,038
賃貸事業費用	107,149	52,498	63,714		282,422	195,956	78,282	134,624	48,657	86,489	78,472	50,968	5,967,797
外注委託費	21,322	8,271	11,021		64,872	60,843	14,860	39,020	9,460	23,400	18,551	9,169	1,425,026
公租公課	12,414	8,926	13,096		59,543	39,136	15,522	27,190	11,724	18,828	14,600	8,842	1,122,026
水道光熱費	17,032	6,657	11,368		53,726	47,400	10,729	21,236	7,027	13,827	15,827	6,942	958,895
保険料	360	166	233		1,343	774	291	530	214	367	410	155	19,825
修繕費	13,689	1,854	5,521		21,470	11,535	358	8,875	1,078	2,250	7,410	4,154	548,146
その他費用	3,339	774	1,435		19,116	2,380	20,699	10,604	1,395	2,209	2,400	1,757	239,374
減価償却費	38,990	25,847	21,036	161,660	62,348	33,884	15,820	27,165	17,757	25,606	19,271	19,945	1,654,503
賃貸事業損益	33,926	24,341	41,454	309,776	223,958	223,801	71,537	104,794	11,349	72,985	99,697	24,952	6,466,664
減価償却費控除前利益(NOI)	72,917	50,188	62,491	471,437	286,307	257,685	87,357	131,959	29,106	98,992	118,968	44,898	8,121,167

※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。

平均賃料単価推移 / 期中の契約異動

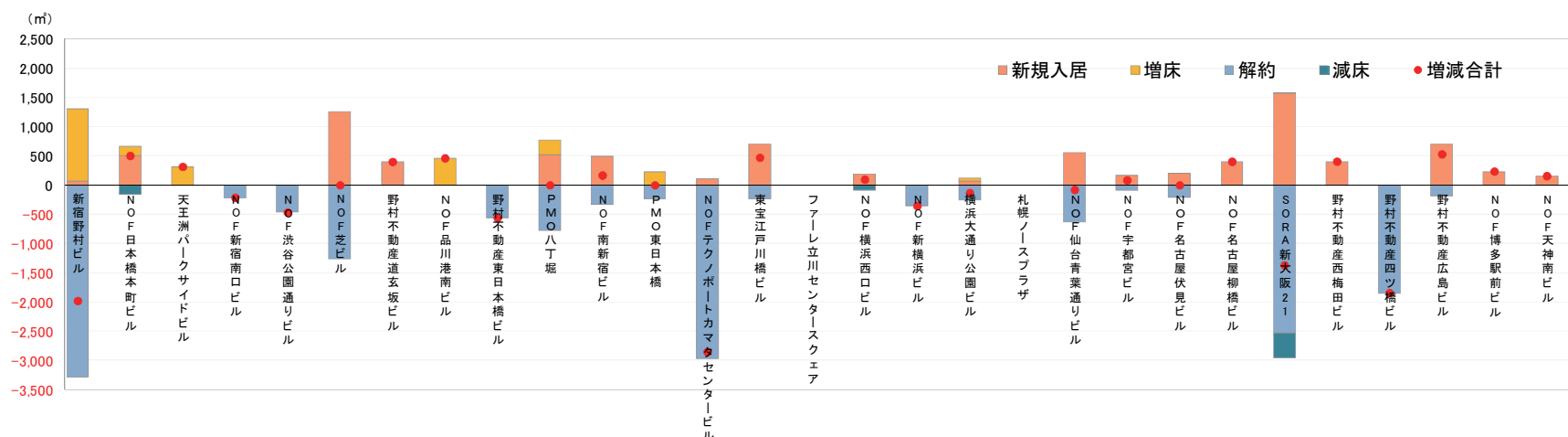
平均賃料単価推移

● 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かったものとして算出・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。

第19期中の契約異動(個別物件の状況)



第19期末継続鑑定評価額一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末 貸借対照表計上 (百万円)	第19期末 算定価格 (百万円)	第18期末 算定価格 (百万円)	第18期と第19期の 期末算定価格の差異	
					変化率	
新宿野村ビル	38,730	39,913	44,300	45,000	▲700	▲1.6%
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,429	22,800	22,700	100	0.4%
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,563	20,900	21,400	▲500	▲2.3%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,502	14,800	15,400	▲600	▲3.9%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,353	9,600	9,530	70	0.7%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,554	11,000	11,500	▲500	▲4.3%
セコムメディカルビル	11,500	10,969	10,600	10,600	-	-
NOF芝ビル	10,000	9,982	7,140	7,600	▲460	▲6.1%
西新宿昭和ビル	8,800	8,674	7,710	7,850	▲140	▲1.8%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,533	5,260	5,910	▲650	▲11.0%
NOF溜池ビル	7,400	7,519	6,070	6,310	▲240	▲3.8%
岩本町東洋ビル	6,020	5,997	4,250	4,250	-	-
NOF品川港南ビル	5,500	5,347	4,780	5,090	▲310	▲6.1%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,818	5,240	6,120	▲880	▲14.4%
PMO日本橋本町	5,000	4,793	4,070	4,070	-	-
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,037	3,480	3,490	▲10	▲0.3%
PMO秋葉原	3,790	3,776	3,920	3,810	110	2.9%
八丁堀NFビル	3,160	3,143	2,490	2,610	▲120	▲4.6%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,039	3,970	3,970	-	-
NOF高輪ビル	3,010	3,046	2,530	2,580	▲50	▲1.9%
PMO八丁堀	2,430	2,410	2,600	2,520	80	3.2%
NOF南新宿ビル	2,280	2,288	2,160	2,140	20	0.9%
セントラル新富町ビル	1,750	1,758	1,320	1,320	-	-
PMO東日本橋ビル	1,480	1,464	1,540	1,540	-	-
東京都心部合計	223,580	220,917	202,530	207,310	▲4,780	▲2.3%
野村不動産上野ビル	7,830	7,763	6,090	6,210	▲120	▲1.9%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,413	5,410	6,020	▲610	▲10.1%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,047	1,150	1,270	▲120	▲9.4%
東信目黒ビル	1,340	1,319	968	948	20	2.1%
クリスタルパークビル	3,700	3,559	3,180	3,180	-	-
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,817	1,620	1,620	-	-
ファール立川センタースクエア	3,290	2,938	3,880	3,900	▲20	▲0.5%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,298	7,510	7,550	▲40	▲0.5%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,004	4,800	4,800	-	-
NOF新横浜ビル	3,600	3,257	2,480	2,700	▲220	▲8.1%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,895	1,830	1,830	-	-
東京周辺部合計	47,599	46,315	38,918	40,028	▲1,110	▲2.8%

物件名称	取得価格 (百万円)	第19期末 貸借対照表計上 (百万円)	第19期末 算定価格 (百万円)	第18期末 算定価格 (百万円)	第18期と第19期の 期末算定価格の差異	
					変化率	
札幌ノースプラザ	6,820	7,677	5,800	5,820	▲20	▲0.3%
野村不動産札幌ビル	5,300	4,906	4,480	4,560	▲80	▲1.8%
JCB札幌東ビル	3,700	3,565	3,200	3,220	▲20	▲0.6%
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,119	1,910	2,000	▲90	▲4.5%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,293	2,290	2,340	▲50	▲2.1%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,062	2,240	2,270	▲30	▲1.3%
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,600	2,160	2,190	▲30	▲1.4%
オムロン京都センタービル	23,700	21,915	18,500	19,200	▲700	▲3.6%
SORA新大阪21	19,251	18,526	12,200	12,600	▲400	▲3.2%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,219	6,390	6,630	▲240	▲3.6%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,705	3,240	3,210	30	0.9%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,752	4,160	4,200	▲40	▲1.0%
野村不動産広島ビル	1,930	2,522	2,210	2,270	▲60	▲2.6%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,573	4,350	4,340	10	0.2%
NOF天神南ビル	3,739	3,626	2,210	2,220	▲10	▲0.5%
その他地方都市合計	100,970	98,069	75,340	77,070	▲1,730	▲2.2%
合 計	372,149	365,302	316,788	324,408	▲7,620	▲2.3%

(A)	(B)	
貸借対照表計上額と 期末算定価格との差異	-48,514 百万円	(-159,000円/口)
(B) - (A)		

● 期末算定価格の前期比増減（NOF神戸海岸ビル除く）

	第17期⇒第18期	第18期⇒第19期
上昇	8物件	8物件
維持	6物件	10物件
下落	36物件	32物件

第19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20期	67.5億円	1金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率1.14050%	2013年6月24日	短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む) 240.0億円
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.80000%	2013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	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0.64000%	2013年8月27日	
第21期	172.5億円	1金融機関	5.0億円	変動	年率0.58000%	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0.92000%	2014年2月26日	
		3金融機関	40.0億円	固定	年率1.98000%	2014年3月19日	
第22期	122.5億円	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0.77000%	2014年8月26日	
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.63000%	2014年8月26日	
第23期	126.0億円	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)	
		1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
		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	
第24期	185.5億円	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	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
		4金融機関	73.0億円	変動	年率0.58000%	2015年8月27日	
		1金融機関	20.0億円	変動	年率0.54000%	2015年8月27日	
		1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
第25期	112.5億円	4金融機関	55.0億円	変動	年率0.58000%	2015年12月26日	
		3金融機関	55.0億円	固定化(注1)	年率0.90800%	2016年2月27日	
		1金融機関	67.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
		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	
第27期	30.0億円	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29期	139.0億円	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	
第34期	11.0億円	1金融機関	11.0億円	固定	年率1.53674%	2020年8月26日	
		3金融機関	50.0億円	固定	年率1.35250%	2021年2月26日	
		借入金合計	31金融機関	1,397.0億円	—	—	—
		公募	60.0億円	固定	年率0.94%	2014年11月26日	
		プロ私募	50.0億円	固定	年率1.85%	2015年3月16日	
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	
		公募	50.0億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日	
		公募	40.0億円	固定	年率1.52%	2017年11月24日	
		プロ私募	50.0億円	固定	年率2.47%	2020年3月16日	
		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		—	1,792.0億円	—	—	—	

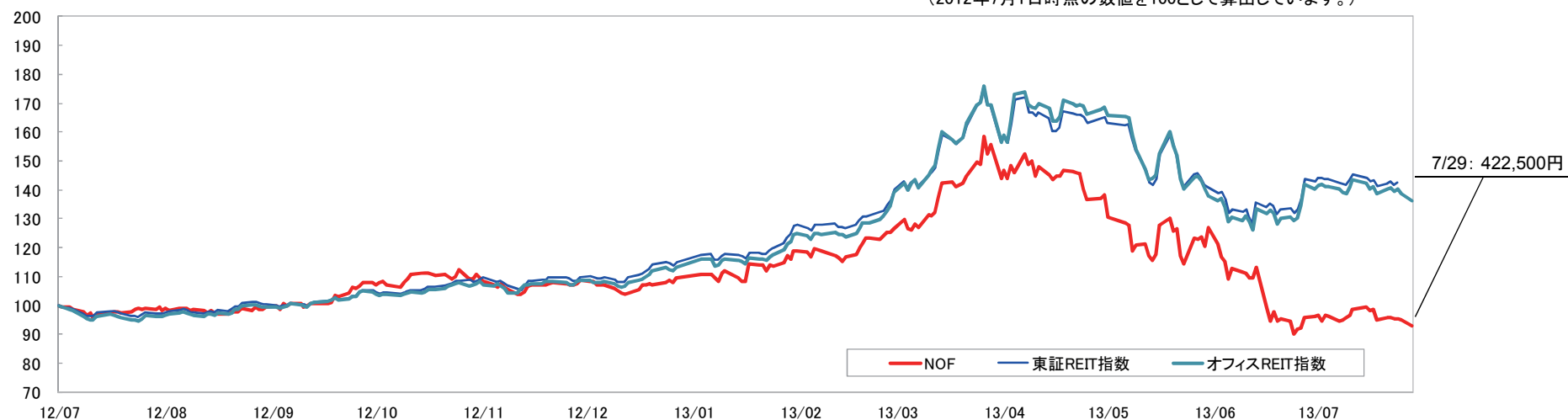
(注1) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(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。

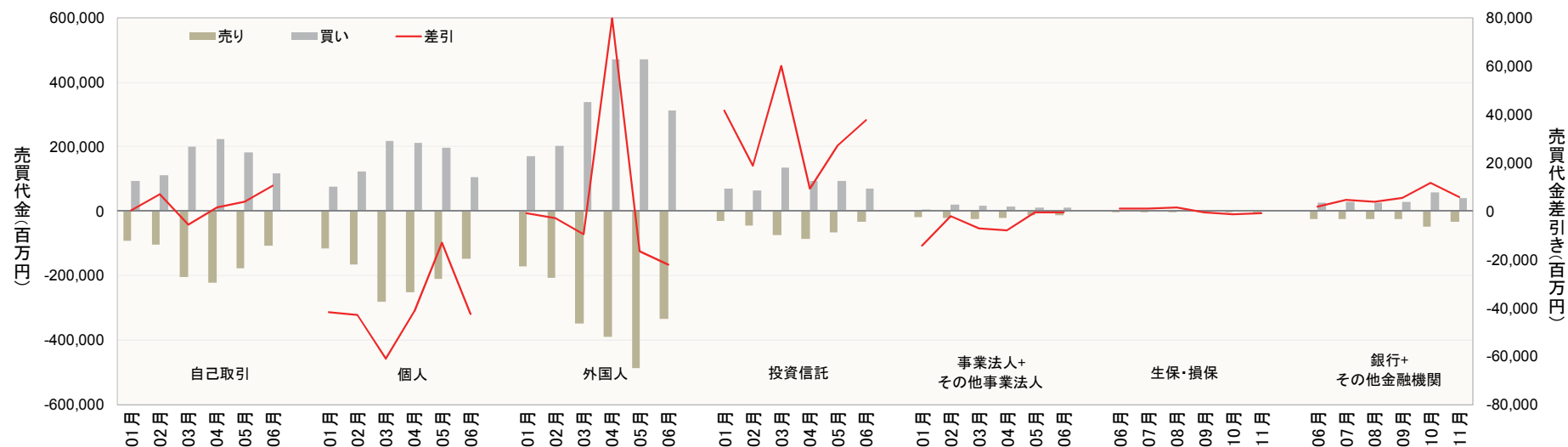
投資口価格の推移

投資口価格の推移

(2012年7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(2013年1月～6月)

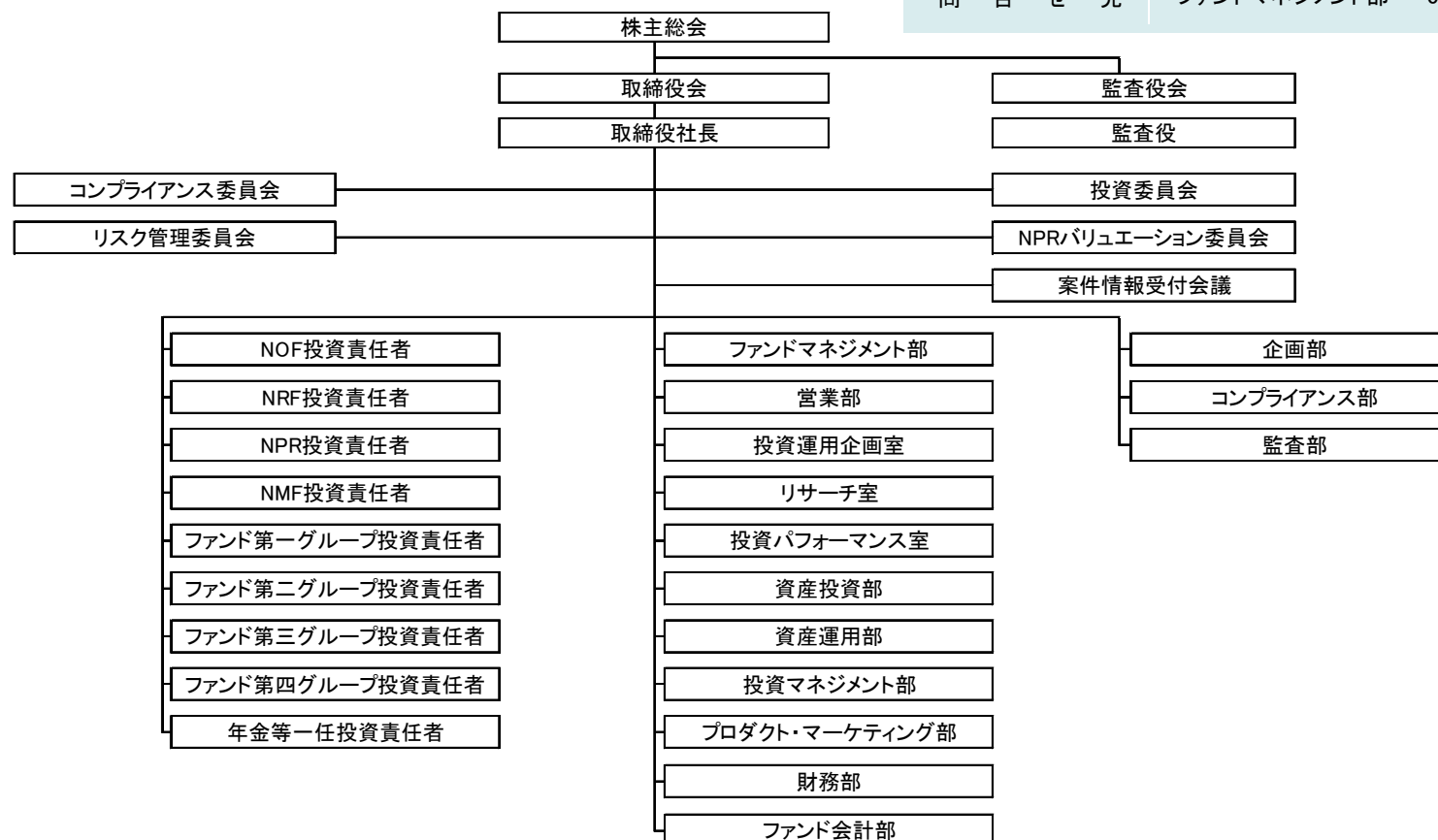


資産運用会社の概要(野村不動産投資顧問株式会社)

組織・運用体制

(2013年7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(3)第81679号
加 入 協 会	一般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。



NOMURA
Office Fund

私たちは、

不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の

金融資産の受け皿となるものであり、

その長期的な資金によって不動産市場ばかりでなく

日本経済の安定化が図られる意義を有すると考えます。

安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、

中長期の安定運用を投資方針としています。

個人金融資産と不動産を直接結び付ける役割を担い、

また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、

不断の努力と研鑽を続けてまいります。

投資家の信頼と期待に応えるために

「投資家利益第一主義 (Investor Oriented)」

野村不動産オフィスファンド投資法人

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

(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。