



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第 23 期
(2015年4月期)

決 算 説 明 資 料

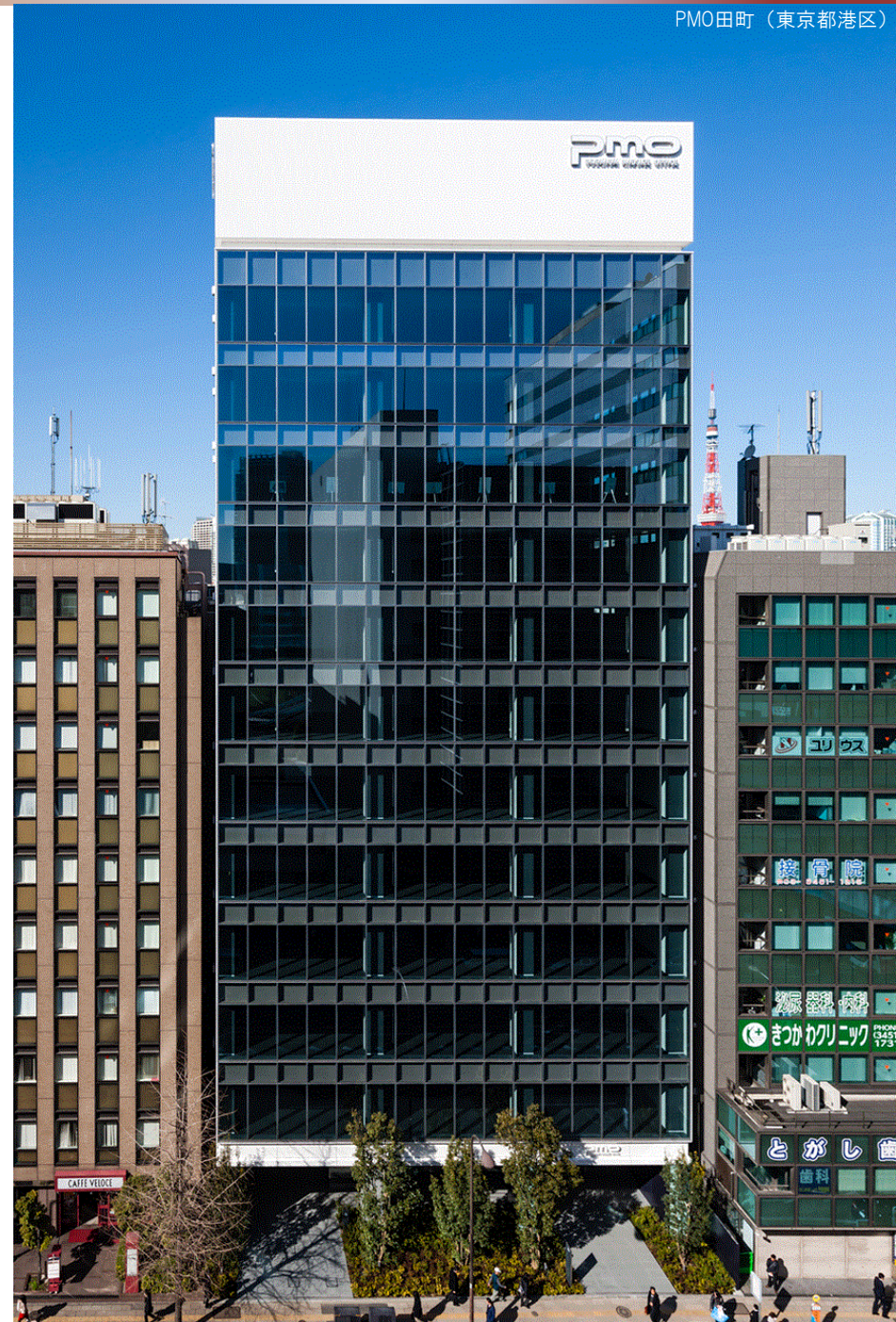


PMO芝公園（東京都港区）



PMO銀座八丁目（東京都中央区）

2015年6月



目次

本投資法人の特長

- ・ 本投資法人の特長

2015年4月期（第23期）のサマリー

- ・ 2015年4月期（第23期）の活動サマリー
- ・ 2015年4月期（第23期）の決算ハイライト

2015年4月期（第23期）の概況

- ・ 運営実績
- ・ 2015年4月期末（第23期末）時点のテナント状況
- ・ 物件競争力の維持・向上のための修繕工事
- ・ 2015年4月期末（第23期末）継続鑑定評価額の状況
- ・ 2015年4月期末（第23期末）時点の財務状況

2015年10月期（第24期）の業績予想

- ・ 2015年10月期（第24期）の業績予想

今後の運用戦略

野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人との合併について

- ・ 本合併の背景
- ・ 合併による戦略転換 ～国内最大級の総合型REITへ～
- ・ 賃貸バリューチェーンの具現化 ～スポンサーサポート第一弾～

参考情報

2	・ 環境認識：オフィス売買マーケット	20
	・ 環境認識：オフィス賃貸マーケット	21
	・ 損益計算書	22
	・ 貸借対照表	23
4	・ キャッシュ・フロー計算書	24
6	・ 2015年10月期（第24期）の業績予想	25
	・ ファンドサマリー	26
	・ 業績の推移	27
8	・ ポートフォリオ物件一覧①（東京都心部）	28
9	・ ポートフォリオ物件一覧②（東京周辺部）	29
10	・ ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市）	30
11	・ 2015年4月期末（第23期末）継続鑑定評価額一覧	31
12	・ ポートフォリオマップ	32
	・ 2015年4月期末（第23期末）時点の投資主状況	33
	・ 2015年4月期（第23期）物件別賃貸事業収支	34
	・ 2015年4月期末（第23期末）時点の有利子負債一覧	35
14	・ 投資口価格の推移	36
	・ 資産運用会社の概要	37

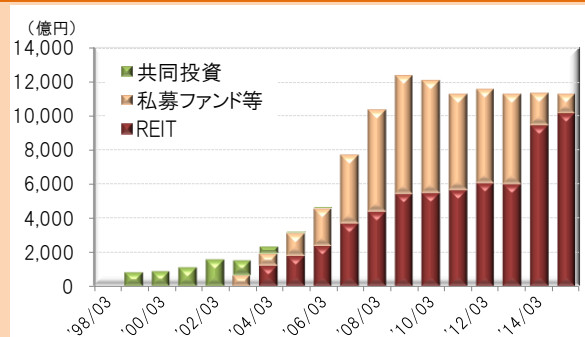
本投資法人の特長




本投資法人の特長：3つの特長を持つオフィス特化型REIT

11年超の安定したポートフォリオ運営

- 分散したポートフォリオ
55物件・取得価格合計4,144億円・全862テナント
- 長期間安定した稼働状況
上場来の各期末平均稼働率 96.6 %



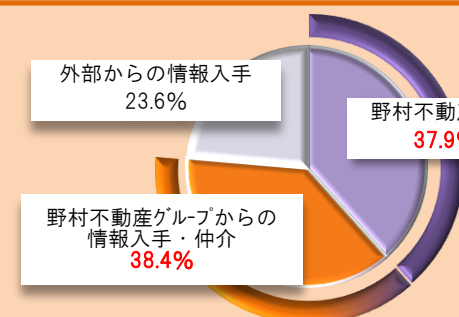
資産運用会社の長期運用ノウハウ

 野村不動産投資顧問

- 国内最大級の資産運用会社
業界のフロントランナーとして1兆円超の不動産関連資産を運用
- 複数のREIT運用実績にもとづくノウハウの活用
オフィス、住宅、商業・物流の各上場REIT、総合型私募REITを運用中

野村不動産グループの総合力

- 物件取得にかかわるスポンサーバイライン
- 50年超の歴史を持つオフィスリーシングチーム、エンジニアチーム
- 金融機関との良好なリレーション
- 総合デベロッパーのノウハウを活用したプロパティマネジメント



本投資法人の取得ルート別内訳

新宿野村ビル

2015年4月期（第23期）のサマリー



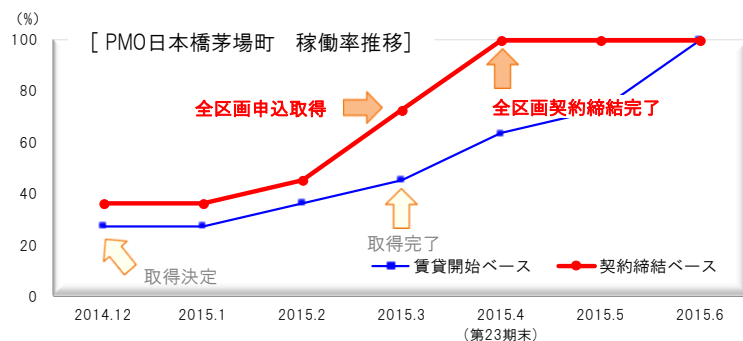
2015年4月期（第23期）の活動サマリー

投資

● PMO日本橋茅場町の取得を完了（2015/3/3付）

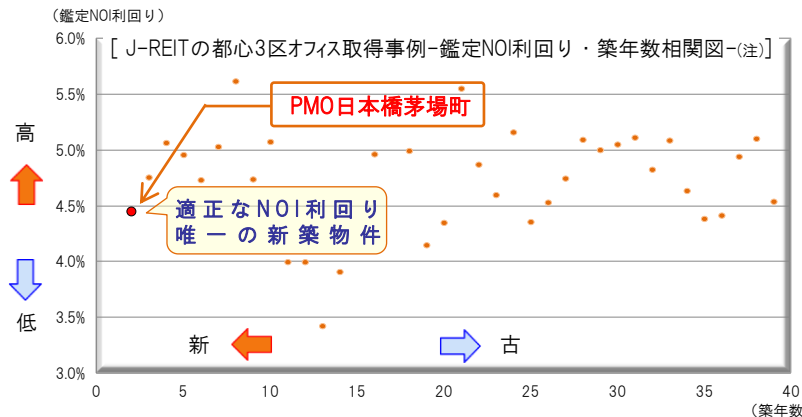
充実したスポンサーサポート

- ✓野村不動産が開発するプレミアム賃貸オフィス「PMO」
- ✓野村不動産の強力なリーシング力により 当初想定通りリーシング完了



ポートフォリオの質の向上に寄与

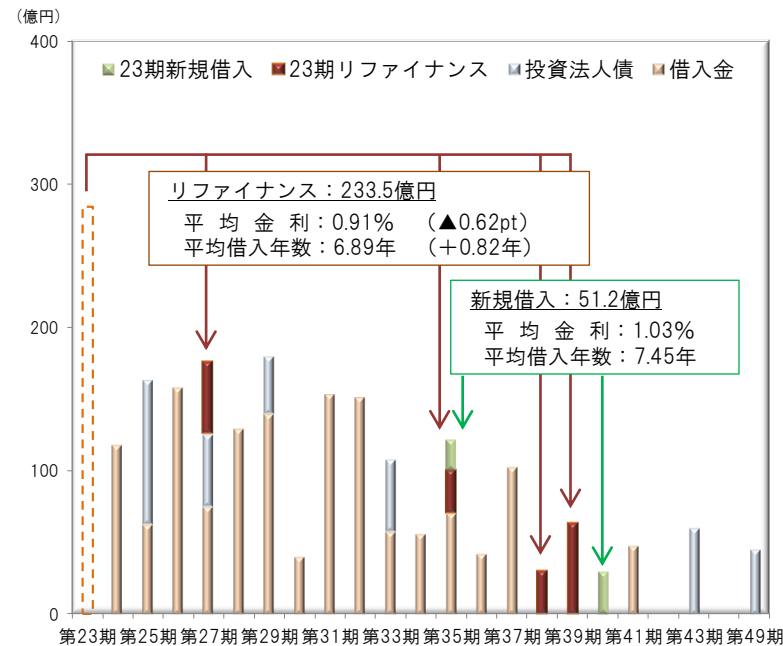
- ✓希少性の高い 新築オフィス（築年数改善）
- ✓茅場町駅徒歩2分の優れた立地（東京圏比率向上）
- ✓収益性向上（NOI利回り・修繕コスト）



（注）2014年4月～2015年3月にJ-REITが取得した都心3区（千代田区・中央区・港区）のオフィスビル（底地を除く）を対象としています。
築年数は取得時点の築年数を、鑑定NOI利回りは各発行体が開示している鑑定NOIもしくは想定NOIを取得価格で除して求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

財務

● 着実なリファイナンスの実行



[各種財務指標の変化]

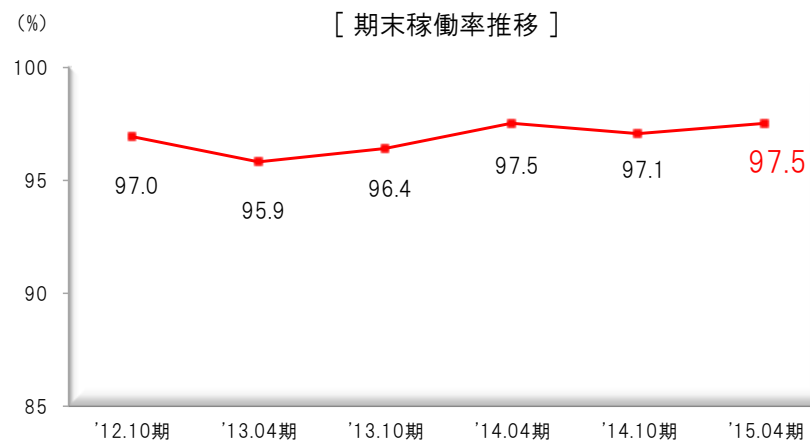
	第22期末		第23期末
加重平均金利	1.39%	→	1.31%
平均残存期間	3.5年	→	3.9年
固定比率	94.0%	→	91.6%
LTV	44.1%	→	44.8%

2015年4月期（第23期）の活動サマリー

運 営

● 高稼働率の維持

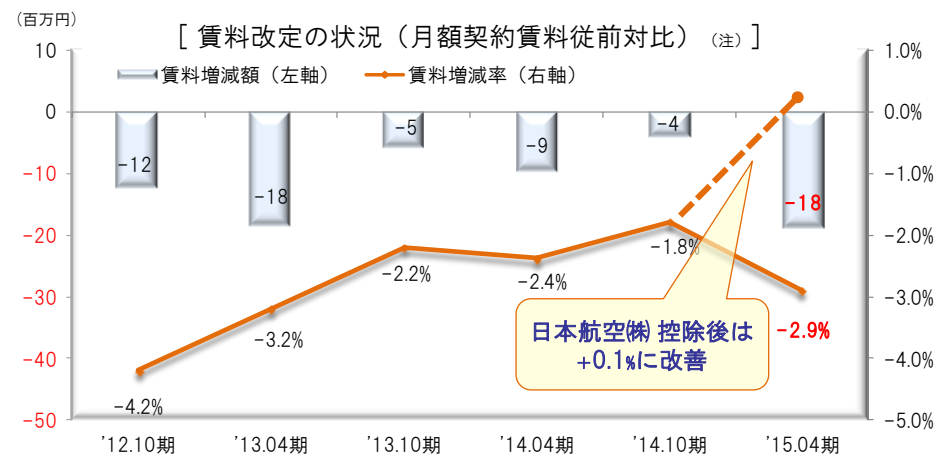
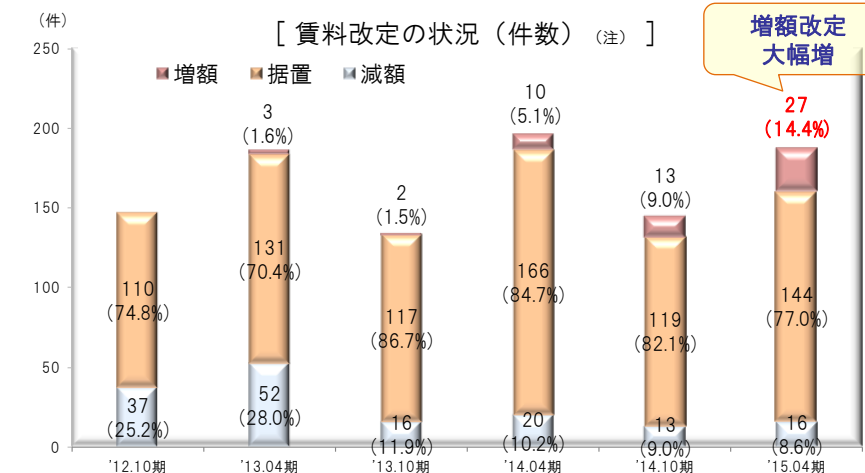
期中平均稼働率 : 96.6 % (前期比 ▲0.4 pt)
 期末稼働率 : 97.5 % (前期末比+0.4 pt)
 期末賃料単価 : 16,598 円/坪 (前期比 ▲127 円)



● 賃料改定の状況

増額改定件数 : 27 件 (前期比 +14 件)
 賃料変化率 : ▲2.9 %※ (前期比 ▲1.1 pt)

※日本航空(株) 控除後は+0.1 % に改善



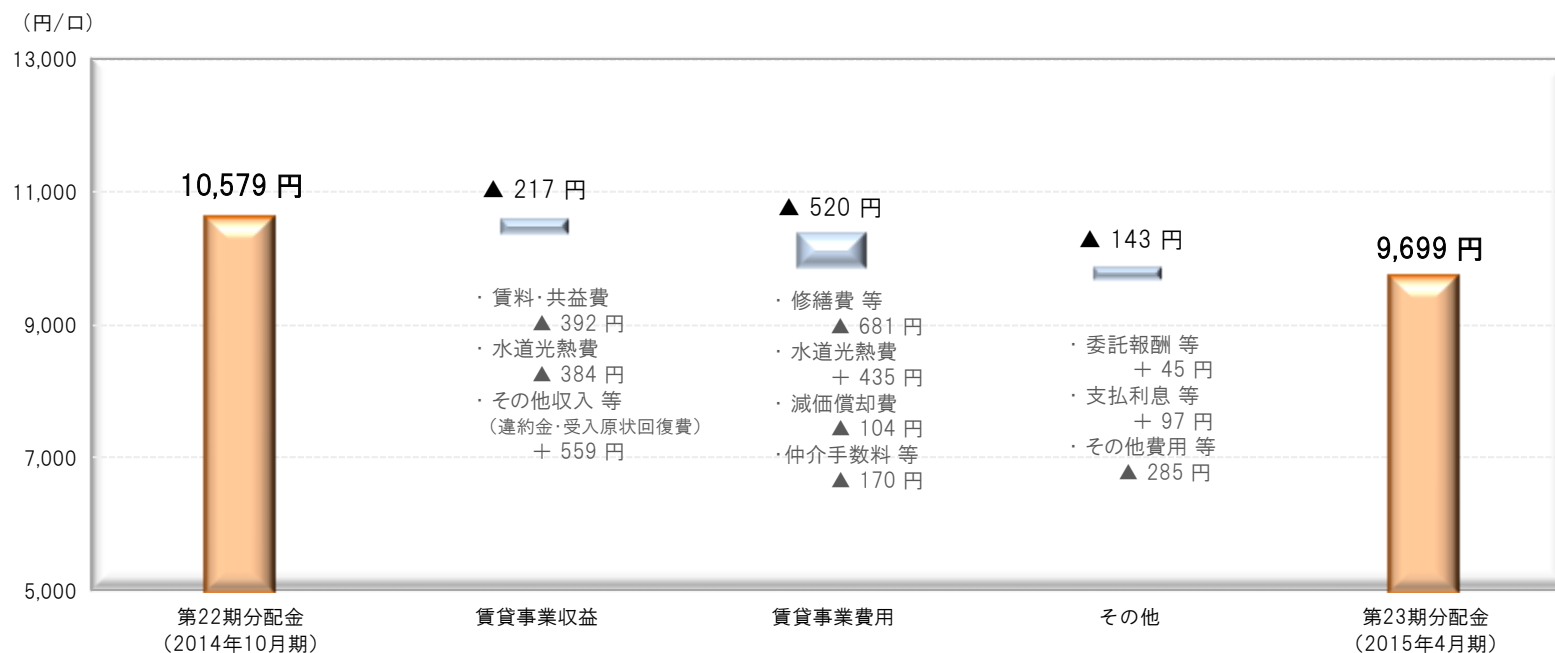
(注) 野村不動産天王洲ビルにおける日本航空(株)との再契約については、「改定」扱いとして集計しています。

2015年4月期（第23期）の決算ハイライト

■ 当期の業績

	2014年10月期 (第22期)	2015年4月期 (第23期)	増減 (前期比)	2015年4月期 (従前予想)	増減 (従前予想比)
営業収益	13,105 百万円	13,025 百万円	▲0.6 %	12,959 百万円	+0.5 %
営業利益	5,441 百万円	5,150 百万円	▲5.3 %	5,083 百万円	+1.3 %
当期純利益	3,941 百万円	3,613 百万円	▲8.3 %	3,539 百万円	+2.1 %
1口当たり分配金 (参考) 1口当たり当期純利益	10,579 円/口 10,579 円/口	9,699 円/口 9,699 円/口	▲8.3 %	9,500 円/口 9,500 円/口	+2.1 %

■ 分配金の推移



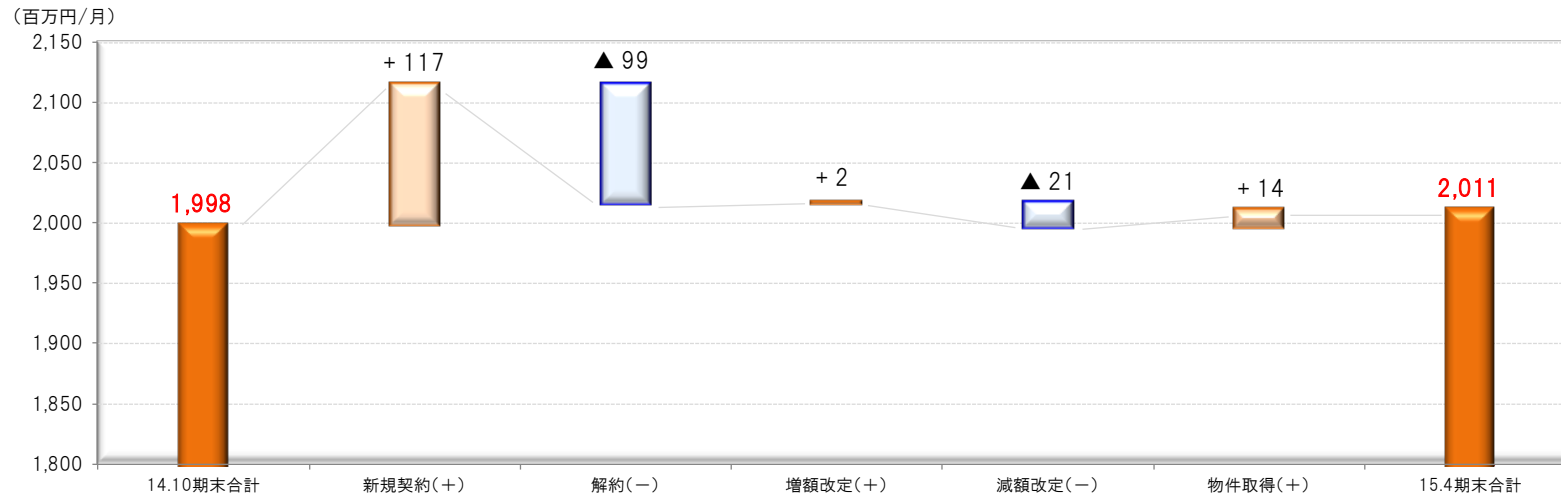
2015年4月期（第23期）の概況



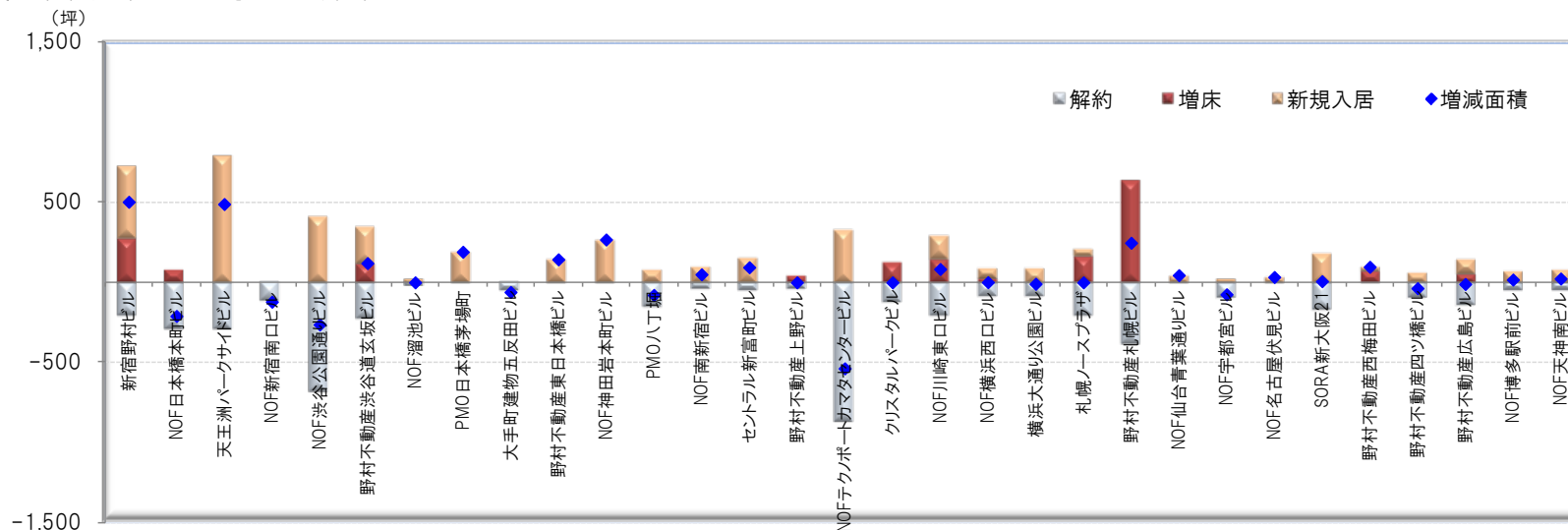
運営実績

- テナントの入退去に伴い賃料単価は微減（2015年4月末時点平均賃料単価：16,598円/坪・前期比▲0.8%）
- マーケット賃料の上昇及びテナント入替により賃料ギャップは縮小（2015年4月末時点：約5.3%（注））

月額契約賃料（期末時点）の増減



期中の契約異動（個別物件の状況）



(注) 本投資法人の2015年4月末時点の契約賃料と資産運用会社が判断するマーケット賃料の差を賃貸面積で加重平均して算出しています(但し、1棟貸し物件は除きます。)

2015年4月期末（第23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22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	2021/3/29	34,616.84	8.2	(8.3)
2	日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	2018/3/31	15,082.43	3.6	(3.6)
3	オリエントコーポレーション 株式会社	その他金融	麹町ミレニアムガーデン	2020/6/30	11,678.05	2.8	(2.8)
4	セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	2025/2/28	8,821.24	2.1	(2.1)
			NOF 仙台青葉通りビル	2016/12/31	755.69	0.2	(0.2)
5	株式会社ジェシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	2018/2/7	9,062.04	2.2	(2.2)
6	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	2.2	(2.2)
7	野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	2016/1/31	5,880.60	1.4	(1.4)
			NOF 横浜西口ビル	2016/4/30	94.83	0.0	(0.0)
			野村不動産四ツ橋ビル	2016/11/30	1,266.19	0.3	(0.3)
8	野村不動産 パートナーズ 株式会社	サービス	新宿野村ビル	2016/3/31	1,021.26	0.2	(0.2)
			野村不動産四ツ橋ビル	2018/3/31	1,024.91	0.2	(0.2)
			麹町ミレニアムガーデン (住宅部分)	2016/3/31	4,159.01	1.0	(1.0)
9	株式会社TMJ	サービス	野村不動産札幌ビル	(注1)	5,004.45	1.2	-
			野村不動産西梅田ビル	(注1)	185.81	0.0	-
10	野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	2017/5/31	574.11	0.1	(0.1)
			NOF 宇都宮ビル	2015/12/31	1,140.85	0.3	(0.3)
			野村不動産広島ビル	2015/10/31	2,834.48	0.7	(0.7)
合計					112,250.72	26.7	

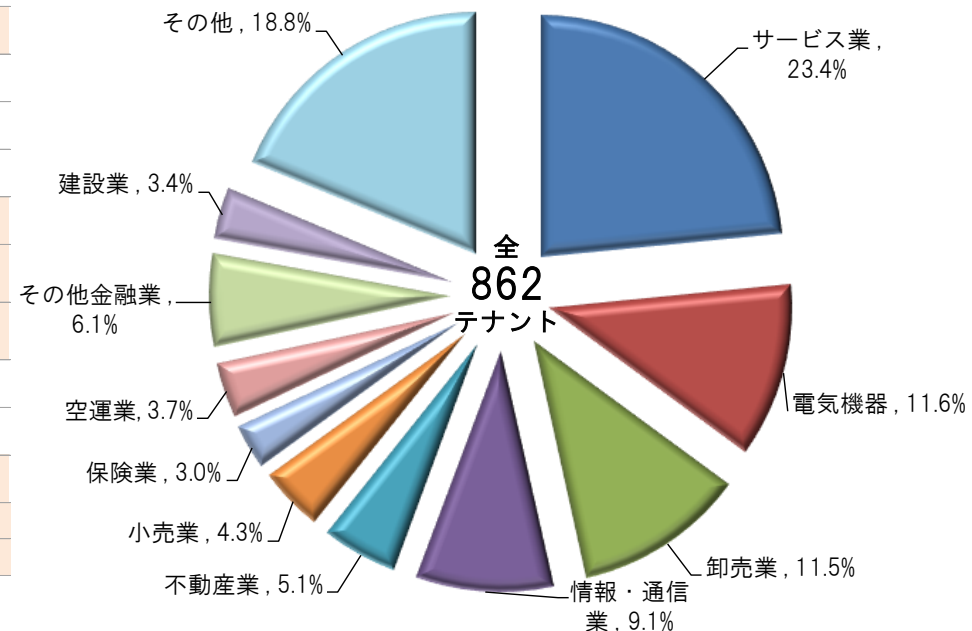
(注1) やむを得ない事情により開示しておりません。

■ 長期契約（契約残存期間3年以上）の割合

賃貸面積ベース 15.0 %

契約賃料ベース 14.6 %

■ 業績分散状況（賃貸面積ベース）（注2）

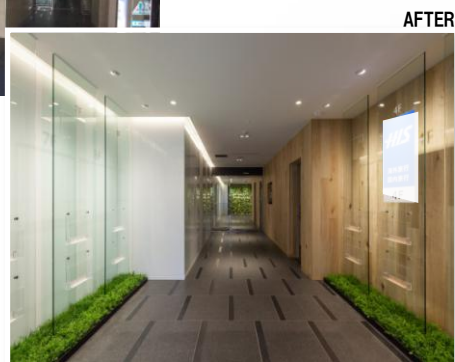


(注2) 賃貸先が転貸している場合、転貸先テナントの業種で算出しています。

物件競争力の維持・向上のための修繕工事

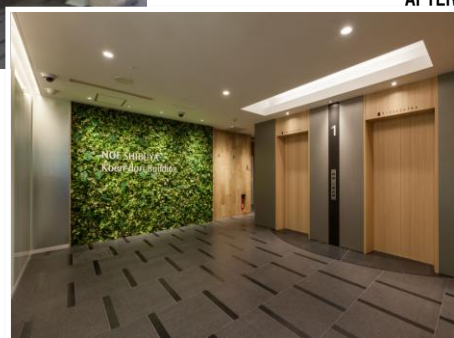
リニューアル工事

NOF渋谷公園通りビル共用部リニューアル工事：営業促進・CS向上



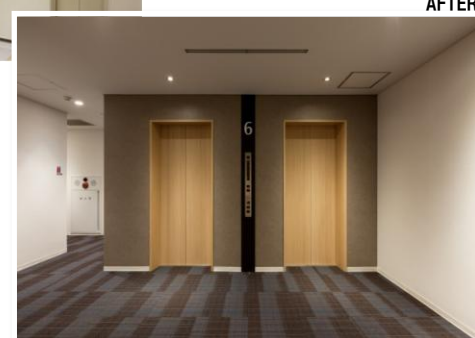
AFTER

エントランス



AFTER

エントランスホール



AFTER

基準階EVホール

JCB札幌東ビル トイレリニューアル：CS向上



AFTER

パウダーコーナー・セハレートミラー新設
(プライバシーへの配慮)フィッティングボード新設
(着替えスペースの確保)

共用部リニューアル：機能維持・環境負荷軽減



AFTER

野村不動産大阪ビル 空調更新

2015年4月期末（第23期末）継続鑑定評価額の状況

2015年4月期末（第23期末）時点の状況

継続鑑定評価額	3,568 億円
帳簿価額総額	4,068 億円
含み損益	▲ 499 億円
＜参考＞	
1口当たり含み損益	： ▲134,136 円
1口当たり純資産	： 577,630 円
1口当たりNAV	： 443,494 円

継続鑑定の動向

	第22期末	第23期末	前期比
鑑定評価額	3,488億円	3,568億円	+2.3%
含み損益	▲533億円	▲499億円	+33億円

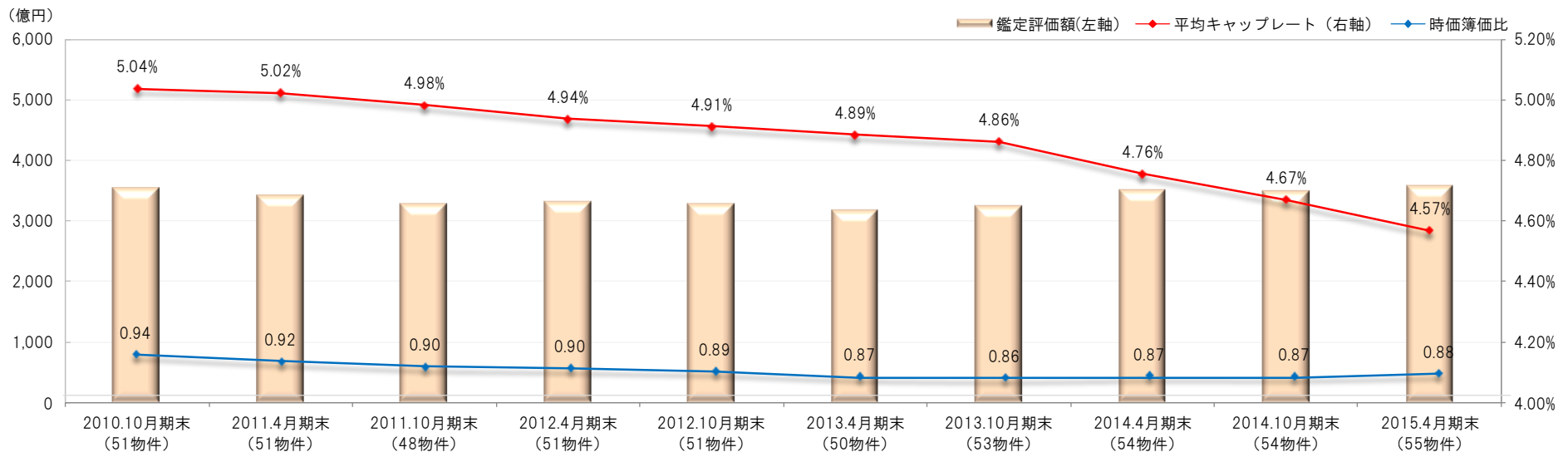
	第22期末※	第23期末	割合
上昇	35 物件	45 物件	81.8%
維持	8 物件	4 物件	7.3%
下落	11 物件	6 物件	10.9%
合計	54 物件	55 物件	100.0%

鑑定評価額
反転上昇

上昇・維持が約9割
→ 回復基調へ

※新規取得物件は取得時鑑定と比較

平均キャップレート・継続鑑定評価額・時価簿価比の推移



(※) 時価簿価比＝継続鑑定評価額／帳簿価額総額

2015年4月期末（第23期末）時点の財務状況

有利子負債の状況

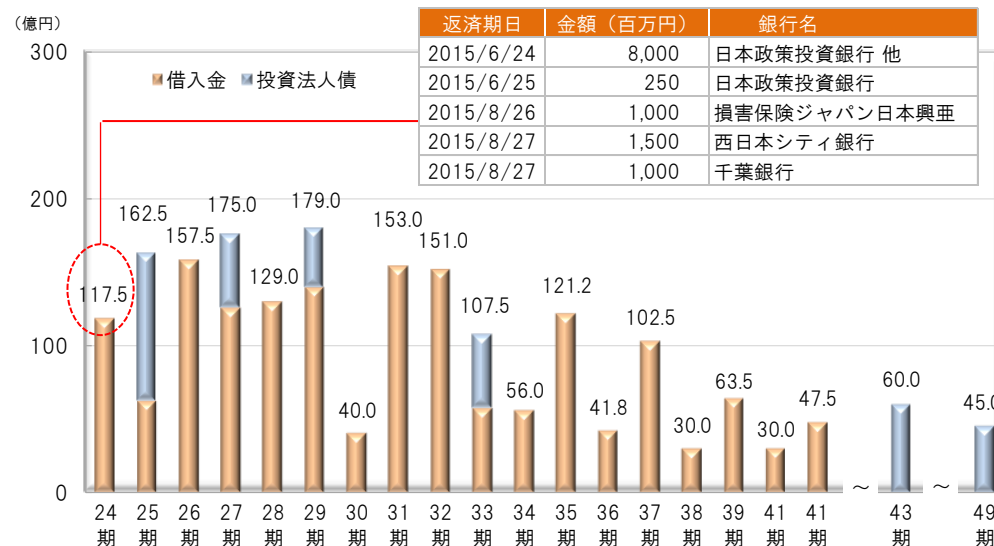
有利子負債の総額 1,969.5 億円	平均調達金利 1.31 %
長期比率 85.8%	固定金利比率 91.6 % (注) 金利スワップによる固定化含む
平均残存期間 3.9 年	LTV（総資産負債比率） 44.8 %

格付けの状況

信用格付業者	会社格付け	アウトルック
R&I	A+	安定的
S&P (※)	A-	安定的

(※) S&Pは2015年5月27日付で格上げ方向の「クレジットウォッチ」に指定しています。

返済期限の分散状況



借入先金融機関の分散状況（合計30金融機関）

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	271.5	福岡銀行	35.0	大同生命保険	15.0
三井住友銀行	256.5	みずほ信託銀行	30.0	あおぞら銀行	15.0
三菱UFJ信託銀行	150.5	太陽生命保険	30.0	千葉銀行	10.0
三井住友信託銀行	149.0	農林中央金庫	30.0	京葉銀行	10.0
日本政策投資銀行	143.5	りそな銀行	25.0	三井生命保険	10.0
みずほ銀行	98.5	八十二銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
第一生命保険	50.0	西日本シティ銀行	20.0	損害保険ジャパン日本興亜	10.0
住友生命保険	50.0	信金中央金庫	20.0	横浜銀行	5.0
野村信託銀行	40.0	広島銀行	15.0		
中国銀行	40.0	百十四銀行	15.0		
伊予銀行	35.0	七十七銀行	15.0		
借入合計					1,624.5

参考 投資法人債 345.0

2015年10月期（第24期）の業績予想

2015年10月期（第24期）の業績予想

当期の業績と予想

	2015年4月期 (第23期)	2015年10月期 (第24期)	増減 (前期比)
営業収益	13,025 百万円	13,030 百万円	+0.0 %
営業利益	5,150 百万円	4,909 百万円	▲4.7 %
当期純利益	3,613 百万円	3,397 百万円	▲6.0 %
1口当たり分配金 (参考) 1口当たり当期純利益	9,699 円/口 9,699 円/口	9,120 円/口 9,120 円/口	▲6.0 %

分配金の推移

(円/口)



業績予想の前提条件

【物件数・取得総額】

・物件数	55 物件
・取得総額	414,439百万円

【稼働率・賃料単価】

・第24期末稼働率:	97.5%
・期末賃料単価	16,655円/坪

【解約予告】

想定解約面積	3,098坪
・NOF品川港南ビル	281坪
・大手町建物五反田ビル	214坪
・NOFテクノ・トカマタセンタービル	174坪
・NOF横浜西口ビル	166坪
・NOF溜池ビル	157坪

【修繕工事費】

・修繕費	496百万円
・資本的支出	1,552百万円

※24期実施予定の主な修繕工事

空調機更新工事: 大手町建物五反田ビル
SORA新大阪21 等

中央監視設備更新工事: 新宿野村ビル 等

【有利子負債】

・有利子負債残高(第24期末時点) 196,700百万円

・第24期返済期限到来有利子負債 11,500百万円

【その他】

・圧縮積立金(154百万円)については取り崩しを想定していません。

・本業績予想については後記記載の野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従って、当該合併が成立した際の新設合併設立法人の成立日の前日までの期間(みなし営業期間)に関する本投資法人の業績予想ではありません。

今後の運用戦略

野村不動産マスターファンド投資法人、
野村不動産レジデンシャル投資法人との合併について

本合併の背景

- 新運用戦略に基づき、フェーズⅠ「ポートフォリオの収益性及び質の向上」に着手
- 野村不動産マスターファンド投資法人からの合併提案を受け、課題解決と更なる投資主価値向上のため合併提案を受諾

新運用戦略（2014年10月期決算時公表）の進捗状況



現状の課題

収益力

- ✓ 既存物件のNOI本格回復にはもう暫く時間が必要
- ✓ LTV水準の高止まりで取得機会は限定的

築年経過

- ✓ 抜本的改善には大規模な入替が必要

含み損

- ✓ 鑑定評価額は下げ止まるも早期解消の目途は立たず
- ✓ 分配金への影響を考慮すると入替による縮小効果は限定的

外部環境

- ❑ 不動産市場における物件取得競争の激化
- ❑ J-REIT市場における大型REITと中小型REITの二極化
- ❑ J-REITの投資対象セクターの多様化
- ❑ 2015年度税制改正により「正ののれん償却費」が損金算入可能に

野村不動産マスターファンド投資法人より 3 REIT^(※) 合併提案を受諾

(※)本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人

戦略の転換 ～国内最大級の総合型REITへ～

合併の意義

①「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求

- ・セクターを組み合わせることでミドルリスク・ミドルリターンの商品特性に
- ・セクターにより異なる適切な投資タイミングを踏まえた投資が可能
- ・複合施設、ホテル、工場、ヘルスケアなど、投資対象セクターの多様化により投資機会が拡大

②「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化

- ・物件及びテナントの高度な分散による安定性の飛躍的向上
- ・物件入替えやスポンサーと協働した物件建替えなど、資産価値向上に向けた施策を積極推進
- ・資金調達力の向上により金融コスト削減や調達手段の多様化を推進

③「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

- ・「物件取得パイプライン」と「マネジメントパイプライン」の双方向機能を確立し、好循環サイクルによる野村不動産グループとの相互成長を加速



本投資法人における合併のメリット

収益力の向上

- ・分配金水準の向上
- ・外部成長機会の拡大

質的向上

- ・築年数の改善
- ・入替・建替え等の積極推進

B/Sのストラクチャリング

- ・含み損の解消、LTV水準の改善

リスク許容度の向上

- ・物件及びテナント分散の高度化
- ・大規模再開発や複合開発物件も投資可能に

スピーディな課題解決
&
更なる投資主価値の向上

新たなステージへ



賃貸バリューチェーンの具現化 ～スポンサーサポート第一弾～

- 合併の効力発生を条件に、スポンサーより商業施設、居住用施設、オフィスの7物件を取得予定（合計231億円）
- 全物件が東京都内、最寄駅徒歩5分以内のプライムエリアに位置するスポンサーの開発物件

物件概要

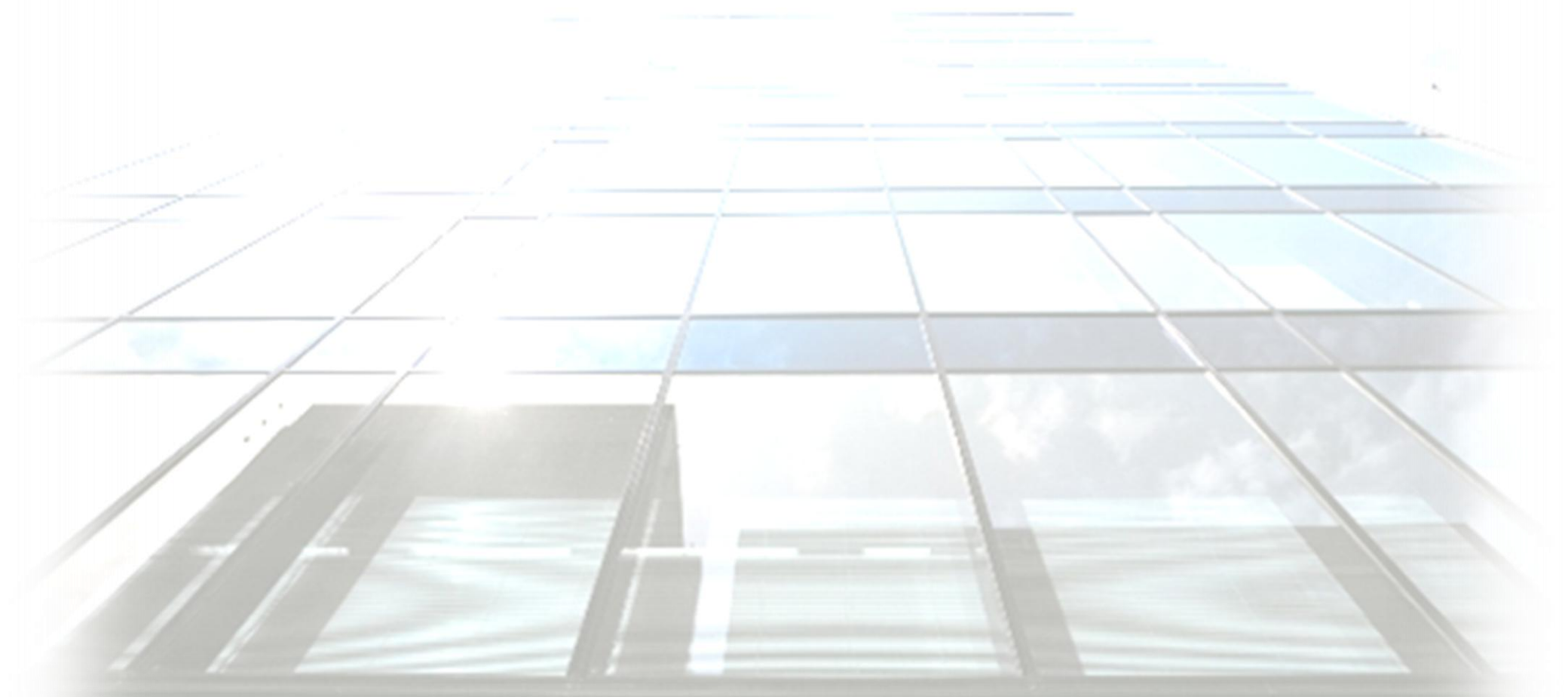
物件名	野村不動産吉祥寺ビル ^{注1}	GEMS市ヶ谷	クラウドフラット八丁堀	クラウドフラット板橋本町	PMO田町	PMO銀座八丁目	PMO芝公園	7物件合計
用途	商業施設	商業施設	居住用施設	居住用施設	オフィス	オフィス	オフィス	—
写真								
取得予定価格(百万円)	5,310(準共有51.0%)	2,080	920	720	6,210	3,970	3,900	23,110
鑑定評価額(百万円)	5,330(準共有51.0%)	2,090	923	723	6,400	4,130	3,950	23,546
取得予定価格－鑑定評価額 (百万円)	▲ 20	▲ 10	▲ 3	▲ 3	▲ 190	▲ 160	▲ 50	▲ 436
取得時期	2015/10/30	2015/10/30	2015/10/30	2015/10/30	2016/3/1	2016/3/1	2016/3/1	—
鑑定NOI利回り ^{注2}	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%	4.1%	4.0%	4.2%	4.2%
住所	武蔵野市吉祥寺本町2-2-17	千代田区六番町4-3	中央区八丁堀1-8-5	板橋区本町32-9	港区芝5-31-17	中央区銀座8-12-8	港区芝公園1-2-1	—
交通	JR「吉祥寺」駅 徒歩3分	JR「市ヶ谷」駅 徒歩3分	東京メトロ「茅場町」駅 徒歩3分	都営地下鉄「板橋本町」駅 徒歩4分	都営地下鉄「三田」駅 徒歩1分	都営地下鉄「汐留」駅 徒歩4分	都営地下鉄「御成門」駅 徒歩2分	—
竣工年月	2014年7月	2014年10月	2014年5月	2014年7月	2014年2月	2014年4月	2014年7月	—
規模	S造、一部RC造地上7階/地下2階/塔屋1階	S造地上9階/地下1階	RC造地上12階	RC造地上10階	S造、一部SRC造地上12階/地下1階	S造、一部SRC造地上10階	S造、一部SRC造地上8階	
土地面積(㎡) ^{注3}	923.73	236.59	179.90	326.02	709.50	321.39	547.05	3,244.18
延床面積(㎡) ^{注3}	5,550.35	1,477.10	1,163.30	1,401.32	5,171.17	2,487.63	3,362.95	20,613.82
賃貸可能面積(㎡)	2,042.08	1,277.06	992.75	1,192.07	4,019.84	2,055.53	2,667.77	14,247.10

注1：新投資法人は野村不動産株式会社と51.0%対49.0%の割合にて不動産信託受益権を準共有する予定ですが、土地面積、延床面積は1棟全体の概要を記載しています。

注2：鑑定NOIは2015年5月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された年間のNOIを記載しています。

注3：土地面積、延床面積については登記簿上の表示をもとに記載しています。

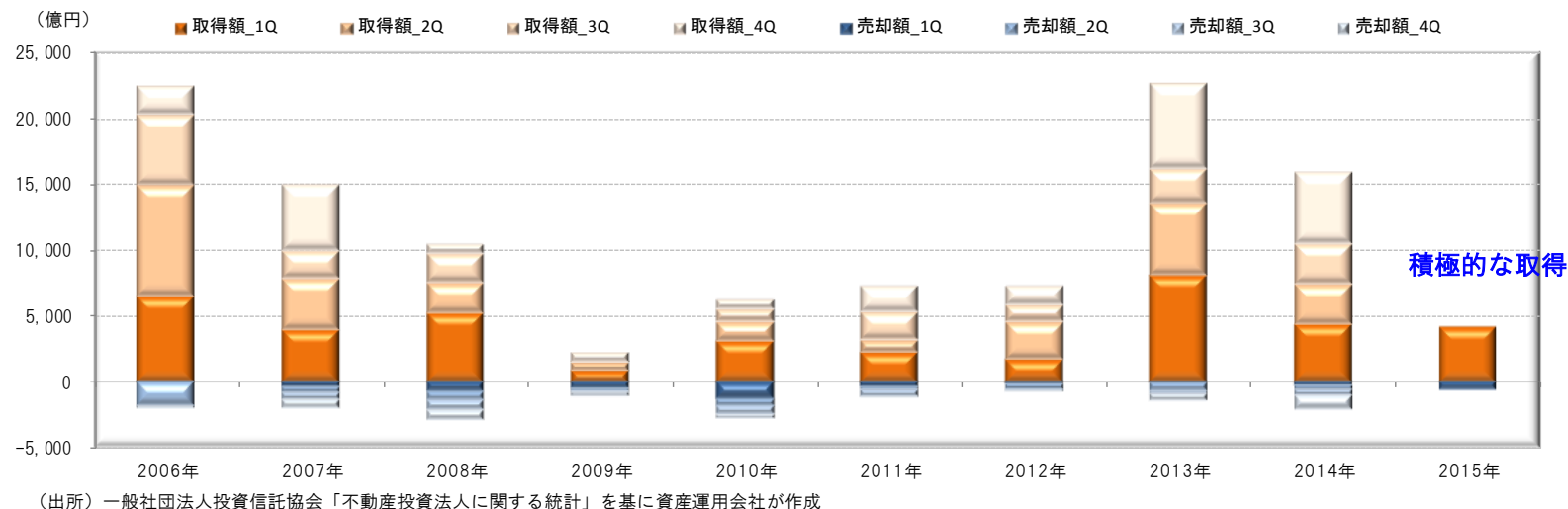
参 考 情 報



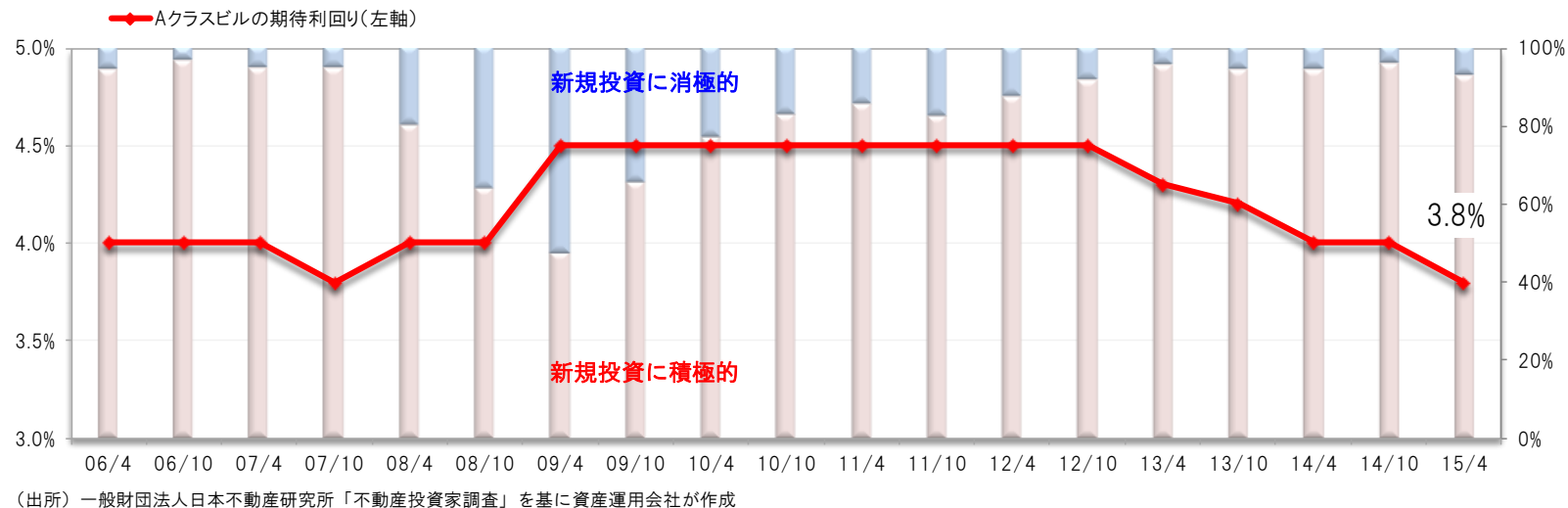
環境認識：オフィス売買マーケット

- 2015年は第1四半期においても昨年同水準の取引が行われており、売買マーケットは活況
- Aクラスビルの期待利回りは低下傾向。不動産価格の上昇から投資家の一部は慎重な不動産投資スタンスへ

J-REITによる取得・売却額の推移



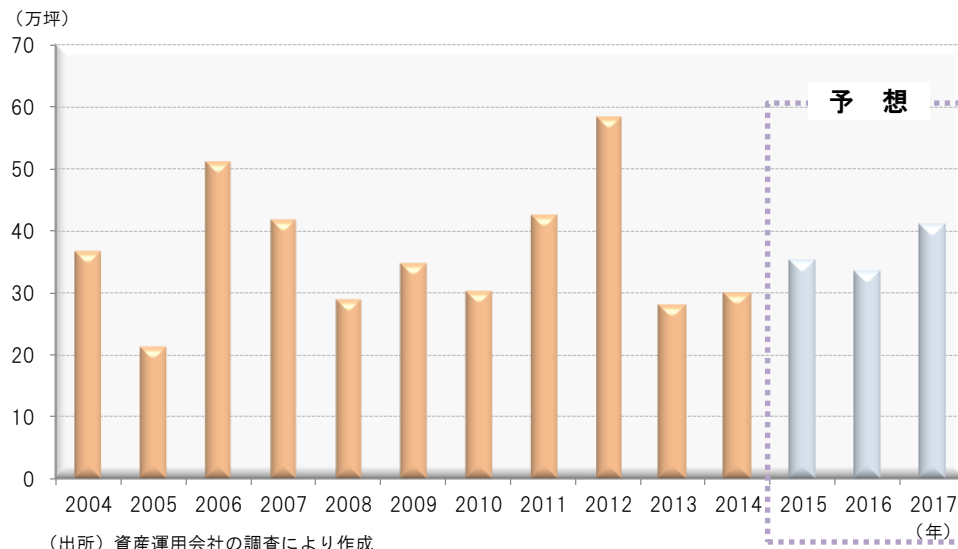
Aクラスビルの期待利回り（東京丸の内・大手町地区）及び不動産投資態度の推移



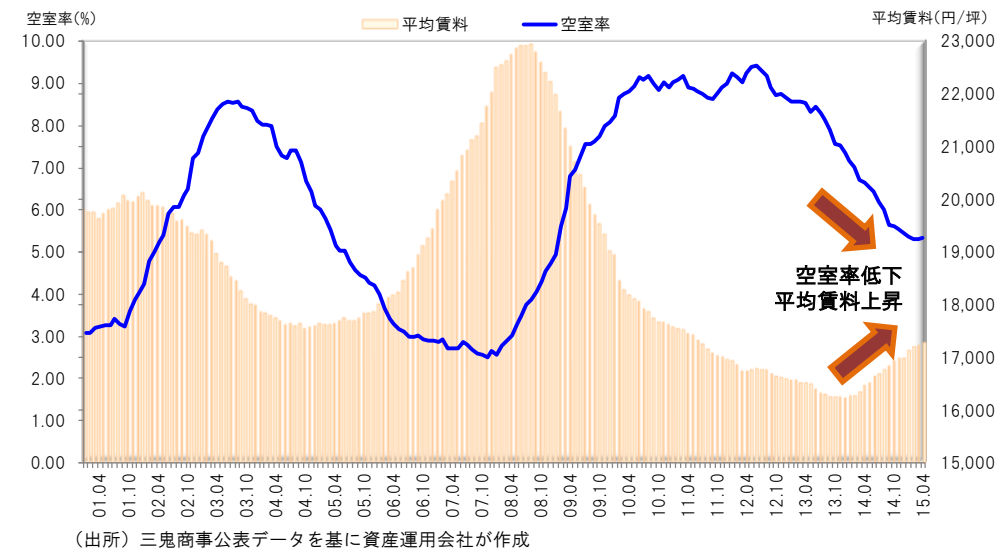
環境認識：オフィス賃貸マーケット

- オフィスの新規供給量は2015年から2017年まで年平均36万坪となっており、ピーク時（2012年）の6割の水準
- オフィスマーケット賃料は、本格的な回復局面に入っていると認識

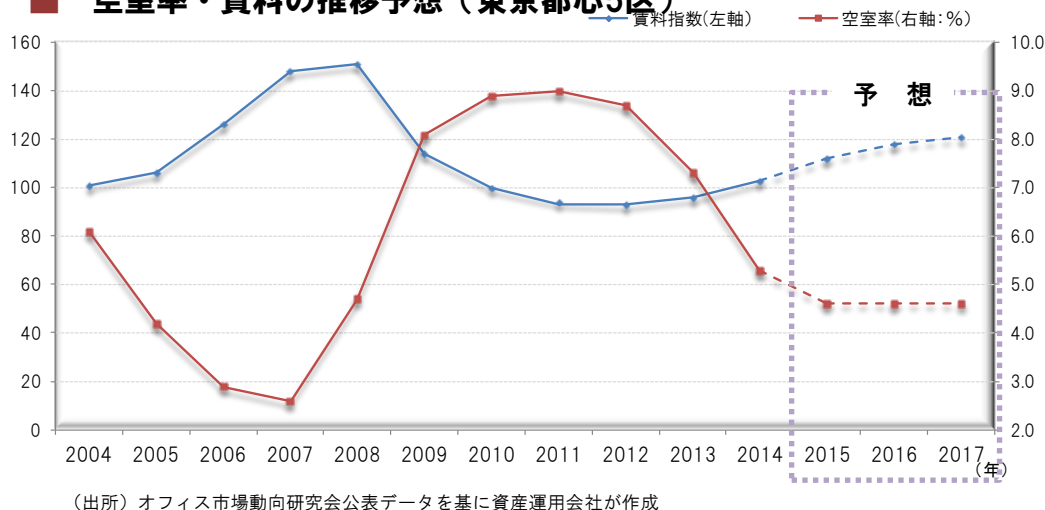
新規ビル供給量の推移（東京23区）



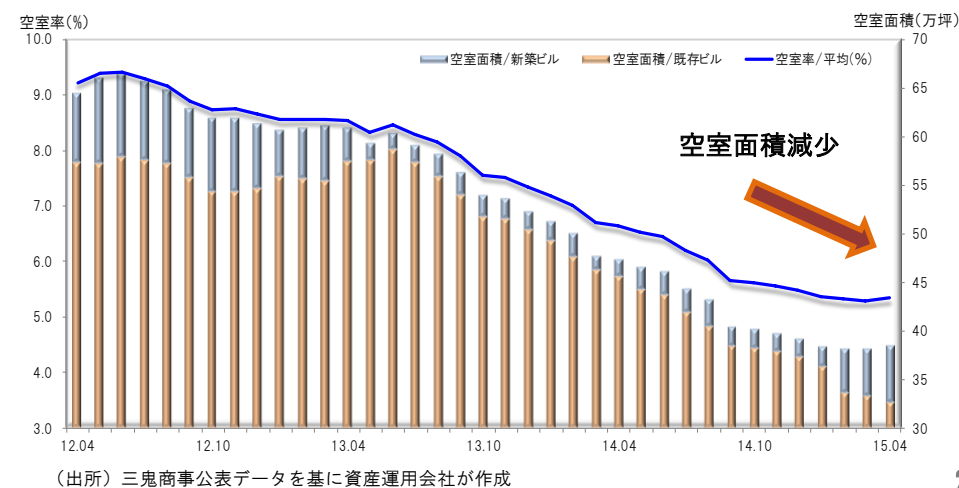
空室率・賃料サイクル（東京都心5区）



空室率・賃料の推移予想（東京都心5区）



空室率と空室面積（東京都心5区）



損益計算書

区 分		第22期 2014年5月1日～2014年10月31日		第23期 2014年11月1日～2015年4月30日	
		金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益	営業収益	13,105,730	100.0	13,025,024	100.0
	賃貸事業収入	11,747,350	89.6	11,601,464	89.1
	賃料収入	9,624,983	73.4	9,544,014	73.3
	共益費収入	2,122,367	16.2	2,057,449	15.8
	その他賃貸事業収入	1,358,379	10.4	1,423,559	10.9
	月極駐車場収入	274,830	2.1	279,110	2.1
	付帯収益	998,174	7.6	858,926	6.6
	その他賃料収入	83,246	0.6	185,906	1.4
	その他雑収入	2,127	0.0	99,616	0.8
	賃貸事業収入合計	13,105,730	100.0	13,025,024	100.0
	営業費用	7,664,406	58.5	7,874,773	60.5
	外注委託費	1,494,598	11.4	1,515,142	11.6
	公租公課	1,156,612	8.8	1,139,644	8.7
	水道光熱費	1,238,961	9.5	1,076,775	8.3
	保険料	21,061	0.2	19,334	0.1
	修繕費	376,287	2.9	630,233	4.8
	その他費用	309,653	2.4	371,138	2.8
	減価償却費	1,806,361	13.8	1,845,111	14.2
	賃貸事業費用合計	6,403,535	48.9	6,597,380	50.7
	資産運用報酬	1,070,098	8.2	1,043,927	8.0
	販売費及び一般管理費	190,771	1.5	233,465	1.8
	賃貸事業利益	6,702,194	51.1	6,427,643	49.3
	営業利益	5,441,323	41.5	5,150,250	39.5
営業外損益	営業外収益	11,466	0.1	16,925	0.1
	その他営業外収益	11,466	0.1	16,925	0.1
	営業外費用	1,510,202	11.5	1,552,757	11.9
	支払利息	951,320	7.3	929,997	7.1
	投資法人債利息	392,608	3.0	377,792	2.9
	投資法人債発行費償却	9,808	0.1	8,954	0.1
	融資関連費用	96,362	0.7	109,391	0.8
	その他営業外費用	60,101	0.5	126,621	1.0
	営業外損益	▲ 1,498,735	▲ 11.4	▲ 1,535,831	▲ 11.8
	経常利益	3,942,588	30.1	3,614,418	27.7
税引前当期純利益		3,942,588	30.1	3,614,418	27.7
法人税・住民税及び事業税		1,346	0.0	934	0.0
法人税等調整額		▲ 20	0.0	21	0.0
当期純利益		3,941,262	30.1	3,613,462	27.7
前期繰越利益		-	-	23	0.0
当期未処分利益		3,941,262	30.1	3,613,486	27.7

23期－22期 差額 金 額(千円)
▲80,705
▲145,886
▲80,968
▲64,917
65,180
4,279
▲139,248
102,660
97,488
▲80,705
210,367
20,543
▲16,967
▲162,185
▲1,727
253,946
61,485
38,749
193,844
▲26,170
42,693
▲274,550
▲291,073
5,458
5,458
42,554
▲21,323
▲14,815
▲854
13,028
66,519
▲37,096
▲328,169
▲328,169
▲411
41
▲327,799
23
▲327,775

賃貸事業収入

- ・期中平均稼働率：第22期 97.0% → 第23期 96.6% (▲0.4pt)
- ・新規取得物件：+17百万円、既存54物件：▲162百万円

その他賃料収入 185百万円 (前期比+102百万円)
 その他雑収入 99百万円 (前期比+97百万円)

賃貸事業収益

- ・NOI 8,272百万円
- ・償却後NOI 6,427百万円

修繕費

- ・修繕費 630百万円
- ・資本的支出 1,525百万円

※主な資本的支出

天王洲パークサイドビル	機械警備システム更新工事	87百万円
NOF川崎東口ビル	空調設備改修工事	121百万円
SORA新大阪	空調設備改修工事	114百万円

賃貸事業利益 6,427百万円 (前期比 ▲ 274百万円)

- ・不動産賃貸事業収入 ▲80百万円
- ・不動産賃貸事業費用 +193百万円

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	： 支払地代、信託報酬、支払手数料等
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22期末 2014年10月31日時点		第23期末 2015年4月30日時点		23期－22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	32,877,557	7.5	32,407,043	7.4	▲470,513
現金及び預金	14,811,727	3.4	14,860,960	3.4	▲49,232
信託現金及び信託預金	17,382,219	4.0	16,887,746	3.8	▲494,472
その他の流動資産	683,610	0.2	658,336	0.1	▲25,273
固定資産	402,710,894	92.4	407,363,523	92.6	4,652,628
有形固定資産	397,022,683	91.1	401,708,488	91.3	4,685,804
不動産	118,430,311	27.2	123,291,693	28.0	4,861,381
建物	35,109,335	8.1	36,507,196	8.3	1,397,861
土地	83,320,976	19.1	86,784,496	19.7	3,463,520
信託不動産	278,549,678	63.9	278,310,255	63.3	▲239,423
建物	74,180,317	17.0	73,940,893	16.8	▲239,423
土地	204,369,361	46.9	204,369,361	46.5	-
その他の有形固定資産	42,693	0.0	106,540	0.0	63,846
その他の有形固定資産	42,693	0.0	106,540	0.0	63,846
無形固定資産	5,133,669	1.2	5,133,653	1.2	▲15
借地権	1,900,904	0.4	1,900,904	0.4	-
信託借地権	3,232,022	0.7	3,232,022	0.7	-
信託その他無形固定資産	741	0.0	725	0.0	▲15
投資その他の資産	554,542	0.1	521,382	0.1	▲33,159
敷金及び保証金	410,890	0.1	410,890	0.1	-
その他の投資その他の資産	143,652	0.0	110,492	0.0	▲33,159
繰延資産	56,203	0.0	90,456	0.0	34,252
投資法人債発行費	56,203	0.0	90,456	0.0	34,252
資産の部合計	435,644,655	100.0	439,861,023	100.0	4,216,367

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	6,985	10,859	17,845
修繕積立金相当額	3,283	497	3,781
その他	4,591	5,530	10,122
合計	14,860	16,887	31,748

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	435,680	33,972 (1,845)	401,708
信託建物等	101,531	27,590 (1,288)	73,940
信託土地	204,369	-	204,369
建物等	42,888	6,381 (556)	36,507
土地	86,784	-	86,784
その他	106	-	106

負債及び純資産の部

区 分	第22期末 2014年10月31日時点		第23期末 2015年4月30日時点		23期－22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	40,955,886	9.4	32,857,498	7.5	▲8,098,388
営業未払金	894,436	0.2	935,980	0.2	41,544
1年内償還予定の投資法人債	11,000,000	2.5	10,000,000	2.3	▲1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,350,000	5.6	18,000,000	4.1	▲6,350,000
未払金等	2,453,680	0.6	1,938,353	0.4	▲515,327
前受金	1,917,534	0.4	1,898,264	0.4	▲19,270
その他の流動負債	340,235	0.1	84,900	0.0	▲255,335
固定負債	179,162,836	41.1	191,805,368	43.6	12,642,532
投資法人債	28,500,000	6.5	24,500,000	5.6	▲4,000,000
長期借入金	128,230,000	29.4	144,450,000	32.8	16,220,000
預り敷金及び保証金	6,750,508	1.5	7,022,702	1.6	272,193
信託預り敷金及び保証金	15,656,745	3.6	15,811,409	3.6	154,663
その他の固定負債	25,581	0.0	21,256	0.0	▲4,325
負債の部合計	220,118,723	50.5	224,662,866	51.1	4,544,143
純資産	215,525,932	49.5	215,198,156	48.9	▲327,775
投資主資本	211,430,494	48.5	211,430,494	48.1	-
出資総額	4,095,438	0.9	3,767,662	0.9	▲327,775
剰余金	215,525,932	49.5	215,198,156	48.9	▲327,775
純資産の部合計	215,525,932	49.5	215,198,156	48.9	▲327,775
負債及び純資産の部合計	435,644,655	100.0	439,861,023	100.0	4,216,367

借入金

有利子負債残高 196,950百万円

総資産有利子負債比率 $\left(\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right)$ 44.8%

長期有利子負債比率 $\left(\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}} \right)$ 85.8%

キャッシュ・フロー計算書

項 目	第22期	第23期
	2014年5月1日～2014年10月31日 金 額 (千円)	2014年11月1日～2015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	3,942,588	3,614,418
減価償却費	1,806,384	1,845,127
長期前払費用償却額	10,862	10,918
投資法人債発行費償却	9,808	8,954
受取利息	▲ 2,927	▲ 3,173
支払利息	1,343,928	1,307,789
固定資産除却損	3,129	25,094
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 18,807	28,120
未収消費税等の増減額(▲は増加)	135,535	▲ 6,850
営業未払金の増減額(▲は減少)	194,793	41,457
未払金の増減額(▲は減少)	57,167	▲ 74,739
未払消費税等の増減額(▲は減少)	596,342	▲ 596,342
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 1,590	▲ 19,270
預り金の増減額(▲は減少)	214,887	▲ 255,335
その他	▲ 19,854	26,961
小 計	8,272,247	5,953,132
利息の受取額	2,927	3,173
利息の支払額	▲ 1,306,627	▲ 1,356,077
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 1,017	▲ 1,396
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,967,529	4,598,831
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	▲ 391,303	▲ 5,406,157
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 680,978	▲ 952,568
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 161,680	▲ 132,809
預り敷金及び保証金の受入による収入	109,595	405,003
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 604,402	▲ 584,048
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	425,377	738,712
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,303,392	▲ 5,931,868
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,700,000	22,470,000
長期借入金の返済による支出	▲ 11,950,000	▲ 12,600,000
投資法人債の発行による収入	-	6,000,000
投資法人債の償還による支出	-	▲ 11,000,000
投資法人債発行費の支出	-	▲ 43,207
分配金の支払額	▲ 3,721,940	▲ 3,938,995
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,971,940	887,796
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	1,692,196	▲ 445,240
V. 現金及び現金同等物の期首残高	30,501,750	32,193,947
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	32,193,947	31,748,707

2015年10月期（第24期）の業績予想

区 分	第23期 (百万円)	第24期予想 (百万円)	予想比 (百万円) (%)	
賃貸事業収入	11,601	11,643	41	0.4
その他賃貸事業収入	1,423	1,387	▲ 35	▲2.5
賃貸事業収入合計	13,025	13,030	5	0.0
営業収益	13,025	13,030	5	0.0
外注委託費	1,515	1,578	63	4.2
公租公課	1,139	1,227	87	7.7
水道光熱費	1,076	1,260	183	17.1
保険料	19	19	0	1.6
修繕費	630	496	▲ 133	▲21.2
その他費用	371	362	▲ 8	▲2.2
減価償却費	1,845	1,894	49	2.7
賃貸事業費用合計	6,597	6,840	243	3.7
資産運用報酬	1,043	1,055	11	1.1
販売費及び一般管理費	233	224	▲ 8	▲3.8
営業費用	7,874	8,120	246	3.1
賃貸事業利益	6,427	6,190	▲ 237	▲3.7
営業損益	5,150	4,909	▲ 240	▲4.7
営業外収益	16	3	▲ 13	▲82.3
営業外費用	1,552	1,514	▲ 38	▲2.5
営業外損益	▲1,535	▲1,511	24	1.6
経常利益	3,614	3,398	▲ 215	▲6.0
税引前当期純利益	3,614	3,398	▲ 215	▲6.0
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	7.0
法人税等調整額	0	-	▲0	▲0.0
当期純利益	3,613	3,397	▲ 215	▲6.0
前期繰越利益	0	-	▲0	▲0.0
当期末処分利益	3,613	3,397	▲ 215	▲6.0
期末時点発行済投資口数(口)	372,553口	372,553口	0口	0.0
一口当たり分配金(円)	9,699円	9,120円	▲579円	▲ 6.0

前提条件

【物件数・取得総額】

・物件数	:	55物件
・取得総額	:	414,439百万円

【修繕工事費】

・修繕費	:	496百万円
・資本的支出	:	1,552百万円

※24期の主な修繕工事

新宿野村ビル	中央監視設備工事	:	118百万円
NOF川崎東口ビル	空調設備改修工事	:	110百万円
SORA新大阪21	空調機更新工事	:	120百万円
大手町建物五反田ビル	空調機更新工事	:	122百万円

【有利子負債】

・有利子負債残高（第23期末時点）		:	196,950百万円
・第24期返済期限到来有利子負債	借換	:	11,500百万円
	返済	:	250百万円

【その他】

・圧縮積立金（154百万円）については取り崩しを想定していません。
 ・本業績予想については前記記載の野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従って、当該合併が成立した際の新設合併設立法人の成立日の前日までの期間（みなし営業期間）に関する本投資法人の業績予想ではありません。

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	:	支払地代、信託報酬、支払手数料等
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

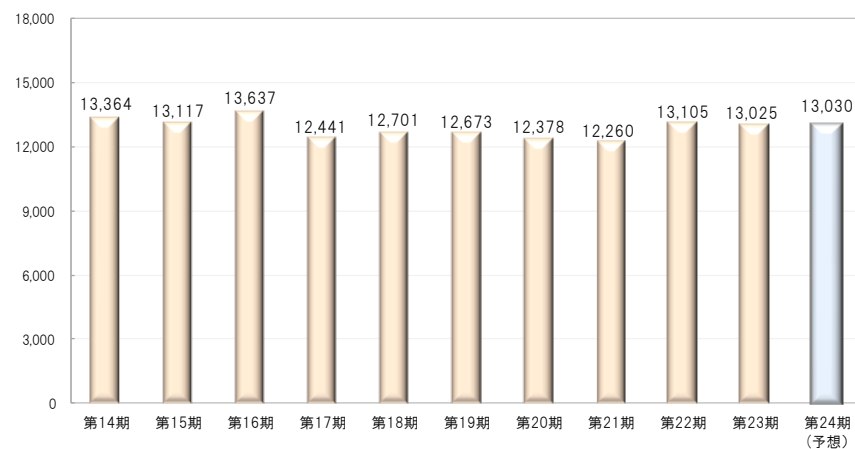
ファンドサマリー

期別 決算年月		第14期 '10.10期	第15期 '11.04期	第16期 '11.10期	第17期 '12.04期	第18期 '12.10期	第19期 '13.04期	第20期 '13.10期	第21期 '14.04期	第22期 '14.10期	第23期 '15.04期
総資産額	百万円	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375	393,914	404,207	434,715	435,644	439,861
有利子負債額	百万円	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650	179,200	164,350	192,330	192,080	196,950
期末LTV（総資産ベース）	%	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0	45.5	40.7	44.2	44.1	44.8
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	211,430	211,430	211,430	211,430
発行済投資口総数	口	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	305,123	372,553	372,553	372,553	372,553
純資産額	百万円	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468	189,581	215,405	215,310	215,525	215,198
1口当たり純資産額	円	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957	621,329	578,188	577,931	578,510	577,630
期末投資口価格（終値）	円	494,500	584,000	421,000	464,500	502,000	622,000	485,500	442,000	494,000	549,000
時価総額	百万円	150,883	178,191	128,456	141,729	153,171	189,786	180,874	164,668	184,041	204,531
営業収益	百万円	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701	12,673	12,378	12,260	13,105	13,025
営業利益	百万円	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482	5,544	5,127	5,105	5,441	5,150
当期純利益	百万円	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912	4,026	3,635	3,630	3,941	3,613
分配総額	百万円	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912	3,787	3,725	3,725	3,941	3,613
1口当たり分配金	円	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000	10,000	10,579	9,699
組入資産額（取得価格合計）	百万円	378,607	376,115	367,729	375,429	375,429	372,149	383,029	409,529	409,529	414,439
物件数	件	51	51	48	51	51	50	53	54	54	55
賃貸可能面積	m ²	438,918.56	415,936.86	399,625.36	406,640.49	406,636.34	399,843.40	410,905.80	427,484.45	427,468.03	430,973.52
テナント数	社	704	746	753	784	793	771	812	832	840	862
期末稼働率	%	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0	95.9	96.4	97.5	97.1	97.5
総資産経常利益率（ROA）	%	1.1	1.1	1.2	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	0.8
（年換算値）	%	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0	2.1	1.8	1.7	1.8	1.7
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1	2.1	1.8	1.7	1.8	1.7
（年換算値）	%	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1	4.3	3.5	3.4	3.6	3.4
期末自己資本比率	%	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7	48.1	53.3	49.5	49.5	48.9
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	4.94	4.85	4.51	4.85	4.95	5.23	5.22	5.35	5.28	5.18
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	374,569	371,136	362,390	369,488	368,621	365,302	375,744	402,801	402,155	406,841
期末保有物件算定価格合計	百万円	353,363	341,450	326,690	333,410	326,738	316,788	324,084	350,054	348,841	356,868
含み損益総額	百万円	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078	-41,883	-48,514	-51,660	-52,747	-53,314	-49,973
1口当たり含み損益	円	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242	-137,265	-159,000	-138,665	-141,584	-143,106	-134,137
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	552,983	525,024	505,965	502,680	483,691	462,329	439,522	436,347	435,404	443,493
賃貸NOI	百万円	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331	8,121	7,955	7,973	8,508	8,272
賃貸NOI利回り（年換算値・期末時）	%	4.9	4.8	4.5	4.5	4.4	4.4	4.2	4.2	4.1	4.0
減価償却費	百万円	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669	1,654	1,658	1,695	1,806	1,845
資本的支出	百万円	597	750	1,088	1,022	827	1,054	1,065	1,167	1,037	1,525
FFO	百万円	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592	5,451	5,304	5,334	5,757	5,467
1口当たりFFO	円	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329	17,867	14,236	14,319	15,454	14,675
FFOペイアウトレシオ	%	70.4	73.4	84.4	69.3	70.0	69.5	70.2	69.8	68.5	66.1

業績の推移

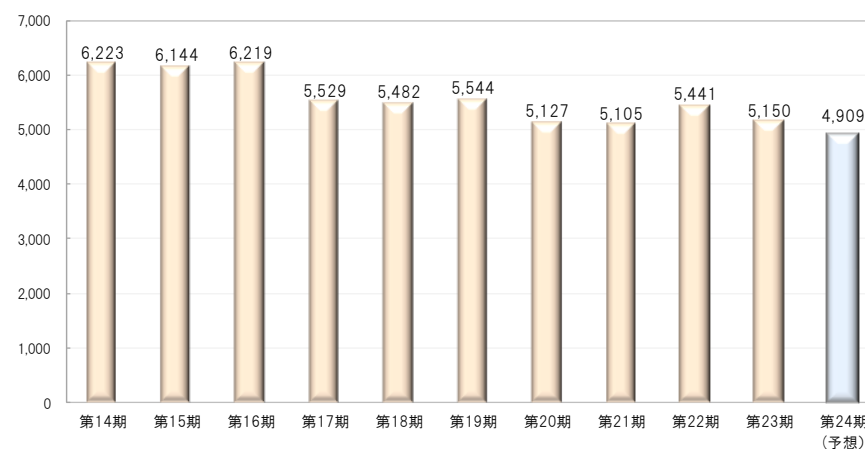
営業収益

(百万円)



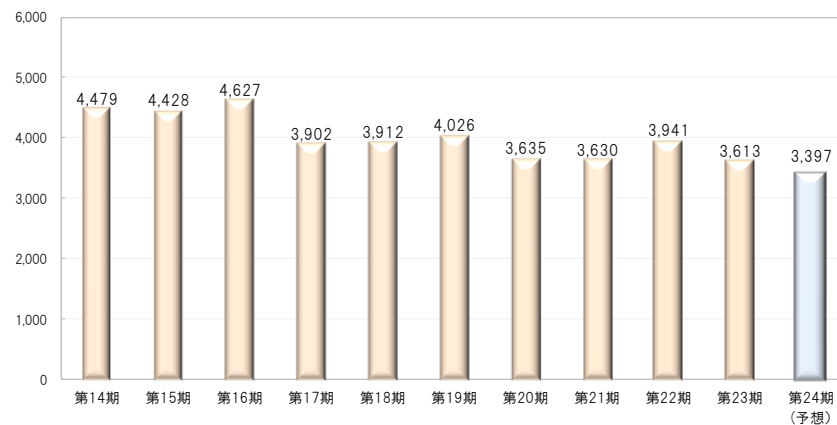
営業利益

(百万円)



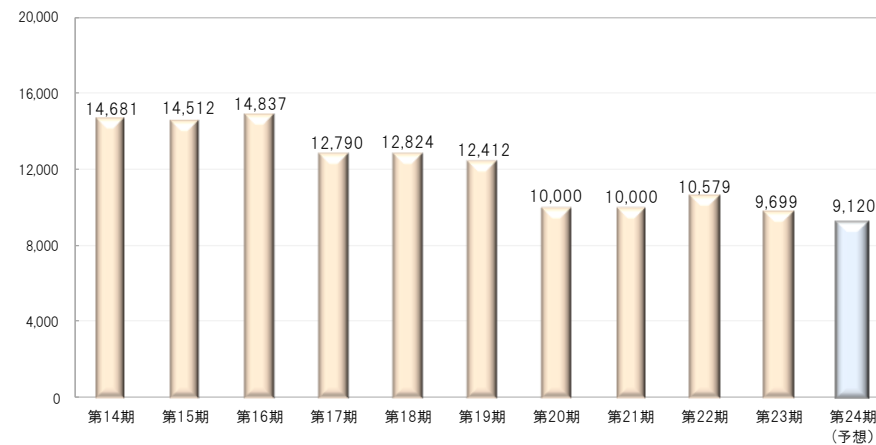
当期純利益

(百万円)



1口当たり分配金

(円)



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 (㎡) (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	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	30,623.21	97.2%	105	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	6%	2005.3	33,080
麹町ミレニアムガーデン	千代田区麹町	2000.5	21階	①55,353.00 ②16,050.53	16,384.19	15,837.06	96.7%	2	6%	2014.3	26,500
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	18,462.94	96.4%	15	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	16,907.12	93.7%	21	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	6,709.22	6,709.22	100.0%	19	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	3,457.32	2,549.32	73.7%	5	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	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%	11	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	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	3,358.00	3,358.00	100.0%	8	12%	2008.9	7,660
NOF溜池ビル	港区赤坂	1959.8	9階	6,478.50	4,715.20	4,715.20	100.0%	16	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	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	7,378.55	100.0%	5	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%	3	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	13%	2008.11	5,000
PMO日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町	2014.8	12階	4,607.34	3,472.70	2,209.90	63.6%	7	10%	2015.3	4,910
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	5,346.23	96.4%	11	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	4,554.98	100.0%	7	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	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%	8	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	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%	14	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	1,815.23	87.5%	7	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%	6	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	2,054.21	100.0%	9	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	2,465.86	100.0%	6	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%	7	13%	2011.11	1,480
東京都心部合計(28物件)					207,062.37	201,169.84	97.2%	345			261,170

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(㎡) (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	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%	9	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)	13,847.84	11,232.24	81.1%	15	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	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	2,058.95	1,944.91	94.5%	8	14%	2008. 3	2,080
東信目黒ビル	目黒区下目黒	1989. 9	9階	1,595.27	1,341.17	1,341.17	100.0%	7	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%	10	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%	8	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 ② 6,865.80	6,851.48	6,851.48	100.0%	17	10%	2003. 12	3,290
NOF川崎東ロビル	川崎市川崎区	1988. 3	12階	10,932.69	8,266.67	8,266.67	100.0%	31	16%	2005. 6	9,500
NOF横浜西ロビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,866.60	6,866.60	100.0%	36	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%	9	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	3,947.50	93.2%	17	19%	2007. 9	2,993
東京周辺部合計(12物件)					66,069.31	62,996.68	95.3%	168			52,299

ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市）

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(㎡) (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	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%	50	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%	3	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	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	6,033.70	5,768.57	95.6%	38	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	5,635.20	95.8%	29	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	3,172.62	96.6%	15	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	4,655.74	100.0%	17	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	9%	2007. 3	23,700
	SORA新大阪2 1	大阪市淀川区	1994. 7	21階	38,252.92	21,234.65	20,924.76	98.5%	38	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	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%	17	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	11,438.54	99.0%	17	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	7,828.17	7,651.85	97.7%	20	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	7,525.27	7,135.85	94.8%	51	1%	2008. 6	6,750
	NOF天神南ビル	福岡市中央区	2008. 2	10階	4,603.61	3,769.34	3,769.34	100.0%	27	1%	2009. 3	3,739
その他地方都市合計(15物件)						157,841.84	156,223.66	99.0%	349			100,970
合計(55物件)						430,973.52	420,390.18	97.5%	862	7.0%		414,439

(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、2015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。

2015年4月期末（第23期末）継続鑑定評価額一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第23期末 貸借対照表計上額 (A) (百万円)	第23期末 算定価格 (B) (百万円)	差額 (B) - (A) (百万円)	第22期末 算定価格 (百万円)	第22期と第23期の 期末算定価格の差異 (百万円) 変化率	
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	変化率
新宿野村ビル	38,730	40,216	43,900	3,683	43,800	100	0.2%
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,196	20,500	-11,696	20,100	400	2.0%
麹町ミレニアムガーデン	26,500	27,543	26,700	-843	26,700	-	-
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,259	21,400	1,141	21,800	-400	-1.8%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,459	12,700	240	13,100	-400	-3.1%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,358	10,000	-2,359	9,790	210	2.1%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,647	10,400	-2,248	10,100	300	3.0%
セコムメディカルビル	11,500	10,796	11,100	303	11,100	-	-
NOF芝ビル	10,000	9,904	7,040	-2,864	6,920	120	1.7%
西新宿昭和ビル	8,800	8,630	8,140	-491	8,020	120	1.5%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,581	5,050	-2,531	4,710	340	7.2%
NOF溜池ビル	7,400	7,740	5,810	-1,931	6,020	-210	-3.5%
岩本町東洋ビル	6,020	5,949	4,050	-1,899	3,970	80	2.0%
NOF品川港南ビル	5,500	5,251	3,830	-1,422	4,190	-360	-8.6%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,792	4,690	-102	4,630	60	1.3%
PMO日本橋本町	5,000	4,692	4,320	-372	4,220	100	2.4%
PMO日本橋茅場町	4,910	4,959	5,010	50	-	-	-
大手町建物五反田ビル	4,100	4,255	4,430	175	4,340	90	2.1%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,037	3,570	-468	3,530	40	1.1%
PMO秋葉原	3,790	3,691	4,240	548	4,180	60	1.4%
八丁堀N Fビル	3,160	3,120	2,480	-640	2,420	60	2.5%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,013	4,160	1,147	4,010	150	3.7%
NOF高輪ビル	3,010	3,013	2,830	-183	2,650	180	6.8%
PMO八丁堀	2,430	2,347	2,880	532	2,800	80	2.9%
NOF南新宿ビル	2,280	2,296	2,210	-86	2,200	10	0.5%
PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,063	2,210	147	2,160	50	2.3%
セントラル新富町ビル	1,750	1,751	1,330	-421	1,320	10	0.8%
PMO東日本橋	1,480	1,414	1,690	276	1,640	50	3.0%
東京都心部合計	261,170	258,985	236,670	-22,315	230,420	6,250	2.7%
野村不動産上野ビル	7,830	7,929	6,470	-1,460	6,230	240	3.9%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,219	4,780	-1,439	4,790	-10	-0.2%
NF本郷ビル	4,700	4,614	4,890	275	4,830	60	1.2%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,081	1,140	-942	1,140	-	-
東信目黒ビル	1,340	1,350	858	-492	911	-53	-5.8%
クリスタルパークビル	3,700	3,602	3,390	-212	3,310	80	2.4%
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,810	1,780	-31	1,720	60	3.5%
ファール立川センタースクエア	3,290	2,942	3,850	908	3,810	40	1.0%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,473	7,830	-1,644	7,800	30	0.4%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,047	5,460	412	5,230	230	4.4%
NOF新横浜ビル	3,600	3,199	2,620	-580	2,600	20	0.8%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,884	1,930	-954	1,910	20	1.0%
東京周辺部合計	52,299	51,156	44,998	-6,158	44,281	717	1.6%

物件名称	取得価格 (百万円)	第23期末 貸借対照表計上額 (A) (百万円)	第23期末 算定価格 (B) (百万円)	差額 (B) - (A) (百万円)	第22期末 算定価格 (百万円)	第22期と第23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	7,582	6,250	-1,333	6,020	230 3.8%
野村不動産札幌ビル	5,300	4,711	4,140	-572	4,120	20 0.5%
JCB札幌東ビル	3,700	3,499	3,270	-230	3,260	10 0.3%
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,073	2,030	-1,043	1,990	40 2.0%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,156	2,320	163	2,310	10 0.4%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	3,960	2,240	-1,720	2,240	- -
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,563	2,280	-1,284	2,240	40 1.8%
オムロン京都センタービル	23,700	21,324	18,300	-3,024	17,900	400 2.2%
SORA新大阪21	19,251	18,544	12,100	-6,445	11,900	200 1.7%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,226	6,100	-126	6,090	10 0.2%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,836	3,450	-2,386	3,430	20 0.6%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,665	4,000	334	3,980	20 0.5%
野村不動産広島ビル	1,930	2,421	2,280	-142	2,270	10 0.4%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,579	4,210	-2,370	4,190	20 0.5%
NOF天神南ビル	3,739	3,552	2,230	-1,322	2,200	30 1.4%
その他地方都市合計	100,970	96,700	75,200	-21,500	74,140	1,060 1.4%
合 計	414,439	406,841	356,868	-49,973	348,841	8,027 2.3%

その他地方都市

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異
-49,973 百万円
(B) - (A)
(-134,139円/口)

● 期末算定価格の前期比増減

	第21期⇒第22期	第22期⇒第23期
上昇	35物件	45物件
維持	8物件	4物件
下落	11物件	6物件

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 麹町ミレニウムガーデン
- 04 NOF日本橋本町ビル
- 05 天王洲パークサイドビル
- 06 NOF新宿南口ビル
- 07 NOF渋谷公園通りビル
- 08 セコムメディカルビル
- 09 NOF芝ビル
- 10 西新宿昭和ビル
- 11 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 12 NOF溜池ビル
- 13 岩本町東洋ビル
- 14 NOF品川港南ビル
- 15 NOF駿河台プラザビル
- 16 PMO日本橋本町
- 17 PMO日本橋茅場町
- 18 大手町建物五反田ビル
- 19 野村不動産東日本橋ビル
- 20 PMO秋葉原
- 21 八丁堀NFビル
- 22 NOF神田岩本町ビル
- 23 NOF高輪ビル
- 24 PMO八丁堀
- 25 NOF南新宿ビル
- 26 PMO日本橋大伝馬町
- 27 セントラル新富町ビル
- 28 PMO東日本橋



東京周辺部

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

その他地方都市

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



新宿野村ビル



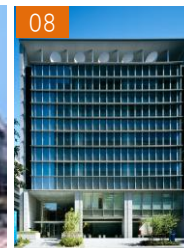
麹町ミレニウムガーデン



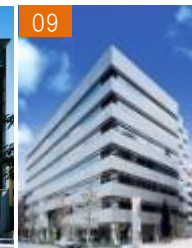
天王洲パークサイドビル



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



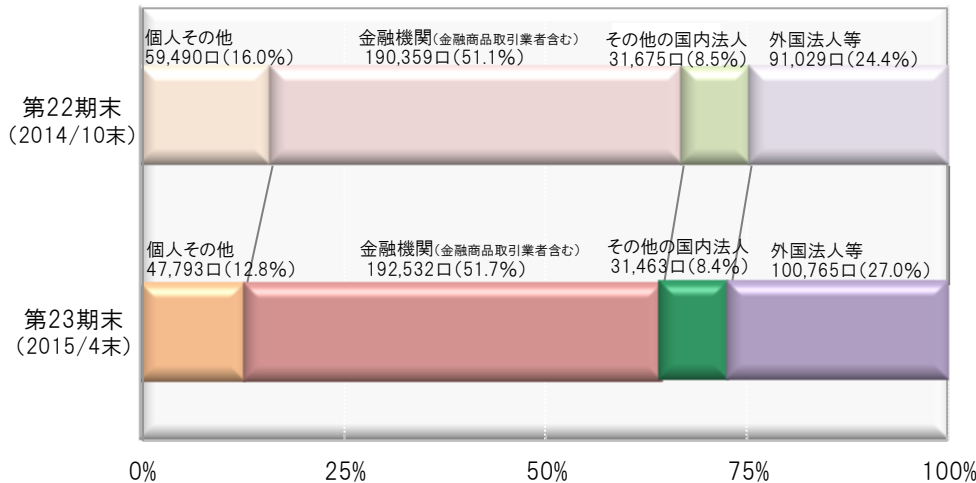
オムロン京都センタービル



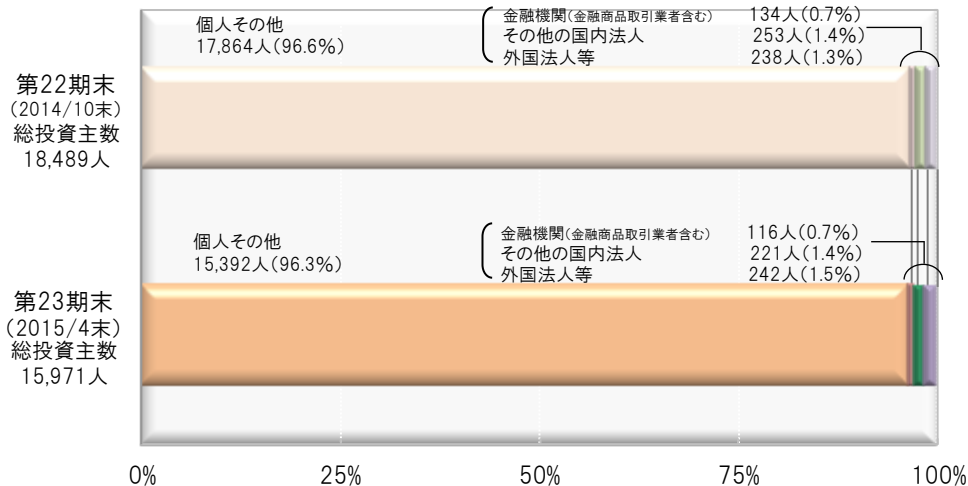
SORA新大阪21

2015年4月期末（第23期末）時点の投資主状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳

	第22期末		第23期末	
銀行	18,574口	4.99%	13,956口	3.75%
信託銀行	140,141口	37.62%	160,795口	43.16%
生命保険会社	9,292口	2.49%	3,127口	0.84%
損害保険会社	1,027口	0.28%	754口	0.20%
その他金融機関	21,325口	5.72%	13,900口	3.73%
	190,359口	51.10%	192,532口	51.68%

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）	82,499口	22.14%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	33,092口	8.88%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	25,012口	6.71%
4	野村不動産株式会社	15,287口	4.10%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	14,197口	3.81%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,780口	2.63%
7	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	9,047口	2.43%
8	学校法人川崎学園	7,000口	1.88%
9	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	6,647口	1.78%
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,894口	1.05%
	合 計	206,455口	55.42%

（参考）第22期末の上位10投資主の所有割合 51.12%

2015年4月期（第23期）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※	豊町 ミレニアムガーデン※	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 メディアカルビル※	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	181日
賃貸事業収益	1,519,384			698,317	449,133	257,880	348,758		234,979	273,835	126,702	172,217	134,071	161,336
賃料(共益費含む)	1,375,604			655,686	379,447	239,338	166,470		210,238	245,174	109,672	146,328	119,237	141,437
その他収入	143,780			42,631	69,686	18,541	182,287		24,741	28,661	17,029	25,888	14,834	19,899
賃貸事業費用	882,678			279,773	316,458	76,369	173,533		92,720	110,017	67,519	79,909	56,969	85,116
外注委託費	190,466			62,407	145,353	13,957	12,902		19,558	43,211	10,059	14,529	10,254	19,399
公租公課	177,391			39,764	49,064	22,761	25,921		21,569	31,820	14,065	17,053	11,575	14,483
水道光熱費	174,792			43,564	15,910	17,047	7,277		18,058	19,111	9,054	13,671	10,087	17,529
保険料	1,834			788	92	263	190		325	720	155	176	185	298
修繕費	77,735			25,040	33,606	4,145	86,882		2,962	1,662	6,222	5,082	7,425	6,564
その他費用	62,875			8,078	13,103	7,254	14,567		3,049	1,945	5,872	7,608	1,400	1,754
減価償却費	197,581	88,331	132,993	100,129	59,328	10,938	25,790	45,189	27,197	11,545	22,088	21,789	16,040	25,087
賃貸事業損益	636,706	501,012	445,902	418,543	132,674	181,511	175,224	180,335	142,259	163,817	59,183	92,307	77,102	76,219
減価償却費控除前利益(NOI)	834,288	589,344	578,895	518,672	192,003	192,449	201,014	225,525	169,457	175,363	81,271	114,096	93,142	101,307

物件名称	NOF駿河台 プラザビル	PMO日本橋本町	PMO日本橋茅場町	大手町建物 五反田ビル	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原	ハチ畑NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF新橋ビル	PMO日本橋 大伝馬町	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋
今期稼働日数	181日	181日	59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	153,085	115,839	18,902	229,979	117,299	121,688	85,201	109,699	107,957	73,640	85,512	72,839	50,685	59,636
賃料(共益費含む)	140,354	107,241	17,089	211,109	107,022	112,456	75,644	99,428	95,346	66,137	74,376	67,258	40,261	53,368
その他収入	12,731	8,598	1,813	18,870	10,277	9,231	9,556	10,270	12,610	7,503	11,135	5,580	10,423	6,267
賃貸事業費用	58,987	52,214	25,059	135,592	61,420	47,114	39,694	57,502	40,479	40,355	42,165	34,565	49,073	32,719
外注委託費	11,760	9,032	2,725	19,110	16,590	9,057	11,583	8,193	9,722	7,081	7,664	6,793	5,865	6,547
公租公課	13,240	6,825	34	7,201	9,908	7,777	7,657	8,516	8,180	6,253	9,745	6,092	4,059	4,850
水道光熱費	11,261	7,620	2,451	14,411	9,970	7,211	6,181	7,058	7,207	5,478	7,863	4,920	4,485	5,584
保険料	176	140	48	283	225	122	13	155	160	116	102	83	93	88
修繕費	7,115	2,229	0	1,759	8,330	507	1,924	15,109	3,497	2,082	6,532	2,687	26,005	2,592
その他費用	1,817	732	12,798	69,589	1,732	778	2,906	5,320	764	3,428	1,925	497	2,361	230
減価償却費	13,614	25,634	7,001	23,236	14,661	21,660	9,428	13,148	10,944	15,914	8,331	13,490	6,202	12,826
賃貸事業損益	94,098	63,625	-6,156	94,386	55,878	74,573	45,506	52,196	67,478	33,285	43,347	38,274	1,611	26,917
減価償却費控除前利益(NOI)	107,713	89,259	844	117,623	70,540	96,234	54,935	65,344	78,423	49,200	51,678	51,764	7,814	39,743

物件名称	野村不動産 上野ビル	NOFタンポポ カマタセンタービル	NOF本郷ビル※	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	フアール立川 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
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	181日
賃貸事業収益	210,181	265,928		46,441	34,415	118,921	66,753	208,252	295,859	216,031	156,945	96,057	339,573	162,168
賃料(共益費含む)	192,395	218,975		39,313	30,036	107,623	60,904	191,913	262,194	191,103	140,139	76,646	294,811	143,398
その他収入	17,786	46,953		7,128	4,378	11,297	5,849	16,339	33,664	24,928	16,805	19,410	44,761	18,770
賃貸事業費用	78,660	215,385		44,423	13,351	47,686	26,272	104,387	122,604	87,140	87,371	62,155	202,616	117,443
外注委託費	17,630	47,667		6,550	3,297	19,210	5,421	42,626	21,542	20,409	19,222	11,871	37,659	15,662
公租公課	14,065	34,976		6,172	2,279	9,582	4,989	16,266	20,720	21,582	16,391	7,033	31,991	16,160
水道光熱費	13,877	35,001		5,203	2,968	7,248	4,185	24,664	29,017	15,858	18,453	18,285	46,410	22,281
保険料	244	538		100	57	92	89	326	333	299	294	181	496	294
修繕費	11,313	30,950		16,608	385	287	3,830	178	4,575	4,816	10,616	6,817	16,848	4,700
その他費用	1,568	12,248		1,290	908	77	834	5,211	5,571	3,988	1,242	1,062	7,878	9,603
減価償却費	19,960	54,001	29,959	8,498	3,453	11,187	6,921	15,113	40,843	20,185	21,150	16,903	61,332	48,741
賃貸事業損益	131,520	50,543	133,984	2,017	21,063	71,235	40,480	103,865	173,254	128,891	69,574	33,902	136,956	44,724
減価償却費控除前利益(NOI)	151,481	104,544	163,854	10,515	24,517	82,422	47,402	118,979	214,097	149,076	90,725	50,806	198,288	93,465

物件名称	JCB札幌東ビル※	NOF仙台 青葉通りビル	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	野村不動産 広島ビル	NOF博多駅前ビル	NOF天神南ビル	55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	181日	181日	181日	181日	181日	
賃貸事業収益		133,537	148,387	78,484	118,184		516,840	401,425	150,949	230,261	168,768	184,089	88,799	13,025,024
賃料(共益費含む)		110,027	120,623	68,218	103,734		437,037	348,113	134,885	210,219	150,531	160,375	74,067	11,601,464
その他収入		23,509	27,764	10,265	14,449		79,803	53,312	16,064	20,041	18,237	23,714	14,731	1,423,559
賃貸事業費用		82,054	104,661	52,661	64,532		283,751	220,856	92,085	146,284	93,865	82,597	51,372	6,597,380
外注委託費		19,879	21,428	8,248	11,213		64,737	60,765	15,160	40,353	23,603	18,442	8,889	1,515,142
公租公課		17,483	12,058	8,712	13,412		59,738	38,366	16,370	26,736	18,639	14,579	8,614	1,139,644
水道光熱費		16,030	19,920	7,710	13,413		59,347	56,159	12,724	21,299	13,814	18,889	8,482	1,076,775
保険料		326	312	144	203		1,198	674	256	454	320	367	135	19,334
修繕費		8,563	8,547	908	2,218		18,136	23,999	6,372	24,376	8,450	5,245	3,217	630,233
その他費用		1,310	2,936	1,050	1,068		18,538	2,807	20,734	5,239	3,308	3,581	1,739	371,138
減価償却費		20,371	39,456	25,885	23,003		62,056	38,083	20,466	27,824	25,728	21,492	20,293	1,845,111
賃貸事業損益		68,750	51,482	43,726	25,823		304,134	233,088	58,864	83,977	74,903	101,492	37,427	6,427,643
減価償却費控除前利益(NOI)		89,121	69,942	83,182	51,708		467,743	295,144	218,653	79,331	111,802	122,984	57,720	8,272,755

※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事業の概況及び損益状況を開示していません。

2015年4月期末（第23期末）時点の有利子負債一覧

						第23期末(15/4末)時点
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24期	117.5億円	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	10.0億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日
		1金融機関	15.0億円	変動	年率0.52000%	2015年8月27日
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.52182%	2015年8月27日
第25期	62.5億円	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)
		1金融機関	5.0億円	変動	年率0.55000%	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
第26期	157.5億円	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.59273%	2016年5月26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
		2金融機関	30.0億円	変動	年率0.50000%	2016年8月26日
第27期	125.0億円	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
		3金融機関	45.0億円	変動	年率0.55000%	2017年2月26日
		5金融機関	50.0億円	変動	年率0.45000%	2017年3月11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
第28期	129.0億円	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
		1金融機関	20.0億円	固定	年率1.09000%	2018年6月26日
第30期	40.0億円	1金融機関	20.0億円	固定	年率1.03500%	2018年8月26日
		2金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率0.93600%	2018年11月26日
第31期	153.0億円	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率0.77650%	2018年11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
		1金融機関	20.0億円	固定	年率0.90759%	2019年2月26日
		8金融機関	53.0億円	固定化(注1)	年率0.87695%	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
第32期	151.0億円	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
		5金融機関	47.0億円	固定化(注1)	年率0.81080%	2019年8月26日
第33期	57.5億円	3金融機関	57.5億円	固定化(注1)	年率1.01150%	2020年2月26日
第34期	56.0億円	1金融機関	11.0億円	固定	年率1.53674%	2020年8月26日
		4金融機関	45.0億円	固定化(注1)	年率1.08100%	2020年8月26日
第35期	121.2億円	3金融機関	50.0億円	固定	年率1.35250%	2021年2月26日
		2金融機関	20.0億円	固定	年率1.19211%	2021年2月26日
		1金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率0.86350%	2021年2月26日
		3金融機関	21.2億円	固定化(注1)	年率0.85050%	2021年2月26日
		2金融機関	41.8億円	固定化(注1)	年率1.23920%	2021年7月26日
第36期	41.8億円	1金融機関	35.0億円	固定化(注1)	年率1.48300%	2022年1月26日
		1金融機関	27.5億円	固定	年率1.29600%	2022年2月26日
第37期	102.5億円	2金融機関	40.0億円	固定化(注1)	年率1.16000%	2022年2月26日
		1金融機関	30.0億円	固定	年率1.09133%	2022年8月26日
第38期	30.0億円	1金融機関	30.0億円	固定	年率1.05000%	2022年11月26日
第39期	63.5億円	4金融機関	45.5億円	固定化(注1)	年率1.11000%	2022年11月26日
		1金融機関	10.0億円	固定化(注1)	年率1.15850%	2023年8月26日
第40期	30.0億円	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.14850%	2023年8月26日
		1金融機関	10.0億円	固定	年率1.18032%	2023年8月26日
		2金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率1.75900%	2023年11月26日
第41期	47.5億円	1金融機関	27.5億円	固定	年率1.59400%	2024年2月26日
借入金合計		30金融機関	1,624.5億円	—	—	—
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43期	60.0億円	公募	60.0億円	固定	年率1.02%	2024年11月25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		—	345.0億円	—	—	—
合計		—	1,969.5億円	—	—	—

(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。

短期借入金
(1年以内返済
長期借入金含む)

180.0億円

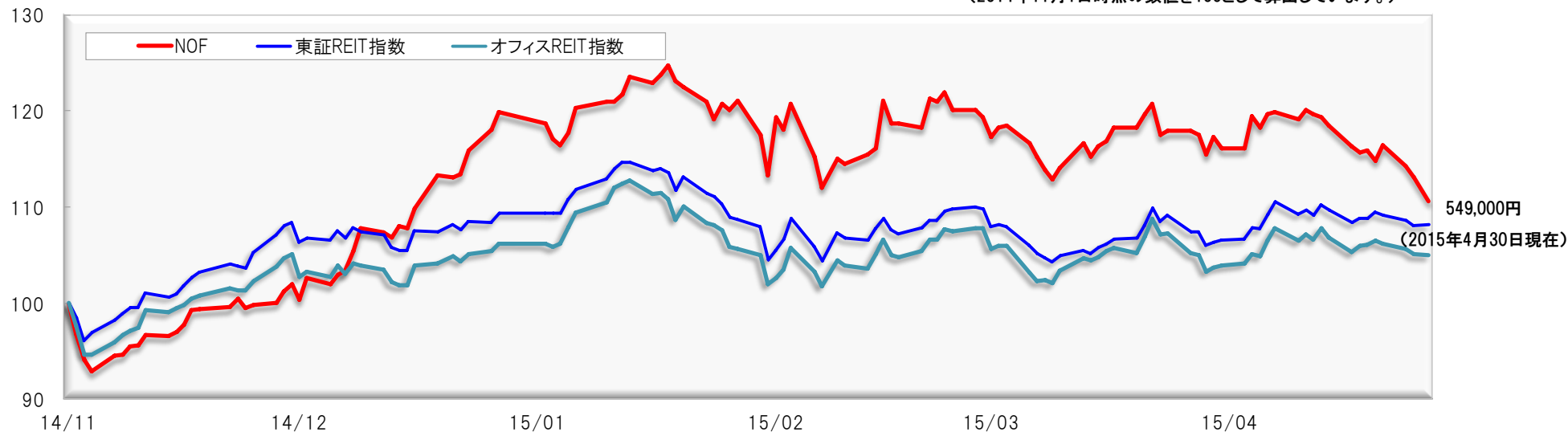
長期借入金
1,444.5億円

投資法人債
345.0億円

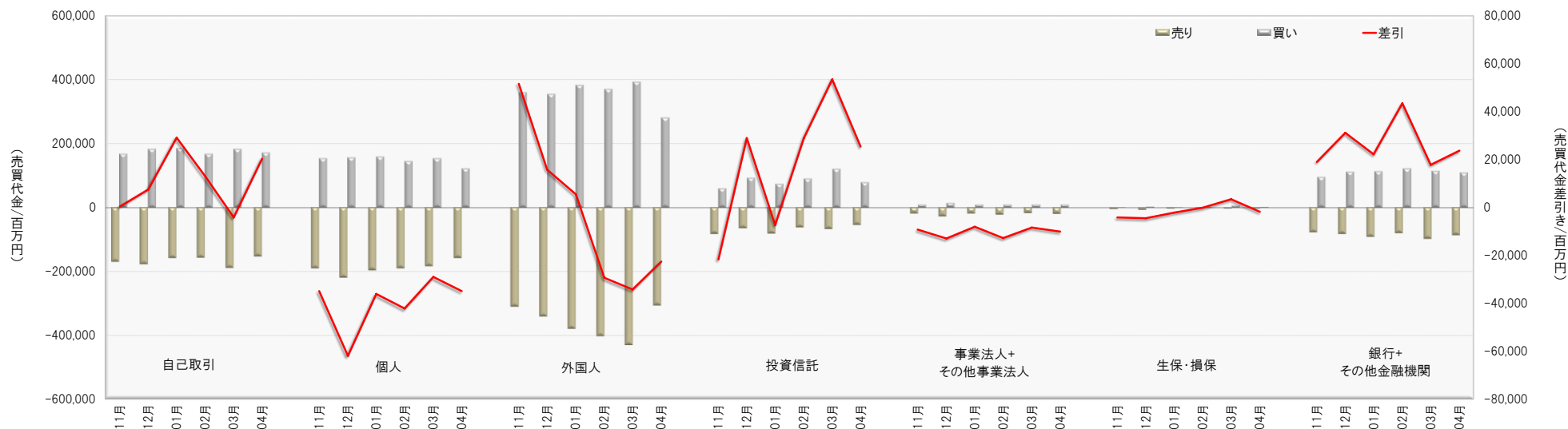
投資口価格の推移

投資口価格の推移

(2014年11月1日時点の数値を100として算出しています。)

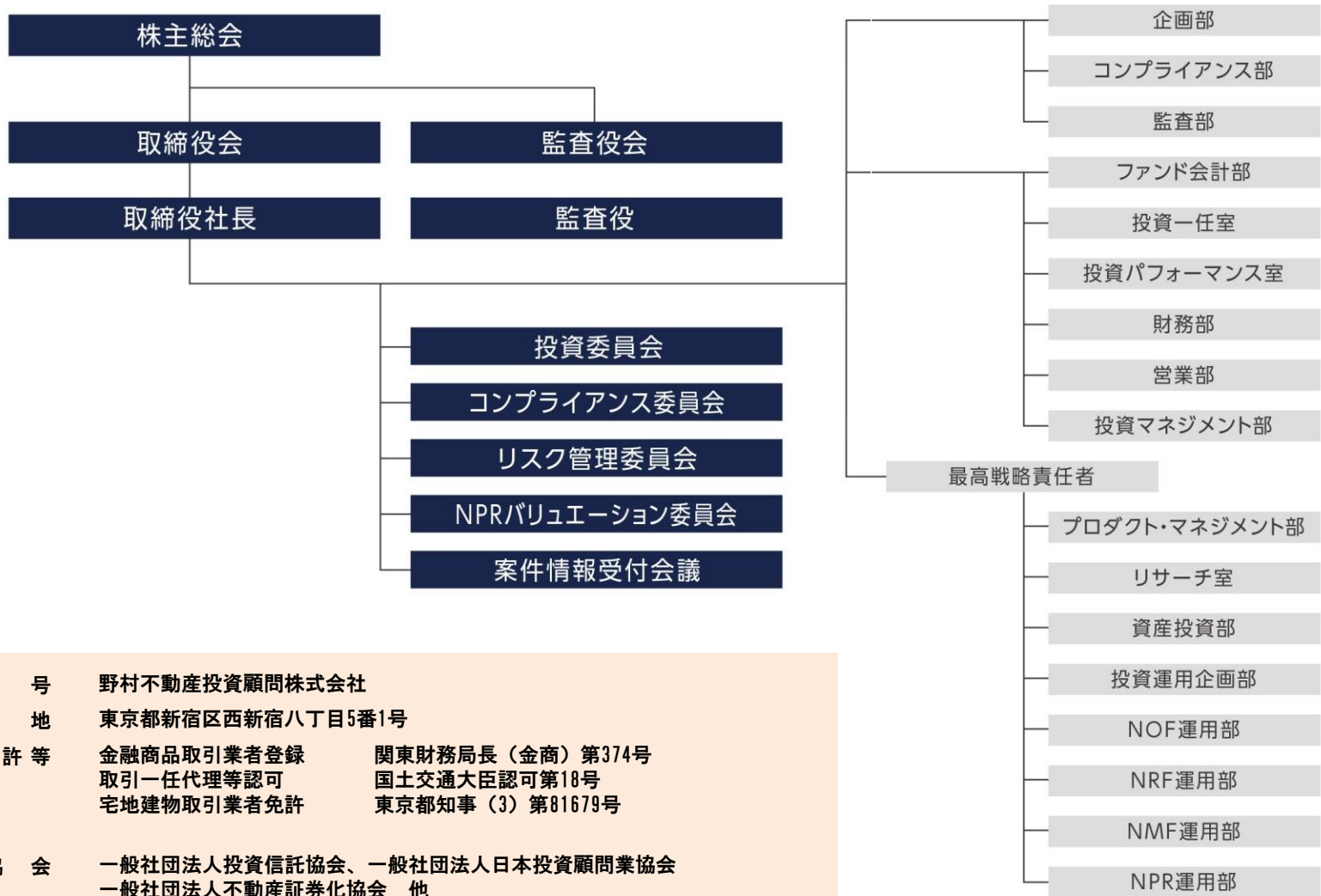


J-REIT市場全体の投資主体別売買動向 (2014年11月～2015年4月)



資産運用会社の概要

■ 組織・運用体制（2015年3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 取引一任代理等認可 宅地建物取引業者免許
	関東財務局長（金商）第374号 国土交通大臣認可第18号 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	NOF運用部 03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp

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。