



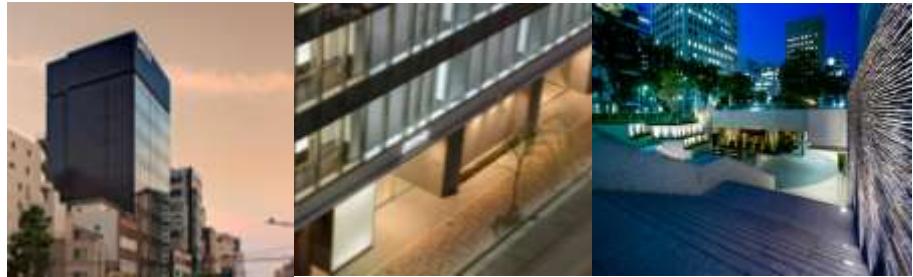
NOMURA
Office Fund



野村不動産オフィスファンド投資法人

第 20 期
(2013年10月期)

決 算 説 明 会 資 料



2013年12月17日



セコムメディカルビル（千代田区二番町）

目次

本投資法人の特徴

- ・ 本投資法人の特徴

2013年10月期（第20期）の概況

- ・ 2013年10月期（第20期）の決算ハイライト
- ・ 2013年10月期（第20期）の活動実績
- ・ 新規取得物件
- ・ 資産規模の推移

2013年10月期（第20期）の活動実績

- ・ 環境認識：オフィス売買マーケット
- ・ 取得余力活用のための積極的な営業活動
- ・ 環境認識：オフィス賃貸マーケット
- ・ 運営実績
- ・ 野村不動産グループと連携したリーシング戦略
- ・ 物件競争力の維持・向上のための修繕工事
- ・ 2013年10月期末（第20期末）時点の財務状況
- ・ 2013年10月期末（第20期末）継続鑑定評価額の状況
- ・ 今後の運用戦略

参考情報

2	・ 損益計算書	19
	・ 貸借対照表	20
4	・ キャッシュ・フロー計算書	21
5	・ 金銭の分配に係る計算書	22
6	・ 2014年4月期（第21期）の業績予想	23
7	・ 2013年10月期末（第20期末）時点のテナント状況	24
	・ 2013年10月期末（第20期末）時点の投資主状況	25
	・ ファンドサマリー	26
	・ 業績の推移	27
9	・ ポートフォリオ物件一覧①（東京都心部）	28
10	・ ポートフォリオ物件一覧②（東京周辺部）	29
11	・ ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市）	30
12	・ ポートフォリオマップ	31
13	・ 2013年10月期（第20期）物件別賃貸事業収支	32
14	・ 2013年10月期末（第20期末）継続鑑定評価額一覧	33
15	・ 2013年10月期末（第20期末）時点の有利子負債一覧	34
16	・ 投資口価格の推移	35
17	・ 資産運用会社の概要	36

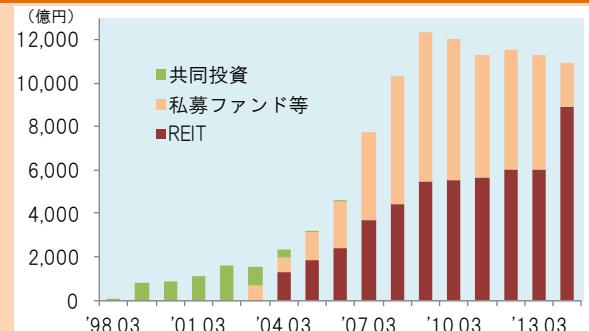
本投資法人の特徴

■ 本投資法人の特徴：3つの特徴を持つオフィス特化型REIT

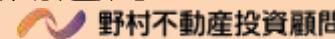
本投資法人は2013.12.4に上場10周年を迎えました

10年間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
53物件・取得価格合計3,830億円・全812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 96.4%



資産運用会社の長期運用ノウハウ

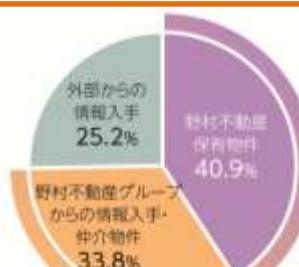


- 国内最大級の資産運用会社
業界のフロントランナーとして1兆円超の不動産関連資産を運用
- 複数のREIT運用実績にもとづくノウハウの活用
オフィス、住宅、商業・物流の各上場REIT、総合型私募REITを運用中



野村不動産グループ の総合力

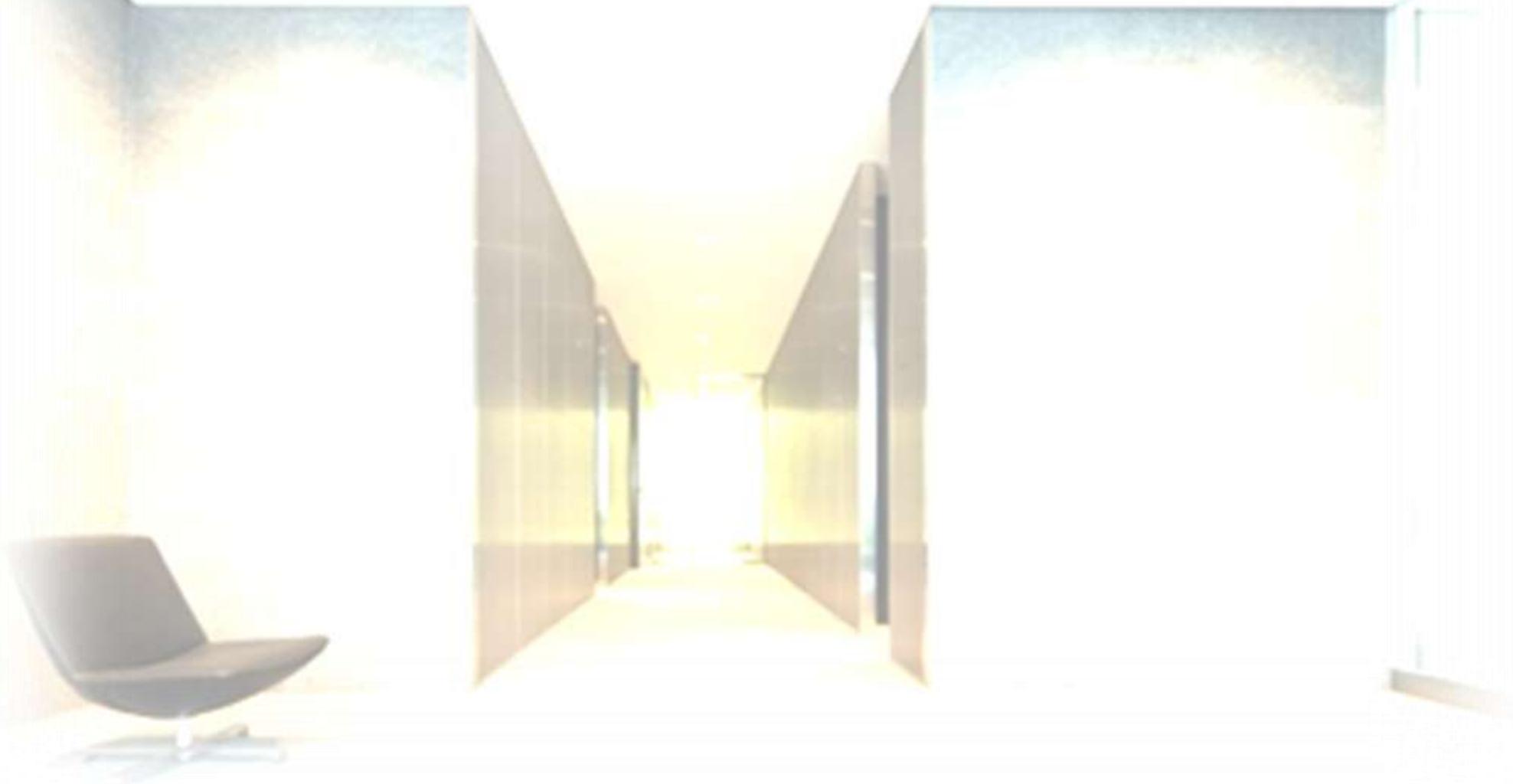
- 物件取得にかかるスポンサーバイライン
- 50年超の歴史を持つオフィスリーシングチーム、エンジニアチーム
- 金融機関との良好なリレーション



本投資法人の取得ルート別内訳



2013年10月期（第20期）の概況



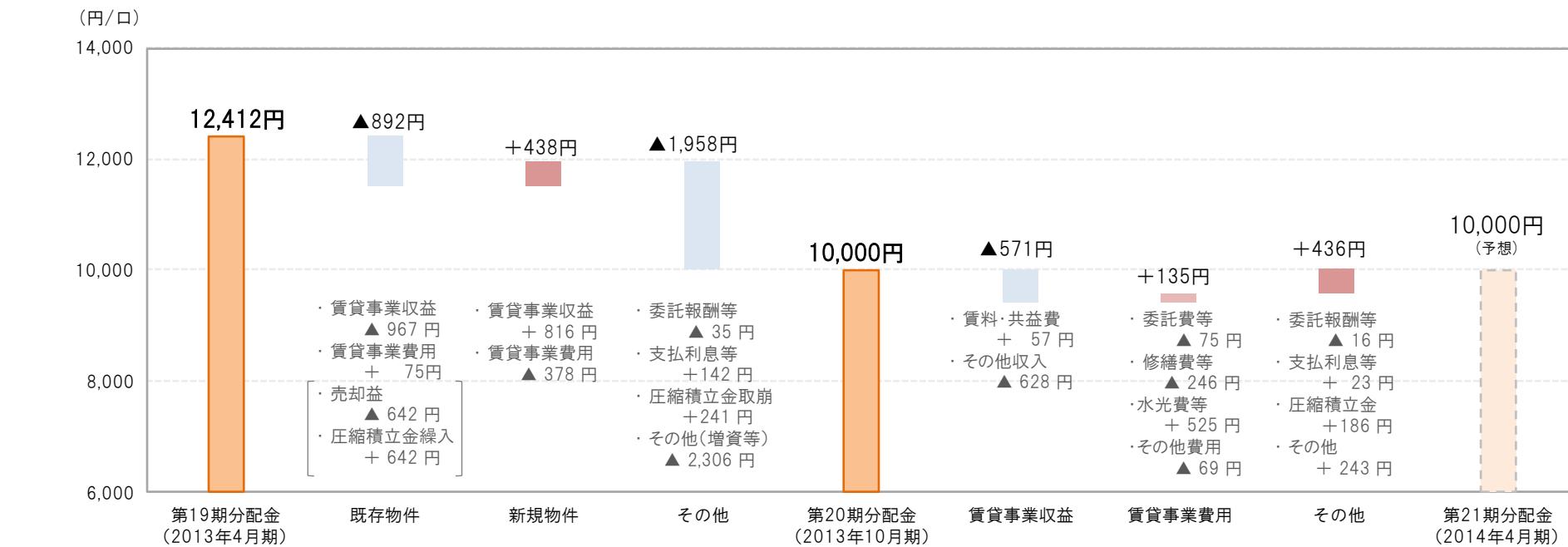
2013年10月期（第20期）の決算ハイライト

当期の業績と予想

	2013年4月期 (第19期)	2013年10月期 (第20期)	増減 (前期比)	2014年4月期 (第21期)	増減 (前期比)
営業収益	12,673 百万円	12,378 百万円	▲2.3 %	12,165 百万円	▲1.7 %
営業利益	5,544 百万円	5,127 百万円	▲7.5 %	4,959 百万円	▲3.3 %
当期純利益	4,026 百万円	3,635 百万円	▲9.7 %	3,566 百万円	▲1.9 %
1口当たり分配金 (参考) 1口当たり当期純利益	12,412 円/口 13,195 円/口	10,000 円/口 9,759 円/口	▲19.4 %	10,000 円/口 9,573 円/口	±0.0 %

(6/14時点) 1口当たり分配金予想 10,000 円/口

分配金の推移



2013年10月期（第20期）の活動実績

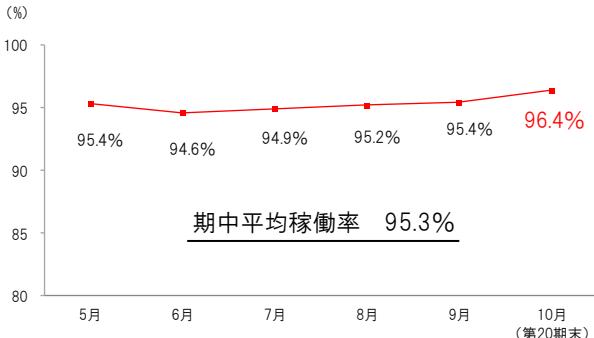
運営

- 過去最大規模（7,009坪）の新規契約を獲得
(2次空室のリーシングに目途)
- 賃料単価の維持に注力

[期末賃料単価・稼働率]

(2013.4末)	(2013.10末)	(差 差)
16,976円/坪	→ 16,825円/坪	▲151円/坪
95.9%	→ 96.4%	+0.5pt

[2013.5～2013.10の稼働状況]



投資

- 増資による調達資金にて3物件を新規取得
- 多様な営業活動の実施

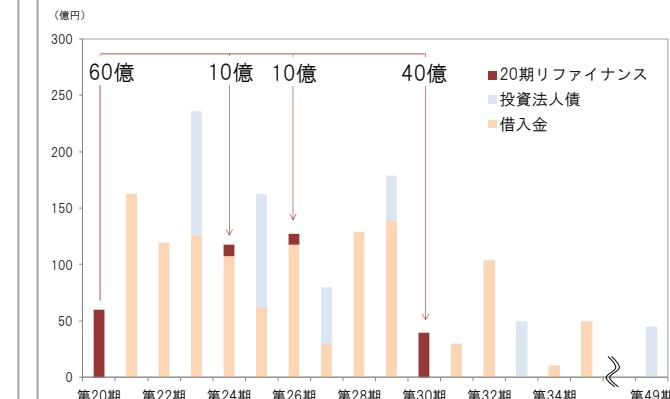


[2013.10月末ポートフォリオ]

取得価格合計	:	3,830 億円
物件数	:	53 物件
ポートフォリオNOI 利回り	:	4.2 %

財務

- 増資による調達資金にて約146億円を返済
- 返済期限の分散・借入期間の長期化



(2013.4月期) (2013.10月期)

加重平均金利	1.42%	→ 1.49% (+0.07pt)
平均残存期間	3.4年	→ 3.1年
固定比率	85.9%	→ 93.2%
LTV	45.5%	→ 40.7%

今後の課題

- 賃料単価の維持・向上：
据置改定推進、内部増床の獲得、新規募集賃料増額
- 適切な修繕投資による物件競争力の維持・向上
- 鑑定評価額の維持・向上

- 取得余力の活用：
内部成長余力の高い物件の早期取得

- 安定性の維持・向上：
平均残存期間の長期化・金利固定化

新規取得物件

- 公募増資による資金を活用し、3物件（108.8億円）を新規に取得
- 野村不動産グループのソーシング・ルートを有効活用

新規取得物件

PMO日本橋大伝馬町

エリア比率改善・平均築年数の低下

- ✓ スポンサーである野村不動産が継続開発中のPMOシリーズ
- ✓ NOI利回り4.8%^(注1)／大規模オフィスと同等のスペック・築浅

大手町建物五反田ビル

エリア比率改善・収益性向上

- ✓ NOI利回り5.9%^(注1)／駅前好立地

NF本郷ビル

エリア比率改善・収益性向上

- ✓ NOI利回り5.5%^(注1)／優良テナントが重要拠点として入居

PMO日本橋大伝馬町



大手町建物五反田ビル



NF本郷ビル



ポートフォリオの改善（2013年10月末現在）

	2013年4月期末 保有50物件	新規取得物件	2013年10月末 保有全53物件	効 果
物 件 数	50 物件	3 物件	53 物件	資産規模拡大
取 得 価 格 合 計	3,721.4 億円	108.8 億円	3,830.2 億円	収益性向上
平 均 NOI 利 回り ^(注1)	4.1 %	5.6 %	4.2 %	ポートフォリオの質向上
平 均 築 年 数 ^(注2)	25.1 年	21.3 年	25.0 年	
東京圏 比率	72.9 %	100.0 %	73.6 %	
総資産ベースLTV	45.5 %		40.7 %	財務の安定性向上

(注1) 新規取得物件のNOI利回りは、2013年6月14日付有価証券届出書に記載の数値です。

(注2) 平均築年数は、2013年10月末現在における築年数を取得価格に基づいて、加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

資産規模の推移

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）

(億円)

5,000

4,000

3,000

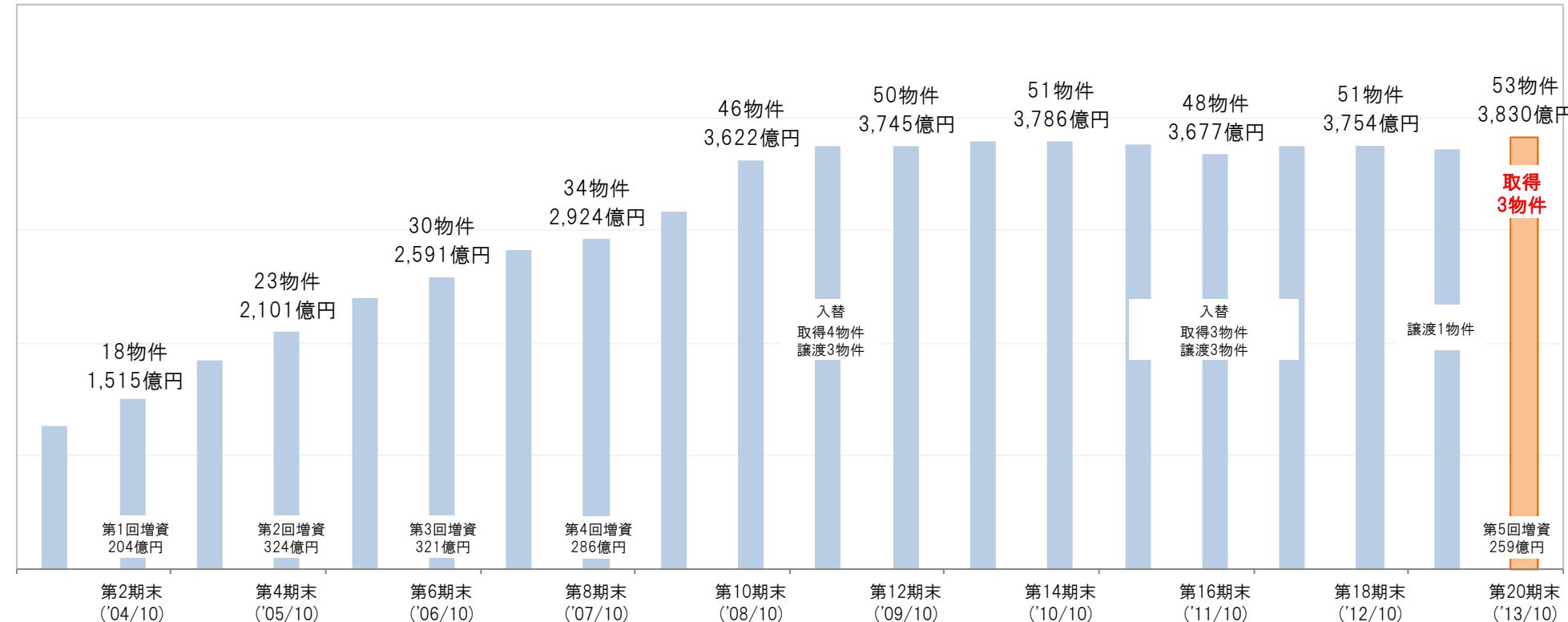
2,000

1,000

0

地方比率（取得価格ベース）

東京都心部	:	60.0%
東京周辺部	:	13.6%
その他地方都市	:	26.4%



■ ポートフォリオの概要

取 得 価 格

3,830 億円

物 件 数

53 物件

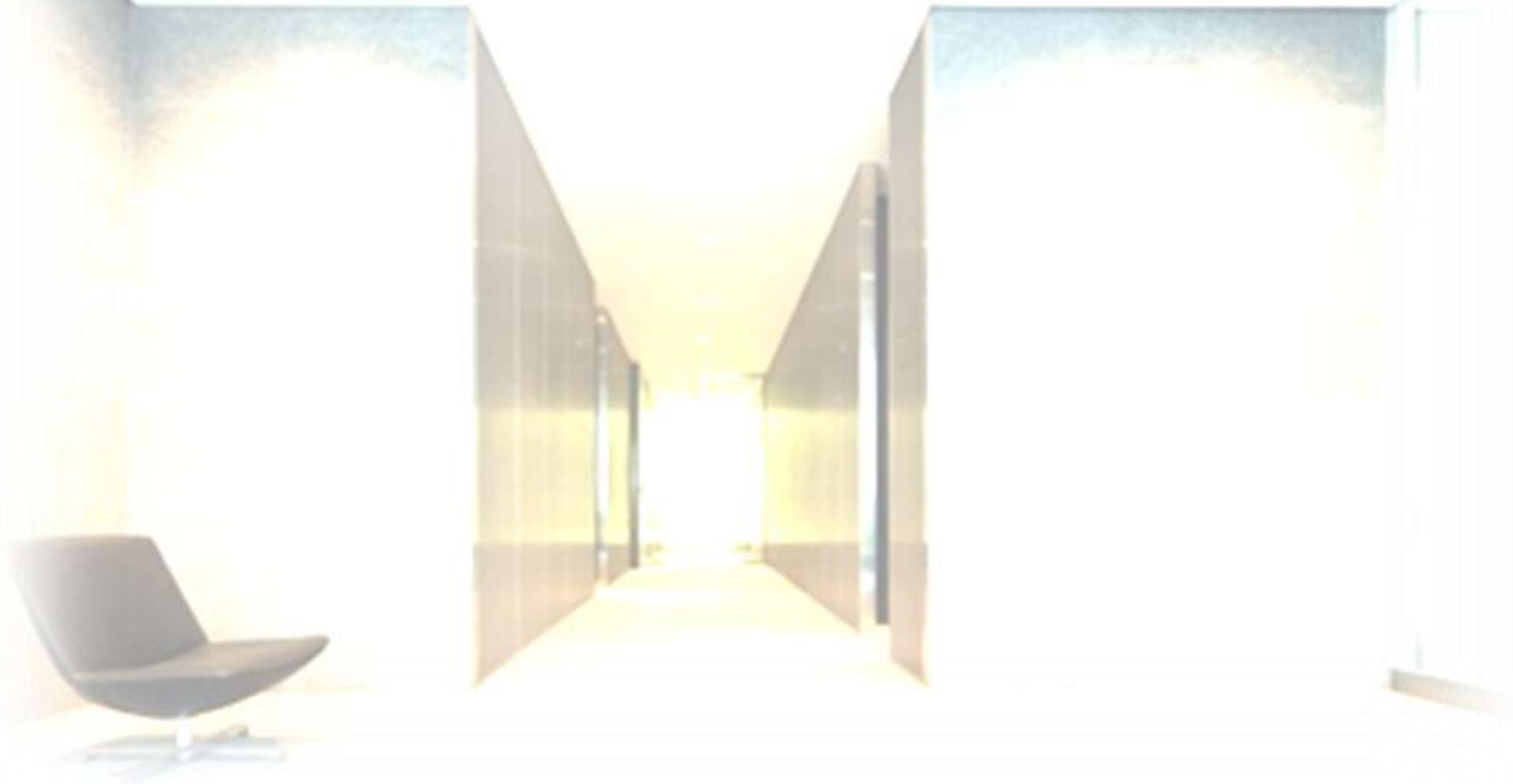
総賃貸可能面積

410,905 m²

平 均 築 年 数

25.0 年

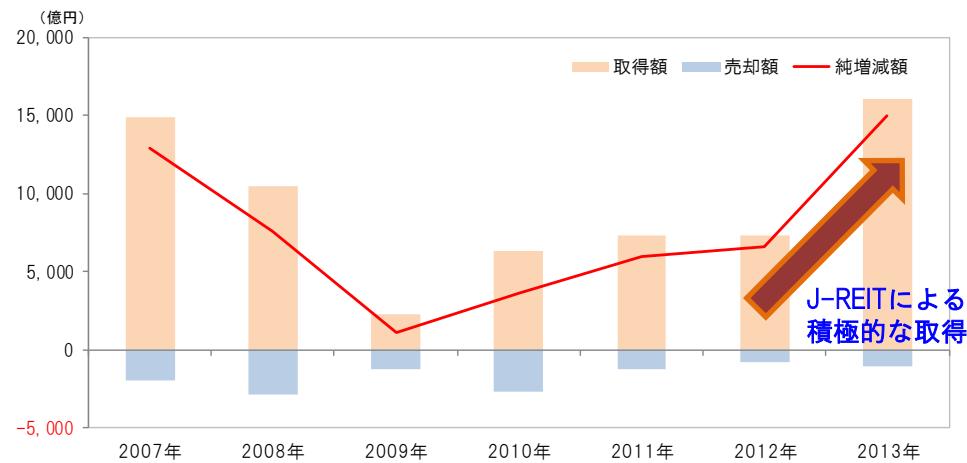
2013年10月期（第20期）の活動実績



環境認識：オフィス売買マーケット

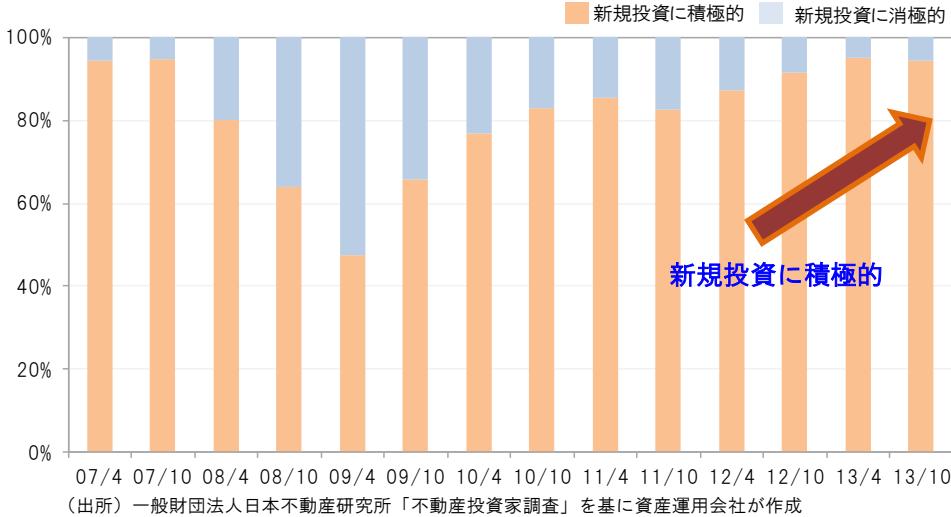
- 売買マーケットを牽引するJ-REITの積極的な物件取得 → 期待利回り低下傾向
- 貸出態度の緩和継続も影響し不動産プレイヤーは総じて新規投資に積極的

J-REITによる取得・売却額の推移



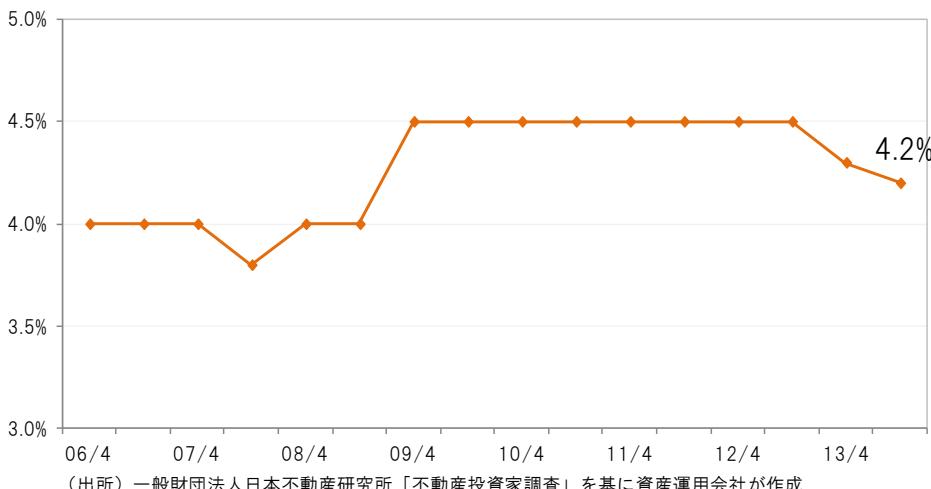
(出所) 一般社団法人投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」を基に資産運用会社が作成

不動産投資態度の推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社が作成

Aクラスビルの期待利回り（東京丸の内・大手町地区）



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社が作成

金融機関の貸出態度DI（不動産業・全規模）

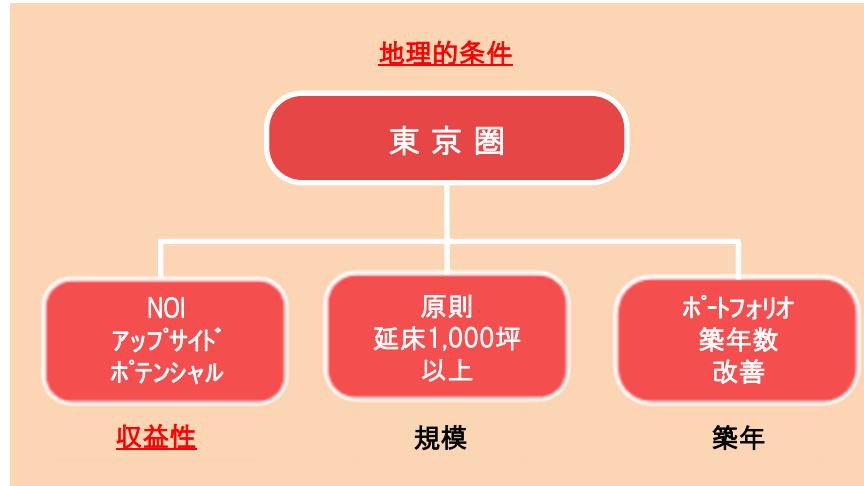


(出所) 「日銀短観」を基に資産運用会社が作成

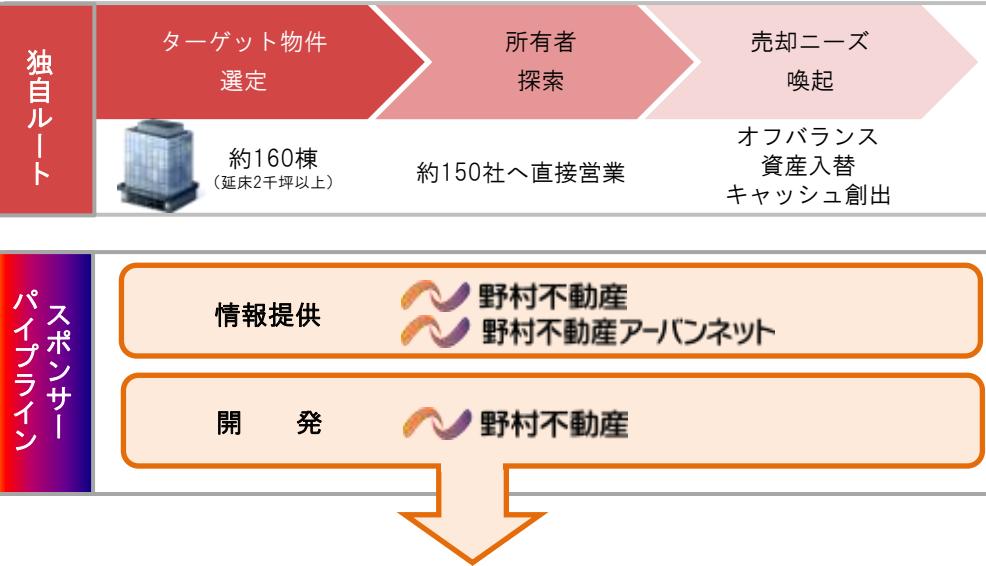
取得余力活用のための積極的な営業活動

- 物件選定基準に基づく厳選投資と取得手法の多様化（運用会社独自ルートによる外部への積極的なCRE営業等）
- スポンサーパイプラインは外部成長戦略の主軸

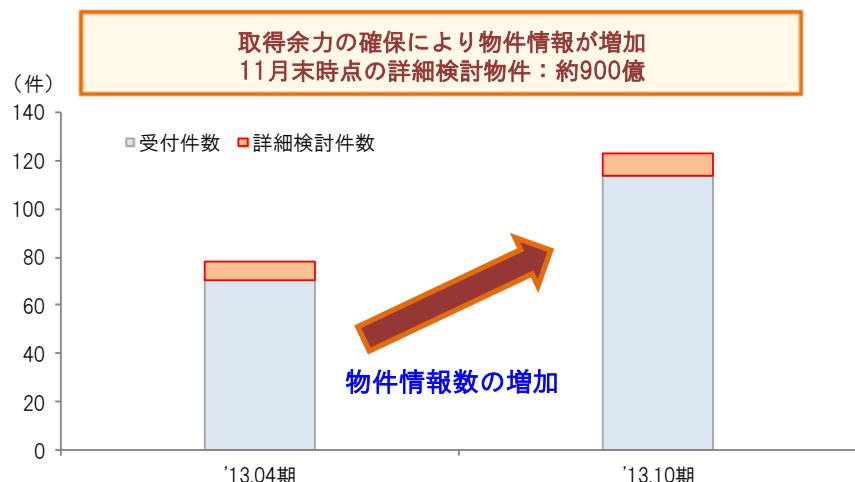
■ 物件選定基準



■ 取得活動の状況



■ 物件情報受付数の推移



- ✓ 野村不動産は都心中規模オフィス事業として PMO の開発を推進
- ✓ 本投資法人は継続してスポンサーと取得交渉中

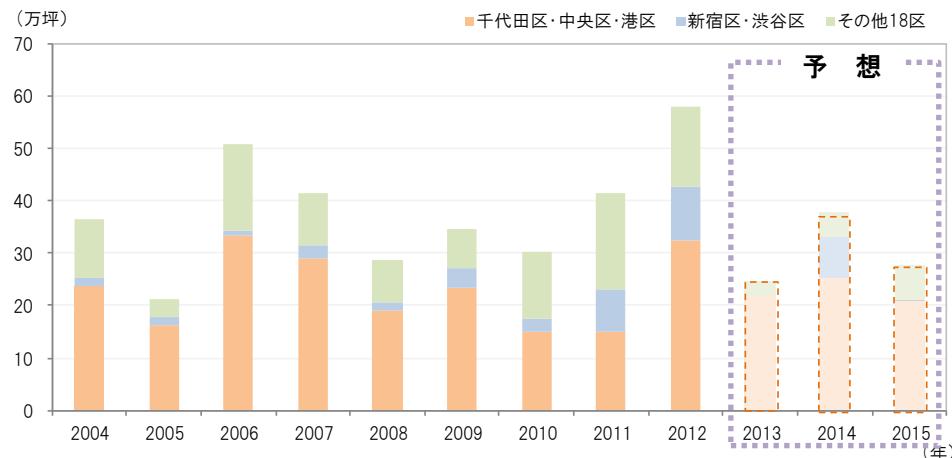
名称	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO神田司町	千代田区神田司町	2013/9	稼働中
PMO田町	港区芝	2014/1	工事中
PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/4	工事中
PMO日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町	2014/8	工事中
PMO芝公園	港区芝公園	2014/7	工事中
PMO芝大門	港区芝大門	2014/8	工事中
PMO (※)	千代田区	—	—
PMO (※)	中央区	—	—

※野村不動産が2013/4以降に取得

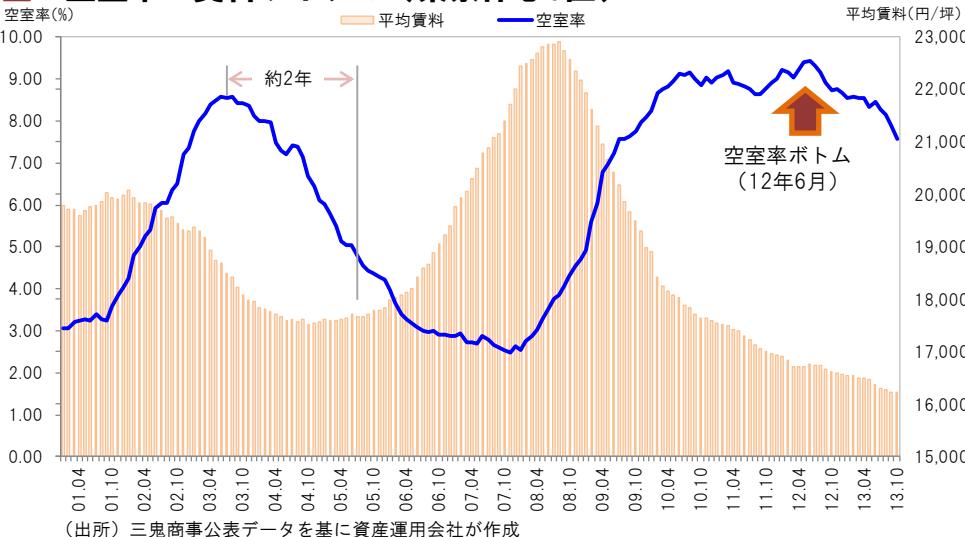
環境認識：オフィス賃貸マーケット

- 2015年までの新規供給量は限定的。既存ビルの2次空室も減少傾向
- オフィスマーケット賃料の本格的な回復は前回サイクルから2014年後半と予測

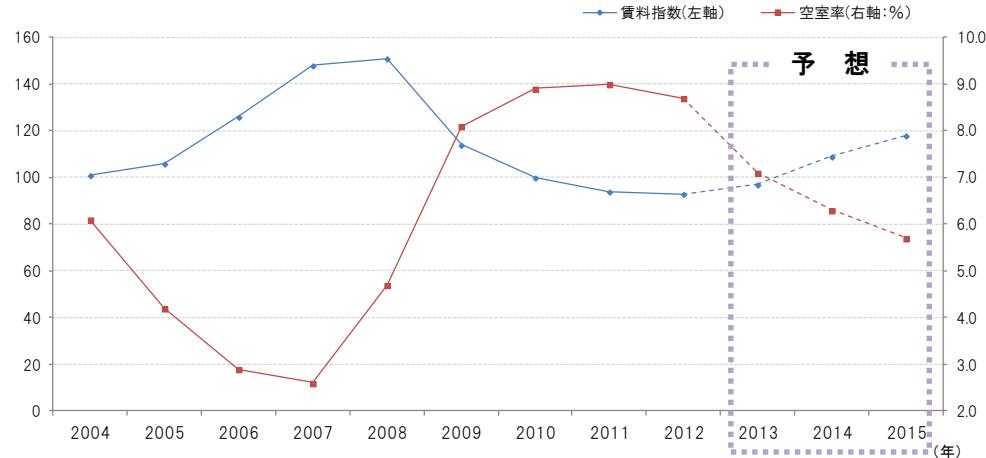
■ 新規ビル供給量の推移（東京23区）



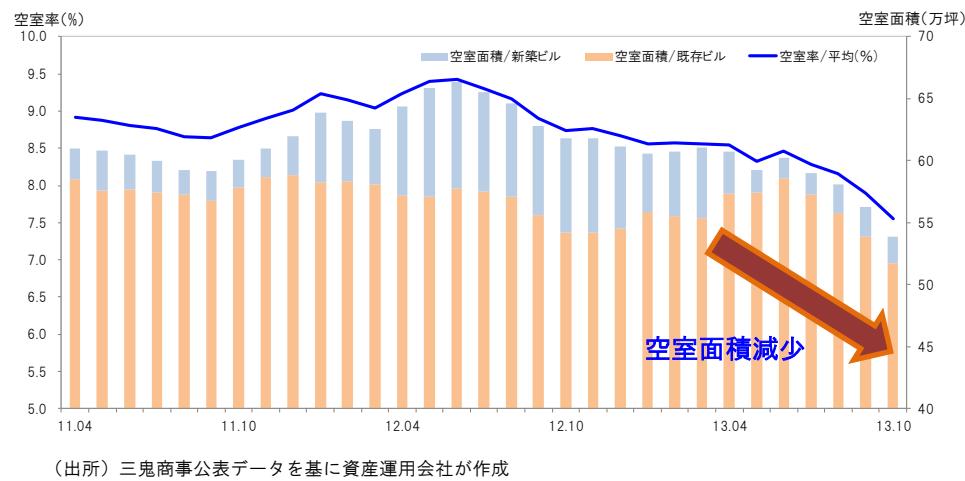
■ 空室率・賃料サイクル（東京都心5区）



■ 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）

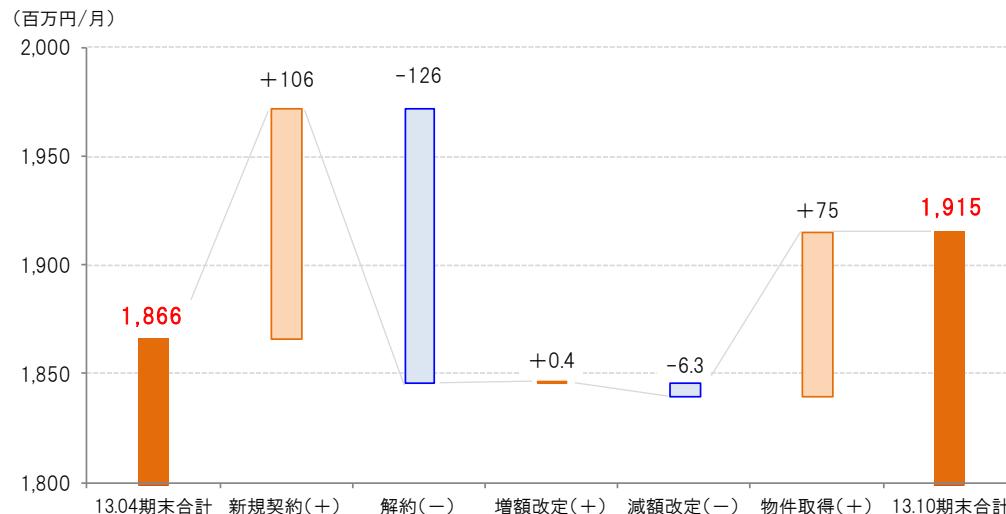


（出所）オフィス市場動向研究会公表データを基に資産運用会社が作成

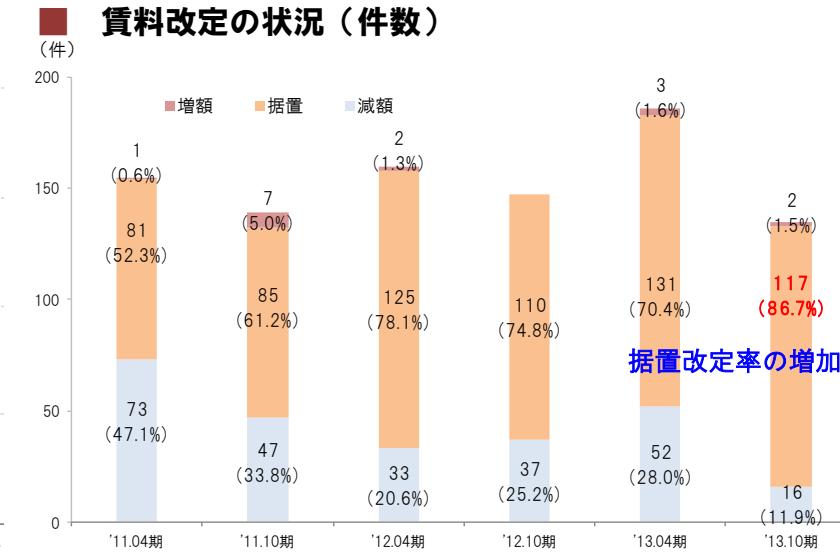
運営実績

- 過去最大規模の新規契約を獲得。多数の内部増床により賃料単価下落を抑制 (2013年10月末時点平均賃料単価: 16,825円/坪・前期比▲0.9%)
- 据置改定の増加により賃料増減率は改善傾向。一部で増額改定にも成功。賃料ギャップは縮小傾向 (2013年10月末時点: 約13%^(注))

月額契約賃料（期末時点）の増減



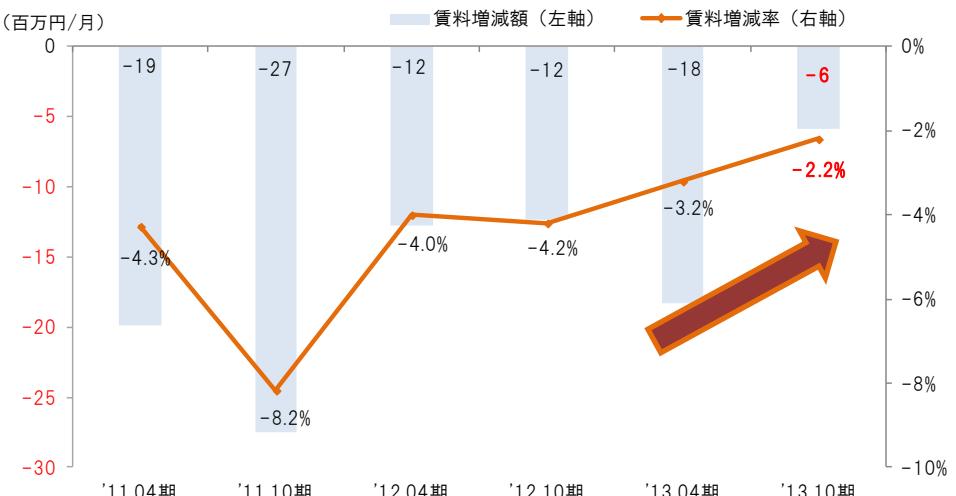
賃料改定の状況（件数）



入退去面積（坪）の推移



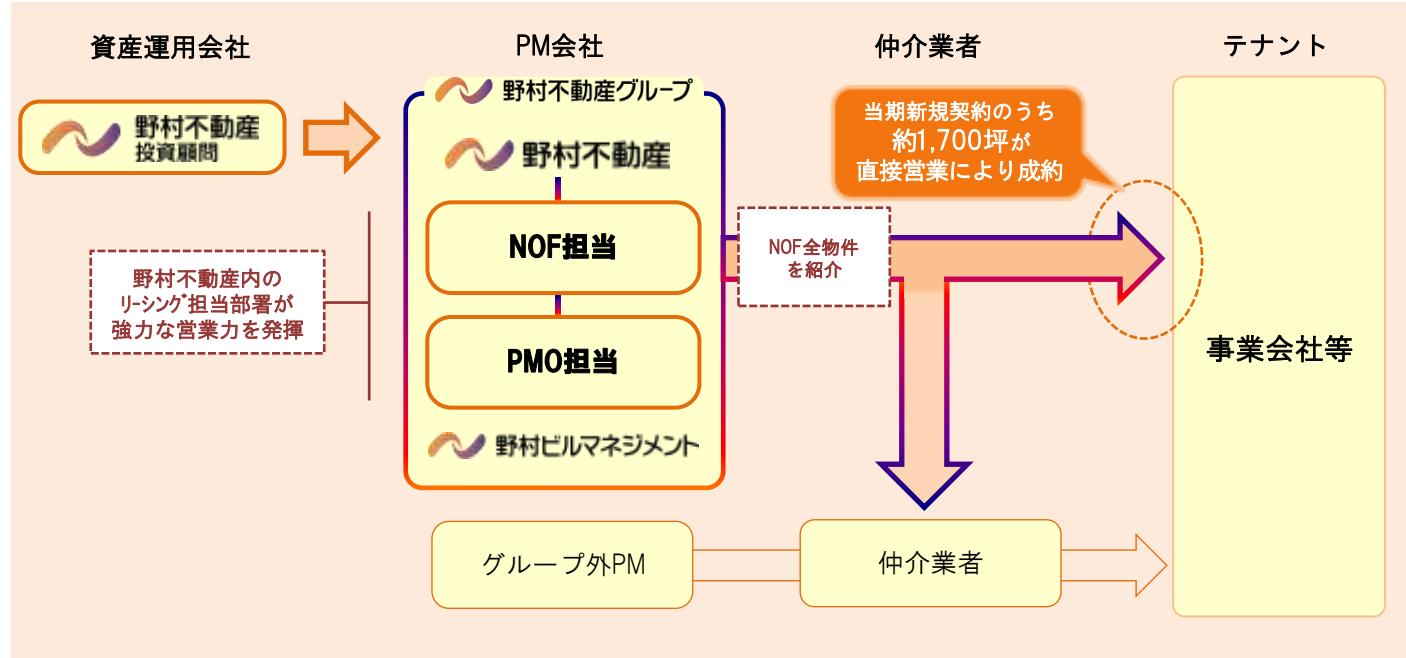
賃料改定の状況（月額契約賃料従前対比）



野村不動産グループと連携したリーシング戦略

- 野村不動産グループと連携した強力なリーシング体制により稼働率の維持・向上を実践
- 野村不動産は様々なリーシング支援策を実行し、営業促進・CS向上を図る

■ 本投資法人のリーシング体制



■ 野村不動産が提供するリーシング支援策

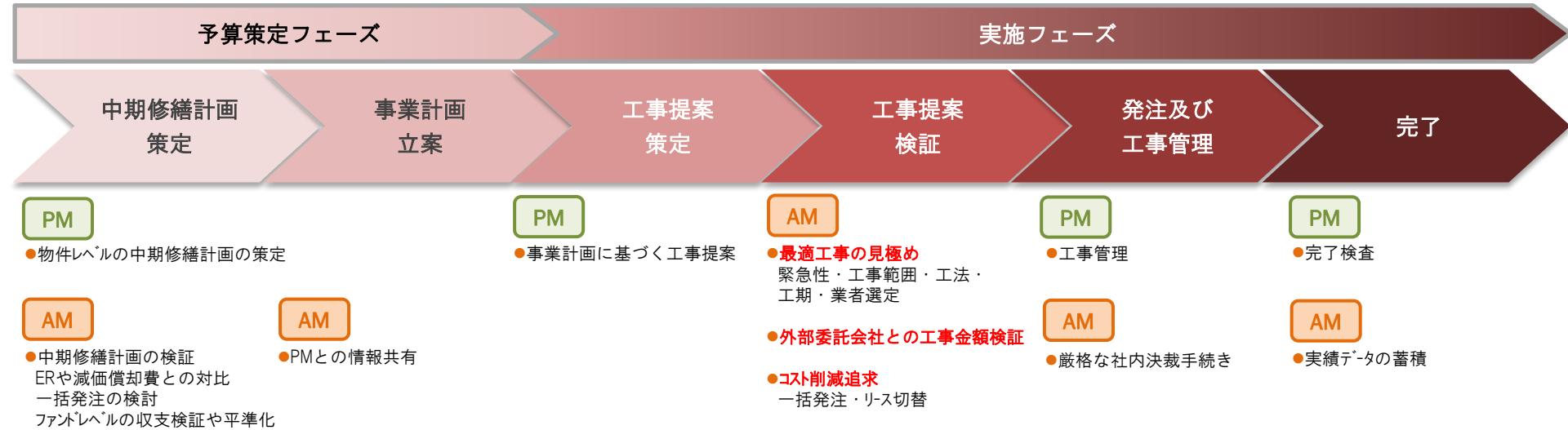
対象	内容	目的
全物件	仲介業者、企業総務担当者向けビジネスコラム付メールマガジンの配布	営業促進
	モデルオフィスの設置（レイアウト×空間イメージの演出）※リーシング重点物件	営業促進（成約率向上）
PMO	災害対策拠点「N-FORT」：テナント向け防災備品の備蓄（全PMOシリーズをカバー）	BCP対応
	野村コンファレンスプラザ日本橋の利用割引 日本橋エリア等の飲食店舗優待割引実施	CS向上
	モデルオフィスを常設（レイアウト×空間イメージの演出）	営業促進（成約率向上）



物件競争力の維持・向上のための修繕工事

- 運用会社（AM）・PM会社の一体的運営体制により、CS向上や機能維持・向上のための修繕計画を策定
- 実施フェーズでは運用会社にて最適工事の見極めやコスト削減等に積極的に取り組み、中長期的な物件競争力の維持・向上を図る

■ 計画修繕工事のフロー



■ 今期実施した主な工事

エレベーター更新：安全性向上・CS向上



空調設備更新：CS向上・環境負荷軽減



共用部美装：CS向上・営業促進

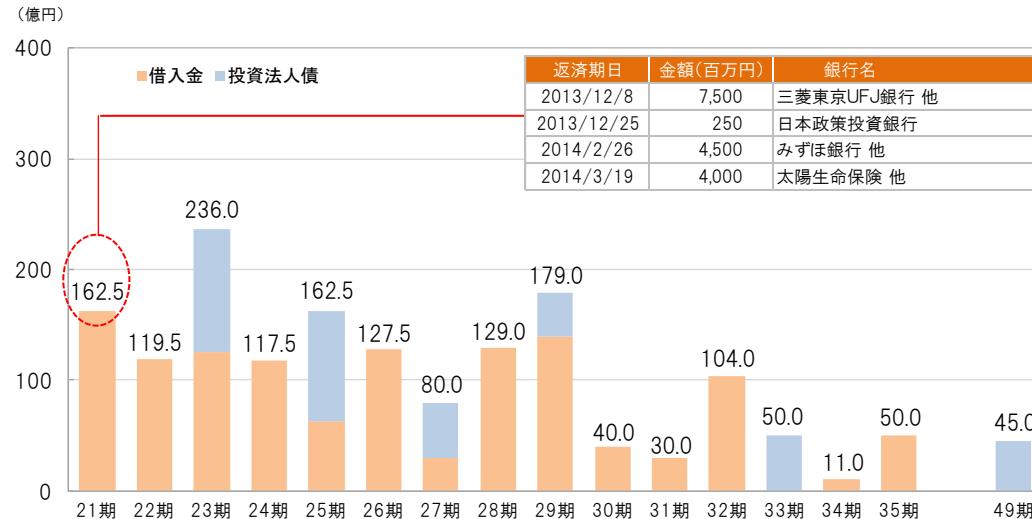


2013年10月期末（第20期末）時点の財務状況

■ 有利子負債の状況

有利子負債の総額 1,643.5 億円	平均調達金利 1.49 %
長 期 比 率 82.8 %	固 定 金 利 比 率 93.2 % <small>(注) 金利スワップによる固定化含む</small>
平均残存期間 3.1 年	LTV（総資産負債比率） 40.7 %

■ 返済期限の分散状況



■ 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

■ 借入先金融機関の分散状況

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	178.5	福岡銀行	30.0	京葉銀行	10.0
三井住友銀行	163.5	太陽生命保険	30.0	山梨中央銀行	10.0
日本政策投資銀行	141.0	農林中央金庫	30.0	七十七銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	105.5	みずほ信託銀行	20.0	三井生命保険	10.0
三井住友信託銀行	104.0	八十二銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
みずほ銀行	54.0	広島銀行	15.0	損害保険ジャパン	10.0
第一生命保険	50.0	西日本シティ銀行	15.0	りそな銀行	10.0
住友生命保険	50.0	大同生命保険	15.0	横浜銀行	5.0
野村信託銀行	40.0	信金中央金庫	15.0	あおぞら銀行	5.0
伊予銀行	35.0	百十四銀行	12.0		
中国銀行	35.0	千葉銀行	10.0	借 入 合 計	1,248.5

参考

投資法人債

395.0

2013年10月期末（第20期末）継続鑑定評価額の状況

2013年10月期末（第20期末）時点の状況

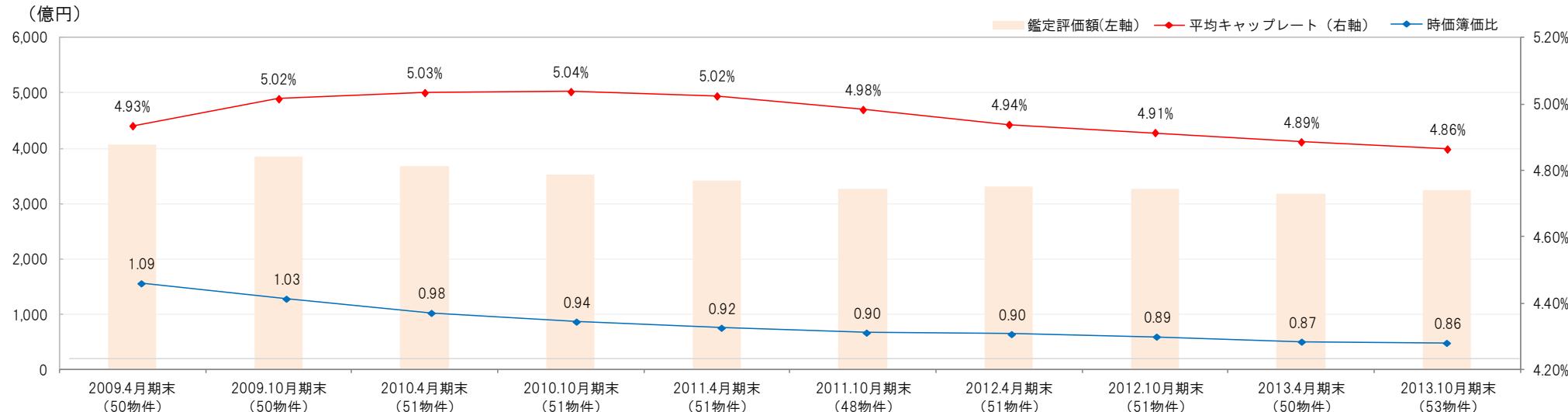
継続鑑定評価額	3,240 億円
帳簿価額総額	3,757 億円
含み損益	▲ 516 億円
参考	
1口当たり含み損益	▲138,665 円
1口当たり純資産	578,188 円
1口当たりNAV	439,522 円

● 継続鑑定の動向

	第19期末 ※	第20期末	前期比
鑑定評価額	3,277億円	3,240億円	▲1.1%
	第19期末	第20期末	割合
上昇	8 物件	27 物件	50.9%
維持	10 物件	8 物件	15.1%
下落	32 物件	18 物件	34.0%
合計	50 物件	53 物件	100.0%

※新規取得物件は取得時鑑定を記載

平均キャップレート・継続鑑定評価額・時価簿価比の推移



今後の運用戦略

NOFの強み

外部環境

運

用

戰

略

運 営

- リーシング
- ・テナントリレーション
- ・修繕マネジメント

賃貸マーケット
空室率ボトム
賃料反転の兆し
オフィス供給減少

- 積極的な新規テナント営業
- 新規募集賃料の増額
- 内部増床・据置改定推進
- 適切な修繕投資による物件競争力の維持・向上

内部成長による
物件収益及び鑑定評価額の
維持・向上

投 資

**スポンサー
パイプライン**
野村不動産グループ
・
**運用会社
独自ルート**

売買マーケット
取引件数増加
期待利回り低下傾向

- スポンサー開発物件の積極取得
- 運用会社独自の優良物件探索
- 相対取引に重点をおいた取得活動
- 物件入替戦略の検討

外部成長による
物件収益の積み上げ、
含み損縮小

財 務

- 借入先の分散
- ・良好なリレーション

財務環境
良好なデット環境
金利上昇リスク

- 強固な財務基盤の構築
- LTV水準の適切なコントロール

低コスト・長期化



参考情報

PMO
PRECISION MOBILE OFFICE

PMO日本橋大伝馬町（東京都中央区日本橋大伝馬町）

損益計算書

区分	第19期		第20期	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
営業収益	12,673,582	100.0	12,378,167	100.0
賃貸事業収入	11,189,423	88.3	10,898,220	88.0
賃料収入	8,912,111	70.3	8,737,370	70.6
共益費収入	2,277,311	18.0	2,160,850	17.5
その他賃貸事業収入	1,245,038	9.8	1,479,947	12.0
月極駐車場収入	260,366	2.1	273,282	2.2
付帯収益	834,581	6.6	1,003,285	8.1
その他賃料収入	138,082	1.1	173,558	1.4
その他雑収入	12,008	0.1	29,821	0.2
賃貸事業収入合計	12,434,461	98.1	12,378,167	100.0
不動産等売却益	239,120	1.9	-	0.0
営業費用	7,128,834	56.2	7,250,585	58.6
外注委託費	1,425,026	11.2	1,408,581	11.4
公租公課	1,122,026	8.9	1,125,031	9.1
水道光熱費	958,895	7.6	1,212,665	9.8
保険料	19,825	0.2	20,058	0.2
修繕費	548,146	4.3	362,328	2.9
その他費用	239,374	1.9	293,806	2.4
減価償却費	1,654,503	13.1	1,658,030	13.4
賃貸事業費用合計	5,967,797	47.1	6,080,501	49.1
資産運用報酬	974,346	7.7	983,961	7.9
販売費及び一般管理費	186,689	1.5	186,122	1.5
賃貸事業利益	6,466,664	51.0	6,297,666	50.9
営業利益	5,544,747	43.8	5,127,582	41.4
営業外収益	17,563	0.1	8,804	0.1
その他営業外収益	17,563	0.1	8,804	0.1
営業外費用	1,534,918	12.1	1,499,606	12.1
支払利息	902,901	7.1	864,625	7.0
投資法人債利息	386,591	3.1	392,608	3.2
投資法人債発行費償却	9,808	0.1	9,808	0.1
融資関連費用	103,203	0.8	82,394	0.7
投資口交付費	-	-	47,254	0.4
その他営業外費用	132,413	1.0	102,915	0.8
営業外損益	▲1,517,355	▲12.0	▲1,490,802	▲12.0
経常利益	4,027,392	31.8	3,636,780	29.4
税引前当期純利益	4,027,392	31.8	3,636,780	29.4
法人税・住民税及び事業税	1,016	0.0	842	0.0
法人税等調整額	▲14	0.0	8	0.0
当期純利益	4,026,390	31.8	3,635,929	29.4
前期繰越利益	94	0.0	177	0.0
当期未処分利益	4,026,484	31.8	3,636,107	29.4

差額 金額(千円)	20期-19期
▲295,414	
▲291,202	
▲174,741	
▲116,461	
234,908	
12,915	
168,703	
35,476	
17,813	
▲56,294	
▲239,120	
121,751	
▲16,445	
3,005	
253,769	
232	
▲185,818	
54,432	
3,527	
112,703	
9,615	
▲567	
▲168,997	
▲417,185	
▲8,759	
▲8,759	
▲35,312	
▲38,275	
6,016	
▲20,808	
47,254	
▲29,498	
26,553	
▲390,612	
▲390,612	
▲174	
23	
▲390,460	
83	
▲390,377	

賃貸事業収入

- 期中平均稼働率：第19期 96.0%→第20期 95.3% (▲0.7pt)
- 新規取得+275百万円、既存50物件▲516百万円、前期売却物件▲50百万円

公租公課 1,125百万円(前期比+3百万円)

第19期末保有資産50物件について期間対応した額を費用化
第20期に新規取得した3物件は取得原価に算入(22百万円)

修繕費

- 修繕費 362百万円
- 資本的支出 1,065百万円

※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	170百万円
新宿野村ビル 特高受変電設備更新工事	200百万円
NOF溜池ビル 空調設備改修工事	129百万円

賃貸事業利益 6,297百万円(前期比 ▲ 168百万円)

- 不動産賃貸事業収入 ▲56百万円
- 不動産賃貸事業費用 +112百万円

付帯収益

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

貸借対照表

資産の部

区分	第19期		第20期		20期-19期 差額 金額(千円)
	2012年11月1日～2013年4月30日 金額(千円)	百分比(%)	2013年5月1日～2013年10月31日 金額(千円)	百分比(%)	
資産の部	流動資産	27,944,573	7.1	27,817,757	6.9
	現金及び預金	10,570,955	2.7	10,263,757	2.5
	信託現金及び信託預金	16,753,613	4.3	16,789,109	4.2
	その他流動資産	620,004	0.2	764,891	0.2
	固定資産	365,884,280	92.9	376,314,241	93.1
	有形固定資産	363,401,792	92.3	370,611,340	91.7
	不動産	89,163,818	22.6	91,060,805	22.5
	建物	27,479,978	7.0	28,155,991	7.0
	土地	61,683,840	15.7	62,904,814	15.6
	信託不動産	274,174,971	69.6	279,498,291	69.1
資産の部	建物	73,134,042	18.6	75,128,929	18.6
	土地	201,040,928	51.0	204,369,361	50.6
	その他の有形固定資産	63,002	0.0	52,243	0.0
	その他の有形固定資産	63,002	0.0	52,243	0.0
	無形固定資産	1,901,942	0.5	5,133,732	1.3
	借地権	1,900,904	0.5	1,900,904	0.5
	信託借地権	-	-	3,232,022	0.8
	信託その他の無形固定資産	1,037	0.0	805	0.0
	投資その他の資産	580,545	0.1	569,168	0.1
	敷金及び保証金	410,880	0.1	410,880	0.1
資産の部	その他の投資その他の資産	169,665	0.0	158,288	0.0
	緑延資産	85,630	0.0	75,821	0.0
	投資法人債発行費	85,630	0.0	75,821	0.0
	資産の部合計	393,914,483	100.0	404,207,821	100.0

	20期-19期 差額 金額(千円)
現金及び預金	▲126,815
預り敷金相当額	▲307,197
修繕積立金相当額	35,495
その他	144,886
合計	10,429,961
	7,209,548

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	3,770	10,652	14,422
修繕積立金相当額	2,570	397	2,967
その他	3,923	5,738	9,662
合計	10,263	16,789	27,052

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	399,319	28,708	(1,658) 370,611
信託建物等	98,953	23,824	(1,263) 75,128
信託土地	204,369	-	- 204,369
建物等	33,039	4,883	(394) 28,155
土地	62,904	-	- 62,904
その他	52	-	- 52

負債及び純資産の部

区分	第19期		第20期		20期-19期 差額 金額(千円)
	2012年11月1日～2013年4月30日 金額(千円)	百分比(%)	2013年5月1日～2013年10月31日 金額(千円)	百分比(%)	
負債の部	流動負債	29,553,325	7.5	32,729,803	8.1
	営業未払金	922,741	0.2	949,472	0.2
	1年内返済予定の長期借入金	24,000,000	6.1	28,200,000	7.0
	未払金等	2,270,691	0.6	1,649,616	0.4
	前受金	1,832,404	0.5	1,751,651	0.4
	その他の流動負債	527,487	0.1	179,063	0.0
	固定負債	174,779,226	44.4	156,072,295	38.6
	投資法人債	39,500,000	10.0	39,500,000	9.8
	長期借入金	115,700,000	29.4	96,650,000	23.9
	預り敷金及び保証金	4,077,558	1.0	4,176,225	1.0
純資産	信託預り敷金及び保証金	15,474,253	3.9	15,712,680	3.9
	その他の固定負債	27,415	0.0	33,388	0.0
	負債の部合計	204,332,551	51.9	188,802,099	46.7
	投資主資本	189,581,931	48.1	215,405,721	53.3
純資産	出資総額	185,455,446	47.1	211,430,494	52.3
	剰余金	4,126,484	1.0	3,975,227	1.0
	純資産の部合計	189,581,931	48.1	215,405,721	53.3
負債及び純資産の部合計		393,914,483	100.0	404,207,821	100.0

	20期-19期 差額 金額(千円)
有利子負債残高	3,176,478
短期借入金	26,730
信託建物等	4,200,000
信託土地	▲621,075
建物等	▲80,752
土地	▲348,424
その他	▲18,706,931
長期借入金	-
投資法人債	▲19,050,000
預り敷金	98,667
修繕積立金	238,427
その他	5,973
有利子負債残高	▲15,530,452
短期借入金+長期借入金+投資法人債	25,823,790
総資産有利子負債比率	25,975,047
総資産	▲151,257
長期有利子負債比率	25,823,790
短期借入金+長期借入金+投資法人債	10,293,337

借入金	有利子負債残高	164,350百万円
短期借入金+長期借入金+投資法人債	総資産有利子負債比率	40.7%
短期借入金+長期借入金+投資法人債	総資産	82.8%
長期有利子負債比率	短期借入金+長期借入金+投資法人債	82.8%

キャッシュ・フロー計算書

項目	第19期		第20期	
	2012年11月1日～2013年4月30日 金額(千円)		2013年5月1日～2013年10月31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	4,027,392		3,636,780	
減価償却費	1,654,767		1,658,262	
長期前払費用償却額	11,133		11,339	
投資口発行費	-		47,254	
投資法人債発行費償却	9,808		9,808	
受取利息	▲ 2,656		▲ 2,841	
支払利息	1,289,493		1,257,234	
固定資産除却損	18,696		10,885	
営業未収入金の増減額(▲は増加)	52,909		▲ 34,758	
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-		▲ 114,640	
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 147,954		26,730	
未払金の増減額(▲は減少)	314,677		▲ 312,681	
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 45,919		▲ 196,747	
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 42,573		▲ 80,752	
預り金の増減額(▲は減少)	457,377		▲ 348,715	
信託有形固定資産の売却による減少額	2,718,926		-	
その他	33,812		5,758	
小計	10,349,891		5,572,916	
利息の受取額	2,656		2,841	
利息の支払額	▲ 1,416,428		▲ 1,248,509	
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 732		▲ 1,054	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,935,387		4,326,194	
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	▲ 55,253		▲ 2,227,627	
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 820,383		▲ 6,769,401	
信託無形固定資産の取得による支出	-		▲ 3,232,022	
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 268,502		▲ 205,971	
預り敷金及び保証金の受入による収入	178,697		304,639	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 943,181		▲ 1,238,617	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	299,540		1,477,044	
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,609,084		▲ 11,891,957	
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	▲ 1,000,000		-	
長期借入れによる収入	22,500,000		6,000,000	
長期借入金の返済による支出	▲ 24,950,000		▲ 20,850,000	
投資口の発行による収入	-		25,975,047	
投資口交付費の支出	-		▲ 47,254	
分配金の支払額	▲ 3,910,440		▲ 3,783,733	
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,360,440		7,294,060	
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲ 34,136		▲ 271,701	
V. 現金及び現金同等物の期首残高	27,358,705		27,324,568	
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	27,324,568		27,052,866	

金銭の分配に係る計算書

■ 分配金の計算書

項目	第19期		第20期	
	2012年11月1日～ 2013年4月30日		2013年5月1日～ 2013年10月31日	
当期末処分利益 (千円)	4,026,484		3,636,107	
分配金の額 (千円)	3,787,186		3,725,530	
1口当たり分配金 (円)	12,412		10,000	
圧縮積立金 (千円)	239,120		▲ 89,422	
次期繰越利益 (千円)	177		－	

分配金の額

・期末時点の発行済投資口総数 372,553口

■ 業績予想との比較

項目	予想値 2013年6月14日 公表値	決算値		差異	差異(%)
		第20期実績値			
営業収益 (百万円)	12,249	12,378	+128	1.1	
営業費用 (百万円)	7,215	7,250	+35	0.5	
営業利益 (百万円)	5,033	5,127	+93	1.9	
経常利益 (百万円)	3,569	3,636	+66	1.9	
当期純利益 (百万円)	3,568	3,635	+67	1.9	
1口当たり分配金 (円)	10,000	10,000	－	－	

実績と業績予想との差異

・営業収益

賃貸事業収入
▲54百万円
その他賃貸事業収入
+ 182百万円

・営業費用

減価償却費
▲23百万円
修繕費
▲13百万円
水道光熱費
+68百万円

2014年4月期（第21期）の業績予想

区分	第20期 (百万円)	第21期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	10,898	10,919	21	0.2
その他賃貸事業収入	1,479	1,246	▲233	▲15.8
賃貸事業収入合計	12,378	12,165	▲212	▲1.7
営業収益	12,378	12,165	▲212	▲1.7
外注委託費	1,408	1,436	27	2.0
公租公課	1,125	1,116	▲8	▲0.7
水道光熱費	1,212	1,026	▲186	▲15.4
保険料	20	19	▲1	▲3.0
修繕費	362	431	68	19.0
その他費用	293	319	25	8.6
減価償却費	1,658	1,680	22	1.4
賃貸事業費用合計	6,080	6,030	▲50	▲0.8
資産運用報酬	983	979	▲4	▲0.4
販売費及び一般管理費	186	196	10	5.4
営業費用	7,250	7,206	▲44	▲0.6
賃貸事業利益	6,297	6,135	▲162	▲2.6
営業利益	5,127	4,959	▲168	▲3.3
営業外収益	8	3	▲5	▲65.9
営業外費用	1,499	1,394	▲104	▲7.0
営業外損益	▲1,490	▲1,391	98	6.6
経常利益	3,636	3,567	▲69	▲1.9
税引前当期純利益	3,636	3,567	▲69	▲1.9
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	18.8
法人税等調整額	0	-	▲0	▲100.0
当期純利益	3,635	3,566	▲69	▲1.9
前期繰越利益	0	-	▲0	▲100.0
当期未処分利益	3,636	3,566	▲69	▲1.9
圧縮積立金取崩額	89百万円	158百万円	69百万円	77.8
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)	10,000円	10,000円	0円	0.0

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	431百万円
・資本的支出	1,435百万円
※21期の主な資本的支出予定	
新宿野村ビル 受変電設備更新	: 73百万円
NOF溜池ビル 空調設備改修工事	: 171百万円
SORA新大阪21 中央監視盤更新	: 84百万円
【有利子負債】	
・有利子負債残高(第20期末時点)	: 164,350百万円
・第21期返済期限到来有利子負債	借換 : 16,000百万円 返済 : 250百万円

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

2013年10月期末（第20期末）時点のテナント状況

■ 上位10テナント（賃貸面積ベース）

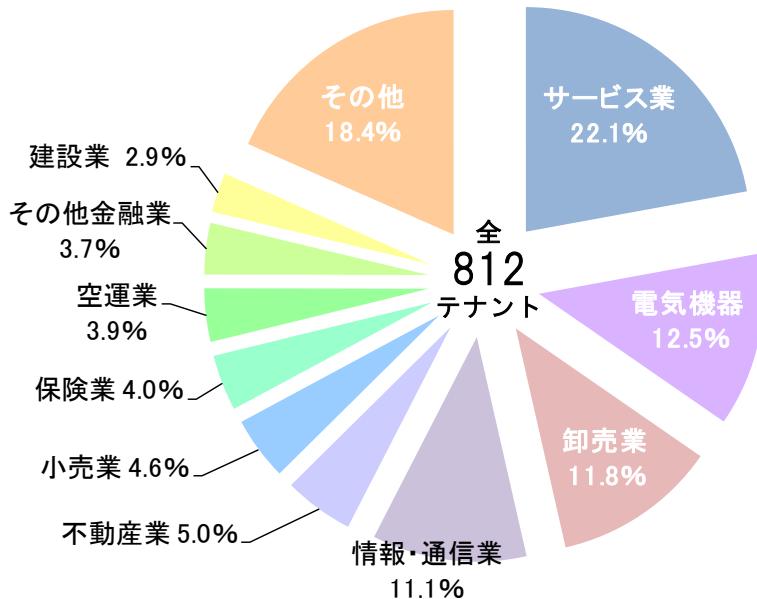
テナント名	業種	入居物件	契約満了予定日	賃貸面積(m ²)	全賃貸面積に占める割合(%)	第19期末時点(%)
1 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都センタービル	H33.3.29	34,616.84	8.7	(8.8)
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.3.31	15,082.43	3.8	(3.8)
3 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.2.28	8,821.24	2.2	(2.2)
		NOF仙台青葉通りビル	H26.12.31	755.69	0.2	(0.2)
4 株式会社ジェーシーピー	その他金融	JCB札幌東ビル	H30.2.07	9,062.04	2.3	(2.3)
5 キヤノンマーケティングジャパン株式会社	卸売	野村不動産天王洲ビル	(注1)	9,047.93	2.3	(2.3)
6 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H25.11.30	5,369.69	1.4	(1.2)
		NOF横浜西ロビル	H28.4.30	94.83	0.0	-
		野村不動産四ツ橋ビル	H25.11.30	1,266.19	0.3	(0.3)
7 野村ファシリティーズ株式会社	不動産	新宿野村ビル	H26.5.31	574.11	0.1	(0.1)
		NOF宇都宮ビル	H25.12.31	1,140.85	0.3	(0.3)
		野村不動産広島ビル	H25.10.31	2,834.48	0.7	(0.7)
8 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	0.8	(0.8)
		野村不動産上野ビル	H26.11.30	807.64	0.2	(0.2)
9 グローリー株式会社	機械	NF本郷ビル	H28.9.30	3,820.09	1.0	-
10 株式会社SEIプロスタッフス	サービス	SORA新大阪21	H26.4.30	3,488.46	0.9	(0.9)
合計				100,115.34	25.3	

(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

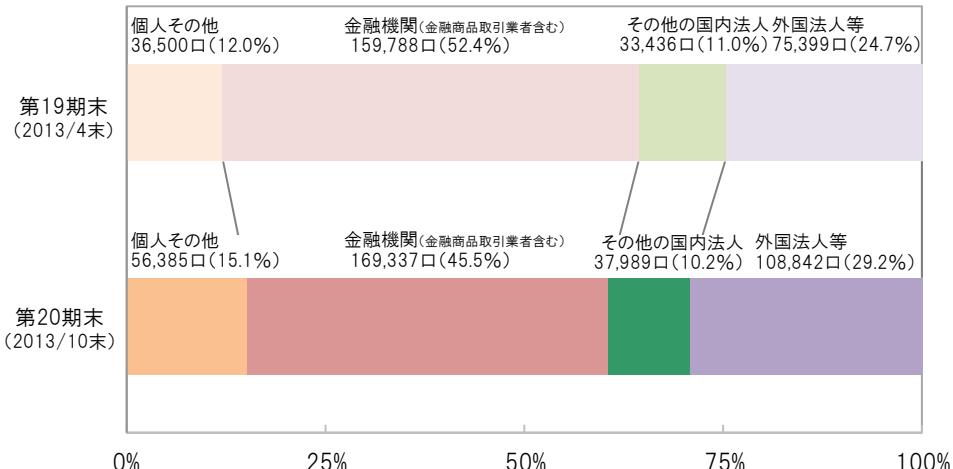
賃貸面積ベース	16.1	%
契約賃料ベース	11.8	%

■ 業績分散状況（賃貸面積ベース）（注2）

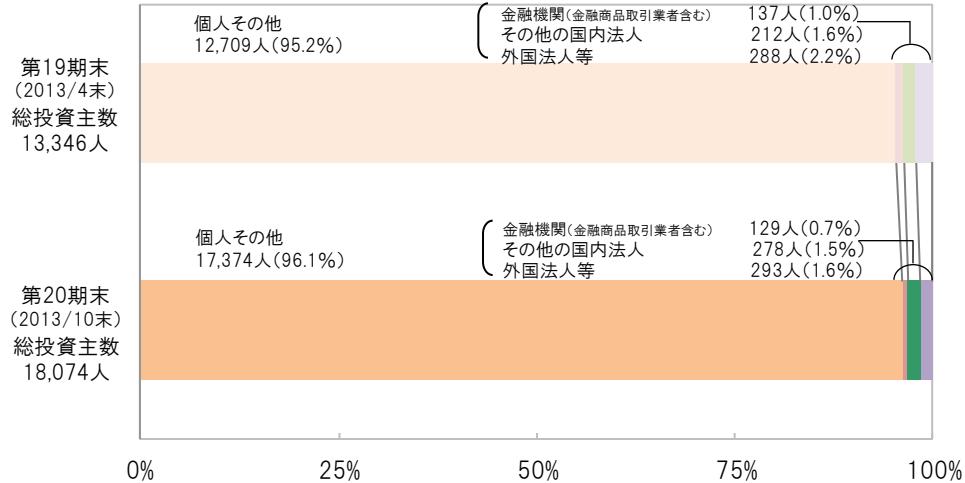


2013年10月期末（第20期末）時点の投資主状況

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



■ 金融機関の内訳

	第19期末		第20期末	
	銀行	信託銀行	生命保険会社	損害保険会社
銀行	29,521口	104,584口	8,587口	580口
信託銀行	9.68%	34.28%	2.81%	0.19%
生命保険会社	21,229口	128,578口	7,944口	727口
損害保険会社	5.70%	34.51%	2.13%	0.20%
その他金融機関	16,516口	10,859口	2,91%	169,337口
	159,788口	50.43%	45.45%	45.45%

■ 上位10投資主一覧

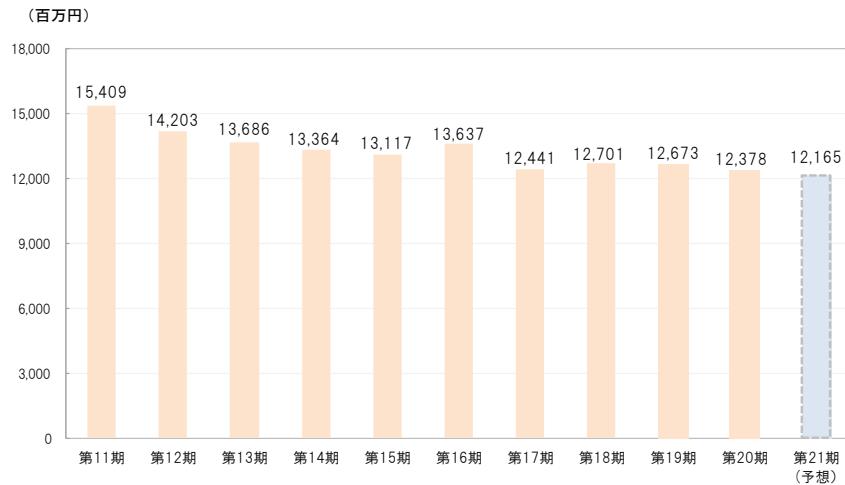
	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	72,973口	19.59%
2	野村信託銀行株式会社（投信口）	19,229口	5.16%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	18,538口	4.98%
4	野村不動産株式会社	15,287口	4.10%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	13,724口	3.68%
6	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITORY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	12,727口	3.42%
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	9,207口	2.47%
8	学校法人川崎学園	7,000口	1.88%
9	東京センチュリーリース株式会社	6,233口	1.67%
10	ステートストリートバンク ウエスト クライアント トリーティー	4,374口	1.17%
合 計			179,292口 48.13%
(参考) 第19期末の上位10投資主の所有割合			46.95%

ファンドサマリー

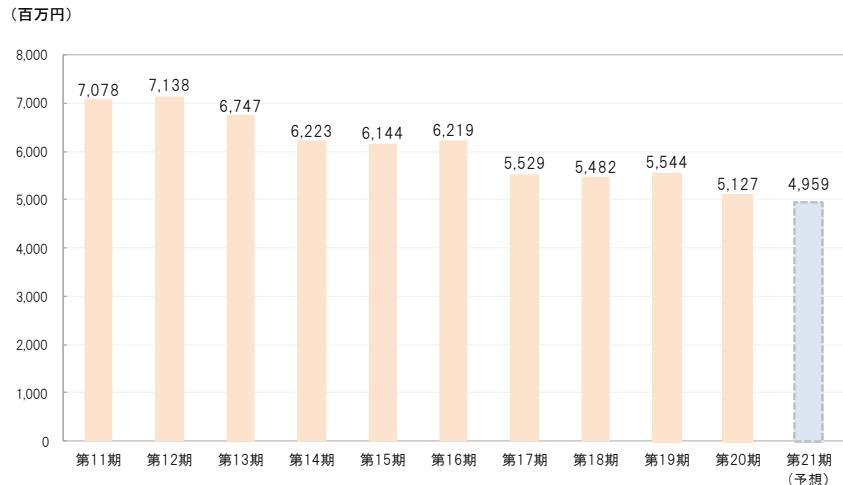
期別 決算年月		第11期 '09.04期	第12期 '09.10期	第13期 '10.04期	第14期 '10.10期	第15期 '11.04期	第16期 '11.10期	第17期 '12.04期	第18期 '12.10期	第19期 '13.04期	第20期 '13.10期
総資産額	百万円	409,353	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375	393,914	404,207
有利子負債額	百万円	188,730	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650	179,200	164,350
期末LTV（総資産ベース）	%	46.1	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0	45.5	40.7
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	211,430
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	372,553
純資産額	百万円	190,847	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468	189,581	215,405
1口当たり純資産額	円	625,478	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957	621,329	578,188
期末投資口価格（終値）	円	509,000	565,000	531,000	494,500	584,000	421,000	464,500	502,000	622,000	485,500
時価総額	百万円	155,307	172,394	162,020	150,883	178,191	128,456	141,729	153,171	189,786	180,874
営業収益	百万円	15,409	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701	12,673	12,378
営業利益	百万円	7,078	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482	5,544	5,127
当期純利益	百万円	5,392	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912	4,026	3,635
分配総額	百万円	5,392	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912	3,787	3,725
1口当たり分配金	円	17,673	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000
組入資産額（取得価格合計）	百万円	374,557	374,557	378,607	378,607	376,115	367,729	375,429	375,429	372,149	383,029
物件数	件	50	50	51	51	51	48	51	51	50	53
賃貸可能面積	m ²	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	410,905.80
テナント数	社	661	666	686	704	746	753	784	793	771	812
期末稼働率	%	96.4	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0	95.9	96.4
総資産経常利益率（ROA）	%	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2	1.0	1.0	1.0	0.9
（年換算値）	%	2.7	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0	2.1	1.8
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.8	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1	2.1	1.8
（年換算値）	%	5.7	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1	4.3	3.5
期末自己資本比率	%	46.6	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7	48.1	53.3
デットサ-ビスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	5.53	5.45	5.33	4.94	4.85	4.51	4.85	4.95	5.23	5.22
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	373,833	372,790	375,851	374,569	371,136	362,390	369,488	368,621	365,302	375,744
期末保有物件算定価格合計	百万円	407,229	384,214	367,066	353,363	341,450	326,690	333,410	326,738	316,788	324,084
含み損益総額	百万円	33,395	11,423	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078	-41,883	-48,514	-51,660
1口当たり含み損益	円	109,450	37,439	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242	-137,265	-159,000	-138,665
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	734,929	662,740	595,513	552,983	525,024	505,965	502,680	483,691	462,329	439,522
賃貸NOI	百万円	10,226	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331	8,121	7,955
賃貸NOI利回り（年換算値・期末時点）	%	5.5	5.5	5.3	4.9	4.8	4.5	4.5	4.4	4.4	4.2
減価償却費	百万円	1,862	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669	1,654	1,658
資本的支出	百万円	1,376	779	692	597	750	1,088	1,022	827	1,054	1,065
FFO	百万円	7,167	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592	5,451	5,304
1口当たりFFO	円	23,488	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329	17,867	14,236
FFOペイアウトレシオ	%	75.2	74.3	72.9	70.4	73.4	84.4	69.3	70.0	69.5	70.2

業績の推移

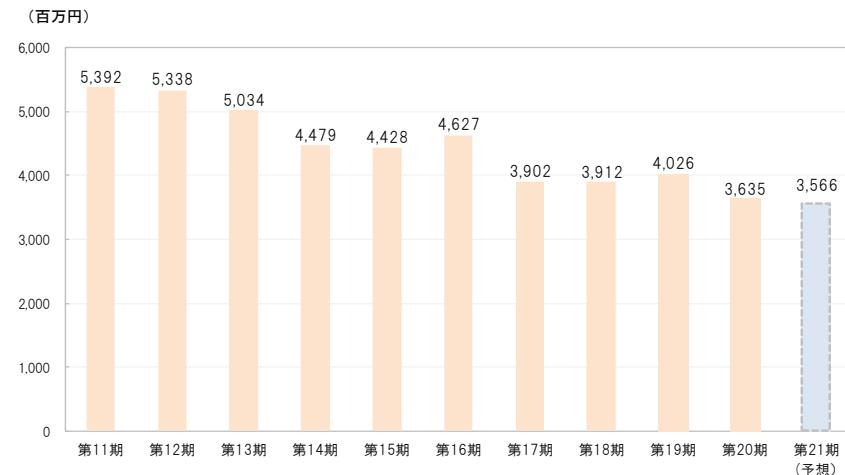
■ 営業収益



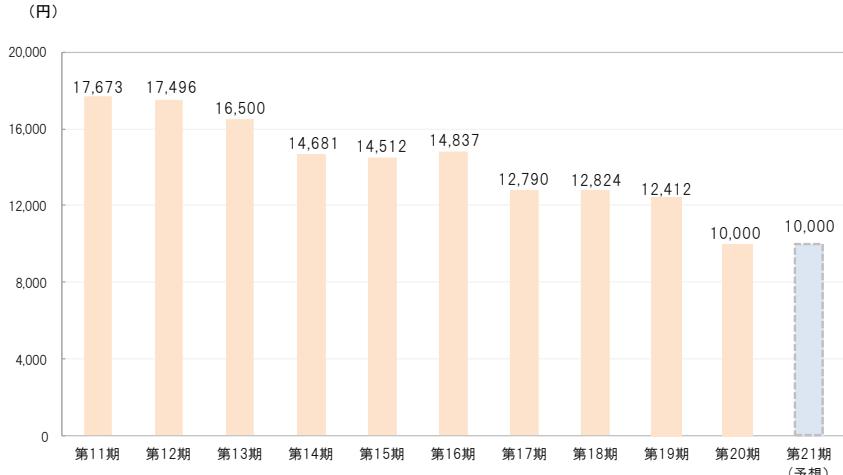
■ 営業利益



■ 当期純利益



■ 1口当たり分配金



ポートフォリオ物件一覧① (東京都心部)

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)	実販面積 (m ²)	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	29,829.18	94.7%	97	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
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	19,157.05	100.0%	16	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	16,415.24	90.9%	15	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	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	3,419.00	3,419.00	100.0%	3	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	3,359.99	3,359.99	100.0%	9	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%	15	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	6,911.76	93.7%	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	3,214.47	77.3%	2	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
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	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%	5	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	1,299.35	45.5%	5	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	2,074.66	100.0%	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%	5	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(26物件)					187,170.08	180,176.71	96.3%	309			229,760

ポートフォリオ物件一覧② (東京周辺部)

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1) (注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (注3)	テナント 総数	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	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	11,163.75	81.8%	13	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	2,058.95	100.0%	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	182.54	13.6%	1	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	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	14%	2009.1	1,800
ファーレ立川センタスクエア	立川市曙町	1994.12	12階	①33,706.03 ② 6,865.80	6,851.48	6,851.48	100.0%	19	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	8,030.61	97.1%	29	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	6,777.17	98.7%	35	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	3,911.09	92.4%	16	19%	2007.9	2,993
東京周辺部合計(12物件)					65,873.92	61,521.70	93.4%	160			52,299

東京周辺部

ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市）

物件名称	所在地	竣工年月	階数 (地上)	延床面積(m ²) (注1) (注2)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (注3)	テナント 総数	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	13,395.78	98.2%	48	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	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	5,612.10	93.0%	36	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	5,711.52	97.1%	27	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	3,062.34	93.3%	14	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21	大阪市淀川区	1994.7	21階	38,252.92	21,234.65	20,184.81	95.1%	37	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%	16	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	11,061.06	95.7%	20	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	7,505.19	95.9%	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	7,529.83	7,333.94	97.4%	50	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	3,591.80	94.9%	25	1%	2009.3	3,739
その他地方都市合計(15物件)					157,861.80	154,423.67	97.8%	343			100,970
合計(53物件)					410,905.80	396,122.08	96.4%	812	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10月末現在の数値を記載しています。

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

その他
地方
都市

ポートフォリオマップ

東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 野村不動産天王洲ビル
- 03 NOF日本橋本町ビル
- 04 天王洲パークサイドビル
- 05 NOF新宿南口ビル
- 06 NOF渋谷公園通りビル
- 07 セコムメディカルビル
- 08 NOF芝ビル
- 09 西新宿昭和ビル
- 10 野村不動産渋谷道玄坂ビル
- 11 NOF溜池ビル
- 12 岩本町東洋ビル
- 13 NOF品川港南ビル
- 14 NOF駿河台プラザビル
- 15 PMO日本橋本町
- 16 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



2013年10月期（第20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※	NOF日本橋 本町ビル	天王洲パーク サイビル	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池田ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川港南ビル	NOF鶴河台 プラザビル※
本期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	1,611,075	719,629	604,670	312,710	204,361	211,584	284,115	149,749	157,941	146,215	179,194			
賃料(共益費含む)	1,456,600	679,038	505,486	282,842	179,342	184,681	252,911	103,529	150,709	130,790	157,545			
その他収入	154,475	40,590	99,184	29,868	25,019	26,902	31,203	46,220	7,232	15,425	21,648			
賃貸事業費用	895,152	253,978	303,685	75,273	96,351	95,805	108,329	69,117	80,301	51,068	81,808			
外注委託費	194,694	61,508	146,409	14,399	12,209	15,699	41,116	10,248	14,441	9,564	19,532			
公租公課	179,149	42,130	50,450	23,114	26,255	22,467	32,234	13,952	17,174	11,604	15,090			
水道光熱費	206,040	47,348	30,363	21,066	10,764	21,877	21,754	10,510	15,102	11,362	18,915			
保険料	2,251	904	113	313	227	378	720	182	209	219	347			
修繕費	70,679	1,001	7,489	2,391	8,742	2,155	137	5,549	10,640	1,125	1,699			
その他費用	61,349	3,532	7,157	3,796	14,194	6,602	886	8,663	8,208	1,094	1,402			
減価償却費	180,989	126,716	97,551	61,701	10,191	23,957	45,089	26,625	11,480	20,011	14,525	16,098	24,821	21,838
賃貸事業損益	715,922	482,347	465,650	300,985	237,437	108,010	183,080	115,778	175,785	80,631	77,639	95,147	97,385	36,754
減価償却費控除前利益(NOI)	896,912	609,063	563,202	362,686	247,628	131,967	228,170	142,403	187,265	100,643	92,165	111,245	122,207	58,592
物件名称	PMO日本橋本町	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	八丁堀NPビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF南新宿ビル	PMO日本橋大伝馬 町	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル	NOFテクポート ガバナンスビル
本期稼働日数	184日	119日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	119日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	118,573	134,717	128,840	123,358	67,431	139,459	109,233	81,868	83,288	40,075	53,226	53,376	213,815	216,678
賃料(共益費含む)	109,701	124,273	118,234	113,273	60,292	125,876	95,943	73,385	69,608	36,664	42,096	46,689	193,366	181,987
その他収入	8,872	10,443	10,605	10,084	7,138	13,583	13,290	8,482	13,679	3,411	11,129	6,687	20,448	34,691
賃貸事業費用	50,512	84,909	54,721	47,029	48,258	41,136	45,383	36,226	38,127	17,732	22,631	30,958	69,362	188,780
外注委託費	8,701	12,160	16,343	8,946	11,793	7,470	9,655	7,231	7,179	4,257	4,999	6,023	18,996	46,759
公租公課	6,896	41	9,647	7,847	7,900	8,592	8,085	6,370	9,998	25	4,055	4,904	13,526	34,965
水道光熱費	8,109	12,577	9,875	7,796	5,235	10,163	9,386	5,897	8,512	3,010	5,315	5,653	18,029	34,204
保険料	152	206	264	138	17	178	183	131	115	61	107	101	281	637
修繕費	585	450	2,949	216	12,191	736	6,021	135	4,017	40	426	301	2,971	4,957
その他費用	469	44,901	2,178	474	1,864	698	820	578	782	1,379	1,767	1,179	1,070	13,122
減価償却費	25,599	14,572	13,462	21,610	9,255	13,296	11,230	15,883	7,522	8,958	5,959	12,794	14,485	54,134
賃貸事業損益	68,060	49,807	74,119	76,328	19,173	98,323	63,849	45,641	45,160	22,342	30,594	22,417	144,452	27,898
減価償却費控除前利益(NOI)	93,660	64,380	87,581	97,939	28,428	111,620	75,079	61,524	52,683	31,301	36,554	35,212	158,938	82,032
物件名称	NP本郷ビル※	東宝江戸川橋ビル	東信日重ビル※	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	ファーレ立川 センタースクエア	NOF川崎東口ビル	NOF横浜西口ビル	NOF新横浜ビル	横浜大通り 公園ビル	丸緑ノースプラザ	野村不動産 札幌ビル	JOB札幌東ビル※	NOF仙台 青葉通りビル
本期稼働日数	119日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益		48,905	126,227	73,108	215,910	300,454	226,175	147,501	98,284	340,538	195,490			128,702
賃料(共益費含む)		39,363	109,483	65,789	196,425	263,477	192,693	131,367	77,523	294,624	171,677			106,077
その他収入		9,542	16,744	7,318	19,484	36,977	33,481	16,133	20,761	45,913	23,812			22,624
賃貸事業費用		30,286	47,512	22,982	107,099	130,660	81,747	77,931	58,968	178,680	105,224			96,011
外注委託費		5,979	19,770	5,333	35,540	21,019	20,098	19,697	11,804	36,241	16,043			19,535
公租公課		6,069	9,585	5,006	16,155	20,175	21,091	16,434	7,014	32,515	16,436			17,500
水道光熱費		6,799	8,781	4,637	33,887	37,746	18,824	18,420	18,517	35,945	18,319			13,771
保険料		110	100	106	376	394	340	342	196	569	335			377
修繕費		3,505	377	479	1,218	13,772	1,014	476	4,212	10,178	3,794			25,208
その他費用		742	67	863	5,846	3,857	2,887	1,567	1,305	5,125	1,554			1,476
減価償却費		19,739	7,079	2,950	8,830	6,557	14,074	33,694	17,491	20,991	15,918	58,104	48,741	20,113
賃貸事業損益	91,198	18,619	-13,987	78,715	50,125	108,811	169,793	144,427	69,570	39,316	161,857	90,266	78,247	32,690
減価償却費控除前利益(NOI)	110,937	25,699	-11,036	87,545	56,682	122,885	203,488	161,918	90,561	55,234	219,961	139,007	98,361	50,832
物件名称	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 伏見ビル	NOF名古屋 柳橋ビル	オムロン京都 センタービル※	SORA新大阪21	野村不動産 大阪ビル	野村不動産 西施田ビル	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	53物件合計		
本期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日			
賃貸事業収益	148,108	77,313	107,508		501,940	421,624	167,401	222,835	173,486	192,951	80,190	12,378,167		
賃料(共益費含む)	119,250	67,323	90,955		405,638	355,180	145,934	200,190	152,945	162,900	65,846	10,898,220		
その他収入	28,858	9,990	16,553		96,301	66,444	21,466	22,645	20,541	30,051	14,343	1,479,947		
賃貸事業費用	105,433	53,049	67,158		319,303	210,971	85,869	127,901	89,695	82,899	48,369	6,080,501		
外注委託費	21,186	8,258	10,970		65,695	60,035	15,089	38,115	23,334	18,333	8,899	1,408,581		
公租公課	12,327	8,866	13,230		59,489	38,718	15,866	27,159	18,799	14,584	8,711	1,125,031		
水道光熱費	18,931	7,808	13,413		71,338	67,319	16,037	29,535	16,384	25,497	8,513	1,212,665		
保険料	361	166	234		1,346	777	292	530	367	411	156	20,058		
修繕費	10,247	1,563	5,028		43,143	6,138	1,307	2,871	3,660	2,684	577	362,328		
その他費用	3,072	526	3,026		16,001	3,529	20,466	2,466	1,434	1,650	1,450	293,806		
減価償却費	39,307	25,860	21,255	162,520	62,287	34,453	16,810	27,221	25,715	19,737	20,070	1,658,030		
賃貸事業損益	42,674	24,264	40,350	314,576	182,636	210,652	81,531	94,934	83,791	110,052	31,820	6,297,666		
減価償却費控除前利益(NOI)	81,982	50,124	61,605	477,096	244,923	245,106	98,342	122,156	109,506	129,789	51,891	7,955,697		

(※)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料の概況及び損益状況を示していません。

2013年10月期末（第20期末）継続鑑定評価額一覧

物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円)	第 20 期 末 賃 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 20 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)
新宿野村ビル	38,730	40,177	43,800
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,336	22,700
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,466	21,200
天王洲パークサイドビル	14,800	12,454	14,400
NOF新宿南ロビル	12,300	12,344	9,560
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,547	9,920
セコムメディカルビル	11,500	10,924	10,900
NOF芝ビル	10,000	9,966	6,870
西新宿昭和ビル	8,800	8,662	7,850
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,569	4,440
NOF溜池ビル	7,400	7,631	5,870
岩本町東洋ビル	6,020	5,985	3,870
NOF品川港南ビル	5,500	5,322	4,700
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,805	4,780
PMO日本橋本町	5,000	4,768	4,110
大手町建物五反田ビル	4,100	4,223	4,210
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,047	3,580
PMO秋葉原	3,790	3,755	3,990
八丁堀N Fビル	3,160	3,142	2,450
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,026	4,020
NOF高輪ビル	3,010	3,035	2,540
PMO八丁堀	2,430	2,394	2,650
NOF南新宿ビル	2,280	2,288	2,180
PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,102	2,080
セントラル新富町ビル	1,750	1,754	1,330
PMO東日本橋	1,480	1,451	1,570
東京都心部合計	229,760	227,186	205,570
野村不動産上野ビル	7,830	7,754	6,220
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,371	5,200
NF本郷ビル	4,700	4,696	4,770
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,089	1,090
東信目黒ビル	1,340	1,320	804
クリスタルパークビル	3,700	3,581	3,180
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,810	1,620
ファーレ立川センタ-スクエア	3,290	2,936	3,960
NOF川崎東口ビル	9,500	9,274	7,520
NOF横浜西口ビル	5,050	4,989	4,910
NOF新横浜ビル	3,600	3,236	2,500
横浜大通り公園ビル	2,993	2,881	1,860
東京周辺部合計	52,299	50,942	43,634

第 19 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 19 期 と 第 20 期 の 期 末 算 定 価 格 の 差 差 (百 万 円)	変 化 率
44,300	▲500	▲1.1%
22,800	▲100	▲0.4%
20,900	300	1.4%
14,800	▲400	▲2.7%
9,600	▲40	▲0.4%
11,000	▲1,080	▲9.8%
10,600	300	2.8%
7,140	▲270	▲3.8%
7,710	140	1.8%
5,260	▲820	▲15.6%
6,070	▲200	▲3.3%
4,250	▲380	▲8.9%
4,780	▲80	▲1.7%
5,240	▲460	▲8.8%
4,070	40	1.0%
4,140	70	1.7%
3,480	100	2.9%
3,920	70	1.8%
2,490	▲40	▲1.6%
3,970	50	1.3%
2,530	10	0.4%
2,600	50	1.9%
2,160	20	0.9%
2,080	-	-
1,320	10	0.8%
1,540	30	1.9%
208,750	▲3,180	▲1.5%
6,090	130	2.1%
5,410	▲210	▲3.9%
4,700	70	1.5%
1,150	▲60	▲5.2%
968	▲164	▲16.9%
3,180	-	-
1,620	-	-
3,880	80	2.1%
7,510	10	0.1%
4,800	110	2.3%
2,480	20	0.8%
1,830	30	1.6%
43,618	16	0.0%

物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円)	第 20 期 末 賃 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 20 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 19 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 差 (百 万 円)	変 化 率
札幌ノースプラザ	6,820	7,698	5,800	5,800	-	-
野村不動産札幌ビル	5,300	4,858	4,490	4,480	10	0.2%
JCB札幌東ビル	3,700	3,545	3,200	3,200	-	-
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,112	1,940	1,910	30	1.6%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,259	2,290	2,290	-	-
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,037	2,240	2,240	-	-
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,583	2,190	2,160	30	1.4%
オムロン京都センタービル	23,700	21,770	17,900	18,500	▲600	▲3.2%
SORA新大阪21	19,251	18,465	12,200	12,200	-	-
野村不動産大阪ビル	6,410	6,192	6,400	6,390	10	0.2%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,701	3,310	3,240	70	2.2%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,725	4,170	4,160	10	0.2%
野村不動産広島ビル	1,930	2,498	2,250	2,210	40	1.8%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,559	4,300	4,350	▲50	▲1.1%
NOF天神南ビル	3,739	3,606	2,200	2,210	▲10	▲0.5%
その他地方都市合計	100,970	97,615	74,880	75,340	▲460	▲0.6%
合 計	383,029	375,744	324,084	327,708	▲3,624	▲1.1%

(A) 賃借対照表計上額と
期末算定価格との差異 -51,660 百万円
(B) - (A)

(-138,665円/口)

● 期末算定価格の前期比増減

	第 18 期 → 第 19 期	第 19 期 → 第 20 期
上昇	8物件	27物件
維持	10物件	8物件
下落	32物件	18物件

2013年10月期末（第20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21期 162.5億円	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	45.0億円	変動	年率0.87818%	2014年2月26日	短期借入金 (1年内返済 長期借入金含む)
	3金融機関	40.0億円	固定	年率1.98000%	2014年3月19日	
第22期 119.5億円	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	282.0億円
	2金融機関	17.0億円	変動	年率0.73000%	2014年8月26日	
第23期 126.0億円	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.59000%	2014年8月26日	
	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
第24期 117.5億円	1金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
	3金融機関	80.0億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
	1金融機関	10.0億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
第25期 62.5億円	1金融機関	15.0億円	変動	年率0.53818%	2015年8月27日	
	1金融機関	10.0億円	変動	年率0.58000%	2015年8月27日	
	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0.56818%	2015年12月26日	
第26期 127.5億円	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	10.0億円	変動	年率0.65000%	2016年5月26日	
	1金融機関	67.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	長期借入金 966.5億円
	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.10100%	2016年8月26日	
第27期 30.0億円	2金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率0.79750%	2016年8月26日	
	2金融機関	10.0億円	固定化(注1)	年率1.07450%	2017年2月26日	
	3金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率0.88700%	2017年2月26日	
	2金融機関	39.0億円	固定化(注1)	年率1.43500%	2017年6月10日	
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	
	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29期 139.0億円	1金融機関	20.0億円	固定	年率1.03500%	2018年8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	
第30期 40.0億円	3金融機関	25.0億円	固定	年率1.27625%	2019年8月26日	
	1金融機関	11.0億円	固定	年率1.53674%	2020年8月26日	
	1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	1,248.5億円	—	—	—
第23期 110.0億円	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	
	公募	100.0億円	固定	年率2.05%	2015年11月30日	投資法人債 395.0億円
	公募	50.0億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日	
第27期 50.0億円	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		1,643.5億円	—	—	—	—

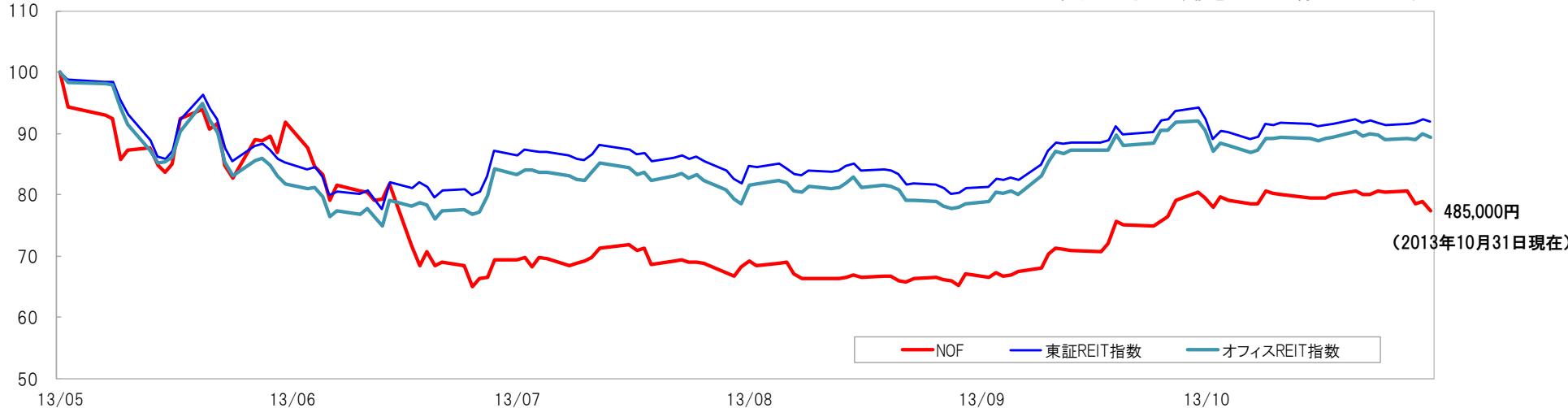
(注1)変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

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

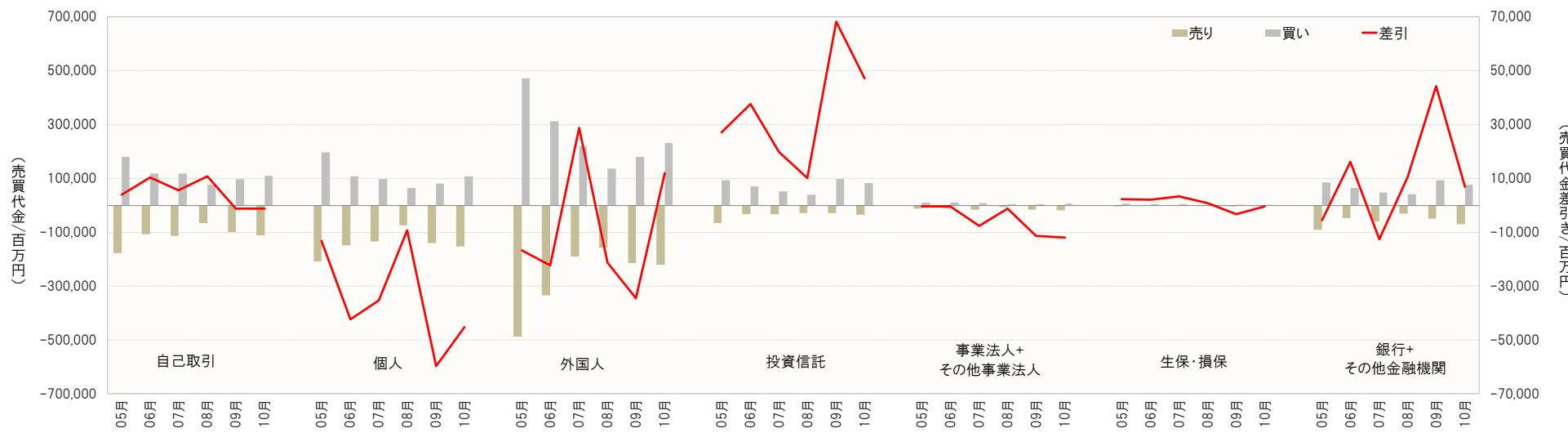
投資口価格の推移

投資口価格の推移

(2013年5月1日時点の数値を100として算出しています。)

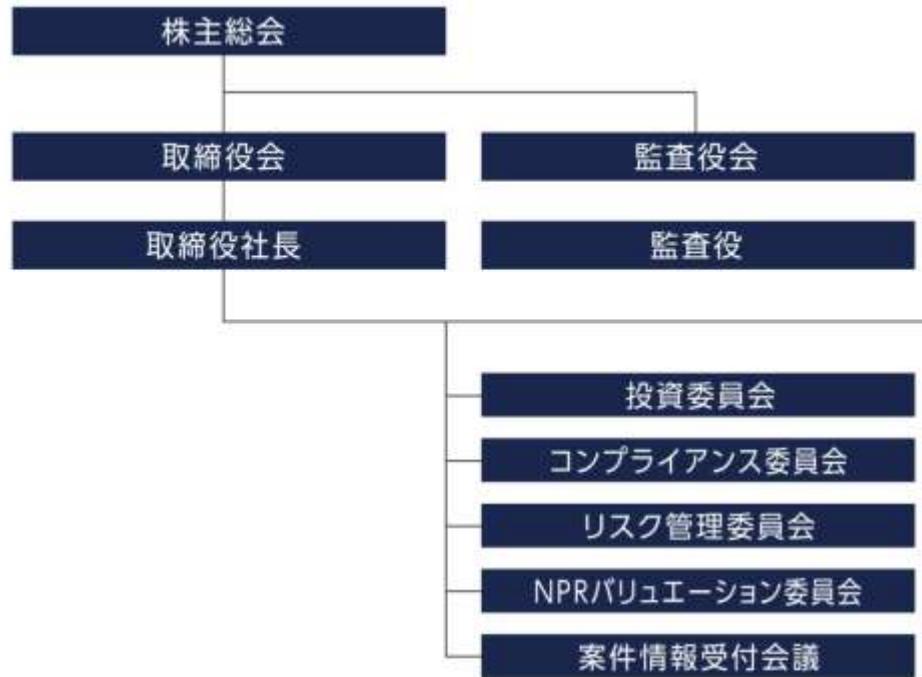


投資主体別売買動向（2013年5月～2013年10月）



資産運用会社の概要

組織・運用体制 (2013年10月31日時点)



商 号	野村不動産投資顧問株式会社
所 在 地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
登 録 ・ 免 許 等	金融商品取引業者登録 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	ファンドマネジメント部 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。