



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第 22 期
(2014年10月期)

決 算 説 明 会 資 料



2014年12月16日



目次

本投資法人の特長

- ・ 本投資法人の特長 2

2014年10月期（第22期）のサマリー

- ・ 2014年10月期（第22期）の活動サマリー 4
- ・ 2014年10月期（第22期）の活動サマリー 5
- ・ 2014年10月期（第22期）の決算ハイライト 6

2014年10月期（第22期）の概況

- ・ 運営実績 8
- ・ 2014年10月期末（第22期末）時点のテナント状況 9
- ・ 物件競争力の維持・向上のための修繕工事 10
- ・ 2014年10月期末（第22期末）継続鑑定評価額の状況 11
- ・ 2014年10月期末（第22期末）時点の財務状況 12

投資運用戦略

- ・ 環境認識：オフィス売買マーケット 14
- ・ 環境認識：オフィス賃貸マーケット 15
- ・ スポンサーサポートの活用 16
- ・ スポンサーパイプライン 17
- ・ 2015年4月期（第23期）の業績予想 18
- ・ 今後の運用戦略 19

参考情報

- ・ 損益計算書 21
- ・ 貸借対照表 22
- ・ キャッシュ・フロー計算書 23
- ・ 2015年4月期（第23期）の業績予想 24
- ・ ファンドサマリー 25
- ・ 業績の推移 26
- ・ ポートフォリオ物件一覧①（東京都心部） 27
- ・ ポートフォリオ物件一覧②（東京周辺部） 28
- ・ ポートフォリオ物件一覧③（その他地方都市） 29
- ・ 2014年10月期末（第22期末）継続鑑定評価額一覧 30
- ・ ポートフォリオマップ 31
- ・ 2014年10月期末（第22期末）時点の投資主状況 32
- ・ 2014年10月期（第22期）物件別賃貸事業収支 33
- ・ 2014年10月期末（第22期末）時点の有利子負債一覧 34
- ・ 投資口価格の推移 35
- ・ 資産運用会社の概要 36

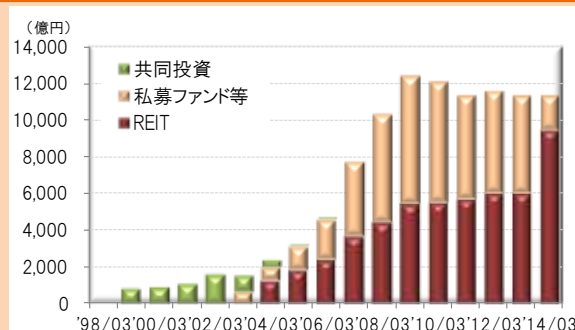
本投資法人の特長



本投資法人の特長：3つの特長を持つオフィス特化型REIT

10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
54物件・取得価格合計4,095億円・全840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 96.5 %



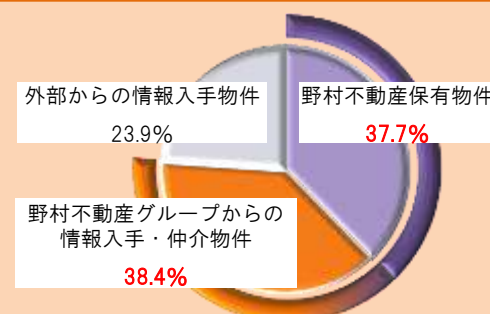
資産運用会社の長期運用ノウハウ

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ブライン
- 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

2014年10月期（第22期）のサマリー

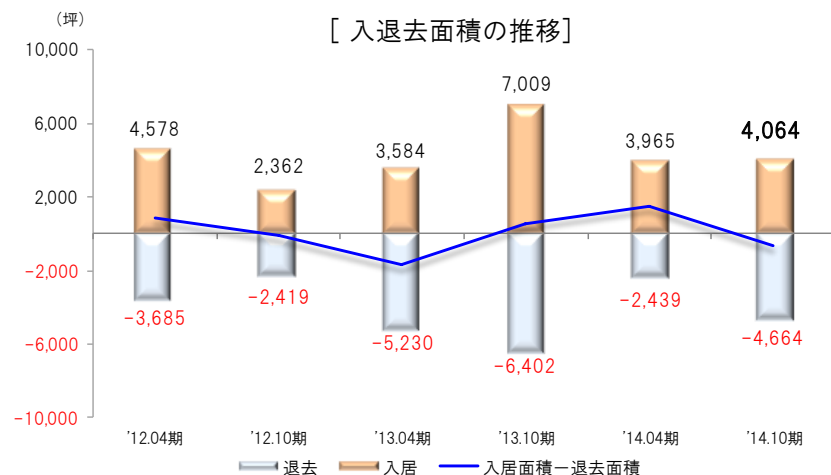


2014年10月期（第22期）の活動サマリー

運 営

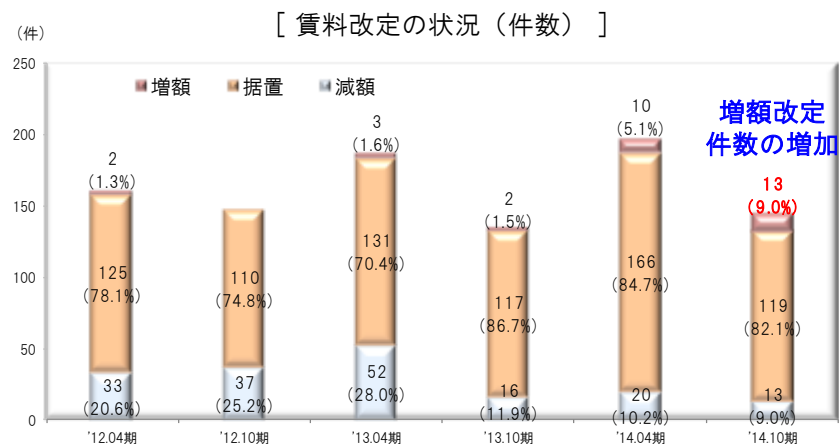
● 高稼働率の維持

期中平均稼働率 : **97.0 %** (前期比 +0.2 pt)
 期末賃料単価 : **16,725 円/坪** (前期比▲139 円)

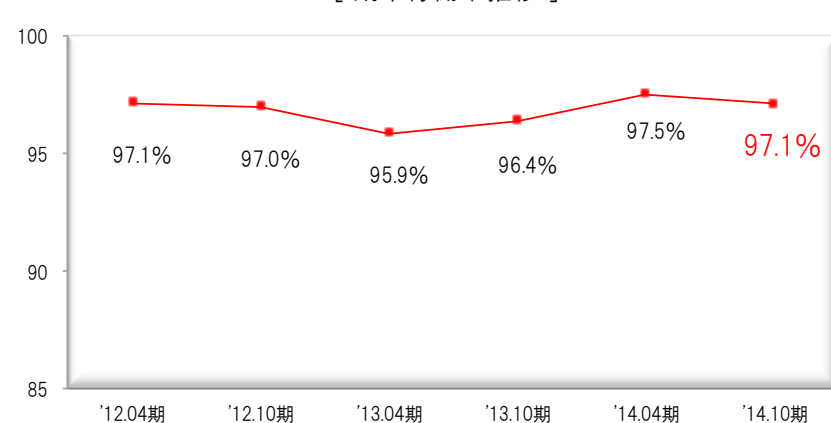


● 賃料改定の状況

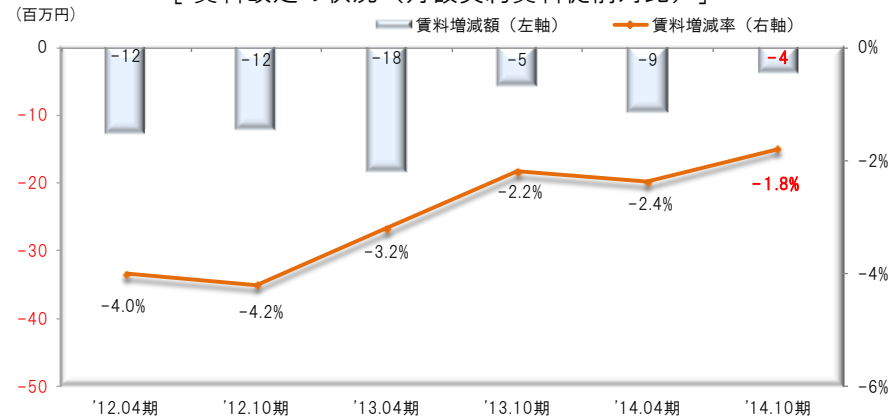
増額改定件数 : **13 件** (前期比+3 件)
 賃料変化率 : **▲1.8 %** (前期比+0.6 pt)



[期末稼働率推移]



[賃料改定の状況 (月額契約賃料従前対比)]



2014年10月期（第22期）の活動サマリー

投資

- 取得余力活用によるPMO日本橋茅場町の取得を決定
- スポンサーパイプラインを活用した取得の実施

PMO日本橋茅場町の取得を決定



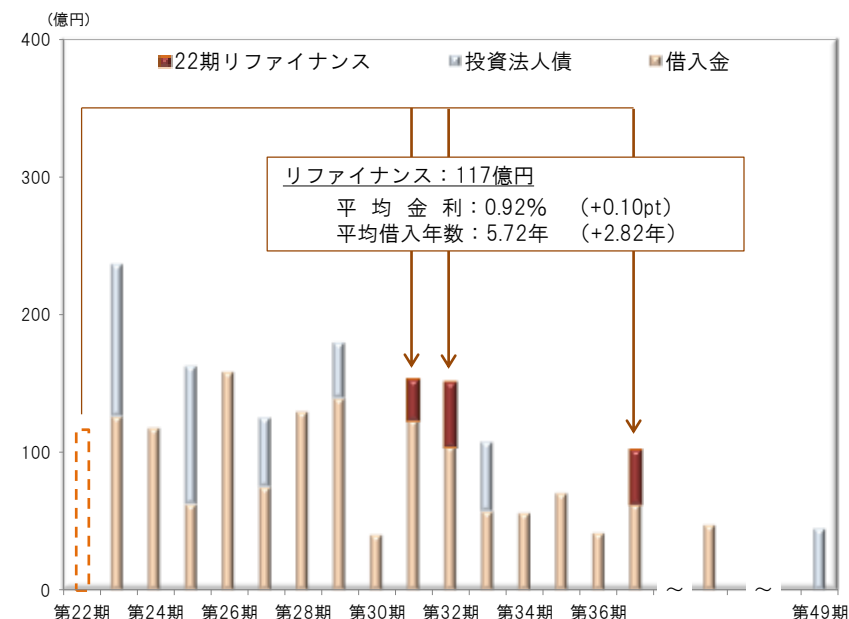
売主 : 野村不動産
 竣工 : 2014年8月
 取得予定日 : 2015年3月
 所在 : 東京都中央区
 取得予定価格 : 4,910百万円
 鑑定評価額 : **4,960百万円**
 NOI利回り : 4.4%

[ポートフォリオ概要（PMO日本橋茅場町含む）]

取得（予定）価格合計	:	4,144	億円
物件数	:	55	物件
ポートフォリオNOI 利回り	:	4.12	%
平均築年数	:	25.0	年
東京圏比率	:	75.6	%

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21期末		第22期末
加重平均金利	1.39%	→	1.39%
平均残存期間	3.6年	→	3.5年
固定比率	92.6%	→	94.0%
LTV	44.2%	→	44.1%

(注1) PMO日本橋茅場町のNOI利回りは、2014年11月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載のNOIを取得予定価格で除した値です。ポートフォリオNOI利回りは、既存54物件のNOI実績とPMO日本橋茅場町の鑑定NOIを合計して取得（予定）価格合計で除して算出しています。
 (注2) 平均築年数は、2014年10月末現在における築年数を取得（予定）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。）。

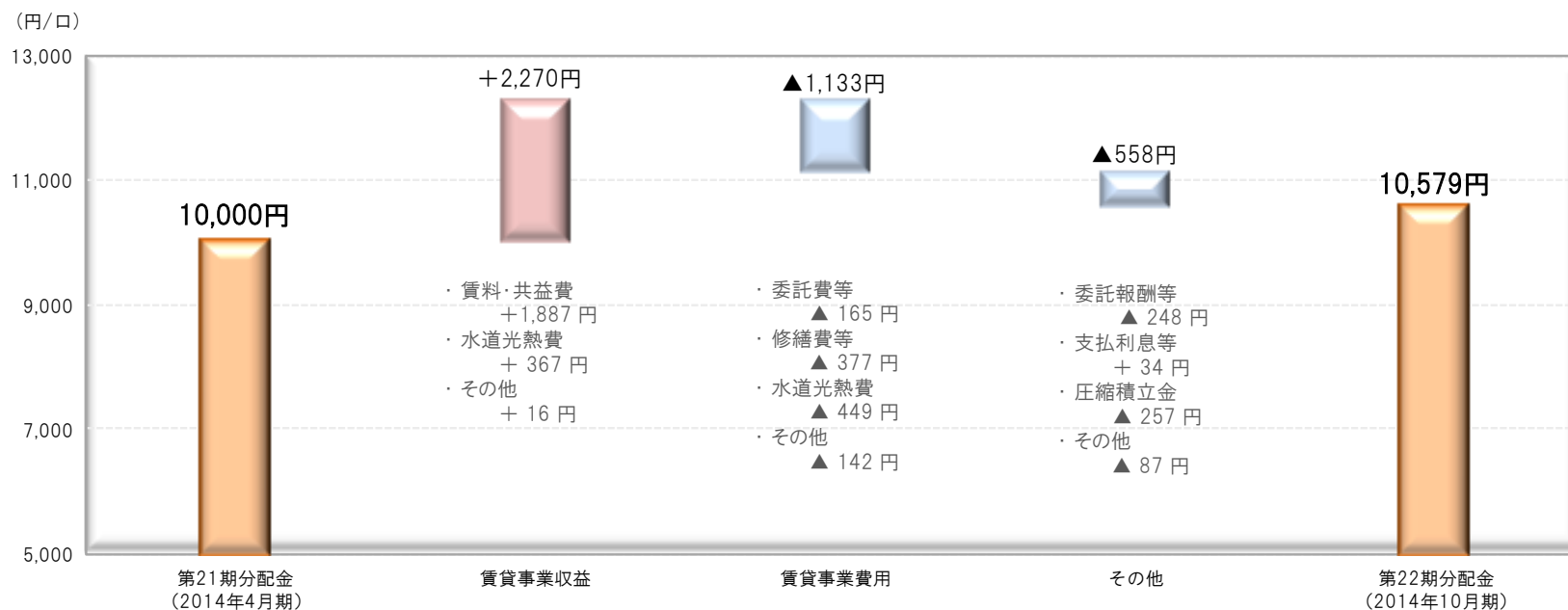
2014年10月期（第22期）の決算ハイライト

■ 当期の業績

	2014年4月期 (第21期)	2014年10月期 (第22期)	増減 (前期比)
営業収益	12,260 百万円	13,105 百万円	+6.9 %
営業利益	5,105 百万円	5,441 百万円	+6.6 %
当期純利益	3,630 百万円	3,941 百万円	+8.6 %
1口当たり分配金 (参考) 1口当たり当期純利益	10,000 円/口 9,743 円/口	10,579 円/口 10,579 円/口	+5.8 %

(参考) 従前予想	増減 (従前予想比)
2014年10月期 (第22期)	
13,067 百万円	+0.3 %
5,386 百万円	+1.0 %
3,874 百万円	+1.7 %
10,400 円/口 10,400 円/口	+1.7 %

■ 分配金の推移



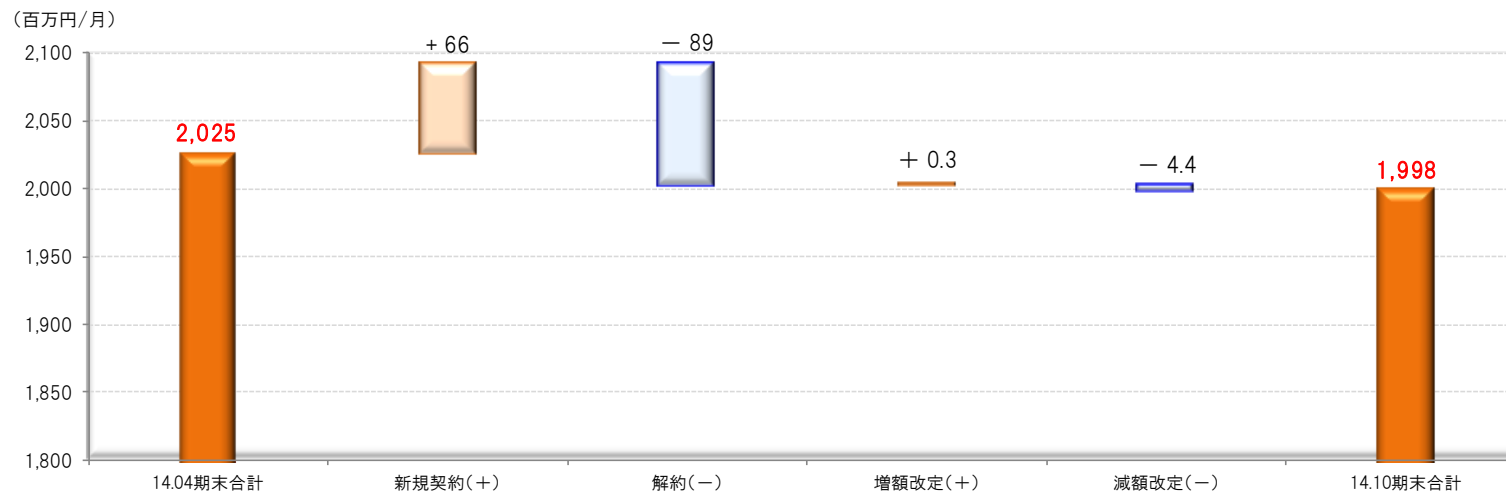
2014年10月期（第22期）の概況



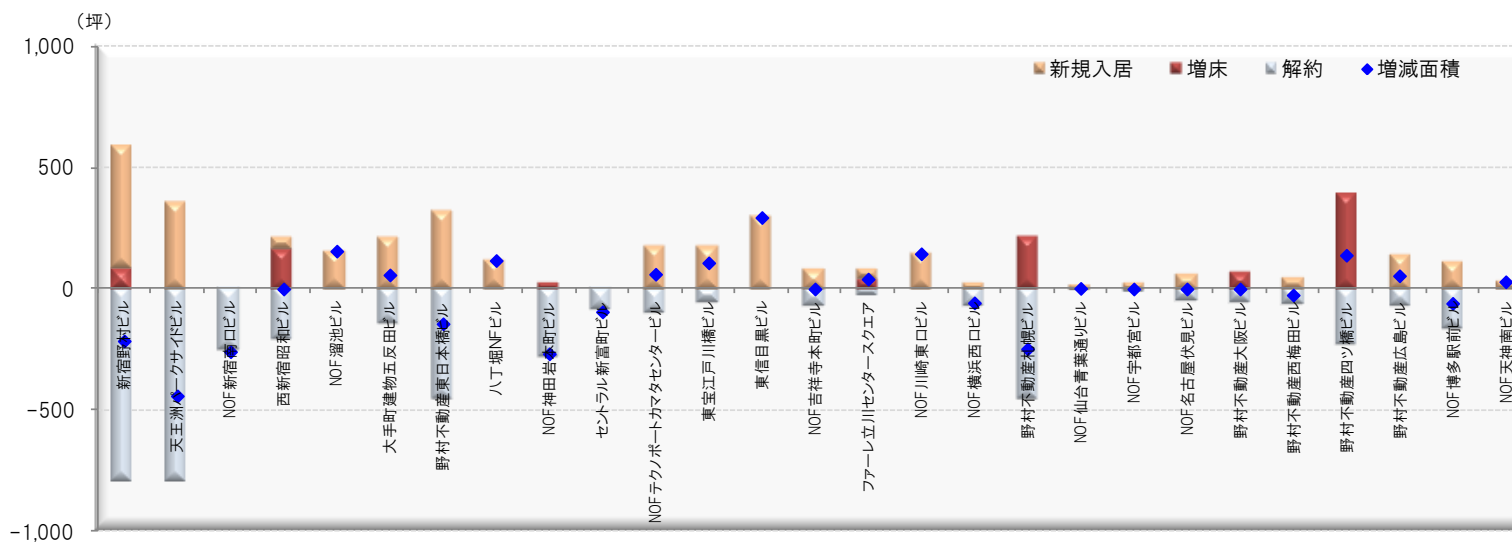
運営実績

- テナントの入退去に伴い賃料単価は微減（2014年10月末時点平均賃料単価：16,725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（2014年10月末時点：約8.5%（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2014年10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。)

2014年10月期末（第22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21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	21/03/29	34,616.84	8.3	(8.3)
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	15/03/31	15,082.43	3.6	(3.6)
3 オリエン트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	20/06/30	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	25/02/28	8,821.24	2.1	(2.1)
		NOF 仙台青葉通りビル	14/12/31	755.69	0.2	(0.2)
5 株式会社ジェーシービー	その他金融	JCB札幌東ビル	18/02/07	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)
		新宿野村ビル	16/01/31	5,743.64	1.4	(1.3)
7 野村不動産株式会社	不動産	NOF 横浜西口ビル	16/04/30	94.83	0.0	(0.0)
		野村不動産四ツ橋ビル	16/11/30	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	15/03/31	1,021.26	0.2	(0.2)
		野村不動産四ツ橋ビル	15/03/31	1,024.91	0.2	(0.2)
		麹町ミレニアムガーデン (住宅部分)	15/03/31	4,043.68	1.0	(1.0)
		新宿野村ビル	17/05/31	574.11	0.1	(0.1)
9 野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	NOF 宇都宮ビル	15/12/31	1,140.85	0.3	(0.3)
		野村不動産広島ビル	15/10/31	2,834.48	0.7	(0.7)
10 花王株式会社	化学	野村不動産四ツ橋ビル	18/04/30	4,494.05	1.1	-
合計				111,302.22	26.8	

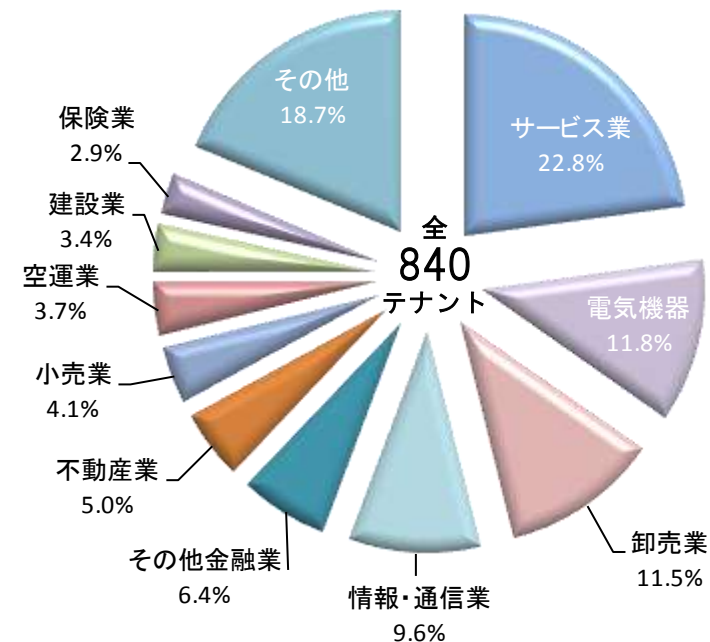
(注1) やむを得ない事情により開示しておりません。

■ 長期契約（契約残存期間3年以上）の割合

賃貸面積ベース 17.9 %

契約賃料ベース 16.0 %

■ 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



風力発電・太陽光発電の設置



LED電球の設置



空調設備の更新

■ DBJ Green Building認証の取得



非常に優れた
「環境・社会への配慮」がなされたビル

PMO日本橋本町



PMO八丁堀



PMO東日本橋



DBJ Green Building認証とは？

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

2014年10月期末（第22期末）継続鑑定評価額の状況

2014年10月期末（第22期末）時点の状況

継続鑑定評価額 3,488 億円

帳簿価額総額 4,021 億円

含み損益 ▲ 533 億円

< 参考 >

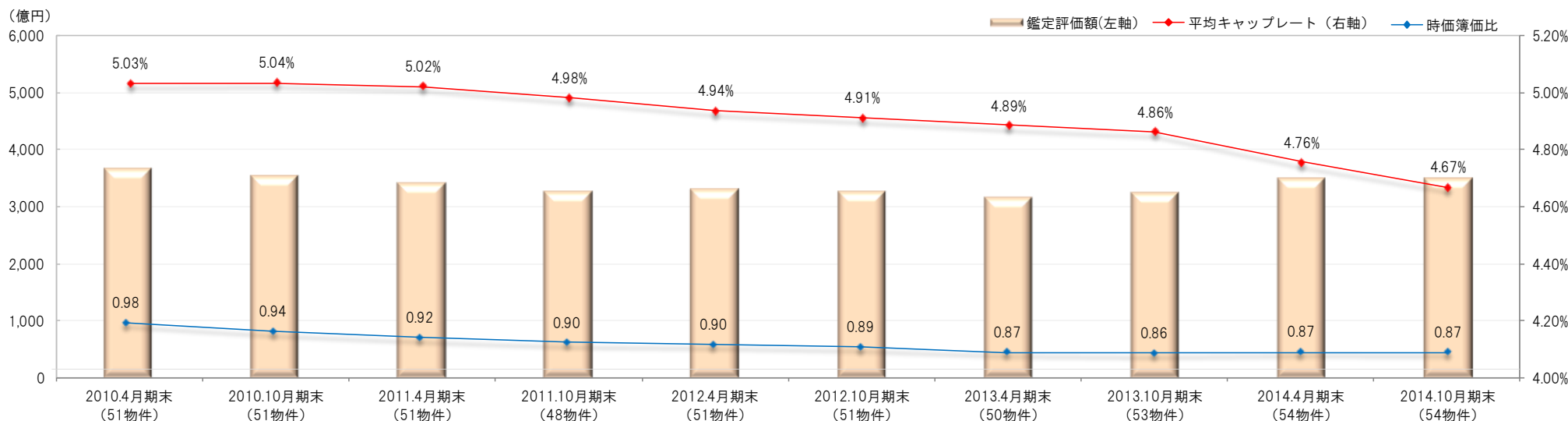
1口当たり含み損益	:	▲143,106 円
1口当たり純資産	:	578,510 円
1口当たりNAV	:	435,404 円

継続鑑定の動向

	第21期末	第22期末	前期比
鑑定評価額	3,500億円	3,488億円	▲0.3%
含み損益	▲527億円	▲533億円	▲6億円
	第21期末※	第22期末	割合
上昇	27 物件	35 物件	64.8%
維持	8 物件	8 物件	14.8%
下落	19 物件	11 物件	20.4%
合計	54 物件	54 物件	100.0%

※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



2014年10月期末（第22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
1,920.8 億円

平均調達金利
1.39 %

長期比率
81.6 %

固定金利比率
94.0 %
(注) 金利スワップによる固定化含む

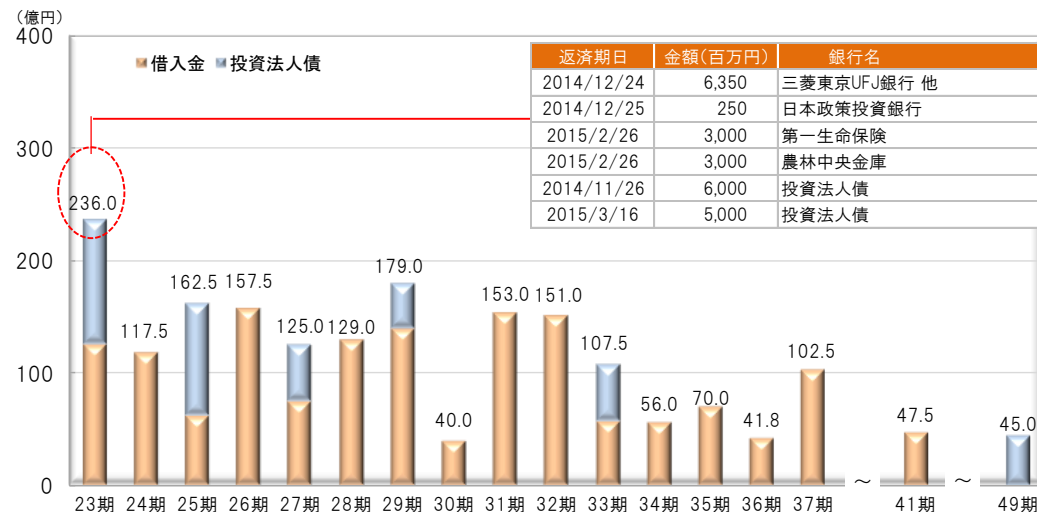
平均残存期間
3.5 年

LTV（総資産負債比率）
44.1 %

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

返済期限の分散状況



借入先金融機関の分散状況

(単位:億円)

金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	金融機関名	残高合計	
三菱東京UFJ銀行	248.5	福岡銀行	35.0	大同生命保険	15.0	
三井住友銀行	233.5	みずほ信託銀行	30.0	あおぞら銀行	15.0	
日本政策投資銀行	136.0	太陽生命保険	30.0	千葉銀行	10.0	
三菱UFJ信託銀行	135.5	農林中央金庫	30.0	京葉銀行	10.0	
三井住友信託銀行	134.0	りそな銀行	25.0	三井生命保険	10.0	
みずほ銀行	83.3	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	1,525.8	
				参考	投資法人債	395.0

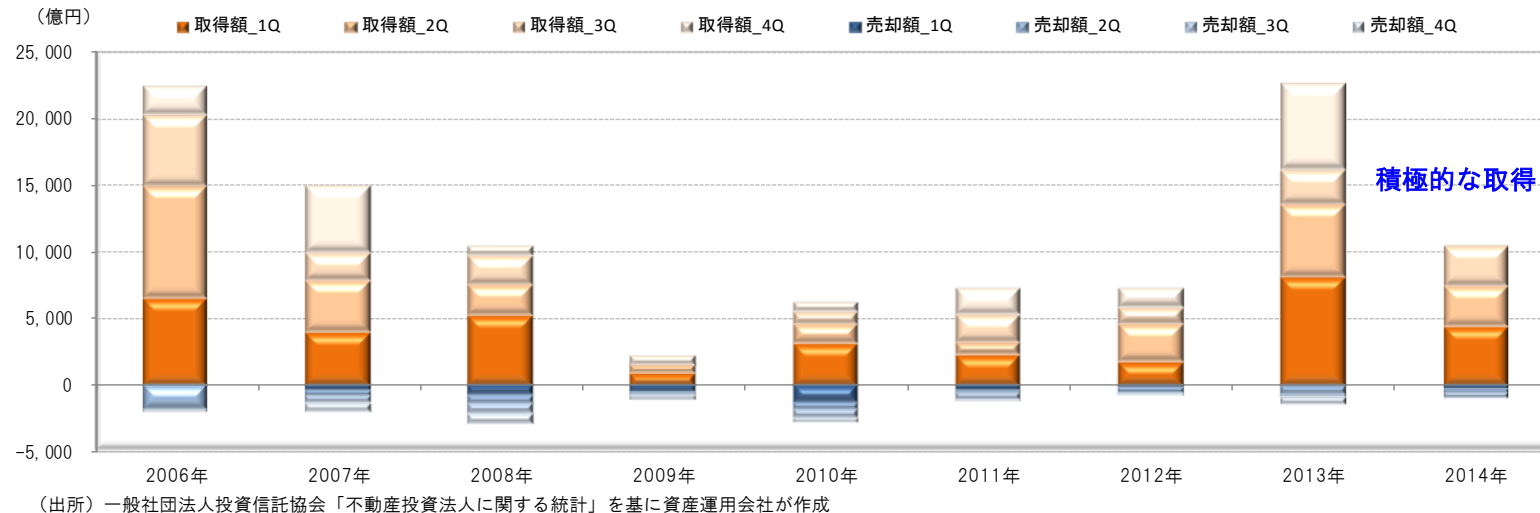
投資運用戰略



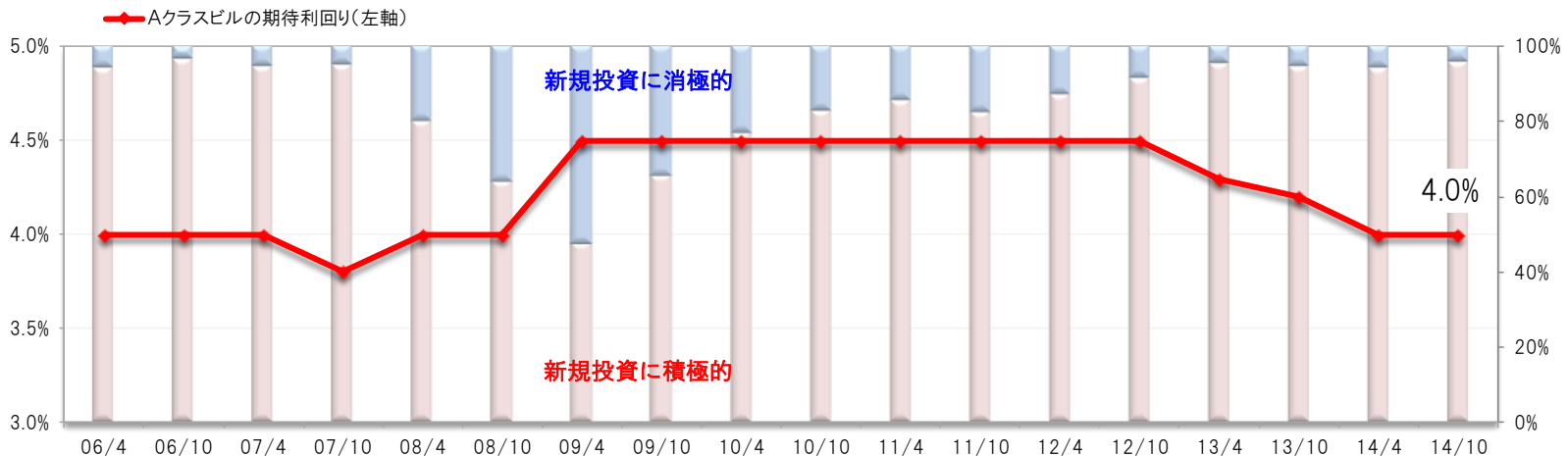
環境認識：オフィス売買マーケット

- 2014年は第3四半期までに2007年並みの取引が行われており、売買マーケットは活況
- 不動産プレイヤーは新規投資に積極的になり、Aクラスビルの期待利回りの低下傾向は継続

J-REITによる取得・売却額の推移



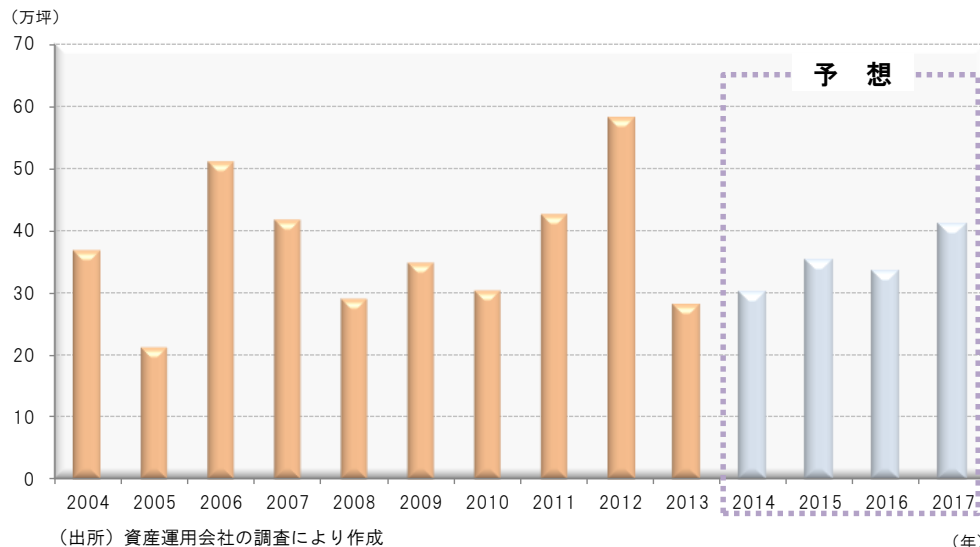
Aクラスビルの期待利回り（東京丸の内・大手町地区）及び不動産投資態度の推移



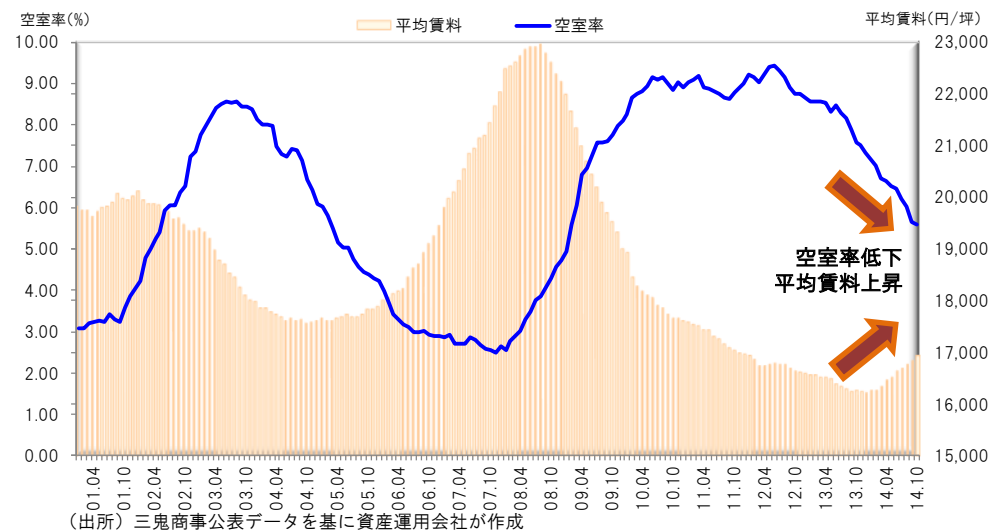
環境認識：オフィス賃貸マーケット

- オフィスの新規供給量は2014年から2017年まで年平均35万坪となっており、ピーク時（2012年）の6割弱の水準
- 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

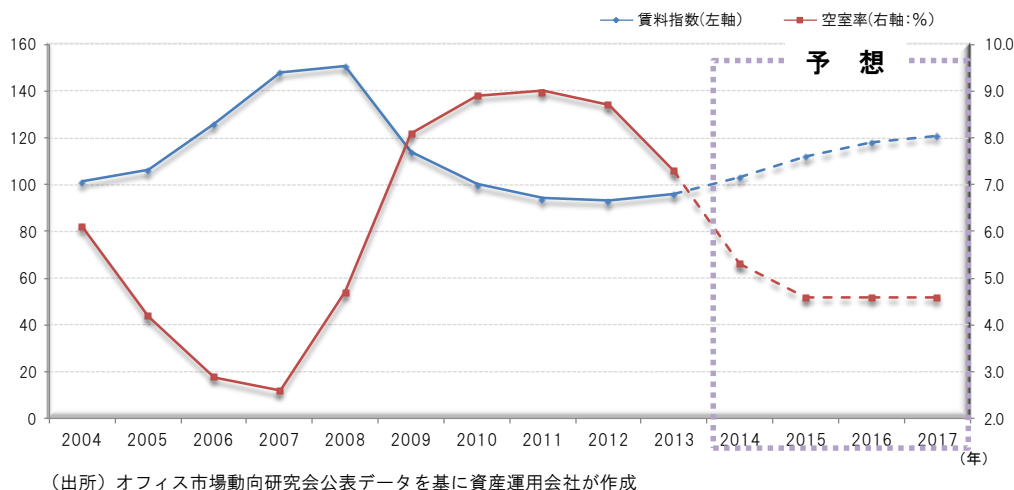
新規ビル供給量の推移（東京23区）



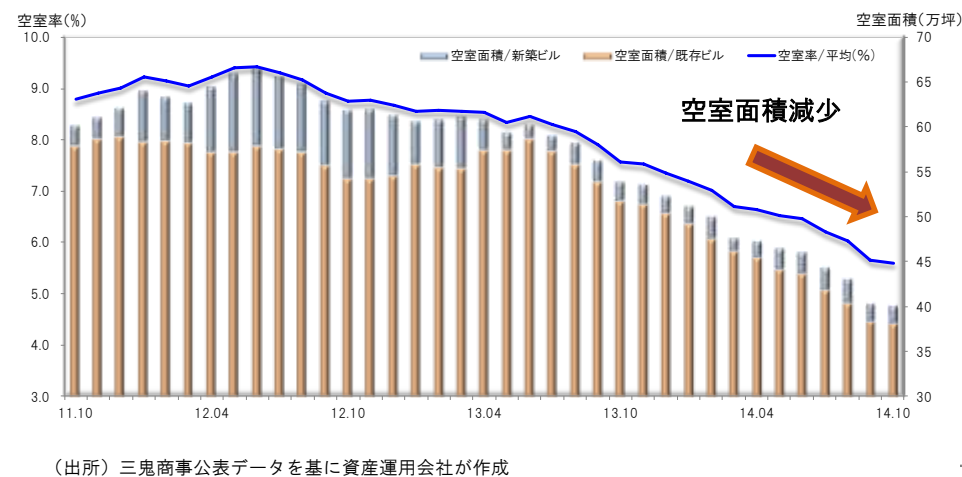
空室率・賃料サイクル（東京都心5区）



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）



■ スポンサーサポートの活用



NOMURA
Office Fund

スポンサーによる継続開発



野村不動産



物 件 情 報



野村不動産



野村不動産
アーバンネット



PM/BM業務



野村不動産



野村不動産
パートナーズ



スポンサーパイプライン（PMOシリーズ）

スポンサーによるPMOシリーズの継続的な開発実績

PMO田町



PMO銀座八丁目



PMO芝公園



PMO芝大門



大規模オフィスビルと同等の

・グレード感 ・最新鋭の設備 ・安心できる運営、管理

を中規模サイズで実現した新しいコンセプトのオフィスビルシリーズ

最新セキュリティシステム

- ・ワンフロア・ワンテナント設計
- ・セキュリティゲート・ICカードリーダー
- ・ITVカメラによる24時間遠隔監視



PMO日本橋本町セキュリティゲート



受付システム

No.	名称	所在地	竣工（予定） 時期	状況
1	PMO田町	港区芝	2014/2	稼働中
2	PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/4	稼働中
3	PMO芝公園	港区芝公園	2014/7	稼働中
4	PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
5	PMO日本橋江戸通	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	工事中
6	PMO平河町	千代田区平河町	2015/12	工事中
7	PMO日本橋本町三丁目	中央区日本橋本町	2016/2	工事中
8	PMO日本橋兜町	中央区日本橋兜町	2016/11	計画中
9	PMO西新橋	港区西新橋	2017/10	計画中
10	PMO日本橋本町Ⅱ	中央区日本橋本町	2016/12	工事中
11	PMO渋谷一丁目	渋谷区渋谷	2017/5	計画中
12	PMO内神田	千代田区内神田	2018/2	計画中

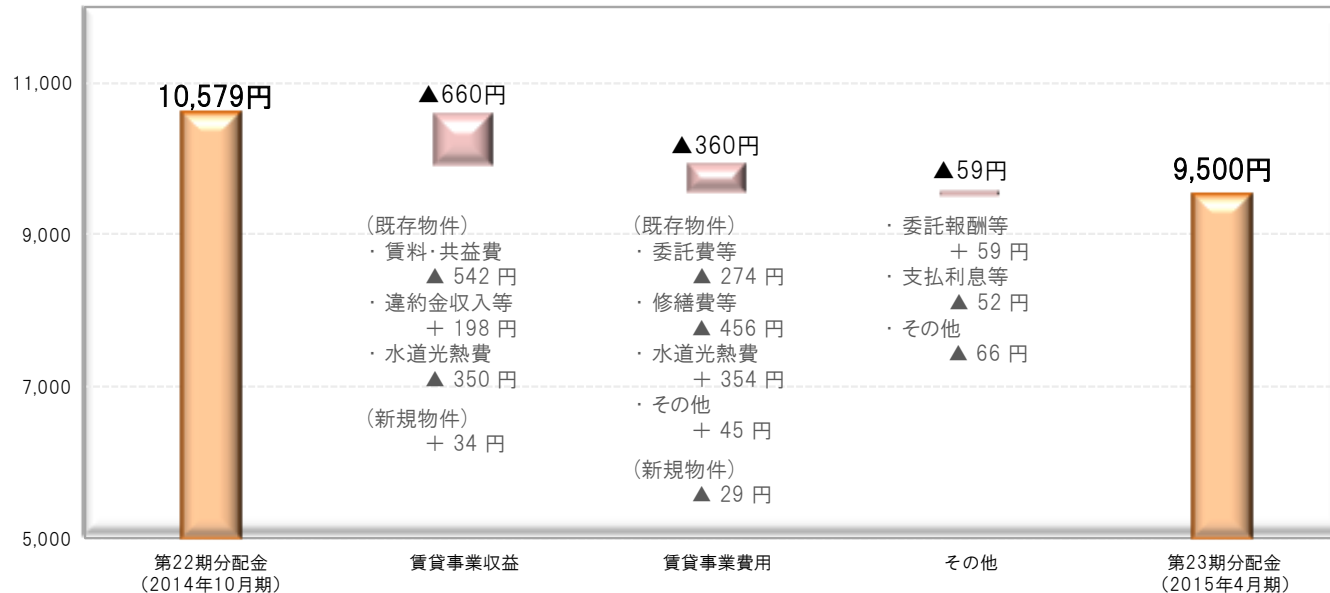
2015年4月期（第23期）の業績予想

当期の業績と予想

	2014年10月期 (第22期)	2015年4月期 (第23期)	増減 (前期比)
営業収益	13,105 百万円	12,959 百万円	▲1.1 %
営業利益	5,441 百万円	5,083 百万円	▲6.6 %
当期純利益	3,941 百万円	3,539 百万円	▲10.2 %
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	9,500 円/口 9,500 円/口	▲10.2 %

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】

・期末稼働率 : 97.6%
・期末賃料単価 : 16,904円/坪

【解約予告】

想定解約面積 : 4,300坪

・NOFテクノポートカマタセンタービル 769坪
・NOF渋谷公園通りビル 677坪
・NOF新宿南口ビル 371坪
・NOF日本橋本町ビル 293坪

【修繕工事費】

・修繕費 : 610百万円
・資本的支出 : 1,499百万円

※23期の主な修繕工事

空調機更新工事 SORA新大阪21 等
中央監視設備更新工事 天王洲パークサイドビル 等

【有利子負債】

・有利子負債残高(第23期末時点) 196,980百万円
・第23期返済期限到来有利子負債 23,600百万円
・新規物件取得に伴う借入金 5,150百万円

今後の運用戦略

- フェーズⅠ：ポートフォリオの質の向上を意識した運用を実践 ⇒ 分配金水準の向上、投資口価格の向上
- フェーズⅡ：外部成長による資産規模の拡大を目指す ⇒ 継続的な公募増資の検討、成長サイクルへの回帰

現状

ポートフォリオ収益力の低下

- ◆ ポートフォリオNOI利回りの低下
⇒ 物件競争力低下
- ◆ ポートフォリオ平均築年数の経過

フェーズⅠ

ポートフォリオの収益性及び質の向上

- ◆ ポートフォリオ収益性の向上
⇒ 平均賃料の向上
⇒ 稼働率の向上
- ◆ 物件入替の検討・推進
⇒ NOI利回り低下物件の売却
⇒ 築年数経過物件の売却
⇒ スポンサーとの協働
(PMOシリーズや再開発物件の取得)

フェーズⅡ

外部成長による資産規模の拡大

- ◆ 公募増資の検討
⇒ 資産規模5,000億円への成長

参 考 情 報



損益計算書

区 分		第21期 2013年11月1日～2014年4月30日 金 額(千円) 百分比(%)		第22期 2014年5月1日～2014年10月31日 金 額(千円) 百分比(%)	
経常損益	営業収益	12,260,050	100.0	13,105,730	100.0
	賃貸事業収入	11,044,180	90.1	11,747,350	89.6
	賃料収入	8,917,082	72.7	9,624,983	73.4
	共益費収入	2,127,097	17.3	2,122,367	16.2
	その他賃貸事業収入	1,215,870	9.9	1,358,379	10.4
	月極駐車場収入	280,987	2.3	274,830	2.1
	付帯収益	859,342	7.0	998,174	7.6
	その他賃料収入	74,015	0.6	83,246	0.6
	その他雑収入	1,524	0.0	2,127	0.0
	賃貸事業収入合計	12,260,050	100.0	13,105,730	100.0
	営業費用	7,154,440	58.4	7,664,406	58.5
	外注委託費	1,433,126	11.7	1,494,598	11.4
	公租公課	1,114,043	9.1	1,156,612	8.8
	水道光熱費	1,071,690	8.7	1,238,961	9.5
	保険料	19,547	0.2	21,061	0.2
	修繕費	347,044	2.8	376,287	2.9
	その他費用	300,783	2.5	309,653	2.4
	減価償却費	1,695,035	13.8	1,806,361	13.8
	賃貸事業費用合計	5,981,270	48.8	6,403,535	48.9
	資産運用報酬	982,383	8.0	1,070,098	8.2
	販売費及び一般管理費	190,786	1.6	190,771	1.5
営業外損益	賃貸事業利益	6,278,780	51.2	6,702,194	51.1
	営業利益	5,105,609	41.6	5,441,323	41.5
	営業外収益	13,627	0.1	11,466	0.1
	その他営業外収益	13,627	0.1	11,466	0.1
	営業外費用	1,488,273	12.1	1,510,202	11.5
	支払利息	839,877	6.9	951,320	7.3
	投資法人債利息	386,591	3.2	392,608	3.0
	投資法人債発行費償却	9,808	0.1	9,808	0.1
	融資関連費用	130,202	1.1	96,362	0.7
	その他営業外費用	121,792	1.0	60,101	0.5
営業外損益		▲ 1,474,646	▲ 12.0	▲ 1,498,735	▲ 11.4
経常利益		3,630,963	29.6	3,942,588	30.1
税引前当期純利益		3,630,963	29.6	3,942,588	30.1
法人税・住民税及び事業税		959	0.0	1,346	0.0
法人税等調整額		▲ 4	▲ 0.0	▲ 20	▲ 0.0
当期純利益		3,630,008	29.6	3,941,262	30.1
前期繰越利益		-	-	-	-
当期末処分利益		3,630,008	29.6	3,941,262	30.1

22期－21期 差額 金 額(千円)
845,679
703,170
707,900
▲4,730
142,509
▲6,156
138,831
9,230
603
845,679
509,965
61,472
42,568
167,271
1,514
29,243
8,870
111,326
422,265
87,714
▲14
423,414
335,713
▲2,160
▲2,160
21,928
111,443
6,016
-
▲33,839
▲61,691
▲24,089
311,624
311,624
386
▲15
311,253
0
311,253

賃貸事業収入

- ・期中平均稼働率 : 第21期 96.8%→第22期 97.0% (+0.2pt)
- ・新規取得+528百万円、既存53物件+174百万円

公租公課 1,156百万円(前期比+42百万円)

- 第22期末保有資産のうち、第21期末保有資産53物件について期間対応した額を費用化

賃貸事業収益

- ・NOI 8,508百万円
- ・償却後NOI 6,702百万円

修繕費

- ・修繕費 376百万円
- ・資本的支出 1,037百万円

※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	70百万円
野村不動産上野ビル	空調設備改修工事	116百万円
NOF川崎東ロビル	空調設備改修工事	121百万円

賃貸事業利益 6,702百万円(前期比 + 423百万円)

- ・不動産賃貸事業収入 +845百万円
- ・不動産賃貸事業費用 +422百万円

- 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21期末 2014年4月30日時点		第22期末 2014年10月31日時点		22期－21期 差額
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)
流動資産	31,281,241	7.2	32,877,557	7.5	1,596,316
現金及び預金	13,572,629	3.1	14,811,727	3.4	1,239,098
信託現金及び信託預金	16,929,121	3.9	17,382,219	4.0	453,098
その他の流動資産	779,490	0.2	683,610	0.2	▲95,880
固定資産	403,368,298	92.8	402,710,894	92.4	▲657,403
有形固定資産	397,668,632	91.5	397,022,683	91.1	▲645,948
不動産	118,542,776	27.3	118,430,311	27.2	▲112,465
建物	35,276,746	8.1	35,109,335	8.1	▲167,411
土地	83,266,030	19.2	83,320,976	19.1	54,945
信託不動産	279,077,304	64.2	278,549,678	63.9	▲527,625
建物	74,707,942	17.2	74,180,317	17.0	▲527,625
土地	204,369,361	47.0	204,369,361	46.9	-
その他の有形固定資産	48,551	0.0	42,693	0.0	▲5,857
その他の有形固定資産	48,551	0.0	42,693	0.0	▲5,857
無形固定資産	5,133,691	1.2	5,133,669	1.2	▲22
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	764	0.0	741	0.0	▲22
投資その他の資産	565,974	0.1	554,542	0.1	▲11,432
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	155,084	0.0	143,652	0.0	▲11,432
繰延資産	66,012	0.0	56,203	0.0	▲9,808
投資法人債発行費	66,012	0.0	56,203	0.0	▲9,808
資産の部合計	434,715,552	100.0	435,644,655	100.0	929,103

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	6,798	10,846	17,645
修繕積立金相当額	3,184	548	3,733
その他	4,828	5,986	10,815
合計	14,811	17,382	32,193

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	429,182	32,159 (1,806)	397,022
信託建物等	100,487	26,307 (1,265)	74,180
信託土地	204,369	-	204,369
建物等	40,961	5,851 (541)	35,109
土地	83,320	-	83,320
その他	42	-	42

負債及び純資産の部

区 分	第21期末 2014年4月30日時点		第22期末 2014年10月31日時点		22期－21期 差額
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)
流動負債	39,957,079	9.2	40,955,886	9.4	998,807
営業未払金	699,642	0.2	894,436	0.2	194,793
1年内償還予定の投資法人債	11,000,000	2.5	11,000,000	2.5	-
1年内返済予定の長期借入金	24,550,000	5.6	24,350,000	5.6	▲200,000
未払金等	1,662,963	0.4	2,453,680	0.6	790,716
前受金	1,919,124	0.4	1,917,534	0.4	▲1,590
その他の流動負債	125,348	0.0	340,235	0.1	214,887
固定負債	179,448,272	41.3	179,162,836	41.1	▲285,435
投資法人債	28,500,000	6.6	28,500,000	6.5	-
長期借入金	128,280,000	29.5	128,230,000	29.4	▲50,000
預り敷金及び保証金	6,802,593	1.6	6,750,508	1.5	▲52,084
信託預り敷金及び保証金	15,835,771	3.6	15,656,745	3.6	▲179,025
その他の固定負債	29,907	0.0	25,581	0.0	▲4,325
負債の部合計	219,405,352	50.5	220,118,723	50.5	713,371
純資産	215,310,200	49.5	215,525,932	49.5	215,732
投資主資本	211,430,494	48.6	211,430,494	48.5	-
出資総額	3,879,706	0.9	4,095,438	0.9	215,732
剰余金	215,310,200	49.5	215,525,932	49.5	215,732
純資産の部合計	215,310,200	49.5	215,525,932	49.5	215,732
負債及び純資産の部合計	434,715,552	100.0	435,644,655	100.0	929,103

借入金

有利子負債残高 192,080百万円

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$ 44.1%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}$ 81.6%

キャッシュ・フロー計算書

項 目	第21期	第22期
	2013年11月1日～2014年4月30日 金 額 (千円)	2014年5月1日～2014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	3,630,963	3,942,588
減価償却費	1,695,076	1,806,384
長期前払費用償却額	10,683	10,862
投資法人債発行費償却	9,808	9,808
受取利息	▲ 2,641	▲ 2,927
支払利息	1,226,469	1,343,928
固定資産除却損	15,949	3,129
営業未収入金の増減額(▲は増加)	28,569	▲ 18,807
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲ 20,895	135,535
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲ 249,829	194,793
未払金の増減額(▲は減少)	84,191	57,167
未払消費税等の増減額(▲は減少)	–	596,342
前受金の増減額(▲は減少)	167,473	▲ 1,590
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 53,926	214,887
その他	▲ 27,878	▲ 19,854
小 計	6,514,013	8,272,247
利息の受取額	2,641	2,927
利息の支払額	▲ 1,251,358	▲ 1,306,627
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 801	▲ 1,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,264,495	6,967,529
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	▲ 27,971,064	▲ 391,303
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 852,849	▲ 680,978
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 67,964	▲ 161,680
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,694,332	109,595
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 443,191	▲ 604,402
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	566,281	425,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 26,074,455	▲ 1,303,392
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	44,230,000	11,700,000
長期借入金の返済による支出	▲ 16,250,000	▲ 11,950,000
分配金の支払額	▲ 3,721,156	▲ 3,721,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,258,843	▲ 3,971,940
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	3,448,883	1,692,196
V. 現金及び現金同等物の期首残高	27,052,866	30,501,750
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	30,501,750	32,193,947

2015年4月期（第23期）の業績予想

区 分	第22期 (百万円)	第23期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	11,747	11,556	▲190	▲1.6
その他賃貸事業収入	1,358	1,403	44	3.3
賃貸事業収入合計	13,105	12,959	▲145	▲1.1
営業収益	13,105	12,959	▲145	▲1.1
外注委託費	1,494	1,535	40	2.7
公租公課	1,156	1,140	▲16	▲1.4
水道光熱費	1,238	1,108	▲130	▲10.5
保険料	21	21	0	2.7
修繕費	376	613	237	63.2
その他費用	309	372	62	20.3
減価償却費	1,806	1,845	38	2.2
賃貸事業費用合計	6,403	6,637	234	3.7
資産運用報酬	1,070	1,036	▲33	▲3.1
販売費及び一般管理費	190	202	11	5.9
営業費用	7,664	7,876	211	2.8
賃貸事業利益	6,702	6,322	▲379	▲5.7
営業利益	5,441	5,083	▲357	▲6.6
営業外収益	11	3	▲8	▲73.8
営業外費用	1,510	1,546	35	2.4
営業外損益	▲1,498	▲1,543	▲44	▲3.0
経常利益	3,942	3,540	▲402	▲10.2
税引前当期純利益	3,942	3,540	▲402	▲10.2
法人税・住民税及び事業税	1	1	▲0	▲25.7
法人税等調整額	▲0	-	0	100.0
当期純利益	3,941	3,539	▲401	▲10.2
当期末処分利益	3,941	3,539	▲401	▲10.2
期末時点発行済投資口数(口)	372,553口	372,553口	-	-
一口当たり分配金(円)	10,579円	9,500円	▲1,079	▲10.2

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 : 613百万円
- ・資本的支出 : 1,499百万円

※23期の主な修繕工事

野村不動産上野ビル	空調設備改修工事	: 101百万円
NOF川崎東口ビル	空調設備改修工事	: 121百万円
SORA新大阪21	空調機更新工事	: 120百万円
天王洲PSビル	中央監視更新工事	: 91百万円

【有利子負債】

- ・有利子負債残高(第22期末時点) : 192,080百万円
- ・第23期返済期限到来有利子負債

借換	: 23,350百万円
返済	: 250百万円
- ・新規取得に伴う借入 : 5,150百万円

- 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 : 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

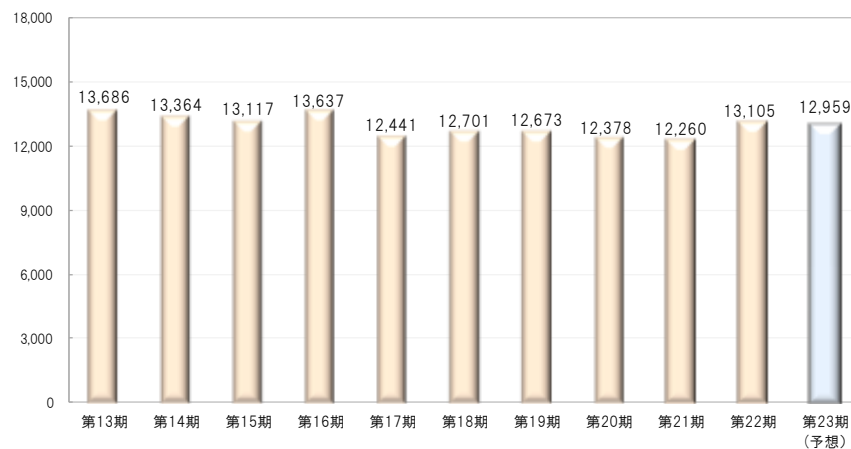
ファンドサマリー

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	第21期 '14.04期	第22期 '14.10期
総資産額	百万円	410,127	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375	393,914	404,207	434,715	435,644
有利子負債額	百万円	191,980	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650	179,200	164,350	192,330	192,080
期末LTV（総資産ベース）	%	46.8	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0	45.5	40.7	44.2	44.1
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	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	305,123	372,553	372,553	372,553
純資産額	百万円	190,490	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468	189,581	215,405	215,310	215,525
1口当たり純資産額	円	624,306	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957	621,329	578,188	577,931	578,510
期末投資口価格（終値）	円	531,000	494,500	584,000	421,000	464,500	502,000	622,000	485,500	442,000	494,000
時価総額	百万円	162,020	150,883	178,191	128,456	141,729	153,171	189,786	180,874	164,668	184,041
営業収益	百万円	13,686	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701	12,673	12,378	12,260	13,105
営業利益	百万円	6,747	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482	5,544	5,127	5,105	5,441
当期純利益	百万円	5,034	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912	4,026	3,635	3,630	3,941
分配総額	百万円	5,034	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912	3,787	3,725	3,725	3,941
1口当たり分配金	円	16,500	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000	10,000	10,579
組入資産額（取得価格合計）	百万円	378,607	378,607	376,115	367,729	375,429	375,429	372,149	383,029	409,529	409,529
物件数	件	51	51	51	48	51	51	50	53	54	54
賃貸可能面積	m ²	439,139.15	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
テナント数	社	686	704	746	753	784	793	771	812	832	840
期末稼働率	%	95.0	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0	95.9	96.4	97.5	97.1
総資産経常利益率（ROA）	%	1.2	1.1	1.1	1.2	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9
（年換算値）	%	2.5	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0	2.1	1.8	1.7	1.8
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.6	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1	2.1	1.8	1.7	1.8
（年換算値）	%	5.3	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1	4.3	3.5	3.4	3.6
期末自己資本比率	%	46.4	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7	48.1	53.3	49.5	49.5
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	5.33	4.94	4.85	4.51	4.85	4.95	5.23	5.22	5.35	5.28
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	375,851	374,569	371,136	362,390	369,488	368,621	365,302	375,744	402,801	402,155
期末保有物件算定価格合計	百万円	367,066	353,363	341,450	326,690	333,410	326,738	316,788	324,084	350,054	348,841
含み損益総額	百万円	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078	-41,883	-48,514	-51,660	-52,747	-53,314
1口当たり含み損益	円	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242	-137,265	-159,000	-138,665	-141,584	-143,106
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	595,513	552,983	525,024	505,965	502,680	483,691	462,329	439,522	436,347	435,404
賃貸NOI	百万円	9,884	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331	8,121	7,955	7,973	8,508
賃貸NOI利回り（年換算値・期末時点）	%	5.3	4.9	4.8	4.5	4.5	4.4	4.4	4.2	4.2	4.1
減価償却費	百万円	1,865	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669	1,654	1,658	1,695	1,806
資本的支出	百万円	692	597	750	1,088	1,022	827	1,054	1,065	1,167	1,037
FFO	百万円	6,908	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592	5,451	5,304	5,334	5,757
1口当たりFFO	円	22,640	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329	17,867	14,236	14,319	15,454
FFOペイアウトレシオ	%	72.9	70.4	73.4	84.4	69.3	70.0	69.5	70.2	69.8	68.5

業績の推移

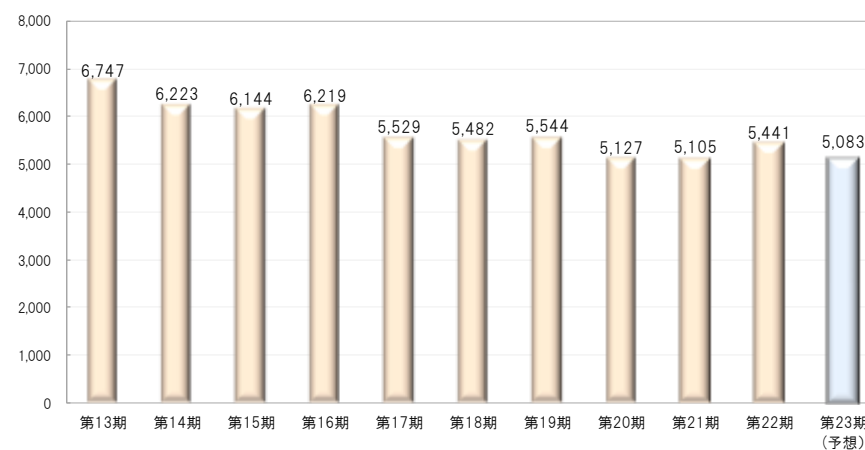
営業収益

(百万円)



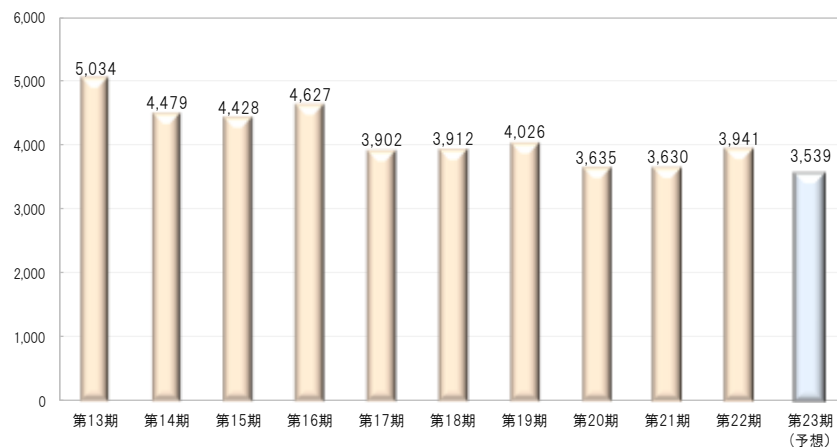
営業利益

(百万円)



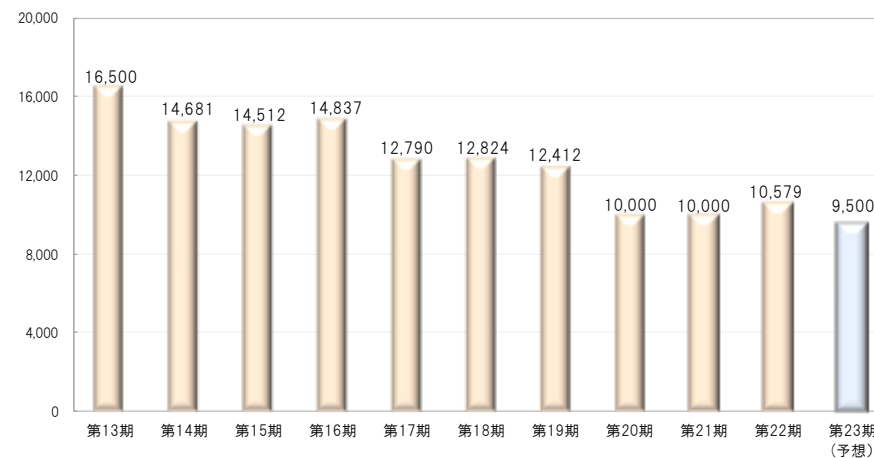
当期純利益

(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	28,960.02	91.9%	102	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
麴町ミレニアムガーデン	千代田区麴町	2000. 5	21階	①55,353.00 ②16,050.53	16,384.19	15,721.73	96.0%	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	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	15,290.11	84.7%	19	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	5,852.92	87.2%	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%	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駿河台ブラザビル	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
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	5,545.13	100.0%	12	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	4,079.87	89.6%	6	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	3,596.31	88.2%	6	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	2,154.02	87.4%	5	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(27物件)					203,553.34	195,465.20	96.0%	325			256,260

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%	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)	13,847.84	13,006.97	93.9%	16	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%	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%	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川崎東口ビル	川崎市川崎区	1988. 3	12階	10,932.69	8,266.67	7,991.22	96.7%	30	16%	2005. 6	9,500
NOF横浜西口ビル	横浜市西区	1985. 10	9階	10,055.13	6,866.60	6,677.25	97.2%	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	3,976.67	93.9%	16	19%	2007. 9	2,993
東京周辺部合計(12物件)					66,069.31	64,335.78	97.4%	170			52,299

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(㎡)		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)
					(注1)	(注2)							
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	札幌市中央区	1981. 8	12階	18,842.51		13,642.16	13,642.16	100.0%	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	5,741.87	87.5%	5	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	5,620.54	93.2%	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	5,882.20	100.0%	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	3,062.34	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2 1	大阪市淀川区	1994. 7	21階	38,252.92		21,234.65	20,901.19	98.4%	36	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	4,892.36	93.8%	15	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	11,558.68	100.0%	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	7,685.64	98.2%	21	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	7,077.89	94.0%	49	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	3,690.52	97.9%	26	1%	2009. 3	3,739
その他地方都市合計(15物件)							157,845.38	155,067.80	98.2%	345			100,970
合計(54物件)							427,468.03	414,868.78	97.1%	840	7.0%		409,529

(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、2014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。

2014年10月期末（第22期末）継続鑑定評価額一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第22期末 貸借対照表計上 (百万円)	第22期末 算定価格 (百万円)	差額 (期末算定-簿価) (百万円)	第21期末 算定価格 (百万円)	第21期と第22期の 期末算定価格の差異	
						(百万円)	変化率
新宿野村ビル	38,730	40,119	43,800	3,680	43,800	-	-
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,256	20,100	-12,157	22,700	-2,600	-11.5%
麹町ミレニアムガーデン	26,500	27,614	26,700	-915	26,700	-	-
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,326	21,800	1,474	21,600	200	0.9%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,424	13,100	675	14,000	-900	-6.4%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,344	9,790	-2,555	9,600	190	2.0%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,521	10,100	-2,422	9,950	150	1.5%
セコムメディカルビル	11,500	10,836	11,100	264	11,100	-	-
NOF芝ビル	10,000	9,926	6,920	-3,006	6,870	50	0.7%
西新宿昭和ビル	8,800	8,642	8,020	-622	7,850	170	2.2%
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,556	4,710	-2,847	4,480	230	5.1%
NOF溜池ビル	7,400	7,762	6,020	-1,742	6,020	-	-
岩本町東洋ビル	6,020	5,963	3,970	-1,994	3,930	40	1.0%
NOF品川港南ビル	5,500	5,276	4,190	-1,086	4,120	70	1.7%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,805	4,630	-176	4,730	-100	-2.1%
PMO日本橋本町	5,000	4,716	4,220	-497	4,190	30	0.7%
大手町建物五反田ビル	4,100	4,273	4,340	66	4,260	80	1.9%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,030	3,530	-501	3,590	-60	-1.7%
PMO秋葉原	3,790	3,713	4,180	467	4,080	100	2.5%
八丁堀N Fビル	3,160	3,129	2,420	-710	2,430	-10	-0.4%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,003	4,010	1,007	3,960	50	1.3%
NOF高輪ビル	3,010	3,021	2,650	-372	2,590	60	2.3%
PMO八丁堀	2,430	2,362	2,800	437	2,720	80	2.9%
NOF南新宿ビル	2,280	2,290	2,200	-90	2,220	-20	-0.9%
PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,076	2,160	83	2,110	50	2.4%
セントラル新富町ビル	1,750	1,749	1,320	-430	1,310	10	0.8%
PMO東日本橋	1,480	1,426	1,640	214	1,610	30	1.9%
東京都心部合計	256,260	254,172	230,420	-23,752	232,520	-2,100	-0.9%
野村不動産上野ビル	7,830	7,849	6,230	-1,619	6,150	80	1.3%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,270	4,790	-1,481	5,030	-240	-4.8%
NF本郷ビル	4,700	4,644	4,830	186	4,750	80	1.7%
東宝江戸橋ビル	2,080	2,089	1,140	-949	1,090	50	4.6%
東信目黒ビル	1,340	1,341	911	-431	844	67	7.9%
クリスタルパークビル	3,700	3,611	3,310	-302	3,310	-	-
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,806	1,720	-87	1,560	160	10.3%
ファースト立川センタースクエア	3,290	2,949	3,810	861	3,920	-110	-2.8%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,368	7,800	-1,569	7,610	190	2.5%
NOF横浜西口ビル	5,050	5,004	5,230	225	5,030	200	4.0%
NOF新横浜ビル	3,600	3,195	2,600	-595	2,530	70	2.8%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,878	1,910	-969	1,870	40	2.1%
東京周辺部合計	52,299	51,011	44,281	-6,730	43,694	587	1.3%

物件名称	取得価格 (百万円)	第22期末 貸借対照表計上 (百万円)	第22期末 算定価格 (百万円)	差額 (期末算定-簿価) (百万円)	第21期末 算定価格 (百万円)	第21期と第22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	7,638	6,020	-1,619	5,840	180	3.1%
野村不動産札幌ビル	5,300	4,760	4,120	-641	4,120	-	-
JCB札幌東ビル	3,700	3,510	3,260	-251	3,200	60	1.9%
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,087	1,990	-1,097	1,990	-	-
NOF宇都宮ビル	2,970	2,181	2,310	128	2,300	10	0.4%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	3,985	2,240	-1,746	2,240	-	-
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,581	2,240	-1,341	2,210	30	1.4%
オムロン京都センタービル	23,700	21,469	17,900	-3,569	17,800	100	0.6%
SORA新大阪21	19,251	18,480	11,900	-6,581	12,000	-100	-0.8%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,199	6,090	-109	6,210	-120	-1.9%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,809	3,430	-2,380	3,300	130	3.9%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,690	3,980	289	4,050	-70	-1.7%
野村不動産広島ビル	1,930	2,447	2,270	-177	2,260	10	0.4%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,556	4,190	-2,366	4,140	50	1.2%
NOF天神南ビル	3,739	3,571	2,200	-1,372	2,180	20	0.9%
その他地方都市合計	100,970	96,972	74,140	-22,832	73,840	300	0.4%
合 計	409,529	402,155	348,841	-53,315	350,054	-1,213	-0.3%

(A)

(B)

(A)

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異

-53,314 百万円

(-143,106円/口)

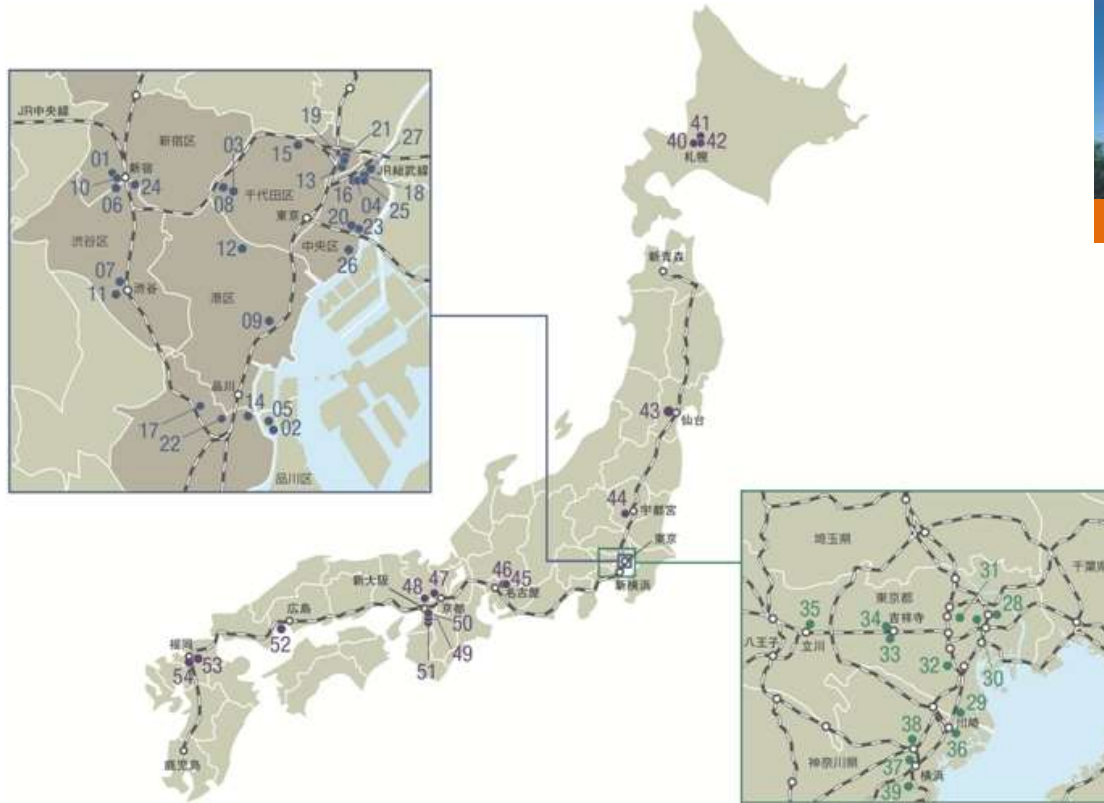
● 期末算定価格の前期比増減

	第20期⇒第21期	第21期⇒第22期
上昇	27物件	35物件
維持	8物件	8物件
下落	19物件	11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 大手町建物五反田ビル
- 18 野村不動産東日本橋ビル
- 19 PMO秋葉原
- 20 八丁堀NFビル
- 21 NOF神田岩本町ビル
- 22 NOF高輪ビル
- 23 PMO八丁堀
- 24 NOF南新宿ビル
- 25 PMO日本橋大伝馬町
- 26 セントラル新富町ビル
- 27 PMO東日本橋



東京周辺部

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

その他地方都市

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



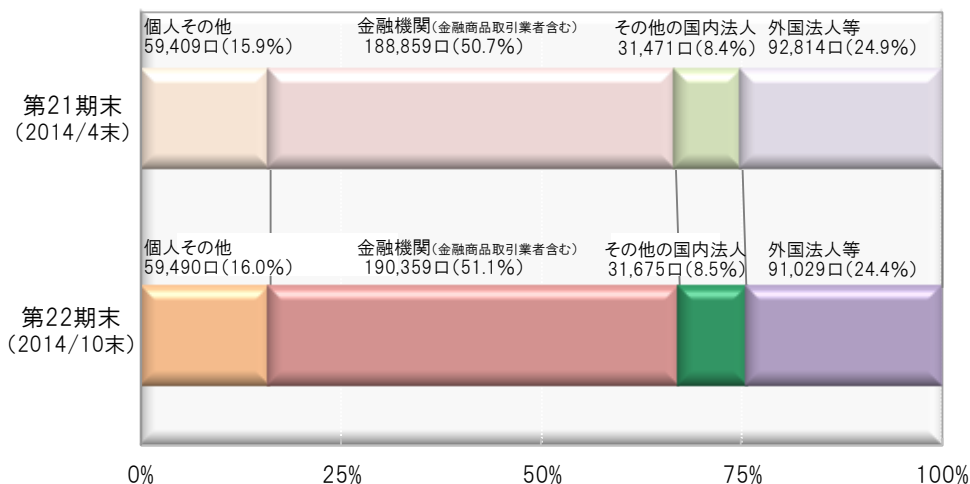
オムロン京都センタービル



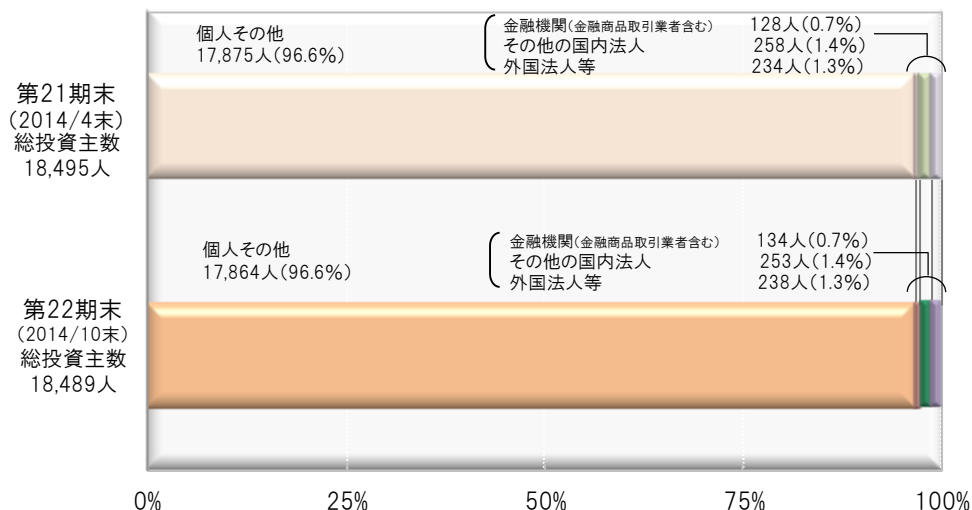
SORA新大阪21

2014年10月期末（第22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21期末		第22期末	
銀行	17,875口	4.80%	18,574口	4.99%
信託銀行	149,370口	40.09%	140,141口	37.62%
生命保険会社	7,512口	2.02%	9,292口	2.49%
損害保険会社	1,247口	0.33%	1,027口	0.28%
その他金融機関	12,855口	3.45%	21,325口	5.72%
	188,859口	50.69%	190,359口	51.10%

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）	79,742口	21.40%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,848口	5.60%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	17,825口	4.78%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	15,361口	4.12%
5	野村不動産株式会社	15,287口	4.10%
6	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	15,007口	4.03%
7	野村證券株式会社	8,192口	2.20%
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	6,114口	1.64%
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	5,074口	1.36%
	合 計	190,450口	51.12%

（参考）第21期末の上位10投資主の所有割合 51.34%

2014年10月期（第22期）物件別賃貸事業収支

(千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル※	麹町 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	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	1,514,930			732,327	515,046	243,436	281,920		229,120	266,268	139,046	149,914	145,529	160,228
賃貸料(共益費含む)	1,358,918			699,238	425,830	222,078	255,322		200,674	237,104	121,307	139,246	130,790	138,781
その他収入	156,011			33,088	89,216	21,358	26,597		28,446	29,163	17,738	10,667	14,739	21,447
賃貸事業費用	904,726			268,365	303,149	75,680	78,286		97,652	109,157	66,124	76,321	52,190	84,868
外注委託費	188,405			63,212	146,086	13,723	13,136		16,489	40,345	10,783	13,938	9,895	19,024
公租公課	180,554			42,011	50,374	23,116	26,231		22,544	32,211	15,079	17,050	11,691	15,149
水道光熱費	197,072			42,953	26,626	21,246	10,813		23,738	19,685	12,200	13,849	10,766	19,163
保険料	2128			860	100	295	195		351	720	166	194	201	328
修繕費	85,305			10,691	10,998	2,054	1,121		3,058	259	3,465	1,718	2,306	4,852
その他費用	56,965			9,433	10,986	4,605	2,260		4,405	4,424	2,808	8,018	1,320	1,272
減価償却費	194,295	86,458	130,660	99,203	57,975	10,637	24,528	45,115	27,063	11,510	21,620	21,551	16,008	25,076
賃貸事業損益	610,203	501,001	444,519	463,961	211,897	167,756	203,633	182,195	131,468	157,111	72,921	73,592	93,339	75,360
減価償却費控除前利益(NOI)	804,498	587,460	575,180	563,164	269,872	178,393	228,162	227,310	158,532	168,622	94,542	95,144	109,347	100,437

物件名称	NOF豊洲台 プラザビル	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NFビル	NOF神田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF南新宿ビル	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
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	143,559	116,520	221,528	137,624	114,333	73,977	124,157	109,004	88,311	88,586	71,945	51,422	55,935	212,373
賃貸料(共益費含む)	132,233	107,611	204,752	127,623	104,480	64,351	110,338	95,346	79,310	75,405	66,767	40,674	49,358	193,571
その他収入	11,325	8,909	16,775	10,000	9,852	9,626	13,818	13,657	9,000	13,180	5,177	10,747	6,577	18,802
賃貸事業費用	52,335	50,201	143,134	58,827	47,765	43,421	41,664	42,471	39,676	35,533	31,919	23,795	30,790	78,782
外注委託費	11,288	8,845	19,190	16,468	8,853	11,729	7,139	9,606	7,492	7,328	6,693	5,066	6,415	19,032
公租公課	13,657	6,823	7,259	11,956	7,774	7,887	8,569	8,725	6,259	9,988	6,089	4,097	4,852	14,679
水道光熱費	10,911	7,801	19,509	10,095	7,977	6,485	8,764	8,934	6,520	8,856	4,659	5,591	6,048	17,397
保険料	183	147	309	249	133	10	171	174	125	110	89	102	95	267
修繕費	1,687	511	1,845	3,689	771	4,324	2,699	3,743	2,250	651	490	1,612	521	9,507
その他費用	1,746	455	72,394	2,317	594	3,555	1,322	334	1,128	815	432	1,186	45	1,064
減価償却費	12,860	25,617	22,624	14,049	21,660	9,428	12,998	10,952	15,900	7,782	13,465	6,138	12,812	16,833
賃貸事業損益	91,224	66,319	78,393	78,796	66,567	30,555	82,492	66,532	48,635	53,052	40,026	27,626	25,145	133,591
減価償却費控除前利益(NOI)	104,085	91,936	101,018	92,846	88,227	39,984	95,490	77,485	64,536	60,835	53,491	33,765	37,957	150,424

物件名称	NOFテクノポート カマタセンタービル	NOF本郷ビル※	東宝江戸川種ビル	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	JCB札幌東区※
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	272,686		39,590	8,762	127,037	68,467	207,881	295,028	227,073	154,554	99,107	343,735	185,864	
賃貸料(共益費含む)	218,902		33,226	7,202	112,691	62,843	188,568	261,317	198,018	136,797	78,820	296,960	164,577	
その他収入	53,783		6,363	1,559	14,346	5,624	19,312	33,710	29,054	17,756	20,286	46,775	21,287	
賃貸事業費用	197,663		29,586	23,412	51,452	28,330	111,932	137,014	83,514	81,512	63,155	189,406	106,410	
外注委託費	47,663		5,765	3,154	19,485	5,414	41,626	20,968	20,471	18,897	12,016	38,621	15,808	
公租公課	35,097		7,208	2,402	9,586	5,006	16,268	20,126	21,245	16,415	7,030	32,324	16,275	
水道光熱費	44,248		4,977	1,764	9,049	4,187	32,461	35,407	19,826	20,146	19,012	38,949	17,962	
保険料	586		110	63	95	101	346	363	326	323	197	541	319	
修繕費	9,089		1,031	7,808	50	4,422	842	17,169	1,108	3,678	8,154	13,137	2,920	
その他費用	6,788		2,184	4,908	2,009	2,512	5,515	6,735	2,579	1,113	494	4,627	4,384	
減価償却費	54,190	29,925	8,307	3,309	11,175	6,685	14,870	36,242	17,955	20,939	16,250	61,204	48,741	20,179
賃貸事業損益	75,022	131,094	10,003	-14,650	75,584	40,137	95,949	158,014	143,559	73,041	35,951	154,329	79,453	77,417
減価償却費控除前利益(NOI)	129,212	161,019	18,310	-11,340	86,760	46,822	110,819	194,257	161,515	93,980	52,202	215,533	128,194	97,597

物件名称	NOF山台 貴賓通りビル	NOF宇都宮ビル	NOF名古屋 伏見ビル	NOF名古屋 御橋ビル	オムロン京都 センタービル※	SORA新大阪21	野村不動産 大塚ビル	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	54物件合計
今期稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	134,606	151,036	78,101	118,273		517,733	414,493	161,628	233,241	171,934	189,864	84,715	13,105,730
賃貸料(共益費含む)	110,586	122,161	68,097	103,852		423,568	352,799	140,782	211,532	154,099	160,673	72,281	11,747,350
その他収入	24,020	28,875	10,004	14,421		94,165	61,693	20,845	21,708	17,835	29,190	12,434	1,358,379
賃貸事業費用	75,984	103,711	51,877	69,065		294,848	228,446	89,616	139,620	89,338	85,742	48,241	6,403,535
外注委託費	19,408	21,272	8,208	11,214		64,830	60,552	14,820	38,979	23,365	18,363	8,896	1,494,598
公租公課	17,478	12,206	8,772	13,213		59,558	38,621	16,252	27,245	18,747	14,579	8,660	1,556,612
水道光熱費	14,211	19,960	8,423	14,984		75,263	70,931	15,272	29,730	16,738	26,782	9,049	1,238,961
保険料	359	343	158	221		1,274	736	281	497	351	392	147	21,061
修繕費	4,889	8,182	65	5,842		17,657	17,905	1,329	13,494	2,681	3,457	289	376,287
その他費用	1,297	2,412	363	850		13,032	3,069	22,962	2,194	1,734	2,081	1,094	309,653
減価償却費	18,339	39,332	25,885	22,737	163,307	63,231	36,629	18,697	27,478	25,719	20,085	20,104	1,806,361
賃貸事業損益	58,621	47,325	26,224	49,207	310,227	222,885	186,046	72,011	93,620	82,596	104,121	36,474	6,702,194
減価償却費控除前利益(NOI)	76,960	86,657	52,109	71,945	473,535	286,116	222,676	90,709	121,098	108,315	124,207	56,578	8,508,556

※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開示していません。

2014年10月期末（第22期末）時点の有利子負債一覧

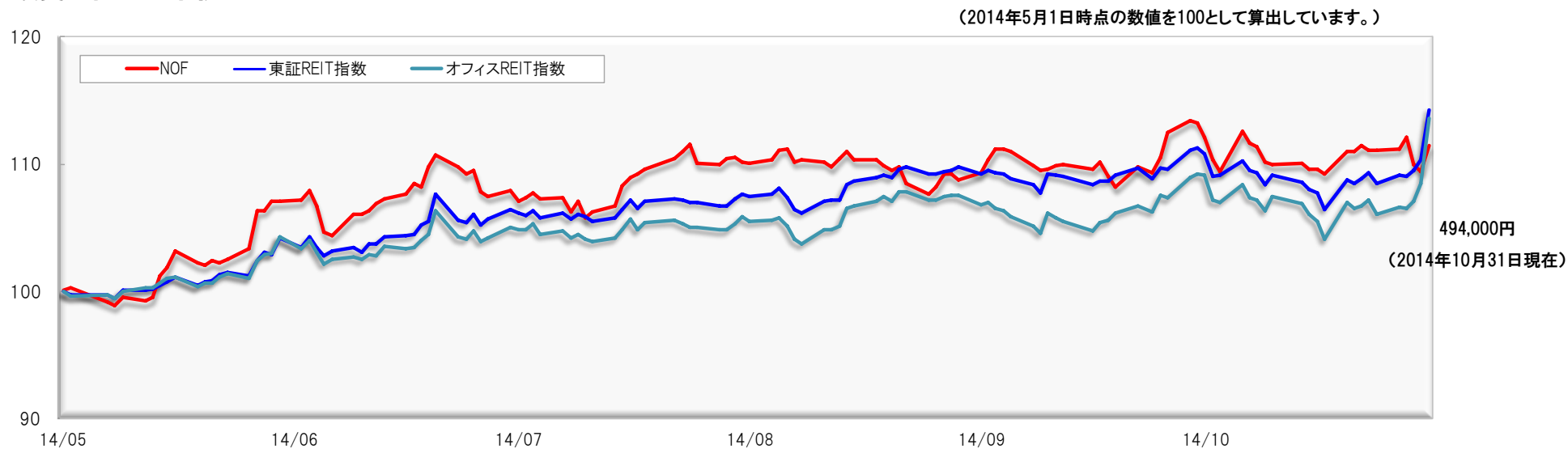
						第22期末(14/10末)時点	
返済期		借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	短期/長期
第23期	126.0億円	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)
		1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
		1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
		1金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
		3金融機関	80.0億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
第24期	117.5億円	1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
		1金融機関	10.0億円	固定	年率1.31125%	2015年8月26日	
		1金融機関	15.0億円	変動	年率0.53000%	2015年8月27日	
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.56000%	2015年8月27日	
		1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
第25期	62.5億円	1金融機関	5.0億円	変動	年率0.56000%	2015年12月26日	
		3金融機関	55.0億円	固定化(注1)	年率0.90800%	2016年2月27日	
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.63000%	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	
第26期	157.5億円	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	30.0億円	変動	年率0.51000%	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	
		3金融機関	45.0億円	変動	年率0.56000%	2017年2月26日	
第27期	75.0億円	2金融機関	39.0億円	固定化(注1)	年率1.43500%	2017年6月10日	
		5金融機関	90.0億円	固定化(注1)	年率1.12850%	2017年8月27日	
第28期	129.0億円	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	
第29期	139.0億円	1金融機関	20.0億円	固定	年率1.09000%	2018年6月26日	
		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	
		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	
第30期	40.0億円	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	
		1金融機関	22.0億円	固定	年率1.22000%	2019年8月26日	
		3金融機関	25.0億円	固定	年率1.27625%	2019年8月26日	
第31期	153.0億円	5金融機関	47.0億円	固定化(注1)	年率0.81080%	2019年8月26日	
		3金融機関	57.5億円	固定化(注1)	年率1.01150%	2020年2月26日	
		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	
		3金融機関	50.0億円	固定	年率1.35250%	2021年2月26日	
第32期	151.0億円	2金融機関	20.0億円	固定	年率1.19211%	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	
		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	
		2金融機関	40.0億円	固定化(注1)	年率1.16000%	2022年2月26日	
第33期	102.5億円	2金融機関	20.0億円	固定化(注1)	年率1.75900%	2023年11月26日	
		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	1,525.8億円	—	—	—	
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	投資法人債
		プロ私募	50.0億円	固定	年率1.85%	2015年3月16日	
第25期	100.0億円	公募	100.0億円	固定	年率2.05%	2015年11月30日	
第27期	50.0億円	公募	50.0億円	固定	年率2.21%	2017年3月17日	
第29期	40.0億円	公募	40.0億円	固定	年率1.52%	2017年11月24日	
第33期	50.0億円	プロ私募	50.0億円	固定	年率2.47%	2020年3月16日	
第49期	45.0億円	公募	45.0億円	固定	年率2.90%	2028年3月17日	
投資法人債合計		—	395.0億円	—	—	—	
合計		—	1,920.8億円	—	—	—	

(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。

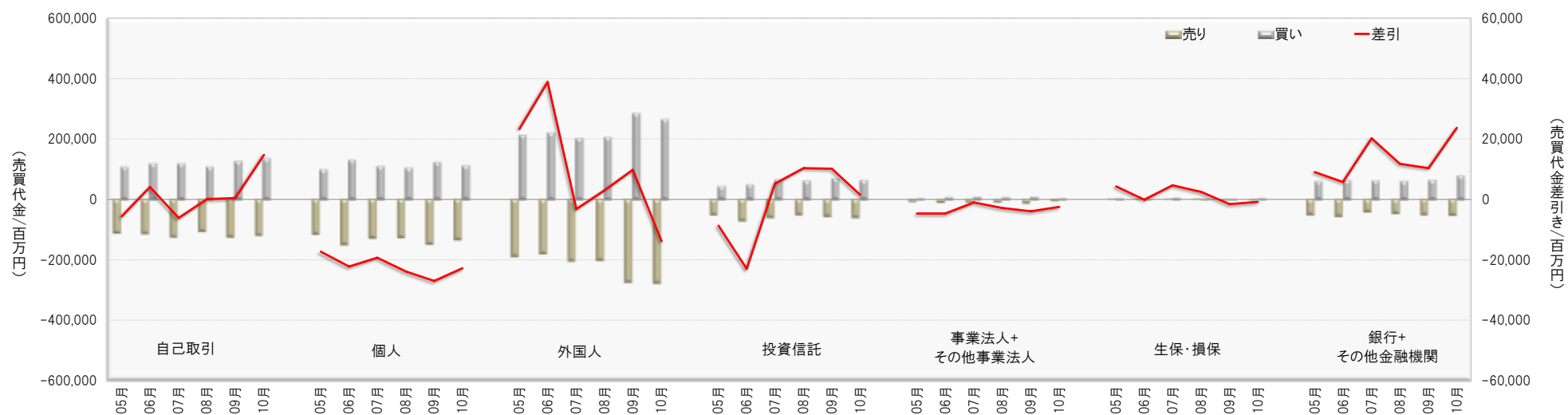
(注2)2009年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、2016年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

投資口価格の推移

投資口価格の推移

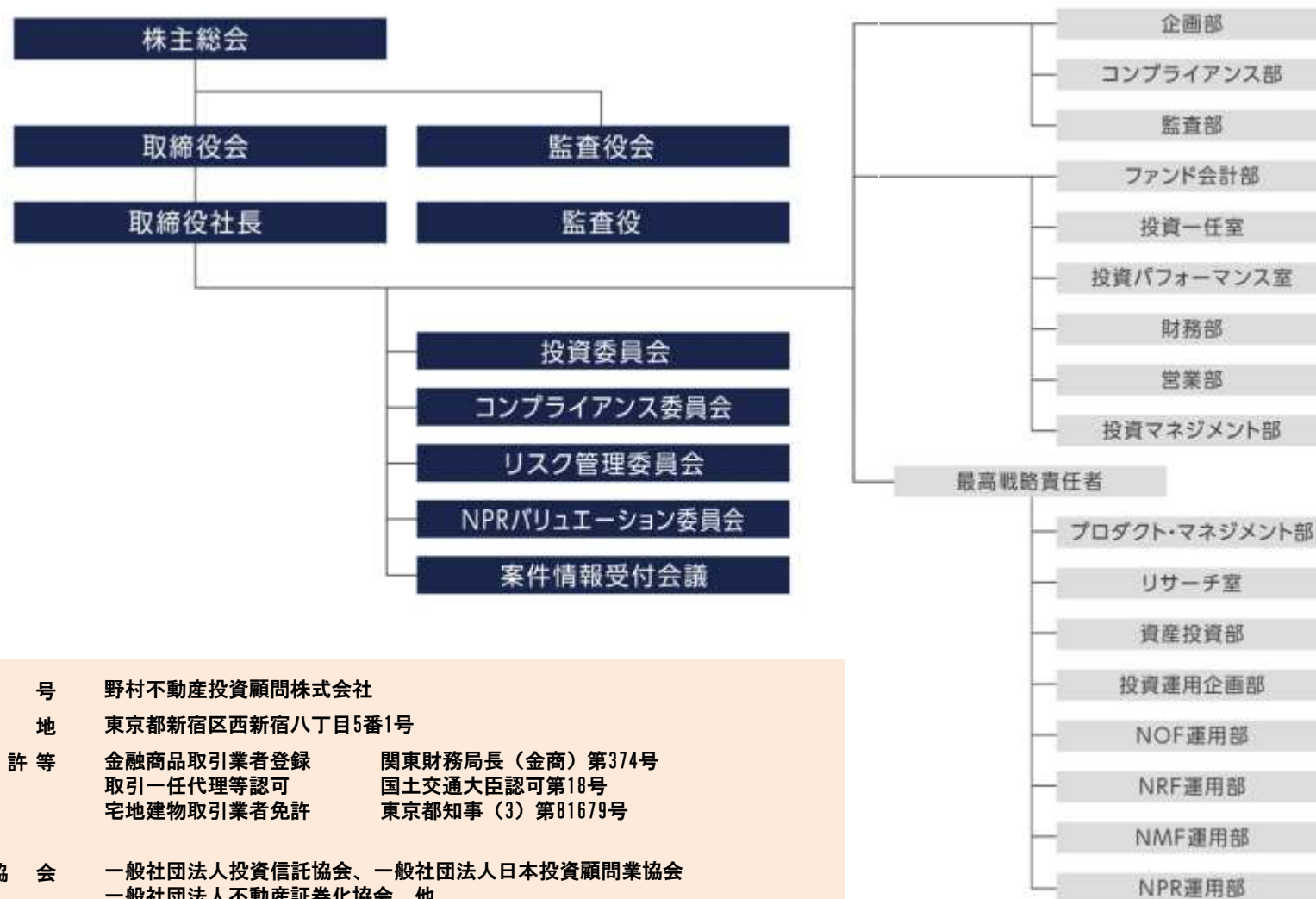


投資主体別売買動向 (2014年5月～2014年10月)



資産運用会社の概要

組織・運用体制（2014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	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。