



NOMURA
Office Fund

野村不動産オフィスファンド投資法人

第 21 期

（2014年4月期）

決 算 説 明 会 資 料



2014年6月17日



目次

本投資法人の特長

- ・ 本投資法人の特長

2014年4月期（第21期）の概況

- ・ 2014年4月期（第21期）の決算ハイライト
- ・ 2014年4月期（第21期）の活動実績
- ・ 新規取得物件 ①
- ・ 新規取得物件 ②

2014年4月期（第21期）の活動実績

- ・ 環境認識：オフィス売買マーケット
- ・ 継続的な取得営業活動
- ・ スポンサーサポートの活用
- ・ スポンサーパイプライン（PMOシリーズ）
- ・ 環境認識：オフィス賃貸マーケット
- ・ 運営実績
- ・ 2014年4月期末（第21期末）時点のテナント状況
- ・ DBJ Green Building認証の取得
- ・ 物件競争力の維持・向上のための修繕工事
- ・ 2014年4月期末（第21期末）時点の財務状況
- ・ 2014年4月期末（第21期末）継続鑑定評価額の状況
- ・ 今後の運用戦略

参考情報

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

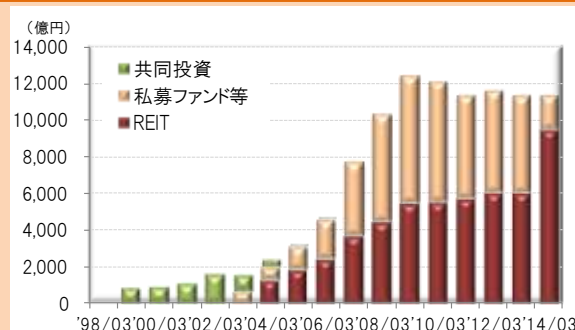
本投資法人の特長



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
54物件・取得価格合計4,095億円・全832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%



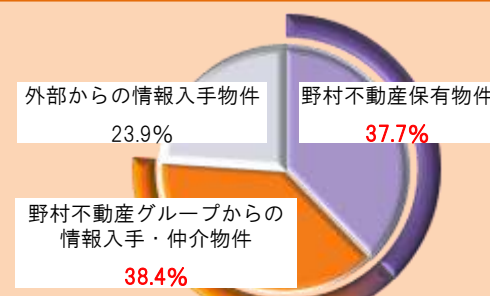
資産運用会社の長期運用ノウハウ

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4月期（第21期）の概況



2014年4月期（第21期）の決算ハイライト

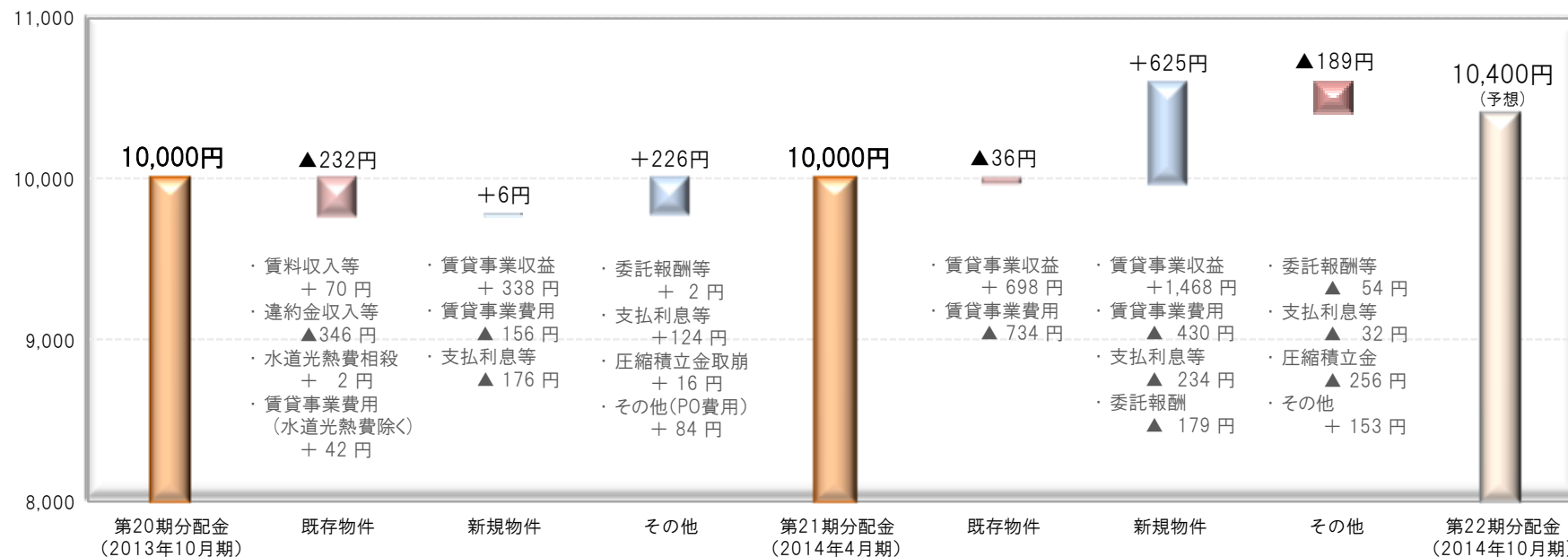
当期の業績と予想

	2013年10月期 (第20期)	2014年4月期 (第21期)	増減 (前期比)	2014年10月期 (第22期)	増減 (前期比)
営業収益	12,378 百万円	12,260 百万円	▲1.0 %	13,067 百万円	+6.6 %
営業利益	5,127 百万円	5,105 百万円	▲0.4 %	5,386 百万円	+5.5 %
当期純利益	3,635 百万円	3,630 百万円	▲0.2 %	3,874 百万円	+6.7 %
1口当たり分配金 <small>(参考) 1口当たり当期純利益</small>	10,000 円/口 9,759 円/口	10,000 円/口 9,743 円/口	±0.0 %	10,400 円/口 10,400 円/口	+4.0 %

(12/12時点) 1口当たり分配金予想 10,000 円/口

分配金の推移

(円/口)



2014年4月期（第21期）の活動実績

運 営

- 高稼働率の維持（前期末比 +1.1pt）

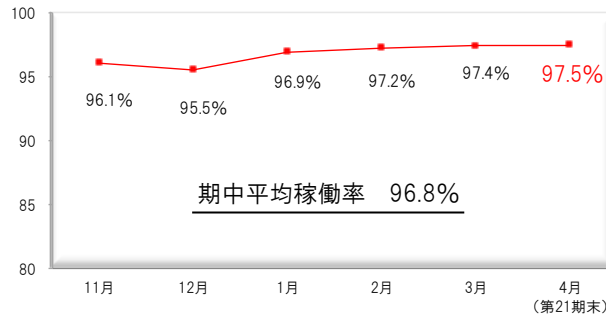
- 賃料単価の維持・増額改定の推進

[期末賃料単価・期末稼働率]

(2013.10末) (2014.4末) (差 異)
16,825円/坪 → **16,864円/坪** **+39円/坪**

96.4% → **97.5%** **+1.1pt**

[2013.11～2014.4の稼働状況]



- DBJ Green Building 認証（シルバー）の取得



PMO日本橋大伝馬町
(東京都中央区)



野村不動産札幌ビル
(北海道札幌市)

投 資

- 新規物件取得によるポートフォリオの質の向上

➢ 千代田区所在のプレミアム立地物件

➢ 内部成長余力の高い物件

➢ 野村不動産からの情報入手

麹町ミレニアムガーデン

所 在 千代田区

取得価格 **265億円**

鑑定価格 267億円

NOI利回り 4.42%

竣工年月 2000年5月



[2014.4月期末ポートフォリオ]

取得価格合計 : **4,095 億円**

物件数 : 54 物件

ポートフォリオNOI 利回り : 4.16 %

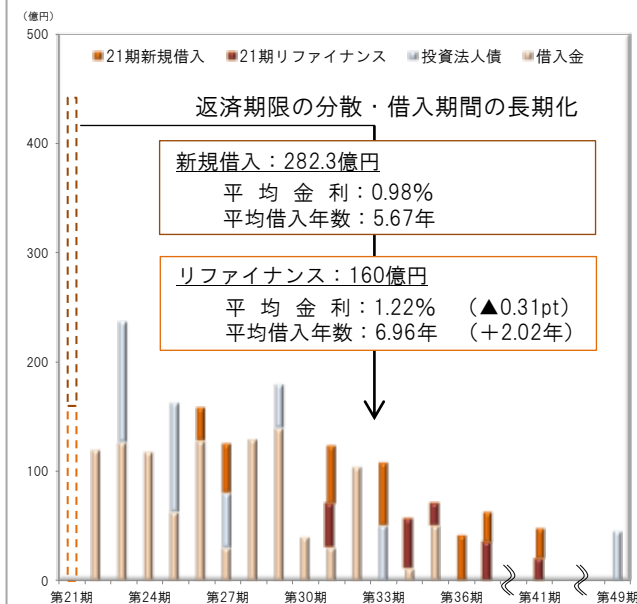
平均築年数 : 24.8 年

東京圏比率 : 75.3 %

財 務

- 物件取得に伴う新規借入の実行

- 着実なりファイナンスの実行



	第20期末	第21期末
加重平均金利	1.49%	→ 1.39%
平均残存期間	3.1年	→ 3.6年
固定比率	93.2%	→ 92.6%
LTV	40.7%	→ 44.2%

(注1) 麹町ミレニアムガーデンのNOI利回りは、2014年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で除した値です。ポートフォリオNOI利回りは、既存53物件のNOI実績と麹町ミレニアムガーデンの鑑定NOIを合計して取得価格総額で除して算出しています。
(注2) 平均築年数は、2014年4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。）。

新規取得物件 ①

- 取得余力を活用した新規物件の取得
- 千代田区所在の内部成長余力を有するシンボリックな大型物件
- 野村不動産グループのソーシングルートを有効活用

➤ 麹町ミレニアムガーデン

所在地 : 東京都千代田区麹町

取得日 : 2014年3月28日

取得価格 : 265億円

鑑定評価額 : 267億円

竣工年月 : 2000年5月

NOI利回り : 4.42%



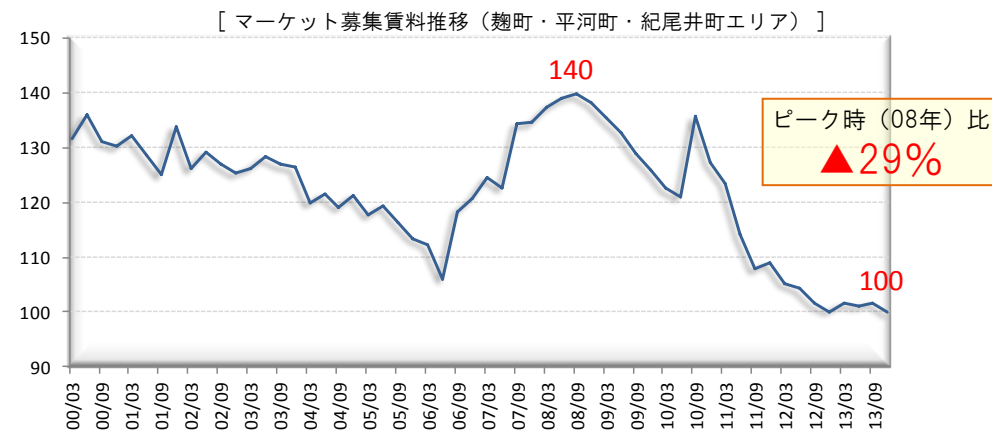
(注) NOI利回りは、2014年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で除した値です。

立地の優位性

- 千代田区所在のプレミアム立地物件（東京圏比率の向上）
- JR（四ツ谷駅）・東京メトロ（四ツ谷駅・麹町駅）が徒歩5分圏内

内部成長余力

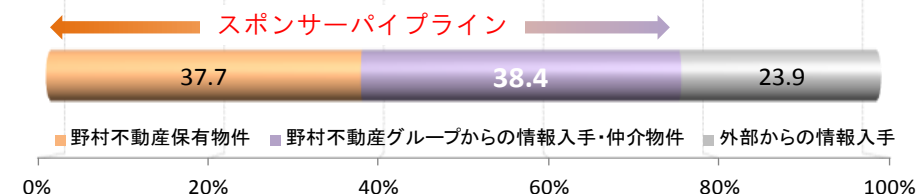
- 賃料水準の上昇に伴う内部成長余力
- マーケット募集賃料の推移を考慮すると十分な上昇余地



(注) CBRE株式会社作成の「麹町・平河町・紀尾井町」ゾーンの募集賃料を2013年12月時点の値を100として指数化した値を記載しています。

スポンサーサポート

- 野村不動産からの情報入手による取得

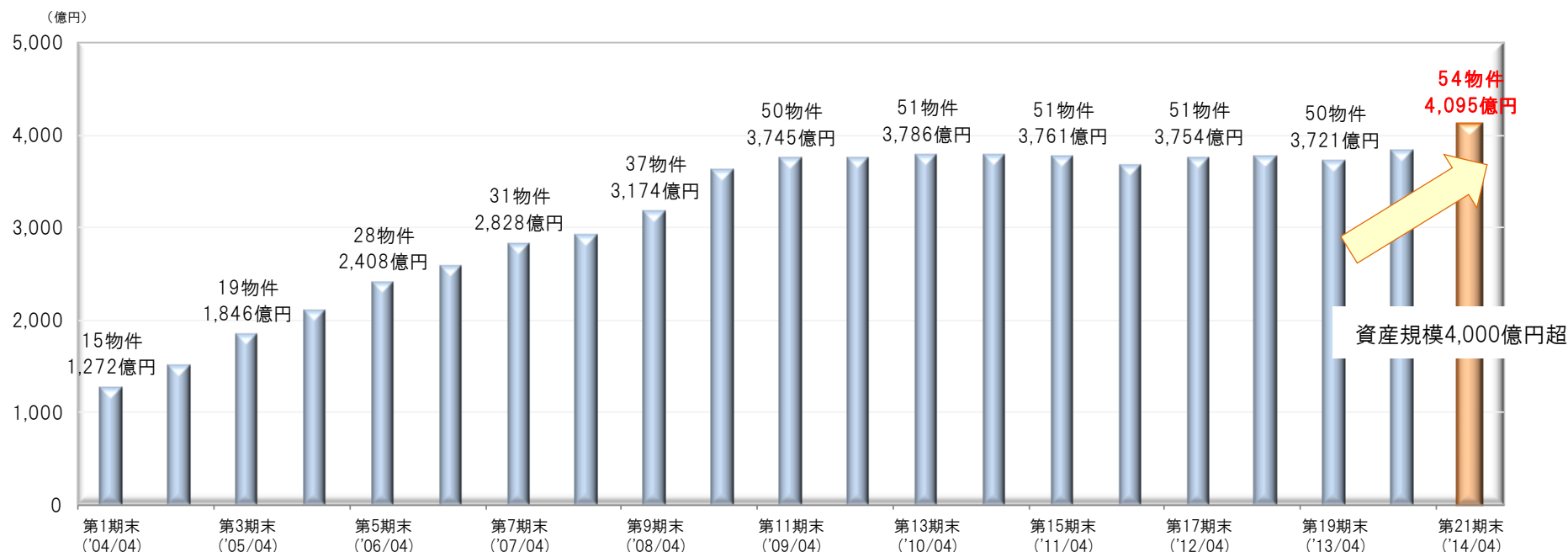


新規取得物件 ②

■ ポートフォリオの改善（2014年4月末現在）

	2013年10月期末 保有53物件	新規取得物件	2014年4月期末 保有全54物件	効 果
取得価格合計	3,830.2 億円	265.0 億円	4,095.2 億円	資産規模の拡大（4,000億円超）
平均NOI利回り（注1）	4.14 %	4.42 %	4.16 %	収益性の向上
平均築年数（注2）	25.5 年	13.9 年	24.8 年	平均築年数の低下
東京圏比率	73.6 %	100.0 %	75.3 %	東京圏比率の向上
総資産ベースLTV	40.7 %		44.2 %	借入余力を活用した成長

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



（注1） 新規取得物件のNOI利回りは、2014年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で除した値です。ポートフォリオNOI利回りは、既存53物件のNOI実績と麴町ミレニアムガーデンの鑑定NOIを合計して取得価格総額で除して算出しています。

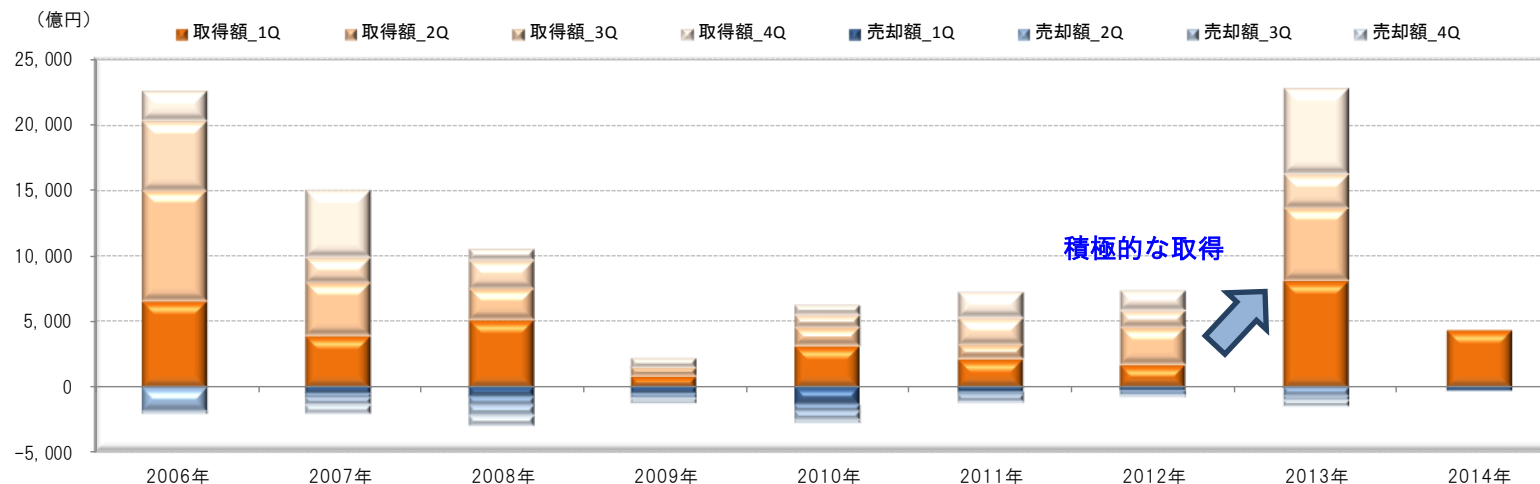
（注2） 平均築年数は、2014年10月末現在における築年数を取得価格に基づいて、加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

2014年4月期（第21期）の活動実績

環境認識：オフィス売買マーケット

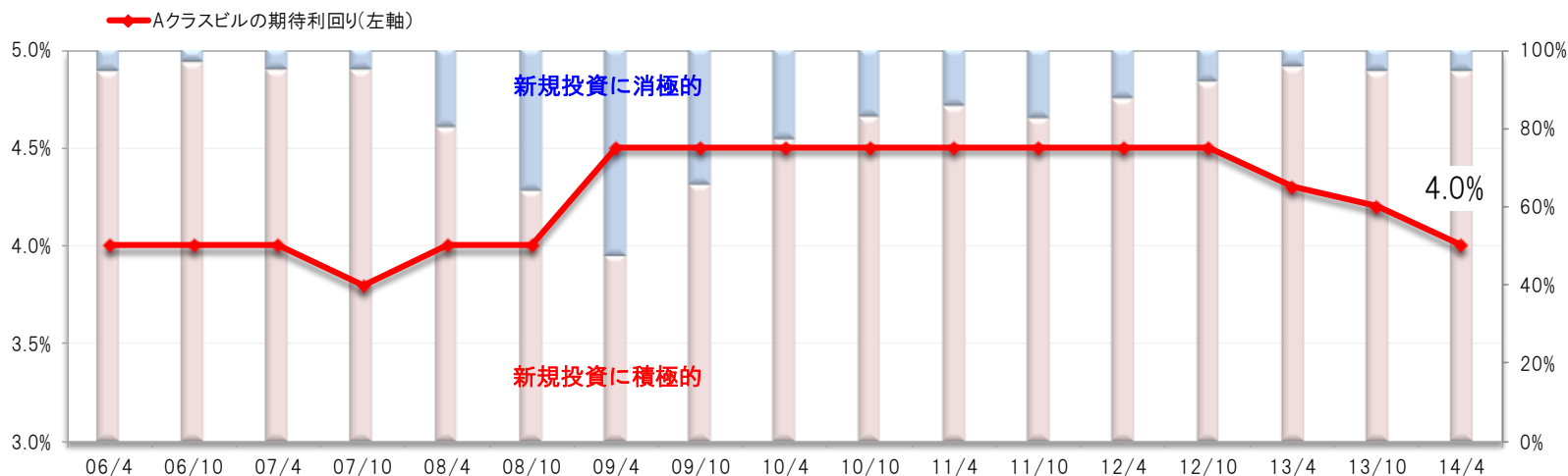
- 2014年第1四半期においては、2007年並みの取引が行われており売買マーケットは活況
- 不動産プレイヤーは、新規投資に積極的になりAクラスビルの期待利回りの低下傾向は継続

J-REITによる取得・売却額の推移



(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

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

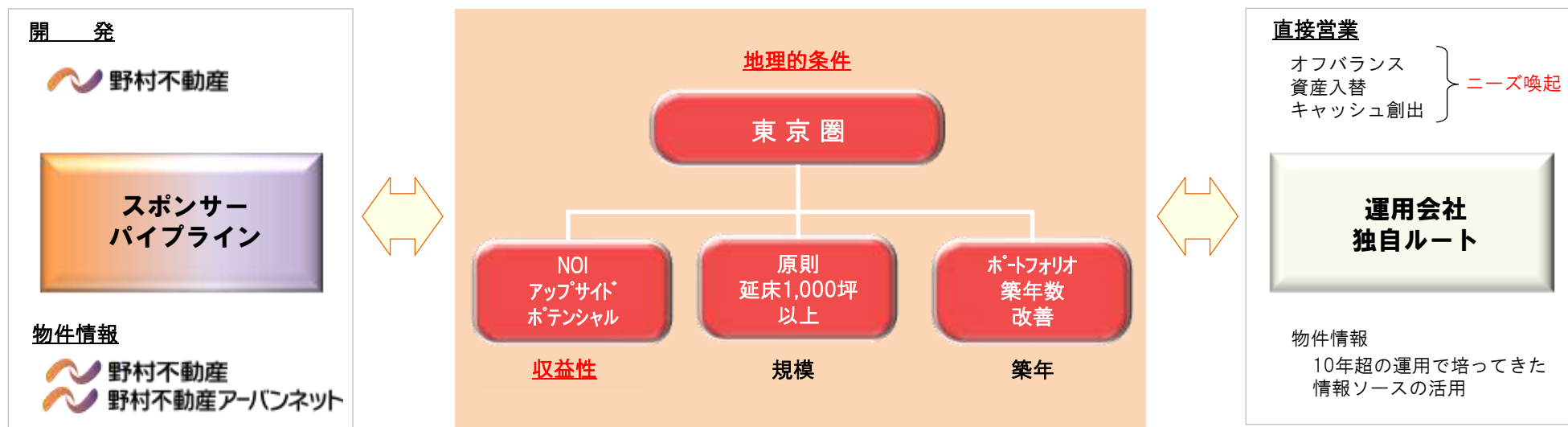


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社が作成

継続的な取得営業活動

- 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）

物件選定基準とソーシングルート



取得実績

麹町ミレニアムガーデン

所 在 東京都千代田区
 取得価格 265億円
 鑑定価格 267億円
 NOI利回り 4.42%
 竣工年月 2000年5月



今後の方針

物件取得活動の継続

- ◆ スポンサーサポートを活用した取得実現
- ◆ 積極的な営業活動を通じた相対取引の実現

資産の入替検討

- ◆ ポートフォリオの質の向上を意識した資産の入替検討
- ◆ 活発な物件売買が実施される中での保有資産の売却

スポンサーサポートの活用



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日本橋茅場町



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



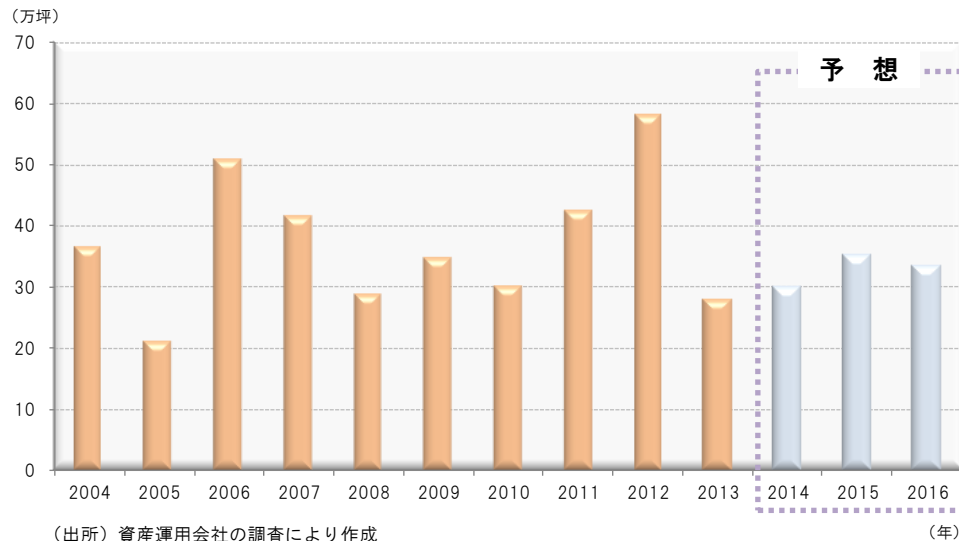
受付システム

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	2014/2	稼働中
PMO銀座八丁目	中央区銀座	2014/4	稼働中
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	2014/9	工事中
PMO日本橋江戸通	中央区日本橋小伝馬町	2015/10	工事中
PMO平河町	千代田区平河町	2015/10	計画中
PMO日本橋本町三丁目	中央区日本橋本町	2016/2	計画中
PMO日本橋兜町	中央区日本橋兜町	2016/10	計画中
PMO西新橋	港区西新橋	2017/10	計画中

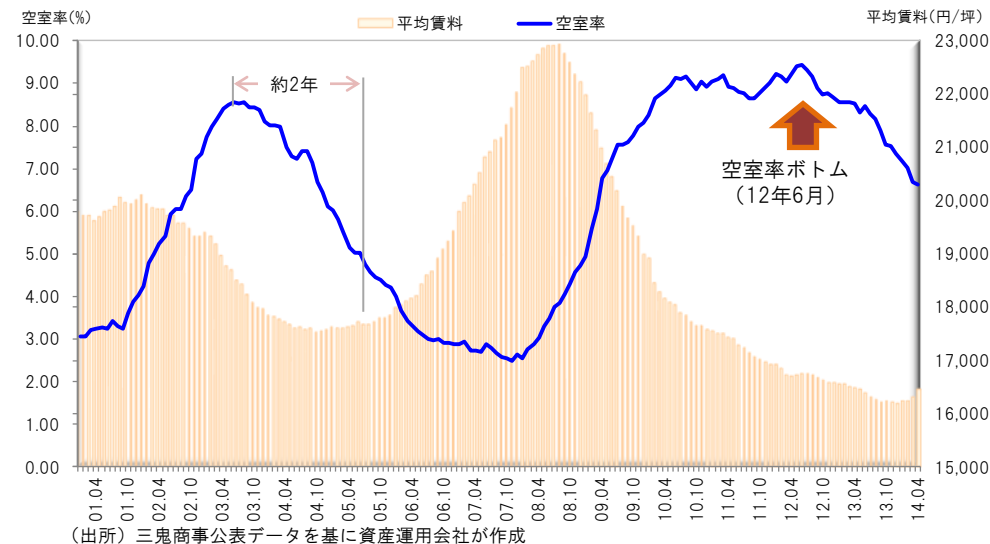
環境認識：オフィス賃貸マーケット

- オフィスの新規供給量はスケジュールの後倒しで一定の平準化。既存ビルの2次空室は着実に減少し、空室率下落。
- オフィスマーケット賃料の本格的な回復は、2014年第4四半期と予測。

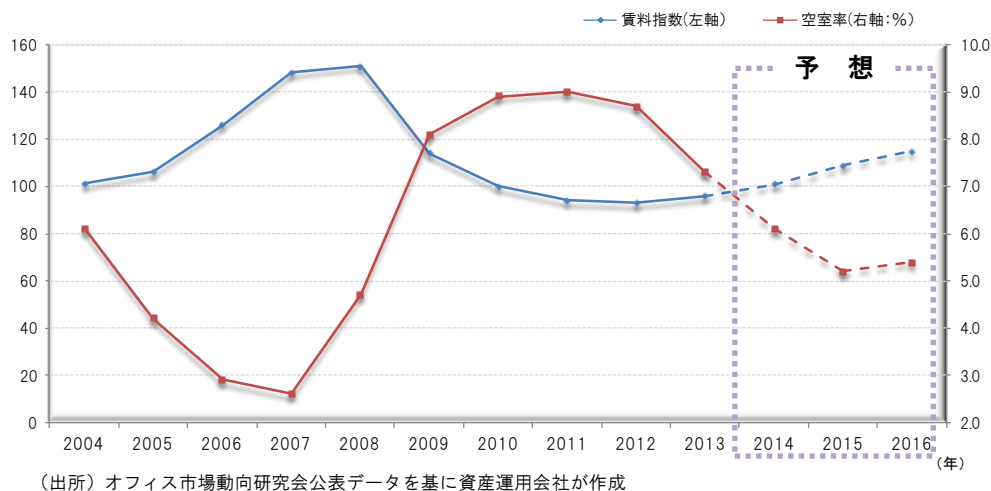
新規ビル供給量の推移（東京23区）



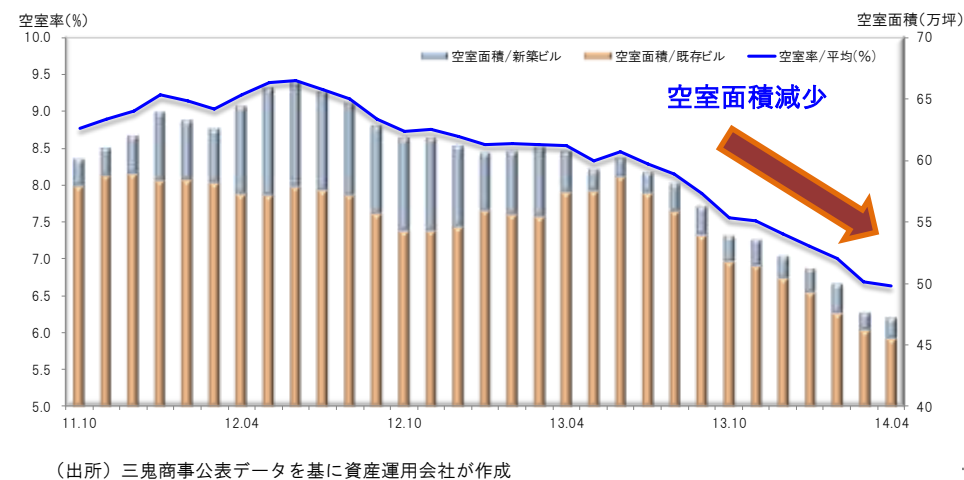
空室率・賃料サイクル（東京都心5区）



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）

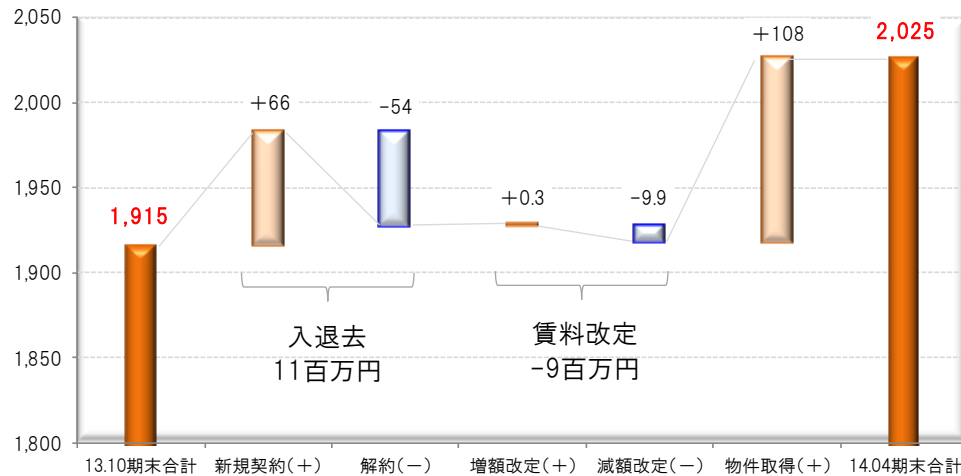


運営実績

- 新規物件取得により賃料単価は微増（2014年4月末時点平均賃料単価：16,864円/坪・前期比+0.2%）
- 新規契約の獲得により賃料ギャップは縮小（2014年4月末時点：約11%（注））

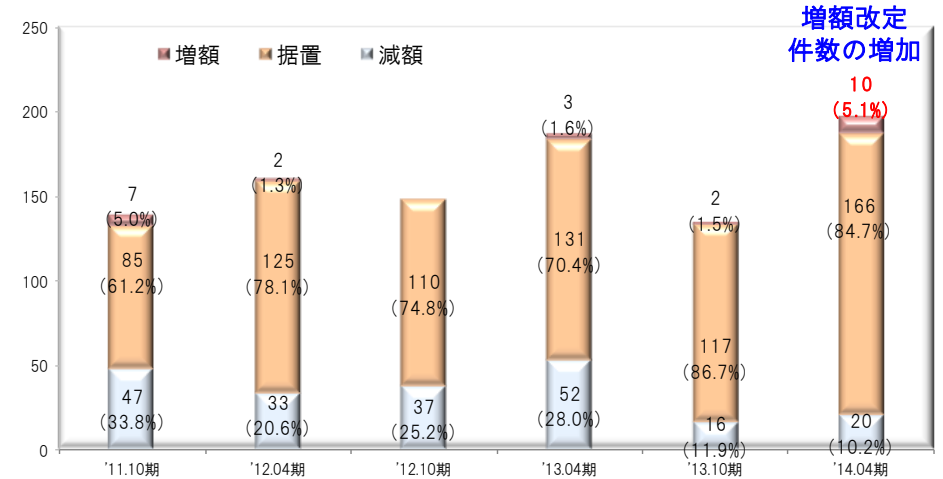
月額契約賃料（期末時点）の増減

（百万円/月）



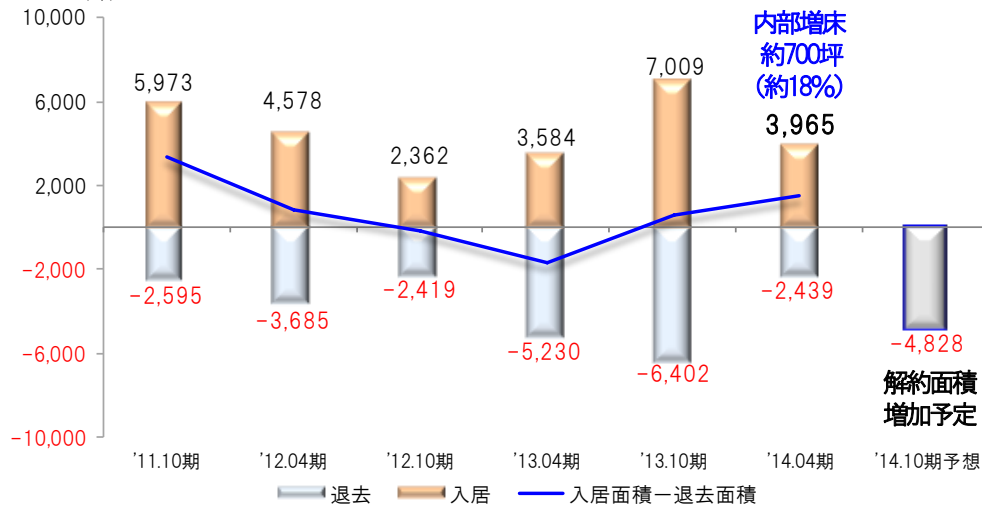
賃料改定の状況（件数）

（件）



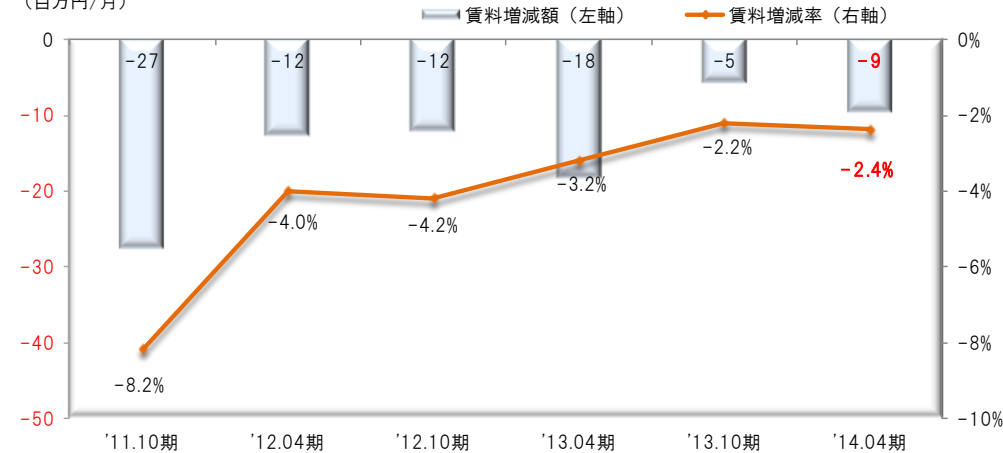
入退去面積（坪）の推移

（坪）



賃料改定の状況（月額契約賃料従前対比）

（百万円/月）



（注）本投資法人の2014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。）。 14

2014年4月期末（第21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）

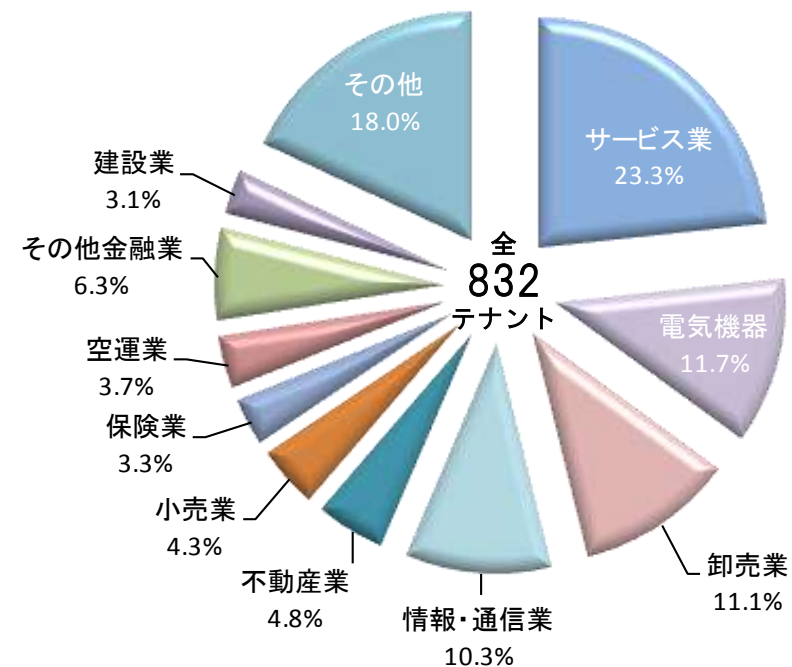
テナント名	業種	入居物件	契約満了 予定日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%)	第20期 末時点 (%)
1 オムロン株式会社	電気機器	オムロン京都 センタービル	H33.3.29	34,616.84	8.3	(8.7)
2 日本航空株式会社	空運	野村不動産天王洲ビル	H27.3.31	15,082.43	3.6	(3.8)
3 オリエンコーポレーション 株式会社	その他金融	麹町ミレニアムガーデン	H32.6.30	11,678.05	2.8	-
4 セコム株式会社	サービス	セコムメディカルビル	H37.2.28	8,821.24	2.1	(2.2)
		NOF 仙台青葉通りビル	H26.12.31	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	H30.2.7	9,062.04	2.2	(2.3)
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	(2.3)
7 野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	H28.1.31	5,519.13	1.3	(1.2)
		NOFテクノポート カマタセンタービル	H26.5.6	90.68	0.0	-
		NOF 横浜西口ビル	H28.4.30	94.83	0.0	(0.0)
		野村不動産四ツ橋ビル	H28.11.30	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	H27.3.31	1,021.26	0.2	-
		野村不動産四ツ橋ビル	H27.3.31	1,024.91	0.2	-
		麹町ミレニアムガーデン (住宅部分)	H27.3.31	3,982.72	1.0	-
9 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	H27.12.31	1,140.85	0.3	(0.3)
		野村不動産広島ビル	H27.10.31	2,834.48	0.7	(0.7)
10 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)
合計				110,753.85	26.6	

(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 18.0 %
契約賃料ベース 15.6 %

■ 業績分散状況（賃貸面積ベース）（注2）



(注2) 賃貸先が転賃している場合、転賃先テナントの業種で算出しています。

DBJ Green Building認証の取得

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



非常に優れた
 「環境・社会への配慮」がなされたビル

物件名称：PMO日本橋大伝馬町
 所在地：東京都中央区
 敷地面積：367.18㎡
 延床面積：2,628.43㎡
 竣工：2010年3月
 構造：地上10階

物件名称：野村不動産札幌ビル
 所在地：北海道札幌市北区
 敷地面積：1,275.68㎡
 延床面積：9,603.81㎡
 竣工：2008年7月
 構造：地上10階地下1階



DBJ Green Building認証の取得状況



DBJ Green Building認証

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

物件競争力の維持・向上のための修繕工事

大手町建物五反田ビル 共用部更新：CS向上・営業促進



AFTER



AFTER



AFTER

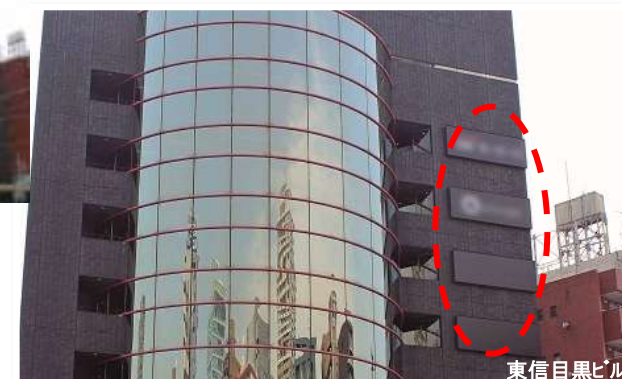
空調設備更新：CS向上・環境負荷軽減



AFTER

東宝江戸川橋ビル

壁面サイン設置：営業促進



AFTER

東信目黒ビル

2014年4月期末（第21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
1,923.3 億円

平均調達金利
1.39 %

長期比率
81.5 %

固定金利比率
92.6 %
(注) 金利スワップによる固定化含む

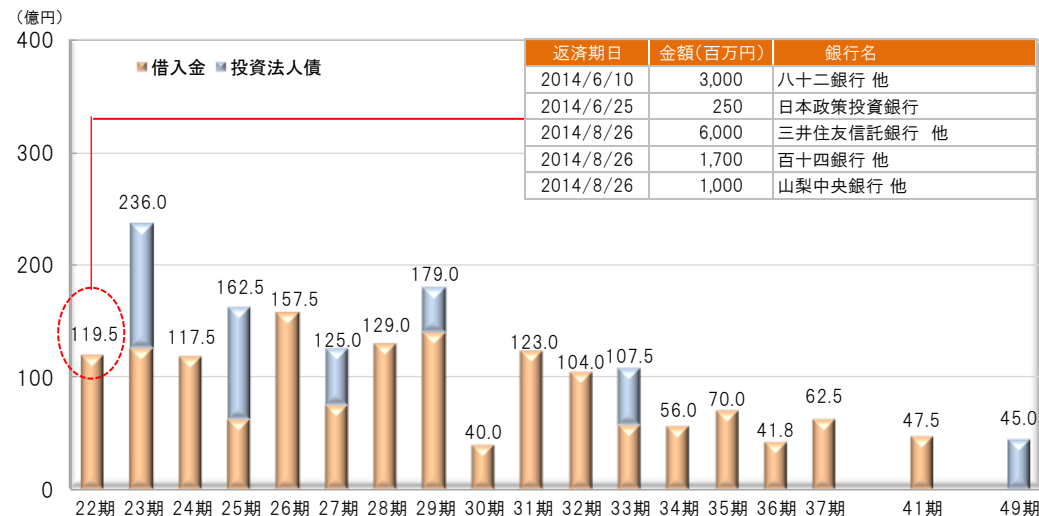
平均残存期間
3.6 年

LTV（総資産負債比率）
44.2 %

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	あおぞら銀行	15.0
三井住友銀行	233.5	みずほ信託銀行	30.0	千葉銀行	10.0
日本政策投資銀行	138.5	太陽生命保険	30.0	京葉銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	135.5	農林中央金庫	30.0	山梨中央銀行	10.0
三井住友信託銀行	134.0	八十二銀行	20.0	七十七銀行	10.0
みずほ銀行	83.3	西日本シティ銀行	20.0	三井生命保険	10.0
第一生命保険	50.0	りそな銀行	20.0	三井住友海上火災保険	10.0
住友生命保険	50.0	信金中央金庫	20.0	損害保険ジャパン	10.0
野村信託銀行	40.0	広島銀行	15.0	横浜銀行	5.0
中国銀行	40.0	百十四銀行	15.0		
伊予銀行	35.0	大同生命保険	15.0	借入合計	1,528.3

参考

投資法人債

395.0

2014年4月期末（第21期末）継続鑑定評価額の状況

2014年4月期末（第21期末）時点の状況

継続鑑定評価額 3,500 億円

帳簿価額総額 4,028 億円

含み損益 ▲ 527 億円

<参考>

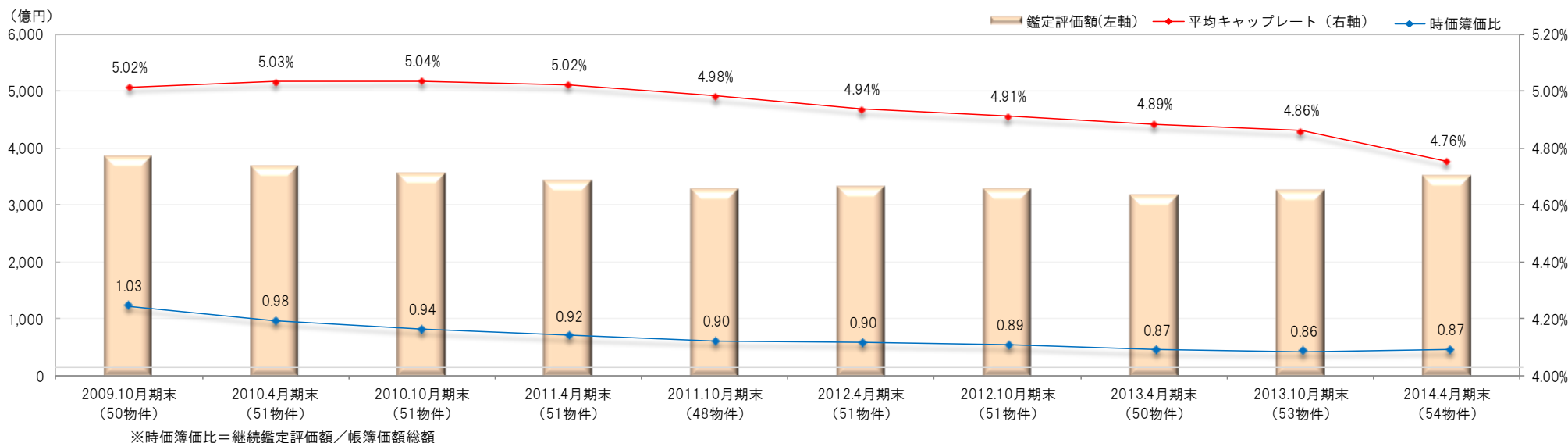
1口当たり含み損益 : ▲141,584 円
 1口当たり純資産 : 577,931 円
 1口当たりNAV : 436,347 円

継続鑑定の動向（既存53物件比較）

	第20期末	第21期末	前期比
鑑定評価額	3,240億円	3,233億円	▲0.2%
含み損益	▲516億円	▲518億円	▲2億円

	第20期末	第21期末	割合
上昇	27 物件	27 物件	50.9%
維持	8 物件	7 物件	13.2%
下落	18 物件	19 物件	35.8%
合計	53 物件	53 物件	100.0%

平均キャップレート・継続鑑定評価額・時価簿価比の推移



今後の運用戦略

運 営

内部成長による物件収益及び鑑定評価額の維持・向上

➤ 賃貸マーケット

- ◆ 空室率の改善
- ◆ 賃料反転の兆し
- ◆ オフィス供給量低位

➤ 運用戦略

- ◆ 積極的な新規テナント営業
- ◆ 新規募集賃料の増額
- ◆ テナントとのリレーション強化
- ◆ 内部増床・増額改定推進

投 資

外部成長による物件収益の積み上げ、含み損縮小

➤ 売買マーケット

- ◆ 売買マーケット活況
- ◆ 期待利回り低下傾向
- ◆ 優良物件減少

➤ 運用戦略

- ◆ 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営業
- ◆ 物件入替戦略の検討

分配金水準の維持・向上



NOMURA
Office Fund

資産規模の着実な成長
(中長期的な目標5,000億円)

財 務

低コスト・長期化の推進

➤ 財務環境

- ◆ 良好なデット調達環境
- ◆ 金利上昇リスク

➤ 運用戦略

- ◆ 良好なリレーション
- ◆ 強固な財務基盤の構築
- ◆ LTV水準の適切なコントロール

参 考 情 報

損益計算書

区 分		第20期 2013年5月1日～2013年10月31日 金 額(千円) 百分比(%)		第21期 2013年11月1日～2014年4月30日 金 額(千円) 百分比(%)	
経常損益	営業収益	12,378,167	100.0	12,260,050	100.0
	賃貸事業収入	10,898,220	88.0	11,044,180	90.1
	賃料収入	8,737,370	70.6	8,917,082	72.7
	共益費収入	2,160,850	17.5	2,127,097	17.3
	その他賃貸事業収入	1,479,947	12.0	1,215,870	9.9
	月極駐車場収入	273,282	2.2	280,987	2.3
	付帯収益	1,003,285	8.1	859,342	7.0
	その他賃料収入	173,558	1.4	74,015	0.6
	その他雑収入	29,821	0.2	1,524	0.0
	賃貸事業収入合計	12,378,167	100.0	12,260,050	100.0
	営業費用	7,250,585	58.6	7,154,440	58.4
	外注委託費	1,408,581	11.4	1,433,126	11.7
	公租公課	1,125,031	9.1	1,114,043	9.1
	水道光熱費	1,212,665	9.8	1,071,690	8.7
	保険料	20,058	0.2	19,547	0.2
	修繕費	362,328	2.9	347,044	2.8
	その他費用	293,806	2.4	300,783	2.5
	減価償却費	1,658,030	13.4	1,695,035	13.8
	賃貸事業費用合計	6,080,501	49.1	5,981,270	48.8
	資産運用報酬	983,961	7.9	982,383	8.0
	販売費及び一般管理費	186,122	1.5	190,786	1.6
営業外損益	賃貸事業利益	6,297,666	50.9	6,278,780	51.2
	営業利益	5,127,582	41.4	5,105,609	41.6
	営業外収益	8,804	0.1	13,627	0.1
	その他営業外収益	8,804	0.1	13,627	0.1
	営業外費用	1,499,606	12.1	1,488,273	12.1
	支払利息	864,625	7.0	839,877	6.9
	投資法人債利息	392,608	3.2	386,591	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	82,394	0.7	130,202	1.1
	投資口交付費	47,254	0.4	-	-
	その他営業外費用	102,915	0.8	121,792	1.0
	営業外損益	▲ 1,490,802	▲ 12.0	▲ 1,474,646	▲ 12.0
	経常利益	3,636,780	29.4	3,630,963	29.6
	税引前当期純利益	3,636,780	29.4	3,630,963	29.6
	法人税・住民税及び事業税	842	0.0	959	0.0
	法人税等調整額	8	0.0	▲ 4	▲ 0.0
	当期純利益	3,635,929	29.4	3,630,008	29.6
	前期繰越利益	177	0.0	-	-
	当期未処分利益	3,636,107	29.4	3,630,008	29.6

21期－20期 差額 金 額(千円)
▲118,117
145,959
179,712
▲33,752
▲264,077
7,704
▲143,942
▲99,542
▲28,296
▲118,117
▲96,144
24,545
▲10,987
▲140,974
▲511
▲15,284
6,976
37,005
▲99,230
▲1,578
4,663
▲18,886
▲21,972
4,822
4,822
▲11,333
▲24,748
▲6,016
-
47,808
▲47,254
18,877
16,155
▲5,816
▲5,816
117
▲13
▲5,921
▲177
▲6,098

賃貸事業収入

- ・期中平均稼働率 : 第20期 95.3%→第21期 96.8% (+1.5pt)
- ・新規取得+126百万円、既存53物件▲244百万円

公租公課 1,114百万円(前期比▲10百万円)

- 第21期末保有資産のうち、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21期に新規取得した麹町ミレニアムガーデンは取得原価に算入(+114百万円)

賃貸事業収益

- ・NOI 7,973百万円
- ・償却後NOI 6,278百万円

修繕費

- ・修繕費 347百万円
- ・資本的支出 1,167百万円

※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	77百万円
SORA新大阪21	中央監視盤更新工事	85百万円
NOF溜池ビル	空調設備改修工事	179百万円

賃貸事業利益 6,278百万円(前期比 ▲ 18百万円)

- ・不動産賃貸事業収入 ▲118百万円
- ・不動産賃貸事業費用 +99百万円

- 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20期末 2013年10月31日時点		第21期末 2014年4月30日時点		21期－20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	27,817,757	6.9	31,281,241	7.2	3,463,483
現金及び預金	10,263,757	2.5	13,572,629	3.1	3,308,872
信託現金及び信託預金	16,789,109	4.2	16,929,121	3.9	140,011
その他の流動資産	764,891	0.2	779,490	0.2	14,599
固定資産	376,314,241	93.1	403,368,298	92.8	27,054,056
有形固定資産	370,611,340	91.7	397,668,632	91.5	27,057,291
不動産	91,060,805	22.5	118,542,776	27.3	27,481,971
建物	28,155,991	7.0	35,276,746	8.1	7,120,755
土地	62,904,814	15.6	83,266,030	19.2	20,361,215
信託不動産	279,498,291	69.1	279,077,304	64.2	▲420,987
建物	75,128,929	18.6	74,707,942	17.2	▲420,987
土地	204,369,361	50.6	204,369,361	47.0	-
その他の有形固定資産	52,243	0.0	48,551	0.0	▲3,692
その他の有形固定資産	52,243	0.0	48,551	0.0	▲3,692
無形固定資産	5,133,732	1.3	5,133,691	1.2	▲40
借地権	1,900,904	0.5	1,900,904	0.4	-
信託借地権	3,232,022	0.8	3,232,022	0.7	-
信託その他無形固定資産	805	0.0	764	0.0	▲40
投資その他の資産	569,168	0.1	565,974	0.1	▲3,193
敷金及び保証金	410,880	0.1	410,890	0.1	10
その他の投資その他の資産	158,288	0.0	155,084	0.0	▲3,203
繰延資産	75,821	0.0	66,012	0.0	▲9,808
投資法人債発行費	75,821	0.0	66,012	0.0	▲9,808
資産の部合計	404,207,821	100.0	434,715,552	100.0	30,507,731

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	6,829	10,810	17,640
修繕積立金相当額	2,738	483	3,222
その他	4,004	5,634	9,638
合計	13,572	16,929	30,501

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	428,044	30,375	(1,695)
信託建物等	99,750	25,042	(1,246)
信託土地	204,369	-	-
建物等	40,609	5,332	(448)
土地	83,266	-	-
その他	48	-	-

負債及び純資産の部

区 分	第20期末 2013年10月31日時点		第21期末 2014年4月30日時点		21期－20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	32,729,803	8.1	39,957,079	9.2	7,227,276
営業未払金	949,472	0.2	699,642	0.2	▲249,829
1年内償還予定の投資法人債	-	-	11,000,000	2.5	11,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,200,000	7.0	24,550,000	5.6	▲3,650,000
未払金等	1,649,616	0.4	1,662,963	0.4	13,347
前受金	1,751,651	0.4	1,919,124	0.4	167,473
その他の流動負債	179,063	0.0	125,348	0.0	▲53,714
固定負債	156,072,295	38.6	179,448,272	41.3	23,375,976
投資法人債	39,500,000	9.8	28,500,000	6.6	▲11,000,000
長期借入金	96,650,000	23.9	128,280,000	29.5	31,630,000
預り敷金及び保証金	4,176,225	1.0	6,802,593	1.6	2,626,367
信託預り敷金及び保証金	15,712,680	3.9	15,835,771	3.6	123,090
その他の固定負債	33,388	0.0	29,907	0.0	▲3,481
負債の部合計	188,802,099	46.7	219,405,352	50.5	30,603,252
投資主資本	215,405,721	53.3	215,310,200	49.5	▲95,521
出資総額	211,430,494	52.3	211,430,494	48.6	-
剰余金	3,975,227	1.0	3,879,706	0.9	▲95,521
純資産	215,405,721	53.3	215,310,200	49.5	▲95,521
負債及び純資産の部合計	404,207,821	100.0	434,715,552	100.0	30,507,731

借入金

有利子負債残高 192,330百万円

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}}$ 44.2%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{長期借入金} + \text{投資法人債}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}}$ 81.5%

キャッシュ・フロー計算書

項 目	第20期	第21期
	2013年5月1日～2013年10月31日 金 額 (千円)	2013年11月1日～2014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	3,636,780	3,630,963
減価償却費	1,658,262	1,695,076
長期前払費用償却額	11,339	10,683
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	▲ 2,841	▲ 2,641
支払利息	1,257,234	1,226,469
固定資産除却損	10,885	15,949
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 34,758	28,569
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲ 114,640	▲ 20,895
営業未払金の増減額(▲は減少)	26,730	▲ 249,829
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 312,681	84,191
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲ 196,747	-
前受金の増減額(▲は減少)	▲ 80,752	167,473
預り金の増減額(▲は減少)	▲ 348,715	▲ 53,926
その他	5,758	▲ 27,878
小 計	5,572,916	6,514,013
利息の受取額	2,841	2,641
利息の支払額	▲ 1,248,509	▲ 1,251,358
法人税等の支払額又は還付額(▲は支払)	▲ 1,054	▲ 801
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,326,194	5,264,495
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	▲ 2,227,627	▲ 27,971,064
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 6,769,401	▲ 852,849
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	▲ 205,971	▲ 67,964
預り敷金及び保証金の受入による収入	304,639	2,694,332
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 1,238,617	▲ 443,191
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,477,044	566,281
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 11,891,957	▲ 26,074,455
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	6,000,000	44,230,000
長期借入金の返済による支出	▲ 20,850,000	▲ 16,250,000
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	▲ 3,783,733	▲ 3,721,156
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,294,060	24,258,843
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲ 271,701	3,448,883
V. 現金及び現金同等物の期首残高	27,324,568	27,052,866
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	27,052,866	30,501,750

金銭の分配に係る計算書

分配金の計算書

項 目		第20期	第21期
		2013年5月1日～ 2013年10月31日	2013年11月1日～ 2014年4月30日
当期未処分利益	(千円)	3,636,107	3,630,008
分配金の額	(千円)	3,725,530	3,725,530
1口当たり分配金	(円)	10,000	10,000
圧縮積立金	(千円)	▲ 89,422	▲ 95,521
次期繰越利益	(千円)	－	－

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	決算値	差異	差異(%)
		2013年12月12日 公表値	第21期実績値		
営業収益	(百万円)	12,165	12,260	+94	0.8
営業費用	(百万円)	7,206	7,154	▲ 51	▲ 0.7
営業利益	(百万円)	4,959	5,105	+146	2.9
経常利益	(百万円)	3,567	3,630	+63	1.8
当期純利益	(百万円)	3,566	3,630	+63	1.8
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	+124百万円
その他賃貸事業収入	▲30百万円
・営業費用	
減価償却費	+14百万円
修繕費	▲84百万円
水道光熱費	+45百万円
PMフィー	▲21百万円

2014年10月期（第22期）の業績予想

区 分	第21期 (百万円)	第22期予想 (百万円)	前期比 (百万円)	(%)
賃貸事業収入	11,044	11,725	681	6.2
その他賃貸事業収入	1,215	1,341	126	10.4
賃貸事業収入合計	12,260	13,067	807	6.6
営業収益	12,260	13,067	807	6.6
外注委託費	1,433	1,484	51	3.6
公租公課	1,114	1,147	33	3.0
水道光熱費	1,071	1,223	152	14.2
保険料	19	20	1	5.4
修繕費	347	410	63	18.4
その他費用	300	301	1	0.4
減価償却費	1,695	1,825	130	7.7
賃貸事業費用合計	5,981	6,415	433	7.3
資産運用報酬	982	1,067	85	8.7
販売費及び一般管理費	190	197	6	3.4
営業費用	7,154	7,680	525	7.3
賃貸事業利益	6,278	6,652	373	5.9
営業利益	5,105	5,386	281	5.5
営業外収益	13	3	▲10	▲78.0
営業外費用	1,488	1,514	26	1.8
営業外損益	▲1,474	▲1,511	▲36	▲2.5
経常利益	3,630	3,875	244	6.7
税引前当期純利益	3,630	3,875	244	6.7
法人税・住民税及び事業税	0	1	0	4.3
法人税等調整額	▲0	-	0	100.0
当期純利益	3,630	3,874	244	6.7
当期末処分利益	3,630	3,874	244	6.7

圧縮積立金取崩額	95百万円	0円	▲95万円	▲100.0
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)	10,000円	10,400円	400円	4.0

前提条件

【物件数・取得総額】

- ・物件数 : 54物件
- ・取得総額 : 409,529百万円

【修繕工事費】

- ・修繕費 : 410百万円
- ・資本的支出 : 1,182百万円

※22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	: 120百万円
NOF川崎東口ビル	空調設備改修工事	: 140百万円
野村不動産西梅田ビル	空調機更新工事	: 69百万円

【有利子負債】

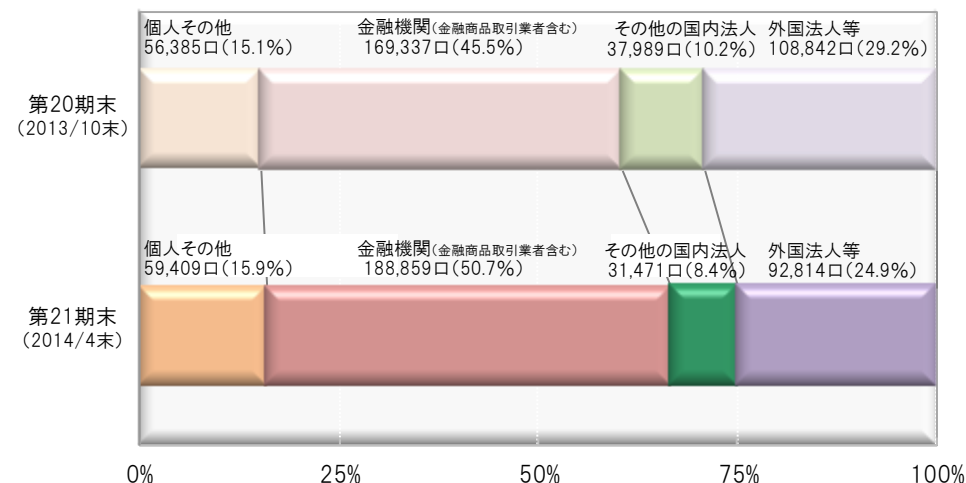
- ・有利子負債残高(第21期末時点) : 192,330百万円
- ・第22期返済期限到来有利子負債

借換	: 11,700百万円
返済	: 250百万円

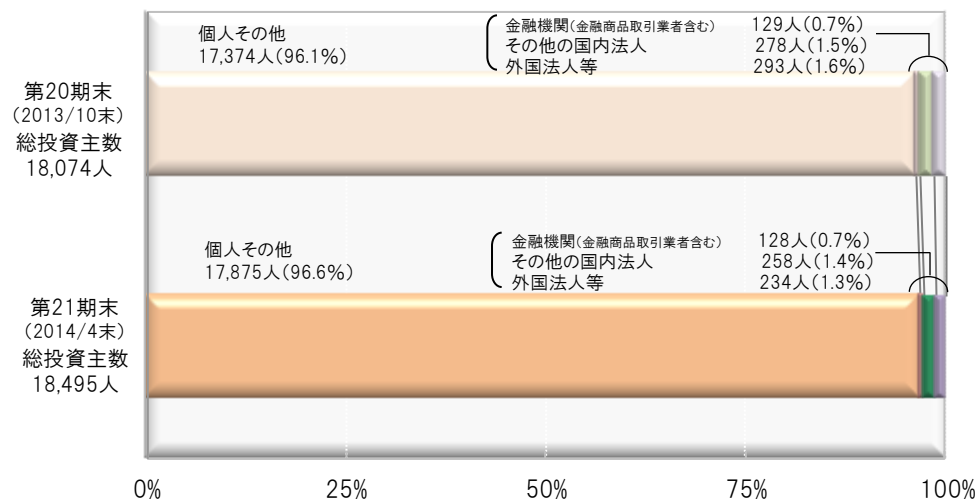
- その他賃貸事業収入 : 月極駐車場収入、受入動光熱費、施設使用料 等
- その他費用 : 支払地代、信託報酬、支払手数料 等
- 販売費及び一般管理費 : 資産保管手数料、一般事務委託手数料、会計監査人報酬 等
- 営業外費用 : 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却額 等

2014年4月期末（第21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20期末		第21期末	
銀行	21,229口	5.70%	17,875口	4.80%
信託銀行	128,578口	34.51%	149,370口	40.09%
生命保険会社	7,944口	2.13%	7,512口	2.02%
損害保険会社	727口	0.20%	1,247口	0.33%
その他金融機関	10,859口	2.91%	12,855口	3.45%
	169,337口	45.45%	188,859口	50.69%

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）	85,698口	23.00%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,341口	5.19%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	18,936口	5.08%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	18,604口	4.99%
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	学校法人川崎学園	7,000口	1.88%
8	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	4,187口	1.12%
9	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,880口	1.04%
10	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,336口	0.90%
	合 計	191,276口	51.34%

（参考）第20期末の上位10投資主の所有割合 48.13%

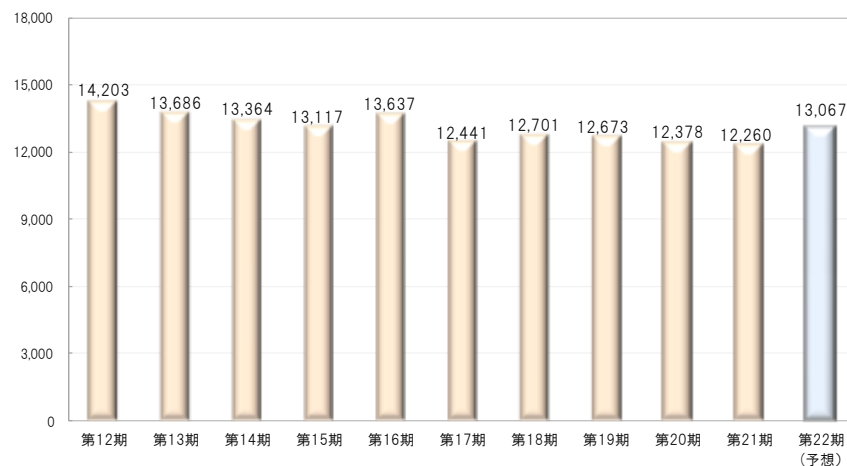
ファンドサマリー

期別 決算年月		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	第21期 '14.04期
総資産額	百万円	408,312	410,127	407,703	404,069	400,390	397,667	397,375	393,914	404,207	434,715
有利子負債額	百万円	188,730	191,980	191,230	187,900	184,650	183,400	182,650	179,200	164,350	192,330
期末LTV（総資産ベース）	%	46.2	46.8	46.9	46.5	46.1	46.1	46.0	45.5	40.7	44.2
出資総額	百万円	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	185,455	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	305,123	372,553	372,553
純資産額	百万円	190,793	190,490	189,934	189,883	190,082	189,458	189,468	189,581	215,405	215,310
1口当たり純資産額	円	625,301	624,306	622,486	622,318	622,970	620,923	620,957	621,329	578,188	577,931
期末投資口価格（終値）	円	565,000	531,000	494,500	584,000	421,000	464,500	502,000	622,000	485,500	442,000
時価総額	百万円	172,394	162,020	150,883	178,191	128,456	141,729	153,171	189,786	180,874	164,668
営業収益	百万円	14,203	13,686	13,364	13,117	13,637	12,441	12,701	12,673	12,378	12,260
営業利益	百万円	7,138	6,747	6,223	6,144	6,219	5,529	5,482	5,544	5,127	5,105
当期純利益	百万円	5,338	5,034	4,479	4,428	4,627	3,902	3,912	4,026	3,635	3,630
分配総額	百万円	5,338	5,034	4,479	4,427	4,527	3,902	3,912	3,787	3,725	3,725
1口当たり分配金	円	17,496	16,500	14,681	14,512	14,837	12,790	12,824	12,412	10,000	10,000
組入資産額（取得価格合計）	百万円	374,557	378,607	378,607	376,115	367,729	375,429	375,429	372,149	383,029	409,529
物件数	件	50	51	51	51	48	51	51	50	53	54
賃貸可能面積	m ²	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	427,484.45
テナント数	社	666	686	704	746	753	784	793	771	812	832
期末稼働率	%	95.4	95.0	94.5	93.8	96.4	97.1	97.0	95.9	96.4	97.5
総資産経常利益率（ROA）	%	1.3	1.2	1.1	1.1	1.2	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9
（年換算値）	%	2.6	2.5	2.2	2.2	2.3	2.0	2.0	2.1	1.8	1.7
純資産当期純利益率（ROE）	%	2.8	2.6	2.4	2.3	2.4	2.1	2.1	2.1	1.8	1.7
（年換算値）	%	5.5	5.3	4.7	4.7	4.8	4.1	4.1	4.3	3.5	3.4
期末自己資本比率	%	46.7	46.4	46.6	47.0	47.5	47.6	47.7	48.1	53.3	49.5
デットサービスカバレッジレシオ（DSCR）	倍	5.45	5.33	4.94	4.85	4.51	4.85	4.95	5.23	5.22	5.35
期末保有物件帳簿価格合計	百万円	372,790	375,851	374,569	371,136	362,390	369,488	368,621	365,302	375,744	402,801
期末保有物件算定価格合計	百万円	384,214	367,066	353,363	341,450	326,690	333,410	326,738	316,788	324,084	350,054
含み損益総額	百万円	11,423	-8,785	-21,206	-29,686	-35,700	-36,078	-41,883	-48,514	-51,660	-52,747
1口当たり含み損益	円	37,439	-28,793	-69,502	-97,293	-117,004	-118,242	-137,265	-159,000	-138,665	-141,584
1口当たりNAV（算定価格ベース）	円	662,740	595,513	552,983	525,024	505,965	502,680	483,691	462,329	439,522	436,347
賃貸NOI	百万円	10,278	9,884	9,357	8,965	8,142	8,432	8,331	8,121	7,955	7,973
賃貸NOI利回り（年換算値・期末時点）	%	5.5	5.3	4.9	4.8	4.5	4.5	4.4	4.4	4.2	4.2
減価償却費	百万円	1,835	1,865	1,876	1,861	1,732	1,717	1,669	1,654	1,658	1,695
資本的支出	百万円	779	692	597	750	1,088	1,022	827	1,054	1,065	1,167
FFO	百万円	7,180	6,908	6,363	6,029	5,362	5,632	5,592	5,451	5,304	5,334
1口当たりFFO	円	23,534	22,640	20,855	19,761	17,573	18,460	18,329	17,867	14,236	14,319
FFOペイアウトレシオ	%	74.3	72.9	70.4	73.4	84.4	69.3	70.0	69.5	70.2	69.8

業績の推移

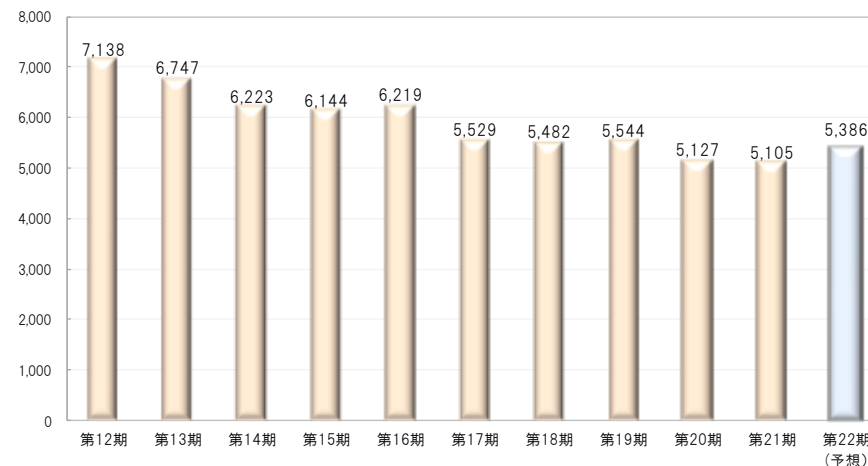
営業収益

(百万円)



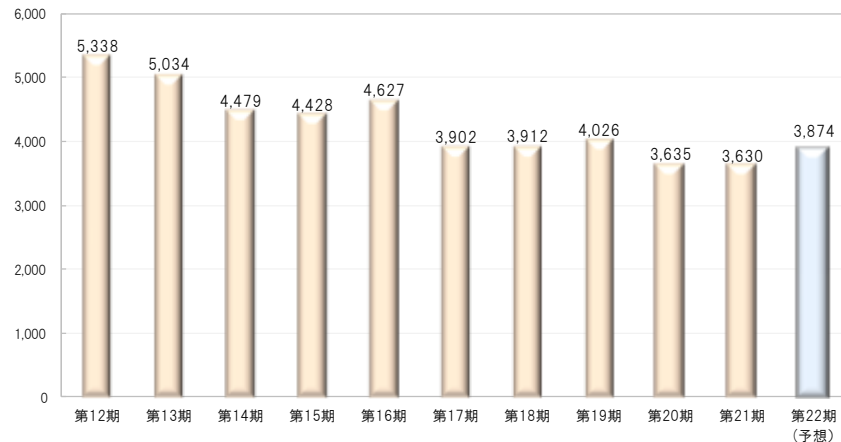
営業利益

(百万円)



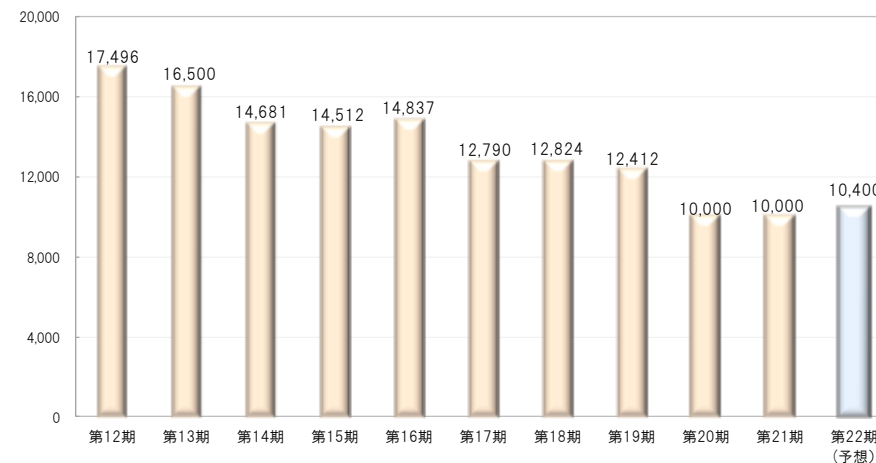
当期純利益

(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	29,861.46	94.8%	103	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
麴町ミレニウムガーデン	千代田区麴町	2000. 5	21階	①55,353.00 ②16,050.53	16,384.19	15,660.77	95.6%	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	16,750.25	92.8%	16	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%	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	4,197.90	89.0%	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	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	5,353.30	96.5%	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%	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	2,465.96	86.4%	7	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(27物件)					203,553.34	198,791.14	97.7%	322			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	12,805.30	92.5%	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	1,588.01	77.1%	7	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	365.08	27.2%	2	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
ファール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	6,716.47	98.0%	18	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	7,804.48	94.4%	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	6,866.60	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	4,070.91	96.1%	16	19%	2007. 9	2,993
東京周辺部合計(12物件)					66,069.31	62,762.96	95.0%	164			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(㎡) (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%	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	5,882.20	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%	26	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	4,974.98	95.4%	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	11,097.49	96.0%	21	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	7,273.77	96.6%	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	3,785.76	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	155,414.97	98.5%	346			100,970
合計(54物件)					427,484.45	416,969.07	97.5%	832	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4月末現在の数値を記載しています。

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

ポートフォリオマップ

東京都心部

- 01 新宿野村ビル
- 02 野村不動産天王洲ビル
- 03 麹町ミレニアムガーデン
- 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 | 34 NOF吉祥寺本町ビル |
| 29 NOFテクノポートカマタセンタービル | 35 ファーレ立川センタースクエア |
| 30 NF本郷ビル | 36 NOF川崎東口ビル |
| 31 東宝江戸川橋ビル | 37 NOF横浜西口ビル |
| 32 東信目黒ビル | 38 NOF新横浜ビル |
| 33 クリスタルパークビル | 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 | 49 野村不動産大阪ビル |
| 41 野村不動産札幌ビル | 50 野村不動産西梅田ビル |
| 42 JCB札幌東ビル | 51 野村不動産四ツ橋ビル |
| 43 NOF仙台青葉通りビル | 52 野村不動産広島ビル |
| 44 NOF宇都宮ビル | 53 NOF博多駅前ビル |
| 45 NOF名古屋伏見ビル | 54 NOF天神南ビル |
| 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 | |



新宿野村ビル



麹町ミレニアムガーデン



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4月期（第21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※	麹町 シニアムガーデン※	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池田ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川港南ビル
今期稼働日数	181日	181日	34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	1,538,618			684,084	547,344	302,919	241,967		211,885	279,838	106,940	122,911	133,906	151,121
賃貸料(共益費含む)	1,400,171			646,103	470,148	284,290	216,218		186,819	251,821	96,411	113,283	119,237	133,563
その他収入	138,446			37,981	77,196	18,628	25,748		25,066	28,016	10,528	9,627	14,669	17,557
賃貸事業費用	888,325			267,920	296,290	74,033	76,600		89,154	105,716	66,651	71,519	49,325	80,859
外注委託費	188,235			62,579	146,144	15,671	12,725		16,130	41,274	10,152	12,628	9,518	18,978
公租公課	176,164			39,823	49,071	22,757	25,901		21,552	31,843	13,948	17,178	11,485	14,424
水道光熱費	174,484			46,078	19,616	17,233	9,745		19,460	18,987	8,849	12,409	10,015	15,693
保険料	2,128			859	102	295	199		353	720	167	194	203	328
修繕費	98,156			14,976	14,874	3,202	2,110		3,371	395	9,423	2,980	1,074	3,145
その他費用	57,994			5,768	8,598	4,486	1,712		1,453	1,014	2,962	7,423	1,444	3,399
減価償却費	191,161			97,835	57,884	10,386	24,206		26,834	11,480	21,146	18,706	15,584	24,889
賃貸事業損益	650,292	522,968	67,684	416,163	251,053	228,885	165,366	45,092	122,731	174,121	40,288	51,391	84,581	70,261
減価償却費控除前利益(NOI)	841,453	608,345	110,845	513,999	308,937	239,272	189,573	227,523	149,565	185,602	61,435	70,097	100,166	95,151

物件名称	NOF駿河台 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岩田 岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF南新橋ビル	PMO日本橋 大伝馬町	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産 上野ビル
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	74,010	118,119	220,503	133,604	115,450	48,310	138,206	106,341	87,020	87,125	62,456	53,727	51,456	211,787
賃貸料(共益費含む)	62,899	110,501	204,988	122,592	106,712	42,293	125,876	93,599	79,310	75,405	56,998	42,952	45,842	193,162
その他収入	11,110	7,618	15,514	11,012	8,737	6,016	12,330	12,741	7,710	11,720	5,458	10,774	5,614	18,625
賃貸事業費用	51,025	50,755	139,557	54,033	47,698	42,207	39,636	41,024	40,153	33,724	25,668	24,061	30,758	65,455
外注委託費	10,149	8,750	19,594	16,429	8,832	11,089	7,451	9,587	7,546	7,295	6,435	5,059	6,084	18,974
公租公課	13,261	6,896	-	9,643	7,847	7,670	8,539	8,088	6,333	9,765	1	4,022	4,889	14,048
水道光熱費	10,377	7,093	13,504	10,183	6,958	4,638	8,400	7,883	5,543	7,783	4,685	4,651	5,414	14,049
保険料	189	146	308	249	133	11	171	174	125	110	89	102	95	267
修繕費	2,023	1,601	13,562	3,159	1,737	2,967	522	3,330	3,847	83	565	3,154	1,297	2,477
その他費用	2,438	649	70,620	472	570	6,453	1,550	655	855	1,040	449	1,054	164	999
減価償却費	12,587	25,617	21,966	13,895	21,618	9,375	13,000	11,304	15,900	7,646	13,441	6,017	12,812	14,638
賃貸事業損益	22,984	67,364	80,946	79,570	67,751	6,102	98,570	65,316	46,867	53,401	36,788	29,665	20,697	146,332
減価償却費控除前利益(NOI)	35,571	92,981	102,912	93,465	89,370	15,478	111,570	76,621	62,768	61,047	50,230	35,683	33,510	160,970

物件名称	NOF青山サウス オマセセンタービル	NOF本郷ビル※	東宝江戸川橋ビル	東宝目黒ビル	クリスタル パークビル	NOF吉祥寺 本町ビル	ファール立川 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	JOB札幌東ビル※
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	238,806		39,770	835	123,535	71,453	204,173	288,894	222,785	147,130	96,655	340,388	196,006	
賃貸料(共益費含む)	203,241		32,767	220	111,744	65,699	188,809	257,681	197,294	131,172	78,699	294,222	172,973	
その他収入	35,564		7,003	615	11,791	5,754	15,364	31,212	25,490	15,957	17,955	46,166	23,033	
賃貸事業費用	182,198		44,963	22,599	48,340	28,459	99,683	117,247	83,248	78,956	54,929	191,664	109,456	
外注委託費	47,605		6,396	2,884	20,235	5,656	36,219	21,842	21,065	18,785	11,676	36,504	15,960	
公租公課	34,962		6,056	2,270	9,568	4,997	16,164	20,107	21,130	16,427	7,025	32,313	16,354	
水道光熱費	33,137		5,415	1,223	7,532	4,013	24,519	28,373	15,771	17,334	17,232	48,048	24,375	
保険料	589		109	64	95	101	352	365	325	323	194	540	318	
修繕費	2,418		17,796	10,874	283	6,070	1,913	7,897	5,134	3,701	1,930	6,488	1,538	
その他費用	9,236		1,103	2,206	283	1,052	6,252	4,683	2,282	1,384	886	7,248	2,166	
減価償却費	54,248	29,672	8,086	3,076	10,342	6,567	14,259	33,978	17,537	21,000	15,983	60,520	48,741	20,127
賃貸事業損益	56,607	148,053	-5,192	-21,763	75,195	42,963	104,490	171,647	139,537	68,174	41,726	148,724	86,550	80,242
減価償却費控除前利益(NOI)	110,855	177,725	2,893	-18,686	85,537	49,581	118,750	205,625	157,074	89,174	57,709	209,244	135,291	100,369

物件名称	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 西宮田ビル	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天神ビル	54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	
賃貸事業収益	130,958	147,600	78,004	107,470		496,773	409,693	160,869	211,819	165,671	186,218	81,389	12,260,050
賃貸料(共益費含む)	107,546	120,613	69,039	95,065		415,336	351,073	140,113	191,810	148,240	162,842	69,555	11,044,180
その他収入	23,412	26,986	8,965	12,404		81,436	58,620	20,756	20,009	17,430	23,376	11,834	1,215,870
賃貸事業費用	78,408	104,813	51,543	60,978		276,675	205,963	82,928	134,332	87,992	75,492	47,339	5,981,270
外注委託費	19,403	21,513	8,224	11,051		64,295	60,938	14,984	39,611	23,263	18,268	8,889	1,433,126
公租公課	17,487	12,668	8,822	13,222		59,532	38,483	16,028	27,086	18,772	14,583	8,685	1,114,043
水道光熱費	14,631	19,961	7,238	12,619		60,165	56,692	12,732	22,192	14,940	18,657	8,171	1,071,690
保険料	359	343	158	221		1,274	736	280	498	351	392	147	19,547
修繕費	6,120	7,371	67	1,651		8,873	10,444	1,350	10,981	2,627	1,827	392	347,044
その他費用	1,673	3,898	1,145	662		18,270	3,577	20,701	6,760	2,318	1,910	982	300,783
減価償却費	18,374	39,458	25,885	21,549		64,264	35,090	16,850	27,199	25,719	19,853	20,070	1,695,035
賃貸事業損益	52,909	42,786	26,461	46,491		320,850	220,097	203,730	77,941	77,678	110,725	34,050	6,278,780
減価償却費控除前利益(NOI)	71,283	82,244	52,347	68,041		483,856	284,361	238,821	94,792	104,687	103,397	54,120	7,973,815

※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概況及び損益状況を開示していません。

2014年4月期末（第21期末）継続鑑定評価額一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	第21期末 貸借対照表計上 (百万円)	第21期末 算定価格 (百万円)	第20期末 算定価格 (百万円)	第20期と第21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	40,208	43,800	43,800	-	-
野村不動産天王洲ビル	33,080	32,281	22,700	22,700	-	-
麹町ミレニアムガーデン	26,500	27,561	26,700	26,700	-	-
NOF日本橋本町ビル	20,600	20,406	21,600	21,200	400	1.9%
天王洲パークサイドビル	14,800	12,409	14,000	14,400	-400	-2.8%
NOF新宿南口ビル	12,300	12,343	9,600	9,560	40	0.4%
NOF渋谷公園通りビル	12,000	12,529	9,950	9,920	30	0.3%
セコムメディカルビル	11,500	10,880	11,100	10,900	200	1.8%
NOF芝ビル	10,000	9,948	6,870	6,870	-	-
西新宿昭和ビル	8,800	8,651	7,850	7,850	-	-
野村不動産渋谷道玄坂ビル	7,660	7,573	4,480	4,440	40	0.9%
NOF溜池ビル	7,400	7,773	6,020	5,870	150	2.6%
岩本町東洋ビル	6,020	5,979	3,930	3,870	60	1.6%
NOF品川港南ビル	5,500	5,301	4,120	4,700	-580	-12.3%
NOF駿河台プラザビル	5,150	4,797	4,730	4,780	-50	-1.0%
PMO日本橋本町	5,000	4,742	4,190	4,110	80	1.9%
大手町建物五反田ビル	4,100	4,264	4,260	4,210	50	1.2%
野村不動産東日本橋ビル	4,060	4,035	3,590	3,580	10	0.3%
PMO秋葉原	3,790	3,734	4,080	3,990	90	2.3%
八丁堀N Fビル	3,160	3,139	2,430	2,450	-20	-0.8%
NOF神田岩本町ビル	3,080	3,013	3,960	4,020	-60	-1.5%
NOF高輪ビル	3,010	3,032	2,590	2,540	50	2.0%
PMO八丁堀	2,430	2,378	2,720	2,650	70	2.6%
NOF南新宿ビル	2,280	2,286	2,220	2,180	40	1.8%
PMO日本橋大伝馬町	2,080	2,089	2,110	2,080	30	1.4%
セントラル新富町ビル	1,750	1,753	1,310	1,330	-20	-1.5%
PMO東日本橋	1,480	1,439	1,610	1,570	40	2.5%
東京都心部合計	256,260	254,556	232,520	232,270	250	0.1%
野村不動産上野ビル	7,830	7,751	6,150	6,220	-70	-1.1%
NOFテクノポートカマタセンタービル	6,416	6,325	5,030	5,200	-170	-3.3%
NF本郷ビル	4,700	4,673	4,750	4,770	-20	-0.4%
東宝江戸川橋ビル	2,080	2,093	1,090	1,090	-	-
東信目黒ビル	1,340	1,337	844	804	40	5.0%
クリスタルパークビル	3,700	3,623	3,310	3,180	130	4.1%
NOF吉祥寺本町ビル	1,800	1,807	1,560	1,620	-60	-3.7%
ファースト立川センタースクエア	3,290	2,952	3,920	3,960	-40	-1.0%
NOF川崎東口ビル	9,500	9,251	7,610	7,520	90	1.2%
NOF横浜西口ビル	5,050	4,973	5,030	4,910	120	2.4%
NOF新横浜ビル	3,600	3,216	2,530	2,500	30	1.2%
横浜大通り公園ビル	2,993	2,871	1,870	1,860	10	0.5%
東京周辺部合計	52,299	50,877	43,694	43,634	60	0.1%

物件名称	取得価格 (百万円)	第21期末 貸借対照表計上 (百万円)	第21期末 算定価格 (百万円)	第20期末 算定価格 (百万円)	第20期と第21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	7,691	5,840	5,800	40	0.7%
野村不動産札幌ビル	5,300	4,809	4,120	4,490	-370	-8.2%
JCB札幌東ビル	3,700	3,526	3,200	3,200	-	-
NOF仙台青葉通りビル	3,200	3,097	1,990	1,940	50	2.6%
NOF宇都宮ビル	2,970	2,221	2,300	2,290	10	0.4%
NOF名古屋伏見ビル	4,050	4,011	2,240	2,240	-	-
NOF名古屋柳橋ビル	3,550	3,588	2,210	2,190	20	0.9%
オムロン京都センタービル	23,700	21,623	17,800	17,900	-100	-0.6%
SORA新大阪21	19,251	18,537	12,000	12,200	-200	-1.6%
野村不動産大阪ビル	6,410	6,195	6,210	6,400	-190	-3.0%
野村不動産西梅田ビル	5,660	5,754	3,300	3,310	-10	-0.3%
野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3,706	4,050	4,170	-120	-2.9%
野村不動産広島ビル	1,930	2,472	2,260	2,250	10	0.4%
NOF博多駅前ビル	6,750	6,544	4,140	4,300	-160	-3.7%
NOF天神南ビル	3,739	3,586	2,180	2,200	-20	-0.9%
その他地方都市合計	100,970	97,368	73,840	74,880	-1,040	-1.4%
合 計	409,529	402,801	350,054	350,784	-730	-0.2%
		(A)	(B)			
		貸借対照表計上額と 期末算定価格との差異		-52,747 百万円	(-141,582円/口)	

● 期末算定価格の前期比増減

	第19期⇒第20期	第20期⇒第21期
上昇	27物件	27物件
維持	8物件	8物件
下落	18物件	19物件

2014年4月期末（第21期末）時点の有利子負債一覧

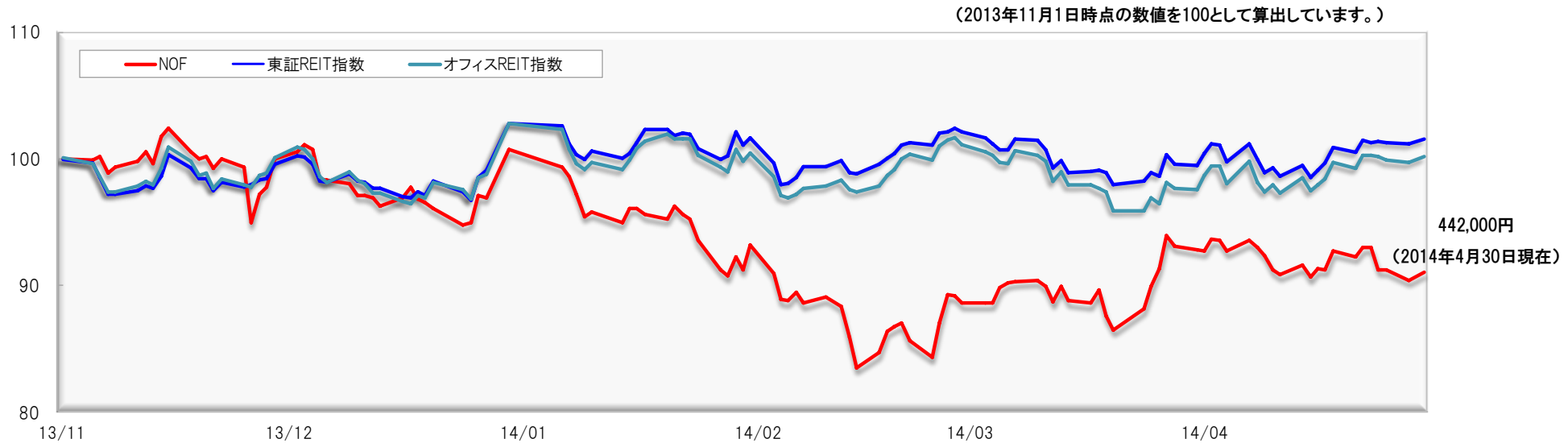
						第21期末(14/4末)時点	
返済期		借入先	借入残高	金利種別	利率	返済期限	短期/長期
第22期	119.5億円	3金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率0.91900%	2014年6月10日	短期借入金 (1年以内返済 長期借入金含む)
		1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
		4金融機関	60.0億円	固定化(注1)	年率0.83875%	2014年8月26日	
		2金融機関	17.0億円	変動	年率0.71182%	2014年8月26日	
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.57182%	2014年8月26日	
第23期	126.0億円	5金融機関	63.5億円	固定化(注1)	年率1.55800%	2014年12月24日	
		1金融機関	2.5億円	固定	年率1.97000%	(注2)	
		1金融機関	30.0億円	固定	年率1.91875%	2015年2月26日	
		1金融機関	30.0億円	固定化(注1)	年率1.69300%	2015年2月26日	
		3金融機関	80.0億円	固定	年率2.31750%	2015年6月24日	
第24期	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0.53636%	2015年8月27日	
		1金融機関	10.0億円	変動	年率0.56182%	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0.56636%	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0.63182%	2016年5月26日	
第26期	157.5億円	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0.51636%	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	
第27期	75.0億円	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0.56636%	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	
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	長期借入金 1,282.8億円
		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	
		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31期	123.0億円	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	
		1金融機関	11.0億円	固定	年率1.53674%	2020年8月26日	
第34期	56.0億円	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35期	70.0億円	2金融機関	20.0億円	固定	年率1.19211%	2021年3月19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37期	62.5億円	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41期	47.5億円	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		31金融機関	1,528.3億円	—	—
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 395.0億円
		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		—	1,923.3億円	—	—	—	

(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。

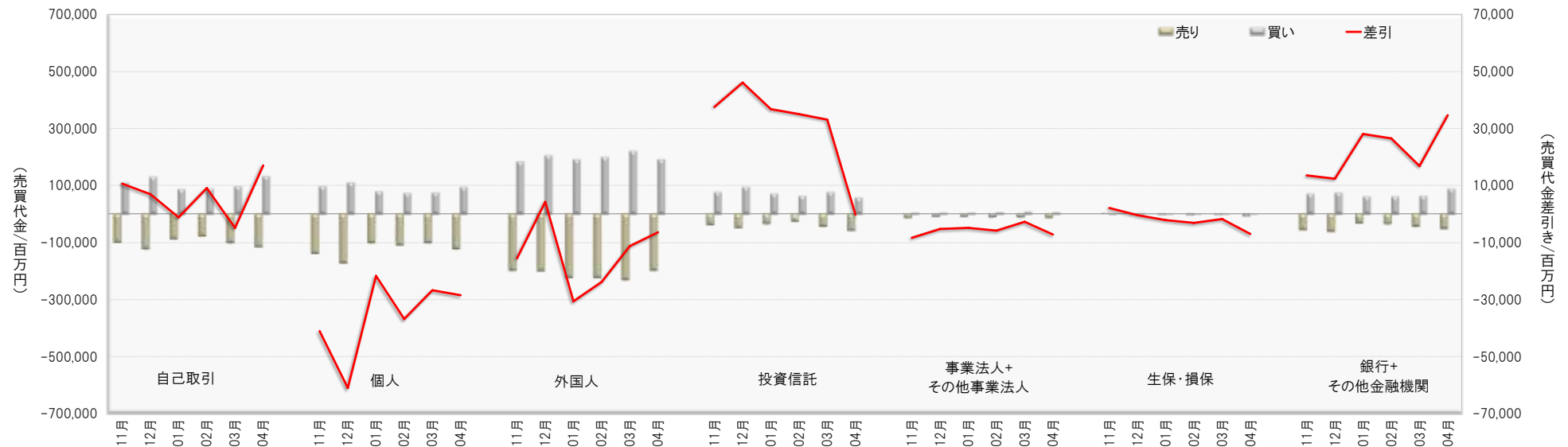
(注2)2009年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、2016年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。

投資口価格の推移

投資口価格の推移

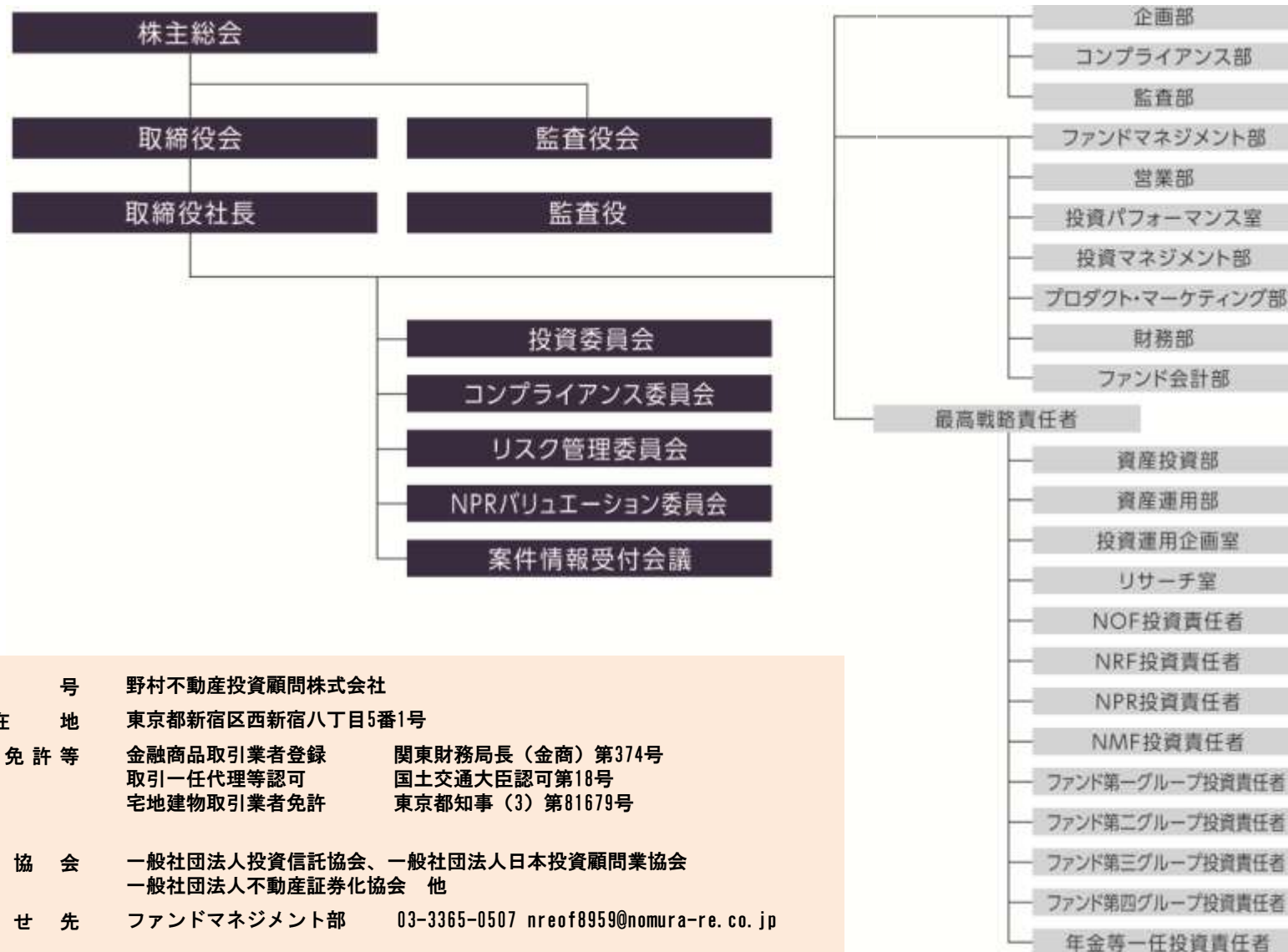


投資主体別売買動向 (2013年11月～2014年4月)



資産運用会社の概要

■ 組織・運用体制（2014年4月30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。