



NOMURA
Residential Fund

16th



プラウドフラット上大岡

野村不動産レジデンシャル投資法人

決算説明会資料

2015.Jan.19



第16期(2014年6月1日～11月30日) 決算説明会資料 目次

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

トピックス

■ 新規取得物件	2
■ 新規取得物件の概要①	3
■ 新規取得物件の概要②	4
■ 新規取得物件の概要③	5

第16期決算ダイジェスト

■ 第16期決算ダイジェスト①	7
■ 第16期決算ダイジェスト②	8

第16期の概況

■ 売却実績	10
■ 稼働率の推移	11
■ 賃料の推移	12
■ 第16期末継続鑑定評価額の状況	13
■ 財務の状況	14

今後の運用戦略

■ 今後の運用戦略	16
■ 成長戦略の道筋	17
■ 入替戦略の加速①(スポンサーサポートについて①)	18
■ 入替戦略の加速②(スポンサーサポートについて②)	19
■ 入替戦略の加速③(売却方針)	20
■ 内部成長の追求①(継続保有物件のリニューアル)	21
■ 内部成長の追求②(顧客満足度向上)	22
■ LTVおよび分配金についての方針	23
■ 第17期の分配金予想	24

APPENDIX

第16期(2014年11月期)決算の詳細

■ 損益計算書	27
■ 貸借対照表	28
■ 第17期(2015年5月期)の業績予想	29
■ 投資主の状況	30
■ 投資口価格と分配金の推移	31

本投資法人の特長

■ 本投資法人の特長	33
■ 野村不動産グループによるサポート	34
■ 「基幹セグメント」への重点投資①(賃貸住宅の特徴)	35
■ 「基幹セグメント」への重点投資②(今後の見通しと需要)	36
■ 「基幹セグメント」への重点投資③(本投資法人の主たる投資対象)	37
■ 賃貸住宅マーケット	38
■ 多様なソーシング・ルートの活用	39
■ ポートフォリオの分散状況	40
■ 収益の変動	41
■ ポートフォリオマップ(東京圏)	42
■ ポートフォリオマップ(その他)	43
■ ポートフォリオ物件一覧	44～48
■ 各種財務指標の推移	49
■ 有利子負債の状況	50
■ 投資法人の概要	51
■ 運用会社の概要	52



トピックス



2014年12月19日取得物件



プライムアーバン中目黒Ⅱ



プライムアーバン長原上池台



プライムアーバン西荻窪Ⅱ

所在地	東京都目黒区上目黒三丁目	東京都大田区上池台一丁目	東京都杉並区西荻北三丁目
アクセス	東急東横線「中目黒」駅 東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩2分	東急池上線「長原」駅 徒歩3分	JR中央線・総武線「西荻窪」駅 徒歩4分
鑑定価格	2,850,000千円	1,730,000千円	1,790,000千円
取得価格（鑑定価格比）	2,800,000千円（▲50,000千円）	1,720,000千円（▲10,000千円）	1,780,000千円（▲10,000千円）
NOI（鑑定NOI÷取得価格）	131,716千円（4.7%）	81,717千円（4.8%）	82,624千円（4.6%）
特徴	人気の高い城南・城西エリアで、最寄駅より徒歩5分圏内の物件であり、いずれも高いパフォーマンスが期待される。		

※. 鑑定価格および鑑定NOIは、2014年10月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された数値です。また、鑑定NOIの数値は年換算値となります。



新規取得物件の概要①

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

プライムアーバン中目黒Ⅱ



- 周辺はスーパー等の生活利便施設が充実している他、駅前再開発エリアや目黒川沿いには飲食店舗・物販店舗が集積しており、住宅のみならず、商業エリアとしても人気の高いエリアである。
- 住戸プランは1K・1LDK中心に構成されており、都心勤務で比較的高所得な単身者・DINKSからの需要が見込まれる。



(C) Yahoo JAPAN / copyright(C)2015 ZENRIN CO.,LTD. (Z15LE第632号)

所在地	東京都目黒区上目黒三丁目
主な利用駅	東急東横線「中目黒」駅 徒歩2分 東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩2分
賃貸可能戸数	66戸 (30㎡未満:16戸、30㎡以上50㎡未満:48戸、店舗・事務所:2戸)
賃貸可能面積	2,393.45㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
竣工日	2002年1月15日
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産パートナーズ株式会社
取得価格	2,800,000千円
取得日	2014年12月19日



新規取得物件の概要②

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

プライムアーバン長原上池台



- 駅前には商店街があり、良好な住宅街が形成されている。
- 住戸プランは1K・1LDK中心に構成されており、防犯マグネットセンサー付の窓(一部)、調光機能付ダウンライトを備える等、設備仕様のグレードも高いため、都内に勤務する単身者・DINKSからの需要が見込まれる。



(C) Yahoo JAPAN / copyright(C)2015 ZENRIN CO.,LTD.(Z15LE第632号)

所在地	東京都大田区上池台一丁目
主な利用駅	東急池上線「長原」駅 徒歩3分 東急池上線・大井町線「旗の台」駅 徒歩11分
賃貸可能戸数	61戸 (30㎡未満:22戸、30㎡以上50㎡未満34戸、50㎡以上70㎡未満:5戸)
賃貸可能面積	2,282.62㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
竣工日	2008年1月30日
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産パートナーズ株式会社
取得価格	1,720,000千円
取得日	2014年12月19日



新規物件取得の概要③

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

プライムアーバン西荻窪Ⅱ



- 都内主要ビジネスエリアへのアクセスに優れており、駅周辺には生活利便施設が充実している。
- 住戸プランは1K中心に構成されており、都内へ勤務する単身者からの需要が見込まれる。



(C) Yahoo JAPAN / copyright(C)2015 ZENRIN CO.,LTD.(Z15LE第632号)

所在地	東京都杉並区西荻北三丁目
主な利用駅	JR中央線・総武線「西荻窪」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	76戸 (30㎡未満: 58戸、30㎡以上50㎡未満18戸)
賃貸可能面積	2,225.33㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
竣工日	2008年2月1日
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産パートナーズ株式会社
取得価格	1,780,000千円
取得日	2014年12月19日



第16期決算ダイジェスト



第16期決算ダイジェスト①

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第16期の運営実績

投資

● ポートフォリオの入替戦略の継続

3物件(9.3億円)の売却



アーバンステージ
南行徳Ⅳ(築21年)



アーバンステージ
駒沢(築25年)



アーバンステージ
南行徳Ⅱ(築23年)

第16期末ポートフォリオ

	物件数	150 物件
取得価格	159,310 百万円	
	賃貸可能戸数	9,054 戸

入替実施

(第17期)

3物件(63億円)の取得



プライムアーバン
中目黒Ⅱ(築12年)



プライムアーバン
長原上池台(築6年)



プライムアーバン
西荻窪Ⅱ(築6年)

3物件取得後ポートフォリオ

	物件数	153 物件
取得価格	165,610 百万円	
	賃貸可能戸数	9,257 戸

運用

● 高稼働率の維持継続

第16期末時点 (前期末比)	期中平均
96.2% +0.4%	96.0%

● プラウドフラット上大岡のリテナント完了 (一棟貸物件)

● ポートNOI利回り **5.2%**



プラウドフラット上大岡
(総戸数200戸)

財務

● 37.3億円のリファイナンスおよび29.3億円の返済を実施

第16期末時点

LTV 52.7%	加重平均金利 1.18%	平均残存年数 3.1 年
------------------	---------------------	---------------------

※: 築年数は、各物件の取得・譲渡日時点における値を記載しています。また金額は、取得時価格を合計した値です。



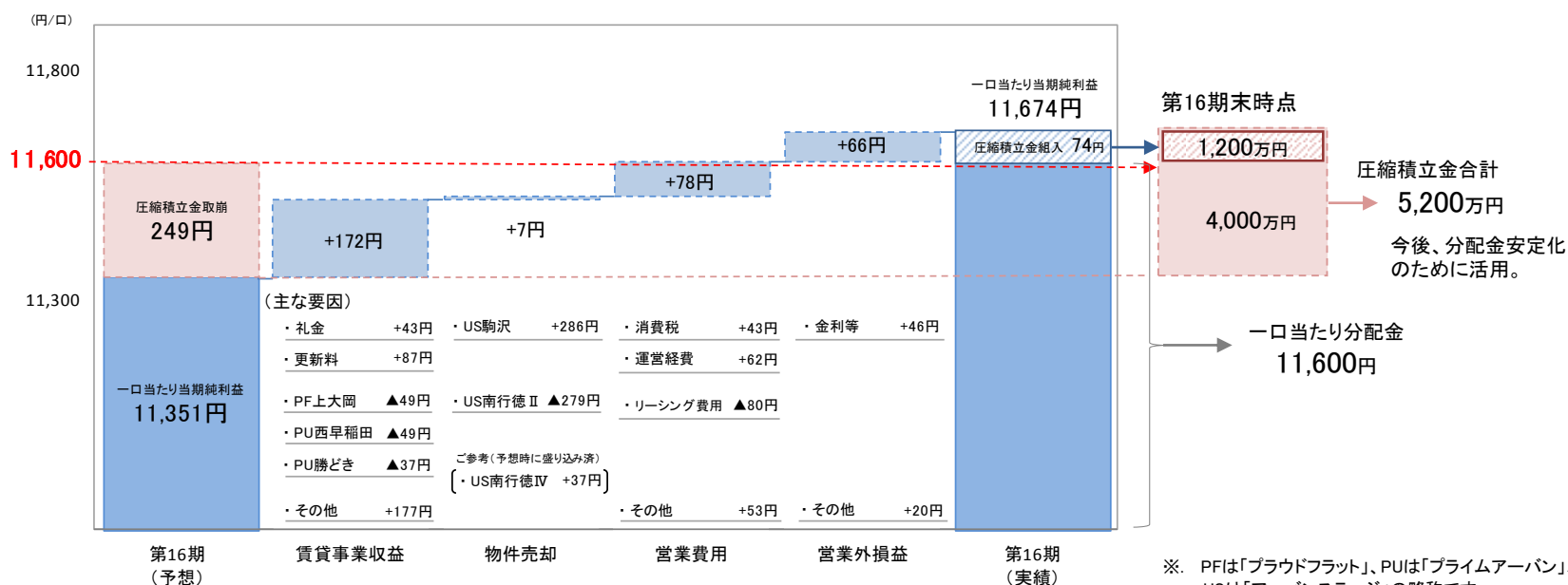
第16期決算ダイジェスト②

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第16期の従前予想と実績差異

(2014年7月15日発表)

	第16期(2014年11月期) 予想	第16期(2014年11月期) 実績	増減 (予想比)
営業収益	5,406 百万円	5,480 百万円	+ 1.4 %
営業利益	2,382 百万円	2,423 百万円	+ 1.7 %
当期純利益	1,825 百万円	1,877 百万円	+ 2.9 %
1口当たり当期純利益	11,351 円	11,674 円	+ 2.8 %
1口当たり分配金	11,600 円	11,600 円	-





第16期の概況



売却実績

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 第16期は3件の売却を実施。
- ✓ 平均築年数23年の物件を全物件鑑定価格以上で売却。

今後の売却方針については20ページをご参照ください。



アーバンステージ南行徳Ⅳ



アーバンステージ駒沢



アーバンステージ南行徳Ⅱ

主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩17分	東急田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩3分	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩18分
賃貸可能戸数	32戸 (1住戸あたり平均賃貸可能面積:16.72㎡)	26戸 (1住戸あたり平均賃貸可能面積:22.02㎡)	37戸 (1住戸あたり平均賃貸可能面積:16.53㎡)
竣工日	1993年4月12日 (築21年)	1989年7月21日 (築25年)	1991年1月15日 (築23年)
取得価格	256,000千円	396,000千円	285,000千円
帳簿価格(譲渡日時点)	243,476千円	399,641千円	278,483千円
鑑定価格	218,000千円 (2014年5月31日現在)	346,000千円 (2014年5月31日現在)	231,000千円 (2014年5月31日現在)
譲渡価格(鑑定価格比)	256,840千円 (+38,840千円)	461,000千円 (+115,000千円)	240,349千円 (+9,349千円)
譲渡日	2014年6月30日	2014年11月27日	2014年11月28日
売却損益	+6,193千円	+46,640千円	▲45,281千円

※1. 築年は売却時点における年数を記載しております。

※2. 売却損益は、諸費用等の精算金を含めた売却収入から、売却時の帳簿価格および支払い精算金を含めた金額を差し引いた数字を記載しています。詳細は第16期決算短信をご覧ください。

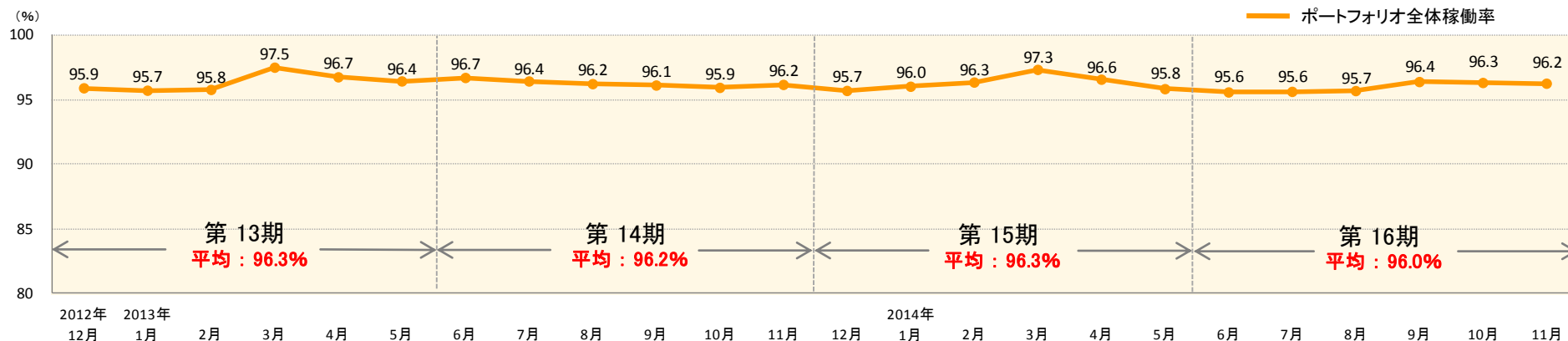


稼働率の推移

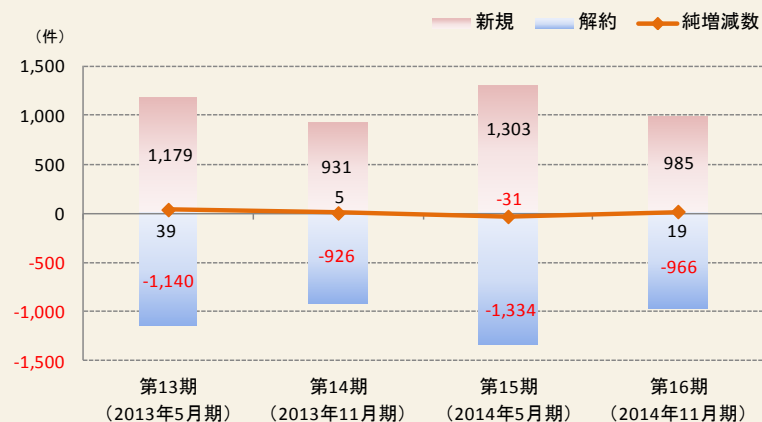
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 期中平均稼働率は4期連続で96%台と高水準を維持。
- ✓ 平均空室期間はやや上昇したものの、引き続き60日台で安定して推移。

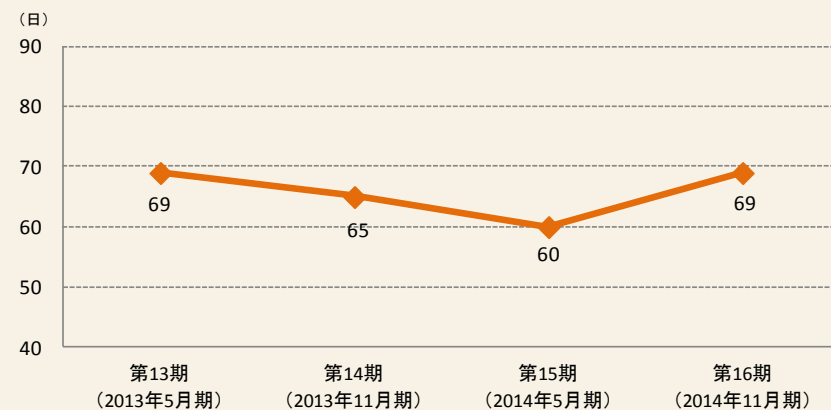
● 稼働率の推移



● 入退去戸数の推移



● 平均空室期間の推移



※: 従前入居者退去後、新入居者契約までの期間の平均を記載しております。

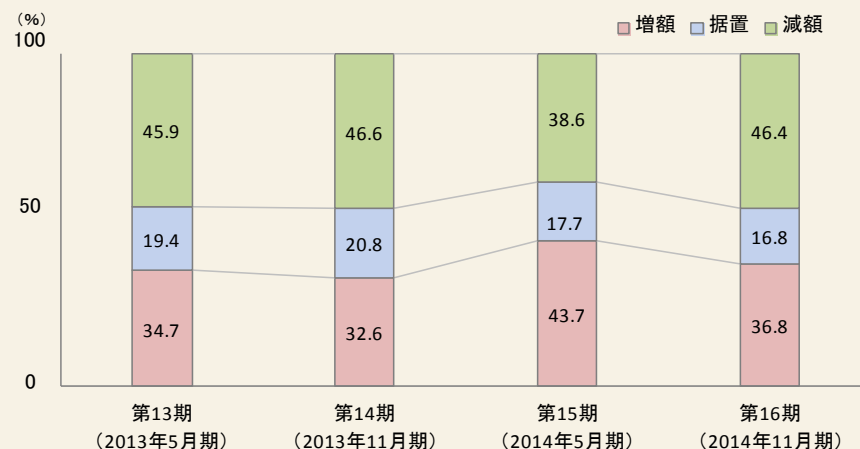


賃料の推移

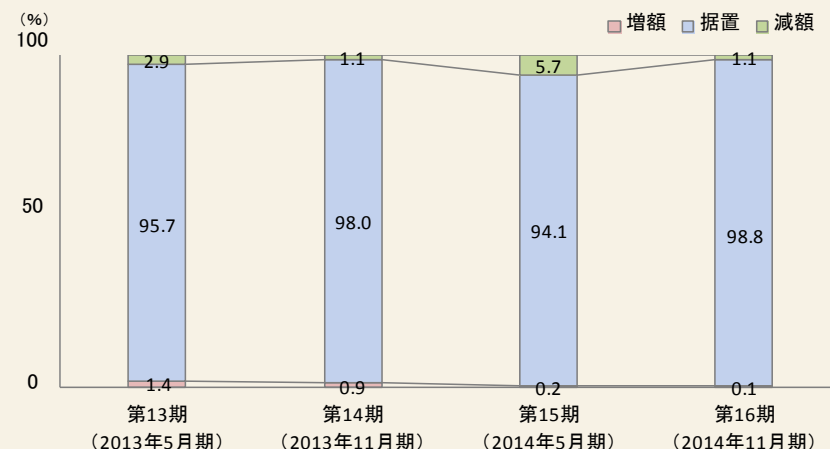
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 新規テナントの入替における賃料の増額割合は、前年同期比(入替安定期)でプラス。
- ✓ 賃料単価は引き続き概ね横ばい。

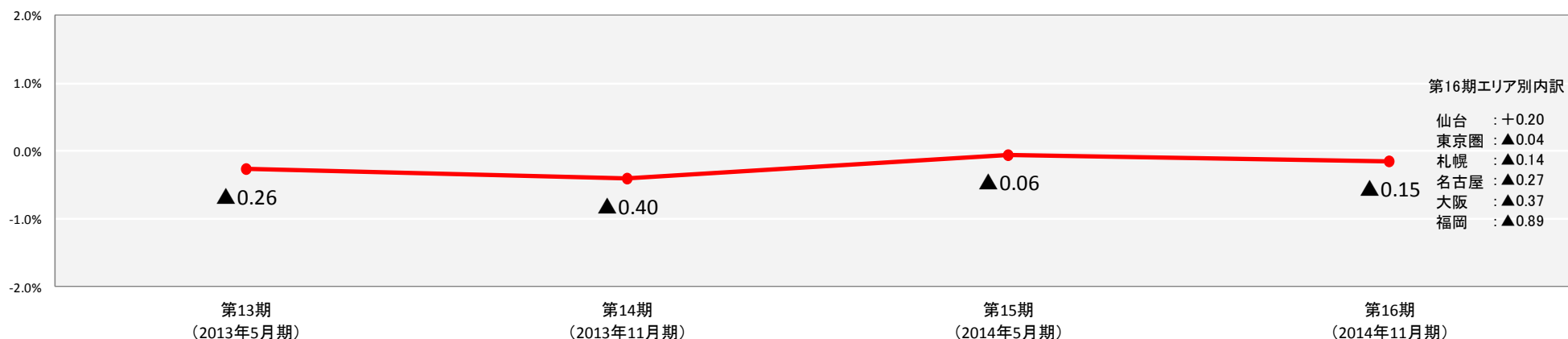
● テナント入替時契約内容



● 契約更新内容



● 賃料単価変化率



※. 前期末保有物件の期末の賃料単価の変化率を記載しています。

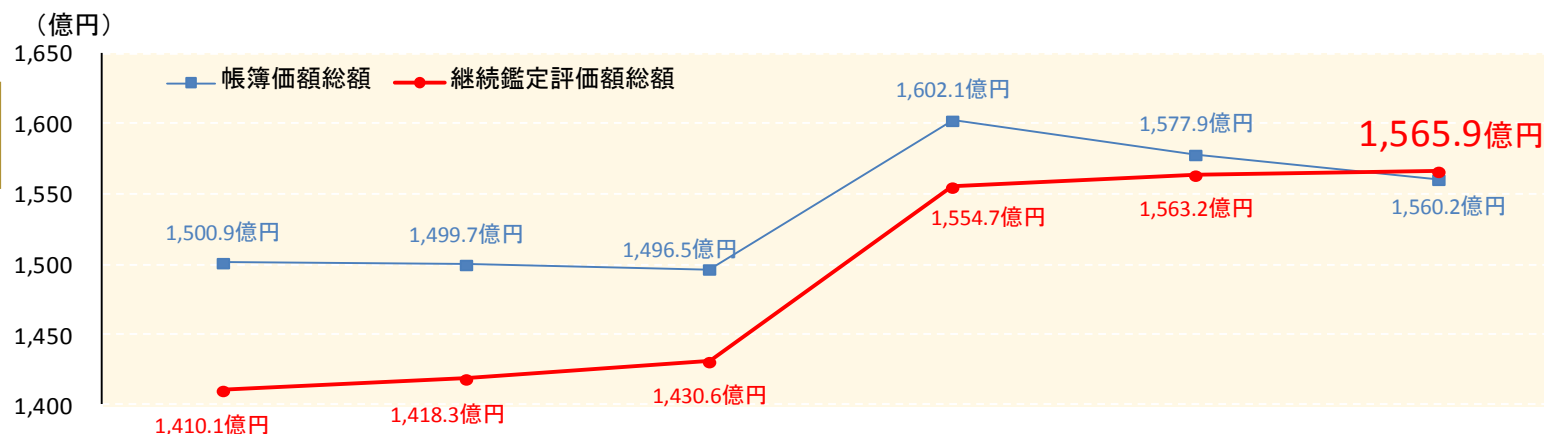


第16期末継続鑑定評価額の状況

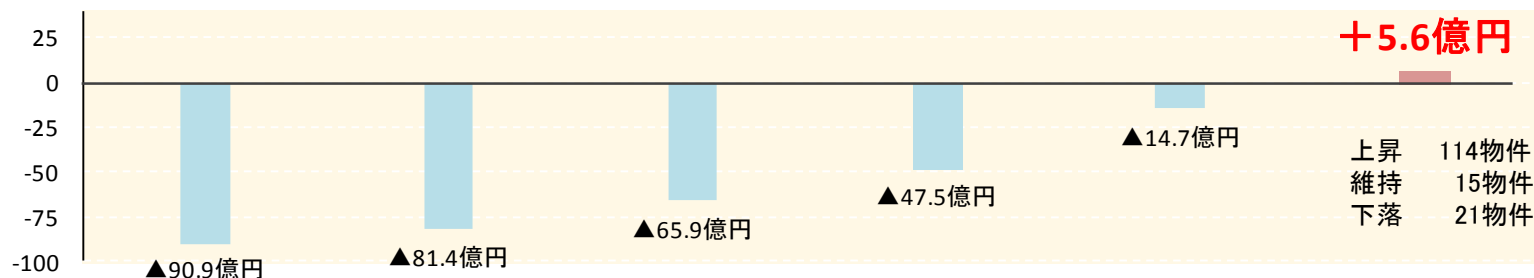
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 第16期は継続鑑定評価額の上昇に伴い、含み益に転じる。
- ✓ 引き続き積極的な運用を行い、さらなる上昇を目指す。

帳簿価額および
継続鑑定評価額



含み損益



平均鑑定CAP(NCF)

(第11期)

5.46 %

(第12期)

5.41 %

(第13期)

5.34 %

(第14期)

5.29 %

(第15期)

5.17 %

(第16期)

5.08 %

一口あたりNAV

408,976円

415,411円

425,639円

438,056円

458,678円

470,826円

BPS 467,340円



財務の状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第16期のリファイナンス概要

第16期返済期限到来借入



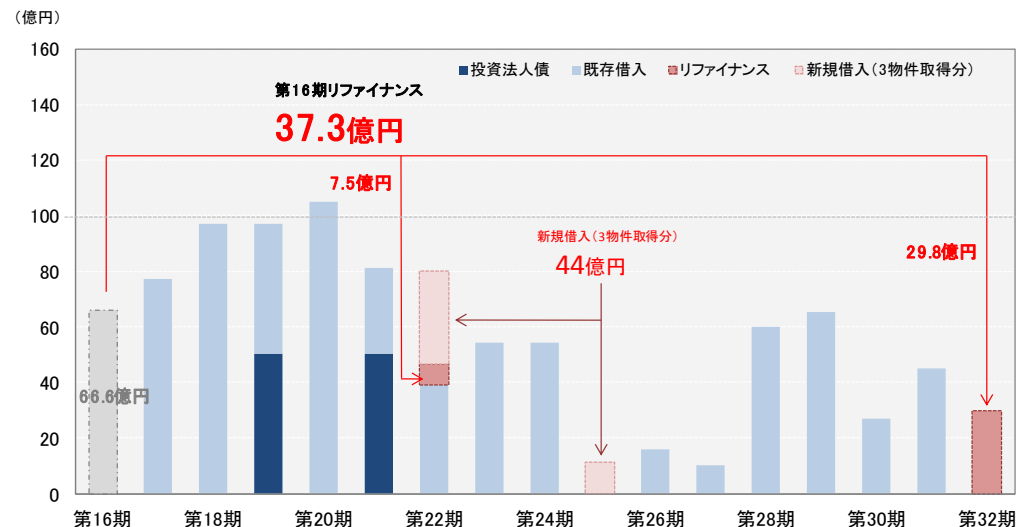
有利子負債の状況 (第16期末時点)



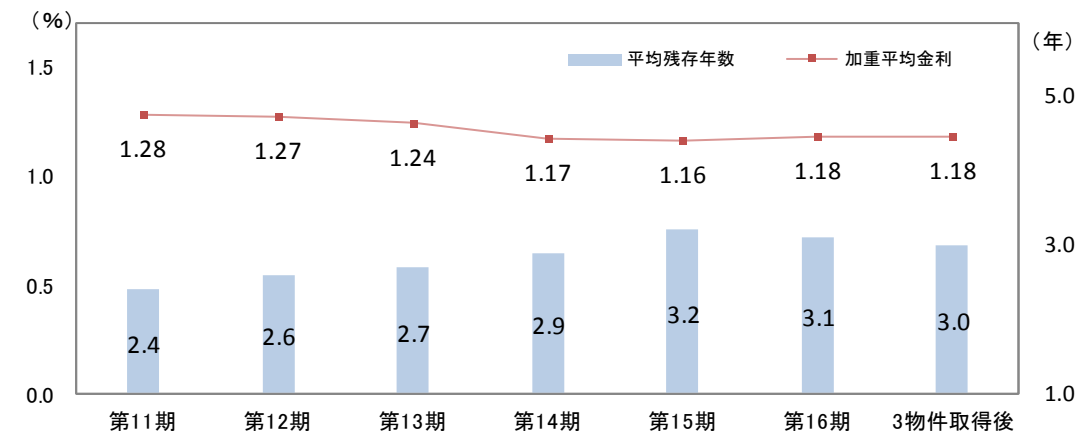
格付の状況

格付機関	格付け内容	備考
JCR	長期発行体格付 : AA	格付けの見通し : 安定的
	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
S&P	短期会社格付け : A-1	

返済期限の分散状況



加重平均金利と有利子負債の平均残存年数の推移



※1 平均年数・金利は借入金額を基に加重平均した数字です。 ※3 「1年内返済予定の長期借入金」を長期借入金に含めた場合の長期比率は「100.0%」となります。
 ※2 有利子負債には、投資法人債を含みます。 ※4 「固定金利」には、金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利型の借入金を含みます。



今後の運用戦略



✓ 中長期的成長と安定した分配を実現するため、ポートフォリオの改善とパフォーマンスの向上を目指す。

入替戦略を加速

- スポンサーサポートを軸とした物件取得
- 積極的な物件売却の実施

17 ~ 20ページ

内部成長を更に追及

- 競争力向上のためのリニューアル
- 入居者満足度向上による高稼働率維持

21 ~ 22ページ

取得余力の創出

- LTV水準の抑制

23ページ

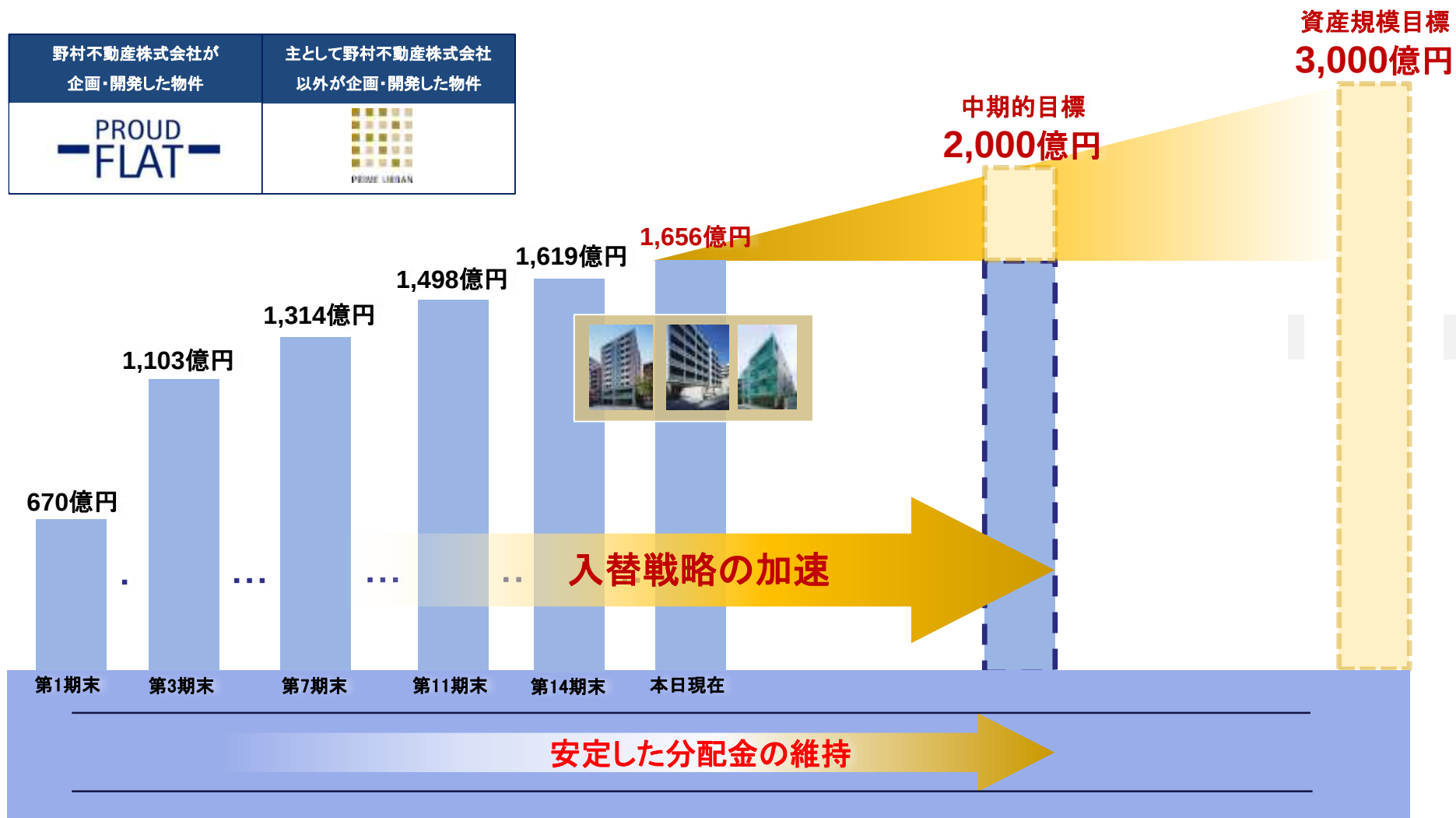


成長戦略の道筋

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 安定的に分配金を維持しつつ、資産規模の拡大を目指す。
- ✓ 資産規模の拡大と並行してポートフォリオの質の維持向上のため、入替戦略を加速させる。

野村不動産株式会社が 企画・開発した物件	主として野村不動産株式会社 以外が企画・開発した物件





入替戦略の加速①（スポンサーサポートについて①）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 今後、物件取得はスポンサーの開発物件「プライドフラット」を軸に行う。
- ✓ また、運用会社独自のルートを使った外部取得はポートフォリオ全体への貢献を考え厳選して実行する。





入替戦略の加速②（スポンサーサポートについて②）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

PROUD
FLAT



プライドフラット三軒茶屋Ⅱ



プライドフラット八丁堀



プライドフラット大森Ⅲ

No.	物件名	総戸数	竣工予定
1	プライドフラット鶴見Ⅰ	200	2009年竣工済
2	プライドフラット三軒茶屋Ⅱ	70	2014年竣工済
3	プライドフラット八丁堀	33	2014年竣工済
4	プライドフラット板橋本町	41	2014年竣工済
5	プライドフラット大森Ⅲ	49	2014年竣工済
6	江東橋1丁目プロジェクト	36	2015年
7	東中野5丁目プロジェクト	49	2015年
8	新宿区榎町プロジェクト	35	2015年

No.	物件名	総戸数	竣工予定
9	東神田1丁目プロジェクト	38	2015年
10	日本橋本町4丁目プロジェクト	40	2015年
11	目黒本町Ⅱプロジェクト	35	2015年
12	巣鴨Ⅱプロジェクト	33	2015年
13	富ヶ谷2丁目プロジェクト	30	2016年
14	外神田2丁目プロジェクト	75	2016年
15	登戸プロジェクト	79	2016年



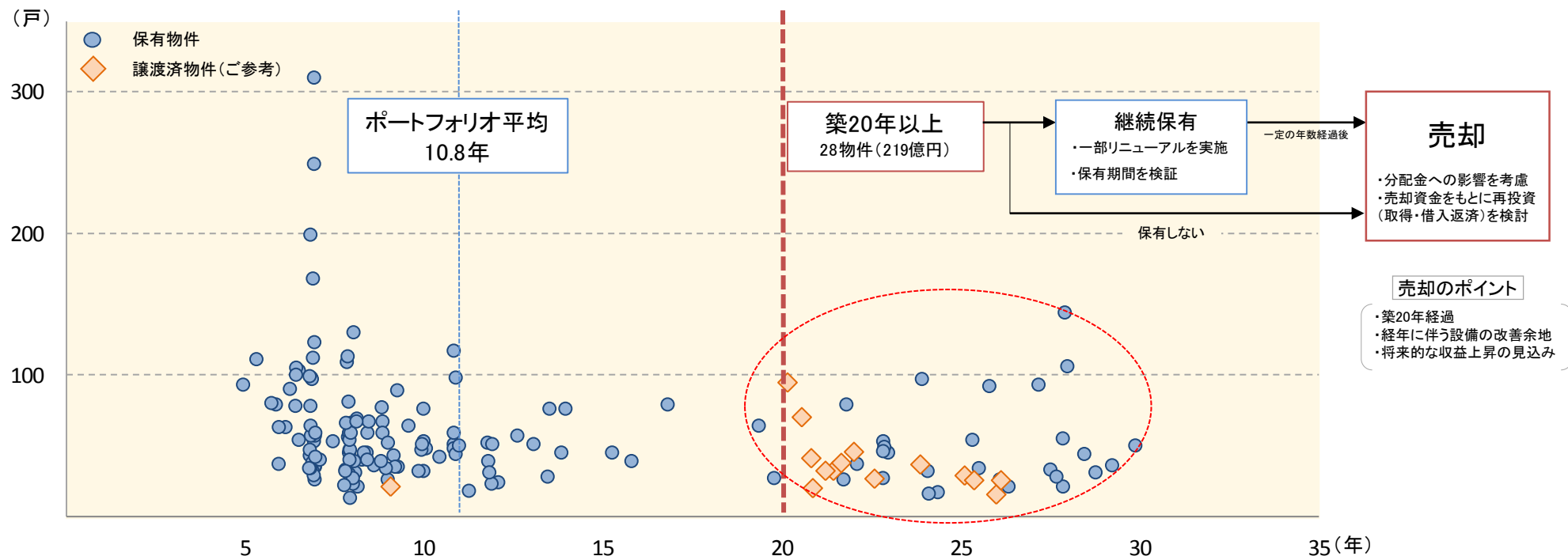
※. 未竣工物件に関する、総戸数・竣工予定は現時点における予定であり、今後変更になる場合があります。



入替戦略の加速③（売却方針）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ ポートフォリオの質を改善するため、物件の売却と取得による入替戦略を推進する。
- ✓ 対象は築20年経過した物件で将来的なパフォーマンスを検証の上、継続保有か売却かの検証を行う。



		第8期 (2010年11月)	第9期 (2011年5月)	第10期 (2011年11月)	第11期 (2012年5月)	第12期 (2012年11月)	第13期 (2013年5月)	第14期 (2013年11月)	第15期 (2014年5月)	第16期 (2014年11月)	合計
取得	件数(件)	2	1	2	0	1	1	0	0	0	7
	価格(百万円)	2,090	940	2,156	0	725	1,260	0	0	0	7,171
譲渡	件数(件)	1	2	0	1	0	2	4	2	3	15
	価格(百万円)	136	1,466	0	274	0	881	1,385	1,670	937	6,749
入替価格		1,954	▲ 526	2,156	▲ 274	725	379	▲ 1,385	▲ 1,670	▲ 937	422

※1. 第3回・第4回公募増資時に取得した物件は、入替戦略に伴うものではないため含めておりません。※2. 譲渡済物件の築年数は譲渡日時時点の値でプロットをしています。



内部成長の追求①（継続保有物件のリニューアル）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 継続保有と判断した物件は、競争力維持のためリニューアルを実施。
- ✓ 専有部のリニューアルは、賃料単価の上昇が期待できる物件を中心に行う。

大規模修繕実施例

● プライムアーバン新宿落合

<エントランス>

before



after



<エレベーター前>

before



after



専有部リニューアル実施例

● プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ

<リビング>

before



after



● 大規模修繕・共用部リニューアル実施物件数 : 2物件

- ・ プライムアーバン新宿落合
 - ・ プライムアーバン武蔵小金井
- (参考 17期予定)
- ・ プライムアーバン麻布十番
 - ・ プライムアーバン堤通雨宮

● 専有部リニューアル実施件数 : 13戸

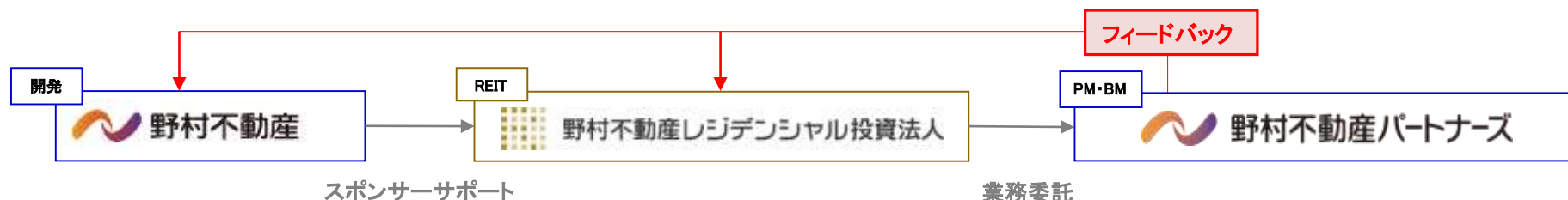
- ・ プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ
 - ・ プライムアーバン駒込
 - ・ プライムアーバン上馬 ほか
- 賃料単価上昇率 +4.3%



内部成長の追求②（顧客満足度向上）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 開発・商品化→保有・AM→管理・募集を一貫体制とし商品性向上と顧客満足度UP。
- ✓ 分譲マンションの製販管一貫体制のノウハウを活用し、PMから顧客ニーズをフィードバックし次の商品開発に繋げる。
- ✓ 野村不動産パートナーズの各種サービス等により、8割近い入居者が満足しているというアンケート結果。



野村不動産パートナーズ委託物件稼働率

（カッコ内はポートフォリオ全体の数字）

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
期末稼働率	97.4% (96.2%)	96.9% (96.2%)	96.8% (96.4%)	96.6% (96.2%)	95.7% (95.8%)	96.2% (96.2%)
期末物件数	22 (152)	43 (153)	65 (152)	100 (155)	118 (153)	115 (150)

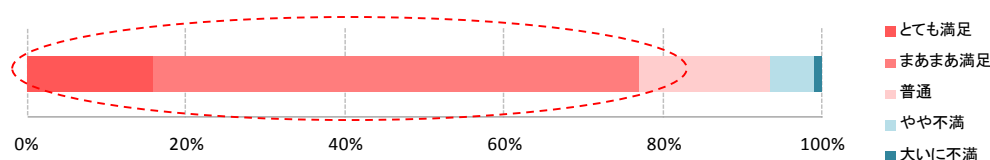
ちんたい
賃貸 ほっとサポート

- 駆けつけサービス
- 口座振替無料サービス
- 防災サポートサービス
- クラブオフ優待サービス
- 入居者への入居時訪問サービス

入居者アンケートの実施

本投資法人保有物件の入居者に対し、野村不動産パートナーズがアンケートを実施。（2014年7月実施、回答数800件超。）

Q. 現在お住まいのマンションの満足度はどのくらいですか？



8割近い入居者が満足しているという結果に。

- HP(野村の賃貸)による集客

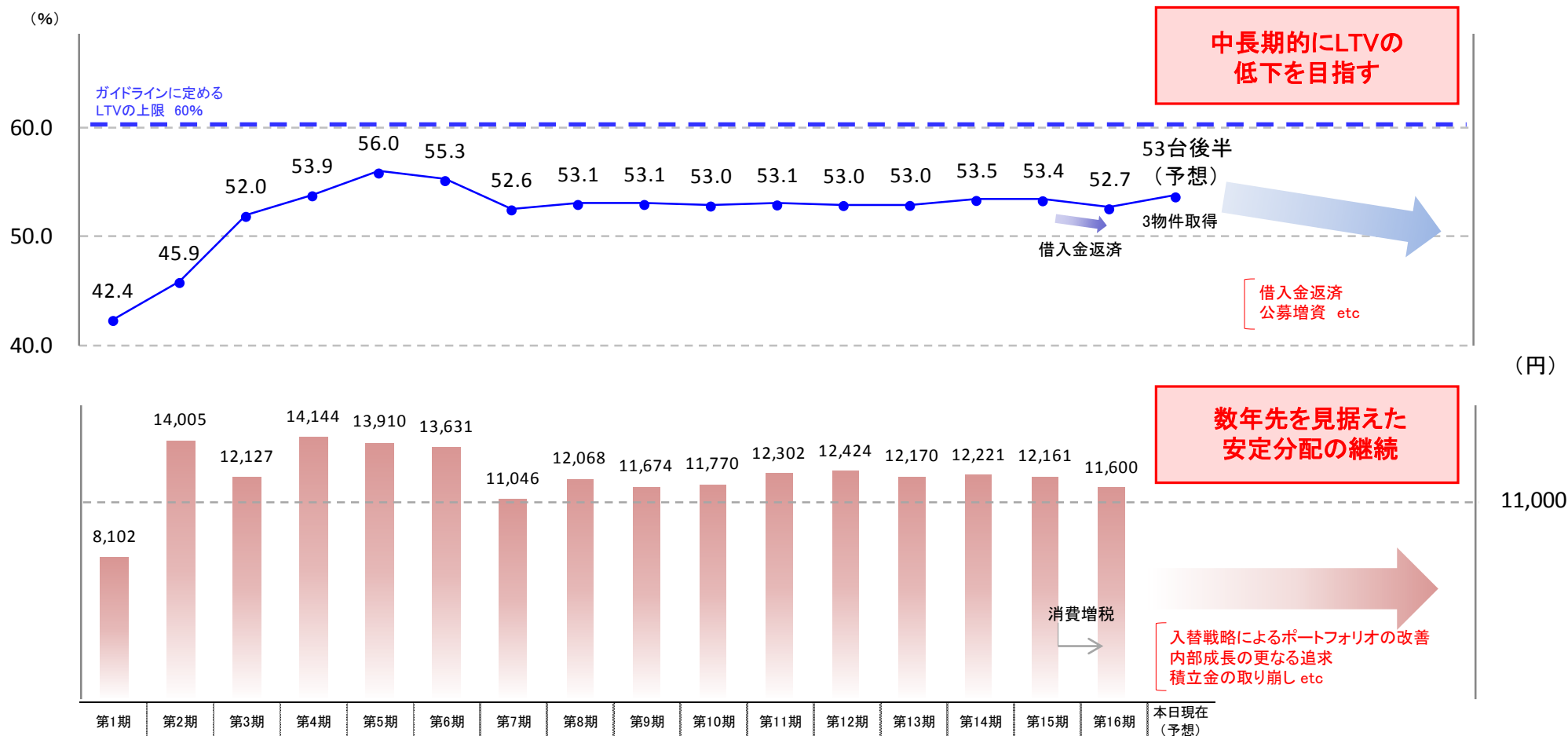




LTVおよび分配金についての方針

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 繰上げ返済の実施により、第16期末はLTVが52.7%まで低下（前期比▲0.7%）。
- ✓ LTVは3物件取得により一時的に上昇したものの、中長期的にLTVの低下を目指す。
- ✓ 数年先を見据えた中長期的な成長戦略を先行して実施。安定分配継続へ。



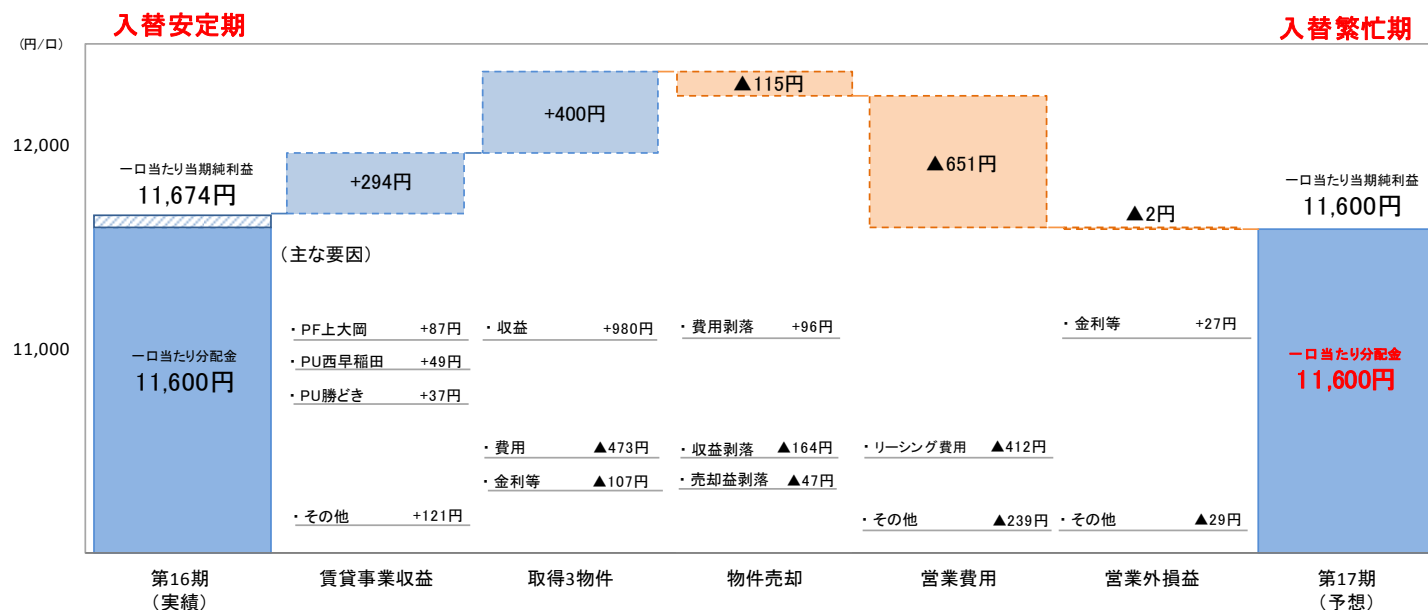


第17期の分配金予想

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第16期実績と第17期予想の差異

	第16期(2014年11月期) 実績	第17期(2015年5月期) 予想	増減 (実績比)
営業収益	5,480 百万円	5,606 百万円	+ 2.3 %
営業利益	2,423 百万円	2,429 百万円	+ 0.2 %
当期純利益	1,877 百万円	1,865 百万円	▲ 0.6 %
1口当たり当期純利益	11,674 円	11,600 円	▲ 0.6 %
1口当たり分配金	11,600 円	11,600 円	-



※. 第17期(2015年5月期)の分配金は、2015年1月15日現在の予想値であり、今後の不動産等の取得または売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



A P P E N D I X



第 16 期（2014年11月期）決算の詳細



損益計算書

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

区 分	第15期 自 2013年12月 1 日 至 2014年 5月31日	第16期 自 2014年 6月 1 日 至 2014年11月30日	第16期－第15期 対前期比	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	5,594,013	5,480,818	▲ 113,195	▲ 2.0
不動産賃貸事業収入 ※1	5,556,649	5,427,985	▲ 128,663	▲ 2.3
賃貸事業収入	5,143,831	5,068,066	▲ 75,764	▲ 1.5
その他賃貸事業収入	412,817	359,918	▲ 52,899	▲ 12.8
駐車場収入	134,802	124,611	▲ 10,190	▲ 7.6
付帯収益 ※2	199,126	160,332	▲ 38,793	▲ 19.5
その他不動産賃料収入 ※3	78,889	74,974	▲ 3,915	▲ 5.0
不動産等売却益	37,364	52,833	15,468	41.4
営業費用	3,080,309	3,057,633	▲ 22,675	▲ 0.7
不動産賃貸事業費用 ※1	2,453,509	2,353,783	▲ 99,725	▲ 4.1
修繕費 ※4	300,325	257,382	▲ 42,942	▲ 14.3
公租公課 ※5	263,900	292,327	28,426	10.8
減価償却費	1,053,355	1,052,023	▲ 1,332	▲ 0.1
その他賃貸事業費用	835,927	752,049	▲ 83,877	▲ 10.0
不動産等売却損	–	45,281	45,281	–
資産運用報酬	399,676	397,390	▲ 2,285	▲ 0.6
その他営業費用 ※6	227,124	261,177	34,053	15.0
営業利益	2,513,704	2,423,184	▲ 90,519	▲ 3.6
営業外収益	4,173	4,603	429	10.3
営業外費用	561,381	549,671	▲ 11,710	▲ 2.1
支払利息	464,894	458,480	▲ 6,414	▲ 1.4
投資法人債利息	56,071	55,928	▲ 142	▲ 0.3
その他営業外費用 ※7	40,415	35,261	▲ 5,153	▲ 12.8
経常利益	1,956,496	1,878,116	▲ 78,380	▲ 4.0
税引前当期純利益	1,956,496	1,878,116	▲ 78,380	▲ 4.0
法人税等	974	890	▲ 83	▲ 8.6
当期純利益	1,955,522	1,877,226	▲ 78,296	▲ 4.0
前期繰越利益	64	98	33	52.2
当期末処分利益	1,955,587	1,877,325	▲ 78,262	▲ 4.0
分配金総額 (注)	1,955,488	1,865,280	▲ 90,208	▲ 4.6

(注) 第16期の分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(12百万円)を控除した金額となっております。

※ 参考(第16期)

1. 不動産賃貸事業損益	:	3,074,202 千円 (前期増減: ▲28,938 千円)
2. 付帯収益		
礼金	:	54,972 千円
更新料	:	90,605 千円 等
3. その他不動産賃料収入		
携帯アンテナ、自動販売機収入等		
4. 修繕工事		
修繕費	:	257,382 千円
資本的支出	:	136,544 千円
合計	:	393,927 千円
5. 公租公課 (期中保有153物件)		
対象物件	:	153 物件
対象外	:	– 物件
合計	:	153 物件
6. その他営業費用		
事務委託手数料	:	42,116 千円
役員報酬	:	5,600 千円 等
7. その他営業外費用		
融資関連費用	:	23,715 千円 等

* 数値は千円未満を切捨てています。



貸借対照表

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

資産の部

区 分	第15期 2014年5月31日現在		第16期 2014年11月30日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	10,083,755	6.0	8,773,642	5.3
現金及び預金	9,400,388	5.6	8,186,505	5.0
信託現金及び信託預金	565,037	0.3	491,522	0.3
その他の流動資産	118,329	0.1	95,613	0.1
固定資産	157,824,052	94.0	156,052,970	94.7
有形固定資産 ※1	157,793,123	94.0	156,029,544	94.6
不動産	135,258,525	80.5	134,483,407	81.6
建物	61,457,903	36.6	60,552,944	36.7
土地	73,800,621	43.9	73,930,463	44.8
信託不動産	22,534,598	13.4	21,543,092	13.1
信託建物	7,324,455	4.4	6,991,812	4.2
信託土地	15,210,142	9.1	14,551,280	8.8
建設仮勘定	—	—	3,045	0.0
無形固定資産	1,537	0.0	1,016	0.0
その他の無形固定資産	1,537	0.0	1,016	0.0
投資その他の資産	29,391	0.0	22,408	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	18,512	0.0	11,529	0.0
繰延資産	32,702	0.0	25,432	0.0
投資法人債発行費	32,702	0.0	25,432	0.0
資産合計	167,940,510	100.0	164,852,044	100.0

※1 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
不動産等	168,313	12,283	(1,052)	156,029
建物	70,964	10,411	(930)	60,552
土地	73,930	—	—	73,930
信託建物	8,864	1,872	(122)	6,991
信託土地	14,551	—	—	14,551
建設仮勘定	3	—	—	3

負債および純資産の部

区 分	第15期 2014年5月31日現在		第16期 2014年11月30日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	15,966,300	9.5	19,023,467	11.5
営業未払金	313,873	0.2	267,593	0.2
1年内返済予定の長期借入金 ※2	14,450,000	8.6	17,580,000	10.7
未払金	295,373	0.2	341,726	0.2
未払法人税等	51,893	0.0	9,712	0.0
未払費用	115,670	0.1	115,149	0.1
前受金	725,084	0.4	702,508	0.4
預り金	14,403	0.0	6,777	0.0
固定負債	76,747,569	45.7	70,680,198	42.9
投資法人債 ※2	10,000,000	6.0	10,000,000	6.1
長期借入金 ※2	65,300,000	38.9	59,240,000	35.9
預り敷金及び保証金	1,175,682	0.7	1,231,288	0.7
信託預り敷金及び保証金	271,886	0.2	208,909	0.1
負債合計	92,713,869	55.2	89,703,665	54.4
投資主資本	75,226,641	44.8	75,148,378	45.6
出資総額	73,231,053	43.6	73,231,053	44.4
剰余金	1,995,587	1.2	1,917,325	1.2
純資産合計	75,226,641	44.8	75,148,378	45.6
負債純資産合計	167,940,510	100.0	164,852,044	100.0

※2 有利子負債 (1年内返済予定の長期借入金は短期借入金に含める。)

有利子負債残高(百万円) 86,820

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}}$ 52.7%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 79.8%



第17期（2015年5月期）の業績予想

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

区分	第16期実績 自 2014年6月1日 至 2014年11月30日	第17期予想 自 2014年12月1日 至 2015年5月31日	増 減 金 額 (百万円)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	
営業収益	5,480	5,606	126
不動産賃貸事業収入	5,427	5,606	179
不動産等売却益	52	-	▲ 52
営業費用	3,057	3,177	120
不動産賃貸事業費用	2,353	2,492	139
うち修繕費	257	289	32
うち公租公課	292	297	5
うち減価償却費	1,052	1,072	20
不動産等売却損	45	-	▲ 45
資産運用報酬	397	398	1
その他営業費用	261	286	25
営業利益	2,423	2,429	6
営業外収益	4	-	▲ 4
営業外費用	549	562	13
うち支払利息 等	514	518	4
経常利益	1,878	1,866	▲ 12
当期純利益	1,877	1,865	▲ 12
期末発行済投資口数 (口)	160,800	160,800	-
1口当たり分配金 (円)	11,600	11,600	-
期末物件数 (物件)	150	153	3
期末賃貸可能面積 (㎡)	272,627.52	279,528.92	6,901.40
期中平均稼働率 (%)	96.0	96.2	0.2

前 提 条 件	
【物件数・取得価格総額】	
物件数	: 153 物件
取得価格総額	: 165,610 百万円
【修繕工事】	
第16期は393百万円(うち資本的支出 136百万円)	
例)PU武蔵小金井 (エントランスリニューアル工事)	: 16 百万円
PU新宿落合 (大規模修繕工事)	: 20 百万円
第17期は362百万円(うち資本的支出72百万円)	
例)PU堤通雨宮 (大規模修繕工事)	: 33 百万円
PU麻布十番 (大規模修繕工事)	: 24 百万円
【借入】	
有利子負債残高(2015年1月19日現在)	: 91,220 百万円
第17期返済期限到来有利子負債(2015年1月19日以降)	
借換(平成27年2月)	: 7,700 百万円
返済(平成27年2月)	: 90 百万円

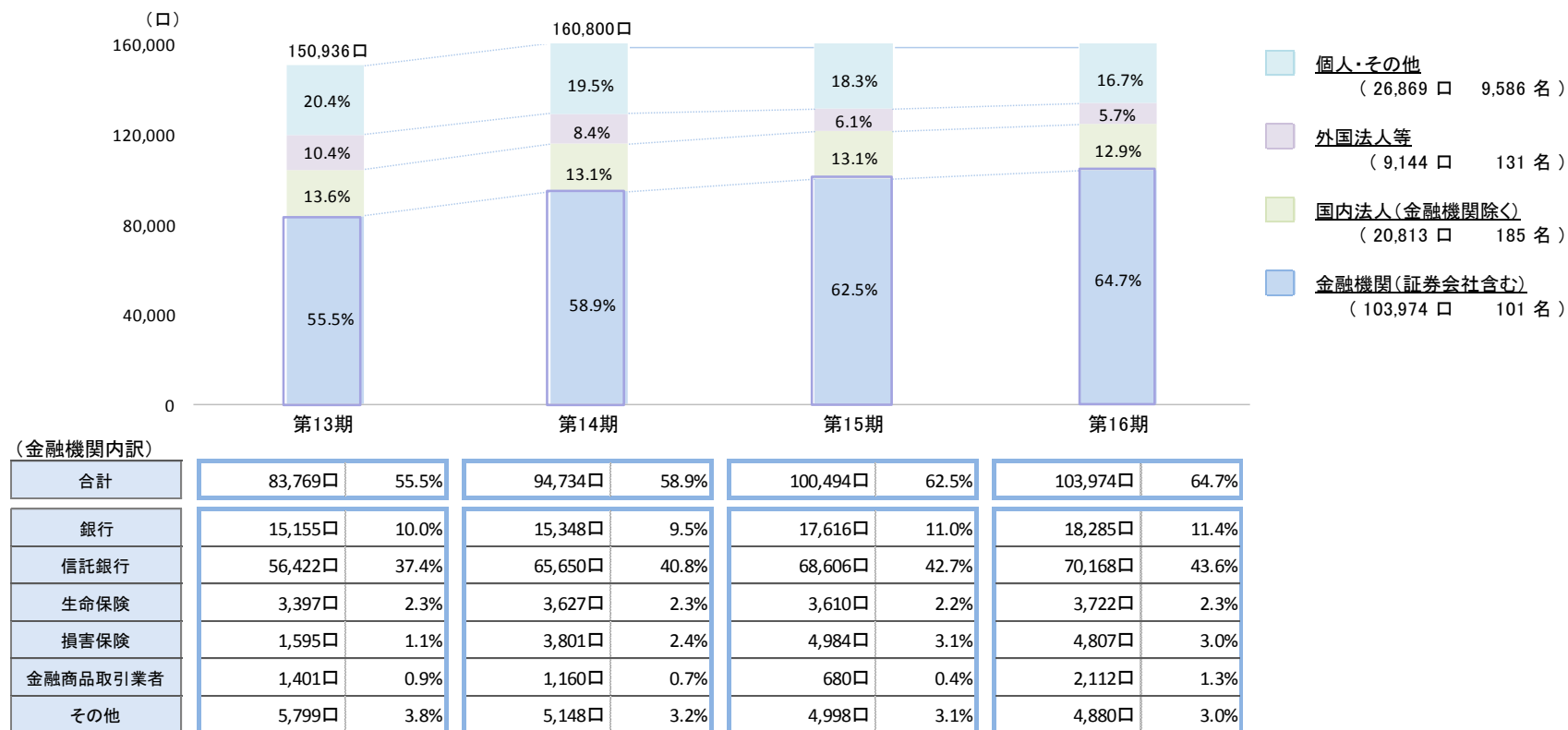
※1. 第17期(2015年5月期)の予想は、本日現在の予想値であり、今後の不動産等の取得または売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。 ※2. PUは「プライムアーバン」の略称です。



投資主の状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

所有者別投資口数割合の推移



主要投資主一覧(上位10位)

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)	No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	46,998	29.23	6	富士火災海上保険株式会社	3,212	2.00
2	野村不動産株式会社	15,240	9.48	7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,008	1.87
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,618	4.12	8	株式会社常陽銀行	2,502	1.56
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,848	3.64	9	株式会社福井銀行	1,908	1.19
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,692	3.54	10	株式会社足利銀行	1,707	1.06
		合 計				92,733	57.67

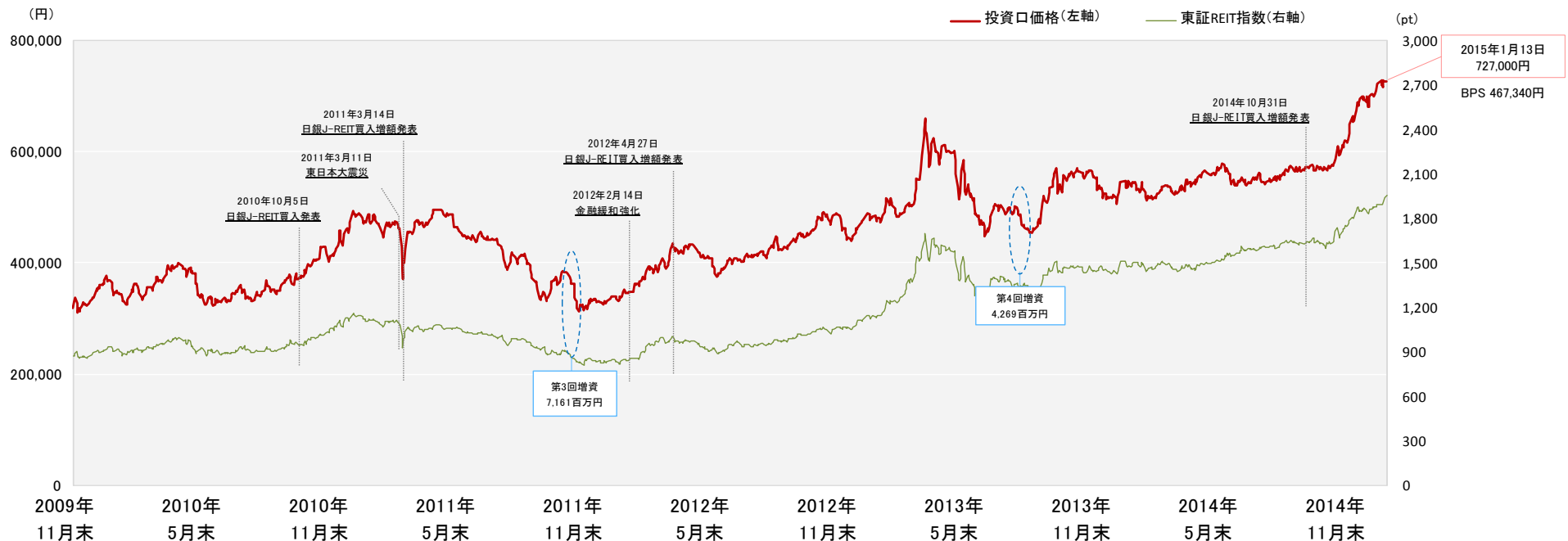
※ 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。



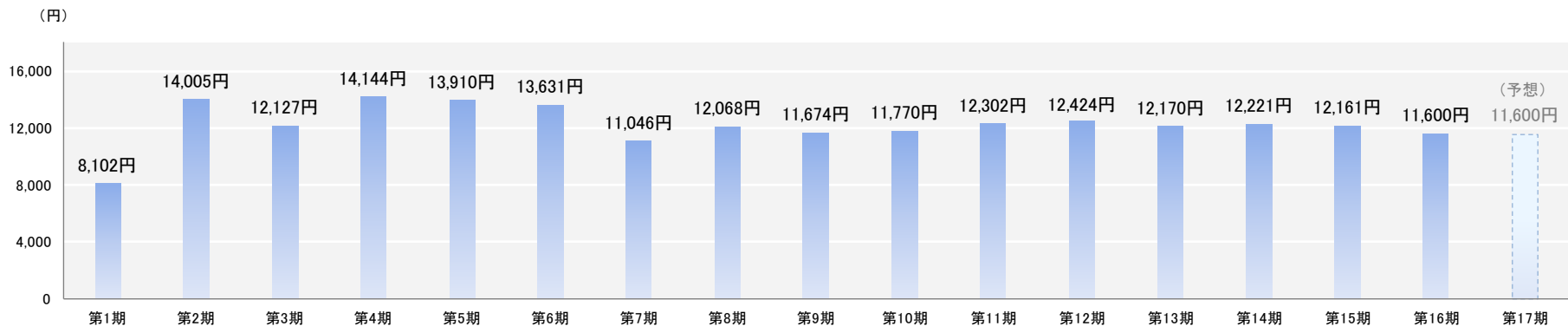
投資口価格と分配金の推移

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

投資口価格の推移



分配金の推移





本投資法人の特長



野村不動産グループ

賃貸住宅特化型



野村不動産レジデンシャル投資法人

取得価格	159,310 百万円	物件数	150 物件	賃貸可能戸数	9,054 戸
一戸当たりの平均賃料	約 97 千円	一戸当たりの平均賃貸可能面積	約 30.0 m ²		

※第16期末(平成26年11月末)時点

安定収益の基盤

「基幹セグメント」に重点投資

(賃料15万円以下かつ面積50m²未満)

シングル・コンパクトタイプを中心としたポートフォリオ構成

不動産会社系運用会社による 高い物件運営力

安定したパフォーマンスと競争力維持・向上のための施策

安定した財務内容

堅実な財務方針に基づく借入金の長期・固定化推進

安定した分配金実績



野村不動産グループによるサポート

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

スポンサー情報ルートによる
物件取得(取得価格ベース)

59.4%

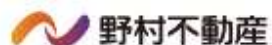
野村不動産パートナーズへの
委託割合(件数ベース)

76.7%

取得

運営

物件開発



「プラウド」「PMO」などの
開発を行う総合ディベロッパー



野村不動産株式会社の
企画・開発物件

物件情報提供

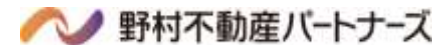


豊富な実績を持つ
不動産仲介会社



主として野村不動産株式会社
以外の他社の企画・開発物件

プロパティ・マネジメント

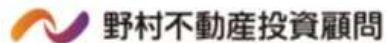


各種ノウハウが蓄積された
総合不動産管理会社

- ・住宅管理戸数 約14万戸※1.
- ・管理会社満足度ランキング 1位(6年連続)※2.

※1.住宅管理戸数は2013年度実績。
※2.アトラクターズ・ラボ(株)(現スタイルアクト(株))「住まいサーフィン」による。

資産運用会社



運用資産残高1兆円を超える
国内最大級の不動産投資運用会社

(上場REIT)

- ・野村不動産レジデンシャル投資法人
- ・野村不動産オフィスファンド投資法人
- ・野村不動産マスターファンド投資法人

(非上場REIT)

- ・野村不動産プライベート投資法人
- (その他)
- ・私募不動産ファンド
- ・私募有価証券ファンド etc

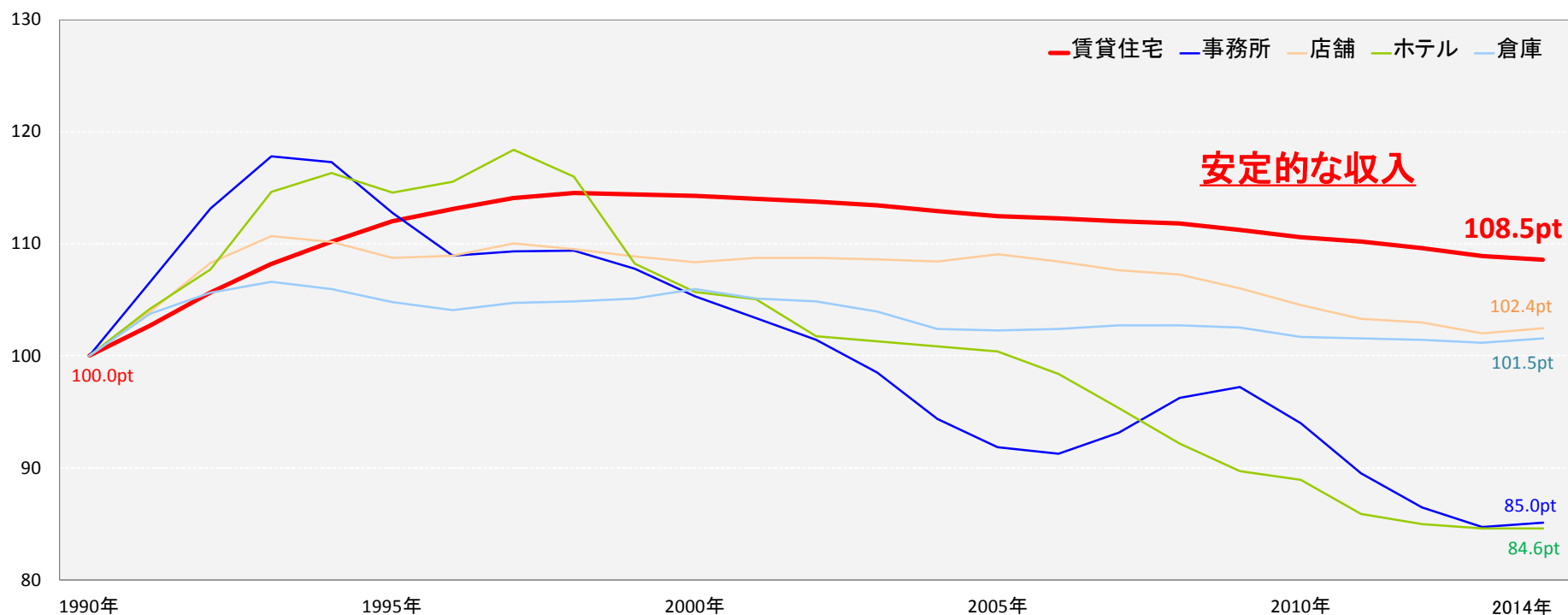


「基幹セグメント」への重点投資①(賃貸住宅の特徴)

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 賃貸住宅の賃料水準は安定的に推移。
- ✓ 他の用途と比較し景気感応度が低く、ボラティリティが少ない。

賃貸住宅と他の用途の賃料水準の推移



(出所)総務省「消費者物価指数(1990年～2014年)」、日本銀行「企業向けサービス価格指数(1990年～2014年)」をもとに野村不動産投資顧問株式会社が作成。
※折線グラフは1990年を100として指数化。

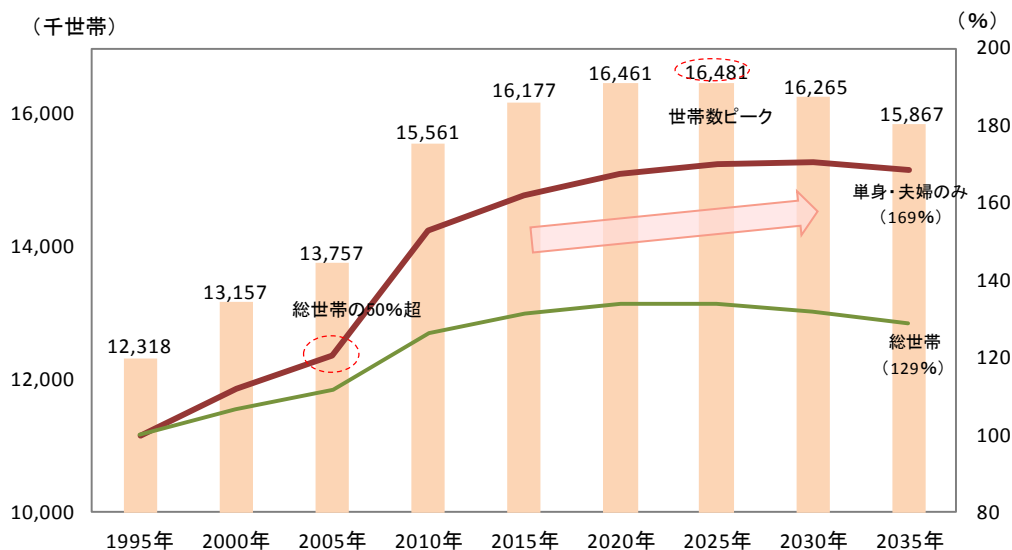


「基幹セグメント」への重点投資②(今後の見通しと需要)

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ 単身及び夫婦のみの世帯数は今後も増加傾向。
- ✓ 所得金額別の世帯数は400万円～900万円程度で約50%。

世帯数の推移(東京圏)

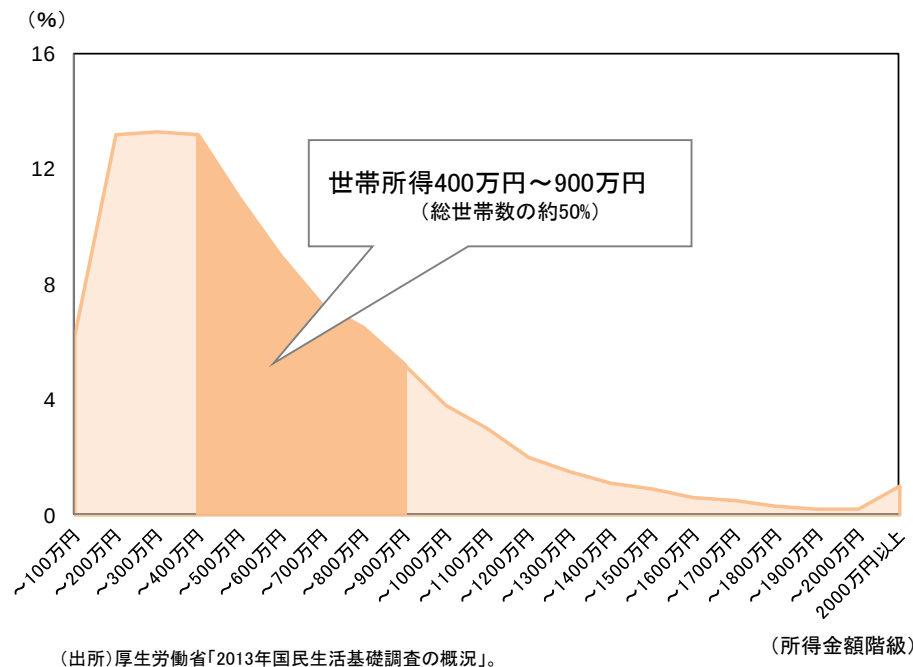


出所：国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別 世帯数の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数」をもとに
野村不動産投資顧問株式会社が作成。折線グラフは1995年を100として、単身・夫婦のみ世帯数及び
総世帯数の推移を記載。

- ✓ 今後総世帯は減少局面に入るものの、単身・夫婦のみ世帯は引き続き増える見通し

➡ **シングル・コンパクトタイプの需要は増加継続**

所得金額別世帯数の相対度数分布



- ✓ 世帯所得には安定需要が見込まれるボリュームゾーンが存在する

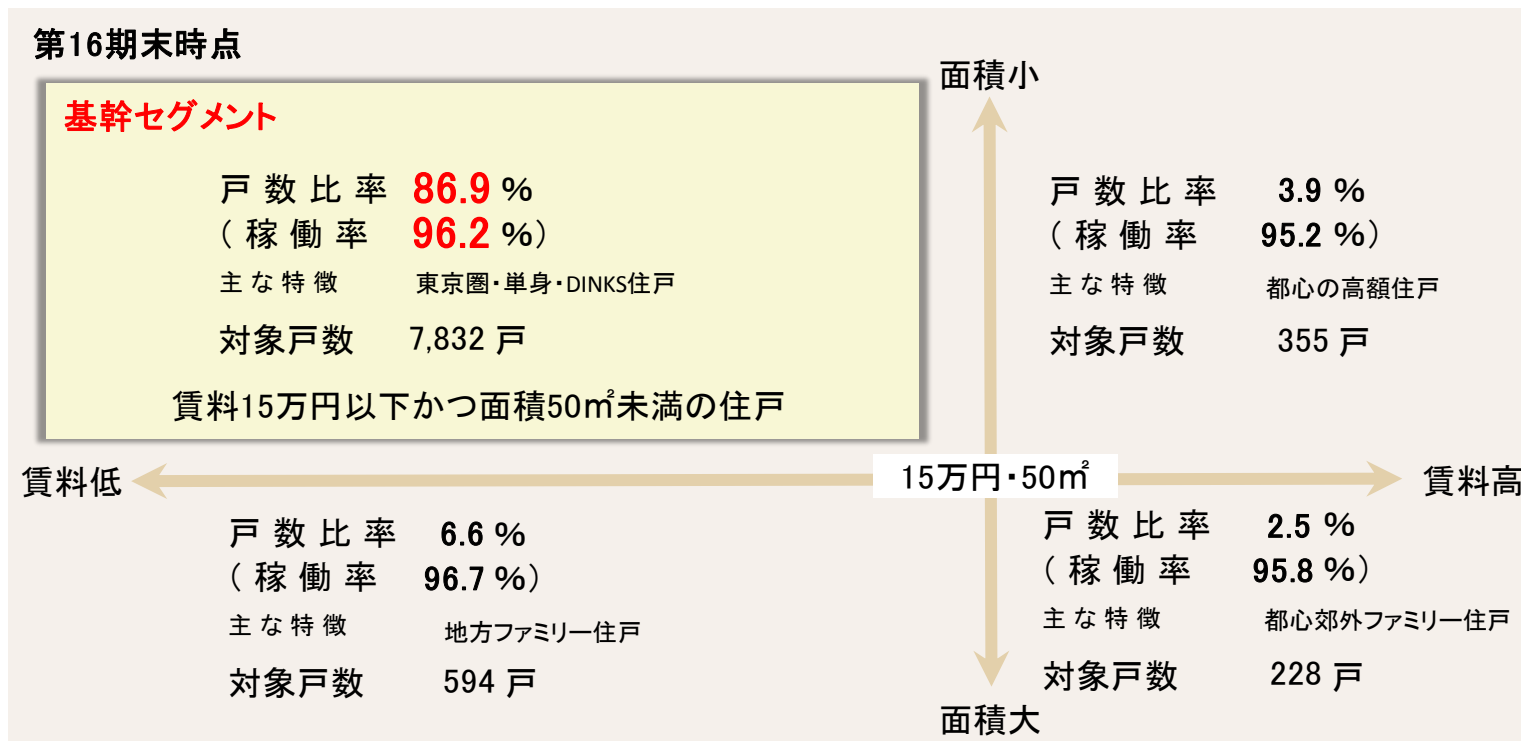
➡ **世帯所得400万円～900万円に総世帯数の50%が集中**



「基幹セグメント」への重点投資③(本投資法人の主たる投資対象)

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

保有物件構成 (賃料15万円以下かつ面積50㎡未満に重点投資)



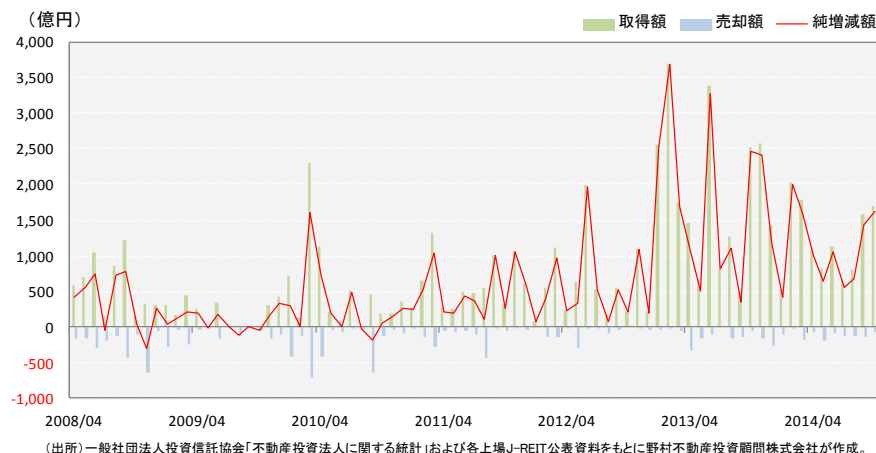
ターゲットテナント層

- | | |
|----|---|
| 対象 | ・一般企業の20～30代や学生 |
| 特徴 | ・通勤・通学利便性と賃料を重視
・年収(可処分所得)は景気による影響が小さい |
- 賃料15万円以下かつ面積50㎡未満
今後も引き続き安定した需要が見込まれる

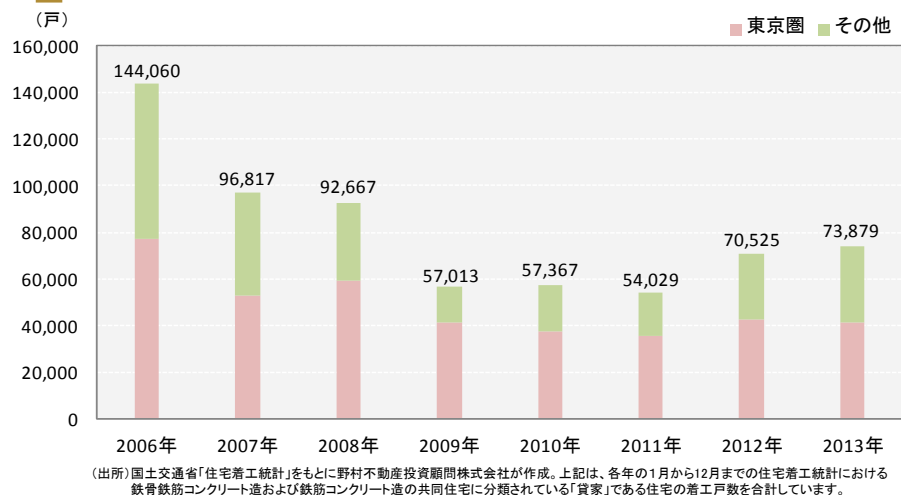


- ✓ 不動産取得額・売却額は2013年以降増加し、期待利回りは低下。
- ✓ 新築物件の供給は低い水準が続く、単身・DINKS世帯の需要は安定した推移が見込まれる。

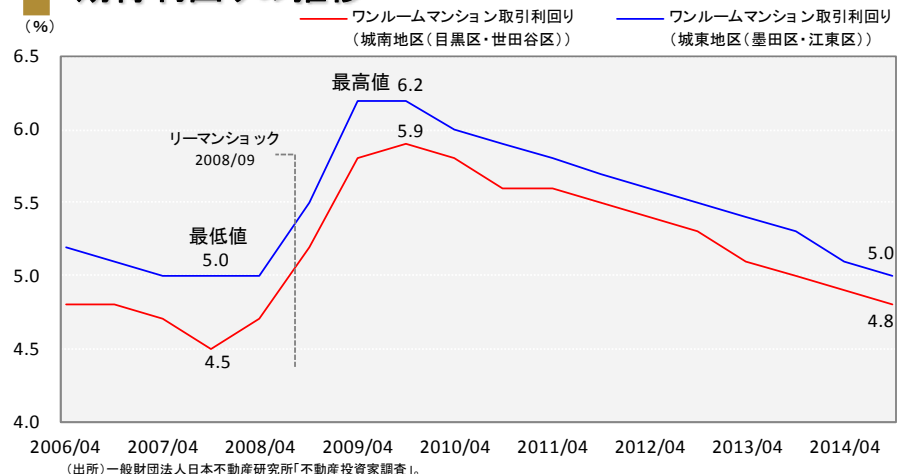
J-REITによる不動産取得額・売却額推移



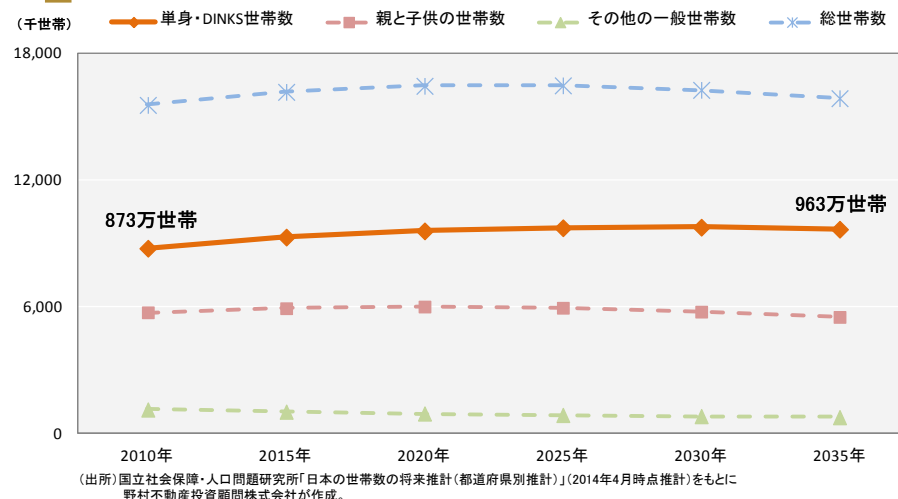
新築物件の供給(住宅着工戸数)



期待利回りの推移



世帯数の将来推計 [東京圏]





多様なソーシング・ルートを活用

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

取得済物件ソーシング・ルート別内訳

PROUD
FLAT



ブラウドフラット白金高輪



ブラウドフラット浅草駒形

野村不動産投資顧問



PRIME URBAN



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ



プライムアーバン芝浦LOFT

外部からの
情報入手
40.6%

野村不動産
保有物件
23.5%

野村不動産グループ
からの情報入手・
仲介物件
35.9%

野村不動産

野村不動産アーバンネット

スポンサーパイプライン
59.4 %

※. %は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。



ポートフォリオの分散状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

物件毎の分散状況

高度な分散を推進し、
ポートフォリオの安定性を向上

⇒上位10物件 **19.5%**



投資エリア

東京圏を中心とした
ポートフォリオを構築

⇒東京圏 **80.9%**



最寄駅からの徒歩分数

最寄駅までのアクセスを
重視した物件選定

⇒10分以内 **94.0%**



築年数

将来の大規模修繕支出の
集中を回避するため
築年数の構成にも配慮
⇒平均築年数 **10.8年**



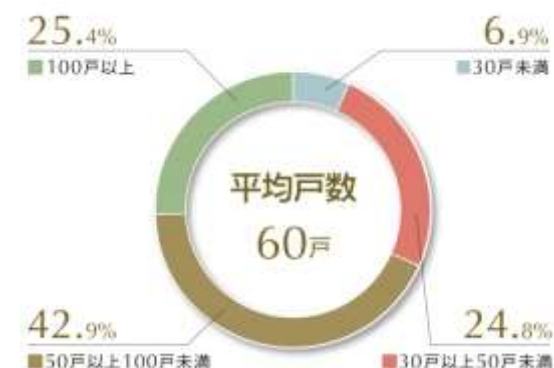
1住戸当たりの面積

当面は、単身・DINKS・
若年ファミリー層を
ターゲットとした物件へ投資
⇒50㎡未満 **90.4%**



1物件当たりの戸数

短期間でのリースアップが
可能な物件への投資
⇒平均戸数 **60戸**



※ 上記グラフについて、2014年11月末時点における「1住戸当たりの面積」は戸数ベース、左記以外は取得価格ベースを記載。

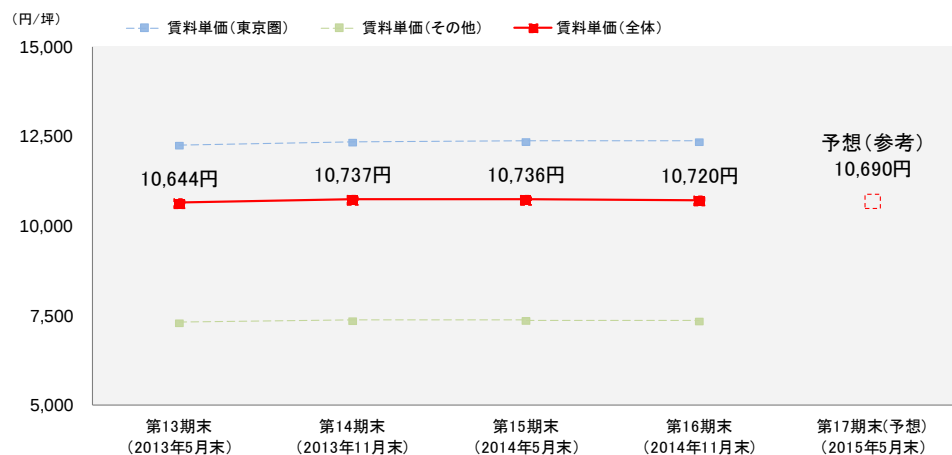


収益の変動

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

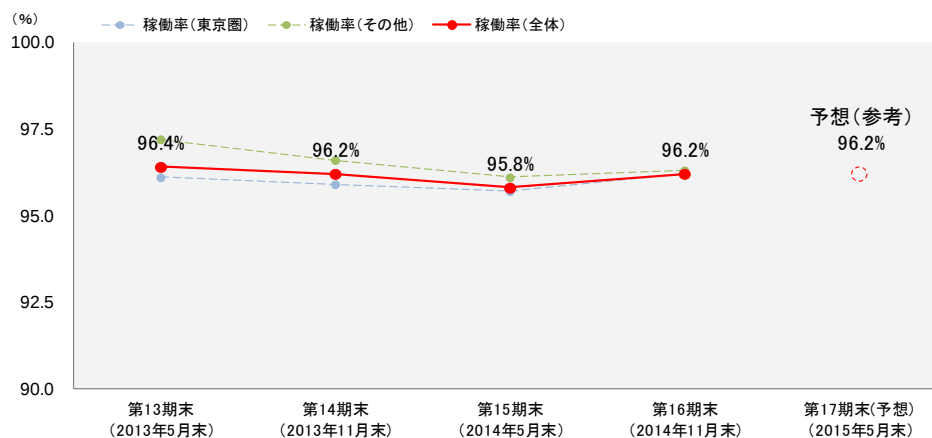
賃料単価と稼働率の推移（第13期末～第17期末(予想)）

<賃料単価>



					(参考)	
		第13期末 (2013年5月末)	第14期末 (2013年11月末)	第15期末 (2014年5月末)	第16期末 (2014年11月末)	第17期末(予想) (2015年5月末)
賃料単価	(全体)	10,644円	10,737円	10,736円	10,720円	10,690円
内訳	(東京圏)	12,264円	12,349円	12,366円	12,361円	12,331円
	(その他)	7,302円	7,360円	7,366円	7,351円	7,323円

<稼働率>



						(参考)
		第13期末 (2013年5月末)	第14期末 (2013年11月末)	第15期末 (2014年5月末)	第16期末 (2014年11月末)	第17期末(予想) (2015年5月末)
稼働率	(全体)	96.4%	96.2%	95.8%	96.2%	96.2%
	(東京圏)	96.1%	95.9%	95.7%	96.2%	96.0%
	(その他)	97.2%	96.6%	96.1%	96.3%	96.6%

(参考情報)					(参考)	
		第13期末 (2013年5月末)	第14期末 (2013年11月末)	第15期末 (2014年5月末)	第16期末 (2014年11月末)	第17期末(予想) (2015年5月末)
入替率	(全体)	13.2%	10.0%	14.2%	10.9%	14.6%



ポートフォリオマップ（東京圏）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



1. プラウドフラット白雲海輪
2. プラウドフラット代々木上原
3. プラウドフラット初台
4. プラウドフラット谷保正
5. プラウドフラット学芸大学
6. プラウドフラット目黒行人街
7. プラウドフラット南田リバーサイド
8. プラウドフラット神楽坂
9. プラウドフラット早稲田
10. プラウドフラット新河田町
11. プラウドフラット三軒茶屋
12. プラウドフラット蒲田
13. プラウドフラット蒲田II
14. プラウドフラット新大塚
15. プラウドフラット清瀬白河
16. プラウドフラット門前仲町II
17. プラウドフラット門前仲町I
18. プラウドフラット富士見台
19. プラウドフラット浅草駅前
20. プラウドフラット横須
21. プラウドフラット上大岡
22. プラウドフラット鶴見II
23. プライムアーバン麻布十番
24. プライムアーバン赤坂
25. プライムアーバン田町
26. プライムアーバン芝浦LOFT
27. プライムアーバン横ヶ谷
28. プライムアーバン代々木
29. プライムアーバン比叡II
30. プライムアーバン新町
31. プライムアーバン千代田富士見
32. プライムアーバン船田橋
33. プライムアーバン池田
34. プライムアーバン中目黒
35. プライムアーバン学芸大学
36. プライムアーバン池袋
37. プライムアーバン池袋II
38. プライムアーバン池袋III
39. プライムアーバン池袋IV
40. プライムアーバン池袋V
41. プライムアーバン池袋VI
42. プライムアーバン池袋VII
43. プライムアーバン池袋VIII
44. プライムアーバン池袋IX
45. プライムアーバン池袋X
46. プライムアーバン池袋XI
47. プライムアーバン池袋XII
48. プライムアーバン池袋XIII
49. プライムアーバン池袋XIV
50. プライムアーバン池袋XV
51. プライムアーバン池袋XVI
52. プライムアーバン池袋XVII
53. プライムアーバン池袋XVIII
54. プライムアーバン池袋XIX
55. プライムアーバン池袋XX
56. プライムアーバン池袋XXI
57. プライムアーバン池袋XXII
58. プライムアーバン池袋XXIII
59. プライムアーバン池袋XXIV
60. プライムアーバン池袋XXV
61. プライムアーバン池袋XXVI
62. プライムアーバン池袋XXVII
63. プライムアーバン池袋XXVIII
64. プライムアーバン池袋XXIX
65. プライムアーバン池袋XXX
66. プライムアーバン池袋XXXI
67. プライムアーバン池袋XXXII
68. プライムアーバン池袋XXXIII
69. プライムアーバン池袋XXXIV
70. プライムアーバン池袋XXXV
71. プライムアーバン池袋XXXVI
72. プライムアーバン池袋XXXVII
73. プライムアーバン池袋XXXVIII
74. プライムアーバン池袋XXXIX
75. プライムアーバン池袋XXXX
76. プライムアーバン池袋XXXXI
77. プライムアーバン池袋XXXXII
78. プライムアーバン池袋XXXXIII
79. プライムアーバン池袋XXXXIV
80. プライムアーバン池袋XXXXV
81. プライムアーバン池袋XXXXVI
82. プライムアーバン池袋XXXXVII
83. プライムアーバン池袋XXXXVIII
84. プライムアーバン池袋XXXXIX
85. プライムアーバン池袋XXXXX
86. プライムアーバン池袋XXXXXI
87. プライムアーバン池袋XXXXXII
88. プライムアーバン池袋XXXXXIII
89. プライムアーバン池袋XXXXXIV
90. プライムアーバン池袋XXXXXV
91. プライムアーバン池袋XXXXXVI
92. プライムアーバン池袋XXXXXVII
93. プライムアーバン池袋XXXXXVIII
94. プライムアーバン池袋XXXXXIX
95. プライムアーバン池袋XXXXXX
96. プライムアーバン池袋XXXXXXI
97. プライムアーバン池袋XXXXXXII
98. プライムアーバン池袋XXXXXXIII
99. プライムアーバン池袋XXXXXXIV
100. プライムアーバン池袋XXXXXXV
101. プライムアーバン池袋XXXXXXVI
102. プライムアーバン池袋XXXXXXVII
103. プライムアーバン池袋XXXXXXVIII
104. プライムアーバン池袋XXXXXXIX
105. プライムアーバン池袋XXXXXXX
106. プライムアーバン池袋XXXXXXXI
107. プライムアーバン池袋XXXXXXXII
108. プライムアーバン池袋XXXXXXXIII
109. プライムアーバン池袋XXXXXXXIV
110. プライムアーバン池袋XXXXXXXV
111. プライムアーバン池袋XXXXXXXVI
112. プライムアーバン池袋XXXXXXXVII
113. プライムアーバン池袋XXXXXXXVIII
114. プライムアーバン池袋XXXXXXXIX
115. プライムアーバン池袋XXXXXXXI
116. プライムアーバン池袋XXXXXXXII



ポートフォリオマップ（その他）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



- 10 ブラウドフラット新大阪
- 11 プライムアーバン江坂Ⅰ
- 12 プライムアーバン江坂Ⅱ
- 13 プライムアーバン江坂Ⅲ
- 14 プライムアーバン玉造
- 15 プライムアーバン新船場



- 16 プライムアーバン山崎
- 17 プライムアーバン北14条
- 18 プライムアーバン大通公園Ⅰ
- 19 プライムアーバン大通公園Ⅱ
- 20 プライムアーバン北11条
- 21 プライムアーバン宮の沢
- 22 プライムアーバン大通東
- 23 プライムアーバン知事公館
- 24 プライムアーバン内山
- 25 プライムアーバン北24条
- 26 プライムアーバン札幌五大道
- 27 プライムアーバン札幌リバーフロント
- 28 プライムアーバン北3条通



- 29 プライムアーバン博多
- 30 プライムアーバン博多南
- 31 プライムアーバン香椎
- 32 プライムアーバン博多東
- 33 プライムアーバン千早



- 34 ブラウドフラット五橋
- 35 ブラウドフラット荒原町
- 36 プライムアーバン豊町一丁目
- 37 プライムアーバンハ乙女中央
- 38 プライムアーバン堤通両宮



- 39 プライムアーバン栄
- 40 プライムアーバン金山
- 41 プライムアーバン鶴舞
- 42 プライムアーバン上前津
- 43 プライムアーバン泉



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年11月末 稼働率(%)
1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.2	2,950.11	106	92.6
2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.7	1,151.34	44	97.9
3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.5	958.98	31	100.0
4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.5	638.70	30	96.7
5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.5	934.39	41	95.2
6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.6	855.23	40	100.0
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	1.4	3,055.21	110	97.8
8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.0	1,793.43	70	97.5
9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.7	1,450.91	60	91.7
10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.6	1,102.20	41	97.1
11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	0.8	1,277.82	48	94.3
12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.7	1,541.64	67	95.8
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	1.9	4,051.72	169	97.5
14	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.4	752.09	35	100.0
15	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.6	1,209.56	55	100.0
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.4	830.55	35	100.0
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.7	1,191.08	55	96.3
18	クラウドフラット富士見台	東京都練馬区	1,370,000	0.9	2,222.05	94	100.0
19	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.2	2,685.39	79	99.0
20	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.5	3,118.12	113	95.4
21	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	1.7	4,872.17	200	100.0
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,430,000	0.9	2,219.74	81	95.2
23	ブライムアーバン麻布十番	東京都港区	991,000	0.6	1,222.13	40	93.2
24	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.6	1,062.05	25	90.0
25	ブライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.6	1,107.36	48	100.0
26	ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	0.9	1,905.39	68	91.2
27	ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.3	650.60	38	94.6
28	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	100.0
29	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,030,000	0.6	1,184.85	35	100.0
30	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	0.7	1,277.04	52	96.0
31	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.4	793.87	32	93.8
32	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.3	2,087.70	90	96.8
33	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	0.8	1,444.40	29	92.8
34	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	0.8	1,302.42	49	91.8
35	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.6	1,008.39	32	90.9
36	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.3	655.27	22	93.7



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年11月末 稼働率(%)
37	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	464,000	0.3	453.77	24	91.5
38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.2	2,955.74	99	97.4
39	プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,190,000	0.7	1,464.14	40	97.7
40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	916,000	0.6	1,109.87	41	95.7
41	プライムアーバン勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.4	4,524.00	145	97.2
42	プライムアーバン新川	東京都中央区	2,250,000	1.4	3,600.61	46	98.3
43	プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.2	5,926.17	124	99.2
44	プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	1,470,000	0.9	2,026.44	52	91.2
45	プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.4	662.58	27	100.0
46	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.6	1,069.82	42	100.0
47	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.1	1,759.11	51	98.2
48	プライムアーバン中落合	東京都新宿区	655,000	0.4	1,237.98	18	94.6
49	プライムアーバン落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	90.9
50	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	0.8	1,459.86	60	100.0
51	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.6	1,162.55	46	93.9
52	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	512,000	0.3	578.18	14	86.1
53	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	503,000	0.3	507.11	28	57.1
54	プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.4	1,053.39	28	96.1
55	プライムアーバン目白	東京都新宿区	1,260,000	0.8	1,755.52	65	95.3
56	プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,640,000	1.7	2,853.82	100	95.7
57	プライムアーバン芦花公園	東京都世田谷区	362,000	0.2	567.20	34	94.2
58	プライムアーバン上馬	東京都世田谷区	900,000	0.6	1,739.86	37	100.0
59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	755,000	0.5	1,018.72	47	100.0
60	プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.5	1,774.01	27	97.3
61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.3	810.98	17	78.8
62	プライムアーバン烏山	東京都世田谷区	344,000	0.2	507.52	28	86.3
63	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	0.5	874.15	33	97.1
64	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	840,000	0.5	1,049.73	41	97.6
65	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	645,000	0.4	835.05	33	94.0
66	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	413,000	0.3	576.20	23	95.7
67	プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.5	1,384.45	29	86.5
68	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	0.6	1,027.44	38	97.6
69	プライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.7	1,773.05	54	97.6
70	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.4	961.25	46	97.9
71	プライムアーバン大井町	東京都品川区	530,000	0.3	722.70	45	95.6
72	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.1	2,106.16	99	99.0



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年11月末 稼働率(%)
73	プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.7	1,794.85	93	96.4
74	プライムアーバン雪谷	東京都大田区	970,000	0.6	1,536.59	94	94.7
75	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.5	1,190.70	54	98.1
76	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	900,000	0.6	1,100.17	44	96.1
77	プライムアーバン中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	92.9
78	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	640,000	0.4	818.75	33	97.5
79	プライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,080,000	0.7	1,746.20	107	89.9
80	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.3	543.09	24	88.1
81	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.5	944.99	46	100.0
82	プライムアーバン駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	991.94	22	90.5
83	プライムアーバン池袋	東京都豊島区	3,310,000	2.1	4,376.95	131	96.2
84	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.4	3,207.92	118	98.3
85	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.4	1,117.34	52	96.1
86	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.3	813.52	40	94.9
87	プライムアーバン向島	東京都墨田区	487,000	0.3	1,108.91	55	94.6
88	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	0.7	1,886.50	77	98.7
89	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	668,000	0.4	991.62	49	100.0
90	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	0.4	1,095.91	53	94.3
91	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.4	905.81	45	100.0
92	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	958,000	0.6	1,437.84	68	97.1
93	プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	940,000	0.6	1,884.62	78	100.0
94	プライムアーバン江古田	東京都練馬区	385,000	0.2	872.49	35	100.0
95	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	940,000	0.6	1,742.64	68	94.9
96	プライムアーバン浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	95.4
97	プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,740,000	1.1	4,141.56	77	97.7
98	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	1.5	5,999.80	98	94.9
99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.0	2,961.06	80	95.1
100	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	725,000	0.5	1,604.72	43	86.9
101	プライムアーバン日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	98.1
102	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,370,000	0.9	2,610.05	91	95.7
103	プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.3	3,692.44	56	98.4
104	プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.7	1,706.46	80	96.9
105	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000	0.8	1,708.19	64	100.0
106	プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	457,000	0.3	952.06	50	92.0
107	プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	100.0
108	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.5	1,264.84	60	96.7



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年11月末 稼働率(%)
109	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	635,000	0.4	1,151.36	52	88.5
110	プライムアーバン南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.2	542.69	33	100.0
111	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	741,000	0.5	1,244.00	58	100.0
112	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	476,000	0.3	778.19	37	91.9
113	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	561,000	0.4	927.33	46	97.8
114	プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	948,000	0.6	1,766.47	77	88.3
115	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	0.5	1,237.80	60	100.0
116	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.4	2,477.11	98	100.0
東京圏 小計			128,903,000	80.9	183,396.22	6,596	96.2
117	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.4	1,861.56	60	100.0
118	クラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	0.5	1,967.54	64	95.7
119	クラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	1,430,000	0.9	2,990.68	112	98.3
120	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.2	1,518.58	33	100.0
121	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.2	1,155.60	36	84.9
122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	530,000	0.3	1,850.20	53	100.0
123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	322,000	0.2	1,148.72	36	100.0
124	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.4	1,851.39	60	100.0
125	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.4	2,114.53	54	96.2
126	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	424,000	0.3	1,494.36	36	96.8
127	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	0.2	1,007.30	42	95.2
128	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	100.0
129	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.3	1,773.90	36	100.0
130	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	0.5	2,439.90	58	96.8
131	プライムアーバン札幌リバーフロント	札幌市中央区	3,500,000	2.2	15,552.59	311	96.7
132	プライムアーバン北3条通	札幌市中央区	1,450,000	0.9	5,094.29	114	99.0
133	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,110,000	0.7	3,411.24	60	98.0
134	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	428,000	0.3	1,380.21	43	100.0
135	プライムアーバン堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000	0.6	4,251.91	65	98.2
136	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.5	1,571.04	46	98.1
137	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.4	1,391.02	58	100.0
138	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	0.7	2,502.11	104	97.1
139	プライムアーバン上前津	名古屋市中区	1,250,000	0.8	3,541.43	101	96.2
140	プライムアーバン泉	名古屋市東区	2,800,000	1.8	7,543.10	250	96.4
141	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	672,000	0.4	1,189.12	48	83.4
142	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	790,000	0.5	1,392.00	57	91.4
143	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	1.0	2,151.67	79	90.6



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年11月末 稼働率(%)
144	プライムアーバン玉造	大阪市中央区	906,000	0.6	2,373.10	80	91.3
145	プライムアーバン堺筋本町	大阪市中央区	1,780,000	1.1	3,909.90	82	94.8
146	プライムアーバン博多	福岡市博多区	830,000	0.5	2,176.23	67	92.3
147	プライムアーバン薬院南	福岡市中央区	351,000	0.2	897.84	34	93.1
148	プライムアーバン香椎	福岡市東区	396,000	0.2	1,222.34	39	88.4
149	プライムアーバン博多東	福岡市博多区	693,000	0.4	1,854.13	65	95.7
150	プライムアーバン千早	福岡市東区	545,000	0.3	1,740.70	48	94.1
その他 小計			30,407,696	19.1	89,231.30	2,458	96.3
合 計			159,310,696	100.0	272,627.52	9,054	96.2



各種財務指標の推移

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

項目		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業収益	百万円	5,250	5,174	5,257	5,406	5,594	5,480
営業利益	百万円	2,507	2,452	2,433	2,558	2,513	2,423
当期純利益	百万円	1,856	1,875	1,876	1,965	1,955	1,877
総資産	百万円	156,780	156,703	156,576	168,019	167,940	164,852
有利子負債総額	百万円	83,182	83,092	83,002	89,840	89,750	86,820
純資産	百万円	70,818	70,836	70,838	75,236	75,226	75,148
総資産経常利益率（ROA）	%	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3
純資産当期純利益率（ROE）	%	5.2	5.3	5.3	5.4	5.2	5.0
期末自己資本比率	%	45.2	45.2	45.2	44.8	44.8	45.6
LTV	%	53.1	53.0	53.0	53.5	53.4	52.7
インタレストカバレッジレシオ	倍	4.3	4.5	4.6	4.8	4.8	4.6
加重平均金利	%	1.28	1.27	1.24	1.17	1.16	1.18
長期借入金残存年数	年	3.0	3.0	3.3	3.5	3.7	3.7
賃貸NOI	百万円	4,016	4,010	3,953	4,118	4,156	4,126
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.34	5.31	5.25	5.03	5.20	5.17
FFO	百万円	2,817	2,850	2,833	2,934	2,979	2,929
物件数	物件	152	153	152	155	153	150
取得価格合計	百万円	149,862	150,587	150,966	161,917	160,247	159,310
貸借対照表計上額	百万円	150,099	149,972	149,650	160,219	157,793	156,026
鑑定価格合計	百万円	141,011	141,836	143,063	155,472	156,322	156,590
1口当たりNAV	千円	408	415	425	438	458	470

総資産経常利益率（ROA）＝経常利益／〔（期首総資産額＋期末総資産額）÷2〕×100 ※年換算値
 純資産当期純利益率（ROE）＝当期純利益／〔（期首純資産額＋期末純資産額）÷2〕×100 ※年換算値
 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
 LTV＝期末有利子負債残高／期末総資産額×100
 インタレストカバレッジレシオ＝金利償却前当期純利益／（支払利息＋投資法人債利息）

賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
 NOI利回り（取得価格ベース）＝賃貸NOI／取得価格合計×100 ※年換算値
 FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益
 一口当たりNAV＝〔純資産合計－（貸借対照表計上額合計－鑑定価格合計）〕／発行済投資口総数

※年換算値＝各指標／営業日数×365日



有利子負債の状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

借入状況

返済期	返済額	借入先	借入残高	利率	借入日	返済期限	区分
第17期 (2015年5月期)	7,790百万円	1金融機関	1,000百万円	1.79200%	2010年2月26日	2015年2月26日	長期借入金 (1年以内返済) 17,580百万円
		1金融機関	1,300百万円	2.23500%	2007年5月15日	2015年2月27日	
		5金融機関	5,400百万円	0.96365%	2012年2月27日	2015年2月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第18期 (2015年11月期)	9,790百万円	5金融機関	9,700百万円	1.00900%	2012年2月27日	2015年8月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第19期 (2016年5月期)	4,790百万円	1金融機関	4,700百万円	1.00000%	2011年12月26日	2015年12月26日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第20期 (2016年11月期)	10,530百万円	2金融機関	9,400百万円	1.11700%	2011年12月26日	2016年6月26日	長期借入金 59,240百万円
		1金融機関	1,080百万円	2.10000%	2009年8月27日	2016年8月27日	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第21期 (2017年5月期)	3,150百万円	3金融機関	1,800百万円	0.69000%	2013年10月25日	2017年2月26日	
		1金融機関	1,350百万円	2.03000%	2010年2月26日	2017年2月26日	
第22期 (2017年11月期)	4,670百万円	1金融機関	750百万円	0.56182%	2014年8月27日	2017年8月26日	
		3金融機関	3,920百万円	1.08500%	2012年8月27日	2017年8月27日	
第23期 (2018年5月期)	5,420百万円	6金融機関	5,420百万円	1.12013%	2012年8月27日	2018年2月27日	
第24期 (2018年11月期)	5,400百万円	3金融機関	5,400百万円	0.99000%	2013年9月30日	2018年8月26日	
第26期 (2019年11月期)	1,600百万円	4金融機関	1,600百万円	1.16500%	2012年12月3日	2019年11月26日	
第27期 (2020年5月期)	1,000百万円	1金融機関	1,000百万円	1.48625%	2013年5月23日	2020年5月27日	
第28期 (2020年11月期)	6,000百万円	1金融機関	800百万円	1.28277%	2013年9月30日	2020年8月26日	
		6金融機関	4,700百万円	1.18000%	2013年10月25日	2020年8月26日	
		1金融機関	500百万円	1.15566%	2013年10月25日	2020年8月26日	
第29期 (2021年5月期)	6,500百万円	1金融機関	2,000百万円	1.17750%	2014年2月27日	2021年2月26日	
		1金融機関	1,000百万円	1.68200%	2013年5月23日	2021年5月27日	
		1金融機関	3,500百万円	1.62500%	2013年5月23日	2021年5月27日	
第30期 (2021年11月期)	2,700百万円	1金融機関	2,700百万円	1.24100%	2013年5月23日	2021年8月26日	
第31期 (2022年5月期)	4,500百万円	5金融機関	4,500百万円	1.31850%	2014年2月27日	2022年2月26日	
第32期 (2022年11月期)	2,980百万円	4金融機関	2,980百万円	1.19700%	2014年9月5日	2022年8月26日	
	76,820百万円	20金融機関	—	—	—	—	
第19期 (2016年5月期)	5,000百万円	投資法人債	5,000百万円	1.21000%	2011年2月25日	2016年2月25日	投資法人債
第21期 (2017年5月期)	5,000百万円	投資法人債	5,000百万円	1.03000%	2012年2月24日	2017年2月24日	
	86,820百万円	—	—	—	—	—	

(注1) 本件借入については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 2010年2月27日を初回として、以降6カ月毎の27日に各回400百万円を返済し、2016年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

(注3) 2010年8月26日を初回として、以降6カ月毎の26日に各回500百万円を返済し、2017年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。

(注4) 変動金利については、第16期末時点の利率を記載しています。

借入先金融機関の分散状況 (20社)

	金融機関名	借入残高 (百万円)
都市銀行 (4行)	三菱東京UFJ銀行	12,100
	三井住友銀行	12,100
	みずほ銀行	6,900
	りそな銀行	2,400
信託銀行 (4行)	三菱UFJ信託銀行	12,100
	三井住友信託銀行	5,200
	野村信託銀行	3,700
	みずほ信託銀行	1,500
地方銀行 (4行)	伊予銀行	1,000
	福岡銀行	1,000
	千葉銀行	750
	東京都民銀行	500
生保・損保 (5社)	太陽生命保険	3,000
	三井住友海上火災保険	1,100
	大同生命保険	1,100
	第一生命保険	800
その他 (3行)	日本生命保険	500
	日本政策投資銀行	7,550
	信金中央金庫	2,520
	あおぞら銀行	1,000
合計 (20社)		76,820
投資法人債	第1回投資法人債	5,000
	第2回投資法人債	5,000
	合計	10,000



仕組み図



沿革

2006年7月28日

設立企画人（野村不動産投信株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出

2006年8月3日

投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立

2006年8月4日

投信法第188条に基づく登録の申請

2006年8月24日

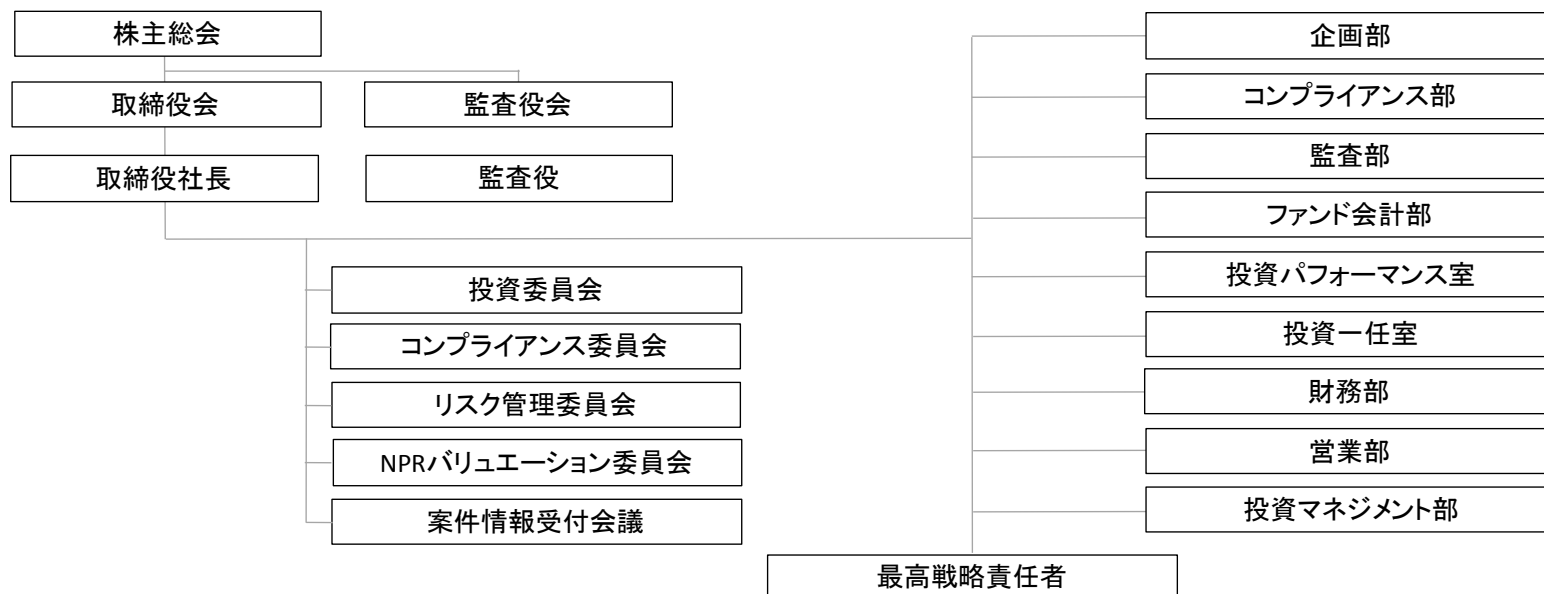
投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第56号）

2007年2月14日

東京証券取引所に上場



組織図



会社概要

商 号	野村不動産投資顧問株式会社
所 在 地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
登 録・免 許 等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第374号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第18号 宅地建物取引業者免許 東京都知事(3)第81679号
加 入 協 会	一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人不動産証券化協会 他
問 合 せ 先	NRF運用部 03-3365-7729 nrf3240@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また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、その情報の正確性およ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。