



NOMURA
Residential Fund

NOMURA
RESIDENTIAL
FUND

野村不動産レジデンシャル投資法人
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.
第8期（平成22年11月期）決算説明会



目 次

第8期（平成22年11月期）の概況

● 第8期（平成22年11月期）の決算概要	2
● トピックス 入替戦略（第8期以降）	3
● トピックス 物件運営・財務（第8期）	4

投資運用戦略

● 賃貸住宅マーケットの現状と見通し （世帯数推移（東京圏）・人口流入、賃貸住宅供給推移（東京23区））	6
（稼働率・賃料推移、経済指数推移）	7
● NRFポートフォリオ「基幹セグメント」への重点投資	8
● 第9期 運用方針	9
● 第9期 取得方針、売買マーケット動向	10
● J-REITマーケットの現状と見通し	11
● 今後の運用戦略	12

第8期（平成22年11月期）の決算概要

● 損益計算書	14
● 貸借対照表	15
● 第9期（平成23年5月期）業績予想	16

第8期（平成22年11月期）の運用実績

● ポートフォリオの状況	18
● ポートフォリオ稼働率の推移	19
● 収益の変動 ①	20
● 収益の変動 ②	21
● アセットマネジメントにおける取組み	22
● 運営活動の実績： マーケット競争力の維持・向上と内部成長余地の追求	23
● 財務の状況（第8期末時点）	24
● 第8期末継続鑑定評価額の状況	25
● 投資主の状況（第8期末時点）	26
● 投資口価格・分配金の推移（上場以降）	27

APPENDIX

● 各種財務指標の推移	30
● 有利子負債の状況（第8期末時点）	31
● IR活動の実績	32
● ポートフォリオの状況（第8期末保有の144物件）	33
● ポートフォリオマップ	34～35
● ポートフォリオ物件一覧	36～39
● 投資法人の概要	40
● 運用会社の概要	41



NOMURA
Residential Fund

第 8 期（平成22年11月期）の概況



第8期（平成22年11月期）の決算概要



NOMURA
Residential Fund

決算概要

	第7期 (平成22年5月期)	第8期 (平成22年11月期)	増減 (前期比)
営業収益	4,323 百万円	4,466 百万円	+ 3.3 %
営業利益	2,037 百万円	2,150 百万円	+ 5.5 %
当期純利益	1,386 百万円	1,514 百万円	+ 9.3 %
1口当たり分配金	11,046 円	12,068 円	+ 9.3 %

[第8期予想と実績の差異]

第8期予想 (平成22年7月発表)	増減 (予想比)
4,385 百万円	+ 1.8 %
2,115 百万円	+ 1.7 %
1,468 百万円	+ 3.1 %
11,700 円	+ 3.1 %

- 稼働率向上・物件入替 + 2.4 %
- 支払利息減少・その他 + 0.7 %

分配金差異(第7期・第8期)



[第9期予想]

第9期予想 (平成23年1月発表)	増減 (当期比)
4,479 百万円	+ 0.3 %
2,130 百万円	▲ 0.9 %
1,501 百万円	▲ 0.9 %
11,960 円	▲ 0.9 %

入替戦略の推進

取 得 : 高利回り
平均築年数の減少

US葛西イースト



- ・取得価格 : 940百万円
- ・NOI 利回り : 6.3%
- ・築年数 : 4.8年※
- ・取得日 : 平成23年1月12日

US用賀



- ・取得価格 : 1,150百万円
- ・NOI 利回り : 6.1%
- ・築年数 : 3.1年※
- ・取得日 : 平成22年8月20日

US板橋区役所前



- ・取得価格 : 940百万円
- ・NOI 利回り : 6.7%
- ・築年数 : 3.6年※
- ・取得日 : 平成22年7月8日

組
入



ポートフォリオ

145 物件

1,343 億円

(平成23年1月12日時点)

売
却

譲 渡 : 運用効率の低下
築年数の経過

US天王町



- ・譲渡価格 : 143百万円
- ・帳簿価額 : 134百万円
- ・築年数 : 20.8年※
- ・譲渡日 : 平成22年7月29日

その他の売却状況

- 対象物件 : 20物件程度
- 購入検討層 : 個人富裕層・資産管理会社
区分・一棟転売業者
地元不動産会社
一般事業会社 等
- 状 況 : CA受領・内覧対応

※ 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。

物件運営

● 機動的なマネジメントによる稼働率の維持・向上

ポートフォリオ稼働率 : 95.2 % → 96.3 %
(第7期末) (第8期末)

● リニューアル工事による物件競争力向上

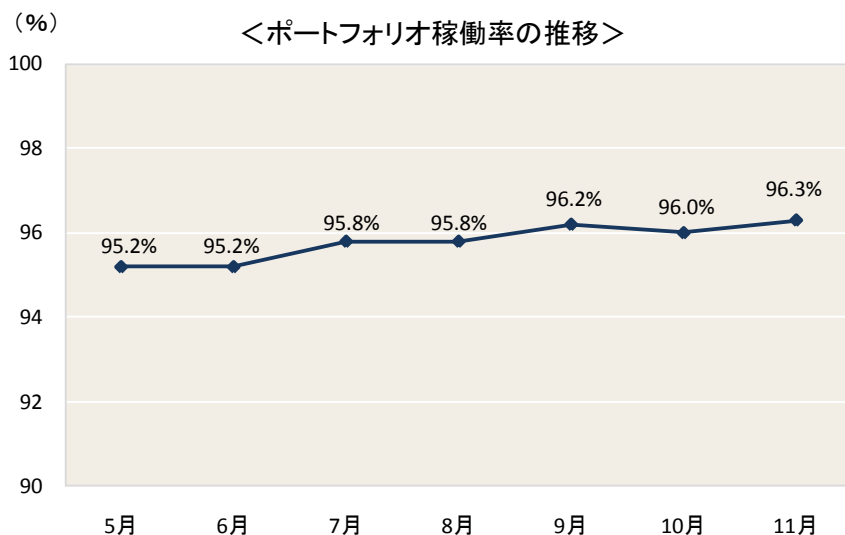
PU恵比寿南 : エントランスリニューアル工事

US浅草 : 専有部リニューアル工事

● 内部成長余地の追求

収益増加 : 自販機・アンテナ設置等

費用削減 : 建物管理費等削減



財務

● 健全な有利子負債ポートフォリオの構築

リファイナンス : 90.96億円 (6月)、17.20億円 (9月)

調達先の多様化 : 合計16社 (+1社)

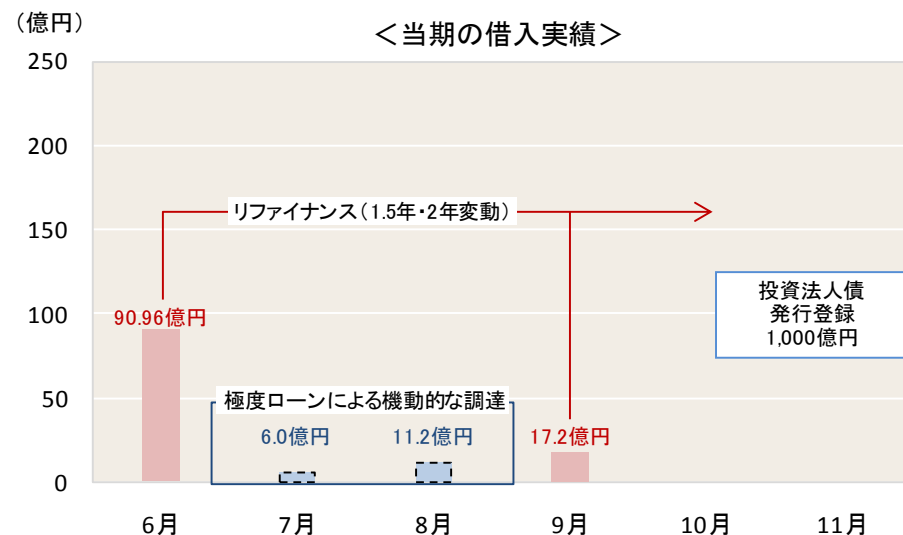
投資法人債発行登録 : 1,000億円

● 第8期末の各種財務数値

LTV : 53.1%

固定比率 : 74.8%

長期比率 : 73.2%





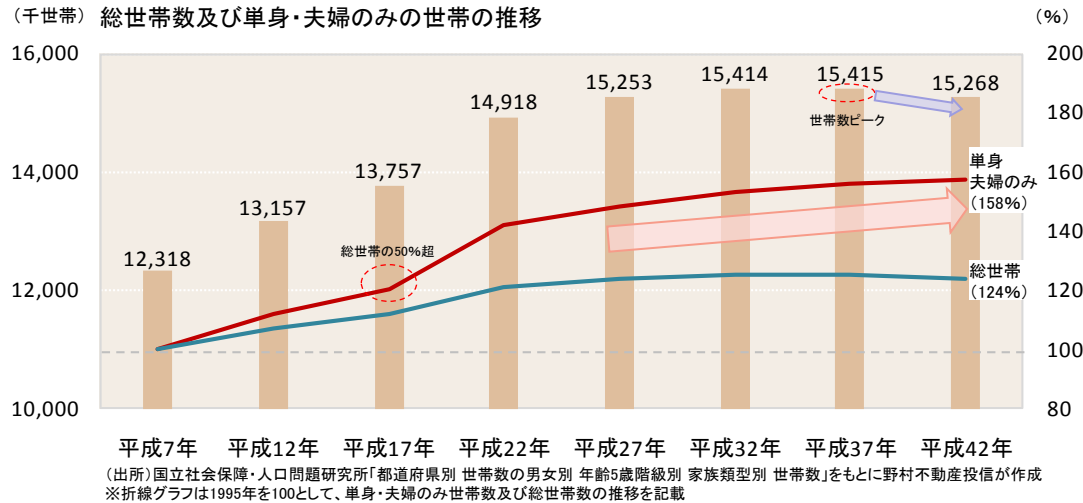
NOMURA
Residential Fund

投資運用戦略



賃貸住宅マーケットの現状と見通し（世帯数推移(東京圏)・人口流入、賃貸住宅供給推移(東京23区)）

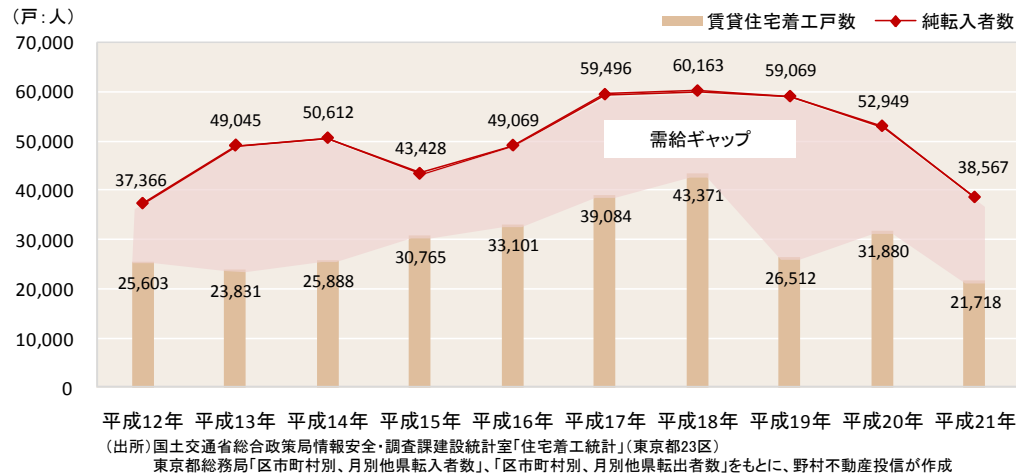
世帯数推移（「総世帯」「単身」「夫婦のみ」）〔東京圏〕



- 世帯数は平成37年をピークに減少
- 一方で単身及び夫婦のみの世帯は増加継続
- 平成17年以降単身・夫婦のみの世帯割合50%超

⇒ 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も安定・増加傾向

純転入者数・賃貸住宅着工戸数の推移〔東京23区〕



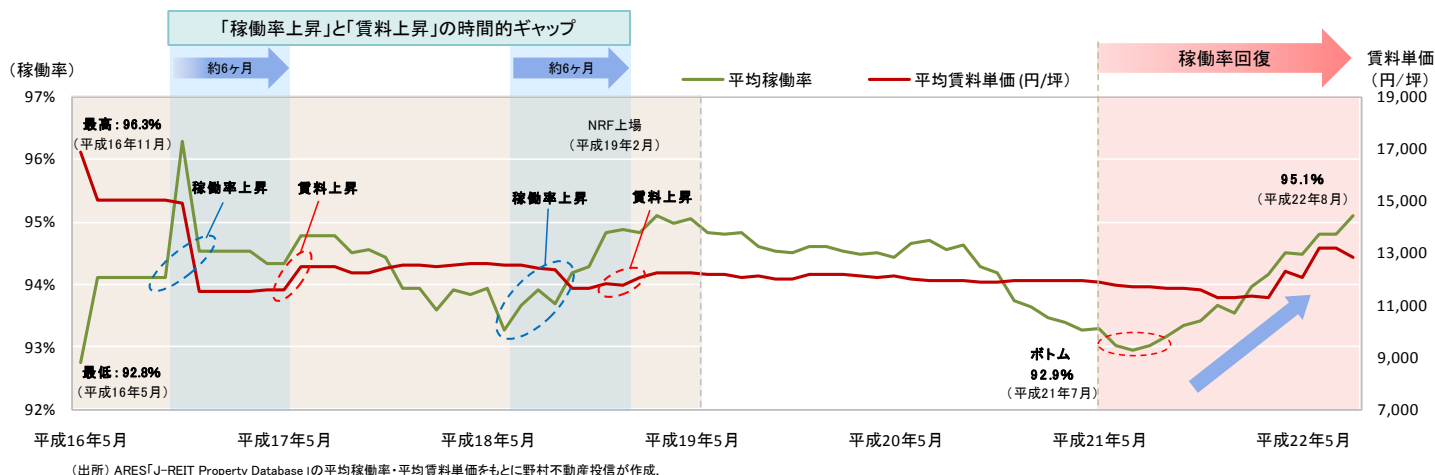
- 東京は人口流入超過状態継続
- 需給ギャップが潜在的に発生

⇒ 安定したテナント需要

賃貸住宅マーケットの現状と見通し（稼働率・賃料推移、経済指数推移）

賃貸住宅マーケットの今後の見通し

● J-REIT保有賃貸住宅平均稼働率・平均賃料の推移



賃貸住宅賃料上昇要因

稼働率の上昇

+

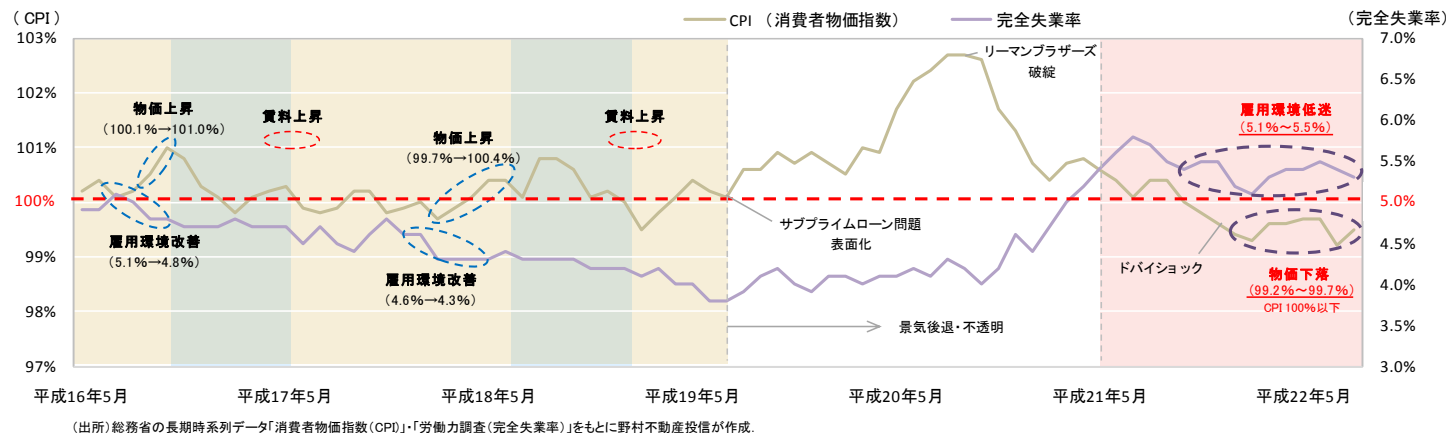
物価の上昇基調

+

雇用環境の改善

● CPI(消費者物価指数)・完全失業率の推移

※ 消費者物価指数：全国の世帯が購入する家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を、平成17年度を基準として時系列的に測定したもの。
完全失業率：15歳以上の人口の内、「就業者」と「完全失業者」を合わせた「労働力人口」に占める、「完全失業者」の割合。



賃料上昇

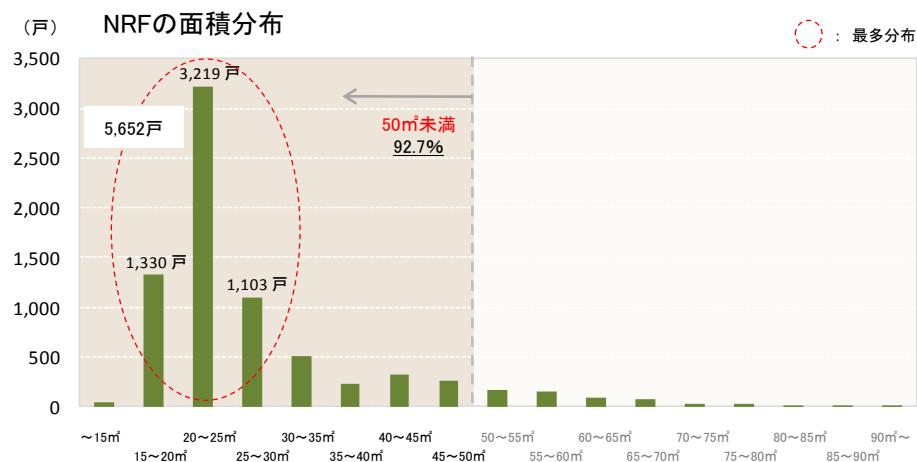
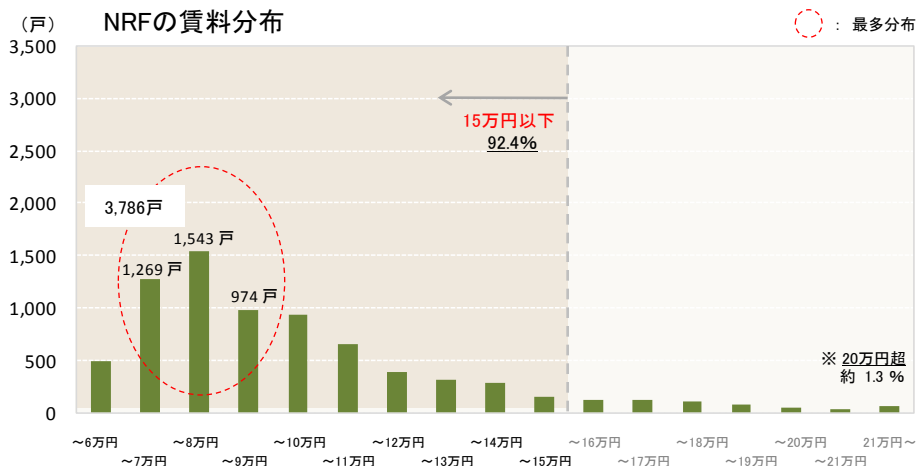
NRFポートフォリオ「基幹セグメント」への重点投資



NOMURA
Residential Fund

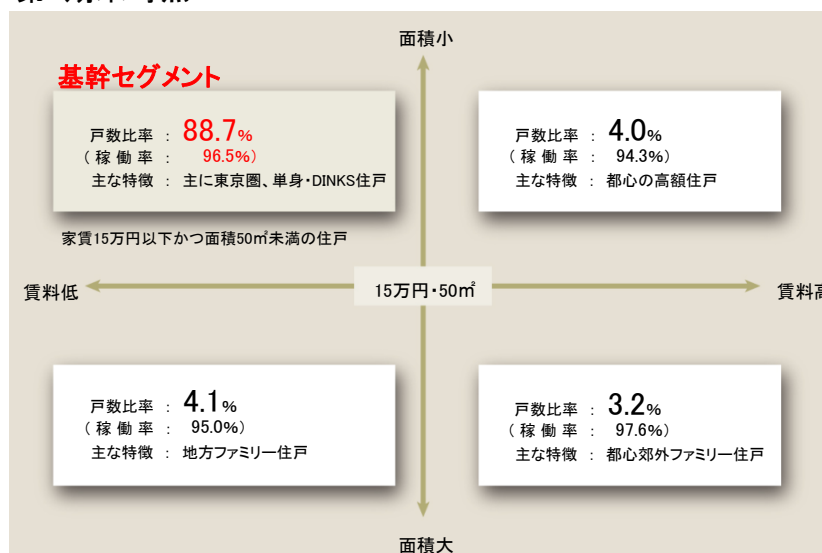
需要が厚く安定賃料が見込めるテナント層をターゲット

基幹セグメント(家賃15万円以下かつ面積50㎡未満)

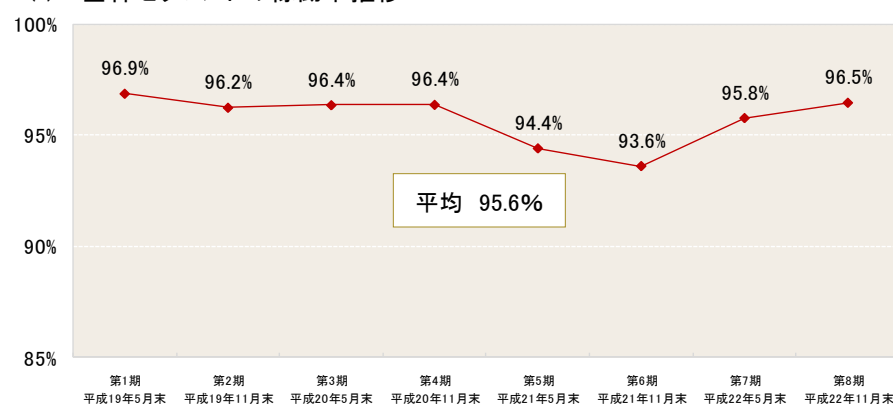


- 対象住戸 : 7,575戸(住宅のみ)
- 時点 : 第8期末時点

第8期末時点



(%) 基幹セグメントの稼働率推移

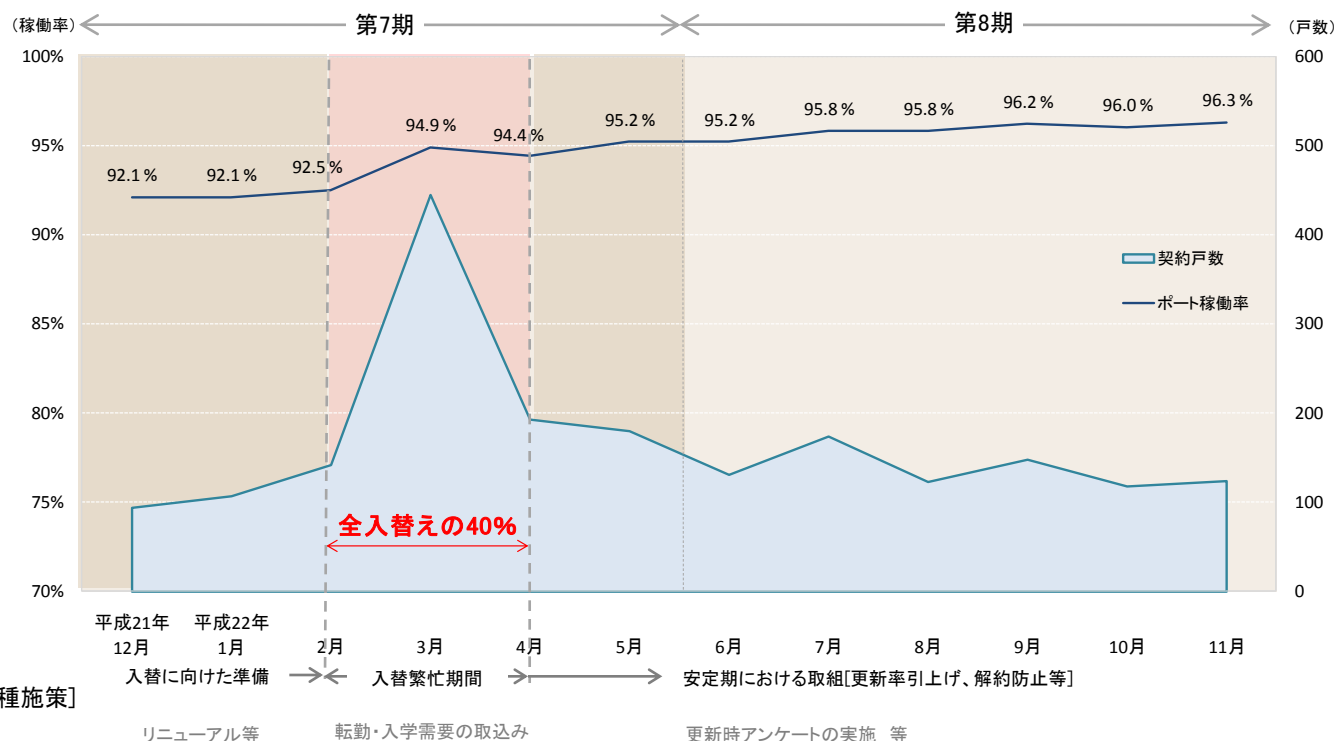


第9期運用方針

- 入替繁忙期に向けたリーシング準備
 - ・ エリアマーケティング
 - ・ リニューアル実施
 - ・ 専有部設備更新

- 入替繁忙期の対応
 - ・ 法人需要の取込み
 - ニーズの早期把握
 - 担当窓口への積極的なアクセス
 - ・ 空室期間短縮への取組み
 - 原状回復工事期間の短縮

第7期・第8期運用実績(契約戸数・稼働率)



● 契約戸数

全 体	1,979 戸
第7期	1,161 戸 (58.7%)
第8期	818 戸 (41.3%)

● 平均稼働率

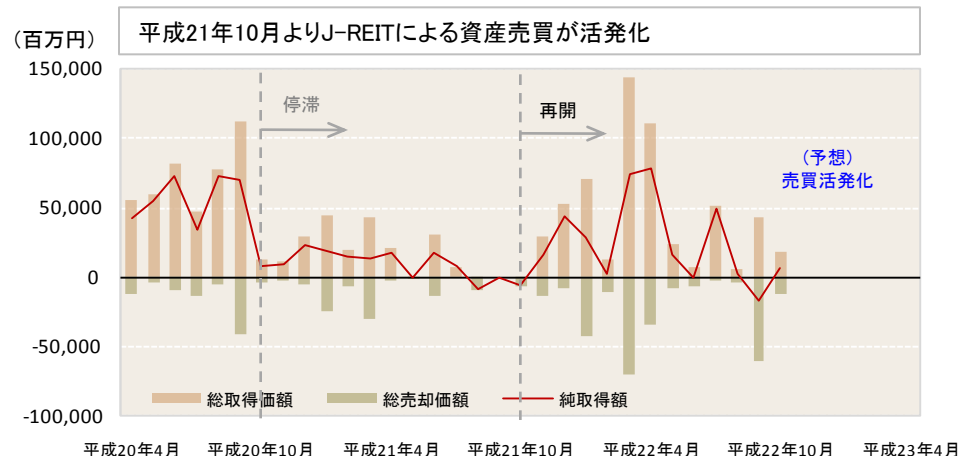
年 間	94.7 %
第7期	93.5 %
第8期	95.9 %

第9期 取得方針、売買マーケット動向

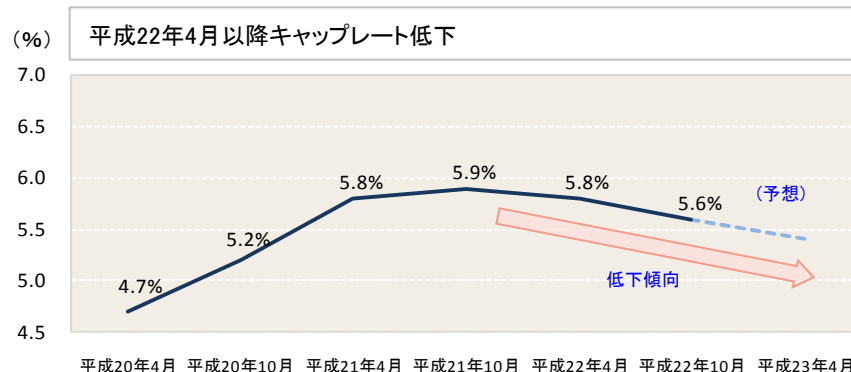
第9期取得方針

- 多様なパイプラインからの取得
- 入替戦略の推進（高利回り物件の取得）

J-REITの資産売買動向



キャップレートの推移



NRFの取得実績・取得方針

取得実績

● 物件情報受付件数

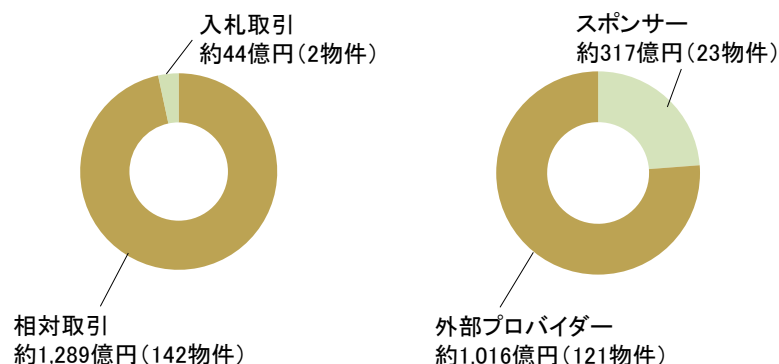
受付物件数増加

	第7期	第8期	増減
受付物件数	257	340	+83
検討可能物件数	32	54	+22

● NRFの取引実績

エクスクルージブな取引

多様なパイプラインからの物件取得



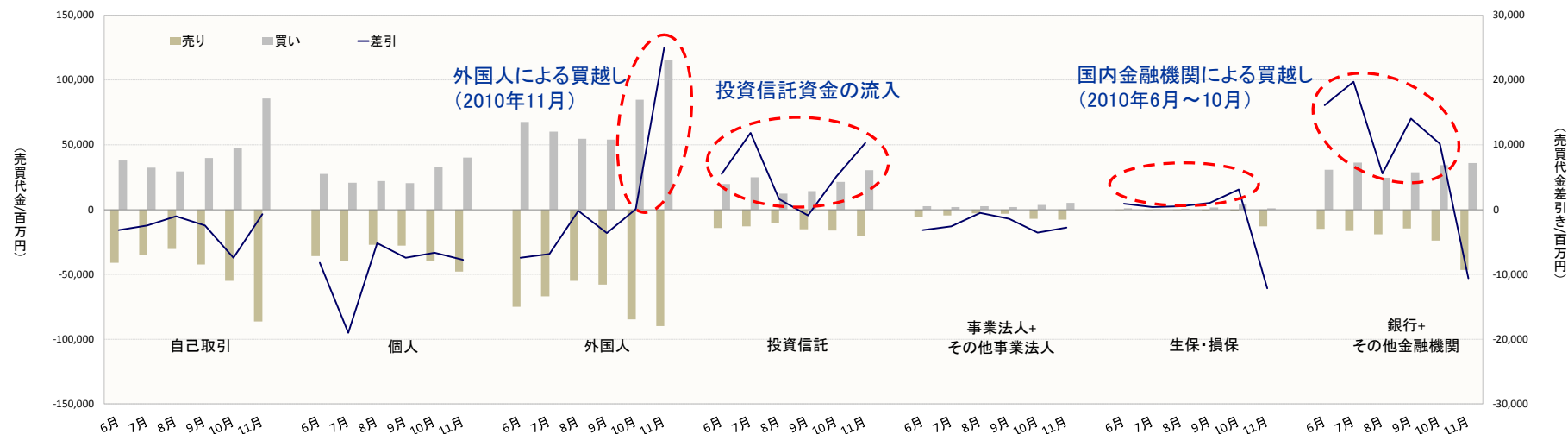
（出所）左上：上場REITのホームページの情報をもとに野村不動産投信が作成
左下：財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査の賃貸住宅（城南地区）の結果を基に野村不動産投信が作成

J-REITマーケットの現状と見通し

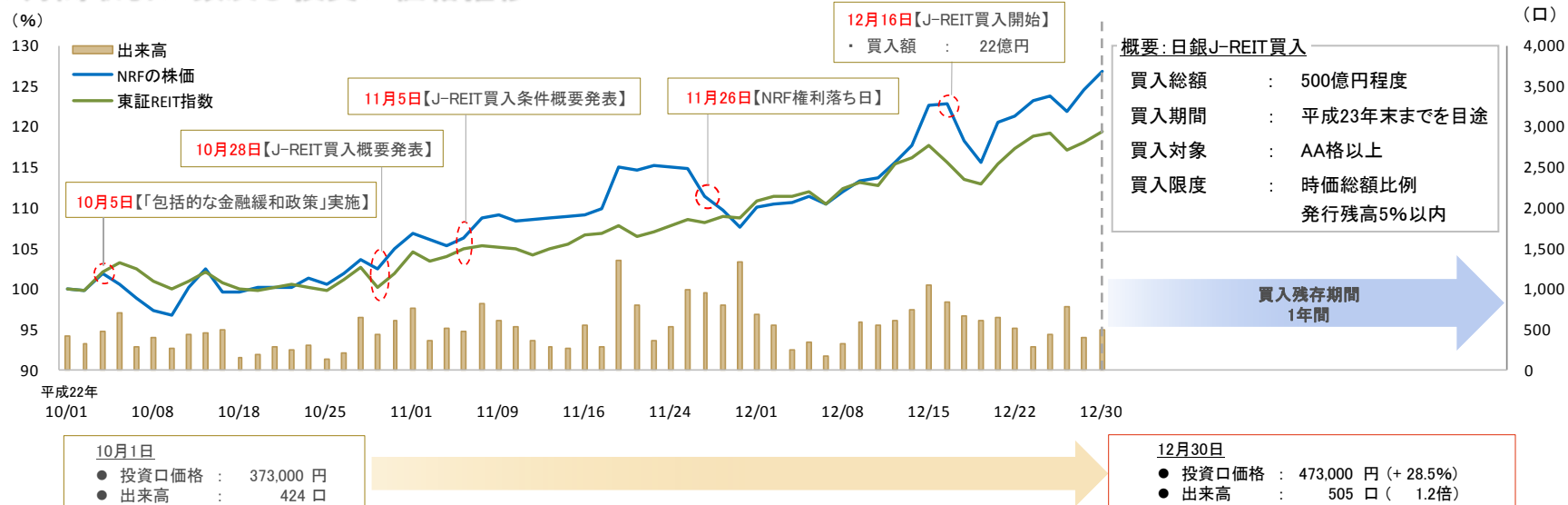


NOMURA
Residential Fund

投資口の投資主体別売買動向（平成22年6月～平成22年11月）



NRF月間取引口数及び投資口価格推移



各種施策実施

内部成長

- ◆ 高稼働率の維持・向上
→ ニーズ把握、物件特性に応じた募集条件
- ◆ リニューアルによる競争力強化
→ 共用部リニューアル、専有部設備更新(収益維持・向上)

外部成長

- ◆ 物件入替
→ 高収益・好立地・築浅物件取得
→ 小規模・築古物件売却
→ 不動産の個別性を活かした売却機会の追求

財務・資本戦略

- ◆ 資金調達の強化
→ 取引金融機関の多様化
→ 投資法人債の検討
- ◆ 銘柄評価の向上
→ 積極的なインベスターリレーションの実施

成長軌道へ

収益力の強化

- ・高稼働率維持
- ・高収益物件取得
- ・資金調達強化

物件取得による外部成長

- ・エクイティ調達検討

分配金の向上

資産規模の拡大



NOMURA
Residential Fund

第8期（平成22年11月期）の決算概要



損益計算書

区分	第7期 自 平成21年12月1日 至 平成22年 5月31日		第8期 自 平成22年 6月1日 至 平成22年11月30日	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
不動産賃貸事業収益	4,323,193	100.0	4,461,932	100.0
賃貸事業収入	4,001,250	92.6	4,170,077	93.5
その他賃貸事業収入	321,943	7.4	291,854	6.5
駐車場収入	104,587	2.4	106,649	2.4
付帯収益 ※1	178,984	4.1	129,638	2.9
その他不動産賃料収入 ※2	38,370	0.9	55,566	1.2
不動産賃貸事業費用	1,809,922	41.9	1,797,822	40.3
修繕費 ※3	155,196	3.6	149,965	3.4
公租公課 ※4	194,758	4.5	212,919	4.8
減価償却費	787,351	18.2	794,984	17.8
その他賃貸事業費用	672,616	15.6	639,952	14.3
不動産賃貸事業損益	2,513,271	58.1	2,664,110	59.7
不動産等売却損益	—	—	4,503	0.1
資産運用報酬	305,304	7.1	322,444	7.2
その他営業費用 ※5	170,272	3.9	195,386	4.4
営業利益	2,037,693	47.1	2,150,783	48.2
営業外収益	3,774	0.1	3,605	0.1
営業外費用	653,813	15.1	638,470	14.3
支払利息	585,728	13.5	601,223	13.5
その他営業外費用 ※6	68,084	1.6	37,247	0.8
経常利益	1,387,655	32.1	1,515,918	34.0
税引前当期純利益	1,387,655	32.1	1,515,918	34.0
法人税等	995	0.0	983	0.0
当期純利益	1,386,659	32.1	1,514,935	34.0
前期繰越利益	50	0.0	50	0.0
当期未処分利益	1,386,710	32.1	1,514,986	34.0

- 高稼働率の維持・向上
- 新規2物件取得（US板橋区役所前、US用賀）
- US天王町売却

※ 参考

- 付帯収益
 - 礼金 : 41,852千円
 - 更新料 : 75,527千円 等
- その他不動産賃料収入
 - 携帯アンテナ、自動販売機 収入等
- 修繕工事費
 - 修繕費 : 149,965千円
 - 資本的支出 : 42,836千円
 - 192,801千円
- 公租公課
 - 対象物件 : 143物件
 - 対象外 : 2物件（概算 5,977千円）
- その他営業費用
 - 事務委託手数料 : 39,281千円
 - 役員報酬 : 6,400千円
- その他営業外費用
 - 融資関連費用 : 34,539千円

* 数値は千円未満を切捨てています。

資産の部

区 分	第 7 期 平成22年 5 月31日現在		第 8 期 平成22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	5,469,720	3.9	5,894,983	4.2
現金及び預金	4,022,983	2.9	4,593,251	3.3
信託現金及び信託預金	1,321,974	1.0	1,199,500	0.9
その他の流動資産	124,762	0.1	102,231	0.1
固定資産	133,285,979	96.1	134,719,570	95.8
有形固定資産	133,272,201	96.0	134,701,287	95.8 ※1
不動産	76,633,024	55.2	82,898,026	59.0
建物	36,873,993	26.6	38,984,343	27.7
土地	39,759,031	28.7	43,913,682	31.2
信託不動産	56,639,177	40.8	51,803,260	36.8
信託建物	18,618,805	13.4	16,840,225	12.0
信託土地	38,020,371	27.4	34,963,035	24.9
無形固定資産	940	0.0	5,579	0.0
その他の無形固定資産	940	0.0	5,579	0.0
投資その他の資産	12,836	0.0	12,703	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	1,957	0.0	1,824	0.0
資産合計	138,755,699	100.0	140,614,554	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	139,819	5,118	(794)	134,701
建物	41,912	2,927	(542)	38,984
土地	43,913	—	—	43,913
信託建物	19,030	2,190	(252)	16,840
信託土地	34,963	—	—	34,963

負債及び純資産の部

区 分	第 7 期 平成22年 5 月31日現在		第 8 期 平成22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	15,471,675	11.2	21,372,432	15.2
営業未払金	139,291	0.1	165,462	0.1
1年内返済予定の長期借入金	14,256,000	10.3	20,050,000	14.3 ※2
未払金	190,083	0.1	237,549	0.2
未払法人税等	816	0.0	9,481	0.0
未払費用	303,399	0.2	315,189	0.2
前受金	577,643	0.4	590,360	0.4
預り金	4,440	0.0	4,389	0.0
固定負債	60,097,829	43.3	55,927,650	39.8
長期借入金	58,790,000	42.4	54,626,000	38.8 ※2
預り敷金及び保証金	651,954	0.5	703,645	0.5
信託預り敷金及び保証金	655,875	0.5	598,004	0.4
負債合計	75,569,504	54.5	77,300,082	55.0
投資主資本	63,186,195	45.5	63,314,471	45.0
出資総額	61,799,485	44.5	61,799,485	43.9
剰余金	1,386,710	1.0	1,514,986	1.1
純資産合計	63,186,195	45.5	63,314,471	45.0
負債純資産合計	138,755,699	100.0	140,614,554	100.0

※2 借入金 (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) 74,676

総資産有利子負債比率 $\left[\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$ 53.1%

長期有利子負債比率 $\left[\frac{\text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}} \right]$ 73.2%

第9期（平成23年5月期）業績予想



NOMURA
Residential Fund

区分	第8期実績 自 平成22年 6月 1 日 至 平成22年11月30日	第9期予想 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日	増 減 金 額 (百万円)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	
不動産賃貸事業収益	4,461	4,479	17
不動産賃貸事業費用	1,797	1,839	41
うち修繕費	149	152	2
うち公租公課	212	213	0
うち減価償却費	794	793	1
不動産賃貸事業損益	2,668	2,640	▲ 23
不動産等売却損益	4	—	▲ 4
資産運用報酬	322	323	0
その他営業費用	195	186	▲ 9
営業利益	2,150	2,130	▲ 19
営業外損益	▲ 634	▲ 628	6
うち支払利息	▲ 601	▲ 602	▲ 1
経常利益	1,515	1,502	▲ 13
当期純利益	1,514	1,501	▲ 13
期末発行済投資口数	125,535	125,535	—
1口当たり分配金	12,068	11,960	▲ 108
期末物件数	144	145	1
期末賃貸可能面積	214,145	216,470	2,325
期末想定稼働率	96.3	96.1	▲ 0.2

前 提 条 件

【物件数】

アーバンステージ葛西イーストを含む145物件
(取得価格総額：134,356百万円)

【修繕工事費】

第8期は193百万円（内資本的支出 43百万円）

例) US滝野川 (大規模修繕工事) : 10百万円
PU恵比寿南 (エントランス改修工事) : 2百万円

第9期は190百万円（内資本的支出 38百万円）

例) US烏山 (大規模修繕工事) : 13百万円
US都立大学 (給水系統更新工事) : 5百万円

【借入】

有利子負債残高 (本日現在) 74,676百万円

第9期返済期限到来有利子負債
借換 (平成23年2月) 4,980百万円
約定弁済 (平成23年2月) 90百万円

業績予想差異

区分	12月1日公表	1月14日公表	差額
営業収益	4,451百万円	4,479百万円	+28百万円
営業利益	2,117百万円	2,130百万円	+13百万円
当期純利益	1,488百万円	1,501百万円	+13百万円
1口当たり分配金	11,850円	11,960円	+110円

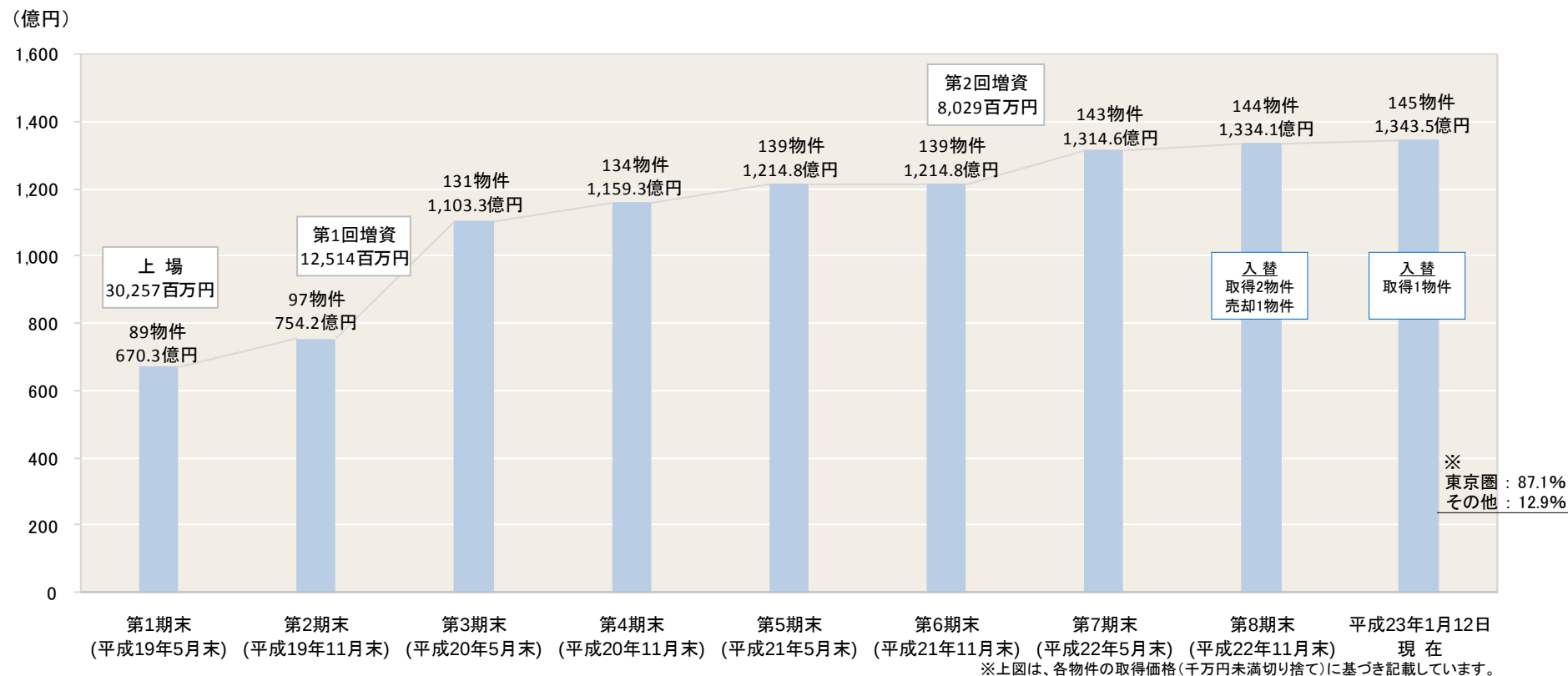


NOMURA
Residential Fund

第 8 期（平成22年11月期）の運用実績



ポートフォリオの着実な成長



ポートフォリオの概要 (第8期末時点)

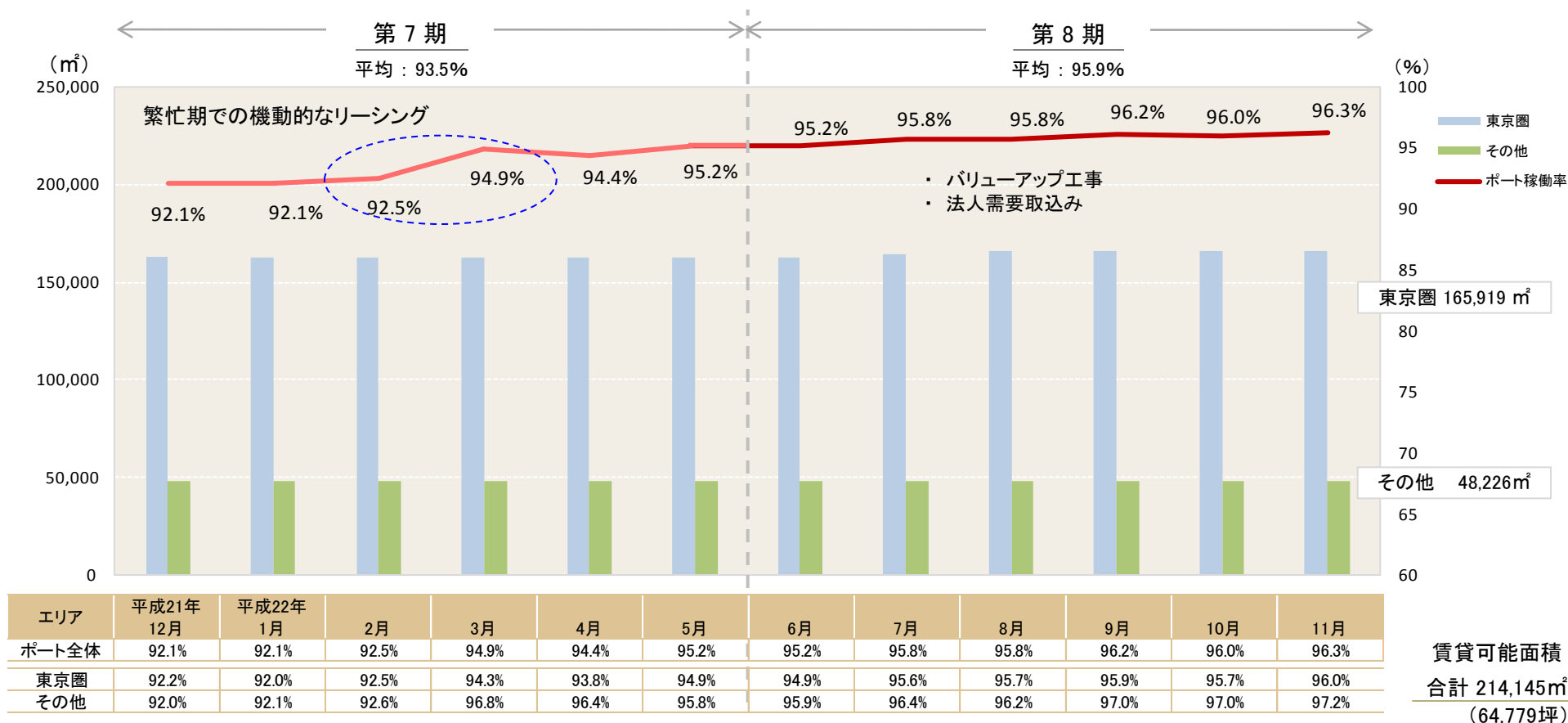
取得価格	133,416 百万円	1住戸当たりの平均賃料	約 96 千円
賃貸可能戸数	7,609 戸	1住戸当たりの平均賃貸可能面積	約 28 m ²

ポートフォリオ稼働率の推移



NOMURA
Residential Fund

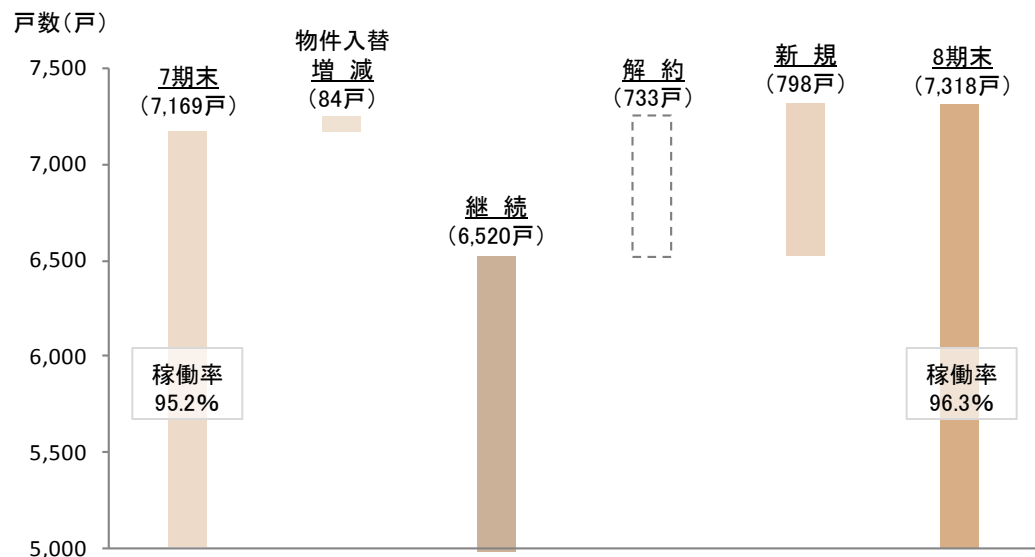
ポートフォリオ稼働率の推移



前期末から引き続き高稼働率を維持(第7期末稼働率:95.2% → 第8期末稼働率:96.3%)

収益の変動 ①

契約戸数と賃料単価の変動



	第7期末	物件入替増減	継続 (更新含む)	解約	新規	第8期末
戸数(戸)	7,169	84	6,520	733	798	7,318
賃料単価(円/坪)	11,372	13,732	11,359	11,728	10,870	11,295

取得 : 104戸
売却 : 20戸

内 訳)		2017					
東京圏	(戸)	5,816	84	5,316	584	632	5,948
	(円/坪)	12,663	13,732	12,613	13,214	12,158	12,551
その他	(戸)	1,353	—	1,204	149	166	1,370
	(円/坪)	7,055	—	7,053	7,070	6,824	7,026

更新内容(第8期中に契約更新を迎えた住戸の内容)

更新対象	1,008 戸	戸数	平均賃料	(増減率)	戸数割合
更新住戸*	860 戸 (11,490円/坪) -->	860 戸	11,444	(▲0.4%)	(100.0%)
更新率	85.3 %	増額	— 戸	(—)	(— %)
		据置	774 戸	(±0.0%)	(90.0%)
		減額	86 戸	(▲3.7%)	(10.0%)

● 稼働率 (95.2 % → 96.3 % + 1.1 pt)

東京圏、その他エリアとも稼働率が改善

東京圏 [94.9 % → 96.0 %]

その他 [95.8 % → 97.2 %]

● 賃料単価 (11,372 円 → 11,295 円 ▲0.7 %)

対象	増減	備考
7期末保有物件	▲108 円	142物件 (▲0.9%)
8期中入替物件	+31 円	新規取得2物件 (+0.2%)
8期末保有物件	▲77 円	11,372円→11,295円 (▲0.7%)



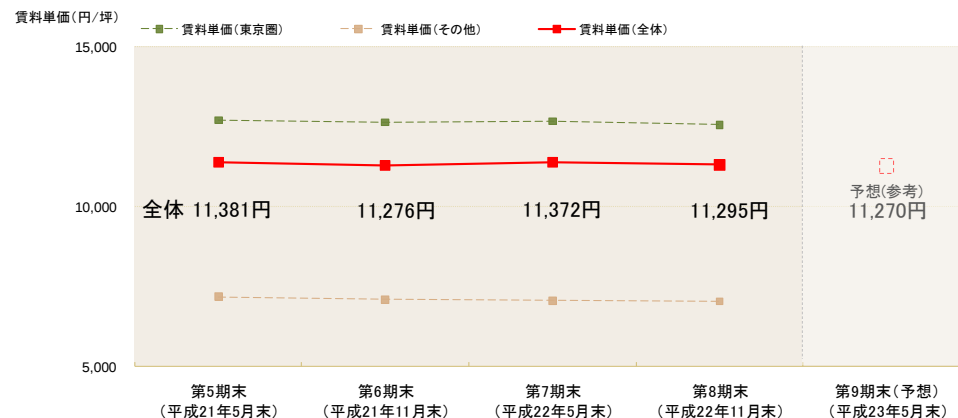
9期以降の施策

- マーケット状況に機敏に対応→更なる稼働率の向上
- 物件入替えによる運用効率・ポートフォリオの収益力改善
- 内部成長余地の継続追求

収益の変動 ②

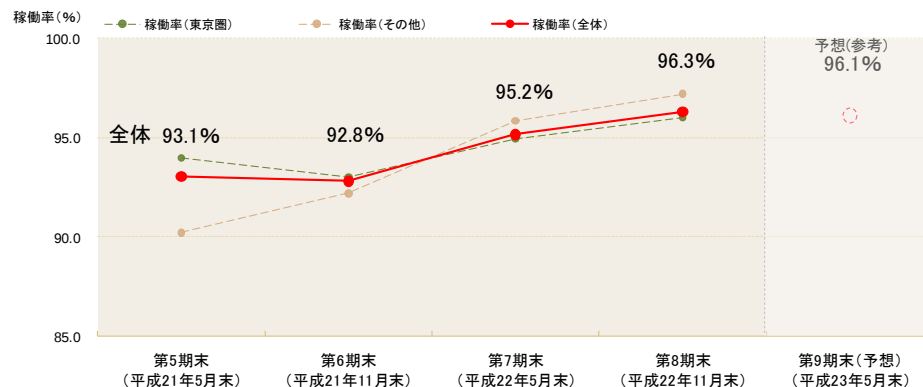
賃料単価と稼働率の推移（第5期末～第9期末(予想)）

<賃料単価>



		第5期末 (平成21年5月末)	第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)	第8期末 (平成22年11月末)	第9期末(予想) (平成23年5月末)
賃料単価	(全体)	11,381円	11,276円	11,372円	11,295円	11,270円
	(東京圏)	12,695円	12,626円	12,663円	12,551円	—
	(その他)	7,177円	7,090円	7,055円	7,026円	—

<稼働率>

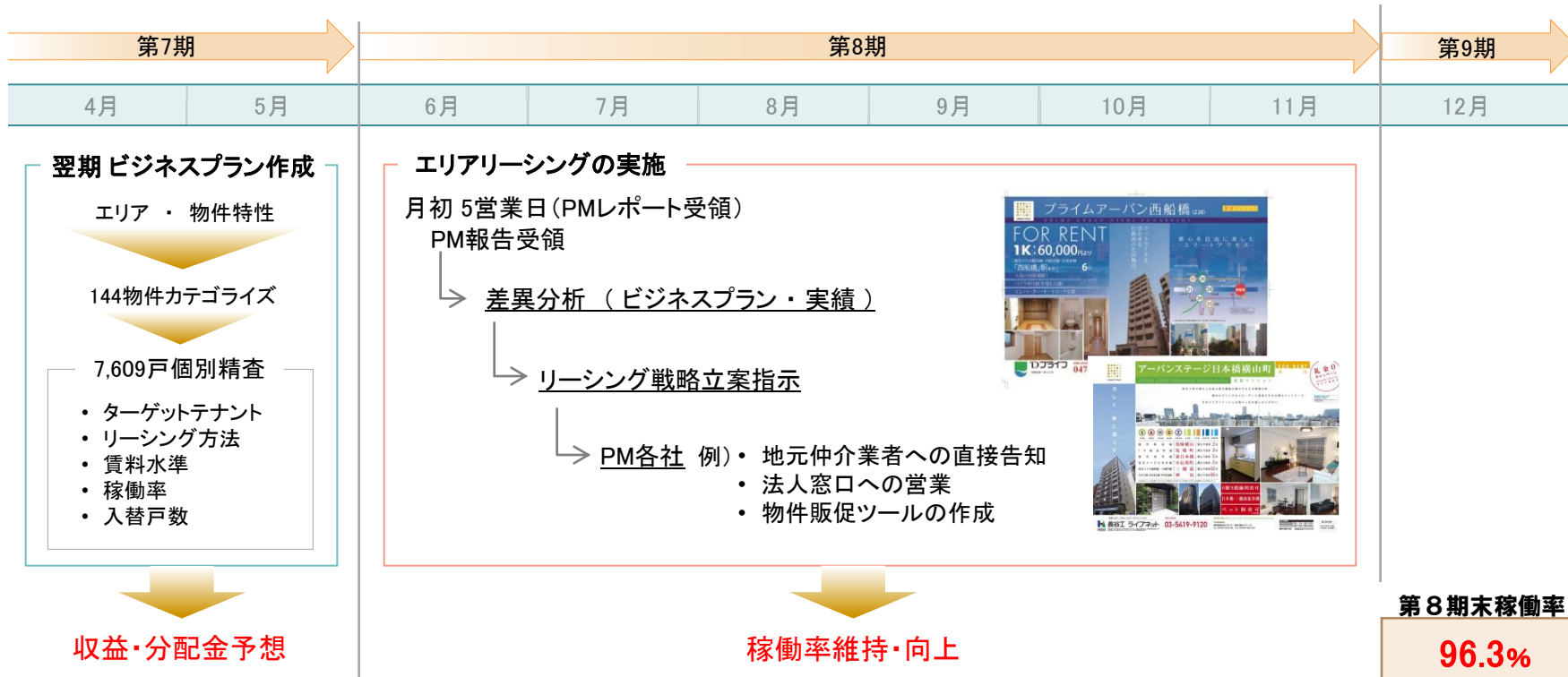


		第5期末 (平成21年5月末)	第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)	第8期末 (平成22年11月末)	第9期末(予想) (平成23年5月末)
稼働率	(全体)	93.1%	92.8%	95.2%	96.3%	96.1%
	(東京圏)	94.0%	93.0%	94.9%	96.0%	—
	(その他)	90.2%	92.2%	95.8%	97.2%	—

		第5期末 (平成21年5月末)	第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)	第8期末 (平成22年11月末)	第9期末(予想) (平成23年5月末)
(参考情報)	入替率 (全体)	12.1%	8.4%	15.4%	10.5%	14.5%

アセットマネジメントにおける取組み(稼働率向上・未収テナントに関する取組み)

稼働率向上の取組み



未収テナントに関する取組み

- ① 未収状況確認 (PMLレポート)
- PM会社からの督促 (初期対応)
 - 未収状況打ち合わせ (定期的)

② 長期滞納テナント

- 弁護士相談の上、賃貸借契約解除
- 法的対応への移行・迅速な回収手続きの実行

※貸倒損失実績

(単位:千円)

1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期
0	151 (0.01%)	892 (0.03%)	0	206 (0.01%)	48 (0.00%)	83 (0.00%)	793 (0.02%)

※ 不動産賃貸事業収益比率を()内に記載

第8期の主なリニューアル工事

プライムアーバン恵比寿南



- マーケット訴求力向上のためのエントランスリニューアル
 - ・ 壁面デザインを白基調に変更
 - ・ 照明変更により、共有部のイメージアップ

11月末稼働率

100.0 %

アーバンステージ浅草



- リニューアル工事によるマーケット競争力の向上
 - ・ マーケットニーズに対応して2DKを1LDKに変更
 - ・ 設備更新による競争力アップ

賃料

12.1 ⇒ 14.6 万円/戸

内部成長余地の追求

- 付帯収入の獲得 （携帯電話等のアンテナ、自動販売機の設置継続）
- 建物管理費用の削減 （PM会社の変更）
- その他費用削減 （管理人室の電話料金の削減）



約 25 百万円の増益効果

有利子負債の状況

有利子負債の残高	74,676 百万円
長期借入金の平均残存年数	2.1 年
加重平均金利	1.62 %
長期比率	73.2 %
固定比率	74.8 %
LTV水準	53.1 %

※「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。
 ※「固定金利型」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。

返済期限の分散状況



※1 返済期限：平成23年 8月（7,990百万円・約定弁済90百万円）、平成23年9月（6,900百万円）
 ※2 返済期限：平成23年12月（14,144百万円）、平成24年2月（11,000百万円・約定弁済90百万円）

格付の状況（2010年12月時点）

格付機関	格付け内容	備考
JCR	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : ネガティブ
S&P	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

借入先金融機関の分散状況（16社）

(単位：百万円)

都市銀行(3行)		信託銀行(3行)		地方銀行(3行)	
三菱東京UFJ銀行	12,512	三菱UFJ信託銀行	12,512	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	12,512	住友信託銀行	6,480	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,920	野村信託銀行	3,500	千葉銀行	750
生保・損保(4社)		その他(3行)			
太陽生命保険	3,000	日本政策投資銀行	8,270		
三井住友海上火災保険	2,100	あおぞら銀行	500		
大同生命保険	1,100	信金中央金庫	1,720		
第一生命保険	800				

第8期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第7期末継続鑑定評価額 (A)※ 121,579 百万円

第8期末継続鑑定評価額 (B) 121,231 百万円

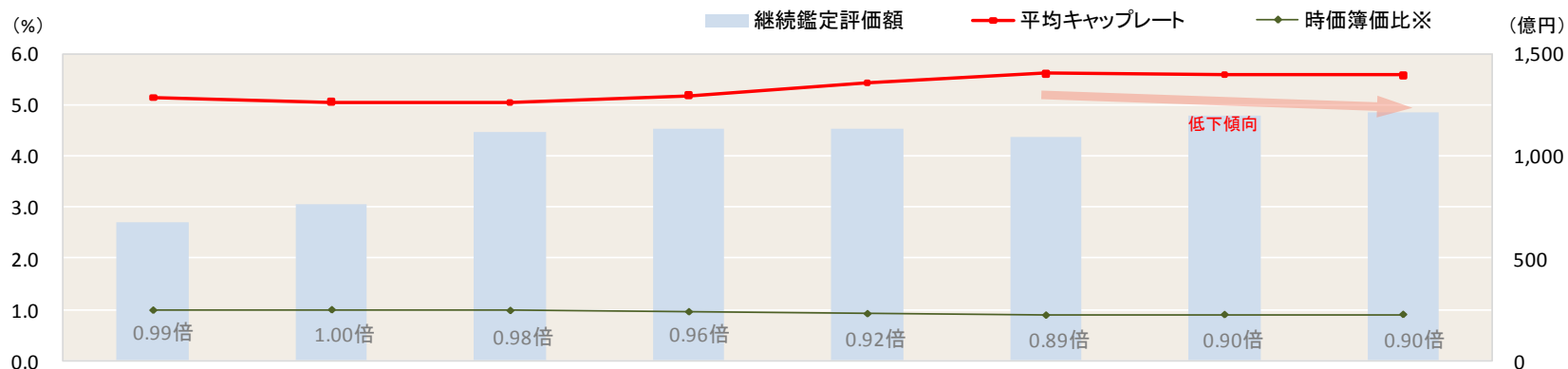
減少額 (A)-(B) ▲348 百万円

※第7期末継続鑑定評価額には、第8期に取得した2物件は、取得時評価額を加えています。
また、第8期に譲渡した1物件の、評価額を除いています。

鑑定評価の内訳

● 上昇	44 物件	(30.6 %)
● 維持	36 物件	(25.0 %)
● 下落	64 物件	(44.4 %)
合計	144 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



決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
平均キャップレート	5.14 %	5.05 %	5.04 %	5.18 %	5.43 %	5.61 %	5.58 %	5.57 %
継続鑑定評価額	675.7 億円	766.6 億円	1,114.7 億円	1,135.5 億円	1,135.7 億円	1,093.4 億円	1,194.7 億円	1,212.3 億円
帳簿価額総額	683.2 億円	768.3 億円	1,135.1 億円	1,188.1 億円	1,240.9 億円	1,235.4 億円	1,332.7 億円	1,347.0 億円
時価簿価比※	0.99 倍	1.00 倍	0.98 倍	0.96 倍	0.92 倍	0.89 倍	0.90 倍	0.90 倍

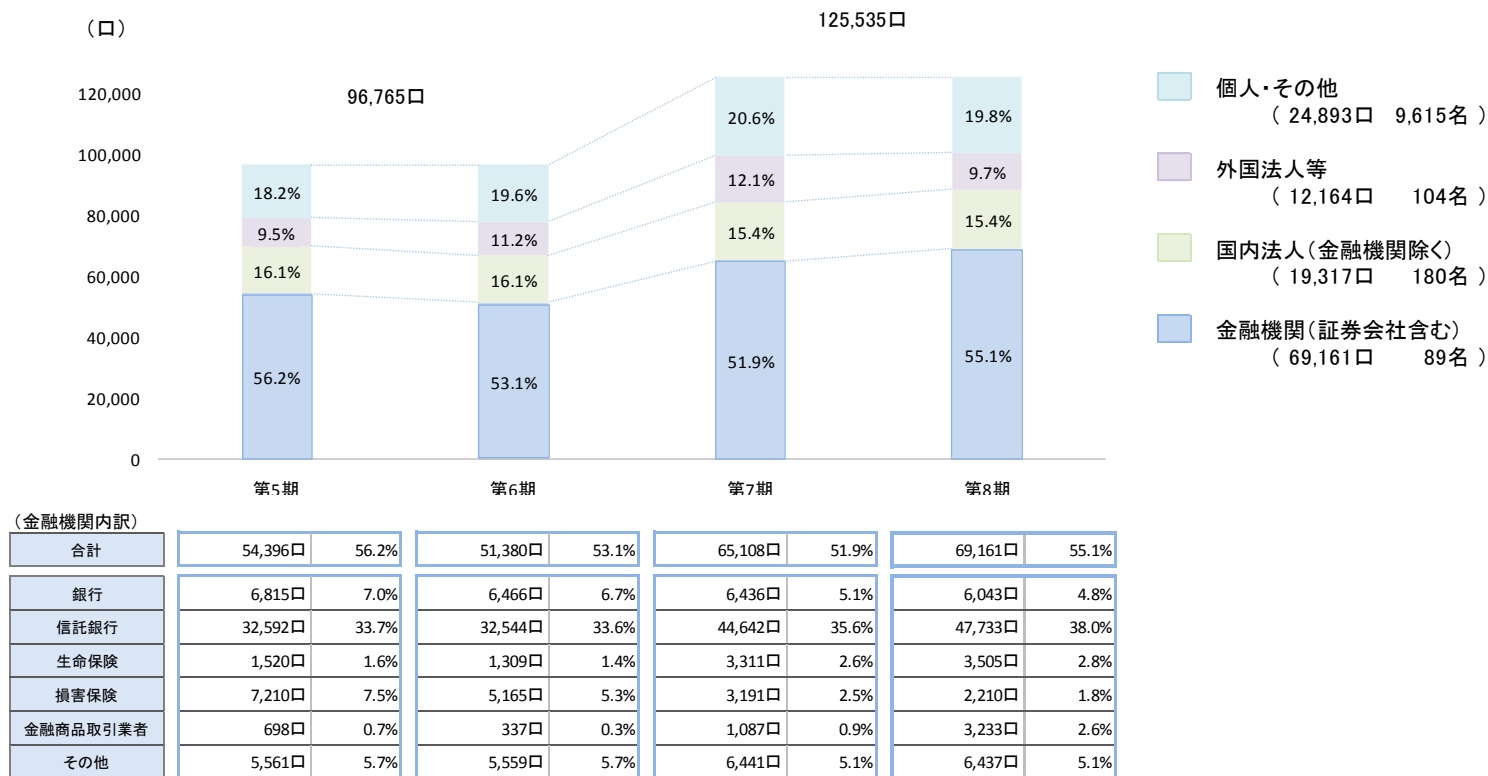
※時価簿価比=継続鑑定評価額/帳簿価額総額

投資主の状況（第8期末時点）



NOMURA
Residential Fund

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(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,211	20.08
2	野村不動産株式会社	15,240	12.14
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,642	10.07
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,758	3.79
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,510	2.80

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
6	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	2,394	1.91
7	朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.59
8	全国共済農業協同組合連合会	1,460	1.16
9	株式会社池田泉州銀行	1,161	0.92
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 505025	1,017	0.81

合 計	69,393	55.28
-----	--------	-------

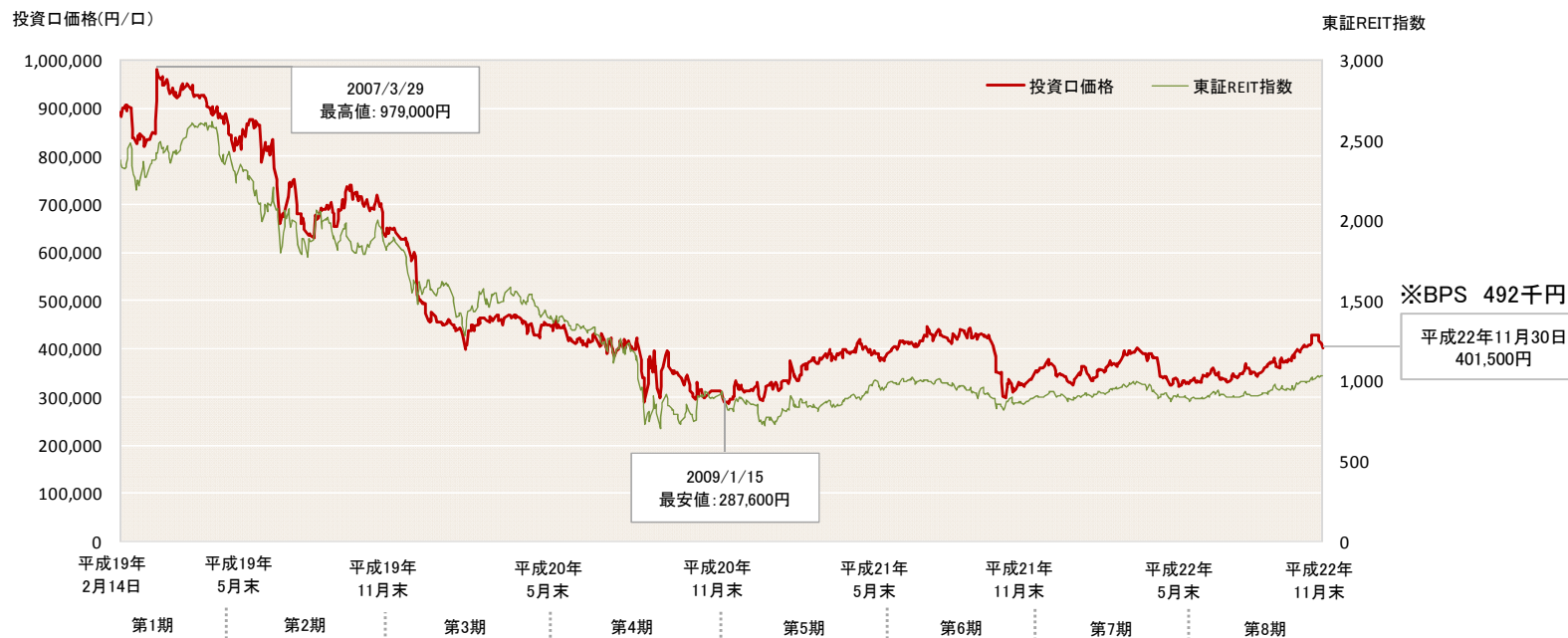
(注) 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

投資口価格・分配金の推移（上場以降）

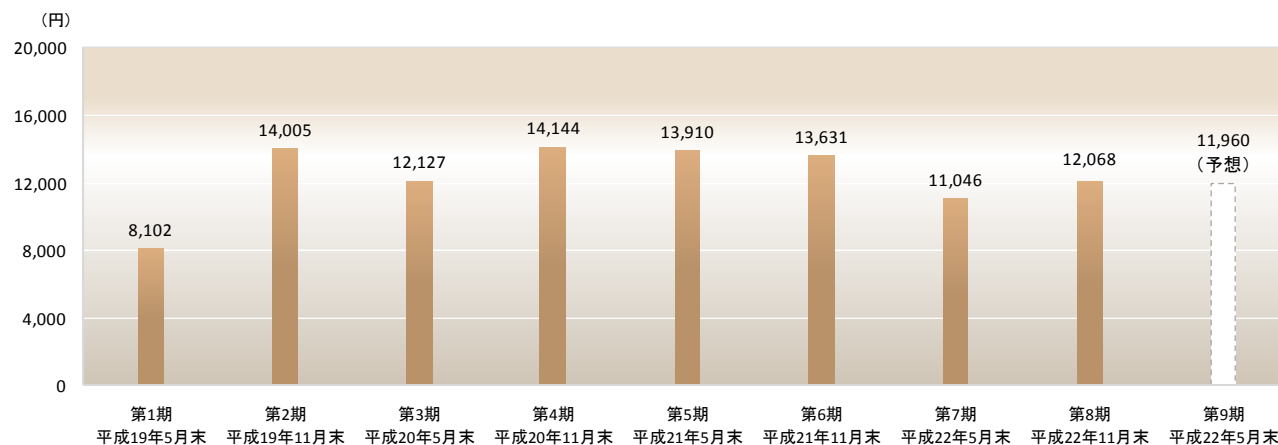


NOMURA
Residential Fund

投資口価格の推移



分配金の推移





NOMURA
Residential Fund

APPENDIX



各種財務指標の推移



NOMURA
Residential Fund

項目		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
営業収益	百万円	2,304	2,484	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323	4,466
営業利益	百万円	1,078	1,263	1,622	1,890	1,949	1,926	2,037	2,150
当期純利益	百万円	551	953	1,173	1,368	1,345	1,319	1,386	1,514
総資産	百万円	75,313	80,890	118,747	124,705	130,433	128,433	138,755	140,614
有利子負債総額	百万円	31,940	37,100	61,724	67,236	72,996	70,976	73,046	74,676
純資産	百万円	41,807	42,209	54,943	55,138	55,115	55,088	63,186	63,314
総資産経常利益率（ROA）	%	1.6	2.4	2.3	2.2	2.1	2.0	2.0	2.2
純資産当期純利益率（ROE）	%	3.4	4.5	4.7	5.0	4.9	4.8	4.4	4.8
期末自己資本比率	%	55.5	52.2	46.3	44.2	42.3	42.9	45.5	45.0
LTV	%	42.4	45.9	52.0	53.9	56.0	55.3	52.6	53.1
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.6	4.4	4.0	3.8	3.4	3.3	3.4	3.5
加重平均金利	%	1.68	1.65	1.51	1.55	1.57	1.61	1.61	1.62
長期借入金残存年数	年	4.4	4.0	3.6	3.5	2.8	2.8	2.4	2.1
賃貸NOI	百万円	1,739	1,985	2,569	3,039	3,138	3,125	3,300	3,459
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.19	5.27	4.66	5.24	5.17	5.15	5.02	5.19
FFO	百万円	949	1,351	1,748	2,064	2,089	2,055	2,174	2,305
物件数	物件	89	97	131	134	139	139	143	144
取得価格合計	百万円	67,035	75,420	110,330	115,939	121,482	121,482	131,462	133,416
貸借対照表計上額	百万円	68,328	76,837	113,515	118,818	124,095	123,545	133,272	134,701
鑑定価格合計	百万円	67,570	76,663	111,473	113,555	113,576	109,349	119,471	121,231
1口当たりNAV	千円	602	617	546	515	460	422	393	397

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

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－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

有利子負債の状況（第8期末時点）



NOMURA
Residential Fund

	借入先	借入残高 (百万円)	金利種別	利率	借入日	返済期限	残存期間	摘要
短期借入金 (1年内返済予定の 長期借入金含む)	4金融機関	4,980	固定化（注1）	1.24920%	平成20年2月26日	平成23年2月26日	0.2年	無担保 無保証
	8金融機関	7,990	変動	1.34000%	平成22年2月26日	平成23年8月26日	0.7年	
	3金融機関	3,400	固定	1.51625%	平成20年9月4日	平成23年9月4日	0.8年	
	6金融機関	3,500	固定化（注1）	1.84464%	平成19年5月31日	平成23年9月30日	0.8年	
	1金融機関	80	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	—	
	1金融機関	100	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	—	
短期借入金 合計	10金融機関	20,050	—	—	—	—	—	—
長期借入金	2金融機関	5,048	固定化（注1）	1.43250%	平成20年12月26日	平成23年12月26日	1.1年	無担保 無保証
	2金融機関	9,096	変動	1.27000%	平成22年6月28日	平成23年12月26日	1.1年	
	7金融機関	11,000	固定化（注1）	1.79300%	平成19年2月27日	平成24年2月27日	1.2年	
	2金融機関	2,200	固定	1.81375%	平成19年4月27日	平成24年8月27日	1.7年	
	5金融機関	2,600	固定化（注1）	1.49300%	平成21年8月27日	平成24年8月27日	1.7年	
	1金融機関	1,720	変動	1.28615%	平成22年9月7日	平成24年8月27日	1.7年	
	4金融機関	1,600	固定化（注1）	1.51625%	平成21年12月3日	平成24年12月3日	2.0年	
	3金融機関	5,500	固定	1.83625%	平成20年5月23日	平成25年5月23日	2.5年	
	3金融機関	5,472	固定化（注1）	1.74250%	平成20年9月29日	平成25年9月29日	2.8年	
	1金融機関	800	固定	1.99875%	平成19年9月27日	平成25年9月30日	2.8年	
	2金融機関	2,000	固定化（注1）	2.14360%	平成19年2月27日	平成26年2月27日	3.2年	
	1金融機関	2,000	固定	2.13625%	平成19年2月27日	平成26年2月27日	3.2年	
	1金融機関	1,000	固定化（注1）	1.79200%	平成22年2月26日	平成27年2月26日	4.2年	
	1金融機関	1,300	固定	2.23500%	平成19年5月15日	平成27年2月27日	4.2年	
	1金融機関	1,440	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	—	
	1金融機関	1,850	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	—	
長期借入金 合計	14金融機関	54,626	—	—	—	—	—	—
合計	16金融機関	74,676	—	—	—	—	—	—

（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） 平成22年2月27日を初回として、以降6カ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28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） 平成22年8月26日を初回として、以降6カ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29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。

HPのフルリニューアル

① IRメール配信サービスを開始

IRメール配信

② 日本経済新聞電子版に特集記事掲載 (平成23年3月まで)

◇ Jリート特集記事はこちら
◇ 本投資法人の特集はこちら

③ 個人投資家向けのページを新設

個人投資家の皆様へ
NRF・REITの基礎知識

④ TOPページにメニューを一覧表示

④ ファンドの概要	④ 投資法人の概要	④ IR情報
- 野村不動産グループの高度・強み - 主軸となる投資戦略 - 主軸となる運用戦略 - 財務戦略の概要	- トピックス - 会社概要・沿革 - 投資法人の仕組み - 投資の状況 - 資産運用会社について	- 投資家向けウェブサイト - スポンサー - 決算情報・IRカレンダー - 決算説明会動画 - 分配金 - 投資主総会 - 投資口割に関するお手続き - 投資リスク - FAQ
④ ポートフォリオ	④ 財務情報	④ その他
- ポートフォリオ一覧 - ポートフォリオマップ - パフォーマンス	- 経理・決算 - 償還金 - 投資法人後・格付情報 - 出資対象・主要な投資先	- What's New - プレスリリース - リンク集 - サイトマップ - ご利用上の注意 - お問い合わせ



⑤ 最新ファンドデータをTOPページに記載

最新ファンドデータ	
稼働率	96.2%
平成22年9月30日現在	
▶ 稼働率ページへ	
分配金	予想: 11,700円 (平成22年11月期) 確定: 11,046円 (平成22年5月期)
支払い開始日: 平成22年8月18日 最終取引日: 平成22年5月26日	
▶ 分配金ページへ	
投資口価格	
保有物件数	144物件
資産規模	133,416百万円

⑥ 決算開示資料に直接アクセス可能に

最新決算情報	
平成22年5月期(第7期)	
▶ 決算短信	△(2.4MB)
▶ 決算説明会資料	△(5.0MB)
▶ 資産運用報告	△(3.2MB)
▶ 有価証券報告書	△(1.8MB)
一括ダウンロード	

英文ホームページの構築

● 外国人投資家への認知度向上



秋のJ-REITフェア2010へ参加(平成22年9月11日)

● 個人投資家への認知度向上

- 会場 : 東証ホール
- 来場者数 : 758名



ポートフォリオの状況（第8期末保有の144物件）

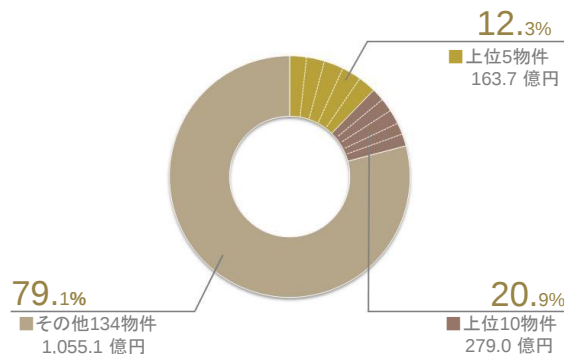


NOMURA
Residential Fund

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

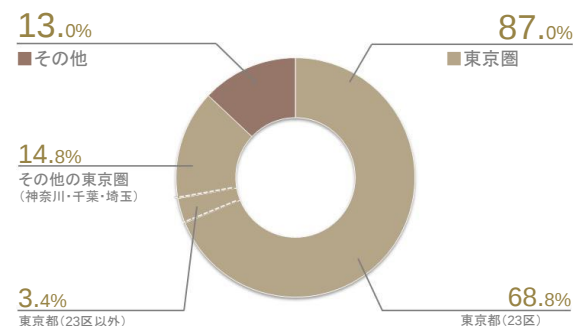
⇒上位10物件 20.9%



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

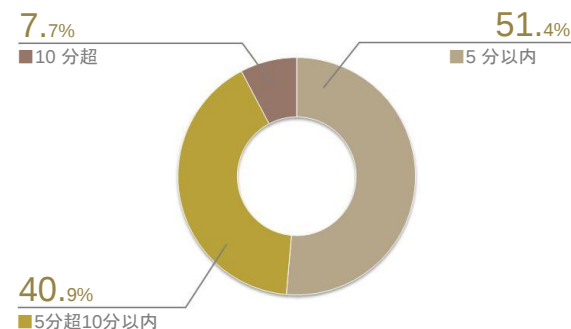
⇒東京圏 87.0%



最寄駅からの徒歩分

最寄駅までのアクセスを
重視した物件選定

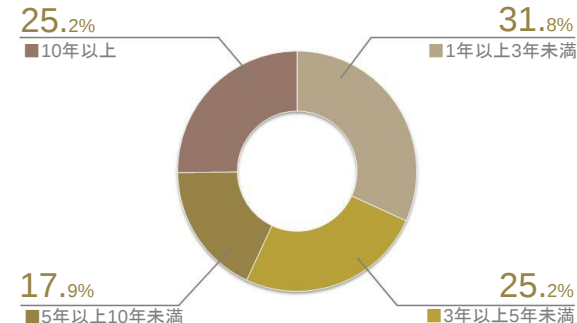
⇒10分以内 92.3%



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

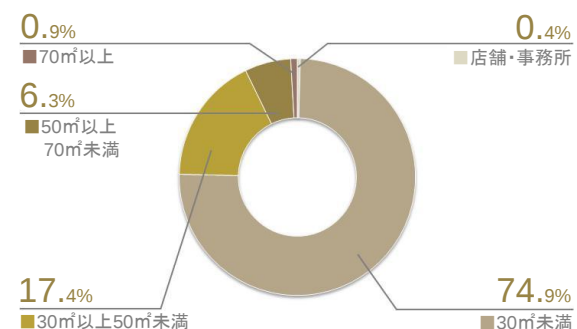
⇒平均築年数 8.1年



1戸当たりの面積

当面は、单身・DINKS・
若年ファミリー層を
ターゲットとした物件へ投資

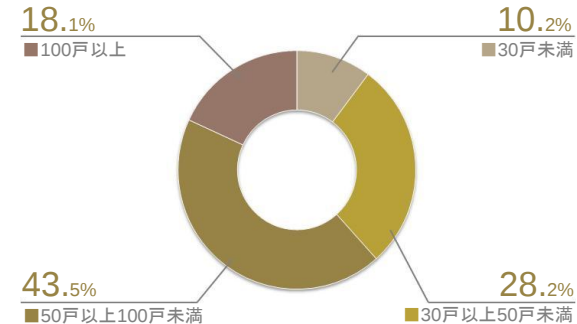
⇒50㎡未満 92.3%



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 52戸



※上記グラフについて、「1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

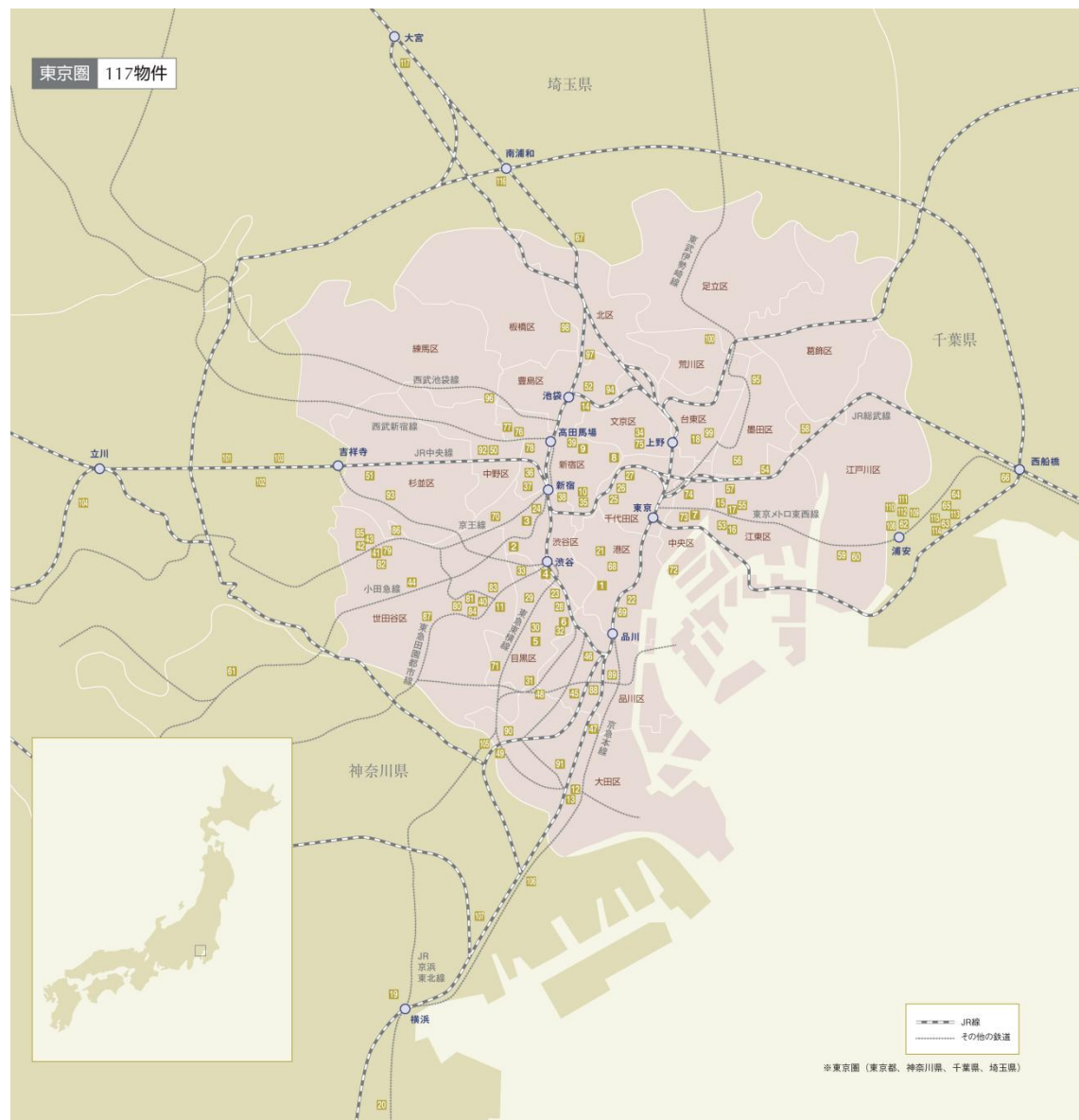
ポートフォリオマップ（保有144 物件：東京圏 117 物件）



NOMURA
Residential Fund

東京圏

- 1 プラウドフラット白金高輪
- 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 プラウドフラット渋谷桜丘
- 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坂
- 7 プラウドフラット隅田リバーサイド
- 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宿河田町
- 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澄白河
- 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 プラウドフラット浅草駒形
- 19 プラウドフラット横浜
- 20 プラウドフラット上大岡
- 21 プライムアーバン赤坂
- 22 プライムアーバン田町
- 23 プライムアーバン恵比寿南
- 24 プライムアーバン代々木
- 25 プライムアーバン番町
- 26 プライムアーバン千代田富士見
- 27 プライムアーバン飯田橋
- 28 プライムアーバン恵比寿
- 29 プライムアーバン中目黒
- 30 プライムアーバン学芸大学
- 31 プライムアーバン洗足
- 32 プライムアーバン目黒リバーサイド
- 33 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
- 34 プライムアーバン白山
- 35 プライムアーバン四谷外苑東
- 36 プライムアーバン西新宿I
- 37 プライムアーバン西新宿II
- 38 プライムアーバン新宿内藤町
- 39 プライムアーバン西早稲田
- 40 プライムアーバン三軒茶屋
- 41 プライムアーバン南烏山
- 42 プライムアーバン烏山ガレリア
- 43 プライムアーバン烏山コート
- 44 プライムアーバン千歳船橋
- 45 プライムアーバン品川西
- 46 プライムアーバン大崎
- 47 プライムアーバン大森
- 48 プライムアーバン北千束
- 49 プライムアーバン田園調布南
- 50 プライムアーバン中野上高田
- 51 プライムアーバン西荻窪
- 52 プライムアーバン大塚
- 53 プライムアーバン門前仲町
- 54 プライムアーバン亀戸
- 55 プライムアーバン住吉
- 56 プライムアーバン錦糸公園
- 57 プライムアーバン錦糸町
- 58 プライムアーバン平井
- 59 プライムアーバン葛西
- 60 プライムアーバン葛西II
- 61 プライムアーバン新百合ヶ丘
- 62 プライムアーバン浦安
- 63 プライムアーバン行徳I
- 64 プライムアーバン行徳II
- 65 プライムアーバン行徳駅前
- 66 プライムアーバン西船橋
- 67 プライムアーバン川口
- 68 アーバンステージ麻布十番
- 69 アーバンステージ芝浦LOFT
- 70 アーバンステージ橘ヶ谷
- 71 アーバンステージ都立大学
- 72 アーバンステージ勝どき
- 73 アーバンステージ新川
- 74 アーバンステージ日本橋横山町
- 75 アーバンステージ本郷巻坂
- 76 アーバンステージ中落合
- 77 アーバンステージ落合
- 78 アーバンステージ新宿落合
- 79 アーバンステージ芦花公園
- 80 アーバンステージ上馬
- 81 アーバンステージ三軒茶屋
- 82 アーバンステージ千歳烏山
- 83 アーバンステージ三軒茶屋II
- 84 アーバンステージ駒沢
- 85 アーバンステージ烏山
- 86 アーバンステージ上北沢
- 87 アーバンステージ用賀
- 88 アーバンステージ大井町
- 89 アーバンステージ大井町II
- 90 アーバンステージ雪谷
- 91 アーバンステージ池上
- 92 アーバンステージ中野
- 93 アーバンステージ高井戸
- 94 アーバンステージ駒込
- 95 アーバンステージ向島
- 96 アーバンステージ江古田
- 97 アーバンステージ池野川
- 98 アーバンステージ板橋区役所前
- 99 アーバンステージ浅草
- 100 アーバンステージ町屋
- 101 アーバンステージ小金井
- 102 アーバンステージ武蔵小金井
- 103 アーバンステージ武蔵野ヒルズ
- 104 アーバンステージ日野
- 105 アーバンステージ武蔵小杉comodo
- 106 アーバンステージ川崎
- 107 アーバンステージ鶴見寺谷
- 108 アーバンステージ浦安
- 109 アーバンステージ南行徳I
- 110 アーバンステージ南行徳II
- 111 アーバンステージ南行徳IV
- 112 アーバンステージ行徳駅前
- 113 アーバンステージ南行徳V
- 114 アーバンステージ行徳
- 115 アーバンステージ南浦和
- 116 アーバンステージ与野本町



ポートフォリオマップ（保有144 物件：その他エリア 27 物件）



NOMURA
Residential Fund

札幌

- 120 プライムアーバン山鼻
- 121 プライムアーバン北14条
- 122 プライムアーバン大通公園I
- 123 プライムアーバン大通公園II
- 124 プライムアーバン北11条
- 125 プライムアーバン宮の沢
- 126 プライムアーバン大通東
- 127 プライムアーバン知事公館
- 128 プライムアーバン円山
- 129 プライムアーバン北24条
- 130 プライムアーバン札幌医大前

仙台

- 116 ブラウドフラット五橋
- 117 ブラウドフラット河原町
- 131 プライムアーバン長町一丁目
- 132 プライムアーバン八乙女中央
- 133 アーバンステージ堤通雨宮

名古屋

- 135 プライムアーバン葵
- 134 プライムアーバン金山
- 136 プライムアーバン鶴舞

大阪

- 137 プライムアーバン江坂I
- 138 プライムアーバン江坂II
- 139 プライムアーバン江坂III

福岡

- 140 ベネフィス博多グランスウィート
- 141 ベネフィス薬院南
- 142 ベネフィス香椎ヴェルバーナ
- 143 ベネフィス博多東グランスウィート
- 144 ベネフィス千早グランスウィート



その他（三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市）



ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

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)	第8期末 稼働率(%)
1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.6	2,950.11	106	94.3
2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.8	1,151.34	44	100.0
3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.6	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	0.6	638.70	30	93.3
5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.6	934.39	41	91.8
6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.7	855.23	40	97.5
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	1.7	3,055.21	110	97.7
8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.2	1,793.43	70	97.6
9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.8	1,450.91	60	97.2
10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.8	1,102.20	41	100.0
11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.0	1,277.82	48	94.5
12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.9	1,541.64	67	97.2
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	2.2	4,051.72	169	96.6
14	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.5	752.09	35	97.2
15	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.7	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	0.5	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	0.8	1,191.08	55	96.3
18	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.5	2,685.39	79	93.4
19	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.8	3,118.12	113	99.1
20	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	2.1	4,872.17	200	100.0
21	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.7	1,062.05	25	94.4
22	ブライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.7	1,107.36	48	100.0
23	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	947,000	0.7	881.89	21	100.0
24	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	90.1
25	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	0.9	1,277.04	52	96.1
26	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.5	793.87	32	93.5
27	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.5	2,087.70	90	98.9
28	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	0.9	1,444.40	29	93.0
29	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	1.0	1,302.42	49	95.9
30	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.7	1,008.39	32	100.0
31	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	93.7
32	ブ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	95.6
33	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.7	2,955.74	99	96.6
34	ブライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.7	1,069.82	42	96.4
35	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.3	1,759.11	51	88.4
36	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	1.0	1,459.86	60	96.8

ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

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)	第8期末 稼働率(%)
37	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.7	1,162.55	46	93.6
38	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	512,000	0.4	578.18	14	93.0
39	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	503,000	0.4	507.11	28	100.0
40	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	0.6	874.15	33	97.1
41	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	840,000	0.6	1,049.73	41	100.0
42	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	645,000	0.5	835.05	33	97.0
43	ブ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	95.6
44	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	0.7	1,027.44	38	100.0
45	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.5	961.25	46	93.8
46	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.3	2,106.16	99	100.0
47	ブライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.6	1,190.70	54	96.3
48	ブライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.4	834.90	46	93.5
49	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	900,000	0.7	1,100.17	44	96.1
50	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	640,000	0.5	818.75	33	92.6
51	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.3	543.09	24	96.1
52	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.6	944.99	46	95.8
53	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.6	3,207.92	118	98.4
54	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.5	1,117.34	52	98.1
55	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.4	813.52	40	100.0
56	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	0.9	1,886.50	77	97.4
57	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	668,000	0.5	991.62	49	100.0
58	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	0.5	1,095.91	53	94.3
59	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.5	905.81	45	77.8
60	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	958,000	0.7	1,437.84	68	95.6
61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000	0.9	1,708.19	64	100.0
62	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.6	1,264.84	60	100.0
63	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	635,000	0.5	1,151.36	52	90.4
64	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	741,000	0.6	1,244.00	58	100.0
65	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	476,000	0.4	778.19	37	100.0
66	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	0.6	1,237.80	60	95.0
67	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.6	2,477.11	98	92.6
68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	0.7	1,222.13	40	97.3
69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	1.1	1,905.39	68	100.0
70	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.3	650.60	38	100.0
71	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.4	996.81	16	100.0
72	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.7	4,524.00	145	99.6

ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

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)	第8期末 稼働率(%)
73	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	1.7	3,600.61	46	98.3
74	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.6	5,926.17	124	94.6
75	アーバンステージ本郷荻坂	東京都文京区	647,000	0.5	662.58	27	88.9
76	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.5	1,237.98	18	88.6
77	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	100.0
78	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.5	1,053.39	28	97.8
79	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	362,000	0.3	567.20	34	100.0
80	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	0.7	1,739.86	37	95.8
81	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	0.6	1,018.72	47	95.2
82	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.5	1,774.01	27	100.0
83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.4	810.98	17	71.5
84	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	92.3
85	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.3	507.52	28	96.7
86	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.6	1,384.45	29	88.7
87	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.9	1,773.05	54	90.8
88	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.4	722.70	45	95.6
89	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.8	1,782.26	93	95.2
90	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.7	1,536.59	94	96.8
91	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	1.1	2,456.48	95	100.0
92	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.4	801.30	51	100.0
93	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,080,000	0.8	1,746.20	107	96.3
94	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	92.1
95	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.4	1,108.91	55	90.8
96	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	96.8
97	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	100.0
98	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	940,000	0.7	1,742.64	68	90.3
99	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.3	876.70	22	100.0
100	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.2	455.19	26	100.0
101	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	229,000	0.2	682.43	27	97.6
102	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	1.8	5,999.80	98	94.9
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.2	2,961.06	80	94.7
104	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	94.4
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.6	3,690.37	56	100.0
106	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.9	1,706.46	80	96.7
107	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	457,000	0.3	952.06	50	97.9
108	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	70.4

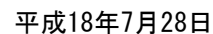
ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

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)	第8期末 稼働率(%)
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	357,000	0.3	682.05	41	55.8
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	285,000	0.2	611.61	37	91.9
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.2	543.84	33	79.0
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	256,000	0.2	535.08	32	100.0
113	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	561,000	0.4	927.33	46	93.5
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	293,000	0.2	662.68	38	80.0
115	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	948,000	0.7	1,766.47	77	100.0
116	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	274,000	0.2	694.05	32	96.4
117	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	519,000	0.4	1,372.74	70	92.9
東京圏 小計			116,125,000	87.0	165,919.33	6,201	96.0
118	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.5	1,861.56	60	98.7
119	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	96.6
120	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	94.4
121	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.3	1,155.60	36	97.6
122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	530,000	0.4	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	98.3
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	91.2
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	100.0
127	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	0.3	1,007.30	42	97.6
128	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	96.3
129	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.4	1,773.90	36	94.5
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	97.8
131	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,110,000	0.8	3,411.24	60	100.0
132	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	95.6
133	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.5	1,571.04	46	96.1
134	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.5	1,391.02	58	100.0
135	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	0.9	2,502.11	104	98.1
136	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	672,000	0.5	1,189.12	48	100.0
137	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	790,000	0.6	1,392.00	57	96.6
138	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	1.2	2,151.67	79	100.0
139	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000	0.7	4,251.91	65	95.5
140	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.6	2,176.23	67	95.4
141	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	91.7
142	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	396,000	0.3	1,222.34	39	100.0
143	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	693,000	0.5	1,854.13	65	92.4
144	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	545,000	0.4	1,740.70	48	100.0
その他 小計			17,291,696	13.0	48,226.21	1,408	97.2
合 計			133,416,696	100.0	214,145.54	7,609	96.3

沿革



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

平成18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

平成18年8月4日

投信法第188条に基づく登録の申請

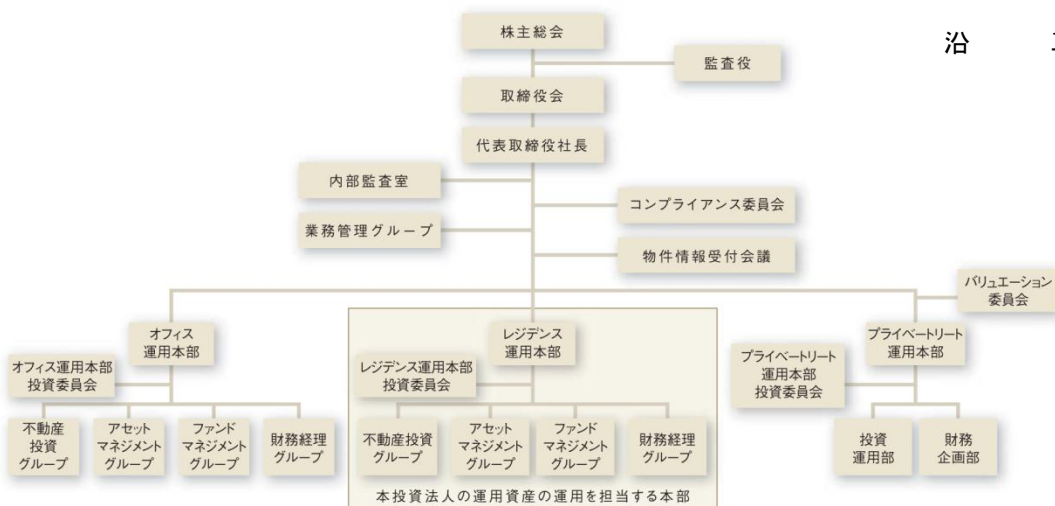
平成18年8月24日

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)

平成19年2月14日

東京証券取引所に上場

組織図



概況

名 称	野村不動産投信株式会社
資本金の額	300百万円
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
沿 革	平成15年1月24日 会社設立
	平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得
	平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得
	平成15年7月23日 旧投信法（※1）上の投資信託委託業者としての認可取得
	平成18年2月7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（※2）
	平成19年9月30日 金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（※3）
	平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（※4）

（※1）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法を指します。

（※2）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（※3）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

（※4）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。



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。野村不動産レジデンシャル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。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

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。