



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 **10** 期（平成23年11月期）決算説明会



目 次



NOMURA
Residential Fund

第10期（平成23年11月期）の概況

● 第10期（平成23年11月期）の決算概要	2
● 第10期（平成23年11月期）の活動実績	3

NRF第3回公募増資

● NRF第3回公募増資「意義・効果」① ②	5～6
● 参考情報	7

投資運用戦略

● 第11期 アセットマネジメント方針	9
● 第11期 取得方針	10
● 今後の運用戦略	11

第10期（平成23年11月期）の決算概要

● 損益計算書	13
● 貸借対照表	14
● 第11期・第12期（平成24年5月期・11月期）業績予想	15

第10期（平成23年11月期）の運用実績

● 資産規模の推移	17
● ポートフォリオ稼働率の推移	18
● 収益の変動①	19
● 収益の変動②	20
● アセットマネジメントにおける取組み	21
● 運営活動の実績：マーケット競争力の維持・向上	22
● 財務の状況（第10期末時点）	23
● 第10期末継続鑑定評価額の状況	24
● 投資主の状況（第10期末時点）	25
● 投資口価格と分配金の推移	26

APPENDIX

● 賃貸住宅マーケットの現状と見通し	28
● NRFポートフォリオ「基幹セグメント」への重点投資	29
● ポートフォリオの状況（第10期〔平成23年11月期〕末時点）	30
● ポートフォリオマップ（保有145物件）	31
● ポートフォリオ物件一覧（第10期〔平成23年11月期〕末時点）	32～35
● 各種財務指標の推移	36
● 有利子負債の状況（第10期末時点）	37
● 投資法人の概要	38
● 運用会社の概要	39



NOMURA
Residential Fund

第 10 期（平成23年11月期）の概況



第10期（平成23年11月期）の決算概要



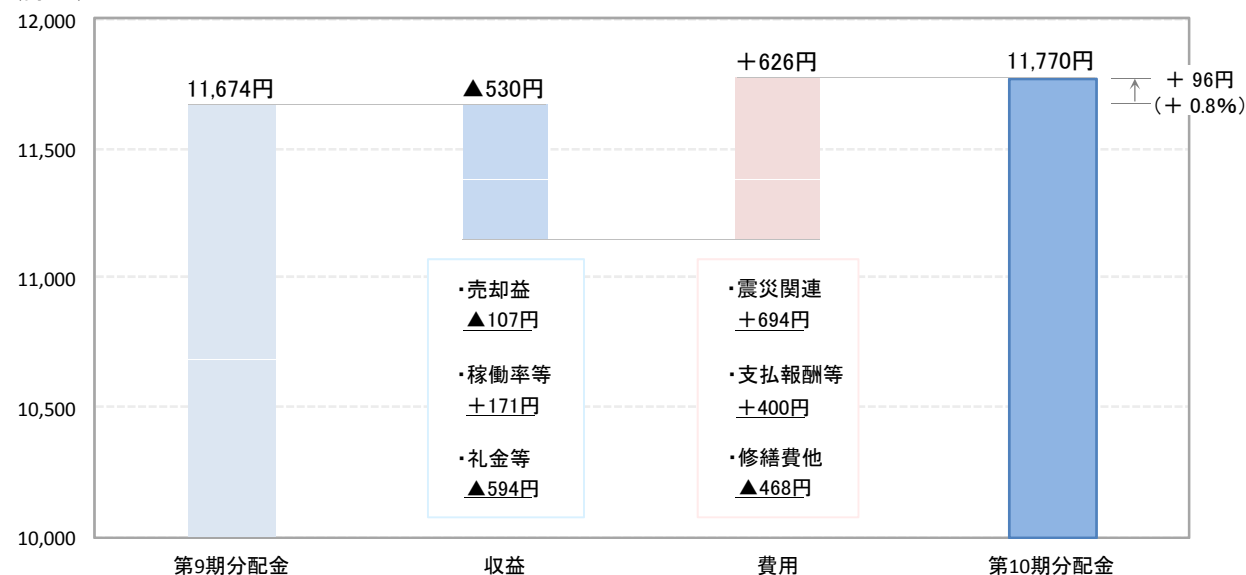
NOMURA
Residential Fund

決算概要

	第9期 (平成23年5月期)	第10期 (平成23年11月期)	増減 (前期比)	[次期以降予想] 第11期予想 (平成24年1月発表)	(参考)第12期予想 (平成23年11月発表)
営業収益	4,510 百万円	4,445 百万円	▲ 1.5 %	5,186 百万円	5,142 百万円
営業利益	2,177 百万円	2,098 百万円	▲ 3.6 %	2,488 百万円	2,417 百万円
当期純利益	1,465 百万円	1,477 百万円	+ 0.8 %	1,814 百万円	1,836 百万円
1口当たり分配金	11,674 円	11,770 円	+ 0.8 %	12,018 円	12,165 円

分配金差異(第9期・第10期)

(円/口)



[第10期予想と実績の差異]

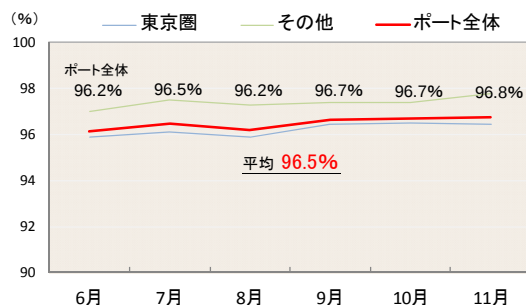
第10期予想 (平成23年7月発表)	増減 (予想比)
4,418 百万円	+ 0.6 %
2,122 百万円	▲ 1.2 %
1,477 百万円	▲ 0.0 %
11,770 円	± 0.0 %

第10期（平成23年11月期）の活動実績



NOMURA
Residential Fund

内部成長



● 全ての投資エリアで高稼働を実現

・ 期中平均稼働率

	(第9期)		(第10期)
ポート全体	96.0%	→	96.5% (+0.5pt)
東京圏	95.6%	→	96.2% (+0.6pt)
その他	97.2%	→	97.4% (+0.2pt)

● 物件競争力の向上

- ・ US三軒茶屋Ⅱ：独立洗面台の設置 等
→ リニューアル後の住戸賃料約4%上昇

外部成長

US上前津（名古屋市中区）



- ・取得価格：1,250 百万円
- ・NOI 利回り：6.8 %
- ・築年数：2.9 年
- ・取得日：平成23年7月5日

US玉造（大阪市中央区）

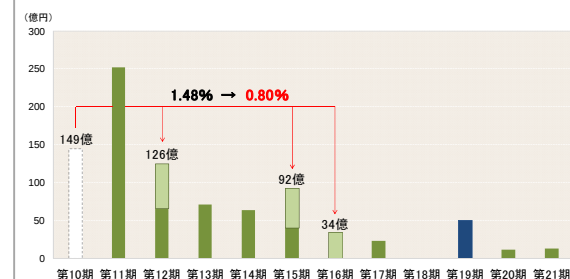


- ・取得価格：906 百万円
- ・NOI 利回り：6.4 %
- ・築年数：2.7 年
- ・取得日：平成23年11月8日

[第10期末ポートフォリオ]

資産規模	1,350.4 億円
ポートNOI 利回り	5.1 %
築年数	9.0 年

財務戦略



● 約150億円のリファイナンスを実施

- ・ 金利コストの低下
- ・ 手元資金での一部返済
- ・ 返済期限の更なる分散、長期固定化

< 財務指標の変化 >

	(第9期)	(第10期)
加重平均金利	1.61%	→ 1.47% (▲0.14pt)
長期比率	46.1%	→ 49.0% (+ 2.9pt)
固定比率	74.8%	→ 70.3% (▲ 4.5pt)
LTV	53.1%	→ 53.0% (▲ 0.1pt)

高稼働率の維持

+

高利回り物件の取得

+

効果的なリファイナンス

分配金の安定・成長

NRF 第3回公募増資



NRF第3回公募増資 「意義・効果」①



NOMURA
Residential Fund

資産規模拡大・ポートフォリオの質 向上

	第10期末	新規取得物件	PO後想定	効果
物件数	145 物件	8 物件	153 物件	資産規模拡大
取得価格合計	1,350.4 億円	150.9 億円	1,501.3 億円	
平均NOI利回り	5.1 % ※	6.8 %	5.3 % ※	+ 0.2 pt
築年数	9.0 年	4.2 年	8.5 年	▲ 0.5 年

野村不動産

5物件

プライドフラット富士見台



取得価格 : 1,370 百万円
NOI利回り : **6.2 %**
所在地 : 東京都練馬区

プライドフラット鶴見Ⅱ



取得価格 : 1,430 百万円
NOI利回り : **5.9 %**
所在地 : 横浜市鶴見区

プライドフラット新大阪



取得価格 : 1,430 百万円
NOI利回り : **6.3 %**
所在地 : 大阪市淀川区

アーバンステージ町屋サウスコート



取得価格 : 1,740 百万円
NOI利回り : **6.6 %**
所在地 : 東京都荒川区

アーバンステージ久米川



取得価格 : 1,370 百万円
NOI利回り : **6.6 %**
所在地 : 東京都東村山市

PROUD
FLAT



取得価格 : 7,340 百万円
NOI利回り : **6.3 %**
平均築年数 : **4.5 年**

外部取得 3物件

アーバンステージ札幌リバーフロント



取得価格 : 3,500 百万円
NOI利回り : **7.5 %**
所在地 : 札幌市中央区

アーバンステージ北3条通



取得価格 : 1,450 百万円
NOI利回り : **7.0 %**
所在地 : 札幌市中央区

アーバンステージ泉



取得価格 : 2,800 百万円
NOI利回り : **7.3 %**
所在地 : 名古屋市東区



URBAN STAGE

取得価格 : 7,750 百万円
NOI利回り : **7.3 %**
平均築年数 : **4.0 年**

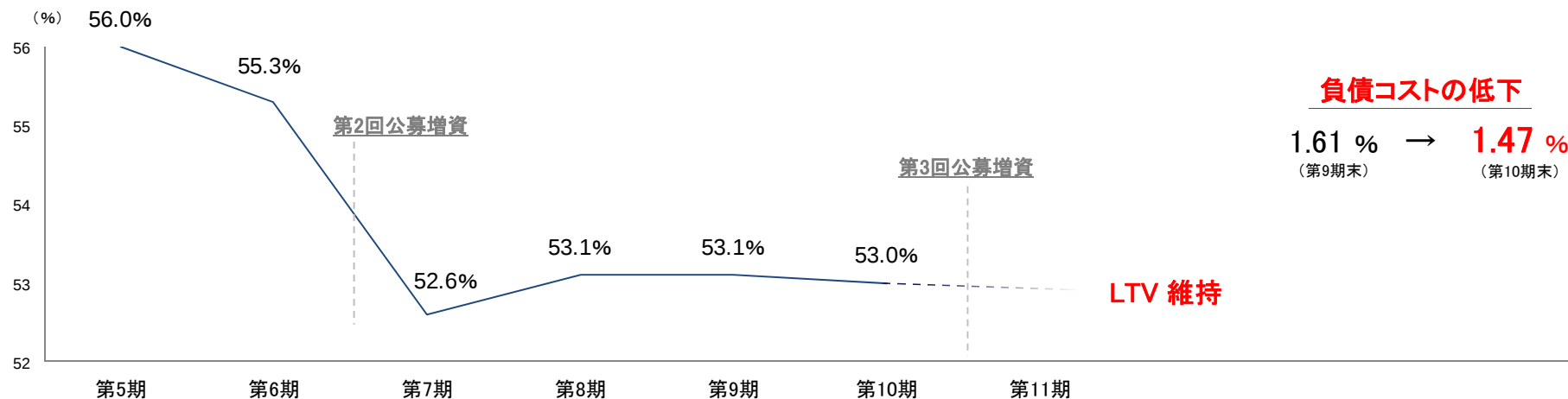
※ 第10期末ポートフォリオNOI利回りについては、物件毎の年換算NOIの合計値を用いて算出しています。また、PO後ポートフォリオNOIについては、第10期末ポートフォリオNOIに新規取得8物件の想定NOIを加えて算出しています。
その他の各種数値については、平成23年11月14日付有価証券届出書及びプレスリリースをご参照ください。

NRF第3回公募増資 「意義・効果」②

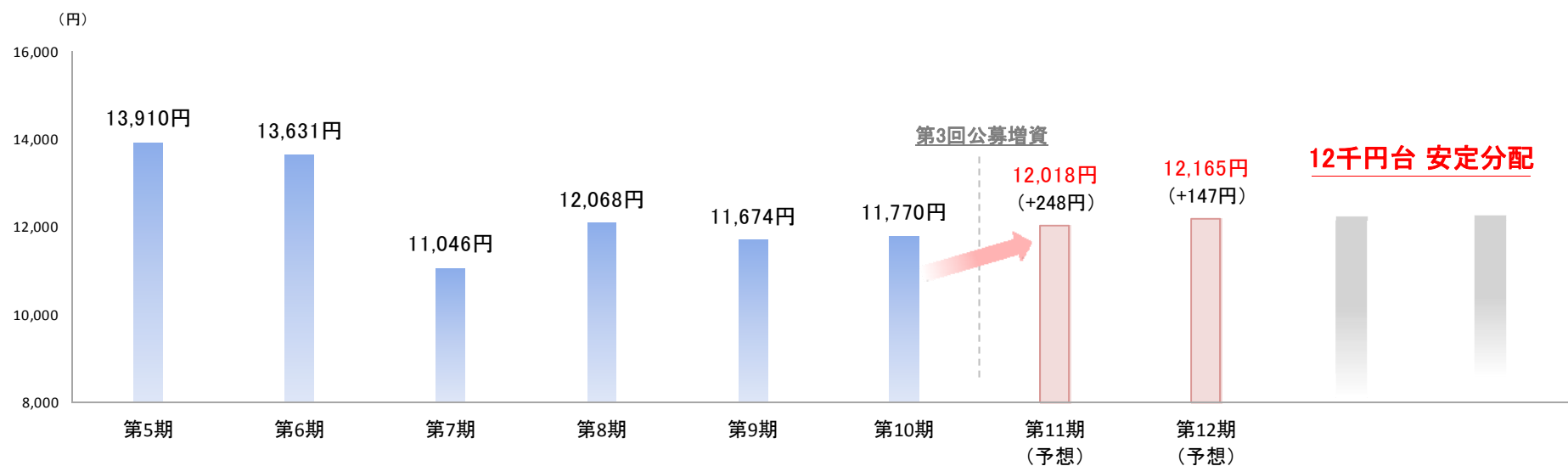


NOMURA
Residential Fund

財務体質の改善



分配金の維持・向上



参考情報



NOMURA
Residential Fund

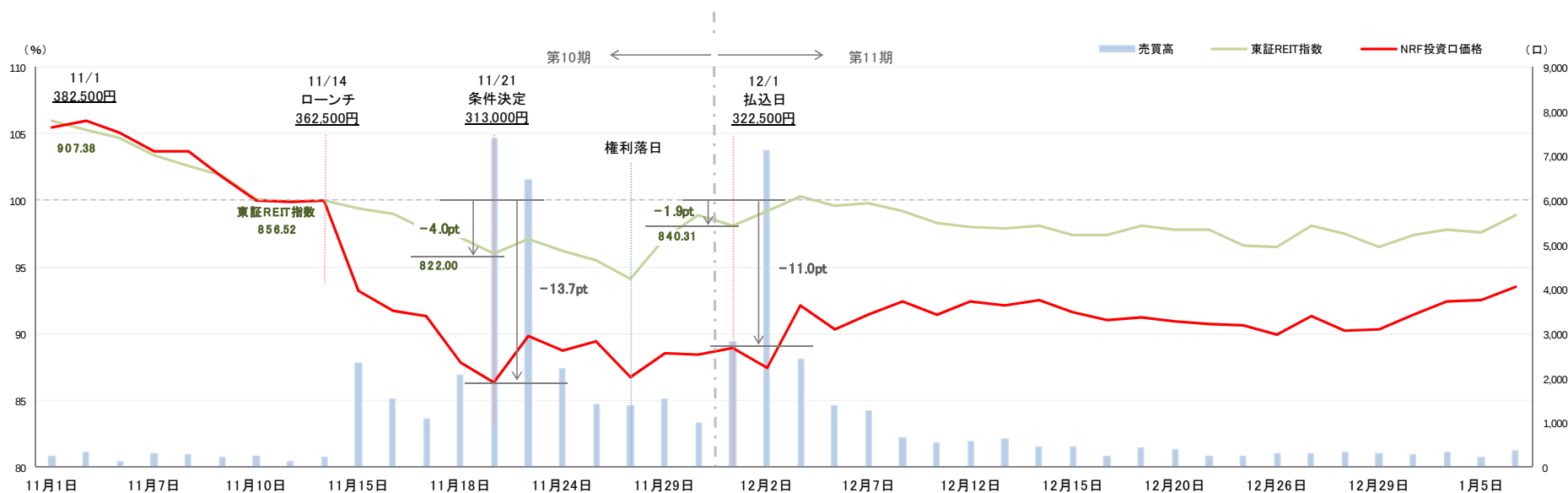
PO概要

発行済投資口数(公募増資前)	:	125,535口
新規発行口数	:	25,401口(募集前投資口数の20.2%)
うち一般募集	:	23,629口
うちOAによる売出し	:	1,772口
基準価格	:	301,230円(313,000円(11/21終値)-11,770円)
発行価格	:	292,193円(ディスカウント 3.0%)
発行価額	:	281,951円
調達金額(OA分を含む)	:	7,161百万円

スケジュール

発行決議日	:	11月14日(月)
条件決定日	:	11月21日(月)
払込日(公募)	:	12月 1日(木)
受渡日(公募)	:	12月 2日(金)
払込日(第三者割当)	:	12月20日(火)

投資口価格と出来高の推移





NOMURA
Residential Fund

投資運用戦略



第11期 アセットマネジメント方針



NOMURA
Residential Fund

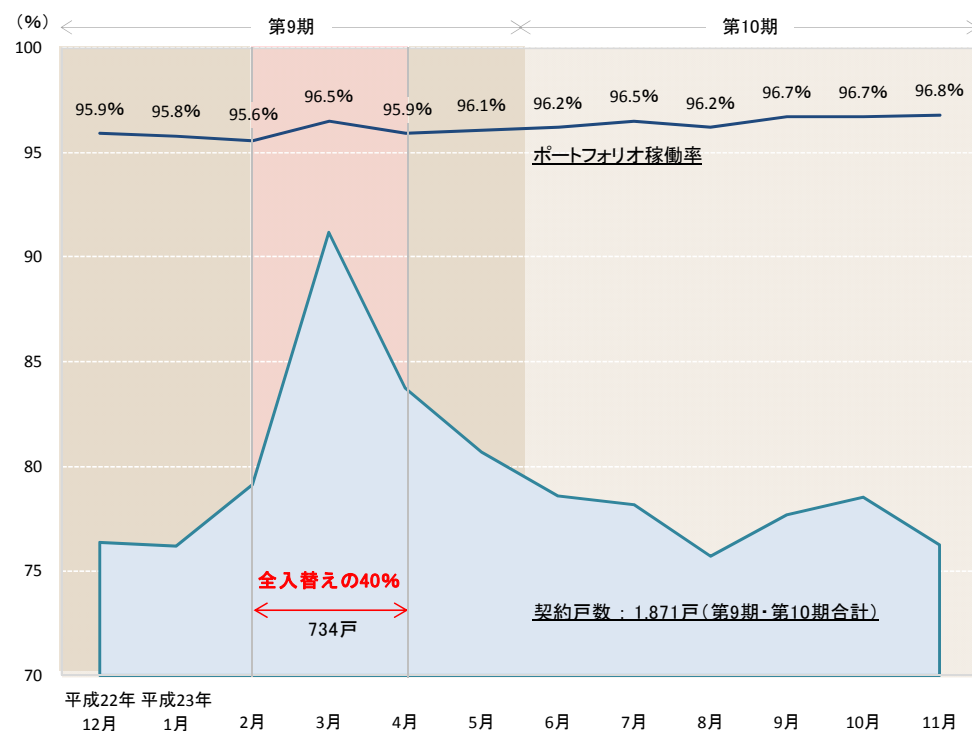
第11期 アセットマネジメント方針

- テナント入替期におけるスムーズなリーシング
 - ・ 空室期間の短縮
 - ・ 高稼働率を背景とした募集賃料の引上げ
 - ・ 法人需要の取込み

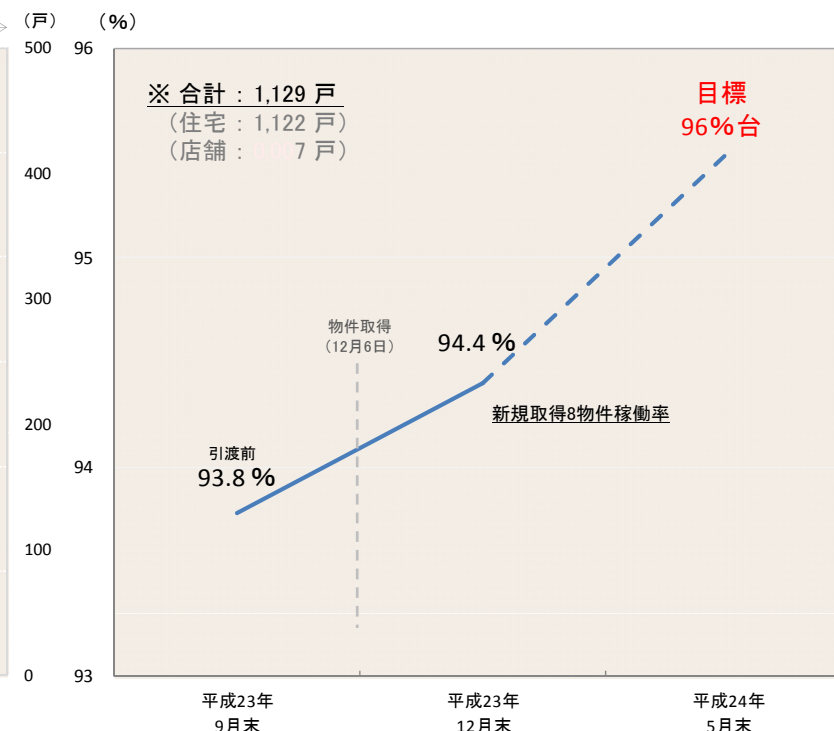
● 新規組入8物件の安定運用

- ・ 高稼働率の維持・向上
(12月末稼働率:94.4% → 期末96%台目標)

稼働率及び契約戸数の推移(第9期・第10期)



新規組入物件の稼働率推移



第11期 取得方針



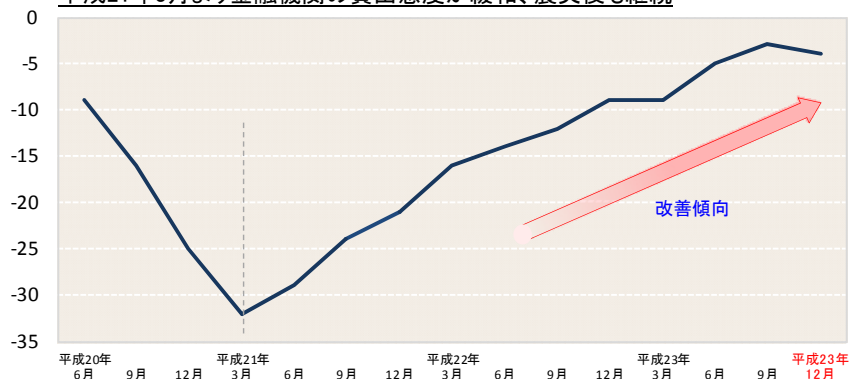
NOMURA
Residential Fund

第11期 取得方針

- 入替戦略の継続
 - ・ポートフォリオの質の向上
- 高収益物件の厳選投資
 - ・立地・商品性を見極め、優良物件発掘

金融機関の貸出態度DI(不動産業・全規模)

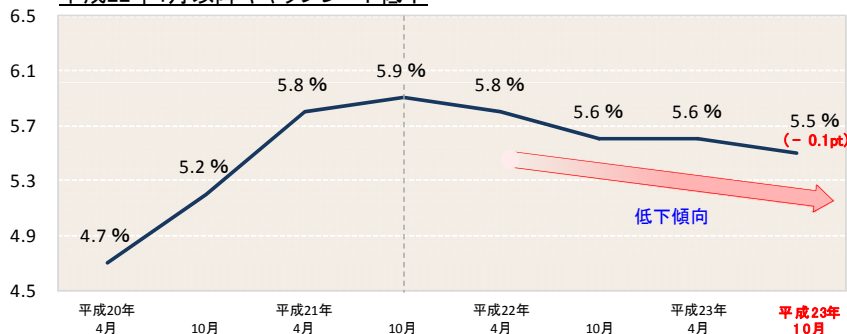
平成21年3月より金融機関の貸出態度が緩和、震災後も継続



(出所) 日本銀行発表の短観における金融機関の貸出態度(不動産(全規模合計))を基に、野村不動産投資顧問が作成。

キャップレートの推移

(%) 平成22年4月以降キャップレート低下



(出所) 一般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)取引利回りの結果を基に、野村不動産投資顧問が作成。

NRF実績

● 受付物件件数

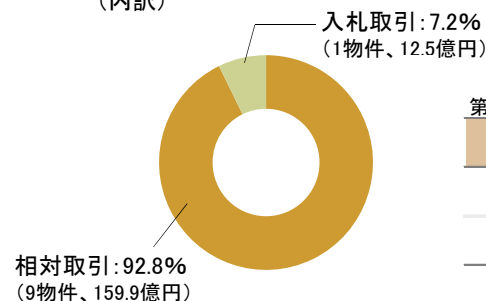
検討可能物件数は減少したものの、契約件数は順調に増加

	第9期	第10期	増減
受付物件数	256	190	▲ 66
検討可能物件数 (検討可能割合)	58 (22.7%)	53 (27.9%)	▲ 5 (+ 5.2 pt)
契約件数	1	10	+ 9

● 第10期中 売買契約締結実績(10物件)

キャップレート低下傾向の中、相対・入札ともに高利回り物件を取得

(内訳)



第10期中契約物件

	取得価格	NOI利回り
相 対	159.9 億円	6.8 %
入 札	12.5 億円	6.8 %
合 計	172.4 億円	6.8 %

今後の運用戦略



NOMURA
Residential Fund

マーケット

各種施策





NOMURA
Residential Fund

第10期（平成23年11月期）の決算概要



損益計算書



NOMURA
Residential Fund

区 分	第9期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	第10期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	第10期－第9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	4,510,792	4,445,212	▲ 65,580	▲1.5%
不動産賃貸事業収入 ※1	4,497,365	4,445,212	▲ 52,153	▲1.2%
賃貸事業収入	4,171,787	4,189,274	17,487	0.4%
その他賃貸事業収入	325,578	255,937	▲ 69,640	▲21.4%
駐車場収入	107,075	111,037	3,961	3.7%
付帯収益 ※2	177,684	97,010	▲ 80,673	▲45.4%
その他不動産賃料収入 ※3	40,818	47,889	7,071	17.3%
不動産等売却益	13,427	—	▲ 13,427	▲100.0%
営業費用	2,333,363	2,346,902	13,539	0.6%
不動産賃貸事業費用 ※1	1,838,031	1,824,880	▲ 13,150	▲0.7%
修繕費 ※4	153,601	194,865	41,264	26.9%
公租公課 ※5	215,350	216,085	734	0.3%
減価償却費	793,296	803,845	10,549	1.3%
その他賃貸事業費用	675,782	610,084	▲ 65,698	▲9.7%
不動産等売却損	2,516	—	▲ 2,516	▲100.0%
資産運用報酬	319,655	322,965	3,309	1.0%
その他営業費用 ※6	173,160	199,056	25,896	15.0%
営業利益	2,177,429	2,098,309	▲ 79,119	▲3.6%
営業外収益	2,548	1,520	▲ 1,028	▲40.3%
営業外費用	626,301	620,690	▲ 5,611	▲0.9%
支払利息	586,338	546,469	▲ 39,868	▲6.8%
投資法人債利息	15,877	30,319	14,442	91.0%
その他営業外費用 ※7	24,085	43,900	19,814	82.3%
経常利益	1,553,676	1,479,139	▲ 74,536	▲4.8%
特別損失	87,117	—	▲ 87,117	▲100.0%
税引前当期純利益	1,466,558	1,479,139	12,581	0.9%
法人税等	1,029	1,605	575	55.9%
当期純利益	1,465,529	1,477,534	12,005	0.8%
前期繰越利益	29	63	33	112.7%
当期未処分利益	1,465,558	1,477,597	12,038	0.8%

※ 参考(第10期)

1. 不動産賃貸事業損益 : 2,620,331 千円 (前期増減: ▲ 39,002千円)

2. 付帯収益

礼金 : 42,011 千円
更新料 : 42,371 千円 等

3. その他不動産賃料収入

災害損失引当金戻入、携帯アンテナ、自動販売機 収入等

4. 修繕工事

修繕費 : 194,865 千円
資本的支出 : 45,598 千円
合計 : 240,464 千円

5. 公租公課 (期末保有145物件)

対象物件 : 142 物件
対象外 : 3 物件 (概算 18,298千円)
合計 : 145 物件

6. その他営業費用

事務委託手数料 : 34,891 千円
役員報酬 : 7,200 千円 等

7. その他営業外費用

融資関連費用 : 37,733 千円 等

* 数値は千円未満を切捨てています。

貸借対照表



NOMURA
Residential Fund

資産の部

区 分	第9期 平成23年5月31日現在		第10期 平成23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	6,917,539	4.9	4,891,853	3.5
現金及び預金	5,637,715	4.0	3,702,311	2.6
信託現金及び信託預金	1,189,218	0.8	1,084,101	0.8
その他の流動資産	90,604	0.1	105,440	0.1
固定資産	133,582,467	95.1	135,229,846	96.5
有形固定資産 ※1	133,564,976	95.0	135,213,149	96.5
不動産	83,435,078	59.4	88,387,204	63.1
建物	39,290,202	28.0	41,096,244	29.3
土地	44,144,875	31.4	47,290,959	33.7
信託不動産	50,129,898	35.7	46,809,572	33.4
信託建物	16,058,868	11.4	15,130,784	10.8
信託土地	34,071,029	24.2	31,678,787	22.6
建設仮勘定	—	—	16,372	0.0
無形固定資産	4,919	0.0	4,259	0.0
その他の無形固定資産	4,919	0.0	4,259	0.0
投資その他の資産	12,571	0.0	12,438	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	1,692	0.0	1,559	0.0
繰延資産	34,603	0.0	30,961	0.0
投資法人債発行費	34,603	0.0	30,961	0.0
資産合計	140,534,610	100.0	140,152,661	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	141,869	6,656	(803) 135,213
建物	45,265	4,168	(570) 41,096
土地	47,290	—	— 47,290
信託建物	17,618	2,487	(233) 15,130
信託土地	31,678	—	— 31,678
建設仮勘定	16	—	— 16

負債及び純資産の部

区 分	第9期 平成23年5月31日現在		第10期 平成23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	41,607,789	29.6	39,221,497	28.0
営業未払金	165,188	0.1	248,277	0.2
1年内返済予定の長期借入金 ※2	40,214,000	28.6	37,834,000	27.0
未払金	217,403	0.2	268,405	0.2
未払法人税等	24,956	0.0	1,566	0.0
未払費用	303,374	0.2	250,701	0.2
前受金	598,796	0.4	605,751	0.4
預り金	3,705	0.0	4,294	0.0
災害損失引当金	80,363	0.1	8,500	0.0
固定負債	35,661,777	25.4	37,654,081	26.9
投資法人債 ※2	5,000,000	3.6	5,000,000	3.6
長期借入金 ※2	29,392,000	20.9	31,382,000	22.4
預り敷金及び保証金	708,551	0.5	742,784	0.5
信託預り敷金及び保証金	561,226	0.4	529,296	0.4
負債合計	77,269,566	55.0	76,875,578	54.9
投資主資本	63,265,043	45.0	63,277,082	45.1
出資総額	61,799,485	44.0	61,799,485	44.1
剰余金	1,465,558	1.0	1,477,597	1.1
純資産合計	63,265,043	45.0	63,277,082	45.1
負債純資産合計	140,534,610	100.0	140,152,661	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) 74,216

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}}$ 53.0%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 49.0%

第11期・第12期（平成24年5月期・11月期）業績予想



NOMURA
Residential Fund

参 考
(平成23年11月14日発表)

区分	第10期実績 自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年11月30日	第11期予想 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5月31日	第12期予想 自 平成24年 6月 1 日 至 平成24年11月30日
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
営業収益	4,445	5,186	5,142
不動産賃貸事業収益	4,445	5,186	5,142
営業費用	2,346	2,697	2,724
不動産賃貸事業費用	1,824	2,140	2,138
うち修繕費	194	165	185
うち公租公課	216	240	287
うち減価償却費	803	963	963
資産運用報酬	322	362	375
その他営業費用	199	195	211
営業利益	2,098	2,488	2,417
営業外損益	▲ 619	▲ 673	▲ 580
うち支払利息 等	▲ 614	▲ 640	▲ 574
経常利益	1,479	1,815	1,837
当期純利益	1,477	1,814	1,836
期末発行済投資口数 (口)	125,535	150,936	150,936
1口当たり分配金 (円)	11,770	12,018	12,165
期末物件数 (物件)	145	153	153
期末賃貸可能面積 (㎡)	220,129	262,410	262,410
期末想定稼働率 (%)	96.8	96.1	—

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	:	150,136 百万円

【修繕工事費】

第10期は240百万円(内資本的支出 45百万円)

例)US三軒茶屋(大規模修繕工事)	:	20 百万円
US鶴見寺谷(大規模修繕工事)	:	19 百万円

第11期は196百万円(内資本的支出 30百万円)

例)US幡ヶ谷(大規模修繕工事)	:	14 百万円
US池上(給湯配管更新工事)	:	12 百万円

【借入】

有利子負債残高(本日現在)	:	83,772 百万円
---------------	---	------------

第11期返済期限到来有利子負債(本日以降)

借換(平成24年2月)	:	20,600 百万円
返済(平成24年2月)	:	90 百万円



NOMURA
Residential Fund

第10期（平成23年11月期）の運用実績



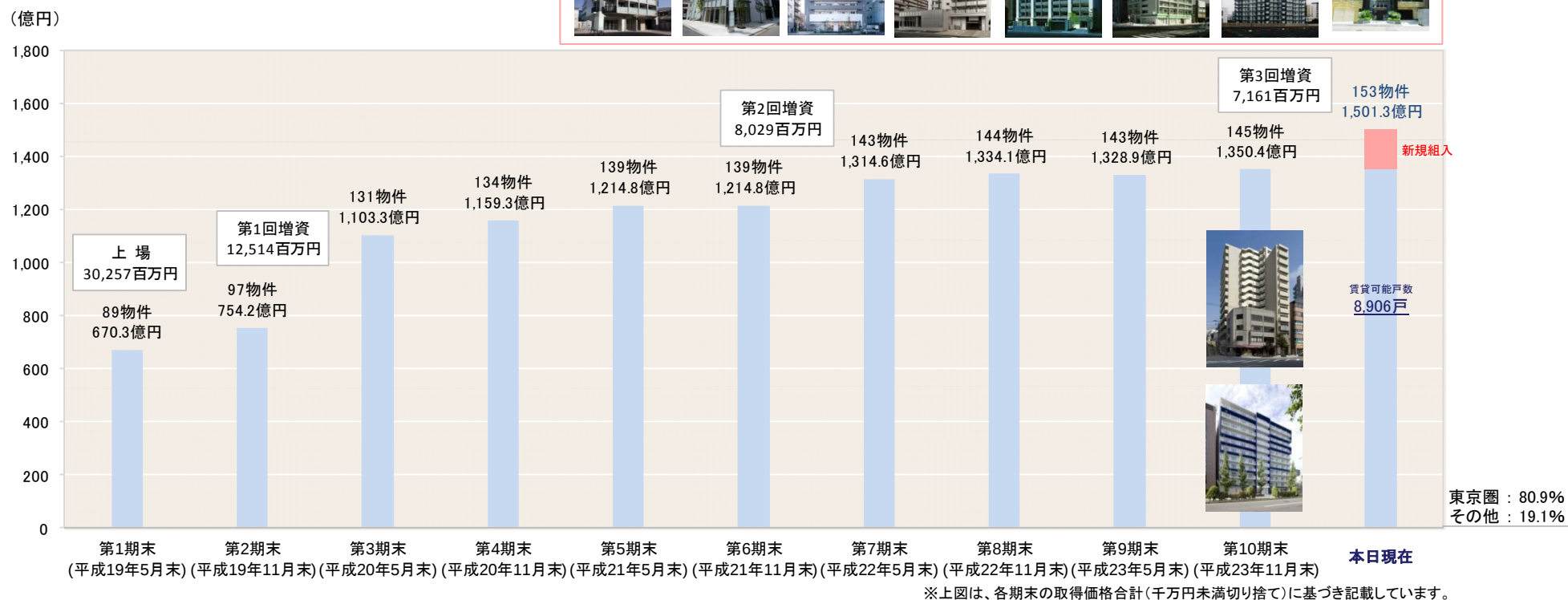
資産規模の推移



NOMURA
Residential Fund

ポートフォリオの着実な成長

新規組入 8物件 150.9億円



ポートフォリオの概要 (第10期 [平成23年11月期] 末時点)

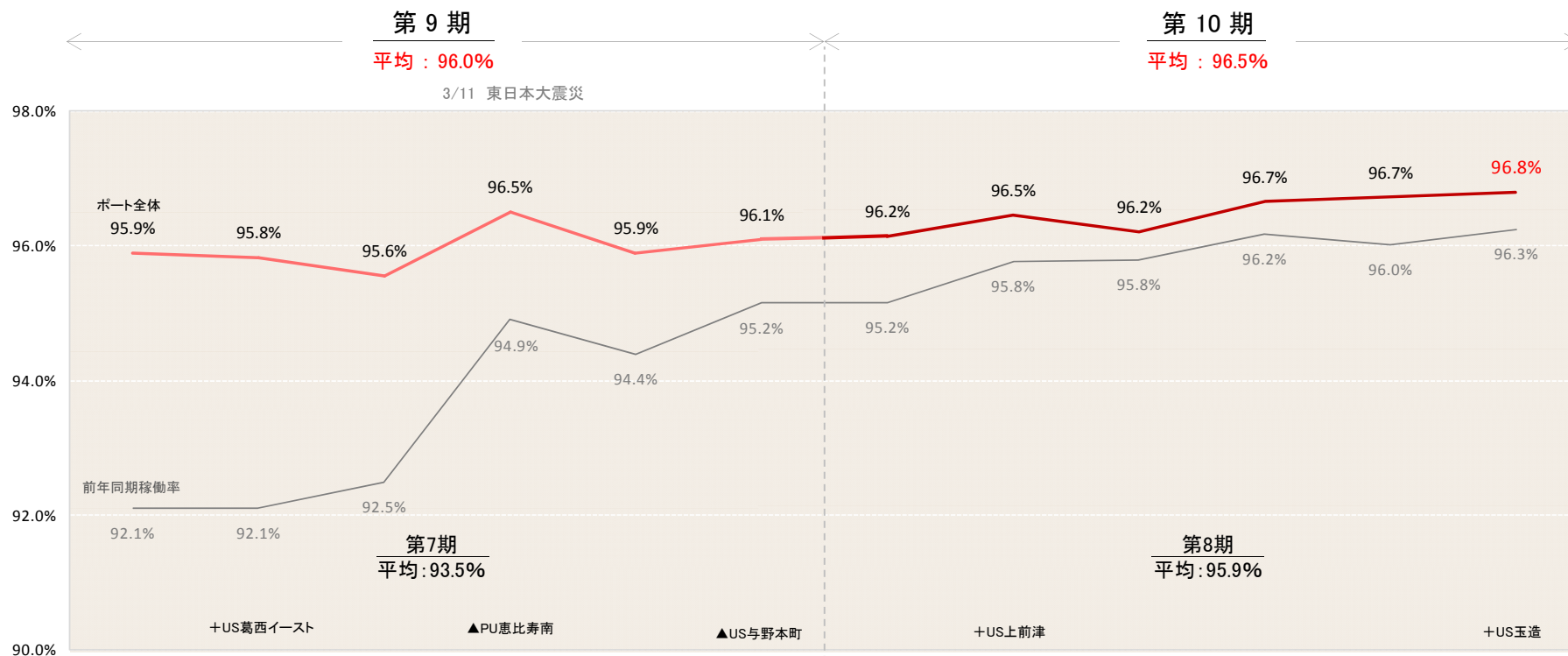
取得価格	135,046 百万円	1住戸当たりの平均賃料	約 94 千円
賃貸可能戸数	7,777 戸	1住戸当たりの平均賃貸可能面積	約 28 m ²

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



エリア	平成22年12月	平成23年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
ポート全体	95.9%	95.8%	95.6%	96.5%	95.9%	96.1%	96.2%	96.5%	96.2%	96.7%	96.7%	96.8%
東京圏	95.6%	95.6%	95.2%	96.1%	95.4%	95.7%	95.9%	96.1%	95.9%	96.4%	96.5%	96.4%
その他	97.1%	96.7%	96.7%	98.0%	97.3%	97.5%	97.0%	97.5%	97.3%	97.4%	97.4%	97.8%
賃貸可能面積	64,779坪	65,482坪	65,482坪	65,216坪	65,216坪	64,800坪	64,800坪	65,871坪	65,871坪	65,871坪	65,871坪	66,589坪



高稼働率を維持（第9期末稼働率：96.1% → 第10期末稼働率：96.8%）

収益の変動 ①



NOMURA
Residential Fund

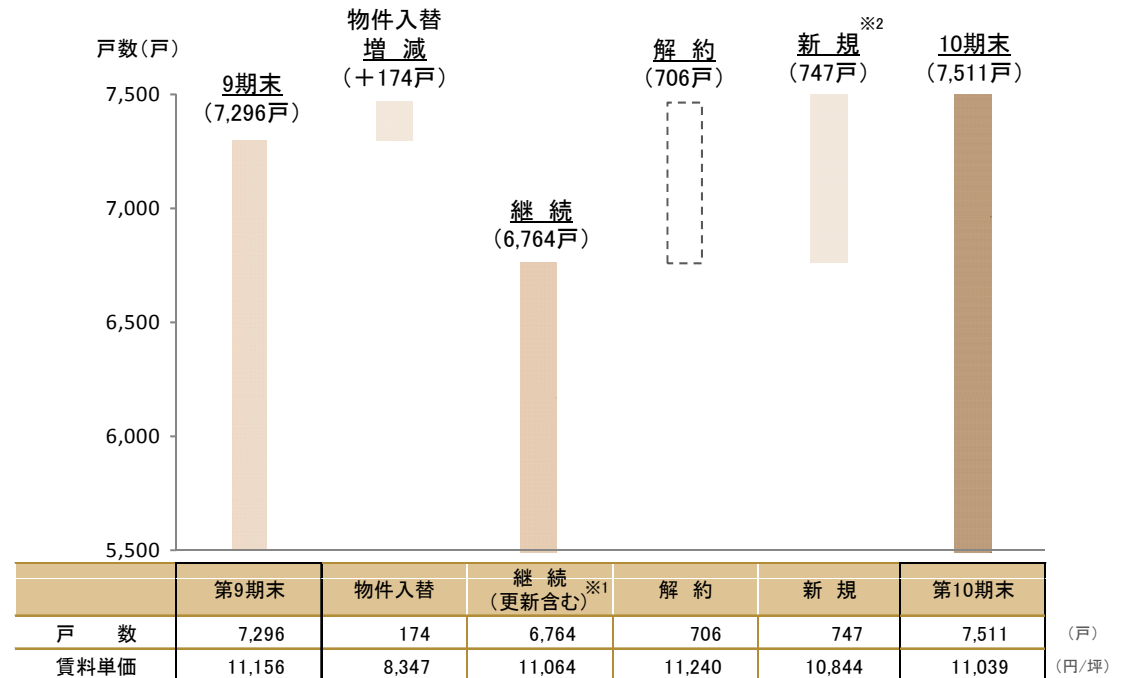
契約戸数と賃料単価の変動

- 賃料単価 (11,156 円 → 11,039 円 ▲1.0 %)

	変動率	備考
ポート全体	▲ 1.0%	11,156円 → 11,039円
(内訳)		
テナント入替	▲ 0.4%	新規 747戸
契約更新	▲ 0.1%	更新 546戸
新規組入物件	▲ 0.5%	US上前津及びUS玉造

※ 既存保有物件 : (前期) ▲ 0.8 % → (今期) ▲ 0.5 %

- 変動要因分析



※1 更新内容

	第9期	第10期	増減
更新戸数	1,448 戸	546 戸	▲902戸
更新率※	80.0 %	78.1 %	▲ 1.9 pt
増額	1.0 %	0.0 %	▲ 1.0 pt
据置	96.3 %	96.7 %	+ 0.4 pt
減額	2.6 %	3.3 %	+ 0.7 pt

※ 更新率 = 更新戸数 / 契約更新時期到来戸数

※2 新規契約内容

	第9期	第10期	増減
新規契約戸数	1,124 戸	747 戸	▲ 377 戸
入替率※	14.8 %	9.6 %	▲ 5.2 pt
増額	18.6 %	24.1 %	+ 5.5 pt
据置	10.6 %	11.1 %	+ 0.5 pt
減額	70.8 %	64.8 %	▲ 6.0 pt

※ 入替率 = 新規契約戸数 / 総賃貸可能戸数
(通期稼働物件ベース)

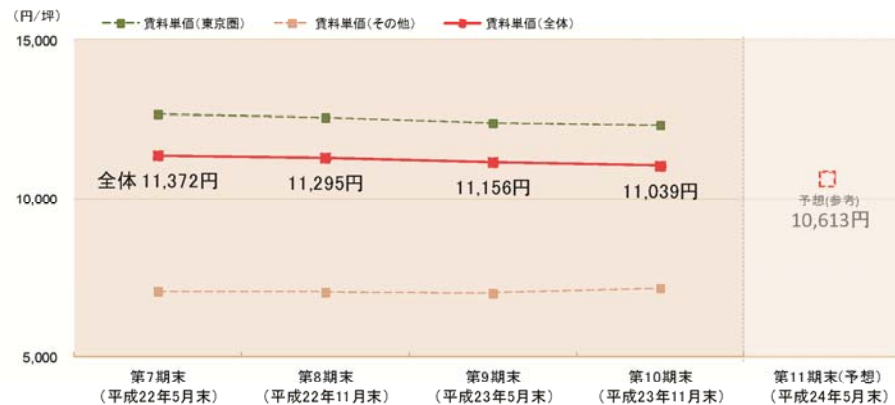
収益の変動 ②



NOMURA
Residential Fund

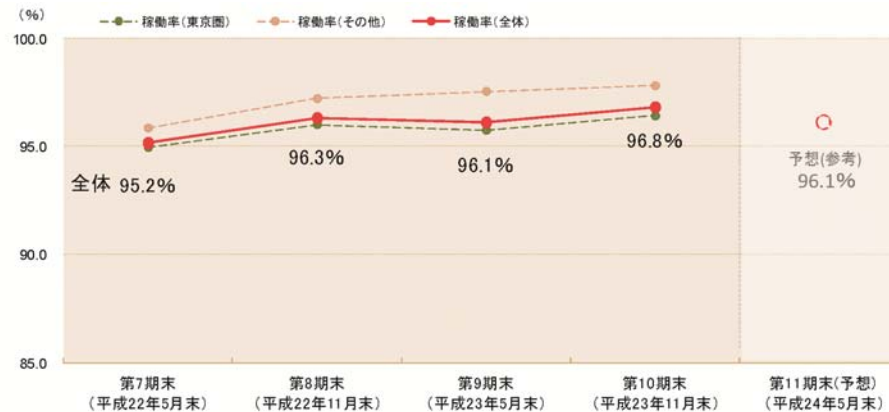
賃料単価と稼働率の推移（第7期末～第11期末(予想)）

<賃料単価>



	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 (平成23年5月末)	第10期末 (平成23年11月末)	第11期末(予想) (平成24年5月末)
賃料単価 (全体)	11,372円	11,295円	11,156円	11,039円	10,624円
内訳 (東京圏)	12,663円	12,551円	12,388円	12,326円	—
内訳 (その他)	7,055円	7,026円	6,996円	7,149円	—

<稼働率>



	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 (平成23年5月末)	第10期末 (平成23年11月末)	第11期末(予想) (平成24年5月末)
稼働率 (全体)	95.2%	96.3%	96.1%	96.8%	96.1%
内訳 (東京圏)	94.9%	96.0%	95.7%	96.4%	—
内訳 (その他)	95.8%	97.2%	97.5%	97.8%	—

	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 (平成23年5月末)	第10期末 (平成23年11月末)	第11期末(予想) (平成24年5月末)
入替率 (全体)	15.4%	10.5%	14.8%	9.6%	14.8%

アセットマネジメントにおける取組み



NOMURA
Residential Fund

顧客満足度向上への取組み



首都圏全プライドフラットのPM委託



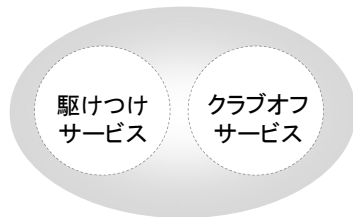
● リビングQコール for Rent 導入

駆けつけサービス：窓口24時間受付

- ・緊急サービス：水・窓ガラスのトラブルへの24時間対応
- ・修理サービス：電気設備・ガス設備の修理対応

クラブオフサービス：会員特別価格で利用可

- ・旅行：国内のリゾートホテル、旅館等
- ・飲食：飲食店や宅配サービス等



(主要物件例)



プライドフラット委託件数 **22** 物件

内部成長余地の追求

<実施内容>

(第10期末時点合計)

- 携帯電話等アンテナ 46 台
- 自動販売機 145 台
- 駐車場の有効利用 136 台
 - ・駐車場のサブリース 内訳 (120 台)
 - ・カーシェアリングの導入 (16 台)



約 45百万円



約 8百万円



約 23百万円

合計 **76** 百万円※

※ ポートフォリオ収益の合計の年換算数値。

運営活動の実績：マーケット競争力の維持・向上



NOMURA
Residential Fund

第10期の主なリニューアル工事



US三軒茶屋Ⅱ

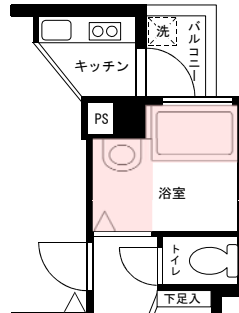
家賃

130千円/月



135千円/月
(約4%増加)

リニューアル前



リニューアル後



独立洗面台設置



ユニットバス交換

新規テナントの獲得策

- 募集物件のマーケット認知度向上

仲介業者等への募集物件情報の定期的な送付



- テナント需要の発掘

学生や新社会人の早期取り込み

財務の状況（第10期末時点）



NOMURA
Residential Fund

有利子負債の状況

有利子負債の残高	74,216 百万円	前期比 (▲ 390 百万円)
有利子負債の 平均残存年数	1.4 年	(▲ 1.4 年)
加重平均金利	1.47 %	(▲ 0.14 pt)
長期比率	49.0 %	(+ 2.9 pt)
固定比率	70.3 %	(▲ 4.5 pt)
LTV水準	53.0 %	(▲ 0.1 pt)

※有利子負債には、投資法人債を含みます。

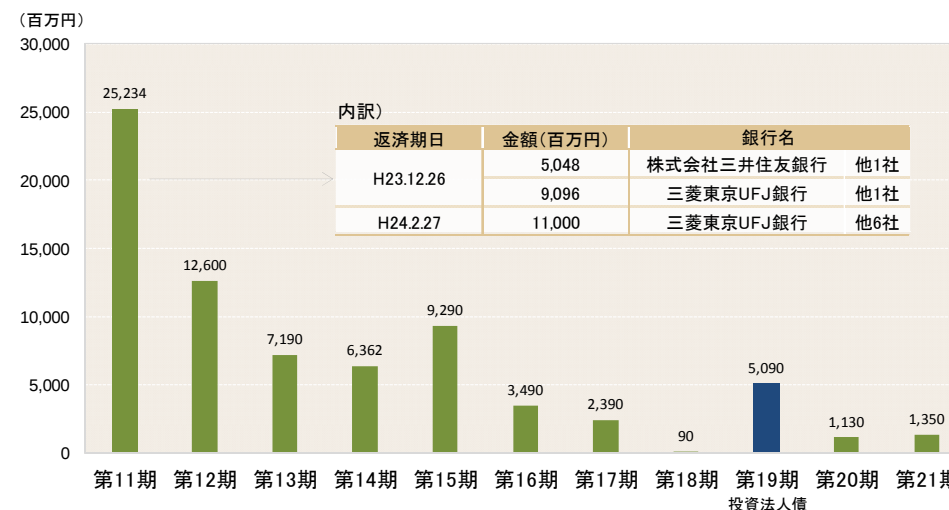
※「1年内返済予定の長期借入金」を長期借入金に含めた場合の長期比率は「100.0%」となります。

※「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。

格付の状況

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 : 安定的
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	

返済期限の分散状況



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	11,372	三菱UFJ信託銀行	11,372	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,372	住友信託銀行	4,920	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,620	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	8,090		
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10期末継続鑑定評価額の状況



NOMURA
Residential Fund

鑑定評価額

第 9 期末継続鑑定評価額 (A)※ 123,425 百万円

第10期末継続鑑定評価額 (B) 124,512 百万円

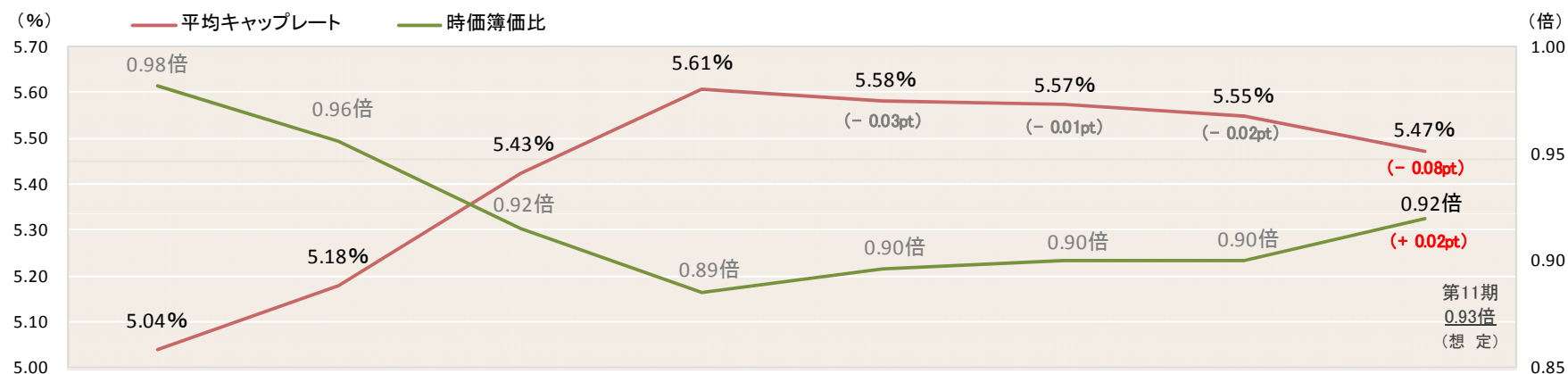
増加額 (B)-(A) + 1,087 百万円

※ 第9期末継続鑑定評価額には、第10期中に取得した2物件の取得時鑑定評価額を加えています。

鑑定評価の内訳

● 上昇	94 物件	(64.8 %)
● 維持	23 物件	(15.9 %)
● 下落	28 物件	(19.3 %)
合計	145 物件	(100.0 %)

※平均キャップレート、時価簿価比の推移



決算期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
平均キャップレート	5.04 %	5.18 %	5.43 %	5.61 %	5.58 %	5.57 %	5.55 %	5.47 %
継続鑑定評価額	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	1,210.4 億円	1,245.1 億円
帳簿価額総額	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	1,335.6 億円	1,351.9 億円
時価簿価比※	0.98 倍	0.96 倍	0.92 倍	0.89 倍	0.90 倍	0.90 倍	0.90 倍	0.92 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10期末時点）

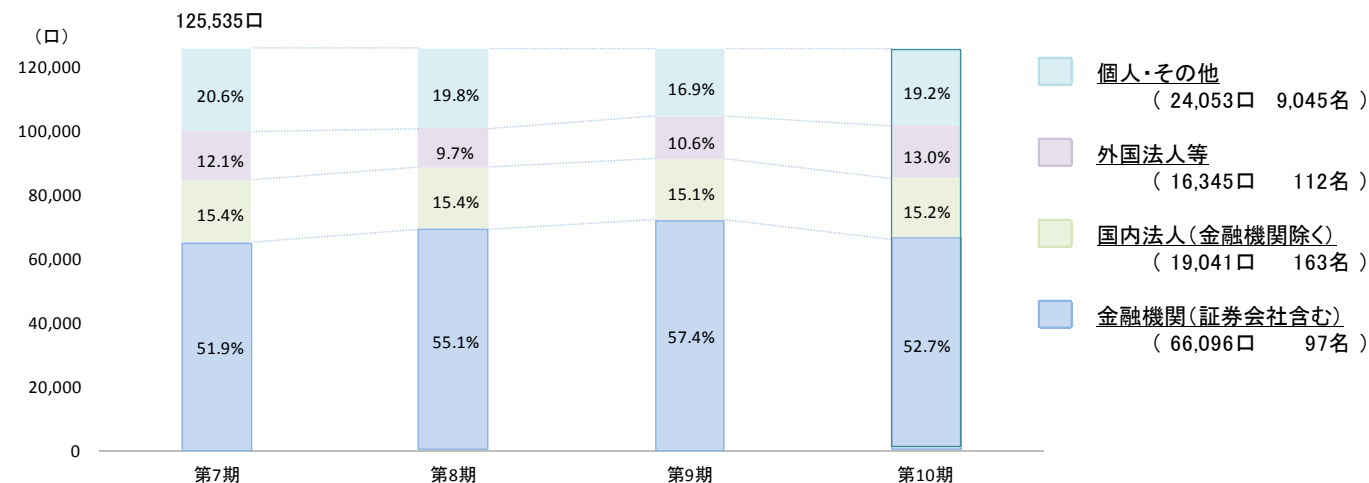


NOMURA
Residential Fund

所有者別投資口数割合の推移

※

- 投資信託が減少
- 地域金融機関の投資再開



(金融機関内訳)

金融機関等		第7期		第8期		第9期		第10期	
合計	65,108口	51.9%	69,161口	55.1%	72,093口	57.4%	66,096口	52.7%	
銀行	6,436口	5.1%	6,043口	4.8%	6,131口	4.9%	5,907口	4.7%	
信託銀行	44,642口	35.6%	47,733口	38.0%	53,258口	42.4%	49,472口	39.4%	
生命保険	3,311口	2.6%	3,505口	2.8%	3,435口	2.7%	1,954口	1.6%	
損害保険	3,191口	2.5%	2,210口	1.8%	1,665口	1.3%	1,665口	1.3%	
金融商品取引業者	1,087口	0.9%	3,233口	2.6%	2,127口	1.7%	1,589口	1.3%	
その他	6,441口	5.1%	6,437口	5.1%	5,477口	4.4%	5,509口	4.4%	

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)	23,659	18.85	6	ノムラバンクグループ株式会社	2,827	2.25
2	野村不動産株式会社	15,240	12.14	7	ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ・ジャスデツク・アカウント	2,738	2.18
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,962	7.94	8	全国共済農業協同組合連合会	1,460	1.16
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,904	5.50	9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,029	0.82
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,811	4.63	10	日本図書普及株式会社	991	0.79
		合計				70,621	56.26

(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。

投資口価格と分配金の推移

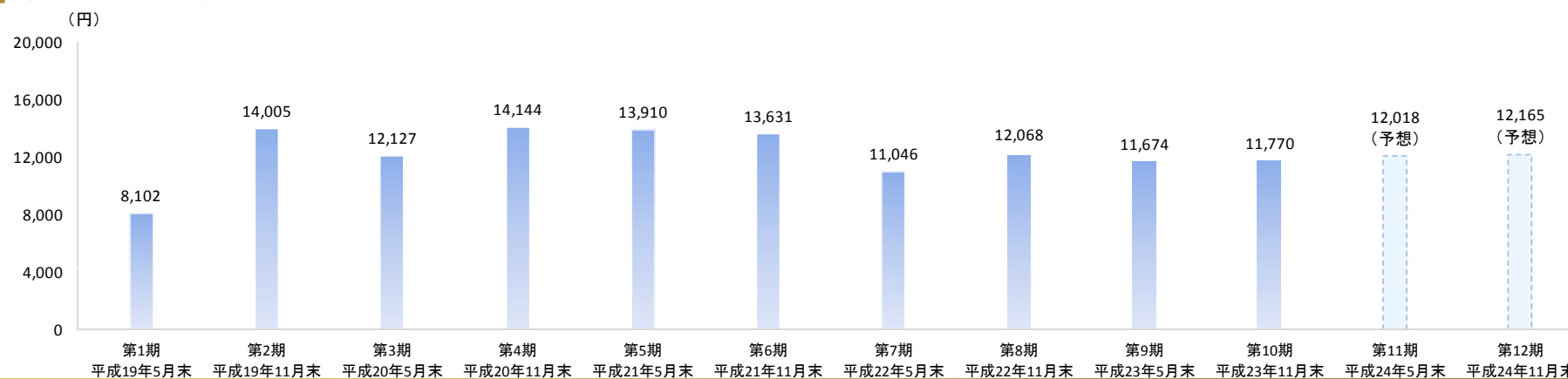


NOMURA
Residential Fund

投資口価格の推移



分配金の推移





NOMURA
Residential Fund

APPENDIX

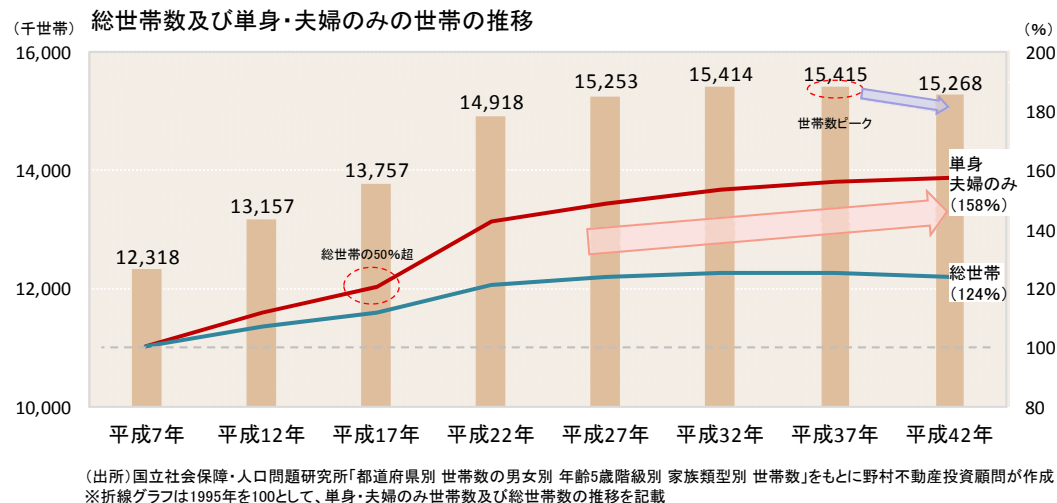


賃貸住宅マーケットの現状と見通し



NOMURA
Residential Fund

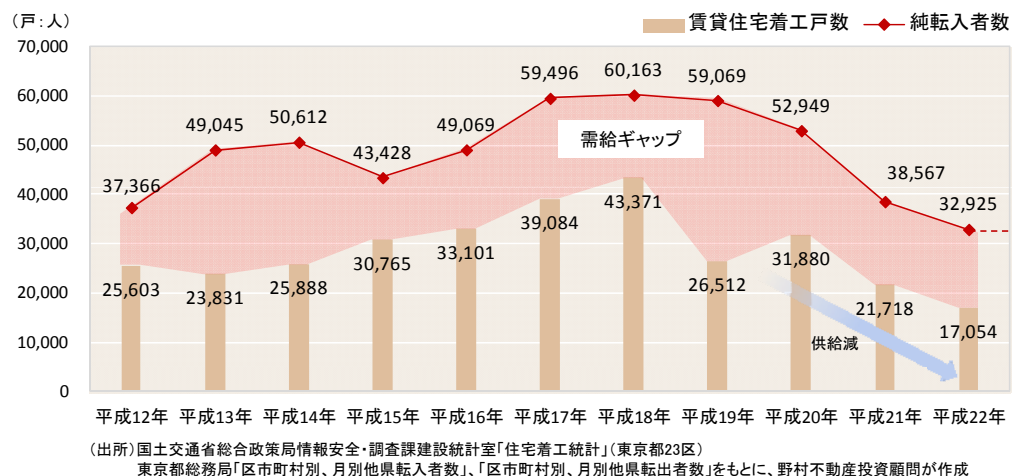
世帯数推移（「総世帯」「単身」「夫婦のみ」）〔東京圏〕



- 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

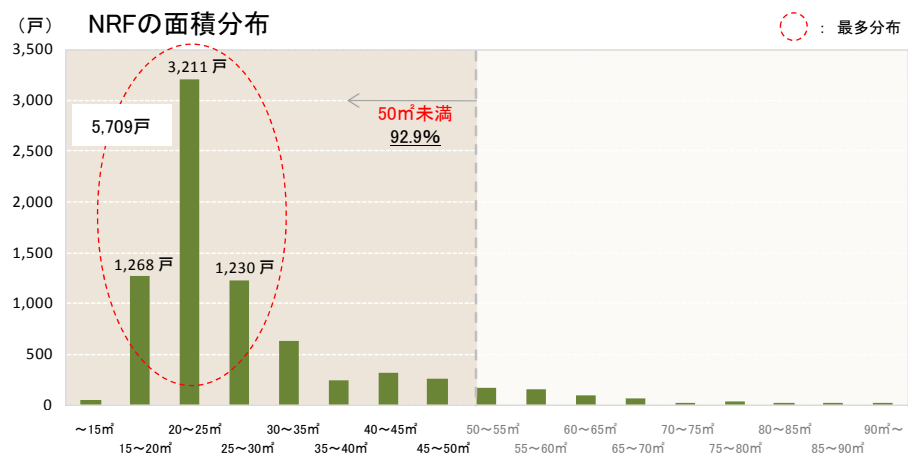
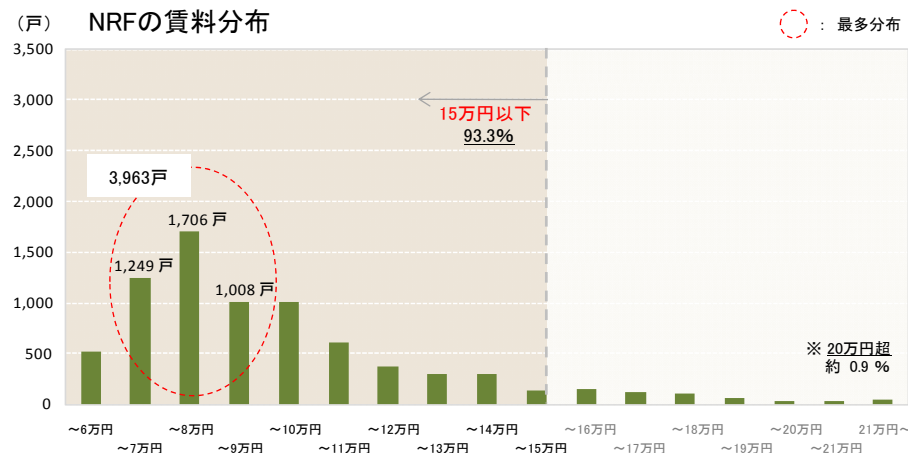
NRFポートフォリオ「基幹セグメント」への重点投資



NOMURA
Residential Fund

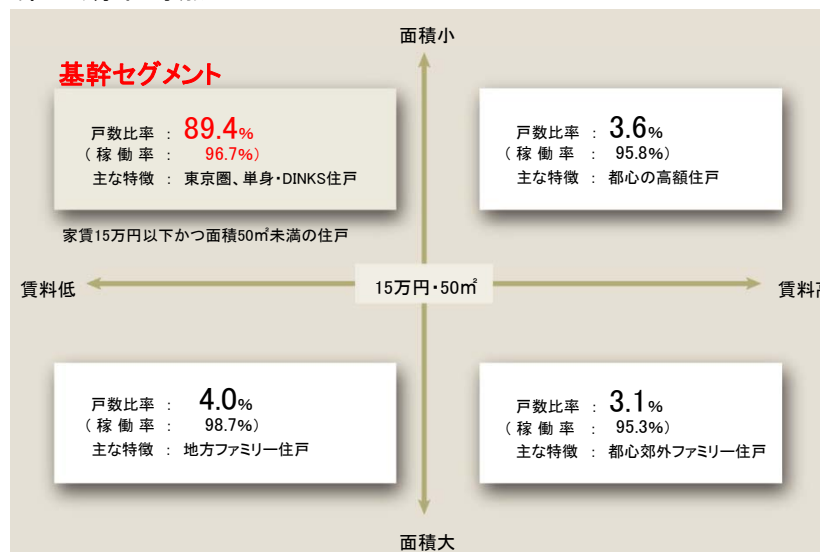
需要が厚く安定賃料が見込めるテナント層をターゲット

基幹セグメント(家賃15万円以下かつ面積50㎡未満)

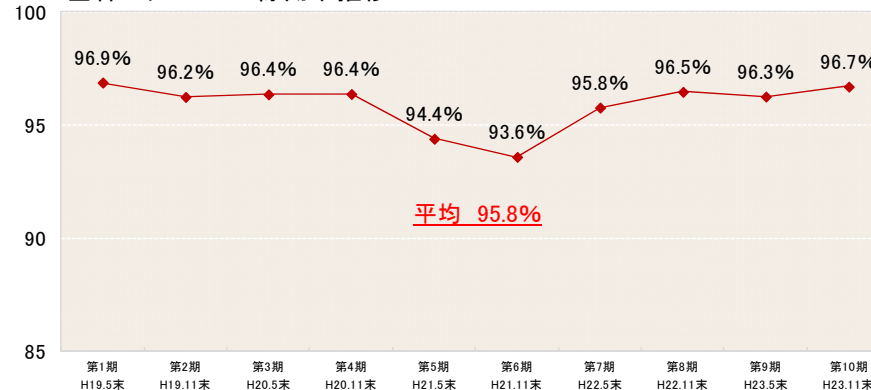


※ 対象住戸：7,743戸(住宅のみ)(第10期末時点)

第10期末時点



基幹セグメントの稼働率推移



ポートフォリオの状況（第10期〔平成23年11月期〕末時点）

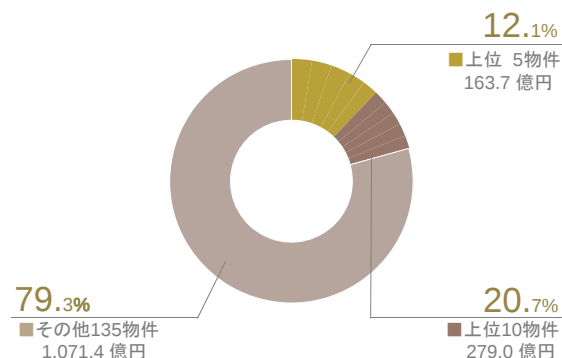


NOMURA
Residential Fund

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

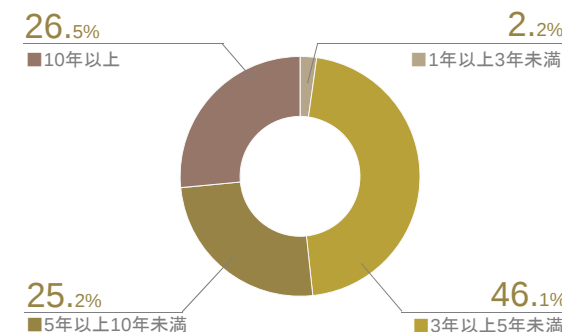
⇒上位10物件 **20.7%**



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

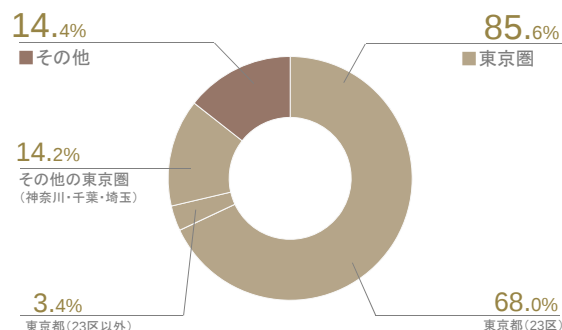
⇒平均築年数 **9.0年**



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

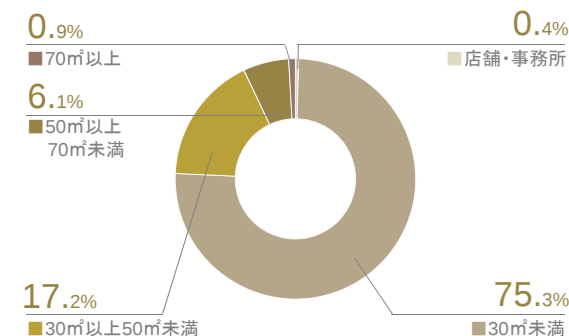
⇒東京圏 **85.6%**



1住戸当たりの面積

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

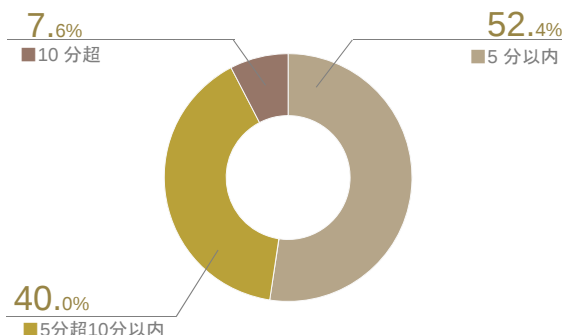
⇒50㎡未満 **92.5%**



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

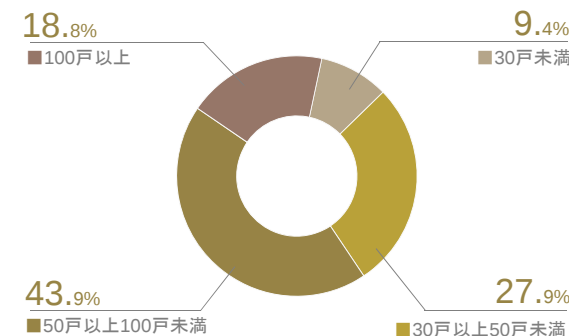
⇒10分以内 **92.4%**



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 **53戸**



※ 上記グラフについて、平成23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。

ポートフォリオマップ（保有145 物件）



NOMURA
Residential Fund



ポートフォリオ物件一覧（第10期〔平成23年11月期〕末時点）



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10期末 稼働率(%)
1	プ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	95.9
2	プ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	プ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	プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.6	638.70	30	86.7
5	プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.6	934.39	41	100.0
6	プ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	100.0
7	プ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	98.4
8	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.1	1,793.43	70	97.8
9	プ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	95.4
10	プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.7	1,102.20	41	97.1
11	プ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	96.2
12	プラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.8	1,541.64	67	95.8
13	プ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	99.5
14	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.5	752.09	35	91.6
15	プ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	プ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	97.5
17	プ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	プ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	99.0
19	プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.7	3,118.12	113	99.2
20	プ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	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.7	1,062.05	25	95.1
22	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.7	1,107.36	48	93.8
23	プ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
24	プ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	96.4
25	プ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	100.0
26	プ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	92.6
27	プ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	93.6
28	プ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
29	プ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	88.8
30	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	90.4
31	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	100.0
32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.7	2,955.74	99	95.5
33	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.7	1,069.82	42	94.4
34	プ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	94.4
35	プ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	93.6
36	プ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	100.0

ポートフォリオ物件一覧（第10期〔平成23年11月期〕末時点）



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10期末 稼働率(%)
37	プ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	100.0
38	プ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
39	プ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	100.0
40	プ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	97.6
41	プ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	100.0
42	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	100.0
43	プ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	97.5
44	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.5	961.25	46	97.9
45	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.3	2,106.16	99	99.0
46	プ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
47	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.4	834.90	46	100.0
48	プ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	98.0
49	プ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	97.6
50	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.3	543.09	24	100.0
51	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.6	944.99	46	92.5
52	プ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	97.5
53	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.5	1,117.34	52	100.0
54	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.4	813.52	40	97.5
55	プ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
56	プ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
57	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	0.5	1,095.91	53	88.6
58	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.5	905.81	45	95.6
59	プ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	94.1
60	プ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
61	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.6	1,264.84	60	95.0
62	プ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
63	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
64	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	476,000	0.4	778.19	37	89.2
65	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	0.6	1,237.80	60	96.7
66	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.6	2,477.11	98	98.4
67	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	90.0
68	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	98.0
69	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.3	650.60	38	94.6
70	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
71	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	98.6
72	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	94.7

ポートフォリオ物件一覧（第10期〔平成23年11月期〕末時点）



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10期末 稼働率(%)
73	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	95.2
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.5	662.58	27	96.3
75	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	100.0
76	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	93.7
77	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	100.0
78	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	97.1
79	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	96.4
80	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	94.6
81	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	96.8
82	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	86.2
83	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	100.0
84	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.3	507.52	28	92.7
85	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.5	1,384.45	29	89.9
86	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	87.0
87	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.4	722.70	45	91.1
88	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	97.0
89	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
90	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	98.5
91	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	92.7
92	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	91.7
93	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	100.0
94	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.4	1,108.91	55	98.1
95	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	940,000	0.7	2,324.99	78	100.0
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	94.8
97	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	97.0
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	94.1
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	95.9
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	100.0
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	97.9
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	100.0
104	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	96.3
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	92.9
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	91.2
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	96.1
108	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	96.3
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉縣市川市	357,000	0.3	682.05	41	90.3
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉縣市川市	285,000	0.2	611.61	37	73.0

ポートフォリオ物件一覧（第10期〔平成23年11月期〕末時点）



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10期末 稼働率(%)
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.2	542.69	33	93.9
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	93.8
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	87.5
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	97.0
東京圏 小計			115,599,000	85.6	165,988.54	6,188	96.4
117	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.5	1,861.56	60	97.8
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	100.0
119	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	100.0
120	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.2	1,155.60	36	95.3
121	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
122	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
123	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.4	1,851.39	60	96.8
124	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.4	2,114.53	54	100.0
125	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	97.7
126	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	100.0
127	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	81.5
128	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.4	1,773.90	36	88.9
129	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	94.9
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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	96.1
135	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	97.9
136	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	100.0
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	1.1	2,151.67	79	95.2
138	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	100.0
139	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	1,250,000	0.9	3,541.43	101	97.2
140	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	906,000	0.7	2,373.10	80	100.0
141	ベネフィス博多グランスイート	福岡市博多区	830,000	0.6	2,176.23	67	95.0
142	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	97.2
143	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	97.7
144	ベネフィス博多東グランスイート	福岡市博多区	693,000	0.5	1,854.13	65	100.0
145	ベネフィス千早グランスイート	福岡市東区	545,000	0.4	1,740.70	48	100.0
その他 小計			19,447,696	14.4	54,140.74	1,589	97.8
合 計			135,046,696	100.0	220,129.28	7,777	96.8

各種財務指標の推移



NOMURA
Residential Fund

項目		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業収益	百万円	4,025	3,959	4,323	4,466	4,510	4,445
営業利益	百万円	1,949	1,926	2,037	2,150	2,177	2,098
当期純利益	百万円	1,345	1,319	1,386	1,514	1,465	1,477
総資産	百万円	130,433	128,433	138,755	140,614	140,534	140,152
有利子負債総額	百万円	72,996	70,976	73,046	74,676	74,606	74,216
純資産	百万円	55,115	55,088	63,186	63,314	63,265	63,277
総資産経常利益率（ROA）	%	2.1	2.0	2.0	2.2	2.2	2.1
純資産当期純利益率（ROE）	%	4.9	4.8	4.4	4.8	4.6	4.7
期末自己資本比率	%	42.3	42.9	45.5	45.0	45.0	45.1
LTV	%	56.0	55.3	52.6	53.1	53.1	53.0
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.4	3.3	3.4	3.5	3.4	3.6
加重平均金利	%	1.57	1.61	1.61	1.62	1.61	1.47
長期借入金残存年数	年	2.8	2.8	2.4	2.1	2.8	1.4
賃貸NOI	百万円	3,138	3,125	3,300	3,459	3,452	3,424
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.17	5.15	5.02	5.19	5.20	5.06
FFO	百万円	2,089	2,055	2,174	2,305	2,251	2,285
物件数	物件	139	139	143	144	143	145
取得価格合計	百万円	121,482	121,482	131,462	133,416	132,890	135,046
貸借対照表計上額	百万円	124,095	123,545	133,272	134,701	133,564	135,196
鑑定価格合計	百万円	113,576	109,349	119,471	121,231	121,042	124,512
1口当たりNAV	千円	460	422	393	397	404	418

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（第10期末時点）



NOMURA
Residential Fund

返済期	返済額	借入先	借入残高	金利種別	利率	借入日	返済期限	区分
第11期 (平成24年5月期)	25,234百万円	2金融機関	5,048百万円	固定化（注1）	1.43250%	平成20年12月26日	平成23年12月26日	短期借入金 37,834百万円
		2金融機関	9,096百万円	変動	1.14857%（注4）	平成22年6月28日	平成23年12月26日	
		7金融機関	11,000百万円	固定化（注1）	1.79300%	平成19年2月27日	平成24年2月27日	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
第12期 (平成24年11月期)	12,600百万円	2金融機関	2,200百万円	固定	1.81375%	平成19年4月27日	平成24年8月27日	
		5金融機関	2,600百万円	固定化（注1）	1.49300%	平成21年8月27日	平成24年8月27日	
		1金融機関	1,720百万円	変動	1.25071%（注4）	平成22年9月7日	平成24年8月27日	
		7金融機関	5,990百万円	変動	0.66792%（注4）	平成23年8月26日	平成24年8月27日	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		4金融機関	1,600百万円	固定化（注1）	1.51625%	平成21年12月3日	平成24年12月3日	
第13期 (平成25年5月期)	7,190百万円	3金融機関	5,500百万円	固定	1.83625%	平成20年5月23日	平成25年5月23日	長期借入金 31,882百万円
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
第14期 (平成25年11月期)	6,362百万円	3金融機関	5,472百万円	固定化（注1）	1.74250%	平成20年9月29日	平成25年9月29日	
		1金融機関	800百万円	固定	1.99875%	平成19年9月27日	平成25年9月30日	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		2金融機関	2,000百万円	固定化（注1）	2.14360%	平成19年2月27日	平成26年2月27日	
第15期 (平成26年5月期)	9,290百万円	1金融機関	2,000百万円	固定	2.13625%	平成19年2月27日	平成26年2月27日	
		3金融機関	1,700百万円	変動	0.89873%（注4）	平成23年8月26日	平成26年2月27日	
		6金融機関	3,500百万円	変動	0.89873%（注4）	平成23年9月30日	平成26年2月27日	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		3金融機関	3,400百万円	固定化（注1）	0.94700%	平成23年9月5日	平成26年9月5日	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
第16期 (平成26年11月期)	3,490百万円	1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		1金融機関	1,000百万円	固定化（注1）	1.79200%	平成22年2月26日	平成27年2月26日	
		1金融機関	1,300百万円	固定	2.23500%	平成19年5月15日	平成27年2月27日	
第17期 (平成27年5月期)	2,390百万円	1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
第18期 (平成27年11月期)	90百万円	1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
第19期 (平成28年5月期)	90百万円	1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
		1金融機関	40百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	
第20期 (平成28年11月期)	1,130百万円	1金融機関	1,080百万円	固定	2.10000%	平成21年8月27日	平成28年8月27日	
		1金融機関	50百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	
第21期 (平成29年5月期)	1,350百万円	1金融機関	1,350百万円	固定	2.03000%	平成22年2月26日	平成29年2月26日	
	69,216百万円	16金融機関	—	—	—	—	—	
第19期 (平成28年5月期)	5,000百万円	投資法人債	5,000百万円	—	1.21000%	平成23年2月25日	平成28年2月25日	
	74,216百万円	—	—	—	—	—	—	

（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） 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。

（注4） 変動金利については、第10期末時点の利率を記載しています。

投資法人の概要



NOMURA
Residential Fund

仕組み図



沿革

平成18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

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

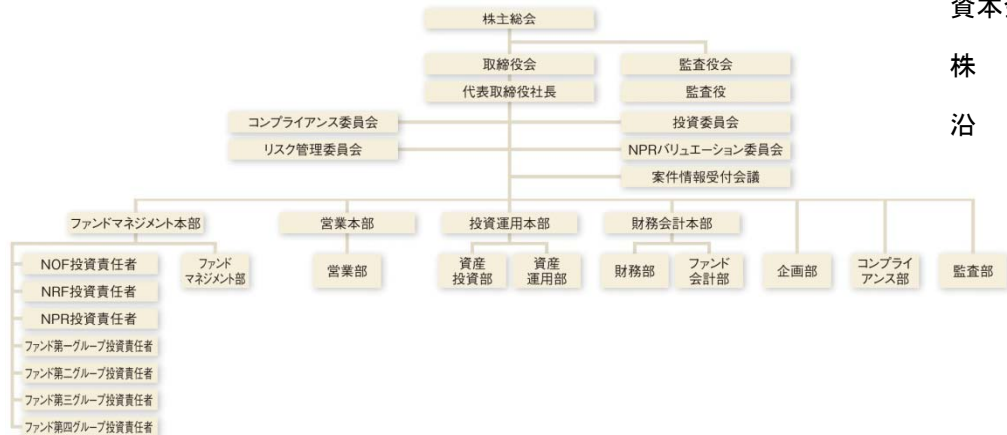
東京証券取引所に上場

運用会社の概要



NOMURA
Residential Fund

組織図



概況

名 称	野村不動産投資顧問株式会社
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） 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（※5） 平成23年7月7日 合併契約締結（野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社、野村不動産投資顧問株式会社） 平成23年10月1日 合併効力発生、商号変更（野村不動産投資顧問株式会社）

（※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。

（※5）投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。



NOMURA
Residential Fund

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。