



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

第 12 期
(2012年11月期)

決算説明会資料



2013年1月17日

NOMURA RESIDENTIAL FUND
3240



目次

1. 第12期(2012年11月期)の概況

■ 第12期(2012年11月期)の決算概要	2
■ 第12期(2012年11月期)の活動実績	3

2. 投資運用戦略

■ 賃貸住宅投資の特長	5
■ NRFの特長	6
■ 「基幹セグメント」への重点投資	7
■ 物件競争力・稼働率向上のための施策	8
■ 物件入替戦略	9
■ 今後の運用戦略	10

3. 第12期(2012年11月期)の運用実績

■ ポートフォリオ稼働率の推移	12
■ 賃料単価の変動	13
■ 財務の状況(第12期末時点)	14

4. 第12期(2012年11月期)決算の詳細

■ 損益計算書	16
■ 貸借対照表	17
■ 第13期(2013年5月期)業績予想	18
■ 投資主の状況(第12期末時点)	19

APPENDIX

■ 資産規模の推移	21
■ ポートフォリオの状況(2012年11月末時点)	22
■ 第12期末継続鑑定評価額の状況	23
■ 収益の変動	24
■ 投資口価格と分配金の推移	25
■ ポートフォリオマップ(保有153物件)	26
■ ポートフォリオ物件一覧(2012年11月末時点)	27～31
■ 各種財務指標の推移	32
■ 有利子負債の状況(第12期末時点)	33
■ 投資法人の概要	34
■ 運用会社の概要	35

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND

January 17, 2013



第 12 期（2012年 11 月期）の概況

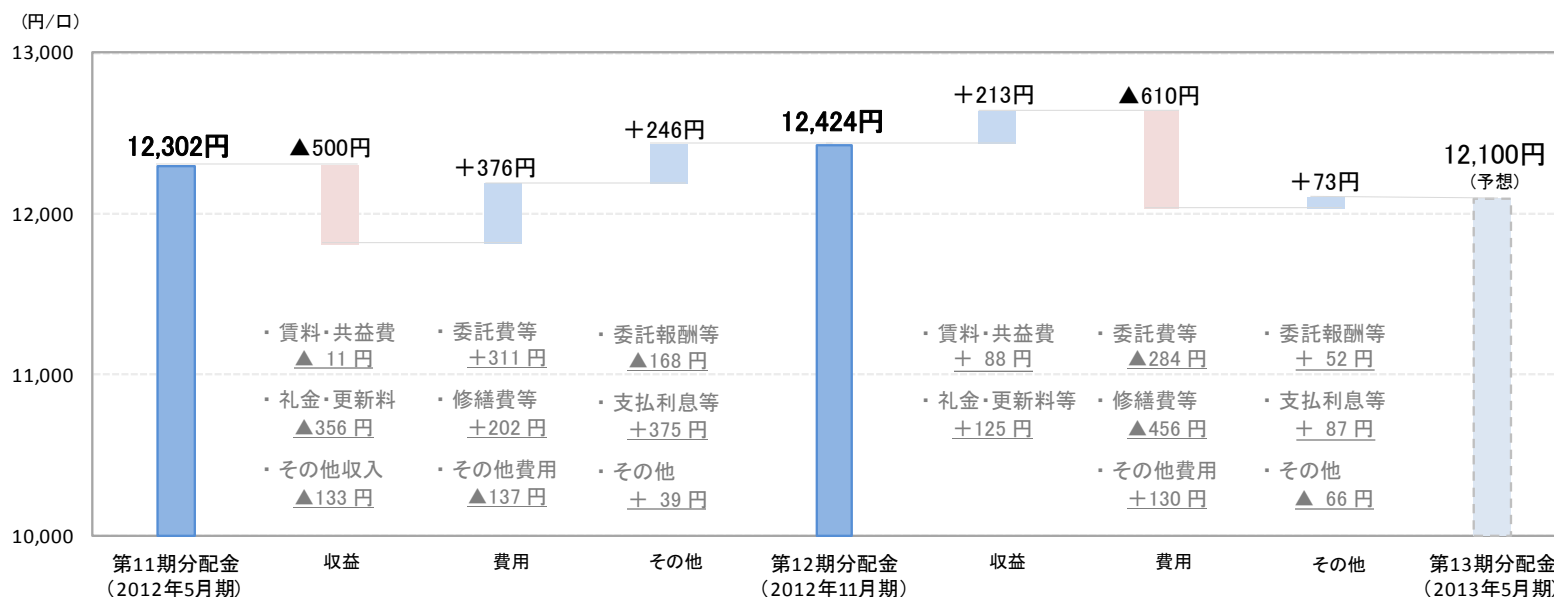
第12期（2012年11月期）の決算概要

当期の業績

	第11期 (2012年5月期)	第12期 (2012年11月期)	増減 (第11期比)	第13期予想 (2013年5月期)	増減 (第12期比)
営業収益	5,250 百万円	5,174 百万円	▲ 1.4 %	(予想) 5,206 百万円	+ 0.6 %
営業利益	2,507 百万円	2,452 百万円	▲ 2.2 %	(予想) 2,395 百万円	▲ 2.3 %
当期純利益	1,856 百万円	1,875 百万円	+ 1.0 %	(予想) 1,826 百万円	▲ 2.6 %
1口当たり分配金	12,302 円	12,424 円	+ 1.0 %	(予想) 12,100 円	▲ 2.6 %

(7月発表予想 12,300円/口)

分配金の推移



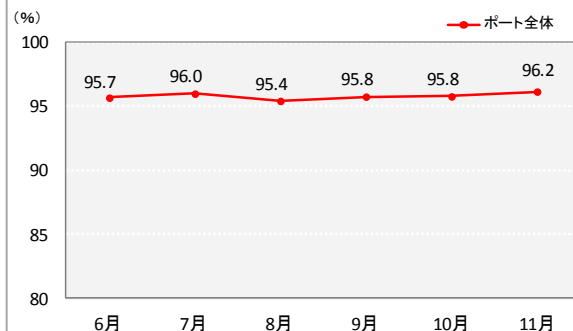
第12期（2012年11月期）の活動実績

運 営

● 高稼働率の維持

[期末稼働率]

第11期末：96.2% → 第12期末：96.2%



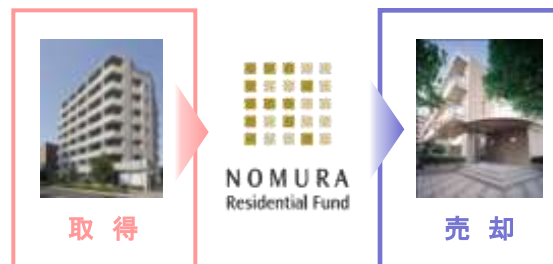
- ・ PM会社の一部を野村リビングサポートに変更
- ・ リニューアル工事による物件競争力の向上

(第11期平均) (第12期平均)

ポート全体	96.5%	→	95.8%	(▲0.7pt)
東京圏	96.1%	→	94.9%	(▲1.2pt)
その他	97.3%	→	97.7%	(+0.4pt)

投 資

● 物件入替を継続的に実施



[第12期取得] アーバンステージ小金井本町（東京都小金井市）

・取得価格：725 百万円
・NOI 利回り：6.1 %
・取得日：2012年6月8日
・築年数：7.9 年※

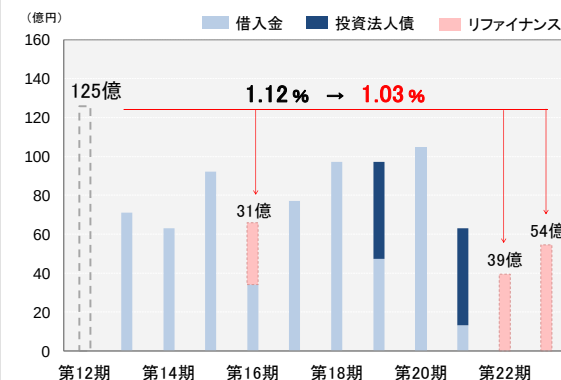
- ・ 資産規模の拡大
- ・ ポートフォリオの質の改善

[第12期末ポートフォリオ(全153物件)]

資産規模	:	1,505.8 億円
ポートNOI 利回り	:	5.3 %
築年数	:	9.5 年

財 務

● 約125億円のリファイナンス実施



- ・ 金利コストの削減
- ・ 返済期限の分散
- ・ 長期固定化の推進

(第11期) (第12期)

加重平均金利 1.28% → 1.27% (▲0.01pt)

LTV 53.1% → 53.0% (▲ 0.1pt)

高稼働率の維持

+

物件入替

+

リファイナンス

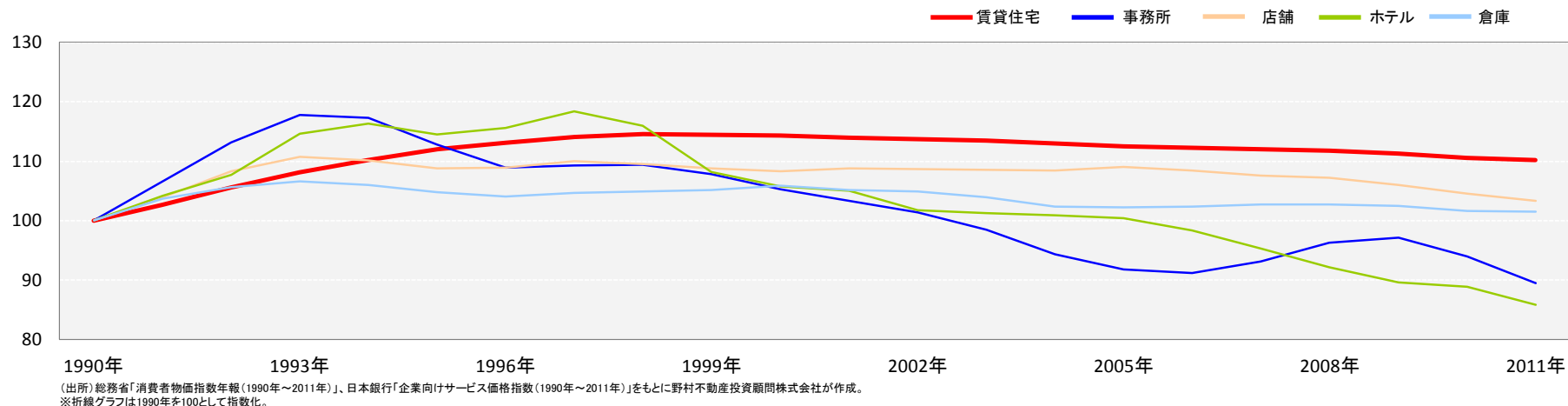
安定分配の継続



投資運用戦略

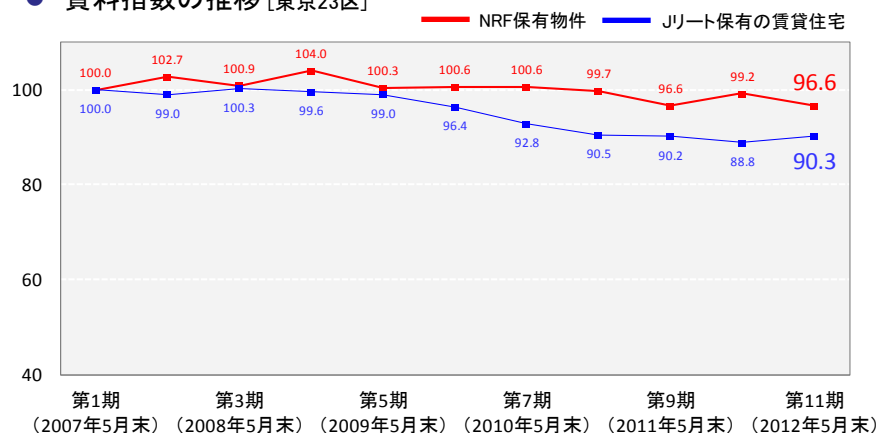
賃貸住宅投資の特長

用途別の賃料指数の推移 [全国]

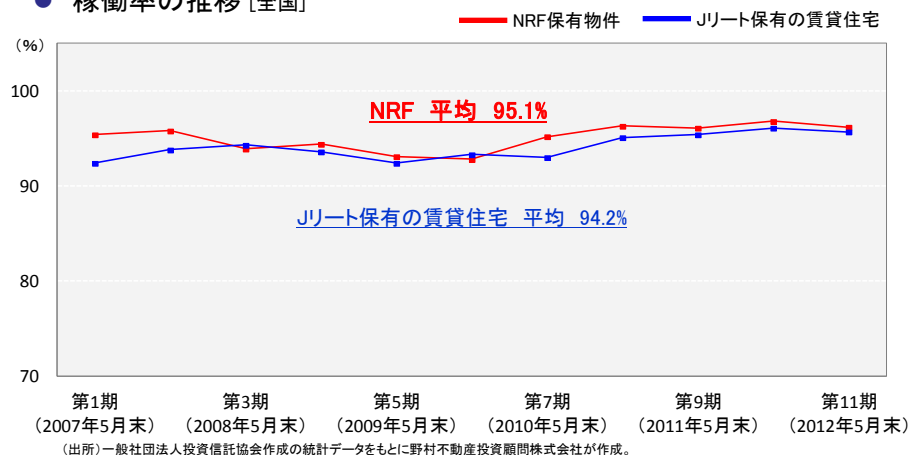


賃料及び稼働率の推移(NRF保有物件・Jリート保有の賃貸住宅)

● 賃料指数の推移 [東京23区]



● 稼働率の推移 [全国]



NRF保有物件は、Jリート保有の賃貸住宅と比較して**賃料指数、稼働率ともに安定的に推移**

安定収益を生み出す構図

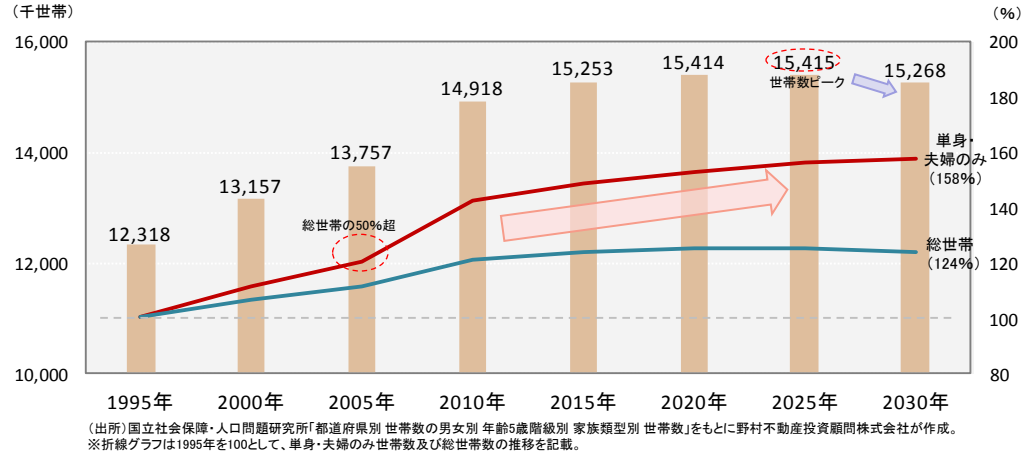


- 基幹セグメントへの重点投資 : 賃料15万円以下かつ面積50㎡未満の住戸
- 高い物件運営力 : 物件競争力・稼働率向上のための施策実施
- 安定した財務基盤 : 保守的な財務方針の維持

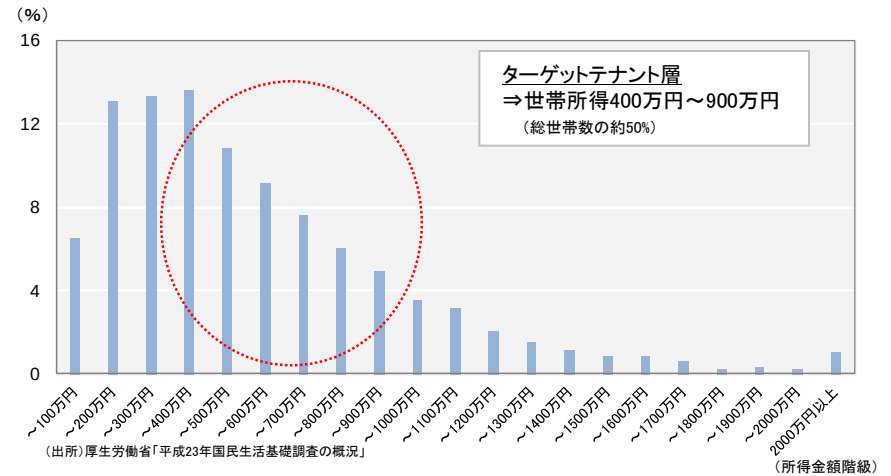
「基幹セグメント」への重点投資

賃貸需要の厚い層への投資

● 総世帯数及び単身・夫婦のみの世帯数の推移 [東京圏]

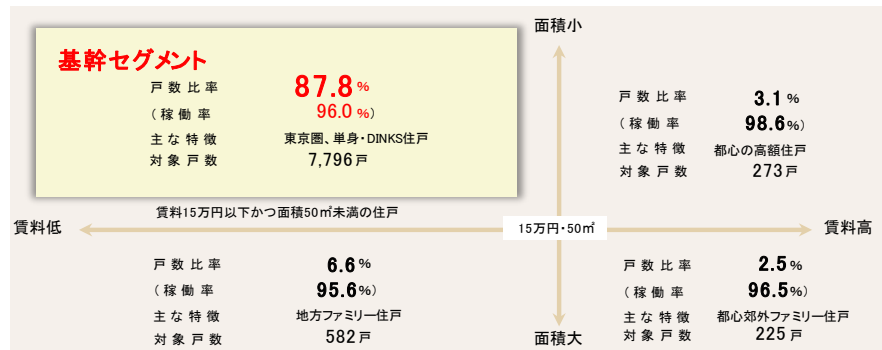


● 所得金額別世帯数の相対度数分布 [全国]



基幹セグメント (賃料15万円以下かつ面積50㎡未満)

第12期末時点

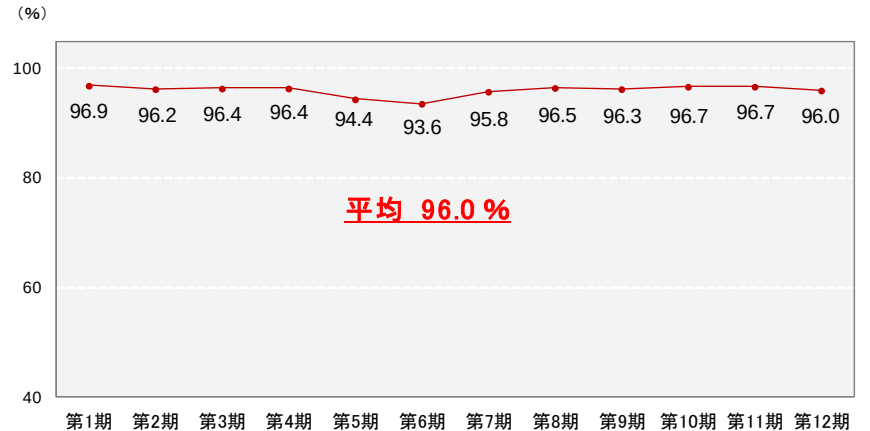


※上記は店舗を除いた数字です。

(参考) NRFポートフォリオ全体

・ 1住戸あたりの平均賃料	約 95 千円	・ 賃貸可能戸数	8,917 戸
・ 1住戸あたりの平均賃貸可能面積	約 29 ㎡		

● 基幹セグメントの稼働率推移



物件競争力・稼働率向上のための施策

主なリニューアル工事

- テナントニーズを捉えたリニューアル工事の実施

マーケットニーズに対応した間取り変更 (専有部リニューアル)

アーバンステージ上馬

家賃：124千円/月

リニューアル前



広々としたLDKスペースの設置



143千円/月 (約15%増加)

リニューアル後



水廻り設備の更新



グレード感の向上 (共用部リニューアル)

アーバンステージ千歳烏山

リニューアル前



壁面・ドアフレームの変更



リニューアル後



顧客満足度向上に向けた取り組み

- 野村リビングサポートPM物件における入居者向けサービスの提供

対象物件: 全66物件 (2013年1月17日現在)



入居者向けサービス内容

- 防災グッズ・ガイドブックの無料配布 ※(1月下旬より開始予定)

- ・地震等の災害発生時への備え



- 入居後の訪問による各種相談受付 ※(1月下旬より開始予定)

- ・入居1週間後の巡回訪問による各種相談受付

- 24時間緊急トラブル受付サービス

- ・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

- 優待サービス

- ・国内のホテルやレジャー施設、飲食店等を会員価格で利用可

物件入替戦略

マーケット：優良な物件情報の取得

×

NRF：一部物件における相対的競争力の低下

物件入替の推進

取得

- ・高収益力
- ・築浅

- ・収益性低下
- ・築年数経過

売却

<実績>

物件数	6	物件
物件価格	59.1	億円
平均NOI利回り	6.4	% ※1
平均築年数	4.0	年 ※2



※1 取得時の想定NOIを物件価格で加重平均した値を記載しています。
 ※2 取得日時点における築年数を物件価格で加重平均した値を記載しています。



NOMURA
Residential Fund

第12期末ポートフォリオ

物件数	153	物件
物件価格	1,505.8	億円
ポートNOI利回り	5.3	%
平均築年数	9.5	年

<実績>

物件数	4	物件
物件価格	18.7	億円
平均NOI利回り	4.8	% ※3
平均築年数	14.9	年 ※4



※3 売却した期のNOIを物件価格で加重平均した値を記載しています。
 ※4 売却日における築年数を物件価格で加重平均した値を記載しています。

ポートフォリオの質・収益力の向上

今後の運用戦略

運 営

賃貸マーケット

- 新規物件の供給減少

ポートフォリオの収益力の強化

- リニューアル工事・入居者向けサービスの提供
 - 募集条件の改善
 - 入替繁忙期での新規募集賃料の増額

投 資

売買マーケット

- 物件取引の増加

ポートフォリオの質の向上

- 入替戦略の推進
 - 築年数経過、収益力低下物件の売却
 - ポートNOI利回りを意識した物件の取得

財 務

金融マーケット

- 金融緩和の継続による低金利環境

借入条件の改善

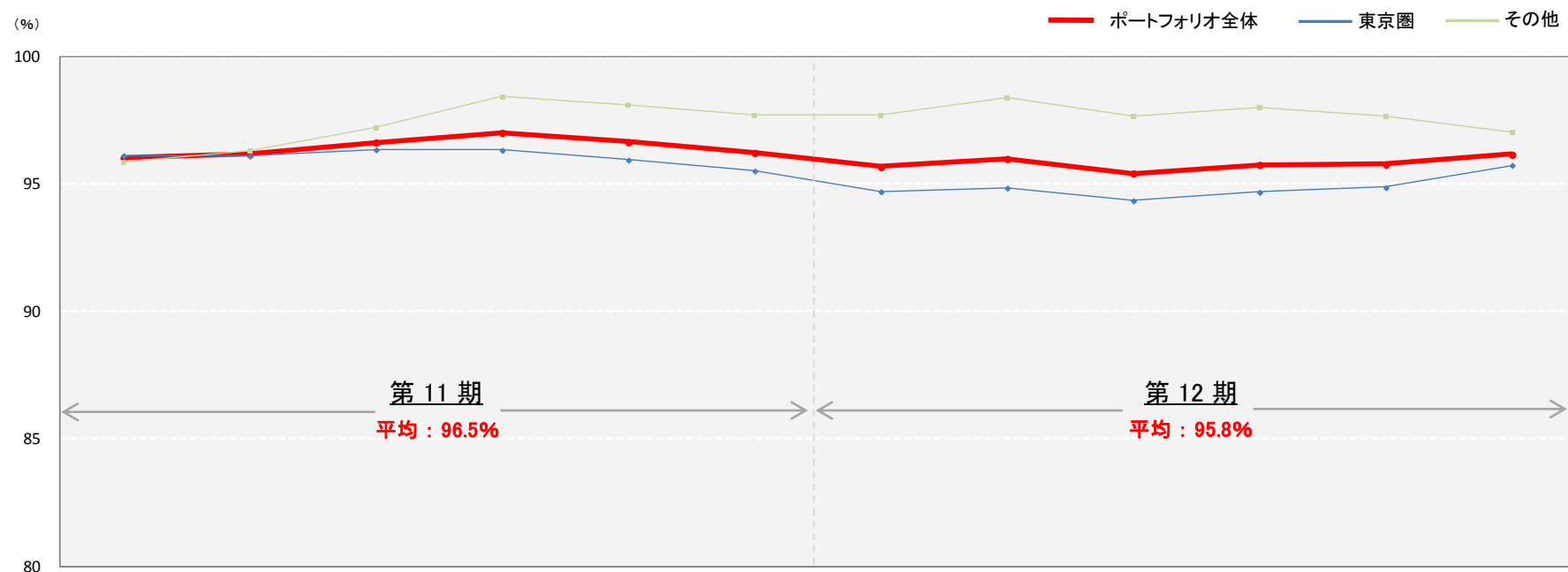
- 合計71億円のリファイナンス
 - 金利コストの削減
 - デュレーションの長期化

安定した分配金水準の維持



第 12 期（2012年11月期）の運用実績

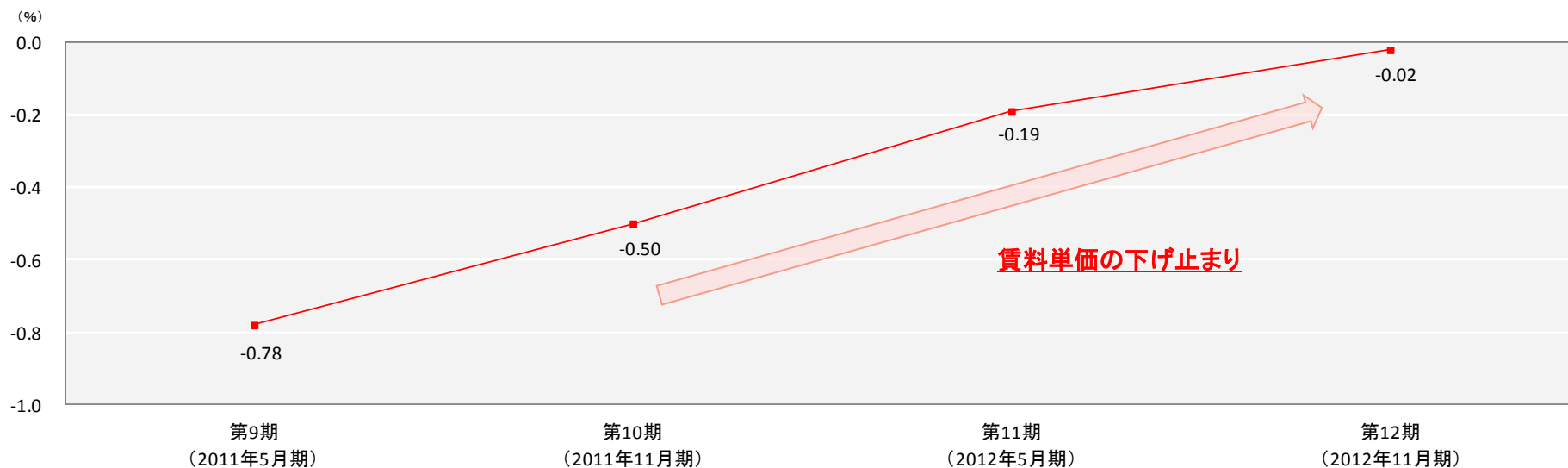
ポートフォリオ稼働率の推移



エリア	2011年 12月	2012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	96.0%	96.2%	96.6%	97.0%	96.7%	96.2%	95.7%	96.0%	95.4%	95.8%	95.8%	96.2%
東京圏	96.1%	96.1%	96.4%	96.3%	96.0%	95.5%	94.7%	94.9%	94.4%	94.7%	94.9%	95.7%
その他	95.9%	96.3%	97.2%	98.4%	98.1%	97.7%	97.7%	98.4%	97.7%	98.0%	97.7%	97.0%
賃貸可能面積	79,379坪	79,379坪	79,245坪	79,035坪	79,035坪	79,035坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪

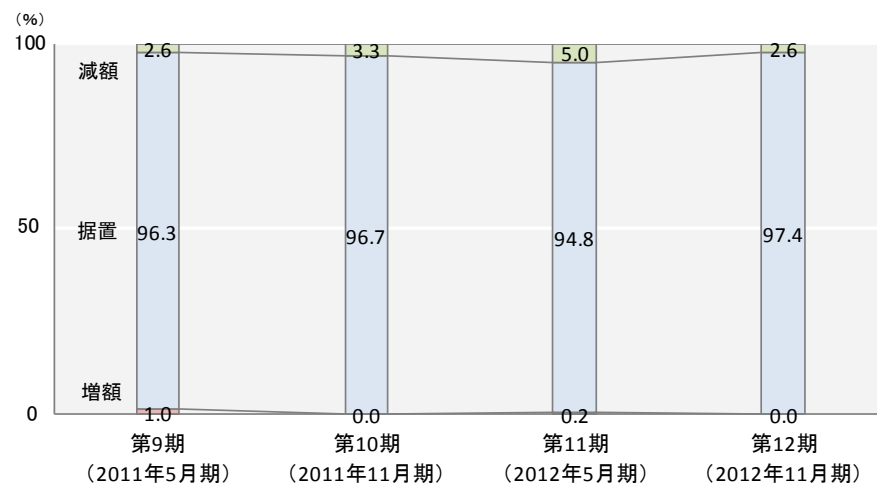
賃料単価の変動

● 賃料単価変化率

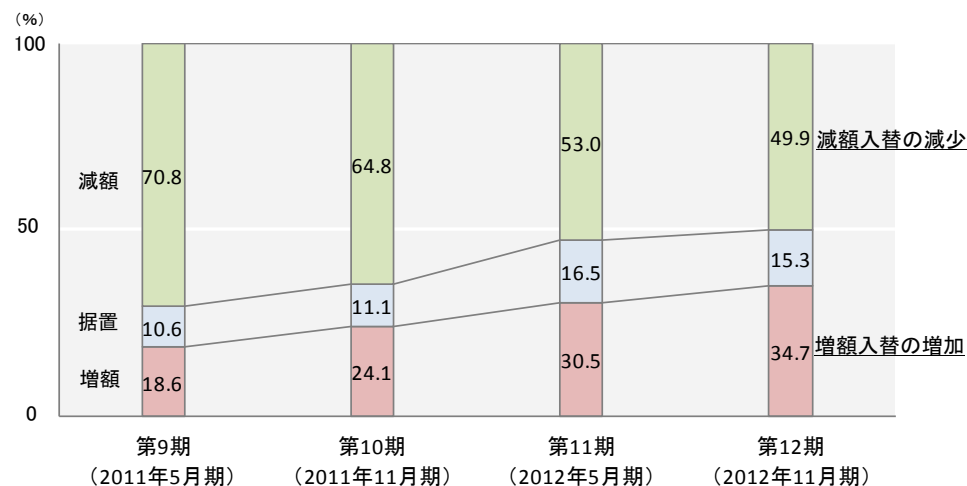


※前期末保有物件ベースでの賃料単価の変化率を記載しています。

● 契約更新内容



● テナント入替による新規契約内容



財務の状況（第12期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債の残高	83,092 百万円
有利子負債の平均残存年数	2.6 年
加重平均金利	1.27 %
長期比率	83.7 %
固定比率	89.9 %
LTV水準	53.0 %

※有利子負債には、投資法人債を含みます。

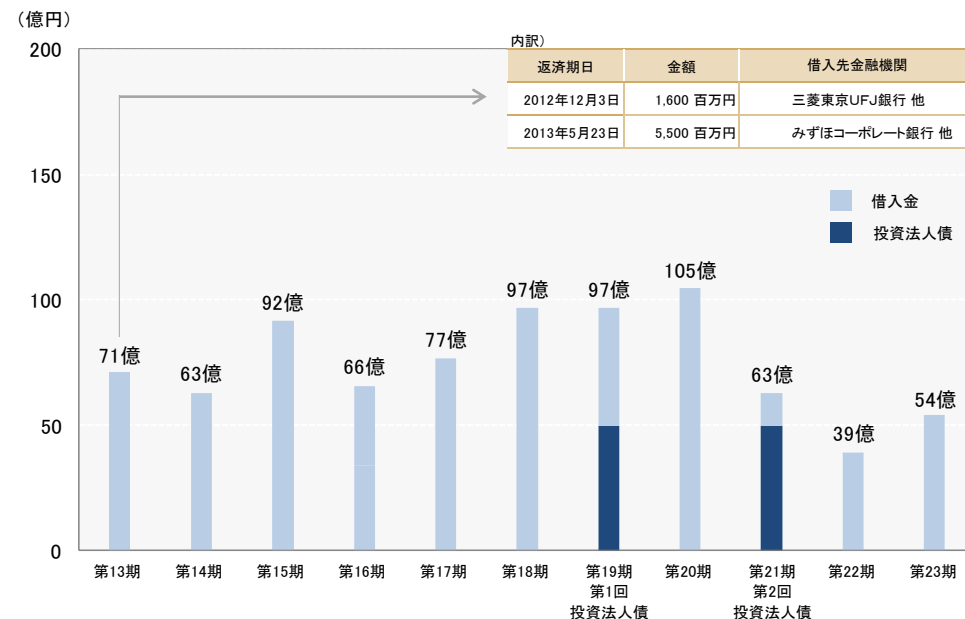
※「1年内返済予定の長期借入金」を長期借入金に含めた場合の長期比率は「100.0%」となります。

※「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	格付けの見直し : 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（19社）

(単位: 百万円)

都市銀行 (4行)		信託銀行 (4行)		地方銀行 (4行)	
三菱東京UFJ銀行	11,524	三菱UFJ信託銀行	11,524	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,524	三井住友信託銀行	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	3,700	千葉銀行	750
りそな銀行	1,900	みずほ信託銀行	1,000	東京都民銀行	500

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	7,910
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	借入金合計	73,092

(参考)

投資法人債	10,000
-------	--------



第 12 期（2012年11月期）決算の詳細

損益計算書

区 分		第11期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	第12期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	第12期－第11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		5,250,116	5,174,635	▲ 75,481	▲ 1.4
不動産賃貸事業収入	※1	5,241,740	5,174,635	▲ 67,104	▲ 1.3
賃貸事業収入		4,834,854	4,833,156	▲ 1,698	0.0
その他賃貸事業収入		406,885	341,479	▲ 65,406	▲ 16.1
駐車場収入		137,119	134,997	▲ 2,121	▲ 1.5
付帯収益	※2	202,518	148,721	▲ 53,797	▲ 26.6
その他不動産賃料収入	※3	67,247	57,759	▲ 9,487	▲ 14.1
不動産等売却益		8,376	—	▲ 8,376	▲ 100.0
営業費用		2,743,049	2,721,882	▲ 21,166	▲ 0.8
不動産賃貸事業費用	※1	2,188,737	2,131,898	▲ 56,839	▲ 2.6
修繕費	※4	224,630	178,147	▲ 46,482	▲ 20.7
公租公課	※5	233,821	256,024	22,202	9.5
減価償却費		963,023	967,546	4,523	0.5
その他賃貸事業費用		767,262	730,180	▲ 37,082	▲ 4.8
資産運用報酬		365,310	379,006	13,695	3.7
その他営業費用	※6	189,001	210,978	21,977	11.6
営業利益		2,507,067	2,452,752	▲ 54,314	▲ 2.2
営業外収益		7,586	4,733	▲ 2,852	▲ 37.6
営業外費用		657,109	580,992	▲ 76,116	▲ 11.6
支払利息		518,259	477,313	▲ 40,945	▲ 7.9
投資法人債利息		44,156	55,708	11,551	26.2
その他営業外費用	※7	94,693	47,970	▲ 46,722	▲ 49.3
経常利益		1,857,544	1,876,493	18,949	1.0
税引前当期純利益		1,857,544	1,876,493	18,949	1.0
法人税等		702	1,223	520	74.1
当期純利益		1,856,841	1,875,270	18,428	1.0
前期繰越利益		50	77	26	53.0
当期末処分利益		1,856,892	1,875,347	18,455	1.0

※ 参考(第12期)

1. 不動産賃貸事業損益 : 3,042,737 千円 (前期増減: ▲10,265千円)

2. 付帯収益

礼金 : 50,887 千円

更新料 : 82,211 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 : 178,147 千円

資本的支出 : 40,431 千円

合計 : 218,578 千円

5. 公租公課 (期末保有153物件)

対象物件 : 152 物件

対象外 : 1 物件 (年額概算: 3,211 千円)

合計 : 153 物件

6. その他営業費用

事務委託手数料 : 41,669 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 : 36,805 千円 等

* 数値は千円未満を切捨てています。

貸借対照表

資産の部

区 分	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24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	6,596,180	4.2	6,646,820	4.2
現金及び預金	5,419,384	3.5	5,623,043	3.6
信託現金及び信託預金	1,058,705	0.7	939,396	0.6
その他の流動資産	118,090	0.1	84,380	0.1
固定資産	150,122,975	95.8	150,002,479	95.7
有形固定資産 ※1	150,107,047	95.7	149,987,204	95.7
不動産	105,515,541	67.3	108,123,021	69.0
建物	52,533,366	33.5	53,028,525	33.8
土地	52,982,175	33.8	55,094,496	35.2
信託不動産	44,584,452	28.4	41,849,111	26.7
信託建物	14,234,988	9.1	13,187,857	8.4
信託土地	30,349,464	19.4	28,661,254	18.3
建設仮勘定	7,053	0.0	15,071	0.0
無形固定資産	3,622	0.0	3,101	0.0
その他の無形固定資産	3,622	0.0	3,101	0.0
投資その他の資産	12,305	0.0	12,173	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	1,426	0.0	1,294	0.0
繰延資産	61,282	0.0	54,513	0.0
投資法人債発行費	61,282	0.0	54,513	0.0
資産合計	156,780,439	100.0	156,703,813	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	158,559	8,572	(967)	149,987
建物	58,991	5,962	(761)	53,028
土地	55,094	—	—	55,094
信託建物	15,797	2,609	(205)	13,187
信託土地	28,661	—	—	28,661
建設仮勘定	15	—	—	15

負債及び純資産の部

区 分	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24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	21,145,978	13.5	14,900,799	9.5
営業未払金	222,550	0.1	203,216	0.1
1年内返済予定の長期借入金 ※2	19,790,000	12.6	13,552,000	8.6
未払金	263,019	0.2	305,480	0.2
未払法人税等	605	0.0	12,769	0.0
未払費用	182,378	0.1	168,844	0.1
前受金	682,094	0.4	656,113	0.4
預り金	5,330	0.0	2,374	0.0
固定負債	64,816,245	41.3	70,966,343	45.3
投資法人債 ※2	10,000,000	6.4	10,000,000	6.4
長期借入金 ※2	53,392,000	34.1	59,540,000	38.0
預り敷金及び保証金	935,087	0.6	968,657	0.6
信託預り敷金及び保証金	489,158	0.3	457,685	0.3
負債合計	85,962,224	54.8	85,867,142	54.8
投資主資本	70,818,214	45.2	70,836,670	45.2
出資総額	68,961,322	44.0	68,961,322	44.0
剰余金	1,856,892	1.2	1,875,347	1.2
純資産合計	70,818,214	45.2	70,836,670	45.2
負債純資産合計	156,780,439	100.0	156,703,813	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) 83,092

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 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 83.7%

第13期（2013年5月期）業績予想

区分	第12期実績 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	第13期予想 自 平成24年12月1日 至 平成25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	5,174	5,206	32
不動産賃貸事業収入	5,174	5,206	32
営業費用	2,721	2,811	89
不動産賃貸事業費用	2,131	2,223	92
うち修繕費	178	231	53
うち公租公課	256	258	2
うち減価償却費	967	969	1
資産運用報酬	379	374	▲ 4
その他営業費用	210	212	1
営業利益	2,452	2,395	▲ 57
営業外損益	▲ 576	▲ 567	8
うち支払利息 等	▲ 533	▲ 527	5
経常利益	1,876	1,827	▲ 48
当期純利益	1,875	1,826	▲ 48
期末発行済投資口数 (口)	150,936	150,936	—
1口当たり分配金 (円)	12,424	12,100	▲ 324
期末物件数 (物件)	153	153	—
期末賃貸可能面積 (㎡)	262,882	262,882	—
期中平均稼働率 (%)	95.8	95.7	▲ 0.1

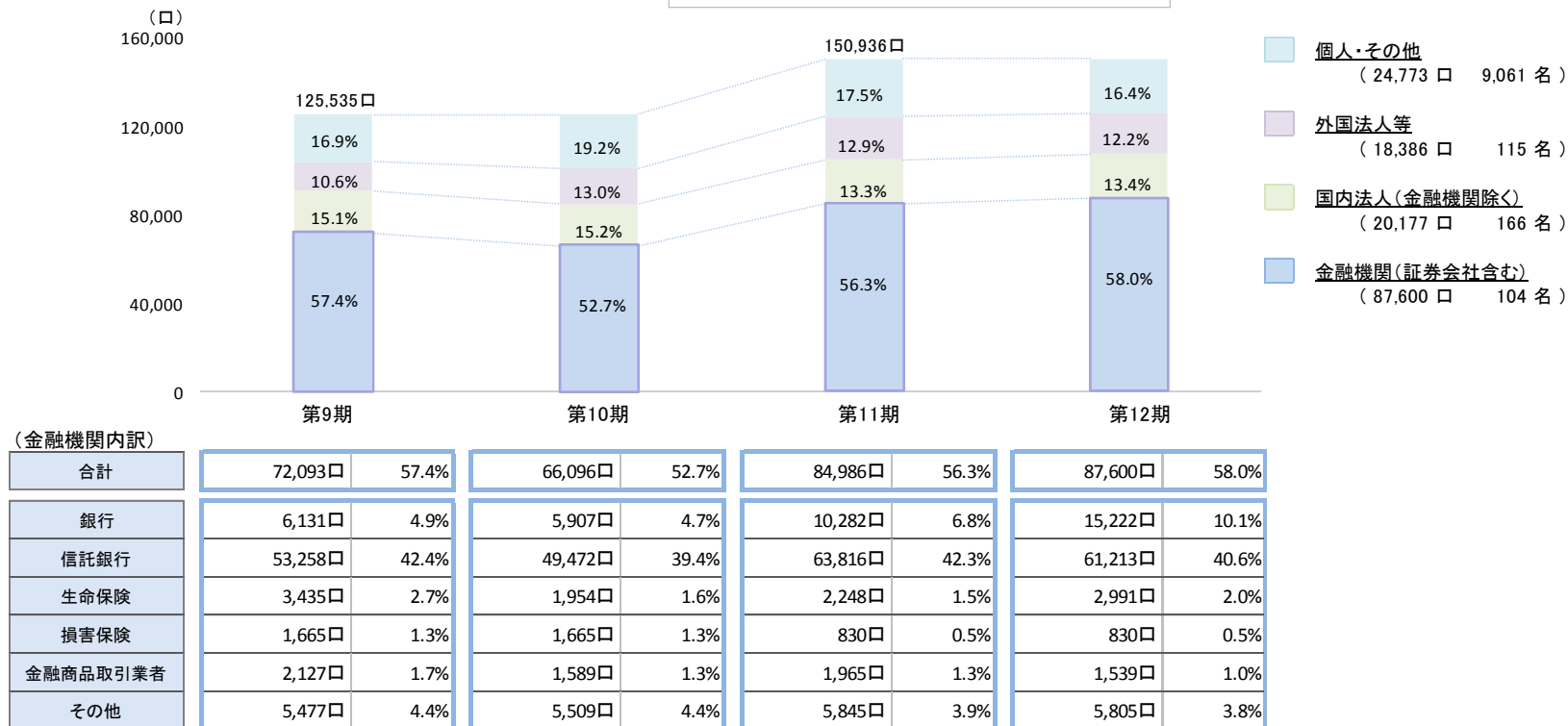
前 提 条 件		
【物件数・取得価格総額】		
物件数	:	153 物件
取得価格総額	:	150,587 百万円
【修繕工事】		
第12期は218百万円(内資本的支出 40百万円)		
例)US千歳鳥山 (大規模修繕工事)	:	29 百万円
第13期は308百万円(内資本的支出 77百万円)		
例)US駒込 (専有部改修工事)	:	43 百万円
US向島 (大規模修繕工事)	:	26 百万円
【借入】		
有利子負債残高(本日現在)	:	83,092 百万円
第13期返済期限到来有利子負債(本日以降)		
借換(平成25年5月)	:	5,500 百万円
返済(平成25年2月)	:	90 百万円

投資主の状況（第12期末時点）

所有者別投資口数割合の推移

※ 投資主状況（第12期）

- 地域金融機関数の増加



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)	34,745	23.02
2	野村不動産株式会社	15,240	10.10
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,370	5.55
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,414	4.91
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,864	3.89

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
6	株式会社常陽銀行	4,602	3.05
7	ムラババンクケセンブルグエスエー	3,868	2.56
8	ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ・ジャスデック・アカウント	3,493	2.31
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,088	1.38
10	みずほ信託銀行株式会社	1,882	1.25
合 計		87,566	58.02

(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。



NOMURA
Residential Fund



A P P E N D I X

資産規模の推移

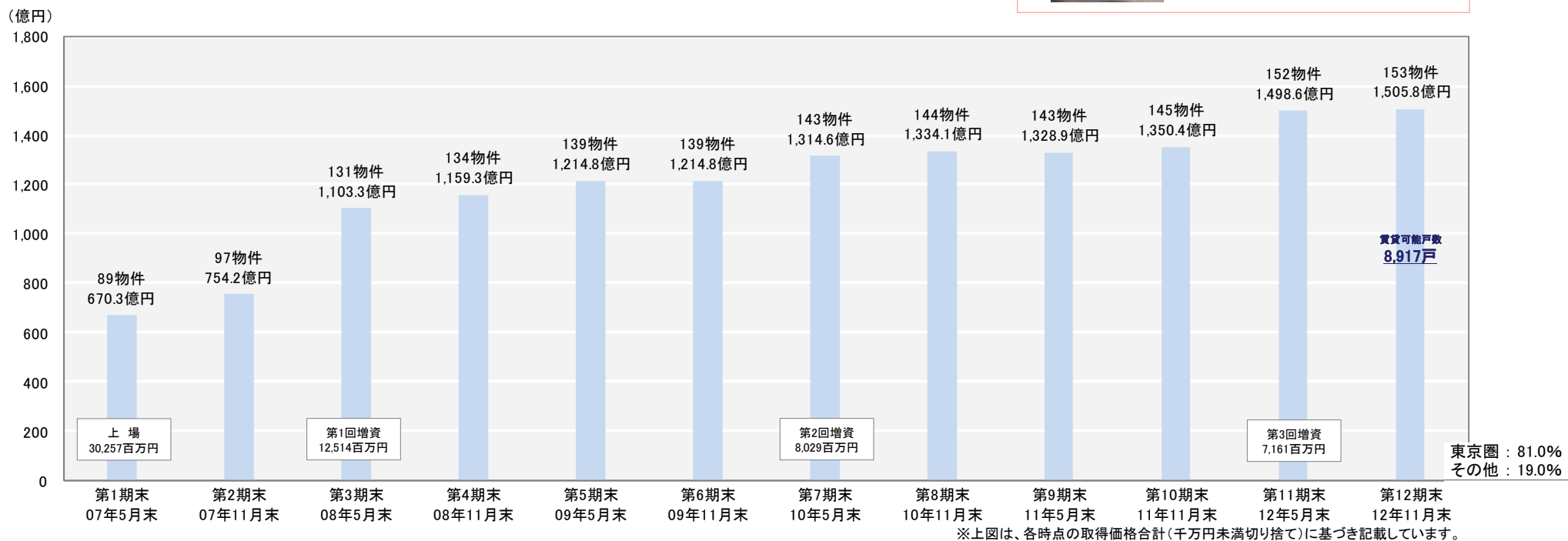
ポートフォリオの着実な成長

物件入替(第12期)



取得：アーバンステージ小金井本町

- ・取得価格：725百万円
- ・鑑定評価額：752百万円
- ・NOI利回り：6.1%
- ・築年数：7.9年



ポートフォリオの概要(第12期[2012年11月期]末時点)

取得価格 150,587 百万円

1住戸当たりの平均賃料 約 95 千円

賃貸可能戸数 8,917 戸

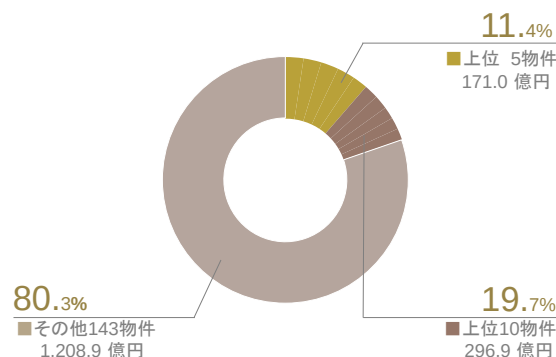
1住戸当たりの平均賃貸可能面積 約 29 m²

ポートフォリオの状況（2012年11月末時点）

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

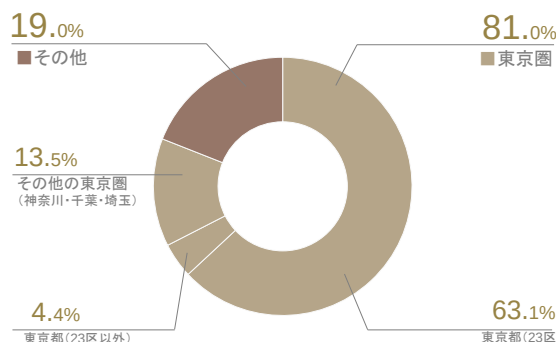
⇒上位10物件 **19.7%**



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

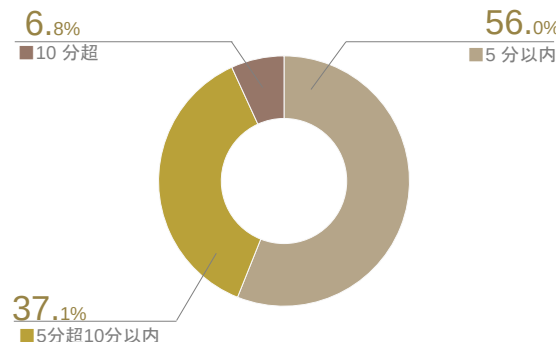
⇒東京圏 **81.0%**



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

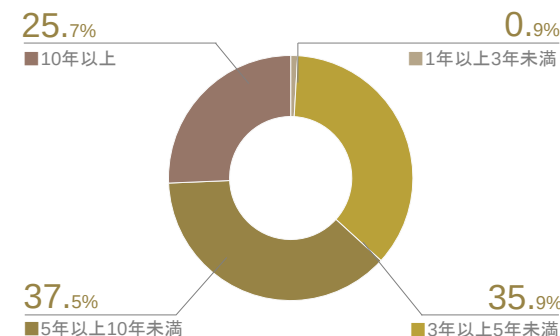
⇒10分以内 **93.2%**



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

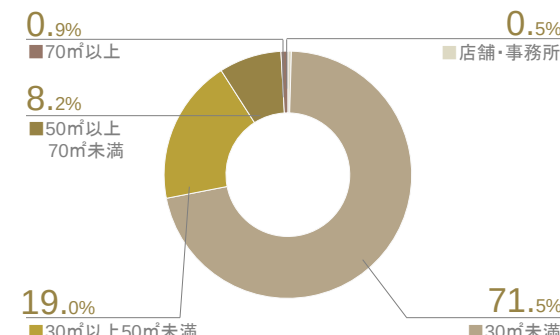
⇒平均築年数 **9.5年**



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

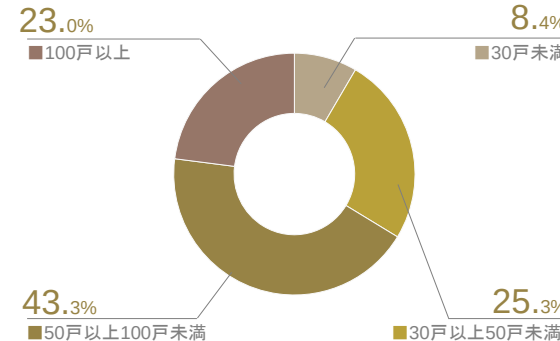
⇒50㎡未満 **90.5%**



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 **58戸**



※ 上記グラフについて、2012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。

第12期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第11期末継続鑑定評価額 (A)※ 141,763 百万円

第12期末継続鑑定評価額 (B) 141,836 百万円

増加額 (B)-(A) + 73 百万円

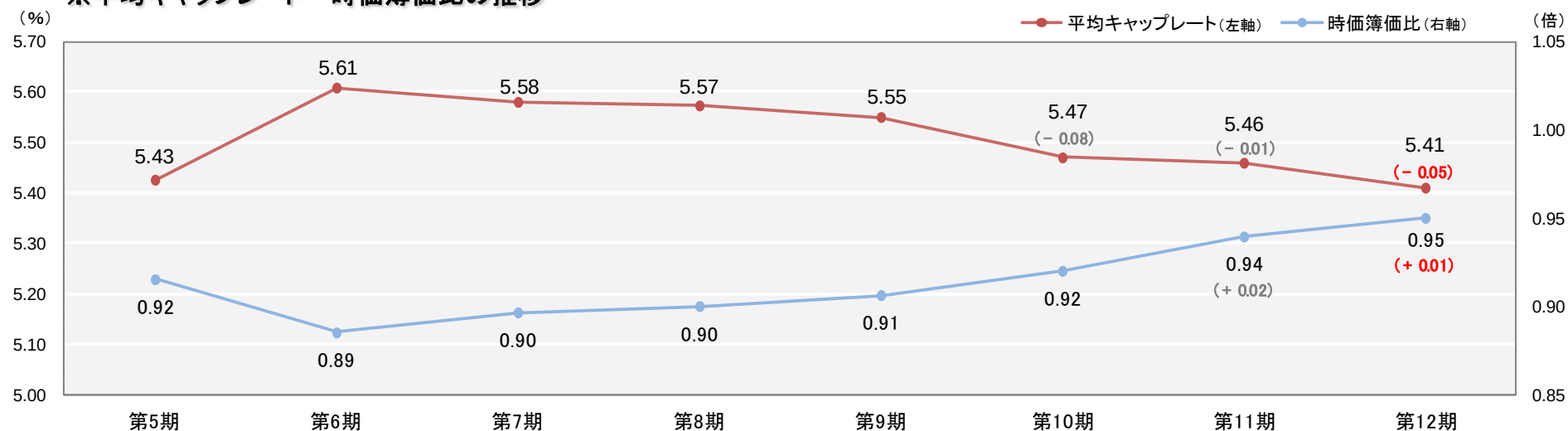
[参考]

● BPS : 469,193 円
● 一口当たりNAV : 415,411 円

鑑定評価の内訳

● 上昇	69 物件	(45.1 %)
● 維持	14 物件	(9.2 %)
● 下落	70 物件	(45.8 %)
合計	153 物件	(100.0 %)

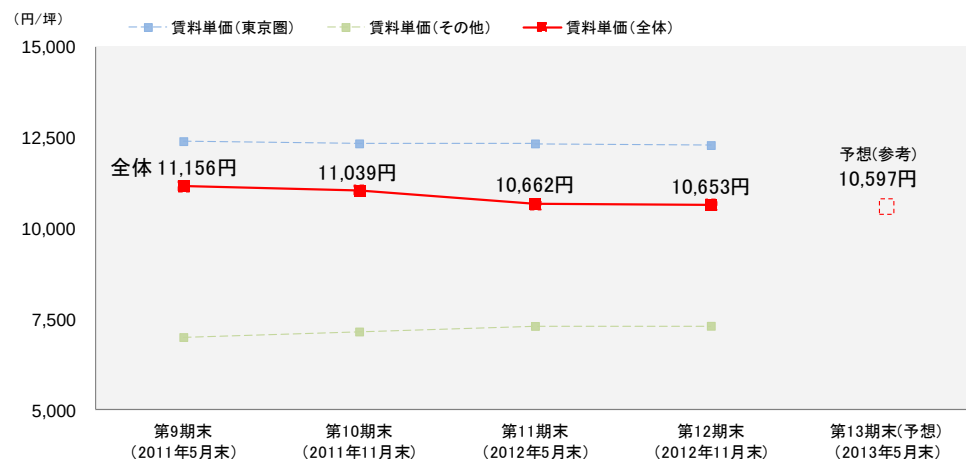
※平均キャップレート・時価簿価比の推移



収益の変動

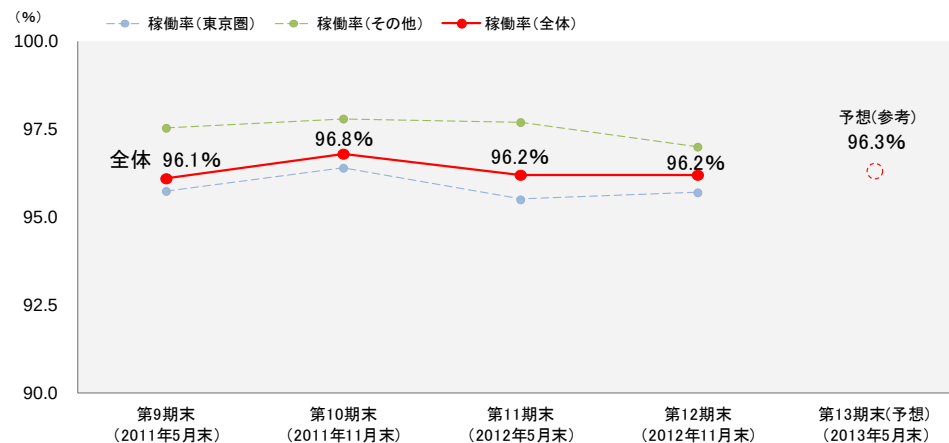
賃料単価と稼働率の推移（第9期末～第13期末(予想)）

<賃料単価>



		第9期末 (2011年5月末)	第10期末 (2011年11月末)	第11期末 (2012年5月末)	第12期末 (2012年11月末)	(参考) 第13期末(予想) (2013年5月末)
賃料単価	(全体)	11,156円	11,039円	10,662円	10,653円	10,597円
内訳	(東京圏)	12,388円	12,326円	12,325円	12,280円	—
	(その他)	6,996円	7,149円	7,302円	7,306円	—

<稼働率>

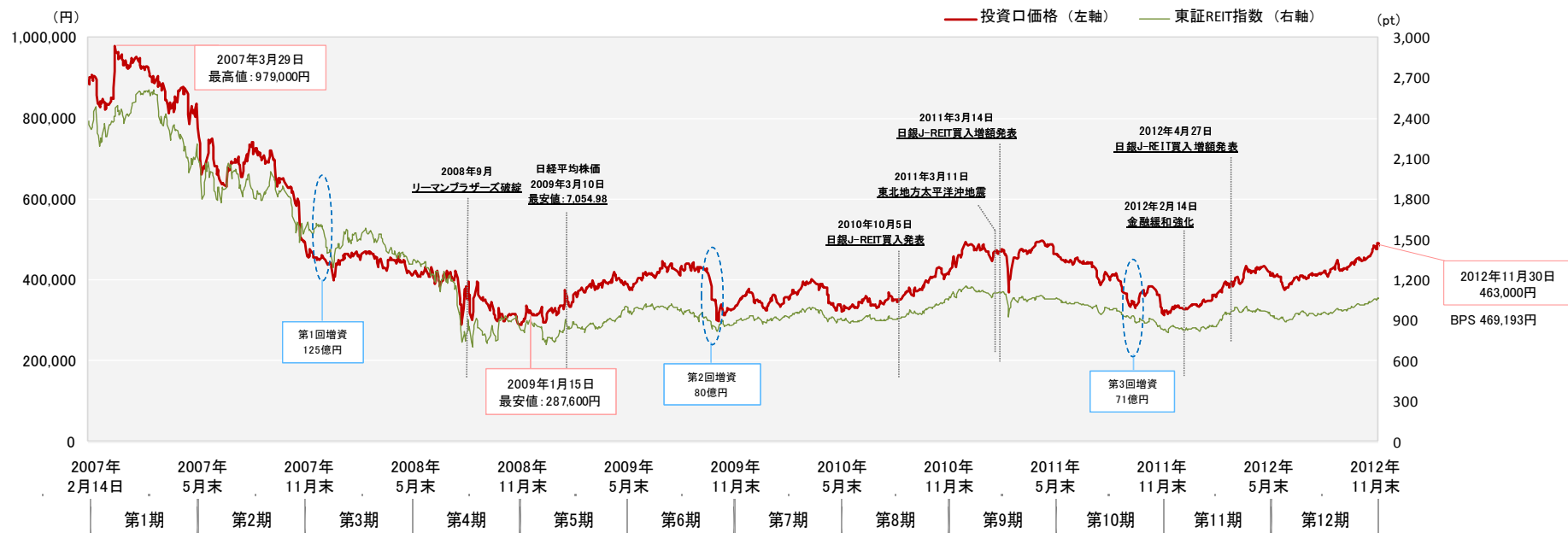


		第9期末 (2011年5月末)	第10期末 (2011年11月末)	第11期末 (2012年5月末)	第12期末 (2012年11月末)	(参考) 第13期末(予想) (2013年5月末)
稼働率	(全体)	96.1%	96.8%	96.2%	96.2%	96.3%
内訳	(東京圏)	95.7%	96.4%	95.5%	95.7%	—
	(その他)	97.5%	97.8%	97.7%	97.0%	—

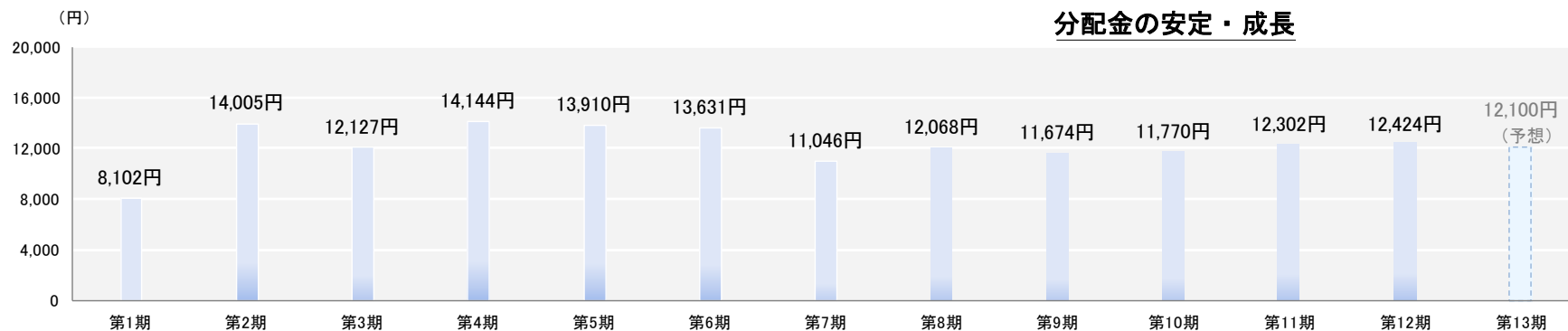
		第9期末 (2011年5月末)	第10期末 (2011年11月末)	第11期末 (2012年5月末)	第12期末 (2012年11月末)	(参考) 第13期末(予想) (2013年5月末)
入替率	(全体)	14.8%	9.7%	14.8%	9.7%	12.1%

投資口価格と分配金の推移

投資口価格の推移



分配金の推移





ポートフォリオ物件一覧（2012年11月末時点）

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)	2012年11月末 稼働率(%)
1	プライムフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.3	2,950.11	106	99.3
2	プライムフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.7	1,151.34	44	100.0
3	プライムフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.6	958.98	31	94.5
4	プライムフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.5	638.70	30	96.7
5	プライムフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.5	934.39	41	100.0
6	プライム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	プライムフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	1.5	3,055.21	110	99.2
8	プライムフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.0	1,793.43	70	100.0
9	プライムフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.7	1,450.91	60	98.5
10	プライムフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.7	1,102.20	41	100.0
11	プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	0.9	1,277.82	48	92.6
12	プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.8	1,541.64	67	98.5
13	プライムフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	2.0	4,051.72	169	99.0
14	プライムフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.5	752.09	35	91.5
15	プライムフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.6	1,209.56	55	100.0
16	プライムフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.4	830.55	35	94.9
17	プライムフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.8	1,191.08	55	98.2
18	プライムフラット富士見台	東京都練馬区	1,370,000	0.9	2,222.05	94	100.0
19	プライムフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.3	2,685.39	79	100.0
20	プライムフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.6	3,118.12	113	98.5
21	プライムフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	1.8	4,872.17	200	100.0
22	プライムフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,430,000	0.9	2,219.74	81	93.6
23	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.6	1,062.05	25	94.4
24	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.6	1,107.36	48	95.9
25	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	94.2
26	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	0.8	1,277.04	52	91.5
27	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	93.8
28	プ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	98.9
29	プ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	100.0
30	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	0.9	1,302.42	49	98.0
31	プ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	87.7
32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	100.0
33	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
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.4	2,955.74	99	99.1
35	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.6	1,069.82	42	92.9
36	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	94.3

ポートフォリオ物件一覧（2012年11月末時点）

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)	2012年11月末 稼働率(%)
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	0.9	1,459.86	60	95.5
38	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	97.9
39	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	100.0
40	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	100.0
41	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
42	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	95.2
43	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	90.9
44	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	91.3
45	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	97.3
46	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.4	961.25	46	100.0
47	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	95.0
48	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.5	1,190.70	54	96.3
49	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.4	834.90	46	97.8
50	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	93.3
51	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	90.2
52	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
53	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
54	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.5	3,207.92	118	97.5
55	プ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
56	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.4	813.52	40	95.0
57	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	0.8	1,886.50	77	90.9
58	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
59	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	100.0
60	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.4	905.81	45	80.0
61	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	86.8
62	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
63	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.6	1,264.84	60	86.7
64	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	80.8
65	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
66	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	97.3
67	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	93.3
68	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	96.7
69	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	87.3
70	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	1.0	1,905.39	68	98.6
71	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.3	650.60	38	97.4
72	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.3	996.81	16	100.0

ポートフォリオ物件一覧（2012年11月末時点）

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)	2012年11月末 稼働率(%)
73	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.5	4,524.00	145	95.9
74	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	1.5	3,600.61	46	96.5
75	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.3	5,926.17	124	100.0
76	アーバンステージ本郷杏岐坂	東京都文京区	647,000	0.4	662.58	27	100.0
77	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.4	1,237.98	18	88.6
78	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	90.8
79	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.4	1,053.39	28	95.6
80	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	362,000	0.2	567.20	34	91.3
81	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	0.6	1,739.86	37	99.1
82	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	0.5	1,018.72	47	97.0
83	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	85.9
84	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	91.2
85	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	96.0
86	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.2	507.52	28	90.0
87	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	96.2
88	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.8	1,773.05	54	97.6
89	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.4	722.70	45	100.0
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.7	1,782.26	93	90.1
91	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.6	1,536.59	94	96.8
92	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	1.0	2,456.48	95	94.8
93	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	92.9
94	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,080,000	0.7	1,746.20	107	98.2
95	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	75.3
96	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.3	1,108.91	55	90.9
97	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	940,000	0.6	1,884.62	78	100.0
98	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	94.3
99	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	96.5
100	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	940,000	0.6	1,742.64	68	92.9
101	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	95.4
102	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.1	455.19	26	96.4
103	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	1,740,000	1.2	4,141.56	77	88.5
104	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	89.1
105	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	1.6	5,999.80	98	96.6
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.1	2,961.06	80	96.8
107	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市	725,000	0.5	1,604.72	43	97.3
108	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

ポートフォリオ物件一覧（2012年11月末時点）

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)	2012年11月末 稼働率(%)
109	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	1,370,000	0.9	2,610.05	91	83.3
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.4	3,691.28	56	96.8
111	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.8	1,706.46	80	100.0
112	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	100.0
113	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	88.9
114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	357,000	0.2	682.05	41	85.5
115	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	86.5
116	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
117	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	96.9
118	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	87.0
119	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
120	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	948,000	0.6	1,766.47	77	100.0
東京圏 小計			121,960,000	81.0	177,653.15	6,542	95.7
121	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.5	1,861.56	60	100.0
122	プ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
123	プ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	99.0
124	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	85.7
125	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.2	1,155.60	36	92.9
126	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
127	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
128	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
129	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.4	2,114.53	54	98.4
130	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	94.5
131	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	100.0
132	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
133	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.3	1,773.90	36	97.2
134	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	96.4
135	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	100.0
136	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
137	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.5	1,571.04	46	90.3
138	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
139	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	0.8	2,502.11	104	99.0
140	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	95.8
141	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	94.8
142	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	93.1
143	アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	3,500,000	2.3	15,459.57	310	97.2
144	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	1,450,000	1.0	5,094.29	114	98.0

ポートフォリオ物件一覧（2012年11月末時点）

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)	2012年11月末 稼働率(%)
145	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000	0.6	4,251.91	65	100.0
146	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	1,250,000	0.8	3,541.43	101	94.3
147	アーバンステージ泉	名古屋市東区	2,800,000	1.9	7,543.10	250	99.1
148	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	906,000	0.6	2,373.10	80	92.2
149	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	96.9
150	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.2	897.84	34	84.8
151	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	96.7
152	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	98.4
153	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	88.4
その他 小計			28,627,696	19.0	85,228.38	2,375	97.0
合 計			150,587,696	100.0	262,881.53	8,917	96.2

各種財務指標の推移

項目		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業収益	百万円	4,323	4,466	4,510	4,445	5,250	5,174
営業利益	百万円	2,037	2,150	2,177	2,098	2,507	2,452
当期純利益	百万円	1,386	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
総資産	百万円	138,755	140,614	140,534	140,152	156,780	156,703
有利子負債総額	百万円	73,046	74,676	74,606	74,216	83,182	83,092
純資産	百万円	63,186	63,314	63,265	63,277	70,818	70,836
総資産経常利益率（ROA）	%	2.0	2.2	2.2	2.1	2.4	2.4
純資産当期純利益率（ROE）	%	4.4	4.8	4.6	4.7	5.2	5.3
期末自己資本比率	%	45.5	45.0	45.0	45.1	45.2	45.2
LTV	%	52.6	53.1	53.1	53.0	53.1	53.0
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.4	3.5	3.4	3.6	4.3	4.5
加重平均金利	%	1.61	1.62	1.61	1.47	1.28	1.27
長期借入金残存年数	年	2.4	2.1	2.8	2.5	3.0	3.0
賃貸NOI	百万円	3,300	3,459	3,452	3,424	4,016	4,010
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.02	5.19	5.20	5.06	5.34	5.31
FFO	百万円	2,174	2,305	2,251	2,285	2,817	2,850
物件数	物件	143	144	143	145	152	153
取得価格合計	百万円	131,462	133,416	132,890	135,046	149,862	150,587
貸借対照表計上額	百万円	133,272	134,701	133,564	135,196	150,099	149,972
鑑定価格合計	百万円	119,471	121,231	121,042	124,512	141,011	141,836
1口当たりNAV	千円	393	397	404	418	408	415

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12期末時点）

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13期 (2013年5月期)	7,190百万円	4金融機関	1,600百万円	1.51625%	2009年12月3日	2012年12月3日	短期借入金 13,552百万円
		3金融機関	5,500百万円	1.83625%	2008年5月23日	2013年5月23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14期 (2013年11月期)	6,362百万円	3金融機関	5,472百万円	1.74250%	2008年9月29日	2013年9月29日	
		1金融機関	800百万円	1.99875%	2007年9月27日	2013年9月30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15期 (2014年5月期)	9,290百万円	2金融機関	2,000百万円	2.14360%	2007年2月27日	2014年2月27日	長期借入金 59,540百万円
		1金融機関	2,000百万円	2.13625%	2007年2月27日	2014年2月27日	
		3金融機関	1,700百万円	0.88417% (注4)	2011年8月26日	2014年2月27日	
		6金融機関	3,500百万円	0.88417% (注4)	2011年9月30日	2014年2月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
第16期 (2014年11月期)	6,660百万円	1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
		6金融機関	3,170百万円	0.81917%	2012年8月27日	2014年8月27日	
		3金融機関	3,400百万円	0.94700%	2011年9月5日	2014年9月5日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
第17期 (2015年5月期)	7,790百万円	1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
		1金融機関	1,000百万円	1.79200%	2010年2月26日	2015年2月26日	
		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)	
第18期 (2015年11月期)	9,790百万円	1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
		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	
		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)	1,350百万円	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)	3,920百万円	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	
	73,092百万円	19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	
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	
	83,092百万円	—	—	—	—	—	

(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12期末時点の利率を記載しています。

投資法人の概要

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

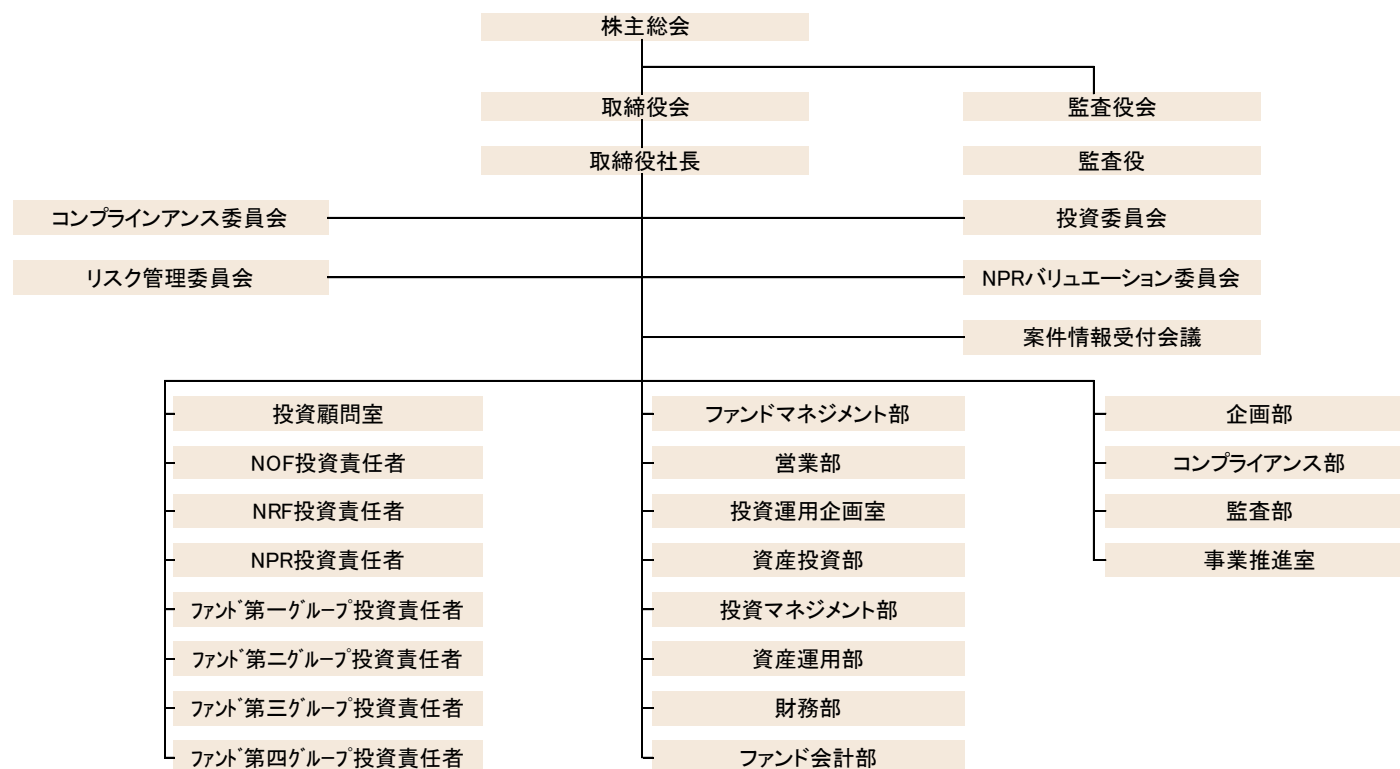
東京証券取引所に上場

運用会社の概要

概況

商号	野村不動産投資顧問株式会社	登録・免許等	金融商品取引業者登録 取引一任代理等認可 宅地建物取引業者免許 貸金業者登録	関東財務局長（金商）第374号 国土交通大臣認可第18号 東京都知事（2）第81679号 東京都知事（1）第31401号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）			
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号			
問合せ先	03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp	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	

組織図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約、資産運用報告等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。