



野村不動産レジデンシャル投資法人

第 15 期
(2014年5月期)

決 算 説 明 会 資 料



ブラウドフラット河原町



ブラウドフラット新大塚



ブラウドフラット鶴見Ⅱ

2014年7月17日



ブラウドフラット蒲田Ⅱ

目次

1. 第15期(2014年5月期)の概要

- | | |
|------------------------|---|
| ■ 第15期(2014年5月期)の決算概要 | 2 |
| ■ 第15期(2014年5月期)のハイライト | 3 |

2. 活動実績および今後の運用方針

- | | |
|----------------------|----|
| ■ 物件入替戦略の継続実施 | 5 |
| ■ 稼働率の推移 | 6 |
| ■ 賃料単価の推移 | 7 |
| ■ 賃料単価の推移 エリア別マップ① | 8 |
| ■ 賃料単価の推移 エリア別マップ② | 9 |
| ■ 物件名称の統一化およびPM会社の合併 | 10 |
| ■ 財務の状況 | 11 |
| ■ 今後の運用戦略 | 12 |

APPENDIX

3. 第15期(2014年5月期)決算の詳細

- | | |
|------------------------|----|
| ■ 損益計算書 | 15 |
| ■ 貸借対照表 | 16 |
| ■ 第16期(2014年11月期)の業績予想 | 17 |
| ■ 資産規模の推移 | 18 |
| ■ 投資主の状況 | 19 |
| ■ 第15期末継続鑑定評価額の状況 | 20 |
| ■ 投資口価格と分配金の推移 | 21 |

4. 本投資法人の特長

- | | |
|-------------------|-------|
| ■ NRFの特長 | 23 |
| ■ 賃貸住宅投資の特長 | 24 |
| ■ 「基幹セグメント」への重点投資 | 25 |
| ■ 賃貸住宅マーケット | 26 |
| ■ 多様なソーシング・ルートの活用 | 27 |
| ■ ポートフォリオの分散状況 | 28 |
| ■ 収益の変動 | 29 |
| ■ ポートフォリオマップ(東京圏) | 30 |
| ■ ポートフォリオマップ(その他) | 31 |
| ■ ポートフォリオ物件一覧 | 32～36 |
| ■ 各種財務指標の推移 | 37 |
| ■ 有利子負債の状況 | 38 |
| ■ 投資法人の概要 | 39 |
| ■ 運用会社の概要 | 40 |

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND

July 17, 2014



第 15 期（2014年 5 月期）の概要

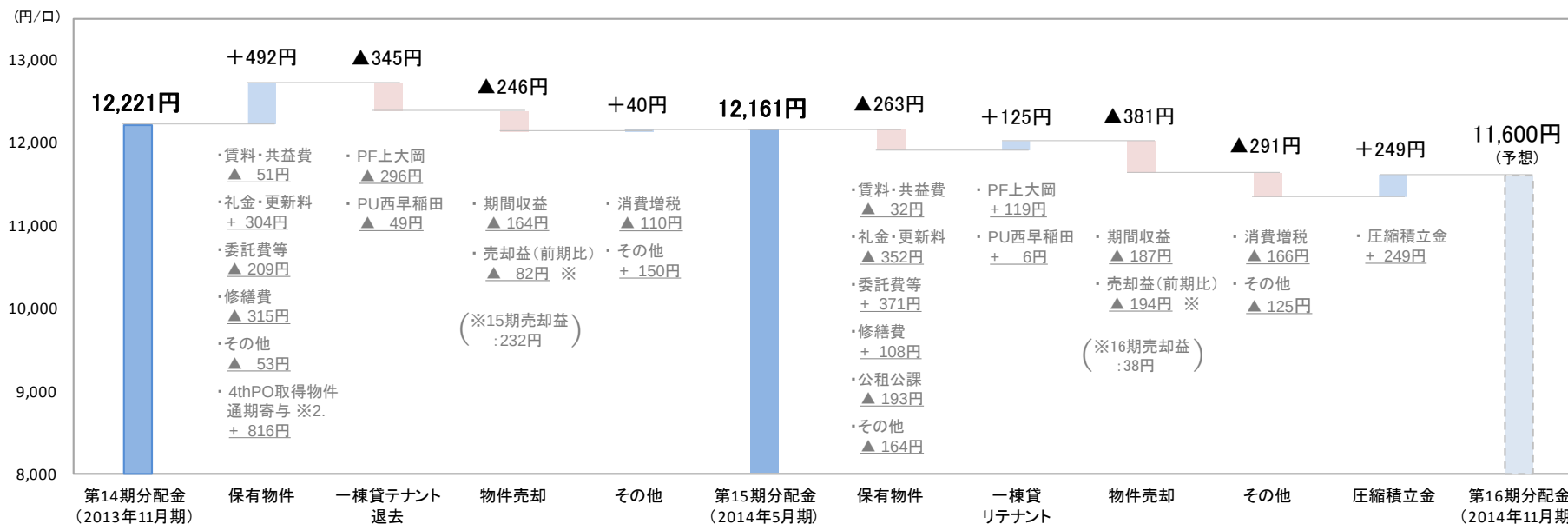
第15期（2014年5月期）の決算概要

当期の業績

	第14期 (2013年11月期)	第15期 (2014年5月期)	増減 (第14期比)	第16期予想 (2014年11月期)	増減 (第15期比)
営業収益	5,406 百万円	5,594 百万円	+ 3.5 %	(予想) 5,406 百万円	▲ 3.3 %
営業利益	2,558 百万円	2,513 百万円	▲ 1.7 %	(予想) 2,382 百万円	▲ 5.2 %
当期純利益	1,965 百万円	1,955 百万円	▲ 0.5 %	(予想) 1,825 百万円	▲ 6.7 %
1口当たり分配金	12,221 円	12,161 円	▲ 0.5 %	(予想) 11,600 円	▲ 4.6 %

(1月発表予想 12,050円/口)

分配金の推移



第15期（2014年5月期）のハイライト

投資

● 物件入替戦略継続

売却



アーバンステージ池上

- ・譲渡価格 : 1,445 百万円
- ・売却時築年数 : 20.2 年



アーバンステージ町屋

- ・譲渡価格 : 230 百万円
- ・売却時築年数 : 26.1 年

16期



アーバンステージ南行徳Ⅳ

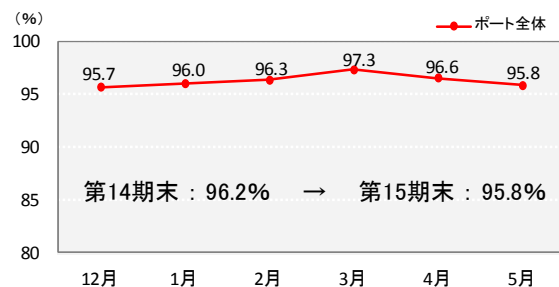
- ・譲渡価格 : 256 百万円
- ・売却時築年数 : 21.2 年

[第15期末ポートフォリオ(全153物件)]

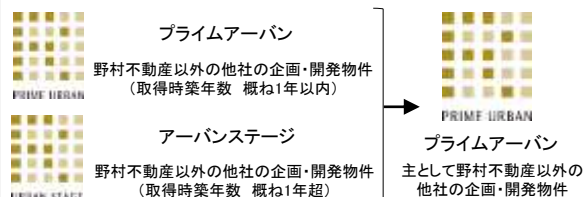
資産規模	:	1,602.4 億円
ポートNOI 利回り	:	5.2 %
築年数	:	10.4 年

運営

● 高稼働率の維持



● 物件名称の統一化

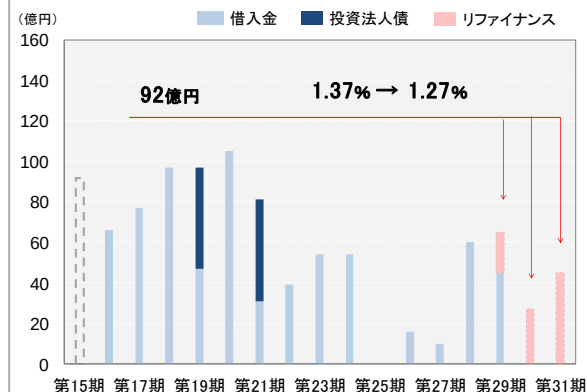


[期中平均稼働率]

	(第14期平均)	(第15期平均)	
ポート全体	96.2%	→ 96.3%	(+0.1pt)
東京圏	95.7%	→ 95.9%	(+0.2pt)
その他	97.4%	→ 97.0%	(▲0.4pt)

財務

● 約92億円のリファイナンス実施



- ・ 長期固定化の推進
- ・ 返済期限の分散
- ・ 金利コストの削減

	(第14期)	(第15期)	
加重平均金利	1.17%	→ 1.16%	(▲0.01pt)
平均残存年数	2.9年	→ 3.2年	(+0.3年)

ポートフォリオの質の向上 + 高稼働率の維持 + 効果的なリファイナンス
安定分配の継続

※1. 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。



活動実績および今後の運用方針

物件入替戦略の継続実施

- ✓ 第8期以降、築年数・商品性等を考慮し物件を譲渡（第15期は、2物件（合計：16.7億円）の譲渡）
- ✓ 譲渡資金により取得余力を創出。

売却

15期



アーバンステージ池上

・譲渡価格 : 1,445 百万円

・売却時築年数 : 20.2 年



アーバンステージ町屋

・譲渡価格 : 230 百万円

・売却時築年数 : 26.1 年

16期



アーバンステージ南行徳Ⅳ

・譲渡価格 : 256 百万円

・売却時築年数 : 21.2 年

- ・築年数経過
- ・収益性低下

実績累計（本書の日付現在）

物件数 **13** 物件 平均NOI利回り **4.3** % ※1.

取得価格 **60.6** 億円 平均築年数 **19.9** 年 ※2.

取得

実績累計

物件数 **7** 物件 平均NOI利回り **6.2** % ※3.

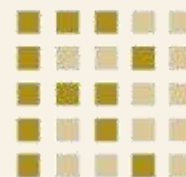
取得価格 **71.7** 億円 平均築年数 **4.7** 年 ※4.

売却資金による再投資

取得余力の創出

- ・築浅
- ・高収益

ポートフォリオの質・収益力の向上



NOMURA
Residential Fund

第15期末ポートフォリオ

物件数 **153** 物件

取得価格 **1,602.4** 億円

ポートNOI利回り **5.2** %

平均築年数 **10.4** 年

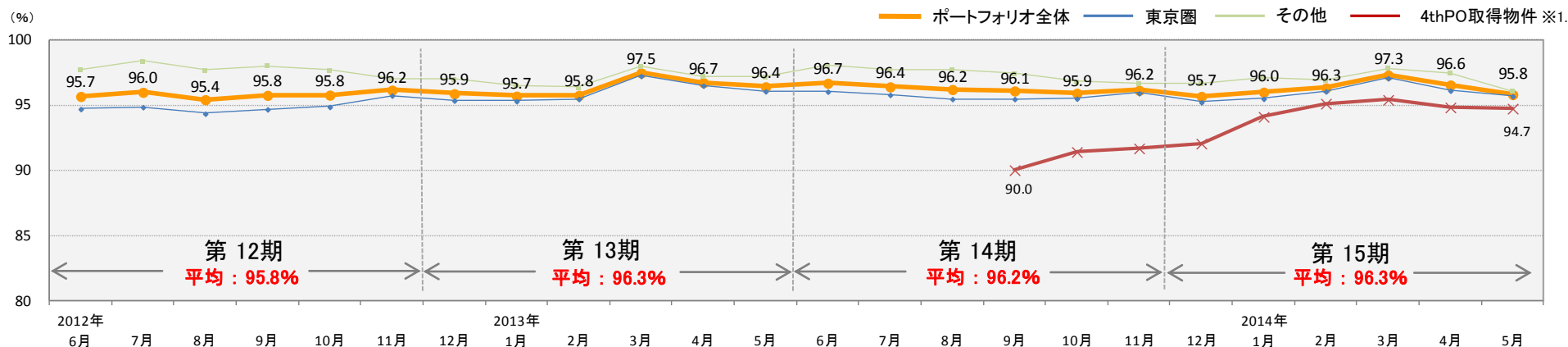
※1. 売却した期のNOIを取得価格で営業日数に応じて加重平均した値を記載しています。
※2. 売却日における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。

※3. 取得時の鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で加重平均した値を記載しています。
※4. 取得日時点における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。
※5. 第3回・第4回公募増資時に取得した物件は、入替戦略に伴うものではないため含めておりません。

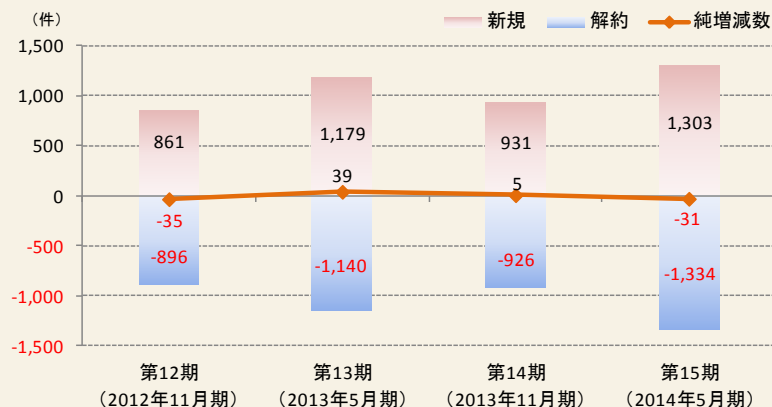
稼働率の推移

- ✓ 稼働率は高水準を維持（第15期平均稼働率:96.3%）
- ✓ 昨年の公募増資時に取得した7物件の稼働率は94.7%まで上昇（取得時+4.7pt）

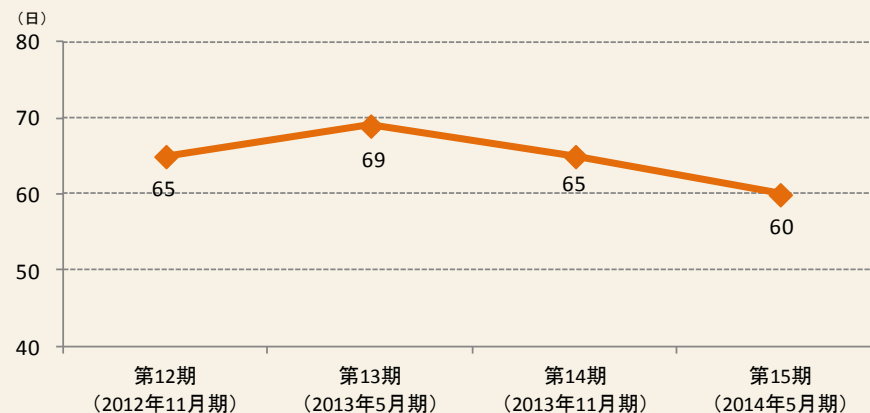
稼働率の推移



入退去戸数の推移



平均空室期間の推移 ※2.

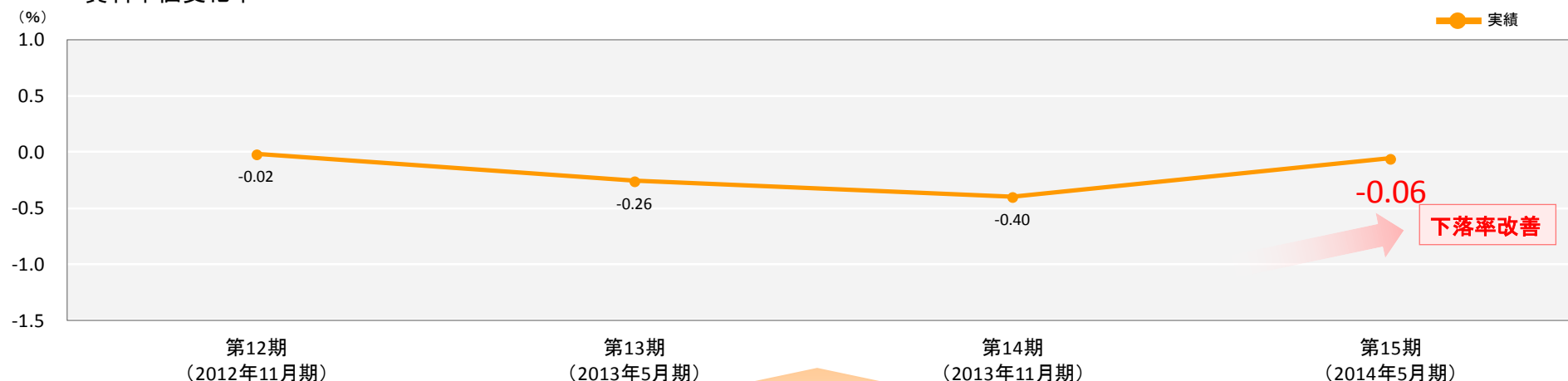


※1. 4thPO取得物件とは2014年9月に取得した「アーバンステージ恵比寿」「アーバンステージ目黒青葉台」「アーバンステージ学芸大学」「アーバンステージ日本橋浜町」「アーバンステージ神楽坂」「アーバンステージ池袋」「アーバンステージ堺筋本町」を指します。 ※2. 従前入居者退去後、新入居者契約までの期間の平均を記載しております。

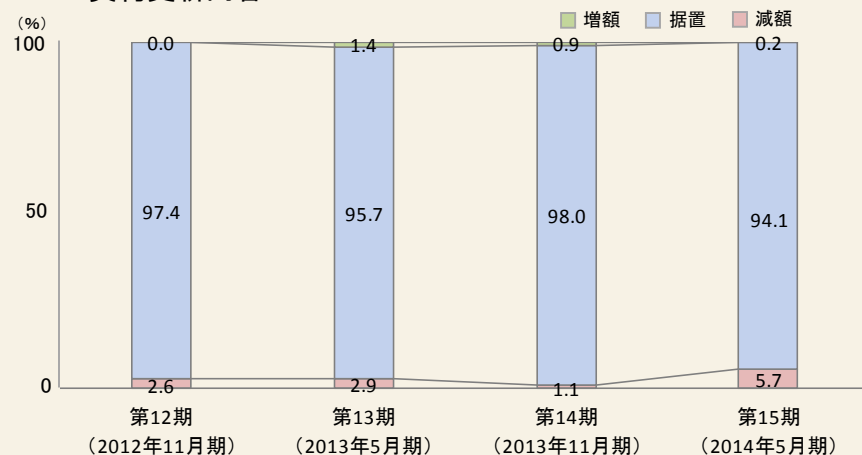
賃料単価の推移

- ✓ 賃料単価の下落率は大きく改善。
- ✓ 新規テナントの入替における、賃料の増額割合も大幅増加。

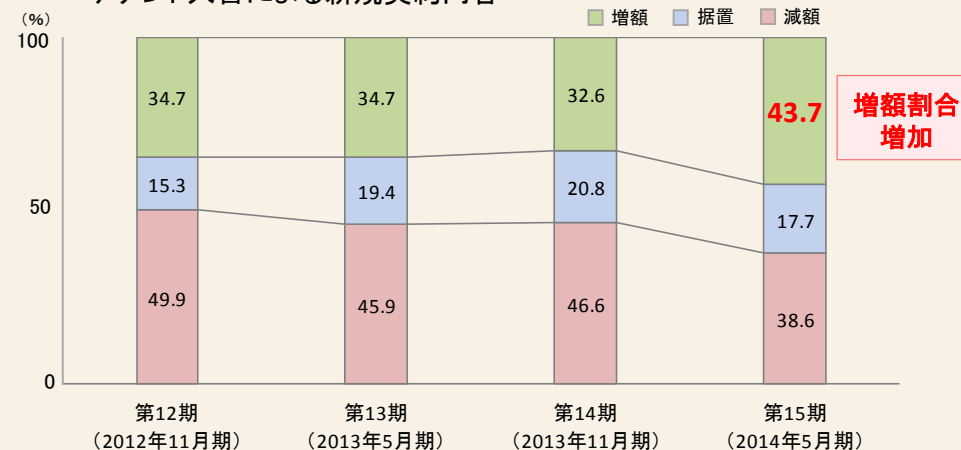
● 賃料単価変化率 ※1.



● 契約更新内容



● テナント入替による新規契約内容



賃料単価の推移 エリア別マップ①

● 昨年（2013年）の入替繁忙期の実績

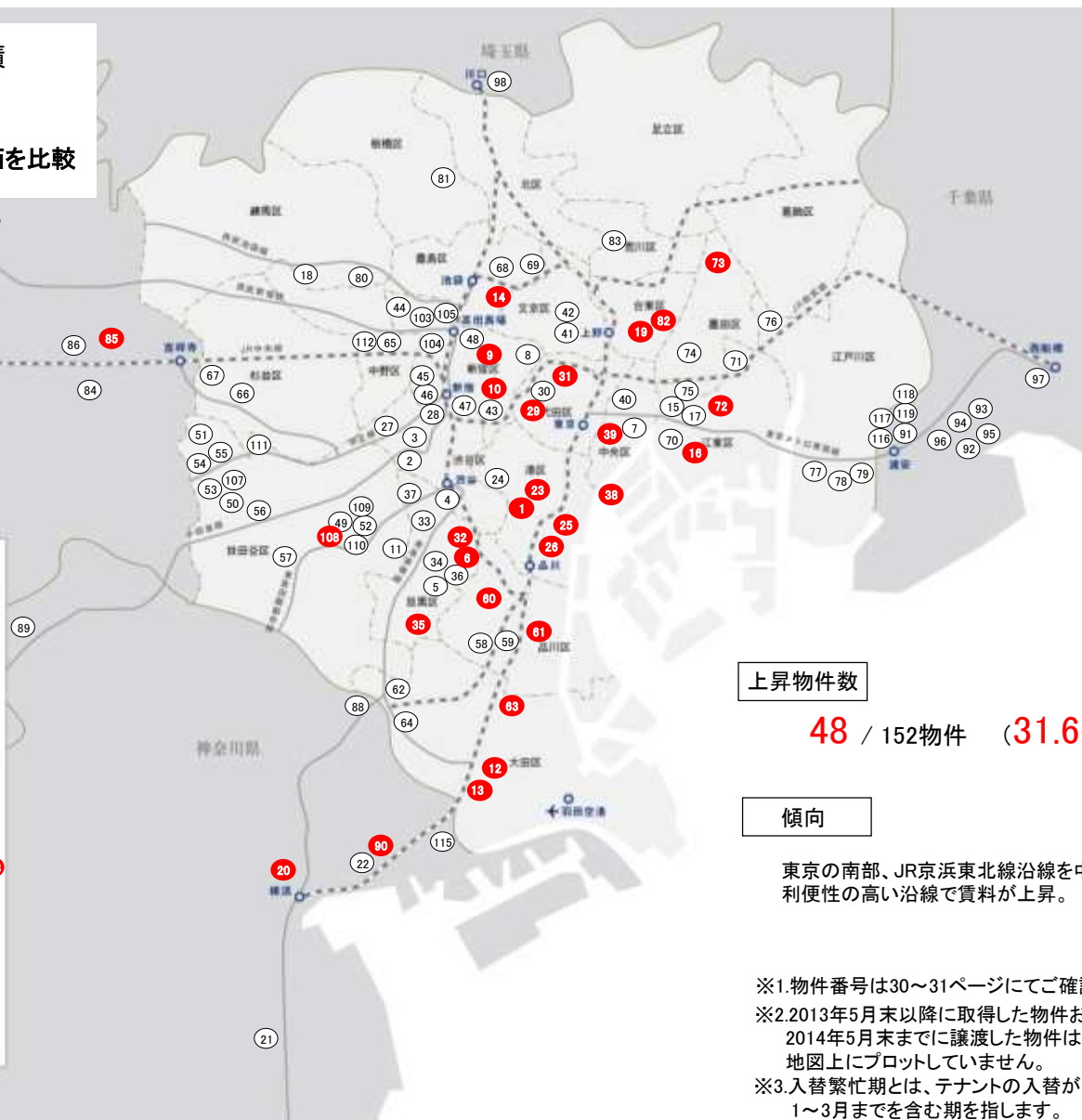
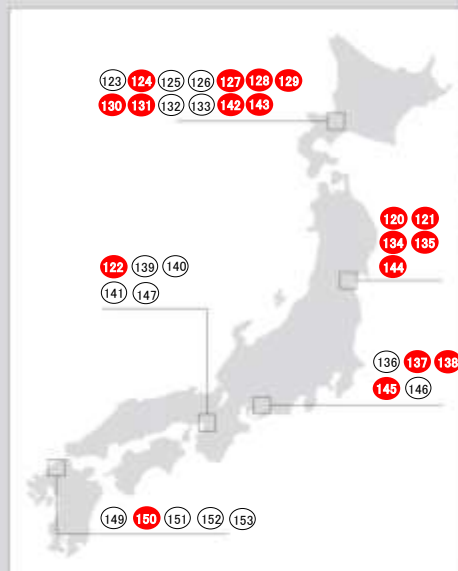
第12期末 入替安定期 時点と
(2014年11月末)

第13期末 入替繁忙期 時点の賃料単価を比較
(2013年5月末)

凡例

100 増額

100 据置・減額



上昇物件数

48 / 152物件 (31.6%)

傾向

東京の南部、JR京浜東北線沿線を中心に
利便性の高い沿線で賃料が上昇。

※1.物件番号は30～31ページにてご確認ください。

※2.2013年5月末以降に取得した物件および、
2014年5月末までに譲渡した物件は
地図上にプロットしていません。

※3.入替繁忙期とは、テナントの入替が活発な
1～3月までを含む期を指します。
入替安定期とは上記期間を含まない期を指します。

賃料単価の推移 エリア別マップ②

● 今年（2014年）の入替繁忙期の実績

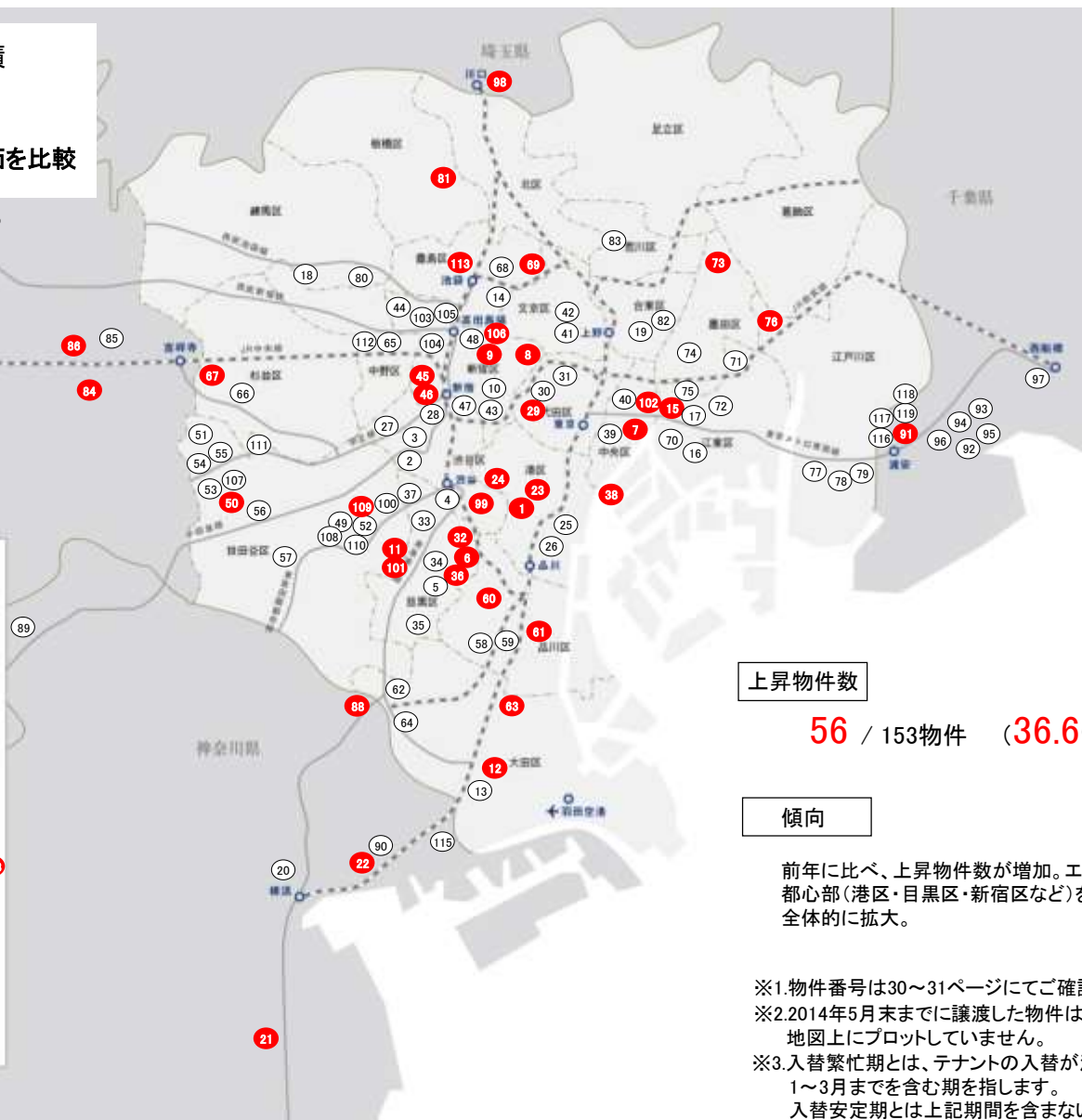
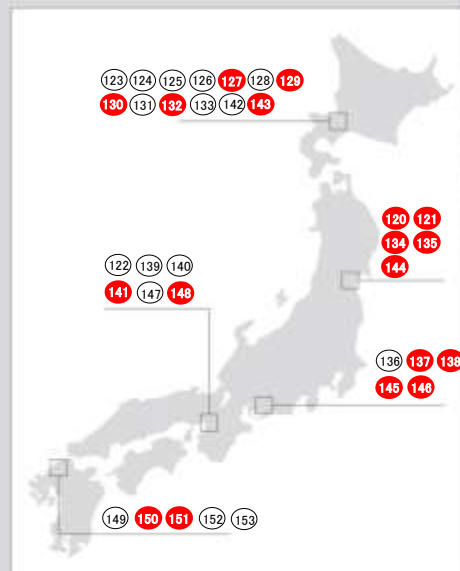
第14期末 入替安定期（2013年11月末） 時点と

第15期末 入替繁忙期（2014年5月末） 時点の賃料単価を比較

凡例

100 増額

100 据置・減額



上昇物件数

56 / 153物件 (36.6%) 前年比 (+5.0pt)

傾向

前年に比べ、上昇物件数が増加。エリアとしては都心部(港区・目黒区・新宿区など)を中心に、全体的に拡大。

※1.物件番号は30～31ページにてご確認ください。

※2.2014年5月末までに譲渡した物件は地図上にプロットしていません。

※3.入替繁忙期とは、テナントの入替が活発な1～3月までを含む期を指します。入替安定期とは上記期間を含まない期を指します。

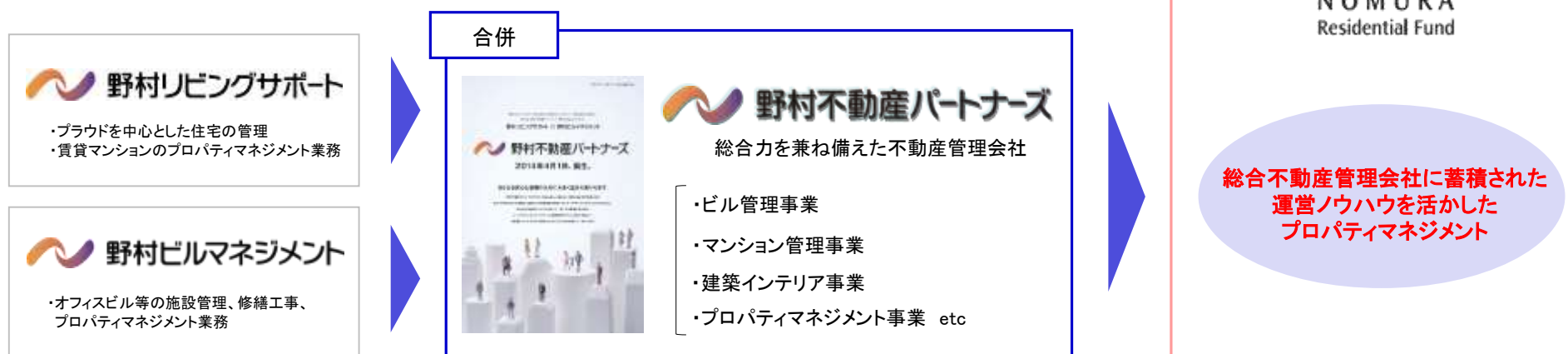
物件名称の統一化およびPM会社の合併

- ✓ 野村不動産以外の他社の企画・開発物件の名称を「プライムアーバン」に統一。
- ✓ スポンサーグループPM会社の「野村リビングサポート」と「野村ビルマネジメント」が合併し「野村不動産パートナーズ」誕生。

物件名称の統一化



スポンサーグループPM会社の合併



財務の状況

有利子負債の状況

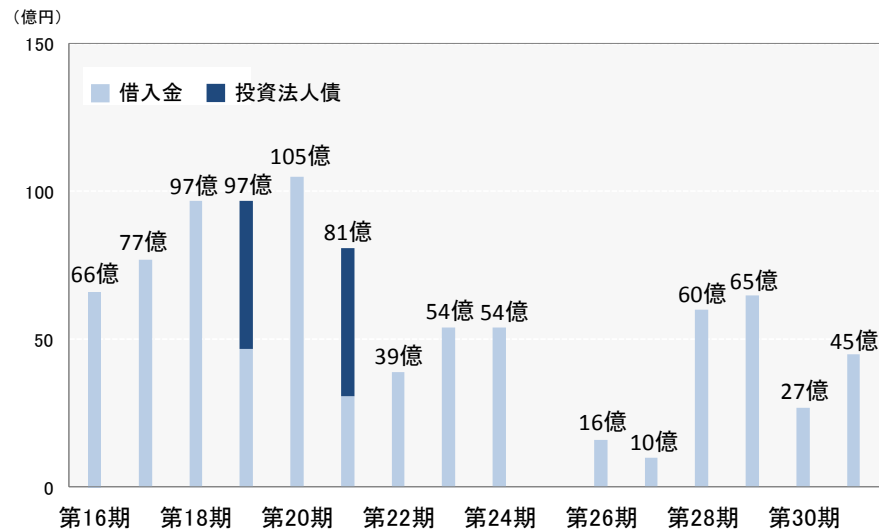
有利子負債の残高	89,750 百万円
有利子負債の平均残存年数	3.2 年
加重平均金利	1.16 %
長期比率	83.9 %
固定金利比率	96.5 %
LTV水準	53.4 %

格付の状況

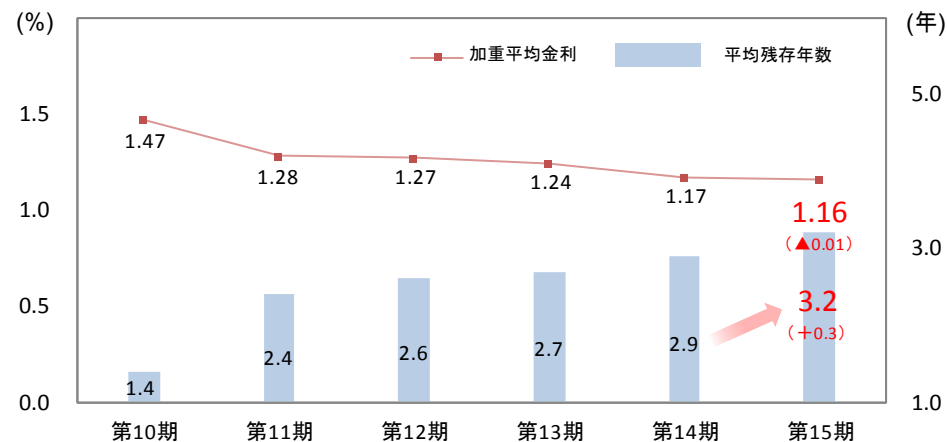
格付機関	格付け内容	備考
JCR	長期発行体格付 : AA	格付けの見通し : 安定的
S&P	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

※1. 有利子負債には、投資法人債を含みます。
 ※2. 「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。
 ※3. 「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



加重平均金利と有利子負債の平均残存年数の推移



今後の運用戦略

投資

売買マーケット

物件取引の増加

利回りの低下傾向

ポートフォリオの質の向上

✓ 入替戦略の継続推進

- ➡ 築年数経過、収益力低下物件の売却
- ➡ 取得余力を活用した物件取得

運営

賃貸マーケット

タイトな需給環境継続

ポートフォリオの収益力の強化

✓ 高稼働率の維持

- ➡ 空室期間の短縮
- ➡ 一棟貸テナント退去物件の早期リースアップ

✓ 募集条件の向上

- ➡ エリア・物件毎の状況を踏まえた積極的運用

財務

金融マーケット

金融緩和政策の継続推進

金利上昇リスク

借入条件の改善

✓ 保守的な財務戦略の継続実施

- ➡ 長期固定化の推進
- ➡ 良好なリレーション継続
- ➡ 金利コストの抑制

安定した分配金水準の維持



APPENDIX



第 15 期（2014年5月期）決算の詳細

損益計算書

区 分	第14期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	第15期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	第15期－第14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	5,406,759	5,594,013	187,254	3.5
不動産賃貸事業収入 ※1	5,356,185	5,556,649	200,463	3.7
賃貸事業収入	5,013,520	5,143,831	130,311	2.6
その他賃貸事業収入	342,665	412,817	70,152	20.5
駐車場収入	134,455	134,802	346	0.3
付帯収益 ※2	140,643	199,126	58,483	41.6
その他不動産賃料収入 ※3	67,566	78,889	11,322	16.8
不動産等売却益	50,573	37,364	▲ 13,208	▲ 26.1
営業費用	2,848,657	3,080,309	231,652	8.1
不動産賃貸事業費用 ※1	2,250,171	2,453,509	203,337	9.0
修繕費 ※4	225,277	300,325	75,047	33.3
公租公課 ※5	260,682	263,900	3,218	1.2
減価償却費	1,012,451	1,053,355	40,904	4.0
その他賃貸事業費用	751,760	835,927	84,167	11.2
資産運用報酬	383,288	399,676	16,388	4.3
その他営業費用 ※6	215,198	227,124	11,926	5.5
営業利益	2,558,101	2,513,704	▲ 44,397	▲ 1.7
営業外収益	4,052	4,173	120	3.0
営業外費用	596,069	561,381	▲ 34,687	▲ 5.8
支払利息	465,349	464,894	▲ 454	▲ 0.1
投資法人債利息	55,751	56,071	319	0.6
その他営業外費用 ※7	74,968	40,415	▲ 34,553	▲ 46.1
経常利益	1,966,085	1,956,496	▲ 9,588	▲ 0.5
税引前当期純利益	1,966,085	1,956,496	▲ 9,588	▲ 0.5
法人税等	951	974	22	2.4
当期純利益	1,965,133	1,955,522	▲ 9,611	▲ 0.5
前期繰越利益	67	64	▲ 2	▲ 4.3
当期末処分利益	1,965,201	1,955,587	▲ 9,614	▲ 0.5
分配金総額	1,965,136	1,955,488	▲ 9,648	▲ 0.5

※ 参考(第15期)

1. 不動産賃貸事業損益	:	3,103,140 千円 (前期増減: ▲2,874 千円)
2. 付帯収益		
礼金	:	79,221 千円
更新料	:	103,355 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	:	300,325 千円
資本的支出	:	95,742 千円
合計	:	396,067 千円
5. 公租公課 (期末保有153物件)		
対象物件	:	146 物件
対象外	:	7 物件 (年額概算: 37,171 千円)
合計	:	153 物件
6. その他営業費用		
事務委託手数料	:	40,023 千円
役員報酬	:	4,800 千円 等
7. その他営業外費用		
融資関連費用	:	30,523 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14期		第15期	
	平成25年11月30日現在		平成26年 5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	7,711,933	4.6	10,083,755	6.0
現金及び預金	6,791,327	4.0	9,400,388	5.6
信託現金及び信託預金	802,795	0.5	565,037	0.3
その他の流動資産	117,810	0.1	118,329	0.1
固定資産	160,267,808	95.4	157,824,052	94.0
有形固定資産 ※1	160,228,831	95.4	157,793,123	94.0
不動産	126,536,617	75.3	135,258,525	80.5
建物	59,364,412	35.3	61,457,903	36.6
土地	67,172,205	40.0	73,800,621	43.9
信託不動産	33,683,356	20.0	22,534,598	13.4
信託建物	10,762,391	6.4	7,324,455	4.4
信託土地	22,920,964	13.6	15,210,142	9.1
建設仮勘定	8,857	0.0	-	-
無形固定資産	2,058	0.0	1,537	0.0
その他の無形固定資産	2,058	0.0	1,537	0.0
投資その他の資産	36,918	0.0	29,391	0.0
敷金及び保証金	10,819	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	26,098	0.0	18,512	0.0
繰延資産	39,972	0.0	32,702	0.0
投資法人債発行費	39,972	0.0	32,702	0.0
資産合計	168,019,715	100.0	167,940,510	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	169,119	11,326	(1,053)	157,793
建物	70,982	9,524	(925)	61,457
土地	73,800	-	-	73,800
信託建物	9,126	1,801	(127)	7,324
信託土地	15,210	-	-	15,210

負債および純資産の部

区 分	第14期		第15期	
	平成25年11月30日現在		平成26年 5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	17,410,010	10.4	15,966,300	9.5
営業未払金	259,584	0.2	313,873	0.2
1年内返済予定の長期借入金 ※2	15,950,000	9.5	14,450,000	8.6
未払金	342,714	0.2	295,373	0.2
未払法人税等	753	0.0	51,893	0.0
未払費用	129,601	0.1	115,670	0.1
前受金	722,407	0.4	725,084	0.4
預り金	4,949	0.0	14,403	0.0
固定負債	75,373,449	44.9	76,747,569	45.7
投資法人債 ※2	10,000,000	6.0	10,000,000	6.0
長期借入金 ※2	63,890,000	38.0	65,300,000	38.9
預り敷金及び保証金	1,101,348	0.7	1,175,682	0.7
信託預り敷金及び保証金	382,100	0.2	271,886	0.2
負債合計	92,783,459	55.2	92,713,869	55.2
投資主資本	75,236,255	44.8	75,226,641	44.8
出資総額	73,231,053	43.6	73,231,053	43.6
剰余金	2,005,201	1.2	1,995,587	1.2
純資産合計	75,236,255	44.8	75,226,641	44.8
負債純資産合計	168,019,715	100.0	167,940,510	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) 89,750

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}}$ 53.4%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 83.9%

第16期（2014年11月期）の業績予想

区分	第15期実績 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	第16期予想 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	増 減 金 額 (百万円)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	
営業収益	5,594	5,406	▲ 188
不動産賃貸事業収入	5,556	5,400	▲ 156
不動産等売却益	37	6	▲ 31
営業費用	3,080	3,024	▲ 56
不動産賃貸事業費用	2,453	2,349	▲ 104
うち修繕費	300	257	▲ 43
うち公租公課	263	292	29
うち減価償却費	1,053	1,057	4
資産運用報酬	399	393	▲ 6
その他営業費用	227	282	55
営業利益	2,513	2,382	▲ 131
営業外収益	4	-	▲ 4
営業外費用	561	555	▲ 6
うち支払利息 等	520	519	▲ 1
経常利益	1,956	1,826	▲ 130
当期純利益	1,955	1,825	▲ 130
期末発行済投資口数 (口)	160,800	160,800	-
1口当たり分配金 (円)	12,161	11,600	▲ 561
期末物件数 (物件)	153	152	▲ 1
期末賃貸可能面積 (㎡)	274,346.62	273,811.54	▲ 535
期中平均稼働率 (%)	96.3	95.9	▲ 0.4

前 提 条 件	
【物件数・取得価格総額】	
物件数	: 152 物件
取得価格総額	: 159,991 百万円
【修繕工事】	
第15期は396百万円(うち資本的支出 95百万円)	
例)PU武蔵小金井(大規模修繕工事)	: 62 百万円
PU勝どき (給水管更正工事)	: 17 百万円
第16期は374百万円(うち資本的支出117百万円)	
例)PU武蔵小金井 (エントランスリニューアル工事)	: 19 百万円
US新宿落合 (大規模修繕工事)	: 22 百万円
【借入】	
有利子負債残高(本日現在)	: 87,910 百万円
第16期返済期限到来有利子負債(本日以降)	
借換(平成26年8月、9月)	: 4,730 百万円
返済(平成26年8月)	: 90 百万円

資産規模の推移

- ✓ 単身・DINKS世帯をターゲットとした物件への集中投資
- ✓ ポートフォリオは上場時の約2.4倍に着実に成長

ポートフォリオの概要（第15期〔2014年5月期〕末時点）

取得価格 160,247 百万円

物件数 153 物件

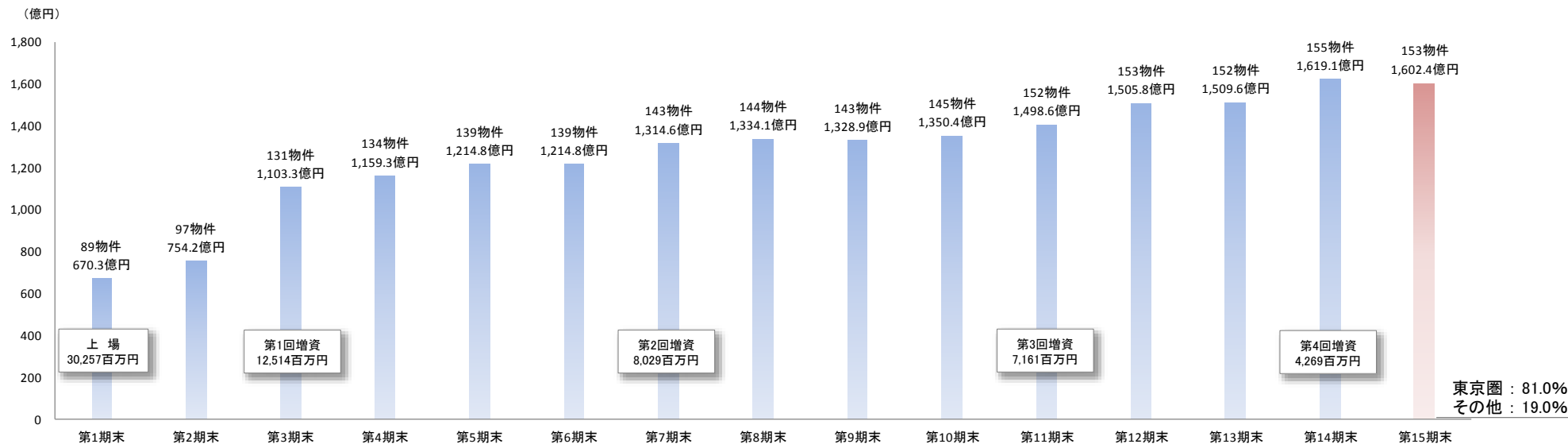
賃貸可能面積 274,346.62 m²

賃貸可能戸数 9,149 戸

一戸当たりの平均賃料 約 97 千円

一戸当たりの平均賃貸可能面積 約 29.9 m²

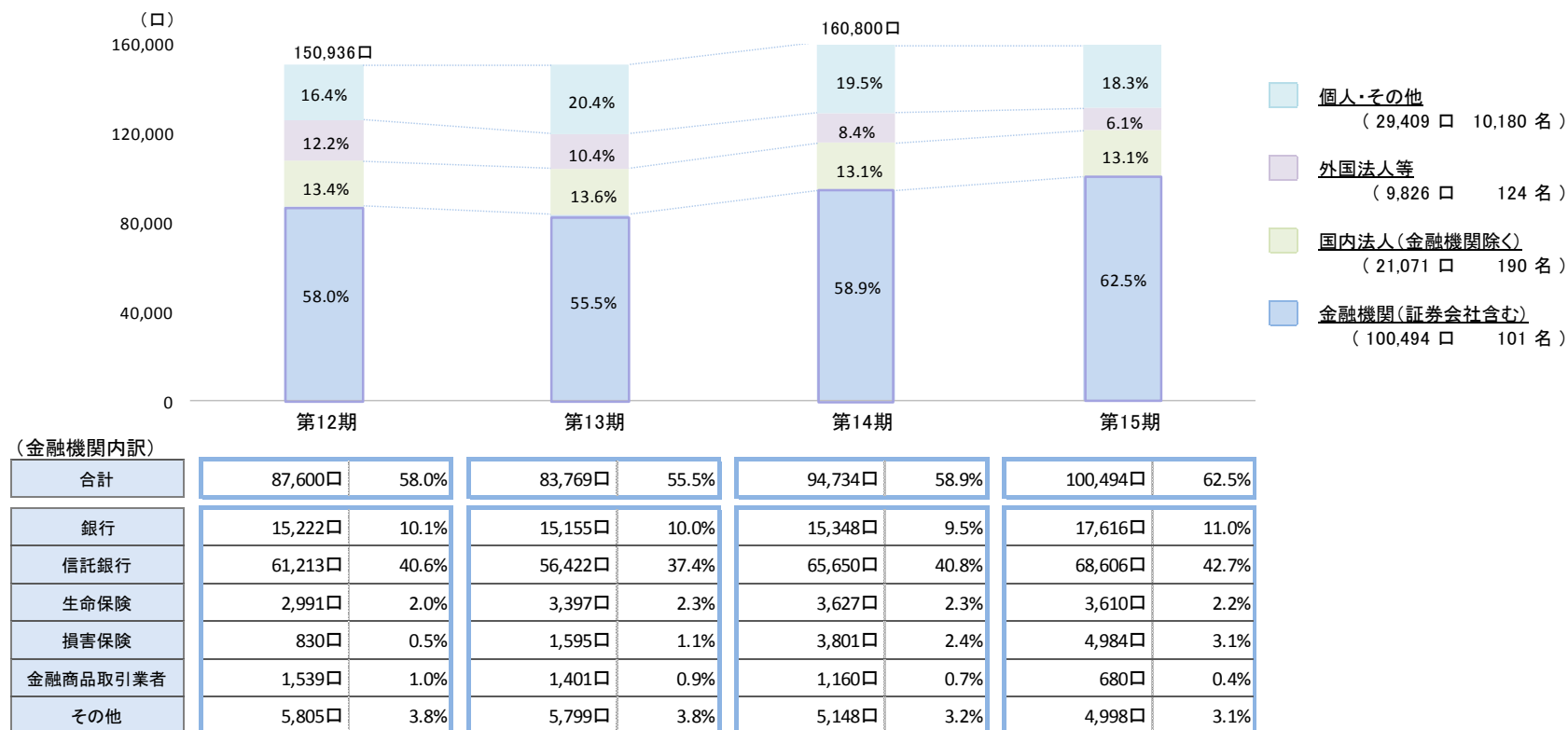
ポートフォリオの着実な成長



※上のグラフは各期末時点の取得価格合計(千万円未満切り捨て)に基づき記載しています。

投資主の状況

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)	45,540	28.32
2	野村不動産株式会社	15,240	9.48
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,049	5.01
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,076	3.16
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,036	3.13

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
6	富士火災海上保険株式会社	3,212	2.00
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,010	1.87
8	株式会社常陽銀行	2,502	1.56
9	株式会社福井銀行	1,987	1.24
10	株式会社北陸銀行	1,867	1.16
合 計		91,519	56.91

※ 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。

第15期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第14期末継続鑑定評価額 (A)※ 154,018 百万円

第15期末継続鑑定評価額 (B) 156,322 百万円

増加額 (B)-(A) 2,304 百万円

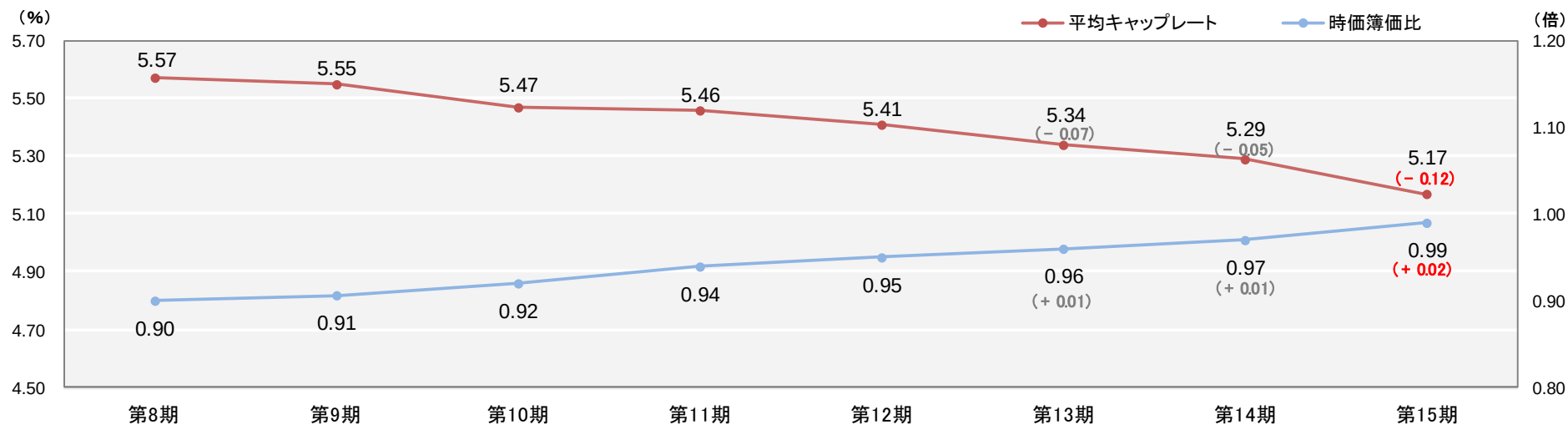
[参考]

● BPS	:	467,827 円
● 一口当たりNAV	:	458,678 円

鑑定評価の内訳

● 上昇	136 物件	(88.9 %)
● 維持	4 物件	(2.6 %)
● 下落	13 物件	(8.5 %)
合計	153 物件	(100.0 %)

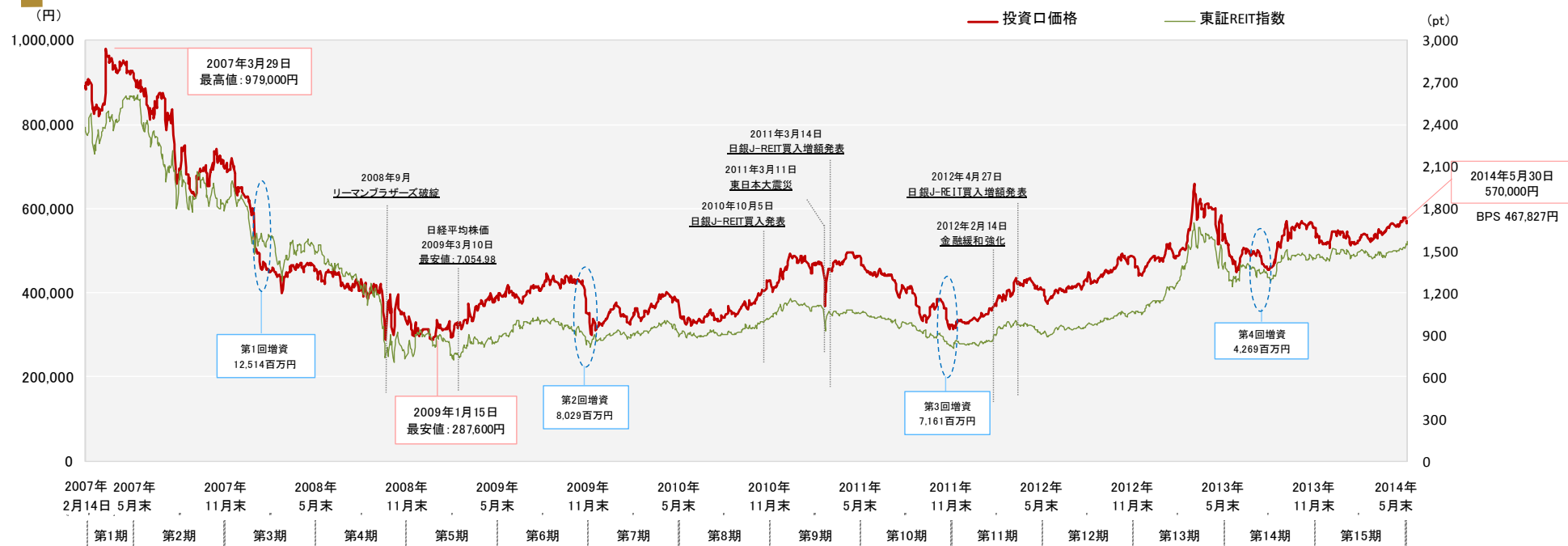
平均キャップレート・時価簿価比の推移



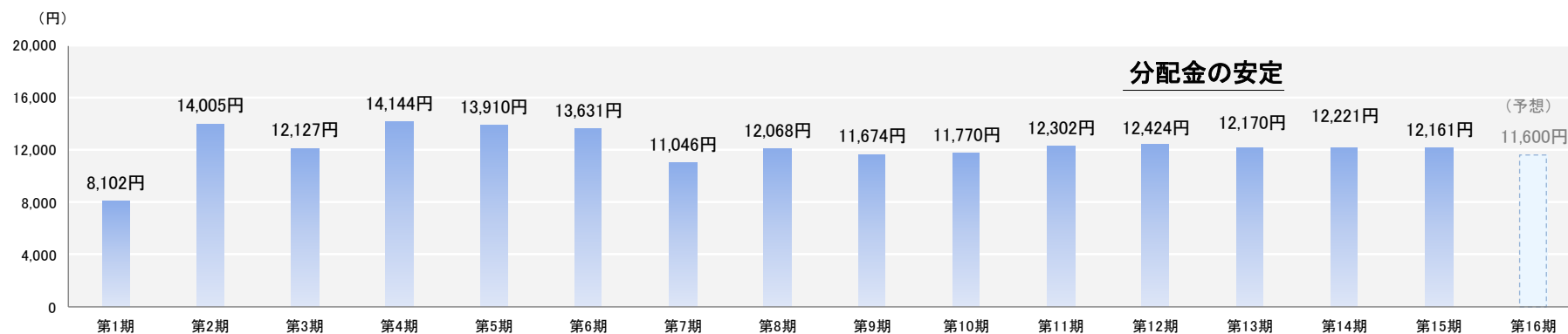
※ 第14期末継続鑑定評価額は、第15期に譲渡した2物件の第14期末鑑定評価額を除いています。

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





本投資法人の特長



プライムアーバン中目黒



プラウドフラット白金高輪

プライムアーバン千歳船橋

安定収益を生み出す構図

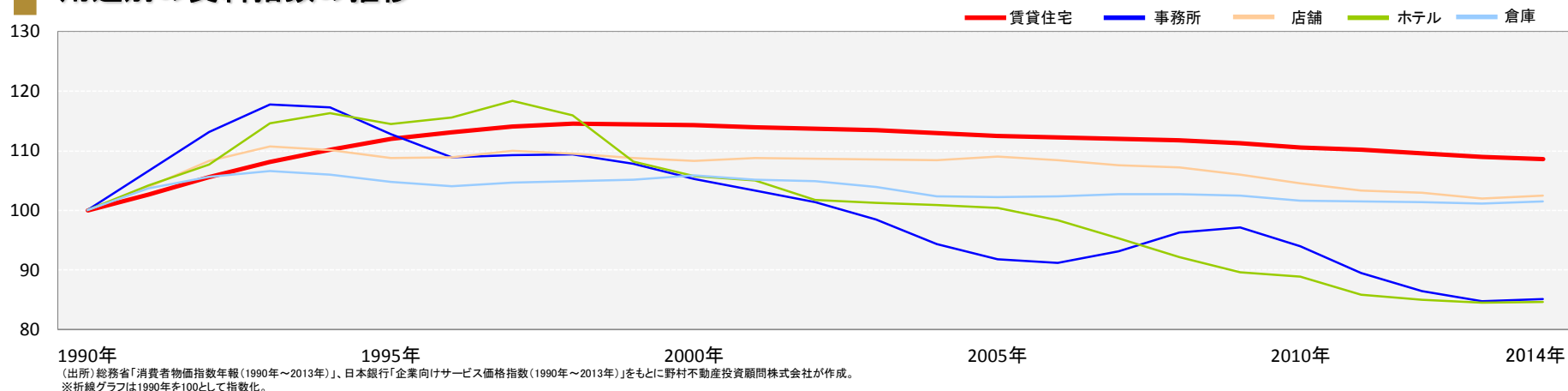


- 基幹セグメントへの重点投資 : 月額賃料15万円以下かつ面積50㎡未満の住戸
- 高い物件運営力 : 物件競争力・稼働率向上のための施策実施
- 安定した財務基盤 : 保守的な財務方針の維持

賃貸住宅投資の特長

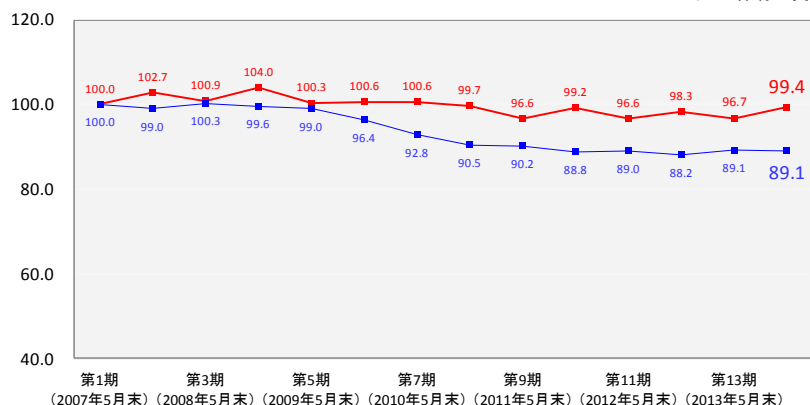
- ✓ 賃貸住宅の賃料指数は他のセクターと比較して安定的
- ✓ NRF保有物件はJリート保有物件の賃貸住宅と比較して賃料指数・稼働率ともに安定的

用途別の賃料指数の推移 [全国]

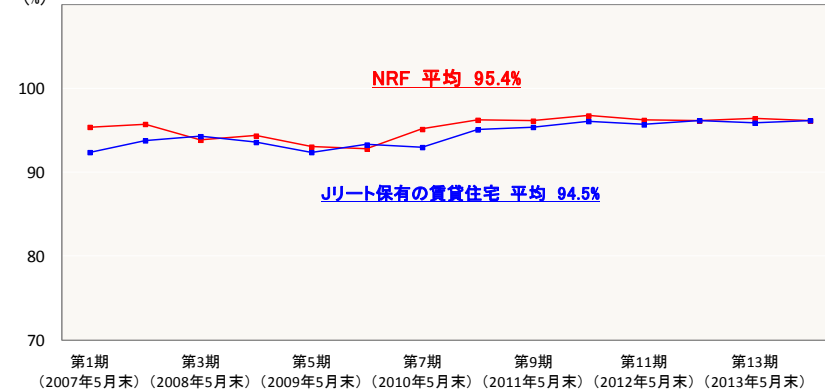


賃料および稼働率の推移(NRF保有物件・Jリート保有の賃貸住宅)

- 賃料指数の推移 [東京23区]
 - NRF保有物件
 - Jリート保有の賃貸住宅



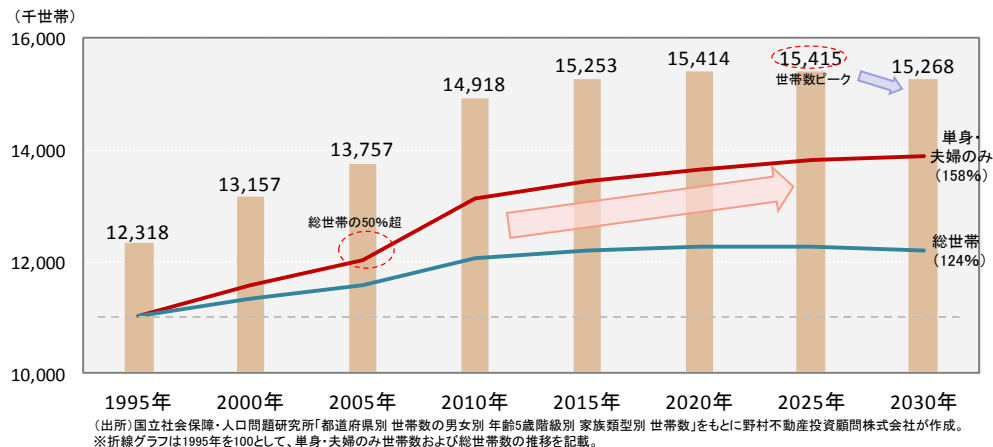
- 稼働率の推移 [全国]
 - NRF保有物件
 - Jリート保有の賃貸住宅



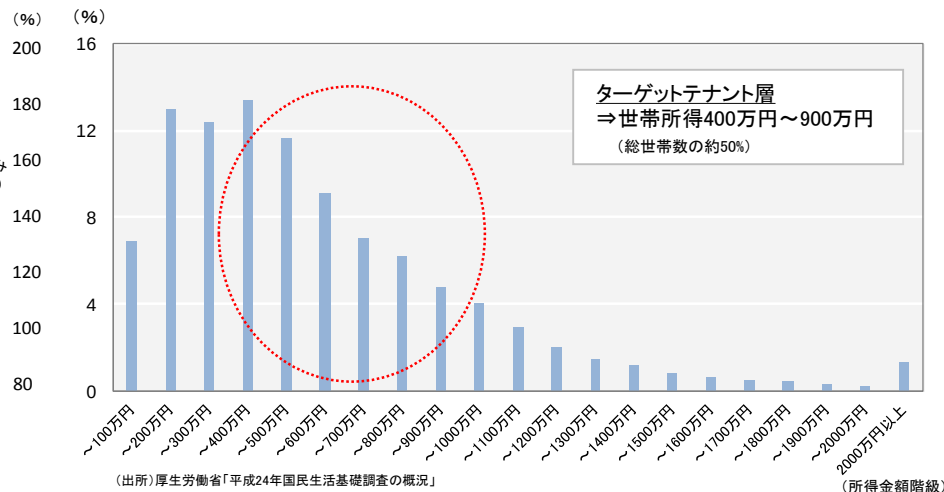
「基幹セグメント」への重点投資

賃貸需要の厚い層への投資

● 総世帯数および単身・夫婦のみの世帯数の推移 [東京圏]

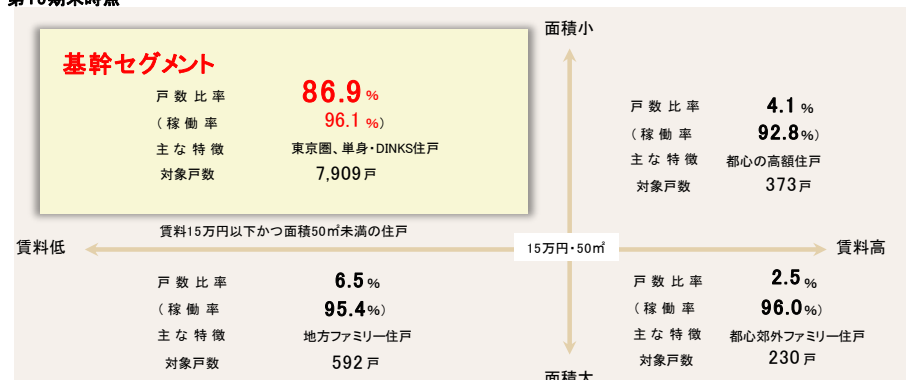


● 所得金額別世帯数の相対度数分布 [全国]



基幹セグメント (賃料15万円以下かつ面積50㎡未満)

第15期末時点

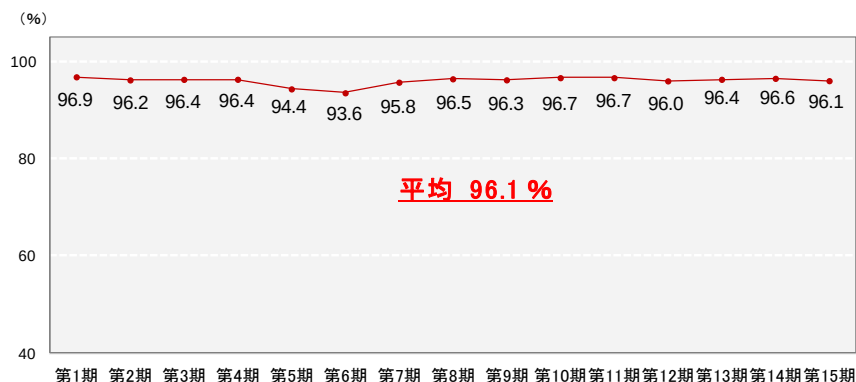


※上記は店舗および事務所を除いた数字です。

(参考) NRFポートフォリオ全体

・ 一戸当たりの平均賃料	約 97 千円	・ 賃貸可能戸数	9,149 戸
・ 一戸当たりの平均賃貸可能面積	約 29.9 ㎡		

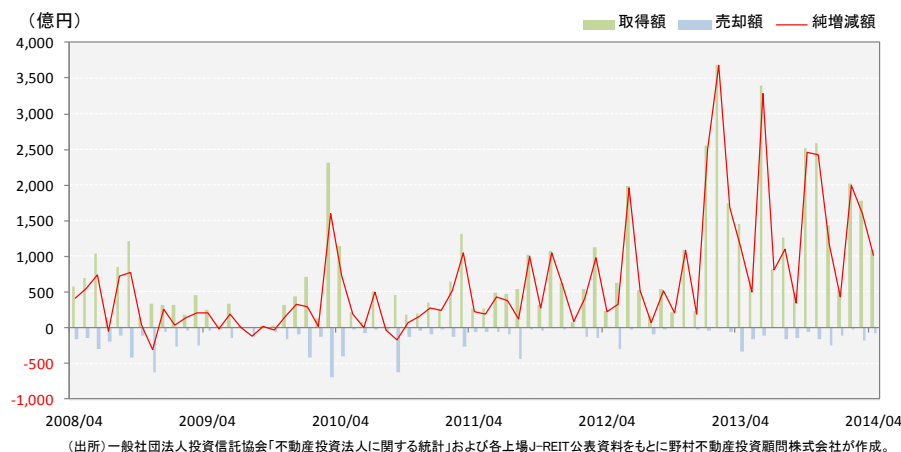
● 基幹セグメントの稼働率推移



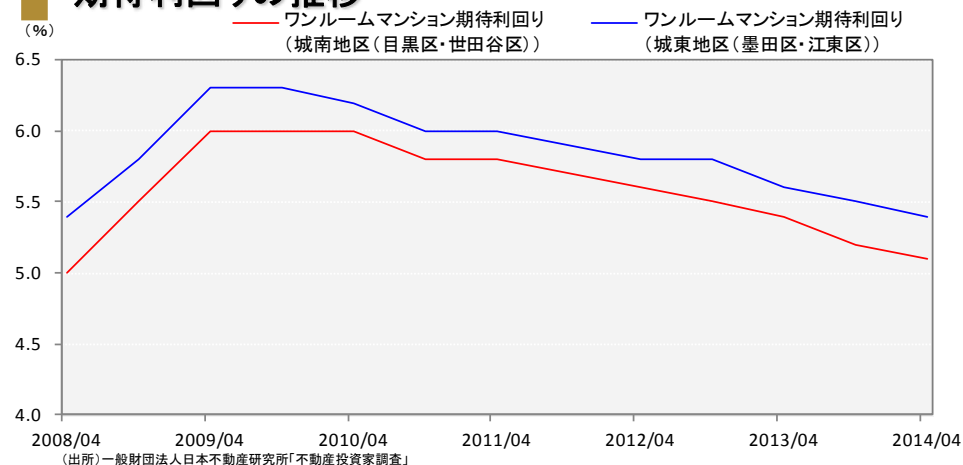
賃貸住宅マーケット

- ✓ 不動産取得額・売却額は2013年に入ってから増加し、期待利回りも低下
- ✓ 新築物件の供給は低い水準が続く、単身・DINKS世帯の需要は安定した推移が見込まれる

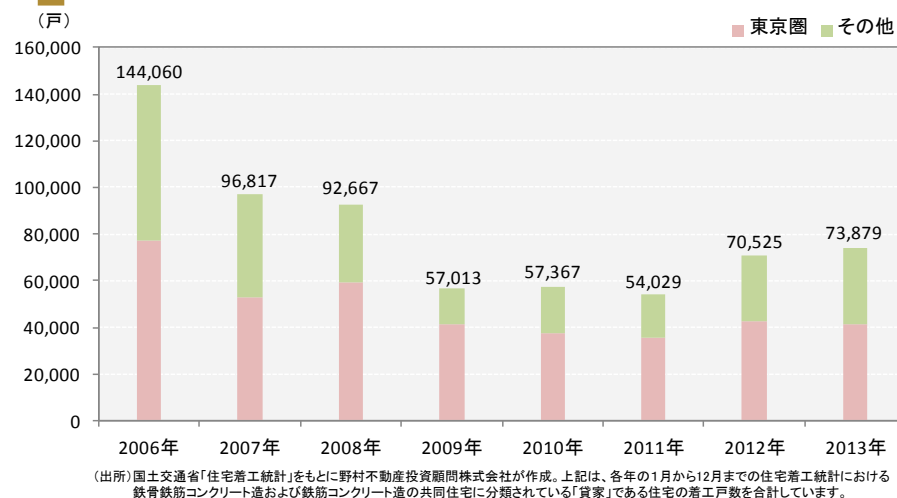
J-REITによる不動産取得額・売却額推移



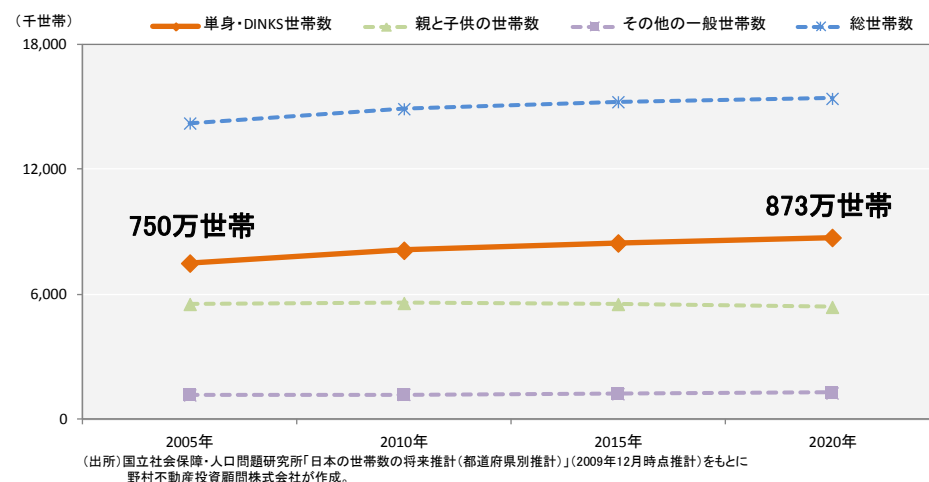
期待利回りの推移



新築物件の供給（住宅着工戸数）

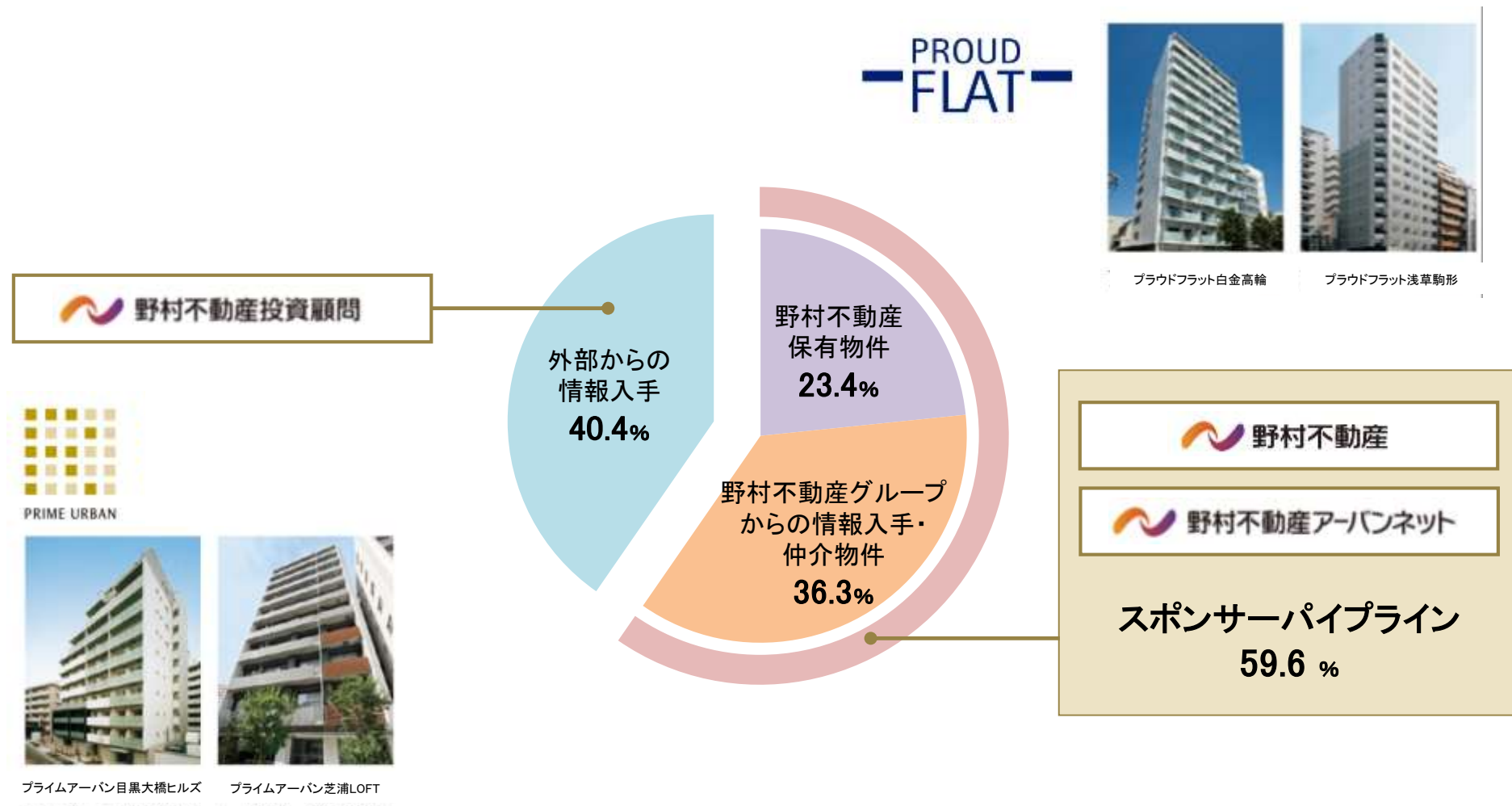


世帯数の将来推計 [東京圏]



多様なソーシング・ルートを活用

取得済物件ソーシング・ルート別内訳



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

ポートフォリオの分散状況

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

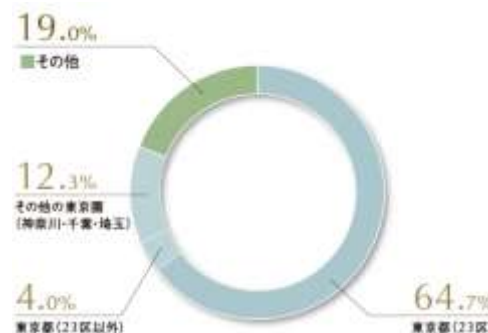
⇒上位10物件 **19.4%**



投資エリア

東京圏 : 70%以上
その他 : 30%以下

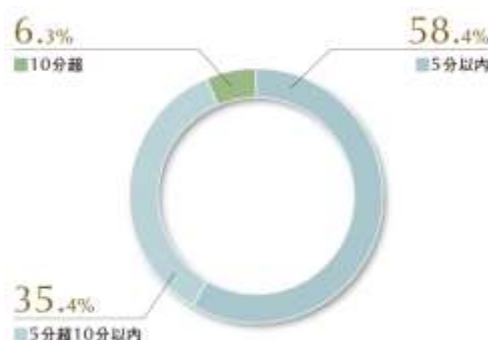
⇒東京圏 **81.0%**



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

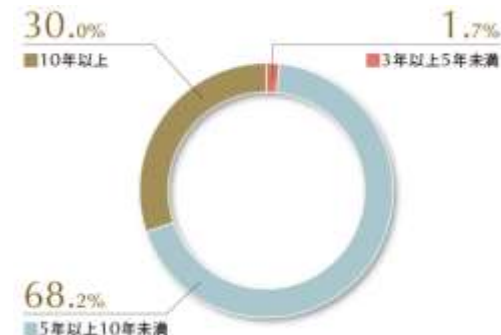
⇒10分以内 **93.7%**



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

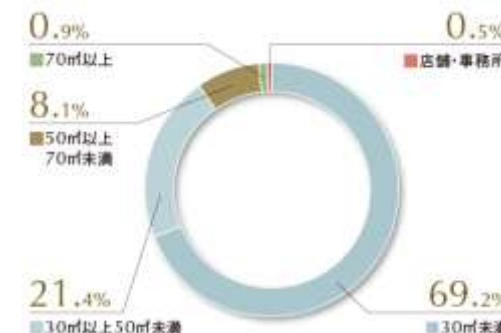
⇒平均築年数 **10.4年**



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

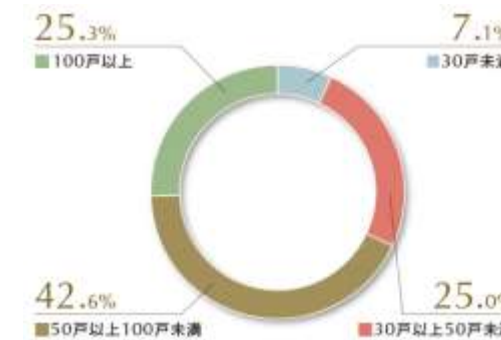
⇒50㎡未満 **90.5%**



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 **59戸**

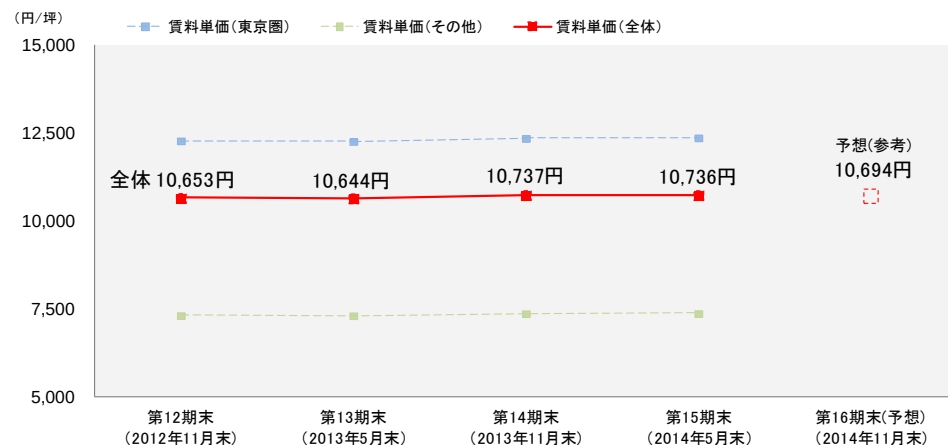


※ 上記グラフについて、2014年5月末時点における「1住戸当たりの面積」は戸数ベース、左記以外は取得価格ベースを記載。

収益の変動

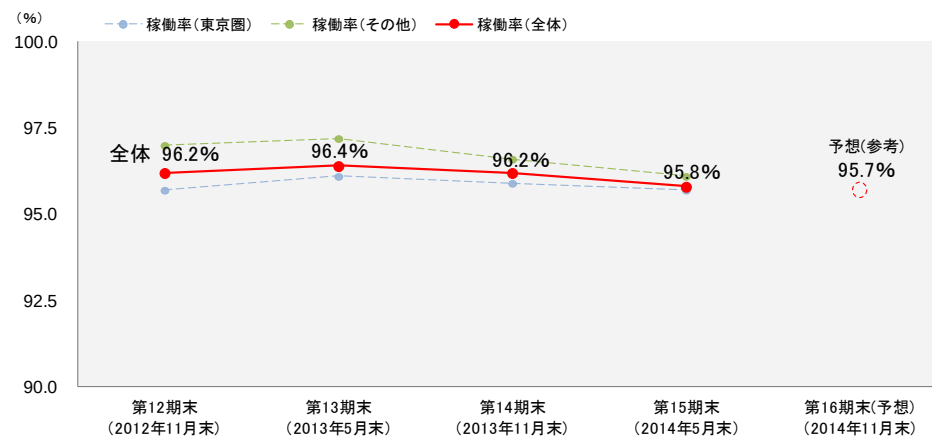
賃料単価と稼働率の推移（第12期末～第16期末(予想)）

<賃料単価>



		第12期末 (2012年11月末)	第13期末 (2013年5月末)	第14期末 (2013年11月末)	第15期末 (2014年5月末)	(参考) 第16期末(予想) (2014年11月末)
賃料単価	(全体)	10,653円	10,644円	10,737円	10,736円	10,694円
	(東京圏)	12,280円	12,264円	12,349円	12,366円	—
	(その他)	7,306円	7,302円	7,360円	7,366円	—

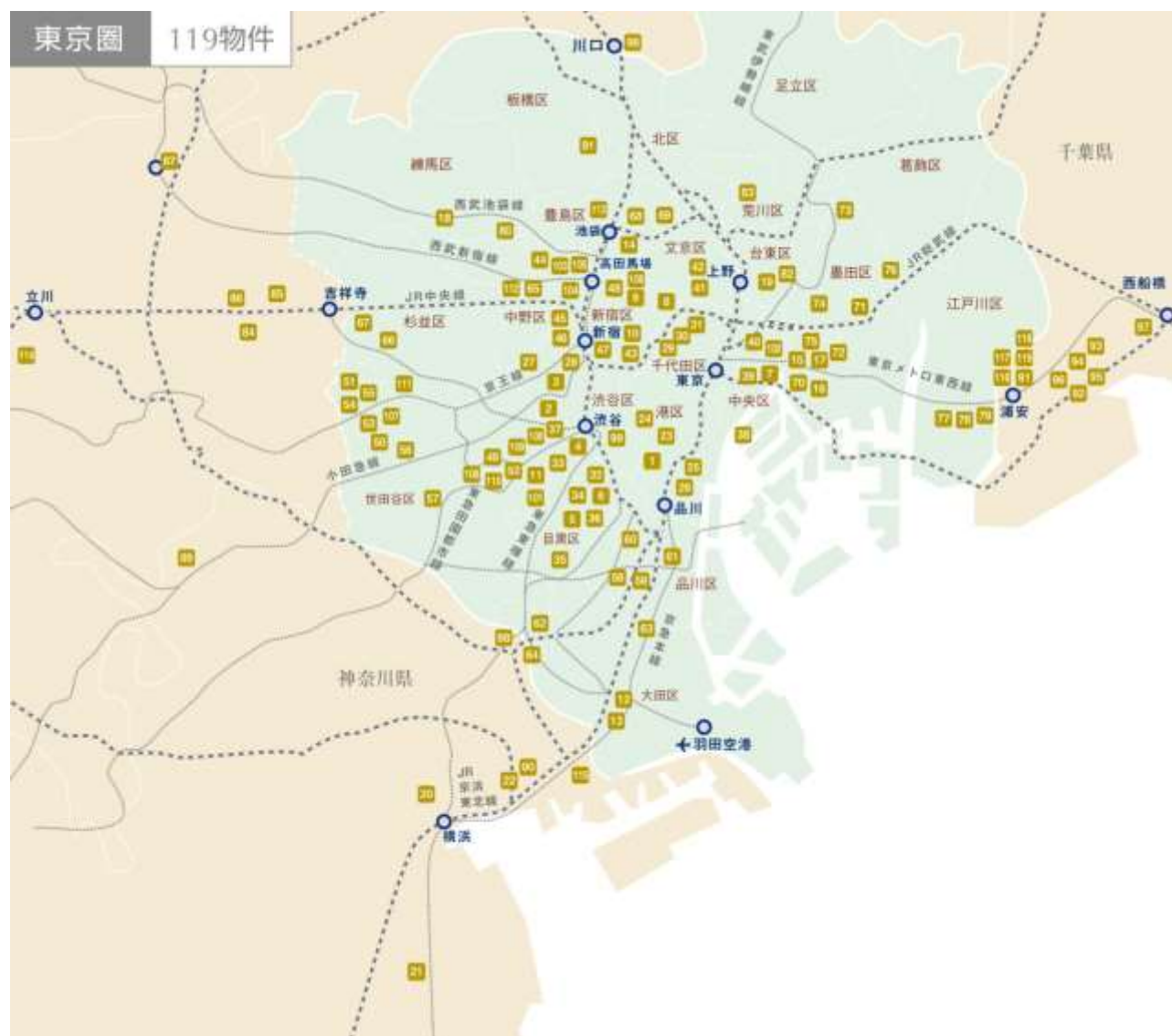
<稼働率>



		第12期末 (2012年11月末)	第13期末 (2013年5月末)	第14期末 (2013年11月末)	第15期末 (2014年5月末)	(参考) 第16期末(予想) (2014年11月末)
稼働率	(全体)	96.2%	96.4%	96.2%	95.8%	95.7%
	(東京圏)	95.7%	96.1%	95.9%	95.7%	—
	(その他)	97.0%	97.2%	96.6%	96.1%	—

(参考情報)		第12期末 (2012年11月末)	第13期末 (2013年5月末)	第14期末 (2013年11月末)	第15期末 (2014年5月末)	(参考) 第16期末(予想) (2014年11月末)
入替率	(全体)	9.7%	13.2%	10.0%	14.2%	11.1%

ポートフォリオマップ（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駅西口
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. プラウドフラット品川リバーサイド
8. プラウドフラット東横線
9. プラウドフラット早稲田
10. プラウドフラット新大塚駅前
11. プラウドフラット三軒茶屋
12. プラウドフラット瑞穂
13. プラウドフラット東横線
14. プラウドフラット大塚
15. プラウドフラット清瀬白月
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. プラウドフラット東上見台
19. プラウドフラット浅草橋駅前
20. プラウドフラット瑞穂
21. プラウドフラット上大崎
22. プラウドフラット鶴見Ⅲ
23. プライムアーバン南有明
24. プライムアーバン有明
25. プライムアーバン千代田最上見
26. プライムアーバン品川
27. プライムアーバン品川
28. プライムアーバン品川
29. プライムアーバン品川
30. プライムアーバン品川
31. プライムアーバン品川
32. プライムアーバン品川
33. プライムアーバン品川
34. プライムアーバン品川
35. プライムアーバン品川
36. プライムアーバン品川
37. プライムアーバン品川
38. プライムアーバン品川
39. プライムアーバン品川
40. プライムアーバン品川
41. プライムアーバン品川
42. プライムアーバン品川
43. プライムアーバン品川
44. プライムアーバン品川
45. プライムアーバン品川
46. プライムアーバン品川
47. プライムアーバン品川
48. プライムアーバン品川
49. プライムアーバン品川
50. プライムアーバン品川
51. プライムアーバン品川
52. プライムアーバン品川
53. プライムアーバン品川
54. プライムアーバン品川
55. プライムアーバン品川
56. プライムアーバン品川
57. プライムアーバン品川
58. プライムアーバン品川
59. プライムアーバン品川
60. プライムアーバン品川
61. プライムアーバン品川
62. プライムアーバン品川
63. プライムアーバン品川
64. プライムアーバン品川
65. プライムアーバン品川
66. プライムアーバン品川
67. プライムアーバン品川
68. プライムアーバン品川
69. プライムアーバン品川
70. プライムアーバン品川
71. プライムアーバン品川
72. プライムアーバン品川
73. プライムアーバン品川
74. プライムアーバン品川
75. プライムアーバン品川
76. プライムアーバン品川
77. プライムアーバン品川
78. プライムアーバン品川
79. プライムアーバン品川
80. プライムアーバン品川
81. プライムアーバン品川
82. プライムアーバン品川
83. プライムアーバン品川
84. プライムアーバン品川
85. プライムアーバン品川
86. プライムアーバン品川
87. プライムアーバン品川
88. プライムアーバン品川
89. プライムアーバン品川
90. プライムアーバン品川
91. プライムアーバン品川
92. プライムアーバン品川
93. プライムアーバン品川
94. プライムアーバン品川
95. プライムアーバン品川
96. プライムアーバン品川
97. プライムアーバン品川
98. プライムアーバン品川
99. プライムアーバン品川
100. プライムアーバン品川
101. プライムアーバン品川
102. プライムアーバン品川
103. プライムアーバン品川
104. プライムアーバン品川
105. プライムアーバン品川
106. プライムアーバン品川
107. プライムアーバン品川
108. プライムアーバン品川
109. プライムアーバン品川
110. プライムアーバン品川
111. プライムアーバン品川
112. プライムアーバン品川
113. プライムアーバン品川
114. プライムアーバン品川
115. プライムアーバン品川
116. プライムアーバン品川
117. プライムアーバン品川
118. プライムアーバン品川
119. プライムアーバン品川

ポートフォリオマップ（その他）



ポートフォリオ物件一覧

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年5月末 稼働率(%)
1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.2	2,950.11	106	92.6
2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.7	1,151.34	44	100.0
3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.5	958.98	31	100.0
4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.5	638.70	30	100.0
5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.5	934.39	41	97.1
6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.6	855.23	40	92.6
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	1.4	3,055.21	110	98.6
8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.0	1,793.43	70	100.0
9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.7	1,450.91	60	96.9
10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.6	1,102.20	41	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	0.8	1,277.82	48	88.3
12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.7	1,541.64	67	97.1
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	1.9	4,051.72	169	98.6
14	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.4	752.09	35	97.2
15	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.6	1,209.56	55	100.0
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.4	830.55	35	89.5
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.7	1,191.08	55	100.0
18	クラウドフラット富士見台	東京都練馬区	1,370,000	0.9	2,222.05	94	100.0
19	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.2	2,685.39	79	96.7
20	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.5	3,118.12	113	95.9
21	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	1.7	4,872.17	200	87.5
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,430,000	0.9	2,219.74	81	100.0
23	ブライムアーバン麻布十番	東京都港区	991,000	0.6	1,222.13	40	89.9
24	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.6	1,062.05	25	96.6
25	ブライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.6	1,107.36	48	90.0
26	ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	0.9	1,905.39	68	95.9
27	ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.3	650.60	38	100.0
28	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	100.0
29	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	0.7	1,277.04	52	94.4
30	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.4	793.87	32	90.8
31	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.3	2,087.70	90	95.7
32	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	0.7	1,444.40	29	86.8
33	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	0.8	1,302.42	49	93.9
34	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.6	1,008.39	32	90.8
35	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.3	655.27	22	91.5
36	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	91.5

ポートフォリオ物件一覧

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年5月末 稼働率(%)
37	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.2	2,955.74	99	95.6
38	プライムアーバン勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.4	4,524.00	145	91.6
39	プライムアーバン新川	東京都中央区	2,250,000	1.4	3,600.61	46	93.0
40	プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.2	5,926.17	124	99.5
41	プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.4	662.58	27	92.6
42	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.6	1,069.82	42	96.4
43	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	89.8
44	プライムアーバン落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	93.7
45	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	0.8	1,459.86	60	92.2
46	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.6	1,162.55	46	95.9
47	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
48	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	3.5
49	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	755,000	0.5	1,018.72	47	96.6
50	プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.5	1,774.01	27	89.1
51	プライムアーバン烏山	東京都世田谷区	344,000	0.2	507.52	28	96.3
52	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	0.5	874.15	33	100.0
53	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	840,000	0.5	1,049.73	41	95.2
54	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	97.0
55	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
56	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
57	プライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.7	1,773.05	54	100.0
58	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.4	961.25	46	95.9
59	プライムアーバン大井町	東京都品川区	530,000	0.3	722.70	45	97.8
60	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	98.0
61	プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.7	1,794.85	93	96.2
62	プライムアーバン雪谷	東京都大田区	970,000	0.6	1,536.59	94	100.0
63	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.5	1,190.70	54	100.0
64	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	95.5
65	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	100.0
66	プライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,080,000	0.7	1,746.20	107	95.4
67	プ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
68	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.5	944.99	46	97.9
69	プライムアーバン駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	991.94	22	95.0
70	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.4	3,207.92	118	99.2
71	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.4	1,117.34	52	94.3
72	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.3	813.52	40	100.0

ポートフォリオ物件一覧

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年5月末 稼働率(%)
73	プライムアーバン向島	東京都墨田区	487,000	0.3	1,108.91	55	100.0
74	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	0.7	1,886.50	77	98.7
75	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
76	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	0.4	1,095.91	53	100.0
77	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.4	905.81	45	97.8
78	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	100.0
79	プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	940,000	0.6	1,884.62	78	100.0
80	プライムアーバン江古田	東京都練馬区	385,000	0.2	872.49	35	97.4
81	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	940,000	0.6	1,742.64	68	91.2
82	プライムアーバン浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	100.0
83	プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,740,000	1.1	4,141.56	77	97.6
84	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	1.5	5,999.80	98	93.9
85	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.0	2,961.06	80	93.3
86	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	725,000	0.5	1,604.72	43	97.4
87	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,370,000	0.9	2,610.05	91	97.4
88	プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.3	3,692.44	56	100.0
89	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
90	プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	457,000	0.3	952.06	50	100.0
91	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.5	1,264.84	60	93.3
92	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	96.2
93	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
94	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
95	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	561,000	0.4	927.33	46	97.8
96	プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	948,000	0.6	1,766.47	77	98.7
97	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	98.3
98	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	86.9
99	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,030,000	0.6	1,184.85	35	93.7
100	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,190,000	0.7	1,464.14	40	100.0
101	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	916,000	0.6	1,109.87	41	98.2
102	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	1,470,000	0.9	2,026.44	52	94.9
103	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	100.0
104	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	91.8
105	アーバンステージ目白	東京都新宿区	1,260,000	0.8	1,755.52	65	95.6
106	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,640,000	1.6	2,853.82	100	99.3
107	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
108	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	95.5

ポートフォリオ物件一覧

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年5月末 稼働率(%)
109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.3	810.98	17	91.2
110	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.2	572.41	26	100.0
111	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	96.3
112	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	96.2
113	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	3,310,000	2.1	4,376.95	131	93.0
114	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	85.2
115	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.7	1,706.46	80	100.0
116	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
117	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	94.6
118	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
119	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	90.4
東京圏 小計			129,840,000	81.0	185,115.32	6,691	95.7
120	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.4	1,861.56	60	97.8
121	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	96.1
122	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	96.6
123	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.2	1,518.58	33	96.5
124	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.2	1,155.60	36	93.6
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	530,000	0.3	1,850.20	53	100.0
126	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
127	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.4	1,851.39	60	100.0
128	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
129	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
130	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
131	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
132	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.3	1,773.90	36	91.6
133	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	93.5
134	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	94.4
135	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	97.8
136	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.5	1,571.04	46	88.5
137	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.4	1,391.02	58	96.5
138	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	0.7	2,502.11	104	93.3
139	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	85.5
140	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	98.3
141	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	91.5
142	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	2.2	15,552.59	311	96.4
143	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	1,450,000	0.9	5,094.29	114	100.0

ポートフォリオ物件一覧

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	2014年5月末 稼働率(%)
144	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	96.8
145	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	100.0
146	アーバンステージ泉	名古屋市東区	2,800,000	1.7	7,543.10	250	95.9
147	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	906,000	0.6	2,373.10	80	95.4
148	アーバンステージ堺筋本町	大阪市中央区	1,780,000	1.1	3,909.90	82	90.7
149	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.5	2,176.23	67	96.2
150	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.2	897.84	34	100.0
151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	396,000	0.2	1,222.34	39	92.3
152	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	693,000	0.4	1,854.13	65	97.4
153	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	545,000	0.3	1,740.70	48	94.0
その他 小計			30,407,696	19.0	89,231.30	2,458	96.1
合 計			160,247,696	100.0	274,346.62	9,149	95.8

各種財務指標の推移

項目		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業収益	百万円	4,445	5,250	5,174	5,257	5,406	5,594
営業利益	百万円	2,098	2,507	2,452	2,433	2,558	2,513
当期純利益	百万円	1,477	1,856	1,875	1,876	1,965	1,955
総資産	百万円	140,152	156,780	156,703	156,576	168,019	167,940
有利子負債総額	百万円	74,216	83,182	83,092	83,002	89,840	89,750
純資産	百万円	63,277	70,818	70,836	70,838	75,236	75,226
総資産経常利益率（ROA）	%	2.1	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3
純資産当期純利益率（ROE）	%	4.7	5.2	5.3	5.3	5.4	5.2
期末自己資本比率	%	45.1	45.2	45.2	45.2	44.8	44.8
LTV	%	53.0	53.1	53.0	53.0	53.5	53.4
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.6	4.3	4.5	4.6	4.8	4.8
加重平均金利	%	1.47	1.28	1.27	1.24	1.17	1.16
長期借入金残存年数	年	2.5	3.0	3.0	3.3	3.5	3.7
賃貸NOI	百万円	3,424	4,016	4,010	3,953	4,118	4,156
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.06	5.34	5.31	5.25	5.03	5.20
FFO	百万円	2,285	2,817	2,850	2,833	2,934	2,979
物件数	物件	145	152	153	152	155	153
取得価格合計	百万円	135,046	149,862	150,587	150,966	161,917	160,247
貸借対照表計上額	百万円	135,196	150,099	149,972	149,650	160,219	157,793
鑑定価格合計	百万円	124,512	141,011	141,836	143,063	155,472	156,322
1口当たりNAV	千円	418	408	415	425	438	458

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

借入状況

返済期	返済額	借入先	借入残高	利率	借入日	返済期限	区分
第16期 (2014年11月期)	6,660百万円	6金融機関	3,170百万円	0.71000% (注4)	2012年8月27日	2014年8月27日	短期借入金 14,450百万円
		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)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第17期 (2015年5月期)	7,790百万円	1金融機関	1,000百万円	1.79200%	2010年2月26日	2015年2月26日	
		1金融機関	1,300百万円	2.23500%	2007年5月15日	2015年2月27日	
		5金融機関	5,400百万円	0.96365%	2012年2月27日	2015年2月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第18期 (2015年11月期)	9,790百万円	5金融機関	9,700百万円	1.00900%	2012年2月27日	2015年8月27日	長期借入金 65,300百万円
		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)	3,150百万円	3金融機関	1,800百万円	0.69000%	2013年10月25日	2017年2月26日	長期借入金 65,300百万円
第22期 (2017年11月期)	3,920百万円	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23期 (2018年5月期)	5,420百万円	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24期 (2018年11月期)	5,400百万円	6金融機関	5,420百万円	1.12013%	2012年8月27日	2018年2月27日	
第26期 (2019年11月期)	1,600百万円	3金融機関	5,400百万円	0.99000%	2013年9月30日	2018年8月26日	
第27期 (2020年5月期)	1,000百万円	4金融機関	1,600百万円	1.16500%	2012年12月3日	2019年11月26日	
第28期 (2020年11月期)	6,000百万円	1金融機関	1,000百万円	1.48625%	2013年5月23日	2020年5月27日	
第29期 (2021年5月期)	6,500百万円	1金融機関	800百万円	1.28277%	2013年9月30日	2020年8月26日	
		6金融機関	4,700百万円	1.18000%	2013年10月25日	2020年8月26日	
		1金融機関	500百万円	1.15566%	2013年10月25日	2020年8月26日	
		1金融機関	2,000百万円	1.17750%	2014年2月27日	2021年2月26日	
		1金融機関	1,000百万円	1.68200%	2013年5月23日	2021年5月27日	
第30期 (2021年11月期)	2,700百万円	1金融機関	3,500百万円	1.62500%	2013年5月23日	2021年5月27日	長期借入金 65,300百万円
第31期 (2022年5月期)	4,500百万円	1金融機関	2,700百万円	1.24100%	2014年2月27日	2021年8月26日	
		5金融機関	4,500百万円	1.31850%	2014年2月27日	2022年2月26日	
	79,750百万円	20金融機関	—	—	—	—	
第19期 (2016年5月期)	5,000百万円	投資法人債	5,000百万円	1.21000%	2011年2月25日	2016年2月25日	投資法人債
第21期 (2017年5月期)	5,000百万円	投資法人債	5,000百万円	1.03000%	2012年2月24日	2017年2月24日	
	89,750百万円	—	—	—	—	—	

(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15期末時点の利率を記載しています。

借入先金融機関の分散状況 (20社)

	金融機関名	借入残高 (百万円)
都市銀行 (4行)	三菱東京UFJ銀行	12,500
	三井住友銀行	12,500
	みずほ銀行	7,220
	りそな銀行	2,400
信託銀行 (4行)	三菱UFJ信託銀行	12,500
	三井住友信託銀行	5,520
	野村信託銀行	3,700
	みずほ信託銀行	1,500
地方銀行 (4行)	伊予銀行	1,000
	福岡銀行	1,000
	千葉銀行	750
	東京都民銀行	500
生保・損保 (5社)	太陽生命保険	3,000
	三井住友海上火災保険	2,100
	大同生命保険	1,100
	第一生命保険	800
その他 (3行)	日本生命保険	500
	日本政策投資銀行	7,640
	信金中央金庫	2,520
	あおぞら銀行	1,000
合計 (20社)		79,750
投資法人債	第1回投資法人債	5,000
	第2回投資法人債	5,000
	合計	10,000

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

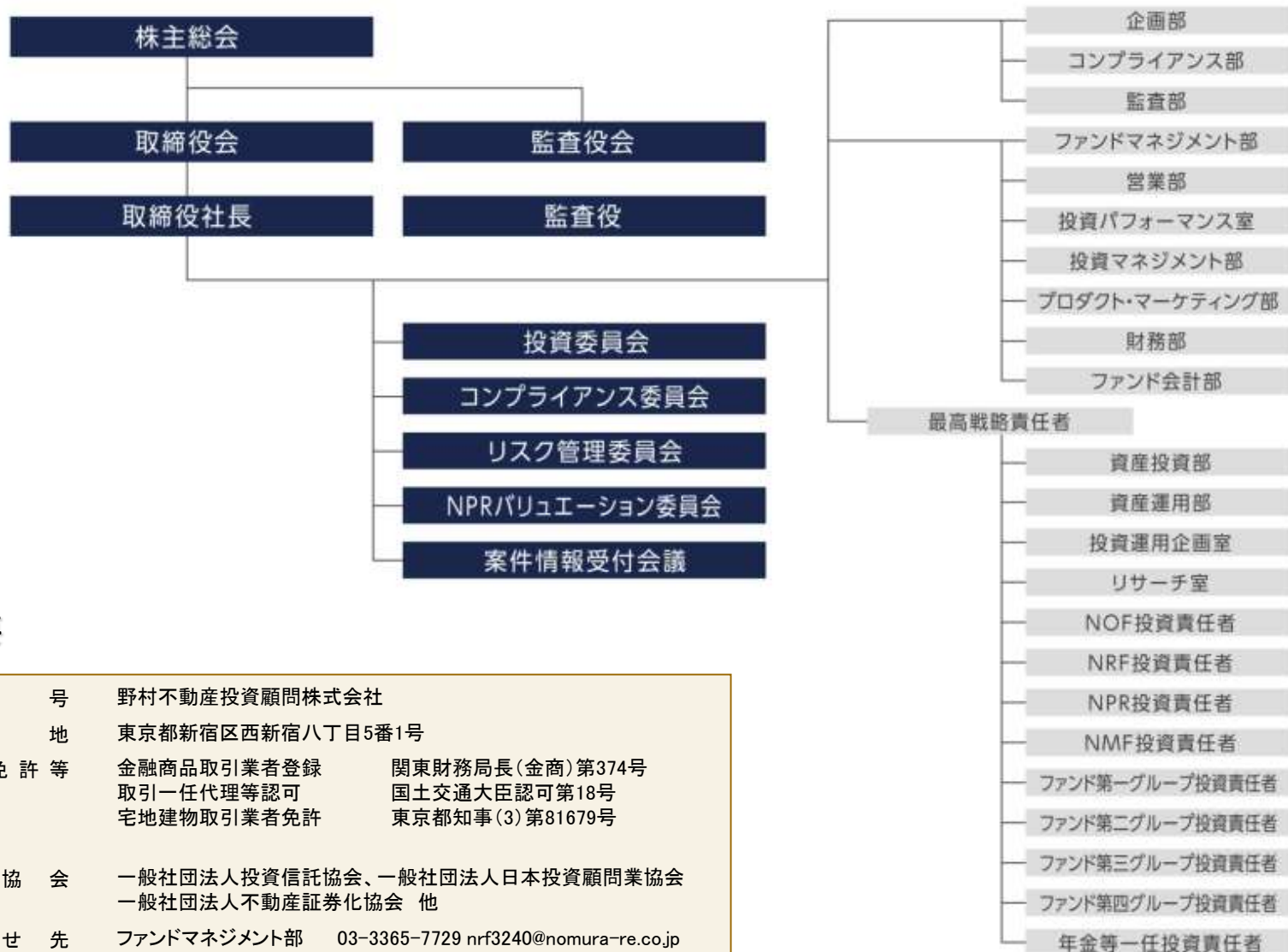
投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第56号）

2007年2月14日

東京証券取引所に上場

運用会社の概要

組織図



会社概要

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

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

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

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

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

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

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