



NOMURA
Residential Fund

NOMURA
RESIDENTIAL
FUND

野村不動産レジデンシャル投資法人
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第7期（2010年5月期）決算説明会



本投資法人は、居住用施設に対する投資において、確固としたポリシーを持ってファンド・マネジメントを実行していくために、以下の基本理念を掲げます。

投資戦略 (Strategy)

本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や、賃貸住宅市場の動向に基づき、「テナント需要」を十分に把握した上で、戦略的な物件選定及び専門性の高い運営管理を行うことで、中長期の安定運用を目指します。

物件取得 (Acquisition)

本投資法人は、野村不動産グループからの「クラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構築を行います。

運営管理 (Asset Management)

本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

資金調達 (Finance)

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

法令遵守 (Compliance)

本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高いファンド運用を実行します。

目次



NOMURA
Residential Fund

第7期（2010年5月期）のハイライト

● 第7期（2010年5月期）のハイライト	2
● 業績予想との差異分析	3

投資運用戦略

● 投資戦略	
① 安定収益の追求 （賃貸需要の厚い層をターゲットとする投資戦略）	5
② 安定収益の追求 （「基幹セグメント」への重点投資）	6
③ 物件入替について	7
● 今後の成長戦略	8

第7期（2010年5月期）の決算概要

● 損益計算書	10
● 貸借対照表	11
● 第8期（2010年11月期）業績予想	12

第7期（2010年5月期）の運用実績

● ポートフォリオの状況	14
● ポートフォリオ稼働率の推移	15
● 収益の変動 ①	16
● 収益の変動 ②	17
● 安定収益の追求	18
● 運営活動の実績： マーケット競争力の維持・向上と内部成長余地の追求	19
● 財務の状況（第7期末時点）	20
● 第7期末継続鑑定評価額の状況	21
● 投資主の状況（第7期末時点）	22

APPENDIX

● ポートフォリオの状況（第7期末保有の143物件）	24
● ポートフォリオマップ（保有143物件：東京圏 116物件）	25
● ポートフォリオマップ（保有143物件：その他エリア 27物件）	26
● ポートフォリオ物件一覧	27～30
● 投資法人の概要	31
● 運用会社の概要	32



NOMURA
Residential Fund

第7期（2010年5月期）のハイライト



第7期（2010年5月期）のハイライト

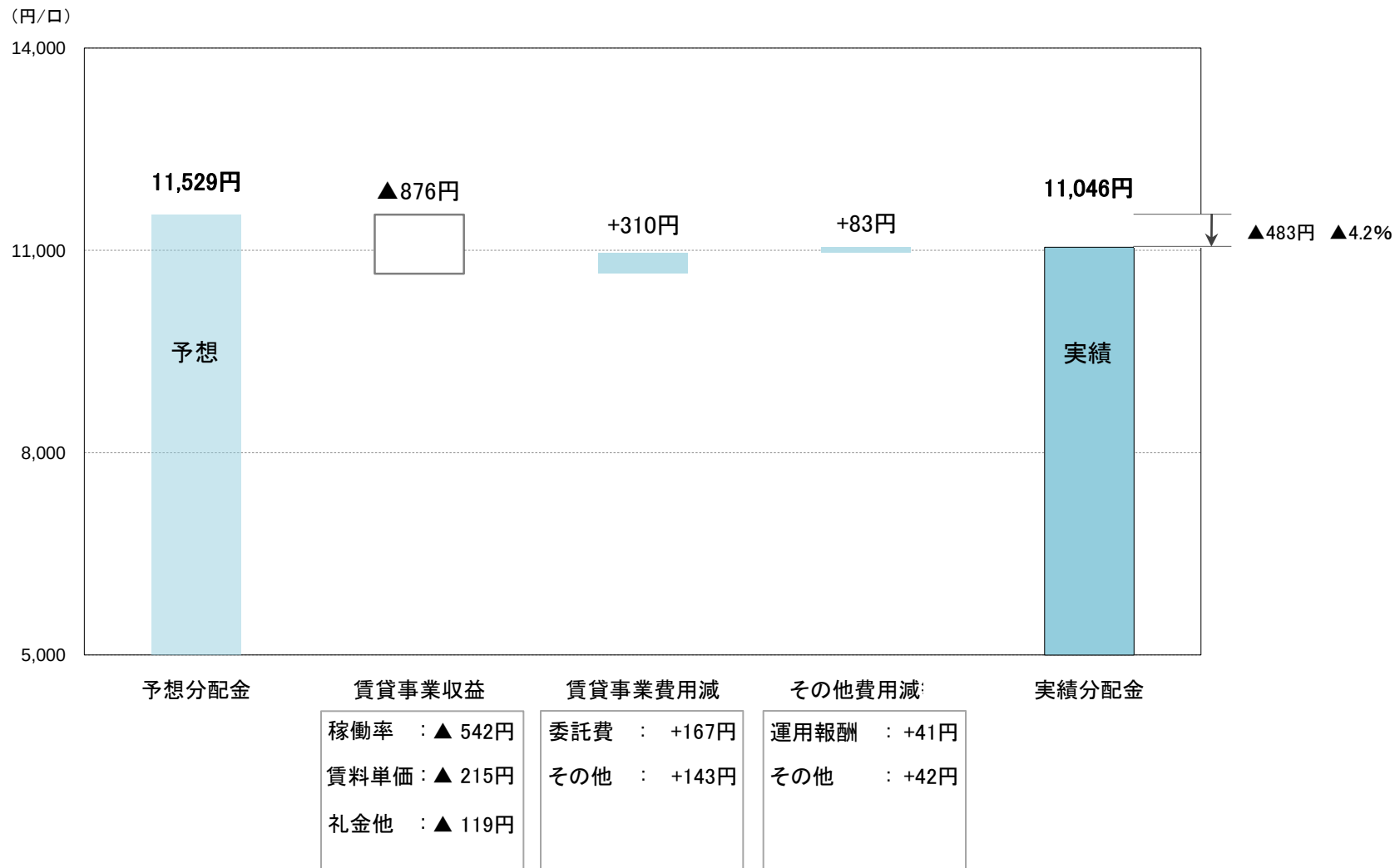
主な活動内容

資 産 取 得	財 務	物 件 運 営
● 取得実績：4物件・99.8億円 ● 取得物件 - プラウドフラット蒲田Ⅱ（大田区） - プラウドフラット浅草駒形（台東区） - アーバンステージ芝浦LOFT（港区） - アーバンステージ日本橋横山町（中央区） ⇒ 上記4物件を含むポートフォリオ規模 143物件・1,314億円	● 健全な有利子負債ポートフォリオの構築 リファイナンス：125.9億円 1.5年～7年 一部返済：7.3億円 手許資金の活用 調達先多様化：15行（+1行） ⇒ 第7期末 LTV 52.6%	● 稼働率向上の施策 マーケット適応：機動的な条件設定 競争力向上：バリューアップ工事 内部成長余地の追求 ⇒ 第7期末ポートフォリオ稼働率 95.2%

決 算 概 要

	第6期 （09年11月期）	第7期 （10年5月期）	増減 （前期比）	第7期予想 （10年1月発表）	増減 （予想比）	※参考 第8期予想 （10年11月期）
営業収益	3,959 百万円	4,323 百万円	+ 9.2 %	4,433 百万円	▲ 2.5 %	4,385 百万円
営業利益	1,926 百万円	2,037 百万円	+ 5.8 %	2,098 百万円	▲ 2.9 %	2,115 百万円
当期純利益	1,319 百万円	1,386 百万円	+ 5.1 %	1,447 百万円	▲ 4.2 %	1,468 百万円
発行済投資口数	96,765 口	125,535 口	+ 29.7 %	125,535 口	—	125,535 口
1口当たり分配金	13,631 円	11,046 円	▲19.0 %	11,529 円	▲ 4.2 %	11,700 円

第7期分配金の差異「業績予想（2010年1月15日）」と「実績」





NOMURA
Residential Fund

投資運用戦略



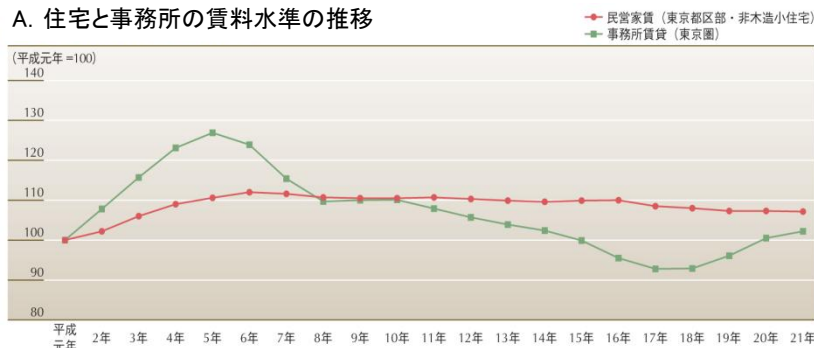
投資戦略 ① 安定収益の追求（賃貸需要の厚い層をターゲットとする投資戦略）



NOMURA
Residential Fund

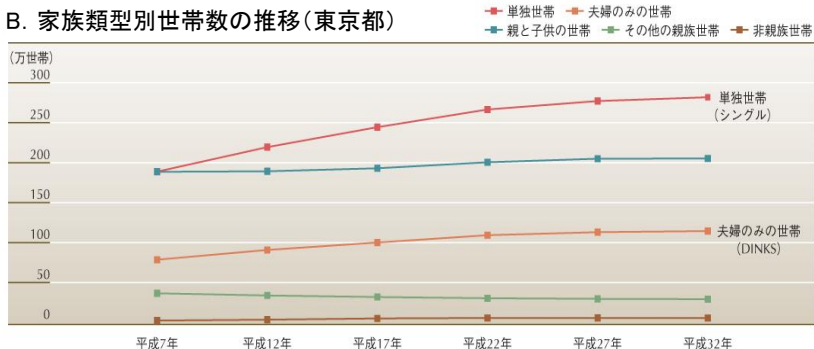
賃料の安定性(他用途との相対比較)

A. 住宅と事務所の賃料水準の推移



住宅の賃料水準は安定的

B. 家族類型別世帯数の推移（東京都）



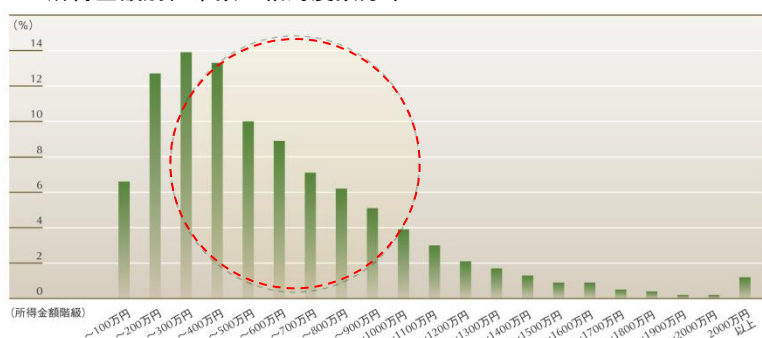
東京都の単身・DINKS世帯は増加傾向

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

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業の役員、経営者、外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と賃料を重視	立地、間取り、仕様設備を重視	都心高級立地、物件グレード、付加価値サービス等を重視
異動	年収（可処分所得）は安定 景気動向の影響を受けにくい	年収（可処分所得）は比較的安定 景気動向の影響も比較的受けにくい	年収（可処分所得）は 景気動向に左右されやすい
異動	入社・転勤、入学・卒業の多い 3月に解約・契約が集中する等、 季節要因の影響が大きい	季節要因の影響は、 ミドルクラスと比較して少ない	需要層が限られており、 空室期間が長期化する傾向にある
賃料	（概ね）10万円未満/月	（概ね）10万円～15万円/月	（概ね）15万円超/月

家賃「10万円未満」、「10万円～15万円」がターゲット

C. 所得金額別世帯数の相対度数分布



年収400～900万円台の層は総世帯の約半分

出所

- A. 総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成21年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成21年）」を基に野村不動産投信株式会社が作成
B. 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 平成21年3月」
C. 厚生労働省「平成21年国民生活基礎調査の概況」

投資戦略 ② 安定収益の追求（「基幹セグメント」への重点投資）

景気動向の影響を比較的受けにくいポートフォリオ

基幹セグメントの特徴

条 件

- ・ 月額家賃 : 15万円以下
- ・ 面積/戸 : 50㎡未満

主 な 特 徴

- ・ 東京圏、単身・DINKS住戸

対象物件例

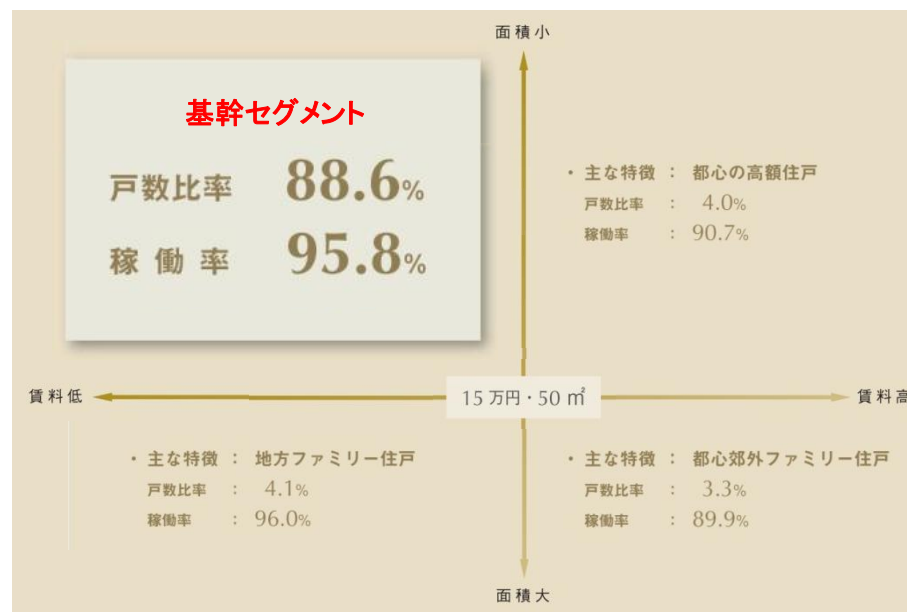


PF三軒茶屋

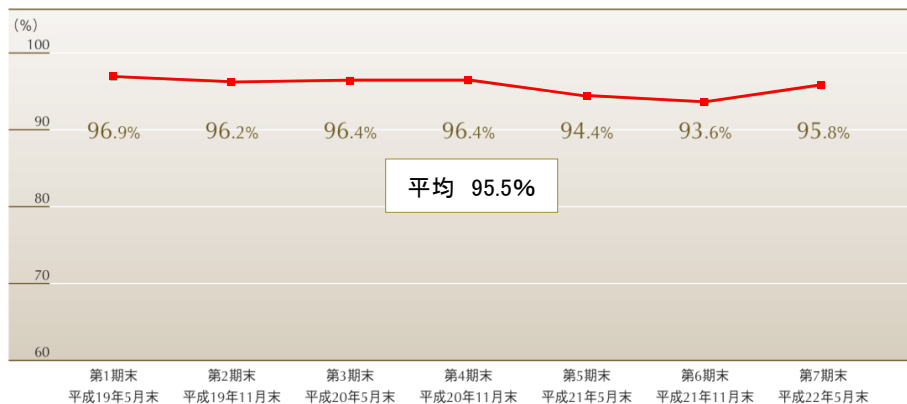


PU門前仲町

第7期末時点



基幹セグメントの稼働率推移



ポートフォリオ：一部物件の相対的競争力低下

×

マーケット：良好な物件の取得機会



物件入替

組入

- ・高収益力
- ・立地、商品性良好
- ・築年数浅い



(概要)

- ・都営三田線「板橋本町」駅 7分
- ・取得価格：940 百万円
- ・NOI 利回り：6.7 %
- ・築年数：3.6 年

アーバンステージ板橋区役所前（東京都板橋区）



NOMURA
Residential Fund

ポートフォリオ

143 物件

1,322 億円

アーバンステージ天王町（横浜市保土ヶ谷区）



(概要)

- ・譲渡価格：143 百万円
- ・帳簿価格：135 百万円
- ・築年数：20.8 年

売却

- ・小規模物件
- ・築年数経過



ポートフォリオの質・収益力の向上

<ファンドの安定成長>

< 施 策 >

ポートフォリオ収益力の向上

- リーシング強化による稼働率アップ
- 内部成長余地の追求（付帯収益増、コスト削減）
- 競争力向上の為のリニューアル工事

外部成長

- 高収益物件の取得機会の追求
- 物件入替戦略の推進

エクイティ機能の強化

- IR活動の拡充 ⇒ 銘柄評価（投資口価格）の向上
- マーケットプレゼンスの向上



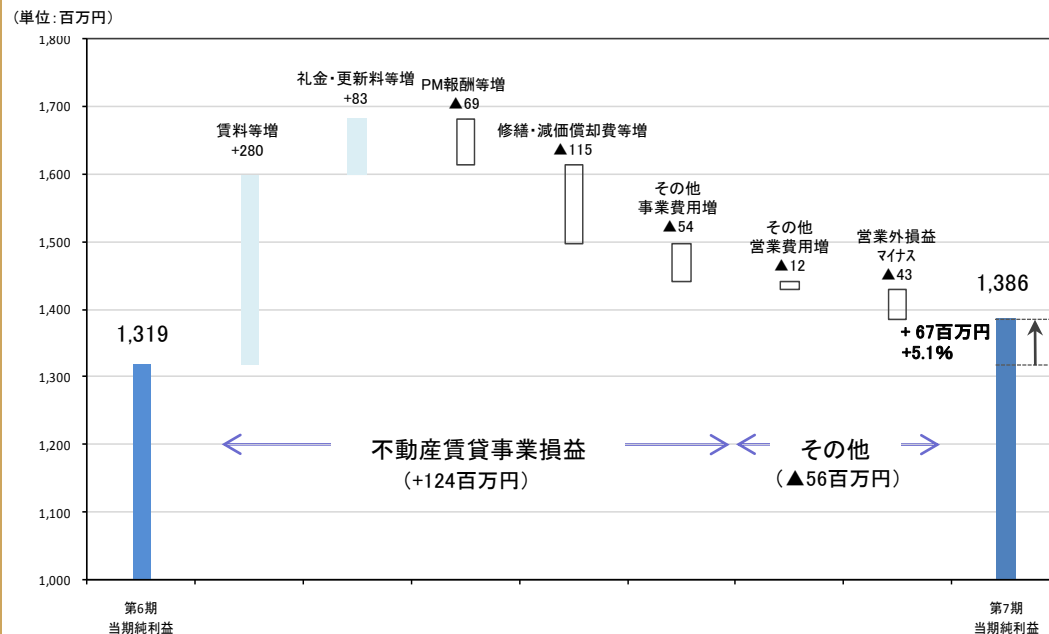
NOMURA
Residential Fund

第 7 期（2010年5月期）の決算概要



区分	第6期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日		第7期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
不動産賃貸事業収益	3,959,245	100.0	4,323,193	100.0
賃貸事業収入	3,720,690	94.0	4,001,250	92.6
その他賃貸事業収入	238,555	6.0	321,943	7.4
不動産賃貸事業費用	1,570,342	39.7	1,809,922	41.9
賃貸事業諸経費	642,005	16.2	827,812	19.1
公租公課	192,106	4.9	194,758	4.5
減価償却費	736,230	18.6	787,351	18.2
不動産賃貸事業損益	2,388,902	60.3	2,513,271	58.1
資産運用報酬	294,746	7.4	305,304	7.1
その他営業費用	167,917	4.2	170,272	3.9
営業利益	1,926,238	48.7	2,037,693	47.1
営業外収益	2,790	0.1	3,774	0.1
営業外費用	609,005	15.4	653,813	15.1
経常利益	1,320,024	33.3	1,387,655	32.1
税引前当期純利益	1,320,024	33.3	1,387,655	32.1
法人税等	1,005	0.0	995	0.0
当期純利益	1,319,018	33.3	1,386,659	32.1
前期繰越利益	36	0.0	50	0.0
当期末処分利益	1,319,054	33.3	1,386,710	32.1

第6期と第7期の当期純利益差異



主な変動要因

不動産賃貸事業損益	+124 百万円	4物件取得 等
その他	▲ 56 百万円	POの実施・借入残高の増加 等

* 数値は百万円未満を切捨てています。

貸借対照表

資産の部

区 分	第 6 期 平成21年11月30日現在		第 7 期 平成22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	4,867,513	3.8	5,469,720	3.9
現金及び預金	3,428,132	2.7	4,022,983	2.9
信託現金及び信託預金	1,356,992	1.1	1,321,974	1.0
その他の流動資産	82,389	0.1	124,762	0.1
固定資産	123,566,414	96.2	133,285,979	96.1
有形固定資産	123,552,475	96.2	133,272,201	96.0
不動産	63,891,286	49.7	76,633,024	55.2
建物	30,277,856	23.6	36,873,993	26.6
土地	33,613,430	26.2	39,759,031	28.7
信託不動産	59,653,986	46.4	56,639,177	40.8
信託建物	20,182,998	15.7	18,618,805	13.4
信託土地	39,470,987	30.7	38,020,371	27.4
建設仮勘定	7,203	0.0	—	—
無形固定資産	1,079	0.0	940	0.0
その他の無形固定資産	1,079	0.0	940	0.0
投資その他の資産	12,859	0.0	12,836	0.0
敷金及び保証金	10,769	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	2,089	0.0	1,957	0.0
資産合計	128,433,928	100.0	138,755,699	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	137,605	4,333	(787)	133,272
建物	39,088	2,214	(516)	36,873
土地	39,759	—	—	39,759
信託建物	20,737	2,118	(271)	18,618
信託土地	38,020	—	—	38,020

負債及び純資産の部

区分	第 6 期 平成21年11月30日現在		第 7 期 平成22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	20,810,325	16.2	15,471,675	11.2
営業未払金	92,089	0.1	139,291	0.1
短期借入金	5,040,000	3.9	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,616,000	11.4	14,256,000	10.3
未払金	207,647	0.2	190,083	0.1
未払法人税等	9,849	0.0	816	0.0
未払費用	332,666	0.3	303,399	0.2
前受金	509,301	0.4	577,643	0.4
預り金	2,770	0.0	4,440	0.0
固定負債	52,534,684	40.9	60,097,829	43.3
長期借入金	51,320,000	40.0	58,790,000	42.4
預り敷金及び保証金	511,799	0.4	651,954	0.5
信託預り敷金及び保証金	702,884	0.5	655,875	0.5
負債合計	73,345,009	57.1	75,569,504	54.5
投資主資本	55,088,919	42.9	63,186,195	45.5
出資総額	53,769,864	41.9	61,799,485	44.5
剰余金	1,319,054	1.0	1,386,710	1.0
純資産合計	55,088,919	42.9	63,186,195	45.5
負債純資産合計	128,433,928	100.0	138,755,699	100.0

※2 借入金 (1年内返済予定の長期借入金は短期借入金に含める。)

有利子負債残高(百万円) 73,046

総資産有利子負債比率 $\left[\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$ 52.6%

長期有利子負債比率 $\left[\frac{\text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}} \right]$ 80.5%

第8期（2010年11月期）業績予想

第8期(2010年11月期)予想	
不動産賃貸事業収益	4,385 百万円
不動産賃貸事業費用	1,750 百万円
資産運用報酬	318 百万円
その他営業費用	201 百万円
営業利益	2,115 百万円
営業外損益	▲ 645 百万円
経常利益	1,470 百万円
当期純利益	1,468 百万円
期末時点発行済投資口数	125,535 口
1口当たり分配金	11,700 円

前提条件
【運用資産】 本投資法人は、平成22年5月31日現在で保有する143物件に、「アーバンステージ板橋区役所前」（平成22年7月8日取得済）を加えた144物件を本日現在保有しています。その後、平成22年7月29日に、「アーバンステージ天王町」の1物件を譲渡する予定の他は、平成22年11月末日（第8期末）まで異動がないことを前提としています。 【減価償却費】 第8期は789百万円を見込んでいます。 【借入れ】 本投資法人は、本日現在、73,646百万円の借入残高があります。平成22年11月末日（第8期末）までに返済期限が到来する借入金690百万円については、約定弁済90百万円を行う他、残額の600百万円については、借換えによる充当を前提としています。 【投資口】 平成22年11月末日（第8期末）まで、発行済投資口数125,535口に変動がないことを前提としています。

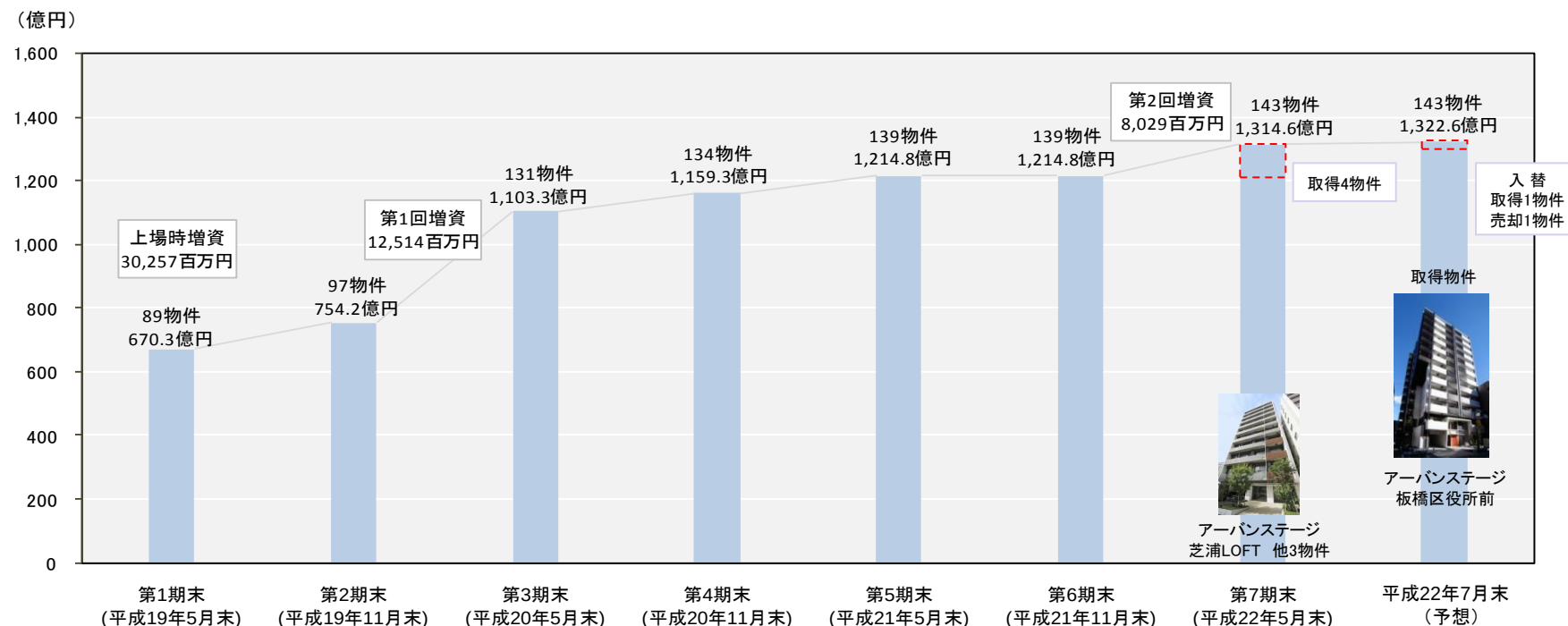


NOMURA
Residential Fund

第7期（2010年5月期）の運用実績



ポートフォリオの着実な成長



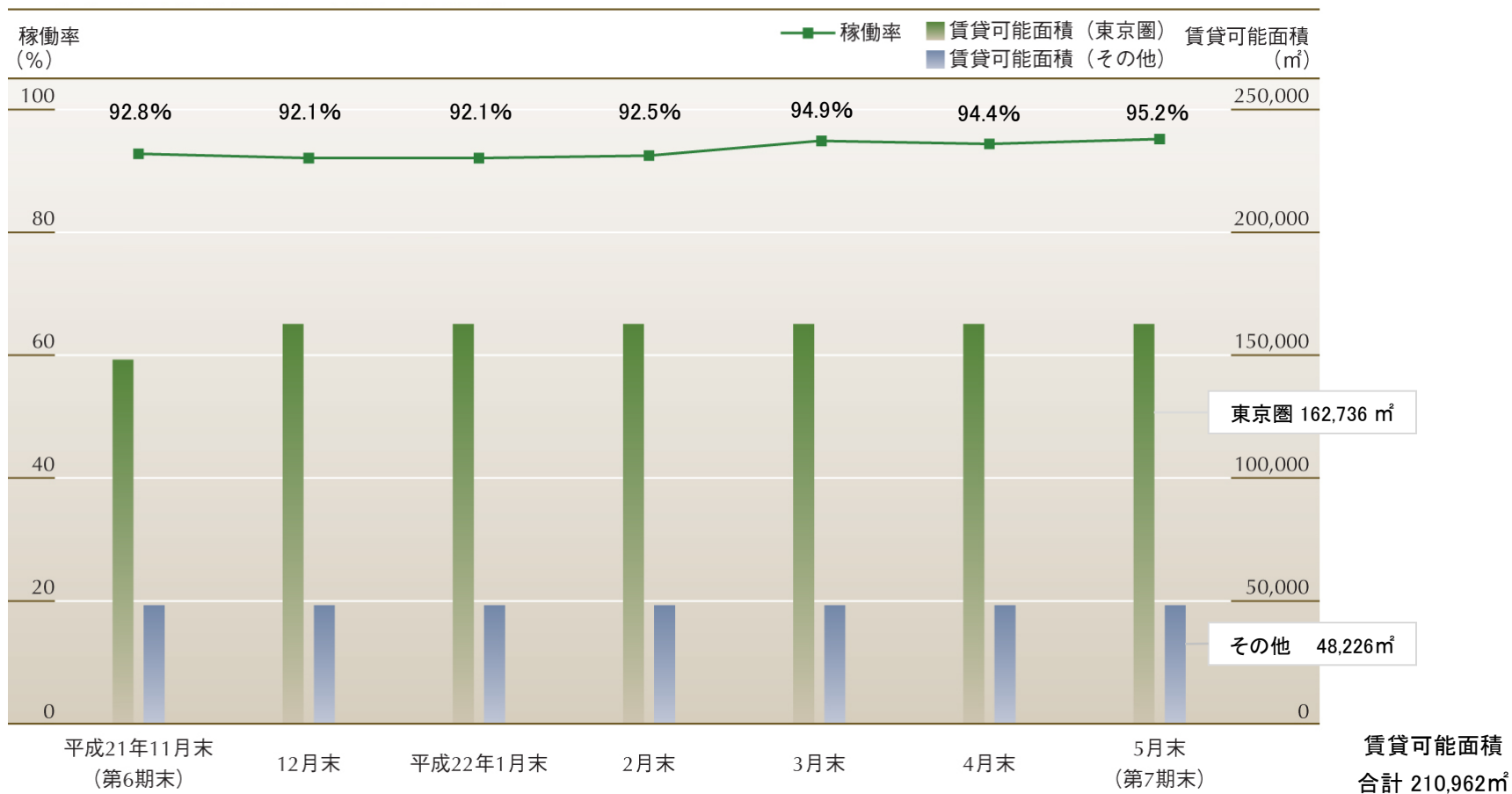
※上図は、各物件の取得価格(千万円未満切り捨て)に基づき記載しています。

ポートフォリオの概要 (第7期末時点)

取得価格	131,462 百万円	1住戸当たりの平均賃料	約 96 千円
賃貸可能戸数	7,507 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

ポートフォリオ稼働率の推移

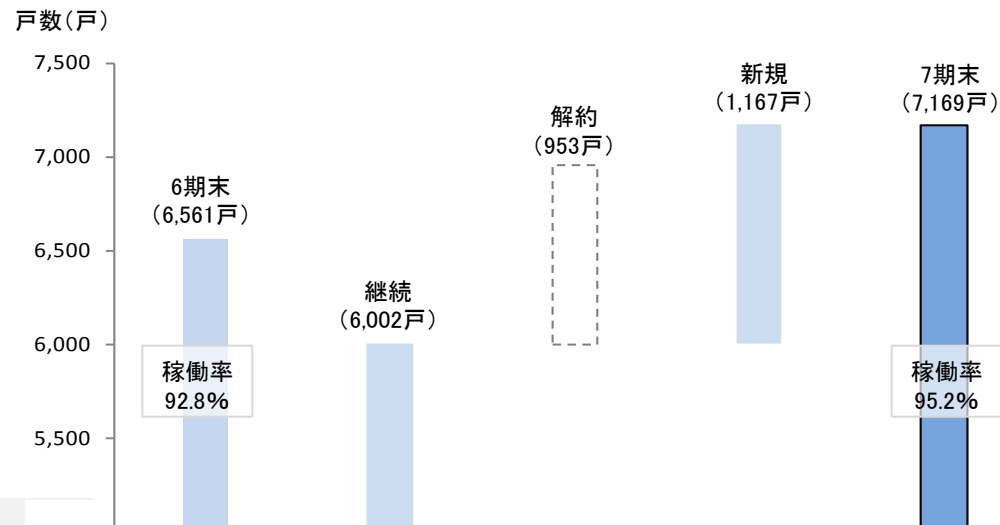


収益の変動 ①



NOMURA
Residential Fund

契約戸数と賃料単価の変動



	第6期末	継続 (更新含む)	解約	新規	第7期末
戸数(戸)	6,561	6,002	953	1,167	7,169
賃料単価(円/坪)	11,276	11,452	11,554	10,970	11,372

内訳)	東京圏	(戸)	5,258	4,892	760	924	5,816
		(円/坪)	12,626	12,708	13,084	12,402	12,663
その他		(戸)	1,303	1,110	193	243	1,353
		(円/坪)	7,090	7,098	7,026	6,952	7,055

更新内容(7期中に契約更新を迎えた住戸の内容)

更新対象	2,097 戸			
更新住戸*	1,714 戸	----->	*内訳	1,714 戸 (100.0%)
更新率	81.7 %		増額	14 戸 (0.8%)
			据置	1,625 戸 (94.8%)
			減額	75 戸 (4.4%)

- 稼働率 (92.8 % → 95.2 % +2.4pt)

東京圏、その他エリアとも稼働率が改善

東京圏 [93.0 % → 94.9 %]

その他 [92.2 % → 95.8 %]

- 賃料単価 (11,276円 → 11,372円 +0.9%)

対象	増減	備考
6期末保有物件	▲95 円	139物件 (▲0.8%)
7期中取得物件	+191 円	新規取得4物件 (7期末賃料単価14,023円)
7期末保有物件	+96 円	11,276円→11,372円 (+0.9%)

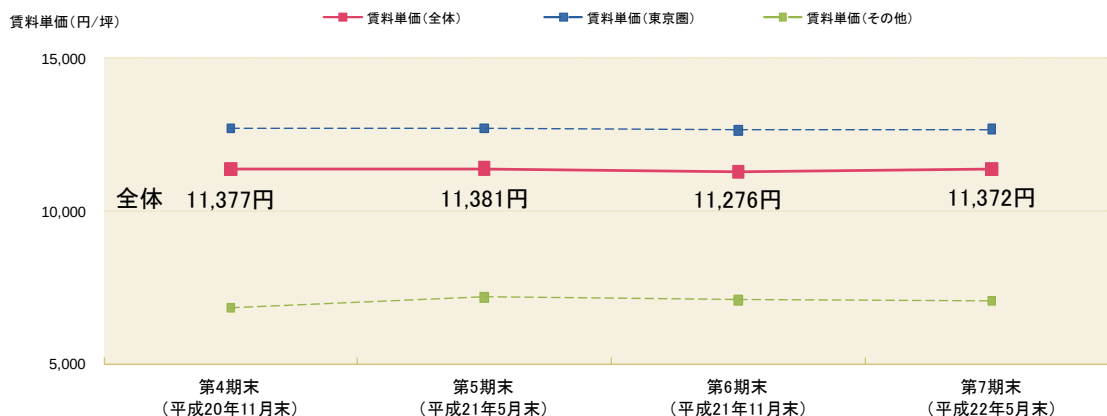


8期以降の施策

- ① マーケット状況に機敏に対応→更なる稼働率の向上
- ② 内部成長余地の継続追求
- ③ 物件入替えによる運用効率・ポートフォリオの収益力改善

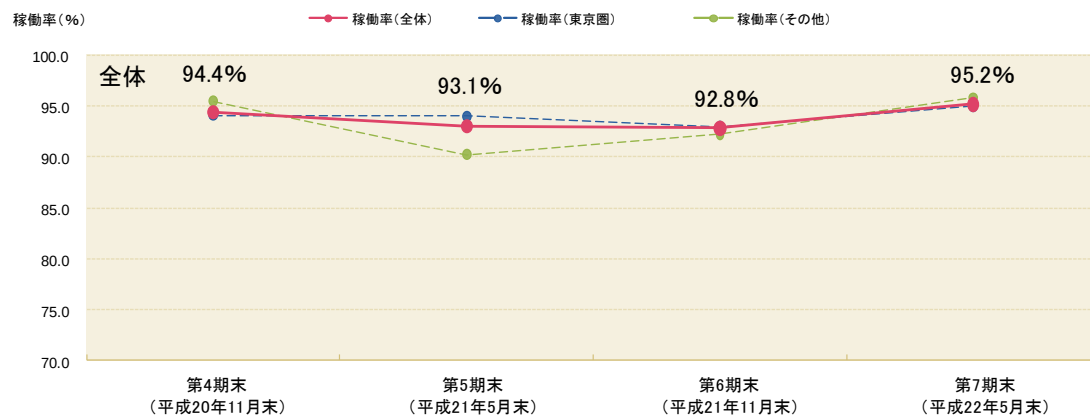
賃料単価と稼働率の推移（第4期末～第7期末）

<賃料単価>



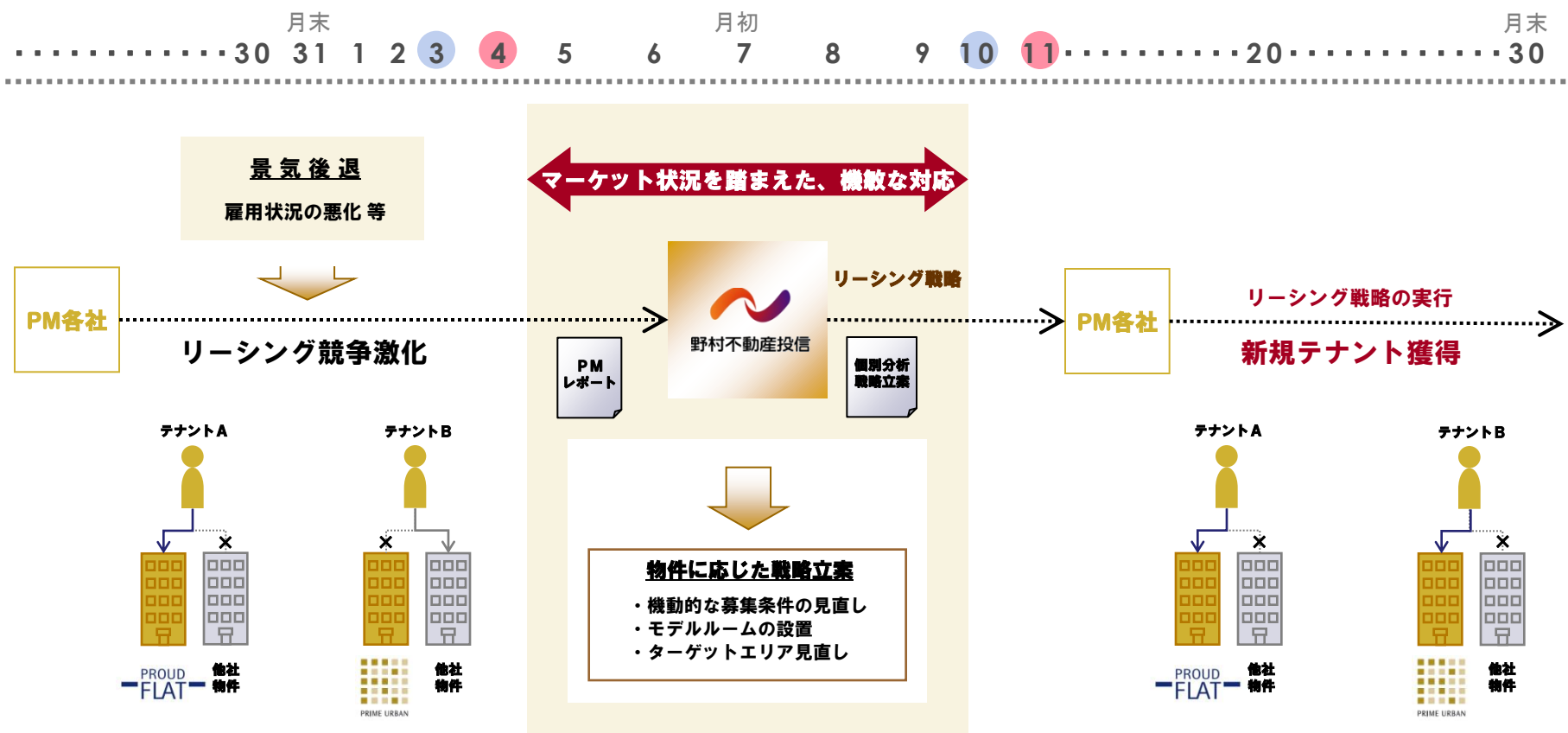
	第4期末 (平成20年11月末)	第5期末 (平成21年5月末)	第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)
賃料単価 (全体)	11,377円	11,381円	11,276円	11,372円
内訳 (東京圏)	12,696円	12,695円	12,626円	12,663円
(その他)	6,841円	7,177円	7,090円	7,055円

<稼働率>



	第4期末 (平成20年11月末)	第5期末 (平成21年5月末)	第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)
稼働率 (全体)	94.4%	93.1%	92.8%	95.2%
内訳 (東京圏)	94.0%	94.0%	93.0%	94.9%
(その他)	95.5%	90.2%	92.2%	95.8%

PM会社との協働によるリーシング戦略の遂行

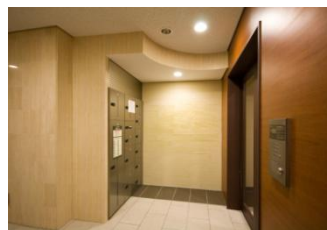


第7期末 稼働率

95.2%

第7期の主なリニューアル工事

アーバンステージ麻布十番



- マーケット訴求力向上のための共用部リニューアル
 - ・ 壁面デザインを木目調に変更
 - ・ 照明変更により、共有部のイメージアップ

アーバンステージ堤通雨宮



キッズルーム（イメージ）



- マーケット競争力向上のための施策
 - ・ キッズルームの設置
 - ・ モデルルームの設置によるテナント確保

内部成長余地の追求

- 付帯収入の獲得 （携帯電話等のアンテナ設置、自動販売機の設置）
- 建物管理費用の削減 （建物管理会社の変更）
- その他費用削減 （共用部電気代の削減）



約8百万円の増益効果

財務の状況（第7期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債の残高 **73,046 百万円** 前期比
(+2,070 百万円)

長期借入金の
平均残存年数 **2.4 年**

加重平均金利 **1.61 %**

長期比率 **80.5 %**

固定比率 **76.6 %**

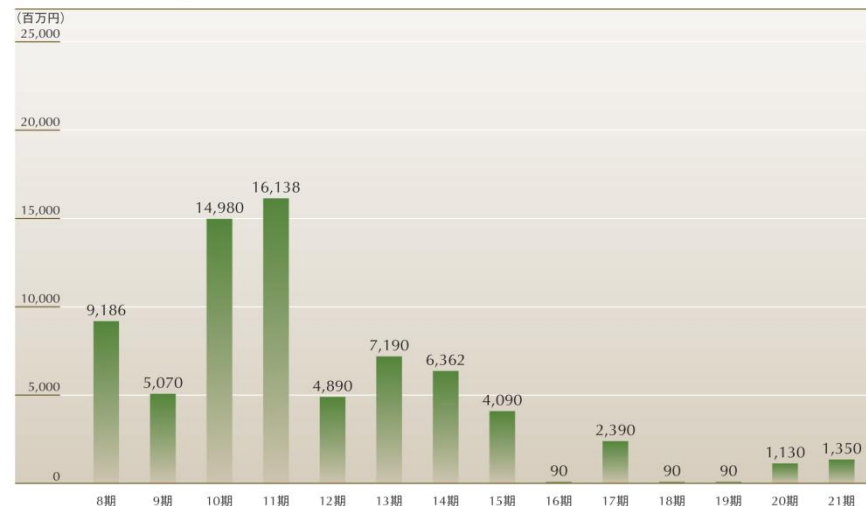
LTV水準 **52.6 %** (▲ 2.7 pt)

※「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 : ネガティブ
S&P	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

返済期限の分散状況



借入先金融機関の分散状況（15社）

(単位: 百万円)

都市銀行 (3行)		信託銀行 (3行)		地方銀行 (3行)	
三菱東京UFJ銀行	12,512	三菱UFJ信託銀行	12,512	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	12,512	住友信託銀行	6,480	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,920	野村信託銀行	3,500	千葉銀行	750

生保・損保 (4社)		その他 (2行)	
太陽生命保険	3,000	日本政策投資銀行	8,360
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		
第一生命保険	800		

第7期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第6期末継続鑑定評価額 (A)※ 119,889 百万円

第7期末継続鑑定評価額 (B) 119,471 百万円

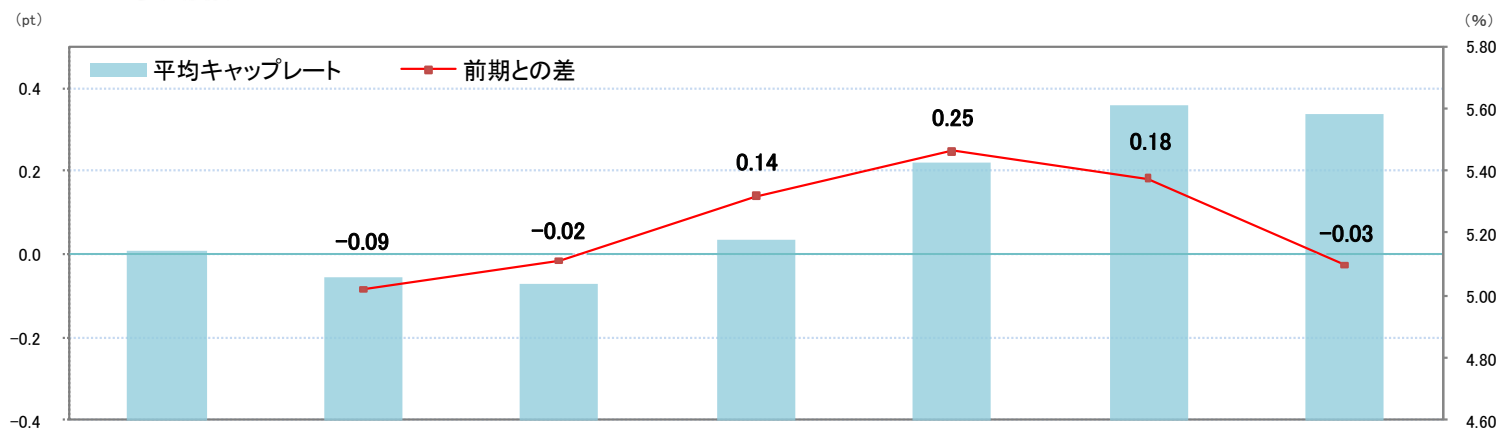
減少額 (A)-(B) ▲418 百万円

※第6期末継続鑑定評価額には、第7期に取得した4物件の取得時評価額を加えています。

鑑定評価の内訳

● 上昇	43 物件	(30.1 %)
● 維持	26 物件	(18.2 %)
● 下落	74 物件	(51.7 %)
合計	143 物件	(100.0 %)

※平均キャップレートと変動幅（対前期比）



決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
平均キャップレート	5.14 %	5.05 %	5.04 %	5.18 %	5.43 %	5.61 %	5.58 %
前期との差	-	-0.09 pt	-0.02 pt	0.14 pt	0.25 pt	0.18 pt	-0.03 pt

投資主の状況（第7期末時点）

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（％）（注）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	17,856	14.22
2	野村不動産株式会社	15,240	12.14
3	NCT信託銀行株式会社（投信口）	9,478	7.55
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,843	4.65
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	5,513	4.39
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,292	3.42
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 （常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部）	2,670	2.13
8	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー （常任代理人 シティバンク銀行株式会社）	2,394	1.91
9	朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.59
10	ビクテアンドシエ （常任代理人 株式会社三井住友銀行）	1,759	1.40
	合 計	67,045	53.41

（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。

銀行	9.9 %	6,436口
信託銀行	68.6 %	44,642口
生命保険	5.1 %	3,311口
損害保険	4.9 %	3,191口
金融商品取引業者	1.7 %	1,087口
その他	9.9 %	6,441口
合計	100.0 %	65,108口



NOMURA
Residential Fund

APPENDIX



ポートフォリオの状況（第7期末保有の143物件）

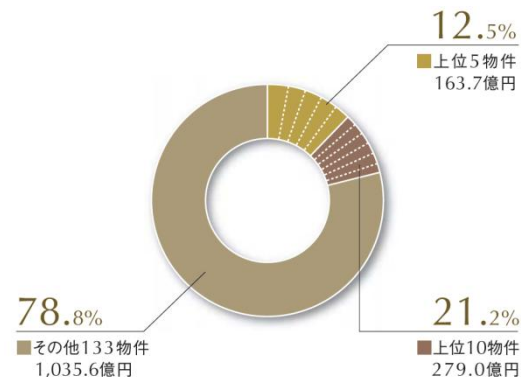


NOMURA
Residential Fund

物件毎の分散状況

高度な分散を推進し、
ポートフォリオの安定性を向上

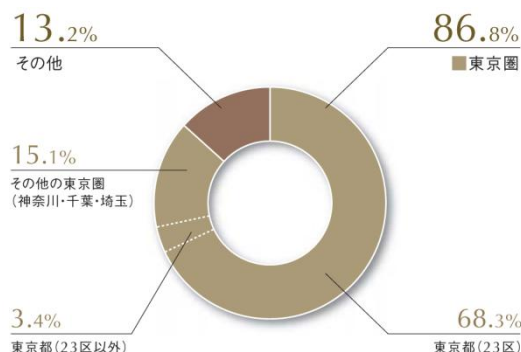
⇒上位10物件 21.2%



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

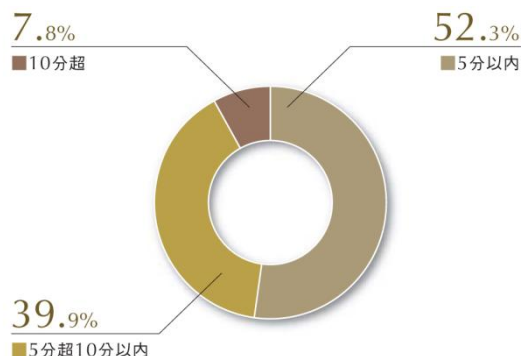
⇒東京圏 86.8%



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

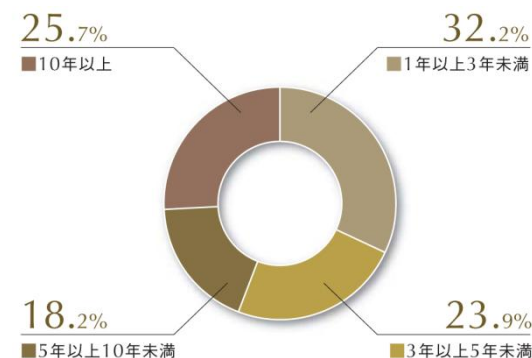
⇒10分以内 92.2%



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

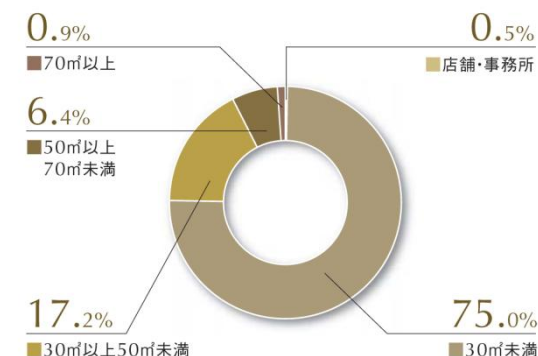
⇒平均築年数 7.7年



1戸当たりの面積

当面は、单身・DINKS・
若年ファミリー層を
ターゲットとした物件へ投資

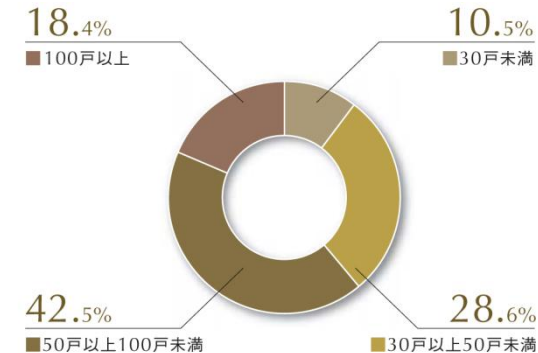
⇒50㎡未満 92.2%



1物件当たりの戸数

短期間でのリースアップが
可能な物件への投資

⇒平均戸数 52戸



※上記グラフについて、「1戸当たりの面積」は戸数ベース、左記以外は取得価格ベース

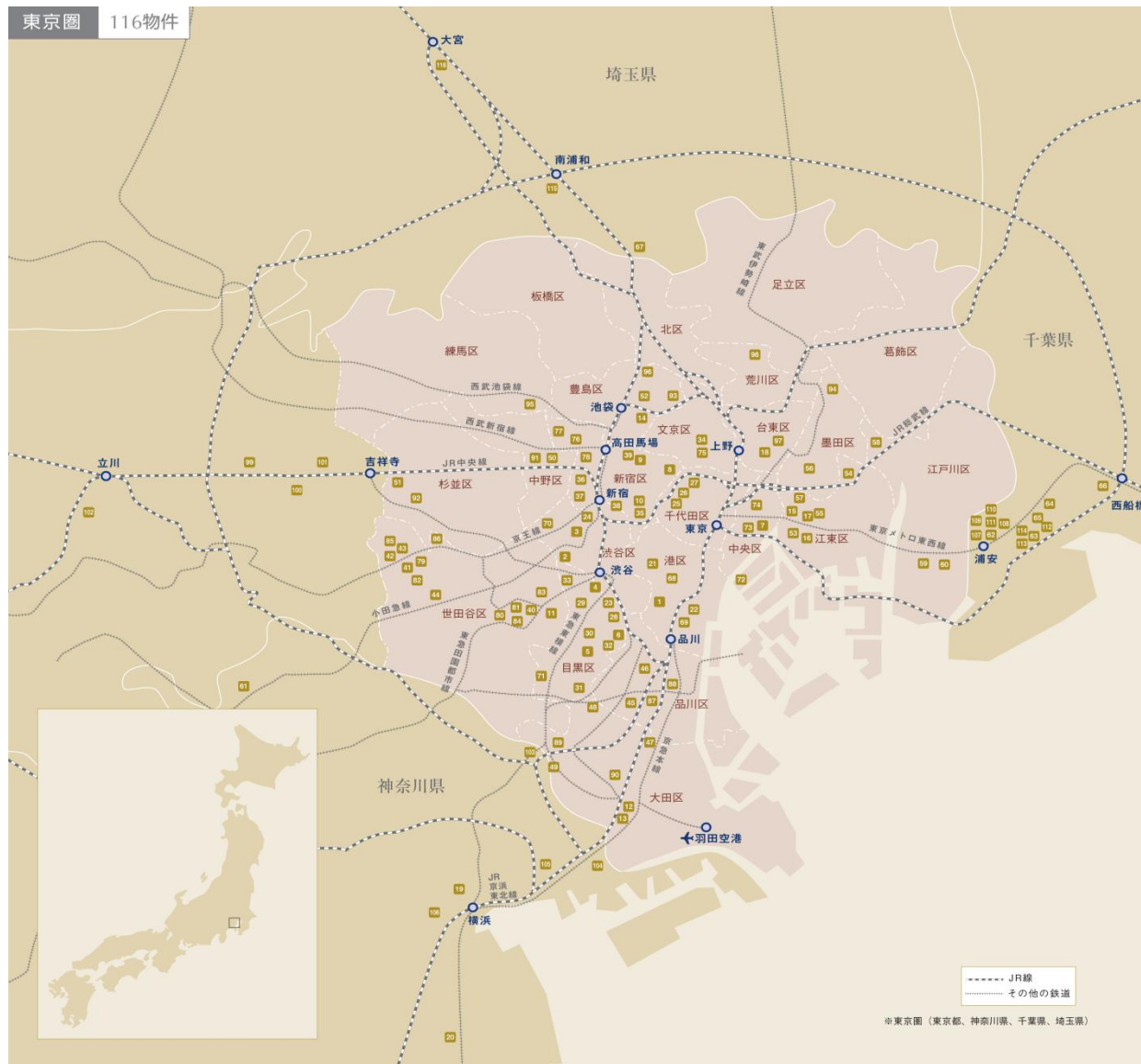
ポートフォリオマップ（保有143 物件：東京圏 116 物件）



NOMURA
Residential Fund

東京圏

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 プラウドフラット白金高輪 | 50 プライムアーバン葛西 |
| 2 プラウドフラット代々木上原 | 51 プライムアーバン葛西Ⅱ |
| 3 プラウドフラット初台 | 52 プライムアーバン新百合ヶ丘 |
| 4 プラウドフラット渋谷桜丘 | 53 プライムアーバン浦安 |
| 5 プラウドフラット学芸大学 | 54 プライムアーバン行徳Ⅰ |
| 6 プラウドフラット目黒行人坂 | 55 プライムアーバン行徳Ⅱ |
| 7 プラウドフラット藤田リバーサイド | 56 プライムアーバン行徳駅前 |
| 8 プラウドフラット神楽坂 | 57 プライムアーバン西船橋 |
| 9 プラウドフラット早稲田 | 58 プライムアーバン川口 |
| 10 プラウドフラット新宿河田町 | 59 アーバンステージ麻布十番 |
| 11 プラウドフラット三軒茶屋 | 60 アーバンステージ芝浦LOFT |
| 12 プラウドフラット雑司が谷 | 61 アーバンステージ雑々谷 |
| 13 プラウドフラット雑司が谷Ⅱ | 62 アーバンステージ都立大学 |
| 14 プラウドフラット新大塚 | 63 アーバンステージ勝どき |
| 15 プラウドフラット清澄白河 | 64 アーバンステージ新川 |
| 16 プラウドフラット門前仲町Ⅰ | 65 アーバンステージ日本橋横山町 |
| 17 プラウドフラット門前仲町Ⅱ | 66 アーバンステージ本郷池袋坂 |
| 18 プラウドフラット浅草駒形 | 67 アーバンステージ中落合 |
| 19 プラウドフラット横浜 | 68 アーバンステージ落合 |
| 20 プラウドフラット上大岡 | 69 アーバンステージ新宿落合 |
| 21 プライムアーバン赤坂 | 70 アーバンステージ戸花公園 |
| 22 プライムアーバン住吉 | 71 アーバンステージ上馬 |
| 23 プライムアーバン恵比寿南 | 72 アーバンステージ三軒茶屋 |
| 24 プライムアーバン代々木 | 73 アーバンステージ千歳山 |
| 25 プライムアーバン有明 | 74 アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 26 プライムアーバン千代田富士見 | 75 アーバンステージ駒込 |
| 27 プライムアーバン飯田橋 | 76 アーバンステージ山手 |
| 28 プライムアーバン恵比寿 | 77 アーバンステージ上北沢 |
| 29 プライムアーバン中目黒 | 78 アーバンステージ大井町 |
| 30 プライムアーバン学芸大学 | 79 アーバンステージ大井町Ⅱ |
| 31 プライムアーバン洗足 | 80 アーバンステージ雪谷 |
| 32 プライムアーバン目黒リバーサイド | 81 アーバンステージ池上 |
| 33 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 82 アーバンステージ中野 |
| 34 プライムアーバン白山 | 83 アーバンステージ高井戸 |
| 35 プライムアーバン四谷外苑東 | 84 アーバンステージ駒込 |
| 36 プライムアーバン西新宿Ⅰ | 85 アーバンステージ向島 |
| 37 プライムアーバン西新宿Ⅱ | 86 アーバンステージ江古田 |
| 38 プライムアーバン新宿内藤町 | 87 アーバンステージ滝野川 |
| 39 プライムアーバン西早稲田 | 88 アーバンステージ浅草 |
| 40 プライムアーバン三軒茶屋 | 89 アーバンステージ町屋 |
| 41 プライムアーバン南青山 | 90 アーバンステージ小金井 |
| 42 プライムアーバン南山ガレリア | 91 アーバンステージ武蔵小金井 |
| 43 プライムアーバン山手コート | 92 アーバンステージ武蔵野ヒルズ |
| 44 プライムアーバン千歳船橋 | 93 アーバンステージ日野 |
| 45 プライムアーバン品川西 | 94 アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 46 プライムアーバン大崎 | 95 アーバンステージ川崎 |
| 47 プライムアーバン大森 | 96 アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 48 プライムアーバン北千束 | 97 アーバンステージ天王町 |
| 49 プライムアーバン田園調布南 | 98 アーバンステージ浦安 |
| 50 プライムアーバン中野上高田 | 99 アーバンステージ南行徳Ⅰ |
| 51 プライムアーバン西荻窪 | 100 アーバンステージ南行徳Ⅱ |
| 52 プライムアーバン大塚 | 101 アーバンステージ南行徳Ⅲ |
| 53 プライムアーバン門前仲町 | 102 アーバンステージ南行徳Ⅳ |
| 54 プライムアーバン亀戸 | 103 アーバンステージ行徳駅前 |
| 55 プライムアーバン住吉 | 104 アーバンステージ南行徳Ⅴ |
| 56 プライムアーバン錦糸公園 | 105 アーバンステージ行徳 |
| 57 プライムアーバン錦糸町 | 106 アーバンステージ南浦和 |
| 58 プライムアーバン平井 | 107 アーバンステージ与野本町 |



札幌

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

■ 仙台

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

■ 名古屋

- 132 プライムアーバン葵
133 プライムアーバン金山
134 プライムアーバン鶴舞

■大阪

- 135 プライムアーバン江坂Ⅰ
136 プライムアーバン江坂Ⅱ
137 プライムアーバン江坂Ⅲ

福岡

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



26

ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	第7期末 稼働率(%)
1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.7	2,950.11	106	97.6
2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.8	1,151.34	44	92.4
3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.7	958.98	31	85.9
4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.6	638.70	30	96.7
5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.6	934.39	41	100.0
6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.7	855.23	40	95.0
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	1.7	3,055.21	110	92.9
8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.2	1,793.43	70	97.8
9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.8	1,450.91	60	92.3
10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.8	1,102.20	41	92.2
11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.0	1,277.82	48	92.8
12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.9	1,541.64	67	100.0
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	2.3	4,051.72	169	91.2
14	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.5	752.09	35	92.9
15	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.7	1,209.56	55	100.0
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.5	830.55	35	94.9
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.9	1,191.08	55	92.8
18	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.5	2,685.39	79	96.9
19	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.8	3,118.12	113	92.9
20	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	2.1	4,872.17	200	100.0
21	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.7	1,062.05	25	81.4
22	ブライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.7	1,107.36	48	93.8
23	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	947,000	0.7	881.89	21	79.3
24	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	88.5
25	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	0.9	1,277.04	52	92.8
26	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.5	793.87	32	90.4
27	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.5	2,087.70	90	94.7
28	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	0.9	1,444.40	29	90.1
29	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	1.0	1,302.42	49	89.8
30	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.7	1,008.39	32	88.5
31	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	91.4
32	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	464,000	0.4	453.77	24	96.0
33	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.7	2,955.74	99	95.3
34	ブライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.7	1,069.82	42	95.6
35	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.3	1,759.11	51	90.6
36	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	1.0	1,459.86	60	95.2
37	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.8	1,162.55	46	97.9

ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	第7期末 稼働率(%)
38	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	71.7
39	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
40	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
41	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	100.0
42	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
43	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
44	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
45	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.5	961.25	46	100.0
46	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
47	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.6	1,190.70	54	94.4
48	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
49	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	98.1
50	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	86.2
51	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
52	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.6	944.99	46	95.8
53	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.7	3,207.92	118	95.9
54	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
55	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.4	813.52	40	100.0
56	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
57	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
58	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	98.1
59	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.5	905.81	45	88.9
60	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	92.6
61	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
62	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.6	1,264.84	60	100.0
63	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	98.1
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	741,000	0.6	1,244.00	58	100.0
65	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	100.0
66	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	93.3
67	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.7	2,477.11	98	98.4
68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	0.8	1,222.13	40	100.0
69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	1.1	1,905.39	68	98.0
70	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.3	650.60	38	100.0
71	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.4	996.81	16	93.3
72	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.7	4,524.00	145	90.2
73	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	1.7	3,600.61	46	100.0
74	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.7	5,926.17	124	89.2

ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	第7期末 稼働率(%)
75	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	647,000	0.5	662.58	27	88.9
76	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.5	1,237.98	18	100.0
77	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	96.6
78	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.5	1,053.39	28	89.3
79	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	362,000	0.3	567.20	34	91.3
80	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	0.7	1,739.86	37	97.8
81	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	0.6	1,018.72	47	100.0
82	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.6	1,774.01	27	100.0
83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.4	810.98	17	100.0
84	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	100.0
85	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.3	507.52	28	100.0
86	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.6	1,384.45	29	94.7
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	94.7
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	87.7
91	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.4	801.30	51	94.6
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	99.1
93	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	87.1
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	92.7
95	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	92.4
96	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	93.7
97	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.3	876.70	22	86.8
98	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.2	455.19	26	92.2
99	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	94.3
100	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	96.9
101	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
102	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	98.1
103	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	95.3
104	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	92.5
105	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	86.2
106	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	136,000	0.1	332.48	20	100.0
107	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	77.8
108	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	357,000	0.3	682.05	41	92.6
109	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

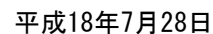
ポートフォリオ物件一覧



NOMURA
Residential Fund

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	第7期末 稼働率(%)
110	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.2	543.84	33	78.9
111	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
112	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	100.0
113	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	95.0
114	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
115	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	93.9
116	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	519,000	0.4	1,372.74	70	92.9
東京圏 小計			114,171,000	86.8	162,736.12	6,099	94.9
117	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.5	1,861.56	60	93.0
118	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	0.6	1,967.54	64	93.7
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	95.2
120	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.3	1,155.60	36	100.0
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	0.5	1,851.39	60	93.5
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	97.8
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	92.1
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	85.7
127	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
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	97.2
129	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	0.6	2,439.90	58	89.5
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	93.7
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	0.6	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	97.1
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	98.3
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	1.2	2,151.67	79	100.0
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	97.3
139	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.6	2,176.23	67	94.3
140	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	100.0
141	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	92.7
142	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	693,000	0.5	1,854.13	65	91.1
143	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	545,000	0.4	1,740.70	48	95.4
その他 小計			17,291,696	13.2	48,226.21	1,408	95.8
合 計			131,462,696	100.0	210,962.33	7,507	95.2

沿革



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

平成18年8月3日

投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立

平成18年8月4日

投信法第188条に基づく登録の申請

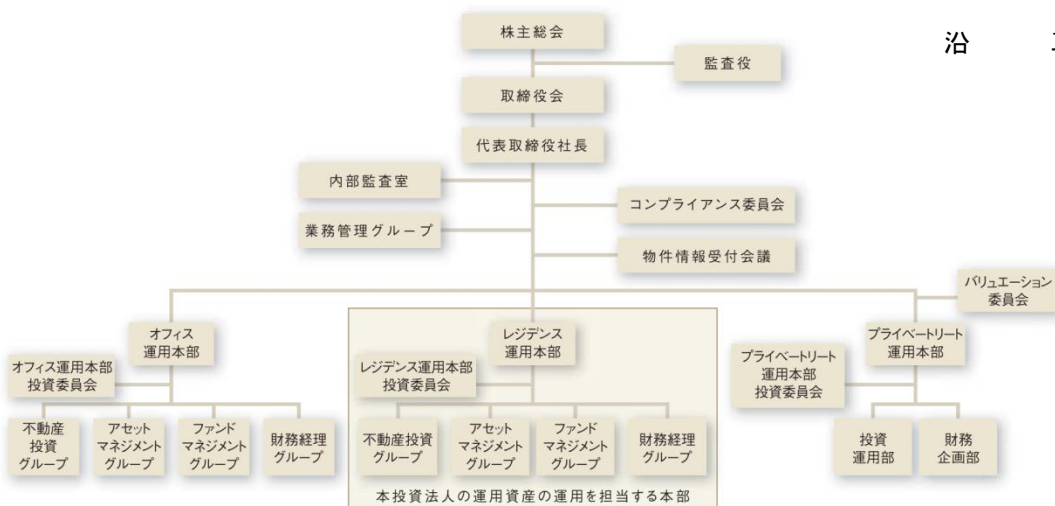
平成18年8月24日

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

平成19年2月14日

東京証券取引所に上場

組織図



概況

名 称	野村不動産投信株式会社
資本金の額	300百万円
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
沿 革	平成15年1月24日 会社設立 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得 （東京都知事（2）第81679号） 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 （国土交通大臣認可第18号） 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 （内閣総理大臣第28号） 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 （業務の方法等の変更の認可）取得（※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 （関東財務局長（金商）第374号）（※3）

（※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。



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。