



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

第 14 期

(2013年11月期)

決算説明会資料



2014年1月16日



目次

1. 第14期(2013年11月期)の概要

■ 第14期(2013年11月期)の決算概要	2
■ 第14期(2013年11月期)のハイライト	3

2. 活動実績及び今後の運用方針

■ 第4回公募増資について	5
■ 物件入替戦略	6
■ 資産規模の推移	7
■ 稼働率の推移	8
■ 賃料単価の推移	9
■ 物件競争力向上のためのリニューアル工事	10
■ 財務の状況	11
■ 第15期(2014年5月期)の業績予想	12
■ 今後の運用戦略	13

APPENDIX

3. 第14期(2013年11月期)決算の詳細

■ 損益計算書	16
■ 貸借対照表	17
■ 投資主の状況	18
■ 投資口価格と分配金の推移	19
■ 第4回公募増資の概要	20

4. 本投資法人の特長

■ NRFの特長	22
■ 賃貸住宅投資の特長	23
■ 「基幹セグメント」への重点投資	24
■ 賃貸住宅マーケット	25
■ 多様なソーシング・ルートの活用	26
■ ポートフォリオの分散状況	27
■ 第14期末継続鑑定評価額の状況	28
■ 収益の変動	29
■ ポートフォリオマップ(保有155物件)	30
■ ポートフォリオ物件一覧	31～35
■ 各種財務指標の推移	36
■ 有利子負債の状況	37
■ 投資法人の概要	38
■ 運用会社の概要	39

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND

January 16, 2014

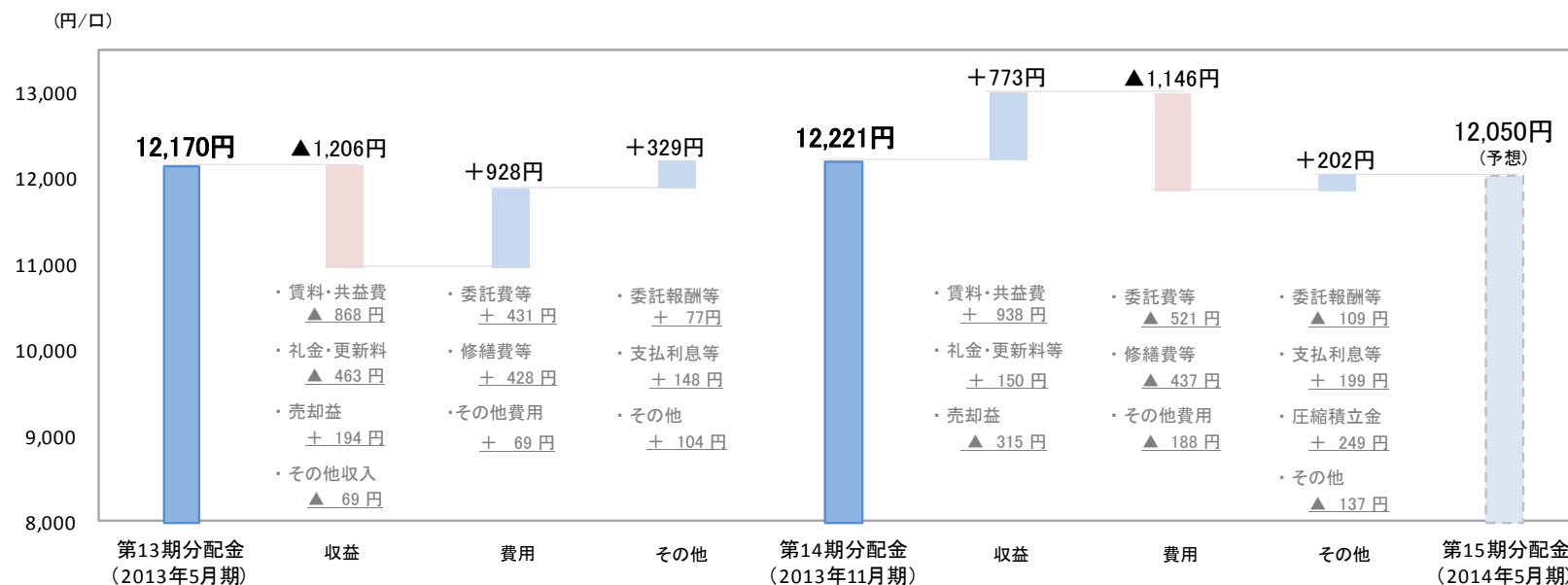
第 14 期（2013年 11 月期）の 概 要

第14期（2013年11月期）の決算概要

当期の業績

	第13期 (2013年5月期)	第14期 (2013年11月期)	増減 (第13期比)	第15期予想 (2014年5月期)	増減 (第14期比)
営業収益	5,257 百万円	5,406 百万円	+ 2.8 %	(予想) 5,531 百万円	+ 2.3 %
営業利益	2,433 百万円	2,558 百万円	+ 5.1 %	(予想) 2,462 百万円	▲ 3.7 %
当期純利益	1,876 百万円	1,965 百万円	+ 4.7 %	(予想) 1,897 百万円	▲ 3.4 %
1口当たり分配金	12,170 円	12,221 円	+ 0.4 %	(予想) 12,050 円	▲ 1.4 %
		(8月発表予想 12,100円/口)		(8月発表予想 12,250円/口)	

分配金の推移



第14期（2013年11月期）のハイライト

投資

● ポートフォリオの質の向上

公募増資

7物件の取得

取得価格	:	123.3 億円
想定NOI 利回り	:	5.2 %
築年数	:	6.8 年



入替戦略

4物件の売却

売却価格	:	13.8 億円
NOI 利回り	:	3.6 %
築年数	:	22.6 年

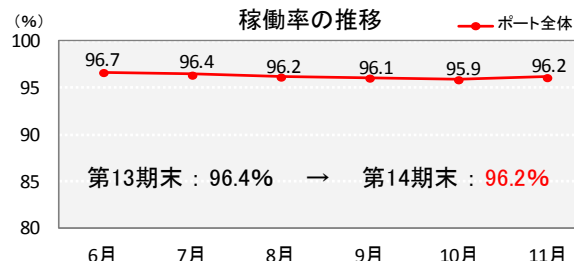


[第14期末ポートフォリオ(全155物件)]

資産規模	:	1,619.1 億円
ポートNOI 利回り	:	5.3 %
築年数	:	10.0 年

運営

● 高稼働率の維持



[期中平均稼働率]

ポート全体	96.2%
東京圏	95.7%
その他	97.4%

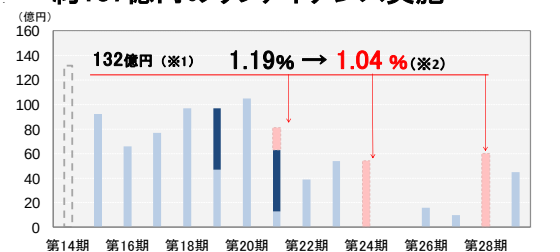
● 物件競争力の向上

共用部、専有部におけるリニューアル工事の実施

➡ US上馬：リニューアル後の賃料約9.2%上昇

財務

● 約137億円のリファイナンス実施



※1 リファイナンスを実施した約137億円のうち約5億円は手元資金で返済を実施

※2 リファイナンス分の平均金利を記載

[平均残存年数]

(第13期)	(第14期)
2.7年	➡ 2.9年

[加重平均金利]

(第13期)	(第14期)
1.24%	➡ 1.17%

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

注1 NOI利回りは、取得実績において、各取得資産の取得時点における不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を各取得資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。譲渡実績においては、各資産を譲渡した期における、賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の合計額を、本投資法人における各資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。

注2 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。

活動実績及び今後の運用方針

第4回公募増資について

- ✓ 資産規模拡大 (8.2%拡大)
- ✓ 東京圏比率の向上 (0.3pt向上)
- ✓ ポートフォリオの質の向上 (平均築年数▲0.2年)

	取得済資産		新規取得物件		合計(9月3日時点)	効果
物件数	151 物件	+	7 物件	→	158 物件	資産規模拡大
取得価格合計	1,503.9 億円		123.3 億円		1,627.2 億円	
東京圏比率	81.0 %		85.6 %		81.3 %	東京圏比率向上
ポートフォリオNOI利回り	5.36 %		5.21 %		5.35 %	ポートフォリオの質向上
平均築年数	10.1 年		6.8 年		9.9 年	

アーバンステージ恵比寿



取得価格 : 1,030 百万円
NOI利回り : 5.10 %
所在地 : 東京都渋谷区

アーバンステージ目黒青葉台



取得価格 : 1,190 百万円
NOI利回り : 4.98 %
所在地 : 東京都目黒区

アーバンステージ学芸大学



取得価格 : 916 百万円
NOI利回り : 5.05 %
所在地 : 東京都目黒区

アーバンステージ日本橋浜町



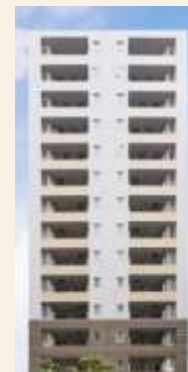
取得価格 : 1,470 百万円
NOI利回り : 5.08 %
所在地 : 東京都中央区

アーバンステージ神楽坂



取得価格 : 2,640 百万円
NOI利回り : 4.96 %
所在地 : 東京都新宿区

アーバンステージ池袋



取得価格 : 3,310 百万円
NOI利回り : 5.43 %
所在地 : 東京都豊島区

アーバンステージ堺筋本町



取得価格 : 1,780 百万円
NOI利回り : 5.62 %
所在地 : 大阪府中央区

※1 NOI利回りは、取得済資産については、各保有資産について第13期における賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。新規取得物件については、取得時点における不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を各取得資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。 ※2平均築年数については、2013年9月3日時点における築年数を記載しています。

物件入替戦略

- ✓ 第8期以降、物件入替を継続実施（第14期は4物件（合計：13.8億円）の譲渡）
- ✓ 築年数・商品性等を考慮し、競争力の高い物件に入替
→ポートフォリオの質・収益力の向上

売却



PU北千束



US滝野川



US小金井



US南行徳V

物件数

10

物件

平均NOI利回り

4.3 % ※1

物件価格

41.4 億円

平均築年数

19.4 年 ※2

※1 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。

※2 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。

- ・築年数経過
- ・収益性低下

取得



US目白



US小金井本町



US上前津



US葛西イースト



US用賀



US板橋区役所前

物件数

7

物件

平均NOI利回り

6.2 % ※3

物件価格

71.7 億円

平均築年数

4.7 年 ※4

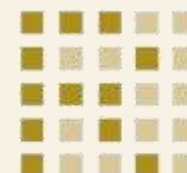
※3 取得時の鑑定評価書に記載のNOIを物件価格で加重平均した値を記載しています。

※4 取得日時点における築年数を物件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。

- ・築浅
- ・高収益

売却資金による再投資



NOMURA
Residential Fund

第14期末ポートフォリオ

物件数 155 物件

物件価格 1,619.1 億円

ポートNOI利回り 5.3 %

平均築年数 10.0 年

ポートフォリオの質・収益力の向上

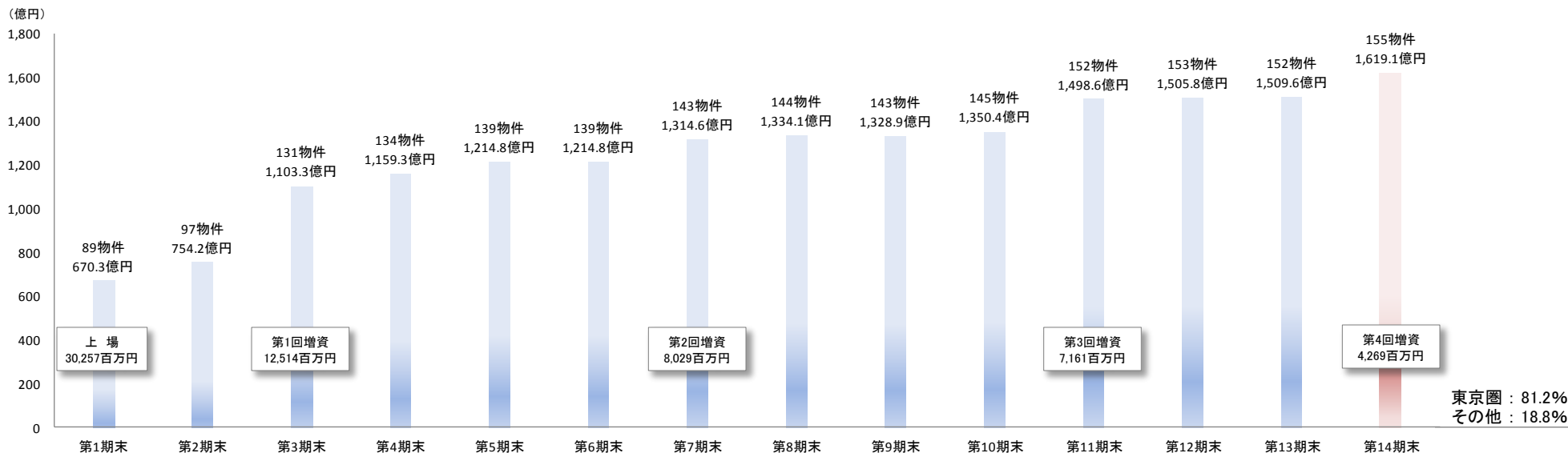
資産規模の推移

- ✓ 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14期〔2013年11月期〕末時点）

取得価格	161,917 百万円	物件数	155 物件
賃貸可能面積	277,166.5 m ²	賃貸可能戸数	9,269 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 m ²

ポートフォリオの着実な成長

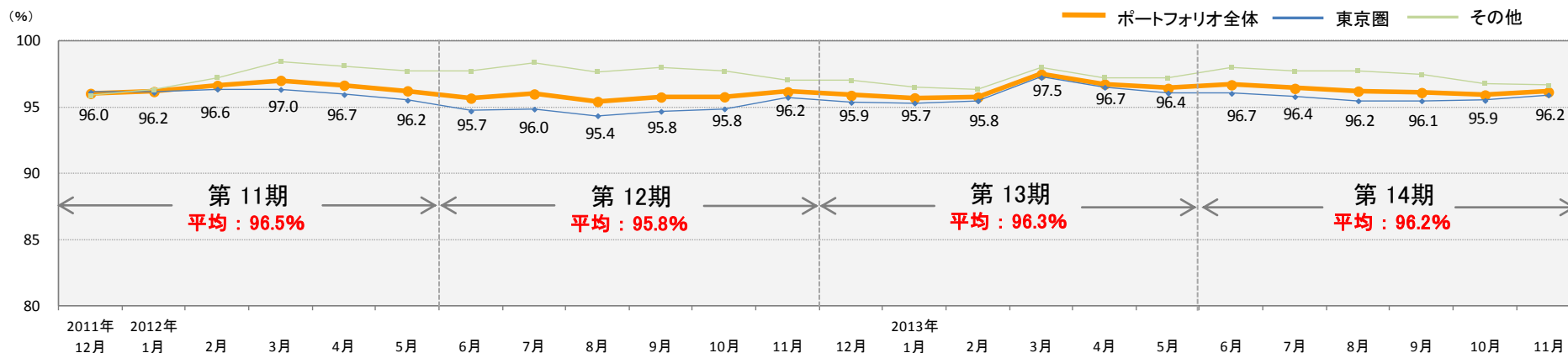


※上図は、各時点の取得価格合計(千万円未満切り捨て)に基づき記載しています。

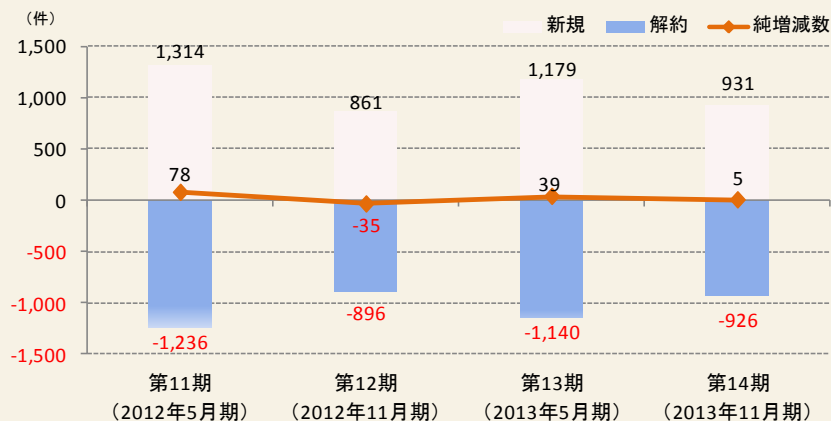
稼働率の推移

- ✓ 稼働率は高水準を維持（第14期平均稼働率:96.2%）
- ✓ 稼働率の安定性を裏付けるリーシング力（第14期平均空室期間:65日）

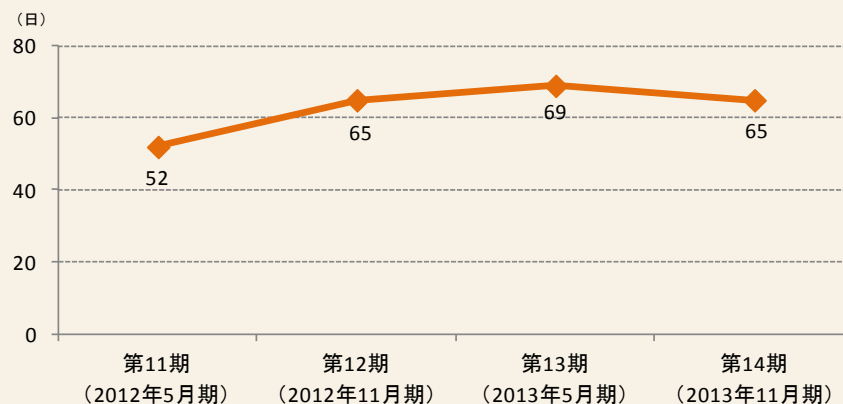
稼働率の推移



入退去戸数の推移



平均空室期間の推移

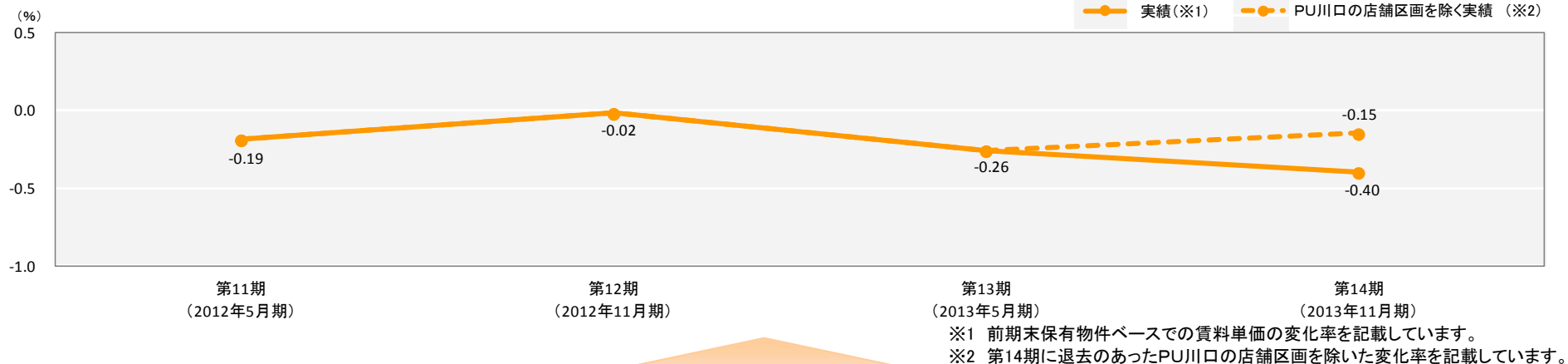


※ 従前入居者退去後、新入居者契約までの期間の平均を記載しております。

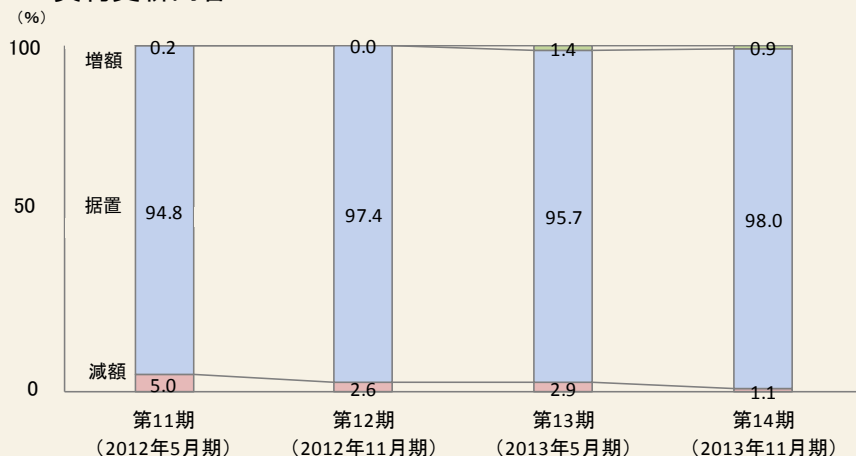
賃料単価の推移

- ✓ 平均賃料は、継続して安定的に推移（第14期の変化率：▲0.40%）
- ✓ 契約更新時、テナント入替時における賃料据置の比率は増加

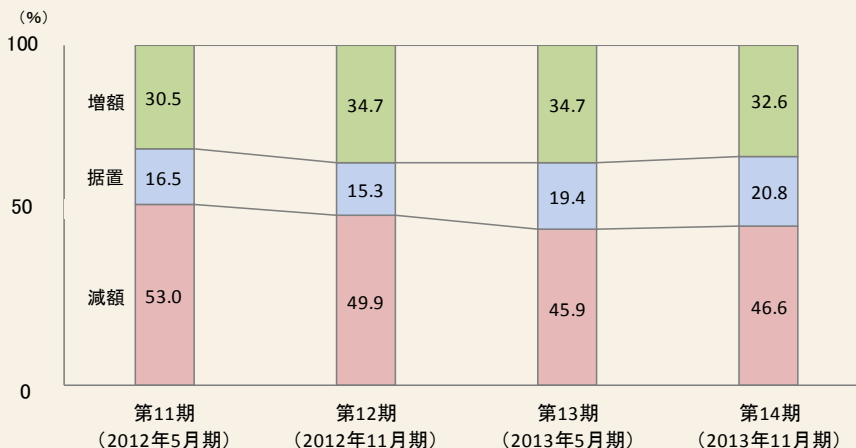
賃料単価変化率



契約更新内容



テナント入替による新規契約内容



物件競争力向上のためのリニューアル工事

共用部のリニューアル

アーバンステージ江古田

エントランスの改修や共用廊下等床タイルの張り替え等を行い、物件のイメージ向上を実現



Before



After



Before



After

専有部のリニューアル

アーバンステージ上馬

クロスの張り替えやキッチン・浴室等のリニューアル工事を実施し、収益力向上を実現

賃料

リニューアル前：119千円/月 ➡ リニューアル後：**130千円/月 (+ 9.2%)**



Before



After



Before



After

財務の状況

有利子負債の状況

有利子負債の残高	89,840 百万円
有利子負債の平均残存年数	2.9 年
加重平均金利	1.17 %
長期比率	82.2 %
固定比率	90.7 %
LTV水準	53.5 %

格付の状況

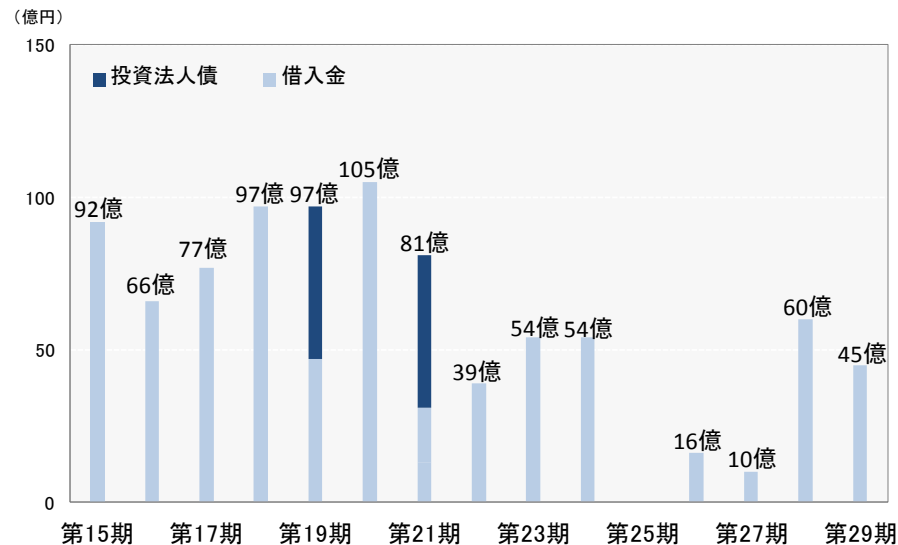
格付機関	格付け内容	備考
JCR	長期発行体格付 : AA	格付けの見通し : 安定的
S&P	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

※1 有利子負債には、投資法人債を含みます。

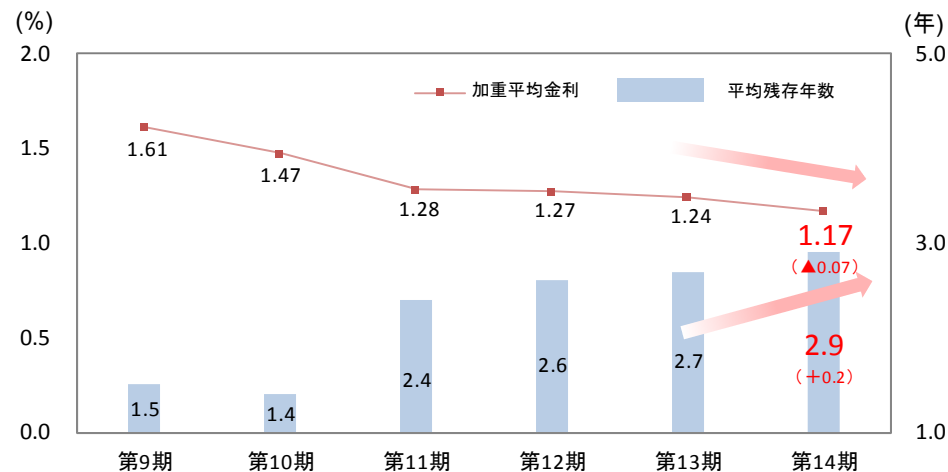
※2 「1年内返済予定の長期借入金」を長期借入金に含めた場合の長期比率は「100.0%」となります。

※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



第15期（2014年5月期）の業績予想

従来予想
[平成25年8月発表]

修正予想
[平成26年1月発表]

区分	第14期実績 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日 金 額 (百万円)	① 第15期予想 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日 金 額 (百万円)	② 第15期予想 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日 金 額 (百万円)	②-① 増 減 金 額 (百万円)
		①	②	②-①
営業収益	5,406	5,571	5,531	▲ 40
不動産賃貸事業収入	5,356	5,571	5,531	▲ 40
不動産等売却益	50	0	0	0
営業費用	2,848	3,010	3,068	58
不動産賃貸事業費用	2,250	2,366	2,434	68
うち修繕費	225	267	282	15
うち公租公課	260	263	264	1
うち減価償却費	1,012	1,058	1,059	1
資産運用報酬	383	405	400	▲ 5
その他営業費用	215	238	234	▲ 4
営業利益	2,558	2,561	2,462	▲ 99
営業外損益	592	590	564	▲ 26
うち支払利息 等	521	544	525	▲ 19
経常利益	1,966	1,971	1,898	▲ 73
当期純利益	1,965	1,969	1,897	▲ 72
期末発行済投資口数 (口)	160,800	160,800	160,800	0
1口当たり分配金 (円)	12,221	12,250	12,050	▲ 200
期末物件数 (物件)	155	158	155	▲ 3
期末賃貸可能面積 (㎡)	277,166	279,057	277,166	▲ 1,891
期中平均稼働率 (%)	96.2	95.8	96.2	0.4

第15期 業績予想 [平成26年1月発表]

前 提 条 件

【物件数・取得価格総額】

物件数：155 物件 取得価格総額：161,917 百万円

【修繕工事】

第14期は320百万円（内資本的支出 94百万円）

例)US江古田（大規模修繕工事）

： 17 百万円

第15期は414百万円（内資本的支出132百万円）

例)US武蔵小金井（大規模修繕工事）

： 27 百万円

US勝どき（給水管更生工事）

： 21 百万円

【借入】

有利子負債残高（本日現在）

： 89,840 百万円

第15期返済期限到来有利子負債（本日以降）

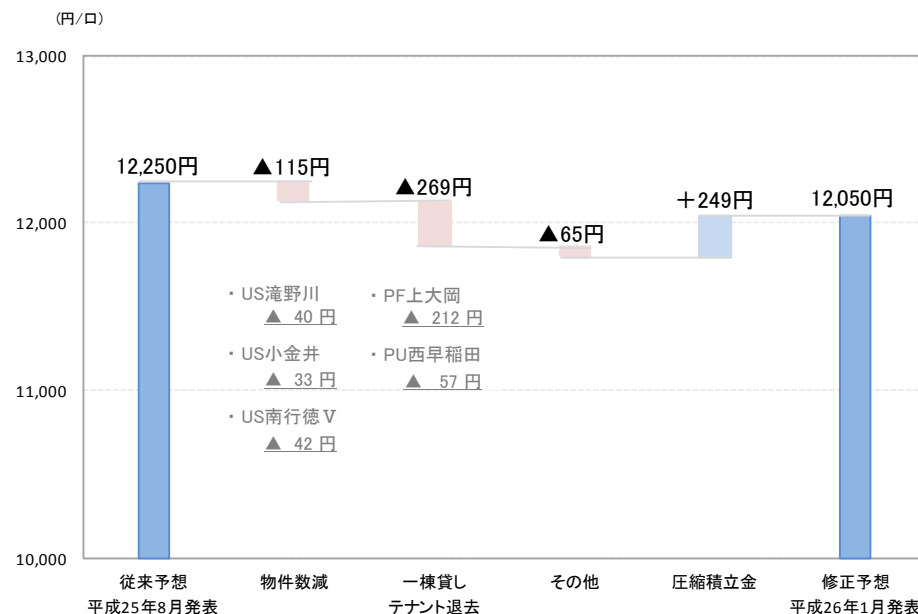
： 9,200 百万円

借換（平成26年2月）

： 90 百万円

返済（平成26年2月）

： 90 百万円



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
- ➡ 多様なルートを活用した物件探索

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

- ➡ 一棟貸しテナント退去物件の早期リースアップ

✓ 募集条件の向上

- ➡ 入替繁忙期での新規募集賃料の増額
- ➡ リニューアル工事の実施による物件競争力の向上

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

✓ 第15期 約92億円のリファイナンス

- ➡ デュレーションの長期化
- ➡ 金利コストの抑制

安定した分配金水準の維持

A photograph of a modern office interior. In the foreground, a set of light-colored stone steps leads up to a glass-enclosed area. The hallway is lined with glass walls on both sides, revealing office spaces with desks and chairs. The ceiling is white with recessed circular lights. The overall atmosphere is bright and professional.

A P P E N D I X

第 14 期（2013年11月期）決算の詳細

損益計算書

区 分	第13期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	第14期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	第14期－第13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	5,257,115	5,406,759	149,643	2.8
不動産賃貸事業収入 ※1	5,238,904	5,356,185	117,280	2.2
賃貸事業収入	4,836,942	5,013,520	176,577	3.7
その他賃貸事業収入	401,962	342,665	▲ 59,296	▲ 14.8
駐車場収入	132,230	134,455	2,225	1.7
付帯収益 ※2	201,809	140,643	▲ 61,166	▲ 30.3
その他不動産賃料収入 ※3	67,921	67,566	▲ 355	▲ 0.5
不動産等売却益	18,210	50,573	32,363	177.7
営業費用	2,823,675	2,848,657	24,982	0.9
不動産賃貸事業費用 ※1	2,252,269	2,250,171	▲ 2,098	▲ 0.1
修繕費 ※4	251,156	225,277	▲ 25,878	▲ 10.3
公租公課 ※5	259,940	260,682	741	0.3
減価償却費	967,193	1,012,451	45,257	4.7
その他賃貸事業費用	773,978	751,760	▲ 22,218	▲ 2.9
資産運用報酬	375,947	383,288	7,340	2.0
その他営業費用 ※6	195,458	215,198	19,740	10.1
営業利益	2,433,439	2,558,101	124,661	5.1
営業外収益	3,602	4,052	450	12.5
営業外費用	558,985	596,069	37,083	6.6
支払利息	465,391	465,349	▲ 42	0.0
投資法人債利息	56,248	55,751	▲ 497	▲ 0.9
その他営業外費用 ※7	37,345	74,968	37,622	100.7
経常利益	1,878,056	1,966,085	88,028	4.7
税引前当期純利益	1,878,056	1,966,085	88,028	4.7
法人税等	1,216	951	▲ 265	▲ 21.8
当期純利益	1,876,840	1,965,133	88,293	4.7
前期繰越利益	118	67	▲ 50	▲ 42.9
当期末処分利益	1,876,958	1,965,201	88,242	4.7
分配金総額 (注)	1,836,891	1,965,136	128,245	7.0

(注) 第13期の分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(40 百万円)を控除した金額となっております。

※ 参考(第14期)

1. 不動産賃貸事業損益	:	3,106,014 千円 (前期増減: 119,378千円)
2. 付帯収益		
礼金	:	60,770 千円
更新料	:	62,781 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	:	225,277 千円
資本的支出	:	94,760 千円
合計	:	320,038 千円
5. 公租公課 (期末保有155物件)		
対象物件	:	147 物件
対象外	:	8 物件 (年額概算: 42,568 千円)
合計	:	155 物件
6. その他営業費用		
事務委託手数料	:	38,462 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	:	40,356 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13期 平成25年 5月31日現在		第14期 平成25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	6,857,193	4.4	7,711,933	4.6
現金及び預金	5,945,171	3.8	6,791,327	4.0
信託現金及び信託預金	811,980	0.5	802,795	0.5
その他の流動資産	100,041	0.1	117,810	0.1
固定資産	149,671,583	95.6	160,267,808	95.4
有形固定資産 ※1	149,656,963	95.6	160,228,831	95.4
不動産	115,078,206	73.5	126,536,617	75.3
建物	54,509,622	34.8	59,364,412	35.3
土地	60,568,584	38.7	67,172,205	40.0
信託不動産	34,572,444	22.1	33,683,356	20.0
信託建物	11,105,042	7.1	10,762,391	6.4
信託土地	23,467,401	15.0	22,920,964	13.6
建設仮勘定	6,312	0.0	8,857	0.0
無形固定資産	2,579	0.0	2,058	0.0
その他の無形固定資産	2,579	0.0	2,058	0.0
投資その他の資産	12,040	0.0	36,918	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,819	0.0
長期前払費用	1,161	0.0	26,098	0.0
繰延資産	47,243	0.0	39,972	0.0
投資法人債発行費	47,243	0.0	39,972	0.0
資産合計	156,576,020	100.0	168,019,715	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	170,636	10,407	(1,012)	160,228
建物	67,247	7,883	(834)	59,364
土地	67,172	—	—	67,172
信託建物	13,286	2,524	(177)	10,762
信託土地	22,920	—	—	22,920
建設仮勘定	8	—	—	8

負債及び純資産の部

区 分	第13期 平成25年 5月31日現在		第14期 平成25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	16,979,054	10.8	17,410,010	10.4
営業未払金	218,477	0.1	259,584	0.2
1年内返済予定の長期借入金 ※2	15,652,000	10.0	15,950,000	9.5
未払金	292,165	0.2	342,714	0.2
未払法人税等	15,782	0.0	753	0.0
未払費用	137,301	0.1	129,601	0.1
前受金	660,263	0.4	722,407	0.4
預り金	3,063	0.0	4,949	0.0
固定負債	68,758,683	43.9	75,373,449	44.9
投資法人債 ※2	10,000,000	6.4	10,000,000	6.0
長期借入金 ※2	57,350,000	36.6	63,890,000	38.0
預り敷金及び保証金	1,018,403	0.7	1,101,348	0.7
信託預り敷金及び保証金	390,280	0.2	382,100	0.2
負債合計	85,737,738	54.8	92,783,459	55.2
投資主資本	70,838,281	45.2	75,236,255	44.8
出資総額	68,961,322	44.0	73,231,053	43.6
剰余金	1,876,958	1.2	2,005,201	1.2
純資産合計	70,838,281	45.2	75,236,255	44.8
負債純資産合計	156,576,020	100.0	168,019,715	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。)

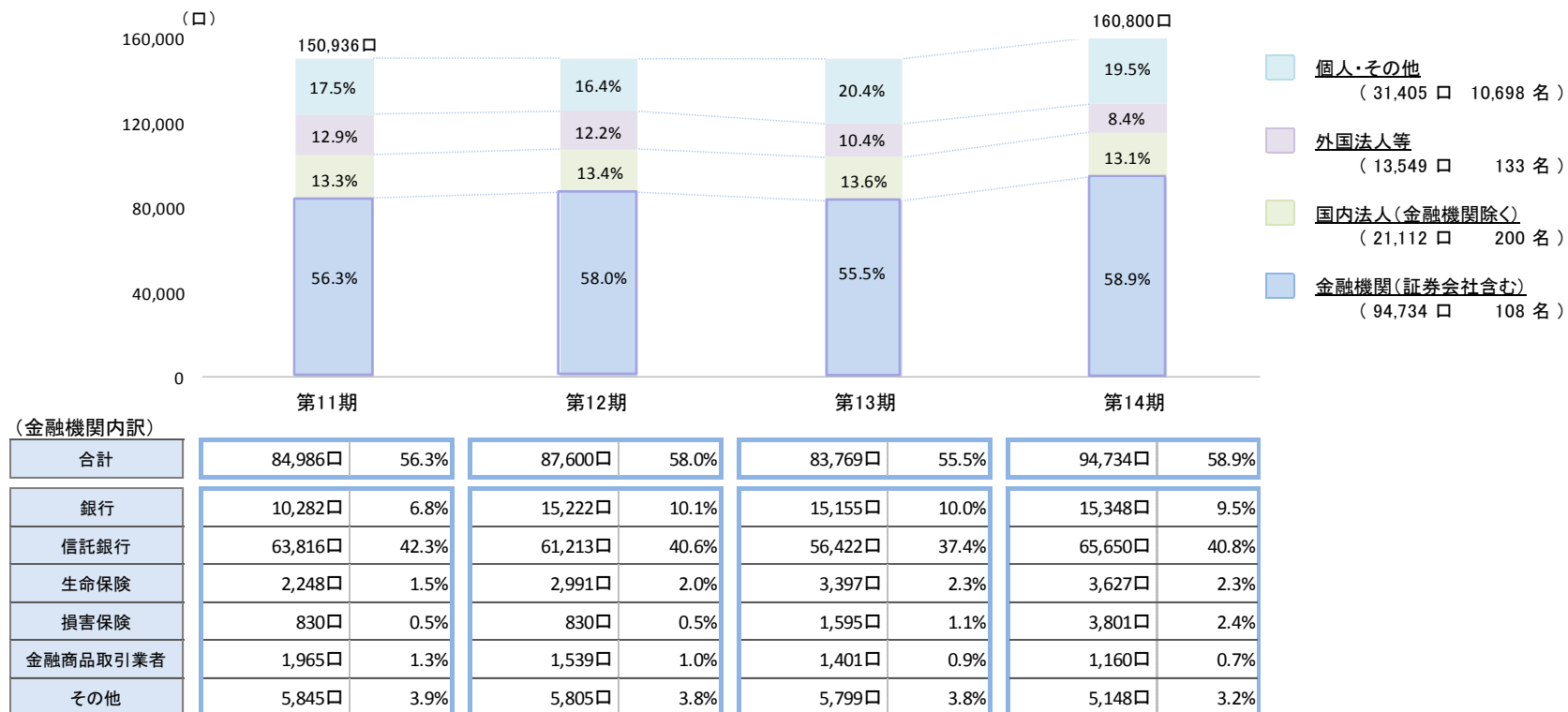
有利子負債残高 (百万円) 89,840

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}}$ 53.5%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 82.2%

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(%)	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)	39,231	24.40	6	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,030	1.88
2	野村不動産株式会社	15,240	9.48	7	株式会社常陽銀行	2,502	1.56
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,807	5.48	8	富士火災海上保険株式会社	2,206	1.37
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,168	4.46	9	ザ・チェース マンハッタン・バンク エヌエイロッド・ン エス エル オムニバス アカunt	2,043	1.27
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,693	3.54	10	ノムラバンク・ケセンブルグ・エス・エー	2,031	1.26
合 計		87,951	54.70				

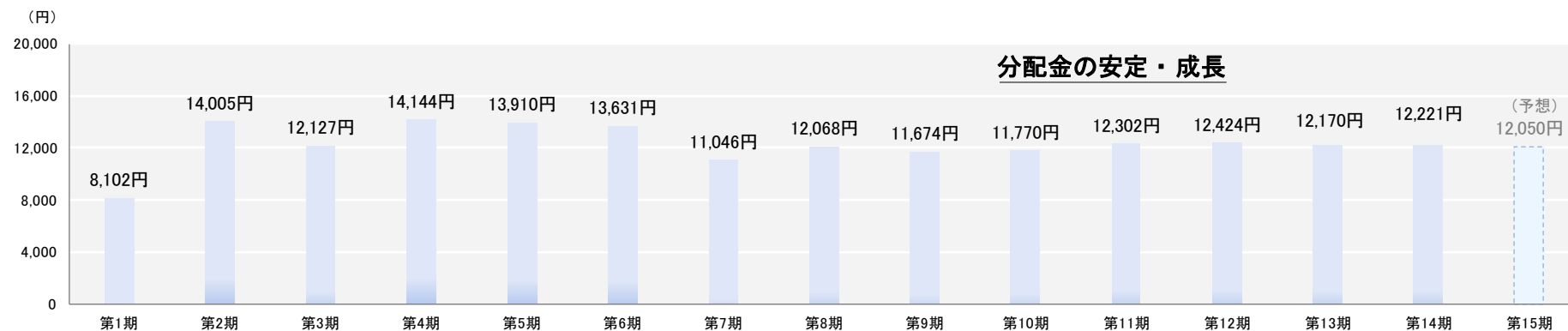
※ 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

投資口価格と分配金の推移

投資口価格の推移



分配金の推移



第4回公募増資の概要

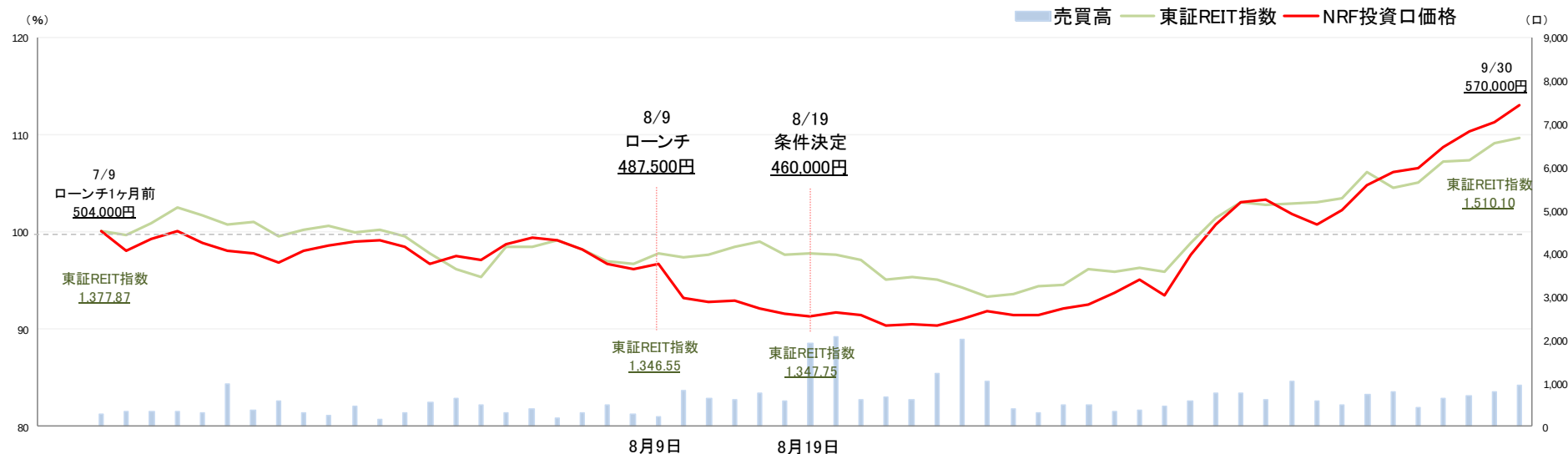
PO概要

発行済投資口数(公募増資前)	: 150,936口
新規発行口数	: 9,864口(募集前投資口数の6.5%)
うち一般募集	: 9,306口
うちOAによる売出し	: 558口
基準価格	: 460,000円
発行価格	: 448,500円(ディスカウント 2.5%)
発行価額	: 432,860円
調達金額(OA分を含む)	: 4,269百万円

スケジュール

発行決議日	: 8月 9日(金)
条件決定日	: 8月19日(月)
払込日(公募)	: 8月26日(月)
受渡日(公募)	: 8月27日(火)
払込日(第三者割当)	: 9月25日(水)

投資口価格と出来高の推移



※ 東証REIT指数及び、NRF投資口価格は7/9の終値を100として指数化しております。

本投資法人の特長

安定収益を生み出す構図

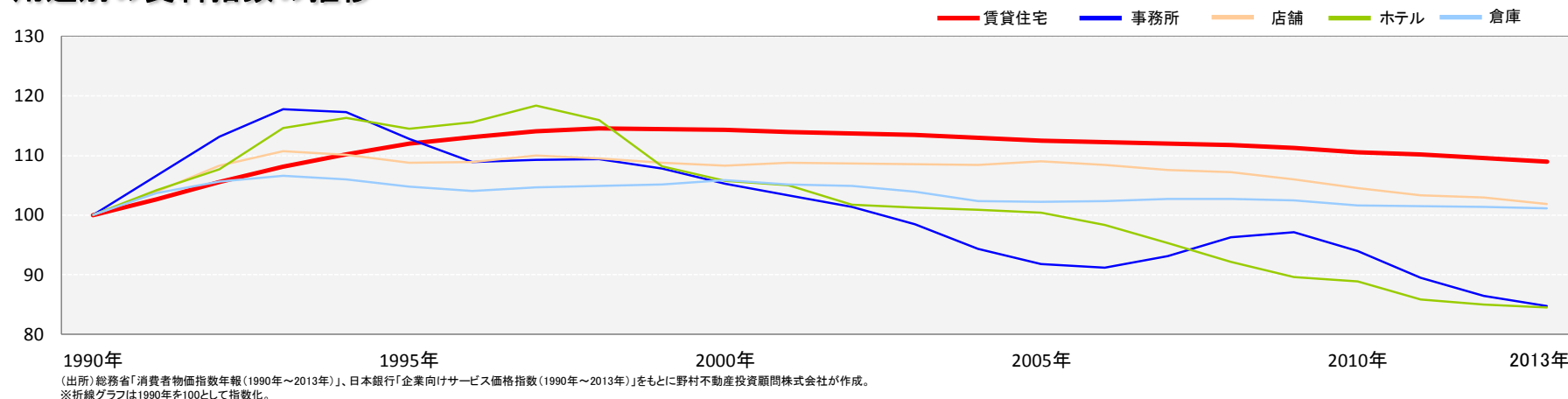


- 基幹セグメントへの重点投資 : 月額賃料15万円以下かつ面積50㎡未満の住戸
- 高い物件運営力 : 物件競争力・稼働率向上のための施策実施
- 安定した財務基盤 : 保守的な財務方針の維持

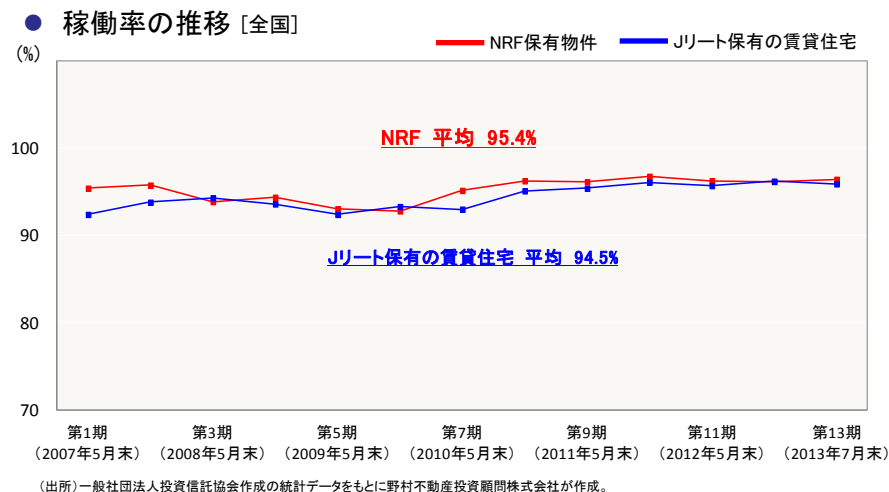
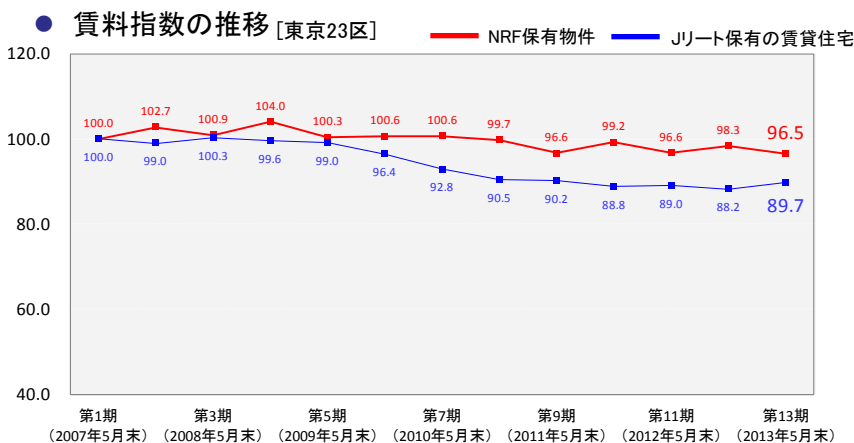
賃貸住宅投資の特長

- ✓ 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]



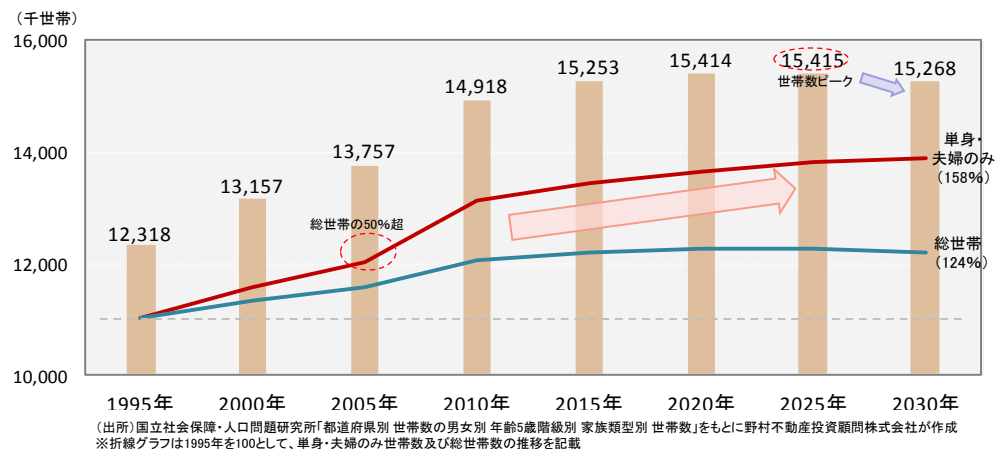
賃料及び稼働率の推移(NRF保有物件・Jリート保有の賃貸住宅)



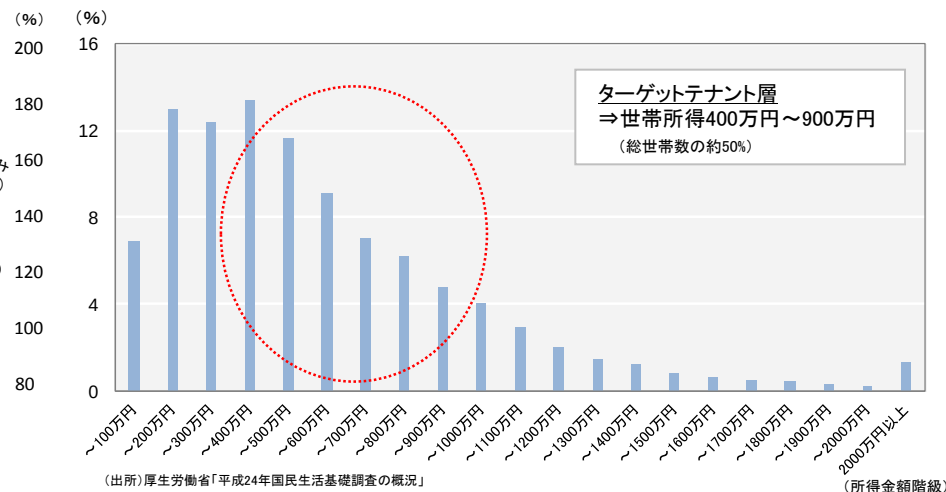
「基幹セグメント」への重点投資

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]

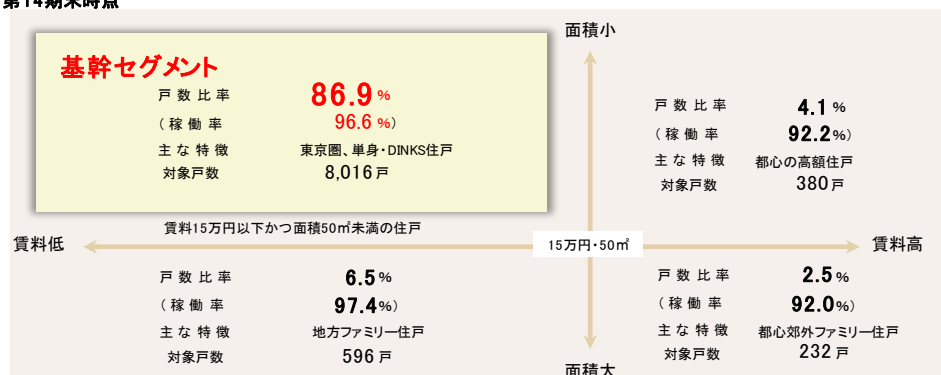


● 所得金額別世帯数の相対度数分布 [全国]



基幹セグメント (賃料15万円以下かつ面積50㎡未満)

第14期末時点

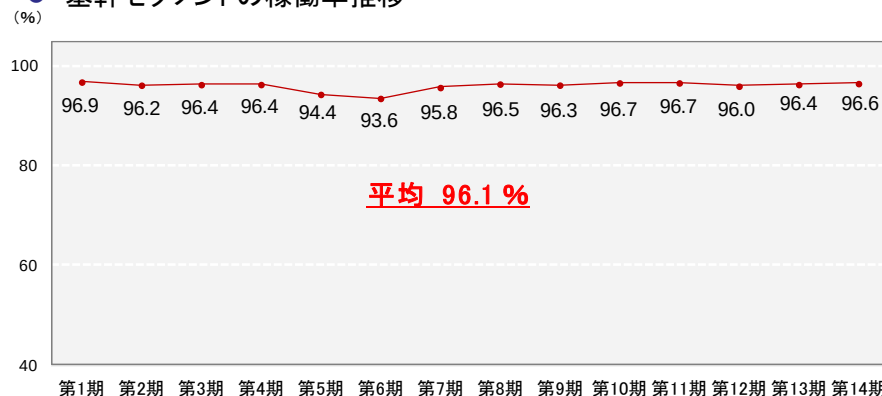


※上記は店舗を除いた数字です。

(参考) NRFポートフォリオ全体

・ 一戸あたりの平均賃料	約 97 千円	・ 賃貸可能戸数	9,269 戸
・ 一戸あたりの平均賃貸可能面積	約 29 ㎡		

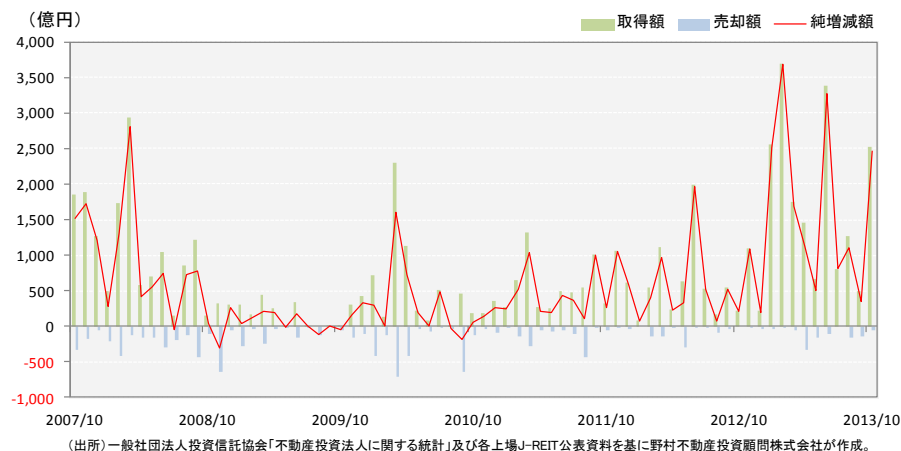
● 基幹セグメントの稼働率推移



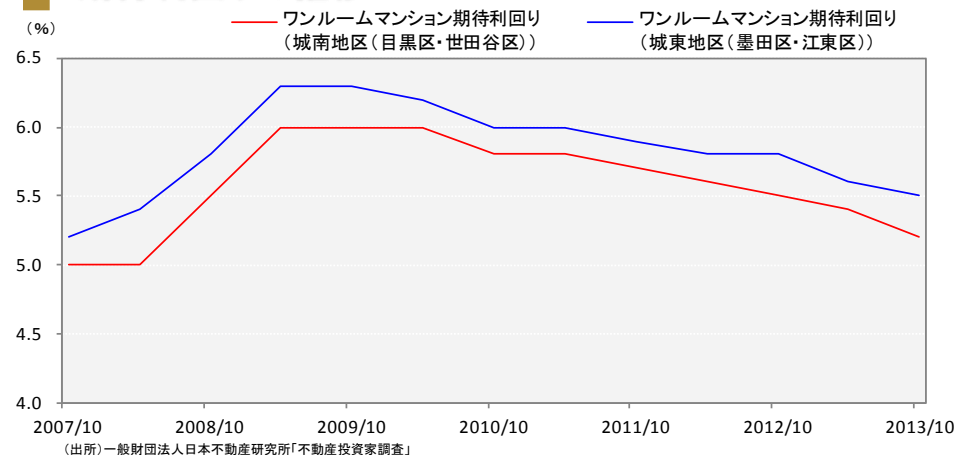
賃貸住宅マーケット

- ✓ 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

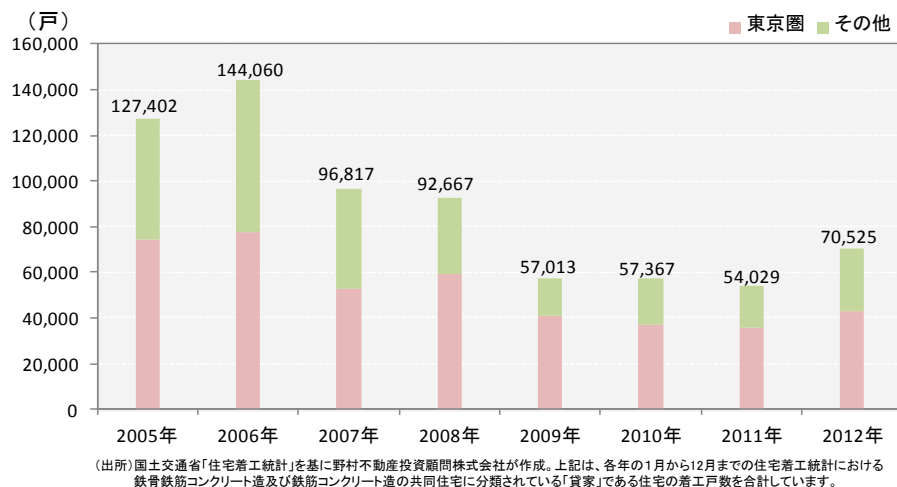
J-REITによる不動産取得額・売却額推移



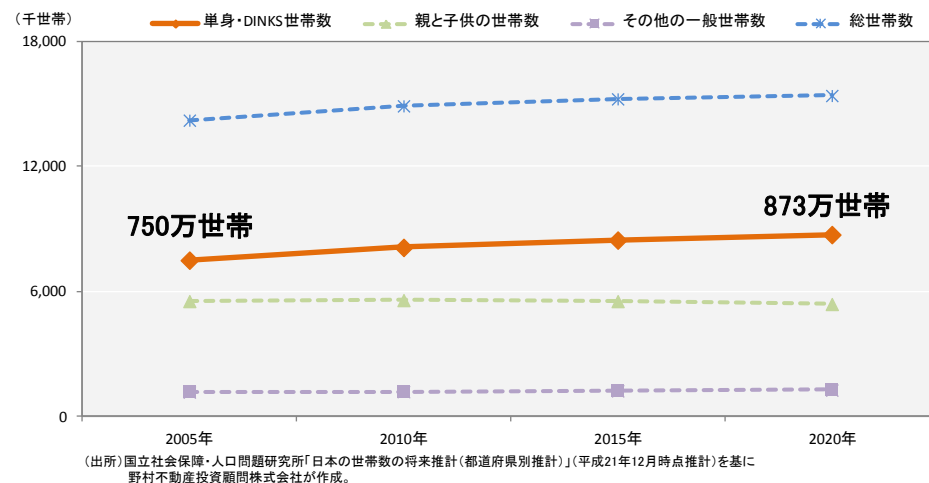
期待利回りの推移



新築物件の供給(住宅着工戸数)

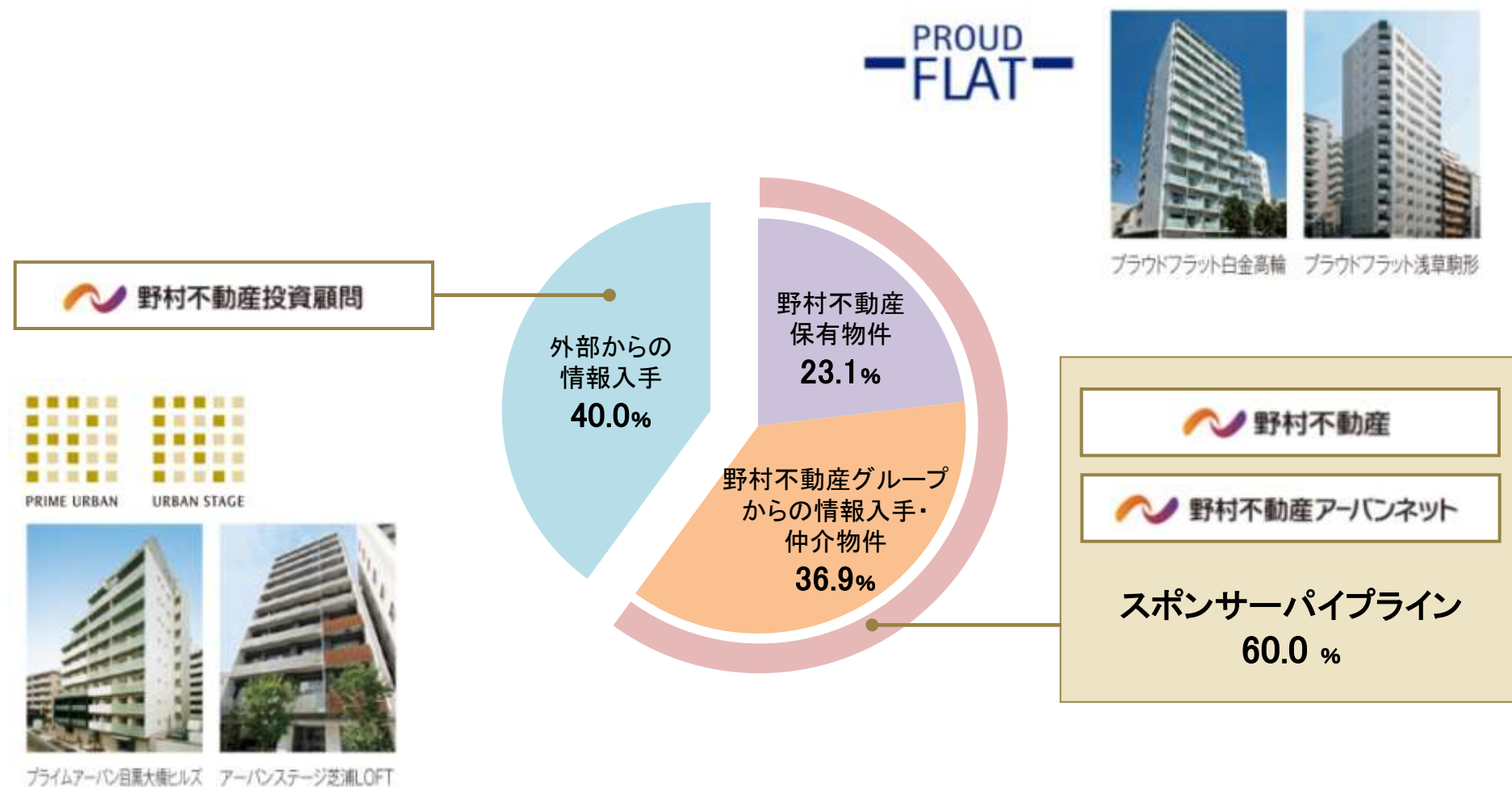


世帯数の将来推計 [東京圏]



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

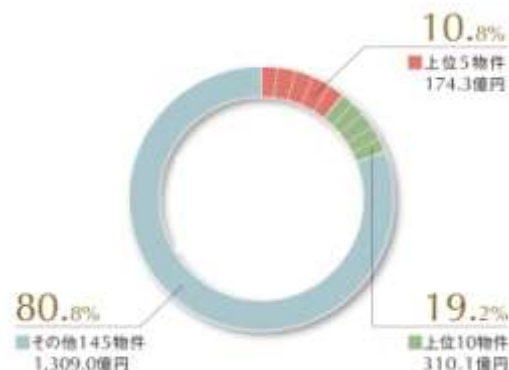


ポートフォリオの分散状況

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

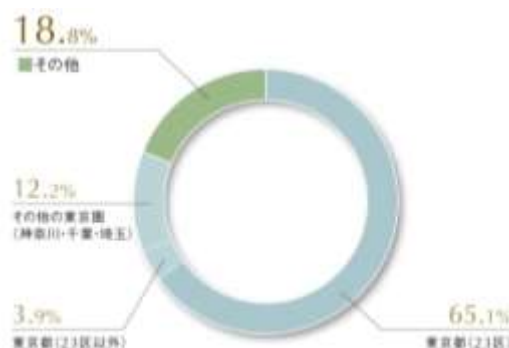
⇒上位10物件 **19.2%**



投資エリア

東京圏 : 70%以上
その他 : 30%以下

⇒東京圏 **81.2%**



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 **93.8%**



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

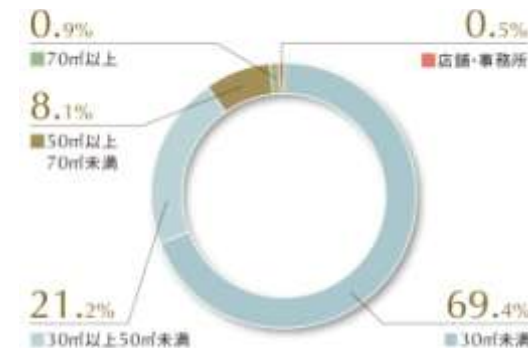
⇒平均築年数 **10.0年**



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

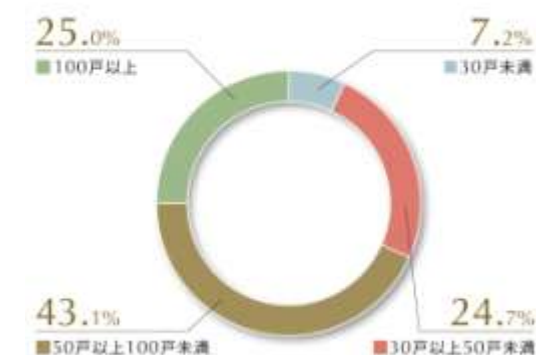
⇒50㎡未満 **90.6%**



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、2013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14期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第13期末継続鑑定評価額 (A)※ 154,483 百万円

第14期末継続鑑定評価額 (B) 155,472 百万円

増加額 (B)-(A) + 989 百万円

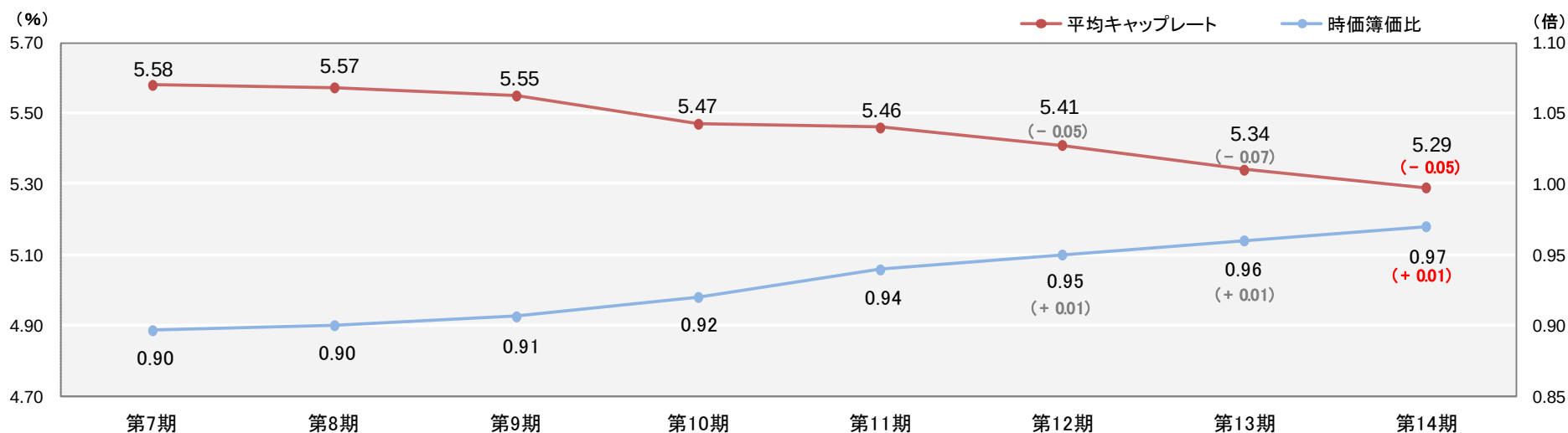
[参考]

● BPS : 467,887 円
● 一口当たりNAV : 438,056 円

鑑定評価の内訳

● 上昇	109 物件	(70.3 %)
● 維持	19 物件	(12.3 %)
● 下落	27 物件	(17.4 %)
合計	155 物件	(100.0 %)

平均キャップレート・時価簿価比の推移

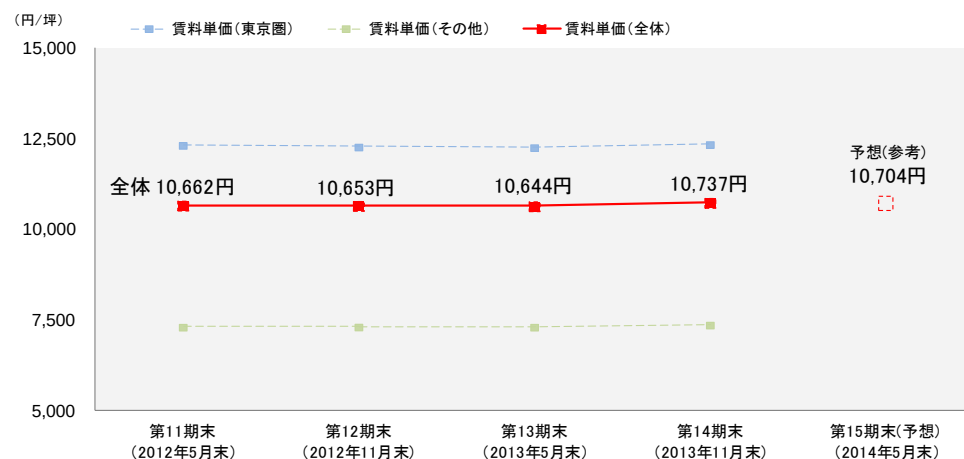


※ 第13期末継続鑑定評価額には、第14期中に取得した7物件の取得時鑑定評価額を加え、譲渡した4物件の第13期末鑑定評価額を除いています。

収益の変動

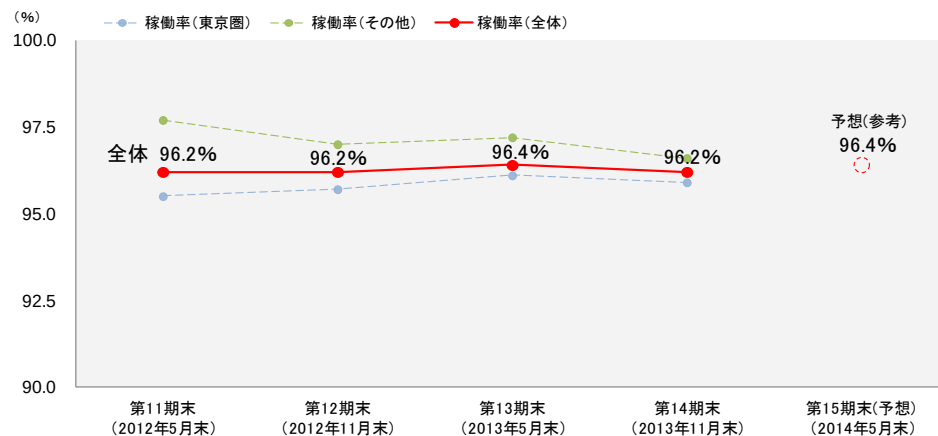
賃料単価と稼働率の推移（第11期末～第15期末(予想)）

<賃料単価>



		第11期末 (2012年5月末)	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)	(参考) 第15期末(予想) (2014年5月末)
賃料単価	(全体)	10,662円	10,653円	10,644円	10,737円	10,704円
内訳	(東京圏)	12,325円	12,280円	12,264円	12,349円	—
	(その他)	7,302円	7,306円	7,302円	7,360円	—

<稼働率>



		第11期末 (2012年5月末)	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)	(参考) 第15期末(予想) (2014年5月末)
稼働率	(全体)	96.2%	96.2%	96.4%	96.2%	96.4%
内訳	(東京圏)	95.5%	95.7%	96.1%	95.9%	—
	(その他)	97.7%	97.0%	97.2%	96.6%	—

(参考情報)		第11期末 (2012年5月末)	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)	(参考) 第15期末(予想) (2014年5月末)
入替率	(全体)	14.8%	9.7%	13.2%	10.0%	14.6%



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)	2013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	2.2	2,950.11	106	96.9
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	0.5	958.98	31	96.9
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	100.0
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	0.5	855.23	40	97.5
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	1.4	3,055.21	110	99.3
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	0.6	1,102.20	41	95.4
11	プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	0.8	1,277.82	48	100.0
12	プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.7	1,541.64	67	97.4
13	プライムフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	1.8	4,051.72	169	96.9
14	プライムフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.4	752.09	35	94.4
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	94.8
17	プライムフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.7	1,191.08	55	100.0
18	プライムフラット富士見台	東京都練馬区	1,370,000	0.8	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	1.2	2,685.39	79	97.1
20	プライムフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.4	3,118.12	113	97.2
21	プライムフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	1.7	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	98.1
23	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.6	1,062.05	25	100.0
24	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.6	1,107.36	48	100.0
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	88.6
26	プ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	96.1
27	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.4	793.87	32	97.2
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	94.7
29	プ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	94.0
30	プ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	95.9
31	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.5	1,008.39	32	100.0
32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.3	655.27	22	84.2
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	2.2	2,955.74	99	100.0
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	96.4
36	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.0	1,759.11	51	98.0

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)	2013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	0.8	1,459.86	60	98.4
38	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	100.0
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	0.5	874.15	33	94.2
42	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	87.7
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	93.9
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	100.0
45	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	0.5	1,027.44	38	90.1
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	93.8
47	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.0	2,106.16	99	97.0
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	98.1
49	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	96.0
50	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	96.1
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	0.5	944.99	46	90.4
53	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	95.8
54	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.4	1,117.34	52	100.0
55	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
56	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	97.4
57	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
58	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	98.1
59	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
60	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	89.7
61	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000	0.7	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	0.5	1,264.84	60	96.7
63	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	94.2
64	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
65	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	91.9
66	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	96.7
67	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.3	2,477.11	98	89.3
68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	0.6	1,222.13	40	97.5
69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	0.9	1,905.39	68	93.9
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	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,030,000	0.6	1,184.98	35	94.9
72	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	85.7

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)	2013年11月末 稼働率(%)
73	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	85.9
74	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.4	4,524.00	145	96.0
75	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	1.4	3,600.61	46	89.0
76	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.2	5,926.17	124	92.7
77	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	97.6
78	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.4	662.58	27	100.0
79	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	94.0
80	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	90.9
81	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	89.2
82	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	85.1
83	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,640,000	1.6	2,854.96	100	93.6
84	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	94.2
85	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	100.0
86	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	96.5
87	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.5	1,774.01	27	96.2
88	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	100.0
89	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.2	572.41	26	88.8
90	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.2	507.52	28	92.7
91	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	86.2
92	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.7	1,773.05	54	98.5
93	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.3	722.70	45	91.1
94	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.7	1,794.85	93	100.0
95	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.6	1,536.59	94	100.0
96	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	0.9	2,456.48	95	95.4
97	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	90.8
98	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	92.6
99	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	991.94	22	100.0
100	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	3,310,000	2.0	4,376.95	131	93.4
101	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.3	1,108.91	55	98.1
102	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
103	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.2	872.49	35	100.0
104	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	92.7
105	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	100.0
106	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.1	455.19	26	95.9
107	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	1.1	4,141.56	77	97.6
108	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	1.5	5,999.80	98	98.0

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)	2013年11月末 稼働率(%)
109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.0	2,961.06	80	91.5
110	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市	725,000	0.4	1,604.72	43	95.0
111	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	92.6
112	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	1,370,000	0.8	2,610.05	91	98.5
113	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.3	3,692.44	56	96.8
114	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	97.8
115	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	98.0
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	78.4
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	84.6
120	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	561,000	0.3	927.33	46	91.3
121	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	948,000	0.6	1,766.47	77	93.5
東京圏 小計			131,510,000	81.2	188,028.26	6,812	95.9
122	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.4	1,861.56	60	100.0
123	プラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	0.4	1,967.54	64	100.0
124	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	95.7
125	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.2	1,518.58	33	97.4
126	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.2	1,155.60	36	96.8
127	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
128	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
129	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.4	1,851.39	60	96.7
130	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.4	2,114.53	54	95.7
131	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	94.4
132	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	97.6
133	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	92.6
134	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
135	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	92.1
136	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
137	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
138	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.4	1,571.04	46	100.0
139	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.4	1,391.02	58	93.1
140	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	90.4
141	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	97.9
142	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	91.4
143	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	0.9	2,151.67	79	93.8
144	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	15,459.57	310	96.0

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)	2013年11月末 稼働率(%)
145	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
146	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
147	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
148	アーバンステージ泉	名古屋市東区	2,800,000	1.7	7,543.10	250	99.2
149	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	906,000	0.6	2,373.10	80	96.2
150	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	88.3
151	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	96.9
152	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.2	897.84	34	94.5
153	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	福岡市東区	396,000	0.2	1,222.34	39	89.3
154	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	98.7
155	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	93.9
その他 小計			30,407,696	18.8	89,138.28	2,457	96.6
合 計			161,917,696	100.0	277,166.54	9,269	96.2

各種財務指標の推移

項目		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業収益	百万円	4,510	4,445	5,250	5,174	5,257	5,406
営業利益	百万円	2,177	2,098	2,507	2,452	2,433	2,558
当期純利益	百万円	1,465	1,477	1,856	1,875	1,876	1,965
総資産	百万円	140,534	140,152	156,780	156,703	156,576	168,019
有利子負債総額	百万円	74,606	74,216	83,182	83,092	83,002	89,840
純資産	百万円	63,265	63,277	70,818	70,836	70,838	75,236
総資産経常利益率（ROA）	%	2.2	2.1	2.4	2.4	2.4	2.4
純資産当期純利益率（ROE）	%	4.6	4.7	5.2	5.3	5.3	5.4
期末自己資本比率	%	45.0	45.1	45.2	45.2	45.2	44.8
LTV	%	53.1	53.0	53.1	53.0	53.0	53.5
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.4	3.6	4.3	4.5	4.6	4.8
加重平均金利	%	1.61	1.47	1.28	1.27	1.24	1.17
長期借入金残存年数	年	2.8	2.5	3.0	3.0	3.3	3.5
賃貸NOI	百万円	3,452	3,424	4,016	4,010	3,953	4,118
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.20	5.06	5.34	5.31	5.25	5.03
FFO	百万円	2,251	2,285	2,817	2,850	2,833	2,934
物件数	物件	143	145	152	153	152	155
取得価格合計	百万円	132,890	135,046	149,862	150,587	150,966	163,302
貸借対照表計上額	百万円	133,564	135,196	150,099	149,972	149,650	160,219
鑑定価格合計	百万円	121,042	124,512	141,011	141,836	143,063	155,472
1口当たりNAV	千円	404	418	408	415	425	438

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	短期借入金 15,950百万円
		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	0.78591% (注4)	2011年8月26日	2014年2月27日	
		6金融機関	3,500百万円	0.78591% (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	0.72091% (注4)	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)	
		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	長期借入金 63,890百万円
		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	
		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	長期借入金 63,890百万円
		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	
		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	
第24期 (2018年11月期)	5,400百万円	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26期 (2019年11月期)	1,600百万円	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27期 (2020年5月期)	1,000百万円	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28期 (2020年11月期)	6,000百万円	1金融機関	800百万円	1.28277%	2013年9月30日	2020年8月26日	長期借入金 63,890百万円
		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	
第29期 (2021年5月期)	4,500百万円	1金融機関	1,000百万円	1.68200%	2013年5月23日	2021年5月27日	
		1金融機関	3,500百万円	1.62500%	2013年5月23日	2021年5月27日	
	79,840百万円	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	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	
	89,840百万円	—	—	—	—	—	

(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13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
	日本生命保険	500
その他 (3行)	日本政策投資銀行	7,730
	信金中央金庫	2,520
	あおぞら銀行	1,000
合計 (20社)		79,840
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

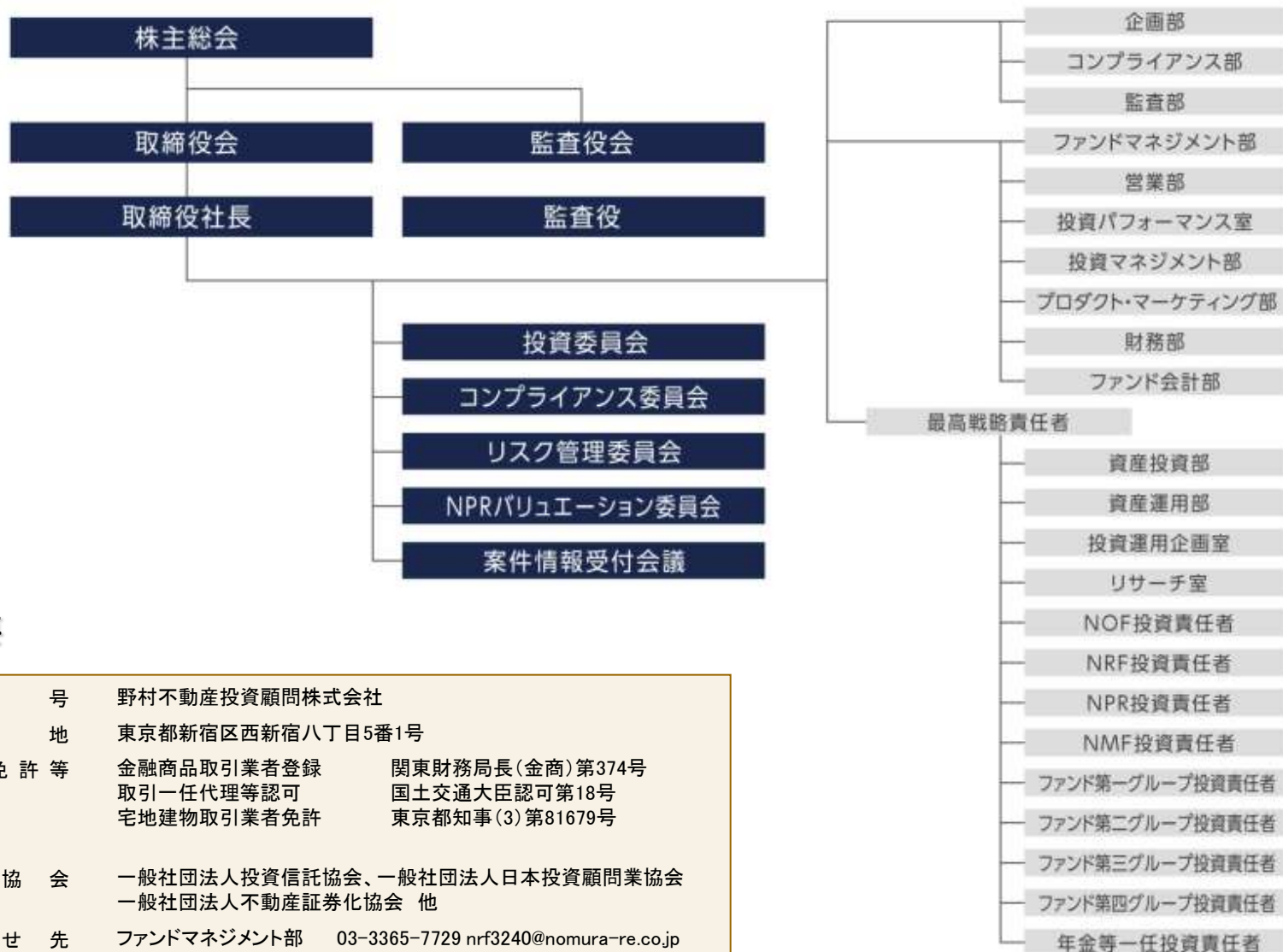
投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第56号）

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。