

NOMURA
Residential Fund

プラウドフラット鶴見Ⅱ

野村不動産レジデンシャル投資法人

17th 決算説明資料

2015.Jul.15



第17期(2014年12月1日～2015年5月31日) 決算説明資料 目次

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第17期決算ダイジェスト

■ 第17期決算ダイジェスト①	2
■ 第17期決算ダイジェスト②	3
■ 第17期決算ダイジェスト③	4

第17期の概況

■ 入替戦略の推進	6
■ 運用の実績	7
■ 賃料の推移	8
■ 第17期末継続鑑定評価額の状況	9
■ 財務の状況	10
■ NRFの中長期戦略の確認	11

合併の概要

■ 合併の意義	13
■ 野村不動産との協働による成長	14

APPENDIX

第17期(2015年5月期)決算の詳細

■ よくあるご質問①	17
■ よくあるご質問②	18
■ 正ののれんについて	19
■ 損益計算書	20
■ 貸借対照表	21
■ 第18期(2015年11月期)の業績予想	22
■ 投資主の状況	23
■ 投資口価格と分配金の推移	24

本投資法人の特長

■ 本投資法人の特長	26
■ 野村不動産グループによるサポート	27
■ 「基幹セグメント」への重点投資	28
■ 賃貸住宅マーケット	29
■ 多様なソーシング・ルートの活用	30
■ ポートフォリオの分散状況	31
■ ポートフォリオマップ(東京圏)	32
■ ポートフォリオマップ(その他)	33
■ ポートフォリオ物件一覧	34～38
■ 有利子負債の状況	39
■ 各種財務指標の推移	40

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND

July 15, 2015

A photograph of a modern building's courtyard. The building has a white upper section with balconies and a lower section with grey stone cladding. A paved walkway with dark rectangular tiles leads towards a glass entrance. A small tree and some greenery are on the left. The text '第17期決算ダイジェスト' is overlaid in the center.

第17期決算ダイジェスト



第17期決算ダイジェスト①

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第16期との各種指標の比較

	第16期末 (2014年11月30日時点)	第17期末 (2015年5月31日時点)	増減率 (前期比)
物件数	150 物件	148 物件	▲ 2 物件
取得価格合計	159,310 百万円	163,792 百万円	+ 4,482 百万円
賃貸可能戸数	9,054 戸	9,063 戸	+ 9 戸
平均築年数	10.8 年	11.1 年	+ 0.3 年
NOI利回り	5.2 %	5.1 %	▲ 0.1 %
期中平均稼働率	96.0 %	96.8 %	+ 0.8 %
総資産	164,852 百万円	169,316 百万円	+ 4,464 百万円
有利子負債	86,820 百万円	91,130 百万円	+ 4,310 百万円
LTV	52.7 %	53.8 %	+ 1.1 %
平均借入金利	1.18 %	1.11 %	▲ 0.07 %
平均残存年数	3.10 年	3.14 年	+ 0.04 年

取得:3物件
売却:5物件



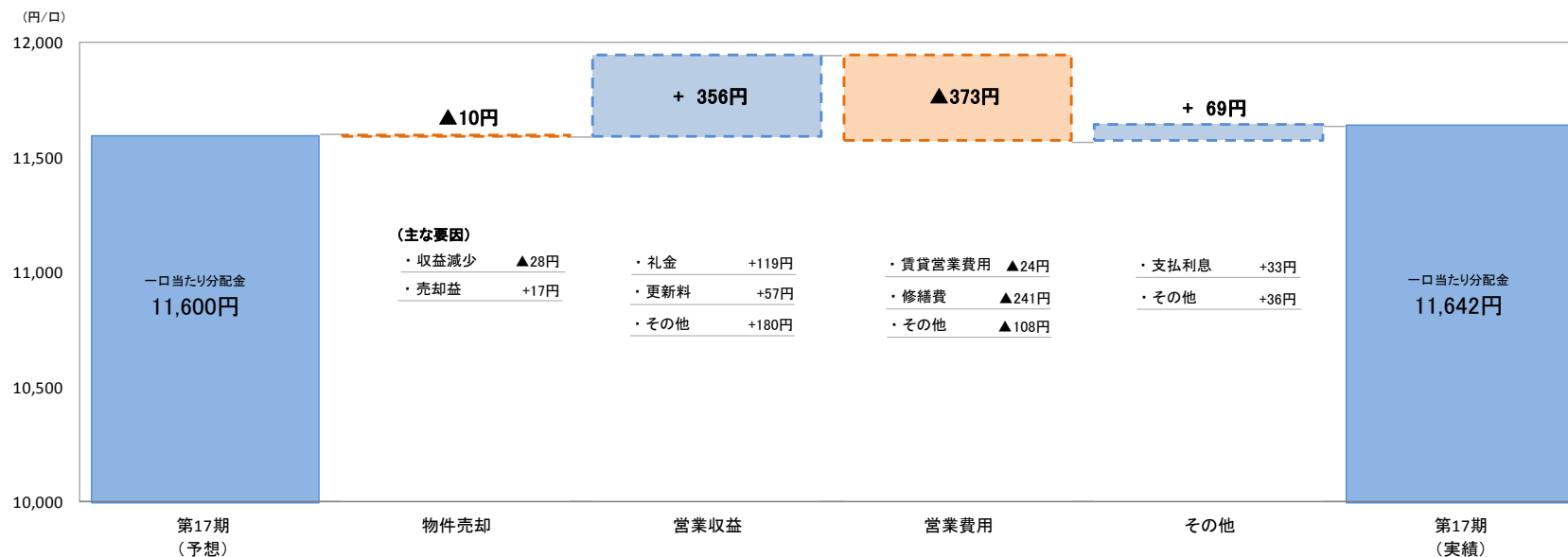
第17期決算ダイジェスト②

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

従前予想との差異

2015年1月15日公表

	第17期(2015年5月期) 予想	第17期(2015年5月期) 実績	増減 (予想比)
営業収益	5,606 百万円	5,678 百万円	+ 1.3 %
営業利益	2,429 百万円	2,424 百万円	▲ 0.2 %
当期純利益	1,865 百万円	1,872 百万円	+ 0.4 %
1口当たり当期純利益	11,600 円	11,641 円	+ 0.4 %
1口当たり分配金	11,600 円	11,642 円	+ 0.4 %



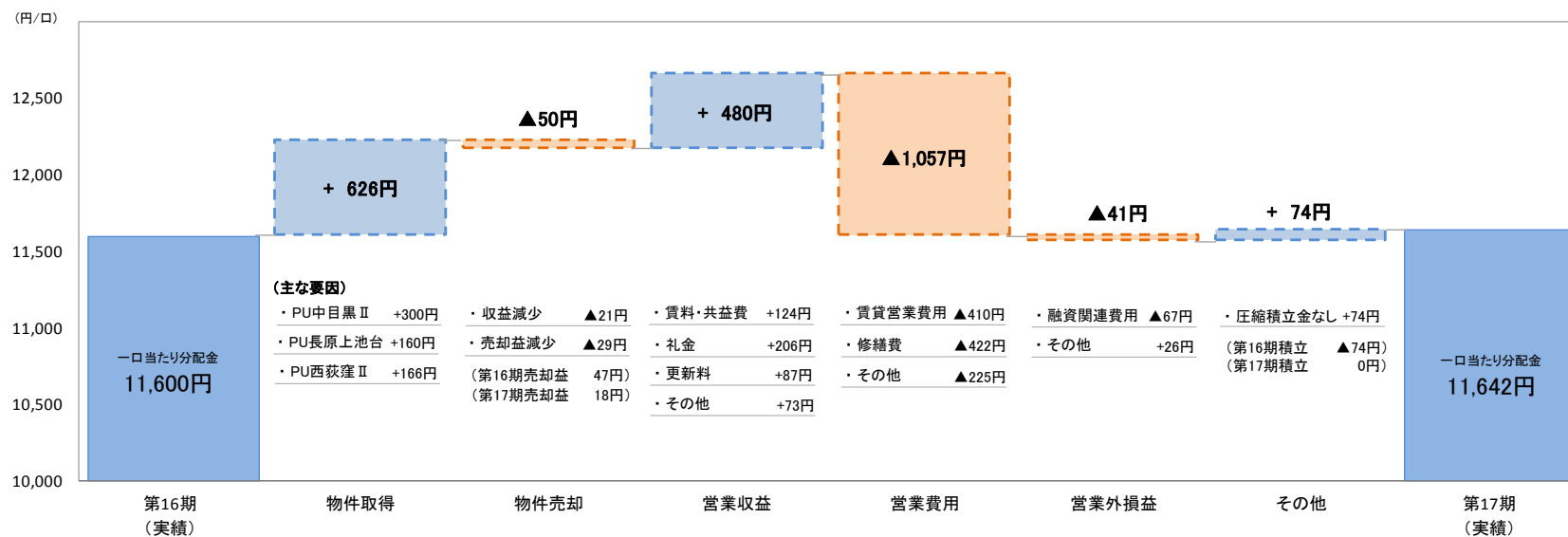


第17期決算ダイジェスト③

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

第16期との差異

	第16期(2014年11月期) 実績	第17期(2015年5月期) 実績	増減 (前期比)
営業収益	5,480 百万円	5,678 百万円	+ 3.6 %
営業利益	2,423 百万円	2,424 百万円	+ 0.1 %
当期純利益	1,877 百万円	1,872 百万円	▲ 0.3 %
1口当たり当期純利益	11,674 円	11,641 円	▲ 0.3 %
1口当たり分配金	11,600 円	11,642 円	+ 0.4 %



※ PUは「プライムアーバン」の略称です。

A photograph of a modern building's courtyard. The building features a mix of light-colored concrete and grey stone panels. A central courtyard area is paved with light-colored tiles and has a small tree and some greenery. A glass entrance is visible in the background.

第17期の概況



入替戦略の推進

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ① 人気の高い城南・城西エリアで、最寄駅より徒歩5分圏内にある3物件を取得
- ② 平均築年数26.0年の5物件を売却

① 取得

- 高収益力
- 駅近
- 築浅

<第17期実績>

物件数	3	物件
取得価格	6,300	百万円
平均NOI利回り	4.7	% ※1
平均築年数	9.5	年 ※2



PU中目黒II
駅徒歩2分



PU長原上池台
駅徒歩3分



PU西荻窪II
駅徒歩4分



NOMURA
Residential Fund

第17期末時点

物件数	148	物件
ポートNOI利回り	5.1	%
平均築年数	11.1	年

- 競争力低下
- 築年数経過

② 売却

<第17期実績>

物件数	5	物件
売却価格	1,827	百万円 ※3
売却損益	43	百万円 ※4
平均NOI利回り	4.1	% ※5
平均築年数	26.0	年 ※6



PU日野
駅徒歩15分



PU南行徳III
駅徒歩18分

※1 取得時の鑑定評価書に記載のNOIの合計を取得価格合計で除した値を記載しています。
 ※2 取得日時点における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。

※3 売却時点の鑑定評価額の合計は1,720百万円です。
 ※4 売却価格から売却時点の帳簿価額を差し引いた金額の合計を記載しています。
 ※5 売却した期のNOI(年換算値)の合計を取得価格合計で除した値を記載しています。
 ※6 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。

ポートフォリオの質の改善

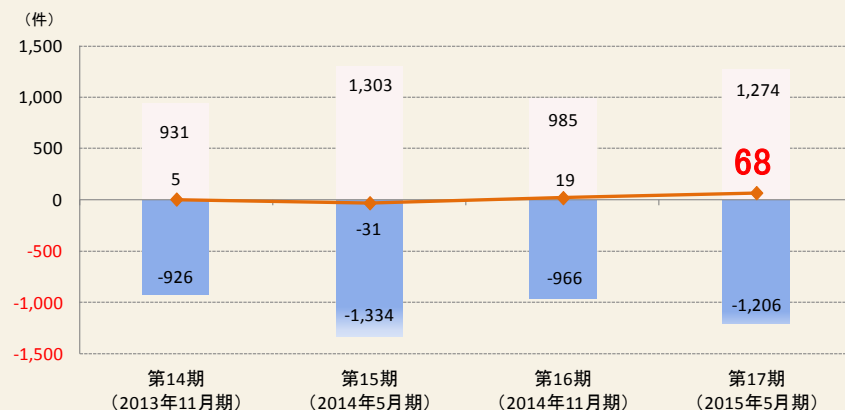


運用の実績

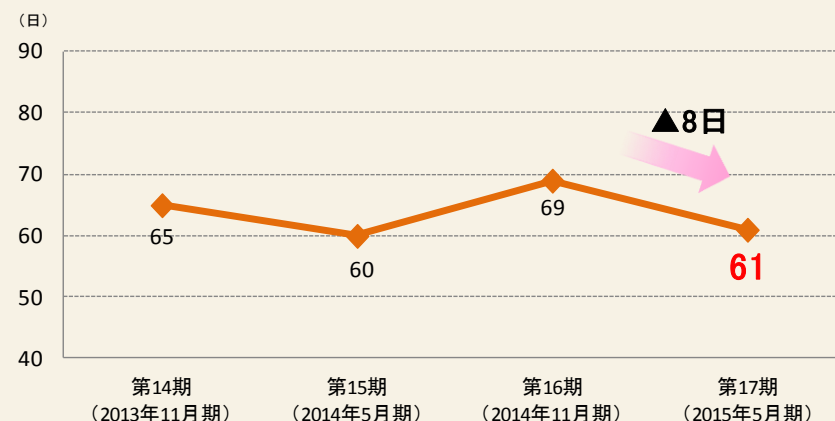
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ① 入退去戸数の差異は68戸の入居超過
- ② 平均空室期間は61日となり、前期と比較して8日間短縮→入替住居の稼働日数の増加
- ③ 稼働率は平均・単月共に上場以来最高を達成

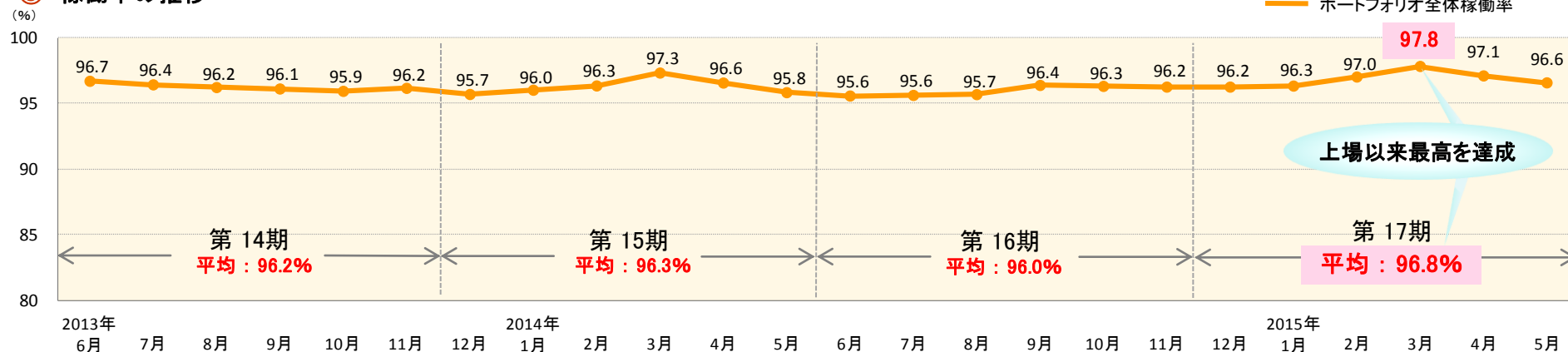
① 入退去戸数の推移



② 平均空室期間の推移 ※2



③ 稼働率の推移



※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。

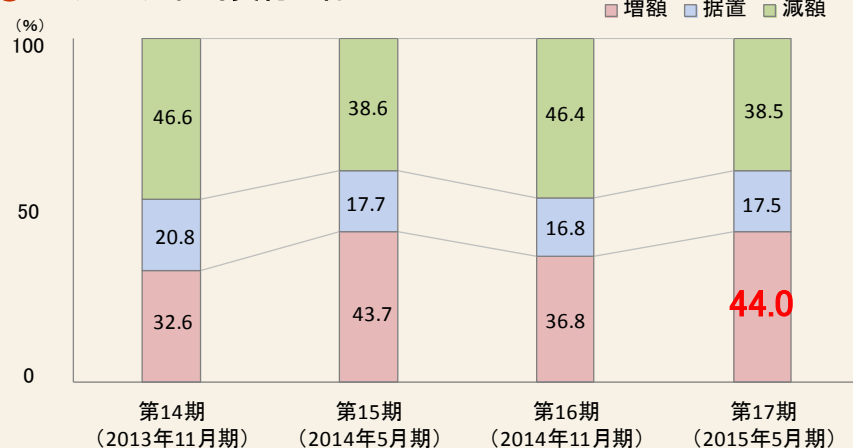


賃料の推移

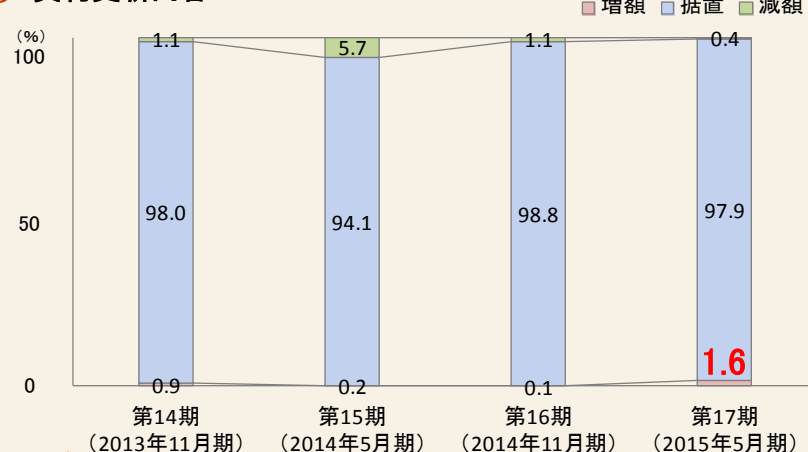
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ① テナント入替時における増額の比率は第5期(2009年5月期)以降最高となる44.0%
- ② 契約更新時の増額比率は1.6%に上昇
- ③ ポートフォリオ全体の期末賃料単価の変化率はプラスに転じ、前期比0.09%の上昇

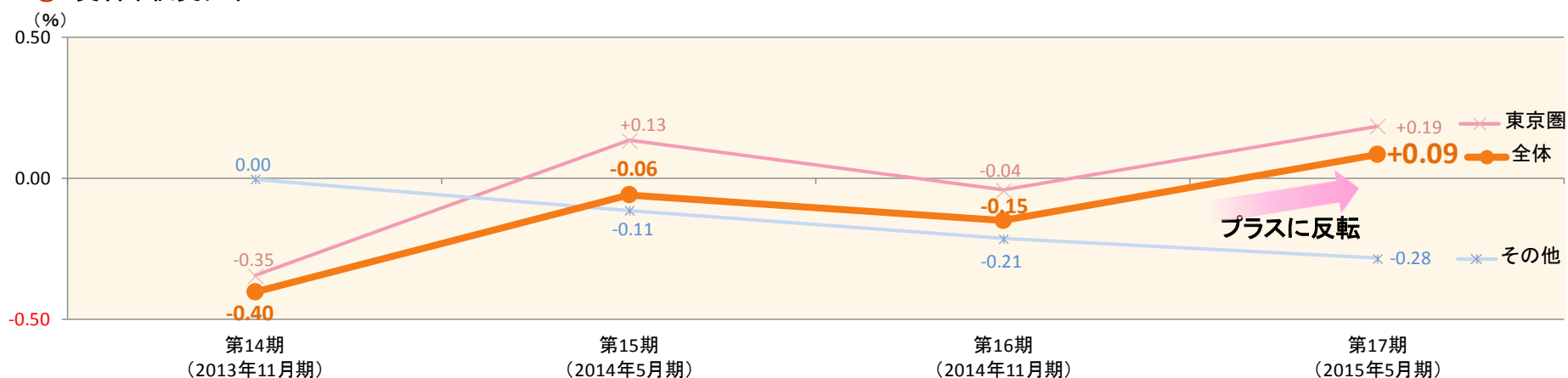
① テナント入替時契約内容



② 契約更新内容



③ 賃料単価変化率 ※



※ 前期末保有物件の期末の賃料単価の変化率を記載しています。



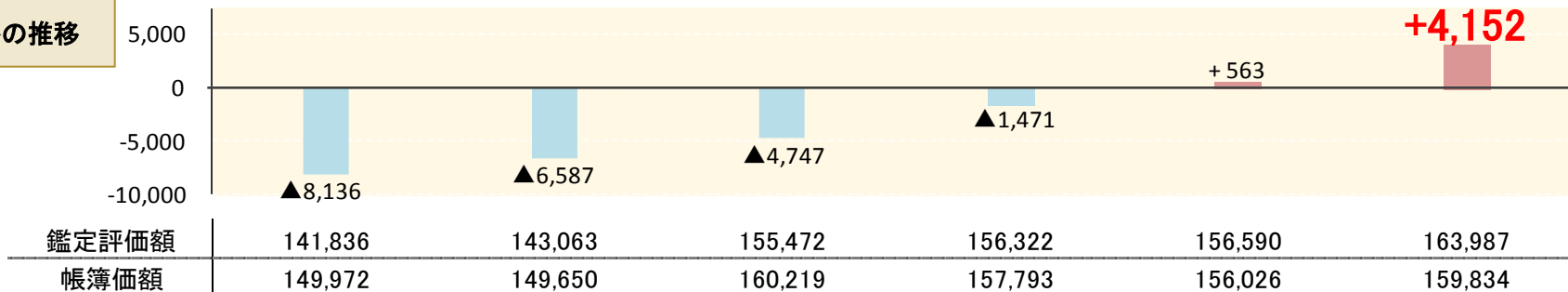
第17期末継続鑑定評価額の状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

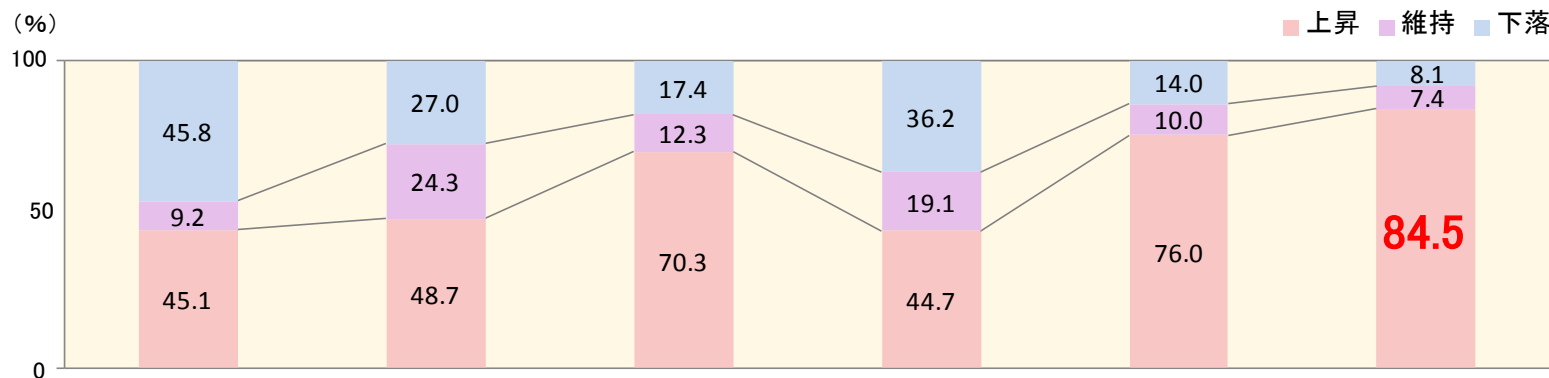
- ① 第17期は継続鑑定評価額の上昇により含み益は4,152百万円に拡大
- ② キャップレートの低下及びキャッシュフローの改善により、鑑定評価額の上昇した物件は増加

(百万円)

① 含み損益の推移



② 鑑定評価額の動き ※



平均鑑定CAP (NCF)

5.41 %

5.34 %

5.29 %

5.17 %

5.08 %

4.91 %

一口あたりNAV

415,411円

425,639円

438,056円

458,678円

470,826円

493,207円

BPS 467,382円

※ 各期における鑑定評価額の動きについて、上昇・維持・下落それぞれの物件数の比率を記載しております。

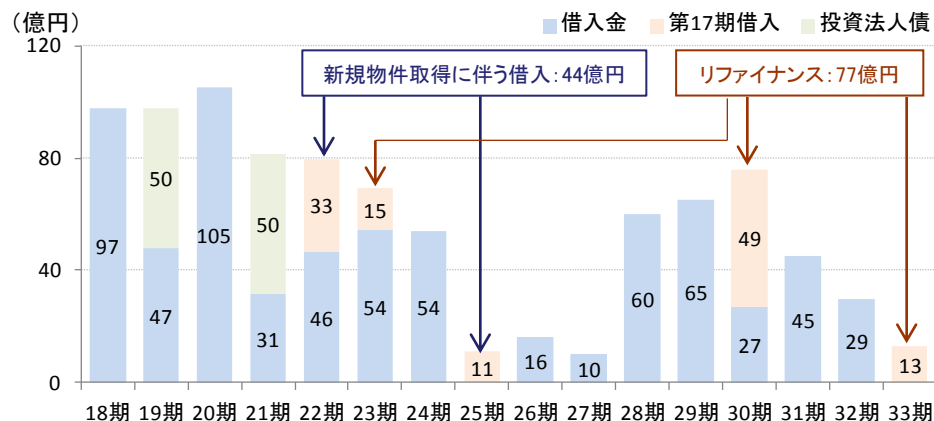


財務の状況

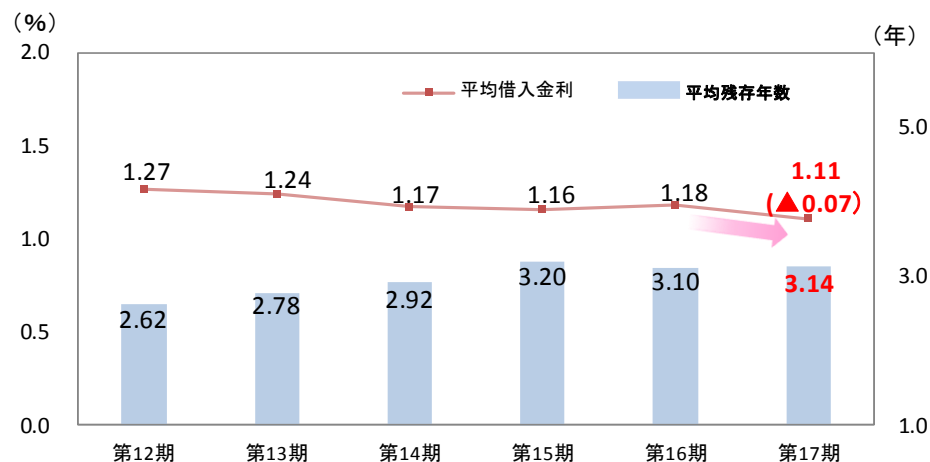
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ① 有利子負債は各期100億円程度を上限に返済期限を分散
- ② 加重平均金利は前期比0.07%低下し、平均残存年数は3年超を維持

① 返済期限の分散状況



② 加重平均金利と有利子負債の平均残存年数の推移



有利子負債の状況

有利子負債の残高 91,130 百万円

有利子負債の平均残存年数 3.14 年

平均借入金利 1.11 %

長期借入比率 78.5 %

固定金利比率 93.9 %

LTV水準 53.8 %

格付の状況

格付機関	格付け内容		備考
株式会社 日本格付研究所	長期発行体格付	AA	格付けの見直し : ※4
	長期会社格付け	A	アウトルック : 安定的 ※5
スタンダード&プアーズ・ レーティングズ・サービスズ	長期会社格付け	A	
	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」を長期借入金を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。

※4 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター(方向性: ネガティブ)に指定する旨公表されています。

※5 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、格付けを据え置き、アウトルックを引き続き「安定的」とする旨公表されています。



中長期的成長と安定した分配を実現

ポートフォリオの強化

入替戦略の加速

- ✓ スポンサーサポートを軸とした物件取得
- ✓ 積極的な物件売却の実施

内部成長の追求

- ✓ 競争力向上のためのリニューアル
- ✓ 入居者満足度向上による高稼働率維持

取得余力の創出

- ✓ LTV水準の抑制

5年後を目途にポートフォリオの改善を目指す

A photograph of a modern building's courtyard. The building has a multi-story structure with a mix of white and grey concrete panels. A central entrance is visible, flanked by glass doors. A paved walkway with dark rectangular tiles leads towards the entrance. A small tree and some greenery are planted in the courtyard area.

合併の概要



- ① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求
- ② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化
- ③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

合併前後のファンドの概要

	NRF (2015年5月31日時点)	新REIT	効果
投資対象	住居	セクターを限定しない総合型	・ 投資対象セクターの増加による投資機会の拡大 ・ それにより継続的かつ安定的な成長が可能に
物件数	148 棟	257 棟	資産規模が一気に約5倍になり、リスク許容度が高まることで、以下の戦略の推進が可能に
総資産	169,316 百万円	924,504 百万円	・ 大規模な入替戦略 ・ 保有物件の大規模リニューアル ・ スポンサーの大型開発物件の取得
LTV	53.8 %	42.7 %	・ 財務の安定性が更に向上
投資口数	1 口	4.45 口	・ 端数投資口は現金にて精算
分配金	11,642 円／口	12,059 円／口	・ 分配金が増加

- ※1 合併直後の見込み数値を記載しております。
2015年10月及び、2016年3月に取得予定の資産は含まれておりません。
- ※2 正ののれん80,116百万円(見込額)を含む数値です。
正ののれんにつきましては19ページをご参照ください。
- ※3 新REITの第2期予想分配金(2,710円)に合併比率(4.45)を乗じた数値です。

更なる安定と成長を目指せる基盤が一気に実現



野村不動産との協働による成長

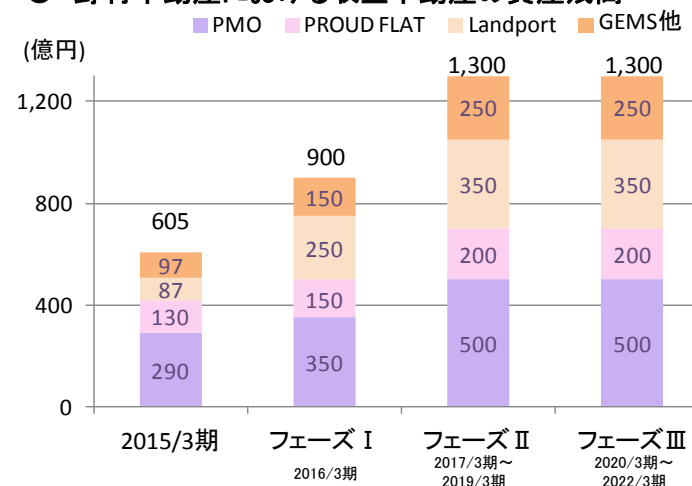
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

- ✓ スポンサーの全面協力により持続的な外部成長を実現
- ✓ 資産規模のみならずポートフォリオの質等、あらゆる面において国内NO.1のREITを目指す

野村不動産の収益不動産の中核ブランド

オフィス 	居住用施設
物流施設 	商業施設

● 野村不動産における収益不動産の資産残高



(出所) 野村不動産ホールディングスの2015年3月期決算説明資料をもとに野村不動産投資顧問株式会社が作成。

国内NO.1のREITを目指す



資産規模

ポートフォリオの質

戦略

パフォーマンス

財務体質

信頼



APPENDIX

A photograph of a modern building's courtyard. The building has a grey, textured facade with large windows and balconies. A paved walkway leads towards the entrance, flanked by low-lying greenery and a small tree. The text "第17期(2015年5月期)決算の詳細" is overlaid in the center.

第17期（2015年5月期）決算の詳細



取得関連

	ご回答
現在の賃貸住宅売買マーケットはいかがですか？	売買マーケットは、引き続き過熱傾向にあります。 利回り目線も、マーケットの過熱に伴い低下傾向にあり、優良案件に関してはリーマンショック前よりも更に低い利回りでの取引もなされている状況です。
今後の賃貸住宅売買マーケットはいかがですか？	新規物件の供給につきましては、用地費や建築費の高騰により、減少傾向にあります。 その一方で、賃貸住宅の需要は引き続き旺盛であることが予想されますので、現在のマーケットの過熱感は引き続き継続するものと考えております。
今後の取得方針について教えてください。	競争が厳しい取得環境ではありますが、スポンサーとのパイプラインを生かした案件取得を中心に、これまでの取引先や仲介会社とのネットワークを活かして、相対交渉や限定取引が可能な優良物件を中心に、厳選して物件選定を行っていきたいと考えております。

運用関連

	ご回答
今後の稼働率の見通しはいかがですか？	東京圏及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晩婚・少子化等の影響もあり、引き続き単身・少人数世帯の賃貸住宅に対する需要は安定しております。 その一方で、賃貸住宅着工戸数はピークである平成18年より低位で推移しており、賃貸住宅の需給は引き続き、ひっ迫しておりますので、今後も稼働は高水準で安定的に推移するものと考えております。
今後の賃料の見通しはいかがですか？	賃貸住宅の需給がひっ迫していることから、今後の賃料につきましては、特に東京圏において上昇傾向のムードが高まりつつあります。 第17期はその影響を受け、賃料単価は前期比0.09%のプラスに転じております。 今後の上昇の度合いは、企業業績とそれに伴う賃金の推移によると思われます。
礼金の取得状況はいかがですか？	礼金の取得状況は第8期（2010年6月1日～2010年11月30日）をボトムに改善傾向にあります。 第17期は礼金の取得額は、予算及び前年同期と比較して上ぶれております。



合併関連

	ご回答
今後のスケジュールについて教えてください。	以下のとおりです。 2015年5月27日：合併契約締結、合併比率の決定 2015年6月12日：NMF・NRF投資主総会基準日（NOFは4月30日） 2015年7月30日：NMF・NOF投資主総会 2015年7月31日：NRF投資主総会 2015年9月28日：NRF・NMF・NOF上場廃止 2015年10月1日：新REIT成立 2015年10月2日：新REIT上場 2015年11月中旬：NRF最終決算発表 2015年12月中旬～下旬：合併交付金お支払 2016年2月29日：新REIT第1期決算期末
端数投資口とは何ですか？	新REITの投資口を割り当てた結果生じた、1口未満の端数の投資口を端数投資口といいます。 例えば、NRFの投資口を5口保有されている方は、新REITの投資口を22.25口（4.45口×5口）割り当てられることとなりますが、1口未満の0.25口が端数投資口となります。 端数投資口については、法律の規定に基づき、全投資主の皆様が生じた端数を合計し、その合計数に相当する口数の投資口を市場で売却し、これにより得られた代金を、端数の生じた投資主の皆様に対し、その端数に応じて交付いたします。 別々の投資法人の投資口を保有されている場合、それぞれの投資法人で端数投資口が計算されますので、合算することはできません。
新REITの利益超過分配について教えてください。	利益超過分配とは、当期に得た投資法人の純利益以上の金額を、分配金として投資主の皆様へ交付することをいいます。 他のREITにおける利益超過分配金は「減価償却費」を基にした利益超過分配であるのに対し、新REITにおける第2期以降の利益超過分配金は「正ののれん」償却費等を基にした配当となる点が異なります。※

※ 正ののれんにつきましては19ページをご覧ください。



正ののれんについて

【正ののれんの試算】

正ののれん ⇒ 被取得企業（NOF及びNRF）への合併対価^{注1}が
NOF及びNRFの時価純資産^{注2}を上回るため計上
本合併により、**正ののれんは801億円となる見込み**(2015年5月26日時点)

被取得企業の時価評価

受入資産 (時価)	引受負債 (時価)
	合併対価
正ののれん	

注1：合併対価とは、合併の対価となる新投資法人の1口当たり投資口価格に割当交付口数を乗じた金額です。

注2：「企業結合に関する会計基準」に基づき、NOF及びNRFの資産負債は時価引き継ぎとなります。

【正ののれんの会計処理】

正ののれんは、貸借対照表上、無形固定資産として計上

※ **会計上、20年間にわたって定額法により規則的に償却**

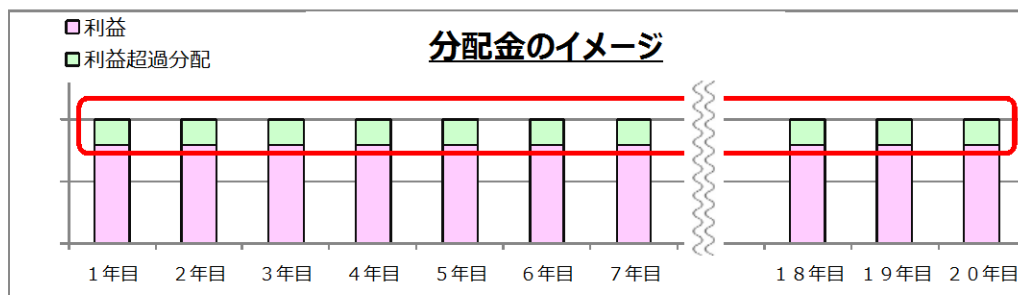
のれん償却費は、損益計算書上、営業費用として計上

【正ののれんの影響】

【P/L（第2期の例）】

営業収益	296億円
営業費用	▲189億円
(内、のれん償却費)	(▲20億円)
営業利益	106億円
当期純利益	80億円
利益超過分配	20億円
分配金	100億円

のれん償却費は、会計上費用であるが、キャッシュ・アウトを伴わない。



のれん償却費の利益超過分配により、**分配金水準はのれんの影響を受けない**



損益計算書

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

区 分	第16期 自 2014年6月1日 至 2014年11月30日	第17期 自 2014年12月1日 至 2015年5月31日	第17期－第16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	5,480,818	5,678,204	197,385	3.6
不動産賃貸事業収入 ※1	5,427,985	5,659,317	231,331	22.7
賃貸事業収入	5,068,066	5,229,052	160,985	3.2
その他賃貸事業収入	359,918	430,265	70,346	19.5
駐車場収入	124,611	129,563	4,951	4.0
付帯収益 ※2	160,332	215,395	55,062	34.3
その他不動産賃料収入 ※3	74,974	85,306	10,332	13.8
不動産等売却益	52,833	18,886	▲ 33,946	▲ 64.3
営業費用	3,057,633	3,253,483	195,849	6.4
不動産賃貸事業費用 ※1	2,353,783	2,543,528	189,745	8.1
修繕費 ※4	257,382	328,354	70,971	27.6
公租公課 ※5	292,327	291,945	▲ 382	▲ 0.1
減価償却費	1,052,023	1,071,654	19,631	1.9
その他賃貸事業費用	752,049	851,574	99,524	13.2
不動産等売却損	45,281	15,996	▲ 29,285	▲ 64.7
資産運用報酬	397,390	397,803	412	0.1
その他営業費用 ※6	261,177	296,154	34,977	13.4
営業利益	2,423,184	2,424,721	1,536	0.1
営業外収益	4,603	6,180	1,576	34.3
営業外費用	549,671	557,877	8,206	1.5
支払利息	458,480	456,899	▲ 1,581	▲ 0.3
投資法人債利息	55,928	56,189	260	0.5
その他営業外費用 ※7	35,261	44,788	9,527	27.0
経常利益	1,878,116	1,873,023	▲ 5,093	▲ 0.3
税引前当期純利益	1,878,116	1,873,023	▲ 5,093	▲ 0.3
法人税等	890	1,014	124	14.0
当期純利益	1,877,226	1,872,008	▲ 5,217	▲ 0.3
前期繰越利益	98	45	▲ 53	▲ 54.2
当期末処分利益	1,877,325	1,872,053	▲ 5,271	▲ 0.3
分配金総額 (注)	1,865,280	1,872,033	6,753	0.4

(注) 第16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(12百万円)を控除した金額となっております。

※ 参考(第17期)

1. 不動産賃貸事業損益	:	3,115,788 千円 (前期増減: 41586 千円)
2. 付帯収益	:	
礼金	:	91,176 千円
更新料	:	108,125 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	:	328,354 千円
資本的支出	:	76,255 千円
合計	:	404,609 千円
5. 公租公課 (期中保有153物件)	:	
対象物件	:	150 物件
対象外	:	3 物件
合計	:	153 物件
6. その他営業費用	:	
事務委託手数料	:	38,394 千円
役員報酬	:	7,200 千円
7. その他営業外費用	:	
融資関連費用	:	34,642 千円



貸借対照表

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

資産の部

区 分	第16期 2014年11月30日現在		第17期 2015年 5月31日現在	
	金 額	百分比	金 額	百分比
	(千円)	(%)	(千円)	(%)
流動資産	8,773,642	5.3	9,447,514	5.6
現金及び預金	8,186,505	5.0	8,915,409	5.3
信託現金及び信託預金	491,522	0.3	377,193	0.2
その他の流動資産	95,613	0.1	154,911	0.1
固定資産	156,052,970	94.7	159,850,449	94.4
有形固定資産 ※1	156,029,544	94.6	159,834,379	94.4
不動産	134,483,407	81.6	145,474,237	85.9
建物	60,552,944	36.7	62,820,675	37.1
土地	73,930,463	44.8	82,653,562	48.8
信託不動産	21,543,092	13.1	14,360,142	8.4
信託建物	6,991,812	4.2	5,005,543	2.9
信託土地	14,551,280	8.8	9,354,599	5.5
建設仮勘定	3,045	0.0	—	0.0
無形固定資産	1,016	0.0	495	0.0
その他の無形固定資産	1,016	0.0	495	0.0
投資その他の資産	22,408	0.0	15,574	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,756	0.0
長期前払費用	11,529	0.0	4,818	0.0
繰延資産	25,432	0.0	18,161	0.0
投資法人債発行費	25,432	0.0	18,161	0.0
資産合計	164,852,044	100.0	169,316,126	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	173,042	13,207	(1,072)	159,834
建物	74,581	11,760	(981)	62,821
土地	82,653	—	—	82,654
信託建物	6,452	1,447	(90)	5,006
信託土地	9,354	—	—	9,355
建設仮勘定	—	—	—	—

負債および純資産の部

区 分	第16期 2014年11月30日現在		第17期 2015年 5月31日現在	
	金 額	百分比	金 額	百分比
	(千円)	(%)	(千円)	(%)
流動負債	19,023,467	11.5	21,140,030	12.5
営業未払金	267,593	0.2	357,631	0.2
1年内償還予定の投資法人債 ※2	—	—	5,000,000	3.0
1年内返済予定の長期借入金 ※2	17,580,000	10.7	14,580,000	8.6
未払金	341,726	0.2	310,505	0.2
未払法人税等	9,712	0.0	16,349	0.0
未払費用	115,149	0.1	108,988	0.1
前受金	702,508	0.4	754,692	0.4
預り金	6,777	0.0	11,862	0.0
固定負債	70,680,198	42.9	73,020,987	43.1
投資法人債 ※2	10,000,000	6.1	5,000,000	3.0
長期借入金 ※2	59,240,000	35.9	66,550,000	39.3
預り敷金及び保証金	1,231,288	0.7	1,329,163	0.8
信託預り敷金及び保証金	208,909	0.1	141,824	0.1
負債合計	89,703,665	54.4	94,161,018	55.6
投資主資本	75,148,378	45.6	75,155,107	44.4
出資総額	73,231,053	44.4	73,231,053	43.3
剰余金	1,917,325	1.2	1,924,053	1.1
純資産合計	75,148,378	45.6	75,155,107	44.4
負債純資産合計	164,852,044	100.0	169,316,126	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) 91,130

総資産有利子負債比率 $\left[\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$ 53.8%

長期有利子負債比率 $\left[\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}} \right]$ 78.5%



第18期（2015年11月期）の業績予想

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

区分	第17期実績 自 2014年12月1日 至 2015年5月31日	第18期予想 自 2015年6月1日 至 2015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	5,678	5,482	▲ 196
不動産賃貸事業収入	5,659	5,436	▲ 223
不動産等売却益	18	45	27
営業費用	3,253	3,062	▲ 191
不動産賃貸事業費用	2,543	2,349	▲ 194
うち修繕費	328	258	▲ 70
うち公租公課	291	311	20
うち減価償却費	1,071	1,054	▲ 17
不動産等売却損	15	-	▲ 15
資産運用報酬	397	394	▲ 3
その他営業費用	296	318	22
営業利益	2,424	2,420	▲ 4
営業外収益	6	-	▲ 6
営業外費用	557	554	▲ 3
うち支払利息 等	513	510	▲ 3
経常利益	1,873	1,866	▲ 7
当期純利益	1,872	1,865	▲ 7
期末発行済投資口数 (口)	160,800	160,800	-
1口当たり分配金 (円)	11,642	11,600	▲ 42
期末物件数 (物件)	148	146	▲ 2
期末賃貸可能面積 (㎡)	272,627.52	279,528.92	6,901.40
期中平均稼働率 (%)	96.0	96.2	0.2

前 提 条 件	
【物件数・取得価格総額】	
物件数	: 146 物件
取得価格総額	: 162,237 百万円
【修繕工事】	
<u>第17期は404百万円(うち資本的支出76百万円)</u>	
例)PU麻布十番 (大規模修繕工事)	: 19 百万円
PU堤通雨宮 (大規模修繕工事)	: 56 百万円
<u>第18期は359百万円(うち資本的支出100百万円)</u>	
例)PU行徳駅前Ⅱ (大規模修繕工事)	: 18 百万円
PU行徳Ⅲ (大規模修繕工事)	: 14 百万円
【借入】	
有利子負債残高(2015年7月15日現在)	: 87,830 百万円
第18期返済期限到来有利子負債(2015年7月15日以降)	
借換(2015年8月)	: 9,700 百万円
返済(2015年8月)	: 90 百万円

※1. 第18期(2015年11月期)の予想は、本日現在の予想値であり、今後の不動産等の取得または売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想値はNMFおよびNOFとの合併の成立を織り込んだものではなく、平成27年6月1日～平成27年11月30日まで存続した場合における数値です。

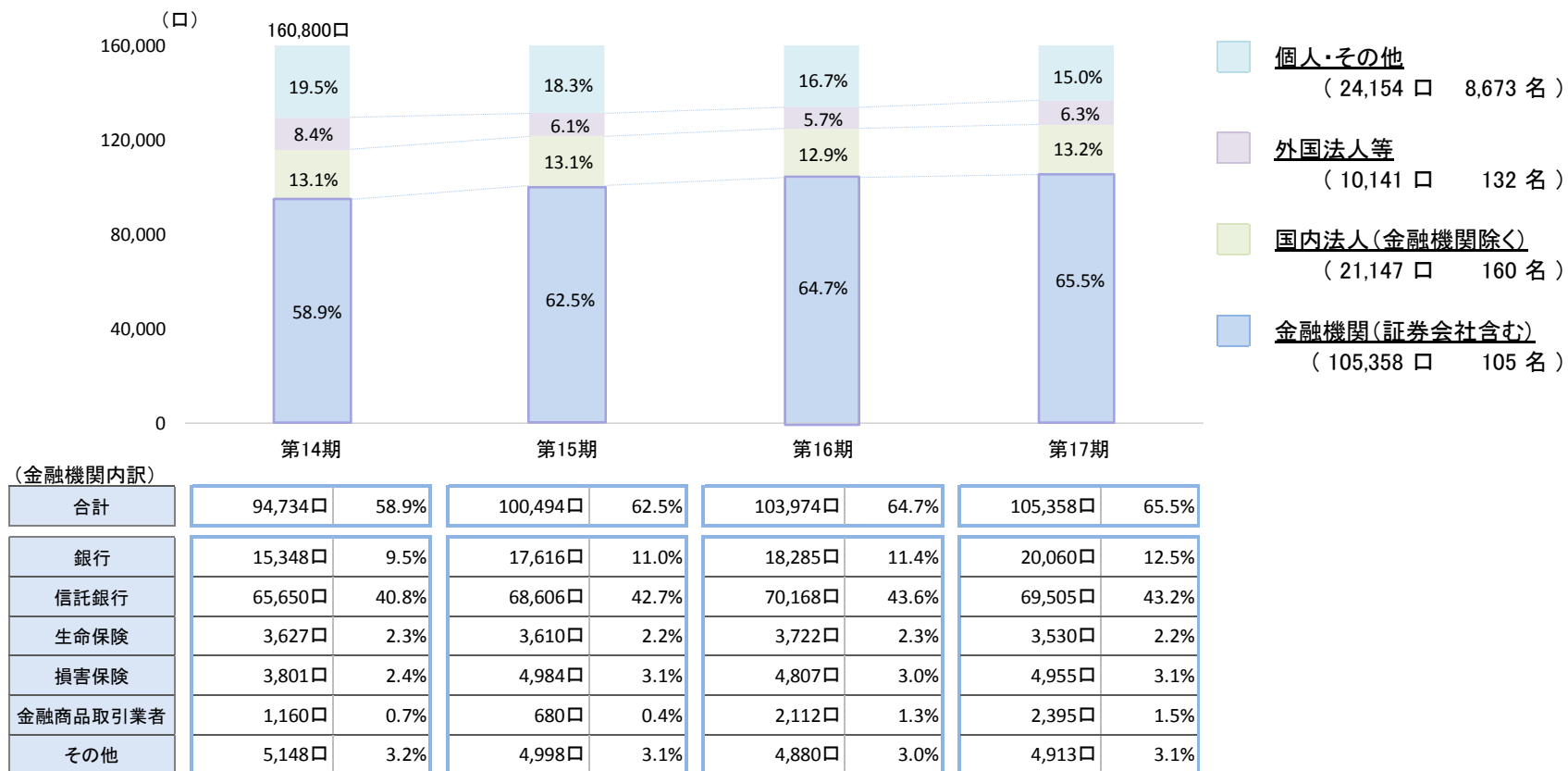
※2. PUは「プライムアーバン」の略称です。



投資主の状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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)	46,306	28.80	6	富士火災海上保険株式会社	3,212	2.00
2	野村不動産株式会社	15,240	9.48	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
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,308	4.54	8	株式会社常陽銀行	2,502	1.56
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,792	3.60	9	株式会社足利銀行	1,984	1.23
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,952	3.08	10	株式会社福井銀行	1,908	1.19
合 計				合 計		92,214	57.35

※ 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。



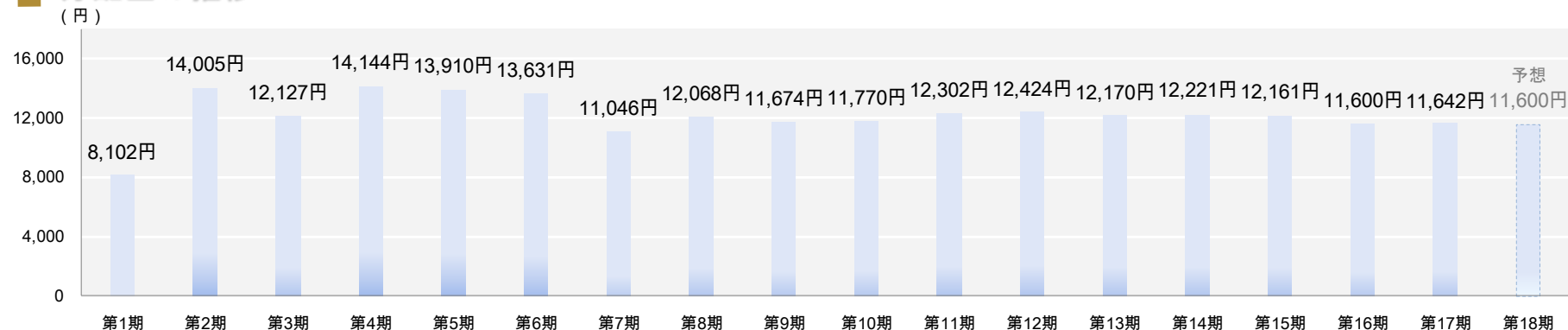
投資口価格と分配金の推移

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

投資口価格の推移



分配金の推移



A photograph of a modern building's courtyard. The building has a grey concrete facade with horizontal bands and balconies. A paved walkway with dark rectangular tiles leads towards a glass entrance. A small tree and some greenery are on the left. The text "本投資法人の特長" is overlaid in the center.

本投資法人の特長



野村不動産グループ

賃貸住宅特化型



野村不動産レジデンシャル投資法人

取得価格	163,792 百万円	物件数	148 物件	賃貸可能戸数	9,063 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 30.4 m ²	※第17期末(平成27年5月末)時点	

安定収益の基盤

「基幹セグメント」に重点投資

(賃料15万円以下かつ面積50m²未満)

シングル・コンパクトタイプを中心としたポートフォリオ構成

不動産会社系運用会社による 高い物件運営力

安定したパフォーマンスと競争力維持・向上のための施策

安定した財務内容

堅実な財務方針に基づく借入金の長期・固定化推進

安定した分配金実績



野村不動産グループによるサポート

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

スポンサー情報ルートによる
物件取得(取得価格ベース)

56.7%

野村不動産パートナーズへの
委託割合(件数ベース)

77.0%

取得

運営

物件開発

 野村不動産

「プライド」「PMO」などの
開発を行う総合ディベロッパー



野村不動産株式会社の
企画・開発物件

物件情報提供

 野村不動産アーバンネット

豊富な実績を持つ
不動産仲介会社



主として野村不動産株式会社
以外の他社の企画・開発物件

プロパティ・マネジメント

 野村不動産パートナーズ

各種ノウハウが蓄積された
総合不動産管理会社

・管理会社満足度ランキング 1位(6年連続)※

※ アトラクターズ・ラボ(株)(現スタイルアクト(株))「住まいサーフィン」による。

資産運用会社

 野村不動産投資顧問

運用資産残高1兆円を超える
国内最大級の不動産投資運用会社

(上場REIT)

- ・野村不動産レジデンシャル投資法人
- ・野村不動産オフィスファンド投資法人
- ・野村不動産マスターファンド投資法人

(非上場REIT)

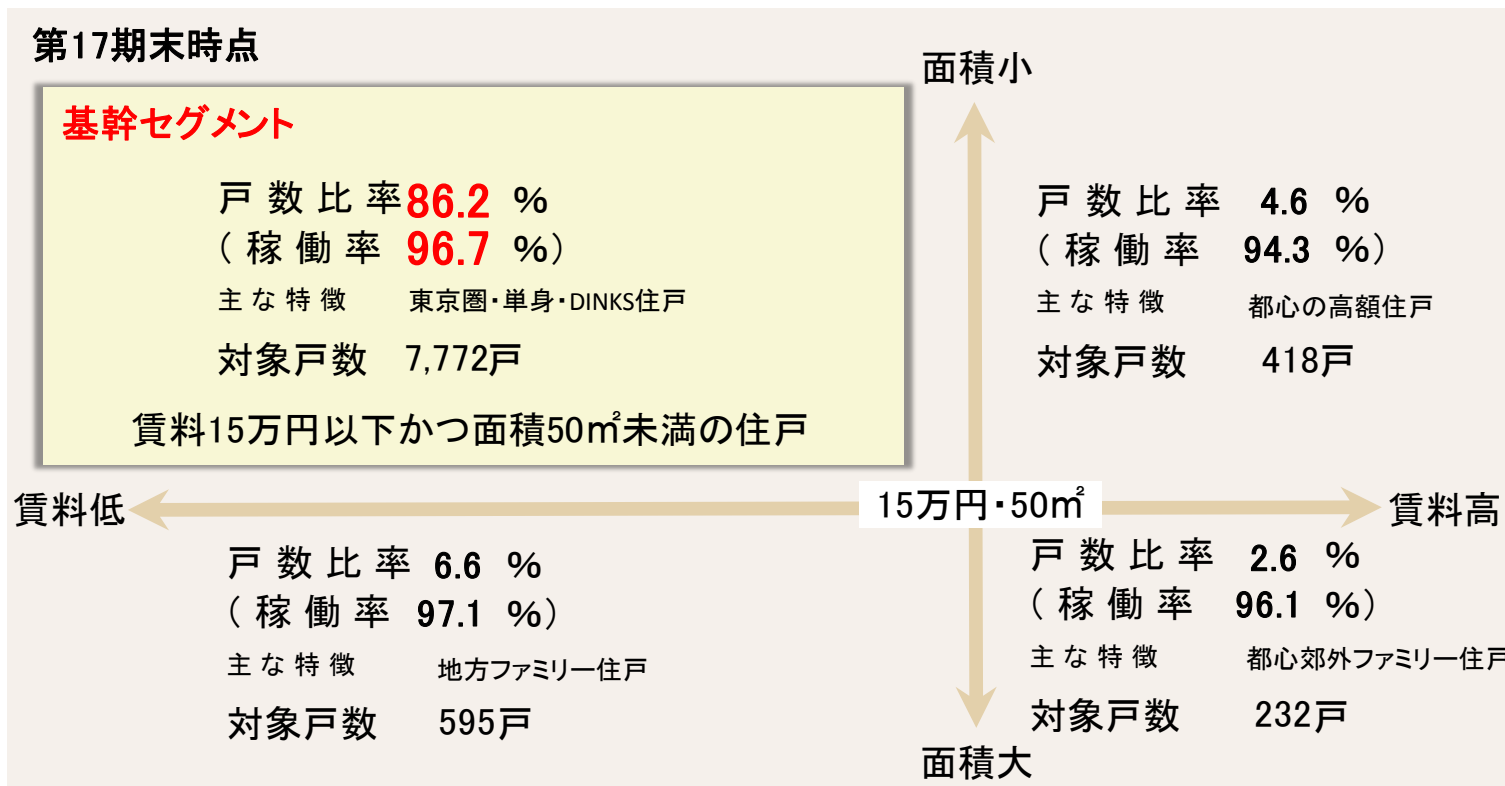
- ・野村不動産プライベート投資法人
- (その他)
- ・私募不動産ファンド
- ・私募有価証券ファンド etc



「基幹セグメント」への重点投資

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

保有物件構成（賃料15万円以下かつ面積50㎡未満に重点投資）



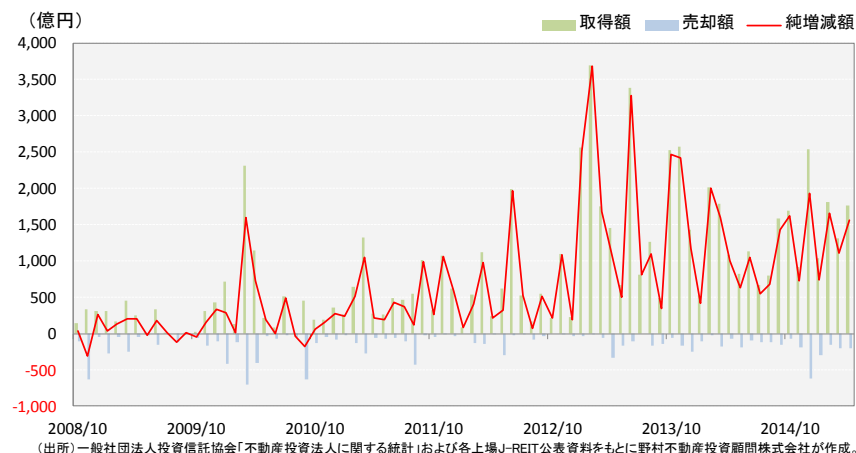
ターゲットテナント層

- | | | | |
|----|------------------------|---|--|
| 対象 | ・一般企業の20～30代や学生 | } | <u>賃料15万円以下かつ面積50㎡未満</u>
<u>今後も引き続き安定した需要が見込まれる</u> |
| 特徴 | ・通勤・通学利便性と賃料を重視 | | |
| | ・年収(可処分所得)は景気による影響が小さい | | |

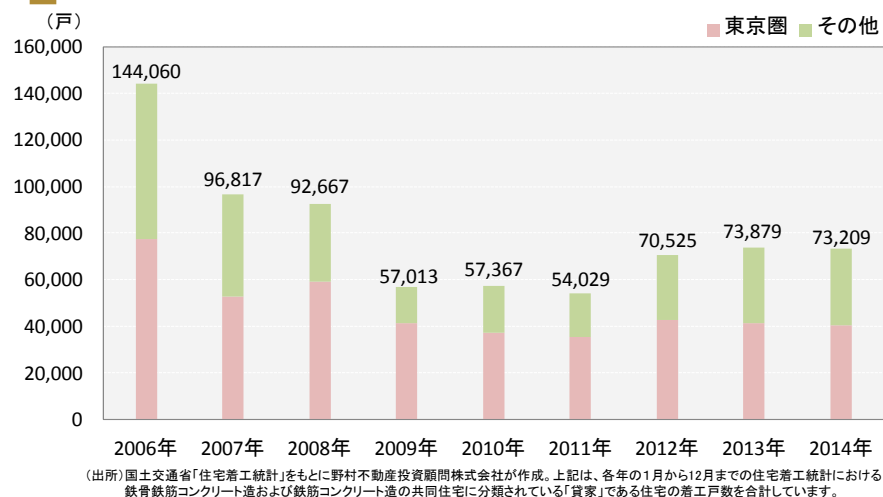


- ✓ 不動産取得額・売却額は2013年以降増加し、取引利回りは低下。
- ✓ 新築物件の供給は低い水準が続き、単身・DINKS世帯の需要は安定した推移が見込まれる。

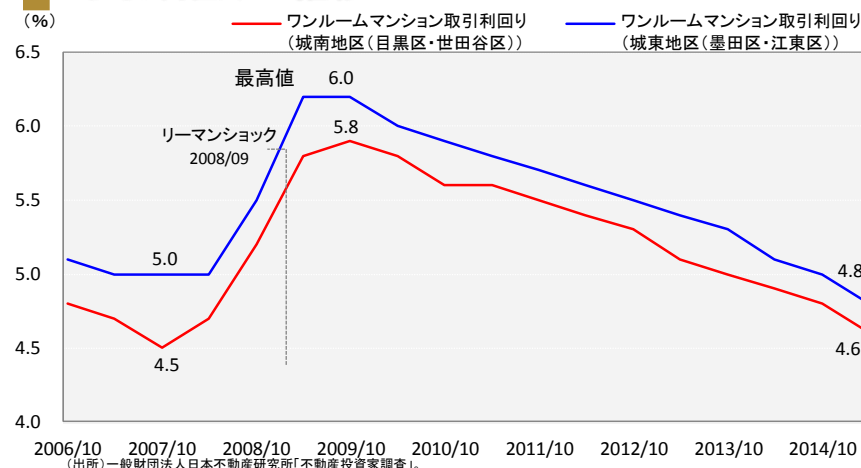
J-REITによる不動産取得額・売却額推移



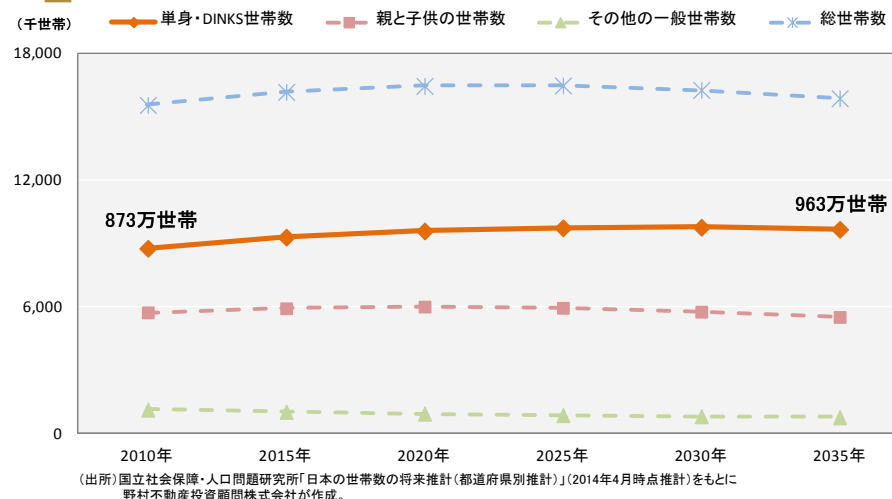
新築物件の供給(住宅着工戸数)



取引利回りの推移



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

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

取得済物件ソーシング・ルート別内訳

PROUD
FLAT



プライドフラット白金高輪



プライドフラット浅草駒形



野村不動産投資顧問



PRIME URBAN



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ



プライムアーバン芝浦LOFT

外部からの
情報入手
43.3%

野村不動産
保有物件
22.9%

野村不動産グループ
からの情報入手・
仲介物件
33.8%



野村不動産



野村不動産アーバンネット

スポンサーパイプライン
56.7 %

※: %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。



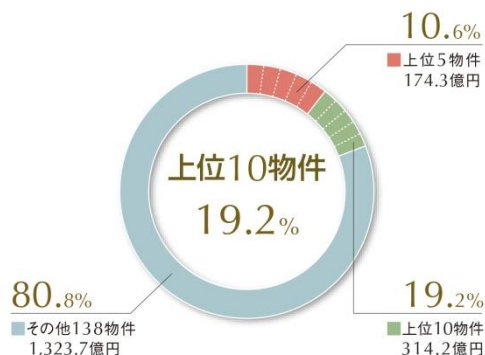
ポートフォリオの分散状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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

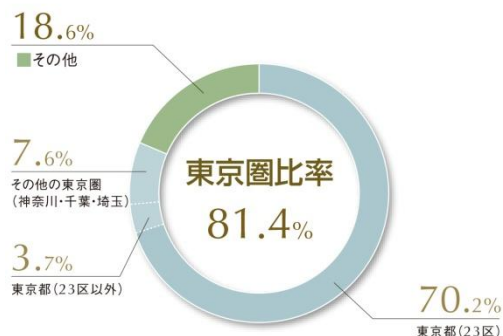
⇒上位10物件 **19.2%**



投資エリア

東京圏を中心とした
ポートフォリオを構築

⇒東京圏 **81.4%**



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 **94.5%**



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

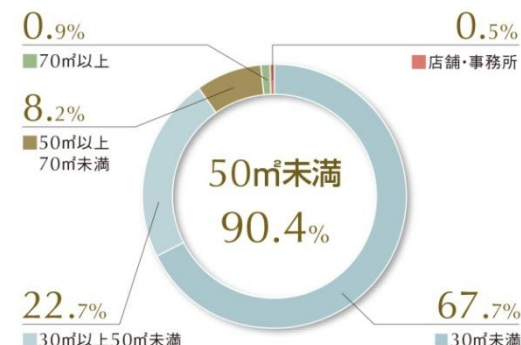
⇒平均築年数 **11.1年**



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

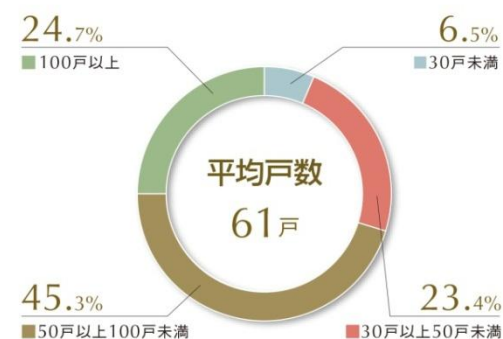
⇒50㎡未満 **90.4%**



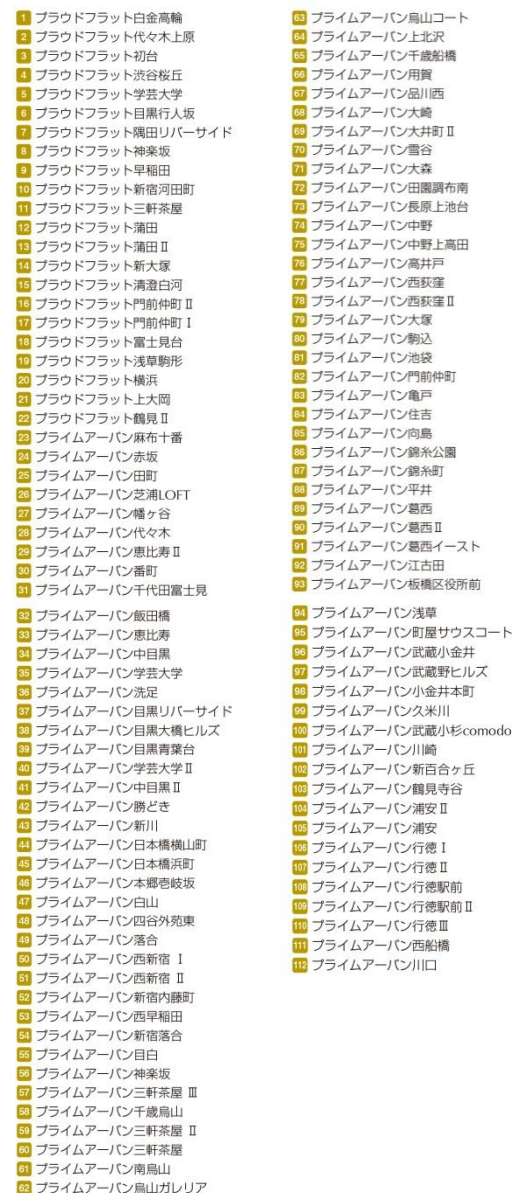
1物件当たりの戸数

短期間でのリースアップが
可能な物件への投資

⇒平均戸数 **61戸**



※ 上記グラフについて、2015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。





ポートフォリオマップ（その他）

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



- 115 プラウドフラット新大阪
- 137 プライムアーバン江坂Ⅰ
- 138 プライムアーバン江坂Ⅱ
- 139 プライムアーバン江坂Ⅲ
- 140 プライムアーバン玉造
- 141 プライムアーバン堺筋本町



- 116 プライムアーバン山鼻
- 117 プライムアーバン北14条
- 118 プライムアーバン大通公園Ⅰ
- 119 プライムアーバン大通公園Ⅱ
- 120 プライムアーバン北11条
- 121 プライムアーバン宮の沢
- 122 プライムアーバン大通東
- 123 プライムアーバン知事公館
- 124 プライムアーバン円山
- 125 プライムアーバン北24条
- 126 プライムアーバン札幌医大前
- 127 プライムアーバン札幌リバーフロント
- 128 プライムアーバン北3条通



- 142 プライムアーバン博多
- 143 プライムアーバン薬院南
- 144 プライムアーバン香椎
- 145 プライムアーバン博多東
- 146 プライムアーバン千早



- 113 プラウドフラット五橋
- 114 プラウドフラット河原町
- 129 プライムアーバン長町一丁目
- 130 プライムアーバンハ乙女中央
- 131 プライムアーバン堤通雨宮



- 132 プライムアーバン葵
- 133 プライムアーバン上前津
- 134 プライムアーバン金山
- 135 プライムアーバン泉
- 136 プライムアーバン鶴舞





ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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)	2015年5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	2.1	2,950.11	106	99.1
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	97.8
3	プライムフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.5	958.98	31	94.4
4	プライムフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.5	638.70	30	96.7
5	プライムフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.5	934.39	41	100.0
6	プライムフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.5	855.23	40	100.0
7	プライムフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	1.4	3,055.21	110	93.7
8	プライムフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	0.9	1,793.43	70	97.5
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	100.0
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	96.3
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	96.2
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	100.0
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	97.4
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	86.0
15	プライムフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.5	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	97.5
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	98.2
18	プライムフラット富士見台	東京都練馬区	1,370,000	0.8	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	98.8
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	95.5
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	98.0
23	プライムアーバン麻布十番	東京都港区	991,000	0.6	1,222.13	40	94.8
24	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
25	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.6	1,107.36	48	93.8
26	プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	0.9	1,905.39	68	94.6
27	プ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	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.2	439.56	19	96.0
29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,030,000	0.6	1,184.81	35	100.0
30	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	98.2
31	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	100.0
32	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.2	2,087.70	90	95.8
33	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	100.0
34	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	93.9
35	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
36	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.3	655.27	22	92.5



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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)	2015年5月末 稼働率(%)
37	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
38	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	94.9
39	プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,190,000	0.7	1,464.14	40	100.0
40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	916,000	0.6	1,109.87	41	100.0
41	プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2,800,000	1.7	2,393.45	66	100.0
42	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	95.1
43	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	94.9
44	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	95.4
45	プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	1,470,000	0.9	2,026.44	52	94.3
46	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	100.0
47	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.5	1,069.82	42	100.0
48	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	89.8
49	プライムアーバン中落合	東京都新宿区	655,000	0.4	1,237.98	18	94.0
50	プライムアーバン落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	94.1
51	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	95.2
52	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	95.6
53	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
54	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
55	プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.4	1,053.39	28	100.0
56	プライムアーバン目白	東京都新宿区	1,260,000	0.8	1,755.52	65	96.9
57	プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,640,000	1.6	2,853.82	100	97.9
58	プライムアーバン上馬	東京都世田谷区	900,000	0.5	1,739.86	37	96.9
59	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	93.0
60	プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.4	1,774.01	27	96.2
61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.3	810.98	17	100.0
62	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
63	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	100.0
64	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
65	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
66	プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.5	1,384.45	29	100.0
67	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	97.2
68	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
69	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
70	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	96.9
71	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	97.7
72	プライムアーバン雪谷	東京都大田区	970,000	0.6	1,536.59	94	95.8



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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)	2015年5月末 稼働率(%)
73	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.5	1,190.70	54	96.3
74	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	900,000	0.5	1,100.17	44	95.9
75	プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	1,720,000	1.1	2,282.62	61	84.3
76	プライムアーバン中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	98.3
77	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	95.0
78	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	99.1
79	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.3	543.09	24	95.9
80	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	1,780,000	1.1	2,225.33	76	90.0
81	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
82	プライムアーバン駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	991.94	22	95.5
83	プライムアーバン池袋	東京都豊島区	3,310,000	2.0	4,376.95	131	97.6
84	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.3	3,207.92	118	99.2
85	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.4	1,117.34	52	98.1
86	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
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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	92.6
93	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
94	プライムアーバン江古田	東京都練馬区	385,000	0.2	872.49	35	94.3
95	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	98.3
96	プライムアーバン浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	95.4
97	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	97.7
98	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	95.9
99	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	100.0
100	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	725,000	0.4	1,604.72	43	93.1
101	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,370,000	0.8	2,610.05	91	96.6
102	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	96.8
103	プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.7	1,706.46	80	98.0
104	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
105	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	98.3
106	プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	100.0
107	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.5	1,264.84	60	98.3
108	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	100.0



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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)	2015年5月末 稼働率(%)
109	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
110	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
111	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	561,000	0.3	927.33	46	100.0
112	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
113	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
114	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	98.4
115	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
116	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
東京圏 小計			134,791,000	82.3	190,791.89	6,729	97.0
117	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	93.9
118	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.2	1,518.58	33	97.5
119	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
120	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
121	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
122	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.4	1,851.39	60	95.0
123	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
124	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	89.7
125	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
126	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	96.3
127	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
128	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	0.4	2,439.90	58	95.7
129	プライムアーバン札幌リバーフロント	札幌市中央区	3,500,000	2.1	15,552.59	311	97.6
130	プライムアーバン北3条通	札幌市中央区	1,450,000	0.9	5,094.29	114	97.0
131	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	97.3
132	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
133	プライムアーバン堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000	0.6	4,251.91	65	98.2
134	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.4	1,571.04	46	96.2
135	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.4	1,391.02	58	100.0
136	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	97.1
137	プライムアーバン上前津	名古屋市中区	1,250,000	0.8	3,541.43	101	90.6
138	プライムアーバン泉	名古屋市東区	2,800,000	1.7	7,543.10	250	96.7
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	89.5
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	93.1
141	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	85.9
142	プライムアーバン玉造	大阪市中央区	906,000	0.6	2,373.10	80	94.7
143	プライムアーバン堺筋本町	大阪市中央区	1,780,000	1.1	3,909.90	82	84.7



ポートフォリオ物件一覧

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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)	2015年5月末 稼働率(%)
144	プライムアーバン博多	福岡市博多区	830,000	0.5	2,176.23	67	97.3
145	プライムアーバン薬院南	福岡市中央区	351,000	0.2	897.84	34	91.7
146	プライムアーバン香椎	福岡市東区	396,000	0.2	1,222.34	39	91.7
147	プライムアーバン博多東	福岡市博多区	693,000	0.4	1,854.13	65	94.3
148	プライムアーバン千早	福岡市東区	545,000	0.3	1,740.70	48	96.1
その他 小計			29,001,696	17.7	85,402.20	2,334	95.6
合 計			163,792,696	100.0	276,194.09	9,063	96.6



有利子負債の状況

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

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 (1年以内返済) 14,580百万円
		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	
		1金融機関	1,350百万円	2.03000%	2010年2月26日	2017年2月26日	
		1金融機関	750百万円	0.55091%	2014年8月27日	2017年8月26日	
第22期 (2017年11月期)	7,970百万円	3金融機関	3,920百万円	1.08500%	2012年8月27日	2017年8月27日	
		5金融機関	3,300百万円	0.51000%	2014年12月18日	2017年11月26日 (注5)	
		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23期 (2018年5月期)	6,920百万円	2金融機関	1,500百万円	0.55091%	2015年2月27日	2018年2月26日	長期借入金 66,550百万円
		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24期 (2018年11月期)	5,400百万円						
第25期 (2019年5月期)	1,100百万円	1金融機関	1,100百万円	0.69894%	2014年12月18日	2019年5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	
		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)	6,500百万円	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	
		1金融機関	3,500百万円	1.62500%	2013年5月23日	2021年5月27日	
第30期 (2021年11月期)	7,600百万円	1金融機関	2,700百万円	1.24100%	2014年2月27日	2021年8月26日	
		4金融機関	4,900百万円	0.97410%	2015年2月27日	2021年11月26日	
第31期 (2022年5月期)	4,500百万円	5金融機関	4,500百万円	1.31850%	2014年2月27日	2022年2月26日	
第32期 (2022年11月期)	2,980百万円	4金融機関	2,980百万円	1.19700%	2014年9月5日	2022年8月26日	
第33期 (2023年5月期)	1,300百万円	1金融機関	1,300百万円	1.13250%	2015年2月27日	2023年2月26日	
	81,130百万円	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	
	91,130百万円	—	—	—	—	—	

(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17期末時点の利率を記載しています。

(注5) 本借入金については、平成27年6月17日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完済しました。

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	12,850
	三井住友銀行	12,850
	みずほ銀行	7,450
	りそな銀行	2,400
信託銀行 (4行)	三菱UFJ信託銀行	12,850
	三井住友信託銀行	5,700
	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	2,200
	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	7,460
	信金中央金庫	2,520
	あおぞら銀行	1,000
合計 (20社)		81,130
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



各種財務指標の推移

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

項目		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業収益	百万円	5,250	5,174	5,257	5,406	5,594	5,480	5,678
営業利益	百万円	2,507	2,452	2,433	2,558	2,513	2,423	2,424
当期純利益	百万円	1,856	1,875	1,876	1,965	1,955	1,877	1,872
総資産	百万円	156,780	156,703	156,576	168,019	167,940	164,852	169,316
有利子負債総額	百万円	83,182	83,092	83,002	89,840	89,750	86,820	91,130
純資産	百万円	70,818	70,836	70,838	75,236	75,226	75,148	75,155
総資産経常利益率（ROA）	%	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.2
純資産当期純利益率（ROE）	%	5.2	5.3	5.3	5.4	5.2	5.0	5.0
期末自己資本比率	%	45.2	45.2	45.2	44.8	44.8	45.6	44.4
LTV	%	53.1	53.0	53.0	53.5	53.4	52.7	53.8
インタレストカバレッジレシオ	倍	4.3	4.5	4.6	4.8	4.8	4.6	4.6
加重平均金利	%	1.28	1.27	1.24	1.17	1.16	1.18	1.11
長期借入金残存年数	年	3.0	3.0	3.3	3.5	3.7	3.7	3.8
賃貸NOI	百万円	4,016	4,010	3,953	4,118	4,156	4,126	4,187
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.34	5.31	5.25	5.03	5.20	5.17	5.13
FFO	百万円	2,817	2,850	2,833	2,934	2,979	2,929	2,948
物件数	物件	152	153	152	155	153	150	148
取得価格合計	百万円	149,862	150,587	150,966	161,917	160,247	159,310	163,792
貸借対照表計上額	百万円	150,099	149,972	149,650	160,219	157,793	156,026	159,834
鑑定価格合計	百万円	141,011	141,836	143,063	155,472	156,322	156,590	163,987
1口当たりNAV	千円	408	415	425	438	458	470	493

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



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。