



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

第**9**期（平成23年5月期）決算説明会



目次



NOMURA
Residential Fund

第9期（平成23年5月期）の概況	
● 第9期（平成23年5月期）の決算概要	2
● トピックス 入替戦略	3
● トピックス 物件運営・財務（第9期）	4
● トピックス 東日本大震災の対応	5
● トピックス NRFの地震対応	6

投資運用戦略	
● 賃貸住宅マーケットの現状と見通し	8
● NRFポートフォリオ「基幹セグメント」への重点投資	9
● 第10期 アセットマネジメント方針	10
● 第10期 取得方針	11
● J-REITマーケットの現状	12
● 今後の運用戦略	13
● NRF成長実績と今後の見通し	14

第9期（平成23年5月期）の決算概要	
● 第9期 業績の概要	16
● 損益計算書	17
● 貸借対照表	18
● 第10期（平成23年11月期）業績予想	19

第9期（平成23年5月期）の運用実績	
● 資産規模の推移	21
● ポートフォリオ稼働率の推移	22
● 収益の変動①	23
● 収益の変動②	24
● アセットマネジメントにおける取組み	25
● 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	26
● 財務の状況（第9期末時点）	27
● 第9期末継続鑑定評価額の状況	28
● 投資主の状況（第9期末時点）	29
● 投資口価格と分配金の推移	30

APPENDIX	
● 各種財務指標の推移	32
● 有利子負債の状況（第9期末時点）	33
● ポートフォリオの状況（第9期〔平成23年5月期〕末時点）	34
● ポートフォリオマップ（保有143物件）	35
● ポートフォリオ物件一覧	36～39
● 投資法人の概要	40
● 運用会社の概要	41



NOMURA
Residential Fund

第 9 期（平成23年5月期）の概況



第9期（平成23年5月期）の決算概要

決算概要

	第8期 (平成22年11月期)	第9期 (平成23年5月期)	増減 (前期比)
営業収益	4,466 百万円	4,510 百万円	+ 1.0 %
営業利益	2,150 百万円	2,177 百万円	+ 1.2 %
当期純利益	1,514 百万円	1,465 百万円	▲ 3.3 %
1口当たり分配金	12,068 円	11,674 円	▲ 3.3 %

[第9期予想と実績の差異]

第9期予想 (平成23年1月発表)	増減 (予想比)
4,479 百万円	+ 0.7 %
2,130 百万円	+ 2.2 %
1,501 百万円	▲ 2.4 %
11,960 円	▲ 2.4 %

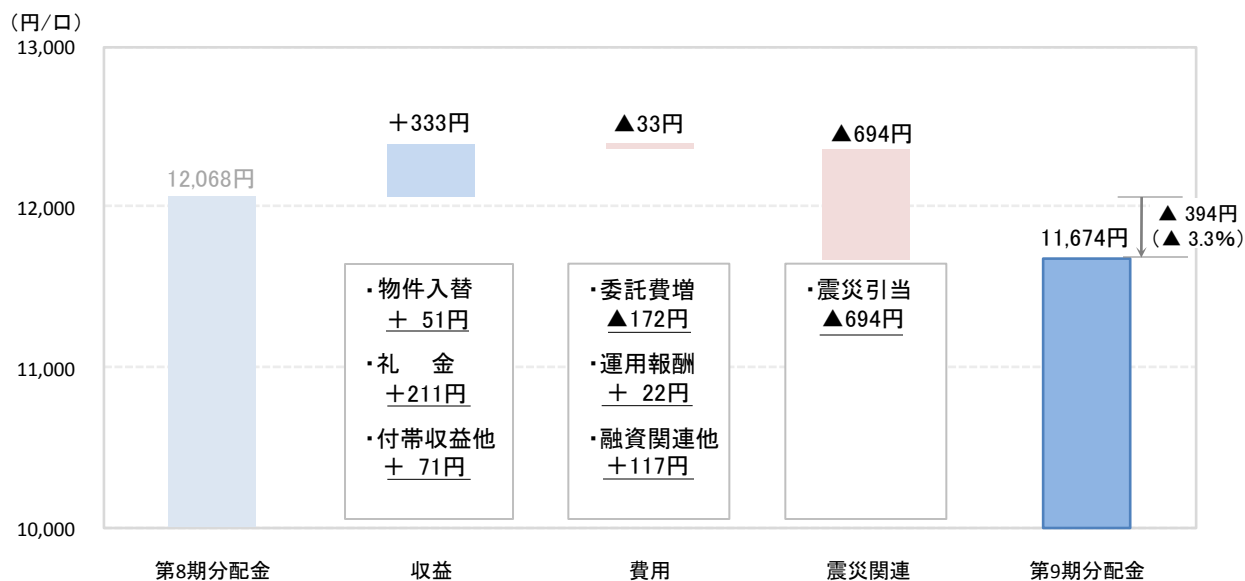
- 物件入替・費用削減 + 3.4 %
- 特別損失 ▲ 5.8 %

[第10期予想]

第10期予想 (平成23年7月発表)	増減 (第9期比)
4,418 百万円	▲ 2.1 %
2,122 百万円	▲ 2.5 %
1,477 百万円	+ 0.8 %
11,770 円	+ 0.8 %

- 季節要因に伴う収益減少
- 特別損失剥離

分配金差異(第8期・第9期)



入替戦略の推進（第9期以降）

取 得 : 高利回り
平均築年数の減少

US上前津



- ・取得価格 : 1,250 百万円
- ・NOI 利回り : 6.8 %^{※1}
- ・築年数 : 2.9 年^{※2}
- ・取得日 : 平成23年7月5日

US葛西イースト



- ・取得価格 : 940 百万円
- ・NOI 利回り : 6.3 %^{※1}
- ・築年数 : 4.9 年^{※2}
- ・取得日 : 平成23年1月12日

※1 取得時の想定NOI 利回りを記載しています。
※2 取得日時点における築年数を記載しています。

譲 渡 : 運用効率の低下
築年数の経過

PU恵比寿南



- ・譲渡価格 : 975百万円
- ・帳簿価額 : 934百万円
- ・NOI利回り : 4.5 %^{※3}
- ・築年数 : 9.1 年^{※4}
- ・譲渡日 : 平成23年3月22日

US与野本町



- ・譲渡価格 : 526百万円
- ・帳簿価額 : 519百万円
- ・NOI利回り : 5.4 %^{※3}
- ・築年数 : 20.6 年^{※4}
- ・譲渡日 : 平成23年5月31日

※3 売却した期のNOIを基に利回りを記載しています。
※4 譲渡日における築年数を記載しています。



ポートフォリオ

144 物件

1,341 億円

(平成23年7月20日時点)

入替戦略の実績（第8期以降）

	取得	譲渡	入替効果
物件数	4 物件	3 物件	1 物件
物件価格	42.8 億円	16.0 億円	26.8 億円
平均NOI	6.5 %	4.8 %	ポートNOI 改善
平均築年数	3.5 年	13.8 年	築年数 改善

外部成長

ポートフォリオの質の改善

物件運営

● 入替繁忙期後においても高稼働率を維持

ポートフォリオ稼働率 : 96.3 % → 96.1 %
(第8期末) (第9期末)

● リニューアル工事による物件競争力向上

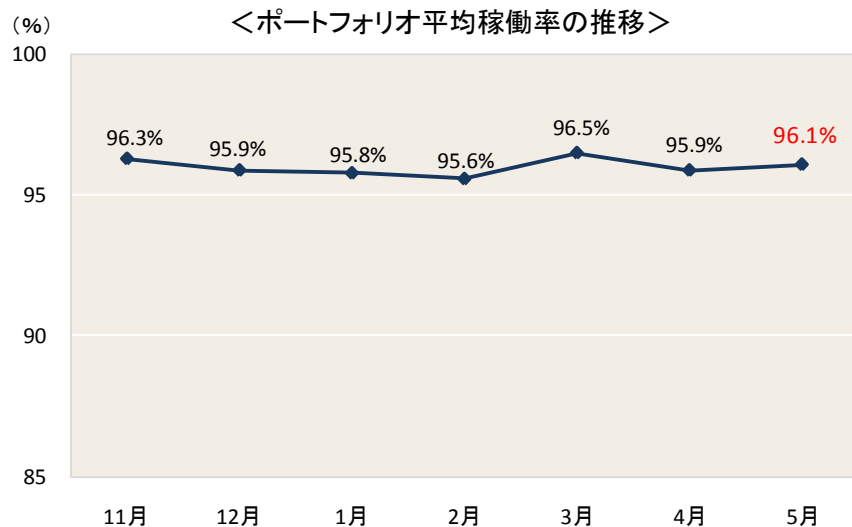
US鳥山 : 共用廊下等リニューアル工事

US浅草 : エントランスリニューアル工事

● 内部成長余地の追求

収益増加 : アンテナ設置等

費用削減 : 建物管理費等



財務

● 第1回投資法人債の発行

発行額 : 50億円

期間 : 5年

利率 : 1.21% (L+38bps)

取得格付 : AA(JCR)、A(S&P)

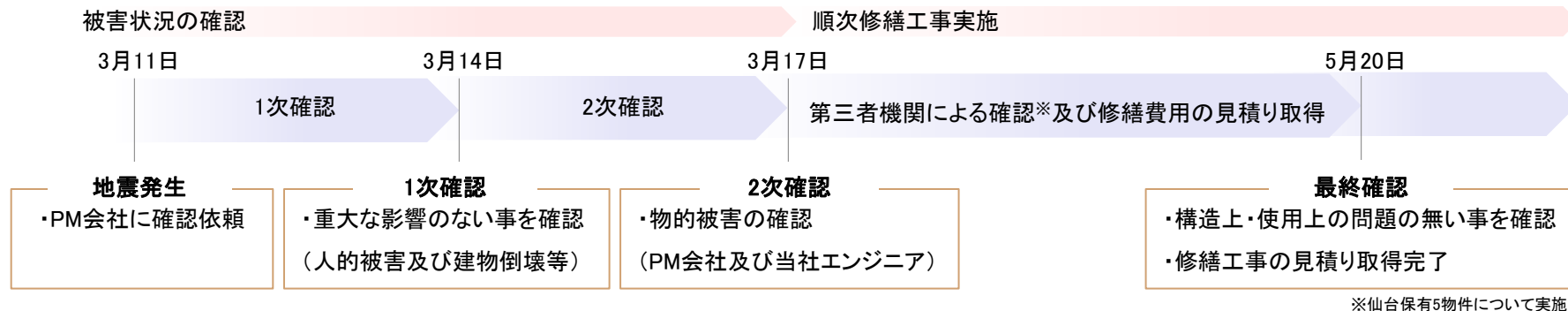
資金使途 : 返済期限の到来した借入金の長期固定化

● 第9期末の各種財務数値

前期末比
有利子負債残高 : 74,606百万円 (▲ 70百万円)
LTV : 53.1% (± 0.0pt)
固定比率 : 74.8% (± 0.0pt)
長期比率 : 46.1% (▲27.1pt)



地震発生後の対応



地震による被害状況 [合計 28物件 修繕費用:87百万円]

仙台(5物件)

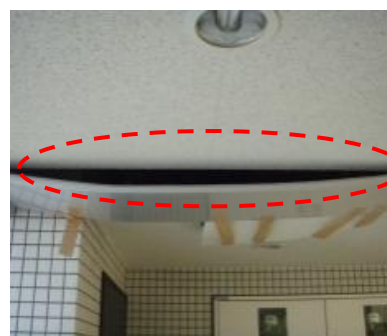


PU長町一丁目
共用部タイルの剥落



PU八乙女中央
外構の破損

東京圏(23物件)



US日本橋横山町
エクspansionジョイントの破損



PF浅草駒形
外壁タイルの剥離

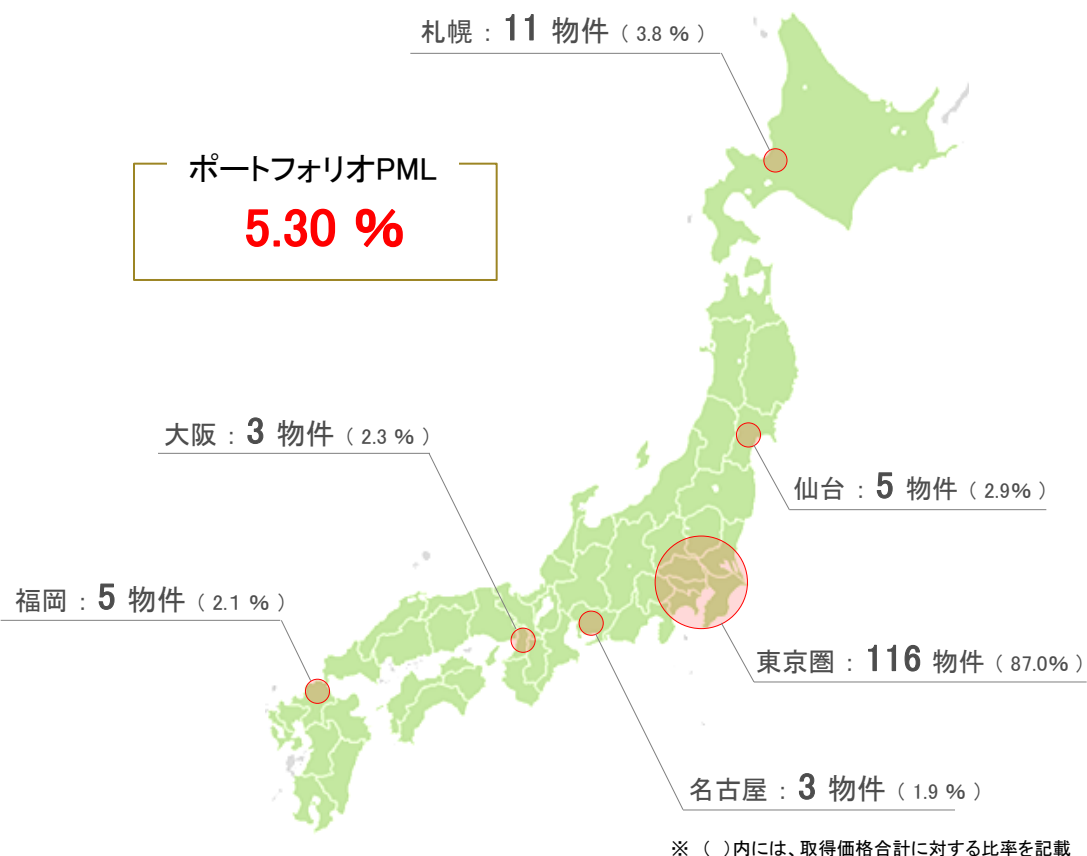


第9期に修繕費用全額引当計上



翌期分配金の影響排除

NRFポートフォリオ分布



全保有物件
新耐震基準

（参考）新耐震基準

分類	震度	耐震基準
大地震 (極めて稀)	7	建築物は倒壊せず、人命に影響なし
	6強	
中地震	6弱	建築物の機能の保持
	5強	
	5弱	
小地震	4	被害はほぼなし
	3	
微小地震	2	
	1	

※ 地震保険付保基準

地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体への影響を考慮し、ポートフォリオPMLが15%以上の場合には、個別物件のPMLが15%以上の物件について地震保険を付保する。



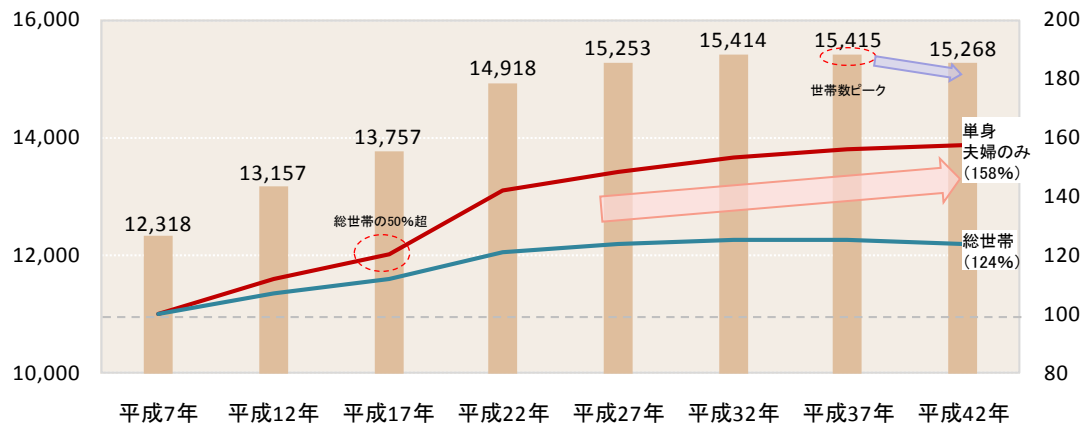
NOMURA
Residential Fund

投資運用戦略



世帯数推移（「総世帯」「単身」「夫婦のみ」）〔東京圏〕

(千世帯) 総世帯数及び単身・夫婦のみの世帯の推移

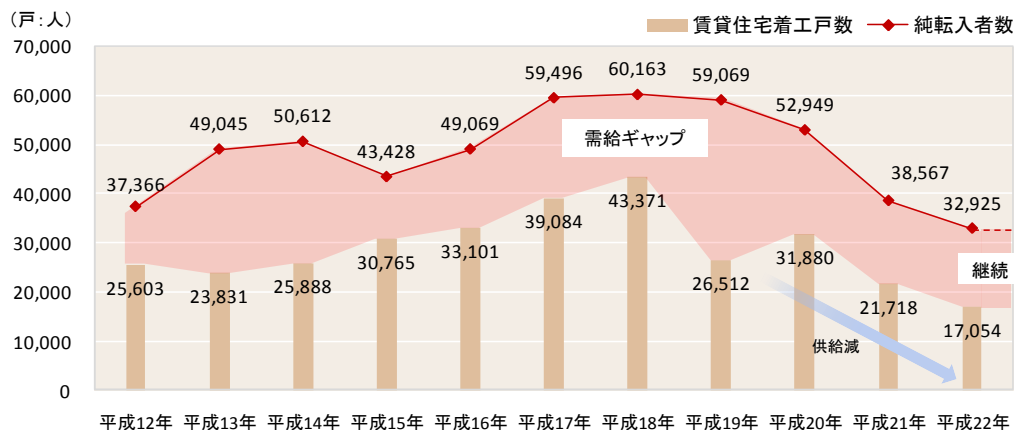


平成7年 平成12年 平成17年 平成22年 平成27年 平成32年 平成37年 平成42年
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別 世帯数の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数」をもとに、野村不動産投信が作成
※折線グラフは1995年を100として、単身・夫婦のみ世帯数及び総世帯数の推移を記載

- 世帯数は平成37年をピークに減少
- 一方で単身及び夫婦のみの世帯は増加継続
- 平成17年以降単身・夫婦のみの世帯割合50%超

⇒ 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も安定・増加傾向

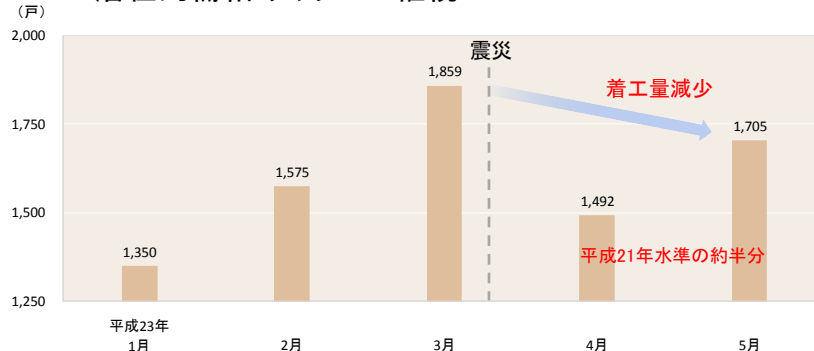
純転入者数・賃貸住宅着工戸数の推移 〔東京23区〕



(出所) 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」(東京都23区)
東京都総務局「区市町村別、月別他県転入者数」、「区市町村別、月別他県転出者数」をもとに、野村不動産投信が作成

平成23年1～5月賃貸住宅着工戸数

- 潜在的需給ギャップの継続



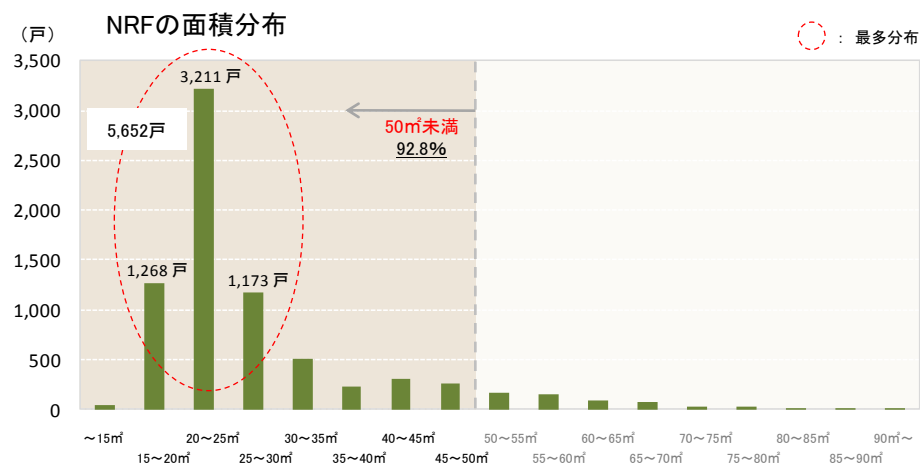
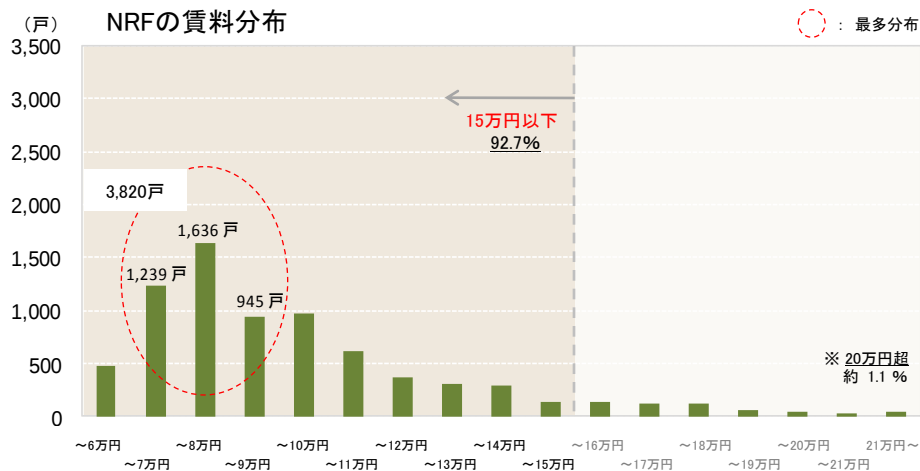
NRFポートフォリオ「基幹セグメント」への重点投資



NOMURA
Residential Fund

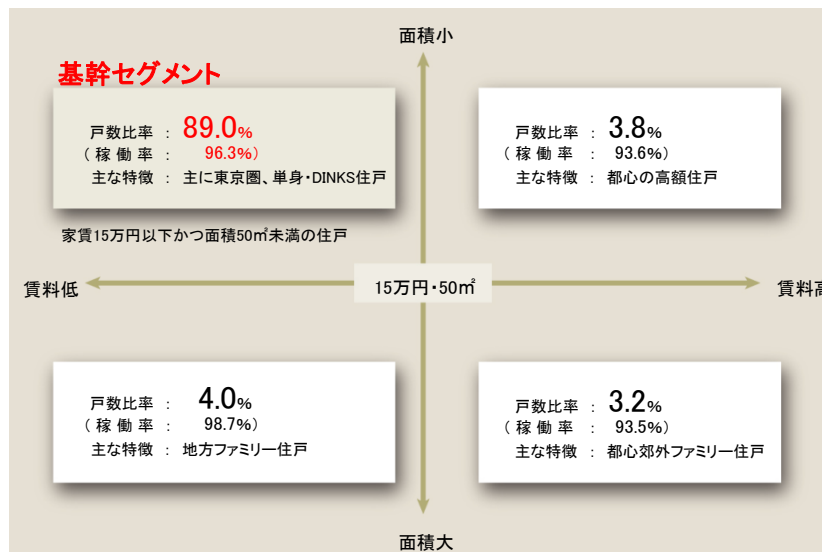
需要が厚く安定賃料が見込めるテナント層をターゲット

基幹セグメント(家賃15万円以下かつ面積50㎡未満)

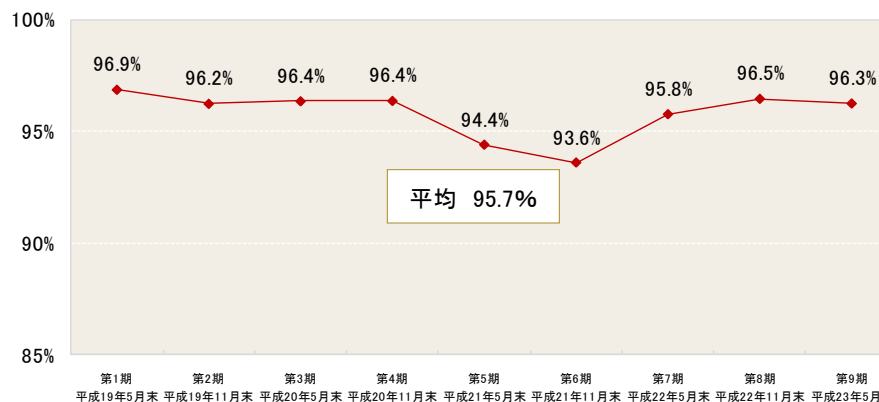


※ 対象住戸 : 7,563戸(住宅のみ)(第9期末時点)

第9期末時点



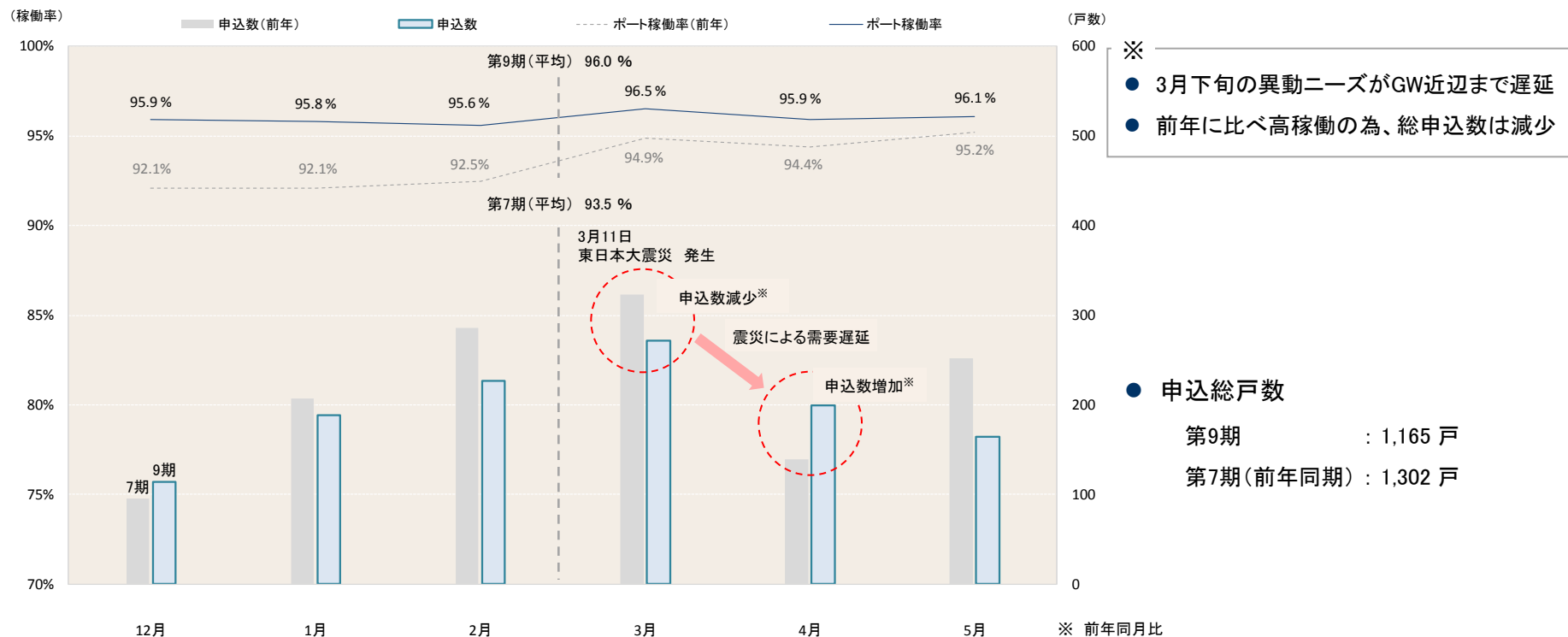
(%) 基幹セグメントの稼働率推移



第10期 アセットマネジメント方針

- 期初の高稼働率の維持
 - ・ 効果的なリニューアルの実施
- 賃貸条件の改善
 - ・ 募集賃料引上げにチャレンジ

申込数・稼働率の前年比較



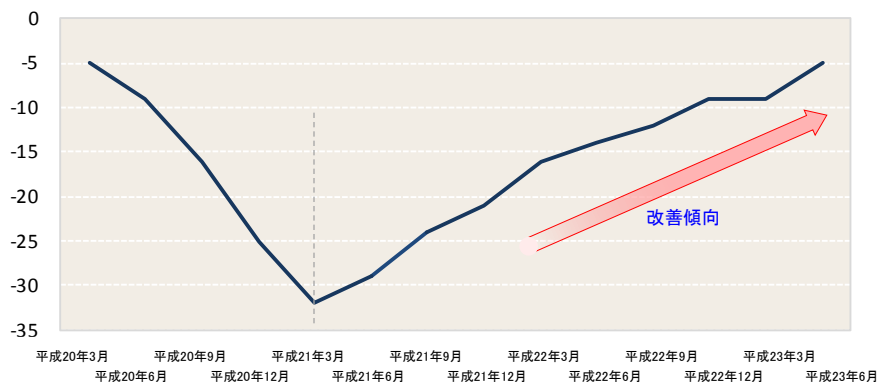
第10期 取得方針

第10期 取得方針

- 多様なパイプラインの活用
 - ・ 情報収集能力を最大限発揮
- 高収益物件の厳選投資
 - ・ 立地、商品性を見極め、優良物件発掘

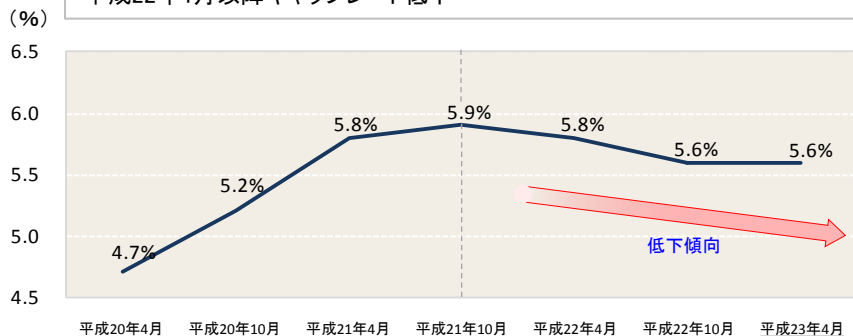
金融機関の貸出態度DI(不動産業・全規模)

平成21年3月より金融機関の貸出態度が緩和、震災後も継続



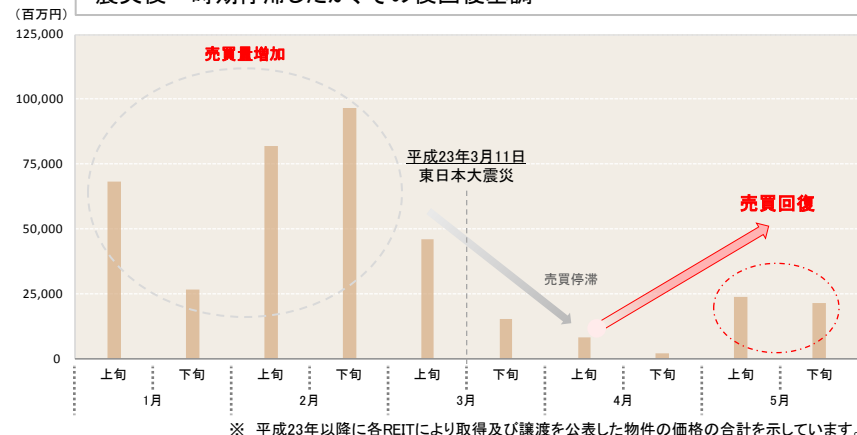
キャップレートの推移

平成22年4月以降キャップレート低下



J-REIT資産売買動向

震災後一時期停滞したが、その後回復基調



NRFの実績

受付物件数減少、検討可能物件数増加

	第8期	第9期	増減
受付物件数	340	222	▲118
検討可能物件数	54	62	+ 8

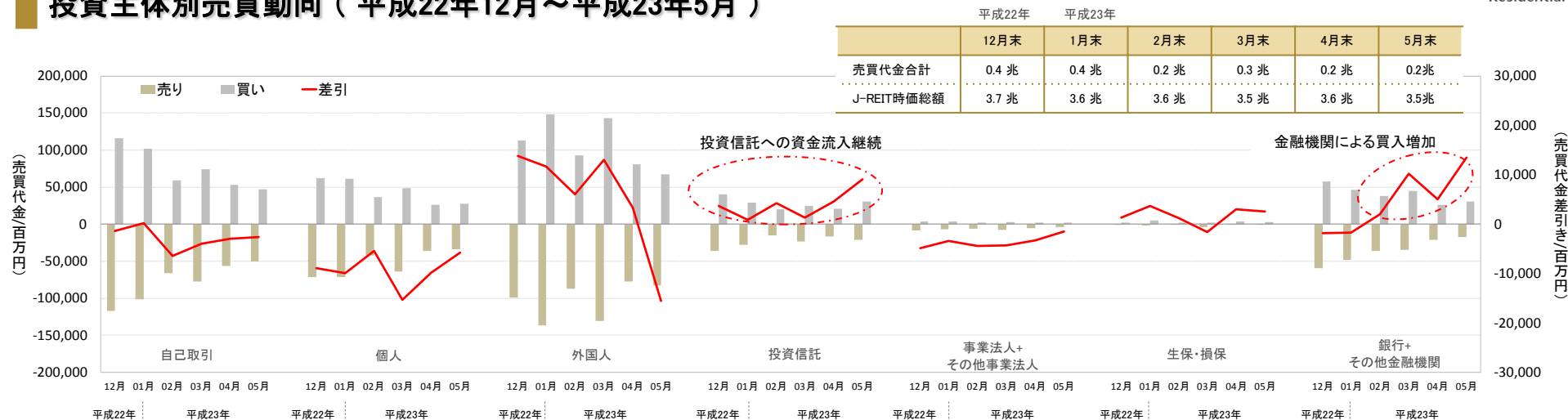
(出所) 左上：日本銀行発表の短観における金融機関の貸出態度(不動産(全規模合計))を基に、野村不動産投信が作成。
左下：一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査の賃貸住宅(城南地区)取引利回りの結果を基に野村不動産投信が作成。

J-REITマーケットの現状

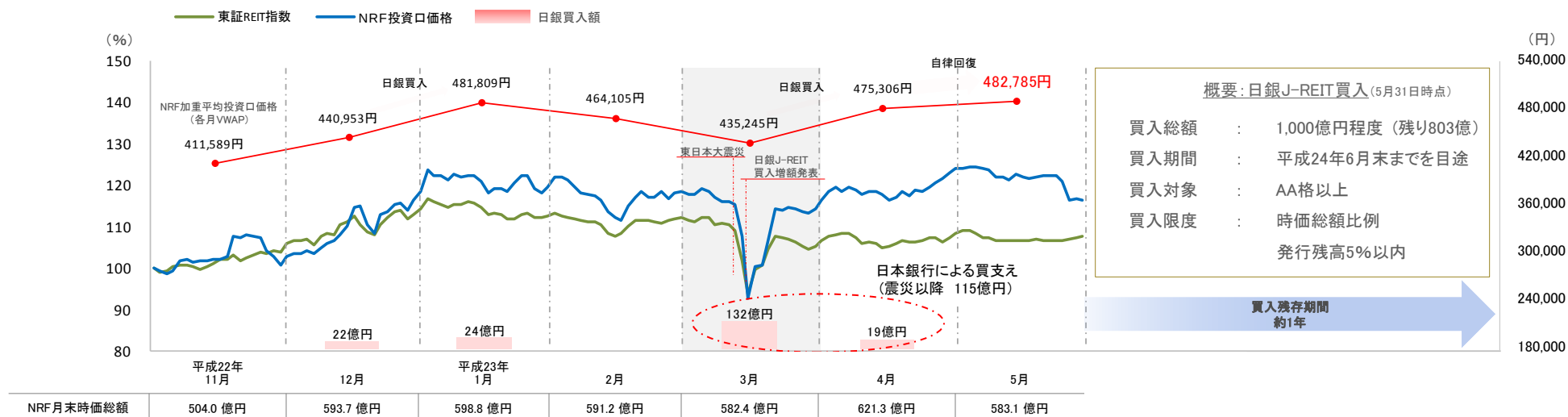


NOMURA
Residential Fund

投資主体別売買動向（平成22年12月～平成23年5月）



NRF投資口価格推移



※ 平成22年11月1日のNRF投資口価格・東証REIT指数を基準値100として記載。

マーケット

各種施策

成長軌道

内部成長

- 継続的な賃貸需給ギャップ
- 賃貸住宅稼働率の高位安定

- 賃料単価の上昇
→ 募集条件の引上げ
- 稼働率の維持・向上
→ 的確なテナントニーズ把握
ダウンタイム短縮
- 付帯収益の獲得・費用削減の追求
→ 市場の状況に左右されず継続

外部成長

- REITによる不動産売買の増加
- キャップレート(取引利回り)の低下

- 高収益物件の取得
→ 既存・新規ルート活用
- ポートフォリオの質の改善
→ 物件入替の継続

財務・資本戦略

- 金融機関貸出態度の緩和
- 複数REITによる公募増資

- 取引金融機関の多様化
→ 銀行との良好なリレーション構築
調達手段の多様化
- 銘柄評価の向上
→ 積極的なIRの実施
- エクイティ調達による成長の検討

収益力の強化

資産規模の拡大

安定した財務基盤

分配金の向上

NRF成長実績と今後の見通し



NOMURA
Residential Fund

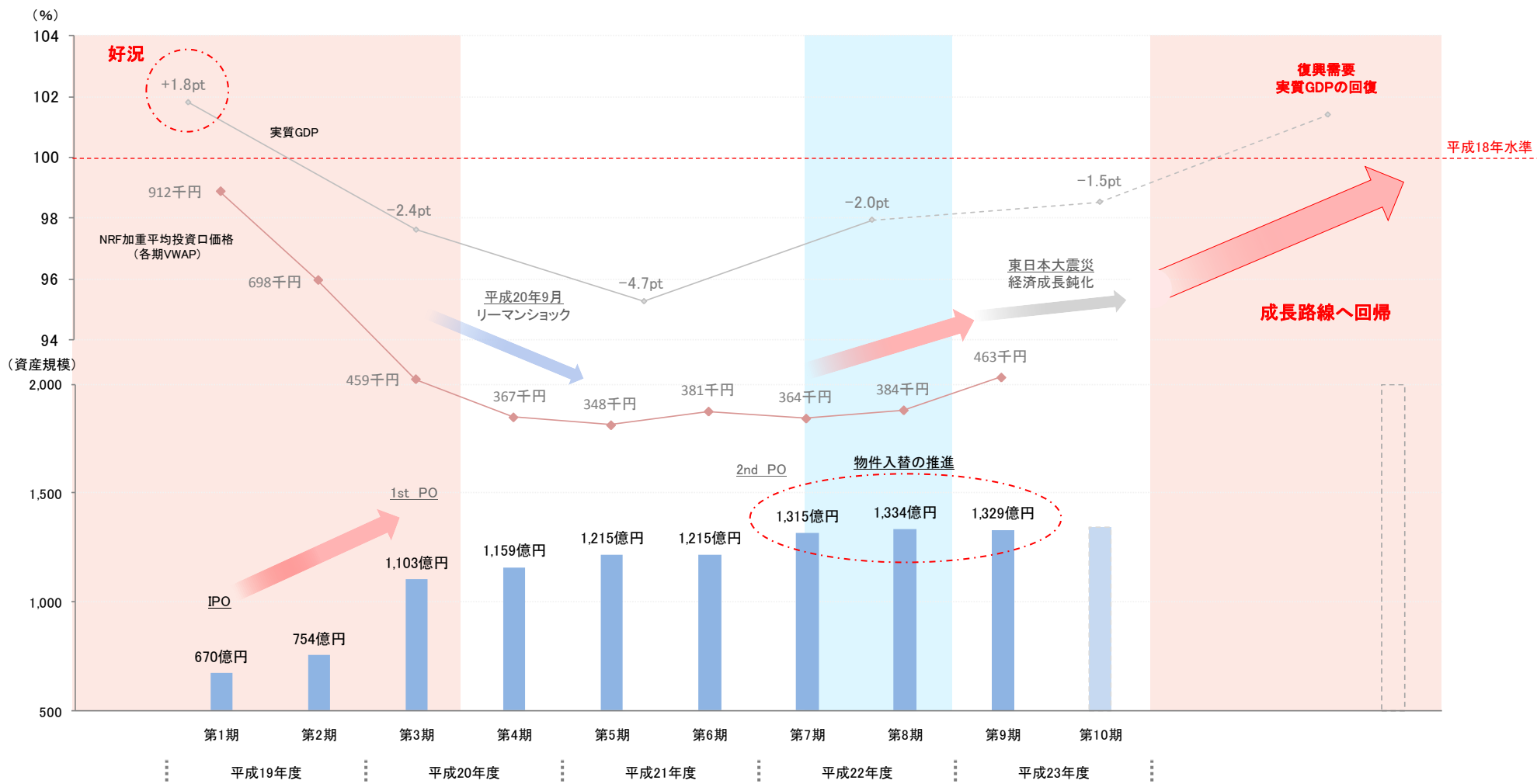
資産規模拡大

金融危機対応

内部成長

震災対応

外部成長



※ 平成18年度実質GDP(約 552 兆円)を基準値100として、各年の実質GDPをグラフ化

※ 平成22年度以降の実質GDPについては、日本銀行発表「経済・物価情勢の展望(2011年4月)」の予想値をもとに野村不動産投信がイメージを作成

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



NOMURA
Residential Fund

第9期（平成23年5月期）の決算概要



第9期 業績の概要

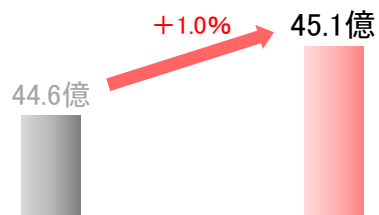


NOMURA
Residential Fund

第8期

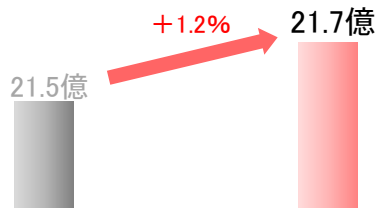
第9期

• 営業収益



- 礼金・更新料 増加
- 不動産売却益 計上

• 営業利益



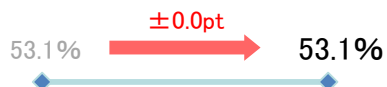
- 仲介手数料、PM報酬 増加
- 資産運用報酬、信託報酬 減少

• 当期純利益



- 震災引当金 計上

• LTV



- 物件入替による資金の効率化

区分		第 8 期		第 9 期	
		自 平成22年 6月 1 日 至 平成22年11月30日		自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日	
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
営業収益		4,466,436	100.0	4,510,792	100.0
	不動産賃貸事業収入 ※1	4,461,932	99.9	4,497,365	99.7
	賃貸事業収入	4,170,077	93.4	4,171,787	92.5
	その他賃貸事業収入	291,854	6.5	325,578	7.2
	駐車場収入	106,649	2.4	107,075	2.4
	付帯収益 ※2	129,638	2.9	177,684	3.9
	その他不動産賃料収入 ※3	55,566	1.2	40,818	0.9
	不動産等売却益	4,503	0.1	13,427	0.3
営業費用		2,315,653	51.8	2,333,363	51.7
	不動産賃貸事業費用 ※1	1,797,822	40.3	1,838,031	40.7
	修繕費 ※4	149,965	3.4	153,601	3.4
	公租公課 ※5	212,919	4.8	215,350	4.8
	減価償却費	794,984	17.8	793,296	17.6
	その他賃貸事業費用	639,952	14.3	675,782	15.0
	不動産等売却損	—	—	2,516	0.1
	資産運用報酬	322,444	7.2	319,655	7.1
	その他営業費用 ※6	195,386	4.4	173,160	3.8
営業利益		2,150,783	48.2	2,177,429	48.3
営業外収益		3,605	0.1	2,548	0.1
営業外費用		638,470	14.3	626,301	13.9
	支払利息	601,223	13.5	586,338	13.0
	投資法人債利息	—	—	15,877	0.4
	その他営業外費用 ※7	37,247	0.8	24,085	0.5
経常利益		1,515,918	33.9	1,553,676	34.4
特別損失		—	—	87,117	1.9
税引前当期純利益		1,515,918	33.9	1,466,558	32.5
法人税等		983	0.0	1,029	0.0
当期純利益		1,514,935	33.9	1,465,529	32.5
前期繰越利益		50	0.0	29	0.0
当期末処分利益		1,514,986	33.9	1,465,558	32.5

- 高稼働率の維持
- 物件入替戦略の推進
 - PU恵比寿南、US与野本町 売却
 - US葛西イースト 取得

※ 参考(第9期)

- | | | | |
|--------------------|---|---------------|------------------|
| 1. 不動産賃貸事業損益 | : | 2,659,334千円 | (前期増減: ▲4,776千円) |
| 2. 付帯収益 | | | |
| 礼金 | : | 68,406千円 | |
| 更新料 | : | 97,569千円 | 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. 修繕工事費 | | | |
| 修繕費 | : | 153,601千円 | |
| 資本的支出 | : | 49,543千円 | |
| | | (203,145千円) | |
| 5. 公租公課(期中保有145物件) | | | |
| 対象物件 | : | 142物件 | |
| 対象外 | : | 3物件 | (概算 6,423千円) |
| 6. その他営業費用 | | | |
| 事務委託手数料 | : | 35,598千円 | |
| 役員報酬 | : | 7,200千円 | 等 |
| 7. その他営業外費用 | | | |
| 融資関連費用 | : | 19,063千円 | |

* 数値は千円未満を切捨てています。

資産の部

区 分	第 8 期 平成22年11月30日現在		第 9 期 平成23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	5,894,983	4.2	6,917,539	4.9
現金及び預金	4,593,251	3.3	5,637,715	4.0
信託現金及び信託預金	1,199,500	0.9	1,189,218	0.8
その他の流動資産	102,231	0.1	90,604	0.1
固定資産	134,719,570	95.8	133,582,467	95.1
有形固定資産	134,701,287	95.8	133,564,976	95.0
不動産	82,898,026	59.0	83,435,078	59.4
建物	38,984,343	27.7	39,290,202	28.0
土地	43,913,682	31.2	44,144,875	31.4
信託不動産	51,803,260	36.8	50,129,898	35.7
信託建物	16,840,225	12.0	16,058,868	11.4
信託土地	34,963,035	24.9	34,071,029	24.2
無形固定資産	5,579	0.0	4,919	0.0
その他の無形固定資産	5,579	0.0	4,919	0.0
投資その他の資産	12,703	0.0	12,571	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	1,824	0.0	1,692	0.0
繰延資産	—	—	34,603	0.0
投資法人債発行費	—	—	34,603	0.0
資産合計	140,614,554	100.0	140,534,610	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	139,417	5,852	(793)	133,564
建物	42,769	3,479	(547)	39,290
土地	44,144	—	—	44,144
信託建物	18,432	2,373	(245)	16,058
信託土地	34,071	—	—	34,071

負債及び純資産の部

区 分	第 8 期 平成22年11月30日現在		第 9 期 平成23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	21,372,432	15.2	41,607,789	29.6
営業未払金	165,462	0.1	165,188	0.1
1年内返済予定の長期借入金	20,050,000	14.3	40,214,000	28.6 ※2
未払金	237,549	0.2	217,403	0.2
未払法人税等	9,481	0.0	24,956	0.0
未払費用	315,189	0.2	303,374	0.2
前受金	590,360	0.4	598,796	0.4
預り金	4,389	0.0	3,705	0.0
災害損失引当金	—	—	80,363	0.1
固定負債	55,927,650	39.8	35,661,777	25.4
投資法人債	—	—	5,000,000	3.6 ※2
長期借入金	54,626,000	38.8	29,392,000	20.9 ※2
預り敷金及び保証金	703,645	0.5	708,551	0.5
信託預り敷金及び保証金	598,004	0.4	561,226	0.4
負債合計	77,300,082	55.0	77,269,566	55.0
投資主資本	63,314,471	45.0	63,265,043	45.0
出資総額	61,799,485	43.9	61,799,485	44.0
剰余金	1,514,986	1.1	1,465,558	1.0
純資産合計	63,314,471	45.0	63,265,043	45.0
負債純資産合計	140,614,554	100.0	140,534,610	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) 74,606

総資産有利子負債比率 $\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}}$ 53.1%

長期有利子負債比率 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 46.1%

第10期（平成23年11月期）業績予想



NOMURA
Residential Fund

区分	第9期実績 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日	第10期予想 自 平成23年 6月 1 日 至 平成23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	4,510	4,418	▲ 92
不動産賃貸事業収益	4,497	4,418	▲ 79
不動産等売却益	13	—	▲ 13
営業費用	2,333	2,295	▲ 38
不動産賃貸事業費用	1,838	1,778	▲ 59
うち修繕費	153	163	10
うち公租公課	215	222	7
うち減価償却費	793	804	11
不動産等売却損	2	—	▲ 2
資産運用報酬	319	322	2
その他営業費用	173	194	21
営業利益	2,177	2,122	▲ 54
営業外損益	▲ 623	▲ 644	▲ 20
うち支払利息	▲ 602	▲ 598	3
経常利益	1,553	1,478	▲ 74
特別損失	87	—	▲ 87
当期純利益	1,465	1,477	12

期末発行済投資口数（口）	125,535	125,535	—
1口当たり分配金（円）	11,674	11,770	96

期末物件数（物件）	143	144	1
期末賃貸可能面積（㎡）	214,215	217,757	3,542
期末想定稼働率（％）	96.1	95.8	▲ 0.3

前 提 条 件

【物件数・取得総額】

物件数 : 144 物件
取得総額 : 134,140 百万円

【修繕工事費】

第9期は203百万円（内資本的支出 49百万円）

例) US浅草（エントランス改修工事） : 2 百万円
US烏山（大規模修繕工事） : 13 百万円

第10期は212百万円（内資本的支出 48百万円）

例) US三軒茶屋（大規模修繕工事） : 20 百万円
US鶴見寺谷（大規模修繕工事） : 20 百万円

【借入】

有利子負債残高（本日現在） 74,606 百万円
第10期返済期限到来有利子負債
借換（平成23年8・9月） 14,590 百万円
返済（平成23年8・9月） 390 百万円
14,980 百万円

業績予想差異

区分	6月1日公表	7月15日公表	差異
営業収益	4,375 百万円	4,418 百万円	+43 百万円
営業利益	2,103 百万円	2,122 百万円	+19 百万円
当期純利益	1,463 百万円	1,477 百万円	+14 百万円
1口当たり分配金	11,660 円	11,770 円	+110 円



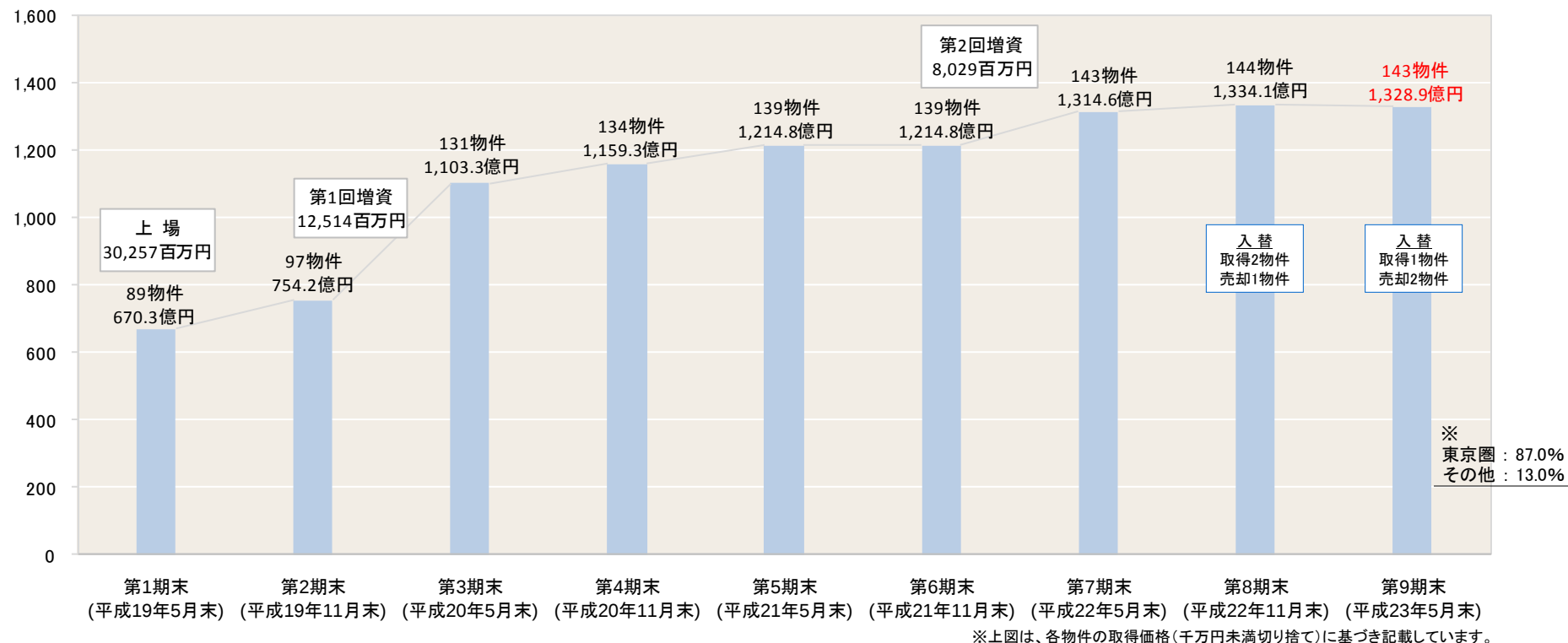
NOMURA
Residential Fund

第9期（平成23年5月期）の運用実績



ポートフォリオの着実な成長

(億円)



ポートフォリオの概要（第9期〔平成23年5月期〕末時点）

取得価格 **132,890** 百万円

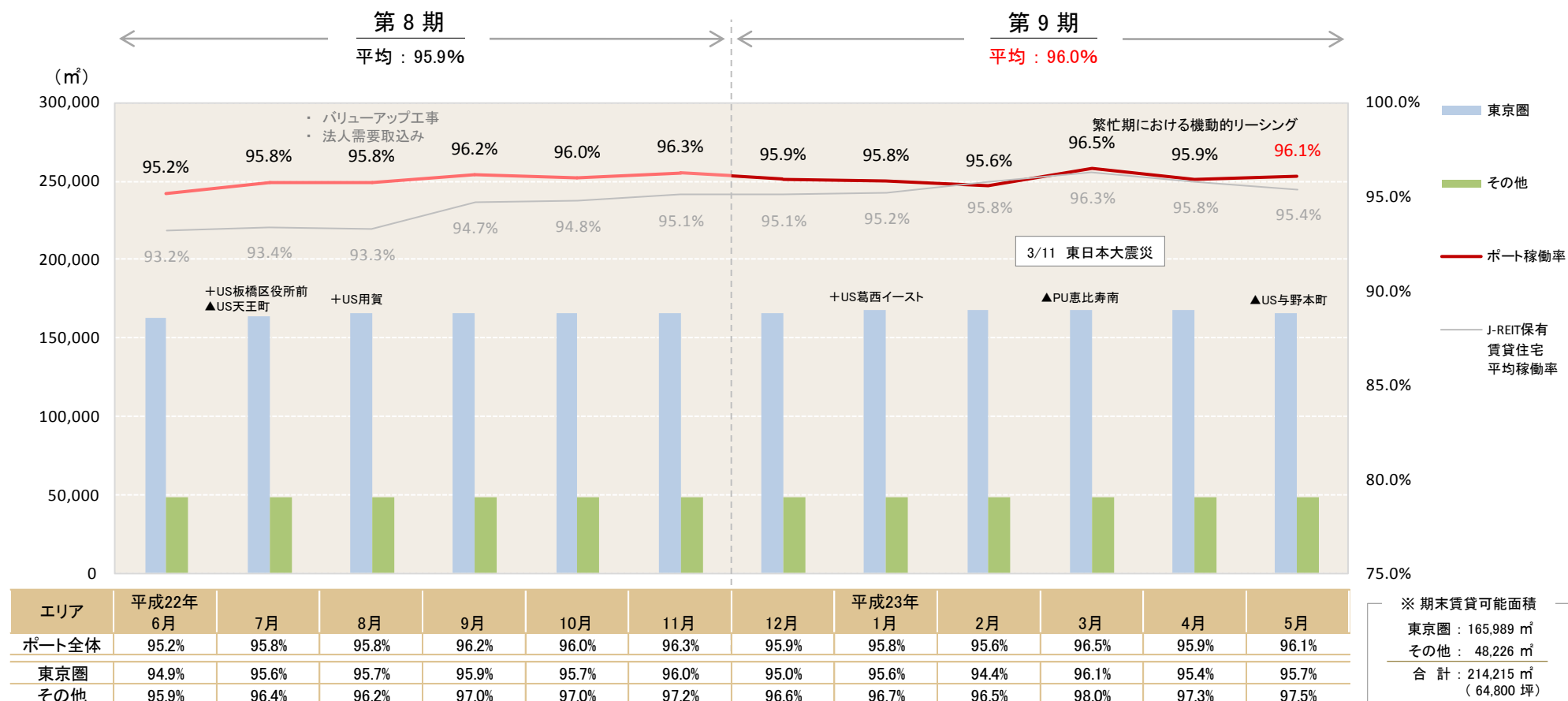
1住戸当たりの平均賃料 約 **95** 千円

賃貸可能戸数 **7,596** 戸

1住戸当たりの平均賃貸可能面積 約 **28** m²

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

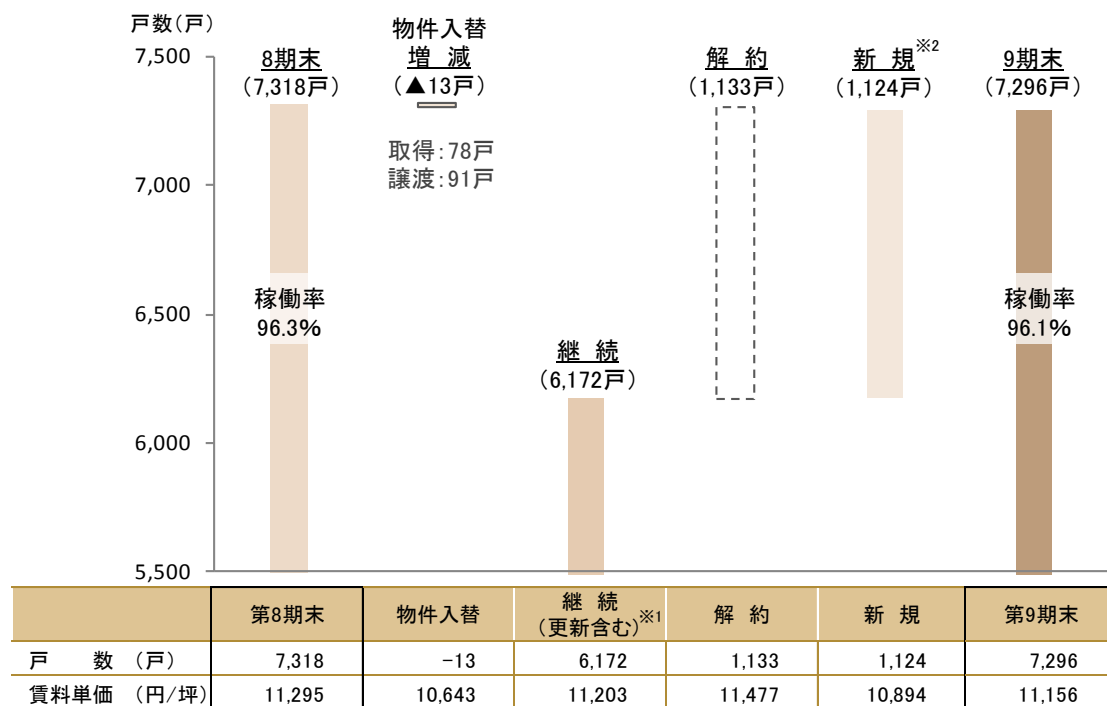


※ J-REIT保有賃貸住宅平均稼働率については、社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」をもとに野村不動産投信が作成。



高稼働率を維持（第8期末稼働率：96.3% → 第9期末稼働率：96.1%）

契約戸数と賃料単価の変動



* 物件入替に伴って取得した物件は専有部も賃貸しているため、賃料単価が低く算出されています。

● 稼働率 (96.3 % → 96.1 %)

東京圏、その他エリアとも高稼働率を維持

東京圏 [96.0 % → 95.7 %]

その他 [97.2 % → 97.5 %]

● 賃料単価 (11,295 円 → 11,156 円 ▲1.2 %)

対象	増減	備考
第8期末 保有物件	▲ 89 円	142 物件 (▲ 0.8 %)
第9期中 入替物件	▲ 50 円	取得 1 物件 譲渡 2 物件 (都内高額等) (▲ 0.4 %)
第9期末 保有物件	▲139 円	11,295 円 → 11,156 円 (▲ 1.2 %)

※1 更新内容

	第8期	第9期	増減
更新戸数	860 戸	1,448 戸	+588 戸
更新率※	85.3 %	80.0 %	▲ 5.3 pt
増 額	0.0 %	1.0 %	+ 1.0 pt
据 置	90.0 %	96.3 %	+ 6.3 pt
減 額	10.0 %	2.6 %	▲ 7.4 pt

※ 更新率 = 更新戸数 / 契約更新時期到来戸数

※2 新規契約内容

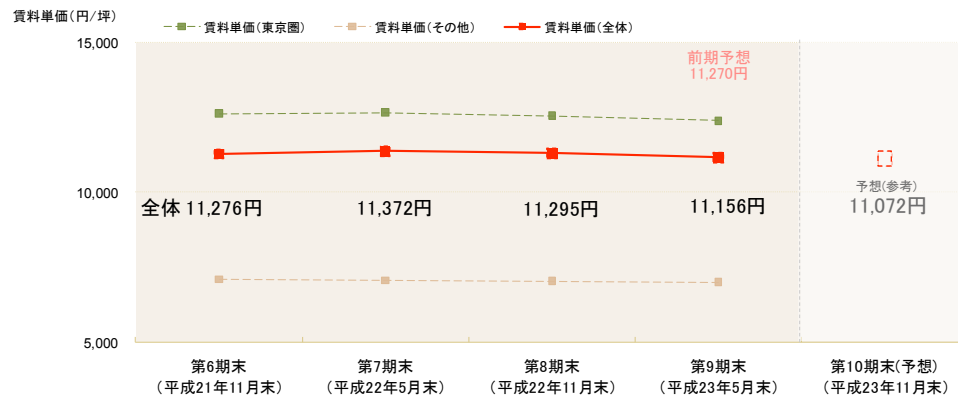
	第8期	第9期	増減
新規契約戸数	798 戸	1,124 戸	+ 326 戸
入 替 率※	10.5 %	14.8 %	+ 4.3 pt
増 額	11.0 %	18.6 %	+ 7.6 pt
据 置	9.4 %	10.6 %	+ 1.2 pt
減 額	79.6 %	70.8 %	▲ 8.8 pt

※ 入替率 = 新規契約戸数 / 総賃貸可能戸数
(通期稼働物件ベース)

収益の変動 ②

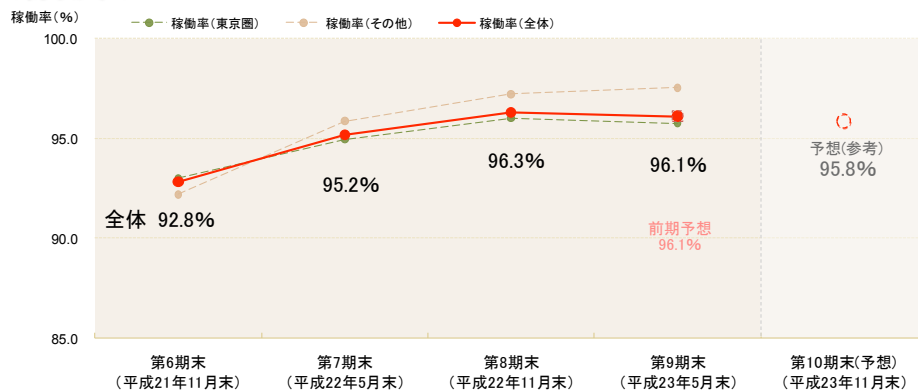
賃料単価と稼働率の推移（第6期末～第10期末(予想)）

<賃料単価>



		第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)	第8期末 (平成22年11月末)	第9期末 (平成23年5月末)	第10期末(予想) (平成23年11月末)
賃料単価	(全体)	11,276円	11,372円	11,295円	11,156円	11,072円
内訳	(東京圏)	12,626円	12,663円	12,551円	12,388円	—
	(その他)	7,090円	7,055円	7,026円	6,996円	—

<稼働率>



		第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)	第8期末 (平成22年11月末)	第9期末 (平成23年5月末)	第10期末(予想) (平成23年11月末)
稼働率	(全体)	92.8%	95.2%	96.3%	96.1%	95.8%
内訳	(東京圏)	93.0%	94.9%	96.0%	95.7%	—
	(その他)	92.2%	95.8%	97.2%	97.5%	—

		第6期末 (平成21年11月末)	第7期末 (平成22年5月末)	第8期末 (平成22年11月末)	第9期末 (平成23年5月末)	第10期末(予想) (平成23年11月末)
入替率	(全体)	8.4%	15.4%	10.5%	14.8%	8.4%

稼働率向上のための施策

テナント解約日

空室期間の短縮

新規テナントの契約

設備・仕様変更による物件競争力の向上



- ・床仕様変更(絨毯→フローリング)
- ・エアコン・壁紙の取替



US都立大学



募集住戸のモデルルーム利用

空室の有効利用



- ・モデルルームの活用による「生活感」の醸成
- ・モデルルーム以外の住戸への申込促進

ダウンタイムの短縮



PU千歳船橋(モデルルーム)

節電への取組み

- 省電力化 [白熱球 → LED電球]

- ・ 共用部照明をLEDに変更



LED電球

※ 消費電力：白熱球比 約1/5

PF早稲田



階段部分

エントランス



- その他

- ・ 共用部照明の間引き及び夜間一部消灯
- ・ 入居テナントへの節電協力告知
- ・ 設置自販機のディスプレイ消灯

第9期の主なリニューアル工事

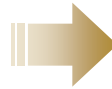
アーバンステージ烏山



- マーケット訴求力向上のための共用部リニューアル
 - ・照明変更による共有部のイメージアップ
 - ・同時にエントランスのリニューアルも実施

5月末稼働率
100.0 %

アーバンステージ浅草



- エントランスリニューアルによる物件競争力の向上
 - ・壁面デザイン、床仕様の変更によるグレード感の向上

5月末稼働率
94.7 %

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の設置継続)
- 建物管理費用の削減 (建物管理費用削減)
- その他費用削減 (各種委託業者の集約)



約13百万円の増益効果

財務の状況（第9期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債の残高 **74,606 百万円**

有利子負債の平均残存年数 **2.8 年**

加重平均金利 **1.61 %**

長期比率 **46.1 %**

固定比率 **74.8 %**

LTV水準 **53.1 %**

※有利子負債には、投資法人債を含みます。

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

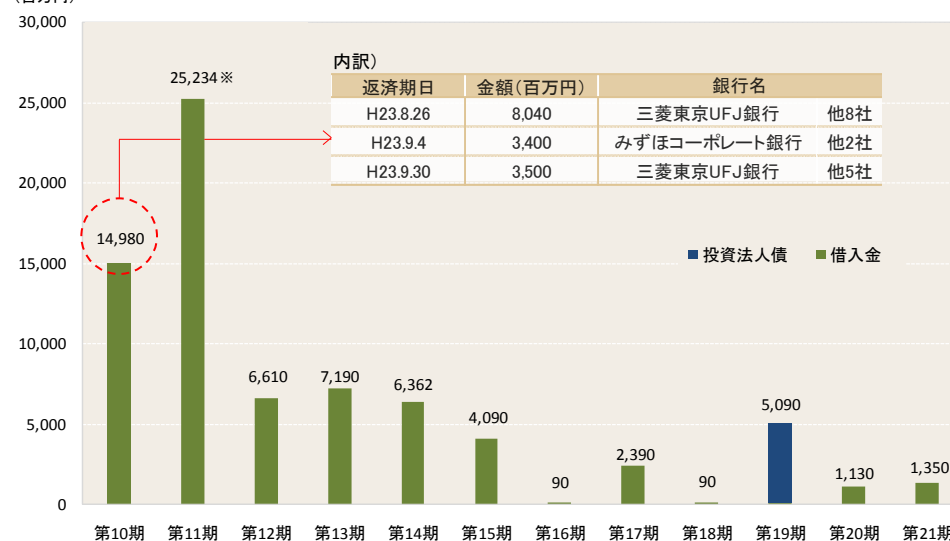
※「固定金利型」には、金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利型の借入金を含みます。

格付の状況

格付機関	格付け内容	備考
JCR	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 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	

返済期限の分散状況

(百万円)



※ 平成23年12月(14,144百万円)、平成24年2月(11,000百万円・約定弁済90百万円)

借入先金融機関の分散状況（16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	11,372	三菱UFJ信託銀行	11,372	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,372	住友信託銀行	4,920	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,920	野村信託銀行	3,500	千葉銀行	750

生保・損保(4社)		その他(3行)	
太陽生命保険	3,000	日本政策投資銀行	8,180
三井住友海上火災保険	2,100	あおぞら銀行	500
大同生命保険	1,100	信金中央金庫	1,720
第一生命保険	800		

第9期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第8期末継続鑑定評価額 (A)※ 120,904 百万円

第9期末継続鑑定評価額 (B) 121,042 百万円

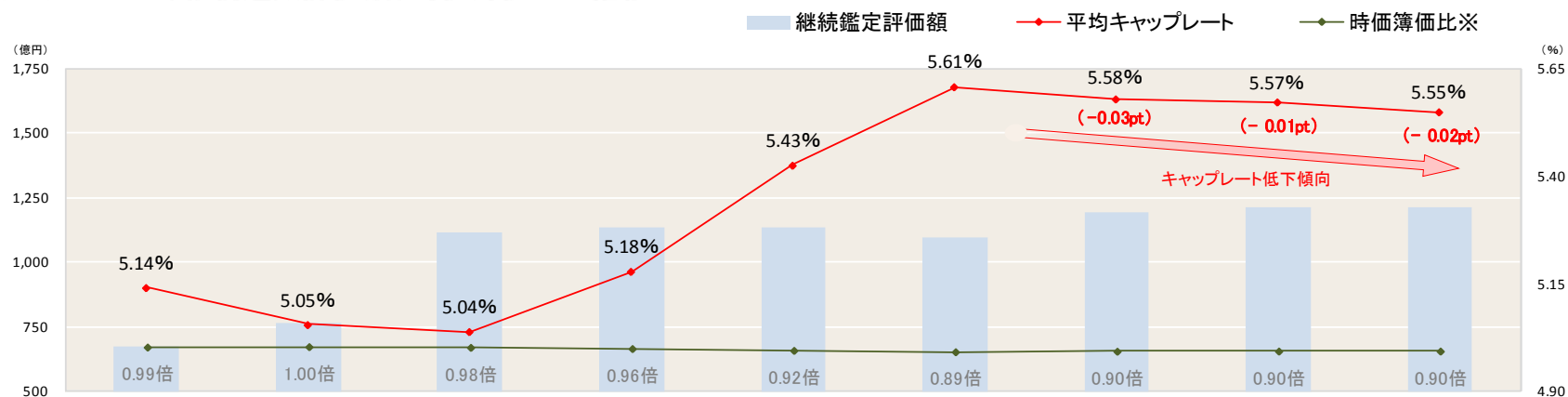
増加額 (B)-(A) + 138 百万円

※ 第8期末継続鑑定評価額には、第9期中に取得した1物件の取得時評価額を加え、譲渡した2物件の評価額を除いています。

鑑定評価の内訳

● 上昇	57 物件	(39.8 %)
● 維持	38 物件	(26.6 %)
● 下落	48 物件	(33.6 %)
合計	143 物件	(100.0 %)

※平均キャップレート、継続鑑定評価額、時価簿価比の推移

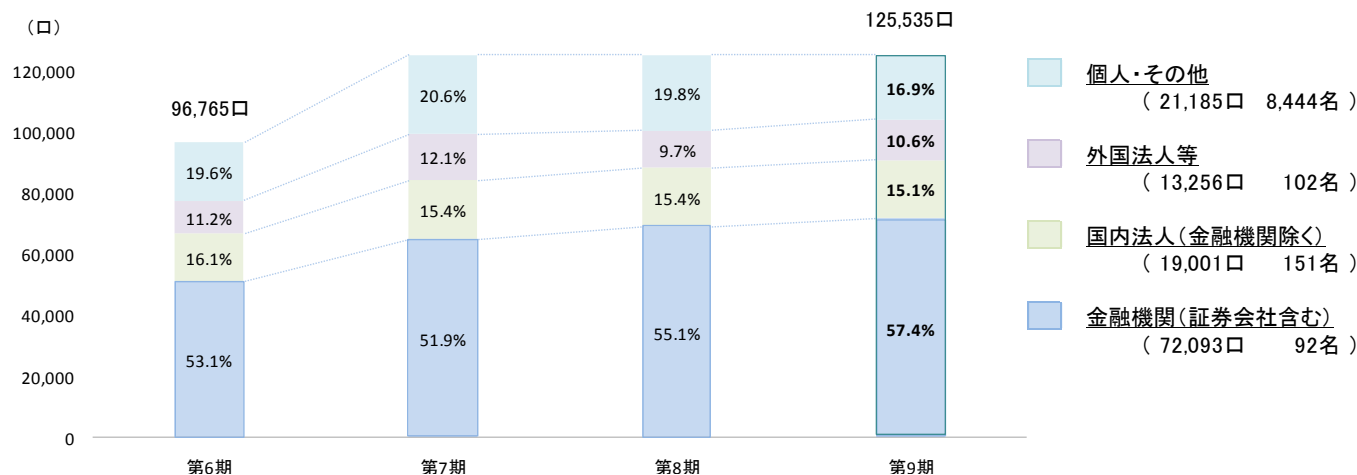


決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
平均キャップレート	5.14 %	5.05 %	5.04 %	5.18 %	5.43 %	5.61 %	5.58 %	5.57 %	5.55 %
継続鑑定評価額	675.7 億円	766.6 億円	1,114.7 億円	1,135.5 億円	1,135.7 億円	1,093.4 億円	1,194.7 億円	1,212.3 億円	1,210.4 億円
帳簿価額総額	683.2 億円	768.3 億円	1,135.1 億円	1,188.1 億円	1,240.9 億円	1,235.4 億円	1,332.7 億円	1,347.0 億円	1,335.6 億円
時価簿価比※	0.99 倍	1.00 倍	0.98 倍	0.96 倍	0.92 倍	0.89 倍	0.90 倍	0.90 倍	0.90 倍

※時価簿価比=継続鑑定評価額/帳簿価額総額

所有者別投資口数割合の推移

- 投資信託が増加
- 地域金融機関の投資再開



(金融機関内訳)								
合計	51,380口	53.1%	65,108口	51.9%	69,161口	55.1%	72,093口	57.4%
銀行	6,466口	6.7%	6,436口	5.1%	6,043口	4.8%	6,131口	4.9%
信託銀行	32,544口	33.6%	44,642口	35.6%	47,733口	38.0%	53,258口	42.4%
生命保険	1,309口	1.4%	3,311口	2.6%	3,505口	2.8%	3,435口	2.7%
損害保険	5,165口	5.3%	3,191口	2.5%	2,210口	1.8%	1,665口	1.3%
金融商品取引業者	337口	0.3%	1,087口	0.9%	3,233口	2.6%	2,127口	1.7%
その他	5,559口	5.7%	6,441口	5.1%	6,437口	5.1%	5,477口	4.4%

投資信託増加

主要投資主一覽（上位10位）

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	27,643	22.02
2	野村不動産株式会社	15,240	12.14
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,891	8.68
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,245	4.97
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,922	4.72

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
6	ノムラバンクルクセンプルグエスエー	3,383	2.69
7	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ	2,394	1.91
8	全国共済農業協同組合連合会	1,460	1.16
9	株式会社池田泉州銀行	1,161	0.92
10	みずほ信託銀行株式会社	1,072	0.85

合計

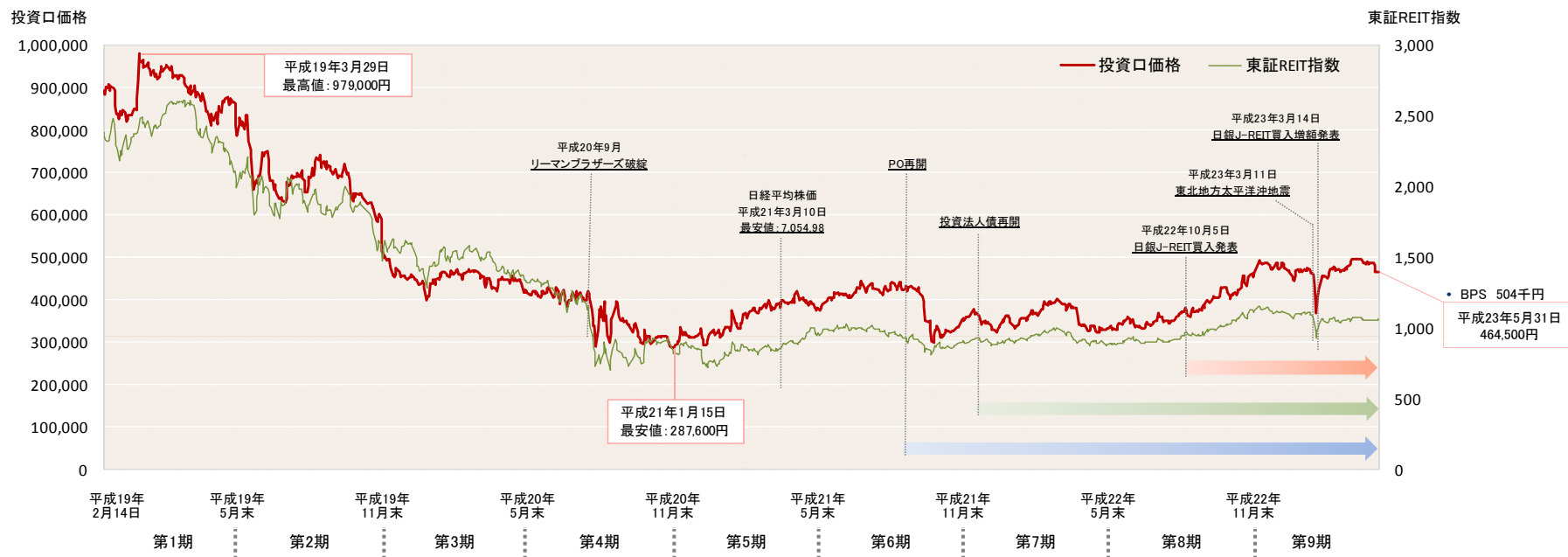
※保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

投資口価格と分配金の推移

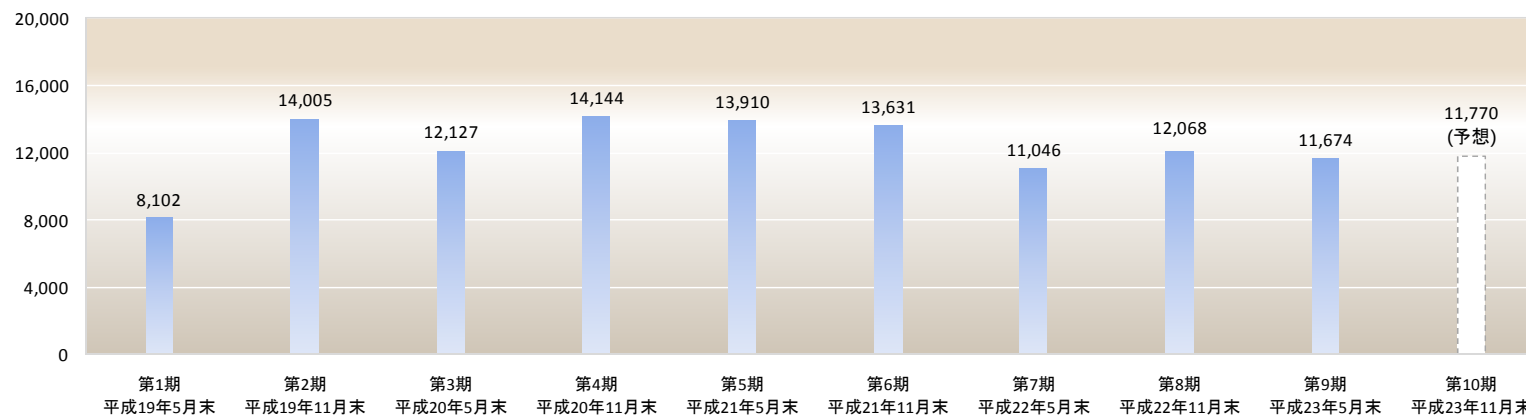


NOMURA
Residential Fund

投資口価格の推移



分配金の推移





NOMURA
Residential Fund

APPENDIX



各種財務指標の推移



NOMURA
Residential Fund

項目		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業収益	百万円	3,809	4,025	3,959	4,323	4,466	4,510
営業利益	百万円	1,890	1,949	1,926	2,037	2,150	2,177
当期純利益	百万円	1,368	1,345	1,319	1,386	1,514	1,465
総資産	百万円	124,705	130,433	128,433	138,755	140,614	140,534
有利子負債総額	百万円	67,236	72,996	70,976	73,046	74,676	74,606
純資産	百万円	55,138	55,115	55,088	63,186	63,314	63,265
総資産経常利益率 (ROA)	%	2.2	2.1	2.0	2.0	2.2	2.2
純資産当期純利益率 (ROE)	%	5.0	4.9	4.8	4.4	4.8	4.6
期末自己資本比率	%	44.2	42.3	42.9	45.5	45.0	45.0
LTV	%	53.9	56.0	55.3	52.6	53.1	53.1
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.8	3.4	3.3	3.4	3.5	3.4
加重平均金利	%	1.55	1.57	1.61	1.61	1.62	1.61
長期借入金残存年数	年	3.5	2.8	2.8	2.4	2.1	2.8
賃貸NOI	百万円	3,039	3,138	3,125	3,300	3,459	3,452
NOI利回り (取得価格ベース)	%	5.24	5.17	5.15	5.02	5.19	5.20
FFO	百万円	2,064	2,089	2,055	2,174	2,305	2,251
物件数	物件	134	139	139	143	144	143
取得価格合計	百万円	115,939	121,482	121,482	131,462	133,416	132,890
貸借対照表計上額	百万円	118,818	124,095	123,545	133,272	134,701	133,564
鑑定価格合計	百万円	113,555	113,576	109,349	119,471	121,231	121,042
1口当たりNAV	千円	515	460	422	393	397	404

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

有利子負債の状況（第9期末時点）



NOMURA
Residential Fund

	借入先	借入残高 (百万円)	金利種別	利率	借入日	返済期限	残存期間	摘要
	8金融機関	7,990	変動	1.30000% (H23.3.1からH23.8.26までの利率)	平成22年2月26日	平成23年8月26日	0.2年	無担保 無保証
	3金融機関	3,400	固定	1.51625%	平成20年9月4日	平成23年9月4日	0.3年	
	6金融機関	3,500	固定化（注1）	1.84464%	平成19年5月31日	平成23年9月30日	0.3年	
	2金融機関	5,048	固定化（注1）	1.43250%	平成20年12月26日	平成23年12月26日	0.6年	
	2金融機関	9,096	変動	1.23000% (H23.3.1からH23.8.26までの利率)	平成22年6月28日	平成23年12月26日	0.6年	
	7金融機関	11,000	固定化（注1）	1.79300%	平成19年2月27日	平成24年2月27日	0.7年	
	1金融機関	80	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	—	
	1金融機関	100	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	—	
短期借入金 合計	10金融機関	40,214	—	—	—	—	—	—
	2金融機関	2,200	固定	1.81375%	平成19年4月27日	平成24年8月27日	1.2年	無担保 無保証
	5金融機関	2,600	固定化（注1）	1.49300%	平成21年8月27日	平成24年8月27日	1.2年	
	1金融機関	1,720	変動	1.26000% (H23.3.1からH23.8.29までの利率)	平成22年9月7日	平成24年8月27日	1.2年	
	4金融機関	1,600	固定化（注1）	1.51625%	平成21年12月3日	平成24年12月3日	1.5年	
	3金融機関	5,500	固定	1.83625%	平成20年5月23日	平成25年5月23日	2.0年	
	3金融機関	5,472	固定化（注1）	1.74250%	平成20年9月29日	平成25年9月29日	2.3年	
	1金融機関	800	固定	1.99875%	平成19年9月27日	平成25年9月30日	2.3年	
	2金融機関	2,000	固定化（注1）	2.14360%	平成19年2月27日	平成26年2月27日	2.7年	
	1金融機関	2,000	固定	2.13625%	平成19年2月27日	平成26年2月27日	2.7年	
	1金融機関	1,000	固定化（注1）	1.79200%	平成22年2月26日	平成27年2月26日	3.7年	
	1金融機関	1,300	固定	2.23500%	平成19年5月15日	平成27年2月27日	3.7年	
	1金融機関	1,400	固定	2.10000%	平成21年8月27日	（注2）	—	
	1金融機関	1,800	固定	2.03000%	平成22年2月26日	（注3）	—	
長期借入金 合計	13金融機関	29,392	—	—	—	—	—	—
借入金 合計	16金融機関	69,606	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000	—	1.21000%	平成23年2月25日	平成28年2月25日	4.7年	無担保 無保証
合計	—	74,606	—	—	—	—	—	—

（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） 平成22年2月27日を初回として、以降6カ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28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） 平成22年8月26日を初回として、以降6カ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29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。

ポートフォリオの状況（第9期【平成23年5月期】末時点）

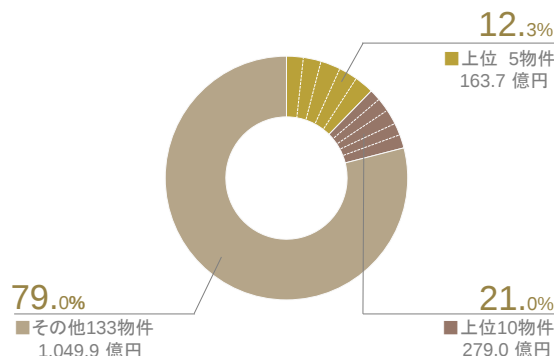


NOMURA
Residential Fund

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

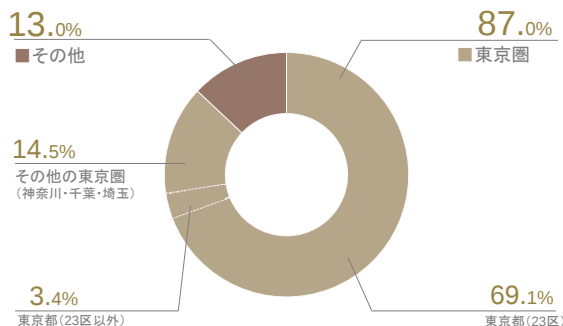
⇒上位10物件 **21.0%**



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

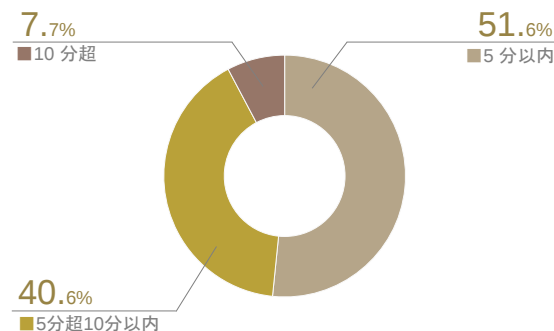
⇒東京圏 **87.0%**



最寄駅からの徒歩分数

最寄駅までのアクセスを
重視した物件選定

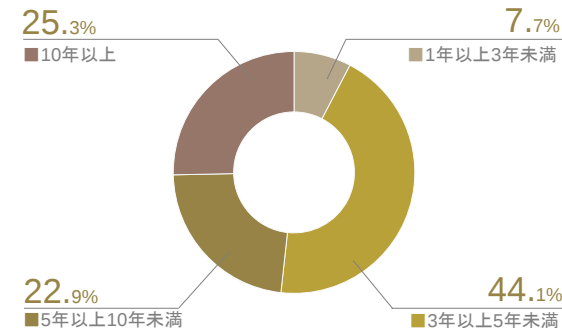
⇒10分以内 **92.3%**



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

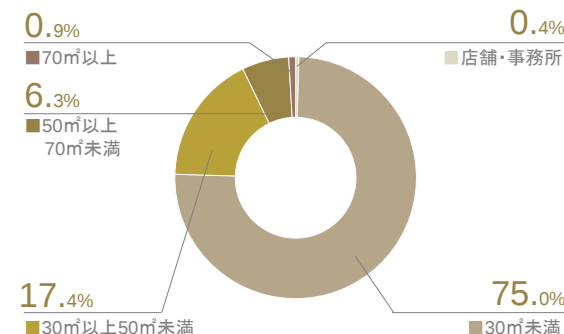
⇒平均築年数 **8.5年**



1住戸当たりの面積

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

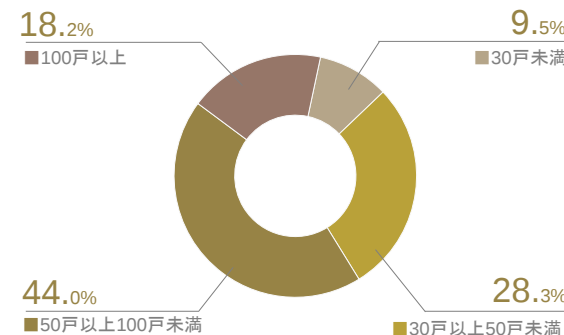
⇒50㎡未満 **92.4%**



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 **53戸**



※ 上記グラフについて、平成23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（保有143 物件）



NOMURA
Residential Fund



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9期末 稼働率(%)
1	プライムフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.6	2,950.11	106	97.8
2	プライムフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.8	1,151.34	44	89.8
3	プライムフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.7	958.98	31	100.0
4	プライムフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.6	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	0.6	934.39	41	95.4
6	プライムフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.7	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	1.7	3,055.21	110	97.5
8	プライムフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.2	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	0.8	1,450.91	60	95.4
10	プライムフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.8	1,102.20	41	94.3
11	プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.0	1,277.82	48	88.5
12	プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.9	1,541.64	67	97.2
13	プライムフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	2.2	4,051.72	169	97.5
14	プライムフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.5	752.09	35	91.6
15	プライムフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.7	1,209.56	55	100.0
16	プライムフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.5	830.55	35	97.4
17	プライムフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.9	1,191.08	55	100.0
18	プライムフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.5	2,685.39	79	91.4
19	プライムフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.8	3,118.12	113	92.9
20	プライムフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	2.1	4,872.17	200	100.0
21	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.7	1,062.05	25	100.0
22	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.7	1,107.36	48	94.0
23	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	94.2
24	プ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	96.2
25	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.5	793.87	32	90.3
26	プ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	98.9
27	プ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	96.7
28	プ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	93.9
29	プ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	96.7
30	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	94.9
31	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	96.0
32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.7	2,955.74	99	98.2
33	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.7	1,069.82	42	100.0
34	プ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	93.9
35	プ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	90.3
36	プ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9期末 稼働率(%)
37	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	100.0
38	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
39	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
40	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	92.8
41	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	94.0
42	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
43	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	90.1
44	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.5	961.25	46	97.9
45	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	95.0
46	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
47	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.4	834.90	46	95.7
48	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	97.4
49	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	100.0
50	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.3	543.09	24	96.1
51	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.6	944.99	46	97.9
52	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	98.3
53	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.5	1,117.34	52	100.0
54	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.4	813.52	40	97.5
55	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	93.5
56	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
57	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
58	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.5	905.81	45	100.0
59	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	98.5
60	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
61	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.6	1,264.84	60	98.3
62	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
63	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
64	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	94.6
65	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	95.0
66	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.6	2,477.11	98	95.1
67	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	0.7	1,222.13	40	97.9
68	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
69	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
70	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	87.4
71	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	94.4
72	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	93.1

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9期末 稼働率(%)
73	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	90.4
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.5	662.58	27	88.9
75	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	95.3
76	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	96.9
77	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	95.6
78	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	100.0
79	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	100.0
80	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	93.7
81	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	100.0
82	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	84.1
83	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	96.9
84	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
85	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	100.0
86	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.9	1,773.05	54	81.9
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	93.3
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	96.4
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	92.5
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	75.8
91	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.4	801.30	51	84.2
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	94.5
93	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	100.0
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	92.8
95	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	940,000	0.7	2,324.99	78	100.0
96	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	94.2
97	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	93.3
98	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	940,000	0.7	1,742.64	68	96.4
99	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.3	876.70	22	94.7
100	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.2	455.19	26	96.4
101	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	93.3
102	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	99.0
103	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	96.8
104	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
105	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	98.4
106	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	96.6
107	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	97.6
108	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	92.6

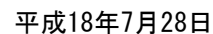
ポートフォリオ物件一覧



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9期末 稼働率(%)
109	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	97.6
110	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
111	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	100.0
112	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
113	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	95.7
114	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	100.0
115	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
116	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	80.8
東京圏 小計			115,599,000	87.0	165,989.69	6,188	95.7
117	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.5	1,861.56	60	100.0
118	プラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	0.5	1,967.54	64	100.0
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	94.5
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	91.3
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	96.5
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	98.4
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	100.0
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	92.9
127	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
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	97.3
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	95.8
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	100.0
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	0.5	1,571.04	46	92.3
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	96.6
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	96.2
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	98.0
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	100.0
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	97.7
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	100.0
139	ベネフィス博多グランズウィート	福岡市博多区	830,000	0.6	2,176.23	67	100.0
140	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	94.5
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	94.0
142	ベネフィス博多東グランズウィート	福岡市博多区	693,000	0.5	1,854.13	65	91.9
143	ベネフィス千早グランズウィート	福岡市東区	545,000	0.4	1,740.70	48	98.0
その他 小計			17,291,696	13.0	48,226.21	1,408	97.5
合 計			132,890,696	100.0	214,215.90	7,596	96.1

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

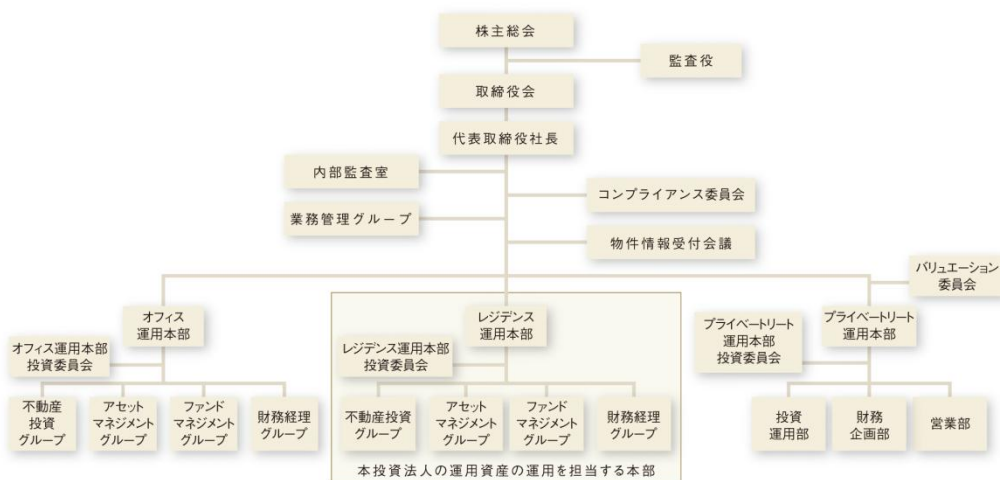
平成18年8月24日

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

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

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

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（※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（※3）

平成22年2月25日

金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（※4）

平成23年3月31日

金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（※5）

平成23年7月7日

合併契約締結（野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社、野村不動産投資顧問株式会社）

平成23年10月1日

合併効力発生予定、商号変更予定（野村不動産投資顧問株式会社）

（※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。

（※4）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。

（※5）投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。



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。