



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

第 13 期
(2013年5月期)

決算説明会資料



2013年7月17日

NOMURA RESIDENTIAL FUND
3240



目次

1. 第13期(2013年5月期)の概況

■ 第13期(2013年5月期)の決算概要	2
■ 第13期(2013年5月期)の活動実績	3

2. 投資運用戦略

■ 賃貸住宅マーケット	5
■ ポートフォリオ稼働率の推移	6
■ 賃料単価の変動	7
■ 物件競争力向上のための施策	8
■ 不動産投資マーケット	9
■ 多様なソーシング・ルートを活用	10
■ 物件入替戦略	11
■ 資産規模の推移	12
■ 財務の状況(第13期末時点)	13
■ 今後の運用戦略	14
■ 投資口価格と分配金の推移	15

APPENDIX

3. 第13期(2013年5月期)決算の詳細

■ 損益計算書	18
■ 貸借対照表	19
■ 第14期(2013年11月期)業績予想	20
■ 投資主の状況(第13期末時点)	21

4. 本投資法人の特長

■ NRFの特長	23
■ 「基幹セグメント」への重点投資	24
■ ポートフォリオの状況(2013年5月末時点)	25
■ 第13期末継続鑑定評価額の状況	26
■ 収益の変動	27
■ ポートフォリオマップ(保有152物件)	28
■ ポートフォリオ物件一覧(2013年5月末時点)	29～33
■ 各種財務指標の推移	34
■ 有利子負債の状況(第13期末時点)	35
■ 投資法人の概要	36
■ 運用会社の概要	37

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND

July 17, 2013



第 13 期（ 2013 年 5 月期 ） の 概 況

第13期（2013年5月期）の決算概要

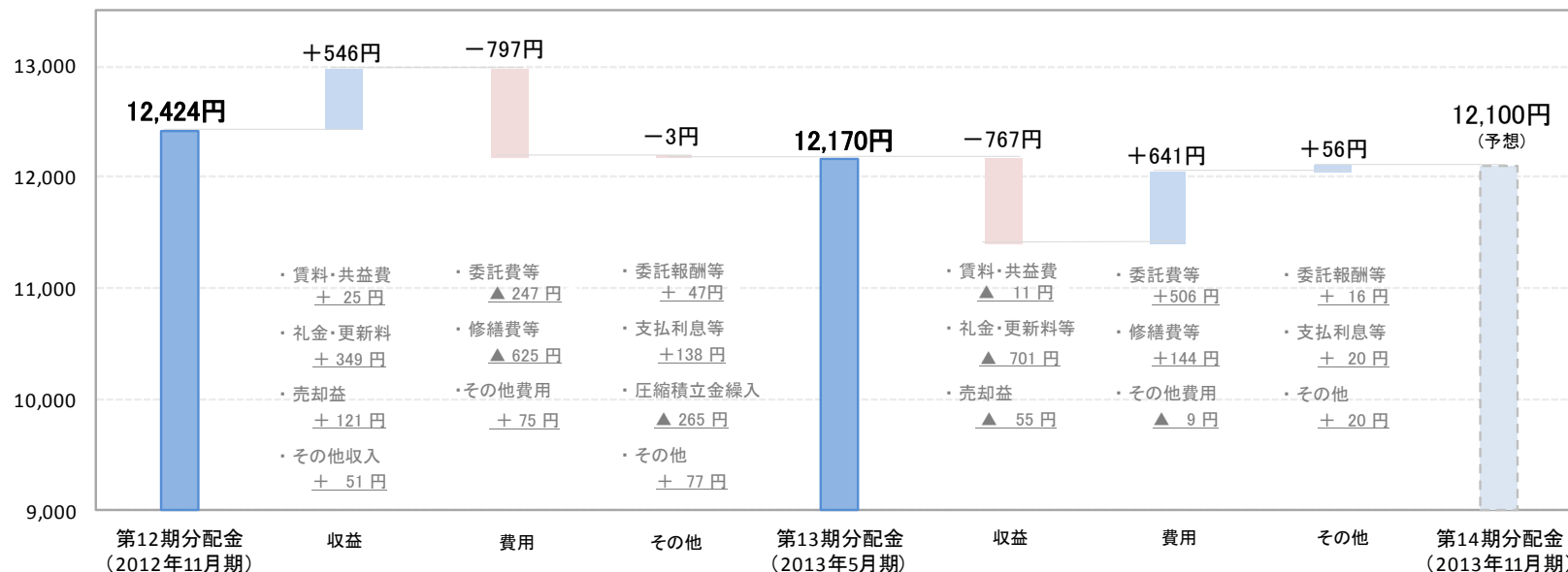
当期の業績

	第12期 (2012年11月期)	第13期 (2013年5月期)	増減 (第12期比)	第14期予想 (2013年11月期)	増減 (第13期比)
営業収益	5,174 百万円	5,257 百万円	+ 1.6 %	(予想) 5,141 百万円	▲ 2.2 %
営業利益	2,452 百万円	2,433 百万円	▲ 0.8 %	(予想) 2,379 百万円	▲ 2.2 %
当期純利益	1,875 百万円	1,876 百万円	+ 0.1 %	(予想) 1,826 百万円	▲ 2.7 %
1口当たり分配金	12,424 円	12,170 円	▲ 2.0 %	(予想) 12,100 円	▲ 0.6 %

(1月発表予想 12,100円/口)

分配金の推移

(円/口)



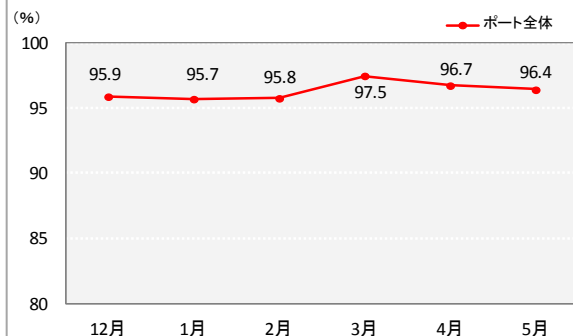
第13期（2013年5月期）の活動実績

運 営

● 高稼働率の維持

[期末稼働率]

第12期末：96.2% → 第13期末：96.4%



- PM会社の一部を野村リビングサポートに変更
- 大型住戸の分割工事による収益増加

[期中平均稼働率]

(第12期平均) (第13期平均)

ポート全体	95.8%	→	96.3%	(+0.5pt)
東京圏	94.9%	→	96.0%	(+1.1pt)
その他	97.7%	→	97.0%	(▲0.7pt)

投 資

● 物件入替を継続的に実施

取 得



アーバンステージ目白 (東京都新宿区)

- 取得価格：1,260 百万円
- ・NOI 利回り：5.5% ※1
- ・築年数：8.0 年 ※2

売 却



アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)

- 譲渡価格：564 百万円
- ・NOI 利回り：5.5% ※1
- ・築年数：26.0 年 ※2



アーバンステージ南行徳 I (千葉県市川市)

- 譲渡価格：365 百万円
- ・NOI 利回り：3.0% ※1
- ・築年数：20.8 年 ※2

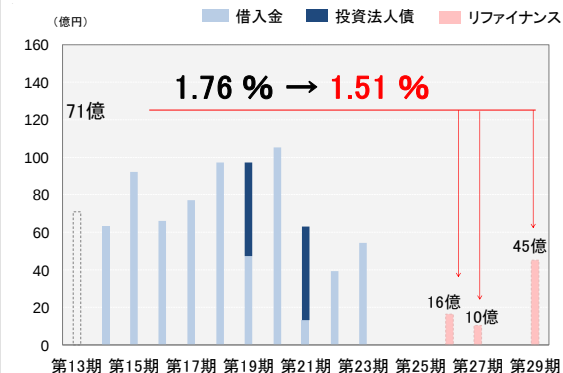
- ポートフォリオの質の改善

[第13期末ポートフォリオ(全152物件)]

資産規模	:	1,509.6 億円
ポートNOI 利回り	:	5.4%
築年数	:	9.9 年

財 務

● 約71億円のリファイナンス実施



- 金利コストの削減
- 返済期限の分散
- 長期固定化の推進

(第12期) (第13期)

加重平均金利	1.27%	→	1.24%	(▲0.03pt)
LTV	53.0%	→	53.0%	(±0.0pt)

高稼働率の維持

+

物件入替

+

リファイナンス

安定分配の継続

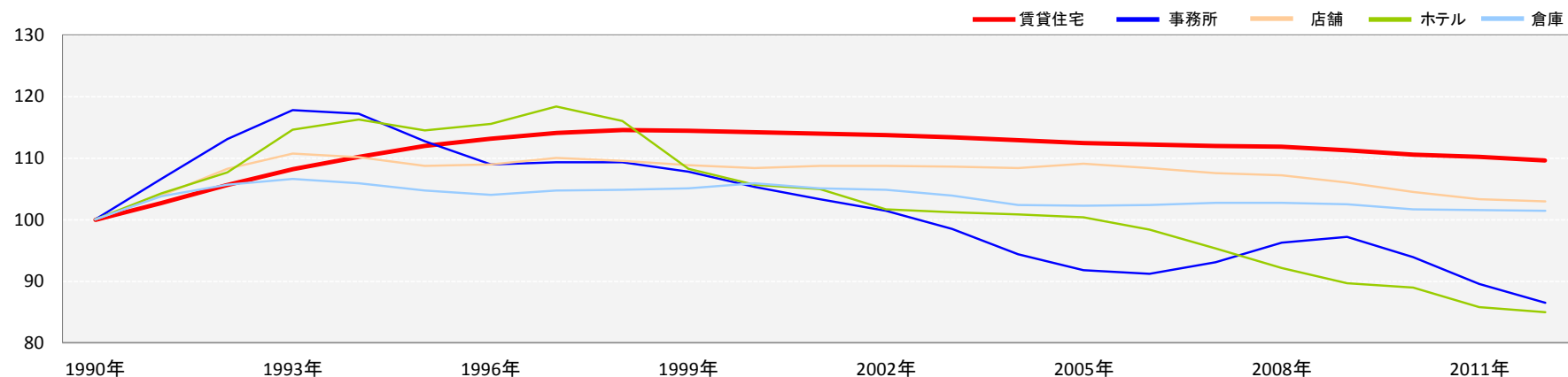
※1 NOI利回りは、取得実績において、各取得資産の取得時点における不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を各取得資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。譲渡実績においては、各資産を譲渡した期における、賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の合計額を、本投資法人における各資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。 ※2 築年数は、各物件の取得・譲渡日時点における値を記載しています。



投資運用戦略

賃貸住宅マーケット

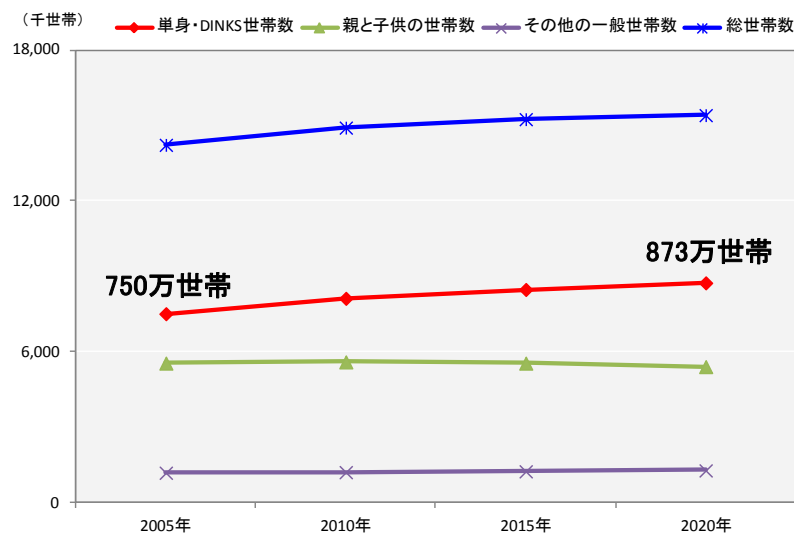
用途別の賃料指数の推移 [全国]



(出所)総務省「消費者物価指数年報(1990年～2012年)」、日本銀行「企業向けサービス価格指数(1990年～2012年)」をもとに野村不動産投資顧問株式会社が作成。
※折線グラフは1990年を100として指数化。

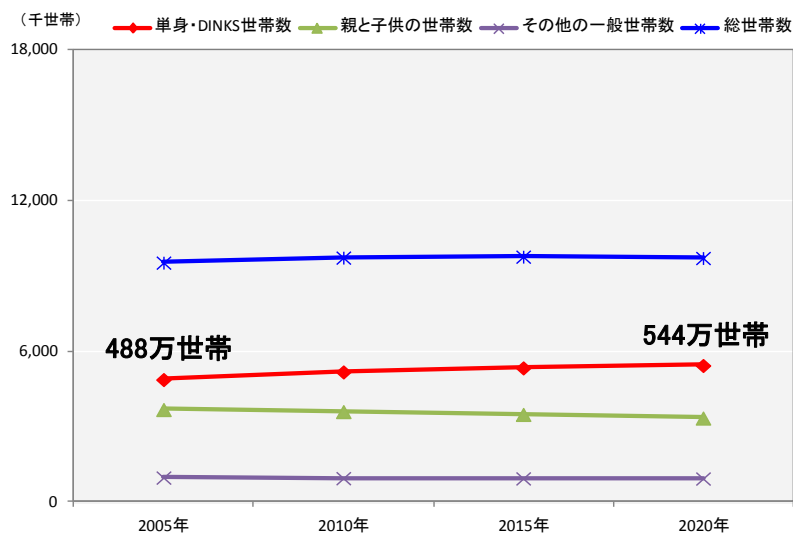
世帯数の将来推計 →少人数世帯については、継続的需要が見込まれる。

● 東京エリア (東京・神奈・千葉・埼玉)

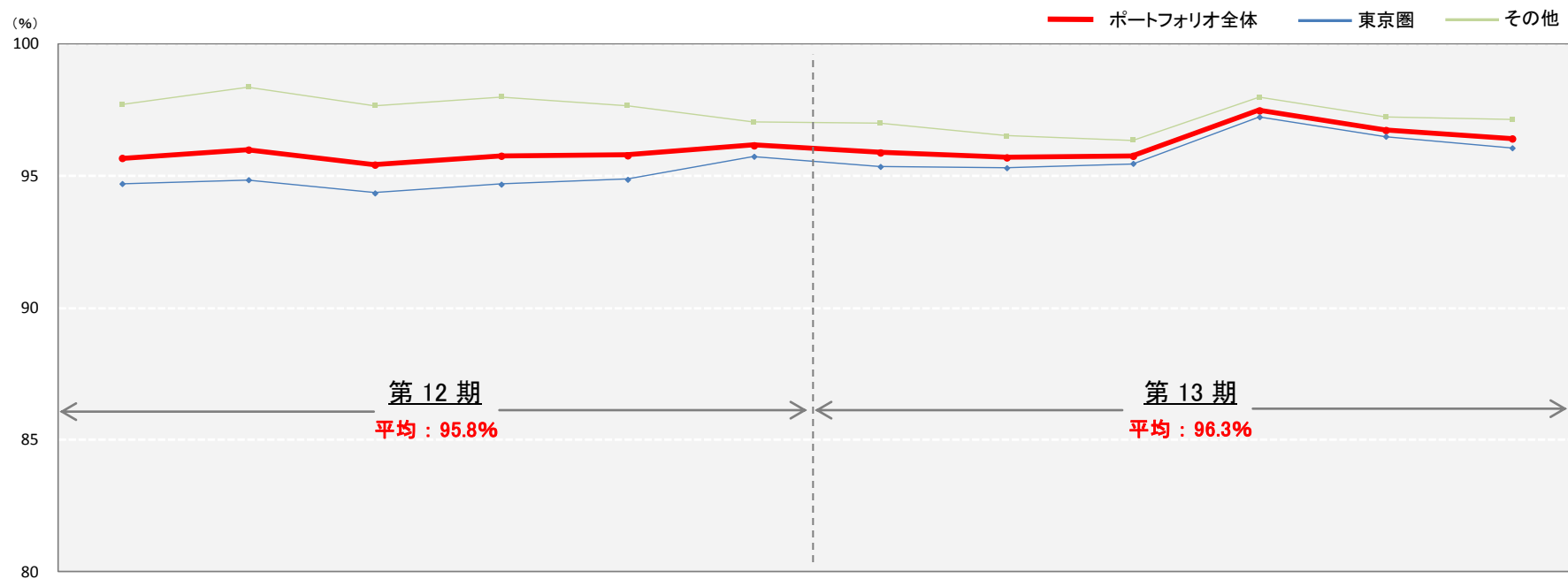


(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成21年12月時点推計)を基に野村不動産投資顧問株式会社が作成。

● その他エリア (北海道・宮城・愛知・大阪・福岡)



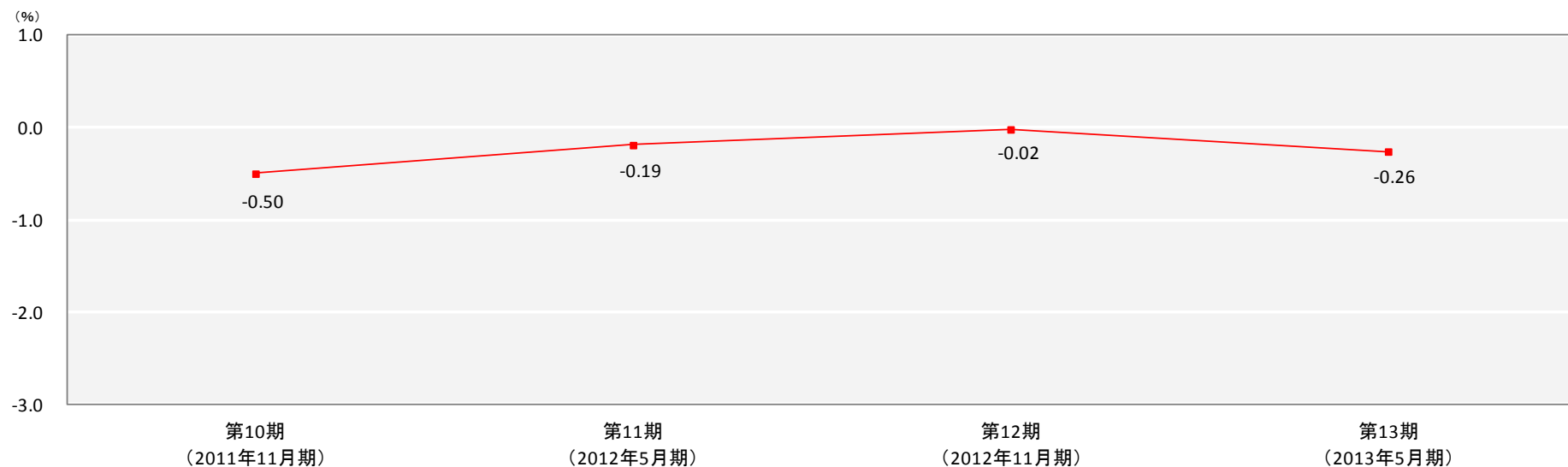
ポートフォリオ稼働率の推移



エリア	2012年 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2013年 1月	2月	3月	4月	5月
ポート全体	95.7%	96.0%	95.4%	95.8%	95.8%	96.2%	95.9%	95.7%	95.8%	97.5%	96.7%	96.4%
東京圏	94.7%	94.9%	94.4%	94.7%	94.9%	95.7%	95.4%	95.3%	95.5%	97.2%	96.5%	96.1%
その他	97.7%	98.4%	97.7%	98.0%	97.7%	97.0%	97.0%	96.5%	96.4%	98.0%	97.2%	97.2%
賃貸可能面積	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,521坪	79,522坪	79,221坪	79,014坪	79,014坪	79,545坪

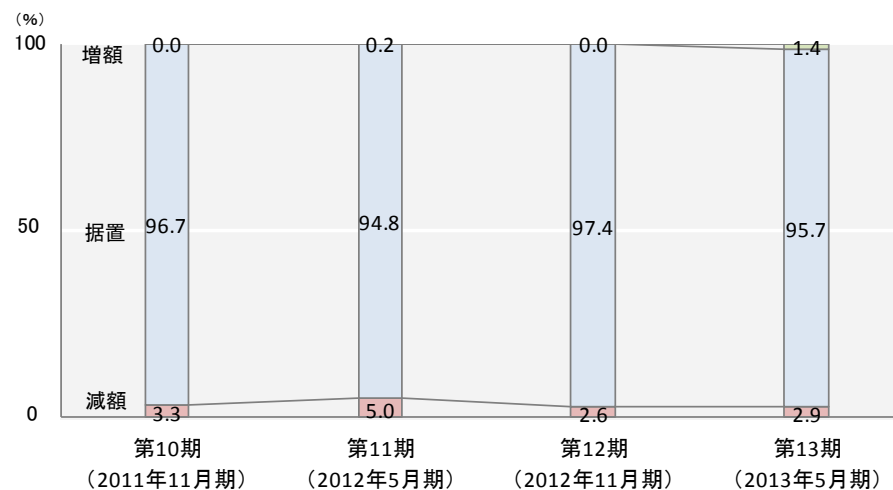
賃料単価の変動

● 賃料単価変化率

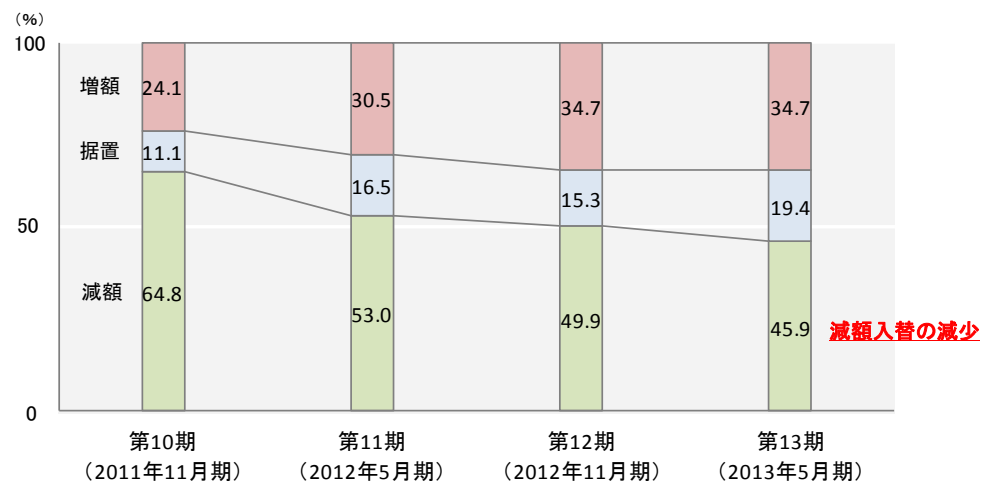


※前期末保有物件ベースでの賃料単価の変化率を記載しています。

● 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施策

テナントニーズを捉えたりニューアル工事の実施



アーバンステージ駒込

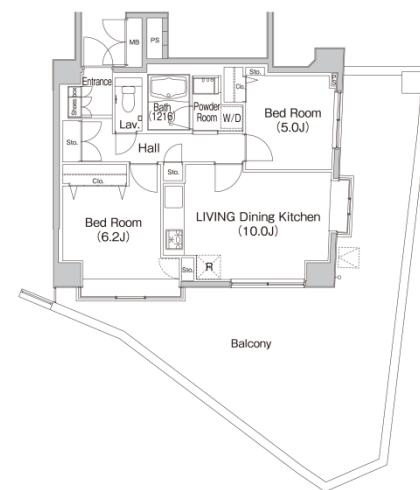
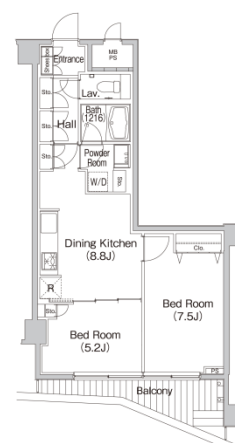
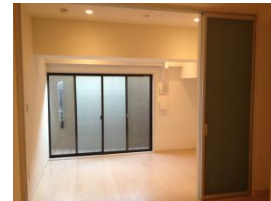
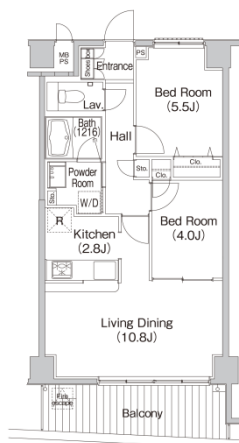
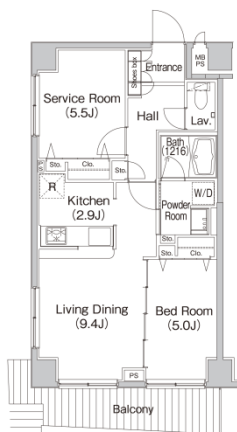
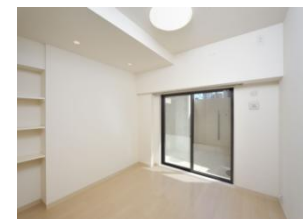
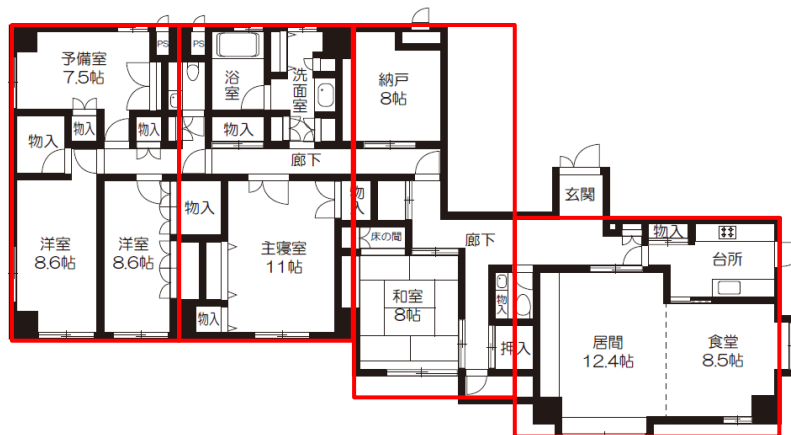
分割前
月額賃料

40.0万円

分割後
月額賃料(4住戸合計)

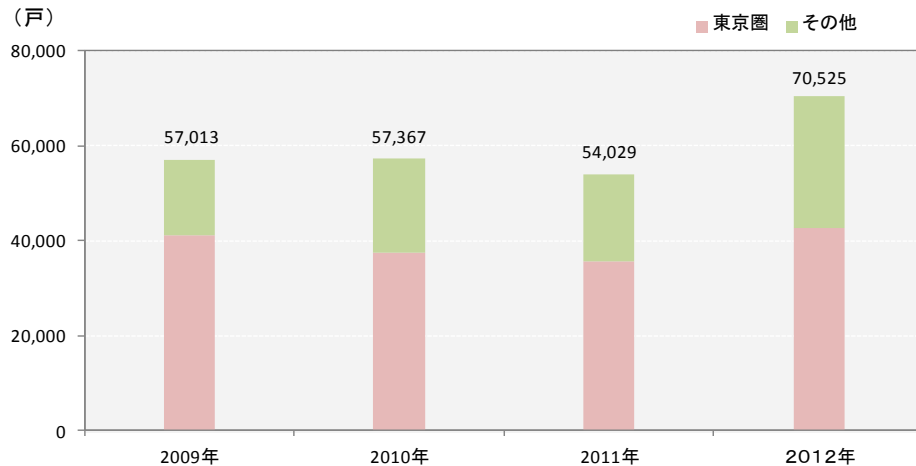
60.3万円 (+50.8%上昇)

※上記月額賃料には共益費を含みます。



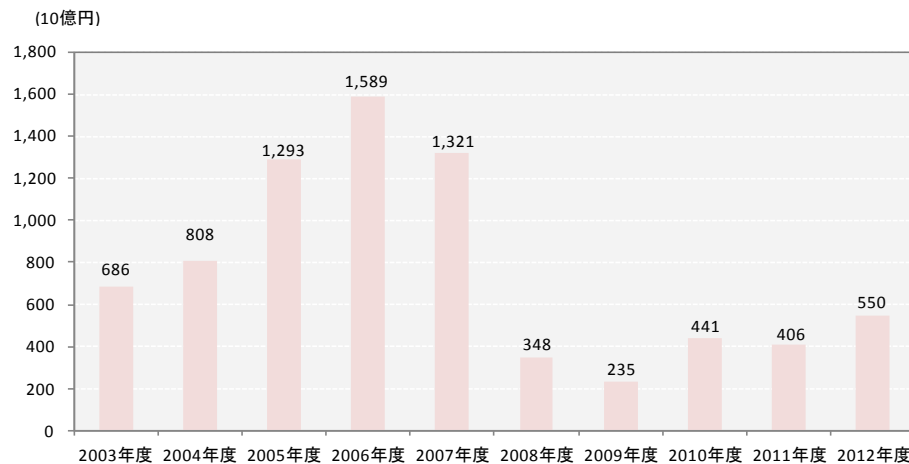
不動産投資マーケット

新築物件の供給(住宅着工戸数)



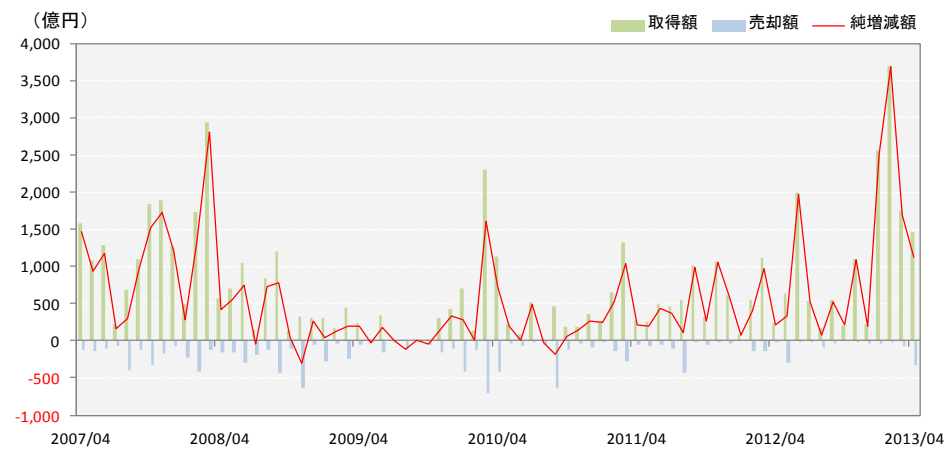
(出所)国土交通省「住宅着工統計」を基に野村不動産投資顧問株式会社が作成。上記は、各年の1月から12月までの住宅着工統計における鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の共同住宅に分類されている「貸家」である住宅の着工戸数を合計しています。

既存物件の供給(私募ファンドの取得額推移)



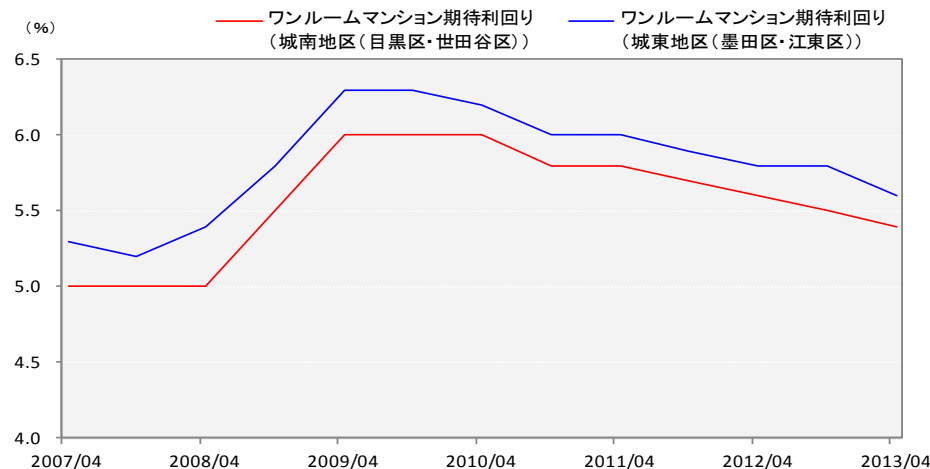
(出所)国土交通省「平成24年度不動産証券化の実態調査」

J-REITによる不動産取得額・売却額推移



(出所)一般社団法人投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」及び各上場J-REIT公表資料を基に野村不動産投資顧問株式会社が作成。

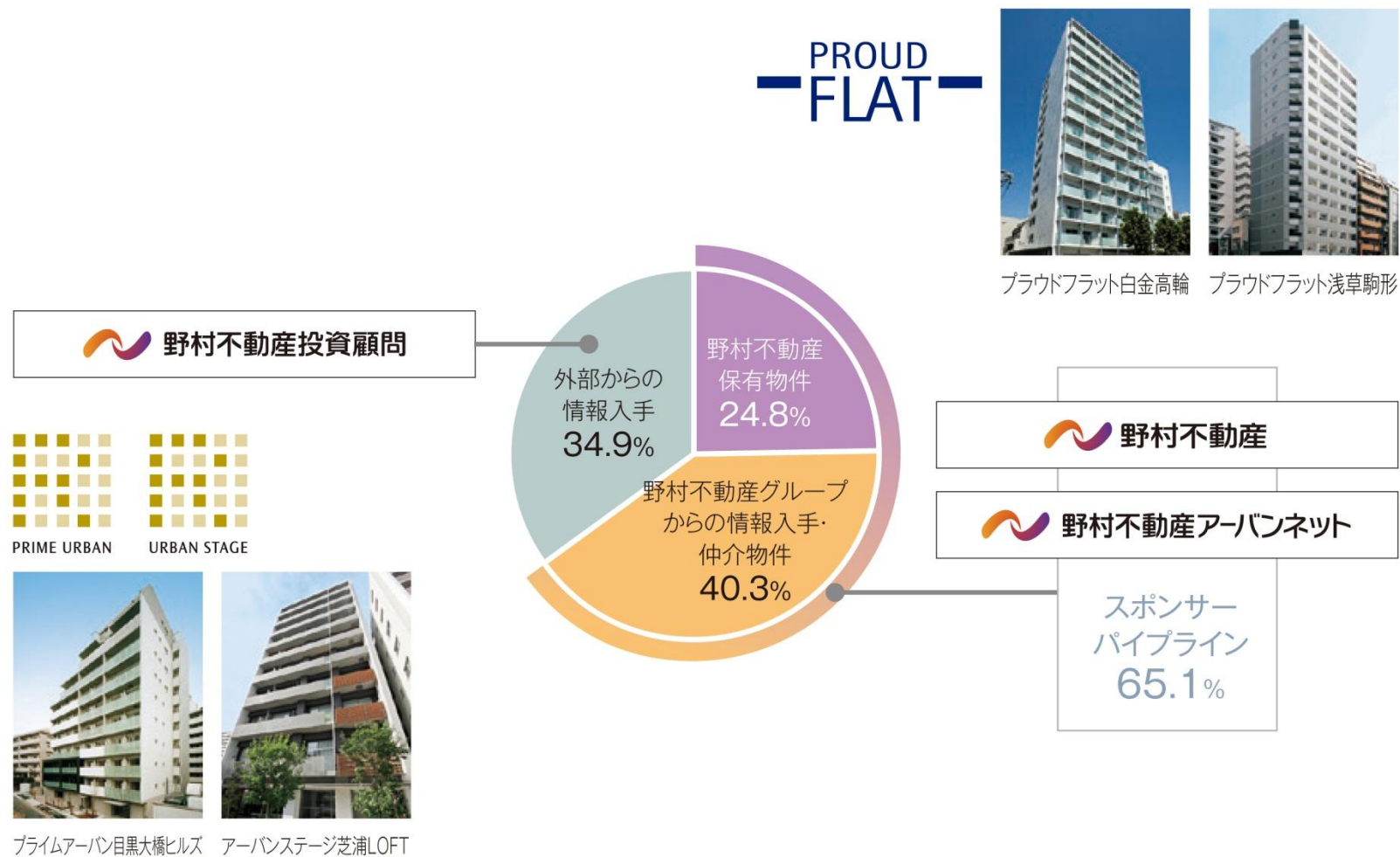
期待利回りの推移



(出所)一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

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



物件入替戦略

マーケット：優良な物件情報の取得

×

NRF：一部物件における相対的競争力の低下

物件入替の推進

取得

- ・高収益力
- ・築浅

- ・収益性低下
- ・築年数経過

売却

<実績>

物件数	7	物件
物件価格	71.7	億円
平均NOI利回り	6.2	% ※1
平均築年数	4.7	年 ※2



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



NOMURA
Residential Fund

第13期末ポートフォリオ

物件数	152	物件
物件価格	1,509.6	億円
ポートNOI利回り	5.4	%
平均築年数	9.9	年

<実績>

物件数	6	物件
物件価格	27.6	億円
平均NOI利回り	4.7	% ※3
平均築年数	17.8	年 ※4



※3 売却した期のNOIを取得価格で加重平均した値を記載しています。
 ※4 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・収益力の向上

資産規模の推移

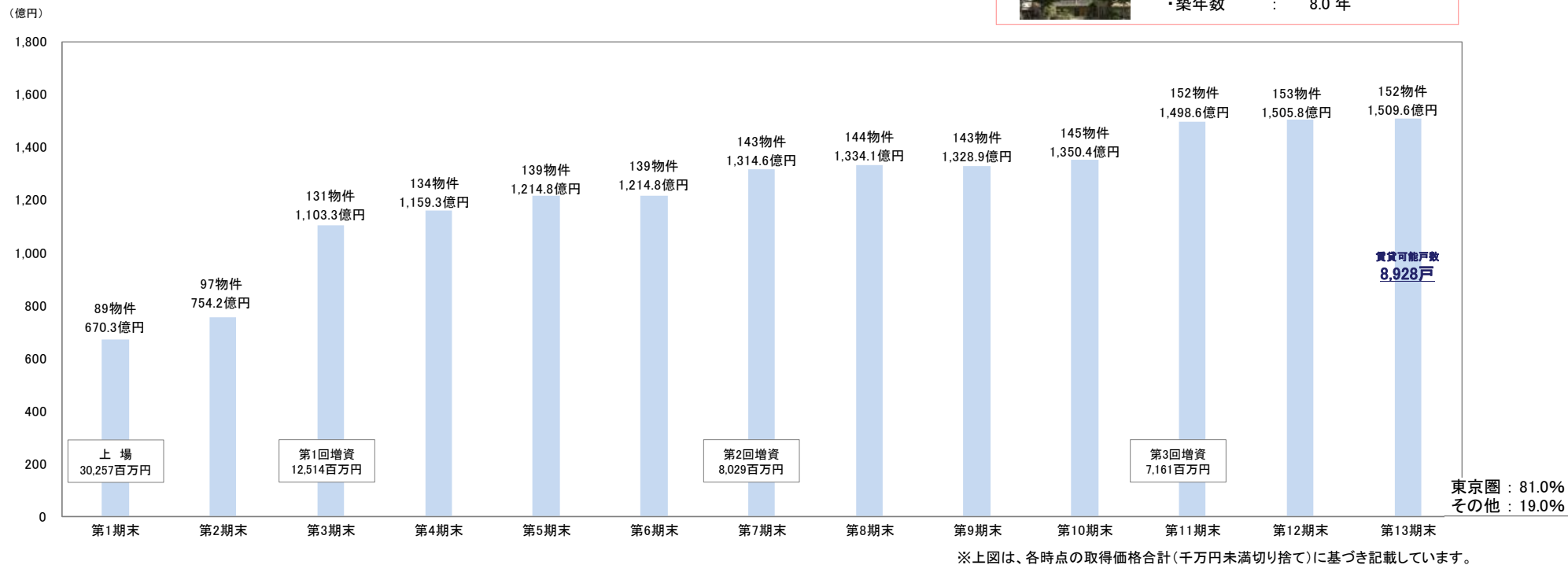
ポートフォリオの着実な成長

物件取得(第13期)



取得：アーバンステージ目白

- ・取得価格：1,260 百万円
- ・鑑定評価額：1,310 百万円
- ・NOI利回り：5.5 %
- ・築年数：8.0 年



ポートフォリオの概要 (第13期 [2013年5月期] 末時点)

取得価格	150,966 百万円	1住戸当たりの平均賃料	約 94 千円
賃貸可能戸数	8,928 戸	1住戸当たりの平均賃貸可能面積	約 29 m ²

財務の状況（第13期末時点）

有利子負債の状況

有利子負債の残高	83,002 百万円
有利子負債の平均残存年数	2.7 年
加重平均金利	1.24 %
長期比率	81.1 %
固定比率	89.9 %
LTV水準	53.0 %

※有利子負債には、投資法人債を含みます。

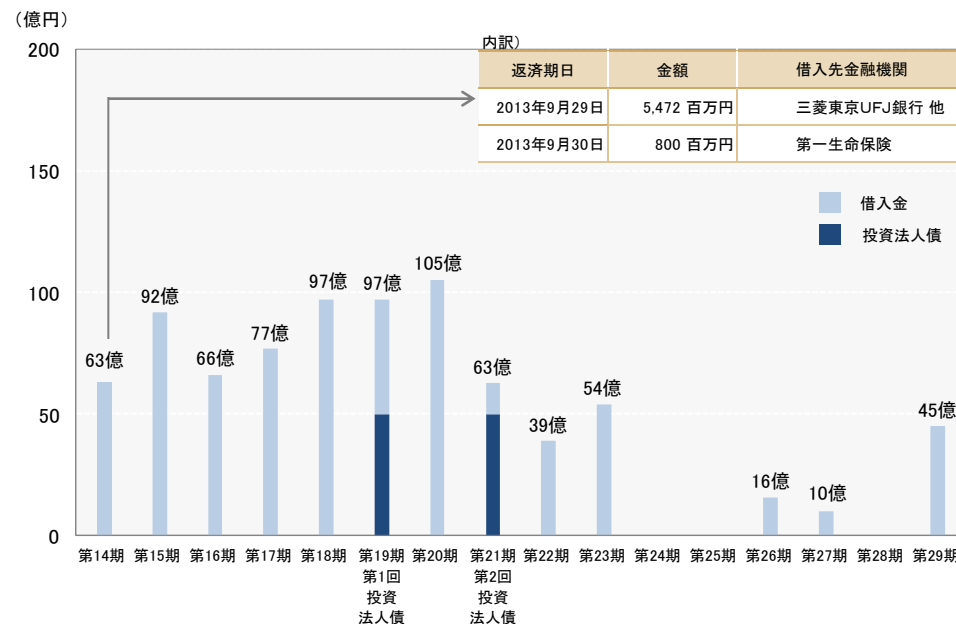
※「1年内返済予定の長期借入金」を長期借入金に含めた場合の長期比率は「100.0%」となります。

※「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	

返済期限の分散状況



借入先金融機関の分散状況（19社）

(単位: 百万円)

都市銀行 (4行)		信託銀行 (4行)		地方銀行 (4行)	
三菱東京UFJ銀行	11,524	三菱UFJ信託銀行	11,524	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,524	三井住友信託銀行	4,920	福岡銀行	1,000
みずほ銀行 ※	6,620	野村信託銀行	3,700	千葉銀行	750
りそな銀行	1,900	みずほ信託銀行	1,000	東京都市銀行	500

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	7,820
三井住友海上火災保険	2,100	信金中央金庫	1,720
大同生命保険	1,100	あおぞら銀行	500
第一生命保険	800	借入金合計	73,002

(参考)

投資法人債	10,000
-------	--------

今後の運用戦略

運 営

賃貸マーケット

- タイтна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
- リニューアル工事・入居者向けサービスの提供
→ 募集条件の改善

投 資

売買マーケット

- 物件取引の増加

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
→ ポートNOI利回りを意識した物件の取得

財 務・資 本

金融マーケット

- 金融緩和政策の継続推進

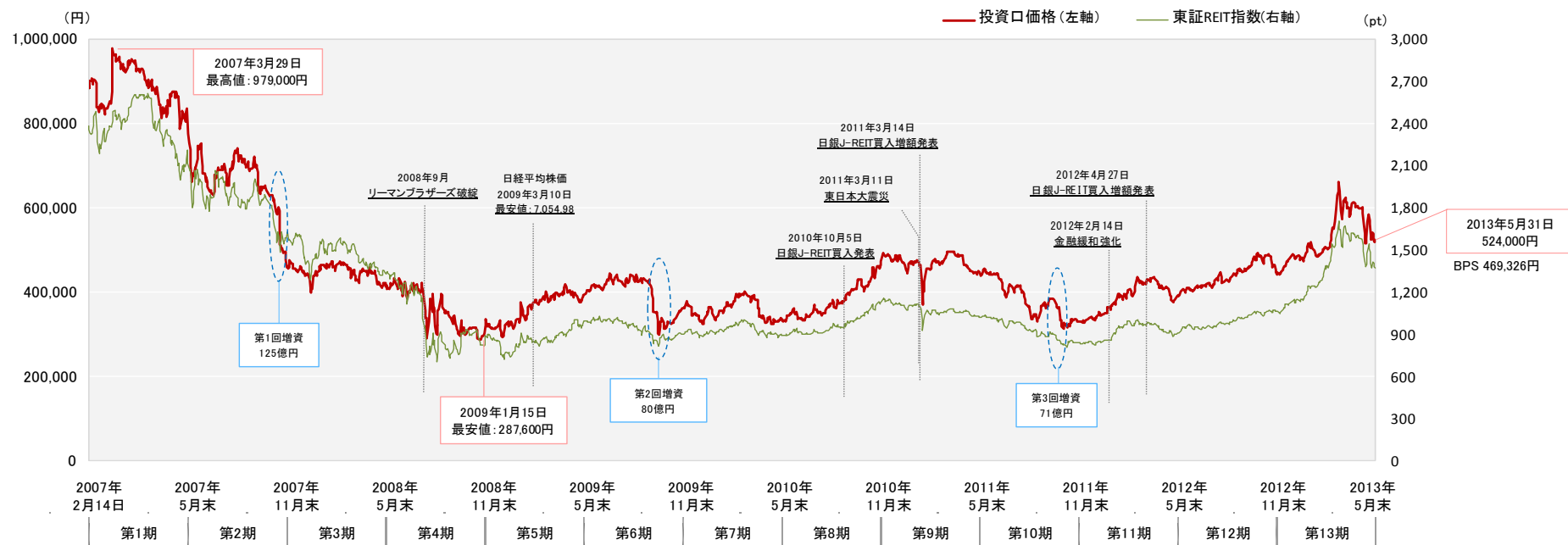
借入条件の改善

- 14期 約63億円のリファイナンス
→ 金利コストの削減
→ デュレーションの長期化

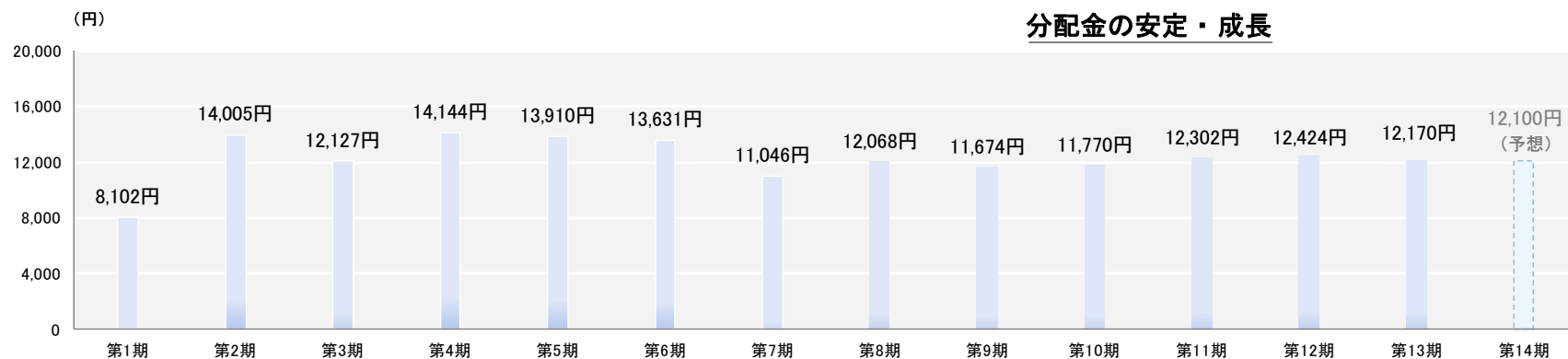
安定した分配金水準の維持

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





A P P E N D I X



第 13 期（ 2013年5月期 ） 決 算 の 詳 細

損益計算書

区 分	第12期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	第13期－第12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	5,174,635	5,257,115	82,479	1.6
不動産賃貸事業収入 ※1	5,174,635	5,238,904	64,269	1.2
賃貸事業収入	4,833,156	4,836,942	3,786	0.1
その他賃貸事業収入	341,479	401,962	60,482	17.7
駐車場収入	134,997	132,230	▲ 2,767	▲ 2.1
付帯収益 ※2	148,721	201,809	53,088	35.7
その他不動産賃料収入 ※3	57,759	67,921	10,161	17.6
不動産等売却益	—	18,210	18,210	—
営業費用	2,721,882	2,823,675	101,792	3.7
不動産賃貸事業費用 ※1	2,131,898	2,252,269	120,371	5.6
修繕費 ※4	178,147	251,156	73,009	41.0
公租公課 ※5	256,024	259,940	3,916	1.5
減価償却費	967,546	967,193	▲ 352	▲ 0.0
その他賃貸事業費用	730,180	773,978	43,798	6.0
資産運用報酬	379,006	375,947	▲ 3,058	▲ 0.8
その他営業費用 ※6	210,978	195,458	▲ 15,520	▲ 7.4
営業利益	2,452,752	2,433,439	▲ 19,312	▲ 0.8
営業外収益	4,733	3,602	▲ 1,131	▲ 23.9
営業外費用	580,992	558,985	▲ 22,007	▲ 3.8
支払利息	477,313	465,391	▲ 11,922	▲ 2.5
投資法人債利息	55,708	56,248	539	1.0
その他営業外費用 ※7	47,970	37,345	▲ 10,624	▲ 22.1
経常利益	1,876,493	1,878,056	1,562	0.1
税引前当期純利益	1,876,493	1,878,056	1,562	0.1
法人税等	1,223	1,216	▲ 7	▲ 0.6
当期純利益	1,875,270	1,876,840	1,570	0.1
前期繰越利益	77	118	41	53.2
当期未処分利益	1,875,347	1,876,958	1,611	0.1
分配金総額 (注)	1,875,228	1,836,891	▲ 38,337	▲ 2.0

(注) 第13期の分配金総額は、当期未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13期)

1. 不動産賃貸事業損益	:	2,986,635 千円 (前期増減: ▲56,102千円)
2. 付帯収益		
礼金	:	78,815 千円
更新料	:	107,027 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	:	251,156 千円
資本的支出	:	138,959 千円
合計	:	390,116 千円
5. 公租公課 (期末保有152物件)		
対象物件	:	151 物件
対象外	:	1 物件 (年額概算: 4,568 千円)
合計	:	152 物件
6. その他営業費用		
事務委託手数料	:	38,066 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	:	27,293 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12期 平成24年11月30日現在		第13期 平成25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	6,646,820	4.2	6,857,193	4.4
現金及び預金	5,623,043	3.6	5,945,171	3.8
信託現金及び信託預金	939,396	0.6	811,980	0.5
その他の流動資産	84,380	0.1	100,041	0.1
固定資産	150,002,479	95.7	149,671,583	95.6
有形固定資産 ※1	149,987,204	95.7	149,656,963	95.6
不動産	108,123,021	69.0	115,078,206	73.5
建物	53,028,525	33.8	54,509,622	34.8
土地	55,094,496	35.2	60,568,584	38.7
信託不動産	41,849,111	26.7	34,572,444	22.1
信託建物	13,187,857	8.4	11,105,042	7.1
信託土地	28,661,254	18.3	23,467,401	15.0
建設仮勘定	15,071	0.0	6,312	0.0
無形固定資産	3,101	0.0	2,579	0.0
その他の無形固定資産	3,101	0.0	2,579	0.0
投資その他の資産	12,173	0.0	12,040	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	1,294	0.0	1,161	0.0
繰延資産	54,513	0.0	47,243	0.0
投資法人債発行費	54,513	0.0	47,243	0.0
資産合計	156,703,813	100.0	156,576,020	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	159,137	9,480	(967)	149,656
建物	61,604	7,094	(788)	54,509
土地	60,568	—	—	60,568
信託建物	13,491	2,386	(178)	11,105
信託土地	23,467	—	—	23,467
建設仮勘定	6	—	—	6

負債及び純資産の部

区 分	第12期 平成24年11月30日現在		第13期 平成25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	14,900,799	9.5	16,979,054	10.8
営業未払金	203,216	0.1	218,477	0.1
1年内返済予定の長期借入金 ※2	13,552,000	8.6	15,652,000	10.0
未払金	305,480	0.2	292,165	0.2
未払法人税等	12,769	0.0	15,782	0.0
未払費用	168,844	0.1	137,301	0.1
前受金	656,113	0.4	660,263	0.4
預り金	2,374	0.0	3,063	0.0
固定負債	70,966,343	45.3	68,758,683	43.9
投資法人債 ※2	10,000,000	6.4	10,000,000	6.4
長期借入金 ※2	59,540,000	38.0	57,350,000	36.6
預り敷金及び保証金	968,657	0.6	1,018,403	0.7
信託預り敷金及び保証金	457,685	0.3	390,280	0.2
負債合計	85,867,142	54.8	85,737,738	54.8
投資主資本	70,836,670	45.2	70,838,281	45.2
出資総額	68,961,322	44.0	68,961,322	44.0
剰余金	1,875,347	1.2	1,876,958	1.2
純資産合計	70,836,670	45.2	70,838,281	45.2
負債純資産合計	156,703,813	100.0	156,576,020	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) 83,002

総資産有利子負債比率 $\left[\frac{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$ 53.0%

長期有利子負債比率 $\left[\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}} \right]$ 81.1%

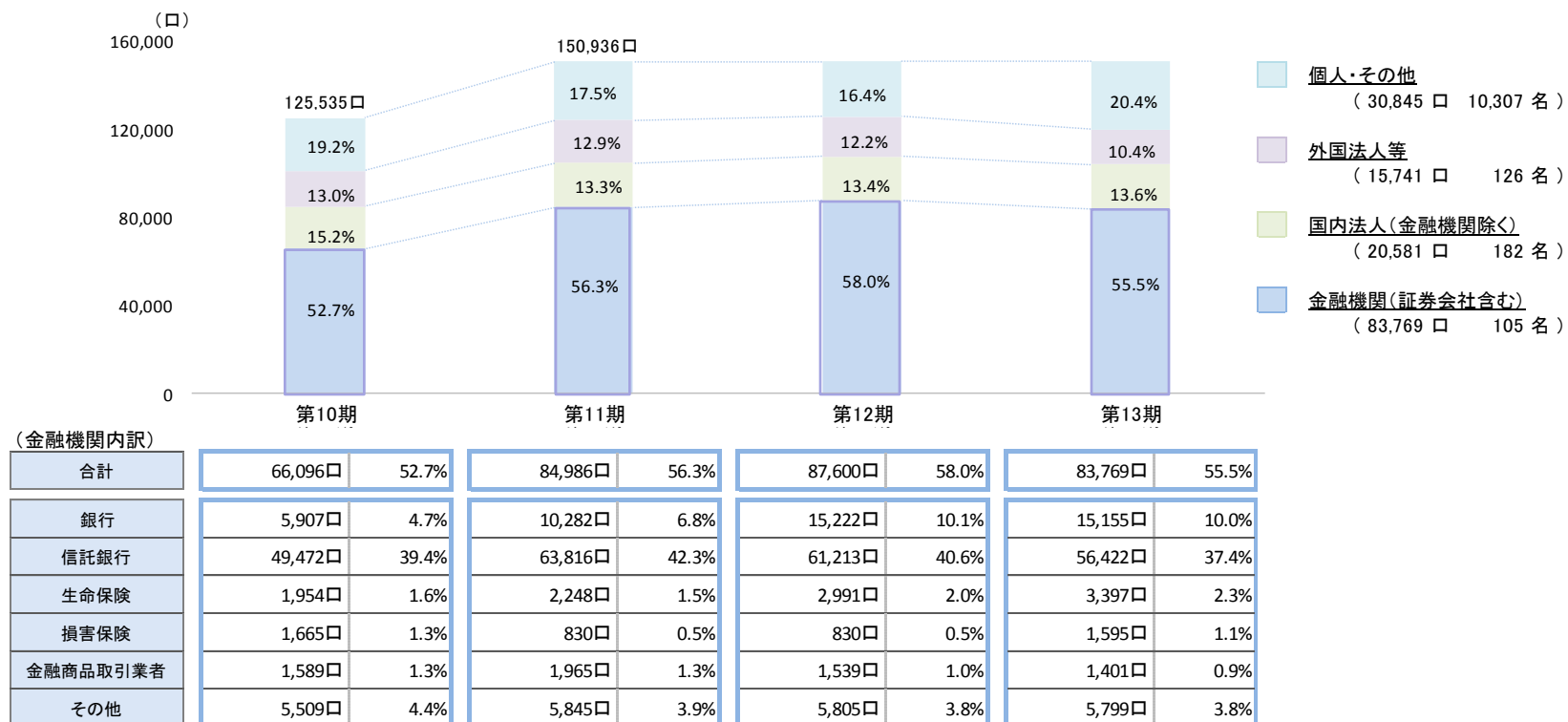
第14期（2013年11月期）業績予想

区分	第13期実績 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	第14期予想 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25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	5,257	5,141	▲ 116
不動産賃貸事業収入	5,238	5,131	▲ 107
不動産等売却益	18	9	▲ 9
営業費用	2,823	2,761	▲ 62
不動産賃貸事業費用	2,252	2,155	▲ 97
うち修繕費	251	243	▲ 8
うち公租公課	259	258	▲ 1
うち減価償却費	967	969	2
資産運用報酬	375	373	▲ 2
その他営業費用	195	232	37
営業利益	2,433	2,379	▲ 54
営業外損益	555	552	▲ 3
うち支払利息 等	521	513	▲ 8
経常利益	1,878	1,827	▲ 51
当期純利益	1,876	1,826	▲ 50
期末発行済投資口数	(口) 150,936	150,936	0
1口当たり分配金	(円) 12,170	12,100	▲ 70
期末物件数	(物件) 152	151	▲ 1
期末賃貸可能面積	(㎡) 262,961	262,126	▲ 835
期中平均稼働率	(%) 96.3	95.8	▲ 0.5

前 提 条 件		
【物件数・取得価格総額】		
物件数	:	151 物件
取得価格総額	:	150,390 百万円
【修繕工事】		
第13期は390百万円(内資本の支出 138百万円)		
例)US駒込 (専有部改修工事)	:	45 百万円
第14期は308百万円(内資本の支出 65百万円)		
例)US江古田 (大規模修繕工事)	:	18 百万円
US札幌RF (共用部改修工事)	:	12 百万円
【借入】		
有利子負債残高(本日現在)	:	83,002 百万円
第14期返済期限到来有利子負債(本日以降)		
借換(平成25年9月)	:	6,272 百万円
返済(平成25年8月)	:	90 百万円

投資主の状況（第13期末時点）

所有者別投資口数割合の推移



主要投資主一覧（上位10位）

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	29,188	19.34
2	野村不動産株式会社	15,240	10.10
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,519	5.64
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,049	4.67
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,035	4.00

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,690	1.78
7	株式会社常陽銀行	2,502	1.66
8	三井住友銀行	2,305	1.53
9	みずほ信託銀行株式会社	2,067	1.37
10	株式会社北陸銀行	1,689	1.12

合	計	77,284	51.20
---	---	--------	-------

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



本投資法人の特長

安定収益を生み出す構図

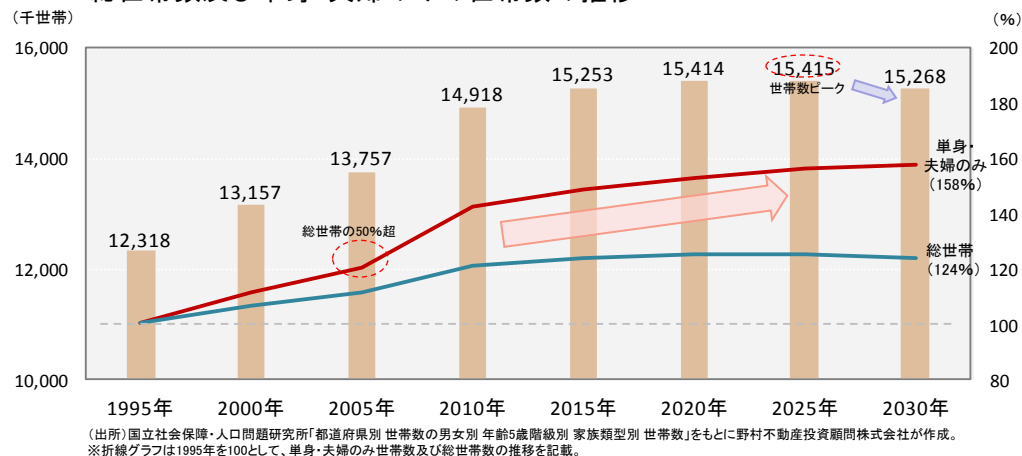


- 基幹セグメントへの重点投資 : 月額賃料15万円以下かつ面積50㎡未満の住戸
- 高い物件運営力 : 物件競争力・稼働率向上のための施策実施
- 安定した財務基盤 : 保守的な財務方針の維持

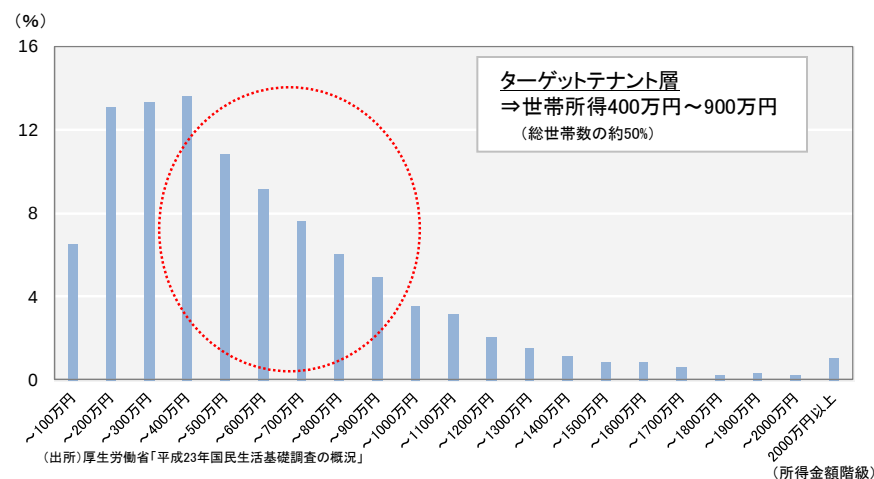
「基幹セグメント」への重点投資

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]

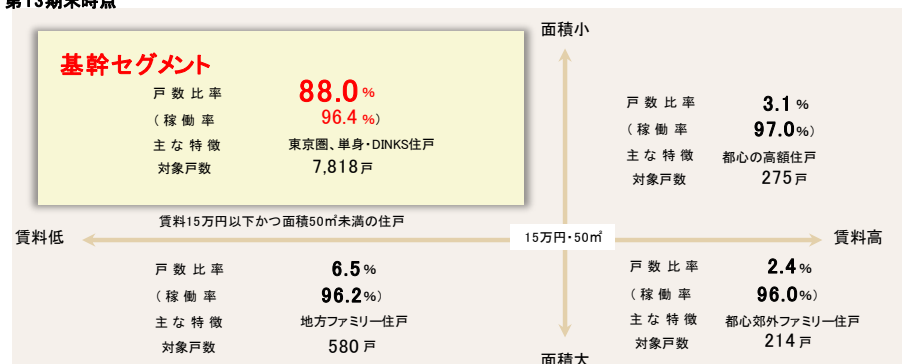


● 所得金額別世帯数の相対度数分布 [全国]

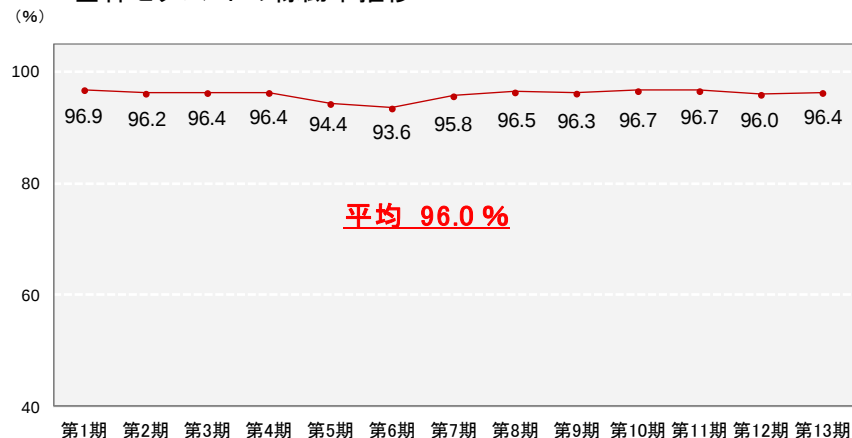


基幹セグメント (賃料15万円以下かつ面積50㎡未満)

第13期末時点



● 基幹セグメントの稼働率推移



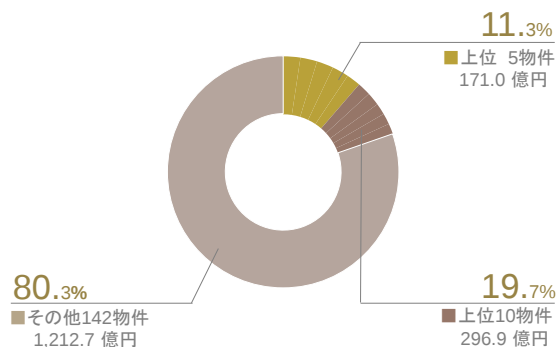
・ 1住戸あたりの平均賃料	約 94 千円	・ 賃貸可能戸数	8,928 戸
・ 1住戸あたりの平均賃貸可能面積	約 29 ㎡		

ポートフォリオの状況（2013年5月末時点）

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

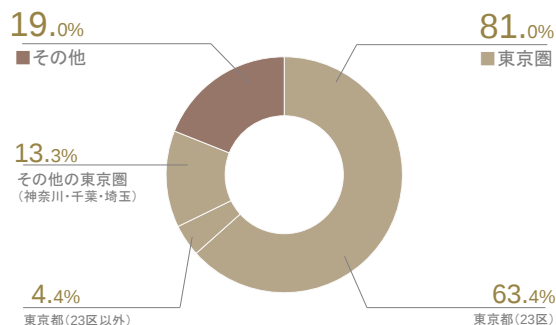
⇒上位10物件 **19.7%**



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

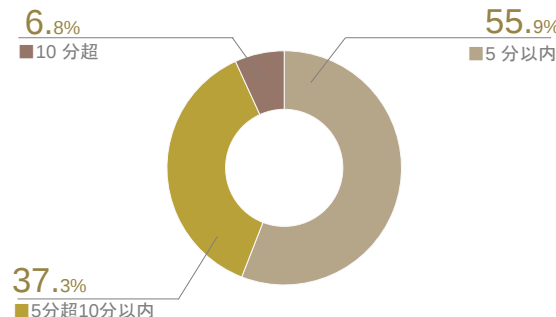
⇒東京圏 **81.0%**



最寄駅からの徒歩分

最寄駅までのアクセスを
重視した物件選定

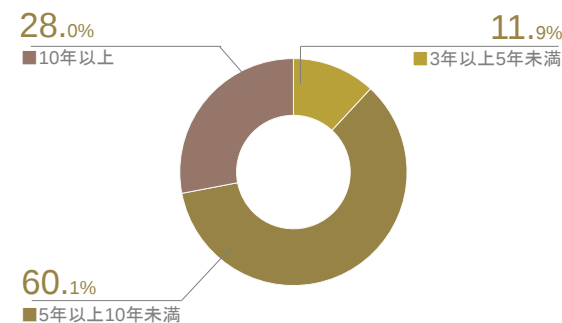
⇒10分以内 **93.2%**



築年数

将来の大規模修繕支出の
集中を回避するため
築年数の構成にも配慮

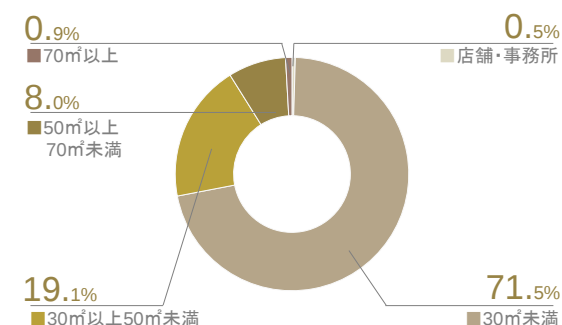
⇒平均築年数 **9.9年**



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

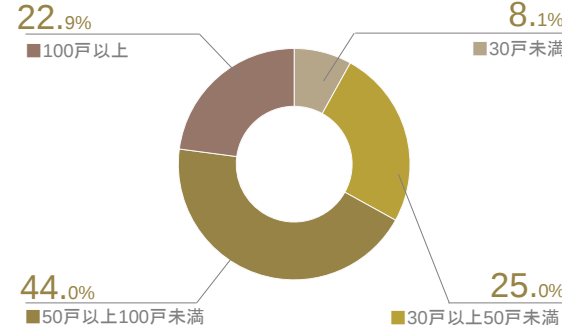
⇒50㎡未満 **90.6%**



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 **58戸**



※ 上記グラフについて、2012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13期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第12期末継続鑑定評価額 (A)※ 142,381 百万円

第13期末継続鑑定評価額 (B) 143,063 百万円

増加額 (B)-(A) + 682 百万円

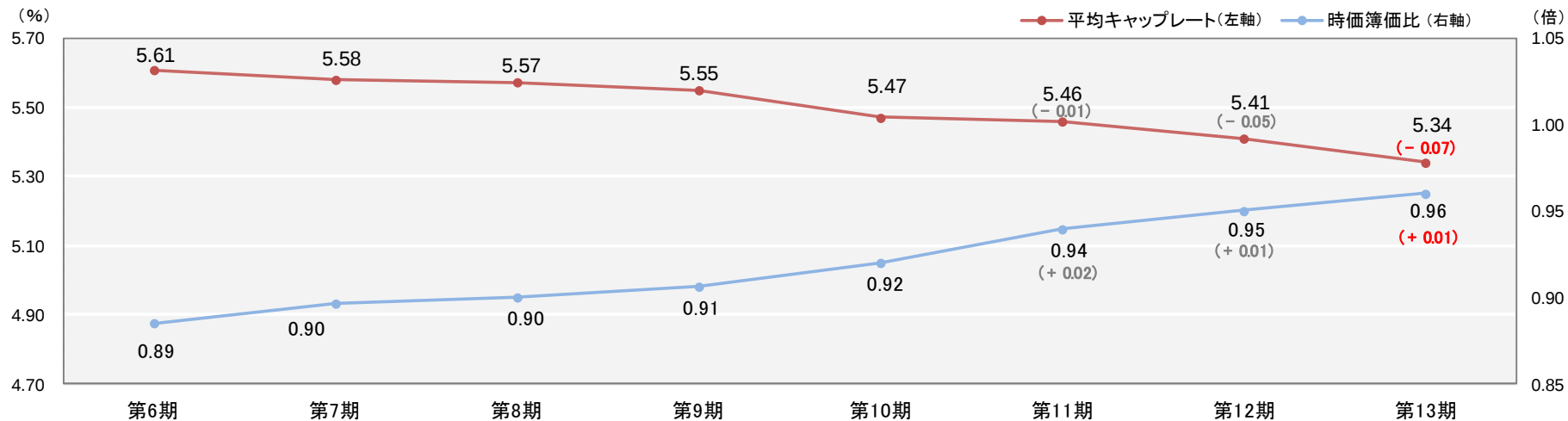
[参考]

● BPS : 469,326 円
● 一口当たりNAV : 425,639 円

鑑定評価の内訳

● 上昇	74 物件	(48.7 %)
● 維持	37 物件	(24.3 %)
● 下落	41 物件	(27.0 %)
合計	152 物件	(100.0 %)

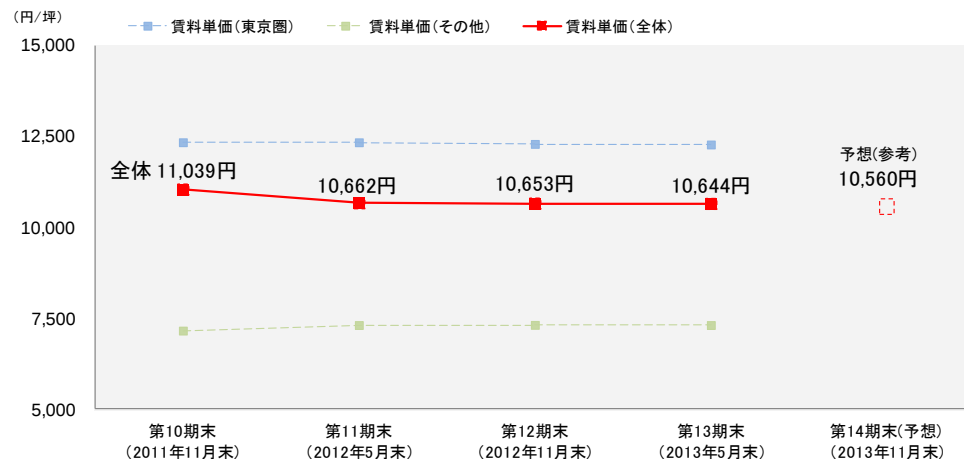
※平均キャップレート・時価簿価比の推移



収益の変動

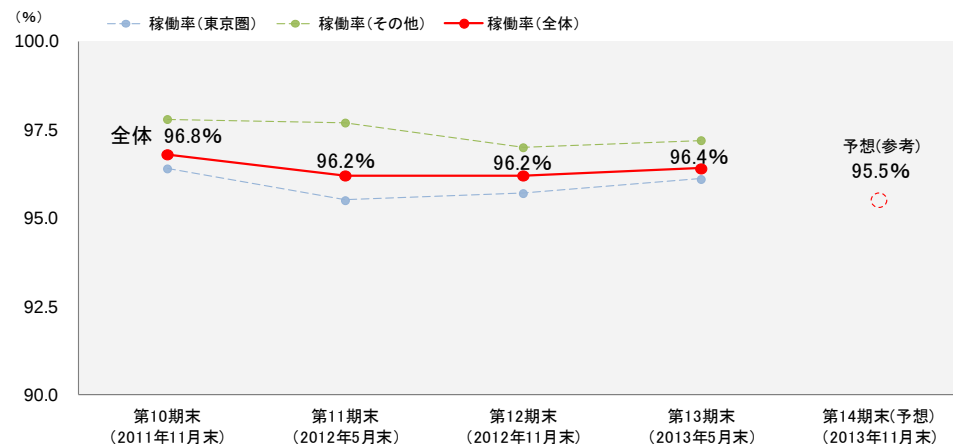
賃料単価と稼働率の推移（第10期末～第14期末(予想)）

<賃料単価>



		第10期末 (2011年11月末)	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)	(参考) 第14期末(予想) (2013年11月末)
賃料単価	(全体)	11,039円	10,662円	10,653円	10,644円	10,560円
内訳	(東京圏)	12,326円	12,325円	12,280円	12,264円	—
	(その他)	7,149円	7,302円	7,306円	7,302円	—

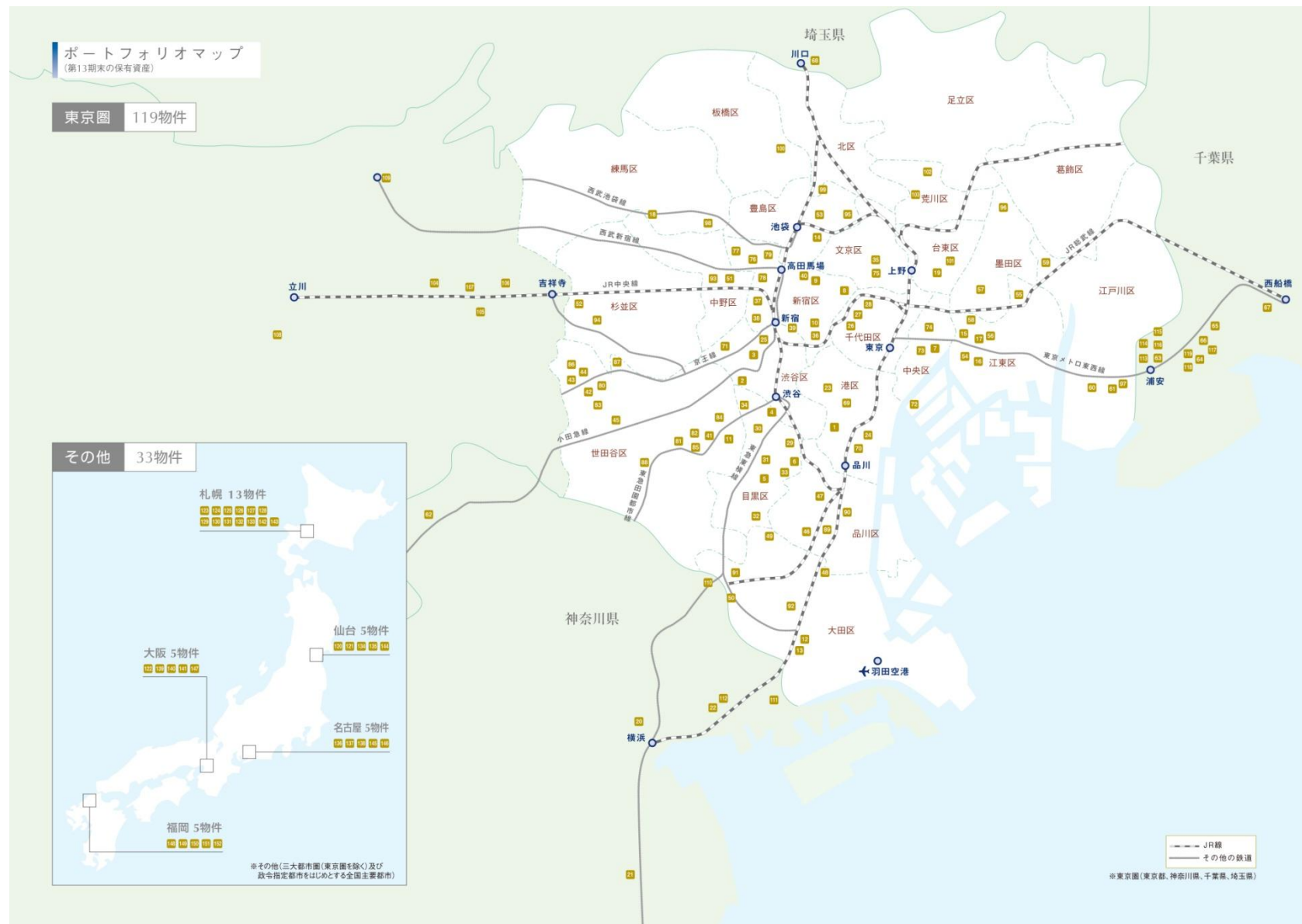
<稼働率>



		第10期末 (2011年11月末)	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)	(参考) 第14期末(予想) (2013年11月末)
稼働率	(全体)	96.8%	96.2%	96.2%	96.4%	95.5%
内訳	(東京圏)	96.4%	95.5%	95.7%	96.1%	—
	(その他)	97.8%	97.7%	97.0%	97.2%	—

(参考情報)		第10期末 (2011年11月末)	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)	(参考) 第14期末(予想) (2013年11月末)
入替率	(全体)	9.7%	14.8%	9.7%	13.2%	9.2%

ポートフォリオマップ（保有152 物件）



ポートフォリオ物件一覧（2013年5月末時点）

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	2.3	2,950.11	106	96.7
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	98.0
3	プライムフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.6	958.98	31	93.7
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	93.3
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	0.6	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	1.5	3,055.21	110	97.9
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	97.0
10	プライムフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.7	1,102.20	41	97.1
11	プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	0.9	1,277.82	48	92.3
12	プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.8	1,541.64	67	91.4
13	プライムフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	2.0	4,051.72	169	94.7
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	100.0
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	92.1
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	0.9	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	1.3	2,685.39	79	94.3
20	プライムフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.6	3,118.12	113	93.2
21	プライムフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	1.8	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	97.1
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	94.0
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	96.0
26	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	0.8	1,277.04	52	91.1
27	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.5	793.87	32	100.0
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	95.7
29	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	0.8	1,444.40	29	100.0
30	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	0.9	1,302.42	49	100.0
31	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.6	1,008.39	32	91.0
32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	84.7
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	2.4	2,955.74	99	99.1
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	92.2
36	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.1	1,759.11	51	97.8

ポートフォリオ物件一覧（2013年5月末時点）

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5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	0.9	1,459.86	60	100.0
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.7	1,162.55	46	95.7
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	0.6	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	0.6	1,049.73	41	92.8
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	88.0
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	87.0
45	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	0.6	1,027.44	38	97.5
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	95.9
47	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.1	2,106.16	99	96.0
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	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.4	834.90	46	95.7
50	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	90.0
51	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	640,000	0.4	818.75	33	100.0
52	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.3	543.09	24	95.7
53	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.5	944.99	46	100.0
54	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.5	3,207.92	118	96.7
55	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
56	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.4	813.52	40	87.5
57	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	0.8	1,886.50	77	98.7
58	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
59	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	92.5
60	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
61	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	95.6
62	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000	0.8	1,708.19	64	100.0
63	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.6	1,264.84	60	96.7
64	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	98.1
65	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
66	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
67	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
68	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.4	2,477.11	98	100.0
69	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	100.0
70	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,510,000	1.0	1,905.39	68	95.9
71	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
72	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.5	4,524.00	145	90.7

ポートフォリオ物件一覧（2013年5月末時点）

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5月末 稼働率(%)
73	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	1.5	3,600.61	46	94.8
74	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.3	5,926.17	124	95.9
75	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	647,000	0.4	662.58	27	96.3
76	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.4	1,237.98	18	100.0
77	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	97.0
78	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	100.0
79	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	88.1
80	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	97.1
81	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	96.4
82	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	95.1
83	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
84	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	91.3
85	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	82.2
86	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.2	507.52	28	100.0
87	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	90.5
88	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,150,000	0.8	1,773.05	54	93.0
89	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.4	722.70	45	100.0
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.7	1,782.26	93	94.2
91	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.6	1,536.59	94	93.6
92	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	1.0	2,456.48	95	93.9
93	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	100.0
94	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	95.4
95	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	991.94	22	92.2
96	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.3	1,108.91	55	98.2
97	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
98	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	97.5
99	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	100.0
100	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	93.9
101	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	97.0
102	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.1	455.19	26	100.0
103	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	1.2	4,141.56	77	94.2
104	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	100.0
105	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	1.6	5,999.80	98	98.0
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.1	2,961.06	80	86.9
107	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市	725,000	0.5	1,604.72	43	97.9
108	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	88.9

ポートフォリオ物件一覧（2013年5月末時点）

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5月末 稼働率(%)
109	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	1,370,000	0.9	2,610.05	91	99.1
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.4	3,692.44	56	100.0
111	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.8	1,706.46	80	100.0
112	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
113	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
114	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	64.9
115	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	100.0
116	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	93.8
117	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	561,000	0.4	927.33	46	100.0
118	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	90.0
119	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	948,000	0.6	1,766.47	77	98.7
東京圏 小計			122,339,000	81.0	177,732.73	6,553	96.1
120	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.5	1,861.56	60	97.8
121	プラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	0.5	1,967.54	64	100.0
122	プラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	1,430,000	0.9	2,990.68	112	96.5
123	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.2	1,518.58	33	94.0
124	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.2	1,155.60	36	96.8
125	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
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	322,000	0.2	1,148.72	36	100.0
127	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.4	1,851.39	60	98.3
128	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.4	2,114.53	54	96.2
129	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	424,000	0.3	1,494.36	36	100.0
130	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	0.2	1,007.30	42	100.0
131	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	96.3
132	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.3	1,773.90	36	97.2
133	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	0.5	2,439.90	58	96.0
134	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,110,000	0.7	3,411.24	60	100.0
135	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	428,000	0.3	1,380.21	43	100.0
136	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.5	1,571.04	46	88.4
137	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.4	1,391.02	58	100.0
138	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	0.8	2,502.11	104	96.2
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	93.8
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	94.0
141	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	1.0	2,151.67	79	92.7
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	3,500,000	2.3	15,459.57	310	97.2
143	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	1,450,000	1.0	5,094.29	114	97.0
144	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000	0.6	4,251.91	65	100.0

ポートフォリオ物件一覧（2013年5月末時点）

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5月末 稼働率(%)
145	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	1,250,000	0.8	3,541.43	101	98.1
146	アーバンステージ泉	名古屋市東区	2,800,000	1.9	7,543.10	250	95.4
147	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	906,000	0.6	2,373.10	80	97.5
148	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.5	2,176.23	67	96.2
149	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.2	897.84	34	100.0
150	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	94.4
151	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	693,000	0.5	1,854.13	65	98.7
152	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	545,000	0.4	1,740.70	48	97.9
その他 小計			28,627,696	19.0	85,228.38	2,375	97.2
合 計			150,966,696	100.0	262,961.11	8,928	96.4

各種財務指標の推移

項目		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益	百万円	4,466	4,510	4,445	5,250	5,174	5,257
営業利益	百万円	2,150	2,177	2,098	2,507	2,452	2,433
当期純利益	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875	1,876
総資産	百万円	140,614	140,534	140,152	156,780	156,703	156,576
有利子負債総額	百万円	74,676	74,606	74,216	83,182	83,092	83,002
純資産	百万円	63,314	63,265	63,277	70,818	70,836	70,838
総資産経常利益率（ROA）	%	2.2	2.2	2.1	2.4	2.4	2.4
純資産当期純利益率（ROE）	%	4.8	4.6	4.7	5.2	5.3	5.3
期末自己資本比率	%	45.0	45.0	45.1	45.2	45.2	45.2
LTV	%	53.1	53.1	53.0	53.1	53.0	53.0
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.5	3.4	3.6	4.3	4.5	4.6
加重平均金利	%	1.62	1.61	1.47	1.28	1.27	1.24
長期借入金残存年数	年	2.1	2.8	2.5	3.0	3.0	3.3
賃貸NOI	百万円	3,459	3,452	3,424	4,016	4,010	3,953
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.19	5.20	5.06	5.34	5.31	5.25
FFO	百万円	2,305	2,251	2,285	2,817	2,850	2,833
物件数	物件	144	143	145	152	153	152
取得価格合計	百万円	133,416	132,890	135,046	149,862	150,587	150,966
貸借対照表計上額	百万円	134,701	133,564	135,196	150,099	149,972	149,650
鑑定価格合計	百万円	121,231	121,042	124,512	141,011	141,836	143,063
1口当たりNAV	千円	397	404	418	408	415	425

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（第13期末時点）

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14期 (2013年11月期)	6,362百万円	3金融機関	5,472百万円	1.74250%	2008年9月29日	2013年9月29日	短期借入金 15,652百万円
		1金融機関	800百万円	1.99875%	2007年9月27日	2013年9月30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	
		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	0.79500% (注4)	2011年8月26日	2014年2月27日	
		6金融機関	3,500百万円	0.79500% (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)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第16期 (2014年11月期)	6,660百万円	6金融機関	3,170百万円	0.73000% (注4)	2012年8月27日	2014年8月27日	長期借入金 57,350百万円
		3金融機関	3,400百万円	0.94700%	2011年9月5日	2014年9月5日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第17期 (2015年5月期)	7,790百万円	1金融機関	1,000百万円	1.79200%	2010年2月26日	2015年2月26日	
		1金融機関	1,300百万円	2.23500%	2007年5月15日	2015年2月27日	
		5金融機関	5,400百万円	0.96365%	2012年2月27日	2015年2月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第18期 (2015年11月期)	9,790百万円	5金融機関	9,700百万円	1.00900%	2012年2月27日	2015年8月27日	
		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)	1,350百万円	1金融機関	1,350百万円	2.03000%	2010年2月26日	2017年2月26日	
第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	
	73,002百万円	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	
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	
	83,002百万円	—	—	—	—	—	

(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。

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

概況

商 号 野村不動産投資顧問株式会社
株 主 野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
所 在 地 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
問合せ先 03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

登録・免許等

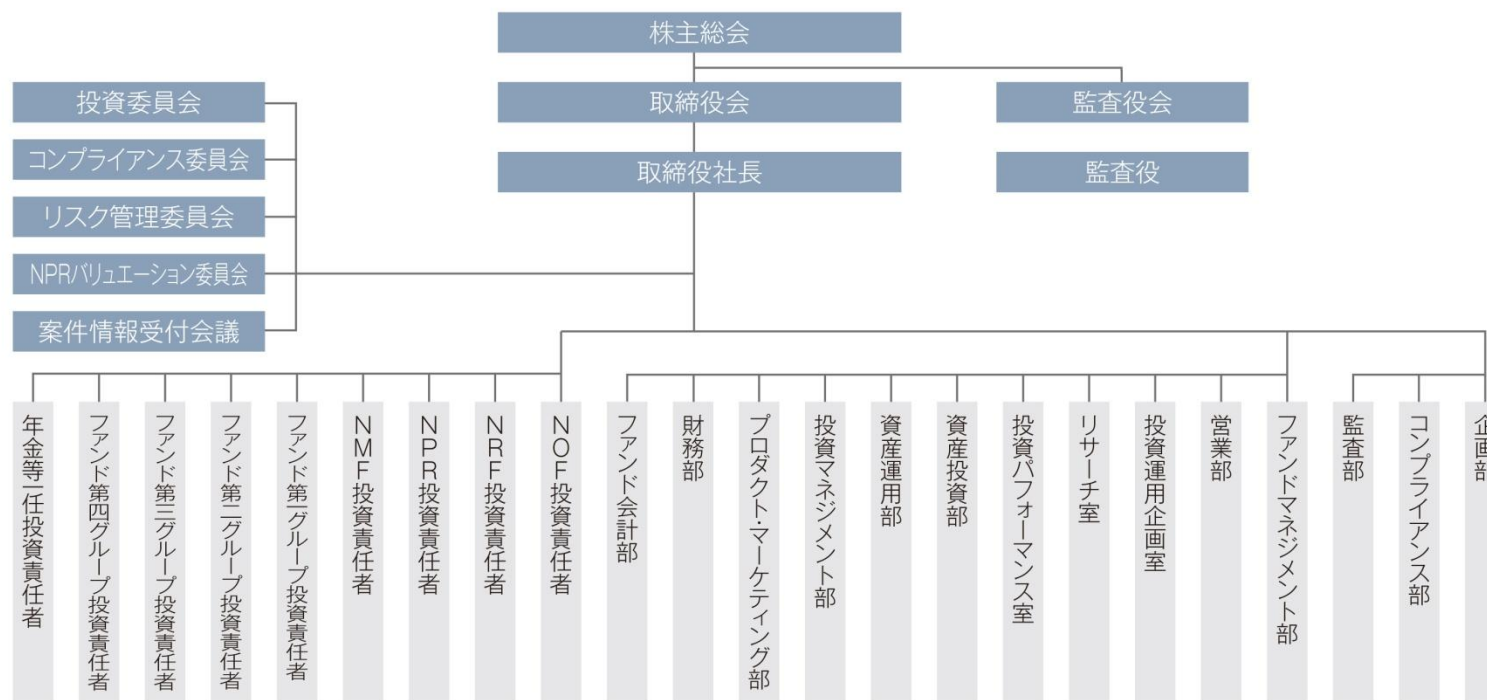
金融商品取引業者登録
取引一任代理等認可
宅地建物取引業者免許

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（2）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

組織図





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。