

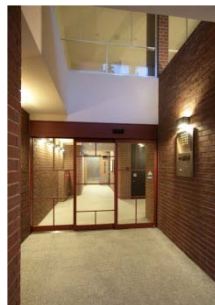


NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

第 11 期
(2012年5月期)

決算説明会資料



2012年7月18日

NOMURA RESIDENTIAL FUND
3240



目次

1. 第11期(2012年5月期)の概況

■ 第11期(2012年5月期)の決算概要	2
■ 第11期(2012年5月期)の活動実績	3
■ 第3回公募増資の効果	4

2. 投資運用戦略

■ 物件運営 [高稼働率維持・空室期間短縮]	6
■ 物件入替	7
■ 今後の運用戦略	8

3. 第11期(2012年5月期)の運用実績

■ 資産規模の推移	10
■ ポートフォリオ稼働率の推移	11
■ 賃料単価の変動	12
■ 収益の変動	13
■ アセットマネジメントにおける取組み	14
■ 財務の状況(第11期末時点)	15
■ 第11期末継続鑑定評価額の状況	16

4. 第11期(2012年5月期)決算の詳細

■ 損益計算書	18
■ 貸借対照表	19
■ 第12期(2012年11月期)業績予想	20
■ 投資主の状況(第11期末時点)	21
■ 投資口価格と分配金の推移	22

APPENDIX

■ 賃貸住宅マーケットの現状と見通し	24
■ 「基幹セグメント」への重点投資	25
■ ポートフォリオの状況(第11期末時点)	26
■ ポートフォリオマップ	27
■ ポートフォリオ物件一覧	28-32
■ 各種財務指標の推移	33
■ 有利子負債の状況(第11期末時点)	34
■ 投資法人の概要	35
■ 運用会社の概要	36

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND

July 18, 2012



NOMURA
Residential Fund



第 11 期（ 2012年 5 月期 ） の 概 況

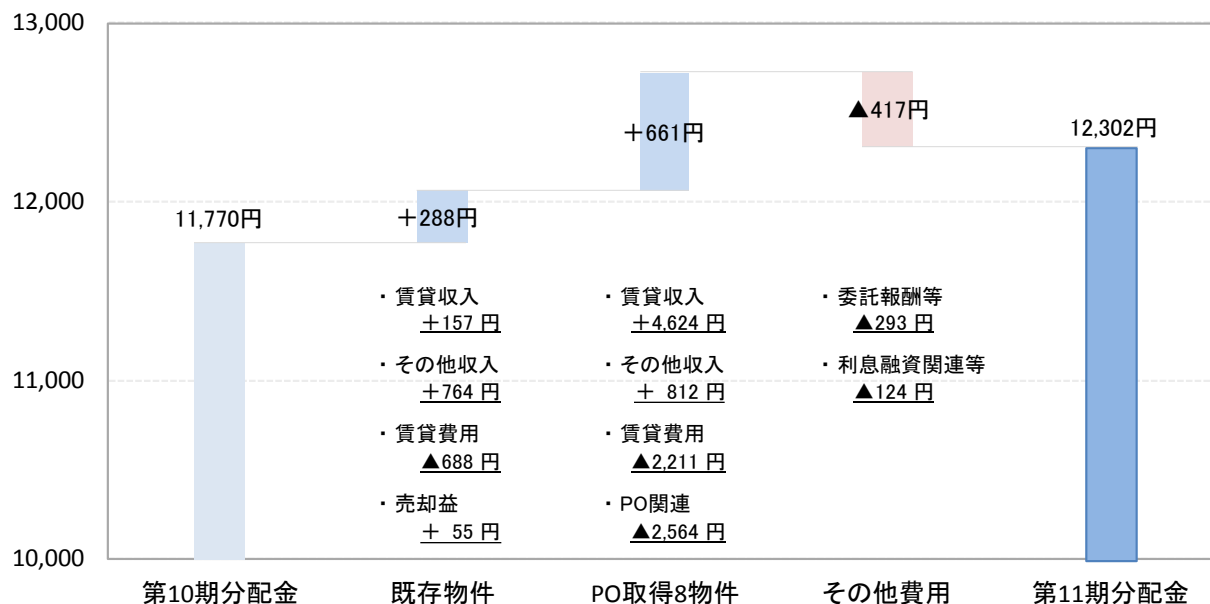
第11期（2012年5月期）の決算概要

決算概要

	第10期 (2011年11月期)	第11期 (2012年5月期)	増減 (前期比)
営業収益	4,445 百万円	5,250 百万円	+ 18.1 %
営業利益	2,098 百万円	2,507 百万円	+ 19.5 %
当期純利益	1,477 百万円	1,856 百万円	+ 25.7 %
1口当たり分配金	11,770 円	12,302 円	+ 4.5 %

分配金差異（第10期・第11期）

(円/口)



[第11期の予想と実績の差異]

第11期予想 (2012年1月発表)	増減 (実績比)
5,186 百万円	+ 1.2 %
2,488 百万円	+ 0.8 %
1,814 百万円	+ 2.4 %
12,018 円	+ 2.4 %
● 賃貸損益・売却益	+ 0.9 %
● 支払利息等	+ 1.5 %

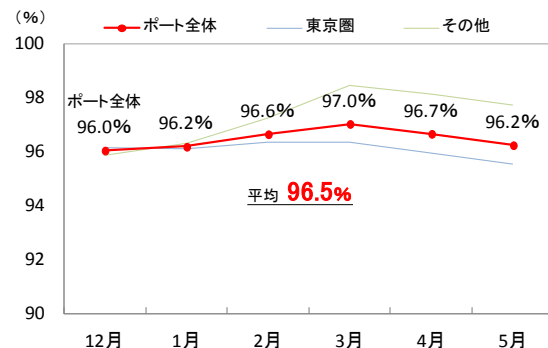
[第12期予想と第11期実績の差異]

第12期予想 (2012年7月発表)	増減 (実績比)
5,182 百万円	▲ 1.3 %
2,445 百万円	▲ 2.5 %
1,856 百万円	▲ 0.0 %
12,300 円	▲ 0.0 %
● 賃貸損益・売却益剥離	▲ 0.7 %
● 支払利息等	+ 2.5 %
● その他	▲ 1.8 %

第11期（2012年5月期）の活動実績

物 件 運 営

● 全エリアで高稼働率を維持



(第10期平均) (第11期平均)

ポート全体	96.5%	→	96.5%	(±0.0pt)
東京圏	96.2%	→	96.1%	(▲0.1pt)
その他	97.4%	→	97.3%	(▲0.1pt)

● 継続鑑定評価額の改善

(第10期末) (第11期末)

ポート全体	1,401億円	→	1,410億円	(+0.6%)
-------	---------	---	---------	---------

物 件 売 買

● 公募増資による物件取得

- ・ 8物件・150億円取得
- ・ NOI利回り 7.6%
- ・ 平均築年数 4.2年



● 物件入替

売却 (アーバンステージ南浦和)



- ・ 譲渡価格 : 2.9 億円
- ・ NOI利回り : 4.2 %
- ・ 築年数 : 21.4 年

取得 (アーバンステージ小金井本町)



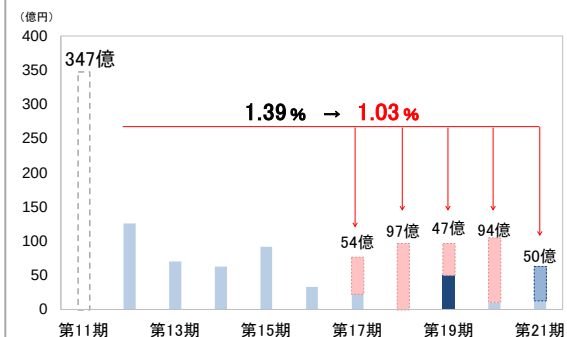
- ・ 取得価格 : 7.2 億円
- ・ NOI利回り : 6.1 %
- ・ 築年数 : 7.9 年

[2012年7月18日現在 NRFポートフォリオ]

資産規模	: 1,505.8 億円
ポートNOI 利回り	: 5.4 % ※
築年数	: 9.1 年

財 務 ・ 資 本

● 約340億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
- ・ 投資法人債：5年, 50億円, 1.03% (2012年2月)

(第10期) (第11期)

加重平均金利	1.47%	→	1.28%	(▲0.19pt)
LTV	53.0%	→	53.1%	(+ 0.1pt)

高稼働率の維持

+ ポートフォリオの質向上 +

財務健全性の維持

分配金の安定・成長

第3回公募増資の効果

概要 [PO時取得 8物件]

※ 取得時及び取得時想定の数値を記載。

・ 取 得 価 格	:	15,090 百万円
・ 鑑 定 評 価 額	:	15,840 百万円
・ 想定NOI利回り	:	6.8 %
・ 築 年 数	:	4.2 年

PF富士見台



PF鶴見Ⅱ



PF新大阪



US町屋サウスコート



US久米川



US札幌パーフロント



US泉

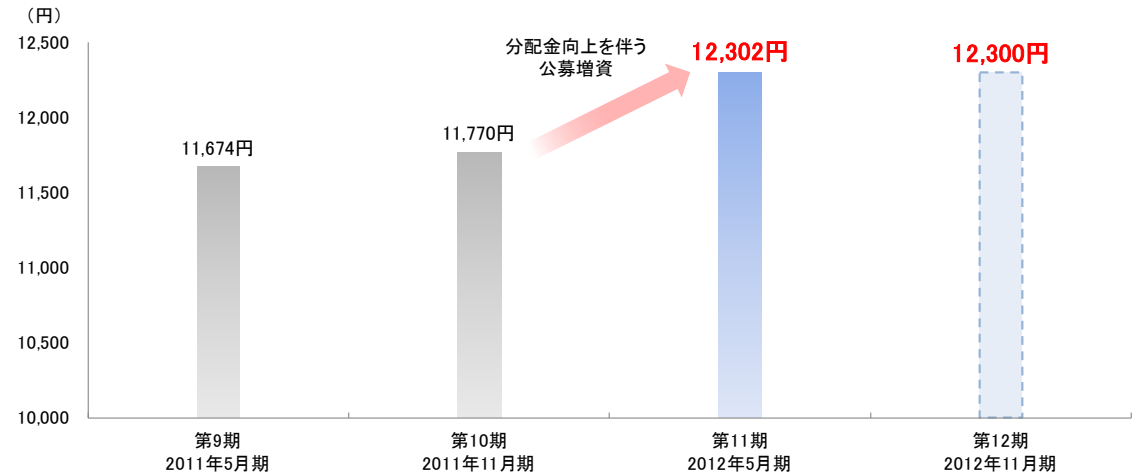


US北3条通

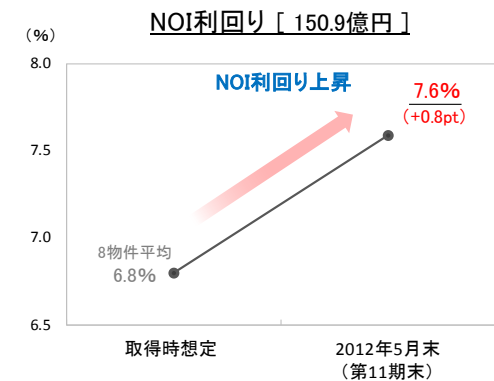
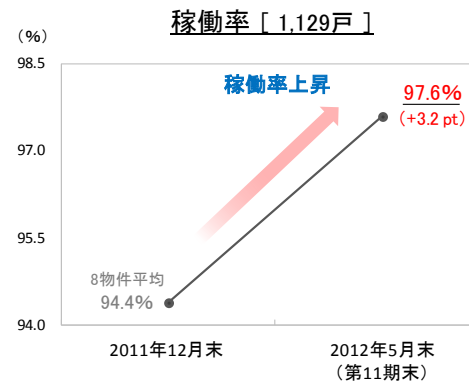


分配金の安定成長

12,000円台の安定分配



運用の状況 [PO時取得 8物件]





投資運用戦略

物件運営 [高稼働率維持・空室期間短縮]

● 高稼働率の維持

- 空室期間の短縮
 - 入替繁忙期を見据えた解約コントロール

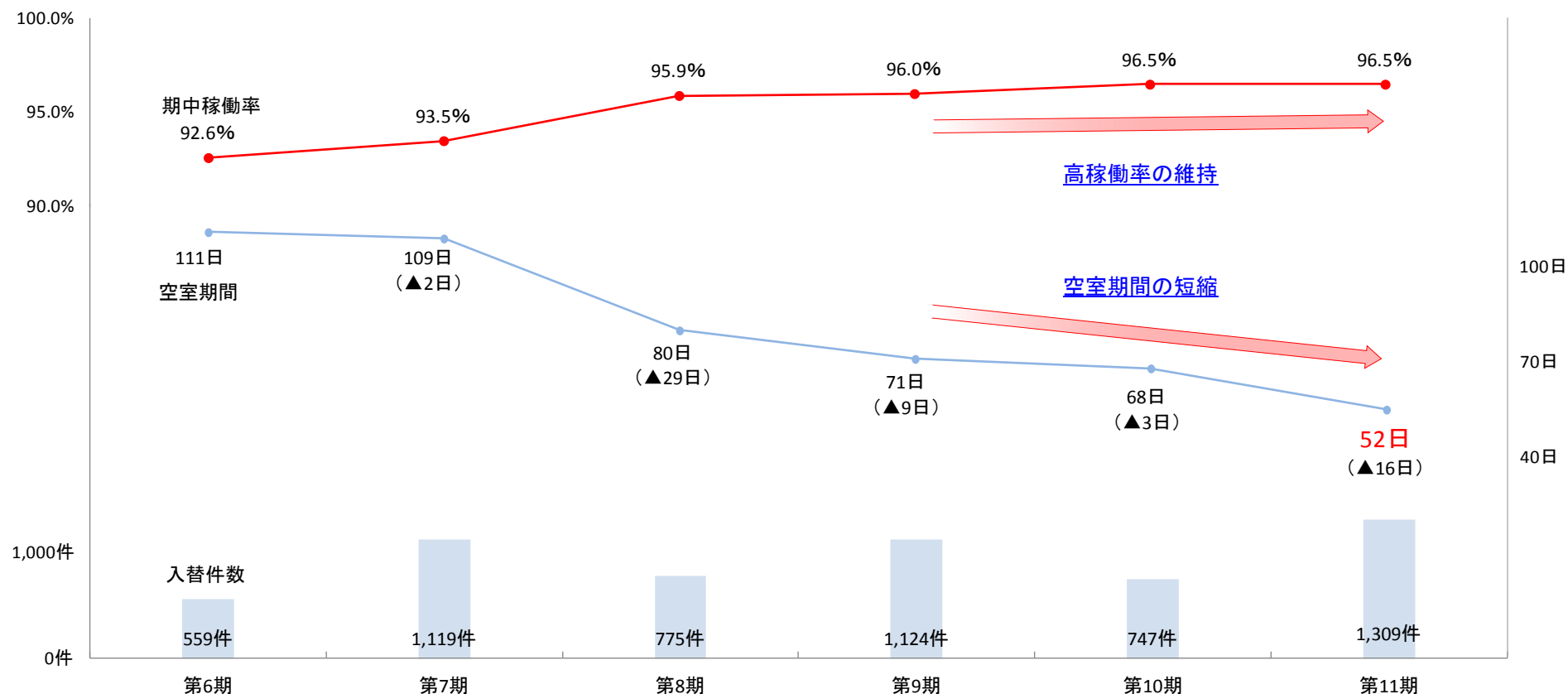
● 賃貸条件の改善

- 募集賃料の引上げの推進

● 付帯収益の獲得・費用削減の追求

- 礼金等の付帯収益獲得の推進

稼働率及び空室期間の推移



(注) 稼働率及び空室期間は各期の平均の値を記載しています。

物件入替

入替戦略の実績（第8期以降）

取 得

：

高利回り
平均築年数の減少

US板橋区役所前



US用賀



US葛西イースト



US上前津



US玉造



アーバンステージ小金井本町

- ・ 取得価格 : 7.2 億円
- ・ NOI利回り : 6.1 %
- ・ 築年数 : 7.9 年
- ・ 取得日 : 2012年6月8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

US天王町



PU恵比寿南



US与野本町



アーバンステージ南浦和

- ・ 譲渡価格 : 2.9 億円
- ・ 帳簿価格 : 2.7 億円
- ・ NOI利回り : 4.2 %
- ・ 築年数 : 21.4 年
- ・ 譲渡日 : 2012年3月14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。

入替戦略の結果（第8期以降）

取 得

物 件 数

6 物件

物 件 価 格

59.1 億円

平 均 NOI 利 回 り

6.4 %

平 均 築 年 数

4.0 年

譲 渡

4 物件

18.7 億円

4.8 %

14.9 年

外 部 成 長

資 産 規 模 拡 大

ポ ー ト NOI 改 善

築 年 数 改 善

今後の運用戦略

マーケット

各種
施策

物 件 運 営

- 稼働率の高位安定継続
- 募集条件の改善傾向

- 高稼働率の維持
→空室期間の短縮
- 賃貸条件の改善
→募集賃料引き上げの推進
- 付帯収益の獲得・費用削減の追求

物 件 入 替

- 取引利回りの低下
- 優良物件の減少

- 入替戦略の継続
→ポートフォリオの収益性・質の改善
- 高収益物件の厳選投資
→既存・新規ルート of 積極的な活用

財 務 ・ 資 本

- 低金利環境の継続
- 金融機関貸出態度の緩和継続

- 保守的な財務戦略の維持
→金融機関との良好なリレーション構築
- 銘柄評価の向上
→積極的なIRの実施

収益力の強化・向上

資産規模の拡大

安定した財務基盤の維持

12,000円台の安定分配を目指す



NOMURA
Residential Fund



第 11 期（2012年 5 月期）の運用実績

資産規模の推移

ポートフォリオの着実な成長



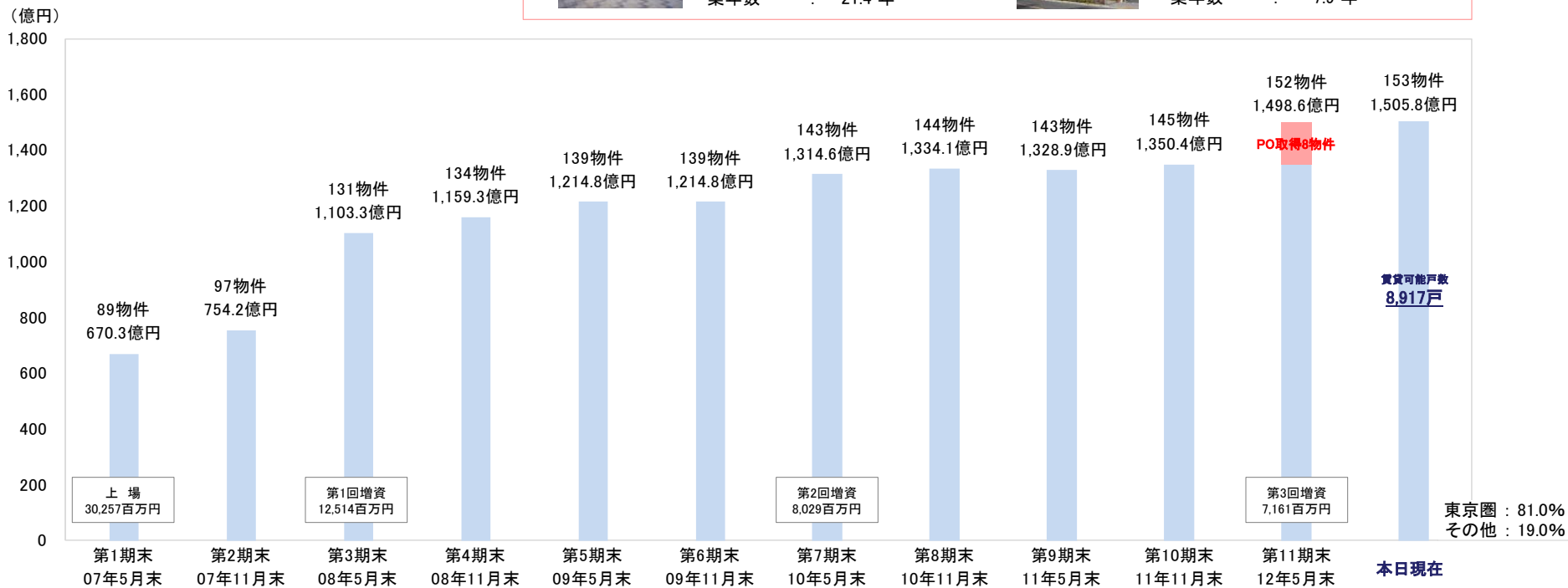
譲渡：アーバンステージ南浦和

・譲渡価格：292 百万円
・帳簿価額：275 百万円
・NOI利回り：4.2 %
・築年数：21.4 年



取得：アーバンステージ小金井本町

・取得価格：725 百万円
・鑑定評価額：752 百万円
・NOI利回り：6.1 %
・築年数：7.9 年



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

ポートフォリオの概要 (第11期 [2012年5月期] 末時点)

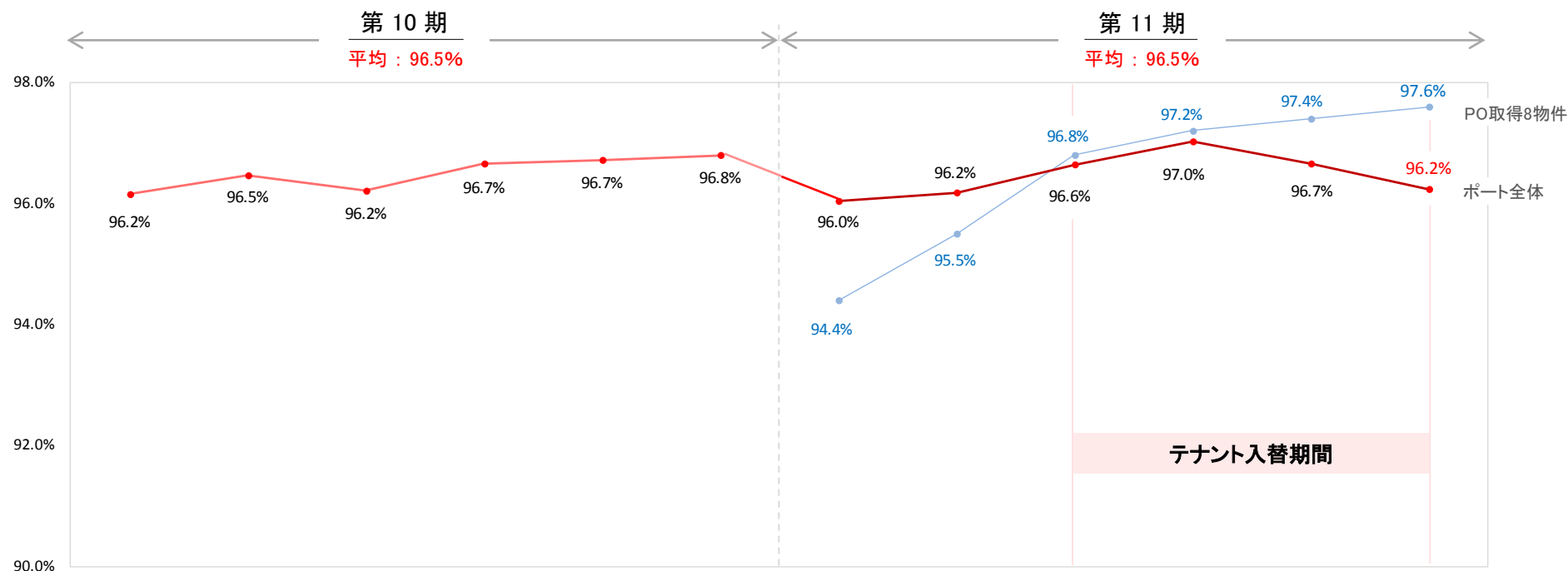
取得価格 149,862 百万円

1住戸当たりの平均賃料 約 94 千円

賃貸可能戸数 8,874 戸

1住戸当たりの平均賃貸可能面積 約 29 m²

ポートフォリオ稼働率の推移



エリア	2011年 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2012年 1月	2月	3月	4月	5月
ポート全体	96.2%	96.5%	96.2%	96.7%	96.7%	96.8%	96.0%	96.2%	96.6%	97.0%	96.7%	96.2%
東京圏	95.9%	96.1%	95.9%	96.4%	96.5%	96.4%	96.1%	96.1%	96.4%	96.3%	96.0%	95.5%
その他	97.0%	97.5%	97.3%	97.4%	97.4%	97.8%	95.9%	96.3%	97.2%	98.4%	98.1%	97.7%
賃貸可能面積	64,800坪	65,871坪	65,871坪	65,871坪	65,871坪	66,589坪	79,379坪	79,379坪	79,246坪	79,036坪	79,036坪	79,036坪



高稼働率の維持

(第10期中平均稼働率：96.5% → 第11期中平均稼働率：96.5%)

PO取得8物件の稼働率向上

(第11期初平均稼働率：94.4% → 第11期末平均稼働率：97.6%)

賃料単価の変動

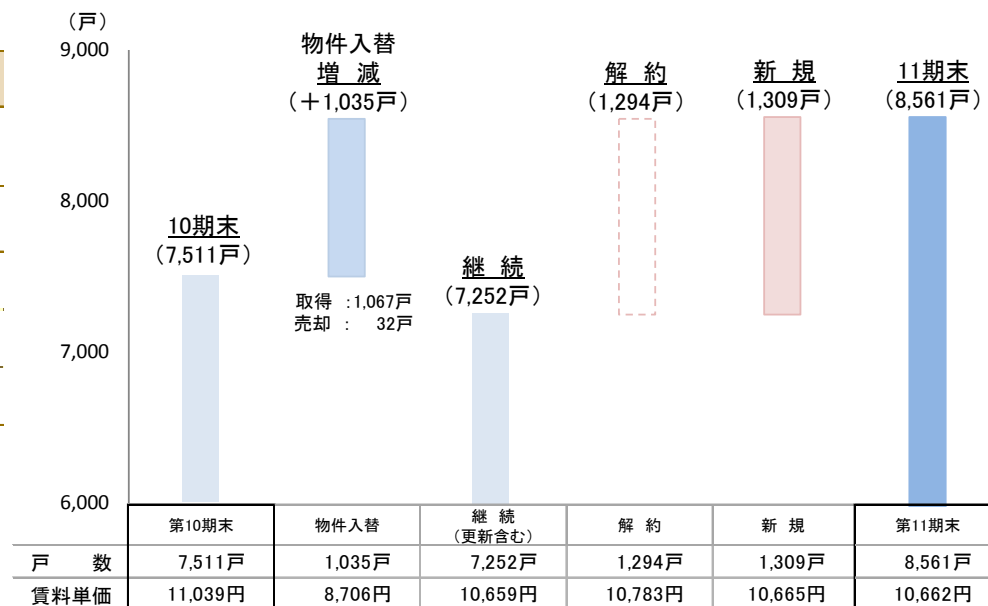
契約戸数と賃料単価の変動

● 賃料単価

	変動率	備考
ポート全体	▲ 3.4 %	11,039円 → 10,662円
(内訳)		
テナント入替	▲ 0.2 %	新規 1,309戸
契約更新	0.0 %	更新 1,829戸
新規組入物件	▲ 3.2 %	PO取得8物件(平均8,706円/坪)

※ 既存保有物件 : (前期) ▲ 0.5 % → (今期) ▲ 0.2 %

● 変動要因分析



● 契約更新内容

	第10期	第11期	増減
更新戸数	546 戸	1,829 戸	+ 1,283 戸
更新率 ※	78.1 %	81.1 %	+ 3.0 pt
増 額	0.0 %	0.2 %	+ 0.2 pt
据 置	96.7 %	94.8 %	▲ 1.9 pt
減 額	3.3 %	5.0 %	+ 1.7 pt

※ 更新率=更新戸数/契約更新時期到来戸数

● テナント入替による新規契約内容

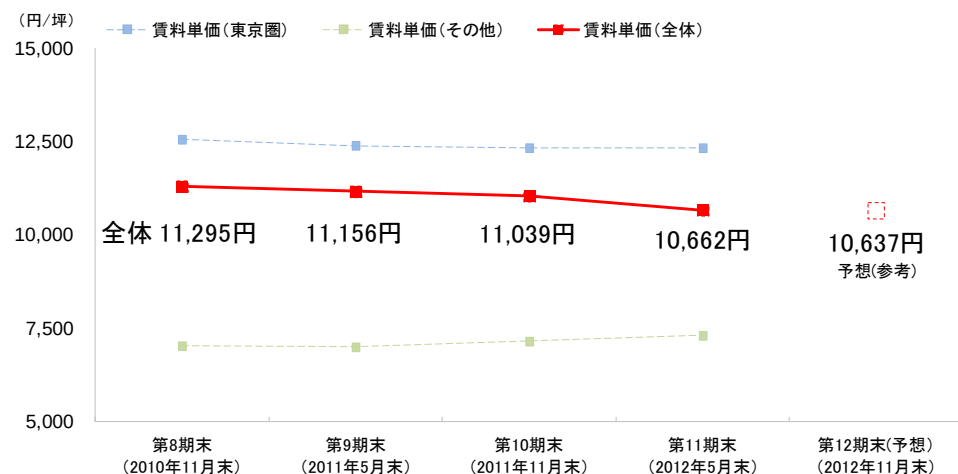
	第10期	第11期	増減
新規契約戸数	747 戸	1,309 戸	+ 562 戸
入替率 ※	9.6 %	14.8 %	+ 5.2 pt
増 額	24.1 %	30.5 %	+ 6.4 pt
据 置	11.1 %	16.5 %	+ 5.4 pt
減 額	64.8 %	53.0 %	▲ 11.8 pt

※ 入替率=新規契約戸数/総賃貸可能戸数(ともに通期稼働物件ベース)

収益の変動

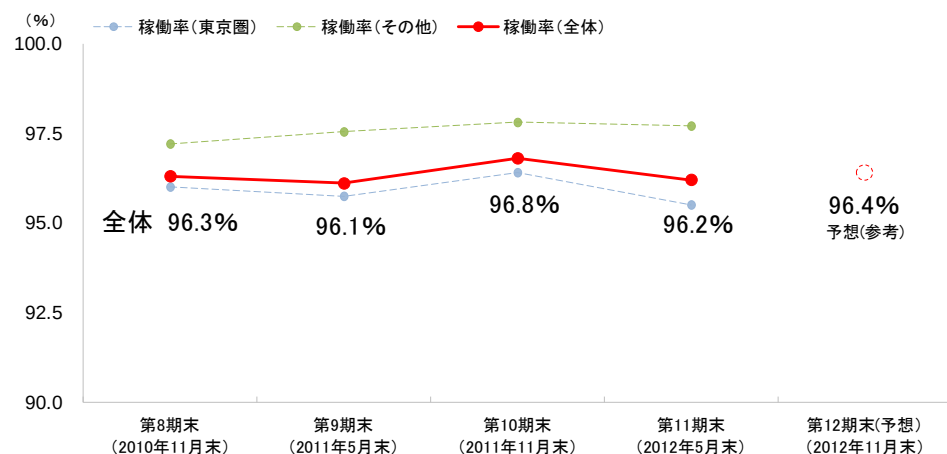
賃料単価と稼働率の推移（第8期末～第12期末(予想)）

<賃料単価>



		第8期末 (2010年11月末)	第9期末 (2011年5月末)	第10期末 (2011年11月末)	第11期末 (2012年5月末)	(参考) 第12期末(予想) (2012年11月末)
賃料単価	(全体)	11,295円	11,156円	11,039円	10,662円	10,637円
内訳	(東京圏)	12,551円	12,388円	12,326円	12,325円	—
	(その他)	7,026円	6,996円	7,149円	7,302円	—

<稼働率>

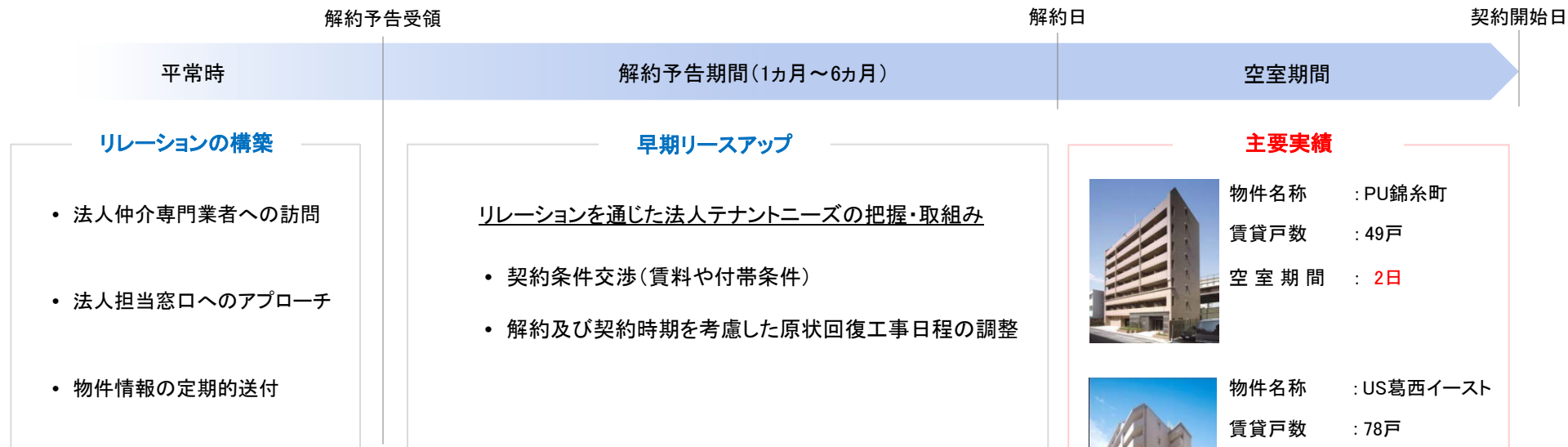


		第8期末 (2010年11月末)	第9期末 (2011年5月末)	第10期末 (2011年11月末)	第11期末 (2012年5月末)	(参考) 第12期末(予想) (2012年11月末)
稼働率	(全体)	96.3%	96.1%	96.8%	96.2%	96.4%
内訳	(東京圏)	96.0%	95.7%	96.4%	95.5%	—
	(その他)	97.2%	97.5%	97.8%	97.7%	—

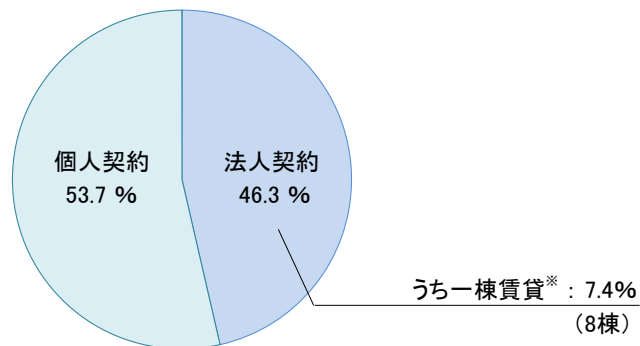
(参考情報)		第8期末 (2010年11月末)	第9期末 (2011年5月末)	第10期末 (2011年11月末)	第11期末 (2012年5月末)	(参考) 第12期末(予想) (2012年11月末)
入替率	(全体)	10.5%	14.8%	9.6%	14.8%	9.3%

アセットマネジメントにおける取組み

空室期間短縮施策



(参考) 割合(法人契約・個人契約)



第11期 平均空室期間

52日 (前期比 ▲16日)

※ 一棟全住戸の賃貸借契約を一法人と締結

財務の状況（第11期末時点）

有利子負債の状況

		前期比
有利子負債の残高	83,182 百万円	(+8,966 百万円)
有利子負債の 平均残存年数	2.4 年	(+ 1.0 年)
加重平均金利	1.28 %	(▲ 0.19 pt)
長期比率	76.2 %	(+ 27.2 pt)
固定比率	84.5 %	(+ 14.2 pt)
LTV水準	53.1 %	(+ 0.1pt)

※有利子負債には、投資法人債を含みます。

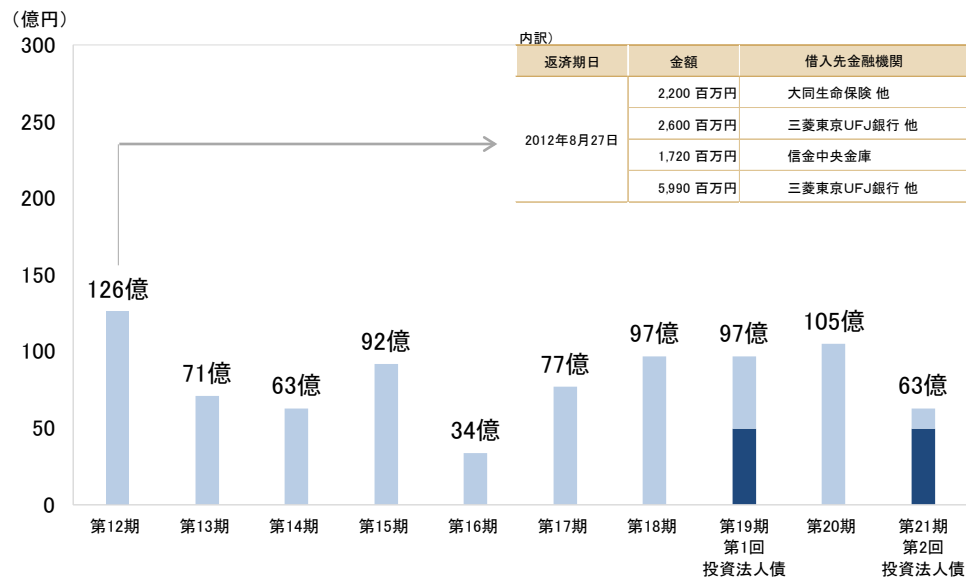
※「1年内返済予定の長期借入金」を長期借入金に含めた場合の長期比率は「100.0%」となります。

※「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	格付けの見直し : 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:億円)

都市銀行(4行)	残高	信託銀行(4行)	残高	地方銀行(4行)	残高
三菱東京UFJ銀行	115	三菱UFJ信託銀行	115	伊予銀行	10
三井住友銀行	115	三井住友信託銀行	49	福岡銀行	10
みずほコーポレート銀行	66	野村信託銀行	37	千葉銀行	8
りそな銀行	19	みずほ信託銀行	10	東京都民銀行	5

生保・損保(4社)	残高	その他(3行)	残高
太陽生命保険	30	日本政策投資銀行	80
三井住友海上火災保険	21	あおぞら銀行	5
大同生命保険	11	信金中央金庫	17
第一生命保険	8	借入金合計	731

(参考)

投資法人債	100
-------	-----

第11期末継続鑑定評価額の状況

鑑定評価額

第10期末継続鑑定評価額 (A)※ 140,112 百万円

第11期末継続鑑定評価額 (B) 141,011 百万円

増加額 (B)-(A) + 899 百万円

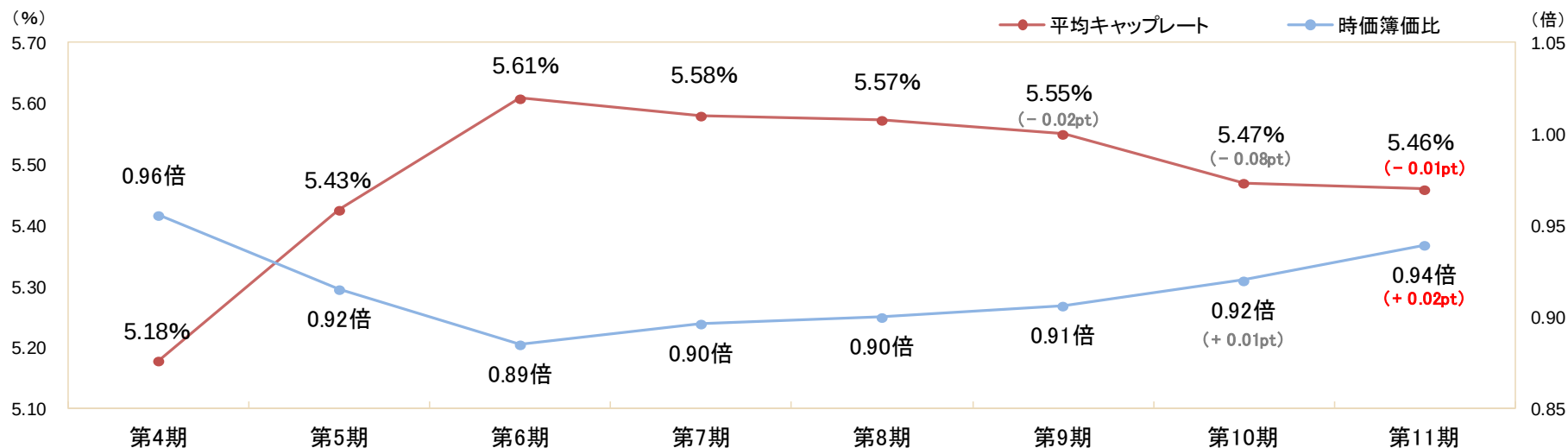
[参考]

● BPS	:	469,193 円
● 一口当たりNAV	:	408,976 円

鑑定評価の内訳

● 上昇	68 物件	(44.7 %)
● 維持	29 物件	(19.1 %)
● 下落	55 物件	(36.2 %)
合計	152 物件	(100.0 %)

※平均キャップレート・時価簿価比の推移





第 11 期（2012年5月期）決算の詳細

損益計算書

区 分		第10期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	第11期－第10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		4,445,212	5,250,116	804,904	18.1%
	不動産賃貸事業収入 ※1	4,445,212	5,241,740	796,528	17.9%
	賃貸事業収入	4,189,274	4,834,854	645,580	15.4%
	その他賃貸事業収入	255,937	406,885	150,948	59.0%
	駐車場収入	111,037	137,119	26,082	23.5%
	付帯収益 ※2	97,010	202,518	105,507	108.8%
	その他不動産賃料収入 ※3	47,889	67,247	19,358	40.4%
	不動産等売却益	—	8,376	8,376	—
営業費用		2,346,902	2,743,049	396,146	16.9%
	不動産賃貸事業費用 ※1	1,824,880	2,188,737	363,856	19.9%
	修繕費 ※4	194,865	224,630	29,764	15.3%
	公租公課 ※5	216,085	233,821	17,736	8.2%
	減価償却費	803,845	963,023	159,177	19.8%
	その他賃貸事業費用	610,084	767,262	157,178	25.8%
	資産運用報酬	322,965	365,310	42,345	13.1%
	その他営業費用 ※6	199,056	189,001	▲ 10,055	▲5.1%
営業利益		2,098,309	2,507,067	408,757	19.5%
営業外収益		1,520	7,586	6,065	398.9%
営業外費用		620,690	657,109	36,418	5.9%
	支払利息	546,469	518,259	▲ 28,210	▲5.2%
	投資法人債利息	30,319	44,156	13,837	45.6%
	その他営業外費用 ※7	43,900	94,693	50,792	115.7%
経常利益		1,479,139	1,857,544	378,404	25.6%
税引前当期純利益		1,479,139	1,857,544	378,404	25.6%
法人税等		1,605	702	▲ 902	▲56.2%
当期純利益		1,477,534	1,856,841	379,307	25.7%
前期繰越利益		63	50	▲ 12	▲19.8%
当期末処分利益		1,477,597	1,856,892	379,294	25.7%

※ 参考(第11期)

1. 不動産賃貸事業損益 : 3,053,003 千円 (前期増減: 432,671千円)

2. 付帯収益

礼金 : 99,424 千円
更新料 : 87,440 千円 等

3. その他不動産賃料収入

災害損失引当金戻入、敷金償却、携帯アンテナ、自動販売機収入等

4. 修繕工事

修繕費 : 224,630 千円
資本的支出 : 41,261 千円
合計 : 265,891 千円

5. 公租公課 (期末保有152物件)

対象物件 : 149 物件
対象外 : 3 物件 (概算 17,767千円)
合計 : 152 物件

6. その他営業費用

事務委託手数料 : 37,148 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 : 65,263 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10期 平成23年11月30日現在		第11期 平成24年5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	4,891,853	3.5	6,596,180	4.2
現金及び預金	3,702,311	2.6	5,419,384	3.5
信託現金及び信託預金	1,084,101	0.8	1,058,705	0.7
その他の流動資産	105,440	0.1	118,090	0.1
固定資産	135,229,846	96.5	150,122,975	95.8
有形固定資産 ※1	135,213,149	96.5	150,107,047	95.7
不動産	88,387,204	63.1	105,515,541	67.3
建物	41,096,244	29.3	52,533,366	33.5
土地	47,290,959	33.7	52,982,175	33.8
信託不動産	46,809,572	33.4	44,584,452	28.4
信託建物	15,130,784	10.8	14,234,988	9.1
信託土地	31,678,787	22.6	30,349,464	19.4
建設仮勘定	16,372	0.0	7,053	0.0
無形固定資産	4,259	0.0	3,622	0.0
その他の無形固定資産	4,259	0.0	3,622	0.0
投資その他の資産	12,438	0.0	12,305	0.0
敷金及び保証金	10,879	0.0	10,879	0.0
長期前払費用	1,559	0.0	1,426	0.0
繰延資産	30,961	0.0	61,282	0.0
投資法人債発行費	30,961	0.0	61,282	0.0
資産合計	140,152,661	100.0	156,780,439	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	157,712	7,605	(963)	150,107
建物	57,551	5,017	(742)	52,533
土地	52,982	—	—	52,982
信託建物	16,822	2,587	(220)	14,234
信託土地	30,349	—	—	30,349
建設仮勘定	7	—	—	7

負債及び純資産の部

区 分	第10期 平成23年11月30日現在		第11期 平成24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	39,221,497	28.0	21,145,978	13.5
営業未払金	248,277	0.2	222,550	0.1
1年内返済予定の長期借入金 ※2	37,834,000	27.0	19,790,000	12.6
未払金	268,405	0.2	263,019	0.2
未払法人税等	1,566	0.0	605	0.0
未払費用	250,701	0.2	182,378	0.1
前受金	605,751	0.4	682,094	0.4
預り金	4,294	0.0	5,330	0.0
災害損失引当金	8,500	0.0	—	—
固定負債	37,654,081	26.9	64,816,245	41.3
投資法人債 ※2	5,000,000	3.6	10,000,000	6.4
長期借入金 ※2	31,382,000	22.4	53,392,000	34.1
預り敷金及び保証金	742,784	0.5	935,087	0.6
信託預り敷金及び保証金	529,296	0.4	489,158	0.3
負債合計	76,875,578	54.9	85,962,224	54.8
投資主資本	63,277,082	45.1	70,818,214	45.2
出資総額	61,799,485	44.1	68,961,322	44.0
剰余金	1,477,597	1.1	1,856,892	1.2
純資産合計	63,277,082	45.1	70,818,214	45.2
負債純資産合計	140,152,661	100.0	156,780,439	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) 83,182

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 $\frac{\text{投資法人債} + \text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}}$ 76.2%

第12期（2012年11月期）業績予想

区分	第11期実績 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	第12期予想 自 平成24年6月1日 至 平成24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	5,250	5,182	▲ 67
不動産賃貸事業収入	5,241	5,182	▲ 59
不動産等売却益	8	-	▲ 8
営業費用	2,743	2,737	▲ 5
不動産賃貸事業費用	2,188	2,134	▲ 53
うち修繕費	224	190	▲ 34
うち公租公課	233	261	27
うち減価償却費	963	969	6
資産運用報酬	365	377	12
その他営業費用	189	225	36
営業利益	2,507	2,445	▲ 62
営業外損益	▲ 649	▲ 587	62
うち支払利息 等	▲ 627	▲ 577	50
経常利益	1,857	1,857	0
当期純利益	1,856	1,856	▲ 0

期末発行済投資口数	(口)	150,936	150,936	-
1口当たり分配金	(円)	12,302	12,300	▲ 2

期末物件数	(物件)	152	153	1
期末賃貸可能面積	(㎡)	251,447	261,276	9,829
期末想定稼働率	(%)	96.2	96.4	0.2

前 提 条 件

【物件数・取得価格総額】

物件数	:	153 物件
取得価格総額	:	150,587 百万円

【修繕工事】

第11期は265百万円(内資本的支出 41百万円)

例) US幡ヶ谷	(大規模修繕工事)	:	14 百万円
US池上	(給湯器更新工事)	:	4 百万円

第12期は269百万円(内資本的支出 79百万円)

例) US駒込	(専有部改修工事)	:	46 百万円
US千歳烏山	(大規模修繕工事)	:	33 百万円

【借入】

有利子負債残高(本日現在)	:	83,982 百万円
---------------	---	------------

第12期返済期限到来有利子負債(本日以降)

借換(平成24年8月)	:	12,510 百万円
返済(平成24年8月)	:	90 百万円

業績予想差異

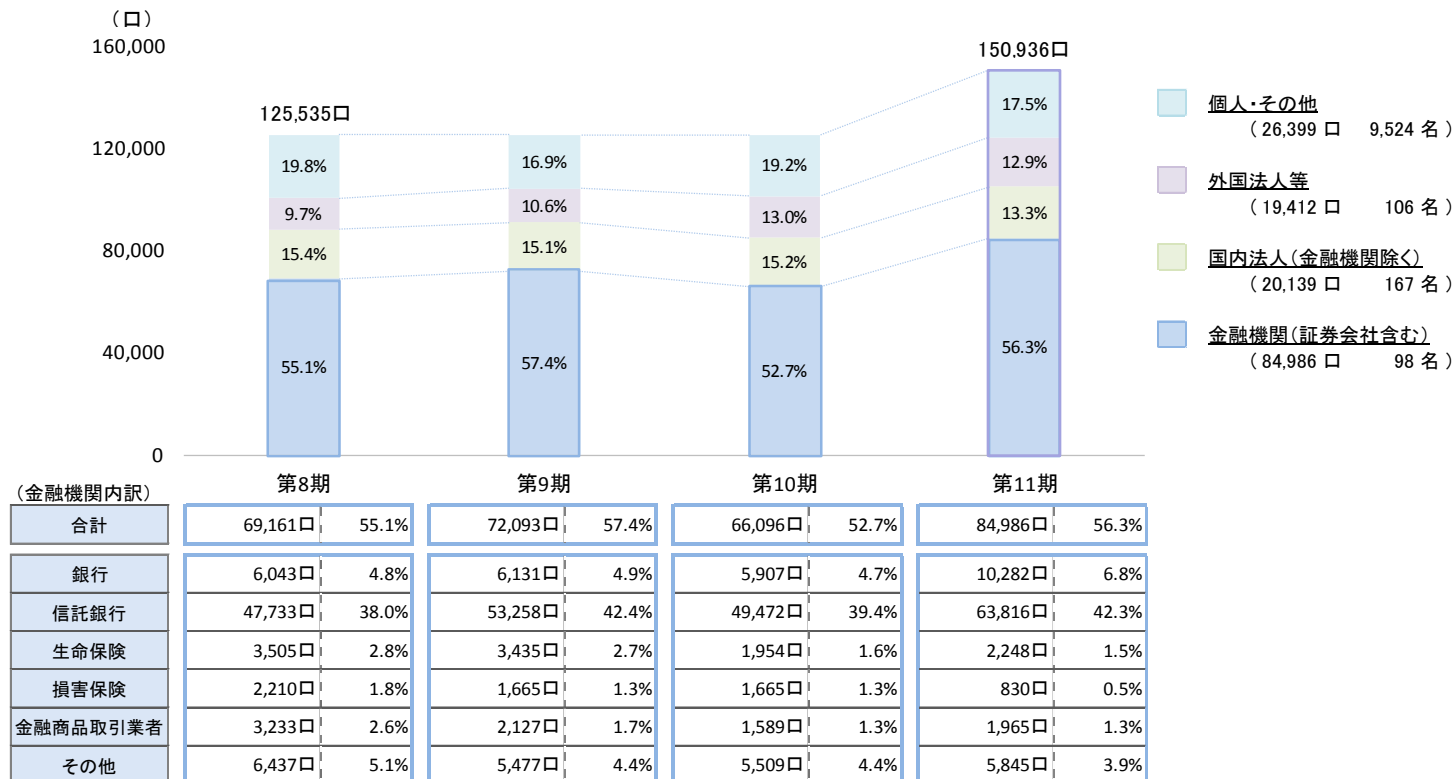
区分	6月1日公表	7月13日公表	差額
営 業 収 益	5,155百万円	5,182百万円	+ 26百万円
営 業 利 益	2,425百万円	2,445百万円	+ 19百万円
当 期 純 利 益	1,840百万円	1,856百万円	+ 15百万円
一口当たり分配金	12,195円	12,300円	+ 105円

投資主の状況（第11期末時点）

所有者別投資口数割合の推移

※ 投資主状況（第11期）

- 投資信託保有口の増加
- 地域金融機関数の増加



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)	35,308	23.39
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)	10,656	7.06
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,467	4.95
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,447	4.27

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%)
6	ノムラバンクグループエスエー	4,210	2.79
7	ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリステー・ジェステック・アカウント	3,617	2.40
8	株式会社常陽銀行	2,190	1.45
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,734	1.15
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,608	1.07

合 計

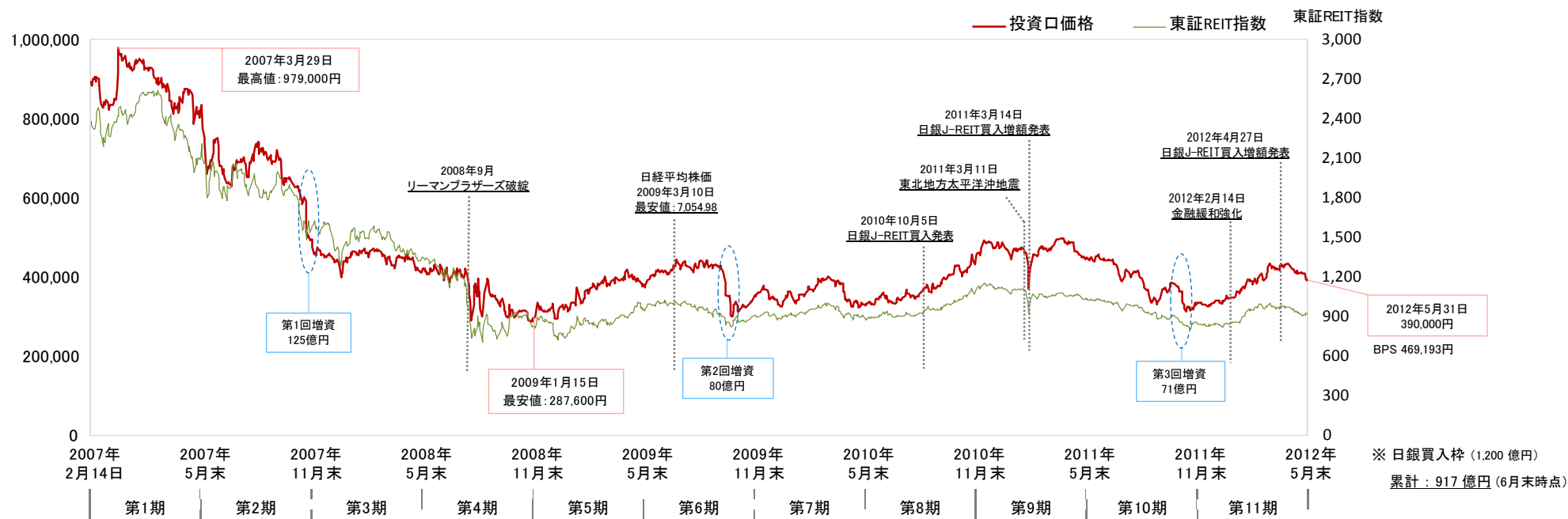
88,477

58.62

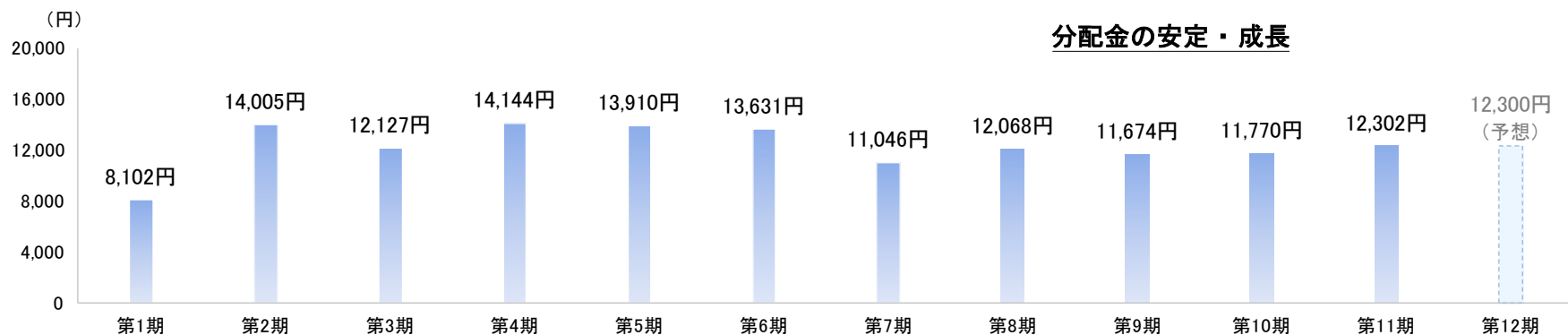
(注) 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

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

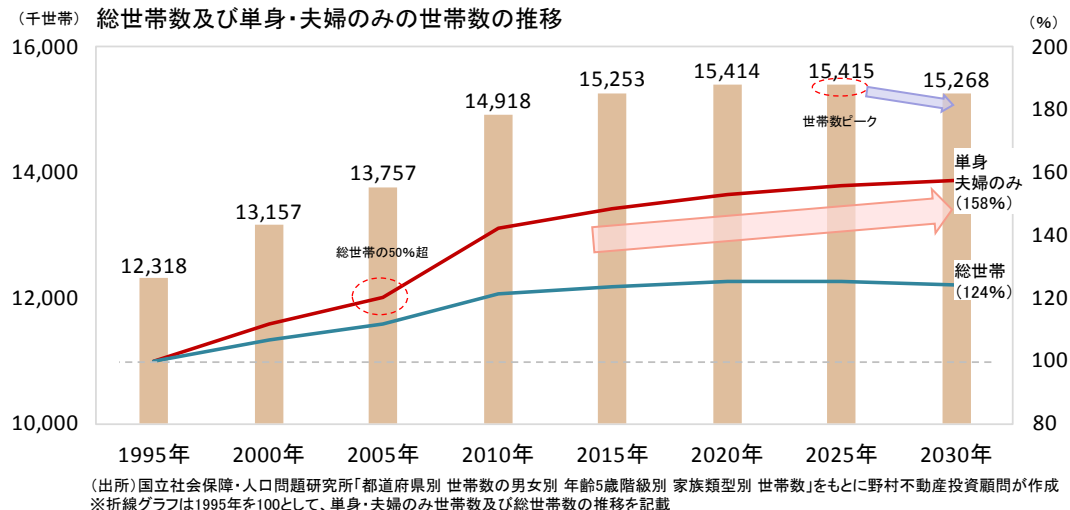




A P P E N D I X

賃貸住宅マーケットの現状と見通し

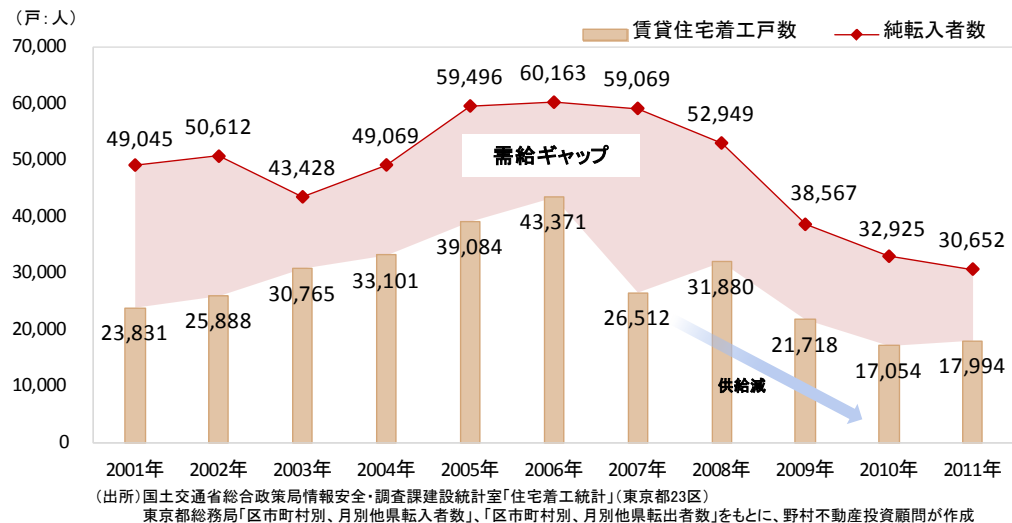
世帯数推移（「総世帯」「単身」「夫婦のみ」）〔東京圏〕



- 世帯数は2025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
- 2005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〕

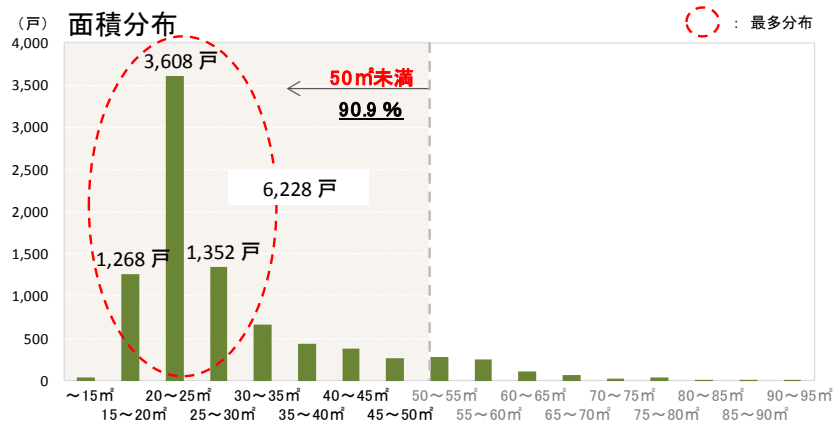
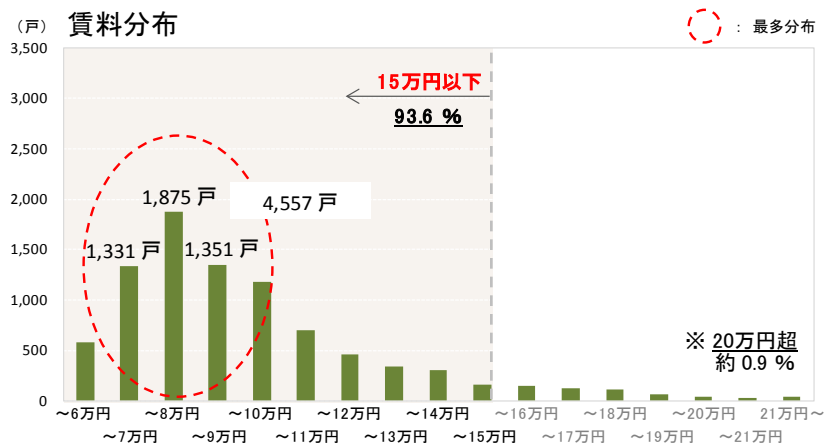


- 東京は人口流入超過状態継続
- 需給ギャップが潜在的に発生

⇒ 安定したテナント需要

「基幹セグメント」への重点投資

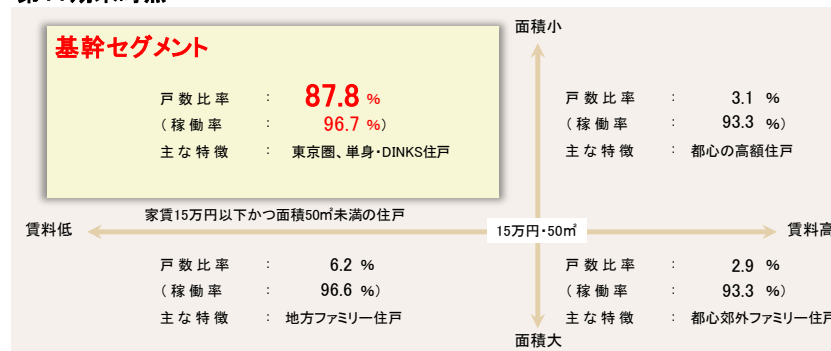
需要の厚い層に対応するポートフォリオ構成



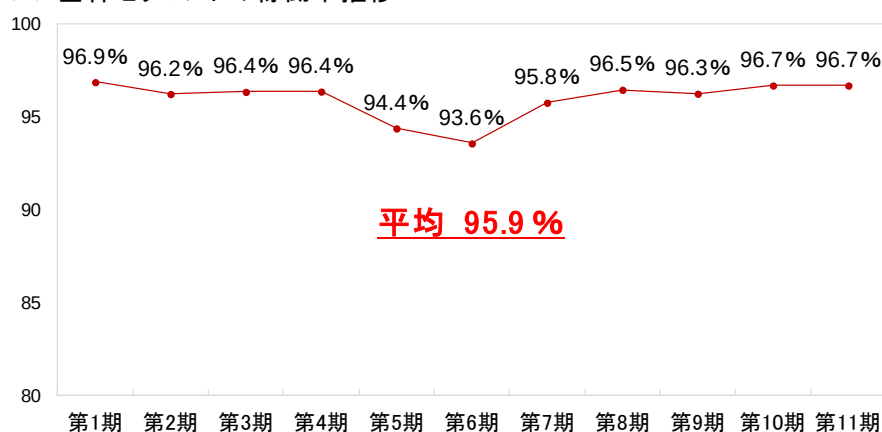
※ 対象住戸 : 8,833戸(住宅のみ)(第11期末時点)

基幹セグメント(家賃15万円以下かつ面積50㎡未満)

第11期末時点



基幹セグメントの稼働率推移

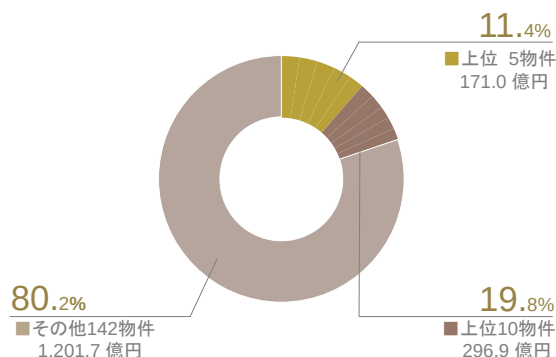


ポートフォリオの状況（第11期〔2012年5月期〕末時点）

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

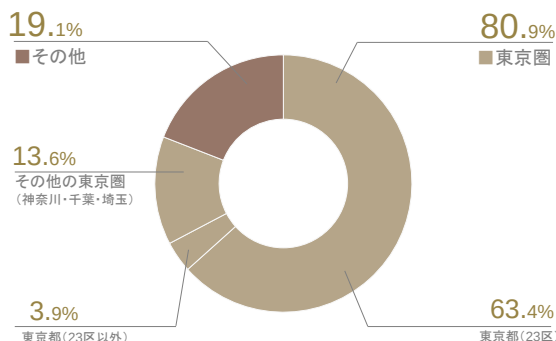
⇒上位10物件 **19.8%**



投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下

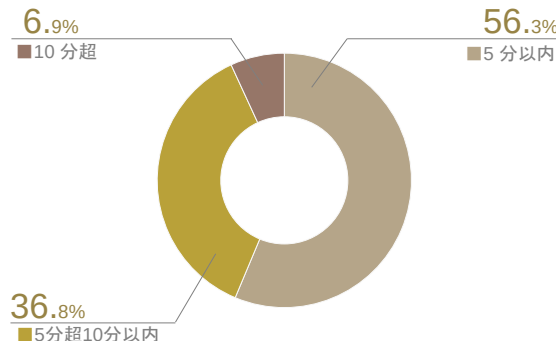
⇒東京圏 **80.9%**



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

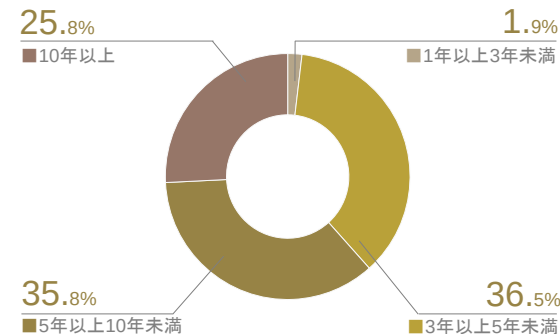
⇒10分以内 **93.1%**



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

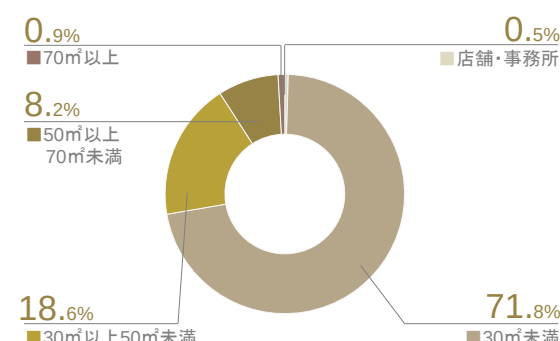
⇒平均築年数 **9.0年**



1住戸当たりの面積

当面は、単身・DINKS・
若年ファミリー層を
ターゲットとした物件へ投資

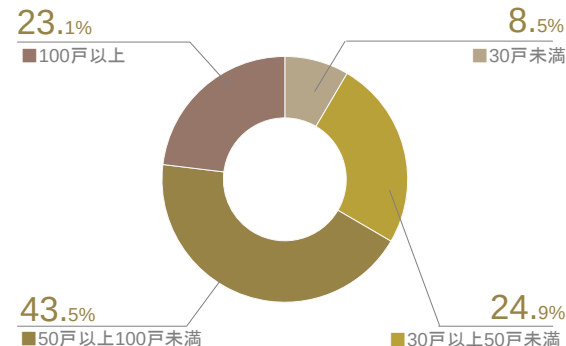
⇒50㎡未満 **90.4%**



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 **58戸**



※ 上記グラフについて、2012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。



ポートフォリオ物件一覧（第11期〔2012年5月期〕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)	第11期末 稼働率(%)
1	プラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.3	2,950.11	106	96.6
2	プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.7	1,151.34	44	100.0
3	プラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.6	958.98	31	100.0
4	プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.5	638.70	30	96.7
5	プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.5	934.39	41	95.4
6	プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.6	855.23	40	97.5
7	プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	1.5	3,055.21	110	92.8
8	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.0	1,793.43	70	95.2
9	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.7	1,450.91	60	95.3
10	プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.7	1,102.20	41	92.3
11	プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	0.9	1,277.82	48	98.3
12	プラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.8	1,541.64	67	98.5
13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	2,980,000	2.0	4,051.72	169	96.8
14	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.5	752.09	35	100.0
15	プラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.6	1,209.56	55	100.0
16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.4	830.55	35	94.9
17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.8	1,191.08	55	96.4
18	プラウドフラット富士見台	東京都練馬区	1,370,000	0.9	2,222.05	94	100.0
19	プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,960,000	1.3	2,685.39	79	95.7
20	プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.6	3,118.12	113	100.0
21	プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	1.8	4,872.17	200	100.0
22	プラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,430,000	1.0	2,219.74	81	98.1
23	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.6	1,062.05	25	96.7
24	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.6	1,107.36	48	98.1
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	98.2
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	96.6
28	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.4	2,087.70	90	96.8
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	89.9
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	90.1
32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	100.0
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	96.0
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	92.1
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	95.7
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	93.9

ポートフォリオ物件一覧（第11期〔2012年5月期〕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)	第11期末 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	96.8
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	97.8
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	93.1
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	90.4
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	100.0
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	100.0
45	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	0.6	1,027.44	38	92.5
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	91.8
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	98.0
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	93.5
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	100.0
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	95.9
53	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.5	944.99	46	91.5
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	98.3
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	98.1
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	90.5
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	95.6
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	89.7
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	95.0
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	97.3
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	97.5
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	94.6
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	97.4
72	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.3	996.81	16	100.0

ポートフォリオ物件一覧（第11期〔2012年5月期〕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)	第11期末 稼働率(%)
73	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	89.8
74	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	95.0
75	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	3,530,000	2.4	5,926.17	124	96.1
76	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.4	662.58	27	92.6
77	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	89.9
78	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.2	517.53	32	96.8
79	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	93.9
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	82.5
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	92.3
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	98.3
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	92.4
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	100.0
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	100.0
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	96.7
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	100.0
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	96.2
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	95.6
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	97.9
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	93.8
93	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.3	801.30	51	94.7
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	95.3
95	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	66.4
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	92.7
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	100.0
99	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	94.5
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	92.9
101	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.2	876.70	22	100.0
102	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.1	455.19	26	92.2
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	95.9
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	97.2
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	91.4
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	92.9
107	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.2	994.68	54	96.3
108	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	96.8

ポートフォリオ物件一覧（第11期〔2012年5月期〕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)	第11期末 稼働率(%)
109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.4	3,690.37	56	89.9
110	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	96.7
111	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	93.2
112	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	88.9
113	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	357,000	0.2	682.05	41	92.7
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	86.5
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	90.8
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	96.9
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	91.3
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	100.0
東京圏 小計			121,235,000	80.9	176,047.52	6,499	95.5
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	100.0
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	98.6
122	プラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	1,430,000	1.0	2,990.68	112	99.2
123	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	93.9
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	87.4
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	98.4
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	100.0
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	97.3
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	97.1
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	98.1
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	98.3
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	97.1
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	95.9
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	98.3
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	96.6
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	97.3
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	97.6

ポートフォリオ物件一覧（第11期〔2012年5月期〕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)	第11期末 稼働率(%)
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	98.6
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	95.3
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	97.9
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	100.0
148	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.6	2,176.23	67	98.9
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	89.6
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	100.0
その他 小計			28,627,696	19.1	85,228.38	2,375	97.7
合 計			149,862,696	100.0	261,275.90	8,874	96.2

各種財務指標の推移

項目		第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第10期	第11期
営業収益	百万円	3,959	4,323	4,466	4,510	4,445	5,250
営業利益	百万円	1,926	2,037	2,150	2,177	2,098	2,507
当期純利益	百万円	1,319	1,386	1,514	1,465	1,477	1,856
総資産	百万円	128,433	138,755	140,614	140,534	140,152	156,780
有利子負債総額	百万円	70,976	73,046	74,676	74,606	74,216	83,182
純資産	百万円	55,088	63,186	63,314	63,265	63,277	70,818
総資産経常利益率（ROA）	%	2.0	2.0	2.2	2.2	2.1	2.4
純資産当期純利益率（ROE）	%	4.8	4.4	4.8	4.6	4.7	5.2
期末自己資本比率	%	42.9	45.5	45.0	45.0	45.1	45.2
LTV	%	55.3	52.6	53.1	53.1	53.0	53.1
インタレストカバレッジレシオ	倍	3.3	3.4	3.5	3.4	3.6	4.3
加重平均金利	%	1.61	1.61	1.62	1.61	1.47	1.28
長期借入金残存年数	年	2.8	2.4	2.1	2.8	2.5	3.0
賃貸NOI	百万円	3,125	3,300	3,459	3,452	3,424	4,016
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.15	5.02	5.19	5.20	5.06	5.34
FFO	百万円	2,055	2,174	2,305	2,251	2,285	2,817
物件数	物件	139	143	144	143	145	152
取得価格合計	百万円	121,482	131,462	133,416	132,890	135,046	149,862
貸借対照表計上額	百万円	123,545	133,272	134,701	133,564	135,196	150,099
鑑定価格合計	百万円	109,349	119,471	121,231	121,042	124,512	141,011
1口当たりNAV	千円	422	393	397	404	418	408

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11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12期 (2012年11月期)	12,600百万円	2金融機関	2,200百万円	1.81375%	2007年4月27日	2012年8月27日	短期借入金 19,790百万円
		5金融機関	2,600百万円	1.49300%	2009年8月27日	2012年8月27日	
		1金融機関	1,720百万円	1.25071% (注4)	2010年9月7日	2012年8月27日	
		7金融機関	5,990百万円	0.67000% (注4)	2011年8月26日	2012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13期 (2013年5月期)	7,190百万円	4金融機関	1,600百万円	1.51625%	2009年12月3日	2012年12月3日	
		3金融機関	5,500百万円	1.83625%	2008年5月23日	2013年5月23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	
		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	0.90115% (注4)	2011年8月26日	2014年2月27日	
		6金融機関	3,500百万円	0.90115% (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)	3,490百万円	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	長期借入金 53,392百万円
		1金融機関	1,300百万円	2.23500%	2007年5月15日	2015年2月27日	
		5金融機関	5,400百万円	0.96365%	2012年2月27日	2015年2月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第18期 (2015年11月期)	9,790百万円	5金融機関	9,700百万円	1.00900%	2012年2月27日	2015年8月27日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第19期 (2016年5月期)	4,790百万円	1金融機関	4,700百万円	1.00000%	2011年12月26日	2015年12月26日	
		1金融機関	40百万円	2.10000%	2009年8月27日	(注2)	
		1金融機関	50百万円	2.03000%	2010年2月26日	(注3)	
第20期 (2016年11月期)	10,530百万円	2金融機関	9,400百万円	1.11700%	2011年12月26日	2016年6月26日	
		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	
	73,182百万円	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	
	83,182百万円	—	—	—	—	—	

(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40百万円を返済し、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50百万円を返済し、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11期末時点の利率を記載しています。

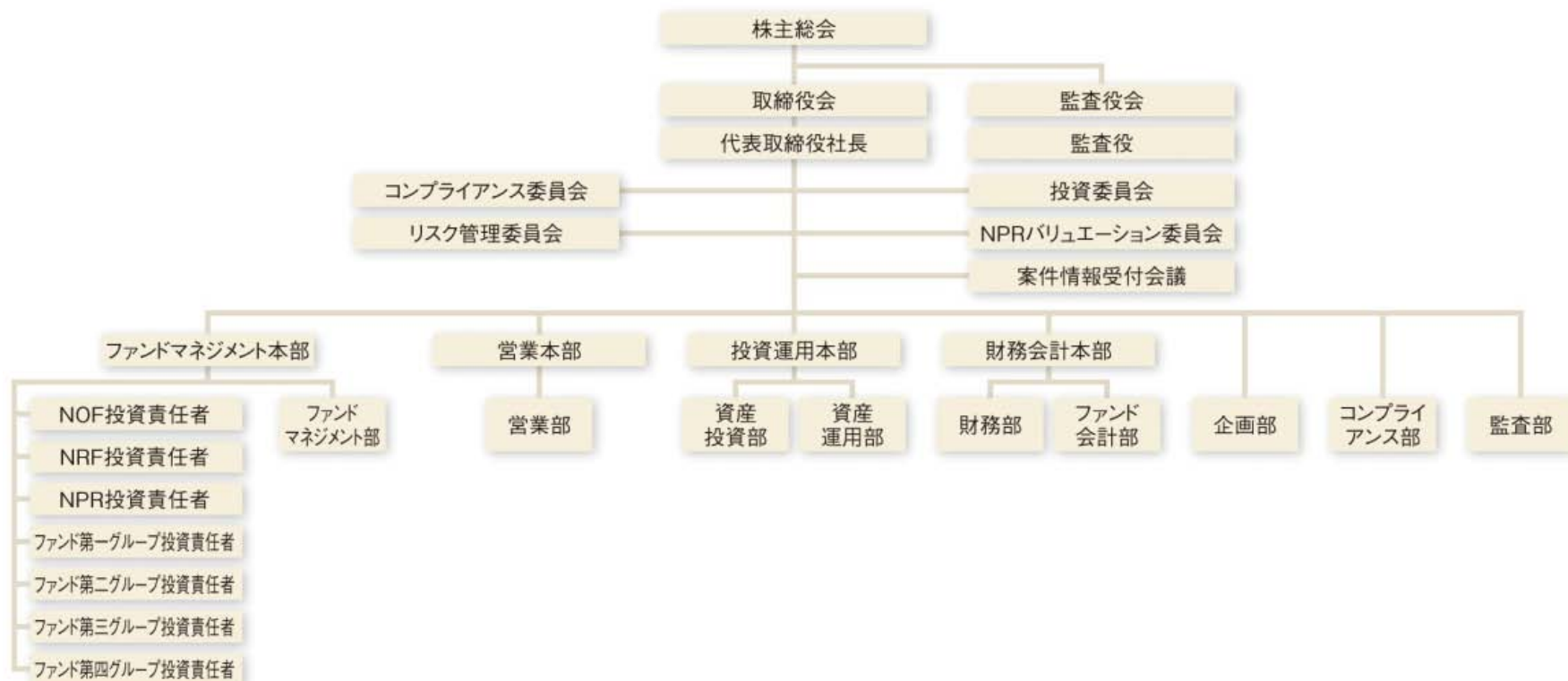
運用会社の概要

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 ファンドマネジメント部
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
貸金業者登録
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
東京都知事（1）第31401号
加入協会 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。