



NOMURA
Residential Fund

NOMURA
RESIDENTIAL
FUND

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

第 **1** 期（2007年5月期）決算説明会



目 次



NOMURA
Residential Fund

第1期のハイライト

- 第1期のハイライト 2

野村不動産レジデンシャル投資法人 運用方針

- 基本理念 4
- 投資戦略 5～13
- 運営戦略 14～15
- (参考)プライベートファンドでの運用事例 16～21
- 主軸となる投資・運用戦略 22
- 財務戦略 23
- コンプライアンス重視の運用 24
- 本投資法人の戦略(まとめⅠ・Ⅱ) 25～26

第1期の決算概要

- 損益計算書 28
- 貸借対照表 29
- 第2期(07年11月期)業績予想 30

第1期の運用実績

- 取得活動の実績 32～40
- (参考)第1期末後の取得活動の実績 41
- 運営活動の実績 42～43
- 財務活動の実績 44

APPENDIX

- ポートフォリオ物件一覧 (第1期末時点) 46～48
- 第2期以降の取得予定物件一覧 49
- 有利子負債の状況 (第1期末時点) 50
- 投資主の状況 (第1期末時点) 51
- 投資法人の概要 52
- 運用会社の概要 53



NOMURA
Residential Fund

第1期のハイライト



第1期のハイライト



NOMURA
Residential Fund

主な活動内容

東京証券取引所への上場	第1期末ポートフォリオ 89物件・670億円	第1期末稼働率 95.4%
06年8月に設立 06年9月に私募増資(107億円)を実施し、運用開始 07年2月に公募増資(288億円)を実施し、2月14日に東京証券取引所へ上場(銘柄コード3240) 07年3月の第三者割当増資(14億円)により、第1期末の出資金は412億円	- 私募増資等の調達資金により、06年9月・10月に57物件(384億円)を取得 - 東証への上場後、第1期中の取得を予定していた29物件(268億円)を取得 - 上場後の積極的な取得活動により、3物件(17億円)を追加取得 - 上記の他、10物件(76.1億円)の売買契約を締結(取得時期は第3期以降)	- 年度末のテナント入退去の動向を捉え、テナントのスムーズな入れ替えに成功 - PM会社等と連携し、新築物件の早期リースアップに成功 - 上記の結果、第1期末稼働率は95.4%を達成

決算概要

	第1期(07年5月期)	業績予想(07年2月14日)比	
運用日数	247 日	—	—
営業収益	2,304 百万円	+ 49 百万円	+ 2.2 %
経常利益	553 百万円	+ 64 百万円	+ 13.1 %
当期純利益	551 百万円	+ 64 百万円	+ 13.3 %
1口あたり分配金	8,102 円	+ 950 円	+ 13.3 %



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人 運用方針



基本理念



NOMURA
Residential Fund

本投資法人は、居住用施設に対する投資において、確固としたポリシーを持ってファンドマネジメントを実行していくために、以下の基本理念を掲げます。

投資戦略 (Strategy)	本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や、賃貸住宅市場の動向に基づき、「テナント需要」を十分に把握した上で、戦略的な物件選定及び専門性の高い運営管理を行うことで、中長期の安定運用を目指します。
物件取得 (Acquisition)	本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得、及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構築を行います。
運営管理 (Asset Management)	本投資法人は、投資物件の長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化やポートフォリオの経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。
資金調達 (Finance)	本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」、「デューレーション及び金利固定化の適切なコントロール」、「取引金融機関の多様化」、などの強固な財務基盤を確立します。
法令遵守 (Compliance)	本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高いファンド運用を実行します。

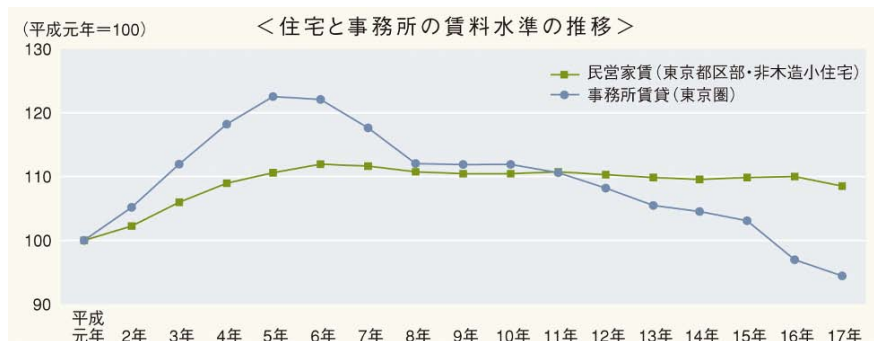
投資戦略① 居住用施設への投資



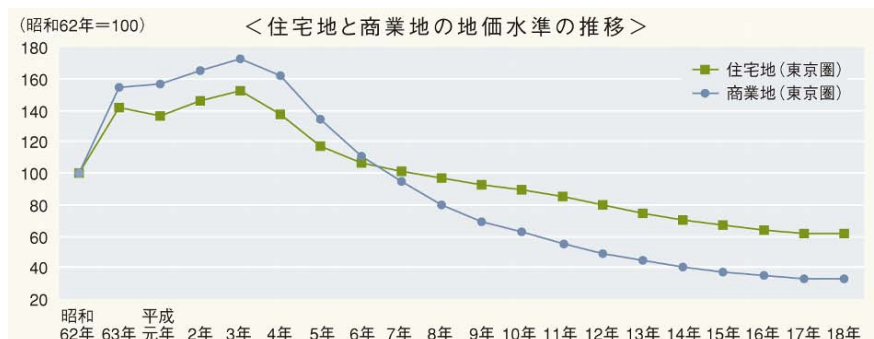
NOMURA
Residential Fund

賃貸住宅投資の特性

賃料の相対的な安定性



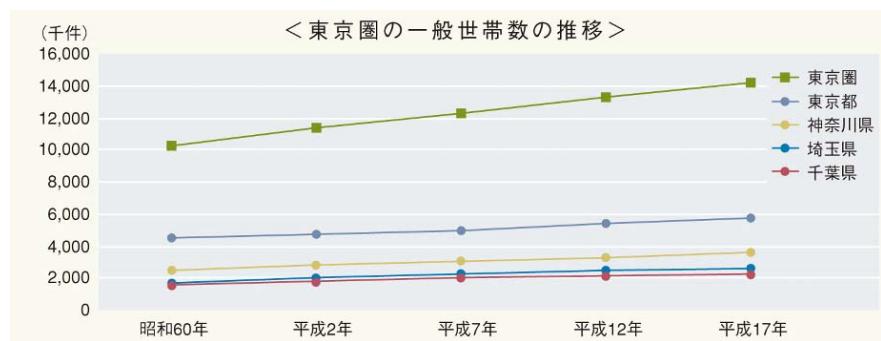
地価水準の相対的な安定性



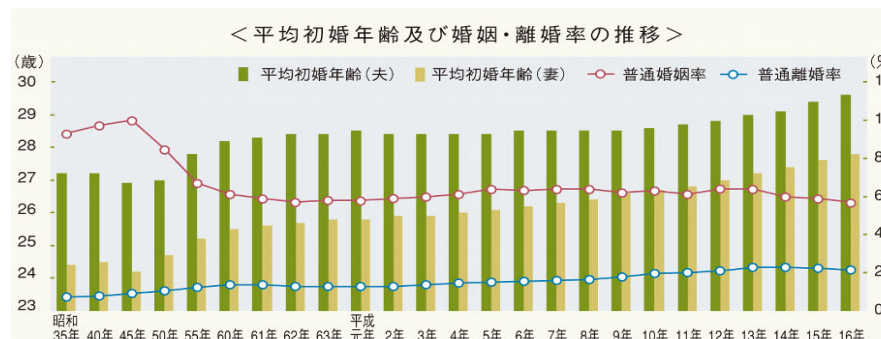
賃貸住宅の賃料収入・資産価値は、
オフィスビル等と比較して安定的に推移

賃貸住宅市場の現状・今後の見通し

東京圏における世帯数の増加傾向



単身・DINKS世帯の増加傾向



- 大都市圏を中心とした単身・DINKS世帯は増加傾向
- 上記を把握した上での立地選定・運営管理を実践

投資戦略② 安定した需要が見込まれるテナント層



NOMURA
Residential Fund

ターゲットの中心とするテナント層

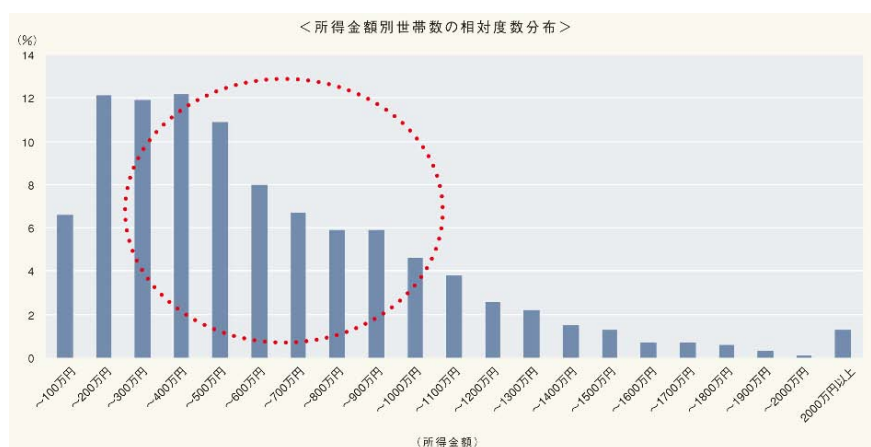
	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業、経営者、外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と賃料を重視 年収（可処分所得）は安定。景気動向の影響を受けにくい	立地、間取り、仕様設備を重視 年収（可処分所得）は比較的安定。景気動向の影響も比較的受けにくい	都心高級立地、物件グレード、付加価値サービス等を重視 年収（可処分所得）は景気動向に左右されやすい
異動	入社・転勤、入学・卒業の多い3月に解約・契約が集中する等、季節要因の影響が大きい	季節要因の影響は、ミドルクラスと比較して少ない	需要層が限られており、空室期間が長期化する傾向にある
賃料	（概ね）10万円未満/月	（概ね）10万円～15万円/月	（概ね）15万円超/月

安定的な需要が見込まれる



- 月額賃料 10万円未満
- 月額賃料 10万円～15万円未満

のテナント層を中心とした物件選定



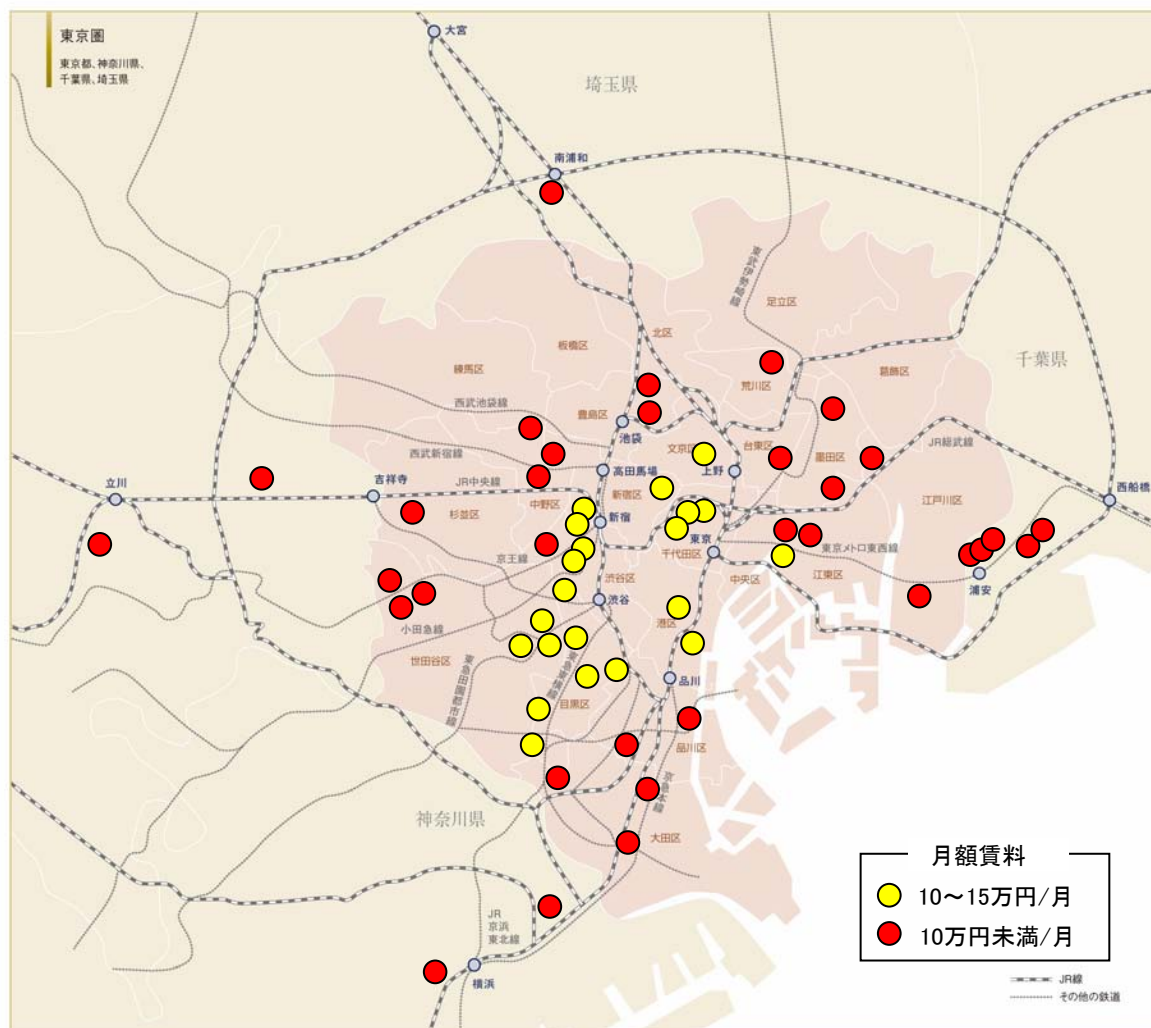
(注) 左図の点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示すものです。これ以外のテナント層をターゲットとする物件に関しても、マーケット特性や立地特性等の観点から、安定した需要が見込めると判断した場合には投資を検討します。

投資戦略③ ターゲット物件の分布エリア



NOMURA
Residential Fund

東京圏における賃料帯別の分布状況



賃貸住宅のニーズは、
都心部を中心に広域に分布



以下の投資アプローチにより
「テナント需要の厚み」のある物件を選定

■ 物件選定に際しての中心的な検討要素 ■

賃料水準

ターゲット・テナントに適した
賃料水準



沿線

知名度の高い沿線、
大規模ターミナル駅へ直結する沿線



通勤・通学時間

ターゲットテナントの活動拠点への
通勤・通学時間

《 ポートフォリオ物件の分布状況 》



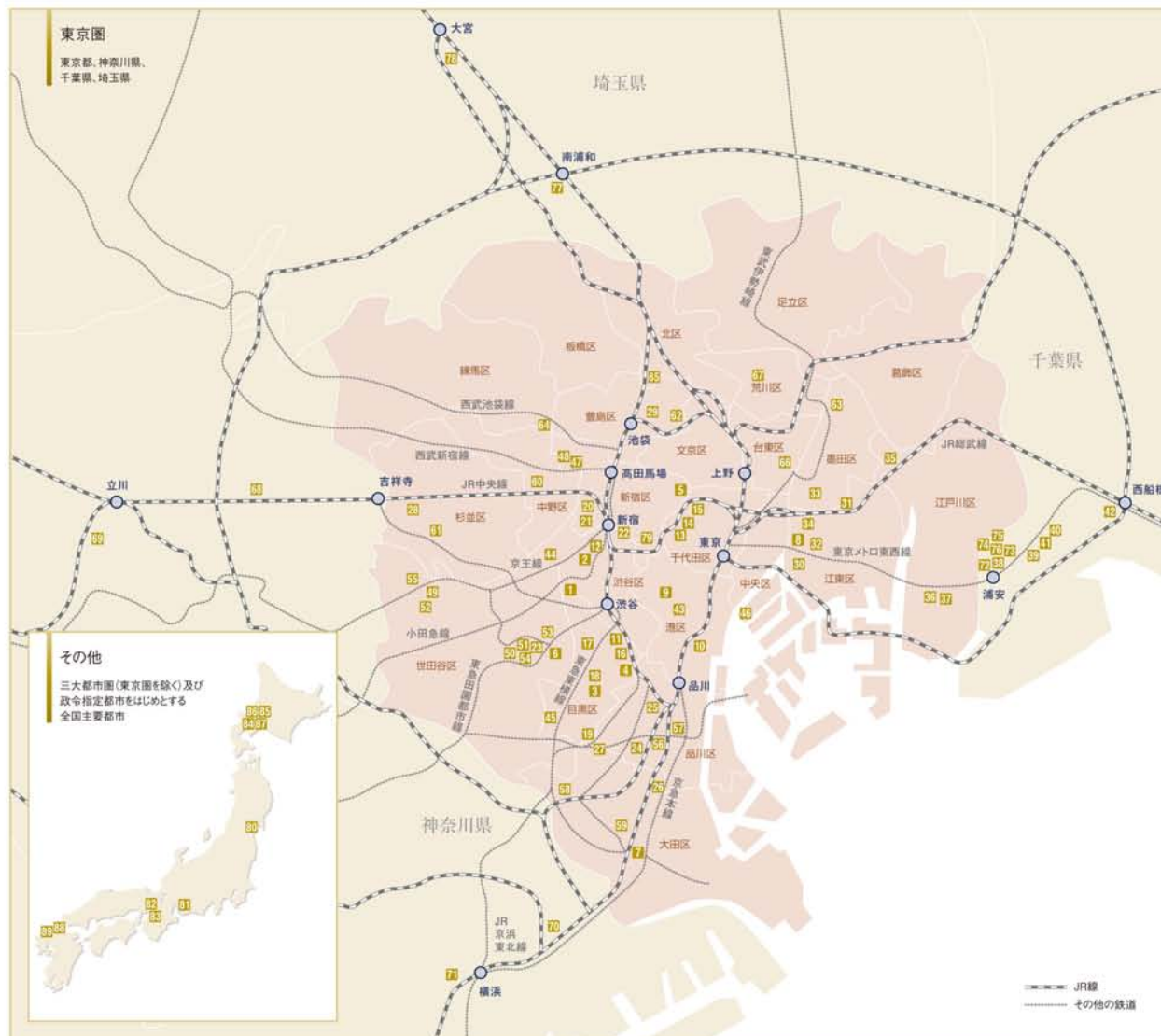
NOMURA
Residential Fund

東京圏

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1 プラウドフラット代々木上原 | 11 プライムアーバン行徳駅前 |
| 2 プラウドフラット初台 | 12 プライムアーバン西船橋 |
| 3 プラウドフラット学芸大学 | 13 アーバンステージ麻布十番 |
| 4 プラウドフラット目黒行人坂 | 14 アーバンステージ橋ヶ谷 |
| 5 プラウドフラット神楽坂 | 15 アーバンステージ都立大学 |
| 6 プラウドフラット三軒茶屋 | 16 アーバンステージ勝どき |
| 7 プラウドフラット蒲田 | 17 アーバンステージ中落合 |
| 8 プラウドフラット清澄白河 | 18 アーバンステージ落合 |
| 9 プライムアーバン赤坂 | 19 アーバンステージ芦花公園 |
| 10 プライムアーバン田町 | 20 アーバンステージ上馬 |
| 11 プライムアーバン恵比寿南 | 21 アーバンステージ三軒茶屋 |
| 12 プライムアーバン代々木 | 22 アーバンステージ千歳烏山 |
| 13 プライムアーバン番町 | 23 アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 14 プライムアーバン千代田富士見 | 24 アーバンステージ駒沢 |
| 15 プライムアーバン飯田橋 | 25 アーバンステージ烏山 |
| 16 プライムアーバン恵比寿 | 26 アーバンステージ大井町 |
| 17 プライムアーバン中目黒 | 27 アーバンステージ大井町Ⅱ |
| 18 プライムアーバン学芸大学 | 28 アーバンステージ雪谷 |
| 19 プライムアーバン洗足 | 29 アーバンステージ池上 |
| 20 プライムアーバン西新宿Ⅰ | 30 アーバンステージ中野 |
| 21 プライムアーバン西新宿Ⅱ | 31 アーバンステージ高井戸 |
| 22 プライムアーバン新宿内藤町 | 32 アーバンステージ駒込 |
| 23 プライムアーバン三軒茶屋 | 33 アーバンステージ向島 |
| 24 プライムアーバン品川西 | 34 アーバンステージ江古田 |
| 25 プライムアーバン大崎 | 35 アーバンステージ溝野川 |
| 26 プライムアーバン大森 | 36 アーバンステージ浅草 |
| 27 プライムアーバン北千束 | 37 アーバンステージ町屋 |
| 28 プライムアーバン西荻窪 | 38 アーバンステージ小金井 |
| 29 プライムアーバン大塚 | 39 アーバンステージ日野 |
| 30 プライムアーバン門前仲町 | 40 アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 31 プライムアーバン亀戸 | 41 アーバンステージ天王町 |
| 32 プライムアーバン住吉 | 42 アーバンステージ浦安 |
| 33 プライムアーバン錦糸公園 | 43 アーバンステージ南行徳Ⅰ |
| 34 プライムアーバン錦糸町 | 44 アーバンステージ南行徳Ⅱ |
| 35 プライムアーバン平井 | 45 アーバンステージ南行徳Ⅲ |
| 36 プライムアーバン葛西 | 46 アーバンステージ南行徳Ⅳ |
| 37 プライムアーバン葛西Ⅱ | 47 アーバンステージ南浦和 |
| 38 プライムアーバン浦安 | 48 アーバンステージ与野本町 |
| 39 プライムアーバン行徳Ⅰ | 49 コスモグリア四谷外苑東 |
| 40 プライムアーバン行徳Ⅱ | |

その他

- | | |
|----------------|-------------------|
| 50 プラウドフラット五橋 | 51 プレゼンスN14 |
| 52 プライムアーバン葵 | 52 クラッセ大通公園 |
| 53 プライムアーバン江坂Ⅰ | 53 プレゼンスS1 |
| 54 プライムアーバン江坂Ⅱ | 54 ベネフィス博多グランスイート |
| 55 プレゼンスS17 | 55 ベネフィス薬院南 |



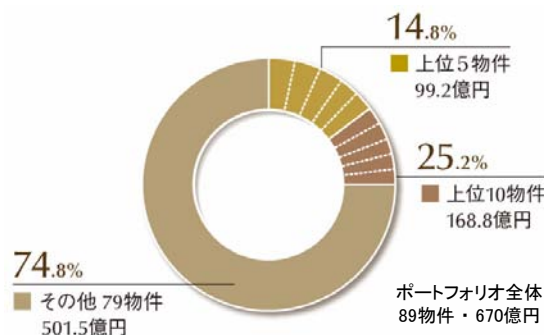
投資戦略⑤ 各種のバランスを重視したポートフォリオ構築



NOMURA
Residential Fund

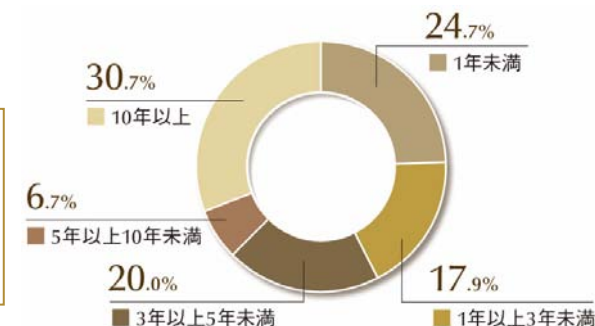
物件毎の分散

高度な分散を推進し、
ポートフォリオの安定性を向上



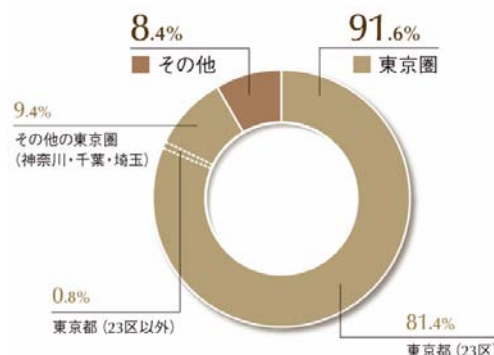
築年数

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



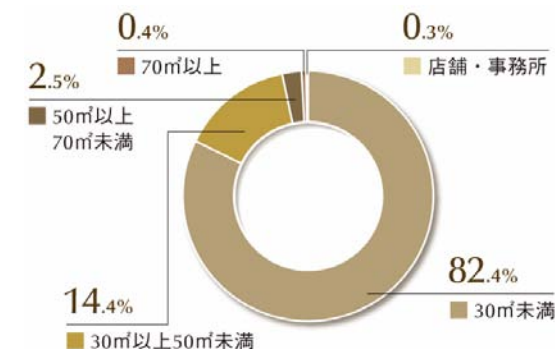
投資エリア

東京圏 : 70%以上
その他 : 30%以下



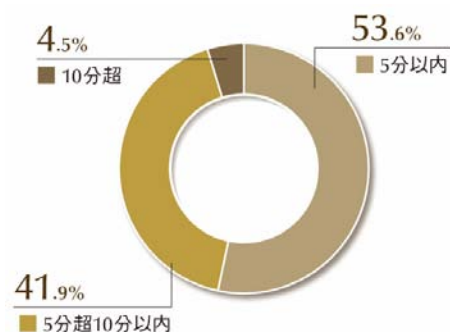
1住戸あたりの面積

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



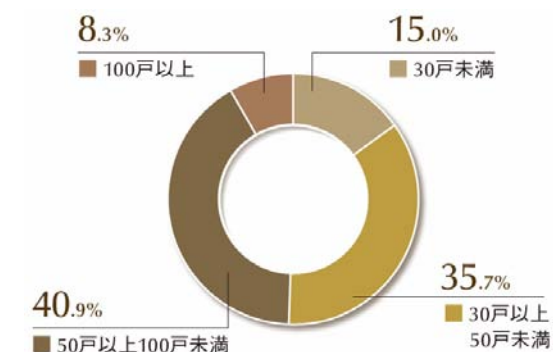
最寄駅からの徒歩分数

最寄駅までのアクセスを
重視した物件選定



1物件あたりの戸数

短期間でリースアップが可能な
100戸程度までの物件へ投資
(注) サブリース等の物件を除く



(注) 上記グラフは、いずれも第1期末の状況(「1住戸あたりの面積」「1物件あたりの戸数」は戸数ベース、左記以外は取得価格ベース)

投資戦略⑥ 野村不動産グループとの戦略的協調 「PROUD FLAT」



NOMURA
Residential Fund

「プロウドフラット」の取得・開発による相互成長

プロウドには、住もう方、創る者、そして地域の人々までもが『誇り』と感じられる住まいという意味が込められています。

— PROUD —

— PROUD —
CITY

プロウドシティ
大規模マンション

— PROUD —
TOWER

プロウドタワー
超高層マンション

— PROUD —
GEM

プロウドジェム
コンパクトマンション

— PROUD —
TOWN

プロウドタウン
大規模戸建

— PROUD —
SEASON

プロウドシーズン
都市型戸建

「プロウド」シリーズの代表例



プロウド南青山



プロウドタワー二子玉川

(注) 上記の写真は「プロウド」シリーズの代表例ですが、本投資法人の取得対象ではありません。



プロウドシティ大泉学園

用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを
活用した賃貸マンション「プロウドフラット」の開発・取得による協調

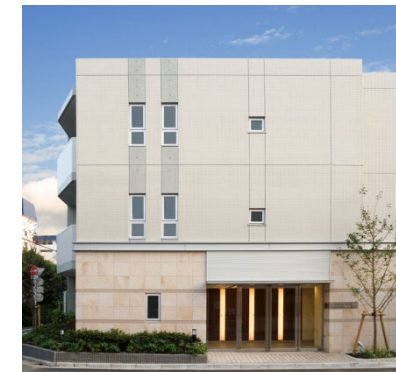
— PROUD —
FLAT —



プロウドフラット清澄白河



プロウドフラット目黒行人坂



プロウドフラット学芸大学



(仮称) プロウドフラット横浜

現時点のポートフォリオに占める比率 : 18.8% (12物件・14,981百万円)
(取得予定物件を含む)



「外部成長のドライバー」と位置付け、継続的な取得を目指す

投資戦略⑦ 野村不動産グループの情報ネットワークの活用



NOMURA
Residential Fund

野村不動産グループの保有・開発物件



(仮称) プラウドフラット横浜
(第3期取得予定物件)

- 野村不動産グループの2社との協調により取得を実現
(野村不動産 及び 野村不動産アーバンネットの共同開発物件)

野村不動産グループの仲介物件



ベネフィス博多グランスウィート
(第1期取得物件)

- 野村不動産アーバンネットの仲介により相対取引による取得を実現
- 新規投資エリアでのプロバイダー・PM会社のネットワークも構築



ベネフィス薬院南
(第1期取得物件)



野村不動産（住宅カンパニー・法人カンパニー）、野村不動産アーバンネット が有する
「デベロッパー機能」・「仲介機能」等を最大限に活用

投資戦略⑧ プロバイダーネットワークの活用



NOMURA
Residential Fund

「プライムアーバン」「アーバンステージ」

野村不動産グループにおける「居住用施設」を投資対象とした
プライベートファンドにおいて、年間100億円～150億円の取得実績

＜プライベート・ファンドの資産規模の推移＞



(注)上記物件の投資エリアは東京圏のみであり、クラウドフラットも含まれません。

プライベートファンドでの取得経験者が、運用ノウハウとともに移管

資産運用会社



野村不動産投信



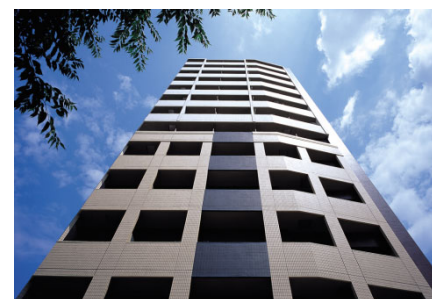
プライベートファンドの運用を通じて構築した「プロバイダーネットワーク」を活用し、
スポンサー以外からも優良物件を取得する強いソーシング力を発揮



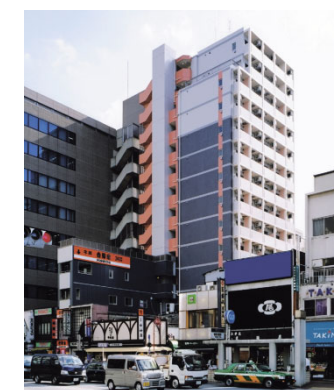
プライムアーバン葛西Ⅱ



プライムアーバン学芸大学



プライムアーバン西新宿Ⅰ

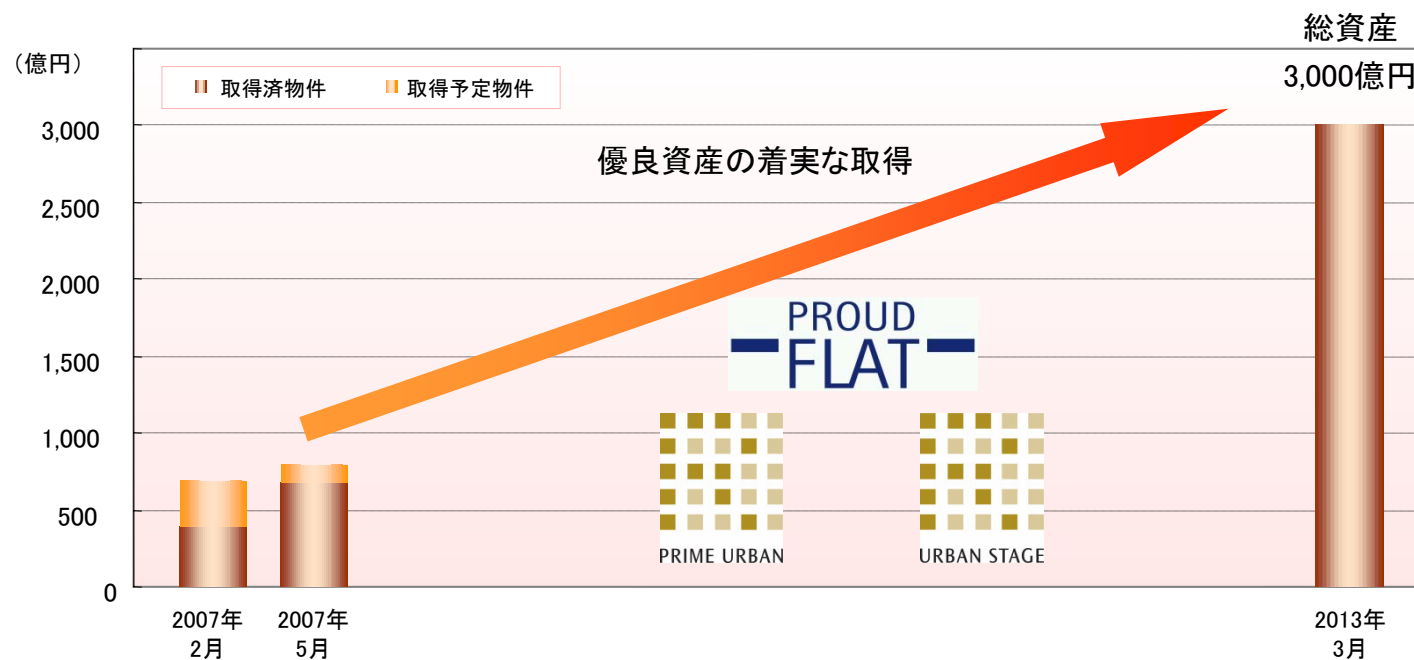


プライムアーバン飯田橋

投資戦略⑨ 中期的な資産規模の目標

優良資産の安定的取得によるポートフォリオの拡大

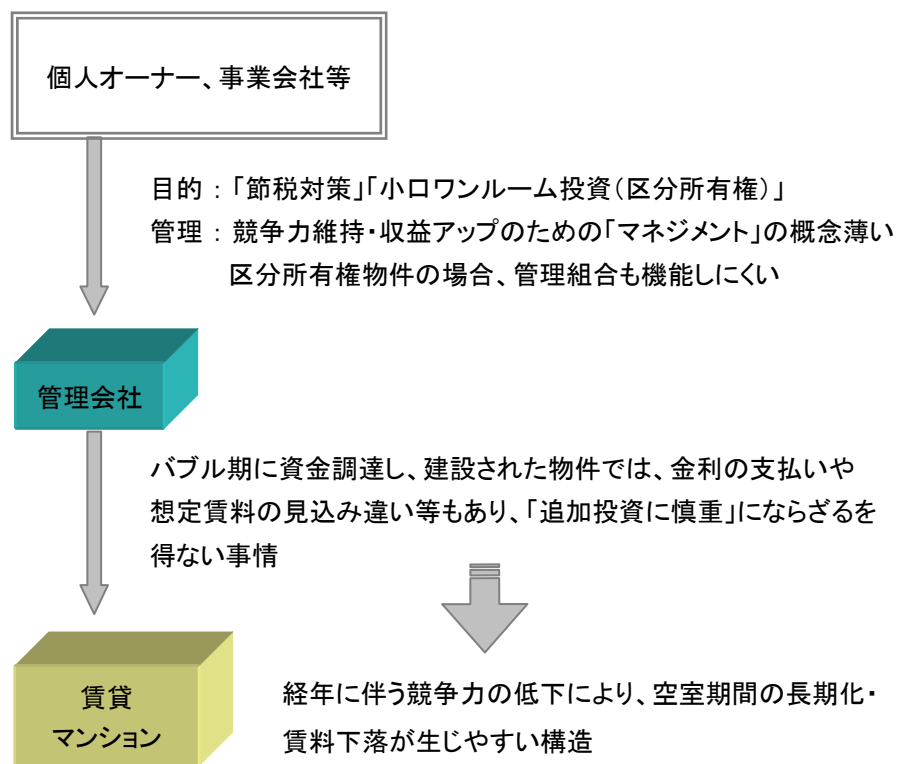
■ 資産規模の拡大イメージ ■



優良物件の継続的な取得による「外部成長」と、時価総額の拡大による「流動性の向上」を図る

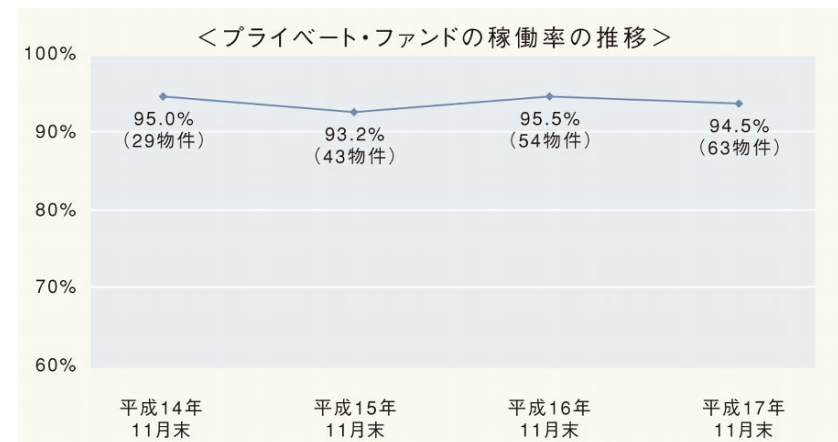
運営戦略① プライベートファンドでの運用ノウハウの活用

（参考）従来の賃貸住宅の保有構造



プライベートファンドでの運用実績

野村不動産グループにおける「居住用施設」を投資対象としたプライベートファンドにおいて、5年超にわたる安定運用の実績



プライベートファンドでの運用経験者が、運用ノウハウとともに移管

資産運用会社
野村不動産投信



従来型とは異なる、資産運用の専門家による戦略的なマネジメントの実践

運営戦略② 各物件に最適なPM会社の選定



NOMURA
Residential Fund

物件の多様な属性

(所在エリア、沿線、周辺環境、賃料帯、規模、ターゲットテナント 等)



資産運用会社が、各物件に最適なプロパティ・マネジメント会社を選定

法人ニーズに
強いPM会社

特定エリアに
強いPM会社

総合型
PM会社

学生ニーズに
強いPM会社

地方エリアに
強いPM会社



物件特性に合わせた「最適なPM会社」との「一体的な運営管理」により
パフォーマンスの最大化を実現

(参考) プライベートファンドでの運用事例① アーバンステージ勝どき



NOMURA
Residential Fund

アーバンステージ勝どき



物件概要

- 所在地 : 東京都中央区勝どき六丁目5番6号
- 戸数 : 144戸
- 交通 : 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅 徒歩9分
- 竣工 : 1987年2月

マーケット分析 (投資実行時)

- 東京都心部へ3km圏内の「職住近接」の立地条件を備え、注目が集まるウォーターフロント
- 2000年の都営地下鉄大江戸線の全線開業以降、「トリトンスクエア」(2001年)、「勝どき六丁目地区市街地再開発事業(THE TOKYO TOWERS)」(2008年)等、大規模開発が進行
- 隣接エリアでも今後の発展が期待される(豊洲地区の大型商業施設・住居複合開発等)

マネジメント方針

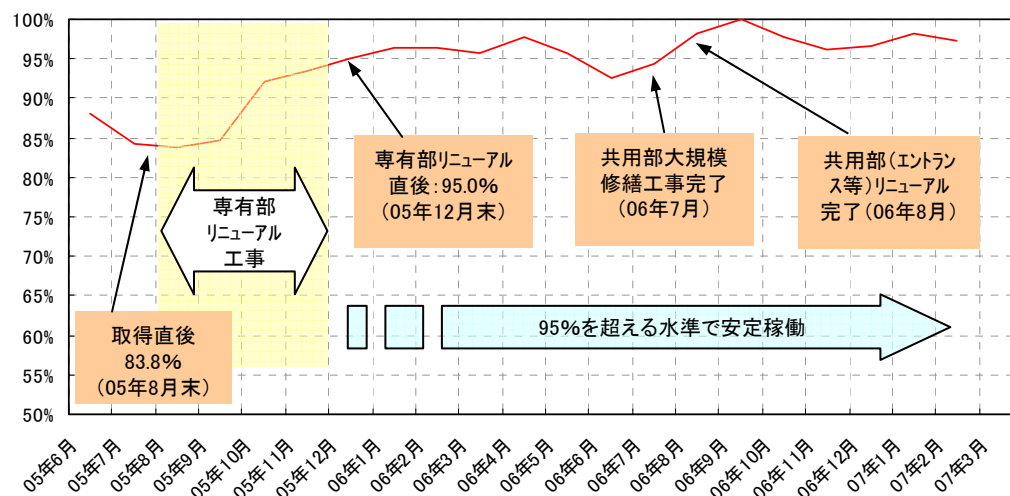
- 隣接の分譲タワーマンション内にスーパーを始めとする利便施設が開業予定であり、周辺開発によるイメージ向上と利便性向上を打ち出したリーシング活動を実施
- 1Kタイプ : エリア内に単身向け物件が少ないため、従来同様の運営により安定稼働を図る
- 2DKタイプ : ターゲットテナントの見直し (従来: 地元の年配世帯 ⇒ 新規: ① 汐留・新橋方面への通勤者、② 周辺に立地する複数の病院関係者 等の若年DINKS層)、募集活動エリアの拡大、法人ニーズの取り込みにより、稼働率・成約賃料の引き上げを図る

(参考) プライベートファンドでの運用事例① アーバンステージ勝どき



NOMURA
Residential Fund

【稼働率】



専有部リニューアル



可動式間仕切りを備えたフローリング張りの1LDKに変更（従来は和室付きの2DK）

共有部リニューアル



エントランス、エントランスホールの一新等により都会的イメージへ変更

【新規成約賃料】

1Kタイプ

（単位：円）

	05年10月	05年11月	06年5月	07年2月	07年3月
2階・A号室（19.72㎡）	75,000		75,000		
3階・B号室（19.72㎡）	76,000			76,000	
5階・C号室（19.72㎡）		78,000			78,000

フラットに推移

2DKタイプ（可変式1LDK）

（単位：円）

	05年10月	05年11月	06年7月	06年8月	06年12月	07年2月
2階・D号室（42.39㎡）		122,000			126,000	
4階・E号室（42.39㎡）	126,000		128,000			
4階・F号室（42.39㎡）	125,000			129,000		129,000

上昇傾向に転化

- 建物老朽化で低迷していた稼働率を戦略的なリニューアル、リーシング手法の見直し等により、95%水準に引き上げ
- 安定稼働の維持とともに、2DKタイプの新規賃料は上昇へ

(参考) プライベートファンドでの運用事例② アーバンステージ南行徳Ⅳ



NOMURA
Residential Fund

アーバンステージ南行徳Ⅳ



物件概要

- 所在地 : 千葉県市川市広尾一丁目5番18号
- 戸数 : 32戸
- 交通 : 東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩17分
- 竣工 : 1993年4月

マーケット分析（投資実行時）

- 東京メトロ東西線の「浦安」駅～「南行徳」駅～「行徳駅」区間は、大手町まで30分以内でアクセスが可能でありながら都内に比べて賃料水準に割安感があるため、法人の社宅や寮としての需要が厚い

マネジメント方針

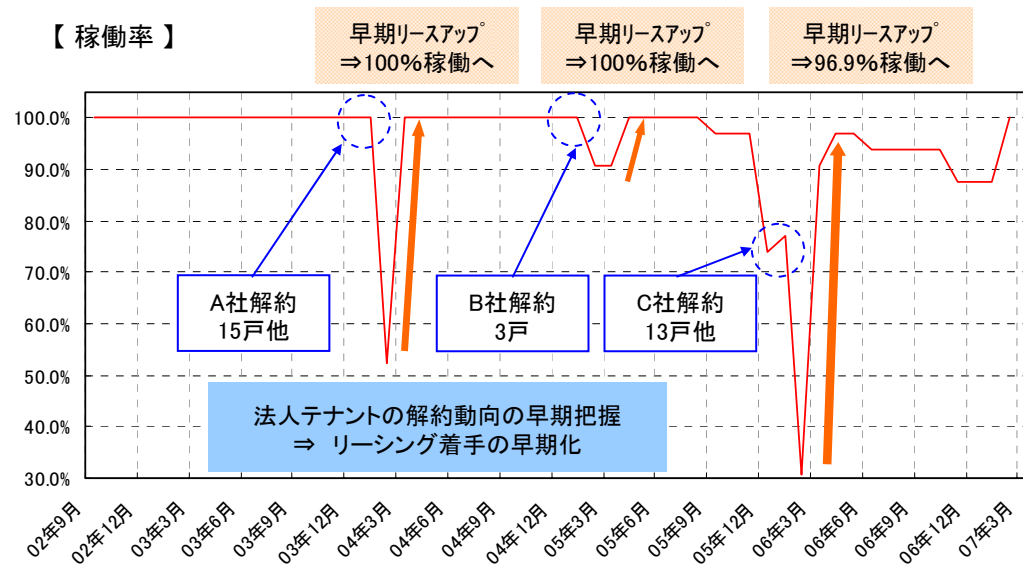
- PM会社には、当該エリアに強い顧客地盤を有し、かつ豊富な法人需要のストックを有する「株式会社ダイニチ」を選定し、同社との一体的な運営管理を推進する
- 法人社宅としての複数戸の一括契約をターゲットとする上で、テナント退去時のスムーズな入れ替えを念頭に置いたリーシング戦略を実践する

(参考) プライベートファンドでの運用事例② アーバンステージ南行徳Ⅳ



NOMURA
Residential Fund

【稼働率】



【新規成約賃料】

(単位:円)

	04年3月	05年4月	06年3月	06年4月	07年2月
2階・A号室(16.50㎡)		61,000		65,000	61,000
2階・B号室(16.50㎡)	61,000				61,000
3階・C号室(16.50㎡)	62,000				62,000
4階・D号室(18.48㎡)	63,000		63,000		
4階・E号室(18.48㎡)	64,000		64,000		
4階・F号室(19.60㎡)	64,000		64,000		

フラットに推移

- 法人需要の取り込みにより、高稼働を安定的に実現
- 退去後の早期リースアップにより空室期間を短縮

(参考) プライベートファンドでの運用事例③ アーバンステージ日野



NOMURA
Residential Fund

アーバンステージ日野



物件概要

- 所在地 : 東京都日野市大字日野536番地2
- 戸数 : 54戸
- 交通 : JR中央線「日野」駅 徒歩15分
- 竣工 : 1992年3月

マーケット分析 (投資実行時)

- 日野・八王子エリアには、実践女子大学・中央大学・法政大学・帝京大学・明星大学をはじめとする多数の大学群を抱えている立地条件から、安定した学生需要が見込める

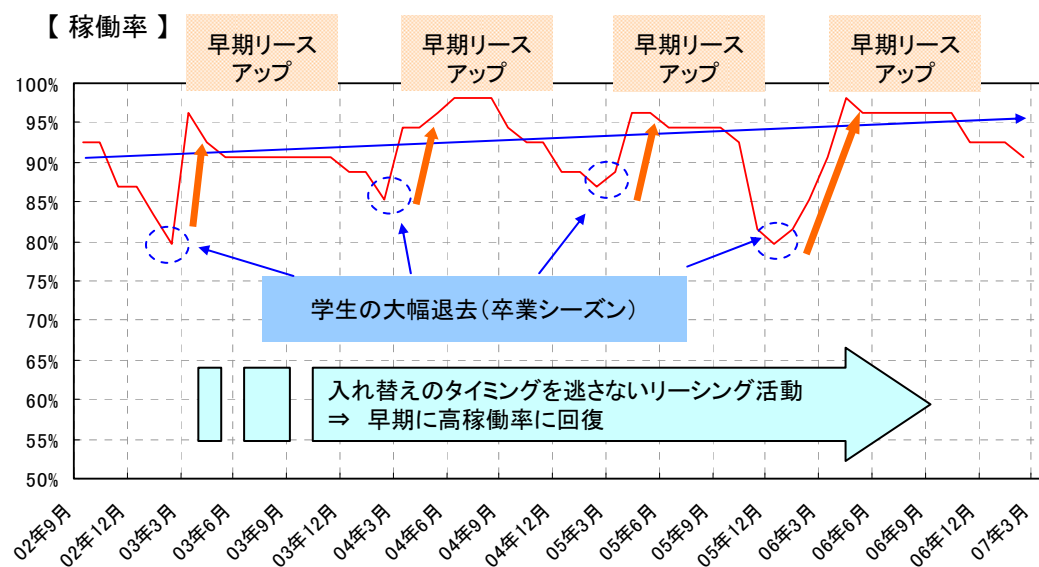
マネジメント方針

- 周辺に多数の大学を有する本物件の立地特性を活かし、都心部へ通勤する社会人ではなく、学生を主たるターゲットテナントと設定
- PM会社には、学生向け賃貸の専門業者であり、大学及び地方進学高校とのパイプラインを有する「株式会社毎日コムネット」を選定
- 学生を主たるターゲットテナントとすることで、退去時期・戸数を早期に予測し、卒業・入学シーズン(3月・4月)のスムーズな入れ替えを図る

(参考) プライベートファンドでの運用事例③ アーバンステージ日野



NOMURA
Residential Fund



【新規成約賃料】

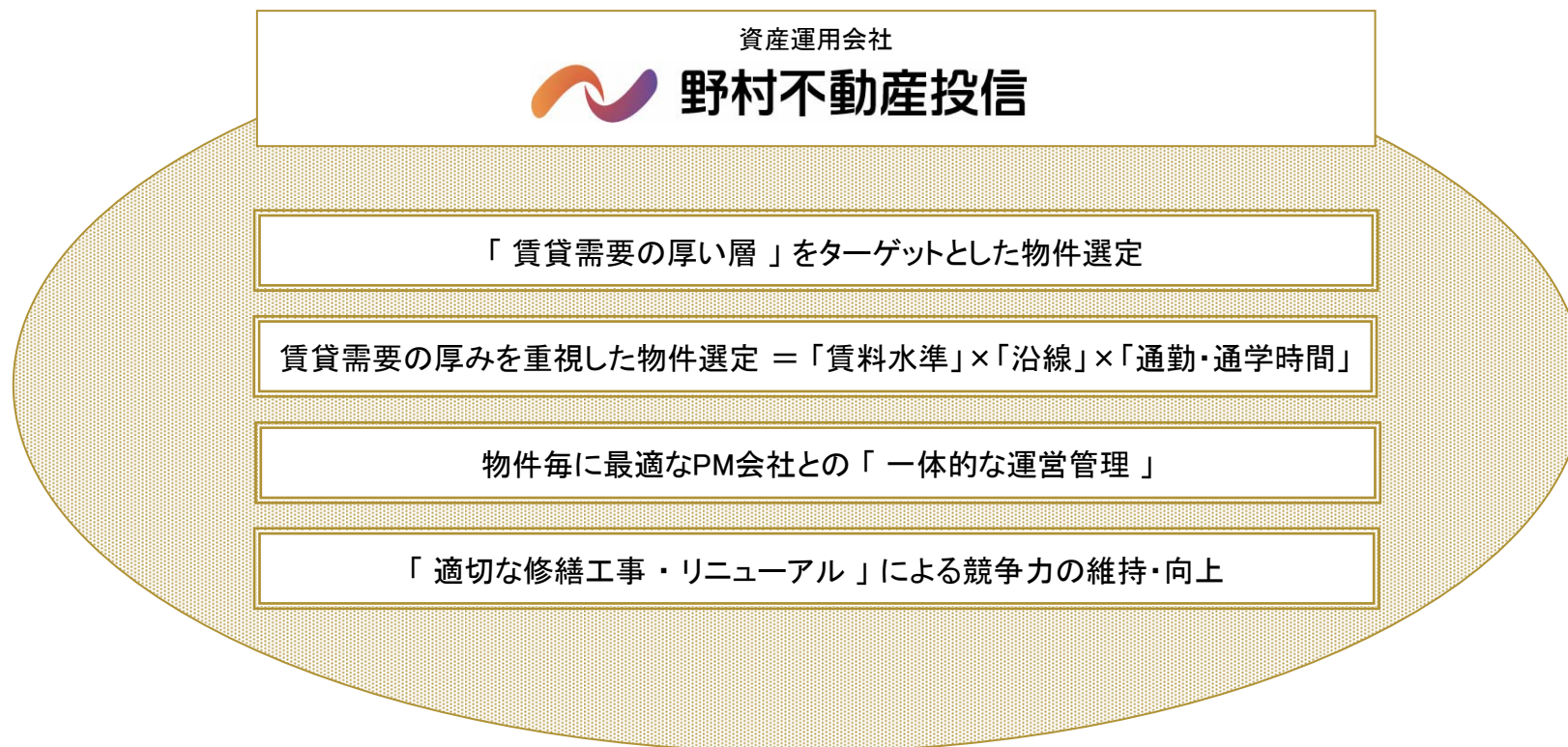
(単位:円)

	03年3月	03年4月	03年5月		06年3月		07年3月
1階・A号室(18.42㎡)	54,000				49,000		
1階・B号室(18.42㎡)			49,000		49,000		
2階・C号室(18.42㎡)	53,000						53,000
2階・D号室(18.42㎡)	53,000				53,000		
3階・E号室(18.42㎡)	53,000						53,000
4階・F号室(18.42㎡)	54,000						54,000
5階・G号室(18.42㎡)		54,000			54,000		

■ → ほぼフラットに推移

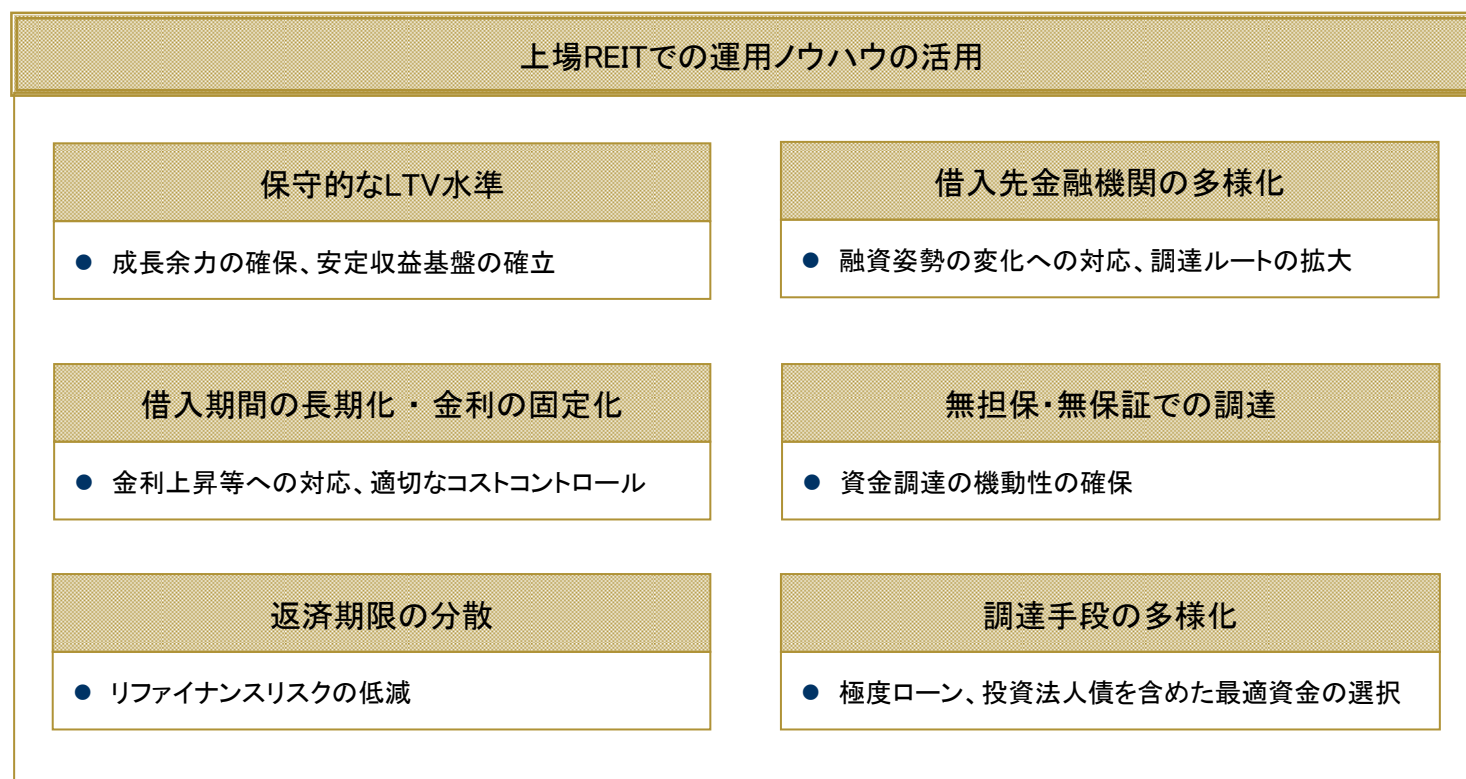


- 卒業シーズンの到来による稼働率の低下(3月)後、入学需要(4月)を一気に取り込み、早期リースアップを実現
- 入居者を学生中心とすることで、稼働率を高位安定化



資産運用会社のメンバーが有する「高度なマネジメント力」による投資・運用の実践

財務の安定性に配慮した資金調達



金利上昇等の金融環境の変化の影響を受け難い「強固な財務基盤の構築」

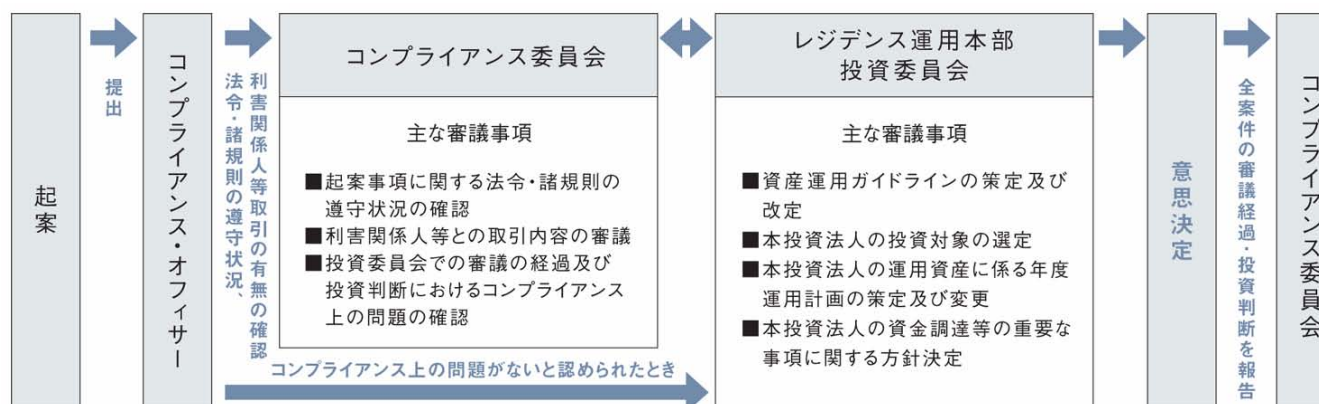
コンプライアンス重視の運用



NOMURA
Residential Fund

上場REITで実績を重ねた意思決定プロセス

投資委員会への起案	- 全ての案件について、起案前にコンプライアンス・オフィサーの事前承認が必要 - 利害関係人等との取引の場合は、2名の外部委員（弁護士・専門家）を含むコンプライアンス委員会での承認が必要
投資委員会の決議要件	議決権を有する全ての委員の賛成（起案者及びコンプライアンス・オフィサーは議決権を有しない） ⇒ 各部門の責任者が多角的な検討・分析を行い、<u>全員一致に至った場合のみ承認</u>



利害関係人等との取引ルール

物件取得	取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額(注)以下が条件 (注)未竣工物件の場合は、不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額
------	---

「住宅への投資戦略の策定」

普遍的に賃貸ニーズを有する
「学生・社会人・DINKS」をターゲット

永続的な上場REITに適した
長期保有を前提とした物件取得

安定した稼働率の維持
開発案件の短期リースアップ

- ・上記ターゲットの「年収アプローチ」
（概ね400～900万円）
- ・月額賃料「10万円未満」「10万～15万円」
を主体とする物件選定

- ・大規模修繕費が一斉に発生することを
未然防止
- ・ポートフォリオの入替のための売却は
不動産売買市場に大きく左右される

- ・短期リースアップしやすい適正な物件
規模
- ・高額・大型物件は、需要層も限定され、
景気変動に左右されやすく、分譲市場
とも競合するリスク有り

- ・「沿線戦略」の採用
- ・「JR、人気私鉄沿線」物件への投資

- ・「物件売却損益リスク」は取らない
- ・「築年数分散」による修繕費の平準化

- ・シングルタイプ、コンパクトタイプ主体
- ・1棟あたり総戸数100戸程度まで

本投資法人の戦略（まとめⅡ）



NOMURA
Residential Fund

「住宅の投資特性の最大化」

景気動向に左右されにくい
賃料水準・地価水準

需要圏が一極集中せず
広域に分布

投資額が小額であり
リスク分散が図りやすい

- ・基本的に「ディフェンシブ」な資産
- ・金利上昇時にはファンド収益不安定に
- ・金利低下時（景気後退期）にはファンド収益ダウンサイド小さい

- ・顧客が不特定多数の個人（リテール）
- ・ターゲットとする顧客（テナント）、地域性に応じて、最適なPM会社を活用することが、運営効率上効果的

- ・高度に分散されたポートフォリオを構築し得ることが住宅ファンドの最大の強み
- ・単体の物件が突出するのではなく、物件集合体としての収益安定性を重視すべき

内部成長期待が低い分
財務戦略はオフィス以上に保守的に

多様なPM会社を活用し、
資産規模拡大に対応

上位5物件がポートフォリオ全体
に占める割合はわずか14.8%



NOMURA
Residential Fund

第1期の決算概要



損益計算書



NOMURA
Residential Fund

区 分	第 1 期 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	
	金 額 (千円)	百分比 (%)
不動産賃貸事業収益	2,304,704	100.0%
賃貸事業収益	2,101,518	91.2%
その他賃貸事業収益	203,185	8.8%
不動産賃貸事業費用	963,342	41.8%
賃貸事業諸経費	559,993	24.3%
公租公課	5,176	0.2%
減価償却費	398,173	17.3%
不動産賃貸事業損益	1,341,361	58.2%
資産運用報酬	141,031	6.1%
その他営業費用	122,100	5.3%
営業利益	1,078,229	46.8%
営業外収益	1,003	0.0%
営業外費用	525,942	22.8%
経常利益	553,291	24.0%
税引前当期純利益	553,291	24.0%
法人税等	1,515	0.1%
当期純利益	551,775	23.9%
当期未処分利益	551,775	23.9%

※1 不動産賃貸事業収益

第1期末のポートフォリオは89物件、670億(取得価格の合計)です。
また、第1期末の稼働率は95.4%です。

※2 公租公課

第1期は、保有資産89物件のうち14物件において、平成19年度分の固定資産税・都市計画税等を費用計上しています。
物件取得時の売主との固定資産税・都市計画税等の精算金相当分37,500千円は、取得原価に算入しています。

※3 資産運用報酬

第1期における資産運用報酬の内訳は、下記の通りです。

資産運用報酬Ⅰ 80百万円
資産運用報酬Ⅱ 60百万円

貸借対照表



NOMURA
Residential Fund

資産の部

区 分	第 1 期 平成19年 5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	6,941,125	9.2
現金及び預金	5,064,215	6.7
信託現金及び信託預金	1,788,634	2.4
その他の流動資産	88,274	0.1
固定資産	68,372,764	90.8
有形固定資産	68,359,040	90.8 ※1
不動産	9,676,898	12.8
建物	3,871,120	5.1
土地	5,805,777	7.7
信託不動産	58,651,995	77.9
信託建物	20,642,397	27.4
信託土地	38,009,597	50.5
建設仮勘定	30,147	0.0
無形固定資産	1,774	0.0
その他の無形固定資産	1,774	0.0
投資その他の資産	11,949	0.0
差入預託保証金	10,298	0.0
長期前払費用	1,651	0.0
資産合計	75,313,889	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	68,727	398	(398)	68,328
建物	3,886	15	(15)	3,871
土地	5,805	—	—	5,805
信託建物	21,025	383	(383)	20,642
信託土地	38,009	—	—	38,009

負債及び純資産の部

区 分	第 1 期 平成19年 5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	1,245,843	1.7
営業未払金	186,131	0.2
短期借入金	440,000	0.6 ※2
未払金	235,048	0.3
未払法人税等	1,346	0.0
未払費用	101,795	0.1
前受金	278,047	0.4
預り金	3,473	0.0
固定負債	32,260,599	42.8
長期借入金	31,500,000	41.8 ※2
預り敷金保証金	63,971	0.1
信託預り敷金保証金	696,628	0.9
負債合計	33,506,442	44.5
投資主資本	41,807,447	55.5
出資総額	41,255,671	54.8
剰余金	551,775	0.7
純資産合計	41,807,447	55.5
負債・純資産合計	75,313,889	100.0

※2 借入金

有利子負債残高 (百万円) 31,940

総資産有利子負債比率 $\left[\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$ 42.4%

長期有利子負債比率 $\left[\frac{\text{長期借入金}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金}} \right]$ 98.6%

第2期(07年11月期) 業績予想



NOMURA
Residential Fund

第2期予想 (自平成19年6月1日～至平成19年11月30日)	
不動産賃貸事業収益	2,403 百万円
不動産賃貸事業費用	872 百万円
資産運用報酬	180 百万円
その他営業費用	137 百万円
営業利益	1,213 百万円
営業外損益	295 百万円
経常利益	918 百万円
当期純利益	916 百万円
期末時点発行済投資口数	68,100 口
1口あたり分配金	13,463 円

前提条件
【運用資産】 平成19年5月末日(第1期末)現在保有する不動産等(89物件)に加え、平成19年6月1日に取得した2物件を加えた91物件を基準としています。
【減価償却費】 394百万円を見込んでいます。
【借入れ】 第2期末時点まで、借入残高(31,940百万円)に変動がないことを前提としています。
【投資口】 第2期末時点まで、発行済投資口数(68,100口)に変動がないことを前提としています。



NOMURA
Residential Fund

第1期の運用実績



取得活動の実績① 野村不動産からの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プラウドフラット横浜



主な利用駅 : JR東海道線他3線、東急東横線、みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、地下鉄「横浜」駅 徒歩7分

賃貸可能戸数 : 113戸

取得予定価格 : 2,340,000千円

取得予定日 : 平成20年3月14日(第3期)

(野村不動産・野村不動産アーバンネットの共同開発物件)

賃料水準

1Kで9万円台が中心
1LDKで13万円台・14万円台が中心

沿 線

JR、東急東横線等、9路線を利用可能
(首都圏有数のターミナル「横浜」駅 徒歩物件)

通勤・通学時間

「横浜」駅周辺までは徒歩圏
「品川・東京」エリアまで30～40分程度



取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

プライムアーバン洗足



主な利用駅	: 東急目黒線「洗足」駅 徒歩2分
賃貸可能戸数	: 22戸
取得価格	: 536,000千円
取得日	: 平成19年3月30日(第1期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Kで9万円台が中心 1LDKで14万円台が中心
沿線	東急目黒線(都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線との相互直通運転有り)
通勤・通学時間	「大手町・日比谷」エリアまで30分程度 「六本木・溜池」エリアまで30分程度

ベネフィス博多グランスウィート



主な利用駅	: JR鹿児島本線、地下鉄空港線「博多」駅 徒歩18分 西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅 徒歩18分
賃貸可能戸数	: 67戸
取得価格	: 830,000千円
取得日	: 平成19年5月16日(第1期)
取得ルート	: 新規プロバイダー(仲介: 野村不動産アーバンネット)

賃料水準	1Kで6万円台が中心
沿線	JR線、地下鉄空港線、西鉄天神大牟田線の3線
通勤・通学時間	「博多」駅周辺エリアは徒歩圏(バス便も豊富) 「天神」エリアまで30分程度

取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

ベネフィス薬院南



主な利用駅 : 西鉄天神大牟田線、地下鉄七隈線
「薬院」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数 : 34戸
取得価格 : 351,000千円
取得日 : 平成19年5月16日(第1期)
取得ルート : 新規プロバイダー(仲介: 野村不動産アーバンネット)

賃料水準 1Kで5万円台が中心

沿 線 西鉄天神大牟田線、地下鉄七隈線の2線
(西鉄線で「西鉄福岡(天神)」駅まで1駅・約3分)

通勤・通学時間 「天神」エリアまで10分程度
(自転車でもアクセス可能)

第1期末のポートフォリオ

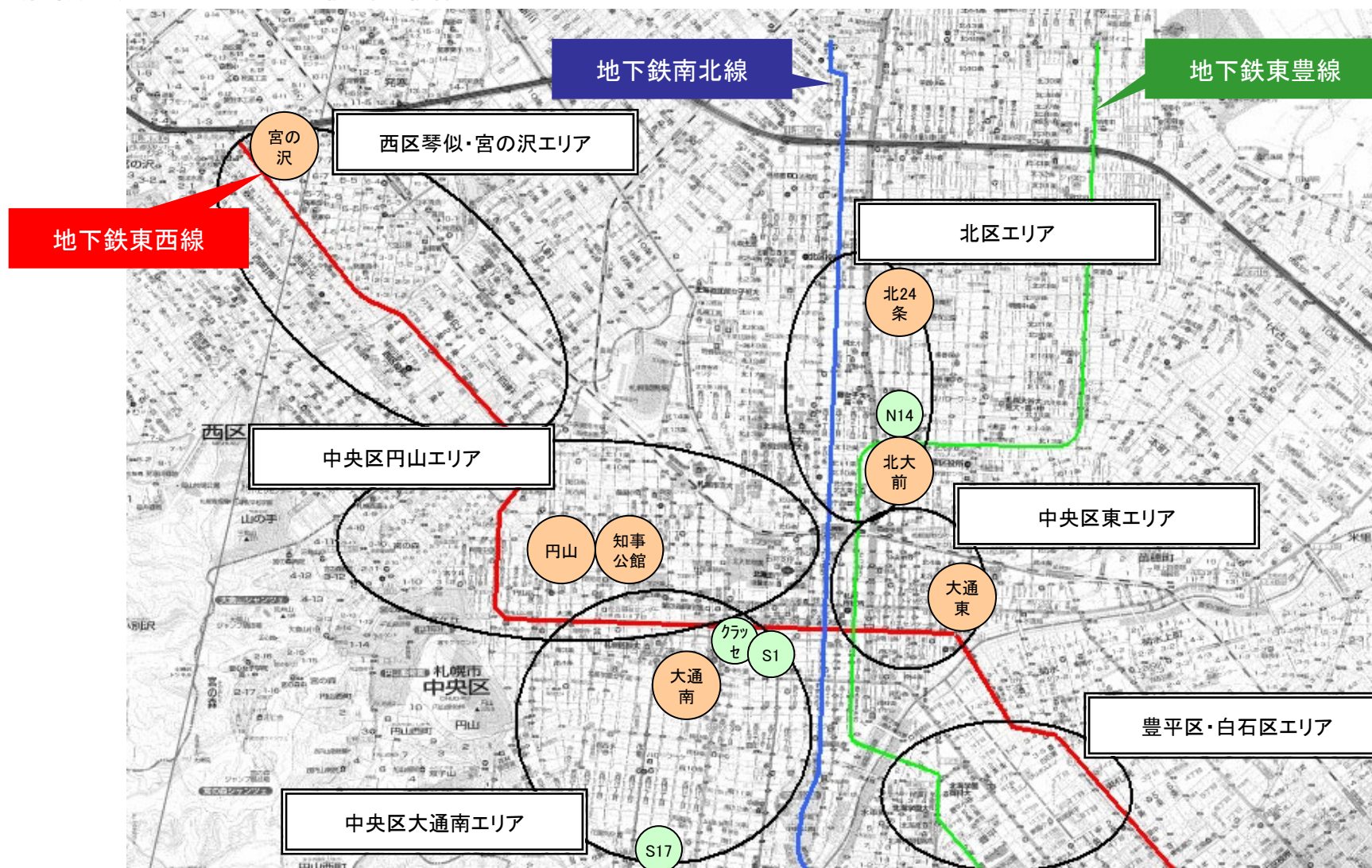
物件数 : 89物件
取得額合計 : 67,035百万円

取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン北大前 他6物件



取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン北大前



主な利用駅	: 地下鉄東豊線「北13条東」駅 徒歩4分、地下鉄南北線「北12条」駅 徒歩7分、JR線「札幌」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	: 60戸
取得予定価格	: 600,000千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1DKで6万円台が中心
沿線	地下鉄東豊線・南北線、JR(3線)計5路線 (地下鉄で「大通」駅まで2駅・約4分)
通勤・通学時間	「札幌」駅周辺エリアまで徒歩10分程度 北海道大学(北大)まで徒歩8分

(仮称)プライムアーバン宮の沢



主な利用駅	: 地下鉄東西線「宮の沢」駅 徒歩2分
賃貸可能戸数	: 54戸
取得予定価格	: 576,000千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1LDKで5万円台が中心 2LDKで7万円台が中心
沿線	地下鉄東西線 (「札幌駅」「新千歳空港」等行きバスも利用可)
通勤・通学時間	「大通」駅周辺エリアまで20分程度

取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン北24条



主な利用駅	: 地下鉄南北線「北24条」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数	: 36戸
取得予定価格	: 503,700千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準	2LDKで8万円台が中心
沿線	地下鉄南北線 (「札幌」駅 約5分、「大通」駅 約7分)
通勤・通学時間	「札幌」駅周辺エリアまで15分程度 「大通」駅周辺エリアまで15分程度

(仮称)プライムアーバン大通東



主な利用駅	: 地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩5分
賃貸可能戸数	: 36戸
取得予定価格	: 424,000千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1LDKで6万円台が中心 2LDKで8万円台が中心
沿線	地下鉄東西線 (「大通」駅まで1駅・約2分)
通勤・通学時間	「大通」駅周辺エリアまで10分程度 (地下道を利用した徒歩でのアクセスも可能)

取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン知事公館



主な利用駅	: 地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	: 42戸
取得予定価格	: 337,900千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Kで5万円台が中心
沿線	地下鉄東西線 (「大通」駅まで2駅・約4分)
通勤・通学時間	「大通」駅周辺エリアまで15分程度 周辺の大学等には徒歩・自転車等でアクセス可能

(仮称)プライムアーバン円山



主な利用駅	: 地下鉄東西線「西28丁目」駅 徒歩10分、 「西18丁目」駅 徒歩12分、「円山公園」駅 徒歩13分
賃貸可能戸数	: 27戸
取得予定価格	: 283,200千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1LDKで6万円台が中心
沿線	地下鉄東西線 (「西18丁目」駅から「大通」駅まで2駅・約4分)
通勤・通学時間	「大通」駅周辺エリアまで20分程度

取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン大通南



主な利用駅	: 地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩11分 札幌市電「西線6条」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数	: 58戸
取得予定価格	: 731,600千円
取得予定日	: 平成20年3月31日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準 1LDKで6万円台が中心
3LDKで9万円台が中心

沿 線 地下鉄東西線、札幌市電の2線
(東西線で「大通」駅まで1駅・約2分)

通勤・通学時間 「大通」駅周辺エリアまで15分程度
周辺に点在する大型医療施設にも徒歩10分程度

(以上7物件の一覧)

物件名称	所在地	取得予定 価格(千円)	賃貸可能 戸数(戸)
(仮称)プライムアーバン北大前	札幌市東区	600,000	60
(仮称)プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	54
(仮称)プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	36
(仮称)プライムアーバン大通東	札幌市中央区	424,000	36
(仮称)プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	42
(仮称)プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	27
(仮称)プライムアーバン大通南	札幌市中央区	731,600	58
合計 (7物件)		3,456,600	313

取得活動の実績② 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン金山



主な利用駅	: JR東海道本線・中央本線、名鉄名古屋本線、地下鉄名城線・名港線「金山」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	: 58戸
取得予定価格	: 632,000千円
取得予定日	: 平成20年2月29日(第3期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準	1Kで6万円台が中心
沿線	JR、名鉄、地下鉄の計5路線 (主要ターミナル「金山」駅 徒歩物件)
通勤・通学時間	「栄」駅周辺エリアまで15分程度 「名古屋」駅周辺エリアまで15分程度

(仮称)プライムアーバン鶴舞



主な利用駅	: JR中央本線「鶴舞」駅 徒歩5分 地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	: 104戸
取得予定価格	: 1,189,096千円
取得予定日	: 平成21年3月5日(第5期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準	1Kで6万円台が中心
沿線	JR中央本線、地下鉄鶴舞線の2線 (「名古屋」駅へ約6分、「伏見」駅へ約5分)
通勤・通学時間	「名古屋」「伏見」周辺エリアまで15分程度 周辺の大学へは徒歩圏

(参考)第1期末後の取得活動の実績



NOMURA
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン田園調布南



主な利用駅	: 東急東横線・目黒線「多摩川」駅 徒歩14分 東急多摩川線「沼部」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	: 44戸
取得予定価格	: 900,000千円
取得予定日	: 平成20年3月21日(第3期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準	1Kで9万円台が中心
------	------------

沿 線	東急東横線、東急目黒線(東京メトロ日比谷線、南北線等に直通運転有り。東急多摩川線も利用可)
-----	---

通勤・通学時間	「渋谷」エリアまで30分程度 「六本木」エリアまで40分程度
---------	-----------------------------------

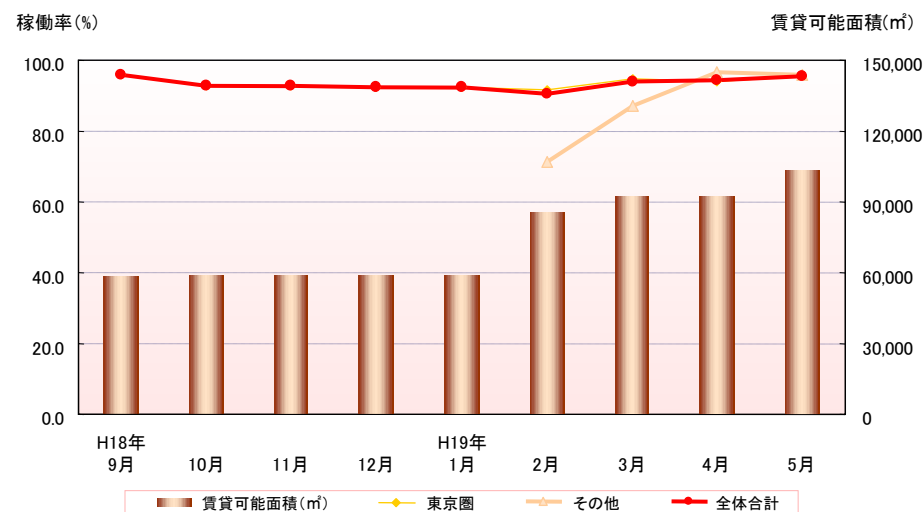


運営活動の実績① ポートフォリオ稼働率

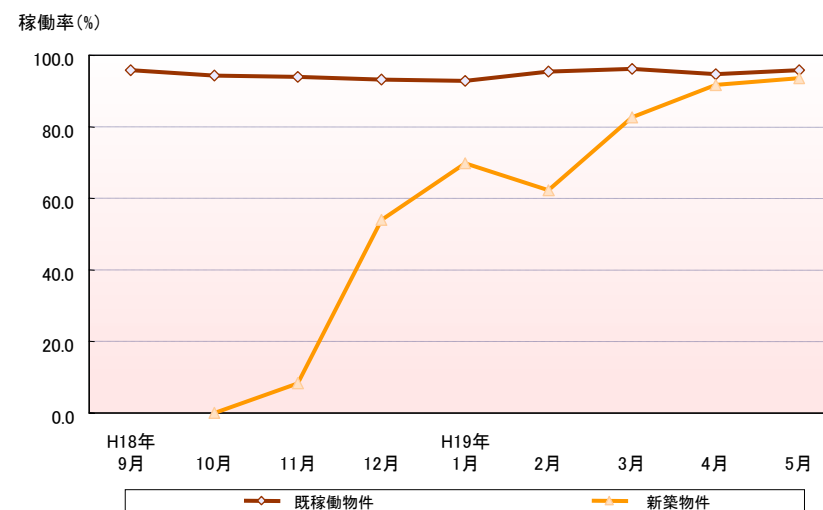


NOMURA
Residential Fund

稼働率の安定推移



種類別(既稼働物件・新築物件)の稼働率推移



- 新築物件の追加取得にかかわらず、高稼働を維持
- 第1期末(07年5月末)の稼働率 95.4%

既稼働物件 (取得時に築1年以上)

テナントの入退去が集中する年度末において、物件特性、ターゲットテナントの動向等を踏まえた計画的且つ積極的なリーシング
⇒ テナント退去後のスムーズなテナント入れ替えに成功

新築物件 (取得時に築1年未満)

効果的な広告ツールの作成、リーシングエージェントの活用等の戦略的なリーシング
⇒ 空室期間を短縮した早期リースアップを実現

運営活動の実績② リニューアル工事



NOMURA
Residential Fund

アーバンステージ勝どき



ターゲットテナントの変更を背景とした戦略的リニューアル

- 専有部分のリニューアル
 - ⇒ 和室タイプの2DKから、レイアウトが自在な可変式1LDKに変更
 - ⇒ フローリング(床材)、ユニットバス、システムキッチンを更新

アーバンステージ都立大学



競争力の維持・向上を目的としたリニューアル

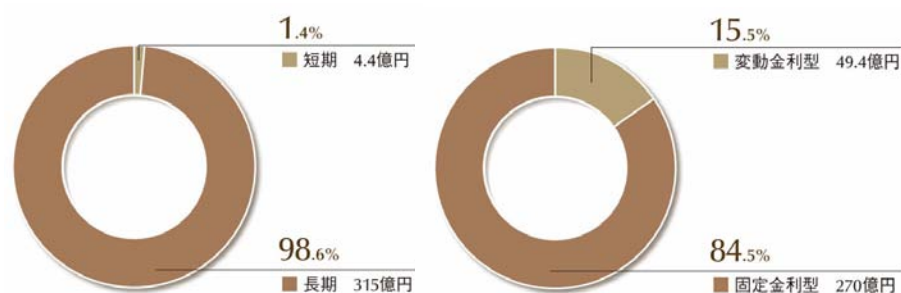
- 専有部分のリニューアル
 - ⇒ フローリング(床材)、ユニットバス、システムキッチンの更新

財務活動の実績 ～ 安定的な財務基盤の構築 ～



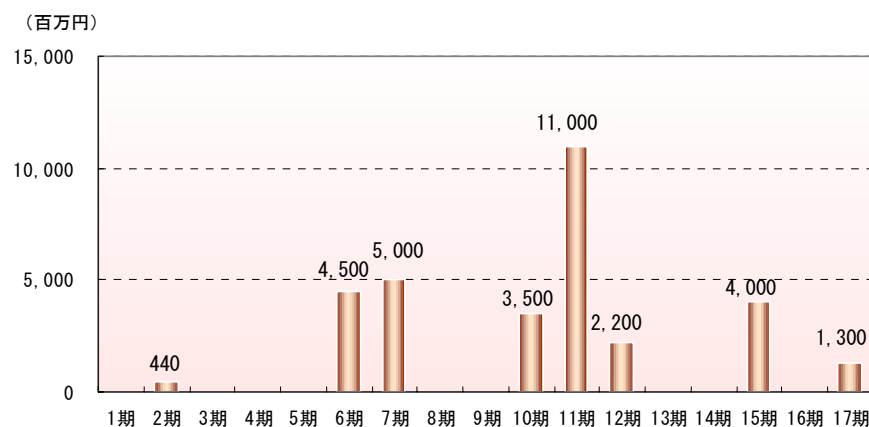
NOMURA
Residential Fund

長期比率・固定比率



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

返済期限の分散



LTV水準・デュレーション

- 第1期末(07年5月末)のLTV水準 **42.4%**
- 第1期末(07年5月末)の平均残存借入期間 **4.38年**

借入先金融機関の分散

都市銀行系 (3社)	信託銀行系 (3社)	地方銀行系 (2社)
三菱東京UFJ銀行	三菱UFJ信託銀行	千葉銀行
三井住友銀行	住友信託銀行	伊予銀行
みずほコーポレート銀行	野村信託銀行	

生・損保系 (3社)	政府系 (1社)
太陽生命保険	日本政策投資銀行
大同生命保険	
三井住友海上火災保険	



NOMURA
Residential Fund

APPENDIX



ポートフォリオ物件一覧①（第1期末時点）



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1期末 稼働率 (%)
1	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	1.6	1,151.34	44	97.9
2	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	1.3	958.98	31	64.3
3	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	1.2	934.39	41	100.0
4	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	1.3	855.23	40	100.0
5	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	2.3	1,793.43	70	100.0
6	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	2.0	1,277.82	48	79.8
7	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	1.7	1,541.64	67	100.0
8	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	1.3	1,209.56	55	100.0
9	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	1.4	1,062.05	25	96.7
10	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	1.4	1,107.36	48	89.3
11	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	947,000	1.4	881.89	21	90.7
12	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.6	439.56	19	93.6
13	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	1.7	1,277.04	52	97.9
14	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	1.1	793.87	32	90.3
15	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	3.0	2,087.70	90	100.0
16	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	1.8	1,444.40	29	86.8
17	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	2.0	1,302.42	49	100.0
18	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	1.3	1,008.39	32	93.4
19	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.8	655.27	22	96.9
20	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	1.9	1,459.86	60	98.4
21	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	1.5	1,162.55	46	55.4
22	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	512,000	0.8	578.18	14	71.7
23	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	1.2	874.15	33	97.1
24	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.9	961.25	46	100.0
25	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	2.5	2,106.16	99	98.0
26	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	1.2	1,190.70	54	100.0
27	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.9	834.90	46	97.8
28	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.6	543.09	24	95.1
29	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	1.2	944.99	46	100.0
30	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	3.3	3,127.94	117	97.5
31	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	1.1	1,117.34	52	100.0

ポートフォリオ物件一覧②（第1期末時点）



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1期末 稼働率 (%)
32	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.8	813.52	40	100.0
33	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	1.8	1,886.50	77	98.7
34	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	668,000	1.0	991.62	49	100.0
35	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	1.0	1,095.91	53	100.0
36	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	1.0	905.81	45	100.0
37	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	958,000	1.4	1,437.84	68	100.0
38	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	1.3	1,264.84	60	100.0
39	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	635,000	0.9	1,151.36	52	96.2
40	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	741,000	1.1	1,244.00	58	100.0
41	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	476,000	0.7	778.19	37	97.3
42	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	1.2	1,237.80	60	98.3
43	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	1.5	1,222.13	40	92.1
44	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.7	650.60	38	100.0
45	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.8	996.81	16	87.2
46	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	3.4	4,481.82	144	94.6
47	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	1.0	1,237.98	18	88.9
48	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.5	517.53	32	100.0
49	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	362,000	0.5	567.20	34	100.0
50	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	1.3	1,739.86	37	97.4
51	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	1.1	1,018.72	47	95.2
52	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	1.1	1,774.01	27	96.2
53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.8	810.98	17	95.5
54	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.6	572.41	26	96.0
55	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.5	507.52	28	89.8
56	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.8	722.70	45	100.0
57	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	1.6	1,719.82	92	95.8
58	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	1.4	1,536.59	94	96.7
59	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	2.2	2,456.48	95	84.9
60	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.7	801.30	51	98.2
61	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,080,000	1.6	1,746.20	107	97.2
62	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.6	990.18	19	100.0

ポートフォリオ物件一覧③（第1期末時点）



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1期末 稼働率 (%)
63	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.7	1,108.91	55	100.0
64	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.6	872.49	35	97.4
65	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.4	554.39	29	93.5
66	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.5	876.70	22	94.9
67	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.3	455.19	26	92.2
68	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	229,000	0.3	682.43	27	89.5
69	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.5	994.68	54	96.3
70	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	457,000	0.7	952.06	50	96.1
71	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	136,000	0.2	332.48	20	95.0
72	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.4	437.94	27	100.0
73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	357,000	0.5	682.05	41	100.0
74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	285,000	0.4	611.61	37	100.0
75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.4	543.84	33	97.1
76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	256,000	0.4	535.08	32	96.9
77	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	274,000	0.4	694.05	32	94.0
78	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	519,000	0.8	1,372.74	70	98.6
79	コスモグラシア四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	2.5	1,759.61	51	98.5
東京圏 小計			61,421,000	91.6	89,027.93	3,699	95.4
80	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	1.0	1,861.56	60	92.0
81	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	1.1	1,571.04	46	100.0
82	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	672,000	1.0	1,189.12	48	100.0
83	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	790,000	1.2	1,392.00	57	100.0
84	プレゼンスS17	札幌市中央区	377,000	0.6	1,518.58	33	77.1
85	プレゼンスN14	札幌市東区	336,000	0.5	1,155.60	36	96.8
86	クラッセ大通公園	札幌市中央区	530,000	0.8	1,850.20	53	100.0
87	プレゼンスS1	札幌市中央区	322,000	0.5	1,148.72	36	100.0
88	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	1.2	2,176.23	67	95.4
89	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.5	897.84	34	100.0
その他 小計			5,614,000	8.4	14,760.89	470	95.7
合 計			67,035,000	100.0	103,788.82	4,169	95.4

第2期以降の取得予定物件一覧



NOMURA
Residential Fund

第1期中に取得を決定した物件

物件名称	所在地	取得予定価格 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得予定日
プラウドフラット隅田リバーサイド (注)	東京都中央区	2,260,000	3,055.21	110	平成19年6月1日
プラウドフラット早稲田 (注)	東京都新宿区	1,110,000	1,450.91	60	平成19年6月1日
(仮称) プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	3,118.12	113	平成20年3月14日
プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	1,069.32	42	平成20年2月29日
東京圏 小計 (4物件)		6,603,000	8,693.56	325	
(仮称) プライムアーバン北大前	札幌市東区	600,000	1,851.39	60	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	2,114.53	54	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	1,773.90	36	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン大通東	札幌市中央区	424,000	1,494.36	36	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	1,007.30	42	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	911.07	27	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン大通南	札幌市中央区	731,600	2,439.90	58	平成20年3月31日
(仮称) プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	1,391.02	58	平成20年2月29日
(仮称) プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	2,502.11	104	平成21年3月5日
その他 小計 (9物件)		5,277,696	15,485.58	475	
合計 (13物件)		11,880,696	24,179.14	800	

(注) 平成19年6月1日付で取得済み

第1期末後に取得を決定した物件 (平成19年7月18日現在)

物件名称	所在地	取得予定価格 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得予定日
(仮称) プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	900,000	1,100.17	44	平成20年3月21日

第1期取得物件と上記14物件の合計

	取得(予定)価格 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)
取得済・取得予定物件合計 (103物件)	79,815,696	129,068.13	5,013

有利子負債の状況（第1期末時点）



NOMURA
Residential Fund

	借入先	借入残高 (百万円)	金利種別	利率	返済期限	摘要
短期借入金	2 金融機関	440	変動	0.90727% (H19. 3. 29からH19. 9. 28までの利率)	平成19年9月28日	無担保 無保証
短期借入金 合計	2 金融機関	440				
長期借入金	5 金融機関	4,500	変動	0.94917% (H19. 4. 27からH19. 8. 27までの利率)	平成21年8月27日	無担保 無保証
	6 金融機関	5,000	固定化（注1）	1.46045%	平成22年2月27日	
	6 金融機関	3,500	固定化（注2）	1.84464%	平成23年9月30日	
	7 金融機関	11,000	固定化（注1）	1.79300%	平成24年2月27日	
	2 金融機関	2,200	固定	1.81375%	平成24年8月27日	
	2 金融機関	2,000	固定化（注1）	2.14360%	平成26年2月27日	
	1 金融機関	2,000	固定	2.13625%	平成26年2月27日	
	1 金融機関	1,300	固定	2.23500%	平成27年2月27日	
長期借入金 合計	12金融機関	31,500				
合計	12金融機関	31,940				

（注1）本件借入については、平成19年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。

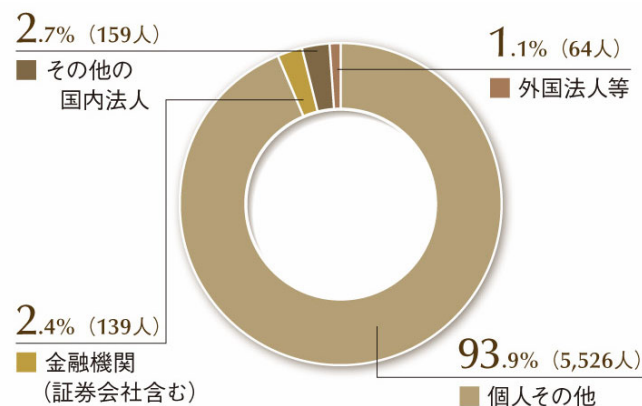
（注2）本件借入については、平成19年5月31日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況（第1期末時点）

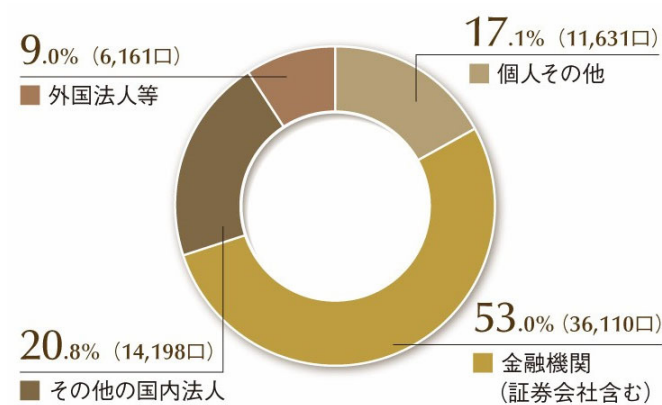


NOMURA
Residential Fund

所有者別投資主数・所有者別投資口数



投資主数合計：5,888人



投資口数合計：68,100口

主要投資主一覧（上位10位）

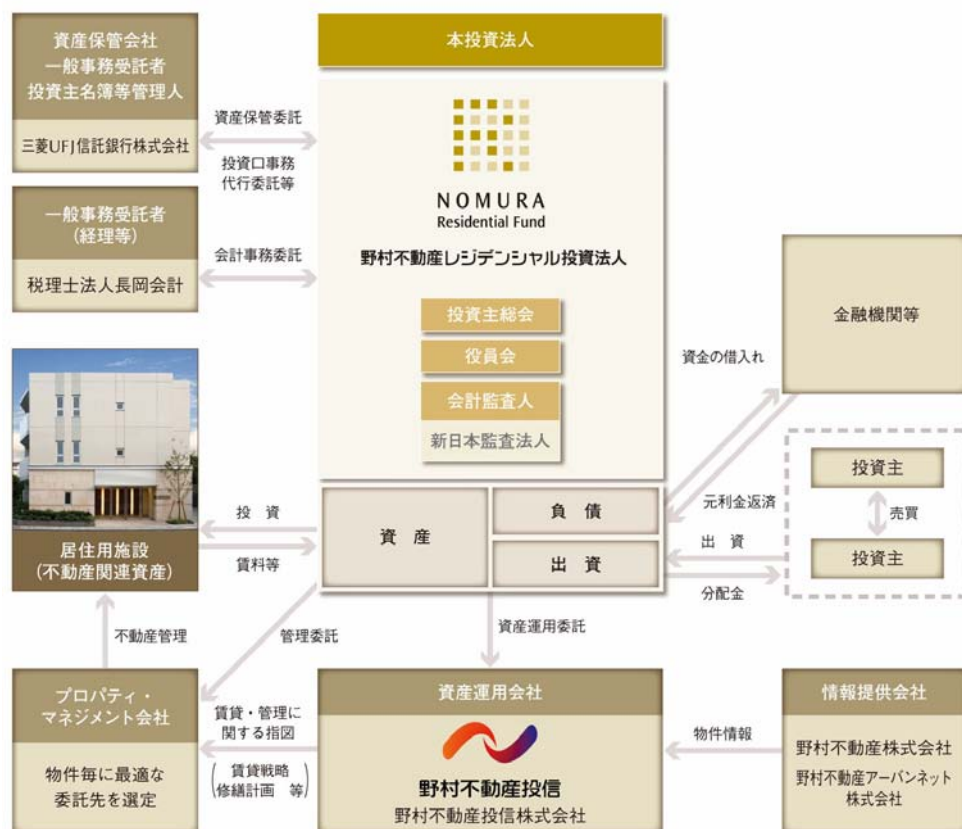
順位	投資主名	保有口数(口)	保有比率(%)
1	野村不動産株式会社	12,500	18.36
2	東京海上日動火災保険株式会社	5,000	7.34
3	日興シティ信託銀行株式会社	4,164	6.11
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	2,638	3.87
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	2,503	3.68
6	富士火災海上保険株式会社	2,168	3.18
7	株式会社常陽銀行	1,994	2.93
8	資産管理サービス信託銀行株式会社	1,554	2.28
9	株式会社池田銀行	1,400	2.06
10	野村信託銀行株式会社	1,258	1.85
	合 計	35,179	5,165.79

投資法人の概要



NOMURA
Residential Fund

仕組み図



沿革

平成18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

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

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）

平成19年2月14日

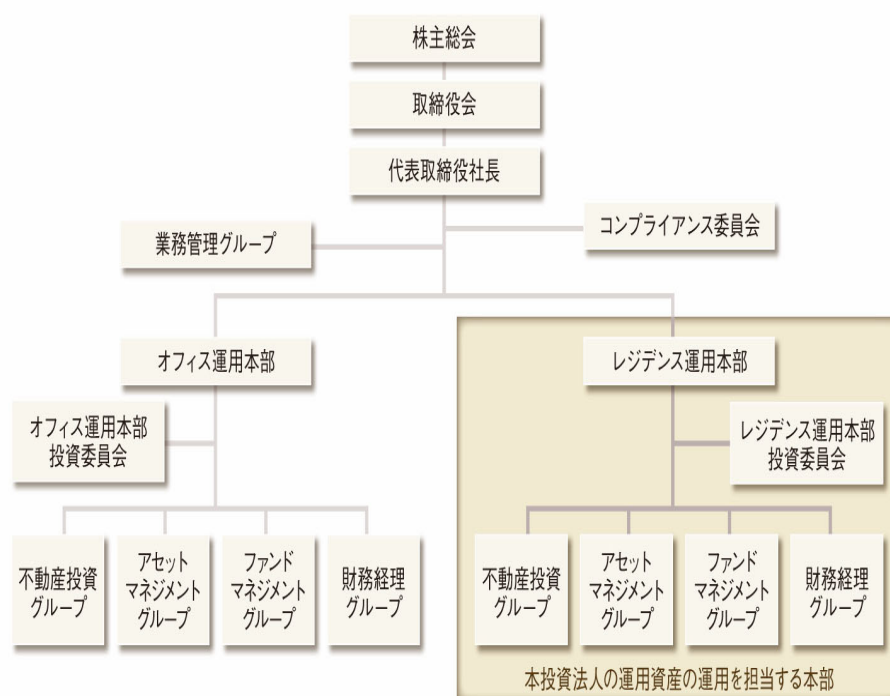
東京証券取引所に上場

運用会社の概要



NOMURA
Residential Fund

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 （東京都知事（1）第81679号） 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 （国土交通大臣認可第18号） 平成15年 7 月23日 投信法上の投資信託委託業者としての認可取得 （内閣総理大臣第28号） 平成18年 2 月 7 日 投信法第10条の2の規定に基づく認可 （業務の方法等の変更の認可）取得（注）

（注）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。



NOMURA
Residential Fund

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障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。