



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**2**期（2007年11月期）決算説明会



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、投資物件の中長期的な収益性・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物件の経年劣化、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」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「借入先金融機関の多様化」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。

目 次



NOMURA
Residential Fund

第2期(2007年11月期)のハイライト

- | | |
|------------------------|---|
| ● 第2期(2007年11月期)のハイライト | 2 |
|------------------------|---|

運 用 概 況

- | | |
|-----------------------|---|
| ● 投資戦略 | |
| ① 安定需要が見込まれる物件への投資 | 4 |
| ② 多様なソーシング・ルートを活用 | 5 |
| ● 投資実績 | |
| ① 上場以降の取得活動の成果 | 6 |
| ② 資産規模の推移 | 7 |
| ● 安定的キャッシュフロー確保のための施策 | 8 |
| ● 格付けの取得・投資口追加発行の概要 | 9 |

第2期(2007年11月期)の決算概要

- | | |
|------------------------------|----|
| ● 損益計算書 | 11 |
| ● 貸借対照表 | 12 |
| ● 第3期、第4期 業績予想(2008年1月21日公表) | 13 |

第2期(2007年11月期)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 | 15～17 |
| ② 外部プロバイダーからの取得物件 | 18～25 |
| ● ポートフォリオの状況(第2期末保有の97物件) | 26 |
| ● 運営活動の実績 | |
| ① ポートフォリオ稼働率の推移 | 27 |
| ② リニューアル工事 | 28 |
| ● 財務の状況(長期・固定比率、LTV水準等) | 29 |

APPENDIX

- | | |
|-------------------------|-------|
| ● ポートフォリオ物件一覧(第2期末保有物件) | 31～33 |
| ● 第3期以降の取得予定物件一覧 | 34～35 |
| ● 有利子負債の状況(第2期末時点) | 36 |
| ● 投資主の状況(第2期末時点) | 37 |
| ● 投資法人の概要 | 38 |
| ● 運用会社の概要 | 39 |
| ● コンプライアンス重視の運用 | 40 |



NOMURA
Residential Fund

第 2 期（ 2007年11月期 ） の ハイライト



第2期(2007年11月期)のハイライト



NOMURA
Residential Fund

主な活動内容

資 産 取 得	物 件 運 営	財 務
● 契約実績 : 21物件・21,366百万円 ⇒ 取得予定物件を含むポートフォリオ 123物件・100,281百万円 ● 組入実績 : 8物件・8,385百万円 (第1期契約済の2物件含む) ⇒ 取得済物件のみのポートフォリオ 97物件・75,420百万円	● 「物件毎に最適なPM会社」との連携による、「一体的な運営管理」を推進 ● ポートフォリオ稼働率は、第2期を通じて95%を超える高水準を確保(第2期末 95.8%) ● リーシング繁忙期を見据え、各種のリニューアル工事等を実施	● 07年7月に3社の格付機関より、J-REITでは最上位の格付けを取得 ● 借入先金融機関の多様化を推進(新たに2社との取引を実施) ● 保守的な財務戦略を推進(長期・固定比率、デュレーション等)

決 算 概 要

	第2期(07年11月期)	業績予想(07年7月17日公表)比	
運用日数	183 日	—	—
営業収益	2,484 百万円	+ 81 百万円	+ 3.4 %
経常利益	954 百万円	+ 36 百万円	+ 4.0 %
当期純利益	953 百万円	+ 36 百万円	+ 4.0 %
1口あたり分配金	14,005 円	+ 542 円	+ 4.0 %



NOMURA
Residential Fund

運用概況



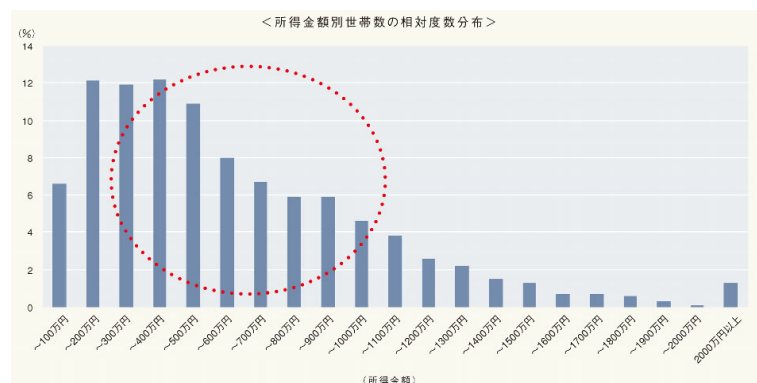
投資戦略① 安定需要が見込まれる物件への投資



NOMURA
Residential Fund

「賃貸需要が厚いテナント層」へのターゲット設定

	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



(注) 上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。

物件選定に際しての中心的な検討要素

■ テナント需要の厚み

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

■ 早期リースアップのキーポイント（新築物件取得時）

物件規模

短期間でリースアップが可能な戸数（概ね100戸程度までを目安※）

※サブリース等の物件を除く

投資戦略② 多様なソーシング・ルートの活用



NOMURA
Residential Fund

ブランド毎に有する多様なソーシング・ルート

ブランド	プラウドフラット PROUD FLAT 野村不動産の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞	プライムアーバン  PRIME URBAN 野村不動産以外の他社の 企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞	アーバンステージ  URBAN STAGE 野村不動産以外の他社の 企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年超＞
	野村不動産との戦略的協調 野村不動産と戦略的に協調し、 用地取得・商品企画・管理等の 住宅関連ノウハウを活かした賃貸 マンション「プラウドフラット」の 開発・取得を行うことを本投資法 人の成長戦略の要と位置付け、 これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の1年超の 運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用する ことにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	



優良資産の着実な取得を図るため、「多様なソーシング・ルート」を最大限に活用

投資実績① 上場以降の取得活動の成果



NOMURA
Residential Fund

全てのブランドでの着実な取得実績

(億円)

	クラウドフラット		ブライムアーバン		アーバンステージ		その他	
	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格
第1期 (上場日以降) 13物件 93.3億円	クラウドフラット横浜*	23.4	ブライムアーバン宮の沢	5.7			ベネフィス博多グランスウィート	8.3
			ブライムアーバン円山	2.8			ベネフィス薬院南	3.5
			ブライムアーバン金山*	6.3				
			ブライムアーバン洗足	5.3				
			ブライムアーバン北11条	6.0				
			ブライムアーバン大通東	4.2				
			ブライムアーバン知事公館	3.3				
			ブライムアーバン北24条*	5.0				
			ブライムアーバン札幌医大前	7.3				
			ブライムアーバン鶴舞*	11.8				
	1物件	23.4	10物件	58.1	-	-	2物件	11.8
第2期 21物件 213.6億円	クラウドフラット渋谷桜丘*	8.0	ブライムアーバン田園調布南*	9.0	アーバンステージ武蔵小杉comodo	21.5	ベネフィス香椎ヴェルベナ	3.9
	クラウドフラット新宿河田町*	10.1	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ*	35.8	アーバンステージ行徳駅前	5.6	ベネフィス博多東グランスウィート	6.9
	クラウドフラット新大塚*	6.9	ブライムアーバン目黒リバーサイド	4.6	アーバンステージ南行徳Ⅴ	2.9	ベネフィス千早グランスウィート	5.4
	クラウドフラット門前仲町Ⅱ*	6.5	ブライムアーバン西早稲田	5.0	アーバンステージ行徳	9.4		
	クラウドフラット白金高輪*	35.1	ブライムアーバン中野上高田*	6.4				
	クラウドフラット門前仲町Ⅰ*	11.3	ブライムアーバン南烏山	8.4				
			ブライムアーバン烏山ガレリア	6.4				
			ブライムアーバン烏山コート	4.1				
	6物件	77.9	8物件	79.8	4物件	39.5	3物件	16.3
第3期 (本日現在まで) 10物件 137.0億円	クラウドフラット上大岡*	27.7	ブライムアーバン長町一丁目	11.1	アーバンステージ本郷寺坂坂	6.4	小金井アビタシオン	23.9
			ブライムアーバン八乙女中央	4.2	アーバンステージ新宿落合	6.3	武蔵野グリーンヒルズ	15.9
					アーバンステージ上北沢	7.3		
					アーバンステージ新川	22.5		
					アーバンステージ川崎	11.5		
	1物件	27.7	2物件	15.3	5物件	54.2	2物件	39.8
合計 44物件 444.0億円	8物件	129.0	20物件	153.3	9物件	93.7	7物件	67.9

(注) 上記は上場日以降の本日(平成20年2月28日)現在までにおいて取得に係る売買契約を新たに締結した物件一覧であり、金額は取得(予定)価格です(千万円未満を切り捨て)。

(注)*印の物件名称は、仮称です。

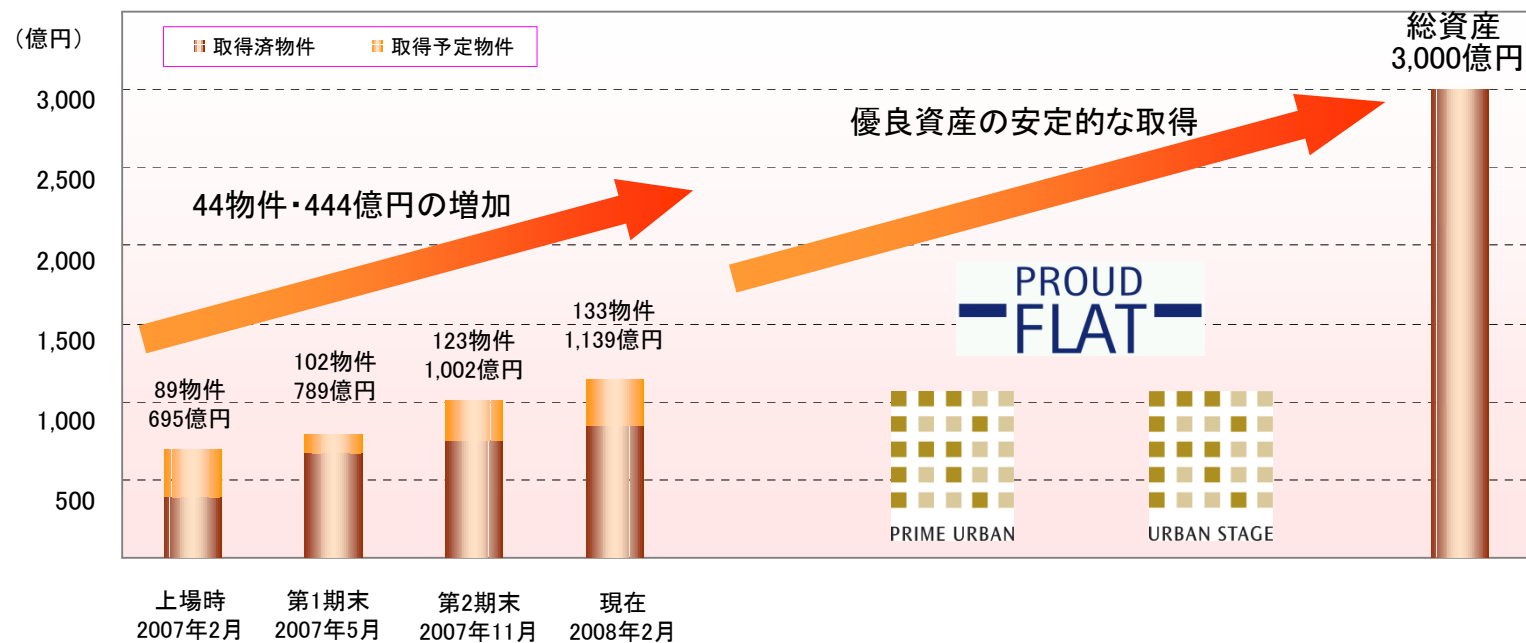


「多様なソーシング・ルートの活用」により、全てのブランドで着実な取得成果を実現

投資実績② 資産規模の推移

優良資産の取得によるポートフォリオの成長

■ 資産規模の拡大イメージ ■



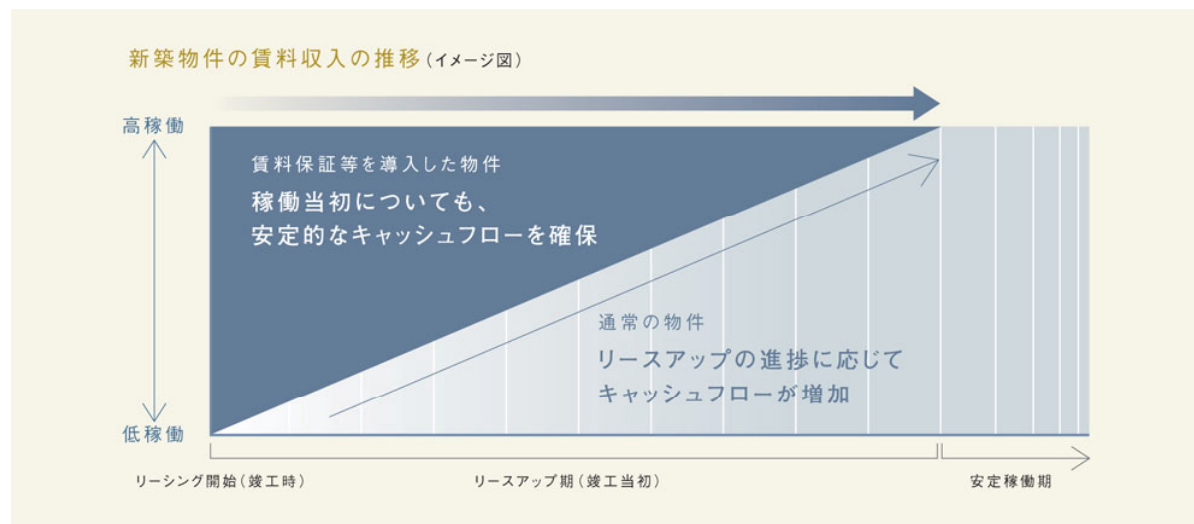
優良資産の安定的な取得により、「ポートフォリオの着実な成長」を目指す

安定的キャッシュフロー確保のための施策（新築物件における賃料保証等）



NOMURA
Residential Fund

「稼働率上昇までの安定収入」+「リースアップ後のアップサイド追求」



賃料保証等の手法を採用する物件

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工（予定）月	取得（予定）日
プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	58戸	平成20年3月	平成20年3月26日
プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	60戸	平成20年1月	平成20年2月1日
プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	43戸	平成20年1月	平成20年2月1日
（仮称）プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	104戸	平成20年7月	平成21年3月5日
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	39戸	平成20年2月	平成20年3月5日
ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	65戸	平成20年3月	平成20年3月19日
ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	48戸	平成20年3月	平成20年3月28日



竣工時期、マーケット規模等を勘案した上で、早期収益化のために最適な手法を採用

格付けの取得・投資口追加発行の概要



NOMURA
Residential Fund

格付けの取得

格付機関	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付 : A1	格付けの見通し : 安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け : A+ 短期会社格付け : A-1	アウトルック : 安定的



投資法人債の発行を含めた「多様な資金調達手段」から、最適な調達方法を選択

投資口追加発行の概要

- 発行決議日 平成20年1月21日
- 追加発行口数 27,300口（公募）、1,365口（第三者割当）
- 発行価格 451,780円 / 口（平成20年2月5日終値より2%ディスカウント）
- 調達額 11,918百万円（公募）
- 払込日 平成20年2月13日（公募）
- 発行後の投資口数 95,400口（公募後）



「資産取得」「物件運営」「財務戦略」の全ての面でバランスのとれた成長を目指す



NOMURA
Residential Fund

第 2 期（2007年11月期）の決算概要



損益計算書



NOMURA
Residential Fund

区分	第 1 期		第 2 期	
	自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日		自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
不動産賃貸事業収益	2,304,704	100.0	2,484,628	100.0
賃貸事業収益	2,101,518	91.2	2,372,329	95.5
その他賃貸事業収益	203,185	8.8	112,298	4.5
不動産賃貸事業費用	963,342	41.8	896,964	36.1
賃貸事業諸経費	559,993	24.3	446,059	18.0
公租公課	5,176	0.2	53,299	2.1
減価償却費	398,173	17.3	397,604	16.0
不動産賃貸事業損益	1,341,361	58.2	1,587,663	63.9
資産運用報酬	141,031	6.1	182,851	7.4
その他営業費用	122,100	5.3	140,999	5.7
営業利益	1,078,229	46.8	1,263,812	50.9
営業外収益	1,003	0.0	6,265	0.3
営業外費用	525,942	22.8	315,335	12.7
経常利益	553,291	24.0	954,743	38.4
税引前当期純利益	553,291	24.0	954,743	38.4
法人税等	1,515	0.1	999	0.0
当期純利益	551,775	23.9	953,743	38.4
前期繰越利益	—	0.0	29	0.0
当期末処分利益	551,775	23.9	953,773	38.4

※ 1 【不動産賃貸事業収益】

第 2 期末のポートフォリオは、97物件・754億円(取得価格の合計)です。
ポートフォリオ全体の期末稼働率は、95.8%です。

※ 2 【修繕費】

第 2 期に費用計上された修繕費は85,269千円です。
資本的支出31,586千円と合わせ、合計116,856千円の工事を
実施しています。

※ 3 【公租公課】

第 2 期は、保有資産97物件のうち57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
45,841千円は、取得原価に算入しています。

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		第 2 期 平成19年11月30日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	6,941,125	9.2	3,974,905	4.9
現金及び預金	5,064,215	6.7	2,062,189	2.5
信託現金及び信託預金	1,788,634	2.4	1,820,953	2.3
その他の流動資産	88,274	0.1	91,762	0.1
固定資産	68,372,764	90.8	76,915,836	95.1
有形固定資産	68,359,040	90.8	76,902,158	95.1
不動産	9,676,898	12.8	18,435,659	22.8
建物	3,871,120	5.1	7,332,739	9.1
土地	5,805,777	7.7	11,102,920	13.7
信託不動産	58,651,995	77.9	58,401,685	72.2
信託建物	20,642,397	27.4	20,384,968	25.2
信託土地	38,009,597	50.5	38,016,717	47.0
建設仮勘定	30,147	0.0	64,812	0.1
無形固定資産	1,774	0.0	1,635	0.0
その他の無形固定資産	1,774	0.0	1,635	0.0
投資その他の資産	11,949	0.0	12,043	0.0
差入預託保証金	10,298	0.0	10,421	0.0
長期前払費用	1,651	0.0	1,622	0.0
資産合計	75,313,889	100.0	80,890,742	100.0

※1

※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	77,633	795	(397)	76,837
建物	7,428	95	(80)	7,332
土地	11,102	—	—	11,102
信託建物	21,085	700	(317)	20,384
信託土地	38,016	—	—	38,016

負債及び純資産の部

区 分	第 1 期 平成19年 5 月31日現在		第 2 期 平成19年11月30日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	1,245,843	1.7	5,098,162	6.3
営業未払金	186,131	0.2	109,759	0.1
短期借入金	440,000	0.6	4,360,000	5.4
未払金	235,048	0.3	157,649	0.2
未払法人税等	1,346	0.0	653	0.0
未払費用	101,795	0.1	153,568	0.2
前受金	278,047	0.4	314,883	0.4
預り金	3,473	0.0	1,647	0.0
固定負債	32,260,599	42.8	33,583,135	41.5
長期借入金	31,500,000	41.8	32,740,000	40.5
預り敷金保証金	63,971	0.1	153,032	0.2
信託預り敷金保証金	696,628	0.9	690,102	0.9
負債合計	33,506,442	44.5	38,681,297	47.8
投資主資本	41,807,447	55.5	42,209,444	52.2
出資総額	41,255,671	54.8	41,255,671	51.0
剰余金	551,775	0.7	953,773	1.2
純資産合計	41,807,447	55.5	42,209,444	52.2
負債・純資産合計	75,313,889	100.0	80,890,742	100.0

※2

※2

※2 借入金

有利子負債残高 (百万円)	37,100
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} = 45.9\%$
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期借入金}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金}} = 88.2\%$

第3期、第4期 業績予想（2008年1月21日公表）



NOMURA
Residential Fund

第3期予想 （自 平成19年12月1日 ～ 至 平成20年5月31日）	
不動産賃貸事業収益	3,226 百万円
不動産賃貸事業費用	1,299 百万円
資産運用報酬	215 百万円
その他営業費用	160 百万円
営業利益	1,550 百万円
営業外損益	480 百万円
経常利益	1,069 百万円
当期純利益	1,068 百万円
1口あたり分配金	11,043 円
期末時点発行済投資口数	96,765 口

【運用資産】

平成19年11月末日（第2期末）現在保有する不動産等（97物件）に、平成20年1月21日時点で第3期に取得予定であった32物件を加えた129物件※を基準としています。

※ 平成20年2月28日現在、114物件を保有しています。

※ 平成20年2月26日取得済みのアーバンステージ川崎は含まれていません。

【減価償却費】

554百万円を見込んでいます。

【借入れ】

平成20年1月21日時点で取得予定であった、新規物件の取得にあわせ借入を行い平成20年5月期末（第3期末）時点で53,870百万円の借入残高となる前提で算出しています。

第4期予想 （自 平成20年6月1日 ～ 至 平成20年11月30日）	
不動産賃貸事業収益	3,693 百万円
不動産賃貸事業費用	1,395 百万円
資産運用報酬	368 百万円
その他営業費用	180 百万円
営業利益	1,748 百万円
営業外損益	471 百万円
経常利益	1,276 百万円
当期純利益	1,275 百万円
1口あたり分配金	13,180 円
期末時点発行済投資口数	96,765 口

【運用資産】

第3期予想における第3期末保有物件（129物件）に、平成20年1月21日時点で第4期に取得予定であった2物件を加えた131物件※を基準としています。

※ 平成20年2月28日現在、114物件を保有しています。

※ 平成20年2月26日取得済みのアーバンステージ川崎は含まれていません。

【減価償却費】

644百万円を見込んでいます。

【借入れ】

平成20年1月21日時点で取得予定であった、新規物件の取得にあわせ借入を行い平成20年11月期末（第4期末）時点で58,718百万円の借入残高となる前提で算出しています。



NOMURA
Residential Fund

第2期（2007年11月期）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)プライドフラット渋谷桜丘



主な利用駅	: JR山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急東横線・田園都市線「渋谷」駅 徒歩5分
賃貸可能戸数	: 30戸
取得予定価格	: 800,000千円
取得予定日	: 平成20年4月21日(第3期)
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Kで12万円台が中心
沿 線	7路線が乗り入れるターミナル「渋谷」駅に徒歩圏
通勤・通学時間	「渋谷」エリアに徒歩圏 その他の主要ビジネスエリアまで20分程度

(仮称)プライドフラット新宿河田町



主な利用駅	: 都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅 徒歩6分 都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩8分
賃貸可能戸数	: 41戸
取得予定価格	: 1,010,000千円
取得予定日	: 平成20年4月21日(第3期)
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Rで9万円台が中心 1DKで11万円台が中心
沿 線	都営地下鉄大江戸線・新宿線
通勤・通学時間	「新宿」エリアまで10分程度 「大手町」エリアまで20分程度

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)プライドフラット新大塚



主な利用駅	: 東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅 徒歩5分 JR山手線「大塚」駅 徒歩5分
賃貸可能戸数	: 35戸
取得予定価格	: 695,000千円
取得予定日	: 平成20年4月21日(第3期)
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Kで10万円台が中心
沿 線	東京メトロ丸ノ内線、JR山手線
通勤・通学時間	「大手町」「東京」「新宿」エリアまで20分程度 「池袋」エリアまで10分程度

(仮称)プライドフラット門前仲町Ⅱ



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩7分 都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩11分
賃貸可能戸数	: 35戸
取得予定価格	: 650,000千円
取得予定日	: 平成20年4月21日(第3期)
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Kで9万円台が中心
沿 線	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線
通勤・通学時間	「大手町」「日本橋」エリアまで15分程度 「六本木」エリアまで30分程度

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)プライドフラット白金高輪



主な利用駅	: 東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線 「白金高輪」駅 徒歩5分
賃貸可能戸数	: 106戸
取得予定価格	: 3,510,000千円
取得予定日	: 平成20年9月5日(第4期)
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Kで12万円台が中心
沿 線	東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線
通勤・通学時間	「六本木」エリアまで15分程度 「大手町」「赤坂」エリアまで20分程度

(仮称)プライドフラット門前仲町 I



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩5分 都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩8分
賃貸可能戸数	: 55戸
取得予定価格	: 1,130,000千円
取得予定日	: 平成20年8月5日(第4期)
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Kで10万円台が中心
沿 線	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線
通勤・通学時間	「大手町」「日本橋」「汐留」エリアまで15分程度 「六本木」エリアまで25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

プライムアーバン目黒リバーサイド



主な利用駅 : JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅 徒歩9分
 賃貸可能戸数 : 24戸
 取得価格 : 464,000千円
 取得日 : 平成19年9月27日(第2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

沿線 JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線

通勤・通学時間 「恵比寿」「渋谷」エリアまで15分程度
 「新宿」「六本木・溜池」エリアまで20分程度

プライムアーバン西早稲田



主な利用駅 : 東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩10分
 賃貸可能戸数 : 28戸
 取得価格 : 503,000千円
 取得日 : 平成19年9月27日(第2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

沿線 東京メトロ東西線

通勤・通学時間 「大手町」「日本橋」エリアまで25分程度
 早稲田大学等の複数の大学に徒歩圏

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

プライムアーバン烏山ギャラリー



主な利用駅	:京王線「千歳烏山」駅 徒歩2分
賃貸可能戸数	:33戸
取得価格	:645,000千円
取得日	:平成19年9月28日(第2期)
取得ルート	:既存プロバイダー

賃料水準	1Kで10万円台が中心
沿 線	京王線 (都営地下鉄新宿線に直通運転有り)
通勤・通学時間	「新宿」「渋谷」エリアまで15分～20分程度 「大手町」エリアまで35分程度

プライムアーバン烏山コート



主な利用駅	:京王線「千歳烏山」駅 徒歩8分 京王線「芦花公園」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	:23戸
取得価格	:413,000千円
取得日	:平成19年9月28日(第2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
沿 線	京王線 (都営地下鉄新宿線に直通運転有り)
通勤・通学時間	「新宿」「渋谷」エリアまで25分程度 「大手町」エリアまで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

(仮称)プライムアーバン目黒大橋ヒルズ



主な利用駅	: 東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数	: 99戸
取得予定価格	: 3,580,000千円
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13万円台が中心 1LDKで20万円台が中心
沿線	東急田園都市線 (東京メトロ半蔵門線に直通運転有り)
通勤・通学時間	「渋谷・代官山」エリアに徒歩圏 「大手町」エリアまで25分程度

(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・目黒線 (東京メトロ日比谷線、南北線等に直通運転有り)
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35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)プライムアーバン中野上高田



主な利用駅	: 西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩5分
賃貸可能戸数	: 33戸
取得予定価格	: 640,000千円
取得予定日	: 平成20年3月3日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Kで8万円台が中心 1LDKで15万円台が中心
沿線	西武新宿線
通勤・通学時間	「新宿」エリアまで20分程度 「大手町・日本橋」エリアまで35分程度

プライムアーバン南烏山



主な利用駅	: 京王線「千歳烏山」駅 徒歩3分
賃貸可能戸数	: 41戸
取得価格	: 840,000千円
取得日	: 平成19年9月28日(第2期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準	1Kで10万円台が中心
沿線	京王線 (都営地下鉄新宿線に直通運転有り)
通勤・通学時間	「新宿」「渋谷」エリアまで20分程度 「大手町」エリアまで35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

アーバンステージ武蔵小杉comodo



主な利用駅	: 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅 徒歩5分 JR南武線「武蔵小杉」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	: 56戸
取得価格	: 2,150,000千円
取得日	: 平成19年9月28日(第2期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準

2LDKで17万円台が中心
3LDKで19万円台が中心

沿線

東急東横線・目黒線
(東京メトロ日比谷線、南北線等に直通運転有り)

通勤・通学時間

「渋谷」「横浜」エリアまで20分程度
「六本木」「大手町」エリアまで30～40分程度

アーバンステージ行徳駅前



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	: 46戸
取得価格	: 561,000千円
取得日	: 平成19年12月4日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準

1Kで7万円台が中心

沿線

東京メトロ東西線

通勤・通学時間

「大手町」「日本橋」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

アーバンステージ南行徳Ⅴ



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩8分
賃貸可能戸数	: 38戸
取得価格	: 293,000千円
取得日	: 平成19年12月4日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Kで6万円台が中心
沿 線	東京メトロ東西線
通勤・通学時間	「大手町」「日本橋」エリアまで30分程度

アーバンステージ行徳



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分
賃貸可能戸数	: 77戸
取得価格	: 948,000千円
取得日	: 平成20年2月15日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Kで7万円台が中心
沿 線	東京メトロ東西線
通勤・通学時間	「大手町」「日本橋」エリアまで35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

ベネフィス香椎ヴェルペーナ



主な利用駅	: JR鹿児島本線・香椎線「香椎」駅 徒歩8分 西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	: 39戸
取得予定価格	: 396,000千円
取得予定日	: 平成20年3月5日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー(仲介:野村不動産アーバンネット)

賃料水準	1DKで6万円台が中心
沿 線	JR鹿児島本線、西鉄貝塚線
通勤・通学時間	「博多」エリアまで20分程度 「天神」エリアまで40分程度

ベネフィス博多東グランスウィート



主な利用駅	: JR鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数	: 65戸
取得予定価格	: 693,000千円
取得予定日	: 平成20年3月19日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー(仲介:野村不動産アーバンネット)

賃料水準	1Rで5万円台が中心 1DKで5万円台・6万円台が中心
沿 線	JR鹿児島本線
通勤・通学時間	「博多」エリアまで10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

ベネフィス千早グランスウィート



主な利用駅 : JR鹿児島本線「千早」駅、
西鉄貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩5分
賃貸可能戸数 : 48戸
取得予定価格 : 545,000千円
取得予定日 : 平成20年3月28日(第3期)
取得ルート : 既存プロバイダー(仲介:野村不動産アーバンネット)

賃料水準 1LDK・2Kで6万円台が中心

沿 線 JR鹿児島本線、西鉄貝塚線

通勤・通学時間 「博多」エリアまで15分程度
「天神」エリアまで30分程度



第2期末の取得予定を含むポートフォリオ

物件数 : 123物件
取得額合計 : 100,281百万円

第2期末のポートフォリオ(保有物件)

物件数 : 97物件
取得額合計 : 75,420百万円

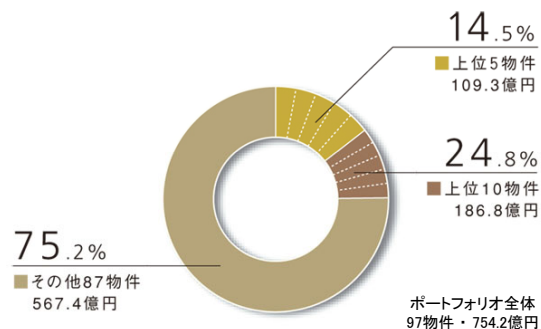
ポートフォリオの状況（第2期末保有の97物件）



NOMURA
Residential Fund

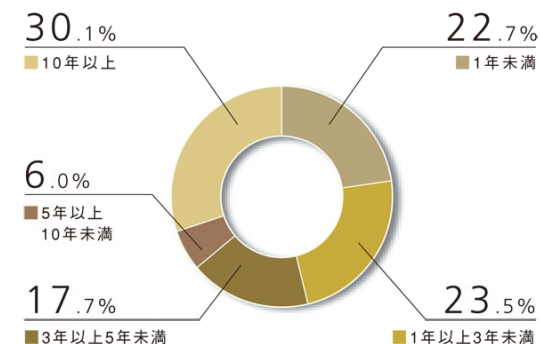
物件毎の分散

高度な分散を推進し、
ポートフォリオの安定性を向上



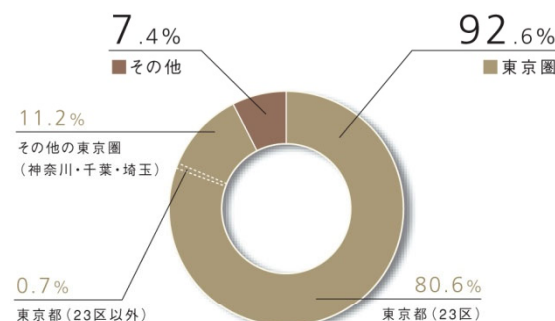
築年数

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



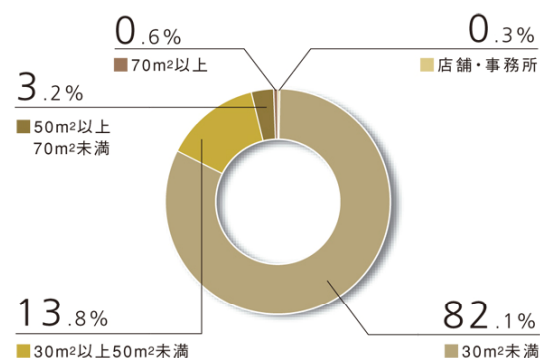
投資エリア

東京圏：70%以上
その他：30%以下



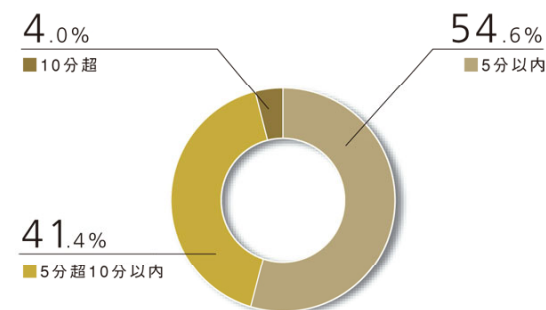
1住戸あたりの面積

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



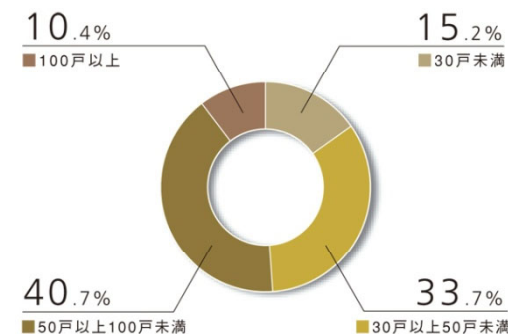
最寄駅からの徒歩分数

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

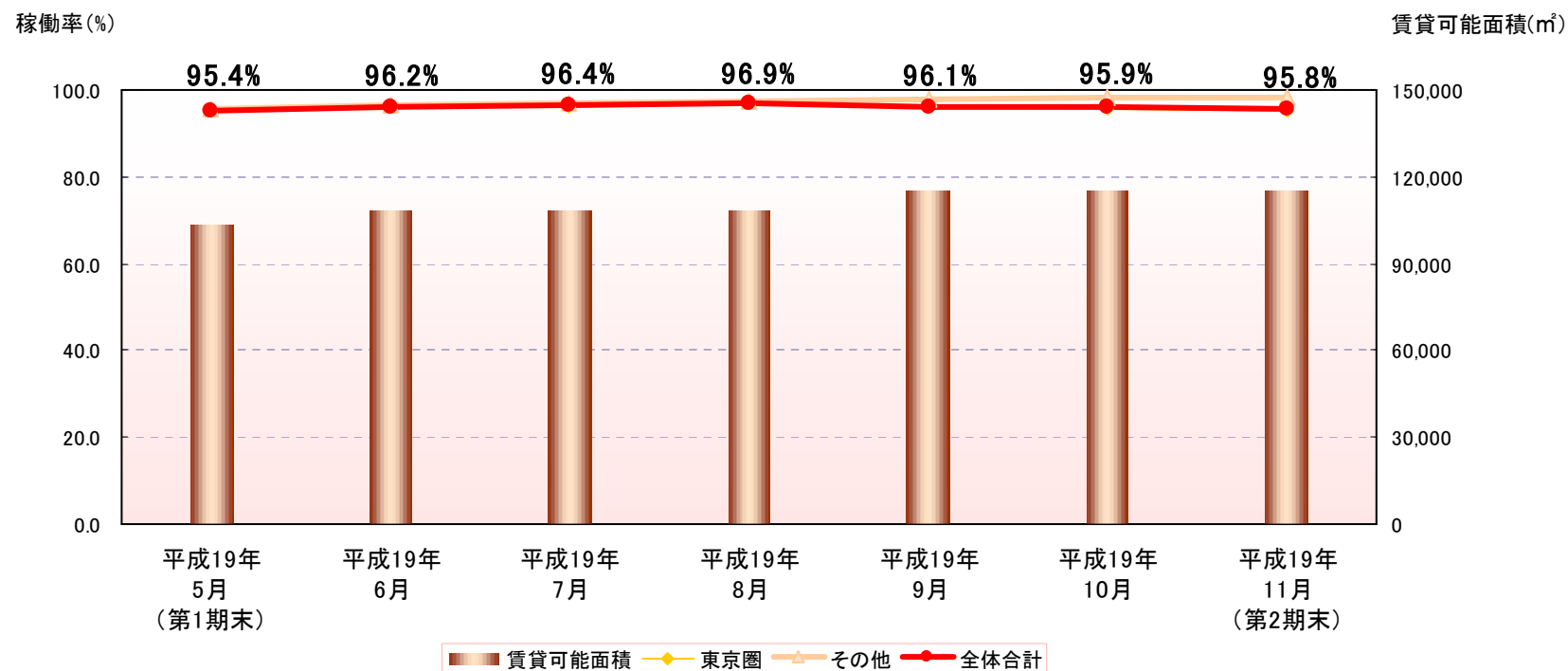
短期間でリースアップが可能な
100戸程度までの物件へ投資
(注) サブリース等の物件を除く



(注) 上記グラフについて、「1住戸あたりの面積」は戸数ベース、左記以外は取得価格ベース

運営活動の実績① ポートフォリオ稼働率の推移

96%前後での安定的推移



(注)稼働率の数値については、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しています。



「物件毎に最適なPM会社の選定」と「資産運用会社とPM会社の一体的な運営管理」を通じ、
各物件のポテンシャルを十分に引き出す運営を実践

運営活動の実績② リニューアル工事



NOMURA
Residential Fund

プライムアーバン山鼻（旧・プレゼンスS17）



- 主なリニューアル工事の内容
 - ⇒ サイン（館名板等）等の変更
 - ⇒ 駐車場の増設

アーバンステージ南行徳Ⅱ・Ⅲ



- 主なリニューアル工事の内容
 - ⇒ 床仕上の変更（カーペット⇒フローリング調硬質タイル）
 - ⇒ 建具・洗面所水栓・シャワーヘッドの更新

その他の物件

アーバンステージ都立大学

- 主なリニューアル工事の内容
 - ⇒ 床仕上の変更（カーペット⇒フローリング）
 - ⇒ UB・システムキッチンの更新

アーバンステージ勝どき

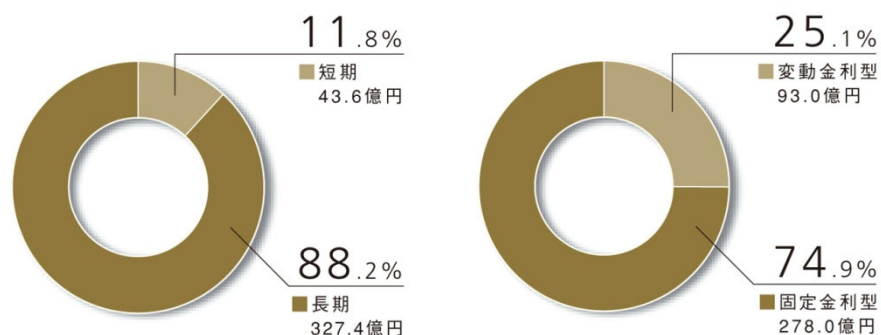
- 主なリニューアル工事の内容
 - ⇒ 間取り変更（和室タイプの2DK⇒レイアウトが自在な可変式1LDK）
 - ⇒ 床仕上の変更（フローリング）、UB・システムキッチンの更新

財務の状況（長期・固定比率、LTV水準等）



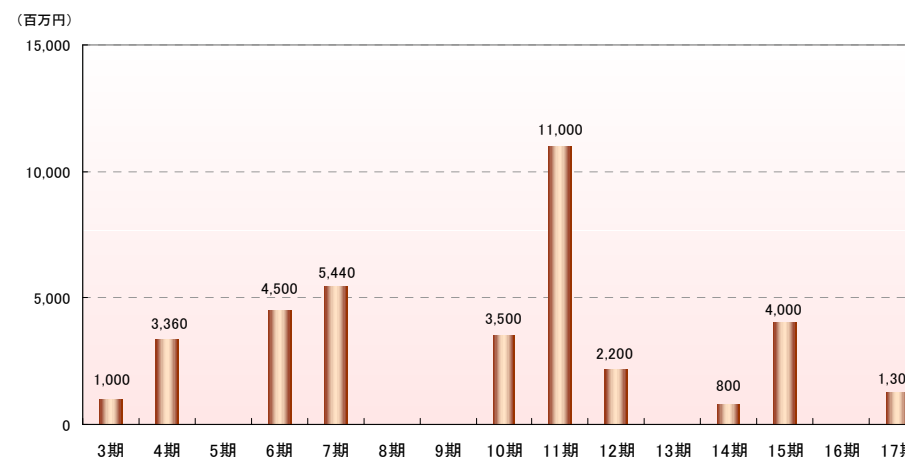
NOMURA
Residential Fund

有利子負債の長期比率・調達金利の固定比率



(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。

返済期限の分散状況



LTV水準・デュレーション

第2期末(07年11月末)のLTV水準 **45.9%**

第2期末(07年11月末)の平均残存借入期間※ **3.6年**

※ 長期借入金の平均残存借入期間 **4.0年**

借入先金融機関の状況

都市銀行 (3社)	信託銀行 (3社)	地方銀行 (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 (4社)	その他 (2社)	
第一生命保険	日本政策投資銀行	
太陽生命保険	あおぞら銀行	
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（第2期末保有物件）



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2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	1.5	1,151.34	44	100.0
2	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	1.1	958.98	31	100.0
3	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	1.1	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	1.2	855.23	40	100.0
5	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	3.0	3,055.21	110	100.0
6	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	2.0	1,793.43	70	100.0
7	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	1.5	1,450.91	60	98.4
8	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.8	1,277.82	48	98.1
9	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	1.5	1,541.64	67	100.0
10	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	1.2	1,209.56	55	100.0
11	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	1.3	1,062.05	25	93.3
12	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	1.2	1,107.36	48	97.9
13	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	947,000	1.3	881.89	21	93.0
14	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.5	439.56	19	88.4
15	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	1.6	1,277.04	52	92.8
16	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.9	793.87	32	97.2
17	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	2.7	2,087.70	90	94.7
18	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	1.6	1,444.40	29	93.1
19	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	1.8	1,302.42	49	93.9
20	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	1.2	1,008.39	32	100.0
21	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.7	655.27	22	93.7
22	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	464,000	0.6	453.77	24	100.0
23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	1.7	1,459.86	60	95.2
24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	1.3	1,162.55	46	100.0
25	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	512,000	0.7	578.18	14	93.0
26	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	503,000	0.7	507.11	28	100.0
27	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	1.1	874.15	33	94.2
28	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	840,000	1.1	1,049.73	41	7.3
29	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	645,000	0.9	835.05	33	100.0
30	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	413,000	0.5	576.20	23	100.0
31	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.8	961.25	46	91.8
32	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	2.3	2,106.16	99	99.0
33	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	1.1	1,190.70	54	98.1

ポートフォリオ物件一覧（第2期末保有物件）



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2期末 稼働率 (%)
34	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.8	834.90	46	93.5
35	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.6	543.09	24	100.0
36	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	1.1	944.99	46	95.7
37	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	2.9	3,127.94	117	98.3
38	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.9	1,117.34	52	100.0
39	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.7	813.52	40	100.0
40	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	1.6	1,886.50	77	100.0
41	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	668,000	0.9	991.62	49	100.0
42	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	0.9	1,095.91	53	90.5
43	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.8	905.81	45	84.4
44	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	958,000	1.3	1,437.84	68	98.5
45	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	1.1	1,264.84	60	98.3
46	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉縣市川市	635,000	0.8	1,151.36	52	90.4
47	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉縣市川市	741,000	1.0	1,244.00	58	100.0
48	プライムアーバン行徳駅前	千葉縣市川市	476,000	0.6	778.19	37	94.6
49	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	1.0	1,237.80	60	96.7
50	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	1.3	1,222.13	40	94.8
51	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.6	650.60	38	100.0
52	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.7	996.81	16	93.9
53	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	3.0	4,481.82	144	93.4
54	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.9	1,237.98	18	100.0
55	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.4	517.53	32	96.8
56	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	97.1
57	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	1.2	1,739.86	37	99.1
58	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	1.0	1,018.72	47	98.2
59	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	1.0	1,774.01	27	96.2
60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.7	810.98	17	87.1
61	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.5	572.41	26	96.9
62	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
63	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.7	722.70	45	91.1
64	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	1.5	1,719.82	92	97.8
65	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	1.3	1,536.59	94	94.6
66	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	1.9	2,456.48	95	100.0

ポートフォリオ物件一覧（第2期末保有物件）



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2期末 稼働率 (%)
67	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.6	801.30	51	90.9
68	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,080,000	1.4	1,746.20	107	94.5
69	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.5	990.18	19	100.0
70	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.6	1,108.91	55	92.8
71	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.5	872.49	35	97.4
72	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.4	554.39	29	90.5
73	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.5	876.70	22	100.0
74	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.3	455.19	26	92.5
75	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	97.2
76	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.4	994.68	54	88.9
77	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	2.9	3,690.37	56	98.4
78	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	457,000	0.6	952.06	50	98.0
79	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	90.0
80	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
81	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
82	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	75.7
83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.3	543.84	33	58.1
84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	256,000	0.3	535.08	32	90.7
85	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	97.0
86	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	519,000	0.7	1,372.74	70	100.0
87	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	2.3	1,759.61	51	95.4
東京圏 小計 (87物件)			69,806,000	92.6	100,646.28	4,074	95.4
88	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.9	1,861.56	60	97.3
89	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.5	1,518.58	33	94.5
90	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.4	1,155.60	36	93.6
91	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	530,000	0.7	1,850.20	53	100.0
92	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	322,000	0.4	1,148.72	36	100.0
93	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	1.0	1,571.04	46	98.1
94	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	672,000	0.9	1,189.12	48	100.0
95	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	790,000	1.0	1,392.00	57	100.0
96	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	1.1	2,176.23	67	98.5
97	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 (10物件)			5,614,000	7.4	14,760.89	470	98.2
合 計			75,420,000	100.0	115,407.17	4,544	95.8

第3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
(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	1,069.82	42	平成20年2月29日
東京圏 小計 (2物件)		3,233,000	4,187.94	155	
プライムアーバン北11条 (注)	札幌市東区	600,000	1,851.39	60	平成20年2月27日
プライムアーバン宮の沢 (注)	札幌市西区	576,200	2,114.53	54	平成20年2月27日
プライムアーバン大通東 (注)	札幌市中央区	424,000	1,494.36	36	平成20年2月27日
プライムアーバン知事公館 (注)	札幌市中央区	337,900	1,007.30	42	平成20年2月27日
プライムアーバン円山 (注)	札幌市中央区	283,200	911.07	27	平成20年2月27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
プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	2,439.90	58	平成20年3月26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 (11物件)		8,510,696	19,673.52	630	

(注)本日(平成20年2月28日)現在において取得済み

第2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
(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	638.70	30	平成20年4月21日
(仮称) プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	1,102.20	41	平成20年4月21日
(仮称) プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	752.09	35	平成20年4月21日
(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	830.55	35	平成20年4月21日
(仮称) プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2,955.74	99	平成20年3月21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
(仮称) プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	640,000	818.75	33	平成20年3月3日
アーバンステージ行徳駅前 (注)	千葉県市川市	561,000	927.33	46	平成19年12月4日
アーバンステージ南行徳Ⅴ (注)	千葉県市川市	293,000	662.68	38	平成19年12月4日
アーバンステージ行徳 (注)	千葉県市川市	948,000	1,766.47	77	平成20年2月15日
(仮称) プラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2,950.11	106	平成20年9月5日
(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	1,191.08	55	平成20年8月5日
東京圏 小計 (12物件)		14,717,000	15,695.87	639	

第3期以降の取得予定物件一覧



NOMURA
Residential Fund

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
ベネフィス香椎ヴェルバーナ	福岡市東区	396,000	1,231.79	39	平成20年3月5日
ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	693,000	1,856.92	65	平成20年3月19日
ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	545,000	1,738.87	48	平成20年3月28日
その他 小計 (3物件)		1,634,000	4,827.58	152	
合計 (15物件)		16,351,000	20,523.45	791	

(注)本日(平成20年2月28日)現在において取得済み

第2期末後に取得を決定した物件 (平成20年2月28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) プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	4,872.17	200	平成20年3月19日
アーバンステージ新川 (注)	東京都中央区	2,250,000	3,600.61	46	平成19年12月14日
アーバンステージ本郷壱岐坂 (注)	東京都文京区	647,000	662.58	27	平成19年12月12日
アーバンステージ新宿落合 (注)	東京都新宿区	635,000	1,053.39	28	平成19年12月12日
アーバンステージ上北沢 (注)	東京都世田谷区	738,000	1,384.45	29	平成19年12月12日
アーバンステージ川崎 (注)	川崎市川崎区	1,150,000	1,706.46	80	平成20年2月26日
小金井アビタシオン (注)	東京都小金井市	2,390,000	5,999.80	98	平成19年12月12日
武蔵野グリーンヒルズ (注)	東京都小金井市	1,590,000	2,970.50	78	平成19年12月14日
東京圏 小計 (8物件)		12,170,000	22,249.96	586	
プライムアーバン長町一丁目 (注)	仙台市太白区	1,110,000	3,411.24	60	平成20年2月1日
プライムアーバン八乙女中央 (注)	仙台市泉区	428,000	1,380.21	43	平成20年2月1日
その他 小計 (2物件)		1,538,000	4,791.45	103	
合計 (10物件)		13,708,000	27,041.41	689	

(注)本日(平成20年2月28日)現在において取得済み

第2期末保有物件と上記36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 (133物件)	113,989,696	182,645.55	6,654

有利子負債の状況（第2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	1,000	変動	1.08500% (H19.9.26からH20.2.26までの利率)	平成20年2月26日	無担保 無保証
	3 金融機関	3,360	変動	1.13667% (H19.9.27からH20.2.27までの利率)	平成20年9月29日	
短期借入金 合計	3 金融機関	4,360	—	—	—	—
長期借入金	5 金融機関	4,500	変動	1.17000% (H19.8.28からH20.2.27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	
	1 金融機関	440	変動	1.14667% (H19.9.28からH20.2.27までの利率)	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	
	1 金融機関	800	固定	1.99875%	平成25年9月30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	1 4 金融機関	32,740	—	—	—	—
合計	1 4 金融機関	37,100	—	—	—	—

（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。

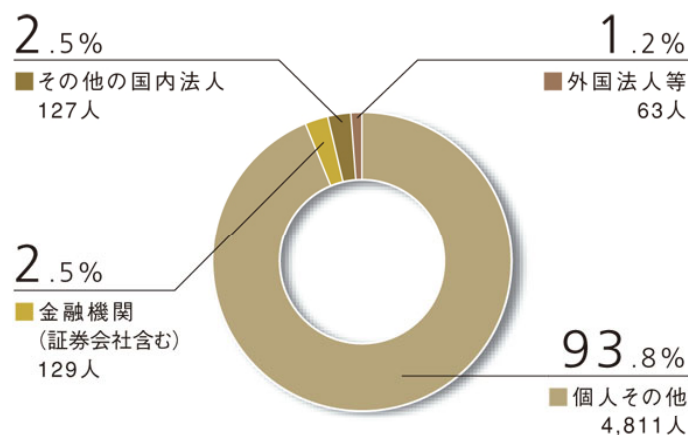
（注2）本件借入については、平成19年5月31日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況（第2期末時点）

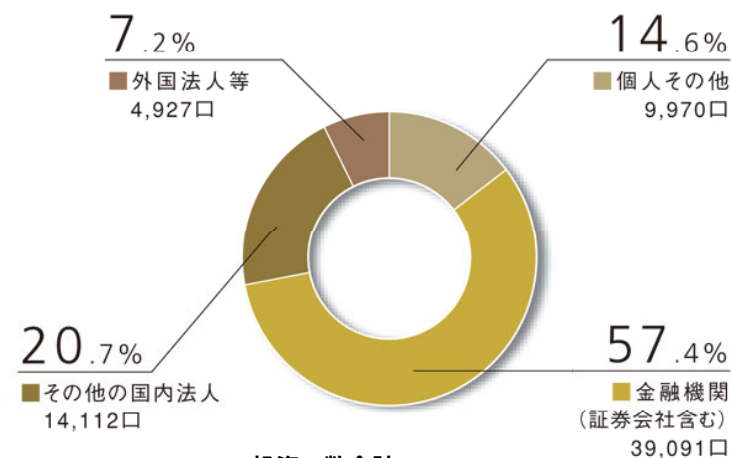


NOMURA
Residential Fund

所有者別投資主数・所有者別投資口数



投資主数合計：5,130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	4,892	7.18
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	4,800	7.05
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	3,060	4.49
6	株式会社北洋銀行	2,203	3.23
7	資産管理サービス信託銀行株式会社	1,826	2.68
8	株式会社池田銀行	1,471	2.16
9	朝日火災海上保険株式会社	1,323	1.94
10	野村信託銀行株式会社	1,035	1.52
	合 計	38,110	55.96

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

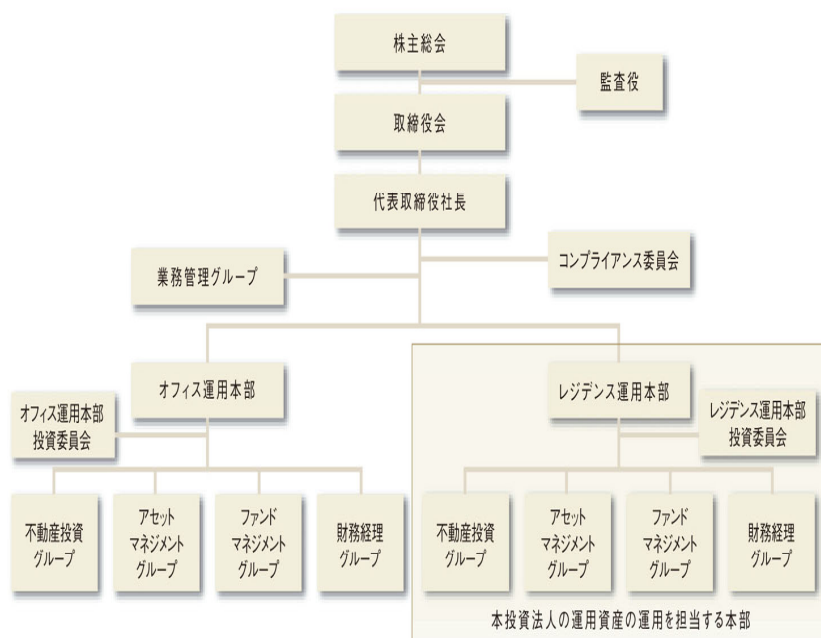
東京証券取引所に上場

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 旧投信法（注1）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 旧投信法第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2） 平成19年 9月30日 金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録 （関東財務局長（金商）第374号）（注3）

（注1）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法を指します。

（注2）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注3）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

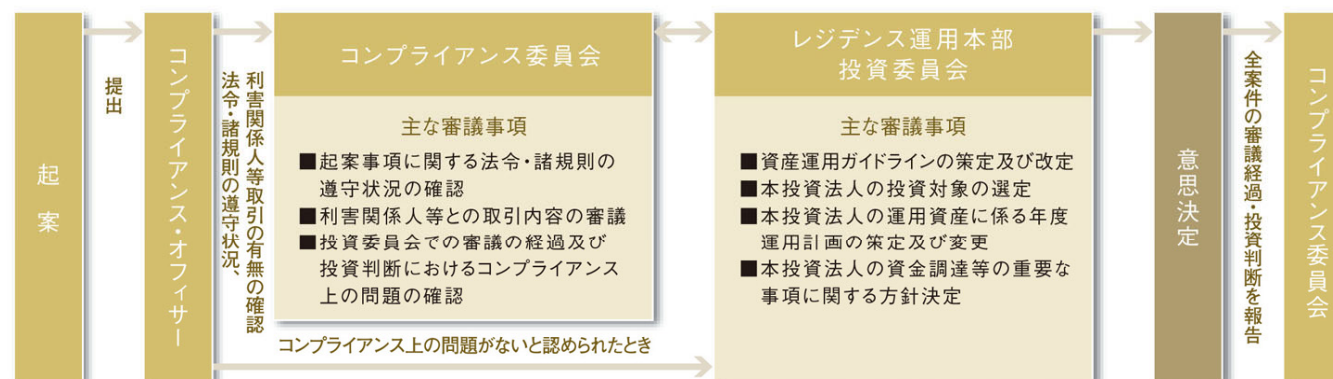
コンプライアンス重視の運用



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<u>多角的な検討・分析</u>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
------	--



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。