



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**6**期（2009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6期(2009年11月期)のハイライト	
● 第6期(2009年11月期)のハイライト ①	2
● 第6期(2009年11月期)のハイライト ②	3
運用概況	
● 投資戦略	
① 安定収益の追求 (賃貸需要の厚い層をターゲットとする投資戦略)	5
② 安定収益の追求 (厚いテナント需要に基づくポートフォリオ構築)	6
● 投資実績	
高NOI利回り物件の取得	7
第6期(2009年11月期)の決算概要	
● 損益計算書	9
● 貸借対照表	10
● 第7期(2010年5月期)・第8期(2010年11月期)業績予想	11

第6期(2009年11月期)の運用実績	
● 運営活動の実績	
ポートフォリオ稼働率の推移	13
● 内部成長余地の追求	
① 第6期の新たな取組み事例	14
② 第6期の実績	15
● 財務の状況(第6期末時点)	16
● 第6期末継続鑑定評価額の状況	17
● 投資主の状況(第6期末時点)	18
APPENDIX	
● エクイティ・ファイナンス(PO)の概要	20
● 安定した賃料水準・稼働率の推移	21
● ポートフォリオの状況(第6期末保有の139物件)	22
● ポートフォリオマップ(139物件:東京圏112物件)	23
● ポートフォリオマップ(139物件:その他エリア27物件)	24
● ポートフォリオ物件一覧(第6期末保有物件)	25~28
● 安定した財務基盤の構築(第6期中の借入実績)	29
● 有利子負債の状況(第6期末時点)	30
● 投資法人の概要	31
● 運用会社の概要	32



NOMURA  
Residential Fund

## 第 6 期（2009年11月期）のハイライト



# 第6期(2009年11月期)のハイライト ①



NOMURA  
Residential Fund

## エクイティ・ファイナンス(PO)の実施

効果

高収益物件取得による収益力強化  
LTVの低減

● 契約物件

<p><b>プラウドフラット蒲田Ⅱ</b></p>  <p>29.8億円</p>	<p><b>プラウドフラット浅草駒形</b></p>  <p>19.6億円</p>	<p><b>アーバンステージ芝浦LOFT</b></p>  <p>15.1億円</p>	<p><b>アーバンステージ日本橋横山町</b></p>  <p>35.3億円</p>
<p>スポンサーからの取得</p>		<p>外部プロバイダーからの取得</p>	

● 契約物件の特徴

高収益物件	築浅物件	東京23区内の物件	既稼働物件
4物件のNOI利回り : 5.86% (既存物件のNOI利回り : 5.13%)	4物件の平均築年数 : 2.0年 (既存物件の平均築年数: 7.6年)	東京23区内の物件割合 4物件組入後 : 68.3% (既存物件 : 65.7%)	4物件の平均稼働率 : 92.5% ⇒ポートフォリオの収益に寄与

※稼働率は平成21年9月末時点

## 第6期(2009年11月期)のハイライト ②



NOMURA  
Residential Fund

### 主な活動内容

資産取得	財務	物件運営
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約実績 : 4物件・9,980百万円</li> <li>● 契約物件                      プラウドフラット蒲田Ⅱ (大田区)                      プラウドフラット浅草駒形 (台東区)                      アーバンステージ芝浦LOFT (港区)                      アーバンステージ日本橋横山町 (中央区)</li> </ul> <p>⇒ 上記4物件を含むポートフォリオ規模 143物件・131,462百万円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第6期末LTV(総資産ベース) : 55.3%</li> <li>● 最適な有利子負債ポートフォリオの構築                      リファイナンス及び一部返済</li> <li>・「長期(3年)及び(7年)、かつ固定金利」                      の2本のタームローン (42.0億円)</li> <li>・手元資金による一部返済 (20.2億円)</li> </ul> <p>⇒ 上記による、財務の保守性の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第6期末のポートフォリオ稼働率 92.8%</li> <li>稼働率向上のための施策</li> <li>・定期借家契約の導入</li> <li>・店舗区画のリーシング強化</li> <li>● 内部成長余地の追求</li> <li>・カーシェアリングの導入</li> <li>・未利用区画の貸室化</li> </ul>

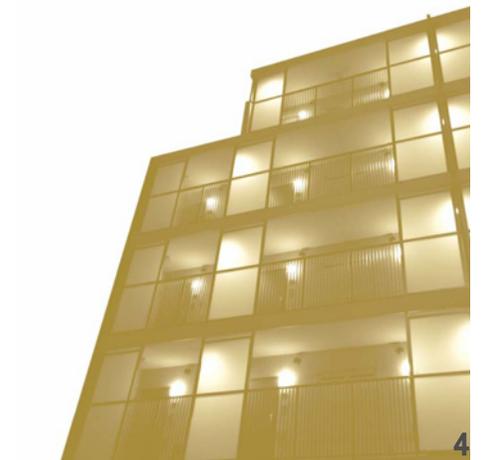
### 決算概要

	第6期 (09年11月期)	業績予想比 (09年7月15日公表)		(参考)第7期予想 (10年5月期)	(参考)第8期予想 (10年11月期)
営業収益	3,959 百万円	▲ 69 百万円	▲ 1.7 %	4,433 百万円	4,411 百万円
当期純利益	1,319 百万円	▲ 16 百万円	▲ 1.2 %	1,447 百万円	1,525 百万円
発行済投資口数	96,765 口	—	—	125,535 口	125,535 口
1口当たり分配金	13,631 円	▲ 169 円	▲ 1.2 %	11,529 円	12,152 円



NOMURA  
Residential Fund

## 運用概況



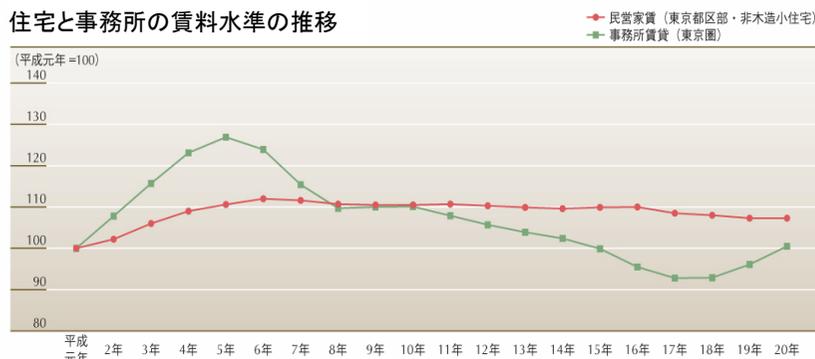
# 投資戦略① 安定収益の追求（賃貸需要の厚い層をターゲットとする投資戦略）



NOMURA  
Residential Fund

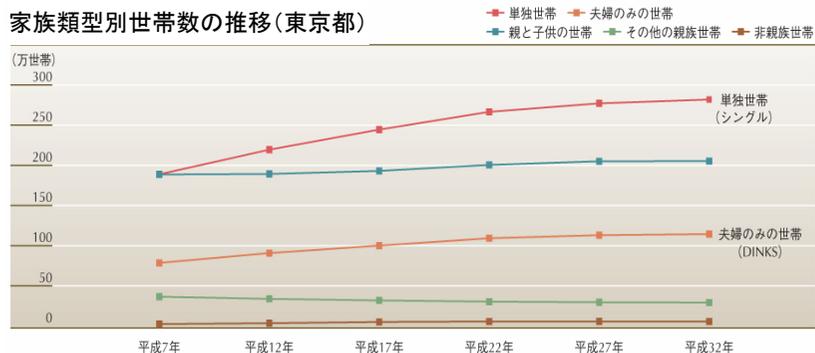
## 賃料の安定性(他用途との相対比較)

住宅と事務所の賃料水準の推移



出所：総務省「消費者物価指数年報(平成元年～平成20年)」、日本銀行「企業向けサービス価格指数(平成元年～平成20年)」を基に野村不動産投資株式会社が作成

家族類型別世帯数の推移(東京都)

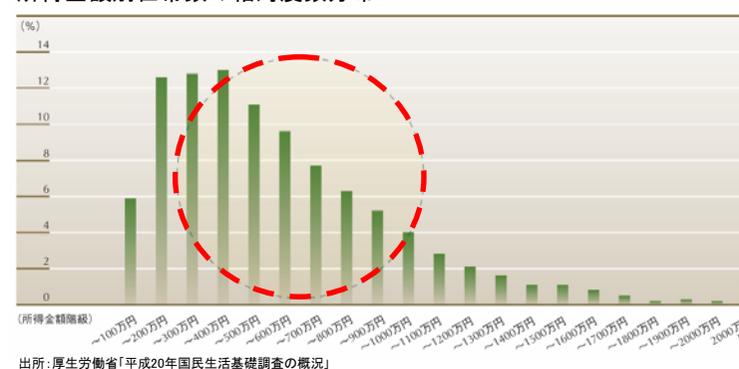


出所：東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 平成21年3月」

## 需要が厚く安定賃料が見込めるテナント層をターゲット

	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の役員、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

所得金額別世帯数の相対度数分布



出所：厚生労働省「平成20年国民生活基礎調査の概況」



- 東京圏の世帯数は増加傾向、特に単身・DINKS世帯の増加は顕著
- 景気変動の影響を受けにくく「最も安定した賃貸需要が見込める層」がターゲット
- 賃料水準が安定的な「賃貸住宅」の中でも、より安定性の高いテナント層へ向けた物件を選別

# 投資戦略② 安定収益の追求（厚いテナント需要に基づくポートフォリオ構築）

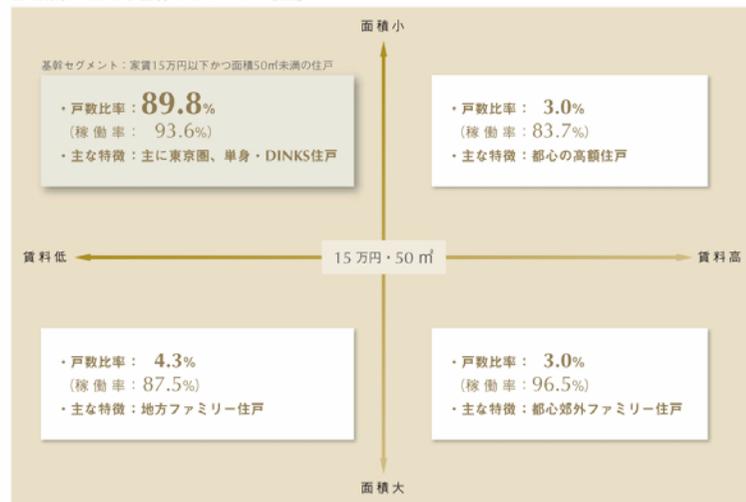


NOMURA  
Residential Fund

## 景気動向の影響を比較的受けにくいポートフォリオ構成

## 基幹セグメント

第6期末における基幹セグメントの状況



- ポートフォリオ全体に占める割合: 89.8% (戸数ベース)
- 基幹セグメントの条件
  - ・月額家賃: 15万円以下
  - ・1住戸当たりの面積: 50㎡未満
- 代表物件例

プラウドフラット三軒茶屋  
稼働率(11月末): 96.4%



プライムアーバン門前仲町  
稼働率(11月末): 97.6%



## 基幹セグメントの稼働率の推移



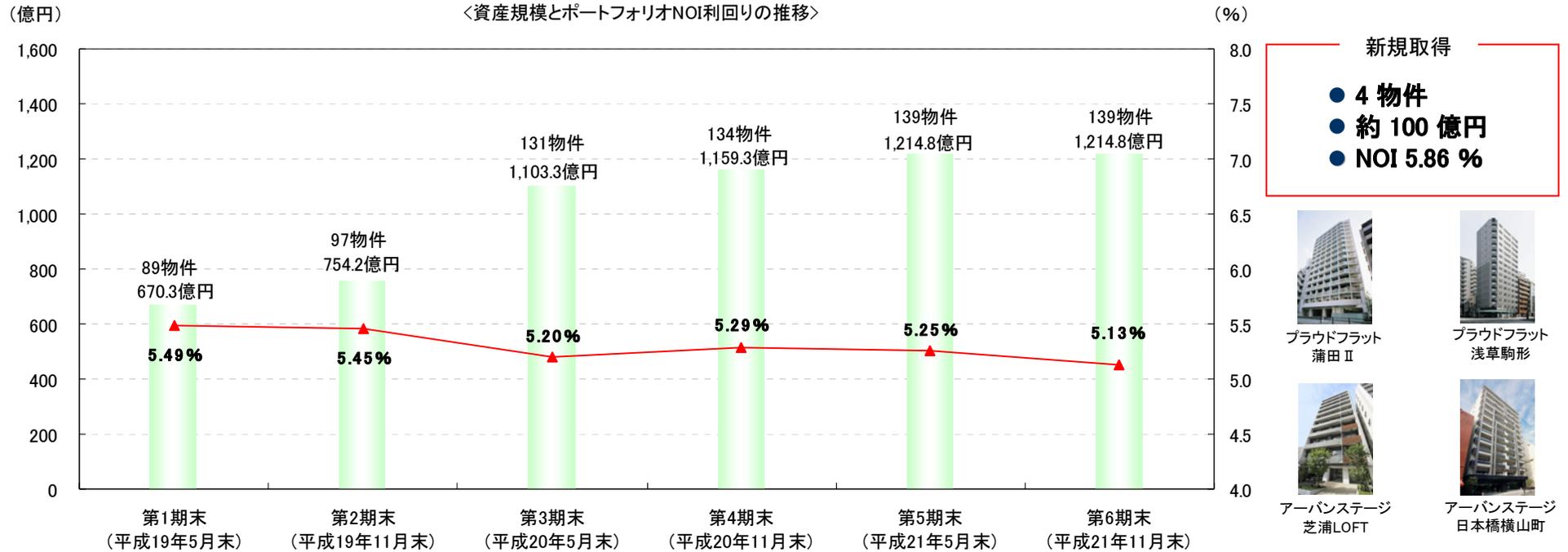
- 月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸（基幹セグメント）を中心とするポートフォリオ構築
- 基幹セグメントの稼働率は安定的に推移

# 投資実績 高NOI利回り物件の取得



NOMURA  
Residential Fund

## 資産規模及びNOI利回りの推移



- ➡
- ポートフォリオ収益力の向上に寄与する物件取得
  - 現在の資産規模は**143物件・1314.6億円**



NOMURA  
Residential Fund

## 第6期（2009年11月期）の決算概要



区分	第5期		第6期	
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日		自平成21年6月1日 至平成21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	4,025,732	100.0	3,959,245	100.0
賃貸事業収入	3,679,413	91.4	3,720,690	94.0
その他賃貸事業収入	346,319	8.6	238,555	6.0
不動産賃貸事業費用	1,630,849	40.5	1,570,342	39.7
賃貸事業諸経費	737,825	18.3	642,005	16.2
公租公課	149,415	3.7	192,106	4.9
減価償却費	743,608	18.5	736,230	18.6
不動産賃貸事業損益	2,394,882	59.5	2,388,902	60.3
資産運用報酬	290,943	7.2	294,746	7.4
その他営業費用	154,840	3.8	167,917	4.2
営業利益	1,949,098	48.4	1,926,238	48.7
営業外収益	9,396	0.2	2,790	0.1
営業外費用	611,524	15.2	609,005	15.4
経常利益	1,346,971	33.5	1,320,024	33.3
税引前当期純利益	1,346,971	33.5	1,320,024	33.3
法人税等	986	0.0	1,005	0.0
当期純利益	1,345,984	33.4	1,319,018	33.3
前期繰越利益	52	0.0	36	0.0
当期未処分利益	1,346,037	33.4	1,319,054	33.3

## 第5期と第6期の差異

### <主な要因>

- 収益 ▲ 66 百万円
  - ・ 第5期取得物件の通期稼働 約 65 百万円
  - ・ 自動販売機設置等 約 18 百万円
  - ・ 第4期末保有物件（季節要因等） 約 ▲ 150 百万円

- 費用 ▲ 39 百万円
  - ・ 公租公課 約 42 百万円
  - ・ 支払利息等（借入額増加・長期化） 約 20 百万円
  - ・ PM報酬等（季節要因） 約 ▲ 101 百万円

- ⇒ 当期純利益の減少 ▲ 26 百万円
- ⇒ 1口当たり分配金 13,631 円

# 貸借対照表



NOMURA  
Residential Fund

## 資産の部

区 分	第5期 平成21年5月31日現在		第6期 平成21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	6,323,645	4.8	4,867,513
現金及び預金	4,830,941	3.7	3,428,132	2.7
信託現金及び信託預金	1,414,015	1.1	1,356,992	1.1
その他の流動資産	78,688	0.1	82,389	0.1
固定資産	124,109,773	95.2	123,566,414	96.2
有形固定資産	124,095,538	95.1	123,552,475	96.2 ※1
不動産	64,155,692	49.2	63,891,286	49.7
建物	30,557,099	23.4	30,277,856	23.6
土地	33,598,592	25.8	33,613,430	26.2
信託不動産	59,939,845	46.0	59,653,986	46.4
信託建物	20,468,858	15.7	20,182,998	15.7
信託土地	39,470,987	30.3	39,470,987	30.7
建設仮勘定	—	—	7,203	0.0
無形固定資産	1,218	0.0	1,079	0.0
その他の無形固定資産	1,218	0.0	1,079	0.0
投資その他の資産	13,016	0.0	12,859	0.0
敷金及び保証金	10,794	0.0	10,769	0.0
長期前払費用	2,222	0.0	2,089	0.0
資産合計	130,433,419	100.0	128,433,928	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	127,091	3,546	(736)	123,545
建物	31,815	1,537	(425)	30,277
土地	33,613	—	—	33,613
信託建物	22,192	2,009	(310)	20,182
信託土地	39,470	—	—	39,470

## 負債及び純資産の部

区 分	第5期 平成21年5月31日現在		第6期 平成21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	16,794,825	12.9	20,810,325
営業未払金	113,820	0.1	92,089	0.1
短期借入金	5,760,000	4.4	5,040,000	3.9 ※2
1年内返済予定の長期借入金	9,940,000	7.6	14,616,000	11.4 ※2
未払金	178,655	0.1	207,647	0.2
未払法人税等	537	0.0	9,849	0.0
未払費用	298,712	0.2	332,666	0.3
前受金	498,132	0.4	509,301	0.4
預り金	4,967	0.0	2,770	0.0
固定負債	58,522,692	44.9	52,534,684	40.9
長期借入金	57,296,000	43.9	51,320,000	40.0 ※2
預り敷金及び保証金	518,909	0.4	511,799	0.4
信託預り敷金及び保証金	707,782	0.5	702,884	0.5
負債合計	75,317,517	57.7	73,345,009	57.1
投資主資本	55,115,902	42.3	55,088,919	42.9
出資総額	53,769,864	41.2	53,769,864	41.9
剰余金	1,346,037	1.0	1,319,054	1.0
純資産合計	55,115,902	42.3	55,088,919	42.9
負債純資産合計	130,433,419	100.0	128,433,928	100.0

※2 借入金 (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) 70,976

総資産有利子負債比率  $\left[ \frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$  55.3%

長期有利子負債比率  $\left[ \frac{\text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}} \right]$  72.3%

## 第7期(2010年5月期)・第8期(2010年11月期)業績予想



NOMURA  
Residential Fund

	第7期(2010年5月期)予想	第8期(2010年11月期)予想	前提条件
不動産賃貸事業収益	4,433 百万円	4,411 百万円	<p><b>【運用資産】</b> 本日現在保有する不動産等(143物件)につき、平成22年11月末日(第8期末)まで異動がないことを前提としています。</p> <p><b>【減価償却費】</b> 第7期は795百万円、第8期は798百万円を見込んでいます。</p> <p><b>【借入れ】</b> 本投資法人は、本日現在、73,816百万円の借入残高があります。 平成22年11月末日(第8期末)までに返済期限が到来する借入金20,896百万円については、約定弁済80百万円を行う他、残額の20,816百万円については、借換え及び平成21年12月24日に払込が完了している第三者割当による投資口の追加発行価額の総額等383百万円による充当を前提としています。</p> <p><b>【投資口】</b> 平成22年11月末日(第8期末)まで、発行済投資口数(125,535口)に変動がないことを前提としています。</p>
不動産賃貸事業費用	1,848 百万円	1,741 百万円	
資産運用報酬	310 百万円	322 百万円	
その他営業費用	174 百万円	185 百万円	
営業利益	2,098 百万円	2,162 百万円	
営業外損益	▲ 650 百万円	▲ 635 百万円	
経常利益	1,448 百万円	1,526 百万円	
当期純利益	1,447 百万円	1,525 百万円	
期末時点発行済投資口数	125,535 口	125,535 口	
1口当たり分配金	11,529 円	12,152 円	



NOMURA  
Residential Fund

## 第6期（2009年11月期）の運用実績

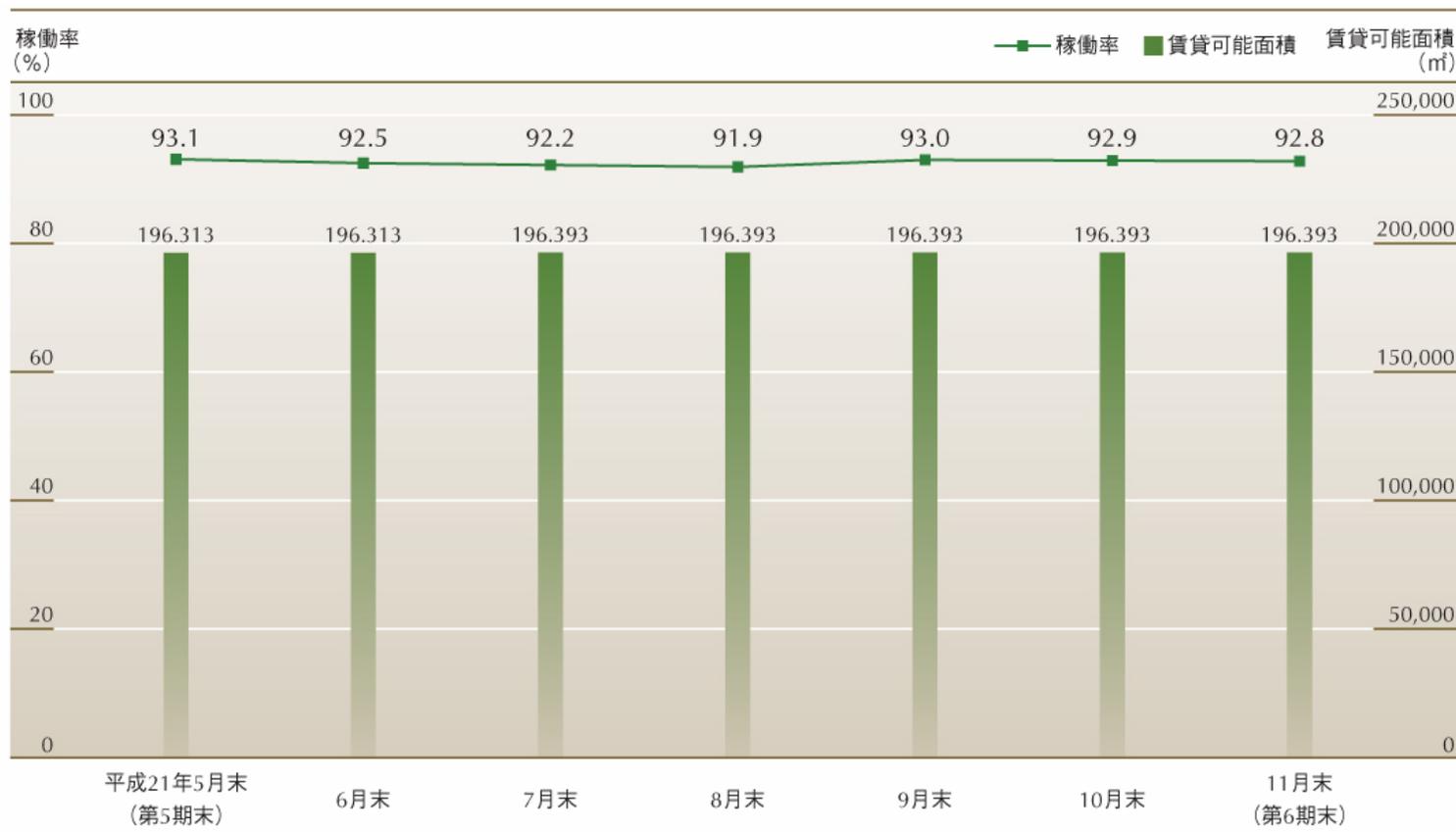


# 運営活動の実績 ポートフォリオ稼働率の推移



NOMURA  
Residential Fund

## ポートフォリオ稼働率の推移



● ポートフォリオの平均稼働率は92.6%（賃料水準は安定的に推移）

# 内部成長余地の追求① 第6期の新たな取り組み事例



NOMURA  
Residential Fund

## 新たな取り組み

### 1. 定期借家契約の導入



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ

【導入物件例】  
プライドフラット渋谷桜丘  
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ  
他3物件

### 3. カーシェアリングの導入



【導入物件例】  
プライドフラット白金高輪  
プライムアーバン錦糸公園  
他12物件

### 2. 店舗・事務所区画のリーシング強化



プライドフラット新宿河田町

【民間保育施設・クリニック】  
プライドフラット新宿河田町  
プライムアーバン品川西  
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ  
アーバンステージ新川

【事業会社他】  
プライムアーバン門前仲町  
アーバンステージ大井町Ⅱ

### 4. その他



アーバンステージ中野

【学生対象のフリーレント】  
アーバンステージ中野  
アーバンステージ高井戸  
他4物件



- 定期借家契約と店舗・事務所リーシングにより稼働率 **0.8** %上昇
- カーシェアリングの導入により駐車場収入 **4** 百万円増加

## 内部成長余地の追求② 第6期の実績



NOMURA  
Residential Fund

### 収益増加

#### 1. 未利用区画の貸室化

プライムアーバン門前仲町



集会室 ⇒ 事務所

アーバンステージ大井町Ⅱ



地下室 ⇒ 事務所

アーバンステージ勝どき



管理人室 ⇒ 住居

#### 2. 付帯収入の獲得

- 携帯電話等のアンテナ設置
- 自動販売機の設置

### 費用削減

#### 1. 建物管理費の削減（適切な管理仕様への見直し）

- エレベータ管理仕様の見直し 30 物件
- 建物管理会社の変更 11 物件

#### 2. その他

- CATV料金の減額 6 物件
- 共用部電気代の減額 7 物件



- 25 百万円 収益増
- 12 百万円 費用減

⇒ 37 百万円の増益効果（年換算）

# 財務の状況（第6期末時点）



NOMURA  
Residential Fund

## 有利子負債の状況

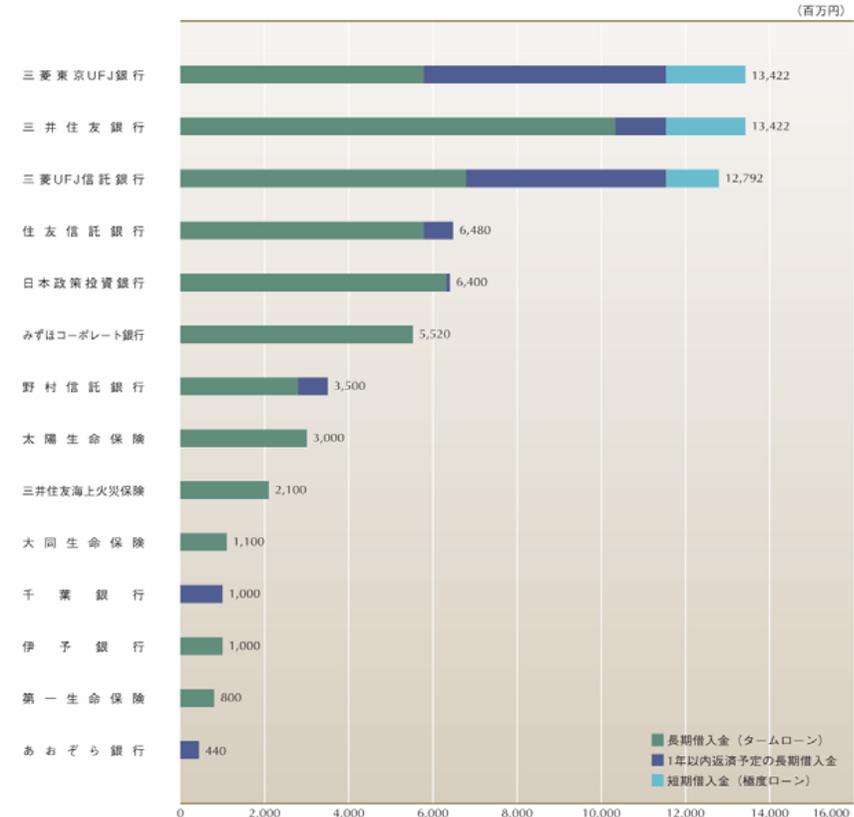
有利子負債の残高	<b>70,976 百万円</b>	前期比 (▲ 2,020 百万円)
長期借入金の 平均残存年数	<b>2.8 年</b>	
加重平均金利	<b>1.61 %</b>	
有利子負債の長期比率	<b>72.3 %</b>	
調達金利の固定比率	<b>79.5 %</b>	
LTV水準	<b>55.3 %</b>	( ▲ 0.7 % )

※「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「92.9%」となります。  
 ※「固定金利型」には、金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利型の借入金を含みます。

## 格付の状況

格付機関	格付け内容	備考
JCR	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 安定的
S&P	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

## 借入先金融機関の状況



※金融機関の種類

都市銀行	信託銀行	地方銀行	生保・損保	その他
3 社	3 社	2 社	4 社	2 社



## 第6期末継続鑑定評価額の状況

### 鑑定評価額(第5期末と第6期末との差異)

第5期末継続鑑定評価額 (A) **113,576 百万円**

第6期末継続鑑定評価額 (B) **109,349 百万円**

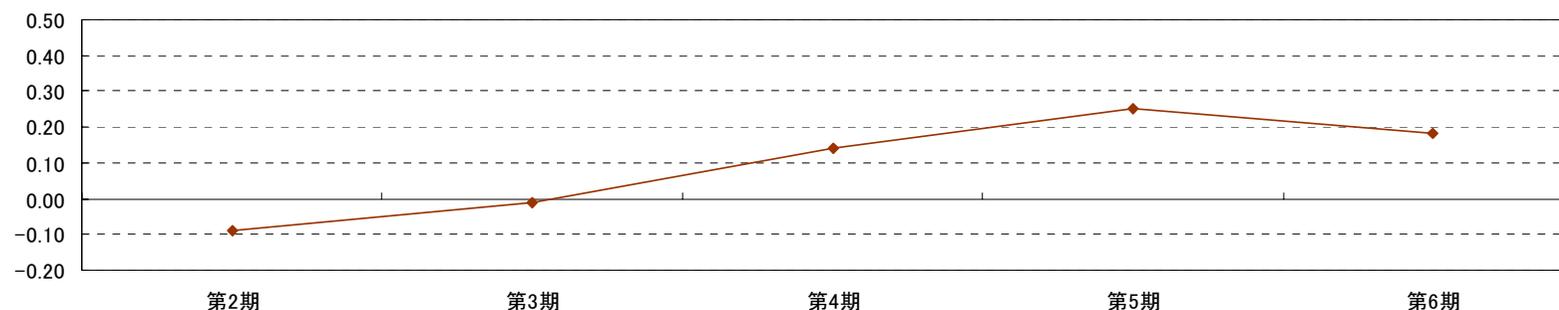
差額 (A)-(B) **▲ 4,227 百万円** →

#### 内 訳

● キャッシュ・フローの低下 **約 6.2 億円 (14.9%)**

● キャップレートの上昇 **約 35.9 億円 (85.1%)**

### ※キャップレートの変動幅(対前期比)



### ※キャッシュ・フローの維持・向上

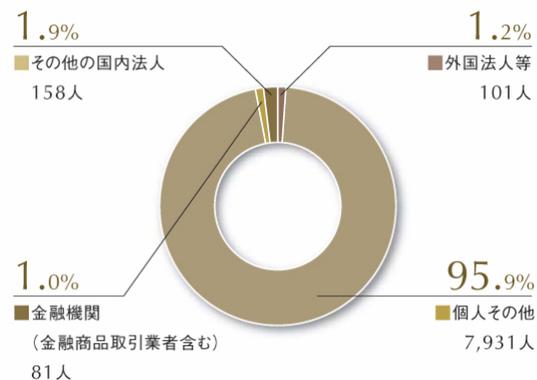
1. 未利用区画の貸室化 : 集会室等の貸室化
2. 附带収入の獲得 : 携帯電話等のアンテナ・自動販売機の設置
3. 建物管理費の削減 : エレベータ管理仕様等の見直し、建物管理会社の変更
4. その他 : CATV料金の減額、共用部電気代の減額

# 投資主の状況（第6期末時点）



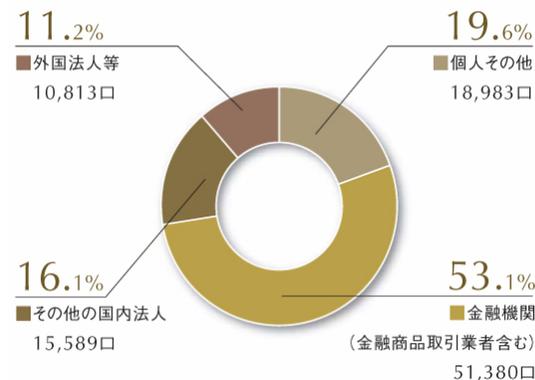
NOMURA  
Residential Fund

## 所有者別投資主数・所有者別投資口数



投資主数合計：8,271人

増加セクター：外国法人等（約+2pt）、個人その他（約+1pt）  
減少セクター：金融機関（約▲3pt）



投資口数合計：96,765口

## 主要投資主一覧（上位10位）

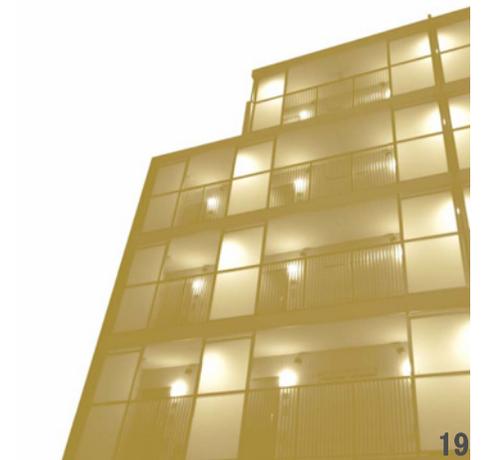
No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%) (注)
1	野村不動産株式会社	12,500	12.92
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,280	10.62
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,860	8.12
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,777	7.00
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,296	3.41
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,116	3.22
7	東京海上日動火災保険株式会社	2,955	3.05
8	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,501	2.58
9	朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
10	株式会社北洋銀行	1,632	1.69
	合計	52,917	54.69

(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。



NOMURA  
Residential Fund

# APPENDIX



# エクイティ・ファイナンス(PO)の概要



NOMURA  
Residential Fund

## スケジュール

発行決議日	: 11月18日(水)
条件決定日	: 11月30日(月)
払込み期日(公募)	: 12月7日(月)
同 (第三者割当)	: 12月24日(木)

## 調達金額

<b>【一般募集(公募)】</b>	
発行投資口数	: 27,400口 (別途OA売出1,370口)
発行価額	: 279,097円
発行価額総額	: 7,647百万円
<b>【第三者割当(OA売出に伴うもの)】</b>	
発行投資口数	: 1,370口
発行価額総額	: 382百万円

## PO前後の比較

	PO前	PO後	増減比
発行済投資口数	96,765 口	125,535 口	+29.7 %
出資総額	53,769 百万円	61,799 百万円	+14.9 %
物件数	139 物件	143 物件	+2.9 %
資産規模	1,214 億円	1,314 億円	+8.2 %
LTV ※	55.3 %	52.6 %	▲2.7 %
平均賃料 (1住戸当たり)	約 92 千円	約 94 千円	+2.5 %
平均賃貸 可能面積 (1住戸当たり)	約 27 m <sup>2</sup>	約 27 m <sup>2</sup>	—

※LTV算定にあたっての前提条件

総資産額: PO前(1,284億円)、PO後(1,394億円)

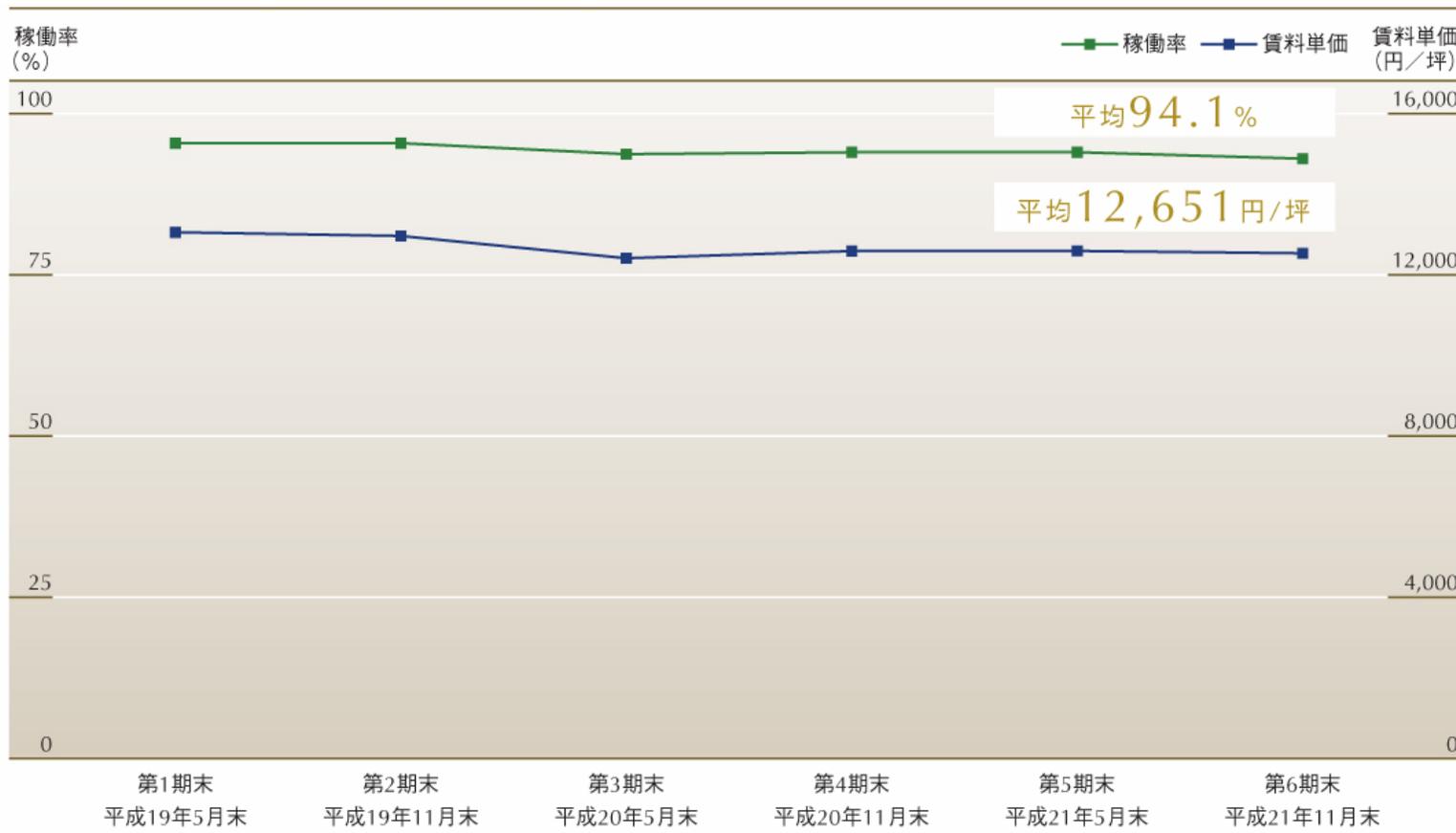
有利子負債残高: PO前(709億円)、PO後(733億円)

# 安定した賃料水準・稼働率の推移



NOMURA  
Residential Fund

## 本投資法人における上場後の賃料単価・稼働率の推移(東京圏)



- 稼働率・賃料単価ともに安定的に推移
- ポートフォリオのキャッシュフローも安定的

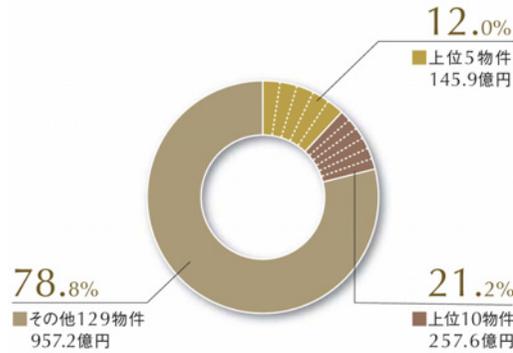
# ポートフォリオの状況（第6期末保有の139物件）



NOMURA  
Residential Fund

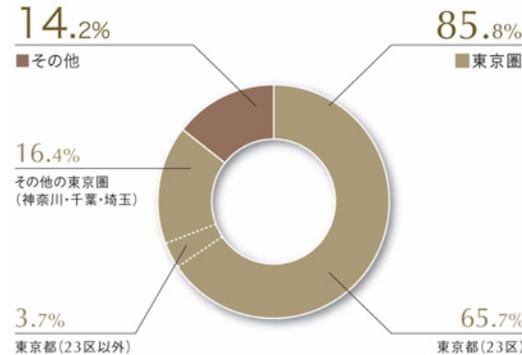
## 物件毎の分散状況

高度な分散を推進し、  
ポートフォリオの安定性を向上  
⇒上位10物件 21.2%



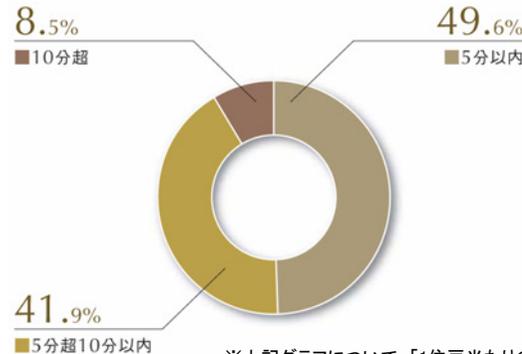
## 投資エリア

東京圏：70%以上  
その他：30%以下  
⇒東京圏 85.8%



## 最寄駅からの徒歩分

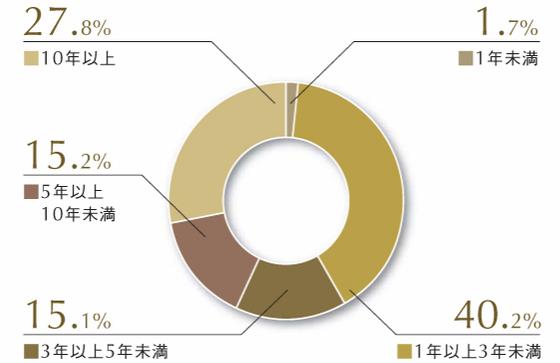
最寄駅までのアクセスを  
重視した物件選定  
⇒10分以内 91.5%



※上記グラフについて、「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

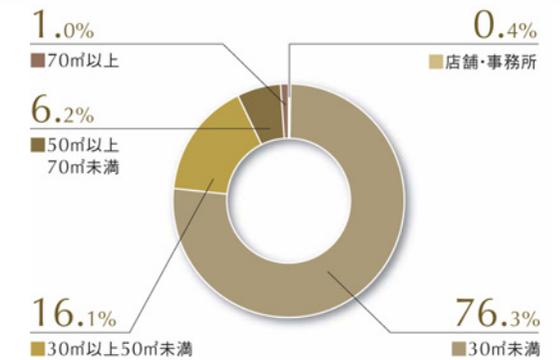
## 築年数

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 7.6年



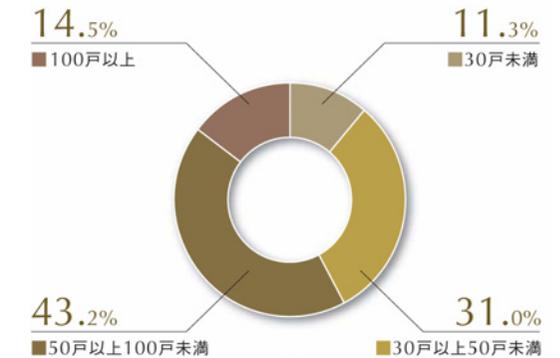
## 1住戸当たりの面積

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 92.4%



## 1物件当たりの戸数

短期間でのリースアップが  
可能な物件への投資  
(新築未稼働物件の場合、  
概ね100戸程度までを目安※)  
※サブリース等の物件を除く



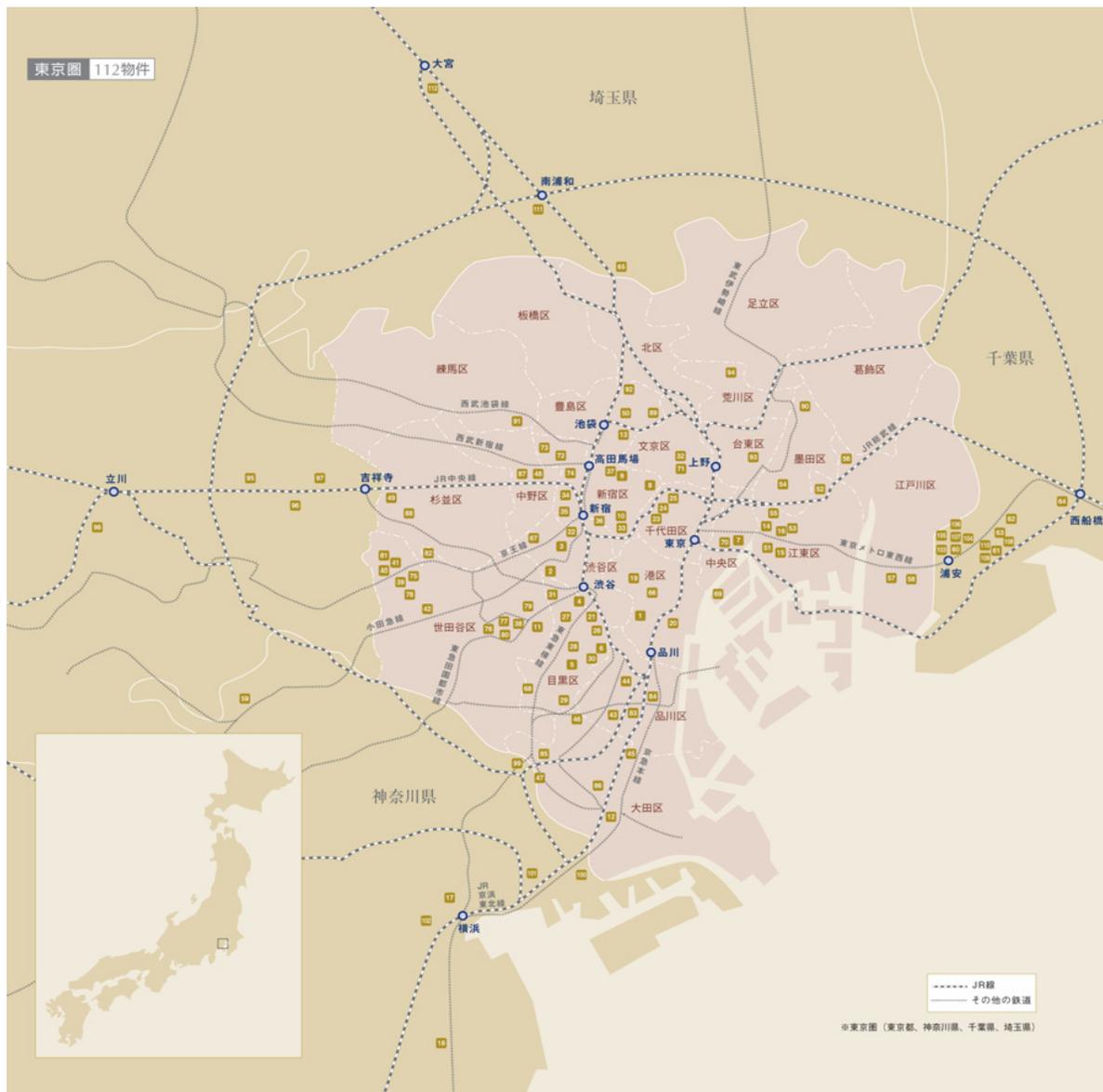
# ポートフォリオマップ ( 139 物件 : 東京圏 112 物件 )



NOMURA  
Residential Fund

## 東京圏

- 1 プラウドフラット白金高輪
- 2 プラウドフラット代々木上原
- 3 プラウドフラット初台
- 4 プラウドフラット渋谷桜丘
- 5 プラウドフラット学芸大学
- 6 プラウドフラット目黒行人坂
- 7 プラウドフラット麩田リバーサイド
- 8 プラウドフラット神楽坂
- 9 プラウドフラット早稲田
- 10 プラウドフラット新宿河田町
- 11 プラウドフラット三軒茶屋
- 12 プラウドフラット蒲田
- 13 プラウドフラット新大塚
- 14 プラウドフラット清澄白河
- 15 プラウドフラット門前仲町Ⅱ
- 16 プラウドフラット門前仲町Ⅰ
- 17 プラウドフラット横浜
- 18 プラウドフラット上大岡
- 19 プライムアーバン赤坂
- 20 プライムアーバン田町
- 21 プライムアーバン恵比寿南
- 22 プライムアーバン代々木
- 23 プライムアーバン番町
- 24 プライムアーバン千代田富士見
- 25 プライムアーバン船橋
- 26 プライムアーバン恵比寿
- 27 プライムアーバン中目黒
- 28 プライムアーバン学芸大学
- 29 プライムアーバン洗足
- 30 プライムアーバン目黒リバーサイド
- 31 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
- 32 プライムアーバン白山
- 33 プライムアーバン四谷外苑東
- 34 プライムアーバン西新宿Ⅰ
- 35 プライムアーバン西新宿Ⅱ
- 36 プライムアーバン新宿内藤町
- 37 プライムアーバン西早稲田
- 38 プライムアーバン三軒茶屋
- 39 プライムアーバン南鳥山
- 40 プライムアーバン鳥山ガレリア
- 41 プライムアーバン鳥山コート
- 42 プライムアーバン千歳船橋
- 43 プライムアーバン品川西
- 44 プライムアーバン大崎
- 45 プライムアーバン大森
- 46 プライムアーバン北千束
- 47 プライムアーバン田園調布南
- 48 プライムアーバン中野上高田
- 49 プライムアーバン西荻窪
- 50 プライムアーバン大塚
- 51 プライムアーバン門前仲町
- 52 プライムアーバン亀戸
- 53 プライムアーバン住吉
- 54 プライムアーバン錦糸公園
- 55 プライムアーバン錦糸町
- 56 プライムアーバン平井
- 57 プライムアーバン葛西
- 58 プライムアーバン葛西Ⅱ
- 59 プライムアーバン新百合ヶ丘
- 60 プライムアーバン浦安
- 61 プライムアーバン行徳Ⅰ
- 62 プライムアーバン行徳Ⅱ
- 63 プライムアーバン行徳駅前
- 64 プライムアーバン西船橋
- 65 プライムアーバン川口
- 66 アーバンステージ麻布十番
- 67 アーバンステージ糠ヶ谷
- 68 アーバンステージ都立大学
- 69 アーバンステージ藤どき
- 70 アーバンステージ新川
- 71 アーバンステージ本郷岩崎坂
- 72 アーバンステージ中落合
- 73 アーバンステージ落合
- 74 アーバンステージ新宿落合
- 75 アーバンステージ声花公園
- 76 アーバンステージ上馬
- 77 アーバンステージ三軒茶屋
- 78 アーバンステージ千歳鳥山
- 79 アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ
- 80 アーバンステージ駒沢
- 81 アーバンステージ鳥山
- 82 アーバンステージ上北沢
- 83 アーバンステージ大井町
- 84 アーバンステージ大井町Ⅱ
- 85 アーバンステージ雪谷
- 86 アーバンステージ池上
- 87 アーバンステージ中野
- 88 アーバンステージ高井戸
- 89 アーバンステージ駒込
- 90 アーバンステージ向島
- 91 アーバンステージ江古田
- 92 アーバンステージ滝野川
- 93 アーバンステージ浅草
- 94 アーバンステージ町屋
- 95 アーバンステージ小金井
- 96 アーバンステージ武蔵小金井
- 97 アーバンステージ武蔵野ヒルズ
- 98 アーバンステージ日野
- 99 アーバンステージ武蔵小杉comado
- 100 アーバンステージ川崎
- 101 アーバンステージ鶴見寺谷
- 102 アーバンステージ天王町
- 103 アーバンステージ浦安
- 104 アーバンステージ南行徳Ⅰ
- 105 アーバンステージ南行徳Ⅱ
- 106 アーバンステージ南行徳Ⅲ
- 107 アーバンステージ南行徳Ⅳ
- 108 アーバンステージ行徳駅前
- 109 アーバンステージ南行徳Ⅴ
- 110 アーバンステージ行徳
- 111 アーバンステージ南浦和
- 112 アーバンステージ与野本町



# ポートフォリオマップ (139 物件 : その他エリア 27 物件)



NOMURA  
Residential Fund

## 札幌

- 115 プライムアーバン山鼻
- 116 プライムアーバン北14条
- 117 プライムアーバン大通公園Ⅰ
- 118 プライムアーバン大通公園Ⅱ
- 119 プライムアーバン北11条
- 120 プライムアーバン宮の沢
- 121 プライムアーバン大通東
- 122 プライムアーバン知事公館
- 123 プライムアーバン円山
- 124 プライムアーバン北24条
- 125 プライムアーバン札幌医大前

## 仙台

- 113 プラウドフラット五橋
- 114 プラウドフラット河原町
- 126 プライムアーバン長町一丁目
- 127 プライムアーバンハ乙女中央
- 134 アーバンステージ豊通雨宮

## 名古屋

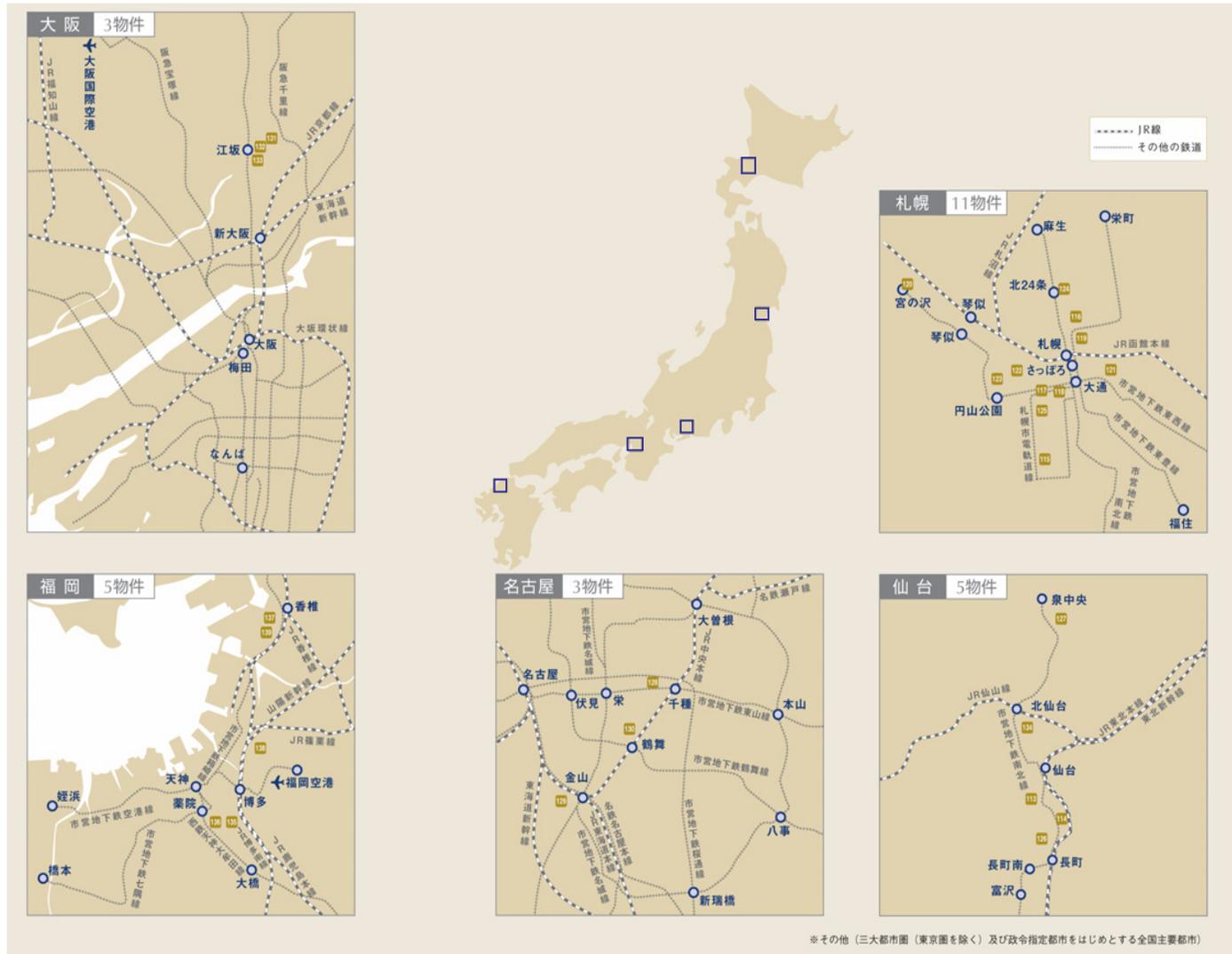
- 128 プライムアーバン葵
- 129 プライムアーバン金山
- 130 プライムアーバン鶴舞

## 大阪

- 131 プライムアーバン江坂Ⅰ
- 132 プライムアーバン江坂Ⅱ
- 133 プライムアーバン江坂Ⅲ

## 福岡

- 135 ベネフィス博多グランスウィート
- 136 ベネフィス薬院南
- 137 ベネフィス香椎ヴェルベナ
- 138 ベネフィス博多東グランスウィート
- 139 ベネフィス千早グランスウィート



## ポートフォリオ物件一覧（第6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6期末 稼働率(%)
1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	2.9	2,950.11	106	96.2
2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.9	1,151.34	44	84.3
3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.7	958.98	31	85.2
4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.7	638.70	30	80.0
5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.7	934.39	41	90.4
6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.7	855.23	40	97.5
7	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	1.9	3,055.21	110	93.3
8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.3	1,793.43	70	100.0
9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	0.9	1,450.91	60	96.4
10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.8	1,102.20	41	93.4
11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.1	1,277.82	48	96.4
12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	0.9	1,541.64	67	95.6
13	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.6	752.09	35	94.4
14	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.7	1,209.56	55	100.0
15	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.5	830.55	35	84.2
16	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	0.9	1,191.08	55	94.5
17	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	1.9	3,118.12	113	97.6
18	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	2.3	4,872.17	200	100.0
19	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.8	1,062.05	25	93.4
20	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.8	1,107.36	48	93.8
21	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	947,000	0.8	881.89	21	79.0
22	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.3	439.56	19	90.2
23	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	1.0	1,277.04	52	93.1
24	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	707,000	0.6	793.87	32	77.8
25	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.7	2,087.70	90	89.4
26	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	1.0	1,444.40	29	78.4
27	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	1.1	1,302.42	49	83.7
28	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.7	1,008.39	32	85.5
29	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.4	655.27	22	91.6
30	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	464,000	0.4	453.77	24	100.0
31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	2.9	2,955.74	99	92.0
32	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.7	1,069.82	42	97.8
33	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.4	1,759.11	51	84.5
34	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	1.1	1,459.86	60	96.8
35	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.8	1,162.55	46	91.9

## ポートフォリオ物件一覧（第6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6期末 稼働率(%)
36	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	512,000	0.4	578.18	14	93.1
37	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	503,000	0.4	507.11	28	100.0
38	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	0.7	874.15	33	91.3
39	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	840,000	0.7	1,049.73	41	92.8
40	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	645,000	0.5	835.05	33	100.0
41	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	86.9
42	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	0.7	1,027.44	38	100.0
43	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.5	961.25	46	93.8
44	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.4	2,106.16	99	97.0
45	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.7	1,190.70	54	96.3
46	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.5	834.90	46	93.5
47	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	900,000	0.7	1,100.17	44	100.0
48	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	640,000	0.5	818.75	33	82.7
49	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.4	543.09	24	87.4
50	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.7	944.99	46	82.9
51	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.8	3,207.92	118	97.6
52	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	705,000	0.6	1,117.34	52	100.0
53	プライムアーバン住吉	東京都江東区	552,000	0.5	813.52	40	100.0
54	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	1.0	1,886.50	77	94.8
55	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	668,000	0.5	991.62	49	100.0
56	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	700,000	0.6	1,095.91	53	96.3
57	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.5	905.81	45	88.9
58	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	958,000	0.8	1,437.84	68	97.1
59	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000	1.0	1,708.19	64	100.0
60	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.7	1,264.84	60	96.7
61	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	635,000	0.5	1,151.36	52	82.7
62	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	741,000	0.6	1,244.00	58	100.0
63	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	476,000	0.4	778.19	37	97.3
64	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	0.6	1,237.80	60	98.3
65	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.8	2,477.11	98	91.8
66	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	0.8	1,222.13	40	79.5
67	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.4	650.60	38	92.2
68	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.4	996.81	16	100.0
69	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	1.9	4,524.00	145	97.7
70	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	1.9	3,600.61	46	100.0

## ポートフォリオ物件一覧（第6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6期末 稼働率(%)
71	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	647,000	0.5	662.58	27	81.5
72	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.5	1,237.98	18	88.6
73	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.3	517.53	32	90.8
74	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.5	1,053.39	28	88.3
75	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	362,000	0.3	567.20	34	96.6
76	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	0.7	1,739.86	37	97.3
77	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	0.6	1,018.72	47	98.2
78	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.6	1,774.01	27	96.2
79	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
80	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	95.4
81	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.3	507.52	28	75.3
82	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.6	1,384.45	29	82.8
83	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.4	722.70	45	88.9
84	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.9	1,782.26	93	91.3
85	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.8	1,536.59	94	93.6
86	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	1.2	2,456.48	95	97.2
87	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.4	801.30	51	82.2
88	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,080,000	0.9	1,746.20	107	89.8
89	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.3	990.18	19	95.9
90	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.4	1,108.91	55	92.9
91	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	97.6
92	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	92.8
93	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.3	876.70	22	100.0
94	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.2	455.19	26	84.0
95	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	92.4
96	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	2,390,000	2.0	5,999.80	98	85.5
97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.3	2,961.06	80	86.6
98	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.3	994.68	54	85.2
99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.8	3,690.37	56	100.0
100	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,150,000	0.9	1,706.46	80	94.7
101	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	457,000	0.4	952.06	50	94.3
102	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	136,000	0.1	332.48	20	90.0
103	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	92.6
104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	357,000	0.3	682.05	41	68.2
105	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	45.9

# ポートフォリオ物件一覧（第6期末保有物件）



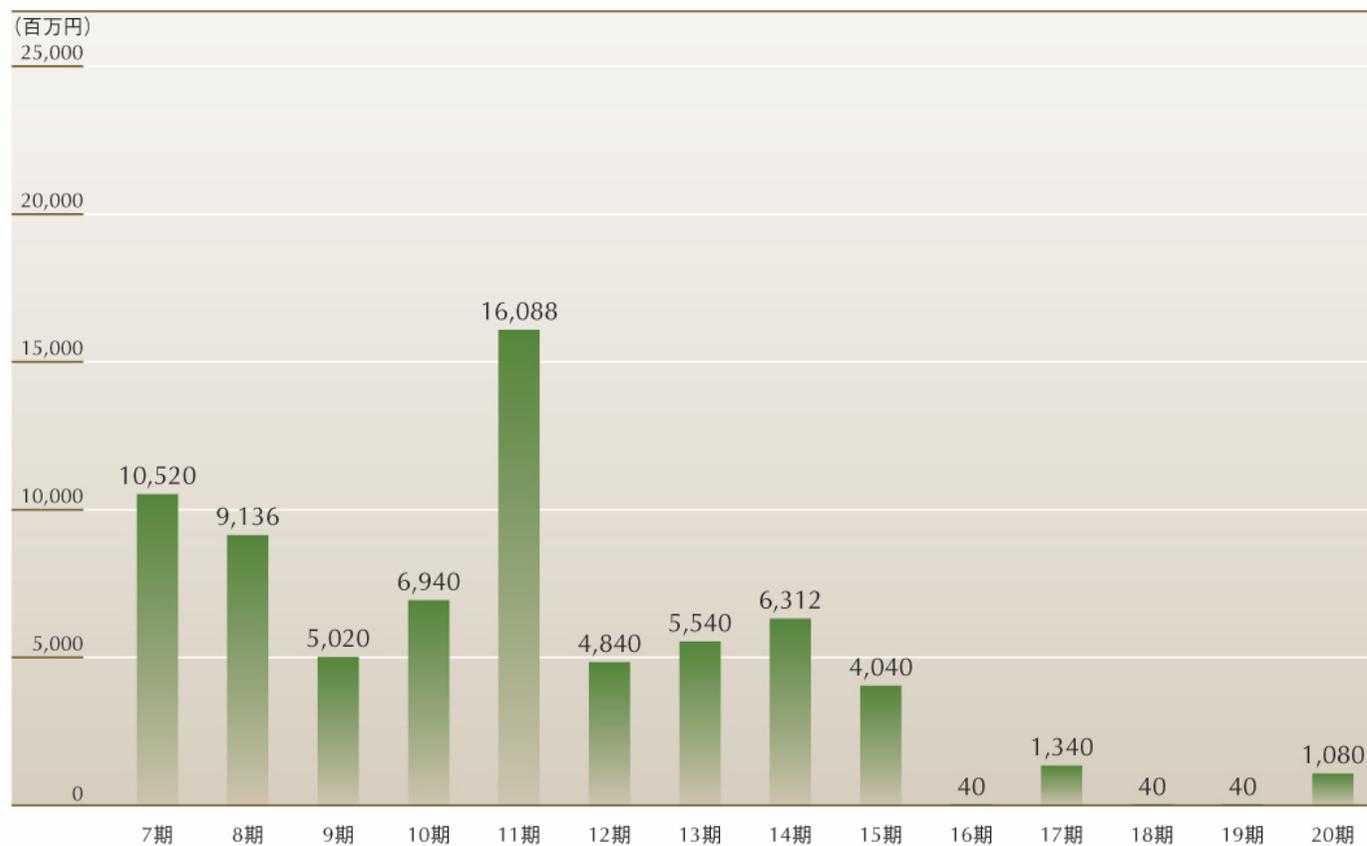
NOMURA  
Residential Fund

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6期末 稼働率(%)
106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	263,000	0.2	543.84	33	73.1
107	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	100.0
108	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	561,000	0.5	927.33	46	93.5
109	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	92.3
110	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	948,000	0.8	1,766.47	77	100.0
111	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	274,000	0.2	694.05	32	93.9
112	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	519,000	0.4	1,372.74	70	92.9
東京圏 小計			104,191,000	85.8	148,167.45	5,659	93.0
113	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.6	1,861.56	60	97.3
114	クラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	0.6	1,967.54	64	100.0
115	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	95.2
116	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.3	1,155.60	36	92.1
117	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
118	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	322,000	0.3	1,148.72	36	100.0
119	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.5	1,851.39	60	98.3
120	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.5	2,114.53	54	100.0
121	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	93.1
122	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	0.3	1,007.30	42	83.4
123	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	92.6
124	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.4	1,773.90	36	100.0
125	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	0.6	2,439.90	58	94.2
126	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,110,000	0.9	3,411.24	60	94.8
127	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	428,000	0.4	1,380.21	43	100.0
128	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.6	1,571.04	46	92.3
129	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.5	1,391.02	58	94.8
130	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	1.0	2,502.11	104	85.6
131	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	672,000	0.6	1,189.12	48	93.7
132	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	790,000	0.7	1,392.00	57	94.8
133	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	1.3	2,151.67	79	91.9
134	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000	0.8	4,251.91	65	82.8
135	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.7	2,176.23	67	81.7
136	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	100.0
137	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	福岡市東区	396,000	0.3	1,222.34	39	78.0
138	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	693,000	0.6	1,854.13	65	77.0
139	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	90.4
その他 小計			17,291,696	14.2	48,226.21	1,408	92.2
合 計			121,482,696	100.0	196,393.66	7,067	92.8

# 安定した財務基盤の構築（第6期中の借入実績）



## 返済期限の分散状況（第6期末時点）



- ① リファイナンス : 「長期(3.0年)及び(7.0年)、かつ固定金利」(42.0億円)
- ② 一部返済 : 手元資金により借入金を返済(20.2億円)  
⇒返済によるLTV低減

# 有利子負債の状況（第6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 (1年内返済予定の 長期借入金含む)	3 金融機関	1,600	変動	1.13167% (H20.12.3からH21.12.3までの利率)	平成21年12月3日	無担保 無保証
	3 金融機関	2,240	変動	1.35833% (H21.3.2からH22.2.26までの利率)	平成22年2月26日	
	3 金融機関	1,200	変動	1.35833% (H21.3.4からH22.2.26までの利率)	平成22年2月26日	
	6 金融機関	5,000	固定化(※1)	1.46045%	平成22年2月27日	
	1 金融機関	440	変動	0.92455% (H21.8.27からH22.2.26までの利率)	平成22年2月27日	
	2 金融機関	9,096	変動	1.21955% (H21.8.26からH22.2.26までの利率)	平成22年6月26日 (※7)	
	1 金融機関	80	固定	2.10000%	(※8)	
短期借入金 合計	8 金融機関	19,656	—	—	—	—
長期借入金	4 金融機関	4,980	固定化(※2)	1.24920%	平成23年2月26日	無担保 無保証
	3 金融機関	3,400	固定	1.51625%	平成23年9月4日	
	6 金融機関	3,500	固定化(※3)	1.84464%	平成23年9月30日	
	2 金融機関	5,048	固定化(※4)	1.43250%	平成23年12月26日	
	7 金融機関	11,000	固定化(※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	
	5 金融機関	2,600	固定化(※5)	1.49300%	平成24年8月27日	
	3 金融機関	5,500	固定	1.83625%	平成25年5月23日	
	3 金融機関	5,472	固定化(※6)	1.74250%	平成25年9月29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(※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	
	1 金融機関	1,520	固定	2.10000%	(※8)	
長期借入金 合計	12 金融機関	51,320	—	—	—	—
合計	14 金融機関	70,976	—	—	—	—

(※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。

(※2) 本件借入については、平成20年2月26日より金利スワップ取引を開始しています。

(※3) 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。

(※4) 本件借入については、平成20年12月26日より金利スワップ取引を開始しています。

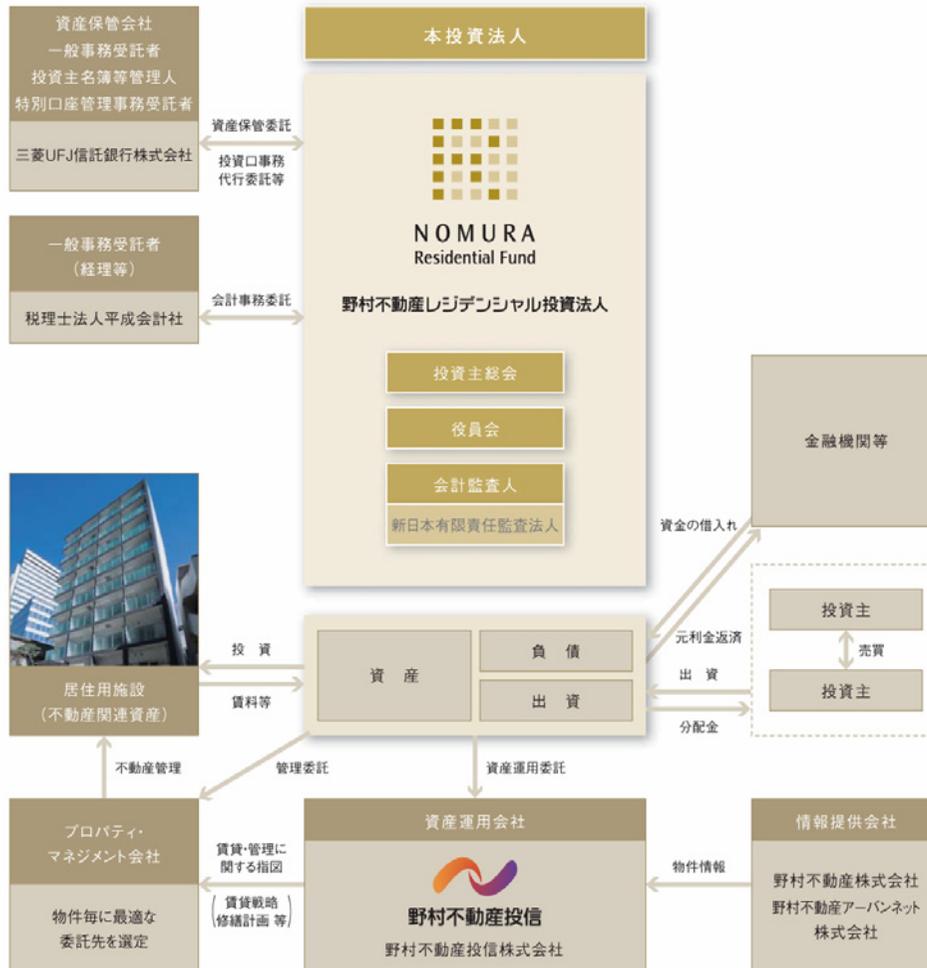
(※5) 本件借入については、平成21年8月27日より金利スワップ取引を開始しています。

(※6) 本件借入については、平成20年9月29日より金利スワップ取引を開始しています。

(※7) 本件借入については、平成21年10月30日付けで1,000百万円を期限前弁済しています。

(※8) 本件借入については、平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

## 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

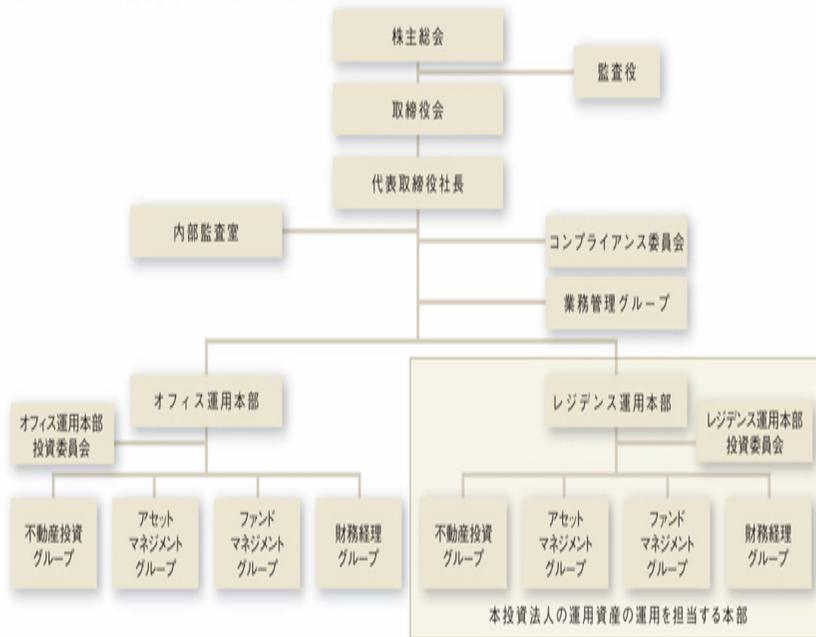
平成18年8月24日

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

## 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	<p>平成15年1月24日 会社設立</p> <p>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（2）第81679号）</p> <p>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）</p> <p>平成15年7月23日 旧投信法（※1）上の投資信託委託業者としての認可取得 （内閣総理大臣第28号）</p> <p>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（※2）</p> <p>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）（※3）</p>

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

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

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



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。野村不動産レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。