



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**3**期（2008年5月期）決算説明会



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「プライムフラット」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。

第3期(2008年5月期)のハイライト

- 第3期(2008年5月期)のハイライト 2

運 用 概 況

- 投資戦略
 - ① 安定収益の追求(ターゲット・テナント、物件選定基準) 4
 - ② 安定収益の追求(ポートフォリオの高度な分散) 5
- 投資実績
 - ① 上場以降の取得活動の実績 6
 - ② 資産規模の成長推移 7
 - ③ 野村不動産のソーシング力の活用(プライドフラット) 8
 - ④ 取得当初の安定収益の確保(賃料保証の導入等) 9
- 運用戦略 保有物件のマーケット競争力の維持・向上 10
- トピックス 資産運用報酬にかかる変更(インセンティブ報酬) 11

第3期(2008年5月期)の決算概要

- 損益計算書 13
- 貸借対照表 14
- 第4期(2008年11月期)業績予想 15

第3期(2008年5月期)の運用実績

- 取得活動の実績
 - ① 第3期中の契約実績 17
 - ② 野村不動産からの取得物件 18
 - ③ 外部プロバイダーからの取得物件 19～24
 - ④ 第3期中の組入実績 25
- ポートフォリオマップ(第3期末保有の131物件) 26～27
- ポートフォリオの状況(第3期末保有の131物件) 28
- 運営活動の実績
 - ① ポートフォリオ稼働率の推移 29
 - ② マーケットへの物件ブランドの浸透 30
- 財務活動の実績 31
- 財務の状況(第3期末(08年5月末)時点) 32

APPENDIX

- ポートフォリオ物件一覧(第3期末保有物件) 34～37
- 第3期以降の取得予定物件一覧 38
- 有利子負債の状況(第3期末(08年5月末)時点) 39
- 投資主の状況(第3期末(08年5月末)時点) 40
- 投資法人の概要 41
- 運用会社の概要 42



NOMURA
Residential Fund

第 3 期（ 2008年5月期 ） の ハイライト



主な活動内容

資 産 取 得	物 件 運 営	財 務
● 契約実績 : 14物件・19,022百万円 ⇒ 取得予定物件を含むポートフォリオ 137物件・119,303百万円 ● 組入実績 : 34物件・34,910百万円 (第2期までの契約済物件含む) ⇒ 取得済物件のみのポートフォリオ 131物件・110,330百万円	● 「ポートフォリオ物件のテナント確保」を最重要課題に設定し、リーシングを強化 既稼働物件: 事前に退去動向を把握し、スムーズなテナント入替を実現 - 新 築 物 件: 積極的な告知活動等を通じ、早期に稼働率を引き上げ ● 第3期末のポートフォリオ稼働率 93.9%	● 増資による財務の保守性と取得余力の確保 ● 最適な有利子負債ポートフォリオの構築 物件取得: 機動性を高めた「極度ローン」有効活用 リファイナンス: 「長期(5年・3年)」「固定金利型」タームローンによる財務の保守性の向上(約105億円)

決 算 概 要

	第3期(08年5月期)	業績予想(08年1月21日公表)比		(参考)第4期(08年11月期)予想
運用日数	183 日	—	—	183 日
営業収益	3,261 百万円	+ 35 百万円	+ 1.1 %	3,806 百万円
経常利益	1,174 百万円	+104 百万円	+ 9.8 %	1,348 百万円
当期純利益	1,173 百万円	+104 百万円	+ 9.8 %	1,347 百万円
1口当たり分配金	12,127 円	+1,084 円	+ 9.8 %	13,920 円



NOMURA
Residential Fund

運用概況



投資戦略① 安定収益の追求（ターゲット・テナント、物件選定基準）



NOMURA
Residential Fund

賃貸住宅投資の特性（他用途との相対比較）

賃料の安定性

生活拠点に対する支出であるため、
景気変動に左右されにくく、安定的に推移

住宅とその他の不動産の賃料水準の推移



出所：総務省「消費者物価指数年報」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」



NOMURA
Residential Fund

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・物件を選別
(1住戸当たりの平均賃料 約90千円※)

※第3期末(08年5月末)保有の131物件ベース

より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、 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	立地、間取り、仕様設備を重視	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）は安定。 景気動向の影響を受けにくい。	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。	年収（可処分所得）は 景気動向に左右されやすい。
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

テナント需要の厚みに基づく物件選定

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

物件規模

短期間でリースアップが可能な戸数
(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

投資戦略② 安定収益の追求（ポートフォリオの高度な分散）

賃貸住宅投資の特性（他用途との相対比較）

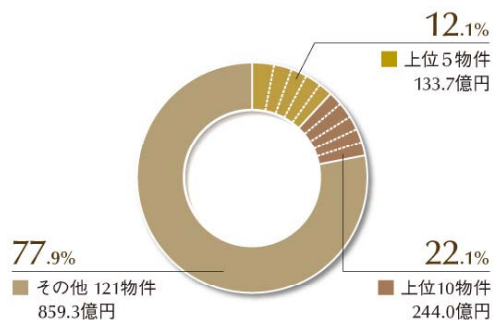
分散効果

1物件当たりの投資規模が小さく、テナント数が多いため、リスク分散が図りやすい



ポートフォリオの高度な分散を追求
優良物件の追加取得により、更なる分散促進

第3期末(08年5月末)時点



※第3期末(08年5月末)保有の131物件ベース

多様なソーシング・ルートの活用

野村不動産グループを
スポンサーに有する強み

プライベート・ファンドと通算で
約7年の運用実績を有する強み



ブランド	プラウドフラット PROUD FLAT	プライムアーバン PRIME URBAN	アーバンステージ URBAN STAGE
	野村不動産の企画・開発物件 <築年数 概ね1年以内>	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>	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>
取得戦略	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。		



多様なソーシング・ルートを有する強みを活かし、
物件ブランドのバランスを図りながら、優良資産を追加取得

投資実績① 上場以降の取得活動の実績

多様なソーシング・ルートを通じた着実な取得実績

(億円)

	ブラウドフラット		プライムアーバン		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	ブラウドフラット横浜	23.4	プライムアーバン宮の沢 プライムアーバン円山 プライムアーバン金山 プライムアーバン洗足 プライムアーバン北11条 プライムアーバン大通東 プライムアーバン知事公館 プライムアーバン北24条 プライムアーバン札幌医大前 プライムアーバン鶴舞*	5.7 2.8 6.3 5.3 6.0 4.2 3.3 5.0 7.3 11.8			ベネフィス博多グランスウィート ベネフィス薬院南	8.3 3.5
	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	ブラウドフラット渋谷桜丘 ブラウドフラット新宿河田町 ブラウドフラット新大塚 ブラウドフラット門前仲町Ⅱ ブラウドフラット白金高輪* ブラウドフラット門前仲町Ⅰ*	8.0 10.1 6.9 6.5 35.1 11.3	プライムアーバン田園調布南 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ プライムアーバン目黒リバーサイド プライムアーバン西早稲田 プライムアーバン中野上高田 プライムアーバン南烏山 プライムアーバン烏山ガレリア プライムアーバン烏山コート	9.0 35.8 4.6 5.0 6.4 8.4 6.4 4.1	アーバンステージ武蔵小杉comado アーバンステージ行徳駅前 アーバンステージ南行徳Ⅴ アーバンステージ行徳	21.5 5.6 2.9 9.4	ベネフィス香椎ヴェルベナ ベネフィス博多東グランスウィート ベネフィス千早グランスウィート	3.9 6.9 5.4
	6物件	77.9	8物件	79.8	4物件	39.5	3物件	16.3
第3期 14物件 190.2億円	ブラウドフラット上大岡 ブラウドフラット河原町*	27.7 7.2	プライムアーバン長町一丁目 プライムアーバンハ乙女中央 プライムアーバン川口 プライムアーバン千歳船橋* プライムアーバン江坂Ⅲ*	11.1 4.2 21.7 8.8 15.3	アーバンステージ本郷峯岐坂 アーバンステージ新宿落合 アーバンステージ上北沢 アーバンステージ新川 アーバンステージ川崎	6.4 6.3 7.3 22.5 11.5	小金井アビタシオン 武蔵野グリーンヒルズ	23.9 15.9
	2物件	34.9	5物件	61.2	5物件	54.2	2物件	39.8
第4期 (本日現在まで) 2物件 21.7億円			プライムアーバン新百合ヶ丘*	12.1	アーバンステージ堤通雨宮	9.6		
	-	-	1物件	12.1	1物件	9.6	-	-
合計 50物件 519.0億円	9物件	136.2	24物件	211.3	10物件	103.4	7物件	67.9

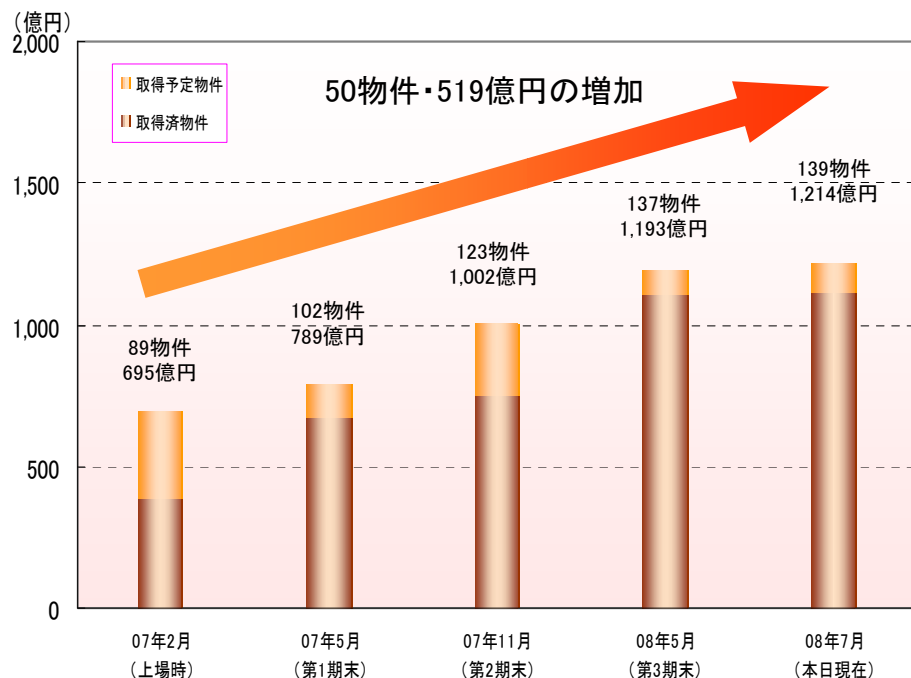
(注) 上記は上場日以降の本日(平成20年7月17日)現在までにおいて取得に係る売買契約を新たに締結した物件一覧であり、金額は取得(予定)価格です(千万円未満を切り捨て)。
(注)*印の物件名称は、仮称です。



全ての物件ブランドにおいて、着実な物件取得を実現

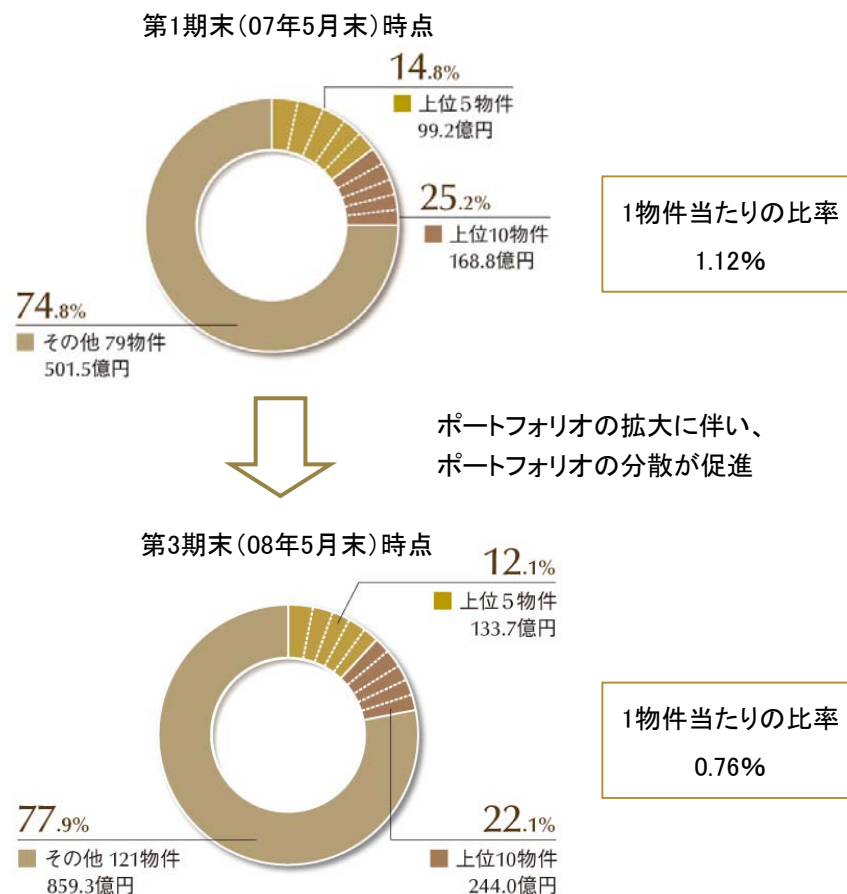
外部プロバイダー等からの取得実績を通じ、ソーシング・ルートの一層の強化・拡大

上場以来のポートフォリオの着実な成長



中期的な資産目標 総資産3,000億円
⇒ 相当程度に安定したポートフォリオの実現

ポートフォリオ分散の促進



スポンサーが有するリソース(ウェアハウジング機能等)を最大限に活用し、
中期目標に向けた継続的な成長の実現を目指す

投資実績③ 野村不動産のソーシング力の活用（プライドフラット）

安定収益 + 分譲物件との一体開発

プライドフラット上大岡



- 複数棟の分譲マンション(PROUD)との一体開発物件
⇒ 周辺環境の整備によるポテンシャル向上を享受
- 大手自動車メーカーの単身寮としての長期契約
⇒ 上記の優良な商品性に加え、中長期の安定収益を確保

主要都市におけるソーシング

(仮称)プライドフラット河原町



- スポンサーが三大都市圏等に有する分譲拠点の活用

(参考) 野村不動産の東京圏以外の分譲エリア
関西エリア、名古屋エリア、仙台エリア



分譲事業を展開する野村不動産を「強力なソーシング・ルート」として有する強み

投資実績④ 取得当初の安定収益の確保（賃料保証の導入等）

PM会社等による賃料保証の採用

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工(予定)月	取得(予定)時期
プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	44戸	08年3月	第3期
プライムアーバン川口	埼玉県川口市	98戸	08年2月	第3期
プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	58戸	08年2月	第3期
プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	60戸	08年1月	第3期
プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	43戸	08年1月	第3期
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	39戸	08年2月	第3期
ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	65戸	08年3月	第3期
ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	48戸	08年3月	第3期
(仮称)プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	64戸	09年2月	第5期
(仮称)プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	104戸	08年7月	第5期



長期のリース契約の締結

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工月	取得時期
プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	200戸	08年3月	第3期



エリアのマーケット規模、竣工時期等を勘案した上で、適宜、最適な手法を採用

第4期以降の主な大規模修繕・リニューアル(予定)

アーバンステージ大井町Ⅱ



- 築年数の経過(築19年)に伴う大規模修繕
(主な内容)
エントランスのリニューアル(仕上変更)
外壁タイルの張り替え(一部分を除く)
専有部バルコニー防水
- ⇒ 競争力の維持・向上

プライムアーバン飯田橋



- 全戸にインターネット設備の導入
(利用無制限の環境の導入)
- ⇒ 商品性向上による差別化
⇒ 入居テナントの居住期間の長期化
(ダウンタイムの短縮)

武蔵野グリーンヒルズ



- 旧オーナー住戸(約200㎡)を3区画の
ファミリー向け住戸へ分割
- ⇒ マーケットに適した商品へのリニューアル

【ご参考】

同様の分割工事を実施した事例(運用ノウハウ)

アーバンステージ駒込 (約200㎡ ⇒ 約50㎡×4区画への分割)



居住用施設にかかる豊富な運用経験・多様なノウハウの活用により、
保有物件のポテンシャルを引き出し、キャッシュフローを最大化

資産運用報酬の概要

運用報酬Ⅰ

総資産連動型の報酬

運用報酬Ⅱ

経常キャッシュフロー※連動型の報酬

※運用報酬Ⅱ・Ⅲ控除前の経常利益＋減価償却費

<変更対象>

運用報酬Ⅲ

インセンティブ報酬

計算方法：投資口1口当たり経常CFの増加額
× 発行済投資口数 × 30%

⇒ 変更内容
(特例)

直前期末の総資産が3,000億円に満たない場合、
当該期の運用報酬Ⅲは発生しない

取得報酬

運用資産の取得にかかる報酬

インセンティブ報酬の趣旨

資産運用会社の運用成果として、前期よりも1口当たり経常CFが増加した場合



その増加分の一部を資産運用会社に享受させることで、
運用成果向上に対するインセンティブを付与するもの

変更内容・変更理由

ポートフォリオ規模の拡大過程においては、資産運用会社の運用努力とは関係の薄い要因(投資口の追加発行、キャッシュフローが逡増する新築物件の取得等)によっても、1口当たり経常CFが大幅に変動することがある



上記の変動によるインセンティブ報酬の発生は、報酬本来の趣旨(運用成果向上に対する報酬)に必ずしも合致しない



【変更】

ポートフォリオが拡大し、上記の変動が報酬本来の趣旨に反しないと見込まれる程度になるまでは、インセンティブ報酬を発生させない
(相当程度に安定したポートフォリオとなる「総資産3,000億円」を基準)



より合理的なインセンティブと、ポートフォリオ拡大に対する一定のコミットメントが期待

(注)上記の計算方法は概略を記載したものです。詳細については、有価証券報告書をご参照ください。

(注)上記の変更は、平成20年7月31日に開催予定の投資主総会において、規約変更の承認決議が得られることを条件として効力が発生します。



NOMURA
Residential Fund

第3期（2008年5月期）の決算概要



区分	第2期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		第3期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
不動産賃貸事業収益	2,484,628	100.0	3,261,814	100.0	※1
賃貸事業収益	2,372,329	95.5	2,963,252	90.8	
その他賃貸事業収益	112,298	4.5	298,562	9.2	
不動産賃貸事業費用	896,964	36.1	1,267,232	38.9	
賃貸事業諸経費	446,059	18.0	623,543	19.1	※2
公租公課	53,299	2.1	68,554	2.1	※3
減価償却費	397,604	16.0	575,134	17.6	
不動産賃貸事業損益	1,587,663	63.9	1,994,582	61.1	
資産運用報酬	182,851	7.4	224,231	6.9	
その他営業費用	140,999	5.7	146,873	4.5	
営業利益	1,263,812	50.9	1,623,477	49.8	
営業外収益	6,265	0.3	21,843	0.7	
営業外費用	315,335	12.7	470,854	14.4	
経常利益	954,743	38.4	1,174,466	36.0	
税引前当期純利益	954,743	38.4	1,174,466	36.0	
法人税等	999	0.0	997	0.0	
当期純利益	953,743	38.4	1,173,469	36.0	
前期繰越利益	29	0.0	32	0.0	
当期未処分利益	953,773	38.4	1,173,501	36.0	

※1 【不動産賃貸事業収益】

第3期末のポートフォリオは、131物件・1,103億円(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、93.9%です。

※2 【修繕費】

第3期に費用計上された修繕費は78,389千円です。
資本的支出98,325千円と合わせ、合計176,714千円の工事を実施しています。

※3 【公租公課】

第3期は、保有資産131物件のうち74物件において、平成19年度・平成20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24,398千円は、取得原価に算入しています。

(参考) 第3期中の物件数の推移

	07/12初 (期首)	07/12末	08/1末	08/2末	08/3末	08/4末	08/5末 (期末)
物件数	97物件	105物件	105物件	117物件	125物件	130物件	131物件
増減		+8物件		+12物件	+8物件	+5物件	+1物件

貸借対照表



NOMURA
Residential Fund

資産の部

区 分	第 2 期 平成19年11月30日現在		第 3 期 平成20年 5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	3,974,905	4.9	5,202,778	4.4
現金及び預金	2,062,189	2.5	3,466,086	2.9
信託現金及び信託預金	1,820,953	2.3	1,603,667	1.4
その他の流動資産	91,762	0.1	133,024	0.1
固定資産	76,915,836	95.1	113,544,689	95.6
有形固定資産	76,902,158	95.1	113,530,072	95.6
不動産	18,435,659	22.8	53,026,572	44.7
建物	7,332,739	9.1	25,077,509	21.1
土地	11,102,920	13.7	27,949,063	23.5
信託不動産	58,401,685	72.2	60,488,896	50.9
信託建物	20,384,968	25.2	21,017,908	17.7
信託土地	38,016,717	47.0	39,470,987	33.2
建設仮勘定	64,812	0.1	14,602	0.0
無形固定資産	1,635	0.0	1,496	0.0
その他の無形固定資産	1,635	0.0	1,496	0.0
投資その他の資産	12,043	0.0	13,120	0.0
差入預託保証金	10,421	0.0	10,632	0.0
長期前払費用	1,622	0.0	2,487	0.0
資産合計	80,890,742	100.0	118,747,467	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	114,886	1,370	(575)	113,515
建物	25,414	337	(241)	25,077
土地	27,949	—	—	27,949
信託建物	22,051	1,033	(333)	21,017
信託土地	39,470	—	—	39,470

負債及び純資産の部

区分	第 2 期 平成19年11月30日現在		第 3 期 平成20年 5月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	5,098,162	6.3	19,446,731	16.4
営業未払金	109,759	0.1	131,343	0.1
短期借入金	4,360,000	5.4	18,504,000	15.6
未払金	157,649	0.2	177,109	0.1
未払法人税等	653	0.0	654	0.0
未払費用	153,568	0.2	208,707	0.2
前受金	314,883	0.4	420,126	0.4
預り金	1,647	0.0	4,789	0.0
固定負債	33,583,135	41.5	44,357,369	37.4
長期借入金	32,740,000	40.5	43,220,000	36.4
預り敷金保証金	153,032	0.2	395,271	0.3
信託預り敷金保証金	690,102	0.9	742,098	0.6
負債合計	38,681,297	47.8	63,804,100	53.7
投資主資本	42,209,444	52.2	54,943,366	46.3
出資総額	41,255,671	51.0	53,769,864	45.3
剰余金	953,773	1.2	1,173,501	1.0
純資産合計	42,209,444	52.2	54,943,366	46.3
負債・純資産合計	80,890,742	100.0	118,747,467	100.0

※2 借入金

有利子負債残高（百万円） 61,724

総資産有利子負債比率 $\left[\frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$ 52.0%

長期有利子負債比率 $\left[\frac{\text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}} \right]$ 70.0%

第4期(2008年11月期) 業績予想

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	3,806 百万円
不動産賃貸事業費用	1,466 百万円
資産運用報酬	283 百万円
その他営業費用	173 百万円
営業利益	1,884 百万円
営業外損益	535 百万円
経常利益	1,348 百万円
当期純利益	1,347 百万円
期末時点発行済投資口数	96,765 口
1口当たり分配金	13,920 円

前提条件

【運用資産】

本日現在保有する不動産等（132物件）に加え、平成20年11月30日までに取得予定の2物件を加えた134物件を基準としています。

【減価償却費】

700百万円を見込んでいます。

【借入れ】

本投資法人は、本日現在、62,644百万円の借入残高があります。その後、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67,492百万円の借入残高となる前提で算出しています。

【投資口】

第4期末時点まで、発行済投資口数（96,765口）に変動がないことを前提としています。



NOMURA
Residential Fund

第3期（2008年5月期）の運用実績



取得活動の実績① 第3期中の契約実績

第3期に売買契約を締結した物件一覧

ブランド	物件名	所在地	賃貸可能面積(㎡)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(百万円)
プラウド フラット	プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770
	(仮称)プラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724
	小 計		6,839.71	264	3,494
プライム アーバン	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170
	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110
	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428
	(仮称)プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885
	(仮称)プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535
	小 計		10,447.67	318	6,128
アーバン ステージ	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	662.58	27	647
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738
	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150
	小 計		8,407.49	210	5,420
その他	小金井アビタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390
	武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	2,970.50	78	1,590
	小 計		8,970.30	176	3,980
	合 計		34,665.17	968	19,022

取得活動の実績② 野村不動産からの取得物件

プラウドフラット上大岡



主な利用駅	: 京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	: 200戸
取得価格	: 2,770,000千円
取得日	: 平成20年3月19日（第3期）
取得ルート	: 野村不動産株式会社 他

賃料水準	1Kで7万円台が中心
沿 線	京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン
通勤・通学時間	「横浜」エリアまで20分程度 「品川」エリアまで35分程度

(仮称)プラウドフラット河原町



主な利用駅	: 仙台市地下鉄南北線「河原町」駅 徒歩6分
賃貸可能戸数	: 64戸
取得予定価格	: 724,000千円
取得予定日	: 平成20年12月19日（第5期）
取得ルート	: 野村不動産株式会社

賃料水準	1Kで6万円台が中心 1LDKで8万円台が中心
沿 線	仙台市地下鉄南北線
通勤・通学時間	「仙台」エリアまで10分程度 「勾当台公園」エリアまで15分程度

取得活動の実績③ 外部プロバイダーからの取得物件

プライムアーバン長町一丁目



主な利用駅	: 仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅 徒歩3分
賃貸可能戸数	: 60戸
取得価格	: 1,110,000千円
取得日	: 平成20年2月1日(第3期)
取得ルート	: 新規プロバイダー

賃料水準	2LDKで10万円台が中心 3LDKで12万円台が中心
沿 線	仙台市地下鉄南北線
通勤・通学時間	「仙台」エリアまで10分程度 「勾当台公園」エリアまで15分程度

プライムアーバン八乙女中央



主な利用駅	: 仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	: 43戸
取得価格	: 428,000千円
取得日	: 平成20年2月1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	仙台市地下鉄南北線
通勤・通学時間	「勾当台公園」エリアまで15分程度 「仙台」エリアまで20分程度

取得活動の実績③ 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

プライムアーバン川口



(仮称)プライムアーバン千歳船橋



主な利用駅 : JR京浜東北線「川口」駅 徒歩3分

賃貸可能戸数 : 98戸

取得価格 : 2,170,000千円

取得日 : 平成20年4月1日(第3期)

取得ルート : 既存プロバイダー

主な利用駅 : 小田急小田原線「千歳船橋」駅 徒歩7分

賃貸可能戸数 : 38戸

取得予定価格 : 885,000千円

取得予定日 : 平成21年2月28日(第5期)

取得ルート : 新規プロバイダー

賃料水準 : 1Kで7万円台が中心

沿 線 : JR京浜東北線

通勤・通学時間 : 「東京」「新宿」エリアまで30分程度
「池袋」エリアまで25分程度

賃料水準 : 1Kで11万円台が中心

沿 線 : 小田急小田原線

通勤・通学時間 : 「新宿」エリアまで25分程度
「大手町」「赤坂」「表参道」エリアまで40分程度

取得活動の実績③ 外部プロバイダーからの取得物件

(仮称)プライムアーバン江坂Ⅲ



主な利用駅	: 大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩3分
賃貸可能戸数	: 79戸
取得予定価格	: 1,535,000千円
取得予定日	: 平成20年12月4日(第5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	大阪市営地下鉄御堂筋線
通勤・通学時間	「新大阪」エリアまで10分程度 「梅田」「本町」エリアまで20分程度

アーバンステージ新川



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩7分 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	: 46戸
取得価格	: 2,250,000千円
取得日	: 平成19年12月14日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	2LDKで18万円台が中心
沿 線	東京メトロ東西線・日比谷線
通勤・通学時間	「大手町」エリアまで10分程度 「日比谷」エリアまで15分程度

取得活動の実績③ 外部プロバイダーからの取得物件

アーバンステージ本郷壱岐坂



主な利用駅	: 東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅 徒歩6分 JR中央線・総武線「水道橋」駅 徒歩8分
賃貸可能戸数	: 27戸
取得価格	: 647,000千円
取得日	: 平成19年12月12日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Kで12万円台が中心
沿 線	東京メトロ丸ノ内線、JR中央線・総武線、 都営地下鉄三田線・大江戸線
通勤・通学時間	「大手町」エリアまで15分程度 「東京」エリアまで15分程度

アーバンステージ新宿落合



主な利用駅	: 東京メトロ東西線「落合」駅 徒歩10分 JR中央線・総武線「東中野」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	: 28戸
取得価格	: 635,000千円
取得日	: 平成19年12月12日(第3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 2DKで13万円台が中心
沿 線	東京メトロ東西線、JR中央線・総武線、 都営地下鉄大江戸線
通勤・通学時間	「新宿」エリアまで15分程度 「大手町」エリアまで30分程度

取得活動の実績③ 外部プロバイダーからの取得物件

アーバンステージ上北沢



主な利用駅	: 京王線「上北沢」駅 徒歩9分 京王線「八幡山」駅 徒歩8分
賃貸可能戸数	: 29戸
取得価格	: 738,000千円
取得日	: 平成19年12月12日(第3期)
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	2LDKで14万円台が中心
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30分程度

アーバンステージ川崎



主な利用駅	: JR東海道線・京浜東北線他「川崎」駅 徒歩10分 京急本線「京急川崎」駅 徒歩7分
賃貸可能戸数	: 80戸
取得価格	: 1,150,000千円
取得日	: 平成20年2月26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	JR東海道線・京浜東北線
通勤・通学時間	「品川」「横浜」エリアまで20分程度 「東京」エリアまで30分程度

取得活動の実績③ 外部プロバイダーからの取得物件



NOMURA
Residential Fund

小金井アビタシオン



主な利用駅	: JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩16分 JR中央線「東小金井」駅 徒歩17分
賃貸可能戸数	: 98戸
取得価格	: 2,390,000千円
取得日	: 平成19年12月12日（第3期）
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	3DKで11万円台が中心
沿 線	JR中央線
通勤・通学時間	「新宿」エリアまで40分程度

武蔵野グリーンヒルズ



主な利用駅	: JR中央線「東小金井」駅 徒歩13分 JR中央線「武蔵境」駅 徒歩18分
賃貸可能戸数	: 78戸（A棟 40戸、B棟 38戸）
取得価格	: 1,590,000千円
取得日	: 平成19年12月14日（第3期）
取得ルート	: 既存プロバイダー

賃料水準	1Rで6万円台が中心 2LDKで13万円台が中心
沿 線	JR中央線
通勤・通学時間	「新宿」エリアまで35分程度

取得活動の実績④ 第3期中の組入実績

第3期にポートフォリオに組み入れた物件一覧

(百万円)

クラウドフラット		プライムアーバン		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
クラウドフラット渋谷桜丘	800	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580	アーバンステージ新川	2,250	小金井アビタシオン	2,390
クラウドフラット新宿河田町	1,010	プライムアーバン白山	893	アーバンステージ本郷壱岐坂	647	武蔵野グリーンヒルズ	1,590
クラウドフラット新大塚	695	プライムアーバン田園調布南	900	アーバンステージ新宿落合	635	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396
クラウドフラット門前仲町Ⅱ	650	プライムアーバン中野上高田	640	アーバンステージ上北沢	738	ベネフィス博多東グランスウィート	693
クラウドフラット横浜	2,340	プライムアーバン川口	2,170	アーバンステージ川崎	1,150	ベネフィス千早グランスウィート	545
クラウドフラット上大岡	2,770	プライムアーバン北11条	600	アーバンステージ行徳駅前	561		
		プライムアーバン宮の沢	576	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293		
		プライムアーバン大通東	424	アーバンステージ行徳	948		
		プライムアーバン知事公館	337				
		プライムアーバン円山	283				
		プライムアーバン北24条	503				
		プライムアーバン札幌医大前	731				
		プライムアーバン長町一丁目	1,110				
		プライムアーバン八乙女中央	428				
		プライムアーバン金山	632				
6物件	8,265	15物件	13,809	8物件	7,222	5物件	5,614



第3期中に 34物件・34,910百万円 を追加組み入れ

第3期末のポートフォリオ(保有物件) 131物件・110,330百万円

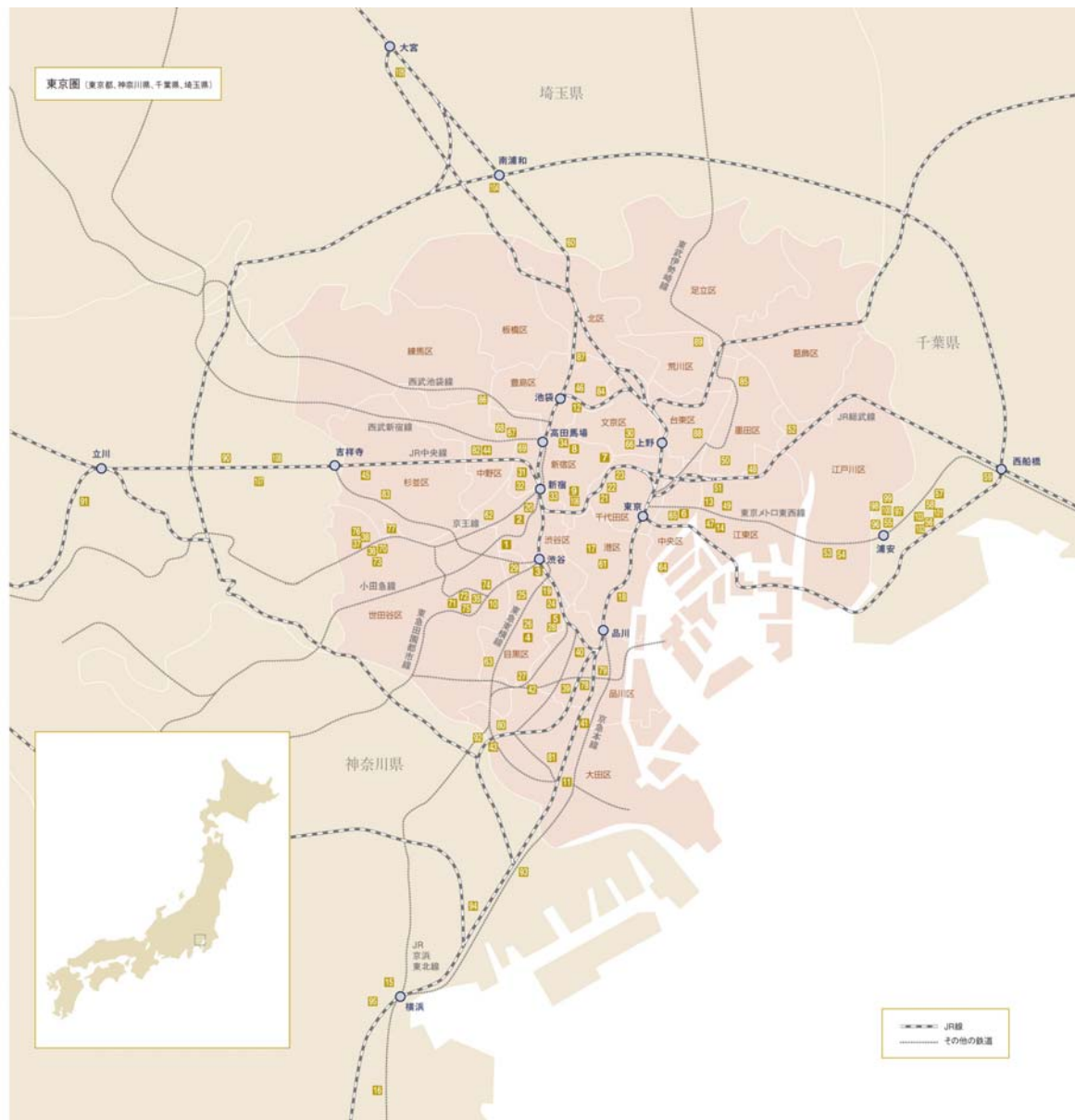
ポートフォリオマップ（第3期末保有の131物件）



NOMURA
Residential Fund

東京圏

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 プラウドフラット代々木上原 | 31 プライムアーバン浦安 |
| 2 プラウドフラット初台 | 32 プライムアーバン行徳I |
| 3 プラウドフラット渋谷桜丘 | 33 プライムアーバン行徳II |
| 4 プラウドフラット学芸大学 | 34 プライムアーバン行徳駅前 |
| 5 プラウドフラット目黒行人坂 | 35 プライムアーバン西船橋 |
| 6 プラウドフラット調田リバーサイド | 36 プライムアーバン川口 |
| 7 プラウドフラット神楽坂 | 37 アーバンステージ麻布十番 |
| 8 プラウドフラット早稲田 | 38 アーバンステージ橋谷 |
| 9 プラウドフラット新飯田町 | 39 アーバンステージ都立大学 |
| 10 プラウドフラット三軒茶屋 | 40 アーバンステージ勝どき |
| 11 プラウドフラット蒲田 | 41 アーバンステージ新川 |
| 12 プラウドフラット新大塚 | 42 アーバンステージ本郷寺坂 |
| 13 プラウドフラット清瀬白河 | 43 アーバンステージ中落合 |
| 14 プラウドフラット門前仲町II | 44 アーバンステージ落合 |
| 15 プラウドフラット横浜 | 45 アーバンステージ新落合 |
| 16 プラウドフラット上大岡 | 46 アーバンステージ戸花公園 |
| 17 プライムアーバン赤坂 | 47 アーバンステージ上馬 |
| 18 プライムアーバン田町 | 48 アーバンステージ三軒茶屋 |
| 19 プライムアーバン恵比寿南 | 49 アーバンステージ千歳山 |
| 20 プライムアーバン代々木 | 50 アーバンステージ三軒茶屋II |
| 21 プライムアーバン轟町 | 51 アーバンステージ駒沢 |
| 22 プライムアーバン千代田富士見 | 52 アーバンステージ山崎 |
| 23 プライムアーバン飯田橋 | 53 アーバンステージ上北沢 |
| 24 プライムアーバン恵比寿 | 54 アーバンステージ大井町 |
| 25 プライムアーバン中目黒 | 55 アーバンステージ大井町II |
| 26 プライムアーバン学芸大学 | 56 アーバンステージ雪谷 |
| 27 プライムアーバン洗足 | 57 アーバンステージ池上 |
| 28 プライムアーバン目黒リバーサイド | 58 アーバンステージ中野 |
| 29 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 59 アーバンステージ高井戸 |
| 30 プライムアーバン白山 | 60 アーバンステージ駒込 |
| 31 プライムアーバン西新宿I | 61 アーバンステージ向島 |
| 32 プライムアーバン新宿内藤町 | 62 アーバンステージ江古田 |
| 33 プライムアーバン西早稲田 | 63 アーバンステージ滝野川 |
| 34 プライムアーバン三軒茶屋 | 64 アーバンステージ浅草 |
| 35 プライムアーバン南鳥山 | 65 アーバンステージ町屋 |
| 36 プライムアーバン鳥山ガレリア | 66 アーバンステージ小金井 |
| 37 プライムアーバン鳥山コート | 67 アーバンステージ日野 |
| 38 プライムアーバン品川西 | 68 アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 39 プライムアーバン大崎 | 69 アーバンステージ川崎 |
| 40 プライムアーバン大森 | 70 アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 41 プライムアーバン北千束 | 71 アーバンステージ天王町 |
| 42 プライムアーバン田園調布南 | 72 アーバンステージ浦安 |
| 43 プライムアーバン中野上高田 | 73 アーバンステージ南行徳I |
| 44 プライムアーバン西荻窪 | 74 アーバンステージ南行徳II |
| 45 プライムアーバン大塚 | 75 アーバンステージ南行徳III |
| 46 プライムアーバン門前仲町 | 76 アーバンステージ行徳駅前 |
| 47 プライムアーバン鶴川 | 77 アーバンステージ南行徳V |
| 48 プライムアーバン住吉 | 78 アーバンステージ行徳 |
| 49 プライムアーバン鶴瀬公園 | 79 アーバンステージ南浦和 |
| 50 プライムアーバン鶴瀬町 | 80 アーバンステージ野本町 |
| 51 プライムアーバン平井 | 81 コスモグラーシア西谷外苑東 |
| 52 プライムアーバン葛西 | 82 小金井アビタシオン |
| 53 プライムアーバン葛西II | 83 武蔵野グリーンヒルズ |



NOMURA
Residential Fund

- ⑫ ベネフィス博多グランスイート
- ⑬ ベネフィス薬院南
- ⑭ ベネフィス香椎ヴェルベーナ
- ⑮ ベネフィス博多東グランスイート
- ⑯ ベネフィス千早グランスイート



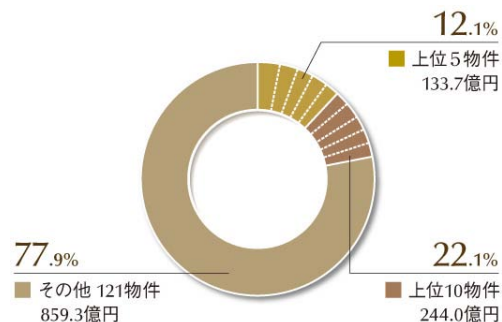
ポートフォリオの状況（第3期末保有の131物件）



NOMURA
Residential Fund

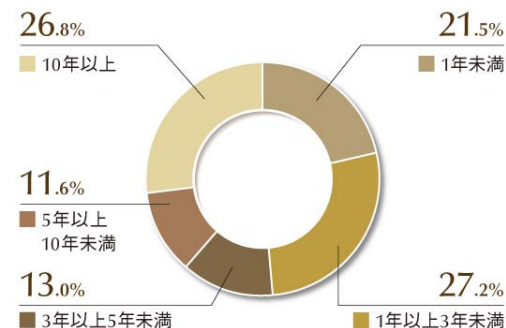
物件毎の分散状況

高度な分散を推進し、
ポートフォリオの安定性を向上



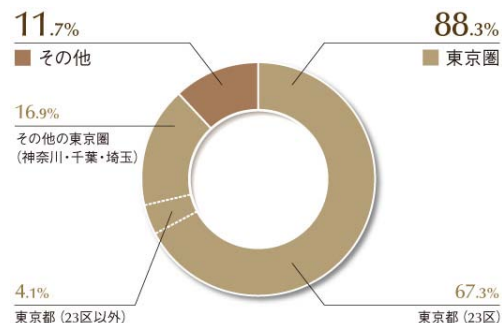
築年数

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



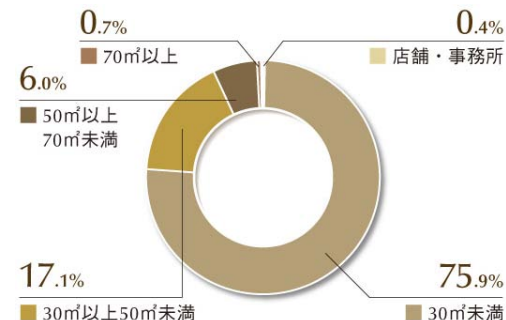
投資エリア

東京圏 : 70%以上
その他 : 30%以下



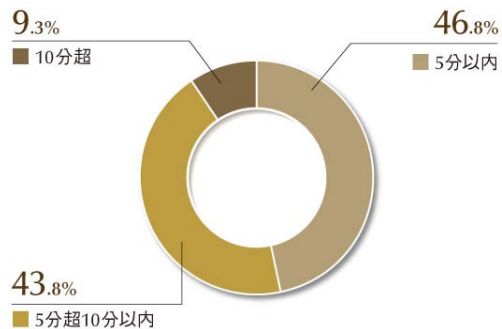
1戸当たりの面積

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



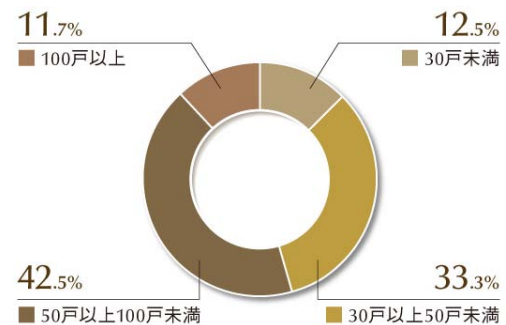
最寄駅からの徒歩分数

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

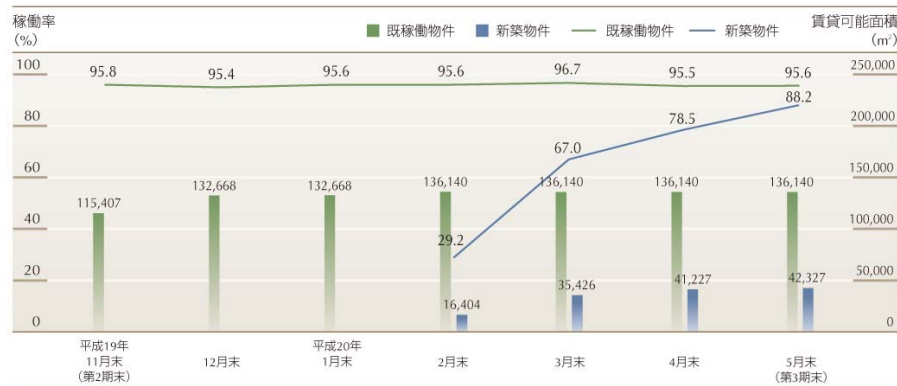
短期間でのリースアップが
可能な物件への投資
(新築未稼働物件の場合、
概ね100戸程度までを目安※)
※サブリース等の物件を除く



(注) 上記グラフについて、「1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

運営活動の実績① ポートフォリオ稼働率の推移

既稼働物件・新築物件の稼働率推移



ポートフォリオ稼働率の推移



既稼働物件 (第3期初の保有物件及び取得時に築1年以上の物件)

- 年度末に集中するテナントの入退去動向を的確に把握
 - 計画的かつ機動的なリーシング活動を展開
- ⇒ スムーズなテナント入れ替えにより、高稼働の維持を実現

新築物件 (取得時に築1年未満の物件)

- 告知・宣伝活動の強化、効果的な広告ツールの活用
 - リーシング・エージェントも活用した積極的なリーシング展開
- ⇒ 右肩上がりのリースアップを実現

- ～1月 既稼働物件の安定運用(高稼働の維持)
↓
2月 複数の新築物件の組み入れによる一時的な稼働率低下
↓
3月～ 新築物件の稼働率引き上げ
既稼働物件の高稼働維持(スムーズなテナント入れ替え)
↓
5月末 第3期末(08年5月末)の稼働率 93.9%

運営活動の実績② マーケットへの物件ブランドの浸透



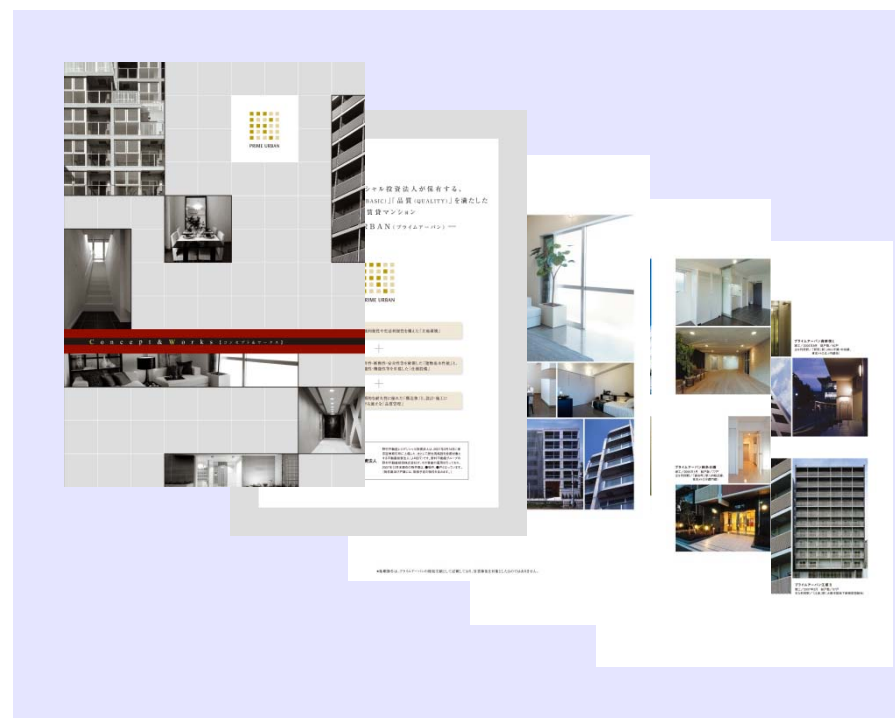
NOMURA
Residential Fund

リーシングにおけるブランドパンフレットの活用

PROUD
FLAT



PRIME URBAN



現時点でのリーシング促進（新築物件のリースアップ、既稼働物件のスムーズなテナント入替）
将来の効果を見据えた「物件ブランドの認知度向上」と「ブランドイメージの向上」

増資によるLTVコントロール

増資の概要

- 追加発行口数 27,300口（公募）、1,365口（第三者割当）
- 調達額 12,514百万円（公募・第三者割当の合計）
- 払込日 平成20年2月13日（公募）
平成20年3月11日（第三者割当）
- 発行後の投資口数 96,765口（公募及び第三者割当後）

増資前後のLTVの推移



(注)増資前及び公募増資後の数値は未監査です。増資未実施の場合の数値は、公募増資以降の取得物件を全て借入金で取得したと想定して算出した数値です。

有利子負債ポートフォリオの構築

極度ローンにおける機動性の向上

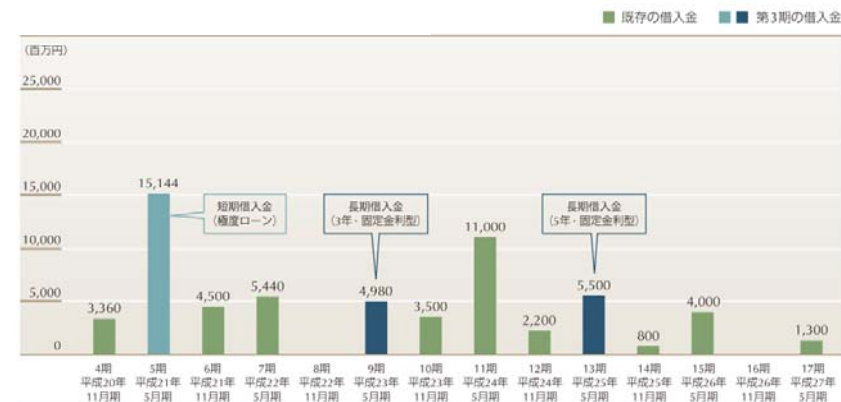
- 極度ローンレンダーの拡大（新規レンダー：三菱UFJ信託銀行）
- 限度額の引き上げ（変更前 150億円 ⇒ 変更後 200億円）

最適な調達手段の選択

- 物件取得 : 機動性を高めた「極度ローン」の積極活用
- リファイナンス : 長期・固定金利型の「タームローン」による財務の保守性向上
(約105億円※：5年 55億円、3年 49.8億円)

※リファイナンスと同時期の物件取得資金を含む

返済期限の分散促進



財務の状況（第3期末(08年5月末)時点）

有利子負債の状況

有利子負債の長期比率 **70.0%**

調達金利の固定比率(注) **62.0%**

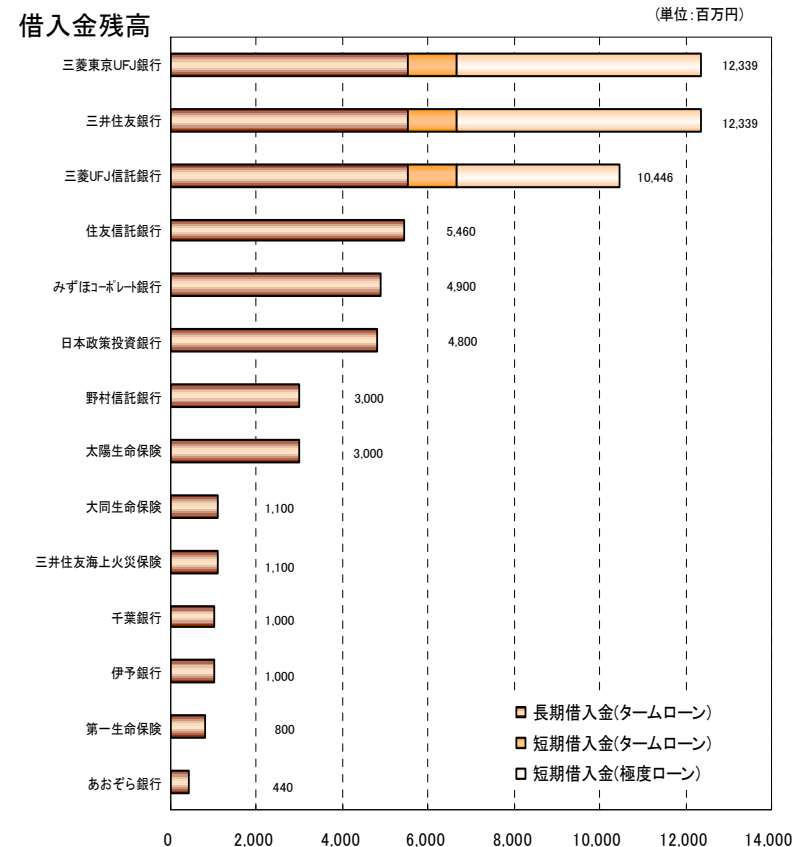
(注)金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利型の借入金を含みます。

長期借入金の平均残存年数 **3.6年**

格付の状況

格付機関	格付け内容
日本格付研究所(JCR)	長期優先債務 : AA
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A1
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

借入先金融機関の状況



金融機関の種別

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



NOMURA
Residential Fund

APPENDIX



ポートフォリオ物件一覧（第3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3期末 稼働率 (%)
1	プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	1.0	1,151.34	44	95.8
2	プラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.8	958.98	31	90.7
3	プ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
4	プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.7	934.39	41	97.4
5	プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.8	855.23	40	97.5
6	プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	2.0	3,055.21	110	96.9
7	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.4	1,793.43	70	100.0
8	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	1.0	1,450.91	60	98.5
9	プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.9	1,102.20	41	100.0
10	プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.2	1,277.82	48	94.3
11	プラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	1.0	1,541.64	67	97.1
12	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.6	752.09	35	4.2
13	プラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.8	1,209.56	55	100.0
14	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.6	830.55	35	97.4
15	プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	2.1	3,118.12	113	79.3
16	プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	2.5	4,872.17	200	100.0
17	プライムアーバン赤坂	東京都港区	956,000	0.9	1,062.05	25	95.1
18	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.9	1,107.36	48	91.5
19	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	947,000	0.9	881.89	21	93.3
20	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.4	439.56	19	96.0
21	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,170,000	1.1	1,277.04	52	97.8
22	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	100.0
23	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,030,000	1.8	2,087.70	90	95.7
24	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,200,000	1.1	1,444.40	29	93.4
25	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,320,000	1.2	1,302.42	49	91.8
26	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	886,000	0.8	1,008.39	32	90.1
27	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.5	655.27	22	100.0
28	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
29	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	3,580,000	3.2	2,955.74	99	45.2
30	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.8	1,069.82	42	100.0
31	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,290,000	1.2	1,459.86	60	93.5
32	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,000,000	0.9	1,162.55	46	93.7
33	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	512,000	0.5	578.18	14	92.5
34	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	503,000	0.5	507.11	28	100.0

ポートフォリオ物件一覧（第3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3期末 稼働率 (%)
35	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	835,000	0.8	874.15	33	90.9
36	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	840,000	0.8	1,049.73	41	100.0
37	プライムアーバン烏山ギャラリー	東京都世田谷区	645,000	0.6	835.05	33	97.0
38	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	413,000	0.4	576.20	23	95.7
39	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.6	961.25	46	97.9
40	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,700,000	1.5	2,106.16	99	100.0
41	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
42	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.5	834.90	46	95.7
43	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	900,000	0.8	1,100.17	44	98.1
44	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	640,000	0.6	818.75	33	65.5
45	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	435,000	0.4	543.09	24	100.0
46	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.7	944.99	46	89.4
47	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	2.0	3,127.94	117	85.5
48	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
49	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
50	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,180,000	1.1	1,886.50	77	97.4
51	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	668,000	0.6	991.62	49	100.0
52	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	94.3
53	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.6	905.81	45	100.0
54	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	958,000	0.9	1,437.84	68	98.5
55	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.8	1,264.84	60	100.0
56	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	635,000	0.6	1,151.36	52	96.2
57	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	741,000	0.7	1,244.00	58	100.0
58	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
59	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	772,000	0.7	1,237.80	60	96.7
60	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	2.0	2,477.11	98	100.0
61	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	991,000	0.9	1,222.13	40	94.8
62	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	452,000	0.4	650.60	38	97.4
63	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	524,000	0.5	996.81	16	100.0
64	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	2.1	4,481.82	144	94.4
65	アーバンステージ新川	東京都中央区	2,250,000	2.0	3,600.61	46	97.8
66	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	647,000	0.6	662.58	27	88.9
67	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	655,000	0.6	1,237.98	18	94.0
68	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.3	517.53	32	96.5

ポートフォリオ物件一覧（第3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3期末 稼働率 (%)
69	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	635,000	0.6	1,053.39	28	100.0
70	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	91.3
71	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	900,000	0.8	1,739.86	37	99.1
72	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	755,000	0.7	1,018.72	47	98.2
73	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	730,000	0.7	1,774.01	27	96.2
74	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	539,000	0.5	810.98	17	94.6
75	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.4	572.41	26	100.0
76	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.3	507.52	28	96.7
77	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	738,000	0.7	1,384.45	29	88.5
78	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.5	722.70	45	100.0
79	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	1.0	1,719.82	92	94.9
80	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.9	1,536.59	94	100.0
81	アーバンステージ池上	東京都大田区	1,460,000	1.3	2,456.48	95	100.0
82	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.4	801.30	51	89.0
83	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,080,000	1.0	1,746.20	107	94.7
84	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	412,000	0.4	990.18	19	100.0
85	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.4	1,108.91	55	100.0
86	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	97.5
87	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.3	554.39	29	100.0
88	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
89	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	210,000	0.2	455.19	26	88.2
90	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	94.5
91	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.3	994.68	54	98.1
92	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	2,150,000	1.9	3,690.37	56	98.0
93	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,150,000	1.0	1,706.46	80	92.5
94	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	93.9
95	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	95.0
96	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.3	437.94	27	100.0
97	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	100.0
98	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	285,000	0.3	611.61	37	97.3
99	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	93.9
100	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
101	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	95.7
102	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	293,000	0.3	662.68	38	92.5

ポートフォリオ物件一覧（第3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3期末 稼働率(%)
103	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	948,000	0.9	1,766.47	77	100.0
104	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
105	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	519,000	0.5	1,372.74	70	94.3
106	コスモグラシア四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.5	1,759.11	51	89.5
107	小金井アビタシオン	東京都小金井市	2,390,000	2.2	5,999.80	98	89.5
108	武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	1,590,000	1.4	2,970.50	78	83.5
東京圏 小計			97,456,000	88.3	141,115.47	5,391	93.7
109	プライドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.6	1,861.56	60	93.8
110	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	96.4
111	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.3	1,155.60	36	96.8
112	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	530,000	0.5	1,850.20	53	100.0
113	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
114	プライムアーバン北11条	札幌市東区	600,000	0.5	1,851.39	60	93.3
115	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	0.5	2,114.53	54	86.3
116	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	424,000	0.4	1,494.36	36	88.9
117	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	80.8
118	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.3	911.07	27	70.4
119	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.5	1,773.90	36	80.6
120	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	731,600	0.7	2,439.90	58	97.8
121	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,110,000	1.0	3,411.24	60	100.0
122	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
123	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.7	1,571.04	46	100.0
124	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.6	1,391.02	58	100.0
125	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	95.8
126	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	95.7
127	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	0.8	2,176.23	67	93.1
128	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	97.2
129	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	396,000	0.4	1,222.34	39	100.0
130	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	98.4
131	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	545,000	0.5	1,740.70	48	95.9
その他 小計			12,874,600	11.7	37,352.98	1,096	94.6
合 計			110,330,600	100.0	178,468.45	6,487	93.9

第3期以降の取得予定物件一覧

第3期まで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
(仮称)プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	885,000	1,027.44	38	平成21年2月28日
東京圏 小計 (3物件)		5,525,000	5,168.63	199	
(仮称)プラウドフラット河原町	仙台市若林区	724,000	1,967.54	64	平成20年12月19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
(仮称)プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,535,000	2,151.67	79	平成20年12月4日
その他 小計 (3物件)		2,724,096	4,653.78	183	
合計 (6物件)		8,249,096	9,822.41	382	

第3期末後に取得を決定した物件(平成20年7月17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)プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000	1,708.19	64	平成21年3月18日
東京圏 小計 (1物件)		1,210,000	1,708.19	64	
アーバンステージ堤通雨宮(注)	仙台市青葉区	969,000	4,251.91	65	平成20年7月1日
その他 小計 (1物件)		969,000	4,251.91	65	
合計 (2物件)		2,179,000	5,960.10	129	

(注)本日(平成20年7月17日)現在において取得済み

第3期末保有物件と上記8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(139物件)	120,758,696	194,250.96	6,998

有利子負債の状況（第3期末(08年5月末)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	3 金融機関	3,360	変動	1.13583% (H20. 2. 27からH20. 8. 27までの利率)	平成20年9月29日	無担保 無保証
	3 金融機関	2,216	変動	1.12500% (H20. 2. 28からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
	3 金融機関	1,144	変動	1.12583% (H20. 3. 4からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
	3 金融機関	1,888	変動	1.12750% (H20. 3. 13からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
	3 金融機関	3,800	変動	1.12750% (H20. 3. 18からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
	3 金融機関	3,896	変動	1.12750% (H20. 3. 19からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
	3 金融機関	1,448	変動	1.11833% (H20. 3. 27からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
	3 金融機関	752	変動	1.11083% (H20. 5. 23からH20. 12. 26までの利率)	平成20年12月26日	
短期借入金 合計	3 金融機関	18,504	—	—	—	—
長期借入金	5 金融機関	4,500	変動	1.16583% (H20. 2. 27からH20. 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	
	1 金融機関	440	変動	1.14583% (H20. 2. 27からH20. 8. 27までの利率)	平成22年2月27日	
	4 金融機関	4,980	固定化（注2）	1.24920%	平成23年2月26日	
	6 金融機関	3,500	固定化（注3）	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	
	3 金融機関	5,500	固定	1.83625%	平成25年5月23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	14 金融機関	43,220	—	—	—	—
合計	14 金融機関	61,724	—	—	—	—

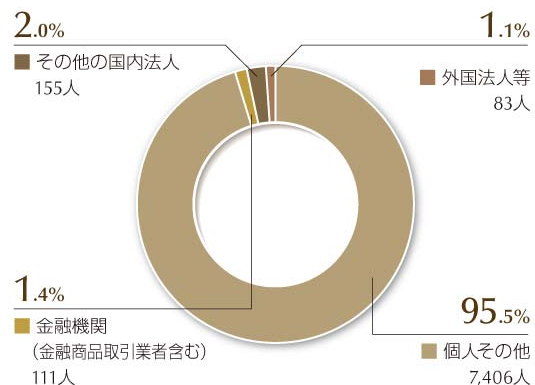
（注1） 本件借入については、平成19年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。

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

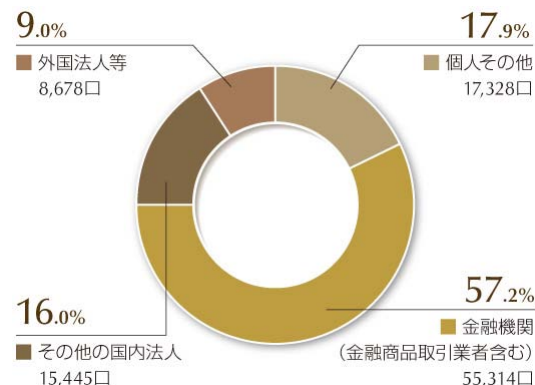
（注3） 本件借入については、平成19年5月31日より金利スワップ取引を開始しています。

投資主の状況（第3期末(08年5月末)時点）

所有者別投資主数・所有者別投資口数



投資主数合計：7,755人



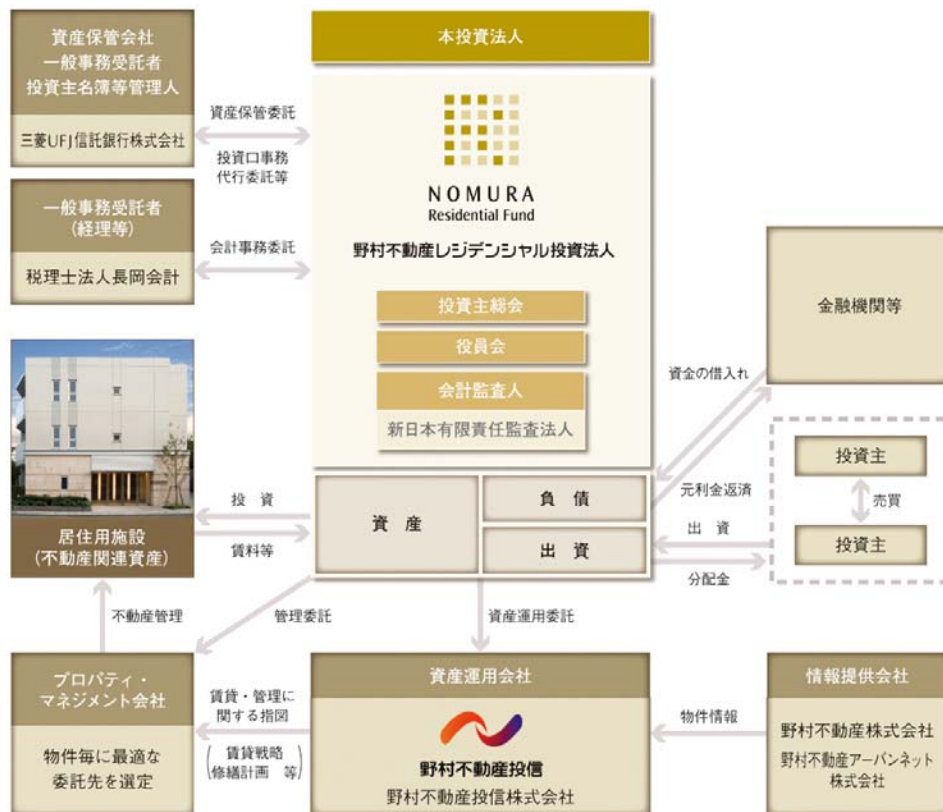
投資口数合計：96,765口

主要投資主一覧（上位10位）

氏名又は名称	所有投資口数（口）	保有比率（％）（注）
野村不動産株式会社	12,500	12.92
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	9,373	9.69
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,069	7.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,261	5.44
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,983	5.15
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,533	2.62
株式会社北洋銀行	2,323	2.40
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社池田銀行	1,831	1.89
合 計	52,873	54.64

（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。

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

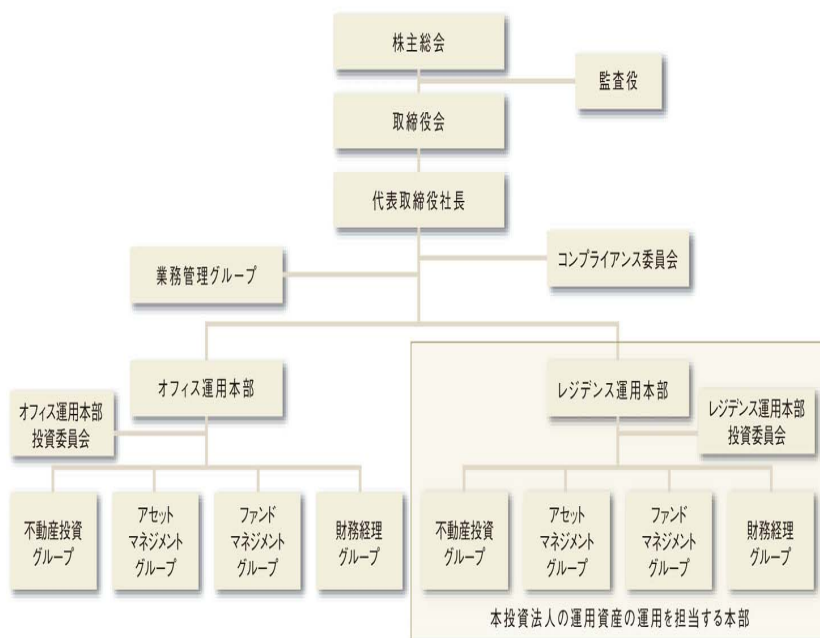
平成18年8月24日

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	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。



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。