



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4期（2008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4期(2008年11月期)のハイライト	
● 第4期(2008年11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(賃貸住宅における投資の安定性)	4
② 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
③ 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(資産規模の推移)	7
● 財務戦略	
① 安定した財務基盤の構築(第4期中の借入実績)	8
② 安定した財務基盤の構築(第5期のリファイナンス実績)	9
● 財務の状況(平成21年1月16日現在)	10
第4期(2008年11月期)の決算概要	
● 損益計算書	12
● 貸借対照表	13
● 第5期(2009年5月期)業績予想	14

第4期(2008年11月期)の運用実績	
● 取得活動の実績	
① 第4期における契約物件	16
② 第4期中の組入実績	17
● 運営活動の実績	
① ポートフォリオ稼働率の推移	18
② 保有物件のマーケット競争力の維持・向上	19
● 財務の状況(第4期末(08年11月末)時点)	20
● ポートフォリオの状況(第4期末保有の134物件)	21
● ポートフォリオマップ(第4期末保有の134物件)	22~23
APPENDIX	
● ポートフォリオ物件一覧(第4期末保有物件)	25~28
● 第4期以降の取得予定物件一覧	29
● 有利子負債の状況(第4期末(08年11月末)時点)	30
● 投資主の状況(第4期末(08年11月末)時点)	31
● 投資法人の概要	32
● 運用会社の概要	33



NOMURA  
Residential Fund

## 第4期（2008年11月期）のハイライト



# 第4期(2008年11月期)のハイライト



## 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 : 2物件・2,179百万円 ⇒ 取得予定物件を含むポートフォリオ 139物件・121,482百万円</li> <li>● 組入実績 : 3物件・5,609百万円 (第3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 134物件・115,939百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最適な有利子負債ポートフォリオの構築 物件取得:「極度ローン」(2物件・約21億円)と 「タームローン」(1物件・34億円) によるバランスの取れた調達 リファイナンス:「長期(5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54億円) ⇒第4期中の借入は全て長期・固定化を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第4期末のポートフォリオ稼働率 94.4% ⇒第4期を通じて安定的な稼働状況</li> <li>● 大規模修繕工事・リニューアル等の実施による物件競争力の維持・向上 ⇒キャッシュ・フローの維持・向上のための施策</li> </ul>

## 決算概要

	第4期(08年11月期)	業績予想(08年7月15日公表)比		(参考)第5期(09年5月期)予想
運用日数	183 日	—	—	182 日
営業収益	3,809 百万円	+ 3 百万円	+ 0.1 %	4,065 百万円
経常利益	1,369 百万円	+ 21 百万円	+ 1.6 %	1,297 百万円
当期純利益	1,368 百万円	+ 21 百万円	+ 1.6 %	1,296 百万円
1口当たり分配金	14,144 円	+224 円	+ 1.6 %	13,400 円



NOMURA  
Residential Fund

## 運用概況

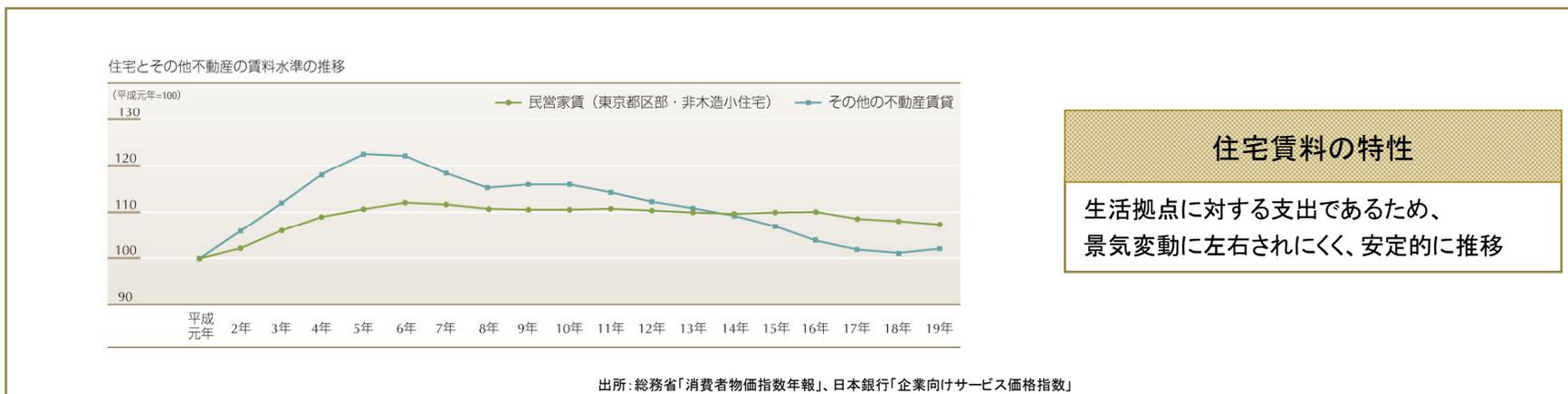


# 投資戦略① 安定収益の追求（賃貸住宅における投資の安定性）

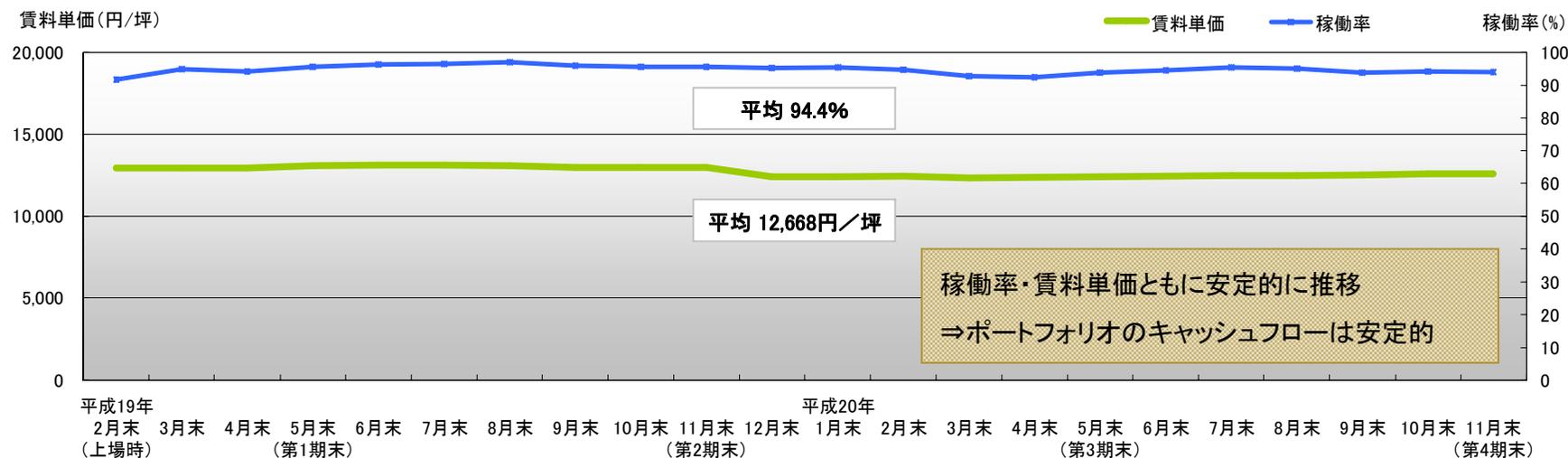


NOMURA  
Residential Fund

## 賃料の安定性(他用途との相対比較)



## 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)



# 投資戦略② 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）

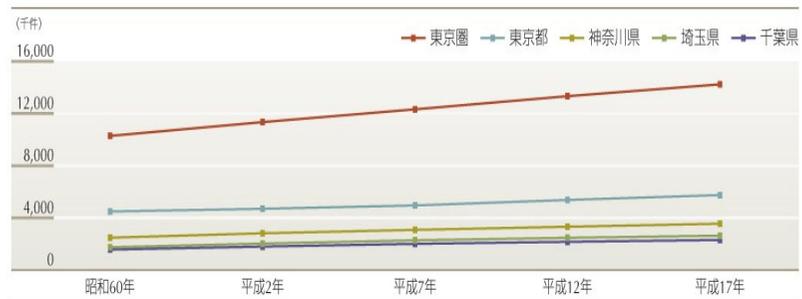


NOMURA  
Residential Fund

## 賃貸住宅市場の現状・今後の見通し

## 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

### 東京圏における世帯数の増加傾向



出所：総務省統計局「国勢調査」

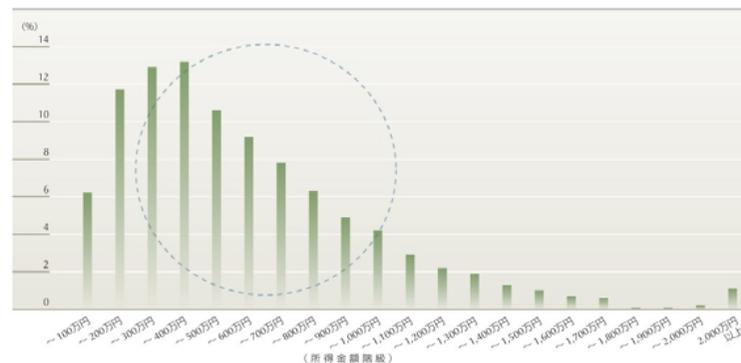
### 社会構造の変化



出所：国立社会保障・人口問題研究所「一般人口統計—人口統計資料集」

	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。
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19年国民生活基礎調査の概況」

- 社会構造の変化に伴い、東京圏の世帯数、とりわけ単身・DINKS世帯は増加傾向
- 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③ 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

## テナント需要の厚みに基づく物件選定

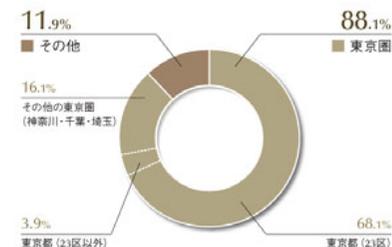
賃料水準	ターゲット・テナントに適した賃料水準
×	
沿線	知名度の高い沿線、大規模ターミナル駅へ直結する沿線
×	
通勤・通学時間	ターゲット・テナントの活動拠点への通勤・通学時間
物件規模	短期間でリースアップが可能な戸数（新築未稼働物件の場合、概ね100戸程度までを目安※） ※サブリース等の物件を除く

## 本投資法人のポートフォリオ（第4期末保有134物件ベース）

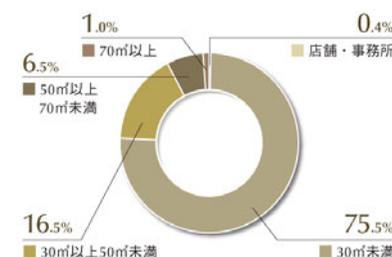
賃貸可能戸数	6,713戸
賃貸可能面積	186,861.55㎡
1住戸当たりの平均賃料	約90千円
1住戸当たりの平均賃貸可能面積	約27㎡
1物件当たりの平均戸数	約50戸

## 投資戦略に合致したポートフォリオ構築

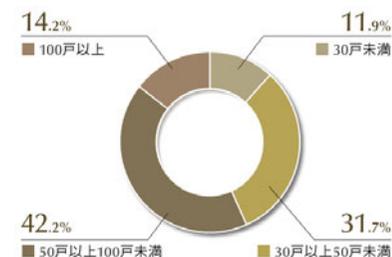
投資エリア：東京圏（88.1%）を中心とした大都市圏へ投資



1住戸当たりの面積：50㎡未満 92.1%



1物件当たりの戸数：100戸未満 85.8%



※第4期末(08年11月末)保有の134物件ベース

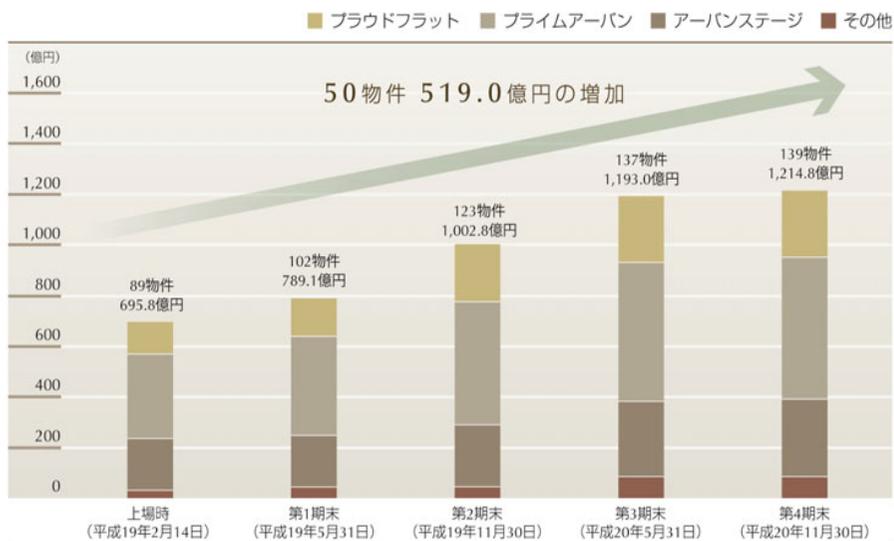
※上記グラフについて、「1住戸当たりの面積」は戸数ベース、左記以外は取得価格ベース

# 投資実績（資産規模の推移）



NOMURA  
Residential Fund

## ポートフォリオの着実な成長



※上図は、各物件の取得（予定）価格（千万円未満切り捨て）に基づき記載しています。

## 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

約7年の運用実績を有する強み  
(プライベート・ファンドを含む)

	プライドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
ブランド	<p>野村不動産の企画・開発物件 &lt;築年数 概ね1年以内&gt;</p>	<p>野村不動産以外の他社の 企画・開発物件 &lt;築年数 概ね1年以内&gt;</p>	<p>野村不動産以外の他社の 企画・開発物件 &lt;築年数 概ね1年超&gt;</p>
取得戦略	<p>野村不動産との戦略的協調</p> <p>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「プライドフラット」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。</p>	<p>プロバイダーとのネットワークの活用</p> <p>野村不動産グループの情報ネットワークの活用</p> <p>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2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。</p> <p>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。</p>	



- 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
- スポンサーが有するリソース(ウェアハウジング機能等)を活用し、着実な成長の実現を目指す

# 財務戦略① 安定した財務基盤の構築(第4期中の借入実績)



NOMURA  
Residential Fund

## 第4期中の借入実績(リファイナンスにおける長期固定金利化の実施)



(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。

- 物件取得時に調達した極度ローンによる短期借入金をリファイナンス時に長期固定金利化
- 第4期中における借入金は全て長期・固定金利化を実施 ⇒ **長期比率70.8%・固定比率70.1%(第4期末時点)**

## 財務戦略② 安定した財務基盤の構築(第5期のリファイナンス実績)



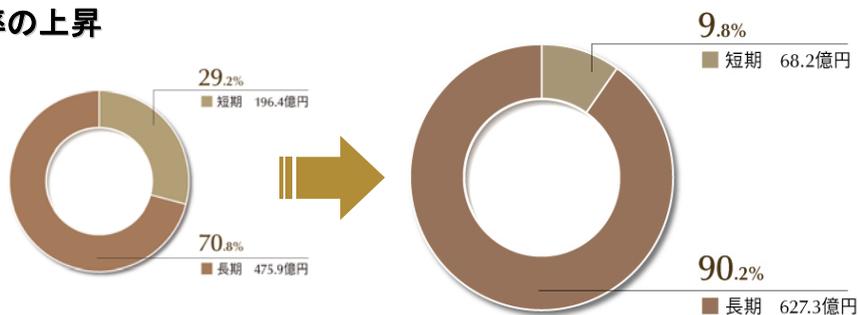
NOMURA  
Residential Fund

### 平成20年12月のリファイナンス実績 (リファイナンスによる借入金の長期・固定金利化)

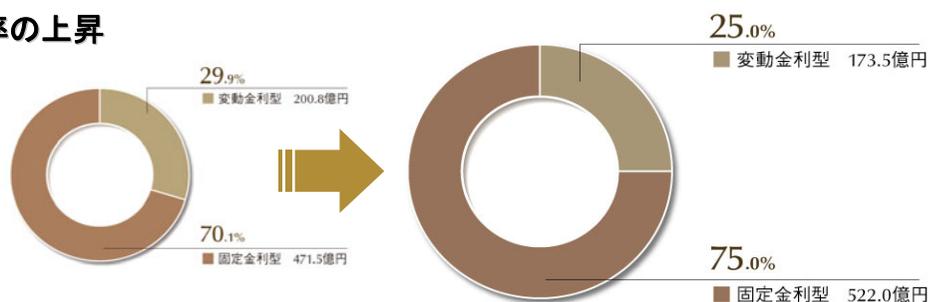
第4期末時点

リファイナンス後

#### 長期比率の上昇



#### 固定比率の上昇



第4期末時点

リファイナンス後

長期比率 70.8% → 90.2%

固定比率 70.1% → 75.0%

#### リファイナンスの概要 (平成20年12月26日付)

- 金額 15,144百万円
- 内訳
  - 1.5年 10,096百万円
  - 3.0年 5,048百万円
- 金融機関名
  - 三菱東京UFJ銀行
  - 三井住友銀行
  - 三菱UFJ信託銀行
  - 野村信託銀行
  - 伊予銀行

- 物件取得時の機動的な短期借入金(極度ローン)の長期固定金利化
- 緊密なレンダー・リレーションによる財務の安定性の維持・向上

# 財務の状況(平成21年1月16日現在)



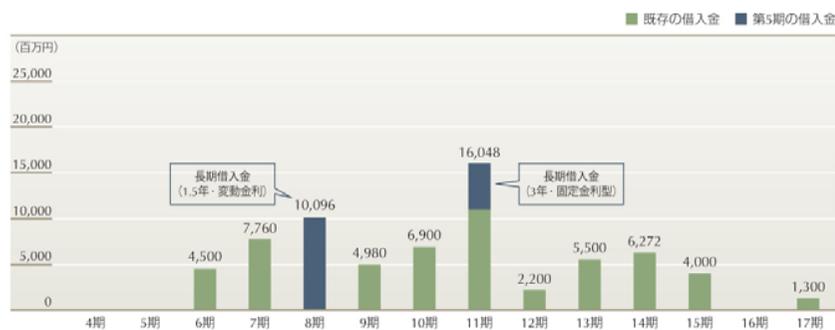
NOMURA  
Residential Fund

## 有利子負債の状況

	借入残高 (百万円)	短期／長期比率	加重平均金利	変動／固定比率	金利種別	摘要
借入金合計	69,556	—	1.59%	—	—	—
短期借入金	6,820	9.8%	1.16%	25.0%	変動	無担保 無保証
長期借入金	440	90.2%	1.63%		変動	
	62,296			固定化(注)		

(注) 金利スワップによる固定金利化の借入金を含みます。

## 返済期限の分散



## 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



NOMURA  
Residential Fund

## 第4期（2008年11月期）の決算概要



# 損益計算書



NOMURA  
Residential Fund

区分	第3期		第4期		
	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日		自平成20年6月1日 至平成20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	3,261,814	100.0	3,809,998	100.0	※1
賃貸事業収入	2,963,252	90.8	3,553,687	93.3	
その他賃貸事業収入	298,562	9.2	256,311	6.7	
不動産賃貸事業費用	1,267,232	38.9	1,466,569	38.5	
賃貸事業諸経費	623,543	19.1	645,473	16.9	※2
公租公課	68,554	2.1	125,321	3.3	※3
減価償却費	575,134	17.6	695,774	18.3	
不動産賃貸事業損益	1,994,582	61.1	2,343,428	61.5	
資産運用報酬	224,231	6.9	282,031	7.4	
その他営業費用	147,765	4.5	170,900	4.5	
営業利益	1,622,585	49.7	1,890,497	49.6	
営業外収益	21,843	0.7	10,392	0.3	
営業外費用	469,962	14.4	531,215	13.9	
経常利益	1,174,466	36.0	1,369,674	35.9	
税引前当期純利益	1,174,466	36.0	1,369,674	35.9	
法人税等	997	0.0	1,010	0.0	
当期純利益	1,173,469	36.0	1,368,664	35.9	
前期繰越利益	32	0.0	32	0.0	
当期末処分利益	1,173,501	36.0	1,368,696	35.9	

## ※1 【不動産賃貸事業収益】

第4期末のポートフォリオは、134物件・1,159億円(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、94.4%です。

## ※2 【修繕費】

第4期に費用計上された修繕費は83,385千円です。資本的支出69,502千円と合わせ、合計152,888千円の工事を実施しています。

## ※3 【公租公課】

第4期は、保有資産134物件のうち105物件において、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6,973千円は、取得原価に算入しています。

(参考) 第4期中の物件数の推移

	08/6初 (期首)	08/6末	08/7末	08/8末	08/9末	08/10末	08/11末 (期末)
物件数	131	131	132	133	134	134	134
増減			+1	+1	+1		

# 貸借対照表



NOMURA  
Residential Fund

## 資産の部

区 分	第 3 期 平成20年 5 月 31 日現在		第 4 期 平成20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	5,202,778	4.4	5,855,457	4.7
現金及び預金	3,466,086	2.9	4,363,420	3.5
信託現金及び信託預金	1,603,667	1.4	1,412,438	1.1
その他の流動資産	133,024	0.1	79,598	0.1
固定資産	113,544,689	95.6	118,849,573	95.3
有形固定資産	113,530,072	95.6	118,835,168	95.3
不動産	53,026,572	44.7	58,593,851	47.0
建物	25,077,509	21.1	27,381,447	22.0
土地	27,949,063	23.5	31,212,404	25.0
信託不動産	60,488,896	50.9	60,224,498	48.3
信託建物	21,017,908	17.7	20,753,510	16.6
信託土地	39,470,987	33.2	39,470,987	31.7
建設仮勘定	14,602	0.0	16,818	0.0
無形固定資産	1,496	0.0	1,357	0.0
その他の無形固定資産	1,496	0.0	1,357	0.0
投資その他の資産	13,120	0.0	13,047	0.0
敷金及び保証金	10,632	0.0	10,692	0.0
長期前払費用	2,487	0.0	2,355	0.0
資産合計	118,747,467	100.0	124,705,031	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	120,884	2,066	(695)	118,818
建物	28,081	699	(362)	27,381
土地	31,212	—	—	31,212
信託建物	22,120	1,366	(332)	20,753
信託土地	39,470	—	—	39,470

## 負債及び純資産の部

区 分	第 3 期 平成20年 5 月 31 日現在		第 4 期 平成20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	19,446,731	16.4	20,765,053	16.7
営業未払金	131,343	0.1	114,028	0.1
短期借入金	18,504,000	15.6	15,144,000	12.1
1年内返済予定の長期借入金	—	—	4,500,000	3.6
未払金	177,109	0.1	193,872	0.2
未払法人税等	654	0.0	1,171	0.0
未払費用	208,707	0.2	338,684	0.3
前受金	420,126	0.4	466,115	0.4
預り金	4,789	0.0	7,181	0.0
固定負債	44,357,369	37.4	48,801,416	39.1
長期借入金	43,220,000	36.4	47,592,000	38.2
預り敷金及び保証金	395,271	0.3	478,178	0.4
信託預り敷金及び保証金	742,098	0.6	731,238	0.6
負債合計	63,804,100	53.7	69,566,469	55.8
投資主資本	54,943,366	46.3	55,138,561	44.2
出資総額	53,769,864	45.3	53,769,864	43.1
剰余金	1,173,501	1.0	1,368,696	1.1
純資産合計	54,943,366	46.3	55,138,561	44.2
負債純資産合計	118,747,467	100.0	124,705,031	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) 67,236

総資産有利子負債比率  $\left[ \frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$  53.9%

長期有利子負債比率  $\left[ \frac{\text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}} \right]$  70.8%

## 第5期(2009年5月期) 業績予想



NOMURA  
Residential Fund

第5期予想 (自平成20年12月1日～至平成21年5月31日)	
不動産賃貸事業収益	4,065 百万円
不動産賃貸事業費用	1,671 百万円
資産運用報酬	288 百万円
その他営業費用	169 百万円
営業利益	1,935 百万円
営業外損益	638 百万円
経常利益	1,297 百万円
当期純利益	1,296 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	13,400 円

前提条件
<p><b>【運用資産】</b> 本日現在保有する不動産等(136物件)に加え、平成21年5月31日までに取得予定の3物件を加えた139物件を基準としています。</p>
<p><b>【減価償却費】</b> 749百万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、69,556百万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21年5月期末(第5期末)時点で72,996百万円の借入残高となる前提で算出しています。</p>
<p><b>【投資口】</b> 第5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。</p>



NOMURA  
Residential Fund

## 第4期（2008年11月期）の運用実績



## 取得活動の実績① 第4期における契約物件



NOMURA  
Residential Fund

(仮称)プライムアーバン新百合ヶ丘



主な利用駅 : 小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅 徒歩5分  
 賃貸可能戸数 : 64戸  
 取得予定価格 : 1,210,000千円  
 取得予定日 : 平成21年3月18日(第5期)

賃料水準 1Kで8万円台が中心

沿線 小田急小田原線

通勤・通学時間 「新宿」エリアまで30分程度  
 その他の主要ビジネス・商業エリアまで35分程度

アーバンステージ堤通雨宮



主な利用駅 : 仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩9分  
 賃貸可能戸数 : 65戸  
 取得価格 : 969,000千円  
 取得日 : 平成20年7月1日(第4期)

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15分程度  
 「勾当台公園」エリアまで10分程度

## 取得活動の実績② 第4期中の組入実績



NOMURA  
Residential Fund

### 第4期にポートフォリオに組み入れた物件

プラウドフラット白金高輪



プラウドフラット門前仲町 I



アーバンステージ堤通雨宮



#### 野村不動産からの取得物件

所在地	: 東京都港区	所在地	: 東京都江東区
賃貸可能戸数	: 106戸	賃貸可能戸数	: 55戸
取得価格	: 3,510,000千円	取得価格	: 1,130,000千円
取得日	: 平成20年9月5日	取得日	: 平成20年8月5日

#### 外部プロバイダーからの取得物件

所在地	: 仙台市青葉区
賃貸可能戸数	: 65戸
取得価格	: 969,000千円
取得日	: 平成20年7月1日



第4期中に 3物件・5,609百万円 を追加組み入れ

第4期末のポートフォリオ(保有物件) 134物件・115,939百万円

# 運営活動の実績① 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



「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最大限に引き出す運営を実践し、稼働率は安定的に推移

## 運営活動の実績② 保有物件のマーケット競争力の維持・向上



NOMURA  
Residential Fund

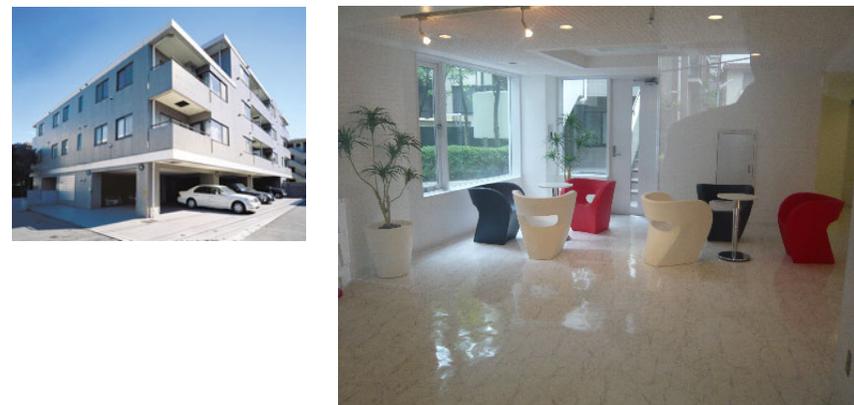
### 第4期の主な大規模修繕・リニューアル工事

#### アーバンステージ大井町Ⅱ



- 築年数の経過に伴う大規模修繕(築19年)  
主な工事内容・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
  - ・エントランス・共用廊下のリニューアル(第5期完了予定)⇒ 競争力の維持・向上

#### アーバンステージ中落合



- マーケット訴求力向上のための共用部リニューアル  
主な工事内容・エントランス部分のリニューアル  
⇒物件特性を考慮(比較的賃料水準の高いアッパーミドル層向けの物件)し、  
マーケット訴求力向上により、パフォーマンスの最大化を図る

### その他の取組み

管理コストの削減(物件特性に応じた管理仕様の適正化)、携帯電話アンテナの増設、駐車場稼働率の向上等



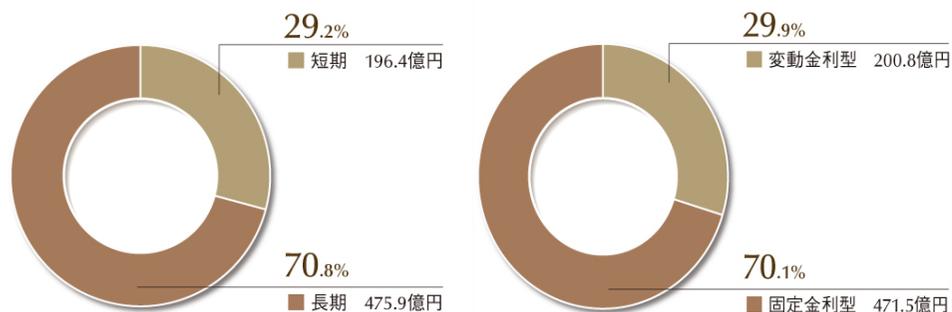
物件特性に応じた適切なリニューアル工事等による、競争力・キャッシュフローの維持・向上

# 財務の状況（第4期末(08年11月末)時点）



NOMURA  
Residential Fund

## 長期比率・固定比率



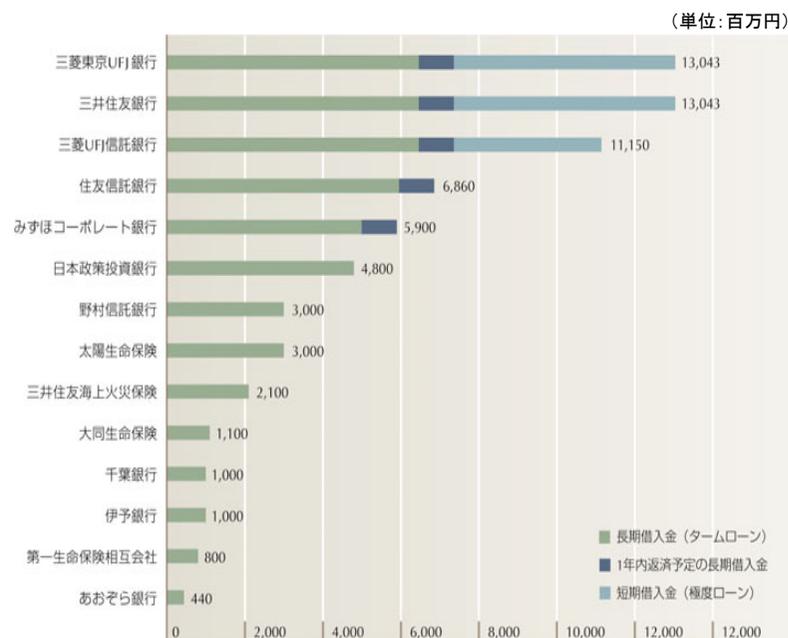
(注)「固定金利型」には、金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利型の借入金を含みます。

## デュレーション・LTV比率

長期借入金の平均残存年数 **3.5年**

第4期末(08年11月末)のLTV水準 **53.9%**

## 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

# ポートフォリオの状況（第4期末保有の134物件）



NOMURA  
Residential Fund

## 取得価格合計・鑑定評価額

取得価格の合計金額

115,939,600千円

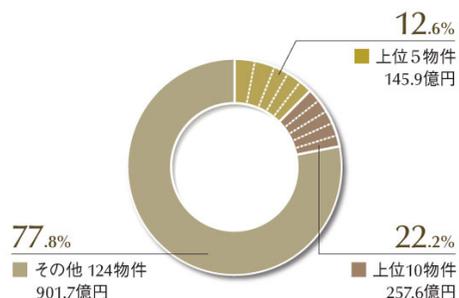
第4期末鑑定評価額 ※

113,555,000千円

※調査価格を含む

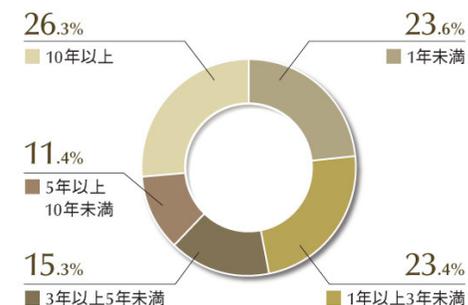
### 物件毎の分散状況

高度な分散による、  
ポートフォリオ安定性の向上



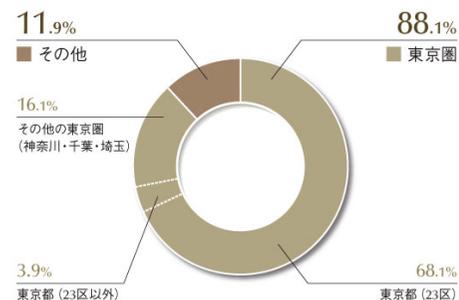
### 築年数

大規模修繕支出の  
集中を回避するため  
築年数の分散にも配慮



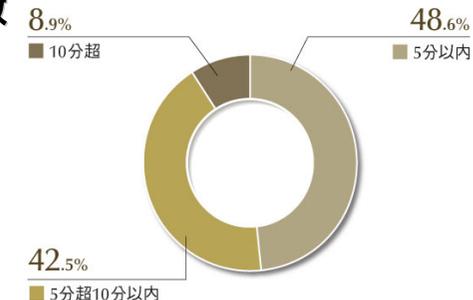
### 投資エリア

東京圏 : 70%以上  
その他 : 30%以下



### 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



(注) 上記グラフについては取得価格ベース

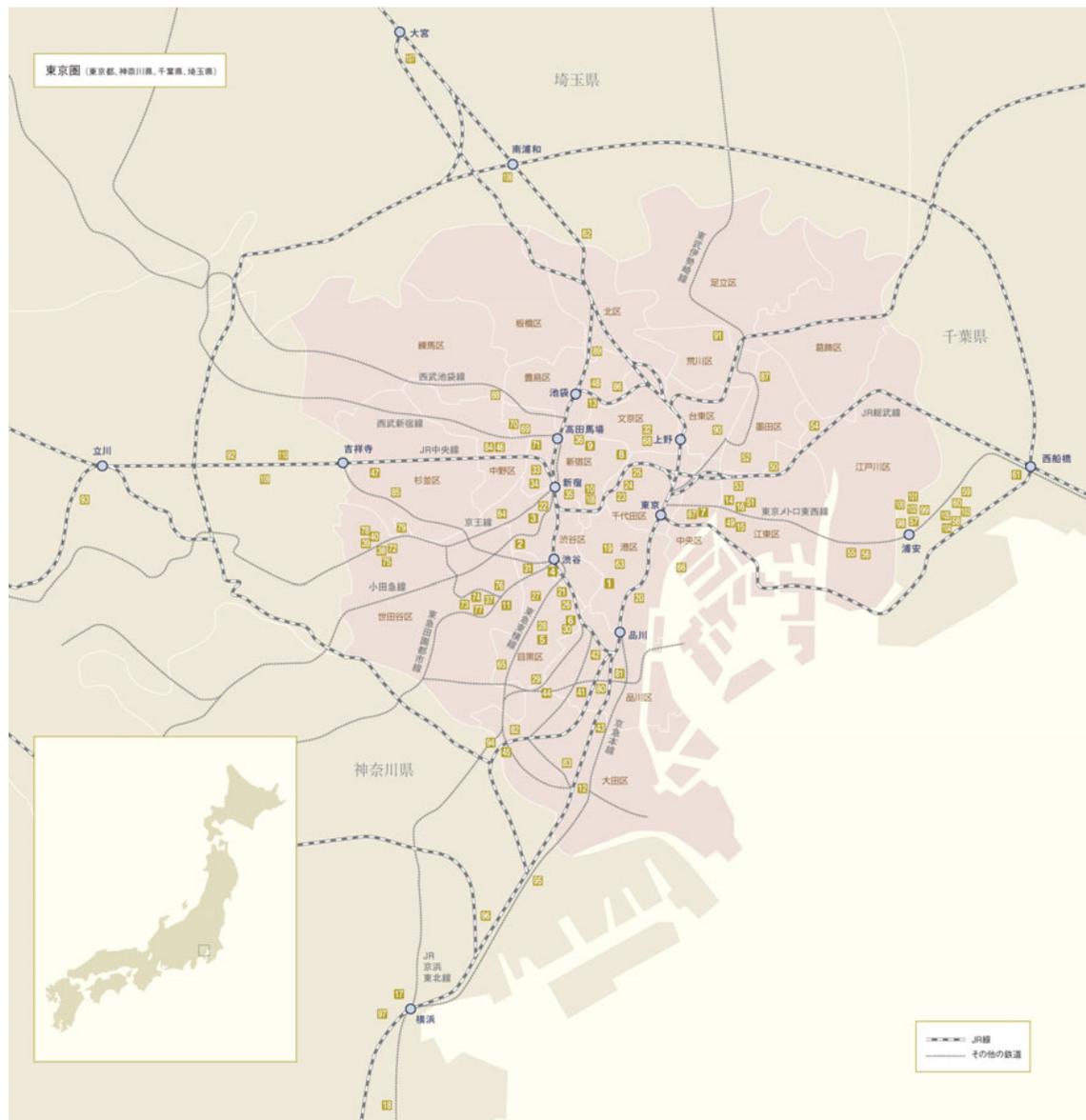
# ポートフォリオマップ（第4期末保有の134物件）



NOMURA  
Residential Fund

## 東京圏

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 1 ブラウドフラット白金高輪      | 63 プライムアーバン葛西II       |
| 2 ブラウドフラット代々木上原     | 57 プライムアーバン浦安         |
| 3 ブラウドフラット初台        | 58 プライムアーバン行徳I        |
| 4 ブラウドフラット渋谷桜丘      | 59 プライムアーバン行徳II       |
| 5 ブラウドフラット学芸大学      | 60 プライムアーバン行徳駅前       |
| 6 ブラウドフラット目黒行人坂     | 61 プライムアーバン西船橋        |
| 7 ブラウドフラット隅田リバーサイド  | 62 プライムアーバン川口         |
| 8 ブラウドフラット神楽坂       | 63 アーバンステージ麻布十番       |
| 9 ブラウドフラット早稲田       | 64 アーバンステージ麹ヶ谷        |
| 10 ブラウドフラット新宿河田町    | 65 アーバンステージ都立大学       |
| 11 ブラウドフラット三軒茶屋     | 66 アーバンステージ勝どき        |
| 12 ブラウドフラット蒲田       | 67 アーバンステージ新川         |
| 13 ブラウドフラット新大塚      | 68 アーバンステージ本郷巻坂       |
| 14 ブラウドフラット清澄白河     | 69 アーバンステージ中落合        |
| 15 ブラウドフラット門前仲町II   | 70 アーバンステージ落合         |
| 16 ブラウドフラット門前仲町I    | 71 アーバンステージ新宿落合       |
| 17 ブラウドフラット横浜       | 72 アーバンステージ芦花公園       |
| 18 ブラウドフラット上大岡      | 73 アーバンステージ上馬         |
| 19 プライムアーバン赤坂       | 74 アーバンステージ三軒茶屋       |
| 20 プライムアーバン田町       | 75 アーバンステージ千歳烏山       |
| 21 プライムアーバン恵比寿南     | 76 アーバンステージ三軒茶屋II     |
| 22 プライムアーバン代々木      | 77 アーバンステージ駒沢         |
| 23 プライムアーバン番町       | 78 アーバンステージ烏山         |
| 24 プライムアーバン千代田富士見   | 79 アーバンステージ上北沢        |
| 25 プライムアーバン飯田橋      | 80 アーバンステージ大井町        |
| 26 プライムアーバン恵比寿      | 81 アーバンステージ大井町II      |
| 27 プライムアーバン中目黒      | 82 アーバンステージ雪谷         |
| 28 プライムアーバン学芸大学     | 83 アーバンステージ池上         |
| 29 プライムアーバン洗足       | 84 アーバンステージ中野         |
| 30 プライムアーバン目黒リバーサイド | 85 アーバンステージ高井戸        |
| 31 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 86 アーバンステージ駒込         |
| 32 プライムアーバン白山       | 87 アーバンステージ向島         |
| 33 プライムアーバン西新宿I     | 88 アーバンステージ江古田        |
| 34 プライムアーバン西新宿II    | 89 アーバンステージ滝野川        |
| 35 プライムアーバン新宿内藤町    | 90 アーバンステージ浅草         |
| 36 プライムアーバン西早稲田     | 91 アーバンステージ町屋         |
| 37 プライムアーバン三軒茶屋     | 92 アーバンステージ小金井        |
| 38 プライムアーバン南烏山      | 93 アーバンステージ白野         |
| 39 プライムアーバン烏山ガレリア   | 94 アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 40 プライムアーバン烏山コート    | 95 アーバンステージ川崎         |
| 41 プライムアーバン品川西      | 96 アーバンステージ鶴見寺谷       |
| 42 プライムアーバン大崎       | 97 アーバンステージ天王町        |
| 43 プライムアーバン大森       | 98 アーバンステージ浦安         |
| 44 プライムアーバン北千束      | 99 アーバンステージ南行徳I       |
| 45 プライムアーバン田園調布南    | 100 アーバンステージ南行徳II     |
| 46 プライムアーバン中野上高田    | 101 アーバンステージ南行徳III    |
| 47 プライムアーバン西荻窪      | 102 アーバンステージ南行徳IV     |
| 48 プライムアーバン大塚       | 103 アーバンステージ行徳駅前      |
| 49 プライムアーバン門前仲町     | 104 アーバンステージ南行徳V      |
| 50 プライムアーバン亀戸       | 105 アーバンステージ行徳        |
| 51 プライムアーバン住吉       | 106 アーバンステージ南浦和       |
| 52 プライムアーバン錦糸公園     | 107 アーバンステージ与野本町      |
| 53 プライムアーバン錦糸町      | 108 コスモグリア四谷外苑東       |
| 54 プライムアーバン平井       | 109 小金井アビタシオン         |
| 55 プライムアーバン葛西       | 110 武蔵野グリーンヒルズ        |







NOMURA  
Residential Fund

## APPENDIX



## ポートフォリオ物件一覧（第4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4期末 稼働率(%)
1	プライムフラット白金高輪	東京都港区	3,510,000	3.0	2,950.11	106	71.4
2	プライムフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	0.9	1,151.34	44	92.4
3	プライムフラット初台	東京都渋谷区	865,000	0.7	958.98	31	100.0
4	プライムフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	800,000	0.7	638.70	30	96.7
5	プライムフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	0.7	934.39	41	100.0
6	プライムフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	0.8	855.23	40	100.0
7	プライム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	99.2
8	プライムフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	1.3	1,793.43	70	100.0
9	プライムフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	1.0	1,450.91	60	100.0
10	プライムフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,010,000	0.9	1,102.20	41	97.3
11	プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	1.2	1,277.82	48	92.0
12	プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	1.0	1,541.64	67	100.0
13	プライムフラット新大塚	東京都豊島区	695,000	0.6	752.09	35	100.0
14	プライムフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	0.8	1,209.56	55	100.0
15	プライムフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	650,000	0.6	830.55	35	100.0
16	プライムフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,130,000	1.0	1,191.08	55	58.4
17	プライムフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	2.0	3,118.12	113	98.1
18	プライムフラット上大岡	横浜市港南区	2,770,000	2.4	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	74.0
20	プライムアーバン田町	東京都港区	941,000	0.8	1,107.36	48	97.9
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	91.3
22	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	408,000	0.4	439.56	19	100.0
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	87.4
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	100.0
25	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	94.7
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	83.3
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	98.0
28	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	96.7
29	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	0.5	655.27	22	91.8
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	3.1	2,955.74	99	87.1
32	プライムアーバン白山	東京都文京区	893,000	0.8	1,069.82	42	97.8
33	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	98.4
34	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	97.9

## ポートフォリオ物件一覧（第4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4期末 稼働率(%)
35	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	85.1
36	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
37	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	97.1
38	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	100.0
39	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	645,000	0.6	835.05	33	97.0
40	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	87.0
41	プライムアーバン品川西	東京都品川区	624,000	0.5	961.25	46	88.2
42	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	99.0
43	プライムアーバン大森	東京都大田区	824,000	0.7	1,190.70	54	98.1
44	プライムアーバン北千束	東京都大田区	576,000	0.5	834.90	46	82.6
45	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
46	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	100.0
47	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
48	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	794,000	0.7	944.99	46	97.8
49	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,200,000	1.9	3,127.94	117	98.3
50	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
51	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
52	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	97.4
53	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
54	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	96.2
55	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	637,000	0.5	905.81	45	93.3
56	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
57	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	840,000	0.7	1,264.84	60	100.0
58	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	92.3
59	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
60	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	100.0
61	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	93.3
62	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,170,000	1.9	2,477.11	98	93.4
63	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	100.0
64	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
65	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	93.2
66	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	2,290,000	2.0	4,481.82	144	95.5
67	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
68	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	647,000	0.6	662.58	27	88.9

## ポートフォリオ物件一覧（第4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4期末 稼働率(%)
69	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	82.2
70	アーバンステージ落合	東京都新宿区	324,000	0.3	517.53	32	90.4
71	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	100.0
72	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	85.4
73	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	95.9
74	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	96.3
75	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	92.4
76	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
77	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	396,000	0.3	572.41	26	92.8
78	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	344,000	0.3	507.52	28	96.8
79	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	85.5
80	アーバンステージ大井町	東京都品川区	530,000	0.5	722.70	45	95.6
81	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,100,000	0.9	1,719.82	92	97.2
82	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	970,000	0.8	1,536.59	94	95.8
83	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	98.2
84	アーバンステージ中野	東京都中野区	472,000	0.4	801.30	51	96.6
85	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	96.3
86	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
87	アーバンステージ向島	東京都墨田区	487,000	0.4	1,108.91	55	90.9
88	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	385,000	0.3	872.49	35	97.4
89	アーバンステージ滝野川	東京都北区	287,000	0.2	554.39	29	100.0
90	アーバンステージ浅草	東京都台東区	350,000	0.3	876.70	22	96.6
91	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
92	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	93.3
93	アーバンステージ日野	東京都日野市	319,000	0.3	994.68	54	94.4
94	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	93.7
95	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	94.6
96	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	90.9
97	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	90.1
98	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	277,000	0.2	437.94	27	74.1
99	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	97.6
100	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	89.2
101	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	61.0
102	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	256,000	0.2	535.08	32	96.9

# ポートフォリオ物件一覧（第4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4期末 稼働率(%)
103	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	100.0
104	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	62.5
105	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
106	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
107	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
108	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,700,000	1.5	1,759.11	51	91.8
109	小金井アビタシオン(注1)	東京都小金井市	2,390,000	2.1	5,999.80	98	88.7
110	武蔵野グリーンヒルズ(注2)	東京都小金井市	1,590,000	1.4	2,970.50	78	84.5
東京圏 小計			102,096,000	88.1	145,256.66	5,552	94.0
111	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	0.6	1,861.56	60	100.0
112	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	377,000	0.3	1,518.58	33	89.6
113	プライムアーバン北14条	札幌市東区	336,000	0.3	1,155.60	36	100.0
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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	100.0
119	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	97.6
120	プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	0.2	911.07	27	100.0
121	プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	0.4	1,773.90	36	97.2
122	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	94.7
123	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	85.4
124	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
125	プライムアーバン葵	名古屋市東区	724,000	0.6	1,571.04	46	94.2
126	プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	0.5	1,391.02	58	96.6
127	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
128	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	96.6
129	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	95.5
130	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	92.3
131	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	0.3	897.84	34	86.1
132	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	92.0
133	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	95.9
134	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			13,843,600	11.9	41,604.89	1,161	95.5
合 計			115,939,600	100.0	186,861.55	6,713	94.4

(注1) 当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アビタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。

(注2) 当該物件は平成20年12月5日付で「武蔵野グリーンヒルズ」から「アーバンステージ武蔵野ヒルズ」に名称を変更しました。

## 第4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
(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 (1物件)		885,000	1,027.44	38	
プラウドフラット河原町(注)	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
(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
プライムアーバン江坂Ⅲ(注)	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 (4物件)		4,658,096	8,329.51	311	
合計 (5物件)		5,543,096	9,356.95	349	

(注)本日(平成21年1月16日)現在において取得済み

### 第4期末保有物件と上記5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)	121,482,696	196,218.50	7,062

# 有利子負債の状況（第4期末(08年11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 (1年以内返済 長期借入金含む)	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	無担保 無保証
	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	
5金融機関	4,500	変動	1.17667% (H20.8.27からH21.2.27までの利率)	平成21年8月27日		
短期借入金 合計	5金融機関	19,644	—	—	—	—
長期借入金	6金融機関	5,000	固定化(注1)	1.46045%	平成22年2月27日	無担保 無保証
	1金融機関	440	変動	1.15667% (H20.8.27からH21.2.27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	
	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(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	
	3金融機関	5,472	固定化(注4)	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(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	47,592	—	—	—	—
合計	14金融機関	67,236	—	—	—	—

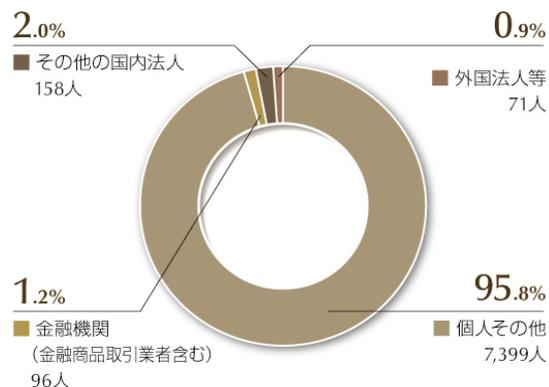
(注1) 本件借入については、平成19年2月27日より金利スワップ取引を開始しています。  
(注2) 本件借入については、平成20年2月26日より金利スワップ取引を開始しています。  
(注3) 本件借入については、平成19年5月31日より金利スワップ取引を開始しています。  
(注4) 本件借入については、平成20年9月29日より金利スワップ取引を開始しています。

# 投資主の状況（第4期末(08年11月末)時点）

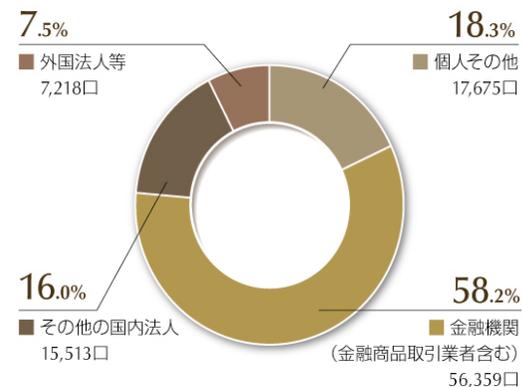


NOMURA  
Residential Fund

## 所有者別投資主数・所有者別投資口数



投資主数合計：7,724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）	9,888	10.22
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,499	8.78
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,973	6.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,514	5.70
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,507	2.59
ピクテアンドシエ（常任代理人 株式会社三井住友銀行証券ファイナンス営業部）	2,422	2.50
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社北洋銀行	1,632	1.69
合 計	55,935	57.80

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

# 投資法人の概要



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

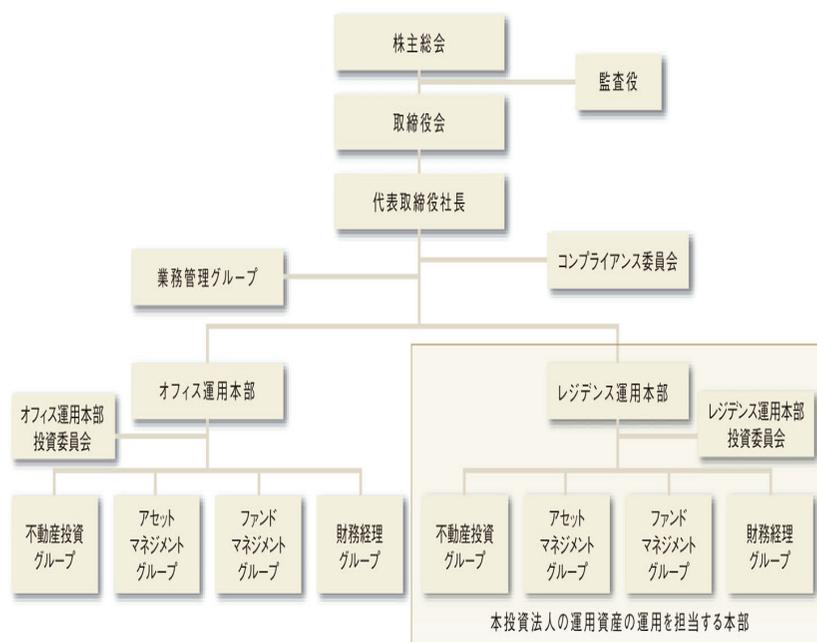
平成18年8月24日

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

## 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（1）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（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）</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（注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）（注3）</p>

（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。