

第47期
2025年5月期

決算説明資料

2025年7月16日

Steady Growth &
Sustainable Profit



平和不動産リート投資法人

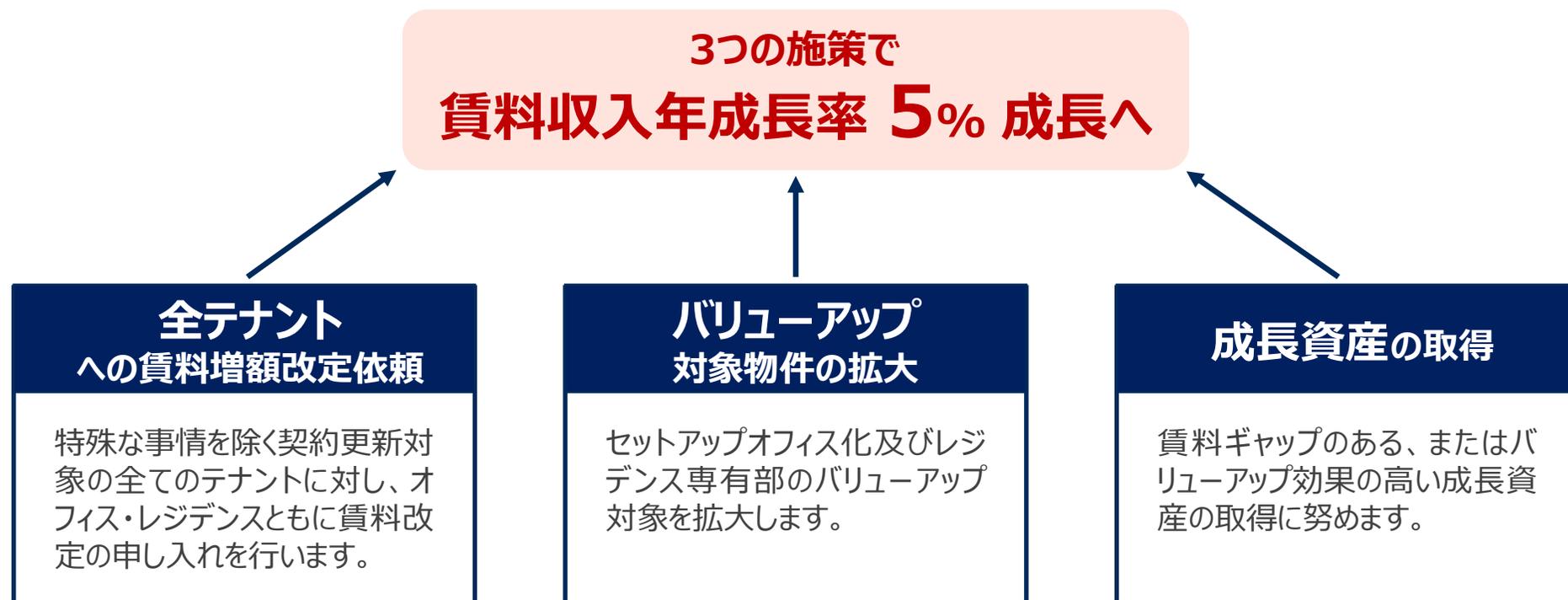
証券コード：8966

I	平和不動産リート投資法人の成長と取組み	…	P.2
II	第47期（2025年5月期）決算の概要	…	P.7
III	NEXT VISION II +	…	P.11
IV	運用の状況	…	P.16
	ポートフォリオの状況	…	P.17
	外部成長	…	P.18
	平和不動産グループ総力を挙げた投資法人運営	…	P.27
	内部成長	…	P.28
	含み損益の推移	…	P.37
	財務	…	P.38
	サステナビリティ	…	P.40
V	参考資料	…	P.44



1. 平和不動産リート投資法人の成長と取組み

NEXT VISION II+で目標としていた賃料収入年成長率+2%を達成
 賃貸EPUの更なる成長のために、3つの施策で賃料収入年成長率+5%の成長を目指します

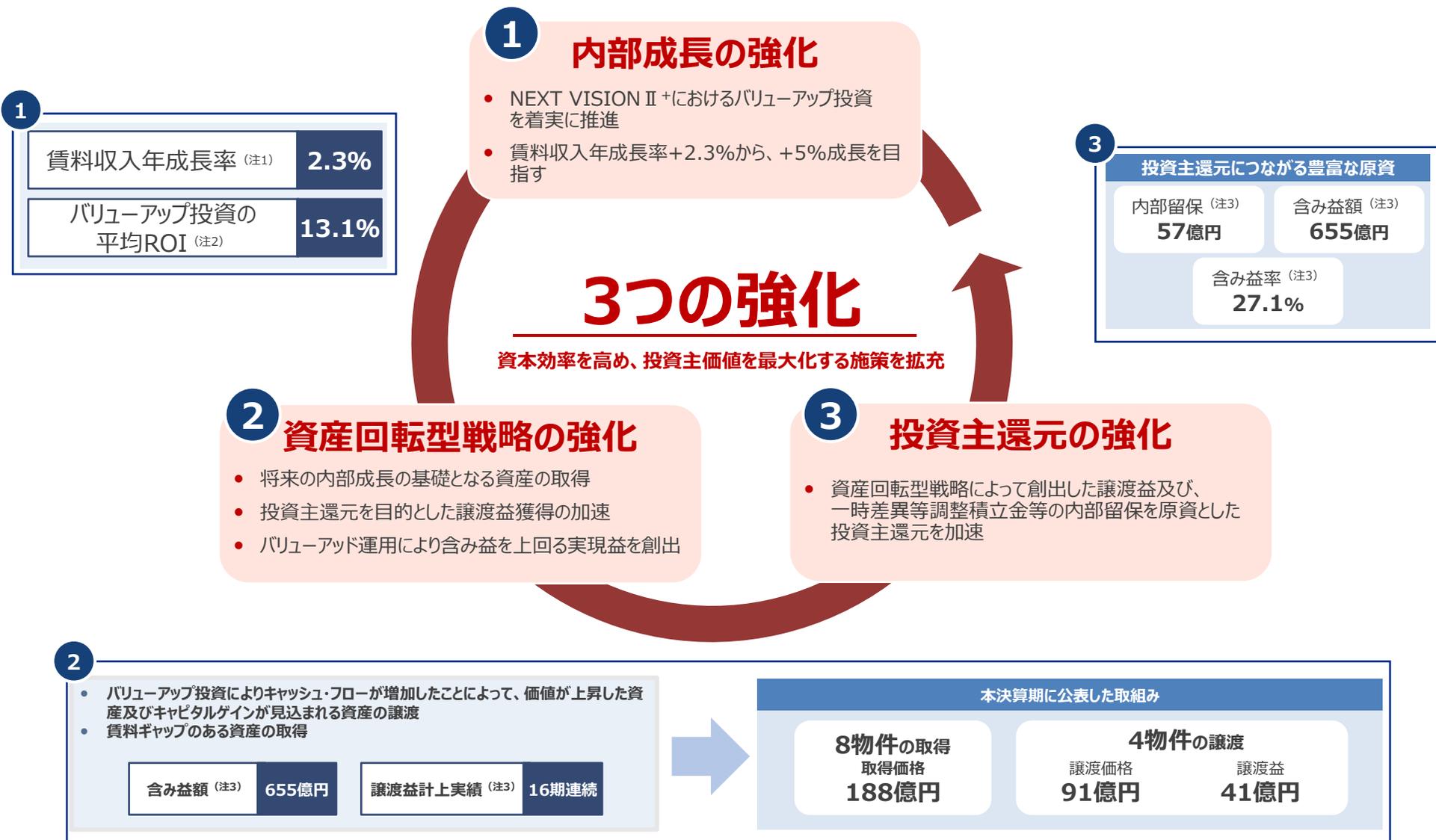


NEXT VISION II+の達成時期に向けて、賃料収入年成長率が現在の+2.3%から+5%へ段階的に増加した場合における内部成長に起因する賃貸EPUの増加余地

690円/期

**賃貸EPUの
更なる引上げへ**





(注1) 2024年11月期から2025年5月期にかけての実績値です。

(注2) 2025年5月期の実績値です。

(注3) 2025年5月期末時点です。

NEXT VISION II +

分配金
4,200円

資産規模
3,000億円

内部成長
賃料収入
年成長率 **+2%**
ROI **10%**

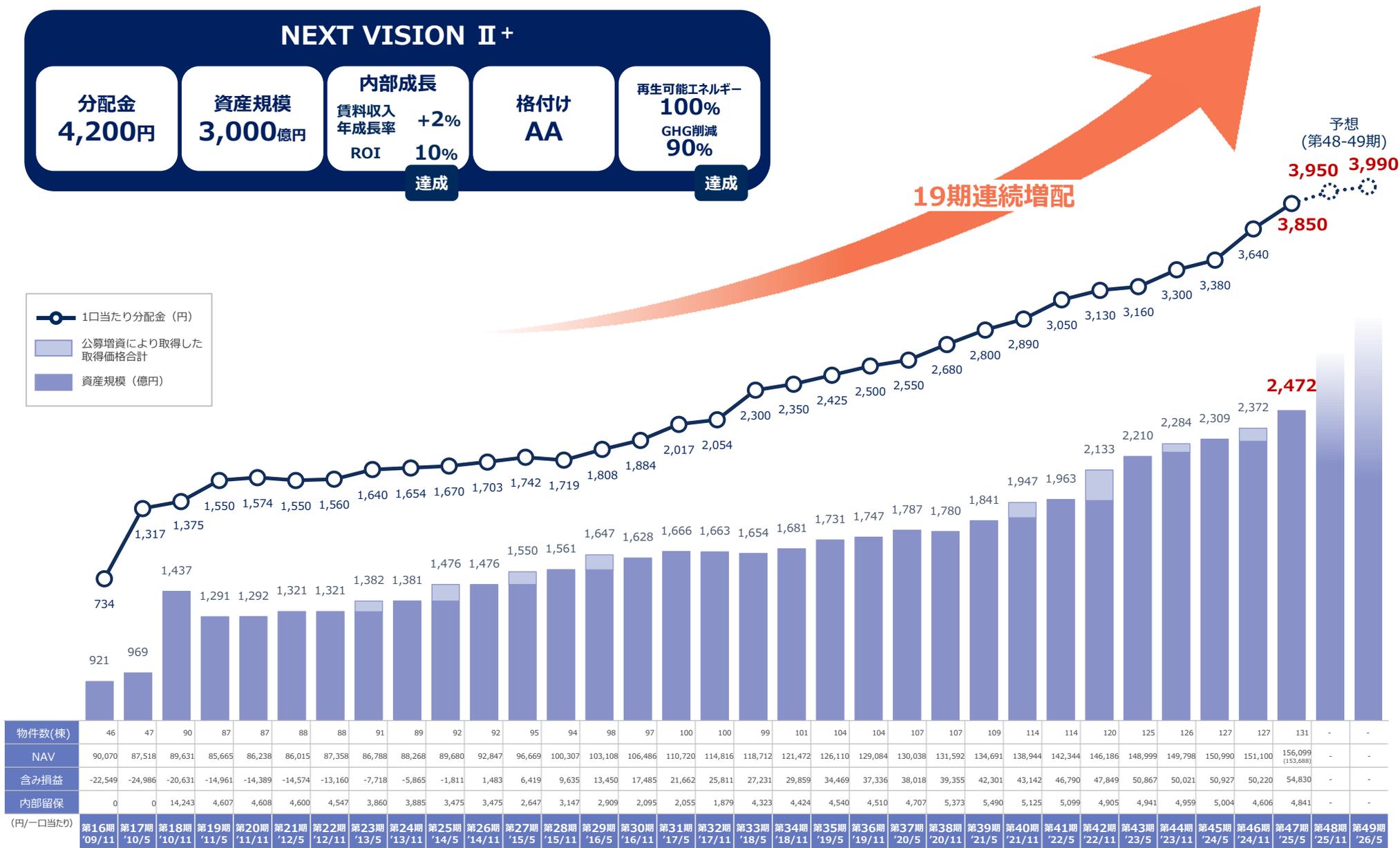
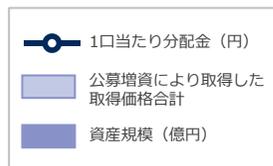
格付け
AA

再生可能エネルギー
100%
GHG削減
90%

達成

達成

19期連続増配



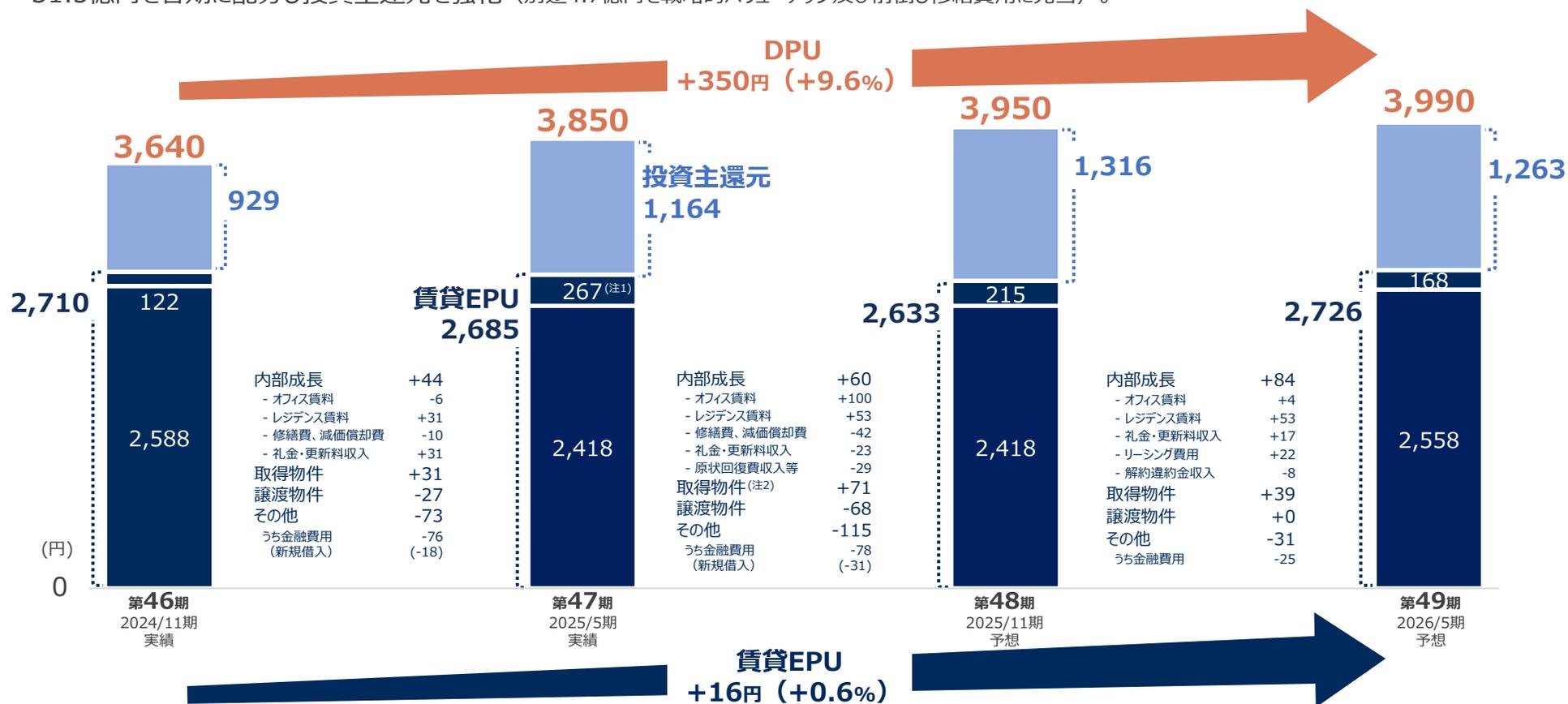
(注) 第47期のNAVのカッコ内の数値は、第48期初に実施した公募増資の影響を考慮した見込値を記載しています。

賃貸EPUは前期（第46期）から巡行期（第49期）にかけて+16円（+0.6%）

賃料上昇が金利上昇を上回り、物件譲渡による賃貸利益の剥落を公募増資による成長資産の取得によりカバー。今後は借入余力の活用による更なる成長へ。

DPUは前期（第46期）から巡行期（第49期）にかけて+350円（+9.6%）

賃貸EPUの成長に加え、第47期及び第48期における計41億円の譲渡益のうち4.9億円内部留保することで将来の分配金成長を担保しつつ、31.5億円を各期に配分し投資主還元を強化（別途4.7億円を戦略的バリュウアップ及び前倒し修繕費用に充当）。



(注1) バリュウアップ関連費用、譲渡益を活用した前倒し修繕費用及び、譲渡に伴う費用増加要因（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）を指し、賃貸EPUは第46期に遡り、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に当該費用を足し戻して計算しています。

(注2) 第48期期初に行った公募増資に伴う発行済み投資口数の増加による影響を含んでいます。



II. 第47期（2025年5月期）決算の概要

内部成長

▶NEXT VISION II +の賃料収入年成長率+2%目標を達成

- ・ オフィス、レジデンスともに賃料改定額は2020年以降の最高値を更新
- ・ オフィス、レジデンス双方において、目標とする賃料収入年成長率+2%成長を達成。ポートフォリオ全体の賃料収入は年率+2.3%成長と前期の実績(+1.3%)を大きく上回る
- ・ 内部成長の新たな中期目標として**賃料収入年成長率+5%を目指す**

▶ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- ・ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.2%と、バリューアップ工事によるダウンタイムの影響を受けながらもオフィス、レジデンスともに高稼働が継続。

	オフィス	レジデンス	全体
ネット賃料変動率	14.4%	5.9%	8.8%
賃料収入年成長率	2.5%	2.0%	2.3%

	オフィス	レジデンス	全体
期末稼働率	98.0%	96.4%	97.1%
期中平均稼働率	97.8%	96.7%	97.2%

外部成長

▶公募増資による外部成長と資産入替による含み益の顕在化のサイクルを継続

- ・ スポンサーパイプラインの活用及び第三者との資産入替を通じた外部成長を継続
- ・ 本決算期で16期連続となる譲渡益（19.9億円）を計上。2025年6月（第48期）にも2物件を譲渡（譲渡益見込額21.3億円）し含み益の顕在化は17期連続となる
- ・ 2025年6月（第48期）の公募増資、2025年7月8日付公表のレジデンス2棟の取得により資産規模は本決算期末の2,472億円から2,535億円へ拡大見込み

取得価格	118.5億円
譲渡益	19.9億円
期末資産規模	2,472億円

財務運営

▶健全な財務基盤を維持

- ・ 調達期間、金利固定化比率の水準を維持
- ・ 公募増資により保守的なLTVコントロールを継続

平均調達期間 ^(注1)	7.3年
固定化比率 ^(注1)	70.0%
鑑定LTV ^(注2)	39.0%

分配金

第47期（本決算期）	3,850円
第48期（予想）	3,950円
第49期（予想）	3,990円

(注1) 2025年6月30日付で期限前弁済を行った4,850百万円のブリッジローンを除きます。

(注2) 2025年6月に行った公募増資後の見込値を記載しています。

16期連続となる譲渡益の計上（19億円）、19期連続となる実績分配金の増配（3,850円）

(単位：百万円)

	第46期 実績	第47期 実績	第47期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	9,045 (1,005)	10,154 (1,991)	10,157 (2,015)	1,108 (986)	-2 (-23)
営業費用	4,350	4,598	4,574	247	23
営業利益	4,694	5,556	5,582	861	-26
営業外収益	5	12	3	7	9
営業外費用	600	686	673	86	13
経常利益	4,099	4,882	4,912	782	-30
当期純利益	4,098	4,881	4,912	782	-30
一口当たり当期純利益 (EPU)	3,430円	4,085円	4,110円	655円	-25円
賃貸EPU	2,710円	2,685円	2,682円	-25円	3円
内部留保取崩	250	238	238	-11	0
内部留保繰入	0	520	550	520	-30
一口当たり分配金	3,640円	3,850円	3,850円	210円	0円
発行済み投資口数	1,194,933	1,194,933	1,194,933	0	0

(注) 「賃貸EPU」は、第46期に遡り、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に、バリューアップ関連費用、譲渡益を活用した前倒し修繕費用及び、譲渡に伴う費用増加要因（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）を足し戻して計算しています。

(注) 第47期予想については、2025年4月10日付公表の予想数値を記載しています。賃貸EPUについては2025年5月19日公表の「2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想に関するお知らせ」等に関する補足説明資料に記載の予想数値を記載しています。

前期比増減要因 (第47期実績 - 第46期実績)		金額
営業収益	既存物件の収益の増減	
	・オフィス（賃料:-7、解約違約金収入:8、原状回復費精算:13、等）	19
	・レジデンス（賃料:37、礼金:24、更新料:10、等）	77
	・水光熱費収入（オフィス:-18）	-19
	資産入替と新規取得	
・物件取得に伴う収益増加	87	
・物件譲渡に伴う収益減少	-42	
不動産譲渡益の増加	986	
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（修繕費:63、減価償却費:16、等）	83
	・レジデンス（修繕費:82、リーシング手数料:26、等）	103
	・水光熱費（オフィス:-21、レジデンス:3）	-18
	資産入替と新規取得	
・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	49	
・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-9	
販管費（控除対象外消費税:23、運用報酬:17、等）	37	
営業外収益	受取利息:5、等	7
営業外費用	金融費用:91、等	86
予想比増減要因 (第47期実績 - 第47期予想)		金額
営業収益	賃料収入の減少（うち、オフィス:-2、レジデンス:-3）	-5
	その他収入の増加（うち、オフィス:1、レジデンス:31）	33
	水光熱費収入の減少（うち、オフィス:-6、レジデンス:-0）	-7
	不動産譲渡益の差異	-23
営業費用	賃貸事業費用の増加（うち、オフィス:-4、レジデンス:18）	14
	水光熱費の減少（うち、オフィス:-2、レジデンス:1）	-1
	販管費の増加（控除対象外消費税等）	10
営業外収益	受取利息:6、保険金収入:2	9
営業外費用	金融費用:10、固定資産除却損:3	13

新規取得物件：第46期に取得した「北浜一丁目平和ビル（準共有持分25%）」、「HF江坂駅前ビルディング」、「HF北二条ビルディング」、第47期に取得した「パークウエスト札幌（準共有持分45%）」、「HF目黒行人坂レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンスⅡ」、「HF東武練馬レジデンス」、「HF両国レジデンスEAST」を指します。
譲渡物件：第46期に譲渡した「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」、「HF市川レジデンス」、第47期に譲渡した「麹町HFビル」、「HF東心斎橋レジデンス」を指します。

第48期は21.3億円の譲渡益を計上予定、うち2.1億円を内部留保とし、残額を分配金として還元。
投資主還元強化の方針のもと、分配金は第48期3,950円、第49期3,990円と逡増を予想。

	第47期 実績(a)	第48期 予想(b)	第49期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)		(単位：百万円)	
						主な増減要因	第48期 予想 (b-a)	第49期 予想 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	10,154 (1,991)	10,648 (2,133)	8,674 (0)	493 (142)	-1,973 (-2,133)	既存物件の収益の増減 ・オフィス (賃料収入の増加等) ・レジデンス (賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等) ・水光熱費収入 (季節要因による変動)	83 34 35	5 87 -32
営業費用	4,598	4,719	4,672	121	-47	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少 不動産譲渡益	354 -156 142	111 -11 -2,133
営業利益	5,556	5,928	4,002	372	-1,926	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス (修繕費、リーシング費用の増加等) ・レジデンス (修繕費、リーシング費用の変動等) ・水光熱費 (季節要因による変動)	-38 44 26	-12 -7 -26
営業外収益	12	9	9	-3	0	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少 販売費 (控除対象外消費税、運用報酬の変動等)	119 -74 43	62 -12 -51
営業外費用	686	776	809	89	33	営業外費用 金融費用 その他 (除却損の減少等)	93 -4	31 1
経常利益	4,882	5,161	3,202	279	-1,959			
当期純利益	4,881	5,161	3,201	279	-1,959			
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,085円	4,123円	2,558円	38円	-1,565円			
賃貸EPU	2,685円	2,633円	2,726円	-52円	93円			
内部留保取崩	238	250	1,791	11	1,541			
内部留保繰入	520	467	0	-52	-467			
一口当たり分配金	3,850円	3,950円	3,990円	100円	40円			
発行済み投資口数	1,194,933	1,251,533	1,251,533	56,600	0			

	第47期 (実績)	第48期 (予想)	第49期 (予想)
稼働率			
ポर्टフォリオ	97.2%	97.8%	97.6%
オフィス	97.8%	98.9%	98.7%
レジデンス	96.7%	96.9%	97.1%
NOI 利回り			
ポर्टフォリオ	4.8%	4.9%	5.0%
オフィス	4.5%	4.7%	4.8%
レジデンス	5.2%	5.0%	5.2%

(注) 2025年7月16日付公表の予想数値を記載しています。
予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。
なお、本予想は、一口当たり分配金の額を保証するものではありません。

III. NEXT VISION II +



HF横浜山下ビルディング
(エントランス)

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION II+

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

+

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

一口当たり分配金

4,200円

(単位:円)

目標	4,200
第49期予想	3,990
第48期予想	3,950
第47期実績	3,850
第46期実績	3,640
第45期実績	3,380
第44期実績	3,300

<目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転、内部成長を強化
- ✓ 適増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び譲渡益の活用により投資主還元を強化し、EPUを上回るDPUの実現を目指す
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針

資産規模

3,000億円

(単位:億円)

目標	3,000
取得公表済を含む	2,535
第47期末	2,472
第46期末	2,372
第45期末	2,309
第44期末	2,284

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップが大きく残る成長資源を獲得する方針
- ✓ 潤沢な手元流動性とLTV及びプライマリー市場を活用した機動的な取得資金の調達をおこなう方針
- ✓ マーケット需要の変化・社会的ニーズへの対応として都市型商業施設、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大

内部成長

賃料収入 年成長率 +5%

ROI 10%

第46期実績 +0.8%	賃料収入 年成長率 2.3%
第47期実績 +1.5%	
第47期実績	平均ROI 13.1%

<目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転、内部成長の強化により賃料収入年成長率の目標+2%を達成。新たに+5%の目標を設定
- ✓ 賃料収入年成長率が+5%となるようなポートフォリオの構築を目指す
- ✓ バリューストック投資によるROI10%を目指す
- ✓ 継続的なバリューストック投資による賃料増額を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

格付け

AA

第47期末 **AA-(安定的)**

<目標・方針>

- ✓ 資産規模と流動性の拡大によりAAへの格上げを目指す
- ✓ 格付け向上に伴いファイナンスコストの上昇を抑える方針
- ✓ 格付け向上によって国外投資家及び地域金融機関等の投資ユニバースへの組入れを期待

ESG

GHG削減 90%

(2018年比、2030年迄)

再生可能エネルギー電力

100%

GHG -90.9%

第47期末

再エネ 100%

<目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す
- ✓ 新規取得物件の使用する電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す
- ✓ 再生可能エネルギーを導入できない物件に関してはトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネルギー由来電力を導入

(注1) Scope1、Scope2について2018年総排出量との比較となり、Scope3を除きます。

(注2) 再生可能電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

サステナブルな投資主還元を目指し、「EPU向上へ攻め」の資金活用

期当たり200円/口の一時差異等調整積立金の取崩しにより、早期還元

サステナブルな
投資主還元

NEXT VISION II +

分配金

4,200円

内部成長

賃料収入
年成長率 +5%

ROI 10%

その他

- 将来の成長資金
- 自己投資口の取得、借入金の返済等
- 不測の事態及び物件譲渡損等が発生した際の対応

資産回転型戦略の強化

バリューアップ
工事

賃上げ

潤沢な資金を活用したバリューアップ工事による内部成長の加速を図り、将来キャッシュ・フローの向上・拡大を目指します。

バリューアッド戦略を通じた含み益の
創出と顕在化

譲渡

含み益の顕在化により、分配金原資及び成長資金の獲得を図ります。

資産入替

取得

賃料ギャップの獲得による将来キャッシュ・フローの向上・拡大を目指します。

第47期末
(分配金支払い後)
内部留保
残高

57 億円

一時差異等
調整積立金 13.3億円
繰越利益 38.5億円
圧縮積立金 6.0億円

含み益の
顕在化

第47期末
含み益額

655 億円

短期回収型

▶対象物件

- 原則、東京都内の築15年以上、オフィスは50坪以下、レジデンスは35㎡以上を対象とします。
- オフィスについては専有部のセットアップオフィス、レジデンス物件については専有部の間取り変更を含めた各種設備更新等の工事を行います。

▶目標

- オフィス・レジデンス共にROI10%を目指した専有部のバリューアップ投資を行い、本バリューアップ投資により賃料収入年成長率+5%の内部成長を目指します。
- バリューアップ投資により賃料を最大限に引き上げ、不動産価値の創出、最大化を図り、キャピタルゲインの創出を目指します。

中長期回収型

▶対象物件

地域の限定は行わず、原則、オフィスの共用部を対象とします。

▶目標

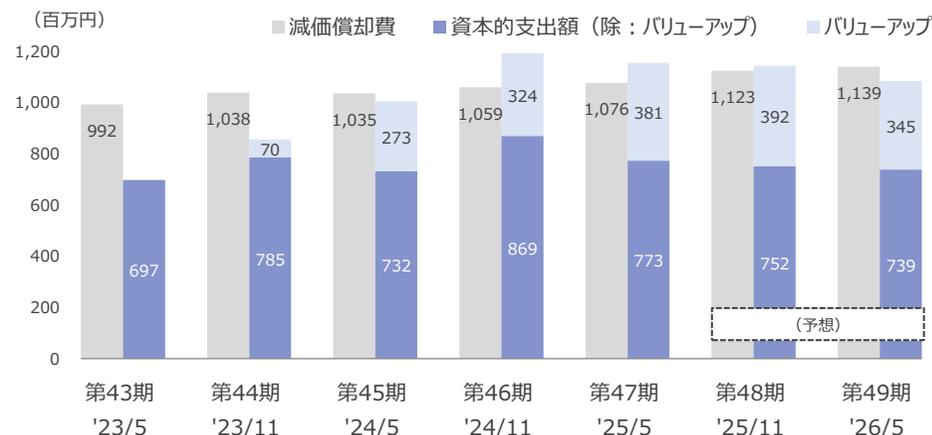
建物全体の付加価値の向上を企図した、外壁の意匠変更や水回り等の共用部設備が陳腐化している物件を対象にエリアのベンチマークとなる物件を目指し、街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事を行います。

▶バリューアップ投資の実績及び計画

		第47期 (実績)	第48期 (予定)	第49期 (予定)
短期 回収型	実施(予定)件数	42件 (Of:2件、Re40件)	36件 (Of:2件、Re34件)	34件 (Of:2件、Re32件)
	工事(予定)金額	334百万円	206百万円	200百万円
	うち、資本的支出	262百万円	148百万円	148百万円
	うち、修繕費	72百万円	57百万円	52百万円
	ROI	13.1%	—	—
	賃料増額改定率	29.4%	—	—
中長期 回収型	工事(予定)金額	152百万円	372百万円	324百万円
	うち、資本的支出	119百万円	243百万円	196百万円
	うち、修繕費	33百万円	128百万円	127百万円

(注) 工事の実施件数及び金額は対象期で工事が完了したものの合計、賃料増額改定率及びROIは対象期で成約したテナントのみで計算しています。

▶ポートフォリオの資本的支出実施・予想額の推移



外部成長

■着実かつ健全な外部成長

- 過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する資産に厳選投資
- スポンサーと協働して開発等、多様な手法による取得機会拡大を図る
- フリーキャッシュ及び借入余力を活用した機動的な物件取得

■継続的な入替戦略の実施

- 低収益物件、小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入替、引き続きポートフォリオの収益力改善を図る

■投資機会の拡大・中長期で競争力を有するポートフォリオの構築

- マーケット需要の変化・社会的ニーズへの対応として都市型商業施設、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大

■資産回転型戦略の強化とバリューアップ戦略を通じた含み益の創出と顕在化

内部成長

■高稼働率の維持・向上

- スポンサー、PMと連携し適切かつタイムリーなリーシング施策の実施によるテナント需要の取り込み
- 良質な運営・管理、CS対応施策によるテナント退去の防止
- ダウンタイムの短縮

■賃料増額に向けた取り組み

- テナント入替時及び契約更新時における賃料増額（是正）の推進

■付帯収入増加と費用削減

+α

■戦略的な「攻め」の資金活用

- 潤沢なフリーキャッシュ及び内部留保を活用することによるポートフォリオのブラッシュアップ戦略により内部成長スピードを加速
- バリューアップ工事に必要を喚起し、インフレの影響を賃料に転嫁し易い環境を醸成
- 先行投資により将来キャッシュ・フローの創出を図る
- 獲得したキャッシュ・フローをポートフォリオのブラッシュアップへ循環投資
- 内部成長によるROAの向上を通じたEPUの持続的成長を目指す

財務運営

■財務基盤の強化

- 有利子負債の長期化、適切な固定化比率の維持及び満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築
- 格付AA-の高い信用力を活用した調達コストの引き下げと長期安定投資家の拡大を目指す

■LTVのコントロール

- 適切なLTVコントロールによって、金融環境に左右されない安定した資産の取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る
- 機関投資家とのエンゲージメントを通じて最適資本構成を探索する

■資金調達手段の多様化

- 公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーション、投資法人債等、様々な性格の資金へのアクセスを構築

■金融コストの抑制

投資主還元

■潤沢な内部留保の還元

- 潤沢な内部留保を将来の分配金原資として活用

■フリーキャッシュの活用

- フリーキャッシュを活用し、物件取得や借入金返済に充てることで分配金の巡航水準を向上
- 十分な余剰資金があり、効果が大きいと判断した際には自己投資口の取得を実施

■流動性向上

- Global Index組入れとAA-格への格付向上を実現。引き続き資産規模拡大に努め、投資口流動性の向上を目指す

■含み益の顕在化

- 資産入替によって潤沢にある含み益を顕在化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に実現益を内部留保拡充及び分配金向上に活用

ESG

■Environment(環境活動)

- ポートフォリオのGHG(温室効果ガス(Scope1、Scope2)) 総排出量を2030年迄に90%削減(2018年基準)する
- 所有物件の省エネルギー化、緑化、化石燃料の使用削減、温室効果ガス排出量削減に取り組む
- 全ての物件の使用電力を再生可能エネルギー由来のものとする

■Social(社会貢献)

- 業界団体との連携によってJ-REITの啓発・普及活動を推進
- 地域社会への参画をすすめ、地域社会の発展とともにポートフォリオの成長を目指す

■Governance(企業統治)

- 外部役員として専門家の登用による客観的な視点での投資判断と企業統治の推進
- スポンサー、資産運用会社、従業員の3層からなるセიმポート出資によって高い運用モチベーションを維持

一口当たり利益の今後のアップサイドとダウンサイドリスク

■新規取得 +110円

- <試算の前提>
- 借入余力の活用
 - 取得価格180億円 (NOI利回り4.3%)
 - 借入金利1.7%

■賃料ギャップの解消 オフィス +150円 レジデンス +110円

- 2025年7月16日現在合意済みの賃料改定を反映後の賃料ギャップを基準
- 賃料収入増加に伴う管理手数料、運用報酬の変動考慮後

■オフィスフリーレントの解消 +34円

■金利費用増加 -40円 ~ -110円

- 第47期末の有利子負債残高について、基準金利が第46期末から0.25%上昇した水準までの乖離-40円と、第47期末を起点に0.25%上昇した場合の増加額-110円。
- 営業外費用増加に伴う運用報酬の変動考慮後

■内部留保残高 4,841円/口

■含み益額 54,830円/口



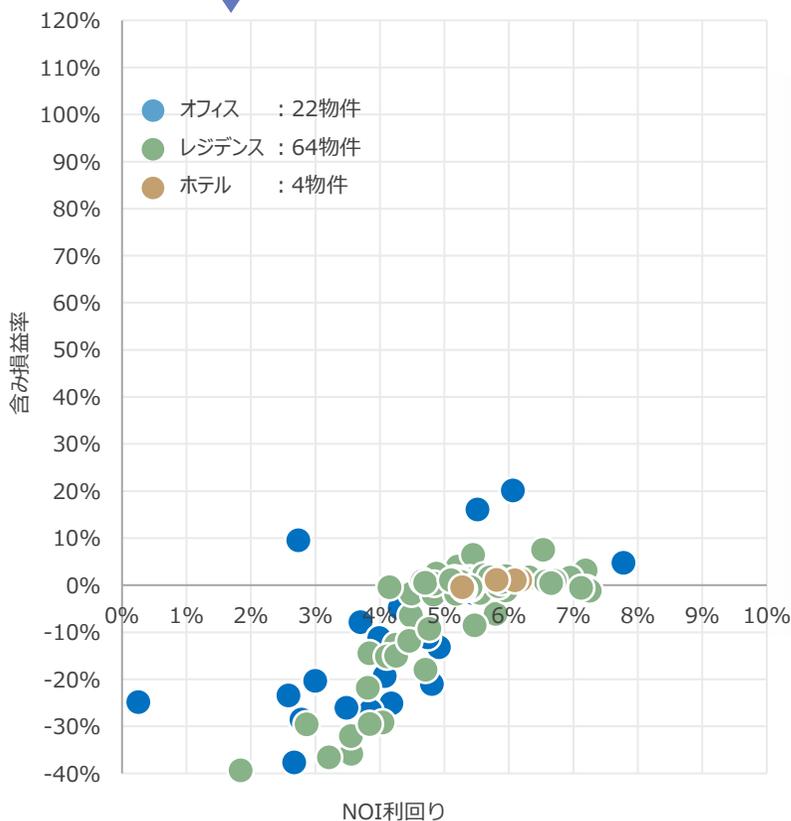
IV. 運用の状況

HF押上レジデンス：
共用部（ワークラウンジ）

戦略的な資産入替、内部成長、鑑定評価額の上昇を受け、ポートフォリオの質は大幅に改善

▶ 第19期 (JSRとの合併直後、2011年5月期) のポートフォリオの状況

NOI (百万円/期) : 3,164
 NOI利回り : 4.6%
 含み損益率 : -8.1%



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
 継続的な物件取得と積極的な資産入替
 賃料ギャップのある物件の取得

収益力の強化

稼働率上昇
 賃料改定の進展
 管理費等のコスト削減
 バリューアップ投資による内部成長

市場環境の改善

Cap Rate低下による
 鑑定評価額の上昇

▶ 本決算期末のポートフォリオの状況

NOI (百万円/期) : 5,672
 NOI利回り : 4.8%
 含み損益率 : +27.1%



(注) 本投資法人は、2010年10月1日付(第18期)でジャパン・シングルレジデンス投資法人(JSR)を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期(2011年5月期)のデータを使ってNOI利回り、および、含み損益率を計算しています。

公募増資と借入余力の活用による取得、資産回転型戦略を着実に実行

取得の概要（公募増資）

物件数
8 物件

取得価格合計
188 億円

鑑定評価額合計
227 億円

平均NOI利回り
4.5 %



譲渡の概要

譲渡益（見込含む）
41 億円



取得（予定）の概要（第48期 2025年7月8日付公表）

取得価格合計
22 億円

平均NOI利回り
4.2 %

鑑定評価額合計
28 億円



HF目黒行人坂レジデンス

資産運用会社



取得価格	5,300百万円
鑑定評価額	6,300百万円
対鑑定評価額率	84.1%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.6%
所在地	東京都目黒区下目黒
アクセス	JR山手線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線「目黒」駅徒歩4分
延床面積	5,189.55㎡
建築時期	2002年10月
取得日	2025年3月19日

- 本取得物件はJR山手線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線「目黒」駅から徒歩4分に位置し、複数路線の利用により都内各地へのスムーズなアクセスが可能
- 本取得物件は32.92㎡～47.33㎡のStudioタイプ(37戸)、44.35㎡～73.75㎡の1LDKタイプ(16戸)、72.36㎡～91.58㎡の2LDKタイプ(11戸)で構成されており、主にDINKs、ファミリー層を中心とした需要が見込まれる

HF押上レジデンス

スポンサー



取得予定価格	2,140百万円
鑑定評価額	2,850百万円
対鑑定評価額率	75.1%
NOI利回り/償却後	4.6%/3.5%
所在地	東京都墨田区向島
アクセス	東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩11分
延床面積	3,878.50㎡
建築時期	2025年3月
取得予定日	2025年12月5日

- 東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩11分に所在。「押上」駅は4路線利用可能で、新宿駅まで30分、東京駅までは20分と、都内各所への良好なアクセスを有する
- 1LDK (40.23㎡～41.99㎡) : 70戸、2LDK (60.60㎡～60.96㎡) : 4戸の全74戸で構成されており、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれ、設備水準についても高い競争力を有する

(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

HF西巣鴨レジデンス 資産運用会社



取得価格	1,040百万円
鑑定評価額	1,270百万円
対鑑定評価額率	81.9%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.5%
所在地	東京都北区滝野川
アクセス	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分
延床面積	961.82㎡
建築時期	2021年9月
取得日	2025年5月9日



- 都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分に所在。池袋駅まで直通5分、新宿駅まで9分であり、都内各所への良好なアクセスを有する
- 1DK (25.50㎡) : 29戸、1LDK (40.51㎡) : 4戸の全33戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる

HF西巣鴨レジデンスII 資産運用会社



取得価格	880百万円
鑑定評価額	1,080百万円
対鑑定評価額率	81.5%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.5%
所在地	東京都北区滝野川
アクセス	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分
延床面積	833.04㎡
建築時期	2021年9月
取得日	2025年5月9日



- 都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩12分に所在。池袋駅まで直通5分、新宿駅まで9分と都内各所への良好なアクセスを有する
- 1DK (25.52㎡~25.93㎡) : 30戸の全30戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる

HF東武練馬レジデンス 資産運用会社



取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,240百万円
対鑑定評価額率	84.7%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.4%
所在地	東京都板橋区徳丸
アクセス	東武東上線「東武練馬」駅徒歩4分
延床面積	1,191.53㎡
建築時期	2021年6月
取得日	2025年5月9日



- 東武東上線「東武練馬」駅徒歩4分に所在
- 1DK (25.57㎡) : 13戸、1LDK (35.51㎡~40.43㎡) : 21戸の全34戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる

HF両国レジデンスEAST 資産運用会社



取得価格	880百万円
鑑定評価額	1,070百万円
対鑑定評価額率	82.2%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.4%
所在地	東京都墨田区亀沢
アクセス	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩10分、JR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩13分
延床面積	857.06㎡
建築時期	2021年4月
取得日	2025年5月9日

- 都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩10分、JR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩13分に所在
- 1DK (25.65㎡~28.29㎡) : 18戸、2LDK (51.30㎡) : 6戸の全24戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる

(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

パークイースト札幌 (準共有持分69%)

スポンサー



取得価格	第1回目: 2,700百万円(45%) 第2回目: 1,440百万円(24%)
鑑定評価額	第1回目: 3,433百万円(45%) 第2回目: 1,831百万円(24%)
対鑑定評価額率	78.6%
NOI利回り/償却後	5.4%/4.7%
所在地	北海道札幌市中央区 札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」 駅徒歩1分、札幌市営地下鉄南北線・ 同東西線・同東豊線 「大通」駅徒歩2分
アクセス	
延床面積	10,865.75㎡ (建物全体)
建築時期	1985年11月
取得日	第1回目: 2025年3月28日 第2回目: 2025年6月4日



- 札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩1分、札幌市営地下鉄南北線・同東西線及び同東豊線の3路線が通る「大通」駅から徒歩2分と、アクセス良好なオフィス物件を段階的に取得 (第1回目: 持分45%、第2回目: 持分24%)
- 個別空調を完備し、65台収容可能な駐車場を有しており営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能
- 30坪前後からの分割対応が可能であることから、中小型オフィスのテナント層の安定的な需要の確保が期待できる

京町堀スクエア

ウェアハウジング



取得価格	3,385百万円
鑑定評価額	3,700百万円
対鑑定評価額率	91.5%
NOI利回り/償却後	4.4%/3.7%
所在地	大阪府大阪市西区
アクセス	大阪メトロ四つ橋線「肥後橋」駅徒歩4分、「本町」駅徒歩6分
延床面積	5,367.12㎡
建築時期	1988年3月
取得日	2025年6月4日



- 大阪メトロ四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩4分、「本町」駅から徒歩6分の距離に所在するオフィス物件。大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れる
- 個別空調完備、機械式立体駐車場併設など機能面に加え、優れたデザイン性を有する
- 2021年に外壁補修工事、2023年～2024年にかけてエントランス、ファサード、各フロア水周りを含む共用部のリニューアル工事を実施

(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

HF曳舟レジデンスEAST

資産運用会社



取得価格	970百万円
鑑定評価額	1,190百万円
対鑑定評価額率	81.5%
NOI利回り/償却後	4.1%/3.5%
所在地	東京都墨田区京島
アクセス	京成押上線「京成曳舟」駅徒歩4分 東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅徒歩7分
延床面積	915.23㎡
建築時期	2021年9月
取得予定日	2025年8月7日



- 京成押上線「京成曳舟」駅から徒歩4分、東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅から徒歩7分に所在。2駅3路線が利用可能であり、「曳舟」駅から「大手町」駅までは直通で約19分と、都心部への良好なアクセスを有する。
- 1LDK (25.02㎡～25.60㎡) : 19戸、1LDK (40.34㎡～41.45㎡) : 9戸の全28戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる。また、2021年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有する

HF大森レジデンス

資産運用会社



取得価格	1,300百万円
鑑定評価額	1,610百万円
対鑑定評価額率	80.7%
NOI利回り/償却後	4.2%/3.3%
所在地	東京都大田区大森北
アクセス	JR京浜東北線「大森」駅徒歩8分
延床面積	1,208.57㎡
建築時期	2024年2月
取得予定日	2025年8月8日

- JR京浜東北線「大森」駅、京急本線「大森海岸」駅から徒歩8分に所在。「品川」駅、「東京」駅をはじめとした主要ビジネスエリアや羽田空港へ良好なアクセスを有する。
- 1DK (25.66㎡及び29.88㎡) : 37戸、2LDK (50.62㎡) : 1戸の全38戸で構成され、主に単身層を中心とした需要が見込まれる。また、2024年竣工の築浅物件であり、他の物件と比較して競争力を有する



(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

第32期以降17期連続での譲渡益計上

- 都心及び大阪府中心部のオフィス・レジデンス計4物件を、鑑定評価額に対して平均136.1%の譲渡価格で譲渡することにより、投資主還元を推進を加速。
- 本譲渡資産の譲渡により、第32期以降17期連続での譲渡益計上となる予定。

麹町HFビル

第47期譲渡済


譲渡益
1,105百万円

譲渡価格/
鑑定評価額
123.2%

譲渡価格	2,600百万円
鑑定評価額 (注1)	2,110百万円
対帳簿価額率	190.9%
築年数	31.0年
譲渡日	2025年3月19日

HF浜松町ビルディング

第48期譲渡済


譲渡益 (見込)
908百万円

譲渡価格/
鑑定評価額
122.0%

譲渡価格	2,500百万円
鑑定評価額 (注1)	2,050百万円
対帳簿価額率 (注2)	161.0%
築年数	33.6年
譲渡日	2025年6月30日

HF東心斎橋レジデンス

第47期譲渡済


譲渡益
885百万円

譲渡価格/
鑑定評価額
193.6%

譲渡価格	1,460百万円
鑑定評価額 (注1)	754百万円
対帳簿価額率	283.7%
築年数	18.7年
譲渡日	2025年5月30日

HF東新宿レジデンス

第48期譲渡済


譲渡益 (見込)
1,225百万円

譲渡価格/
鑑定評価額
143.3%

譲渡価格	2,550百万円
鑑定評価額 (注1)	1,780百万円
対帳簿価額率 (注2)	210.6%
築年数	18.3年
譲渡日	2025年6月6日

(注1)「鑑定評価額」は2024年11月末日時点です。

(注2)「帳簿価額」は譲渡(予定)日時点の帳簿価額(見込額)です。「対帳簿価額率」は、帳簿価額に対する譲渡(予定)価格の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

スポンサーの販売用不動産

- 第48期 期初の公募増資により、スポンサーである平和不動産の販売用不動産のうちオフィス1物件、レジデンス1物件を取得。
- 平和不動産の販売用不動産のストックは将来の本投資法人の外部成長を支えています。

<主な保有資産（2025年3月末時点）>

主な保有資産	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月
日本橋オフィス	東京都中央区	約5,300㎡	2003年4月	2015年12月
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500㎡	2004年3月	2004年3月
札幌オフィス	札幌市	約2,700㎡	1985年11月	2005年11月
天神オフィス	福岡市	約7,500㎡	2004年7月	2008年3月
押上レジデンス	東京都墨田区	約4,000㎡	2025年3月	2025年3月
大鳥居レジデンス	東京都大田区	約4,000㎡	2023年2月	2023年2月
梅島レジデンス	東京都足立区	約4,000㎡	2022年1月	2022年1月
本所吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	約1,300㎡	2021年6月	2021年9月
新江古田レジデンス	東京都練馬区	約2,500㎡	2021年7月	2022年9月
赤羽レジデンス	東京都北区	約2,000㎡	2022年11月	2022年12月
三ノ輪レジデンス	東京都台東区	約3,000㎡	2024年1月	2024年1月
板橋本町レジデンス	東京都板橋区	約1,300㎡	2023年8月	2024年3月

第48期 期初の 公募増資により取得

パークイースト札幌
(準共有持分69%)



HF押上レジデンス
(2025年12月取得予定)



出所：平和不動産「2025年3月期 決算説明会資料」

▶普通借地権を活用したパイプラインの構築

本投資法人のスポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年に第1号物件が竣工し、その後も継続的に取り組んでいます。現在までに9物件が竣工し、本投資法人は第45期（2024年5月期）までに9物件^(注1)全てを取得しました。また、HF押上レジデンスが2025年3月に竣工し、同年12月に取得予定です。さらに平和不動産によるもう1物件の開発が進んでいます。



(注1) 平和不動産以外の第三者が開発するに際して平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与したHF北千住レジデンスを含みます。

(注2) (仮称) 押上PJ IIを取得するための交渉は行っており、現時点で当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産がポートフォリオに組み入れられる保証はありません。

▶スポンサーとの協働により、借地権のデメリットを克服。併せて借地権本来のメリットを最大限に享受できるスキームを構築

メリット

- ・ 所有権に比べ物件取得額が割安（高い利回り）
- ・ 普通借地権の場合、建物が存在しているときは、借地の返還義務が基本的に無い
- ・ 普通借地権の場合、投資価値が逡減しない
- ・ 土地代が所有権より安い分、建物スペックを上げることで競合物件と差別化を図ることができる

スポンサーとの協働によりメリットを最大限享受



- ・ 双方の協働による高いソーシング力
- ・ 専属担当による地主との優良な関係構築
- ・ 本投資法人の要求水準を満たす開発計画
- ・ 多様な実績に裏打ちされた高い開発能力

デメリット

- ・ 権利関係が複雑
- ・ 流動性が低い
- ・ 投資機会が少ない

普通借地権のデメリットも克服

- ・ 寺院や資産管理会社等の長期かつ安定した取引先との関係を深耕
- ・ 立地を厳選することで流動性リスクを低減
- ・ 取得の競合が少ない中で有利な条件での取得

本投資法人の
優良な
パイプライン

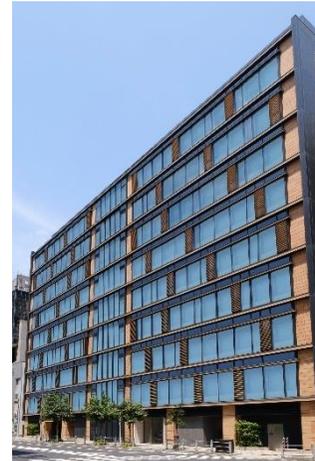
▶ 共有物件・区分所有物件の追加取得によるポートフォリオ価値の向上

本投資法人はポートフォリオの一部に共有物件や区分所有物件を組み込んでいます。当該取組みは一定程度不動産資産としての流動性を犠牲にする側面がある一方で、それが取引価格にも反映されるため、高い利回りや大きな含み益を取ることができるといったメリットがあります。さらに、時間をかけて他の区分所有者等と協議を進めて完全保有化することで、流動性面でのデメリットの克服を目指します。

追加取得の目的と効果

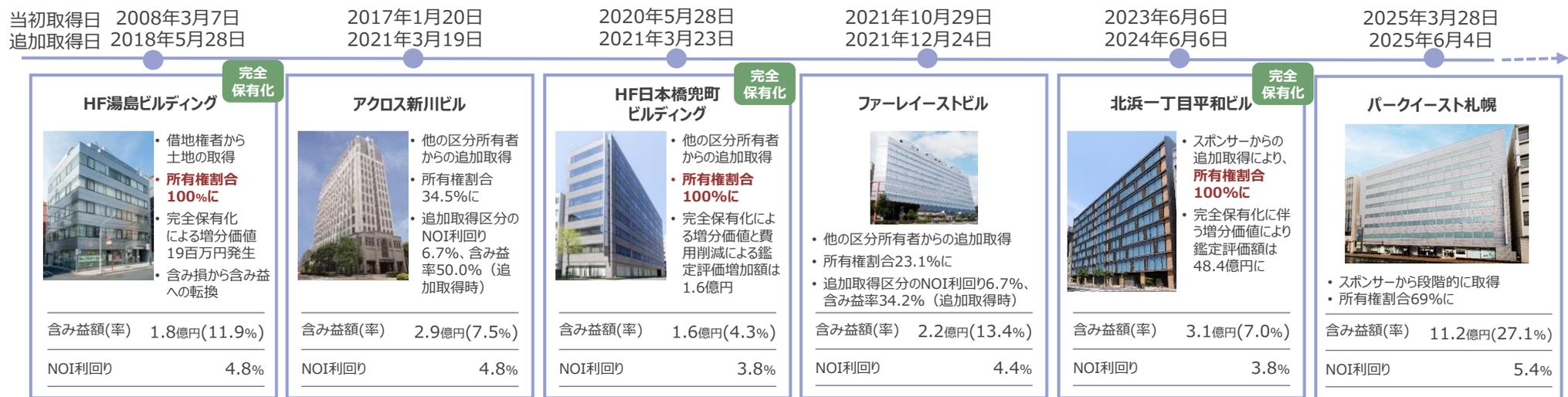
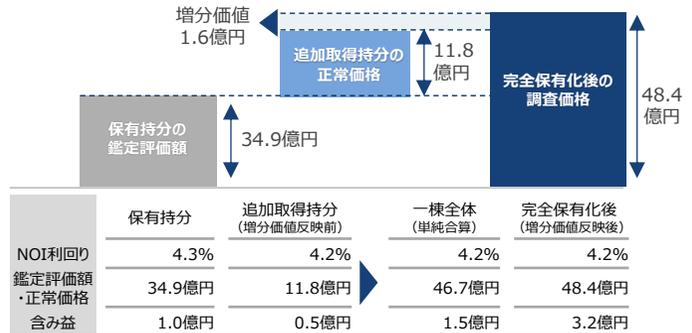
- ① 市場の競争を排除した価格での取得が可能
- ② 高い利回りによるポートフォリオの収益向上
- ③ 完全保有化による流動性向上
- ④ 完全保有化による増分価値の発生と含み益の拡大
- ⑤ 完全保有化によって迅速な意思決定と事業推進が可能に
- ⑥ 完全保有化による管理・運営の効率化と費用削減の推進が容易に

▶ 最近の取り組み例：北浜一丁目平和ビル



完全保有化による追加的効果（追加取得時）

- ✓ 準共有持分25%を追加取得し、完全保有化
- ✓ 完全保有化に伴い、鑑定評価額が**1.6億円**増加



(注) パークイースト札幌の利回り及び含み益は2025年5月19日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料に記載の数値を、その他の物件は本決算期末の実績値を記載しています。

▶ スポンサー中期経営計画における方針

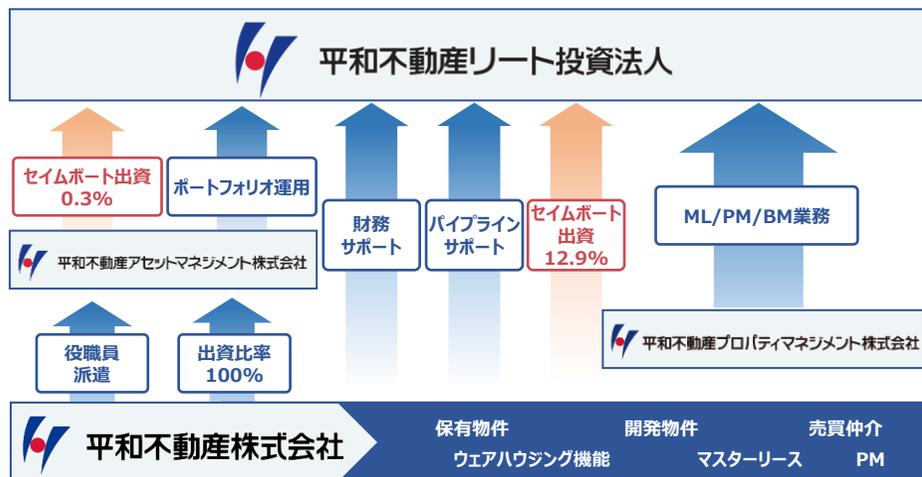


出所：平和不動産「2024年3月期決算および新中期経営計画説明会資料」

● アセットマネジメント事業の収益拡大

スポンサーである平和不動産は、2024年4月に公表した新中期経営計画の中で、企業価値向上のための4つの成長戦略の1つとして「利益成長と資本効率向上の両立」を挙げています。そのうち資本回転型ビジネスの拡大として、「平和不動産リート投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィーの拡大を図るとともに仲介ビジネスの安定的な成長等により、資本効率の高いグループ収益の拡大を図る」としています。

▶ 平和不動産グループによる支援体制 (2025年5月末時点)



▶ スポンサー保有物件と本投資法人保有物件の入替実績

- 2018年11月及び12月にスポンサーとの間で資産入替を実施。三田平和ビル（底地）を譲渡した一方で、4物件（オフィス1物件とレジデンス3物件）を取得
- 第42期初に実施した公募増資においては、本資産入替の一環としてグレイスビル泉岳寺前をスポンサーに譲渡する一方で、スポンサーが2021年3月期末に固定資産より販売用不動産への振替えを行った栄センタービルを取得

物件名称	取得資産				譲渡資産	取得資産	譲渡資産
	浜町 平和ビル	HF三田 レジデンスⅡ	HF門前仲町 レジデンス	HF南砂町 レジデンス	三田平和ビル (底地)	栄 センタービル	グレイスビル 泉岳寺前
取得/ 譲渡価格	3,100 百万円	1,210 百万円	945 百万円	900 百万円	2,910 百万円	4,000 百万円	2,219 百万円
鑑定 評価額	3,240 百万円	1,290 百万円	1,060 百万円	950 百万円	2,712 百万円	4,390 百万円	1,670 百万円
竣工年月	1993年9月	2006年6月	2008年2月	2007年8月	-	1995年3月	1994年6月

▶ 三層構造のセიმポート出資

● スポンサーによるセिमポート

スポンサーである平和不動産は、2025年5月31日現在、本投資法人の投資口を154,645口（12.9%）保有しており、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。また、2025年6月に実施した公募増資では、本投資法人が指定する販売先として新たに7,500口を平和不動産へ販売し、支援体制の強化が図られています。

● 資産運用会社によるセिमポート

本資産運用会社である平和不動産アセットマネジメントは、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を3,334口（0.3%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことへのインセンティブとしています。

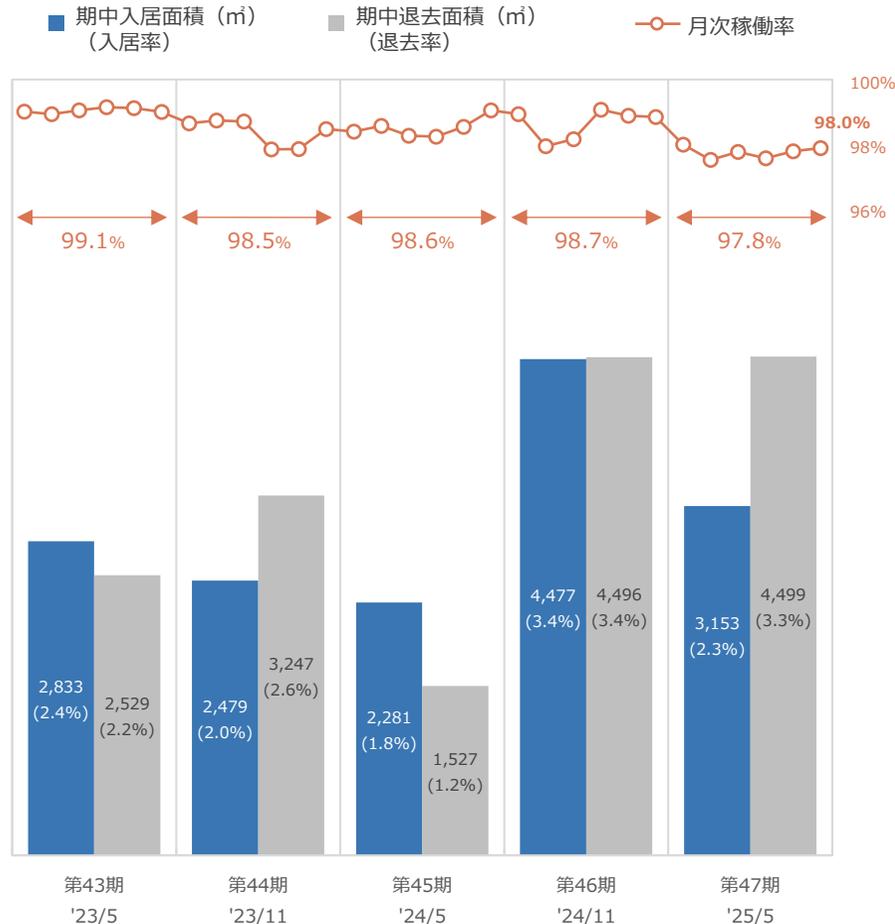
● 役員員によるセिमポート

本資産運用会社の役員員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。これにより、役員員も投資主と同じ目線で資産の運用を行うことへのインセンティブとしています。

期末稼働率は98%、フリーレント付与月数は短期化傾向と好調なリーシング環境が継続

- 岩本町ツインビル3Fの3フロア（1,031㎡）のセットアップオフィス化工事実施により稼働率に影響が出るも、第48期に入りリースアップが進行中。
- テナント入替えに際しては、フリーレント付与月数の短期化と賃料増額が同時に実現できており、オフィスポートフォリオの賃貸需要は引き続き堅調。

▶ 月次稼働率とテナント入退去の動向

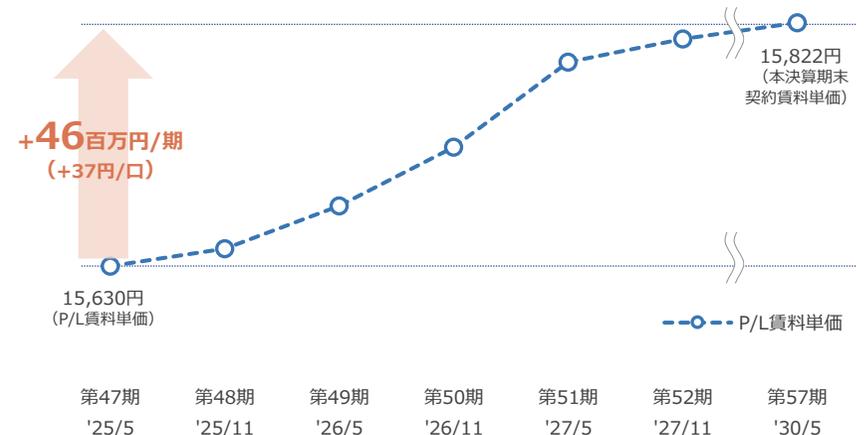


▶ フリーレントの動向



(注) 付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。
 (注) 住居区画を除きます。

▶ フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し

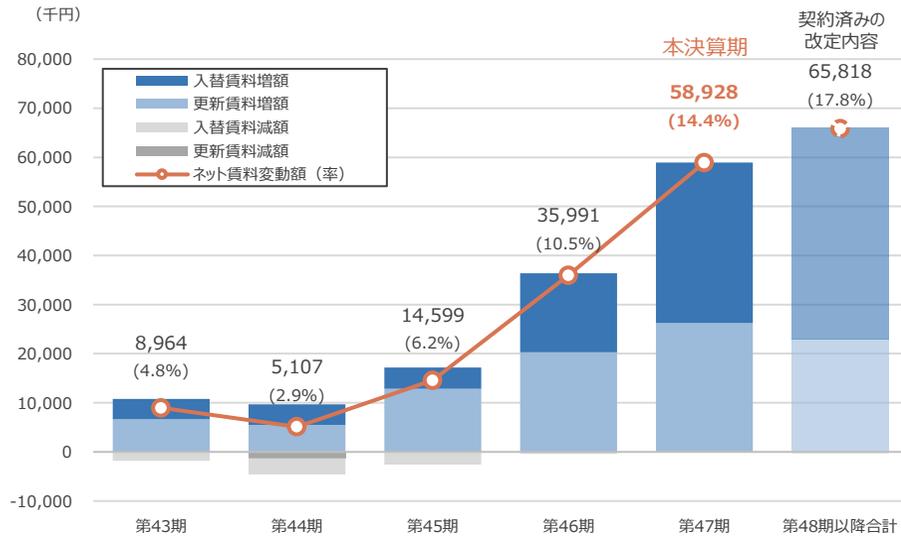


(注) 一口当たり影響額は第48期初に行った公募増資後の発行済み口数である1,251,533口で計算しています。

5期連続の賃料増額改定、改定額・率ともに大幅に増加

- 5期連続での賃料増額改定となり、本決算期は期当たり58百万円の賃料増額。前期と合わせた賃料収入年成長率は2.54%と大きく進展。
- 本決算期は取得物件の更新時改定、神戸・原宿の商業店舗の入替えが増額改定金額に大きく貢献。第48期には心斎橋の商業店舗の入替えに伴う増額を契約済み。

▶賃料改定状況

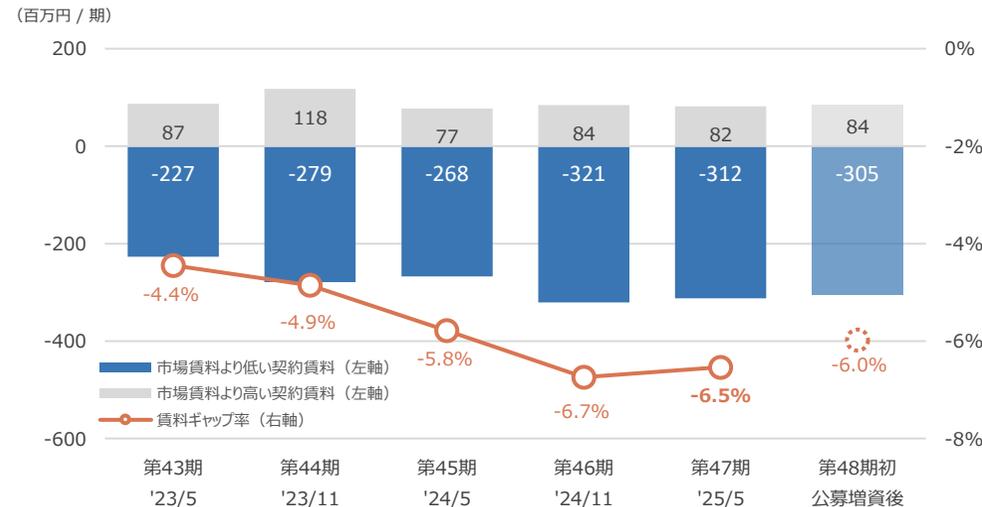


入替賃料	増減額	2,317	905	1,732	15,685	32,703	42,782
	増減率	3.5%	1.3%	3.3%	18.4%	26.9%	24.4%
(内 増額のみ)		4,155	4,215	4,325	16,055	32,703	43,048
増額率		11.7%	19.5%	13.2%	20.2%	26.9%	25.6%
更新賃料	増減額	6,647	4,203	12,867	20,306	26,225	23,037
	増減率	5.5%	3.8%	7.0%	7.9%	9.1%	11.8%
(内 増額のみ)		6,647	5,477	12,867	20,306	26,225	23,037
増額率		5.5%	5.4%	7.0%	7.9%	9.1%	11.8%
対前期末賃料総額増額率		0.26%	0.15%	0.40%	0.99%	1.55%	-

-----年2.54%成長

(注) 第48期以降のデータは2025年7月16日現在契約済みの合計を記載しています。
 (注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料（共益費含む、以下同）と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。
 (注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。
 (注) 対前期末賃料総額増額率は対象期の賃料増減額（期換算）をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額（期換算）で除して計算しています。

▶賃料ギャップの状況



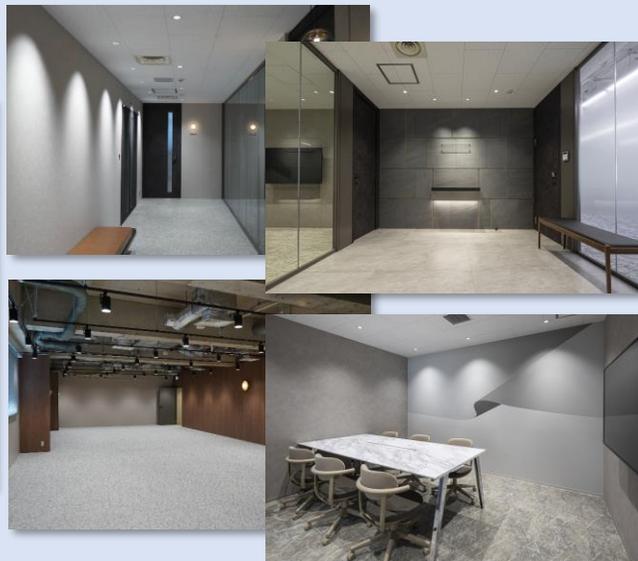
(注) 一棟貸しである茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

(注) 第48期初公募増資後には、本公募増資での取得物件及び、2025年7月16日現在合意済みの賃料増減額を反映しています。

▶契約賃料指数 (2013年11月期 (第24期) 期末=100)



岩本町ツインビル



フロアA 区画A・B (合計)	
ROI	+20.4%
賃料単価	+7,242円/坪
賃料増額率	+55.5%
工事金額	37百万円

フロアB 区画A・B (合計)	
ROI	+10.8%
賃料単価	+3,535円/坪
賃料増額率	+19.1%
工事金額	34百万円

フロアC 区画B	
ROI	+9.8%
賃料単価	+3,233円/坪
賃料増額率	+17.2%
工事金額	19百万円

第44期
'23/11

第45期
'24/5

第46期
'24/11

第47期
'25/5

岩本町ツインサカエビル



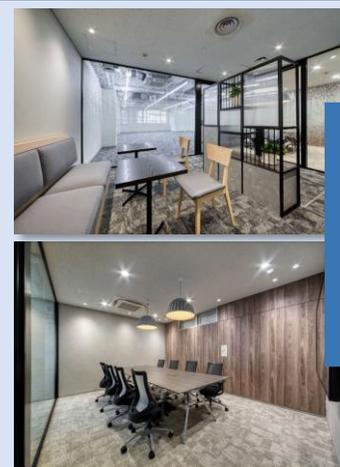
ROI	+14.8%
賃料単価	+7,900円/坪
賃料増額率	+71.2%
工事金額	12百万円

HF浜松町ビルディング



バリューアット戦略を通じた含み益の創出と顕在化を実行済み

HF池袋ビルディング



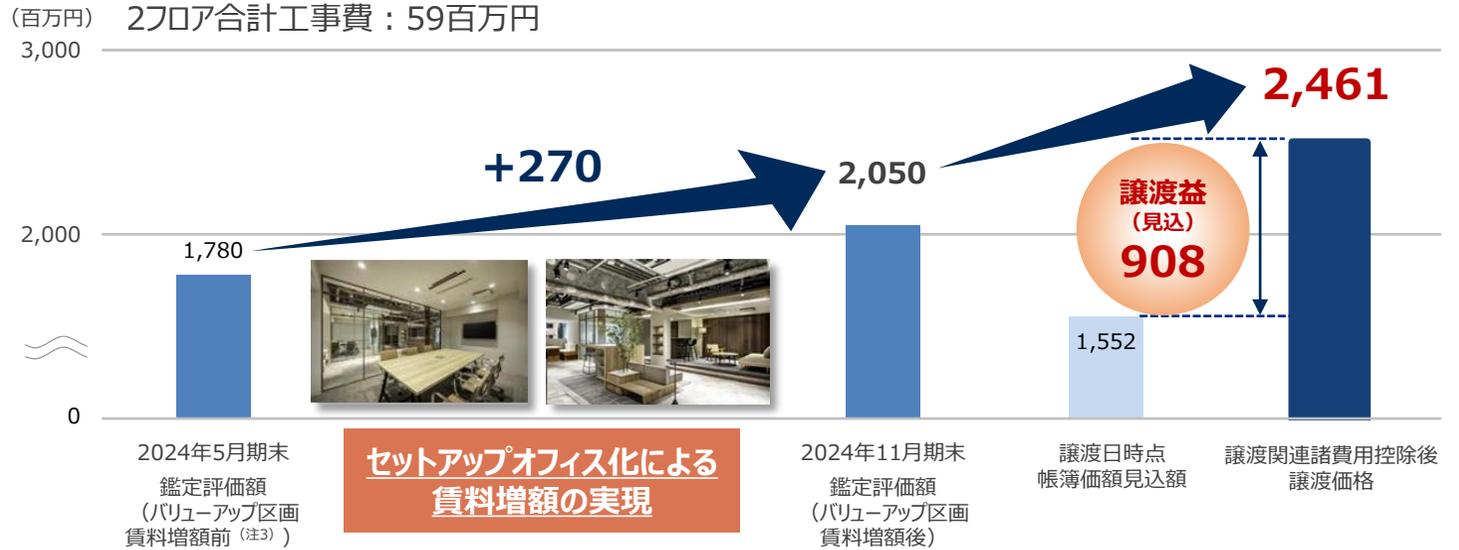
ROI	+20.0%
賃料単価	+8,900円/坪
賃料増額率	+61.0%
工事金額	22百万円

バリューアット運用により含み益を増加させ、更なる実現益を創出

譲渡資産概要

物件	
所在地	東京都港区芝大門
延床面積	2,184.76㎡
譲渡日	2025年6月30日
建築時期	1991年12月
帳簿価額 (注1)	1,552百万円
譲渡価格	2,500百万円
鑑定評価額 (注2)	2,050百万円
譲渡益 (見込)	908百万円

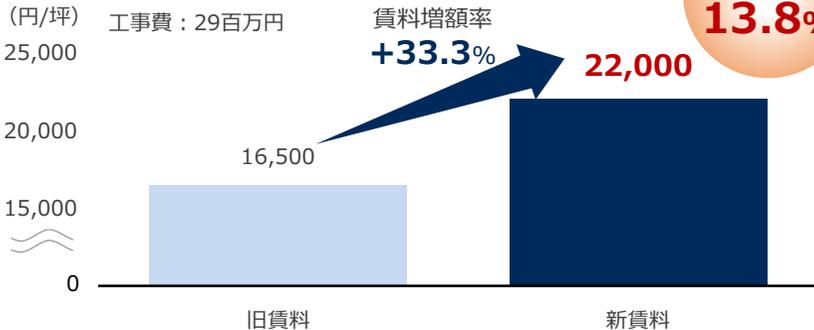
譲渡益最大化のフロー



フロアA

ROI

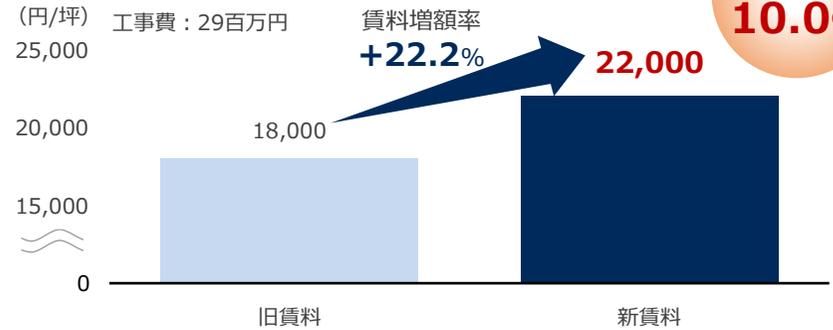
13.8%



フロアB

ROI

10.0%

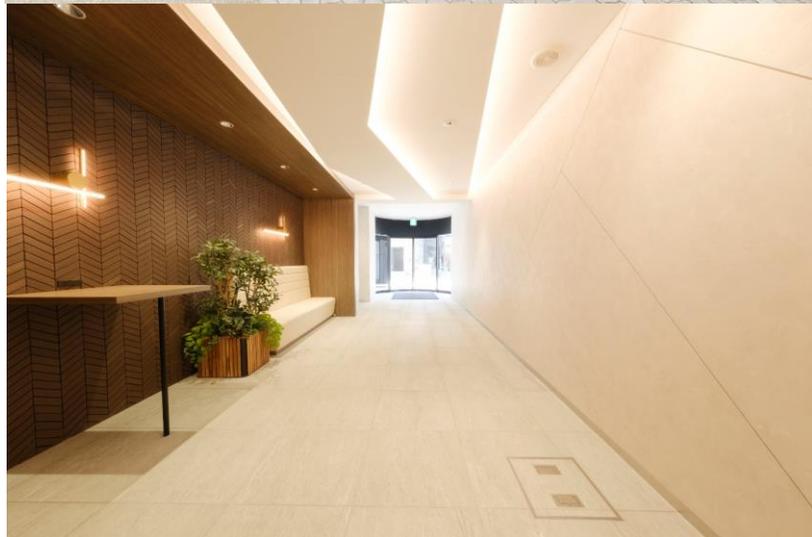


(注1) 帳簿価額は譲渡日時点の帳簿価額見込額です。
 (注2) 鑑定評価額は2024年11月期末日時点です。
 (注3) バリューアップ投資は2024年5月期に実施されましたが、バリューアップ区画の賃料増額は2024年11月期に行われました。

HF名古屋錦ビルディング

平均賃料
増額率
40.6%

ROI
25.0%



	増額 (予定) 月	賃料増額単価	賃料増額率
新規	2024年 5月	10,000円/坪	-
入替	2024年 6月	+ 4,000円/坪	52.3%
新規	2024年 9月	12,000円/坪	-
入替	2024年 9月	+ 5,500円/坪	99.6%
入替	2024年 9月	+ 4,650円/坪	74.9%
改定	1回目2024年 9月	+ 3,000円/坪	12.5%
	2回目2025年 3月		11.1%
	3回目2027年 3月		10.0%
改定	1回目2024年 9月	+ 2,000円/坪	5.6%
	2回目2025年 5月		5.3%
	3回目2027年 5月		10.0%
改定	1回目2024年10月	+ 2,200円/坪	13.6%
	2回目2025年 3月		10.0%
改定	1回目2024年10月	+ 4,500円/坪	26.9%
	2回目2025年 9月		21.2%
	3回目2026年 9月		10.0%
入替	2025年 1月	+ 6,052円/坪	101.4%
入替	2025年 2月	+ 3,000円/坪	30.0%
入替	2025年 4月	+ 1,000円/坪	8.3%
改定	2025年 7月	+ 1,500円/坪	15.8%
改定	2026年 4月	+ 1,000円/坪	9.1%

※2025年7月16日までの契約締結案件を記載しています。

※ROIは、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。

※賃料増額率は旧賃料と新賃料の賃料単価の増加額を旧賃料の賃料単価で除して算出しています。ただし、新規による増加額を除きます。

第42期（2022年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績

物件名	増額(予定)月	賃料増額率	物件名	増額(予定)月	賃料増額率	物件名	増額(予定)月	賃料増額率		
HF北二条ビルディング  2024年11月期取得	2025年11月	賃料改定 14坪 22.2%	平和不動産北浜ビル  2023年11月期取得	2025年7月	入替 23坪 18.8%	サカエビル(左) 岩本町ツイン  2022年11月期取得	2024年9月	賃料改定 19坪 7.7%		
	2025年9月	賃料改定 15坪 33.3%		2024年11月	賃料改定 27坪 4.8%		2024年1月	賃料改定 19坪 12.7%		
	2025年9月	賃料改定 28坪 33.3%		2024年4月	賃料改定 48坪 3.3%		2024年1月	賃料改定 19坪 9.1%		
	2025年6月	入替 26坪 8.3%		2023年10月	賃料改定 48坪 14.3%		2023年12月	賃料改定 19坪 11.3%		
	2025年6月	賃料改定 22坪 36.3%		2023年8月	入替 25坪 28.6%		2023年11月	賃料改定 19坪 6.5%		
	2025年6月	賃料改定 15坪 11.1%		2023年8月	賃料改定 23坪 6.7%		2023年10月	入替 19坪 71.2%		
	2025年4月	入替 13坪 20.4%		HF横浜山下ビルディング  2023年11月期取得	2025年7月		入替 189坪 4.6%	フロントビル 心斎橋  2022年11月期取得	2025年6月	入替 278坪 33.7%
	2025年2月	入替 13坪 44.4%			2024年9月		入替 180坪 4.2%		2025年4月	入替 89坪 11.7%
	2025年2月	賃料改定 30坪 13.6%			2024年8月		入替 86坪 8.4%		2025年1月	賃料改定 104坪 4.9%
	2025年2月	賃料改定 13坪 11.1%			2025年7月		賃料改定 44坪 15.8%		2023年9月	賃料改定 74坪 6.7%
	2025年1月	賃料改定 7坪 33.3%			2025年4月		入替 30坪 8.3%		2023年9月	賃料改定 40坪 5.7%
	2024年11月	入替 13坪 33.3%			2025年4月		賃料改定 30坪 10.1%		2023年9月	賃料改定 32坪 6.7%
2024年9月	入替 7坪 8.3%	2026年4月	賃料改定 30坪 9.1%		2025年5月	賃料改定 84坪 4.2%				
2024年6月	入替 15坪 8.3%	2025年2月	賃料改定 46坪 5.3%		2025年5月	入替 39坪 5.7%				
HF江坂駅前ビルディング  2024年11月期取得	2025年11月	賃料改定 171坪 27.1%	HF名古屋錦ビルディング  2023年5月期取得		2025年2月	入替 46坪 30.0%	栄センタービル  2022年11月期取得		2025年5月	賃料改定 84坪 4.2%
	2025年6月	賃料改定 269坪 18.8%			2025年2月	入替 46坪 101.4%			2025年2月	入替 47坪 13.8%
	2025年4月	賃料改定 240坪 18.2%			2025年1月	入替 30坪 26.9%			2024年12月	賃料改定 40坪 10.0%
	2025年3月	賃料改定 19.8%			2024年10月	賃料改定 58坪 21.2%			2025年12月	賃料改定 40坪 9.1%
	2025年6月	賃料改定 949坪 16.7%		2026年9月	賃料改定 10.0%	2024年7月		賃料改定 70坪 4.3%		
	2025年1月	賃料改定 137坪 17.5%		2024年10月	賃料改定 22坪 13.6%	2024年7月		賃料改定 21坪 10.0%		
	2024年12月	賃料改定 42坪 18.1%		2025年3月	賃料改定 10.0%	2025年7月		賃料改定 21坪 4.5%		
	2024年12月	賃料改定 184坪 16.0%		2024年9月	賃料改定 30坪 5.6%	2024年5月		入替 19坪 13.6%		
	2026年1月	賃料改定 35坪 7.1%		2025年5月	賃料改定 30坪 5.3%	2024年3月		賃料改定 63坪 9.1%		
	2025年6月	入替 64坪 10.5%		2027年5月	賃料改定 10.0%	2024年3月		賃料改定 127坪 4.5%		
	2025年4月	賃料改定 40坪 6.7%		2024年9月	賃料改定 46坪 12.5%	2024年2月		入替 42坪 18.2%		
	2026年4月	賃料改定 40坪 6.3%		2025年3月	賃料改定 46坪 11.1%	2023年12月		賃料改定 16坪 5.0%		
2025年3月	賃料改定 64坪 6.7%	2027年3月	賃料改定 10.0%	2023年5月	賃料改定 84坪 9.1%					
2027年3月	賃料改定 64坪 6.3%	北浜一丁目平和ビル  2023年11月期及び 2024年11月期取得	2024年9月	入替 46坪 74.9%	2023年4月	賃料改定 70坪 4.5%				
2024年11月	賃料改定 128坪 6.3%		2024年9月	入替 27坪 99.6%	2023年4月	賃料改定 42坪 4.5%				
2024年7月	賃料改定 64坪 5.6%		2024年6月	入替 40坪 52.3%	2023年3月	賃料改定 48坪 10.0%				
2024年5月	賃料改定 28坪 8.8%		2025年6月	入替 87坪 19.1%	岩本町ツインビル(右)  2022年11月期取得	2025年6月	入替 37坪 38.0%			
2024年3月	賃料改定 64坪 6.3%		2024年11月	賃料改定 54坪 3.5%		2024年11月	賃料改定 54坪 3.5%			
2023年10月	賃料改定 40坪 3.4%		2024年9月	入替 49坪 68.7%		2024年9月	入替 49坪 68.7%			
2023年9月	賃料改定 64坪 4.4%		2023年10月	賃料改定 94坪 8.1%		2023年10月	賃料改定 94坪 8.1%			
			2023年2月	賃料改定 94坪 3.6%		2023年2月	賃料改定 94坪 3.6%			
			2025年3月	賃料改定 94坪 8.7%		2025年3月	賃料改定 94坪 8.7%			

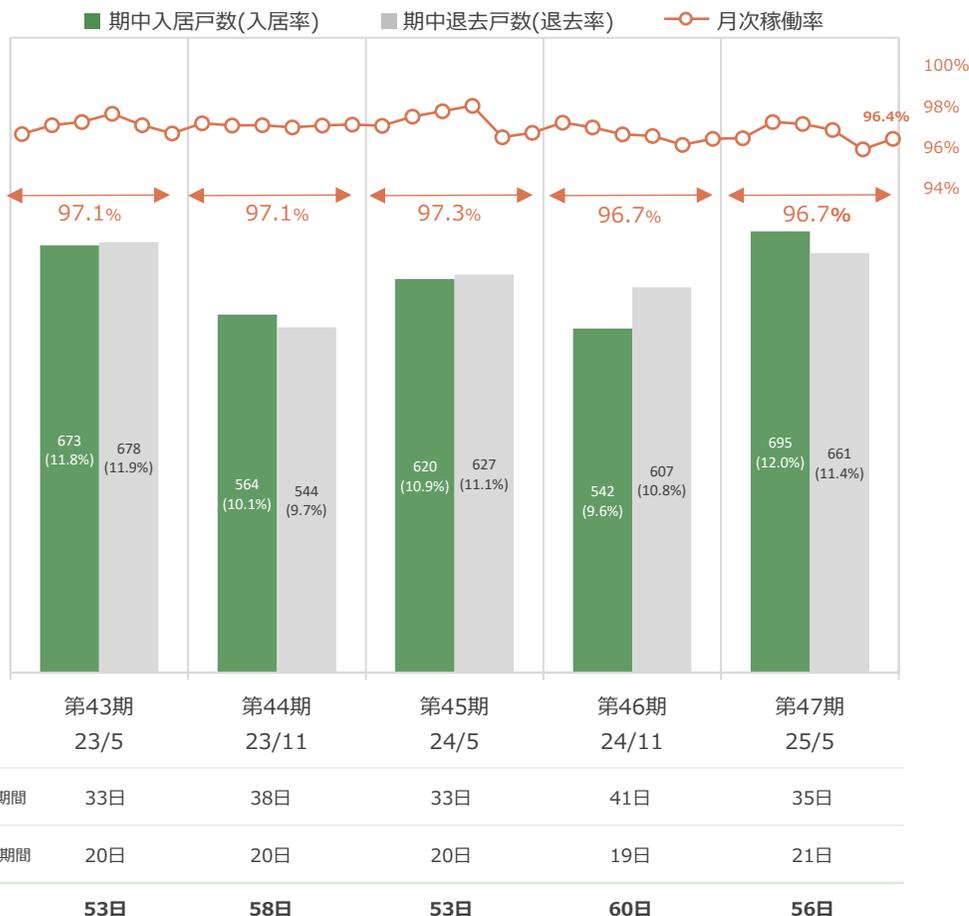
(注) 2025年7月16日時点までの契約締結案件のみを記載しています。

(注) テナント入替時に減額となった事例が栄センタービルで2件(40坪、21坪)、岩本町ツインビルで2件(94坪、32坪)、岩本町ツインサカエビルで1件(19坪)あります。

期中平均稼働率は96.7%と安定推移

- 期中平均稼働率は**96.7%**。バリューアップの影響もあり期中平均稼働率は前期同水準であるが、安定トレンドを引続き維持。

▶ 月次稼働率と入退去率の動向



▶ 投資エリア別 期中平均稼働率

	第47期末 保有棟数/ 賃貸可能面積割合	第43期 (‘23/5)	第44期 (‘23/11)	第45期 (‘24/5)	第46期 (‘24/11)	第47期 (‘25/5)	第47期末
札幌	1棟 2.9%	99.0%	96.4%	96.2%	97.5%	98.8%	98.0%
仙台	9棟 11.3%	96.3%	97.1%	96.5%	96.2%	95.5%	93.8%
東京圏	64棟 66.5%	97.4%	97.2%	97.4%	96.4%	96.4%	96.4%
都心5区	17棟 19.2%	96.7%	97.2%	97.7%	96.3%	96.0%	97.3%
東京23区	39棟 36.7%	97.6%	96.9%	97.1%	96.3%	96.5%	96.2%
東京都周辺	8棟 10.6%	98.0%	97.9%	97.8%	96.8%	96.9%	95.6%
名古屋	5棟 6.4%	94.6%	96.7%	96.8%	97.1%	96.9%	96.5%
京都	3棟 2.9%	97.1%	98.5%	98.1%	98.1%	97.2%	96.1%
大阪	0棟 0.0%	96.4%	97.4%	97.3%	96.8%	95.0%	-
福岡	5棟 10.0%	97.2%	96.5%	97.6%	97.8%	98.6%	98.6%

▶ ルームタイプ別 期中平均稼働率

	第47期末 保有割合	第43期 (‘23/5)	第44期 (‘23/11)	第45期 (‘24/5)	第46期 (‘24/11)	第47期 (‘25/5)	第47期末
シングルタイプ (40㎡未満)	80.0%	97.0%	97.2%	97.4%	97.1%	97.4%	97.3%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	15.9%	97.2%	97.4%	97.2%	95.9%	96.1%	96.1%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.1%	96.8%	96.4%	95.9%	94.9%	93.4%	92.1%
合計		97.0%	97.1%	97.2%	96.6%	96.7%	96.5%

(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。
 (注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

入替、更新時いずれも増額改定が継続。賃料増額率は更なる伸びを見せる

- 入替賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、賃料収入は期当たり47百万円の増加。
- 礼金取得率は65%と前期を大きく超える水準で、安定したリーシング環境が続く。

▶賃料改定状況



項目	増減額	増減率				
		'23/5	'23/11	'24/5	'24/11	'25/5
入替賃料	増減額	5,226	6,574	10,073	13,463	32,981
	増減率	1.5%	2.1%	3.1%	4.3%	7.8%
	(内 増額のみ)	13,093	13,066	15,122	17,522	36,317
更新賃料	増減額	6,868	6,863	9,154	9,122	14,374
	増減率	3.6%	2.4%	2.4%	2.7%	3.8%
	(内 増額のみ)	6,868	6,863	9,154	9,122	14,374
対前期末賃料総額増額率		0.35%	0.39%	0.56%	0.64%	1.36%

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。
 (注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)
 (注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替における新賃料(共益費含む、以下同じ)と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)
 (注) 対前期末賃料総額増額率は対象期の賃料増減額(期換算)をレジデンスポートフォリオの前期末契約賃料総額(期換算)で除して計算しています。

▶契約賃料指数 (第24期末=100)



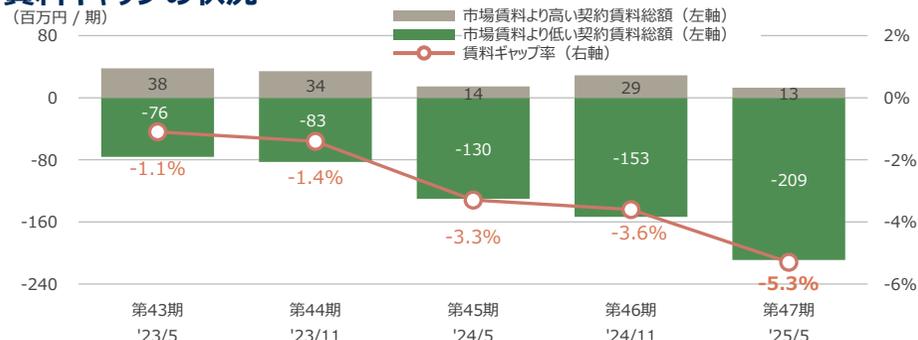
▶礼金・更新料の推移



項目	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	
礼金	取得戸数	325戸	259戸	336戸	286戸	456戸
	月数	1.0ヶ月	1.1ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月
更新料	更新戸数	1,011戸	854戸	1,110戸	866戸	992戸
	更新率(更新戸数/更新対象戸数)	78.4%	79.0%	80.1%	78.8%	76.2%
取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

▶賃料ギャップの状況



(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。
 (注) HF目黒行人坂レジデンスは除いて計算しています。

HF学芸大学レジデンスII



ROI	+23.0%
賃料 (月額)	月額 +122,000円
(率)	+50.2%
工事金額	6.3百万円



HF若松河田レジデンス



ROI	+12.2%
賃料 (月額)	月額 +63,000円
(率)	+27.3%
工事金額	6.1百万円



※第47期の成約案件となります。

工事実績	第45期	第46期	第47期
実施戸数	7戸	30戸	40戸
うち成約戸数	7戸	16戸	27戸
ROI	+13.2%	+11.7%	+12.3%
賃料変動 (月額)	+613,000円	+808,000円	+2,127,000円
(率)	+28.7%	+25.0%	+26.9%
工事金額 (内、資本的支出)	55百万円 (44百万円)	153百万円 (118百万円)	202百万円 (149百万円)

工事計画	第48期	第49期
実施予定戸数	34戸	32戸
工事予定金額 (専有部) (内、資本的支出)	178百万円 (127百万円)	164百万円 (117百万円)

※第45期のうち1戸はサービスルーム・集会室から住戸へのコンバージョンとなります。
 ※ROIは、成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。
 ※賃料変動(月額)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額の合計を記載しています。
 ※賃料変動(率)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額を工事実施前の賃料月額で除して算出しています。
 ただし、第45期に行ったコンバージョンに係る変動額を除く。
 ※工事金額は対象期に完了した工事金額の合計を記載しています。

既存物件の鑑定上キャッシュフロー、含み益額、含み益率が増加

- 物件入替による含み益の顕在化が進む一方、既存物件の鑑定評価額上昇、含み益を有する新規物件取得により含み益額は**前期比+5,508百万円**の65,518百万円へ増加。含み益率も**27.1%**と引続き高い水準を維持。
- ポートフォリオ（資産入替を除く）の鑑定上キャッシュフローはオフィス、レジデンスともに賃料増額改定が牽引し、**前期比+119百万円**と大幅に増加。

鑑定評価額

307,389
百万円

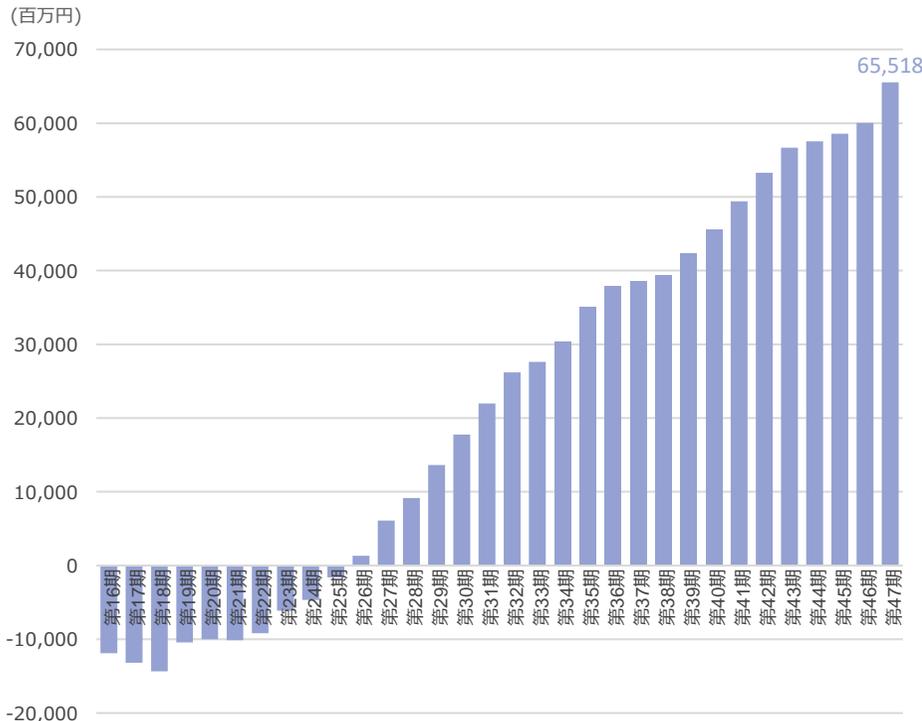
含み益額

65,518
百万円

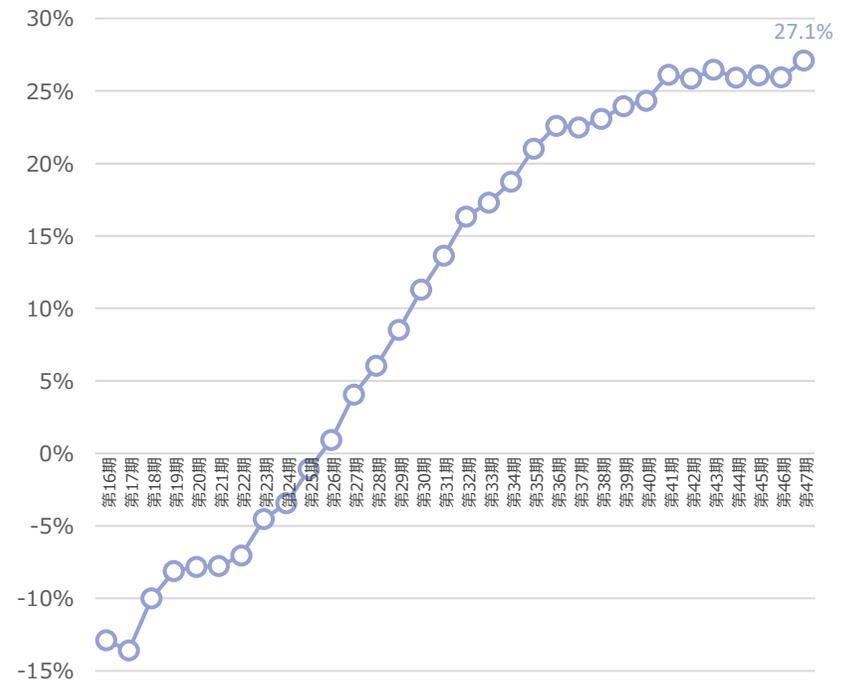
含み益率

27.1%

含み損益額の推移



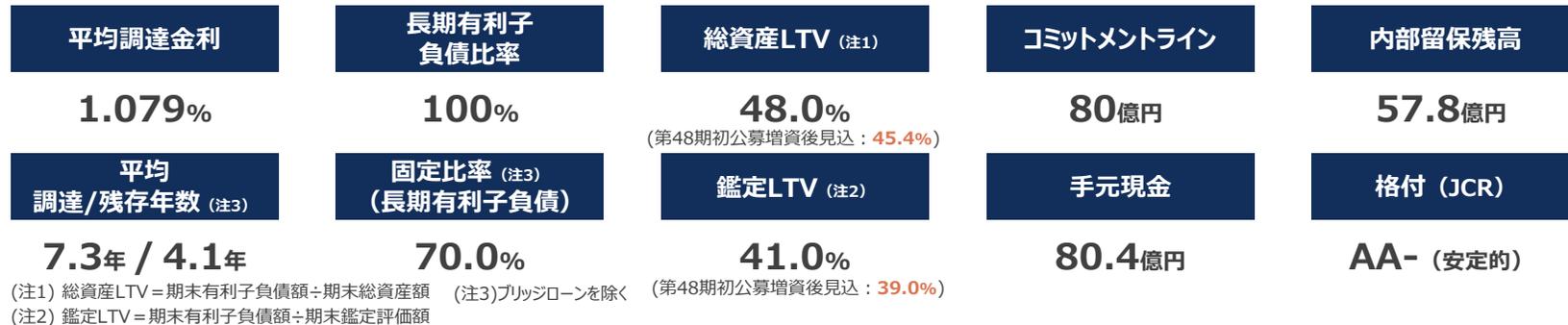
含み益率の推移



健全な財務基盤を維持

- 調達/残存年数及び、金利固定化比率は前期比同水準を維持。
- 第48期 期初の公募増資及び、鑑定評価額の上昇により鑑定LTVを基準とする借入余力は**341億円**（鑑定LTV=45%）へ拡大。

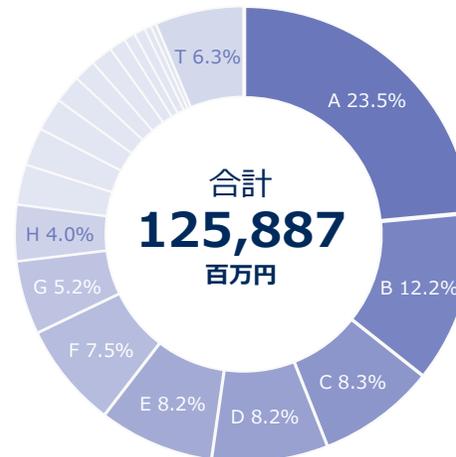
▶ 期末有利子負債サマリー



▶ 本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利 (2025年5月末時点)	借入日	返済日	期間 (年)
Term 77-①	1,400	1M Tibor+0.570%	2025/3/19	2033/11/30	8.7
Term 77-②	2,500	1M Tibor+0.570%	2025/3/19	2033/11/30	8.7
Term 77-③	1,400	1M Tibor+0.600%	2025/3/19	2034/5/31	9.2
Term 78-①	1,000	1M Tibor+0.200%	2025/3/28	2026/6/30	1.3
Term 78-②	1,000	1M Tibor+0.460%	2025/3/28	2034/5/31	9.2
Term 78-③	700	1M Tibor+0.490%	2025/3/28	2034/11/30	9.7
Term 79	3,850	1M Tibor+0.200%	2025/5/9	2026/6/30	1.1
Term 80A	900	1M Tibor+0.260%	2025/5/30	2027/5/31	2.0
Term 80B	752	1M Tibor+0.310%	2025/5/30	2028/5/31	3.0
Term 80C	120	1.551% (固定)	2025/5/30	2029/5/31	4.0
Term 80D	1,175	1M Tibor+0.470%	2025/5/30	2030/11/29	5.5
Term 80E	3,630	1M Tibor+0.560%	2025/5/30	2032/5/31	7.0
Term 80F	320	1.896% (固定)	2025/5/30	2032/5/31	7.0
合計/平均	18,747	1.053%	-	-	5.7

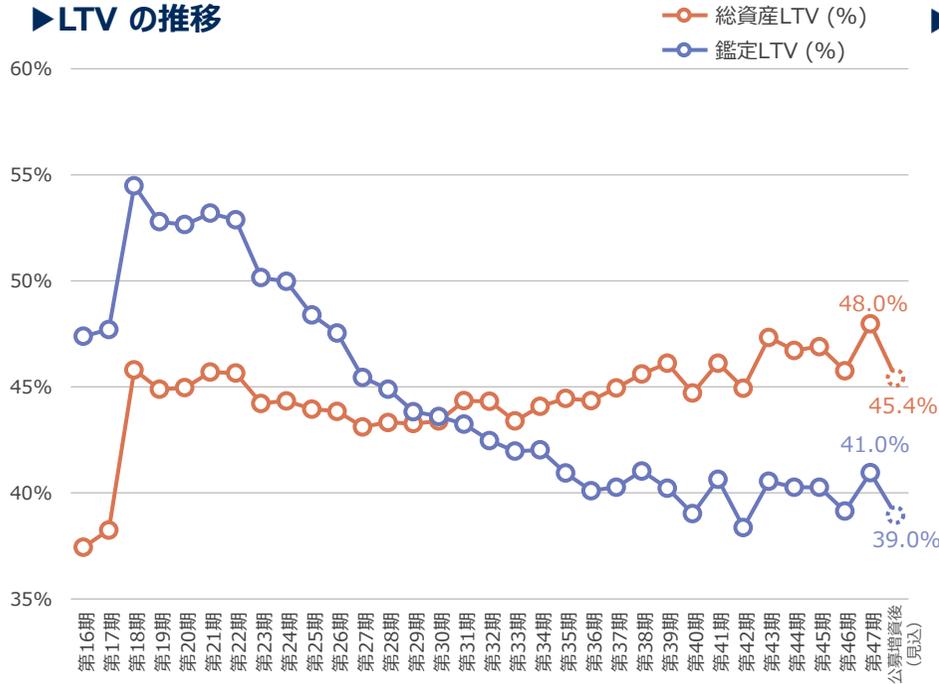
▶ 期末有利子負債残高一覧



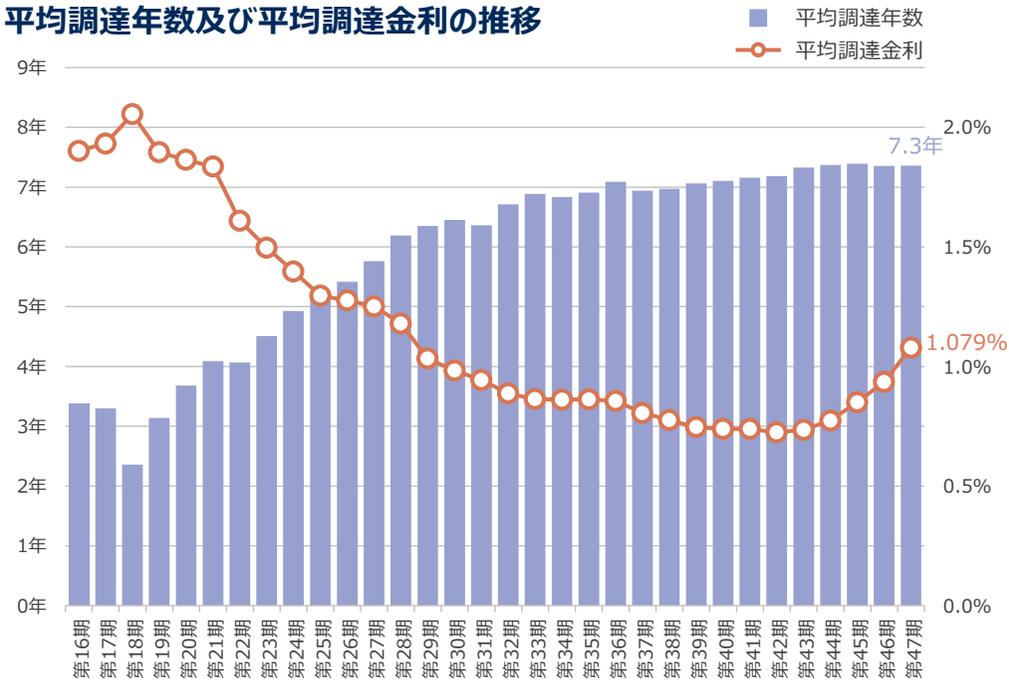
(単位: 百万円)

調達先	残高
A	29,612
B	15,317
C	10,500
D	10,347
E	10,270
F	9,391
G	6,575
H	5,030
I	3,585
J	3,400
K	2,977
L	2,500
M	1,980
N	1,950
O	1,485
P	1,000
Q	1,000
R	600
S	469
T	7,900

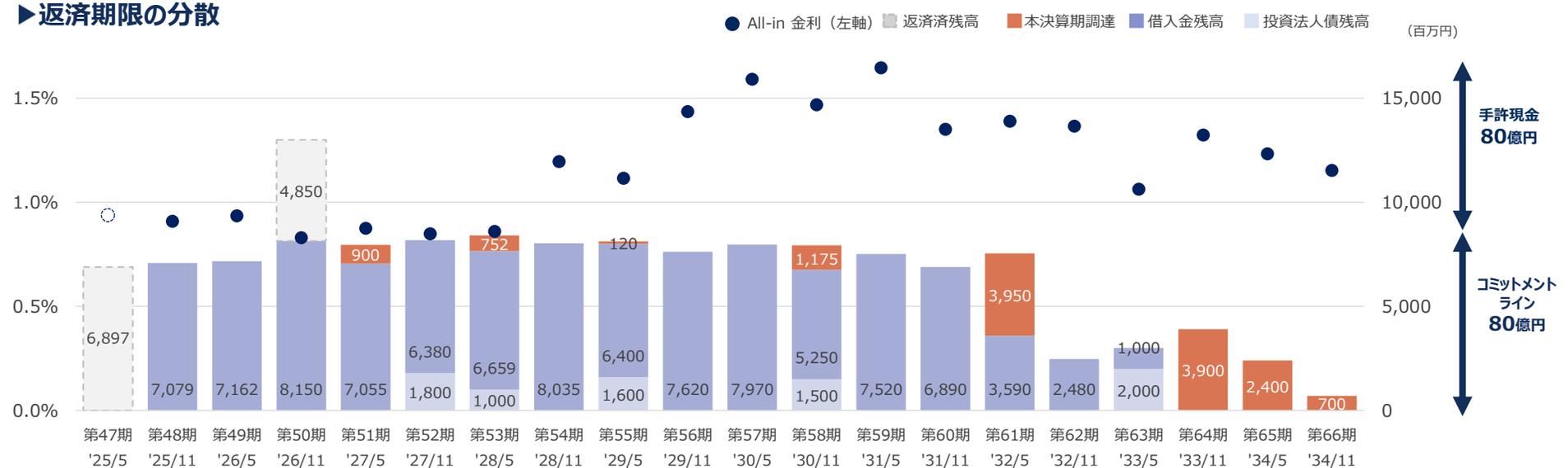
▶ LTV の推移



▶ 平均調達年数及び平均調達金利の推移



▶ 返済期限の分散



GHG排出量設定目標、SBT認定の取得

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION II+

▶ GHG排出量設定目標：
ポートフォリオのGHG (Scope1、Scope2) 総排出量を2030年迄に90%削減 (2018年比)

➡ **2024年度90.9%削減達成(2018年比)**

- カーボンオフセット (再生可能エネルギー由来の電力導入、非化石証書の購入)
- 環境負荷の低い設備への更新 (照明、空調、変圧器等の設備更新)
- 2050年ネットゼロに向けてScope3の把握と測定 (レジデンス専有部電気量計測システムの導入)

▶ SBT認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- 本投資法人はGHG排出量のうちScope1、Scope2について2030年までに2018年比で50%削減する目標を設定、Scope3についても測定と削減を約束し、本内容がScience Based Targets initiativeにより2024年3月1日に認定されています。

外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

▶ GRESB評価



▶ TCFD



▶ グリーンファイナンス
フレームワーク

Green 1 (F)
(株式会社日本格付研究所)

▶ グリーンビルディング認証

2025年5月31日時点

	環境認証 取得件数	保有建物における 延床面積(m ²)	取得率 (保有建物における 延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	1	3,636.49
	★★★	6	53,529.64
	★★	2	14,027.06
	計	9	71,193.19
CASBEE 不動産認証	S	9	56,650.77
	A	15	69,768.90
	計	24	126,419.67
BELS	★★	2	10,201.69
	計	2	10,201.69
SMBCサステナブル ビルディング評価融資制度	★★★★	1	13,160.83
	計	1	13,160.83
合計		36 ^(注1)	177,921.25 ^(注2)
			42.6% ^(注2)

(注1) DBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度を含む延べ取得物件数。
(注2) 同一物件に対するDBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度の重複を除く。

環境課題への取組み

▶再生可能エネルギー電力への切り替え

全物件（注）の対応が完了（2025年5月末時点）
再生可能エネルギーを導入できない物件に関しては仲介事業者を通じて日本卸電力取引所再生エネ価値取引市場よりトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネルギー由来電力を導入しています。

（注）再生電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。また、取得後1年以内の新規取得物件を除きます。



▶ペーパーレス・環境に配慮した素材の使用

目論見書電子化

環境配慮型タイルカーペットの使用



出所：日本インテリア協会

FSC紙とグラスインク



出所：FSC JAPAN



出所：印刷インキ工業連合会



各物件への取組み

▶LED化の推進

取得後1年以内の物件を除く、全物件（共用部）の対応が完了（2025年5月末時点）



HF名古屋錦ビルディング



HF桜通ビルディング

▶レジデンス専有部電気量計測システムの導入

取得後1年以内の物件、区分所有物件を除く、レジデンス全物件に導入（2025年5月末時点）



▶災害救援・寄付型自動販売機、デジタルサイネージの設置



社会への取組み

▶ 地域社会への参画

災害時の飲料水供給



山王祭への参加



ピンクリボン運動への参加



ペットボトルキャップ回収運動



兜町・茅場町清掃活動への参加



クリアファイル回収運動



資産運用会社 社員への取組み

▶ 健康支援・ワークライフバランス

従業員の健康支援を通じた健康経営関連認証の取得や社内スポーツイベントの実施の他、男女均等の育児休業制度、短時間勤務制度、介護休暇、有給休暇取得推進（取得率70%以上）、時間単位有給休暇制度、時差出勤制度、在宅勤務制度等の各種制度を幅広く取り入れ、従業員の健康支援とワークライフバランスの改善に取り組んでいます。

「健康経営優良法人2025（中小規模法人部門（ブライツ500）」に認定され、2025年3月に初めて「ブライツ500」に選ばれました。また、「スポーツエールカンパニー2025」に認定されました。

健康経営に関する認証の取得



社内スポーツイベント（囲碁ボール）



ウォーキングイベント表彰式



▶ 女性活躍の推進

女性活躍推進法に基づく「えるぼし」（2段階目）の認定

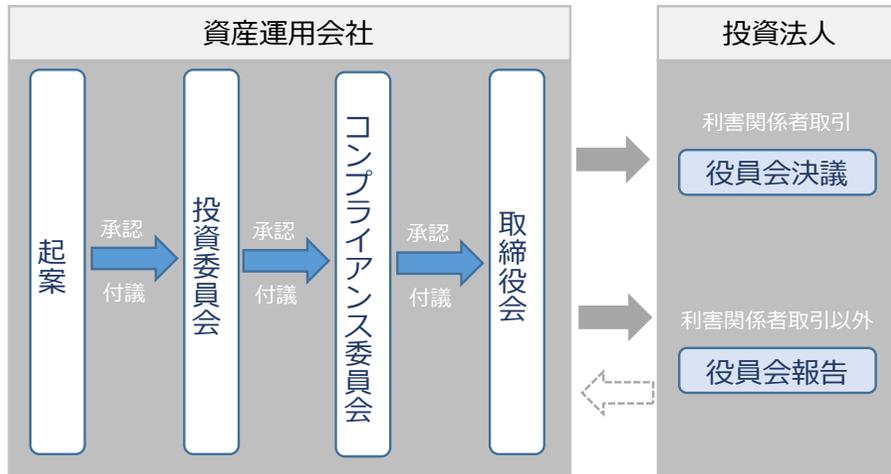


ガバナンス

▶ コーポレートガバナンス

本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、本資産運用会社と利害関係のない執行役員1名、監督役員2名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。ただし、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。

内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

本資産運用会社では、内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性の確保とともに、新しいあるいは複雑なリスクへの対応を図っています。

▶ 投資主本位の業務運営に関する方針



本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。

本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示しています。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

<https://www.heiwa-am.co.jp/policy/>

▶ 上席執行役員制度の導入

本資産運用会社では、2022年6月に執行役員制度を導入し、2025年4月に上席執行役員制度の導入を行いました。

業務執行における権限および責任を強化し、業務執行の機動性を高め意思決定の迅速化を図ることを目的とします。

上席執行役員制度の概要

1. 上席執行役員は、執行役員の役位として定めるものとする。
2. 上席執行役員の選任・解任は取締役会の決議によるものとする。



V. 参考資料



不動産投資部長 笹沼

「資産回転型戦略の強化」を担う 不動産投資部に聞いてみた！



企画財務部長 川崎

Q：不動産投資部の主な業務内容について教えてください。

A：運用資産の取得・売却に係る計画の策定、実行をはじめ、取得・売却に係るリスク管理、取得時におけるPM会社の選定、不動産の売買市場動向に係る情報収集・調査・分析などを行っています。

Q：不動産投資部の体制について教えてください。

A：現在の部員は7名です。資産回転型戦略の強化を推進するため、不動産運用経験者、不動産仲介業経験者など、経歴の異なる経験豊富なメンバーで構成されています。

Q：不動産売買マーケットは過熱しており、目線に合う物件を取得するのは困難な環境ですが、取得物件のルートを教えてください。

A：物件の取得は、①資産運用会社独自による取得、②スポンサーである平和不動産からの取得、③スポンサーによるウェアハウジングを活用した取得の3パターンで、取得規模はそれぞれ1/3程度です。資産の入替戦略による含み益の顕在化を16期継続しています。そのため、日々、仲介業者を通じて買い物件の情報が入ってくるので、その中で、物件のポテンシャルやリスクを検討し、賃料ギャップ、将来キャッシュ・フローの引上げが見込める物件か否かを社内で検討し、選考しています。

Q：スポンサーパイプラインはどの程度ありますか。

A：普通借地権を活用したレジデンス（押上PJⅡ）が開発中であり2026年9月に竣工予定です。また、平和不動産においてポートフォリオの入替をするという方針が打ち出されており、条件面等で合意がみられた物件についてはパイプラインに加わっていくことになります。

Q：資産運用会社独自ルートによる第3者からの取得でも鑑定評価額対比、割安で取得出来ている理由は何ですか？

A：売主との相対取引により、取得できたことが要因かと思えます。

Q：どんな物件が売却の候補になりますか？

A：地方の中小型レジデンス、収益低下リスクのある物件、セットアップオフィス化等により収益向上を実現した中小型オフィス、買主サイドで収益向上を織り込んでプライシングされる物件などが売却候補となります。

Q：資産回転型戦略の強化を推進するために、新しく取り組んでいることがありましたら教えてください。

A：オフィス・レジデンスの各運用部でバリューアップ効果の実績が積みあがってきたことを踏まえ、投資検討物件においてもより実現可能性の高い収支モデルを作成することができるようになりました。また、各運用部と協働し、売却候補物件でバリューアップの実績を作ったうえで売却活動に入ること、買主候補がバリューアップ後の目線でプライシングしていただけるようになり、売却価格の最大化に繋がる取り組みを行っています。

Group Purpose

平和不動産グループパーパス

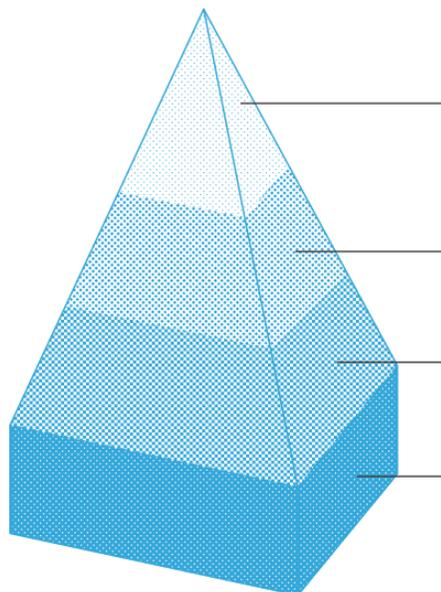
人々を惹きつける場づくりで、未来に豊かさをもたらす

私たちは、場づくりを積み重ねることで街を彩ってきました。グループの仕事に共通する根源的な価値は、さまざまな場づくりを通して、人々を惹きつけること。私たちはグループ一丸となって、魅力的な場づくりを展開します。

私たちがめざすのは、あらゆるステークホルダーの未来に豊かさをもたらすこと。物質的な豊かさも、精神的な豊かさも。かわるすべての人が、豊かさを実感できる場を、私たちはつくりつけます。

Group Philosophy

平和不動産グループ 企業理念



パーパス

人々を惹きつける場づくりで、
未来に豊かさをもたらす

グループの存在意義です。私たちは何のために社会に存在するのか、その本質的な目的や指針を示しています。

長期ビジョン「WAY 2040」

場づくりの連続で、
非連続な成長を遂げる
“Bazukuri Company”へ

グループのめざす姿です。パーパスの実現に向けた道を示し、私たちはどんな存在でありたいかを掲げています。

大切にしている価値観

信頼 未来志向 共創

グループに共通する価値観です。私たちが何を大切にして業務を遂行するかを示しています。

基本方針

企業行動憲章/
平和不動産グループCredo・行動規範

グループ役員一人ひとりが、高い倫理観を持って社会的責任を果たすための行動指針です。

私たちが大切にしたい5つのこと

1. Steady Growth & Sustainable Profit

私たちは、運用資産の着実な成長と持続的な収益の確保を目指します。

2. 社員が健康で人生豊かであること

私たちは、社員やその家族の生活・健康を第一に考え、自己実現の達成を応援します。

3. 社会へ貢献すること

私たちは、ESG経営による持続可能な社会の実現を意識し、快適なオフィス空間と居住空間の提供を通じて、投資家の資産運用や資産形成基盤の構築を実現します。

4. 高度なコンプライアンス意識を持つこと

私たちは、企業が継続するには高いコンプライアンス意識が不可欠であると認識し、透明性の高い運営を目指します。全てのステーク・ホルダーの皆様から信頼を獲得できるよう努めます。

5. 情報とアイデアを共有すること

私たちは、情報に敏感となり、捉えた情報を共有することで新たな付加価値を創造し、発展を目指します。

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	期別	第46期 2024年11月30日		第47期 2025年5月31日		増減	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金		11,777,811		13,700,888		1,923,077	
信託現金及び信託預金		3,947,123		4,489,865		542,742	
営業未収入金		158,831		184,439		25,608	
前払費用		156,594		164,795		8,201	
未収消費税等		17,868		-		-17,868	
その他		47,204		64,781		17,577	
貸倒引当金		-115		-115		-	
流動資産合計		16,105,318	6.5	18,604,655	7.1	2,499,338	15.5
II 固定資産							
1. 有形固定資産	注1						
建物		17,845,782		18,716,810		871,029	
構築物		57,176		61,036		3,859	
機械及び装置		84,100		91,416		7,316	
工具、器具及び備品		172,487		223,509		51,021	
土地		42,321,308		45,369,469		3,048,162	
信託建物		36,513,647		37,142,755		629,108	
信託構築物		127,811		124,866		-2,944	
信託機械及び装置		387,051		372,603		-14,448	
信託工具、器具及び備品		504,384		549,398		45,015	
信託土地		120,301,628		126,192,730		5,891,102	
信託建設仮勘定		-		-		-	
有形固定資産合計		218,315,378	87.6	228,844,598	87.2	10,529,219	4.8
2. 無形固定資産							
借地権		10,553,621		10,553,621		-	
信託借地権		2,472,255		2,472,255		-	
ソフトウェア		730		385		-345	
その他		227		227		-	
無形固定資産合計		13,026,834	5.2	13,026,489	5.0	-345	0.0
3. 投資その他の資産							
差入保証金		24,589		24,589		-	
長期前払費用		348,983		394,076		45,094	
デリバティブ債権		709,539		883,363		173,823	
その他		566,755		557,845		-8,910	
投資その他の資産合計		1,649,867	0.7	1,859,874	0.7	210,007	12.7
固定資産合計		232,992,080	93.5	243,730,962	92.9	10,738,881	4.6
III 繰延資産							
投資口交付費		58,941		38,275		-20,666	
投資法人債発行費		34,495		31,022		-3,473	
繰延資産合計		93,436	0.0	69,298	0.0	-24,138	△ 25.8
資産合計		249,190,835	100.0	262,404,916	100.0	13,214,081	5.3

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

■ 負債・純資産の部

(単位：千円)

科目	期別	第46期 2024年11月30日		第47期 2025年5月31日		増減	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金		968,584		993,268		24,683	
1年内償還予定の投資法人債		-		-		-	
短期借入金		-		-		-	
1年内返済予定の長期借入金		13,976,000		14,241,000		265,000	
未払費用		951,302		988,520		37,218	
未払法人税等		369		-		-369	
未払消費税等		-		158,977		158,977	
前受金		1,329,803		1,360,068		30,264	
その他		22,587		16,525		-6,062	
流動負債合計		17,248,648	6.9	17,758,359	6.8	509,711	3.0
II 固定負債							
投資法人債		7,900,000		7,900,000		-	
長期借入金		92,161,200		103,746,200		11,585,000	
預り敷金及び保証金		1,132,644		1,158,678		26,033	
信託預り敷金及び保証金		5,853,816		6,231,109		377,292	
デリバティブ債務		-		-		-	
固定負債合計		107,047,661	43.0	119,035,987	45.4	11,988,326	11.2
負債合計		124,296,310	49.9	136,794,347	52.1	12,498,037	10.1
(純資産の部)							
I 投資主資本							
1. 出資総額	注2	108,578,318	43.6	108,578,318	41.4	-	0.0
2. 剰余金							
出資剰余金		7,406,652	3.0	7,406,652	2.8	-	
出資剰余金控除額		-1,699,990		-1,699,990		-	
出資剰余金(純額)		5,706,661	2.3	5,706,661	2.2	-	0.0
任意積立金							
圧縮積立金		492,732		492,732		-	
一時差異等調整積立金		1,660,160		1,421,173		-238,986	△ 14.4
任意積立金合計		2,152,893	0.9	1,913,906	0.7	-238,986	△ 11.1
当期未処分利益		7,701,017	3.1	8,472,089	3.2	771,071	10.0
剰余金合計		15,560,572	6.2	16,092,657	6.1	532,085	3.4
投資主資本合計		124,138,890	49.8	124,670,976	47.5	532,085	0.4
II 評価・換算差額等							
繰延ヘッジ損益		755,634		939,592		183,958	
評価・換算差額等合計		755,634	0.3	939,592	0.4	183,958	24.3
純資産合計	注3	124,894,525	50.1	125,610,568	47.9	716,043	0.6
負債純資産合計		249,190,835	100.0	262,404,916	100.0	13,214,080	5.3

注1 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。

減価償却累計額

第46期：24,141,145千円 第47期：24,986,623千円

注2 発行済投資口数

第46期：1,194,933口 第47期：1,194,933口

注3 投資口1口当たり純資産額

第46期：104,520円 第47期：105,119円

(単位：千円)

科目	期別	第46期		第47期		増減	
		自 2024年 6月 1日 至 2024年 11月 30日		自 2024年 12月 1日 至 2025年 5月 31日		金額	前期比 (%)
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)		
1.営業収益	注1						
賃貸事業収入		7,283,703		7,356,646			
その他賃貸事業収入		756,314		806,089			
不動産等売却益		1,005,454	9,045,473	100.0	1,991,695	10,154,432	100.0
2.営業費用	注2						
賃貸事業費用		3,357,168		3,566,774			
資産運用報酬		748,666		766,381			
資産保管手数料		13,600		13,832			
一般事務委託手数料		30,843		34,217			
役員報酬		6,102		6,102			
会計監査人報酬		12,400		12,800			
その他営業費用		182,049	4,350,831	48.1	198,106	4,598,214	45.3
営業利益			4,694,642	51.9		5,556,217	54.7
3.営業外収益							
受取利息		1,540		7,207			
未払分配金戻入		502		684			
受取保険金		3,598		4,889			
その他営業外収益		0	5,642	0.1	212	12,994	0.1
4.営業外費用							
支払利息		472,781		560,312			
融資関連費用		59,636		63,133			
投資法人債利息		30,335		30,335			
投資法人債発行費償却		3,472		3,472			
投資口交付費償却		20,665		20,665			
その他		13,822	600,713	6.6	9,047	686,965	6.8
経常利益			4,099,570	45.3		4,882,246	48.1
税引前当期純利益			4,099,570	45.3		4,882,246	48.1
法人税、住民税及び事業税		605		605			
法人税等合計		605	605	0.0	605	605	0.0
当期純利益			4,098,965	45.3		4,881,641	48.1
前期繰越利益			3,602,051			3,590,448	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			7,701,017			8,472,089	
						771,071	

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、百分比については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

注1 運用日数 第46期：183日 第47期：182日

注2 うち減価償却費 第46期：1,059,392千円 第47期：1,076,719千円

(単位：千円)

第47期（2025年5月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,731,157	3,625,489	7,356,646
その他収入	529,318	276,770	806,089
賃貸事業収入 計	4,260,475	3,902,260	8,162,736
管理委託費	478,085	384,273	862,359
公租公課	373,051	204,689	577,741
水道光熱費	317,415	55,619	373,034
修繕費	176,969	302,838	479,807
保険料	3,847	3,624	7,472
信託報酬	13,986	19,072	33,059
その他賃貸事業費用	93,331	63,249	156,580
賃貸事業費用 計	1,456,687	1,033,367	2,490,055
NOI	2,803,787	2,868,892	5,672,680
減価償却費	499,482	577,236	1,076,719
賃貸事業利益	2,304,305	2,291,656	4,595,961

第46期（2024年11月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,722,111	3,561,592	7,283,703
その他収入	521,313	235,001	756,314
賃貸事業収入 計	4,243,425	3,796,593	8,040,018
管理委託費	466,002	347,391	813,394
公租公課	352,289	204,834	557,123
水道光熱費	332,831	52,463	385,294
修繕費	116,104	215,632	331,736
保険料	3,807	3,544	7,352
信託報酬	13,818	19,965	33,783
その他賃貸事業費用	100,088	69,000	169,089
賃貸事業費用 計	1,384,942	912,832	2,297,775
NOI	2,858,482	2,883,760	5,742,242
減価償却費	481,924	577,468	1,059,392
賃貸事業利益	2,376,558	2,306,292	4,682,850

(2025年5月31日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
一年内 返済予 定長期 借入金	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、SBI新生	2,765	0.90850	2017/5/31	2025/11/28	無担保 無保証
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行	3,700	0.97750	2017/10/31	2026/5/29	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、福岡銀行、七十七銀行、みずほ銀行	1,750	0.76850	2018/10/31	2025/11/28	
	みずほ銀行	1,000	0.63850	2018/12/14	2025/11/28	
	福岡銀行	700	0.63850	2018/12/14	2025/11/28	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、農林中央金庫、オックス銀行	2,562	0.60000	2019/5/31	2026/5/29	
	三菱UFJ銀行、損害保険ジャパン	864	1.12864	2022/5/31	2025/11/28	
	りそな銀行、三井住友信託銀行、野村信託銀行	900	1.09364	2023/5/31	2026/5/29	
	小計	14,241				
長期 借入金	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、福岡銀行、七十七銀行	4,000	0.74700	2018/5/31	2026/11/30	無担保 無保証
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、SBI新生銀行	2,100	0.57700	2019/10/31	2026/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行	3,520	0.66475	2020/3/31	2027/5/31	
	七十七銀行	1,100	0.56475	2020/4/24	2027/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	4,250	0.66900	2020/10/30	2027/10/29	
	七十七銀行	1,000	0.68500	2020/12/17	2028/11/30	
	福岡銀行	1,000	0.66500	2021/3/24	2028/11/30	
	SBI新生銀行	1,000	0.68500	2021/3/24	2029/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	3,559	0.65800	2021/5/31	2028/5/31	
	日本政策投資銀行	1,000	0.64125	2021/5/31	2028/5/31	
	みずほ信託銀行	1,390	1.16460	2021/9/29	2028/11/30	
	りそな銀行	1,000	1.40364	2021/10/29	2029/11/30	
	三菱UFJ銀行	900	0.83300	2021/10/29	2026/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行	3,860	1.32770	2021/10/29	2028/10/31	
	みずほ信託銀行	900	1.05500	2021/12/22	2029/5/31	
	日本生命保険	1,000	0.70000	2021/12/23	2028/12/22	
	三井住友信託銀行	1,000	1.43364	2021/12/23	2030/11/29	
	みずほ信託銀行	600	1.38830	2022/2/24	2029/11/30	
	りそな銀行	700	1.34255	2022/2/28	2029/5/31	
	SBI新生銀行	1,200	1.30364	2022/2/28	2029/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、福岡銀行、野村信託銀行	2,435	1.07500	2022/5/31	2027/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、農林中央金庫	1,400	1.00360	2022/5/31	2028/5/31	
	三井住友銀行、みずほ銀行	2,300	1.42580	2022/6/3	2029/5/31	
	日本政策投資銀行	500	0.85947	2022/6/3	2029/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、福岡銀行	3,920	1.45375	2022/10/31	2029/11/30	
	日本政策投資銀行	900	0.98483	2022/10/31	2029/11/30	
	関西みらい銀行	480	1.23364	2022/10/31	2032/11/30	
	千葉銀行	800	1.35850	2023/1/30	2030/1/30	
	関西みらい銀行	800	1.76440	2023/1/30	2031/11/28	
みずほ信託銀行	1,090	1.62100	2023/2/28	2030/5/31		
農林中央金庫	1,500	1.34240	2023/2/28	2030/5/31		
SBI新生銀行	1,090	1.24364	2023/3/1	2032/5/31		
みさと銀行	1,000	1.25364	2023/3/31	2033/5/31		

区分	借入先	残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
長期 借入金	三井住友銀行、みずほ銀行	2,200	1.87385	2023/4/28	2031/5/31	無担保 無保証
	みずほ銀行、SBI新生銀行	300	1.19364	2023/5/31	2027/10/29	
	三菱UFJ銀行	500	0.70631	2023/5/31	2027/10/29	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行	2,980	1.74100	2023/5/31	2030/5/31	
	三菱UFJ銀行	1,000	1.04500	2023/5/31	2030/5/31	
	日本政策投資銀行	1,000	1.27844	2023/8/3	2031/11/28	
	三井住友信託銀行	1,000	1.35364	2023/8/3	2032/5/31	
	りそな銀行	1,000	1.35364	2023/8/3	2032/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	1,330	1.16364	2023/10/31	2027/10/29	
	三菱UFJ銀行	700	1.05302	2023/10/31	2028/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	2,700	1.77000	2023/10/31	2030/11/29	
	三菱UFJ銀行	1,550	1.46985	2023/10/31	2030/11/29	
	福岡銀行	500	1.74600	2024/2/29	2032/5/31	
	千葉銀行	1,000	1.21364	2024/2/29	2032/5/31	
	SBI新生銀行	1,000	1.22364	2024/2/29	2032/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行	560	1.19364	2024/5/31	2028/11/30	
	三菱UFJ銀行	225	1.13886	2024/5/31	2028/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行	3,320	1.34364	2024/5/31	2031/5/30	
	三菱UFJ銀行	2,000	1.49000	2024/5/31	2031/5/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、野村信託銀行、千葉銀行	1,150	1.42580	2024/10/31	2026/11/30	
	三菱UFJ銀行	600	1.21820	2024/10/31	2030/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	4,600	1.16364	2024/10/31	2031/11/28	
	三菱UFJ銀行	490	1.39460	2024/10/31	2031/11/28	
	三井住友銀行	1,400	1.17364	2025/3/19	2033/11/30	
	三井住友信託銀行	2,500	1.21820	2025/3/19	2033/11/30	
	りそな銀行	1,400	1.16364	2025/3/19	2034/5/31	
	三井住友銀行	1,000	1.39460	2025/3/28	2026/6/30	
SBI新生銀行	1,000	1.17364	2025/3/28	2034/5/31		
関西みらい銀行	700	1.17364	2025/3/28	2034/11/30		
三井住友銀行	3,850	1.20364	2025/5/9	2026/6/30		
三井住友銀行、あおぞら銀行	900	0.86364	2025/5/30	2027/5/31		
りそな銀行、野村信託銀行	752	0.91364	2025/5/30	2028/5/31		
三菱UFJ銀行	120	1.55125	2025/5/30	2029/5/31		
三井住友銀行、あおぞら銀行	1,175	1.07364	2025/5/30	2030/11/29		
三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	3,630	1.16364	2025/5/30	2032/5/31		
三菱UFJ銀行	320	1.89625	2025/5/30	2032/5/31		
小計	103,746					
投資 法人債	第2回無担保投資法人債	1,800	0.65000	2017/6/30	2027/6/30	無担保 無保証
	第3回無担保投資法人債	1,000	0.70000	2018/5/7	2028/5/2	
	第5回無担保投資法人債	1,600	0.82000	2019/6/4	2029/5/31	
	第6回無担保投資法人債	1,500	0.75000	2020/11/25	2030/11/25	
	第7回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2,000	0.88000	2022/12/12	2032/12/10	
小計	7,900					
合計	125,887					

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 **1,714**億円取得

資産運用会社

39物件 / 718億円

資産運用会社ネットワーク

資産入替

追加取得

スポンサー

22物件 / 457億円

直接取得/資産入替 (スポンサー)

追加取得

普通借地権開発

ウェアハウジング

22物件 / 538億円

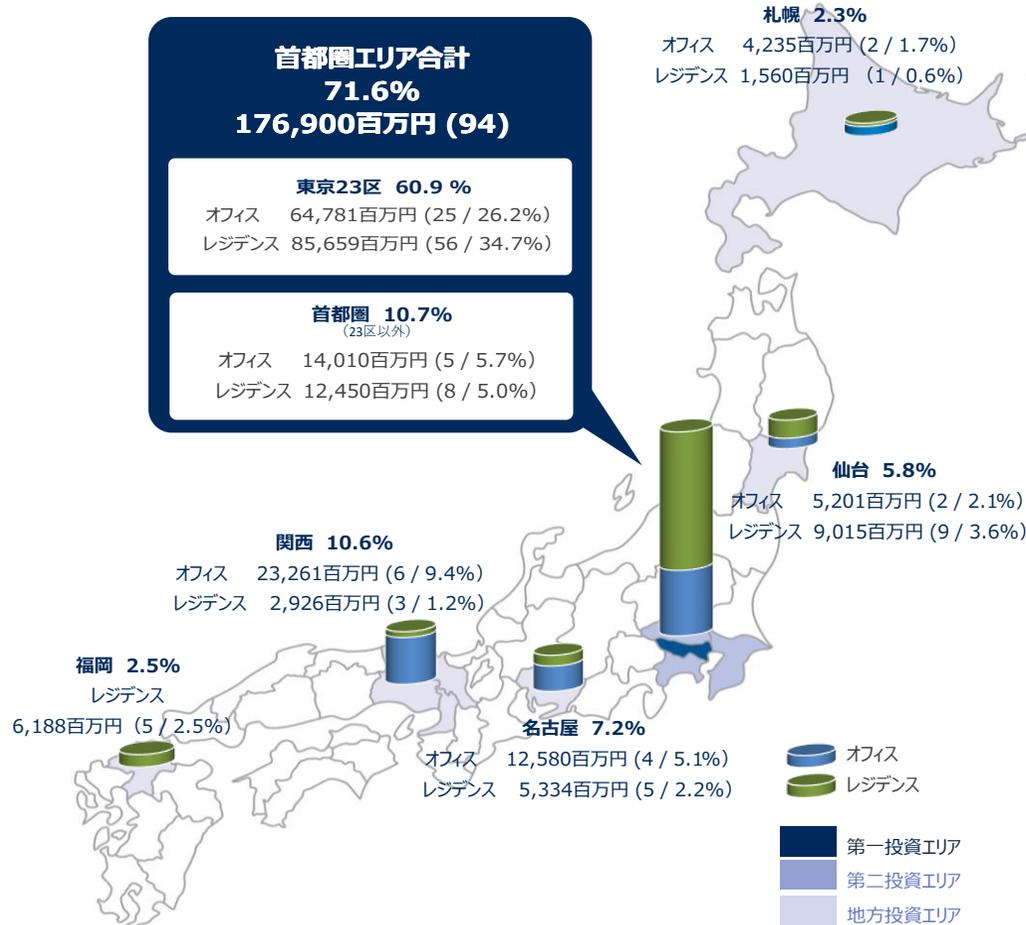
ウェアハウジング

地位承継

多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

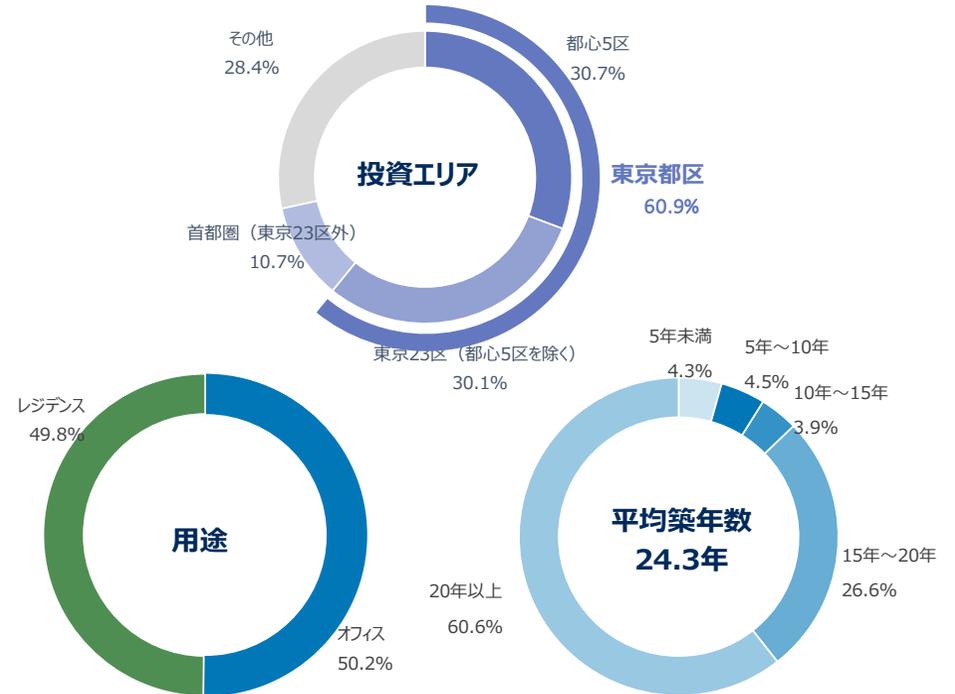
(注1) 広小路アクアプレイス、三田平和ビル(底地)、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルは、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では広小路アクアプレイス、HF日本橋浜町ビルディング及び麹町HFビルはウェアハウジングとして、三田平和ビル(底地)はスポンサーとして物件数・金額に含めています(広小路アクアプレイス、三田平和ビル(底地)、HF日本橋浜町ビルディング、麹町HFビルの物件写真の掲載はしていません)。
 (注2) 資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、ファーレイストビル、HF日本橋兜町ビルディング、北浜一丁目平和ビル及びパークイースト札幌は、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。
 (注3) HF北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得していますが、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件の取得に該当するため、本図においては、ウェアハウジングではなくスポンサーに分類しています。

▶ポートフォリオの地理的分散 (2025年5月31日時点)



(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
 (注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。
 (注) ()内の数値は物件数および取得価格の割合を表しています。

▶ポートフォリオ区分比率 (2025年5月31日時点)



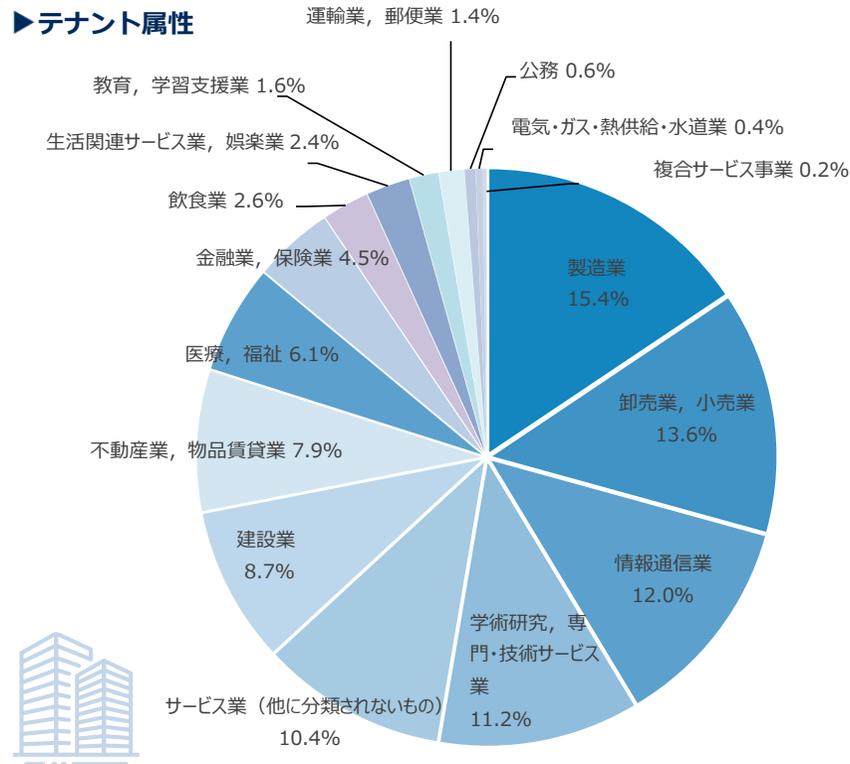
▶大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML : 3.6%

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。保有物件 (131物件) のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。本投資法人のポートフォリオPMLは3.6%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は2,472百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。

※PML (予想最大損失 (Probable Maximum Loss)) は、本資料においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震 (再現期間475年の地震に相当) により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

▶テナント属性



▶オフィス契約賃料別分散状況

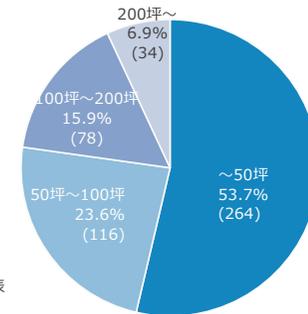
順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	2.7%
2	B社	日総第5ビル	1.2%
3	C社	アーク森ビル	1.1%
4	D社	心齋橋フロントビル	1.0%
5	E社	H F 桜通ビルディング	1.0%
合計			7.0%

賃貸面積別分散状況

期末テナント数

492

()内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示

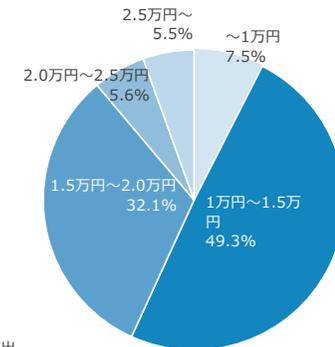


坪単価賃料別分散状況

期末平均賃料坪単価

15,822円

テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出

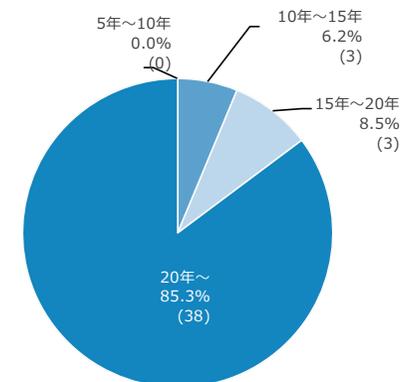


築年数

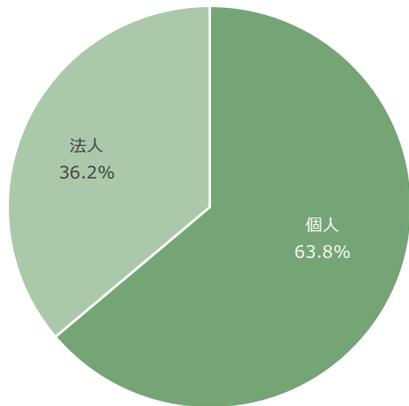
平均築年数

31.1年

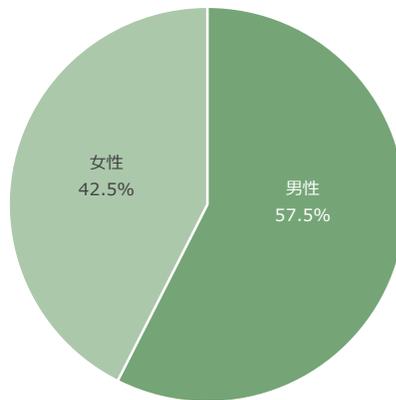
()内の数値は、築年数別の物件数を表示



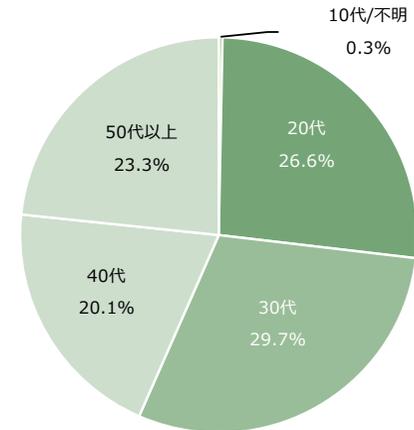
契約区分



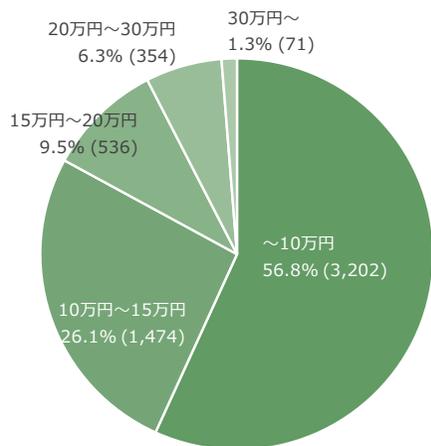
個人契約男女比



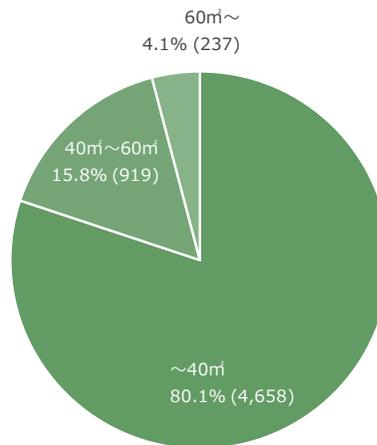
年齢分布



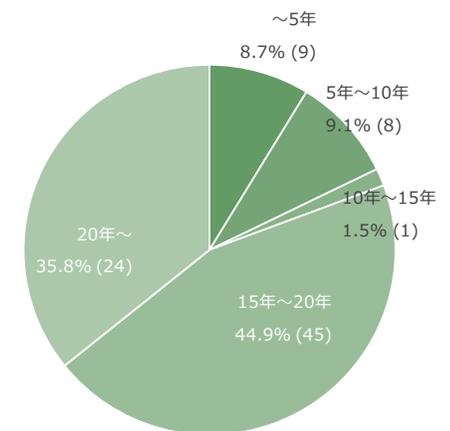
月額賃料別分散状況



賃貸面積別分散状況



築年数



期末賃貸戸数
5,637戸

() 内の数値は、戸数を記載しています。
(店舗・事務所は除きます。)

賃貸可能戸数
5,814戸

() 内の数値は、戸数を記載しています。
(店舗・事務所は除きます。)

平均築年数
17.4年

() 内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

物件名	Of-05 水天宮平和ビル	Of-06 HF門前仲町 ビルディング	Of-07 HF浜松町 ビルディング	Of-08 HF溜池 ビルディング	Of-11 HF日本橋大伝馬町 ビルディング	Of-12 HF八丁堀 ビルディング	Of-17 八丁堀MFビル	Of-18 エムズ原宿	Of-20 船橋Faceビル	Of-21 アデッソ西麻布										
外観写真																				
所在地	東京都中央区	東京都江東区	東京都港区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区	千葉県船橋市	東京都港区										
敷地面積(m ²)	316.73	748.36	294.50	533.32	520.69	543.31	205.83	264.36	488.13	125.91										
延床面積(m ²)	2,177.81	4,558.01	2,184.76	3,089.73	3,455.35	3,425.91	1,432.44	1,290.12	4,033.72	371.59										
建築時期	1991年8月	1990年12月	1991年12月	1992年2月	1988年3月	1991年10月	1988年1月	1970年1月	2003年4月	2003年10月										
取得価格(百万円)	1,550	2,500	1,530	2,700	2,150	3,092	1,110	3,418	3,900	640										
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント										
PML値(%)	10.0	5.7	8.0	7.3	16.5	12.5	14.7	9.8	5.9	11.1										
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	53,609	53,848	79,943	80,500	44,121	49,478	77,280	77,737	60,745	61,246	70,763	69,323	31,817	32,252	79,099	83,973	116,963	115,649	12,480	12,994
その他収入	9,359	7,986	10,915	19,325	5,290	6,213	12,282	10,701	9,060	9,827	14,436	8,268	2,971	3,030	9,687	7,417	5,807	6,289	2,682	2,359
賃貸事業収入合計	62,969	61,834	90,858	99,825	49,411	55,692	89,562	88,438	69,806	71,074	85,200	77,591	34,788	35,282	88,787	91,390	122,770	121,939	15,162	15,353
管理委託費	7,183	6,853	11,433	12,866	10,354	4,563	6,600	6,404	7,244	6,796	8,800	7,247	3,241	3,529	8,536	14,954	18,402	19,902	1,627	1,761
公租公課	5,622	5,626	7,379	7,414	7,662	7,766	8,399	8,441	5,447	5,612	9,007	9,199	3,041	3,041	10,040	10,043	8,896	9,429	948	948
水道光熱費	6,430	5,522	5,948	5,835	3,533	4,260	6,040	5,727	4,499	4,550	6,352	6,027	2,718	2,770	3,039	2,543	9,620	9,164	1,693	1,518
修繕費	1,102	2,466	1,897	864	3,380	1,765	1,512	12,069	2,627	415	8,267	2,678	1,097	677	178	1,139	-	10,126	372	1,000
保険料	44	42	78	77	39	37	61	60	63	60	68	66	26	25	33	32	80	79	9	8
信託報酬	400	400	400	400	400	400	850	850	650	650	-	-	-	-	400	400	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	91	55	167	247	335	186	219	124	445	350	464	432	161	54	84	49	91	7	8	5
賃貸事業費用合計	20,874	20,966	27,303	27,705	25,705	18,980	23,683	33,679	20,975	18,434	32,960	25,651	10,287	10,100	22,314	29,162	37,090	48,709	4,658	5,242
NOI	42,095	40,867	63,554	72,119	23,706	36,712	65,879	54,759	48,830	52,639	52,239	51,939	24,501	25,181	66,472	62,228	85,679	73,229	10,504	10,111
減価償却費	8,884	9,202	20,804	20,826	10,569	10,677	11,362	12,055	17,469	17,847	9,501	9,420	5,651	5,547	9,599	9,663	10,962	11,422	1,405	1,405
賃貸事業損益	33,211	31,665	42,749	51,293	13,136	26,035	54,516	42,703	31,361	34,791	42,737	42,518	18,850	19,634	56,873	52,564	74,717	61,806	9,098	8,706

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-23 HF池袋 ビルディング	Of-24 HF湯島 ビルディング	Of-25 茅場町平和ビル	Of-27 神戸旧居留地 平和ビル	Of-29 栄ミナミ平和ビル	Of-30 HF桜通 ビルディング	Of-32 HF仙台本町 ビルディング	Of-33 HF上野 ビルディング	Of-35 HF九段南 ビルディング	Of-36 HF神田小川町 ビルディング										
外観写真																				
所在地	東京都豊島区	東京都文京区	東京都中央区	兵庫県神戸市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	宮城県仙台市	東京都台東区	東京都千代田区	東京都千代田区										
敷地面積(m ²)	188.31	400.86	811.59	1,008.86	707.05	1,662.49	1,598.83	718.47	530.00	432.54										
延床面積(m ²)	1,376.66	2,393.53	5,038.57	7,743.98	3,959.12	13,160.83	8,988.49	6,212.84	3,836.10	3,016.16										
建築時期	1993年12月	1989年7月	1992年4月	1998年2月	2002年7月	2009年2月	2003年9月	1990年2月	1991年3月	2008年3月										
取得価格(百万円)	1,314	1,624	4,798	2,310	1,580	4,900	2,700	3,400	2,720	3,150										
プロパティ・マネジメント会社	東洋不動産プロパティ マネジメント	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント										
PML値(%)	5.5	10.9	11.7	7.5	10.8	9.2	2.6	2.5	6.7	4.0										
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	39,193	37,741	46,327	46,327	200,809	200,809	133,012	137,869	80,342	74,696	297,873	296,837	127,618	127,972	117,874	117,874	78,930	78,930	95,872	95,645
その他収入	5,583	8,029	4,905	4,554	10,197	9,767	19,653	16,788	14,124	12,045	45,592	40,604	27,050	33,473	26,741	24,233	12,186	12,227	10,529	9,474
賃貸事業収入合計	44,776	45,771	51,232	50,882	211,006	210,576	152,666	154,658	94,467	86,741	343,465	337,441	154,668	161,446	144,615	142,107	91,116	91,157	106,402	105,119
管理委託費	3,075	4,338	4,633	4,558	9,645	9,169	21,191	27,134	13,719	12,662	41,500	37,947	20,066	18,536	14,463	14,449	8,057	8,352	7,825	7,851
公租公課	2,514	2,508	4,242	4,240	10,327	10,326	13,690	13,965	8,742	9,009	14,675	14,653	10,738	10,957	11,934	12,181	12,074	12,095	11,504	11,553
水道光熱費	2,929	2,649	3,561	3,322	10,047	9,866	14,508	11,482	10,012	7,955	25,467	23,042	15,230	19,404	13,324	12,065	7,037	6,709	10,282	9,990
修繕費	1,512	5,324	524	548	-	11,569	802	647	515	1,009	2,825	5,017	849	213	2,366	2,751	454	549	742	5,915
保険料	28	27	42	41	115	112	166	164	83	82	276	270	154	150	129	125	74	73	64	60
信託報酬	-	-	-	-	337	337	324	324	324	324	389	389	424	424	329	406	339	400	414	414
その他賃貸事業費用	740	488	236	92	150	25	486	374	298	159	76,586	75,982	972	399	1,319	1,352	754	722	1,375	1,235
賃貸事業費用合計	10,800	15,337	13,241	12,803	30,623	41,407	51,170	54,093	33,696	31,203	161,721	157,303	48,436	50,085	43,868	43,332	28,791	28,901	32,210	37,020
NOI	33,975	30,433	37,991	38,078	180,382	169,168	101,496	100,564	60,770	55,538	181,744	180,137	106,232	111,360	100,746	98,774	62,324	62,255	74,192	68,099
減価償却費	5,517	6,154	7,843	8,136	18,531	18,554	27,582	27,689	10,798	11,361	37,067	37,237	23,004	23,075	18,752	19,297	16,062	16,275	5,934	5,383
賃貸事業損益	28,458	24,278	30,147	29,942	161,851	150,614	73,913	72,875	49,972	44,177	144,677	142,900	83,228	88,284	81,994	79,477	46,262	45,979	68,258	62,715

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-37 日総第5ビル		Of-38 アクロス新川ビル		Of-39 千住ミルティス II 番館		Of-40 アーク森ビル		Of-41 日本橋堀留町 ファースト		Of-42 サザンスカイトワー 八王子		Of-43 浜町平和ビル		Of-44 錦糸町スクエアビル		Of-45 HF日本橋兜町 ビルディング		Of-46 HF仙台一番町 ビルディング	
	外観写真																			
所在地	神奈川県横浜市		東京都中央区		東京都足立区		東京都港区		東京都中央区		東京都八王子市		東京都中央区		東京都墨田区		東京都中央区		宮城県仙台市	
敷地面積 (㎡)	1,029.42		561.90		549.85		346.57		436.25		496.76		554.80		424.97		646.36		808.01	
延床面積 (㎡)	5,893.08		6,148.97		2,905.48		2,039.12		2,690.16		5,720.23		4,133.47		2,932.42		4,229.47		4,944.22	
建築時期	1987年7月		1994年6月		2004年2月		1986年3月		1995年7月		2010年9月		1993年9月		1986年9月		1993年3月		1996年3月	
取得価格 (百万円)	3,100		3,750		1,650		3,085		2,140		1,600		3,100		2,840		3,580		2,501	
プロパティ・マネジメント会社	-		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		森ビル		伊藤忠アーバン コミュニティ		東洋不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		大星ビル管理		平和不動産プロパティ マネジメント		東洋不動産プロパティ マネジメント	
PML値 (%)	14.2		2.3		0.7		1.2		7.3		2.4		5.5		10.8		5.9		1.6	
賃貸事業収支 (千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数 (日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	84,868	84,868	118,226	120,198	70,602	70,957	非開示 (注)		56,734	56,734	63,552	63,552	78,094	78,875	68,102	68,471	99,271	99,271	72,808	72,925
その他収入	4,440	4,440	18,703	17,185	-	-	非開示 (注)		7,902	7,783	8,853	8,839	10,223	10,989	9,931	10,152	13,978	13,838	16,134	19,182
賃貸事業収入合計	89,308	89,308	136,929	137,384	70,602	70,957	非開示 (注)		64,637	64,518	72,405	72,391	88,317	89,865	78,034	78,623	113,250	113,109	88,942	92,108
管理委託費	-	260	23,321	23,631	13,938	14,173	非開示 (注)		5,160	5,341	8,664	8,892	8,094	7,816	5,203	5,686	13,344	13,081	9,313	9,449
公租公課	10,302	10,581	10,616	10,633	3,824	3,830	非開示 (注)		4,646	4,656	6,152	6,146	8,212	8,233	5,264	5,261	10,884	11,042	7,997	8,153
水道光熱費	-	-	8,279	6,515	-	-	非開示 (注)		5,150	4,625	8,372	7,487	7,224	6,589	8,760	8,629	7,138	6,893	7,531	9,317
修繕費	17,199	4,430	4,047	238	-	1,668	非開示 (注)		1,491	1,785	79	4,131	5,684	6,984	455	376	16,458	10,350	355	5,654
保険料	104	104	124	124	60	60	非開示 (注)		54	52	95	93	80	78	60	58	93	92	95	94
信託報酬	329	329	391	391	339	339	非開示 (注)		340	340	339	339	414	414	390	390	429	429	-	-
その他賃貸事業費用	208	5	209	183	141	5	非開示 (注)		377	253	1,321	1,235	1,121	168	711	706	430	225	712	1,048
賃貸事業費用合計	28,145	15,711	46,992	41,718	18,303	20,079	非開示 (注)		17,221	17,055	25,024	28,327	30,833	30,285	20,845	21,108	48,780	42,116	26,006	33,718
NOI	61,163	73,596	89,937	95,666	52,299	50,878	56,324	55,937	47,416	47,462	47,381	44,064	57,484	59,579	57,188	57,514	64,469	70,992	62,936	58,389
減価償却費	16,910	17,735	10,907	11,802	6,578	6,671	6,630	6,832	5,305	5,347	7,615	7,623	9,044	9,723	7,756	8,652	6,388	7,223	9,141	9,276
賃貸事業損益	44,252	55,860	79,030	83,863	45,720	44,207	49,693	49,104	42,110	42,115	39,766	36,440	48,439	49,855	49,432	48,862	58,081	63,769	53,794	49,113

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-47 大崎CNビル		Of-48 ファーレイストビル		Of-49 HF江坂ビルディング		Of-50 心齋橋フロントビル		Of-51 栄センタービル		Of-52 岩本町ツインビル (右)		Of-53 岩本町ツインサカ ビル (左)		Of-54 HF名古屋錦 ビルディング		Of-55 北浜一丁目平和ビル		Of-56 平和不動産北浜ビル	
外観写真																				
所在地	東京都品川区		東京都立川市		大阪府吹田市		大阪府大阪市		愛知県名古屋市中区		東京都千代田区		東京都千代田区		愛知県名古屋市中区		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積(m ²)	1,256.73		542.12		666.62		785.17		1,117.00		496.30		96.09		732.09		651.63		287.71	
延床面積(m ²)	4,779.40		3,737.36		4,025.10		6,201.98		6,653.48		3,290.36		688.74		4,590.29		5,475.33		2,315.59	
建築時期	1992年10月		1994年12月		2008年6月		1986年11月		1995年3月		1986年9月		1992年8月		1991年9月		2015年2月		2011年10月	
取得価格(百万円)	5,160		1,610		2,500		7,300		4,000		3,380		400		2,100		4,500		1,650	
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理		東洋不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント	
PML値(%)	4.5		3.6		12.7		12.8		8.4		8.0		5.9		9.4		14.1		15.8	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	104,580	104,705	59,113	59,800	61,665	62,406	174,394	171,410	122,823	119,629	68,436	46,625	13,189	13,247	53,956	57,123	103,810	102,232	43,884	44,009
その他収入	11,173	10,883	6,385	7,279	10,499	10,079	19,306	17,989	19,236	18,167	13,854	31,357	2,202	2,058	12,870	12,456	15,577	12,777	7,931	6,344
賃貸事業収入合計	115,754	115,589	65,499	67,080	72,164	72,485	193,700	189,400	142,060	137,797	82,291	77,982	15,391	15,306	66,826	69,580	119,387	115,009	51,815	50,353
管理委託費	7,984	8,058	10,089	10,781	6,504	6,607	13,585	16,046	17,154	19,048	8,572	7,627	1,438	1,552	11,179	11,042	9,650	9,601	4,266	4,188
公租公課	8,679	9,117	4,732	4,773	6,790	6,953	22,682	23,512	18,012	18,604	5,633	5,691	1,449	1,471	6,527	6,698	7,525	8,916	5,135	5,258
水道光熱費	7,575	6,958	9,335	8,604	7,253	7,088	15,341	11,365	15,596	14,190	4,604	4,725	918	1,096	8,001	6,290	11,352	10,390	6,162	5,559
修繕費	247	1,494	386	6,135	3,365	159	116	13,570	1,294	6,749	6,201	18,437	572	46	1,607	17,270	485	-	3,040	148
保険料	93	91	208	207	69	69	96	128	100	123	48	60	9	12	75	85	74	74	30	30
信託報酬	434	434	-	-	418	418	362	362	366	366	364	364	366	366	-	-	410	410	354	354
その他賃貸事業費用	706	381	98	91	284	285	727	1,418	629	763	495	826	91	55	1,408	222	1,230	1,115	605	358
賃貸事業費用合計	25,722	26,536	24,852	30,594	24,685	21,581	52,911	66,404	53,153	59,845	25,920	37,734	4,846	4,600	28,799	41,609	30,730	30,508	19,595	15,898
NOI	90,031	89,052	40,646	36,485	47,479	50,904	140,789	122,995	88,907	77,951	56,370	40,248	10,545	10,706	38,026	27,970	88,657	84,501	32,219	34,455
減価償却費	8,265	6,832	5,389	4,688	8,736	8,873	7,445	8,731	10,937	11,007	7,716	10,376	1,425	1,440	7,384	11,131	21,351	21,428	6,840	6,841
賃貸事業損益	81,765	82,220	35,257	31,797	38,742	42,031	133,344	114,264	77,969	66,943	48,654	29,872	9,119	9,265	30,642	16,839	67,305	63,072	25,379	27,614

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Of-57 HF横浜山下 ビルディング	Of-58 HF江坂駅前 ビルディング	Of-59 HF北2条 ビルディング	Of-60 パークイースト札幌	Of-61 京町堀スクエア					
外観写真										
所在地	神奈川県横浜市	大阪府吹田市	北海道札幌市	北海道札幌市	大阪府大阪市					
敷地面積(m ²)	1,241.48	1,651.00	477.31	814.80	631.63					
延床面積(m ²)	7,555.33	9,979.52	2,887.33	4,889.58	5,367.12					
建築時期	1986年1月	1990年1月	1990年2月	1985年11月	1988年3月					
取得価格(百万円)	3,800	5,001	1,535	2,700	3,385					
プロパティ・マネジメント会社	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	大星ビル管理	大星ビル管理	平和不動産プロパティ マネジメント					
PML値(%)	6.2	10.4	0.2	0.2	13.7					
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	170	182	178	182	-	65	-	-
貸室賃料・共益費	65,005	70,024	108,273	125,888	36,843	38,751	-	25,225	-	-
その他収入	19,086	19,058	16,305	17,945	8,744	10,280	-	1,828	-	-
賃貸事業収入合計	84,092	89,082	124,578	143,833	45,587	49,032	-	27,054	-	-
管理委託費	14,173	9,514	17,005	25,232	4,408	4,967	-	2,787	-	-
公租公課	11,015	11,104	-	7,389	-	1,779	-	-	-	-
水道光熱費	11,605	9,555	11,197	13,943	3,856	8,009	-	1,012	-	-
修繕費	17,330	8,038	48	-	2,142	360	-	50	-	-
保険料	122	122	157	158	47	47	-	36	-	-
信託報酬	424	424	412	439	420	429	-	91	-	-
その他賃貸事業費用	629	360	1,222	451	187	493	-	233	-	-
賃貸事業費用合計	55,302	39,120	30,044	47,614	11,062	16,087	-	4,212	-	-
NOI	28,790	49,961	94,534	96,219	34,524	32,944	-	22,841	-	-
減価償却費	10,441	12,338	10,604	10,604	4,540	4,769	-	3,806	-	-
賃貸事業損益	18,349	37,623	83,929	85,614	29,984	28,174	-	19,035	-	-

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

(注) Of-60パークイースト札幌は、2025年3月28日に準共有持分の45%を、2025年6月4日に準共有持分の24%を段階的に取得しました。

(注) Of-60パークイースト札幌及(準共有持分24%)びOf-61京町堀スクエアは、それぞれ2025年6月4日(第48期)に取得を行ったため、運営の実績がありません。

物件名	Re-05 HF目黒 レジデンス		Re-09 HF葛西 レジデンス		Re-11 HF若林公園 レジデンス		Re-12 HF碑文谷 レジデンス		Re-14 HF南麻布 レジデンス		Re-16 HF学芸大学 レジデンス		Re-17 HF東神田 レジデンス		Re-18 HF東日本橋 レジデンス		Re-19 HF練馬 レジデンス		Re-20 HF白金高輪 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都目黒区		東京都江戸川区		東京都世田谷区		東京都目黒区		東京都港区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区		東京都練馬区		東京都港区	
敷地面積(m ²)	213.45		416.87		2,892.06		856.19		279.73		268.70		262.07		312.76		368.67		922.21	
延床面積(m ²)	948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83		1,673.32		1,431.57		1,596.11		2,101.31		1,200.77		5,282.41	
建築時期	2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月		2004年4月		2005年3月		2005年6月		2005年6月		2005年5月		2005年8月	
取得価格(百万円)	660		650		3,610		1,560		1,370		1,000		1,100		1,210		690		4,030	
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		東急住宅リース		Apaman Property		東急住宅リース		長谷工ライブネット		Apaman Property		Apaman Property		東急住宅リース	
PML値(%)	6.2		8.8		6.7		6.4		3.6		9.8		5.7		10.0		5.5		3.9	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	19,508	20,392	24,375	24,382	111,345	115,992	42,757	45,404	35,757	35,802	26,058	27,519	36,297	36,297	42,745	42,565	24,394	25,279	123,850	121,015
その他収入	1,037	582	3,103	3,331	12,705	13,172	2,620	2,148	1,827	1,366	3,595	2,258	2,383	2,030	2,190	2,936	1,408	1,642	9,242	11,864
賃貸事業収入合計	20,545	20,974	27,479	27,714	124,051	129,164	45,378	47,552	37,584	37,169	29,653	29,777	38,681	38,327	44,935	45,501	25,802	26,922	133,092	132,879
管理委託費	2,351	1,805	2,212	2,686	9,633	11,398	5,244	3,755	2,980	2,885	3,539	1,789	3,934	3,773	3,682	4,923	2,503	2,702	7,051	10,449
公租公課	1,023	1,023	1,242	1,269	6,554	6,554	2,621	2,621	2,005	2,006	1,403	1,403	1,501	1,501	2,058	2,058	1,205	1,205	5,932	5,931
水道光熱費	240	231	234	250	1,544	1,610	340	353	348	417	460	472	272	291	423	431	287	302	1,110	1,196
修繕費	451	151	1,318	2,529	13,877	16,198	4,433	2,310	1,101	1,160	4,675	1,302	1,496	2,697	2,371	2,361	1,458	707	4,177	9,339
保険料	14	14	19	19	113	113	37	37	26	26	24	24	29	29	38	38	22	22	109	109
信託報酬	651	401	401	401	414	414	401	401	652	402	426	426	426	426	426	426	376	376	-	-
その他賃貸事業費用	108	137	421	356	429	638	247	327	254	187	168	146	565	150	570	155	129	129	772	1,095
賃貸事業費用合計	4,842	3,765	5,850	7,514	32,567	36,928	13,326	9,806	7,368	7,086	10,698	5,564	8,226	8,870	9,571	10,395	5,983	5,446	19,153	28,122
NOI	15,703	17,209	21,628	20,199	91,483	92,236	32,051	37,746	30,215	30,082	18,955	24,212	30,454	29,457	35,364	35,106	19,819	21,476	113,938	104,757
減価償却費	2,982	2,980	3,898	4,000	19,549	18,990	6,762	6,278	5,230	4,907	3,743	3,792	7,564	7,689	8,487	8,467	5,270	5,250	15,438	16,019
賃貸事業損益	12,721	14,229	17,729	16,199	71,934	73,245	25,289	31,467	24,985	25,175	15,211	20,420	22,889	21,767	26,876	26,639	14,549	16,225	98,500	88,737

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。。

物件名	Re-21 HF明大前 レジデンス		Re-22 HF日本橋 レジデンス		Re-23 HF上石神井 レジデンス		Re-24 HF錦糸町 レジデンス		Re-25 HF銀座 レジデンスEAST		Re-26 HF新横浜 レジデンス		Re-30 HF馬込 レジデンス		Re-31 HF学芸大学 レジデンスII		Re-33 HF亀戸 レジデンス		Re-34 HF田無 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都世田谷区		東京都中央区		東京都練馬区		東京都墨田区		東京都中央区		神奈川県横浜市		東京都大田区		東京都目黒区		東京都江東区		東京都西東京市	
敷地面積(m ²)	485.01		222.40		532.35		256.23		822.01		805.00		2,357.97		847.14		246.34		1,639.65	
延床面積(m ²)	1,374.87		1,546.01		1,676.83		1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,566.18		1,863.67		1,782.74		3,414.75	
建築時期	2005年6月		2005年5月		2006年5月		2005年3月		2005年3月		2006年9月		2001年8月		2005年1月		2008年1月		1989年3月	
取得価格(百万円)	1,070		1,130		950		1,100		5,940		3,350		1,630		1,650		1,050		911	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット	
PML値(%)	6.0		3.3		6.2		10.1		5.7		13.2		4.6		14.6		7.6		8.6	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	28,650	27,975	33,580	33,578	31,885	32,105	32,361	32,502	121,415	128,012	81,356	82,502	39,799	44,841	36,732	35,755	32,549	32,692	31,592	30,977
その他収入	1,381	1,384	3,179	3,037	1,618	1,284	1,116	2,143	11,025	13,255	6,299	6,994	5,259	5,156	1,553	3,415	875	2,322	1,589	1,713
賃貸事業収入合計	30,031	29,359	36,759	36,616	33,504	33,389	33,478	34,646	132,440	141,267	87,655	89,496	45,058	49,998	38,285	39,170	33,425	35,015	33,181	32,690
管理委託費	2,996	3,844	3,113	3,240	3,942	3,344	3,351	3,822	11,335	14,385	8,216	7,547	6,141	4,868	2,637	4,461	3,092	3,593	3,551	3,854
公租公課	1,519	1,516	1,619	1,619	1,788	1,782	1,439	1,438	6,554	6,552	4,728	4,755	3,247	3,246	2,013	2,010	1,816	1,816	2,442	2,444
水道光熱費	247	253	622	593	322	329	386	381	1,419	1,343	435	433	509	487	265	290	452	455	374	379
修繕費	330	2,681	928	2,745	2,171	1,807	2,463	2,049	15,492	22,025	1,638	2,706	5,219	2,739	210	2,339	1,064	1,146	1,851	2,880
保険料	25	25	29	29	32	32	29	28	117	117	88	88	55	55	32	32	32	32	47	47
信託報酬	-	-	454	454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	414	414	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	832	418	882	571	136	136	606	325	416	482	650	605	128	198	174	599	550	501	168	104
賃貸事業費用合計	5,952	8,740	7,648	9,252	8,392	7,431	8,275	8,045	35,336	44,907	15,756	16,136	15,302	11,594	5,748	10,148	7,008	7,544	8,436	9,710
NOI	24,079	20,619	29,111	27,363	25,111	25,958	25,202	26,600	97,104	96,360	71,899	73,360	29,756	38,404	32,537	29,022	26,417	27,471	24,744	22,979
減価償却費	4,451	5,017	4,240	4,254	4,269	4,186	4,488	4,532	20,246	21,183	12,846	12,664	10,767	11,053	5,318	5,509	4,688	4,338	10,056	10,091
賃貸事業損益	19,627	15,601	24,870	23,109	20,842	21,771	20,713	22,067	76,858	75,176	59,052	60,696	18,989	27,350	27,218	23,512	21,729	23,132	14,688	12,888

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-38 ラ・レジダンス・ド・ 白金台	Re-39 HF銀座 レジデンスEAST II	Re-40 HF八丁堀 レジデンスII	Re-42 HF銀座 レジデンス	Re-43 HF駒沢公園 レジデンスTOWER	Re-47 HF丸の内 レジデンス	Re-48 HF平尾 レジデンス	Re-49 HF河原町二条 レジデンス	Re-53 HF四条河原町 レジデンス	Re-54 ラ・レジダンス・ド・ 千駄木										
外観写真																				
所在地	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都世田谷区	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	京都府京都市	京都府京都市	東京都文京区										
敷地面積(m ²)	344.25	368.35	427.32	175.16	2,425.44	545.08	1,599.97	206.84	863.39	269.15										
延床面積(m ²)	1,180.73	2,334.73	3,351.26	1,375.97	11,468.94	2,284.30	6,476.24	1,547.19	5,217.41	1,307.91										
建築時期	2004年2月	1999年2月	2002年1月	2004年7月	2001年1月	2004年2月	2003年3月	2005年2月	2007年3月	2006年2月										
取得価格(百万円)	730	1,460	1,890	944	6,520	624	1,780	534	1,820	820										
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	モシ アセットマネジメント	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property										
PML値(%)	3.3	6.9	6.0	3.0	2.7	16.5	3.4	6.5	5.5	4.4										
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	23,458	26,641	50,560	49,361	57,446	56,675	31,824	32,463	199,422	202,785	23,860	23,962	77,652	78,087	19,243	19,243	70,750	70,770	28,830	28,518
その他収入	1,660	1,546	2,606	3,723	5,138	4,724	1,371	1,435	14,053	12,084	1,279	1,373	6,872	6,968	823	917	5,191	6,862	175	169
賃貸事業収入合計	25,118	28,187	53,166	53,084	62,585	61,399	33,195	33,899	213,476	214,869	25,139	25,335	84,525	85,056	20,067	20,160	75,941	77,632	29,005	28,687
管理委託費	4,962	4,034	4,881	6,636	4,715	5,333	3,161	2,409	22,368	24,329	2,782	2,793	5,292	5,719	1,692	1,959	6,352	7,213	3,920	4,480
公租公課	1,670	1,670	2,128	2,128	3,067	3,067	1,657	1,657	11,668	11,682	1,667	1,668	5,486	5,510	1,229	1,232	4,678	4,699	1,347	1,347
水道光熱費	0	36	608	628	745	773	466	453	3,841	3,597	277	279	2,938	2,886	942	952	2,184	2,108	-	1
修繕費	9,396	5,898	2,917	2,843	3,702	7,943	1,751	587	14,972	15,427	1,712	2,841	5,643	16,498	1,674	2,127	2,721	1,954	267	838
保険料	21	21	42	42	57	57	24	24	196	196	34	34	109	109	22	22	82	82	19	19
信託報酬	404	404	431	431	405	405	697	447	426	426	448	429	527	527	450	450	391	391	423	423
その他賃貸事業費用	-	11	211	324	433	354	138	151	1,216	1,405	304	206	619	434	114	609	1,263	1,295	144	144
賃貸事業費用合計	16,455	12,076	11,220	13,036	13,128	17,935	7,896	5,732	54,690	57,065	7,226	8,253	20,618	31,685	6,126	7,354	17,674	17,745	6,122	7,255
NOI	8,662	16,110	41,946	40,048	49,457	43,464	25,298	28,166	158,786	157,804	17,912	17,081	63,907	53,371	13,940	12,806	58,266	59,887	22,882	21,432
減価償却費	2,945	3,304	7,228	7,134	11,157	11,624	5,598	5,639	35,745	36,296	4,920	5,000	11,072	10,977	2,339	2,327	7,092	7,142	2,215	2,092
賃貸事業損益	5,717	12,806	34,717	32,913	38,299	31,840	19,700	22,527	123,040	121,508	12,992	12,080	52,834	42,394	11,601	10,478	51,174	52,744	20,667	19,339

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-55 HF千駄木 レジデンス	Re-56 HF駒沢公園 レジデンス	Re-57 HF武蔵小山 レジデンス	Re-58 HF国分寺 レジデンス	Re-59 HF久屋大通 レジデンス	Re-60 HF烏丸鞍馬口 レジデンス	Re-61 HF西新宿 レジデンスWEST	Re-62 HF西新宿 レジデンスEAST	Re-63 HF東新宿 レジデンス	Re-65 HF北四番丁 レジデンス										
外観写真																				
所在地	東京都文京区	東京都世田谷区	東京都品川区	東京都国分寺市	愛知県名古屋市長古屋市	京都府京都市	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区	宮城県仙台市										
敷地面積(m ²)	249.06	709.54	455.93	257.06	362.02	471.10	575.67	347.29	313.96	475.70										
延床面積(m ²)	1,667.29	1,124.69	1,495.61	1,295.58	3,633.19	1,362.90	2,979.31	1,787.97	2,233.42	2,834.54										
建築時期	2006年2月	2006年7月	2006年11月	2006年1月	2006年3月	2007年3月	2006年3月	2006年3月	2007年3月	2007年1月										
取得価格(百万円)	870	615	842	839	1,080	572	1,990	1,170	1,360	809										
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	長谷工ライブネット	Apaman Property															
PML値(%)	9.2	4.3	6.3	6.3	9.3	9.9	4.6	3.5	2.6	1.0										
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	31,533	31,802	20,215	20,580	30,868	30,667	30,004	30,315	40,588	40,475	21,289	21,061	67,133	68,403	39,738	40,566	47,030	46,345	35,821	35,387
その他収入	600	939	1,019	1,219	1,489	2,188	1,336	2,050	1,263	1,370	855	1,650	3,766	4,549	4,191	3,987	1,333	2,298	1,814	1,998
賃貸事業収入合計	32,133	32,741	21,235	21,800	32,358	32,855	31,340	32,365	41,851	41,846	22,145	22,712	70,899	72,952	43,930	44,554	48,363	48,644	37,636	37,385
管理委託費	3,865	3,911	2,218	2,129	3,004	3,597	2,262	2,977	3,475	3,514	2,039	2,512	5,616	7,931	4,965	5,096	5,066	6,380	3,714	3,672
公租公課	1,626	1,630	1,403	1,403	1,576	1,574	1,552	1,558	2,827	2,843	1,158	1,169	3,283	3,283	2,070	2,070	2,515	2,514	2,385	2,397
水道光熱費	3	6	231	227	321	329	250	264	539	546	545	543	568	593	938	975	455	511	608	649
修繕費	440	1,441	637	306	965	2,276	1,537	1,982	2,031	2,554	798	1,334	4,263	6,169	1,007	3,287	420	3,386	1,916	11,977
保険料	25	25	19	19	24	24	24	24	53	53	22	22	56	55	33	33	38	38	43	43
信託報酬	423	423	396	396	390	390	414	414	399	399	391	391	414	414	414	414	401	401	401	401
その他賃貸事業費用	144	144	182	155	325	251	198	563	594	423	107	147	587	632	473	1,404	353	416	411	194
賃貸事業費用合計	6,530	7,582	5,089	4,638	6,609	8,444	6,238	7,784	9,922	10,335	5,064	6,122	14,789	19,079	9,903	13,282	9,250	13,648	9,479	19,337
NOI	25,603	25,159	16,146	17,162	25,749	24,410	25,101	24,581	31,929	31,510	17,081	16,590	56,109	53,873	34,026	31,271	39,113	34,995	28,156	18,048
減価償却費	2,529	2,374	2,175	2,277	2,700	2,751	3,120	3,045	5,038	5,758	1,870	1,881	6,255	6,337	4,165	4,195	4,377	4,384	5,959	6,180
賃貸事業損益	23,074	22,784	13,970	14,884	23,048	21,659	21,980	21,536	26,891	25,751	15,210	14,708	49,854	47,535	29,861	27,076	34,735	30,610	22,196	11,867

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-66 HF愛宕橋 レジデンス	Re-68 HF浅草橋 レジデンス	Re-69 HF一番町 レジデンス	Re-70 HF東中野 レジデンス	Re-72 HF早稲田 レジデンス	Re-73 HF早稲田 レジデンスII	Re-74 HF若松河田 レジデンス	Re-75 HF仙台 レジデンスEAST	Re-76 HF西公園 レジデンス	Re-77 HF晩翠通 レジデンス										
外観写真																				
所在地	宮城県仙台市	東京都台東区	宮城県仙台市	東京都中野区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区	宮城県仙台市	宮城県仙台市	宮城県仙台市										
敷地面積(m ²)	717.53	267.42	398.14	538.53	820.34	319.83	412.42	1,133.39	733.98	401.19										
延床面積(m ²)	2,381.24	1,341.38	2,404.41	1,705.22	3,440.06	1,356.68	1,858.51	5,662.45	2,939.82	2,037.38										
建築時期	2007年1月	2006年9月	2007年2月	2007年2月	2007年5月	2007年5月	2004年2月	2008年7月	2006年2月	2006年3月										
取得価格(百万円)	684	771	834	942	2,090	872	1,158	1,638	1,310	790										
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	長谷エライブネット	長谷エライブネット	長谷エライブネット	東急住宅リース	Apaman Property	長谷エライブネット	長谷エライブネット										
PML値(%)	1.0	6.3	1.1	3.0	4.0	3.6	5.0	1.8	2.7	1.7										
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	30,230	29,295	26,466	27,364	36,537	35,743	32,027	31,506	73,966	76,408	31,074	30,485	39,863	37,726	63,231	64,042	40,116	40,603	27,365	26,924
その他収入	1,539	2,295	1,247	1,192	2,620	3,795	2,094	1,579	3,157	4,040	550	682	4,476	4,871	5,103	5,208	3,371	4,278	1,382	2,215
賃貸事業収入合計	31,769	31,590	27,713	28,556	39,158	39,538	34,121	33,086	77,124	80,448	31,624	31,167	44,339	42,597	68,335	69,251	43,488	44,882	28,747	29,140
管理委託費	2,057	2,819	2,975	2,385	2,980	5,465	2,696	3,146	13,536	12,646	4,179	5,106	3,126	4,534	6,318	5,744	3,241	3,481	2,530	3,105
公租公課	2,314	2,323	1,366	1,364	2,768	2,803	1,715	1,714	3,425	3,424	1,404	1,403	1,966	1,966	4,057	4,070	2,608	2,612	1,820	1,824
水道光熱費	649	733	401	411	395	505	310	318	983	1,209	486	481	339	327	958	1,081	628	800	362	420
修繕費	904	1,837	1,681	600	1,759	1,631	336	2,125	16,330	5,290	8,013	4,496	880	7,853	3,447	3,455	1,509	6,407	906	3,438
保険料	41	40	25	25	42	42	28	28	63	63	25	25	33	34	75	75	44	44	28	28
信託報酬	401	401	401	401	401	401	392	392	413	413	415	415	406	406	331	398	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	269	182	156	206	266	265	213	178	742	742	383	383	289	302	607	418	235	173	146	129
賃貸事業費用合計	6,637	8,337	7,008	5,396	8,613	11,115	5,692	7,902	35,496	23,790	14,908	12,312	7,044	15,425	15,798	15,244	8,685	13,937	6,210	9,363
NOI	25,132	23,252	20,705	23,160	30,544	28,423	28,429	25,183	41,628	56,657	16,716	18,854	37,295	27,172	52,537	54,007	34,802	30,945	22,537	19,776
減価償却費	6,231	6,343	2,783	2,789	5,010	5,117	3,093	3,134	9,359	7,721	4,076	3,614	4,702	4,868	14,816	10,751	9,872	9,886	6,317	6,451
賃貸事業損益	18,900	16,908	17,921	20,370	25,533	23,306	25,335	22,049	32,269	48,936	12,640	15,240	32,593	22,304	37,720	43,255	24,930	21,058	16,220	13,324

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-78 HF関内 レジデンス		Re-79 HF名駅北 レジデンス		Re-80 HF東札幌 レジデンス		Re-81 HF博多東 レジデンス		Re-82 HF仙台五橋 レジデンス		Re-83 HF田端 レジデンス		Re-84 HF両国 レジデンス		Re-85 HF八王子 レジデンス		Re-86 HF三田 レジデンスII		Re-87 HF門前仲町 レジデンス	
外観写真																				
所在地	神奈川県横浜市		愛知県名古屋		北海道札幌市		福岡県福岡市		宮城県仙台市		東京都北区		東京都墨田区		東京都八王子市		東京都港区		東京都江東区	
敷地面積(㎡)	435.27		939.72		2,134.95		1,282.03		420.14		552.06		411.91		302.38		256.66		243.14	
延床面積(㎡)	2,963.30		4,692.26		7,161.70		2,702.02		2,049.77		2,457.71		2,705.78		1,833.55		1,353.81		1,276.33	
建築時期	2006年11月		2007年8月		2008年3月		2008年9月		2006年11月		2015年12月		2017年3月		2009年2月		2006年6月		2008年2月	
取得価格(百万円)	1,800		2,160		1,560		880		850		1,100		1,400		1,120		1,210		945	
プロパティ・マネジメント会社	長谷エライブネット		長谷エライブネット		Apaman Property		モシ アセットマネジメント		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット	
PML値(%)	2.5		11.2		0.1		8.0		2.0		3.5		10.2		7.1		5.8		7.0	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	56,634	57,913	57,760	58,291	52,629	54,661	29,495	29,558	24,853	25,569	40,453	41,134	49,471	49,946	33,507	32,011	31,607	30,529	27,898	28,193
その他収入	7,235	7,065	6,535	7,796	5,573	5,961	1,740	2,071	1,725	2,214	2,348	2,392	2,873	3,694	1,473	3,955	1,601	2,125	1,701	1,668
賃貸事業収入合計	63,870	64,979	64,296	66,088	58,203	60,622	31,235	31,630	26,579	27,784	42,802	43,526	52,344	53,640	34,981	35,967	33,208	32,655	29,599	29,862
管理委託費	7,075	6,142	5,634	6,320	5,729	4,535	1,671	1,916	2,550	2,909	2,927	2,357	5,301	5,303	3,198	3,300	2,935	3,772	3,478	3,531
公租公課	3,177	3,196	3,629	3,630	5,351	5,371	2,431	2,442	1,843	1,847	2,407	2,406	2,863	2,861	1,766	1,767	1,701	1,700	1,329	1,328
水道光熱費	882	884	1,327	1,354	849	2,949	264	259	375	475	570	557	418	429	1,274	1,070	248	251	246	251
修繕費	4,757	7,425	2,343	2,961	6,355	4,071	1,045	1,756	1,104	2,306	903	1,227	2,654	4,896	1,030	5,362	1,214	2,961	3,372	3,123
保険料	58	58	64	64	78	78	41	41	32	32	38	38	43	43	28	28	24	24	24	24
信託報酬	391	391	320	320	340	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	297	434	510	594	1,510	1,040	359	221	335	212	2,021	2,145	2,083	1,963	239	175	663	159	429	809
賃貸事業費用合計	16,640	18,534	13,830	15,246	20,216	18,387	5,813	6,638	6,241	7,783	8,868	8,732	13,364	15,498	7,537	11,705	6,787	8,869	8,880	9,068
NOI	47,230	46,445	50,465	50,841	37,986	42,235	25,421	24,992	20,338	20,000	33,934	34,793	38,980	38,141	27,444	24,262	26,420	23,785	20,719	20,794
減価償却費	11,248	11,435	14,036	11,129	11,614	9,661	5,784	5,823	4,504	4,539	7,155	7,161	9,076	9,081	5,870	6,094	2,932	3,227	4,464	4,575
賃貸事業損益	35,981	35,009	36,428	39,712	26,372	32,574	19,637	19,168	15,833	15,461	26,779	27,631	29,903	29,059	21,573	18,167	23,488	20,557	16,254	16,218

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-88 HF南砂町 レジデンス		Re-89 HF仙台長町 レジデンス		Re-90 HF正光寺赤羽 レジデンス		Re-91 HF仙台本町 レジデンス		Re-92 HF大瀬レジデンス BAYSIDE		Re-93 HF博多東 レジデンスII		Re-94 HF福岡レジデンス EAST		Re-95 HF正光寺赤羽 レジデンスII		Re-96 HF八広レジデンス		Re-97 HF世田谷上町 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都江東区		宮城県仙台市		東京都北区		宮城県仙台市		福岡県福岡市		福岡県福岡市		福岡県福岡市		東京都北区		東京都 墨田区		東京都 世田谷区	
敷地面積(m ²)	397.42		617.18		390.72		719.06		1,476.10		1,802.87		2,308.60		508.14		501.11		267.52	
延床面積(m ²)	1,250.03		2,854.19		1,879.61		1,771.58		3,420.89		3,653.80		4,283.07		2,764.49		2,151.30		1,070.10	
建築時期	2007年8月		2008年11月		2019年2月		2020年4月		2007年11月		2006年2月		2007年1月		2020年1月		2020年11月		2020年11月	
取得価格(百万円)	900		1,030		1,150		1,070		1,150		1,198		1,690		1,690		1,220		700	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		東急住宅リース		長谷工ライブネット		ミヨシ アセットマネジメント		ミヨシ アセットマネジメント		ミヨシ アセットマネジメント		東急住宅リース		東急住宅リース		長谷工ライブネット	
PML値(%)	6.1		1.7		6.1		1.2		4.5		2.9		2.1		6.3		11.8		6.1	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	25,182	25,148	32,261	32,007	37,296	37,367	30,602	30,210	33,569	33,659	38,789	40,405	42,046	42,324	54,508	54,748	41,096	41,839	19,555	19,647
その他収入	1,845	2,427	1,606	2,440	686	2,932	2,913	3,402	2,921	3,346	3,376	3,258	3,841	4,009	1,975	1,480	847	3,614	1,014	1,353
賃貸事業収入合計	27,028	27,575	33,867	34,447	37,982	40,299	33,515	33,612	36,490	37,005	42,165	43,664	45,888	46,333	56,483	56,228	41,943	45,453	20,569	21,000
管理委託費	2,335	3,328	2,381	3,079	3,250	3,847	3,292	3,999	2,334	1,769	3,188	2,531	3,248	3,781	3,306	3,684	3,200	4,877	1,797	1,757
公租公課	1,278	1,277	2,262	2,263	2,047	2,046	2,467	2,475	2,624	2,642	2,804	2,818	3,050	3,056	2,911	2,909	2,440	2,438	1,148	1,145
水道光熱費	505	508	410	436	330	344	289	346	533	518	392	409	254	335	621	670	344	371	233	244
修繕費	1,724	7,136	745	4,877	747	1,454	596	590	1,904	1,828	3,551	3,488	4,140	3,673	531	877	512	1,603	445	501
保険料	24	23	42	42	33	33	28	27	41	41	49	49	56	56	43	43	34	34	15	15
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	498	403	200	138	2,106	2,152	423	571	119	180	274	554	335	823	2,283	2,351	1,060	1,060	657	667
賃貸事業費用合計	6,366	12,678	6,042	10,838	8,516	9,878	7,096	8,011	7,556	6,981	10,260	9,852	11,085	11,727	9,698	10,536	7,591	10,385	4,297	4,332
NOI	20,662	14,896	27,825	23,609	29,465	30,420	26,418	25,600	28,933	30,023	31,905	33,812	34,802	34,606	46,784	45,692	34,352	35,068	16,272	16,668
減価償却費	3,727	4,075	8,702	8,745	6,688	6,688	6,540	6,540	5,866	5,230	4,549	5,286	7,320	6,899	10,123	10,123	7,408	7,408	2,712	2,712
賃貸事業損益	16,935	10,821	19,122	14,863	22,777	23,731	19,877	19,059	23,067	24,793	27,355	28,525	27,482	27,706	36,661	35,568	26,943	27,659	13,560	13,956

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-98 HF草加レジデンス		Re-99 HF上野入谷 レジデンス		Re-100 HF辻堂レジデンス		Re-101 HF川口駅前 レジデンス		Re-102 HF東尾久レジデンス		Re-103 HF今池南レジデンス		Re-104 HF伏見レジデンス		Re-105 HF中野坂上 レジデンス		Re-106 HF上野レジデンス EAST		Re-107 HF大森町レジデンス	
外観写真																				
所在地	埼玉県草加市		東京都台東区		神奈川県藤沢市		埼玉県川口市		東京都荒川区		愛知県名古屋		愛知県名古屋		東京都中野区		東京都台東区		東京都大田区	
敷地面積(m ²)	1,757.08		206.24		1,773.15		604.73		1,197.89		899.17		312.14		602.44		417.84		702.63	
延床面積(m ²)	3,229.29		1,146.77		3,604.50		2,933.22		2,703.98		2,074.43		1,713.50		1,760.28		2,964.00		1,457.12	
建築時期	2010年2月		2016年8月		2011年3月		2021年9月		2022年1月		2006年11月		2006年8月		2008年3月		2017年9月		2002年11月	
取得価格(百万円)	1,300		900		1,870		1,260		1,210		860		610		1,050		2,500		1,200	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		Apaman Property		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		Apaman Property		Apaman Property		長谷工ライブネット		東急住宅リース		東急住宅リース	
PML値(%)	3.1		9.6		10.3		10.6		14.8		11.8		11.8		5.3		3.3		11.2	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	41,007	41,091	24,118	23,836	50,522	52,288	54,376	55,762	39,798	39,530	24,246	24,322	17,194	16,284	27,655	28,819	58,645	61,743	26,835	26,683
その他収入	1,583	2,323	1,538	822	1,830	5,559	1,368	2,213	2,281	2,831	1,977	2,235	2,137	1,917	2,628	1,742	1,689	2,637	732	2,881
賃貸事業収入合計	42,591	43,414	25,656	24,658	52,353	57,848	55,745	57,976	42,079	42,362	26,223	26,557	19,331	18,202	30,283	30,561	60,335	64,380	27,567	29,565
管理委託費	3,314	4,347	2,780	2,811	5,049	5,516	3,222	4,854	3,205	4,300	2,487	2,722	1,828	2,886	3,821	3,079	7,632	7,537	2,678	3,606
公租公課	2,342	2,338	1,207	1,205	3,432	3,434	2,986	2,989	2,101	2,100	1,884	1,892	1,600	1,613	1,974	1,968	2,981	2,978	1,419	1,418
水道光熱費	447	438	285	306	472	480	904	935	514	550	838	853	380	387	355	340	1,357	1,441	283	300
修繕費	961	2,253	990	1,849	3,537	6,096	625	758	572	1,214	1,824	2,793	474	2,076	1,003	1,842	1,627	1,633	209	1,150
保険料	47	47	18	18	59	59	36	46	31	38	29	34	29	32	24	29	36	47	25	30
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	372	372	847	847	196	96	15,528	15,528	2,022	2,142	609	608	370	330	239	180	3,744	3,748	125	125
賃貸事業費用合計	7,485	9,797	6,129	7,037	12,746	15,683	23,303	25,112	8,447	10,346	7,673	8,903	4,683	7,327	7,418	7,440	17,379	17,388	4,742	6,630
NOI	35,105	33,617	19,527	17,621	39,606	42,165	32,442	32,864	33,631	32,015	18,549	17,653	14,648	10,875	22,864	23,121	42,955	46,991	22,825	22,934
減価償却費	7,594	7,641	3,638	3,577	9,155	9,345	6,809	6,809	5,993	5,993	5,508	5,505	3,977	4,051	3,816	3,948	7,813	7,817	3,933	3,935
賃貸事業損益	27,511	25,976	15,888	14,044	30,451	32,819	25,632	26,055	27,637	26,021	13,040	12,148	10,670	6,823	19,047	19,172	35,142	39,174	18,891	18,999

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	Re-108 HF北千住レジデンス		Re-109 HF曳舟レジデンス		Re-110 HF目黒行人坂 レジデンス		Re-111 HF西巢鴨 レジデンス		Re-112 HF西巢鴨 レジデンスII		Re-113 HF東武練馬 レジデンス		Re-114 HF両国 レジデンスEAST	
外観写真														
所在地	東京都足立区		東京都墨田区		東京都目黒区		東京都北区		東京都北区		東京都板橋区		東京都墨田区	
敷地面積(m ²)	569.99		697.07		1,409.17		578.18		497.26		530.94		224.41	
延床面積(m ²)	3,636.49		1,717.79		5,189.55		961.82		833.04		1,191.53		857.06	
建築時期	2023年6月		2019年2月		2002年10月		2021年9月		2021年9月		2021年6月		2021年4月	
取得価格(百万円)	2,510		1,380		5,300		1,040		880		1,050		880	
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース		Apaman Property		東急住宅リース		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property	
PML値(%)	6.3		10.0		3.4		1.2		0.9		2.3		14	
賃貸事業収支(千円)	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期	第46期	第47期
運用日数(日)	183	182	183	182	-	74	-	23	-	23	-	23	-	23
貸室賃料・共益費	71,907	72,092	28,268	28,631	-	28,450	-	2,764	-	2,349	-	3,014	-	2,538
その他収入	2,811	3,047	3,994	4,358	-	2,600	-	18	-	18	-	17	-	-
賃貸事業収入合計	74,718	75,140	32,263	32,989	-	31,051	-	2,783	-	2,367	-	3,032	-	2,538
管理委託費	4,727	5,355	3,063	3,570	-	4,225	-	186	-	185	-	169	-	205
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	590	710	3,050	2,562	-	302	-	-	-	-	-	1	-	2
修繕費	354	764	471	787	-	5,526	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	45	45	23	23	-	40	-	2	-	2	-	2	-	2
信託報酬	-	-	447	447	-	182	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	8,489	2,722	563	97	-	166	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用合計	14,207	9,597	7,619	7,489	-	10,443	-	189	-	187	-	174	-	210
NOI	60,511	65,543	24,643	25,500	-	20,607	-	2,593	-	2,180	-	2,858	-	2,328
減価償却費	14,517	14,597	4,527	4,560	-	5,697	-	537	-	452	-	674	-	511
賃貸事業損益	45,993	50,945	20,115	20,940	-	14,910	-	2,056	-	1,727	-	2,183	-	1,816

(注) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注) プロパティ・マネジメント会社は正式名称の一部を省略して記載しています。

物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元率		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元率		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
	第47期末	第46期末	前期比	第47期末	前期比	第47期末	前期比	第47期末	前期比				第47期末	前期比	第47期末	前期比	第47期末	前期比	第47期末	前期比	第47期末		
Of-05 水元富平ビル	1,907	1,841	66	3.8%	0.0%	3.8%	0.0%	4.0%	0.0%	1,373	533	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,510	8,490	20	3.5%	0.0%	3.3%	0.0%	3.7%	0.0%	6,241	2,268
Of-06 HF門前仲町ビルディング	3,190	3,040	150	4.0%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	2,261	928	Re-47 HF丸の内レジデンス	756	759	-3	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	476	279
Of-07 HF浜松町ビルディング (注1)	2,500	2,050	-	-	-	-	-	-	-	1,555	944	Re-48 HF平尾レジデンス	2,320	2,320	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,451	868
Of-08 HF蒲池ビルディング	3,470	3,430	40	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,845	624	Re-49 HF河原町二条レジデンス	653	651	2	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	462	190
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	2,700	2,580	120	3.6%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	2,137	562	Re-53 HF四條河原町レジデンス	2,720	2,660	60	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,626	1,093
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2,830	2,790	40	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,984	-154	Re-54 ラ・レジタンス・ド・平塚木	1,030	1,030	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	744	285
Of-17 HF八丁堀Mビル	1,170	1,130	40	3.6%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	1,080	89	Re-55 HF千駄木レジデンス	1,170	1,170	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	776	393
Of-18 エムズ原宿	5,077	5,080	-3	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	3,340	1,736	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	789	787	2	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	579	209
Of-20 船橋Faceビル	3,560	3,560	10	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	3,446	113	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	1,270	1,260	10	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	763	506
Of-21 アテッソ西麻布	578	565	13	3.4%	0.0%	3.3%	0.0%	3.6%	0.0%	587	-9	Re-58 HF国分寺レジデンス	1,210	1,200	10	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	788	421
Of-23 HF池袋ビルディング	1,530	1,490	40	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,278	251	Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,310	1,310	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	957	352
Of-24 HF湯島ビルディング	1,770	1,740	30	3.8%	0.0%	3.7%	0.0%	3.9%	0.0%	1,581	188	Re-60 HF丸の内レジデンス	774	774	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	501	272
Of-25 茅場町平和ビル	7,730	7,730	0	4.0%	0.0%	3.9%	0.0%	4.1%	0.0%	4,933	2,796	Re-61 HF新宿レジデンスWEST	3,010	2,970	40	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,887	1,122
Of-27 神戸日居留地平和ビル	3,860	3,840	20	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	2,393	1,466	Re-62 HF新宿レジデンスEAST	1,760	1,750	10	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,104	655
Of-29 栄ミナミ平和ビル	2,420	2,410	10	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,420	999	Re-63 HF東新宿レジデンス (注4)	2,550	1,780	-	-	-	-	-	-	-	1,212	1,337
Of-30 HF東蒲田ビルディング	7,090	7,080	10	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	4,217	2,872	Re-64 HF東心斎橋レジデンス (注5)	-	754	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Of-32 HF仙台本町ビルディング	3,550	3,550	0	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	2,414	1,135	Re-65 HF北四番丁レジデンス	1,200	1,210	-10	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	726	473
Of-33 HF上野ビルディング	4,100	4,190	-90	-4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	3,367	732	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	956	961	-5	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	596	359
Of-34 麹町HFビル (注2)	-	2,110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-68 HF浅草橋レジデンス	1,150	1,150	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	722	427
Of-35 HF九段南ビルディング	3,290	3,260	30	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,851	438	Re-69 HF一番町レジデンス	1,250	1,260	-10	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	716	533
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4,200	4,210	-10	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	3,185	1,014	Re-70 HF東中野レジデンス	1,260	1,230	30	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	852	407
Of-37 日総第5ビル	4,150	4,150	0	3.4%	0.0%	3.2%	0.0%	3.5%	0.0%	3,174	975	Re-72 HF早稲田レジデンス	2,890	2,880	10	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,968	921
Of-38 アクロス新川ビル	4,300	4,260	40	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	4,001	298	Re-73 HF早稲田レジデンスII	1,150	1,150	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	837	312
Of-39 千住ミルデスII 番館	1,900	1,900	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,590	309	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,820	1,760	60	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,143	676
Of-40 アーク森ビル	3,480	3,480	0	3.1%	0.0%	3.2%	0.0%	3.3%	0.0%	3,262	217	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	2,040	2,040	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,419	620
Of-41 日本橋堀留町ファースト	2,350	2,350	0	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	2,142	207	Re-76 HF西公園レジデンス	1,540	1,530	10	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	1,216	323
Of-42 サザンスカイタワー八王子	1,900	1,900	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,594	305	Re-77 HF晚翠通レジデンス	992	986	6	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	737	254
Of-43 浜町平和ビル	3,180	3,190	-10	3.4%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	3,194	15	Re-78 HF南内レジデンス	2,420	2,390	30	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.8%	0.0%	1,691	728
Of-44 錦糸町スクエアビル	2,770	2,760	10	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,946	-176	Re-79 HF名駅北レジデンス	2,410	2,400	10	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	3.9%	0.0%	2,089	320
Of-45 HF日本橋奥町ビルディング	3,910	3,910	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	3,749	160	Re-80 HF東丸の内レジデンス	1,990	1,970	20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	1,413	576
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	2,700	2,700	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	2,695	4	Re-81 HF博多東レジデンス	1,030	1,010	20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	899	140
Of-47 大崎Oビル	5,490	5,470	20	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	5,235	254	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	957	951	6	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	869	87
Of-48 フェアリーストビル	1,880	2,000	-120	4.3%	0.1%	4.1%	0.1%	4.5%	0.1%	1,657	222	Re-83 HF田端レジデンス	1,510	1,510	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,030	479
Of-49 HF江坂ビルディング	2,670	2,670	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	3.9%	0.0%	2,575	94	Re-84 HF両国レジデンス	1,730	1,730	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,330	399
Of-50 心斎橋フロントビル	8,390	7,590	800	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	7,448	941	Re-85 HF八王子レジデンス	1,300	1,280	20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,204	95
Of-51 栄センタービル	4,290	4,300	-10	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	4,010	279	Re-86 HF三田レジデンスII	1,590	1,560	30	3.1%	0.0%	2.9%	0.0%	3.2%	0.0%	1,252	337
Of-52 岩本町ツインビル	3,980	3,940	40	3.4%	0.0%	3.5%	0.0%	3.6%	0.0%	3,616	363	Re-87 HF門前仲町レジデンス	1,330	1,290	40	3.3%	0.0%	3.1%	0.0%	3.4%	0.0%	942	387
Of-53 岩本町ツインサカエビル	550	550	0	3.4%	0.0%	3.5%	0.0%	3.6%	0.0%	426	123	Re-88 HF南砂町レジデンス	1,120	1,110	10	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	903	216
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	2,480	2,470	10	4.0%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	2,515	-35	Re-89 HF仙台長町レジデンス	1,140	1,140	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,042	97
Of-55 北浜一丁目平和ビル	4,790	4,790	0	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	3.9%	0.0%	4,477	312	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	1,300	1,300	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,150	149
Of-56 平和不動産北浜ビル	1,860	1,860	0	3.8%	0.0%	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	1,646	213	Re-91 HF仙台本町レジデンス	1,230	1,230	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,072	157
Of-57 HF横濱山下ビルディング	4,040	4,040	0	3.6%	0.0%	3.3%	0.0%	3.7%	0.0%	4,055	-15	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	1,320	1,320	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,173	146
Of-58 HF日野駅前ビルディング	5,830	5,680	150	4.3%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	5,208	621	Re-93 HF博多東レジデンスII	1,510	1,480	30	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,300	209
Of-59 HF北二条ビルディング	1,640	1,610	30	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	1,573	66	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	1,530	1,530	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,318	211
Of-60 パークウエスト札幌 (注3)	3,456	-	-	-	-	-	-	-	-	2,728	727	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスII	1,980	1,960	20	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,733	246
オフィス 計	148,508	145,236	1,476							124,757	23,750	Re-96 HF八広レジデンス	1,500	1,480	20	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,251	248
Re-05 HF日暮レジデンス	859	857	2	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	604	254	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	835	835	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	718	116
Re-09 HF葛西レジデンス	1,061	1,047	14	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	563	497	Re-98 HF草加レジデンス	1,480	1,460	20	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,360	119
Re-11 HF若林公園レジデンス	6,047	5,835	212	3.3%	0.0%	3.3%	0.0%	3.5%	0.0%	3,105													

(単位：%)

物件名	第42期 (22/11)	第43期 (23/05)	第44期 (23/11)	第45期 (24/05)	第46期 (24/11)	第47期 (25/5)	物件名	第42期 (22/11)	第43期 (23/05)	第44期 (23/11)	第45期 (24/05)	第46期 (24/11)	第47期 (25/5)
Of-05 水天宮平ビル	5.70	6.02	5.85	5.94	6.11	5.93	Re-47 HF丸の内レジデンス	6.80	8.03	7.24	7.74	7.50	7.16
Of-06 HF門前仲町ビルディング	4.69	5.97	5.20	5.54	5.55	6.35	Re-48 HF平尾レジデンス	7.77	8.06	8.15	7.69	8.76	7.35
Of-07 HF浜松町ビルディング(注1)	5.03	4.66	4.23	2.52	3.03	4.71	Re-49 HF河原町二条レジデンス	6.06	5.71	6.40	6.70	5.99	5.53
Of-08 HF富池ビルディング	4.09	4.22	4.46	4.38	4.70	3.86	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.98	7.37	4.58	7.01	7.14	7.35
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	4.64	4.71	3.70	2.89	4.57	4.92	Re-54 ラレジダンス・ト・千駄木	5.73	6.09	5.65	6.13	6.14	5.75
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.74	3.74	3.57	3.75	3.50	3.48	Re-55 HF千駄木レジデンス	6.21	6.53	6.64	6.76	6.57	6.47
Of-17 八丁堀Mビル	4.39	4.30	4.45	4.22	4.50	4.65	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.87	5.52	5.38	5.56	5.62	5.95
Of-18 エムズ原宿	3.60	3.84	3.50	3.37	3.96	3.72	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.11	5.84	6.53	6.61	6.72	6.39
Of-20 船橋Faceビル	5.03	5.02	4.94	4.72	4.97	4.25	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.34	6.70	6.58	6.04	6.35	6.23
Of-21 アデッソ西麻布	2.90	3.25	1.88	1.80	3.56	3.44	Re-59 HF久屋大池レジデンス	7.19	6.14	6.47	6.63	6.68	6.57
Of-23 HF池袋ビルディング	5.52	5.70	5.53	5.58	5.40	4.79	Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	6.40	6.90	6.09	7.00	6.77	6.60
Of-24 HF湯島ビルディング	4.91	4.88	4.84	4.39	4.84	4.82	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.84	5.67	6.01	5.65	5.92	5.70
Of-25 茅場町平和ビル	7.60	7.64	7.50	7.30	7.28	6.84	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	5.05	5.22	5.48	6.28	6.13	5.65
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	8.00	7.22	8.14	8.03	8.37	8.37	Re-63 HF東新宿レジデンス(注4)	4.82	5.59	5.79	5.88	6.42	5.76
Of-29 栄ミナミ平和ビル	8.29	8.17	8.82	8.57	8.51	7.80	Re-64 HF東心斎橋レジデンス(注5)	5.95	6.59	6.36	5.72	6.06	5.89
Of-30 HF桜通ビルディング	8.06	8.23	8.53	8.60	8.54	8.51	Re-65 HF北四番丁レジデンス	8.49	8.32	8.29	8.65	8.23	5.12
Of-32 HF仙台北町ビルディング	7.97	8.66	8.60	8.37	8.69	9.18	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	2.70	7.78	7.82	8.02	8.33	7.76
Of-33 HF上野ビルディング	5.88	5.69	5.74	5.75	5.99	5.87	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.72	6.07	6.44	6.26	5.71	6.40
Of-34 麹町HFビル(注2)	6.24	6.72	6.45	6.75	6.72	4.50	Re-69 HF一番町レジデンス	8.37	8.19	8.70	8.75	8.48	7.91
Of-35 HF九段南ビルディング	3.30	4.21	4.24	4.32	4.35	4.36	Re-70 HF東中野レジデンス	5.70	5.45	5.79	5.37	6.65	5.90
Of-36 HF神田小川町ビルディング	5.11	5.15	4.26	4.22	4.66	4.27	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.91	5.36	5.74	4.29	4.25	5.76
Of-37 日総第5ビル	4.53	4.64	4.88	4.96	3.87	4.62	Re-73 HF早稲田レジデンスII	5.55	5.19	5.34	3.57	4.04	4.51
Of-38 アクロス新川ビル	4.74	4.84	4.82	4.89	4.54	4.80	Re-74 HF若松河田レジデンス	4.98	5.12	6.18	6.44	6.57	4.77
Of-39 千住ミレニウムII番館	6.44	6.25	6.53	6.41	6.59	6.41	Re-75 HF仙台北レジデンスEAST	7.46	7.14	6.55	6.90	7.32	7.59
Of-40 アーク森ビル	3.64	3.02	3.50	2.43	3.45	3.43	Re-76 HF西公園レジデンス	5.01	4.79	5.48	5.72	5.66	5.07
Of-41 日本橋堀留町ファースト	4.48	4.50	4.52	4.51	4.42	4.43	Re-77 HF晩翠通レジデンス	5.60	5.39	6.21	5.98	6.06	5.35
Of-42 サザンスカイタワー八王子	5.75	5.60	5.95	6.02	5.91	5.52	Re-78 HF関内レジデンス	5.33	5.33	5.72	5.64	5.56	5.48
Of-43 浜町平和ビル	3.91	3.99	3.84	3.96	3.64	3.76	Re-79 HF名駅北レジデンス	4.37	4.49	4.85	4.79	4.81	4.86
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.89	3.83	3.76	3.90	3.89	3.90	Re-80 HF東札幌レジデンス	6.25	6.09	6.06	5.64	5.39	6.00
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	4.33	4.19	4.23	3.69	3.46	3.79	Re-81 HF博多東レジデンス	5.27	5.01	5.22	4.37	5.69	5.60
Of-46 HF仙台北一番町ビルディング	4.12	4.20	4.10	3.68	4.66	4.33	Re-82 HF仙台北五橋レジデンス	4.24	4.39	4.95	4.25	4.66	4.60
Of-47 大崎CNビル	3.49	3.44	3.49	3.46	3.46	3.41	Re-83 HF田端レジデンス	6.18	6.24	6.21	6.75	6.52	6.73
Of-48 ファーレーストビル	4.98	4.83	4.98	5.16	4.94	4.42	Re-84 HF兩國レジデンス	5.77	5.58	5.84	5.94	5.81	5.72
Of-49 HF江坂ビルディング	3.98	2.85	3.63	3.54	3.68	3.95	Re-85 HF八王子レジデンス	5.19	4.40	4.76	4.97	4.55	4.02
Of-50 心斎橋フロントビル	4.38	4.08	3.84	3.84	3.82	3.32	Re-86 HF三田レジデンスII	3.82	2.13	4.17	4.09	4.23	3.80
Of-51 栄センタービル	4.95	4.71	4.26	4.18	4.42	3.88	Re-87 HF門前仲町レジデンス	4.88	4.60	4.81	4.51	4.39	4.41
Of-52 若本町ツインビル	3.98	3.70	2.79	3.71	3.27	2.27	Re-88 HF南砂町レジデンス	4.49	4.67	4.53	3.52	4.60	3.31
Of-53 若本町ツインサカエビル	4.98	4.28	2.73	5.19	4.94	5.02	Re-89 HF仙台北長町レジデンス	3.97	4.51	5.25	5.18	5.27	4.51
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	-	3.75	2.65	2.17	3.17	2.25	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	5.32	5.26	5.06	5.47	5.08	5.27
Of-55 北浜一丁目平和ビル	-	-	4.21	3.99	3.97	3.77	Re-91 HF仙台北町レジデンス	5.10	5.17	4.73	4.90	4.88	4.76
Of-56 平和不動産北浜ビル	-	-	4.47	4.51	3.89	4.18	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	4.33	4.58	4.78	5.12	4.91	5.11
Of-57 HF横濱山下ビルディング	-	-	4.34	3.70	1.44	2.47	Re-93 HF博多東レジデンスII	5.05	5.17	5.23	4.64	4.92	5.20
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	-	-	-	-	3.89	3.69	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	5.75	1.22	5.22	5.00	5.28	5.26
Of-59 HF北二条ビルディング	-	-	-	-	4.58	4.22	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスII	4.87	4.95	4.69	5.05	5.35	5.26
Of-60 パークエスト札幌(注3)	-	-	-	-	-	4.70	Re-96 HF八広レジデンス	4.63	5.21	4.88	5.49	5.44	5.59
オフィス 計	4.99	4.98	4.82	4.69	4.66	4.53	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	4.17	4.36	4.31	4.43	4.50	4.63
Re-05 HF目黒レジデンス	4.66	4.64	3.93	5.16	5.16	5.68	Re-98 HF草加レジデンス	4.50	4.82	5.00	4.96	5.12	4.93
Re-09 HF葛西レジデンス	5.91	7.29	7.94	7.65	7.65	7.15	Re-99 HF上野入谷レジデンス	3.68	4.01	3.91	3.97	4.10	3.71
Re-11 HF若林公園レジデンス	6.89	6.88	7.05	5.96	5.96	5.96	Re-100 HF辻堂レジデンス	3.97	4.43	4.04	4.10	3.93	4.18
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.98	5.13	5.08	4.64	4.64	5.47	Re-101 HF川口駅前レジデンス	5.07	5.04	4.91	5.44	4.78	4.86
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.07	4.28	4.23	4.69	4.69	4.69	Re-102 HF東尾久レジデンス	5.29	5.35	5.02	5.57	5.37	5.14
Re-16 HF学芸大学レジデンス	5.40	5.57	5.29	4.33	4.33	5.55	Re-103 HF今池南レジデンス	-	3.08	4.20	4.14	3.95	3.78
Re-17 HF東神田レジデンス	7.15	7.10	7.19	7.24	7.24	7.02	Re-104 HF伏見レジデンス	-	4.62	3.47	3.41	4.38	3.27
Re-18 HF東日本橋レジデンス	6.86	7.39	7.58	7.59	7.59	7.59	Re-105 HF中野坂上レジデンス	-	4.81	4.44	4.26	4.16	4.21
Re-19 HF練馬レジデンス	7.13	7.23	6.96	7.17	7.17	7.84	Re-106 HF上野レジデンスEAST	-	3.80	4.01	3.88	3.27	3.59
Re-20 HF白金高輪レジデンス	5.67	5.82	6.37	6.43	6.43	5.92	Re-107 HF大森町レジデンス	-	3.69	3.42	3.74	3.57	3.60
Re-21 HF明大前レジデンス	4.72	0.79	4.39	4.93	4.93	4.22	Re-108 H F北千住レジデンス	-	-	-	5.00	4.46	4.84
Re-22 HF日本橋レジデンス	5.16	5.17	5.64	5.54	5.54	5.21	Re-109 H F奥舟レジデンス	-	-	-	3.58	3.47	3.60
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.65	6.28	6.39	6.17	6.17	6.40	Re-110 HF目黒行人坂レジデンス(注6)	-	-	-	-	-	1.82
Re-24 HF錦糸町レジデンス	5.01	5.06	4.84	4.81	4.81	5.09	Re-111 HF西巣鴨レジデンス(注7)	-	-	-	-	-	3.81
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	4.20	4.19	4.47	3.63	3.63	3.58	Re-112 HF西巣鴨レジデンスII(注7)	-	-	-	-	-	3.79
Re-26 HF新横浜レジデンス	5.10	5.08	4.98	5.08	5.08	5.19	Re-113 HF東武練馬レジデンス(注7)	-	-	-	-	-	4.15
Re-30 HF馬込レジデンス	4.93	3.69	3.30	4.08	4.08	5.26	Re-114 HF兩國レジデンスEAST(注7)	-	-	-	-	-	4.04
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	3.40	3.62	4.12	4.18	4.18	3.73	レジデンス 計	5.34	5.32	5.35	5.36	5.31	5.18
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.48	4.89	5.56	5.58	5.58	5.82	ポートフォリオ 計	5.16	5.15	5.07	5.01	4.97	4.84
Re-34 HF田無レジデンス	5.49	5.49	5.59	6.00	6.00	5.63	※ NOI利回り=実額NOI(年換算)÷(期首帳簿価額+期末帳簿価額)÷2 譲渡時は期首帳簿価格を使用、取得時は期末帳簿価格を使用						
Re-38 ラレジダンス・ト・白金台	5.93	6.19	4.83	2.46	2.46	4.48	(注1) 2025年6月30日付で譲渡しています。そのため、第47期の鑑定評価額は2025年4月3日付の売買契約書における譲渡価格相当額を記載しています。						
Re-39 HF銀座レジデンスEASTII	5.06	6.22	4.98	6.42	6.42	6.15	(注2) 2025年3月19日付で譲渡しています。						
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	4.93	5.63	5.28	5.68	5.94	5.20	(注3) 2025年3月28日付で取得しています。						
Re-42 HF銀座レジデンス	6.21	6.50	6.47	5.80	6.38	7.12	(注4) 2025年6月6日付で譲渡しています。そのため、第47期の鑑定評価額は2025年4月10日付の売買契約書における譲渡価格相当額を記載しています。						
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	5.02	5.10	5.26	4.99	5.08	5.06	(注5) 2025年5月30日付で譲渡しています。 (注6) 2025年3月19日付で取得しています。 (注7) 2025年5月9日付で取得しています。						

物件名	第42期 ('22/11)	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)
Of-05 水天宮平和ビル	4.50	4.80	4.61	4.68	4.82	4.60
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2.98	4.22	3.43	3.74	3.73	4.52
Of-07 HF浜松町ビルディング (注1)	3.93	3.56	3.12	1.41	1.68	3.34
Of-08 HF溜池ビルディング	3.41	3.52	3.73	3.65	3.89	3.01
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	3.09	3.15	2.10	1.25	2.94	3.25
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.12	3.11	2.94	3.11	2.86	2.85
Of-17 八丁堀MFビル	3.44	3.34	3.46	3.20	3.46	3.62
Of-18 エムズ原宿	3.03	3.27	2.93	2.80	3.39	3.14
Of-20 船橋Faceビル	4.46	4.45	4.36	4.10	4.33	3.59
Of-21 アデツ西麻布	2.36	2.76	1.39	1.33	3.09	2.96
Of-23 HF池袋ビルディング	4.68	4.85	4.67	4.72	4.52	3.82
Of-24 HF湯島ビルディング	3.94	3.90	3.85	3.39	3.84	3.79
Of-25 茅場町平和ビル	7.14	7.17	7.04	6.67	6.53	6.09
Of-27 神戶旧居留地平和ビル	5.83	5.03	5.92	5.78	6.10	6.07
Of-29 栄ミナミ平和ビル	6.84	6.71	7.35	7.07	7.00	6.20
Of-30 HF桜通ビルディング	6.41	6.57	6.84	6.88	6.79	6.75
Of-32 HF仙台本町ビルディング	6.14	6.89	6.80	6.53	6.81	7.28
Of-33 HF上野ビルディング	4.81	4.62	4.66	4.66	4.88	4.72
Of-34 麹町HFビル (注2)	5.46	5.93	5.62	5.88	5.83	3.39
Of-35 HF丸の内南ビルディング	2.42	3.28	3.19	3.25	3.23	3.22
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4.61	4.64	3.74	3.70	4.29	3.94
Of-37 日総第5ビル	3.52	3.63	3.86	3.94	2.80	3.51
Of-38 アクロス新川ビル	4.32	4.37	4.29	4.34	3.99	4.21
Of-39 千住ミルティス II 番館	5.67	5.43	5.74	5.60	5.76	5.57
Of-40 アーク森ビル	3.48	2.82	3.26	2.80	3.04	3.01
Of-41 日本橋堀留町ファースト	4.00	4.02	4.03	4.02	3.92	3.93
Of-42 サザンスカイタワー八王子	4.85	4.69	5.01	5.08	4.96	4.56
Of-43 浜町平和ビル	3.41	3.45	3.27	3.38	3.07	3.15
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.43	3.44	3.33	3.41	3.36	3.31
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	4.05	3.90	3.93	3.39	3.12	3.40
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	3.38	3.44	3.35	2.90	3.98	3.64
Of-47 大崎CNCビル	3.16	3.11	3.16	3.10	3.14	3.15
Of-48 ファーレイズビル	4.32	4.16	4.31	4.51	4.29	3.85
Of-49 HF江坂ビルディング	2.75	2.21	3.00	2.88	3.00	3.26
Of-50 心斎橋フロントビル	4.18	3.88	3.64	3.64	3.61	3.08
Of-51 栄センタービル	4.48	4.16	3.74	3.64	3.88	3.34
Of-52 岩本町ツインビル	3.64	3.36	2.43	3.33	2.82	1.69
Of-53 岩本町ツインサカエビル	4.62	3.86	2.16	4.53	4.27	4.35
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	-	3.06	2.26	1.63	2.55	1.35
Of-55 北浜一丁目平和ビル	-	-	3.26	3.06	3.01	2.81
Of-56 平和不動産北浜ビル	-	-	3.64	3.68	3.06	3.35
Of-57 HF横浜山下ビルディング	-	-	3.83	3.18	0.92	1.86
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	-	-	-	3.45	3.28	-
Of-59 HF北二条ビルディング	-	-	-	-	3.97	3.61
Of-60 パークイースト札幌 (注3)	-	-	-	-	-	3.92
オフィス 計	4.24	4.22	4.05	3.90	3.88	3.72
Re-05 HF目黒レジデンス	3.73	3.78	3.71	2.98	4.18	4.69
Re-09 HF葛西レジデンス	5.94	4.56	5.87	6.56	6.27	5.74
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.50	5.68	5.67	5.84	4.69	4.73
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.83	4.14	4.25	4.13	3.66	4.56
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.64	3.33	3.52	3.44	3.88	3.92
Re-16 HF学芸大学レジデンス	4.29	4.66	4.81	4.50	4.48	4.68
Re-17 HF東神田レジデンス	4.81	5.29	5.29	5.42	5.44	5.19
Re-18 HF東日本橋レジデンス	4.75	5.02	5.57	5.78	5.77	5.76
Re-19 HF練馬レジデンス	4.33	5.18	5.32	5.08	5.26	5.92
Re-20 HF白金高輪レジデンス	5.10	4.84	4.96	5.51	5.56	5.01
Re-21 HF明大前レジデンス	4.10	3.85	-0.09	3.49	4.02	3.19
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.19	4.32	4.38	4.83	4.73	4.40
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.67	4.64	5.25	5.34	5.12	5.37
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.07	4.14	4.21	4.00	3.96	4.23
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.23	3.43	3.43	3.72	2.87	2.80
Re-26 HF新橋浜レジデンス	3.27	4.23	4.20	4.08	4.17	4.30
Re-30 HF馬込レジデンス	3.34	3.52	2.27	1.88	2.60	3.75
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	3.27	2.73	2.93	3.44	3.50	3.02
Re-33 HF亀戸レジデンス	3.75	4.16	3.55	4.20	4.59	4.90
Re-34 HF田無レジデンス	3.06	3.16	3.12	3.20	3.56	3.16
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	4.23	5.14	5.39	4.04	1.62	3.56
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	4.04	3.94	5.09	3.88	5.31	5.05
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	3.52	4.23	3.89	4.33	4.60	3.81
Re-42 HF銀座レジデンス	4.82	5.08	5.03	4.42	4.97	5.70
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	3.87	3.96	4.11	3.86	3.94	3.89

(単位: %)

物件名	第42期 ('22/11)	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)	第45期 ('24/05)	第46期 ('24/11)	第47期 ('25/5)
Re-47 HF丸の内レジデンス	4.84	6.04	5.20	5.72	5.44	5.06
Re-48 HF平尾レジデンス	6.24	6.53	6.61	6.18	7.24	5.84
Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.03	4.66	5.34	5.70	4.98	4.52
Re-53 HF四条河原町レジデンス	5.77	6.14	3.30	6.13	6.27	6.48
Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	4.95	5.53	5.08	5.55	5.54	5.19
Re-55 HF千駄木レジデンス	5.33	5.88	6.00	6.11	5.92	5.86
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	3.75	4.79	4.65	4.83	4.86	5.16
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.22	4.93	5.60	5.89	6.02	5.67
Re-58 HF国分寺レジデンス	5.29	5.95	5.84	5.26	5.56	5.46
Re-59 HF久大通りレジデンス	5.81	4.77	5.09	5.57	5.62	5.37
Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	5.29	5.76	4.91	6.23	6.03	5.85
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.04	4.86	5.19	4.97	5.26	5.03
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.16	4.32	4.56	5.52	5.38	4.90
Re-63 HF東新宿レジデンス	3.70	4.47	4.66	5.09	5.70	5.04
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	4.94	5.59	5.33	4.86	5.17	4.90
Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.45	6.22	6.14	6.91	6.49	3.37
Re-66 HF豊台レジデンス	0.47	5.35	5.34	5.95	6.26	5.64
Re-68 HF浅草橋レジデンス	4.78	5.13	5.47	5.48	4.94	5.63
Re-69 HF一番町レジデンス	6.73	6.51	6.97	7.37	7.09	6.49
Re-70 HF東中野レジデンス	4.72	4.45	4.78	4.63	5.92	5.17
Re-72 HF早稲田レジデンス	5.06	4.49	4.86	3.40	3.30	4.97
Re-73 HF早稲田レジデンスII	4.72	4.33	4.45	2.68	3.05	3.65
Re-74 HF若松河田レジデンス	4.10	4.24	5.35	5.62	5.74	3.92
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	5.41	5.07	4.44	4.75	5.26	6.08
Re-76 HF西公園レジデンス	3.01	2.75	3.86	4.13	4.05	3.45
Re-77 HF晚翠通レジデンス	3.61	3.35	4.53	4.31	4.36	3.61
Re-78 HF南内レジデンス	3.76	3.72	4.30	4.36	4.24	4.13
Re-79 HF名駅北レジデンス	3.02	3.12	3.47	3.35	3.47	3.80
Re-80 HF東札幌レジデンス	4.50	4.32	4.26	3.81	3.74	4.62
Re-81 HF博多東レジデンス	4.02	3.75	3.94	3.08	4.40	4.29
Re-82 HF仙台五橋レジデンス	2.85	2.99	3.70	3.21	3.63	3.56
Re-83 HF田端レジデンス	4.74	4.78	4.75	5.32	5.15	5.35
Re-84 HF両国レジデンス	4.46	4.26	4.51	4.60	4.45	4.36
Re-85 HF八王子レジデンス	4.30	3.49	3.84	4.03	3.57	3.01
Re-86 HF三田レジデンスII	3.29	1.60	3.73	3.63	3.76	3.29
Re-87 HF門前仲町レジデンス	4.01	3.80	3.90	3.60	3.44	3.44
Re-88 HF南砂町レジデンス	3.50	3.67	3.52	2.48	3.77	2.40
Re-89 HF仙台長町レジデンス	2.44	2.94	3.66	3.55	3.63	2.84
Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	4.20	4.13	3.92	4.32	3.92	4.11
Re-91 HF仙台本町レジデンス	3.92	3.98	3.54	3.70	3.67	3.54
Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	3.35	3.61	3.81	4.13	3.91	4.22
Re-93 HF博多東レジデンスII	4.22	4.33	4.40	3.80	4.22	4.38
Re-94 HF福岡レジデンスEAST	4.27	-0.26	3.70	3.46	4.17	4.21
Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスII	3.74	3.82	3.54	3.90	4.19	4.09
Re-96 HF八広レジデンス	3.49	4.06	3.72	4.32	4.27	4.41
Re-97 HF世田谷上町レジデンス	3.44	3.62	3.57	3.68	3.75	3.88
Re-98 HF草加レジデンス	3.44	3.73	3.90	3.86	4.02	3.81
Re-99 HF上野入谷レジデンス	2.93	3.26	3.15	3.22	3.34	2.96
Re-100 HF辻堂レジデンス	3.11	3.56	3.16	3.20	3.02	3.25
Re-101 HF川口駅前レジデンス	4.08	4.05	3.92	4.44	3.77	3.86
Re-102 HF東尾久レジデンス	4.34	4.41	4.08	4.62	4.42	4.18
Re-103 HF今池南レジデンス	-	1.75	3.08	2.99	2.78	2.60
Re-104 HF伏見レジデンス	-	3.53	2.34	2.25	3.19	2.05
Re-105 HF中野坂上レジデンス	-	4.16	3.77	3.58	3.47	3.49
Re-106 HF上野レジデンスEAST	-	3.23	3.42	3.30	2.67	2.99
Re-107 HF大森町レジデンス	-	2.65	2.81	3.13	2.95	2.98
Re-108 H F北千住レジデンス	-	-	-	3.95	3.39	3.76
Re-109 H F曳舟レジデンス	-	-	-	2.68	2.84	2.96
Re-110 HF目黒行人坂レジデンス (注6)	-	-	-	-	-	1.31
Re-111 HF西巣鴨レジデンス (注7)	-	-	-	-	-	3.02
Re-112 HF西巣鴨レジデンスII (注7)	-	-	-	-	-	3.00
Re-113 HF東武練馬レジデンス (注7)	-	-	-	-	-	3.17
Re-114 HF両国レジデンスEAST (注7)	-	-	-	-	-	3.15
レジデンス 計	4.18	4.18	4.23	4.29	4.25	4.13
ポートフォリオ 計	4.21	4.20	4.13	4.09	4.05	3.92

※ 償却後利回り = 賃貸事業損益 (年換算) ÷ ((期首帳簿価額 + 期末帳簿価額) ÷ 2) 譲渡時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用

(注1) 2025年6月30日付で譲渡しています。そのため、第47期の鑑定評価額は2025年4月3日付の売買契約書における譲渡価格相当額を記載しています。

(注2) 2025年3月19日付で譲渡しています。

(注3) 2025年3月28日付で取得しています。

(注4) 2025年6月6日付で譲渡しています。そのため、第47期の鑑定評価額は2025年4月10日付の売買契約書における譲渡価格相当額を記載しています。

(注5) 2025年5月30日付で譲渡しています。

(注6) 2025年3月19日付で取得しています。

(注7) 2025年5月9日付で取得しています。

(単位：%)

物件名	2024/11/30	2024/12/31	2025/1/31	2025/2/28	2025/3/31	2025/4/30	2025/5/31
Of-05 水天宮平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-06 HF門前町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-07 HF浜松町ビルディング(注1)	100	100	100	100	100	100	100
Of-08 HF溜池ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-12 HF八丁堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-17 八丁堀MFビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-18 エムス原宿	100	100	100	100	100	100	100
Of-20 船橋Faceビル	100	100	100	94.18	100	100	100
Of-21 アデツ西麻布	100	100	100	100	100	100	100
Of-23 HF袋袋ビルディング	100	88.38	88.38	100	100	100	100
Of-24 HF湯島ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-25 茅場町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-29 栄ミナミ平和ビル	100	87.30	87.30	87.30	87.30	87.30	87.30
Of-30 HF桜通ビルディング	98.64	98.64	98.64	100	100	100	100
Of-32 HF山台本町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-33 HF上野ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-34 麹町HFビル(注2)	100	100	100	-	-	-	-
Of-35 HF九段南ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-36 HF神田小川町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-37 日総第5ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-38 アクロス新川ビル	97.82	100	100	100	100	100	100
Of-39 千住ミルテスII 番館	100	100	100	100	100	100	100
Of-40 アーク森ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-41 日本橋堀留町ファースト	100	100	100	100	100	100	100
Of-42 サザンスカイタワー八王子	100	100	100	100	100	100	100
Of-43 浜町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-44 錦糸町スクエアビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-46 HF山台一番町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-47 大崎CNCビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-48 フェーレーストビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-49 HF江坂ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-50 心斎橋フロントビル	100	93.05	93.05	93.05	100	100	100
Of-51 栄センタービル	100	97.01	100	96.10	92.79	95.31	95.31
Of-52 岩本町ツインビル	100	62.77	62.77	62.77	62.77	62.77	62.77
Of-53 岩本町ツインサカエビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-54 HF名古屋錦ビルディング	89.03	92.12	96.86	96.86	100	100	100
Of-55 北浜一丁目平和ビル	100	100	100	94.11	94.11	94.11	94.11
Of-56 平和不動産北浜ビル	100	100	100	100	100	100	100
Of-57 HF横浜山下ビルディング	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
Of-58 HF江坂駅前ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-59 HF北二条ビルディング	97.78	97.78	98.73	98.73	97.46	97.46	97.46
Of-60 パークウエスト札幌(注3)	-	-	-	100	98.78	98.78	98.78
オフィス 計	98.94	98.08	97.60	97.85	97.60	97.87	97.97
Re-05 HF目黒レジデンス	95.07	100	100	100	100	100	100
Re-09 HF葛西レジデンス	91.46	93.67	97.94	97.94	100	97.94	100
Re-11 HF若林公園レジデンス	91.56	93.67	95.08	93.69	93.52	90.51	90.68
Re-12 HF碑文谷レジデンス	94.93	98.33	100	100	98.33	96.69	98.33
Re-14 HF南麻布レジデンス	98.32	100	100	98.32	100	98.32	98.34
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100	100	100	100	100	100	100
Re-17 HF東神田レジデンス	100	98.47	100	98.44	95.38	96.91	98.44
Re-18 HF東日本橋レジデンス	98.80	97.53	97.48	100	94.93	92.33	100
Re-19 HF練馬レジデンス	94.24	96.16	98.08	100	98.08	100	100
Re-20 HF白金高輪レジデンス	95.11	94.39	95.65	93.31	91.41	95.12	96.72
Re-21 HF明大前レジデンス	97.90	97.90	94.00	96.09	96.14	94.54	98.14
Re-22 HF日本橋レジデンス	100	100	100	98.11	95.09	100	97.04
Re-23 HF上石神井レジデンス	96.52	93.66	97.89	98.64	100	98.58	98.58
Re-24 HF錦糸町レジデンス	100	98.25	100	100	98.23	94.63	100
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	93.40	92.53	93.33	94.08	97.04	94.24	96.35
Re-26 HF新横浜レジデンス	99.25	98.43	99.17	100	98.23	96.43	97.67
Re-30 HF馬込レジデンス	91.74	91.74	94.76	97.36	100	100	100
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	91.06	91.06	91.06	95.44	95.44	91.68	96.24
Re-33 HF亀戸レジデンス	100	100	100	98.38	98.37	96.74	98.37
Re-34 HF田無レジデンス	97.14	94.29	97.15	94.54	100	97.14	94.14
Re-38 ラレジデンス・ド・白金台	93.01	96.51	89.46	92.95	96.51	96.51	96.51
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	93.85	92.60	91.23	96.92	93.74	96.24	96.13
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	95.95	97.55	95.77	93.39	95.77	95.77	90.77
Re-42 HF銀座レジデンス	100	100	100	100	100	97.85	97.85
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	95.28	95.17	95.89	96.71	97.43	96.30	96.07

物件名	2024/11/30	2024/12/31	2025/1/31	2025/2/28	2025/3/31	2025/4/30	2025/5/31
Re-47 HF丸の内レジデンス	94.43	91.66	93.05	97.21	100	95.85	100
Re-48 HF平尾レジデンス	98.53	98.87	97.85	98.95	100	98.05	98.23
Re-49 HF河原町二条レジデンス	97.77	97.77	98.21	98.21	91.69	94.27	92.28
Re-53 HF四条河原町レジデンス	98.75	98.12	98.19	96.97	98.82	97.64	97.61
Re-54 ラレジデンス・ド・千駄木	100	100	100	100	98.07	96.25	98.07
Re-55 HF千駄木レジデンス	93.97	100	96.98	100	100	97.16	97.16
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	100	100	100	100	100	100	100
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.51	98.31	100	100	95.13	100	94.60
Re-58 HF国分寺レジデンス	94.51	98.11	100	98.11	100	94.68	98.02
Re-59 HF久屋大通レジデンス	99.01	98.03	99.01	97.06	97.04	96.06	96.05
Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	95.95	95.95	100	100	95.84	92.96	94.98
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	90.58	94.67	100	98.75	97.50	97.50	100
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	98.00	95.18	95.18	100	92.76	93.67	100
Re-63 HF東新宿レジデンス(注4)	98.60	97.19	97.19	97.19	98.60	98.60	95.78
Re-64 HF東心斎橋レジデンス(注5)	97.72	95.43	95.43	100	92.24	91.79	-
Re-65 HF北四番丁レジデンス	98.91	96.68	96.68	93.34	96.66	95.55	93.32
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	97.50	96.26	92.55	93.80	95.01	91.26	95.01
Re-68 HF浅草橋レジデンス	97.44	97.44	100	100	97.44	100	100
Re-69 HF一番町レジデンス	85.17	89.91	93.46	93.46	100	94.08	92.28
Re-70 HF東中野レジデンス	98.33	98.33	98.43	98.43	93.54	93.54	100
Re-72 HF早稲田レジデンス	97.03	95.62	95.23	98.57	97.07	99.22	100
Re-73 HF早稲田レジデンスII	97.97	94.51	98.27	96.54	89.33	96.24	100
Re-74 HF若松河田レジデンス	96.71	93.06	93.06	89.41	90.54	94.19	100
Re-75 HF山台レジデンスEAST	98.18	98.79	98.18	98.79	97.57	95.75	95.00
Re-76 HF西公園レジデンス	98.06	97.09	98.06	99.03	95.15	94.18	94.18
Re-77 HF晩翠通レジデンス	95.45	95.45	96.97	95.45	96.97	89.39	89.39
Re-78 HF関内レジデンス	97.46	99.18	99.15	97.31	97.49	98.31	95.75
Re-79 HF名駅北レジデンス	95.93	95.91	98.38	95.59	100	99.15	95.75
Re-80 HF東札幌レジデンス	100	98.51	99.06	98.51	99.45	99.23	97.97
Re-81 HF博多東レジデンス	98.72	98.70	100	100	98.72	100	100
Re-82 HF山台五橋レジデンス	98.18	96.37	98.18	96.36	94.55	100	98.18
Re-83 HF田端レジデンス	98.61	100	100	100	98.61	100	97.01
Re-84 HF両国レジデンス	100	98.82	97.60	98.78	100	93.35	97.89
Re-85 HF八王子レジデンス	96.97	97.94	98.52	86.28	86.82	86.82	86.82
Re-86 HF三田レジデンスII	100	97.47	94.80	93.14	100	89.45	95.35
Re-87 HF門前仲町レジデンス	97.73	97.73	100	97.73	100	95.45	100
Re-88 HF南砂町レジデンス	81.06	87.30	100	100	100	100	100
Re-89 HF山台長町レジデンス	91.02	97.31	98.92	100	97.40	90.03	91.11
Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	100	96.73	100	92.27	100	95.25	95.25
Re-91 HF山台本町レジデンス	88.41	88.41	89.87	91.32	98.55	97.11	95.66
Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	100	100	100	96.75	96.75	96.75	96.75
Re-93 HF博多東レジデンスII	98.40	99.30	100	98.59	98.73	98.95	99.11
Re-94 HF福岡レジデンスEAST	94.82	94.10	96.04	98.43	100	100	99.15
Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスII	96.65	100	98.93	98.93	94.51	97.71	97.71
Re-96 HF八広レジデンス	93.16	97.37	97.89	97.37	98.69	98.69	97.37
Re-97 HF世田谷上町レジデンス	96.67	100	100	100	96.70	100	96.70
Re-98 HF草加レジデンス	97.00	99.00	98.00	99.00	97.00	96.00	98.00
Re-99 HF上野入谷レジデンス	100	100	100	97.48	93.43	95.96	100
Re-100 HF辻堂レジデンス	100	97.59	95.17	97.58	95.17	97.59	92.75
Re-101 HF川口駅前レジデンス	94.04	93.05	100	100	99.01	98.01	100
Re-102 HF東尾久レジデンス	100	100	100	93.39	100	94.74	97.38
Re-103 HF池田南レジデンス	95.89	95.89	98.63	100	98.46	94.35	92.98
Re-104 HF伏見レジデンス	95.58	91.85	91.85	94.82	100	97.03	100
Re-105 HF中野坂上レジデンス	94.31	94.47	88.41	100	100	100	100
Re-106 HF上野レジデンスEAST	92.74	92.24	98.46	96.92	95.94	96.19	98.09
Re-107 HF大森町レジデンス	100	100	95.83	88.46	89.30	100	100
Re-108 H F北千住レジデンス	96.56	96.89	98.12	99.06	97.82	96.58	96.27
Re-109 H F 奥府レジデンス	96.40	91.51	93.28	98.23	96.83	96.83	97.96
Re-110 HF目黒行人坂レジデンス(注6)	-	-	-	-	70.98	69.41	72.91
Re-111 HF西巢鴨レジデンス(注7)	-	-	-	-	-	-	97.17
Re-112 HF西巢鴨レジデンスII(注7)	-	-	-	-	-	-	93.34
Re-113 HF東武練馬レジデンス(注7)	-	-	-	-	-	-	100
Re-114 HF両国レジデンスEAST(注7)	-	-	-	-	-	-	100
レジデンス 計	96.41	96.45	97.23	97.14	96.85	95.90	96.41
ホートフォリオ 計	97.48	97.14	97.39	97.44	97.19	96.73	97.06

(注1) 2025年6月30日付で譲渡しています。そのため、第47期の鑑定評価額は2025年4月3日付の売買契約書における譲渡価格相当額を記載しています。

(注2) 2025年3月19日付で譲渡しています。

(注3) 2025年3月28日付で取得しています。

(注4) 2025年6月6日付で譲渡しています。そのため、第47期の鑑定評価額は2025年4月10日付の売買契約書における譲渡価格相当額を記載しています。

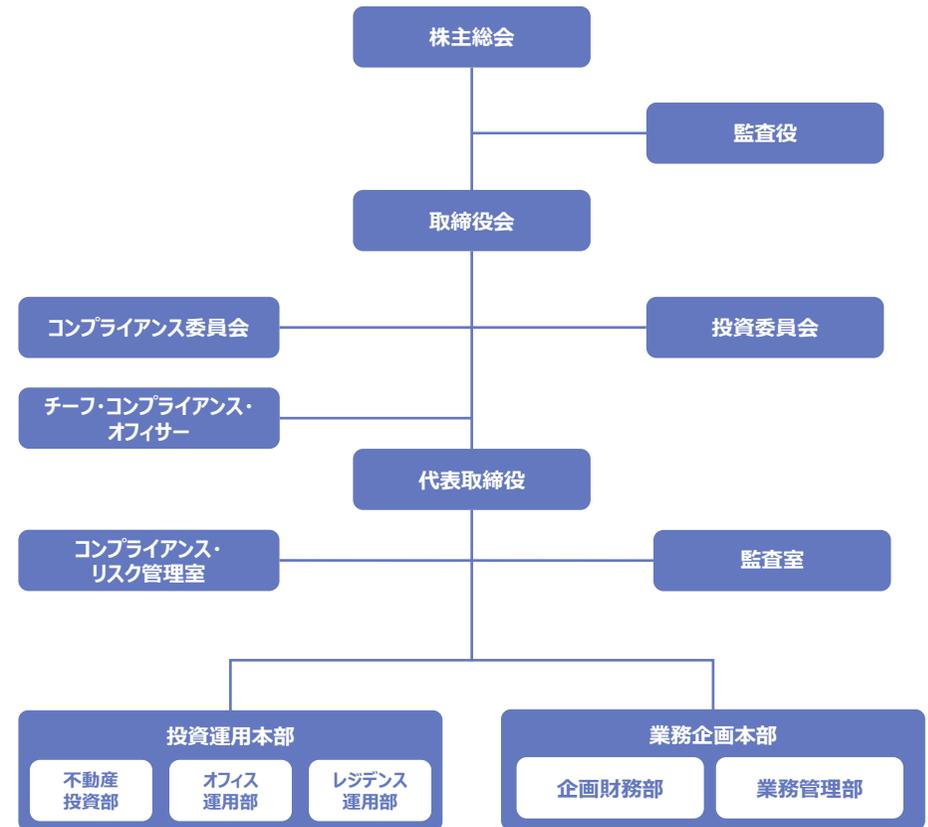
(注5) 2025年5月30日付で譲渡しています。

(注6) 2025年3月19日付で取得しています。

▶概要

名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋兜町5番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社（100%）	
役員構成	代表取締役 社長執行役員	平野 正則
	取締役 常務執行役員 業務企画本部長	渡部 靖隆
	取締役 上席執行役員 投資運用本部長	関根 秀晃
	取締役（非常勤）	松本 直之
	取締役（非常勤）	我妻 一郎
	監査役（非常勤）	小林 大輔
	上席執行役員 レジデンス運用部長	川村 淳一
	執行役員 業務管理部長	松本 直也
事業内容	投資運用業	
登録・許可等	金融商品取引業登録	関東財務局長（金商）第316号
	宅地建物取引業免許	東京都知事（5）第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可 第8号

▶組織図



▶ 投資口価格の推移
(2024/6/1 - 2025/5/31)

期末時価総額	152,592百万円
年間高値(終値)	135,000円 (2024年8月28日)
年間安値(終値)	114,700円 (2024年12月19日)
期末投資口価格(終値)	127,700円



(出所：LSEG)

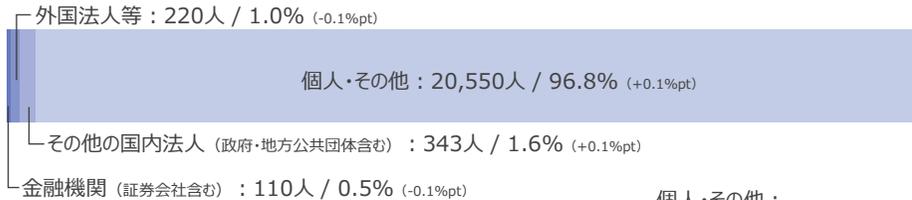
▶ 投資口価格の推移 (分配金再投資基準、スポンサー変更の発表日以降)
(2009/10/5 - 2025/5/31)



(出所：LSEGのデータに基づき本資産運用会社が作成)

▶ 投資主の構成 (2025年5月末時点)

投資主数：21,223人 (+2,862人)



投資口数 (1,194,933口)



※各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

▶ 主要な投資主の状況 (2025年5月末時点)

	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (注) (%)
1	日本カストディ銀行信託口	315,901	26.4
2	平和不動産	154,645	12.9
3	日本スタートラスト信託銀行信託口	150,124	12.6
4	野村信託銀行投信口	47,707	4.0
5	ステートストリートBウエストリーティ505234	18,069	1.5
6	S M B C日興証券	14,721	1.2
7	野村信託銀行トラスティリパーチェスマザーファンド	12,364	1.0
8	野村信託銀行トラスティリパーチェスAG ファンド 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	10,290	0.9
9	四国旅客鉄道	10,249	0.9
10	ステート・ストリート・バンク&トラスト505103	10,203	0.9
	合計	744,273	62.3%

【 MEMO 】

【 MEMO 】

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、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いたします。



資産運用会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号 一般社団法人投資信託協会会員