

第36期  
決算説明会  
資料

2019年11月期

[www.heiwa-re.co.jp](http://www.heiwa-re.co.jp)

2020年1月17日



平和不動産リート投資法人



8966



資産運用会社  
平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

**I 第36期(2019年11月期)決算の概要**

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	3
2 第36期（2019年11月期）ハイライト	4
3 第36期（2019年11月期）ハイライト2 AM報酬体系の変更	5
4 第36期（2019年11月期）決算実績	6
5 貸貸収益ベース（譲渡益等の一時的要因を除く）の1口当たり税引き後当期純利益（EPU）の変動要因	7
6 第37期（2020年5月期）・第38期（2020年11月期）運用状況の予想	8
7 新たな中期目標	9
8 内部留保を用いた投資主還元とフリーキャッシュの活用	10
9 内部留保のコントロールと投資主還元	11

**II 運用状況**

1 ポートフォリオの状況	13
2 外部成長 継続的な資産入替を通じたポートフォリオの質の向上	14
3 ポートフォリオの質が大幅に改善	15
4 外部成長 物件売買及び資産入替の歴史（スポンサー変更後）	16
5 外部成長 パイプライン-スポンサー-サポートを活用したレジデンス開発	17
6 内部成長 オフィス運用状況①	18
7 内部成長 オフィス運用状況②	19
8 内部成長 オフィス運用状況③	20
9 内部成長 オフィス運用状況④	21
10 内部成長 レジデンス運用状況①	22
11 内部成長 レジデンス運用状況②	23
12 内部成長 レジデンス運用状況③	24
13 内部成長 バリューアップ工事	25

**14 含み損益額の推移**

15 財務戦略 ファイナンス状況①	26
16 財務戦略 ファイナンス状況②	27
17 運用方針	28
18 サステナビリティ-Sustainability, Environment	29
19 サステナビリティ-Social	30
20 サステナビリティ-Governance	31
（参考）多様な物件取得手段	32
	33

**III 参考資料**

1 貸借対照表	35
2 損益計算書/貸貸事業利益	36
3 有利子負債一覧	37
4 所有物件の分散状況	38
5 オフィス運用状況 （テナント属性、面積別・賃料別分散状況、賃料割合、築年数）	39
6 レジデンス運用状況 （テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数）	40
7 ポートフォリオ概要と実績（オフィス）	41
8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）	45
9 鑑定評価額一覧	54
10 NOI利回りの推移	55
11 減価償却後NOI利回りの推移	56
12 月次稼働率の推移	57
13 資産運用会社の体制	58
14 投資口の状況	59
15 投資口価格の推移	60

## 【ご注意事項】

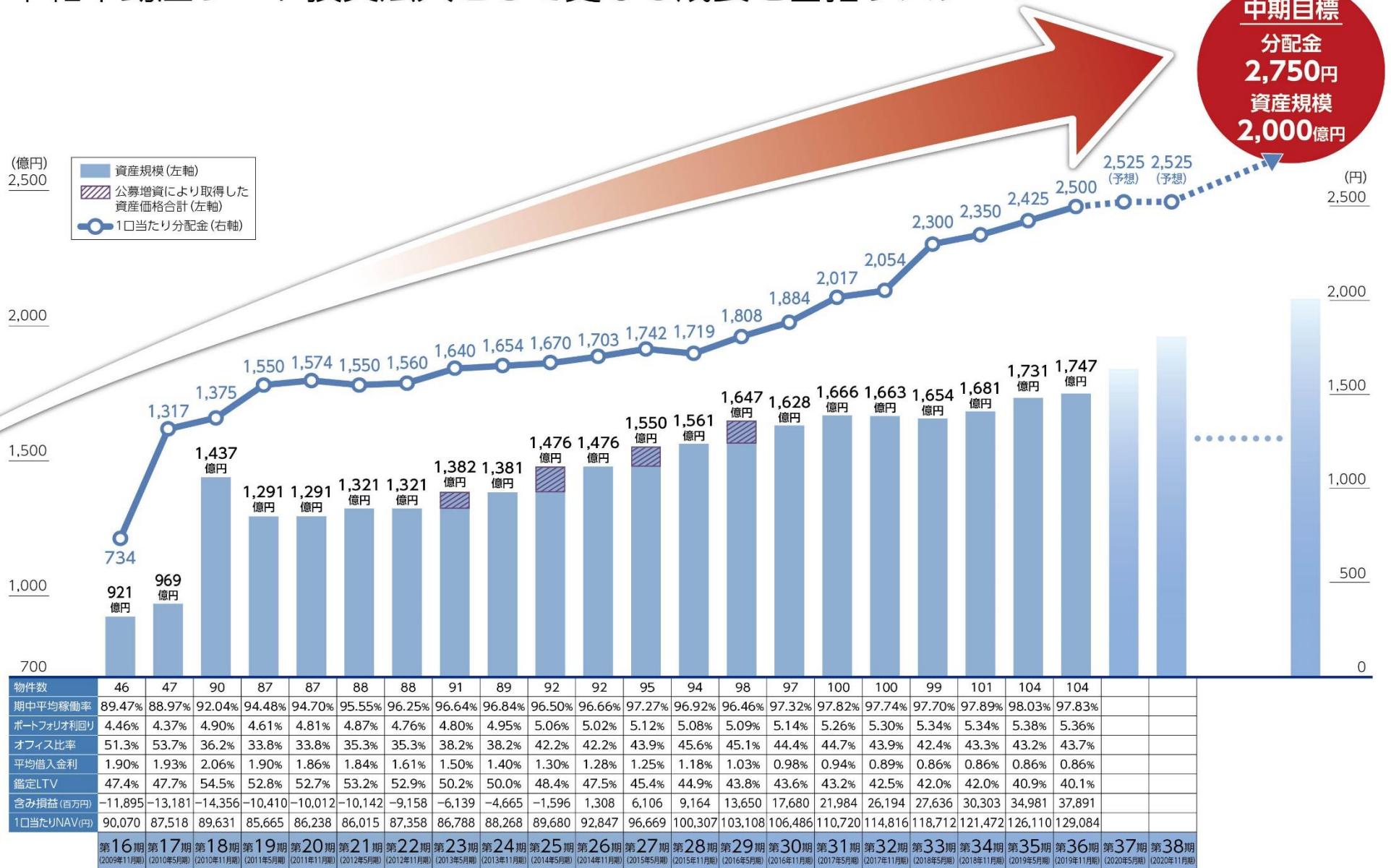
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所所有価証券上場規程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、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。

## I

# 第36期（2019年11月期）決算の概要

# I -1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

平和不動産リート投資法人として更なる成長を目指すステージへ



## 外部成長

■**資産入替の推進**：継続的な資産入替を実施。HF五反田ビルディングの譲渡によって含み益を上回る実現益と、錦糸町スクエアビルの取得による安定したテナント需要と大きな賃料ギャップおよび含み益を獲得。スポンサー変更後の取得物件数35に対して譲渡物件数は20に。

■**含み益率が過去最高を更新**：資産入替および既存物件の鑑定評価額の上昇により、1口当たりNAVが拡大し、11期連続でスポンサー変更後の最高値を更新。スポンサー変更後の1口当たりNAVは+43.3%と大幅に成長。

第35期末 第36期末

含み益額	349億円	379億円
含み益率	21.0 %	22.6 %

## 内部成長

■**稼働率**：オフィスの期中平均稼働率が99.67%と過去最高値を更新。レジデンスの期中平均稼働率は96.79%と非繁忙期としては過去2番目となる高い水準を記録。

■**NOI利回り**：稼働率の高位安定、賃料改定の進展などで営業収益およびNOI利回りは高い水準を維持。また、市場環境の改善を受けて、賃料ギャップが拡大。持続的な収益成長期待も拡大。

### 第35期実績 第36期実績

期中平均稼働率	98.03 %	97.83 %
NOI利回り	5.38 %	5.36 %
第35期末 契約賃料指数	102.9	104.6
オフィス	101.3	101.7
レジデンス		

## 財務運営

■**資金調達コストの低下**：良好な金融環境を背景に借入金利が低下し、資金調達コストは過去最低水準を更新。

■**鑑定LTVの大幅低下**：鑑定評価額を下回る水準での物件取得および既存ポートフォリオのキャッシュフローの拡大によりポートフォリオの評価額が改善。含み益の増加とともに鑑定LTVが大幅に低下し、資金調達余力が拡大。

## 投資主総会

2019年8月30日に第17回投資主総会を開催し、以下を含めた多くの議案について承認いただきました。

■**新役員の選任**：新役員として以下の2名が選任されました  
新執行役員：本村彩、新監督役員：鈴木敏夫

■**報酬体系の変更**：投資主と資産運用会社の利益の連動性を高めることを目的として資産規模連動報酬の割合を下げ、業績連動報酬の割合を上げました。

## 1口当たりNAV(分配金控除後)の推移

### 11期連続

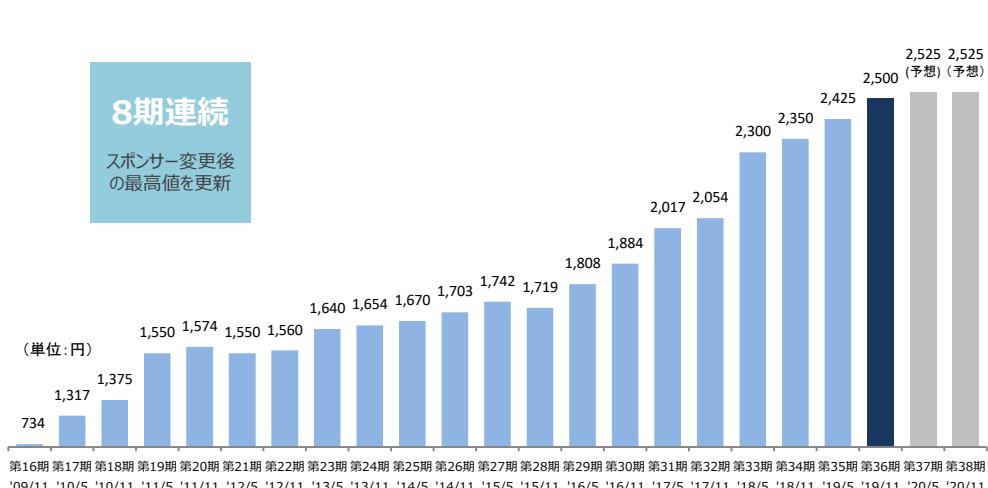
スポンサー変更後の最高値を更新



## 1口当たり分配金の推移

### 8期連続

スポンサー変更後の最高値を更新



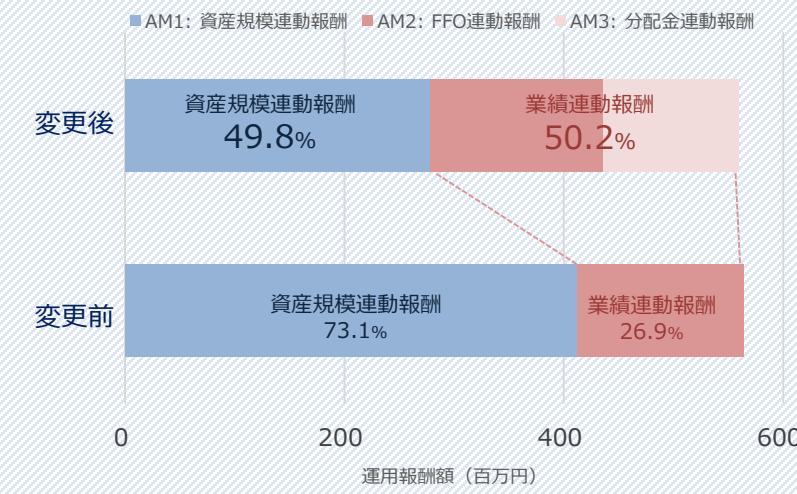


## 業績連動報酬の割合を大幅に向

今回の運用報酬体系の変更においては、資産規模に連動する部分を大幅に引き下げ、業績に連動する割合を大きく引き上げました。これによって投資主と資産運用会社の利益の連動性をより高めることを目指しています。

### 【Simulation : 資産運用報酬変更の影響】

新報酬体系に基づいて計算した第36期の運用報酬（実際の変更は第37期以降になります）は以下のように変わります。新たに分配金連動報酬を導入したことにより業績連動部分が大幅に拡大。その一方で資産規模連動の報酬は大幅に低減させました。このような報酬体系の変更によって投資主と資産運用会社の利益の連動性を高めることを目指しました。  
 なお、本図は2019年8月30日付の投資主総会に付議された内容を記載しています。



- ▶ HF五反田ビルディングの譲渡益202百万円を計上。前期計上の譲渡益300百万円との差異が営業利益減少要因となった。
- ▶ 賃貸ベースEPUは前期比+22円。前期までの取得物件の公租公課が費用化されたことで一部相殺されたが、高い稼働率と賃料単価の増加が収益拡大を牽引。
- ▶ 譲渡益の一部は分配金に充当し、残額を内部留保することで本決算期及び将来における分配金の安定化・拡大に活用の方針。

	第35期 実績	第36期 実績	前期比 増減	第36期 予想	予想比 増減
営業収益	6,382	<b>6,328</b>	-54	6,097	230
営業費用	3,346	<b>3,360</b>	14	3,364	-3
営業利益	3,036	<b>2,967</b>	-68	2,733	234
営業外収益	6	<b>5</b>	-1	1	3
営業外費用	463	<b>465</b>	1	464	0
経常利益	2,578	<b>2,507</b>	-71	2,270	236
当期純利益	2,578	<b>2,506</b>	-71	2,269	236
EPU (1口当たり当期純利益)	2,540円	<b>2,469円</b>	-71円	2,236円	233円
内部留取取崩	40	<b>40</b>	0	216	-175
内部留保	157	<b>9</b>	-148	0	9
DPU (1口当たり分配金)	2,425円	<b>2,500円</b>	75円	2,450円	50円

(注) 第36期予想については、2019年7月17日付公表の予想数値を記載しています。

前期比増減要因 (第36期実績 - 第35期実績)		
	主な要因	金額
営業収益	既存物件の賃料等収益の増減 ・オフィス（稼働率、賃料上昇等に伴う収益増加） ・レジデンス（非繁忙期に伴う収益減少） 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 不動産譲渡益の減少	41 -18  43 -22 -98
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（増加） ・レジデンス（減少） 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 販管費（控除対象外消費税、総会関連費用の増加等）	26 -22  18 -10 3

予想比増減要因 (第36期実績 - 第36期予想)		
	主な要因	金額
営業収益	賃料収入の増加 (うち、資産入替による増加：7百万円) その他収入の増加 HF五反田ビルディング譲渡益	15 12 201
営業費用	賃貸事業費用の減少 (うち、資産入替による減少：4百万円) 資産運用報酬（FFO連動）の増加等	-21 17
営業外収益	保険金収入等	3

※譲渡物件：第34期から第35期にかけて分割譲渡した「三田平和ビル（底地）」、第36期に譲渡した「HF五反田ビルディング」を指します。

※新規取得物件：第35期に取得した「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」、第36期に取得した「錦糸町スクエアビル」を指します。

# I-5 賃貸収益ベース（譲渡益等の一時的要因を除く）の1口当たり税引き後当期純利益（EPU）の変動要因



平和不動産リート投資法人

EPU

+22円  
(+1.0%)

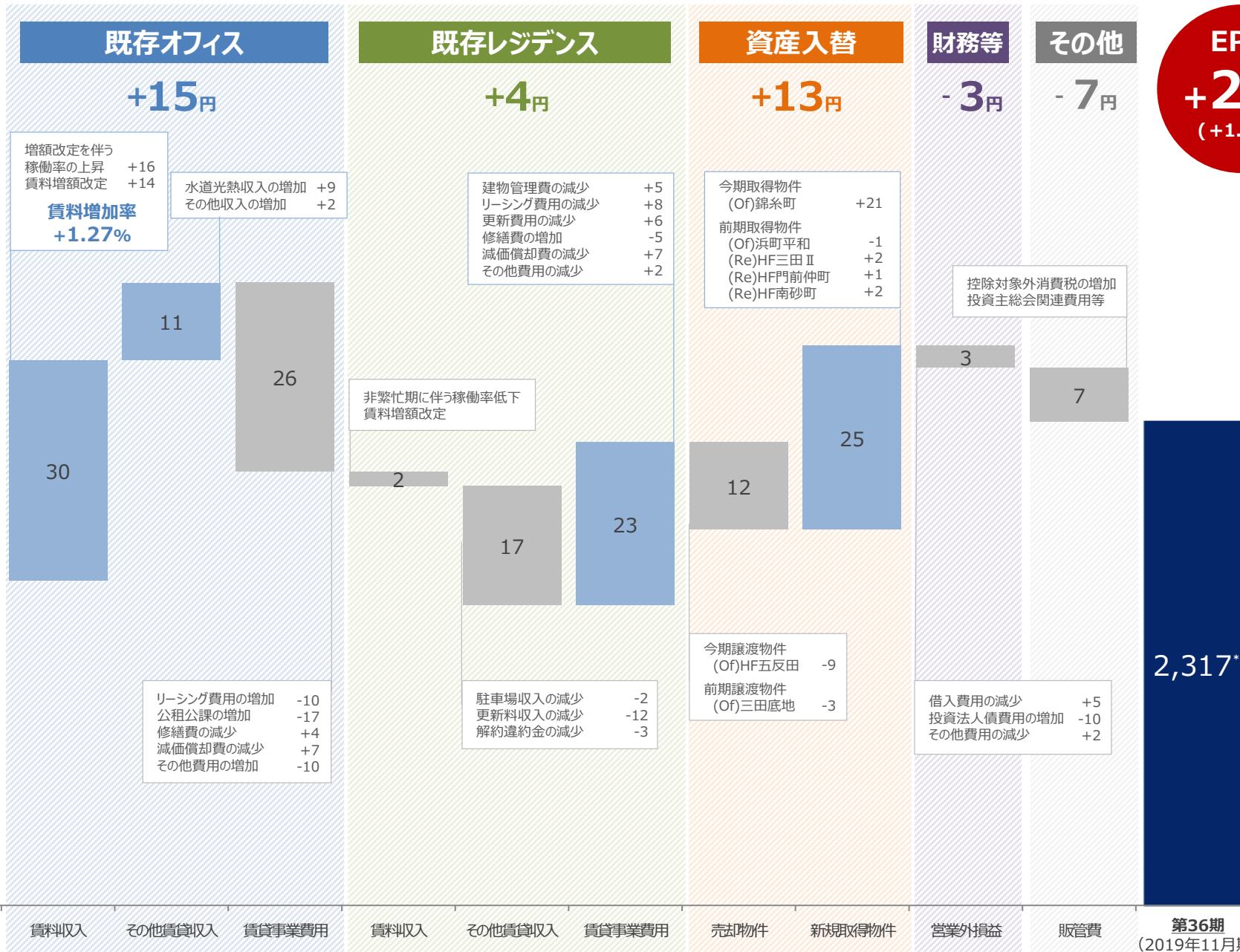
(円)

2,350

2,300

2,250

第35期  
(2019年5月期)



\* 本金額には合併時に発生した負ののれんに由来する一時差異等調整積立金の取崩額 40円/口を含んでいます。

▶ 継続的な収支改善見通しのもと、第37期および第38期の1口当たり予想分配金は第36期比+25円の2,525円を見込む。

外部成長：第37期には2物件を取得予定（取得価格合計21.0億円）。本決算期に計上した資産譲渡益（202百万円）が第37期の営業収益の減少要因。

内部成長：オフィス・レジデンスともに賃料増額改定の進展を見込む。その一方で、稼働率は保守的に設定。賃貸収益ベースのEPUは、第37期2,352円（第36期比+35円）、第38期2,381円（第36期比+64円）と順調を見込む。

財務戦略：過去に借りた金利の高い借入金の満期が到来。良好な金融環境のもと、リファイナンスとともに費用低減の進展を見込む。

(単位：百万円)

	第36期 実績(a)	第37期 予想(b)	第38期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	6,328	6,233	6,227	-94	-6
営業費用	3,360	3,411	3,398	50	-13
営業利益	2,967	2,822	2,829	-145	7
営業外収益	5	1	1	-3	0
営業外費用	465	435	413	-30	-21
経常利益	2,507	2,388	2,417	-118	28
当期純利益	2,506	2,387	2,416	-118	28
EPU (1口当たり当期純利益)	2,469円	2,352円	2,381円	-117円	29円
内部留保の取崩	40	175	146	134	-29
内部留保への繰入	9	0	0	-9	0
DPU（1口当たり分配金）	2,500円	2,525円	2,525円	25円	0円

予想の主な前提条件		第36期 (実績)	第37期 (予想)	第38期 (予想)
稼働率	ポートフォリオ	97.83%	97.36%	97.41%
	オフィス	99.67%	99.52%	98.98%
	レジデンス	96.79%	96.70%	96.46%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.36%	5.38%	5.38%
	オフィス	5.37%	5.48%	5.43%
	レジデンス	5.35%	5.30%	5.34%

(注) 2020年1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、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

1口当たり予想分配金		
第37期（2020年5月期）		第38期（2020年11月期）
2,525 円		2,525 円

増減要因			
	主な要因	第37期 予想(b-a)	第38期 予想(c-b)
営業収益	オフィス ・既存物件 ・資産入替による収益増加 レジデンス ・既存物件（リーシングの季節性） ・新規取得による収益増加 物件譲渡益の減少	15 17	2 -
営業費用	オフィス ・既存物件 ・資産入替による費用増減 レジデンス ・既存物件 ・新規取得による費用増減 販管費	44 29 -202	-33 25 -
営業外損益	金融費用 その他	-17 -2	16 -

第36期末の分配金安定化ツール（分配金支払後）		
内部留保残高（一時差異等調整積立金、他）	4,577 百万円	
税務上の繰越欠損金残高		187 百万円

## 新たな 中期目標分配金 **2,750円**

目標分配金  
2,500円を  
**2期前倒して達成**

第36期分配金  
**2,500円**

EPU  
(賃貸収益ベース)

**2,317円**  
(譲渡益を除き、一時  
差異等調整積立金定  
額取崩額を含む)

**内部成長**  
**174円～224円**

- ・**賃料の増額改定**  
大きく膨らんだ賃料ギャップの取り込み
- ・**経年の影響**  
修繕費の増加を上回る減価償却費の減少
- ・**省エネ対応工事**  
LED・空調更新等による水光熱費の削減
- ・**継続的な収益拡大・費用削減**

**費用削減**  
**61円**

- ・**金利費用の低減**  
今後2年間に渡って、借入ポートフォリオの中で最も金利の高い借入金の満期が到来。金利費用の低減を期待
- ・**継続的な費用削減**  
販管費の削減への継続的な取り組み

**外部成長**

**28円～**

(第37期取得予定2物件)

- ・**スポンサーパイプラインの取得**  
継続的なREIT向け物件の開発によるパイプライン拡充

- ・**資産入替**

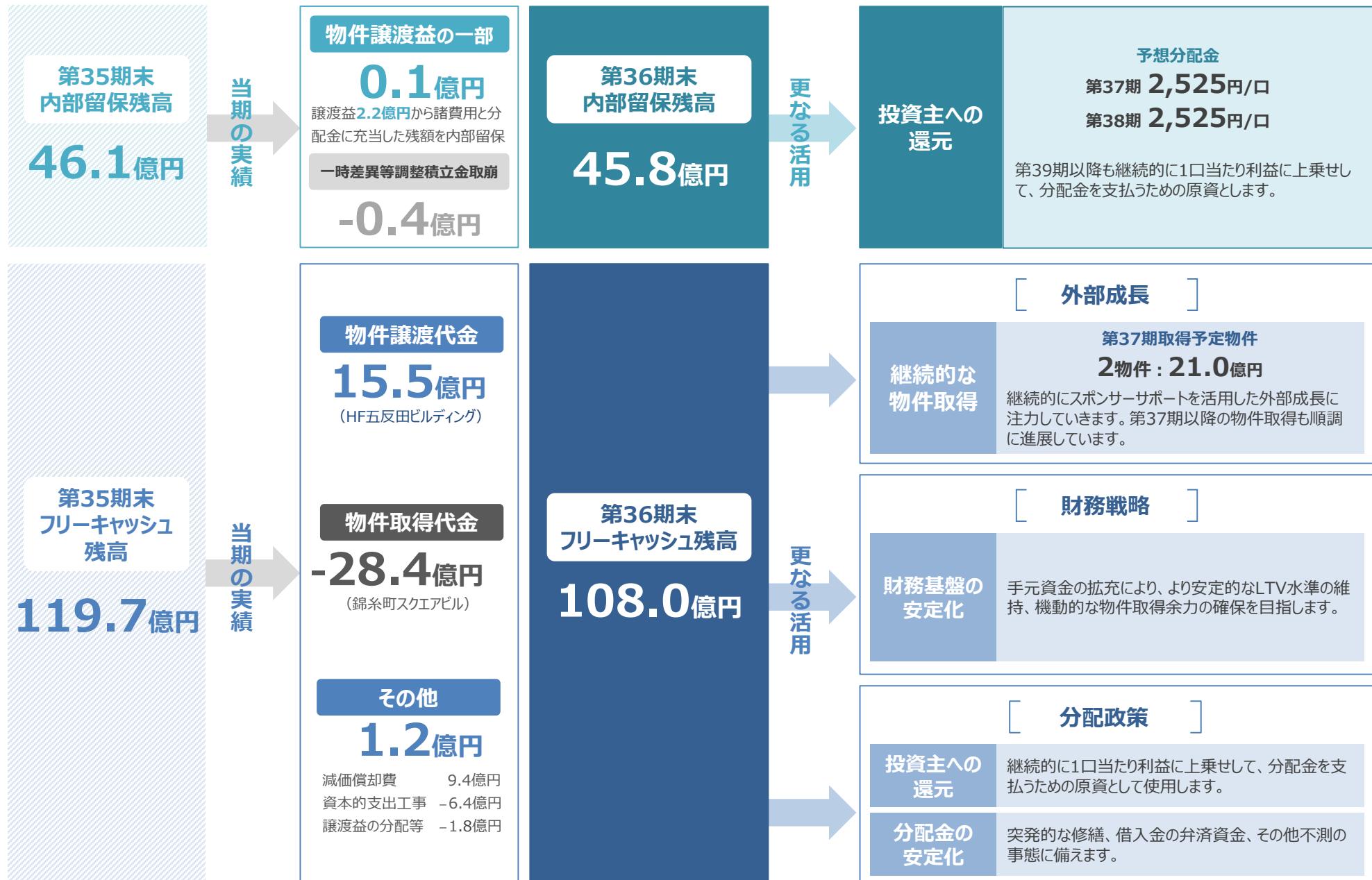
資産入替を継続。収益力強化と実現益の内部留保を通じた将来分配金の拡大・安定化

中期目標  
分配金

**2,750円**

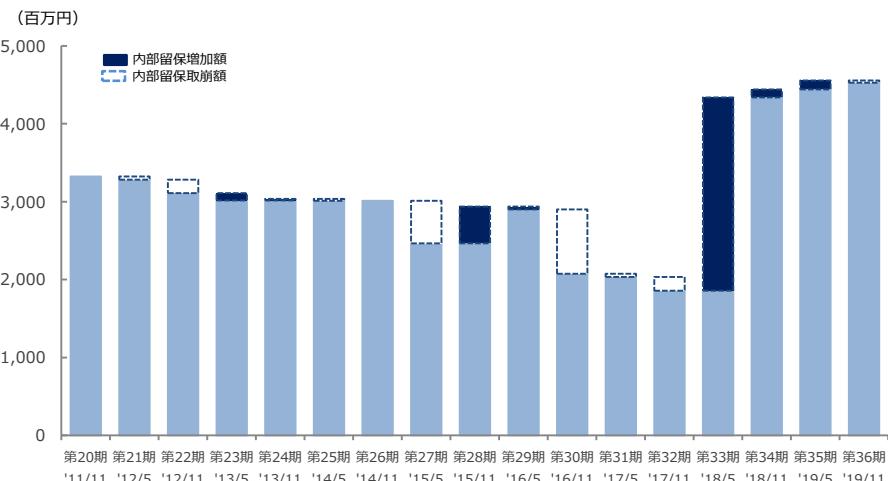
- **内部成長、費用削減、外部成長が成長の柱**
- **成長余力を確実に取り込んだ、EPUと分配金の着実な成長**
- **資産入替を通じた収益力強化とともに、実現益を通じた内部留保の維持・拡充**
- **潤沢な内部留保を活用した積極的な投資主還元**

# I -8 内部留保を用いた投資主還元とフリーキャッシュの活用



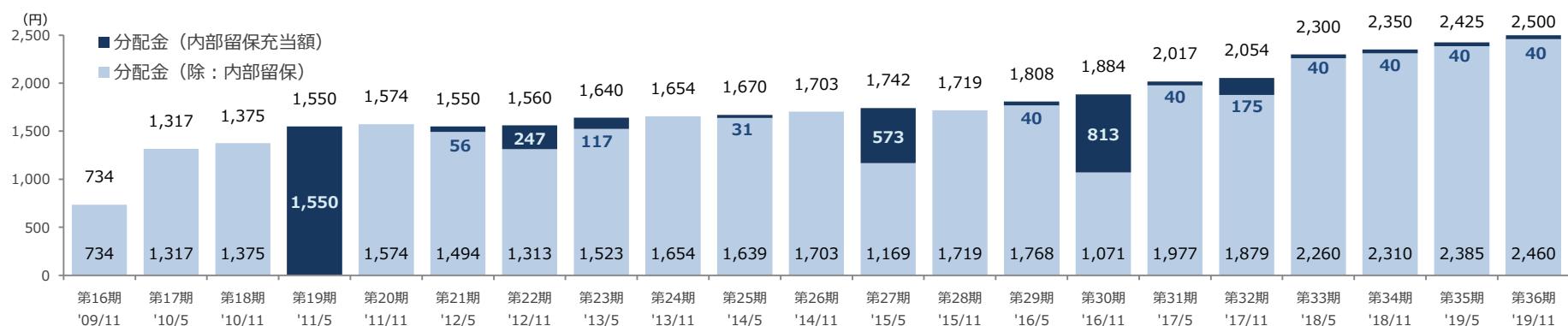
## 内部留保残高の推移

合併に伴う負ののれん発生益に由来する一時差異等調整積立金、物件売買による圧縮記帳および税務上の繰越欠損金など、あらゆるツールを活用して内部留保の拡充を行う。分配金を通じてこれらの還元を行なう一方で、継続的に積み増しを行うことで長期間にわたって分配可能な余力を構築。



## 投資主還元としての内部留保の活用実績

分配金の維持向上および安定化のため計画的かつ積極的に内部留保を活用してきました。



## 内部留保残高の拡大余地

### 大きく残る 内部留保拡大の余地

保有物件における  
税会不一致額

74.0 億円

将来の  
分配金原資

最大  
122 億円

繰越欠損金  
1.9 億円

第36期末  
内部留保残高

45.8 億円

最大約62億円抱えていた繰越欠損金を積極的に活用。複数回にわたって内部留保へと転化してきました。残額1.9億円についても活用方法を検討しています。

JSRとの合併に伴い、受入資産に税会不一致が発生。物件譲渡により発生した譲渡益については最大74億円の範囲内で税会不一致を活用した内部留保が可能。

## 内部留保の活用方針

- 将来到達可能なEPUを前倒しで還元するための分配金への充当
- 災害等の緊急対応、大規模修繕工事等の一時的費用への充当
- 資産の入替・リストラチャーリングに伴って発生した譲渡損への充当

## II

## 運用状況

## II-1 ポートフォリオの状況

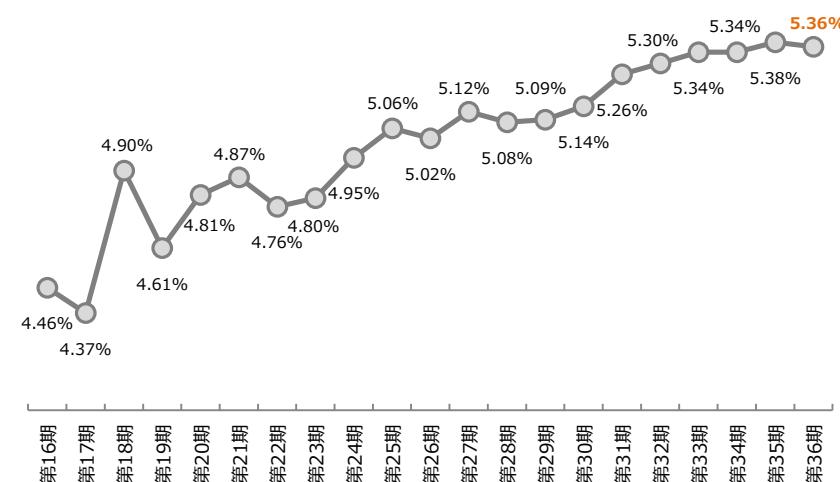
### ポートフォリオの状況

		第35期（2019/5）			第36期（2019/11）		
		全体	オフィス	レジデンス	全体	オフィス	レジデンス
期末資産規模（百万円）		173,156	74,771	98,385	174,706	76,321	98,385
期末物件数（棟）		104	31	73	104	31	73
稼働率（%）	期末	97.85	99.70	96.81	98.06	99.81	97.06
	期中平均	98.03	99.50	97.20	97.83	99.67	96.79
NOI利回り（%）（注1）		5.38	5.44	5.34	5.36	5.37	5.35
減価償却後NOI利回り（%）（注2）		4.24	4.51	4.02	4.24	4.46	4.05

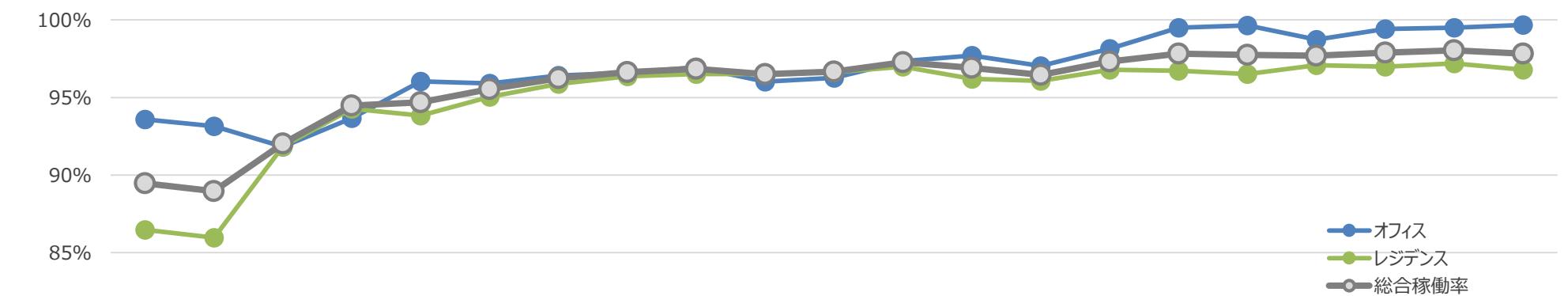
（注1） NOI利回り = 実績NOI（年換算） ÷ {（期初帳簿価額+期末帳簿価額）÷2 }

（注2） 減価償却後NOI利回り = 実績賃貸事業利益（年換算） ÷ {（期初帳簿価額+期末帳簿価額）÷2 }

### NOI利回りの推移



### 期中平均稼働率の推移



	第16期 ('09/11)	第17期 ('10/5)	第18期 ('10/11)	第19期 ('11/5)	第20期 ('11/11)	第21期 ('12/5)	第22期 ('12/11)	第23期 ('13/5)	第24期 ('13/11)	第25期 ('14/5)	第26期 ('14/11)	第27期 ('15/5)	第28期 ('15/11)	第29期 ('16/5)	第30期 ('16/11)	第31期 ('17/5)	第32期 ('17/11)	第33期 ('18/5)	第34期 ('18/11)	第35期 ('19/5)	第36期 ('19/11)
オフィス	93.6%	93.2%	91.8%	93.7%	96.0%	95.9%	96.4%	96.6%	97.0%	96.0%	96.3%	97.3%	97.7%	97.0%	98.2%	99.5%	99.7%	98.7%	99.4%	99.5%	99.7%
レジデンス	86.5%	86.0%	91.8%	94.3%	93.8%	95.1%	95.9%	96.4%	96.5%	96.5%	96.6%	97.0%	96.2%	96.1%	96.8%	96.7%	96.5%	97.1%	97.0%	97.2%	96.8%
総合稼働率	89.5%	89.0%	92.0%	94.5%	94.7%	95.6%	96.3%	96.6%	96.8%	96.5%	96.7%	97.3%	96.9%	96.5%	97.3%	97.8%	97.7%	97.7%	97.9%	98.0%	97.8%

## 資産入替の目的

### 1 新耐震物件の取得と旧耐震物件の譲渡

2 EPUの向上  
(通期寄与、公租公課費用化後の概算)

+ 24 円/口

3 NOIの増加  
(通期寄与、公租公課費用化後の概算)

年間 + 40 百万円

4 資産規模の拡大  
取得価格合計が174,706百万円に拡大

+ 1,550 百万円

5 NAVの向上  
新規取得物件の含み益額と内部留保の増加

+ 78 百万円

6 譲渡益の計上  
鑑定評価額を上回る価格での譲渡

202 百万円

7 内部留保の拡大  
譲渡益の一部を分配金に充当し、残額を内部留保

+ 9 百万円

## 資産入替えの概要

### 物件取得：錦糸町スクエアビル



### 物件譲渡



HF 五反田ビルディング

帳簿価額： 1,301  
鑑定評価額： 1,503  
譲渡価格： 1,550  
譲渡益： 202  
(百万円)

\* 帳簿価格および鑑定評価額は第35期末の数値を記載しています

## ご参考：第37期取得予定資産

### HF仙台長町レジデンス（2020年1月17日取得）



所在地	宮城県仙台市
延床面積	2,854.19m <sup>2</sup>
建築時期	2008年11月10日
取得価格	1,030百万円
鑑定評価額	1,110百万円
NOI利回り（注1）	5.5%
減価償却後NOI利回り（注1）	4.1%

### HF仙台本町レジデンス（2020年4月24日取得予定）



所在地	宮城県仙台市
延床面積（注2）	1,654.38m <sup>2</sup>
建築予定日	2020年4月24日
取得予定価格	1,070百万円
鑑定評価額	1,140百万円
NOI利回り（注1）	5.0%
減価償却後NOI利回り（注1）	3.8%

（注1） NOI利回り = 運用純収益（NOI） ÷ 取得価格、減価償却後NOI利回り = （NOI - 減価償却費） ÷ 取得価格

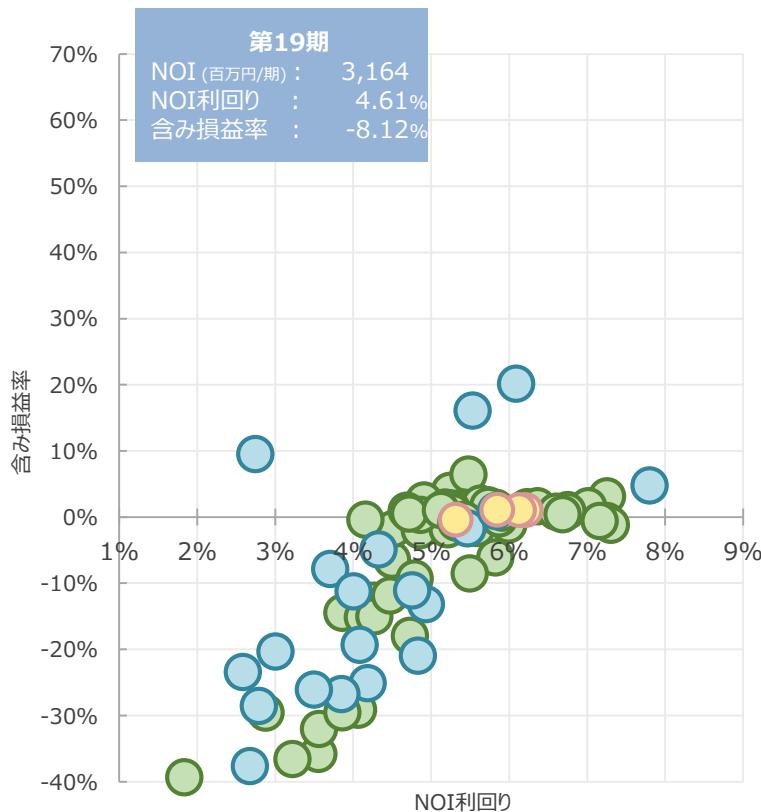
NOIは各資産取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

（注2） HF仙台本町レジデンスは竣工していないため、延床面積は建物状況調査報告書に表示されているものを記載しています。

## II-3 ポートフォリオの質が大幅に改善

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

● オフィス：22物件 ● レジデンス：64物件 ● ホテル：4物件

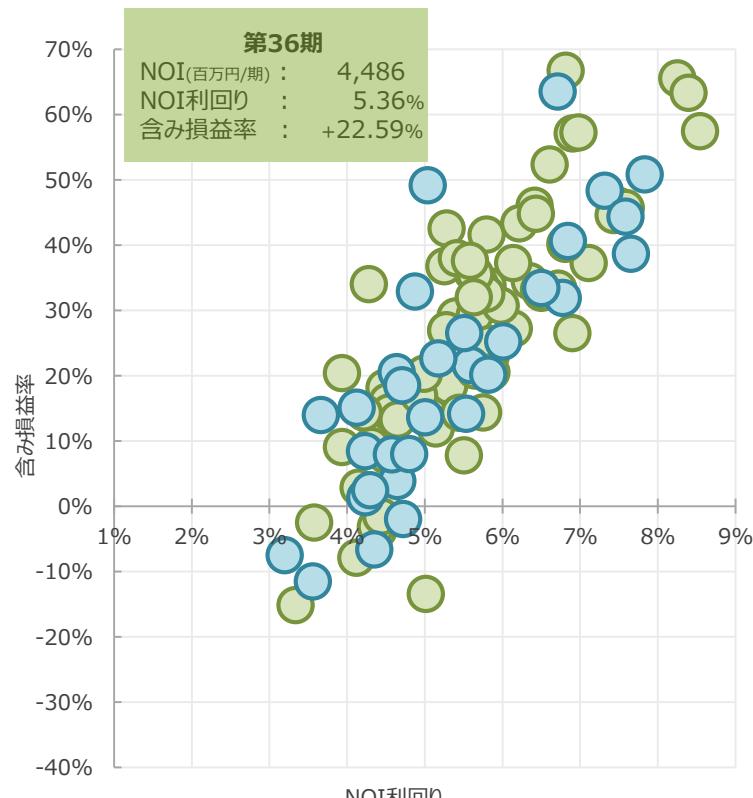


(注) 本投資法人は、2010年10月1日付（第18期）でジャパン・シングルレジデンス投資法人（JSR）を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期（2011年5月期）のデータを使ってNOI利回り、および、含み損益率を計算しています。

(注) 第36期に取得した「錦糸町スクエア」については、現時点において運用実績が短く公租公課が未計上であることから正しい数値が計算できること、また、第37期に取得予定である「HF仙台長町レジデンス」および「HF仙台本町レジデンス」については、本投資法人における運用実績がないことから、巡航ベースのNOI利回りを示すため、取得決定時における鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

直近期のポートフォリオの状況（第37期・取得予定物件を含む）

● オフィス：31物件 ● レジデンス：74物件



## 取得物件



## 譲渡物件

第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	第23期 '13/05	第24期 '13/11	第25期 '14/05	第27期 '15/05	第28期 '15/11	第29期 '16/05	第30期 '16/11	第31期 '17/05	第32期 '17/11	第33期 '18/05	第34期 '18/11	第35期 '19/05	第36期 '19/11	第37期 '20/05
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

三宮三和東洋ビル  
グレンパーク池田山  
ルネ東寺尾

HF南六条レジデンス  
HF天神南レジデンス  
HF南五条レジデンス

KCAビル

スーパーホテル  
大阪・天王寺  
スーパーホテル  
京都・烏丸五条  
スーパーホテル  
仙台・広瀬通り  
スーパーホテル  
さいたま・大宮

渋谷  
AXビルズ

HF中目黒  
ビルディング  
安和司町ビル

HF新横浜  
ビルディング  
HF虎ノ門  
ビルディング  
広小路  
アクアプレイス  
HF天神東  
レジデンス

HF五反田  
ビルディング

(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

## スポンサーサポートを活用したパイプラインの構築

本投資法人とスポンサーである平和不動産は本投資法人に向けたレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年に竣工のHF田端レジデンスを皮切りに、合計7つのプロジェクトが立ち上げられました。現在までに、そのうちの3物件が竣工し、2物件を取得しています。残りの4プロジェクトについても順調に進行しており、本投資法人の将来のパイプラインを支えることになります。

	HF田端 レジデンス	HF両国 レジデンス	HF正光寺赤羽 レジデンス	HF正光寺赤羽 レジデンスII (仮称)	世田谷PJ (仮称)	墨田区八広PJ (仮称)	川口栄町PJ (仮称)
物件外観							
所在地	東京都 北区田端新町	東京都 墨田区緑	東京都 北区岩淵町	東京都 北区岩淵町	東京都 世田谷区世田谷	東京都 墨田区八広	埼玉県 川口市栄町
延床面積 (戸数)	2,457.71m <sup>2</sup> (56戸)	2,705.78m <sup>2</sup> (66戸)	2,036.03m <sup>2</sup> (49戸)	3,086.28m <sup>2</sup> (70戸)	1,082.20m <sup>2</sup> (30戸)	2,346.02m <sup>2</sup> (64戸)	2,990.44m <sup>2</sup> (91戸)
竣工年月	2015年12月	2017年3月	2019年2月	2020年1月 (予定)	2020年10月 (予定)	2020年12月 (予定)	2021年9月 (予定)

2017/8/25取得

2017/12/15取得

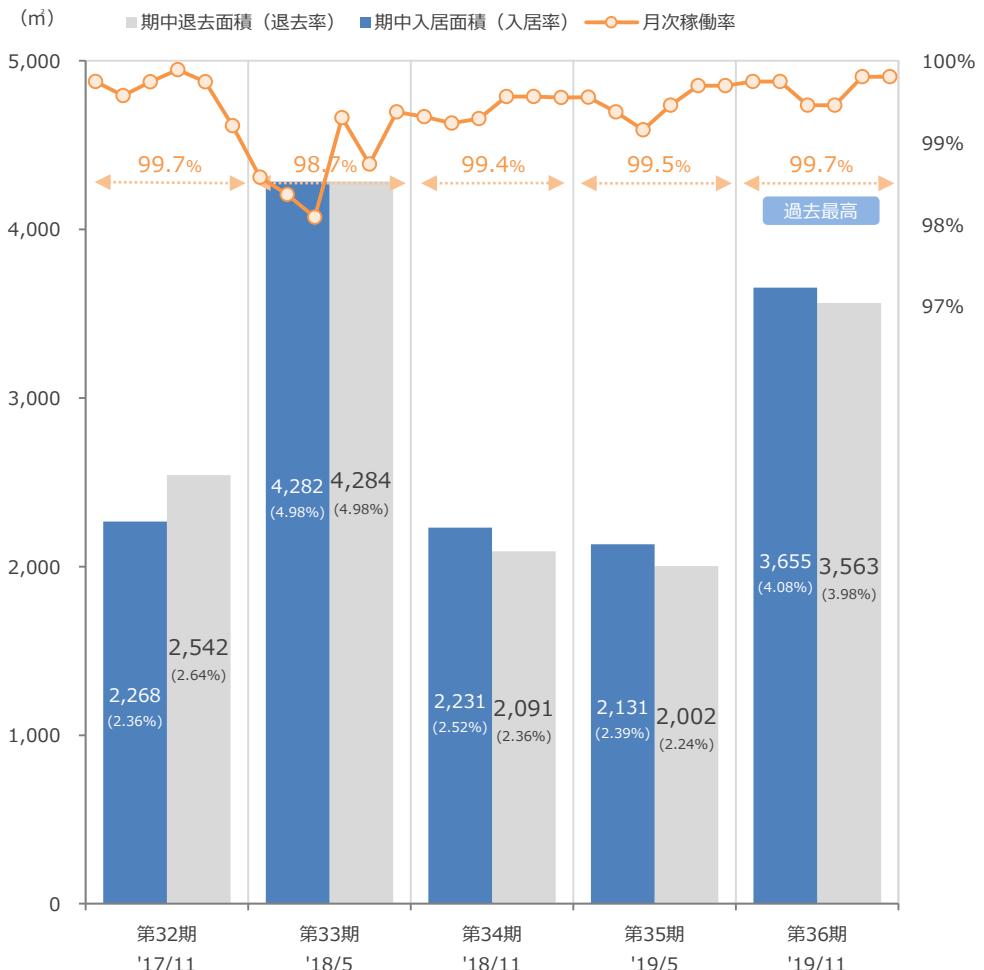
(注) 延床面積(戸数)については当初設計に基づく情報です。取得時までに変動する可能性があります。

▶ 期中平均稼働率は**99.67%**、前期の99.50%から改善し、**過去最高を更新**。

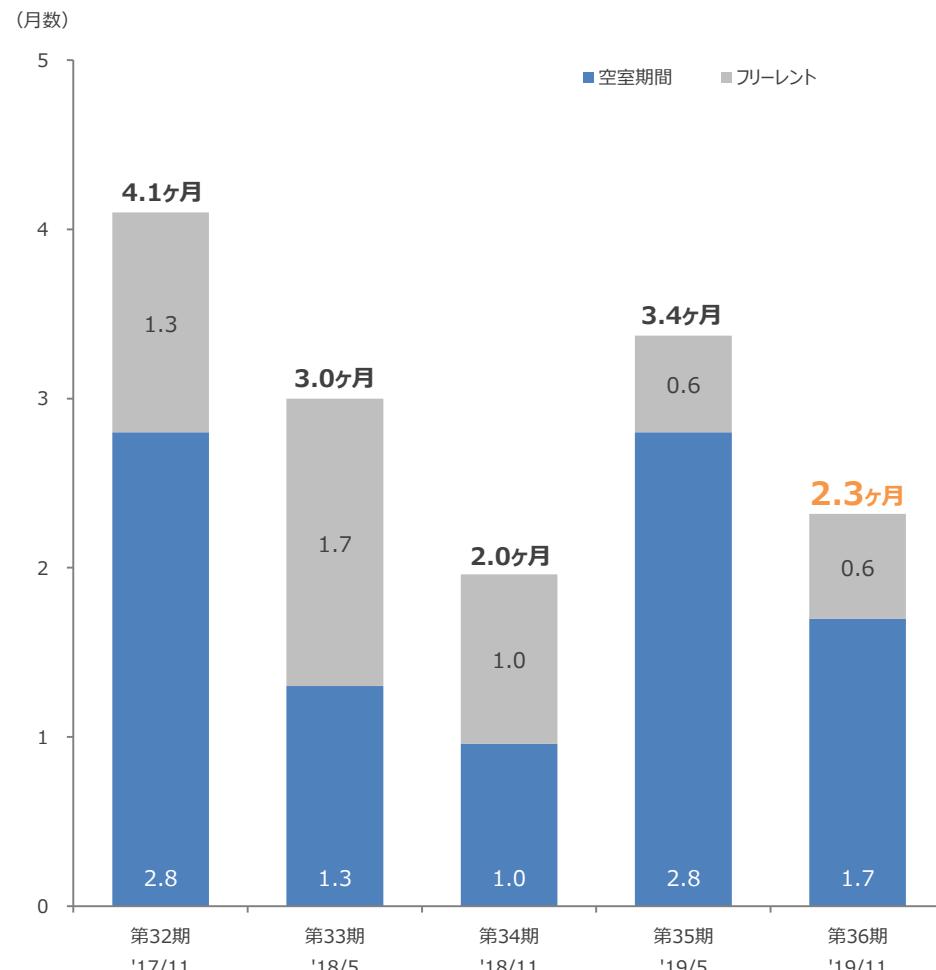
▶ フリークレントは**0.6ヶ月**とスポンサー変更後の**最短を維持**。

空室期間は地方の長期空室(小規模1区画)の成約が水準を押し上げたが、それを除くと**0.6ヶ月**と**最短を更新**。

月次稼働率とテナント入退去の動向



空室期間とフリークレントの動向

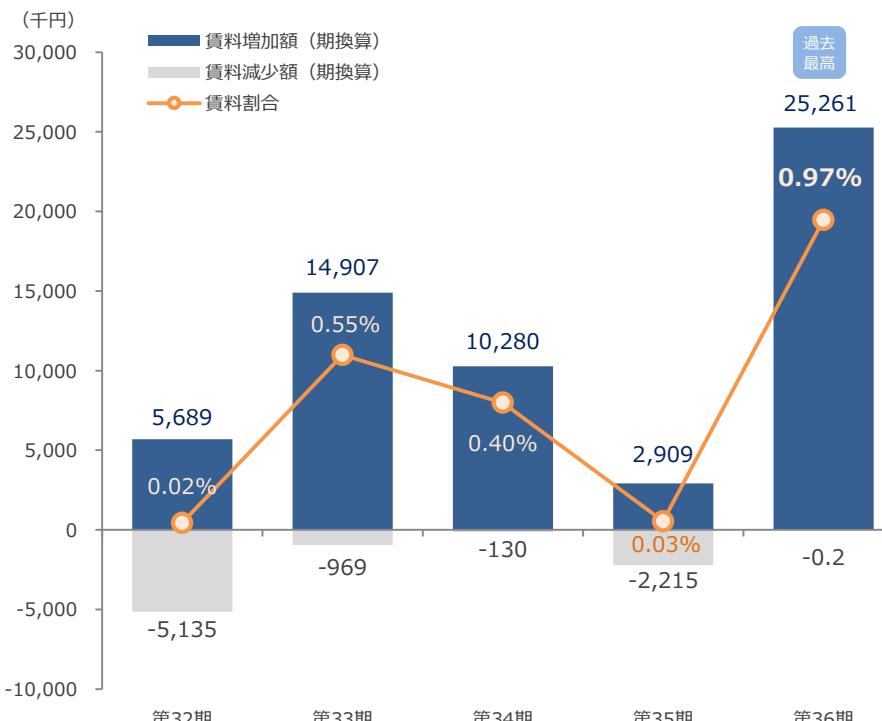


注)一部特殊な貸室を除く

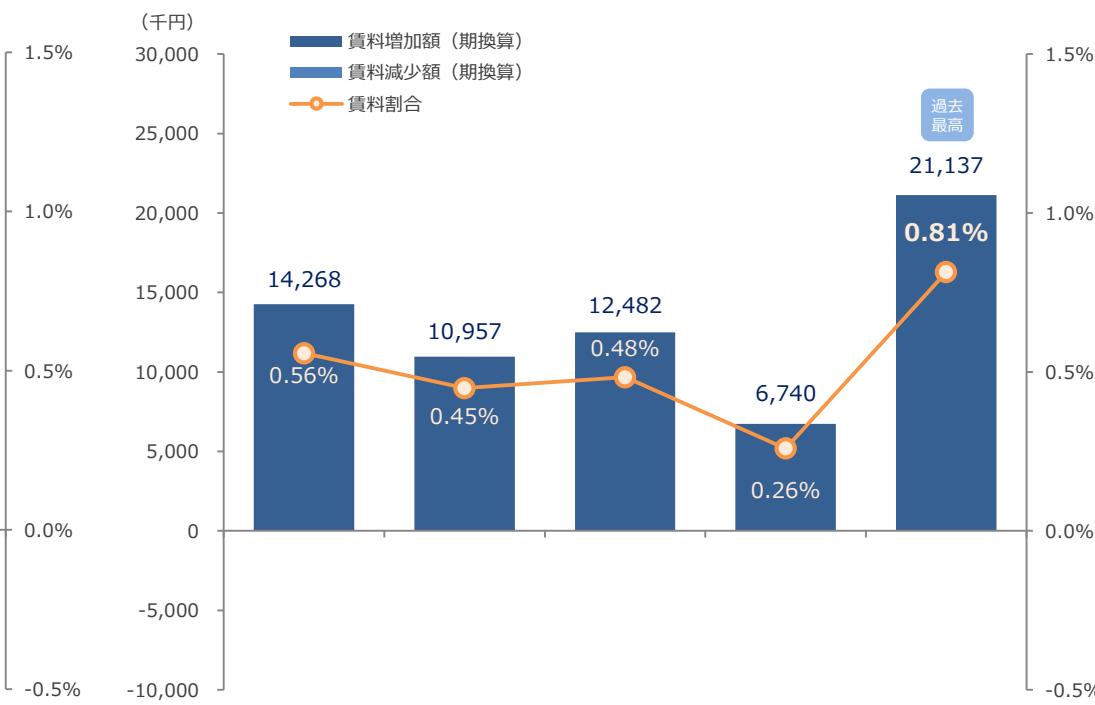
## II-7 内部成長 オフィス運用状況②

- ▶ 賃料改定は、引き続き好調な市場環境を背景にオフィス賃料総額を**1.78%**増加させた。**スポンサー変更後の最高値を更新。**
- ▶ テナント入替による賃料改定率は**+26.2%**、オフィス賃料総額を0.97%増加させた。テナント入替面積が拡大したことも賃料収入拡大に寄与。
- ▶ 更新時改定による賃料改定率は**+10.2%**、オフィス賃料総額を0.81%増加させた。**減額改定は6期連続でゼロ**となった。

### 新規入居時賃料改定状況



### 継続テナント賃料改定状況



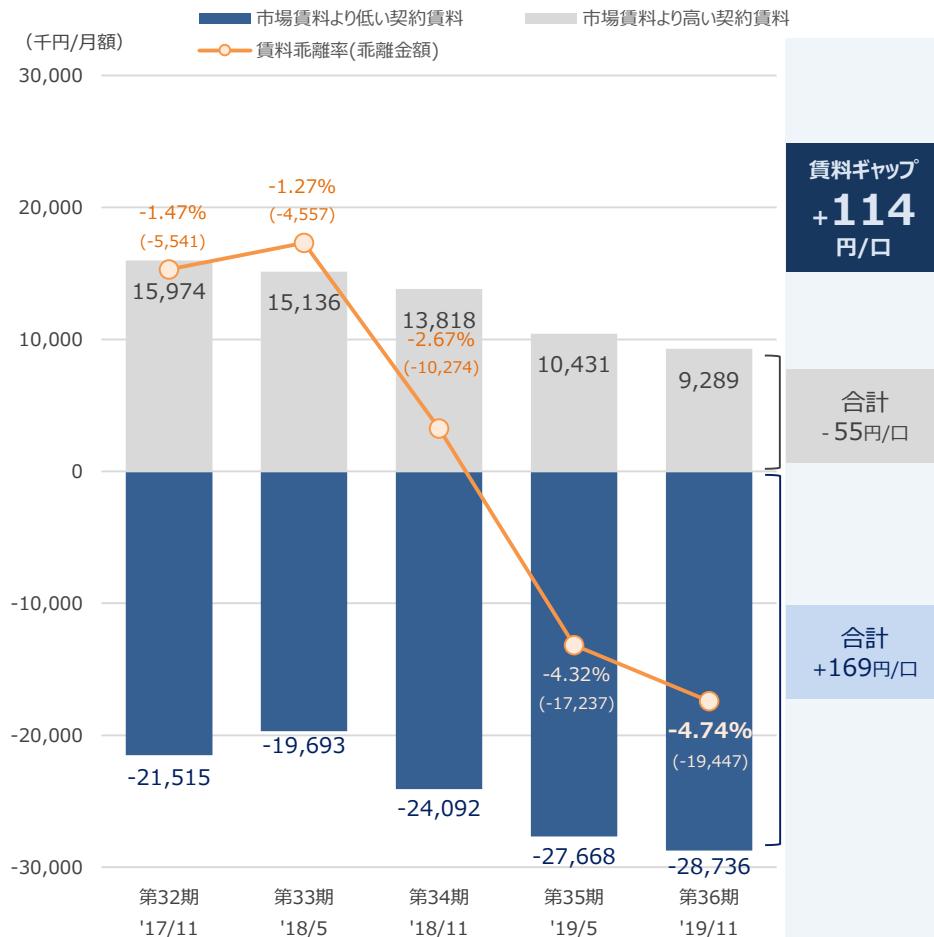
新規入居件数	13件	17件	13件	8件	12件
増額件数	7件	12件	9件	4件	11件
増額面積割合	55.8%	60.6%	75.7%	34.0%	98.7%
改定率	0.89%	12.78%	15.03%	1.16%	26.17%
増額改定	18.90%	19.73%	20.55%	14.77%	26.44%
減額改定	20.21%	6.67%	7.69%	5.51%	0.02%
通期換算改定額 (分配金換算)	+ 0.6円	+ 13.7円	+ 10.0円	+ 0.7円	+ 24.9円

更新件数	68件	65件	79件	53件	61件
増額件数	21件	21件	23件	23件	29件
増額面積割合	40.8%	32.6%	42.8%	40.1%	52.0%
改定率	9.97%	6.29%	5.02%	5.19%	10.18%
増額改定	9.97%	6.29%	5.02%	5.19%	10.18%
減額改定	-	-	-	-	-
通期換算改定額 (分配金換算)	+ 14.1円	+ 10.8円	+ 12.3円	+ 6.6円	+ 20.8円

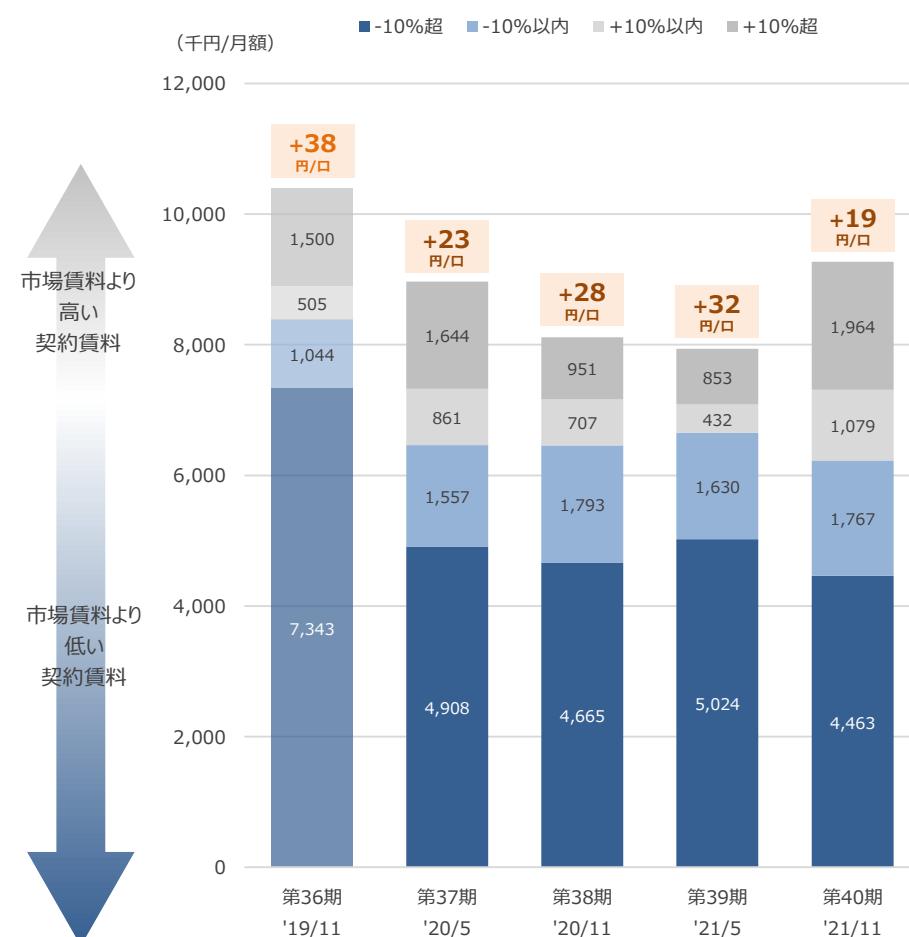
## II-8 内部成長 オフィス運用状況③

▶ 賃料ギャップが拡大：市場賃料はポートフォリオ全域に渡って拡大。賃料の増額改定よりも市場賃料の上昇速度が速いため、賃料ギャップが継続的に拡大。  
空室の引き合いが強く、新規契約は市場賃料を上回る水準で成約。収入拡大に寄与する一方で契約更新期（第40期）の賃料ギャップを圧縮。  
新規取得した錦糸町スクエアビルの賃料ギャップは -7.29%と大きく、将来の賃料改定を期待。

### 賃料ギャップの推移



### 更新期ごとの賃料ギャップ



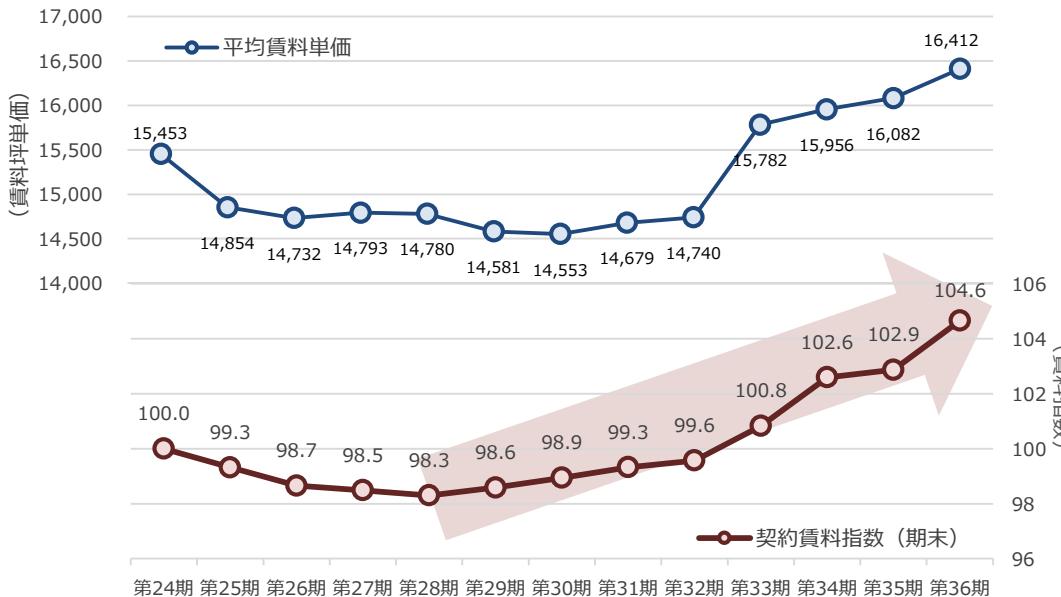
(注) 茅場町平和ビルを除きます。

(注) 茅場町平和ビルを除きます。

(注) 賃料ギャップは第36期末の契約賃料と市場賃料の差を計算したものですが、第36期の数値については第35期末の契約賃料と市場賃料に基づいて計算しています。

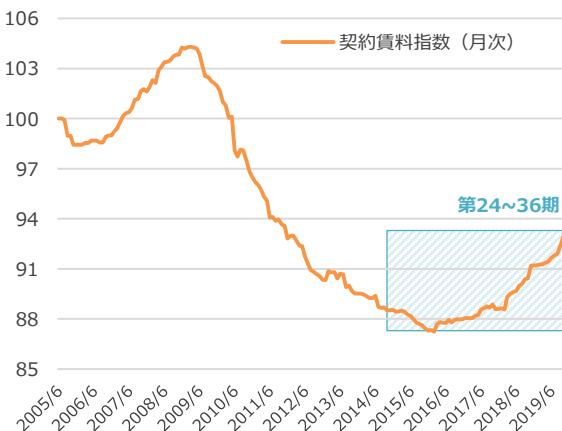
- ▶ オフィス・ポートフォリオの賃料（契約賃料指数）は、新規賃料と継続賃料のいずれも増額改定が進んだことで上昇幅を拡大。
- ▶ フリーレント解消に伴う自律的な賃料収入拡大は、今後5期間で投資口1口当たり+13円の寄与を見込む。

### 期末の平均契約賃料単価と契約賃料指数(第24期末=100)の推移

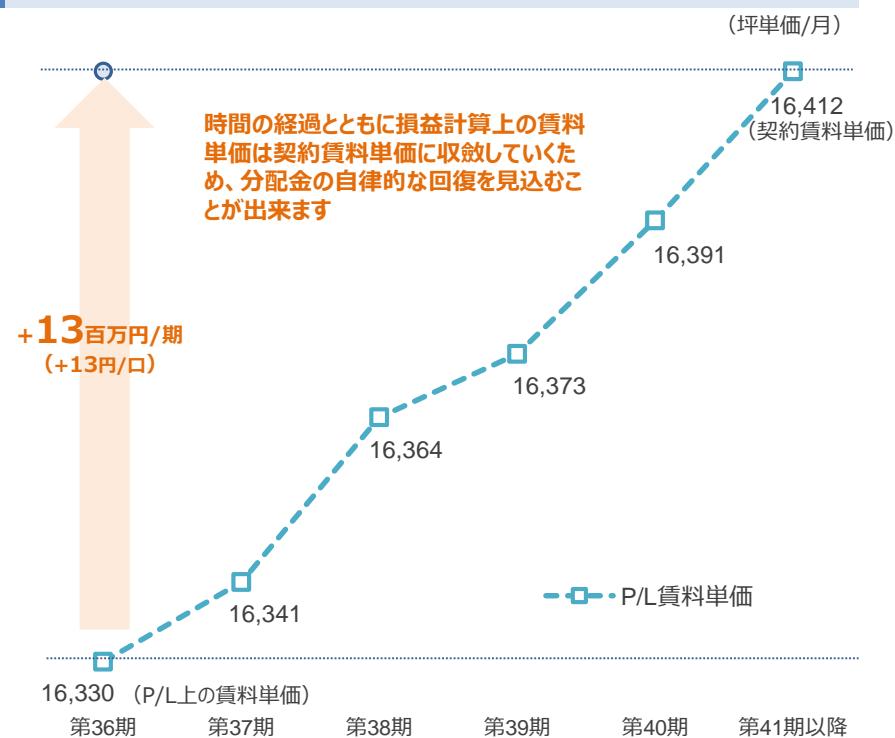


契約賃料指数：物件売買の影響を排除したポートフォリオの賃料変動の大きさと方向を示しています

- 本図からは、ポートフォリオの契約賃料単価が第28期をボトムに安定した改善を続けていることがご確認いただけます。
- 第24期以降の指数では100を超える水準まで回復していますが、上場時点を100とすると、現在の水準は93.0です。歴史的な観点からは依然として十分な賃料増加余地があると思われます。



### 第36期末平均契約賃料単価と今後のP/L賃料単価の見通し

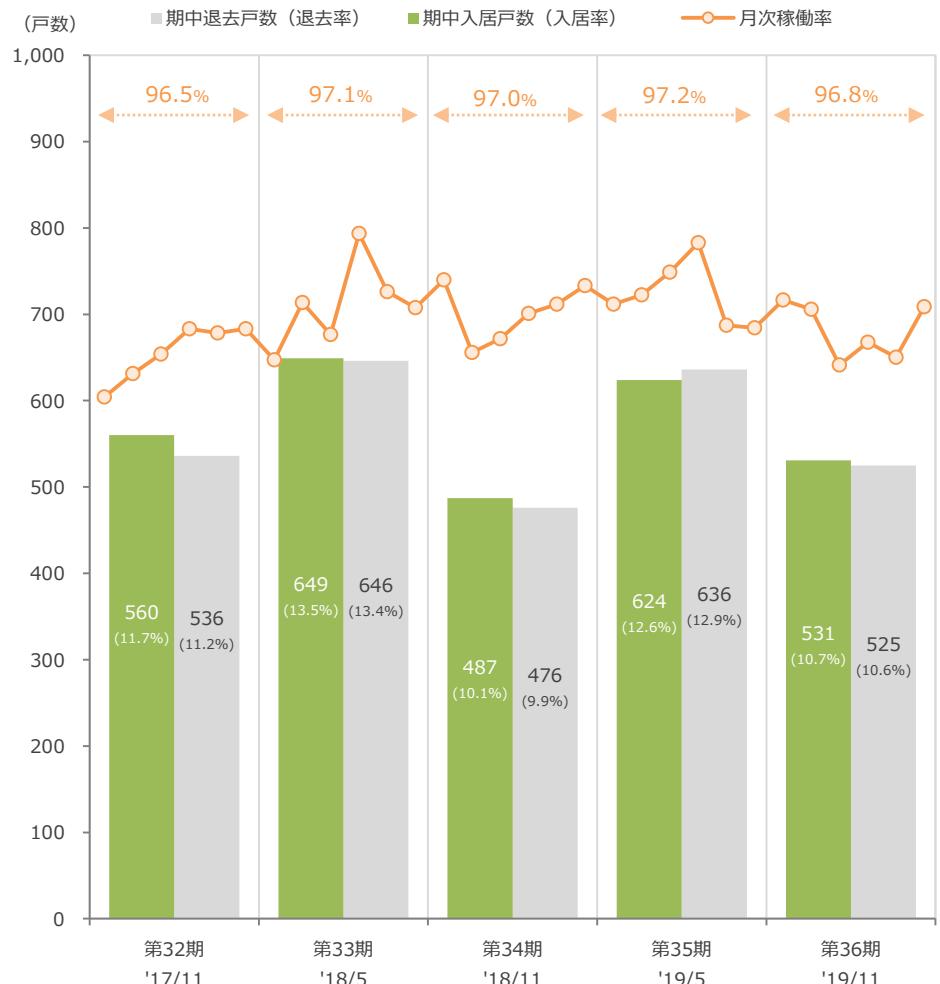


### 契約賃料単価とP/L賃料単価について

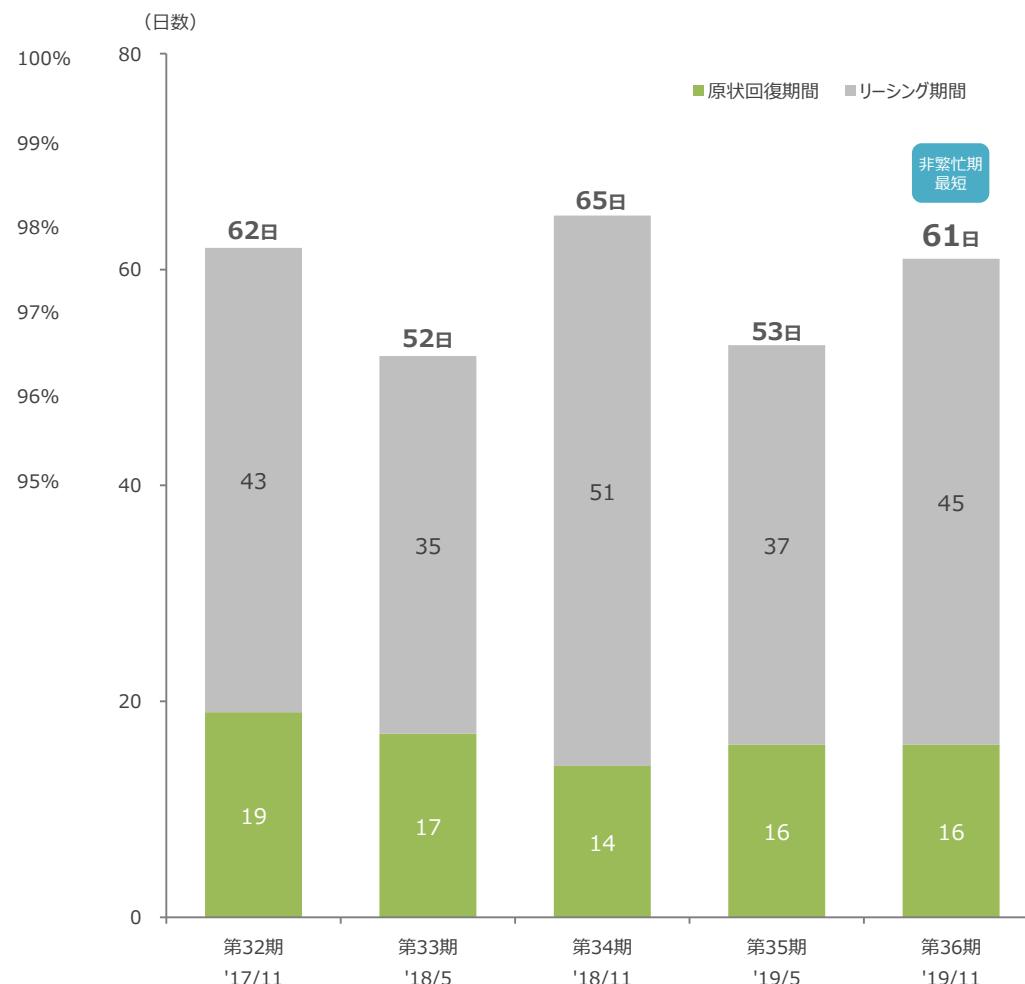
- 本投資法人のフリーレントは当初賃貸契約期間でならして損益計算を行っています。そのため、契約賃料単価と損益計算上の賃料単価（P/L賃料単価）にはフリーレント相当分の乖離があり、その乖離はテナントの当初契約期間満了に伴う更新とともに解消されていきます。その乖離幅と解消のスケジュールをP/L賃料単価として示したもののが本表になります。
- P/L賃料単価の回復とともに、計算上の賃料単価も上昇することになりますので、**本表は将来にわたる自立的な分配金の改善が期待できることを意味しています。**

- ▶ 月次稼働率は2012年5月以降**15期間連続で95%を超過**。第36期中平均稼働率は**96.79%**と、**非繁忙期としては過去2番目の水準を記録**。
- ▶ 所有物件、全ての期中平均稼働率が90%を超過。本決算期は非繁忙期にあたるもの、リーシングは全国的に好調。

### 月次稼働率と入退去率の動向



### リーシング状況(リーシング期間と原状回復期間)

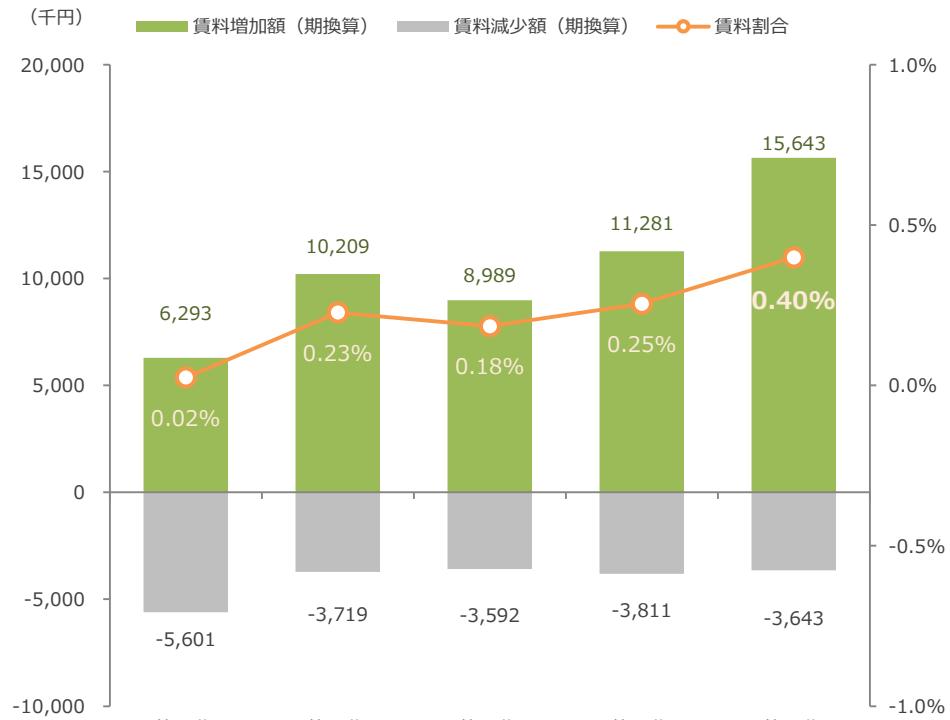


(注) 原状回復期間は、解約日から工事完了日までをいいます。

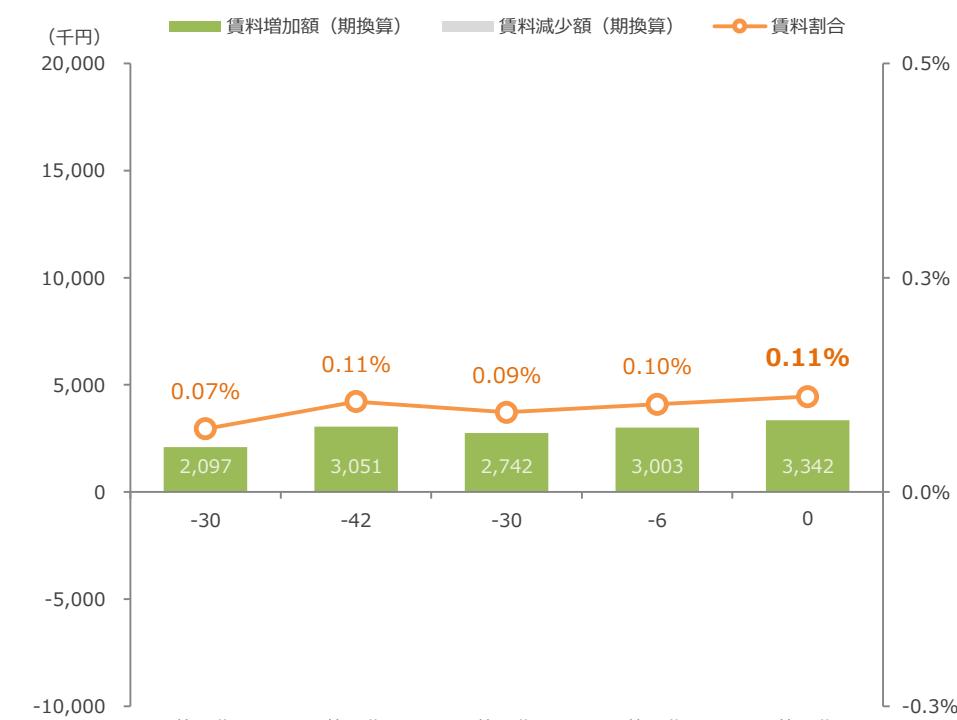
## Ⅱ-11 内部成長 レジデンス運用状況②

- ▶ 新規契約時賃料改定 +3.54%、更新時賃料改定 +0.71%と改善幅を拡大。賃料改定は合計でレジデンス総賃料を0.51%増加させ、過去最高を更新。
- ▶ 特に賃料単価の高い東京都心部での賃料改定が進展し、ポートフォリオの収益を牽引。
- ▶ 第36期末平均賃料ギャップは-2.44%、金額では+73百万円/期 (+72円/口) であることから、将来の賃料改定による収入増加を期待。

新規入居時の賃料改定状況(住居以外の用途を除く)



更新時の賃料改定状況(住居以外の用途を除く)

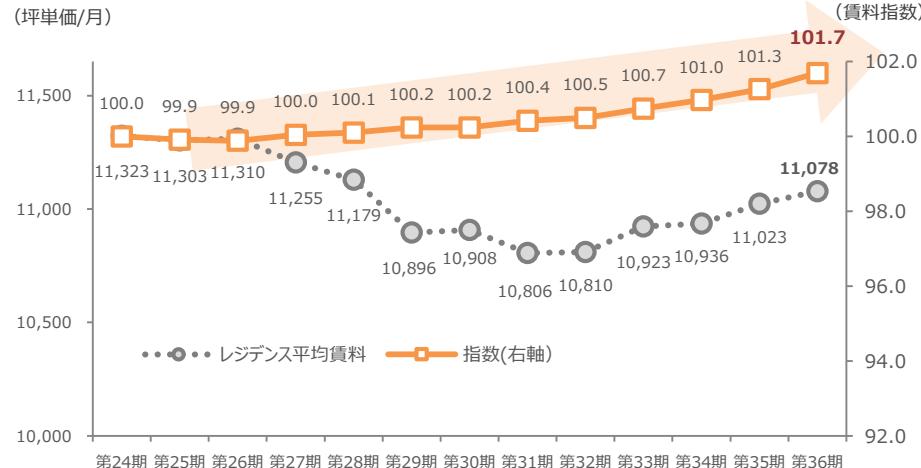


	新規入居戸数	増額戸数	増額戸数割合	改定率	増額改定	減額改定	通期換算改定額 (分配金換算)
新規入居戸数	560戸	245戸	43.8%	0.20%	3.78%	4.12%	+ 0.7円
増額戸数	649戸	408戸	62.9%	1.66%	3.94%	4.31%	+ 6.4円
増額戸数割合	487戸	304戸	62.4%	1.81%	4.39%	5.41%	+ 5.3円
改定率	624戸	402戸	64.4%	2.02%	4.40%	5.21%	+ 7.4円
増額改定	531戸	354戸	66.7% <small>過去最高</small>	3.54% <small>過去最高</small>	6.35%	5.58%	+ 11.8円

	更新戸数	増額戸数	増額戸数割合	改定率	増額改定	減額改定	通期換算改定額 (分配金換算)
更新戸数	603戸	112戸	18.6%	0.55%	2.87%	1.75%	+ 2.0円
増額戸数	1,044戸	136戸	13.0%	0.46%	3.26%	1.83%	+ 3.0円
増額戸数割合	669戸	113戸	16.9%	0.65%	3.52%	3.38%	+ 2.7円
改定率	894戸	127戸	14.2%	0.54%	3.17%	1.18%	+ 3.0円
増額改定	731戸	152戸	20.8% <small>過去最高</small>	0.71% <small>過去最高</small>	2.93%	-	+ 3.3円

- レジデンス・ポートフォリオの賃料（契約賃料指数）は、新規賃料と継続賃料のいずれも増額改定が進んだことで上昇幅を拡大。
- 礼金取得戸数は257戸と**非繁忙期としての過去最高**を更新し、一時金収入も拡大傾向を継続。

### 期末平均賃料単価と契約賃料指数



### 礼金・更新料および貸倒率の推移

	第32期 ('17/11)	第33期 ('18/5)	第34期 ('18/11)	第35期 ('19/5)	第36期 ('19/11)
礼金取得戸数 (新規入居戸数に占める割合)	211戸 (37.6%)	288戸 (44.4%)	209戸 (42.9%)	310戸 (49.7%)	257戸 (48.4%)
礼金取得月数	1.07ヶ月	1.05ヶ月	1.02ヶ月	1.05ヶ月	1.02ヶ月
更新戸数 (更新対象戸数に占める割合)	603戸 (73.5%)	1,044戸 (82.0%)	669戸 (76.7%)	894戸 (79.3%)	731戸 (79.2%)
更新料取得月数	0.67ヶ月	0.84ヶ月	0.84ヶ月	0.84ヶ月	0.87ヶ月
貸倒率	0.000%	0.026%	0.004%	0.011%	0.052%

(注) 貸倒率はレジデンスの貸倒損失額をレジデンスの賃貸事業収入で除したもので、なお、オフィスの貸倒はありません。

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

### 投資エリア別 期中平均稼働率

	第36期末 保有戸数/ 延床面積割合	第32期末 ('17/11)	第33期末 ('18/5)	第34期末 ('18/11)	第35期末 ('19/5)	第36期末 ('19/11)
札幌	1棟 3.5%	97.02%	97.06%	93.46%	94.54%	<b>96.60%</b>
仙台	7棟 10.8%	94.67%	94.93%	94.63%	96.07%	<b>96.14%</b>
都心5区	22棟 26.6%	96.99%	97.80%	97.21%	97.56%	<b>96.83%</b>
東京23区	24棟 29.0%	96.79%	98.24%	98.05%	97.51%	<b>97.24%</b>
東京都周辺	6棟 8.4%	95.97%	94.51%	97.94%	97.66%	<b>96.92%</b>
名古屋	3棟 5.6%	96.83%	95.64%	95.29%	95.82%	<b>94.55%</b>
京都	3棟 4.1%	98.37%	97.56%	98.36%	98.71%	<b>99.05%</b>
大阪	4棟 5.4%	94.23%	95.72%	96.38%	96.89%	<b>96.11%</b>
福岡	3棟 6.5%	97.33%	98.19%	97.34%	97.58%	<b>96.63%</b>

### ルームタイプ別稼働率

	第36期末 ('19/11) 保有割合	第32期末 ('17/11) 稼働率	第33期末 ('18/5) 稼働率	第34期末 ('18/11) 稼働率	第35期末 ('19/5) 稼働率	第36期末 ('19/11) 稼働率
シングルタイプ (40m <sup>2</sup> 未満)	82.63%	96.62%	96.36%	96.54%	96.61%	<b>96.53%</b>
コンパクトタイプ (40m <sup>2</sup> 以上 60m <sup>2</sup> 未満)	13.65%	97.59%	98.10%	98.46%	97.59%	<b>98.77%</b>
ファミリータイプ (60m <sup>2</sup> 以上)	3.72%	97.23%	99.39%	100%	95.98%	<b>96.81%</b>
合計	100%	<b>96.88%</b>	<b>97.01%</b>	<b>97.27%</b>	<b>96.76%</b>	<b>97.02%</b>

(注) 保有割合は延床面積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。

- ▶リニューアル工事の実施により、物件競争力強化と資産価値の維持向上を図る。
- ▶環境負荷の低減を実現するために、LED化、高効率な空調機器への更新や水回りの改修などの取り組みを推進。

## ラ・レジデンス・ド・白金台 外壁・共用部改修工事



After

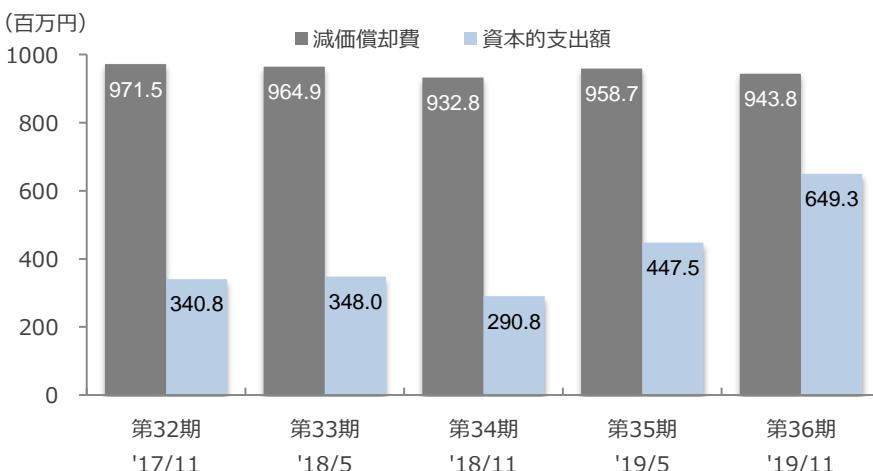


## イトーピア日本橋SAビル 共用部改修工事



After

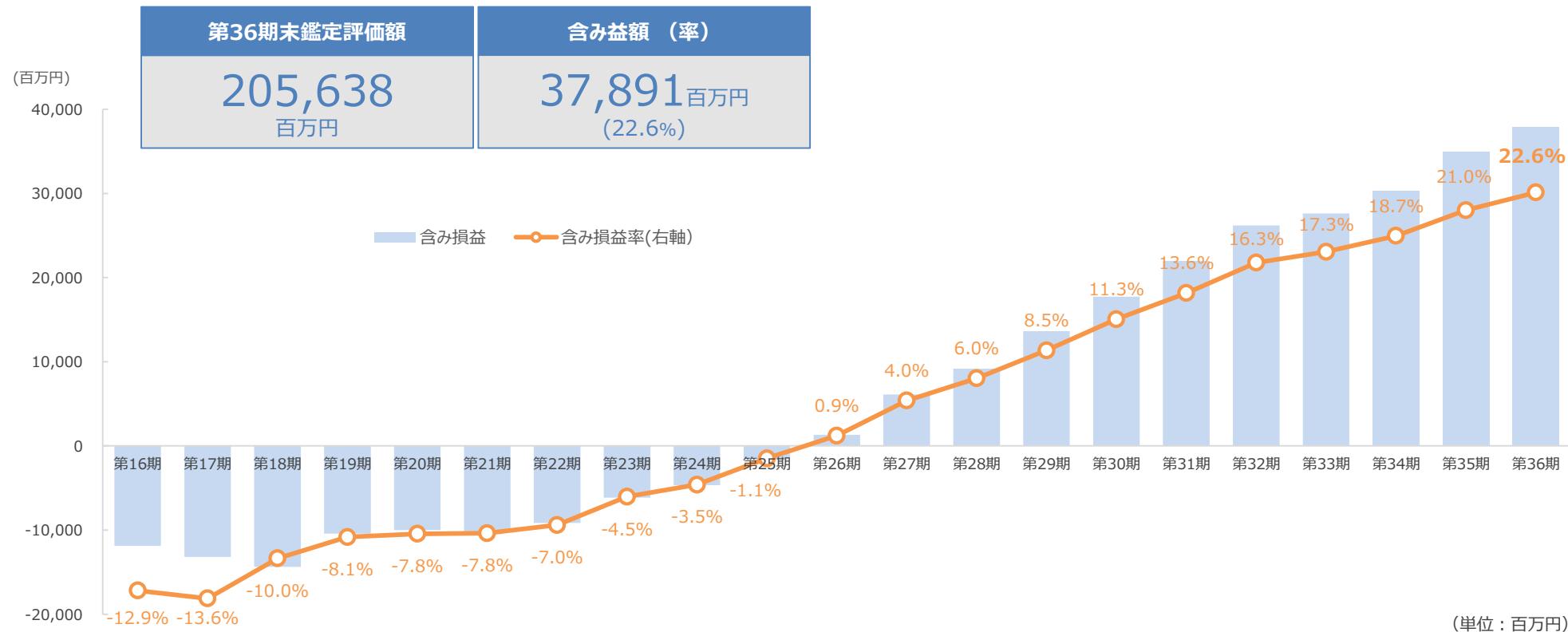
## 資本的支出実施額の推移



## II-14 含み損益額の推移

▶ 市場環境の継続的な改善を受けて含み益が拡大。第36期末の含み益率は22.6%に拡大し、9期連続で上場来最高水準を更新。

- ・資産入替： 資産入替により、譲渡物件の含み益が減少したものの、取得物件は含み益を有する状態で取得。
- ・収益力の改善：賃料の増額改定による物件収益力の向上とキャップレートの低下（対象103物件中40物件）により、継続的に鑑定評価額が上昇。



	第16期 '09/11	第17期 '10/05	第18期 '10/11	第19期 '11/05	第20期 '11/11	第21期 '12/05	第22期 '12/11	第23期 '13/05	第24期 '13/11	第25期 '14/05	第26期 '14/11	第27期 '15/05	第28期 '15/11	第29期 '16/05	第30期 '16/11	第31期 '17/05	第32期 '17/11	第33期 '18/05	第34期 '18/11	第35期 '19/05	第36期 '19/11
帳簿価格	92,304	96,933	143,311	128,223	127,834	130,369	129,916	135,608	135,157	144,197	143,868	150,804	152,014	160,332	157,211	161,305	160,415	159,787	161,853	166,465	205,638
鑑定評価額	80,409	83,752	128,955	117,813	117,822	120,228	120,759	129,469	130,493	142,602	145,176	156,910	161,179	173,983	174,957	183,290	186,609	187,424	192,157	201,446	205,638
含み損益	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,142	-9,158	-6,139	-4,665	-1,596	1,308	6,106	9,164	13,650	17,680	21,984	26,194	27,636	30,303	34,981	37,891
含み損益率	-12.9%	-13.6%	-10.0%	-8.1%	-7.8%	-7.8%	-7.0%	-4.5%	-3.5%	-1.1%	0.9%	4.0%	6.0%	8.5%	11.3%	16.3%	17.3%	18.7%	18.7%	21.0%	22.6%
鑑定NCF*	4,227	4,453	7,077	6,481	6,395	6,509	6,481	6,813	6,755	7,278	7,270	7,657	7,669	8,119	7,951	8,279	8,231	8,513	8,299	8,605	8,690
Cap Rate*	5.12%	5.17%	5.34%	5.36%	5.31%	5.29%	5.24%	5.14%	5.07%	5.01%	4.91%	4.79%	4.67%	4.58%	4.52%	4.43%	4.35%	4.27%	4.27%	4.20%	4.15%

\*直接還元法による評価額を求める際に使用されたNCFとCap Rateを用いており、実際のNCFとは異なります。

## II-15 財務戦略 ファイナンス状況①

- ▶調達コストは**0.855%**と低水準を維持。 鑑定評価額の上昇に伴い鑑定LTVは前期の40.9%から**40.1%**へ大幅低下。
- ▶本決算期のファイナンス・コストは**0.569%**(平均調達期間 6.07年)と既存の調達コストを大きく下回る水準となった。

### 第36期末 有利子負債サマリー

平均調達金利	長期借入金比率	LTV(注1)	鑑定LTV(注2)
0.855%	85.9%	44.4%	40.1%
長期借入金固定化比率	平均調達年数	平均残存年数	格付 JCR (注3)
89.7%	7.09年	4.02年	A+(安定的)

### 第36期 ファイナンスの状況

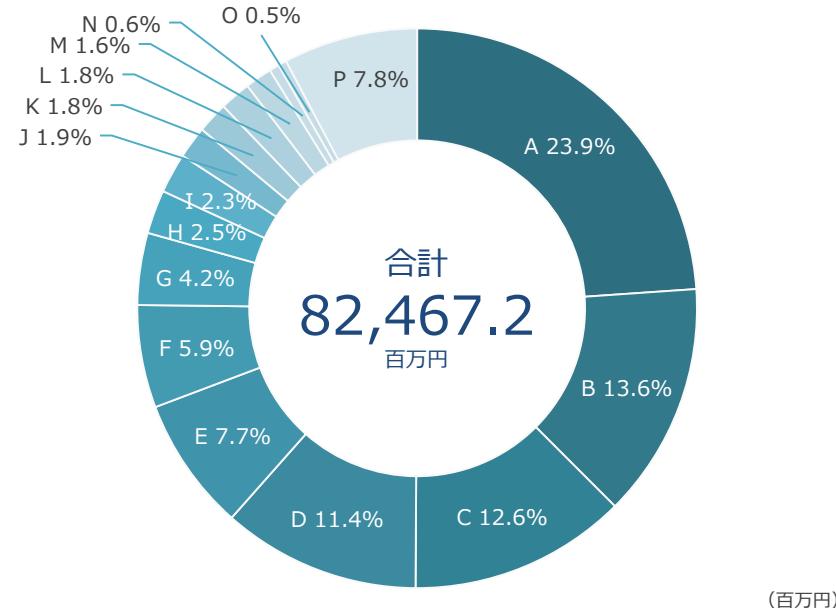
タームローン	借入金額	借入金利	借入日	返済日	期間(年)
44A	2,700百万円	3M Tibor+0.315%	2019/10/31	2023/5/31	3.6
44B	1,200百万円	3M Tibor+0.495%	2019/10/31	2025/5/30	5.6
44C	2,100百万円	3M Tibor+0.630%	2019/10/31	2026/11/30	7.1
合計/平均	6,000百万円	3M Tibor+0.461%	-	-	5.2

投資法人債	発行金額	利率	発行日	償還日	期間(年)
第4回無担保投資法人債	1,000百万円	0.410%	2019/6/4	2024/5/31	5.0
第5回無担保投資法人債	1,600百万円	0.820%	2019/6/4	2029/5/31	10.0
合計/平均	2,600百万円	0.662%	-	-	8.1

### コミットメント・ライン

設定銀行	借入限度額	契約期間	備考
三井住友銀行	2,500百万円		
三菱UFJ銀行	2,000百万円	2019年6月1日～ 2020年5月31日	無担保 無保証
みずほ銀行	1,500百万円		

### 第36期末 有利子負債残高一覧



レンダー名	残高	レンダー名	残高
A 三井住友銀行	19,712	I 日本政策投資銀行	1,900
B りそな銀行	11,217	J オリックス銀行	1,530
C あおぞら銀行	10,380	K 野村信託銀行	1,485
D 三菱UFJ銀行	9,440	L 農林中央金庫	1,477
E みずほ信託銀行	6,367	M 新生銀行	1,285
F 三井住友信託銀行	4,891	N 損害保険ジャパン日本興亜	469
G みずほ銀行	3,430	O 七十七銀行	400
H 福岡銀行	2,085	P 投資法人債	6,400

(注) レンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略して記載しています。

(注1) LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

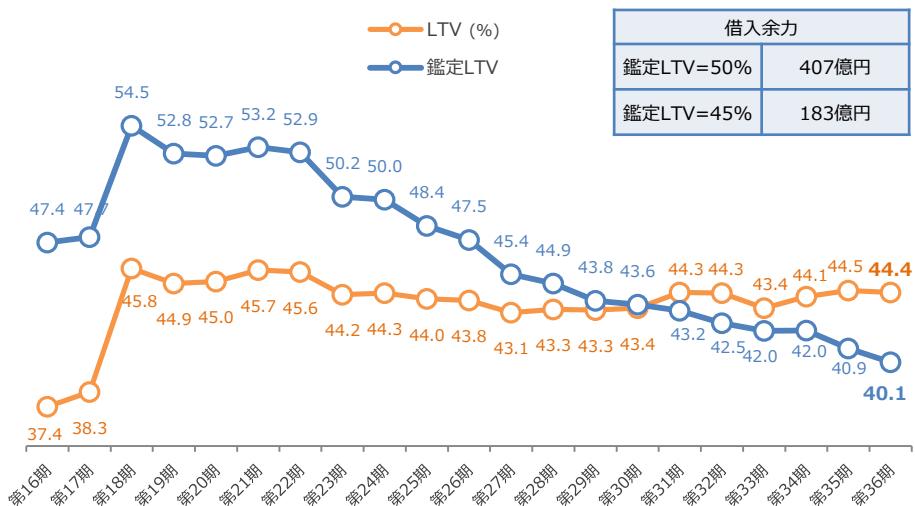
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額

(注3) JCRは株式会社日本格付研究所の略称です。

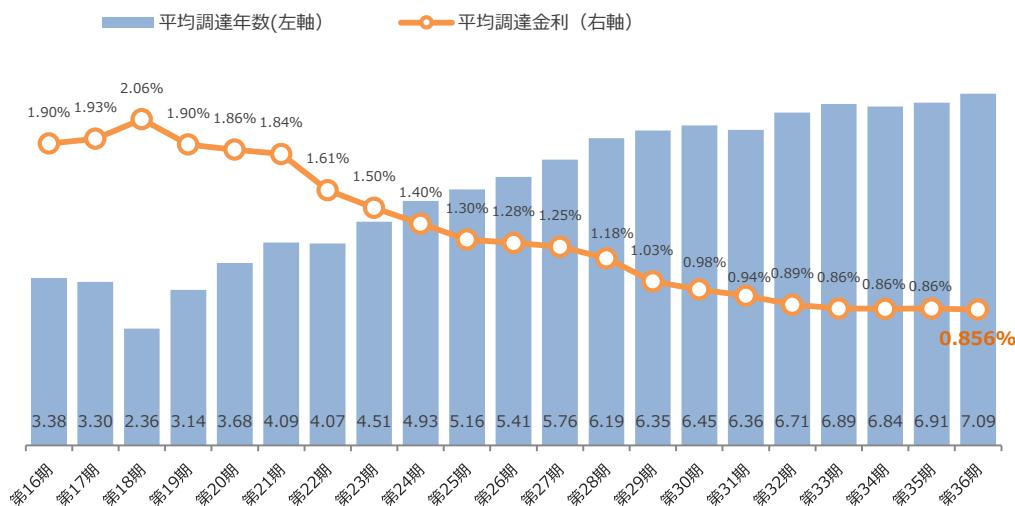
## II-16 財務戦略 ファイナンス状況②

- ▶ 借入余力を計る基準としている鑑定LTVが**40.1%**に低下。借入余力が183億円 ( $LTV=45\%$ ) へと拡大。
- ▶ 本投資法人の借入ポートフォリオの中で最も金利の高い借入金の満期が、2019年10月31日（第36期）から2021年5月31日（第39期）にかけて順次到来。  
合計223億円の**平均オールイン金利は1.54%**。良好な金利環境のもと、リファイナンスとともに費用低減が進展することを期待。

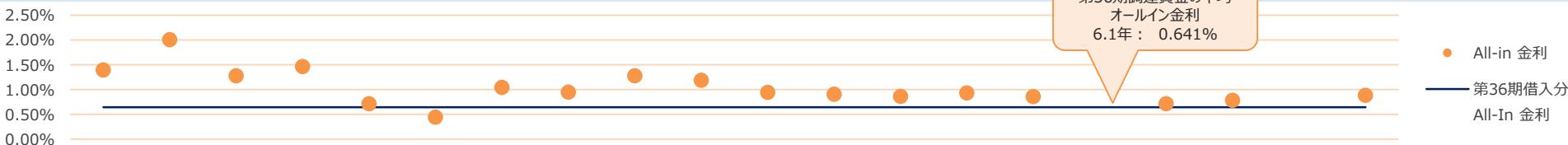
総資産有利子負債比率(LTV)と所有不動産鑑定LTV(鑑定LTV)の推移



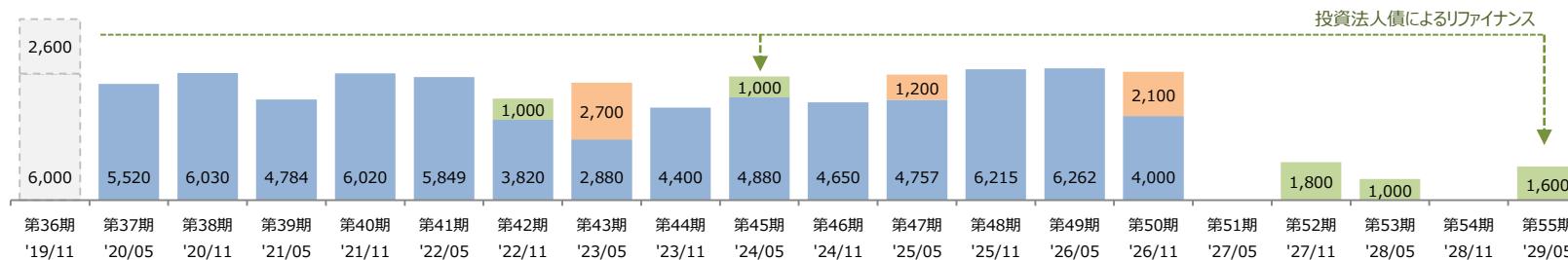
平均調達年数及び平均調達金利の推移



返済期限の分散、直近の調達コストと満期を迎える借入金の比較(オールイン金利基準)



第36期調達資金の平均  
オールイン金利  
6.1年 : 0.641%



■ 第36期返済  
■ 第36期借入  
■ 投資法人債  
■ 既存借入金

## 外部成長

### ■着実かつ健全な外部成長の継続

- ・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物件に厳選投資。
- ・スポンサーと協働し、開発等、多様な手法による取得機会の拡大を図る。
- ・フリー・キャッシュおよび借入余力を活用した機動的な物件取得。

### ■入替戦略の継続的な取り組み

- ・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。

### ■用途・エリア

- ・優良なオフィスとレジデンスの双方への厳選投資。
- ・東京都区部をメインエリアとし、スポンサー・サポートが得られる地方大都市にも厳選投資。

## 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対応施策の実施によるテナント退去の防止。
- ・ダウントイムの短縮。

### ■賃料増額による賃貸収益の向上

- ・テナント入替時及び契約更改時における賃料増額（是正）の推進。

### ■戦略的なCAPEX投資の実施

- ・物件競争力、収益性及びCS向上につながるバリューアップ工事を計画的に実施。

### ■付帯収入の増加と各種費用の削減を継続

## 財務運営

### ■財務基盤の強化

- ・有利子負債の長期化、固定化およ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。
- ・AA格への格上げによる、信用力改善とともに長期安定投資家層の拡大を目指す。

### ■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物件取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る。

### ■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。

### ■金融コストの低減

## 投資主還元

### ■潤沢な内部留保の還元

- ・総額45.8億円の内部留保を、将来の分配金支払い原資として活用。

### ■フリー・キャッシュの活用

- ・フリー・キャッシュを活用し、物件取得や借入金の返済に充てることで分配金の巡航水準を向上。

### ■投資主との高い利益の連動性

- ・スポンサー、資産運用会社、従業員の3層からなるセイムポート出資によって高い運用モチベーションを維持。
- ・運用報酬体系変更による報酬に占める業績連動割合の向上（2019/12/1付改定済み）

### ■流動性向上

- ・Global Index組入による、認知度向上と投資口売買高の増加を目指す。

## 予想分配金

第37期： 2,525円/口  
第38期： 2,525円/口

### ■分配金2,750円を目指した活動

第32期の実績に基づいて開始した中期目標分配金2,500円ですが、当初想定した第38期を待つことなく達成することができました。そのため本決算期より新たな目標を掲げることしました。今後3-5年程度の間に分配金2,750円を目指す方針です。市場空室率、賃料ギャップおよび資金調達環境等が堅調に推移していることもあって内部成長を通じたEPUの成長速度は非常に早く、また、資産入替等を通じた収益力強化や内部留保の増加、および金利費用の削減も今後の分配金を支える大きなツールになると考えています。

今後も内部成長に加えて、潤沢なフリー・キャッシュや低いLTVに基づいた借入余力を活用することで、新たな目標の達成に向けて取り組んでいく方針です。

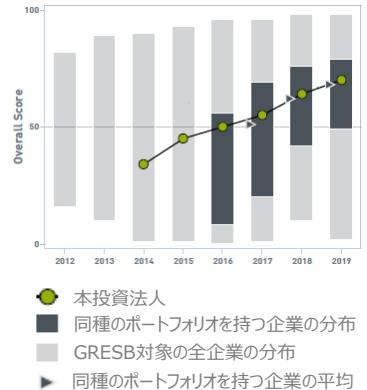
## 中期目標

分配金： 2,750円/口  
資産規模： 2,000億円

## GRESB評価への参加

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)とは不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス(ESG)の観点からサステイナビリティ配慮を測るベンチマークです。本投資法人のスコアは毎年改善するとともに、環境配慮やサステイナビリティに対する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で、高い評価を受けた参加者に与えられる、「Green Star」を3年連続で取得しています。

## Sustainability



## 日本経済新聞への掲載

日本経済新聞の朝刊（2019年9月24日）においてESG特集記事が掲載されました。本投資法人および本資産運用会社の取り組みについても紙面が大きく割かれています

## ESG不動産の経済価値 2600兆円の国富を生かす新潮流

The screenshot shows a newspaper clipping from the Japanese Economic News. The main headline is 'ESG不動産の経済価値 2600兆円の国富を生かす新潮流'. It features several photographs of men, likely officials or experts, and includes a bar chart showing the growth of GRESB scores over time. The text discusses the increasing importance of ESG factors in real estate investment and their positive impact on asset values.

## 環境認証の取得

## Environment

	DBJ Green Building認証					CASBEE認証	BELS評価	
物件名	HF桜通ビルディング	HF駒沢公園レジデンスTOWER	HF白金高輪レジデンス	茅場町平和ビル	HF仙台本町ビルディング	アーク森ビル	神戸旧居留地平和ビル	HF田端レジデンス
所在地	愛知県名古屋市	東京都世田谷区	東京都港区	東京都中央区	宮城県仙台市	東京都港区	兵庫県神戸市	東京都北区
外観写真								
評価ランク	 DBJ Green Building 2018	 DBJ Green Building 2017	 CASBEE 不動産・2018 国土交通省日本建築センター	 BELS この建物のエネルギー消費量 14%削減 2019年5月14日交付 地方省告示に基づく第三者認定	 BELS この住棟のエネルギー消費量 4%削減 2019年5月17日交付 地方省告示に基づく第三者認定			

## 地域社会への参画

Social

- 山王祭への参加**：本投資法人及び本資産運用会社が立地している中央区日本橋兜町の近接地に「日本橋日枝神社」が立地しており、2年に1度山王祭が行われています。

本資産運用会社の役職員は、地元町会、スポンサー企業である平和不動産、及び周辺企業の皆様と協力・連携し、山王祭での神輿渡御を行い、地域社会への貢献・活性化に取り組んでいます。



## 兜町清掃活動への参加

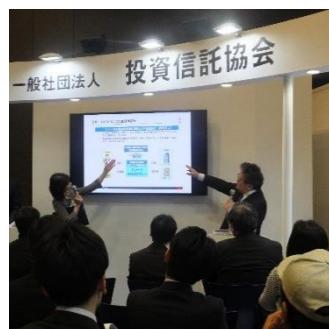


本資産運用会社は地域社会の一員として、スポンサー企業である平和不動産の創業の地であり、東京証券取引所が立地している日本橋兜町のコミュニティへの貢献に協力し、地域清掃活動にも取り組んでいます。

## REITの啓発・普及活動

Social

### ■投資信託協会のセミナーへの参加



投資商品としてのREITの認知度向上を目的として、一般社団法人投資信託協会と協力し、積極的に各種セミナーへの参加を行っています。2019年は東京で2日間、2018年は1月に熊本、9月には福井など全国各地に伺い、多くの方々と交流させていただいている。

写真は、2019年2月22-23日に行われた「東証IRフェスタ2019」に設置された投資信託協会のブースでの模様を撮影したものです。

## 従業員に対する取り組み

Social

### ■健康支援



2019  
健康経営優良法人  
Health and productivity

本資産運用会社は「従業員が長期的に安心して働く労働環境の整備」を進めています。

経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人制度において、「健康経営優良法人2019」に認定されました。

今後も、運用成果の追求と合わせて健康経営の推進に努めてまいります。

### ■人材育成・資格取得支援

本資産運用会社は、従業員がお客様に質の高いサービスを提供し、公平誠実に業務を遂行できるよう、コンプライアンス研修を定期的に実施して、コンプライアンス意識の醸成に努め、コンプライアンスに関する項目を従業員の人事評価の一項目として報酬体系に組み込んでいます。

また、従業員の専門能力の向上を図るため、外部研修参加支援、業務に関連する各種資格取得へのサポートも行っています。

## ダイバーシティの推進

Social Governance

### ■ダイバーシティ

本投資法人の役員および資産運用会社の外部委員職員についてはグループ企業からの登用を行わず、客観的な視点で投資判断を行っています。

また、従業員を含めて性別、出身、会社、学歴、資格等についての多様化を進め、各方面の専門性を資産運用に取り込むとともに、多角的な視点を企業の競争力に繋げよう取組んでいます。

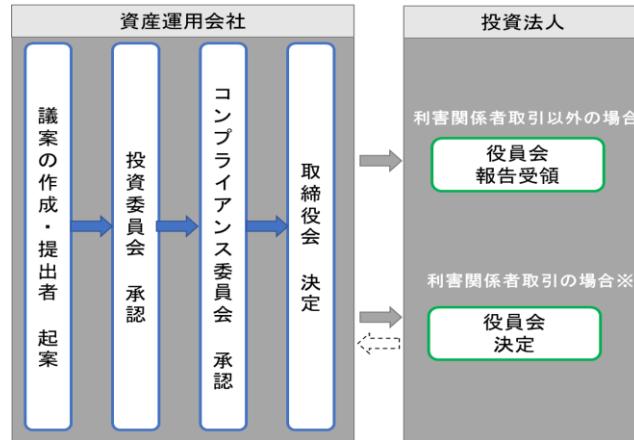
投資法人	
弁護士	2名
公認会計士	1名
資産運用会社	
宅地建物取引士	23名
不動産証券化マスター	16名
ビル経営管理士	15名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
公認不動産コンサルティングマスター	3名
一級建築士	2名
税理士	1名
不動産鑑定士（外部委員）	1名
弁護士（外部委員）	1名

## コーポレートガバナンス

## Governance

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。

## 投資主本位の業務運営に関する方針

## Governance



資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、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/>

## 三層構造のセイムボート出資

## Governance

### ■スポンサーによるセイムボート

スポンサーである平和不動産株式会社は本投資法人の投資口を135,845口（13.4%）を保有しています。REIT業界有数のセイムボート出資比率を誇るとともに、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。

### ■資産運用会社によるセイムボート

資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は本投資法人の投資口を3,334口（0.33%）を保有しており、投資主と同じ目線で本投資法人の運営に取り組んでいます。

### ■従業員によるセイムボート

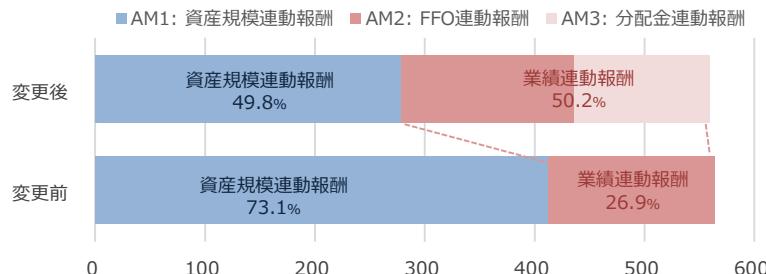
運用会社の役職員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。本資産運用会社の社員は投資主の1人でもあり、投資主の利益は個々の社員の利益として、投資主と同じ目線で預かり資産の運用を行っています。

## 資産運用報酬体系の変更

## Governance

2019年8月に開催されました投資主総会において、資産運用報酬体系の変更が承認されました。

資産規模運動報酬の料率を引き下げ、分配金運動報酬を新たに設けるなど、従来と比べて業績運動の比率を大幅に高めています。これによって投資主利益と資産運用会社の利益の連動性をより高めることを目指しています。



\*本報酬額の計算は投資主総会開催時の予想に基づいて行ったものであり、現時点の予想に基づいたものではありません。

## 第三者からの直接取得

**10** 物件 **16,163** 百万円



## ブリッジファンドの活用

**2** 物件 **4,750** 百万円



## 平和不動産によるサポート

**平和不動産からの直接取得 11** 物件 **21,713** 百万円



## ウェアハウジング および 契約上の地位承継による取得

**14** 物件 **33,028** 百万円



(注) 広小路アクアプレイスおよび三田平和ビル（底地）は、本日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、本資料では合計額に含めています。（物件写真の掲載はしていません。）

(注) HF仙台本町レジデンスは2020年4月24日に取得する予定です。2019年12月26日に売買契約を締結しているため、本資料では合計額に含めています。

### III

## 參考資料

# III-1 貸借対照表

科 目	(単位:千円)					
	第35期 2019年5月31日		第36期 2019年11月30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	14,757,359		13,956,919		△ 800,440	
信託現金及び信託預金	3,452,841		3,356,732		△ 96,109	
営業未収入金	54,203		47,450		△ 6,753	
前払費用	141,415		141,194		△ 221	
未収消費税等	-		-		-	
その他	5,657		4,376		△ 1,281	
貸倒引当金	△ 796		△ 77		719	
流動資産合計	18,410,682	9.9	17,506,595	9.4	△ 904,087	△ 4.9
II 固定資産						
1. 有形固定資産	注1					
建物	8,576,763		9,646,018		1,069,255	
構築物	27,293		30,342		3,049	
機械及び装置	68,951		73,255		4,304	
工具、器具及び備品	46,460		65,387		18,927	
土地	24,580,632		29,462,479		4,881,847	
信託建物	38,762,021		37,353,393		△ 1,408,628	
信託構築物	190,783		185,433		△ 5,350	
信託機械及び装置	340,094		335,098		△ 4,996	
信託工具、器具及び備品	359,255		364,437		5,182	
信託土地	89,003,291		85,722,111		△ 3,281,180	
有形固定資産合計	161,955,548	87.1	163,237,957	87.8	1,282,409	0.8
2. 無形固定資産						
借地権	1,193,875		1,193,875		-	
信託借地権	3,315,665		3,315,665		-	
ソフトウェア	5,639		4,962		△ 677	
その他	242		227		△ 15	
無形固定資産合計	4,515,422	2.4	4,514,730	2.4	△ 692	△ 0.0
3. 投資その他の資産						
差入保証金	14,617		14,617		0	
長期前払費用	259,123		243,445		△ 15,678	
デリバティブ債権	96		4,791		4,695	
その他	320,578		361,785		41,207	
投資その他の資産合計	594,415	0.3	624,640	0.3	30,225	5.1
固定資産合計	167,065,386	89.9	168,377,328	90.6	1,311,942	0.8
III 繰延資産						
投資法人債発行費	28,881		44,041		15,160	
繰延資産合計	28,881	0.0	44,041	0.0	15,160	52.5
資産合計	185,504,950	100.0	185,927,964	100.0	423,014	0.2

※ 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。

科 目	(単位:千円)						
	第35期 2019年5月31日		第36期 2019年11月30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	495,337		737,128		241,791		
短期借入金	500,000		-		△ 500,000		
1年内返済予定の長期借入金	13,620,000		11,550,000		△ 2,070,000		
未払費用	714,774		709,527		△ 5,247		
未払法人税等	593		225		△ 368		
未払消費税等	33,833		76,507		42,674		
前受金	1,026,348		1,032,126		5,778		
その他	12,409		38,754		26,345		
流動負債合計	16,403,297	8.8	14,144,269	7.6	△ 2,259,028	△ 13.8	
II 固定負債							
投資法人債	3,800,000		6,400,000		2,600,000		
長期借入金	64,547,200		64,517,200		△ 30,000		
預り敷金及び保証金	647,342		703,047		55,705		
信託預り敷金及び保証金	4,304,030		4,308,792		4,762		
デリバティブ債務	340,866		206,732		△ 134,134		
固定負債合計	73,639,438	39.6	76,135,772	40.9	2,496,334	3.4	
負債合計	90,042,736	48.4	90,280,041	48.6	237,305	0.3	
(純資産の部)							
I 投資主資本							
1. 出資総額	注2	81,370,715	43.8	81,370,715	43.8	- 0.0	
2. 剰余金							
出資剰余金	7,406,652	4.0	7,406,652	4.0	- 0.0		
任意積立金							
圧縮積立金	415,683		415,683		0		
一時差異等調整積立金	1,825,784		1,785,190		△ 40,594		
任意積立金合計	2,241,467	1.2	2,200,874	1.2	△ 40,593	△ 1.8	
当期末処分利益	4,827,310	2.6	4,913,382	2.6	86,072	1.8	
剰余金合計	14,475,430	7.8	12,320,034	6.6	△ 2,155,396	△ 14.9	
投資主資本合計	95,846,145	51.6	95,891,623	51.6	45,478	0.0	
II 評価・換算差額等							
緑延ヘッジ損益	△ 383,930		△ 243,700		140,230		
評価・換算差額等合計	△ 383,930	△ 0.2	△ 243,700	△ 0.1	140,230	△ 36.5	
純資産合計	注3	95,462,214	51.3	95,647,923	51.4	185,709	0.2
負債純資産合計		185,504,950	99.8	185,927,964	100.0	423,014	0.2

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35期：16,346,983千円 第36期：17,062,876千円

注2 発行済投資口数

第35期：1,014,847口 第36期：1,014,847口

注3 投資口1口当たり純資産額

第35期：94,065円 第36期：94,233円

### III-2 損益計算書 / 賃貸事業利益

(単位：千円)

科 目	期 別	第35期 自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日			第36期 自 2019年 6月 1日 至 2019年 11月 30日			増減	
		金 額		百分比 (%)	金 額		百分比 (%)	金額	前期比 (%)
1. 営業収益	注1	賃貸事業収入	5,617,426		5,664,093				
その他賃貸事業収入		464,659		100.0	462,252		100.0		
不動産等売却益		300,398	6,382,484	100.0	201,840	6,328,186	100.0	△ 54,298	△ 0.9
2. 営業費用	注2	賃貸事業費用	2,572,968		2,584,288				
資産運用報酬		577,626			576,282				
資産保管手数料		10,917			11,080				
一般事務委託手数料		42,073			40,444				
役員報酬		7,963			7,122				
会計監査人報酬		9,660			9,660				
その他営業費用		125,012	3,346,222	52.4	131,771	3,360,650	53.1	14,428	0.4
営業利益			3,036,262	47.6		2,967,536	46.9	△ 68,726	△ 2.3
3. 営業外収益		受取利息	1,267		1,249				
		未払分配金戻入	606		584				
		受取保険金	2,986		2,804				
		その他営業外収益	1,406	6,266	0.1	548	5,186	0.1	△ 1,080 △ 17.2
4. 営業外費用		支払利息	382,712		379,191				
		融資関連費用	62,528		61,114				
		投資法人債利息	10,850		19,271				
		投資法人債発行費償却	2,094		3,434				
		投資口交付費償却	-		-				
		その他	5,452	463,638	7.3	2,623	465,635	7.4	1,997 0.4
経常利益			2,578,890	40.4		2,507,087	39.6	△ 71,803	△ 2.8
税引前当期純利益			2,578,890	40.4		2,507,087	39.6	△ 71,803	△ 2.8
法人税、住民税及び事業税		605			605				
法人税等合計			605	0.0		605	0.0	0	0.0
当期純利益			2,578,285	40.4		2,506,482	39.6	△ 71,803	△ 2.8
前期繰越利益			2,249,024			2,406,900		157,876	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			4,827,310			4,913,382		86,072	

※ 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35期：182日 第36期：183日

注2 うち減価償却費 第35期：958,748千円 第36期：943,822千円

第36期（2019年11月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	2,612,180	3,051,912	5,664,093
その他収入	277,571	184,680	462,252
<b>賃貸事業収入 計</b>	<b>2,889,752</b>	<b>3,236,593</b>	<b>6,126,346</b>
管理委託費	318,836	331,521	650,358
公租公課	218,735	179,755	398,491
水道光熱費	168,432	38,615	207,047
修繕費	49,421	167,127	216,548
保険料	3,313	4,443	7,757
信託報酬	14,303	26,771	41,075
その他賃貸事業費用	99,169	20,017	119,187
<b>賃貸事業費用 計</b>	<b>872,212</b>	<b>768,253</b>	<b>1,640,465</b>
<b>NOI</b>	<b>2,017,539</b>	<b>2,468,340</b>	<b>4,485,880</b>
減価償却費	341,356	602,465	943,822
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,676,183</b>	<b>1,865,874</b>	<b>3,542,058</b>

第35期（2019年5月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	2,569,485	3,047,886	5,617,426
その他収入	264,714	199,945	464,659
<b>賃貸事業収入 計</b>	<b>2,834,199</b>	<b>3,247,886</b>	<b>6,082,086</b>
管理委託費	306,283	348,129	654,413
公租公課	197,163	174,917	372,080
水道光熱費	165,852	39,553	205,405
修繕費	53,732	166,927	220,659
保険料	3,251	4,418	7,669
信託報酬	13,847	26,628	40,476
その他賃貸事業費用	92,150	21,363	113,514
<b>賃貸事業費用 計</b>	<b>832,281</b>	<b>781,937</b>	<b>1,614,219</b>
<b>NOI</b>	<b>2,001,918</b>	<b>2,465,948</b>	<b>4,467,867</b>
減価償却費	349,127	609,621	958,748
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,652,791</b>	<b>1,856,327</b>	<b>3,509,118</b>

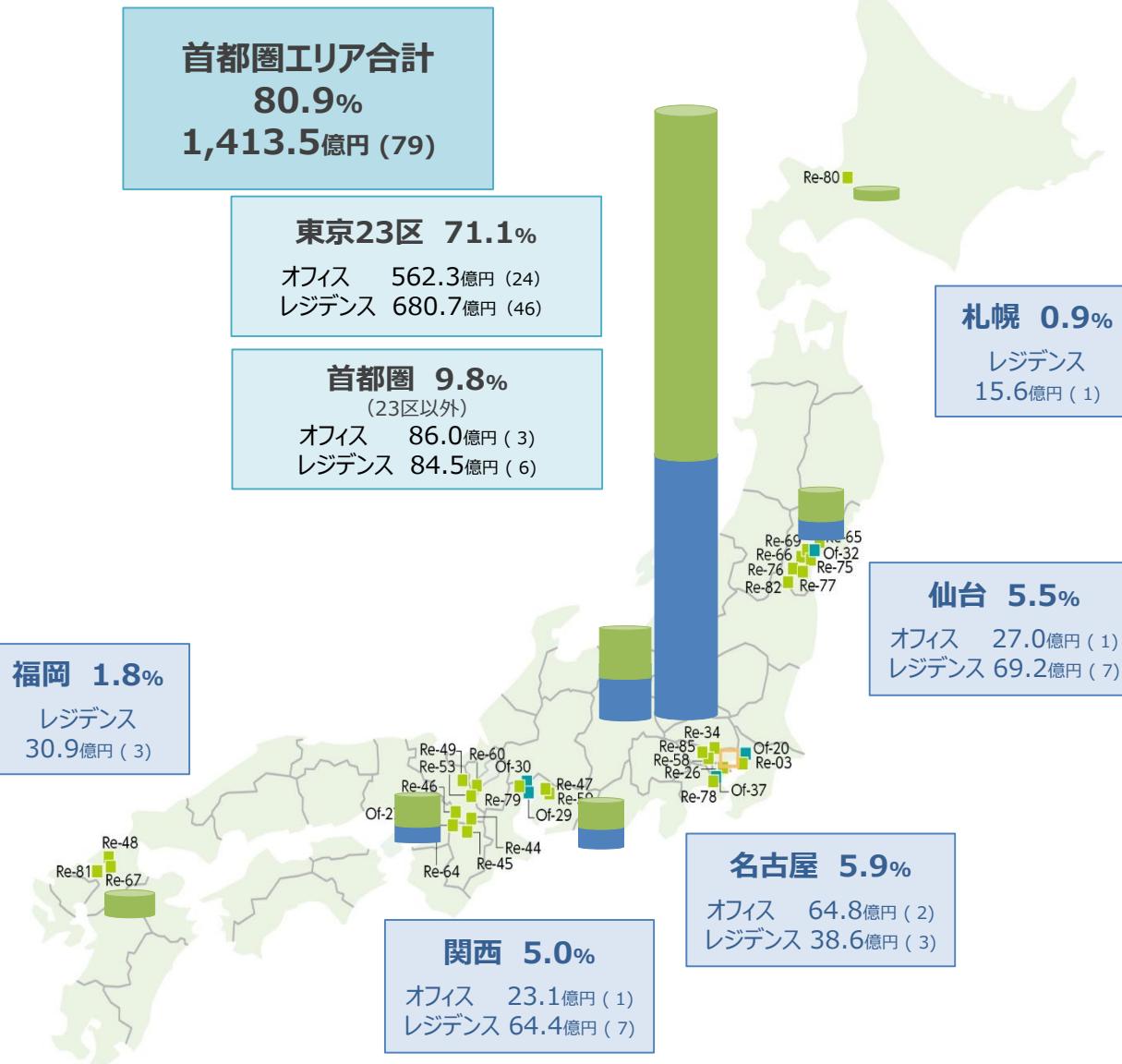
### III-3 有利子負債一覧

(2019年11月30日現在)

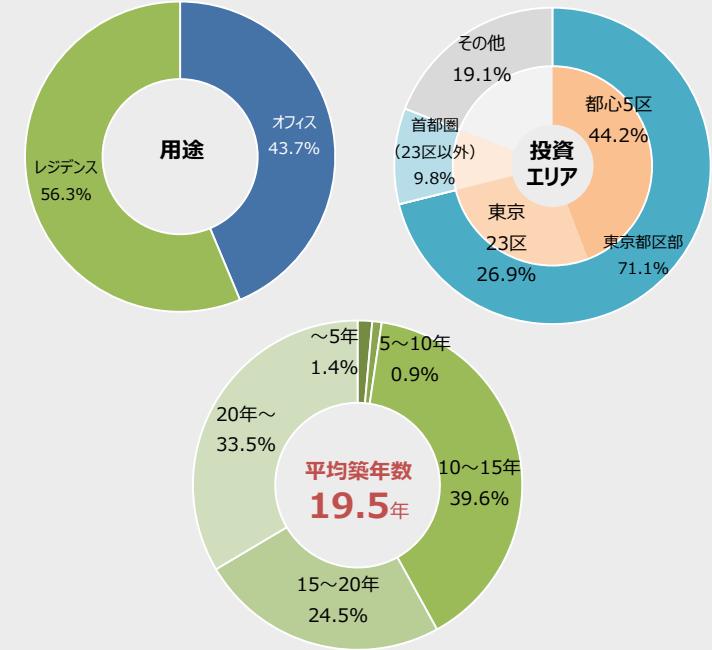
	区分		残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要	区分		残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借	入						借	入					
一年内返済予定長期借入金	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行		5,520	0.96727	2013/3/29	2020/3/31	無担保 無保証	三井住友銀行		900	0.78630	2018/3/28	2025/5/31	
	みずほ信託銀行		1,230	1.20000	2013/9/13	2020/10/30		三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、七十七銀行		4,000	0.83727	2018/5/31	2026/11/30	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行		3,600	1.20000	2013/10/31	2020/10/30		三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行		2,400	0.34800	2018/10/31	2021/10/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、あおぞら銀行		1,200	0.29250	2018/5/31	2020/10/30		三井住友銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、七十七銀行、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		1,750	0.76850	2018/10/31	2025/11/30	
	小計		11,550					みずほ銀行		1,000	0.63850	2018/12/14	2025/11/30	
長期借入金	日本政策投資銀行		1,000	1.46168	2013/12/20	2021/5/31	長期 借入金	福岡銀行		700	0.63850	2018/12/14	2025/11/30	無担保 無保証
	三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行 三井住友信託銀行		3,784	1.16000	2014/5/30	2021/5/31		三井住友銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、オリックス銀行、野村信託銀行 農林中央金庫、損害保険ジャパン日本興亜		2,969	0.26700	2019/5/31	2022/5/31	
	三菱UFJ銀行		800	1.20000	2014/5/30	2021/10/31		三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、オリックス銀行 農林中央金庫		2,562	0.69727	2019/5/31	2026/5/31	
	あおぞら銀行、みずほ信託銀行、福岡銀行		1,920	1.17500	2014/10/31	2022/10/31		三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、野村信託銀行 新生銀行		2,700	0.38227	2019/10/31	2023/5/31	
	日本政策投資銀行		900	1.24348	2014/12/4	2022/10/31		あおぞら銀行、三井住友銀行		1,200	0.56227	2019/10/31	2025/5/30	
	オリックス銀行		480	0.66700	2015/5/29	2021/10/31		三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行 三井住友信託銀行、新生銀行		2,100	0.69727	2019/10/31	2026/11/30	
	りそな銀行、三菱UFJ銀行、新生銀行、みずほ銀行		2,880	1.18750	2015/5/29	2023/5/31		小計		64,517				
	三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、 みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行		4,400	1.13300	2015/10/29	2023/10/31	無担保 無保証	第1回無担保投資法人債		1,000	0.30000	2017/6/30	2022/6/30	無担保 無保証
	あおぞら銀行		940	0.61700	2015/10/30	2021/10/31		第2回無担保投資法人債		1,800	0.65000	2017/6/30	2027/6/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行		4,880	1.20800	2015/10/30	2024/5/31		第3回無担保投資法人債		1,000	0.70000	2018/5/7	2028/5/2	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、 三井住友信託銀行、みずほ銀行、野村信託銀行、新生銀行		1,400	0.61700	2015/12/18	2021/10/31		第4回無担保投資法人債		1,000	0.41000	2019/6/4	2024/5/31	
	あおぞら銀行		1,000	0.65900	2016/5/31	2022/10/31		第5回無担保投資法人債		1,600	0.82000	2019/6/4	2029/5/31	
	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、 三井住友信託銀行		3,850	0.91770	2016/5/31	2024/10/31		小計		6,400				
	三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、 オリックス銀行		3,857	0.93670	2016/10/31	2025/5/31		合計		82,467				
	りそな銀行、三井住友銀行、新生銀行、三菱UFJ銀行		2,765	0.90850	2017/5/31	2025/11/28								
	あおぞら銀行、りそな銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行		2,880	0.47700	2017/10/31	2022/5/31								
	あおぞら銀行、りそな銀行、三井住友銀行、みずほ銀行		3,700	0.97750	2017/10/31	2026/5/31								
	みずほ銀行		800	0.68740	2017/12/15	2024/10/31								

### III-4 所有物件の分散状況

ポートフォリオの地理的分散(2019年11月30日時点)



ポートフォリオ区分比率(2019年11月30日時点)



#### 【大規模地震のリスクとその対応】

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。保有する全104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。

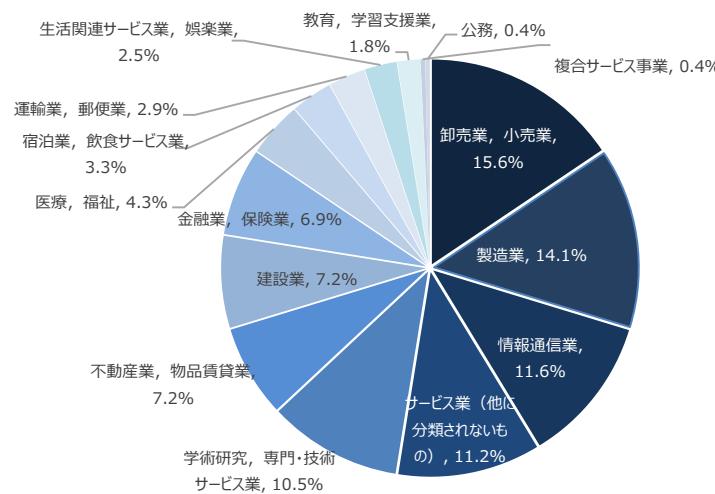
本投資法人のポートフォリオPMLは3.0%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は**21.6億円**になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。なお、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

※PML (Probable Maximum Loss) とは地震による予想最大損失額を意味しています。475年間に一度起こる最大の地震で、建物が被る被害額の最大値を、再調達価格に占める割合を示しています。

ポートフォリオ PML  
**3.0%**

### III-5 オフィス運用状況（テナント属性、面積別・賃料別分散状況、賃料割合、築年数）

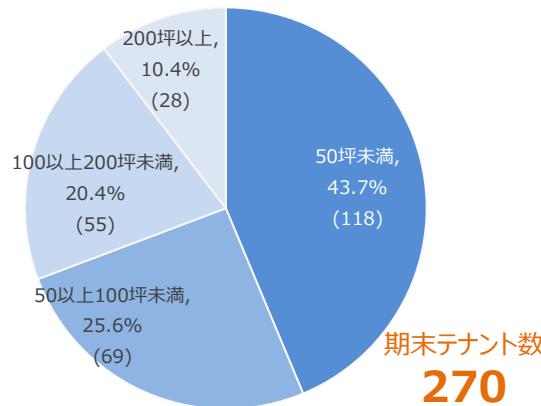
#### オフィステナント属性



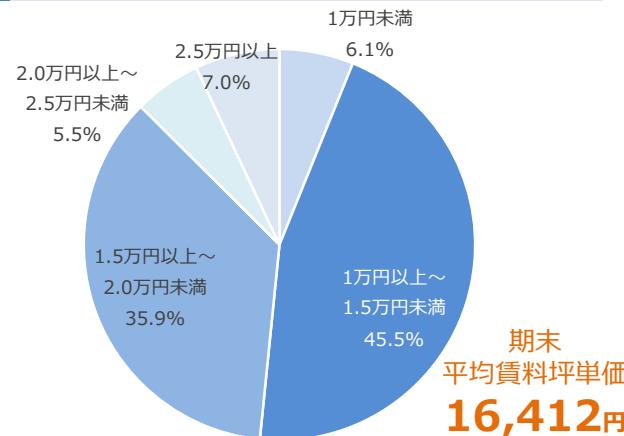
#### オフィス契約賃料別分散状況

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	3.55%
2	B社	日総第5ビル	1.46%
3	C社	アーク森ビル	1.37%
4	D社	H F 桜通ビルディング	1.28%
5	E社	船橋Faceビル	1.14%
合計			8.80%

#### 賃貸面積別分散状況



#### 坪単価賃料別分散状況

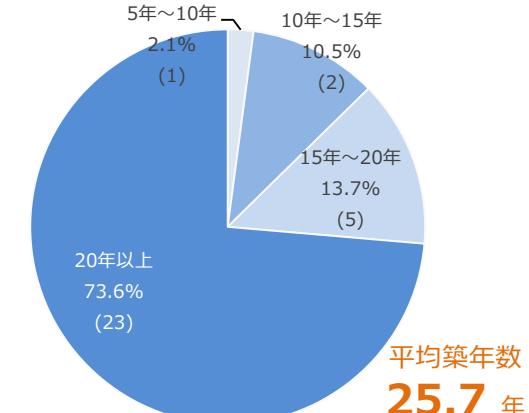


（注）（）内の数値は、面積別のオフィステナント数を記載しています。

（注）オフィス運用状況については、2019年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

（注）坪単価賃料は、テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、各物件ごとに1テナントとして算出しています。

#### オフィス築年数

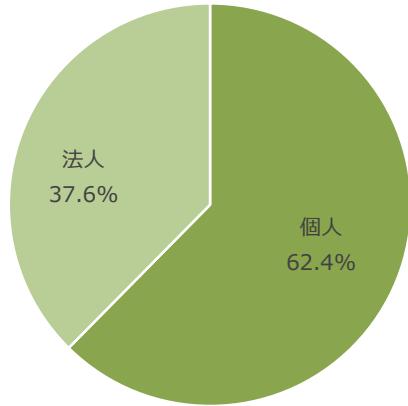


（注）（）内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

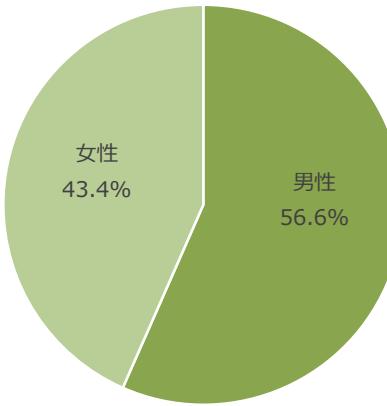
### III-6 レジデンス運用状況（テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数）

#### レジデンス テナント属性

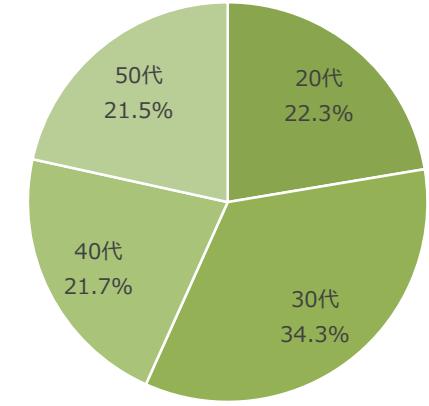
契約区分



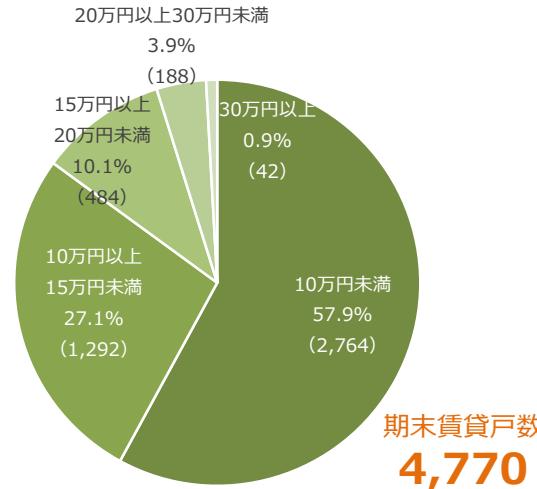
個人契約男女比



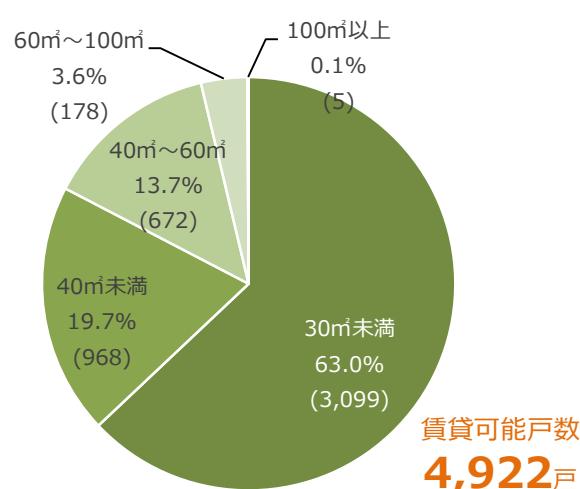
年齢分布



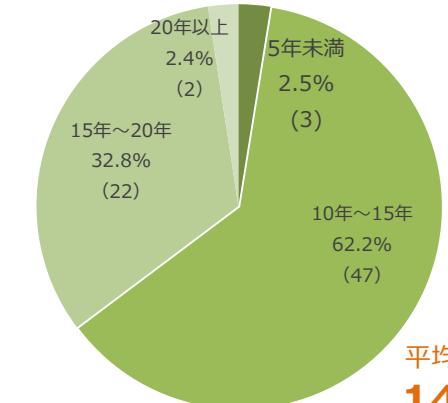
#### 月額賃料別分散状況



#### 賃貸面積別分散状況



#### レジデンス築年数



(注) () 内の数値は、月額賃料別の賃貸戸数を記載しています。（店舗・事務所は除きます。）

(注) レジデンス運用状況については、2019年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

(注) () 内の数値は、賃貸面積別の賃貸対象戸数を記載しています。（店舗・事務所は除きます。）

(注) () 内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

### III-7 ポートフォリオ概要と実績（オフィス）

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-09 グレイスビル 泉岳寺前	Of-11 日本橋第一ビル	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
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
敷地面積(m²)	316.73	748.36	294.50	533.32	538.50	520.69	543.31	205.83	264.36
延床面積(m²)	2,177.81	4,558.01	2,184.76	3,089.73	2,401.74	3,455.35	3,425.91	1,432.44	1,290.12
建築時期	1991年8月	1990年12月	1991年12月	1992年2月	1994年6月	1988年3月	1991年10月	1988年1月	1970年1月
期末稼働率 (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100
取得価格 (百万円)	1,550	2,500	1,530	2,700	1,220	2,150	3,092	1,110	3,418
第36期鑑定価格 (百万円)	1,699	2,830	1,840	2,990	1,670	2,210	2,700	1,030	5,109
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	BMS(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)
PML値 (%)	10.0	5.7	8.0	7.3	7.5	16.5	12.5	14.7	9.8
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数 (日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	51,144	52,110	87,574	87,944	48,103	50,022	72,395	73,854	52,970
その他収入	6,039	6,400	8,311	8,664	4,902	4,602	7,665	7,613	7,414
①賃貸事業収入合計 (千円)	57,183	58,510	95,886	96,608	53,005	54,625	80,061	81,467	60,385
管理委託費	6,796	7,557	11,392	11,966	5,471	5,745	5,724	7,381	4,908
公租公課	5,068	5,101	6,320	6,506	6,851	6,763	7,506	7,468	2,203
水道光熱費	4,948	4,981	7,226	7,480	3,438	3,096	5,197	4,944	4,250
修繕費	106	831	683	545	2,137	1,225	2,172	1,822	773
保険料	56	57	105	107	51	52	78	79	64
信託報酬	690	690	900	900	750	750	850	850	535
その他賃貸事業費用	98	179	610	1,273	211	277	108	339	5,890
②賃貸事業費用合計 (千円)	17,766	19,398	27,238	28,780	18,912	17,911	21,637	22,886	18,624
③NOI (①-②)	39,417	39,111	68,647	67,828	34,093	36,714	58,424	58,581	41,760
減価償却費	8,060	8,055	16,918	17,037	7,788	7,960	8,262	8,229	6,950
賃貸事業損益	31,356	31,056	51,728	50,790	26,304	28,754	50,161	50,282	34,809

(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。

### III-7 ポートフォリオ概要と実績（オフィス）

物件名	Of-20 船橋Faceビル	Of-21 アデッソ西麻布	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-31 HF日本橋浜町 ビルディング			
外観写真												
所在地	千葉県船橋市	東京都港区	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	東京都中央区			
敷地面積(m²)	488.13	125.91	188.31	400.86	811.59	1,008.86	707.05	1,662.49	599.34			
延床面積(m²)	4,033.72	371.59	1,376.66	2,393.53	5,038.57	7,743.98	3,959.12	13,160.83	4,226.25			
建築時期	2003年4月	2003年10月	1993年12月	1989年7月	1992年4月	1998年2月	2002年7月	2009年2月	1987年2月			
期末稼働率(%)	100	100	100	100	100	96.44	100	100	100			
取得価格(百万円)	3,900	640	1,314	1,624	4,798	2,310	1,580	4,900	1,900			
第36期鑑定価格(百万円)	3,420	557	1,470	1,680	6,860	3,400	2,280	6,400	2,590			
プロパティ・マネジメント会社	BMS(株)	平和不動産(株)	BMS(株)	BMS(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)			
PML値(%)	5.9	11.1	5.5	10.9	11.7	7.5	10.8	9.2	12.7			
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	113,385	114,472	12,652	12,652	36,870	36,892	46,056	43,775	200,809	200,809	125,415	128,131
その他収入	4,967	4,842	1,238	1,117	3,822	3,965	4,080	3,925	8,142	7,647	12,885	16,668
①賃貸事業収入合計(千円)	118,352	119,315	13,891	13,769	40,693	40,858	50,137	47,701	208,951	208,456	138,300	144,799
管理委託費	17,954	18,316	981	853	2,682	2,639	4,271	5,251	8,874	9,474	23,727	22,746
公租公課	7,847	8,014	794	811	2,168	2,242	2,407	3,844	9,246	9,306	12,101	12,294
水道光熱費	8,350	8,184	1,262	1,178	2,434	2,459	2,651	2,347	8,136	7,647	10,422	12,162
修繕費	3,283	160	533	315	203	704	554	538	951	-	12,813	9,788
保険料	96	98	12	12	34	35	55	56	131	133	227	229
信託報酬	-	-	391	1,063	-	-	-	-	1,148	1,148	324	324
その他賃貸事業費用	8	159	8	90	360	546	313	237	44	159	397	787
②賃貸事業費用合計(千円)	37,540	34,932	3,983	4,326	7,884	8,626	10,254	12,276	28,533	27,870	60,014	58,333
③NOI(①-②)	80,811	84,382	9,907	9,443	32,809	32,231	39,882	35,425	180,418	180,586	78,285	86,465
減価償却費	20,633	12,126	2,269	2,269	5,040	5,071	7,470	7,566	9,476	9,498	17,121	20,725
賃貸事業損益	60,177	72,256	7,638	7,174	27,768	27,159	32,411	27,858	170,941	171,087	61,163	65,740

(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。

### III-7 ポートフォリオ概要と実績（オフィス）

物件名	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-34 麹町HFビル	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	Of-37 日総第5ビル	Of-38 アクロス新川ビル	Of-39 千住ミルディス II番館	Of-40 アーク森ビル			
外観写真												
所在地	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	東京都千代田区	神奈川県横浜市	東京都中央区	東京都足立区	東京都港区			
敷地面積(m <sup>2</sup> )	1,598.83	718.47	409.15	530.00	432.54	1,029.42	492.14	549.85	346.57			
延床面積(m <sup>2</sup> )	8,988.49	6,212.84	3,314.53	3,836.10	3,016.16	5,893.08	5,138.70	2,905.48	2,039.12			
建築時期	2003年9月	1990年2月	1994年3月	1991年3月	2008年3月	1987年7月	1994年6月	2004年2月	1986年3月			
期末稼働率(%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
取得価格(百万円)	2,700	3,400	1,350	2,720	3,150	3,100	3,250	1,650	3,085			
第36期鑑定価格(百万円)	3,630	4,410	2,250	3,390	4,300	3,780	3,810	1,960	3,570			
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	-	平和不動産(株)	平和不動産(株)	森ビル(株)			
PML値(%)	2.6	2.5	2.5	6.7	4.0	14.2	2.3	0.7	1.2			
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	122,762	123,859	117,607	117,719	62,925	65,375	88,292	88,292	98,984	100,318	82,778	82,778
その他収入	23,317	20,371	19,889	21,510	5,866	6,101	10,314	11,290	9,631	10,973	4,440	4,440
①賃貸事業収入合計(千円)	146,080	144,230	137,496	139,230	68,792	71,476	98,606	99,582	108,615	111,292	87,218	87,218
管理委託費	19,432	18,233	15,675	14,909	7,200	6,322	8,636	8,173	7,559	9,564	21	365
公租公課	10,168	10,257	11,131	10,716	10,850	10,941	10,569	10,795	10,777	10,760	8,967	8,969
水道光熱費	13,757	10,718	8,339	8,793	4,122	3,883	6,014	6,164	7,952	9,507	-	-
修繕費	449	1,750	4,595	6,256	2,063	824	1,300	745	562	1,729	1,213	3,890
保険料	205	207	170	172	94	95	98	100	76	77	143	144
信託報酬	439	439	329	329	329	329	339	339	414	414	329	391
その他賃貸事業費用	435	830	1,653	1,739	197	332	571	880	1,158	1,459	72	10
②賃貸事業費用合計(千円)	44,888	42,436	41,896	42,917	24,858	22,728	27,531	27,199	28,501	33,513	10,746	13,710
③NOI(①-②)	101,191	101,793	95,599	96,313	43,933	48,747	71,075	72,383	80,114	77,778	76,471	73,507
減価償却費	36,272	36,429	16,576	16,992	5,205	5,196	10,235	10,329	7,635	7,700	15,316	13,227
賃貸事業損益	64,919	65,364	79,023	79,320	38,728	43,551	60,839	62,054	72,478	70,078	61,154	60,279
(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。												

### III-7 ポートフォリオ概要と実績（オフィス）

物件名	Of-41 イトーピア日本橋 SAビル	Of-42 サザンスカイタワー 八王子	Of-43 浜町平和ビル	Of-44 錦糸町スクエアビル
外観写真				
所在地	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
敷地面積(m <sup>2</sup> )	436.25	496.76	554.80	424.97
延床面積 (m <sup>2</sup> )	2,690.16	5,720.23	4,133.47	2,932.42
建築時期	1995年7月	2010年9月	1993年9月	1986年9月
期末稼働率 (%)	100	100	100	100
取得価格（百万円）	2,140	1,600	3,100	2,840
第36期鑑定価格（百万円）	2,320	1,890	3,350	2,940
プロパティ・マネジメント会社	伊藤忠アーバン コミュニティ(株)	BMS(株)	平和不動産(株)	大星ビル管理(株)
PML値 (%)	7.3	2.4	5.5	10.8
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数 (日)	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	55,951	56,263	61,766	61,766
その他収入	5,819	6,382	5,442	6,137
①賃貸事業収入合計 (千円)	61,770	62,645	67,209	67,904
管理委託費	4,789	5,866	8,735	8,612
公租公課	-	4,188	3,054	6,107
水道光熱費	3,953	4,105	6,083	6,688
修繕費	916	574	152	26
保険料	72	72	156	153
信託報酬	340	340	339	339
その他賃貸事業費用	103	654	1,273	1,398
②賃貸事業費用合計 (千円)	10,174	15,801	19,796	23,327
③NOI (①-②)	51,595	46,843	47,413	44,577
減価償却費	5,568	5,733	7,565	7,579
賃貸事業損益	46,027	41,109	39,848	36,998
				63,766
				62,958
				-
				21,183

(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。

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	Re-03 HF市川 レジデンス	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-15 HF麻布十番 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
外観写真									
所在地	千葉県市川市	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	東京都港区	東京都目黒区	東京都千代田区
敷地面積(m <sup>2</sup> )	218.22	213.45	416.87	2,892.06	856.19	279.73	499.24	268.70	262.07
延床面積(m <sup>2</sup> )	884.60	948.48	1,392.74	6,689.03	2,412.83	1,673.32	1,225.85	1,431.57	1,596.11
建築時期	2003年3月	2003年4月	2002年11月	2004年2月	2004年2月	2004年4月	2005年1月	2005年3月	2005年6月
期末稼働率(%)	100	100	97.94	95.29	100	95.00	96.20	100	98.44
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560	1,370	1,260	1,000	1,100
第36期鑑定価格(百万円)	550	730	885	4,463	1,820	1,475	1,300	1,020	1,460
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷工ライブネット	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	東急住宅リース(株)	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	(株)タイセイ・ハウジング・プロパティ	東急住宅リース(株)	(株)長谷工ライブネット
PML値(%)	6.2	6.2	8.8	6.7	6.4	3.6	12.8	9.8	5.7
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	19,226	19,331	22,649	23,520	107,209	103,134	44,821
その他収入	31	-	412	768	2,613	2,469	9,155	9,380	2,650
①賃貸事業収入合計(千円)	17,311	17,280	19,639	20,099	25,263	25,989	116,364	112,515	47,472
管理委託費	1,169	1,116	2,201	2,969	2,927	2,074	8,973	10,031	3,625
公租公課	719	716	978	983	1,213	1,210	6,483	6,454	2,539
水道光熱費	191	190	261	237	199	187	1,099	1,081	360
修繕費	927	61	1,316	1,648	1,457	1,638	3,510	4,661	1,080
保険料	17	18	19	19	25	25	148	150	48
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655
その他賃貸事業費用	31	20	47	47	331	211	574	463	93
②賃貸事業費用合計(千円)	3,635	2,700	5,427	6,509	6,757	5,952	21,669	23,722	8,402
③NOI(①-②)	13,675	14,579	14,211	13,590	18,506	20,037	94,695	88,793	39,069
減価償却費	2,237	2,276	2,756	2,833	3,435	3,487	26,469	18,372	8,165
賃貸事業損益	11,438	12,303	11,454	10,757	15,070	16,549	68,225	70,420	30,903

(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。

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	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	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
外観写真									
所在地	東京都中央区	東京都練馬区	東京都港区	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
敷地面積(m <sup>2</sup> )	312.76	368.67	922.21	485.01	222.40	536.09	256.23	822.01	805.00
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,101.31	1,200.77	5,282.41	1,374.87	1,546.01	1,676.83	1,571.87	6,387.67	5,415.20
建築時期	2005年6月	2005年5月	2005年8月	2005年6月	2005年5月	2006年5月	2005年3月	2005年3月	2006年9月
期末稼働率(%)	100	98.08	95.54	97.90	98.04	100	98.21	98.97	97.24
取得価格(百万円)	1,210	690	4,030	1,070	1,130	950	1,100	5,940	3,350
第36期鑑定価格(百万円)	1,710	872	5,190	1,050	1,190	1,050	1,240	5,370	2,860
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	(株)タイセイ・ハウジング プロパティ	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット
PML値(%)	10.0	5.5	3.9	6.0	3.3	6.2	10.1	5.7	13.2
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	40,960	41,335	23,512	23,795	110,918	106,597	27,508	27,921	31,356
その他収入	1,658	2,223	1,866	765	6,396	10,303	839	940	31,477
①賃貸事業収入合計(千円)	42,618	43,558	25,378	24,560	117,314	116,901	28,347	28,861	120,562
管理委託費	2,872	3,706	2,710	2,060	6,809	13,104	3,702	2,734	121,360
公租公課	1,965	1,982	1,175	1,189	5,590	5,630	1,500	1,499	78,335
水道光熱費	345	338	218	205	891	894	189	183	78,547
修繕費	737	1,370	1,464	1,112	1,360	4,842	1,431	1,325	1,554
保険料	50	51	30	30	140	142	34	34	1,088
信託報酬	426	426	376	376	-	-	-	-	380
その他賃貸事業費用	50	-	50	402	786	567	248	248	379
②賃貸事業費用合計(千円)	6,448	7,876	6,025	5,377	15,579	25,181	7,105	6,024	11,122
③NOI(①-②)	36,170	35,682	19,352	19,183	101,735	91,719	21,241	22,836	25,354
減価償却費	10,969	11,070	6,555	6,682	21,388	21,311	5,353	5,413	25,868
賃貸事業損益	25,200	24,611	12,796	12,500	80,347	70,408	15,888	17,423	19,934

(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。

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	Re-29 HF白山 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	Re-35 HF芝公園 レジデンス	Re-36 HF三田 レジデンス	Re-37 HF高輪 レジデンス	Re-38 ラ・レジデンス・ド・ 白金台					
外観写真														
所在地	東京都文京区	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	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区					
敷地面積(m <sup>2</sup> )	1,390.68	2,357.97	847.14	246.34	1,639.65	311.02	303.10	432.36	344.25					
延床面積(m <sup>2</sup> )	3,998.98	3,566.18	1,863.67	1,782.74	3,414.75	1,362.79	1,705.22	1,176.06	1,180.73					
建築時期	2000年1月	2001年8月	2005年1月	2008年1月	1989年3月	2003年8月	2004年3月	2003年2月	2004年2月					
期末稼働率(%)	98.10	100	95.80	98.37	97.14	100	95.80	100	96.51					
取得価格(百万円)	2,350	1,630	1,650	1,050	911	836	1,080	749	730					
第36期鑑定価格(百万円)	2,060	1,440	1,310	1,170	780	908	1,300	966	947					
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	Apaman Property(株)	東急住宅リース(株)					
PML値(%)	4.4	4.6	14.6	7.6	8.6	7.8	2.6	1.5	3.3					
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
賃室賃料・共益費	53,758	54,396	37,873	38,854	32,824	32,360	31,546	31,400	29,900	29,591	24,563	24,436	34,452	35,233
その他収入	3,790	3,571	5,101	4,530	1,693	1,817	978	943	1,688	1,258	1,804	1,194	1,121	1,805
①賃貸事業収入合計(千円)	57,548	57,968	42,974	43,385	34,518	34,177	32,525	32,344	31,588	30,849	26,368	25,630	35,573	37,038
管理委託費	4,970	5,108	4,928	3,540	3,722	3,687	2,827	2,872	3,624	3,794	3,052	2,956	3,623	3,679
公租公課	3,822	3,866	3,192	3,211	1,912	1,934	1,746	1,751	2,442	2,436	1,580	1,596	2,278	2,302
水道光熱費	536	546	426	423	285	260	367	386	388	382	492	491	441	446
修繕費	2,083	1,790	3,161	1,968	1,541	1,597	530	717	2,177	1,587	1,430	1,520	2,373	1,810
保険料	87	87	77	78	43	43	43	43	67	67	36	36	43	44
信託報酬	-	-	-	-	911	747	-	-	-	-	397	397	397	447
その他賃貸事業費用	77	77	84	68	98	131	368	474	-	-	302	426	204	214
②賃貸事業費用合計(千円)	11,577	11,477	11,869	9,289	8,514	8,403	5,883	6,245	8,699	8,267	7,291	7,424	9,362	8,893
③NOI(①-②)	45,971	46,490	31,105	34,095	26,003	25,774	26,641	26,098	22,888	22,582	19,077	18,206	26,211	28,145
減価償却費	11,880	11,678	9,211	9,324	6,678	6,696	5,605	5,626	10,083	10,142	5,201	5,384	6,508	6,617
賃貸事業損益	34,091	34,812	21,894	24,771	19,325	19,078	21,036	20,472	12,805	12,439	13,875	12,821	19,702	21,527

(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。

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	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-41 HF八丁堀 レジデンスIII	Re-42 HF銀座 レジデンス	Re-43 HF駒沢公園 レジデンスTOWER	Re-44 HF梅田レジデンス TOWER	Re-45 HF中之島 レジデンス	Re-46 HF阿波座 レジデンス	Re-47 HF丸の内 レジデンス
外観写真									
所在地	東京都中央区	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	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市
敷地面積(m <sup>2</sup> )	368.35	427.32	203.98	175.16	2,425.44	631.79	375.95	296.88	545.08
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,334.73	3,351.26	1,756.88	1,375.97	11,468.94	7,105.00	1,486.57	1,999.88	2,284.30
建築時期	1999年2月	2002年1月	2004年1月	2004年7月	2001年1月	2003年8月	2001年6月	2002年3月	2004年2月
期末稼働率(%)	96.02	97.55	96.92	100	94.16	95.97	89.77	98.32	95.85
取得価格(百万円)	1,460	1,890	793	944	6,520	1,920	453	577	624
第36期鑑定価格(百万円)	1,830	2,270	1,040	1,270	7,520	2,180	526	720	746
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	日本ハウズイング(株)	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	(株)長谷工ライブネット	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)
PML値(%)	6.9	6.0	3.2	3.0	2.7	6.2	8.6	6.0	16.5
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	49,400	49,839	60,254	59,988	27,902	28,847	32,394	33,323	196,665
その他収入	2,580	3,219	3,363	3,033	1,463	1,606	1,152	1,198	11,767
①賃貸事業収入合計(千円)	51,980	53,058	63,617	63,021	29,366	30,453	33,547	34,521	208,432
管理委託費	6,388	6,578	6,122	5,953	3,739	2,481	2,409	2,619	25,655
公租公課	2,025	2,044	2,933	2,942	1,801	1,818	1,616	1,626	11,393
水道光熱費	415	391	599	615	378	340	388	370	3,445
修繕費	2,756	3,358	3,054	2,878	1,241	734	606	495	9,343
保険料	55	56	77	78	43	43	32	32	6,688
信託報酬	457	457	450	450	372	372	447	447	2,171
その他賃貸事業費用	70	-	367	317	172	207	16	16	2,052
②賃貸事業費用合計(千円)	12,169	12,885	13,606	13,236	7,748	5,998	5,517	5,609	53,174
③NOI(①-②)	39,811	40,172	50,011	49,784	21,617	24,454	28,030	28,912	155,258
減価償却費	9,187	9,209	14,832	15,018	7,424	7,410	9,300	9,362	161,305
賃貸事業損益	30,623	30,963	35,179	34,766	14,193	17,044	18,729	19,549	115,890
(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。									

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	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	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
外観写真									
所在地	福岡県福岡市	京都府京都市	京都府京都市	東京都文京区	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
敷地面積(m <sup>2</sup> )	1,599.97	206.84	863.39	269.15	249.06	709.54	455.93	257.06	362.02
延床面積(m <sup>2</sup> )	6,476.24	1,547.19	5,217.41	1,307.91	1,667.29	1,124.69	1,495.61	1,295.58	3,633.19
建築時期	2003年3月	2005年2月	2007年3月	2006年2月	2006年2月	2006年7月	2006年11月	2006年1月	2006年3月
期末稼働率(%)	97.73	100	100	98.19	100	100	98.20	96.35	93.12
取得価格(百万円)	1,780	534	1,820	820	870	615	842	839	1,080
第36期鑑定価格(百万円)	2,180	605	2,370	1,000	1,070	713	1,140	1,050	1,310
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	日本ハウズイング(株)	Apaman Property(株)
PML値(%)	3.4	6.5	5.5	4.4	9.2	4.3	6.3	6.3	9.3
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	73,660	73,574	19,166	19,151	69,878	71,179	28,473	28,090	30,541
その他収入	5,835	5,740	907	884	8,264	5,888	367	348	30,569
①賃貸事業収入合計(千円)	79,496	79,314	20,074	20,035	78,143	77,067	28,840	28,438	29,542
管理委託費	7,948	6,364	2,792	2,177	7,513	5,755	2,972	3,488	29,221
公租公課	5,418	5,434	1,169	1,170	4,437	4,464	1,289	1,295	42,832
水道光熱費	3,188	2,948	476	871	2,388	2,362	-	-	40,610
修繕費	6,378	5,005	1,379	561	1,592	1,083	672	740	29,542
保険料	152	154	31	31	112	113	25	33	1,344
信託報酬	527	527	450	450	391	391	423	423	1,078
その他賃貸事業費用	70	334	60	15	1,106	993	-	-	1,112
②賃貸事業費用合計(千円)	23,683	20,769	6,359	5,279	17,542	15,165	5,382	5,973	7,423
③NOI(①-②)	55,812	58,545	13,714	14,756	60,600	61,901	23,457	22,464	3,471
減価償却費	21,243	21,359	3,446	3,509	8,856	8,892	2,930	2,928	2,710
賃貸事業損益	34,569	37,185	10,267	11,246	51,743	53,008	20,527	19,535	2,496
(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。									

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	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-64 HF東心斎橋 レジデンス	Re-65 HF北四番丁 レジデンス	Re-66 HF愛宕橋 レジデンス	Re-67 HF九大病院前 レジデンス	Re-68 HF浅草橋 レジデンス
外観写真									
所在地	京都府京都市	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区	大阪府大阪市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	福岡県福岡市	東京都台東区
敷地面積(m <sup>2</sup> )	471.10	575.67	347.29	313.96	343.80	475.70	717.53	400.00	267.42
延床面積(m <sup>2</sup> )	1,362.90	2,979.31	1,787.97	2,233.42	1,295.71	2,834.54	2,381.24	1,650.19	1,341.38
建築時期	2007年3月	2006年3月	2006年3月	2007年3月	2006年9月	2007年1月	2007年1月	2007年1月	2006年9月
期末稼働率(%)	100	93.75	92.08	100	100	91.09	96.75	100	97.44
取得価格(百万円)	572	1,990	1,170	1,360	566	809	684	426	771
第36期鑑定価格(百万円)	691	2,660	1,570	1,690	695	1,180	957	524	982
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)
PML値(%)	9.9	4.6	3.5	2.6	10.3	1.0	1.0	1.0	6.3
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	20,605	20,835	64,225	64,751	39,576	39,788	45,747	45,990	20,825
その他収入	1,460	1,217	3,783	3,636	2,403	2,062	2,035	1,897	138
①賃貸事業収入合計(千円)	22,066	22,053	68,009	68,387	41,979	41,850	47,782	47,888	20,964
管理委託費	2,476	2,334	9,665	6,799	5,527	3,909	6,260	7,296	2,504
公租公課	1,113	1,117	3,127	3,150	1,957	1,972	2,366	2,396	1,223
水道光熱費	523	524	531	503	666	656	423	344	14
修繕費	927	429	4,625	3,978	3,084	2,748	2,028	1,432	1,678
保険料	30	30	72	73	44	44	50	51	28
信託報酬	391	391	414	414	414	414	401	401	401
その他賃貸事業費用	60	-	377	333	240	340	50	-	-
②賃貸事業費用合計(千円)	5,522	4,828	18,814	15,253	11,934	10,087	11,580	11,922	5,851
③NOI(①-②)	16,544	17,224	49,195	53,134	30,044	31,763	36,201	35,965	15,112
減価償却費	2,766	2,766	6,663	6,720	4,201	4,236	5,972	6,174	2,484
賃貸事業損益	13,777	14,457	42,531	46,413	25,842	27,527	30,229	29,791	12,628

(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。

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	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	Re-78 HF関内 レジデンス
外観写真									
所在地	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	神奈川県横浜市
敷地面積(m <sup>2</sup> )	398.14	538.53	820.34	319.83	412.42	1,133.39	733.98	401.19	435.27
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,404.41	1,705.22	3,440.06	1,356.68	1,858.51	5,662.45	2,939.82	2,037.38	2,963.30
建築時期	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	2006年11月
期末稼働率(%)	100	100	95.10	98.27	97.85	95.15	95.15	95.45	97.46
取得価格(百万円)	834	942	2,090	872	1,158	1,638	1,310	790	1,800
第36期鑑定価格(百万円)	1,170	1,110	2,660	1,080	1,620	1,980	1,480	960	2,130
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	日本ハウズイング(株)	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	東急住宅リース(株)	Apaman Property(株)	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット
PML値(%)	1.1	3.0	4.0	3.6	5.0	1.8	2.7	1.7	2.5
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	38,661	39,847	30,619	30,295	72,257	72,746	30,165	30,890	36,961
その他収入	3,546	1,770	921	1,130	3,621	3,839	1,235	858	3,724
①賃貸事業収入合計(千円)	42,208	41,618	31,540	31,426	75,878	76,586	31,400	31,749	40,685
管理委託費	5,567	3,937	2,957	3,819	13,018	12,535	5,257	4,765	2,971
公租公課	2,603	2,616	1,648	1,655	3,306	3,379	1,358	1,367	1,872
水道光熱費	6	290	251	245	691	671	381	379	339
修繕費	3,110	935	3,454	1,692	1,758	3,388	633	1,163	905
保険料	58	58	37	37	83	84	33	33	44
信託報酬	401	401	392	392	413	413	415	415	440
その他賃貸事業費用	40	55	18	32	726	726	367	367	783
②賃貸事業費用合計(千円)	11,787	8,295	8,759	7,875	19,997	21,198	8,446	8,491	7,357
③NOI(①-②)	30,421	33,323	22,780	23,551	55,880	55,387	22,953	23,258	33,328
減価償却費	5,046	5,209	3,668	3,676	8,151	7,677	3,252	3,079	6,898
賃貸事業損益	25,375	28,113	19,112	19,875	47,728	47,709	19,701	20,179	26,430

(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。

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

物件名	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	愛知県名古屋市	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(m <sup>2</sup> )	939.72	2,134.95	1,282.03	420.14	552.06	411.91	302.38	256.66	243.14
延床面積(m <sup>2</sup> )	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	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
期末稼働率(%)	100	96.73	96.13	96.36	98.61	97.90	92.77	95.14	95.45
取得価格(百万円)	2,160	1,560	880	850	1,100	1,400	1,120	1,210	945
第36期鑑定価格(百万円)	2,310	1,730	931	904	1,340	1,630	1,210	1,350	1,110
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷工ライブネット	Apaman Property(株)	(株)ミヨシアセット マネジメント	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット
PML値(%)	(西棟) 12.8 (東棟) 12.9	0.1	8.0	2.0	3.5	10.2	7.1	5.8	7.0
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	57,475	56,711	51,896	53,239	27,042	27,323	25,176	25,066	38,182
その他収入	6,411	6,199	5,485	5,502	2,138	2,197	2,281	1,450	2,208
①賃貸事業収入合計(千円)	63,886	62,911	57,381	58,741	29,180	29,521	27,458	26,517	40,390
管理委託費	7,589	6,896	6,111	4,543	2,670	1,960	3,671	2,526	2,193
公租公課	3,614	3,606	5,314	5,305	2,419	2,420	1,832	1,820	2,112
水道光熱費	1,331	1,295	1,832	510	270	261	520	429	508
修繕費	6,765	2,107	4,027	4,145	4,721	1,878	703	1,047	325
保険料	88	174	110	111	58	58	45	46	51
信託報酬	320	320	340	340	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	342	572	198	126	-	187	210	44	2,056
②賃貸事業費用合計(千円)	20,051	14,973	17,936	15,084	10,139	6,766	6,985	5,913	7,247
③NOI(①-②)	43,835	47,937	39,444	43,657	19,041	22,755	20,472	20,603	33,142
減価償却費	12,475	12,529	12,398	12,402	5,617	5,458	6,142	5,986	7,647
賃貸事業損益	31,359	35,408	27,046	31,255	13,423	17,296	14,330	14,617	25,495
(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。									

### III-8 ポートフォリオ概要と実績（レジデンス）

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	HF仙台本町 レジデンス	
外観写真				
所在地	東京都江東区	宮城県仙台市	宮城県仙台市	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	397.42	617.18	719.06	
延床面積 (m <sup>2</sup> )	1,250.03	2,854.19	1,917.04	
建築時期	2007年8月	2008年11月	2020年4月予定	
期末稼働率 (%)	100	-	-	
取得価格（百万円）	900	1,030	1,070	
第36期鑑定価格（百万円）	993	-	-	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	(株)長谷工ライブネット	
PML値 (%)	6.1	1.7	1.2	
賃貸事業収支	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数（日）	169	183		
賃室賃料・共益費	23,908	25,824		
その他収入	1,470	4,220		
①賃貸事業収入合計（千円）	25,379	30,044		
管理委託費	2,034	3,736		
公租公課	-	1,247		
水道光熱費	556	312	2020年1月17日 取得	2020年4月24日 取得予定
修繕費	2,701	1,487		
保険料	27	28		
信託報酬	-	-		
その他賃貸事業費用	440	899		
②賃貸事業費用合計（千円）	5,760	7,711		
③NOI (①-②)	19,618	22,332		
減価償却費	4,029	4,130		
賃貸事業損益	15,588	18,202		

(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。

# III-9 鑑定評価額一覧

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 最終還元利回り		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 最終還元利回り		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	
	第36期末	第35期末	前期比	第36期末	前期比	第36期末	前期比	第36期末	前期比				第36期末	第35期末	前期比	第36期末	第35期末	前期比	第36期末	前期比	第36期末	前期比		
Of-01 HF五反田ビルディング(注1)	-	1,503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,310	1,300	10	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	1,544	-234
Of-05 水天宮和ビル	1,699	1,626	73	4.0%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.2%	-0.1%	1,397	301	Re-33 HF亀戸レジデンス	1,170	1,140	30	4.0%	-0.1%	3.9%	-0.1%	4.2%	-0.1%	988	181	
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,830	2,690	140	4.2%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.4%	-0.1%	2,259	570	Re-34 HF田無レジデンス	780	779	1	4.8%	0.0%	4.7%	0.0%	4.9%	0.0%	901	-121	
Of-07 HF浜松町ビルディング	1,840	1,790	50	3.7%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3.8%	-0.1%	1,527	312	Re-35 HF芝公園レジデンス	908	907	1	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	801	106	
Of-08 HF蒲池ビルディング	2,990	2,890	100	3.7%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3.8%	-0.1%	2,758	231	Re-36 HF三田レジデンス	1,300	1,300	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,024	275	
Of-09 グレースビュ泉岳寺前	1,670	1,670	0	4.3%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,125	544	Re-37 HF高輪レジデンス	966	954	12	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	711	254	
Of-11 日本橋第一ビル	2,210	2,140	70	3.8%	-0.1%	3.7%	-0.1%	3.9%	-0.1%	2,180	29	Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台	947	939	8	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	706	240	
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2,700	2,590	110	3.7%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3.8%	-0.1%	3,052	-352	Re-39 HF銀座レジデンスEAST	1,830	1,810	20	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,368	461	
Of-17 八丁堀MFビル	1,030	1,030	0	3.8%	-0.1%	3.7%	-0.1%	3.9%	-0.1%	1,103	-73	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	2,270	2,260	10	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,756	513	
Of-18 エムズ原宿	5,109	5,071	38	3.2%	-0.1%	3.2%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3,425	1,683	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	1,040	1,040	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	712	327	
Of-20 船橋Faceビル	3,420	3,350	70	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	3,489	-69	Re-42 HF銀座レジデンス	1,270	1,260	10	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	807	462	
Of-21 アツミ西麻布	557	556	1	3.5%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.7%	-0.1%	602	-45	Re-43 HF駒沢公園レジデンストOWER	7,520	7,520	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	6,432	1,087	
Of-23 HF池袋ビルディング	1,470	1,470	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,294	175	Re-44 HF梅田レジデンストOWER	2,180	2,180	0	4.7%	0.0%	4.5%	0.0%	4.9%	0.0%	1,714	465	
Of-24 HF湯島ビルディング	1,680	1,640	40	4.0%	0.0%	3.9%	0.0%	4.1%	0.0%	1,618	61	Re-45 HF中之島レジデンス	526	526	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	427	98	
Of-25 京場町平和ビル	6,860	6,720	140	4.5%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.6%	-0.1%	4,752	2,107	Re-46 HF阿波座レジデンス	720	720	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	502	217	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	3,400	3,400	0	4.9%	0.0%	4.7%	0.0%	5.1%	0.0%	2,577	822	Re-47 HF丸の内レジデンス	746	746	0	4.9%	0.0%	4.7%	0.0%	5.1%	0.0%	512	233	
Of-29 神ミ平和ビル	2,280	2,270	10	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,511	768	Re-48 HF平尾レジデンス	2,180	2,160	20	5.0%	0.0%	4.8%	0.0%	5.2%	0.0%	1,588	591	
Of-30 HF桜通ビルディング	6,400	6,380	20	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	4,551	1,848	Re-49 HF河原町二条レジデンス	605	603	2	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	484	120	
Of-31 HF本橋浜町ビルディング	2,590	2,500	90	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,941	648	Re-53 HF四條河原町レジデンス	2,370	2,370	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	1,639	730	
Of-32 HF仙台本町ビルディング	3,630	3,520	110	5.0%	0.0%	4.8%	0.0%	5.2%	0.0%	2,617	1,012	Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木	1,000	1,000	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	765	234	
Of-33 HF上野ビルディング	4,410	4,410	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	3,486	923	Re-55 HF千駄木レジデンス	1,070	1,070	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	806	263	
Of-34 鶯町HFビル	2,250	2,250	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,376	873	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	713	713	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	592	120	
Of-35 HF丸段南ビルディング	3,390	3,390	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	2,764	625	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	1,140	1,120	20	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	787	352	
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4,300	4,290	10	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	3,236	1,063	Re-58 HF国分寺レジデンス	1,050	1,050	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	781	268	
Of-37 日終第5ビル	3,780	3,760	20	3.7%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.9%	-0.1%	3,190	589	Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,310	1,290	20	4.7%	0.0%	4.5%	0.0%	4.9%	0.0%	982	327	
Of-38 アクロス新川ビル	3,810	3,780	30	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	3,311	498	Re-60 HF烏丸駒馬ロレジデンス	691	691	0	4.9%	0.0%	4.7%	0.0%	5.1%	0.0%	518	172	
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	1,960	1,960	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,631	328	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	2,660	2,660	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,945	714	
Of-40 アーク森ビル	3,570	3,540	30	3.3%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3,133	436	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,570	1,540	30	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,138	431	
Of-41 イトーヨア日本橋SAビル	2,320	2,280	40	3.8%	-0.1%	3.9%	-0.1%	4.0%	-0.1%	2,150	169	Re-63 HF東新宿レジデンス	1,690	1,690	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,261	428	
Of-42 ササンスカイタワー八王子	1,890	1,880	10	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,656	233	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	695	695	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	524	170	
Of-43 浜町平和ビル	3,350	3,310	40	3.8%	-0.1%	3.6%	-0.1%	4.0%	-0.1%	3,102	247	Re-65 HF北四番丁レジデンス	1,180	1,170	10	4.7%	0.0%	4.5%	0.0%	4.9%	0.0%	712	467	
Of-44 錦糸町スクエアビル(注2)	2,940	-	-	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	-	2,870	69	Re-66 HF愛若橋レジデンス	957	957	0	4.9%	0.0%	4.7%	0.0%	5.1%	0.0%	585	371	
<strong>オフィス 計</strong>		<strong>92,335</strong>	<strong>89,656</strong>	<strong>1,242</strong>						<strong>75,698</strong>	<strong>16,636</strong>	Re-67 HF九大病院前レジデンス	524	524	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	373	150	
Re-03 HF市川レジデンス	550	540	10	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	5.0%	-0.1%	376	173	Re-68 HF浅草橋レジデンス	982	976	6	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	715	266	
Re-05 HF目黒レジデンス	730	708	22	3.8%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	618	111	Re-69 HF一番町レジデンス	1,170	1,150	20	4.7%	0.0%	4.5%	0.0%	4.9%	0.0%	743	426	
Re-09 HF葛西レジデンス	885	857	28	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	581	303	Re-70 HF東中野レジデンス	1,110	1,110	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	874	235	
Re-11 HF若林公園レジデンス	4,463	4,367	96	3.9%	-0.1%	3.9%	-0.1%	4.1%	-0.1%	3,152	1,310	Re-72 HF早稲田レジデンス	2,660	2,610	50	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,962	697	
Re-12 HF渋谷谷レジデンス	1,820	1,763	57	3.8%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	1,410	409	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	1,080	1,070	10	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	818	261	
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,475	1,436	39	3.7%	-0.1%	3.7%	-0.1%	3.9%	-0.1%	1,271	203	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,620	1,600	20	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	1,177	442	
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,300	1,300	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,099	200	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	1,980	1,980	0	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	1,565	414	
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,020	1,010	10	3.9%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	892	127	Re-76 HF西公園レジデンス	1,480	1,460	20	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%	1,322	157	
Re-17 HF東神田レジデンス	1,460	1,410	50	3.9%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	875	584	Re-77 HF晚翠園レジデンス	960	940	20	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%	798	161	
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,710	1,650	60	3.9%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	973	736	Re-78 HF閑内レジデンス	2,130	2,080	50	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,763	366	
Re-19 HF練馬レジデンス	872	855	17	4.2%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.3%	-0.1%	555	316	Re-79 HF名駅ビルレジデンス	2,310	2,280	30	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	2,116	193	
Re-20 HF白金輪レジデンス	5,190	4,940	250	3.7%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3.8%	-0.1%	3,641	1,548	Re-80 HF東札幌レジデンス	1,730	1,700	30	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	1,513	216	
Re-21 HF明大前レジデンス	1,050	1,030	20	3.9%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	974	75	Re-81 HF博多東レジデンス	931	931	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	932	-1	
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,190	1,160	30	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,045	144	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	904	883	21	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	918	-14	
Re-23 HF上石神井レジデンス	1,050	1,050	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	846	203	Re-83 HF田端レジデンス	1,340	1,340	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,112	227	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,240	1,210	30	3.9%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.0%	-0.1%	1,055	184	Re-8												

# III-10 NOI利回りの推移

(単位 : %)

物件名	第31期 ('17/5)	第32期 ('17/11)	第33期 ('18/5)	第34期 ('18/11)	第35期 ('19/5)	第36期 ('19/11)	物件名	第31期 ('17/5)	第32期 ('17/11)	第33期 ('18/5)	第34期 ('18/11)	第35期 ('19/5)	第36期 ('19/11)						
Of-01 HF五反田ビルディング (注1)	4.92	5.29	3.44	5.18	5.33	5.59	Re-29 HF白山レジデンス	4.06	3.83	3.44	3.95	4.09	4.15						
Of-05 水天宮平和ビル	4.64	5.01	5.31	5.53	5.60	5.58	Re-30 HF馬込レジデンス	3.74	4.48	4.52	4.81	4.16	4.58						
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5.65	5.50	5.33	6.06	6.03	5.99	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.94	3.10	3.54	3.51	3.35	3.33						
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.10	4.38	4.16	4.74	4.47	4.81	Re-33 HF亀戸レジデンス	4.68	3.82	5.60	4.81	5.36	5.27						
Of-08 HF溜池ビルディング	3.92	3.90	4.13	4.16	4.22	4.24	Re-34 HF田無レジデンス	4.77	4.51	3.88	5.40	5.03	5.00						
Of-09 グレイビル泉岳寺前	7.53	7.08	7.77	7.13	7.35	7.29	Re-35 HF芝公園レジデンス	4.50	4.76	4.18	4.06	4.76	4.54						
Of-11 日本橋第一ビル	3.99	3.84	4.04	4.21	4.09	4.37	Re-36 HF三田レジデンス	3.38	4.94	5.14	4.95	5.08	5.48						
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2.96	3.03	3.29	3.30	3.53	3.60	Re-37 HF高輪レジデンス	5.00	4.43	5.01	5.41	5.44	5.78						
Of-17 八丁堀M Fビル	4.15	4.16	4.41	4.26	4.27	4.43	Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台	4.88	5.95	5.12	5.68	3.38	5.18						
Of-18 エムズ原宿	4.43	4.81	4.97	4.98	5.01	5.07	Re-39 HF銀座レジデンス E A S T II	5.73	5.42	5.74	6.12	5.77	5.86						
Of-20 船橋F a c eビル	4.55	4.67	4.72	4.80	4.62	4.83	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	5.12	5.15	5.20	5.73	5.64	5.65						
Of-21 アデッソ西麻布	3.17	3.09	3.15	3.36	3.27	3.13	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	6.14	3.29	5.91	6.25	5.99	6.84						
Of-23 HF池袋ビルディング	4.34	4.51	4.80	4.84	5.04	4.97	Re-42 HF銀座レジデンス	6.69	6.23	6.55	6.09	6.84	7.12						
Of-24 HF湯島ビルディング	5.11	4.86	5.01	4.93	4.91	4.37	Re-43 HF駒沢公園レジデンス T O W E R	4.67	4.72	5.15	5.04	4.83	5.02						
Of-25 茅場町平和ビル	7.57	7.55	7.57	7.40	7.58	7.59	Re-44 HF梅田レジデンス T O W E R	3.08	5.07	5.55	5.66	6.29	6.01						
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	7.75	7.21	5.85	6.55	6.64	6.92	Re-45 HF中之島レジデンス	6.49	5.54	6.11	6.06	5.93	5.78						
Of-29 栄ミナ平和ビル	7.18	6.44	7.54	6.93	7.75	7.92	Re-46 HFア波座レジデンス	6.81	6.71	6.63	6.45	6.21	6.22						
Of-30 HF桜通ビルディング	6.59	6.73	6.67	6.84	6.63	7.06	Re-47 HF丸の内レジデンス	7.44	7.25	7.83	8.56	7.75	7.42						
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	6.27	6.43	6.24	6.65	6.59	6.42	Re-48 HF平尾レジデンス	7.10	6.93	7.23	7.21	6.90	7.32						
Of-32 HF仙台本町ビルディング	6.83	7.21	7.33	7.37	7.59	7.73	Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.54	6.14	6.08	6.50	5.61	6.07						
Of-33 HF上野駅ビルディング	5.61	5.43	5.78	5.82	5.49	5.53	Re-53 HF四条河原町レジデンス	7.06	7.18	6.98	7.07	7.34	7.53						
Of-34 鶯谷HFビル	5.75	4.96	6.15	5.99	6.35	7.07	Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木	6.06	6.20	6.11	6.17	6.10	5.86						
Of-35 HF九段南ビルディング	4.89	5.11	5.16	5.11	5.12	5.23	Re-55 HF千駄木レジデンス	6.19	6.31	6.55	6.42	6.47	6.53						
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4.30	4.47	4.55	4.63	4.94	4.80	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.31	4.27	5.33	5.43	4.91	2.96						
Of-37 日総第5ビル	4.24	4.25	4.23	4.72	4.81	4.61	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.19	6.24	6.09	6.56	6.44	6.42						
Of-38 アクロス新川ビル	4.64	4.81	4.55	4.20	4.34	3.91	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.32	6.38	5.83	5.75	6.38	6.33						
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	5.97	5.56	5.77	5.88	5.59	6.04	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.80	7.00	6.87	6.74	6.97	6.47						
Of-40 アーク森ビル	-	-	3.87	3.90	3.83	3.50	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	6.10	6.09	6.18	6.14	6.33	6.62						
Of-41 イトービア日本橋S Aビル	-	-	-	4.69	4.80	4.36	Re-61 HF西新宿レジデンスW E S T	5.71	5.64	5.58	5.51	5.04	5.46						
Of-42 サザンカイタワー八王子	-	-	-	5.69	5.70	5.38	Re-62 HF西新宿レジデンスE A S T	5.48	5.80	5.70	5.21	5.26	5.57						
Of-43 浜町平和ビル	-	-	-	-	5.01	4.59	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.78	5.92	5.45	6.12	5.72	5.70						
Of-44 錦糸町スクエアビル (注2)	-	-	-	-	-	4.28	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.87	5.48	6.07	6.37	5.74	5.85						
オフィス 計		5.33	5.39	5.42	5.35	5.44	5.37	Re-65 HF北四番丁レジデンス	8.56	8.36	8.70	8.49	8.59	7.91					
Re-03 HF市川レジデンス	7.59	7.59	7.40	7.60	7.24	7.74	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	8.43	8.56	7.38	8.54	8.04	8.75						
Re-05 HF目黒レジデンス	3.63	4.55	4.43	4.98	4.58	4.39	Re-67 HF九大病院前レジデンス	6.21	6.18	5.99	7.32	6.90	6.72						
Re-09 HF葛西レジデンス	6.38	6.30	6.10	6.54	6.34	6.88	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.21	5.05	5.78	6.26	6.35	5.94						
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.81	5.91	4.65	5.83	5.97	5.62	Re-69 HF一番町レジデンス	8.41	8.79	8.38	7.93	8.14	8.95						
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.85	5.18	5.25	4.70	5.51	5.28	Re-70 HF東中野レジデンス	5.65	5.63	5.88	5.63	5.18	5.38						
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.63	4.26	4.58	4.40	4.63	4.41	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.63	5.71	5.27	5.59	5.67	5.63						
Re-15 HF麻布十番レジデンス	4.55	4.04	4.38	4.59	5.01	4.95	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.82	5.30	4.62	5.60	5.59	5.68						
Re-16 HF学芸大学レジデンス	4.32	4.78	4.48	3.81	4.55	4.54	Re-74 HF若松河田レジデンス	5.50	2.78	4.68	5.55	5.62	5.55						
Re-17 HF東神田レジデンス	6.27	6.54	6.06	6.61	6.85	6.78	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	6.24	6.56	6.45	6.70	6.64	7.17						
Re-18 HF東日本橋レジデンス	6.53	6.70	6.88	5.79	7.34	7.30	Re-76 HF西公園レジデンス	4.76	5.35	4.61	5.18	4.97	5.31						
Re-19 HF練馬レジデンス	6.62	6.62	6.37	5.92	6.91	6.90	Re-77 HF晩翠通レジデンス	4.31	5.81	5.04	5.62	5.10	4.88						
Re-20 HF白金高輪レジデンス	5.05	4.52	5.54	5.19	5.54	5.02	Re-78 HF閑内レジデンス	4.68	5.34	5.00	5.42	5.69	5.60						
Re-21 HF明大前レジデンス	4.70	4.49	4.43	4.62	4.33	4.68	Re-79 HF名駅北レジデンス	4.79	4.65	4.42	3.95	4.11	4.52						
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.95	4.26	4.97	4.82	4.98	5.17	Re-80 HF東札幌レジデンス	5.18	5.72	5.88	5.21	5.15	5.74						
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.97	5.29	5.56	5.68	5.43	5.64	Re-81 HF博多多東レジデンス	5.11	5.09	4.88	4.19	4.05	4.87						
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.75	4.84	4.37	4.58	4.78	4.89	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	4.23	4.78	4.67	1.80	4.41	4.47						
Re-25 HF銀座レジデンスE A S T	3.91	3.79	3.91	3.92	3.92	3.24	Re-83 HF田端レジデンス	-	6.31	6.86	5.92	5.90	5.82						
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.44	4.29	4.34	4.49	4.52	4.29	Re-84 HF両国レジデンス	-	-	5.89	5.56	5.75	5.76						
※ NOI 利回り = 実績 NOI (年換算) ÷ ((期首帳簿価額 + 期末帳簿価額) ÷ 2) × 100		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		(注1) 2019年9月20日付で譲渡しています。		(注2) 2019年9月20日付で取得しています。		(注3) 売却済み物件のNO I 利回りをリストから除いています。		(オフィス、レジデンス及びポートフォリオNO I 利回り計には売却済み物件のNO I 利回りを含みます。)		レジデンス 計		5.20	5.23	5.28	5.34	5.34	5.35
										ポートフォリオ (注3) 計		5.26		5.30	5.34	5.34	5.38	5.36	

### III-11 減価償却後NOI利回りの推移

(単位:%)

物件名	第31期 ('17/5)	第32期 ('17/11)	第33期 ('18/5)	第34期 ('18/11)	第35期 ('19/5)	第36期 ('19/11)	物件名	第31期 ('17/5)	第32期 ('17/11)	第33期 ('18/5)	第34期 ('18/11)	第35期 ('19/5)	第36期 ('19/11)	
Of-01 HF五反田ビルディング (注1)	3.41	3.78	1.90	3.63	3.75	3.85	Re-29 HF白山レジデンス	2.78	2.79	2.40	2.90	3.03	3.11	
Of-05 水天宮平和ビル	3.52	3.87	4.16	4.37	4.45	4.43	Re-30 HF馬込レジデンス	2.11	2.82	2.85	3.47	2.93	3.33	
Of-06 HF門前仲町ビルディング	4.21	4.05	3.86	4.58	4.54	4.48	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.10	2.24	2.68	2.65	2.49	2.47	
Of-07 HF浜松町ビルディング	3.12	3.38	3.15	3.72	3.45	3.77	Re-33 HF亀戸レジデンス	3.56	2.69	4.48	3.69	4.23	4.14	
Of-08 HF溜池ビルディング	3.35	3.31	3.53	3.57	3.63	3.64	Re-34 HF田無レジデンス	2.59	2.31	1.66	3.20	2.82	2.75	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	6.33	5.88	6.57	5.90	6.13	6.06	Re-35 HF芝公園レジデンス	3.32	3.54	2.92	2.79	3.46	3.20	
Of-11 日本橋第一ビル	2.71	2.54	2.71	2.87	2.72	2.98	Re-36 HF三田レジデンス	2.26	3.76	3.94	3.72	3.82	4.19	
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2.37	2.44	2.70	2.70	2.93	3.00	Re-37 HF高輪レジデンス	3.74	3.14	3.70	4.09	4.08	4.33	
Of-17 八丁堀M Fビル	3.33	3.33	3.51	3.37	3.38	3.53	Re-38 ラレジデンス・ド・白金台	4.09	5.13	4.25	4.79	2.47	4.24	
Of-18 エムズ原宿	3.91	4.29	4.44	4.45	4.49	4.54	Re-39 HF銀座レジデンス E A S T II	4.44	4.12	4.42	4.79	4.44	4.51	
Of-20 船橋F a c eビル	3.43	3.54	3.58	3.66	3.44	4.13	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	3.56	3.55	3.58	4.08	3.97	3.95	
Of-21 アデッソ西麻布	2.42	2.33	2.39	2.62	2.52	2.38	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	4.20	1.33	3.89	4.21	3.93	4.76	
Of-23 HF池袋ビルディング	3.58	3.75	4.03	4.07	4.27	4.19	Re-42 HF銀座レジデンス	4.58	4.08	4.36	3.86	4.57	4.82	
Of-24 HF湯島ビルディング	4.09	3.83	3.97	4.00	3.99	3.44	Re-43 HF駒沢公園レジデンス T O W E R	3.52	3.54	3.95	3.83	3.61	3.80	
Of-25 茅場町平和ビル	7.18	7.17	7.18	7.01	7.18	7.19	Re-44 HF梅田レジデンス T O W E R	0.42	2.33	2.74	2.78	3.34	3.00	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	6.52	5.95	4.54	5.15	5.19	5.26	Re-45 HF中之島レジデンス	4.11	3.08	3.61	3.50	3.31	3.13	
Of-29 栄ミニ平和ビル	5.34	4.58	5.66	5.02	5.76	6.39	Re-46 HF阿波座レジデンス	4.28	4.13	4.01	3.79	3.50	3.44	
Of-30 HF桜通ビルディング	5.05	5.16	5.10	5.32	5.09	5.50	Re-47 HF丸の内レジデンス	4.93	4.71	5.26	5.95	5.12	4.75	
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	5.30	5.63	5.40	5.74	5.65	5.45	Re-48 HF平尾レジデンス	4.64	4.44	4.70	4.63	4.27	4.65	
Of-32 HF仙台本町ビルディング	4.31	4.62	4.71	4.69	4.87	4.96	Re-49 HF河原町二条レジデンス	4.19	4.78	4.71	5.09	4.20	4.62	
Of-33 HF上野ビルディング	4.33	4.14	4.59	4.89	4.53	4.56	Re-53 HF四条河原町レジデンス	5.96	6.07	5.87	6.00	6.26	6.45	
Of-34 麻町HFビル	4.85	4.06	5.26	5.25	5.60	6.32	Re-54 ラレジデンス・ド・千駄木	5.28	5.45	5.36	5.41	5.34	5.10	
Of-35 HF九段南ビルディング	4.07	4.26	4.35	4.40	4.38	4.48	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.33	5.47	5.70	5.56	5.59	5.65	
Of-36 HF神田小川町ビルディング	3.83	3.99	4.08	4.16	4.47	4.33	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.13	3.18	4.23	4.32	3.79	1.83	
Of-37 日経第一ビル	3.24	3.25	3.23	3.71	3.85	3.78	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.42	5.46	5.31	5.79	5.67	5.64	
Of-38 アクロス新川ビル	4.25	4.47	4.21	3.86	4.00	3.52	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.35	5.49	4.92	4.82	5.44	5.36	
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	4.59	4.28	4.49	4.59	4.31	4.76	Re-59 HF久屋大通レジデンス	5.49	5.68	5.53	5.45	5.68	5.18	
Of-40 アーク森ビル	-	-	3.68	3.76	3.67	3.34	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	5.04	5.03	5.10	5.08	5.27	5.56	
Of-41 イトービア日本橋S Aビル	-	-	-	4.18	4.28	3.82	Re-61 HF西新宿レジデンス W E S T	5.03	4.95	4.88	4.82	4.36	4.77	
Of-42 サザンスクイタワー八王子	-	-	-	4.64	4.79	4.46	Re-62 HF西新宿レジデンス E A S T	4.74	5.06	4.94	4.47	4.52	4.83	
Of-43 浜町平和ビル	-	-	-	-	4.43	4.05	Re-63 HF東新宿レジデンス	4.83	4.96	4.45	5.20	4.78	4.72	
Of-44 錦糸町スクエアビル (注2)	-	-	-	-	-	3.74	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	4.90	4.49	5.07	5.43	4.79	4.89	
オフィス 計		4.31	4.33	4.45	4.43	4.51	4.46	Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.92	6.70	7.01	6.84	6.92	6.20
Re-03 HF市川レジデンス	6.06	6.03	5.85	6.22	6.06	6.53	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	6.60	6.70	5.49	6.68	6.14	6.78	
Re-05 HF目黒レジデンス	2.47	3.38	3.27	3.94	3.69	3.48	Re-67 HF九大病院前レジデンス	4.42	4.37	4.14	5.46	5.01	4.77	
Re-09 HF葛西レジデンス	4.87	4.75	4.58	5.18	5.16	5.68	Re-68 HF浅草橋レジデンス	4.37	4.21	4.92	5.43	5.51	5.09	
Re-11 HF若林公園レジデンス	4.25	4.32	3.06	4.18	4.30	4.46	Re-69 HF一番町レジデンス	7.10	7.46	7.04	6.60	6.79	7.55	
Re-12 HF碑文谷レジデンス	3.74	4.06	4.13	3.57	4.36	4.48	Re-70 HF東中野レジデンス	4.79	4.76	4.99	4.78	4.35	4.54	
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.78	3.41	3.72	3.53	3.74	3.58	Re-72 HF早稲田レジデンス	4.82	4.94	4.49	4.78	4.84	4.85	
Re-15 HF麻布十番レジデンス	2.97	2.44	2.76	2.94	3.33	3.26	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.01	4.53	3.84	4.81	4.80	4.93	
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.24	3.69	3.41	2.73	3.47	3.46	Re-74 HF若松河田レジデンス	4.42	1.69	3.56	4.41	4.46	4.37	
Re-17 HF東神田レジデンス	4.04	4.27	3.76	4.28	4.49	4.37	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	4.35	4.72	4.59	4.81	4.73	5.24	
Re-18 HF東日本橋レジデンス	4.39	4.56	4.71	3.58	5.11	5.04	Re-76 HF西公園レジデンス	2.98	3.55	2.86	3.41	3.17	3.49	
Re-19 HF練馬レジデンス	4.37	4.34	4.09	3.59	4.57	4.49	Re-77 HF晩翠通りレジデンス	2.54	4.02	3.30	3.87	3.33	3.09	
Re-20 HF白金高輪レジデンス	3.85	3.34	4.36	4.03	4.38	3.86	Re-78 HF閑内レジデンス	3.36	4.00	3.67	4.09	4.34	4.23	
Re-21 HF明大前レジデンス	3.65	3.43	3.37	3.54	3.24	3.57	Re-79 HF名駅北レジデンス	3.59	3.45	3.23	2.78	2.94	3.34	
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.01	3.31	4.01	3.84	4.00	4.18	Re-80 HF東札幌レジデンス	3.54	4.06	4.25	3.61	3.53	4.11	
Re-23 HF上石神井レジデンス	3.53	3.83	4.10	4.20	3.93	4.13	Re-81 HF博多東レジデンス	3.74	3.93	3.70	2.99	2.85	3.70	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	3.77	3.85	3.38	3.57	3.76	3.86	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	2.68	3.51	3.38	0.51	3.09	3.17	
Re-25 HF銀座レジデンス E A S T	2.93	2.79	2.90	2.90	2.89	2.21	Re-83 HF田端レジデンス	-	4.67	5.52	4.57	4.54	4.44	
Re-26 HF横浜レジデンス	3.17	3.01	3.04	3.18	3.19	2.94	Re-84 HF両国レジデンス	-	-	4.55	4.33	4.50	4.51	
※ 債却後利回り(%) = 貸貸事業損益(年換算) ÷ ((期首帳簿価額 + 期末帳簿価額) ÷ 2) × 100							Re-85 HF八王子レジデンス	-	-	2.38	3.42	3.32	3.39	
売却時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用							Re-86 HF三田レジデンスⅡ	-	-	-	-	3.43	3.49	
(注1) 2019年9月20日付で譲渡しています。							Re-87 HF門前仲町レジデンス	-	-	-	-	3.41	3.34	
(注2) 2019年9月20日付で取得しています。							Re-88 HF南砂町レジデンス	-	-	-	-	3.64	3.94	
(注3) 売却済み物件の債却後利回りをリストから除いています。							レジデンス 計	3.86	3.89	3.94	4.01	4.02	4.05	
(オフィス、レジデンス及びポートフォリオの債却後利回り計には売却済み物件の債却後利回りを含みます。)							ポートフォリオ (注3) 計	4.07	4.09	4.17	4.20	4.24	4.24	

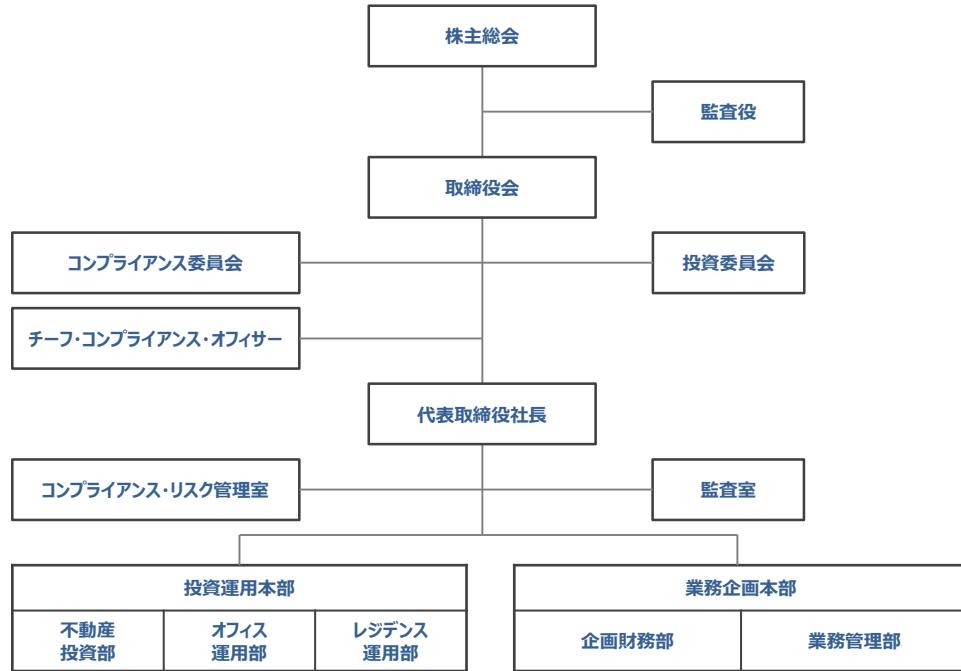
# III-12 月次稼働率の推移

物件名	2019/5/31	2019/6/30	2019/7/31	2019/8/31	2019/9/30	2019/10/31	2019/11/30	物件名	2019/5/31	2019/6/30	2019/7/31	2019/8/31	2019/9/30	2019/10/31	2019/11/30	
Of-01 HF五反田ビルディング (注1)	100	100	100	100	-	-	-	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	96.24	92.51	92.51	100	100	91.70	95.80	
Of-05 水天宮平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-33 HF亀戸レジデンス	100	100	100	98.35	100	98.37	98.37	
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-34 HF田無レジデンス	97.39	100	97.00	97.00	97.00	94.14	97.14	
Of-07 HF浜松町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-35 HF芝公園レジデンス	97.28	100	91.96	95.98	97.07	97.07	100	
Of-08 HF溜池ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-36 HF三田レジデンス	93.42	97.77	100	97.94	100	97.92	95.80	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	100	100	100	100	100	100	100	Re-37 HF高輪レジデンス	100	100	100	96.27	100	100	100	
Of-11 日本橋第一ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台	96.44	92.89	89.28	89.28	100	92.95	96.51	
Of-12 HF八丁堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	96.24	97.50	97.50	97.50	96.01	94.66	96.02	
Of-17 八丁堀M Fビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅢ	100	100	97.81	94.98	93.08	96.82	97.55	
Of-18 エンス原宿	100	100	100	100	100	100	100	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	100	97.37	97.37	100	97.44	100	96.92	
Of-20 船橋 F a c eビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-42 HF銀座レジデンス	100	100	100	96.27	98.13	98.13	100	
Of-21 アデッソ西麻布	100	100	100	100	100	100	100	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	94.94	95.86	96.41	96.31	95.79	94.67	94.16	
Of-23 HF池袋ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	97.96	98.27	96.35	96.35	96.98	96.38	95.97	
Of-24 HF湯島ビルディング	100	100	100	85.36	85.36	100	100	Re-45 HF中之島レジデンス	100	100	96.50	94.89	91.81	89.77	89.77	
Of-25 茅場町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-46 HF阿波座レジデンス	96.80	95.11	91.93	96.80	96.66	95.02	98.32	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	95.44	95.44	95.44	95.44	95.44	96.44	96.44	Re-47 HF丸の内レジデンス	94.44	95.85	94.46	94.43	95.82	97.21	95.85	
Of-29 栄ミニ平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-48 HF平尾レジデンス	97.91	97.61	96.27	94.36	94.46	95.93	97.73	
Of-30 HF桜通ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-49 HF河原町二条レジデンス	92.38	96.26	98.21	96.26	98.06	100	100	
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-53 HF四条河原町レジデンス	100	100	100	98.82	98.75	100	100	
Of-32 HF仙台本町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木	96.25	98.18	98.18	98.19	98.19	98.19	98.19	
Of-33 HF上野ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-55 HF千駄木レジデンス	97.16	100	100	100	100	100	100	
Of-34 麻町Hビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	100	100	97.22	97.22	100	100	100	
Of-35 HF九段南ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.36	94.49	96.44	96.44	100	98.20	98.20	
Of-36 HF神田小川町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-58 HF国分寺分寺レジデンス	98.30	96.35	96.35	98.02	96.13	98.11	96.35	
Of-37 日総第5ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-59 HF久屋大通レジデンス	94.10	90.12	91.17	92.15	93.10	89.15	93.12	
Of-38 アロス新川ビル	98.62	100	100	100	100	100	100	Re-60 HF烏丸鞍馬口ロードレジデンス	97.98	100	95.95	97.98	97.86	97.29	100	
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	100	100	100	100	100	100	100	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	95.91	94.66	94.99	92.16	91.82	96.25	93.75	
Of-40 ハーキュラスビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	92.76	97.59	100	98.00	96.00	94.49	92.08	
Of-41 イトービック日本橋SAビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-63 HF東新宿レジデンス	97.19	96.02	97.46	94.64	94.35	92.91	100	
Of-42 ササンスカイタワー八王子	100	100	100	100	100	100	100	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	94.98	95.43	97.72	97.72	95.43	94.98	100	
Of-43 浜町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-65 HF北四番丁レジデンス	90.02	87.79	93.36	93.34	96.66	93.32	91.09	
Of-44 錦糸町スクエアビル (注2)	-	-	-	-	-	-	-	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	95.02	98.00	100	97.50	97.50	96.75	96.75	
オフィス 計		99.70	99.75	99.75	99.46	99.81	99.81	Re-67 HF九大病院前レジデンス	92.59	95.11	95.11	98.37	95.86	97.49	100	
Re-03 HF市川レジデンス	100	100	100	100	100	100	100	Re-68 HF浅草橋レジデンス	97.44	100	97.44	97.44	94.87	97.44	97.44	
Re-05 HF目黒レジデンス	95.81	89.50	100	100	100	95.81	100	Re-69 HF一番町レジデンス	93.46	96.45	100	97.63	97.63	100	100	
Re-09 HF葛西レジデンス	100	100	100	100	100	97.87	97.87	Re-70 HF東中野レジデンス	98.33	100	95.34	97.01	97.01	93.61	100	
Re-11 HF若林公園レジデンス	98.09	97.20	92.42	91.36	91.36	94.54	95.29	Re-72 HF早稲田レジデンス	97.00	96.29	98.50	97.06	97.78	94.30	95.10	
Re-12 HF碑文谷レジデンス	97.48	94.20	96.72	98.23	98.23	98.23	100	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	94.82	92.18	95.94	100	97.97	97.97	98.27	
Re-14 HF南麻布レジデンス	96.66	98.34	100	96.66	94.98	95.00	95.00	Re-74 HF若松河田レジデンス	96.71	94.56	94.56	97.85	97.85	97.85	97.85	
Re-15 HF麻布十番レジデンス	100	100	100	92.40	92.40	88.61	96.20	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	98.18	98.18	98.79	96.97	96.36	95.75	95.15	
Re-16 HF学芸大学レジデンス	93.11	100	100	100	100	100	100	Re-76 HF西公園レジデンス	95.99	95.99	100	98.06	97.09	93.20	95.15	
Re-17 HF東神田レジデンス	96.91	100	98.44	100	100	98.44	98.44	Re-77 HF晚翠通りレジデンス	93.94	95.45	96.97	92.42	93.94	95.45	95.45	
Re-18 HF東日本橋レジデンス	98.69	98.77	100	98.80	100	98.73	100	Re-78 HF閑内レジデンス	99.08	98.31	96.49	97.42	99.15	97.45	97.46	
Re-19 HF練馬レジデンス	100	96.16	98.08	98.08	98.08	98.08	98.08	Re-79 HF名駅ビルレジデンス	95.83	96.47	93.68	94.65	95.50	96.47	100	
Re-20 HF白金高輪レジデンス	92.17	95.93	95.71	90.96	93.99	95.40	95.54	Re-80 HF東横レジデンス	97.20	97.03	97.82	95.09	96.18	96.73	96.73	
Re-21 HF明大前レジデンス	100	100	100	98.14	97.93	100	97.90	Re-81 HF博多東レジデンス	100	98.72	96.17	98.72	100	97.44	96.13	
Re-22 HF日本橋レジデンス	100	100	100	95.33	100	100	98.04	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	94.55	92.72	92.73	92.73	98.18	96.37	96.36	
Re-23 HF上石神井レジデンス	97.05	100	100	97.89	95.08	96.52	100	Re-83 HF田端レジデンス	97.08	94.09	100	100	100	98.61	98.61	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	100	100	100	100	94.81	98.35	98.21	Re-84 HF両国レジデンス	98.78	100	98.78	100	98.82	100	97.90	
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	97.84	99.26	98.50	97.78	98.86	99.19	98.97	Re-85 HF八王子レジデンス	91.29	94.97	96.45	94.97	92.69	92.77	92.77	
Re-26 HF新横浜レジデンス	96.18	98.20	98.20	96.43	95.11	96.33	97.24	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	97.68	97.68	95.14	92.61	95.14	95.14	95.14	
Re-29 HF白山レジデンス	100	97.82	98.14	98.14	100	98.10	98.10	Re-87 HF門前仲町レジデンス	93.18	95.45	95.45	97.73	100	93.18	95.45	
Re-30 HF馬込レジデンス	97.40	97.40	97.40	97.40	97.40	100	100	Re-88 HF南砂町レジデンス	93.58	97.88	100	100	100	100	100	
レジデンス 計		96.81	97.14	97.03	96.37	96.64	96.46	97.06			97.85	98.09	98.02	97.49	97.67	98.06
ポートフォリオ 計		97.85	98.09	98.02	97.49	97.67	97.67	98.06			97.67	98.09	98.02	97.49	97.67	98.06

(注1) 2019年9月20日付で譲渡しています。

(注2) 2019年9月20日付で取得しています。

### III-13 資産運用会社の体制



#### Mission PEACE

私たち平和不動産アセットマネジメントは、この経営理念のもと、熱き心と高い志をもってJ-REIT市場の永続的な発展に寄与し、社会経済に貢献できる企業を目指します。

#### 1.投資主第一主義（Priority）

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

#### 2.信頼の獲得（Earning Trust）

私たちは、資産運用にあたり投資主・テナント・金融機関をはじめ、全てのステーク・ホルダーの皆様から信頼をいただけるよう努めます。

#### 3.積極的なファンド運営（Aggressiveness）

私たちは、高い専門性を持ったプロフェッショナル集団として、運用資産の収益性の向上と安定に資する積極的で質の高いファンド運営を目指します。

#### 4.快適な都市生活空間（Comfort）

私たちは、多くの優良な収益不動産に投資・運用することで、快適な都市生活空間とサービスの提供に努めます。

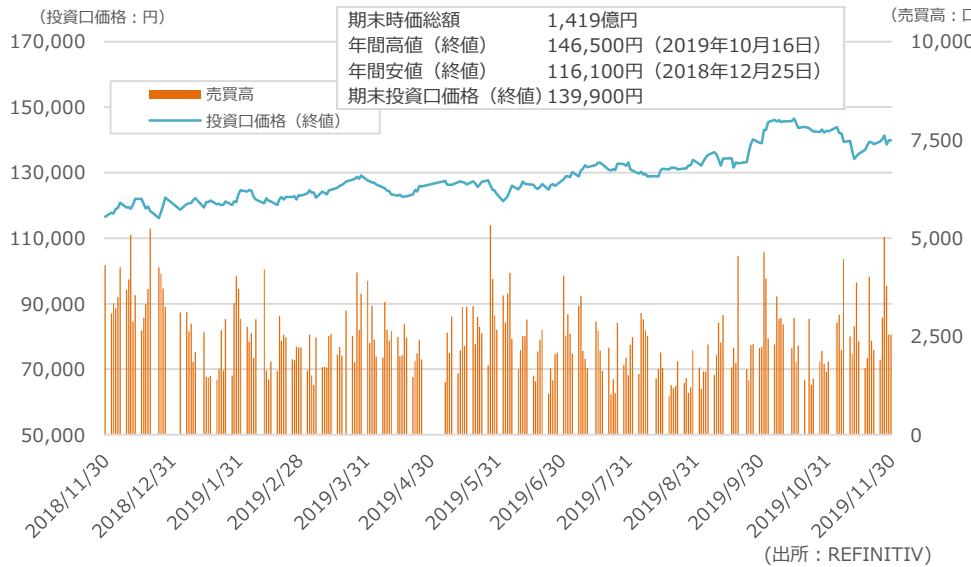
#### 5.高い企業倫理観（Ethics）

私たちは、高い企業倫理観を持ち、コンプライアンスの徹底及び透明性の高い組織運営を目指します。

名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社 HEIWA REAL ESTATE Asset Management CO., LTD.	
本社所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9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	市川 隆也
	常務取締役業務企画本部長	平野 正則
	取締役投資運用本部長	渡部 靖隆
	取締役（非常勤）	山田 和雄
	取締役（非常勤）	中尾 友治
	監査役（非常勤）	加藤 尚人
	事業内容	
登録・許可等	投資運用業	
	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（4） 第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可 第8号

### III-14 投資口の状況

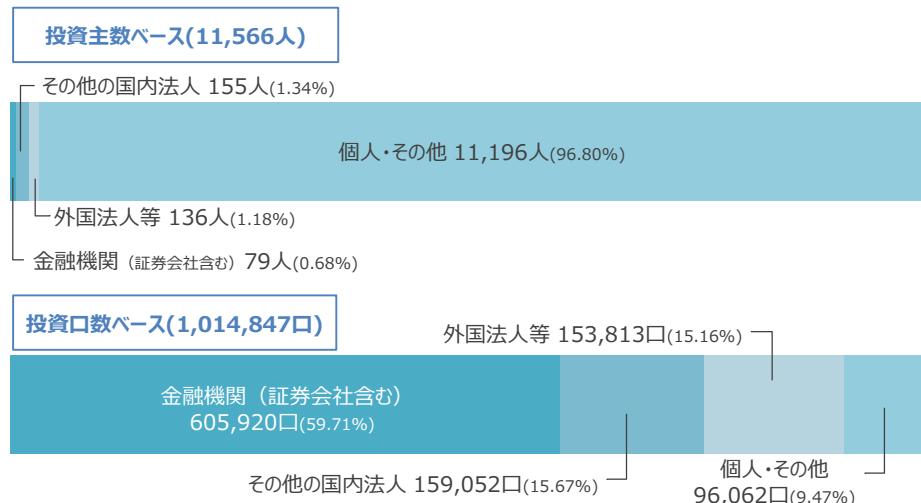
#### 投資口価格の推移



#### 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)



#### 投資主の構成(2019年11月末時点)



#### 主要な投資主の状況(2019年11月末時点)

	氏名又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	266,560	26.27
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	165,664	16.32
3	平和不動産株式会社	135,845	13.39
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	54,060	5.33
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	40,405	3.98
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,874	2.06
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	16,576	1.63
8	株式会社あおぞら銀行	13,311	1.31
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	12,876	1.27
10	JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	12,025	1.18
合計		738,196	72.74

### III-15 投資口価格の推移

#### 投資口価格の推移: 第29期以降(2015/12/1 - 2020/1/10)

各期決算発表日における投資口価格

第28期 2016/1/18 77,800円	第29期 2016/7/15 79,000円	第30期 2017/1/16 82,600円	第31期 2017/7/18 83,800円	第32期 2018/1/17 97,700円	第33期 2018/7/17 107,500円	第34期 2019/1/22 120,500円	第35期 2019/7/17 133,000円
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------



【 MEMO 】

【 MEMO 】

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

HEIWA



資産運用会社

HEIWA

