

第 44 期

[ 2023年11月期 ]

# 決算説明資料

— 2024年1月18日 —

 平和不動産リート投資法人

証券番号 8966



Steady Growth & Sustainable Profit

I	平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	…	P.2
II	第44期（2023年11月期）決算の概要	…	P.4
III	NEXT VISION II	…	P.9
IV	運用の状況	…	P.17
	ポートフォリオの状況	…	P.18
	外部成長	…	P.19
	平和不動産グループ総力を挙げた投資法人運営	…	P.23
	内部成長	…	P.24
	含み損益の推移	…	P.29
	財務	…	P.30
	サステナビリティ	…	P.32
	資産運用会社のリーダー達	…	P.36
	資産運用会社の企業理念	…	P.37
V	参考資料	…	P.38



## 1. 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

ステージ錦：  
エントランスバリューアップ工事施工後

# NEXT VISION II ^

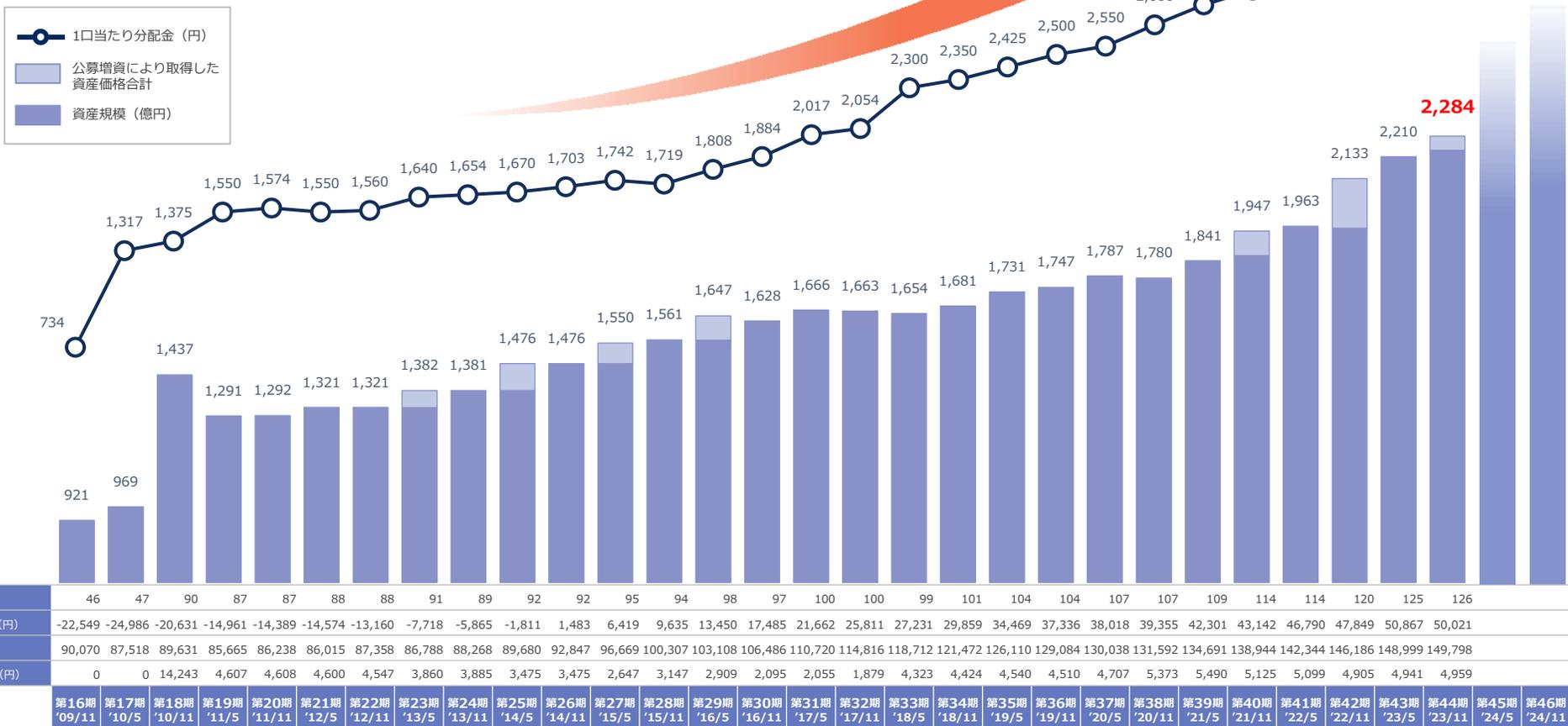
## NEXT VISION

**分配金**  
**3,300円**  
【達成】

**資産規模**  
**3,000億円**

**格付け**  
**AA-**  
【達成】

**再生可能エネルギー**  
**100%**  
【達成】





## II. 第44期（2023年11月期）決算の概要

## 外部成長

### ▶公募増資と借入余力の活用による外部成長のサイクルを継続

	取得価格	期末鑑定評価額
北浜一丁目平和ビル	33.7億円	34.9億円
平和不動産北浜ビル	16.5億円	17.8億円
プライムタワー横浜	38.0億円	40.4億円

取得価格

**88.2**億円

資産規模

**2,284**億円

譲渡益

**8.8**億円

### ▶継続的な資産入替による含み益の顕在化

	譲渡価格	譲渡益
HF八丁堀レジデンスⅢ	13.0億円	6.0億円
HF阿波座レジデンス	7.8億円	2.8億円

また、第45期初にもHF中之島レジデンスを譲渡。  
譲渡益1.5億円を計上予定。

## 内部成長

### ▶オフィス・レジデンスともに高稼働が継続

期中平均稼働率はオフィス98.5%、レジデンス97.1%、ポートフォリオ全体97.6%と前期に引き続き安定して高稼働が継続。

	全体	オフィス	レジデンス
稼働率 (%)	期末	98.6	97.1
	期中平均	98.5	97.1
NOI利回り (%)	5.1	4.8	5.3
減価償却後NOI利回り(%)	4.1	4.0	4.2

期中平均稼働率

**97.6**%

償却後NOI利回り

**4.1**%

### ▶賃料改定は大きく進展

オフィス、レジデンスともに前期に引き続き増額改定で着地。期当たり増加額は合計で18百万円。オフィスは翌期以降さらに拡大する見通し。

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

(注) 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}

## 財務運営

### ▶強固な財務基盤を維持

調達期間は前期比+0.04年、金利固定化比率は同+0.6%ptと前期比同水準を維持。

### ▶持続的な外部成長を支えるLTVコントロールの継続

期初の公募増資により拡充された借入余力を活用しプライムタワー横浜を取得。

平均調達期間

**7.3**年

固定化比率

**70.8**%

鑑定LTV

**40.3**%

## 投資主価値

### ▶NEXT VISIONの分配金目標を達成

本決算期の実績分配金は予想を3.8%上回る3,300円とし、NEXT VISIONで掲げていた目標を達成。

一口当たり分配金

**3,300**円

### ▶新中期目標「NEXT VISION II」を設定

分配金目標を達成したことで、新たな中期目標を設定。含み益、内部留保の活用を基にサステナブルな投資主価値の向上を追求していくことで、金利やインフレ等の外部環境の変化に対応し得る基盤を築いていく。

一口当たり含み益額

**50,021**円

一口当たり内部留保

**4,959**円

## サステナビリティ

### ▶GHG長期削減目標の策定とSBTi申請

ポートフォリオのGHG(温室効果ガス(Scope1、Scope2))総排出量を2030年迄に90%削減(2018年基準)する目標を策定。併せて、国際機関SBTiイニシアティブによる認定を取得するための申請を行った。

GHG削減目標

**90%削減**

## 1口当たり分配金は3,300円。含み益の投資主還元を強化

- ポートフォリオの高稼働とそれを背景とした賃料増額トレンドが継続。
- 外部成長による収益底上げと資産入替による含み益の顕在化により当期純利益は大幅に進展。
- EPUの増加（前期比+279円、予想比+317円）を受けて、**DPUはNEXT VISIONの目標としていた3,300円を達成。**

(単位：百万円)

	第43期 実績	第44期 実績	第44期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	8,049 (553)	<b>8,656</b> <b>(884)</b>	8,263 (602)	606 (330)	393 (281)
営業費用	4,034	<b>4,161</b>	4,133	126	27
営業利益	4,015	<b>4,495</b>	4,129	480	366
営業外収益	9	<b>5</b>	0	-3	5
営業外費用	465	<b>505</b>	497	40	7
経常利益	3,559	<b>3,995</b>	3,631	436	363
当期純利益	3,558	<b>3,995</b>	3,631	436	363
EPU*	3,195円	<b>3,474円</b>	3,157円	279円	317円
内部留保取崩	44	<b>45</b>	45	1	0
内部留保繰入	83	<b>246</b>	20	162	225
DPU*	3,160円	<b>3,300円</b>	3,180円	140円	120円
発行済み投資口数	1,113,733	<b>1,149,933</b>	1,149,933	36,200	0

前期比増減要因 (第44期実績 - 第43期実績)		金額
営業収益	既存物件の収益の増減	
	・オフィス（賃料:-9、水光熱費:-30、解約違約金:-18、等）	-53
	・レジデンス（賃料:18、更新料:-12、等）	6
	資産入替と新規取得	
・物件取得に伴う収益増加	339	
・物件譲渡に伴う収益減少	-16	
不動産譲渡益の増加	330	
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（水光熱費:-32、修繕費:-15、減価償却費:8、固都税:7、等）	-24
	・レジデンス（水光熱費:-14、修繕費:-11、等）	-38
	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	162	
・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-7	
販管費（外部成長に伴う運用報酬、ESG関連費用の増加）	34	
営業外費用	外部成長に伴う金融費用、投資口交付費の増加	40
予想比増減要因 (第44期実績 - 第44期予想)		金額
営業収益	賃料収入の増減	63
	（うち、既存オフィス:-13、既存レジデンス:24、資産入替:53）	
	その他収入の増加	48
営業費用	（うち、既存オフィス:5、既存レジデンス:18、資産入替:23）	
	不動産譲渡益	281
	賃貸事業費用の増減	16
（うち、既存オフィス:0、既存レジデンス:-15、資産入替:30）		
販管費（運用報酬の増加、等）	11	
営業外収益	保険金収入の増加、等	5
営業外費用	外部成長に伴う金融費用の増加、等	7

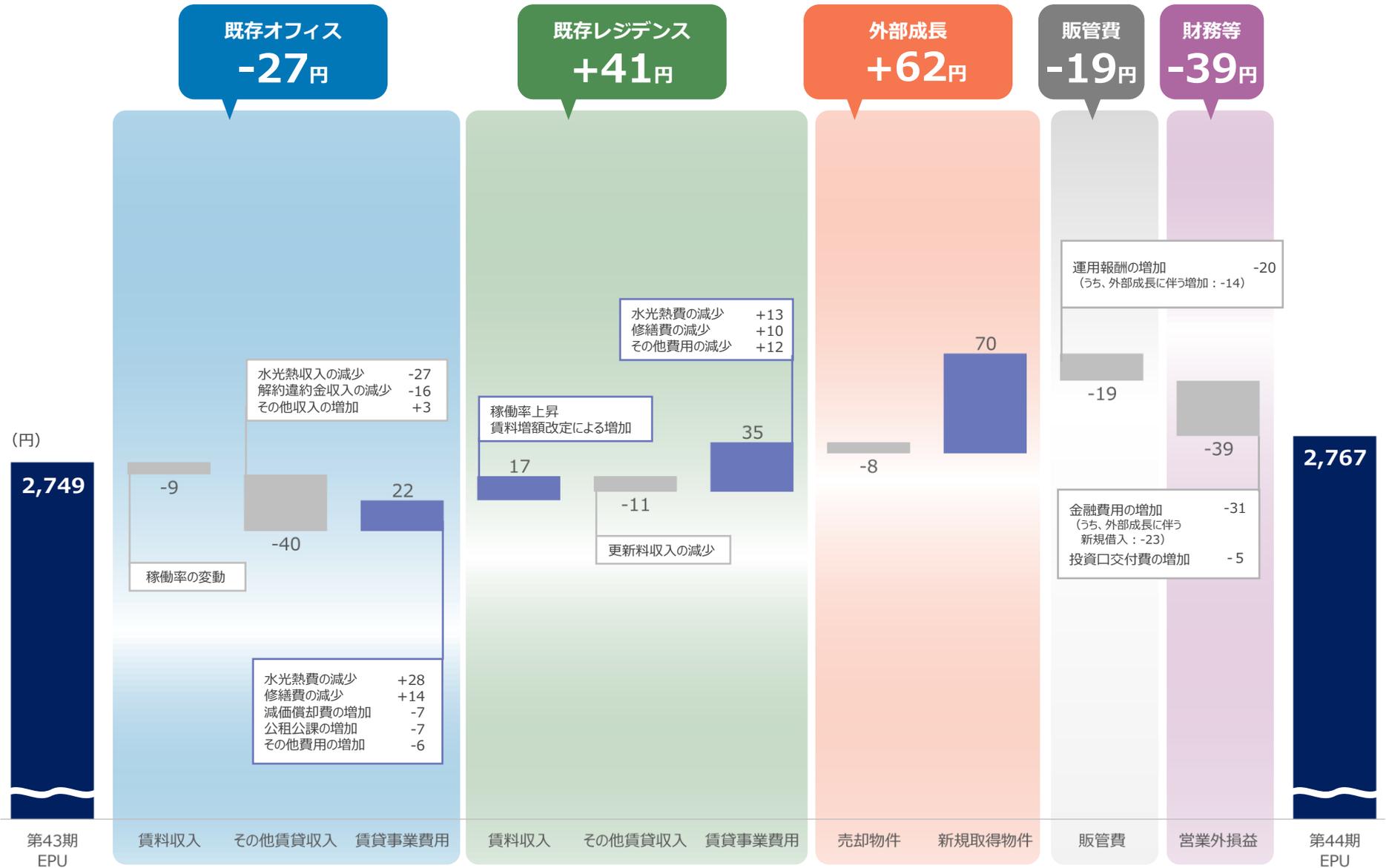
(注) 第44期予想については、2023年7月14日付公表の予想数値を記載しています。

(注) EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています。

(注) DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています。

**新規取得物件**：第43期に取得した「HF今池南レジデンス」、「HF伏見レジデンス」、「HF中野坂上レジデンス」、「HF上野レジデンスEAST」、「HF大森町レジデンス」、「ステージ錦」、第44期に取得した「北浜一丁目平和ビル」、「平和不動産北浜ビル」、「プライムタワー横浜」を指します。

**譲渡物件**：第43期に譲渡した「クレイビル泉岳寺前（準共有持分50%）」、第44期に譲渡した「HF八丁堀レジデンスⅢ」、「HF阿波座レジデンス」を指します。



(注) 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/口を含み、譲渡益及び一過性のESG関連費用（連動する資産運用報酬の変動を含む）による影響を除いています。

(注) 外部成長の項目に既存物件の公租公課費用化、公募増資に伴う発行済み投資口数の増加による影響を含んでいます。

(注) 上記数値は小数点第一位を四捨五入して記載しています。

バリューアップ工事による内部成長の加速、資産入替による含み益の顕在化と潤沢な内部留保残高を背景に、1口当たり分配金は第45期3,325円、第46期は3,350円と前期比増配を予想

- 含み益の顕在化を伴う資産入替を継続。第45期には、既にレジデンス1物件の譲渡益を計上
- ポートフォリオの高い平均稼働率は継続。97%を超える稼働率での推移を見込む
- 将来の内部成長の加速を企図したバリューアップ工事の推進を強化

	第44期 実績(a)	第45期 予想(b)	第46期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	8,656 (884)	7,917 (157)	7,774 (0)	-739 (-726)	-143 (-157)
営業費用	4,161	4,262	4,263	101	1
営業利益	4,495	3,655	3,510	-840	-144
営業外収益	5	0	0	-5	0
営業外費用	505	538	542	32	3
経常利益	3,995	3,117	2,968	-878	-148
当期純利益	3,995	3,116	2,968	-878	-148
EPU*	3,474円	2,710円	2,581円	-764円	-129円
内部留保取崩	45	707	883	661	176
内部留保繰入	246	0	0	-246	0
DPU*	3,300円	3,325円	3,350円	25円	25円
発行済み投資口数	1,149,933	1,149,933	1,149,933	0	0

(注) EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています。

(注) DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています。

(注) 2024年1月18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。

(単位：百万円)

主な増減要因		第45期 予想 (b-a)	第46期 予想 (c-b)	
営業収益	オフィス ・既存物件 ・資産取得による収益増減	-9 45	35 0	
	レジデンス ・既存物件 ・資産入替による収益増減 物件譲渡益の増減	8 -56 -726	-19 -2 -157	
	営業費用			
営業費用	オフィス ・既存物件 ・資産取得による費用増減	52 31	30 15	
	レジデンス ・既存物件 ・資産入替による費用増減 販売費 (ESG関連費用、資産運用報酬等)	46 -24 -5	-32 5 -17	
	営業外収益			
営業外収益	保険金収入等	-5	0	
営業外費用	金融費用 その他 (投資口交付費、除却損等)	28 4	12 -8	
予想の主な前提条件	第44期 (実績)	第45期 (予想)	第46期 (予想)	
稼働率	ポートフォリオ	97.6%	97.7%	97.7%
	オフィス	98.5%	98.7%	98.7%
	レジデンス	97.1%	97.0%	97.0%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.1%	4.8%	4.8%
	オフィス	4.8%	4.7%	4.7%
	レジデンス	5.3%	4.9%	4.9%



### III. NEXT VISION II

岩本町ツインサカエビル  
専有部バリューアップ工事施工後

## Steady Growth & Sustainable Profit

# NEXT VISION II

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

### 分配金

# 3,800円

- ✓ 逓増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び売却益の活用により投資主還元を強化し、EPUを上回るDPUの実現
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持

### 資産規模

# 3,000億円

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップが大きく残る成長資源を獲得
- ✓ 潤沢な手元流動性とLTV及びプライマリー市場を活用した機動的な取得資金の調達

### 内部成長

## 賃料収入年率 + 1%

## ROI 10%

- ✓ 賃料収入が年率プラス1%となるようなポートフォリオの構築を目指す
- ✓ バリューアップ投資によるROI 10%を目指す
- ✓ 継続的なバリューアップ投資による賃料増額改定を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

### 格付け

# AA

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

### 2030年迄にGHG削減

## 90% (注1)

### 再生可能エネルギー電力

## 100% (注2)

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献
- ✓ 新規取得物件の使用する電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す

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

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

Steady Growth & Sustainable Profit

## NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

目標達成済

### 分配金

# 3,300円

第44期 3,300円  
第43期 3,160円  
第42期 3,130円  
第41期 3,050円  
第40期 2,890円  
第39期 2,800円

### 資産規模

# 3,000億円

第44期 2,284億円  
第43期 2,210億円  
第42期 2,133億円  
第41期 1,963億円  
第40期 1,947億円  
第39期 1,841億円

目標達成済

### 格付け

# AA-

第44期 AA-(安定的)  
第43期 AA-(安定的)  
第42期 AA-(安定的)  
第41期 A+(ポジティブ)  
第40期 A+(ポジティブ)  
第39期 A+(安定的)

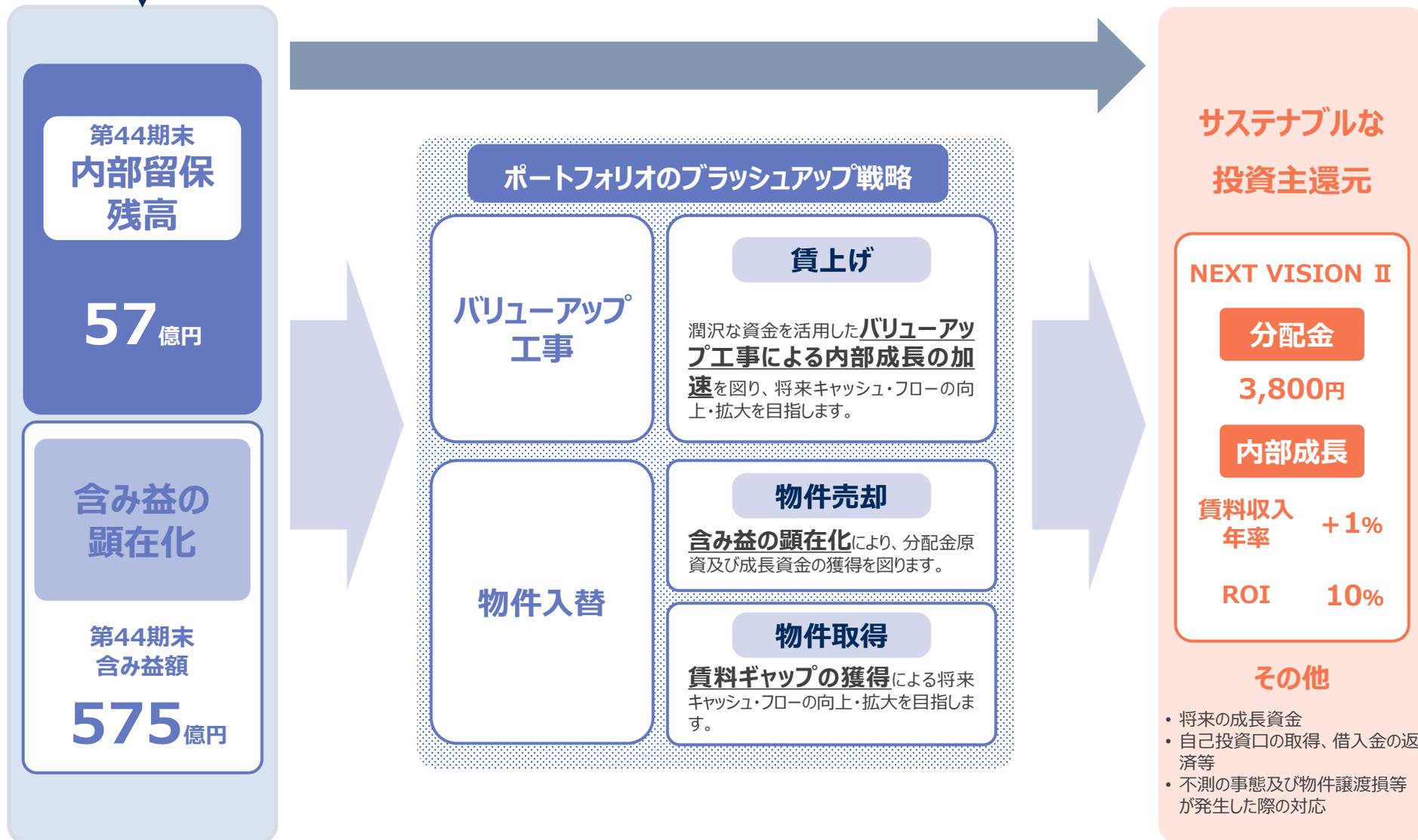
目標達成済

### 再生可能エネルギー電力への移行 (注2)

# 100%

第44期 100%  
第43期 100%  
第42期 100%  
第41期 100%  
第40期 100%  
第39期 0%

## サステナブルな投資主還元を目指し、「攻め」の資金活用



## 外部成長

### ■着実かつ健全な外部成長

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

### ■継続的な入替戦略の実施

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

### ■投資機会の拡大・中長期で競争力を有するポートフォリオの構築

- 現在のオフィスとレジデンスの枠組の中で、都市型商業施設をはじめとした中長期的に安定収益を見込める物件への投資を検討
- テナント需要の変化・社会的ニーズへ対応するため、今後の需要が見込まれる投資対象を検討

一口当たり分配金への寄与余地

**+112円**

## 内部成長

### ■高稼働率の維持・向上

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

### ■賃料増額に向けた取り組み

- テナント入替時及び契約更新時における賃料増額（是正）の推進

### ■付帯収入増加と費用削減

**+α**

### ■戦略的な「攻め」の資金活用

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

**+198円 +α**

## 財務運営

### ■財務基盤の強化

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

### ■LTVのコントロール

- 適切なLTVコントロールによって、金融環境に左右されない安定した物件取得、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

### ■金融コストの抑制

**-55円**

## 投資主還元

### ■潤沢な内部留保の還元

- 潤沢な内部留保を将来の分配金原資として活用

### ■フリーキャッシュの活用

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

### ■流動性向上

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

### ■含み益の顕在化

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

内部留保残高

**4,959円/口**

含み益額

**50,021円/口**

### 予想分配金

第45期： **3,325円/口**

第46期： **3,350円/口**

### NEXT VISION II

分配金： **3,800円/口**

資産規模： **3,000億円**

## ESG

### ■Environment(環境活動)

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

### ■Social(社会貢献)

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

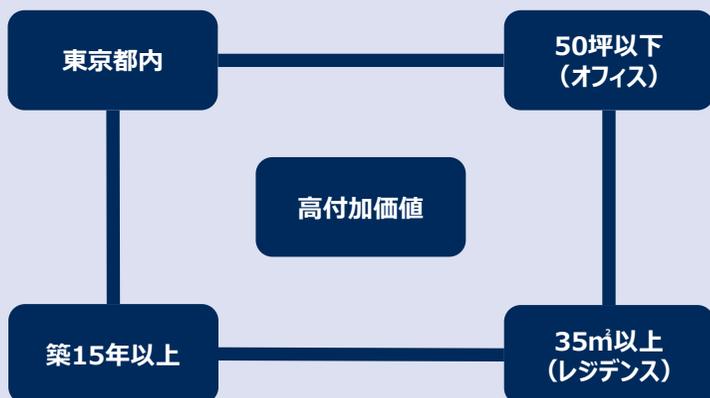
### ■Governance(企業統治)

- 外部役員として専門家の登用による客観的な視点での投資判断と企業統治の推進
- スポンサー、資産運用会社、従業員の3層からなるセ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

## ▶ROI 10%を目指した専有部バリューアップの実施

- オフィス・レジデンス共にROI10%を目指した専有部のバリューアップ投資を行い、本バリューアップ投資により賃料収入年率プラス1%の内部成長を目指します。
- 対象物件は原則、東京都内の築15年以上、オフィスは50坪以下、レジデンスは35㎡以上を対象とします。
- オフィス物件については専有部のセットアップオフィス、レジデンス物件については専有部の間取り変更を含めた各種設備更新等の工事による付加価値の向上と賃料上昇を目指します。

### 対象物件（イメージ）

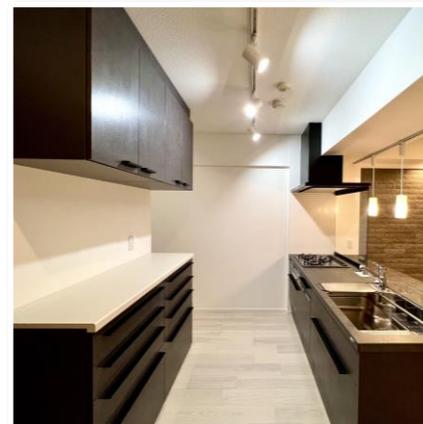


### 実績1：HF馬込レジデンス

前契約  
月額賃料204,000円



月額賃料276,000円  
**(+72,000円 (+35%))**



## 実績2 : HF駒沢公園レジデンスTOWER

ゲストルームを貸室に変更



月額賃料125,000円



工事内容：1Rから1Kへの間取り変更、フローリング貼  
キッチン、洗面台、ユニットバス、トイレ等の設備交換



## 実績3 : 岩本町ツインサカエビル

前契約  
坪単価11,000円



坪単価19,000円  
(+8,000円 (+73%))

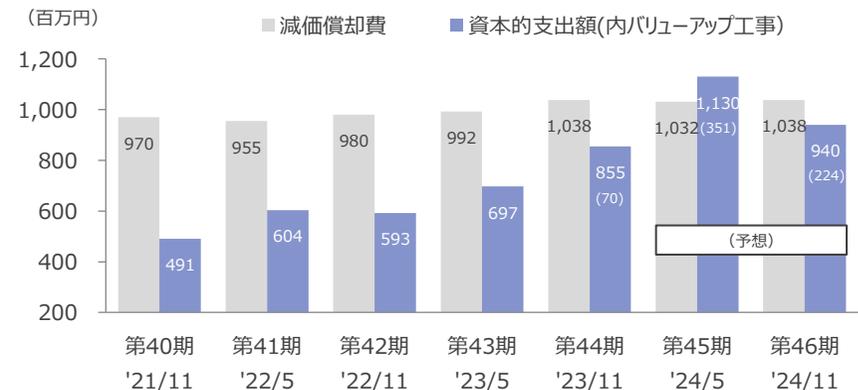


工事内容：受付台設置、下孔増設  
会議室内の什器設置

※イメージパースとなります。



### ▶ 資本的支出実施・予想額の推移



### ▶ 建物全体の付加価値向上を企図したオフィス物件の共用部バリューアップ

- 共用部のバリューアップについては地域の限定は行わず、外壁の意匠変更や水回り等の共用部設備が陳腐化している物件を対象にエリアのベンチマークとなる物件を目指し、街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事を行います。

#### 実績1：HF日本橋兜町ビルディング



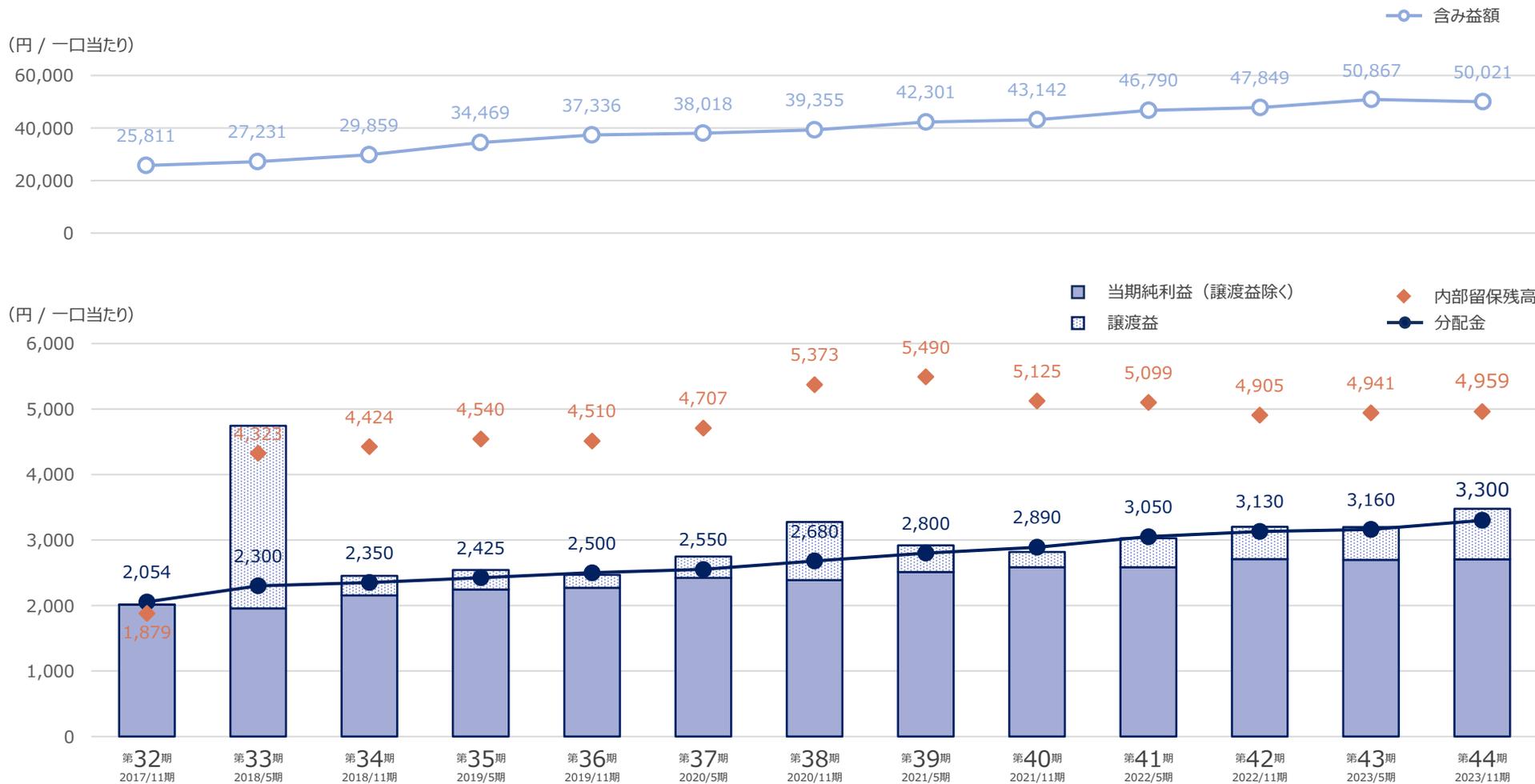
#### 実績2：ステージ錦



13期連続での譲渡益計上、含み益の顕在化による投資主還元を強化

- 継続的な資産入替により資産規模を拡大しつつ、ポートフォリオの質の向上と含み益の顕在化を実現。
- 13期連続の計上となる譲渡益は累計**79億円**。長期にわたる安定した分配金原資としての内部留保残高のコントロールと、分配金への充当による積極的な投資主還元を両立。

▶含み益額と投資主還元の推移



#### IV. 運用の状況

HF日本橋兜町ビルディング：  
エントランスバリューアップ工事施工後

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

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

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



▶ 本決算期末のポートフォリオの状況

NOI (百万円/期) : 5,612  
 NOI利回り : 5.1%  
 含み損益率 : +25.9%



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用  
 継続的な物件取得と  
 積極的な資産入替

収益力の強化

稼働率上昇  
 賃料改定の進展  
 管理費等のコスト削減

市場環境の改善

Cap Rate低下による  
 鑑定評価額の上昇

(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43期及び第44期に取得した物件については、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ないため、巡航ベースのNOI利回りを示すために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。

スポンサーパイプラインの活用及び資産運用会社の独自ルートにより外部成長が進展

▶スポンサーパイプラインより大阪北浜エリアのオフィスビル2棟を、運用会社独自ルートにより横浜のオフィスビル1棟を取得

北浜一丁目平和ビル

スポンサー



所在地	大阪府大阪市
延床面積*	4,106.49㎡
取得日	2023年6月6日
建築時期	2015年2月28日
取得価格	3,370百万円
鑑定評価額	3,495百万円
NOI利回り(注)	4.3%
償却後NOI利回り(注)	3.3%

\*1棟5,475.33㎡のうちの本投資法人の持ち分を表示しています

平和不動産北浜ビル

スポンサー



所在地	大阪府大阪市
延床面積	2,315.59㎡
取得日	2023年6月6日
建築時期	2011年10月1日
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,770百万円
NOI利回り(注)	4.5%
償却後NOI利回り(注)	3.7%

- 平和不動産が継続的にコミットしている金融の街、大阪北浜エリアのオフィスビル2物件をスポンサー・パイプラインより取得
- 2物件とも大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れる
- 北浜一丁目平和ビルはCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しているなど、環境面でも優れた性能を有する



北浜一丁目平和ビルからの眺望

プライムタワー横浜

運用会社



所在地	神奈川県横浜市
延床面積	7,555.33㎡
取得日	2023年8月3日
建築時期	1986年1月24日
取得価格	3,800百万円
鑑定評価額	4,040百万円
NOI利回り(注)	4.4%
償却後NOI利回り(注)	3.8%

- 横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩3分、JR京浜東北線（JR根岸線）及び横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩9分と、交通利便性に優れる
- 近隣には横浜スタジアムや横浜中華街が所在し繁華性に優れている一方、官公庁や大手企業の支店が立地
- 「関内」駅周辺では複数の再開発計画が進められており、更なる発展が期待される
- CASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しているなど、環境面でも優れた性能を有する

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

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

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

## スポンサーの販売用不動産

- 第44期初の公募増資によりスポンサーである平和不動産の販売用不動産のうちオフィス2物件を取得
- 平和不動産の販売用不動産のストックは、将来の本投資法人の外部成長を支えています

<主な保有資産（2023年9月末時点）>

※面積は当社グループ持分

	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月
大阪北浜オフィス	大阪市	約1,400㎡	2015年2月	同左
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500㎡	2004年3月	同左
福岡レジデンス	福岡市	約2,500㎡	2018年1月	2021年10月

出所：平和不動産「2024年3月期第2四半期決算説明会資料」

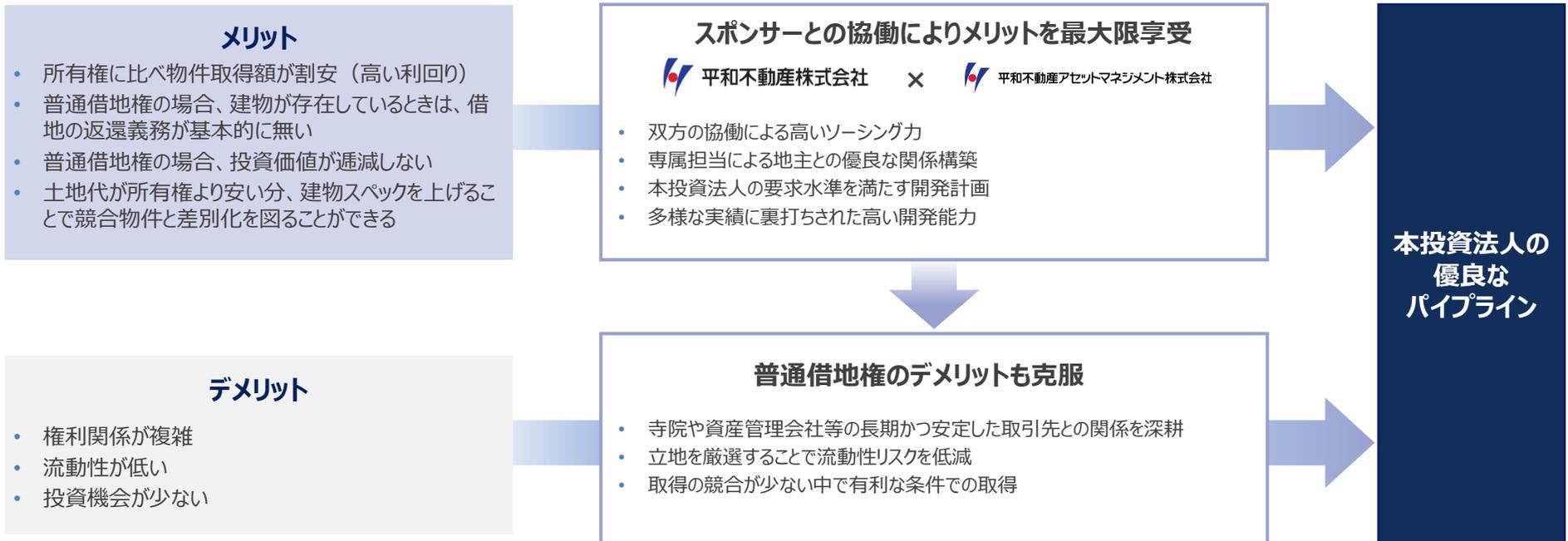
## ▶普通借地権を活用したパイプラインの構築

本投資法人のスポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年に第1号物件が竣工し、その後も継続的に取り組んでいます。現在までに8物件が竣工し、本投資法人は第42期（2022年11月期）までに8物件全てを取得、追加で平和不動産が開発に関与したHF北千住レジデンスが2023年6月に竣工しました。さらに平和不動産による開発がもう1物件進んでいます。



(注) HF北千住レジデンスは、平和不動産以外の第三者が開発する際に平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与した物件であり、本資料の日付現在平和不動産は所有権を有していませんが、当該第三者と当該不動産に関する売買契約を締結済みです。

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



## ▶ 共有物件・区分所有物件の追加取得によるポートフォリオ価値の向上

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

### 追加取得の目的と効果

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

### ▶ 最近の取り組み例：北浜一丁目平和ビル



#### 取得のポイント

- 2023年6月に準共有持分75%を取得
- 大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅に直結しており、また地下道で繋がる大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅も利用可能であるなど、交通利便性に優れている

NOI利回り (償却後NOI利回り)	4.3% (3.3%)
鑑定評価額 (取得価格)	34.9億円 (33.7億円)
含み益額 (含み益率)	1.2億円 (3.7%)

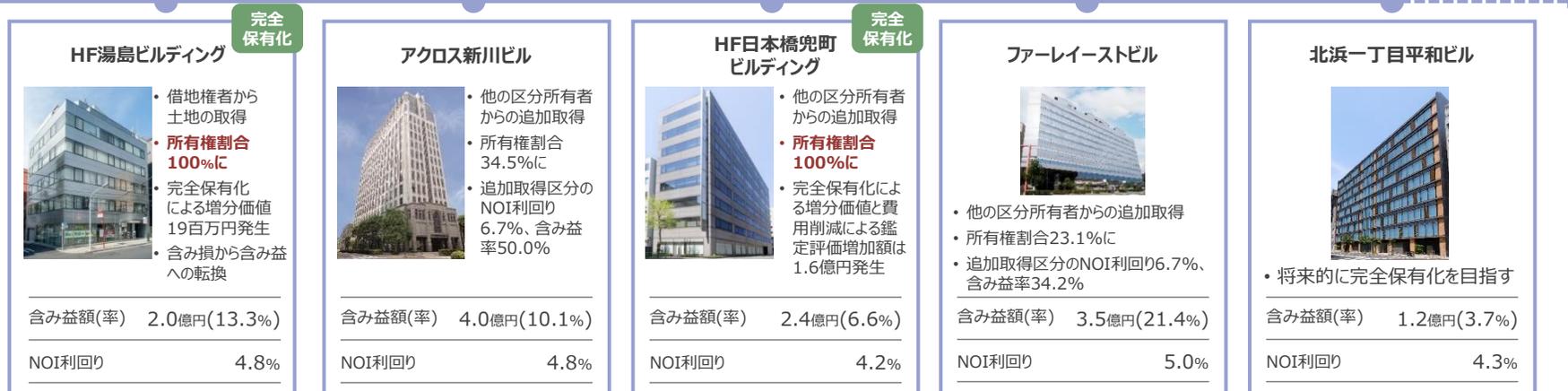
当初取得日 2008年3月7日  
追加取得日 2018年5月28日

2017年1月20日  
2021年3月19日

2020年5月28日  
2021年3月23日

2021年10月29日  
2021年12月24日

2023年6月6日



(注) 北浜一丁目平和ビルの将来的な完全保有化は、あくまでも本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、本資料の日付現在、完全保有化する具体的な予定はありません。  
(注) 北浜一丁目平和ビルの利回り及び含み益は2023年5月22日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料に記載の数値を、その他の物件は本決算期末の実績値を記載しています。

## ▶ スポンサー中期経営計画における各事業の方針

### 再開発事業

- 日本橋兜町・茅場町の再活性化
- 札幌再開発事業化の推進

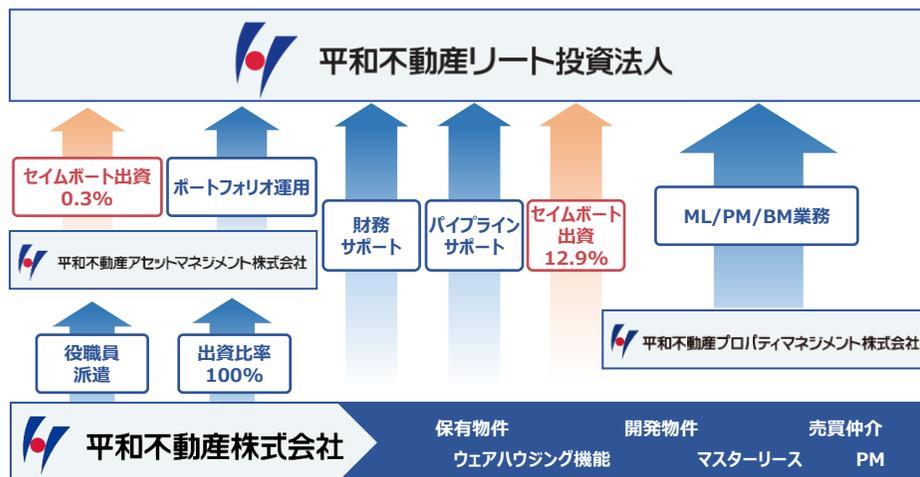
### ビルディング事業

- 外部成長・内部成長等の推進
- 環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進
- たな卸資産の売却等による収益獲得

### アセットマネジメント事業

- アセットマネジメント収益等の拡大  
本投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィー等の平和不動産グループ収益の拡大を図る

## ▶ 平和不動産グループによる支援体制



## ▶ スポンサー保有物件と本投資法人保有物件の入替実績

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

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

入替

入替

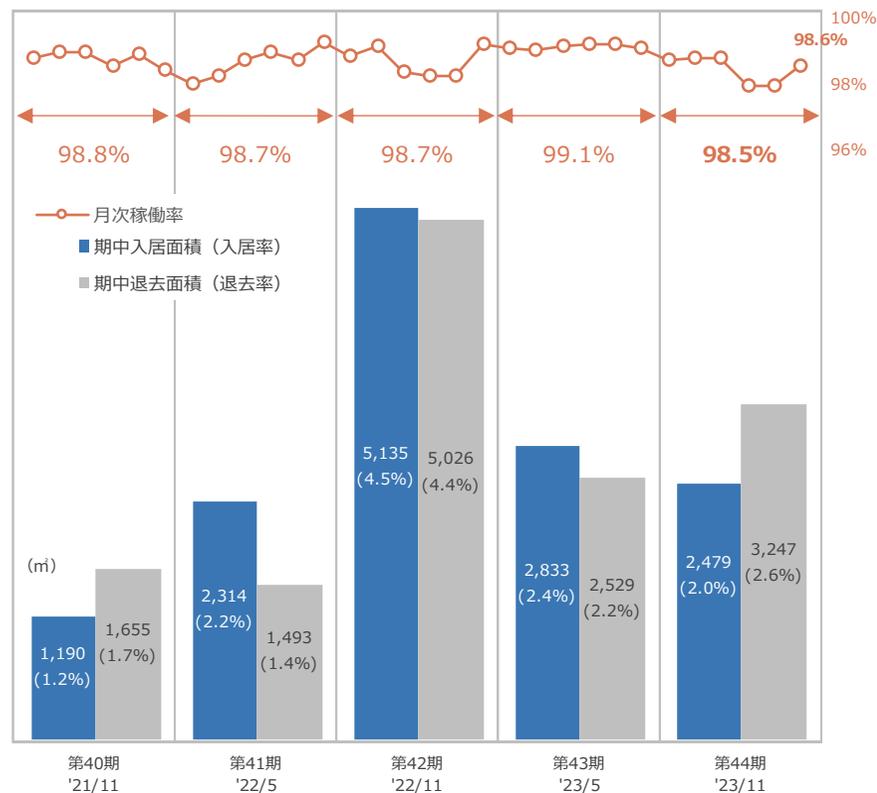
## ▶ 三層構造のセიმボート出資

- **スポンサーによるセिमボート**  
スポンサーである平和不動産は、2023年11月30日現在、本投資法人の投資口を148,645口（12.9%）保有しており、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。
- **資産運用会社によるセिमボート**  
本資産運用会社である平和不動産アセットマネジメントは、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を3,334口（0.3%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。
- **役員によるセिमボート**  
本資産運用会社の役員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。これにより、役員も投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

## 期中平均稼働率は98%を超える高水準が継続

- 期中平均稼働率は**98.5%**と引き続き高い水準を維持。解約超過となるも埋め戻しが進展し、期末稼働率は98.6%まで上昇。
- バリューアップ工事の効果を受けHF仙台一番町ビルディング、岩本町ツインサカエビルの長期空室埋め戻しを実現。

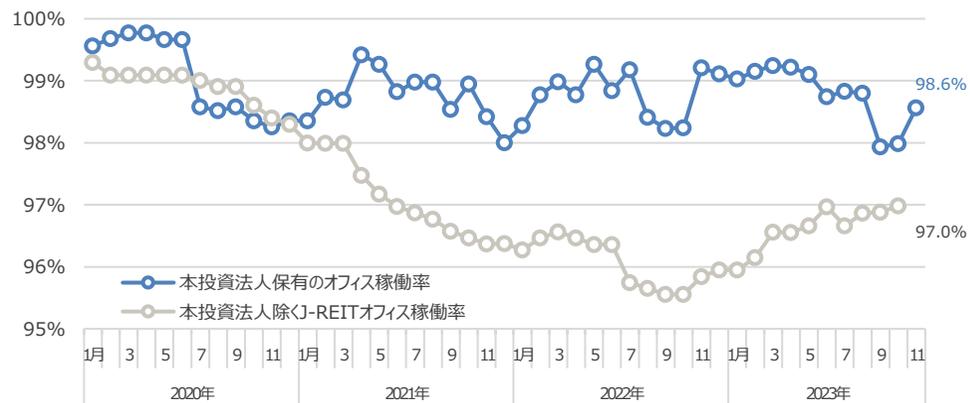
### ▶月次稼働率とテナント入退去の動向



(月数)					
フリーレント	2.3	3.1	4.1	3.6	3.4
空室期間	1.8	7.6	2.2	1.3	3.3
合計	4.0	10.7	6.3	4.9	6.7

(注) 空室期間及びフリーレント期間は、付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。  
 (注) 住居区画を除きます。

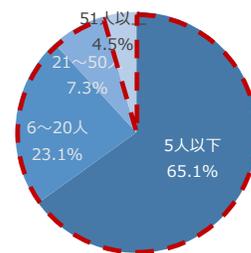
### ▶新型コロナ禍以降の稼働率推移



(出所) 一般社団法人投資信託協会のデータに基づき本資産運用会社が作成。  
 (注) 本投資法人の稼働率は2023年11月、J-REITの稼働率は2023年10月まで表示しています。

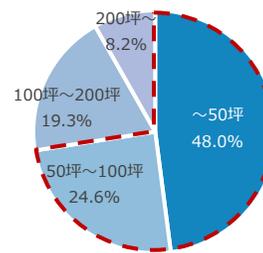
### ▶オフィスポートフォリオの優位性 (中小型オフィスの厚い需要層)

全国の従業員規模別会社数



従業員数50人以下の企業の割合**95.5%**

本投資法人の賃貸面積別分散状況



本投資法人は100坪未満のテナントが**72.5%**

従業員50人以下の企業の割合は95.5%を占め、本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスは厚い需要層を有する

(出所) 経済産業省「令和3年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成。  
 (注) 本投資法人の賃貸面積別分散状況は2023年11月末日時点です。賃貸面積の割合はテナント数ベースです。

## 2期連続の賃料増額改定、第45期以降の更新時賃料増額幅は本決算期を大幅に上回る見込み

- 2期連続での賃料増額改定となり、本決算期は期当たり約5百万円の賃料増額で着地。翌期以降は既に約12百万円の賃料収入増加が見込まれ、拡大基調。
- 市場賃料の低下が限定的であることに加え、賃料ギャップを抱える物件の取得により、ポートフォリオの賃料ギャップが拡大。

### ▶賃料改定状況



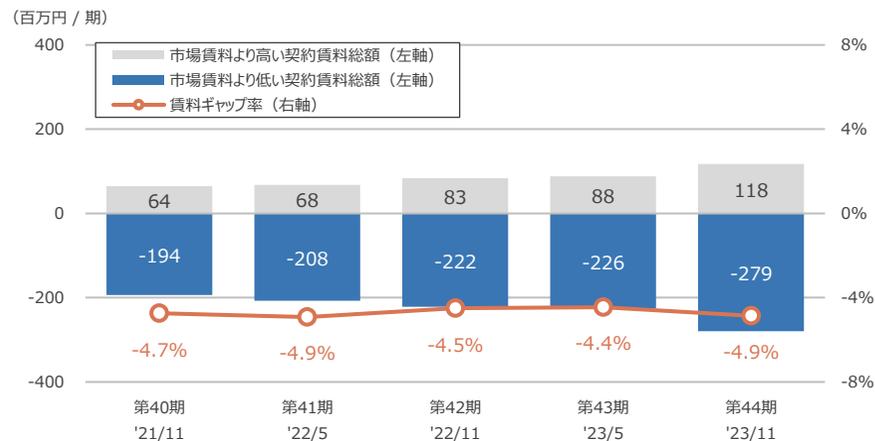
(期換算)		第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期以降
新規賃料	増減額	-23,734	3,194	-10,647	2,317	905	1,170
	率	-27.6%	4.9%	-9.4%	3.5%	1.3%	8.6%
更新賃料	増減額	333	1,819	5,824	6,647	4,203	11,120
	率	4.3%	7.5%	4.2%	5.5%	3.8%	7.4%

(注) 物件取得前に賃貸借契約が締結され入居が確定していた区画及び、物件取得時に空室の区画を除きます。  
 (注) 新型コロナウイルス禍対応としての一時減額改定を除きます。  
 (注) 第45期以降のデータは2024年1月18日現在合意済みのものを記載しています。  
 (注) 第44期の更新時減額1件は、対象テナントの館内増床に伴う改定です。

### ▶契約賃料指数 (第24期末=100)

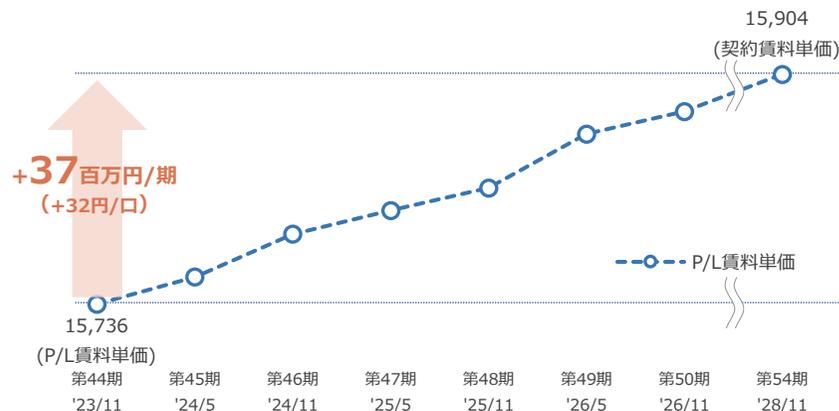


### ▶賃料ギャップの状況



(注) 茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

### ▶フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し



## 賃料ギャップを有する物件の取得後、早期に賃料増額を実現

### ▶ 第40期以降に取得したオフィス物件の賃料ギャップ率と増額改定実績

物件	賃料ギャップ率 (取得日の属する期末時点)	増額改定 (増額面積、増額率)
北浜一丁目平和ビル 	<b>-22.3%</b> (2023年11月期)	賃料改定 48坪 <b>6.3%</b> 賃料改定 48坪 <b>6.7%</b> 賃料改定 30坪 <b>3.4%</b> 賃料改定 48坪 <b>4.4%</b>
平和不動産北浜ビル 	<b>-16.1%</b> (2023年11月期)	賃料改定 48坪 <b>3.3%</b> 賃料改定 48坪 <b>14.3%</b> 賃料改定 23坪 <b>6.7%</b> テナント入替 25坪 <b>28.6%</b>
栄センタービル 	<b>-9.2%</b> (2022年11月期)	賃料改定 40坪 <b>9.1%</b> 賃料改定 40坪 <b>10.0%</b> 賃料改定 70坪 <b>4.3%</b> 賃料改定 16坪 <b>5.0%</b> 賃料改定 84坪 <b>9.1%</b> 賃料改定 42坪 <b>4.5%</b> 賃料改定 70坪 <b>4.5%</b> 賃料改定 48坪 <b>10.0%</b>
心斎橋フロントビル 	<b>-10.1%</b> (2022年11月期)	賃料改定 74坪 <b>6.7%</b> 賃料改定 40坪 <b>5.7%</b> 賃料改定 32坪 <b>6.7%</b>

物件	賃料ギャップ率 (取得日の属する期末時点)	増額改定 (増額面積、増額率)
岩本町ツインビル(右) 	<b>-11.1%</b> (2022年11月期)	賃料改定 94坪 <b>8.1%</b> 賃料改定 94坪 <b>3.6%</b>
岩本町ツインサカエビル(左) 	<b>-16.6%</b> (2022年11月期)	賃料改定 19坪 <b>9.1%</b> 賃料改定 19坪 <b>11.3%</b> 賃料改定 19坪 <b>6.5%</b> テナント入替 19坪 <b>71.2%</b>
ファーレイーストビル 	<b>-14.5%</b> (2022年5月期)	テナント入替 92坪 <b>13.4%</b>
HF江坂ビルディング 	<b>-31.1%</b> (2022年5月期)	賃料改定 84坪 <b>10.0%</b> 賃料改定 475坪 <b>8.3%</b> 賃料改定 21坪 <b>9.1%</b> 賃料改定 53坪 <b>22.2%</b> テナント入替 58坪 <b>20.0%</b> テナント入替 112坪 <b>5.0%</b>
大崎CNビル 	<b>-9.9%</b> (2021年11月期)	賃料改定 237坪 <b>11.1%</b> 賃料改定 114坪 <b>11.1%</b> テナント入替 125坪 <b>16.2%</b>

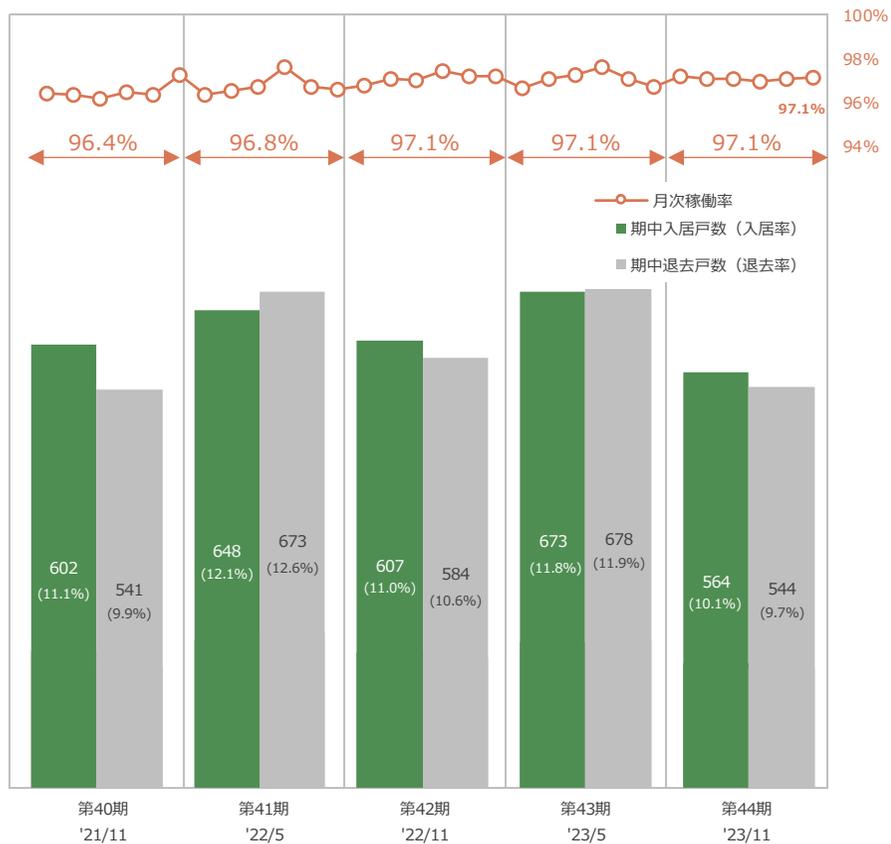
(注) 2024年1月18日時点までの契約締結案件のみを記載しています。

(注) テナント入替時に減額改定となった事例が栄センタービルについて2件、岩本町ツインビルについて2件、岩本町ツインサカエビルについて1件あります。

## 期中平均稼働率は97.1%と3期連続して97%を超過

- 期中平均稼働率は**97.1%**と3期連続して97%超の稼働率を記録。
- 全投資エリアの期中平均稼働率が96%超に転じ、リーシングは好調に推移。

### ▶ 月次稼働率と入退去率の動向



リーシング期間	56日	38日	42日	33日	38日
原状回復期間	17日	20日	19日	20日	20日
合計	73日	58日	61日	53日	58日

(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。

### ▶ 投資エリア別 期中平均稼働率

	第44期末 保有棟数/面積割合	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第44期末
札幌	1棟 3.1%	99.1%	98.3%	98.2%	99.0%	96.4%	95.2%
仙台	9棟 11.8%	96.8%	97.8%	97.3%	96.3%	97.1%	97.0%
東京圏	58棟 63.7%	96.2%	96.4%	97.1%	97.4%	97.2%	97.3%
都心5区	17棟 20.1%	95.5%	95.8%	96.5%	96.7%	97.2%	97.7%
東京23区	32棟 32.1%	96.6%	96.6%	97.4%	97.6%	96.9%	96.9%
東京都周辺	9棟 11.5%	97.0%	97.4%	97.4%	98.0%	97.9%	97.8%
名古屋	5棟 6.7%	96.9%	96.2%	95.8%	94.6%	96.7%	96.4%
京都	3棟 3.1%	96.5%	97.3%	98.0%	97.1%	98.5%	97.7%
大阪	2棟 1.3%	95.5%	96.7%	96.2%	96.4%	97.4%	97.6%
福岡	5棟 10.5%	96.4%	97.1%	96.9%	97.2%	96.5%	96.8%

### ▶ ルームタイプ別 稼働率

	第44期末 保有割合	第40期末 '21/11	第41期末 '22/5	第42期末 '22/11	第43期末 '23/5	第44期末 '23/11	第44期 平均稼働率
シングルタイプ (40m未満)	81.0%	97.0%	96.5%	96.8%	96.7%	97.2%	97.2%
コンパクトタイプ (40m以上 60m未満)	14.6%	97.4%	96.1%	98.3%	96.5%	97.3%	97.4%
ファミリータイプ (60m以上)	4.4%	99.0%	97.3%	97.7%	96.2%	95.8%	96.4%
合計		97.2%	96.5%	97.2%	96.6%	97.1%	97.1%

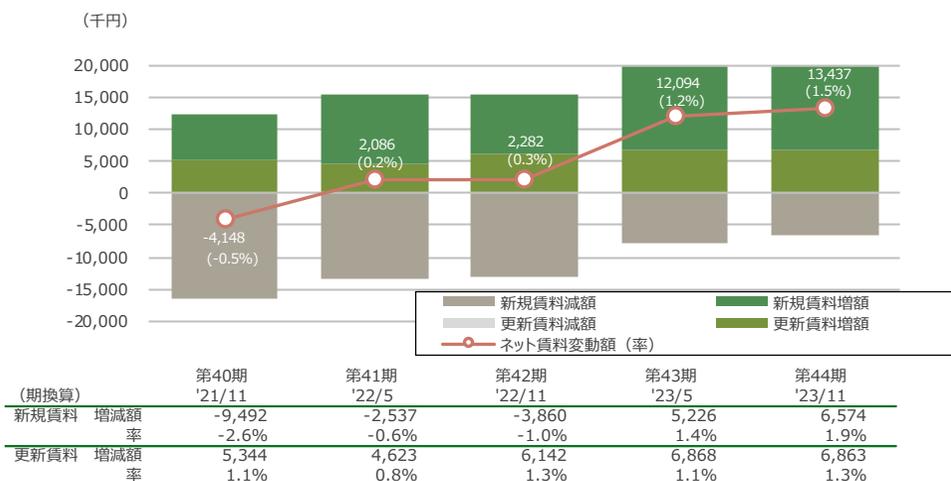
(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

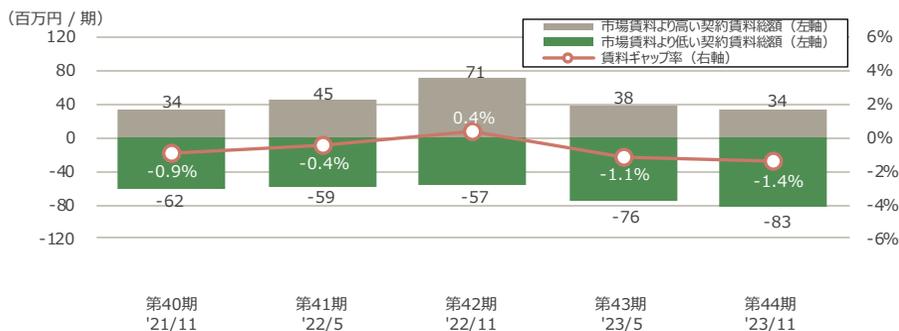
## 新規及び更新時合計での増額改定が4期連続して継続

- 新規賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、期当たり約13百万円の賃料収入増加。
- 礼金取得額・取得率共に繁忙期である前期と同水準の高い礼金取得額・率を維持

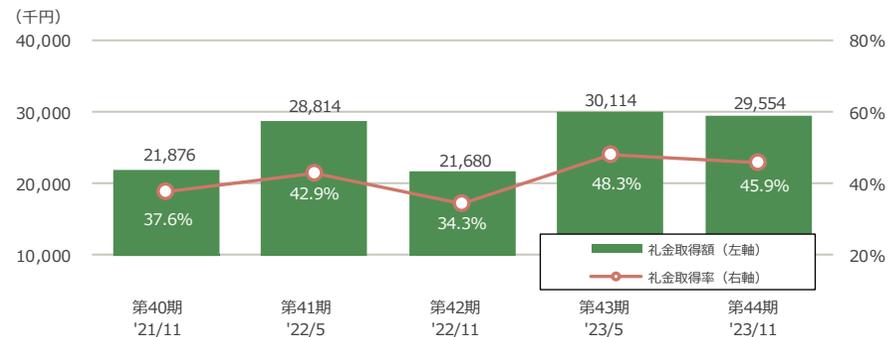
### ▶賃料改定状況



### ▶賃料ギャップの状況



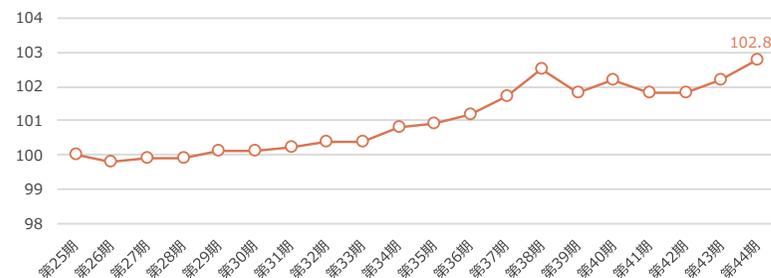
### ▶礼金・更新料および貸倒率の推移



	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	
礼金	取得戸数	226戸	278戸	208戸	325戸	259戸
	月数	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.1ヶ月
更新料 (更新対象戸数に占める割合)	更新戸数	772戸	955戸	797戸	1,011戸	854戸
	取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月
貸倒率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

(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いたものです。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。

### ▶契約賃料指数 (第24期末=100)



## 含み益額が増加、キャップレートはレジデンスを中心に引き続き低下

- 既存物件の鑑定評価額上昇、含み益を有する新規物件取得により、含み益額は**前期比 +867百万円**の57,520百万円。含み益率も**25.9%**と引き続き高い水準を維持。
- オフィス1棟、レジデンス19棟でキャップレートが低下。鑑定評価額及び含み益額の増加傾向が続く。

鑑定評価額

**279,447**  
百万円

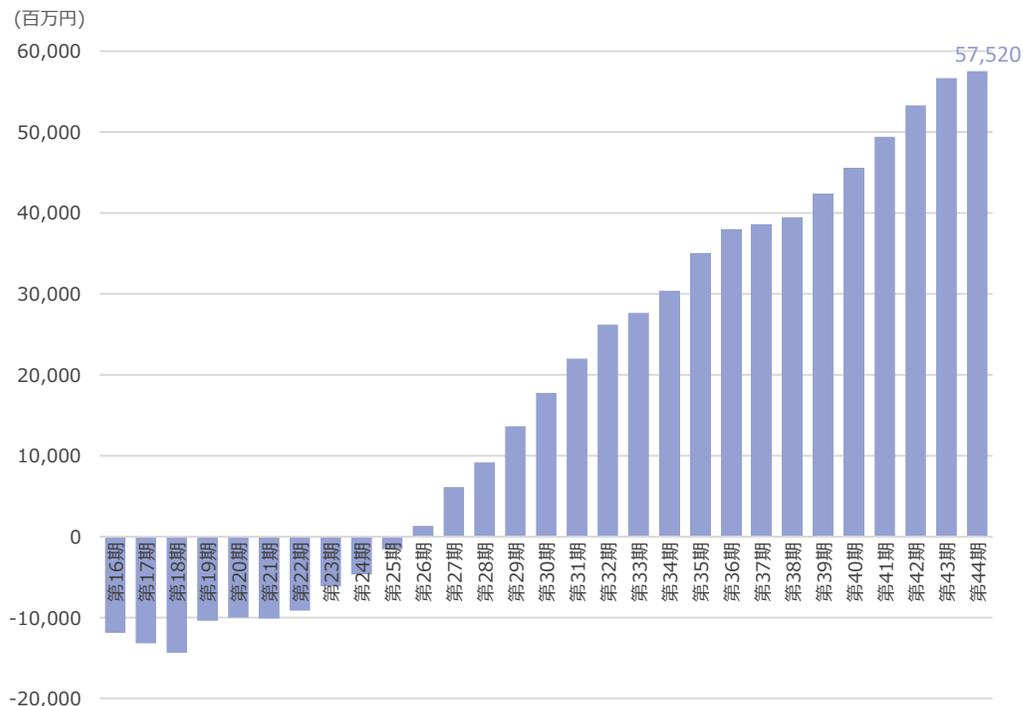
含み益額

**57,520**  
百万円

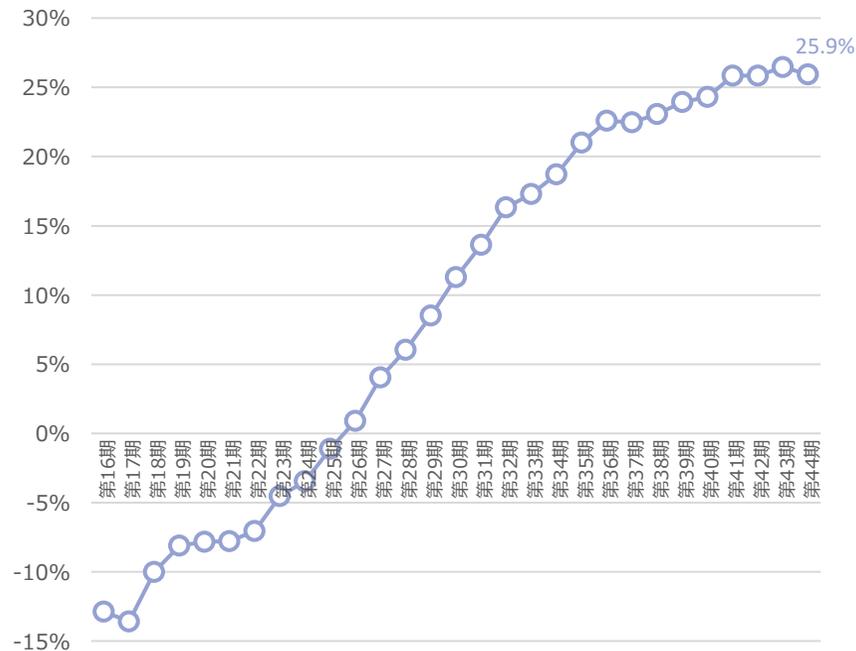
含み益率

**25.9%**

### 含み損益額の推移



### 含み益率の推移



## 強固な財務基盤の維持と外部成長を支えるLTVコントロールの継続

- 調達期間は7.37年と過去最長を更新し、金利固定化比率は前期末水準を維持。
- 本決算期初の公募増資により拡充された借入余力を活用し、オフィスビル1物件を取得。本取得後の借入余力は**240億円**（鑑定LTV=45%）を残す。

### ▶ 期末有利子負債サマリー

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV (注1)	コミットメントライン	内部留保残高
0.774%	99.1%	46.7%	70億円	57.0億円
平均調達/残存年数	固定比率(長期有利子負債)	鑑定LTV (注2)	手元現金	格付 (JCR)
7.3年 / 4.2年	70.8%	40.3%	83.5億円	AA- (安定的)

(注1) 総資産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

### ▶ 本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利	借入日	返済日	期間 (年)
Term 72-①	1,000	1M Tibor+0.200%	2023/8/3	2024/5/31	0.8
Term 72-②	1,000	1.278% (固定)	2023/8/3	2031/11/28	8.3
Term 72-③	1,000	3M Tibor+0.570%	2023/8/3	2032/5/31	8.8
Term 72-④	1,000	3M Tibor+0.570%	2023/8/3	2032/11/30	9.3
Term 73A	1,330	3M Tibor+0.380%	2023/10/31	2027/10/29	4.0
Term 73B	700	1.053% (固定)	2023/10/31	2028/5/31	4.6
Term 73C	2,700	3M Tibor+0.560%	2023/10/31	2030/11/29	7.1
Term 73D	1,550	1.470% (固定)	2023/10/31	2030/11/29	7.1
合計/平均	10,280	0.790% (注)	-	-	6.4

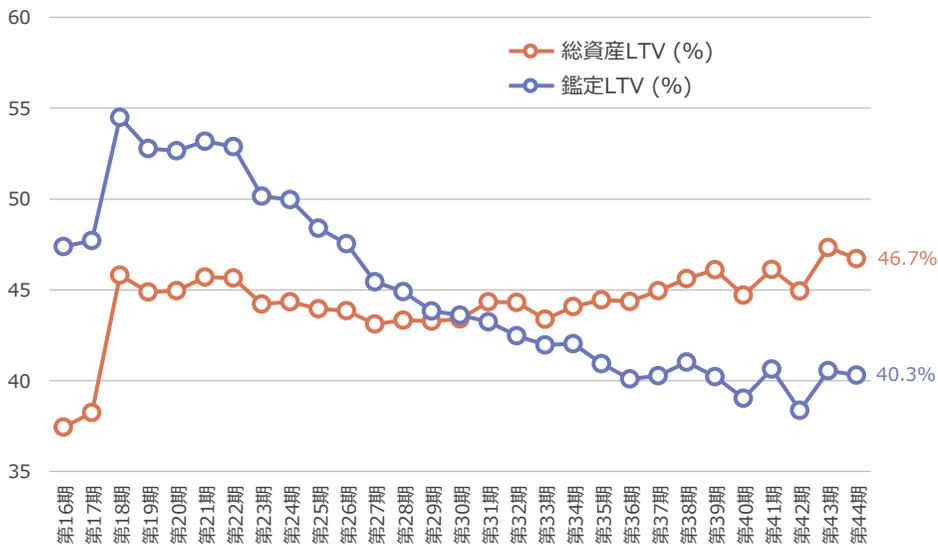
(注) 2023年11月末時点の基準金利で計算しています。

### ▶ 期末有利子負債残高一覧

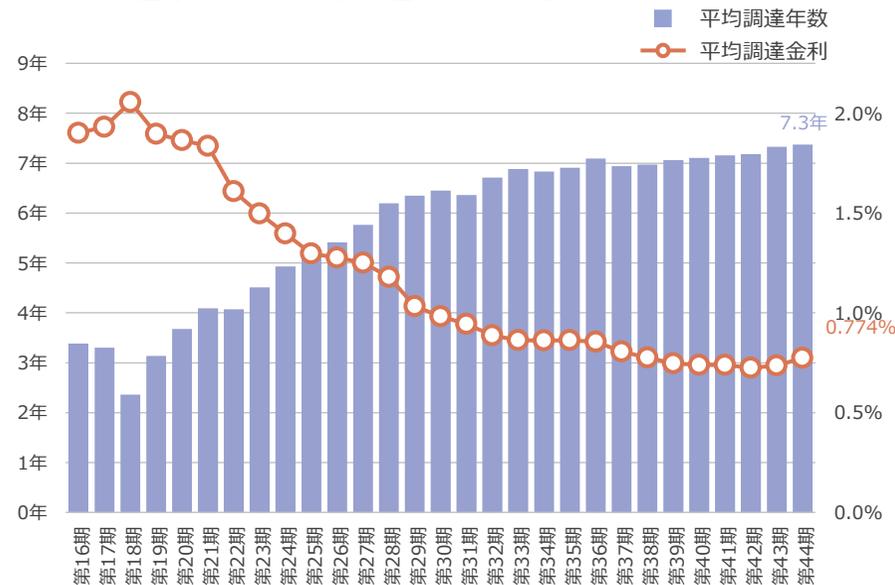


調達先	残高
A	三井住友銀行 23,862
B	りそな銀行 13,917
C	あおぞら銀行 10,380
D	みずほ信託銀行 10,347
E	三菱UFJ銀行 9,640
F	三井住友信託銀行 6,891
G	みずほ銀行 5,030
H	SBI新生銀行 4,575
I	日本政策投資銀行 3,400
J	福岡銀行 3,085
K	農林中央金庫 2,977
L	七十七銀行 2,500
M	野村信託銀行 1,485
N	関西みらい銀行 1,280
O	日本生命保険 1,000
P	みなと銀行 1,000
Q	千葉銀行 950
R	オリックス銀行 850
S	損害保険ジャパン 469
T	投資法人債 8,900

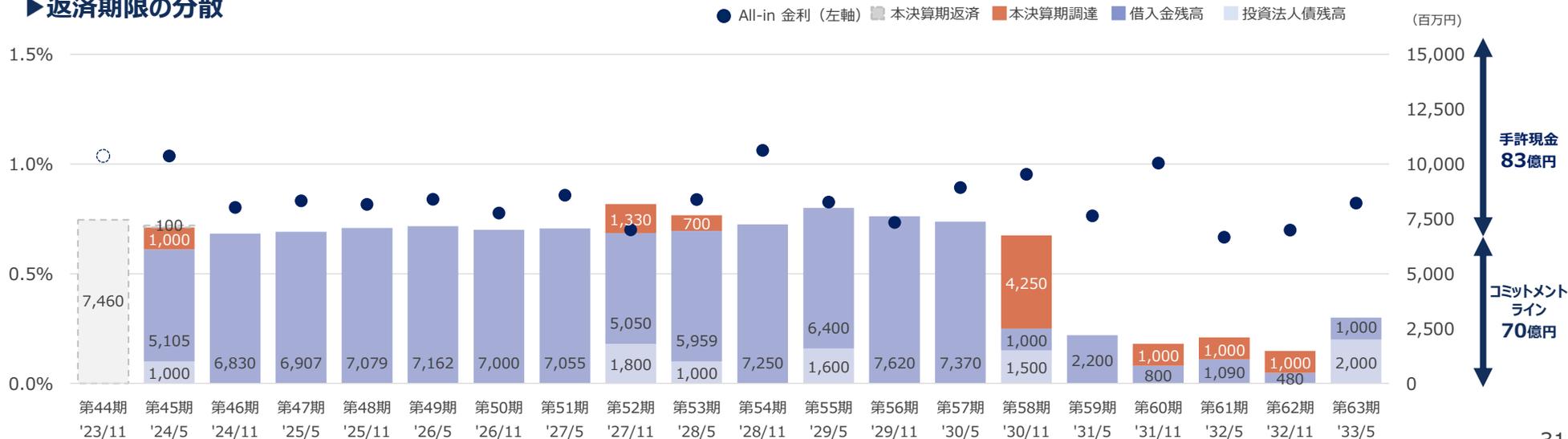
▶ LTV の推移



▶ 平均調達年数及び平均調達金利の推移



▶ 返済期限の分散



## GHG排出量設定目標の変更

▶旧設定目標：省エネルギー法に基づく届出対象物件全体のGHG排出量を増加させない(原単位)

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

具体的な目標到達年を定めると共に、対象をポートフォリオ全体、原単位目標から総量目標に変更を行いました。

既に取組んでいる再生可能エネルギー由来の電力導入と併せて、非化石証書の購入、環境負荷の低い設備への更新等を行い、引き続き環境に配慮した企業運営を行ってまいります。

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

また、GHG排出量削減目標について、中小企業向けSBT認定に向け申請しています (2030年度50%削減 (2018年度比))



出所：経済産業省資源エネルギー庁



## 外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

### ▶ GRESB評価



### ▶ TCFD



▶ グリーンファイナンス  
フレームワーク  
Green 1 (F)  
(株式会社日本格付研究所)

### ▶ グリーンビルディング認証

2023年11月30日時点

	物件数	カバー率 (物件数)	延床面積 (㎡)	カバー率 (延床面積)
DBJ Green Building	5	3.9%	43,939	11.0%
CASBEE不動産評価認証	14	11.0%	71,956	18.1%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	1.6%	10,201	2.6%
SMBCサステイナブルビルディング 評価融資制度	1	0.8%	13,160	3.3%
認証取得物件 合計	19	15.0%	139,258	26.1%

環境課題への取組み

▶再生可能エネルギーへの切り替え

2023年11月末時点126物件中119物件の対応完了



▶ペーパーレス・環境に配慮した素材の使用

目論見書電子化



環境配慮型タイルカーペットの使用



出所：日本インテリア協会

FSC紙とグラシン紙



出所：FSC JAPAN



出所：印刷インキ工業連合会



各物件への取組み

▶LED化の推進

2023年11月末時点126物件中124物件の対応完了（共用部）



HF桜通ビルディング



HF駒沢公園レジデンスTOWER

▶レジデンス専有部電気量計測システムの導入

2023年11月末時点83物件中43物件導入（延床面積カバー率67%）



▶災害救援・寄付型自動販売機の設置



社会への取組み

▶ 地域社会への参画

災害時の飲料水供給



Jazz イベントへの協賛



ペットボトルキャップ回収運動



兜町・茅場町清掃活動への参加



従業員への取組み

▶ 保有物件のバリューアップコンテスト開催



▶ 健康支援・ワークライフバランス

男女均等の育児休業制度、短時間勤務制度、介護休暇、有給休暇取得推進（取得率70%以上）、時間単位有給休暇制度、時差出勤制度、在宅勤務制度、等を含む制度を幅広く取り入れ、役職員個々の仕事とプライベートの調和を応援しています。



2023 健康経営優良法人  
Health and productivity



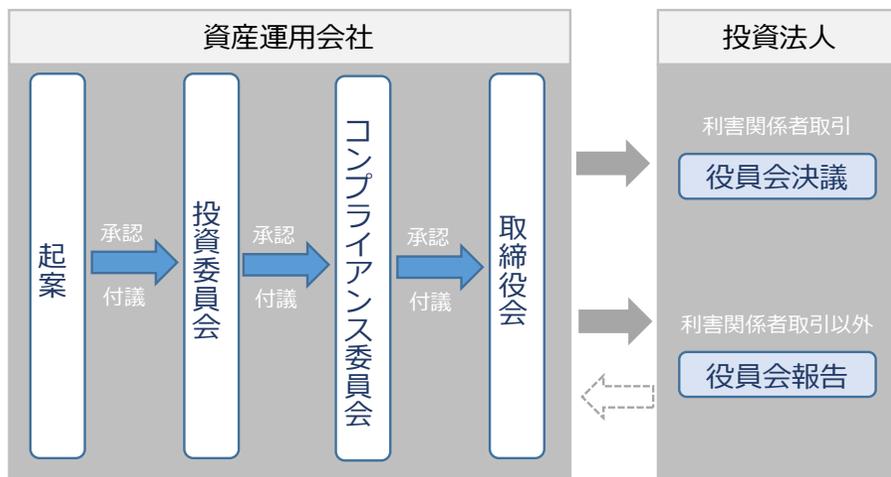
	従業員 (契約期間無)	従業員 (契約期間有)	嘱託職員	従業員 (契約期間無)	従業員 (契約期間有)	嘱託職員
男女均等の育児休業制度	○	○	○	介護休暇	○	○
子の看護休暇	○	○	○	独立有給休暇制度	○	○
短時間勤務制度	○	○	○	時間単位有給休暇制度	○	○
産前産後休暇制度	○	○	○	夏季休暇制度	○	○
プラスワン休暇制度	○	○	○	時差出勤制度	○	○
在宅勤務制度	○	○	○	定時健康診断及び人間ドック受診費用補助	○	○
被扶養親族者の除却及びPET接診の費用負担	○	○	○	産業医制度	○	○
ストレスチェック	○	○	○	確定拠出年金制度	○	○
カフェテリアプラン	○	○	○	投資口異種投資制度	○	○

ガバナンス

▶ コーポレートガバナンス

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

運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



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

内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

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

▶ 投資主本位の業務運営に関する方針



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

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

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

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

▶ 執行役員制度の導入

本資産運用会社では、執行役員制度の導入を行いました。日々急速に変化する経営環境に迅速に対応し、事業規模の拡大及び事業展開をより強固にするため、幹部従業員の適材配置により、業務執行の迅速性及び機能の向上を図ることを目的とします。

執行役員制度の概要

1. 執行役員の選任・解任は取締役会の決議によるものとする。
2. 取締役は執行役員を兼任することができるものとする。
3. 執行役員の任期は、就任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の直後に開催される取締役会までとする。ただし、再任を妨げない。
4. 執行役員と会社の関係は委任契約とする。

## 松本 直也

業務管理部長

略歴

2008年8月、カナル投信株式会社（現在の平和不動産アセットマネジメント株式会社）に入社。運用業務を経たのち、現在のバックオフィス業務に従事。運用会社と投資法人のあらゆる戦略立案に関与しており、ファイナンスや会計・税務、法律など幅広い知識に強みを発揮。

## 付加価値を創出して社会に貢献できる企業を目指す！

現在、業務管理部では働き方改革、健康経営そしてコミュニケーション活性化の3点に注力しています。プロフェッショナルが集まり、活躍できる環境を整備することで、付加価値を創出して社会に貢献できる企業になれると考えています。最近では多くのノウハウと経験を持った人材獲得が進んでおり、確実に成果が出てきていると感じています。

1点目の働き方改革は新型コロナによって大きく変化しました。事業継続の観点のみならず、アフターコロナの未来を想像し、システム活用による情報のデジタル化を一気に推進しました。これにより、テレワーク体制の整備など多様な働き方の実現にもつなげました。現在は、限られたリソースを高付加価値な業務に振り向けられるよう定型業務の自動化などにも着手しております。今後も最新技術の導入により生産性の向上を図っていきたくと考えています。人材育成面では、自発的にキャリアパスを描けるよう、資格取得支援などにより従業員の成長をサポートしています。

2点目の健康経営では、健康経営優良法人などの評価フレームをベンチマークとして活用し、アクティブに取り組んでいます。今年度は、さらに全社的な取組みとなるよう新たに健康経営推進チームを作り、部署を横断した若手を中心として健康経営に取り組んでいます。これらの取組みについてはホームページ上で情報発信をしており、これからも一層充実させていきたいと考えています。

3点目のコミュニケーション活性化については、あらゆる機会を捉えて良好なコミュニケーションが取れるように工夫し、信頼性や協調性を高めることで、心理的安全性の高い組織にしていきたいと考えています。

資産運用会社にとって人は大きな財産です。我々を取り巻く環境が刻一刻と目まぐるしく変化していく中で、その変化に迅速に対応し、乗り越えていくためには1人1人の継続的な成長が大切です。運用資産の着実な成長と持続的な収益の確保を目指し、高い運用成果を出し続ける企業となれるよう今後も基盤作りに尽力していきます。

## 知見の蓄積と幅広い業務の推進により企業価値向上を目指します

私は主に、投資法人及び運用会社の経理業務に携わっています。記帳業務や税務申告業務等の細かい実務は外部の税理士法人に委託しており、当社は、税理士法人と密に連携を取りながら、月次決算から本決算まで正確な会計・税務処理が行われているかを確認しています。

投資法人の経理では、決算期ごとに年に2回、決算短信、資産運用報告、有価証券報告書といった開示資料の作成業務も行っています。法律改正による開示基準変更等に対応するため、弁護士や監査法人の専門家の方とコミュニケーションを取りながら、正確な開示資料の作成に努めています。運用会社の経理では、運用会社の収益は投資法人からの運用報酬に直結しているため、投資法人での運用状況や見通しを常に把握しながら予算の策定や毎月の予実管理等を行っています。

このほかにも、採用業務、運用管理システムの刷新プロジェクトの事務局対応やBCPの大幅な改定等、社員が活躍できる環境を構築するための幅広い業務を主担当として遂行しています。当社は業務管理部をはじめ少人数体制であるため、若手のうちから責任のある業務を任せてもらえますが、これは当社の魅力の一つだと感じています。

今後も、税理士、会計士、弁護士といった各方面の専門家とコミュニケーションをとることで会社として知見を蓄積しながら、不動産の投資、運用とはまた違ったバックオフィスの立場からあらゆる業務を推進することで、当社の企業価値向上につなげていきたいと考えています。

## 野口 慧

業務管理部 シニアアシリエイト

略歴

銀行系のリース会社にて法人営業、不動産ファイナンス業務を経験。2019年8月に平和不動産アセットマネジメント株式会社に入社。主担当の経理業務を中心に、中途採用やシステム刷新プロジェクトの事務局対応等、様々なバックオフィス業務に携わる。



## 私たちが大切にしたい5つのこと

### 1. Steady Growth & Sustainable Profit

私たちは、運用資産の着実な成長と持続的な収益の確保を目指します。

### 2. 社員が健康で人生豊かであること

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

### 3. 社会へ貢献すること

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

### 4. 高度なコンプライアンス意識を持つこと

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

### 5. 情報とアイデアを共有すること

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



## V. 参考資料

HF駒沢公園レジデンスTOWER：  
専有部バリューアップ工事施工後

## ■ 資産の部

(単位：千円)

科目	期別	第43期 2023年5月31日		第44期 2023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		12,502,167		12,873,216		371,048	
信託現金及び信託預金		3,829,697		4,341,127		511,430	
営業未収入金		143,222		124,285		-18,937	
前払費用		134,783		147,966		13,183	
未収消費税等		-		47,490		47,490	
その他		6,076		7,822		1,746	
貸倒引当金		-22		-22		0	
流動資産合計		16,615,924	7.2	17,541,885	7.3	925,960	5.6
II 固定資産							
1. 有形固定資産	注1						
建物		17,001,036		16,912,518		-88,518	
構築物		53,286		55,593		2,307	
機械及び装置		66,456		64,981		-1,474	
工具、器具及び備品		149,450		154,097		4,647	
土地		42,299,997		42,318,429		18,431	
信託建物		34,873,919		35,941,772		1,067,852	
信託構築物		137,683		132,135		-5,548	
信託機械及び装置		342,509		377,061		34,552	
信託工具、器具及び備品		457,439		462,455		5,016	
信託土地		107,448,883		114,179,658		6,730,775	
有形固定資産合計		202,830,662	87.4	210,598,704	87.4	7,768,041	3.8
2. 無形固定資産							
借地権		8,855,074		8,855,074		0	
信託借地権		2,472,255		2,472,255		0	
ソフトウェア		1,990		1,419		-570	
その他		227		227		0	
無形固定資産合計		11,329,546	4.9	11,328,976	4.7	-570	0
3. 投資その他の資産							
差入保証金		19,617		24,589		4,972	
長期前払費用		277,800		340,905		63,105	
デリバティブ債権		341,977		419,131		77,153	
その他		485,132		512,792		27,660	
投資その他の資産合計		1,124,528	0.5	1,297,419	0.5	172,891	15.4
固定資産合計		215,284,737	92.8	223,225,099	92.7	7,940,361	3.7
III 繰延資産							
投資口交付費		47,765		65,016		17,251	
投資法人債発行費		46,282		42,124		-4,157	
繰延資産合計		94,047		107,141	0.0	13,094	13.9
資産合計		231,994,709	100.0	240,874,126	100.0	8,879,416	3.8

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

## ■ 負債・純資産の部

(単位：千円)

科目	期別	第43期 2023年5月31日		第44期 2023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		805,257		863,221		57,964	
1年内償還予定の投資法人債		1,000,000		1,000,000		0	
短期借入金		1,380,000		1,000,000		-380,000	
1年内返済予定の長期借入金		11,285,000		11,935,000		650,000	
未払費用		864,889		911,723		46,833	
未払法人税等		594		593		0	
未払消費税等		122,813		-		-122,813	
前受金		1,265,390		1,291,566		26,176	
その他		21,758		37,233		15,474	
流動負債合計		16,745,704	7.2	17,039,338	7.1	293,633	1.8
II 固定負債							
投資法人債		7,900,000		7,900,000		0	
長期借入金		88,252,200		90,702,200		2,450,000	
預り敷金及び保証金		1,048,937		1,063,448		14,511	
信託預り敷金及び保証金		5,183,977		5,548,891		364,914	
デリバティブ債務		52,346		87,775		35,428	
固定負債合計		102,437,461	44.2	105,302,315	43.7	2,864,854	2.8
負債合計		119,183,166	51.4	122,341,654	50.8	3,158,488	2.7
(純資産の部)							
I 投資主資本							
1. 出資総額	注2	97,799,794	42.2	102,992,648	42.8	5,192,853	5.3
2. 剰余金							
出資剰余金		7,406,652	3.2	7,406,652	3.1	0	
出資剰余金控除額		-1,699,990		-1,699,990		0	
出資剰余金(純額)		5,706,661	2.5	5,706,661	2.4	0	0.0
任意積立金							
圧縮積立金		470,630		491,130		20,499	
一時差異等調整積立金		1,796,704		1,752,155		-44,549	
任意積立金合計		2,267,335	1.0	2,243,285	0.9	-24,049	-1.1
当期未処分利益		6,755,071	2.9	7,254,729	3.0	499,657	7.4
剰余金合計		14,729,067	6.3	15,204,675	6.3	475,607	3.2
投資主資本合計		112,528,862	48.5	118,197,324	49.1	5,668,461	5.0
II 評価・換算差額等							
繰延ヘッジ損益		282,680		335,147		52,466	
評価・換算差額等合計		282,680	0.1	335,147	0.1	52,466	18.6
純資産合計	注3	112,811,543	48.6	118,532,472	49.2	5,720,928	5.1
負債純資産合計		231,994,709	100.0	240,874,126	100.0	8,879,416	3.8

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43期：21,932,568千円 第44期：22,598,025千円

注2 発行済投資口数

第43期：1,113,733口 第44期：1,149,933口

注3 投資口1口当たり純資産額

第43期：101,291円 第44期：103,077円

(単位：千円)

(単位：千円)

科目	期別	43期 自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日		第44期 自 2023年 6月 1日 至 2023年 11月 30日		増減	
		金額		金額		金額	
		%		%		%	
1. 営業収益	注1	6,767,593		7,053,118			
賃貸事業収入		6,767,593		7,053,118			
その他賃貸事業収入		729,114		719,733			
不動産等売却益		553,243	8,049,951	884,007	8,656,859	100.0	606,908
2. 営業費用	注2	3,106,478		3,198,154			
賃貸事業費用		3,106,478		3,198,154			
資産運用報酬		695,743		718,412			
資産保管手数料		13,651		13,122			
一般事務委託手数料		30,086		30,970			
役員報酬		6,102		6,102			
会計監査人報酬		12,000		12,000			
その他営業費用		170,795	4,034,856	182,418	4,161,180	48.1	3.1
営業利益			4,015,094	4,495,679	51.9	126,323	12.0
3. 営業外収益							480,584
受取利息		67		75			
未払分配金戻入		496		638			
受取保険金		5,594		4,824			
その他営業外収益		3,042	9,200	23	5,561	0.1	-3,638
4. 営業外費用							
支払利息		350,968		383,648			
融資関連費用		53,980		56,011			
投資法人債利息		31,864		32,385			
投資法人債発行費償却		4,157		4,157			
投資口交付費償却		16,123		22,798			
その他		8,057	465,150	6,631	505,632	5.8	40,481
経常利益			3,559,144		3,995,609	44.2	436,464
税引前当期純利益			3,559,144		3,995,609	46.2	436,464
法人税、住民税及び事業税		605		605			
法人税等合計		605	605	605	0.0	0	0.0
当期純利益			3,558,539		3,995,004	46.1	436,464
前期繰越利益			3,196,531		3,259,725		63,193
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)			6,755,071		7,254,729		499,657

※ 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43期：182日 第44期：183日

注2 うち減価償却費 第43期：992,321千円 第44期：1,037,955千円

第44期 (2023年11月期)	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,549,195	3,503,922	7,053,118
その他収入	494,948	224,784	719,733
<b>賃貸事業収入 計</b>	<b>4,044,144</b>	<b>3,728,707</b>	<b>7,772,851</b>
管理委託費	428,348	346,903	775,252
公租公課	317,384	200,534	517,918
水道光熱費	328,950	46,172	375,123
修繕費	76,590	210,550	287,140
保険料	5,271	5,512	10,784
信託報酬	13,052	19,929	32,982
その他賃貸事業費用	98,810	62,186	160,997
<b>賃貸事業費用 計</b>	<b>1,268,409</b>	<b>891,789</b>	<b>2,160,198</b>
<b>NOI</b>	<b>2,775,735</b>	<b>2,836,917</b>	<b>5,612,653</b>
減価償却費	444,261	593,694	1,037,955
<b>賃貸事業利益</b>	<b>2,331,474</b>	<b>2,243,223</b>	<b>4,574,697</b>

第43期 (2023年5月期)	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,347,533	3,420,059	6,767,593
その他収入	497,536	231,578	729,114
<b>賃貸事業収入 計</b>	<b>3,845,070</b>	<b>3,651,637</b>	<b>7,496,707</b>
管理委託費	399,637	348,278	747,915
公租公課	284,632	192,489	477,121
水道光熱費	337,360	59,274	396,635
修繕費	77,276	217,033	294,309
保険料	4,952	5,375	10,327
信託報酬	12,114	20,183	32,297
その他賃貸事業費用	92,595	62,953	155,548
<b>賃貸事業費用 計</b>	<b>1,208,568</b>	<b>905,587</b>	<b>2,114,156</b>
<b>NOI</b>	<b>2,636,501</b>	<b>2,746,049</b>	<b>5,382,551</b>
減価償却費	403,908	588,413	992,321
<b>賃貸事業利益</b>	<b>2,232,592</b>	<b>2,157,636</b>	<b>4,390,229</b>

(2023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	
	借	入 先						
短期 借入金	三井住友銀行		1,000	0.24818	2023/8/3	2024/5/31	無担保 無保証	
	小 計		1,000					
一年内返 済予定長 期借入 金、投資 法人債	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	無担保 無保証	
	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		
	みずほ銀行		800	0.68740	2017/12/15	2024/10/31		
	三井住友銀行、りそな銀行		1,000	0.47100	2020/3/31	2024/10/31		
	三菱UFJ銀行		225	0.37800	2021/5/31	2024/5/31		
	三井住友銀行、千葉銀行		400	0.40500	2021/6/4	2024/10/31		
	三菱UFJ銀行、野村信託銀行		780	0.38000	2021/10/29	2024/10/31		
	小 計		11,935					
	第4回無担保投資法人債		1,000	0.41000	2019/6/4	2024/5/31		無担保 無保証
	小 計		1,000					
長期 借入金	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、オックス銀行		3,857	0.93670	2016/10/31	2025/5/31	無担保 無保証	
	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、SBI新生銀行		2,765	0.90850	2017/5/31	2025/11/28		
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行		3,700	0.97750	2017/10/31	2026/5/31		
	三井住友銀行		900	0.78630	2018/3/28	2025/5/31		
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行、福岡銀行、七十七銀行		4,000	0.74700	2018/5/31	2026/11/30		
	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、みずほ銀行、福岡銀行、七十七銀行		1,750	0.76850	2018/10/31	2025/11/30		
	みずほ銀行		1,000	0.63850	2018/12/14	2025/11/30		
	福岡銀行		700	0.63850	2018/12/14	2025/11/30		
	三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、福岡銀行、農林中央金庫、オックス銀行		2,562	0.60000	2019/5/31	2026/5/31		
	三井住友銀行、あおぞら銀行		1,200	0.50500	2019/10/31	2025/5/30		
	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、SBI新生銀行		2,100	0.57700	2019/10/31	2026/11/30		
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行		3,520	0.66475	2020/3/31	2027/5/31		
	七十七銀行		1,100	0.56475	2020/4/24	2027/5/31		
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行		4,250	0.66900	2020/10/30	2027/10/29		
	七十七銀行		1,000	0.68500	2020/12/17	2028/11/30		
	福岡銀行		1,000	0.66500	2021/3/24	2028/11/30		
	SBI新生銀行		1,000	0.68500	2021/3/24	2029/5/31		
	三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行		3,559	0.65800	2021/5/31	2028/5/31		
	日本政策投資銀行		1,000	0.64125	2021/5/31	2028/5/31		
	みずほ信託銀行		1,390	0.57000	2021/9/29	2028/11/30		
	三菱UFJ銀行		900	0.83300	2021/10/29	2026/11/30		
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三井住友信託銀行 みずほ銀行、SBI新生銀行		3,860	1.32770	2021/10/29	2028/10/31		
	りそな銀行		1,000	0.69000	2021/10/29	2029/11/30		
	みずほ信託銀行		900	0.57000	2021/12/22	2029/5/31		
	日本生命保険		1,000	0.70000	2021/12/23	2028/12/22		

	区 分		残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借	入 先					
長期 借入金	三井住友信託銀行		1,000	0.72000	2021/12/23	2030/11/29	無担保 無保証
	みずほ信託銀行		600	0.59500	2022/2/24	2029/11/30	
	りそな銀行		700	1.34255	2022/2/28	2029/5/31	
	SBI新生銀行		1,200	0.59000	2022/2/28	2029/11/30	
	りそな銀行、野村信託銀行		950	0.38000	2022/5/31	2025/5/30	
	三菱UFJ銀行、損害保険ジャパン		864	0.41500	2022/5/31	2025/11/28	
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、福岡銀行、野村信託銀行		2,435	1.07500	2022/5/31	2027/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、農林中央金庫		1,400	1.00360	2022/5/31	2028/5/31	
	三井住友銀行、みずほ銀行		2,300	0.67000	2022/6/3	2029/5/31	
	日本政策投資銀行		500	0.85947	2022/6/3	2029/5/31	
	三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、福岡銀行		3,920	0.63000	2022/10/31	2029/11/30	
	日本政策投資銀行		900	0.98483	2022/10/31	2029/11/30	
	関西みらい銀行		480	0.52000	2022/10/31	2032/11/30	
	千葉銀行		800	0.52000	2023/1/30	2030/1/30	
	関西みらい銀行		800	0.55000	2023/1/30	2031/11/28	
	みずほ信託銀行		1,090	0.51000	2023/2/28	2030/5/31	
	農林中央金庫		1,500	1.34240	2023/2/28	2030/5/31	
	SBI新生銀行		1,090	0.53000	2023/3/1	2032/5/31	
	みなと銀行		1,000	0.54000	2023/3/31	2033/5/31	
	三井住友銀行、みずほ銀行		2,200	0.69000	2023/4/28	2031/5/31	
	りそな銀行、三井住友信託銀行、野村信託銀行		900	0.38000	2023/5/31	2026/5/29	
	みずほ銀行、SBI新生銀行		300	0.48000	2023/5/31	2027/10/29	
	三菱UFJ銀行		500	0.70631	2023/5/31	2027/10/29	
	三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行		2,980	0.63000	2023/5/31	2030/5/31	
	三菱UFJ銀行		1,000	1.04500	2023/5/31	2030/5/31	
	日本政策投資銀行		1,000	1.27844	2023/8/3	2031/11/28	
	三井住友信託銀行		1,000	0.64000	2023/8/3	2032/5/31	
	りそな銀行		1,000	0.64000	2023/8/3	2032/11/30	
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行		1,330	0.45000	2023/10/31	2027/10/29	
	三菱UFJ銀行		700	1.05302	2023/10/31	2028/5/31	
三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行 みずほ銀行		2,700	0.63000	2023/10/31	2030/11/29		
三菱UFJ銀行		1,550	1.46985	2023/10/31	2030/11/29		
小 計		90,702					
投資 法人債	第2回無担保投資法人債		1,800	0.65000	2017/6/30	2027/6/30	無担保 無保証
	第3回無担保投資法人債		1,000	0.70000	2018/5/7	2028/5/2	
	第5回無担保投資法人債		1,600	0.82000	2019/6/4	2029/5/31	
	第6回無担保投資法人債		1,500	0.75000	2020/11/25	2030/11/25	
	第7回無担保投資法人債(グリーン・ボンド)		2,000	0.88000	2022/12/12	2032/12/10	
小 計		7,900					
合 計		112,537					

取得物件	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			
茅場町平和ビル	三田平和ビル (底地)	栄ミナミ平和ビル	神戸旧居留地 平和ビル	HF若松河田 レジデンス	HF桜通 ビルディング	HF上野 ビルディング	HF仙台レジデンス EAST	HF神田小川町 ビルディング	日総5ビル	HF東札幌 レジデンス	千住ミルティス II 番館	HF八王子 レジデンス	サザンスカイタワー 八王子	日本橋極楽町 ファースト				
譲渡物件	三宮三和東洋ビル グリーンパーク池田山 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	三田平和ビル (底地の50%)

取得物件	第35期 '19/05	第36期 '19/11	第37期 '20/05	第38期 '20/11	第39期 '21/05	第40期 '21/11	第41期 '22/05	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5																
HF門前仲町 レジデンス	HF三田 レジデンス II	浜町平和ビル	HF南砂町 レジデンス	錦糸町 スクエアビル	HF仙台長町 レジデンス	HF日本橋兜町 ビルディング	HF大塚レジデンス BAYSIDE	HF仙台一番町 ビルディング	HF日本橋兜町 ビルディング (追加取得)	HF福岡レジデンス EAST	HF八広レジデンス	HF世田谷上町 レジデンス	HF上野入谷 レジデンス	ファーレイストビル (追加取得)	HF江坂 ビルディング	HF辻堂 レジデンス	岩本町 ツインビル (右)	HF東尾久 レジデンス	ステージ錦	HF上野レジデンス EAST	HF大森町 レジデンス	HF中野坂上 レジデンス	HF伏見レジデンス	HF今池南 レジデンス	北浜一丁目 平和ビル	平和不動産 北浜ビル	プライムタワー横浜
譲渡物件	三田平和ビル (底地の50%)	HF五反田 ビルディング	HF麻布十番 レジデンス	HF梅田 レジデンスTOWER	HF高輪 レジデンス	HF九大病院前 レジデンス	HF白山レジデンス HF芝公園レジデンス HF三田レジデンス	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	グレイスビル泉岳寺前 (準共有持分50%)	HF八丁堀レジデンス III HF阿波座レジデンス	HF中之島レジデンス																

(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。

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 **1,388**億円取得

## 資産運用会社

30物件 / 540億円

### 資産運用会社ネットワーク



## スポンサー

19物件 / 358億円

### 直接取得/資産入替 (スポンサー)



## ウェアハウジング

20物件 / 489億円

### ウェアハウジング



### 資産入替



### 追加取得



### 普通借地権開発



### ブリッジファンド



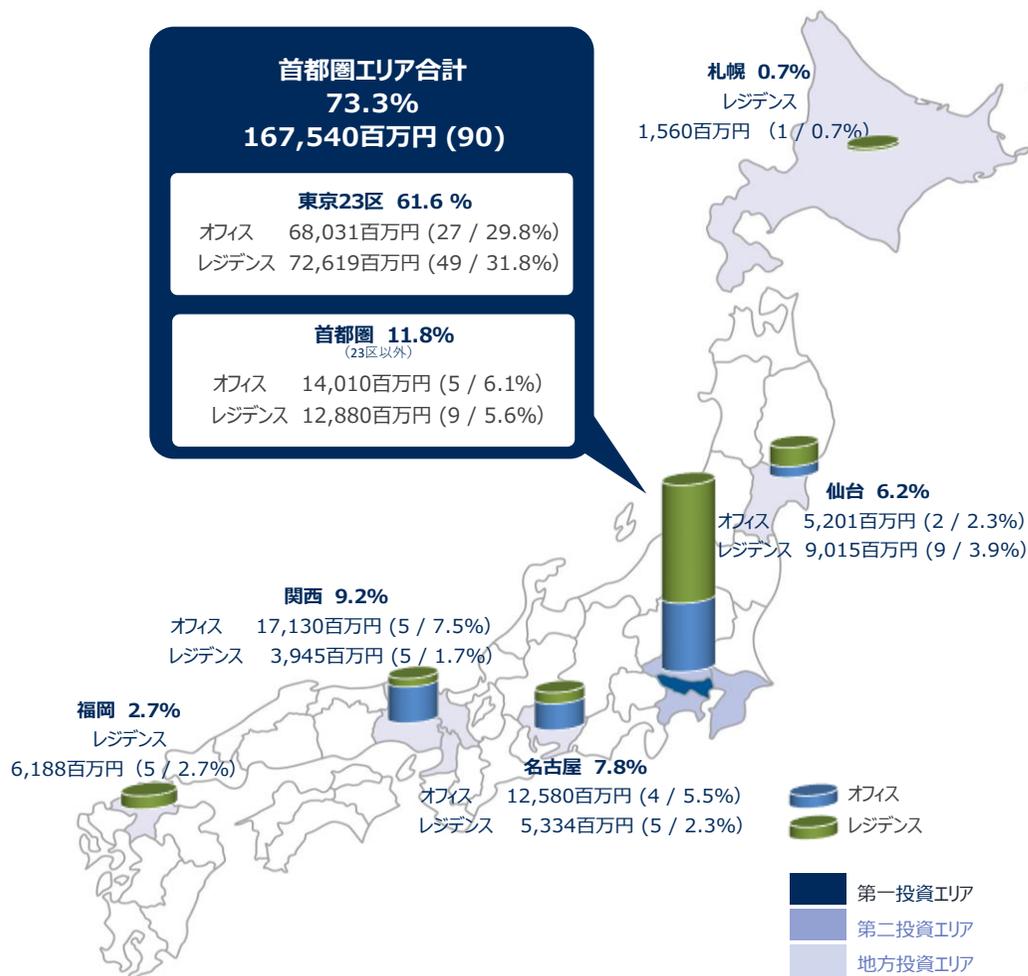
### 地位承継



(注) 広小路アクアプレイス及び三田平和ビル (底地) は、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では物件数及び金額に含めています (物件写真の掲載はしていません)。広小路アクアプレイスはウェアハウジングとして、三田平和ビル (底地) はスポンサーとして物件数・金額に含めています。

(注) 資産運用会社に該当する物件数について、ファーレイストビル及びHF日本橋兜町ビルディングは、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。

### ▶ポートフォリオの地理的分散 (2023年11月30日時点)

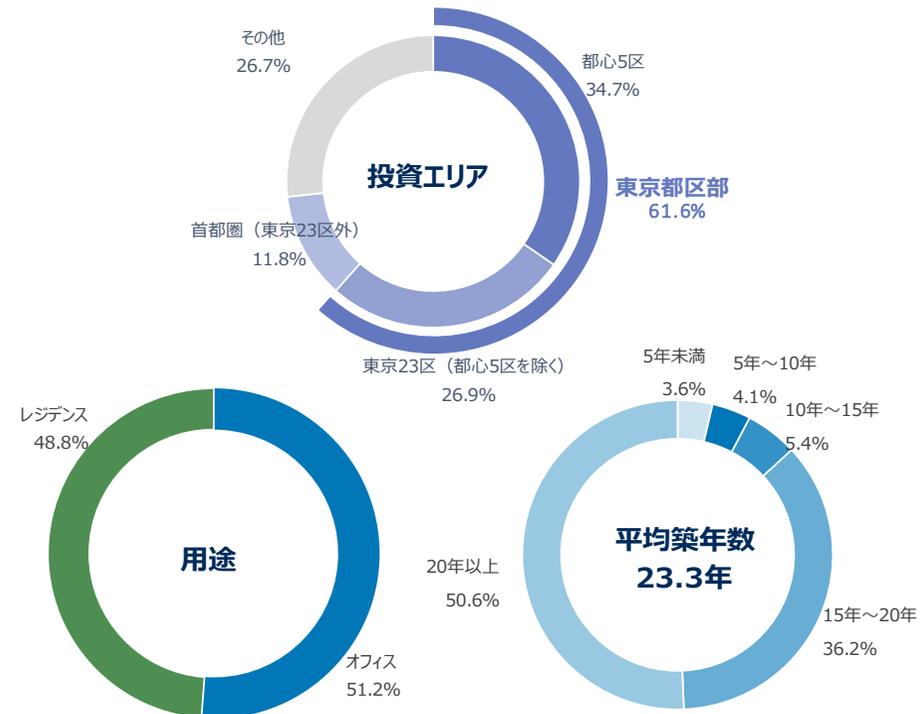


(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

(注) ()内の数値は物件数および取得価格の割合を表しています。

### ▶ポートフォリオ区分比率 (2023年11月30日時点)



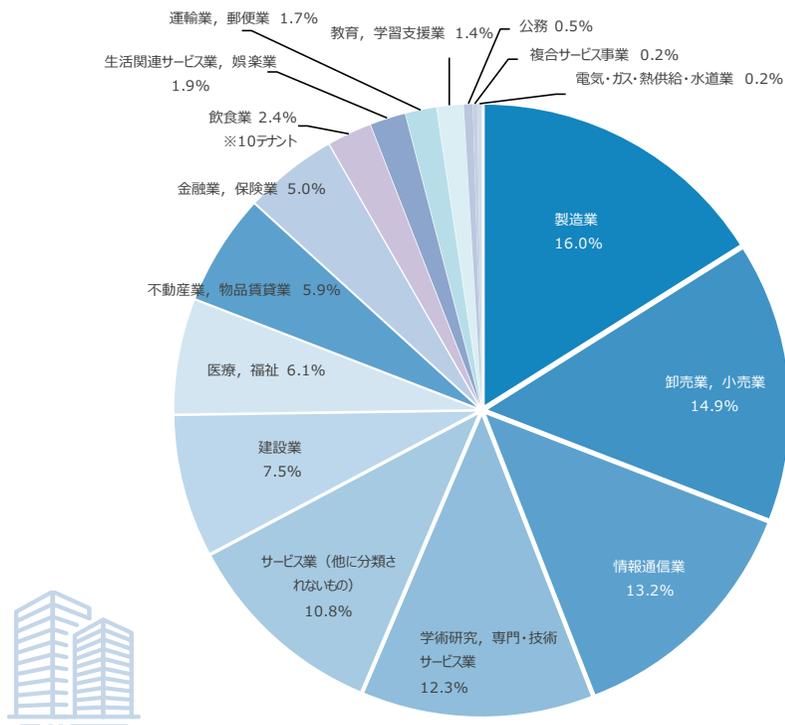
### ▶大規模地震のリスクとその対応

#### ポートフォリオPML : 3.9%

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。保有物件 (126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3.9%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,528百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。なお、2022年3月に福島県沖で発生した地震による本投資法人への影響について、仙台市に11物件を保有していますが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことを確認しました。また、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 (予想最大損失 (Probable Maximum Loss)) は、本資料においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震 (再現期間475年の地震に相当) により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

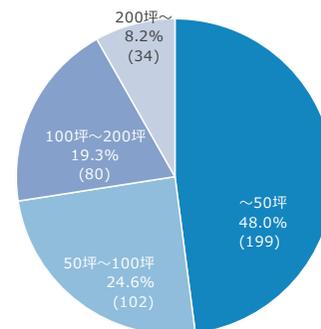
## ▶テナント属性



## 賃貸面積別分散状況

 期末テナント数  
**415**

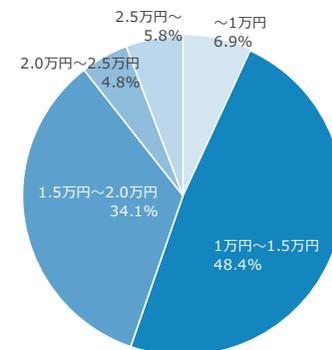
( )内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示



## 賃貸面積別分散状況

 期末平均賃料坪単価  
**15,904円**

テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出



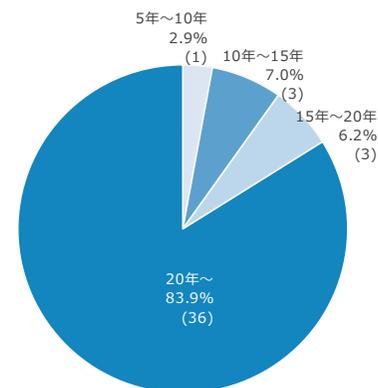
## ▶オフィス契約賃料別分散状況

順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	2.8%
2	B社	心斎橋フロントビル	1.2%
3	C社	日総第5ビル	1.2%
4	D社	アーク森ビル	1.2%
5	E社	H F 桜通ビルディング	1.0%
合計			7.4%

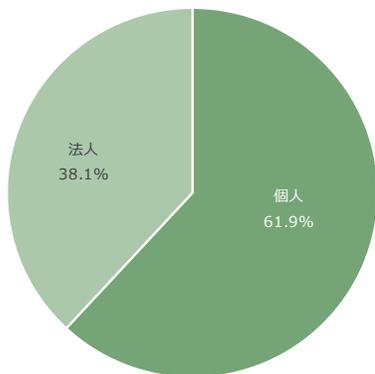
## 築年数

 平均築年数  
**29.5年**

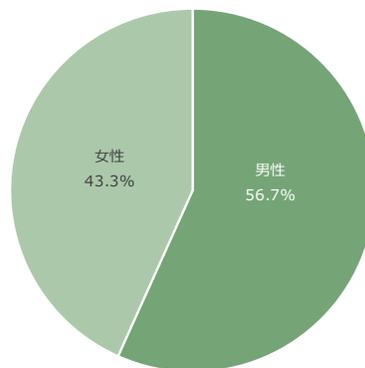
( )内の数値は、築年数別の物件数を表示



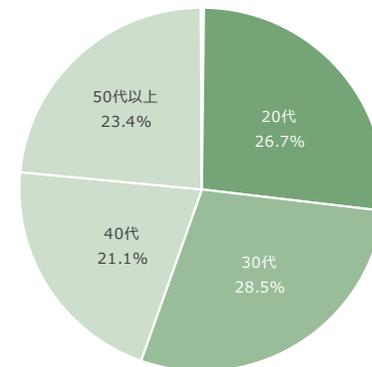
契約区分



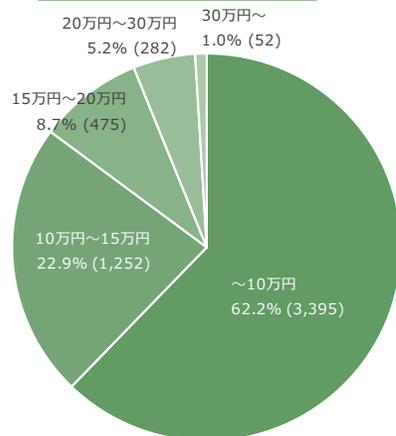
個人契約男女比



年齢分布



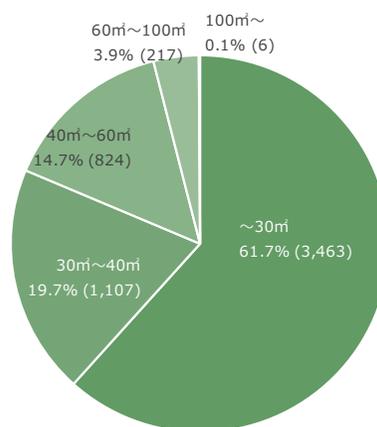
月額賃料別分散状況



期末賃貸戸数  
5,456戸

( ) 内の数値は、戸数を記載しています。  
(店舗・事務所は除きます。)

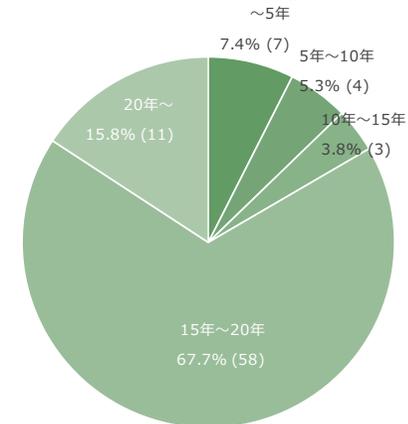
賃貸面積別分散状況



賃貸可能戸数  
5,617戸

( ) 内の数値は、戸数を記載しています。  
(店舗・事務所は除きます。)

築年数



平均築年数  
16.7年

( ) 内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

物件名	Of-05 水天宮平和ビル		Of-06 HF門前仲町 ビルディング		Of-07 HF浜松町 ビルディング		Of-08 HF溜池 ビルディング		Of-11 HF日本橋大伝馬町 ビルディング		Of-12 HF八丁堀 ビルディング		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿		Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アテッソ西麻布	
外観写真																				
所在地	東京都中央区		東京都江東区		東京都港区		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区		千葉県船橋市		東京都港区	
敷地面積(㎡)	316.73		748.36		294.50		533.32		520.69		543.31		205.83		264.36		488.13		125.91	
延床面積(㎡)	2,177.81		4,558.01		2,184.76		3,089.73		3,455.35		3,425.91		1,432.44		1,290.12		4,033.72		371.59	
建築時期	1991年8月		1990年12月		1991年12月		1992年2月		1988年3月		1991年10月		1988年1月		1970年1月		2003年4月		2003年10月	
取得価格(百万円)	1,550		2,500		1,530		2,700		2,150		3,092		1,110		3,418		3,900		640	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		東洋不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		東洋不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント	
PML値(%)	10.0		5.7		8.0		7.3		16.5		12.5		14.7		9.8		5.9		11.1	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	52,299	52,307	72,714	78,810	45,823	44,700	72,147	74,999	60,714	54,053	69,844	69,844	30,837	31,288	75,137	75,137	115,331	115,668	11,572	8,632
その他収入	10,792	10,103	26,985	11,374	7,924	6,637	11,106	9,761	11,507	10,019	10,016	9,207	4,609	3,437	9,397	7,893	6,773	6,102	4,131	1,501
賃貸事業収入合計	63,092	62,410	99,700	90,184	53,747	51,338	83,254	84,760	72,221	64,072	79,860	79,052	35,446	34,726	84,534	83,031	122,105	121,771	15,703	10,134
管理委託費	7,054	6,822	14,727	11,912	4,539	6,066	7,279	5,926	5,925	7,420	5,252	5,659	3,708	3,651	4,461	4,807	17,901	19,610	1,647	1,371
公租公課	5,206	5,403	6,746	7,076	6,977	7,358	7,701	8,085	5,204	5,326	8,636	8,707	2,778	2,903	8,380	9,174	8,428	8,432	836	891
水道光熱費	7,253	7,592	7,644	7,376	5,687	5,018	6,758	6,969	6,744	6,394	8,049	8,015	3,934	3,515	4,842	5,093	9,277	8,994	1,847	1,734
修繕費	1,448	1,606	737	2,687	868	104	2,280	962	2,615	3,210	1,243	2,733	1,584	163	1,484	4,372	109	-	1,476	561
保険料	69	69	125	126	64	64	96	97	98	99	105	106	41	41	46	46	122	123	14	14
信託報酬	400	400	400	400	400	400	850	850	650	650	-	-	-	-	400	400	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	96	147	495	599	316	618	125	207	721	1,579	372	241	134	318	49	105	29	30	242	8
賃貸事業費用合計	21,527	22,044	30,876	30,179	18,853	19,630	25,091	23,098	21,960	24,681	23,660	25,463	12,180	10,593	19,663	23,999	35,869	37,192	6,063	4,582
NOI	41,565	40,366	68,823	60,005	34,894	31,707	58,163	61,662	50,261	39,390	56,200	53,588	23,265	24,132	64,871	59,032	86,235	84,578	9,639	5,551
減価償却費	8,417	8,602	20,204	20,466	8,184	8,325	9,586	9,996	16,620	16,959	9,392	9,428	5,203	5,353	9,599	9,576	9,761	9,817	1,462	1,431
賃貸事業損益	33,147	31,764	48,619	39,538	26,709	23,382	48,576	51,666	33,640	22,430	46,807	44,160	18,062	18,778	55,271	49,455	76,474	74,761	8,177	4,119

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

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

物件名	Of-23 HF池袋 ビルディング	Of-24 HF湯島 ビルディング	Of-25 茅場町平和ビル	Of-27 神戸旧居留地 平和ビル	Of-29 栄ミナミ平和ビル	Of-30 HF桜通 ビルディング	Of-31 HF日本橋浜町 ビルディング	Of-32 HF仙台本町 ビルディング	Of-33 HF上野 ビルディング	Of-34 麹町HFビル										
外観写真																				
所在地	東京都豊島区	東京都文京区	東京都中央区	兵庫県神戸市	愛知県名古屋	愛知県名古屋	東京都中央区	宮城県仙台市	東京都台東区	東京都千代田区										
敷地面積(m <sup>2</sup> )	188.31	400.86	811.59	1,008.86	707.05	1,662.49	599.34	1,598.83	718.47	409.15										
延床面積(m <sup>2</sup> )	1,376.66	2,393.53	5,038.57	7,743.98	3,959.12	13,160.83	4,226.25	8,988.49	6,212.84	3,314.53										
建築時期	1993年12月	1989年7月	1992年4月	1998年2月	2002年7月	2009年2月	1987年2月	2003年9月	1990年2月	1994年3月										
取得価格(百万円)	1,314	1,624	4,798	2,310	1,580	4,900	1,900	2,700	3,400	1,350										
プロパティ・マネジメント会社	東洋不動産プロパティ マネジメント	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント										
PML値(%)	5.5	10.9	11.7	7.5	10.8	9.2	12.7	2.6	2.5	2.5										
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	39,167	39,167	46,011	46,011	200,809	200,809	132,380	131,940	79,185	80,033	293,695	295,872	77,771	77,811	126,950	127,069	117,274	117,274	62,563	62,563
その他収入	5,870	5,396	5,708	5,322	14,181	11,029	15,254	19,961	13,790	20,871	43,212	42,115	18,612	17,998	33,582	26,617	28,424	27,349	8,538	8,073
賃貸事業収入合計	45,037	44,563	51,720	51,334	214,990	211,839	147,635	151,902	92,976	100,904	336,908	337,987	96,384	95,809	160,532	153,687	145,698	144,624	71,101	70,636
管理委託費	2,696	2,790	4,222	4,191	9,544	10,904	24,129	21,335	12,718	13,493	37,873	38,347	9,290	9,063	20,037	19,727	14,655	14,358	6,562	6,866
公租公課	2,276	2,407	3,866	4,089	9,445	9,984	12,990	13,312	8,028	8,263	14,684	14,657	7,264	7,439	10,357	10,491	11,367	11,376	11,298	11,579
水道光熱費	3,475	3,613	4,446	4,520	14,178	9,658	13,854	12,875	10,638	9,226	28,029	23,739	10,163	9,955	21,493	14,426	15,822	15,853	6,293	6,337
修繕費	95	197	617	523	-	195	4,719	2,539	1,254	5,474	920	244	1,458	5,382	466	2,337	5,347	2,031	912	1,690
保険料	43	44	66	67	174	175	258	263	129	131	424	430	125	126	236	240	200	203	108	110
信託報酬	-	-	-	-	337	337	328	324	328	324	339	339	339	339	439	439	329	329	329	329
その他賃貸事業費用	363	633	144	71	57	307	1,037	513	606	376	75,788	75,931	474	676	431	400	1,249	3,402	242	105
賃貸事業費用合計	8,950	9,686	13,363	13,463	33,737	31,563	57,317	51,163	33,704	37,289	158,058	153,690	29,115	32,983	53,462	48,062	48,971	47,555	25,746	27,020
NOI	36,087	34,876	38,356	37,871	181,253	180,276	90,318	100,738	59,272	63,614	178,849	184,297	67,268	62,826	107,070	105,624	96,727	97,069	45,355	43,616
減価償却費	5,346	5,371	7,691	7,757	11,173	11,040	27,383	27,491	10,609	10,643	36,143	36,497	13,773	14,342	21,943	22,038	18,194	18,238	5,353	5,649
賃貸事業損益	30,740	29,504	30,665	30,114	170,079	169,235	62,934	73,247	48,662	52,970	142,705	147,799	53,495	48,483	85,127	83,586	78,533	78,830	40,001	37,966

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

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

物件名	Of-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	Of-41 日本橋堀留町 ファースト	Of-42 ザンスカイトワー 八王子	Of-43 浜町平和ビル	Of-44 錦糸町スクエアビル										
外観写真																				
所在地	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	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(㎡)	530.00	432.54	1,029.42	561.90	549.85	346.57	436.25	496.76	554.80	424.97										
延床面積(㎡)	3,836.10	3,016.16	5,893.08	6,148.97	2,905.48	2,039.12	2,690.16	5,720.23	4,133.47	2,932.42										
建築時期	1991年3月	2008年3月	1987年7月	1994年6月	2004年2月	1986年3月	1995年7月	2010年9月	1993年9月	1986年9月										
取得価格(百万円)	2,720	3,150	3,100	3,750	1,650	3,085	2,140	1,600	3,100	2,840										
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	-	平和不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	森ビル	伊藤忠アーバン コミュニティ	東洋不動産プロパティ マネジメント	平和不動産プロパティ マネジメント	大星ビル管理										
PML値(%)	6.7	4.0	14.2	2.3	0.7	1.2	7.3	2.4	5.5	10.8										
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	78,863	78,930	101,909	91,336	82,778	84,171	117,086	118,691	69,388	69,945	非開示(注)		56,734	56,734	63,358	63,552	76,603	76,497	67,898	67,971
その他収入	13,043	12,871	13,119	11,609	4,440	4,440	18,471	17,874	-	-	非開示(注)		8,933	7,445	9,253	10,163	14,234	11,145	10,778	10,674
賃貸事業収入合計	91,907	91,801	115,028	102,946	87,218	88,611	135,558	136,566	69,388	69,945	非開示(注)		65,667	64,180	72,611	73,715	90,838	87,643	78,677	78,645
管理委託費	8,356	8,016	8,331	9,073	-	240	20,282	19,923	13,988	13,863	非開示(注)		5,010	5,017	8,925	8,659	7,903	7,682	5,116	5,859
公租公課	11,100	11,602	11,138	11,463	9,512	9,765	10,188	10,462	3,628	3,749	非開示(注)		4,296	4,469	6,139	6,140	7,630	7,913	4,734	4,952
水道光熱費	7,996	8,535	11,548	11,767	-	-	7,541	8,463	-	-	非開示(注)		5,727	4,529	9,601	9,067	9,015	9,737	11,109	10,869
修繕費	3,546	866	129	751	3,612	1,102	2,311	1,863	1,672	-	非開示(注)		1,175	739	772	21	1,472	957	1,520	1,458
保険料	119	120	100	100	162	165	192	196	92	94	非開示(注)		84	85	148	151	119	122	89	90
信託報酬	339	339	414	414	329	329	391	391	339	339	非開示(注)		340	340	339	339	414	414	390	390
その他賃貸事業費用	740	1,782	1,204	1,538	7	8	111	126	7	8	非開示(注)		456	299	1,254	1,238	1,420	296	510	509
賃貸事業費用合計	32,198	31,263	32,867	35,109	13,623	11,611	41,020	41,427	19,728	18,055	非開示(注)		17,091	15,481	27,181	25,618	27,978	27,125	23,470	24,130
NOI	59,708	60,537	82,161	67,836	73,594	76,999	94,538	95,139	49,660	51,890	47,998	55,892	48,576	48,699	45,430	48,097	62,860	60,518	55,207	54,515
減価償却費	13,150	15,025	8,048	8,157	16,033	16,058	9,226	10,545	6,479	6,252	3,188	3,833	5,195	5,243	7,443	7,558	8,545	8,990	5,649	6,210
賃貸事業損益	46,558	45,512	74,112	59,679	57,561	60,940	85,311	84,593	43,180	45,637	44,809	52,058	43,380	43,455	37,987	40,538	54,314	51,527	49,557	48,305

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

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

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

物件名	Of-45 HF日本橋兜町 ビルディング		Of-46 HF仙台一番町 ビルディング		Of-47 大崎CNビル		Of-48 ファーレイーストビル		Of-49 HF江坂ビルディング		Of-50 心斎橋フロントビル		Of-51 栄センタービル		Of-52 岩本町ツインビル (右)		Of-53 岩本町ツインサカエ ビル (左)		Of-54 ステージ錦	
外観写真																				
所在地	東京都中央区		宮城県仙台市		東京都品川区		東京都立川市		大阪府吹田市		大阪府大阪市		愛知県名古屋市中区		東京都千代田区		東京都千代田区		愛知県名古屋市中区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	646.36		808.01		1,256.73		542.12		666.62		785.17		1,117.00		496.30		96.09		732.09	
延床面積(m <sup>2</sup> )	4,229.47		4,944.22		4,779.40		3,737.36		4,025.10		6,201.98		6,653.48		3,290.36		688.74		4,590.29	
建築時期	1993年3月		1996年3月		1992年10月		1994年12月		2008年6月		1986年11月		1995年3月		1986年9月		1992年8月		1991年9月	
取得価格(百万円)	3,580		2,501		5,160		1,610		2,500		7,300		4,000		3,380		400		2,100	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント		東洋不動産プロパティ マネジメント		大星ビル管理		東洋不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント	
PML値(%)	5.9		1.6		4.5		3.6		12.7		12.8		8.4		8.0		5.9		9.4	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	34	183
賃室賃料・共益費	97,504	98,510	66,551	68,022	104,580	104,580	58,967	59,058	55,207	58,111	173,556	173,975	120,185	118,894	72,071	63,146	10,683	10,487	8,531	46,538
その他収入	14,408	13,528	19,232	16,198	11,225	10,338	6,951	6,152	8,845	10,587	17,424	18,099	20,534	19,463	12,558	8,004	2,072	2,226	945	12,635
賃貸事業収入合計	111,913	112,039	85,783	84,220	115,806	114,918	65,919	65,210	64,053	68,698	190,981	192,075	140,719	138,357	84,630	71,150	12,756	12,713	9,477	59,173
管理委託費	13,194	13,121	9,652	10,071	7,421	7,748	11,632	10,886	7,540	6,179	13,443	14,103	17,912	16,850	6,256	9,660	1,628	2,372	1,535	7,883
公租公課	9,885	10,340	7,594	7,716	8,375	8,477	4,861	4,778	6,423	6,548	10,531	21,062	8,425	16,851	39	5,433	17	1,345	-	-
水道光熱費	7,890	6,957	10,183	7,791	8,104	6,660	9,218	8,022	9,979	6,480	14,972	14,082	14,705	14,265	6,749	4,980	1,241	836	93	6,800
修繕費	3,803	2,688	1,689	2,910	1,860	583	42	189	2,202	1,341	492	272	2,966	3,496	7,933	2,257	188	1,901	56	13,722
保険料	133	145	134	139	130	134	233	231	92	97	125	132	136	143	66	69	14	14	23	87
信託報酬	429	429	-	-	434	434	-	-	418	418	362	362	366	366	364	364	366	366	-	-
その他賃貸事業費用	290	858	483	651	292	263	23	16	427	289	348	492	1,106	471	108	472	495	112	46	1,000
賃貸事業費用合計	35,627	34,541	29,737	29,281	26,618	24,301	26,011	24,124	27,085	21,353	40,276	50,507	45,620	52,446	21,517	23,238	3,950	6,951	1,755	29,494
NOI	76,285	77,497	56,046	54,939	89,187	90,616	39,907	41,085	36,968	47,345	150,705	141,567	95,099	85,911	63,112	47,911	8,805	5,761	7,721	29,678
減価償却費	5,256	5,531	10,117	10,063	8,566	8,640	5,492	5,542	8,334	8,561	7,320	7,339	11,264	10,567	5,691	6,304	858	1,207	1,418	4,397
賃貸事業損益	71,029	71,966	45,928	44,875	80,620	81,976	34,414	35,543	28,633	38,783	143,384	134,228	83,835	75,344	57,420	41,606	7,946	4,554	6,303	25,281

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

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

物件名	Of-55 北浜一丁目平和ビル		Of-56 平和不動産北浜ビル		Of-57 プライムタワー横浜	
	外観写真					
所在地	大阪府大阪市		大阪府大阪市		神奈川県横浜市	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	488.72		287.71		1,241.48	
延床面積(m <sup>2</sup> )	4,106.49		2,315.59		7,555.33	
建築時期	2015年2月		2011年10月		1986年1月	
取得価格(百万円)	3,370		1,650		3,800	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産プロパティ マネジメント		平和不動産プロパティ マネジメント		東洋不動産プロパティ マネジメント	
PML値(%)	14.1		15.8		6.2	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	-	178	-	178	-	120
貸室賃料・共益費	-	75,277	-	41,380	-	57,109
その他収入	-	10,282	-	6,268	-	14,163
賃貸事業収入合計	-	85,560	-	47,648	-	71,273
管理委託費	-	6,717	-	4,827	-	7,434
公租公課	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	7,665	-	5,206	-	5,317
修繕費	-	268	-	332	-	997
保険料	-	74	-	40	-	91
信託報酬	-	328	-	347	-	279
その他賃貸事業費用	-	926	-	571	-	587
賃貸事業費用合計	-	15,981	-	11,325	-	14,707
NOI	-	69,578	-	36,322	-	56,565
減価償却費	-	15,780	-	6,739	-	6,683
賃貸事業損益	-	53,798	-	29,583	-	49,882

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

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

物件名	Re-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-16 HF学芸大学 レジデンス		Re-17 HF東神田 レジデンス		Re-18 HF東日本橋 レジデンス		Re-19 HF練馬 レジデンス	
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		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区		東京都練馬区	
敷地面積(㎡)	218.22		213.45		416.87		2,892.06		856.19		279.73		268.70		262.07		312.76		368.67	
延床面積(㎡)	884.60		948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83		1,673.32		1,431.57		1,596.11		2,101.31		1,200.77	
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3月		2005年6月		2005年6月		2005年5月	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560		1,370		1,000		1,100		1,210		690	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		アール・イー・アセット・マネジメント		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		東急住マリース		アール・イー・アセット・マネジメント		東急住マリース		長谷工ライブネット		Apaman Property		Apaman Property	
PML値(%)	6.2		6.2		8.8		6.7		6.4		3.6		9.8		5.7		10.0		5.5	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	19,377	18,756	24,075	24,261	115,929	116,200	43,217	43,904	34,659	35,075	26,618	26,850	35,891	35,989	40,859	41,906	24,500	24,558
その他収入	16	-	568	418	2,880	2,688	9,921	11,536	2,425	2,525	691	841	2,176	2,051	1,513	2,498	1,994	1,443	1,187	1,077
賃貸事業収入合計	17,296	17,280	19,946	19,175	26,956	26,949	125,850	127,736	45,642	46,429	35,351	35,916	28,794	28,901	37,404	38,487	42,853	43,350	25,688	25,635
管理委託費	1,099	1,081	2,220	1,873	2,334	2,120	8,387	9,689	4,499	3,937	3,293	3,115	1,939	1,843	3,089	3,914	4,036	3,541	2,346	2,382
公租公課	716	719	999	1,011	1,225	1,230	6,463	6,499	2,580	2,601	1,957	1,983	1,376	1,402	1,495	1,499	2,026	2,040	1,204	1,204
水道光熱費	191	156	336	231	295	222	1,704	1,391	405	300	423	324	465	403	325	246	501	384	354	266
修繕費	1,363	286	1,300	1,425	5,035	1,781	2,536	3,396	3,002	3,425	2,648	2,232	742	307	1,134	1,971	2,905	1,824	1,052	960
保険料	21	21	23	23	30	31	173	176	57	58	41	41	38	38	46	46	59	60	35	35
信託報酬	401	401	401	401	401	401	414	414	401	401	402	402	426	426	426	426	426	426	376	376
その他賃貸事業費用	462	20	559	109	794	381	472	1,021	352	278	312	237	186	129	191	134	195	138	170	163
賃貸事業費用合計	4,256	2,685	5,840	5,076	10,118	6,168	20,152	22,589	11,300	11,003	9,080	8,338	5,175	4,550	6,709	8,238	10,150	8,416	5,539	5,389
NOI	13,040	14,594	14,105	14,098	16,837	20,781	105,697	105,146	34,342	35,426	26,271	27,578	23,619	24,350	30,694	30,248	32,702	34,933	20,148	20,245
減価償却費	2,219	2,486	2,667	2,840	3,831	4,054	18,578	18,456	5,775	6,052	4,824	4,895	3,235	3,313	7,988	7,731	8,763	8,605	5,509	5,348
賃貸事業損益	10,821	12,107	11,437	11,257	13,006	16,726	87,119	86,689	28,566	29,374	21,446	22,682	20,383	21,037	22,706	22,516	23,939	26,328	14,639	14,896

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

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

物件名	Re-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		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	
外観写真																				
所在地	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		東京都大田区		東京都目黒区		東京都江東区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	922.21		485.01		222.40		532.35		256.23		822.01		805.00		2,357.97		847.14		246.34	
延床面積(m <sup>2</sup> )	5,282.41		1,374.87		1,546.01		1,676.83		1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,566.18		1,863.67		1,782.74	
建築時期	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		2001年8月		2005年1月		2008年1月	
取得価格(百万円)	4,030		1,070		1,130		950		1,100		5,940		3,350		1,630		1,650		1,050	
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット	
PML値(%)	3.9		6.0		3.3		6.2		10.1		5.7		13.2		4.6		14.6		7.6	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	117,614	117,098	27,416	27,755	32,721	32,852	31,305	31,640	31,964	32,348	125,531	126,620	81,244	81,589	40,616	36,642	33,924	35,400	32,138	31,730
その他収入	8,860	11,202	1,514	1,138	2,159	2,278	857	1,556	2,028	751	10,778	11,804	6,653	6,769	4,128	4,990	1,956	1,575	2,010	1,195
賃貸事業収入合計	126,474	128,301	28,930	28,893	34,880	35,130	32,162	33,196	33,993	33,100	136,309	138,425	87,897	88,358	44,745	41,632	35,880	36,976	34,148	32,925
管理委託費	8,935	11,739	3,151	3,103	2,847	3,497	3,159	3,301	3,554	3,113	10,394	10,857	7,504	8,094	2,986	4,937	4,064	3,791	3,542	3,555
公租公課	5,755	5,845	1,502	1,510	1,581	1,601	1,766	1,775	1,428	1,434	6,464	6,513	4,679	4,696	3,212	3,208	1,958	1,983	1,789	1,798
水道光熱費	1,344	1,048	317	248	587	442	370	283	486	360	1,613	1,245	545	358	582	462	337	242	522	411
修繕費	8,659	5,195	835	19,750	1,447	1,362	3,401	1,975	1,672	1,320	3,960	6,518	1,332	2,031	2,063	5,921	2,234	2,040	1,291	3,207
保険料	165	168	39	40	45	45	50	50	45	45	179	181	134	137	86	88	50	51	50	50
信託報酬	-	-	-	-	454	454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	414	414	-	-
その他賃貸事業費用	679	807	508	401	607	416	227	119	369	175	495	454	691	638	299	398	224	185	591	534
賃貸事業費用合計	25,538	24,804	6,354	25,055	7,569	7,820	8,974	7,505	7,556	6,449	23,106	25,771	14,887	15,955	9,230	15,016	9,284	8,708	7,787	9,557
NOI	100,935	103,496	22,576	3,838	27,310	27,309	23,188	25,690	26,436	26,651	113,202	112,653	73,009	72,403	35,514	26,615	26,596	28,267	26,361	23,368
減価償却費	14,811	15,219	4,141	4,262	4,434	4,193	4,149	4,236	4,559	4,463	20,779	20,544	12,499	12,586	10,130	10,248	5,263	5,359	6,356	6,390
賃貸事業損益	86,124	88,277	18,434	-424	22,876	23,116	19,039	21,454	21,876	22,187	92,422	92,108	60,510	59,816	25,384	16,367	21,333	22,907	20,005	16,977

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

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

物件名	Re-34 HF田無 レジデンス		Re-38 ラ・レジダンス・ド 白金台		Re-39 HF銀座 レジデンスEAST II		Re-40 HF八丁堀 レジデンスII		Re-42 HF銀座 レジデンス		Re-43 HF駒沢公園 レジデンスTOWER		Re-45 HF中之島 レジデンス		Re-47 HF丸の内 レジデンス		Re-48 HF平尾 レジデンス		Re-49 HF河原町二条 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都西東京市		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都世田谷区		大阪府大阪市		愛知県名古屋市		福岡県福岡市		京都府京都市	
敷地面積(㎡)	1,639.65		344.25		368.35		427.32		175.16		2,425.44		375.95		545.08		1,599.97		206.84	
延床面積(㎡)	3,414.75		1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,375.97		11,468.94		1,486.57		2,284.30		6,476.24		1,547.19	
建築時期	1989年3月		2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年7月		2001年1月		2001年6月		2004年2月		2003年3月		2005年2月	
取得価格(百万円)	911		730		1,460		1,890		944		6,520		453		624		1,780		534	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		東急住宅リース		Apaman Property		Apaman Property		アール・エー・アセット・マネジメント		Apaman Property		長谷工ライブネット		Apaman Property		モシ アセットマネジメント		Apaman Property	
PML値(%)	8.6		3.3		6.9		6.0		3.0		2.7		8.6		16.5		3.4		6.5	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	30,450	30,495	25,793	26,281	47,569	50,285	56,996	55,280	31,434	31,816	197,033	200,612	17,958	19,134	25,072	24,522	75,602	74,859	18,550	19,309
その他収入	1,344	2,027	871	752	1,042	1,716	4,201	3,870	1,473	760	12,690	11,049	1,910	1,529	1,311	1,017	6,304	6,544	852	863
賃貸事業収入合計	31,794	32,523	26,664	27,033	48,612	52,001	61,197	59,151	32,908	32,576	209,724	211,662	19,868	20,664	26,384	25,539	81,907	81,404	19,402	20,172
管理委託費	3,429	4,160	3,474	3,053	5,771	5,534	4,988	6,113	2,673	2,605	22,151	22,019	3,139	2,057	3,025	3,303	6,052	6,550	2,105	1,935
公租公課	2,440	2,438	1,605	1,641	2,081	2,109	3,011	3,034	1,630	1,646	11,377	11,548	1,389	1,402	1,660	1,658	5,439	5,443	1,211	1,214
水道光熱費	445	349	-	-	715	568	893	715	533	425	5,307	3,240	463	374	358	274	3,057	2,827	987	893
修繕費	1,853	2,304	513	482	5,319	2,169	3,829	3,818	1,418	1,096	8,428	7,731	801	1,386	1,092	2,171	6,252	5,006	952	518
保険料	73	75	33	34	65	66	88	90	39	39	307	307	40	40	54	54	170	173	35	35
信託報酬	-	-	404	404	457	457	450	423	447	447	426	426	450	423	452	452	527	527	450	450
その他賃貸事業費用	168	88	57	-	737	195	425	604	185	542	1,265	987	257	353	247	190	429	656	199	98
賃貸事業費用合計	8,410	9,415	6,089	5,615	15,148	11,100	13,688	14,800	6,927	6,802	49,262	46,260	6,542	6,038	6,889	8,105	21,929	21,185	5,942	5,146
NOI	23,384	23,108	20,574	21,417	33,464	40,900	47,509	44,350	25,980	25,773	160,461	165,401	13,326	14,625	19,494	17,434	59,977	60,218	13,459	15,025
減価償却費	9,929	9,973	2,760	2,788	7,442	7,418	11,809	11,676	5,680	5,732	35,866	36,391	4,574	4,585	4,829	4,910	11,404	11,365	2,478	2,494
賃貸事業損益	13,454	13,134	17,814	18,628	26,022	33,482	35,699	32,674	20,299	20,041	124,595	129,010	8,751	10,040	14,664	12,523	48,572	48,852	10,980	12,531

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

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

物件名	Re-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		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	
外観写真																				
所在地	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		愛知県名古屋市中区		京都府京都市		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	863.39		269.15		249.06		709.54		455.93		257.06		362.02		471.10		575.67		347.29	
延床面積(m <sup>2</sup> )	5,217.41		1,307.91		1,667.29		1,124.69		1,495.61		1,295.58		3,633.19		1,362.90		2,979.31		1,787.97	
建築時期	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		2007年3月		2006年3月		2006年3月	
取得価格(百万円)	1,820		820		870		615		842		839		1,080		572		1,990		1,170	
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		日本ハウズイング		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property	
PML値(%)	5.5		4.4		9.2		4.3		6.3		6.3		9.3		9.9		4.6		3.5	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	69,698	70,659	28,439	27,970	32,071	31,905	19,897	19,994	30,077	30,173	30,161	29,703	39,844	40,621	20,882	21,392	66,426	66,826	38,966	39,079
その他収入	7,476	4,563	294	348	354	242	855	842	1,415	4,764	2,007	2,783	1,221	1,453	1,698	1,020	4,511	5,097	3,133	2,852
賃貸事業収入合計	77,174	75,222	28,733	28,318	32,426	32,147	20,753	20,836	31,493	34,937	32,169	32,486	41,066	42,074	22,580	22,413	70,938	71,924	42,099	41,932
管理委託費	7,264	5,547	3,376	3,545	3,346	3,628	2,320	2,192	3,353	3,422	2,560	3,167	4,412	3,747	2,431	2,208	7,580	6,485	5,144	5,395
公租公課	4,588	4,623	1,322	1,333	1,601	1,614	1,373	1,392	1,541	1,561	1,550	1,548	2,785	2,793	1,136	1,144	3,214	3,243	2,018	2,041
水道光熱費	2,285	2,209	2	6	0	3	291	220	389	296	296	227	614	421	563	529	830	599	1,085	796
修繕費	2,404	22,880	550	1,719	1,156	275	235	977	2,564	2,692	542	928	2,611	3,103	498	2,735	4,150	3,397	3,680	2,019
保険料	127	129	31	31	39	40	30	30	38	39	38	38	83	84	35	35	86	87	52	53
信託報酬	391	391	423	423	423	423	396	396	390	390	414	414	399	399	391	391	414	414	414	414
その他賃貸事業費用	1,388	2,477	201	144	201	144	196	156	660	1,408	189	132	634	522	188	91	544	486	455	584
賃貸事業費用合計	18,451	38,259	5,908	7,203	6,770	6,129	4,843	5,367	8,939	9,812	5,592	6,456	11,540	11,072	5,245	7,137	16,821	14,714	12,852	11,305
NOI	58,723	36,963	22,824	21,114	25,655	26,018	15,910	15,469	22,554	25,125	26,576	26,030	29,526	31,001	17,335	15,275	54,117	57,210	29,246	30,626
減価償却費	9,821	10,316	2,103	2,111	2,533	2,520	2,106	2,098	3,521	3,567	2,948	2,939	6,588	6,612	2,867	2,949	7,736	7,838	5,061	5,153
賃貸事業損益	48,901	26,646	20,720	19,003	23,121	23,497	13,803	13,370	19,032	21,557	23,628	23,090	22,937	24,388	14,467	12,326	46,380	49,371	24,185	25,473

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

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

(注) Re-58 HF国分寺レジデンスは2023年12月15日付でプロパティ・マネジメント会社を長谷工ライブネットへ変更しています。

物件名	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菱宏橋 レジデンス		Re-68 HF浅草橋 レジデンス		Re-69 HF一番町 レジデンス		Re-70 HF東中野 レジデンス		Re-72 HF早稲田 レジデンス		Re-73 HF早稲田 レジデンスII		Re-74 HF若松河田 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都新宿区		大阪府大阪市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		東京都台東区		宮城県仙台市		東京都中野区		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	313.96		343.80		475.70		717.53		267.42		398.14		538.53		820.34		319.83		412.42	
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,233.42		1,295.71		2,834.54		2,381.24		1,341.38		2,404.41		1,705.22		3,440.06		1,356.68		1,858.51	
建築時期	2007年3月		2006年9月		2007年1月		2007年1月		2006年9月		2007年2月		2007年2月		2007年5月		2007年5月		2004年2月	
取得価格(百万円)	1,360		566		809		684		771		834		942		2,090		872		1,158	
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		Apaman Property		日本ハウズイング		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		東急住宅リース	
PML値(%)	2.6		10.3		1.0		1.0		6.3		1.1		3.0		4.0		3.6		5.0	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	44,674	45,244	21,247	20,778	35,936	36,698	29,582	29,212	26,757	26,925	38,001	38,041	30,371	30,869	73,348	73,285	29,616	30,282	37,057	40,028
その他収入	1,830	2,033	178	210	2,158	2,416	2,478	2,606	1,283	1,649	3,116	2,096	1,066	1,563	3,399	3,490	1,265	679	2,142	3,309
賃貸事業収入合計	46,504	47,278	21,425	20,988	38,095	39,114	32,061	31,819	28,040	28,575	41,117	40,138	31,437	32,432	76,747	76,776	30,881	30,962	39,200	43,337
管理委託費	6,371	5,929	1,768	2,071	3,874	3,972	2,703	3,520	2,715	2,259	5,043	3,447	3,558	3,066	12,340	12,766	4,932	5,152	4,246	3,698
公租公課	2,451	2,484	1,276	1,278	2,333	2,340	2,289	2,309	1,336	1,350	2,706	2,729	1,682	1,702	3,376	3,398	1,379	1,395	1,934	1,956
水道光熱費	634	467	184	145	705	570	812	708	463	350	479	355	354	274	1,096	883	542	442	382	294
修繕費	1,904	2,136	793	790	1,667	3,088	1,764	902	673	605	2,360	1,466	1,441	1,986	6,765	2,954	1,820	1,482	2,455	1,261
保険料	59	60	33	33	67	69	64	65	40	40	65	67	43	44	98	99	39	39	52	53
信託報酬	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	392	392	413	413	415	415	440	428
その他賃貸事業費用	236	275	132	75	350	207	275	195	247	140	278	252	604	176	783	774	697	367	330	297
賃貸事業費用合計	12,059	11,754	4,591	4,796	9,401	10,649	8,309	8,102	5,877	5,148	11,334	8,719	8,077	7,643	24,873	21,291	9,826	9,294	9,842	7,989
NOI	34,444	35,524	16,834	16,191	28,694	28,464	23,751	23,716	22,162	23,426	29,783	31,418	23,360	24,789	51,873	55,484	21,054	21,667	29,358	35,347
減価償却費	6,929	6,958	2,559	2,623	7,238	7,405	7,416	7,517	3,448	3,526	6,139	6,242	4,295	4,336	8,383	8,575	3,474	3,608	5,029	4,793
賃貸事業損益	27,515	28,565	14,274	13,568	21,455	21,059	16,334	16,199	18,713	19,900	23,644	25,176	19,065	20,452	43,490	46,908	17,579	18,058	24,328	30,553

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

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

(注) Re-70 HF東中野レジデンスは2023年12月15日付でプロパティ・マネジメント会社を長谷工ライブネットへ変更しています。

物件名	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		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			
外観写真																						
所在地	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		愛知県名古屋		北海道札幌市		福岡県福岡市		宮城県仙台市		東京都北区		東京都墨田区			
敷地面積(m <sup>2</sup> )	1,133.39		733.98		401.19		435.27		939.72		2,134.95		1,282.03		420.14		552.06		411.91			
延床面積(m <sup>2</sup> )	5,662.45		2,939.82		2,037.38		2,963.30		4,692.26		7,161.70		2,702.02		2,049.77		2,457.71		2,705.78			
建築時期	2008年7月		2006年2月		2006年3月		2006年11月		2007年8月		2008年3月		2008年9月		2006年11月		2015年12月		2017年3月			
取得価格(百万円)	1,638		1,310		790		1,800		2,160		1,560		880		850		1,100		1,400			
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		Apaman Property		ミッシ アセットマネジメント		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット			
PML値(%)	1.8		2.7		1.7		2.5		11.2		0.1		8.0		2.0		3.5		10.2			
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	64,487	63,628	39,927	40,848	26,141	27,943	55,610	56,393	56,724	58,034	53,565	52,588	28,265	28,443	24,758	25,304	39,735	39,846	48,518	49,379	48,518	49,379
その他収入	4,790	3,762	4,507	3,040	2,761	1,217	7,459	5,780	7,006	6,442	6,095	5,434	2,322	2,144	2,236	1,844	1,943	2,079	4,683	3,242	4,683	3,242
賃貸事業収入合計	69,278	67,390	44,435	43,888	28,902	29,161	63,070	62,174	63,731	64,476	59,661	58,022	30,588	30,588	26,994	27,148	41,678	41,925	53,201	52,621	53,201	52,621
管理委託費	5,904	6,042	4,330	3,492	3,585	2,004	6,970	4,997	6,811	5,335	4,185	3,732	2,483	2,085	2,989	2,278	2,410	2,605	6,723	4,923	6,723	4,923
公租公課	4,010	4,015	2,587	2,590	1,795	1,800	3,174	3,172	3,635	3,631	5,311	5,312	2,420	2,422	1,828	1,835	2,428	2,414	2,365	2,870	2,365	2,870
水道光熱費	1,342	917	995	652	487	285	1,039	797	1,475	1,294	3,357	589	305	251	618	431	667	542	538	439	538	439
修繕費	4,423	7,728	5,671	2,290	1,899	1,047	5,303	3,547	3,398	2,250	1,545	4,347	2,014	1,977	1,798	568	864	980	3,361	2,101	3,361	2,101
保険料	117	119	69	70	44	45	91	92	138	102	122	124	64	65	51	51	60	60	68	69	68	69
信託報酬	331	331	416	416	416	416	391	391	320	320	340	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	572	400	213	156	200	158	338	277	612	532	990	315	672	342	234	191	2,122	2,540	1,927	2,466	1,927	2,466
賃貸事業費用合計	16,702	19,554	14,285	9,670	8,430	5,758	17,308	13,275	16,392	13,466	15,853	14,761	7,961	7,145	7,518	5,357	8,552	9,143	14,985	12,871	14,985	12,871
NOI	52,575	47,836	30,149	34,218	20,472	23,403	45,761	48,898	47,339	51,009	43,808	43,261	22,626	23,443	19,475	21,791	33,125	32,781	38,216	39,750	38,216	39,750
減価償却費	15,282	15,396	12,840	10,139	7,755	6,316	13,792	12,136	14,387	14,505	12,696	12,801	5,687	5,733	6,231	5,507	7,731	7,737	9,039	9,051	9,039	9,051
賃貸事業損益	37,293	32,439	17,309	24,079	12,716	17,086	31,969	36,761	32,951	36,504	31,111	30,459	16,939	17,709	13,244	16,283	25,394	25,044	29,176	30,698	29,176	30,698

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

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

物件名	Re-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		Re-88 HF南砂町 レジデンス		Re-89 HF仙台長町 レジデンス		Re-90 HF正光寺赤羽 レジデンス		Re-91 HF仙台北町 レジデンス		Re-92 HF大濠レジデンス BAYSIDE		Re-93 HF博多東 レジデンスII		Re-94 HF福岡レジデンス EAST			
外観写真																						
所在地	東京都八王子市		東京都港区		東京都江東区		東京都江東区		宮城県仙台市		東京都北区		宮城県仙台市		福岡県福岡市		福岡県福岡市		福岡県福岡市			
敷地面積(m <sup>2</sup> )	302.38		256.66		243.14		397.42		617.18		390.72		719.06		1,476.10		1,802.87		2,308.60			
延床面積(m <sup>2</sup> )	1,833.55		1,353.81		1,276.33		1,250.03		2,854.19		1,879.61		1,771.58		3,420.89		3,653.80		4,283.07			
建築時期	2009年2月		2006年6月		2008年2月		2007年8月		2008年11月		2019年2月		2020年4月		2007年11月		2006年2月		2007年1月			
取得価格(百万円)	1,120		1,210		945		900		1,030		1,150		1,070		1,150		1,198		1,180			
プロパティ・マネジメント会社	長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		東急住宅リース		長谷エライブネット		ミヨシ アセットマネジメント		ミヨシ アセットマネジメント		ミヨシ アセットマネジメント			
PML値(%)	7.1		5.8		7.0		6.1		1.7		6.1		1.2		4.5		2.9		2.1			
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	32,856	34,021	30,163	31,235	27,651	27,801	25,503	25,499	31,679	32,106	36,936	36,719	31,749	30,478	32,270	33,118	39,192	39,119	41,225	41,091	41,225	41,091
その他収入	2,538	1,432	1,346	1,194	1,319	1,201	1,922	3,671	2,036	2,236	2,948	1,200	3,676	2,863	2,543	2,157	2,780	3,487	4,021	3,924	4,021	3,924
賃貸事業収入合計	35,394	35,453	31,509	32,429	28,970	29,003	27,425	29,171	33,715	34,342	39,884	37,919	35,425	33,341	34,814	35,275	41,973	42,606	45,247	45,016	45,247	45,016
管理委託費	3,544	2,507	3,511	2,834	3,065	2,859	2,615	3,171	2,756	2,824	3,730	3,213	3,099	3,519	2,609	2,142	2,596	2,759	3,344	3,728	3,344	3,728
公租公課	1,771	1,766	1,646	1,667	1,317	1,322	1,257	1,276	2,276	2,266	2,145	2,116	2,620	2,622	2,590	2,596	2,767	2,775	3,011	3,017	3,011	3,017
水道光熱費	1,477	1,214	299	235	287	223	589	451	606	476	383	306	353	274	561	486	467	352	346	229	346	229
修繕費	1,577	567	12,604	1,300	1,824	1,314	1,235	3,269	3,671	584	342	436	411	542	1,418	1,454	1,705	2,398	29,422	2,847	29,422	2,847
保険料	44	44	35	36	36	37	36	37	64	65	50	51	42	42	63	64	72	74	83	85	83	85
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	265	573	230	232	522	412	540	482	176	167	2,183	2,089	432	448	271	102	715	328	982	337	982	337
賃貸事業費用合計	8,682	6,672	18,327	6,306	7,054	6,170	6,273	8,687	9,550	6,384	8,835	8,212	6,959	7,450	7,514	6,847	8,325	8,688	37,190	10,246	37,190	10,246
NOI	26,712	28,780	13,181	26,122	21,916	22,832	21,152	20,483	24,164	27,957	31,049	29,706	28,466	25,890	27,299	28,428	33,647	33,917	8,056	34,769	8,056	34,769
減価償却費	5,504	5,571	3,261	2,792	4,261	4,304	4,508	4,565	8,397	8,444	6,672	6,673	6,524	6,524	5,773	5,781	5,474	5,372	9,751	10,101	9,751	10,101
賃貸事業損益	21,208	23,209	9,920	23,330	17,654	18,528	16,643	15,917	15,767	19,513	24,376	23,033	21,942	19,366	21,526	22,646	28,173	28,545	-1,695	24,667	-1,695	24,667

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

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

物件名	Re-95 HF正光寺赤羽 レジデンスⅡ		Re-96 HF八広レジデンス		Re-97 HF世田谷上町 レジデンス		Re-98 HF草加レジデンス		Re-99 HF上野入谷 レジデンス		Re-100 HF辻堂レジデンス		Re-101 HF川口駅前 レジデンス		Re-102 HF東尾久レジデンス		Re-103 HF今池南レジデンス		Re-104 HF伏見レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都北区		東京都 墨田区		東京都 世田谷区		埼玉県草加市		東京都台東区		神奈川県藤沢市		埼玉県川口市		東京都荒川区		愛知県名古屋市中区		愛知県名古屋市中区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	508.14		501.11		267.52		1,757.08		206.24		1,773.15		604.73		1,197.89		899.17		312.14	
延床面積(m <sup>2</sup> )	2,764.49		2,151.30		1,070.10		3,229.29		1,146.77		3,604.50		2,933.22		2,703.98		2,074.43		1,713.50	
建築時期	2020年1月		2020年11月		2020年11月		2010年2月		2016年8月		2011年3月		2021年9月		2022年1月		2006年11月		2006年8月	
取得価格(百万円)	1,690		1,220		700		1,300		900		1,870		1,260		1,210		860		610	
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース		東急住宅リース		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		Apaman Property		長谷工ライブネット		長谷工ライブネット		Apaman Property		Apaman Property	
PML値(%)	6.3		11.8		6.1		3.1		9.6		10.3		10.6		14.8		11.8		11.8	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	122	183	121	183
貸室賃料・共益費	53,267	51,727	40,091	39,691	18,899	18,792	39,810	40,668	23,882	23,170	48,485	48,727	55,596	55,500	38,747	38,455	15,418	24,428	11,315	16,355
その他収入	873	1,263	4,042	1,136	1,529	1,571	1,645	3,207	554	986	7,012	1,500	1,009	1,027	1,366	1,429	600	3,325	1,690	2,347
賃貸事業収入合計	54,140	52,990	44,133	40,827	20,428	20,363	41,455	43,875	24,436	24,156	55,498	50,228	56,606	56,528	40,114	39,884	16,018	27,753	13,005	18,702
管理委託費	2,737	4,231	5,152	4,489	1,982	2,214	3,886	5,003	1,956	2,653	5,416	3,885	2,993	2,961	2,778	3,070	2,750	2,594	1,427	2,428
公租公課	3,232	3,174	2,702	2,656	1,250	1,244	2,336	2,336	1,198	1,213	1,720	3,430	1,598	3,188	-	2,112	-	-	-	-
水道光熱費	768	578	540	366	272	214	515	410	420	275	654	506	1,078	783	451	459	478	847	175	403
修繕費	923	1,235	1,138	1,083	325	361	837	1,124	603	412	2,980	1,674	207	337	268	456	2,494	3,449	785	3,330
保険料	64	65	50	51	23	23	68	62	23	24	75	79	48	51	42	44	30	40	27	43
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	2,381	2,267	1,090	1,014	653	613	413	406	947	830	137	179	15,949	15,512	2,591	2,005	660	1,162	437	957
賃貸事業費用合計	10,108	11,552	10,675	9,660	4,507	4,673	8,056	9,342	5,148	5,409	10,985	9,756	21,875	22,834	6,132	8,149	6,413	8,093	2,853	7,163
NOI	44,031	41,437	33,457	31,167	15,921	15,690	33,398	34,532	19,287	18,747	44,512	40,471	34,730	33,693	33,982	31,735	9,605	19,660	10,151	11,539
減価償却費	10,100	10,105	7,384	7,390	2,696	2,696	7,577	7,648	3,601	3,619	8,750	8,820	6,793	6,793	5,978	5,978	4,159	5,246	2,408	3,763
賃貸事業損益	33,931	31,332	26,073	23,777	13,224	12,993	25,821	26,884	15,686	15,128	35,761	31,651	27,937	26,899	28,003	25,756	5,445	14,414	7,743	7,775

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

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

物件名	Re-105 HF中野坂上 レジデンス		Re-106 HF上野レジデンス EAST		Re-107 HF大森町レジデンス	
外観写真						
所在地	東京都中野区		東京都台東区		東京都大田区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	602.44		417.84		702.63	
延床面積(m <sup>2</sup> )	1,760.28		2,964.00		1,457.12	
建築時期	2008年3月		2017年9月		2002年11月	
取得価格(百万円)	1,050		2,500		1,200	
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット		東急住宅リース		東急住宅リース	
PML値(%)	5.3		3.3		11.2	
賃貸事業収支(千円)	第43期	第44期	第43期	第44期	第43期	第44期
運用日数(日)	92	183	93	183	35	183
貸室賃料・共益費	14,691	27,892	30,386	62,089	4,807	25,653
その他収入	547	1,526	1,007	2,022	74	602
賃貸事業収入合計	15,238	29,418	31,393	64,112	4,882	26,255
管理委託費	1,245	2,984	3,585	5,045	266	2,517
公租公課	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	102	367	341	1,213	18	240
修繕費	424	1,028	52	783	38	1,402
保険料	15	33	22	48	10	36
信託報酬	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	223	640	1,873	4,229	20	209
賃貸事業費用合計	2,011	5,053	5,875	11,319	354	4,406
NOI	13,226	24,364	25,518	52,793	4,527	21,849
減価償却費	1,772	3,679	3,847	7,710	1,277	3,866
賃貸事業損益	11,453	20,685	21,670	45,083	3,250	17,983

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

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

物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元利回り		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44期末	第43期末	前期比	第44期末	前期比	第44期末	前期比	第44期末	前期比				第44期末	第43期末	前期比	第44期末	前期比	第44期末	前期比	第44期末	前期比		
OF-05 水天宮平和ビル	1,815	1,802	13	3.8%	0.0%	3.8%	0.0%	4.0%	0.0%	1,376	438	Re-42 HF銀座レジデンス	1,360	1,360	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	795	564
OF-06 HF門前仲町ビルディング	2,960	2,920	40	4.0%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	2,304	655	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,440	8,430	10	3.5%	0.0%	3.3%	0.0%	3.7%	0.0%	6,278	2,161
OF-07 HF浜松町ビルディング	1,820	2,040	-220	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	1,499	320	Re-45 HF中之島レジデンス(注5)	551	551	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	402	148
OF-08 HF蒲池ビルディング	3,330	3,320	10	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,770	559	Re-46 HF阿波座レジデンス(注6)	-	760	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OF-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	2,420	2,400	20	3.6%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	2,137	282	Re-47 HF丸の内レジデンス	762	763	-1	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	480	281
OF-12 HF八丁堀ビルディング	2,880	2,900	-20	3.5%	0.0%	3.4%	0.0%	3.6%	0.0%	2,996	-116	Re-48 HF平尾レジデンス	2,310	2,310	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,473	836
OF-17 HF八丁堀MFビル	1,160	1,160	0	3.6%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	1,088	71	Re-49 HF河原町二条レジデンス	649	648	1	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	468	180
OF-18 エムズ原宿	5,019	5,026	-7	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	3,367	1,651	Re-53 HF四条河原町レジデンス	2,640	2,640	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,636	1,003
OF-20 船場Faceビル	3,550	3,440	110	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	3,422	127	Re-54 ラレジデンス・ド・千駄木	1,110	1,110	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	747	362
OF-21 アテッソ西麻布	558	558	0	3.4%	0.0%	3.3%	0.0%	3.6%	0.0%	591	-33	Re-55 HF千駄木レジデンス	1,170	1,170	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	782	387
OF-23 HF池袋ビルディング	1,500	1,510	-10	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,260	239	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	785	785	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	573	211
OF-24 HF湯島ビルディング	1,770	1,790	-20	3.8%	0.0%	3.7%	0.0%	3.9%	0.0%	1,562	207	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	1,260	1,260	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	768	499
OF-25 茅場町平和ビル	7,520	7,240	280	4.0%	-0.3%	3.9%	-0.3%	4.1%	-0.3%	4,873	2,646	Re-58 HF国分寺レジデンス	1,200	1,200	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	790	409
OF-27 神戸旧居留地平和ビル	3,580	3,580	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	2,462	1,117	Re-59 HF大塚大通レジデンス	1,310	1,310	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	956	353
OF-29 栄三平平和ビル	2,410	2,360	50	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,437	972	Re-60 HF丸の内レジデンス	773	772	1	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	501	271
OF-30 HF芝浦ビルディング	6,930	6,600	330	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	4,306	2,623	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	2,950	2,950	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,900	1,049
OF-31 HF日本橋浜町ビルディング	2,660	2,660	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	2,006	653	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,720	1,720	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,114	605
OF-32 HF山台本町ビルディング	3,710	3,690	20	5.1%	0.1%	4.9%	0.1%	5.3%	0.1%	2,451	1,258	Re-63 HF東新宿レジデンス	1,770	1,770	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,223	546
OF-33 HF上野ビルディング	4,190	4,250	-60	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	3,379	810	Re-64 HF東千代橋レジデンス	772	749	3	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	508	243
OF-34 麹町HPビル	2,170	2,170	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,356	813	Re-65 HF北四番レジデンス	1,200	1,200	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	686	513
OF-35 HF丸の内南ビルディング	3,270	3,280	-10	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,857	412	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	960	961	-1	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	604	355
OF-36 HF神田小川町ビルディング	4,210	4,250	-40	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	3,186	1,023	Re-68 HF浅草橋レジデンス	1,150	1,150	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	727	422
OF-37 日線第5ビル	4,170	4,170	0	3.4%	0.0%	3.2%	0.0%	3.5%	0.0%	3,149	1,020	Re-69 HF一番町レジデンス	1,210	1,210	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	719	490
OF-38 アクロス新川ビル	4,370	4,380	-10	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	3,967	402	Re-70 HF東中野レジデンス	1,230	1,230	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	856	373
OF-39 千住ミルティスⅡ番館	1,940	1,950	-10	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,586	353	Re-72 HF早稲田レジデンス	2,830	2,830	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,929	900
OF-40 アーク森ビル	3,300	3,450	-150	3.1%	0.0%	3.2%	0.0%	3.3%	0.0%	3,196	103	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	1,140	1,140	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	809	330
OF-41 日本橋堀留ファースト	2,340	2,340	0	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	2,155	184	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,800	1,760	40	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,141	658
OF-42 サザンスタワーⅧ王子	1,890	1,890	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,614	275	Re-75 HF山台レジデンスEAST	2,040	2,050	-10	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,456	583
OF-43 浜町平和ビル	3,210	3,270	-60	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	3,143	66	Re-76 HF西公園レジデンス	1,520	1,520	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	1,244	275
OF-44 錦糸町スカエアビル	2,850	2,880	-30	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,911	-61	Re-77 HF隣翠通レジデンス	974	967	7	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	751	222
OF-45 HF日本橋兜町ビルディング	3,910	3,930	-20	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	3,667	242	Re-78 HF隣内レジデンス	2,380	2,380	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.8%	0.0%	1,704	675
OF-46 HF山台一番町ビルディング	2,700	2,670	30	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	2,687	12	Re-79 HF名駅北レジデンス	2,400	2,400	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	3.9%	0.0%	2,097	302
OF-47 大崎CNビル	5,470	5,470	0	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	5,194	275	Re-80 HF東札幌レジデンス	1,910	1,870	40	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.4%	-0.1%	1,424	485
OF-48 フェアリービル	2,000	2,000	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,647	352	Re-81 HF博多東レジデンス	993	993	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	896	96
OF-49 HF江坂ビルディング	2,670	2,670	0	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.0%	0.0%	2,585	84	Re-82 HF山台五橋レジデンス	948	947	1	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	878	69
OF-50 心斎橋フロントビル	7,580	7,840	-260	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	7,377	202	Re-83 HF田端レジデンス	1,470	1,470	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,051	418
OF-51 栄センタービル	4,390	4,390	0	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	4,025	364	Re-84 HF南国レジデンス	1,730	1,730	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,356	373
OF-52 若本町ツインビル	3,750	3,740	10	3.4%	0.0%	3.5%	0.0%	3.6%	0.0%	3,430	319	Re-85 HF八王子レジデンス	1,260	1,260	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,208	51
OF-53 若本町ツインサカエビル	548	530	18	4.0%	0.0%	3.5%	0.0%	3.6%	0.0%	428	119	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	1,570	1,570	0	3.1%	0.0%	2.9%	0.0%	3.2%	0.0%	1,251	318
OF-54 ステージ錦	2,410	2,410	0	4.0%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	2,270	139	Re-87 HF門前仲町レジデンス	1,280	1,280	0	3.3%	0.0%	3.1%	0.0%	3.4%	0.0%	947	332
OF-55 北浜一丁目平和ビル(注1)	3,495	-	-	3.9%	-	4.0%	-	4.1%	-	3,388	106	Re-88 HF南砂町レジデンス	1,120	1,120	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	902	217
OF-56 平和不動産北浜ビル(注2)	1,780	-	-	3.9%	-	4.0%	-	4.1%	-	1,666	113	Re-89 HF山台長町レジデンス	1,140	1,140	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,061	78
OF-57 フライタワー横浜(注3)	4,040	-	-	3.6%	-	3.3%	-	3.7%	-	3,963	76	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	1,350	1,350	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,170	179
オフィス計	138,245	128,926	4							116,752	21,492	Re-91 HF山台本町レジデンス	1,210	1,210	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,091	118
Re-03 HF市川レジデンス	600	612	-12	4.1%	-0.1%	3.9%	-0.1%	4.4%	-0.1%	368	231	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	1,320	1,320	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,186	133
Re-05 HF目黒レジデンス	853	826	27	3.2%	-0.1%	3.2%	-0.1%	3.4%	-0.1%	608	244	Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	1,470	1,470	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,295	174
Re-09 HF鶴西レジデンス	1,017	992	25	3.8%	-0.1%	3.6%	-0.1%	4.0%	-0.1%	568	448	Re-94 HF蒲田レジデンスEAST	1,520	1,520	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,330	189
Re-11 HF若林公園レジデンス	5,823	5,586	237	3.2%	-0.1%	3.2%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3,048	2,774	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	1,890	1,890	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,764	125
Re-12 HF碑文谷レジデンス	2,111	2,046	65	3.1%	-0.1%	3.1%	-0.1%	3.3%	-0.1%	1,383	727	Re-96 HF八広レジデンス	1,430	1,420	10	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,274	155
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,631	1,620	11	3.0%	-0.1%	3.0%	-0.1%	3.2%	-0.1%	1,288	342	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	830	830	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	726	103
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,260	1,220	40	3.4%	-0.1%	3.3%	-0.1%	3.5%	-0.1%	873	386	Re-98 HF草加レジデンス	1,460	1,450	10	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,378	81
Re-17 HF東神田レジデンス	1,680	1,620	60	3.4%	-0.1%	3.3%	-0.1%	3.5%	-0.1%	848	831	Re-99 HF上野入谷レジデンス	1,030	1,020	10	3.4%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.6%	-0.1%	957	72
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,960	1,900	60	3.4%	-0.1%	3.3%	-0.1%	3.5%	-0.1%	941	1,018	Re-100 HF注進レジデンス	2,070	2,070	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,999	70
Re-19 HF練馬レジデンス	1,010	977	33	3.7%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3.8%	-0.1%	557	452	Re-101 HF川口駅前レジデンス	1,570	1,570	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	1,368	201
Re-20 HF白金高輪レジデンス	6,620	6,300	320	3.2%	-0.1%	3.1%	-0.1%</																



物件名	(単位: %)						物件名	(単位: %)					
	第39期 ('21/05)	第40期 ('21/11)	第41期 ('22/5)	第42期 ('22/11)	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)		第39期 ('21/5)	第40期 ('21/11)	第41期 ('22/5)	第42期 ('22/11)	第43期 ('23/05)	第44期 ('23/11)
Of-05 水天宮平和ビル	4.87	4.95	5.01	4.50	4.80	4.61	Re-42 HF銀座レジデンス	2.73	4.27	5.19	4.82	5.08	5.03
Of-06 HF門前仲町ビルディング	3.57	4.44	4.65	2.98	4.22	3.43	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	3.64	3.94	3.57	3.87	3.96	4.11
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.34	4.26	4.43	3.93	3.56	3.12	Re-45 HF中之島レジデンス (注5)	3.55	2.82	3.02	3.99	4.30	4.97
Of-08 HF溜池ビルディング	3.42	4.03	4.05	3.41	3.52	3.73	Re-46 HF阿波座レジデンス (注6)	4.61	2.41	5.59	5.70	4.75	5.15
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	3.20	2.92	2.65	3.09	3.15	2.10	Re-47 HF丸の内レジデンス	4.54	5.20	6.38	4.84	6.04	5.20
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.18	3.15	3.19	3.12	3.11	2.94	Re-48 HF平尾レジデンス	4.91	4.86	6.37	6.24	6.53	6.61
Of-17 八丁堀MFビル	3.17	3.16	3.58	3.44	3.34	3.46	Re-49 HF河原町二条レジデンス	4.11	4.69	4.93	5.03	4.66	5.34
Of-18 エムス原宿	4.11	2.08	2.11	3.03	3.27	2.93	Re-53 HF四谷河原町レジデンス	5.63	5.78	5.96	5.77	6.14	3.30
Of-20 船橋Faceビル	4.31	4.39	4.29	4.46	4.45	4.36	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	5.19	5.20	5.70	4.95	5.53	5.08
Of-21 アテッソ西麻布	1.03	0.93	2.64	2.36	2.76	1.39	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.50	5.44	5.89	5.33	5.88	6.00
Of-23 HF池袋ビルディング	4.58	4.10	4.52	4.68	4.85	4.67	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.05	4.08	3.62	3.75	4.79	4.65
Of-24 HF湯島ビルディング	3.60	3.94	4.06	3.94	3.90	3.85	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.93	5.06	5.52	5.22	4.93	5.60
Of-25 茅場町平和ビル	7.29	7.28	7.25	7.14	7.17	7.04	Re-58 HF園分寺レジデンス	4.46	3.01	5.01	5.29	5.95	5.84
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	5.41	5.28	5.39	5.13	5.03	5.92	Re-59 HF久屋大通レジデンス	5.13	4.70	4.94	5.81	4.77	5.09
Of-29 栄ミナミ平和ビル	5.62	6.71	6.96	6.84	6.71	7.35	Re-60 HF鳥丸靱馬口レジデンス	5.89	5.79	6.16	5.29	5.76	4.91
Of-30 HF桜通ビルディング	6.50	6.56	6.47	6.41	6.57	6.85	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	4.68	4.88	4.43	5.04	4.86	5.19
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	5.85	5.92	5.51	5.31	5.32	4.82	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.09	5.05	3.72	4.16	4.32	4.56
Of-32 HF山台本町ビルディング	6.41	6.30	6.35	6.14	6.89	6.80	Re-63 HF東新宿レジデンス	4.60	4.26	3.84	3.70	4.47	4.66
Of-33 HF上野ビルディング	4.93	4.70	4.93	4.81	4.62	4.66	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.40	5.67	4.59	4.94	5.59	5.33
Of-34 麹町HFビル	6.49	6.43	5.10	5.46	5.93	5.62	Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.48	6.60	5.73	6.45	6.22	6.14
Of-35 HF九段南ビルディング	4.18	4.48	3.93	2.42	3.28	3.19	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	6.67	6.20	6.10	4.07	5.35	5.34
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4.66	4.53	4.50	4.61	4.64	3.74	Re-68 HF浅草橋レジデンス	4.34	5.09	1.60	4.78	5.13	5.47
Of-37 日総第5ビル	3.86	3.74	3.76	3.52	3.63	3.86	Re-69 HF一善町レジデンス	6.78	6.01	6.58	6.73	6.51	6.97
Of-38 アクロス新川ビル	4.44	4.35	4.65	4.32	4.37	4.29	Re-70 HF東中野レジデンス	4.80	4.93	4.69	4.72	4.45	4.78
Of-39 千住ミルデイズⅡ 番館	5.06	4.83	4.63	5.67	5.43	5.74	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.06	4.76	4.76	5.06	4.49	4.86
Of-40 アーク森ビル	3.51	3.56	2.89	3.48	2.82	3.26	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.13	3.83	4.01	4.72	4.33	4.45
Of-41 日本橋堀留町ファースト	3.96	3.77	3.88	4.00	4.02	4.03	Re-74 HF若松河田レジデンス	4.36	4.62	5.30	4.10	4.24	5.35
Of-42 ササンスカイトワ-八王子	4.64	4.82	4.61	4.85	4.69	5.01	Re-75 HF山台レジデンスEAST	4.44	4.58	3.91	5.41	5.07	4.44
Of-43 浜町平和ビル	3.99	3.69	3.21	3.41	3.45	3.27	Re-76 HF西公園レジデンス	3.60	3.32	3.43	3.01	2.75	3.86
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.64	3.42	3.44	3.43	3.44	3.33	Re-77 HF晩翠通レジデンス	3.54	3.80	3.30	3.61	3.35	4.53
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	4.31	4.29	4.29	4.05	3.90	3.93	Re-78 HF蘭内レジデンス	4.04	4.71	4.39	3.76	3.72	4.30
Of-46 HF山台一番町ビルディング	3.94	3.58	3.03	3.38	3.44	3.35	Re-79 HF名駅北レジデンス	3.13	3.11	2.95	3.02	3.12	3.47
Of-47 大崎CNビル	-	2.84	3.06	3.16	3.11	3.16	Re-80 HF東札幌レジデンス	3.64	4.32	4.25	4.50	4.32	4.26
Of-48 ファーレーストビル	-	5.19	5.34	4.32	4.16	4.31	Re-81 HF博多東レジデンス	3.25	3.87	3.91	4.02	3.75	3.94
Of-49 HF江坂ビルディング	-	-	3.22	2.75	2.21	3.00	Re-82 HF山台五橋レジデンス	2.94	2.86	3.27	2.85	2.99	3.70
Of-50 心斎橋フロントビル	-	-	-	4.18	3.88	3.64	Re-83 HF田端レジデンス	4.93	4.67	5.07	4.74	4.78	4.75
Of-51 栄センタービル	-	-	-	4.48	4.16	3.74	Re-84 HF南国レジデンス	4.51	4.46	4.44	4.46	4.26	4.51
Of-52 岩本町ツインビル	-	-	-	3.64	3.36	2.43	Re-85 HF八王子レジデンス	1.63	3.45	3.51	4.30	3.49	3.84
Of-53 岩本町ツインサカエビル	-	-	-	4.62	3.86	2.16	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	3.11	3.31	3.46	3.29	1.60	3.73
Of-54 ステージ錦	-	-	-	-	3.06	2.26	Re-87 HF門前仲町レジデンス	3.70	3.43	3.68	4.01	3.70	3.90
Of-55 北浜一丁目平和ビル (注1)	-	-	-	-	-	3.26	Re-88 HF南砂町レジデンス	3.67	4.30	3.84	3.50	3.67	3.52
Of-56 平和不動産北浜ビル (注2)	-	-	-	-	-	3.64	Re-89 HF山台長町レジデンス	3.39	3.35	3.48	2.44	2.94	3.66
Of-57 プライムタワー横浜 (注3)	-	-	-	-	-	3.83	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	4.45	3.63	3.41	4.20	4.13	3.92
オフィス 計	4.62	4.43	4.35	4.24	4.22	4.05	Re-91 HF山台本町レジデンス	1.96	3.74	3.87	3.92	3.98	3.54
Re-03 HF市川レジデンス	6.76	6.85	6.73	6.88	5.90	6.57	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	3.17	3.22	3.65	3.35	3.61	3.81
Re-05 HF白黒レジデンス	4.21	3.82	3.20	3.73	3.78	3.71	Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	3.11	4.13	3.78	4.22	4.33	4.40
Re-09 HF葛西レジデンス	5.76	6.01	5.64	5.94	4.56	5.87	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	2.82	3.49	3.53	4.27	-0.26	3.70
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.05	5.32	5.28	5.50	5.68	5.67	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	-	4.01	4.35	3.74	3.82	3.54
Re-12 HF博文谷レジデンス	3.80	4.23	4.55	4.83	4.14	4.25	Re-96 HF八広レジデンス	-	3.64	4.00	3.49	4.06	3.72
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.51	3.77	3.40	3.64	3.33	3.52	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	-	1.82	3.84	3.44	3.62	3.57
Re-16 HF学芸大学レジデンス	4.23	4.07	4.13	4.29	4.66	4.81	Re-98 HF草加レジデンス	-	3.37	3.35	3.44	3.73	3.90
Re-17 HF東神田レジデンス	4.46	4.73	2.48	4.81	5.29	5.29	Re-99 HF上野入合レジデンス	-	-	2.86	2.93	3.26	3.15
Re-18 HF東日本橋レジデンス	3.47	5.65	2.61	4.75	5.02	5.57	Re-100 HF辻堂レジデンス	-	-	3.20	3.11	3.56	3.16
Re-19 HF練馬レジデンス	4.90	1.91	5.25	4.33	5.18	5.32	Re-101 HF川口駅前レジデンス	-	-	-	4.08	4.05	3.92
Re-20 HF白金高輪レジデンス	3.93	5.00	4.73	5.10	4.84	4.96	Re-102 HF東尾久レジデンス	-	-	-	4.34	4.41	4.08
Re-21 HF明大前レジデンス	3.66	4.03	3.36	4.10	3.85	-0.09	Re-103 HF今池南レジデンス	-	-	-	-	1.75	3.08
Re-22 HF日本橋レジデンス	3.99	3.75	3.87	4.19	4.32	4.38	Re-104 HF伏見レジデンス	-	-	-	-	3.53	2.34
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.59	4.23	4.56	4.67	4.64	5.25	Re-105 HF中野坂上レジデンス	-	-	-	-	4.16	3.77
Re-24 HF錦糸町レジデンス	3.69	4.29	4.04	4.07	4.14	4.21	Re-106 HF上野レジデンスEAST	-	-	-	-	3.23	3.42
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	2.93	2.74	3.12	3.23	3.43	3.43	Re-107 HF大森町レジデンス	-	-	-	-	2.65	2.81
Re-26 HF新横浜レジデンス	3.33	3.13	3.41	3.27	4.23	4.20	レジデンス 計	3.93	4.06	4.08	4.18	4.18	4.23
Re-30 HF馬込レジデンス	3.31	3.75	3.03	3.34	3.52	2.27	ポートフォリオ 計	4.25	4.23	4.21	4.21	4.20	4.13
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.90	1.46	2.89	3.27	2.73	2.93	※ 償却後利回り=賃貸事業損益(年換算)÷(期首帳簿価額+期末帳簿価額)÷2) 譲渡時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価格を使用						
Re-33 HF亀戸レジデンス	2.66	3.33	3.76	3.75	4.16	3.55	(注1) 2023年6月6日付で取得しています。						
Re-34 HF田無レジデンス	2.60	2.59	2.89	3.06	3.16	3.12	(注2) 2023年6月6日付で取得しています。						
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	4.00	4.69	5.17	4.23	5.14	5.39	(注3) 2023年8月3日付で取得しています。						
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	4.48	4.64	4.03	4.04	3.94	5.09	(注4) 2023年8月31日付で譲渡しています。						
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	3.23	3.41	3.70	3.52	4.23	3.89	(注5) 2023年12月22日付で譲渡しています。						
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ (注4)	4.12	4.79	6.21	5.10	6.00	4.96	(注6) 2023年11月30日付で譲渡しています。						
							(注7) 第43期以前に譲渡済み物件についてはリストから除いています。(オフィス計、レジデンス計及びポートフォリオ計には譲渡済み物件を含みます。)						

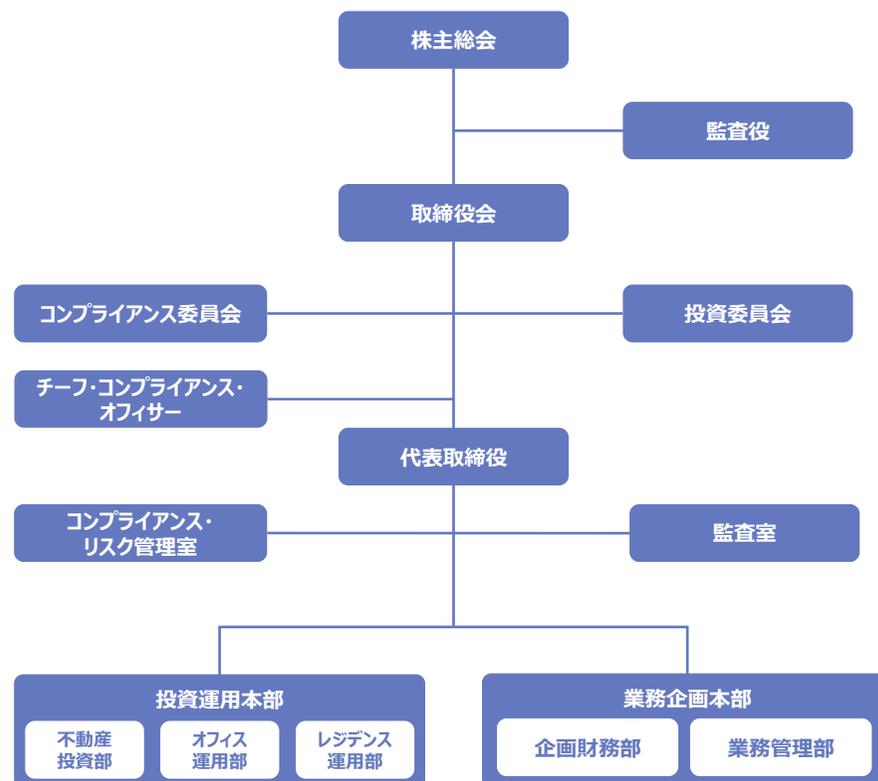
(単位：%)

物件名	2023/5/31	2023/6/30	2023/7/31	2023/8/31	2023/9/30	2023/10/31	2023/11/30	物件名	2023/5/31	2023/6/30	2023/7/31	2023/8/31	2023/9/30	2023/10/31	2023/11/30
Of-05 水天宮平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-42 HF銀座レジデンス	95.69	95.98	95.98	98.13	100	100	93.31
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	98.15	95.19	96.92	97.74	97.61	98.57	97.45
Of-07 HF浜松町ビルディング	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	Re-45 HF中之島レジデンス(注5)	97.96	100	100	100	100	100	97.96
Of-08 HF蒲池ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-46 HF阿波座レジデンス(注6)	95.11	93.45	95.11	96.80	96.96	95.27	-
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	100	100	100	100	77.36	77.36	77.36	Re-47 HF丸の内レジデンス	94.44	98.61	95.82	90.27	97.21	100	94.43
Of-12 HF八丁堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-48 HF平尾レジデンス	95.30	93.79	92.86	96.84	97.36	96.77	97.37
Of-17 八丁堀MFビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-49 HF河原町二条レジデンス	93.98	100	98.06	97.77	97.77	97.77	98.06
Of-18 エムス原宿	100	100	100	100	100	100	100	Re-53 HF四条河原町レジデンス	100	100	98.82	98.20	97.52	97.52	96.91
Of-20 船橋Faceビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	100	100	98.19	98.19	98.19	92.35	96.25
Of-21 アデッパ西麻布	100	72.37	72.37	72.37	72.37	72.37	72.37	Re-55 HF千駄木レジデンス	96.98	97.16	100	100	100	100	97.16
Of-23 HF池袋ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	97.22	97.22	100	97.22	97.22	97.22	97.22
Of-24 HF湯島ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.93	96.44	98.20	98.20	98.20	96.40	100
Of-25 茅場町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-58 HF国分寺レジデンス	98.11	96.17	96.35	98.30	96.40	94.58	92.87
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	99.00	99.00	100	97.91	100	96.43	96.43	Re-59 HF久屋大通レジデンス	98.02	99.00	97.05	99.00	97.04	97.05	97.05
Of-29 栄ミナミ平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-60 HF鳥丸靱馬口レジデンス	93.93	100	97.98	100	100	100	100
Of-30 HF桜通ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	98.75	97.50	97.16	96.25	95.00	95.00	93.41
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	97.59	97.59	95.59	90.76	96.00	95.59	100
Of-32 HF仙台本町ビルディング	100	100	100	98.90	98.90	100	100	Re-63 HF東新宿レジデンス	98.57	98.60	98.60	100	98.62	94.62	97.40
Of-33 HF上野ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	97.26	97.26	100	94.53	97.26	97.26	97.26
Of-34 麹町HFビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-65 HF北四番丁レジデンス	92.21	100	98.89	100	97.77	96.68	98.91
Of-35 HF九段南ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-66 HF豊岩橋レジデンス	86.80	98.75	97.50	92.51	90.01	91.75	91.75
Of-36 HF神田小川町ビルディング	100	100	100	100	76.21	88.11	88.11	Re-68 HF浅草橋レジデンス	100	100	100	97.44	97.44	97.44	100
Of-37 日総第5ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-69 HF一番町レジデンス	98.82	100	98.82	97.63	96.45	96.45	98.82
Of-38 アクロス新川ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-70 HF東中野レジデンス	98.33	100	96.66	92.00	93.67	100	96.65
Of-39 千住ミルティスII 番館	100	100	100	100	100	100	100	Re-72 HF早稲田レジデンス	94.83	96.32	95.60	94.13	95.61	97.03	97.02
Of-40 アーク森ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-73 HF早稲田レジデンスII	93.09	93.09	96.24	96.24	96.54	97.97	100
Of-41 日本橋堀留町ファースト	100	100	100	100	100	100	100	Re-74 HF若松河田レジデンス	96.71	100	100	100	100	100	100
Of-42 サザンスカイタワー八王子	100	100	100	100	100	100	100	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	94.86	96.68	98.64	96.22	96.36	93.18	95.15
Of-43 浜町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-76 HF西公園レジデンス	96.12	98.06	97.09	96.12	98.06	95.15	96.97
Of-44 錦糸町スクエアビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-77 HF晩翠通レジデンス	100	100	100	98.48	100	98.48	98.48
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-78 HF関内レジデンス	93.97	96.57	97.45	98.31	98.27	96.49	95.56
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	98.13	98.13	100	100	100	100	100	Re-79 HF名駅北レジデンス	96.36	96.37	95.59	97.41	97.41	98.39	98.39
Of-47 大崎CNビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-80 HF東札幌レジデンス	98.36	97.82	96.33	95.79	95.24	97.82	95.24
Of-48 ファーレイズビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-81 HF博多東レジデンス	97.44	97.44	97.44	97.44	96.13	97.41	97.44
Of-49 HF江坂ビルディング	100	100	100	100	100	100	100	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	96.37	100	98.18	98.18	98.18	98.18	98.18
Of-50 心斎橋フロントビル	100	100	100	100	100	100	100	Re-83 HF田端レジデンス	100	98.61	98.61	98.61	100	98.61	98.61
Of-51 栄センタービル	97.48	97.48	97.48	97.48	97.48	97.48	97.48	Re-84 HF兩國レジデンス	98.74	95.79	98.82	98.78	100	97.60	97.60
Of-52 岩本町ツインビル	96.21	85.03	85.03	85.03	88.81	88.81	100	Re-85 HF八王子レジデンス	100	98.72	98.72	97.25	100	100	100
Of-53 岩本町ツインサカエビル	88.67	88.67	88.67	88.67	77.35	88.67	88.67	Re-86 HF三田レジデンスII	94.80	97.47	100	100	100	100	100
Of-54 ステージ錦	86.27	86.27	86.27	86.27	86.27	86.27	86.27	Re-87 HF門前仲町レジデンス	97.73	100	97.73	95.45	100	100	97.73
Of-55 北浜一丁目平和ビル(注1)	-	100	100	100	100	100	100	Re-88 HF南砂町レジデンス	100	100	100	100	97.88	100	87.52
Of-56 平和不動産北浜ビル(注2)	-	94.90	94.90	100	100	100	100	Re-89 HF仙台長町レジデンス	96.23	97.40	95.87	98.92	97.31	98.92	98.92
Of-57 フライムタワー横浜(注3)	-	-	-	100	100	93.59	93.59	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	93.76	96.73	96.73	96.73	93.46	100	100
<b>オフィス 計</b>	<b>99.10</b>	<b>98.74</b>	<b>98.83</b>	<b>98.80</b>	<b>97.93</b>	<b>97.94</b>	<b>98.56</b>	Re-91 HF仙台本町レジデンス	95.66	98.55	92.75	89.85	92.73	98.55	97.11
Re-03 HF市川レジデンス	100	100	100	100	100	100	100	Re-92 HF大瀬レジデンスBAYSIDE	97.23	98.60	98.60	98.60	97.21	98.62	97.23
Re-05 HF目黒レジデンス	100	100	100	95.07	90.14	85.95	85.95	Re-93 HF博多東レジデンスII	96.99	97.35	97.90	97.00	96.30	97.35	97.16
Re-09 HF葛西レジデンス	97.94	97.87	97.87	100	97.94	97.94	97.94	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	94.95	94.61	95.43	96.39	95.64	94.71	95.09
Re-11 HF若林公園レジデンス	97.88	98.09	99.14	100	98.05	96.99	98.89	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスII	94.53	97.74	97.74	96.68	94.55	97.87	92.23
Re-12 HF碑文谷レジデンス	98.36	95.08	98.36	98.36	96.72	97.48	97.48	Re-96 HF八広レジデンス	98.69	94.47	90.53	94.46	95.77	93.65	100
Re-14 HF南麻布レジデンス	94.98	98.34	98.34	98.34	95.00	96.68	96.68	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	90.06	93.36	93.31	96.70	93.31	100	100
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100	100	100	100	100	100	100	Re-98 HF草加レジデンス	99.00	99.00	100	99.00	99.00	97.00	98.00
Re-17 HF東神田レジデンス	96.94	98.47	96.89	100	98.47	96.94	100	Re-99 HF上野入谷レジデンス	95.96	100	97.48	93.43	93.43	93.43	100
Re-18 HF東日本橋レジデンス	95.05	98.80	100	97.50	100	100	96.25	Re-100 HF辻堂レジデンス	95.06	95.06	92.59	95.06	97.53	95.06	95.05
Re-19 HF練馬レジデンス	98.08	100	98.08	98.08	96.16	96.16	98.08	Re-101 HF川口駅前レジデンス	98.01	99.01	98.01	98.01	98.01	97.02	97.02
Re-20 HF白金高輪レジデンス	93.59	91.57	96.05	95.49	93.39	96.29	98.07	Re-102 HF東尾久レジデンス	97.57	97.05	97.05	97.05	100	98.80	100
Re-21 HF明大前レジデンス	90.40	98.19	98.19	98.21	98.21	96.34	100	Re-103 HF今池南レジデンス	94.19	95.56	97.09	98.46	97.26	97.26	97.26
Re-22 HF日本橋レジデンス	96.32	97.04	98.28	95.33	98.28	100	98.28	Re-104 HF伏見レジデンス	85.92	91.10	94.07	97.03	94.07	91.10	91.10
Re-23 HF上石神井レジデンス	97.17	100	100	97.24	98.65	97.19	97.17	Re-105 HF中野坂上レジデンス	100	100	97.55	89.61	92.06	95.11	92.29
Re-24 HF錦糸町レジデンス	97.98	100	96.02	100	98.25	98.29	100	Re-106 HF上野レジデンスEAST	100	98.46	98.46	94.76	94.76	98.46	93.22
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	96.08	96.03	97.14	98.50	97.42	98.50	98.50	Re-107 HF大森町レジデンス	92.98	92.98	92.98	97.15	97.15	92.49	95.83
Re-26 HF新横浜レジデンス	99.18	100	98.44	97.34	98.36	99.18	100	<b>レジデンス 計</b>	<b>96.68</b>	<b>97.18</b>	<b>97.06</b>	<b>97.08</b>	<b>96.97</b>	<b>97.06</b>	<b>97.11</b>
Re-30 HF馬込レジデンス	94.39	91.08	82.31	88.63	83.08	86.49	86.49	<b>ポートフォリオ 計</b>	<b>97.63</b>	<b>97.80</b>	<b>97.77</b>	<b>97.78</b>	<b>97.37</b>	<b>97.42</b>	<b>97.71</b>
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	95.44	94.05	94.05	95.74	95.74	95.74	100	(注1) 2023年6月6日付で取得しています。							
Re-33 HF亀戸レジデンス	100	98.38	100	95.11	98.35	95.08	98.37	(注2) 2023年6月6日付で取得しています。							
Re-34 HF田無レジデンス	97.39	97.14	97.14	100	100	100	100	(注3) 2023年8月3日付で取得しています。							
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	100	100	100	100	100	100	100	(注4) 2023年8月31日付で譲渡しています。							
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	96.92	100	100	98.75	100	98.75	94.42	(注5) 2023年12月22日付で譲渡しています。							
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	97.33	93.28	97.18	95.77	95.62	97.26	99.08	(注6) 2023年11月30日付で譲渡しています。							
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII(注4)	97.37	97.37	97.37	-	-	-	-								

## ▶ 概要

名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋兜町5番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社（100%）	
役員構成	代表取締役 社長執行役員	平野 正則
	取締役 執行役員 業務企画本部長	渡部 靖隆
	取締役 執行役員 投資運用本部長	関根 秀晃
	取締役（非常勤）	中尾 友治
	取締役（非常勤）	菊池 紀一
	監査役（非常勤）	小林 大輔
	執行役員レジデンス運用部長	川村 淳一
事業内容	投資運用業	
登録・許可等	金融商品取引業登録	関東財務局長（金商）第316号
	宅地建物取引業免許	東京都知事（5）第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可 第8号

## ▶ 組織図



## ▶ 投資口価格の推移 (2022/12/1 - 2023/11/30)

期末時価総額	155,700百万円
年間高値(終値)	163,700円 (2023年5月17日)
年間安値(終値)	135,400円 (2023年11月30日)
期末投資口価格(終値)	135,400円



(出所: Refinitiv)

## ▶ 投資口価格の推移 (分配金再投資基準、スポンサー変更の発表日以降) (2009/10/5 - 2023/11/30)



(出所: Refinitivのデータに基づき本資産運用会社が作成)

## ▶ 投資主の構成 (2023年11月末時点)

**投資主数: 12,619人 (+1,390人)**

外国法人等: 199人 / 1.6% (-0.2%pt)

個人・その他: 12,116人 / 96.0% (+0.1%pt)

その他の国内法人: 202人 / 1.6% (+0.1%pt)

金融機関(証券会社含む): 102人 / 0.8% (-0.0%pt)

**投資口数 (1,149,933口)**

外国法人等: 170,541口 / 14.8% (-0.2%pt)

 金融機関(証券会社含む):  
700,394口 / 60.9% (-1.6%pt)

その他の国内法人: 171,811口 / 14.9% (+0.2%pt)

 個人・その他:  
107,187口 / 9.3% (+1.6%pt)

※各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

## ▶ 主要な投資主の状況 (2023年11月末時点)

	氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	340,906	29.6
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	199,318	17.3
3	平和不動産株式会社	148,645	12.9
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	40,398	3.5
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	16,990	1.5
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,649	1.3
7	S M B C 日興証券株式会社	12,576	1.1
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,761	1.0
9	四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.9
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	9,573	0.8

**合計 805,065 70.0**

【 MEMO 】

【 MEMO 】

【 MEMO 】

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



資産運用会社

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