



Steady Growth &
Sustainable Profit

第43期

2023年5月期

決算説明資料

2023年7月14日



平和不動産リート投資法人

証券コード：8966

▶ I 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	… P.2
▶ II 第43期（2023年5月期）決算の概要	… P.4
▶ III NEXT VISION	… P.10
▶ IV 運用の状況	… P.13
ポートフォリオの状況	… P.14
外部成長	… P.15
平和不動産グループ総力を挙げた投資法人運営	… P.20
内部成長	… P.21
含み損益の推移	… P.28
財務	… P.29
サステナビリティ	… P.31
資産運用会社のリーダー達	… P.37
資産運用会社の企業理念	… P.38
▶ V 参考資料	… P.39

I . 平和不動産リート投資法人の 成長の軌跡

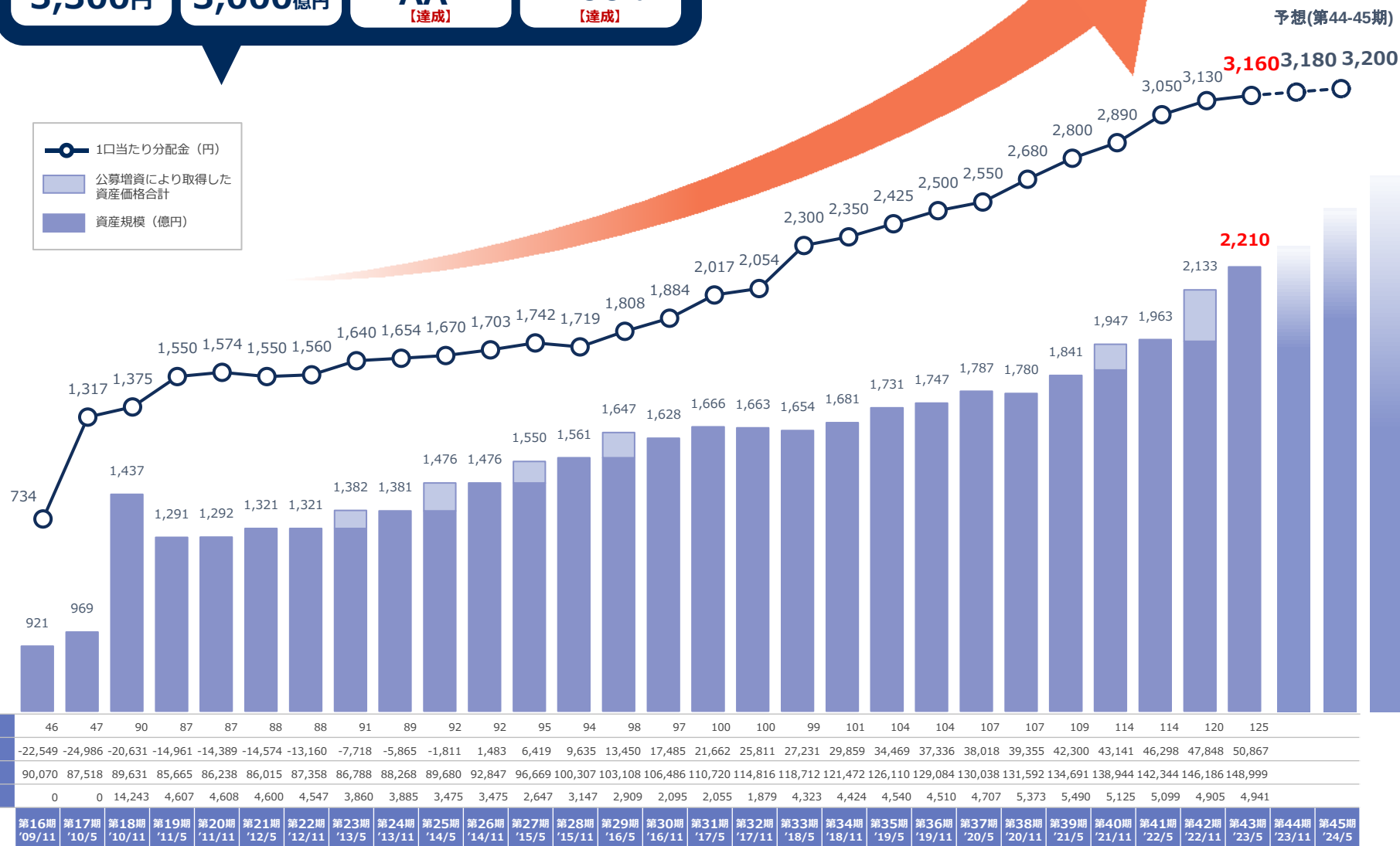
NEXT VISION

分配金
3,300円

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】



43

Ⅱ．第43期（2023年5月期）決算の概要

外部成長

▶物件取得と資産入替による譲渡益の計上

オフィス1物件とレジデンス5物件を取得し、本決算期初においてグレイスビル泉岳寺前の分割譲渡が完了。期末の資産規模は2,210億円まで拡大し、5.5億円の譲渡益を計上。譲渡益の計上は12期連続となる。

▶公募増資と資産入替

第44期初に3年連続となる公募増資及び第三者割当増資を実施。総額51.9億円を調達し、オフィス2物件を50.2億円で取得。いずれも平和不動産が大阪市の北浜エリアで開発した物件であり、スポンサーパイプラインを活用した取得を実現。併せて、都心シングルタイプのレジデンス1物件の譲渡を決定。本譲渡により、第44期に6.0億円の譲渡益計上を見込む。これら取組み後の資産規模は2,252億円へ拡大。

取得額

83.2億円

資産規模

2,210億円

譲渡益

5.5億円

内部成長

▶稼働率はオフィス・レジデンスともに好調

ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.9%とコロナ禍前の第36期（2019/11期）以来の最高値を更新。オフィス及びレジデンスの期中平均稼働率はそれぞれ99.1%、97.1%といずれも高位安定で推移。

▶賃料改定は大きく進展

オフィス、レジデンスともに新規・更新時いずれも増額改定で着地。期当たり増加額はオフィスで8.9百万円でコロナ禍以降最高、レジデンスで12.0百万円と高い水準を記録。

ポートフォリオの状況	全体	オフィス	レジデンス
稼働率 (%)			
期末	97.6	99.1	96.7
期中平均	97.9	99.1	97.1
NOI利回り (%)	5.1	5.0	5.3
減価償却後NOI利回り(%)	4.2	4.2	4.2

期中平均稼働率

97.9%

償却後NOI利回り

4.2%

(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

▶調達期間の長期化

良好な融資環境を背景とした新規借入とリファイナンスや本決算期初のグリーンボンドの発行を通じ、調達期間を長期化。平均調達期間は7.3年と過去最長となり、期間対比の調達コストは過去最低水準を更新。

▶保守的なLTVコントロール

本決算期末の鑑定LTVは40.6%。
第44期初の公募増資により39.5%への低下を見込む。

▶グリーンボンドの発行

本決算期初に本投資法人初めてとなるグリーンボンドを発行。
グリーンアセットの取得資金として、10年債で20億円を調達。

▶新規レンダーの招聘

みなと銀行を新規招聘、借入先金融機関数は19社へ拡大。

平均調達金利

0.735%

平均調達期間

7.3年

鑑定LTV

39.5%

(公募増資後見込)

投資主価値

▶分配金の向上

堅調なポートフォリオ運営と資産入替に伴う譲渡益を受け、分配金は前期比+30円の3,160円へ15期連続の増配。

▶潤沢な内部留保残高

譲渡益の計上により内部留保は前期比で増加。分配金の成長と内部留保のコントロールによる投資主還元を継続。

▶NAVの増加

Capレートを低下を受けて鑑定評価額が増加。
一口当たりNAVは過去最高を更新。

分配金

3,160円

内部留保残高

55.0億円

一口当たりNAV

148,999円

サステナビリティ

▶本投資法人初めてとなるグリーンボンドによる資金調達を実施

▶本投資法人のサステナビリティ方針の実践のため、本資産運用会社において多様性・公平性・包摂性（DEI）推進ポリシーを制定

1口当たり分配金は15期連続の増配となる3,160円。譲渡益の計上により内部留保は増加

- オフィス・レジデンスの稼働率、賃料増額改定が堅調に推移し、既存物件の賃貸事業利益は増加。
- 前期取得物件の固都税費用化、外部成長に伴う販管費の増加により当期純利益は微減となるも、継続的な資産入替による譲渡益の計上により、一口当たり分配金は前期比+30円の3,160円とし、新たに83百万円の内部留保繰入を見込む。

(単位：百万円)

	第42期 実績	第43期 実績	第43期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	7,836 (549)	8,049 (553)	8,035 (551)	213 (3)	14 (2)
営業費用	3,818	4,034	4,048	216	-14
営業利益	4,018	4,015	3,986	-2	28
営業外収益	1	9	6	7	3
営業外費用	453	465	467	11	-2
経常利益	3,566	3,559	3,524	-7	34
当期純利益	3,565	3,558	3,524	-7	34
EPU*	3,201円	3,195円	3,164円	-6円	30円
内部留保取崩	44	44	44	0	0
内部留保繰入	124	83	49	-40	34
DPU*	3,130円	3,160円	3,160円	30円	0円
発行済み投資口数	1,113,733	1,113,733	1,113,733	0	0

前期比増減要因 (第43期実績 - 第42期実績)		金額
営業収益	既存物件の賃料等収益の増減 ・オフィス（賃料:7、水光熱費:60、解約違約金:15、等） ・レジデンス（賃料:18、礼金・更新料:26、等）	84 44
	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少 不動産譲渡益の増加	111 -30 3
	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（水光熱費:67、リーシング費用:-11、減価償却費:5、等） ・レジデンス（修繕費:29、水光熱費:8、減価償却費:-6、等）	70 37
	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少 販管費（控除対象外消費税、運用報酬、ESG関連費用の増加）	75 -14 46
営業外損益	保険金収入の増加、外部成長に伴う金融費用の増加、等	-4

既存物件の
賃貸事業
利益
+20

予想比増減要因 (第43期実績 - 第43期予想)		金額
営業収益	賃料収入の増減 (うち、既存オフィス:2、既存レジデンス:2、資産入替:-1)	4
	その他収入の増加 (うち、既存オフィス:-4、既存レジデンス:11)	8
営業費用	賃貸事業費用の減少 (うち、既存オフィス:-4、既存レジデンス:-20)	-25
	販管費（控除対象外消費税、運用報酬の増加）	11
営業外損益	保険金収入の増加、等	5

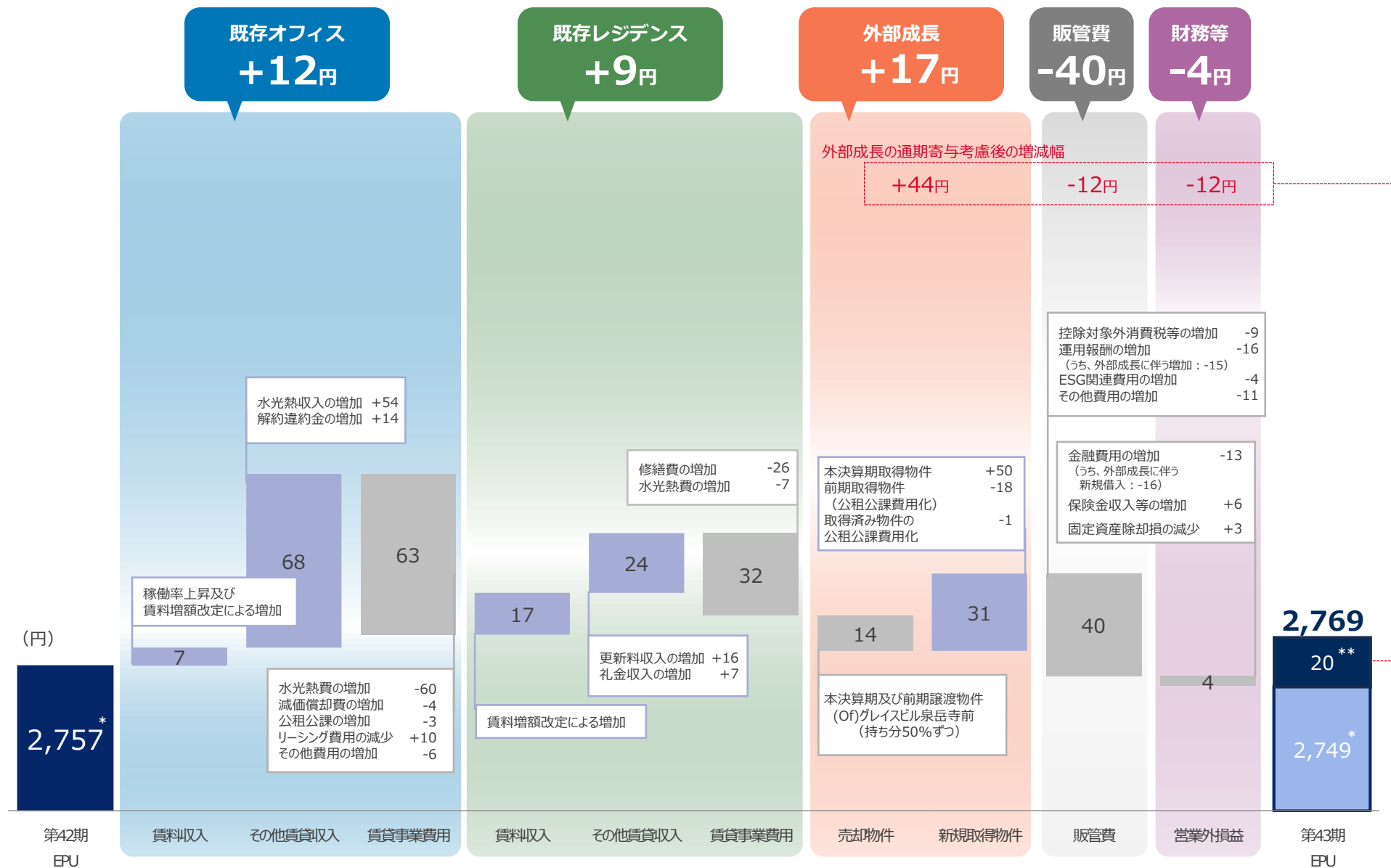
新規取得物件：第42期に取得した「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「HF川口駅前レジデンス」、「HF東尾久レジデンス」、第43期に取得した「HF今池南レジデンス」、「HF伏見レジデンス」、「HF中野坂上レジデンス」、「HF上野レジデンスEAST」、「HF大森町レジデンス」、「ステージ錦」を指します。

譲渡物件：第42期及び第43期の2期に分けて譲渡した「グレイスビル泉岳寺前」を指します。

(注) 第43期予想については、2023年5月22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。



* 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（及び資産運用報酬の変動）による影響を除いています。

** 外部成長の通期寄与計算においては前期及び本決算期に取得した物件に関連する賃貸事業損益、販管費、財務費用を考慮しています。

第44期に公募増資を実施、資産入替に伴う譲渡益計上も見込む。外部成長の進展と潤沢な内部留保残高を背景に、1口当たり分配金は第44期3,180円、第45期は3,200円と前期比で増配を予想

- 資産入替による譲渡益獲得が継続。第44期には、レジデンス1物件の譲渡により約6億円の譲渡益を計上。
- 継続的な含み益の顕在化と潤沢な内部留保を活用し、1口当たり分配金は第44期3,180円、第45期3,200円と前期比で増配を予想。
- 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。

(単位：百万円)

	第43期 実績(a)	第44期 予想(b)	第45期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	8,049 (553)	8,263 (602)	7,698 (0)	213 (48)	-565 (-602)
営業費用	4,034	4,133	4,148	99	14
営業利益	4,015	4,129	3,549	114	-579
営業外収益	9	0	0	-8	0
営業外費用	465	497	501	32	3
経常利益	3,559	3,631	3,048	72	-583
当期純利益	3,558	3,631	3,048	72	-583
EPU*	3,195円	3,157円	2,650円	-38円	-507円
内部留保取崩	44	45	631	1	585
内部留保繰入	83	20	0	-63	-20
DPU*	3,160円	3,180円	3,200円	20円	20円
発行済み投資口数	1,113,733	1,149,933	1,149,933	36,200	0

内部留保残高 5,503 百万円

	主な増減要因	第44期 予想 (b-a)	第45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	-45 177	18 1
	レジデンス ・既存物件 ・資産入替による収益増減	-35 67	31 -14
	物件譲渡益の増減	48	-602
営業費用	オフィス ・既存物件 ・資産取得による費用増減	-24 98	31 16
	レジデンス ・既存物件 ・資産入替による費用増減	-24 26	0 -5
	販管費（ESG関連費用、資産運用報酬等）	23	-28
営業外収益	保険金収入等	-8	0
営業外費用	金融費用	23	9
	その他（投資口交付費、除却損等）	9	-6

	予想の主な前提条件	第43期 (実績)	第44期 (予想)	第45期 (予想)
稼働率	ポートフォリオ	97.9%	97.6%	97.8%
	オフィス	99.1%	98.8%	98.9%
	レジデンス	97.1%	96.8%	97.0%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.1%	4.9%	4.9%
	オフィス	5.0%	4.8%	4.8%
	レジデンス	5.3%	4.9%	5.0%

(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

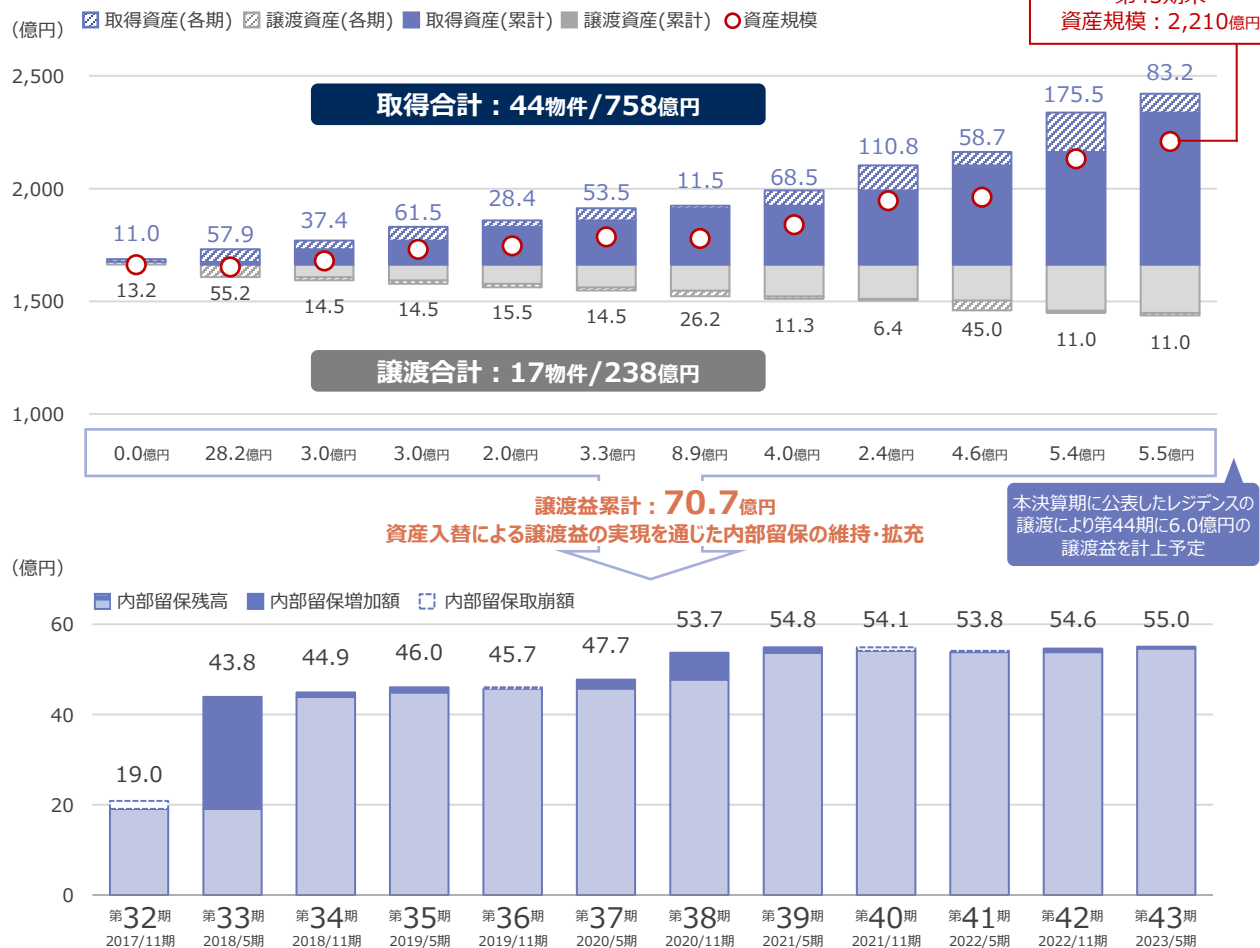
(注) 2023年7月14日付公表の予想数値を記載しています。

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。

継続的な資産入替による譲渡益の計上、内部留保の拡充

- 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
- 12期連続の譲渡益計上により、潤沢な内部留保を確保。本決算期末の**内部留保残高は55億円まで拡大**し、長期にわたる安定した分配金原資を確保。
- **内部留保拡大余地は61.8億円**を残す。

▶ 第32期（2017年11月期）以降の資産入替と内部留保残高の推移



大きく残る 内部留保拡大の余地

一般的に、REITは利益のほとんど全てを分配金として支払うため内部留保を積み上げることができません。しかし、本投資法人は、過去の合併の経緯からこれらを積み上げるツールを有しています。



JSRとの合併に伴い受入資産に税会不一致が発生。今後、物件譲渡により発生した譲渡益については最大61.8億円の範囲内で内部留保が可能となっています。

43

III. NEXT VISION



Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

ウクライナ情勢や欧米を中心とした金融不安等の海外経済の不透明感が続く中、国内経済は新型コロナ禍が落ち着きを見せ、訪日外国人旅行者数や個人消費は回復してきており、物価高の中でも堅調に推移しています。新型コロナ禍にリスク耐性の強さが顕在化した本投資法人のポートフォリオ運用は、足許の外部環境によりさらに進展し2021年7月に公表の新中長期目標についても順調な進捗を見せています。

また格付がAA-(安定的)へと引き上げられたことで今後の外国人投資家、日本銀行及び地域金融機関等、幅広い投資家層への訴求力の向上、投資口の流動性改善と投資口価格への好影響が期待されます。

本投資法人においては、このような状況を積極的に活かすことで**分配金成長及び投資主価値の向上**へとつなげてまいります。

分配金

3,300円

目標

第45期予想	3,200
第44期予想	3,180
第43期	3,160
第42期	3,130
第41期	3,050
第40期	2,890
第39期	2,800

(単位：円)

<目標・方針>

- ✓ 賃料ギャップ等が大きく残る成長資源を獲得
- ✓ 内部留保の活用と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

目標

第44期期初公募増資後	2,252
第43期	2,210
第42期	2,133
第41期	1,963
第40期	1,947
第39期	1,841

(単位：億円)

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150~200億円を目指す
- ✓ スポンサーによるパイプライン強化を継続
- ✓ 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

格付け

AA-

目標達成済

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・方針>

- ✓ 資産規模拡大と財務体質改善によってAA格(AA-)への格上げを実現
- ✓ 格付け向上に伴いファイナンスコストを低減
- ✓ 格付け向上によって日本銀行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
- ✓ 投資口需要の拡大と流動性向上が目標

再生可能エネルギー 電力への移行^(注)

100%

目標達成済

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

<目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献
- ✓ 本投資法人の保有する全ての物件で、使用する電力を再生可能エネルギー由来に切替
- ✓ 新規取得物件の使用電力は取得後1年以内の切替を目指す

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

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

+167円

内部成長

■高稼働率の維持・向上

- ・スポンサー、PMと連携し適切な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

■戦略的な資本投下

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

■付帯収入増加と費用削減

+155円

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

■金融コストの低減

-20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

4,941円/口

ESG

■Environment(環境活動)

- ・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て、地域社会の発展とともにポートフォリオの成長を目指す

■Governance(企業統治)

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

予想分配金

第44期： **3,180円/口**

第45期： **3,200円/口**

NEXT VISION

分配金： **3,300円/口**

資産規模： **3,000億円**

43

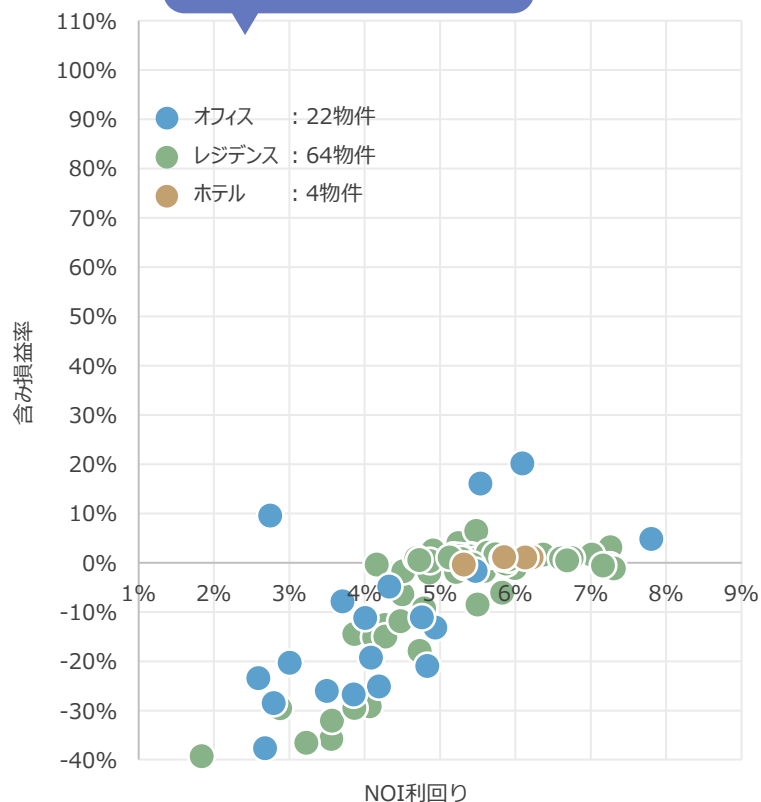
IV. 運用の状況



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

▶ 第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況

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



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
継続的な物件取得と
積極的な資産入替

取得物件数 62
譲渡物件数 28

収益力の強化

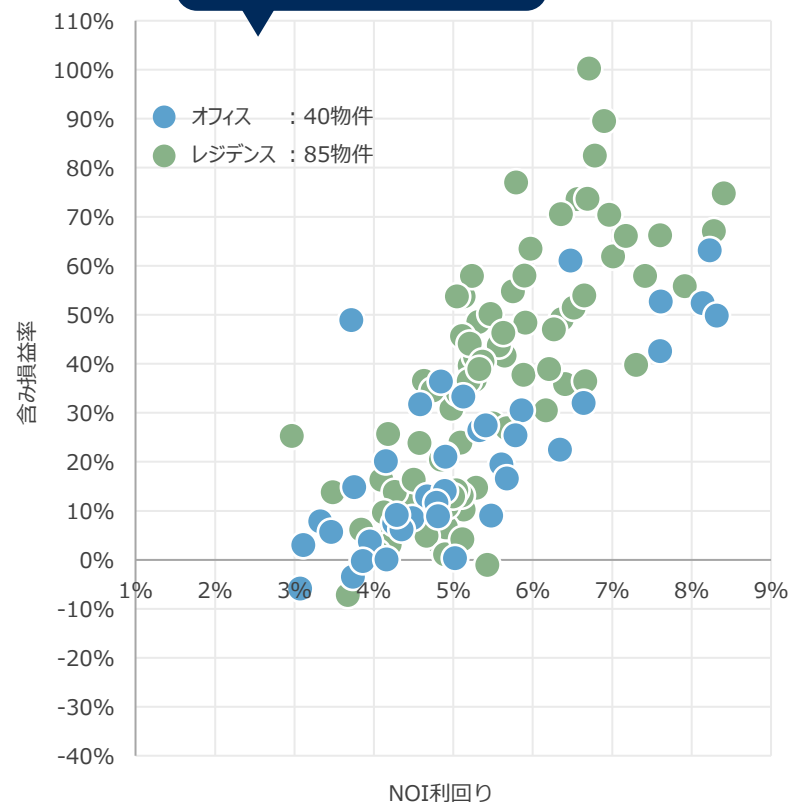
稼働率上昇
賃料改定の進展
管理費等のコスト削減

市場環境の改善

Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

▶ 本決算期末のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期）： 5,382
NOI利回り： 5.1%
含み損益率 +26.5%



(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42期に取得した「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「HF川口駅前レジデンス」、「HF東尾久レジデンス」及び第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」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ません。そのため、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。

公募増資及び借入余力活用による持続的な外部成長サイクルの実践

▶取得及び入替の概要



資産入替に関する戦略

本投資法人が譲渡資産を選定する際の主要な考慮要素

- ・含み益実現の可能性が高い資産
- ・ポートフォリオ対比で将来の収益性が劣後する資産
- ・小規模レジデンス
- ・様々な潜在的リスクを内包している資産

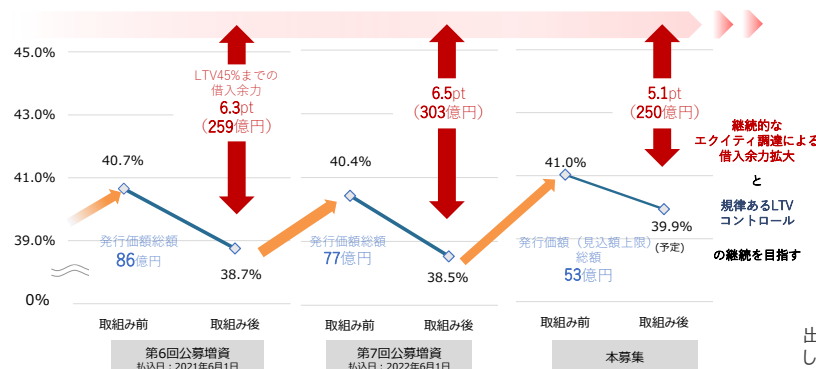
資産入替による 継続的な外部成長

- ・継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上を実現
- ・譲渡益の分配による還元や内部留保残高のコントロールを行うとともに、譲渡資金を活用した継続的な資産取得を推進

▶鑑定LTVのコントロール

- ・引き続き、借入余力を活用した機動的な物件取得を継続
- ・継続的なエクイティ調達を通じて借入余力を拡大しつつLTV水準をコントロールすることで、規律ある財務運営と機動的な物件取得体制の構築を図る

鑑定LTVの推移と借入余力



出所：2023年5月22日付「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より抜粋

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

第43期

HF今池南レジデンス

運用会社



所在地	愛知県名古屋市中
延床面積	(EAST棟) 1,580.08㎡ (WEST棟) 494.35㎡
取得日	2023年1月30日
建築時期	(EAST棟) 2006年11月8日 (WEST棟) 2006年11月2日
取得価格	860百万円
鑑定評価額	942百万円
NOI利回り (注)	4.9%
償却後NOI利回り (注)	3.8%

第43期

HF伏見レジデンス

運用会社

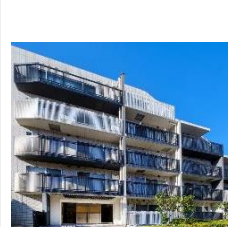


所在地	愛知県名古屋市中
延床面積	1,713.50㎡
取得日	2023年1月31日
建築時期	2006年8月10日
取得価格	610百万円
鑑定評価額	690百万円
NOI利回り (注)	5.1%
償却後NOI利回り (注)	4.0%

第43期

HF中野坂上レジデンス

運用会社



所在地	東京都中野区
延床面積	1,760.28㎡
取得日	2023年3月1日
建築時期	2008年3月14日
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,230百万円
NOI利回り (注)	4.5%
償却後NOI利回り (注)	3.8%

第43期

HF上野レジデンスEAST

運用会社



所在地	東京都台東区
延床面積	2,964.00㎡
取得日	2023年2月28日
建築時期	2017年9月5日
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,740百万円
NOI利回り (注)	4.1%
償却後NOI利回り (注)	3.5%

第43期

HF大森町レジデンス

運用会社



所在地	東京都大田区
延床面積	1,457.12㎡
取得日	2023年4月27日
建築時期	2002年11月30日
取得価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,300百万円
NOI利回り (注)	4.0%
償却後NOI利回り (注)	3.4%

第43期

ステージ錦

運用会社

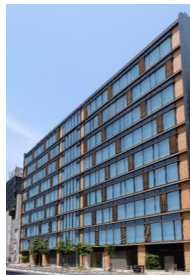


所在地	愛知県名古屋市中
延床面積	4,590.29㎡
取得日	2023年4月28日
建築時期	1991年9月25日
取得価格	2,100百万円
鑑定評価額	2,400百万円
NOI利回り (注)	5.5%
償却後NOI利回り (注)	5.1%

第44期

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%

*延床面積：1棟5,475.33㎡のうちの本投資法人の持分を表示しています

第44期

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

(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

販売用不動産のストック

- 価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指す
- 2023年3月末に札幌ホテル、福岡レジデンスの計2棟を固定資産（賃貸事業資産）から販売用不動産に振替え

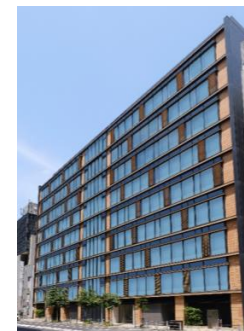
<主な保有資産（2023年3月末時点）>

※2023年3月末時点、面積は当社グループ持分

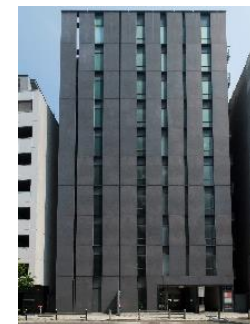
	所在地	延床面積	竣工年月	取得年月
茅場町オフィス	東京都中央区	約3,500㎡	1991年9月	2013年12月
名古屋栄オフィス	名古屋市	約9,500㎡	2004年3月	同左
大阪北浜オフィス-1	大阪市	約5,500㎡	2015年2月	同左
大阪北浜オフィス-2	大阪市	約2,500㎡	2011年10月	同左
横浜オフィス	横浜市	約3,000㎡	1986年2月	同左
札幌ホテル	札幌市	約46,000㎡	1996年4月	2019年1月
千葉レジデンス	千葉市	約1,500㎡	2018年12月	2019年7月
尾久レジデンス	東京都荒川区	約1,000㎡	2017年2月	2021年4月
福岡レジデンス	福岡市	約2,500㎡	2018年1月	2021年10月

第44期初の 公募増資により取得

北浜一丁目平和ビル
(準共有持分75%)



平和不動産北浜ビル



出所：平和不動産「2023年3月期決算説明会資料」

▶ 普通借地権を活用したパイプラインの構築

本投資法人のスポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年に第1号物件が竣工し、その後も継続的に取り組んでいます。現在までに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1物件が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に際して平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与した物件であり、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

メリット

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

スポンサーとの協働によりメリットを最大限享受



平和不動産株式会社

×



平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

デメリット

- ・ 権利関係が複雑
- ・ 流動性が低い
- ・ 投資機会が少ない

普通借地権のデメリットも克服

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

本投資法人の
優良な
パイプライン

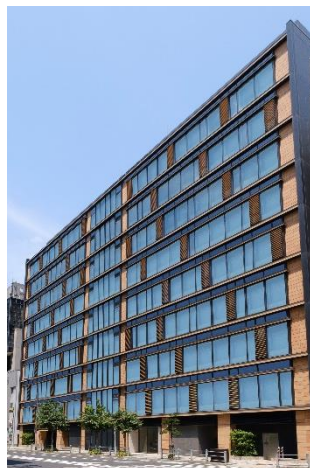
▶ 共有物件・区分所有物件の追加取得によるポートフォリオ価値の向上

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



(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。

▶ 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

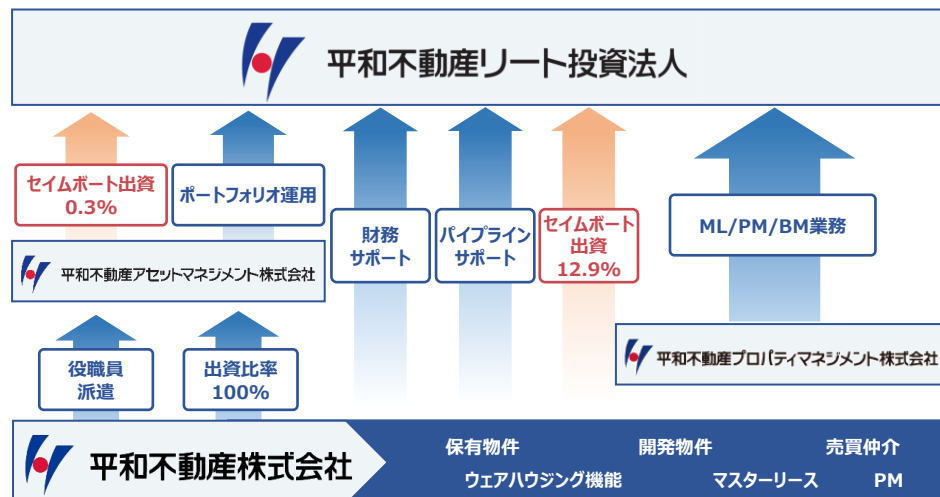
ビルディング事業

- 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



▶ 三層構造のセイムポート出資

● スポンサーによるセイムポート

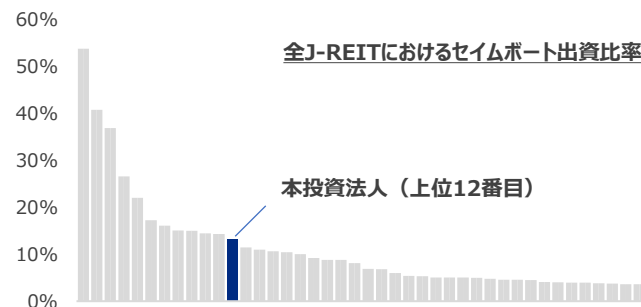
スポンサーである平和不動産は、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を148,645口保有しており、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。

● 資産運用会社によるセイムポート

本資産運用会社である平和不動産アセットマネジメントは、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を3,334口保有しており、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。

● 役職員によるセイムポート

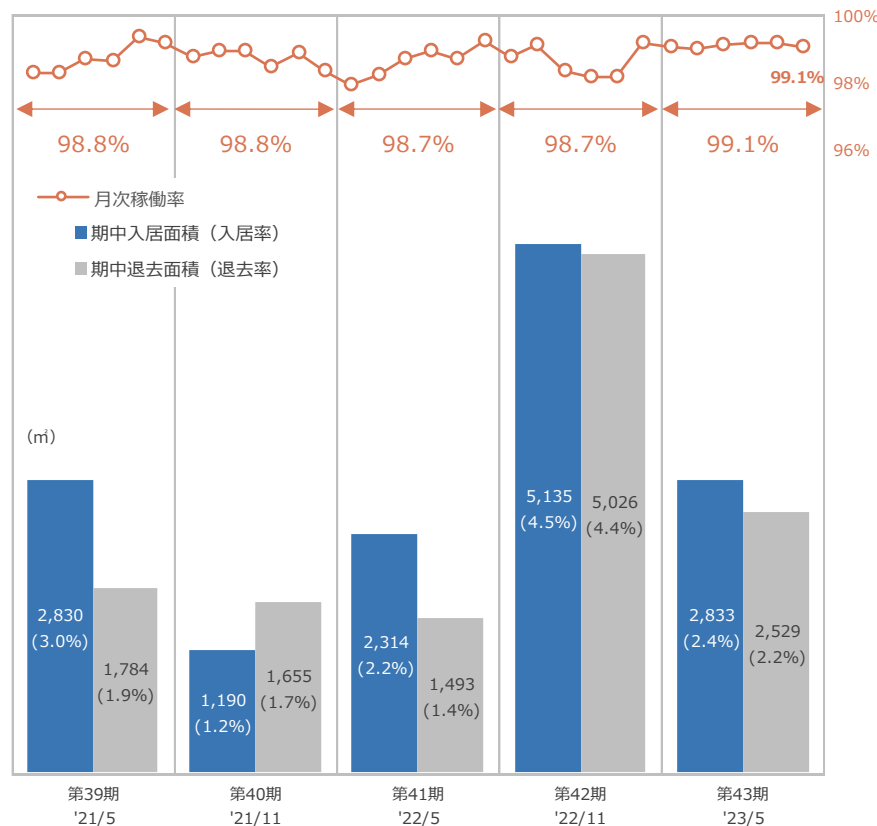
本資産運用会社の役職員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。これにより、役職員も投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。



期中平均稼働率は99.1%。空室期間はコロナ禍以降で最短へ。

- 期中平均稼働率は**99.1%**と引き続き高い水準を維持。
- 空室期間は1.3カ月と第36期（2019年11月期）以来の最短水準へ。本投資法人の運用する中小型オフィスの需要は堅調に推移。

▶ 月次稼働率とテナント入退去の動向

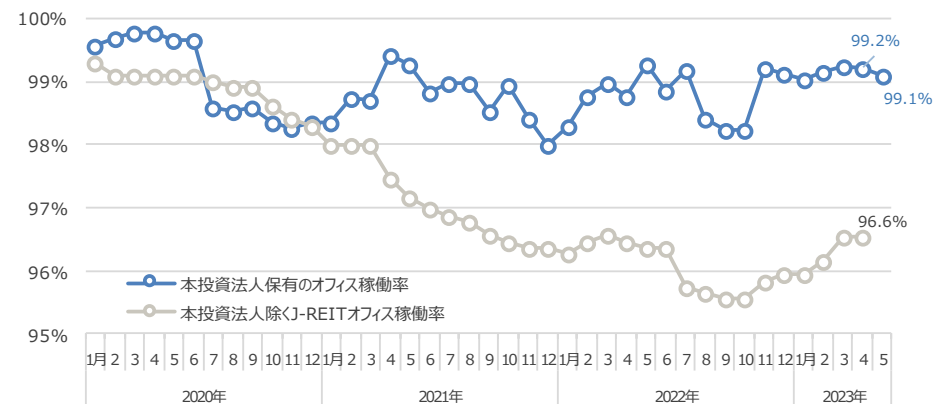


（月数）	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5
フリーレント	1.6	2.3	3.1	4.1	3.6
空室期間	3.0	1.8	7.6	2.2	1.3
合計	4.6	4.0	10.7	6.3	4.9

（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

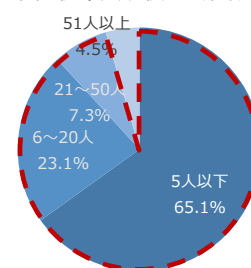


（出所）一般社団法人投資信託協会のデータに基づき平和不動産アセットマネジメント株式会社に作成

（注）本投資法人の稼働率は2023年5月、J-REITの稼働率は2023年4月まで表示しています。

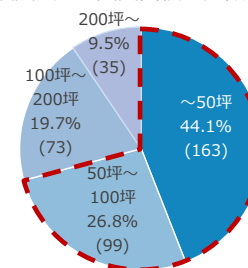
▶ オフィスポートフォリオの優位性（中小型オフィスの厚い需要層）

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**70.8%**

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

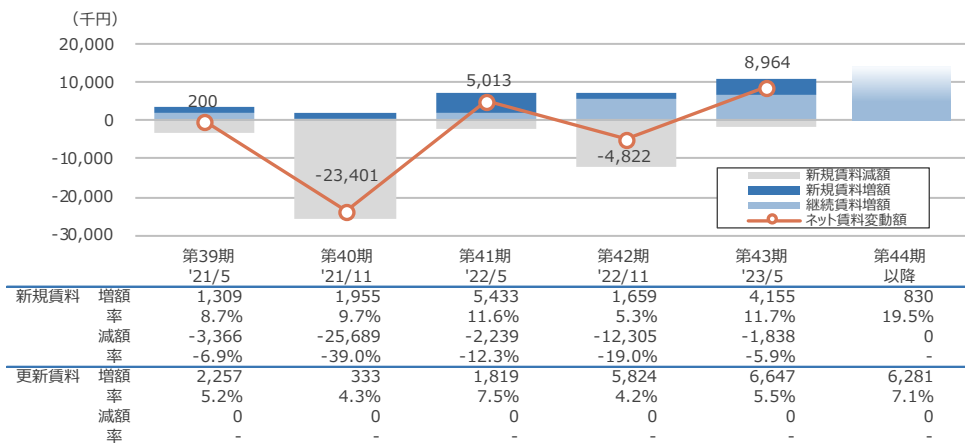
（出所）経済産業省「令和3年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成

（注）本投資法人の賃貸面積別分散状況は2022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。

賃料改定は新規、更新ともに増額改定を達成。賃料ギャップは引き続き高い水準が継続。

- テナント入替、契約更新時いずれも増額での改定となり、期当たり約9百万円の賃料収入増加。
- 市場賃料を下回る賃料ギャップを背景に、第44期以降も既に増額改定を実現。

賃料改定状況

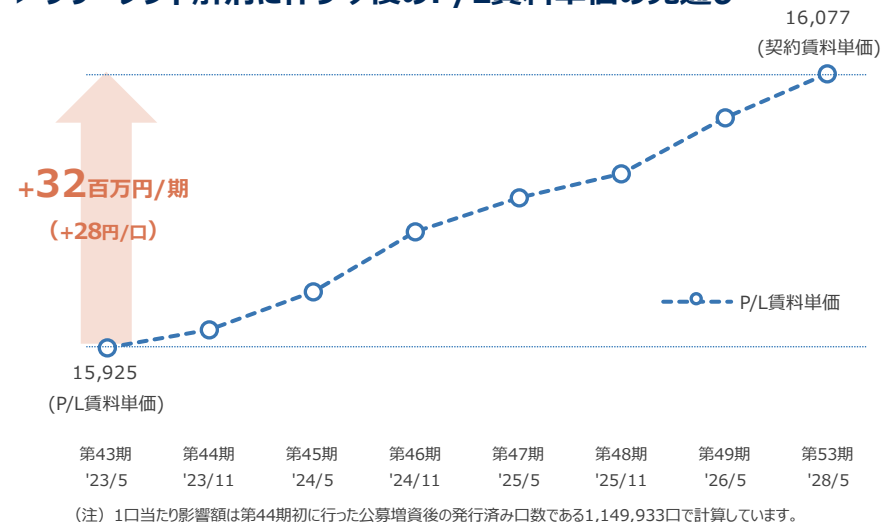


(注) 物件取得前に賃貸借契約が締結され入居が確定していた区画及び、物件取得時に空室の区画を除きます。

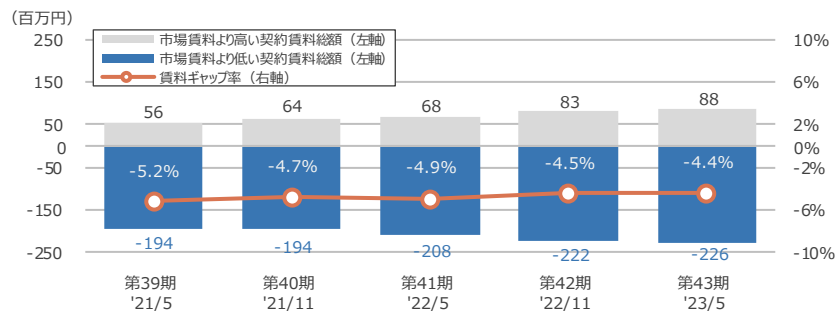
(注) 新型コロナ禍対応としての一時減額改定を除きます。

(注) 第44期以降のデータは2023年7月14日現在合意済みのものを記載しています。

フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し

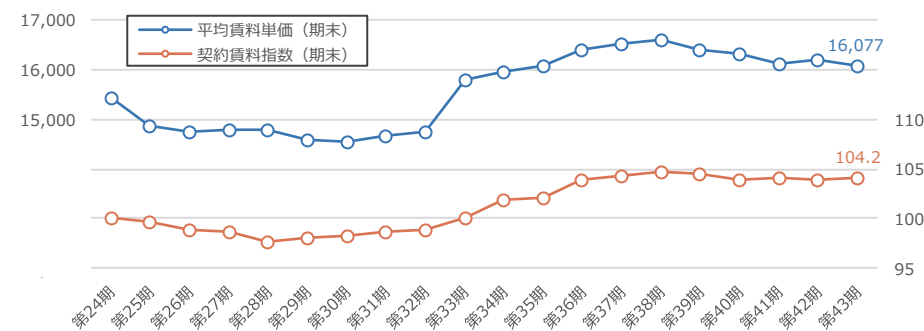


賃料ギャップ率



(注) 茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

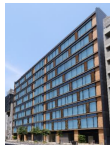
期末平均賃料単価と契約賃料指数 (第24期末=100)



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（2021年11月期）以降、オフィスポートフォリオ平均対比で高い賃料ギャップを有する物件を取得し、将来の内部成長余地を拡大
- 足許でも複数物件で取得後早期に賃料増額改定を実現

▶ 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
 北浜一丁目平和ビル	-21.6% (2023年3月末時点) 2023年6月6日取得	賃料増額率
		賃料改定 48坪 4.4%
		賃料改定 30坪 3.4%
		賃料改定 48坪 6.7%
 平和不動産北浜ビル	-21.8% (2023年3月末) 2023年6月6日取得	賃料改定 48坪 6.3%
		賃料改定 23坪 6.7%
		賃料改定 48坪 3.3%
		テナント入替 25坪 28.6%
 栄センタービル	-9.2% (2022年11月期)	賃料改定 48坪 10.0%
		賃料改定 42坪 4.5%
		賃料改定 70坪 4.5%
		賃料改定 84坪 9.1%
		賃料改定 16坪 5.0%

(注) 2023年7月14日時点までの契約締結案件のみを記載しています。
(注) 栄センタービルについては、テナント入替時に減額改定となった事例が一件あります。

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

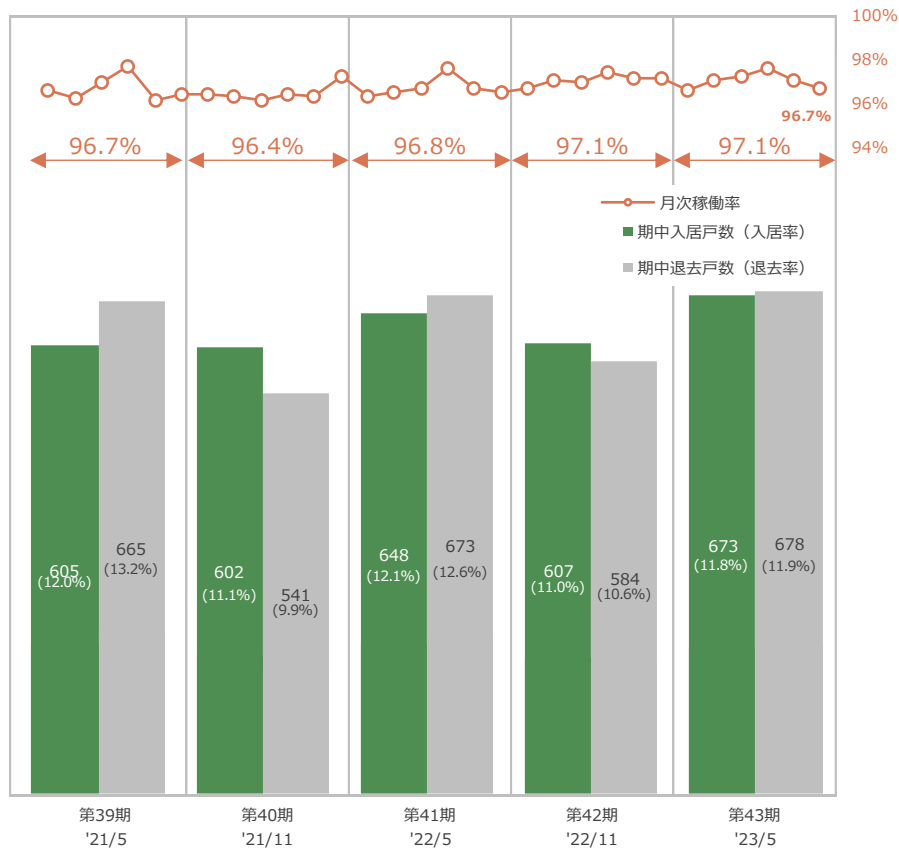
▶ オフィスポートフォリオの更新期ごとの賃料ギャップ（一戸当たり）

	第44期	第45期	第46期	第47期
市場賃料より低い契約賃料	-38円	-34円	-48円	-42円
市場賃料より高い契約賃料	23円	12円	31円	8円
合計	-14円	-22円	-16円	-34円

期中平均稼働率は97.1%と2期連続して97%を超過

- 期中平均稼働率は**97.1%**と2期連続して97%超の稼働率を記録。
- シングルタイプの期中平均稼働率が97%台に転じ、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	30日	56日	38日	42日	33日
原状回復期間	19日	17日	20日	19日	20日
合計	49日	73日	58日	61日	53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43期末 保有棟数／面積割合	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第43期末
札幌	1棟 3.1%	96.6%	99.1%	98.3%	98.2%	99.0%	98.4%
仙台	9棟 11.4%	96.5%	96.8%	97.8%	97.3%	96.3%	95.2%
東京圏	59棟 63.7%	96.7%	96.2%	96.4%	97.1%	97.4%	97.1%
都心5区	18棟 20.4%	96.0%	95.5%	95.8%	96.5%	96.7%	96.2%
東京23区	32棟 31.9%	97.3%	96.6%	96.6%	97.4%	97.6%	97.5%
東京都周辺	9棟 11.4%	97.2%	97.0%	97.4%	97.4%	98.0%	97.6%
名古屋	5棟 6.4%	97.1%	96.9%	96.2%	95.8%	94.6%	94.9%
京都	3棟 3.0%	96.4%	96.5%	97.3%	98.0%	97.1%	97.7%
大阪	3棟 2.2%	96.6%	95.5%	96.7%	96.2%	96.4%	96.6%
福岡	5棟 10.2%	96.4%	96.4%	97.1%	96.9%	97.2%	96.1%

▶ ルームタイプ別 稼働率

	第43期末 保有割合	第39期末 '21/5	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43期 平均稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	81.3%	96.5%	97.0%	96.5%	96.8%	96.7%	97.0%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	14.7%	96.2%	97.4%	96.1%	98.3%	96.5%	97.2%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.0%	96.4%	99.0%	97.3%	97.7%	96.2%	96.8%
合計		96.4%	97.2%	96.5%	97.2%	96.6%	97.0%

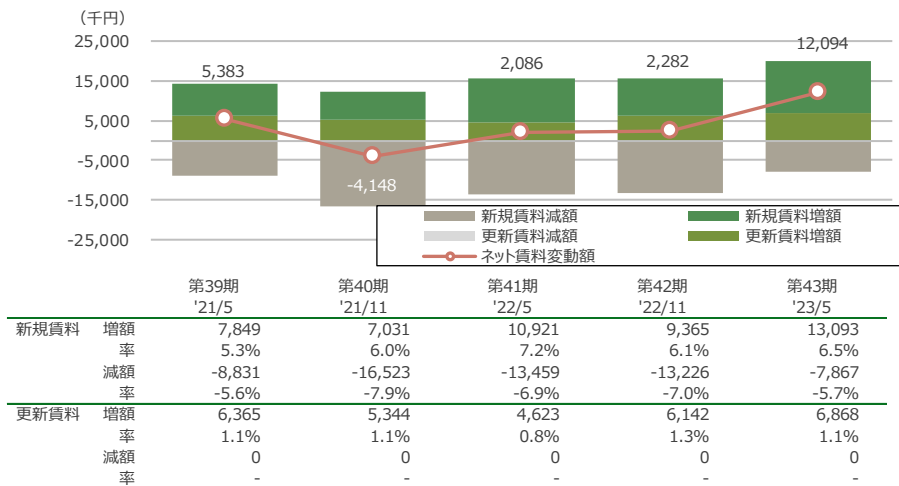
(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。

(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3期連続して継続

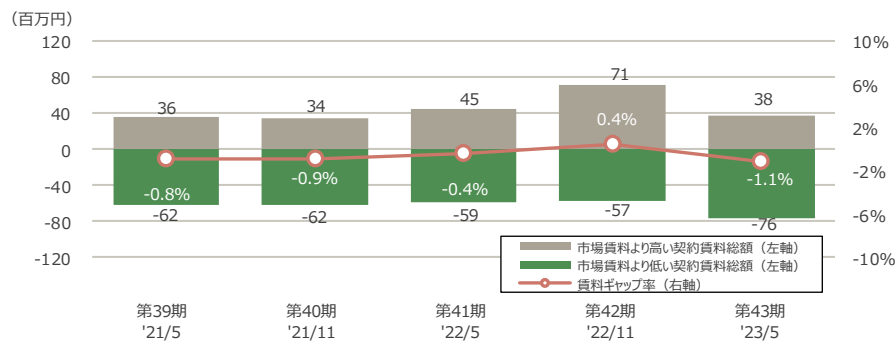
- 新規賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、期当たり約12百万円の賃料収入増加。
- 市場賃料を下回る賃料ギャップが増額し、内部成長余地が拡大。

賃料改定状況



(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

賃料ギャップ率



(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

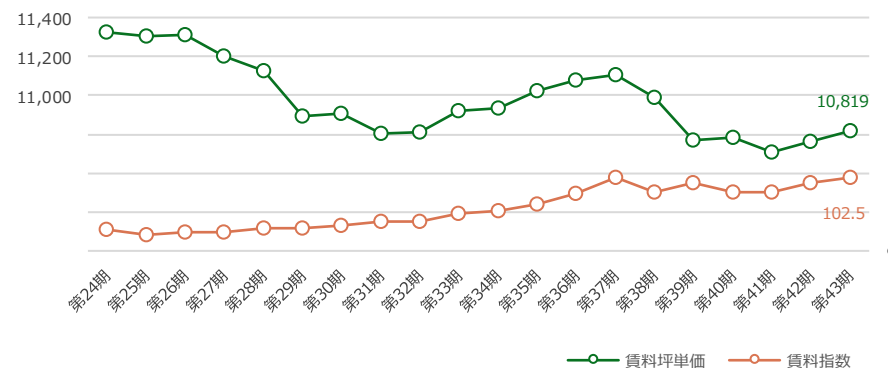
礼金・更新料および貸倒率の推移

	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5
取得戸数	278戸	226戸	278戸	208戸	325戸
礼金 (新規入居戸数に占める割合)	46.0%	37.6%	42.9%	34.3%	48.3%
月数	1.1ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月
更新戸数	920戸	772戸	955戸	797戸	1,011戸
更新料 (更新対象戸数に占める割合)	79.9%	80.4%	82.8%	75.2%	78.4%
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したものです。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。

期末平均賃料単価と契約賃料指数 (第24期末=100)



▶無料インターネットの導入

- 入居者の満足度向上の為、設備投資を推進。
本決算期末時点85物件中83物件で実施済み。

(注) 無料インターネットを導入していない2物件はHF市川レジデンス（一棟貸し）とHF中野坂上レジデンス（第44期工事実施予定）です。



▶付帯収入による収益向上

- 投資法人の収益向上の為、一部物件で駐車場の外部貸し、屋上へのアンテナ設置を行い収益向上に努めています。

駐車場の外部貸し : 5,766千円/期
屋上へのアンテナ設置 : 15,654千円/期

(注) 駐車場の外部貸しは公的機関への確認、屋上へのアンテナ設置は構造計算を行った上で実施しています。

▶レジデンスに求められる設備環境と達成物件数

(2023年5月31日時点)

単身者向け物件（75物件）		順位	ファミリー向け物件（10物件）	
インターネット無料	73/75物件達成	1位	インターネット無料	10/10物件達成
エントランスのオートロック	75/75物件達成	2位	追炊き機能	10/10物件達成
高速インターネット	75/75物件達成	3位	エントランスのオートロック	10/10物件達成
宅配ボックス	73/75物件達成	4位	高速インターネット	10/10物件達成
浴室換気乾燥機	54/75物件達成	5位	システムキッチン	10/10物件達成
独立洗面台	36/75物件達成	6位	宅配ボックス	10/10物件達成
システムキッチン	74/75物件達成	7位	浴室換気乾燥機	9/10物件達成
24時間利用可能ゴミ置き場	75/75物件達成	8位	ガレージ（屋内/屋外）	9/10物件達成
防犯カメラ	75/75物件達成	9位	ホームセキュリティ	2/10物件達成
追炊き機能	19/75物件達成	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	10/10物件達成

- 在宅時間が増えたライフスタイルが定着し、「インターネット無料」、「高速インターネット」がランクイン
- 仕事だけでなく、プライベート需要も高まり、インターネット環境に関する要望がコロナ禍以前より増加傾向にあると考えられる

(注) 全国賃貸住宅新聞「この設備があれば周辺相場よりも家賃が高くて決まるランキング」より本資産運用会社が作成

▶テナント需要の顕在化・最大化のための取組み

- 物件の入り口に2次元バーコードを貼り付けたサインを設置し、入居希望者を物件のウェブサイトに誘導する取組みを開始
- スマートフォンを活用し、2次元バーコードから物件のウェブサイトにアクセスし、その場で物件情報の確認が可能

スマートフォン画面イメージ



▶電動自転車・電動キックボードのシェアリングポート設置

- 一部物件の敷地内に電動自転車・電動キックボードのシェアリングポートの敷地提供を行っています。テナントや地域住民の利便性・満足度向上の他、CO2排出量の少ない移動手段の為、環境面でも貢献しています。



3 気候変動
11 持続可能な都市とコミュニティ
13 気候変動

全世代が利用できる機体の開発により、すべての人が移動と交流を通じて生き生きと暮らせる社会をつくる

これまでの交通手段でカバーできていなかったラストワンマイルの移動を支えるインフラをつくり、誰でも、いつでも、楽しく移動できる。住みやすい街づくりに貢献する

ガソリンを使わず、CO2排出量の少ない移動手段を提供し、脱炭素社会の実現を加速させる



リノベーション工事による物件競争力強化と資産価値の維持向上

- 外壁・共用部の改修工事を実施し、劣化部分の修復するとともに、美観を向上させ、物件の資産価値向上を図ります。
- 専有部においては一部住戸で原状回復のみならず物件競争力を強化し、賃料の向上を図るためのリノベーション工事に着手しています。

HF三田レジデンスⅡ 外壁・共用部改修工事



HF福岡レジデンスEAST 外壁・共用部改修工事

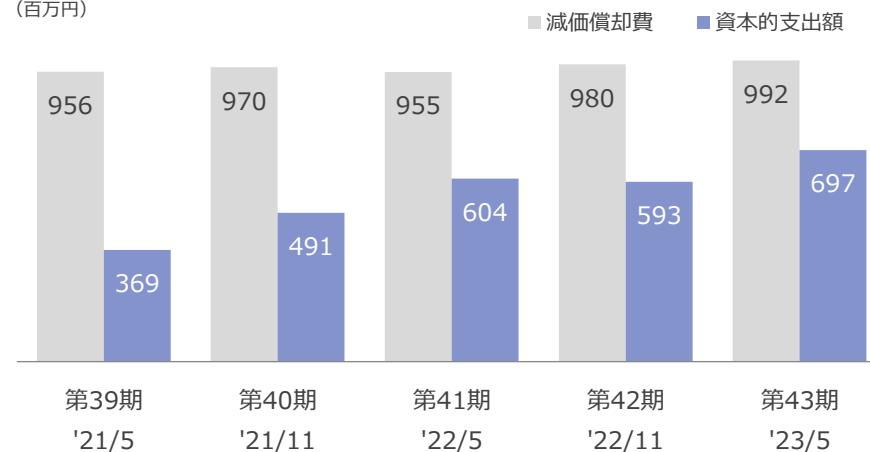


HF日本橋兜町ビルディング 共用部改修工事（フェーズ1）



▶ 資本的支出実施額の推移

(百万円)



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+3,362百万円**の56,653百万円。含み益率も**26.5%**と前期比**0.6%pt**上昇。
- オフィス14棟、レジデンス43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

270,811
百万円

含み益額

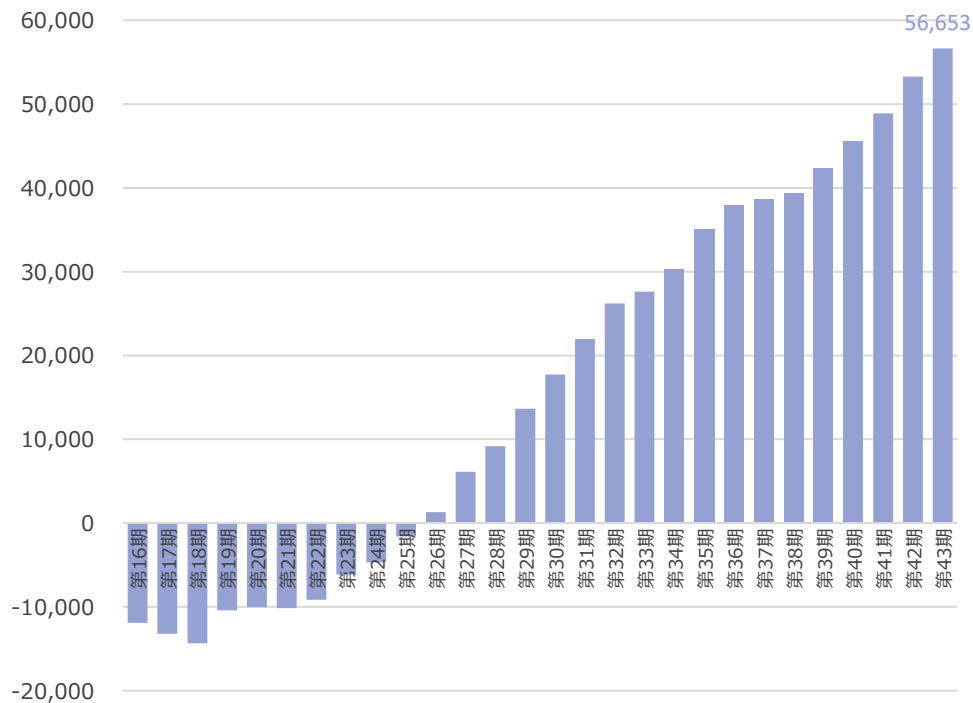
56,653
百万円

含み益率

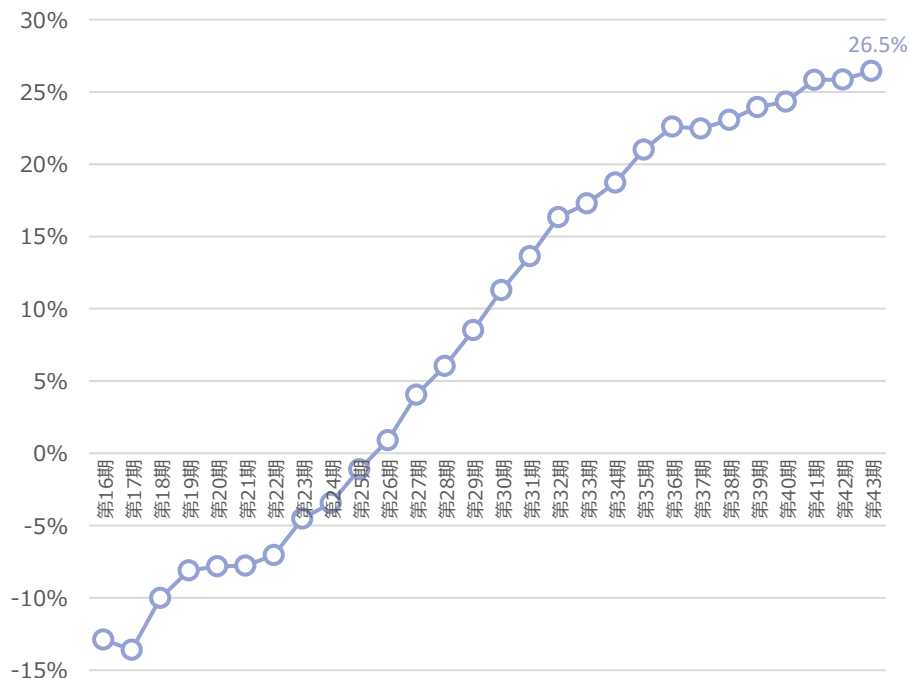
26.5%

含み損益額の推移

(百万円)



含み益率の推移



調達期間の長期化と公募増資によるLTVコントロールが進展

- 公募増資により総資産LTVは本決算期末の47.3%から**45.9%**、鑑定LTVは同40.6%から**39.5%**に低下を見込み、借入余力は**274億円**（鑑定LTV=45%）を確保。
- 期末平均調達期間が7.1年から**7.3年**へ長期化、期間対比の調達コストは過去最低水準を更新。

▶ 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
0.735%	99.8%	47.3%	70億円	55.0億円
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	70.2%	40.6%	80.3億円	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

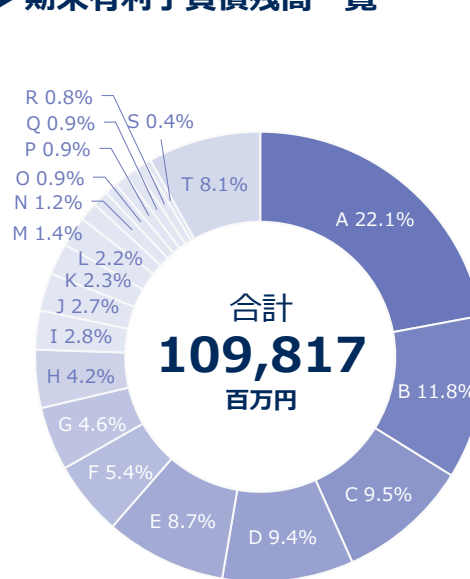
タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利	借入日	返済日	期間 (年)
65-①	800	3M Tibor+0.450%	2023/1/30	2030/1/30	7
65-②	800	3M Tibor+0.480%	2023/1/30	2031/11/28	8.8
66-①	1,090	3M Tibor+0.440%	2023/2/28	2030/5/31	7.3
66-②	1,500	3M Tibor+0.440%	2023/2/28	2030/5/31	7.3
67	1,090	3M Tibor+0.460%	2023/3/1	2032/5/31	9.2
68	1,000	3M Tibor+0.470%	2023/3/31	2033/5/31	10.2
69	1,280	1M Tibor+0.200%	2023/4/27	2023/10/31	0.5
70	2,200	3M Tibor+0.620%	2023/4/28	2031/5/31	8.1
71A	100	1M Tibor+0.200%	2023/5/31	2024/5/31	1
71B	900	3M Tibor+0.310%	2023/5/31	2026/5/29	3
71C	300	3M Tibor+0.410%	2023/5/31	2027/10/29	4.4
71D	500	0.71% (固定)	2023/5/31	2027/10/29	4.4
71E	2,980	3M Tibor+0.560%	2023/5/31	2030/5/31	7
71F	1,000	1.05% (固定)	2023/5/31	2030/5/31	7
合計/平均	15,540	0.573% (注)	-	-	6.7

(注) 2023年5月末時点の基準金利で計算しています。

投資法人債 名称	発行金額	利率	発行日	償還 期限	期間 (年)
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2,000百万円	0.88% (固定)	2022年 12月12日	2032年 12月10日	10.0

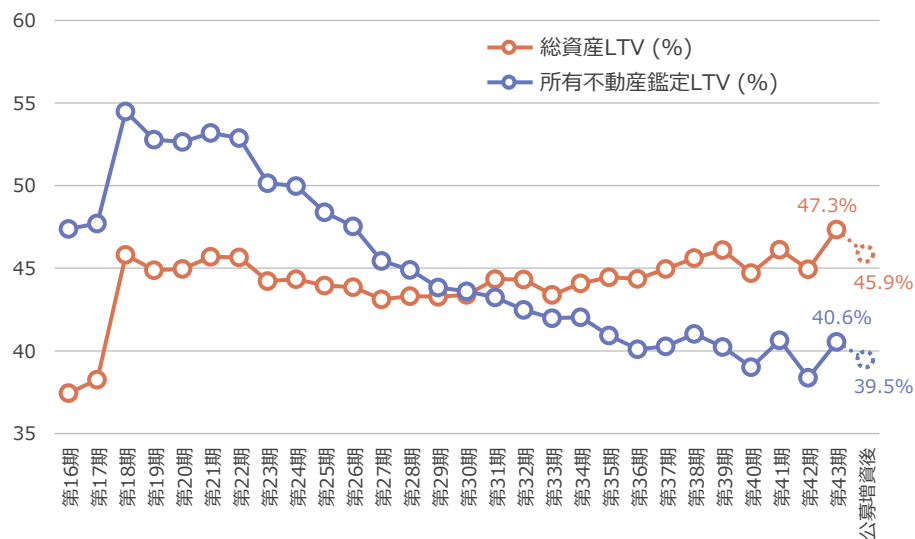
▶ 期末有利子負債残高一覧

(単位: 百万円)

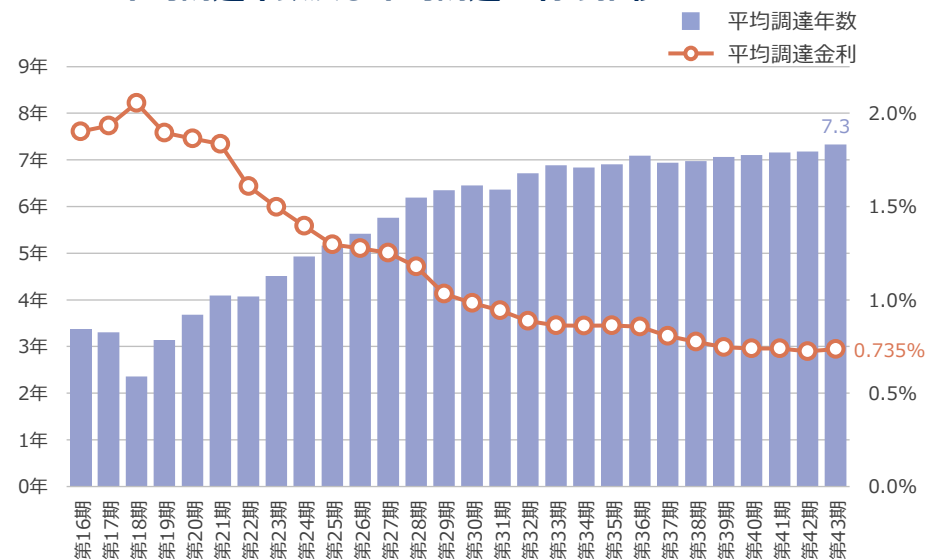


調達先	残高
A 三井住友銀行	24,241
B りそな銀行	12,917
C あおぞら銀行	10,380
D みずほ信託銀行	10,346
E 三菱UFJ銀行	9,540
F 三井住友信託銀行	5,890
G みずほ銀行	5,030
H SBI新生銀行	4,575
I 福岡銀行	3,085
J 農林中央金庫	2,977
K 七十七銀行	2,500
L 日本政策投資銀行	2,400
M 野村信託銀行	1,485
N 関西みらい銀行	1,280
O 日本生命保険	1,000
P みなと銀行	1,000
Q 千葉銀行	950
R オリックス銀行	850
S 損害保険ジャパン	469
T 投資法人債	8,900

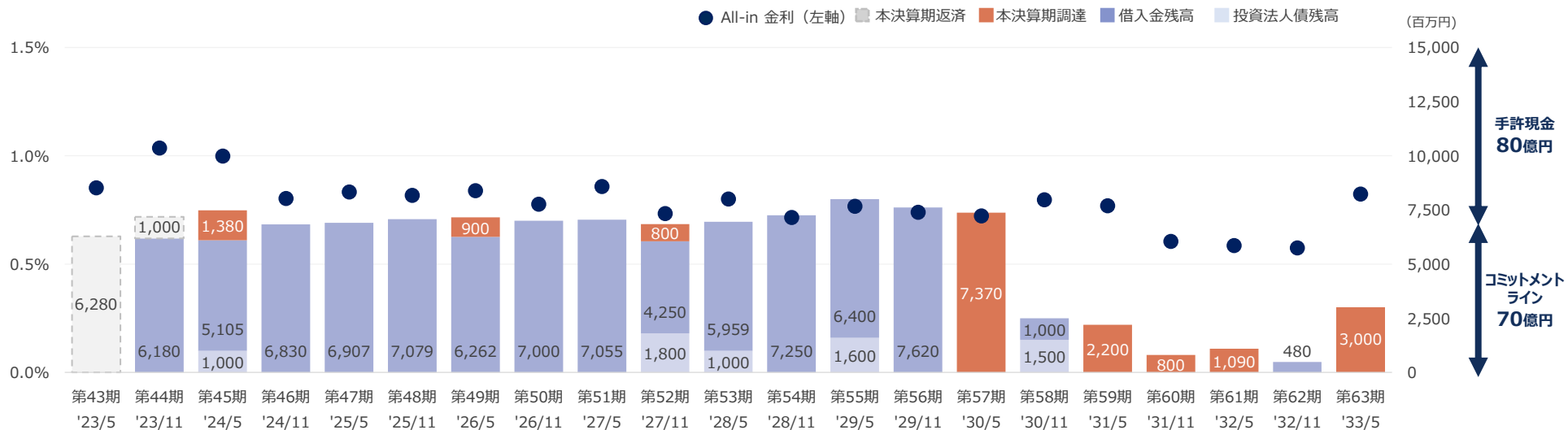
▶ 総資産有利子負債比率 (LTV) と 所有不動産鑑定LTV (鑑定LTV) の推移



▶ 平均調達年数及び平均調達金利の推移



▶ 返済期限の分散



Sustainability

平和不動産グループの取り組み



平和不動産グループでは、各ステークホルダーの皆様と双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。本投資法人及び本資産運用会社においても、各ステークホルダーの皆様から信頼を頂けるよう努めてまいります。

Sustainability

ESGウェブサイトの拡充
ESGレポートの作成

本投資法人のESG関連の取り組みが充実してまいりました。それらを体系的に整理し、分かりやすく皆様にご紹介すべく、この度ESGに関するホームページを一新すると共に、ESGレポートとしても毎年1回発行を行っています。

取り組み範囲の拡充と合わせて開示を充実させることで、各ステークホルダーに私共の取り組みをより深くご理解いただきたいと思います。

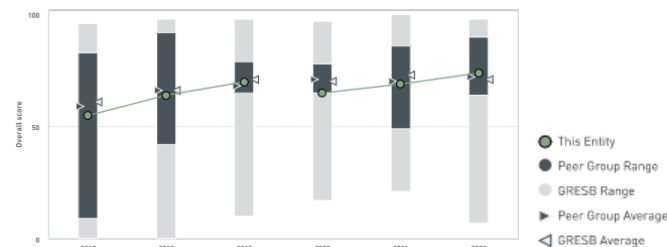
(<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/>)

Sustainability

GRESB評価において初の3スター取得



GRESBスコアの推移



GRESBとは、不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス(ESG)の観点からサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに対する取り組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与される、「Green Star」を6年連続で取得しています。またスコアについては評価基準の大幅な見直しが行われた2020年度を除いて継続的な改善をしており、2022年GRESBリアルエステイト評価においては本投資法人初となる3スターを取得しました。併せて、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても最高位となる「A」を取得しました。

Sustainability

独立第三者の保証報告書取得

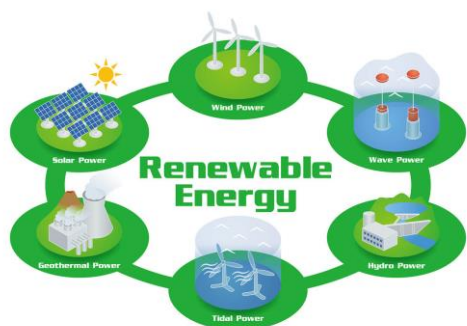


本投資法人は、環境パフォーマンスデータ（エネルギー消費量、GHG排出量（スコープ1、2）水消費量）について、データの信頼性を高める為、第三者からの保証業務を受け、独立第三者の保証報告書を受領しています。

Environment 再生可能エネルギーへの切り替え

本投資法人は、保有する全ての物件(注)で使用する電力を、再生可能エネルギー由来のものに切り替えます。RE100の基準に準拠した電力プランを中心に、本決算期末には対象118物件中、117物件で切り替え手続きが終了いたしました。

本手続きによって2022年度の対象物件における温室効果ガス(GHG)排出量の98.3%にあたる7,998t-CO2が削減される見込みです。今後取得する物件についても順次切り替えを進め、社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指します。



出所：経済産業省資源エネルギー庁

GHG 削減実績

再生可能エネルギー由来
の電力への切り替え実績

2022年度GHG 排出削減量
-7,998t
(対象物件におけるGHG排出量の98.3%)

(注) 再エネ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。

Environment 壁面緑化の推進

本投資法人では、壁面緑化を進めています。建物外部の植樹スペースだけでなく、エントランスや共用部の壁面にも植栽を配置することで、二酸化炭素削減と合わせて心豊かで潤いのあるオフィス空間の提供に努めています。



大崎CNビル



HF浜松町ビルディング



麹町HFビル

Environment TCFDシナリオ分析の実施



本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2021年12月にTCFDの提言に対する賛同を表明するとともにTCFD Consortiumに参加いたしました。

2022年7月には気候変動のリスク・機会の影響度を1.5℃シナリオと4℃シナリオに分けて分析し、事業インパクトの大きさを軸に本投資法人のポートフォリオ運営におけるリスク重要度を決定しました。

詳細は以下に載せていますのでご確認ください。

<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/environment/climate.html>

Environment 環境にやさしい取り組み -FSC紙とグラシン紙

グラシン紙、FSC紙と植物油インキ

本投資法人では、決算ごとに投資主様向けに分配金計算書と資産運用報告書を送付していますが、これらの印刷物にはFSC紙と植物油インキを採用し、封筒の窓部分にはグラシン紙を採用しています。FSCは国際的な組織である森林管理協議会（Forest Stewardship Council）の略称です。FSCでは森林破壊を抑制し、持続可能な森林資源を次世代に残すとともに経済活動に必要な木材を伐採していくための基準を定めています。本投資法人はFSCの認証を受けた製品を使用することで、環境破壊に関与するリスクを排除し森林資源の保護に寄与することを目指します。グラシン紙は半透明な紙素材で、書と資産運用報告書を送付していますが、これらの印刷物にはFSC紙と植物油インキを採用従来のプラスチック製窓のように切り離して分別処理する必要がありません。丸ごとリサイクルすることができる環境に優しい封筒です。



出所：FSC JAPAN



出所：印刷インキ工業連合会



Environment 環境認証の取得 – 本決算期末延床面積割合：23.9%

(重複排除 2023年6月6日時点：24.6%)

	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	4.0%	43,939	11.4%
CASBEE不動産評価認証	12	9.6%	60,294	15.6%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	1.6%	10,201	2.6%
SMBCサステナブルビルディング 評価融資制度	1	0.8%	13,160	3.4%
認証取得物件 合計	17	13.6%	92,286	23.9%

Environment 目論見書電子化

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレス化したオフリングを実施しました。



- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 1回の公募増資において想定されるA4用紙約77万枚を削減。植林木換算で59.2本の樹木を将来の資源として残す
- 目論見書の電子交付により本文のカラーページ化を実施し、投資家の見易さ向上を企図

Environment
Social
デジタルサイネージ設置

本投資法人は、一部の物件において共用部にデジタルサイネージを設置し、周辺避難施設の情報や環境配慮への取り組み等を放映する事でテナントや建物利用者に対するESGの啓発活動を行っています。



HF駒沢公園レジデンス TOWER

Environment LED化の推進

本投資法人では、化石燃料の使用量削減に取り組んでいます。

オフィスでは貸室内と共用部、レジデンスでは共用部についての使用電力量を抑えるためにLEDライトへの交換を進めています。

現在、所有全125物件中、117物件での対応を終えています。

また、空調の更新時においては使用エネルギー量の少ない機器への交換を行っています。



HF駒沢公園レジデンスTOWER



HF桜通ビルディング

Environment
Social
災害救援・寄付型自動販売機の設置

本投資法人は、一部の物件において災害救援寄付型自動販売機又は寄付型自動販売機を設置しています。災害救援寄付型自動販売機は災害時に常駐管理人が解放する事によりテナントに飲料を無料で提供します。寄付型自動販売機は1本の購入につき3円がボランティア・ベンダー協会を通じて寄付されます。



HF駒沢公園レジデンスTOWER

Environment

Social

ペットボトルキャップ回収運動

本資産運用会社では、CO2の削減とワクチン寄付の協力の為、ペットボトルキャップを回収し、リサイクル業者へ送付をしています。リサイクル業者がペットボトルキャップをリサイクル素材に換え、売却した利益が「認定NPO法人世界の子どもにワクチンを日本委員会」に寄付されます。



Social

地域社会への参画

■災害時の飲料水供給

本投資法人は、東京都中央区および町会防災区民組織との間で「災害時における飲料水供給に関する協定書」を締結しています。大地震に伴う飲料水不足時において、HF八丁堀ビルディングに設置された受水槽の水を水道局を通じて供給いたします。

*右図は中央区のホームページ中の災害時における飲料水確保を示したページの写しです。



■兜町・茅場町清掃活動への参加

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



■Jazz イベントへの協賛

2022年12月4日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazz イベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには昨年に続き本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。



Social

多様性 (Diversity) ・ 公平性 (Equity)

Governance

包摂性 (Inclusion) (DEI) に関する取組み

本資産運用会社および本投資法人は、本投資法人のサステナビリティ方針を実践するため、DEI推進ポリシーを制定し、DEIについて、その状況を適切に把握し、取組みを積極的に推進していきます。

包摂的な組織文化の醸成を目的として事務所の所在する地域の多様性を反映した多様な人材を確保します。また、制度や企業文化等多様性を阻害する構造的障壁を認識し、それに対処することによって、従業員は能力を発揮することができると考えます。役員や管理職のみならず、すべての従業員に対して、職場での採用やリテンション（雇用維持）、育成、昇進のプロセスにおいてDEIの推進に取り組めます。

投資法人

弁護士	2名
公認会計士	1名

資産運用会社

宅地建物取引士	22名
不動産証券化マスター	17名
ビル経営管理士	15名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
税理士	1名
不動産鑑定士（外部委員）	1名
弁護士（外部委員）	1名

(重複を含む)

Social

従業員に対する取り組み

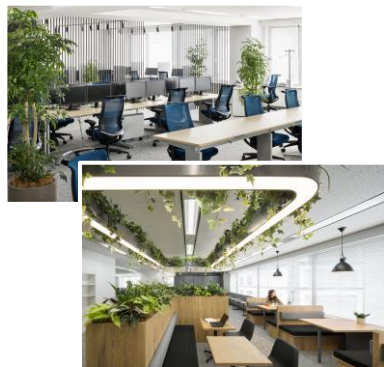
■健康支援

本資産運用会社は、「従業員が長期的に安心して働ける労働環境の整備」を進めています。経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人制度において、「健康経営優良法人2023」に認定されました。2019年度から5年連続での取得となります。また、健康企業宣言東京推進協議会から「健康優良企業」として金の認定を受けました。今後も運用成果の追求と合わせて健康経営の推進に努めてまいります。



■執務環境の整備

本資産運用会社は、執務環境の改善を目的としてオフィスの移転とリモートワークの導入を行いました。執務スペースを1フロアに統合することで業務効率の改善とコミュニケーションの活発化を図るとともに、フリーアドレス制度、リモートワークシステム及びワークフローシステムの導入によって柔軟な働き方への移行とペーパーレス化を推進します。また、リフレッシュスペースを導入したことでオフィス内でのオン・オフの切り替えを可能とし、業務に伴うストレス低減を図りました。



■人材育成・資格取得支援

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

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

■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。

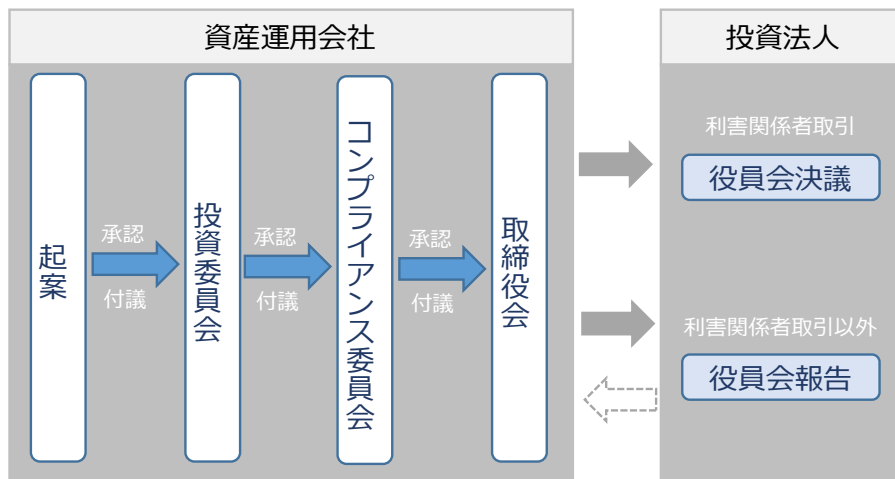
■従業員向けの制度一覧

	従業員 (契約期間無し)	従業員 (契約期間有り)	嘱託職員		従業員 (契約期間無し)	従業員 (契約期間有り)	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	○	○	○	積立有給 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	○	○	○
フレックスタイム 制度	○	○	○	時差出勤制度	○	○	○
在宅勤務制度	○	○	○	定期健康診断 及び 人間ドック 受診費用補助	○	○	○
被扶養配偶者の 検診及び PET検診の 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	○	○	○	投資口累積投 資制度	○	○	○

Governance 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。

Governance 投資主本位の業務運営に関する方針



資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示しています。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

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

Governance 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. 執行役員と会社との関係は委任契約とする。



三代 雅晴

不動産投資部長

略歴

2007年4月、ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社に入社、同社運用の投資法人と本投資法人の合併に伴い、2010年10月に平和不動産アセットマネジメント株式会社に転籍。入社以来、売買・運用業務に携わる。

2016年11月、2020年2月の2度にわたり、平和不動産株式会社へ出向し、物件売買・仲介に携わる中、普通借地権開発については中核メンバーとして業務を受け持つ。

2022年7月より現職務。

凡事徹底、心の通ったコミュニケーションを！

本投資法人は、平和不動産へのスポンサー変更以降「1,350億円」の物件取得と「477億円」の物件譲渡を行い、ポートフォリオの改善を図りながら継続的に外部成長を行ってまいりました。

継続的な外部成長を行うために取り組んでいることが二つあります。一つは、スポンサーである平和不動産のサポートを活用した普通借地権開発によるパイプラインの構築があります（P18 外部成長 競争を排除した取得戦略①参照）。

普通借地権開発における不動産投資部の役割の一つとして、建物プランや開発収支に関するノウハウの提供などを行っています。これらにより、現在までに普通借地権を活用したレジデンスの開発物件 8 棟を取得することができ、現在、2 プロジェクトが進行中であり、本投資法人の優良なパイプラインとなっています。

もう一つは、「情報ソースの拡大」・「スピード」・「競争回避」・「賃料ギャップ」、これらを徹底して意識し行動することです。

具体的には権利関係の整理、立地や建物のポテンシャルを含めた賃料ギャップの有無の調査等、これらの投資判断について他社を上回るスピードで的確に行い、これまで売主や仲介会社といった様々な関係者の信用・信頼を得るための行動を積み重ねてまいりました。

このような積み重ねにより、相対案件が徐々に増えてきており、競争回避が可能となっています。

この私たちの意識していることや行動は仕事を行う上で、ごく普通の当たり前のことですが、この当たり前のことを徹底して継続していくことが大切なことだと考えています。

スポンサー変更以降、現在までに本投資法人が外部から取得した物件のうち、相対での取得割合は9割を超えており、多様な取得ルートを築いてまいりました。これまで私たちと関わり良好な関係を築かせて頂いた皆様には、感謝の念に堪えません。

これからも縁あって繋がりを持つ皆様の助けとスポンサーサポートにより、機動的に物件取得を行いながら、資産入替などを通じた、着実かつ健全な外部成長、含み益の投資主還元、潤沢な内部留保を確保していけるよう努めてまいります。

資産規模3,000億円に向け機動的な物件取得・入替を推進

私の主な業務は物件の取得および入替などの計画立案および実行が中心になります。

外部成長の柱となる物件の取得先については、NEXT VISIONとして掲げている資産規模3,000億円達成に向けて、スポンサーである平和不動産だけでなく、外部からも多くの物件を取得していかなければなりません。

そのために、多様な取得ルートの構築は大きなテーマであり、物件の情報収集のために都内のみならず地方の不動産業者に限らない様々な方、時には個人の方にまで直接お会いして、取得ルート拡大を日々進めています。

そうした結果、地方の不動産業者を介さない直接取引での物件取得も多く、今後も取得ルートの拡大を積極的に進めてまいります。

本投資法人は、ちょうど私の入社した2021年6月に約5年半ぶりに公募増資を行なって以降、3年連続で公募増資を行っています。直近3年間にわたり、毎年、取得価格ベースで130～260億円、8～11物件の取得を行っています。

不動産投資部は、本投資法人が物件の取得や譲渡を行う際の決裁プロセスにおいて、入念な収支検証やコンプライアンス上の検証を行います。また、信託銀行やPM会社等様々なステークホルダーとの協議事項も多々あり、調整には相応に時間がかかります。そのような中、本投資法人がコンスタントに物件を取得出来ている大きな要因は「スピード」を常に意識しているからです。

「スピード」を支えているのは運用会社の役職員が一丸となって物件取得に動いているからに他なりません。

例えば、取得を検討する物件があると社長や役員まで次の日には物件を見に行き、物件に関する議論が役員から担当者まで懸念点含めて付度なく社内の色々な場所で沸き起こり、情報共有が進むことで迅速な運用会社の意思決定に繋がっています。

取得環境が厳しい中でこの「スピード」は他の物件検討者に比べ大きな強みとなっており、本投資法人の資産規模3,000億円に向けた大きな武器となっています。

田村 涼太

不動産投資部 マネージャー

略歴

生命保険会社にて不動産部門のほか事務、法人営業などを経験。不動産部門では不動産売買、エクイティ出資等を担当。2021年6月に平和不動産アセットマネジメント株式会社に入社。以来、不動産投資部にて運用物件の取得・譲渡業務に携わる。2021年6月より現職務。



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。

43

V. 參考資料

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	期別	第42期 2022年11月30日		第43期 2023年5月31日		増減	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)							
Ⅰ 流動資産							
現金及び預金		9,841,698		12,502,167		2,660,469	
信託現金及び信託預金		3,822,174		3,829,697		7,523	
営業未収入金		94,063		143,222		49,159	
前払費用		142,422		134,783		△ 7,639	
未払消費税等		9,775		-		9,775	
その他		13,606		6,076		△ 7,530	
貸倒引当金		△ 117		△ 22		95	
流動資産合計		13,923,623	6.3	16,615,924	7.2	2,692,301	19.3
Ⅱ 固定資産							
1. 有形固定資産	注1						
建物		15,383,649		17,001,036		1,617,387	
構築物		50,110		53,286		3,176	
機械及び装置		65,492		66,456		964	
工具、器具及び備品		137,823		149,450		11,627	
土地		37,328,942		42,299,997		4,971,055	
信託建物		35,132,673		34,873,919		△ 258,754	
信託構築物		138,908		137,683		△ 1,225	
信託機械及び装置		347,031		342,509		△ 4,522	
信託工具、器具及び備品		434,312		457,439		23,127	
信託土地		107,493,984		107,448,883		△ 45,101	
有形固定資産合計		196,512,927	88.7	202,830,662	87.4	6,317,735	3.2
2. 無形固定資産							
借地権		6,766,382		8,855,074		2,088,692	
信託借地権		2,893,960		2,472,255		-421,705	
ソフトウェア		3,011		1,990		△ 1,021	
その他		227		227		0	
無形固定資産合計		9,663,581	4.4	11,329,546	4.9	1,665,965	17.2
3. 投資その他の資産							
差入保証金		19,617		19,617		0	
長期前払費用		238,946		277,800		38,854	
デリバティブ債権		564,402		341,977		△ 222,425	
その他		509,386		485,132		△ 24,254	
投資その他の資産合計		1,332,353	0.6	1,124,528	0.5	△ 207,825	△ 15.6
固定資産合計		207,508,862	93.7	215,284,737	92.8	7,775,875	3.7
Ⅲ 繰延資産							
投資口交付費		63,888		47,765		△ 16,123	
投資法人債発行費		34,751		46,282		11,531	
繰延資産合計		98,639		94,047	0.0	△ 4,592	△ 4.7
資産合計		221,531,125	100.0	231,994,709	100.0	10,463,584	4.7

※ 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42期 2022年11月30日		第43期 2023年5月31日		増減	
			金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)								
Ⅰ 流動負債								
営業未払金		630,465		805,257		174,792		
1年内償還予定の投資法人債		-		1,000,000		1,000,000		
短期借入金		200,000		1,380,000		1,180,000		
1年内返済予定の長期借入金		13,260,000		11,285,000		△ 1,975,000		
未払費用		810,749		864,889		54,140		
未払法人税等		518		594		76		
未払消費税等		-		122,813		122,813		
前受金		1,258,496		1,265,390		6,894		
その他		86,678		21,758		△ 64,920		
流動負債合計		16,246,908	7.3	16,745,704	7.2	498,796	3.1	
Ⅱ 固定負債								
投資法人債		6,900,000		7,900,000		1,000,000		
長期借入金		79,197,200		88,252,200		9,055,000		
預り敷金及び保証金		963,976		1,048,937		84,961		
信託預り敷金及び保証金		5,215,652		5,183,977		△ 31,675		
デリバティブ債務		-		52,346		52,346		
固定負債合計		92,276,829	41.7	102,437,461	44.2	10,160,632	11.0	
負債合計		108,523,737	49.0	119,183,166	51.4	10,659,429	9.8	
(純資産の部)								
Ⅰ 投資主資本								
1. 出資総額	注2	97,799,794	44.1	97,799,794	42.2	-	0.0	
2. 剰余金								
出資剰余金		7,406,652	3.3	7,406,652	3.2	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	2.6	5,706,661	2.5	0	0.0	
任意積立金								
圧縮積立金		415,683		470,630		54,947		
一時差異等調整積立金		1,841,253		1,796,704		△ 44,549		
任意積立金合計		2,256,936	1.0	2,267,335	1.0	10,399	0.5	
当期未処分利益		6,692,914	3.0	6,755,071	2.9	62,157	0.9	
剰余金合計		14,656,512	6.6	14,729,067	6.3	72,555	0.5	
投資主資本合計		112,456,307	50.8	112,528,862	48.5	72,555	0.1	
Ⅱ 評価・換算差額等								
繰延ヘッジ損益		551,080		282,680		△ 268,400		
評価・換算差額等合計		551,080	0.2	282,680	0.1	△ 268,400	△ 48.7	
純資産合計		113,007,387	51.0	112,811,543	48.6	△ 195,844	△ 0.2	
負債純資産合計		221,531,125	100.0	231,994,709	100.0	10,463,584	4.7	

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42期：21,097,528千円 第43期：21,932,568千円

注2 発行済投資口数

第42期：1,113,733口 第43期：1,113,733口

注3 投資口1口当たり純資産額

第42期：101,467円 第43期：101,291円

(単位：千円)

(単位：千円)

期 別 科 目	第42期 自 2022年 6月 1日 至 2022年 11月 30日			第43期 自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日			増減	
	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	前期比 (%)		
1.営業収益	注1							
賃貸事業収入	6,676,198		6,767,593					
その他賃貸事業収入	610,109		729,114					
不動産等売却益	549,904	7,836,212	553,243	8,049,951	213,739	2.7		
2.営業費用	注2							
賃貸事業費用	2,936,675		3,106,478					
資産運用報酬	675,020		695,743					
資産保管手数料	13,011		13,651					
一般事務委託手数料	28,050		30,086					
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	147,285	3,818,146	170,795	4,034,856	216,710	5.7		
営業利益		4,018,065		4,015,094	△ 2,971	△ 0.1		
3.営業外収益								
受取利息	286		67					
未払分配金戻入	534		496					
受取保険金	910		5,594					
その他営業外収益	153	1,884	3,042	9,200	7,316	388.3		
4.営業外費用								
支払利息	345,390		350,968					
融資関連費用	52,699		53,980					
投資法人債利息	23,835		31,864					
投資法人債発行費償却	3,500		4,157					
投資口交付費償却	16,123		16,123					
その他	11,923	453,472	8,057	465,150	11,678	2.6		
経常利益		3,566,478		3,559,144	△ 7,334	△ 0.2		
税引前当期純利益		3,566,478		3,559,144	△ 7,334	△ 0.2		
法人税、住民税及び事業税	605		605					
法人税等合計		605		605	0	0.0		
当期純利益		3,565,873		3,558,539	△ 7,334	△ 0.2		
前期繰越利益		3,127,041		3,196,531	69,490			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,692,914		6,755,071	62,157			

※ 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42期：183日 第43期：182日

注2 うち減価償却費 第42期：980,148千円 第43期：992,321千円

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
賃貸事業収入 計	3,845,070	3,651,637	7,496,707
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
賃貸事業費用 計	1,208,568	905,587	2,114,156
NOI	2,636,501	2,746,049	5,382,551
減価償却費	403,908	588,413	992,321
賃貸事業利益	2,232,592	2,157,636	4,390,229

第42期（2022年11月期）	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	3,353,166	3,323,032	6,676,198
その他収入	408,687	201,421	610,109
賃貸事業収入 計	3,761,853	3,524,454	7,286,308
管理委託費	407,693	339,277	746,971
公租公課	263,509	189,004	452,513
水道光熱費	263,593	49,224	312,817
修繕費	65,847	184,158	250,005
保険料	4,627	4,946	9,574
信託報酬	12,361	20,183	32,544
その他賃貸事業費用	96,544	55,555	152,099
賃貸事業費用 計	1,114,177	842,350	1,956,527
NOI	2,647,676	2,682,103	5,329,780
減価償却費	398,616	581,531	980,148
賃貸事業利益	2,249,059	2,100,572	4,349,632

(2023年5月31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	1,280	0.24455	2023/4/27	2023/10/31	無担保 無保証
	三井住友銀行	100	0.24455	2023/5/31	2024/5/31	
	小 計	1,380				
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、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	4,400	1.13300	2015/10/29	2023/10/31	無担保 無保証
	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	
	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行	1,780	0.38200	2020/10/30	2023/10/31	
	三菱UFJ銀行	225	0.37800	2021/5/31	2024/5/31	
	小 計	11,285				
	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、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行	3,850	0.91770	2016/5/31	2024/10/31	無担保 無保証
	三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、オリックス銀行	3,857	0.93670	2016/10/31	2025/5/31	
	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	
	みずほ銀行	800	0.68740	2017/12/15	2024/10/31	
	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 オリックス銀行	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	1,000	0.47100	2020/3/31	2024/10/31	
	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	
	三井住友銀行、千葉銀行	400	0.40500	2021/6/4	2024/10/31	
	みずほ信託銀行	1,390	0.57455	2021/9/29	2028/11/30	

	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	三菱UFJ銀行、野村信託銀行	780	0.38455	2021/10/29	2024/10/31	無担保 無保証
	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	0.67455	2021/10/29	2028/10/31	
	りそな銀行	1,000	0.69455	2021/10/29	2029/11/30	
	みずほ信託銀行	900	0.57455	2021/12/22	2029/5/31	
	日本生命保険	1,000	0.70000	2021/12/23	2028/12/22	
	三井住友信託銀行	1,000	0.72455	2021/12/23	2030/11/29	
	みずほ信託銀行	600	0.59955	2022/2/24	2029/11/30	
	りそな銀行	700	0.62455	2022/2/28	2029/5/31	
	SBI新生銀行	1,200	0.59455	2022/2/28	2029/11/30	
	りそな銀行、野村信託銀行	950	0.38455	2022/5/31	2025/5/30	
	三菱UFJ銀行、損害保険ジャパン	864	0.41955	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	0.67455	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	0.63455	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	0.52455	2022/10/31	2032/11/30	
	千葉銀行	800	0.52455	2023/1/30	2030/1/30	
	関西みらい銀行	800	0.55455	2023/1/30	2031/11/28	
	みずほ信託銀行	1,090	0.51455	2023/2/28	2030/5/31	
	農林中央金庫	1,500	0.51455	2023/2/28	2030/5/31	
	SBI新生銀行	1,090	0.53455	2023/3/1	2032/5/31	
	みなと銀行	1,000	0.54455	2023/3/31	2033/5/31	
	三井住友銀行、みずほ銀行	2,200	0.69455	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	0.36955	2023/5/31	2026/5/29	
	みずほ銀行、SBI新生銀行	300	0.46955	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	0.61955	2023/5/31	2030/5/31	
	三菱UFJ銀行	1,000	1.04500	2023/5/31	2030/5/31	
	小 計	88,252				
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	109,817				

平和不動産へのスポンサー変更以降 合計 1,350億円取得

資産運用会社

29物件 / 502億円

資産運用会社ネットワーク



ステージ錦



HF上野
レジデンスEAST



HF大森町
レジデンス



HF伏見
レジデンス



HF中野坂上
レジデンス



HF今池南
レジデンス



HF江坂
ビルディング



HF辻堂
レジデンス



HF上野入谷
レジデンス



HF草加
レジデンス



ファーレ
イースビル



HF仙台東
ビルディング



HF博多東
レジデンスII



HF福岡
レジデンスEAST



HF大瀬
レジデンスBAYSIDE



HF仙台北
ビルディング



HF仙台東
ビルディング



HF博多東
レジデンス



HF仙台東
ビルディング

資産入替



心斎橋
フロントビル



HF日本橋兜町
ビルディング



錦糸町
スクエアビル



アーク森ビル



HF神田小川町
ビルディング



HF西公園
レジデンス



HF晩翠通
レジデンス



HF若松河田
レジデンス

追加取得



ファーレ
イースビル



HF日本橋兜町
ビルディング



アクロス
新川ビル



HF湯島
ビルディング

スポンサー

19物件 / 358億円

直接取得/資産入替（スポンサー）



北浜一丁目
平和ビル



平和不動産
北浜ビル



栄センタービル



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



神戸旧居留地
平和ビル



栄ミナミ
平和ビル



茅場町
平和ビル

ウェアハウジング

20物件 / 489億円

ウェアハウジング



岩本町ツインビル
(右)



岩本町ツイン
サカエビル (左)



大崎CNビル



日本橋堀留町
ファースト



アクロス
新川ビル



HF鶴岡
レジデンス



HF名駅北
レジデンス



HF東札幌
レジデンス



HF九段南
ビルディング



HF桜通
ビルディング



HF仙台東
ビルディング



HF仙台東
レジデンス
EAST



HF日本橋浜町
ビルディング

普通借地権開発



HF川口駅前
レジデンス



HF東尾久
レジデンス



HF正光寺赤羽
レジデンスII



HF八広
レジデンス



HF世田谷
上町レジデンス



HF正光寺赤羽
レジデンス



HF両国
レジデンス



HF田端
レジデンス

ブリッジファンド



HF上野ビルディング



麹町HFビル

地位承継



サザンサイ
タワー八王子



日経第5ビル



HF八王子
レジデンス



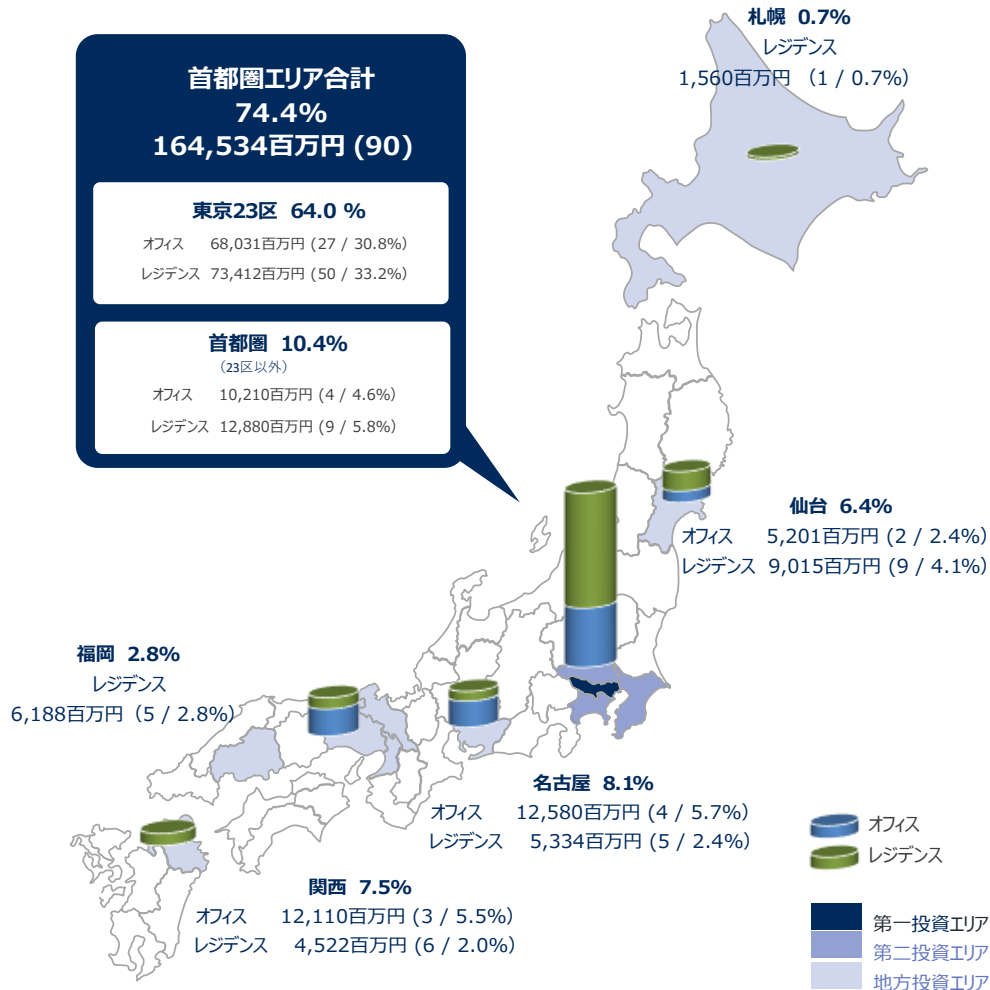
千住ミルティ
II番館

(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、ファーレイースビル及び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。

(注) 第44期（2023年11月期）に取得済みの物件を含みます。

▶ポートフォリオの地理的分散 (2023年5月31日時点)

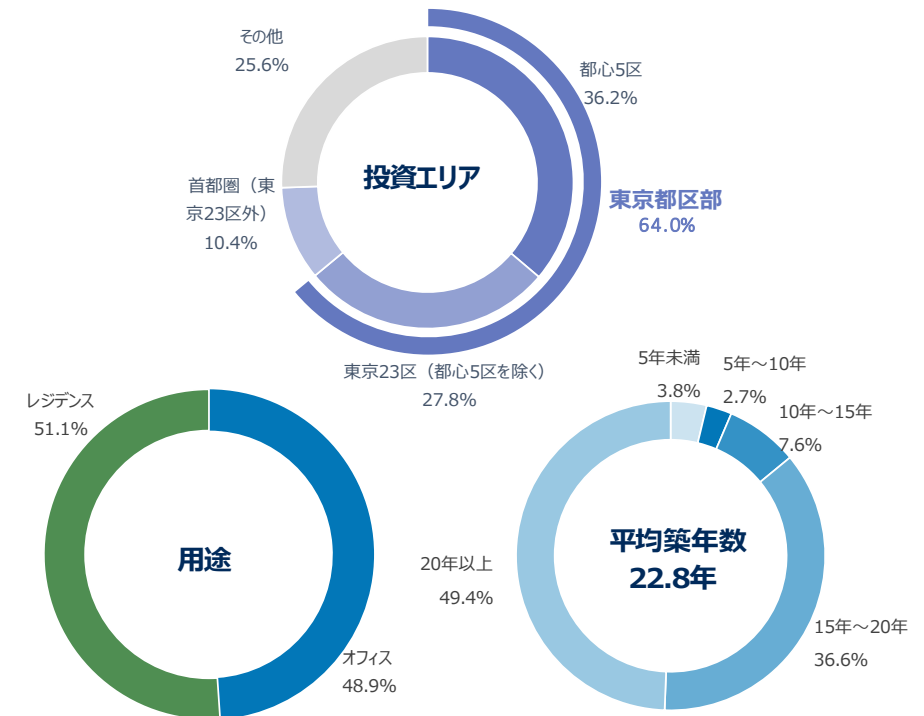


(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

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

(注) () 内の数値は物件数および取得価格の割合を表しています。

▶ポートフォリオ区分比率 (2023年5月31日時点)



▶大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML : 4.0%

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 (125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。

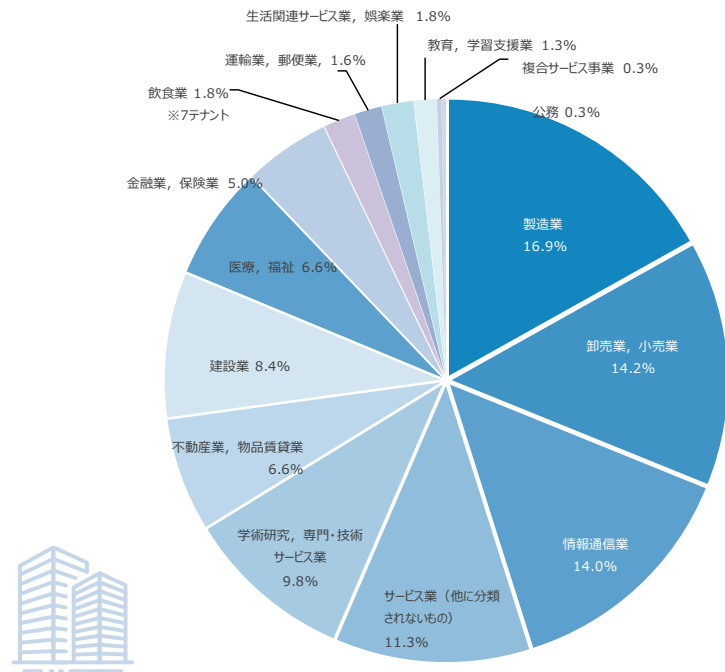
本投資法人のポートフォリオPMLは4.0%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,510百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。

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



▶オフィス契約賃料別分散状況

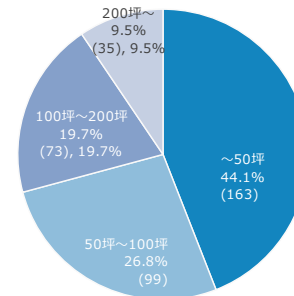
順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	2.9%
2	B社	心斎橋フロントビル	1.2%
3	C社	日総第5ビル	1.2%
4	D社	アーク森ビル	1.2%
5	E社	H F 桜通ビルディング	1.0%
合計			7.5%

（注） オフィス運用状況については、2023年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

賃貸面積別分散状況

期末テナント数
370

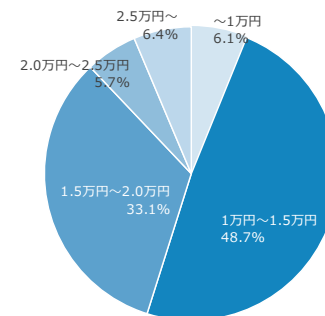
() 内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示



賃貸面積別分散状況

期末平均賃料坪単価
16,077円

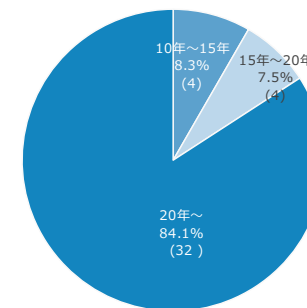
テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出



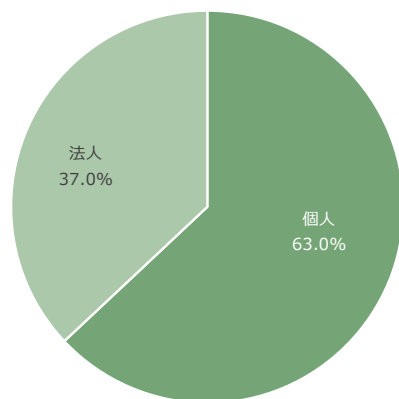
築年数

平均築年数
29.6年

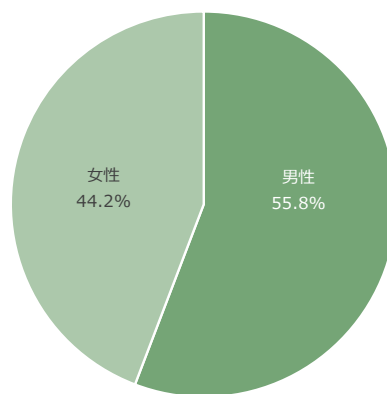
()内の数値は、築年数別の物件数を表示



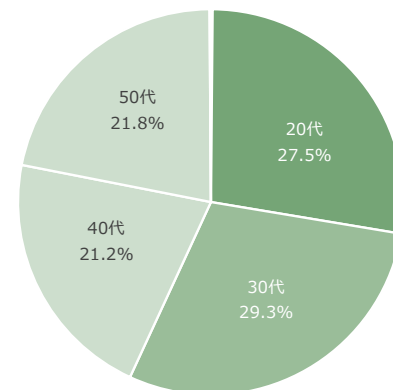
契約区分



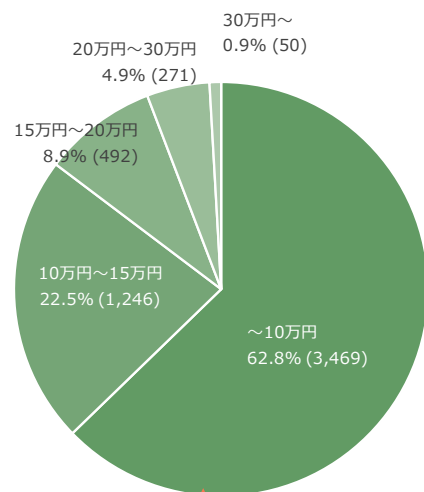
個人契約男女比



年齢分布



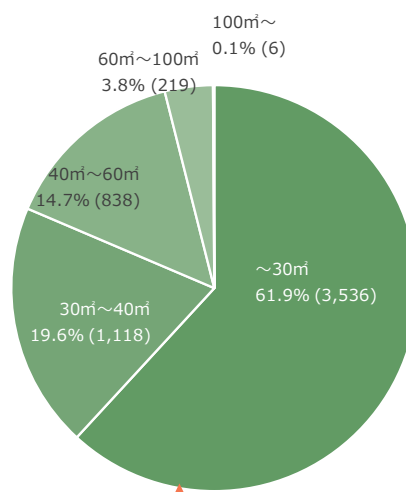
月額賃料別分散状況



期末賃貸戸数
5,528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。)

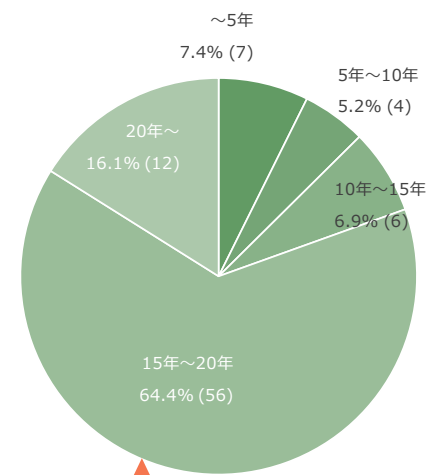
賃貸面積別分散状況



賃貸可能戸数
5,717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
16.2年

() 内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

物件名	Of-05 水天宮平和ビル		Of-06 HF門前仲町 ビルディング		Of-07 HF浜松町 ビルディング		Of-08 HF溜池 ビルディング		Of-11 HF日本橋大伝馬町 ビルディング		Of-12 HF八丁堀 ビルディング		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿		Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アデッソ西麻布	
外観写真																				
所在地	東京都中央区		東京都江東区		東京都港区		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区		千葉県船橋市		東京都港区	
敷地面積(㎡)	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	
プロバティ・マネジメント会社	平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		東洋不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ マネジメント		東洋不動産プロバティ マネジメント		平和不動産プロバティ 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42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期	
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	52,538	52,299	74,551	72,714	48,007	45,823	73,085	72,147	60,714	60,714	69,335	69,844	30,698	30,837	72,950	75,137	115,331	115,331	12,022	11,572
その他収入	7,986	10,792	8,837	26,985	5,608	7,924	7,771	11,106	8,591	11,507	7,956	10,016	2,733	4,609	8,233	9,397	5,252	6,773	1,383	4,131
賃貸事業収入合計	60,524	63,092	83,389	99,700	53,615	53,747	80,857	83,254	69,305	72,221	77,291	79,860	33,432	35,446	81,184	84,534	120,584	122,105	13,405	15,703
管理委託費	8,729	7,054	15,444	14,727	4,437	4,539	8,674	7,279	6,008	5,925	6,029	5,252	3,239	3,708	5,197	4,461	17,391	17,901	1,584	1,647
公租公課	5,202	5,206	6,697	6,746	6,875	6,977	7,659	7,701	5,139	5,204	8,444	8,636	2,780	2,778	8,380	8,380	8,038	8,428	837	836
水道光熱費	4,877	7,253	5,081	7,644	3,427	5,687	4,239	6,758	4,198	6,744	5,248	8,049	2,373	3,934	3,667	4,842	8,564	9,277	1,020	1,847
修繕費	1,709	1,448	1,282	737	52	868	2,513	2,280	2,885	2,615	630	1,243	1,178	1,584	2,507	1,484	-	109	1,174	1,476
保険料	64	69	117	125	59	64	88	96	93	98	99	105	38	41	47	46	113	122	13	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	356	96	1,045	495	556	316	699	125	506	721	437	372	100	134	69	49	9	29	153	242
賃貸事業費用合計	21,338	21,527	30,068	30,876	15,809	18,853	24,723	25,091	19,481	21,960	20,889	23,660	9,710	12,180	20,269	19,663	34,116	35,869	4,782	6,063
NOI	39,186	41,565	53,320	68,823	37,806	34,894	56,133	58,163	49,824	50,261	56,401	56,200	23,722	23,265	60,914	64,871	86,467	86,235	8,623	9,639
減価償却費	8,224	8,417	19,418	20,204	8,308	8,184	9,363	9,586	16,615	16,620	9,370	9,392	5,143	5,203	9,565	9,599	9,756	9,761	1,599	1,462
賃貸事業損益	30,961	33,147	33,901	48,619	29,497	26,709	46,770	48,576	33,208	33,640	47,031	46,807	18,578	18,062	51,349	55,271	76,711	76,474	7,023	8,177

(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) プロバティ・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仙台北町 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		愛知県名古屋市中区		愛知県名古屋市中区		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(㎡)	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(㎡)	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42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期	
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	39,089	39,167	46,011	46,011	200,809	200,809	133,249	132,380	79,185	79,185	293,730	293,695	77,753	77,771	126,190	126,950	117,274	117,274	62,499	62,563
その他収入	4,919	5,870	4,890	5,708	14,365	14,181	19,532	15,254	12,735	13,790	38,142	43,212	16,334	18,612	25,382	33,582	25,064	28,424	6,511	8,538
賃貸事業収入合計	44,008	45,037	50,901	51,720	215,174	214,990	152,781	147,635	91,920	92,976	331,872	336,908	94,087	96,384	151,572	160,532	142,339	145,698	69,011	71,101
管理委託費	2,795	2,696	4,175	4,222	9,018	9,544	20,925	24,129	13,045	12,718	37,420	37,873	9,548	9,290	19,254	20,037	14,099	14,655	10,279	6,562
公租公課	2,283	2,276	3,866	3,866	9,445	9,445	12,660	12,990	7,779	8,028	14,711	14,684	7,062	7,264	10,223	10,357	10,917	11,367	11,230	11,298
水道光熱費	2,400	3,475	2,865	4,446	15,478	14,178	16,285	13,854	9,312	10,638	21,771	28,029	6,775	10,163	13,051	21,493	10,546	15,822	3,993	6,293
修繕費	1,045	95	1,084	617	188	-	795	4,719	611	1,254	4,870	920	4,110	1,458	8,681	466	4,774	5,347	460	912
保険料	40	43	62	66	158	174	246	258	122	129	398	424	117	125	224	236	189	200	104	108
信託報酬	-	-	-	-	337	337	324	328	324	328	339	339	339	339	439	439	329	329	329	329
その他賃貸事業費用	383	363	108	144	68	57	620	1,037	139	606	76,285	75,788	428	474	384	431	1,063	1,249	428	242
賃貸事業費用合計	8,947	8,950	12,162	13,363	34,695	33,737	51,858	57,317	31,335	33,704	155,799	158,058	28,383	29,115	52,259	53,462	41,920	48,971	26,825	25,746
NOI	35,060	36,087	38,739	38,356	180,478	181,253	100,922	90,318	60,585	59,272	176,073	178,849	65,704	67,268	99,313	107,070	100,418	96,727	42,185	45,355
減価償却費	5,301	5,346	7,663	7,691	10,933	11,173	27,296	27,383	10,603	10,609	36,003	36,143	12,827	13,773	22,833	21,943	18,228	18,194	5,271	5,353
賃貸事業損益	29,759	30,740	31,075	30,665	169,545	170,079	73,626	62,934	49,982	48,662	140,069	142,705	52,877	53,495	76,480	85,127	82,190	78,533	36,913	40,001

(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 サザンスカイタワー 八王子		Of-43 浜町平和ビル		Of-44 錦糸町スクエアビル	
外観写真																				
所在地	東京都千代田区		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42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期	
運用日数(日)	183		182		183		182		183		182		183		182		183		182	
貸室賃料・共益費	71,030	78,863	102,043	101,909	82,778	82,778	116,686	117,086	69,277	69,388	非開示(注)		56,734	56,734	63,261	63,358	74,666	76,603	66,731	67,898
その他収入	11,112	13,043	9,931	13,119	4,440	4,440	17,106	18,471	-	-			7,601	8,933	8,935	9,253	11,542	14,234	9,706	10,778
賃貸事業収入合計	82,142	91,907	111,975	115,028	87,218	87,218	133,793	135,558	69,277	69,388			64,336	65,667	72,197	72,611	86,209	90,838	76,438	78,677
管理委託費	14,805	8,356	7,579	8,331	380	-	20,908	20,282	13,850	13,988	非開示(注)		5,472	5,010	8,671	8,925	8,534	7,903	5,748	5,116
公租公課	11,037	11,100	11,088	11,138	9,258	9,512	10,112	10,188	3,628	3,628			4,296	4,296	6,138	6,139	7,528	7,630	4,734	4,734
水道光熱費	6,105	7,996	8,352	11,548	-	-	7,774	7,541	3	-			5,115	5,727	8,822	9,601	5,296	9,015	7,762	11,109
修繕費	2,466	3,546	1,357	129	4,968	3,612	2,122	2,311	110	1,672			443	1,175	143	772	2,607	1,472	1,489	1,520
保険料	111	119	91	100	155	162	179	192	87	92			79	84	142	148	114	119	83	89
信託報酬	339	339	414	414	329	329	391	391	339	339			340	340	339	339	414	414	390	390
その他賃貸事業費用	1,091	740	1,327	1,204	9	7	151	111	9	7			231	456	1,259	1,254	466	1,420	446	510
賃貸事業費用合計	35,956	32,198	30,211	32,867	15,101	13,623	41,640	41,020	18,028	19,728			15,978	17,091	25,516	27,181	24,962	27,978	20,655	23,470
NOI	46,186	59,708	81,763	82,161	72,116	73,594	92,152	94,538	51,248	49,660	57,509	47,998	48,357	48,576	46,680	45,430	61,246	62,860	55,782	55,207
減価償却費	12,351	13,150	8,037	8,048	15,993	16,033	8,198	9,226	6,116	6,479	2,480	3,188	5,145	5,195	7,318	7,443	7,895	8,545	6,676	5,649
賃貸事業損益	33,834	46,558	73,725	74,112	56,122	57,561	83,954	85,311	45,132	43,180	55,028	44,809	43,211	43,380	39,361	37,987	53,351	54,314	49,105	49,557

(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。

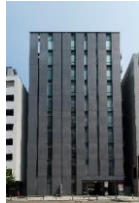
(注) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(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(㎡)	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(㎡)	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42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期		第42期		第43期	
運用日数（日）	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	181	182	181	182	181	182	181	182	-	34
貸室賃料・共益費	97,181	97,504	66,304	66,551	104,580	104,580	58,962	58,967	56,405	55,207	171,628	173,556	114,867	120,185	74,540	72,071	11,319	10,683	-	8,531
その他収入	12,313	14,408	15,408	19,232	10,442	11,225	6,437	6,951	9,959	8,845	14,560	17,424	14,502	20,534	6,185	12,558	1,912	2,072	-	945
賃貸事業収入合計	109,495	111,913	81,712	85,783	115,022	115,806	65,400	65,919	66,365	64,053	186,188	190,981	129,370	140,719	80,725	84,630	13,232	12,756	-	9,477
管理委託費	12,886	13,194	9,741	9,652	7,467	7,421	10,603	11,632	7,180	7,540	12,914	13,443	16,979	17,912	5,900	6,256	1,411	1,628	-	1,535
公租公課	9,810	9,885	7,470	7,594	8,028	8,375	4,778	4,861	6,288	6,423	-	10,531	-	8,425	-	39	-	17	-	-
水道光熱費	6,601	7,890	7,236	10,183	7,221	8,104	8,352	9,218	6,986	9,979	11,414	14,972	10,244	14,705	6,230	6,749	983	1,241	-	93
修繕費	916	3,803	1,847	1,689	1,024	1,860	181	42	1,271	2,202	215	492	1,979	2,966	613	7,933	96	188	-	56
保険料	117	133	120	134	103	130	224	233	86	92	126	125	136	136	67	66	14	14	-	23
信託報酬	429	429	-	-	434	434	-	-	418	418	359	362	364	366	362	364	364	366	-	-
その他賃貸事業費用	241	290	477	483	384	292	67	23	352	427	704	348	641	1,106	507	108	302	495	-	46
賃貸事業費用合計	31,003	35,627	26,894	29,737	24,665	26,618	24,207	26,011	22,583	27,085	25,735	40,276	30,345	45,620	13,681	21,517	3,172	3,950	-	1,755
NOI	78,491	76,285	54,818	56,046	90,357	89,187	41,192	39,907	43,781	36,968	160,453	150,705	99,024	95,099	67,044	63,112	10,059	8,805	-	7,721
減価償却費	5,087	5,256	9,751	10,117	8,449	8,566	5,438	5,492	8,173	8,334	7,313	7,320	9,398	11,264	5,670	5,691	730	858	-	1,418
賃貸事業損益	73,404	71,029	45,066	45,928	81,907	80,620	35,754	34,414	35,608	28,633	153,139	143,384	89,625	83,835	61,374	57,420	9,329	7,946	-	6,303

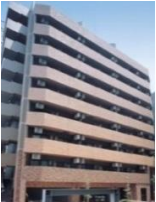
（注） 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

（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		
外観写真				
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市		
敷地面積(㎡)	488.72	287.71		
延床面積(㎡)	4,106.49	2,315.59		
建築時期	2015年2月	2011年10月		
取得価格(百万円)	3,370	1,650		
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		
PML値(%)	14.1	15.8		
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数（日）	-	-	-	-
貸室賃料・共益費	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-
賃貸事業収入合計	-	-	-	-
管理委託費	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-
保険料	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	-	-
賃貸事業費用合計	-	-	-	-
NOI	-	-	-	-
減価償却費	-	-	-	-
賃貸事業損益	-	-	-	-

（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） 北浜一丁目平和ビル及び平和不動産北浜ビルは2023年6月6日（第44期）に取得を行ったため、運営の実績がありません。

物件名	Re-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		東急住宅リース		アール・イー・アセット・マネジメント		東急住宅リース		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42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	18,769	19,377	23,395	24,075	114,384	115,929	44,484	43,217	34,620	34,659	25,839	26,618	35,008	35,891	40,408	40,859	23,610	24,500
その他収入	-	16	1,022	568	2,976	2,880	10,307	9,921	2,660	2,425	1,461	691	3,306	2,176	2,228	1,513	1,549	1,994	1,029	1,187
賃貸事業収入合計	17,280	17,296	19,791	19,946	26,371	26,956	124,692	125,850	47,144	45,642	36,082	35,351	29,146	28,794	37,236	37,404	41,957	42,853	24,640	25,688
管理委託費	1,081	1,099	2,536	2,220	2,547	2,334	9,496	8,387	3,605	4,499	3,370	3,293	3,175	1,939	4,051	3,089	4,272	4,036	2,758	2,346
公租公課	714	716	999	999	1,225	1,225	6,463	6,463	2,575	2,580	1,958	1,957	1,376	1,376	1,495	1,495	2,027	2,026	1,204	1,204
水道光熱費	177	191	268	336	259	295	1,461	1,704	336	405	373	423	397	465	281	325	446	501	315	354
修繕費	22	1,363	1,488	1,300	948	5,035	3,178	2,536	813	3,002	2,008	2,648	1,455	742	2,014	1,134	3,107	2,905	1,990	1,052
保険料	20	21	22	23	28	30	164	173	54	57	38	41	35	38	43	46	56	59	33	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	20	462	109	559	352	794	586	472	241	352	350	312	260	186	134	191	138	195	163	170
賃貸事業費用合計	2,436	4,256	5,826	5,840	5,763	10,118	21,764	20,152	8,028	11,300	8,503	9,080	7,126	5,175	8,446	6,709	10,474	10,150	6,842	5,539
NOI	14,843	13,040	13,965	14,105	20,608	16,837	102,928	105,697	39,116	34,342	27,578	26,271	22,019	23,619	28,789	30,694	31,483	32,702	17,798	20,148
減価償却費	2,234	2,219	2,668	2,667	3,675	3,831	18,220	18,578	5,723	5,775	4,187	4,824	3,177	3,235	7,982	7,988	8,693	8,763	5,460	5,509
賃貸事業損益	12,608	10,821	11,296	11,437	16,933	13,006	84,708	87,119	33,392	28,566	23,391	21,446	18,841	20,383	20,807	22,706	22,789	23,939	12,337	14,639

(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(㎡)	922.21		485.01		222.40		536.09		256.23		822.01		805.00		2,357.97		847.14		246.34	
延床面積(㎡)	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42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	118,173	117,614	27,957	27,416	32,502	32,721	31,288	31,305	32,085	31,964	122,698	125,531	79,079	81,244	41,149	40,616	35,959	33,924	31,063	32,138
その他収入	8,408	8,860	1,682	1,514	2,548	2,159	1,531	857	1,288	2,028	10,154	10,778	6,263	6,653	4,759	4,128	1,597	1,956	551	2,010
賃貸事業収入合計	126,581	126,474	29,639	28,930	35,050	34,880	32,819	32,162	33,374	33,993	132,853	136,309	85,343	87,897	45,909	44,745	37,556	35,880	31,614	34,148
管理委託費	9,443	8,935	2,937	3,151	3,745	2,847	3,332	3,159	3,332	3,554	10,331	10,394	8,626	7,504	3,997	2,986	3,008	4,064	3,165	3,542
公租公課	5,758	5,755	1,506	1,502	1,581	1,581	1,771	1,766	1,428	1,428	6,464	6,464	4,658	4,679	3,216	3,212	1,967	1,958	1,793	1,789
水道光熱費	1,172	1,344	280	317	516	587	328	370	432	486	1,484	1,613	456	545	494	582	278	337	474	522
修繕費	3,858	8,659	571	835	1,595	1,447	3,853	3,401	1,690	1,672	5,831	3,960	3,703	1,332	3,659	2,063	709	2,234	1,116	1,291
保険料	156	165	37	39	42	45	47	50	42	45	169	179	128	134	83	86	47	50	47	50
信託報酬	-	-	-	-	453	454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	414	414	-	-
その他賃貸事業費用	811	679	401	508	416	607	246	227	224	369	424	495	641	691	516	299	167	224	534	591
賃貸事業費用合計	21,200	25,538	5,734	6,354	8,351	7,569	9,579	8,974	7,151	7,556	24,706	23,106	18,214	14,887	11,967	9,230	6,592	9,284	7,131	7,787
NOI	105,381	100,935	23,905	22,576	26,698	27,310	23,239	23,188	26,223	26,436	108,147	113,202	67,129	73,009	33,942	35,514	30,964	26,596	24,483	26,361
減価償却費	14,420	14,811	4,192	4,141	4,431	4,434	4,034	4,149	4,679	4,559	20,687	20,779	20,074	12,499	9,777	10,130	5,338	5,263	6,331	6,356
賃貸事業損益	90,960	86,124	19,713	18,434	22,266	22,876	19,204	19,039	21,543	21,876	87,460	92,422	47,055	60,510	24,164	25,384	25,626	21,333	18,151	20,005

(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EASTⅡ		Re-40 HF八丁堀 レジデンスⅡ		Re-41 HF八丁堀 レジデンスⅢ		Re-42 HF銀座 レジデンス		Re-43 HF駒沢公園 レジデンスTOWER		Re-45 HF中之島 レジデンス		Re-46 HF阿波座 レジデンス		Re-47 HF丸の内 レジデンス	
外観写真																				
所在地	東京都西東京市		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区		東京都世田谷区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		愛知県名古屋市	
敷地面積(㎡)	1,639.65		344.25		368.35		427.32		203.98		175.16		2,425.44		375.95		296.88		545.08	
延床面積(㎡)	3,414.75		1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,756.88		1,375.97		11,468.94		1,486.57		1,999.88		2,284.30	
建築時期	1989年3月		2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年1月		2004年7月		2001年1月		2001年6月		2002年3月		2004年2月	
取得価格(百万円)	911		730		1,460		1,890		793		944		6,520		453		577		624	
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		日本ハウズイング		アール・イー・アセット・ マネジメント		Apaman Property		長谷工ライブネット		Apaman Property		Apaman Property	
PML値(%)	8.6		3.3		6.9		6.0		3.2		3.0		2.7		8.6		6.0		16.5	
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	30,428	30,450	24,804	25,793	48,236	47,569	54,991	56,996	28,365	29,204	31,956	31,434	196,922	197,033	17,742	17,958	22,966	22,083	24,179	25,072
その他収入	1,881	1,344	1,056	871	1,170	1,042	4,175	4,201	1,914	2,117	861	1,473	13,438	12,690	1,354	1,910	381	356	1,179	1,311
賃貸事業収入合計	32,309	31,794	25,860	26,664	49,406	48,612	59,166	61,197	30,280	31,322	32,817	32,908	210,361	209,724	19,096	19,868	23,348	22,439	25,358	26,384
管理委託費	3,562	3,429	4,343	3,474	6,265	5,771	7,318	4,988	3,621	2,720	2,827	2,673	23,454	22,151	2,667	3,139	2,174	2,564	3,037	3,025
公租公課	2,440	2,440	1,602	1,605	2,081	2,081	3,011	3,011	1,827	1,827	1,633	1,630	11,388	11,377	1,379	1,389	1,727	1,731	1,658	1,660
水道光熱費	373	445	0	-	641	715	841	893	415	455	478	533	5,087	5,307	411	463	281	309	332	358
修繕費	2,307	1,853	2,070	513	5,456	5,319	5,207	3,829	1,487	590	2,331	1,418	9,555	8,428	1,113	801	806	1,754	2,964	1,092
保険料	71	73	31	33	61	65	84	88	46	49	36	39	304	307	38	40	49	51	52	54
信託報酬	-	-	404	404	457	457	450	450	372	372	447	447	426	426	450	450	451	451	452	452
その他賃貸事業費用	473	168	7	57	195	737	446	425	292	239	252	185	1,476	1,265	209	257	102	159	276	247
賃貸事業費用合計	9,227	8,410	8,460	6,089	15,159	15,148	17,361	13,688	8,062	6,255	8,007	6,927	51,692	49,262	6,271	6,542	5,592	7,022	8,774	6,889
NOI	23,082	23,384	17,400	20,574	34,246	33,464	41,805	47,509	22,217	25,067	24,810	25,980	158,668	160,461	12,824	13,326	17,755	15,416	16,584	19,494
減価償却費	9,937	9,929	2,696	2,760	7,409	7,442	11,959	11,809	4,852	4,767	5,560	5,680	36,295	35,866	4,660	4,574	4,218	4,222	4,770	4,829
賃貸事業損益	13,145	13,454	14,703	17,814	26,837	26,022	29,846	35,699	17,364	20,299	19,249	20,299	122,373	124,595	8,164	8,751	13,536	11,194	11,813	14,664

(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-48 HF平尾 レジデンス	Re-49 HF河原町二条 レジデンス	Re-53 HF四条河原町 レジデンス	Re-54 ラ・レジダンス・ド・ 千駄木	Re-55 HF千駄木 レジデンス	Re-56 HF駒沢公園 レジデンス	Re-57 HF武蔵小山 レジデンス	Re-58 HF国分寺 レジデンス	Re-59 HF久屋大通 レジデンス	Re-60 HF烏丸鞍馬口 レジデンス										
外観写真																				
所在地	福岡県福岡市	京都府京都市	京都府京都市	東京都文京区	東京都文京区	東京都世田谷区	東京都品川区	東京都国分寺市	愛知県名古屋市中区	京都府京都市										
敷地面積(㎡)	1,599.97	206.84	863.39	269.15	249.06	709.54	455.93	257.06	362.02	471.10										
延床面積(㎡)	6,476.24	1,547.19	5,217.41	1,307.91	1,667.29	1,124.69	1,495.61	1,295.58	3,633.19	1,362.90										
建築時期	2003年3月	2005年2月	2007年3月	2006年2月	2006年2月	2006年7月	2006年11月	2006年1月	2006年3月	2007年3月										
取得価格(百万円)	1,780	534	1,820	820	870	615	842	839	1,080	572										
プロパティ・マネジメント会社	ミッシェル・アセット・マネジメント	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	Apaman Property	日本ハウズイング	Apaman Property	Apaman Property										
PML値(%)	3.4	6.5	5.5	4.4	9.2	4.3	6.3	6.3	9.3	9.9										
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	74,819	75,602	18,809	18,550	70,438	69,698	27,620	28,439	31,145	32,071	19,069	19,897	30,403	30,077	29,828	30,161	41,100	39,844	20,860	20,882
その他収入	5,931	6,304	840	852	5,654	7,476	-	294	154	354	851	855	1,531	1,415	1,329	2,007	1,880	1,221	1,275	1,698
賃貸事業収入合計	80,751	81,907	19,649	19,402	76,092	77,174	27,620	28,733	31,299	32,426	19,921	20,753	31,935	31,493	31,157	32,169	42,981	41,066	22,135	22,580
管理委託費	6,261	6,052	1,639	2,105	6,375	7,264	3,245	3,376	3,966	3,346	2,549	2,320	3,655	3,353	2,557	2,560	3,217	4,412	2,604	2,431
公租公課	5,433	5,439	1,208	1,211	4,557	4,588	1,322	1,322	1,601	1,601	1,379	1,373	1,541	1,541	1,549	1,550	2,771	2,785	1,127	1,136
水道光熱費	2,650	3,057	945	987	2,333	2,285	6	2	5	0	310	291	345	389	260	296	486	614	538	563
修繕費	6,802	6,252	943	952	5,115	2,404	920	550	615	1,156	1,001	235	2,018	2,564	896	542	775	2,611	1,191	498
保険料	163	170	33	35	122	127	28	31	37	39	28	30	36	38	35	38	80	83	33	35
信託報酬	527	527	450	450	391	391	423	423	423	423	396	396	390	390	414	414	399	399	391	391
その他賃貸事業費用	664	429	98	199	1,290	1,388	144	201	144	201	169	196	308	660	181	189	515	634	91	188
賃貸事業費用合計	22,503	21,929	5,319	5,942	20,186	18,451	6,091	5,908	6,794	6,770	5,835	4,843	8,296	8,939	5,893	5,592	8,244	11,540	5,978	5,245
NOI	58,248	59,977	14,330	13,459	55,905	58,723	21,528	22,824	24,505	25,655	14,086	15,910	23,639	22,554	25,264	26,576	34,736	29,526	16,157	17,335
減価償却費	11,499	11,404	2,433	2,478	9,740	9,821	2,914	2,103	3,473	2,533	3,244	2,106	3,423	3,521	4,179	2,948	6,665	6,588	2,819	2,867
賃貸事業損益	46,748	48,572	11,896	10,980	46,165	48,901	18,613	20,720	21,031	23,121	10,841	13,803	20,215	19,032	21,084	23,628	28,070	22,937	13,337	14,467

(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-61 HF西新宿 レジデンスWEST	Re-62 HF西新宿 レジデンスEAST	Re-63 HF東新宿 レジデンス	Re-64 HF東心斎橋 レジデンス	Re-65 HF北四番丁 レジデンス	Re-66 HF愛宕橋 レジデンス	Re-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										
外観写真																				
所在地	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区	大阪府大阪市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	東京都台東区	宮城県仙台市	東京都中野区	東京都新宿区										
敷地面積(㎡)	575.67	347.29	313.96	343.80	475.70	717.53	267.42	398.14	538.53	820.34										
延床面積(㎡)	2,979.31	1,787.97	2,233.42	1,295.71	2,834.54	2,381.24	1,341.38	2,404.41	1,705.22	3,440.06										
建築時期	2006年3月	2006年3月	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										
取得価格(百万円)	1,990	1,170	1,360	566	809	684	771	834	942	2,090										
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	Apaman Property	Apaman Property	日本ハウズイング	長谷エライブネット										
PML値(%)	4.6	3.5	2.6	10.3	1.0	1.0	6.3	1.1	3.0	4.0										
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	66,534	66,426	38,349	38,966	43,555	44,674	20,671	21,247	36,333	35,936	31,036	29,582	26,140	26,757	38,432	38,001	29,772	30,371	73,871	73,348
その他収入	4,198	4,511	2,233	3,133	350	1,830	232	178	1,755	2,158	2,203	2,478	890	1,283	1,987	3,116	1,523	1,066	3,194	3,399
賃貸事業収入合計	70,732	70,938	40,582	42,099	43,906	46,504	20,904	21,425	38,088	38,095	33,239	32,061	27,031	28,040	40,420	41,117	31,296	31,437	77,066	76,747
管理委託費	6,937	7,580	6,155	5,144	6,391	6,371	2,895	1,768	3,551	3,874	2,353	2,703	2,458	2,715	3,691	5,043	3,547	3,558	12,142	12,340
公租公課	3,210	3,214	2,021	2,018	2,452	2,451	1,263	1,276	2,323	2,333	2,265	2,289	1,338	1,336	2,678	2,706	1,687	1,682	3,377	3,376
水道光熱費	715	830	965	1,085	603	634	165	184	645	705	718	812	400	463	393	479	326	354	972	1,096
修繕費	2,926	4,150	2,264	3,680	4,007	1,904	805	793	1,359	1,667	19,307	1,764	901	673	2,258	2,360	595	1,441	1,632	6,765
保険料	81	86	49	52	56	59	31	33	65	67	61	64	38	40	62	65	41	43	92	98
信託報酬	414	414	414	414	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	392	392	413	413
その他賃貸事業費用	486	544	361	455	179	236	75	132	252	350	182	275	525	247	346	278	176	604	1,111	783
賃貸事業費用合計	14,772	16,821	12,233	12,852	14,091	12,059	5,637	4,591	8,598	9,401	25,291	8,309	6,064	5,877	9,832	11,334	6,767	8,077	19,742	24,873
NOI	55,960	54,117	28,348	29,246	29,815	34,444	15,266	16,834	29,489	28,694	7,947	23,751	20,966	22,162	30,587	29,783	24,529	23,360	57,323	51,873
減価償却費	7,671	7,736	4,951	5,061	6,925	6,929	2,582	2,559	7,100	7,238	6,548	7,416	3,456	3,448	6,012	6,139	4,214	4,295	8,262	8,383
賃貸事業損益	48,289	46,380	23,397	24,185	22,889	27,515	12,684	14,274	22,388	21,455	1,399	16,334	17,510	18,713	24,575	23,644	20,315	19,065	49,061	43,490

(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-73 HF早稲田 レジデンスⅡ	Re-74 HF若松河田 レジデンス	Re-75 HF仙台 レジデンスEAST	Re-76 HF西公園 レジデンス	Re-77 HF晩翠通 レジデンス	Re-78 HF関内 レジデンス	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										
外観写真																				
所在地	東京都新宿区	東京都新宿区	宮城県仙台市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市	北海道札幌市	福岡県福岡市	宮城県仙台市										
敷地面積(㎡)	319.83	412.42	1,133.39	733.98	401.19	435.27	939.72	2,134.95	1,282.03	420.14										
延床面積(㎡)	1,356.68	1,858.51	5,662.45	2,939.82	2,037.38	2,963.30	4,692.26	7,161.70	2,702.02	2,049.77										
建築時期	2007年5月	2004年2月	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										
取得価格(百万円)	872	1,158	1,638	1,310	790	1,800	2,160	1,560	880	850										
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	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	Apaman Property	ミヨシ アセットマネジメント	長谷工ライブネット										
PML値(%)	3.6	5.0	1.8	2.7	1.7	2.5	11.2	0.1	8.0	2.0										
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	30,277	29,616	35,571	37,057	65,081	64,487	40,093	39,927	26,570	26,141	54,514	55,610	56,593	56,724	53,292	53,565	28,339	28,265	24,322	24,758
その他収入	529	1,265	2,516	2,142	4,624	4,790	3,323	4,507	1,340	2,761	5,866	7,459	6,220	7,006	5,218	6,095	2,263	2,322	1,641	2,236
賃貸事業収入合計	30,807	30,881	38,087	39,200	69,705	69,278	43,417	44,435	27,911	28,902	60,381	63,070	62,814	63,731	58,510	59,661	30,603	30,588	25,963	26,994
管理委託費	4,274	4,932	4,669	4,246	5,861	5,904	4,253	4,330	2,528	3,585	6,153	6,970	6,165	6,811	4,025	4,185	2,069	2,483	2,979	2,989
公租公課	1,380	1,379	1,937	1,934	4,004	4,010	2,584	2,587	1,794	1,795	3,176	3,174	3,638	3,635	5,305	5,311	2,416	2,420	1,818	1,828
水道光熱費	490	542	337	382	914	1,342	465	995	290	487	938	1,039	1,364	1,475	636	3,357	284	305	485	618
修繕費	917	1,820	1,724	2,455	2,558	4,423	2,863	5,671	1,228	1,899	3,342	5,303	4,603	3,398	2,385	1,545	1,530	2,014	1,469	1,798
保険料	37	39	49	52	112	117	66	69	42	44	86	91	95	138	117	122	61	64	49	51
信託報酬	415	415	440	440	331	331	416	416	416	416	391	391	320	320	340	340	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	752	697	283	330	494	572	996	213	195	200	280	338	490	612	378	990	342	672	268	234
賃貸事業費用合計	8,267	9,826	9,443	9,842	14,277	16,702	11,646	14,285	6,496	8,430	14,369	17,308	16,678	16,392	13,189	15,853	6,706	7,961	7,069	7,518
NOI	22,539	21,054	28,644	29,358	55,427	52,575	31,770	30,149	21,414	20,472	46,011	45,761	46,136	47,339	45,320	43,808	23,897	22,626	18,894	19,475
減価償却費	3,367	3,474	5,077	5,029	15,213	15,282	12,710	12,840	7,626	7,755	13,545	13,792	14,203	14,387	12,659	12,696	5,640	5,687	6,195	6,231
賃貸事業損益	19,172	17,579	23,567	24,328	40,213	37,293	19,060	17,309	13,787	12,716	32,465	31,969	31,932	32,951	32,661	31,111	18,256	16,939	12,698	13,244

(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-83 HF田端 レジデンス	Re-84 HF両国 レジデンス	Re-85 HF八王子 レジデンス	Re-86 HF三田 レジデンスII	Re-87 HF門前仲町 レジデンス	Re-88 HF南砂町 レジデンス	Re-89 HF仙台東町 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大塚レジデンス BAYSIDE										
外観写真																				
所在地	東京都北区	東京都墨田区	東京都八王子市	東京都港区	東京都江東区	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										
敷地面積(㎡)	552.06	411.91	302.38	256.66	243.14	397.42	617.18	390.72	719.06	1,476.10										
延床面積(㎡)	2,457.71	2,705.78	1,833.55	1,353.81	1,276.33	1,250.03	2,854.19	1,879.61	1,917.04	3,420.89										
建築時期	2015年12月	2017年3月	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										
取得価格(百万円)	1,100	1,400	1,120	1,210	945	900	1,030	1,150	1,070	1,150										
プロパティ・マネジメント会社	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	長谷工ライブネット	東急住宅リース	長谷工ライブネット	ミヨシ アセットマネジメント										
PML値(%)	3.5	10.2	7.1	5.8	7.0	6.1	1.7	6.1	1.2	4.5										
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	39,161	39,735	49,242	48,518	32,926	32,856	29,989	30,163	27,816	27,651	25,381	25,503	30,815	31,679	37,927	36,936	31,654	31,749	31,505	32,270
その他収入	1,886	1,943	1,472	4,683	6,446	2,538	1,329	1,346	994	1,319	1,418	1,922	1,834	2,036	613	2,948	3,688	3,676	1,999	2,543
賃貸事業収入合計	41,047	41,678	50,714	53,201	39,372	35,394	31,318	31,509	28,811	28,970	26,799	27,425	32,649	33,715	38,540	39,884	35,343	35,425	33,504	34,814
管理委託費	2,454	2,410	4,557	6,723	3,042	3,544	3,116	3,511	2,860	3,065	2,628	2,615	3,440	2,756	2,093	3,730	3,219	3,099	2,133	2,609
公租公課	2,428	2,428	2,365	2,365	1,766	1,771	1,648	1,646	1,317	1,317	1,257	1,257	2,276	2,276	2,146	2,145	2,616	2,620	2,582	2,590
水道光熱費	599	667	477	538	1,389	1,477	268	299	256	287	524	589	528	606	347	383	289	353	590	561
修繕費	429	864	1,514	3,361	1,328	1,577	2,630	12,604	598	1,824	1,456	1,235	4,666	3,671	237	342	401	411	2,114	1,418
保険料	57	60	64	68	41	44	33	35	34	36	34	36	61	64	47	50	37	42	58	63
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	2,002	2,122	1,994	1,927	223	265	196	230	412	522	483	540	275	176	2,094	2,183	543	432	102	271
賃貸事業費用合計	7,972	8,552	10,973	14,985	7,791	8,682	7,892	18,327	5,479	7,054	6,384	6,273	11,248	9,550	6,965	8,835	7,107	6,959	7,581	7,514
NOI	33,075	33,125	39,740	38,216	31,581	26,712	23,425	13,181	23,331	21,916	20,415	21,152	21,400	24,164	31,574	31,049	28,235	28,466	25,922	27,299
減価償却費	7,731	7,731	9,014	9,039	5,392	5,504	3,211	3,261	4,175	4,261	4,466	4,508	8,260	8,397	6,672	6,672	6,524	6,524	5,864	5,773
賃貸事業損益	25,343	25,394	30,725	29,176	26,188	21,208	20,214	9,920	19,155	17,654	15,949	16,643	13,140	15,767	24,902	24,376	21,711	21,942	20,058	21,526

(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-93 HF博多東 レジデンスⅡ		Re-94 HF福岡レジデンス EAST		Re-95 HF正光寺赤羽 レジデンスⅡ		Re-96 HF八広レジデンス		Re-97 HF世田谷上町 レジデンス		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	
外観写真																				
所在地	福岡県福岡市		福岡県福岡市		東京都北区		東京都 墨田区		東京都 世田谷区		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	
敷地面積(㎡)	1,802.87		2,308.60		508.14		501.11		267.52		1,757.08		206.24		1,773.15		604.73		1,197.89	
延床面積(㎡)	3,653.80		4,283.07		2,764.49		2,151.30		1,070.10		3,229.29		1,146.77		3,604.50		2,933.22		2,703.98	
建築時期	2006年2月		2007年1月		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	
取得価格(百万円)	1,198		1,180		1,690		1,220		700		1,300		900		1,870		1,260		1,210	
プロパティ・マネジメント会社	ミシ アセットマネジメント		ミシ アセットマネジメント		東急住宅リース		東急住宅リース		長谷エライブネット		長谷エライブネット		長谷エライブネット		Apaman Property		長谷エライブネット		長谷エライブネット	
PML値(%)	2.9		2.1		6.3		11.8		6.1		3.1		9.6		10.3		10.6		14.8	
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	181	182	181	182
貸室賃料・共益費	38,995	39,192	42,014	41,225	52,272	53,267	38,556	40,091	18,944	18,899	39,125	39,810	22,586	23,882	47,975	48,485	54,241	55,596	38,092	38,747
その他収入	2,966	2,780	4,207	4,021	1,791	873	624	4,042	231	1,529	556	1,645	1,339	554	1,353	7,012	653	1,009	1,713	1,366
賃貸事業収入合計	41,962	41,973	46,221	45,247	54,064	54,140	39,180	44,133	19,176	20,428	39,682	41,455	23,925	24,436	49,329	55,498	54,894	56,606	39,805	40,114
管理委託費	2,446	2,596	3,036	3,344	3,992	2,737	4,389	5,152	1,663	1,982	4,009	3,886	2,764	1,956	3,481	5,416	3,541	2,993	3,137	2,778
公租公課	2,759	2,767	3,014	3,011	3,235	3,232	2,702	2,702	1,251	1,250	2,327	2,336	1,202	1,198	-	1,720	-	1,598	-	-
水道光熱費	443	467	266	346	639	768	436	540	238	272	523	515	296	420	598	654	895	1,078	520	451
修繕費	2,919	1,705	2,151	29,422	321	923	606	1,138	112	325	747	837	654	603	4,903	2,980	218	207	271	268
保険料	63	72	73	83	50	64	39	50	18	23	61	68	20	23	72	75	49	48	43	42
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	343	715	296	982	2,288	2,381	1,087	1,090	592	653	741	413	1,237	947	424	137	15,466	15,949	2,484	2,591
賃貸事業費用合計	8,975	8,325	8,839	37,190	10,527	10,108	9,263	10,675	3,876	4,507	8,410	8,056	6,176	5,148	9,480	10,985	20,170	21,875	6,456	6,132
NOI	32,986	33,647	37,382	8,056	43,536	44,031	29,916	33,457	15,300	15,921	31,271	33,398	17,749	19,287	39,848	44,512	34,723	34,730	33,349	33,982
減価償却費	5,416	5,474	9,604	9,751	10,100	10,100	7,384	7,384	2,680	2,696	7,388	7,577	3,587	3,601	8,571	8,750	6,793	6,793	5,978	5,978
賃貸事業損益	27,570	28,173	27,777	-1,695	33,436	33,931	22,532	26,073	12,619	13,224	23,883	25,821	14,162	15,686	31,277	35,761	27,930	27,937	27,371	28,003

(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-103 HF今池南レジデンス		Re-104 HF伏見レジデンス		Re-105 HF中野坂上 レジデンス		Re-106 HF上野レジデンス EAST		Re-107 HF大森町レジデンス	
外観写真										
所在地	愛知県名古屋市中区		愛知県名古屋市中区		東京都中野区		東京都台東区		東京都大田区	
敷地面積(㎡)	899.17		312.14		602.44		417.84		702.63	
延床面積(㎡)	2,074.43		1,713.50		1,760.28		2,964.00		1,457.12	
建築時期	2006年11月		2006年8月		2008年3月		2017年9月		2002年11月	
取得価格(百万円)	860		610		1,050		2,500		1,200	
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property		Apaman Property		長谷工ライブネット		東急住宅リース		東急住宅リース	
PML値(%)	11.8		11.8		5.3		3.3		11.2	
賃貸事業収支(千円)	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期	第42期	第43期
運用日数（日）	-	122	-	121	-	92	-	93	-	35
貸室賃料・共益費	-	15,418	-	11,315	-	14,691	-	30,386	-	4,807
その他収入	-	600	-	1,690	-	547	-	1,007	-	74
賃貸事業収入合計	-	16,018	-	13,005	-	15,238	-	31,393	-	4,882
管理委託費	-	2,750	-	1,427	-	1,245	-	3,585	-	266
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	478	-	175	-	102	-	341	-	18
修繕費	-	2,494	-	785	-	424	-	52	-	38
保険料	-	30	-	27	-	15	-	22	-	10
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	660	-	437	-	223	-	1,873	-	20
賃貸事業費用合計	-	6,413	-	2,853	-	2,011	-	5,875	-	354
NOI	-	9,605	-	10,151	-	13,226	-	25,518	-	4,527
減価償却費	-	4,159	-	2,408	-	1,772	-	3,847	-	1,277
賃貸事業損益	-	5,445	-	7,743	-	11,453	-	21,670	-	3,250

(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43期末	第42期末	前期比	第43期末	前期比	第43期末	前期比	第43期末	前期比				第43期末	第42期末	前期比	第43期末	前期比	第43期末	前期比	第43期末	前期比		
Of-05 水天宮平和ビル	1,802	1,787	15	3.8%	0.0%	3.8%	0.0%	4.0%	0.0%	1,381	420	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%	797	562
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,920	2,830	90	4.0%	-0.1%	3.9%	-0.1%	4.2%	-0.1%	2,310	610	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	8,430	8,060	370	3.5%	-0.2%	3.3%	-0.2%	3.7%	-0.2%	6,290	2,139
Of-07 HF浜松町ビルディング	2,040	1,950	90	3.5%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.6%	-0.1%	1,496	544	Re-45 HF中之島レジデンス	551	549	2	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	405	145
Of-08 HF蒲池ビルディング	3,320	3,200	120	3.5%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.6%	-0.1%	2,764	555	Re-46 HF阿波座レジデンス	760	739	21	4.2%	-0.2%	4.0%	-0.2%	4.4%	-0.2%	469	290
Of-09 グレイズビル泉岳寺前 (注1)	-	1,109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-47 HF丸の内レジデンス	763	763	0	4.3%	-0.2%	4.1%	-0.2%	4.5%	-0.2%	483	279
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	2,400	2,320	80	3.6%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.7%	-0.1%	2,124	275	Re-48 HF平尾レジデンス	2,310	2,320	-10	4.8%	0.1%	4.6%	0.1%	5.0%	0.1%	1,482	827
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2,900	2,840	60	3.5%	-0.1%	3.4%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3,003	-103	Re-49 HF河原町二条レジデンス	648	620	28	4.2%	-0.2%	4.0%	-0.2%	4.4%	-0.2%	470	177
Of-17 八丁堀MFビル	1,160	1,110	50	3.6%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.7%	-0.1%	1,083	76	Re-53 HF四軒家原町レジデンス	2,640	2,550	90	4.0%	-0.2%	3.8%	-0.2%	4.2%	-0.2%	1,589	1,050
Of-18 エムズ原宿	5,026	5,121	-95	3.2%	0.0%	3.2%	0.0%	3.4%	0.0%	3,375	1,650	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	1,110	1,050	60	3.7%	-0.2%	3.5%	-0.2%	3.9%	-0.2%	748	361
Of-20 船橋Faceビル	3,440	3,440	0	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	3,430	9	Re-55 HF千駄木レジデンス	1,170	1,110	60	3.8%	-0.2%	3.6%	-0.2%	4.0%	-0.2%	784	385
Of-21 アパックス西麻布	558	557	1	3.4%	-0.1%	3.3%	-0.1%	3.6%	-0.1%	592	-34	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	785	762	23	3.7%	-0.2%	3.5%	-0.2%	3.9%	-0.2%	575	209
Of-23 HF池袋ビルディング	1,510	1,510	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,264	245	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	1,260	1,210	50	3.7%	-0.2%	3.5%	-0.2%	3.9%	-0.2%	770	489
Of-24 HF湯島ビルディング	1,790	1,750	40	3.8%	-0.1%	3.7%	-0.1%	3.9%	-0.1%	1,569	220	Re-58 HF国分寺レジデンス	1,200	1,140	60	4.0%	-0.2%	3.8%	-0.2%	4.2%	-0.2%	792	407
Of-25 茅場町平和ビル	7,240	7,080	160	4.3%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4,741	2,498	Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,310	1,300	10	4.1%	-0.2%	3.9%	-0.2%	4.3%	-0.2%	960	349
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	3,580	3,520	60	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	2,490	1,089	Re-60 HF鳥丸九郎mouthレジデンス	772	747	25	4.3%	-0.2%	4.1%	-0.2%	4.5%	-0.2%	501	270
Of-29 栄ミナミ平和ビル	2,360	2,360	0	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%	1,446	913	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	2,950	2,830	120	3.6%	-0.2%	3.4%	-0.2%	3.8%	-0.2%	1,906	1,043
Of-30 HF桜通ビルディング	6,600	6,600	0	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	4,332	2,267	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,720	1,630	90	3.6%	-0.2%	3.4%	-0.2%	3.8%	-0.2%	1,119	600
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	2,660	2,640	20	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	2,015	644	Re-63 HF東新宿レジデンス	1,770	1,740	30	3.7%	-0.2%	3.5%	-0.2%	3.9%	-0.2%	1,228	541
Of-32 HF山台本町ビルディング	3,690	3,670	20	5.0%	0.0%	4.8%	0.0%	5.2%	0.0%	2,462	1,227	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	749	721	28	4.0%	-0.2%	3.8%	-0.2%	4.2%	-0.2%	509	239
Of-33 HF上野ビルディング	4,250	4,250	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	3,390	859	Re-65 HF北四番丁レジデンス	1,200	1,180	20	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	686	513
Of-34 麹町HFビル	2,170	2,170	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,347	822	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	961	945	16	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	608	352
Of-35 HF九段南ビルディング	3,280	3,280	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,857	422	Re-68 HF浅草橋レジデンス	1,150	1,090	60	3.7%	-0.2%	3.5%	-0.2%	3.9%	-0.2%	728	421
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4,250	4,250	0	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	3,188	1,061	Re-69 HF一番町レジデンス	1,210	1,190	20	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	724	485
Of-37 日総第5ビル	4,170	4,230	-60	3.4%	0.0%	3.2%	0.0%	3.5%	0.0%	3,165	1,004	Re-70 HF東中野レジデンス	1,230	1,160	70	3.7%	-0.2%	3.5%	-0.2%	3.9%	-0.2%	855	374
Of-38 アクロス新川ビル	4,380	4,380	0	3.9%	0.0%	3.7%	0.0%	4.1%	0.0%	3,924	455	Re-72 HF早稲田レジデンス	2,830	2,820	10	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,934	895
Of-39 千住ミルデイス II 番館	1,950	1,950	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,593	356	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%	812	327
Of-40 アーク森ビル	3,450	3,450	0	3.1%	0.0%	3.2%	0.0%	3.3%	0.0%	3,199	250	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,760	1,790	-30	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.8%	0.0%	1,144	615
Of-41 日本橋蛸留町ファースト	2,340	2,400	-60	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	2,157	182	Re-75 HF山台レジデンスEAST	2,050	2,060	-10	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,466	583
Of-42 サザンスカイタワーⅧ王子	1,890	1,890	0	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,621	268	Re-76 HF西公園レジデンス	1,520	1,530	-10	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	1,253	266
Of-43 浜町平和ビル	3,270	3,330	-60	3.6%	0.0%	3.4%	0.0%	3.7%	0.0%	3,152	117	Re-77 HF晩翠通レジデンス	967	964	3	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.3%	0.0%	756	210
Of-44 錦糸町スクエアビル	2,880	2,880	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,887	-7	Re-78 HF関内レジデンス	2,380	2,380	0	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.8%	0.0%	1,713	666
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	3,930	4,020	-90	3.8%	0.1%	3.6%	0.1%	4.0%	0.1%	3,658	271	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%	2,108	291
Of-46 HF山台一番町ビルディング	2,670	2,670	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	2,668	1	Re-80 HF東札幌レジデンス	1,870	1,860	10	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.5%	0.0%	1,433	436
Of-47 大崎CNビル	5,470	5,440	30	3.6%	0.0%	3.7%	0.0%	3.8%	0.0%	5,176	293	Re-81 HF博多東レジデンス	993	978	15	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	900	92
Of-48 ファーレイストビル	2,000	2,000	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,652	347	Re-82 HF山台五橋レジデンス	947	951	-4	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.2%	0.0%	883	63
Of-49 HF江坂ビルディング	2,670	2,660	10	3.9%	-0.2%	3.7%	-0.1%	4.0%	-0.1%	2,592	77	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%	1,058	411
Of-50 心斎橋フロンビル	7,840	7,860	-20	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	7,384	455	Re-84 HF両国レジデンス	1,730	1,750	-20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,364	365
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%	4,033	356	Re-85 HF八王子レジデンス	1,260	1,280	-20	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,212	47
Of-52 京町本ツインビル	3,740	3,740	0	3.4%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.6%	-0.1%	3,426	313	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%	1,253	316
Of-53 京町本ツインスカエアビル	530	529	1	3.4%	-0.1%	3.5%	-0.1%	3.6%	-0.1%	415	114	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%	951	328
Of-54 ステージ路 (注2)	2,410	-	-	4.0%	-	3.7%	-	4.1%	-	2,210	199	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%	904	215
オフィス 計	128,926	127,163	462							107,590	21,335	Re-89 HF山台長町レジデンス	1,140	1,130	10	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%	1,069	70
Re-03 HF市川レジデンス	612	612	0	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.5%	0.0%	368	243	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%	1,176	173
Re-05 HF目黒レジデンス	826	823	3	3.3%	0.0%	3.3%	0.0%	3.5%	0.0%	605	220	Re-91 HF山台本町レジデンス	1,210	1,180	30	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,097	112
Re-09 HF西葛西レジデンス	992	991	1	3.9%	-0.1%	3.7%	-0.1%	4.1%	-0.1%	571	420	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE											

(単位：%)

物件名	第38期 (20/11)	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)	物件名	第38期 (20/11)	第39期 (21/5)	第40期 (22/11)	第41期 (22/5)	第42期 (22/11)	第43期 (23/05)
Of-05 水天宮平和ビル	6.10	6.04	6.13	6.18	5.70	6.02	Re-42 HF銀座レジデンス	6.31	5.16	6.61	6.49	6.21	6.50
Of-06 HF門前仲町ビルディング	6.55	5.13	6.03	6.26	4.69	5.97	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.71	4.94	5.21	4.67	5.02	5.10
Of-07 HF浜松町ビルディング	5.42	5.43	5.35	5.51	5.03	4.66	Re-45 HF中之島レジデンス	6.33	6.26	5.49	5.28	6.27	6.55
Of-08 HF蒲池ビルディング	3.89	4.04	4.66	4.69	4.09	4.22	Re-46 HF阿波座レジデンス	7.46	7.54	5.26	7.36	7.48	6.55
Of-09 グレイビル泉岳寺前(注1)	7.12	7.34	7.25	7.85	4.26	-20.83	Re-47 HF丸の内レジデンス	7.88	7.39	7.87	8.29	6.80	8.03
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	4.64	4.63	4.36	4.18	4.64	4.71	Re-48 HF平尾レジデンス	7.76	7.49	7.34	7.90	7.77	8.06
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.75	3.77	3.74	3.80	3.74	3.74	Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.24	5.57	6.06	5.95	6.06	5.71
Of-17 八丁堀MFビル	4.17	4.10	4.10	4.53	4.39	4.30	Re-53 HF四条河原町レジデンス	7.41	6.76	6.94	7.14	6.98	7.37
Of-18 エムズ原宿	4.58	4.65	2.62	2.67	3.60	3.84	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	5.62	5.98	6.00	6.52	5.73	6.09
Of-20 船橋Faceビル	5.47	4.93	4.98	4.86	5.03	5.02	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.94	6.41	6.36	6.82	6.21	6.53
Of-21 アデツシ西麻布	2.36	1.56	1.46	3.18	2.90	3.25	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.14	5.26	5.29	4.83	4.87	5.52
Of-23 HF池袋ビルディング	5.39	5.41	4.93	5.35	5.52	5.70	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.61	6.75	5.89	6.38	6.11	5.84
Of-24 HF湯島ビルディング	4.20	4.55	4.90	5.03	4.91	4.88	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.76	5.51	4.08	6.11	6.34	6.70
Of-25 茅場町平和ビル	7.66	7.69	7.69	7.67	7.60	7.64	Re-59 HF久屋大通レジデンス	5.67	6.50	6.09	6.33	7.19	6.14
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	7.13	7.50	7.40	7.52	8.00	7.22	Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	6.29	6.98	6.89	7.26	6.40	6.90
Of-29 栄ミナミ平和ビル	8.01	7.09	8.19	8.41	8.29	8.17	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.37	5.43	5.65	5.23	5.84	5.67
Of-30 HF桜通ビルディング	7.42	8.11	8.18	8.10	8.06	8.23	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	5.19	4.91	5.90	4.58	5.05	5.22
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	7.15	6.92	7.04	6.69	6.60	6.69	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.86	5.66	5.33	4.94	4.82	5.59
Of-32 HF仙台本町ビルディング	7.74	8.23	8.14	8.21	7.97	8.66	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	6.53	6.37	6.66	5.59	5.95	6.59
Of-33 HF上野ビルディング	5.92	5.98	5.76	5.99	5.88	5.69	Re-65 HF北四番丁レジデンス	7.26	8.34	8.55	7.74	8.49	8.32
Of-34 麹町HFビル	7.33	7.26	7.20	5.87	6.24	6.72	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.91	8.83	8.42	8.38	2.70	7.78
Of-35 HF九段南ビルディング	4.63	4.97	5.27	4.73	3.30	4.21	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.87	5.22	5.98	2.51	5.72	6.07
Of-36 HF神田小川町ビルディング	5.04	5.15	5.03	5.00	5.11	5.15	Re-69 HF一番町レジデンス	7.33	8.30	7.57	8.18	8.37	8.19
Of-37 日総第5ビル	4.80	4.78	4.70	4.74	4.53	4.64	Re-70 HF東中野レジデンス	4.81	5.70	5.85	5.64	5.70	5.45
Of-38 アクロス新川ビル	4.68	4.86	4.76	5.06	4.74	4.84	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.56	5.86	5.59	5.60	5.91	5.36
Of-39 千住ミルデュイⅡ番館	6.12	6.31	5.58	5.39	6.44	6.25	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.71	5.89	4.62	4.82	5.55	5.19
Of-40 アーク森ビル	3.70	3.67	3.67	3.03	3.64	3.02	Re-74 HF若松河田レジデンス	5.47	5.55	5.49	6.17	4.98	5.12
Of-41 日本橋堀留町ファースト	4.45	4.55	4.37	4.37	4.48	4.50	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	6.20	6.45	6.61	5.97	7.46	7.14
Of-42 サザンスカイタワーハ王子	5.72	5.51	5.71	5.51	5.75	5.60	Re-76 HF西公園レジデンス	4.94	5.51	5.28	5.40	5.01	4.79
Of-43 浜町平和ビル	4.70	4.60	4.31	3.77	3.91	3.99	Re-77 HF晩翠通レジデンス	3.72	5.42	5.72	5.26	5.60	5.39
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.95	4.07	3.86	3.90	3.89	3.83	Re-78 HF関内レジデンス	5.69	5.52	6.22	5.94	5.33	5.33
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	4.89	4.59	4.55	4.56	4.33	4.19	Re-79 HF名駅北レジデンス	3.67	4.41	4.41	4.27	4.37	4.49
Of-46 HF仙台一番町ビルディング	-	4.65	4.24	3.73	4.12	4.20	Re-80 HF東札幌レジデンス	5.43	5.33	6.03	5.98	6.25	6.09
Of-47 大崎CNビル	-	-	3.16	3.38	3.49	3.44	Re-81 HF博多東レジデンス	4.74	4.47	5.09	5.14	5.27	5.01
Of-48 ファーレーストビル	-	-	6.39	6.15	4.98	4.83	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	4.06	4.28	4.22	4.65	4.24	4.39
Of-49 HF江坂ビルディング	-	-	-	3.93	3.38	2.85	Re-83 HF田端レジデンス	6.36	6.34	6.10	6.51	6.18	6.24
Of-50 心斎橋フロントビル	-	-	-	-	4.38	4.08	Re-84 HF両国レジデンス	5.52	5.79	5.75	5.73	5.77	5.58
Of-51 栄センタービル	-	-	-	-	4.95	4.71	Re-85 HF八王子レジデンス	4.03	2.50	4.31	4.38	5.19	4.40
Of-52 岩本町ツインビル	-	-	-	-	3.98	3.70	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	3.74	3.62	3.82	3.98	3.82	2.13
Of-53 岩本町ツインサカエビル	-	-	-	-	4.98	4.28	Re-87 HF門前仲町レジデンス	4.60	4.56	4.29	4.54	4.88	4.60
Of-54 ステージ錦(注2)	-	-	-	-	-	3.75	Re-88 HF南砂町レジデンス	5.10	4.59	5.23	4.80	4.49	4.67
オフィス 計	5.51	5.48	5.25	5.17	4.99	4.98	Re-89 HF仙台長町レジデンス	5.32	4.84	4.86	5.01	3.97	4.51
Re-03 HF市川レジデンス	7.80	7.95	8.05	7.95	8.10	7.11	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	5.16	5.55	4.74	4.53	5.32	5.26
Re-05 HF目黒レジデンス	5.40	5.05	4.67	4.07	4.61	4.66	Re-91 HF仙台本町レジデンス	0.68	3.11	4.91	5.04	5.10	5.17
Re-09 HF葛西レジデンス	6.98	6.95	7.21	6.92	7.23	5.91	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	4.84	4.08	4.18	4.62	4.33	4.58
Re-11 HF若林公園レジデンス	6.27	6.26	6.53	6.47	6.68	6.89	Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	-	4.15	4.92	4.60	5.05	5.17
Re-12 HF碑文谷レジデンス	5.09	4.64	5.07	5.37	5.65	4.98	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	-	4.68	4.90	4.99	5.75	1.22
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.74	4.16	4.43	4.04	4.29	4.07	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	-	-	5.15	5.47	4.87	4.95
Re-16 HF学芸大学レジデンス	4.30	4.99	4.83	4.91	5.02	5.40	Re-96 HF八広レジデンス	-	-	4.79	5.14	4.63	5.21
Re-17 HF東神田レジデンス	6.55	7.01	6.51	4.26	6.65	7.15	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	-	-	2.56	4.57	4.17	4.36
Re-18 HF東日本橋レジデンス	7.43	5.89	7.38	4.38	6.56	6.86	Re-98 HF草加レジデンス	-	-	4.85	4.38	4.50	4.82
Re-19 HF練馬レジデンス	4.76	7.46	3.80	7.14	6.25	7.13	Re-99 HF上野入谷レジデンス	-	-	-	3.69	3.68	4.01
Re-20 HF白金高輪レジデンス	5.83	5.14	5.95	5.52	5.91	5.67	Re-100 HF辻堂レジデンス	-	-	-	4.02	3.97	4.43
Re-21 HF明大前レジデンス	3.94	4.46	4.85	4.21	4.98	4.72	Re-101 HF川口駅前レジデンス	-	-	-	-	5.07	5.04
Re-22 HF日本橋レジデンス	3.09	4.84	4.56	4.69	5.03	5.16	Re-102 HF東尾久レジデンス	-	-	-	-	5.29	5.35
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.67	6.16	5.69	5.99	5.65	5.65	Re-103 HF今池南レジデンス(注4)	-	-	-	-	-	3.08
Re-24 HF錦糸町レジデンス	3.10	4.59	5.15	4.92	4.95	5.01	Re-104 HF伏見レジデンス(注5)	-	-	-	-	-	4.62
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	4.02	4.04	3.67	3.87	4.00	4.20	Re-105 HF中野坂上レジデンス(注6)	-	-	-	-	-	4.81
Re-26 HF新橋浜レジデンス	4.81	4.73	4.55	4.87	4.67	5.10	Re-106 HF上野レジデンスEAST(注7)	-	-	-	-	-	3.80
Re-30 HF馬込レジデンス	4.75	4.59	5.05	4.36	4.69	4.93	Re-107 HF大森町レジデンス(注8)	-	-	-	-	-	3.69
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	3.23	3.79	2.23	3.56	3.95	3.40	レジデンス 計	5.16	5.24	5.30	5.24	5.34	5.32
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.06	3.93	4.61	5.06	5.06	5.48	ポートフォリオ 計	5.32	5.35	5.27	5.20	5.16	5.15
Re-34 HF田無レジデンス	4.96	4.94	4.84	5.17	5.36	5.49	※ NOI利回り=実額NOI(年換算)÷((期首帳簿価額+期末帳簿価額)÷2) 売却時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用						
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	4.17	4.98	5.67	5.92	5.01	5.93	(注1) 2022年6月31日付で準共有持分の50%を、2022年12月5日付						
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.37	5.77	5.92	5.13	5.16	5.06	で残りの持分を譲渡しています。						
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	4.71	5.00	5.14	5.12	4.93	5.63	(注2) 2023年4月28日付で取得しています。						
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ(注3)	5.86	6.26	6.85	7.65	6.53	7.41	(注3) 2023年8月31日に譲渡を予定しています。						
							(注4) 2023年1月30日付で取得しています。						
							(注5) 2023年1月31日付で取得しています。						
							(注6) 2023年3月1日付で取得しています。						
							(注7) 2023年2月28日付で取得しています。						
							(注8) 2023年4月27日付で取得しています。						
							(注9) 第42期以前に売却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売却済み物件を含みます。)						

							(単位：%)						
物件名	第38期 ('20/11)	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)	物件名	第38期 ('20/11)	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)
Of-05 水天宮平和ビル	4.93	4.87	4.95	5.01	4.50	4.80	Re-42 HF銀座レジデンス	3.93	2.73	4.27	5.19	4.82	5.08
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5.01	3.57	4.44	4.65	2.98	4.22	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	3.41	3.64	3.94	3.57	3.87	3.96
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.33	4.34	4.26	4.43	3.93	3.56	Re-45 HF中之島レジデンス	3.61	3.55	2.82	3.02	3.99	4.30
Of-08 HF溜池ビルディング	3.27	3.42	4.03	4.05	3.41	3.52	Re-46 HF阿波座レジデンス	4.59	4.61	2.41	5.59	5.70	4.75
Of-09 グレイスビル泉岳寺前 (注1)	5.88	6.09	5.99	6.58	3.27	-28.57	Re-47 HF丸の内レジデンス	5.10	4.54	5.20	6.38	4.84	6.04
Of-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	3.24	3.20	2.92	2.65	3.09	3.15	Re-48 HF平尾レジデンス	5.17	4.91	4.86	6.37	6.24	6.53
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.15	3.18	3.15	3.19	3.12	3.11	Re-49 HF河原町二条レジデンス	3.78	4.11	4.69	4.93	5.03	4.66
Of-17 八丁堀MFビル	3.25	3.17	3.16	3.58	3.44	3.34	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.31	5.63	5.78	5.96	5.77	6.14
Of-18 エムス原宿	4.04	4.11	2.08	2.11	3.03	3.27	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	4.85	5.19	5.20	5.70	4.95	5.53
Of-20 船橋Faceビル	4.86	4.31	4.39	4.29	4.46	4.45	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.04	5.50	5.44	5.89	5.33	5.88
Of-21 アデッソ西麻布	1.73	1.03	0.93	2.64	2.36	2.76	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	3.95	4.05	4.08	3.62	3.75	4.79
Of-23 HF池袋ビルディング	4.57	4.58	4.10	4.52	4.68	4.85	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.81	5.93	5.06	5.52	5.22	4.93
Of-24 HF湯島ビルディング	3.25	3.60	3.94	4.06	3.94	3.90	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.75	4.46	3.01	5.01	5.29	5.95
Of-25 茅場町平和ビル	7.26	7.29	7.28	7.25	7.14	7.17	Re-59 HF久屋大通レジデンス	4.32	5.13	4.70	4.94	5.81	4.77
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	5.07	5.41	5.28	5.39	5.83	5.03	Re-60 HF鳥丸坂馬口レジデンス	5.20	5.89	5.79	6.16	5.29	5.76
Of-29 栄ミナミ平和ビル	6.56	5.62	6.71	6.96	6.84	6.71	Re-61 HF西新橋レジデンスWEST	4.65	4.68	4.88	4.43	5.04	4.86
Of-30 HF桜通ビルディング	5.84	6.50	6.56	6.47	6.41	6.57	Re-62 HF西新橋レジデンスEAST	4.40	4.09	5.05	3.72	4.16	4.32
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	6.12	5.85	5.92	5.51	5.31	5.32	Re-63 HF東新橋レジデンス	4.83	4.60	4.26	3.84	3.70	4.47
Of-32 HF山台本町ビルディング	5.69	6.41	6.30	6.35	6.14	6.89	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.55	5.40	5.67	4.59	4.94	5.59
Of-33 HF上野ビルディング	4.89	4.93	4.70	4.93	4.81	4.62	Re-65 HF北四番丁レジデンス	5.47	6.48	6.60	5.73	6.45	6.22
Of-34 麹町HFビル	6.57	6.49	6.43	5.10	5.46	5.93	Re-66 HF曼岩橋レジデンス	5.85	6.67	6.20	6.10	0.47	5.35
Of-35 HF九段南ビルディング	3.87	4.18	4.48	3.93	2.42	3.28	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.01	4.34	5.09	1.60	4.78	5.13
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4.56	4.66	4.53	4.50	4.61	4.64	Re-69 HF一番町レジデンス	5.82	6.78	6.01	6.58	6.73	6.51
Of-37 日総第5ビル	3.88	3.86	3.74	3.76	3.52	3.63	Re-70 HF東中野レジデンス	3.93	4.80	4.93	4.69	4.72	4.45
Of-38 アクロス新川ビル	4.27	4.44	4.35	4.65	4.32	4.37	Re-72 HF早稲田レジデンス	4.78	5.06	4.76	4.76	5.06	4.49
Of-39 千住ミルティスⅡ番館	4.81	5.06	4.83	4.63	5.67	5.43	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	4.96	5.13	3.83	4.01	4.72	4.33
Of-40 アーク森ビル	3.54	3.51	3.56	2.89	3.48	2.82	Re-74 HF若松河田レジデンス	4.27	4.36	4.62	5.30	4.10	4.24
Of-41 日本橋堀留町ファースト	3.85	3.96	3.77	3.88	4.00	4.02	Re-75 HF山台レジデンスEAST	4.22	4.44	4.58	3.91	5.41	5.07
Of-42 サザンスカイタワー八王子	4.83	4.64	4.82	4.61	4.85	4.69	Re-76 HF西公園レジデンス	3.06	3.60	3.32	3.43	3.01	2.75
Of-43 浜町平和ビル	4.11	3.99	3.69	3.21	3.41	3.45	Re-77 HF晩翠通レジデンス	1.88	3.54	3.80	3.30	3.61	3.35
Of-44 錦糸町スクエアビル	3.52	3.64	3.42	3.44	3.43	3.44	Re-78 HF関内レジデンス	4.25	4.04	4.71	4.39	3.76	3.72
Of-45 HF日本橋兜町ビルディング	4.62	4.31	4.29	4.05	3.90	3.90	Re-79 HF名駅北レジデンス	2.43	3.13	3.11	2.95	3.02	3.12
Of-46 HF山台一番町ビルディング	-	3.94	3.58	3.03	3.38	3.44	Re-80 HF東札幌レジデンス	3.77	3.64	4.32	4.25	4.50	4.32
Of-47 大崎CNビル	-	-	2.84	3.06	3.16	3.11	Re-81 HF博多東レジデンス	3.55	3.25	3.87	3.91	4.02	3.75
Of-48 ファーレイーストビル	-	-	5.19	5.34	4.32	4.16	Re-82 HF山台五橋レジデンス	2.74	2.94	2.86	3.27	2.85	2.99
Of-49 HF江坂ビルディング	-	-	-	3.22	2.75	2.21	Re-83 HF田端レジデンス	4.95	4.93	4.67	5.07	4.74	4.78
Of-50 心斎橋フロントビル	-	-	-	-	4.18	3.88	Re-84 HF両国レジデンス	4.25	4.51	4.46	4.44	4.46	4.26
Of-51 栄センタービル	-	-	-	-	4.48	4.16	Re-85 HF八王子レジデンス	3.24	1.63	3.45	3.51	4.30	3.49
Of-52 岩本町ツインビル	-	-	-	-	3.64	3.36	Re-86 HF三田レジデンスⅡ	3.25	3.11	3.31	3.46	3.29	1.60
Of-53 岩本町ツインサカビル	-	-	-	-	4.62	3.86	Re-87 HF門前仲町レジデンス	3.74	3.70	3.43	3.68	4.01	3.70
Of-54 ステージ錦 (注2)	-	-	-	-	-	3.06	Re-88 HF南砂町レジデンス	4.19	3.67	4.30	3.84	3.50	3.67
オフィス 計	4.63	4.62	4.43	4.35	4.24	4.22	Re-89 HF山台長町レジデンス	3.91	3.39	3.35	3.48	2.44	2.94
Re-03 HF市川レジデンス	6.55	6.76	6.85	6.73	6.88	5.90	Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	4.07	4.45	3.63	3.41	4.20	4.13
Re-05 HF目黒レジデンス	4.49	4.21	3.82	3.20	3.73	3.78	Re-91 HF山台本町レジデンス	-0.47	1.96	3.74	3.87	3.92	3.98
Re-09 HF葛西レジデンス	5.75	5.76	6.01	5.64	5.94	4.56	Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	3.96	3.17	3.22	3.65	3.35	3.61
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.07	5.05	5.32	5.28	5.50	5.68	Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	-	3.11	4.13	3.78	4.22	4.33
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.26	3.80	4.23	4.55	4.83	4.14	Re-94 HF福岡レジデンスEAST	-	2.82	3.49	3.53	4.27	-0.26
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.09	3.51	3.77	3.40	3.64	3.33	Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	-	-	4.01	4.35	3.74	3.82
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.54	4.23	4.07	4.13	4.29	4.66	Re-96 HF八広レジデンス	-	-	3.64	4.00	3.49	4.06
Re-17 HF東神田レジデンス	4.04	4.46	4.73	2.48	4.81	5.29	Re-97 HF世田谷上町レジデンス	-	-	1.82	3.84	3.44	3.62
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.08	3.47	5.65	2.61	4.75	5.02	Re-98 HF草加レジデンス	-	-	3.37	3.35	3.44	3.73
Re-19 HF練馬レジデンス	2.25	4.90	1.91	5.25	4.33	5.18	Re-99 HF上野入谷レジデンス	-	-	-	2.86	2.93	3.26
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.63	3.93	5.00	4.73	5.10	4.84	Re-100 HF辻堂レジデンス	-	-	-	3.20	3.11	3.56
Re-21 HF明大前レジデンス	2.81	3.66	4.03	3.36	4.10	3.85	Re-101 HF川口駅前レジデンス	-	-	-	-	4.08	4.05
Re-22 HF日本橋レジデンス	2.07	3.99	3.75	3.87	4.19	4.32	Re-102 HF東尾久レジデンス	-	-	-	-	4.34	4.41
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.13	4.59	4.23	4.56	4.67	4.64	Re-103 HF今池南レジデンス (注4)	-	-	-	-	-	1.75
Re-24 HF錦糸町レジデンス	2.03	3.69	4.29	4.04	4.07	4.14	Re-104 HF伏見レジデンス (注5)	-	-	-	-	-	3.53
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	2.95	2.93	2.74	3.12	3.23	3.43	Re-105 HF中野坂上レジデンス (注6)	-	-	-	-	-	4.16
Re-26 HF新横浜レジデンス	3.43	3.33	3.13	3.41	3.27	4.23	Re-106 HF上野レジデンスEAST (注7)	-	-	-	-	-	3.23
Re-30 HF馬込レジデンス	3.46	3.31	3.75	3.03	3.34	3.52	Re-107 HF大森町レジデンス (注8)	-	-	-	-	-	2.65
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.34	2.90	1.46	2.89	3.27	2.73	レジデンス 計	3.82	3.93	4.06	4.08	4.18	4.18
Re-33 HF亀戸レジデンス	3.84	2.66	3.33	3.76	3.75	4.16	ポートフォリオ 計	4.18	4.25	4.23	4.21	4.21	4.20
Re-34 HF田無レジデンス	2.64	2.60	2.59	2.89	3.06	3.16	※ 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）売却時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用						
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	3.19	4.00	4.69	5.17	4.23	5.14	(注1) 2022年6月3日付で準共有持分の50%を、2022年12月5日付	(注5) 2023年1月31日付で取得しています。					
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	4.09	4.48	4.64	4.03	4.04	3.94	で残りの持分を譲渡しています。	(注6) 2023年3月1日付で取得しています。					
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	2.94	3.23	3.41	3.70	3.52	4.23	(注2) 2023年4月28日付で取得しています。	(注7) 2023年2月28日付で取得しています。					
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ (注3)	3.74	4.12	4.79	6.21	5.10	6.00	(注3) 2023年8月31日に譲渡を予定しています。	(注8) 2023年4月27日付で取得しています。					
							(注4) 2023年1月30日付で取得しています。	(注9) 第42期以前に売却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売却済み物件を含みます。)					

(単位：%)

物件名	2022/11/30	2022/12/31	2023/1/31	2023/2/28	2023/3/31	2023/4/30	2023/5/31
OF-05 水天宮平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-06 HF門前仲町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-07 HF浜松町ビルディング	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81
OF-08 HF溜池ビルディング	90.87	90.87	90.87	100	100	100	100
OF-09 グレイズビル泉岳寺前 (注1)	100	-	-	-	-	-	-
OF-11 HF日本橋大伝馬町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-12 HF八丁堀ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-17 八丁堀MFビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-18 エムズ原宿	100	100	100	100	100	100	100
OF-20 船橋Faceビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-21 アデッソ西麻布	100	100	100	100	100	100	100
OF-23 HF池袋ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-24 HF湯島ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-25 茅場町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-27 神戸旧居留地平和ビル	100	100	98.00	98.00	98.00	99.00	99.00
OF-29 栄ミナミ平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-30 HF桜通ビルディング	98.92	98.92	98.92	98.92	100	100	100
OF-31 HF日本橋浜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-32 HF仙台本町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-33 HF上野ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-34 麹町HFビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-35 HF九段南ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-36 HF神田小川町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-37 日総第5ビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-38 アクロス新川ビル	97.83	97.83	97.83	98.01	98.01	100	100
OF-39 千住ミルディスⅡ 番館	100	100	100	100	100	100	100
OF-40 アーク森ビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-41 日本橋堀留町ファースト	100	100	100	100	100	100	100
OF-42 サザンスカイタワー八王子	100	100	100	100	100	100	100
OF-43 浜町平和ビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-44 錦糸町スクエアビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-45 HF日本橋兜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
OF-46 HF仙台一番町ビルディング	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13
OF-47 大崎CNビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-48 フォーレーストビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-49 HF江坂ビルディング	93.61	93.61	93.61	93.61	93.61	100	100
OF-50 心斎橋フロントビル	100	100	100	100	100	100	100
OF-51 栄センタービル	100	100	100	98.71	98.71	100	97.48
OF-52 岩本町サインビル	100	96.21	96.21	96.21	96.21	96.21	96.21
OF-53 岩本町サインサカエビル	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67
OF-54 ステージ錦 (注2)	-	-	-	-	-	86.27	86.27
オフィス 計	99.21	99.11	99.03	99.15	99.25	99.22	99.10
Re-03 HF市川レジデンス	100	100	100	100	100	100	100
Re-05 HF目黒レジデンス	100	100	100	95.07	95.07	95.07	100
Re-09 HF葛西レジデンス	93.67	97.94	97.94	100.00	97.94	97.87	97.94
Re-11 HF若林公園レジデンス	100	100	99.11	99.11	100	97.88	97.88
Re-12 HF碑文谷レジデンス	95.65	92.24	98.17	96.53	100	97.48	98.36
Re-14 HF南麻布レジデンス	96.64	94.96	96.66	96.66	95.00	100	94.98
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100	100	95.75	100	100	100	100
Re-17 HF東神田レジデンス	98.44	98.45	98.45	98.44	100	100	96.94
Re-18 HF東日本橋レジデンス	96.30	97.53	100	92.40	100	98.80	95.05
Re-19 HF練馬レジデンス	93.70	97.54	98.08	98.08	100	98.08	98.08
Re-20 HF白金高輪レジデンス	98.07	98.07	96.82	95.95	94.85	94.14	93.59
Re-21 HF明大前レジデンス	96.41	96.34	98.14	98.14	100	96.14	90.40
Re-22 HF日本橋レジデンス	98.28	98.28	95.33	98.28	100	100	96.32
Re-23 HF上石神井レジデンス	97.28	98.64	97.14	97.25	100	98.54	97.17
Re-24 HF錦糸町レジデンス	100	100	96.59	98.30	97.98	96.28	97.98
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	97.42	96.28	96.66	97.40	98.16	98.92	96.08
Re-26 HF新橋浜レジデンス	98.51	99.25	98.97	98.80	98.41	99.18	99.18
Re-30 HF馬込レジデンス	100	97.40	94.81	97.40	97.40	97.40	94.39
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	95.12	90.92	95.80	91.06	95.27	90.71	95.44
Re-33 HF亀戸レジデンス	98.37	100	98.37	100	98.37	100	100
Re-34 HF田無レジデンス	100	97.15	97.15	100	100	100	97.39
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	96.44	96.44	100	96.39	100	100	100
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	95.67	97.39	97.37	93.04	90.43	96.92	96.92
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	97.25	97.25	99.08	99.08	97.55	100	97.33
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ (注3)	100	100	100	97.37	100	97.37	97.37
Re-42 HF銀座レジデンス	98.13	96.00	96.00	93.85	98.13	98.13	95.69
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	95.91	96.07	95.66	96.38	96.62	97.45	98.15
Re-45 HF中ノ島レジデンス	92.84	97.96	90.38	93.88	94.89	100	97.96
Re-46 HF阿波座レジデンス	95.44	93.91	92.23	95.27	95.27	95.27	95.11
Re-47 HF丸の内レジデンス	91.66	98.61	100	97.23	95.82	95.84	94.44
Re-48 HF平尾レジデンス	96.43	96.43	97.48	97.52	98.38	96.34	95.30
Re-49 HF河原町二条レジデンス	96.12	95.43	97.37	96.21	95.78	94.27	93.98
Re-53 HF四条河原町レジデンス	98.12	95.09	95.72	98.12	98.14	98.20	100
Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	96.25	98.07	98.07	98.07	100	100	100
Re-55 HF千駄木レジデンス	100	100	100	100	100	96.98	96.98
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	94.45	94.45	100	100	100	100	97.22
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	94.60	96.40	96.40	96.45	98.24	94.97	96.93
Re-58 HF国分寺レジデンス	100	98.11	98.11	98.11	100	96.13	98.11
Re-59 HF久屋大通レジデンス	95.09	95.03	96.08	94.12	93.14	93.08	98.02
Re-60 HF扇町鞍馬口レジデンス	97.98	95.95	97.98	100	100	93.93	93.93
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	95.00	93.75	93.75	98.75	97.16	97.16	98.75
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	98.49	90.65	91.56	92.76	93.67	97.59	97.59
Re-63 HF東新宿レジデンス	97.22	95.81	95.79	95.81	100	100	98.57
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	100	100	100	100	100	100	97.26
Re-65 HF北四番丁レジデンス	94.43	96.66	96.68	96.66	97.79	94.43	92.21
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	95.03	92.55	95.03	95.03	98.76	88.02	86.80
Re-68 HF浅草橋レジデンス	97.44	97.44	100	100	97.44	97.44	100
Re-69 HF一番町レジデンス	100	98.82	98.82	97.63	93.46	97.02	98.82
Re-70 HF東中野レジデンス	96.86	95.19	98.43	97.00	93.54	97.00	98.33
Re-72 HF早稲田レジデンス	97.77	96.30	97.80	94.86	95.15	96.68	94.83
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	96.54	94.82	98.27	94.82	96.54	96.24	93.09
Re-74 HF若松河田レジデンス	96.35	93.06	96.71	91.28	93.43	90.91	96.71
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	98.79	96.82	96.22	98.79	98.04	96.22	94.86
Re-76 HF西公園レジデンス	98.06	91.26	93.20	99.03	95.15	96.12	96.12
Re-77 HF晩翠通レジデンス	95.45	93.94	95.45	96.97	95.45	95.45	100
Re-78 HF関内レジデンス	98.28	98.21	95.66	94.79	95.81	93.97	93.97
Re-79 HF名駅北レジデンス	96.60	96.60	95.10	95.24	95.11	97.41	96.36
Re-80 HF東札幌レジデンス	95.39	96.88	99.06	100	99.45	98.36	98.36
Re-81 HF博多東レジデンス	98.70	97.43	94.87	97.44	100	100	97.44
Re-82 HF仙台五橋レジデンス	94.54	100	98.18	98.18	96.36	96.37	96.37
Re-83 HF田端レジデンス	98.61	98.61	100	100	97.08	100	100
Re-84 HF両国レジデンス	100	97.89	98.78	98.78	91.76	89.28	98.74
Re-85 HF八王子レジデンス	95.58	95.58	97.05	97.05	97.05	98.52	100
Re-86 HF三田レジデンスⅡ	95.35	97.68	94.80	92.48	100	97.73	94.80
Re-87 HF門前仲町レジデンス	97.73	97.73	100	97.73	100	97.73	97.73
Re-88 HF南砂町レジデンス	95.88	95.88	100	100	97.99	95.88	100
Re-89 HF仙台長町レジデンス	98.38	94.46	98.92	98.47	100	95.69	96.23
Re-90 HF正光寺赤羽レジデンス	100	98.51	98.51	98.51	100	95.25	93.76
Re-91 HF仙台本町レジデンス	97.11	98.55	98.54	97.09	100	97.09	95.66
Re-92 HF大塚レジデンスBAYSIDE	94.42	94.42	94.42	97.21	98.60	100	97.23
Re-93 HF博多東レジデンスⅡ	97.00	96.85	98.95	100	99.30	98.05	96.99
Re-94 HF福岡レジデンスEAST	98.33	94.71	93.86	96.52	99.04	98.33	94.95
Re-95 HF正光寺赤羽レジデンスⅡ	98.93	100	100	100	100	96.65	94.53
Re-96 HF八広レジデンス	96.58	92.36	100	97.37	97.37	96.58	98.69
Re-97 HF世田谷上町レジデンス	93.36	96.70	100	100	100	90.02	90.06
Re-98 HF草加レジデンス	97.00	98.00	100	99.00	100	99.00	99.00
Re-99 HF上野入谷レジデンス	100	100	100	100	100	100	95.96
Re-100 HF辻堂レジデンス	95.06	92.58	97.53	97.53	100	97.53	95.06
Re-101 HF川口駅前レジデンス	97.02	97.02	98.01	100	100	97.02	98.01
Re-102 HF東尾久レジデンス	100	98.61	98.77	98.77	100	100	97.57
Re-103 HF今池南レジデンス (注4)	-	-	90.24	88.70	89.74	92.65	94.19
Re-104 HF伏見レジデンス (注5)	-	-	89.65	89.65	91.86	91.86	85.92
Re-105 HF中野坂上レジデンス (注6)	-	-	-	-	100	100	100
Re-106 HF上野レジデンスEAST (注7)	-	-	-	93.48	93.48	96.55	100
Re-107 HF大森町レジデンス (注8)	-	-	-	-	-	92.98	92.98
レジデンス 計	97.21	96.65	97.09	97.24	97.64	97.09	96.68
ポートフォリオ 計	98.01	97.62	97.85	97.98	98.26	97.92	97.63

(注1) 2022年6月31日付で準共有持分の50%を、2022年12月5日付で

残りの持分を譲渡しています。

(注2) 2023年4月28日付で取得しています。

(注3) 2023年8月31日に譲渡を予定しています。

(注4) 2023年1月30日付で取得しています。

(注5) 2023年1月31日付で取得しています。

(注6) 2023年3月1日付で取得しています。

(注7) 2023年2月28日付で取得しています。

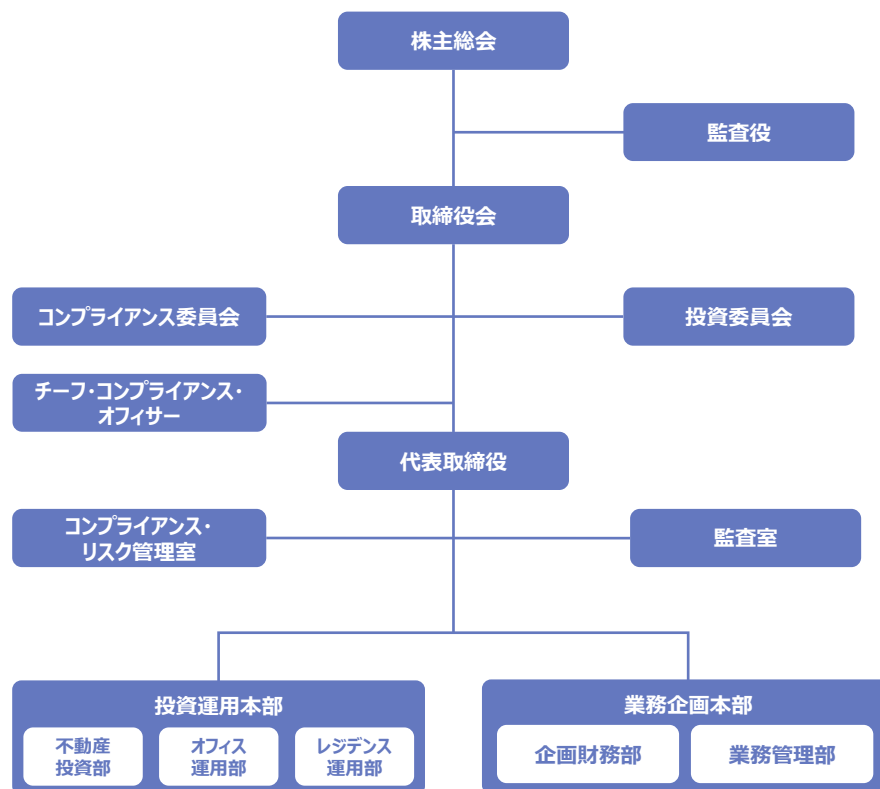
(注8) 2023年4月27日付で取得しています。

(注9) 第42期以前に売却済み物件についてはリストから除いています。

▶概要

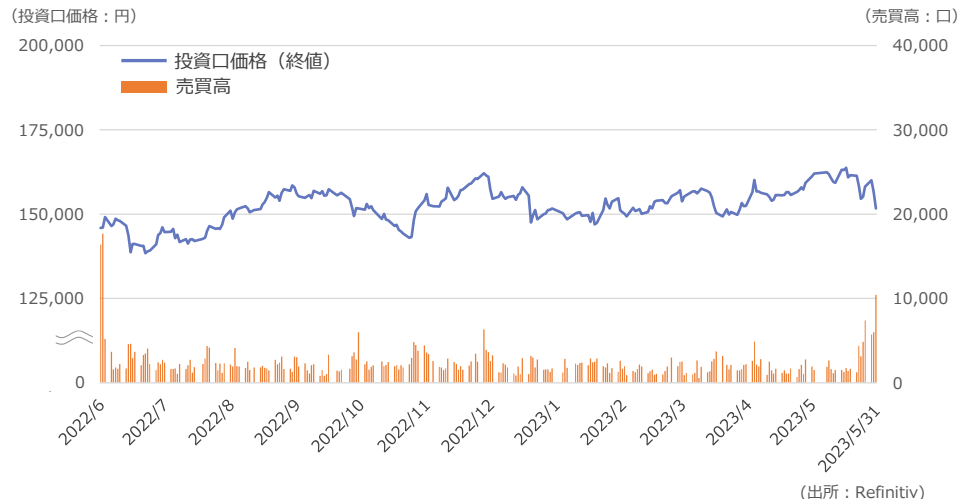
名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋兜町5番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社（100%）	
役員構成	代表取締役 社長執行役員	平野 正則
	取締役 執行役員 業務企画本部長	渡部 靖隆
	取締役 執行役員 投資運用本部長	関根 秀晃
	取締役（非常勤）	中尾 友治
	取締役（非常勤）	菊池 紀一
	監査役（非常勤）	小林 大輔
	執行役員 企画財務部長	川村 淳一
	執行役員 レジデンス運用部長	伊東 芳男
事業内容	投資運用業	
登録・許可等	金融商品取引業登録	関東財務局長（金商）第316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 (2022/6/1 - 2023/5/31)

期末時価総額 168,953百万円
 年間高値(終値) 163,700円 (2023年5月17日)
 年間安値(終値) 138,400円 (2022年6月22日)
 期末投資口価格(終値) 151,700円



▶ 投資主の構成 (2023年5月末時点)

投資主数：11,229人 (-225人)

その他の国内法人：173人 / 1.5% (+0.0%pt)

個人・その他：10,767人 / 95.9% (-0.0%pt)

外国法人等：199人 / 1.8% (+0.0%pt)

金融機関(証券会社含む)：90人 / 0.8% (-0.0%pt)

投資口数(1,113,733口)

その他の国内法人：163,642口 / 14.7% (-0.1%pt)

金融機関(証券会社含む)：
696,716口 / 62.6% (+2.1%pt)

外国法人等：167,897口 / 15.1% (-1.7%pt)

個人・その他：
85,478口 / 7.7% (-0.2%pt)

※各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

▶ 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 - 2023/5/31)



▶ 主要な投資主の状況 (2023年5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)	334,190	30.0
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	195,540	17.6
3	平和不動産株式会社	143,845	12.9
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	44,770	4.0
5	S M B C 日興証券株式会社	24,360	2.2
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	16,884	1.5
7	JP MORGAN CHASE BANK 385770	12,262	1.1
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,784	1.0
9	BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/JASDEC/SECURITIES-AIFM	10,319	0.9
10	四国旅客鉄道株式会社	10,249	0.9

合計 803,203 72.1

【 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。



平和不動産アセットマネジメント株式会社

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