

第33期

2018年5月期
www.heiwa-re.co.jp
2018年7月20日

決算説明会資料



8966



平和不動産リート投資法人



資産運用会社
平和不動産アセットマネジメント株式会社
HEIWA

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

目次

I 第33期(2018年5月期)決算の概要

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	3
2 第33期(2018年5月期)ハイライト	4
3 第33期決算実績	5
4 1口当たり分配金の変動要因(対前期比)	6
5 第34期(2018年11月期)・第35期(2019年5月期)運用状況の予想	7
6 分配金の成長余力、想定巡行水準と目標分配金	8
7 市場環境に照らした適切なタイミングでの譲渡と内部留保ツールの活用	9
8 内部留保を用いた投資主還元とフリーキャッシュの活用	10

II 運用状況

1 ポートフォリオの状況	12
2 継続的な資産入替を通じたポートフォリオの質の向上	13
3 外部成長 第33期新規取得物件	14
4 外部成長 第34期新規取得物件(予定)	15
5 外部成長 物件売買及び資産入替の歴史(スポンサー変更後)	16
6 内部成長 オフィス運用状況①	17
7 内部成長 オフィス運用状況②	18
8 内部成長 オフィス運用状況③	19
9 内部成長 オフィス運用状況④	20
10 内部成長 レジデンス運用状況①	21
11 内部成長 レジデンス運用状況②	22
12 内部成長 リニューアル工事	23
13 鑑定評価額の推移	24
14 財務戦略 ファイナンス状況①	25
15 財務戦略 ファイナンス状況②	26
16 運用方針	27
(参考)多様な物件取得手段	28
(参考)サステナビリティへの取り組み	29

III 参考資料

1 貸借対照表	32
2 損益計算書/賃貸事業利益	33
3 有利子負債一覧	34
4 所有物件の分散状況	35
5 オフィス運用状況 (テナント属性、面積別・賃料別分散状況、賃料割合、築年数)	36
6 レジデンス運用状況 (テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数)	37
7 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	38
8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	42
9 鑑定評価額一覧	51
10 NOI利回りの推移	52
11 償却後利回りの推移	53
12 月次稼働率の推移	54
13 資産運用会社の体制	55
14 投資口の状況	56
15 投資口価格の推移	57

I 第33期(2018年5月期)決算の概要

I -1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

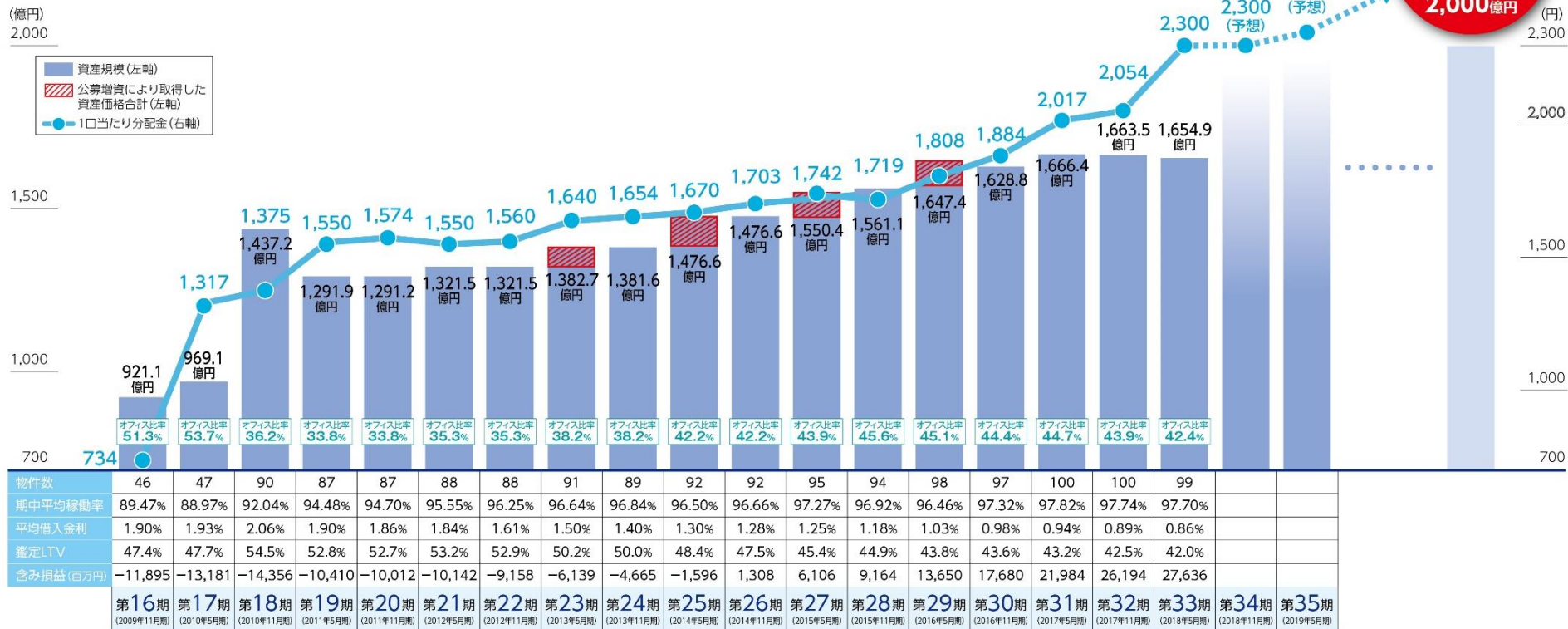
ステージ
1 成長基盤の再構築

ステージ
2 再成長軌道への回帰

ステージ
3 安定成長軌道

- 安定した資金調達による本格的な成長フェーズ
- 着実な外部成長および内部成長による分配金向上を指向
- 優良なオフィスとレジデンスの双方に厳選投資

中期目標
分配金
2,500円
資産規模
2,000億円



取得物件

																																																																																																																																																																																																																																																														
--	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

I-2 第33期(2018年5月期)ハイライト

外部成長

- ◆ **資産入替の推進**: 平和不動産のパイプラインサポートを通じて「HF両国レジデンス」と「HF八王子レジデンス」を取得し、その他にも「アーク森ビル」を取得。4物件を鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡し、実現益を内部留保。将来の分配金支払い等の原資として活用する方針。
- ◆ **NAVの持続的な成長**: 鑑定評価額を大幅に上回る価格で物件を譲渡して内部留保したことでNAVが拡大。スポンサー変更後の最高水準を8期連続で更新。

第32期末
含み益額 262億円
含み益率 16.3%

第33期末
含み益額 276億円
含み益率 17.3%

内部成長

- ◆ **高稼働率の維持**: レジデンスの稼働率が上場来の最高値を更新。ポートフォリオ全体の期中平均稼働率も97%台後半をつけるなど歴史的な高水準を維持。
- ◆ **NOI利回りの改善**: オフィス・レジデンスともに賃料の増額改定が進展し、利回りは大きく上昇。スポンサー変更後の最高値である5.34%をつける。

第32期実績
期中平均稼働率 97.74 %
NOI利回り 5.30 %

第33期実績
期中平均稼働率 97.70 %
NOI利回り 5.34 %

第32期末賃料指数
オフィス 99.6
レジデンス 100.5

第33期末賃料指数
オフィス 100.8
レジデンス 100.7

財務運営

- ◆ **内部留保の大幅な拡大**: 期末残高43.9億円を将来の分配金支払い原資等に充当予定。
- ◆ **資金調達コストの15期連続での低下**。
- ◆ **返済・償還期限の長期化・分散化**。
- ◆ **鑑定LTVの低下**: 借入余力が拡大したことで、より機動的な物件取得が可能に。

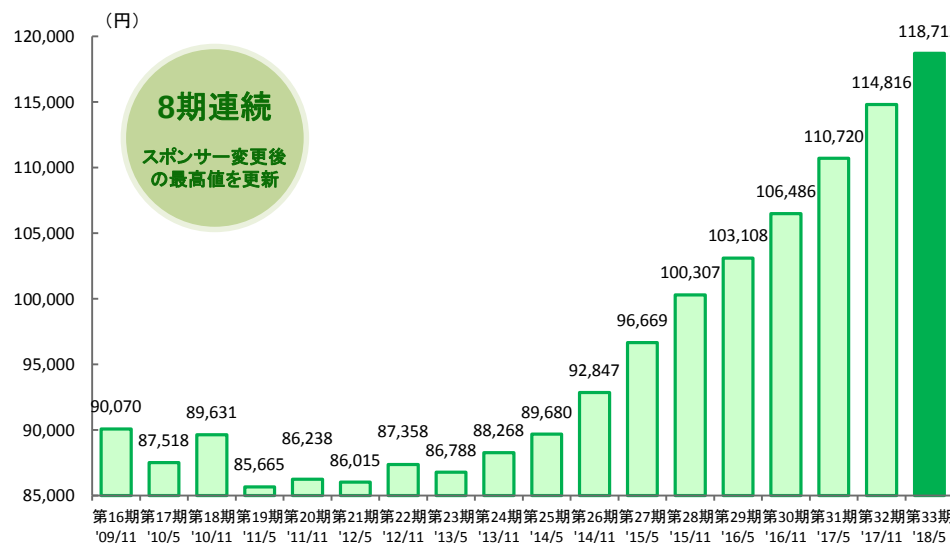
第32期末
平均調達金利 0.887 %
平均調達年数 6.71年

第33期末
平均調達金利 0.863 %
平均調達年数 6.89年

第32期末
鑑定LTV 42.5 %
借入余力 281億円

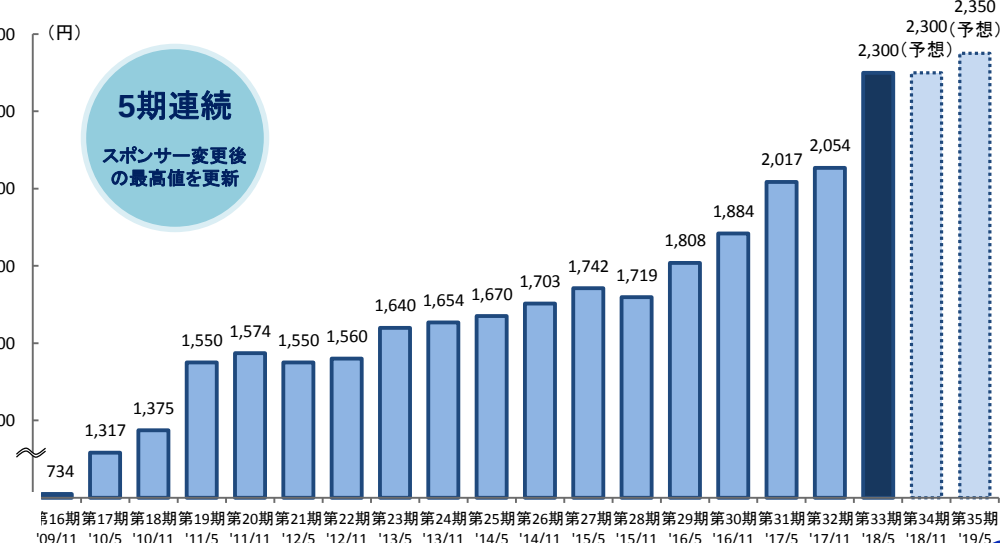
第33期末
鑑定LTV 42.0 %
借入余力 300億円

1口当たりNAV(分配金控除後)の推移



(注) 本決算期より、分配金控除後のNAVに変更しました。
従前のNAVについては、上記数値に各期の分配金を加算することで計算することができます。

1口当たり分配金の推移



I -3 第33期決算実績

- 広小路アクアプレイスとHF天神東レジデンスの譲渡益が営業収益を拡大。
- オフィスの稼働率は前期の99.65%から僅かに低下したものの、賃料の増額改定とレジデンスの記録的な高稼働率が収支を改善させる。
- 投資法人債の起債とリファイナンスにより平均調達金利が低下し、金融費用の削減が進展。
- 譲渡益の一部を分配金として支払い、残額を将来の分配金等に充てることを目的として内部留保。

(単位:百万円)

	第32期 実績	第33期 実績	前期比 増減	第33期 予想	予想比 増減
営業収益	5,881	8,803	2,921	8,787	16
営業費用	3,324	3,498	173	3,490	7
営業利益	2,557	5,305	2,748	5,296	9
営業外収益	6	7	0	1	5
営業外費用	515	496	△18	498	△1
経常利益	2,048	4,815	2,767	4,799	16
特別損失	143	-	△143	-	0
当期純利益	1,904	4,815	2,910	4,798	16
EPU (1口当たり当期純利益)	1,877円	4,744円	2,867円	4,728円	16円
一時差異等調整 積立金取崩	178	40	△138	40	0
内部留保	-	2,521	2,521	2,505	16
DPU (1口当たり分配金)	2,054円	2,300円	246円	2,300円	0円

前期比増減要因 (第33期実績 - 第32期実績)		
主要要因		金額
営業収益	既存物件の賃料等収益の増減	
	・オフィス(稼働率低下に伴う収益減少)	△16
	・レジデンス(繁忙期に伴う収益増加)	73
	資産入替と新規取得	
	・物件譲渡に伴う収益減少	△85
営業費用	・物件取得に伴う収益増加	124
	不動産譲渡益	2,825
	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス(減少)	△24
	・レジデンス(増加)	56
営業外費用	資産入替と新規取得	
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	△48
	・物件取得による賃貸事業費用の増加	43
	販管費(物件譲渡に係る資産運用報酬等)	146
	投資口交付費償却	△5
特別損失	金融費用	△12
	前期計上の減損損失	△143

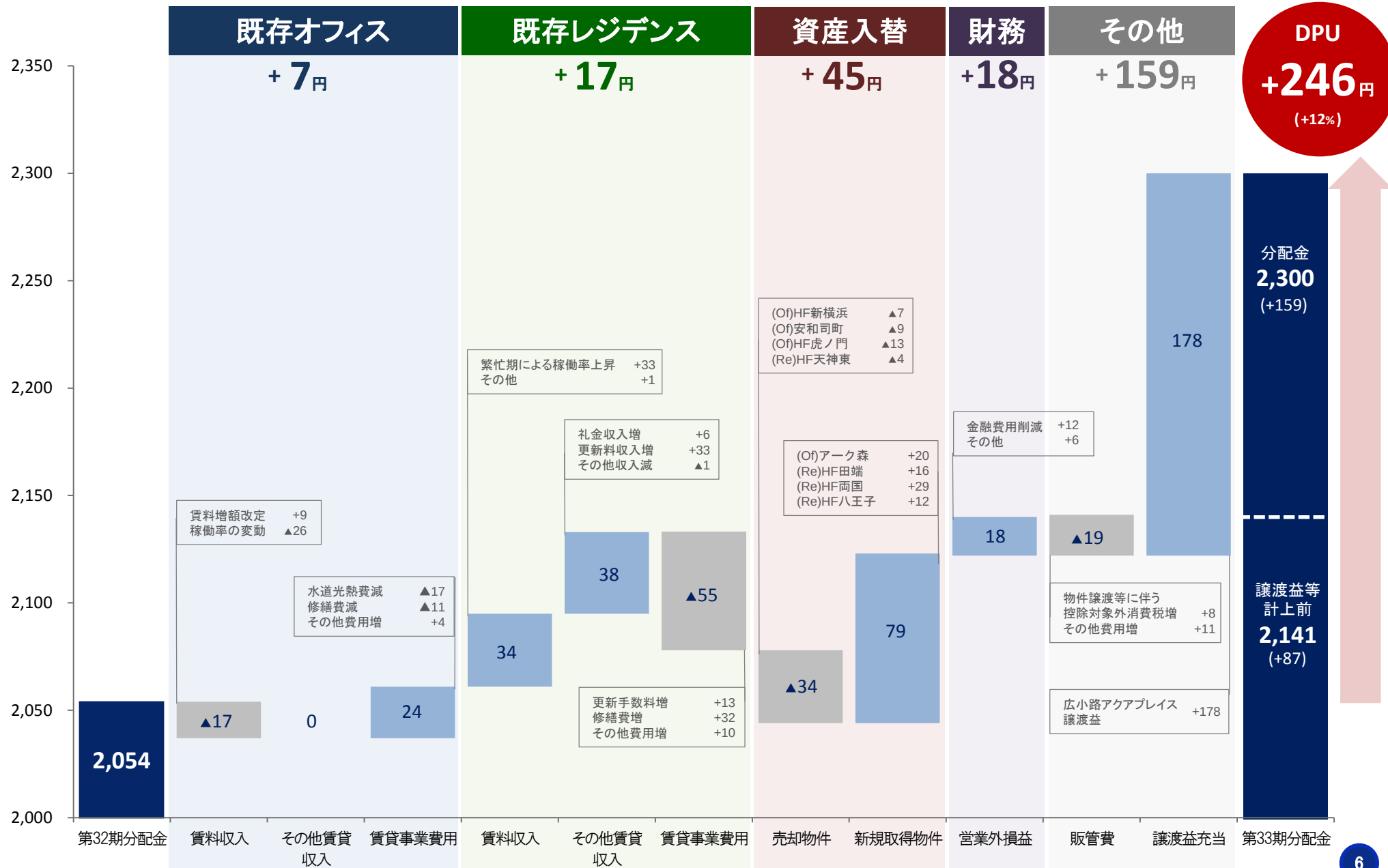
※譲渡物件: 第32期に譲渡した「安和司町ビル」、第33期に譲渡した「HF新横浜ビルディング」、「HF虎ノ門ビルディング」、「広小路アクアプレイス」、「HF天神東レジデンス」を指します。

※新規取得物件: 第32期に取得した「HF田端レジデンス」、第33期に取得した「アーク森ビル」、「HF八王子レジデンス」、「HF両国レジデンス」を指します。

予想比増減要因 (第33期実績 - 第33期予想)		
主要要因		金額
営業収益	賃料収入増等	24
	物件売買時精算による実績差異	△7
営業費用	賃貸事業費用の減少	△10
	控除対象外消費税の増加による販管費の増加	17
営業外収益	保険金収入	3
	固都税還付金	1

(注) 第33期予想については、2018年5月8日付公表の予想数値を記載しています。

I -4 1口当たり分配金の変動要因(対前期比)



I-5 第34期(2018年11月期)・第35期(2019年5月期)運用状況の予想

- 順調な収支見通しの改善を受けて第35期の分配金を2,350円と予想。

外部成長: サザンスカイトワー八王子(2018/6/25)とイトーピア日本橋SAビル(2018/8/31)の取得を決定。第34期以降の収益に貢献の見込み。

内部成長: オフィス…稼働率は想定巡航水準まで戻すが、引き続き98%台後半を維持し賃料の増額改定も進展する見込み。

レジデンス…第34期はリーシング上の非繁忙期となるが、前期末の稼働率を歴史的な高水準で終えたことから、第34期以降も従来を上回る水準が期待できる。

財務戦略: 金融費用の継続的な削減への取り組み。

(単位: 百万円)

	第33期 実績(a)	第34期 予想(b)	第35期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	8,803	5,880	5,925	△2,923	44
営業費用	3,498	3,271	3,294	△226	23
営業利益	5,305	2,609	2,630	△2,696	21
営業外収益	7	1	1	△5	0
営業外費用	496	462	461	△34	0
経常利益	4,815	2,148	2,170	△2,667	21
当期純利益	4,815	2,148	2,170	△2,667	21
EPU (1口当たり当期純利益)	4,744円	2,117円	2,138円	△2,627円	22円
内部留保取崩額	40	185	214	145	28
DPU(1口当たり分配金)	2,300円	2,300円	2,350円	0円	50円

予想の主な前提条件	第33期 (実績)	第34期 (予想)	第35期 (予想)
ポートフォリオ	97.70%	97.54%	97.40%
稼働率			
オフィス	98.74%	99.00%	98.50%
レジデンス	97.08%	96.69%	96.75%
NOI 利回り			
ポートフォリオ	5.34%	5.29%	5.27%
オフィス	5.42%	5.37%	5.34%
レジデンス	5.28%	5.23%	5.22%
発行済投資口数	1,014,847口	1,014,847口	1,014,847口

(単位: 百万円)

1口当たり予想分配金			
第34期(2018年11月期)		第35期(2019年5月期)	
2,300 円		2,350 円	
増減要因			
主な要因		第34期 予想(b-a)	第35期 予想(c-b)
営業収益	オフィス		
	・既存物件	37	△12
	・資産入替による収益増減	△67	38
	レジデンス		
	・既存物件	△56	18
営業費用	・資産入替による収益増減	△7	0
	第33期計上の物件譲渡益	△2,828	0
	オフィス		
	・既存物件	8	△10
	・資産入替による費用増減	△46	12
営業外損益	レジデンス		
	・既存物件	△35	21
	・資産入替による費用増減	△7	0
	販管費	△144	0
	金利費用	△35	7
営業外損益	保険金収入	△5	0
	その他	0	△7

第33期末の分配金安定化ツール(分配金支払後)

内部留保残高(一時差異等調整積立金、他)	4,388 百万円
繰越欠損金残高	325 百万円

(注)2018年7月17日付公表の予想数値を記載しています。

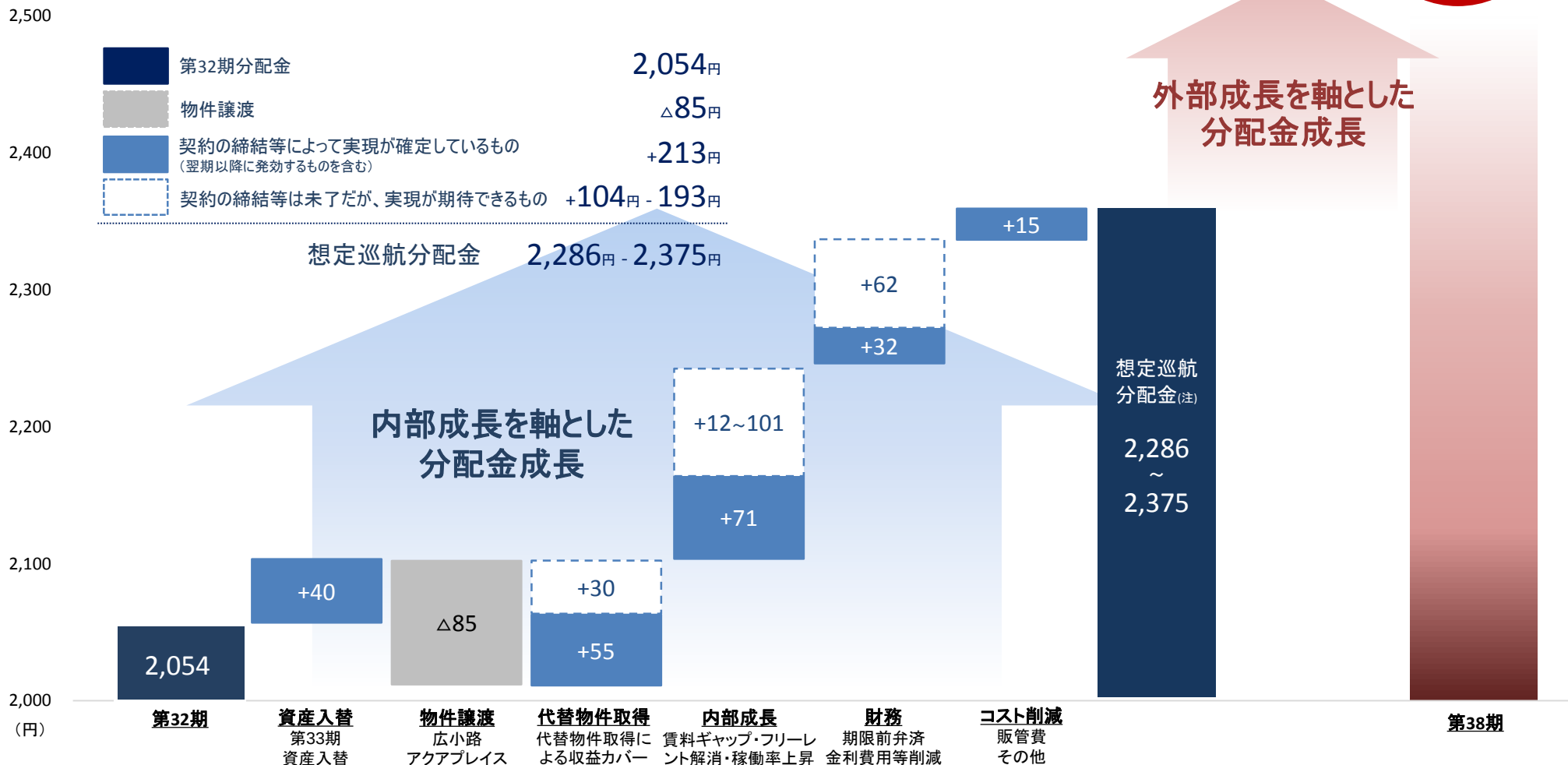
予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

I-6 分配金の成長余力、想定巡航水準と目標分配金

- ・ 想定巡航分配金^(注)は2,286円～2,375円。
- ・ 投資主還元を含めた第33期分配金および第34期予想分配金は2,300円、第35期は2,350円を予想。
- ・ 潤沢な投資余力を活用し、継続的な外部成長による巡航水準の引き上げを目指します。
- ・ その結果として中期目標分配金を2,500円/口に設定しました。

中期目標
分配金

2,500円



(注)：想定巡航分配金とは、第32期末時点点を基準として、その後の3年間に見込まれる内部成長および金利改定等を積み上げて試算した値です。

I-7 市場環境に照らした適切なタイミングでの譲渡と内部留保のツールの活用

- 本物件の含み益は、2012年3月の取得以来、大幅に改善してきました。
- さらに鑑定評価額を大きく上回る価格で譲渡し、拡大した譲渡益を内部留保することでNAVの増加と将来の分配原資を確保しました。
- 内部留保のツールには適用期限(2020年5月)があるため、資産譲渡と絡めた戦略的な活用を行いました。

譲渡資産 - 広小路アクアプレイス



所在地	愛知県名古屋市中区新栄
譲渡日	2018年5月31日
譲渡時稼働率	100%
譲渡時帳簿価格(A)	2,667百万円
譲渡関連費用(B)	125百万円
鑑定評価額(C)*	4,870百万円
譲渡価格(D)	5,520百万円
含み益額(C-A)	2,203百万円
実現益額(D-A-B)	2,728百万円 (含み益額比+23.8%)

* 第32期末(2017/11)時点の評価額を記載しています。

内部留保を可能にするツールとその適用期限

当期純利益

巡航利益 (A)

不動産売却益 (B)

内部留保ツール (C)

税務上の繰越欠損金*

適用期限

2020年5月

圧縮記帳**

適用期限

2020年5月

税会不一致の解消***

適用期限

-

課税所得

(A) + (B) - (C) = 0

導管性要件(90%超配当)を満たさない場合でも、法人税等を回避した上で、不動産譲渡益の全額を内部留保することが可能です。

税務上の繰越欠損金*

2017年11月(第32期)末時点で約44.5億円有していました。

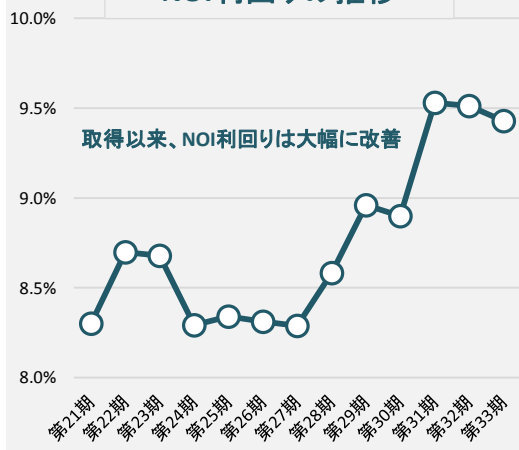
圧縮記帳**

租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」に基づき、圧縮積立金として土地譲渡益の60%を上限として内部留保するものです。

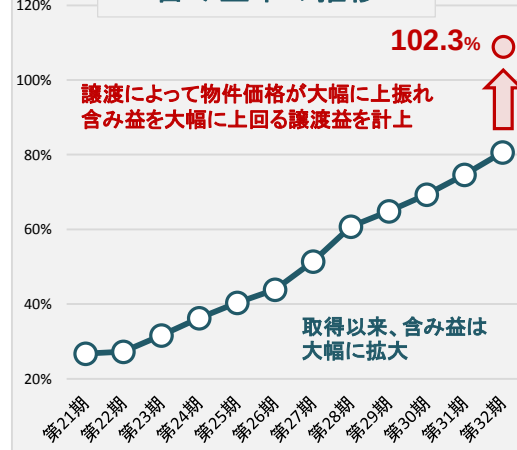
税会不一致の解消***

過去の合併に起因する税務上と会計上の処理の差異の解消に伴って課税所得が減少するものです。

NOI利回りの推移



含み益率の推移



I -8 内部留保を用いた投資主還元とフリーキャッシュの活用

譲渡損益 **28億円**

第33期 新規内部留保額

25.2億円

一時差異等調整積立金

18.7億円 (第33期分配金後)

第33期末内部留保合計

43.9億円

投資主への還元

予想分配金

第34期 **2,300円/口**

第35期 **2,350円/口**

第36期以降も継続的に1口当たり利益に上乗せして、分配金を支払うための原資とします。

物件譲渡代金 **55.2億円**

当期の活用実績

外部成長

HF湯島ビルディング底地取得

1.9億円

財務戦略

借入金の期限前弁済

29.9億円

分配政策

第33期分配金への充当

1.6億円

内部留保

25.2億円

第33期末フリーキャッシュ残高 **142億円**

更なる活用

継続的な物件取得

継続的にスポンサーサポートを活用した外部成長に注力していきます。第34期以降の物件取得も順調に進展しています。

第34期取得予定

2物件: 37.4億円

財務基盤の安定化

手元資金の拡充により、より安定的なLTV水準の維持、機動的な物件取得余力の確保を目指します。

自己投資口の取得

外部成長を優先しますが、それでも十分な余剰資金があり、効果が大きいと判断した時には実施します。

投資主への還元

継続的に1口当たり利益に上乗せして、分配金を支払うための原資として使用します。

分配金の安定化

突発的な修繕、借入金の弁済資金、その他不測の事態に備えます。

Ⅱ 運用状況

Ⅱ-1 ポートフォリオの状況

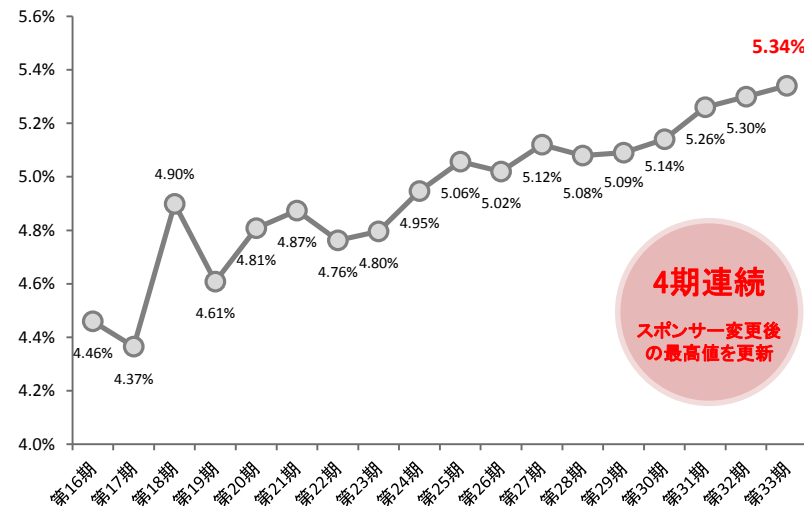
■ ポートフォリオの状況

		第32期(2017/11)			第33期(2018/5)		
		全体	オフィス	レジデンス	全体	オフィス	レジデンス
期末資産規模(百万円)		166,353	73,041	93,312	165,491	70,161	95,330
期末物件数(棟)		100	31	69	99	29	70
稼働率(%)	期末	97.73	99.21	96.80	97.89	99.38	97.05
	期中平均	97.74	99.65	96.52	97.70	98.74	97.08
NOI利回り(%) (注1)		5.30	5.39	5.23	5.34	5.42	5.28
償却後利回り(%) (注2)		4.09	4.33	3.89	4.17	4.45	3.94

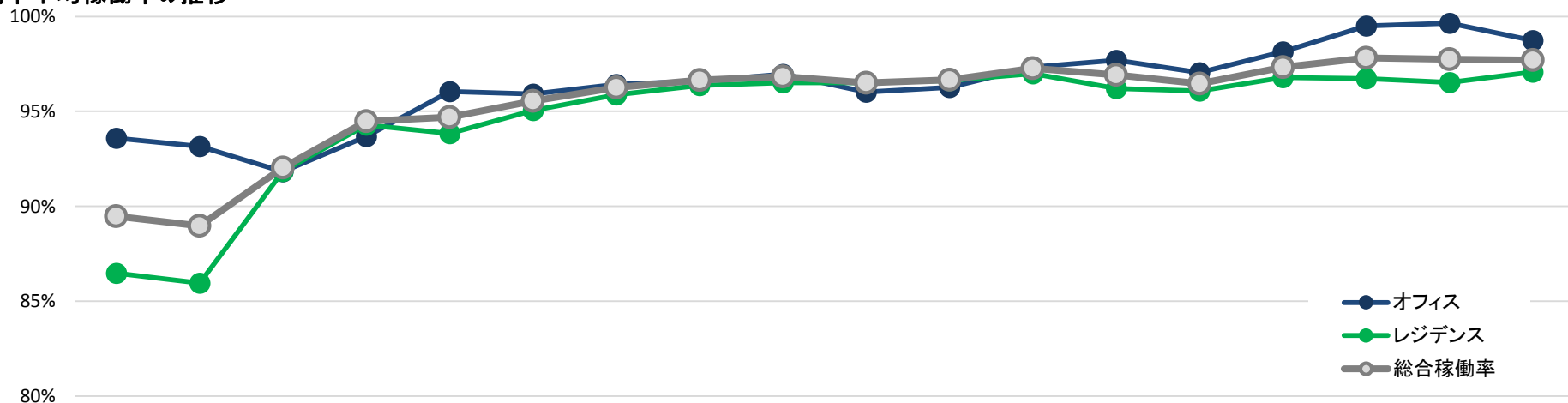
(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算) ÷ {(期初帳簿価額+期末帳簿価額) ÷ 2}

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

■ NOI利回りの推移



■ 期中平均稼働率の推移



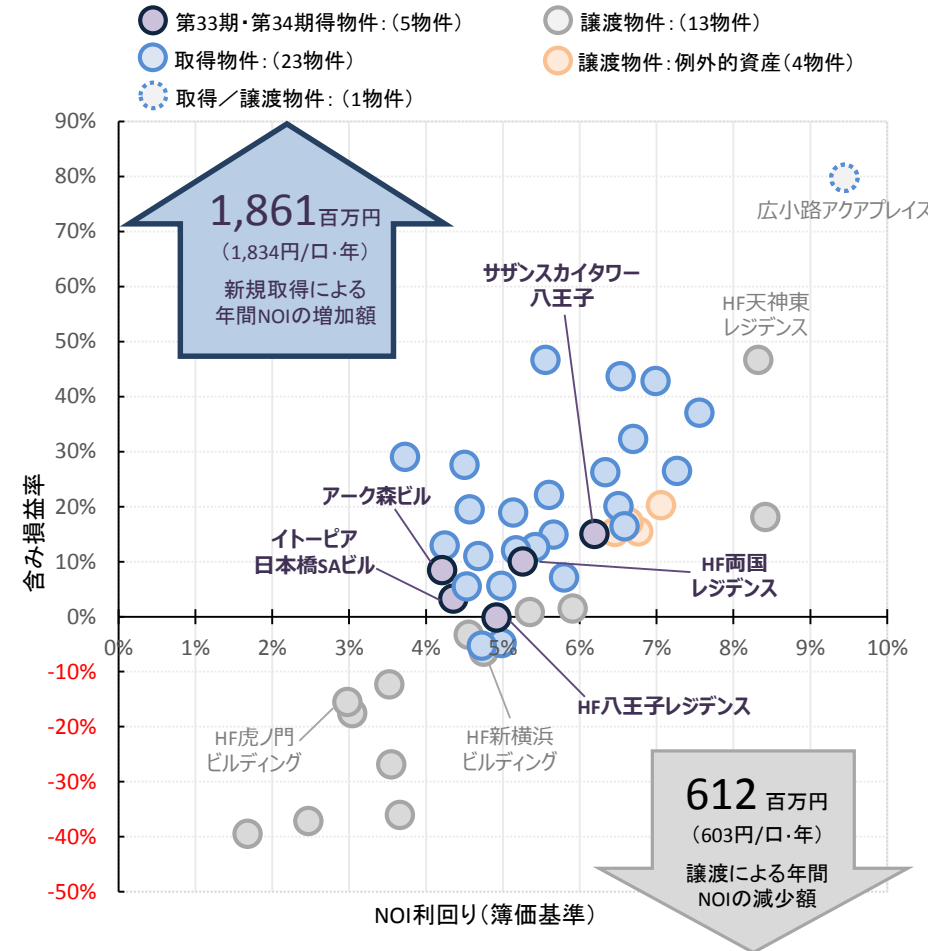
	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
オフィス	93.6%	93.2%	91.8%	93.7%	96.0%	95.9%	96.4%	96.6%	97.0%	96.0%	96.3%	97.3%	97.7%	97.0%	98.2%	99.5%	99.7%	98.7%
レジデンス	86.5%	86.0%	91.8%	94.3%	93.8%	95.1%	95.9%	96.4%	96.5%	96.5%	96.6%	97.0%	96.2%	96.1%	96.8%	96.7%	96.5%	97.1%
総合稼働率	89.5%	89.0%	92.0%	94.5%	94.7%	95.6%	96.3%	96.6%	96.8%	96.5%	96.7%	97.3%	96.9%	96.5%	97.3%	97.8%	97.7%	97.7%

Ⅱ-2 継続的な資産入替を通じたポートフォリオの質の向上

■ 今期の資産入替実績



■ スポンサー変更以来、取得した物件と譲渡した物件のパフォーマンス



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

(注) 「広小路アクアプレイス」は、スポンサー変更後に取得しており、第33期は通期で運用した後、期末時点の2018年5月31日付で譲渡したので、上図では「取得／譲渡物件」として区別しています。

(注) 2017年12月22日付で譲渡した「HF新横浜ビルディング」については、第33期の運用実績が非常に短く、運用実績が正しく計算できないことから、上記グラフでは第31期および第32期の運用実績で利回りを計算しています。

(注) 第33期に新規取得した「HF両国レジデンス」、「HF八王子レジデンス」、「アーク森ビル」、および、第34期の2018年6月25日に新規取得した「サザンスカイトワー八王子」については、現時点において本投資法人における運用実績が短く正しい数値が計算できないこと、および、公租公課が未計上であること、また、2018年8月31日に取得予定の「イトーピア日本橋SAビル」については運用実績がないことから、上記グラフでは巡航ベースのNOI利回りを示すため、取得時における鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

Ⅱ-3 外部成長 第33期新規取得物件

アーク森ビル



所在地	東京都港区赤坂	取得価格	3,085百万円
取得日	2018年3月28日	鑑定評価額	3,390百万円
延床面積	2,039.12㎡	NOI利回り	4.27%
建築時期	1986年3月31日	償却後利回り	4.06%

- ・本物件は東京都心部の主要幹線道路である「六本木通り」沿いに立地し、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅、「六本木」駅や東京メトロ千代田線・丸の内線「国会議事堂前」駅などの地下鉄の駅からも徒歩圏の距離にあるなど、最寄駅からの接近性及び交通利便性は良好です。
- ・アーク森ビルは地上37階・地下4階、延床面積177,486㎡の大規模オフィスであり、同ビル、住宅、商業施設、テレビスタジオ、「サントリーホール」、「ANAインターコンチネンタルホテル東京」などから構成される「アークヒルズ」のシンボリックな物件です。
- ・本投資法人が取得する部分は「アーク森ビル」の30階(床面積3,504.83㎡)、31階(床面積3,292.22㎡)の区分所有権を信託する信託受益権のうち、準共有持分割合30%になります。

HF両国レジデンス



- ・都営大江戸線「両国」駅から徒歩3分、JR「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線及び都営新宿線「森下」駅から徒歩6分の距離に立地し、都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。
- ・1Kタイプ(44戸)および1LDKタイプ(22戸)の全66戸で構成。
- ・オートロック、内廊下、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮し、宅配ボックス、バス・トイレ別、温水洗浄便座及びエアコン等を備えるなど高い市場競争力を有します。

所在地	東京都墨田区緑	取得価格	1,400百万円
取得日	2017年12月15日	鑑定評価額	1,580百万円
延床面積	2,705.78㎡	NOI利回り	5.43%
建築時期	2017年3月1日	償却後利回り	4.15%

HF八王子レジデンス



- ・JR「八王子」駅から徒歩6分、京王線「京王八王子」駅から徒歩10分の距離に立地し、新宿や横浜といった主要オフィスエリアのほか、立川、町田、府中、調布など東京西部の各オフィスエリアへのアクセスにも優れています。
- ・1Kタイプ(43戸)、1LDKタイプ(6戸)および店舗(2区画)の全51戸で構成。
- ・オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮し、宅配ボックス、バス・トイレ別、浴室乾燥機、追い焚き機能付き風呂、温水洗浄便座及びエアコン等、非常に高い水準の設備を備えています。

所在地	東京都八王子市中町	取得価格	1,120百万円
取得日	2017年12月15日	鑑定評価額	1,180百万円
延床面積	1,833.55㎡	NOI利回り	5.20%
建築時期	2009年2月27日	償却後利回り	4.38%

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

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

スポンサー
開発物件

イトーピア日本橋SAビル



所在地	東京都中央区日本橋堀留町	取得価格	2,140百万円
取得予定日	2018年8月31日	鑑定評価額	2,210百万円
延床面積	2,690.16㎡	NOI利回り	4.35%
建築時期	1995年7月27日	償却後利回り	3.84%

- ・本物件は「人形町通り」に近接し、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩4分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩5分、東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩6分、東京メトロ日比谷線及び都営浅草線「人形町」駅から徒歩6分、東京メトロ半蔵門線「三越前」駅から徒歩8分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能であり、交通利便性は良好です。
- ・事務所部分基準階貸室面積は約159坪でレイアウトしやすい長方形であり、設備面においても、天井高2,600mm、OAフロア(75mm)、床荷重300kg/㎡、電気容量70VA/㎡、各階個別空調等を備えており、テナント訴求力を十分有しています。
- ・本投資法人の取得対象は、本物件の6階～8階の事務所部分(単独所有)、及び9階事務所部分(共有持分40.12%)、地下1階、1階駐車場(共有持分割合36.53%)であり、建物全体に対する持分割合は36.54%になります。

サザンスカイタワー八王子



所在地	東京都八王子市子安町	取得価格	1,600百万円
取得日	2018年6月25日	鑑定評価額	1,840百万円
延床面積	5,720.23㎡	NOI利回り	6.19%
建築時期	2010年9月22日	償却後利回り	5.14%

- ・本物件はJR中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅から徒歩1分、京王線「京王八王子」駅から徒歩8分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能です。新宿や横浜といった主要オフィスエリアには乗り換えなしでアクセス可能であることに加え、立川、町田、府中、調布等東京西部にあるオフィスエリアへのアクセスにも優れています。
- ・JR「八王子」駅南口にペデストリアンデッキで直結する再開発案件であり、オフィス、商業施設、市民会館、分譲タワーマンションで構成される大型複合施設です。
- ・事務所部分の基準階貸室面積は約435坪で、40坪程度の小区画で分割可能でレイアウトしやすい形状となっています。本投資法人の取得対象は、本物件の6階及び7階の事務所部分であり、建物全体に対する持分割合は約5.83%になります。

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

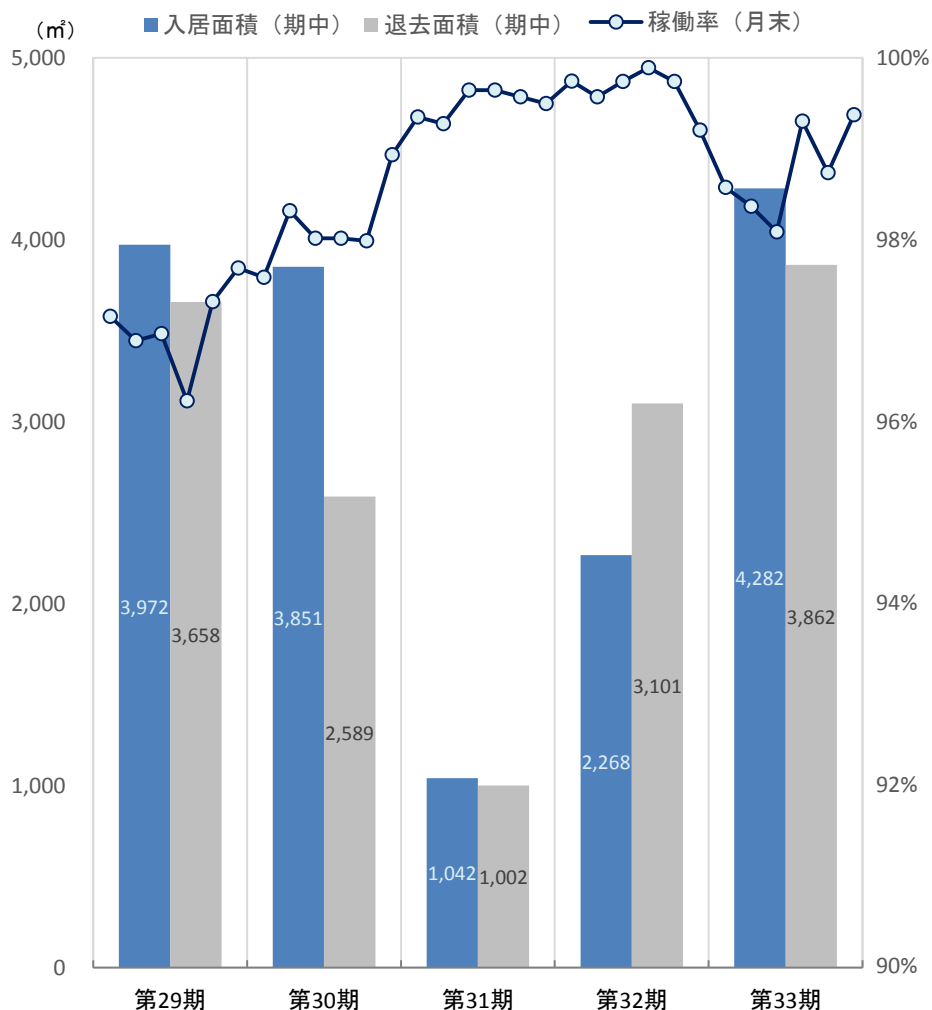
NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

(注) 建物全体の延床面積は、「イトーピア日本橋SAビル」が7,362.25㎡、「サザンスカイタワー八王子」が98,163.08㎡です。

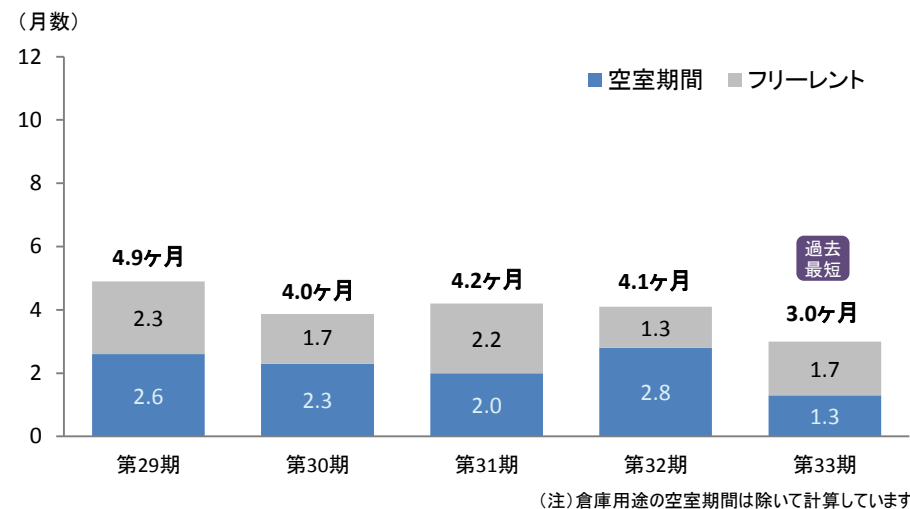
Ⅱ-6 内部成長 オフィス運用状況①

- 期中平均稼働率は98.74%。前期の99.65%からは低下したものの、依然として高水準を維持し、第34期は再び99%台の回復を見込む。
- 新規契約賃料は増額入居テナントが増加する一方で、減額入居テナントが減少したことで、賃料収入の改善に寄与。
- フリーレントと空室期間の合計が3.0ヶ月まで短期化し、スポンサー変更後の最短期間を更新。キャッシュフローのダウンタイムが大幅に低下。

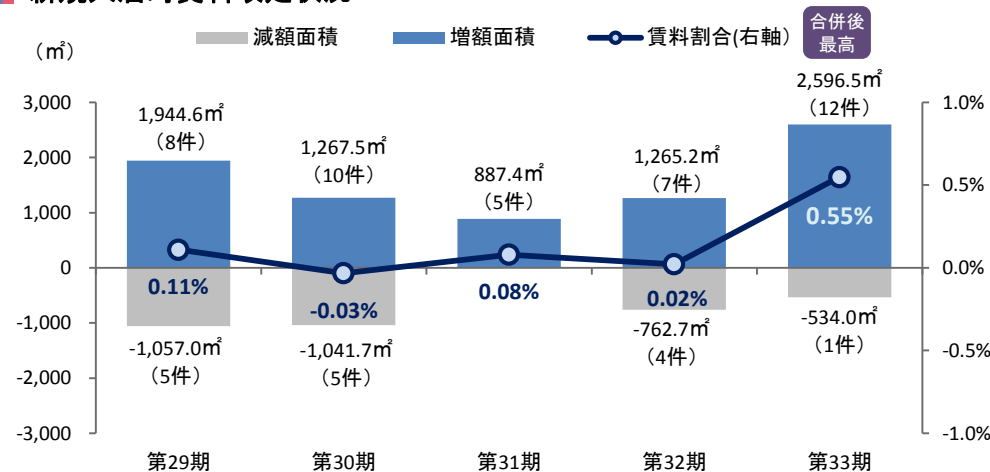
月次稼働率とテナント入退去の動向



空室期間とフリーレントの動向



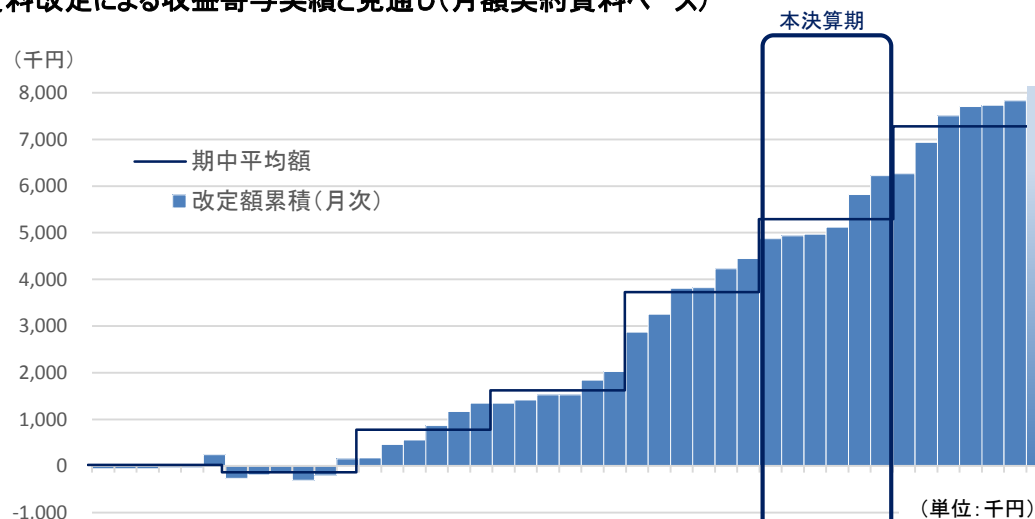
新規入居時賃料改定状況



Ⅱ-7 内部成長 オフィス運用状況②

- 賃料増額改定は21件 改定率6.3%と高水準を維持。来期(第34期)以降の改定も進み、従来以上に大きな改定幅で進捗(2018年7月17日現在)。
- 賃料減額改定は9年半振りに(リーマンショック以来初となる)3期連続でゼロ件を記録。

賃料改定による収益寄与実績と見通し(月額契約賃料ベース)



		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期以降
増額改定	件数	4	14	22	18	21	21	17
	(改定率)	(+9.8%)	(+5.1%)	(+5.8%)	(+6.4%)	(+10.0%)	(+6.3%)	(+5.7%)
減額改定	件数	2	2	3	0	0	0	0
	(改定率)	(-5.3%)	(-4.4%)	(-7.2%)	-	-	-	-
分配金換算(対前期比)			-0.9円	5.4円	5.0円	12.6円	9.4円	15.4円

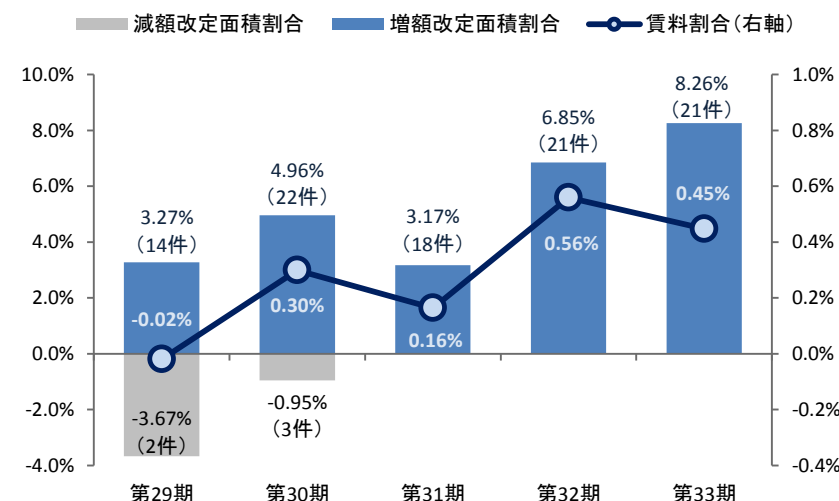
(注) 退去テナント、譲渡物件も含まれます。

(注) 第34期以降の改定件数及び改定割合は2018年7月17日時点で合意済みのものを示しています。

(注) 第34期以降の分配金換算は改定が通期寄与となる時点の数値で計算しています。

↑	来期以降への寄与 (2018年7月17日現在)	賃料収入: 15百万円
		分配金換算: 15.4円
↕	本決算期への寄与	賃料収入: 9.5百万円
		分配金換算: 9.4円

継続テナント賃料改定状況



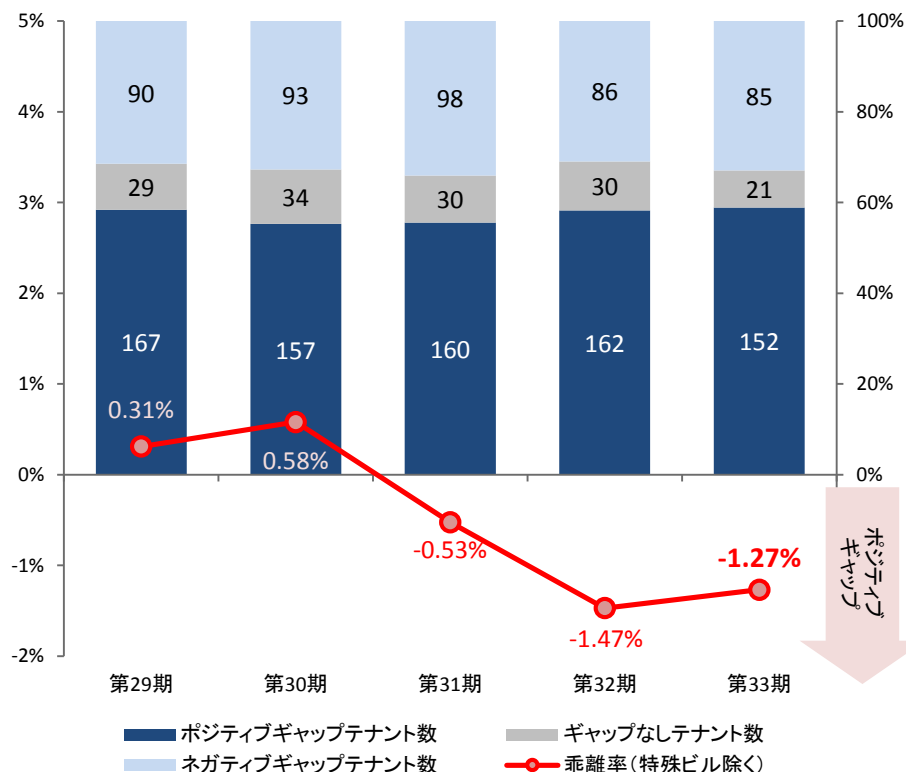
(注) () カッコ内の数値は、賃料改定テナント数を記載しています。

(注) 賃料割合は各期末のオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

Ⅱ-8 内部成長 オフィス運用状況③

- 市場賃料の伸びが加速：物件入替と契約賃料の増額改定が進展したことで、賃料ギャップはやや縮小。しかし、依然として十分な賃料増額改定が可能な水準を維持。
- 市場賃料よりも契約賃料が低い(ポジティブギャップ)テナントだけではなく、賃料ギャップの無いテナントの増額改定も継続的に実現。

賃料ギャップの推移

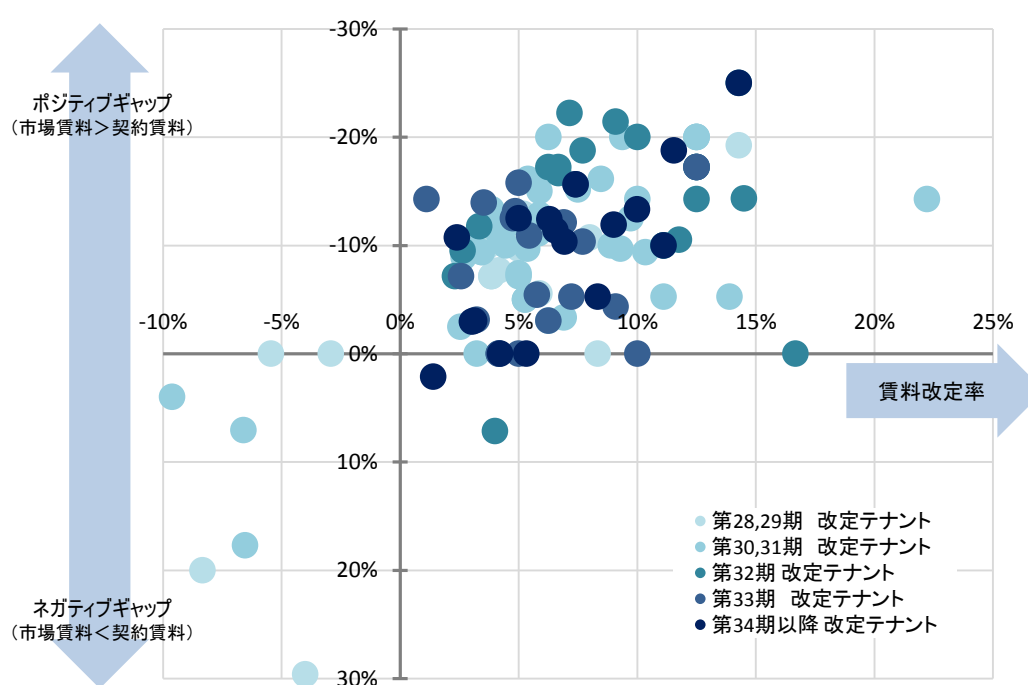


[ポジティブギャップとネガティブギャップについて]

- ◆ **ポジティブギャップ**:テナントの契約賃料がマーケット賃料よりも低い状況を示しています。数字はマイナスで表されますが、この状況はテナント賃料の上昇改定余地が残っていることを示しており、本投資法人の将来収益にとってポジティブな影響を期待できることから、ポジティブギャップと呼んでいます。
- ◆ **ネガティブギャップ**:テナントの契約賃料がマーケット賃料よりも高い状況を示しています。この状況はテナント賃料に対して下落圧力がかかる恐れがあることを示しており、本投資法人の将来収益にとってネガティブな影響が予想されることから、ネガティブギャップと呼んでいます。

(注) 茅場町平和ビル、三田平和ビル(底地)及び日総第5ビルを除きます。

賃料ギャップと賃料改定実績の分布



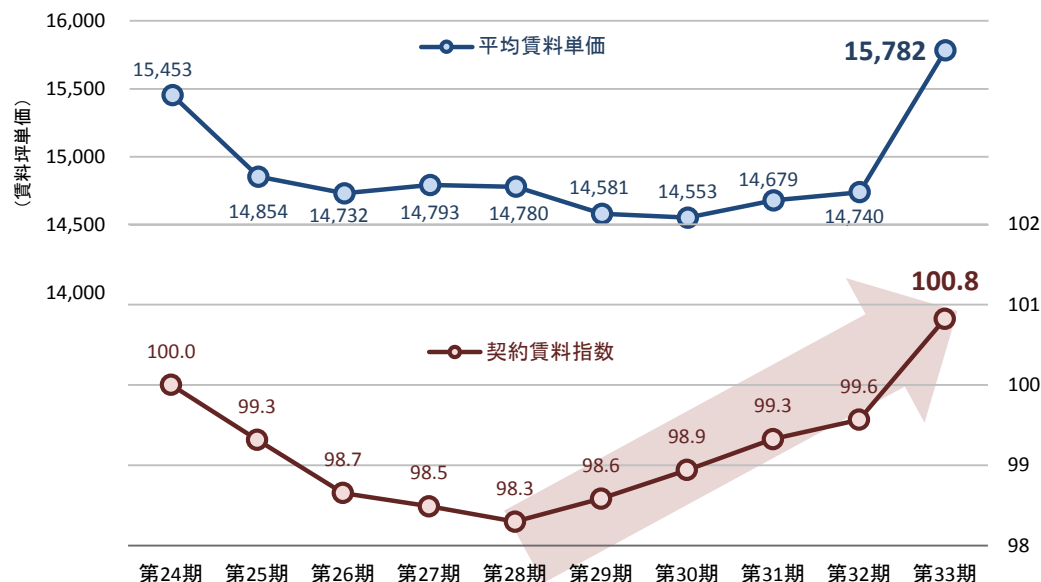
[賃料ギャップと賃料改定実績の分布について]

- ◆ 本図は、第28期以降の賃料の増減改定についてテナント別および改定期別にその改定幅を示したものです。
- ◆ 縦軸は賃料ギャップを示しています。上に行くほど市場賃料 > 契約賃料(ポジティブギャップ)の乖離が大きくなり、下に行くほどその逆(ネガティブギャップ)になります。
- ◆ 横軸は各テナントの賃料改定率の大きさを示しています。右に行くほど大きな幅で増額改定が出来たことを示しています。
- ◆ プロットした色の濃淡は最も色の濃いものが直近の改定を示し、色が薄くなるにつれて改定期が過去に遡っていきます。
- ◆ 本図は、以下のことを示しています。
 - 増額改定の幅が徐々に大きくなってきている
 - 企業の業績改善を背景に、ネガティブギャップのテナントとの間において賃料減額改定が行われなくなっている
 - 最近では賃料ギャップが無いテナントでも、増額改定の交渉ができるようになってきている

Ⅱ-9 内部成長 オフィス運用状況④

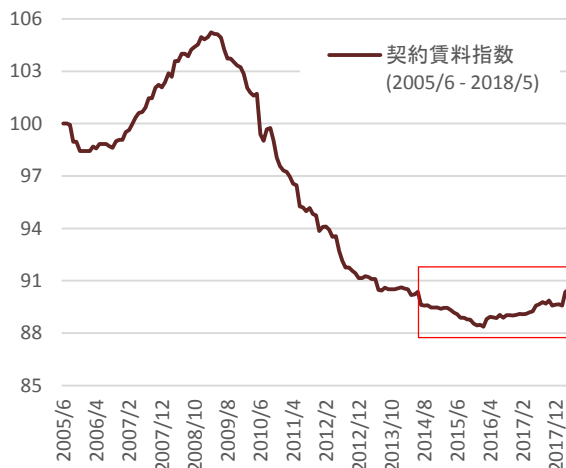
- ポートフォリオの賃料(契約賃料指数)は、新規賃料と継続賃料の増額改定が同時に進んだことで回復トレンドを継続。
- フリーレントは当初契約期間でならして計上しているため、初回の契約更新(当初契約期間満了)とともに会計上の賃料が契約賃料に置き換わる。そのためテナントの契約更新が進むにつれて、フリーレント解消に伴う分配金の自立的な回復を見込むことができる。

■ 期末の平均契約賃料単価と契約賃料指数(第24期末=100)の推移

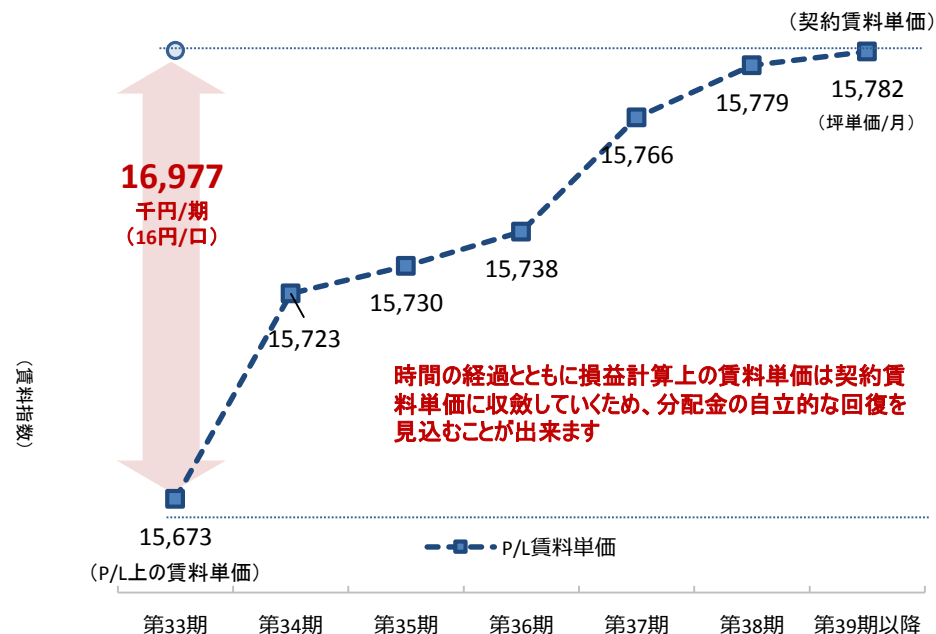


賃料指数: 物件売買の影響を排除したポートフォリオの賃料変動の大きさと方向を示しています

- ◆ 本図の賃料指数からは、ポートフォリオの賃料単価が第28期をボトムに安定した改善を続けていることがご確認いただけます。
- ◆ 第24期以降の指数では100を超える水準まで回復していますが、上場時点を100とすると、現在の水準は90.6です。歴史的な観点からは依然として十分な賃料増加余地があると思われます。



■ 第33期末平均契約賃料単価と今後のP/L賃料単価の見通し



時間の経過とともに損益計算上の賃料単価は契約賃料単価に収敛していくため、分配金の自立的な回復を見込むことが出来ます

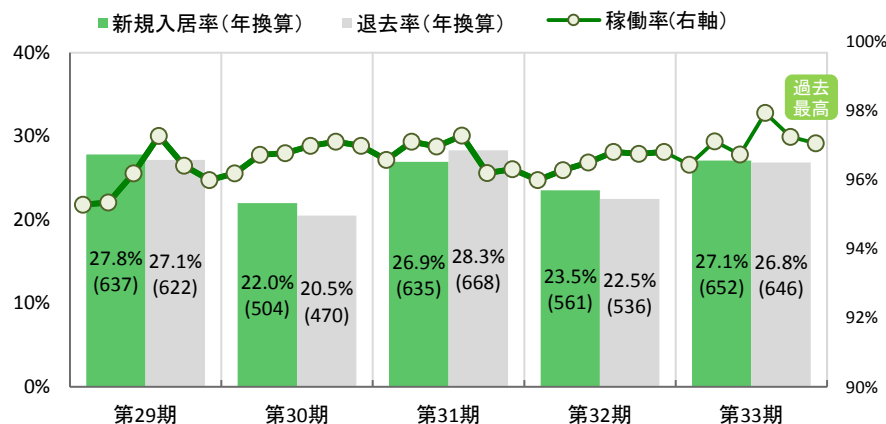
【契約賃料単価とP/L賃料単価について】

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

Ⅱ-10 内部成長 レジデンス運用状況①

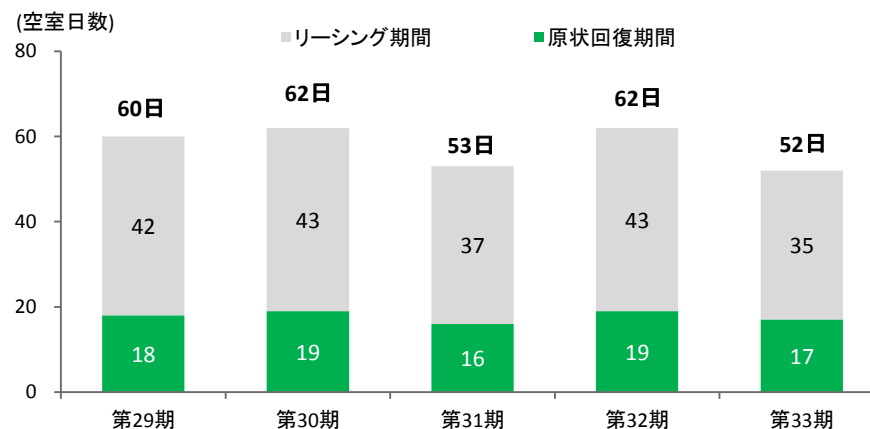
- 期中平均稼働率は上場来最高水準となる97.08%を記録。月次稼働率は2012年5月以降、12期間にわたって95%を超える水準を維持。
- 第33期はリーシング上の繁忙期にあたることから、テナントの入替数が増加し、キャッシュフローのダウンタイムは低下。
- 地域別の強弱はあるものの、特に賃料単価の高い東京都心部でのリーシングが好調で、ポートフォリオの収益拡大に貢献。

月次稼働率と入退去率の動向



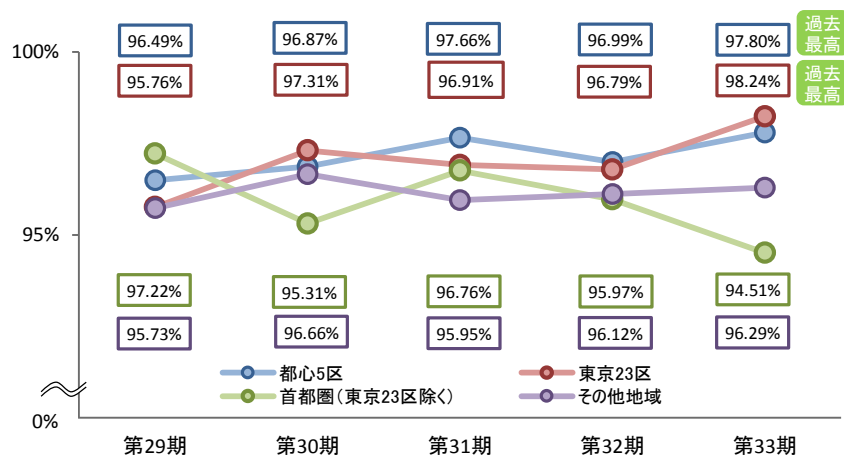
(注) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。

リーシング状況 (リーシング期間と原状回復期間)



(注) 原状回復期間は、解約日から工事完了日までをいいます。

投資エリア別 期中平均稼働率



ルームタイプ別稼働率

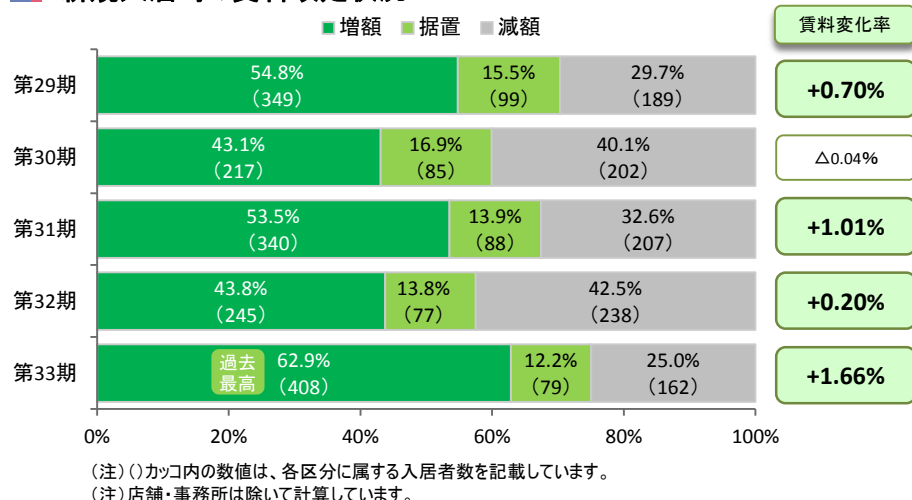
ルームタイプ (面積)	第33期末保有割合 (戸数ベース)	第29期末稼働率	第30期末稼働率	第31期末稼働率	第32期末稼働率	第33期末稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	82.15%	96.07%	96.82%	95.88%	96.62%	96.36%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	14.03%	95.57%	97.88%	97.20%	97.59%	過去最高 98.10%
ファミリータイプ (60㎡以上)	3.82%	95.74%	95.78%	98.01%	97.23%	過去最高 99.39%
合計	100%	95.93%	96.94%	96.36%	96.88%	97.01%

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

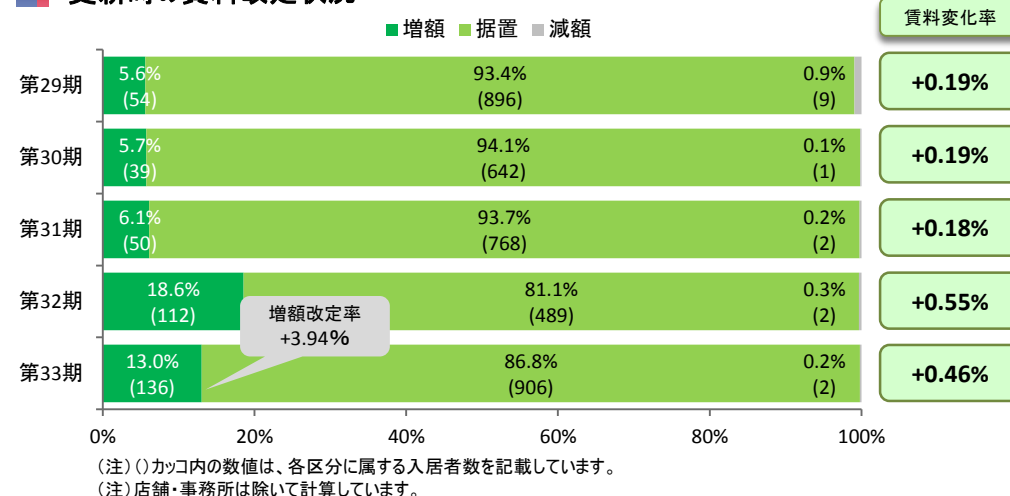
Ⅱ-11 内部成長 レジデンス運用状況②

- 新規入居時の増額改定割合が過去最高を記録。賃料変化率も1.66%と大幅上昇。
- 更新時の賃料増額改定が8期連続で進展。前期に賃料改定の方針を変更して以来、改定件数、改定幅ともに大幅増加。
- 礼金取得率が過去最高を記録、更新率および更新料取得月数が改善したことで、収益を大きく牽引した

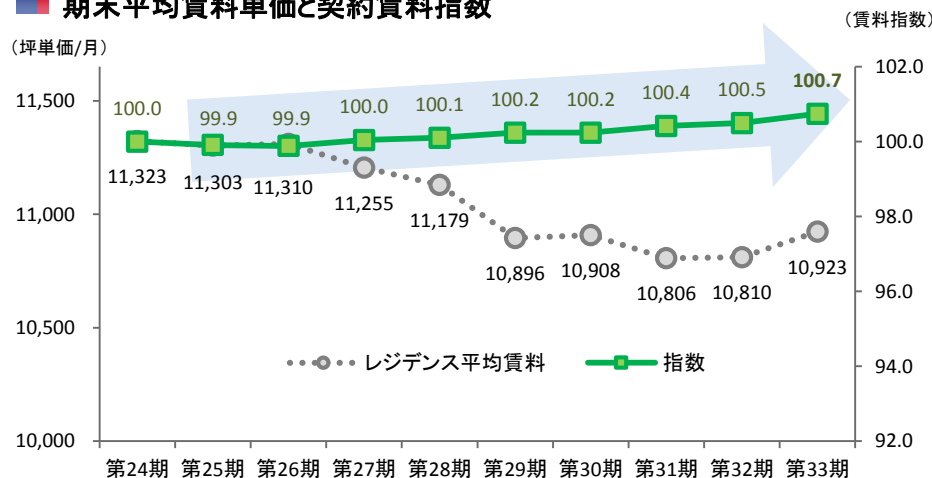
新規入居時の賃料改定状況



更新時の賃料改定状況



期末平均賃料単価と契約賃料指数



礼金・更新料および貸倒率の推移

	第29期 (2016/5)	第30期 (2016/11)	第31期 (2017/5)	第32期 (2017/11)	第33期 (2018/5)
礼金取得戸数	266戸	157戸	257戸	211戸	288戸
礼金取得率	41.76%	31.15%	40.47%	37.61%	過去最高 44.38%
礼金取得月数	1.08ヶ月	1.05ヶ月	1.06ヶ月	1.07ヶ月	1.05ヶ月
更新戸数	959戸	683戸	820戸	603戸	1,044戸
更新率	79.26%	79.79%	79.84%	73.54%	81.95%
更新料取得月数	0.72ヶ月	0.74ヶ月	0.76ヶ月	0.67ヶ月	0.84ヶ月
貸倒率	0.013%	0.004%	0.000%	0.000%	0.026%

(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。

- リニューアル工事の実施により、物件競争力強化と資産価値の維持向上を図る。
- 稼働率および賃料水準の改善と収益力の拡大。

HF八丁堀レジデンスⅢ（外壁全面改修工事）

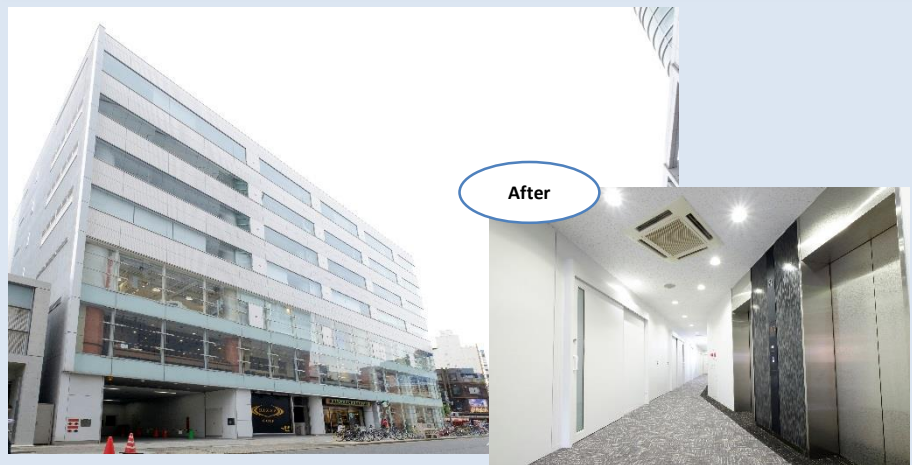


■ 工事完了後は賃料水準が改善（HF八丁堀レジデンスⅢ）

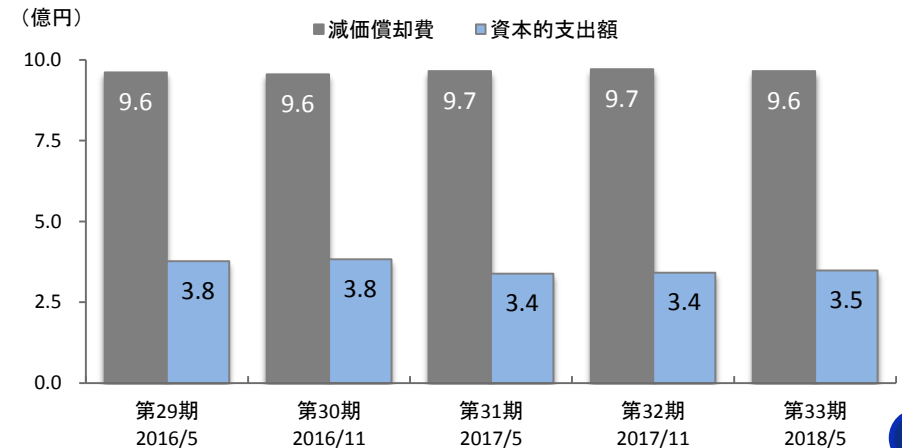


(注) 賃料指数は2017年6月の平均賃料単価を100として指数化したものです。

栄ミナミ平和ビル（共用部リニューアル工事）



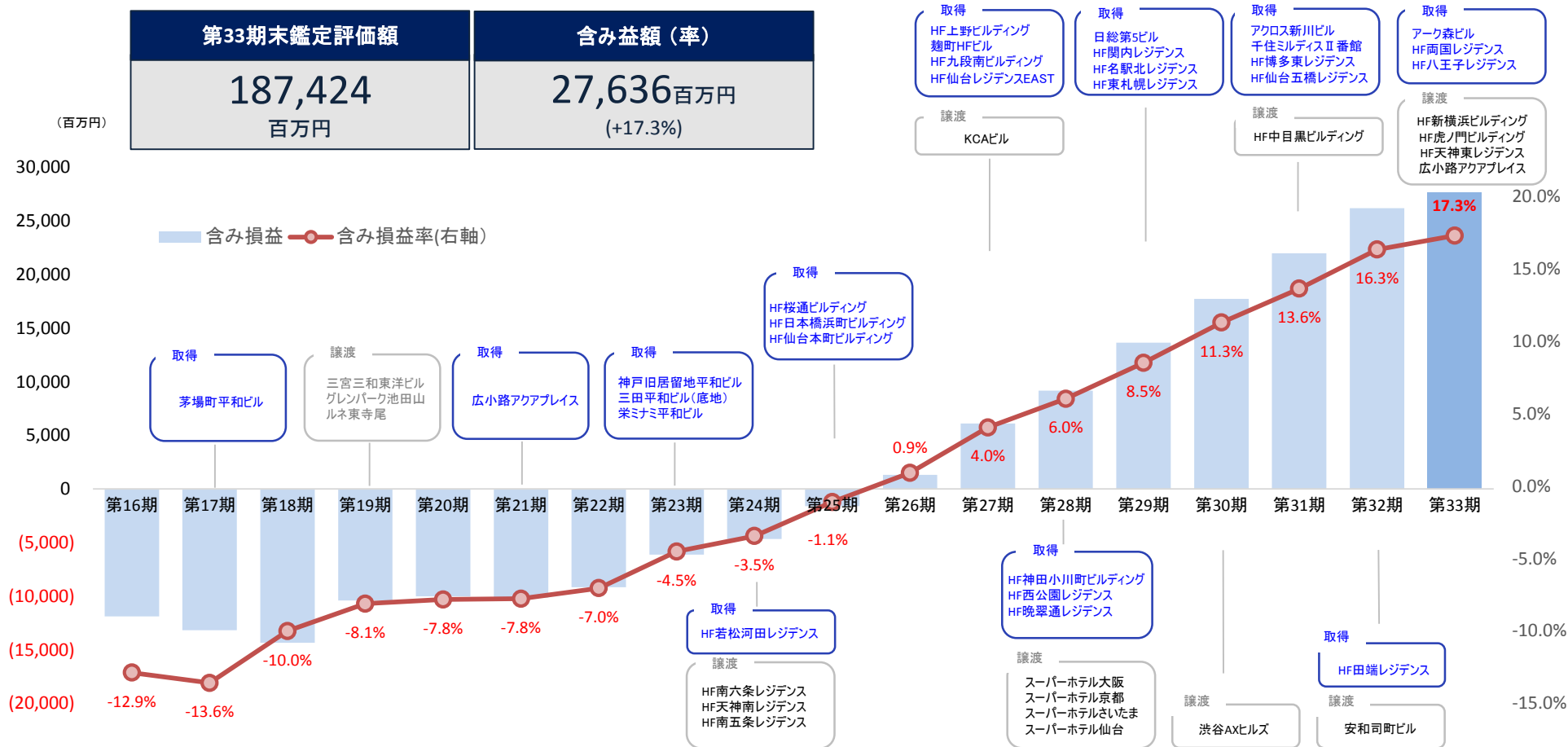
■ 資本的支出実施額の推移



Ⅱ-13 鑑定評価額の推移

- 資産の入替と市場環境の継続的な改善の進展を受けて含み益は持続的に拡大。第33期末の含み益率は17.3%となり、6期連続で上場来最高水準を更新。

- ・ 市況改善：賃料の増額改定とキャップレートの低下により評価額向上。
- ・ 資産入替：含み損を抱えた物件を譲渡し、含み益が見込める物件を取得してきたことなどによる収益力の改善も寄与。



	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
新規物件						790	804	1,384	1,617	2,976	3,365	4,602	5,834	7,338	8,197	9,641	10,971	10,450
既存物件	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,932	-9,962	-7,523	-6,282	-4,572	-2,058	1,504	3,330	6,313	9,483	12,343	15,223	17,186
合計	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,142	-9,158	-6,139	-4,665	-1,596	1,308	6,106	9,164	13,650	17,680	21,984	26,194	27,636
簿価利回り	4.46%	4.37%	4.90%	4.61%	4.81%	4.87%	4.76%	4.80%	4.95%	5.06%	5.02%	5.10%	5.08%	5.09%	5.14%	5.26%	5.30%	5.34%

(注) 新規物件はジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併後に取得した物件、合併を含めてそれ以前に取得した物件を既存物件としています。

Ⅱ-14 財務戦略 ファイナンス状況①

- 財務基盤の強化が進展： 持続的な調達コストの低下と、鑑定LTVの低下による物件取得余力の拡大。
平均調達金利: 0.887% ⇒ 0.863% 鑑定LTV: 42.5% ⇒ 42.0% 鑑定LTV50%の借入余力: 281億円 ⇒ 300億円。
- 投資法人債を発行： 資金調達手段の拡充。財務基盤のさらなる安定化と資金調達期間の長期化を目指す。

第33期 有利子負債サマリー

平均調達金利	長期借入金比率	LTV(注1)	鑑定LTV(注2)
0.863%	87.1%	43.4%	42.0%
金利 固定化比率	平均調達年数	平均残存年数	格付 JCR(注3)
87.8%	6.89年	4.34年	A(ポジティブ)

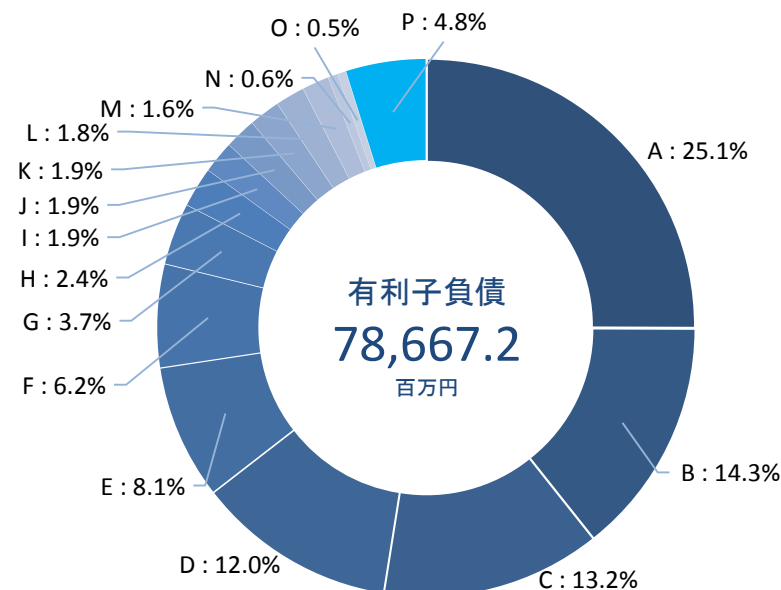
第33期 ファイナンスの状況

	借入金額	借入金利	借入日	返済日	期間
タームローン 35A	700百万円	Tibor 1m + 0.175%	2017/12/15	2018/11/30	0.96
タームローン 35B	800百万円	Tibor 1m + 0.550%	2017/12/15	2024/10/31	6.88
タームローン 36	200百万円	Tibor 1m + 0.175%	2018/2/28	2019/2/28	1.00
タームローン 37	900百万円	Tibor 1m + 0.630%	2018/3/28	2025/5/31	7.18
タームローン 38A	1,200百万円	Tibor 1m + 0.225%	2018/5/31	2020/10/31	2.42
タームローン 38B	4,000百万円	Tibor 1m + 0.770%	2018/5/31	2026/11/30	8.50
	発行金額	利率	発行日	償還日	期間
第3回無担保 投資法人債	1,000百万円	0.700%	2018/5/7	2028/5/2	10.0

コミットメント・ラインの設定状況

設定銀行	借入限度額	契約期間	備考
三井住友銀行	25億円	2018年6月1日～ 2019年5月31日	無担保 無保証
三菱UFJ銀行	20億円		
みずほ銀行	15億円		

有利子負債残高一覧



レンダー名	残高	レンダー名	残高
A 三井住友銀行	19,712	I オリックス銀行	1,530
B りそな銀行	11,217	J 野村信託銀行	1,485
C あおぞら銀行	10,380	K 農林中央金庫	1,477
D 三菱UFJ銀行	9,440	L 福岡銀行	1,385
E みずほ信託銀行	6,367	M 新生銀行	1,285
F 三井住友信託銀行	4,891	N 損害保険ジャパン日本興亜	469
G みずほ銀行	2,930	O 七十七銀行	400
H 日本政策投資銀行	1,900	P 投資法人債	3,800

(注) レンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略して記載しています。

(注1) LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

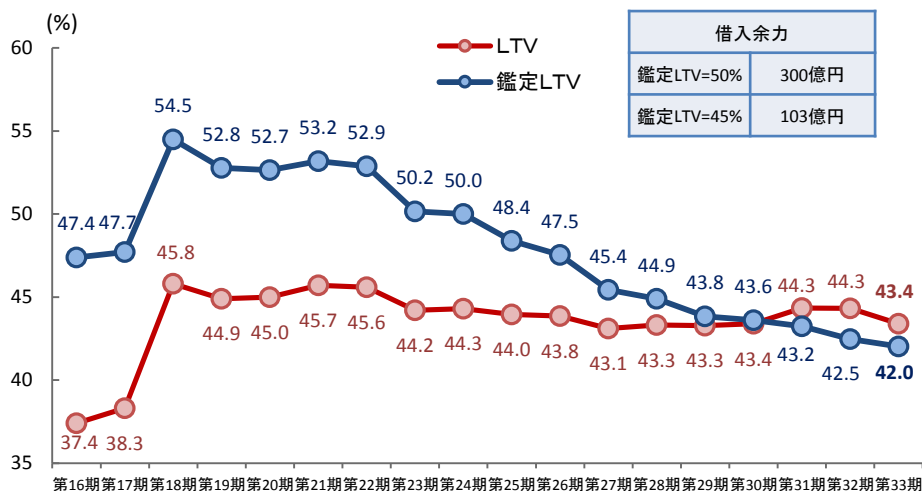
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額

(注3) JCRは株式会社日本格付研究所の略称です。

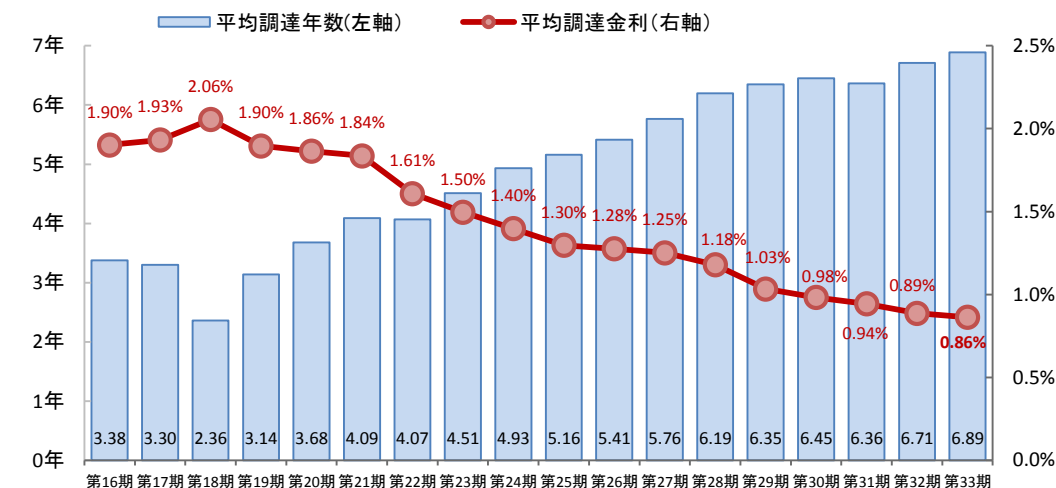
Ⅱ-15 財務戦略 ファイナンス状況②

- 平均調達金利は2010年10月の合併以来15期連続で低下。低金利を背景に将来の継続的な低下も期待。
- 10年にわたって薄く分散された借入金の満期とこれらを十分にカバーするコミットメントラインを設定。
- 鑑定LTVの持続的な低下が財務基盤を強化し、物件取得余力が拡大。

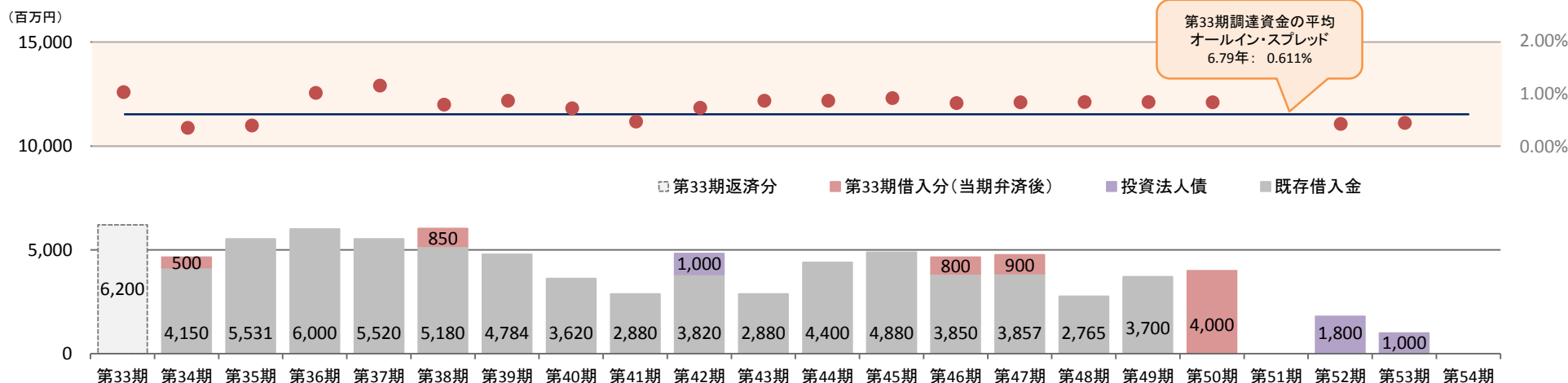
総資産有利子負債比率(LTV)と所有不動産鑑定LTV(鑑定LTV)の推移



平均調達年数及び平均調達金利の推移



返済期限の分散とオールイン・スプレッド



(注) オールイン・スプレッドには借入スプレッド、アップフロントフィーおよびアレジメントフィーを含んでいますが、基準金利およびヘッジコストは含んでいません。

外部成長

- ◆ 着実かつ健全な外部成長の継続
 - ・過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件に厳選投資
 - ・スポンサーと協働し、開発等、多様な手法による取得機会の拡大を図る
 - ・借入余力を活用した機動的な物件取得
- ◆ 入替戦略の継続的な取り組み
 - ・低収益物件、小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入替、ポートフォリオの収益力改善を図る
- ◆ 用途・エリア
 - ・優良なオフィスとレジデンスの双方への厳選投資
 - ・東京都区部をメインエリアとし、スポンサー・サポートが得られる地方大都市にも厳選投資

内部成長

- ◆ 高稼働率の維持・向上
 - ・スポンサー、PMと連携し適切かつタイムリー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対応施策の実施によるテナント退去の防止
 - ・ダウンタイムの短縮
- ◆ 賃料増額による賃貸収益の向上
 - ・テナント入替時及び契約更改時における賃料増額（是正）の推進
- ◆ 戦略的なCAPEX投資の実施
 - ・物件競争力、収益性及びCS向上につながるバリューアップ工事を計画的に実施
- ◆ 付帯収入の増加と各種費用の削減を継続

財務運営

- ◆ 安定した財務基盤の構築
 - ・借入金の長期化、固定化および満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築
- ◆ LTVのコントロール
 - ・適切なLTVコントロールによって、金融環境に左右されない安定した物件取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る
- ◆ 資金調達手段の多様化
 - ・公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーション、投資法人債等、様々な性格の資金へのアクセスを構築
- ◆ 金融コストの低減

投資主還元

- ◆ 潤沢な内部留保の還元
 - ・総額43.9億円の内部留保を、将来の分配金支払い原資として活用します
- ◆ フリーキャッシュを活用した分配金 巡航水準の向上
 - ・フリーキャッシュを活用し、物件取得や借入金の返済に充てることで分配金の巡航水準を向上させます
 - ・それでも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も実施します

予想分配金

第34期: **2,300** 円/口第35期: **2,350** 円/口

- ◆ 分配金2,500円を目指した活動
- ◆ 投資主還元の推進

現時点における、想定分配金水準は2,300円です。現在のEPUはまだこの水準に届いていませんが、内部留保を充てることでこの水準を確保します。

さらに、外部成長及び内部成長が当初想定を上回る水準で改善してきており、第35期には内部留保の取り崩し額を大きく増やすことなく、分配金を増加させることが出来るものと考えています。

引き続き、資産の入替、賃料増額改定および諸費用の削減を、1つ1つ丁寧に積み重ねていくことで、継続的かつスピード感を持った分配金成長につなげていきます。

中期目標

分配金 : **2,500** 円/口資産規模 : **2,000** 億円

(参考) 多様な物件取得手段

第三者からの直接取得

7物件 11,223百万円

HF若松河田
レジデンスHF博多東
レジデンスHF仙台五橋
レジデンス

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

スポンサーサポートを活用することで、物件取得方法の多様化と取得機会が増加しています

ブリッジファンドの活用

2物件 4,750百万円



HF上野ビルディング



麹町HFビル

HF九段南
ビルディングHF仙台
レジデンスEAST

日総第5ビル

HF関内
レジデンスHF名駅北
レジデンスHF東札幌
レジデンス

アクロス新川ビル

千住ミルディス
II 番館HF八王子
レジデンスサザンスカイタワー
八王子

平和不動産によるサポート

平和不動産からの直接取得 7物件 15,558百万円

茅場町
平和ビル神戸旧居留地
平和ビル三田平和ビル
(底地)

栄ミナミ平和ビル

HF田端
レジデンスHF両国
レジデンスイトーピア
日本橋SAビル広小路
アクアプレイスHF桜通
ビルディングHF日本橋浜町
ビルディングHF仙台北町
ビルディング

スポンサー変更後の
取得価格の合計

64,559

百万円

(2018年5月末時点(注))

ウェアハウジング および
契約上の地位承継による取得

14物件 33,028百万円

(注) スポンサー変更後の取得価格合計には、2018年6月25日に取得したサザンスカイタワー八王子と2018年8月31日に取得予定のイトーピア日本橋SAビルを含めています。
(注) 広小路アクアプレイスは2018年5月31日に譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では合計額に含めています。

(参考)サステナビリティへの取り組み

GRESB評価への参加



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)とは不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス (Environmental, Social And Governance : 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。
2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに対する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で、高い評価を受けた参加者に与えられる、「Green Star」を取得しました。
本投資法人は、2018年調査に参加しています。

SMBCサステナブルビルディング評価融資制度の取得



HF桜通ビルディング

GOLD ★★★★★

「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」とは株式会社三井住友銀行と株式会社ヴォンエルフが作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能等について評価を行う制度です。

本投資法人の保有物件である「HF桜通ビルディング」が本制度に参加し、高い評価を受けています。

DBJ Green Building認証の取得

物件名	HF駒沢公園 レジデンスTOWER	HF白金高輪 レジデンス	HF桜通ビルディング	茅場町平和ビル	HF仙台北町 ビルディング
所在地	東京都世田谷区	東京都港区	愛知県名古屋市	東京都中央区	宮城県仙台市
外観 写真					
評価 ランク	 DBJ Green Building 2017  非常に優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	 DBJ Green Building 2017  優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	 DBJ Green Building 2016  非常に優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	 DBJ Green Building 2017  十分な 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	 DBJ Green Building 2017  十分な 「環境・社会への配慮」 がなされたビル

(参考) サステナビリティへの取り組み

地域社会への参画

◆ 山王祭への参加



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

本資産運用会社の役職員は、地元町会、スポンサー企業である平和不動産、及び周辺企業の皆様と協力・連携し、山王祭

での神輿渡御を行い、地域社会への貢献・活性化に取り組んでいます。

◆ 兜町清掃活動への参加

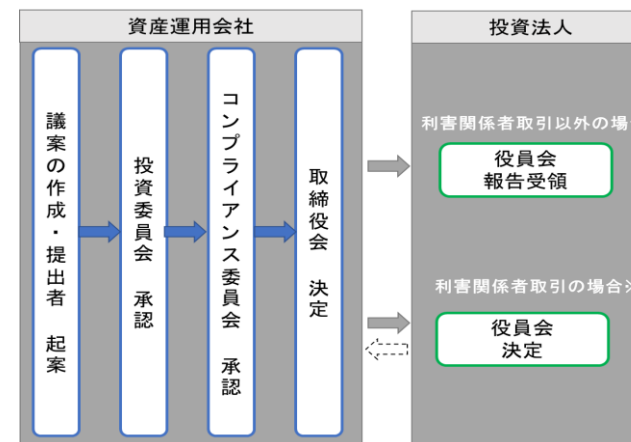


本資産運用会社は地域社会の一員として、スポンサー企業である平和不動産の創業の地であり、東京証券取引所が立地している日本橋兜町のコミュニティへの貢献に協力し、地域清掃活動にも取り組んでいます。

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、執行役員1名、監査役員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。

大規模地震のリスクとその対応

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML* (Probable Maximum Loss) 調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。

PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。保有する全99物件のうち、オフィス2物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。

本投資法人のポートフォリオPMLは3.2%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は22億円になります。これは歴史的にみても非常に大きな規模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ます。

なお、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

※PMLとは地震による予想最大損失額を意味しています。475年間に一度起こる最大の地震で、建物が被る被害額の最大値を、再調達価格に占める割合で示したものを言います。

ポートフォリオ
PML
3.2%

III 參考資料

Ⅲ-1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第32期 2017年11月30日		第33期 2018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	10,431,617		17,116,926		6,685,309	
信託現金及び信託預金	7,108,638		3,504,078		△ 3,604,560	
営業未収入金	54,314		67,577		13,263	
前払費用	159,474		145,527		△ 13,947	
その他	8,514		5,618		△ 2,896	
貸倒引当金	△ 1,287		△ 869		418	
流動資産合計	17,761,272	9.9	20,838,858	11.5	3,077,586	17.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	8,176,548		8,041,141		△ 135,407	
構築物	25,456		27,547		2,091	
機械及び装置	89,606		78,918		△ 10,688	
工具、器具及び備品	45,514		44,208		△ 1,306	
土地	22,138,720		22,223,632		84,912	
信託建物	40,518,517		38,256,579		△ 2,261,938	
信託構築物	214,369		194,844		△ 19,525	
信託機械及び装置	344,631		342,395		△ 2,236	
信託工具、器具及び備品	356,385		351,063		△ 5,322	
信託土地	83,854,309		85,718,064		1,863,755	
有形固定資産合計	155,764,059	87.1	155,278,394	85.6	△ 485,665	△ 0.3
2. 無形固定資産						
借地権	1,335,851		1,193,875		△ 141,976	
信託借地権	3,315,665		3,315,665		-	
その他	242		242		-	
無形固定資産合計	4,651,758	2.6	4,509,782	2.5	△ 141,976	△ 3.1
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,252		14,633		4,381	
長期前払費用	302,011		269,315		△ 32,696	
デリバティブ債権	47,375		54,109		6,734	
その他	285,377		303,355		17,978	
投資その他の資産合計	645,016	0.4	641,414	0.4	△ 3,602	△ 0.6
固定資産合計	161,060,834	90.1	160,429,591	88.5	△ 631,243	△ 0.4
III 繰延資産						
投資口交付費	12,338		6,169		△ 6,169	
投資法人債発行費	21,282		31,713		10,431	
繰延資産合計	33,620	0.0	37,882	0.0	4,262	12.7
資産合計	178,855,727	100.0	181,306,332	100.0	2,450,605	1.4

※ 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)

期別 科目	第32期 2017年11月30日		第33期 2018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	494,383		498,576		4,193	
短期借入金	600,000		500,000		△ 100,000	
1年内返済予定の長期借入金	9,550,000		9,681,000		131,000	
未払費用	677,066		823,674		146,608	
未払法人税等	227		594		367	
未払消費税等	116,899		366,320		249,421	
前受金	921,909		948,253		26,344	
その他	12,601		13,305		704	
流動負債合計	12,373,088	6.9	12,831,725	7.1	458,637	3.7
II 固定負債						
投資法人債	2,800,000		3,800,000		1,000,000	
長期借入金	66,311,700		64,686,200		△ 1,625,500	
預り敷金及び保証金	724,719		615,164		△ 109,555	
信託預り敷金及び保証金	3,980,712		3,931,771		△ 48,941	
デリバティブ債務	254,569		268,768		14,199	
固定負債合計	74,071,700	41.4	73,301,904	40.4	△ 769,796	△ 1.0
負債合計	86,444,788	48.3	86,133,629	47.5	△ 311,159	△ 0.4
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額	81,370,715	45.5	81,370,715	44.9	-	0.0
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	4.1	7,406,652	4.1	-	0.0
任意積立金						
一時差異等調整積立金	2,085,761		1,906,972		△ 178,789	
・任意積立金合計	2,085,761	1.2	1,906,972	1.1	△ 178,789	△ 8.6
当期未処分利益	1,905,706	1.1	4,815,238	2.7	2,909,532	152.7
剰余金合計	11,398,120	6.4	14,128,862	7.8	2,730,742	24.0
投資主資本合計	92,768,835	51.9	95,499,577	52.7	2,730,742	2.9
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 357,896		△ 326,875		31,021	
評価・換算差額等合計	△ 357,896	△ 0.2	△ 326,875	△ 0.2	31,021	△ 8.7
純資産合計	92,410,938	51.7	95,172,702	52.5	2,761,764	3.0
負債純資産合計	178,855,727	100.0	181,306,332	100.0	2,450,605	1.4

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32期: 14,526,984千円 第33期: 14,468,862千円

注2 発行済投資口数

第32期: 1,014,847口 第33期: 1,014,847口

注3 投資口1口当たり純資産額

第32期: 91,058円 第33期: 93,780円

Ⅲ-2 損益計算書 / 賃貸事業利益

(単位:千円)

科 目	期 別	第32期 自 2017年 6月 1日 至 2017年 11月 30日		第33期 自 2017年 12月 1日 至 2018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		5,402,385		5,458,663			
その他賃貸事業収入		476,172	100.0	516,457	100.0		
不動産等売却益		3,377	5,881,935	2,828,671	8,803,792	2,921,857	49.7
2.営業費用	注2						
賃貸事業費用		2,586,380		2,613,023			
資産運用報酬		536,229		668,720			
資産保管手数料		19,738		19,778			
一般事務委託手数料		43,165		43,777			
役員報酬		7,965		7,965			
会計監査人報酬		9,660		9,660			
その他営業費用		121,504	3,324,644	135,153	3,498,079	173,435	5.2
営業利益			2,557,291		5,305,713	2,748,422	107.5
3.営業外収益							
受取利息		1,264		1,263			
未払分配金戻入		604		649			
受取保険金		4,838		3,270			
固定資産税等還付金		-		1,760			
その他営業外収益		291	6,998	130	7,074	76	1.1
4.営業外費用							
支払利息		415,823		390,997			
融資関連費用		74,363		84,627			
投資法人債利息		6,125		7,811			
投資法人債発行費償却		1,240		1,589			
投資口交付費償却		12,168		6,169			
その他		5,853	515,574	5,749	496,944	△ 18,630	△ 3.6
経常利益			2,048,715		4,815,843	2,767,128	135.1
5.特別損失							
減損損失		143,159	143,159	0	0	△ 143,159	
税引前当期純利益			1,905,556		4,815,823	2,910,267	152.7
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			1,904,951		4,815,238	2,910,287	152.8
前期繰越利益			755		0	△ 755	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			1,905,706		4,815,238	2,909,532	

※ 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32期:183日 第33期:182日

注2 うち減価償却費 第32期:971,549千円 第33期:964,880千円

(単位:千円)

第33期(2018年5月期)	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	2,499,622	2,959,040	5,458,663
その他収入	305,969	210,488	516,457
賃貸事業収入 計	2,805,591	3,169,529	5,975,121
管理委託費	307,295	350,804	658,100
公租公課	233,515	167,458	400,973
水道光熱費	161,821	35,214	197,036
修繕費	48,073	173,330	221,403
保険料	2,660	3,571	6,231
信託報酬	14,216	29,650	43,867
その他賃貸事業費用	97,434	23,095	120,530
賃貸事業費用 計	865,017	783,125	1,648,143
NOI	1,940,573	2,386,404	4,326,978
減価償却費	360,303	604,577	964,880
賃貸事業利益	1,580,270	1,781,827	3,362,097

第32期(2017年11月期)	オフィス	レジデンス	合計
貸室賃料・共益費	2,557,654	2,844,731	5,402,385
その他収入	313,899	162,272	476,172
賃貸事業収入 計	2,871,554	3,007,004	5,878,558
管理委託費	301,676	322,364	624,041
公租公課	238,291	164,645	402,937
水道光熱費	184,347	30,681	215,028
修繕費	60,475	138,305	198,781
保険料	2,577	3,435	6,013
信託報酬	13,202	28,048	41,250
その他賃貸事業費用	104,818	21,960	126,779
賃貸事業費用 計	905,389	709,441	1,614,831
NOI	1,966,164	2,297,562	4,263,727
減価償却費	383,153	588,396	971,549
賃貸事業利益	1,583,011	1,709,166	3,292,177

Ⅲ-3 有利子負債一覧

(2018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	区 分		残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要		
	借 入 先							借 入 先								
短期 借入金	みずほ銀行		500	0.22864	2017/12/15	2018/11/30	無担保 無保証	あおぞら銀行		940	0.61700	2015/10/30	2021/10/31			
	小 計		500						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	
一年以内 返済予定 長期 借入金	三井住友銀行、あおぞら銀行、三井住友信託銀行、福岡銀行、 三菱UFJ銀行、七十七銀行		1,300	0.29625	2014/12/4	2018/10/31	無担保 無保証	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行、 三井住友信託銀行、野村信託銀行		2,500	0.25000	2015/12/18	2019/10/31			
	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行、 三井住友信託銀行、みずほ銀行		850	0.14625	2015/10/29	2018/10/31		三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、 三井住友信託銀行、みずほ銀行、野村信託銀行、新生銀行		1,400	0.61700	2015/12/18	2021/10/31			
	三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行		2,000	0.25364	2016/10/31	2018/10/31		あおぞら銀行		1,000	0.65900	2016/5/31	2022/10/31			
	オリックス銀行		800	0.75000	2014/10/31	2019/5/31		三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行		3,850	0.91770	2016/5/31	2024/10/31			
	三井住友銀行、農林中央金庫、福岡銀行、損害保険ジャパン日本興亜		2,531	0.61300	2014/10/31	2019/5/31		三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、 オリックス銀行		3,857	0.93670	2016/10/31	2025/5/31			
	三井住友銀行、あおぞら銀行		700	0.25200	2015/5/29	2019/5/31		りそな銀行、三井住友銀行、新生銀行、三菱UFJ銀行		2,765	0.82364	2017/5/31	2025/11/28			
	野村信託銀行、三菱UFJ銀行		1,500	0.25364	2017/5/31	2019/5/31		あおぞら銀行、りそな銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行		2,880	0.47700	2017/10/31	2022/5/31			
	小 計		9,681						あおぞら銀行、りそな銀行、三井住友銀行、みずほ銀行		3,700	0.97750	2017/10/31		2026/5/31	
									みずほ銀行		800	0.60364	2017/12/15		2024/10/31	
長期 借入金	三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、新生銀行		3,500	1.16909	2012/10/31	2019/10/31	無担保 無保証	三井住友銀行		900	0.68364	2018/3/28	2025/5/31			
	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行		5,520	0.96909	2013/3/29	2020/3/31		三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、あおぞら銀行		1,200	0.27864	2018/5/31	2020/10/31			
	みずほ信託銀行		1,230	1.20000	2013/9/13	2020/10/30		三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、 三菱UFJ銀行、福岡銀行、七十七銀行		4,000	0.82364	2018/5/31	2026/11/30			
	三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行		3,600	1.20000	2013/10/31	2020/10/31		小 計		64,686						
	日本政策投資銀行		1,000	1.46168	2013/12/20	2021/5/31		投資 法人債	第1回無担保投資法人債		1,000	0.30000	2017/6/30		2022/6/30	無担保 無保証
	三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行		3,784	1.16000	2014/5/30	2021/5/31			第2回無担保投資法人債		1,800	0.65000	2017/6/30		2027/6/30	
	三井住友信託銀行								第3回無担保投資法人債		1,000	0.70000	2018/5/7		2028/5/2	
	三菱UFJ銀行		800	1.20000	2014/5/30	2021/10/31			小 計		3,800					
	あおぞら銀行、みずほ信託銀行、福岡銀行		1,920	1.17500	2014/10/31	2022/10/31			合 計		78,667					
	日本政策投資銀行		900	1.24348	2014/12/4	2022/10/31										
	オリックス銀行		480	0.66700	2015/5/29	2021/10/31										
	りそな銀行、三菱UFJ銀行、新生銀行、みずほ銀行		2,880	1.18750	2015/5/29	2023/5/31										
三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、 みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行		4,400	1.13300	2015/10/29	2023/10/31											

Ⅲ-4 所有物件の分散状況

ポートフォリオの地理的分散 (2018年5月31日時点)

首都圏エリア合計
79.8%
74物件 1,321.3億円

東京23区への投資比率
70.5%
66物件 1,166.8億円

札幌 0.9%
1物件 15.6億円

仙台 5.8%
8物件 96.2億円

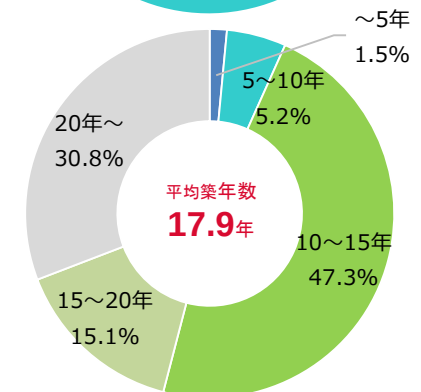
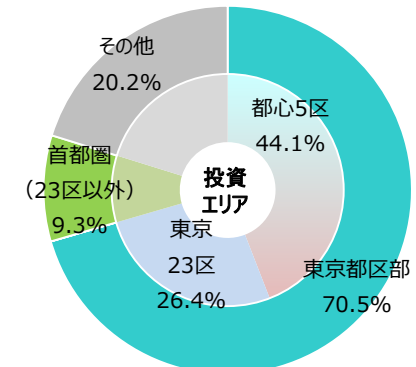
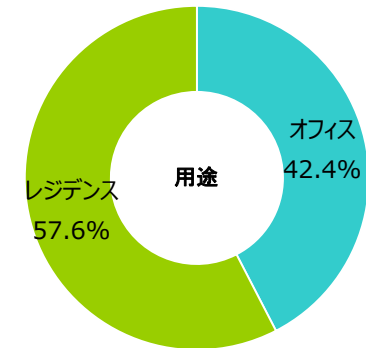
福岡 1.9%
3物件 30.9億円

首都圏(23区以外) 9.3%
8物件 154.5億円

名古屋 6.3%
5物件 103.4億円

関西 5.3%
8物件 87.5億円

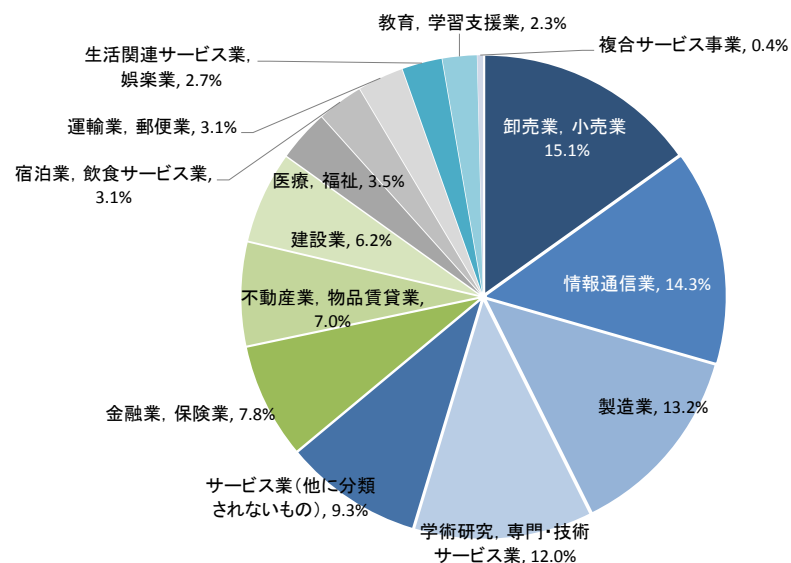
ポートフォリオ区分比率 (2018年5月31日時点)



(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。

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

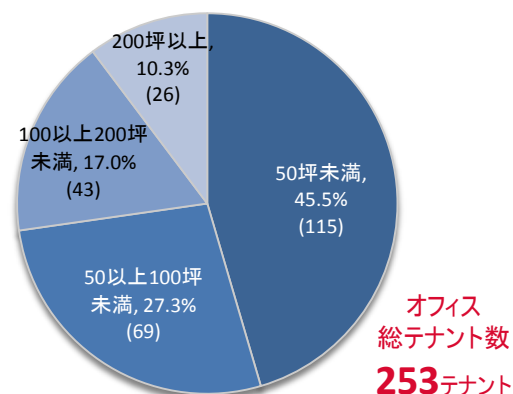
■ オフィステナント属性



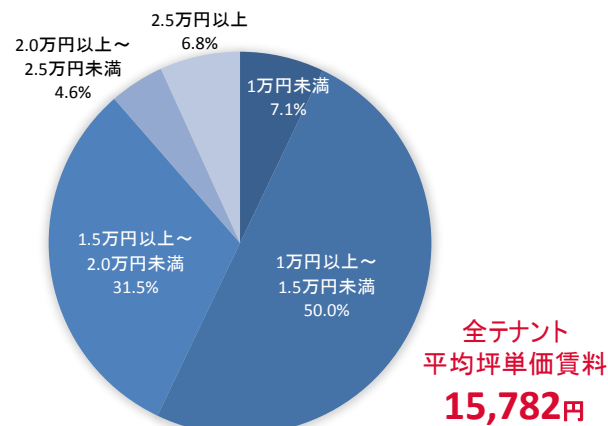
■ 契約賃料別上位テナント(レジデンス含む)

順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	3.70%
2	B社	日総第5ビル	1.46%
3	C社	アーク森ビル	1.43%
4	D社	HF桜通ビルディング	1.34%
5	E社	船橋Faceビル	1.19%
計			9.12%

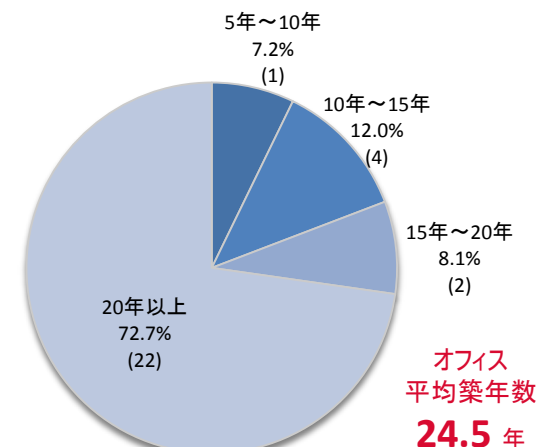
■ 賃貸面積別分散状況



■ 坪単価賃料別分散状況



■ オフィス築年数



(注) () カッコ内の数値は、面積別のオフィステナント数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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

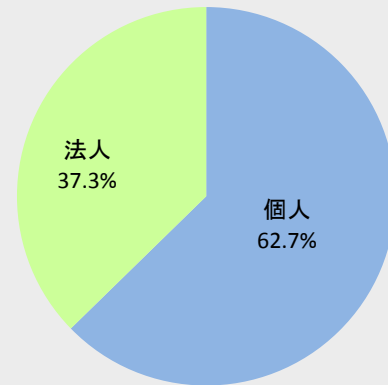
(注) () カッコ内の数値は、築年数別の物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

(注) オフィス運用状況については、2018年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

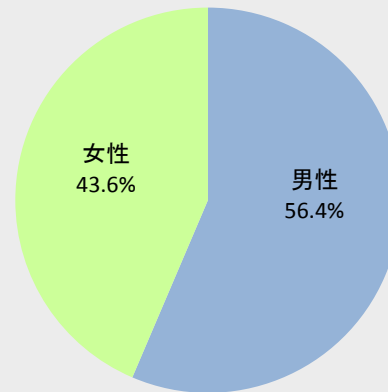
Ⅲ-6 レジデンス運用状況（テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数）

レジデンス テナント属性

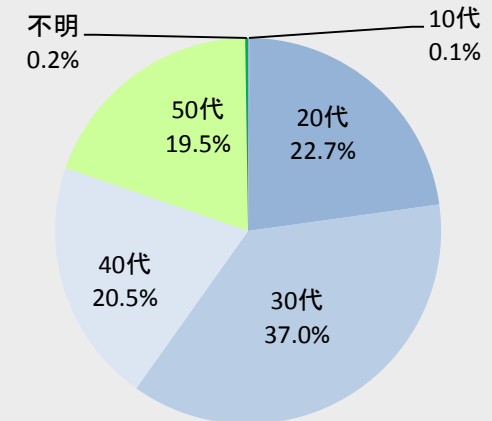
契約区分



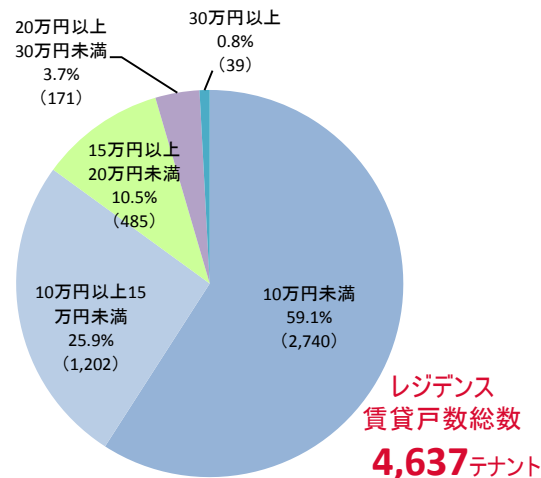
個人契約男女比



年齢分布

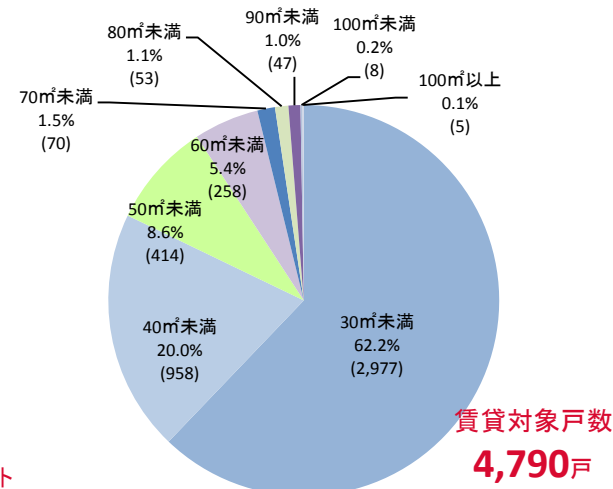


月額賃料別分散状況



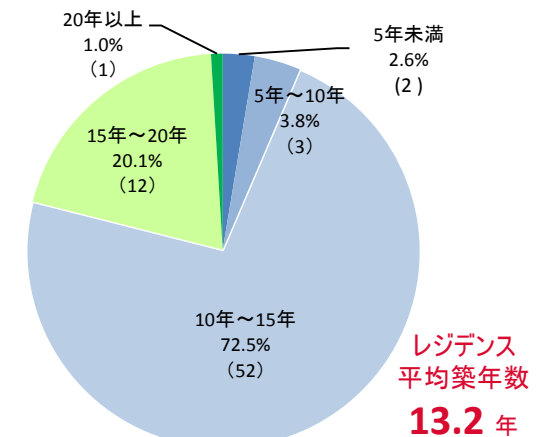
(注) () カッコ内の数値は、月額賃料別の賃貸戸数を記載しています。(店舗・事務所は除きます。)

賃貸面積別分散状況



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

レジデンス築年数



(注) () カッコ内の数値は、築年数別の物件数を記載しています。

Ⅲ-7 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 HF五反田 ビルディング	Of-05 水天宮平和ビル	Of-06 HF門前仲町 ビルディング	Of-07 HF浜松町 ビルディング	Of-08 HF溜池 ビルディング	Of-09 グレイスビル 泉岳寺前	Of-11 日本橋第一ビル	Of-12 HF八丁堀 ビルディング								
																
所在地	東京都品川区	東京都中央区	東京都江東区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区								
敷地面積(㎡)	605.72	316.73	748.36	294.50	533.32	538.50	520.69	543.31								
延床面積(㎡)	2,921.56	2,177.81	4,558.01	2,184.76	3,089.73	2,401.74	3,455.35	3,425.91								
建築時期	1980年5月	1991年8月	1990年12月	1991年12月	1992年2月	1994年6月	1988年3月	1991年10月								
期末稼働率(%)	100	100	100	100	100	100	100	95.36								
取得価格(百万円)	1,290	1,550	2,500	1,530	2,700	1,220	2,150	3,092								
第33期鑑定価格(百万円)	1,485	1,516	2,630	1,710	2,730	1,690	2,100	2,630								
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	BMS(株)								
PML値(%)	10.9	10.0	5.7	8.0	7.3	7.5	16.5	12.5								
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期		
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182		
貸室賃料・共益費	47,405	37,353	48,380	50,453	85,630	86,080	45,343	44,294	69,799	71,261	52,714	52,794	56,355	56,979	63,278	64,282
その他収入	4,574	3,941	5,976	5,457	9,202	8,079	5,528	5,289	8,633	7,504	7,710	11,639	8,009	7,742	7,684	5,684
①賃貸事業収入合計(千円)	51,979	41,294	54,357	55,911	94,833	94,159	50,871	49,584	78,433	78,765	60,424	64,433	64,364	64,722	70,963	69,966
管理委託費	5,939	7,961	6,566	7,257	11,514	11,919	4,437	5,435	6,779	5,947	5,870	5,717	6,761	7,442	7,294	5,671
公租公課	5,387	5,458	4,903	4,903	6,033	6,093	6,494	6,597	7,225	7,267	2,230	2,230	4,833	4,833	8,239	7,876
水道光熱費	2,609	2,384	5,065	4,395	8,574	7,392	3,664	3,198	6,148	5,063	4,387	4,152	4,491	4,119	4,454	4,107
修繕費	1,732	870	862	681	3,256	6,124	1,143	1,394	2,629	2,015	1,031	1,544	4,550	2,484	3,539	1,092
保険料	58	60	45	47	85	88	41	43	63	65	51	53	67	69	71	74
信託報酬	1,025	1,065	690	730	900	940	750	790	850	850	535	575	650	690	-	-
その他賃貸事業費用	548	1,010	476	188	762	224	557	113	586	370	5,587	5,588	544	610	599	485
②賃貸事業費用合計(千円)	17,301	18,811	18,609	18,202	31,126	32,782	17,089	17,572	24,283	21,580	19,693	19,862	21,899	20,249	24,199	19,307
③NOI(①-②)	34,677	22,483	35,747	37,708	63,707	61,377	33,782	32,012	54,149	57,185	40,730	44,571	42,465	44,472	46,763	50,659
減価償却費	9,891	10,029	8,116	8,152	16,789	16,871	7,679	7,814	8,245	8,323	6,872	6,910	14,391	14,629	9,099	9,107
賃貸事業損益	24,785	12,454	27,631	29,555	46,917	44,505	26,103	24,197	45,904	48,861	33,858	37,660	28,073	29,843	37,664	41,551

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

Ⅲ-7 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-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	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								
																
所在地	東京都中央区	東京都渋谷区	千葉県船橋市	東京都港区	東京都豊島区	東京都文京区	東京都中央区	兵庫県神戸市								
敷地面積(㎡)	205.83	264.36	488.13	125.91	188.31	400.86	811.59	1,008.86								
延床面積(㎡)	1,432.44	1,290.12	4,033.72	371.59	1,376.66	2,393.53	5,038.57	7,743.98								
建築時期	1988年1月	1970年1月	2003年4月	2003年10月	1993年12月	1989年7月	1992年4月	1998年2月								
期末稼働率(%)	100	100	100	100	100	100	100	96.44								
取得価格(百万円)	1,110	3,418	3,900	640	1,314	1,624	4,798	2,310								
第33期鑑定価格(百万円)	1,000	4,804	3,290	541	1,420	1,640	6,540	3,300								
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	平和不動産(株)	BMS(株)	平和不動産(株)	BMS(株)	BMS(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)								
PML値(%)	14.7	9.8	5.9	11.1	5.5	10.9	11.7	7.5								
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	29,803	30,104	95,298	95,477	112,289	112,973	12,268	12,268	34,885	34,912	46,437	45,704	200,809	200,809	118,652	112,891
その他収入	2,157	2,202	8,770	8,516	5,063	4,883	1,167	900	5,405	4,844	4,161	4,200	8,560	7,692	17,818	12,245
①賃貸事業収入合計(千円)	31,960	32,306	104,068	103,993	117,352	117,857	13,436	13,169	40,290	39,757	50,598	49,904	209,370	208,501	136,470	125,137
管理委託費	3,009	2,605	7,030	5,500	18,054	17,932	845	973	3,611	3,309	5,339	4,429	9,311	8,876	21,136	27,397
公租公課	2,570	2,567	6,052	6,052	7,652	7,696	753	753	2,105	2,104	2,556	2,554	8,937	8,936	11,422	11,664
水道光熱費	2,301	2,245	3,751	3,414	8,439	8,487	1,223	969	2,681	2,177	2,599	2,457	8,560	7,686	15,685	11,057
修繕費	420	58	2,608	1,457	—	310	735	211	1,630	313	748	207	455	781	2,494	6,460
保険料	27	28	31	32	78	81	9	10	27	29	45	46	108	111	181	185
信託報酬	—	—	1,401	1,441	—	—	391	391	—	—	—	—	1,148	1,188	324	394
その他賃貸事業費用	373	104	70	423	217	8	10	240	597	389	4,270	4,113	217	158	3,025	915
②賃貸事業費用合計(千円)	8,703	7,608	20,946	18,322	34,442	34,515	3,969	3,549	10,654	8,321	15,560	13,807	28,740	27,739	54,270	58,076
③NOI(①-②)	23,257	24,698	83,121	85,671	82,909	83,341	9,466	9,619	29,636	31,436	35,038	36,097	180,629	180,762	82,200	67,061
減価償却費	4,677	5,050	8,994	9,054	20,061	20,061	2,313	2,313	5,018	5,061	7,440	7,500	9,239	9,316	14,454	15,021
賃貸事業損益	18,579	19,647	74,127	76,616	62,848	63,280	7,153	7,306	24,617	26,374	27,597	28,596	171,390	171,446	67,746	52,039

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

Ⅲ-7 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-28 三田平和ビル (底地)	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	Of-35 HF九段南 ビルディング								
																
所在地	東京都港区	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	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	東京都千代田区								
敷地面積(㎡)	4,441.79	707.05	1,662.49	599.34	1,598.83	718.47	409.15	530.00								
延床面積(㎡)	—	3,959.12	13,160.83	4,226.25	8,988.49	6,212.84	3,314.53	3,836.10								
建築時期	—	2002年7月	2009年2月	1987年2月	2003年9月	1990年2月	1994年3月	1991年3月								
期末稼働率(%)	100	100	97.41	100	100	100	100	100								
取得価格(百万円)	2,230	1,580	4,900	1,900	2,700	3,400	1,350	2,720								
第33期鑑定価格(百万円)	2,712	2,110	6,130	2,450	3,430	4,270	2,040	3,300								
プロパティ・マネジメント会社	—	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱								
PML値(%)	—	10.8	9.2	12.7	2.6	2.5	2.5	6.7								
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	90,900	90,900	72,518	73,163	268,971	257,482	72,029	73,194	120,107	121,877	115,322	116,777	58,274	59,089	87,017	87,017
その他収入	—	—	11,311	10,445	37,852	48,469	14,647	13,338	20,502	22,839	21,015	20,620	5,082	5,249	10,508	10,785
①賃貸事業収入合計(千円)	90,900	90,900	83,829	83,609	306,823	305,951	86,676	86,532	140,609	144,716	136,338	137,398	63,356	64,338	97,525	97,802
管理委託費	300	300	14,311	12,838	36,917	40,659	9,069	9,734	18,706	19,313	15,342	13,971	6,231	6,737	8,593	8,588
公租公課	38,572	38,572	6,558	6,704	15,118	15,060	6,328	6,328	10,034	10,057	10,415	10,845	9,964	10,194	9,827	9,827
水道光熱費	—	—	7,180	5,852	18,682	16,189	6,790	5,818	11,290	13,101	8,705	7,922	3,853	3,934	5,876	5,643
修繕費	—	—	6,910	1,324	1,439	2,170	1,369	3,457	522	1,416	3,555	1,348	8,405	173	950	1,058
保険料	—	—	88	91	284	293	84	86	164	170	137	141	75	77	79	82
信託報酬	176	176	324	394	339	409	339	409	439	479	329	369	329	369	339	409
その他賃貸事業費用	—	—	439	525	76,309	76,059	988	418	559	400	2,474	1,531	377	128	1,073	561
②賃貸事業費用合計(千円)	39,048	39,048	35,813	27,732	149,091	150,841	24,969	26,254	41,717	44,939	40,960	36,129	29,237	21,615	26,741	26,170
③NOI(①-②)	51,851	51,851	48,015	55,876	157,732	155,110	61,706	60,278	98,892	99,777	95,378	101,268	34,118	42,723	70,784	71,631
減価償却費	—	—	13,847	13,914	36,666	36,487	7,660	8,149	35,566	35,713	22,594	20,861	6,192	6,181	11,800	11,300
賃貸事業損益	51,851	51,851	34,168	41,961	121,065	118,622	54,046	52,129	63,326	64,064	72,783	80,407	27,926	36,541	58,983	60,331

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

Ⅲ-7 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-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
					

所在地	東京都千代田区		神奈川県横浜市		東京都中央区		東京都足立区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	432.54		1,029.42		492.14		549.85		346.57	
延床面積(㎡)	3,016.16		5,893.08		5,138.70		2,905.48		2,039.12	
建築時期	2008年3月		1987年7月		1994年6月		2004年2月		1986年3月	
期末稼働率(%)	100		100		100		100		100	
取得価格(百万円)	3,150		3,100		3,250		1,650		3,085	
第33期鑑定価格(百万円)	4,150		3,570		3,650		1,910		3,390	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		—		平和不動産(株)		平和不動産(株)		森ビル(株)	
PML値(%)	4.0		14.2		2.3		0.7		1.2	
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	—	65
貸室賃料・共益費	92,177	93,337	79,433	79,433	87,225	83,898	64,891	66,228	非開示(注)	
その他収入	10,265	9,496	4,440	4,440	14,961	15,352	—	—		
①賃貸事業収入合計(千円)	102,443	102,834	83,873	83,873	102,187	99,250	64,891	66,228	非開示(注)	
管理委託費	8,137	7,981	—	—	16,160	18,053	14,079	13,871		
公租公課	10,284	10,281	8,787	8,876	—	—	3,565	3,565		
水道光熱費	8,902	7,980	—	—	5,917	5,164	—	—		
修繕費	169	742	6,799	7,394	75	323	—	230		
保険料	58	60	124	127	100	110	55	62		
信託報酬	414	454	329	329	391	461	339	379		
その他賃貸事業費用	1,650	1,321	198	108	266	214	217	8		
②賃貸事業費用合計(千円)	29,616	28,822	16,239	16,836	22,912	24,328	18,258	18,116	—21,546	
③NOI(①-②)	72,826	74,011	67,634	67,037	79,274	74,922	46,633	48,111		
減価償却費	7,803	7,640	15,960	15,817	5,602	5,649	10,690	10,690		
賃貸事業損益	65,023	66,370	51,674	51,219	73,672	69,273	35,942	37,420	—	20,513

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

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-03 HF市川 レジデンス	Re-05 HF目黒 レジデンス	Re-09 HF葛西 レジデンス	Re-11 HF若林公園 レジデンス	Re-12 HF碑文谷 レジデンス	Re-14 HF南麻布 レジデンス	Re-15 HF麻布十番 レジデンス	Re-16 HF学芸大学 レジデンス						
														
所在地	千葉県市川市	東京都目黒区	東京都江戸川区	東京都世田谷区	東京都目黒区	東京都港区	東京都港区	東京都目黒区						
敷地面積(㎡)	218.22	213.45	416.87	2,892.06	856.19	279.73	499.24	268.70						
延床面積(㎡)	884.60	948.48	1,392.74	6,689.03	2,412.83	1,673.32	1,225.85	1,431.57						
建築時期	2003年3月	2003年4月	2002年11月	2004年2月	2004年2月	2004年4月	2005年1月	2005年3月						
期末稼働率(%)	100	95.07	100	100	94.50	98.32	100	92.51						
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560	1,370	1,260	1,000						
第33期鑑定価格(百万円)	541	691	782	4,252	1,686	1,367	1,250	984						
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	アール・イー・アセット・ マネジメント㈱	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	東急住宅リース㈱	アール・イー・アセット・ マネジメント㈱	㈱タイセイ・ハウジー プロパティ	東急住宅リース㈱						
PML値(%)	6.2	6.2	8.8	6.7	6.4	3.6	12.8	9.8						
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	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	19,151	19,084	22,591	22,243	105,608	107,283	43,254	43,403	35,674	35,900	29,645	30,937
その他収入	-	32	448	1,071	1,472	2,446	8,011	7,972	2,217	2,447	525	1,873	1,830	1,572
①賃貸事業収入合計(千円)	17,280	17,312	19,599	20,155	24,063	24,690	113,620	115,255	45,471	45,850	36,200	37,774	31,475	32,509
管理委託費	1,064	1,064	2,359	3,018	1,893	3,267	8,433	8,416	3,547	3,591	3,563	4,225	3,899	3,487
公租公課	719	718	975	975	1,210	1,210	6,476	6,480	2,527	2,527	1,905	1,905	1,775	1,775
水道光熱費	181	181	222	240	191	181	973	1,055	331	334	325	333	235	227
修繕費	63	98	443	918	1,258	763	3,209	24,002	997	1,003	2,104	1,119	1,785	1,496
保険料	14	15	15	16	20	21	119	123	39	40	27	28	28	29
信託報酬	577	617	603	643	603	643	879	949	655	695	631	671	629	669
その他賃貸事業費用	110	530	623	442	211	617	375	465	133	132	112	5	131	116
②賃貸事業費用合計(千円)	2,729	3,226	5,242	6,254	5,390	6,704	20,467	41,492	8,231	8,324	8,669	8,289	8,485	7,802
③NOI(①-②)	14,550	14,086	14,357	13,901	18,673	17,985	93,153	73,762	37,239	37,525	27,530	29,484	22,989	24,707
減価償却費	2,983	2,950	3,700	3,643	4,575	4,489	25,082	25,248	8,026	7,978	5,513	5,541	9,095	9,123
賃貸事業損益	11,566	11,135	10,656	10,258	14,097	13,496	68,070	48,514	29,213	29,547	22,017	23,943	13,893	15,584

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-17 HF東神田 レジデンス	Re-18 HF東日本橋 レジデンス	Re-19 HF練馬 レジデンス	Re-20 HF白金高輪 レジデンス	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								
																
所在地	東京都千代田区	東京都中央区	東京都練馬区	東京都港区	東京都世田谷区	東京都中央区	東京都練馬区	東京都墨田区								
敷地面積(㎡)	262.07	312.76	368.67	922.21	485.01	222.40	536.09	256.23								
延床面積(㎡)	1,596.11	2,101.31	1,200.77	5,282.41	1,374.87	1,546.01	1,676.83	1,571.87								
建築時期	2005年6月	2005年6月	2005年5月	2005年8月	2005年6月	2005年5月	2006年5月	2005年3月								
期末稼働率(%)	98.44	98.80	100	99.35	100	98.28	100	96.57								
取得価格(百万円)	1,100	1,210	690	4,030	1,070	1,130	950	1,100								
第33期鑑定価格(百万円)	1,400	1,620	821	4,680	1,010	1,130	1,020	1,180								
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	㈱タイセイ・ハウジー プロパティ	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット								
PML値(%)	5.7	10.0	5.5	3.9	6.0	3.3	6.2	10.1								
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期		
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182		
貸室賃料・共益費	34,709	34,547	38,894	40,049	23,281	23,490	102,137	111,062	27,594	27,850	30,424	31,876	28,097	29,863	31,126	30,174
その他収入	1,926	2,213	2,263	1,827	864	1,487	5,411	7,675	790	1,592	1,519	1,274	1,400	1,392	483	1,450
①賃貸事業収入合計(千円)	36,636	36,760	41,157	41,876	24,146	24,978	107,548	118,738	28,384	29,443	31,943	33,150	29,498	31,255	31,609	31,625
管理委託費	3,382	4,079	3,419	3,576	2,354	2,768	10,749	7,511	3,267	3,077	4,344	2,851	3,695	3,465	2,724	3,987
公租公課	1,453	1,453	1,955	1,955	1,172	1,172	5,555	5,553	1,508	1,504	1,519	1,519	1,775	1,772	1,406	1,406
水道光熱費	240	241	283	330	198	217	828	854	196	174	414	417	316	312	357	313
修繕費	1,179	3,055	1,039	957	950	2,184	4,911	792	881	2,522	2,271	1,135	583	1,542	1,056	2,323
保険料	31	32	40	42	24	25	113	116	27	28	30	32	34	36	31	32
信託報酬	426	466	426	466	376	416	-	-	-	-	454	494	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	5	40	25	-	5	937	1,109	248	253	235	378	20	5	37	156
②賃貸事業費用合計(千円)	6,713	9,332	7,205	7,353	5,076	6,789	23,095	15,937	6,129	7,561	9,270	6,828	6,425	7,132	5,611	8,220
③NOI(①-②)	29,922	27,427	33,952	34,523	19,069	18,188	84,452	102,800	22,254	21,881	22,673	26,321	23,072	24,122	25,998	23,404
減価償却費	10,396	10,395	10,857	10,882	6,563	6,525	22,129	21,842	5,250	5,253	5,071	5,099	6,353	6,341	5,327	5,326
賃貸事業損益	19,526	17,031	23,094	23,641	12,506	11,663	62,323	80,957	17,003	16,627	17,601	21,222	16,719	17,781	20,670	18,078

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

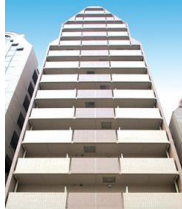
Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-25 HF銀座 レジデンスEAST	Re-26 HF新横浜 レジデンス	Re-29 HF白山 レジデンス	Re-30 HF馬込 レジデンス	Re-31 HF学芸大学 レジデンスⅡ	Re-33 HF亀戸 レジデンス	Re-34 HF田無 レジデンス	Re-35 HF芝公園 レジデンス
								
所在地	東京都中央区	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都大田区	東京都目黒区	東京都江東区	東京都西東京市	東京都港区
敷地面積(㎡)	822.01	805.00	1,390.68	2,357.97	847.14	246.34	1,639.65	311.02
延床面積(㎡)	6,387.67	5,415.20	3,998.98	3,566.18	1,863.67	1,782.74	3,414.75	1,362.79
建築時期	2005年3月	2006年9月	2000年1月	2001年8月	2005年1月	2008年1月	1989年3月	2003年8月
期末稼働率(%)	99.26	96.81	98.14	100	100	100	97.14	94.34
取得価格(百万円)	5,940	3,350	2,350	1,630	1,650	1,050	911	836
第33期鑑定価格(百万円)	5,020	2,810	1,950	1,400	1,260	1,110	778	882
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット
PML値(%)	5.7	13.2	4.4	4.6	14.6	7.6	8.6	7.8

賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	118,229	119,263	76,480	77,185	51,527	52,107	38,342	38,706	31,524	32,985	28,259	31,590	28,356	27,750	23,990	23,866
その他収入	9,753	12,306	5,619	7,169	3,566	4,729	5,540	6,076	1,309	2,103	973	2,731	1,556	2,086	787	1,598
①賃貸事業収入合計(千円)	127,983	131,570	82,099	84,354	55,094	56,836	43,882	44,783	32,833	35,088	29,233	34,321	29,913	29,837	24,777	25,465
管理委託費	10,615	10,552	8,117	9,123	5,554	6,605	3,245	4,889	3,289	3,503	4,075	3,492	4,123	5,369	2,166	2,977
公租公課	6,212	6,209	4,569	4,597	3,660	3,660	3,171	3,168	1,898	1,894	1,739	1,736	2,454	2,451	1,561	1,560
水道光熱費	959	1,003	396	368	513	489	411	405	244	262	387	340	353	384	446	444
修繕費	3,160	3,799	2,480	3,789	1,651	6,882	2,527	2,077	1,960	590	3,294	209	1,407	3,534	631	2,458
保険料	122	126	94	97	69	71	61	63	34	35	34	36	53	55	29	30
信託報酬	1,500	1,540	-	-	-	-	-	-	911	951	-	-	-	-	397	437
その他賃貸事業費用	180	221	1,053	685	77	132	408	53	151	156	428	373	498	114	231	647
②賃貸事業費用合計(千円)	22,751	23,453	16,712	18,661	11,527	17,841	9,825	10,657	8,490	7,393	9,959	6,188	8,891	11,908	5,463	8,555
③NOI(①-②)	105,231	108,116	65,387	65,692	43,566	38,994	34,057	34,125	24,343	27,695	19,274	28,133	21,021	17,928	19,314	16,909
減価償却費	27,677	27,844	19,484	19,618	11,789	11,785	12,617	12,616	6,731	6,684	5,669	5,615	10,264	10,253	4,955	5,081
賃貸事業損益	77,553	80,272	45,903	46,074	31,777	27,209	21,439	21,508	17,612	21,010	13,604	22,517	10,756	7,675	14,358	11,827

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-36 HF三田 レジデンス	Re-37 HF高輪 レジデンス	Re-38 ラ・レジダンス・ド・ 白金台	Re-39 HF銀座 レジデンスEAST II	Re-40 HF八丁堀 レジデンスⅡ	Re-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								
																
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都世田谷区								
敷地面積(㎡)	303.10	432.36	344.25	368.35	427.32	203.98	175.16	2,425.44								
延床面積(㎡)	1,705.22	1,176.06	1,180.73	2,334.73	3,351.26	1,756.88	1,375.97	11,468.94								
建築時期	2004年3月	2003年2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								
期末稼働率(%)	100	100	100	100	99.08	96.92	97.85	96.62								
取得価格(百万円)	1,080	749	730	1,460	1,890	793	944	6,520								
第33期鑑定価格(百万円)	1,260	923	913	1,750	2,210	1,020	1,210	7,310								
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	Apaman Property(株)	東急住宅リース(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	日本ハウズイング(株)	アール・イー・アセット・ マネジメント(株)	Apaman Property(株)								
PML値(%)	2.6	1.5	3.3	6.9	6.0	3.2	3.0	2.7								
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	34,066	34,375	23,118	24,508	25,580	25,205	48,405	48,881	58,531	58,659	28,102	28,225	31,657	32,212	194,017	201,432
その他収入	854	1,393	895	893	1,299	1,870	2,639	1,959	1,868	3,700	1,640	1,685	1,433	1,661	10,466	11,634
①賃貸事業収入合計(千円)	34,921	35,769	24,013	25,401	26,879	27,075	51,045	50,841	60,400	62,359	29,743	29,911	33,091	33,873	204,483	213,066
管理委託費	4,235	3,801	3,545	3,711	3,780	4,240	6,648	5,876	6,504	6,917	2,703	2,983	2,953	3,159	26,316	22,435
公租公課	2,228	2,224	1,399	1,399	1,485	1,485	2,013	2,013	2,914	2,903	1,786	1,786	1,613	1,613	11,191	11,178
水道光熱費	394	388	－	35	3	19	364	384	563	562	331	340	356	359	3,104	3,220
修繕費	1,717	1,912	2,398	1,182	492	3,081	2,977	1,887	2,666	4,229	12,137	2,037	1,388	831	7,024	6,502
保険料	35	36	25	26	23	24	44	46	62	64	34	35	26	27	210	316
信託報酬	397	437	447	487	404	444	457	497	450	490	372	412	447	487	581	621
その他賃貸事業費用	152	220	196	550	－	5	430	75	588	372	404	632	76	35	2,404	1,666
②賃貸事業費用合計(千円)	9,160	9,019	8,012	7,392	6,189	9,300	12,935	10,780	13,751	15,540	17,770	8,227	6,861	6,514	50,832	45,941
③NOI(①－②)	25,760	26,749	16,001	18,009	20,689	17,775	38,109	40,060	46,649	46,819	11,972	21,683	26,229	27,359	153,650	167,125
減価償却費	6,143	6,252	4,638	4,697	2,843	3,006	9,172	9,197	14,476	14,640	7,126	7,403	9,032	9,128	38,346	38,864
賃貸事業損益	19,616	20,497	11,363	13,311	17,845	14,768	28,937	30,863	32,172	32,178	4,846	14,279	17,197	18,230	115,304	128,260

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-44 HF梅田レジデンス TOWER	Re-45 HF中之島 レジデンス	Re-46 HF阿波座 レジデンス	Re-47 HF丸の内 レジデンス	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
								
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	京都府京都市	京都府京都市	東京都文京区
敷地面積(㎡)	631.79	375.95	296.88	545.08	1,599.97	206.84	863.39	269.15
延床面積(㎡)	7,105.00	1,486.57	1,999.88	2,284.30	6,476.24	1,547.19	5,217.41	1,307.91
建築時期	2003年8月	2001年6月	2002年3月	2004年2月	2003年3月	2005年2月	2007年3月	2006年2月
期末稼働率(%)	96.96	90.38	95.30	100	97.08	98.01	94.47	100
取得価格(百万円)	1,920	453	577	624	1,780	534	1,820	820
第33期鑑定価格(百万円)	2,130	515	707	740	2,110	587	2,300	978
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	㈱長谷エライブネット	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)
PML値(%)	6.2	8.6	6.0	16.5	3.4	6.5	5.5	4.4

賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	72,192	74,323	18,268	18,582	23,440	22,785	25,036	25,692	71,802	73,433	19,433	19,388	69,749	68,517	28,601	28,210
その他収入	2,811	2,273	987	992	467	363	1,505	1,640	5,533	5,726	776	866	5,785	6,009	165	4,040
①賃貸事業収入合計(千円)	75,004	76,597	19,256	19,574	23,907	23,148	26,541	27,333	77,336	79,160	20,210	20,254	75,534	74,527	28,766	32,250
管理委託費	12,835	12,200	2,801	2,381	2,984	2,993	3,454	3,066	8,277	8,222	2,467	2,575	5,995	6,642	2,924	5,140
公租公課	6,309	6,326	1,324	1,328	1,692	1,693	1,667	1,667	5,430	5,417	1,165	1,166	4,388	4,401	1,283	1,280
水道光熱費	2,100	2,161	373	383	51	-	9	49	1,938	1,957	469	477	2,256	2,267	-	0
修繕費	7,164	5,279	1,511	909	874	518	1,348	1,167	2,829	2,870	409	424	1,299	1,261	14	1,630
保険料	124	127	28	29	37	38	38	40	122	126	25	26	90	93	20	20
信託報酬	502	542	450	490	451	491	452	492	527	567	450	490	390	431	423	490
その他賃貸事業費用	380	570	401	552	131	139	60	5	584	555	35	115	1,000	1,219	-	0
②賃貸事業費用合計(千円)	29,417	27,209	6,892	6,076	6,222	5,874	7,031	6,487	19,710	19,716	5,023	5,275	15,421	16,318	4,666	8,580
③NOI(①-②)	45,587	49,387	12,363	13,497	17,685	17,274	19,510	20,845	57,625	59,444	15,187	14,979	60,112	58,208	24,100	23,670
減価償却費	24,590	24,982	5,493	5,524	6,790	6,822	6,831	6,839	20,686	20,819	3,355	3,377	9,244	9,286	2,918	2,910
賃貸事業損益	20,996	24,405	6,870	7,973	10,895	10,451	12,679	14,005	36,939	38,624	11,831	11,601	50,868	48,922	21,182	20,760

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-55 HF千駄木 レジデンス	Re-56 HF駒沢公園 レジデンス	Re-57 HF武蔵小山 レジデンス	Re-58 HF国分寺 レジデンス	Re-59 HF久屋大通 レジデンス	Re-60 HF烏丸鞍馬口 レジデンス	Re-61 HF西新宿 レジデンスWEST	Re-62 HF西新宿 レジデンスEAST								
																
所在地	東京都文京区	東京都世田谷区	東京都品川区	東京都国分寺市	愛知県名古屋市の	京都府京都市	東京都新宿区	東京都新宿区								
敷地面積(㎡)	249.06	709.54	455.93	257.06	362.02	471.10	575.67	347.29								
延床面積(㎡)	1,667.29	1,124.69	1,495.61	1,295.58	3,633.19	1,362.90	2,979.31	1,787.97								
建築時期	2006年2月	2006年7月	2006年11月	2006年1月	2006年3月	2007年3月	2006年3月	2006年3月								
期末稼働率(%)	100	100	96.40	100	92.08	97.86	98.75	98.00								
取得価格(百万円)	870	615	842	839	1,080	572	1,990	1,170								
第33期鑑定価格(百万円)	1,040	694	1,090	1,030	1,270	675	2,570	1,480								
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	日本ハウズイング(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)								
PML値(%)	9.2	4.3	6.3	6.3	9.3	9.9	4.6	3.5								
賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期		
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182		
貸室賃料・共益費	31,603	31,856	18,220	19,636	29,875	30,121	29,535	29,597	43,338	43,039	20,471	20,917	65,810	65,794	39,685	40,229
その他収入	285	4,037	480	901	1,939	1,376	832	1,160	1,404	808	1,247	1,276	3,856	4,900	1,666	2,448
①賃貸事業収入合計(千円)	31,888	35,893	18,700	20,538	31,814	31,498	30,367	30,757	44,742	43,847	21,719	22,193	69,666	70,695	41,351	42,677
管理委託費	3,502	5,308	2,877	2,461	3,402	3,714	2,322	2,840	4,304	4,088	2,968	2,197	7,391	7,477	4,062	4,990
公租公課	1,548	1,550	1,331	1,331	1,496	1,496	1,524	1,530	2,709	2,714	1,101	1,107	3,085	3,084	1,939	1,939
水道光熱費	-	-	223	231	186	189	206	237	446	353	582	579	-	534	-	578
修繕費	520	1,763	1,329	628	1,223	1,203	662	2,708	1,172	1,288	431	1,502	2,877	3,933	1,069	1,627
保険料	26	28	21	21	26	27	25	26	59	61	24	25	58	60	35	37
信託報酬	423	493	396	436	390	430	414	454	399	439	390	431	414	484	414	484
その他賃貸事業費用	-	5	211	119	196	230	5	5	328	500	75	45	308	293	360	225
②賃貸事業費用合計(千円)	6,022	9,149	6,391	5,230	6,922	7,293	5,161	7,802	9,419	9,447	5,574	5,888	14,136	15,866	7,881	9,882
③NOI(①-②)	25,866	26,743	12,309	15,308	24,892	24,204	25,205	22,955	35,322	34,400	16,144	16,304	55,530	54,828	33,469	32,795
減価償却費	3,444	3,467	3,131	3,177	3,089	3,093	3,521	3,577	6,659	6,671	2,828	2,838	6,804	6,920	4,279	4,349
賃貸事業損益	22,421	23,276	9,178	12,131	21,803	21,111	21,683	19,377	28,663	27,728	13,316	13,465	48,726	47,907	29,189	28,445

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-63 HF東新宿 レジデンス	Re-64 HF東心斎橋 レジデンス	Re-65 HF北四番丁 レジデンス	Re-66 HF愛宕橋 レジデンス	Re-67 HF九大病院前 レジデンス	Re-68 HF浅草橋 レジデンス	Re-69 HF一番町 レジデンス	Re-70 HF東中野 レジデンス
								
所在地	東京都新宿区	大阪府大阪市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	福岡県福岡市	東京都台東区	宮城県仙台市	東京都中野区
敷地面積(㎡)	313.96	343.80	475.70	717.53	400.00	267.42	398.14	538.53
延床面積(㎡)	2,233.42	1,295.71	2,834.54	2,381.24	1,650.19	1,341.38	2,404.41	1,705.22
建築時期	2007年3月	2006年9月	2007年1月	2007年1月	2007年1月	2006年9月	2007年2月	2007年2月
期末稼働率(%)	98.60	97.26	92.24	95.01	98.37	97.44	87.54	98.27
取得価格(百万円)	1,360	566	809	684	426	771	834	942
第33期鑑定価格(百万円)	1,620	675	1,100	902	511	954	1,110	1,090
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	Apaman Property(株)	日本ハウズイング(株)
PML値(%)	2.6	10.3	1.0	1.0	1.0	6.3	1.1	3.0

賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	47,114	47,025	19,754	20,802	37,415	38,540	30,956	30,207	17,134	17,732	24,297	26,054	39,054	38,812	30,261	30,832
その他収入	2,460	1,470	122	97	2,058	3,060	1,837	2,744	864	678	1,927	620	2,412	2,701	1,243	1,095
①賃貸事業収入合計(千円)	49,574	48,495	19,876	20,899	39,474	41,600	32,794	32,951	17,998	18,410	26,224	26,674	41,466	41,513	31,505	31,927
管理委託費	7,501	7,225	2,894	2,823	5,173	5,779	3,503	5,696	2,982	2,315	4,229	2,673	4,499	4,856	3,194	2,940
公租公課	2,336	2,335	1,206	1,213	2,244	2,255	2,195	2,201	1,361	1,357	1,302	1,300	2,569	2,581	1,638	1,638
水道光熱費	-	11	-	15	-	6	-	6	244	252	-	6	-	6	232	236
修繕費	1,536	3,746	566	265	750	1,375	814	2,452	688	2,484	1,710	1,272	565	1,982	912	544
保険料	41	42	23	23	48	50	46	47	29	30	27	28	46	48	30	31
信託報酬	401	441	401	441	401	441	401	441	390	431	401	441	401	441	391	432
その他賃貸事業費用	-	25	183	10	187	27	57	67	417	95	212	66	57	7	32	23
②賃貸事業費用合計(千円)	11,821	13,826	5,273	4,792	8,805	9,935	7,017	10,912	6,113	6,967	7,885	5,788	8,139	9,923	6,431	5,845
③NOI(①-②)	37,753	34,668	14,602	16,107	30,668	31,665	25,776	22,038	11,884	11,443	18,339	20,885	33,327	31,590	25,073	26,081
減価償却費	6,145	6,357	2,630	2,654	6,102	6,147	5,607	5,644	3,474	3,526	3,075	3,087	5,029	5,064	3,895	3,960
賃貸事業損益	31,607	28,310	11,972	13,452	24,566	25,518	20,169	16,393	8,409	7,917	15,264	17,798	28,297	26,526	21,177	22,120

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-72 HF早稲田 レジデンス	Re-73 HF早稲田 レジデンスⅡ	Re-74 HF若松河田 レジデンス	Re-75 HF仙台 レジデンスEAST	Re-76 HF西公園 レジデンス	Re-77 HF晩翠通 レジデンス	Re-78 HF関内 レジデンス	Re-79 HF名駅北 レジデンス
								
所在地	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区	宮城県仙台市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市中区
敷地面積(㎡)	820.34	319.83	412.42	1,133.00	733.98	401.19	435.27	939.72
延床面積(㎡)	3,440.06	1,356.68	1,858.51	5,662.45	2,939.82	2,037.38	2,963.30	4,692.26
建築時期	2007年5月	2007年5月	2004年2月	2008年7月	2006年2月	2006年3月	2006年11月	2007年8月
期末稼働率(%)	98.56	90.12	100	96.68	92.11	95.45	97.39	90.37
取得価格(百万円)	2,090	872	1,158	1,638	1,310	790	1,800	2,160
第33期鑑定価格(百万円)	2,530	1,040	1,540	1,930	1,430	922	2,010	2,270
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	東急住宅リース㈱	Apaman Property㈱	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット
PML値(%)	4.0	3.6	5.0	1.8	2.7	1.7	2.5	(西棟)12.8 (東棟)12.9

賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	72,682	71,868	30,323	29,457	35,269	34,218	61,519	62,773	42,630	41,218	28,420	27,756	56,655	55,216	59,067	57,372
その他収入	2,991	5,027	1,229	1,996	4,033	4,420	3,883	4,762	2,170	3,851	1,699	1,836	5,926	6,308	5,537	6,001
①賃貸事業収入合計(千円)	75,674	76,895	31,553	31,453	39,302	38,638	65,402	67,535	44,801	45,069	30,119	29,592	62,581	61,525	64,604	63,374
管理委託費	11,273	13,636	5,176	6,003	3,098	4,777	5,992	7,234	2,959	4,602	2,500	2,982	5,861	7,111	5,683	6,619
公租公課	3,294	3,292	1,353	1,352	1,858	1,858	3,992	3,988	2,552	2,550	1,773	1,770	3,176	3,170	3,646	3,634
水道光熱費	633	630	350	350	325	335	738	707	384	500	225	272	729	747	1,284	1,283
修繕費	1,767	5,091	1,514	3,574	16,602	2,805	653	2,774	1,473	5,507	631	3,335	3,843	4,912	2,192	3,397
保険料	67	69	26	27	35	37	83	87	45	47	29	30	59	60	224	70
信託報酬	850	598	650	531	440	480	331	401	516	486	516	486	391	461	420	390
その他賃貸事業費用	1,102	1,306	494	520	435	344	280	270	205	10	373	8	132	43	695	347
②賃貸事業費用合計(千円)	18,987	24,624	9,565	12,361	22,797	10,639	12,072	15,464	8,138	13,706	6,051	8,886	14,193	16,507	14,146	15,743
③NOI(①-②)	56,686	52,271	21,988	19,092	16,504	27,999	53,330	52,071	36,663	31,363	24,068	20,706	48,387	45,017	50,457	47,631
減価償却費	7,677	7,820	3,178	3,211	6,451	6,719	14,984	15,014	12,354	11,939	7,389	7,140	12,146	11,966	13,093	12,735
賃貸事業損益	49,009	44,450	18,809	15,881	10,053	21,279	38,345	37,056	24,308	19,424	16,678	13,565	36,241	33,050	37,364	34,896

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-80 HF東札幌 レジデンス	Re-81 HF博多東 レジデンス	Re-82 HF仙台五橋 レジデンス	Re-83 HF田端 レジデンス	Re-84 HF両国 レジデンス	Re-85 HF八王子 レジデンス
						
所在地	北海道札幌市	福岡県福岡市	宮城県仙台市	東京都北区	東京都墨田区	東京都八王子市
敷地面積(㎡)	2,134.95	1,282.03	420.14	552.06	411.91	302.38
延床面積(㎡)	7,161.70	2,702.02	2,049.77	2,457.71	2,705.78	1,833.55
建築時期	2008年3月	2008年9月	2006年11月	2015年12月	2017年3月	2009年2月
期末稼働率(%)	95.09	96.15	98.18	100	97.60	94.17
取得価格(百万円)	1,560	880	850	1,100	1,400	1,120
第33期鑑定価格(百万円)	1,660	903	863	1,320	1,590	1,180
プロパティ・マネジメント会社	Apaman Property(株)	㈱ミヨシアセット マネジメント	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット
PML値(%)	0.1	8.0	2.0	3.5	10.2	7.1

賃貸事業収支	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	98	182	－	168	－	168
貸室賃料・共益費	54,095	54,523	26,616	26,557	24,205	24,611	20,690	38,327	－	44,274	－	25,332
その他収入	6,036	6,218	1,569	2,160	1,703	2,523	854	7,681	－	1,181	－	1,941
①賃貸事業収入合計(千円)	60,132	60,742	28,186	28,717	25,908	27,134	21,545	46,008	－	45,456	－	27,274
管理委託費	5,202	4,632	2,173	2,505	2,646	3,587	1,086	3,918	－	3,582	－	6,271
公租公課	5,334	5,326	－	1,212	－	920	－	－	－	－	－	891
水道光熱費	507	1,787	321	329	582	681	87	478	－	254	－	795
修繕費	3,432	2,639	833	1,444	688	429	－	60	－	463	－	1,413
保険料	77	81	42	46	32	36	24	40	－	38	－	24
信託報酬	340	380	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業費用	395	143	669	5	142	136	1,008	2,508	－	1,963	－	340
②賃貸事業費用合計(千円)	15,289	14,992	4,040	5,544	4,092	5,791	2,206	7,005	－	6,302	－	9,737
③NOI(①-②)	44,842	45,749	24,146	23,173	21,815	21,343	19,338	39,002	－	39,153	－	17,537
減価償却費	13,019	12,641	5,528	5,592	5,810	5,899	5,022	7,596	－	8,880	－	4,587
賃貸事業損益	31,823	33,108	18,617	17,580	16,004	15,444	14,316	31,406	－	30,273	－	12,949

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

Ⅲ-9 鑑定評価額一覧

物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法 割引率		DCF法 最終還元利回り		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件名	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法利回り		DCF法 割引率		DCF法 最終還元利回り		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
	第33期末	第32期末	前期比	第33期末	前期比	第33期末	前期比	第33期末	前期比				第33期末	第32期末	前期比	第33期末	前期比	第33期末	前期比	第33期末	前期比		
Of-01 HF五反田ビルディング	1,485	1,411	74	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.4%	0.0%	1,310	174	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,260	1,260	0	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,563	-303
Of-05 水天宮平和ビル	1,516	1,511	5	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.4%	0.0%	1,418	97	Re-33 HF亀戸レジデンス	1,110	1,110	0	4.2%	0.0%	4.1%	-0.1%	4.4%	0.0%	1,002	107
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,630	2,570	60	4.4%	0.0%	4.3%	-0.1%	4.6%	0.0%	2,295	334	Re-34 HF田無レジデンス	778	782	-4	4.8%	0.0%	4.7%	-0.1%	4.9%	0.0%	923	-145
Of-07 HF浜松町ビルディング	1,710	1,650	60	3.9%	0.0%	3.8%	-0.1%	4.0%	0.0%	1,537	172	Re-35 HF芝公園レジデンス	882	864	18	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	807	74
Of-08 HF溜池ビルディング	2,730	2,780	-50	3.8%	0.0%	3.7%	-0.1%	3.9%	0.0%	2,766	-36	Re-36 HF三田レジデンス	1,260	1,240	20	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	1,037	222
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,690	1,660	30	4.5%	0.0%	4.4%	-0.1%	4.8%	0.0%	1,144	545	Re-37 HF高輪レジデンス	923	912	11	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	717	205
Of-10 HF新横浜ビルディング(注1)	-	1,181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	913	885	28	4.1%	-0.1%	3.9%	-0.1%	4.3%	-0.1%	693	219
Of-11 日本橋第一ビル	2,100	2,090	10	4.0%	0.0%	3.9%	-0.1%	4.1%	0.0%	2,201	-101	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,750	1,740	10	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	1,392	357
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2,630	2,540	90	3.8%	0.0%	3.7%	-0.1%	3.9%	0.0%	3,075	-445	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	2,210	2,200	10	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,793	416
Of-17 八丁堀MFLビル	1,000	1,070	-70	3.9%	0.0%	3.8%	-0.1%	4.0%	0.0%	1,117	-117	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	1,020	1,020	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	730	289
Of-18 エムズ原宿	4,804	4,780	24	3.5%	0.0%	3.5%	0.0%	3.7%	0.0%	3,446	1,357	Re-42 HF銀座レジデンス	1,210	1,200	10	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	831	378
Of-20 船橋Faceビル	3,290	3,240	50	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%	3,520	-230	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	7,310	7,160	150	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	6,472	837
Of-21 アテッソ西麻布	541	537	4	3.7%	0.0%	3.6%	-0.1%	3.9%	0.0%	609	-68	Re-44 HF椿田レジデンスTOWER	2,130	2,120	10	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,772	357
Of-22 HF虎ノ門ビルディング(注2)	-	1,443	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-45 HF中中之島レジデンス	515	515	0	4.9%	0.0%	4.7%	0.0%	5.1%	0.0%	439	75
Of-23 HF池袋ビルディング	1,420	1,390	30	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,312	77	Re-46 HF阿波座レジデンス	707	706	1	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	518	188
Of-24 HF湯島ビルディング	1,640	1,420	220	4.1%	-0.2%	4.0%	-0.3%	4.2%	-0.3%	1,440	-20	Re-47 HF丸の内レジデンス	740	725	15	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	528	211
Of-25 茅場町平和ビル	6,540	6,490	50	4.8%	0.0%	4.7%	-0.1%	4.9%	0.0%	4,779	1,710	Re-48 HF平尾レジデンス	2,110	2,090	20	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	1,637	472
Of-26 広小路アクアプレイス(注3)	-	4,870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-49 HF河原町二条レジデンス	587	578	9	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	492	94
Of-27 神戸戸居留地平和ビル	3,300	2,880	420	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	2,297	1,002	Re-52 HF天神東レジデンス(注5)	-	623	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Of-28 三田平和ビル(底地)	2,712	2,712	0	3.4%	0.0%	3.9%	0.0%	3.6%	0.0%	2,269	442	Re-53 HF四条河原町レジデンス	2,300	2,250	50	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	1,665	634
Of-29 栄ナミミ平和ビル	2,110	2,110	0	4.9%	-0.1%	4.6%	-0.2%	5.1%	-0.1%	1,477	632	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	978	960	18	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%	773	204
Of-30 HF桜通ビルディング	6,130	6,050	80	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	4,635	1,494	Re-55 HF千駄木レジデンス	1,040	1,030	10	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	815	224
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	2,450	2,420	30	4.4%	0.0%	4.2%	0.0%	4.6%	0.0%	1,940	509	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	694	686	8	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	572	121
Of-32 HF仙台本町ビルディング	3,430	3,420	10	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	2,712	717	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	1,090	1,070	20	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	793	296
Of-33 HF上野ビルディング	4,240	4,180	90	4.2%	0.0%	4.0%	0.0%	4.4%	0.0%	3,496	773	Re-58 HF国分寺レジデンス	1,030	1,020	10	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	786	243
Of-34 麹町HFビル	2,070	1,930	110	3.7%	0.0%	3.5%	0.0%	3.9%	0.0%	1,931	648	Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,270	1,250	20	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%	999	270
Of-35 HF九段南ビルディング	3,300	3,300	0	3.8%	0.0%	3.6%	0.0%	4.0%	0.0%	2,775	524	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	675	667	8	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	527	147
Of-36 HF神田小川町ビルディング	4,150	4,120	30	3.7%	0.1%	3.5%	0.1%	3.9%	0.1%	3,252	897	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	2,570	2,520	50	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,960	609
Of-37 日総第5ビル	3,570	3,410	160	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	3,161	408	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,480	1,450	30	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,148	331
Of-38 アクロス新川ビル	3,650	3,620	30	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	3,288	361	Re-63 HF東新宿レジデンス	1,620	1,600	20	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,269	350
Of-39 千住ミルディスII番館	1,910	1,910	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,662	247	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	675	663	12	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	529	145
Of-40 アーク森ビル(注4)	3,390	-	-	3.6%	-	3.7%	-	3.8%	-	3,126	263	Re-65 HF北四番丁レジデンス	1,100	1,090	10	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	724	375
オフィス 計	82,138	84,696	1,547							69,644	12,493	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	902	889	13	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	594	307
Re-03 HF市川レジデンス	541	541	0	4.9%	0.0%	4.7%	0.0%	5.2%	0.0%	379	161	Re-67 HF九大病院前レジデンス	511	498	13	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	381	129
Re-05 HF目黒レジデンス	691	691	0	4.0%	0.0%	4.0%	0.0%	4.2%	0.0%	625	65	Re-68 HF浅草橋レジデンス	954	936	18	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	721	232
Re-09 HF葛西レジデンス	782	758	24	4.6%	0.0%	4.4%	0.0%	4.8%	0.0%	587	194	Re-69 HF一番町レジデンス	1,110	1,090	20	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	752	357
Re-11 HF若林公園レジデンス	4,252	4,210	42	4.1%	0.0%	4.1%	0.0%	4.3%	0.0%	3,200	1,051	Re-70 HF東中野レジデンス	1,090	1,070	20	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	885	204
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,686	1,667	19	4.1%	0.0%	4.1%	0.0%	4.3%	0.0%	1,426	259	Re-72 HF早稲田レジデンス	2,530	2,510	20	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,982	547
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,367	1,367	0	4.0%	0.0%	4.0%	0.0%	4.2%	0.0%	1,285	81	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	1,040	1,040	0	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	825	214
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,250	1,230	20	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	1,124	125	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,540	1,500	40	4.0%	0.0%	3.8%	0.0%	4.2%	0.0%	1,193	346
Re-16 HF学芸大学レジデンス	984	980	4	4.1%	0.0%	4.0%	-0.1%	4.2%	0.0%	904	79	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	1,930	1,930	0	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	1,607	322
Re-17 HF東神田レジデンス	1,400	1,380	20	4.0%	0.0%	3.9%	-0.1%	4.1%	0.0%	900	499	Re-76 HF西公園レジデンス	1,430	1,410	20	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	1,354	75
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,620	1,590	30	4.0%	0.0%	3.9%	-0.1%	4.1%	0.0%	998	621	Re-77 HF晩翠通レジデンス	922	908	14	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	818	103
Re-19 HF練馬レジデンス	821	806	15	4.4%	0.0%	4.3%	-0.1%	4.5%	0.0%	568	252	Re-78 HF関内レジデンス	2,010	2,010	0	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	1,793	216
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,680	4,630	50	3.9%	0.0%	3.8%	-0.1%	4.0%	0.0%	3,703	976	Re-79 HF名駅北レジデンス	2,270	2,260	10	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	2,152	117
Re-21 HF明大前レジデンス	1,010	1,000	9	4.1%	0.0%	4.0%	-0.1%	4.2%	0.0%	986	23	Re-80 HF東札幌レジデンス	1,660	1,650	10	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	1,550	109
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	1,120	10	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	1,057	72	Re-81 HF博多東レジデンス	903	901	2	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	948	-45
Re-23 HF上石神井レジデンス	1,020	1,000	20	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	864	155	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	863	856	7	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	911	-48
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,180	1,170	10	4.1%	0.0%	4.0%	-0.1%	4.2%	0.0%	1,068	111	Re-83 HF田端レジデンス	1,320	1,300	20	4.5%	0.0%	4.3%	0.0%	4.7%	0.0%	1,133	186
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,020	4,940	80	4.0%	0.0%	3.9%	-0.1%	4.1%	0.0%	5,518	-498	Re-84 HF南国レジデンス(注6)	1,590	-	-	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-	1,445	144
Re-26 HF新横浜レジデンス	2,810	2,750	60	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	3,021	-211	Re-85 HF八王子レジデンス(注6)	1,180	-	-	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-	1,182	-2
Re-29 HF白山レジデンス	1,950	1,940	10	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	2,262	-312	レジデンス 計	105,286	101,914	1,224							90,111	14,786
Re-30 HF馬込レジデンス	1,400	1,400	0	4.3%	0.0%	4.1%	0.0%	4.5%	0.0%	1,504	-104	ポートフォリオ 計	187,424	186,610	2,771							159,787	27,636

(注1) 2017年12月22日付で譲渡しています。(注2) 2018年3月28日付で譲渡しています。

Ⅲ-10 NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名							物件名						
	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
Of-01 HF五反田ビルディング	4.80	4.34	5.17	4.92	5.29	3.44	Re-29 HF白山レジデンス	3.71	3.90	3.57	4.06	3.83	3.44
Of-05 水天宮平和ビル	4.65	4.85	4.95	4.64	5.01	5.31	Re-30 HF馬込レジデンス	4.61	3.84	4.05	3.74	4.48	4.52
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5.24	4.91	5.43	5.65	5.50	5.33	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.98	2.98	3.45	2.94	3.10	3.54
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.60	3.17	2.93	4.10	4.38	4.16	Re-33 HF亀戸レジデンス	5.22	5.66	5.26	4.68	3.82	5.60
Of-08 HF溜池ビルディング	3.20	3.51	3.85	3.92	3.90	4.13	Re-34 HF田無レジデンス	4.62	5.19	3.94	4.77	4.51	3.88
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7.27	7.81	7.42	7.53	7.08	7.77	Re-35 HF芝公園レジデンス	5.04	4.79	1.97	4.50	4.76	4.18
Of-10 HF新横浜ビルディング (注1)	3.28	4.23	4.52	4.49	5.01	8.99	Re-36 HF三田レジデンス	4.88	4.62	4.32	3.38	4.94	5.14
Of-11 日本橋第一ビル	3.61	3.81	3.62	3.99	3.84	4.04	Re-37 HF高輪レジデンス	3.06	4.68	5.15	5.00	4.43	5.01
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.29	3.26	2.66	2.96	3.03	3.29	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	4.91	5.90	5.19	4.88	5.95	5.12
Of-17 八丁堀MFビル	4.24	4.15	3.81	4.15	4.16	4.41	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.28	5.71	6.12	5.73	5.42	5.74
Of-18 エムズ原宿	4.68	4.61	4.26	4.43	4.81	4.97	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	4.94	5.04	5.49	5.12	5.15	5.20
Of-20 船橋Faceビル	4.32	4.30	4.44	4.55	4.67	4.72	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	5.89	5.88	6.16	6.14	3.29	5.91
Of-21 アデッソ西麻布	2.95	3.01	3.20	3.17	3.09	3.15	Re-42 HF銀座レジデンス	6.09	6.27	6.30	6.69	6.23	6.55
Of-22 HF虎ノ門ビルディング (注2)	3.06	3.27	3.18	3.42	3.40	2.56	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.90	4.64	4.77	4.67	4.72	5.15
Of-23 HF池袋ビルディング	4.11	4.19	4.19	4.34	4.51	4.80	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	5.69	6.19	3.79	3.08	5.07	5.55
Of-24 HF湯島ビルディング	4.76	4.62	5.04	5.11	4.86	5.01	Re-45 HF中之島レジデンス	5.43	5.66	6.41	6.49	5.54	6.11
Of-25 茅場町平和ビル	7.55	7.50	7.53	7.57	7.55	7.57	Re-46 HF阿波座レジデンス	5.27	6.94	6.83	6.81	6.71	6.63
Of-26 広小路アクアプレイス (注3)	8.56	8.92	8.85	9.47	9.49	9.40	Re-47 HF丸の内レジデンス	7.35	7.68	7.11	7.44	7.25	7.83
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	6.92	7.34	7.82	7.75	7.21	5.85	Re-48 HF平尾レジデンス	3.80	6.86	6.70	7.10	6.93	7.23
Of-28 三田平和ビル(底地)	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	Re-49 HF河原町二条レジデンス	6.09	5.42	5.32	5.54	6.14	6.08
Of-29 栄ミナミ平和ビル	6.83	7.33	7.40	7.18	6.44	7.54	Re-52 HF天神東レジデンス (注5)	8.22	8.46	7.94	8.54	8.50	8.16
Of-30 HF桜通ビルディング	6.21	6.23	6.46	6.59	6.73	6.67	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.78	6.77	6.61	7.06	7.18	6.98
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	5.49	6.05	5.95	6.27	6.43	6.24	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	5.96	6.09	5.80	6.06	6.20	6.11
Of-32 HF仙台本町ビルディング	6.49	6.88	6.39	6.83	7.21	7.33	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.95	6.36	5.94	6.19	6.31	6.55
Of-33 HF上野ビルディング	5.02	5.15	5.50	5.61	5.43	5.78	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.46	5.19	5.21	5.31	4.27	5.33
Of-34 麹町HFビル	5.81	5.69	6.17	5.75	4.96	6.15	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.24	5.86	5.70	6.19	6.24	6.09
Of-35 HF九段南ビルディング	4.59	4.07	4.99	4.89	5.11	5.16	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.01	5.83	5.83	6.32	6.38	5.83
Of-36 HF神田小川町ビルディング	2.60	3.01	3.91	4.30	4.47	4.55	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.63	6.23	6.66	6.80	7.00	6.87
Of-37 日総第5ビル	-	4.76	4.57	4.24	4.25	4.23	Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	5.61	6.05	5.89	6.10	6.09	6.18
Of-38 アクロス新川ビル	-	-	-	4.64	4.81	4.55	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.34	5.41	5.14	5.71	5.64	5.58
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	-	-	-	5.97	5.56	5.77	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.86	5.65	5.29	5.48	5.80	5.70
Of-40 アーク森ビル (注4)	-	-	-	-	-	3.87	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.49	5.44	5.44	5.78	5.92	5.45
オフィス 計							Re-64 HF東心斎橋レジデンス	6.21	5.76	5.54	5.87	5.48	6.07
Re-03 HF市川レジデンス	7.43	7.34	7.44	7.59	7.59	7.40	Re-65 HF北四番丁レジデンス	8.26	8.18	8.70	8.56	8.36	8.70
Re-05 HF目黒レジデンス	4.44	4.46	4.58	3.63	4.55	4.43	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	8.35	8.27	8.85	8.43	8.56	7.38
Re-09 HF葛西レジデンス	6.05	2.03	6.48	6.38	6.30	6.10	Re-67 HF九大病院前レジデンス	7.18	6.82	6.36	6.21	6.18	5.99
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.91	5.66	5.83	5.81	5.91	4.65	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.05	5.66	5.83	5.21	5.05	5.78
Re-12 HF碑文谷レジデンス	5.04	3.61	5.03	4.85	5.18	5.25	Re-69 HF一番町レジデンス	8.48	8.26	8.72	8.41	8.79	8.38
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.28	4.34	4.42	4.63	4.26	4.58	Re-70 HF東中野レジデンス	5.49	4.94	5.21	5.65	5.63	5.88
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.42	3.90	4.31	4.55	4.04	4.38	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.25	5.44	5.36	5.63	5.71	5.27
Re-16 HF学芸大学レジデンス	4.17	3.77	4.41	4.32	4.78	4.48	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.37	4.68	4.99	5.82	5.30	4.62
Re-17 HF東神田レジデンス	6.06	6.15	5.61	6.27	6.54	6.06	Re-74 HF若松河田レジデンス	4.97	5.18	5.28	5.50	2.78	4.68
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.99	6.58	6.85	6.53	6.70	6.88	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	6.01	6.35	6.60	6.24	6.56	6.45
Re-19 HF練馬レジデンス	5.96	6.40	6.69	6.62	6.62	6.37	Re-76 HF西公園レジデンス	5.26	4.77	4.53	4.76	5.35	4.61
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.60	4.59	4.79	5.05	4.52	5.54	Re-77 HF晩翠通レジデンス	6.29	5.87	4.75	4.31	5.81	5.04
Re-21 HF明大前レジデンス	4.52	4.45	4.55	4.70	4.49	4.43	Re-78 HF関内レジデンス	-	5.51	5.36	4.68	5.34	5.00
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.40	4.92	4.27	4.95	4.26	4.97	Re-79 HF名駅北レジデンス	-	4.65	4.52	4.79	4.65	4.42
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.46	5.32	5.63	4.97	5.29	5.56	Re-80 HF東札幌レジデンス	-	5.39	5.93	5.18	5.72	5.88
Re-24 HF錦糸町レジデンス	5.10	4.51	4.30	4.75	4.84	4.37	Re-81 HF博多東レジデンス	-	-	-	5.11	5.09	4.88
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.42	3.56	3.76	3.91	3.79	3.91	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	-	-	-	4.23	4.78	4.67
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.27	4.35	4.36	4.44	4.29	4.34	Re-83 HF田端レジデンス	-	-	-	-	6.31	6.86
※ NOI利回り=実績NOI(年換算)／((期首帳簿価額+期末帳簿価額)÷2)×100							Re-84 HF両国レジデンス (注6)	-	-	-	-	-	5.89
譲渡時は期首帳簿価額を使用、取得時は期末帳簿価額を使用							Re-85 HF八王子レジデンス (注6)	-	-	-	-	-	3.22
(注1) 2017年12月22日付で譲渡しています。(注2) 2018年3月28日付で譲渡しています。							レジデンス 計						5.09 5.15 5.16 5.20 5.23 5.28
(注3) 2018年5月31日付で譲渡しています。(注4) 2018年3月28日付で取得しています。							ポートフォリオ(注7) 計						5.08 5.09 5.14 5.26 5.30 5.34
(注5) 2018年3月30日付で譲渡しています。(注6) 2017年12月15日付で取得しています。													
(注7) 売却済み物件のNOI利回りをリストから除いています。													
(オフィス、レジデンス及びポートフォリオNOI利回り計には売却済み物件のNOI利回りを含みます。)													

Ⅲ-11 減価償却後NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名							物件名						
	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
Of-01 HF五反田ビルディング	3.33	2.87	3.68	3.41	3.78	1.90	Re-29 HF白山レジデンス	2.45	2.64	2.28	2.78	2.79	2.40
Of-05 水天宮平和ビル	3.54	3.74	3.83	3.52	3.87	4.16	Re-30 HF馬込レジデンス	3.04	2.26	2.43	2.11	2.82	2.85
Of-06 HF門前仲町ビルディング	3.84	3.50	4.01	4.21	4.05	3.86	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.16	2.16	2.62	2.10	2.24	2.68
Of-07 HF浜松町ビルディング	3.70	2.24	1.98	3.12	3.38	3.15	Re-33 HF亀戸レジデンス	4.05	4.49	4.08	3.56	2.69	4.48
Of-08 HF溜池ビルディング	2.67	2.97	3.31	3.35	3.31	3.53	Re-34 HF田無レジデンス	2.52	3.07	1.78	2.59	2.31	1.66
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	6.11	6.65	6.24	6.33	5.88	6.57	Re-35 HF芝公園レジデンス	3.87	3.63	0.87	3.32	3.54	2.92
Of-10 HF新横浜ビルディング (注1)	0.76	1.67	1.92	1.85	2.18	8.99	Re-36 HF三田レジデンス	3.87	3.50	3.23	2.26	3.76	3.94
Of-11 日本橋第一ビル	2.37	2.55	2.36	2.71	2.54	2.71	Re-37 HF高輪レジデンス	1.79	3.40	3.90	3.74	3.14	3.70
Of-12 HF八丁堀ビルディング	2.72	2.69	2.07	2.37	2.44	2.70	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	4.09	5.08	4.41	4.09	5.13	4.25
Of-17 八丁堀MFビル	3.47	3.35	3.00	3.33	3.33	3.51	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	4.01	4.42	4.84	4.44	4.12	4.42
Of-18 エムズ原宿	4.17	4.11	3.75	3.91	4.29	4.44	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	3.47	3.54	3.96	3.56	3.55	3.58
Of-20 船橋Faceビル	3.22	3.19	3.32	3.43	3.54	3.58	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	3.98	3.94	4.28	4.20	1.33	3.89
Of-21 アデッソ西麻布	2.21	2.26	2.45	2.42	2.33	2.39	Re-42 HF銀座レジデンス	4.10	4.25	4.23	4.58	4.08	4.36
Of-22 HF虎ノ門ビルディング (注2)	2.54	2.75	2.65	2.90	2.87	2.02	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	3.86	3.57	3.67	3.52	3.54	3.95
Of-23 HF池袋ビルディング	3.37	3.45	3.44	3.58	3.75	4.03	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	2.94	3.51	1.22	0.42	2.33	2.74
Of-24 HF湯島ビルディング	3.81	3.62	4.03	4.09	3.83	3.97	Re-45 HF中之島レジデンス	3.29	3.44	4.10	4.11	3.08	3.61
Of-25 茅場町平和ビル	7.18	7.13	7.16	7.18	7.17	7.18	Re-46 HF阿波座レジデンス	2.87	4.51	4.34	4.28	4.13	4.01
Of-26 広小路アクアプレイス (注3)	6.44	6.78	6.75	7.39	7.37	7.28	Re-47 HF丸の内レジデンス	4.64	5.00	4.64	4.93	4.71	5.26
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	5.06	5.72	6.69	6.52	5.95	4.54	Re-48 HF平尾レジデンス	1.42	4.46	4.27	4.64	4.44	4.70
Of-28 三田平和ビル(底地)	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	Re-49 HF河原町二条レジデンス	4.67	4.02	3.99	4.19	4.78	4.71
Of-29 栄ミナミ平和ビル	5.08	5.56	5.60	5.34	4.58	5.66	Re-52 HF天神東レジデンス (注5)	5.67	5.91	5.53	6.10	6.03	5.63
Of-30 HF桜通ビルディング	4.71	4.71	4.93	5.05	5.16	5.10	Re-53 HF四条河原町レジデンス	5.56	5.57	5.53	5.96	6.07	5.87
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	4.46	5.00	4.90	5.30	5.63	5.40	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	5.20	5.32	5.03	5.28	5.45	5.36
Of-32 HF仙台本町ビルディング	4.18	4.51	3.91	4.31	4.62	4.71	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.10	5.51	5.08	5.33	5.47	5.70
Of-33 HF上野ビルディング	3.87	3.94	4.23	4.33	4.14	4.59	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	3.34	4.03	4.03	4.13	3.18	4.23
Of-34 麹町HFビル	5.01	4.81	5.27	4.85	4.06	5.26	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.44	5.07	4.95	5.42	5.46	5.31
Of-35 HF九段南ビルディング	3.87	3.32	4.22	4.07	4.26	4.35	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.07	4.88	4.86	5.35	5.49	4.92
Of-36 HF神田小川町ビルディング	1.76	2.54	3.45	3.83	3.99	4.08	Re-59 HF久屋大通レジデンス	5.38	4.94	5.37	5.49	5.68	5.53
Of-37 日総第5ビル	-	3.65	3.58	3.24	3.25	3.23	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	4.52	4.96	4.84	5.04	5.03	5.10
Of-38 アクロス新川ビル	-	-	-	4.25	4.47	4.21	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	4.63	4.70	4.46	5.03	4.95	4.88
Of-39 千住ミルディスⅡ番館	-	-	-	4.59	4.28	4.49	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.10	4.89	4.55	4.74	5.06	4.94
Of-40 アーク森ビル (注4)	-	-	-	-	-	3.68	Re-63 HF東新宿レジデンス	4.46	4.42	4.51	4.83	4.96	4.45
オフィス 計							Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.22	4.77	4.57	4.90	4.49	5.07
Re-03 HF市川レジデンス	5.99	5.87	5.93	6.06	6.03	5.85	Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.59	6.51	7.09	6.92	6.70	7.01
Re-05 HF目黒レジデンス	3.29	3.31	3.42	2.47	3.38	3.27	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	6.43	6.37	7.04	6.60	6.70	5.49
Re-09 HF葛西レジデンス	4.59	0.58	4.97	4.87	4.75	4.58	Re-67 HF九大病院前レジデンス	5.27	4.91	4.52	4.42	4.37	4.14
Re-11 HF若林公園レジデンス	4.45	4.17	4.31	4.25	4.32	3.06	Re-68 HF浅草橋レジデンス	4.14	4.77	5.00	4.37	4.21	4.92
Re-12 HF碑文谷レジデンス	3.98	2.54	3.94	3.74	4.06	4.13	Re-69 HF一番町レジデンス	7.11	6.90	7.41	7.10	7.46	7.04
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.44	3.49	3.57	3.78	3.41	3.72	Re-70 HF東中野レジデンス	4.59	4.04	4.35	4.79	4.76	4.99
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1.89	2.35	2.74	2.97	2.44	2.76	Re-72 HF早稲田レジデンス	4.46	4.64	4.55	4.82	4.94	4.49
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.08	2.67	3.32	3.24	3.69	3.41	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	4.58	3.87	4.18	5.01	4.53	3.84
Re-17 HF東神田レジデンス	3.91	3.98	3.41	4.04	4.27	3.76	Re-74 HF若松河田レジデンス	3.91	4.13	4.21	4.42	1.69	3.56
Re-18 HF東日本橋レジデンス	3.91	4.47	4.73	4.39	4.56	4.71	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	4.14	4.42	4.66	4.35	4.72	4.59
Re-19 HF練馬レジデンス	3.80	4.22	4.48	4.37	4.34	4.09	Re-76 HF西公園レジデンス	-	3.04	2.77	2.98	3.55	2.86
Re-20 HF白金高輪レジデンス	3.43	3.41	3.60	3.85	3.34	4.36	Re-77 HF晩翠通レジデンス	-	4.17	3.02	2.54	4.02	3.30
Re-21 HF明大前レジデンス	3.52	3.42	3.52	3.65	3.43	3.37	Re-78 HF関内レジデンス	-	4.09	4.04	3.36	4.00	3.67
Re-22 HF日本橋レジデンス	3.48	4.00	3.34	4.01	3.31	4.01	Re-79 HF名駅北レジデンス	-	3.35	3.33	3.59	3.45	3.23
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.05	3.90	4.21	3.53	3.83	4.10	Re-80 HF東札幌レジデンス	-	3.62	4.32	3.54	4.06	4.25
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.15	3.55	3.33	3.77	3.85	3.38	Re-81 HF博多東レジデンス	-	-	-	3.74	3.93	3.70
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	2.46	2.60	2.78	2.93	2.79	2.90	Re-82 HF仙台五橋レジデンス	-	-	-	2.68	3.51	3.38
Re-26 HF新横浜レジデンス	3.03	3.10	3.11	3.17	3.01	3.04	Re-83 HF田端レジデンス	-	-	-	-	4.67	5.52
※ 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)×100							Re-84 HF両国レジデンス (注6)	-	-	-	-	-	4.55
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-85 HF八王子レジデンス (注6)	-	-	-	-	-	2.38
(注1) 2017年12月22日付で譲渡しています。(注2) 2018年3月28日付で譲渡しています。							レジデンス 計	3.75	3.83	3.85	3.86	3.89	3.94
(注3) 2018年5月31日付で譲渡しています。(注4) 2018年3月28日付で取得しています。							ポートフォリオ(注7) 計	3.90	3.88	3.94	4.07	4.09	4.17
(注5) 2018年3月30日付で譲渡しています。(注6) 2017年12月15日付で取得しています。													
(注7) 売却済み物件の償却後利回りをリストから除いています。													
(オフィス、レジデンス及びポートフォリオの償却後利回り計には売却済み物件の償却後利回りを含みます。)													

Ⅲ-12 月次稼働率の推移

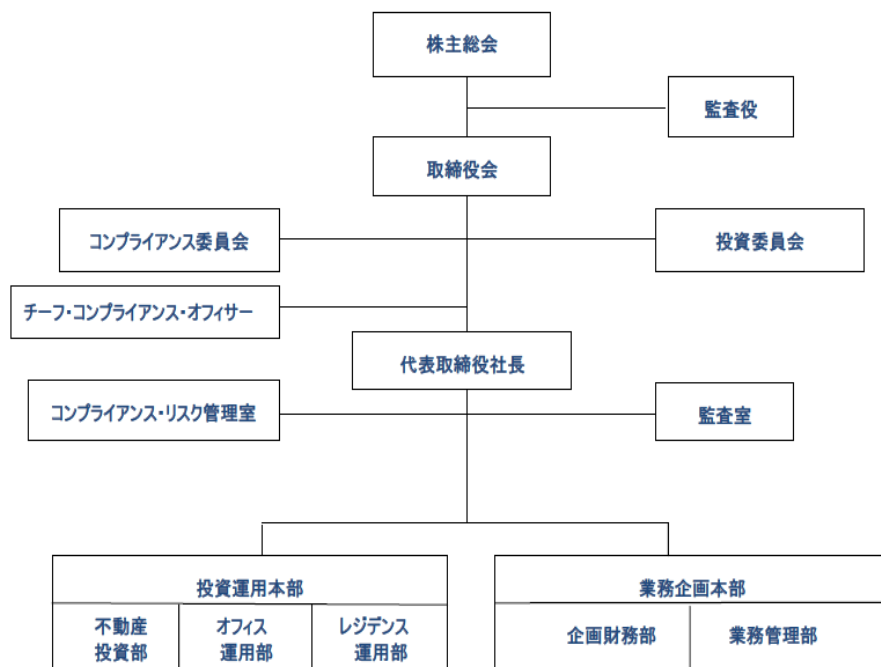
(単位:%)

物件名	2017/11/30	2017/12/31	2018/1/31	2018/2/28	2018/3/31	2018/4/30	2018/5/31
Of-01 HF五反田ビルディング	100	75.12	75.12	75.12	87.56	87.56	100
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	100	100	88.81	88.81	100	100	100
Of-08 HF溜池ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	100	100	100	100	100	100	100
Of-10 HF新横浜ビルディング (注1)	100	-	-	-	-	-	-
Of-11 日本橋第一ビル	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	95.36
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-22 HF虎ノ門ビルディング (注2)	92.71	82.89	82.89	82.89	-	-	-
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-26 広小路アクアプレイス (注3)	100	100	100	100	100	100	-
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	86.30	86.30	86.30	86.30	96.44	94.35	96.44
Of-28 三田平和ビル(底地)	100	100	100	100	100	100	100
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	100	100	100	97.41	97.41	97.41	97.41
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	100	100	100	100	100	100	100
Of-32 HF仙台東町ビルディング	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	100	100	100	100	100	86.48	100
Of-39 千住ミルティスⅡ番館	100	100	100	100	100	100	100
Of-40 アーク森ビル (注4)	-	-	-	-	100	100	100
オフィス 計	99.21	98.58	98.37	98.09	99.31	98.74	99.38
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	100	100	90.88	95.07
Re-09 HF葛西レジデンス	89.56	91.62	91.54	97.87	100	97.87	100
Re-11 HF若林公園レジデンス	98.94	98.71	98.94	96.69	98.80	100	100
Re-12 HF碑文谷レジデンス	96.69	96.17	97.80	97.80	96.03	96.17	94.50
Re-14 HF南麻布レジデンス	95.00	93.32	95.00	98.34	98.32	100	98.32
Re-15 HF麻布十番レジデンス	100	100	100	97.13	96.20	92.40	100
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100	96.93	96.93	100	96.33	96.33	92.51
Re-17 HF東神田レジデンス	96.90	98.45	98.45	95.36	100	98.44	98.44
Re-18 HF東日本橋レジデンス	97.61	98.80	100	98.80	100	100	98.80
Re-19 HF練馬レジデンス	97.54	98.08	98.08	100	100	98.08	100
Re-20 HF白金高輪レジデンス	99.35	100	100	100	100	100	99.35
Re-21 HF明大前レジデンス	100	96.33	98.19	93.80	100	100	100
Re-22 HF日本橋レジデンス	100	98.04	96.33	98.28	100	98.28	98.28
Re-23 HF上石神井レジデンス	97.24	94.31	98.64	100	98.65	98.58	100
Re-24 HF錦糸町レジデンス	100	100	94.89	91.17	98.08	98.25	96.57
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	99.26	98.18	98.18	97.16	99.26	98.92	99.26
Re-26 HF新横浜レジデンス	96.08	94.07	93.40	96.14	98.48	97.66	96.81

(注1) 2017年12月22日付で譲渡しています。(注2) 2018年3月28日付で譲渡しています。
(注3) 2018年5月31日付で譲渡しています。(注4) 2018年3月28日付で取得しています。
(注5) 2018年3月30日付で譲渡しています。(注6) 2017年12月15日付で取得しています。

物件名	2017/11/30	2017/12/31	2018/1/31	2018/2/28	2018/3/31	2018/4/30	2018/5/31
Re-29 HF白山レジデンス	98.08	95.90	97.82	100	96.18	93.97	98.14
Re-30 HF馬込レジデンス	94.20	100	100	97.09	100	100	100
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	96.24	100	95.61	95.61	100	100	100
Re-33 HF亀戸レジデンス	100	100	100	100	100	100	100
Re-34 HF田無レジデンス	94.15	91.01	91.15	85.30	85.69	94.54	97.14
Re-35 HF芝公園レジデンス	94.55	95.98	95.98	97.28	95.98	100	94.34
Re-36 HF三田レジデンス	97.94	95.71	100	95.82	100	97.94	100
Re-37 HF高輪レジデンス	94.80	94.41	100	100	100	100	100
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	96.44	92.95	93.01	85.85	100	100	100
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	94.99	93.51	94.65	100	100	100	100
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	97.70	98.09	98.72	95.77	96.20	100	99.08
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	95.01	95.46	98.09	100	100	100	96.92
Re-42 HF銀座レジデンス	100	100	97.85	97.85	97.85	97.85	97.85
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	97.54	97.85	98.87	98.05	97.86	98.16	96.62
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	93.11	93.10	93.53	97.54	96.81	97.12	96.96
Re-45 HF中中之島レジデンス	94.46	97.96	100	97.96	95.92	95.92	90.38
Re-46 HF阿波座レジデンス	98.48	98.48	95.44	92.25	92.25	91.93	95.30
Re-47 HF丸の内レジデンス	97.21	95.82	97.21	97.21	97.23	100	100
Re-48 HF平尾レジデンス	98.21	99.55	100	97.44	97.74	98.23	97.08
Re-49 HF河原町二条レジデンス	98.01	100	96.26	95.98	100	98.01	98.01
Re-52 HF天神東レジデンス (注5)	100	100	98.70	98.70	-	-	-
Re-53 HF四条河原町レジデンス	97.51	98.82	98.19	97.59	96.41	96.38	94.47
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100	98.07	98.07	100	100	98.07	100
Re-55 HF千駄木レジデンス	100	100	100	100	100	100	100
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	100	94.44	94.44	94.44	97.22	97.23	100
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.45	96.29	98.24	100	100	100	96.40
Re-58 HF国分寺レジデンス	94.76	96.35	100	98.02	100	100	100
Re-59 HF久屋大通レジデンス	96.01	97.07	98.05	97.09	97.08	93.00	92.08
Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	97.86	100	100	100	100	95.84	97.86
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	97.16	92.49	96.25	97.50	98.75	100	98.75
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	96.00	98.00	98.49	97.59	100	100	98.00
Re-63 HF東新宿レジデンス	96.02	97.22	97.24	98.62	98.60	98.60	98.60
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	92.24	97.26	97.26	94.98	97.72	94.98	97.26
Re-65 HF北四番丁レジデンス	94.45	95.57	95.57	94.45	97.77	95.57	92.24
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	89.28	88.02	92.52	91.27	93.76	88.77	95.01
Re-67 HF九大病院前レジデンス	100	98.37	100	100	100	96.74	98.37
Re-68 HF浅草橋レジデンス	97.44	97.44	97.44	100	100	94.87	97.44
Re-69 HF一番町レジデンス	97.63	97.63	98.82	98.82	97.63	88.72	87.54
Re-70 HF東中野レジデンス	96.54	96.54	96.54	100	100	100	98.27
Re-72 HF早稲田レジデンス	96.75	95.59	95.72	94.23	98.49	97.78	98.56
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	96.24	94.51	94.51	87.29	96.54	93.90	90.12
Re-74 HF若松河田レジデンス	89.41	81.45	86.89	93.06	96.71	100	100
Re-75 HF仙台東レジデンスEAST	94.40	94.40	96.82	98.18	96.97	96.97	96.68
Re-76 HF西公園レジデンス	92.23	93.20	94.18	94.18	99.03	93.08	92.11
Re-77 HF晩翠通レジデンス	98.48	95.45	98.48	96.97	95.45	90.91	95.45
Re-78 HF松内レジデンス	96.47	93.88	93.17	95.66	99.08	99.14	97.39
Re-79 HF名駅北レジデンス	94.41	96.23	97.45	94.92	97.45	90.37	90.37
Re-80 HF東札幌レジデンス	97.57	97.97	97.75	97.97	97.97	95.64	95.09
Re-81 HF博多東レジデンス	98.72	98.72	98.72	97.44	96.13	94.85	96.15
Re-82 HF仙台東五橋レジデンス	92.73	89.10	92.73	90.92	98.18	100	98.18
Re-83 HF田端レジデンス	100	100	100	100	100	100	100
Re-84 HF両国レジデンス (注6)	-	100	100	97.89	98.82	98.78	97.60
Re-85 HF八王子レジデンス (注6)	-	76.93	83.64	82.36	96.39	96.39	94.17
レジデンス 計	96.80	96.43	97.11	96.73	97.93	97.24	97.05
ポートフォリオ 計	97.73	97.23	97.58	97.24	98.45	97.81	97.89

Ⅲ-13 資産運用会社の体制



名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社 HEIWA REAL ESTATE Asset Management CO., LTD.	
本社所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社(100%)	
役員構成	代表取締役社長	市川 隆也
	常務取締役業務企画本部長	平野 正則
	取締役投資運用本部長	渡部 靖隆
	取締役(非常勤)	土本 清幸
	取締役(非常勤)	岩崎 範郎
	監査役(非常勤)	加藤 尚人
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(4)第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第8号

Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義(Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得(Earning Trust)

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

3. 積極的なファンド運営(Aggressiveness)

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

4. 快適な都市生活空間(Comfort)

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

5. 高い企業倫理観(Ethics)

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

Ⅲ-14 投資口の状況

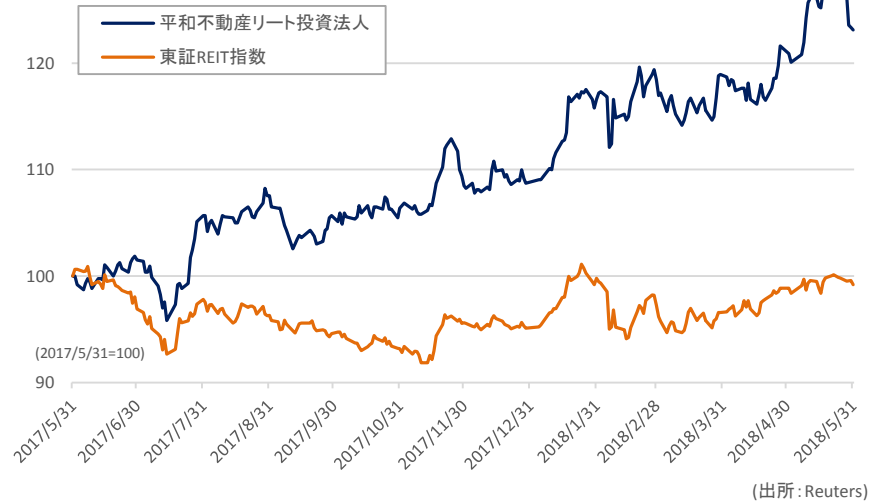
投資口価格の推移

(投資口価格:円)



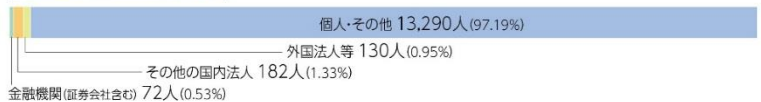
投資口価格の推移(直近12ヶ月間)

東証REIT指数との比較(2017/5/31-2018/5/31)

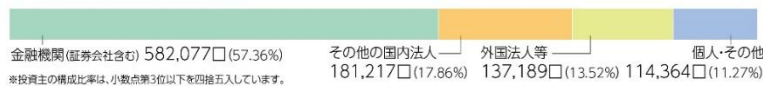


投資主の構成と主要な投資主の状況

投資主数ベース(13,674人)



投資口数ベース(1,014,847口)



氏名又は名称	保有口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	288,686	28.45
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	141,208	13.91
3 平和不動産株式会社	135,845	13.39
4 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	56,857	5.60
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,409	3.49
6 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,346	2.60
7 大和PLパートナーズ株式会社	20,832	2.05
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	13,070	1.29
9 株式会社あおぞら銀行	11,109	1.09
10 四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.01
合計	739,611	72.88

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)

東証REIT指数との比較(2009/10/5-2018/5/31)



Ⅲ-15 投資口価格の推移

■ 投資口価格の推移：第29期以降（2015/12/1 – 2018/7/18）



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



資産運用会社



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