



第26期 決算説明会資料

2014年11月期
www.heiwa-re.co.jp

2015年1月23日

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

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



- 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定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、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。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

I 第26期(2014年11月期)決算の概要

1	ステージ3: 安定成長軌道	5
2	第26期ハイライト	6
3	第26期決算実績	7
4	第27期(2015年5月期)第28期(2015年11月期)運用状況の予想	8

II 2014年12月公募増資の概要

1	2014年12月公募増資の概要	10
2	2014年12月公募増資時の取得物件	11
3	公募増資の効果	12
4	物件取得方法の多様化	13

III 運用状況

1	ポートフォリオの状況	16
2	内部成長① 稼働率推移	17
3	内部成長② リーシング状況	18
4	内部成長③ オフィス運用状況	19
5	内部成長④ レジデンス運用状況	20
6	内部成長⑤ 環境及び省エネへの取り組み	21
7	鑑定評価額の推移	22
8	財務戦略① ファイナンス状況①	23
9	財務戦略② ファイナンス状況②	24
10	財務戦略③ ファイナンス状況③	25
11	今後の運用方針	26

IV 参考資料

1	貸借対照表	28
2	損益計算書	29
3	借入金一覧	30
4	投資エリアの分散状況	31
5	オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)	32
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)	33
7	賃貸事業利益	34
8	ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	35
9	ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	41
10	ポートフォリオ概要と実績(ホテル)	53
11	鑑定評価額の推移	54
12	NOI利回りの推移	55
13	月次稼働率の推移	56
14	資産運用会社の体制	57
15	投資口の状況	58

I 第26期(2014年11月期)決算の概要

1 ステージ3: 安定成長軌道

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

- 「ステージ3」は、安定した資金調達による本格的な成長フェーズ
- 「ステージ3」は、着実な外部成長・内部成長を通じて、分配金水準の向上を指向

平成24年公募増資

■ オフィス3物件の取得



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

平成25年公募増資

■ オフィス3物件の取得



HF日本橋浜町
ビルディング



HF桜通
ビルディング



HF仙台本町
ビルディング

平成26年公募増資

■ オフィス3物件、レジデンス1物件の取得



台和上野ビル



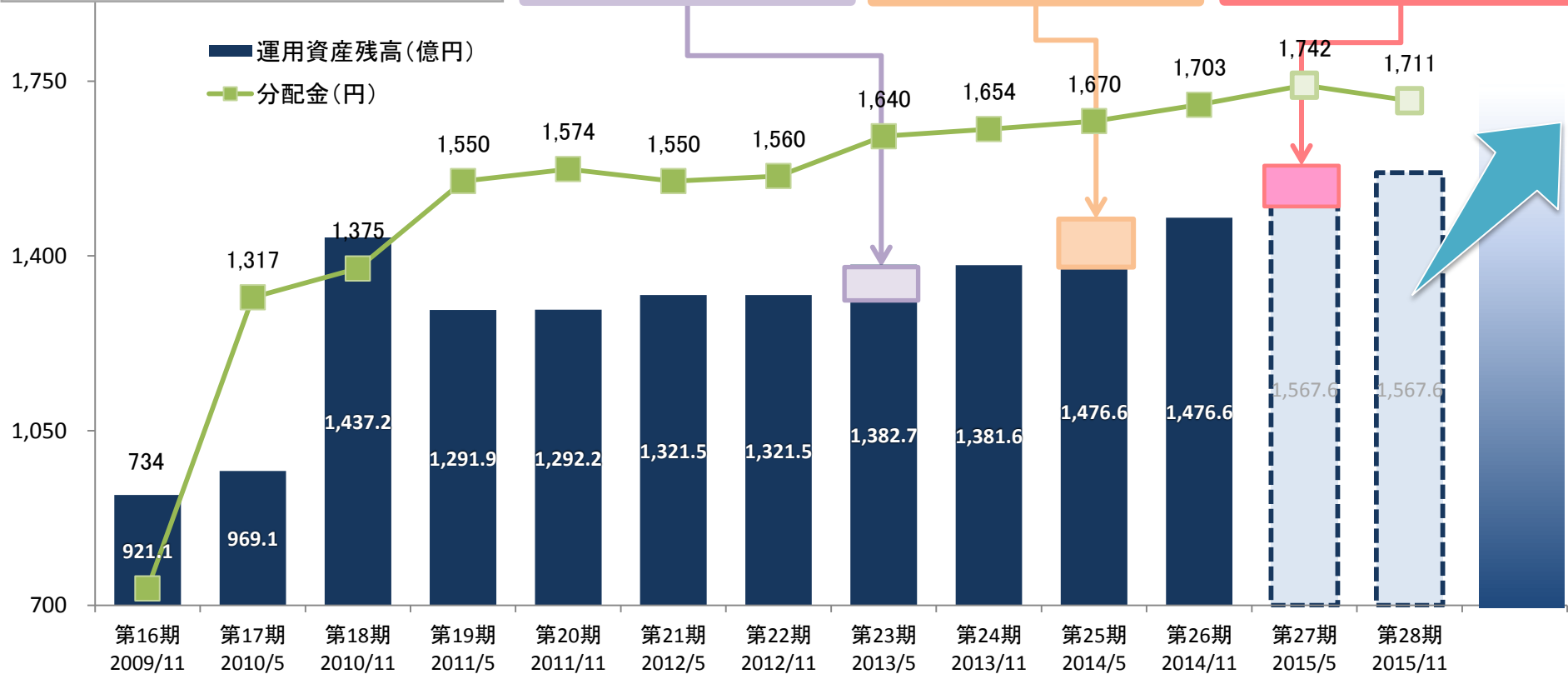
麹町HFビル



HF九段南
ビルディング



HF仙台レジ
デンスEAST



外部成長

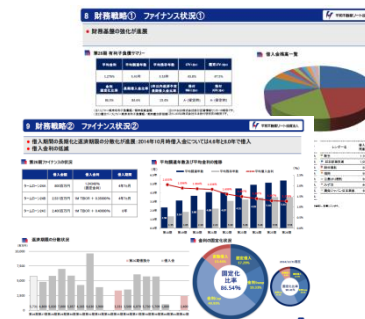
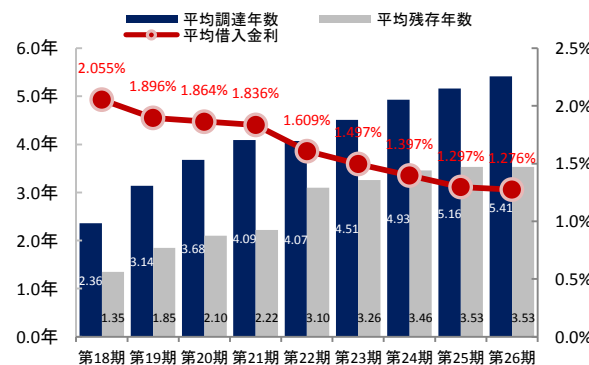
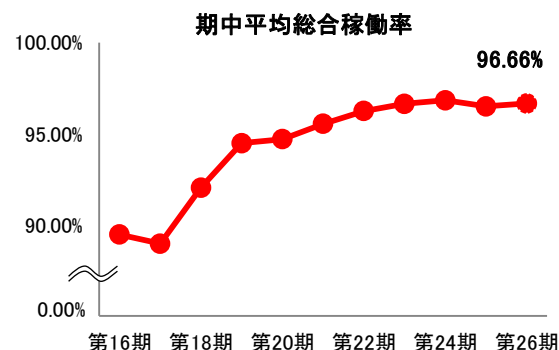
- ◆ 3年連続公募増資に向けた取り組み
2014年12月にオフィス3物件・レジデンス1物件を取得
- ◆ 期末運用資産: 1,476億円
- ◆ 期末保有物件数: 92物件

内部成長

- ◆ 安定した高稼働率の維持
 - オフィス:フリーレント期間の短縮: 3.4ヶ月
 - レジデンス:原状回復期間の短縮: 15日
- ◆ PPS*切替、LED化工事による電気料金節減への取り組み

財務基盤強化

- ◆ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利コストの低減・固定化の進展
- ◆ 平均借入金利の低下
第25期末 1.297% ⇒ 第26期末 1.276%



*PPS: Power Producer and Supplier 特定規模電気事業者

3 第26期決算実績

第26期の決算実績

	第25期 実績	第26期 実績	前期比 増減
営業収益	5,059	5,052	△6
営業費用	2,891	2,903	12
営業利益	2,168	2,148	△19
営業外収益	4	3	△0
営業外費用	727	650	△76
経常利益	1,445	1,502	56
当期純利益	1,444	1,501	56
EPS (1口当たり当期純利益)	1,638円	1,703円	65円
繰越利益充当	27	—	△27
内部留保	—	—	—
DPS (1口当たり分配金)	1,670円	1,703円	33円

(単位:百万円)

第26期 予想	予想比 増減
5,052	—
2,919	△16
2,133	15
1	2
649	—
1,484	17
1,484	16
1,684円	19円
—	—
—	—
1,684円	19円

(単位:百万円)

前期比増減要因 (第26期実績 — 第25期実績)		
主な要因		金額
営業収益	オフィス レジデンス 匿名組合分配金	40 △45 △1
営業費用	オフィス (内、水道光熱費) レジデンス 資産運用報酬 その他	69 (30) △70 3 9
営業外費用	支払利息 融資関連費用	△12 △64

予想比増減要因 (第26期実績 — 第26期予想)		
主な要因		金額
営業収益	オフィス レジデンス	4 △6
営業費用	オフィス レジデンス 販管費	3 △13 △5

(注) 第26期予想については、2014年7月16日付公表の予想数値を記載しています。

第27期及び第28期 運用状況の予想

(単位: 百万円)

	第26期 実績 (a)	第27期 予想 (b)	第28期 予想 (c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	5,052	5,394	5,391	341	△3
営業費用	2,903	3,095	3,122	191	27
営業利益	2,148	2,299	2,268	150	△30
営業外収益	3	1	5	△2	4
営業外費用	650	642	645	△8	2
経常利益	1,502	1,658	1,628	155	△29
当期純利益	1,501	1,657	1,627	156	△30
EPS (1口当たり当期純利益)	1,703円	1,742円	1,711円	39円	△31円
繰越利益充当	—	—	—	—	—
DPS (1口当たり分配金)	1,703円	1,742円	1,711円	39円	△31円

予想の主な前提条件		第26期(実績)	第27期	第28期	
稼働率	ポートフォリオ全体	96.66%	96.79%	96.46%	
	オフィス	96.27%	96.67%	96.03%	
	レジデンス	96.63%	96.61%	96.47%	
	ホテル	100.00%	100.00%	100.00%	
NOI利回り	ポートフォリオ全体	4.90%	4.94%	4.92%	
	オフィス	4.87%	5.05%	4.94%	
	レジデンス	4.85%	4.78%	4.83%	
	ホテル	6.13%	6.18%	6.20%	
繰越利益		充当なし	充当なし	充当なし	
発行済投資口数		881,447口	951,147口	951,147口	

1口当たり予想分配金

第27期	第28期
1,742円	1,711円

内訳	第26期 実績 (a)	第27期 予想 (b)	第28期 予想 (c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
管理委託費	534	562	545	28	△17
公租公課	358	360	391	2	31
水道光熱費	230	239	262	9	22
修繕費	144	187	164	43	△22
その他 賃貸事業費	163	172	173	8	1
減価償却費	838	899	906	60	7
販管費	634	672	678	38	5
合計	2,903	3,095	3,122	191	27

第25期末繰越利益 3,062百万円

第26期繰越利益充当 0百万円

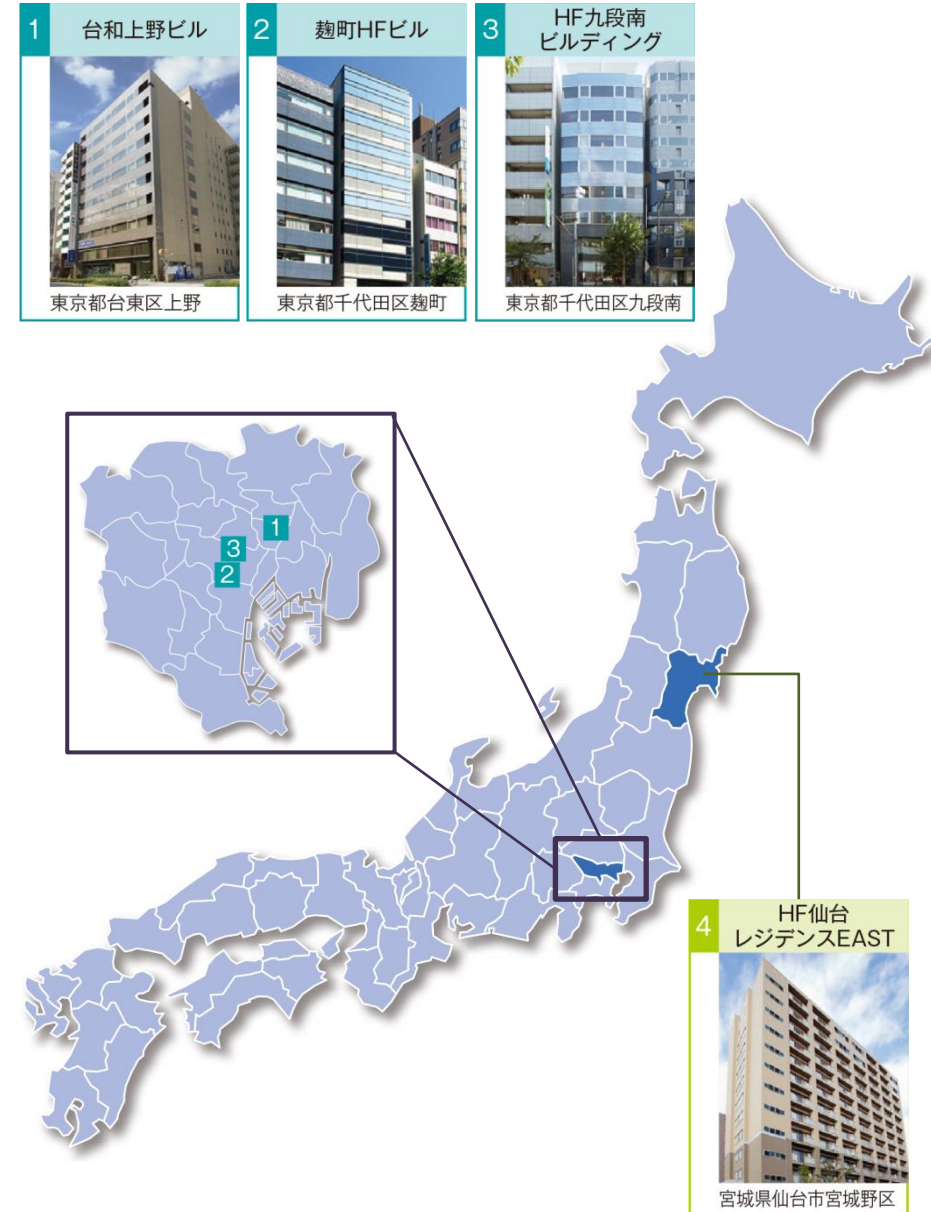
第26期末繰越利益 3,063百万円

(注) 2015年1月21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。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

Ⅱ 2014年12月公募増資の概要

1 2014年12月 公募増資の概要

発行決議日	2014年11月7日
新投資口発行口数	公募増資 66,400口 第三者割当増資 3,300口 合計 69,700口
募集前発行済投資口総数	881,447口
募集後発行済投資口総数	951,147口
発行価格	86,790円
発行価額	83,852円
発行価額総額	5,844百万円
発行価格等決定日	2014年11月17日
払込期日	公募増資 2014年12月 1日 第三者割当増資 2014年12月24日
受渡期日	2014年12月2日
物件取得日	2014年12月4日
新規取得物件	オフィス・東京 ①台和上野ビル ②麹町HFビル ③HF九段南ビルディング レジデンス・仙台 ④HF仙台レジデンスEAST



2 2014年12月公募増資時の取得物件

- 公募増資(2014年12月)を通じてオフィス3物件(東京)およびレジデンス1物件(仙台)を取得
- スポンサーによるブリッジファンドおよびウェアハウジング機能を活用

公募増資を通じて取得した4物件

台和上野ビル



麹町HFビル



HF九段南ビルディング



HF仙台レジデンスEAST



所在地	東京都台東区	東京都千代田区	東京都千代田区	宮城県仙台市
取得価格	3,400百万円	1,350百万円	2,720百万円	1,630百万円
鑑定評価額(2014年9月末時点)	3,660百万円	1,550百万円	2,830百万円	1,660百万円
賃貸可能面積	4,160.67㎡	2,117.45㎡	2,614.25㎡	4,088.40㎡
建築時期	1990年2月	1994年3月	1991年3月	2008年7月
稼働率(取得時点)	100.00%	100.00%	100.00%	97.57%
NOI利回り(注)	5.39%	5.44%	5.00%	6.26%
償却後利回り(注)	4.27%	4.66%	4.31%	4.31%
取得年月日	2014年12月4日	2014年12月4日	2014年12月4日	2014年12月4日

(注) NOI利回り=各取得資産に係る運営純収益(NOI)*÷各取得価格

償却後利回り=各取得資産に係る(運用純収益(NOI)*-減価償却費**)÷各取得価格

* 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の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

3 公募増資の効果

- 3年連続となる公募増資を実施し、オフィス3物件、レジデンス1物件を取得
- 「資産規模の着実な成長」、「戦略的なポートフォリオの構築」、「財務基盤の安定性向上」を指向

	第22期末 2012.11	PO 2012.12	第23期末 2013.05	第24期末 2013.11	PO 2013.12	第25期末 2014.05	第26期末 2014.11	PO 2014.12	第27期 2015.5
発行口数(口)	695,897	99,550	795,447	795,447	86,000	881,447	881,447	69,700	951,147
発行価額(円)		52,640			68,316			86,790	
調達金額(百万円)		5,240			5,875			6,049	
借入金額(百万円)		1,520			3,800			3,500	
総調達金額(百万円)		6,760			9,675			9,549	
物件数	88	3	91	89	3	92	92	4	96
資産規模(百万円)	132,159	6,120	138,279	138,309	9,500	147,669	147,669	9,100	156,769
オフィス比率	35.3%	100.0%	38.2%	38.2%	100.0%	42.2%	42.2%	82.1%	44.5%
レジデンス比率	61.5%	0.0%	58.8%	58.8%	0.0%	55.0%	55.0%	17.9%	52.9%
NOI利回り	4.69%	6.11%	4.71%	4.85%	6.26%	4.95%	4.90%	5.44%	4.94%
稼働率	96.63%		96.91%	96.79%		96.24%	97.31%		96.79%
含み損益(百万円)	-9,157	300	-6,139	-4,664	900	-1,595	1,308	600	1,908
鑑定LTV	52.9%	24.8%	50.2%	50.0%	40.0%	48.4%	47.5%	36.1%	46.8%
借入金利	1.609%	0.862%	1.497%	1.397%	0.705%	1.297%	1.276%	0.835%	1.248%
レンダー数	13	2	13	13	7(新規:2)	15	15	7(新規:1)	16
有担保/無担保	有担保	有担保	有担保	有担保	無担保	無担保	無担保	無担保	無担保
期末投資口価格(円)	54,000		68,500	76,800		82,800	90,200		
期末時価総額(百万円)	37,578		54,488	61,090		72,984	79,507		

第27期の鑑定LTV＝新規物件取得後有利子負債残高の見込額 ÷ (第26期末現在の各運用資産の鑑定評価額の合計+新規物件の鑑定評価額の合計) 第27期稼働率＝2015年1月21日時点予想値

各POの含み損益＝各取得物件の鑑定評価額の合計－取得物件の取得価格の合計額

第27期NOI利回り＝(第26期末NOI利回り+新規取得物件想定NOI利回り)÷新規物件取得後想定取得価格合計額

4 物件取得方法の多様化

- スポンサーサポートを活用した物件取得方法の多様化
- 物件取得手法の多様化による取得機会の増加

第三者からの直接取得
1物件1,158百万円



HF若松河田レジデンス

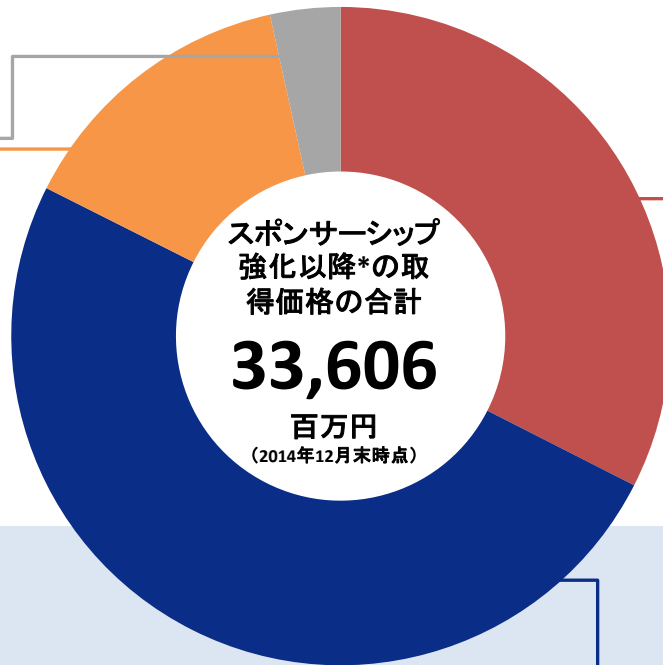
ブリッジファンドの活用
2物件4,750百万円



台和上野ビル



麹町HFビル



平和不動産によるサポート

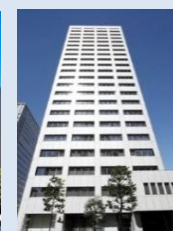
平和不動産からの直接取得 **4物件10,918百万円**



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)



栄ナミ
平和ビル

スポンサーシップ強化以降の
平和不動産からの取得割合

96.6%

ウェアハウジング **6物件16,780百万円**



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



HF九段南
ビルディング



HF仙台
レジデンスEAST

*「スポンサーシップ強化以降」とはスポンサーシップ強化が実施された第16期(2009年11月期)以降をいいます。

Ⅲ 運用状況

1 ポートフォリオの状況

ポートフォリオの状況

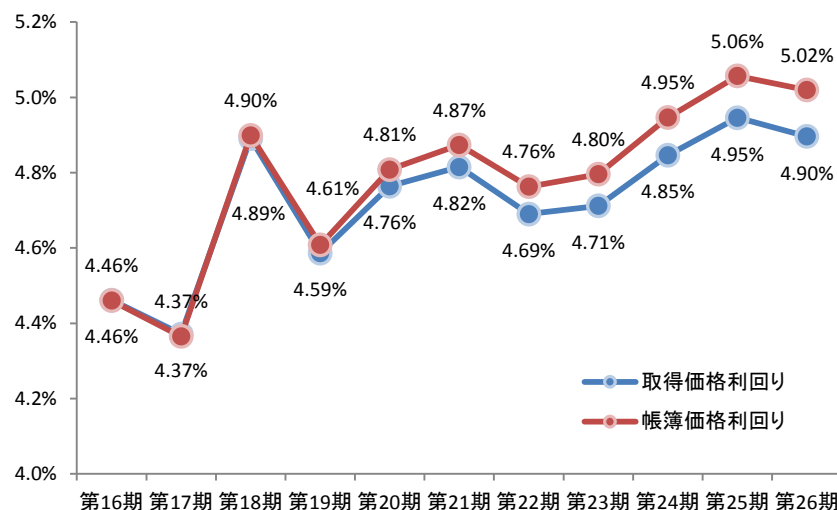
		第25期				第26期			
		全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス	ホテル
期末資産規模(百万円)		147,669	62,266	81,223	4,180	147,669	62,266	81,223	4,180
期末物件数(棟)		92	28	60	4	92	28	60	4
稼働率(%)	期末	96.24	95.93	96.12	100.00	97.31	96.91	97.34	100.00
	期中平均	96.50	96.02	96.51	100.00	96.66	96.27	96.63	100.00
NOI利回り(%) (注1)		4.95	5.06	4.79	6.21	4.90	4.87	4.85	6.13
簿価利回り(%) (注2)		5.06	5.06	4.98	6.57	5.02	4.88	5.05	6.54
償却後利回り(%) (注3)		3.80	4.00	3.60	4.79	3.76	3.82	3.66	4.79

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算)/取得価格

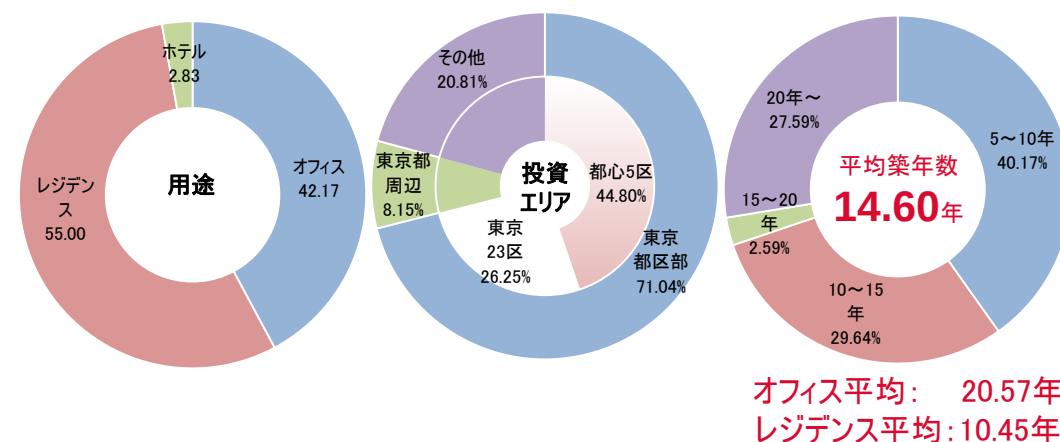
(注2) 簿価利回り=実績NOI(年換算)÷((期初帳簿価格+期末帳簿価格)÷2)

(注3) 償却後利回り=実績賃貸事業利益(年換算)/取得価格

NOI利回りの推移



ポートフォリオ区分比率 (2014年11月末時点)

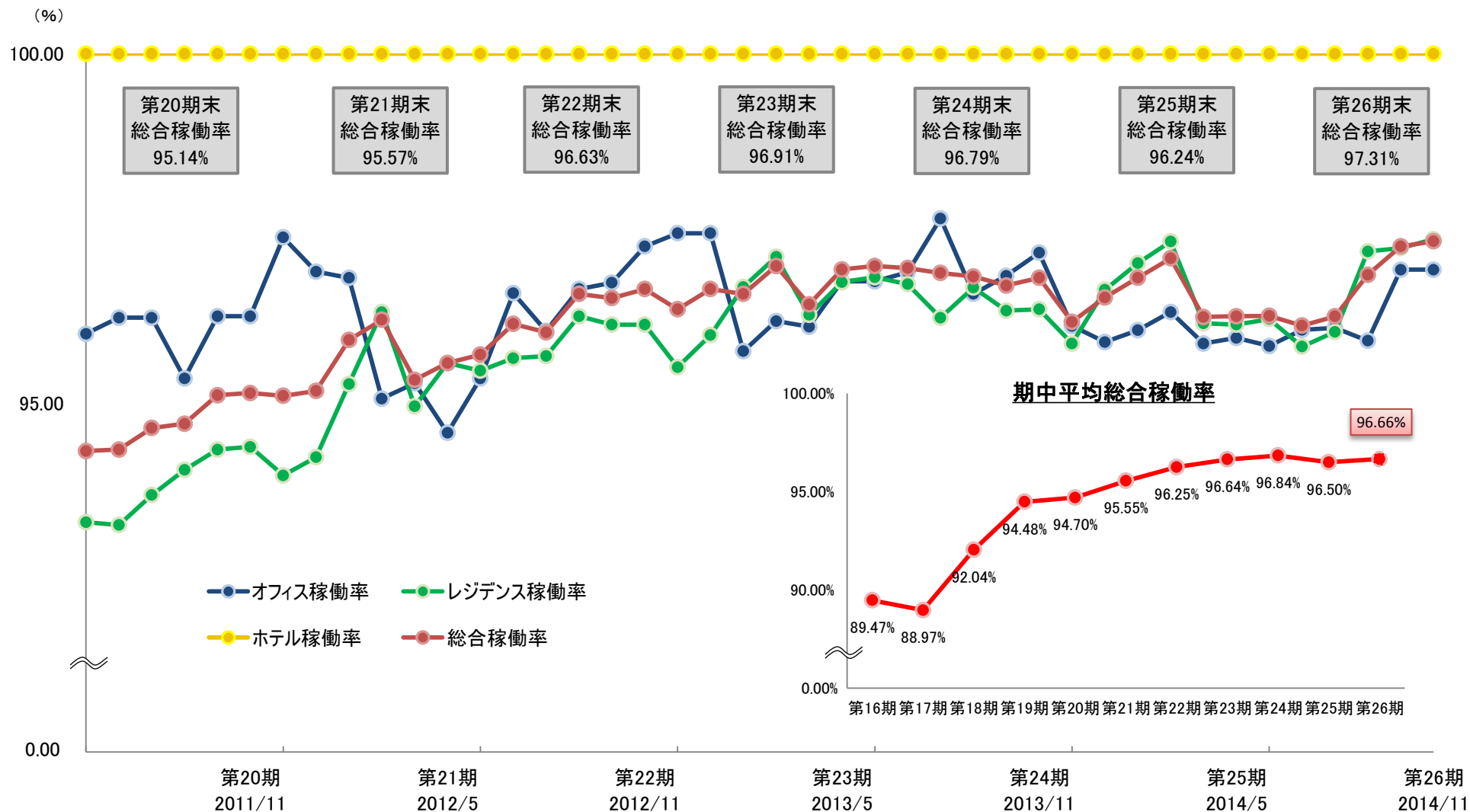


(注1) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注2) 匿名組合出資持分については、ポートフォリオから除外して計算しています。

2 内部成長① 稼働率推移

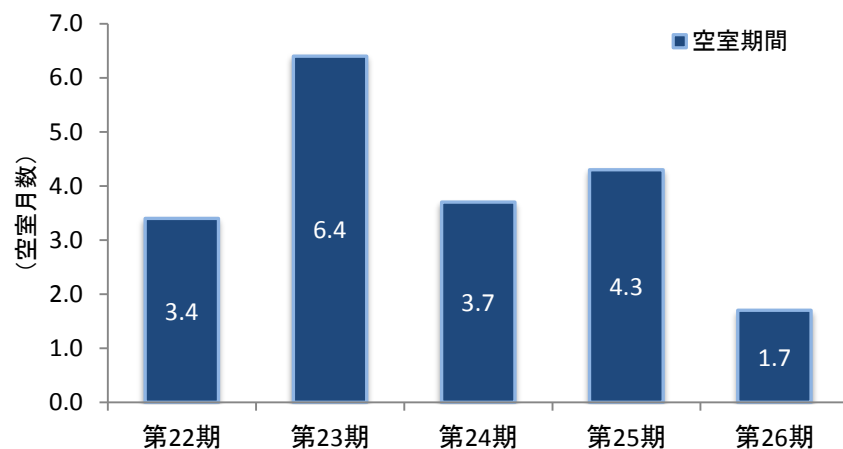
- オフィス・レジデンス・ホテル共に期中を通じて安定的に高稼働率を維持
- 期中平均稼働率は96.66 %



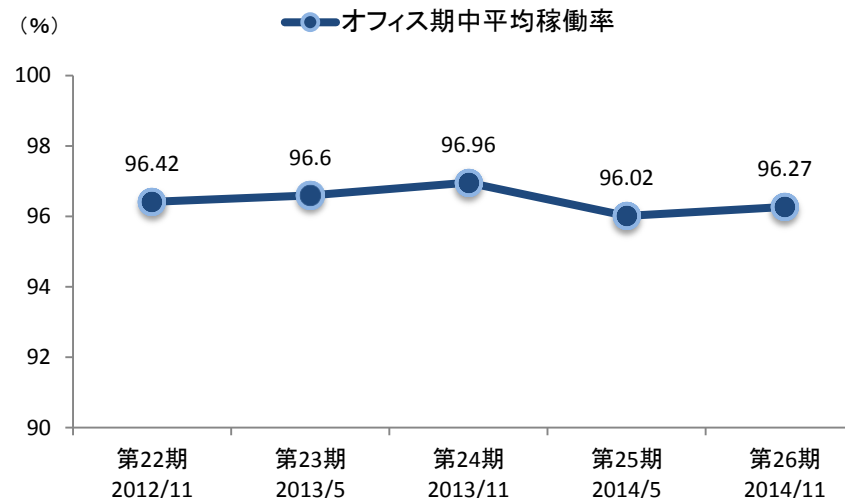
3 内部成長② リーシング状況

- (オフィス)空室期間の短縮、期中平均稼働率の向上 第25期 96.02%⇒第26期 96.27%
- (レジデンス)原状回復期間の短縮、期中平均稼働率の向上 第25期 96.51%⇒第26期 96.63%

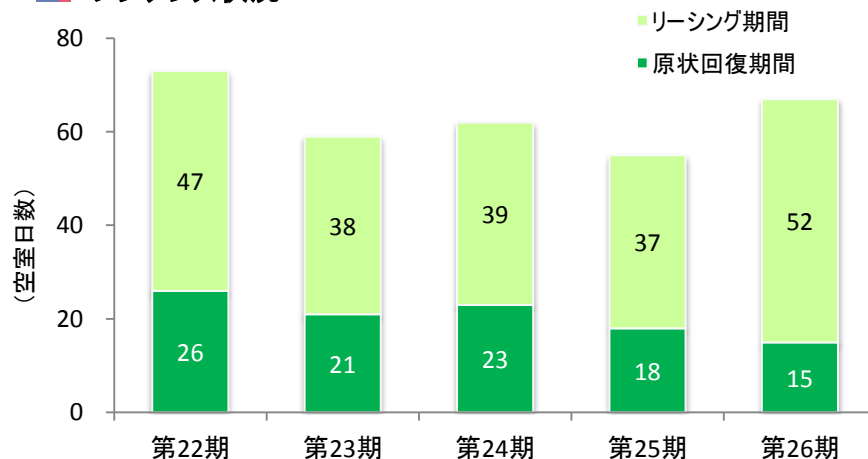
■ オフィス状況



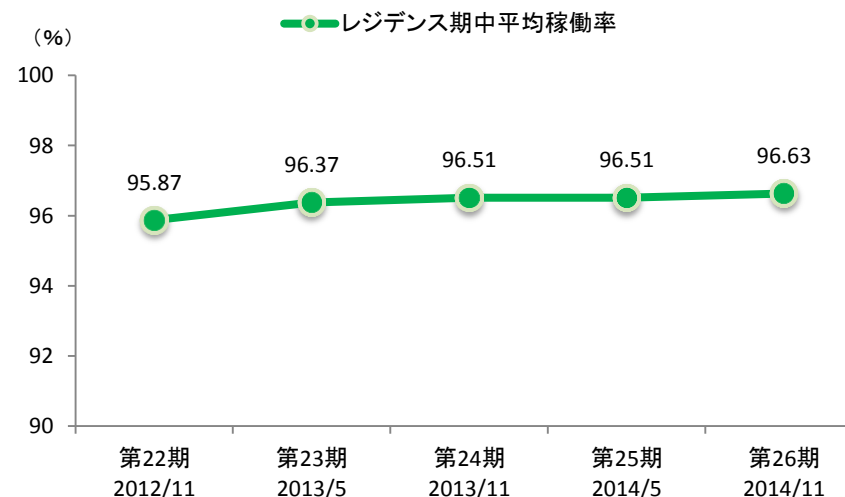
(注) オフィスの平均空室期間については、新規に入居が開始した貸室の平均空室期間をいいます。



■ レジデンス状況



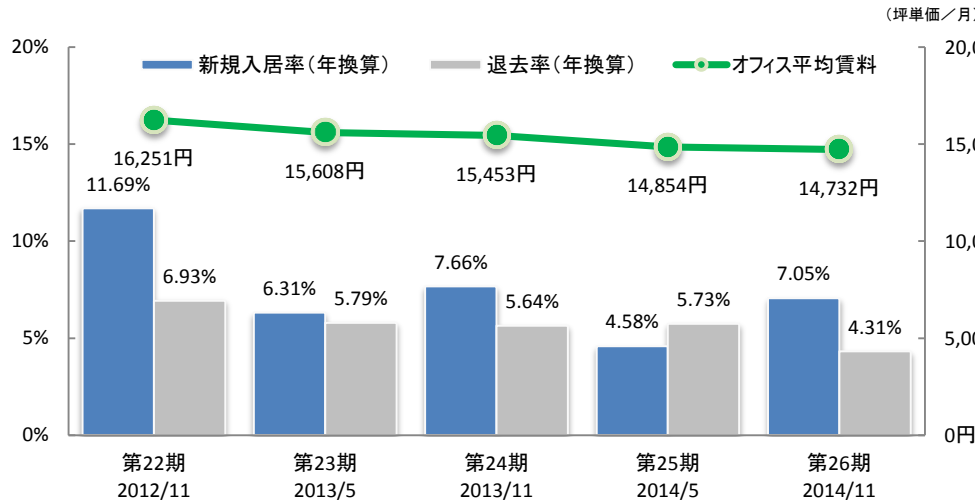
(注) レジデンスの平均原状回復期間については、解約日から工事完了日までをいいます。



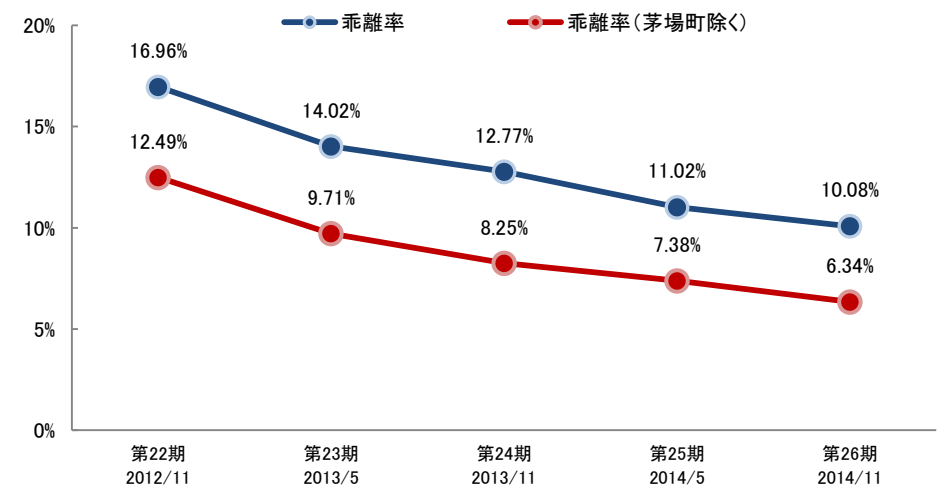
4 内部成長③ オフィス運用状況

- 既存オフィス平均賃料については微減が続くものの、平均フリーレント期間は短縮化の動き
- 東京都の平均フリーレント期間は短縮化の動きを見せているものの、地方オフィスについては短縮化の動きはなし

■ オフィステナント入退去率及び期末平均賃料の動向

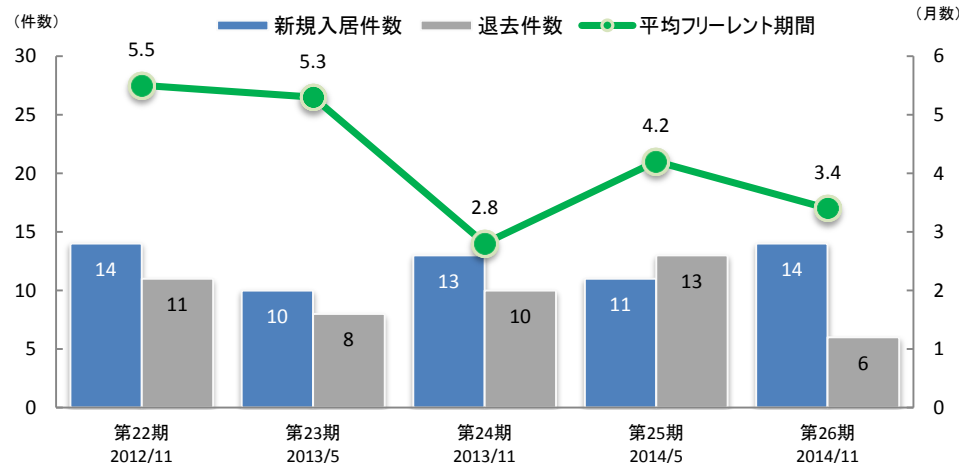


■ 賃料ギャップの推移

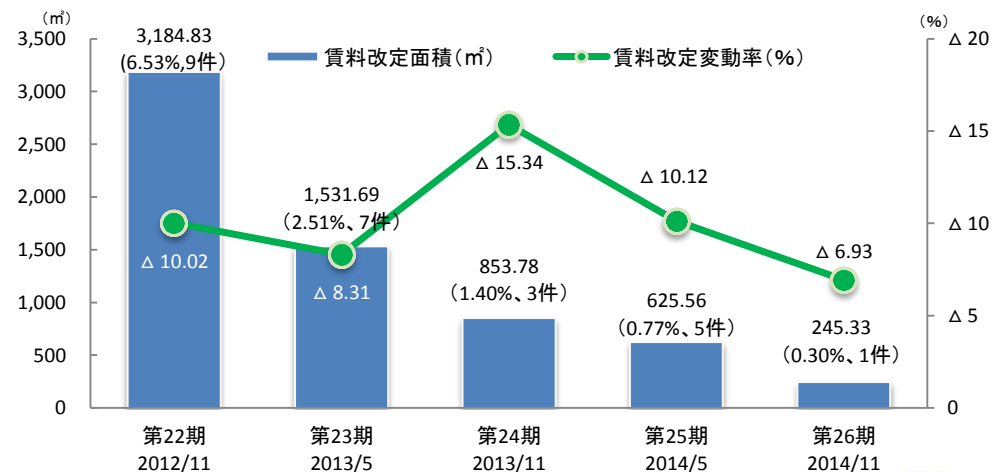


(注) 第23期末以降の「乖離率」及び「乖離率(茅場町平和ビル除く)」の賃料ギャップについては、三田平和ビル(底地)を除いた数値で算出しています。

■ 新規テナント状況



■ 継続テナント賃料減額改定状況

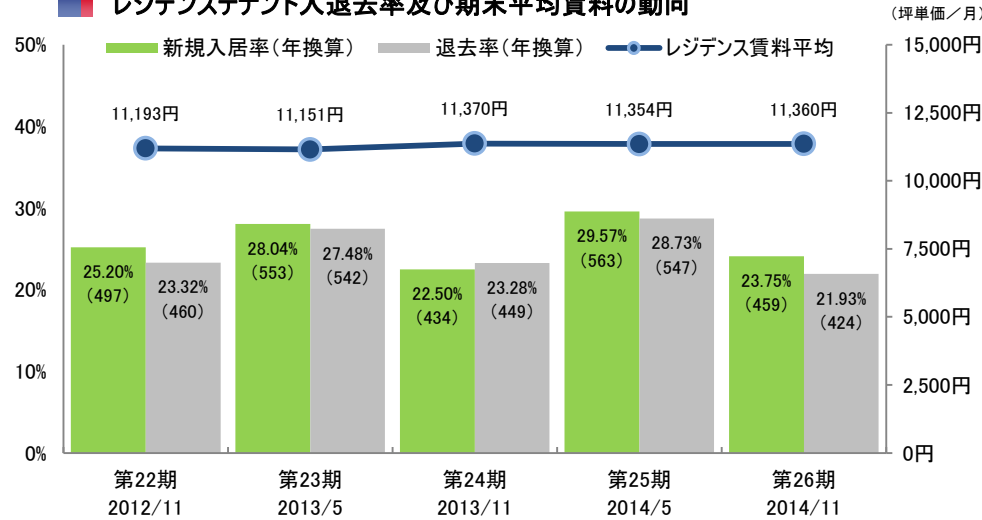


(注) () カッコ内の数値については、賃貸可能面積に占める賃料改定面積の割合及び賃料改定テナント数を記載しています。

5 内部成長④ レジデンス運用状況

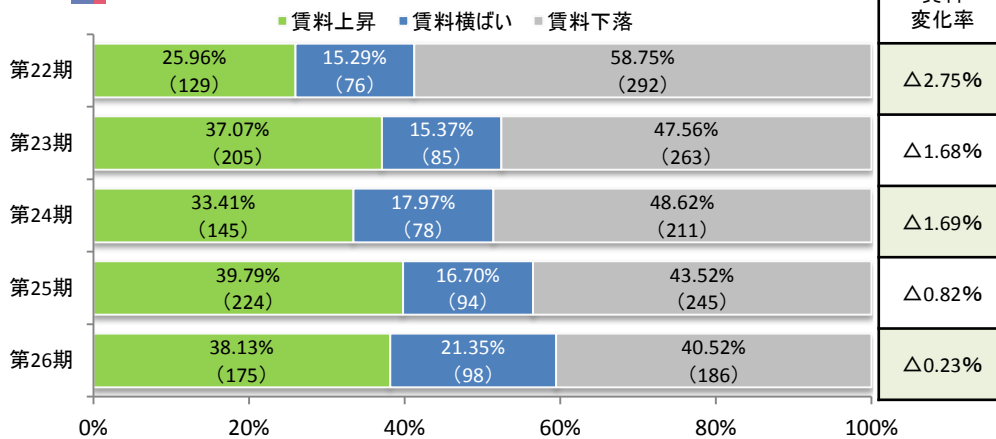
- レジデンス期末平均賃料は、安定的に推移
- 賃料変化率のマイナス幅の縮小

レジデンステナント入退去率及び期末平均賃料の動向



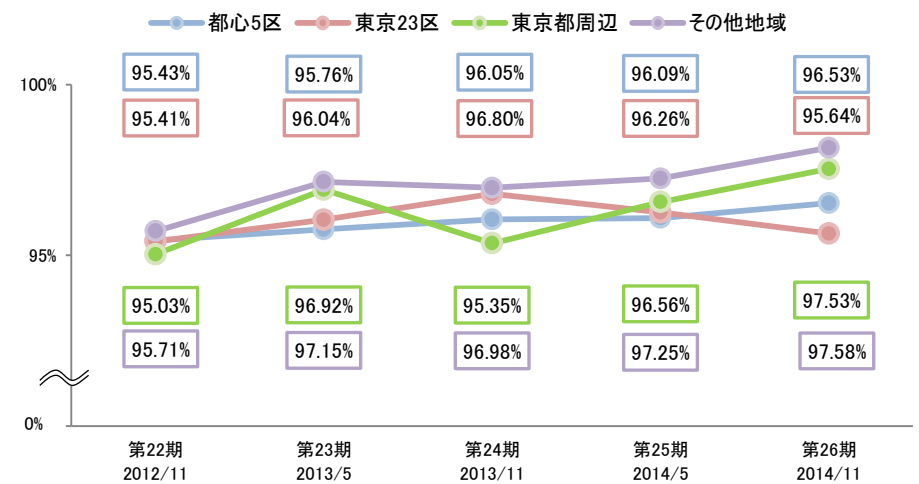
(注1) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。
(注2) 第24期新規入居率及び退去率については、第24期に売却した3物件分を除いて算出しています。

レジデンス新規入居者状況



(注1) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。
(注2) 第24期入居者数は、第24期に売却した3物件を除きます。

レジデンス投資地域別期中平均稼働率



レジデンスルームタイプ別稼働率

ルームタイプ (面積)	第26期末 保有割合 (戸数ベース)	第22期末 稼働率	第23期末 稼働率	第24期末 稼働率	第25期末 稼働率	第26期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.37%	96.58%	96.69%	95.89%	97.20%	97.86%
DINKSタイプ (40㎡以上60 ㎡未満)	14.90%	95.41%	96.54%	96.50%	94.25%	95.98%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.73%	95.26%	98.02%	98.22%	93.01%	96.66%
合計	100.00%	96.18%	96.80%	96.29%	96.06%	97.31%

(注) 店舗・事務所部分は除いて計算しています。

- 電気料金の上昇に伴い、PPSを実施
- 環境認証の取得

電力会社の切替

電気料金の上昇に伴い、対策として電力会社をPPS(特定規模電気事業者)へ切替。レジデンスでは、共用部のLED化、コストカット・ブレーカーを順次設置

＜オフィス＞ PPS切替による効果

実施期	物件数	削減額 *
第22期	4物件	803,256円/年
第24期	14物件	3,202,222円/年(累計)
第27期	20物件	9,260,349円/年(累計)

＜レジデンス＞ コストカット・ブレーカーによる効果

実施期	物件数	削減額 *
第23期	5物件	107,000円/月
第24期	24物件	320,460円/月(累計)
第25期	35物件	452,508円/月(累計)
第26期	38物件	483,336円/月(累計)

*削減額は使用電力量と当時の単価を掛け合わせて計算したものであり、実際の削減額を記載したものではありません。

環境への取り組み



HF桜通ビルディング

DBJ Green Building 認証*



SMBCサステナブル評価融資制度**



広小路アクアプレイス

SMBCサステナブル評価融資制度**



*DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証とはビルの環境性能に加えて、防犯や防災、および不動産を取り巻く様々ステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発したスコアリングモデルを利用した5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

**SMBCサステナブルビルディング評価融資制度

SMBCサステナブルビルディング評価融資制度とは、CSEデザイン&ランドスケープ株式会社と三井住友銀行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ものです。

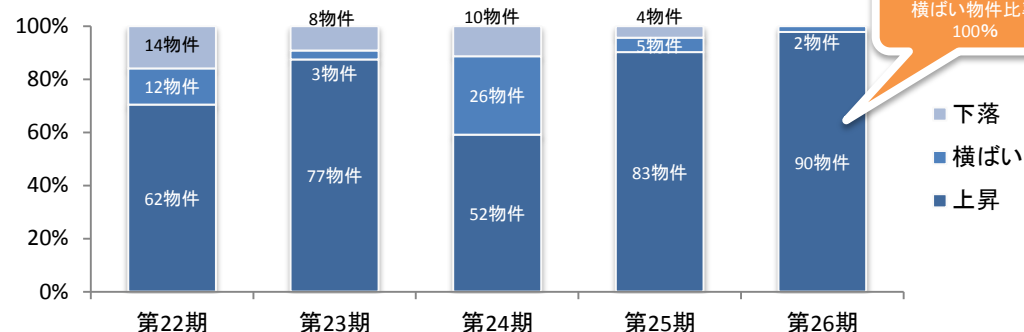
7 鑑定評価額の推移

- 含み益への転換
- 第26期末保有92物件中89物件でキャップレートが低下（低下幅 0.1%～0.2%）
- 鑑定評価額上昇：90物件 鑑定評価額横ばい：2物件 鑑定評価額下落：0物件（各前期比較（注））

第26期末鑑定評価額

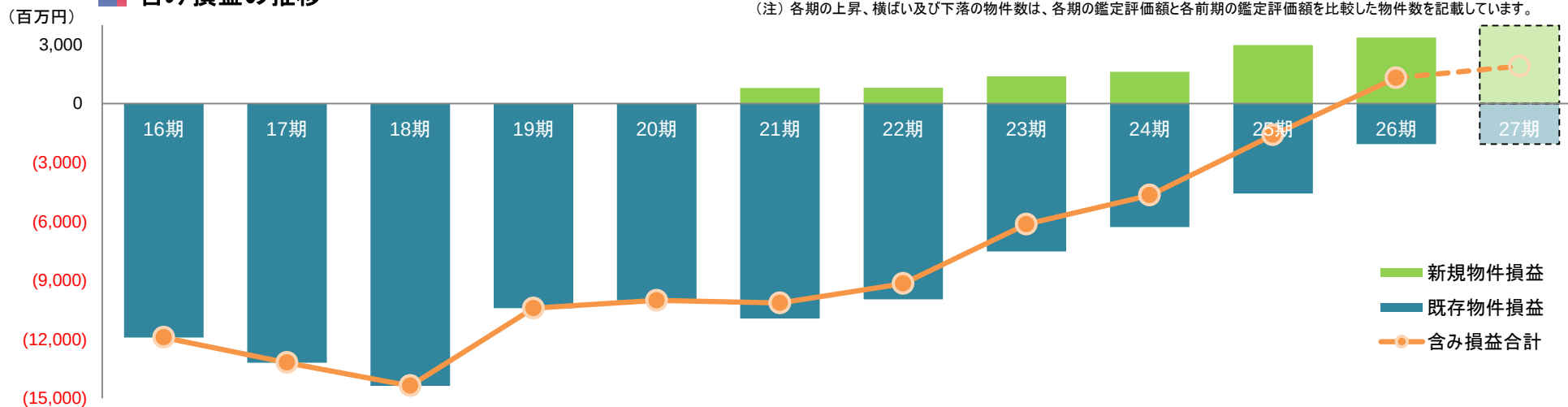
第26期末鑑定評価額
145,176百万円
含み益
1,308百万円

鑑定評価額の対前期比較（物件数）



（注）各期の上昇、横ばい及び下落の物件数は、各期の鑑定評価額と各前期の鑑定評価額を比較した物件数を記載しています。

含み損益の推移



	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
新規物件						790	804	1,384	1,617	2,976	3,338	3,938
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	-2,058
合計	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,142	-9,158	-6,139	-4,665	-1,596	1,308	1,908(注)

（注）第27期末の含み損益は、第26期末の含み損益に2014年12月に取得した4物件の取得価格と鑑定評価額の差額を加えて計算しています。

● 財務基盤の強化が進展

第26期 有利子負債サマリー

平均金利	平均調達年数	平均残存年数	LTV (注1)	鑑定LTV (注2)
1.276%	5.41年	3.53年	43.8%	47.5%
金利 固定化比率	長期借入金比率	1年以内返済予定 長期借入金比率	格付 R&I (注3)	格付 JCR (注4)
86.5%	84.6%	15.4%	A- (安定的)	A- (安定的)

(注1) LTV = 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注3) R&Iは株式会社格付投資情報センターの略称です。

(注2) 鑑定ベースLTV = 期末有利子負債額 / 期末鑑定評価額 (注4) JCRは株式会社日本格付研究所の略称です。

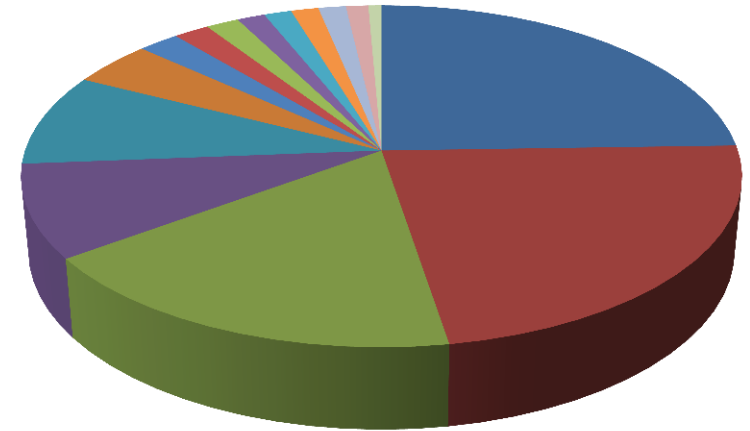
コミットメント・ラインの設定状況

株式会社 三井住友銀行 借入限度額 25億円 契約期間 平成26年3月31日から 平成27年3月31日まで 無担保・無保証	株式会社 三菱東京UFJ銀行 借入限度額 20億円 契約期間 平成26年3月31日から 平成27年3月31日まで 無担保・無保証	株式会社 みずほ銀行 借入限度額 15億円 契約期間 平成26年3月31日から 平成27年3月31日まで 無担保・無保証
--	---	---

投資法人債発行登録

発行予定額	1,000億円
包括決議の有効期間	平成27年4月24日まで

借入金残高一覧



レンダー名	借入 残高	シェア	レンダー名	借入 残高	シェア
■ 三井住友	16,922	24.5%	■ 新生	1,185	1.7%
■ あおぞら	15,794	22.9%	■ 日本政策投資	1,000	1.4%
■ りそな	12,100	17.5%	■ 野村信託	985	1.4%
■ 三菱東京UFJ	6,085	8.8%	■ 福岡	985	1.4%
■ みずほ信託	6,017	8.7%	■ 三菱UFJ信託	985	1.4%
■ 三井住友信託	2,929	4.2%	■ みずほ	800	1.2%
■ 農林中金	1,477	2.1%	■ 損保ジャパン日本興亜	469	0.7%
■ オリックス	1,280	1.9%			

(注) 上記のレンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略し、記載しています。

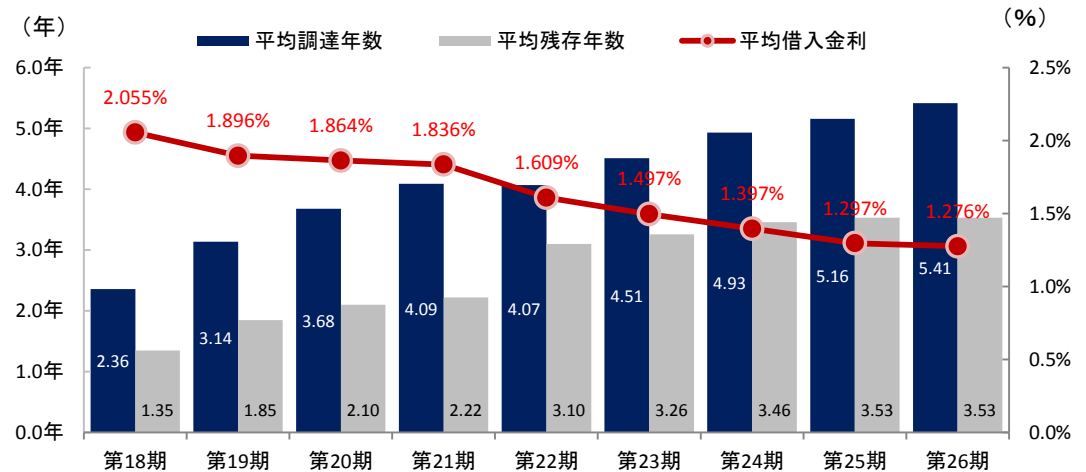
9 財務戦略② ファイナンス状況②

- 借入期間の長期化と返済期限の分散化が進展：2014年10月時借入金については4.6年と8.0年で借入
- 借入金利の低減

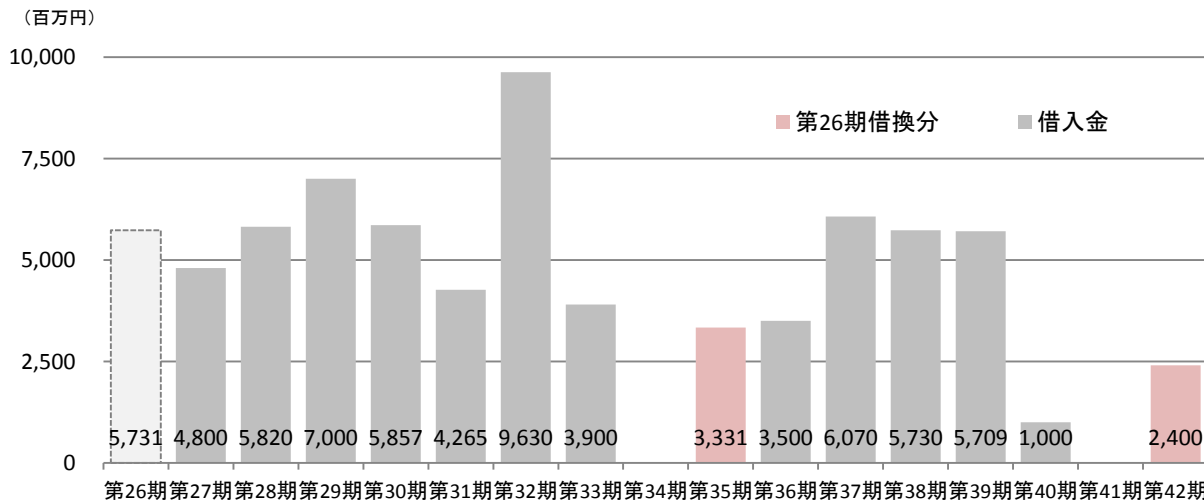
第26期ファイナンスの状況

	借入金額	借入金利	借入期間
タームローン24A	800百万円	0.75% (固定金利)	4年7ヵ月
タームローン24B	2,531百万円	1M TIBOR + 0.45000%	4年7ヵ月
タームローン24C	2,400百万円	1M TIBOR + 0.80000%	8年

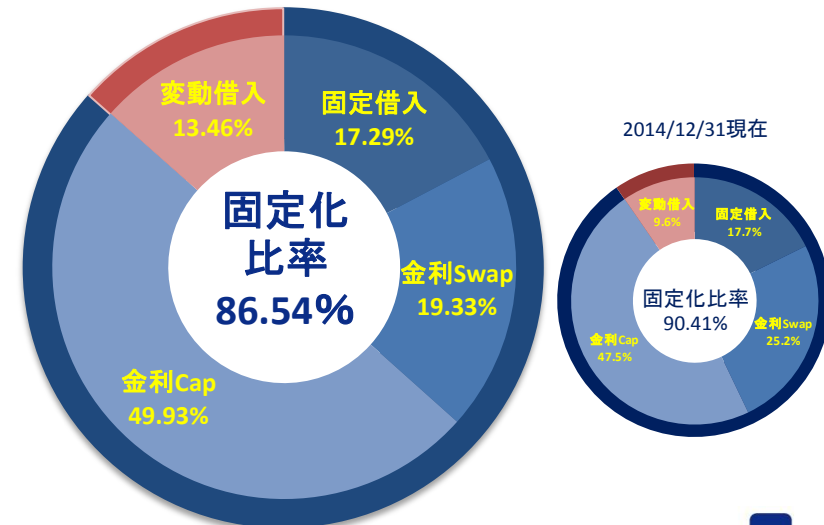
平均調達年数及び平均金利の推移



返済期限の分散状況



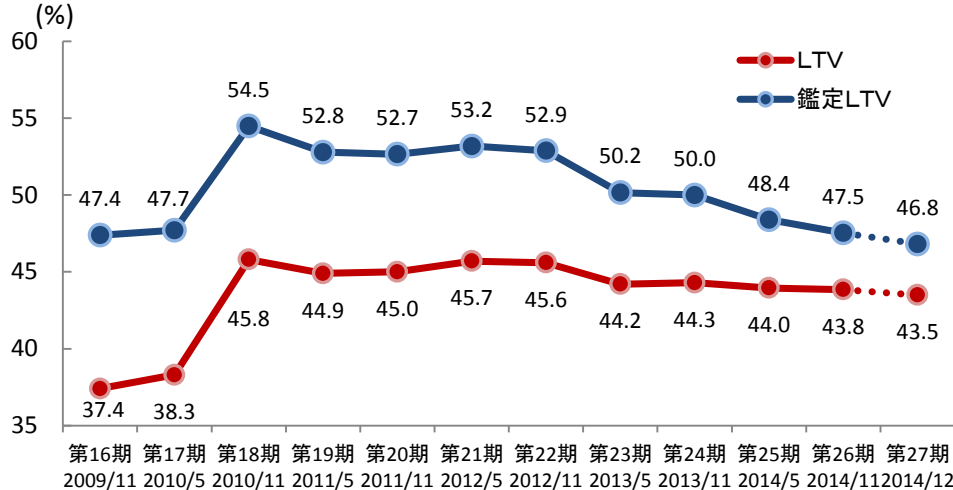
金利の固定化状況



10 財務戦略③ ファイナンスの状況③

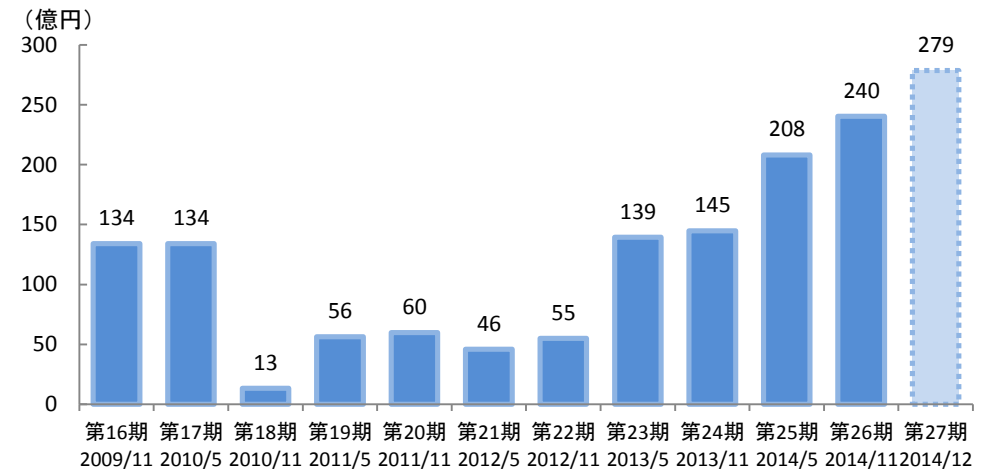
● LTV水準の持続的な低下 / フリーキャッシュ残高の拡大 / 借入による投資余力の拡大

■ 総資産有利子負債比率(LTV)の推移

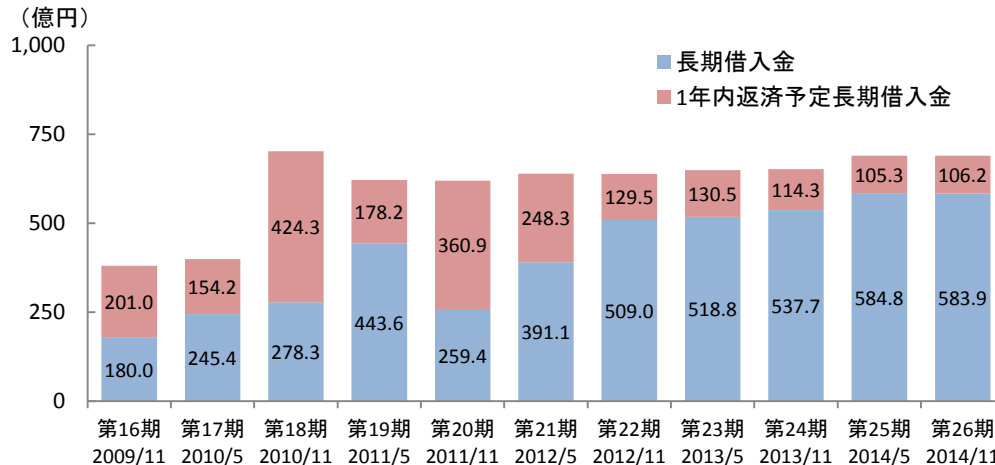


(注1) LTV = 期末有利子負債額 / 期末総資産額
(注2) 鑑定ベースLTV = 期末有利子負債額 / 期末鑑定評価額

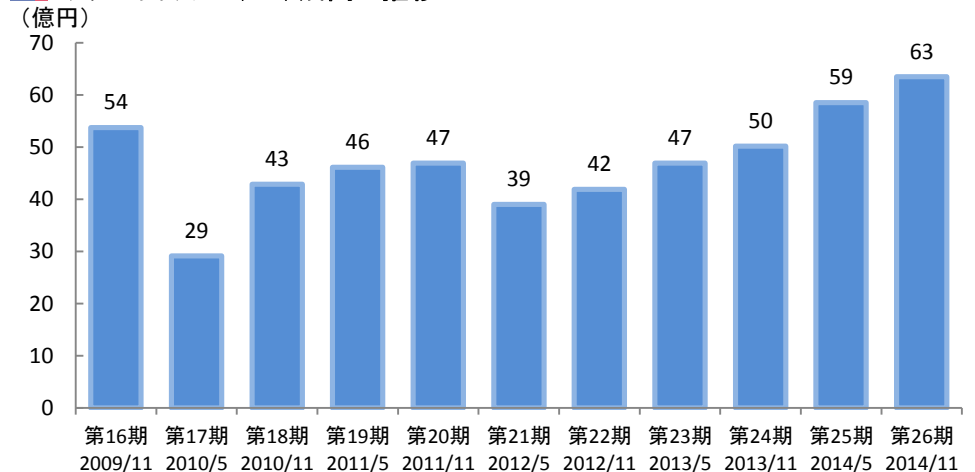
■ 鑑定LTV = 55% までの借入余力



■ 借入金構成の推移



■ フリーキャッシュ(FC)残高の推移



(注) FC = (期末現預金合計 + 期末営業未収入金 + 期末その他流動資産) - (期末流動負債合計 + (期末1年内償還投資法人債 + 期末短期借入金 + 期末1年内償還長期借入金) + (期末預り敷金 + 保証金 + 信託預り敷金 + 保証金))

外部成長に向けた取組み

- ◆ 着実かつ継続的な外部成長
 - ・資産入替えも含めた継続的な物件取得
 - ・平和不動産とのパイプラインの強化
 - ・取得手法及び情報チャネルの多様化
- ◆ 物件取得方針
 - ・投資目線はNOI利回り5%、償却後利回り4%
 - ・収益のアップサイドを享受可能なオフィスを中心
 - ・投資メインエリアは東京都区部

内部成長に向けた取組み

- ◆ 収益及び資産価値の向上
 - ・リーシング施策による稼働率の向上
 - ・運営管理の効率化・質の向上
 - ・建物環境の更なる改善、サービス提供による快適な空間の提供
 - ・適切かつ計画的な修繕工事の実施
 - ・CS対応工事の実施

財務強化に向けた取組み

- ◆ 財務基盤の強化継続
 - ・金融コスト低減、借入期間の長期化・返済期限の分散化
 - ・適切なLTVコントロール(鑑定LTV55%を上限)
 - ・投資法人債の再発行を含め、資金調達手段の多様化
- ◆ 分配金の安定化
 - ・繰越利益(30億円)の活用(突発的な要因や戦略的な費用支出等への充当)
 - ・税務上の繰越欠損金(62億円)の活用(物件売却時に売却益が出た場合の内部留保)

資産規模の着実な成長

キャッシュフローの拡大

財務基盤の強化

IV 參考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第25期 2014/5/31		第26期 2014/11/30		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	5,408,327		6,472,394		1,064,066	
信託現金及び信託預金	5,715,432		5,726,641		11,208	
営業未収入金	102,193		103,949		1,755	
前払費用	268,841		250,304		△ 18,537	
未収消費税等	210,729		-		△ 210,729	
その他	1,334		7,051		5,717	
貸倒引当金	△ 466		△ 387		78	
流動資産合計	11,706,392	7.5	12,559,953	8.0	853,560	7.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,276,802		9,178,448		△ 98,354	
構築物	42,042		40,685		△ 1,357	
機械及び装置	123,861		119,481		△ 4,380	
工具、器具及び備品	47,979		63,286		15,307	
土地	27,452,042		27,452,042		-	
信託建物	35,182,079		34,896,392		△ 285,686	
信託構築物	243,083		237,657		△ 5,425	
信託機械及び装置	228,042		250,244		22,201	
信託工具、器具及び備品	255,089		283,249		28,159	
信託土地	67,315,435		67,315,435		-	
有形固定資産合計	140,166,458	89.3	139,836,924	88.9	△ 329,533	△ 0.2
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		-	
信託借地権	3,315,665		3,315,665		-	
その他	3,669		2,485		△ 1,184	
無形固定資産合計	4,035,055	2.6	4,033,871	2.6	△ 1,184	△ 0.0
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	143,061		143,061		-	
差入保証金	10,016		10,016		-	
長期前払費用	498,724		434,040		△ 64,683	
デリバティブ債権	224,729		134,898		△ 89,830	
その他	185,322		195,396		10,073	
投資その他の資産合計	1,061,854	0.7	917,413	0.6	△ 144,440	△ 13.6
固定資産合計	145,263,367	92.5	144,788,209	92.0	△ 475,158	△ 0.3
III 繰延資産						
投資口交付費	46,454		34,619		△ 11,834	
繰延資産合計	46,454	0.0	34,619	0.0	△ 11,834	△ 25.5
資産合計	157,016,215	100.0	157,382,782	100.0	366,567	0.2

■ 負債・純資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第25期 2014/5/31		第26期 2014/11/30		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	336,028		615,028		278,999	
1年内返済予定の長期借入金	10,531,000		10,620,000		89,000	
未払費用	650,449		658,496		8,046	
未払法人税等	-		-		-	
未払消費税等	-		97,748		97,748	
前受金	807,945		779,315		△ 28,630	
その他	11,253		8,284		△ 2,969	
流動負債合計	12,336,678	7.9	12,778,872	8.1	442,194	3.6
II 固定負債						
長期借入金	58,480,700		58,391,700		△ 89,000	
預り敷金及び保証金	948,709		922,620		△ 26,088	
信託預り敷金及び保証金	3,101,410		3,132,314		30,904	
デリバティブ債務	32,812		123,460		90,647	
固定負債合計	62,563,632	39.8	62,570,095	39.8	6,463	0.0
負債合計	74,900,310	47.7	75,348,968	47.9	448,657	0.6
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	70,527,819	44.9	70,527,819	44.8	-	0.0
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	4.7	7,406,652	4.7	-	
当期末処分利益	4,534,660	2.9	4,564,300	2.9	29,640	0.7
剰余金合計	11,941,312	7.6	11,970,952	7.6	29,640	0.2
投資主資本合計	82,469,131	52.5	82,498,771	52.4	29,640	0.0
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 353,226		△ 464,957		△ 111,730	
評価・換算差額等合計	△ 353,226	△ 0.2	△ 464,957	△ 0.3	△ 111,730	31.6
純資産合計 注3	82,115,904	52.3	82,033,814	52.1	△ 82,090	△ 0.1
負債純資産合計	157,016,215	100.0	157,382,782	100.0	366,567	0.2

注1 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。

減価償却累計額

第25期: 9,020,542千円 第26期: 9,858,918千円

注2 発行済投資口数

第25期: 881,447口 第26期: 881,447口

注3 投資口1口当たり純資産額

第25期: 93,160円 第26期: 93,067円

※ 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。

2 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	第25期 自 2013年12月 1日 至 2014年 5月31日			第26期 自 2014年 6月 1日 至 2014年11月30日			増減	
	金 額		百分比 (%)	金 額		百分比 (%)	金 額	前期比 (%)
1.営業収益								
賃貸事業収入	4,626,607			4,650,423				
その他賃貸事業収入	424,889			395,900				
不動産等売却益	-			-				
匿名組合分配金	8,103	5,059,600	100.0	6,395	5,052,718	100.0	△ 6,882	△ 0.1
2.営業費用								
賃貸事業費用	2,267,121			2,269,925				
資産運用委託報酬	452,301			455,872				
資産保管委託報酬	19,635			19,346				
一般事務委託報酬	42,372			39,575				
役員報酬	8,006			8,006				
会計監査人報酬	9,660			9,664				
その他営業費用	92,083	2,891,181	57.1	101,572	2,903,964	57.5	12,783	0.4
営業利益		2,168,419	42.9		2,148,754	42.5	△ 19,665	△ 0.9
3.営業外収益								
受取利息	756			818				
未払分配金戻入	847			817				
その他営業外収益	2,470	4,074	0.1	2,243	3,880	0.1	△ 194	△ 4.8
4.営業外費用								
支払利息	514,004			501,843				
融資関連費用	199,129			134,377				
新投資口発行費	11,834			11,834				
その他営業外費用	2,237	727,206	14.4	2,316	650,372	12.9	△ 76,833	△ 10.6
経常利益		1,445,287	28.6		1,502,261	29.7	56,973	3.9
税引前当期純利益		1,445,287	28.6		1,502,261	29.7	56,973	3.9
法人税、住民税及び事業税	605			605				
法人税等合計		605	0.0		605	0.0	0	0.0
当期純利益		1,444,682	28.6		1,501,656	29.7	56,973	3.9
前期繰越利益		3,089,977			3,062,643		△ 27,333	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,534,660			4,564,300		29,640	

※ 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25期:182日 第26期:183日

注2 うち減価償却費 第25期:836,500千円 第26期:838,593千円

3 借入金一覧

借入金一覧

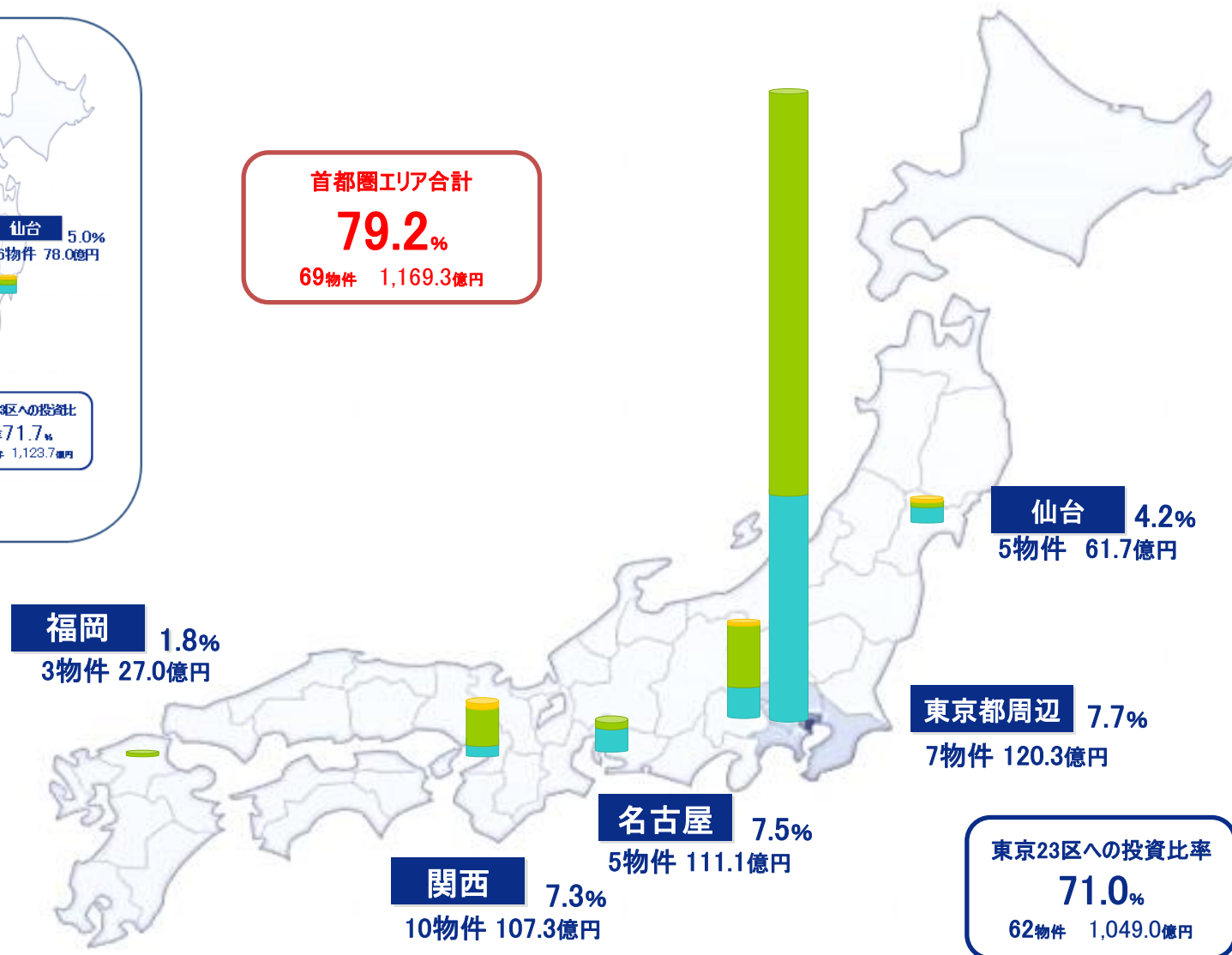
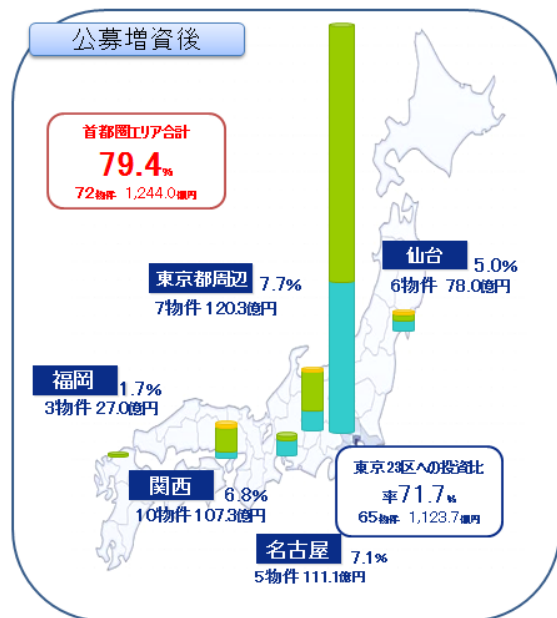
(2014年11月30日現在)

	区 分	借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要		区 分	借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借 入 先							借 入 先					
一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	タームローン9 あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行	2,820	2.10000	2010年10月27日	2015年10月31日	無担保 無保証		タームローン16 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友信託銀行	3,900	1.15164	2012年10月31日	2018年5月31日	無担保 無保証
	タームローン12 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	3,000	1.24364	2012年3月30日	2015年10月30日			タームローン17 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 新生銀行	3,500	1.29364	2012年10月31日	2019年10月31日	
	タームローン13B オリックス銀行	480	1.14364	2012年10月25日	2015年5月31日			タームローン19 三井住友銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行	6,070	1.09364	2013年3月29日	2020年3月31日	
	タームローン18 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	1,520	0.78273	2012年12月17日	2015年5月31日			タームローン20 みずほ信託銀行	1,230	1.20000	2013年9月13日	2020年10月30日	
	タームローン22 トランシェA 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行 新生銀行 みずほ銀行	2,800	0.40730	2013年12月20日	2015年5月31日			タームローン21 トランシェA 野村信託銀行 三菱UFJ信託銀行	1,970	0.60700	2013年10月31日	2017年5月31日	
	小 計	10,620						タームローン21 トランシェB 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行	4,500	1.20000	2013年10月31日	2020年10月31日	
								タームローン22 トランシェB 日本政策投資銀行	1,000	1.46168	2013年12月20日	2021年5月31日	
長 期 借 入 金	タームローンG あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	4,000	2.14200	2011年5月31日	2016年5月31日	無担保 無保証	長 期 借 入 金	タームローン23 トランシェA 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行	4,708.7	1.16500	2014年5月30日	2021年5月31日	
	タームローン11 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	5,857	1.39364	2011年10月31日	2016年10月31日			タームローン23 トランシェB 三菱東京UFJ銀行	1,000	1.20000	2014年5月30日	2021年10月31日	
	タームローン14 あおぞら銀行 りそな銀行	6,130	1.89206	2012年5月31日	2017年10月31日			タームローン24 トランシェA オリックス銀行	800	0.75000	2014年10月31日	2019年5月31日	
	タームローン13 トランシェC 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	3,000	1.24364	2012年10月25日	2016年5月31日			タームローン24 トランシェB 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	0.58273	2014年10月31日	2019年5月31日	
	タームローン13 トランシェD 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	3,500	1.39364	2012年10月25日	2017年10月31日			タームローン24 トランシェC 三井住友銀行 あおぞら銀行 みずほ信託銀行 福岡銀行	2,400	0.93273	2014年10月31日	2022年10月31日	
	タームローン15 三井住友銀行 りそな銀行 新生銀行	2,295	1.05164	2012年10月31日	2017年5月31日			小 計	58,391.7				
								合 計	69,011.7				

4 投資エリアの分散状況

オフィス レジデンス ホテル

棒グラフの高さは、各エリアにおける各物件タイプの資産規模を示しています。

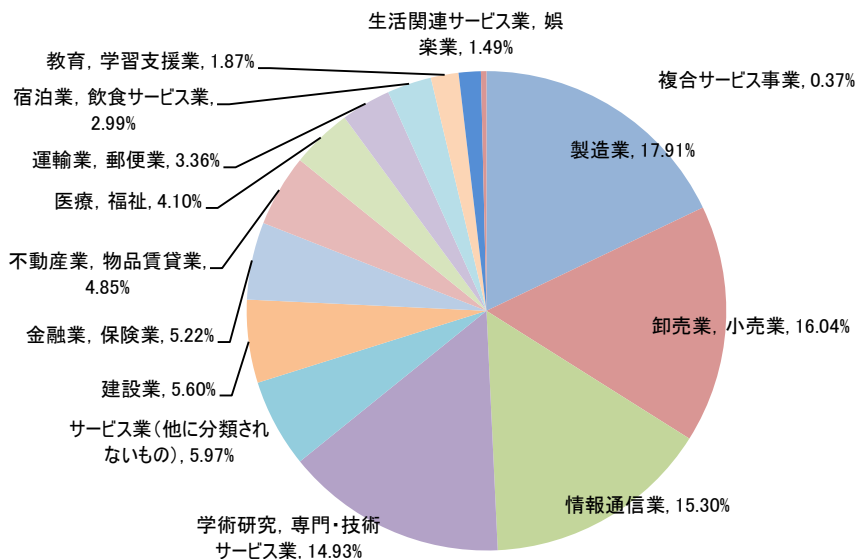


(注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

5 オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)

(注) 下記のオフィス運用状況については、2014年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

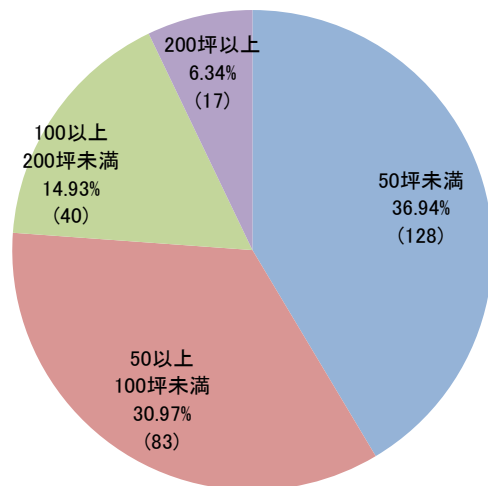
■ オフィステナント属性



■ 上位テナント賃料割合(レジデンス・ホテル含む)

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	4.23%
2	B社	スーパーホテル(4棟)	3.13%
3	C社	広小路アクアプレイス	1.73%
4	D社	HF桜通ビルディング	1.67%
5	E社	船橋Faceビル	1.36%
計			12.11%

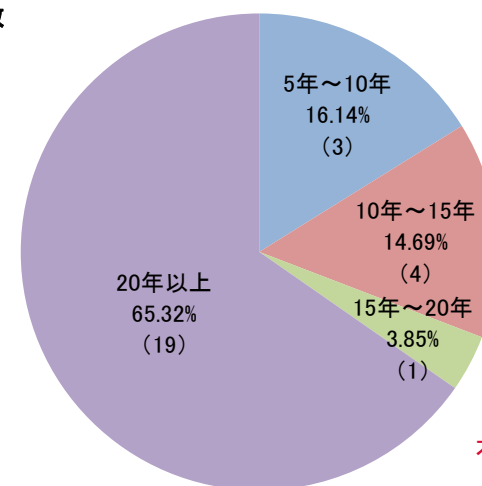
■ 賃貸面積別分散状況



オフィス総テナント数
268 テナント

(注) () カッコ内の数値は、面積別のオフィステナント数を記載しています。

■ オフィス築年数



オフィス平均築年数
20.57 年

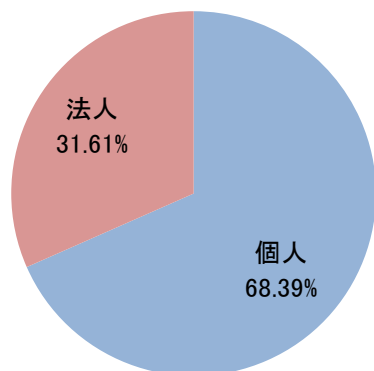
(注) () カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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）

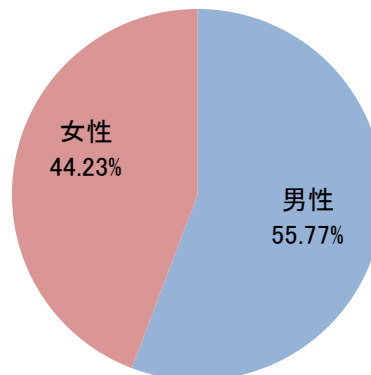
（注）下記のレジデンス運用状況については、2014年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

レジデンス テナント属性

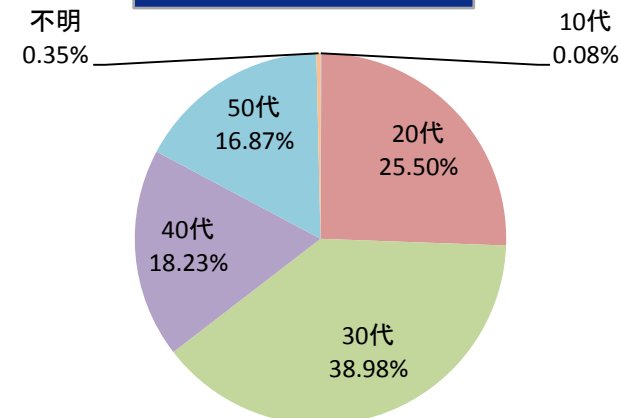
契約区分



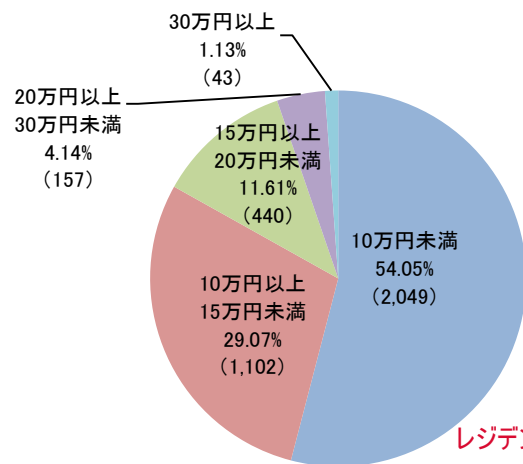
個人契約男女比



年齢分布

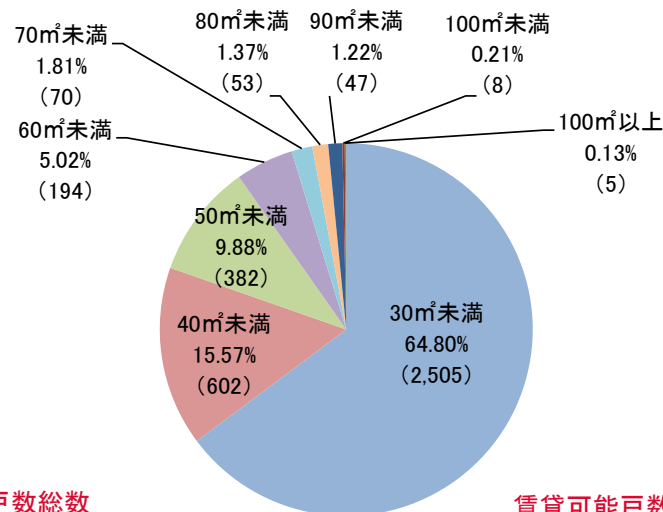


月額賃料別分散状況



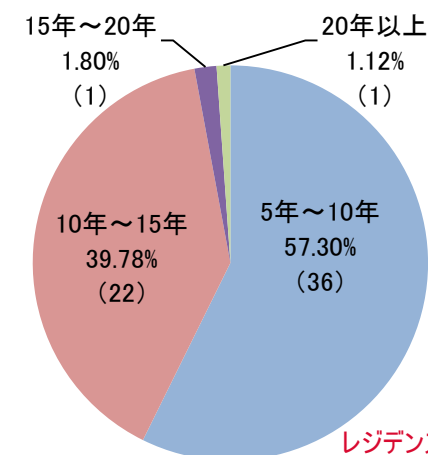
レジデンス賃貸戸数総数
3,791テナント

賃貸可能面積別分散状況



賃貸可能戸数
3,866戸

レジデンス築年数



レジデンス平均築年数
10.45年

（注）（）カッコ内の数値及びレジデンス賃貸戸数総数は、2014年11月30日時点のテナント数を記載しています。

（注）（）カッコ内の数値は、賃貸可能面積別の賃貸可能戸数を記載しています。（店舗部分は除きます。）

（注）（）カッコ内の数値は、築年数別のレジデンス物件数を記載しています。

7 賃貸事業利益

(単位: 千円)

合計	第25期	第26期
貸室賃料・共益費	4,626,607	4,650,423
その他収入	424,889	395,900
賃貸事業収入 計	5,051,497	5,046,323
管理委託費	538,703	534,423
公租公課	337,175	358,550
水道光熱費	199,460	230,298
修繕費	190,316	144,385
保険料	5,029	4,955
信託報酬	46,481	46,307
その他賃貸事業費用	113,454	112,411
賃貸事業費用 計	1,430,621	1,431,332
NOI	3,620,876	3,614,991
減価償却費	836,500	838,593
賃貸事業利益	2,784,376	2,776,397

レジデンス	第25期	第26期
貸室賃料・共益費	2,463,397	2,456,455
その他収入	157,862	119,224
賃貸事業収入 計	2,621,259	2,575,679
管理委託費	302,115	284,170
公租公課	141,920	144,139
水道光熱費	30,657	29,974
修繕費	144,830	91,213
保険料	2,846	2,752
信託報酬	32,178	31,993
その他賃貸事業費用	19,883	19,866
賃貸事業費用 計	674,431	604,111
NOI	1,946,827	1,971,568
減価償却費	484,827	484,270
賃貸事業利益	1,462,000	1,487,297

オフィス	第25期	第26期
貸室賃料・共益費	2,014,452	2,045,210
その他収入	267,027	276,675
賃貸事業収入 計	2,281,479	2,321,886
管理委託費	236,588	250,252
公租公課	178,714	197,903
水道光熱費	168,802	200,323
修繕費	45,485	51,581
保険料	2,000	2,021
信託報酬	12,002	12,013
その他賃貸事業費用	93,571	92,544
賃貸事業費用 計	737,165	806,641
NOI	1,544,314	1,515,244
減価償却費	322,054	326,261
賃貸事業利益	1,222,259	1,188,983

ホテル	第25期	第26期
貸室賃料・共益費	148,758	148,758
その他収入	-	-
賃貸事業収入 計	148,758	148,758
管理委託費	-	-
公租公課	16,541	16,507
水道光熱費	-	-
修繕費	-	1,590
保険料	181	182
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	-	-
賃貸事業費用 計	19,023	20,579
NOI	129,734	128,178
減価償却費	29,618	28,061
賃貸事業利益	100,116	100,116

8 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 国際溜池ビル	
										
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	
敷地面積(㎡)	605.72		316.73		748.36		294.50		533.32	
延床面積(㎡)	2,921.56		2,177.81		4,558.01		2,184.76		3,089.73	
建築時期	1980年5月		1991年8月		1990年12月		1991年12月		1992年2月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,290		1,550		2,500		1,530		2,700	
第26期鑑定価格(百万円)	1,283		1,246		2,310		1,520		2,590	
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)	
PML値(%)	10.9		10.0		5.7		8.0		7.3	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	43,986	45,168	46,076	45,160	81,670	81,670	46,172	44,721	73,433	73,433
その他収入	4,448	4,409	6,020	6,885	10,297	11,630	5,933	5,220	8,202	9,632
①賃貸事業収入合 計(千円)	48,435	49,577	52,097	52,046	91,968	93,301	52,105	49,941	81,636	83,066
管理委託費	6,005	5,682	6,917	6,516	11,080	10,901	4,542	4,880	5,849	5,713
公租公課	5,428	5,446	4,831	4,878	5,973	5,915	6,590	6,499	7,231	7,177
水道光熱費	3,156	3,396	5,590	6,333	9,410	10,788	4,824	4,663	6,192	7,420
修繕費	2,594	850	1,412	4,916	2,564	1,805	416	237	2,454	1,180
保険料	55	55	43	43	80	80	40	40	60	60
信託報酬	1,036	1,025	701	690	911	900	761	750	1,377	1,366
その他賃貸事業費用	961	384	40	40	1,077	157	435	143	209	241
②賃貸事業費用合 計(千円)	19,237	16,841	19,536	23,417	31,098	30,549	17,609	17,213	23,374	23,160
③NOI(①-②)	29,197	32,735	32,560	28,628	60,869	62,751	34,496	32,727	58,262	59,905
減価償却費	8,684	9,482	8,129	7,955	16,430	16,597	6,718	6,885	7,405	7,444
賃貸事業損益	20,513	23,253	24,431	20,673	44,439	46,153	27,777	25,842	50,856	52,461

(注1) 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。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-09 グレイスビル泉岳寺前		Of-10 HF新横浜ビルディング		Of-11 日本橋第一ビル		Of-12 八丁堀SFビル		Of-13 渋谷AXヒルズ	
										
所在地	東京都港区		神奈川県横浜市		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	538.50		668.00		520.69		543.31		160.42	
延床面積(㎡)	2,401.74		4,321.23		3,455.35		3,425.91		1,071.22	
建築時期	1994年6月		1993年2月		1988年3月		1991年10月		2006年3月	
期末稼働率(%)	100.00		80.01		100.00		100.00		97.53	
取得価格(百万円)	1,220		1,550		2,150		3,092		1,860	
第26期鑑定価格(百万円)	1,490		1,080		1,760		2,410		1,400	
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)		BMS(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	7.5		13.3		16.5		12.5		5.1	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	51,471	53,525	38,436	32,505	50,567	50,777	69,668	67,740	27,846	30,361
その他収入	13,845	9,055	9,118	8,017	8,715	9,153	6,482	6,818	4,800	3,419
①賃貸事業収入合 計(千円)	65,316	62,580	47,554	40,522	59,283	59,931	76,151	74,559	32,647	33,780
管理委託費	5,837	5,236	8,192	7,913	5,740	6,040	7,032	6,546	3,819	3,533
公租公課	2,296	2,291	4,865	4,863	4,870	4,890	8,227	8,229	2,780	2,777
水道光熱費	5,923	6,600	4,922	4,670	5,454	5,945	5,384	5,903	2,670	2,856
修繕費	991	1,123	1,472	636	882	1,482	1,039	521	2,465	5,639
保険料	49	49	78	78	63	63	68	68	25	25
信託報酬	710	699	-	-	1,266	1,255	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,815	5,104	483	258	182	316	285	145	17	67
②賃貸事業費用合 計(千円)	21,623	21,107	20,014	18,420	18,460	19,995	22,036	21,414	11,779	14,899
③NOI(①-②)	43,692	41,473	27,539	22,102	40,823	39,935	54,114	53,145	20,868	18,881
減価償却費	6,601	6,658	17,924	18,209	12,389	12,765	8,652	8,817	4,770	4,838
賃貸事業損益	37,090	34,815	9,615	3,893	28,433	27,169	45,462	44,327	16,097	14,042

(注1) 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。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-14 KCAビル		Of-15 HF中目黒ビルディング		Of-16 安和司町ビル		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿	
										
所在地	東京都千代田区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	224.17		1,078.04		251.95		205.83		264.36	
延床面積(㎡)	1,562.30		4,040.53		1,412.45		1,432.44		1,290.12	
建築時期	1987年11月		1988年2月		1990年10月		1988年1月		1970年1月	
期末稼働率(%)	82.20		88.55		85.29		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,730		2,870		1,385		1,110		3,418	
第26期鑑定価格(百万円)	1,086		2,080		1,100		935		4,315	
プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・パートナーズ(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	13.8		14.5		9.2		14.7		9.8	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	31,298	31,487	53,620	56,114	29,976	27,493	28,747	28,878	87,097	89,891
その他収入	222	342	12,847	12,418	4,064	4,733	2,771	2,627	12,514	8,735
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,521	31,830	66,467	68,533	34,040	32,227	31,518	31,505	99,612	98,626
管理委託費	4,983	5,106	9,182	7,460	2,563	2,571	2,522	2,752	6,003	5,169
公租公課	3,555	3,558	7,048	7,065	2,140	2,147	2,548	2,546	5,030	5,301
水道光熱費	228	227	6,240	7,256	2,661	3,402	2,872	2,862	4,821	5,682
修繕費	1,788	-	1,911	2,817	340	342	273	5,602	2,548	708
保険料	29	29	79	79	27	27	26	26	31	31
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	1,412	1,401
その他賃貸事業費用	148	335	766	212	93	373	36	145	893	49
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,734	9,257	25,229	24,891	7,826	8,865	8,279	13,936	20,740	18,343
③NOI(①-②)	20,787	22,573	41,238	43,641	26,213	23,362	23,238	17,569	78,871	80,283
減価償却費	4,171	4,218	16,120	16,538	8,487	8,613	4,170	4,222	8,695	8,726
賃貸事業損益	16,616	18,355	25,117	27,102	17,726	14,748	19,068	13,347	70,176	71,556

(注1) 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。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アデッソ西麻布		Of-22 HF虎ノ門ビルディング		Of-23 HF池袋ビルディング		Of-24 HF湯島ビルディング	
										
所在地	千葉県船橋市		東京都港区		東京都港区		東京都豊島区		東京都文京区	
敷地面積(㎡)	488.13		125.91		260.55		188.31		400.86	
延床面積(㎡)	4,033.72		371.59		1,489.21		1,376.66		2,393.53	
建築時期	2003年4月		2003年10月		1990年11月		1993年12月		1989年7月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	3,900		640		1,675		1,314		1,434	
第26期鑑定価格(百万円)	2,920		456		1,271		1,110		1,410	
プロパティ・マネジメント会社	BMS(株)		平和不動産(株)		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート	
PML値(%)	5.9		11.1		9.2		5.5		10.9	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	119,967	108,009	11,052	11,052	36,350	33,819	31,471	31,161	48,520	48,520
その他収入	5,885	4,375	1,376	1,826	3,017	2,954	4,251	4,496	4,689	4,981
①賃貸事業収入合 計(千円)	125,853	112,384	12,428	12,879	39,368	36,773	35,723	35,657	53,210	53,502
管理委託費	17,703	25,731	964	868	3,168	3,437	2,732	3,807	4,766	4,710
公租公課	7,617	7,598	767	766	3,634	3,612	2,108	2,114	2,479	2,497
水道光熱費	7,905	7,058	1,471	1,852	2,418	2,221	3,283	3,836	3,174	3,516
修繕費	-	-	263	980	1,102	203	127	303	69	662
保険料	76	76	9	9	30	30	26	26	43	43
信託報酬	-	-	391	391	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	9	9	20	9	414	56	406	384	4,362	4,076
②賃貸事業費用合 計(千円)	33,311	40,474	3,887	4,877	10,768	9,560	8,684	10,472	14,894	15,507
③NOI(①-②)	92,541	71,910	8,541	8,002	28,600	27,213	27,038	25,185	38,316	37,995
減価償却費	20,015	20,015	2,243	2,259	4,191	4,280	4,856	4,860	6,728	6,752
賃貸事業損益	72,525	51,895	6,297	5,742	24,408	22,932	22,182	20,325	31,587	31,243

(注1) 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。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-25 茅場町平和ビル		Of-26 広小路アクアプレイス		Of-27 神戸旧居留地平和ビル		Of-28 三田平和ビル(底地)		Of-29 栄ナミ平和ビル	
										
所在地	東京都中央区		愛知県名古屋市		兵庫県神戸市		東京都港区		愛知県名古屋市	
敷地面積(㎡)	811.59		1,389.39		1,008.86		4,441.79		707.05	
延床面積(㎡)	5,038.57		9,521.09		7,743.98		—		3,959.12	
建築時期	1992年4月		2008年5月		1998年2月		—		2002年7月	
期末稼働率(%)	100.00		95.16		97.94		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	4,798		2,930		2,310		2,230		1,580	
第26期鑑定価格(百万円)	5,770		4,097		2,580		2,563		1,810	
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)	
PML値(%)	11.7		10.6		7.5		—		10.8	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	200,809	200,809	129,308	130,899	123,378	122,808	90,900	90,900	71,849	71,415
その他収入	10,430	10,968	37,249	38,228	14,709	18,476	—	—	10,653	12,176
①賃貸事業収入合 計(千円)	211,239	211,777	166,557	169,127	138,087	141,284	90,900	90,900	82,502	83,592
管理委託費	8,529	8,935	17,743	17,783	21,725	20,921	300	300	12,139	12,997
公租公課	8,842	8,891	11,898	11,892	11,488	11,486	36,899	36,899	6,549	6,520
水道光熱費	10,424	10,966	14,519	16,832	15,519	20,756	—	—	8,846	10,527
修繕費	2,146	483	2,101	2,418	1,103	3,732	—	—	2,042	491
保険料	103	103	189	189	167	167	—	—	112	112
信託報酬	1,148	1,148	452	441	324	324	176	176	324	324
その他賃貸事業費用	45	10	387	864	1,453	377	—	—	332	185
②賃貸事業費用合 計(千円)	31,240	30,541	47,291	50,421	51,782	57,766	37,375	37,375	30,348	31,160
③NOI(①-②)	179,998	181,236	119,266	118,706	86,305	83,517	53,524	53,524	52,154	52,431
減価償却費	8,657	8,726	29,097	29,249	20,478	20,668	—	—	13,526	13,636
賃貸事業損益	171,341	172,509	90,169	89,456	65,826	62,848	53,524	53,524	38,628	38,795

(注1) 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。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	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
-----	------------------	---------------------	--------------------



所在地	愛知県名古屋市		東京都中央区		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	1,662.49		599.34		1,598.83	
延床面積(㎡)	13,160.83		4,226.25		8,988.49	
建築時期	2009年2月		1987年2月		2003年9月	
期末稼働率(%)	97.69		100.00		93.04	
取得価格(百万円)	4,900		1,900		2,700	
第26期鑑定価格(百万円)	5,580		2,150		3,050	
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)	
PML値(%)	9.2		12.7		2.6	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	163	183	163	183	163	183
貸室賃料・共益費	233,190	260,206	56,910	65,785	100,671	110,891
その他収入	36,759	40,199	7,562	11,441	20,156	23,450
①賃貸事業収入合 計(千円)	269,950	300,406	64,473	77,226	120,828	134,342
管理委託費	32,662	36,190	6,910	9,701	16,969	18,841
公租公課	7,872	15,745	-	6,013	5,138	10,276
水道光熱費	12,827	20,005	5,037	8,170	13,018	16,568
修繕費	9,156	4,372	1,751	8,526	2,467	1,548
保険料	270	280	73	75	140	145
信託報酬	306	339	306	339	395	439
その他賃貸事業費用	73,403	76,574	831	550	459	1,467
②賃貸事業費用合 計(千円)	136,499	153,508	14,911	33,376	38,589	49,287
③NOI(①-②)	133,450	146,898	49,562	43,850	82,238	85,054
減価償却費	35,701	35,793	8,935	9,075	28,270	28,968
賃貸事業損益	97,749	111,104	40,626	34,775	53,967	56,085

(注1) 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。

9 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	
										
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	
敷地面積(㎡)	218.22		213.45		416.87		2,892.06		856.19	
延床面積(㎡)	884.60		948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83	
建築時期	2003年3月		2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		95.07		97.87		100.00		96.72	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560	
第26期鑑定価格(百万円)	491		599		664		3,775		1,519	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		アール・イー・アセット・マネジメント(株)		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)東急コミュニティー	
PML値(%)	6.2		6.2		8.8		6.7		6.4	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	19,120	18,391	21,908	22,822	102,338	100,116	43,093	42,556
その他収入	26	8	983	460	1,454	1,091	10,182	9,307	3,130	3,313
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,306	17,288	20,103	18,851	23,363	23,914	112,521	109,423	46,224	45,870
管理委託費	1,079	1,064	2,454	2,154	2,237	1,777	8,401	12,158	4,624	4,778
公租公課	725	724	981	978	1,227	1,226	6,452	6,434	2,508	2,508
水道光熱費	212	226	283	260	282	289	1,262	1,233	487	375
修繕費	218	33	3,347	335	414	225	5,080	1,537	2,661	2,435
保険料	13	13	15	15	19	19	113	113	37	37
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655	655
その他賃貸事業費用	110	110	90	50	228	216	869	1,067	368	264
②賃貸事業費用合 計(千円)	2,937	2,749	7,775	4,398	5,014	4,358	23,058	23,425	11,342	11,054
③NOI(①-②)	14,369	14,538	12,327	14,453	18,349	19,555	89,462	85,998	34,882	34,815
減価償却費	2,781	2,808	3,490	3,682	4,247	4,280	22,970	23,212	7,464	7,543
賃貸事業損益	11,587	11,729	8,836	10,771	14,101	15,275	66,492	62,785	27,417	27,271

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-14 HF南麻布レジデンス		Re-15 HF麻布十番レジデンス		Re-16 HF学芸大学レジデンス		Re-17 HF東神田レジデンス		Re-18 HF東日本橋レジデンス	
										
所在地	東京都港区		東京都港区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	279.73		499.24		268.70		262.07		312.76	
延床面積(㎡)	1,673.32		1,225.85		1,431.57		1,596.11		2,101.31	
建築時期	2004年4月		2005年1月		2005年3月		2005年6月		2005年6月	
期末稼働率(%)	95.00		97.13		96.41		98.44		98.80	
取得価格(百万円)	1,370		1,260		1,000		1,100		1,210	
第26期鑑定価格(百万円)	1,212		1,080		881		1,190		1,370	
プロパティ・マネジメント会社	アール・イー・アセット・マネジメント(株)		(株)コスモスイニシア		(株)東急コミュニティー		(株)長谷エライブネット		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	3.6		12.8		9.8		5.7		10.0	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	35,052	34,047	27,837	27,795	24,647	24,342	33,194	33,782	38,913	39,295
その他収入	1,666	749	1,943	1,884	1,115	439	2,302	1,307	2,217	1,752
①賃貸事業収入合 計(千円)	36,719	34,796	29,780	29,679	25,763	24,781	35,496	35,089	41,130	41,048
管理委託費	4,407	5,038	3,603	5,587	3,014	2,302	3,757	3,167	3,988	3,404
公租公課	1,926	1,919	1,833	1,816	1,363	1,361	1,498	1,481	1,999	1,990
水道光熱費	449	415	268	265	451	296	311	299	394	392
修繕費	1,629	1,341	705	688	1,102	1,039	683	289	1,406	1,318
保険料	26	26	26	26	24	25	29	29	38	38
信託報酬	631	631	629	629	548	548	574	574	592	592
その他賃貸事業費用	120	312	133	268	441	225	3	340	50	360
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,189	9,684	7,202	9,282	6,947	5,799	6,858	6,181	8,469	8,097
③NOI(①-②)	27,529	25,112	22,578	20,397	18,815	18,982	28,638	28,907	32,660	32,950
減価償却費	5,414	5,422	8,802	8,808	5,067	5,142	10,241	10,266	11,002	11,008
賃貸事業損益	22,114	19,689	13,776	11,588	13,747	13,839	18,396	18,641	21,658	21,941

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	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	
										
所在地	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	
敷地面積(㎡)	368.67		922.21		485.01		222.40		536.09	
延床面積(㎡)	1,200.77		5,282.41		1,374.87		1,546.01		1,676.83	
建築時期	2005年5月		2005年8月		2005年6月		2005年5月		2006年5月	
期末稼働率(%)	100.00		98.75		95.80		96.32		98.60	
取得価格(百万円)	690		4,030		1,070		1,130		950	
第26期鑑定価格(百万円)	721		3,950		903		975		897	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)コスモスイニシア		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	5.5		3.9		6.0		3.3		6.2	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	22,766	23,081	104,000	102,684	27,033	26,906	29,654	30,241	29,136	29,183
その他収入	1,445	944	8,248	6,057	1,408	551	1,367	351	1,730	2,068
①賃貸事業収入合 計(千円)	24,211	24,025	112,249	108,741	28,442	27,457	31,022	30,592	30,866	31,251
管理委託費	3,055	2,285	11,167	14,694	3,413	3,212	4,104	2,888	3,321	3,830
公租公課	1,203	1,193	5,582	5,618	1,486	1,496	1,522	1,525	1,760	1,764
水道光熱費	260	252	954	977	307	310	459	460	370	397
修繕費	722	212	3,165	3,584	1,026	544	1,602	693	1,224	1,875
保険料	22	23	107	107	26	26	29	29	33	33
信託報酬	459	459	-	-	-	-	752	752	-	-
その他賃貸事業費用	170	340	761	465	345	460	496	728	146	120
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,893	4,766	21,737	25,448	6,605	6,050	8,967	7,077	6,855	8,021
③NOI(①-②)	18,318	19,259	90,511	83,293	21,837	21,406	22,054	23,515	24,010	23,229
減価償却費	6,462	6,465	22,481	22,360	5,025	5,025	4,928	4,915	5,874	5,863
賃貸事業損益	11,856	12,793	68,029	60,932	16,812	16,381	17,126	18,600	18,136	17,366

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-24 HF錦糸町レジデンス		Re-25 HF銀座レジデンスEAST		Re-26 HF新横浜レジデンス		Re-29 HF白山レジデンス		Re-30 HF馬込レジデンス	
										
所在地	東京都墨田区		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	
敷地面積(㎡)	256.23		822.01		805.00		1,390.68		2,357.97	
延床面積(㎡)	1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,998.98		3,566.18	
建築時期	2005年3月		2005年3月		2006年9月		2000年1月		2001年8月	
期末稼働率(%)	98.25		98.92		97.02		94.28		93.99	
取得価格(百万円)	1,100		5,940		3,350		2,350		1,630	
第26期鑑定価格(百万円)	1,040		4,350		2,520		1,700		1,210	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	10.1		5.7		13.2		4.4		4.6	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	30,373	29,800	114,254	116,664	75,308	77,216	50,763	50,952	37,852	35,895
その他収入	959	1,485	8,991	7,869	7,576	6,146	3,682	3,460	5,485	3,913
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,332	31,286	123,245	124,534	82,884	83,363	54,446	54,412	43,338	39,808
管理委託費	2,841	3,701	11,260	9,635	9,731	7,630	5,453	4,536	3,077	2,611
公租公課	1,412	1,414	6,246	6,246	4,646	4,676	3,590	3,680	3,106	3,145
水道光熱費	345	362	1,182	1,233	428	459	590	627	492	484
修繕費	577	2,028	4,711	2,248	1,871	1,008	5,766	1,645	1,561	9,293
保険料	29	29	116	116	89	89	65	66	58	58
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	530	203	736	243	1,017	985	143	132	89	207
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,736	7,740	26,003	21,474	17,784	14,850	15,610	10,689	8,385	15,800
③NOI(①-②)	25,595	23,545	97,241	103,060	65,099	68,513	38,836	43,723	34,952	24,008
減価償却費	5,144	5,149	27,170	26,848	20,701	20,705	14,094	14,284	11,675	11,721
賃貸事業損益	20,451	18,396	70,071	76,211	44,397	47,807	24,741	29,438	23,277	12,286

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-31 HF学芸大学レジデンスII		Re-33 HF亀戸レジデンス		Re-34 HF田無レジデンス		Re-35 HF芝公園レジデンス		Re-36 HF三田レジデンス	
										
所在地	東京都目黒区		東京都江東区		東京都西東京市		東京都港区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	847.14		246.34		1,639.65		311.02		303.10	
延床面積(㎡)	1,863.67		1,782.74		3,414.75		1,362.79		1,705.22	
建築時期	2005年1月		2008年1月		1989年3月		2003年8月		2004年3月	
期末稼働率(%)	91.04		100.00		94.54		89.65		100.00	
取得価格(百万円)	1,650		1,050		911		836		1,080	
第26期鑑定価格(百万円)	1,110		1,010		753		793		1,120	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	14.6		7.6		8.6		7.8		2.6	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	32,010	28,258	32,154	31,752	28,832	29,252	21,895	23,176	33,038	33,306
その他収入	948	2,131	5,216	40	3,260	1,189	1,616	1,451	1,408	1,311
①賃貸事業収入合 計(千円)	32,959	30,390	37,370	31,792	32,092	30,441	23,512	24,628	34,447	34,617
管理委託費	2,193	5,479	4,675	2,135	4,535	3,557	3,651	3,076	4,743	3,699
公租公課	1,916	1,914	1,752	1,752	2,433	2,444	1,553	1,557	2,172	2,186
水道光熱費	323	260	436	410	418	397	533	532	453	452
修繕費	1,921	2,904	37	21	3,785	2,412	2,526	536	2,141	1,466
保険料	32	33	33	33	50	50	27	27	33	33
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	472	401	368	368	60	60	465	306	362	327
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,921	12,054	7,303	4,721	11,283	8,921	9,258	6,536	10,407	8,667
③NOI(①-②)	25,037	18,335	30,067	27,071	20,808	21,520	14,253	18,091	24,040	25,950
減価償却費	6,568	6,568	6,064	6,055	8,830	9,223	4,672	4,586	5,848	5,688
賃貸事業損益	18,469	11,767	24,002	21,015	11,978	12,296	9,581	13,505	18,191	20,262

(注1) 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。

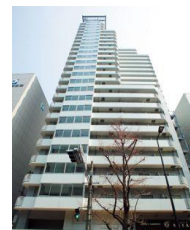
9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	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	
										
所在地	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	
敷地面積(㎡)	432.36		344.25		368.35		427.32		203.98	
延床面積(㎡)	1,176.06		1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,756.88	
建築時期	2003年2月		2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年1月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		98.64		98.90		91.21	
取得価格(百万円)	749		730		1,460		1,890		793	
第26期鑑定価格(百万円)	774		813		1,530		1,970		889	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサプリース		(株)東急コミュニティー		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		日本ハウズイング(株)	
PML値(%)	1.5		3.3		6.9		6.0		3.2	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	23,900	24,686	23,927	24,233	47,656	47,009	58,366	57,807	27,540	25,853
その他収入	1,610	625	1,330	562	2,377	2,569	4,691	2,502	947	1,432
①賃貸事業収入合 計(千円)	25,510	25,311	25,257	24,795	50,034	49,578	63,058	60,310	28,488	27,285
管理委託費	3,301	2,351	4,157	3,162	6,408	5,285	7,300	7,272	2,669	3,776
公租公課	1,352	1,406	1,425	1,438	2,005	2,048	2,816	2,834	1,766	1,769
水道光熱費	35	-	-	12	454	450	711	763	381	394
修繕費	341	350	831	709	2,095	1,370	2,852	1,816	230	685
保険料	24	24	89	89	42	42	59	59	32	32
信託報酬	500	500	500	420	535	454	450	450	375	375
その他賃貸事業費用	121	141	100	244	444	40	83	266	486	238
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,676	4,775	7,104	6,076	11,987	9,692	14,273	13,463	5,942	7,273
③NOI(①-②)	19,834	20,536	18,153	18,719	38,046	39,886	48,784	46,847	22,546	20,012
減価償却費	4,596	4,562	2,912	2,855	9,037	9,011	12,311	12,483	6,934	6,820
賃貸事業損益	15,238	15,974	15,240	15,863	29,008	30,875	36,472	34,363	15,611	13,192

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-42 HF銀座レジデンス	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	Re-45 HF中之島レジデンス	Re-46 HF阿波座レジデンス
-----	-----------------	------------------------	----------------------	------------------	------------------



所在地	東京都中央区		東京都世田谷区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積(㎡)	175.16		2,425.44		631.79		375.95		296.88	
延床面積(㎡)	1,375.97		11,468.94		7,105.00		1,486.57		1,999.88	
建築時期	2004年7月		2001年1月		2003年8月		2001年6月		2002年3月	
期末稼働率(%)	100.00		95.31		98.85		93.42		98.32	
取得価格(百万円)	944		6,520		1,920		453		577	
第26期鑑定価格(百万円)	1,030		6,650		1,990		472		648	
プロパティ・マネジメント会社	アール・エー・アセット・マネジメント(株)		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)長谷エライブネット		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	3.0		2.7		6.2		8.6		6.0	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	30,420	31,454	199,609	199,465	77,985	76,798	18,076	18,267	23,890	24,009
その他収入	1,071	366	10,009	9,613	2,531	2,300	713	550	1,198	871
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,492	31,820	209,618	209,079	80,516	79,099	18,789	18,817	25,089	24,880
管理委託費	3,308	2,678	24,944	22,708	12,066	11,359	3,003	2,313	3,629	3,146
公租公課	1,667	1,646	10,953	11,024	6,067	6,080	1,259	1,267	1,715	1,712
水道光熱費	446	414	3,955	3,956	2,285	2,157	433	365	5	51
修繕費	1,001	1,730	46,032	7,175	2,764	3,956	1,557	435	551	402
保険料	24	24	299	200	118	118	27	27	35	35
信託報酬	500	500	581	581	625	625	450	450	500	483
その他賃貸事業費用	96	16	2,218	2,142	146	340	288	268	60	76
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,044	7,011	88,985	47,789	24,073	24,636	7,019	5,128	6,498	5,907
③NOI(①-②)	24,448	24,808	120,633	161,289	56,443	54,462	11,769	13,689	18,591	18,973
減価償却費	8,393	8,424	29,379	30,859	21,609	21,355	3,839	4,041	6,353	6,397
賃貸事業損益	16,054	16,384	91,254	130,430	34,833	33,106	7,930	9,647	12,237	12,576

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	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-52 HF天神東レジデンス		Re-53 HF四条河原町レジデンス	
										
所在地	愛知県名古屋市中区		福岡県福岡市東区		京都府京都市中京区		福岡県福岡市東区		京都府京都市中京区	
敷地面積(㎡)	545.08		1,599.97		206.84		429.63		863.39	
延床面積(㎡)	2,284.30		6,476.24		1,547.19		2,283.63		5,217.41	
建築時期	2004年2月		2003年3月		2005年2月		2005年8月		2007年3月	
期末稼働率(%)	98.61		98.98		98.01		97.40		96.31	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		502		1,820	
第26期鑑定価格(百万円)	673		1,820		514		553		2,050	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	16.5		3.4		6.5		5.3		5.5	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	25,857	25,775	72,216	73,187	19,201	19,337	23,300	23,953	66,841	67,824
その他収入	1,547	1,468	5,212	5,210	764	663	1,807	1,734	5,226	5,040
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,405	27,243	77,429	78,397	19,966	20,001	25,108	25,687	72,067	72,865
管理委託費	3,133	3,195	9,304	8,450	3,110	2,344	3,841	2,979	7,491	6,437
公租公課	1,671	1,667	5,515	5,490	1,145	1,145	1,651	1,650	4,391	4,397
水道光熱費	40	9	1,865	1,916	481	466	809	799	2,358	2,491
修繕費	1,923	874	3,265	1,876	778	208	779	1,173	2,420	1,127
保険料	36	36	116	116	23	23	36	36	85	85
信託報酬	500	492	1,000	1,000	500	500	500	500	650	650
その他賃貸事業費用	106	81	78	609	460	55	108	298	1,530	1,266
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,412	6,358	21,145	19,458	6,499	4,744	7,728	7,439	18,928	16,455
③NOI(①-②)	19,993	20,885	56,283	58,939	13,466	15,256	17,379	18,248	53,139	56,409
減価償却費	7,202	7,110	19,635	19,677	3,268	3,208	5,750	5,676	11,033	10,459
賃貸事業損益	12,790	13,774	36,647	39,262	10,198	12,048	11,629	12,572	42,105	45,950

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木		Re-55 HF千駄木レジデンス		Re-56 HF駒沢公園レジデンス		Re-57 HF武蔵小山レジデンス		Re-58 HF国分寺レジデンス	
										
所在地	東京都文京区		東京都文京区		東京都世田谷区		東京都品川区		東京都国分寺市	
敷地面積(㎡)	269.15		249.06		709.54		455.93		257.06	
延床面積(㎡)	1,307.91		1,667.29		1,124.69		1,495.61		1,295.58	
建築時期	2006年2月		2006年2月		2006年7月		2006年11月		2006年1月	
期末稼働率(%)	100.00		97.16		94.44		96.44		98.36	
取得価格(百万円)	820		870		615		842		839	
第26期鑑定価格(百万円)	883		946		647		974		879	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		日本ハウズイング(株)	
PML値(%)	4.4		9.2		4.3		6.3		6.3	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	28,483	28,536	30,975	31,563	20,114	19,318	29,673	29,160	29,516	29,891
その他収入	4,144	-	4,172	387	830	728	1,489	1,300	1,319	1,486
①賃貸事業収入合 計(千円)	32,628	28,536	35,147	31,950	20,944	20,047	31,163	30,460	30,836	31,378
管理委託費	4,648	2,521	5,224	3,082	2,842	2,698	2,866	3,185	2,968	2,537
公租公課	1,280	1,285	1,541	1,542	1,316	1,324	1,513	1,515	1,548	1,540
水道光熱費	-	-	-	-	324	309	246	263	299	278
修繕費	51	335	47	491	510	731	375	275	1,349	636
保険料	22	22	28	28	19	20	24	24	24	24
信託報酬	600	600	600	600	650	650	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	-	221	-	285	88	106	159	179	100	49
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,603	4,986	7,441	6,029	5,752	5,840	5,835	6,092	6,891	5,666
③NOI(①-②)	26,025	23,549	27,705	25,921	15,192	14,206	25,327	24,367	23,945	25,711
減価償却費	3,227	3,234	3,758	3,775	3,221	3,242	3,379	3,227	4,087	4,087
賃貸事業損益	22,797	20,314	23,947	22,146	11,970	10,963	21,948	21,139	19,857	21,623

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-59 HF久屋大通レジデンス		Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス		Re-61 HF西新宿レジデンスWEST		Re-62 HF西新宿レジデンスEAST		Re-63 HF東新宿レジデンス	
										
所在地	愛知県名古屋市		京都府京都市		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	362.02		471.10		575.67		347.29		313.96	
延床面積(㎡)	3,633.19		1,362.90		2,979.31		1,787.97		2,233.42	
建築時期	2006年3月		2007年3月		2006年3月		2006年3月		2007年3月	
期末稼働率(%)	96.97		95.95		97.16		100.00		98.60	
取得価格(百万円)	1,080		572		1,990		1,170		1,360	
第26期鑑定価格(百万円)	1,140		627		2,160		1,260		1,480	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	9.3		9.9		4.6		3.5		2.6	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	43,986	44,620	20,726	20,467	65,943	63,177	39,782	38,084	46,524	48,039
その他収入	1,893	1,146	1,307	842	3,845	2,581	2,694	1,131	1,136	1,487
①賃貸事業収入合 計(千円)	45,879	45,767	22,034	21,309	69,789	65,759	42,477	39,216	47,661	49,526
管理委託費	4,614	3,413	2,120	1,973	7,113	8,147	5,315	6,406	7,145	6,393
公租公課	2,695	2,696	1,104	1,103	3,060	3,077	1,934	1,944	2,276	2,285
水道光熱費	640	436	565	569	15	9	11	4	11	4
修繕費	1,511	692	225	220	5,888	9,201	3,733	7,229	1,082	775
保険料	56	56	23	23	55	55	34	34	39	39
信託報酬	750	750	650	650	750	750	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	455	328	40	20	368	528	291	521	-	60
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,724	8,374	4,729	4,559	17,252	21,769	11,919	16,741	11,154	10,158
③NOI(①-②)	35,155	37,392	17,304	16,749	52,537	43,990	30,557	22,474	36,507	39,368
減価償却費	6,183	6,099	3,127	2,935	6,754	6,558	4,339	4,216	6,777	6,614
賃貸事業損益	28,972	31,293	14,177	13,814	45,783	37,431	26,218	18,258	29,729	32,754

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	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	
										
所在地	大阪府大阪市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		福岡県福岡市		東京都台東区	
敷地面積(㎡)	343.80		475.70		717.53		400.00		267.42	
延床面積(㎡)	1,295.71		2,834.54		2,381.24		1,650.19		1,341.38	
建築時期	2006年9月		2007年1月		2007年1月		2007年1月		2006年9月	
期末稼働率(%)	97.72		98.89		98.75		96.74		100.00	
取得価格(百万円)	566		809		684		426		771	
第26期鑑定価格(百万円)	602		966		807		456		827	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース	
PML値(%)	10.3		1.0		1.0		1.0		6.3	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	20,503	20,690	37,799	38,594	31,739	31,790	18,075	18,267	25,778	25,106
その他収入	254	313	1,659	1,182	1,998	1,989	801	795	863	504
①賃貸事業収入合 計(千円)	20,757	21,003	39,459	39,777	33,737	33,779	18,876	19,062	26,641	25,610
管理委託費	2,909	2,560	4,026	3,877	2,879	2,991	3,254	2,097	2,519	3,050
公租公課	1,218	1,213	2,260	2,256	2,197	2,200	1,390	1,383	1,302	1,304
水道光熱費	15	-	6	-	6	-	442	302	6	-
修繕費	172	488	2,718	658	1,920	891	607	130	513	558
保険料	21	21	45	45	43	43	28	28	26	26
信託報酬	600	600	600	600	600	600	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	80	60	-	20	-	20	237	100	72	40
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,018	4,944	9,658	7,458	7,647	6,746	6,610	4,693	5,040	5,580
③NOI(①-②)	15,738	16,059	29,801	32,318	26,090	27,033	12,265	14,369	21,601	20,030
減価償却費	2,651	2,667	6,479	6,237	6,172	5,933	3,916	3,753	3,427	3,328
賃貸事業損益	13,087	13,392	23,321	26,080	19,917	21,099	8,349	10,615	18,173	16,701

(注1) 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。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-69 HF一番町レジデンス		Re-70 HF東中野レジデンス		Re-72 HF早稲田レジデンス		Re-73 HF早稲田レジデンスII		Re-74 HF若松河田レジデンス	
										
所在地	宮城県仙台市		東京都中野区		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	398.14		538.53		820.34		319.83		412.42	
延床面積(㎡)	2,404.41		1,705.22		3,440.06		1,356.68		1,858.51	
建築時期	2007年2月		2007年2月		2007年5月		2007年5月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		96.76		98.51		100.00		84.70	
取得価格(百万円)	834		942		2,090		872		1,158	
第26期鑑定価格(百万円)	969		991		2,280		932		1,210	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		日本ハウズイング(株)		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)東急コミュニティー	
PML値(%)	1.1		3.0		4.0		3.6		5.0	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	38,585	38,638	28,562	28,466	71,646	70,841	30,061	30,029	33,663	32,703
その他収入	1,656	1,666	956	1,339	3,785	2,561	1,479	597	2,159	2,383
①賃貸事業収入合 計(千円)	40,242	40,304	29,518	29,806	75,432	73,403	31,541	30,627	35,822	35,087
管理委託費	3,293	3,548	3,315	3,378	13,119	12,257	4,920	4,461	4,549	3,715
公租公課	2,603	2,590	1,643	1,645	3,353	3,349	1,373	1,375	-	1,866
水道光熱費	6	-	357	369	726	762	378	398	370	341
修繕費	438	767	627	398	1,653	1,434	602	353	3,480	1,326
保険料	44	44	28	28	63	64	25	25	32	32
信託報酬	600	600	650	650	850	850	650	650	440	440
その他賃貸事業費用	32	52	338	109	1,196	1,229	514	521	997	762
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,019	7,603	6,960	6,580	20,963	19,948	8,464	7,785	9,870	8,486
③NOI(①-②)	33,223	32,700	22,557	23,225	54,469	53,455	23,076	22,841	25,952	26,600
減価償却費	5,547	5,305	4,191	4,077	8,507	8,531	3,562	3,573	6,228	6,290
賃貸事業損益	27,676	27,395	18,366	19,148	45,962	44,923	19,514	19,268	19,723	20,310

(注1) 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。

10 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)

物件名	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り
-----	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------



所在地	大阪府大阪市		京都府京都市		埼玉県さいたま市		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	490.65		337.23		597.25		549.10	
延床面積(㎡)	2,486.39		2,144.02		2,946.55		3,251.77	
建築時期	2004年1月		2004年1月		2006年7月		2007年1月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,080		900		1,050		1,150	
第26期鑑定価格(百万円)	1,170		989		1,130		1,270	
プロパティ・マネジメント会社	(株)スーパーホテル		(株)スーパーホテル		(株)スーパーホテル		(株)スーパーホテル	
PML値(%)	12.9		8.7		3.8		1.0	
賃貸事業収支(注1)	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-
①賃貸事業収入合 計(千円)	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,518	3,512	3,080	3,075	4,357	4,348	5,585	5,570
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	1,590	-	-	-	-
保険料	42	42	34	34	50	50	54	54
信託報酬	550	550	550	550	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	-	-	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,110	4,104	3,664	5,250	5,007	4,998	6,239	6,225
③NOI(①-②)	33,509	33,515	27,517	25,931	30,728	30,737	37,980	37,994
減価償却費	6,940	6,843	5,766	5,680	7,402	6,935	9,508	8,601
賃貸事業損益	26,568	26,671	21,751	20,250	23,325	23,801	28,471	29,392

(注1) 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。

11 鑑定評価額の推移

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第26期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)	物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第26期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期(A)						第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期(A)			
Of-01 HF五反田ビルディング	1,290	1,212	1,197	1,201	1,237	1,263	1,283	1,350	△ 67	△ 4.96	Re-35 HF芝公園レジデンス	836	755	750	772	773	780	793	809	△ 16	△ 1.92
Of-05 水天宮平ビル	1,550	1,224	1,225	1,226	1,202	1,225	1,246	1,461	△ 215	△ 14.74	Re-36 HF三田レジデンス	1,080	1,090	1,070	1,090	1,090	1,100	1,120	1,042	78	7.48
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,500	2,220	2,230	2,220	2,240	2,280	2,310	2,405	△ 95	△ 3.95	Re-37 HF高輪レジデンス	749	728	731	742	744	760	774	723	51	7.11
Of-07 HF浜松町ビルディング	1,530	1,460	1,470	1,510	1,490	1,490	1,520	1,548	△ 28	△ 1.80	Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台	730	765	777	790	790	800	813	708	105	14.85
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,380	2,460	2,490	2,540	2,550	2,590	2,789	△ 199	△ 7.15	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,460	1,450	1,450	1,490	1,490	1,500	1,530	1,448	82	5.69
Of-09 グレイズビル泉岳寺前	1,220	1,430	1,450	1,450	1,450	1,470	1,490	1,178	312	26.51	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	1,890	1,840	1,860	1,890	1,910	1,940	1,970	1,823	147	8.07
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,450	1,220	1,170	1,110	1,070	1,080	1,417	△ 337	△ 23.79	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	793	793	833	857	858	870	889	744	145	19.56
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1,770	1,700	1,720	1,710	1,740	1,760	2,239	△ 479	△ 21.40	Re-42 HF銀座レジデンス	944	944	964	988	990	1,010	1,030	879	151	17.12
Of-12 八丁堀SFビル	(注1) 3,092	2,360	2,310	2,340	2,340	2,360	2,410	3,126	△ 716	△ 22.91	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,520	6,280	6,320	6,490	6,490	6,560	6,650	6,562	88	1.34
Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1,330	1,330	1,340	1,350	1,360	1,400	1,830	△ 430	△ 23.49	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	1,920	1,930	1,930	1,960	1,950	1,980	1,990	1,774	216	12.16
Of-14 KCAビル	1,730	1,029	1,034	1,032	1,069	1,086	1,086	1,727	△ 641	△ 37.13	Re-45 HF中之島レジデンス	453	455	456	462	462	466	472	435	37	8.56
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,150	2,130	2,120	2,050	2,050	2,080	2,914	△ 834	△ 28.62	Re-46 HF阿波座レジデンス	577	602	610	619	621	643	648	538	110	20.46
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,070	1,070	1,090	1,090	1,090	1,100	1,314	△ 214	△ 16.27	Re-47 HF丸の内レジデンス	624	634	639	647	647	658	673	577	96	16.68
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	907	897	908	909	919	935	1,126	△ 191	△ 16.96	Re-48 HF平尾レジデンス	1,780	1,740	1,740	1,770	1,770	1,800	1,820	1,677	143	8.56
Of-18 エムス原宿	(注2) 3,418	4,036	3,903	4,010	4,134	4,214	4,315	3,497	818	23.40	Re-49 HF河原町二条レジデンス	534	517	519	506	493	504	514	513	1	0.24
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,000	3,100	3,110	3,160	2,850	2,920	3,656	△ 736	△ 20.13	Re-52 HF天神東レジデンス	502	510	529	542	542	546	553	454	99	21.90
Of-21 アデック西麻布	640	450	430	430	448	446	456	625	△ 169	△ 27.03	Re-53 HF四条河原町レジデンス	1,820	1,900	1,920	1,960	1,960	2,000	2,050	1,728	322	18.67
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,263	1,237	1,236	1,257	1,270	1,271	1,729	△ 458	△ 26.50	Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木	820	825	839	852	852	872	883	794	89	11.24
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,040	1,040	1,070	1,090	1,090	1,110	1,332	△ 222	△ 16.66	Re-55 HF千駄木レジデンス	870	880	903	913	912	935	946	839	107	12.80
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,320	1,320	1,340	1,360	1,380	1,410	1,458	△ 48	△ 3.28	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	615	624	628	632	632	637	647	590	57	9.66
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,150	5,230	5,410	5,500	5,610	5,770	4,814	956	19.85	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	842	880	899	918	938	960	974	813	161	19.74
Of-26 広小路アカアプレイス	2,930	3,742	3,756	3,848	3,946	4,024	4,097	2,848	1,249	43.84	Re-58 HF国分寺レジデンス	839	829	832	842	852	862	879	808	71	8.78
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	—	—	2,550	2,550	2,560	2,580	2,285	295	12.91	Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,080	1,080	1,080	1,100	1,100	1,120	1,140	1,033	107	10.35
Of-28 三田平和ビル(底地)	2,230	—	—	2,310	2,447	2,504	2,563	2,269	294	12.94	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	572	585	590	600	600	613	627	545	82	15.08
Of-29 栄ミナミ平和ビル	1,580	—	—	1,770	1,770	1,790	1,810	1,558	252	16.20	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	1,990	1,980	2,030	2,060	2,090	2,130	2,160	2,001	159	7.95
Of-30 HF桜通ビルディング	4,900	—	—	—	—	5,510	5,580	4,869	711	14.61	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,170	1,170	1,180	1,200	1,210	1,230	1,260	1,176	84	7.16
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	1,900	—	—	—	—	2,110	2,150	1,909	241	12.65	Re-63 HF東新宿レジデンス	1,360	1,380	1,390	1,420	1,420	1,460	1,480	1,308	172	13.17
Of-32 HF仙台本町ビルディング	2,700	—	—	—	—	2,990	3,050	2,729	321	11.77	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	566	580	590	598	596	602	602	547	55	10.09
オフィス 計	62,286	41,993	41,739	48,901	49,449	60,301	61,372	62,003	△ 631	△ 1.02	Re-65 HF北四番丁レジデンス	809	824	855	890	906	936	966	764	202	26.42
Re-03 HF市川レジデンス	430	429	454	461	474	483	491	397	94	23.77	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	684	693	716	744	758	782	807	632	175	27.75
Re-05 HF目黒レジデンス	660	517	536	547	566	578	599	650	△ 51	△ 7.80	Re-67 HF九大病院前レジデンス	426	424	427	434	435	444	456	400	56	14.06
Re-09 HF葛西レジデンス	650	605	619	623	639	653	664	597	67	11.29	Re-68 HF浅草橋レジデンス	771	779	790	794	800	816	827	743	84	11.33
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,409	3,426	3,493	3,631	3,695	3,775	3,248	527	16.24	Re-69 HF一番町レジデンス	834	864	876	899	916	940	969	786	183	23.34
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,383	1,418	1,410	1,456	1,489	1,519	1,458	61	4.18	Re-70 HF東中野レジデンス	942	932	938	943	958	976	991	909	82	9.01
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,127	1,169	1,174	1,182	1,186	1,212	1,317	△ 105	△ 7.97	Re-72 HF早稲田レジデンス	2,090	2,090	2,100	2,190	2,190	2,230	2,280	2,028	252	12.45
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,030	1,020	1,040	1,040	1,070	1,080	1,183	△ 103	△ 8.72	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	872	873	874	890	892	913	932	848	84	9.96
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	808	817	833	843	863	881	939	△ 58	△ 6.16	Re-74 HF若松河田レジデンス	1,158	—	—	—	1,170	1,190	1,210	1,208	2	0.16
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,070	1,090	1,120	1,140	1,160	1,190	968	222	22.94	レジデンス 計	81,223	72,791	73,513	74,939	76,628	77,818	79,245	77,958	1,287	1.65
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,220	1,260	1,280	1,310	1,340	1,370	1,072	298	27.82	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	1,090	1,090	1,110	1,130	1,150	1,170	1,017	153	15.06
Re-19 HF練馬レジデンス	690	649	665	681	697	709	721	609	112	18.30	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	905	921	939	956	973	989	847	142	16.76
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,800	3,780	3,870	3,870	3,880	3,950	3,852	98	2.54	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	1,060	1,060	1,080	1,100	1,110	1,130	983	147	14.95
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	836	832	853	867	887	903	1,014	△ 111	△ 10.93	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,160	1,180	1,210	1,230	1,250	1,270	1,061	209	19.73
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	905	918	941	934	960	975	1,088	△ 113	△ 10.42	ホテル 計	4,180	4,215	4,251	4,339	4,416	4,483	4,559	3,908	851	16.67
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	852	852	859	865	885	897	905	△ 8	△ 0.90	ポートフォリオ 合計	147,669	118,999	119,503	128,179	130,493	142,602	145,176	143,868	1,308	0.91
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	988	990	990	1,000	1,020	1,040	1,100	△ 60	△ 5.46											
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,110	4,120	4,230	4,230	4,250	4,350	5,689	△ 1,339	△ 23.54											
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,350	2,390	2,450	2,470	2,470	2,520	3,149	△ 629	△ 19.96											
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,620	1,630	1,650	1,650	1,670	1,700	2,331	△ 631	△ 27.06											
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,130	1,130	1,160	1,160	1,190	1,210	1,579	△ 369	△ 23.37											
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,040	1,050	1,070	1,070	1,090	1,110	1,603	△ 493	△ 30.74											
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	938	953	972	989	984	1,010	1,042	△ 32	△ 3.09											
Re-34 HF田無レジデンス	911	750	759	738	738	741	753	968	△ 215	△ 22.24											

(注1) 2011年8月25日付で資産の一部を追加取得したことに伴い、取得価格(3,060百万円)を変更しています。

(注2) 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡したことに伴い、取得価格(4,760百万円)を変更しています。

12 NOI利回りの推移

(単位:%)

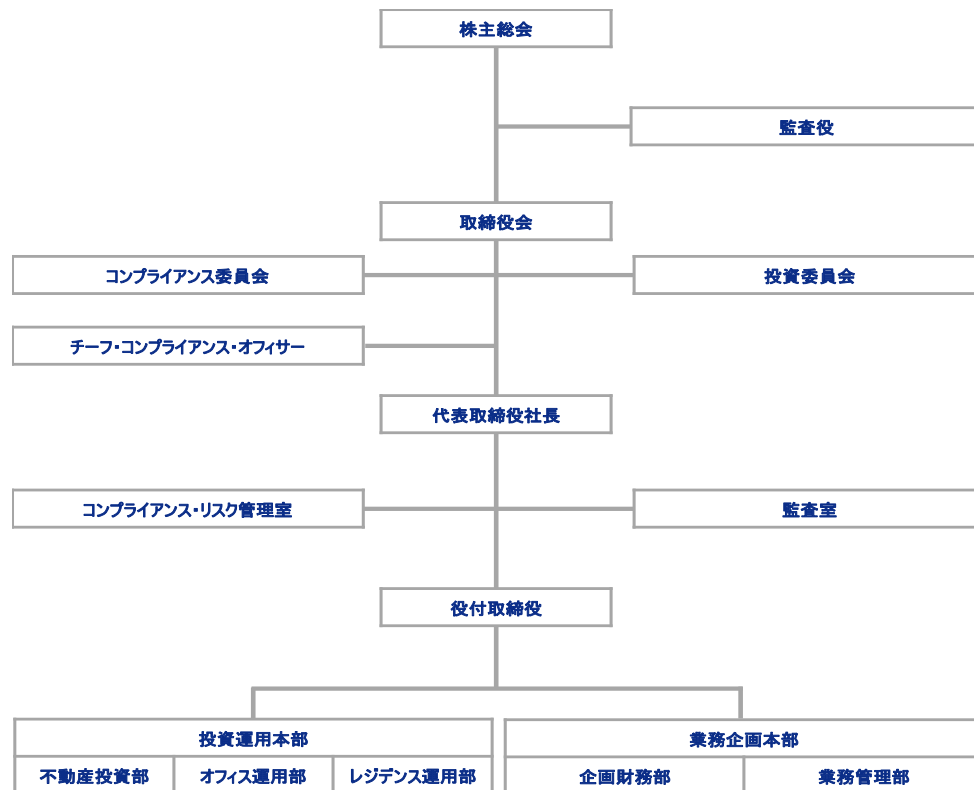
物件名	NOI利回り※						物件名	NOI利回り※					
	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
Of-01 HF五反田ビルディング	5.02	4.09	4.35	4.78	4.53	5.08	Re-35 HF芝公園レジデンス	3.56	3.86	4.00	4.54	3.41	4.33
Of-05 水天宮平和ビル	3.50	0.82	4.28	4.27	4.20	3.69	Re-36 HF三田レジデンス	4.31	5.37	4.95	4.62	4.45	4.81
Of-06 HF門前仲町ビルディング	4.67	5.12	2.51	4.86	4.87	5.02	Re-37 HF高輪レジデンス	4.63	4.19	4.32	4.61	5.30	5.48
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.04	4.35	1.50	5.03	4.51	4.28	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	4.86	5.35	5.65	5.04	4.97	5.13
Of-08 国際溜池ビル	4.25	4.14	3.15	4.55	4.32	4.44	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	4.74	5.22	5.22	4.23	5.21	5.46
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7.73	7.12	2.44	6.44	7.16	6.80	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	4.89	4.27	4.77	5.03	5.16	4.96
Of-10 HF新横浜ビルディング	5.60	4.20	3.78	2.99	3.55	2.85	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	5.30	4.53	5.47	5.02	5.69	5.05
Of-11 日本橋第一ビル	3.56	0.76	3.32	3.71	3.80	3.71	Re-42 HF銀座レジデンス	5.13	5.41	5.26	4.20	5.18	5.26
Of-12 八丁堀SFビル	2.07	2.14	3.31	3.62	3.50	3.44	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.16	4.52	4.59	4.05	3.70	4.95
Of-13 渋谷AXヒルズ	2.87	3.06	2.66	2.19	2.24	2.03	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	5.91	5.73	5.88	5.73	5.88	5.67
Of-14 KCAビル	2.78	2.80	2.84	2.44	2.40	2.61	Re-45 HF中之島レジデンス	5.72	5.36	5.50	5.96	5.20	6.04
Of-15 HF中目黒ビルディング	4.00	4.23	1.67	3.35	2.87	3.04	Re-46 HF阿波座レジデンス	6.52	5.23	6.50	6.86	6.44	6.58
Of-16 安和司町ビル	3.84	4.36	0.98	3.70	3.79	3.37	Re-47 HF丸の内レジデンス	6.79	7.12	6.82	5.72	6.41	6.69
Of-17 八丁堀MFビル	2.97	2.12	4.16	4.10	4.19	3.17	Re-48 HF平尾レジデンス	6.17	5.11	6.28	6.62	6.32	6.62
Of-18 エムス原宿 (注1)	5.50	5.16	5.47	4.35	4.62	4.70	Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.44	5.79	5.02	4.20	5.04	5.71
Of-20 船橋Faceビル	4.73	4.70	4.68	4.65	4.75	3.69	Re-50 HF南六条レジデンス (注2)	6.68	7.51	7.95	8.07	-	-
Of-21 アデッソ西麻布	3.04	2.61	1.96	2.44	2.67	2.50	Re-51 HF天神南レジデンス (注2)	6.28	6.52	5.00	6.62	-	-
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.35	3.14	3.26	3.72	3.41	3.25	Re-52 HF天神東レジデンス	7.23	7.59	7.25	7.30	6.92	7.27
Of-23 HF池袋ビルディング	4.32	1.63	2.37	4.01	4.12	3.83	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.44	6.29	6.36	6.23	5.84	6.20
Of-24 HF湯島ビルディング	4.96	3.93	3.65	5.41	5.34	5.30	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	6.10	5.53	5.69	5.64	6.35	5.74
Of-25 茅場町平和ビル	7.44	7.50	6.17	7.53	7.50	7.55	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.89	5.86	5.89	5.75	6.37	5.96
Of-26 広小路アクアプレイス	8.47	8.76	8.64	8.22	8.14	8.10	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.09	4.88	5.45	4.89	4.94	4.62
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	-	-	7.61	7.45	7.47	7.23	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.77	5.66	5.81	6.12	6.02	5.79
Of-28 三田平和ビル(底地)	-	-	8.17	4.80	4.80	4.80	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.40	5.87	6.06	5.78	5.71	6.13
Of-29 栄ミナミ平和ビル	-	-	6.78	5.74	6.60	6.64	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.40	6.62	6.53	6.64	6.51	6.92
Of-30 HF桜通ビルディング	-	-	-	-	6.10	6.00	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	5.77	6.05	5.95	5.76	6.05	5.86
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	-	-	-	-	5.84	4.62	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.40	5.42	5.35	5.21	5.28	4.42
Of-32 HF仙台本町ビルディング	-	-	-	-	6.82	6.30	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.82	4.85	5.09	5.16	5.22	3.84
オフィス 計	4.75	4.37	4.35	4.84	5.06	4.87	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.57	5.50	5.38	5.98	5.37	5.79
Re-03 HF市川レジデンス	6.50	5.93	5.94	5.46	6.68	6.76	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.89	5.74	5.92	6.20	5.56	5.67
Re-05 HF目黒レジデンス	3.69	4.69	4.08	3.84	3.74	4.38	Re-65 HF北四番丁レジデンス	7.26	7.51	7.51	7.67	7.37	7.99
Re-09 HF葛西レジデンス	5.77	4.84	5.17	5.35	5.65	6.02	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.53	7.45	7.70	8.00	7.63	7.90
Re-11 HF若林公園レジデンス	4.88	5.16	4.84	5.11	4.96	4.76	Re-67 HF丸大病院前レジデンス	5.55	5.57	6.00	5.20	5.76	6.75
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.33	4.27	4.68	4.53	4.47	4.46	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.23	5.59	5.59	4.48	5.60	5.20
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.67	3.97	4.30	4.17	4.02	3.66	Re-69 HF一番町レジデンス	6.92	7.39	7.58	7.63	7.97	7.84
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.39	4.09	3.69	3.91	3.58	3.24	Re-70 HF東中野レジデンス	4.34	4.63	5.05	4.92	4.79	4.93
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.93	3.72	3.88	3.86	3.76	3.80	Re-71 HF南五条レジデンス (注3)	5.29	4.27	5.21	5.26	-	-
Re-17 HF東神田レジデンス	5.14	4.99	4.93	5.16	5.21	5.26	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.05	4.90	5.32	5.15	5.21	5.12
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.30	5.04	5.41	5.55	5.40	5.45	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.46	5.17	4.84	4.93	5.29	5.24
Re-19 HF練馬レジデンス	5.68	4.80	5.45	5.68	5.31	5.58	Re-74 HF若松河田レジデンス	-	-	-	3.66	4.48	4.59
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.11	4.40	4.24	4.43	4.49	4.13	レジデンス 計	4.80	4.79	4.79	4.87	4.79	4.85
Re-21 HF明大前レジデンス	3.60	4.09	4.39	4.25	4.08	4.00	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	6.17	6.20	6.15	6.18	6.21	6.21
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.63	4.53	4.01	4.12	3.90	4.16	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	6.08	6.11	6.05	6.12	6.11	5.76
Re-23 HF上石神井レジデンス	6.09	4.55	4.85	4.04	5.05	4.89	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	5.81	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.24	4.18	4.69	4.63	4.65	4.28	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	6.53	6.61	6.59	6.60	6.61	6.61
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.13	3.21	3.19	3.40	3.27	3.47	ホテル 計	6.16	6.20	6.17	6.20	6.21	6.13
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.09	4.04	3.99	3.71	3.89	4.09	ポートフォリオ 計	4.82	4.69	4.71	4.85	4.95	4.90
Re-29 HF白山レジデンス	3.48	3.19	3.64	3.11	3.31	3.72	※ NOI利回り=実績NOI(年換算)÷取得価格						
Re-30 HF馬込レジデンス	3.45	3.82	3.90	4.47	4.29	2.95	(注1) 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。						
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	3.46	3.45	3.00	3.37	3.03	2.22	(注2) 2013年9月27日付で譲渡しています。						
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.87	5.20	5.08	4.83	5.73	5.16	(注3) 2013年10月25日付で譲渡しています。						
Re-34 HF田無レジデンス	4.45	4.36	4.07	3.24	4.57	4.72							

13 月次稼働率の推移

(単位: %)

物件名	2014/5/31	2014/6/30	2014/7/31	2014/8/31	2014/9/30	2014/10/31	2014/11/30
Of-01 HF五反田ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07 HF浜松町ビルディング	88.81	88.81	88.81	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08 国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-10 HF新横浜ビルディング	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01
Of-11 日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12 八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13 渋谷AXビルズ	97.53	97.53	97.53	97.53	97.53	97.53	97.53
Of-14 KCAビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20
Of-15 HF中目黒ビルディング	88.56	88.56	88.56	88.56	88.56	88.55	88.55
Of-16 安和司町ビル	85.29	85.29	85.29	85.29	85.29	85.29	85.29
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21 アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	100.00	100.00	100.00	86.51	86.51	100.00	100.00
Of-23 HF池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24 HF湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26 広小路アクアプレイス	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	97.09	97.09	97.94	97.94	97.94	97.94	97.94
Of-28 三田平和ビル(底地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-29 栄ナミ平和ビル	94.64	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-30 HF桜通ビルディング	97.69	96.53	96.53	96.53	96.53	97.69	97.69
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	88.53	88.53	88.53	88.53	88.53	100.00	100.00
Of-32 HF仙台本町ビルディング	92.90	90.83	93.04	93.04	93.04	93.04	93.04
オフィス 計	95.93	95.81	96.04	96.07	95.89	96.91	96.91
Re-03 HF市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05 HF目黒レジデンス	100.00	100.00	90.88	95.07	100.00	100.00	95.07
Re-09 HF葛西レジデンス	100.00	100.00	97.94	100.00	97.94	100.00	97.87
Re-11 HF若林公園レジデンス	88.04	89.14	91.26	92.29	95.60	96.99	100.00
Re-12 HF碑文谷レジデンス	98.36	98.36	100.00	97.25	91.24	91.99	96.72
Re-14 HF南麻布レジデンス	96.64	93.32	93.34	91.68	91.66	98.34	95.00
Re-15 HF麻布十番レジデンス	86.33	100.00	89.53	89.53	96.20	97.13	97.13
Re-16 HF学芸大学レジデンス	92.16	88.34	92.16	92.16	96.41	96.41	96.41
Re-17 HF東神田レジデンス	95.36	98.45	98.45	100.00	100.00	95.36	98.44
Re-18 HF東日本橋レジデンス	98.80	100.00	100.00	98.79	100.00	98.89	98.80
Re-19 HF練馬レジデンス	98.08	96.16	94.24	98.08	100.00	100.00	100.00
Re-20 HF白金高輪レジデンス	93.11	98.32	100.00	96.89	94.02	96.46	98.75
Re-21 HF明大前レジデンス	92.48	92.46	94.57	94.31	96.10	96.10	95.80
Re-22 HF日本橋レジデンス	95.31	95.31	92.35	92.35	94.07	97.04	96.32
Re-23 HF上石神井レジデンス	98.11	97.19	95.69	94.42	95.93	97.24	98.60
Re-24 HF錦糸町レジデンス	94.78	92.76	92.81	92.62	98.02	98.25	98.25
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	97.76	95.55	97.11	97.11	100.00	100.00	98.92
Re-26 HF新横浜レジデンス	97.38	98.41	100.00	99.13	97.50	97.11	97.02
Re-29 HF白山レジデンス	96.20	98.10	98.10	94.02	94.28	94.28	94.28
Re-30 HF馬込レジデンス	93.57	90.97	90.97	90.97	93.99	93.99	93.99
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	86.96	91.35	82.40	82.40	91.05	86.84	91.04
Re-33 HF亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34 HF田無レジデンス	97.15	97.15	97.15	94.79	97.39	94.54	94.54

物件名	2014/5/31	2014/6/30	2014/7/31	2014/8/31	2014/9/30	2014/10/31	2014/11/30
Re-35 HF芝公園レジデンス	97.07	90.32	92.59	92.59	92.59	93.26	89.65
Re-36 HF三田レジデンス	97.91	91.59	98.22	91.29	95.68	97.92	100.00
Re-37 HF高輪レジデンス	100.00	100.00	96.71	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	96.39	96.39	96.39	92.84	92.84	92.84	100.00
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	100.00	100.00	95.67	95.67	97.27	97.27	98.64
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	95.35	92.94	92.90	98.09	98.72	98.54	98.90
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	91.18	94.26	84.01	92.38	97.37	97.37	91.21
Re-42 HF銀座レジデンス	98.13	100.00	95.98	97.85	100.00	97.87	100.00
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	97.86	96.41	97.33	99.08	98.98	95.66	95.31
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	95.77	95.78	95.21	93.89	95.78	99.04	98.85
Re-45 HF中之島レジデンス	94.89	94.89	93.42	89.92	89.92	93.42	93.42
Re-46 HF阿波座レジデンス	96.96	95.11	95.27	95.27	96.63	98.32	98.32
Re-47 HF丸の内レジデンス	98.62	94.44	93.05	97.23	98.61	97.23	98.61
Re-48 HF平尾レジデンス	98.98	98.46	98.30	97.97	99.40	100.00	98.98
Re-49 HF河原町二条レジデンス	100.00	97.77	98.21	100.00	95.78	95.78	98.01
Re-52 HF天神東レジデンス	97.40	100.00	98.70	98.70	100.00	98.70	97.40
Re-53 HF四条河原町レジデンス	96.36	97.56	95.73	96.93	99.38	98.75	96.31
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55 HF千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	97.16
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	97.22	91.67	97.22	91.67	97.22	91.66	94.44
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	100.00	100.00	96.40	94.65	96.45	96.45	96.44
Re-58 HF国分寺レジデンス	96.35	96.35	98.06	96.35	98.30	98.36	98.36
Re-59 HF久屋大通レジデンス	99.01	99.01	100.00	99.03	99.03	97.98	96.97
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	93.24	93.24	95.95	97.98	97.98	97.98	95.95
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	92.17	92.16	93.74	94.99	93.74	96.25	97.16
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	95.18	93.17	93.59	100.00	95.59	98.49	100.00
Re-63 HF東新宿レジデンス	100.00	100.00	97.22	98.62	97.22	100.00	98.60
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	93.15	95.43	92.70	92.70	95.43	100.00	97.72
Re-65 HF北四番丁レジデンス	97.77	98.89	98.89	100.00	100.00	98.89	98.89
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	98.75	98.75	97.49	96.25	97.51	98.75	98.75
Re-67 HF九大病院前レジデンス	94.95	94.95	94.95	95.85	98.37	98.37	96.74
Re-68 HF浅草橋レジデンス	94.87	94.87	94.87	97.44	94.87	97.44	100.00
Re-69 HF一番町レジデンス	100.00	100.00	98.82	95.83	100.00	100.00	100.00
Re-70 HF東中野レジデンス	92.32	92.32	87.19	90.65	94.93	94.78	96.76
Re-72 HF早稲田レジデンス	95.46	96.38	96.47	97.17	97.80	95.55	98.51
Re-73 HF早稲田レジデンスII	91.36	96.54	96.24	96.24	97.97	100.00	100.00
Re-74 HF若松河田レジデンス	90.91	94.19	94.19	92.04	95.69	91.28	84.70
レジデンス 計	96.12	96.20	95.81	96.02	97.17	97.22	97.34
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ホテル 計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ポートフォリオ 計	96.24	96.25	96.11	96.24	96.83	97.24	97.31



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	山中 智
	取締役投資運用本部長 兼不動産投資部長	平野 正則
	取締役業務企画本部長	富安 祐司
	取締役(非常勤)	岩崎 範郎
	取締役(非常勤)	中尾 友治
	監査役(非常勤)	谷口 昌巳
事業内容	投資運用業	
	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商) 第316号
	宅地建物取引業免許	東京都知事(3) 第79529号
登録・許可等	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、熱き心と高い志をもってJ-REIT市場の持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。

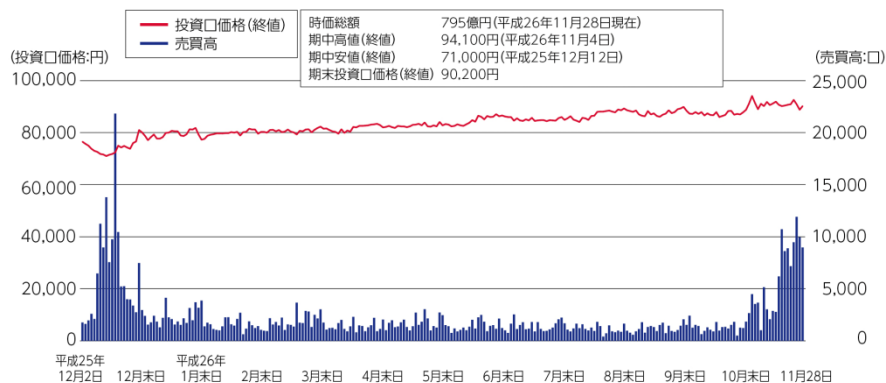
4. 快適な都市生活空間 (Comfort)

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。

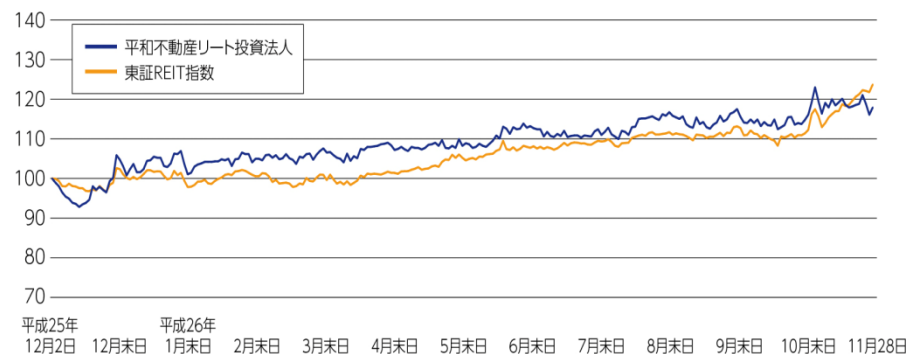
5. 高い企業倫理観 (Ethics)

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。

投資口価格の推移



東証REIT指数との比較



(注) 平成25年6月3日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

投資主の構成

(2014年11月30日現在)

投資主数ベース(12,829人)



投資口数ベース(881,447口)



(注)「投資主の構成比率」は、小数点第3位を切り捨てています。

主要な投資主の状況

(2014年11月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する所有 投資口数の割合 (注)(%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	297,469	33.74
2 平和不動産株式会社	135,845	15.41
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,319	8.88
4 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	38,337	4.34
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	36,511	4.14
6 JP MORGAN CHASE BANK 380180	36,338	4.12
7 野村信託銀行株式会社(投信口)	23,116	2.62
8 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	6,900	0.78
9 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	6,886	0.78
10 四国旅客鉄道株式会社	4,273	0.48
合計	663,994	75.32

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第3位を切り捨てています。



資産運用会社



平和不動産アセットマネジメント株式会社

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