



平和不動産リート投資法人

8 9 6 6

第20期(2011年11月期)決算説明会資料



<http://www.heiwa-re.co.jp/>

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 (社)投資信託協会会員

目次

I 第20期(2011年11月期)決算の概要

1 決算ハイライト①	5
2 決算ハイライト②	6
3 【ステージ2】再成長軌道への取組状況(2011年6月～2011年11月)	7
4 外部成長	8
5 内部成長(稼働率推移)	9
6 内部成長(PM 委託先変更・集約)	10
7 財務戦略(レンダー構成変更・平均残存年数長期化・平均金利低減)	11
8 担保共通化	12
9 リファイナンス状況①	13
10 リファイナンス状況②	14
11 有利子負債の状況	15
12 第21期(2012年5月期)運用状況の予想	16

II 運用状況

1 ポートフォリオデータ	18
2 投資エリアの分散状況	19
3 バリューアップ工事(電力削減等)	20
4 内部成長データ(オフィス)	21
5 内部成長データ(レジデンス)	22

III 今後の成長戦略等

1 成長戦略	24
2 負ののれんの活用について	25
3 【ご参考】スポンサーとの協働	26
4 【ご参考】IR活動	27

IV 参考資料

1 貸借対照表	29
2 損益計算書	30
3 借入金一覧	31
4 賃貸事業利益	32
5 ポートフォリオマップ	33
6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	34
7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	39
8 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)	52
9 資産の取得ルート	53
10 鑑定評価額の推移	54
11 NOI利回りの推移	55
12 月次稼働率の推移(各物件)	56
13 担保設定状況	57
14 投資口の状況	58

- 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。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 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。

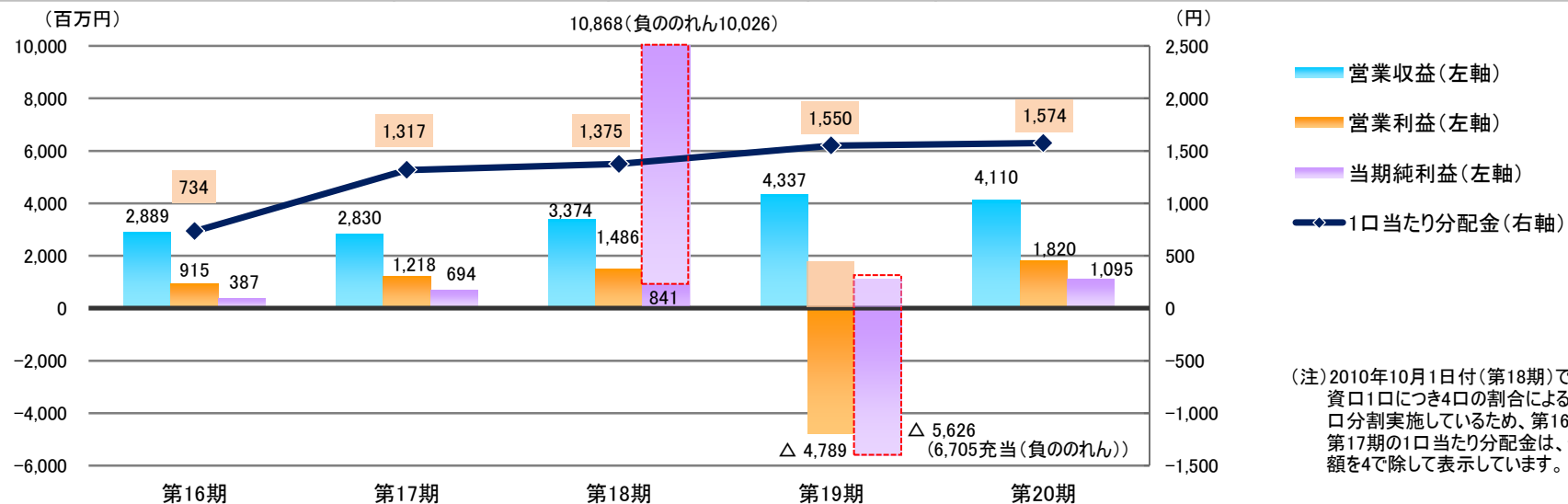
I 第20期(2011年11月期)決算の概要

1 決算ハイライト①

第20期(2011年11月期)の運用実績(対前期)

(単位:百万円)

	第19期 (2011.5月期) 実績	第20期 (2011.11月期) 実績	増減額	主な要因
営業収益	4,337	4,110	△227	19期売却物件 △178 オフィス △3、レジデンス △54、ホテル7
営業費用	9,127	2,289	△6,837	19期売却損△6,654、売却物件△84 オフィス△65、レジデンス△23、販管費減△12
営業利益又は営業損失(△)	△4,789	1,820	6,610	
営業外収益	11	5	△5	保険収入減他
営業外費用	744	729	△14	支払利息減△54 融資関連費用 増41
経常利益又は経常損失(△)	△5,523	1,096	6,619	第19期売却損6,654、営業利益△44、営業外収益減△5、営業外費用減△14
当期純利益又は当期純損失(△)	△5,626	1,095	6,722	第19期震災関連特別損失 △103
1口当たり分配金(円)	1,550	1,574		第19期負ののれん充当 6,705



(注) 2010年10月1日付(第18期)で、投資口1口につき4口の割合による投資口分割実施しているため、第16期から第17期の1口当たり分配金は、その金額を4で除して表示しています。

2 決算ハイライト②

業績予想と実績との比較

(単位: 百万円)

	第20期(2011年11月期)		予想との差異	主な要因
	実績	予想(注)		
営業収益	4,110	4,110	0	オフィス 3、レジデンス △3
営業費用	2,289	2,297	△8	賃貸事業費用減 △12(オフィス 3、レジデンス △16)、販管費増 4
営業利益又は営業損失(△)	1,820	1,812	8	
営業外収益	5	0	5	保険収入他
営業外費用	729	732	△3	支払利息 △7、融資関連費用 6、その他 △2
経常利益又は経常損失(△)	1,096	1,079	16	
当期純利益又は当期純損失(△)	1,095	1,078	17	
1口当たり分配金(円)	1,574	1,550	24	

(注)2011年7月15日付公表の予想数値を記載しています。

ポートフォリオの状況

(単位: 百万円)

		第19期(注1)				第20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)		129,197	43,684	81,333	4,180	129,229	43,716	81,333	4,180
期末物件数(棟)		87	21	62	4	87	21	62	4
稼働率(%)	期末	94.44	94.37	93.99	100.00	95.14	96.24	94.37	100.00
	期中平均(注2)	94.48	93.68	94.28	100.00	94.70	96.04	93.83	100.00
ポートフォリオNOI利回り(%) (注3)		4.59	4.23	4.74	5.78	4.76	4.56	4.80	6.14

(注1)第19期中の期末平均稼働率・NOI利回りには期中売却した3物件も含まれます。(注2)期中平均とは各月末の稼働率を平均したものです。(注3)NOI利回り=実績NOI(年換算)／取得価格

【ステージ1】 成長基盤の再構築（2009年9月～2011年5月）

平和不動産株式会社が100%スポンサーとなり、旧JSRと合併

◆外部成長による規模拡大・質の向上

- ・スポンサーから物件取得
- ・合併により資産規模約1.5倍に拡大
- ・負ののれんの活用により収益低下物件売却

◆内部成長による収益性向上

- ・稼働率の改善
- ・オフィス・レジデンス双方の運用力が向上

◆財務基盤改善

- ・金融コストの低減
- ・借入金の長期化・固定化・期日分散化
- ・レンダー構成の見直し

【ステージ2】再成長軌道へ（2011年6月始動）

第20期取組み

◆外部成長

取組状況

- ・八丁堀SFビルの区分所有持分取得（完全所有）

課題

- ・良質な物件の取得
さらなる収益性の拡大
ポートフォリオの質向上

◆内部成長

取組状況

- ・稼働率の改善
- ・平和不動産株式会社へPM業務集約

課題

- ・高稼働率の維持
- ・管理コスト削減
- ・効率的な物件運用
- ・適切なコスト・コントロール

◆財務基盤強化

取組状況

- ・レンダー構成の再構築
- ・借入金の長期化
- ・担保共通化

課題

- ・投資法人債の確実な償還
- ・資金調達多様化
- ・金融コストの低減
- ・期間の長期化・固定化・分散
- ・レンダー構成強化
- ・無担保化
- ・格付の向上

4 外部成長

- 八丁堀SFビルを完全所有に(一部、未取得部分が残る物件について追加取得を実施)
- 新規物件取得に向けて鋭意検討中

取引概要

取引内容:	八丁堀SFビルの区分所有持分の追加取得 1階部分(1.14%) (全ての所有権を取得)
取得日:	2011年8月25日
取得価格:	32,000千円(ポートフォリオ全体の0.02%)
鑑定評価額:	34,900千円(2011年5月31日時点)
収支見込み:	(取得部分年間収支予想)
収益:	2,114千円
費用:	358千円
想定年間NOI及びNOI利回り:	1,756千円/(5.49%)



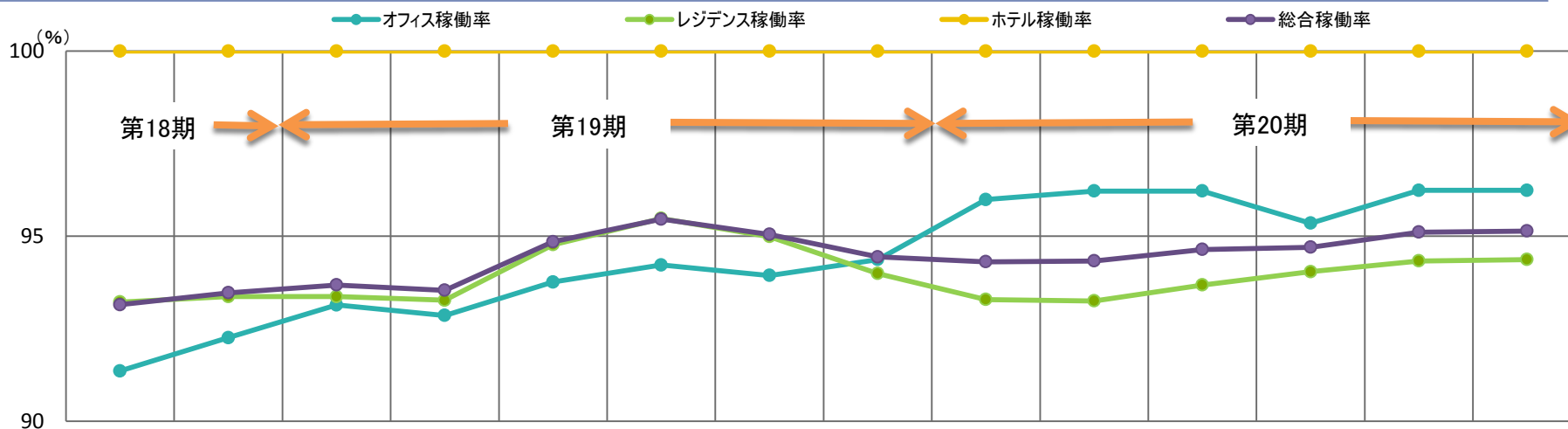
- ・流動性の向上
- ・鑑定評価額の向上
- ・物件管理の意思決定が容易に

物件概要

	所在地:	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	
	敷地面積:	543.31 m ²	
	延床面積:	3,425.91 m ²	
	構造・階数:	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	
	竣工年月:	1991年10月	
	取得年月日:	2007年5月31日	
	所有形態:	土地 所有権 建物 所有権	

5 内部成長（稼働率推移）

- 期中稼働率は高位安定
- オフィス入居率は期末ベースで5期ぶりの95%台を回復



	10/10	10/11	10/12	11/1	11/2	11/3	11/4	11/5	11/6	11/7	11/8	11/9	11/10	11/11
オフィス稼働率	91.36	92.26	93.14	92.86	93.76	94.22	93.94	94.37	95.99	96.22	96.22	95.35	96.24	96.24
レジデンス稼働率	93.22	93.37	93.37	93.27	94.77	95.48	94.99	93.99	93.29	93.25	93.68	94.04	94.33	94.37
ホテル稼働率	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
総合稼働率	93.15	93.47	93.68	93.54	94.85	95.46	95.05	94.44	94.31	94.33	94.64	94.70	95.11	95.14

オフィス/ 震災後、テナント移動があった物件

Of-22 CIG虎ノ門ビル



震災後入居(第19期分)
4月末 → 5月末
73.01% 86.51%

Of-05 水天宮平和ビル



期中平均 94.27%
前期末 → 当期末
100.00% 88.54%

Of-12 八丁堀SFビル



期中平均 97.06%
前期末 → 当期末
97.02% 97.08%

Of-13 渋谷AXヒルズ



期中平均 87.93%
前期末 → 当期末
79.38% 89.64%

Of-14 KOAビル



期中平均 88.13%
前期末 → 当期末
82.20% 100.00%

Of-16 安和司町ビル



期中平均 85.23%
前期末 → 当期末
71.19% 85.23%

Of-23 アリア池袋



期中平均 98.06%
前期末 → 当期末
100.00% 100.00%

6 内部成長(PM業務委託先変更・集約)

- PM業務委託先の変更・集約 … 質の高い管理運営及び業務の効率化を図る



平和不動産リート投資法人

Of-01	朝日生命五反田ビル	平和サービス株式会社
Of-05	水天宮平和ビル	平和サービス株式会社
Of-06	NV富岡ビル	平和サービス株式会社
Of-07	浜松町SSビル	平和サービス株式会社
Of-08	国際溜池ビル	平和サービス株式会社
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	平和サービス株式会社
Of-11	日本橋第一ビル	平和サービス株式会社
Of-18	エムズ原宿	平和サービス株式会社

	物件数	PM業務委託先
オフィス	21物件	8社
レジデンス	62物件	9社
ホテル	4物件	1社

PM業務
委託先を
変更

オフィス

8物件のPM業務委託先を変更

Of-01	朝日生命五反田ビル	平和不動産株式会社
Of-05	水天宮平和ビル	平和不動産株式会社
Of-06	NV富岡ビル	平和不動産株式会社
Of-07	浜松町SSビル	平和不動産株式会社
Of-08	国際溜池ビル	平和不動産株式会社
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	平和不動産株式会社
Of-11	日本橋第一ビル	平和不動産株式会社
Of-18	エムズ原宿	平和不動産株式会社

レジデンス

2物件のPM業務委託先を変更 (固定賃料型 → パススルー型)

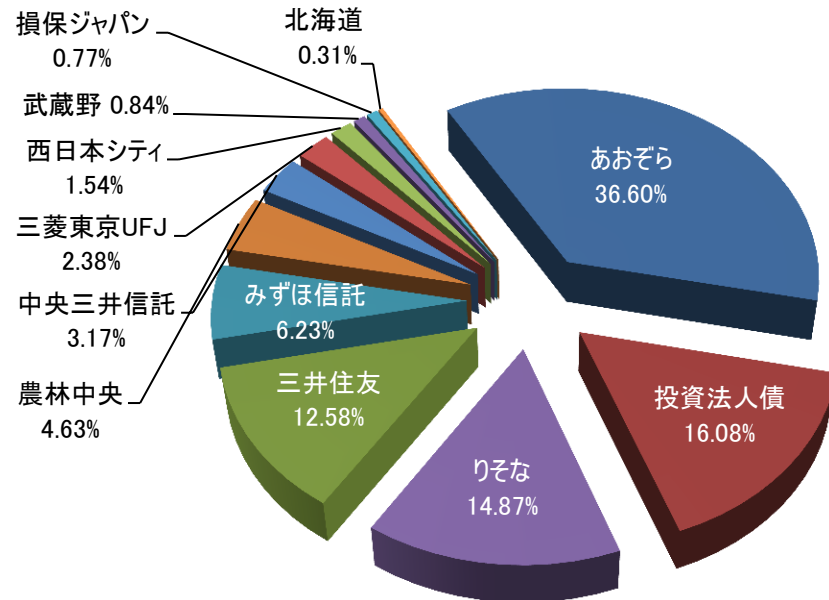
	物件数	PM委託先
オフィス	21物件	7社
レジデンス	62物件	9社
ホテル	4物件	1社

今後も効率的で質の高い運用を目指すため
PM業務の委託先について集約等の検討を
行っていく

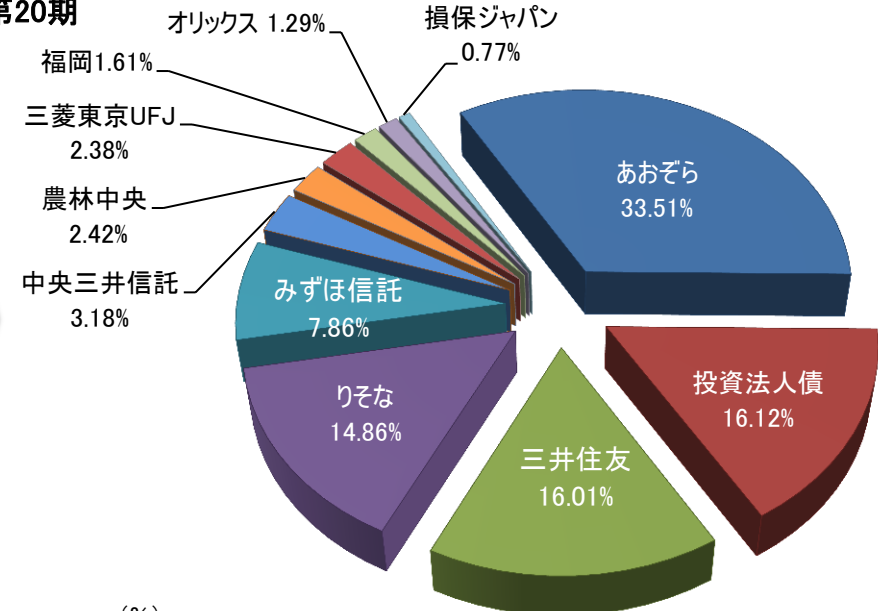
7 財務戦略(レンダー構成変更・平均残存年数長期化・平均金利低減)

- 新規レンダーとして株式会社 福岡銀行・オリックス銀行株式会社が参加
- 銀行別借入金残高の平均化・平均残存年数の長期化・平均調達金利の低減
- 2011年10月に実施した担保共通化に際して、一部レンダーからの借入金について期限前弁済を実施

第19期

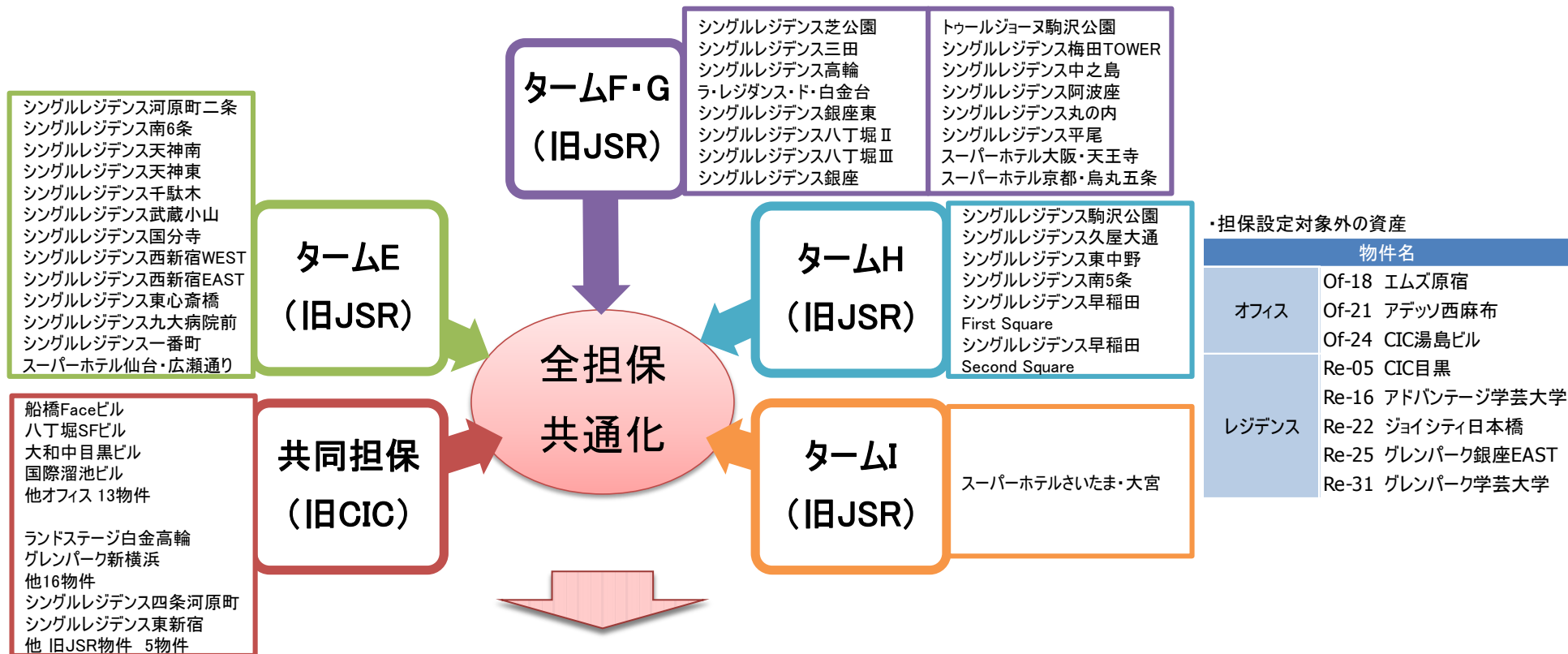


第20期



	合併時	第18期	第19期	第20期
平均残存年数	0.98年	1.40年	1.85年	2.10年
平均借入金利	2.16%	2.06%	1.90%	1.86%

- 複雑なローン契約及び担保構造が新規レンダーの参入を阻む一因になっていた
- ローン契約及び担保の共通化を行ったことで参入障壁が緩和



担保力の強化、より円滑な資金調達が可能に

財務面では、合併による一時的な悪化を克服し大きな改善を遂げた

9 リファイナンス状況-①

- 借入期間の長期化（借入期間1年契約3本を借入期間3年・5年にリファイナンス）
- 借入期間が長期化する一方で、調達コストは低減

資金借換前の内容

借入先	株式会社あおぞら銀行
借入残高	4,508百万円
金利	6カ月円TIBOR+1.10%
借入期間	1年

借入先	株式会社 武蔵野銀行
借入残高	519百万円
金利	1カ月円TIBOR+1.30%
借入期間	1年

借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社北海道銀行
借入残高	6,607百万円
金利	6カ月円TIBOR+1.20%
借入期間	1年

資金借換の内容

タームローン10

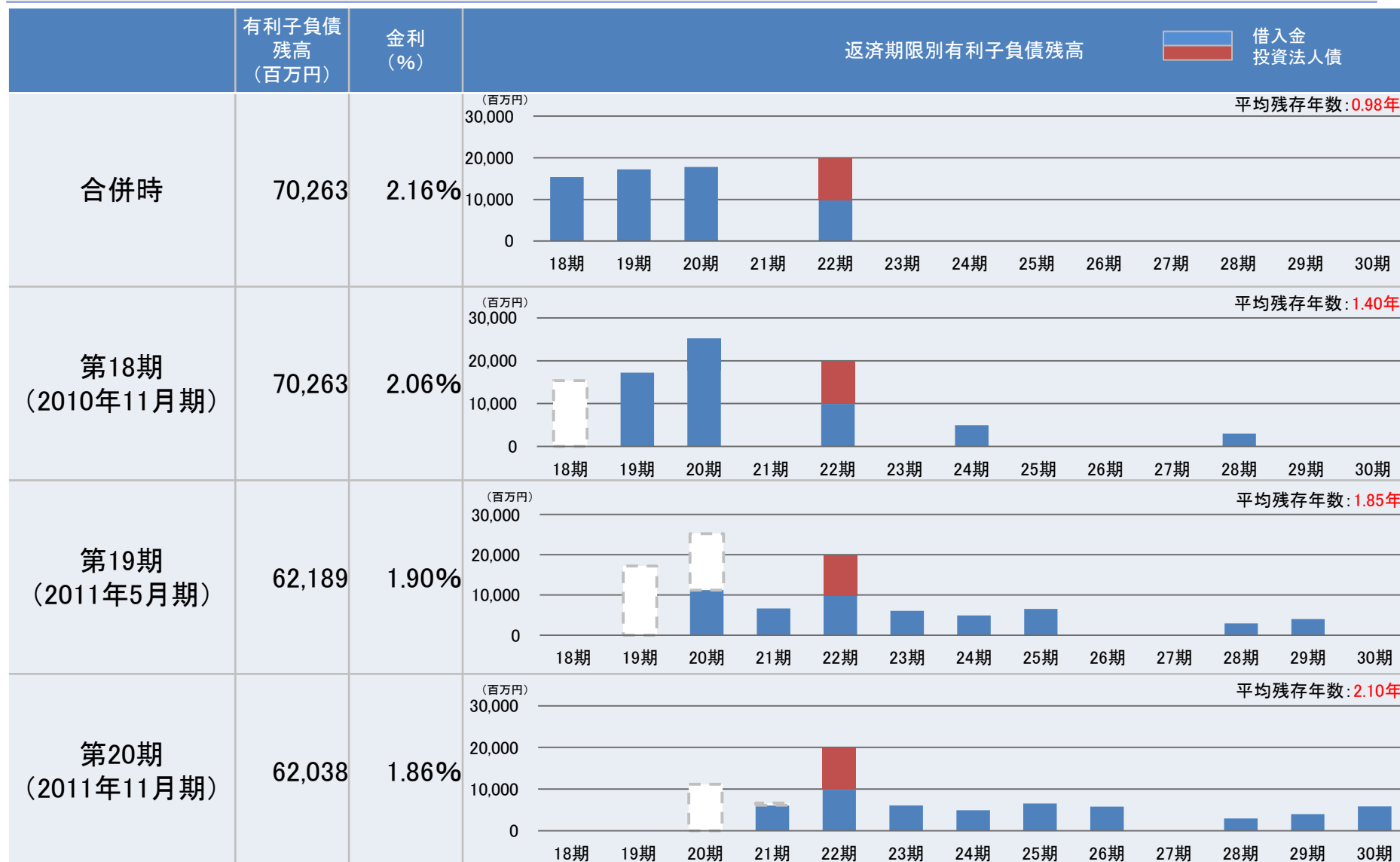
借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 オリックス銀行株式会社 株式会社損害保険ジャパン
借入金額	5,777百万円
金利	3ヶ月円TIBOR+1.00%
借入期間	3年

タームローン11

借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行
借入金額	5,857百万円
金利	3ヶ月円TIBOR+1.20%
借入期間	5年

10 リファイナンス状況-②

- 借入期間の長期化、返済期日の分散化
- 格付がBBB（安定的）からBBB（ポジティブ）へ



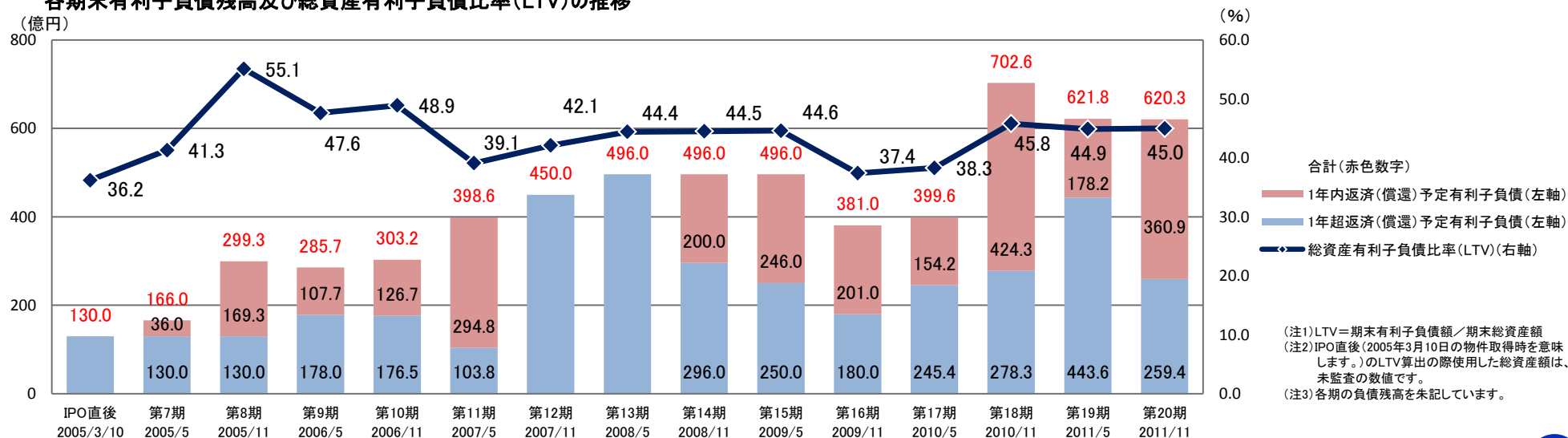
11 有利子負債の状況

● 第20期末総資産有利子負債比率(LTV)・・・45.0%

	第19期 (2011.5月期)末	第20期 (2011.11月期)末	備考
有利子負債残高	62,189百万円	62,038百万円	投資法人債を含む
短期借入金	17,825百万円	25,940百万円	1年内返済予定長期借入金及び投資法人債(第20期)を含む
長期借入金	44,364百万円	36,098百万円	投資法人債(第19期)を含む
長期借入比率	71.34%	58.19%	
固定借入比率	45.72%	45.77%	
平均借入金利(注1)	1.90%	1.86%	
平均調達期間(注2)	3.14年	3.68年	
平均残存期間	1.85年	2.10年	
LTV	44.9%	45.0%	

(注1) 約定弁済後の残高で計算しています。
(注2) 当初元本で計算しています。

各期末有利子負債残高及び総資産有利子負債比率(LTV)の推移



12 第21期(2012年5月期)運用状況の予想

第21期(2011年12月1日～2012年5月31日)

(単位:百万円)

	第20期実績	第21期予想	増減額 第21期-第20期
営業収益	4,110	4,117	7
営業費用	2,289	2,350	60
営業利益	1,820	1,767	△52
営業外収益	5	9	4
営業外費用	729	738	8
経常利益	1,096	1,039	△56
当期純利益	1,095	1,038	△56
期末発行済投資口数(口)	695,897	695,897	—
1口当たり分配金(円)	1,574	1,550	△24
負ののれん充当	0	39	

1口当たり分配金

1,550 円

(単位:百万円)

第21期予想用途別前期比増減

		オフィス	レジデンス	ホテル	合計
賃貸事業収入		△7	14	0	7
賃貸事業費用		6	42	0	48
内 訳	管理委託費	△7	32	0	24
	修繕費	18	8	0	27
	その他費用	△5	1	0	△3
販売管理費					11
営業利益					△52

第21期(2012年5月期)運用状況の予想の主な前提条件

- ・負ののれん39百万円を充当(充当前1口当り分配金1,492円)
- ・稼働率・・・
ポートフォリオ全体 95.75% (オフィス96.93% レジデンス95.01% ホテル100.00%)
- ・NOI利回り・・・
ポートフォリオ全体 4.70% (オフィス 4.50% レジデンス 4.74% ホテル 6.14%)

- ・賃貸事業収入は前期並を維持できる見込み
- ・賃貸事業費用では修繕費と管理委託費(リーシングコスト等)が増加する見込み
- ・販売管理費増の主要因は既存物件のエンジニアリングレポートの更新費用

(注) 2012年1月18日付公表の予想数値を記載しています。
 予想数値は一定の前提条件の下に算出した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。

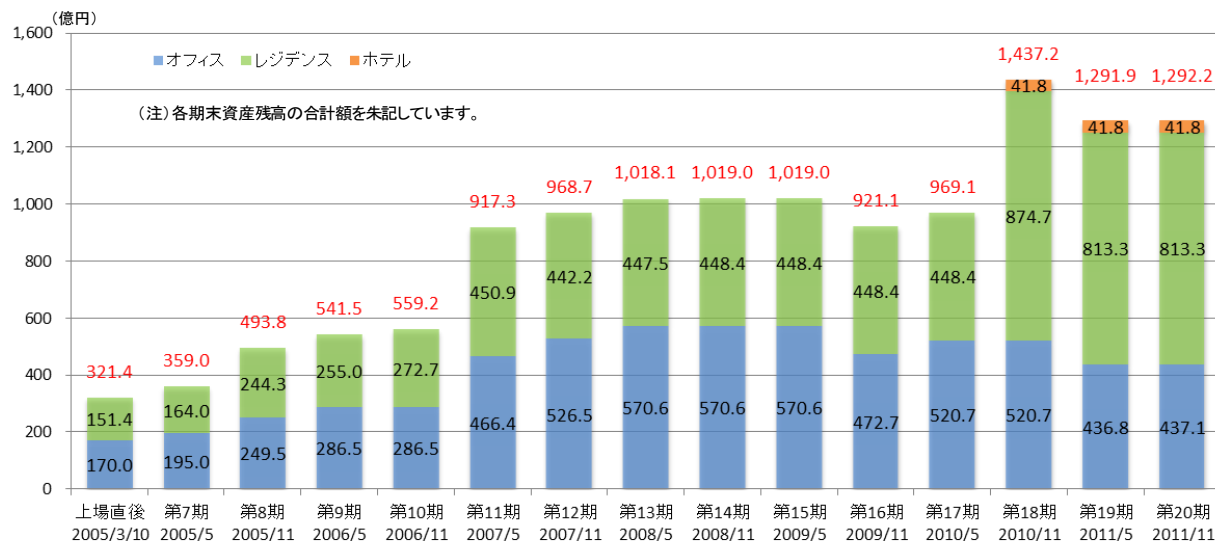
※その他の前提条件については、2012年1月18日に公表しました「平成23年11月期 決算短信」の「2. 運用方針及び運用状況 (2)運用状況 d. 運用状況の見通し」を併せてご参照下さい。

Ⅱ 運用状況

1 ポートフォリオデータ

- 資産規模・・・1,291億円(物件数87)から1,292億円(物件数87)に微増
- ポートフォリオ構成比率・・・オフィス33.83%(21棟)、レジデンス62.94%(62棟)、ホテル3.23%(4棟)

資産規模の推移(取得価格ベース)



(参考) 運用ガイドライン上の用途別・投資エリア別組入比率

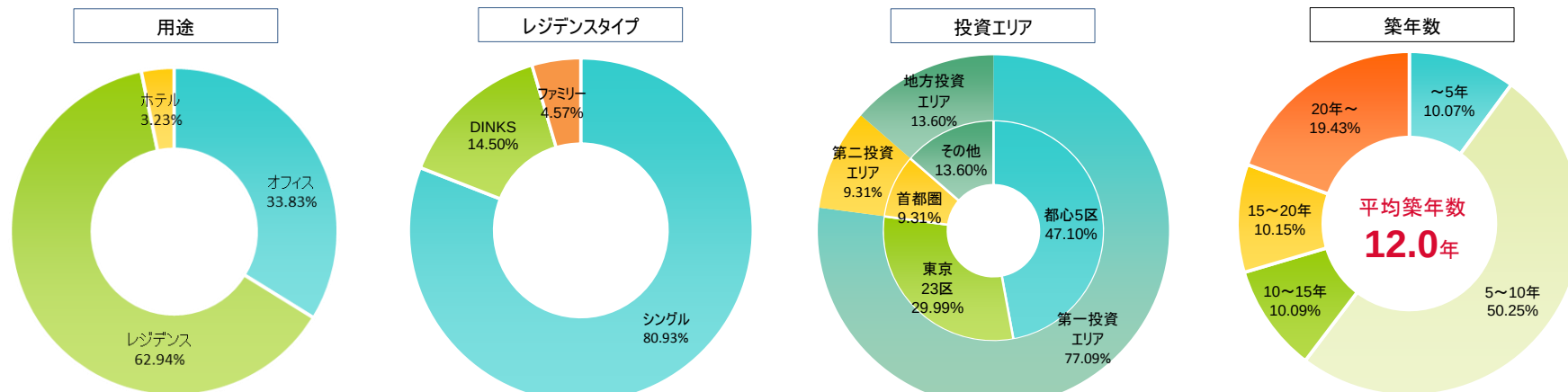
	オフィス	レジデンス
ポートフォリオ全体	50% (30%-70%)	50% (30%-70%)
第一投資エリア	70%以上	60%以上
第二投資エリア	30%以下	40%以下
地方投資エリア	合計でポートフォリオの30%以下	

第一投資エリア・・・東京都23区

第二投資エリア・・・第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の主要市街地

地方投資エリア・・・第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地

ポートフォリオ区分比率(2011年11月末現在)



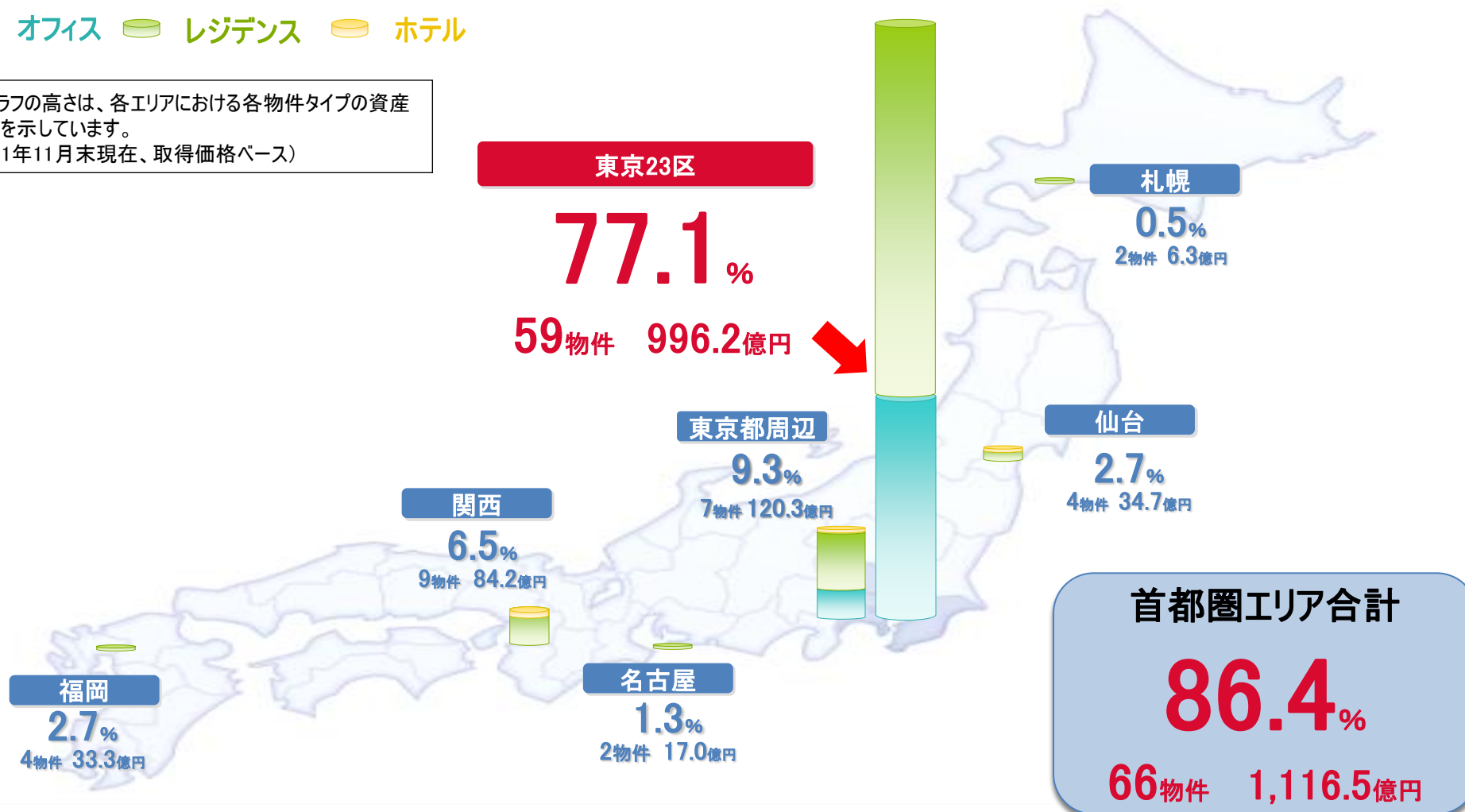
(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

2 投資エリアの分散状況

- 主たる投資地域は東京23区
- 各エリアのマーケット状況（分散投資の一環としてストック量、取引価格の状況、取得利回り、賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、地方都市へも投資

 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。
(2011年11月末現在、取得価格ベース)



3 バリューアップ工事(電力削減等)

- 電力削減への取組み（オフィス:前年度比較 17.67%の削減 レジデンス:共用部の電気契約の見直し）
- テナント満足につながる機能・利便性の向上の取組みの継続

オフィス

LED照明の採用



空調更新



共用部リニューアル



第18期平均 2010/5～2010/11	第20期平均 2011/5～2011/11	比較差異	削減割合
5,326.14kW	4,384.71kW	941.4kW	△17.67%

◆第20期取組み

- ・省エネ化・コスト削減
- ・テナント満足につながる機能向上

今後の取組み

- ・LED化推進
(社会的ニーズへの対応)
- ・空調更新
(機能向上とコスト削減)
- ・共用部リニューアル
(テナント満足度の向上)

レジデンス

電力費削減機器の採用



防犯カメラ交換・増設



共用部リニューアル



◆第20期取組み

- ・省エネ化・コスト削減
- ・テナント満足につながる利便性向上

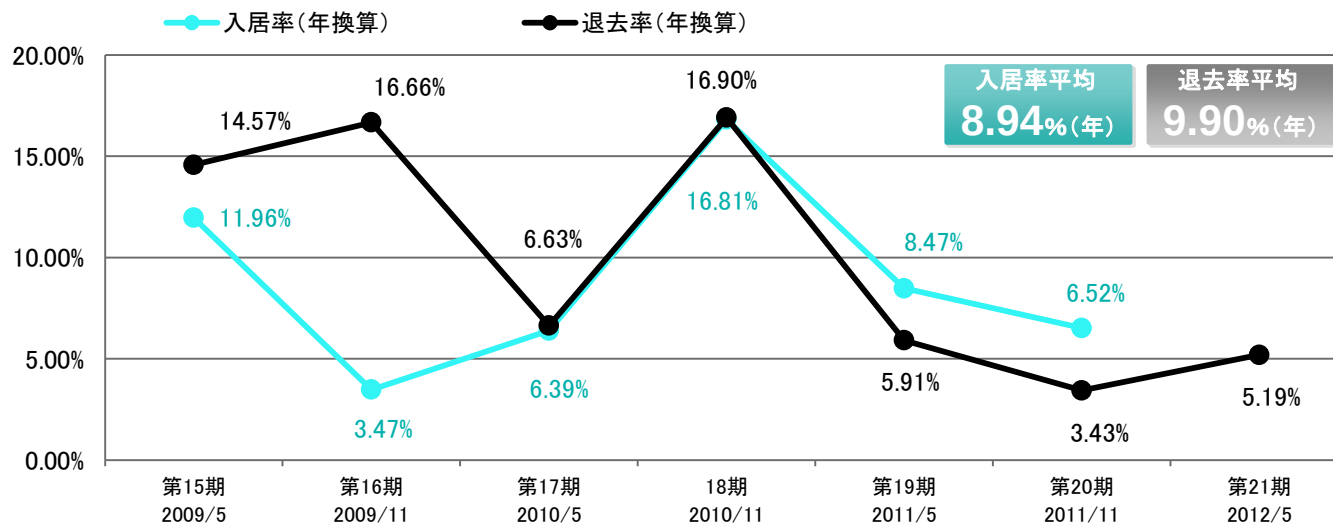
今後の取組み

- ・LED化推進
(社会的ニーズへの対応)
- ・防犯カメラ交換・増設・
- ・ディンプルキーの採用
(セキュリティ機能の向上)
- ・温水洗浄便座への取替
(テナント満足度の向上)

4 内部成長データ（オフィス）

- オフィステナント退去率は低位安定
- テナント数は多く、変動リスクを低減させている

オフィステナント入退去の動向



(注) 第21期(2012年5月期)の数値は第20期(2011年11月期)末までに受領した解約予告に基づく予想数値です。

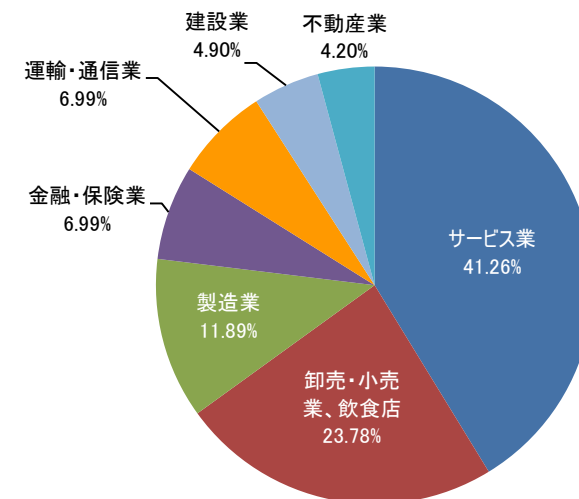
	第18期			第19期			第20期		
	入居	退去	期末	入居	退去	期末	入居	退去	期末
テナント数	18	18	154	11	7	139	6	4	143

期末平均賃料水準(オフィス)

	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末
坪当たり月額	19,608円	17,436円	17,901円	18,577円	18,048円	17,598円

(注) 期末平均賃料＝期末契約月額賃料合計÷期末稼働面積(坪)合計

オフィスのエンドテナント状況(件数ベース)



- オフィステナント総数143件 多数の業種に分散

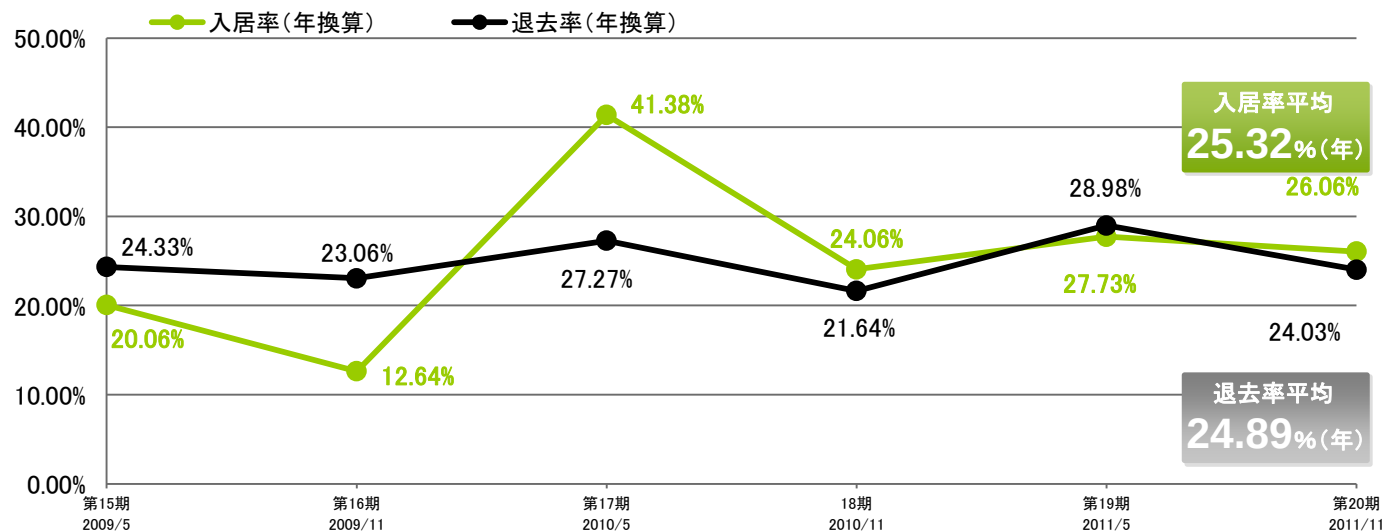
上位テナント賃料割合(レジデンス・ホテル含む)

順位	資産区分	全体賃料に占める割合
1	オフィス	5.12%
2	ホテル	3.79%
3	オフィス	1.90%
4	オフィス	1.65%
5	オフィス	1.22%
計		13.68%

5 内部成長データ（レジデンス）

● レジデンステナントの入退去率は安定的に推移

レジデンステナント入退去の動向



	第18期		第19期		第20期	
	入居	退去	入居	退去	入居	退去
テナント数	300	241	553	576	514	474

期末平均賃料水準(レジデンス)

	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末
坪当たり月額	10,875円	10,867円	10,643円	10,928円	11,402円	11,297円

(注) 期末平均賃料＝期末契約月額賃料合計÷期末稼働面積(坪)合計

第20期末時点面積別状況

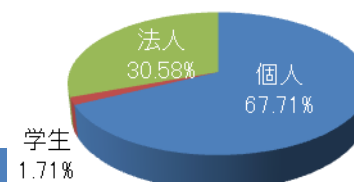
面積(㎡)	～30	～40	～50	～60	～70	～80	～90	～100	100～
戸数	2,648	594	410	173	71	57	48	11	11
稼働率	95.26%	94.25%	92.72%	94.76%	95.62%	93.17%	89.51%	90.85%	90.35%
坪単価	11,296円	11,641円	11,351円	11,487円	10,936円	10,622円	8,489円	11,967円	6,455円

レジデンス ルームタイプ別稼働率

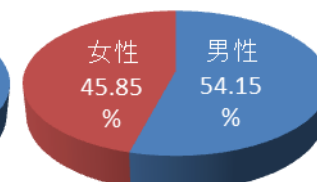
ルームタイプ (面積)	保有割合	第20期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.93%	95.01%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡ 未満)	14.50%	93.61%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.57%	92.30%
合計	100.00%	94.41%

(注) 店舗部分を除きます。

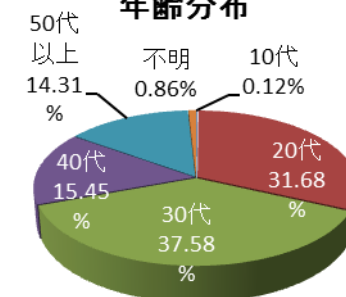
契約区分



個人契約男女比



年齢分布



Ⅲ 今後の成長戦略等

1 成長戦略

【ステージ2】 再び成長軌道へ ～ 安定的な成長を目指し、課題への取組み

《外部成長》

1. 良質な物件取得による資産規模の拡大
2. 収益力の強化

収益性に考慮した物件取得
⇒東京都区部中心（地方物件は厳選投資）

《内部成長》

1. 高稼働の維持
オフィステナント退去率抑制による稼働・収益維持
2. 適切なコスト・コントロール
競争力維持のための修繕実施、
リーシング・コスト 等

相互補完

《財務》

1. 調達・リファイナンス

2012年 5月 末	リファイナンス	61.3億円
2012年10月 末	投資法人債償還	100.0億円
	リファイナンス	98.1億円

2. 調達コストの低減を含む借入条件のさらなる改善
3. 長期化・期日分散・固定化・新規レンダー招聘
4. 無担保化へ向けた取組み
5. 格付の向上

【負ののれん】 残額 約32億円

1. 分配金安定化に活用
（突発的な要因、戦略的な費用支出等に充当）

ポートフォリオの収益性改善と財務の改善

2 負ののれんの活用について

合併時、負ののれんの残高
約100億円

第18期

約1.15億円

旧JSRの収益貢献が2ヵ月であったため、
第18期巡航水準まで充当

確定分配金
1,375円

第19期

約67.05億円

物件売却損/震災対応費用等の一部に充当

確定分配金
1,550円

第20期

負ののれん充当なし

確定分配金
1,574円

負ののれんの残高(第20期末)
約32億円

第21期

0.39億円
分配金充当

予想分配金
1,550円

【負ののれん活用方針】

①含み損対策への活用は一旦終了

18期末含み損(合併後) 20期末含み損
143.58億円 100.12億円

(含み損益率△10.02%) (含み損益率△7.83%)

含み損については今後の拡大・成長過程
での解消を図る

②内部成長戦略としての活用

修繕工事の洗い直し・前倒し対応を行う
等、物件上のリスク及びリーシングを睨
んだ修繕対応(第22期以降)、等

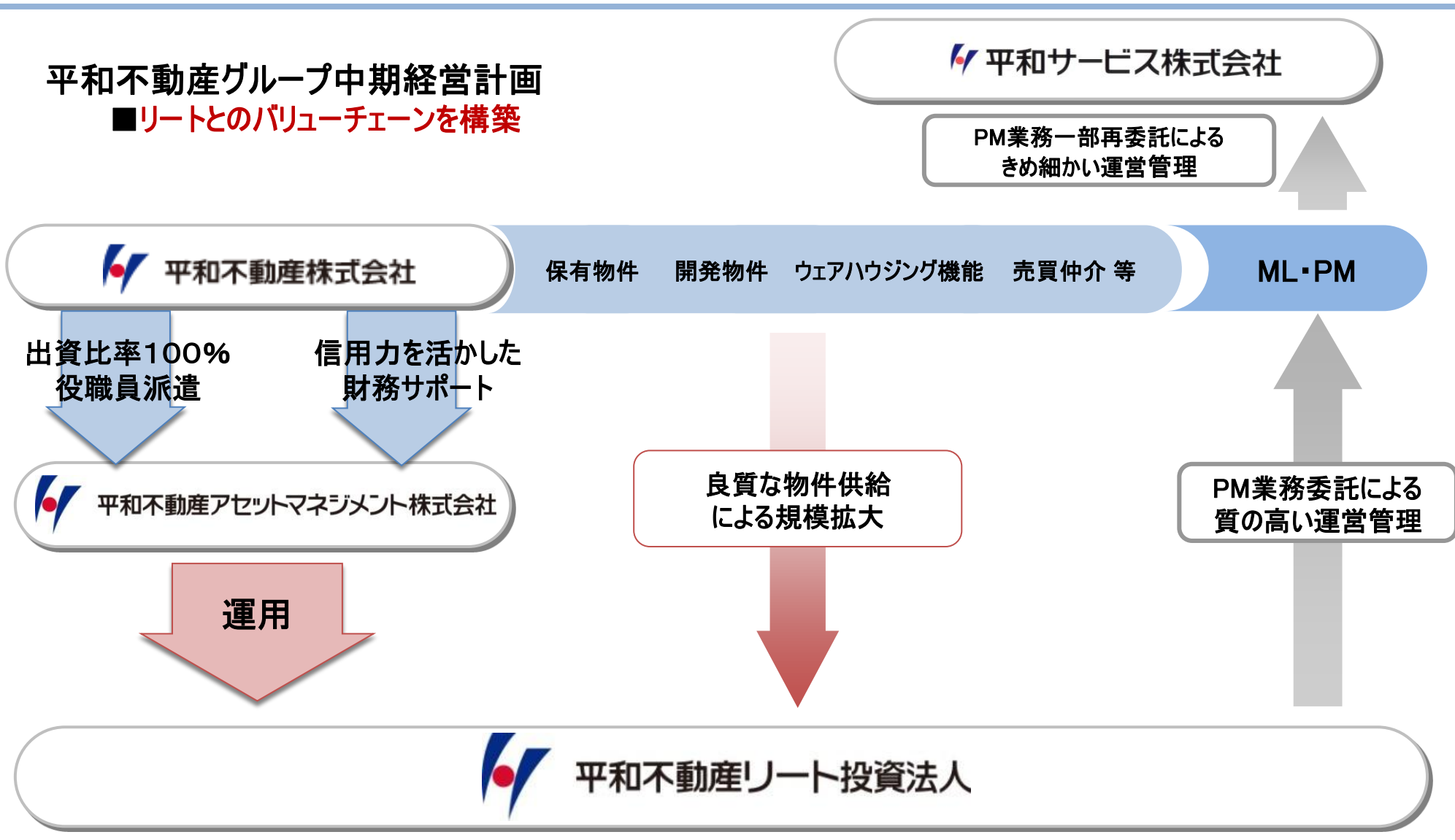
③突発的な要因の発生時等に充当

余震等による損傷対応、他

平和不動産グループにおけるリート事業の位置付け

平和不動産グループ中期経営計画

■リートとのバリューチェーンを構築



第20期IR説明会活動(2011/6～2011/12)

開催日時	参加イベント
2011年6月	ダイワJリートフェスタ2011
2011年6月	証券会社支店説明会(静岡・東京)
2011年8月	海外投資家IR
2011年8月	証券会社支店説明会(福岡)
2011年9月	IR個人投資家向け説明会(名古屋)
2011年9月	証券会社支店説明会(大阪)
2011年9月	IR投資家向け説明会(大阪)
2011年11月	Jリートセミナー2011
2011年11月	日興プロパティコンファレンス2011
2011年12月	IR個人投資家向け説明会(東京)
2011年12月	ダイワJ-REIT説明会(大阪)
2011年12月	証券会社支店説明会(和歌山)

2011年度全上場企業ホームページ充実度
ランキング調査総合ランキング
優良サイトに選ばれました。



The screenshot displays the corporate website of Heiwa Real Estate REIT. The header includes the company name in Japanese and English, along with navigation links for Home, Investor Relations, Corporate Strategy, Portfolio, Financial Information, and IR Information. The main content area features a large banner for the 'Tokyo Midtown Center Office & Residence Hybrid REIT'. Below this, there are sections for 'Latest Fundamentals' (最新ファンデメンタル) with financial metrics like NAV and dividends, 'Latest News' (最新情報) with recent announcements, and 'Investor Information' (投資家情報) with links for individual investors and institutional investors. A sidebar on the left provides quick access to various documents and reports. The footer contains copyright information and a disclaimer.



IV 参考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第19期 2011/5/31		第20期 2011/11/30		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	4,738,097		4,303,667		△ 434,429	
信託現金及び信託預金	4,810,994		4,711,130		△ 99,863	
営業未収入金	66,463		57,349		△ 9,114	
前払費用	242,108		298,272		56,164	
未収消費税等	—		150,485		150,485	
その他	829		698		△ 131	
貸倒引当金	△ 3,360		△ 2,311		1,048	
流動資産合計	9,855,133	7.1	9,519,292	6.9	△ 335,840	△ 3.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,907,691		9,826,135		△ 81,556	
構築物	38,858		37,442		△ 1,416	
機械及び装置	126,940		122,225		△ 4,714	
工具、器具及び備品	22,036		32,473		10,437	
土地	27,422,975		27,452,042		29,067	
信託建物	29,184,171		28,873,018		△ 311,153	
信託構築物	222,645		219,408		△ 3,236	
信託機械及び装置	170,909		165,629		△ 5,280	
信託工具、器具及び備品	330,370		309,442		△ 20,927	
信託土地	59,237,987		59,237,987		0	
有形固定資産合計	126,664,586	91.4	126,275,805	91.5	388,781	0.3
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		0	
信託借地権	843,410		843,410		0	
その他	10,715		9,531		△ 1,184	
無形固定資産合計	1,569,845	1.1	1,568,661	1.1	△ 1,184	0.0
3. 投資その他の資産						
差入保証金	20,000		10,000		△ 10,000	
長期前払費用	287,499		466,736		179,236	
その他	113,057		126,867		3,810	
投資その他の資産合計	420,557	0.3	603,604	0.4	183,046	43.5
固定資産合計	128,654,989	92.9	128,448,070	93.1	△ 206,918	△ 0.1
III 繰延資産						
投資口交付費	12,001		8,037		△ 3,964	
投資法人債発行費	16,014		10,362		△ 5,652	
繰延資産合計	28,015	0.0	18,399	0.0	△ 9,616	△ 34.3
資産合計	138,538,138	100.0	137,985,762	100.0	△ 552,375	△ 0.3

※ 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19期 2011/5/31		第20期 2011/11/30		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	429,328		404,756		△ 24,571	
短期借入金	6,649,600		6,130,000		△ 519,600	
1年内償還予定の投資法人債	—		10,000,000		10,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	11,175,500		9,810,000		△ 1,365,500	
未払費用	701,080		643,195		△ 57,884	
未払法人税等	568		449		△ 118	
未払消費税等	253,158		—		△ 253,158	
前受金	630,719		635,842		5,123	
災害損失引当金	83,948		15,583		△ 68,364	
その他	11,279		10,844		△ 435	
流動負債合計	19,935,181	14.4	27,650,672	20.0	7,715,490	38.7
II 固定負債						
投資法人債	10,000,000		—		△ 10,000,000	
長期借入金	34,364,700		36,098,700		1,734,000	
預り敷金及び保証金	999,654		1,007,827		8,172	
信託預り敷金及び保証金	2,134,835		2,107,765		△ 27,069	
固定負債合計	47,499,189	34.3	39,214,293	28.4	△ 8,284,896	△ 17.4
負債合計	67,434,371	48.7	66,864,965		△ 569,406	△ 0.8
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	59,412,331	42.9	59,412,331	43.1	0	
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	5.3	7,406,652	5.4	0	
当期末処分利益	4,284,783	3.1	4,301,813	3.1	△ 17,030	
剰余金合計	11,691,435	8.4	11,708,465	8.5	△ 17,030	
投資主資本合計	71,103,766	51.3	71,120,797	51.5	△ 17,030	0.0
純資産合計 注3	71,103,766	51.3	71,120,797	51.5	△ 17,030	0.0
負債純資産合計	138,538,138	100.0	137,985,762	100.0	△ 552,375	△ 0.3

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19期: 4,538,366千円 第20期: 5,240,902千円

注2 発行済投資口数

第19期: 695,897口 第20期: 695,897口

注3 投資口1口当たり純資産額

第19期: 102,175円 第20期: 102,200円

2 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	第19期 自 2010年12月 1日 至 2011年 5月31日			第20期 自 2011年 6月 1日 至 2011年11月30日		
	金 額	百分比 (%)		金 額	百分比 (%)	
1.営業収益						
賃貸事業収入	4,057,315			3,860,082		
その他賃貸事業収入	280,391			250,149		
2.営業費用						
賃貸事業費用	1,906,326			1,734,921		
不動産等売却損	6,654,626			—		
資産運用委託報酬	392,856			383,832		
資産保管委託報酬	24,119			22,453		
一般事務委託報酬	44,747			41,645		
役員報酬	7,867			7,936		
会計監査人報酬	12,000			10,000		
その他営業費用	84,881			88,891		
営業利益又は営業損失(△)						
3.営業外収益						
受取利息	740			790		
その他営業外収益	10,518			4,794		
4.営業外費用						
支払利息	530,778			476,321		
融資関連費用	92,928			133,477		
投資法人債利息	108,500			108,500		
投資法人債発行費償却	5,652			5,652		
新投資口発行費	3,893			3,964		
その他営業外費用	3,041			1,945		
経常利益又は経常損失(△)						
特別損失						
災害による損失	19,074			—		
災害損失引当金繰入額	83,948			—		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)						
法人税、住民税及び事業税	605			605		
法人税等調整額	—			—		
当期純利益又は当期純損失(△)						
前期繰越利益						
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)						

※ 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19期:182日 第20期:183日

注2 うち減価償却費 第19期:732,734千円 第20期:702,589千円

3 借入金一覧

- 第20期末有利子負債残高・・・62,038百万円(前期末比151百万円の減少)
- 投資法人債の格付の方向性の見直し BBB 安定的 → BBB ポジティブ (R&I)

借入金一覧

(2011年11月30日現在)

借入金	区 分	借入日	借入金残高 (百万円)	利率(%)	返済期限	摘要
	借 入 先					
短期 借入金	あおぞら銀行	2011年5月31日	6,130	1.88000	2012年5月31日	有担保 無保証
	りそな銀行					
	小 計		6,130			
定 一 長 年 期 期 内 内 借 借 返 返 入 入 金 金 予 予	あおぞら銀行	2007年10月31日	7,840	2.08500	2012年10月31日	有担保 無保証
	りそな銀行					
	あおぞら銀行	2010年3月29日	1,970	1.74929	2012年10月31日	
	りそな銀行					
	小 計		9,810			
長期 借入金	あおぞら銀行	2010年10月27日	4,900	1.94929	2013年10月31日	有担保 無保証
	三井住友銀行					
	りそな銀行					
	あおぞら銀行	2010年10月27日	2,940	2.24929	2015年10月31日	
	三井住友銀行					
	りそな銀行					
	三井住友銀行	2011年3月31日	6,070	1.53643	2013年3月31日	
	りそな銀行					
	みずほ信託銀行					
	あおぞら銀行	2011年5月31日	6,554	1.80336	2014年5月30日	
	りそな銀行					
	三井住友銀行					
	みずほ信託銀行					
	中央三井信託銀行					
	三菱東京UFJ銀行	2011年5月31日	4,000	2.14200	2016年5月31日	
	あおぞら銀行					
	りそな銀行					
	三井住友銀行					
	中央三井信託銀行					
	三井住友銀行	2011年10月31日	5,777	1.33643	2014年10月31日	
	あおぞら銀行					
みずほ信託銀行						
農林中央金庫						
福岡銀行						
オリックス銀行	2011年10月31日	5,857	1.53643	2016年10月31日		
損害保険ジャパン						
三井住友銀行						
あおぞら銀行						
	りそな銀行					
	小 計		36,098			
	合 計		52,038			

投資法人債

(2011年11月30日現在)

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	格付け
第2回無担保投資法人債	2007年10月31日	10,000	2.17000	2012年10月31日	BBB(R&I)
合 計		10,000			

借入先のシェア(投資法人債を含む)

(単位:百万円)

 第19期末
(2011年5月末)

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	22,758	36.6%
りそな銀行	9,245	14.9%
三井住友銀行	7,825	12.6%
みずほ信託銀行	3,874	6.2%
農林中央金庫	2,880	4.6%
中央三井信託銀行	1,972	3.2%
三菱東京UFJ銀行	1,479	2.4%
西日本シティ銀行	960	1.5%
武蔵野銀行	519	0.8%
損害保険ジャパン	480	0.8%
北海道銀行	192	0.3%
投資法人債	10,000	16.1%
合 計	62,189	100.0%

 第20期末
(2011年11月末)

(単位:百万円)

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	20,789	33.5%
三井住友銀行	9,929	16.0%
りそな銀行	9,216	14.9%
みずほ信託銀行	4,874	7.9%
中央三井信託銀行	1,972	3.2%
農林中央金庫	1,500	2.4%
三菱東京UFJ銀行	1,479	2.4%
福岡銀行	1,000	1.6%
オリックス銀行	800	1.3%
損害保険ジャパン	477	0.8%
投資法人債	10,000	16.1%
合 計	62,038	100.0%

4 賃貸事業利益

(単位: 千円)

合計	第19期	第20期
賃貸賃料・共益費	4,057,315	3,860,082
その他収入	280,391	250,149
賃貸事業収入 計	4,337,706	4,110,232
管理委託費	459,311	424,690
公租公課	272,823	275,660
水道光熱費	118,791	114,835
修繕費	236,763	132,726
保険料	8,051	6,656
信託報酬	47,597	48,308
その他賃貸事業費用	30,252	29,454
賃貸事業費用 計	1,173,591	1,032,331
NOI	3,164,114	3,077,900
減価償却費	732,734	702,589
賃貸事業利益	2,431,380	2,375,310

レジデンス	第19期	第20期
賃貸賃料・共益費	2,564,631	2,455,047
その他収入	141,658	128,693
賃貸事業収入 計	2,706,289	2,583,741
管理委託費	326,575	303,277
公租公課	153,139	154,010
水道光熱費	31,645	30,572
修繕費	109,019	86,827
保険料	5,722	4,499
信託報酬	35,668	35,680
その他賃貸事業費用	17,585	16,141
賃貸事業費用 計	679,355	631,009
NOI	2,026,933	1,952,732
減価償却費	509,885	492,278
賃貸事業利益	1,517,047	1,460,453

オフィス	第19期	第20期
賃貸賃料・共益費	1,351,296	1,256,276
その他収入	138,732	121,455
賃貸事業収入 計	1,490,029	1,377,732
管理委託費	132,736	121,412
公租公課	101,736	103,890
水道光熱費	87,146	84,262
修繕費	127,744	45,899
保険料	1,939	1,698
信託報酬	9,628	10,328
その他賃貸事業費用	12,667	13,313
賃貸事業費用 計	473,599	380,805
NOI	1,016,430	996,926
減価償却費	187,793	175,255
賃貸事業利益	828,636	821,670

ホテル	第19期	第20期
賃貸賃料・共益費	141,388	148,758
その他収入	—	—
賃貸事業収入 計	141,388	148,758
管理委託費	—	—
公租公課	17,948	17,758
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
保険料	389	457
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	—	—
賃貸事業費用 計	20,637	20,516
NOI	120,750	128,241
減価償却費	35,055	35,055
賃貸事業利益	85,695	93,186

5 ポートフォリオマップ



都心5区

物件数34物件

オフィス 14 レジデンス 20

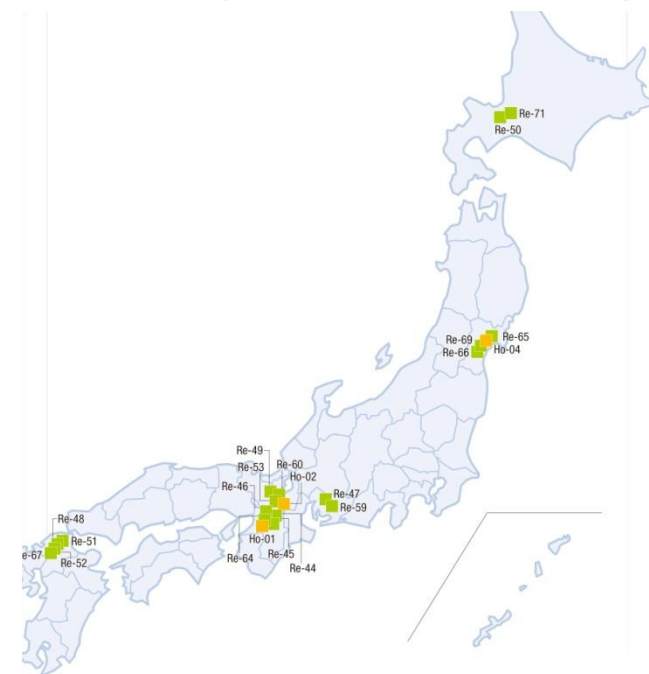
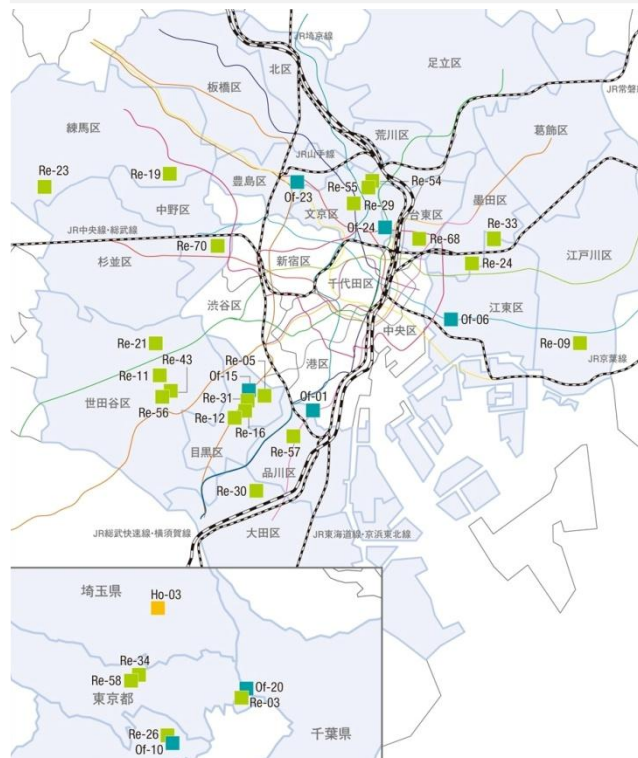
取得価格608.6億円

東京23区及び東京周辺

物件数32物件

オフィス 7 レジデンス 24 ホテル 1

取得価格507.8億円



その他地域

物件数21物件

レジデンス 18 ホテル 3

取得価格175.7億円

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名

Of-01 朝日生命五反田ビル

Of-05 水天宮平和ビル

Of-06 NV富岡ビル

Of-07 浜松町SSビル

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(m ²)	605.72	316.73	748.36	294.50	533.32
延床面積(m ²)	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
稼働率(%)	100.00	88.54	100.00	100.00	91.59
取得価格(百万円)	1,290	1,550	2,500	1,530	2,700
鑑定価格(百万円)	1,303	1,261	2,330	1,530	2,430

(単位: 千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	51,254	51,254	50,200	46,495	78,160	82,503	53,534	52,608	72,189	69,885
その他収入	3,979	4,285	4,243	6,855	7,885	9,376	6,175	6,317	7,228	8,142
賃貸事業収入 計	55,234	55,540	54,443	53,351	86,045	91,880	59,710	58,926	79,417	78,028
管理委託費	5,999	5,848	6,499	8,007	10,637	12,139	4,501	4,652	5,540	5,573
公租公課	5,044	5,422	5,223	5,121	6,190	6,247	6,951	7,081	7,663	7,594
水道光熱費	2,928	3,098	4,005	4,921	7,321	8,562	3,916	4,029	5,066	5,715
修繕費	22,322	3,595	1,095	1,414	7,896	3,071	1,011	522	7,997	3,505
保険料	98	97	69	69	138	138	62	63	95	97
信託報酬	1,025	1,087	690	752	900	962	750	812	1,366	1,428
その他賃貸事業費用	327	282	76	103	106	157	42	41	107	118
賃貸事業費用 計	37,745	19,432	17,660	20,389	33,190	31,278	17,236	17,203	27,838	24,032
NOI	17,488	36,107	36,783	32,961	52,855	60,601	42,473	41,723	51,579	53,995
減価償却費	5,915	6,034	7,881	7,550	15,116	15,327	6,188	6,244	5,983	6,064
賃貸事業損益	11,572	30,072	28,902	25,411	37,738	45,273	36,285	35,478	45,596	47,930

6 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 日総第15ビル

Of-11 日本橋第一ビル

Of-12 八丁堀SFビル

Of-13 渋谷AXビルズ



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	533.05	160.42
延床面積(㎡)	2,401.74	4,321.23	3,455.35	3,386.85	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
稼働率(%)	89.64	100.00	90.31	97.08	89.64
取得価格(百万円)	1,220	1,550	2,150	3,092	1,860
鑑定価格(百万円)	1,400	1,460	1,920	2,320	1,360

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	49,361	49,307	47,842	47,842	55,796	55,356	63,620	63,654	25,070	29,603
その他収入	8,312	8,343	3,480	3,705	7,655	7,520	5,176	3,768	7,438	2,535
賃貸事業収入 計	57,673	57,650	51,322	51,547	63,452	62,876	68,797	67,423	32,508	32,138
管理委託費	5,039	4,853	86	548	5,430	6,422	6,976	7,057	3,040	3,494
公租公課	2,546	2,550	5,184	5,179	5,188	5,333	8,776	8,537	2,956	3,004
水道光熱費	4,339	4,849	-	-	3,940	4,044	4,270	4,105	1,925	1,940
修繕費	3,589	549	3,778	7,699	2,992	4,595	5,253	2,093	560	1,559
保険料	85	85	144	142	118	116	121	120	38	39
信託報酬	699	762	-	-	1,255	1,318	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,202	5,468	20	20	171	156	118	180	26	24
賃貸事業費用 計	21,503	19,119	9,214	13,589	19,097	21,987	25,516	22,094	8,548	10,063
NOI	36,170	38,531	42,107	37,958	44,354	40,889	43,281	45,328	23,960	22,075
減価償却費	7,961	8,078	15,675	16,284	10,198	10,369	7,406	7,787	4,642	4,642
賃貸事業損益	28,208	30,452	26,431	21,673	34,156	30,520	35,874	37,541	19,318	17,433

6 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 大和中目黒ビル

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	1,347.75
建築時期	1987年11月	1988年2月	1990年10月	1988年1月	1970年1月
稼働率(%)	100.00	100.00	85.23	88.60	100.00
取得価格(百万円)	1,730	2,870	1,385	1,110	3,418
鑑定価格(百万円)	1,069	2,190	1,080	921	4,055

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	32,060	33,327	69,138	67,920	26,183	29,991	29,155	26,211	104,399	98,112
その他収入	479	2,625	14,933	15,609	5,200	3,584	2,717	2,266	10,601	9,422
賃貸事業収入 計	32,540	35,952	84,072	83,529	31,384	33,576	31,872	28,477	115,000	107,534
管理委託費	4,959	6,000	6,664	6,660	2,803	2,947	3,277	2,511	8,784	5,423
公租公課	4,069	3,788	7,218	7,291	2,442	2,284	2,815	2,755	4,059	4,420
水道光熱費	237	194	6,344	6,898	2,463	2,660	2,368	2,219	3,994	4,598
修繕費	-	265	2,364	5,125	3,220	2,026	34,679	379	250	359
保険料	46	47	142	140	43	44	41	42	41	43
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	1,401	1,463
その他賃貸事業費用	38	265	194	214	91	89	44	62	74	60
賃貸事業費用 計	9,351	10,561	22,927	26,332	11,065	10,053	43,227	7,969	18,605	16,370
NOI	23,188	25,390	61,145	57,197	20,319	23,522	△ 11,354	20,508	96,394	91,164
減価償却費	3,658	3,691	13,574	14,153	8,124	8,330	3,454	3,681	7,690	7,814
賃貸事業損益	19,529	21,699	47,570	43,044	12,194	15,191	△ 14,808	16,826	88,703	83,349

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名

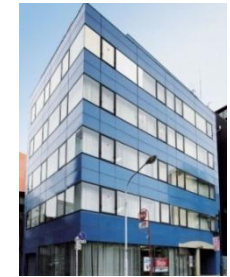
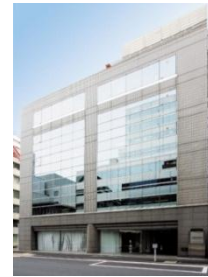
Of-20 船橋Faceビル

Of-21 アデッソ西麻布

Of-22 CIC虎ノ門ビル

Of-23 アリア池袋

Of-24 CIC湯島ビル



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
稼働率(%)	100.00	100.00	86.51	100.00	100.00
取得価格(百万円)	3,900	640	1,675	1,314	1,434
鑑定価格(百万円)	3,000	471	1,253	1,080	1,320

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	119,955	120,357	14,023	13,464	33,609	37,188	33,036	31,861	48,520	48,520
その他収入	5,880	4,572	692	882	2,375	2,216	4,541	5,407	4,892	4,892
賃貸事業収入 計	125,835	124,930	14,715	14,346	35,984	39,404	37,578	37,269	53,413	53,413
管理委託費	17,670	17,139	803	880	4,454	3,040	3,373	3,546	5,129	5,315
公租公課	8,113	8,109	809	803	3,904	3,902	2,264	2,263	2,658	2,737
水道光熱費	8,424	7,507	1,154	1,522	1,894	2,055	2,742	3,375	2,687	2,839
修繕費	-	-	381	-	23,435	134	1,492	402	2,749	6,322
保険料	114	117	14	15	47	48	41	41	68	69
信託報酬	-	-	391	391	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	20	20	47	132	70	119	397	598	5,147	5,167
賃貸事業費用 計	34,342	32,894	3,602	3,745	33,806	9,300	10,310	10,227	18,440	22,450
NOI	91,492	92,035	11,113	10,601	2,177	30,103	27,267	27,042	34,972	30,962
減価償却費	20,940	20,837	2,204	2,220	4,958	3,760	6,528	4,791	7,640	6,227
賃貸事業損益	70,552	71,198	8,909	8,381	△ 2,781	26,342	20,739	22,251	27,332	24,734

6 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



所在地	東京都中央区
敷地面積(㎡)	811.59
延床面積(㎡)	5,038.57
建築時期	1992年4月
稼働率(%)	100.00
取得価格(百万円)	4,798
鑑定価格(百万円)	5,110

(単位:千円)

	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183
貸室賃料・共益費	200,809	200,809
その他収入	8,787	9,125
賃貸事業収入 計	209,597	209,935
管理委託費	9,222	9,349
公租公課	-	9,460
水道光熱費	8,789	9,123
修繕費	1,593	2,281
保険料	107	118
信託報酬	1,148	1,348
その他賃貸事業費用	28	28
賃貸事業費用 計	20,890	31,710
NOI	188,706	178,224
減価償却費	11,292	11,363
賃貸事業損益	177,413	166,861

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-03 コンコード市川

Re-05 CIC目黒

Re-09 レグルス東葛西

Re-11 ミルム若林公園

Re-12 ミルム碑文谷



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	2,949.17	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
稼働率(%)	100.00	95.07	93.67	96.82	86.50
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560
鑑定価格(百万円)	447	521	638	3,422	1,425

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20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	18,463	19,248	22,658	21,918	105,687	103,596	43,622	40,326
その他収入	26	-	785	186	692	1,643	9,147	8,182	2,137	1,076
賃貸事業収入 計	17,306	17,280	19,248	19,434	23,350	23,562	114,835	111,778	45,759	41,402
管理委託費	1,657	1,691	3,434	1,891	755	2,418	7,986	8,617	5,267	4,798
公租公課	790	785	1,078	1,063	1,354	1,342	7,148	7,007	2,723	2,678
水道光熱費	203	183	311	277	271	274	1,396	1,206	495	415
修繕費	617	210	1,521	143	1,688	453	2,618	4,714	2,776	745
保険料	21	22	24	24	32	32	192	192	61	61
信託報酬	577	577	603	603	603	853	879	879	655	655
その他賃貸事業費用	-	13	50	63	222	246	1,858	1,069	73	83
賃貸事業費用 計	3,868	3,483	7,023	4,067	4,927	5,621	22,079	23,687	12,054	9,439
NOI	13,438	13,796	12,224	15,367	18,423	17,940	92,756	88,091	33,704	31,963
減価償却費	2,593	2,656	3,046	3,253	3,830	4,024	22,303	22,399	7,317	7,408
賃貸事業損益	10,844	11,140	9,178	12,113	14,592	13,916	70,452	65,691	26,386	24,555

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-14 メインステージ 南麻布Ⅲ	Re-15 コスモグラフィ 麻布十番	Re-16アドバンテージ 学芸大学	Re-17 エルミタージュ 東神田	Re-18 エルミタージュ 東日本橋
-----	-----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------



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
稼働率(%)	95.02	95.23	100.00	98.47	98.80
取得価格(百万円)	1,370	1,260	1,000	1,100	1,210
鑑定価格(百万円)	1,199	1,060	823	1,110	1,250

(単位: 千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	35,691	35,495	30,146	29,125	23,996	25,234	33,100	33,754	38,660	39,070
その他収入	452	334	1,186	1,519	1,365	403	1,248	1,972	1,047	2,672
賃貸事業収入 計	36,144	35,829	31,332	30,645	25,361	25,637	34,349	35,727	39,708	41,743
管理委託費	3,200	2,562	3,745	3,458	3,030	3,193	3,630	4,047	4,507	4,531
公租公課	2,097	2,072	1,818	2,013	974	1,463	1,658	1,633	1,924	2,163
水道光熱費	379	385	300	300	386	380	276	282	448	453
修繕費	1,067	291	791	836	405	421	826	2,251	823	419
保険料	50	49	53	51	40	41	47	48	63	64
信託報酬	631	631	629	629	548	548	574	574	592	592
その他賃貸事業費用	-	78	118	131	51	147	166	54	-	42
賃貸事業費用 計	7,426	6,070	7,457	7,422	5,437	6,196	7,179	8,892	8,359	8,266
NOI	28,717	29,758	23,874	23,222	19,924	19,441	27,169	26,835	31,348	33,477
減価償却費	5,207	5,267	8,735	8,740	4,988	5,099	10,742	10,807	11,512	11,637
賃貸事業損益	23,509	24,491	15,139	14,482	14,935	14,342	16,427	16,027	19,836	21,839

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-19 エルミタージュ練馬

Re-20 ランドステージ
白金高輪Re-21アーバイルベルジェ
明大前

Re-22 ジョイシティ日本橋

Re-23 グレファス上石神井



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
稼働率(%)	96.16	91.75	90.68	98.27	97.17
取得価格(百万円)	690	4,030	1,070	1,130	950
鑑定価格(百万円)	670	3,930	882	915	891

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	21,706	21,690	103,407	99,547	27,258	27,613	32,144	31,006	31,673	30,885
その他収入	1,022	1,662	5,556	8,770	1,083	1,065	765	910	1,140	955
賃貸事業収入 計	22,729	23,352	108,963	108,317	28,342	28,679	32,909	31,916	32,814	31,841
管理委託費	3,258	3,893	11,052	11,523	3,220	2,706	2,728	4,031	3,110	3,150
公租公課	1,320	1,304	4,181	6,010	1,606	1,598	1,448	1,633	1,908	1,898
水道光熱費	291	250	1,215	1,008	269	274	504	521	358	367
修繕費	1,356	446	2,149	1,871	607	598	507	971	345	570
保険料	37	37	175	177	42	43	47	48	55	55
信託報酬	459	459	-	-	-	-	952	952	-	-
その他賃貸事業費用	-	45	307	36	250	311	411	238	18	22
賃貸事業費用 計	6,724	6,436	19,083	20,627	5,996	5,532	6,601	8,397	5,795	6,064
NOI	16,005	16,916	89,879	87,689	22,345	23,146	26,308	23,518	27,018	25,776
減価償却費	6,754	6,799	23,984	24,063	5,239	5,261	4,862	4,914	5,701	5,752
賃貸事業損益	9,251	10,116	65,894	63,625	17,106	17,885	21,445	18,604	21,316	20,024

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-24 T&G錦糸町
マンションRe-25 グレンパーク
銀座EASTRe-26 グレンパーク
新横浜

Re-29 レジデンス向丘



Re-30 レジデンス東馬込



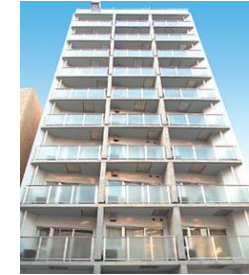
所在地	東京都墨田区	東京都中央区	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都大田区
敷地面積(m ²)	256.23	822.01	805.00	1,390.68	2,357.97
延床面積(m ²)	1,571.87	6,387.67	5,415.20	3,998.98	3,566.18
建築時期	2005年3月	2005年3月	2006年9月	2000年1月	2001年8月
稼働率(%)	97.98	94.57	96.55	96.67	91.18
取得価格(百万円)	1,100	5,940	3,350	2,350	1,630
鑑定価格(百万円)	1,030	4,140	2,350	1,600	1,130

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	31,008	31,738	103,206	112,132	74,694	76,006	51,437	51,815	35,288	37,837
その他収入	1,505	1,335	7,885	5,625	8,421	5,762	3,486	3,925	5,277	6,102
賃貸事業収入 計	32,514	33,074	111,091	117,758	83,116	81,769	54,923	55,740	40,565	43,940
管理委託費	4,126	2,736	14,237	9,126	8,806	7,502	4,852	4,895	3,447	3,968
公租公課	1,540	1,531	4,576	6,800	3,172	3,116	3,857	3,836	3,364	3,341
水道光熱費	342	349	1,606	1,289	347	388	530	589	561	541
修繕費	977	371	4,144	2,819	2,286	1,183	3,857	1,501	2,017	2,485
保険料	48	48	204	203	165	163	122	121	109	108
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	154	19	398	247	1,661	1,419	72	88	162	121
賃貸事業費用 計	7,189	5,056	26,916	22,236	16,439	13,774	13,293	11,032	9,663	10,567
NOI	25,325	28,017	84,175	95,522	66,676	67,995	41,630	44,708	30,901	33,372
減価償却費	5,306	5,376	27,671	27,807	20,587	20,592	12,162	12,318	10,950	11,019
賃貸事業損益	20,018	22,641	56,503	67,714	46,089	47,402	29,468	32,389	19,950	22,353

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-31 グレンパーク 学芸大学	Re-33 アドバンス亀戸	Re-34 ヴァンテ田無	Re-35 シングルレジデンス 芝公園	Re-36 シングルレジデンス 三田
-----	----------------------	---------------	--------------	------------------------	-----------------------



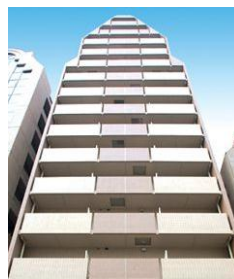
所在地	東京都目黒区	東京都江東区	東京都西東京市	東京都港区	東京都港区
敷地面積(㎡)	847.14	246.34	1,639.65	311.02	303.10
延床面積(㎡)	1,863.67	1,782.74	3,414.75	1,362.79	1,705.22
建築時期	2005年1月	2008年1月	1989年3月	2003年8月	2004年3月
稼働率(%)	95.90	100.00	88.30	80.44	78.80
取得価格(百万円)	1,650	1,050	911	836	1,080
鑑定価格(百万円)	1,040	994	820	753	1,100

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	33,212	30,806	34,020	34,020	30,803	29,161	26,214	23,335	36,552	34,152
その他収入	1,456	1,568	131	76	1,850	1,455	2,241	1,524	152	917
賃貸事業収入 計	34,668	32,374	34,151	34,096	32,653	30,617	28,455	24,859	36,704	35,070
管理委託費	3,742	3,194	2,297	2,292	3,504	3,183	1,644	2,085	1,807	2,752
公租公課	1,418	2,039	1,224	1,206	2,511	2,512	1,679	1,666	2,344	2,329
水道光熱費	282	268	471	463	511	480	-	301	-	332
修繕費	1,401	1,216	13	306	4,028	3,658	559	1,501	683	884
保険料	54	54	55	55	102	99	61	43	76	52
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	600	500	600
その他賃貸事業費用	330	154	479	428	24	37	270	431	425	478
賃貸事業費用 計	8,290	7,989	4,540	4,753	10,683	9,971	4,716	6,630	5,838	7,429
NOI	26,377	24,384	29,611	29,342	21,969	20,645	23,739	18,229	30,866	27,640
減価償却費	6,521	6,600	5,891	5,968	8,566	8,124	4,700	4,748	6,409	6,515
賃貸事業損益	19,855	17,784	23,719	23,374	13,403	12,521	19,038	13,480	24,456	21,124

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-37 シングルレジデンス 高輪	Re-38 ラ・レジダンス・ド・ 白金台	Re-39 シングルレジデンス 銀座東	Re-40 シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	Re-41 シングルレジデンス 八丁堀Ⅲ
-----	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------



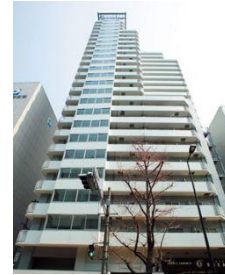
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区
敷地面積(㎡)	432.36	344.25	368.35	427.32	203.98
延床面積(㎡)	1,176.06	1,180.73	2,334.73	3,351.26	1,756.88
建築時期	2003年2月	2004年2月	1999年2月	2002年1月	2004年1月
稼働率(%)	93.34	92.95	90.54	86.58	97.37
取得価格(百万円)	749	730	1,460	1,890	793
鑑定価格(百万円)	728	760	1,450	1,840	793

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	23,697	24,485	24,524	23,189	48,475	45,510	58,602	56,117	26,972	23,560
その他収入	514	474	630	1,021	2,524	2,000	3,280	2,656	1,001	462
賃貸事業収入 計	24,211	24,959	25,155	24,210	51,000	47,510	61,883	58,773	27,973	24,022
管理委託費	3,410	3,584	3,030	4,508	5,063	5,649	7,231	7,357	3,175	5,174
公租公課	1,444	1,437	1,495	1,499	2,165	2,152	3,055	3,040	1,922	1,905
水道光熱費	13	1	-	9	471	448	710	720	547	559
修繕費	674	611	397	692	2,020	1,445	1,365	4,935	410	488
保険料	48	37	117	113	83	64	120	91	71	50
信託報酬	500	500	500	500	783	783	600	600	375	375
その他賃貸事業費用	121	121	-	-	-	-	47	13	353	350
賃貸事業費用 計	6,212	6,293	5,541	7,324	10,588	10,544	13,131	16,758	6,856	8,904
NOI	17,998	18,665	19,614	16,886	40,412	36,966	48,751	42,015	21,117	15,118
減価償却費	4,530	4,533	3,194	3,197	8,004	8,027	12,496	12,529	7,407	7,433
賃貸事業損益	13,468	14,132	16,419	13,688	32,407	28,939	36,254	29,485	13,709	7,684

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-42 シングルレジデンス銀座	Re-43 トゥールジョーヌ 駒沢公園	Re-44 シングルレジデンス 梅田TOWER	Re-45 シングルレジデンス 中之島	Re-46 シングルレジデンス 阿波座
-----	-------------------	------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------



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
稼働率(%)	96.27	92.48	94.28	79.87	93.43
取得価格(百万円)	944	6,520	1,920	453	577
鑑定価格(百万円)	942	6,390	1,920	453	589

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	32,038	31,737	204,206	189,617	81,452	78,329	19,367	18,228	24,685	23,184
その他収入	1,333	1,010	8,790	10,279	3,514	3,540	1,612	1,531	987	1,375
賃貸事業収入 計	33,372	32,748	212,997	199,897	84,966	81,869	20,979	19,759	25,673	24,560
管理委託費	4,279	4,080	29,766	28,673	14,007	12,935	3,678	3,148	3,511	3,853
公租公課	1,868	1,829	11,835	11,839	6,556	6,535	1,338	1,335	1,899	1,885
水道光熱費	422	461	3,142	3,438	1,932	1,935	411	444	6	30
修繕費	713	672	28,849	16,121	2,552	3,014	1,771	1,011	511	483
保険料	67	37	428	312	306	184	55	43	85	54
信託報酬	500	500	1,750	1,777	625	675	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	14	123	2,176	1,941	174	511	387	387	-	-
賃貸事業費用 計	7,866	7,706	77,948	64,103	26,155	25,792	8,144	6,871	6,515	6,807
NOI	25,506	25,041	135,049	135,793	58,811	56,077	12,835	12,888	19,158	17,753
減価償却費	8,212	8,226	24,772	25,094	23,764	23,829	3,796	3,816	6,024	6,036
賃貸事業損益	17,294	16,814	110,276	110,698	35,046	32,247	9,038	9,072	13,133	11,717

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-47 シングルレジデンス
丸の内Re-48 シングルレジデンス
平尾Re-49 シングルレジデンス
河原町二条Re-50 シングルレジデンス
南6条Re-51 シングルレジデンス
天神南

所在地	愛知県名古屋市中区	福岡県福岡市	京都府京都市	北海道札幌市	福岡県福岡市
敷地面積(㎡)	545.08	1,599.97	206.84	282.09	609.26
延床面積(㎡)	2,284.30	6,476.24	1,547.19	1,394.41	2,446.95
建築時期	2004年2月	2003年3月	2005年2月	2004年3月	1998年2月
稼働率(%)	98.61	96.78	90.43	86.33	88.17
取得価格(百万円)	624	1,780	534	229	631
鑑定価格(百万円)	621	1,740	516	232	610

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	25,630	25,729	71,934	70,563	19,674	18,539	11,735	10,473	27,218	26,762
その他収入	1,212	1,591	5,529	4,974	1,682	883	302	269	1,686	1,667
賃貸事業収入 計	26,843	27,320	77,463	75,538	21,356	19,423	12,038	10,742	28,904	28,430
管理委託費	4,058	3,929	9,592	10,224	3,328	3,083	1,962	2,066	4,295	3,419
公租公課	1,819	1,811	6,087	6,058	1,241	1,241	1,114	1,109	2,193	2,195
水道光熱費	40	4	1,870	1,884	473	466	6	-	1,262	1,265
修繕費	625	768	5,930	4,161	898	1,277	268	1,311	3,365	2,282
保険料	93	56	277	178	48	36	43	33	87	64
信託報酬	500	500	1,000	1,000	500	500	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	205	67	112	538	132	208	-	-	214	0
賃貸事業費用 計	7,343	7,137	24,869	24,046	6,621	6,813	3,895	5,020	11,918	9,726
NOI	19,499	20,183	52,593	51,491	14,734	12,609	8,142	5,722	16,986	18,703
減価償却費	7,569	7,580	17,258	17,341	3,757	3,777	3,005	3,025	3,793	3,842
賃貸事業損益	11,930	12,602	35,335	34,149	10,977	8,832	5,137	2,697	13,193	14,861

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-52 シングルレジデンス 天神東	Re-53 シングルレジデンス 四条河原町	Re-54 ラ・レジダンス・ド・ 千駄木	Re-55 シングルレジデンス 千駄木	Re-56 シングルレジデンス 駒沢公園
-----	------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------



所在地	福岡県福岡市	京都府京都市	東京都文京区	東京都文京区	東京都世田谷区
敷地面積(㎡)	429.63	863.39	269.15	249.05	709.54
延床面積(㎡)	2,283.63	5,217.41	1,307.91	1,667.29	1,124.69
建築時期	2005年8月	2007年3月	2006年2月	2006年2月	2006年7月
稼働率(%)	96.10	98.12	100.00	97.16	94.44
取得価格(百万円)	502	1,820	820	870	615
鑑定価格(百万円)	506	1,900	837	891	619

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	23,287	23,637	69,318	69,098	28,095	28,165	31,367	31,424	20,012	20,602
その他収入	1,740	1,712	10,955	6,283	96	164	294	217	835	685
賃貸事業収入 計	25,027	25,350	80,274	75,381	28,191	28,329	31,661	31,642	20,848	21,288
管理委託費	3,921	3,029	9,583	6,313	3,175	3,328	4,116	3,415	3,409	2,485
公租公課	1,824	1,835	4,425	4,390	1,330	1,320	1,504	1,490	1,408	1,391
水道光熱費	710	812	2,404	2,397	-	-	-	-	303	311
修繕費	492	377	1,127	578	94	474	256	319	732	151
保険料	80	56	152	131	41	44	47	44	38	30
信託報酬	500	500	650	650	600	600	600	600	650	650
その他賃貸事業費用	245	174	1,233	1,080	-	-	-	285	35	46
賃貸事業費用 計	7,775	6,785	19,575	15,540	5,241	5,768	6,524	6,155	6,577	5,067
NOI	17,252	18,564	60,698	59,840	22,950	22,561	25,137	25,486	14,271	16,221
減価償却費	6,618	6,620	12,091	12,091	3,796	3,796	4,374	4,374	3,417	3,417
賃貸事業損益	10,633	11,944	48,607	47,748	19,154	18,765	20,762	21,112	10,854	12,804

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-57 シングルレジデンス 武蔵小山	Re-58 シングルレジデンス 国分寺	Re-59 シングルレジデンス 久屋大通	Re-60 シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	Re-61 シングルレジデンス 西新宿WEST
-----	-------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------



所在地	東京都品川区	東京都国分寺市	愛知県名古屋市	京都府京都市	東京都新宿区
敷地面積(㎡)	455.93	257.06	362.02	471.10	575.67
延床面積(㎡)	1,495.61	1,295.58	3,633.19	1,362.90	2,979.31
建築時期	2006年11月	2006年1月	2006年3月	2006年3月	2006年3月
稼働率(%)	98.20	94.58	97.92	100.00	94.99
取得価格(百万円)	842	839	1,080	572	1,990
鑑定価格(百万円)	865	851	1,080	572	2,010

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	27,454	28,796	29,860	30,465	44,267	43,892	19,830	20,224	63,871	63,072
その他収入	4,692	1,786	1,405	831	1,445	1,174	3,846	1,086	1,808	2,269
賃貸事業収入 計	32,147	30,583	31,265	31,297	45,712	45,066	23,676	21,310	65,679	65,341
管理委託費	4,809	3,439	3,732	2,404	4,539	4,069	3,926	2,579	9,062	8,157
公租公課	1,600	1,581	1,690	1,676	2,925	2,914	1,240	1,230	3,120	3,095
水道光熱費	233	233	260	274	402	437	506	516	15	12
修繕費	1,086	228	1,091	325	1,332	504	648	-	935	895
保険料	47	37	53	37	108	87	42	34	106	84
信託報酬	650	650	600	600	750	750	650	650	750	750
その他賃貸事業費用	200	271	-	-	349	435	40	40	493	475
賃貸事業費用 計	8,628	6,441	7,427	5,317	10,408	9,200	7,054	5,051	14,483	13,470
NOI	23,518	24,141	23,837	25,979	35,304	35,866	16,622	16,259	51,195	51,870
減価償却費	3,636	3,638	4,369	4,374	6,420	6,424	3,496	3,508	7,263	7,306
賃貸事業損益	19,882	20,503	19,468	21,604	28,884	29,442	13,125	12,750	43,931	44,564

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-62 シングルレジデンス 西新宿EAST	Re-63 シングルレジデンス 東新宿	Re-64 シングルレジデンス 東心斎橋	Re-65 シングルレジデンス 北四番丁	Re-66 シングルレジデンス 愛宕橋
-----	----------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------



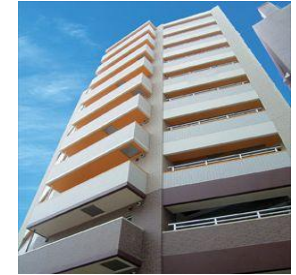
所在地	東京都新宿区	東京都新宿区	大阪府大阪市	宮城県仙台市	宮城県仙台市
敷地面積(㎡)	347.29	313.96	343.80	475.70	717.53
延床面積(㎡)	1,787.97	2,233.42	1,295.71	2,834.54	2,381.24
建築時期	2006年3月	2007年3月	2006年9月	2007年1月	2007年1月
稼働率(%)	93.17	91.65	97.72	100.00	100.00
取得価格(百万円)	1,170	1,360	566	809	684
鑑定価格(百万円)	1,180	1,360	580	812	683

(単位: 千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	38,745	37,902	45,026	46,216	21,708	21,355	35,739	33,891	29,774	30,041
その他収入	1,840	1,690	1,730	1,538	581	917	1,377	1,825	1,693	2,151
賃貸事業収入 計	40,585	39,593	46,756	47,754	22,290	22,273	37,116	35,716	31,468	32,193
管理委託費	6,439	5,245	7,210	8,427	2,930	3,101	4,659	5,108	3,235	4,110
公租公課	1,696	1,680	1,492	2,494	1,347	1,333	2,640	2,572	2,472	2,450
水道光熱費	6	4	11	9	14	1	6	3	6	-
修繕費	967	427	775	1,108	761	695	176	6,698	465	406
保険料	65	51	76	59	42	33	90	69	88	66
信託報酬	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	220	237	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用 計	9,995	8,247	10,165	12,699	5,696	5,765	8,174	15,052	6,869	7,634
NOI	30,590	31,345	36,591	35,055	16,593	16,508	28,942	20,664	24,598	24,558
減価償却費	4,588	4,616	7,002	7,055	2,789	2,790	6,731	6,767	6,603	6,607
賃貸事業損益	26,002	26,728	29,589	27,999	13,803	13,717	22,211	13,896	17,995	17,950

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-67 シングルレジデンス 九大病院前	Re-68 シングルレジデンス 浅草橋	Re-69 シングルレジデンス 一番町	Re-70 シングルレジデンス 東中野	Re-71 シングルレジデンス 南5条
-----	--------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------



所在地	福岡県福岡市	東京都台東区	宮城県仙台市	東京都中野区	北海道札幌市
敷地面積(㎡)	400.00	267.42	398.14	538.53	439.62
延床面積(㎡)	1,650.19	1,341.38	2,404.41	1,705.22	1,757.91
建築時期	2007年1月	2006年9月	2007年2月	2007年2月	2007年1月
稼働率(%)	89.94	94.87	100.00	89.80	100.00
取得価格(百万円)	426	771	834	942	408
鑑定価格(百万円)	423	775	836	946	371

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	17,261	17,005	25,089	24,246	35,858	36,250	30,231	28,623	16,653	15,376
その他収入	778	817	1,331	1,474	1,580	1,975	1,189	1,199	1,008	840
賃貸事業収入 計	18,040	17,823	26,420	25,720	37,439	38,225	31,421	29,822	17,662	16,217
管理委託費	3,660	3,040	4,137	3,137	4,287	4,472	3,946	4,066	643	643
公租公課	1,307	1,288	1,403	1,400	2,798	2,740	795	1,610	1,526	1,520
水道光熱費	310	305	6	—	6	—	314	329	609	276
修繕費	1,032	297	2,098	414	129	348	676	425	720	376
保険料	56	43	53	40	82	66	53	43	48	39
信託報酬	650	650	600	600	600	600	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	767	355	73	—	32	32	223	224	—	—
賃貸事業費用 計	7,785	5,980	8,372	5,593	7,936	8,261	6,660	7,350	4,148	3,455
NOI	10,255	11,843	18,048	20,126	29,502	29,964	24,760	22,472	13,514	12,761
減価償却費	3,939	4,081	3,570	3,593	6,062	6,062	4,338	4,338	3,649	3,665
賃貸事業損益	6,315	7,761	14,477	16,533	23,440	23,902	20,422	18,134	9,864	9,096

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-72 シングルレジデンス 早稲田First Square	Re-73 シングルレジデンス 早稲田Second Square
-----	------------------------------------	-------------------------------------



所在地	東京都新宿区	東京都新宿区
敷地面積(㎡)	820.34	319.83
延床面積(㎡)	3,440.06	1,356.68
建築時期	2007年5月	2007年5月
稼働率(%)	93.96	92.78
取得価格(百万円)	2,090	872
鑑定価格(百万円)	2,080	867

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数(日)	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	74,084	71,769	30,395	30,158
その他収入	1,871	3,915	700	745
賃貸事業収入 計	75,956	75,685	31,095	30,903
管理委託費	11,929	12,762	4,513	3,995
公租公課	2,022	3,578	861	1,487
水道光熱費	845	891	449	497
修繕費	955	1,350	279	265
保険料	135	98	55	39
信託報酬	850	850	650	650
その他賃貸事業費用	1,384	1,597	623	608
賃貸事業費用 計	18,122	21,127	7,432	7,543
NOI	57,833	54,557	23,662	23,360
減価償却費	8,285	8,288	3,405	3,406
賃貸事業損益	49,547	46,268	20,256	19,953

8 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
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
鑑定価格(百万円)	1,080	901	1,050	1,160

(単位:千円)

	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20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	36,850	44,220
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収入 計	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	36,850	44,220
管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,841	3,804	3,318	3,306	4,732	4,692	6,055	5,956
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	95	106	80	86	98	128	114	136
信託報酬	550	550	550	550	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用 計	4,487	4,460	3,948	3,942	5,431	5,420	6,769	6,693
NOI	33,132	33,159	27,233	27,239	30,304	30,315	30,080	37,526
減価償却費	8,315	8,315	6,952	6,952	8,381	8,381	11,406	11,406
賃貸事業損益	24,816	24,843	20,281	20,287	21,923	21,934	18,674	26,120

9 資産の取得ルート

(2011年11月30日現在)

取得 ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得 ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	
旧JSR	Re-35 シングルレジデンス芝公園	836	0.65	平和不動産 株式会社	Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1.20	
	Re-36 シングルレジデンス三田	1,080	0.84		Of-07 浜松町SSビル	1,530	1.18	
	Re-37 シングルレジデンス高輪	749	0.58		Of-25 茅場町平和ビル	4,798	3.71	
	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730	0.56		Re-05 CIC目黒	660	0.51	
	Re-39 シングルレジデンス銀座東	1,460	1.13		Re-09 レグルス東葛西	650	0.50	
	Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	1,890	1.46		Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1.06	
	Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	793	0.61		Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070	0.83	
	Re-42 シングルレジデンス銀座	944	0.73		Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130	0.87	
	Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園	6,520	5.05	合 計 8件		12,758	9.87	
	Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	1,920	1.49	モルガン・スタン レー・キャピタル 株式会社	Of-12 八丁堀SFビル	3,092	2.39	
	Re-45 シングルレジデンス中ノ島	453	0.35		Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	1.44	
	Re-46 シングルレジデンス阿波座	577	0.45		Of-14 KCAビル	1,730	1.34	
	Re-47 シングルレジデンス丸の内	624	0.48		Of-20 船橋Faceビル	3,900	3.02	
	Re-48 シングルレジデンス平尾	1,780	1.38		Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940	4.60	
	Re-49 シングルレジデンス河原町二条	534	0.41		Re-26 グレンパーク新横浜	3,350	2.59	
	Re-50 シングルレジデンス南6条	229	0.18		Re-29 レジデンス向丘	2,350	1.82	
	Re-51 シングルレジデンス天神南	631	0.49		Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1.26	
	Re-52 シングルレジデンス天神東	502	0.39		Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650	1.28	
	Re-53 シングルレジデンス四条河原町	1,820	1.41	合 計 9件		25,502	19.73	
	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	0.63	その他	Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1.00	
	Re-55 シングルレジデンス千駄木	870	0.67		Of-06 NV富岡ビル	2,500	1.93	
	Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	615	0.48		Of-08 国際溜池ビル	2,700	2.09	
	Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	842	0.65		Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	0.94	
	Re-58 シングルレジデンス国分寺	839	0.65		Of-10 日総第15ビル	1,550	1.20	
	Re-59 シングルレジデンス久屋大通	1,080	0.84		Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1.66	
	Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	572	0.44		Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2.22	
	Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	1,990	1.54		Of-16 安和司町ビル	1,385	1.07	
	Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	1,170	0.91		Of-17 八丁堀MFビル	1,110	0.86	
	Re-63 シングルレジデンス東新宿	1,360	1.05		Of-18 エムズ原宿	3,418	2.64	
	Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	566	0.44		Of-21 アデッソ西麻布	640	0.50	
	Re-65 シングルレジデンス北四番丁	809	0.63		Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675	1.30	
	Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	684	0.53		Of-23 アリア池袋	1,314	1.02	
	Re-67 シングルレジデンス九大病院前	426	0.33		Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1.11	
	Re-68 シングルレジデンス浅草橋	771	0.60		Re-03 コンコード市川	430	0.33	
	Re-69 シングルレジデンス一番町	834	0.65		Re-11 ミルーム若林公園	3,610	2.79	
	Re-70 シングルレジデンス東中野	942	0.73		Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1.21	
	Re-71 シングルレジデンス南5条	408	0.32		Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1,260	0.98	
	Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square	2,090	1.62		Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	0.77	
	Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	872	0.67		Re-17 エルミタージュ東神田	1,100	0.85	
	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	0.84		Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210	0.94	
	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	0.70		Re-19 エルミタージュ練馬	690	0.53	
	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	0.81		Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	3.12	
	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	0.89		Re-23 グレファス上石神井	950	0.74	
合 計 43件		46,812	36.22		Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100	0.85	
					Re-33 アドバンス亀戸	1,050	0.81	
					Re-34 ヴァンテ田無	911	0.70	
					合 計 27件		44,157	34.17
					ポートフォリオ合計 87件		129,229	100.00

(注) 取得ルートからの仲介物件を含みます。

10 鑑定評価額の推移

(単位:百万円)

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第20期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期(A)			
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,542	1,546	1,515	1,393	1,398	1,303	1,275	27	2.18
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,682	1,651	1,579	1,378	1,297	1,261	1,493	△ 232	△ 15.56
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,580	2,560	2,560	2,560	2,330	2,330	2,447	△ 117	△ 4.79
Of-07 浜松町SSビル	1,530	1,700	1,640	1,600	1,560	1,530	1,530	1,558	△ 28	△ 1.80
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,930	2,780	2,720	2,620	2,570	2,430	2,793	△ 363	△ 13.01
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1,500	1,490	1,450	1,440	1,430	1,400	1,188	211	17.80
Of-10 日総第15ビル	1,550	1,510	1,450	1,450	1,450	1,460	1,460	1,462	△ 2	△ 0.18
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2,310	2,210	2,180	2,050	1,970	1,920	2,221	△ 301	△ 13.57
Of-12 八丁堀SFビル	3,092	2,770	2,580	2,450	2,330	2,220	2,320	3,140	△ 820	△ 26.12
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	1,700	1,640	1,580	1,440	1,420	1,360	1,850	△ 490	△ 26.49
Of-14 KCAビル	1,730	1,207	1,173	1,130	1,093	1,082	1,069	1,737	△ 668	△ 38.46
Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2,360	2,310	2,240	2,220	2,190	2,190	2,923	△ 733	△ 25.08
Of-16 安和町町ビル	1,385	1,190	1,130	1,100	1,090	1,080	1,080	1,352	△ 272	△ 20.12
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	1,090	1,040	1,020	942	925	921	1,135	△ 214	△ 18.90
Of-18 エムス原宿	3,418	5,432	4,106	4,134	4,135	4,053	4,055	3,543	511	14.42
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,180	3,140	3,150	3,150	3,000	3,000	3,776	△ 776	△ 20.55
Of-21 アデック西麻布	640	560	543	522	479	471	471	636	△ 165	△ 26.00
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675	1,478	1,411	1,336	1,322	1,299	1,253	1,729	△ 476	△ 27.57
Of-23 アリア池袋	1,314	1,170	1,130	1,090	1,060	1,080	1,080	1,340	△ 260	△ 19.43
Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1,390	1,340	1,320	1,310	1,310	1,320	1,475	△ 155	△ 10.51
Of-25 茅場町平和ビル	4,798			5,080	5,080	5,080	5,110	4,839	270	5.60
オフィス 計	43,716			41,206	40,102	39,195	38,863	43,920	△ 5,057	△ 11.52
Re-03 コンコード市川	430	438	440	438	439	441	447	408	38	9.29
Re-05 CIC目黒	660	575	563	529	507	504	521	642	△ 121	△ 18.86
Re-09 レグリス東葛西	650	642	643	628	622	630	638	615	22	3.59
Re-11 ミルーム若林公園	3,610	3,644	3,480	3,399	3,358	3,357	3,422	3,361	60	1.80
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1,474	1,474	1,434	1,441	1,405	1,425	1,494	△ 69	△ 4.67
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1,257	1,208	1,201	1,206	1,179	1,199	1,344	△ 145	△ 10.83
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1,260	1,209	1,168	1,081	1,060	1,060	1,060	1,230	△ 170	△ 13.88
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	869	866	837	825	821	823	962	△ 139	△ 14.53
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100	1,100	1,100	1,070	1,070	1,080	1,110	1,028	81	7.89
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210	1,240	1,210	1,200	1,180	1,220	1,250	1,137	112	9.87
Re-19 エルミタージュ練馬	690	700	693	678	676	670	670	647	22	3.44
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	4,230	4,100	3,980	3,920	3,920	3,930	3,971	△ 41	△ 1.05
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070	968	926	886	880	891	882	1,043	△ 161	△ 15.48
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130	979	944	925	925	915	915	1,112	△ 197	△ 17.72
Re-23 グレファス上石神井	950	927	909	905	906	873	891	924	△ 33	△ 3.63
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100	982	972	970	985	1,000	1,030	1,130	△ 100	△ 8.89
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940	4,500	4,280	4,200	4,040	4,130	4,140	5,838	△ 1,698	△ 29.10
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350	2,470	2,370	2,330	2,330	2,330	2,350	3,268	△ 918	△ 28.11
Re-29 レジデンス向丘	2,350	1,720	1,650	1,600	1,600	1,590	1,600	2,330	△ 730	△ 31.35
Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1,150	1,140	1,140	1,140	1,130	1,130	1,593	△ 463	△ 29.09
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650	1,090	1,070	1,050	1,050	1,040	1,040	1,634	△ 594	△ 36.37
Re-33 アドバンテージ戸	1,050	1,070	1,040	962	987	988	994	1,074	△ 80	△ 7.46
Re-34 ヴァンテ田無	911	892	843	823	825	834	820	924	△ 104	△ 11.31

(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。

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第20期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)－(B)	損益率 (%)
		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期(A)			
Re-35 シングルレジデンス芝公園	836				836	845	753	827	△ 74	△ 9.01
Re-36 シングルレジデンス三田	1,080				1,080	1,090	1,100	1,070	29	2.78
Re-37 シングルレジデンス高輪	749				749	728	728	738	△ 10	△ 1.48
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730				729	737	760	723	36	5.05
Re-39 シングルレジデンス銀座東	1,460				1,460	1,450	1,450	1,444	5	0.35
Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	1,890				1,890	1,840	1,840	1,864	△ 24	△ 1.34
Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	793				793	793	793	776	16	2.09
Re-42 シングルレジデンス銀座	944				944	939	942	925	16	1.79
Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園	6,520				6,510	6,480	6,390	6,486	△ 96	△ 1.49
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	1,920				1,920	1,920	1,920	1,870	49	2.66
Re-45 シングルレジデンス中之島	453				453	453	453	445	7	1.75
Re-46 シングルレジデンス阿波座	577				576	575	589	564	24	4.36
Re-47 シングルレジデンス 丸の内	624				624	624	621	606	14	2.36
Re-48 シングルレジデンス平尾	1,780				1,780	1,740	1,740	1,743	△ 3	△ 0.19
Re-49 シングルレジデンス河原町二条	534				533	520	516	526	△ 10	△ 1.96
Re-50 シングルレジデンス南6条	229				230	232	232	222	9	4.04
Re-51 シングルレジデンス天神南	631				631	622	610	625	△ 15	△ 2.40
Re-52 シングルレジデンス天神東	502				502	501	506	486	19	3.92
Re-53 シングルレジデンス四条河原町	1,820				1,830	1,820	1,900	1,791	108	6.04
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820				820	826	837	811	25	3.18
Re-55 シングルレジデンス千駄木	870				870	876	891	859	31	3.63
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	615				615	616	619	607	11	1.96
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	842				842	854	865	833	31	3.75
Re-58 シングルレジデンス国分寺	839				839	847	851	829	21	2.60
Re-59 シングルレジデンス久屋大通	1,080				1,080	1,080	1,080	1,065	14	1.39
Re-60 シングルレジデンス鳥丸鞍馬口	572				572	566	572	564	7	1.35
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	1,990				1,990	2,010	2,010	1,975	34	1.76
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	1,170				1,170	1,180	1,180	1,160	19	1.65
Re-63 シングルレジデンス東新宿	1,360				1,360	1,360	1,360	1,345	14	1.04
Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	566				566	566	580	559	20	3.63
Re-65 シングルレジデンス北四番丁	809				810	795	812	797	14	1.81
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	684				684	667	683	669	13	2.08
Re-67 シングルレジデンス九大病院前	426				427	424	423	418	4	1.05
Re-68 シングルレジデンス浅草橋	771				771	770	775	763	11	1.52
Re-69 シングルレジデンス一番町	834				834	821	836	819	16	1.96
Re-70 シングルレジデンス東中野	942				941	946	946	931	14	1.51
Re-71 シングルレジデンス南5条	408				408	407	371	403	△ 32	△ 8.03
Re-72 シングルレジデンス早稲田	2,090				2,100	2,070	2,080	2,071	8	0.42
Re-73 シングルレジデンス早稲田 First Square										
Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	872				874	860	867	864	2	0.31
レジデンス 計	81,333				74,615	74,458	74,768	79,816	△ 5,048	△ 6.32
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080				1,080	1,080	1,080	1,060	19	1.83
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900				900	900	901	883	17	1.95
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050				1,050	1,050	1,050	1,030	19	1.89
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150				1,150	1,130	1,160	1,123	36	3.26
ホテル 計	4,180				4,180	4,180	4,191	4,098	92	2.26
ポートフォリオ 合計	129,229				128,955	117,813	117,822	127,834	△ 10,012	△ 7.83

11 NOI利回りの推移

物件名		NOI利回り※						物件名		NOI利回り※					
		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期			第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
Of-01	朝日生命五反田ビル	6.97	6.92	6.87	6.25	2.71	5.60	Re-35	シングルレジデンス芝公園			6.18	5.68	4.36	
Of-03	第百生命新宿ビル	7.05	7.69	—	—	—	—	Re-36	シングルレジデンス三田			6.25	5.72	5.12	
Of-04	恵比寿スクエア	4.41	5.12	—	—	—	—	Re-37	シングルレジデンス高輪			4.23	4.81	4.98	
Of-05	水天宮平和ビル	6.15	5.51	5.71	4.63	4.75	4.25	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台			5.77	5.37	4.63	
Of-06	NV富岡ビル	5.77	5.71	5.81	5.19	4.23	4.85	Re-39	シングルレジデンス銀座東			5.94	5.54	5.06	
Of-07	浜松町SSビル	6.09	5.82	5.60	4.99	5.55	5.45	Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ			5.53	5.16	4.45	
Of-08	国際溜池ビル	5.60	4.99	3.56	3.65	3.82	4.00	Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ			5.13	5.33	3.81	
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	7.94	6.88	7.39	6.41	5.93	6.32	Re-42	シングルレジデンス銀座			5.19	5.40	5.31	
Of-10	日総第15ビル	5.87	5.86	5.89	5.92	5.43	4.90	Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園			4.82	4.14	4.17	
Of-11	日本橋第一ビル	5.57	5.50	5.31	4.93	4.13	3.80	Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER			7.37	6.13	5.84	
Of-12	八丁堀SFビル	4.82	3.73	3.90	3.26	2.83	2.95	Re-45	シングルレジデンス中之島			7.56	5.67	5.69	
Of-13	渋谷AXヒルズ	4.06	2.85	2.52	1.95	2.58	2.37	Re-46	シングルレジデンス阿波座			7.56	6.64	6.15	
Of-14	KCAビル	3.96	3.00	2.60	2.64	2.68	2.94	Re-47	シングルレジデンス丸の内			6.56	6.25	6.47	
Of-15	大和中目黒ビル	4.25	3.93	3.77	4.29	4.26	3.99	Re-48	シングルレジデンス平尾			7.05	5.91	5.79	
Of-16	安和司町ビル	4.06	4.80	4.84	4.65	2.93	3.40	Re-49	シングルレジデンス河原町二条			6.16	5.52	4.72	
Of-17	八丁堀MFビル	5.11	5.09	4.83	3.98	△ 2.05	3.70	Re-50	シングルレジデンス南6条			6.91	7.11	5.00	
Of-18	エムズ原宿	5.94	4.92	8.15	5.21	5.64	5.33	Re-51	シングルレジデンス天神南			7.31	5.38	5.93	
Of-19	三宮三和東洋ビル	4.51	4.02	3.84	3.35	3.91	—	Re-52	シングルレジデンス天神東			7.41	6.87	7.40	
Of-20	船橋Faceビル	4.84	4.57	4.65	4.63	4.69	4.72	Re-53	シングルレジデンス四条河原町			6.96	6.67	6.58	
Of-21	アデッソ西麻布	4.24	3.86	2.74	2.94	3.47	3.31	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木			6.27	5.60	5.50	
Of-22	CIC虎ノ門ビル	5.09	4.02	4.09	3.14	0.26	3.59	Re-55	シングルレジデンス千駄木			6.29	5.78	5.86	
Of-23	アリア池袋	5.52	4.68	4.28	3.60	4.15	4.12	Re-56	シングルレジデンス駒沢公園			3.98	4.64	5.28	
Of-24	CIC湯島ビル	5.45	5.28	5.38	5.31	4.88	4.32	Re-57	シングルレジデンス武蔵小山			5.38	5.59	5.73	
Of-25	茅場町平和ビル			7.85	7.90	7.87	7.43	Re-58	シングルレジデンス国分寺			6.80	5.68	6.19	
オフィス 計		5.14	4.79	5.03	4.53	4.23	4.56	Re-59	シングルレジデンス久屋大通			7.47	6.54	6.64	
Re-03	コンコード市川	6.54	6.86	6.26	6.51	6.25	6.42	Re-60	シングルレジデンス鳥丸鞍馬口			6.30	5.81	5.69	
Re-05	CIC目黒	4.25	4.21	3.81	4.55	3.70	4.66	Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST			5.30	5.15	5.21	
Re-09	レグルス東葛西	6.14	6.17	5.86	6.11	5.67	5.52	Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST			5.56	5.23	5.36	
Re-11	ミルーム若林公園	5.59	5.61	4.61	5.10	5.14	4.88	Re-63	シングルレジデンス東新宿			5.81	5.38	5.16	
Re-12	ミルーム碑文谷	4.48	4.94	4.37	4.48	4.32	4.10	Re-64	シングルレジデンス東心斎橋			6.69	5.86	5.83	
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	4.04	3.11	2.67	3.65	4.19	4.34	Re-65	シングルレジデンス北四番丁			6.79	7.16	5.11	
Re-15	コスモグラフィ麻布十番	4.42	3.68	2.21	3.10	3.79	3.69	Re-66	シングルレジデンス愛宕橋			7.88	7.19	7.18	
Re-16	アドバンテージ学芸大学	3.62	3.64	3.25	3.80	3.98	3.89	Re-67	シングルレジデンス九大病院前			6.00	4.81	5.56	
Re-17	エルミタージュ東神田	4.88	4.90	4.25	4.87	4.94	4.88	Re-68	シングルレジデンス浅草橋			5.19	4.68	5.22	
Re-18	エルミタージュ東日本橋	5.49	4.83	4.85	5.19	5.18	5.53	Re-69	シングルレジデンス一番町			7.23	7.07	7.19	
Re-19	エルミタージュ練馬	5.61	5.42	5.26	5.20	4.64	4.90	Re-70	シングルレジデンス東中野			5.75	5.26	4.77	
Re-20	ランドステージ白金高輪	5.32	4.41	4.11	4.43	4.46	4.35	Re-71	シングルレジデンス南5条			7.26	6.62	6.26	
Re-21	アーバニール江明大前	4.98	4.42	3.33	4.35	4.18	4.33	Re-72	シングルレジデンス早稲田			6.48	5.53	5.22	
Re-22	ジョイシティ日本橋	4.33	3.78	3.82	4.05	4.66	4.16	First Square							
Re-23	グレファス上石神井	5.93	5.49	5.26	5.76	5.69	5.43	Re-73	シングルレジデンス早稲田			6.03	5.43	5.36	
Re-24	T&G錦糸町マンション	4.79	4.70	4.60	4.88	4.60	5.09	Second Square							
Re-25	グレンパーク銀座EAST	3.42	2.82	2.43	2.58	2.83	3.22	レジデンス 計	4.44	4.04	3.61	5.00	4.74	4.80	
Re-26	グレンパーク新横浜	4.04	3.90	3.34	4.25	3.98	4.06	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺			6.85	6.14	6.14	
Re-27	グレンパーク池田山	2.54	2.45	1.51	1.55	1.85	—	Ho-02	スーパーホテル京都・鳥丸五条			6.79	6.05	6.05	
Re-28	ルネ東寺尾	3.89	3.46	3.15	3.75	3.49	—	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮			6.67	5.77	5.77	
Re-29	レジデンス向丘	4.12	3.74	3.52	3.78	3.54	3.80	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り			7.57	5.23	6.53	
Re-30	レジデンス東馬込	3.95	3.76	3.69	4.07	3.79	4.09	ホテル 計				6.99	5.78	6.14	
Re-31	グレンパーク学芸大学	3.52	3.20	2.59	2.82	3.20	2.96	ポートフォリオ 計	4.83	4.46	4.37	4.89	4.59	4.76	
Re-33	アドバンス亀戸	6.10	5.85	6.28	5.52	5.64	5.59	※ NOI利回りは実績NOI(年換算)／取得価格							
Re-34	ヴァンテ田無	5.74	3.41	3.82	4.57	4.82	4.53	注1 2009年8月31日付で譲渡しています。							

12 月次稼働率の推移(各物件)

								(%)									(%)
物件名	2011/5/31	2011/6/30	2011/7/31	2011/8/31	2011/9/30	2011/10/31	2011/11/30		物件名	2011/5/31	2011/6/30	2011/7/31	2011/8/31	2011/9/30	2011/10/31	2011/11/30	
Of-01 朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-35 シングルレジデンス芝公園	100.00	100.00	100.00	87.18	89.03	83.37	80.44	
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	88.54	88.54	88.54		Re-36 シングルレジデンス三田	100.00	100.00	100.00	91.41	87.28	83.08	78.80	
Of-06 NV富岡ビル	86.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-37 シングルレジデンス高輪	92.46	96.19	100.00	92.80	97.29	100.00	93.34	
Of-07 浜松町SSビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	93.01	82.30	92.95	89.46	89.40	89.40	92.95	
Of-08 国際溜池ビル	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59		Re-39 シングルレジデンス銀座東	94.42	89.41	89.30	88.05	89.30	91.92	90.54	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64		Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	90.74	90.56	89.03	89.76	88.53	86.70	86.58	
Of-10 日総第15ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	87.40	84.32	72.40	72.40	74.03	95.46	97.37	
Of-11 日本橋第一ビル	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31		Re-42 シングルレジデンス銀座	93.54	93.27	95.43	97.56	100.00	97.87	96.27	
Of-12 八丁堀SFビル	97.02	97.02	97.02	97.08	97.08	97.08	97.08		Re-43 ツールジョーヌ駒沢公園	91.31	88.14	85.78	90.78	92.42	93.91	92.48	
Of-13 渋谷AXヒルズ	79.38	79.38	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64		Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	99.42	96.77	93.59	93.43	90.09	91.61	94.28	
Of-14 KCAビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	100.00	100.00		Re-45 シングルレジデンス中之島	93.88	97.96	91.38	82.34	85.41	85.41	79.87	
Of-15 大和中目黒ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-46 シングルレジデンス阿波座	90.55	92.07	92.07	88.87	91.91	91.91	93.43	
Of-16 安和司町ビル	71.19	85.23	85.23	85.23	85.23	85.23	85.23		Re-47 シングルレジデンス丸の内	93.04	93.04	90.27	93.05	95.82	95.82	98.61	
Of-17 八丁堀MFビル	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60		Re-48 シングルレジデンス平尾	89.63	89.48	87.81	93.21	96.01	96.77	96.78	
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-49 シングルレジデンス河原町二条	88.54	82.53	78.45	90.43	88.64	88.49	90.43	
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-50 シングルレジデンス南6条	96.67	89.66	86.33	86.31	82.60	82.62	86.33	
Of-21 アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-51 シングルレジデンス天神南	93.55	94.62	92.47	90.32	91.40	89.25	88.17	
Of-22 CIG虎ノ門ビル	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51		Re-52 シングルレジデンス天神東	96.10	96.10	96.10	97.40	94.81	96.10	96.10	
Of-23 アリア池袋	100.00	100.00	100.00	100.00	88.38	100.00	100.00		Re-53 シングルレジデンス四条河原町	98.13	97.50	99.38	97.54	99.37	96.88	98.12	
Of-24 CIG湯島ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	92.70	96.37	100.00	100.00	98.18	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		Re-55 シングルレジデンス千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	
オフィス 計	94.37	95.99	96.22	96.22	95.35	96.24	96.24		Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	97.22	97.22	97.22	97.22	100.00	91.66	94.44	
Re-03 コンコード市川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	92.70	94.60	98.20	98.20	100.00	100.00	98.20	
Re-05 CIG目黒	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.07	95.07		Re-58 シングルレジデンス国分寺	96.13	98.11	98.11	94.58	94.58	94.58	94.58	
Re-09 レグリス東葛西	100.00	95.73	93.60	93.60	91.54	89.40	93.67		Re-59 シングルレジデンス久屋大通	94.98	94.01	95.96	94.92	96.87	95.90	97.92	
Re-11 ミルーム若林公園	96.86	94.23	97.03	95.11	94.53	96.82	96.82		Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	86.15	86.15	88.87	94.29	100.00	100.00	100.00	
Re-12 ミルーム碑文谷	93.08	89.68	89.68	85.51	87.15	89.91	86.50		Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	92.49	92.16	90.91	93.41	93.08	94.66	94.99	
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	98.34	98.34	98.34	96.68	95.02	95.02	95.02		Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	95.18	94.57	94.08	91.67	94.08	91.67	93.17	
Re-15 コスモグラシア麻布十番	100.00	97.13	90.46	97.13	97.13	92.36	95.23		Re-63 シングルレジデンス東新宿	87.57	97.22	95.81	93.02	94.46	94.46	91.65	
Re-16 アドバンテージ学芸大学	88.37	88.37	91.51	91.51	91.51	100.00	100.00		Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	94.53	94.98	89.51	94.53	97.26	95.43	97.72	
Re-17 エルミタージュ東神田	93.80	96.94	98.44	100.00	100.00	100.00	98.47		Re-65 シングルレジデンス北四番丁	91.09	88.87	92.23	90.00	91.11	97.79	100.00	
Re-18 エルミタージュ東日本橋	97.53	97.57	98.80	98.80	97.48	98.80	98.80		Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	92.51	90.05	98.75	96.26	98.75	100.00	100.00	
Re-19 エルミタージュ練馬	94.24	94.24	86.57	86.57	90.41	94.24	96.16		Re-67 シングルレジデンス九大病院前	80.78	78.26	87.45	87.45	85.80	88.31	89.94	
Re-20 ランドステージ白金高輪	92.26	92.26	91.49	92.55	93.60	90.69	91.75		Re-68 シングルレジデンス浅草橋	100.00	97.44	94.87	87.18	89.74	89.74	94.87	
Re-21 アーバイルバルジエ明大前	96.40	94.59	94.59	92.75	92.47	90.68	90.68		Re-69 シングルレジデンス一丁目	94.08	95.26	100.00	100.00	95.26	98.82	100.00	
Re-22 ジョイシティ日本橋	91.58	91.58	91.58	100.00	98.03	93.33	98.27		Re-70 シングルレジデンス東中野	89.71	91.29	91.93	91.92	93.26	93.26	89.80	
Re-23 グレファス上石神井	93.82	97.12	97.12	97.12	98.54	98.65	97.17		Re-71 シングルレジデンス南5条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
Re-24 T&G錦糸町マンション	97.98	97.98	96.24	97.98	97.98	97.98	97.98		Re-72 シングルレジデンス早稲田	94.95	91.95	91.18	93.37	94.16	94.94	93.96	
Re-25 グレンパーク銀座EAST	92.97	94.08	93.34	95.44	94.64	93.83	94.57		First Square								
Re-26 グレンパーク新横浜	92.56	91.74	97.74	97.67	97.58	98.36	96.55		Re-73 シングルレジデンス早稲田	93.09	93.09	93.09	94.82	91.05	91.05	92.78	
Re-29 レジデンス向丘	96.08	96.14	94.28	96.14	98.00	98.00	96.67		Second Square								
Re-30 レジデンス東馬込	88.63	91.23	96.59	100.00	100.00	94.20	91.18		レジデンス 計	93.99	93.29	93.25	93.68	94.04	94.33	94.37	
Re-31 グレンパーク学芸大学	95.90	90.67	85.94	85.94	90.67	95.90	95.90		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	
Re-33 アドバンス亀戸	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	
Re-34 ヴァンテ田無	100.00	100.00	97.15	97.15	91.15	88.30	88.30		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	94.44	94.31	94.33	94.64	94.70	95.11	95.14	

13 担保設定状況

・担保設定の対象資産

(単位: 百万円)

物件名			資産形態	鑑定評価額
オフィス	Of-01	朝日生命五反田ビル	信託受益権	1,303
	Of-05	水天宮平和ビル	信託受益権	1,261
	Of-06	NV富岡ビル	信託受益権	2,330
	Of-07	浜松町SSビル	信託受益権	1,530
	Of-08	国際溜池ビル	信託受益権	2,430
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	1,400
	Of-10	日総第15ビル	不動産	1,460
	Of-11	日本橋第一ビル	信託受益権	1,920
	Of-12	八丁堀SFビル	不動産	2,320
	Of-13	渋谷AXヒルズ	不動産	1,360
	Of-14	KCAビル	不動産	1,069
	Of-15	大和中目黒ビル	不動産	2,190
	Of-16	安和司町ビル	不動産	1,080
	Of-17	八丁堀MFビル	不動産	921
	Of-20	船橋Faceビル	不動産	3,000
	Of-22	CIC虎ノ門ビル	不動産	1,253
	Of-23	アリア池袋	不動産	1,080
	Of-25	茅場町平和ビル	信託受益権	5,110
レジデンス	Re-03	コンコード市川	信託受益権	447
	Re-09	レグリス東葛西	信託受益権	638
	Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権	3,422
	Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権	1,425
	Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	信託受益権	1,199
	Re-15	コスモグラシア麻布十番	信託受益権	1,060
	Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権	1,110
	Re-18	エルミタージュ東日本橋	信託受益権	1,250
	Re-19	エルミタージュ練馬	信託受益権	670
	Re-20	ランドステージ白金高輪	不動産	3,930
	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	不動産	882
	Re-23	グレファス上石神井	不動産	891
	Re-24	T&G錦糸町マンション	不動産	1,030
	Re-26	グレンパーク新横浜	不動産	2,350
	Re-29	レジデンス向丘	不動産	1,600
	Re-30	レジデンス東馬込	不動産	1,130
	Re-33	アドバンス亀戸	不動産	994
	Re-34	ヴァンテ田無	不動産	820
	Re-35	シングルレジデンス芝公園	信託受益権	753
	Re-36	シングルレジデンス三田	信託受益権	1,100
	Re-37	シングルレジデンス高輪	信託受益権	728
	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	信託受益権	760
	Re-39	シングルレジデンス銀座東	信託受益権	1,450
	Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	信託受益権	1,840
	Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	信託受益権	793
	Re-42	シングルレジデンス銀座	信託受益権	942
	Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	信託受益権	6,390
	Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	信託受益権	1,920
	Re-45	シングルレジデンス中之島	信託受益権	453

(単位: 百万円)

物件名			資産形態	鑑定評価額
	Re-46	シングルレジデンス阿波座	信託受益権	589
	Re-47	シングルレジデンス丸の内	信託受益権	621
	Re-48	シングルレジデンス平尾	信託受益権	1,740
	Re-49	シングルレジデンス河原町二条	信託受益権	516
	Re-50	シングルレジデンス南6条	信託受益権	232
	Re-51	シングルレジデンス天神南	信託受益権	610
	Re-52	シングルレジデンス天神東	信託受益権	506
	Re-53	シングルレジデンス四条河原町	信託受益権	1,900
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	信託受益権	837
	Re-55	シングルレジデンス千駄木	信託受益権	891
	Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	信託受益権	619
	Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	信託受益権	865
	Re-58	シングルレジデンス国分寺	信託受益権	851
	Re-59	シングルレジデンス久屋大通	信託受益権	1,080
	Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	信託受益権	572
	Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	信託受益権	2,010
	Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	信託受益権	1,180
	Re-63	シングルレジデンス東新宿	信託受益権	1,360
	Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	信託受益権	580
	Re-65	シングルレジデンス北四番丁	信託受益権	812
	Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	信託受益権	683
	Re-67	シングルレジデンス九大病院前	信託受益権	423
	Re-68	シングルレジデンス浅草橋	信託受益権	775
	Re-69	シングルレジデンス一番町	信託受益権	836
	Re-70	シングルレジデンス東中野	信託受益権	946
	Re-71	シングルレジデンス南5条	信託受益権	371
	Re-72	シングルレジデンス早稲田 First Square	信託受益権	2,080
	Re-73	シングルレジデンス早稲田 Second Square	信託受益権	867
ホテル	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	信託受益権	1,080
	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	信託受益権	901
	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	信託受益権	1,050
	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	信託受益権	1,160
合計				104,537

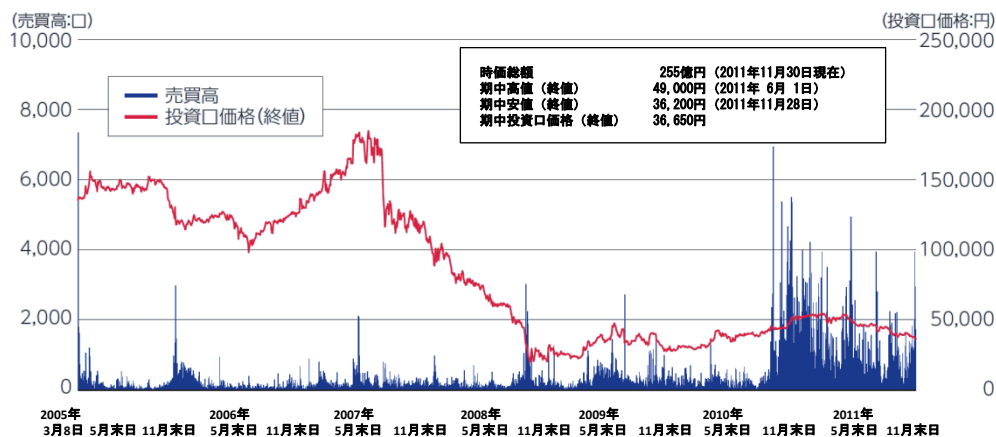
・担保設定の対象外資産

(単位: 百万円)

物件名			資産形態	鑑定評価額
オフィス	Of-18	エムズ原宿	信託受益権	4,055
	Of-21	アデッソ西麻布	信託受益権	471
	Of-24	CIC湯島ビル	不動産	1,320
レジデンス	Re-05	CIC目黒	信託受益権	521
	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権	823
	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権	915
	Re-25	グレンパーク銀座EAST	信託受益権	4,140
	Re-31	グレンパーク学芸大学	信託受益権	1,040
合計				13,285

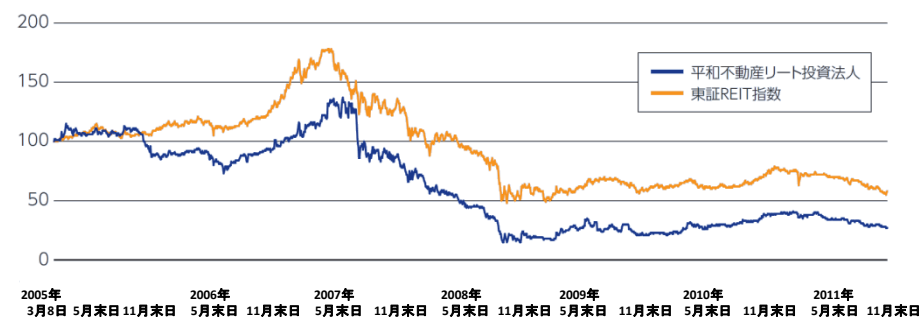
14 投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 2010年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

東証REIT指数との比較



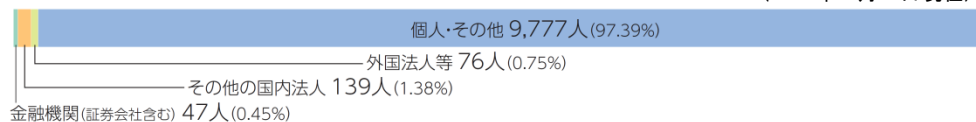
(注1) 2005年3月8日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

(注2) 2010年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

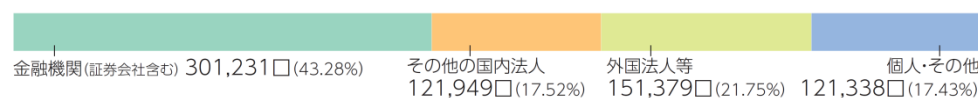
投資主の構成

投資主数ベース(10,039人)

(2011年11月30日現在)



投資口数ベース(695,897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。

当期末における主要な投資主の状況

(2011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)	174,531	25.08
2	平和不動産株式会社	102,292	14.69
3	MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	82,560	11.86
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,714	7.14
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	38,955	5.59
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,289	2.48
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	12,866	1.84
8	MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	9,771	1.40
9	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	8,753	1.25
10	東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
合計		504,639	72.52

(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



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 (社)投資信託協会会員