



平和不動産リート投資法人

8 9 6 6

神戸旧居留地平和ビル



第22期(2012年11月期) 決算説明会資料

2013年1月18日

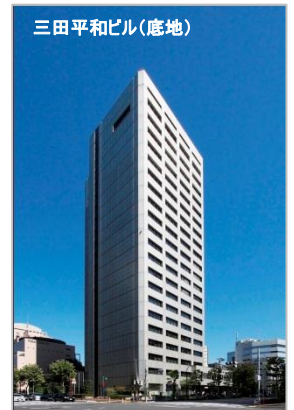
HF白金高輪レジデンス



広小路アクアプレイス



三田平和ビル(底地)



<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 一般社団法人投資信託協会会員



目次

I 第22期(2012年11月期)決算の概要

1 第22期ハイライト	4
2 決算実績ハイライト①	5
3 決算実績ハイライト②	6
4 外部成長(運用ガイドラインの変更について)	7
5 内部成長(稼働率推移)	8
6 内部成長(PM業務委託先の集約化、ブランド戦略の導入・展開)	9
7 ファイナンス状況①	10
8 ファイナンス状況②	11
9 財務戦略(平均残存年数長期化・平均金利低減・返済期限の分散化)	12
10 財務戦略(レンダー構成状況)	13
11 有利子負債の状況	14
12 公募増資ハイライト	15
13 第23期(2013年5月期)取得物件(2012年12月17日取得)	16
14 第23期(2013年5月期)及び第24期(2013年11月期)運用状況の予想	17

II 運用状況

1 ポートフォリオデータ	19
2 投資エリアの分散状況	20
3 リニューアル工事(NV富岡ビル・シングルレジデンス平尾)	21
4 内部成長データ(オフィス)	22
5 内部成長データ(レジデンス)	23

III 今後の成長戦略等

1 成長戦略	25
2 投資口の状況	26
3 【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22期(2012年11月期)決算の概要

1 第22期ハイライト

外部成長

- ✓ 運用ガイドラインの変更を実施(平和不動産との連携強化)
- ✓ 当期中の新規物件の取得、既存物件の売却はなし

内部成長

- ✓ 高稼働率の維持(修繕の前倒しでリースアップを目指す)
第21期 期中平均 95.55%
→ 第22期 期中平均 **96.25%**
- ✓ 『HF』ブランドの導入・展開
- ✓ PM業務の集約化 (オフィス2物件・レジデンス7物件)

財務基盤強化

- ✓ 18,710百万円 のファイナンスを実施
大幅な財務基盤の改善
- ✓ 格付の向上 R&I BBB (ポジティブ)
→ **BBB+** (安定的)
- ✓ 格付の新規取得 JCR → **A-** (安定的)

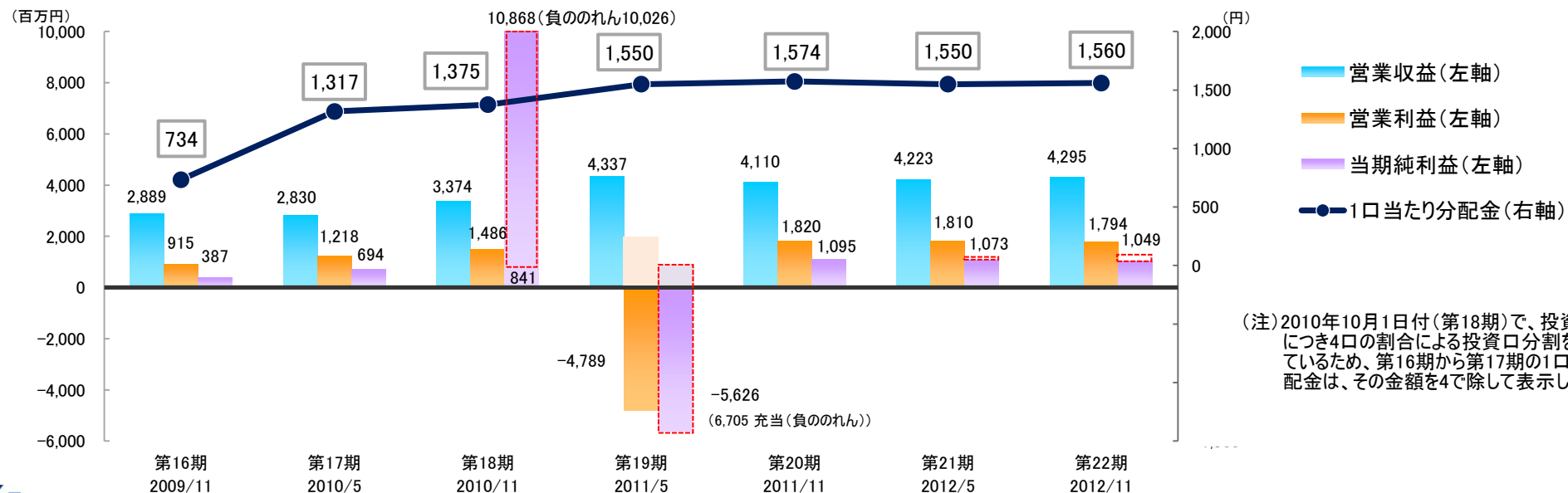
2012年11月 平和不動産リート投資法人として初の公募増資を発表

2 決算実績ハイライト①

第22期(2012年11月期)の運用実績(対前期)

(単位:百万円)

	第21期 (2012年5月期)	第22期 (2012年11月期)	増減額	主な要因
営業収益	4,223	4,295	72	前期取得物件通期寄与 113、既存オフィス △12、既存レジデンス △ 28
営業費用	2,412	2,501	88	前期取得物件 41、既存オフィス 85、既存レジデンス △28、販管費△8
営業利益	1,810	1,794	△ 16	
営業外収益	10	5	△5	
営業外費用	747	749	2	支払利息 22、融資関連費用 11、投資法人債利息 他 △23、その他 △8
経常利益	1,073	1,049	△23	
当期純利益	1,073	1,049	△23	
EPS(1口当たり当期純利益)(円)	1,541	1,507	△34	
負ののれん充当	5	36	30	
DPS(1口当たり分配金)(円)	1,550	1,560円	10	



3 決算実績ハイライト②

業績予想と実績との比較

(単位: 百万円)

	第22期(2012年11月期)		予想との差異	主な要因
	実績	予想(注)		
営業収益	4,295	4,245	49	オフィス 20、レジデンス 28
営業費用	2,501	2,507	△6	オフィス △12、レジデンス 7、販管費 0
営業利益	1,794	1,738	56	
営業外収益	5	1	3	
営業外費用	749	748	1	支払利息 △9、融資関連費用 14、その他 △4
経常利益	1,049	991	58	
当期純利益	1,049	990	58	
EPS(1口当たり当期純利(円))	1,507	1,423	84	
負ののれん充当	36	95	△58	
DPS(1口当たり分配金)(円)	1,560	1,560	—	

(注) 2012年7月18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

		第21期				第22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)		132,159	46,646	81,333	4,180	132,159	46,646	81,333	4,180
期末物件数(棟)		88	22	62	4	88	22	62	4
稼働率(%)	期末	95.57	94.57	95.57	100.00	96.63	97.24	96.12	100.00
	期中平均	95.55	95.91	95.05	100.00	96.25	96.42	95.87	100.00
ポートフォリオNOI利回り(%) (注1)		4.82	4.75	4.79	6.16	4.69	4.37	4.79	6.20

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算)／取得価格

4 外部成長（運用ガイドラインの変更について）

- 平和不動産と「業務提携に関する協定書変更合意書」を締結
- 例外的資産への投資を明確化し、また、オフィスとレジデンスの各投資エリアの投資比率を統一
- 当期中の新規の物件取得・既存物件の売却はなし

新設した規定

・基本方針

平和不動産の総合力の活用

- (1) 平和不動産グループからの物件情報の提供
 - a. 平和不動産グループの保有・開発物件
 - b. 平和不動産による仲介物件
- (2) 平和不動産によるウェアハウジング機能等
- (3) 平和不動産グループによるPM業務
- (4) その他の平和不動産のサポート

変更した規定

・投資戦略

- ① オフィスとレジデンスのポートフォリオの投資比率、各投資エリアの投資比率を統一し、柔軟性を追加
- ② 底地への投資を明確化
- ③ 例外的資産への投資として匿名組合出資の取得も想定

本ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）

オフィス		レジデンス	
原則50%(30%～70%)		原則50%(30%～70%)	
第一投資 エリア	70%～100%	第一投資 エリア	60%～100%
第二投資 エリア	0%～30%	第二投資 エリア	0%～40%
地方投資 エリア	※	地方投資 エリア	※

※地方オフィスビル、地方レジデンス及び例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の30%以内

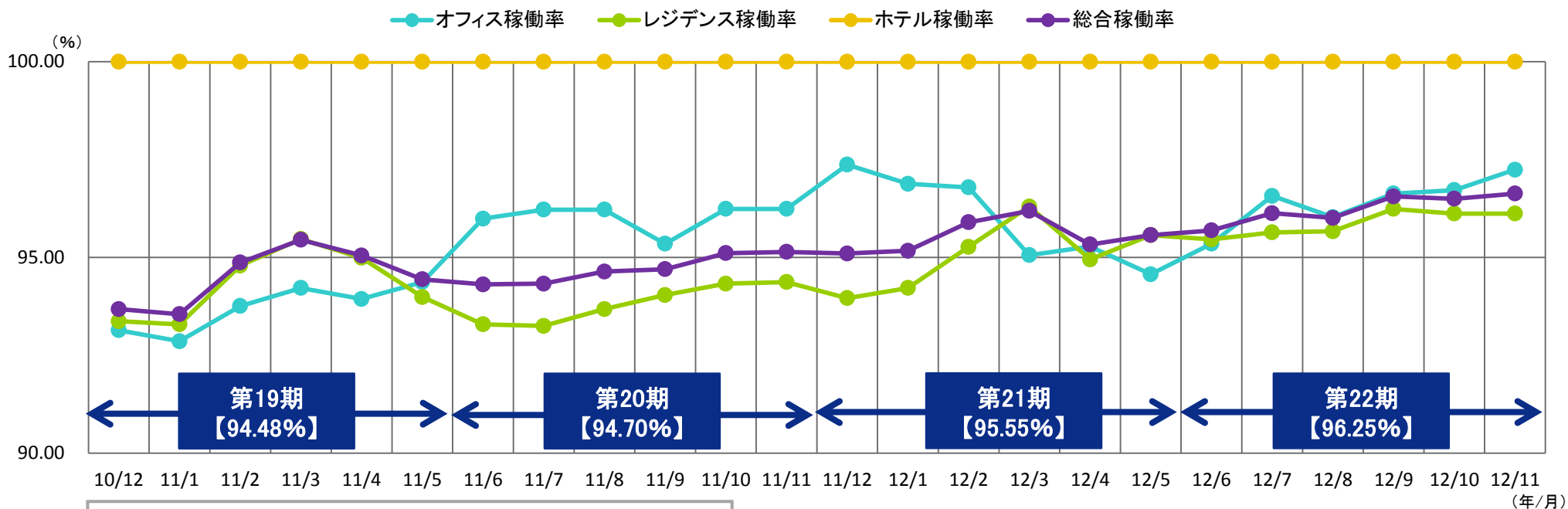
本ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）

	オフィス	レジデンス	例外的資産
	原則50%(30%～70%)	原則50%(30%～70%)	ポートフォリオ全体の5%以内
第一投資エリア	60%～100%	60%～100%	※
第二投資エリア	0%～40%	0%～40%	※
地方投資エリア	※	※	※

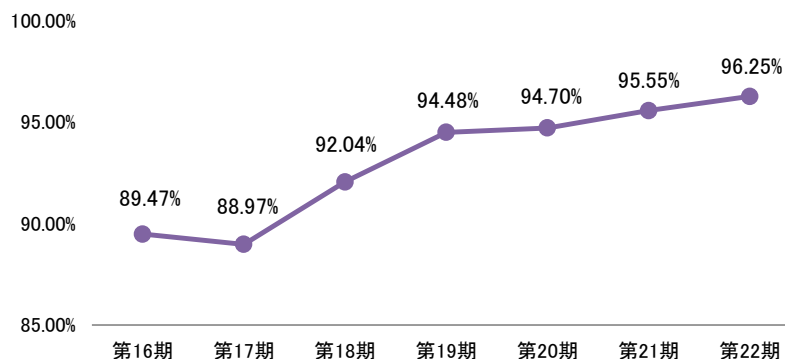
※地方オフィス、地方レジデンス及び例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の30%以内

5 内部成長（稼働率推移）

- オフィス・レジデンス共に期中を通じて安定的な高稼働率を維持
- 期末稼働率・期中平均稼働率共に前期を上回る高稼働率



期中平均総合稼働率



第21期末 低稼働物件～稼働率改善



	浜松町SSビル	日本橋第一ビル	シングルレジデンス 九大病院前
第21期末	77.62%	76.42%	81.93%
第22期末	100.00%	89.33%	95.11%

6 内部成長 (PM業務委託先の集約化、ブランド戦略の導入・展開)

- PM委託先の一部集約により運用の効率化を図り、質の高い管理運営を目指す
- 物件ブランド戦略を推進し、既存テナントへ安心感、新規テナント候補先への訴求力向上を目指す

PM業務委託先変更

物件番号	委託物件	PM会社委託先
Of-13	渋谷AXヒルズ	平和不動産
Of-15	大和中目黒ビル	
Re-03	HF市川レジデンス	長谷エライブネット
Re-09	HF葛西レジデンス	
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東急コミュニティー
Re-16	HF学芸大学レジデンス	
Re-18	HF東日本橋レジデンス	アパマンショップサブリース
Re-19	HF練馬レジデンス	
Re-42	シングルレジデンス銀座	アール・エー・アセット・マネジメント

PM業務委託先件数 (2012年11月30日現在)

平和不動産	12
エム・エス・ビルサポート	3
サンケイビルマネジメント	3
BMS	2
日総ビルディング	1
プロパティ・パートナーズ	1
オフィスPM業務委託先合計	22

アパマンショップサブリース	31
長谷エライブネット	20
アール・エー・アセット・マネジメント	3
東急コミュニティー	3
日本ハウズイング	3
コスモスイニシア	2
レジデンスPM業務委託先合計	62

ブランド戦略の展開

ロゴタイプ(例)



HF 白金高輪レジデンス

HEIWA

新ブランド

オフィス: 「HF〇〇ビルディング」

レジデンス: 「HF〇〇レジデンス」

※〇〇には運用資産の所在地が入ります。

- 本投資法人が保有する運用資産に入居するテナントに「信頼感」と「安心感」を提供する
- テナント候補先への訴求力を向上させ、より効率的なリーシング活動を行うことを目指す



レジデンス物件

23物件名称変更



7 ファイナンス状況①

- 前期(第21期)中に締結したコミットメント型タームローンの実行により投資法人債を償還(2012年10月25日実行)
- 平和不動産リート投資法人上場以来最長の5年7ヵ月・7年でリファイナンス
- 金融コストの低減、期間の長期化・分散化、借入先の分散化及び金利の固定化を推進

■ 期中のファイナンスの概要

✓ 投資法人債の償還

投資法人債概要	第2回無担保 投資法人債
投資法人債 の総額	9,000百万円
利率	2.17%
償還期日	2012年10月31日



コミットメント型タームローンの実行時の状況

借入契約	タームローン13-A	タームローン13-B	タームローン13-C	タームローン13-D
借入金額	2,000百万円	500百万円	3,000百万円	3,500百万円
借入期間	1年	2年7ヵ月	3年7ヵ月	5年
調達時利率 (利率)	0.98966% (1MTibor + 0.800%)	1.28430% (3MTibor + 0.950%)	1.38430% (3MTibor + 0.950%)	1.53430% (3MTibor + 1.200%)
借入先	野村信託銀行 三菱UFJ信託銀行	オリックス銀行	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行

✓ リファイナンスの状況

借入契約	タームローン2	タームローン6
借入先	あおぞら銀行、りそな銀行	
借入残高	7,760百万円	1,950百万円
返済時利率	2.08500%	1.62833%
借入期間	5年0ヵ月	2年7ヵ月

借換

借入契約	タームローン15	タームローン16	タームローン17
借入先	三井住友銀行 りそな銀行 新生銀行	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	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 新生銀行
借入金額	2,310百万円	3,900百万円	3,500百万円
調達時利率 (利率)	1.18633% (3MTibor + 0.858%)	1.28633% (3MTibor + 0.958%)	1.42833% (3MTibor + 1.100%)
借入期間	4年7ヵ月	5年7ヵ月	7年0ヵ月

第21期中ファイナンス調達状況(合計/平均)

借入金額	9,130百万円
借入金利	1.72%
借入期間	4年9ヵ月



第22期中ファイナンス調達状況(合計/平均)

借入金額	18,710百万円
借入金利	1.33%
借入期間	4年8ヵ月

8 ファイナンス状況②

- 金利キャップの購入により金利上昇リスクを軽減
- 物件取得の一部資金として、借入を実施

 金利キャップの購入

対象借入契約	タームローン9
想定元本	2,820百万円
開始日	2013年1月31日
終了日	2015年10月31日
対象金利	全銀協 6ヵ月 日本円 TIBOR
ストライク	0.10000%

※ 金利キャップの購入により支払利息負担が減少します。

金利キャップ適用後の金利固定化比率		
第21期末	第22期末	金利キャップ適用後
52.36%	49.04%	52.57%

※ 金利キャップ適用後の金利固定化比率は2013年1月末日を想定した数値を記載しています。

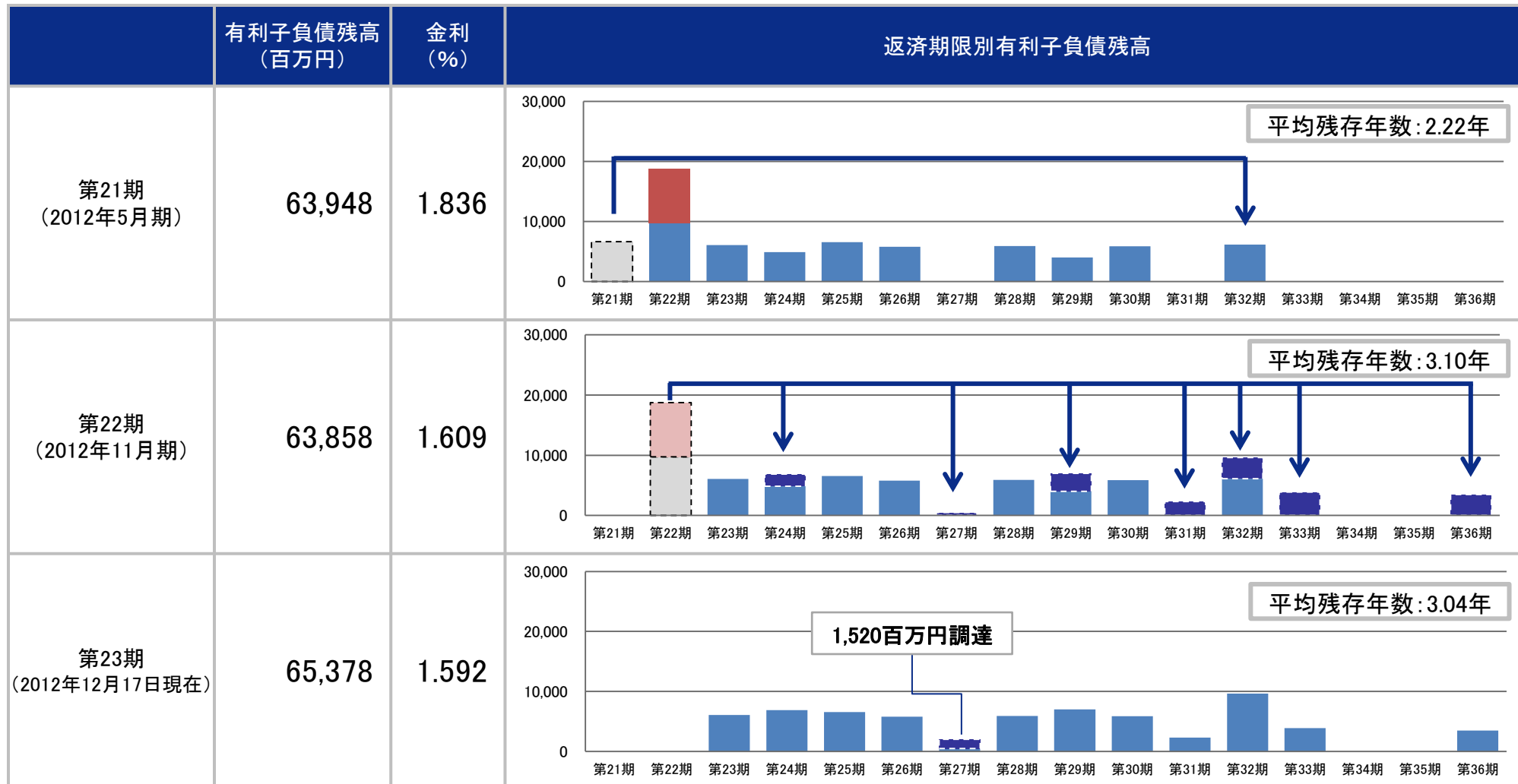
 第22期末以降の借入状況

2012年12月17日 3物件取得資金の一部として借入れ

借入契約	タームローン18
借入先	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行
借入残高	1,520百万円
調達時利率 (利率)	0.86161% (1MTibor + 0.650%)
借入期間	2年5ヵ月

9 財務戦略(平均残存年数長期化・平均金利低減・返済期限の分散化)

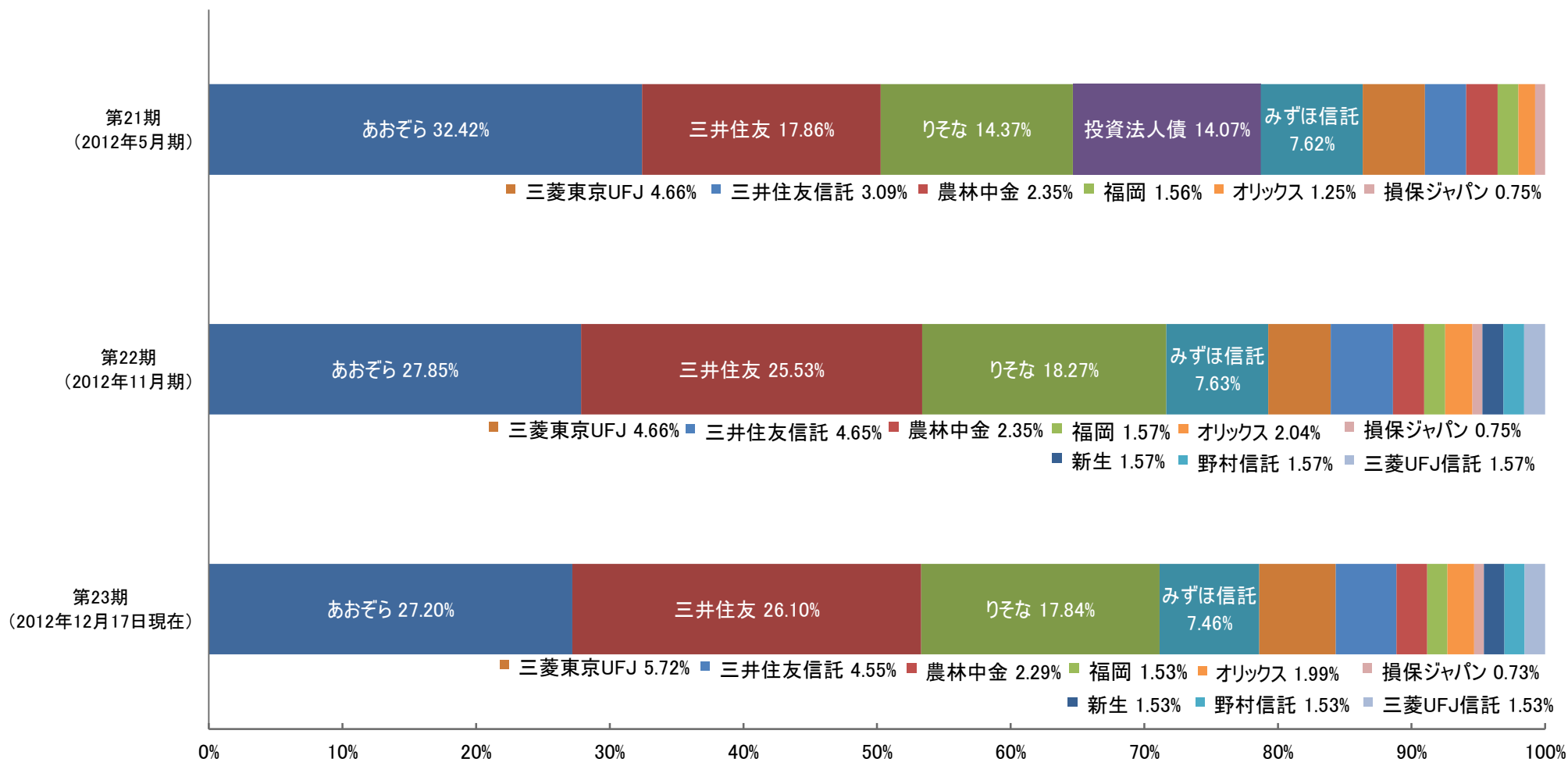
- 更なる平均残存年数の長期化・平均調達金利の低減・返済期限の分散化を実施
- 2012年10月のタームローン17は7年で調達し、平均残存年数は3.10年に長期化



※ 赤色棒グラフは投資法人債を表しています。

10 財務戦略(レンダー構成状況)

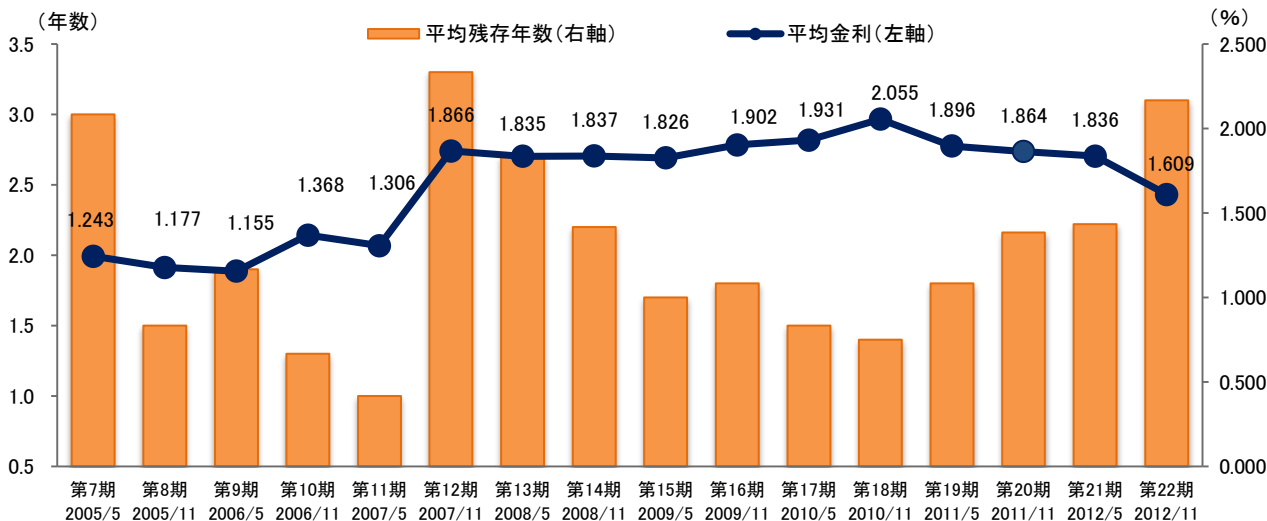
- 前期末時点のレンダー数10社から当期末時点13社へ増加
- レンダー数の拡充と調達金額の分散化により安定的な調達基盤の確保(新規行3行の参加)



11 有利子負債の状況

● 第22期末総資産有利子負債比率(LTV)・・・45.6%

■ 平均残存年数及び平均金利の推移



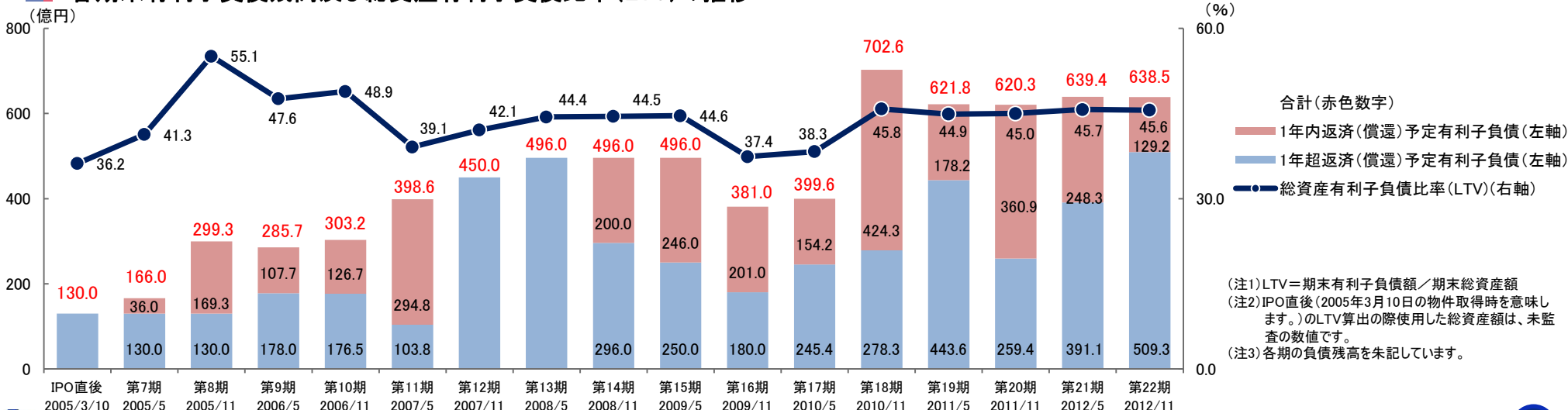
■ 有利子負債の状況

	第19期	第20期	第21期	第22期
長期借入比率	71.34%	58.19%	61.17%	79.77%
固定借入比率	45.72%	45.77%	52.36%	49.04%
平均借入金金利 (注1)	1.896%	1.864%	1.836%	1.609%
平均調達期間 (注2)	3.14年	3.68年	4.09年	4.07年
平均残存期間	1.85年	2.10年	2.22年	3.10年
LTV	44.9%	45.0%	45.7%	45.6%

(注1) 期末借入れ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



合計(赤色数字)

1年内返済(償還) 予定有利子負債(左軸)

1年超返済(償還) 予定有利子負債(左軸)

総資産有利子負債比率(LTV)(右軸)

(注1) LTV=期末有利子負債額/期末総資産額

(注2) IPO直後(2005年3月10日の物件取得時を意味します。)のLTV算出の際使用した総資産額は、未監査の数値です。

(注3) 各期の負債残高を朱記しています。

12 公募増資ハイライト

- 平和不動産リート投資法人として初めての公募増資を実施(2012年12月)
- 資産規模の着実な成長、ポートフォリオの質、収益性及び財務基盤の安定性の向上が目的
- 平和不動産よりオフィス3物件(三田平和ビル(底地)含む)を取得し、オフィス投資比率及び資産規模が拡大

公募増資の概要

発行決議日	2012年11月22日(木)
発行価格等決定日	2012年12月 4日(火)
発行価額	52,640円
募集価格	54,600円
ディスカウント率	2.50%
新投資口発行数	90,500口
調達金額	4,763.92百万円

第三者割当の概要

発行価額	52,640円
新投資口発行数	9,050口
調達金額	476.39百万円

取得資産の概要

取得物件数	3物件
取得価格合計	6,120百万円
鑑定評価額合計	6,470百万円
想定平均NOI利回り(注)	5.87%
売主	平和不動産

(注) 想定平均NOI利回りについては、2012年11月22日付「資産の取得に関するお知らせ」の各物件の年間想定NOIに基づき記載しています。

公募増資のハイライト

	第22期末
物件数	88物件
オフィス比率	35.3%
レジデンス比率	61.5%
取得価格の合計	1,321億円
平均NOI利回り	4.69%
期末稼働率	96.63%
LTV	45.6%



公募増資後
91物件
38.2%
58.8%
1,382億円
4.74%(注1)
96.77%(注2)
44.5%(注3)

(注1)

$$\left((\text{第22期のポートフォリオNOI} \times 2) + \text{新規取得物件の年間想定NOI合計} \right) \div \text{取得価格の合計}$$

(注2)

$$(\text{第22期末の賃貸面積} + \text{取得時点における新規取得物件の賃貸面積}) \div (\text{第22期末の賃貸可能面積} + \text{取得時点における新規取得物件の賃貸可能面積})$$

(注3)

$$\text{2013年1月17日時点における有利子負債残高} \div \text{第22期末総資産} + \text{新規物件取得による増加額}$$

13 第23期(2013年5月期)取得物件(2012年12月17日取得)



所在地	兵庫県神戸市 (地方投資エリア)	東京都港区 (第一投資エリア)	愛知県名古屋市 (地方投資エリア)	3物件合計
取得価格	2,310百万円	2,230百万円	1,580百万円	6,120百万円
取得時鑑定評価額	2,470百万円	2,260百万円	1,740百万円	6,470百万円
鑑定評価額との差	160百万円	30百万円	160百万円	350百万円
建築時期	1998年2月	— (建物:1981年5月)	2002年7月	—
テナント数	32	1	9	42
賃貸可能面積	4,839.37㎡	4,441.79㎡	2,889.49㎡	12,170.65㎡
取得時稼働率	97.09%	100.00%	100.00%	98.84%
想定NOI利回り(注)	6.60%	4.79%	6.32%	5.87%

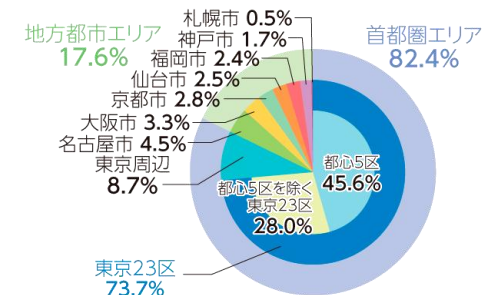
(注) 想定NOI利回りについては、2012年11月22日付「資産の取得に関するお知らせ」の各物件の年間想定NOIに基づき記載しています。

取得後のポートフォリオの変化
(2012年12月17日現在)

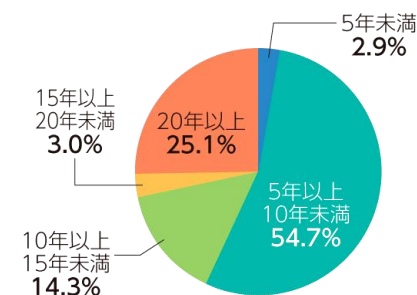
投資区分

ホテル
3.0%オフィス
38.2%レジデンス
58.8%

地域区分



築年数区分



平均築年数

12.8年

14 第23期(2013年5月期)及び第24期(2013年11月期)運用状況の予想

第23期(2012年12月1日～2013年5月31日) / 第24期(2013年6月1日～2013年11月30日)

(単位: 百万円)

	第22期 実績	第23期 予想	第24期 予想	増減額 第23期- 第22期	増減額 第24期- 第23期
営業収益	4,295	4,553	4,535	257	△17
営業費用	2,501	2,732	2,579	231	△152
営業利益	1,794	1,821	1,955	26	134
営業外収益	5	1	1	△3	0
営業外費用	749	689	683	△60	△6
経常利益	1,049	1,132	1,273	83	140
当期純利益	1,049	1,132	1,273	83	140
EPS(1口当たり当期純利益)(円)	1,507	1,423	1,600	△84	177
負ののれん充当	36	172	0	135	△172
DPS(1口当たり分配金)(円)	1,560	1,640	1,600	80	△40
期末発行済投資口数(口)	695,897	795,447	795,447	99,550	—
保有物件数(物件)	88	91	91	3	—

1口当たり予想分配金	
第23期	第24期
1,640円	1,600円

第22期実績	
修繕費(内、前倒し修繕費)	(参考)負ののれん充当額
263百万円(68百万円)	36百万円

第23期予想		第24期予想	
修繕費 (内、前倒し分)	負ののれん 充当額	修繕費 (内、前倒し分)	負ののれん 充当額
357百万円 (181百万円)	172百万円	134百万円 (—)	—

第23期も負ののれんを活用した前倒し修繕工事をオフィス8物件で実施予定

第23期・第24期分配金変動要因(公租公課について)			
第23期	第24期	差額	1口当たり換算
276百万円	328百万円	52百万円	65円

第23期(2013年5月期)運用状況の予想の主な前提条件

- ・負ののれん172百万円を充当(充当前1口当たり分配金1,423円)
- ・稼働率・・・
ポートフォリオ全体 95.59% (オフィス 96.08% レジデンス 95.51% ホテル 100.00%)
- ・NOI利回り・・・
ポートフォリオ全体 4.61% (オフィス 4.23% レジデンス 4.80% ホテル 6.19%)

第24期(2013年11月期)運用状況の予想の主な前提条件

- ・負ののれんの充当はなし(1口当たり分配金1,600円)
- ・稼働率・・・
ポートフォリオ全体 95.22% (オフィス 95.41% レジデンス 95.13% ホテル 100.00%)
- ・NOI利回り・・・
ポートフォリオ全体 4.82% (オフィス 4.79% レジデンス 4.78% ホテル 6.20%)

(注) 2013年1月17日付公表の予想数値を記載しています。

予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。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。

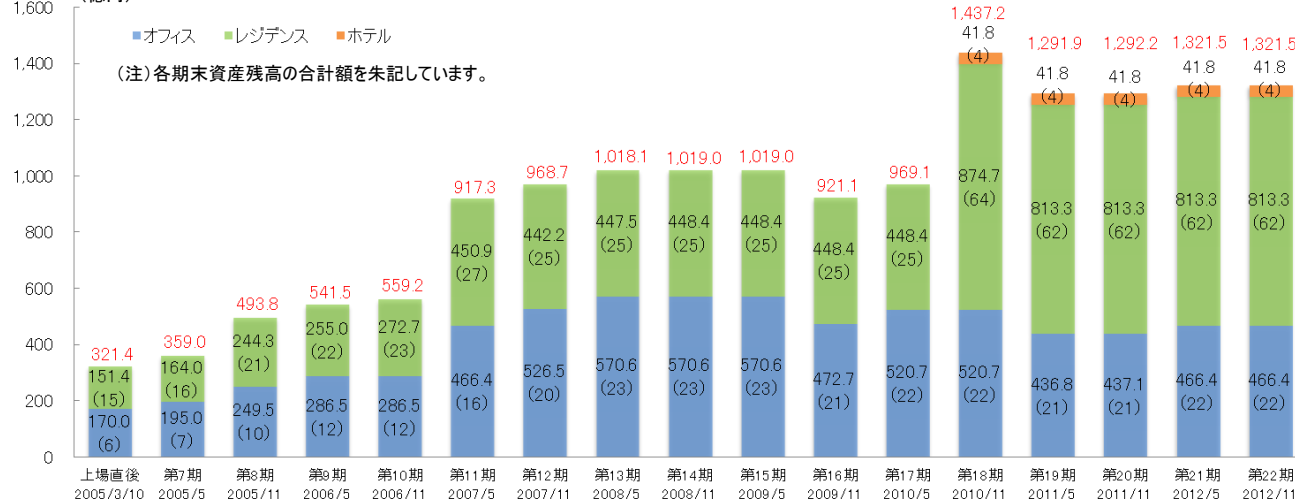
Ⅱ 運用状況

1 ポートフォリオデータ

- 資産規模・・・1,321億円(物件数88)
- ポートフォリオ構成比率・・・オフィス35.30%(22棟)、レジデンス61.54%(62棟)、ホテル3.16%(4棟)

資産規模の推移(取得価格ベース)

(億円)



(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	例外的資産
	原則50% (30%～70%)	原則50% (30%～70%)	ポートフォリオ 全体の5%以内
第一投資エリア	60%～100%	60%～100%	※
第二投資エリア	0%～40%	0%～40%	※
地方投資エリア	※	※	※

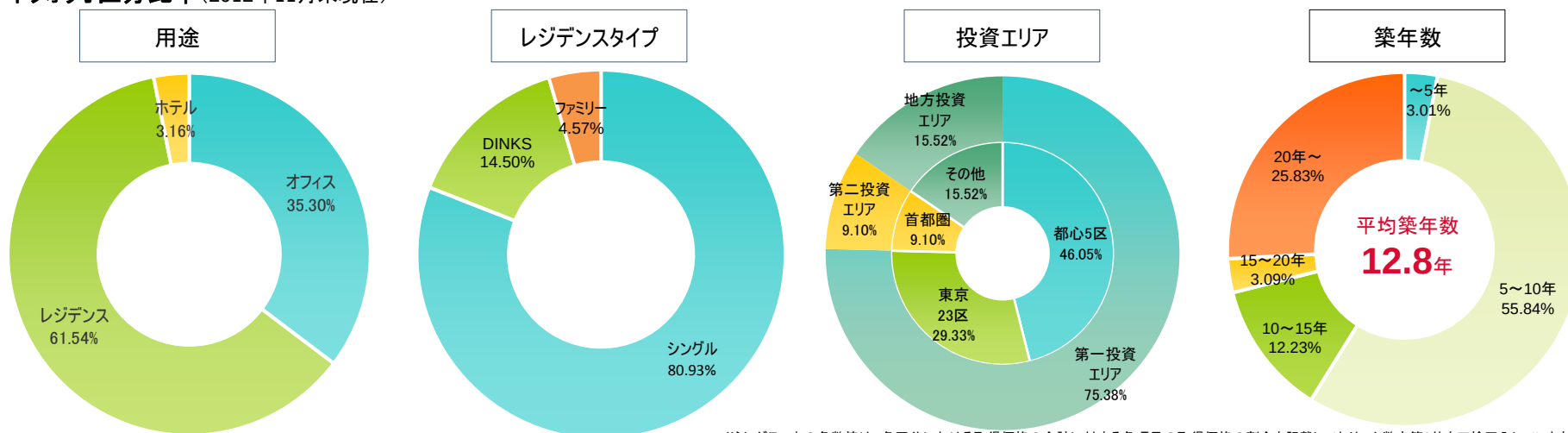
第一投資エリア・・・東京都23区

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

※地方オフィス、地方レジデンス及び例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の30%以内

ポートフォリオ区分比率(2012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。
(2012年11月末現在、取得価格ベース)

首都圏エリア合計

84.5%

66物件 1,116.5億円

東京都周辺 **9.1%**
7物件 120.3億円

札幌 **0.5%**
2物件 6.3億円

仙台 **2.6%**
4物件 34.7億円

関西 **6.4%**
9物件 84.2億円

福岡 **2.5%**
4物件 33.3億円

名古屋 **3.5%**
3物件 46.3億円

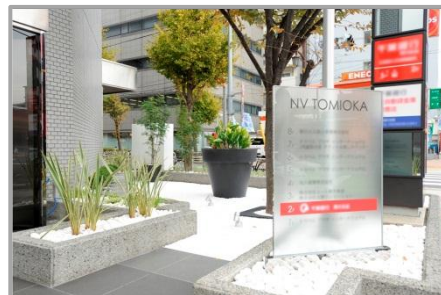
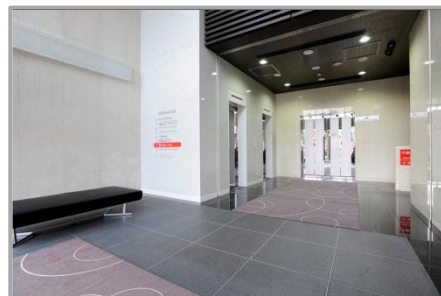
東京23区
75.4%
59物件 996.2億円

3 リニューアル工事 (NV富岡ビル・シングルレジデンス平尾)

- テナント満足度の向上や物件訴求力向上を目的とした共用部のリニューアルをNV富岡ビルで前倒し実施
- シングルレジデンス平尾ではLED照明の採用やエントランス等のリニューアルを行い、収益性の安定を狙う

オフィス

NV富岡ビル共用部リニューアル工事

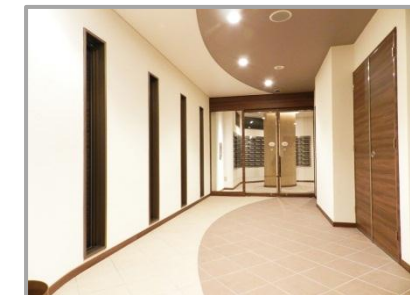
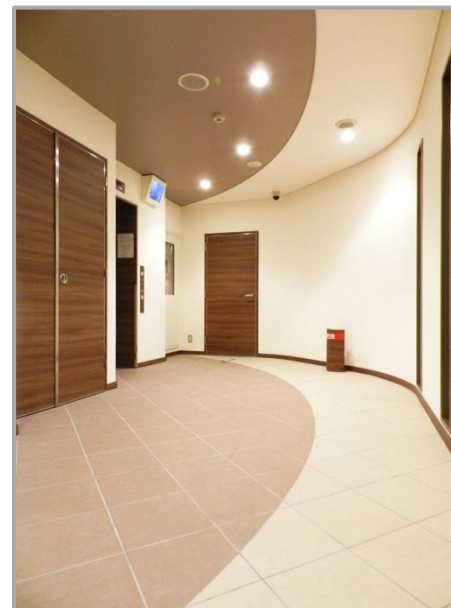


継続した取組み(オフィス)

- ・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

シングルレジデンス平尾共用部リニューアル工事



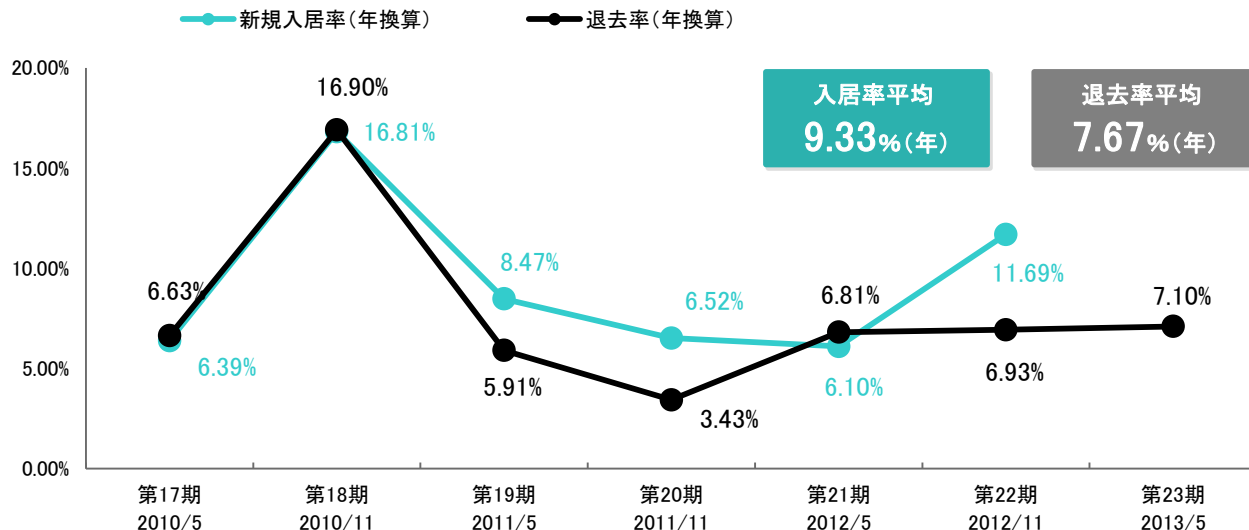
継続した取組み(レジデンス)

- ・LED化推進(社会的ニーズへの対応)
- ・防犯カメラ、防犯モニター交換・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えやフローリング床への交換
(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23期(2013年5月期)の数値は、第22期(2012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20期			第21期			第22期		
	入居	退去	期末	入居	退去	期末	入居	退去	期末
テナント数	6	4	143	10	9	149	14	11	149

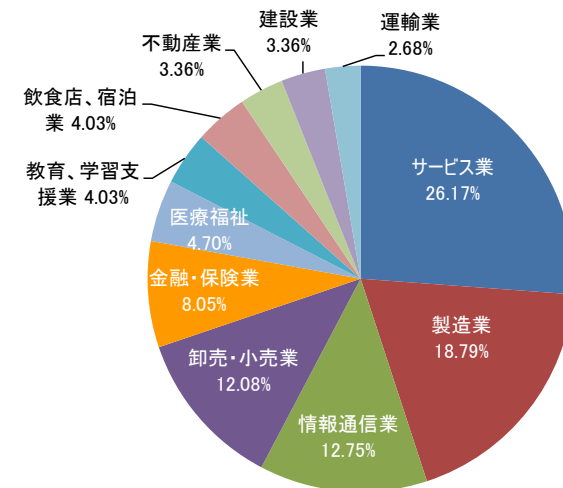
■ 期末平均賃料水準（オフィス）

	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末 (広小路除く)	第22期末
坪当たり月額	17,901円	18,577円	18,048円	17,740円	16,575円 (17,585円)	16,251円
	茅場町平和ビル 取得	JSRと合併	三宮三和東洋ビル 売却		広小路アクアプレイス 取得	

(注1) 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

(注2) 第21期末の()内の数値は、第21期期中に取得した広小路アクアプレイスを除いた数値を記載しています。

■ 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149件 多数の業種に分散

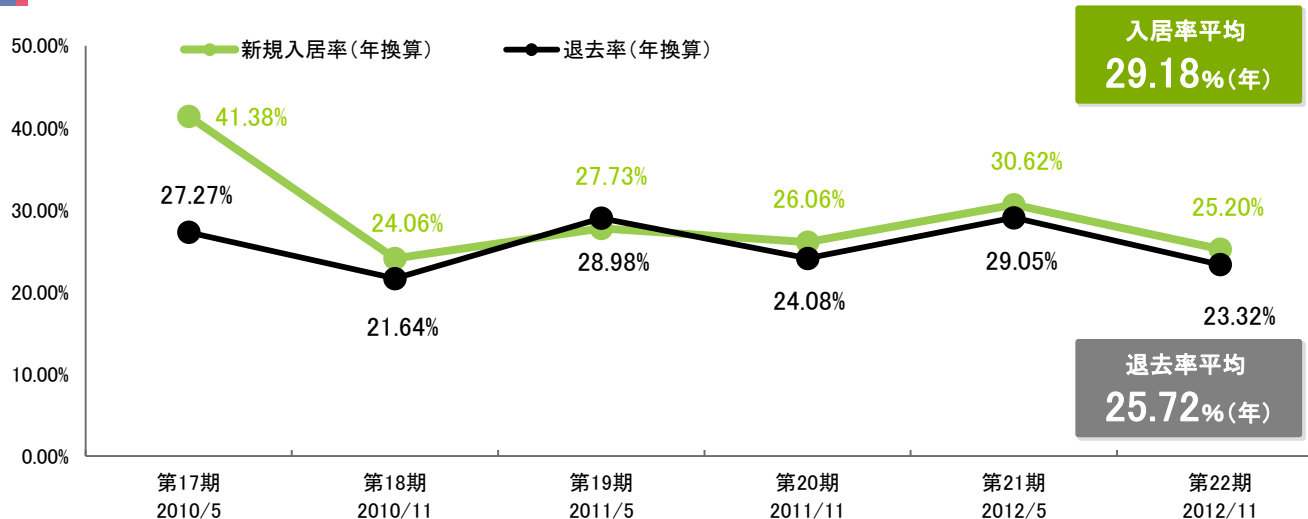
■ 上位テナント賃料割合（レジデンス・ホテル含む）

順位	資産区分	全体賃料に占める割合
1	オフィス	4.95%
2	ホテル	3.67%
3	オフィス	2.03%
4	オフィス	1.84%
5	オフィス	1.60%
	計	14.09%

5 内部成長データ（レジデンス）

● レジデンスの稼働率は高水準を維持

レジデンステナント入退去の動向

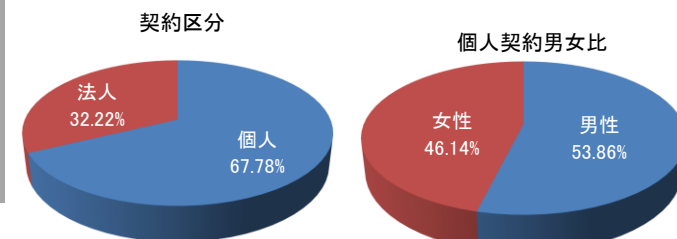


レジデンス ルームタイプ別稼働率

ルームタイプ (面積)	保有割合	第21期末 稼働率	第22期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.93%	95.55%	96.58%
DINKSタイプ (40㎡以上60 ㎡未満)	14.50%	95.28%	95.41%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.57%	96.77%	95.26%
合計	100.00%	95.63%	96.18%

(注) 店舗部分を除きます。

	第20期		第21期		第22期	
	入居	退去	入居	退去	入居	退去
テナント数	514	475	604	573	497	460
新規契約賃料	UP	DOWN	UP	DOWN	UP	DOWN
戸数	98	351	192	337	129	292

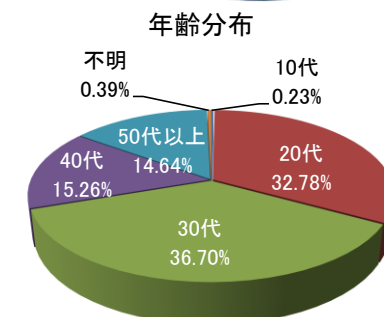


期末平均賃料水準（レジデンス）（店舗部分含む）（注） 期末平均賃料＝期末契約月額賃料合計÷期末稼働面積（坪）合計

	第17期末	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	第22期末
坪当たり月額	10,643円	10,928円	11,402円	11,286円	11,242円	11,193円
		JSRと合併	グレンパーク池田山 ルネ東寺尾 売却			

第22期末時点面積別状況（店舗部分除く）

面積（㎡）	～30	～40	～50	～60	～70	～80	～90	～100	100～
戸数	2,645	593	408	172	70	53	47	8	5
稼働率	96.89%	95.57%	95.73%	94.81%	92.92%	98.10%	95.67%	87.40%	100.00%
坪単価	11,190円	11,602円	11,173円	11,504円	10,955円	10,667円	8,466円	11,512円	6,430円



Ⅲ 今後の成長戦略等

1 成長戦略

成長戦略

- ✓ 2012年12月の約50億円の公募増資により着実な成長への第一歩を踏み出した
- ✓ 今後も安定的な分配金の確保に取り組んでいく

決算期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期予想	第24期予想
主な取組み	平和不動産へ スポンサーチェンジ	平和不動産から 茅場町平和ビルを 取得	JSRとの合併	負ののれんを活用 し、収益低下物件 の売却	オフィスPM業務の 集約 担保共通化	平和不動産から 広小路アクアプレイ スを取得	格付の向上・新規 取得	公募増資を実施 し、平和不動産か らオフィス3物件を 取得	—
分配金	734円	1,317円	1,375円	1,550円	1,574円	1,550円	1,560円	1,640円	1,600円

外部成長

- ✓ 保守的なLTV水準を維持しつつ、多様な資金調達により着実かつ安定的な成長を目指す

内部成長

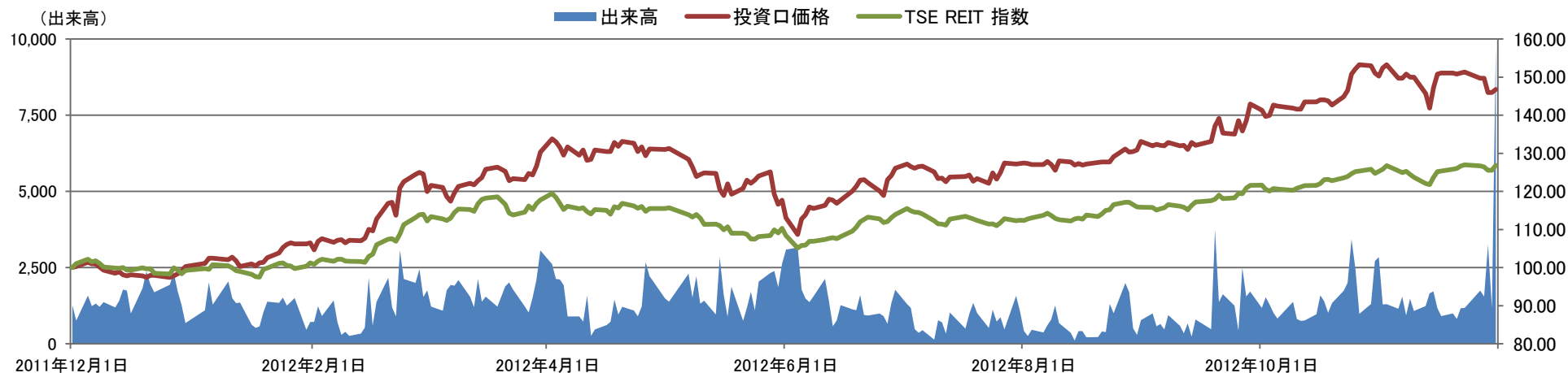
- ✓ 稼働率及び収益性の維持・向上を目指す

財務基盤の強化

- ✓ 金融コストの低減、期間の分散化・長期化、レンダー構成、無担保化及び更なる格上げを目指す

2 投資口の状況

● 第22期中に大口投資主の変動



※2011年12月1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。

第21期末

	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)	183,255	26.33
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)	39,504	5.67
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	32,791	4.71
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,522	3.09
7	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	11,843	1.70
8	MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	8,271	1.18
9	東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
10	JP MORGAN CHASE BANK 380180	6,138	0.88
	合計	496,084	71.28

第22期末

	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)	191,522	27.52
2	平和不動産株式会社	135,845	19.52
3	MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	45,249	6.50
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	42,300	6.07
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,287	3.77
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,184	3.76
7	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	9,071	1.30
8	東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
9	MLI EFG NON COLLAT NON TREATY ACCT	5,600	0.80
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	5,427	0.77
	合計	495,393	71.18

(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。

第22期IR活動(2012/6/1～2012/11/30)

前年に引き続き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。
2012年度は業種別ランキング優秀サイトにも選ばれました。

開催日時	参加イベント
2012年6月	ダイワJ-REITフェスタ2012(東京)
	SMBC日興証券支店説明会(神奈川)
2012年7月	SMBC日興証券支店説明会(埼玉)
	ダイワJ-REITキャラバン(福岡)
2012年8月	SMBC日興証券支店説明会(千葉)
	SMBC日興証券支店説明会(北海道)
	ダイワJ-REITキャラバン(大阪)



The screenshot displays the corporate website of Heiwa Real Estate REIT. The header includes the company name in Japanese and English, a site map, and search functionality. The main content area is divided into several columns. On the left, there's a '最新ファンド情報' (Latest Fund Information) section with a table of fund performance. Next to it is a '株価情報' (Stock Price Information) section showing the current price and volume. Below these are '最新決算資料' (Latest Financial Statements) and 'お知らせ' (Notice) sections. The right side features a large banner for '東京都区部中心オフィス&レジデンス複合型REIT' (Tokyo Central Office & Residential Complex REIT) with a high-rise building image. At the bottom, there's a '初めてのJリート' (First-time J-REIT) section and a footer with copyright information.

IV 参考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部 (単位: 千円)						
期別 科目	第21期 2012/5/31		第22期 2012/11/30		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	4,070,771		4,509,004		438,232	
信託現金及び信託預金	4,316,005		4,291,658		△ 24,347	
営業未収入金	56,584		66,998		10,414	
前払費用	271,835		317,496		45,661	
未収消費税等	77,308		-		△ 77,308	
その他	1,010		464		△ 546	
貸倒引当金	△ 1,576		△ 2,458		△ 882	
流動資産合計	8,791,940	6.3	9,183,164	6.6	391,223	4.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,713,341		9,597,097		△ 116,243	
構築物	36,193		34,270		△ 1,923	
機械及び装置	125,981		123,806		△ 2,175	
工具、器具及び備品	39,720		4,646		4,646	
土地	27,452,042		27,452,042		-	
信託建物	30,454,826		30,148,531		△ 306,294	
信託構築物	231,169		234,385		3,216	
信託機械及び装置	168,422		160,253		△ 8,169	
信託工具、器具及び備品	294,668		268,363		△ 26,304	
信託土地	60,294,474		60,294,474		-	
有形固定資産合計	128,810,840	92.1	128,357,591	91.8	△ 453,248	△ 0.4
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		-	
信託借地権	843,410		843,410		-	
その他	8,346		7,162		△ 1,184	
無形固定資産合計	1,567,477	1.1	1,566,292	1.1	△ 1,184	△ 0.1
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,015		10,015		-	
長期前払費用	593,845		621,825		27,980	
その他	137,214		150,075		12,860	
投資その他の資産合計	741,076	0.5	781,916	0.6	40,840	5.5
固定資産合計	131,119,393	93.7	130,705,801	93.4	△ 413,592	△ 0.3
III 繰延資産						
投資口交付費	4,108		1,240		2,867	
投資法人債発行費	4,239		-		△ 4,239	
繰延資産合計	8,347	0.0	1,240	0.0	△ 7,106	△ 85.1
資産合計	139,919,681	100.0	139,890,206	100.0	△ 29,475	0.0

※ 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21期 2012/5/31		第22期 2012/11/30		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	360,705		467,188		106,483	
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000		-		△ 9,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,830,000		12,920,000		△ 2,910,000	
未払費用	632,662		613,911		△ 18,750	
未払法人税等	497		490		△ 7	
未払消費税等	-		35,786		35,786	
前受金	662,715		651,687		△ 11,028	
デリバティブ債務	20,797		33,418		12,621	
その他	11,130		11,333		203	
流動負債合計	26,518,508	20.0	14,733,816	10.5	△ 1,132,164	△ 44.4
II 固定負債						
長期借入金	39,118,700		50,938,700		3,020,000	
預り敷金及び保証金	988,849		984,745		△ 18,978	
信託預り敷金及び保証金	2,215,935		2,197,384		108,170	
固定負債合計	42,323,484	28.4	54,120,830	38.7	3,109,191	27.9
負債合計	68,841,992		68,854,646		1,977,027	0.0
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	59,412,331	43.1	59,412,331	42.5	-	0.0
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	5.4	7,406,652	5.3	-	
当期未処分利益	4,279,503	3.1	4,249,995	3.1	△ 22,310	△ 0.7
剰余金合計	11,686,155	8.5	11,656,647	8.4	△ 22,310	△ 0.3
投資主資本合計	71,098,486	51.5	71,068,978	50.8	△ 22,311	
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 20,797		△ 33,418		△ 20,797	
評価・換算差額等合計	△ 20,797		△ 33,418		△ 20,797	60.7
純資産合計 注3	71,077,689	51.5	71,035,560	50.8	△ 43,108	△ 0.1
負債純資産合計	139,919,681	100.0	139,890,206	100.0	1,933,919	0.0

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21期: 5,958,579千円 第22期: 6,700,085千円

注2 発行済投資口数

第21期: 695,897口 第22期: 695,897口

注3 投資口1口当たり純資産額

第21期: 102,138円 第22期: 102,077円

2 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	第21期 自 2011年12月 1日 至 2012年 5月31日			第22期 自 2012年 6月 1日 至 2012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	3,917,302			3,995,041		
その他賃貸事業収入	305,800	4,223,103	100.0	300,538	4,295,580	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	1,840,689			1,938,100		
資産運用委託報酬	387,588			391,538		
資産保管委託報酬	22,398			22,591		
一般事務委託報酬	41,370			39,664		
役員報酬	8,006			8,006		
会計監査人報酬	10,000			10,000		
その他営業費用	102,384	2,412,437	57.1	91,148	2,501,050	58.2
営業利益		1,810,665	42.9		1,794,529	41.8
3.営業外収益						
受取利息	535			572		
その他営業外収益	10,251	10,788	0.3	4,617	5,190	0.1
4.営業外費用						
支払利息	477,101			500,086		
融資関連費用	146,910			158,180		
投資法人債利息	103,499			81,375		
投資法人債発行費償却	5,416			4,239		
新投資口発行費	3,929			2,867		
その他営業外費用	10,960	747,817	17.7	3,232	749,981	17.5
経常利益		1,073,636	25.4		1,049,737	24.4
税引前当期純利益		1,073,636	25.4		1,049,737	24.4
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
当期純利益		1,073,031	25.4		1,049,132	24.4
前期繰越利益		3,206,471			3,200,862	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,279,503			4,249,995	

※ 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21期:183日 第22期:183日

注2 うち減価償却費 第21期:719,172千円 第22期:741,772千円

3 借入金一覧

借入金一覧

2012年11月30日現在

	区 分	借入日	借入金残高 (百万円)	利率(%)	返済期限	摘要
	借 入 先					
一 年 内 返 済 予 定	あおぞら銀行	2010年10月27日	4,850	1.93000	2013年10月31日	有担保 無保証
	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	1.52833	2013年3月31日	
	りそな銀行					
	みずほ信託銀行					
野村信託銀行	2012年10月25日	2,000	0.98000	2013年10月31日		
三菱UFJ信託銀行						
	小 計		12,920			
長 期 借 入 金	あおぞら銀行	2010年10月27日	2,910	2.23000	2015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	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					
	三井住友信託銀行					
	三菱東京UFJ銀行					
	あおぞら銀行	2011年5月31日	4,000	2.14200	2016年5月31日	
	りそな銀行					
	三井住友銀行					
	三井住友信託	2011年10月31日	5,777	1.32833	2014年10月31日	
	三井住友銀行					
	あおぞら銀行					
	みずほ信託銀行					
	農林中央金庫					
	福岡銀行	2011年10月31日	5,857	1.52833	2016年10月31日	
	オリックス銀行					
	損害保険ジャパン					
	三井住友銀行	2012年3月30日	3,000	1.37833	2015年10月30日	
	あおぞら銀行					
	りそな銀行	2012年5月31日	6,130	1.89206	2017年10月31日	
	三井住友銀行					
	オリックス銀行	2012年10月25日	500	1.28430	2015年5月31日	
	三井住友銀行					
	あおぞら銀行	2012年10月25日	3,000	1.38430	2016年5月31日	
	りそな銀行					
	三井住友銀行	2012年10月25日	3,500	1.53430	2017年10月31日	
	あおぞら銀行					
りそな銀行	2012年10月31日	2,310	1.18633	2017年5月31日		
三井住友銀行						
新生銀行	2012年10月31日	3,900	1.28633	2018年5月31日		
三井住友銀行						
あおぞら銀行						
りそな銀行						
三井住友信託						
三井住友銀行	2012年10月31日	3,500	1.42833	2019年10月31日		
あおぞら銀行						
りそな銀行						
新生銀行						
	小 計		50,938			
	合 計		63,858			

借入先のシェア

第21期末
(2012年5月末)

(単位:百万円)

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	20,734	32.4%
三井住友銀行	11,419	17.9%
りそな銀行	9,191	14.4%
みずほ信託銀行	4,874	7.6%
三菱東京UFJ銀行	2,979	4.7%
三井住友信託銀行	1,972	3.1%
農林中央金庫	1,500	2.3%
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	0.7%
投資法人債	9,000	14.1%
合 計	63,948	100.0%

第22期末
(2012年11月末)

(単位:百万円)

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	17,784	27.85%
三井住友銀行	16,304	25.53%
りそな銀行	11,666	18.27%
みずほ信託銀行	4,874	7.63%
三菱東京UFJ銀行	2,979	4.66%
三井住友信託銀行	2,972	4.65%
農林中央金庫	1,500	2.35%
オリックス銀行	1,300	2.04%
新生銀行	1,000	1.57%
野村信託銀行	1,000	1.57%
福岡銀行	1,000	1.57%
三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57%
損害保険ジャパン	477	0.75%
合 計	63,858	100.00%

4 賃貸事業利益



(単位: 千円)

合計	第21期	第22期
貸室賃料・共益費	3,917,302	3,995,041
その他収入	305,800	300,538
賃貸事業収入 計	4,223,103	4,295,580
管理委託費	468,002	438,705
公租公課	273,815	260,405
水道光熱費	117,986	138,464
修繕費	176,989	263,333
保険料	6,156	6,409
信託報酬	45,654	47,753
その他賃貸事業費用	32,911	41,255
賃貸事業費用 計	1,121,516	1,196,328
NOI	3,101,586	3,099,251
減価償却費	719,172	741,772
賃貸事業利益	2,382,414	2,357,479

レジデンス	第21期	第22期
貸室賃料・共益費	2,472,785	2,485,259
その他収入	165,824	124,773
賃貸事業収入 計	2,638,609	2,610,032
管理委託費	338,572	294,754
公租公課	153,205	145,371
水道光熱費	32,076	31,409
修繕費	113,206	124,336
保険料	4,228	4,256
信託報酬	33,567	35,384
その他賃貸事業費用	17,722	24,861
賃貸事業費用 計	692,580	660,374
NOI	1,946,029	1,949,657
減価償却費	493,676	497,285
賃貸事業利益	1,452,353	1,452,371

オフィス	第21期	第22期
貸室賃料・共益費	1,295,758	1,361,024
その他収入	139,976	175,765
賃貸事業収入 計	1,435,735	1,536,790
管理委託費	129,430	143,950
公租公課	103,211	98,486
水道光熱費	85,909	107,055
修繕費	63,782	138,996
保険料	1,655	1,875
信託報酬	9,786	10,069
その他賃貸事業費用	15,188	16,394
賃貸事業費用 計	408,965	516,828
NOI	1,026,770	1,019,961
減価償却費	190,440	209,431
賃貸事業利益	836,329	810,530

ホテル	第21期	第22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	17,398	16,547
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
保険料	272	278
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	-	-
賃貸事業費用 計	19,970	19,125
NOI	128,787	129,632
減価償却費	35,055	35,055
賃貸事業利益	93,731	94,577

5 ポートフォリオマップ



都心5区

物件数 **34** 物件

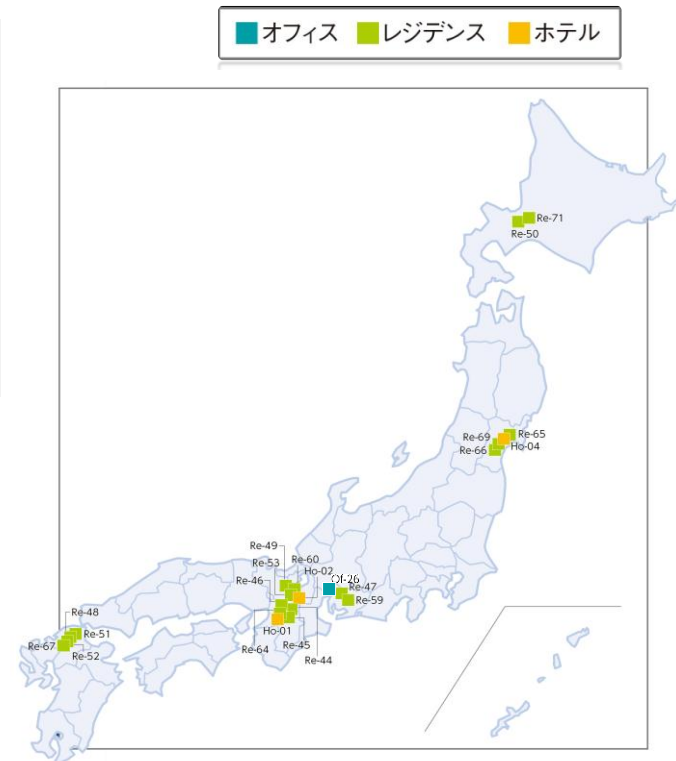
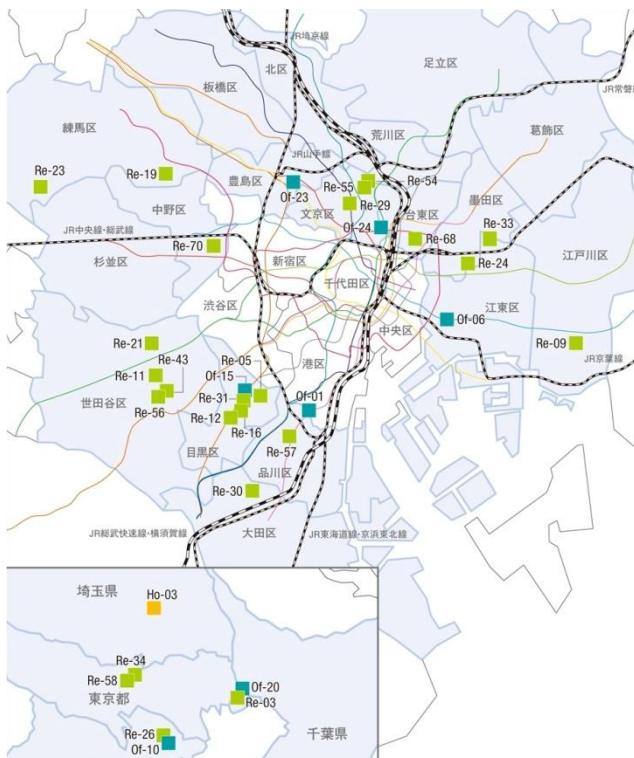
オフィス 14 レジデンス 20

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 **22** 物件

オフィス 1 レジデンス 18 ホテル 3

取得価格 **205.0**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(㎡)	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
稼働率(%)	92.84	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
鑑定価格(百万円)	1,197	1,225	2,230	1,470	2,460

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	47,701	42,141	42,802	45,366	82,843	82,843	46,841	46,117	72,132	72,873
その他収入	4,393	3,908	4,815	5,890	9,275	11,020	5,598	5,334	7,775	9,421
賃貸事業収入 計	52,095	46,049	47,618	51,257	92,118	93,864	52,440	51,452	79,907	82,294
管理委託費	5,978	6,284	7,190	6,680	11,493	11,400	4,780	5,327	6,323	5,781
公租公課	5,351	5,356	5,121	4,841	6,187	5,869	6,978	6,563	7,611	7,195
水道光熱費	3,220	3,209	4,552	5,392	8,439	9,216	3,782	4,259	5,354	6,733
修繕費	3,567	2,796	2,783	26,880	6,047	1,189	4,596	1,120	1,744	5,099
保険料	84	86	64	65	119	121	59	60	90	91
信託報酬	1,025	1,025	690	690	900	900	750	750	1,366	1,366
その他賃貸事業費用	504	898	64	384	580	1,135	576	78	107	172
賃貸事業費用 計	19,731	19,656	20,467	44,934	33,767	29,833	21,522	18,160	22,598	26,439
NOI	32,363	26,393	27,151	6,323	58,351	64,030	30,917	33,292	57,308	55,854
減価償却費	6,234	6,738	7,668	7,855	15,678	16,105	6,323	6,554	6,346	6,812
賃貸事業損益	26,128	19,655	19,483	△ 1,532	42,672	47,925	24,594	26,737	50,962	49,041

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
稼働率(%)	100.00	100.00	89.33	100.00	84.35
取得価格(百万円)	1,220	1,550	2,150	3,092	1,860
鑑定価格(百万円)	1,450	1,220	1,700	2,310	1,330

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	53,669	53,952	47,842	47,842	51,708	44,977	64,519	67,042	31,670	31,102
その他収入	14,584	9,261	3,685	3,685	11,832	7,404	5,718	6,366	5,315	6,536
賃貸事業収入 計	68,253	63,214	51,527	51,527	63,540	52,381	70,238	73,409	36,985	37,638
管理委託費	6,694	5,161	712	1,865	7,030	7,712	6,697	7,069	3,339	2,815
公租公課	2,550	2,299	5,048	4,915	5,250	4,886	8,606	8,237	3,002	2,835
水道光熱費	4,876	5,683	-	-	4,056	4,255	4,448	5,049	2,621	2,948
修繕費	811	855	2,235	12,040	7,036	25,668	17,745	19,519	1,269	507
保険料	71	73	116	119	95	97	101	102	37	37
信託報酬	699	699	-	-	1,255	1,255	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,386	5,009	14	61	499	294	620	289	39	56
賃貸事業費用 計	21,091	19,782	8,125	19,001	25,224	44,170	38,219	40,267	10,309	9,201
NOI	47,162	43,431	43,401	32,526	38,316	8,211	32,019	33,141	26,676	28,437
減価償却費	6,152	6,440	16,937	16,915	10,753	11,619	7,800	8,282	4,650	4,653
賃貸事業損益	41,009	36,990	26,464	15,610	27,562	△ 3,408	24,218	24,859	22,026	23,783

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

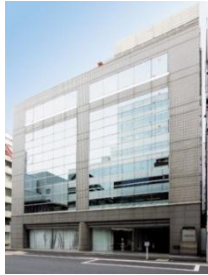
物件名	Of-14 KCAビル	Of-15 大和中目黒ビル	Of-16 安和司町ビル	Of-17 八丁堀MFビル	Of-18 エムズ原宿
					

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(%)	89.49	100.00	90.38	100.00	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)	1,034	2,130	1,070	897	3,903

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	33,347	33,368	67,920	67,920	32,893	30,069	25,286	26,892	101,549	99,829
その他収入	162	162	14,274	15,423	4,304	9,385	2,734	2,123	8,937	12,450
賃貸事業収入 計	33,510	33,531	82,194	83,344	37,198	39,454	28,021	29,016	110,486	112,279
管理委託費	5,026	5,171	6,830	6,551	2,953	2,324	2,809	3,101	5,255	7,580
公租公課	3,788	3,607	7,288	6,985	2,284	2,150	2,755	2,570	4,420	4,678
水道光熱費	165	168	6,765	7,766	2,959	2,651	2,279	2,308	4,611	5,308
修繕費	396	—	3,554	914	1,973	815	3,544	9,165	571	4,945
保険料	44	45	116	119	41	41	38	39	44	44
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	1,401	1,401
その他賃貸事業費用	73	304	221	372	371	1,305	87	54	225	218
賃貸事業費用 計	9,495	9,295	24,776	22,709	10,583	9,289	11,515	17,239	16,529	24,177
NOI	24,014	24,235	57,418	60,634	26,614	30,164	16,505	11,776	93,957	88,102
減価償却費	3,891	4,103	14,498	14,854	8,378	8,425	3,932	4,015	8,571	8,612
賃貸事業損益	20,123	20,131	42,920	45,779	18,236	21,739	12,572	7,760	85,385	79,489

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)	3,100	430	1,237	1,040	1,320

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	120,437	120,437	13,300	12,222	36,058	34,372	32,999	25,868	48,520	48,520
その他収入	4,601	4,770	798	1,510	2,746	2,830	4,448	6,718	4,823	4,792
賃貸事業収入 計	125,039	125,208	14,098	13,732	38,804	37,203	37,448	32,586	53,344	53,313
管理委託費	17,588	17,766	928	891	3,825	2,985	2,878	4,228	5,114	5,662
公租公課	7,890	7,664	803	773	3,900	3,638	2,260	2,124	2,651	2,452
水道光熱費	7,258	8,060	1,339	1,587	1,995	1,991	3,006	3,367	2,741	2,988
修繕費	-	-	831	1,702	774	2,103	467	11,440	2,710	9,827
保険料	113	114	13	14	45	46	38	39	63	64
信託報酬	-	-	391	391	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	14	11	52	11	243	117	429	661	4,472	4,148
賃貸事業費用 計	32,865	33,617	4,360	5,371	10,785	10,884	9,079	21,862	17,753	25,143
NOI	92,174	91,590	9,738	8,361	28,018	26,319	28,368	10,724	35,590	28,169
減価償却費	20,015	20,015	2,281	2,281	3,792	3,999	4,596	4,777	6,215	6,307
賃貸事業損益	72,158	71,575	7,456	6,079	24,226	22,319	23,772	5,946	29,374	21,861

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	Of-26 広小路アクアプレイス
-----	---------------	------------------



所在地	東京都中央区	愛知県名古屋市
敷地面積(㎡)	811.59	1,389.39
延床面積(㎡)	5,038.57	9,521.09
建築時期	1992年4月	2008年5月
稼働率(%)	100.00	95.16
取得価格(百万円)	4,798	2,930
鑑定価格(百万円)	5,230	3,756

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	63	183
貸室賃料・共益費	200,809	200,809	40,903	126,452
その他収入	9,441	9,255	9,709	37,512
賃貸事業収入 計	210,250	210,065	50,612	163,965
管理委託費	10,234	9,267	5,745	18,321
公租公課	9,460	8,839	-	-
水道光熱費	9,437	9,256	1,997	14,852
修繕費	1,031	1,304	91	1,101
保険料	153	154	99	294
信託報酬	1,148	1,148	158	441
その他賃貸事業費用	263	242	340	564
賃貸事業費用 計	31,728	30,212	8,432	35,575
NOI	178,521	179,852	42,179	128,389
減価償却費	11,642	11,626	14,079	28,431
賃貸事業損益	166,879	168,225	28,100	99,958

7 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
稼働率(%)	100.00	95.07	89.56	96.06	95.50
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560
鑑定価格(百万円)	454	536	619	3,426	1,418

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	17,716	19,603	22,478	22,502	103,312	105,805	41,924	42,746
その他収入	26	-	452	180	1,803	1,426	11,501	10,044	3,133	2,089
賃貸事業収入 計	17,306	17,280	18,168	19,783	24,281	23,929	114,813	115,849	45,057	44,836
管理委託費	1,642	1,485	3,502	1,977	2,803	2,435	11,186	8,219	6,305	5,871
公租公課	760	734	1,063	996	1,341	1,255	7,006	6,543	2,677	2,519
水道光熱費	191	202	279	275	282	292	1,247	1,246	414	440
修繕費	106	1,055	486	333	231	2,665	5,431	4,693	1,055	1,461
保険料	19	20	22	22	28	29	169	172	55	56
信託報酬	577	777	603	603	603	803	879	879	655	855
その他賃貸事業費用	30	252	50	109	252	710	878	906	125	327
賃貸事業費用 計	3,328	4,528	6,007	4,317	5,543	8,192	26,798	22,662	11,289	11,531
NOI	13,978	12,751	12,161	15,466	18,738	15,736	88,015	93,187	33,767	33,304
減価償却費	2,687	2,747	3,281	3,288	4,068	4,115	22,455	22,472	7,408	7,425
賃貸事業損益	11,290	10,004	8,879	12,177	14,669	11,621	65,559	70,715	26,359	25,878

7 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
稼働率(%)	91.68	96.20	82.54	96.88	97.53
取得価格(百万円)	1,370	1,260	1,000	1,100	1,210
鑑定価格(百万円)	1,169	1,020	817	1,090	1,260

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	34,292	34,296	27,947	30,116	25,171	24,546	33,565	32,861	38,419	37,754
その他収入	1,971	1,100	2,807	2,033	1,196	795	2,196	1,594	1,849	2,032
賃貸事業収入 計	36,264	35,396	30,755	32,150	26,368	25,341	35,762	34,455	40,269	39,786
管理委託費	5,935	3,803	5,337	2,965	3,113	2,918	3,788	3,428	4,065	4,957
公租公課	2,072	1,943	2,013	1,885	1,462	1,366	1,633	1,514	2,163	2,022
水道光熱費	396	418	321	322	397	404	304	311	451	492
修繕費	1,889	1,180	891	374	1,103	1,130	1,094	992	854	688
保険料	39	39	39	40	37	37	44	44	58	59
信託報酬	631	631	629	629	548	748	574	574	592	792
その他賃貸事業費用	147	198	180	172	74	130	48	138	48	256
賃貸事業費用 計	11,112	8,214	9,414	6,390	6,737	6,736	7,487	7,005	8,233	9,267
NOI	25,152	27,181	21,340	25,759	19,630	18,605	28,274	27,450	32,036	30,518
減価償却費	5,293	5,328	8,740	8,753	5,121	5,125	10,834	10,846	11,789	11,803
賃貸事業損益	19,859	21,853	12,600	17,006	14,509	13,480	17,440	16,603	20,246	18,715

7 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
稼働率(%)	98.08	97.90	94.30	98.27	88.54
取得価格(百万円)	690	4,030	1,070	1,130	950
鑑定価格(百万円)	665	3,780	832	918	852

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	23,257	23,226	99,410	103,460	26,424	27,146	32,085	31,773	30,354	27,556
その他収入	1,185	1,019	9,132	7,554	2,300	682	1,752	412	5,906	2,219
賃貸事業収入 計	24,443	24,245	108,543	111,015	28,724	27,828	33,838	32,185	36,261	29,776
管理委託費	2,648	2,498	15,644	13,386	4,414	3,329	3,348	2,791	3,750	3,842
公租公課	1,303	1,215	6,005	5,606	1,592	1,496	1,633	1,528	1,894	1,771
水道光熱費	250	251	962	874	278	296	536	572	370	397
修繕費	128	2,951	2,696	2,283	2,807	446	709	429	1,158	1,925
保険料	34	34	161	164	39	40	44	44	50	51
信託報酬	459	659	-	-	-	-	952	952	-	-
その他賃貸事業費用	12	85	327	129	315	349	443	297	103	158
賃貸事業費用 計	4,837	7,696	25,798	22,445	9,446	5,957	7,667	6,616	7,326	8,146
NOI	19,605	16,549	82,745	88,570	19,277	21,870	26,170	25,568	28,935	21,629
減価償却費	6,818	6,831	23,153	22,892	5,267	5,270	4,947	4,971	5,758	5,768
賃貸事業損益	12,786	9,718	59,591	65,677	14,009	16,600	21,223	20,596	23,176	15,861

7 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
稼働率(%)	94.20	94.84	96.16	92.14	94.81
取得価格(百万円)	1,100	5,940	3,350	2,350	1,630
鑑定価格(百万円)	990	4,120	2,390	1,630	1,130

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	30,134	29,636	112,870	114,762	76,118	75,835	50,855	49,251	36,119	36,661
その他収入	1,368	1,012	5,807	4,486	8,683	7,920	4,010	2,816	5,789	3,609
賃貸事業収入 計	31,503	30,649	118,677	119,248	84,801	83,756	54,865	52,067	41,908	40,271
管理委託費	3,571	4,226	11,311	9,098	9,419	8,240	5,418	5,095	4,663	2,554
公租公課	1,528	1,423	6,799	6,313	3,968	4,814	3,834	3,610	3,338	3,122
水道光熱費	358	373	1,153	1,084	394	419	569	706	554	590
修繕費	2,404	1,513	4,160	5,095	1,254	1,232	3,863	4,136	5,007	2,294
保険料	44	45	174	177	134	136	98	100	87	89
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	293	78	323	431	1,106	1,232	169	981	151	516
賃貸事業費用 計	8,200	7,661	25,674	23,951	16,279	16,075	13,954	14,631	13,802	9,167
NOI	23,302	22,987	93,003	95,296	68,522	67,680	40,911	37,436	28,105	31,103
減価償却費	5,392	5,420	27,976	28,122	20,595	20,613	12,449	12,641	11,082	11,233
賃貸事業損益	17,909	17,566	65,026	67,174	47,927	47,066	28,461	24,794	17,023	19,869

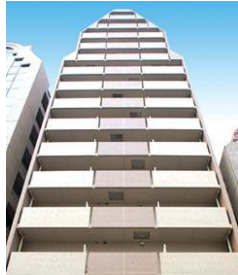
7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

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 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(%)	95.35	100.00	94.15	97.07	93.46
取得価格(百万円)	1,650	1,050	911	836	1,080
鑑定価格(百万円)	1,050	953	759	750	1,070

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	33,709	33,646	32,965	32,400	28,553	29,220	20,894	22,455	32,414	35,958
その他収入	1,453	2,807	5,297	40	3,695	1,944	2,157	1,581	1,532	1,312
賃貸事業収入 計	35,162	36,453	38,263	32,440	32,249	31,164	23,052	24,036	33,946	37,270
管理委託費	2,765	3,728	4,924	2,193	5,317	3,698	3,630	3,169	5,076	3,489
公租公課	2,036	1,914	1,202	1,773	2,461	2,408	1,666	1,559	2,329	2,188
水道光熱費	295	286	474	536	482	516	598	636	522	521
修繕費	162	734	347	152	3,244	3,997	1,102	1,194	1,692	1,062
保険料	49	50	50	51	75	77	42	43	51	51
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	223	248	440	427	397	597	649	778	476	481
賃貸事業費用 計	6,593	8,025	7,439	5,133	11,979	11,294	8,189	7,881	10,648	8,296
NOI	28,569	28,427	30,823	27,307	20,270	19,869	14,862	16,155	23,298	28,974
減価償却費	6,619	6,646	5,973	5,985	7,532	7,751	4,833	4,900	6,543	6,571
賃貸事業損益	21,949	21,780	24,850	21,321	12,738	12,117	10,029	11,254	16,755	22,402

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(%)	89.58	100.00	94.99	98.17	89.48
取得価格(百万円)	749	730	1,460	1,890	793
鑑定価格(百万円)	731	777	1,450	1,860	833

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	23,385	21,746	24,450	25,278	46,546	48,142	58,958	59,724	27,882	26,295
その他収入	492	595	1,199	283	2,915	3,216	4,504	2,119	414	1,075
賃貸事業収入 計	23,878	22,342	25,650	25,561	49,461	51,358	63,463	61,844	28,297	27,371
管理委託費	3,665	3,672	4,791	3,424	6,917	5,835	9,787	6,563	3,032	3,147
公租公課	1,437	1,361	1,499	1,415	2,152	2,008	3,039	2,825	1,905	1,775
水道光熱費	13	7	0	3	455	484	732	793	573	477
修繕費	790	797	1,031	533	4,464	3,510	2,904	10,178	958	2,992
保険料	36	36	100	102	63	64	89	91	49	50
信託報酬	500	500	500	500	783	783	600	600	375	375
その他賃貸事業費用	109	260	-	58	42	544	56	479	375	576
賃貸事業費用 計	6,552	6,636	7,923	6,038	14,880	13,232	17,210	21,531	7,270	9,395
NOI	17,325	15,706	17,727	19,523	34,581	38,125	46,252	40,312	21,027	17,975
減価償却費	4,567	4,594	3,198	3,204	8,171	8,250	12,620	12,777	7,509	7,631
賃貸事業損益	12,757	11,111	14,529	16,318	26,409	29,875	33,631	27,535	13,518	10,344

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 トウールジョーヌ 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(%)	91.98	93.76	95.04	100.00	98.32
取得価格(百万円)	944	6,520	1,920	453	577
鑑定価格(百万円)	964	6,320	1,930	456	610

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	31,359	31,819	197,923	198,016	78,330	76,958	18,515	19,035	24,416	24,363
その他収入	1,079	437	10,296	10,755	3,421	3,426	1,597	1,476	917	1,234
賃貸事業収入 計	32,438	32,256	208,219	208,772	81,751	80,384	20,112	20,512	25,334	25,598
管理委託費	4,547	3,120	26,293	24,937	13,089	12,779	3,780	3,244	3,348	4,379
公租公課	1,829	1,691	11,829	11,007	6,312	6,106	1,294	1,252	1,812	1,738
水道光熱費	459	496	3,585	3,324	2,055	1,851	480	455	6	46
修繕費	773	563	28,133	18,354	2,686	3,483	633	1,946	794	3,298
保険料	37	37	353	310	181	184	42	43	52	54
信託報酬	500	700	164	581	625	625	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	55	90	2,395	3,033	77	350	423	920	-	488
賃貸事業費用 計	8,202	6,700	72,754	61,550	25,027	25,380	7,154	8,363	6,515	10,506
NOI	24,236	25,556	135,464	147,222	56,724	55,004	12,957	12,149	18,819	15,091
減価償却費	8,242	8,296	25,588	26,510	23,855	23,952	3,828	3,838	6,099	6,205
賃貸事業損益	15,993	17,260	109,876	120,711	32,869	31,052	9,129	8,310	12,720	8,886

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	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(%)	97.21	97.19	95.78	100.00	97.85
取得価格(百万円)	624	1,780	534	229	631
鑑定価格(百万円)	639	1,740	519	249	617

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	26,400	26,266	71,799	71,875	20,022	19,833	11,444	11,873	27,088	28,080
その他収入	1,739	1,271	5,289	5,017	915	723	457	309	1,930	1,868
賃貸事業収入 計	28,139	27,538	77,089	76,892	20,937	20,556	11,901	12,182	29,019	29,949
管理委託費	3,760	2,817	8,327	10,018	3,615	2,363	2,345	1,724	4,251	3,402
公租公課	1,743	1,671	5,830	5,596	1,197	1,153	1,065	1,022	2,115	2,012
水道光熱費	43	6	2,007	1,919	473	466	6	-	1,267	1,263
修繕費	771	212	4,303	12,309	466	495	300	249	919	1,586
保険料	55	56	175	178	35	36	32	33	62	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	86	58	530	396	129	90	-	58	78	551
賃貸事業費用 計	6,960	5,323	22,174	31,418	6,417	5,105	4,251	3,588	9,195	9,381
NOI	21,179	22,214	54,914	45,474	14,520	15,451	7,650	8,593	19,824	20,567
減価償却費	7,667	7,723	17,406	17,614	3,822	3,878	3,046	3,057	3,990	4,153
賃貸事業損益	13,512	14,490	37,508	27,859	10,697	11,572	4,604	5,536	15,833	16,414

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	249.06	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(%)	100.00	96.28	98.07	100.00	94.44
取得価格(百万円)	502	1,820	820	870	615
鑑定価格(百万円)	529	1,920	839	903	628

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	23,480	23,834	68,180	67,114	28,614	28,335	31,031	31,502	20,111	20,244
その他収入	2,493	1,691	6,601	6,010	2,017	-	1,897	454	1,264	582
賃貸事業収入 計	25,974	25,525	74,782	73,125	30,631	28,335	32,928	31,957	21,375	20,826
管理委託費	3,382	3,059	6,472	6,676	3,445	2,514	5,062	3,382	3,135	3,052
公租公課	1,741	1,669	4,149	3,907	1,320	1,280	1,488	1,548	1,391	1,320
水道光熱費	815	805	2,361	2,368	-	-	-	-	327	321
修繕費	1,011	292	1,228	981	209	1,160	131	813	173	347
保険料	55	56	129	131	32	34	41	42	30	30
信託報酬	500	500	650	650	600	600	600	600	650	650
その他賃貸事業費用	323	103	1,160	1,139	-	58	-	58	28	105
賃貸事業費用 計	7,831	6,486	16,151	15,853	5,607	5,648	7,323	6,445	5,737	5,827
NOI	18,142	19,038	58,631	57,271	25,023	22,686	25,605	25,511	15,638	14,999
減価償却費	6,634	6,669	12,091	12,105	3,836	3,856	4,374	4,381	3,445	3,461
賃貸事業損益	11,507	12,369	46,539	45,166	21,186	18,830	21,230	21,129	12,193	11,537

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	2007年3月	2006年3月
稼働率(%)	98.20	100.00	99.01	97.29	97.50
取得価格(百万円)	842	839	1,080	572	1,990
鑑定価格(百万円)	899	832	1,080	590	2,030

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	29,121	28,600	28,903	29,744	43,592	43,720	20,714	21,023	64,923	65,485
その他収入	1,193	1,284	1,865	1,068	1,392	1,409	1,157	645	3,171	1,735
賃貸事業収入 計	30,314	29,884	30,768	30,812	44,984	45,129	21,872	21,669	68,095	67,221
管理委託費	2,996	3,154	3,461	3,353	4,457	4,266	2,472	1,908	9,288	7,772
公租公課	1,581	1,522	1,623	1,560	2,806	2,698	1,170	1,106	3,092	3,073
水道光熱費	244	251	292	284	456	470	535	524	16	9
修繕費	255	225	2,044	291	1,416	756	450	74	876	1,116
保険料	36	37	36	37	85	87	34	34	82	84
信託報酬	650	650	600	600	750	750	650	650	750	750
その他賃貸事業費用	271	217	70	58	435	360	45	58	288	497
賃貸事業費用 計	6,035	6,060	8,128	6,185	10,409	9,390	5,358	4,357	14,394	13,303
NOI	24,279	23,824	22,639	24,627	34,575	35,739	16,513	17,311	53,700	53,917
減価償却費	3,656	3,687	4,408	4,419	6,437	6,487	3,521	3,521	7,347	7,367
賃貸事業損益	20,622	20,137	18,231	20,208	28,137	29,252	12,992	13,790	46,353	46,550

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(%)	94.08	98.60	94.53	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	1,390	590	855	716

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	37,353	37,334	47,324	47,522	21,376	20,989	36,680	37,156	30,819	31,047
その他収入	1,791	1,312	2,181	1,554	620	394	1,376	1,410	1,857	2,025
賃貸事業収入 計	39,145	38,646	49,505	49,076	21,997	21,384	38,056	38,567	32,677	33,072
管理委託費	7,333	6,343	7,917	7,669	2,734	2,691	4,119	3,895	3,145	3,093
公租公課	1,680	1,940	2,493	2,222	1,290	1,240	2,595	2,129	2,460	2,005
水道光熱費	11	4	12	4	14	-	6	-	6	-
修繕費	999	983	573	1,078	645	514	1,316	1,413	618	1,738
保険料	50	51	58	59	32	33	68	69	65	67
信託報酬	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	249	351	-	58	-	58	-	98	38	91
賃貸事業費用 計	10,925	10,274	11,655	11,692	5,318	5,138	8,706	8,206	6,934	7,595
NOI	28,219	28,372	37,850	37,384	16,678	16,245	29,350	30,360	25,743	25,477
減価償却費	4,642	4,678	7,128	7,150	2,797	2,804	6,936	6,968	6,616	6,616
賃貸事業損益	23,577	23,693	30,722	30,233	13,881	13,440	22,413	23,392	19,126	18,860

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(%)	95.11	100.00	98.82	96.35	100.00
取得価格(百万円)	426	771	834	942	408
鑑定価格(百万円)	427	790	876	938	390

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	17,410	16,808	25,583	25,855	36,460	36,949	28,557	28,527	14,100	14,100
その他収入	842	720	726	1,277	2,016	1,469	441	695	714	693
賃貸事業収入 計	18,253	17,528	26,309	27,132	38,476	38,418	28,999	29,223	14,814	14,793
管理委託費	2,963	2,941	3,432	2,963	4,138	3,489	4,082	4,048	643	613
公租公課	1,214	1,140	1,396	1,307	2,759	2,281	1,608	1,435	1,427	1,330
水道光熱費	325	311	6	-	6	-	314	348	683	294
修繕費	648	247	620	396	2,024	1,083	1,357	402	622	3,155
保険料	42	43	40	40	65	67	42	43	38	39
信託報酬	650	650	600	600	600	600	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	579	323	55	260	32	91	484	481	-	58
賃貸事業費用 計	6,424	5,657	6,150	5,568	9,627	7,612	8,540	7,409	4,014	6,091
NOI	11,829	11,871	20,159	21,564	28,849	30,806	20,459	21,814	10,800	8,702
減価償却費	4,089	4,188	3,628	3,652	6,062	6,067	4,363	4,417	3,679	3,711
賃貸事業損益	7,739	7,682	16,531	17,912	22,787	24,738	16,096	17,397	7,120	4,991

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(%)	98.51	93.09
取得価格(百万円)	2,090	872
鑑定価格(百万円)	2,100	874

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	71,119	69,276	30,522	30,272
その他収入	4,344	3,123	1,671	686
賃貸事業収入 計	75,463	72,399	32,193	30,958
管理委託費	13,940	12,755	4,803	4,267
公租公課	3,577	3,165	1,486	1,317
水道光熱費	898	875	487	469
修繕費	1,881	1,723	285	1,005
保険料	96	97	38	39
信託報酬	850	850	650	650
その他賃貸事業費用	1,397	1,679	629	688
賃貸事業費用 計	22,642	21,147	8,381	8,438
NOI	52,821	51,251	23,812	22,519
減価償却費	8,320	8,390	3,418	3,467
賃貸事業損益	44,501	42,861	20,394	19,052

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)	1,090	921	1,060	1,180

(単位:千円)

	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	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	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収入 計	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	3,673	3,536	3,201	3,096	4,533	4,366	5,989	5,549
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	63	64	51	52	75	77	81	83
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	4,287	4,150	3,803	3,698	5,209	5,043	6,671	6,232
NOI	33,332	33,469	27,378	27,483	30,526	30,692	37,548	37,987
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	25,017	25,153	20,426	20,531	22,145	22,311	26,142	26,581

9 資産の取得ルート

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	0.63
	Re-36 シングルレジデンス三田	1,080	0.82
	Re-37 シングルレジデンス高輪	749	0.57
	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730	0.55
	Re-39 シングルレジデンス銀座東	1,460	1.10
	Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	1,890	1.43
	Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	793	0.60
	Re-42 シングルレジデンス銀座	944	0.71
	Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園	6,520	4.93
	Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	1,920	1.45
	Re-45 シングルレジデンス中之島	453	0.34
	Re-46 シングルレジデンス阿波座	577	0.44
	Re-47 シングルレジデンス丸の内	624	0.47
	Re-48 シングルレジデンス平尾	1,780	1.35
	Re-49 シングルレジデンス河原町二条	534	0.40
	Re-50 シングルレジデンス南6条	229	0.17
	Re-51 シングルレジデンス天神南	631	0.48
	Re-52 シングルレジデンス天神東	502	0.38
	Re-53 シングルレジデンス四条河原町	1,820	1.38
	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	0.62
	Re-55 シングルレジデンス千駄木	870	0.66
	Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	615	0.47
	Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	842	0.64
	Re-58 シングルレジデンス国分寺	839	0.63
	Re-59 シングルレジデンス久屋大通	1,080	0.82
	Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	572	0.43
	Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	1,990	1.51
	Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	1,170	0.89
	Re-63 シングルレジデンス東新宿	1,360	1.03
	Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	566	0.43
	Re-65 シングルレジデンス北四番丁	809	0.61
	Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	684	0.52
	Re-67 シングルレジデンス九大病院前	426	0.32
	Re-68 シングルレジデンス浅草橋	771	0.58
	Re-69 シングルレジデンス一番町	834	0.63
	Re-70 シングルレジデンス東中野	942	0.71
	Re-71 シングルレジデンス南5条	408	0.31
	Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square	2,090	1.58
	Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	872	0.66
	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	0.82
	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	0.68
	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	0.79
	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	0.87
合計 43棟		46,812	35.42

(2012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 (%)
平和不動産 株式会社	Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1.17
	Of-07 浜松町SSビル	1,530	1.16
	Of-25 茅場町平和ビル	4,798	3.63
	Of-26 広小路アクアプレイス	2,930	2.22
	Re-05 HF目黒レジデンス	660	0.50
	Re-09 HF葛西レジデンス	650	0.49
	Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1.04
	Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	0.81
	Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	0.86
	合計 9棟	15,688	11.87
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	2.34
	Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	1.41
	Of-14 KCAビル	1,730	1.31
	Of-20 船橋Faceビル	3,900	2.95
	Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4.49
	Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2.53
	Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1.78
	Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1.23
	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1.25
	合計 9棟	25,502	19.30
その他	Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	0.98
	Of-06 NV富岡ビル	2,500	1.89
	Of-08 国際溜池ビル	2,700	2.04
	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	0.92
	Of-10 日総第15ビル	1,550	1.17
	Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1.63
	Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2.17
	Of-16 安和司町ビル	1,385	1.05
	Of-17 八丁堀MFビル	1,110	0.84
	Of-18 エムズ原宿	3,418	2.59
	Of-21 アデツ西麻布	640	0.48
	Of-22 CIO虎ノ門ビル	1,675	1.27
	Of-23 アリア池袋	1,314	0.99
	Of-24 CIO湯島ビル	1,434	1.09
	Re-03 HF市川レジデンス	430	0.33
	Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	2.73
	Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1.18
	Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	0.95
	Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	0.76
	Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	0.83
	Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	0.92
	Re-19 HF練馬レジデンス	690	0.52
	Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3.05
	Re-23 HF上石神井レジデンス	950	0.72
	Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	0.83
	Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	0.79
	Re-34 HF田無レジデンス	911	0.69
	合計 27棟	44,157	33.41
ポートフォリオ合計 88棟		132,159	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)

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第22期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期(A)			
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,515	1,393	1,398	1,303	1,212	1,197	1,303	△ 106	△ 8.18
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,579	1,378	1,297	1,261	1,224	1,225	1,483	△ 258	△ 17.43
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,560	2,560	2,330	2,330	2,220	2,230	2,449	△ 219	△ 8.98
Of-07 浜松町SSビル	1,530	1,600	1,560	1,530	1,530	1,460	1,470	1,562	△ 92	△ 5.93
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,720	2,620	2,570	2,430	2,380	2,460	2,803	△ 343	△ 12.26
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1,450	1,440	1,430	1,400	1,430	1,450	1,191	258	21.71
Of-10 日経第15ビル	1,550	1,450	1,450	1,460	1,460	1,450	1,220	1,447	△ 227	△ 15.72
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2,180	2,050	1,970	1,920	1,770	1,700	2,245	△ 545	△ 24.28
Of-12 八丁堀SFビル	3,092	2,450	2,330	2,220	2,320	2,360	2,310	3,146	△ 836	△ 26.59
Of-13 渋谷AXビル	1,860	1,580	1,440	1,420	1,360	1,330	1,330	1,841	△ 511	△ 27.77
Of-14 KCAビル	1,730	1,130	1,093	1,082	1,069	1,029	1,034	1,741	△ 707	△ 40.63
Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2,240	2,220	2,190	2,190	2,150	2,130	2,918	△ 788	△ 27.01
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,100	1,090	1,080	1,080	1,070	1,070	1,336	△ 266	△ 19.96
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	1,020	942	925	921	907	897	1,132	△ 235	△ 20.82
Of-18 エムス原宿	3,418	4,134	4,135	4,053	4,055	4,036	3,903	3,528	374	10.61
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,150	3,150	3,000	3,000	3,000	3,100	3,736	△ 636	△ 17.03
Of-21 アデッサ西麻布	640	522	479	471	471	450	430	632	△ 202	△ 31.96
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675	1,336	1,322	1,299	1,253	1,263	1,237	1,737	△ 500	△ 28.82
Of-23 アリア池袋	1,314	1,090	1,060	1,080	1,080	1,040	1,040	1,341	△ 301	△ 22.46
Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1,320	1,310	1,310	1,320	1,320	1,320	1,478	△ 158	△ 10.72
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,080	5,080	5,080	5,110	5,150	5,230	4,835	394	8.16
Of-26 広小路アパレイス	2,930				3,742	3,756	2,952	803	27.23	
オフィス 計	46,646	40,102	39,195	38,863	41,993	41,739	46,848	△ 5,109	△ 10.91	
Re-03 HF市川レジデンス	430	438	439	441	447	429	454	405	48	11.94
Re-05 HF目黒レジデンス	660	529	507	504	521	517	536	636	△ 100	△ 15.81
Re-09 HF葛西レジデンス	650	628	622	630	638	605	619	609	9	1.54
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,399	3,358	3,357	3,422	3,409	3,426	3,317	108	3.26
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,434	1,441	1,405	1,425	1,383	1,418	1,480	△ 62	△ 4.24
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,201	1,206	1,179	1,199	1,127	1,169	1,335	△ 166	△ 12.49
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,081	1,060	1,060	1,060	1,030	1,020	1,213	△ 193	△ 15.97
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	837	825	821	823	808	817	955	△ 138	△ 14.45
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,070	1,070	1,080	1,110	1,070	1,090	1,008	81	8.06
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,200	1,180	1,220	1,250	1,220	1,260	1,114	145	13.01
Re-19 HF銀座レジデンス	690	678	676	670	670	649	665	634	30	4.74
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,980	3,920	3,920	3,930	3,800	3,780	3,935	△ 155	△ 3.96
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	886	880	891	882	836	832	1,033	△ 201	△ 19.49
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	925	925	915	915	905	918	1,103	△ 185	△ 16.77
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	905	906	873	891	852	852	914	△ 62	△ 6.78
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	970	985	1,000	1,030	988	990	1,120	△ 130	△ 11.65
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,200	4,040	4,130	4,140	4,110	4,120	5,792	△ 1,672	△ 28.87
Re-26 HF新橋浜レジデンス	3,350	2,330	2,330	2,330	2,350	2,350	2,390	3,230	△ 840	△ 26.02
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,600	1,600	1,590	1,600	1,620	1,630	2,311	△ 681	△ 29.47
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,140	1,140	1,130	1,130	1,130	1,130	1,574	△ 444	△ 28.23
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,050	1,050	1,040	1,040	1,040	1,050	1,624	△ 574	△ 35.37
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	962	987	988	994	938	953	1,062	△ 109	△ 10.31
Re-34 HF田無レジデンス	911	823	825	834	820	750	759	924	△ 165	△ 17.93

(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22期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期			
Re-35 シングルレジデンス芝公園	836	836	845	753	755	750	821	△ 71	△ 8.74	
Re-36 シングルレジデンス三田	1,080	1,080	1,090	1,100	1,090	1,070	1,059	10	0.95	
Re-37 シングルレジデンス高輪	749	749	728	728	728	731	730	0	0.04	
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730	729	737	760	765	777	717	59	8.25	
Re-39 シングルレジデンス銀座東	1,460	1,460	1,450	1,450	1,450	1,450	1,434	15	1.09	
Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	1,890	1,890	1,840	1,840	1,840	1,860	1,855	4	0.26	
Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	793	793	793	793	793	833	765	67	8.85	
Re-42 シングルレジデンス銀座	944	944	939	942	944	964	910	53	5.92	
Re-43 トータルジョーズ駒沢公園	6,520	6,510	6,480	6,390	6,280	6,320	6,476	△ 156	△ 2.41	
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	1,920	1,920	1,920	1,920	1,930	1,930	1,828	101	5.53	
Re-45 シングルレジデンス中之島	453	453	453	453	455	456	437	18	4.11	
Re-46 シングルレジデンス阿波座	577	576	575	589	602	610	557	52	9.50	
Re-47 シングルレジデンス丸の内	624	624	624	621	634	639	595	43	7.21	
Re-48 シングルレジデンス平尾	1,780	1,780	1,740	1,740	1,740	1,740	1,719	20	1.20	
Re-49 シングルレジデンス河原町二条	534	533	520	516	517	519	520	△ 1	△ 0.23	
Re-50 シングルレジデンス南6条	229	230	232	232	235	249	218	30	13.70	
Re-51 シングルレジデンス天神南	631	631	622	610	615	617	620	△ 3	△ 0.60	
Re-52 シングルレジデンス天神東	502	502	501	506	510	529	474	54	11.44	
Re-53 シングルレジデンス四条河原町	1,820	1,830	1,820	1,900	1,900	1,920	1,770	149	8.44	
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	820	826	837	825	839	804	34	4.25	
Re-55 シングルレジデンス千駄木	870	870	876	891	880	903	851	51	6.07	
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	615	615	616	619	624	628	601	26	4.46	
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	842	842	854	865	880	899	826	72	8.72	
Re-58 シングルレジデンス国分寺	839	839	847	851	829	832	821	10	1.29	
Re-59 シングルレジデンス久屋大通	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,053	26	2.47	
Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	572	572	566	572	585	590	557	32	5.85	
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	1,990	1,990	2,010	2,010	1,980	2,030	1,961	68	3.50	
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	1,170	1,170	1,180	1,180	1,170	1,180	1,152	27	2.34	
Re-63 シングルレジデンス東新宿	1,360	1,360	1,360	1,360	1,380	1,390	1,332	57	4.30	
Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	566	566	566	580	580	590	554	35	6.36	
Re-65 シングルレジデンス北四番丁	809	810	795	812	824	855	788	66	8.38	
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	684	684	667	683	693	716	655	60	9.18	
Re-67 シングルレジデンス丸大病院前	426	427	424	423	424	427	413	13	3.32	
Re-68 シングルレジデンス浅草橋	771	771	770	775	779	790	756	33	4.39	
Re-69 シングルレジデンス一番町	834	834	821	836	864	876	807	68	8.43	
Re-70 シングルレジデンス東中野	942	941	946	946	932	938	924	13	1.49	
Re-71 シングルレジデンス南5条	408	408	407	371	379	390	399	△ 9	△ 2.38	
Re-72 シングルレジデンス早稲田	2,090	2,100	2,070	2,080	2,090	2,100	2,059	40	1.99	
Re-73 シングルレジデンス早稲田 First Square	872	874	860	867	873	874	860	13	1.58	
Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square										
レジデンス 計	81,333	74,615	74,458	74,788	74,020	74,789	79,040	△ 4,271	△ 5.40	
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	1,080	1,080	1,080	1,090	1,090	1,043	46	4.41	
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	900	900	901	905	921	869	51	5.87	
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	1,050	1,050	1,050	1,060	1,060	1,013	46	4.57	
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,150	1,130	1,160	1,160	1,180	1,100	79	7.21	
ホテル 計	4,180	4,180	4,180	4,191	4,215	4,251	4,028	222	5.53	
ポートフォリオ 合計	132,159	128,955	117,813	117,822	120,228	120,759	129,916	△ 9,157	△ 7.05	

11 NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名	NOI利回り※					
	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
Of-01 朝日生命五反田ビル	6.87	6.25	2.71	5.60	5.02	4.09
Of-05 水天宮平和ビル	5.71	4.63	4.75	4.25	3.50	0.82
Of-06 NV富岡ビル	5.81	5.19	4.23	4.85	4.67	5.12
Of-07 浜松町SSビル	5.60	4.99	5.55	5.45	4.04	4.35
Of-08 国際溜池ビル	3.56	3.65	3.82	4.00	4.25	4.14
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7.39	6.41	5.93	6.32	7.73	7.12
Of-10 日総第15ビル	5.89	5.92	5.43	4.90	5.60	4.20
Of-11 日本橋第一ビル	5.31	4.93	4.13	3.80	3.56	0.76
Of-12 八丁堀SFビル	3.90	3.23	2.80	2.93	2.07	2.14
Of-13 渋谷AXビルズ	2.52	1.95	2.58	2.37	2.87	3.06
Of-14 KCAビル	2.60	2.64	2.68	2.94	2.78	2.80
Of-15 大和中目黒ビル	3.77	4.29	4.26	3.99	4.00	4.23
Of-16 安和司町ビル	4.84	4.65	2.93	3.40	3.84	4.36
Of-17 八丁堀MFビル	4.83	3.98	△ 2.05	3.70	2.97	2.12
Of-18 エムズ原宿 注1	8.15	5.21	5.64	5.33	5.50	5.16
Of-19 三宮三和東洋ビル 注2	3.84	3.35	3.91	-	-	-
Of-20 船橋Faceビル	4.65	4.63	4.69	4.72	4.73	4.70
Of-21 アデツ西麻布	2.74	2.94	3.47	3.31	3.04	2.61
Of-22 CIC虎ノ門ビル	4.09	3.14	0.26	3.59	3.35	3.14
Of-23 アリア池袋	4.28	3.60	4.15	4.12	4.32	1.63
Of-24 CIC湯島ビル	5.38	5.31	4.88	4.32	4.96	3.93
Of-25 茅場町平和ビル	7.85	7.90	7.87	7.43	7.44	7.50
Of-26 広小路アクアプレイス				8.47	8.47	8.76
オフィス 計	5.03	4.53	4.22	4.56	4.75	4.37
Re-03 HF市川レジデンス	6.26	6.51	6.25	6.42	6.50	5.93
Re-05 HF目黒レジデンス	3.81	4.55	3.70	4.66	3.69	4.69
Re-09 HF葛西レジデンス	5.86	6.11	5.67	5.52	5.77	4.84
Re-11 HF若林公園レジデンス	4.61	5.10	5.14	4.88	4.88	5.16
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.37	4.48	4.32	4.10	4.33	4.27
Re-14 HF南麻布レジデンス	2.67	3.65	4.19	4.34	3.67	3.97
Re-15 HF麻布十番レジデンス	2.21	3.10	3.79	3.69	3.39	4.09
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.25	3.80	3.98	3.89	3.93	3.72
Re-17 HF東神田レジデンス	4.25	4.87	4.94	4.88	5.14	4.99
Re-18 HF東日本橋レジデンス	4.85	5.19	5.18	5.53	5.30	5.04
Re-19 HF練馬レジデンス	5.26	5.20	4.64	4.90	5.68	4.80
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.11	4.43	4.46	4.35	4.11	4.40
Re-21 HF明大前レジデンス	3.33	4.35	4.18	4.33	3.60	4.09
Re-22 HF日本橋レジデンス	3.82	4.05	4.66	4.16	4.63	4.53
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.26	5.76	5.69	5.43	6.09	4.55
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.60	4.88	4.60	5.09	4.24	4.18
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	2.43	2.58	2.83	3.22	3.13	3.21
Re-26 HF新横浜レジデンス	3.34	4.25	3.98	4.06	4.09	4.04
Re-27 グレンパーク池田山 注2	1.51	1.55	1.85	-	-	-
Re-28 ルネ東寺尾 注2	3.15	3.75	3.49	-	-	-
Re-29 HF白山レジデンス	3.52	3.78	3.54	3.80	3.48	3.19
Re-30 HF馬込レジデンス	3.69	4.07	3.79	4.09	3.45	3.82
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.59	2.82	3.20	2.96	3.46	3.45
Re-33 HF亀戸レジデンス	6.28	5.52	5.64	5.59	5.87	5.20
Re-34 HF田無レジデンス	3.82	4.57	4.82	4.53	4.45	4.36

物件名	NOI利回り※					
	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
Re-35 シングルレジデンス芝公園	6.18	5.68	4.36	3.56	3.56	3.86
Re-36 シングルレジデンス三田	6.25	5.72	5.12	4.31	5.37	5.37
Re-37 シングルレジデンス高輪	4.23	4.81	4.98	4.63	4.19	4.19
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	5.77	5.37	4.63	4.86	5.35	5.35
Re-39 シングルレジデンス銀座東	5.94	5.54	5.06	4.74	5.22	5.22
Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	5.53	5.16	4.45	4.89	4.27	4.27
Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	5.13	5.33	3.81	5.30	4.53	4.53
Re-42 シングルレジデンス銀座	5.19	5.40	5.31	5.13	5.41	5.41
Re-43 トーナルジョーヌ駒沢公園	4.82	4.14	4.17	4.16	4.52	4.52
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	7.37	6.13	5.84	5.91	5.73	5.73
Re-45 シングルレジデンス中ノ島	7.56	5.67	5.69	5.72	5.36	5.36
Re-46 シングルレジデンス阿波座	7.56	6.64	6.15	6.52	5.23	5.23
Re-47 シングルレジデンス丸の内	6.56	6.25	6.47	6.79	7.12	7.12
Re-48 シングルレジデンス平尾	7.05	5.91	5.79	6.17	5.11	5.11
Re-49 シングルレジデンス河原町二条	6.16	5.52	4.72	5.44	5.79	5.79
Re-50 シングルレジデンス南6条	6.91	7.11	5.00	6.68	7.51	7.51
Re-51 シングルレジデンス天神南	7.31	5.38	5.93	6.28	6.52	6.52
Re-52 シングルレジデンス天神東	7.41	6.87	7.40	7.23	7.59	7.59
Re-53 シングルレジデンス四条河原町	6.96	6.67	6.58	6.44	6.29	6.29
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	6.27	5.60	5.50	6.10	5.53	5.53
Re-55 シングルレジデンス千駄木	6.29	5.78	5.86	5.89	5.86	5.86
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	3.98	4.64	5.28	5.09	4.88	4.88
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	5.38	5.59	5.73	5.77	5.66	5.66
Re-58 シングルレジデンス国分寺	6.80	5.68	6.19	5.40	5.87	5.87
Re-59 シングルレジデンス久屋大通	7.47	6.54	6.64	6.40	6.62	6.62
Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	6.30	5.81	5.69	5.77	6.05	6.05
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	5.30	5.15	5.21	5.40	5.42	5.42
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	5.56	5.23	5.36	4.82	4.85	4.85
Re-63 シングルレジデンス東新宿	5.81	5.38	5.16	5.57	5.50	5.50
Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	6.69	5.86	5.83	5.89	5.74	5.74
Re-65 シングルレジデンス北四番丁	6.79	7.16	5.11	7.26	7.51	7.51
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	7.88	7.19	7.18	7.53	7.45	7.45
Re-67 シングルレジデンス九大病院前	6.00	4.81	5.56	5.55	5.57	5.57
Re-68 シングルレジデンス浅草橋	5.19	4.68	5.22	5.23	5.59	5.59
Re-69 シングルレジデンス一番町	7.23	7.07	7.19	6.92	7.39	7.39
Re-70 シングルレジデンス東中野	5.75	5.26	4.77	4.34	4.63	4.63
Re-71 シングルレジデンス南5条	7.26	6.62	6.26	5.29	4.27	4.27
Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square	6.48	5.53	5.22	5.05	4.90	4.90
Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	6.03	5.43	5.36	5.46	5.17	5.17
レジデンス 計	3.61	5.00	4.74	4.80	4.79	4.79
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	6.85	6.14	6.14	6.17	6.20	6.20
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	6.79	6.05	6.05	6.08	6.11	6.11
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	6.67	5.77	5.77	5.81	5.85	5.85
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	7.57	5.23	6.53	6.53	6.61	6.61
ホテル 計	6.99	5.78	6.14	6.16	6.20	6.20
ポートフォリオ 計	4.37	4.89	4.59	4.76	4.82	4.89

※ NOI利回り=実績NOI(年換算)／取得価格

注1 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

注2 2011年2月28日付で譲渡しています。

12 月次稼働率の推移(各物件)

(単位: %)

物件名	2012/5/31	2012/6/30	2012/7/31	2012/8/31	2012/9/30	2012/10/31	2012/11/30
Of-01 朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	89.22	78.44	78.44	92.84
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 NV富岡ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07 浜松町SSビル	77.62	77.62	100.00	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 日総第15ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11 日本橋第一ビル	76.42	76.42	84.20	84.20	100.00	89.33	89.33
Of-12 八丁堀SFビル	95.36	95.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13 渋谷AXヒルズ	100.00	100.00	100.00	92.21	84.35	84.35	84.35
Of-14 KCAビル	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49
Of-15 大和中目黒ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16 安和司町ビル	100.00	100.00	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38
Of-17 八丁堀MFビル	88.60	88.60	88.60	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムス原宿	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 アテツ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22 CIC虎ノ門ビル	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51
Of-23 アリア池袋	100.00	88.38	88.38	76.77	88.38	100.00	100.00
Of-24 CIC湯島ビル	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	85.74	92.70	92.70	92.70	92.70	95.16	95.16
オフィス 計	94.57	95.35	96.57	96.03	96.63	96.72	97.24
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	100.00	100.00	100.00	100.00	95.07
Re-09 HF葛西レジデンス	95.88	97.94	97.94	97.87	97.87	93.67	89.56
Re-11 HF若林公園レジデンス	97.71	97.16	98.22	96.28	96.28	97.34	96.06
Re-12 HF碑文谷レジデンス	97.27	96.72	96.53	100.00	95.81	92.40	95.50
Re-14 HF南麻布レジデンス	96.66	96.66	91.66	90.00	100.00	95.00	91.68
Re-15 HF麻布十番レジデンス	100.00	100.00	100.00	97.13	100.00	100.00	96.20
Re-16 HF学芸大学レジデンス	93.11	96.93	93.86	93.86	96.93	85.62	82.54
Re-17 HF東神田レジデンス	100.00	96.92	98.47	98.47	95.32	92.22	96.88
Re-18 HF東日本橋レジデンス	97.50	96.22	98.73	93.76	96.29	94.86	97.53
Re-19 HF練馬レジデンス	100.00	96.16	100.00	98.08	100.00	96.16	98.08
Re-20 HF白金高輪レジデンス	94.64	96.28	99.03	100.00	94.03	96.05	97.90
Re-21 HF明大前レジデンス	88.32	90.42	92.49	94.27	97.90	96.09	94.30
Re-22 HF日本橋レジデンス	100.00	100.00	98.03	95.29	98.27	100.00	98.27
Re-23 HF上石神井レジデンス	89.79	90.28	90.30	84.35	87.13	88.54	88.54
Re-24 HF錦糸町レジデンス	94.66	94.75	96.55	93.06	89.49	89.05	94.20
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	97.78	95.97	96.76	95.96	95.96	95.96	94.84
Re-26 HF新横浜レジデンス	95.40	96.05	93.75	94.03	99.13	98.10	96.16
Re-29 HF白山レジデンス	94.30	92.41	92.44	90.24	96.22	94.06	92.14
Re-30 HF馬込レジデンス	97.40	97.40	94.40	91.81	94.81	94.81	94.81
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	100.00	100.00	100.00	100.00	91.03	95.61	95.35
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	97.39	97.39	94.40	94.40	94.40	94.40	94.15

物件名	2012/5/31	2012/6/30	2012/7/31	2012/8/31	2012/9/30	2012/10/31	2012/11/30
Re-35 シングルレジデンス芝公園	87.94	88.57	90.74	86.72	89.65	96.61	97.07
Re-36 シングルレジデンス三田	97.91	97.91	97.94	95.82	97.92	93.46	93.46
Re-37 シングルレジデンス高輪	92.97	80.72	86.28	86.28	86.28	90.57	89.58
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	96.44	92.95	100.00	100.00	100.00	96.44	100.00
Re-39 シングルレジデンス銀座東	97.50	96.24	97.50	97.50	98.75	98.75	94.99
Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	92.98	95.90	98.17	97.62	96.16	95.24	98.17
Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	95.46	91.66	89.03	89.03	89.48	89.48	89.48
Re-42 シングルレジデンス銀座	100.00	100.00	98.13	97.85	97.85	95.98	91.98
Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園	93.13	93.13	94.58	95.60	94.65	94.28	93.76
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	92.31	91.97	93.92	92.05	94.16	94.47	95.04
Re-45 シングルレジデンス中之島	90.38	90.80	89.80	95.92	97.96	97.96	100.00
Re-46 シングルレジデンス阿波座	93.91	93.91	95.30	96.82	100.00	100.00	98.32
Re-47 シングルレジデンス丸の内	100.00	100.00	98.61	94.44	95.84	95.84	97.21
Re-48 シングルレジデンス平尾	92.39	93.85	93.95	98.65	99.43	97.52	97.19
Re-49 シングルレジデンス河原町二条	100.00	98.01	95.78	93.84	91.90	93.84	95.78
Re-50 シングルレジデンス南6条	100.00	100.00	96.67	96.67	100.00	100.00	100.00
Re-51 シングルレジデンス天神南	98.92	98.92	97.85	97.85	95.70	97.85	97.85
Re-52 シングルレジデンス天神東	96.10	94.81	94.81	98.70	100.00	100.00	100.00
Re-53 シングルレジデンス四条河原町	94.38	93.13	95.60	96.87	96.24	97.54	96.28
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	98.07	98.07	98.07
Re-55 シングルレジデンス千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	100.00	100.00
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	91.66	97.22	100.00	100.00	100.00	94.44	94.44
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	98.24	100.00	96.28	96.28	94.52	96.44	98.20
Re-58 シングルレジデンス国分寺	86.82	86.88	92.39	96.17	100.00	100.00	100.00
Re-59 シングルレジデンス久屋大通	94.96	97.92	94.96	97.06	96.04	98.02	99.01
Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	97.98	97.98	97.98	100.00	100.00	97.29	97.29
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	96.25	93.75	96.25	97.50	96.25	97.50	97.50
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	96.08	90.35	87.94	87.94	97.59	94.08	94.08
Re-63 シングルレジデンス東新宿	95.84	98.62	94.43	100.00	93.24	96.05	98.60
Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	94.98	90.42	87.68	97.26	97.26	97.26	94.53
Re-65 シングルレジデンス北四番丁	100.00	97.77	100.00	100.00	98.91	100.00	100.00
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	100.00	98.75	100.00	96.27	100.00	98.75	100.00
Re-67 シングルレジデンス九大病院前	81.93	87.72	86.82	89.33	93.48	93.48	95.11
Re-68 シングルレジデンス浅草橋	94.87	97.44	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-69 シングルレジデンス一番町	97.02	100.00	100.00	95.83	97.63	100.00	98.82
Re-70 シングルレジデンス東中野	90.55	91.03	89.45	87.79	93.28	93.28	96.35
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-72 シングルレジデンス早稲田	91.72	92.52	89.18	88.61	89.37	94.85	98.51
First Square							
Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	94.51	94.48	94.48	92.45	96.54	96.54	93.09
レジデンス 計	95.57	95.46	95.64	95.67	96.24	96.12	96.12
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	95.57	95.69	96.13	96.01	96.56	96.50	96.63

13 担保設定状況

・担保設定の対象資産

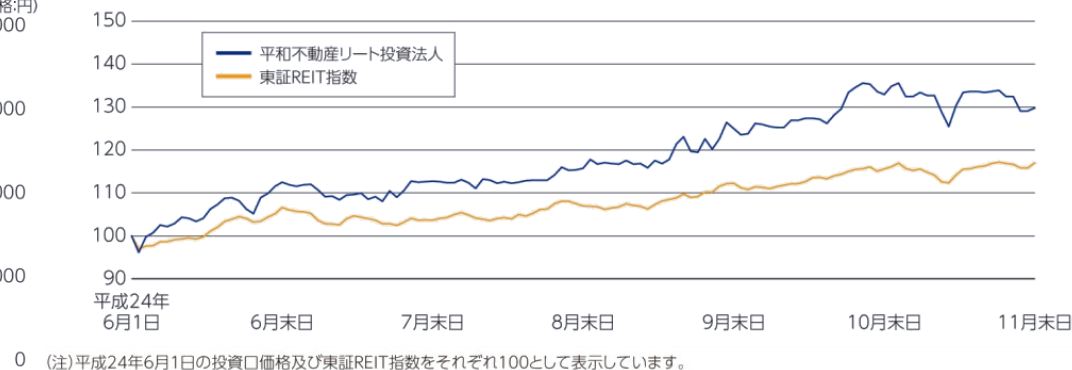
(単位:百万円)

	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	1,197
	Of-05 水天宮平和ビル	信託受益権	1,225
	Of-06 NV富岡ビル	信託受益権	2,230
	Of-07 浜松町SSビル	信託受益権	1,470
	Of-08 国際溜池ビル	信託受益権	2,460
	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	1,450
	Of-10 日総第15ビル	不動産	1,220
	Of-11 日本橋第一ビル	信託受益権	1,700
	Of-12 八丁堀SFビル	不動産	2,310
	Of-13 渋谷AXヒルズ	不動産	1,330
	Of-14 KCAビル	不動産	1,034
	Of-15 大和中目黒ビル	不動産	2,130
	Of-16 安和司町ビル	不動産	1,070
	Of-17 八丁堀MFビル	不動産	897
	Of-18 エムス原宿	信託受益権	3,903
	Of-20 船橋Faceビル	不動産	3,100
	Of-21 アデッソ西麻布	信託受益権	430
	Of-22 CIC虎ノ門ビル	不動産	1,237
	Of-23 アリア池袋	不動産	1,040
	Of-24 CIC湯島ビル	不動産	1,320
	Of-25 茅場町平和ビル	信託受益権	5,230
	Of-26 広小路アクアレイス	信託受益権	3,756
レジデンス	Re-03 HF市川レジデンス	信託受益権	454
	Re-05 HF目黒レジデンス	信託受益権	536
	Re-09 HF葛西レジデンス	信託受益権	619
	Re-11 HF若林公園レジデンス	信託受益権	3,426
	Re-12 HF碑文谷レジデンス	信託受益権	1,418
	Re-14 HF南麻布レジデンス	信託受益権	1,169
	Re-15 HF麻布十番レジデンス	信託受益権	1,020
	Re-16 HF学芸大学レジデンス	信託受益権	817
	Re-17 HF東神田レジデンス	信託受益権	1,090
	Re-18 HF東日本橋レジデンス	信託受益権	1,260
	Re-19 HF練馬レジデンス	信託受益権	665
	Re-20 HF白金高輪レジデンス	不動産	3,780
	Re-21 HF明大前レジデンス	不動産	832
	Re-22 HF日本橋レジデンス	信託受益権	918
	Re-23 HF上石神井レジデンス	不動産	852
	Re-24 HF錦糸町レジデンス	不動産	990
	Re-25 HF銀座レジデンスEAST	信託受益権	4,120
	Re-26 HF新横浜レジデンス	不動産	2,390
	Re-29 HF白山レジデンス	不動産	1,630
	Re-30 HF馬込レジデンス	不動産	1,130
	Re-31 HF学芸大学レジデンスII	信託受益権	1,050
	Re-33 HF亀戸レジデンス	不動産	953
	Re-34 HF田無レジデンス	不動産	759

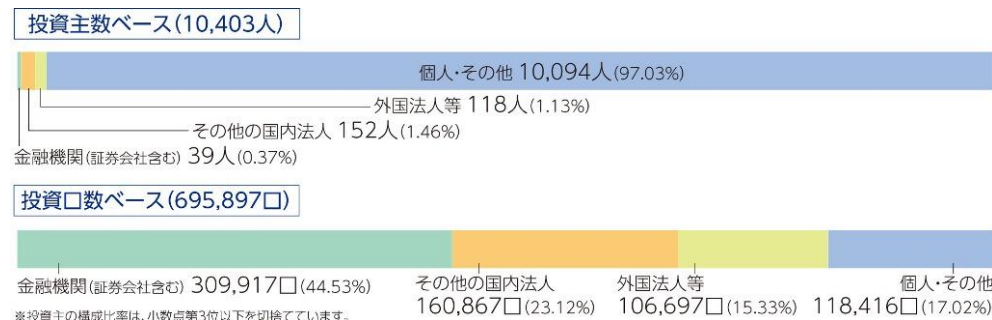
	物件名	資産形態	鑑定評価額
レジデンス	Re-35 シングルレジデンス芝公園	信託受益権	750
	Re-36 シングルレジデンス三田	信託受益権	1,070
	Re-37 シングルレジデンス高輪	信託受益権	731
	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	信託受益権	777
	Re-39 シングルレジデンス銀座東	信託受益権	1,450
	Re-40 シングルレジデンス八丁堀 II	信託受益権	1,860
	Re-41 シングルレジデンス八丁堀 III	信託受益権	833
	Re-42 シングルレジデンス銀座	信託受益権	964
	Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園	信託受益権	6,320
	Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	信託受益権	1,930
	Re-45 シングルレジデンス中之島	信託受益権	456
	Re-46 シングルレジデンス阿波座	信託受益権	610
	Re-47 シングルレジデンス丸の内	信託受益権	639
	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	519
	Re-50 シングルレジデンス南6条	信託受益権	249
	Re-51 シングルレジデンス天神南	信託受益権	617
	Re-52 シングルレジデンス天神東	信託受益権	529
	Re-53 シングルレジデンス四条河原町	信託受益権	1,920
	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	信託受益権	839
	Re-55 シングルレジデンス千駄木	信託受益権	903
	Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	信託受益権	628
	Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	信託受益権	899
	Re-58 シングルレジデンス国分寺	信託受益権	832
	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	590
	Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	信託受益権	2,030
	Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	信託受益権	1,180
ホテル	Re-63 シングルレジデンス東新宿	信託受益権	1,390
	Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	信託受益権	590
	Re-65 シングルレジデンス北四番丁	信託受益権	855
	Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	信託受益権	716
	Re-67 シングルレジデンス九大病院前	信託受益権	427
	Re-68 シングルレジデンス浅草橋	信託受益権	790
	Re-69 シングルレジデンス一番町	信託受益権	876
	Re-70 シングルレジデンス東中野	信託受益権	938
	Re-71 シングルレジデンス南5条	信託受益権	390
	Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Squara	信託受益権	2,100
	Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Squara	信託受益権	874
	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	信託受益権	1,090
	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	信託受益権	921
	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	信託受益権	1,060
	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	信託受益権	1,180
合計			120,759

14 投資口の状況

 投資口価格の推移

 東証REIT指数との比較

 投資主の構成

(2012年11月30日現在)



(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

(2012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)	191,522	27.52
2	平和不動産株式会社	135,845	19.52
3	MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	45,249	6.50
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	42,300	6.07
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,287	3.77
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,184	3.76
7	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	9,071	1.30
8	東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
9	MLI EFG NON COLLAT NON TREATY ACCT	5,600	0.80
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	5,427	0.77
	合計	495,393	71.18

(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 一般社団法人投資信託協会会員