



第27期 決算説明会資料

2015年5月期
www.heiwa-re.co.jp

2015年7月17日

*10th
Anniversary*

8966



平和不動産リート投資法人



資産運用会社

平和不動産アセットマネジメント株式会社

商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号 一般社団法人投資信託協会会員



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規定並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

I 第27期(2015年5月期)決算の概要

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	5
2 決算ハイライト	6
3 第27期決算実績	7
4 第28期(2015年11月期)運用状況の予想	8

II 運用状況

1 ポートフォリオの状況	10
2 2014年12月公募増資の概要	11
3 ポートフォリオの入替えについて	12
4 内部成長① 稼働率推移	13
5 内部成長② オフィス入退去動向	14
6 内部成長③ オフィス運用状況	15
7 内部成長④ レジデンス賃料動向	16
8 内部成長⑤ レジデンス運用状況	17
9 内部成長⑥ リニューアル工事	18
10 鑑定評価額の推移	19
11 財務戦略① ファイナンス状況①	20
12 財務戦略② ファイナンス状況②	21
13 財務戦略③ ファイナンス状況③	22
14 今後の運用方針	23
(参考)多様な物件取得手段	24

III 参考資料

1 貸借対照表	26
2 損益計算書	27
3 借入金一覧	28
4 投資エリアの分散状況	29
5 オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)	30
6 レジデンス運用状況(テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数)	31
7 賃貸事業利益	32
8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	33
9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	39
10 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)	52
11 鑑定評価額の推移	53
12 NOI利回りの推移	54
13 月次稼働率の推移	55
14 資産運用会社の体制	56
15 投資口の状況	57

I 第27期(2015年5月期)決算の概要

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

ステージ

1

成長基盤の再構築

ステージ

2

再成長軌道への回帰

ステージ

3

安定成長軌道



平成24年公募増資

■ オフィス3物件の取得



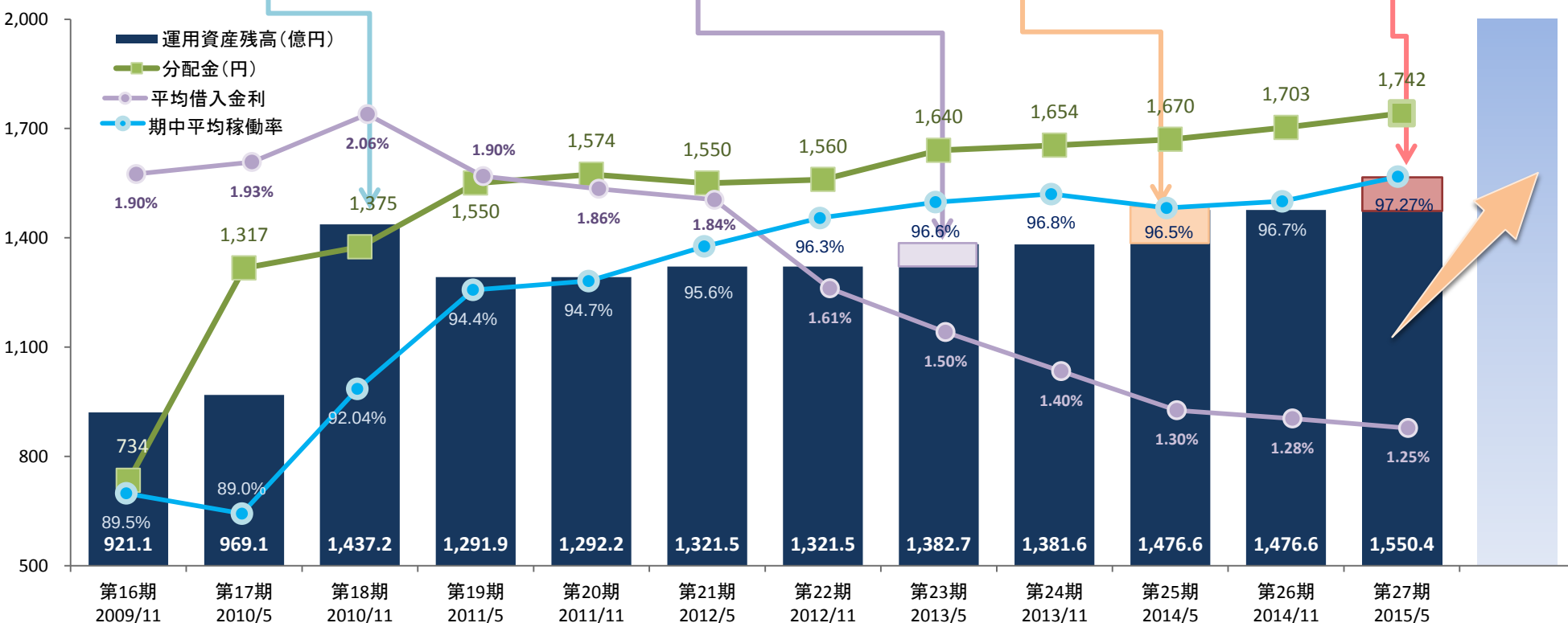
平成25年公募増資

■ オフィス3物件の取得



平成26年公募増資

■ オフィス3物件、レジデンス1物件の取得



2 決算ハイライト

外部成長 (P11 – P12)

- 3年連続公募増資を通じて着実な外部成長を実現
 - ・ 総額91億円: 東京都心のオフィス3棟と仙台のレジデンス1棟
 - ・ 営業収益の拡大
 - ・ オフィス比率・東京都区部の比率が向上
- 入替戦略の推進
 - ・ 低収益物件(KCAビル)の売却、NOI利回りの向上

第26期末
期末運用資産 1,476億円
期末保有物件数 92物件

第27期末
期末運用資産 1,550億円
期末保有物件数 95物件

内部成長 (P13 – P19)

- 期中平均稼働率が上場以来最高水準を達成
- レジデンスの賃料が増額基調へと転換
 - ・ 新規及び更新時の賃料変動率が共にプラスに転じる
- オフィスは市場賃料の上昇基調によってレントギャップが改善
- ポートフォリオの含み益が拡大

第26期末
含み益額: 13.1億円

第27期末
含み益額: 61.1億円

第26期末
期中平均稼働率 96.66%

第27期末
期中平均稼働率 97.27%

財務運営 (P20 – P22)

- 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利費用の低減が進展
- 増資等による鑑定LTVの低下と借入余力が拡大
- 格付の向上
 - ・ JCR: A- (安定的) ⇒ A (安定的)

第26期末平均
借入金調達年数: 5.41年

第27期末平均
借入金調達年数: 5.76年

第26期末平均
借入金利: 1.276%

第27期末平均
借入金利: 1.252%

分配金

- 6期連続となる増額分配
- 物件売却により売却損失(559百万円)が発生したが、繰越利益の充当により一部を相殺。当初予想通りの分配を実施。

第26期: 1,703円/口

第27期: 1,742円/口

3 第27期決算実績

- 新規物件取得による営業収益の拡大
- レジデンスの繁忙期に伴う賃料収入の拡大と礼金・更新料収入の増加
- KCAビルの売却に伴う実現損失の計上と繰越利益の充当

(単位:百万円)

	第26期 実績	第27期 実績	前期比 増減	第27期 予想	予想比 増減
営業収益	5,052	5,415	362	5,379	36
営業費用	2,903	3,654	750	3,648	8
営業利益	2,148	1,760	△388	1,731	28
営業外収益	3	3	△0	1	2
営業外費用	650	651	1	648	2
経常利益	1,502	1,112	△389	1,084	17
当期純利益	1,501	1,111	△389	1,083	16
EPU (1口当たり当期純利益)	1,703円	1,169円	△534円	1,139円	30円
繰越利益充当	—	545	545	574	△29
内部留保	—	—	—	—	—
DPU (1口当たり分配金)	1,703円	1,742円	39円	1,742円	—

前期比増減要因 (第27期実績 — 第26期実績)		
主な要因		金額
営業収益	オフィス 期中取得物件(3物件)収益寄与分	282
	既存物件	3
	期中売却物件(1物件)収益分	△14
	レジデンス 期中取得物件(1物件)収益寄与分	60
	既存物件	21
営業費用	繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加	15
	匿名組合分配金	△5
	オフィス 期中取得物件(3物件)	107
営業外費用	既存物件	△30
	期中物件売却損	559
	レジデンス 期中取得物件(1物件)	24
	既存物件	51
	販管費	39
営業外費用	支払利息	△3
	融資関連費用	△3
	投資口交付費	6

予想比増減要因 (第27期実績 — 第27期予想)		
主な要因		金額
営業収益	オフィス 賃料収入増加	8
	レジデンス 賃料収入増加	27
営業費用	オフィス	6
	レジデンス 販管費	△5 7

(注) 第27期予想については、2015年3月9日付公表の予想数値を記載しています。

4 第28期(2015年11月期)運用状況の予想

- レジデンスの非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少
- 第27期取得物件の固都税が全額費用化
- 持続的な高稼働率と費用削減(管理委託費、修繕費、金利費用)を見込む

(単位:百万円)

	第27期 実績 (a)	第28期 予想 (b)	増減 (b-a)
営業収益	5,415	5,375	△40
営業費用	3,654	3,112	△542
営業利益	1,760	2,263	502
営業外収益	3	5	2
営業外費用	651	632	△18
経常利益	1,112	1,636	523
当期純利益	1,111	1,635	523
EPU(1口当たり当期純利益)	1,169円	1,719円	550円
繰越利益充当	545	—	△545
DPU(1口当たり分配金)	1,742円	1,719円	△23円

収益予想の主な前提条件		第27期(実績)	第28期
稼働率	ポートフォリオ全体	97.27%	97.20%
	オフィス	97.34%	97.70%
	レジデンス	96.98%	96.63%
	ホテル	100.00%	100.00%
NOI利回り	ポートフォリオ全体	4.99%	4.95%
	オフィス	5.06%	5.00%
	レジデンス	4.86%	4.84%
	ホテル	6.20%	6.23%
繰越利益		545	充当なし
発行済投資口数		951,147口	951,147口

1口当たり予想分配金

第28期(2015年11月期)

1,719円

増減要因(第28期予想 - 第27期実績)

主な要因		金額
営業収益	オフィス 賃料/駐車場収入	△16
	水道光熱費収入	12
	レジデンス 賃料/駐車場収入	△16
	礼金・更新料収入	△16
営業費用	オフィス 公租公課	28
	水道光熱費	20
	物件売却損	△559
	レジデンス 管理委託費	△5
	公租公課	2
	修繕	△21
営業外費用	支払利息	0
	融資関連費用 除却損	△15 △3

第26期末繰越利益 3,063百万円

第27期繰越利益充当 △545百万円

第27期末繰越利益 2,518百万円

(注) 2015年7月15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 ポートフォリオの状況

■ ポートフォリオの状況

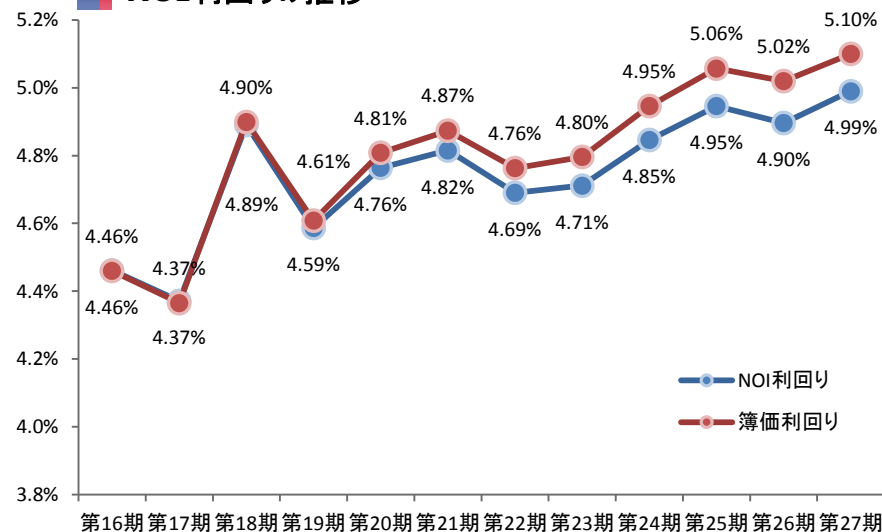
		第26期				第27期			
		全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス	ホテル
期末資産規模(百万円)		147,669	62,266	81,223	4,180	155,039	68,006	82,853	4,180
期末物件数(棟)		92	28	60	4	95	30	61	4
稼働率(%)	期末	97.31	96.91	97.34	100.00	96.84	97.25	96.30	100.00
	期中平均	96.66	96.27	96.63	100.00	97.27	97.34	96.98	100.00
NOI利回り(%) (注1)		4.90	4.87	4.85	6.13	4.99	5.06	4.86	6.20
簿価利回り(%) (注2)		5.02	4.88	5.05	6.54	5.10	5.04	5.07	6.66
償却後利回り(%) (注3)		3.76	3.82	3.66	4.79	3.84	4.01	3.64	4.86

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算)/取得価格

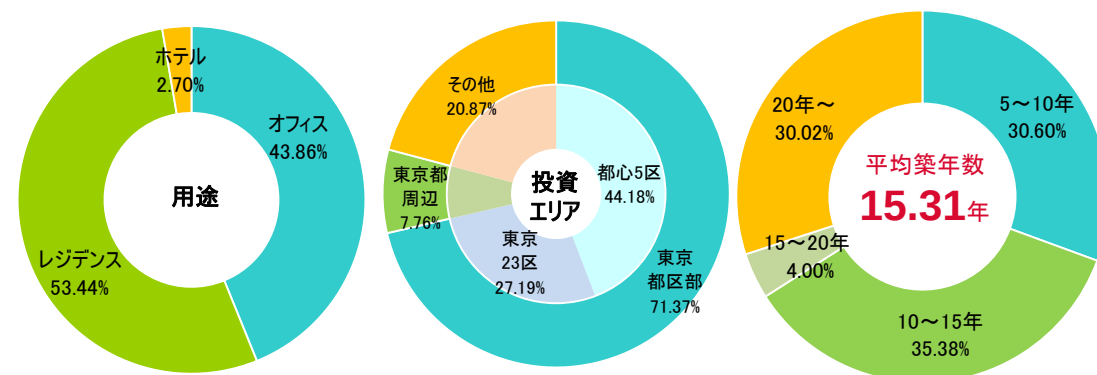
(注2) 簿価利回り=実績NOI(年換算)÷((期初帳簿価格+期末帳簿価格)÷2)

(注3) 償却後利回り=実績賃貸事業利益(年換算)/取得価格

■ NOI利回りの推移



■ ポートフォリオ区分比率 (2015年5月末時点)



オフィス平均: 21.25年
レジデンス平均: 10.86年

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

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

2 外部成長① 2014年12月公募増資の概要

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

発行決議日	2014年11月7日		
新投資口発行口数	公募増資	66,400口	
	第三者割当増資	3,300口	
	合計	69,700口	

募集前発行済投資口総数 881,447口

募集後発行済投資口総数 951,147口

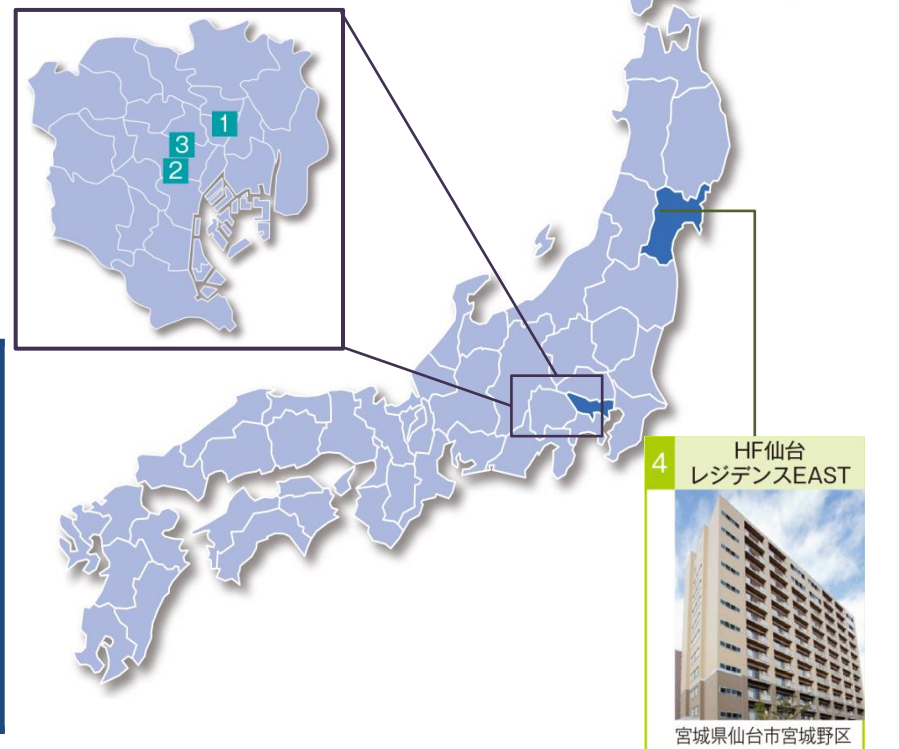
発行価格 86,790円

発行価額 83,852円

発行価額総額 5,844百万円

発行価格等決定日 2014年11月17日

物件取得日 2014年12月4日



取得物件の概要

	台和上野ビル	麹町HFビル	HF九段南ビルディング	HF仙台レジデンスEAST	合計/平均
取得価格 (百万円)	3,400	1,350	2,720	1,630	9,100
建築時期	1990年2月	1994年3月	1991年3月	2008年7月	—
NOI利回り ^(注)	5.39%	5.44%	5.00%	6.26%	5.44%
償却後利回り ^(注)	4.27%	4.66%	4.31%	4.31%	4.35%

(注) NOI利回り=各取得資産に係る運営純収益(NOI)*÷各取得価格

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

* NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。

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

3 外部成長② ポートフォリオの入替について

- KCAビルを売却：低収益物件の売却、含み損の減少、資産運用効率の改善
- 持続的な物件取得によるポートフォリオの収益力の強化

	KCAビル	所在地	東京都千代田区	建築時期	1987年11月(27.5年)
		売却価格	1,200百万円	稼働率(注)	82.2%
		鑑定評価額(注)	1,086百万円	NOI利回り(注)	2.61%
		売却損益	△ 559百万円	償却後利回り(注)	2.12%
		延床面積	1,562.3㎡	物件引渡日	2015年3月10日

注:2014年11月末時点

NOI利回りの向上

平均築年数の改善

含み損の減少

 ポートフォリオの
質の向上

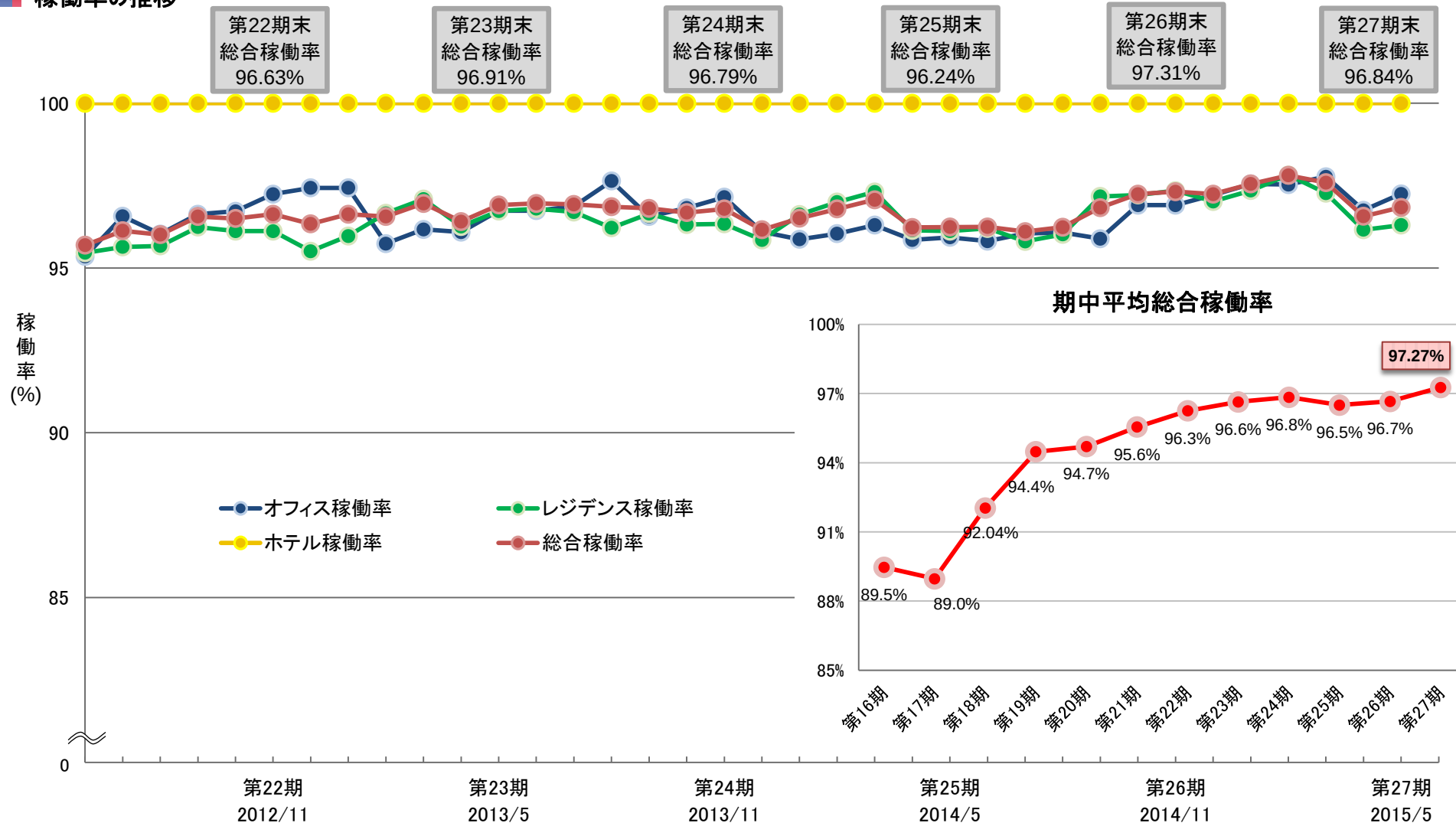
公募増資・物件譲渡の効果

ポートフォリオ	第22期 (2012/11)		第26期 (2014/11)		公募増資 (2014/12)		KCAビル (2015/3)	第27期 (2015/5)	
	物件数	88物件	92物件		4物件	1物件		95物件	
	取得価格の合計	132,159百万円	147,669百万円		9,100百万円	1,730百万円		155,039百万円	
	オフィス比率	35.30%	42.2%		82.1%	100.0%		43.9%	
	レジデンス比率	61.54%	55.0%		17.9%	—		53.4%	
	NOI利回り	4.69%	4.90%		5.44%	2.61%		4.99%	
	期中平均稼働率	96.25%	96.25%		—	82.20%		97.27%	
	含み損益	△9,157百万円	1,308百万円		600百万円	△644百万円		6,106百万円	
	鑑定LTV	52.9%	47.5%		36.1%	—		45.4%	
	借入金利	1.609%	1.276%		0.835%	—		1.252%	
	期末投資口価格	54,000円	90,200円		—	—		95,000円	
	格付け(R&I/JCR)	BBB+/A-	A-/A-		—	—		A-/A	

4 内部成長① 稼働率推移

- オフィス・レジデンス・ホテル共に期中を通じて安定的に高稼働率を維持
- 期中平均稼働率は97.27 %と上場以来最高を達成

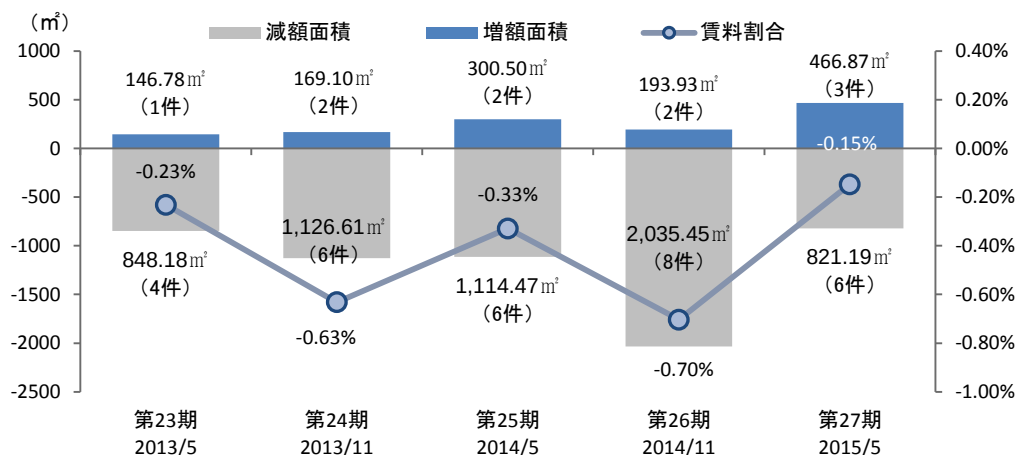
稼働率の推移



5 内部成長② オフィス入退去状況

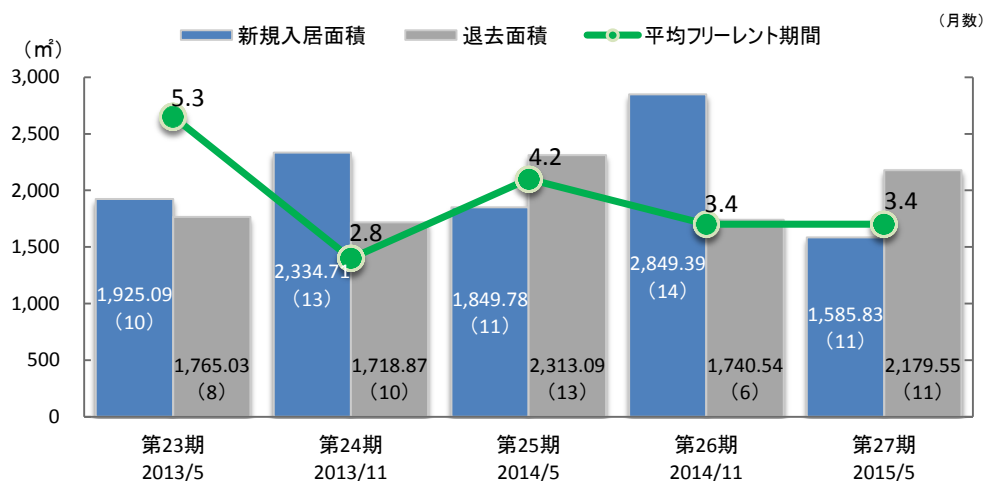
- テナント入替時の賃料増額件数が増加
- 長期空室も稼働し、稼働率が改善

オフィス新規入居時賃料改定状況



(注) () カッコ内の数値については、賃料改定テナント数を記載しています
 (注) 賃料割合はオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

新規テナント状況



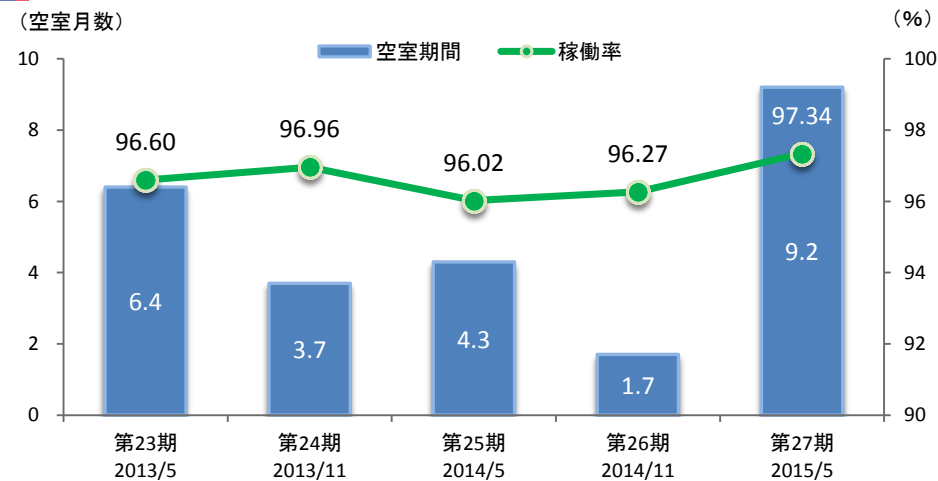
(注) () カッコ内の数値については、テナント数を記載しています

入退去理由の推移

	入居の理由			退去の理由		
	第25期	第26期	第27期	第25期	第26期	第27期
新規開業	4	4	1			
拡張移転	6	6	7	4		2
立地改善	1	3	2	1		
縮小移転				2	1	3
拠点統合				4	1	1
コスト削減				1	2	3
事業撤退					2	2
立退		1	1			
耐震不安						
その他				1		
	11	14	11	13	6	11

■ Positive
■ Negative

リーシング状況

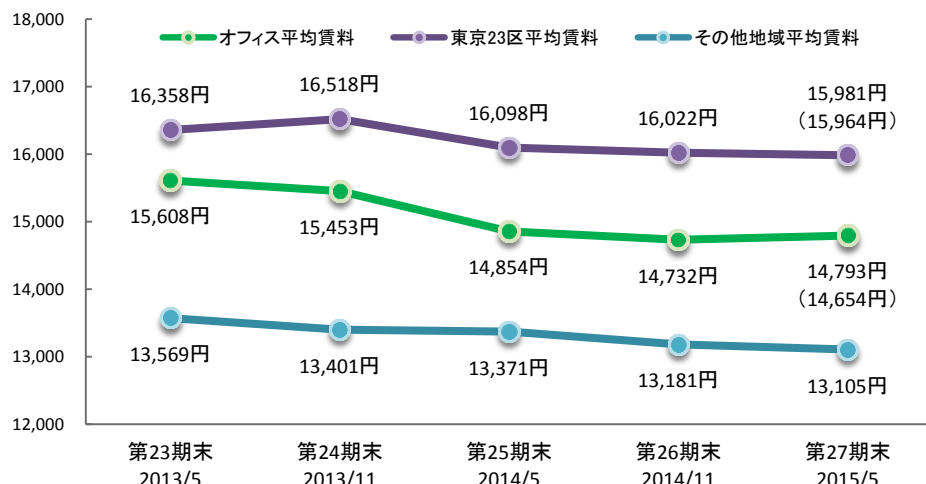


(注) オフィスの平均空室期間については、新規に入居が開始した貸室の平均空室期間をいいます。

6 内部成長③ オフィス運用状況

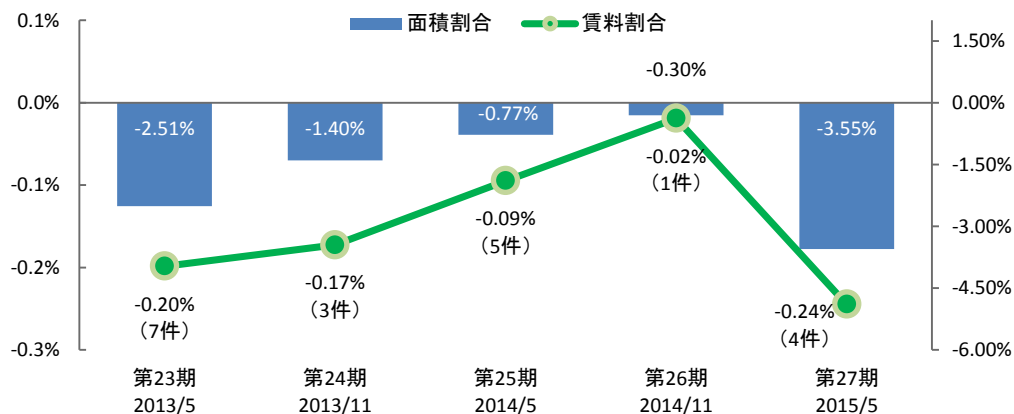
- 東京都心物件の取得により期末平均賃料が上昇
- マーケット賃料の上昇等により、賃料ギャップが低下：ポジティブギャップの物件数が増加

オフィステナント期末平均賃料の動向



(注) 第27期の()カッコ内の数値は、第27期中に取得した物件と売却した物件を除いたオフィス期末平均賃料(共益費も含む)を示します。

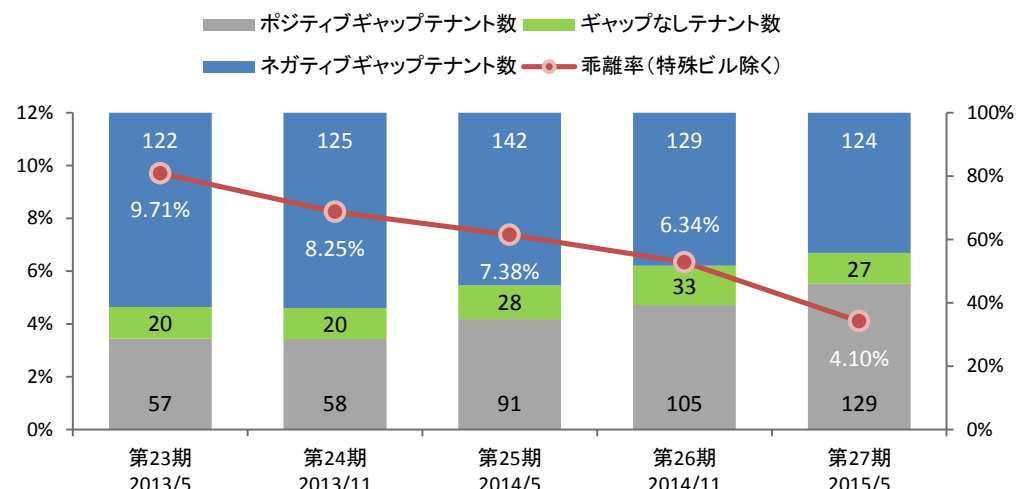
継続テナント賃料改定状況



(注) ()カッコ内の数値については、賃料改定テナント数を記載しています。

(注) 賃料割合はオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

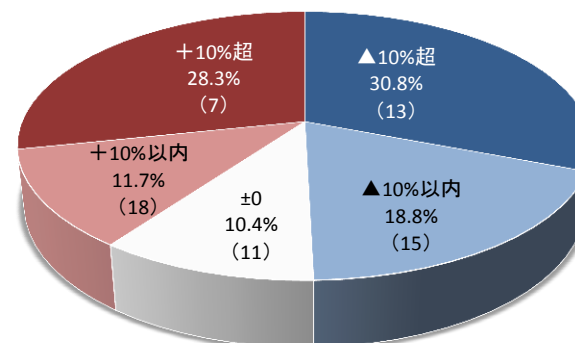
賃料ギャップの推移



(注) ポジティブギャップとは、テナントの契約賃料がマーケット賃料よりも低いものを示します。

(注) ネガティブギャップとは、テナントの契約賃料がマーケット賃料よりも高いものを示します。

第28期に更新を迎えるテナントの賃料ギャップ(契約賃料-市場賃料)



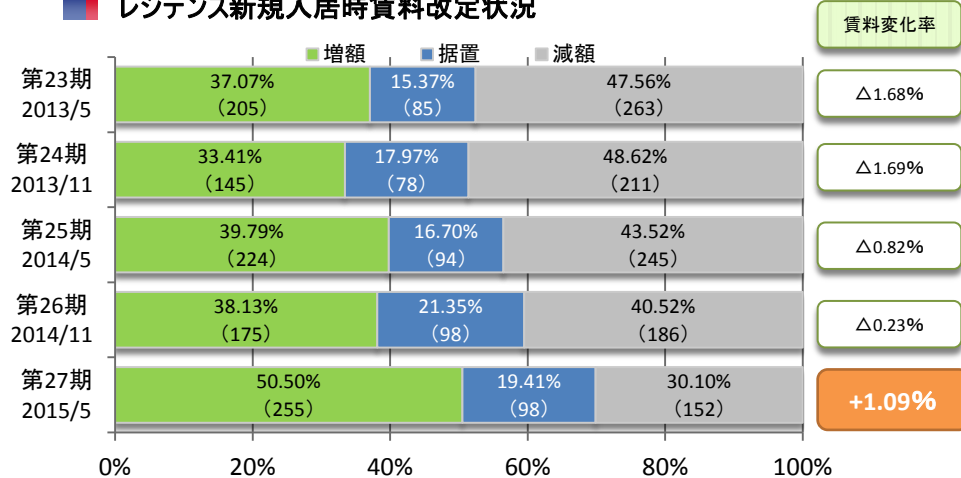
(注) オフィス物件の第27期末時点契約面積ベースとし、店舗区画、茅場町平和ビルを除きます。

(注) ()カッコ内の数値については、テナント数を記載しています。

7 内部成長④ レジデンス賃料動向

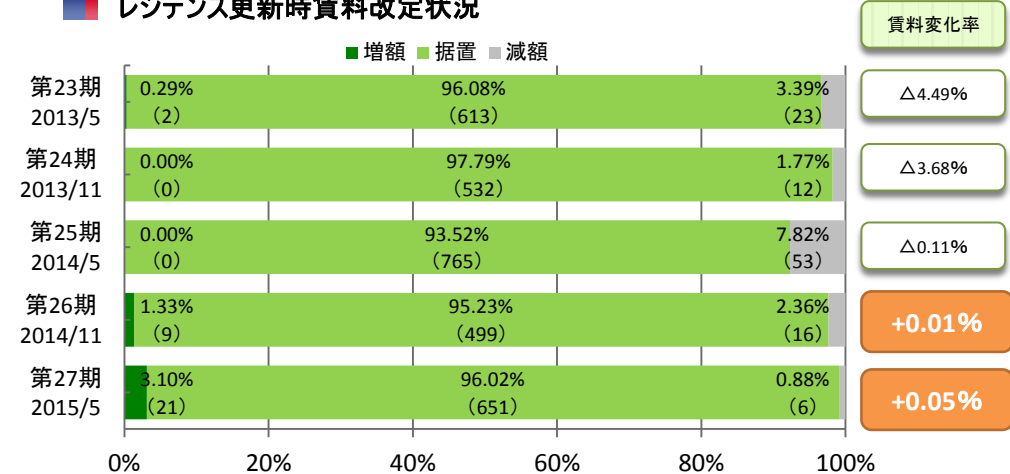
● 賃料改定状況の改善：レジデンスでは新規入居時の賃料変化率がプラスに転換

レジデンス新規入居時賃料改定状況



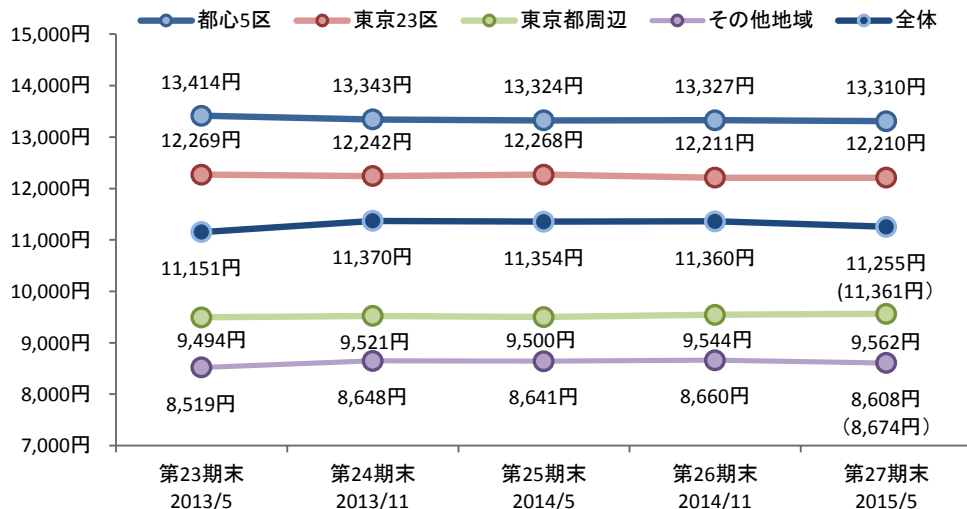
(注1) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。
(注2) 第24期入居者数は、第24期に売却した3物件を除きます。

レジデンス更新時賃料改定状況



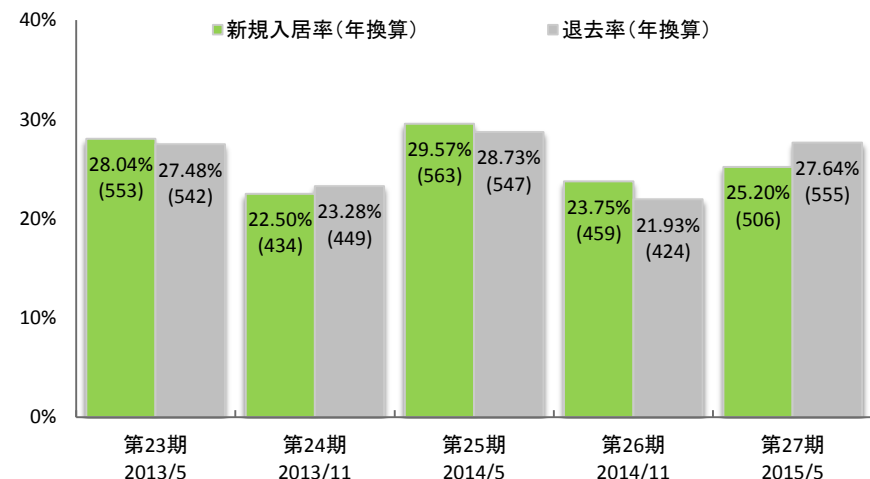
(注1) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。

レジデンステナント期末平均賃料の動向



(注1) 第27期の () カッコ内の数値は、第27取得した物件を除いたレジデンス期末平均賃料 (共益費も含む) を示します。

レジデンステナント入退去率の動向

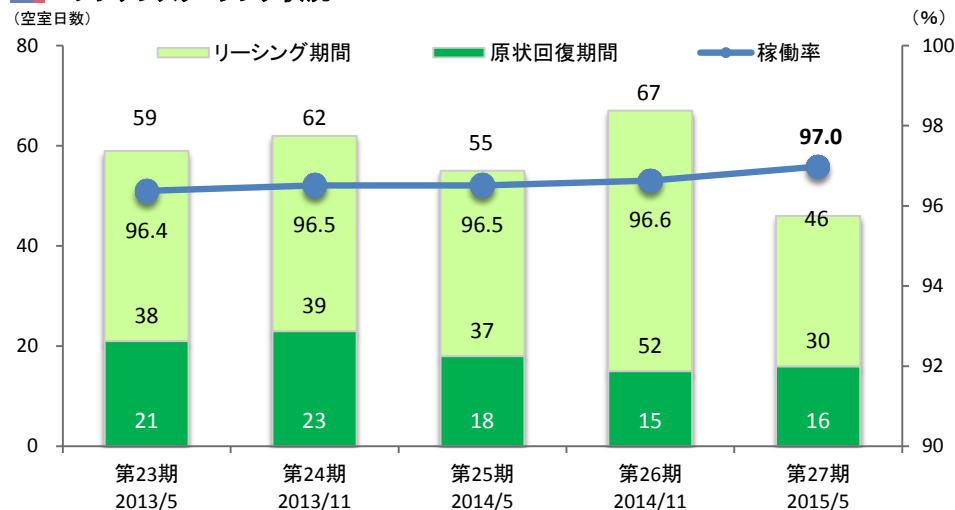


(注1) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。
(注2) 第24期新規入居率及び退去率については、第24期に売却した3物件分を除いて算出しています。

8 内部成長⑤ レジデンス運用状況

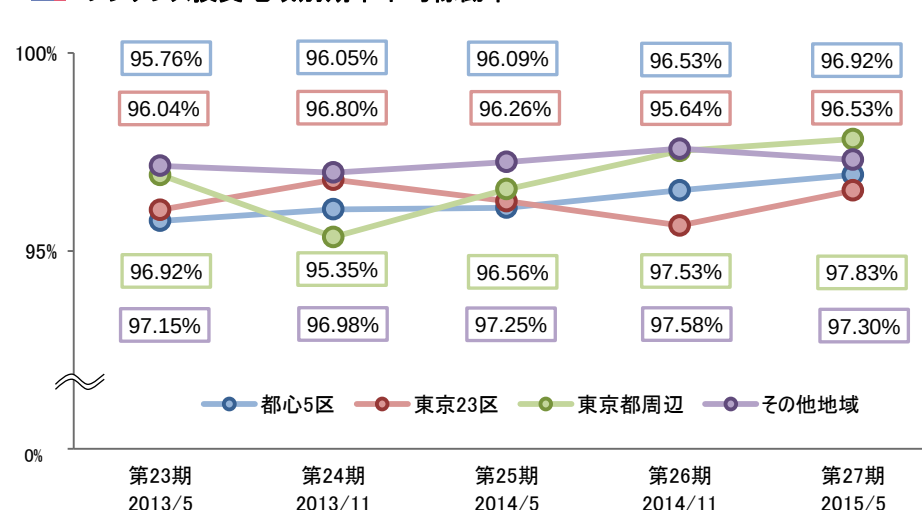
● ダウンタイムの縮小・稼働率の向上

レジデンスリーシング状況



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

レジデンス投資地域別期中平均稼働率



レジデンスルームタイプ別稼働率

ルームタイプ (面積)	第27期末 保有割合 (戸数ベース)	第23期末 稼働率	第24期末 稼働率	第25期末 稼働率	第26期末 稼働率	第27期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.80%	96.69%	95.89%	97.20%	97.86%	96.39%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡未満)	14.64%	96.54%	96.50%	94.25%	95.98%	95.21%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.56%	98.02%	98.22%	93.01%	96.66%	97.44%
合計	100.00%	96.80%	96.29%	96.06%	97.31%	96.25%

(注) 店舗・事務所部分は除いて計算しています。

礼金・更新料の推移

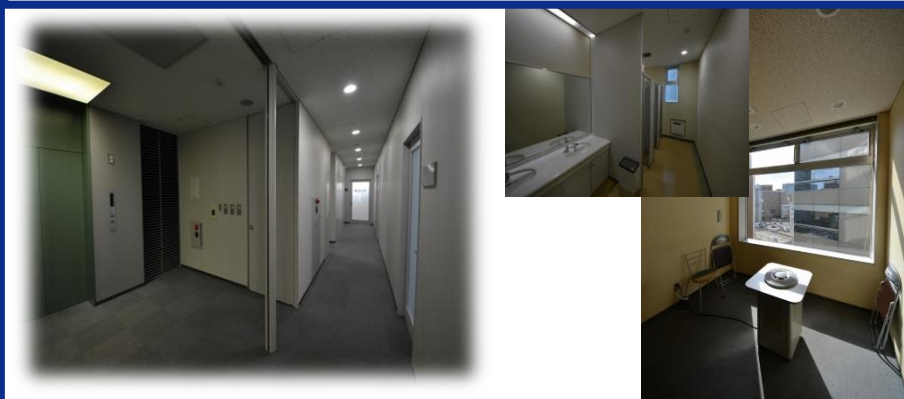
	第23期 (2013/5)	第24期 (2013/11)	第25期 (2014/5)	第26期 (2014/11)	第27期 (2015/5)
礼金取得戸数	202戸	119戸	171戸	112戸	169戸
礼金取得率	36.53%	26.92%	30.37%	24.40%	33.47%
礼金月数	1.11ヶ月	1.12ヶ月	1.07ヶ月	1.04ヶ月	1.08ヶ月
更新対象戸数	829戸	680戸	995戸	685戸	889戸
更新率	78.41%	80.00%	82.21%	76.50%	76.27%
更新料月数	1.04ヶ月	1.02ヶ月	0.94ヶ月	0.89ヶ月	0.85ヶ月

9 内部成長⑥ リニューアル工事

- リニューアル工事を実施
 - －稼働率の改善と収益力の拡大
 - －鑑定評価額の改善

Of-32 HF仙台本町ビルディング

Before



After



リニューアル工事の内容

- ・ 共用廊下の改修
- ・ 水回りの改修工事
- ・ EV籠内の改修

リニューアル後の申込状況

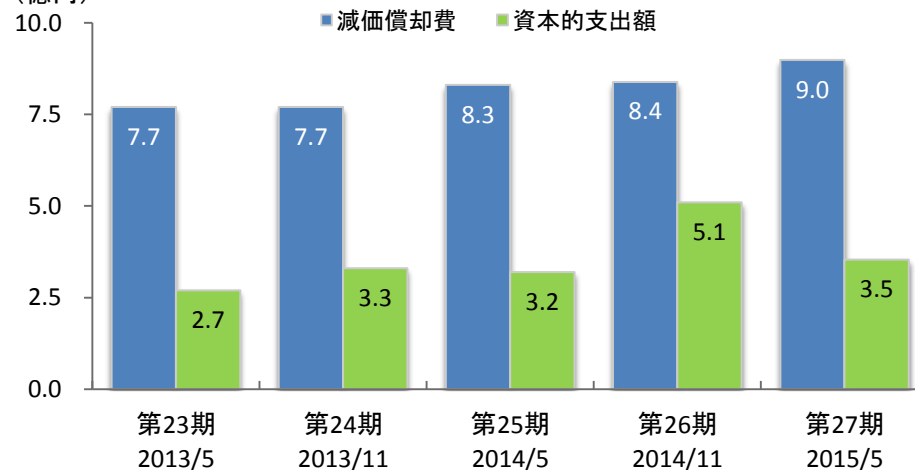
- ・ 2015/2 11F(72.49㎡) 入居申し込み
- ・ 2015/3 10F(135.90㎡) 入居申し込み

リニューアル後の物件状況

- ・ NOI: 26期 85,054千円 ⇒ 27期 87,761千円
- ・ 稼働率: 26期末 93.04% ⇒ 27期末 97.31%
- ・ 鑑定評価額: 26期末 3,050百万円 ⇒ 27期末 3,090百万円

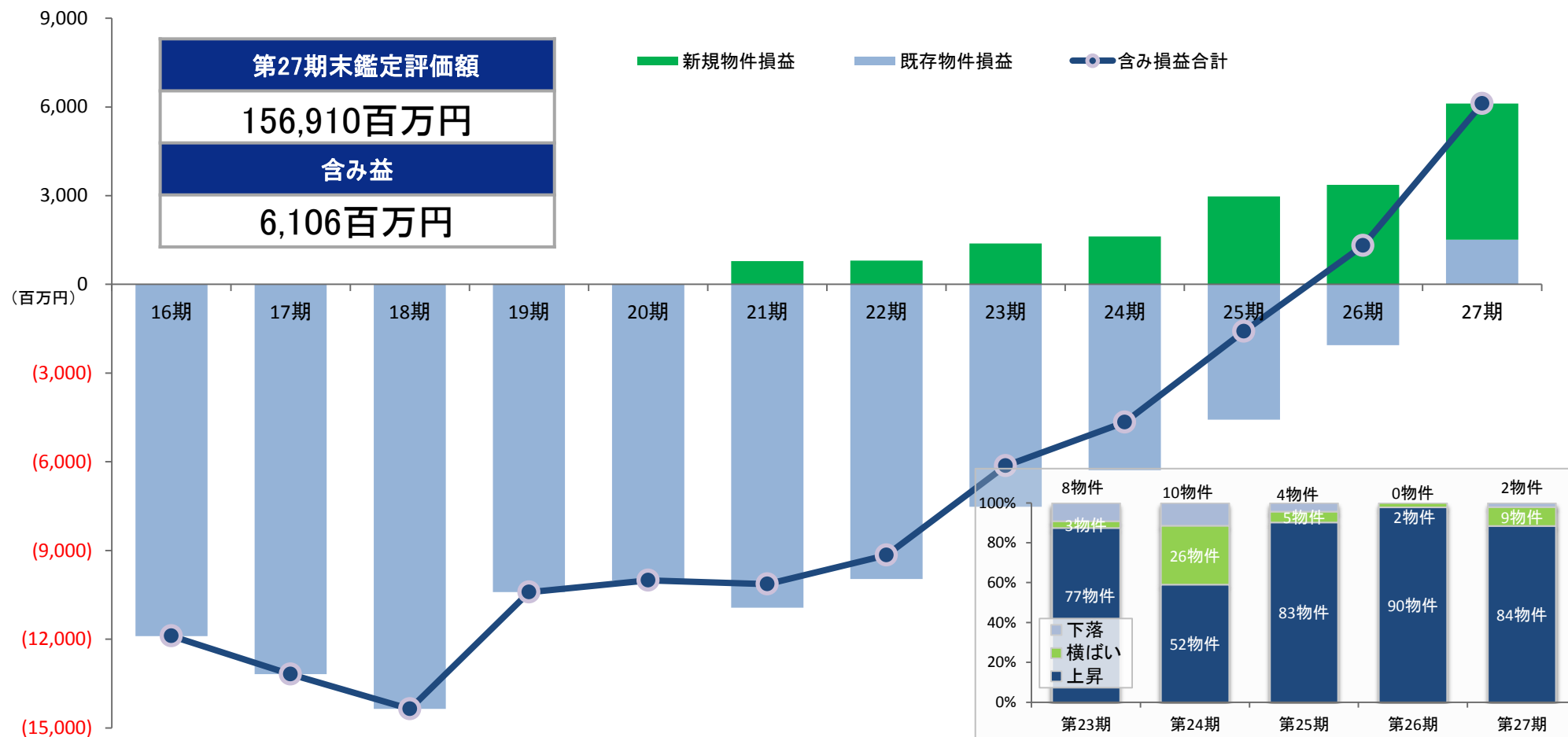
資本的支出実施額の推移

(億円)



10 鑑定評価額の推移

- 新規取得物件の含み益拡大、既存物件は含み益へ転換
- 鑑定評価額上昇:84物件 鑑定評価額横ばい:9物件 鑑定評価額下落:2物件（各前期比較（注））



	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
新規物件						790	804	1,384	1,617	2,976	3,365	4,602
既存物件	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,932	-9,962	-7,523	-6,282	-4,572	-2,058	1,514
合計	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,142	-9,158	-6,139	-4,665	-1,596	1,308	6,106

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

11 財務戦略① ファイナンス状況①

- 財務基盤の強化が進展
- 格付けの向上: JCR A-(安定的) → A(安定的)

第27期 有利子負債サマリー

平均金利	平均調達年数	平均残存年数	LTV (注1)	鑑定LTV (注2)
1.252%	5.76年	3.61年	43.1%	45.4%
金利 固定化比率	長期借入金比率	1年以内返済予定 長期借入金比率	格付 R&I (注3)	格付 JCR (注4)
90.2%	83.7%	16.3%	A- (安定的)	A (安定的)

(注1) LTV=期末有利子負債額/期末総資産額

(注3) R&Iは株式会社格付投資情報センターの略称です。

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

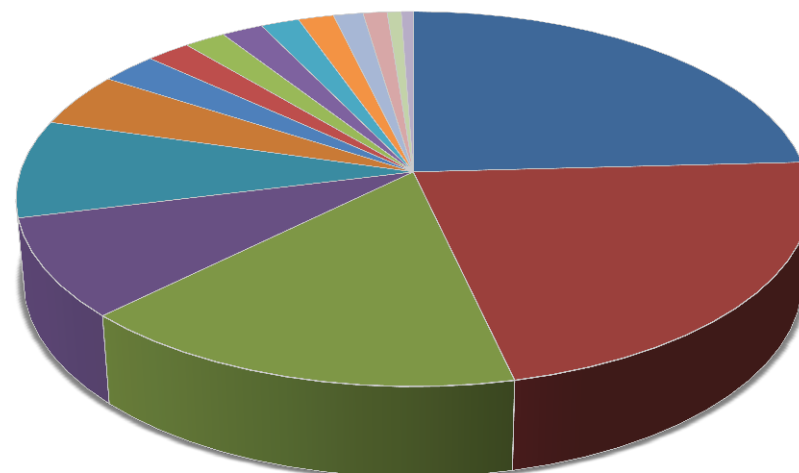
コミットメント・ラインの設定状況

株式会社 三井住友銀行 借入限度額 25億円 契約期間 平成27年4月1日から 平成28年5月31日まで 無担保・無保証	株式会社 三菱東京UFJ銀行 借入限度額 20億円 契約期間 平成27年4月1日から 平成28年5月31日まで 無担保・無保証	株式会社 みずほ銀行 借入限度額 15億円 契約期間 平成27年4月1日から 平成28年5月31日まで 無担保・無保証
---	--	--

投資法人債発行登録

発行予定額	1,000億円
包括決議の有効期間	平成28年5月2日まで

借入金残高一覧



レンダー名	借入 残高	シェア	レンダー名	借入 残高	シェア
■ 三井住友	17,222	24.1%	■ 福岡	1,385	1.9%
■ あおぞら	15,894	22.3%	■ 三菱UFJ信託	1,385	1.9%
■ りそな	11,500	16.1%	■ オリックス	1,280	1.8%
■ 三菱東京UFJ	6,085	8.5%	■ 新生	1,185	1.7%
■ みずほ信託	6,017	8.4%	■ 野村信託	985	1.4%
■ 三井住友信託	3,329	4.7%	■ みずほ	800	1.1%
■ 日本政策投資	1,900	2.7%	■ 損保ジャパン日本興亜	469	0.7%
■ 農林中金	1,477	2.1%	■ 七十七	400	0.6%

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

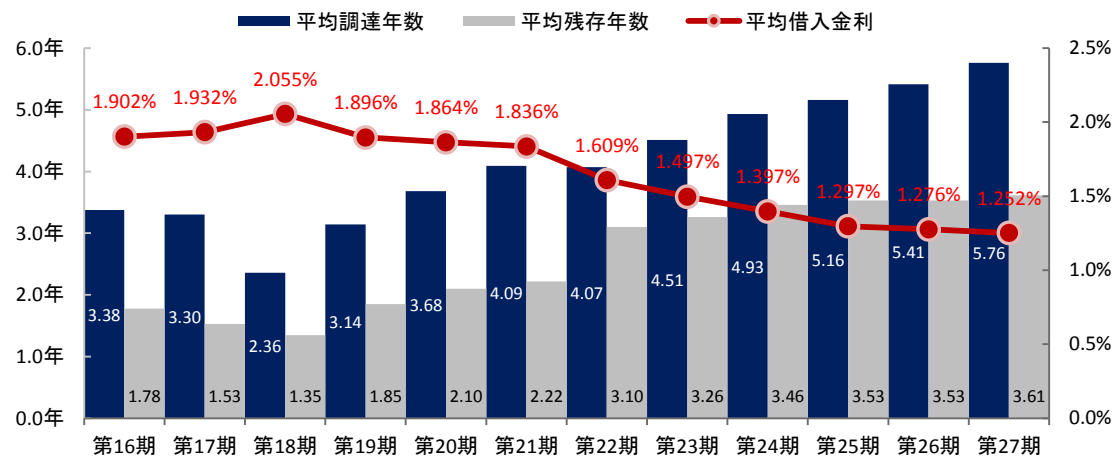
12 財務戦略② ファイナンス状況②

- 借入期間の長期化と返済期限の分散化が進展
- 借入金利の低減

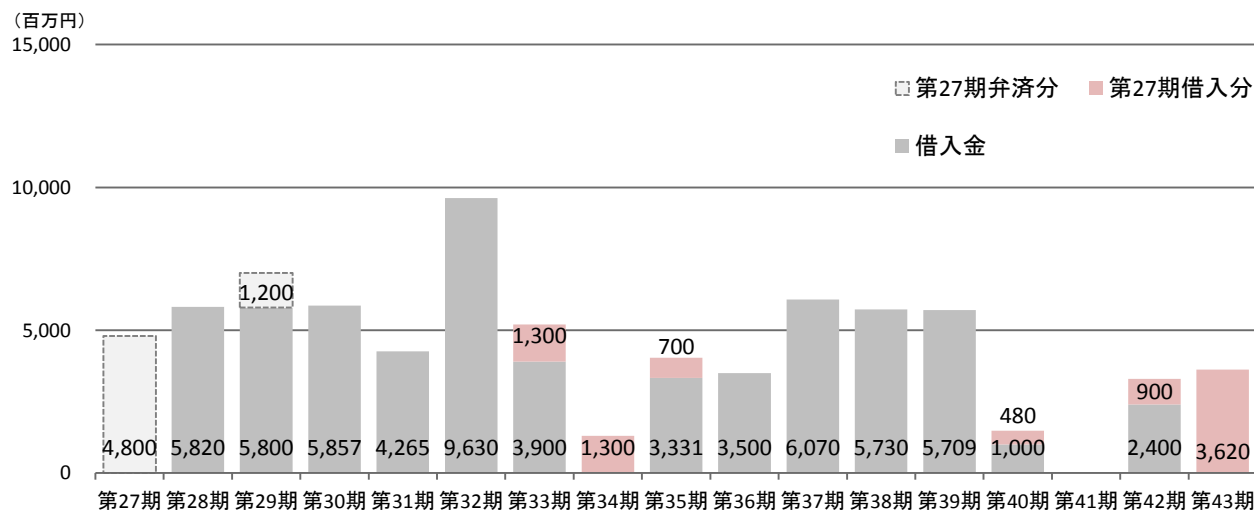
第27期ファイナンスの状況

	借入金額 (百万円)	借入金利	借入日	返済日	期間 (年)
タームローン 25A	1,300	1M Tibor + 0.35%	2014/12/4	2018/5/31	3.49
タームローン 25B	1,300	1M Tibor + 0.40%	2014/12/4	2018/10/31	3.91
タームローン 25C	900	1.24348%(固定)	2014/12/4	2022/10/31	7.91
タームローン 26A	700	1M Tibor + 0.35%	2015/5/29	2019/5/31	4.01
タームローン 26B	480	1M Tibor + 0.60%	2015/5/29	2021/10/31	6.43
タームローン 26C	3,620	1M Tibor + 0.75%	2015/5/29	2023/5/31	8.01

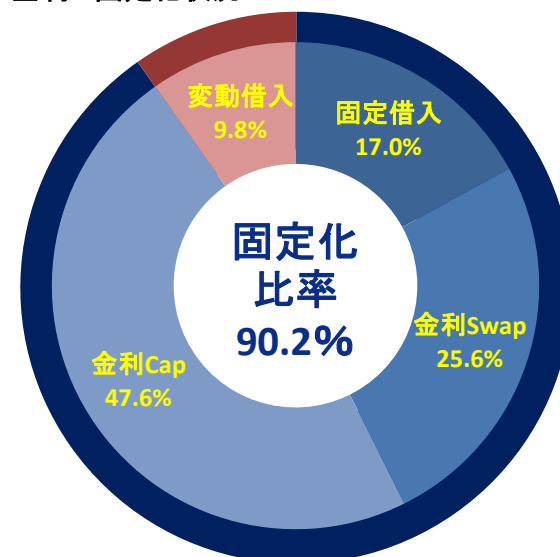
平均調達年数及び平均金利の推移



返済期限の分散状況



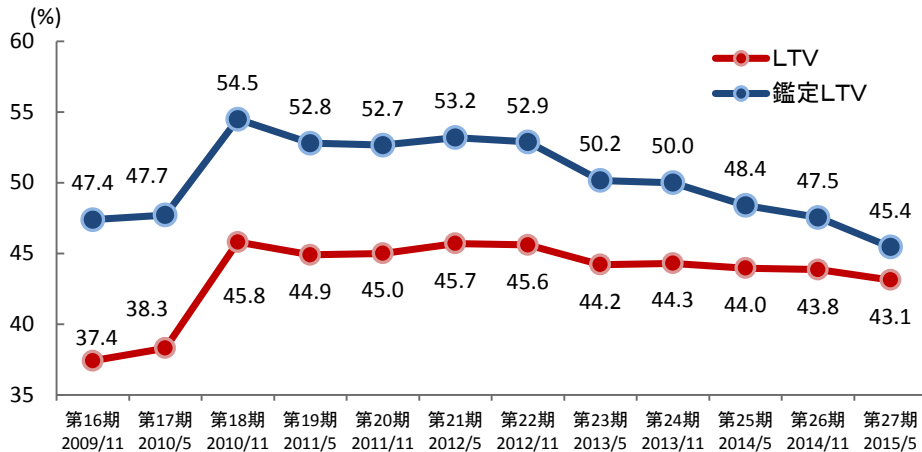
金利の固定化状況



13 財務戦略③ ファイナンスの状況③

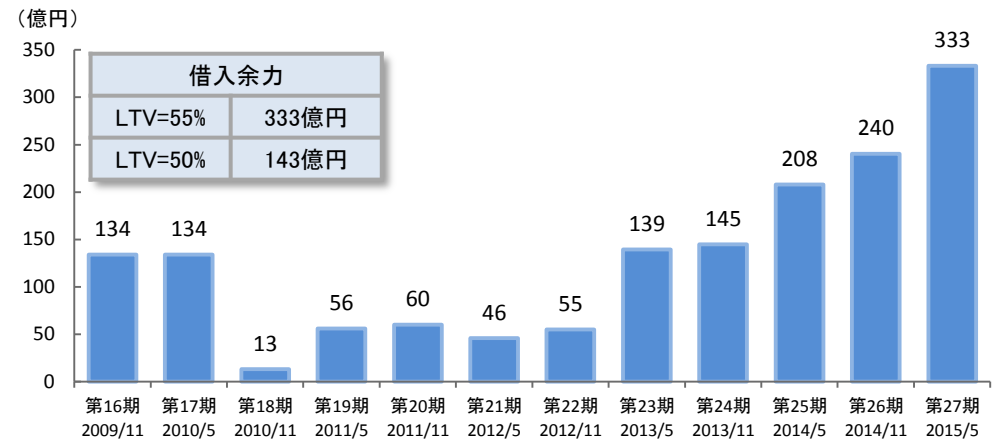
- LTV水準の持続的な低下
- 借入による投資余力の拡大

■ 総資産有利子負債比率(LTV)の推移

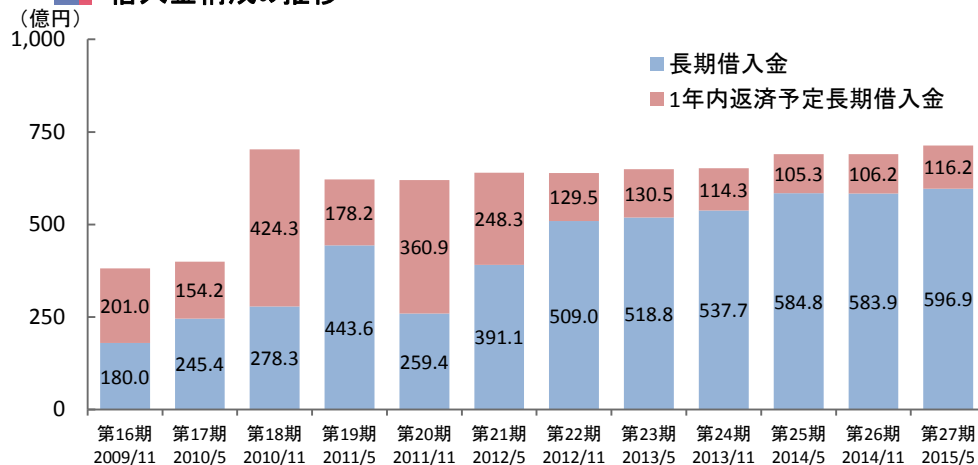


(注1) LTV = 期末有利子負債額 / 期末総資産額
(注2) 鑑定ベースLTV = 期末有利子負債額 / 期末鑑定評価額

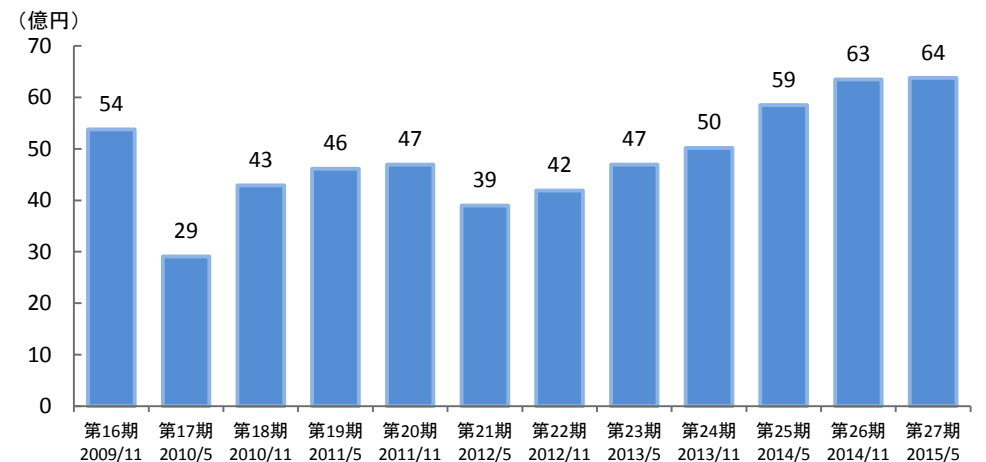
■ 鑑定LTV = 55% までの借入余力



■ 借入金構成の推移



■ フリーキャッシュ(FC)残高の推移



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

外部成長

- ◆ 着実かつ健全な外部成長の継続
 - ・ 過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件に厳選投資
 - ・ スポンサーと協働し、開発・ウェアハウス・ブリッジファンド・バルク案件・M&A・債権買取・CRE提案等、多様な手法による取得機会の拡大を図る
- ◆ 入替戦略の継続
 - ・ ポートフォリオの質及び収益性を向上させるため、低収益物件、地方の小規模レジデンス、ノンコア資産のホテルなどを優良なオフィスやレジデンスに入れ替える
- ◆ 用途・エリア
 - ・ 優良なオフィスとレジデンスの双方に厳選投資する方針
 - ・ 東京都区部をメインエリアとし、スポンサーのサポートが得られる地方大都市にも厳選投資

内部成長

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

財務基盤強化

- ◆ 安定した債務構造の構築
 - ・ 借入期間の長期化、返済期限の分散化および借入金利の固定化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい借入構造を構築
- ◆ LTVのコントロール
 - ・ 金融環境や物件取得環境に応じて適切にLTVをコントロールすることで、与信環境悪化時やエクイティ調達に難しい時期においても持続的にポートフォリオを拡大できる体力を構築
- ◆ 資金調達手段の多様化
 - ・ 公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーションの構築、投資法人債の発行、コミットメントライン、コミットメント型タームローン等、様々な性格の資金へのアクセスを構築
- ◆ 金融コストの低減

分配金: 1,719円/口 (28期予想)

- ◆ 分配金の持続的な成長
- ◆ 繰越利益の活用による分配金の安定化
 - ・ 物件売却による損失発生時、戦略的な大規模支出あるいは突発的な要因およびその他に対して繰越利益を充当し分配金の安定化を図る

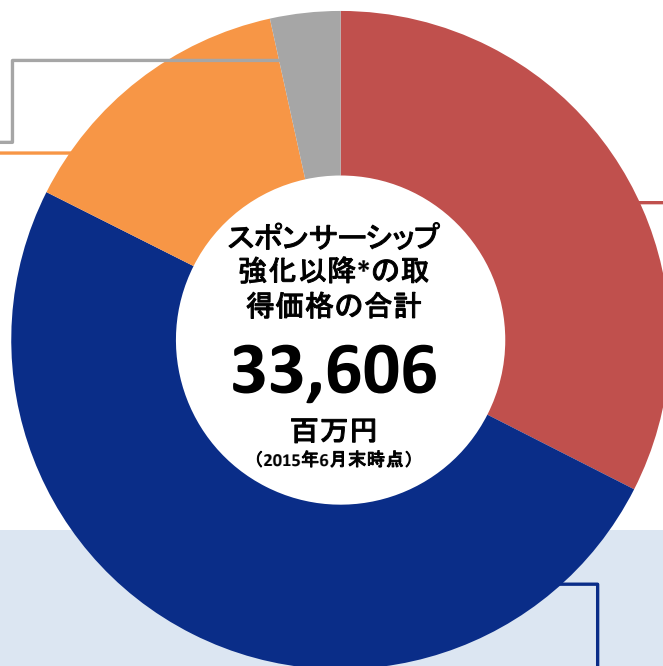
(参考) 多様な物件取得手段

- スポンサーサポートを活用した多様な物件取得方法
- 多様な物件取得手法の活用による取得機会の増加

第三者からの直接取得
1物件1,158百万円



HF若松河田レジデンス

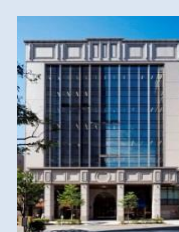


平和不動産によるサポート

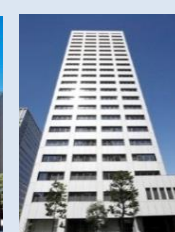
平和不動産からの直接取得 **4物件10,918百万円**



茅場町
平和ビル



神戸
旧居留地
平和ビル



三田
平和ビル
(底地)



栄ミナミ
平和ビル

スポンサーシップ強化以降の
平和不動産からの取得割合

96.6%

ウェアハウジング **6物件16,780百万円**

ブリッジファンドの活用
2物件4,750百万円



台和上野ビル



麴町HFビル



広小路
アクアプレイス



HF桜通
ビルディング



HF日本橋浜町
ビルディング



HF仙台北町
ビルディング



HF九段南
ビルディング



HF仙台
レジデンスEAST

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

III 参考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第26期 2014/11/30		第27期 2015/5/31		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	6,472,394		6,073,141		△ 399,253	
信託現金及び信託預金	5,726,641		6,278,912		552,271	
営業未収入金	103,949		88,270		△ 15,679	
前払費用	250,304		229,357		△ 20,947	
未収消費税等	-		144,396		144,396	
その他	7,051		5,672		△ 1,379	
貸倒引当金	△ 387		△ 213		174	
流動資産合計	12,559,953	8.0	12,819,537	7.8	259,584	2.1
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,178,448		8,803,359		△ 375,089	
構築物	40,685		38,666		△ 2,019	
機械及び装置	119,481		118,180		△ 1,301	
工具、器具及び備品	63,286		62,204		△ 1,082	
土地	27,452,042		25,945,334		△ 1,506,708	
信託建物	34,896,392		37,763,471		2,867,079	
信託構築物	237,657		238,900		1,243	
信託機械及び装置	250,244		267,664		17,420	
信託工具、器具及び備品	283,249		295,039		11,790	
信託土地	67,315,435		73,240,003		5,924,568	
有形固定資産合計	139,836,924	88.9	146,772,826	88.7	6,935,902	5.0
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		-	
信託借地権	3,315,665		3,315,665		-	
その他	2,485		1,301		△ 1,184	
無形固定資産合計	4,033,871	2.6	4,032,686	2.4	△ 1,185	△ 0.0
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	143,061		1,000,083		857,022	
差入保証金	10,016		10,016		-	
長期前払費用	434,040		399,492		△ 34,548	
デリバティブ債権	134,898		102,397		△ 32,501	
その他	195,396		207,556		12,160	
投資その他の資産合計	917,413	0.6	1,719,546	1.0	802,133	87.4
固定資産合計	144,788,209	92.0	152,525,060	92.2	7,736,851	5.3
III 繰延資産						
投資口交付費	34,619		52,780		18,161	
繰延資産合計	34,619	0.0	52,780	0.0	18,161	52.5
資産合計	157,382,782	100.0	165,397,378	100.0	8,014,596	5.1

■ 負債・純資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第26期 2014/11/30		第27期 2015/5/31		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	615,028		479,937		△ 135,091	
1年内返済予定の長期借入金	10,620,000		10,620,000		0	
未払費用	658,496		694,768		36,272	
未払法人税等	-		-		-	
未払消費税等	97,748		-		△ 97,748	
前受金	779,315		856,028		76,713	
その他	8,284		8,567		283	
流動負債合計	12,778,872	8.1	13,659,302	8.3	880,430	6.9
II 固定負債						
長期借入金	58,391,700		59,691,700		1,300,000	
預り敷金及び保証金	922,620		904,062		△ 18,558	
信託預り敷金及び保証金	3,132,314		3,501,369		369,055	
デリバティブ債務	123,460		132,598		9,138	
固定負債合計	62,570,095	39.8	64,229,729	38.8	1,659,634	2.7
負債合計	75,348,968	47.9	77,889,032	47.1	2,540,064	3.4
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	70,527,819	44.8	76,372,303	46.2	5,844,484	8.3
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	4.7	7,406,652	4.5	-	
当期未処分利益	4,564,300	2.9	4,175,031	2.5	△ 389,269	△ 8.5
剰余金合計	11,970,952	7.6	11,581,683	7.0	△ 389,269	△ 3.3
投資主資本合計	82,498,771	52.4	87,953,987	53.2	5,455,216	6.6
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 464,957		△ 445,640		19,317	
評価・換算差額等合計	△ 464,957	△ 0.3	△ 445,640	△ 0.3	19,317	△ 4.2
純資産合計 注3	82,033,814	52.1	87,508,346	52.9	5,474,532	6.7
負債純資産合計	157,382,782	100.0	165,397,378	100.0	8,014,596	5.1

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26期: 9,858,918千円 第27期: 10,686,946千円

注2 発行済投資口数

第26期: 881,447口 第27期: 951,147口

注3 投資口1口当たり純資産額

第26期: 93.067円 第27期: 92.002円

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

2 損益計算書

(単位: 千円)

期 別 科 目	第26期 自 2014年 6月 1日 至 2014年11月30日			第27期 自 2014年12月 1日 至 2015年 5月31日			増減	
	金 額	百分比 (%)		金 額	百分比 (%)		金 額	前期比 (%)
1.営業収益	注1							
賃貸事業収入	4,650,423			4,975,976				
その他賃貸事業収入	395,900			438,527				
不動産等売却益	-			-				
匿名組合分配金	6,395	5,052,718	100.0	1,031	5,415,535	100.0	362,817	7.2
2.営業費用	注2							
賃貸事業費用	2,269,925			2,421,026				
不動産等売却損	-			559,833				
資産運用委託報酬	455,872			486,101				
資産保管委託報酬	19,346			19,347				
一般事務委託報酬	39,575			41,953				
役員報酬	8,006			8,006				
会計監査人報酬	9,664			9,660				
その他営業費用	101,572	2,903,964	57.5	108,968	3,654,898	67.5	750,934	25.9
営業利益		2,148,754	42.5		1,760,636	32.5	△ 388,118	△ 18.1
3.営業外収益								
受取利息	818			1,145				
未払分配金戻入	817			623				
その他営業外収益	2,243	3,880	0.1	1,762	3,530	0.1	△ 350	△ 9.0
4.営業外費用								
支払利息	501,843			497,969				
融資関連費用	134,377			130,536				
新投資口発行費	11,834			17,834				
その他営業外費用	2,316	650,372	12.9	5,387	651,727	12.0	1,355	0.2
経常利益		1,502,261	29.7		1,112,439	20.5	△ 389,822	△ 25.9
税引前当期純利益		1,502,261	29.7		1,112,439	20.5	△ 389,822	△ 25.9
法人税、住民税及び事業税	605			605				
法人税等合計		605	0.0		605	0.0	0	0.0
当期純利益		1,501,656	29.7		1,111,834	20.5	△ 389,822	△ 26.0
前期繰越利益		3,062,643			3,063,196		553	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,564,300			4,175,031		△ 389,269	

※ 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26期: 183日 第27期: 182日

注2 うち減価償却費 第26期: 838,593千円 第27期: 838,194千円

3 借入金一覧

借入金一覧

(2015年5月31日現在)																
	区 分		借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要		区 分		借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要	
	借	入 先							借	入 先						
一年 内返済 予定長期 借入金	タームローン9 あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行		2,820	2.05909	2010年10月27日	2015年10月31日	無担保 無保証		タームローン22 トランシェB 日本政策投資銀行		1,000	1.46168	2013年12月20日	2021年5月31日		
	タームローン12 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行		3,000	1.22182	2012年3月30日	2015年10月30日			タームローン23 トランシェA 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行		4,708.7	1.16500	2014年5月30日	2021年5月31日		
	タームローンG あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行		3,300	2.14200	2011年5月31日	2016年5月31日			タームローン23 トランシェB 三菱東京UFJ銀行		1,000	1.20000	2014年5月30日	2021年10月31日		
	タームローン13 トランシェC 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行		2,500	1.22182	2012年10月25日	2016年5月31日			タームローン24 トランシェA オリックス銀行		800	0.75000	2014年10月31日	2019年5月31日		
	小 計		11,620													
長期 借入金	タームローン11 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行		5,857	1.37182	2011年10月31日	2016年10月31日	無担保 無保証		タームローン24 トランシェB 三井住友銀行 農林中央金庫 福岡銀行 損害保険ジャパン日本興亜		2,531	0.61300	2014年10月31日	2019年5月31日	無担保 無保証	
	タームローン14 あおぞら銀行 りそな銀行		6,130	1.89206	2012年5月31日	2017年10月31日			タームローン24 トランシェC 三井住友銀行 あおぞら銀行 みずほ信託銀行 福岡銀行		2,400	1.17500	2014年10月31日	2022年10月31日		
	タームローン13 トランシェD 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行		3,500	1.37182	2012年10月25日	2017年10月31日			タームローン25 トランシェA 三井住友銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行 三菱UFJ信託銀行 七十七銀行		1,300	0.48000	2014年12月4日	2018年5月31日		
	タームローン15 三井住友銀行 りそな銀行 新生銀行		2,295	1.02982	2012年10月31日	2017年5月31日			タームローン25 トランシェB 三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行 三菱UFJ信託銀行 七十七銀行		1,300	0.53000	2014年12月4日	2018年10月31日		
	タームローン16 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友信託銀行		3,900	1.12982	2012年10月31日	2018年5月31日			タームローン25 トランシェC 日本政策投資銀行		900	1.24348	2014年12月4日	2022年10月31日		
	タームローン17 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 新生銀行		3,500	1.27182	2012年10月31日	2019年10月31日			タームローン26 トランシェA 三井住友銀行 あおぞら銀行		700	0.48000	2015年5月29日	2019年5月31日		
	タームローン19 三井住友銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行		6,070	1.07182	2013年3月29日	2020年3月31日			タームローン26 トランシェB オリックス銀行		480	0.73000	2015年5月29日	2021年10月31日		
	タームローン20 みずほ信託銀行		1,230	1.20000	2013年9月13日	2020年10月30日			タームローン26 トランシェC 三井住友銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行 新生銀行 みずほ銀行		3,620	0.88000	2015年5月29日	2023年5月31日		
	タームローン21 トランシェA 野村信託銀行 三菱UFJ信託銀行		1,970	0.60700	2013年10月31日	2017年5月31日			小 計		59,691.7					
	タームローン21 トランシェB 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行		4,500	1.20000	2013年10月31日	2020年10月31日			合 計		71,311.7					

4 投資エリアの分散状況

 オフィス
  レジデンス
  ホテル

棒グラフの高さは、各エリアにおける各物件タイプの資産規模を示しています。
(2015年5月31日現在 取得価格ベース)

首都圏エリア合計

79.1%

71 物件 **1,226.7** 億円

東京都周辺 **7.7%**

7 物件 **120.3** 億円

仙台 **5.0%**
6 物件 **78.0** 億円

東京23区への投資比率

71.4%

64 物件 **1,106.4** 億円

福岡 **1.7%**
3 物件 **27.0** 億円

関西 **6.9%**
10 物件 **107.3** 億円

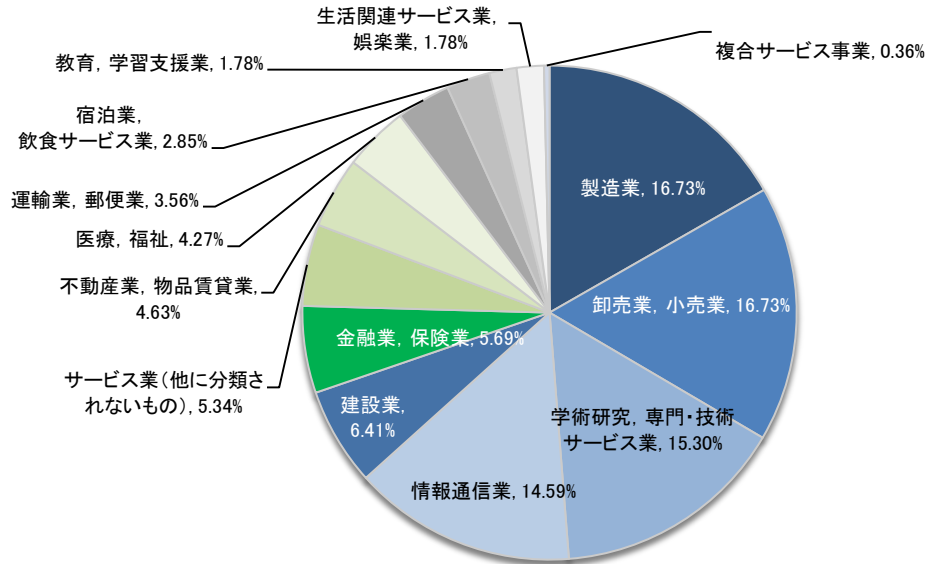
名古屋 **7.2%**
5 物件 **111.1** 億円

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

5 オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)

(注) 下記のオフィス運用状況については、2015年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

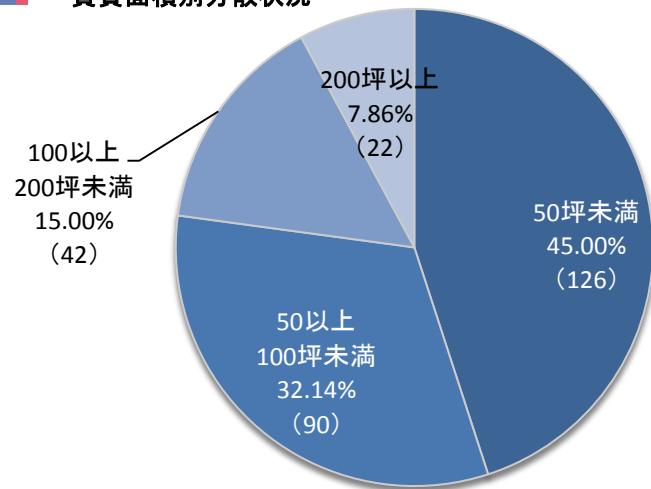
■ オフィステナント属性



■ 上位テナント賃料割合(レジデンス・ホテル含む)

順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	4.02%
2	B社	スーパーホテル(4棟)	2.98%
3	C社	広小路アクアプレイス	1.65%
4	D社	HF桜通ビルディング	1.52%
5	E社	船橋Faceビル	1.29%
計			11.45%

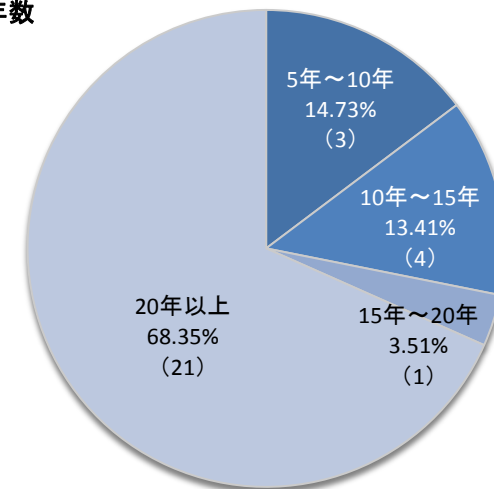
■ 賃貸面積別分散状況



オフィス総テナント数
280 テナント

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

■ オフィス築年数



オフィス平均築年数
21.25 年

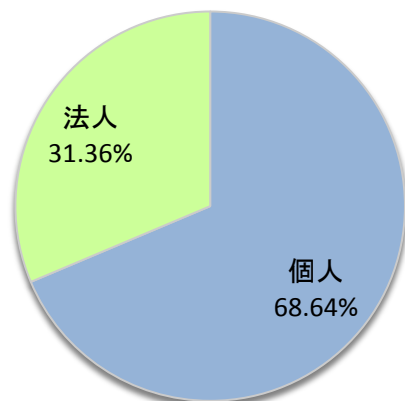
(注) () カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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

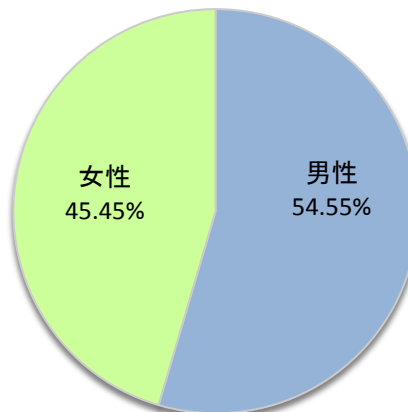
レジデンス テナント属性

（注）下記のレジデンス運用状況については、2015年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

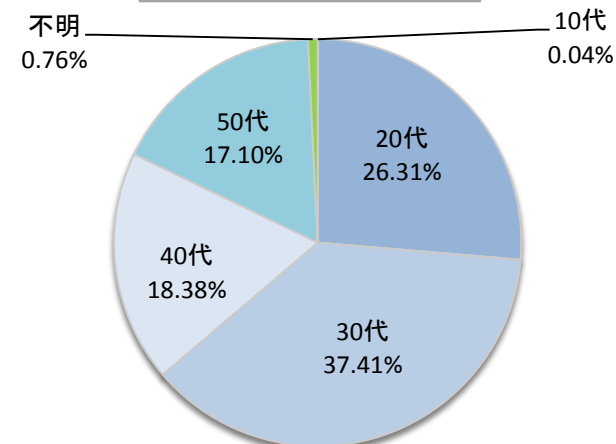
契約区分



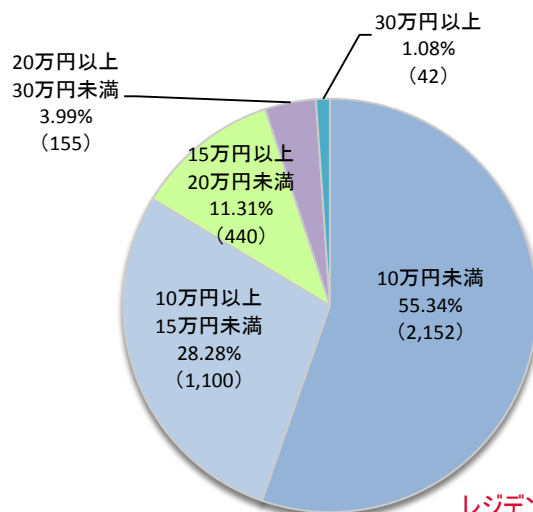
個人契約男女比



年齢分布

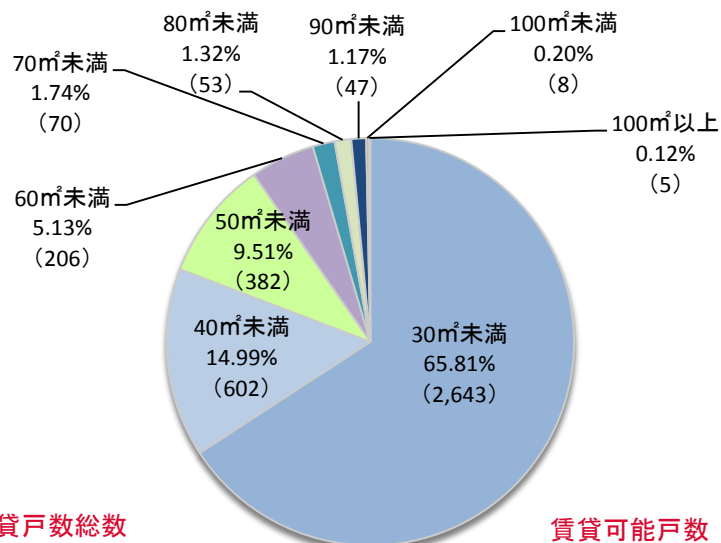


月額賃料別分散状況



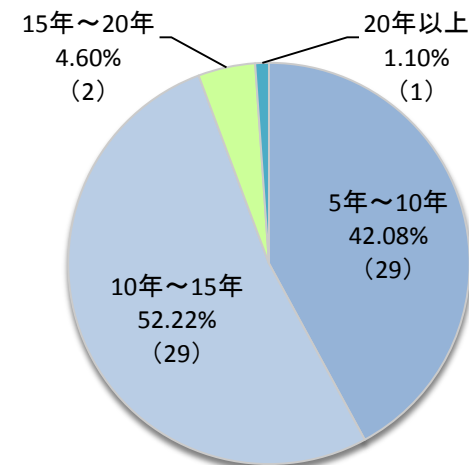
レジデンス賃貸戸数総数
3,889テナント

賃貸可能面積別分散状況



賃貸可能戸数
4,016戸

レジデンス築年数



レジデンス平均築年数
10.86年

（注）（）カッコ内の数値及びレジデンス賃貸戸数総数は、2015年5月31日時点のテナント数を記載しています。

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

（注）（）カッコ内の数値は、築年数別のレジデンス物件数を記載しています。

7 賃貸事業利益

(単位: 千円)

合計	第26期	第27期
貸室賃料・共益費	4,650,423	4,975,976
その他収入	395,900	438,527
賃貸事業収入 計	5,046,323	5,414,504
管理委託費	534,423	556,222
公租公課	358,550	360,622
水道光熱費	230,298	237,898
修繕費	144,385	188,239
保険料	4,955	5,366
信託報酬	46,307	47,513
その他賃貸事業費用	112,411	123,908
賃貸事業費用 計	1,431,332	1,519,770
NOI	3,614,991	3,894,733
減価償却費	838,593	898,194
賃貸事業利益	2,776,397	2,996,538

レジデンス	第26期	第27期
貸室賃料・共益費	2,456,455	2,534,429
その他収入	119,224	137,955
賃貸事業収入 計	2,575,679	2,672,385
管理委託費	284,170	288,873
公租公課	144,139	146,233
水道光熱費	29,974	31,030
修繕費	91,213	130,327
保険料	2,752	2,881
信託報酬	31,993	32,221
その他賃貸事業費用	19,866	26,809
賃貸事業費用 計	604,111	658,378
NOI	1,971,568	2,014,007
減価償却費	484,270	506,932
賃貸事業利益	1,487,297	1,507,074

オフィス	第26期	第27期
貸室賃料・共益費	2,045,210	2,292,788
その他収入	276,675	300,572
賃貸事業収入 計	2,321,886	2,593,360
管理委託費	250,252	267,348
公租公課	197,903	198,021
水道光熱費	200,323	206,868
修繕費	51,581	57,911
保険料	2,021	2,302
信託報酬	12,013	12,992
その他賃貸事業費用	92,544	96,756
賃貸事業費用 計	806,641	842,200
NOI	1,515,244	1,751,160
減価償却費	326,261	363,189
賃貸事業利益	1,188,983	1,387,971

ホテル	第26期	第27期
貸室賃料・共益費	148,758	148,758
その他収入	-	-
賃貸事業収入 計	148,758	148,758
管理委託費	-	-
公租公課	16,507	16,367
水道光熱費	-	-
修繕費	1,590	-
保険料	182	181
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	-	342
賃貸事業費用 計	20,579	19,192
NOI	128,178	129,565
減価償却費	28,061	28,072
賃貸事業利益	100,116	101,493

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 HF五反田ビルディング		Of-05 水天宮平和ビル		Of-06 HF門前仲町ビルディング		Of-07 HF浜松町ビルディング		Of-08 国際溜池ビル	
										
所在地	東京都品川区		東京都中央区		東京都江東区		東京都港区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	605.72		316.73		748.36		294.50		533.32	
延床面積(㎡)	2,921.56		2,177.81		4,558.01		2,184.76		3,089.73	
建築時期	1980年5月		1991年8月		1990年12月		1991年12月		1992年2月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,290		1,550		2,500		1,530		2,700	
第27期鑑定価格(百万円)	1,308		1,303		2,350		1,520		2,510	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	10.9		10.0		5.7		8.0		7.3	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	45,168	45,299	45,160	45,903	81,670	80,897	44,721	47,447	73,433	73,433
その他収入	4,409	4,568	6,885	5,910	11,630	10,399	5,220	5,446	9,632	8,493
①賃貸事業収入合 計(千円)	49,577	49,868	52,046	51,814	93,301	91,297	49,941	52,893	83,066	81,927
管理委託費	5,682	5,638	6,516	6,664	10,901	10,827	4,880	4,310	5,713	5,633
公租公課	5,446	5,517	4,878	4,896	5,915	5,975	6,499	6,602	7,177	7,219
水道光熱費	3,396	3,292	6,333	5,515	10,788	9,397	4,663	4,626	7,420	6,456
修繕費	850	1,786	4,916	424	1,805	2,745	237	2,628	1,180	3,683
保険料	55	55	43	42	80	80	40	39	60	60
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	384	347	40	40	157	362	143	115	241	82
②賃貸事業費用合 計(千円)	16,841	17,662	23,417	18,273	30,549	30,290	17,213	19,073	23,160	24,502
③NOI(①-②)	32,735	32,206	28,628	33,540	62,751	61,006	32,727	33,819	59,905	57,425
減価償却費	9,482	9,627	7,955	7,999	16,597	16,681	6,885	6,852	7,444	7,351
賃貸事業損益	23,253	22,578	20,673	25,540	46,153	44,325	25,842	26,967	52,461	50,074

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-09 グレイスビル泉岳寺前		Of-10 HF新横浜ビルディング		Of-11 日本橋第一ビル		Of-12 八丁堀SFビル		Of-13 渋谷AXヒルズ	
										
所在地	東京都港区		神奈川県横浜市		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	538.50		668.00		520.69		543.31		160.42	
延床面積(㎡)	2,401.74		4,321.23		3,455.35		3,425.91		1,071.22	
建築時期	1994年6月		1993年2月		1988年3月		1991年10月		2006年3月	
期末稼働率(%)	100.00		80.01		92.22		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,220		1,550		2,150		3,092		1,860	
第27期鑑定価格(百万円)	1,520		1,080		1,810		2,420		1,420	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		BMS(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	7.5		13.3		16.5		12.5		5.1	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	53,525	53,537	32,505	32,505	50,777	49,858	67,740	67,235	30,361	31,033
その他収入	9,055	8,011	8,017	8,427	9,153	8,623	6,818	6,462	3,419	5,489
①賃貸事業収入合 計(千円)	62,580	61,549	40,522	40,933	59,931	58,482	74,559	73,697	33,780	36,522
管理委託費	5,236	4,858	7,913	7,745	6,040	5,844	6,546	7,834	3,533	4,423
公租公課	2,291	2,291	4,863	4,893	4,890	4,890	8,229	8,229	2,777	2,774
水道光熱費	6,600	5,635	4,670	4,935	5,945	5,458	5,903	5,432	2,856	2,805
修繕費	1,123	478	636	464	1,482	264	521	687	5,639	1,897
保険料	49	49	78	77	63	63	68	67	25	25
信託報酬	699	699	-	-	1,255	1,255	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,104	5,104	258	141	316	183	145	213	67	70
②賃貸事業費用合 計(千円)	21,107	19,116	18,420	18,257	19,995	17,960	21,414	22,465	14,899	11,996
③NOI(①-②)	41,473	42,433	22,102	22,675	39,935	40,522	53,145	51,232	18,881	24,525
減価償却費	6,658	6,747	18,209	18,277	12,765	13,190	8,817	8,800	4,838	4,747
賃貸事業損益	34,815	35,686	3,893	4,398	27,169	27,331	44,327	42,432	14,042	19,777

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-15 HF中目黒ビルディング		Of-16 安和司町ビル		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿		Of-20 船橋Faceビル	
										
所在地	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		千葉県船橋市	
敷地面積(㎡)	1,078.04		251.95		205.83		264.36		488.13	
延床面積(㎡)	4,040.53		1,412.45		1,432.44		1,290.12		4,033.72	
建築時期	1988年2月		1990年10月		1988年1月		1970年1月		2003年4月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	2,870		1,385		1,110		3,418		3,900	
第27期鑑定価格(百万円)	2,120		1,120		956		4,385		2,960	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		BMS(株)	
PML値(%)	14.5		9.2		14.7		9.8		5.9	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	56,114	58,971	27,493	30,069	28,878	29,376	89,891	89,891	108,009	105,824
その他収入	12,418	12,419	4,733	4,965	2,627	2,883	8,735	7,843	4,375	5,420
①賃貸事業収入合 計(千円)	68,533	71,390	32,227	35,035	31,505	32,260	98,626	97,734	112,384	111,244
管理委託費	7,460	9,118	2,571	2,949	2,752	2,407	5,169	5,278	25,731	17,806
公租公課	7,065	7,060	2,147	2,147	2,546	2,544	5,301	5,301	7,598	7,620
水道光熱費	7,256	6,694	3,402	3,405	2,862	2,991	5,682	4,872	7,058	8,435
修繕費	2,817	1,960	342	811	5,602	786	708	730	-	-
保険料	79	78	27	27	26	26	31	29	76	75
信託報酬	-	-	-	-	-	-	1,401	1,401	-	-
その他賃貸事業費用	212	311	373	79	145	53	49	46	9	8
②賃貸事業費用合 計(千円)	24,891	25,224	8,865	9,420	13,936	8,809	18,343	17,660	40,474	33,947
③NOI(①-②)	43,641	46,166	23,362	25,614	17,569	23,451	80,283	80,074	71,910	77,297
減価償却費	16,538	16,914	8,613	8,789	4,222	4,324	8,726	8,747	20,015	20,015
賃貸事業損益	27,102	29,252	14,748	16,825	13,347	19,126	71,556	71,326	51,895	57,281

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-21 アデッソ西麻布		Of-22 HF虎ノ門ビルディング		Of-23 HF池袋ビルディング		Of-24 HF湯島ビルディング		Of-25 茅場町平和ビル	
										
所在地	東京都港区		東京都港区		東京都豊島区		東京都文京区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	125.91		260.55		188.31		400.86		811.59	
延床面積(㎡)	371.59		1,489.21		1,376.66		2,393.53		5,038.57	
建築時期	2003年10月		1990年11月		1993年12月		1989年7月		1992年4月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	640		1,675		1,314		1,434		4,798	
第27期鑑定価格(百万円)	457		1,294		1,130		1,420		5,950	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート		平和不動産(株)	
PML値(%)	11.1		9.2		5.5		10.9		11.7	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	11,052	11,052	33,819	34,254	31,161	31,502	48,520	48,520	200,809	200,809
その他収入	1,826	1,565	2,954	4,341	4,496	3,466	4,981	4,804	10,968	10,395
①賃貸事業収入合 計(千円)	12,879	12,618	36,773	38,596	35,657	34,968	53,502	53,324	211,777	211,204
管理委託費	868	958	3,437	2,898	3,807	2,617	4,710	5,019	8,935	8,768
公租公課	766	766	3,612	3,651	2,114	2,108	2,497	2,494	8,891	8,890
水道光熱費	1,852	1,626	2,221	2,720	3,836	3,071	3,516	3,316	10,966	10,389
修繕費	980	98	203	528	303	381	662	233	483	442
保険料	9	9	30	30	26	26	43	43	103	103
信託報酬	391	391	-	-	-	-	-	-	1,148	1,148
その他賃貸事業費用	9	8	56	84	384	477	4,076	4,091	10	44
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,877	3,858	9,560	9,914	10,472	8,682	15,507	15,197	30,541	29,788
③NOI(①-②)	8,002	8,760	27,213	28,682	25,185	26,286	37,995	38,126	181,236	181,416
減価償却費	2,259	2,296	4,280	4,349	4,860	4,900	6,752	6,810	8,726	8,742
賃貸事業損益	5,742	6,464	22,932	24,332	20,325	21,385	31,243	31,316	172,509	172,674

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-26 広小路アクアプレイス		Of-27 神戸旧居留地平和ビル		Of-28 三田平和ビル(底地)		Of-29 栄ナミ平和ビル		Of-30 HF桜通ビルディング	
										
所在地	愛知県名古屋市中区		兵庫県神戸市中央区		東京都港区		愛知県名古屋市中区		愛知県名古屋市中区	
敷地面積(㎡)	1,389.39		1,008.86		4,441.79		707.05		1,662.49	
延床面積(㎡)	9,521.09		7,743.98		—		3,959.12		13,160.83	
建築時期	2008年5月		1998年2月		—		2002年7月		2009年2月	
期末稼働率(%)	95.16		91.67		100.00		100.00		97.69	
取得価格(百万円)	2,930		2,310		2,230		1,580		4,900	
第27期鑑定価格(百万円)	4,279		2,680		2,627		1,880		5,460	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		—		平和不動産(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	10.6		7.5		—		10.8		9.2	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	130,899	131,313	122,808	120,702	90,900	90,900	71,415	72,501	260,206	260,859
その他収入	38,228	36,658	18,476	14,334	—	—	12,176	11,141	40,199	36,525
①賃貸事業収入合 計(千円)	169,127	167,972	141,284	135,036	90,900	90,900	83,592	83,642	300,406	297,384
管理委託費	17,783	17,690	20,921	21,274	300	300	12,997	12,287	36,190	35,782
公租公課	11,892	11,848	11,486	11,331	36,899	36,899	6,520	6,547	15,745	15,584
水道光熱費	16,832	15,600	20,756	15,312	—	—	10,527	9,295	20,005	19,041
修繕費	2,418	2,596	3,732	2,072	—	—	491	659	4,372	9,411
保険料	189	189	167	166	—	—	112	111	280	311
信託報酬	441	441	324	324	176	176	324	324	339	339
その他賃貸事業費用	864	2,792	377	726	—	—	185	301	76,574	76,310
②賃貸事業費用合 計(千円)	50,421	51,158	57,766	51,208	37,375	37,375	31,160	29,527	153,508	156,781
③NOI(①-②)	118,706	116,813	83,517	83,827	53,524	53,524	52,431	54,114	146,898	140,602
減価償却費	29,249	29,708	20,668	20,966	—	—	13,636	13,584	35,793	36,088
賃貸事業損益	89,456	87,104	62,848	62,861	53,524	53,524	38,795	40,530	111,104	104,513

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-31 HF日本橋浜町ビルディング		Of-32 HF仙台本町ビルディング		Of-33 台和上野ビル		Of-34 麹町HFビル		Of-35 HF九段南ビルディング	
										
所在地	東京都中央区		宮城県仙台市		東京都台東区		東京都千代田区		東京都千代田区	
敷地面積(㎡)	599.34		1,598.83		718.47		409.15		530.00	
延床面積(㎡)	4,226.25		8,988.49		6,212.84		3,314.53		3,836.10	
建築時期	1987年2月		2003年9月		1990年2月		1994年3月		1991年3月	
期末稼働率(%)	100.00		97.31		89.38		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,900		2,700		3,400		1,350		2,720	
第27期鑑定価格(百万円)	2,190		3,090		3,790		1,590		2,930	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	12.7		2.6		2.5		2.5		6.7	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	—	179	—	179	—	179
貸室賃料・共益費	65,785	70,484	110,891	112,040	—	109,158	—	55,375	—	84,810
その他収入	11,441	12,398	23,450	25,898	—	19,481	—	6,097	—	7,909
①賃貸事業収入合 計(千円)	77,226	82,882	134,342	137,938	—	128,639	—	61,473	—	92,719
管理委託費	9,701	8,710	18,841	19,361	—	13,755	—	5,620	—	8,234
公租公課	6,013	6,013	10,276	10,151	—	139	—	74	—	—
水道光熱費	8,170	7,819	16,568	18,338	—	9,406	—	5,120	—	5,699
修繕費	8,526	390	1,548	877	—	12,346	—	6,351	—	2,180
保険料	75	83	145	158	—	113	—	64	—	64
信託報酬	339	339	439	439	—	322	—	322	—	332
その他賃貸事業費用	550	459	1,467	850	—	1,717	—	524	—	1,215
②賃貸事業費用合 計(千円)	33,376	23,815	49,287	50,177	—	37,800	—	18,078	—	17,726
③NOI(①-②)	43,850	59,067	85,054	87,761	—	90,838	—	43,394	—	74,993
減価償却費	9,075	9,380	28,968	30,532	—	19,171	—	5,323	—	9,447
賃貸事業損益	34,775	49,687	56,085	57,228	—	71,667	—	38,071	—	65,545

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-03 HF市川レジデンス		Re-05 HF目黒レジデンス		Re-09 HF葛西レジデンス		Re-11 HF若林公園レジデンス		Re-12 HF碑文谷レジデンス	
										
所在地	千葉県市川市		東京都目黒区		東京都江戸川区		東京都世田谷区		東京都目黒区	
敷地面積(㎡)	218.22		213.45		416.87		2,892.06		856.19	
延床面積(㎡)	884.60		948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83	
建築時期	2003年3月		2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		95.81		97.94		97.16		93.64	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560	
第27期鑑定価格(百万円)	499		618		684		3,850		1,541	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		アール・イー・アセット・マネジメント(株)		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		東急住宅リース(株)	
PML値(%)	6.2		6.2		8.8		6.7		6.4	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	18,391	18,465	22,822	22,401	100,116	103,467	42,556	42,408
その他収入	8	32	460	983	1,091	1,584	9,307	7,983	3,313	1,687
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,288	17,312	18,851	19,448	23,914	23,986	109,423	111,451	45,870	44,096
管理委託費	1,064	1,064	2,154	2,980	1,777	2,335	12,158	8,339	4,778	3,941
公租公課	724	722	978	978	1,226	1,226	6,434	6,434	2,508	2,507
水道光熱費	226	221	260	293	289	286	1,233	1,293	375	378
修繕費	33	37	335	703	225	2,021	1,537	4,132	2,435	6,141
保険料	13	13	15	15	19	19	113	113	37	37
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655	655
その他賃貸事業費用	110	194	50	193	216	347	1,067	910	264	422
②賃貸事業費用合 計(千円)	2,749	2,831	4,398	5,767	4,358	6,840	23,425	22,103	11,054	14,084
③NOI(①-②)	14,538	14,480	14,453	13,680	19,555	17,146	85,998	89,347	34,815	30,011
減価償却費	2,808	2,822	3,682	3,693	4,280	4,315	23,212	23,314	7,543	7,662
賃貸事業損益	11,729	11,658	10,771	9,987	15,275	12,831	62,785	66,032	27,271	22,349

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-14 HF南麻布レジデンス		Re-15 HF麻布十番レジデンス		Re-16 HF学芸大学レジデンス		Re-17 HF東神田レジデンス		Re-18 HF東日本橋レジデンス	
										
所在地	東京都港区		東京都港区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	279.73		499.24		268.70		262.07		312.76	
延床面積(㎡)	1,673.32		1,225.85		1,431.57		1,596.11		2,101.31	
建築時期	2004年4月		2005年1月		2005年3月		2005年6月		2005年6月	
期末稼働率(%)	98.34		100.00		100.00		96.88		100.00	
取得価格(百万円)	1,370		1,260		1,000		1,100		1,210	
第27期鑑定価格(百万円)	1,259		1,120		900		1,220		1,410	
プロパティ・マネジメント会社	アール・イー・アセット・マネジメント(株)		(株)コスモスイニシア		東急住宅リース(株)		(株)長谷エライブネット		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	3.6		12.8		9.8		5.7		10.0	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	34,047	34,564	27,795	30,427	24,342	25,003	33,782	33,680	39,295	39,220
その他収入	749	789	1,884	1,205	439	1,109	1,307	1,551	1,752	1,787
①賃貸事業収入合 計(千円)	34,796	35,353	29,679	31,633	24,781	26,113	35,089	35,231	41,048	41,007
管理委託費	5,038	3,900	5,587	3,797	2,302	3,029	3,167	3,335	3,404	3,476
公租公課	1,919	1,919	1,816	1,816	1,361	1,361	1,481	1,481	1,990	1,990
水道光熱費	415	384	265	253	296	291	299	317	392	388
修繕費	1,341	725	688	1,809	1,039	2,067	289	3,062	1,318	2,064
保険料	26	26	26	26	25	24	29	29	38	38
信託報酬	631	631	629	629	548	548	574	574	592	592
その他賃貸事業費用	312	130	268	162	225	155	340	130	360	30
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,684	7,717	9,282	8,493	5,799	7,479	6,181	8,929	8,097	8,581
③NOI(①-②)	25,112	27,636	20,397	23,139	18,982	18,634	28,907	26,301	32,950	32,426
減価償却費	5,422	5,488	8,808	8,920	5,142	5,115	10,266	10,266	11,008	11,017
賃貸事業損益	19,689	22,147	11,588	14,219	13,839	13,518	18,641	16,035	21,941	21,408

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-19 HF練馬レジデンス		Re-20 HF白金高輪レジデンス		Re-21 HF明大前レジデンス		Re-22 HF日本橋レジデンス		Re-23 HF上石神井レジデンス	
										
所在地	東京都練馬区		東京都港区		東京都世田谷区		東京都中央区		東京都練馬区	
敷地面積(㎡)	368.67		922.21		485.01		222.40		536.09	
延床面積(㎡)	1,200.77		5,282.41		1,374.87		1,546.01		1,676.83	
建築時期	2005年5月		2005年8月		2005年6月		2005年5月		2006年5月	
期末稼働率(%)	96.16		97.74		94.55		93.35		96.65	
取得価格(百万円)	690		4,030		1,070		1,130		950	
第27期鑑定価格(百万円)	738		4,040		926		997		933	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)コスモスイニシア		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	5.5		3.9		6.0		3.3		6.2	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	23,081	22,880	102,684	105,798	26,906	26,665	30,241	30,757	29,183	29,903
その他収入	944	1,092	6,057	4,512	551	1,117	351	801	2,068	1,063
①賃貸事業収入合 計(千円)	24,025	23,972	108,741	110,311	27,457	27,782	30,592	31,558	31,251	30,967
管理委託費	2,285	2,731	14,694	9,147	3,212	3,530	2,888	3,138	3,830	2,819
公租公課	1,193	1,193	5,618	5,576	1,496	1,490	1,525	1,525	1,764	1,760
水道光熱費	252	259	977	1,010	310	312	460	463	397	372
修繕費	212	2,034	3,584	4,237	544	908	693	1,664	1,875	1,271
保険料	23	22	107	107	26	26	29	29	33	33
信託報酬	459	459	-	-	-	-	752	752	-	-
その他賃貸事業費用	340	52	465	1,171	460	884	728	508	120	520
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,766	6,753	25,448	21,250	6,050	7,151	7,077	8,081	8,021	6,775
③NOI(①-②)	19,259	17,219	83,293	89,060	21,406	20,631	23,515	23,477	23,229	24,191
減価償却費	6,465	6,465	22,360	22,362	5,025	5,026	4,915	4,932	5,863	6,283
賃貸事業損益	12,793	10,754	60,932	66,697	16,381	15,604	18,600	18,544	17,366	17,907

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-24 HF錦糸町レジデンス	Re-25 HF銀座レジデンスEAST	Re-26 HF新横浜レジデンス	Re-29 HF白山レジデンス	Re-30 HF馬込レジデンス
-----	------------------	---------------------	------------------	-----------------	-----------------



所在地	東京都墨田区		東京都中央区		神奈川県横浜市		東京都文京区		東京都大田区	
敷地面積(㎡)	256.23		822.01		805.00		1,390.68		2,357.97	
延床面積(㎡)	1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,998.98		3,566.18	
建築時期	2005年3月		2005年3月		2006年9月		2000年1月		2001年8月	
期末稼働率(%)	98.23		95.97		98.97		96.22		100.00	
取得価格(百万円)	1,100		5,940		3,350		2,350		1,630	
第27期鑑定価格(百万円)	1,060		4,470		2,600		1,740		1,250	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	10.1		5.7		13.2		4.4		4.6	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	29,800	30,623	116,664	117,170	77,216	76,615	50,952	51,905	35,895	38,157
その他収入	1,485	1,378	7,869	11,988	6,146	7,354	3,460	3,254	3,913	5,104
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,286	32,002	124,534	129,158	83,363	83,970	54,412	55,160	39,808	43,262
管理委託費	3,701	3,694	9,635	10,905	7,630	9,350	4,536	5,421	2,611	4,673
公租公課	1,414	1,410	6,246	6,245	4,676	4,640	3,680	3,679	3,145	3,140
水道光熱費	362	355	1,233	1,246	459	441	627	605	484	484
修繕費	2,028	1,213	2,248	6,287	1,008	3,312	1,645	2,540	9,293	1,436
保険料	29	29	116	116	89	89	66	66	58	58
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	203	412	243	289	985	976	132	268	207	197
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,740	7,114	21,474	26,840	14,850	18,811	10,689	12,581	15,800	9,990
③NOI(①-②)	23,545	24,887	103,060	102,317	68,513	65,158	43,723	42,579	24,008	33,271
減価償却費	5,149	5,178	26,848	26,948	20,705	19,914	14,284	14,440	11,721	12,224
賃貸事業損益	18,396	19,708	76,211	75,369	47,807	45,244	29,438	28,139	12,286	21,047

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ		Re-33 HF亀戸レジデンス		Re-34 HF田無レジデンス		Re-35 HF芝公園レジデンス		Re-36 HF三田レジデンス	
										
所在地	東京都目黒区		東京都江東区		東京都西東京市		東京都港区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	847.14		246.34		1,639.65		311.02		303.10	
延床面積(㎡)	1,863.67		1,782.74		3,414.75		1,362.79		1,705.22	
建築時期	2005年1月		2008年1月		1989年3月		2003年8月		2004年3月	
期末稼働率(%)	91.72		100.00		97.00		97.28		95.86	
取得価格(百万円)	1,650		1,050		911		836		1,080	
第27期鑑定価格(百万円)	1,130		1,030		758		809		1,160	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	14.6		7.6		8.6		7.8		2.6	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	28,258	31,185	31,752	31,752	29,252	29,215	23,176	24,308	33,306	34,718
その他収入	2,131	2,117	40	274	1,189	2,090	1,451	1,035	1,311	923
①賃貸事業収入合 計(千円)	30,390	33,302	31,792	32,026	30,441	31,305	24,628	25,344	34,617	35,642
管理委託費	5,479	3,269	2,135	2,234	3,557	4,097	3,076	2,763	3,699	3,637
公租公課	1,914	1,908	1,752	1,750	2,444	2,470	1,557	1,557	2,186	2,186
水道光熱費	260	282	410	402	397	400	532	525	452	448
修繕費	2,904	489	21	37	2,412	1,658	536	1,033	1,466	1,138
保険料	33	32	33	33	50	50	27	27	33	33
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	401	241	368	398	60	252	306	457	327	430
②賃貸事業費用合 計(千円)	12,054	7,286	4,721	4,856	8,921	8,929	6,536	6,865	8,667	8,376
③NOI(①-②)	18,335	26,016	27,071	27,170	21,520	22,376	18,091	18,479	25,950	27,266
減価償却費	6,568	6,546	6,055	6,010	9,223	9,877	4,586	4,680	5,688	5,755
賃貸事業損益	11,767	19,470	21,015	21,159	12,296	12,499	13,505	13,798	20,262	21,510

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-37 HF高輪レジデンス		Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台		Re-39 HF銀座レジデンスEAST II		Re-40 HF八丁堀レジデンスII		Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	
										
所在地	東京都港区		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	432.36		344.25		368.35		427.32		203.98	
延床面積(㎡)	1,176.06		1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,756.88	
建築時期	2003年2月		2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年1月	
期末稼働率(%)	93.44		89.40		100.00		95.20		96.18	
取得価格(百万円)	749		730		1,460		1,890		793	
第27期鑑定価格(百万円)	793		847		1,550		2,000		906	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		東急住宅リース(株)		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		日本ハウズイング(株)	
PML値(%)	1.5		3.3		6.9		6.0		3.2	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	24,686	22,852	24,233	24,490	47,009	48,194	57,807	58,797	25,853	27,051
その他収入	625	673	562	150	2,569	1,971	2,502	3,366	1,432	1,562
①賃貸事業収入合 計(千円)	25,311	23,525	24,795	24,640	49,578	50,165	60,310	62,164	27,285	28,614
管理委託費	2,351	3,557	3,162	2,955	5,285	5,501	7,272	6,202	3,776	3,282
公租公課	1,406	1,406	1,438	1,438	2,048	2,048	2,834	2,838	1,769	1,769
水道光熱費	-	35	12	-	450	449	763	754	394	394
修繕費	350	1,070	709	779	1,370	720	1,816	10,979	685	779
保険料	24	24	89	67	42	42	59	59	32	32
信託報酬	500	500	420	404	454	457	450	450	375	375
その他賃貸事業費用	141	272	244	130	40	185	266	141	238	269
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,775	6,865	6,076	5,774	9,692	9,404	13,463	21,426	7,273	6,902
③NOI(①-②)	20,536	16,659	18,719	18,865	39,886	40,761	46,847	40,737	20,012	21,712
減価償却費	4,562	4,568	2,855	2,898	9,011	9,033	12,483	12,948	6,820	6,919
賃貸事業損益	15,974	12,090	15,863	15,966	30,875	31,728	34,363	27,789	13,192	14,793

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

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



所在地	東京都中央区		東京都世田谷区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積(㎡)	175.16		2,425.44		631.79		375.95		296.88	
延床面積(㎡)	1,375.97		11,468.94		7,105.00		1,486.57		1,999.88	
建築時期	2004年7月		2001年1月		2003年8月		2001年6月		2002年3月	
期末稼働率(%)	98.13		97.64		93.31		89.92		88.71	
取得価格(百万円)	944		6,520		1,920		453		577	
第27期鑑定価格(百万円)	1,060		6,880		2,020		478		655	
プロパティ・マネジメント会社	アール・エー・アセット・マネジメント(株)		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)長谷エライブネット		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	3.0		2.7		6.2		8.6		6.0	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	31,454	31,484	199,465	195,666	76,798	77,459	18,267	17,711	24,009	23,325
その他収入	366	1,574	9,613	10,422	2,300	2,588	550	838	871	765
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,820	33,059	209,079	206,089	79,099	80,047	18,817	18,550	24,880	24,090
管理委託費	2,678	2,842	22,708	25,128	11,359	11,814	2,313	2,465	3,146	3,145
公租公課	1,646	1,645	11,024	11,013	6,080	6,174	1,267	1,280	1,712	1,708
水道光熱費	414	457	3,956	4,012	2,157	2,275	365	395	51	-
修繕費	1,730	275	7,175	8,335	3,956	3,309	435	8,168	402	7,602
保険料	24	24	200	299	118	117	27	27	35	35
信託報酬	500	500	581	581	625	625	450	450	483	451
その他賃貸事業費用	16	167	2,142	2,630	340	527	268	733	76	256
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,011	5,913	47,789	52,002	24,636	24,844	5,128	13,521	5,907	13,199
③NOI(①-②)	24,808	27,145	161,289	154,087	54,462	55,202	13,689	5,028	18,973	10,890
減価償却費	8,424	8,480	30,859	32,523	21,355	22,300	4,041	4,485	6,397	6,523
賃貸事業損益	16,384	18,664	130,430	121,563	33,106	32,902	9,647	542	12,576	4,367

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-47 HF丸の内レジデンス		Re-48 HF平尾レジデンス		Re-49 HF河原町二条レジデンス		Re-52 HF天神東レジデンス		Re-53 HF四条河原町レジデンス	
										
所在地	愛知県名古屋市中区		福岡県福岡市東区		京都府京都市中京区		福岡県福岡市東区		京都府京都市中京区	
敷地面積(㎡)	545.08		1,599.97		206.84		429.63		863.39	
延床面積(㎡)	2,284.30		6,476.24		1,547.19		2,283.63		5,217.41	
建築時期	2004年2月		2003年3月		2005年2月		2005年8月		2007年3月	
期末稼働率(%)	97.21		98.06		96.21		100.00		98.78	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		502		1,820	
第27期鑑定価格(百万円)	679		1,850		530		565		2,100	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	16.5		3.4		6.5		5.3		5.5	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	25,775	25,622	73,187	73,199	19,337	19,372	23,953	23,636	67,824	67,929
その他収入	1,468	1,594	5,210	5,067	663	847	1,734	1,977	5,040	7,489
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,243	27,217	78,397	78,267	20,001	20,220	25,687	25,613	72,865	75,419
管理委託費	3,195	3,194	8,450	8,287	2,344	2,635	2,979	3,798	6,437	7,702
公租公課	1,667	1,687	5,490	5,532	1,145	1,160	1,650	1,646	4,397	4,395
水道光熱費	9	48	1,916	1,859	466	478	799	809	2,491	2,381
修繕費	874	4,434	1,876	2,215	208	2,972	1,173	477	1,127	1,445
保険料	36	36	116	115	23	23	36	36	85	85
信託報酬	492	453	1,000	1,000	500	487	500	500	650	650
その他賃貸事業費用	81	336	609	190	55	222	298	328	1,266	1,320
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,358	10,191	19,458	19,200	4,744	7,982	7,439	7,597	16,455	17,980
③NOI(①-②)	20,885	17,025	58,939	59,066	15,256	12,237	18,248	18,016	56,409	57,438
減価償却費	7,110	7,660	19,677	19,845	3,208	3,577	5,676	5,687	10,459	10,468
賃貸事業損益	13,774	9,365	39,262	39,220	12,048	8,660	12,572	12,328	45,950	46,970

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木		Re-55 HF千駄木レジデンス		Re-56 HF駒沢公園レジデンス		Re-57 HF武蔵小山レジデンス		Re-58 HF国分寺レジデンス	
										
所在地	東京都文京区		東京都文京区		東京都世田谷区		東京都品川区		東京都国分寺市	
敷地面積(㎡)	269.15		249.06		709.54		455.93		257.06	
延床面積(㎡)	1,307.91		1,667.29		1,124.69		1,495.61		1,295.58	
建築時期	2006年2月		2006年2月		2006年7月		2006年11月		2006年1月	
期末稼働率(%)	100.00		93.97		88.89		94.97		98.11	
取得価格(百万円)	820		870		615		842		839	
第27期鑑定価格(百万円)	901		963		653		1,000		907	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		日本ハウズイング(株)	
PML値(%)	4.4		9.2		4.3		6.3		6.3	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	28,536	28,451	31,563	30,288	19,318	19,078	29,160	29,188	29,891	30,287
その他収入	-	634	387	680	728	864	1,300	3,580	1,486	1,535
①賃貸事業収入合 計(千円)	28,536	29,085	31,950	30,968	20,047	19,942	30,460	32,769	31,378	31,823
管理委託費	2,521	2,951	3,082	3,696	2,698	2,563	3,185	3,684	2,537	2,785
公租公課	1,285	1,285	1,542	1,542	1,324	1,324	1,515	1,515	1,540	1,546
水道光熱費	-	-	-	-	309	325	263	270	278	303
修繕費	335	280	491	659	731	2,910	275	643	636	961
保険料	22	22	28	28	20	19	24	24	24	24
信託報酬	600	600	600	600	650	650	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	221	30	285	130	106	179	179	309	49	431
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,986	5,170	6,029	6,656	5,840	7,973	6,092	7,097	5,666	6,653
③NOI(①-②)	23,549	23,915	25,921	24,312	14,206	11,969	24,367	25,671	25,711	25,169
減価償却費	3,234	3,134	3,775	3,662	3,242	3,278	3,227	3,227	4,087	3,950
賃貸事業損益	20,314	20,780	22,146	20,649	10,963	8,690	21,139	22,443	21,623	21,218

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-59 HF久屋大通レジデンス		Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス		Re-61 HF西新宿レジデンスWEST		Re-62 HF西新宿レジデンスEAST		Re-63 HF東新宿レジデンス	
										
所在地	愛知県名古屋市		京都府京都市		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	362.02		471.10		575.67		347.29		313.96	
延床面積(㎡)	3,633.19		1,362.90		2,979.31		1,787.97		2,233.42	
建築時期	2006年3月		2007年3月		2006年3月		2006年3月		2007年3月	
期末稼働率(%)	93.91		91.79		90.57		95.59		95.75	
取得価格(百万円)	1,080		572		1,990		1,170		1,360	
第27期鑑定価格(百万円)	1,180		633		2,270		1,300		1,500	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	9.3		9.9		4.6		3.5		2.6	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	44,620	44,092	20,467	20,160	63,177	63,863	38,084	37,811	48,039	47,884
その他収入	1,146	1,306	842	2,030	2,581	2,734	1,131	1,905	1,487	1,813
①賃貸事業収入合 計(千円)	45,767	45,399	21,309	22,190	65,759	66,597	39,216	39,716	49,526	49,698
管理委託費	3,413	3,498	1,973	2,900	8,147	8,575	6,406	6,102	6,393	7,136
公租公課	2,696	2,699	1,103	1,105	3,077	3,077	1,944	1,944	2,285	2,283
水道光熱費	436	424	569	574	9	15	4	11	4	11
修繕費	692	1,979	220	677	9,201	1,841	7,229	1,523	775	1,365
保険料	56	56	23	23	55	55	34	34	39	39
信託報酬	750	750	650	650	750	750	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	328	586	20	270	528	1,219	521	1,088	60	130
②賃貸事業費用合 計(千円)	8,374	9,994	4,559	6,201	21,769	15,535	16,741	11,305	10,158	11,566
③NOI(①-②)	37,392	35,404	16,749	15,989	43,990	51,062	22,474	28,411	39,368	38,131
減価償却費	6,099	6,250	2,935	2,947	6,558	7,060	4,216	4,493	6,614	6,693
賃貸事業損益	31,293	29,154	13,814	13,042	37,431	44,001	18,258	23,917	32,754	31,438

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-64 HF東心斎橋レジデンス		Re-65 HF北四番丁レジデンス		Re-66 HF愛宕橋レジデンス		Re-67 HF九大病院前レジデンス		Re-68 HF浅草橋レジデンス	
										
所在地	大阪府大阪市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		福岡県福岡市		東京都台東区	
敷地面積(㎡)	343.80		475.70		717.53		400.00		267.42	
延床面積(㎡)	1,295.71		2,834.54		2,381.24		1,650.19		1,341.38	
建築時期	2006年9月		2007年1月		2007年1月		2007年1月		2006年9月	
期末稼働率(%)	95.43		92.23		98.75		98.37		87.18	
取得価格(百万円)	566		809		684		426		771	
第27期鑑定価格(百万円)	608		982		819		464		859	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース		(株)アパマンショップサプリース	
PML値(%)	10.3		1.0		1.0		1.0		6.3	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	20,690	21,342	38,594	38,436	31,790	32,456	18,267	18,442	25,106	25,168
その他収入	313	162	1,182	1,507	1,989	1,849	795	858	504	861
①賃貸事業収入合 計(千円)	21,003	21,504	39,777	39,943	33,779	34,305	19,062	19,300	25,610	26,029
管理委託費	2,560	2,447	3,877	4,057	2,991	2,815	2,097	2,768	3,050	2,403
公租公課	1,213	1,219	2,256	2,254	2,200	2,200	1,383	1,375	1,304	1,302
水道光熱費	-	15	-	6	-	6	302	298	-	6
修繕費	488	429	658	3,719	891	1,010	130	844	558	467
保険料	21	21	45	45	43	43	28	28	26	26
信託報酬	600	600	600	600	600	600	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	60	205	20	663	20	663	100	356	40	130
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,944	4,938	7,458	11,347	6,746	7,339	4,693	6,320	5,580	4,935
③NOI(①-②)	16,059	16,566	32,318	28,595	27,033	26,965	14,369	12,980	20,030	21,093
減価償却費	2,667	2,674	6,237	6,254	5,933	5,939	3,753	3,756	3,328	3,331
賃貸事業損益	13,392	13,891	26,080	22,341	21,099	21,026	10,615	9,223	16,701	17,762

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-69 HF一番町レジデンス	Re-70 HF東中野レジデンス	Re-72 HF早稲田レジデンス	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	Re-74 HF若松河田レジデンス
-----	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------



所在地	宮城県仙台市		東京都中野区		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	398.14		538.53		820.34		319.83		412.42	
延床面積(㎡)	2,404.41		1,705.22		3,440.06		1,356.68		1,858.51	
建築時期	2007年2月		2007年2月		2007年5月		2007年5月		2004年2月	
期末稼働率(%)	98.82		98.43		94.71		94.48		94.19	
取得価格(百万円)	834		942		2,090		872		1,158	
第27期鑑定価格(百万円)	986		1,010		2,280		932		1,240	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		日本ハウズイング(株)		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		東急住宅リース(株)	
PML値(%)	1.1		3.0		4.0		3.6		5.0	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	38,638	39,232	28,466	30,062	70,841	72,118	30,029	30,189	32,703	33,539
その他収入	1,666	1,984	1,339	832	2,561	2,506	597	721	2,383	2,530
①賃貸事業収入合 計(千円)	40,304	41,217	29,806	30,894	73,403	74,624	30,627	30,910	35,087	36,069
管理委託費	3,548	3,461	3,378	3,036	12,257	11,264	4,461	3,890	3,715	4,364
公租公課	2,590	2,592	1,645	1,645	3,349	3,346	1,375	1,374	1,866	1,866
水道光熱費	-	6	369	366	762	757	398	391	341	347
修繕費	767	1,410	398	477	1,434	1,616	353	485	1,326	481
保険料	44	44	28	28	64	63	25	25	32	32
信託報酬	600	600	650	650	850	850	650	650	440	440
その他賃貸事業費用	52	397	109	48	1,229	1,156	521	533	762	697
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,603	8,512	6,580	6,253	19,948	19,055	7,785	7,351	8,486	8,230
③NOI(①-②)	32,700	32,704	23,225	24,640	53,455	55,569	22,841	23,559	26,600	27,839
減価償却費	5,305	5,315	4,077	4,077	8,531	8,320	3,573	3,478	6,290	6,376
賃貸事業損益	27,395	27,389	19,148	20,563	44,923	47,249	19,268	20,081	20,310	21,462

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-75 HF仙台レジデンスEAST



所在地	宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	1,133.00	
延床面積(㎡)	5,662.45	
建築時期	2008年7月	
期末稼働率(%)	96.82	
取得価格(百万円)	1,630	
第27期鑑定価格(百万円)	1,660	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	1.8	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期
運用日数(日)	-	179
貸室賃料・共益費	-	56,961
その他収入	-	3,342
①賃貸事業収入合 計(千円)	-	60,303
管理委託費	-	4,342
公租公課	-	2,012
水道光熱費	-	817
修繕費	-	947
保険料	-	58
信託報酬	-	324
その他賃貸事業費用	-	130
②賃貸事業費用合 計(千円)	-	8,633
③NOI(①-②)	-	51,669
減価償却費	-	15,525
賃貸事業損益	-	36,144

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

10 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)

物件名

Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺

Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条

Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮

Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り



所在地	大阪府大阪市		京都府京都市		埼玉県さいたま市		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	490.65		337.23		597.25		549.10	
延床面積(㎡)	2,486.39		2,144.02		2,946.55		3,251.77	
建築時期	2004年1月		2004年1月		2006年7月		2007年1月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,080		900		1,050		1,150	
第27期鑑定価格(百万円)	1,170		989		1,130		1,270	
プロパティ・マネジメント会社	(株)スーパーホテル		(株)スーパーホテル		(株)スーパーホテル		(株)スーパーホテル	
PML値(%)	12.9		8.7		3.8		1.0	
賃貸事業収支(注1)	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-
①賃貸事業収入合 計(千円)	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,512	3,470	3,075	3,055	4,348	4,311	5,570	5,529
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	1,590	-	-	-	-	-
保険料	42	42	34	34	50	50	54	54
信託報酬	550	550	550	550	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	-	-	342
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,104	4,063	5,250	3,639	4,998	4,962	6,225	6,526
③NOI(①-②)	33,515	33,556	25,931	27,542	30,737	30,773	37,994	37,693
減価償却費	6,843	6,853	5,680	5,680	6,935	6,935	8,601	8,601
賃貸事業損益	26,671	26,703	20,250	21,861	23,801	23,837	29,392	29,091

(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

11 鑑定評価額の推移

(単位: 百万円)											
物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第27期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)	
		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期(A)				
Of-01 HF五反田ビルディング	1,290	1,197	1,201	1,237	1,263	1,283	1,308	1,351	△ 43	△ 3.20	
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,225	1,226	1,202	1,225	1,246	1,303	1,459	△ 156	△ 10.72	
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,500	2,230	2,220	2,240	2,280	2,310	2,350	2,389	△ 39	△ 1.61	
Of-07 HF浜松町ビルディング	1,530	1,470	1,510	1,490	1,490	1,520	1,520	1,542	△ 22	△ 1.45	
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,460	2,490	2,540	2,550	2,590	2,510	2,783	△ 273	△ 9.79	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1,450	1,450	1,450	1,470	1,490	1,520	1,172	348	29.70	
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,220	1,170	1,110	1,070	1,080	1,080	1,399	△ 319	△ 22.82	
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1,700	1,720	1,710	1,740	1,760	1,810	2,245	△ 435	△ 19.39	
Of-12 八丁堀SFビル (注1)	3,092	2,310	2,340	2,340	2,360	2,410	2,420	3,122	△ 702	△ 22.48	
Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1,330	1,340	1,350	1,360	1,400	1,420	1,826	△ 406	△ 22.23	
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,130	2,120	2,050	2,050	2,080	2,120	2,905	△ 785	△ 27.02	
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,070	1,090	1,090	1,090	1,100	1,120	1,307	△ 187	△ 14.33	
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	897	908	909	919	935	956	1,122	△ 166	△ 14.81	
Of-18 エムズ原宿 (注2)	3,418	3,903	4,010	4,134	4,214	4,315	4,385	3,488	897	25.73	
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,100	3,110	3,160	2,850	2,920	2,960	3,636	△ 676	△ 18.59	
Of-21 アデッサ西麻布	640	430	430	448	446	456	457	623	△ 166	△ 26.60	
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,237	1,236	1,257	1,270	1,271	1,294	1,728	△ 434	△ 25.13	
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,040	1,070	1,090	1,090	1,110	1,130	1,328	△ 198	△ 14.89	
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,320	1,340	1,360	1,380	1,410	1,420	1,458	△ 38	△ 2.60	
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,230	5,410	5,500	5,610	5,770	5,950	4,807	1,143	23.78	
Of-26 広小路アラパレイス	2,930	3,756	3,848	3,946	4,024	4,097	4,279	2,826	1,453	51.39	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	—	2,550	2,550	2,560	2,580	2,680	2,270	410	18.06	
Of-28 三田平和ビル(底地)	2,230	—	2,310	2,447	2,504	2,563	2,627	2,269	358	15.76	
Of-29 栄ミナミ平和ビル	1,580	—	1,770	1,770	1,790	1,810	1,880	1,546	334	21.60	
Of-30 HF桜通ビルディング	4,900	—	—	—	5,510	5,580	5,460	4,833	627	12.97	
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	1,900	—	—	—	2,110	2,150	2,190	1,922	268	13.95	
Of-32 HF仙台本町ビルディング	2,700	—	—	—	2,990	3,050	3,090	2,738	352	12.87	
Of-33 台和上野ビル	3,400	—	—	—	—	—	3,790	3,430	360	10.50	
Of-34 麹町HFビル	1,350	—	—	—	—	—	1,590	1,358	232	17.11	
Of-35 HF丸の内ビルディング	2,720	—	—	—	—	—	2,930	2,743	187	6.81	
オフィス 計	68,008	40,705	47,869	48,380	59,215	60,286	69,549	67,626	1,923	2.84	
Re-03 HF市川レジデンス	430	454	461	474	483	491	499	394	105	26.69	
Re-05 HF目黒レジデンス	660	536	547	566	578	599	618	646	△ 28	△ 4.33	
Re-09 HF葛西レジデンス	650	619	623	639	653	664	684	592	92	15.46	
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,426	3,493	3,631	3,695	3,775	3,850	3,227	623	19.31	
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,418	1,410	1,456	1,489	1,519	1,541	1,452	89	6.15	
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,169	1,174	1,182	1,186	1,212	1,259	1,314	△ 55	△ 4.18	
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,020	1,040	1,040	1,070	1,080	1,120	1,175	△ 55	△ 4.71	
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	817	833	843	863	881	900	934	△ 34	△ 3.64	
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,090	1,120	1,140	1,160	1,190	1,220	958	262	27.39	
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,260	1,280	1,310	1,340	1,370	1,410	1,061	349	32.92	
Re-19 HF麹馬レジデンス	690	665	681	697	709	721	738	603	135	22.39	
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,780	3,870	3,870	3,880	3,950	4,040	3,830	210	5.48	
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	832	853	867	887	903	926	1,009	△ 83	△ 8.24	
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	918	941	934	960	975	997	1,084	△ 87	△ 8.01	
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	852	859	865	885	897	933	900	33	3.66	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	990	990	1,000	1,020	1,040	1,060	1,096	△ 36	△ 3.29	
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,120	4,230	4,230	4,250	4,350	4,470	5,665	△ 1,195	△ 21.09	
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,390	2,450	2,470	2,470	2,520	2,600	3,129	△ 529	△ 16.91	
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,630	1,650	1,650	1,670	1,700	1,740	2,318	△ 578	△ 24.93	
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,130	1,160	1,160	1,190	1,210	1,250	1,569	△ 319	△ 20.32	
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,050	1,070	1,070	1,090	1,110	1,130	1,596	△ 466	△ 29.21	
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	953	972	989	984	1,010	1,030	1,036	△ 6	△ 0.59	
Re-34 HF田無レジデンス	911	759	738	738	741	753	758	964	△ 206	△ 21.40	
Re-35 HF芝公園レジデンス	836	750	772	773	780	793	809	805	4	0.44	
Re-36 HF三田レジデンス	1,080	1,070	1,090	1,090	1,100	1,120	1,160	1,038	122	11.78	
Re-37 HF高輪レジデンス	749	731	742	744	760	774	793	719	74	10.35	
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	730	777	790	790	800	813	847	705	142	20.07	
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,460	1,450	1,490	1,490	1,500	1,530	1,550	1,441	109	7.59	
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	1,890	1,860	1,890	1,910	1,940	1,970	2,000	1,849	151	8.17	
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	793	833	857	858	870	889	906	739	167	22.65	
Re-42 HF銀座レジデンス	944	964	988	990	1,010	1,030	1,060	872	188	21.51	
Re-43 HF駒込公園レジデンスTOWER	6,520	6,320	6,490	6,490	6,560	6,650	6,880	6,553	327	4.99	
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	1,920	1,930	1,960	1,950	1,980	1,990	2,020	1,761	259	14.73	
Re-45 HF中之島レジデンス	453	456	462	462	466	472	478	452	26	5.72	
Re-46 HF阿波座レジデンス	577	610	619	621	643	648	655	551	104	18.77	
Re-47 HF丸の内レジデンス	624	639	647	647	658	673	679	570	109	19.17	
Re-48 HF平尾レジデンス	1,780	1,740	1,770	1,770	1,800	1,820	1,850	1,657	193	11.62	
Re-49 HF河原町二条レジデンス	534	519	506	493	504	514	530	509	21	4.06	
Re-52 HF天神東レジデンス	502	529	542	542	546	553	565	448	117	26.12	
Re-53 HF四条河原町レジデンス	1,820	1,920	1,960	1,960	2,000	2,050	2,100	1,717	383	22.30	
Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	820	839	852	852	872	883	901	791	110	13.96	
Re-55 HF千駄木レジデンス	870	903	913	912	935	946	963	835	128	15.31	
Re-56 HF駒込公園レジデンス	615	628	632	632	637	647	653	588	65	11.08	
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	842	899	918	938	960	974	1,000	810	190	23.42	
Re-58 HF国分寺レジデンス	839	832	842	852	862	879	907	804	103	12.80	
Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,080	1,080	1,100	1,100	1,120	1,140	1,180	1,030	150	14.54	
Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	572	590	600	600	613	627	633	542	91	16.69	
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	1,990	2,030	2,060	2,090	2,130	2,160	2,270	1,994	276	13.82	
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,170	1,180	1,200	1,210	1,230	1,260	1,300	1,171	129	10.99	
Re-63 HF東新宿レジデンス	1,360	1,390	1,420	1,420	1,460	1,480	1,500	1,302	198	15.23	
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	566	590	598	596	602	602	608	544	64	11.71	
Re-65 HF北四番丁レジデンス	809	855	890	906	936	966	982	758	224	29.56	
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	684	716	744	758	782	807	819	626	193	30.83	
Re-67 HF九大病院前レジデンス	426	427	434	435	444	456	464	396	68	17.16	
Re-68 HF浅草橋レジデンス	771	790	794	800	816	827	859	740	119	16.15	
Re-69 HF一番町レジデンス	834	876	899	916	940	969	986	781	205	26.25	
Re-70 HF東中野レジデンス	942	938	943	958	976	991	1,010	905	105	11.60	
Re-72 HF早稲田レジデンス	2,090	2,100	2,190	2,190	2,230	2,280	2,280	2,020	260	12.90	
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	872	874	890	892	913	932	932	844	88	10.40	
Re-74 HF若松河田レジデンス	1,158	—	—	1,170	1,190	1,210	1,240	1,202	38	3.14	

(単位: 百万円)

(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8日付で資産の一部を譲渡したことに伴い、取得価格(4,760百万円)を変更しています。

12 NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名							物件名						
	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
Of-01 HF五反田ビルディング	4.09	4.35	4.78	4.53	5.08	4.99	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	3.45	3.00	3.37	3.03	2.22	3.15
Of-05 水天宮平和ビル	0.82	4.28	4.27	4.20	3.69	4.33	Re-33 HF亀戸レジデンス	5.20	5.08	4.83	5.73	5.16	5.18
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5.12	2.51	4.86	4.87	5.02	4.88	Re-34 HF田無レジデンス	4.36	4.07	3.24	4.57	4.72	4.91
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.35	1.50	5.03	4.51	4.28	4.42	Re-35 HF芝公園レジデンス	3.86	4.00	4.54	3.41	4.33	4.42
Of-08 国際溜池ビル	4.14	3.15	4.55	4.32	4.44	4.25	Re-36 HF三田レジデンス	5.37	4.95	4.62	4.45	4.81	5.05
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7.12	2.44	6.44	7.16	6.80	6.96	Re-37 HF高輪レジデンス	4.19	4.32	4.61	5.30	5.48	4.45
Of-10 HF新橋浜ビルディング	4.20	3.78	2.99	3.55	2.85	2.93	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	5.35	5.65	5.04	4.97	5.13	5.17
Of-11 日本橋第一ビル	0.76	3.32	3.71	3.80	3.71	3.77	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.22	5.22	4.23	5.21	5.46	5.58
Of-12 八丁堀SFビル	2.14	3.31	3.62	3.50	3.44	3.31	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	4.27	4.77	5.03	5.16	4.96	4.31
Of-13 渋谷AXヒルズ	3.06	2.66	2.19	2.24	2.03	2.64	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	4.53	5.47	5.02	5.69	5.05	5.48
Of-14 KCAビル (注4)	2.80	2.84	2.44	2.40	2.61	2.33	Re-42 HF銀座レジデンス	5.41	5.26	4.20	5.18	5.26	5.75
Of-15 HF中目黒ビルディング	4.23	1.67	3.35	2.87	3.04	3.22	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.52	4.59	4.05	3.70	4.95	4.73
Of-16 安和司町ビル	4.36	0.98	3.70	3.79	3.37	3.70	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	5.73	5.88	5.73	5.88	5.67	5.75
Of-17 八丁堀MFビル	2.12	4.16	4.10	4.19	3.17	4.23	Re-45 HF中之島レジデンス	5.36	5.50	5.96	5.20	6.04	2.22
Of-18 エムズ原宿 (注1)	5.16	5.47	4.35	4.62	4.70	4.69	Re-46 HF阿波座レジデンス	5.23	6.50	6.86	6.44	6.58	3.78
Of-20 船橋Faceビル	4.70	4.68	4.65	4.75	3.69	3.96	Re-47 HF丸の内レジデンス	7.12	6.82	5.72	6.41	6.69	5.46
Of-21 アデッソ西麻布	2.61	1.96	2.44	2.67	2.50	2.74	Re-48 HF平尾レジデンス	5.11	6.28	6.62	6.32	6.62	6.64
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.14	3.26	3.72	3.41	3.25	3.42	Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.79	5.02	4.20	5.04	5.71	4.58
Of-23 HF池袋ビルディング	1.63	2.37	4.01	4.12	3.83	4.00	Re-50 HF南六条レジデンス (注2)	7.51	7.95	8.07	-	-	-
Of-24 HF湯島ビルディング	3.93	3.65	5.41	5.34	5.30	5.32	Re-51 HF天神南レジデンス (注2)	6.52	5.00	6.62	-	-	-
Of-25 茅場町平和ビル	7.50	6.17	7.53	7.50	7.55	7.56	Re-52 HF天神東レジデンス	7.59	7.25	7.30	6.92	7.27	7.18
Of-26 広小路アクアプレイス	8.76	8.64	8.22	8.14	8.10	7.97	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.29	6.36	6.23	5.84	6.20	6.31
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	-	7.61	7.45	7.47	7.23	7.26	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	5.53	5.69	5.64	6.35	5.74	5.83
Of-28 三田平和ビル(底地)	-	8.17	4.80	4.80	4.80	4.80	Re-55 HF千駄木レジデンス	5.86	5.89	5.75	6.37	5.96	5.59
Of-29 栄ミナミ平和ビル	-	6.78	5.74	6.60	6.64	6.85	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.88	5.45	4.89	4.94	4.62	3.89
Of-30 HF桜通ビルディング	-	-	-	6.10	6.00	5.74	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.66	5.81	6.12	6.02	5.79	6.10
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	-	-	-	5.84	4.62	6.22	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.87	6.06	5.78	5.71	6.13	6.00
Of-32 HF仙台東町ビルディング	-	-	-	6.82	6.30	6.50	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.62	6.53	6.64	6.51	6.92	6.56
Of-33 台和上野ビル	-	-	-	-	-	5.45	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	6.05	5.95	5.76	6.05	5.86	5.59
Of-34 麹町HFビル	-	-	-	-	-	6.55	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.42	5.35	5.21	5.28	4.42	5.13
Of-35 HF九段南ビルディング	-	-	-	-	-	5.62	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	4.85	5.09	5.16	5.22	3.84	4.86
オフィス 計	4.37	4.35	4.84	5.06	4.87	5.06	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.50	5.38	5.98	5.37	5.79	5.61
Re-03 HF市川レジデンス	5.93	5.94	5.46	6.68	6.76	6.74	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.74	5.92	6.20	5.56	5.67	5.85
Re-05 HF目黒レジデンス	4.69	4.08	3.84	3.74	4.38	4.15	Re-65 HF北四番丁レジデンス	7.51	7.51	7.67	7.37	7.99	7.07
Re-09 HF葛西レジデンス	4.84	5.17	5.35	5.65	6.02	5.28	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.45	7.70	8.00	7.63	7.90	7.88
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.16	4.84	5.11	4.96	4.76	4.95	Re-67 HF九大病院前レジデンス	5.57	6.00	5.20	5.76	6.75	6.09
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.27	4.68	4.53	4.47	4.46	3.85	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.59	5.59	4.48	5.60	5.20	5.47
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.97	4.30	4.17	4.02	3.66	4.03	Re-69 HF一番町レジデンス	7.39	7.58	7.63	7.97	7.84	7.84
Re-15 HF麻布十番レジデンス	4.09	3.69	3.91	3.58	3.24	3.67	Re-70 HF東中野レジデンス	4.63	5.05	4.92	4.79	4.93	5.23
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.72	3.88	3.86	3.76	3.80	3.73	Re-71 HF南五条レジデンス (注3)	4.27	5.21	5.26	-	-	-
Re-17 HF東神田レジデンス	4.99	4.93	5.16	5.21	5.26	4.78	Re-72 HF早稲田レジデンス	4.90	5.32	5.15	5.21	5.12	5.32
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.04	5.41	5.55	5.40	5.45	5.36	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.17	4.84	4.93	5.29	5.24	5.40
Re-19 HF練馬レジデンス	4.80	5.45	5.68	5.31	5.58	4.99	Re-74 HF若松河田レジデンス	-	-	3.66	4.48	4.59	4.81
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.40	4.24	4.43	4.49	4.13	4.42	Re-75 HF仙台東レジデンスEAST	-	-	-	-	-	6.46
Re-21 HF明大前レジデンス	4.09	4.39	4.25	4.08	4.00	3.86	レジデンス 計	4.79	4.79	4.87	4.79	4.85	4.86
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.53	4.01	4.12	3.90	4.16	4.16	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	6.20	6.15	6.18	6.21	6.21	6.21
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.55	4.85	4.04	5.05	4.89	5.09	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	6.11	6.05	6.12	6.11	5.76	6.12
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.18	4.69	4.63	4.65	4.28	4.52	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.86
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.21	3.19	3.40	3.27	3.47	3.45	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	6.61	6.59	6.60	6.61	6.61	6.56
Re-26 HF新橋浜レジデンス	4.04	3.99	3.71	3.89	4.09	3.89	ホテル 計	6.20	6.17	6.20	6.21	6.13	6.20
Re-29 HF白山レジデンス	3.19	3.64	3.11	3.31	3.72	3.62	ポートフォリオ 計	4.69	4.71	4.85	4.95	4.90	4.99
Re-30 HF馬込レジデンス	3.82	3.90	4.47	4.29	2.95	4.08							

※ 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) 2013年9月27日付で譲渡しています。

(注3) 2013年10月25日付で譲渡しています。

(注4) 2015年3月10日付で譲渡しています。

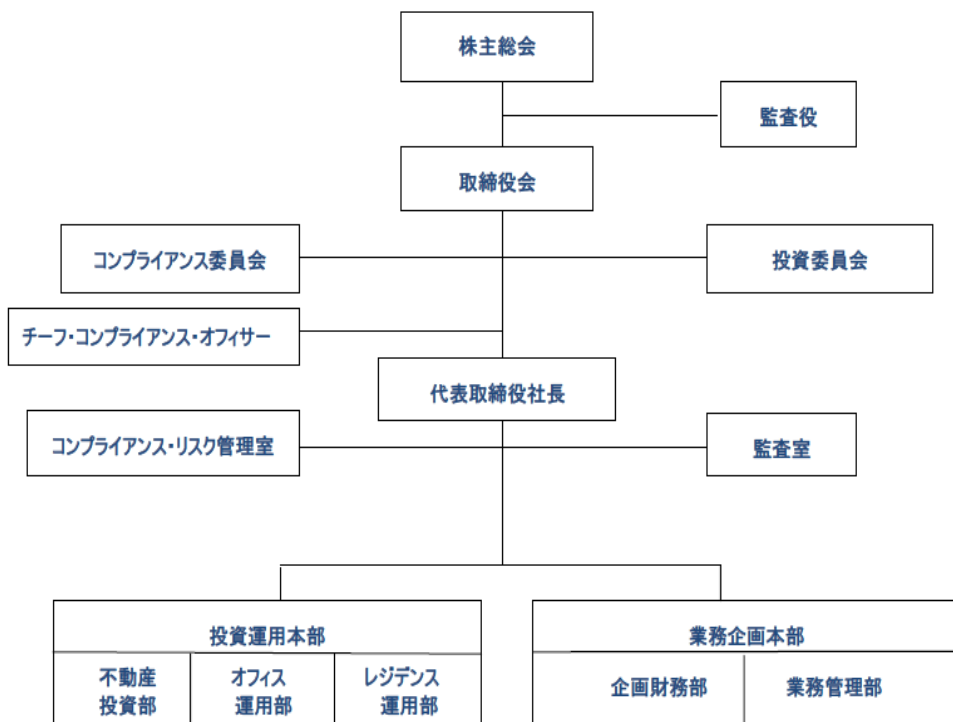
13 月次稼働率の推移

(単位: %)

物件名	2014/11/30	2014/12/31	2015/1/31	2015/2/28	2015/3/31	2015/4/30	2015/5/31
Of-01 HF五反田ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07 HF浜松町ビルディング	100.00	100.00	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 HF新横浜ビルディング	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01
Of-11 日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	92.22	92.22	92.22	92.22
Of-12 八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13 渋谷AXヒルズ	97.53	97.53	97.53	97.53	100.00	100.00	100.00
Of-14 KCAビル (注1)	82.20	82.20	82.20	82.20	-	-	-
Of-15 HF中目黒ビルディング	88.55	88.55	100.00	100.00	100.00	88.61	100.00
Of-16 安和司町ビル	85.29	85.29	85.29	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21 アデック西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-23 HF池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24 HF湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26 広小路アクアプレイス	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	97.94	97.94	97.94	97.94	97.94	91.67	91.67
Of-28 三田平和ビル(底地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-29 栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-30 HF桜通ビルディング	97.69	97.69	97.69	97.69	97.69	97.69	97.69
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-32 HF仙台本町ビルディング	93.04	93.04	93.04	93.04	93.04	95.10	97.31
Of-33 台和上野ビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	89.38	89.38
Of-34 麹町HFビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-35 HF九段南ビルディング	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 計	98.91	97.21	97.55	97.53	97.77	96.75	97.25
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	95.07	95.81	100.00	95.81	90.88	90.88	95.81
Re-09 HF葛西レジデンス	97.87	97.87	97.94	95.81	95.88	97.94	97.94
Re-11 HF若林公園レジデンス	100.00	96.64	97.53	96.86	95.11	95.25	97.16
Re-12 HF碑文谷レジデンス	96.72	97.27	98.36	92.89	97.80	93.64	93.64
Re-14 HF南麻布レジデンス	95.00	90.00	90.00	98.32	100.00	100.00	98.34
Re-15 HF麻布十番レジデンス	97.13	96.20	100.00	100.00	96.20	100.00	100.00
Re-16 HF学芸大学レジデンス	96.41	93.04	92.36	96.18	100.00	100.00	100.00
Re-17 HF東神田レジデンス	98.44	100.00	98.44	98.44	98.44	93.83	96.88
Re-18 HF東日本橋レジデンス	98.80	98.80	98.80	97.36	100.00	98.80	100.00
Re-19 HF練馬レジデンス	100.00	96.16	94.24	100.00	100.00	96.16	96.16
Re-20 HF白金高輪レジデンス	98.75	98.75	96.22	99.35	96.77	96.77	97.74
Re-21 HF明大前レジデンス	95.80	94.01	92.20	92.22	94.59	94.60	94.55
Re-22 HF日本橋レジデンス	96.32	94.60	94.60	100.00	98.28	95.31	93.35
Re-23 HF上石神井レジデンス	98.60	98.60	98.60	98.64	98.64	93.94	96.65
Re-24 HF錦糸町レジデンス	98.25	98.25	96.55	94.53	98.23	98.23	98.23
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	98.92	98.92	97.42	100.00	100.00	97.45	95.97
Re-26 HF新横浜レジデンス	97.02	100.00	98.97	100.00	94.55	95.34	98.97
Re-29 HF白山レジデンス	94.28	98.14	97.82	100.00	96.22	96.22	96.22
Re-30 HF馬込レジデンス	93.99	93.99	100.00	97.40	100.00	100.00	100.00
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	91.04	91.04	96.28	96.28	96.28	91.72	91.72
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	94.54	94.54	97.39	100.00	97.15	94.15	97.00
Re-35 HF芝公園レジデンス	89.65	94.13	100.00	100.00	100.00	100.00	97.28
Re-36 HF三田レジデンス	100.00	97.77	93.64	95.71	97.92	100.00	95.86
Re-37 HF高輪レジデンス	100.00	96.27	88.55	92.36	93.01	93.27	93.44
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	96.51	96.51	92.95	92.89	92.89	89.40
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	98.64	98.64	100.00	100.00	96.01	100.00	100.00
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	98.90	97.38	98.69	96.50	99.01	95.20	95.20
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	91.21	97.37	100.00	100.00	95.14	92.38	96.18
Re-42 HF銀座レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.00	95.98	96.27	98.13
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	95.31	94.60	93.98	96.62	96.72	96.62	97.64
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	98.85	98.85	96.42	96.84	96.20	93.12	93.31
Re-45 HF中之島レジデンス	93.42	93.42	91.38	86.27	85.84	87.88	89.92
Re-46 HF阿波座レジデンス	98.32	98.32	93.59	93.27	93.43	90.25	88.71
Re-47 HF丸の内レジデンス	98.61	95.84	98.61	98.61	95.82	97.21	97.21
Re-48 HF平尾レジデンス	98.98	98.41	99.43	98.98	100.00	98.53	98.06
Re-49 HF河原町二条レジデンス	98.01	98.01	96.01	100.00	96.21	98.01	96.21
Re-52 HF天神東レジデンス	97.40	94.81	97.40	97.40	100.00	97.40	100.00
Re-53 HF四条河原町レジデンス	96.31	96.31	97.49	99.37	96.91	97.57	98.78
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55 HF千駄木レジデンス	97.16	94.33	97.16	94.33	97.16	91.31	93.97
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	94.44	91.66	91.66	97.22	97.23	94.45	88.89
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.44	94.64	94.64	96.25	100.00	96.25	94.97
Re-58 HF国分寺レジデンス	98.36	100.00	100.00	96.38	100.00	98.06	98.11
Re-59 HF久屋大通レジデンス	96.97	96.97	96.99	99.02	99.02	97.00	93.91
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	95.95	95.26	97.29	97.29	93.93	89.77	91.79
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	97.16	95.91	97.50	96.25	92.16	92.16	90.57
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	100.00	96.49	98.00	93.59	86.16	89.59	95.59
Re-63 HF東新宿レジデンス	98.60	97.19	97.22	98.62	100.00	98.60	95.75
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	97.72	100.00	100.00	100.00	97.72	95.43	95.43
Re-65 HF北四番丁レジデンス	98.89	97.77	98.89	98.89	100.00	98.91	92.23
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	98.75	100.00	100.00	98.75	98.75	97.49	98.75
Re-67 HF九大病院前レジデンス	96.74	97.49	97.49	97.49	100.00	98.37	98.37
Re-68 HF浅草橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	97.44	89.74	87.18
Re-69 HF一番町レジデンス	100.00	98.82	100.00	98.82	95.26	98.82	98.82
Re-70 HF東中野レジデンス	96.76	96.86	96.86	98.43	96.75	96.86	98.43
Re-72 HF早稲田レジデンス	98.51	97.01	98.51	99.30	98.49	96.22	94.71
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	100.00	98.27	98.27	100.00	96.21	94.48	94.48
Re-74 HF若松河田レジデンス	84.70	90.14	96.35	96.35	97.85	94.19	94.19
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	-	98.79	99.39	99.39	100.00	98.64	96.82
レジデンス 計	97.34	97.02	97.35	97.82	97.27	96.16	96.30
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	97.31	97.24	97.55	97.81	97.59	96.57	96.84

(注1) 2015年3月10日付で譲渡しています。

14 資産運用会社の体制



Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義 (Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得 (Earning Trust)

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

3. 積極的なファンド運営 (Aggressiveness)

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

4. 快適な都市生活空間 (Comfort)

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

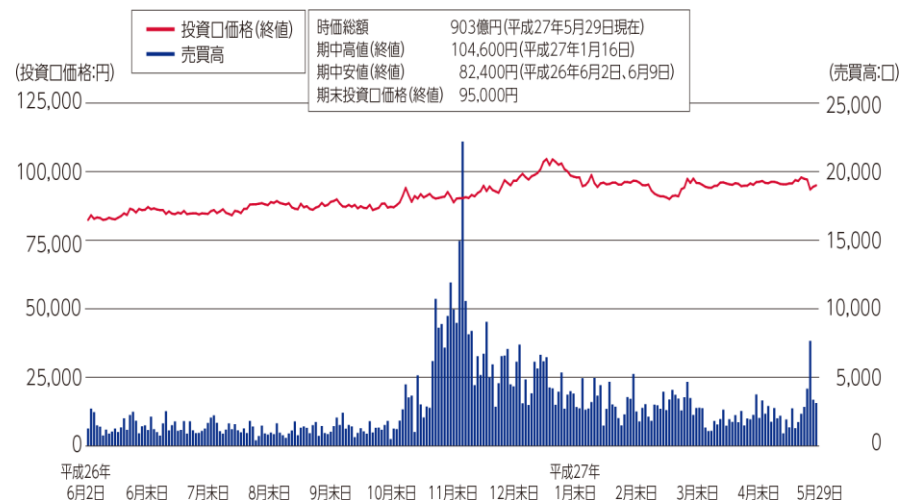
5. 高い企業倫理観 (Ethics)

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

名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社 HEIWA REAL ESTATE Asset Management CO., LTD.	
本社所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社(100%)	
役員構成	代表取締役社長	市川 隆也
	常務取締役投資運用本部長	山中 智
	取締役業務企画本部長 兼業務管理部長	平野 正則
	取締役(非常勤)	岩崎 範郎
	取締役(非常勤)	中尾 友治
	監査役(非常勤)	加藤 尚人
事業内容	投資運用業	
登録・許可等	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第316号
	宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第8号

15 投資口の状況

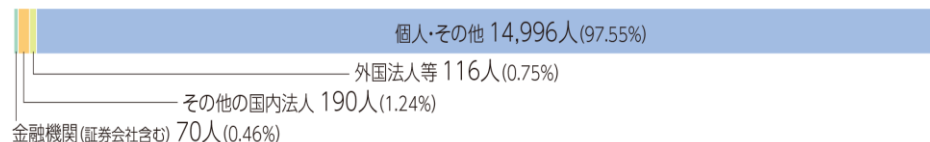
投資口価格の推移



投資主の構成

(2015年5月31日現在)

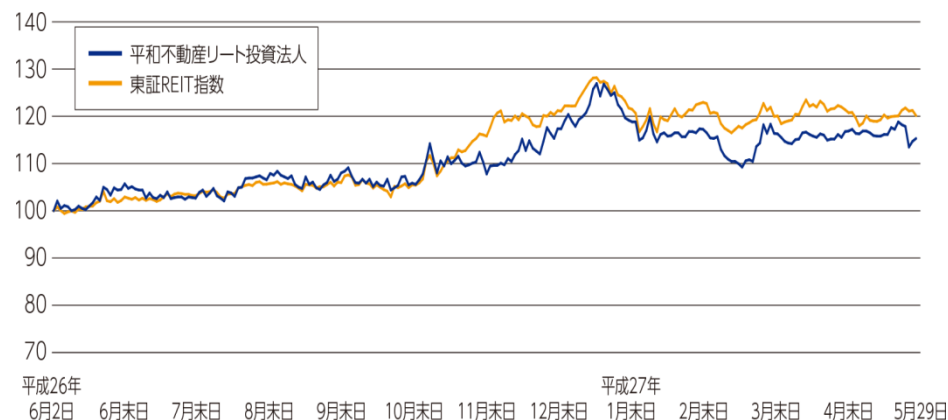
投資主数ベース(15,372人)



投資口数ベース(951,147口)



東証REIT指数との比較



主要な投資主の状況

(2015年5月31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)	287,205	30.20
2 平和不動産株式会社	135,845	14.28
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	92,075	9.68
4 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	70,380	7.40
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	43,328	4.56
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	29,899	3.14
7 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	7,509	0.79
8 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	6,900	0.73
9 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,485	0.68
10 BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5,478	0.58
合計	685,104	72.03

(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位を四捨五入しています。



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