



第28期 決算説明会資料

2015年11月期 www.heiwa-re.co.jp 2016年1月20日

8966



平和不動産リート投資法人

資産運用会社



平和不動産アセットマネジメント株式会社

商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号 一般社団法人投資信託協会会員



I 第28期(2015年11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	4
2 第28期(2015年11月期)ハイライト	6
3 第28期決算実績	7
4 第29期(2016年5月期)第30期(2016年11月期)運用状況の予想	8

II 運用状況

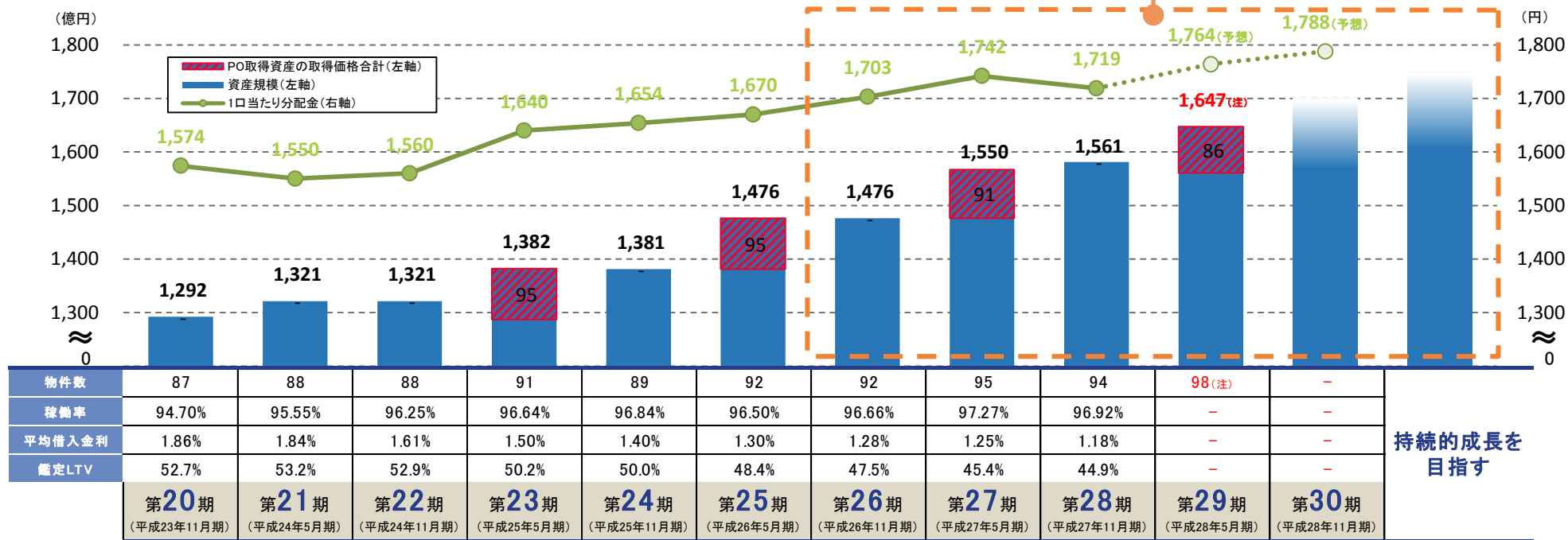
1 ポートフォリオの状況	10
2 外部成長 資産の入替について	11
3 外部成長(参考) 公募増資取得物件(第29期)	13
4 内部成長① 稼働率推移	15
5 内部成長② オフィス入退去動向	16
6 内部成長③ オフィス運用状況	17
7 内部成長④ レジデンス賃料動向	18
8 内部成長⑤ レジデンス運用状況	19
9 内部成長⑥ リニューアル工事	20
10 鑑定評価額の推移	21
11 財務戦略① ファイナンス状況①	22
12 財務戦略② ファイナンス状況②	23
13 財務戦略③ ファイナンス状況③	24
14 運用方針	25
(参考)多様な物件取得手段	26

III 参考資料

1 貸借対照表	28
2 損益計算書	29
3 借入金一覧	30
4 投資エリアの分散状況	31
5 オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)	32
6 レジデンス運用状況(テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数)	33
7 賃貸事業利益	34
8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	35
9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	42
10 鑑定評価額の推移	55
11 NOI利回りの推移	56
12 月次稼働率の推移	57
13 資産運用会社の体制	58
14 投資口の状況	59

I 第28期(2015年11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①



ステージ2

再成長軌道への回帰

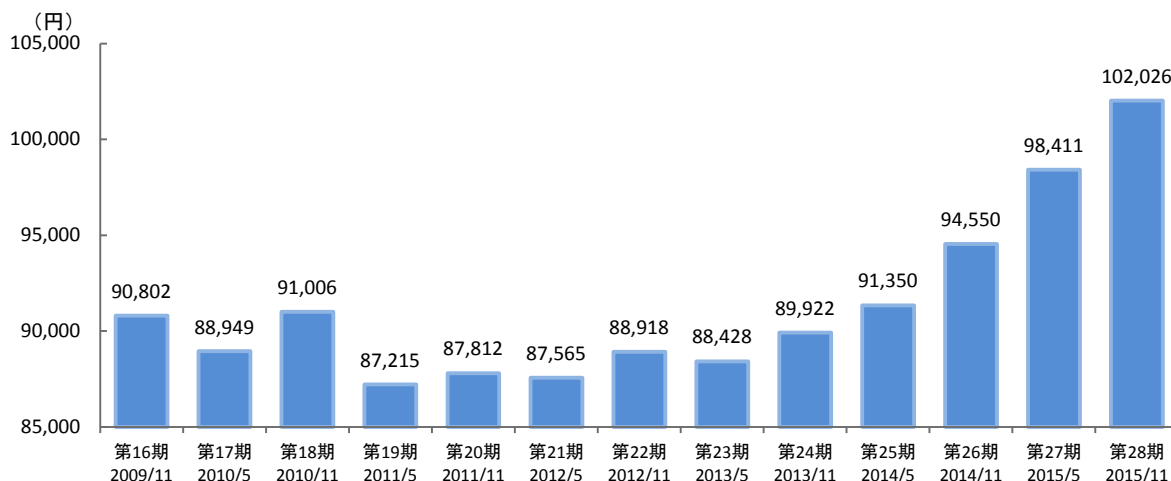
ステージ3

安定成長軌道

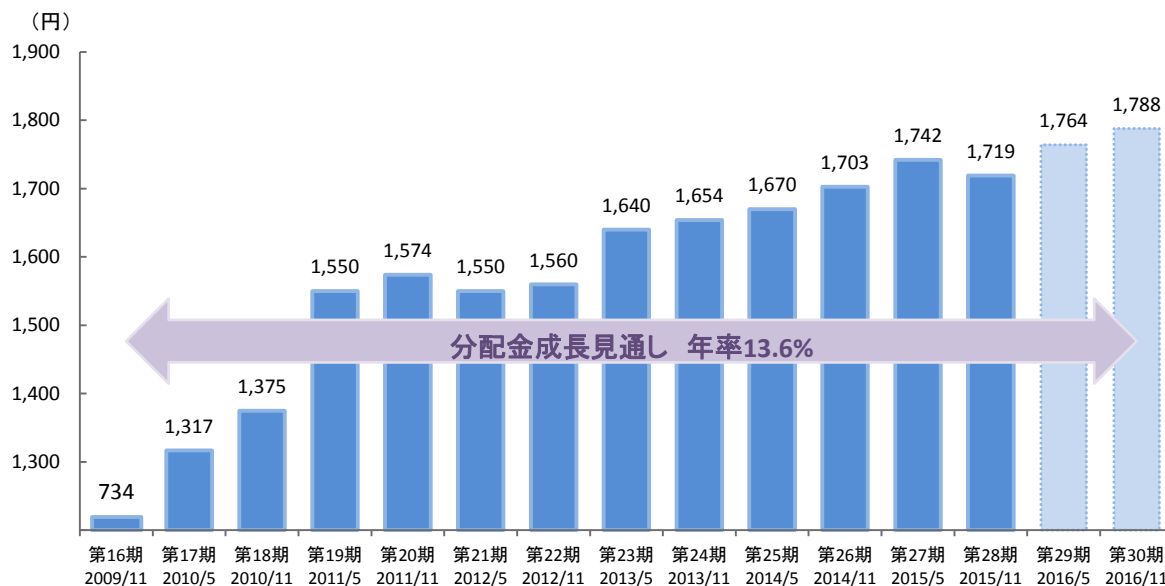
(注)2015年12月31日現在。

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡②

1口当たりのNAVの推移



分配金の推移



負ののれんの活用方針

「投資法人の計算に関する規則」等の改正を受けて、第28期(2015年11月期)に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による内部留保の残額を「一時差異等調整積立金」に振り替え、第29期(2016年5月期)以降、当該積立金の範囲内で、毎期1口当たり40円の取り崩しを実施し、投資主への還元を図る。

一時差異等調整積立金への振替額

24.97億円

第29期(2016年5月期)以降、毎期1口当たり40円を分配金に上乗せするために、取り崩しを行う

一時的な損失、突発的な費用支出、戦略的な修繕費用支出等が生じた際には、安定的な分配を目的として、上記金額に上積みして取崩しを行う

繰越利益の活用方針(イメージ図)



2 第28期(2015年11月期)ハイライト

外部成長

- ポートフォリオの入替
 - ・例外的資産であるホテル4棟を売却(譲渡価額合計:45億円)
 - ・東京都千代田区のオフィス1物件、仙台市青葉区のレジデンス2物件を購入(取得価額合計:52億円)
 - ・オフィス比率 45.58%、東京都区部の比率は 72.90%に上昇
- 第29期(2016年5月期):4年連続となる公募増資と物件取得の実現
 - ・総額86億円:オフィス1棟とレジデンス3棟の購入

第27期末
期末運用資産 1,550億円
期末保有物件数 95物件

第28期末
期末運用資産 1,561億円
期末保有物件数 94物件

内部成長

- 安定的に高い稼働率を維持
- オフィス:レントギャップの改善と増額改定の実現
 - ・増額合意テナント数: 第28期 4件 /第29期 11件 /第30期 3件
- レジデンス:新規賃料及び継続賃料の増額傾向がより鮮明に
- 売却益の実現と、含み益の更なる拡大

第27期末
含み益額:61.1億円

第28期末
含み益額:91.6億円

第27期
期中平均稼働率 97.27%

第28期
期中平均稼働率 96.92%

財務運営

- 借入期間の長期化、返済期限の分散化、鑑定LTVの低下が進展
- 高いヘッジ比率
- 金利費用が持続的に低下
- 手元現金と借入による投資余力の拡大

第27期末平均
借入金調達年数: 5.76年

第28期末平均
借入金調達年数: 6.19年

第27期末
平均借入金利: 1.252%

第28期末
平均借入金利: 1.179%

分配金

- 第27期取得資産の公租公課が費用化
- 第29期初の取得物件等が寄与して第29期と第30期の分配金は増額見通し
- 負ののれんの活用方針を決定(毎期1口当たり40円の上乗せ)

第27期:1,742円/口

第28期:1,719円/口

第29期予想:1,764円/口

第30期予想:1,788円/口

3 第28期決算実績

- 物件入替による影響を除くと、当初想定通りの水準を着実に実現
- 第27期初に取得した物件の公租公課が費用化
- 物件売却による売却益と、借入金の期限前弁済による費用を計上

(単位: 百万円)

	第27期 実績	第28期 実績	前期比 増減	第28期 予想	予想比 増減
営業収益	5,415	5,923	507	5,921	1
営業費用	3,654	3,136	△518	3,150	△13
営業利益	1,760	2,787	1,026	2,771	15
営業外収益	3	10	6	6	4
営業外費用	651	687	35	695	△8
経常利益	1,112	2,110	997	2,081	28
当期純利益	1,111	2,109	997	2,081	28
EPU (1口当たり当期純利益)	1,169円	2,218円	1,049円	2,188円	30円
繰越利益充当	545	—	△545	—	—
内部留保	—	474	474	446	28
DPU (1口当たり分配金)	1,742円	1,719円	△23円	1,719円	0円

(注) 第28期予想については、2015年10月15日付公表の予想数値を記載しています。

前期比増減要因 (第28期実績 - 第27期実績)			
主な要因			金額
営業収益	オフィス	当期取得1物件分 前期売却1物件分 既存物件	10 △17 9
	レジデンス	当期取得2物件分 既存物件	12 △32
	ホテル	当期売却4物件分 不動産等売却益	△26 551
営業費用	オフィス	当期取得1物件分 前期売却1物件分 既存物件	5 △9 35
	レジデンス	当期取得2物件分 既存物件	7 △24
	ホテル 販管費 不動産等売却損	当期売却4物件分	△10 40 △559
営業外収益	受取利息		5
営業外費用	融資関連費用		38

※第28期中(2015年10月29日)オフィス1物件、レジデンス2物件取得。

※第28期中(2015年10月30日)ホテル4物件売却。

予想比増減要因 (第28期実績 - 第28期予想)			
主な要因			金額
営業費用	オフィス	水光熱費減少 修繕費増加	△21 5
	販管費		3
営業外費用	融資関連費用		△8

4 第29期(2016年5月期)・第30期(2016年11月期)運用状況の予想

- 第29期初の取得物件が分配金に貢献する見通し
- 第29期はレジデンスの繁忙期にあたることで引き続き高い稼働率を維持できる見通し
- 持続的な費用削減(管理費用、金利費用)への取り組み

(単位:百万円)

	第28期 実績(a)	第29期 予想(b)	第30期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	5,923	5,623	5,653	△300	30
営業費用	3,136	3,263	3,294	127	31
営業利益	2,787	2,359	2,359	△427	0
営業外収益	10	4	4	△6	0
営業外費用	687	613	588	△73	△25
経常利益	2,110	1,750	1,775	△359	24
当期純利益	2,109	1,750	1,774	△359	24
EPU (1口当たり当期純利益)	2,218円	1,724円	1,748円	△494円	24円
内部留保	474	—	—	△474	—
一時差異等調整積立金 取崩	—	40	40	40	0
DPU(1口当たり分配金)	1,719円	1,764円	1,788円	45円	24円

収益予想の主な前提条件	第28期 (実績)	第29期	第30期
稼働率			
ポートフォリオ	96.92%	96.61%	96.77%
オフィス	97.70%	96.66%	97.08%
レジデンス	96.21%	96.58%	96.58%
NOI利回り			
ポートフォリオ	4.95%	4.91%	4.88%
オフィス	4.95%	4.90%	4.91%
レジデンス	4.88%	4.91%	4.86%
一時差異等調整積立金取崩	—	40百万円	40百万円
発行済投資口数	951,147口	1,014,847口	1,014,847口

1口当たり予想分配金

第29期(2016年5月期)

第30期(2016年11月期)

1,764円

1,788円

増減要因

主な要因			第29期 予想	第30期 予想
営業収益	オフィス	新規取得2物件分	133	—
		既存物件	△15	38
	レジデンス	新規取得5物件分	228	—
		既存物件	27	△8
	ホテル	4物件売却	△122	—
営業費用		不動産等売却益	△551	—
	オフィス	新規取得2物件	46	—
		既存物件	13	26
	レジデンス	新規取得5物件	99	—
		既存物件	23	2
営業外 費用	ホテル	4物件売却	△36	—
	販管費		△17	2
営業外 費用	支払利息		△10	△15
	融資関連費用		△62	△9

第27期末繰越利益

2,518百万円

第28期内部留保

474百万円

第28期末繰越利益

2,992百万円

→ 一時差異等調整積立金

2,497百万円

→ 繰越利益

495百万円

(注) 2015年11月27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

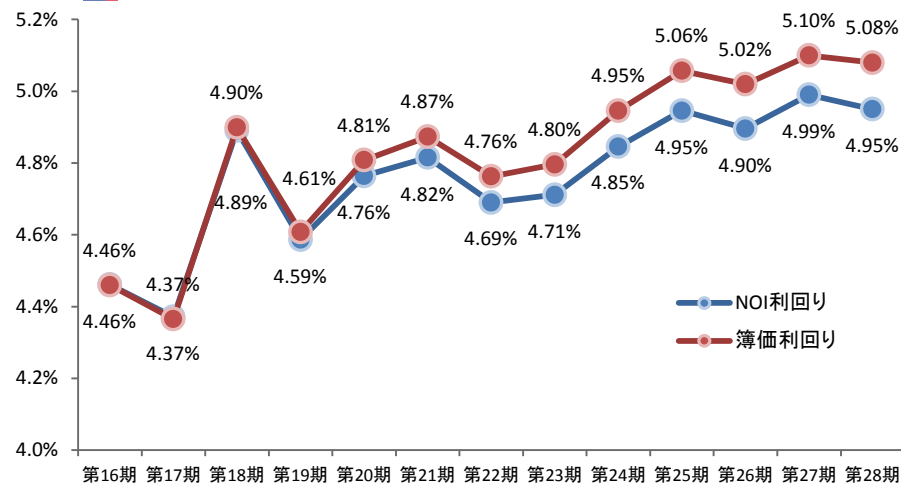
		第27期				第28期			
		全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス	ホテル
期末資産規模(百万円)		155,039	68,006	82,853	4,180	156,109	71,156	84,953	—
期末物件数(棟)		95	30	61	4	94	31	63	—
稼働率(%)	期末	96.84	97.25	96.30	100.00	96.59	97.01	96.31	—
	期中平均	97.27	97.34	96.98	100.00	96.92	97.70	96.21	100.00
NOI利回り(注1)		4.99	5.06	4.86	6.20	4.95	4.95	4.88	6.32
簿価利回り(注2)		5.10	5.04	5.07	6.66	5.08	4.97	5.09	6.76
償却後利回り(注3)		3.84	4.01	3.64	4.86	3.76	3.89	3.60	4.96

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算)/取得価格

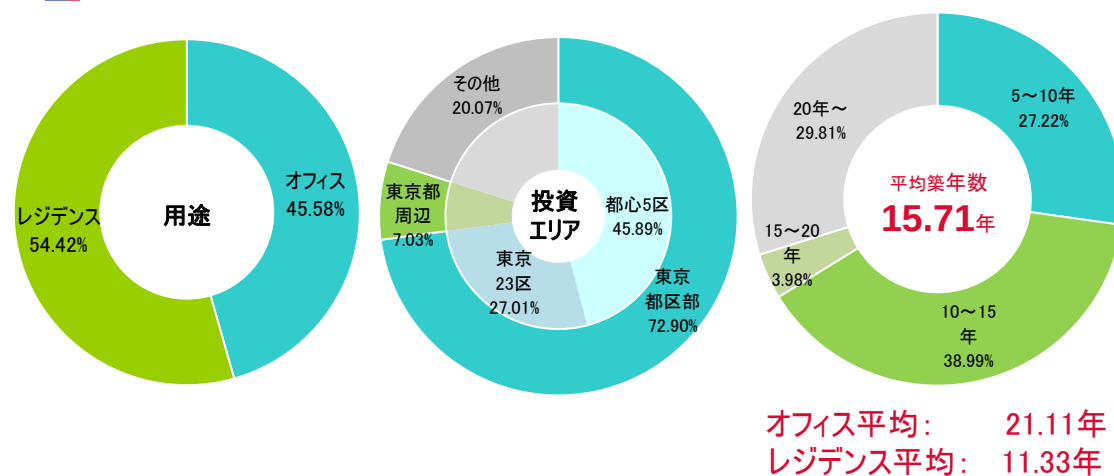
(注2) 簿価利回り=実績NOI(年換算) ÷ ((期初帳簿価格+期末帳簿価格) ÷ 2)

(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11月末時点)



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

2 外部成長 資産の入替について①

- 例外的資産であるホテル4物件を、主たる投資資産であるオフィス1物件・レジデンス2物件に入替えを実施
- 固定賃料のホテルを売却し、将来のアップサイドが見込めるオフィスとレジデンスへ入替
- 都心5区に対する投資比率を拡大し、将来的な収益安定性を確保

例外的資産4棟の売却



スーパーホテル 大阪・天王寺
スーパーホテル 京都・烏丸五条
スーパーホテル さいたま・大宮
スーパーホテル 仙台・広瀬通り

取得価格合計 4,180百万円

鑑定評価額合計 4,559百万円

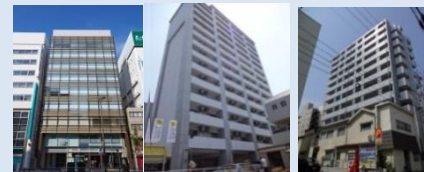
譲渡価額合計 4,559百万円

売却益 551百万円

譲渡日 2015年10月30日

資産
入替

オフィス1棟・レジ2棟の取得



HF神田小川町
ビルディング

HF西公園
レジデンス

HF晩翠通
レジデンス

取得価格合計 5,250百万円

鑑定評価額合計 5,805百万円

NOI利回り 5.32%

償却後利回り 4.31%

取得日 2015年10月29日

新規取得物件の概要

HF神田小川町ビルディング(注1)

所在地	東京都千代田区
取得価格	3,150百万円
鑑定評価額	3,530百万円
延床面積	3,016.16㎡
建築時期	2008年3月
テナント数(注2)	5
NOI利回り(注3)	4.80%
償却後利回り(注3)	4.33%
取得年月日	2015年10月29日



物件の特徴

- 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線・都営地下鉄三田線「神保町」駅及び東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅からいずれも徒歩5分の距離にあり、さらにJR各線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩約7分に位置し、複数路線、複数駅が利用可能なため、都内各方面へのアクセスは良好。
- 2008年竣工で、外装の仕上げ(外壁ガラス貼り)、外観等の全体的なグレード等における建物品等は近時のビルと遜色ないスペック水準。基準階貸室の規模は約99坪、天井高は2,650mm、フロア貸し、分割貸しの両方が可能。

位置図



(注1) 本日現在「HF神田小川町ビルディング」の物件名称は「神田小川町トーセイビルⅡ」ですが、2016年2月1日付で「HF神田小川町ビルディング」に変更予定のため、変更後の名称を記載しています。

(注2) 2015年11月30日現在。

(注3) NOI利回り及び償却後利回りについては、保有期間が約1ヶ月と短く、公租公課も費用化していないため、取得時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年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費を用いています。

2 外部成長 資産の入替について②

HF西公園レジデンス

所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,310百万円
鑑定評価額	1,410百万円
賃貸可能面積	2,939.82㎡
建築時期	2006年2月
賃貸可能戸数	102
NOI利回り(注)	6.05%
償却後利回り(注)	4.22%
取得年月日	2015年10月29日



物件の特徴

- 地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩11分、2015年12月に開業した地下鉄東西線「大町西公園」駅も徒歩7分の位置に立地し、2路線利用可能であり、市内中心部へのアクセスが良好。
- オートロック、バストイレ別、浴室乾燥機、システムキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス等が備えられており、単身者層のニーズを十分に満たす設備水準。

位置図



HF晩翠通レジデンス

所在地	宮城県仙台市
取得価格	790百万円
鑑定評価額	866百万円
賃貸可能面積	2,037.38㎡
建築時期	2006年2月
賃貸可能戸数	66
NOI利回り(注)	6.19%
償却後利回り(注)	4.38%
取得年月日	2015年10月29日



物件の特徴

- 地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩6分、2015年12月に開業した地下鉄東西線「青葉通一番町」駅も徒歩6分の位置に立地し、2路線利用可能な地域であり、市内中心部へのアクセスが良好。
- オートロック、バストイレ別、浴室乾燥機、システムキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス等が備えられており、単身者層のニーズを十分に満たす設備水準。

位置図



(注) NOI利回り及び償却後利回りについては、保有期間が約1ヶ月と短く、公租公課も費用化していないため、取得時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年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費を用いています。

3 外部成長(参考) 公募増資取得物件(第29期)

日総第5ビル

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	3,100百万円
鑑定評価額	3,280百万円
延床面積	5,893.08㎡
建築時期	1987年7月
テナント数(注1)	1
NOI利回り(注2)	4.72%
償却後利回り(注2)	3.71%
取得年月日	2015年12月21日



物件の特徴

- JR各線及び私鉄各線が利用可能な「横浜」駅から徒歩約8分、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅から徒歩約6分に位置し、交通アクセスが良好。
- 2011年にエントランスの大規模なリニューアル工事が実施されており、維持管理の状態も良好。
- 天井高2,440mm(OAフロア40mmを含む。)、OAフロア(一部)、エレベーター2基、個別空調、駐車場33台等、テナント訴求力のある設備水準。

位置図



HF関内レジデンス

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,930百万円
賃貸可能面積	2,963.30㎡
建築時期	2006年11月
賃貸可能戸数	117
NOI利回り(注2)	5.56%
償却後利回り(注2)	4.25%
取得年月日	2015年12月18日



物件の特徴

- JR「桜木町」駅・「関内」駅から徒歩約6分、横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約3分、みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約10分に位置し、都心・横浜市内へのアクセスが良好。
- オートロック、バス・トイレ別、浴室乾燥機、2口ガスキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス、温水便座が備えられており、主な需要層である単身者層のニーズを満たす設備水準。

位置図



(注1)2015年10月31日現在。

(注2)NOI利回り及び償却後利回りについては、取得時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年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費を用いています。

3 外部成長(参考) 公募増資取得物件(第29期)

HF名駅北レジデンス

所在地	愛知県名古屋市
取得価格	2,160百万円
鑑定評価額	2,240百万円
賃貸可能面積	4,692.26㎡
建築時期	2007年8月
賃貸可能戸数	113
NOI利回り(注)	5.41%
償却後利回り(注)	4.23%
取得年月日	2015年12月18日



物件の特徴

- JR各線、名古屋市営地下鉄桜通線・東山線及び名鉄名古屋本線「名古屋」駅から徒歩約8分、名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅から徒歩約6分と複数路線が利用でき、中心商業地へのアクセスが良好。
- オートロック、バス・トイレ別、浴室乾燥機、追い焚き機能、2口ガスキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス、温水便座が備えられており、主な需要層である単身者層のニーズを満たす設備水準。

位置図



HF東札幌レジデンス

所在地	北海道札幌市
取得価格	1,560百万円
鑑定評価額	1,630百万円
賃貸可能面積	7,161.70㎡
建築時期	2008年3月
賃貸可能戸数	151
NOI利回り(注)	6.10%
償却後利回り(注)	4.46%
取得年月日	2015年12月18日



物件の特徴

- 札幌市営地下鉄東西線「東札幌」駅から徒歩約9分、「東札幌」駅から「さっぽろ」駅まで乗車時間約11分と市内中心部へのアクセスが良好。
- オートロック、バス・トイレ別、都市ガス給湯器、都市ガスFFストーブ、2口～3口ガスキッチン、TVモニター付インターフォン、宅配ボックス、温水便座が備えられており、特に都市ガスの設備はプロパンガスと比較すると単価が安く、都市ガスを求めて入居するテナントニーズを獲得しやすく、主な需要層である単身者層のニーズを満たす設備水準。また、敷地(約2,134㎡)が広くロードヒーティングを備えた駐車場を82台確保しており、駐車場ニーズにも対応可能。

位置図

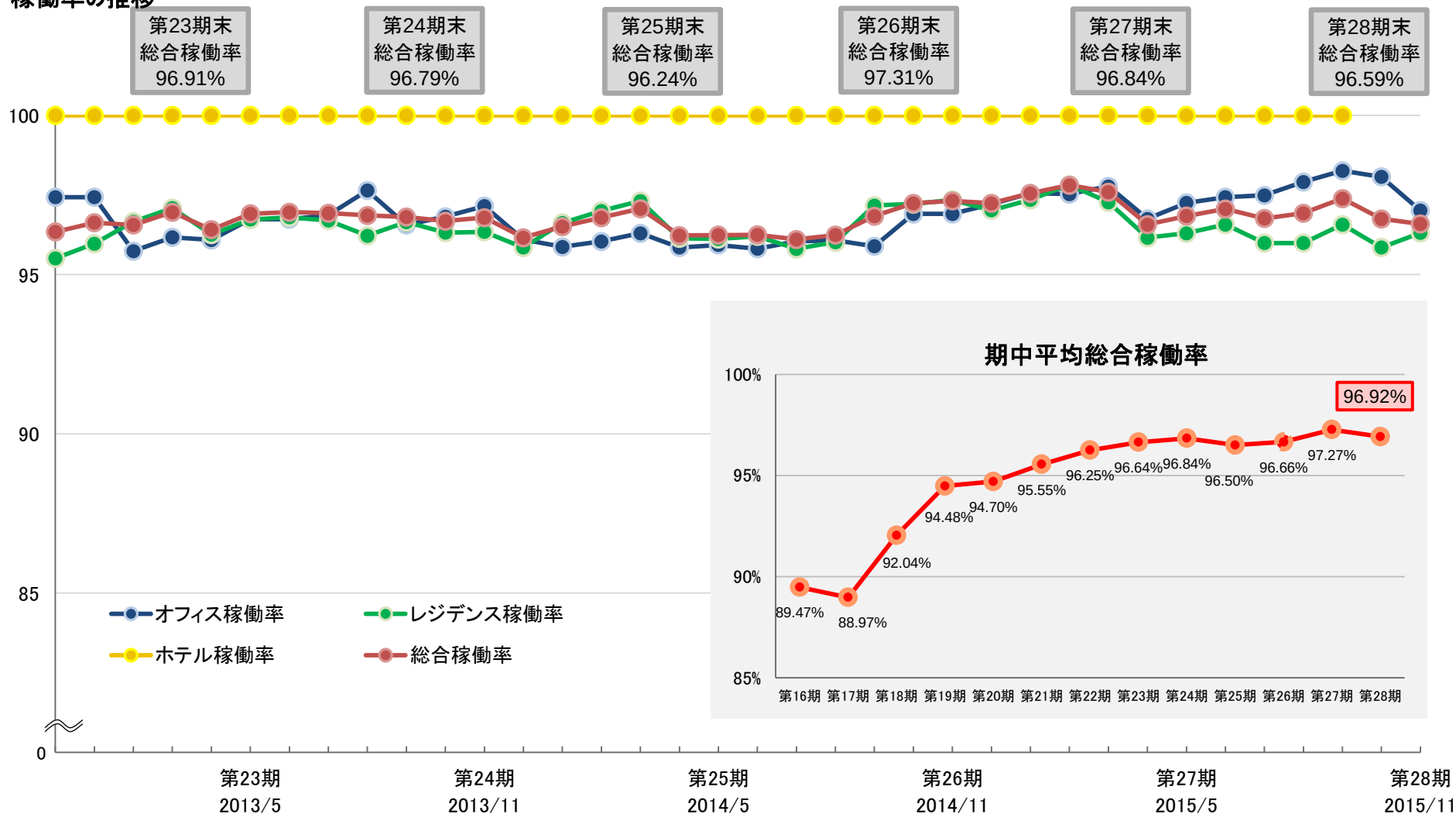


(注) NOI利回り及び償却後利回りについては、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費を用いています。

4 内部成長① 稼働率推移

- 期中平均稼働率: 96.92 % (8期連続で期中平均総合稼働率が95%を超過)
- 物件入替えが稼働率にはややマイナスに影響(売却物件の稼働率は100%)したものの、オフィス・レジデンス共に期中を通じて安定的に高稼働率を維持

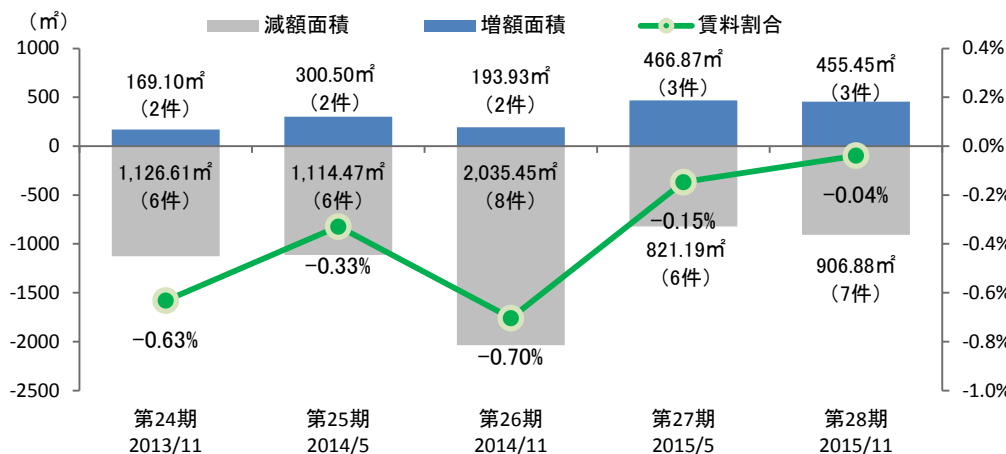
稼働率の推移



5 内部成長② オフィス入退去状況

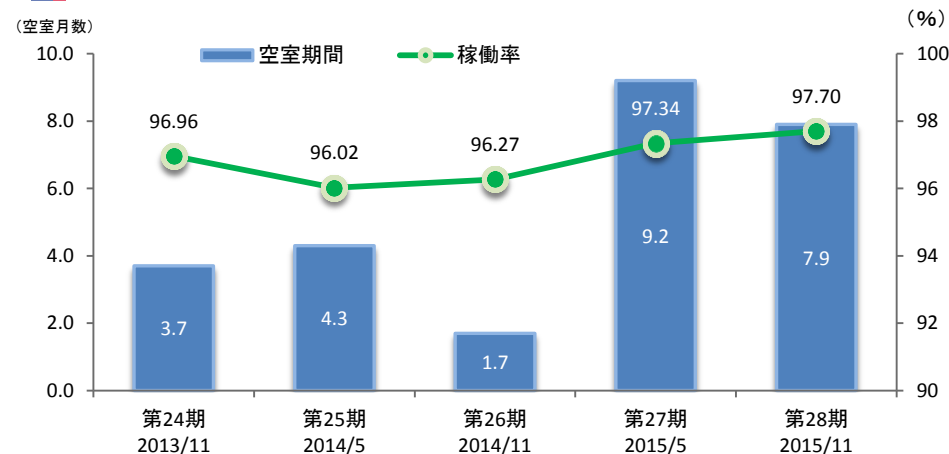
- 長期空室の稼働、フリーレント期間の短縮、期中平均稼働率の上昇
- 新規入居賃料のトレンドに転換の兆し

■ オフィス新規入居時賃料改定状況



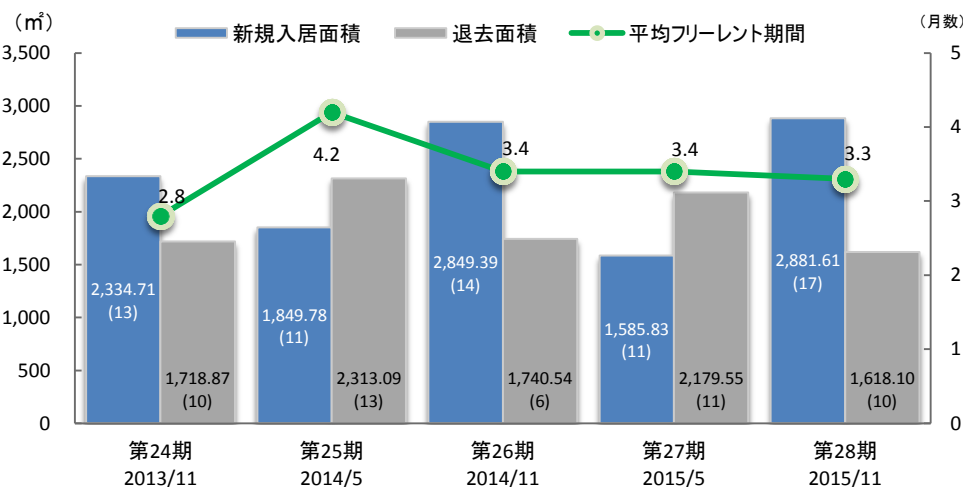
(注) () カッコ内の数値については、賃料改定テナント数を記載しています
 (注) 賃料割合はオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

■ リーシング状況



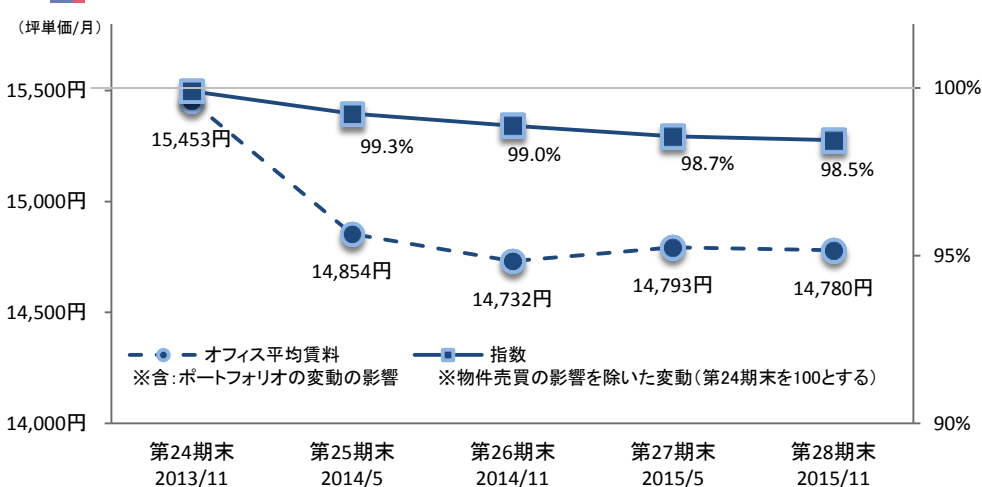
(注) オフィスの平均空室期間については、新規に入居が開始した貸室の平均空室期間をいいます。

■ 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

■ オフィステナント期末平均賃料の動向

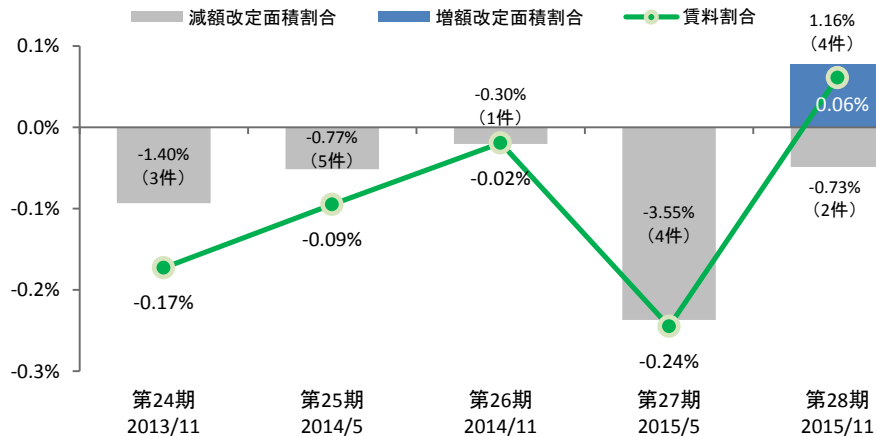


※ 含：ポートフォリオの変動の影響 ※ 物件売買の影響を除いた変動(第24期末を100とする)

6 内部成長③ オフィス運用状況

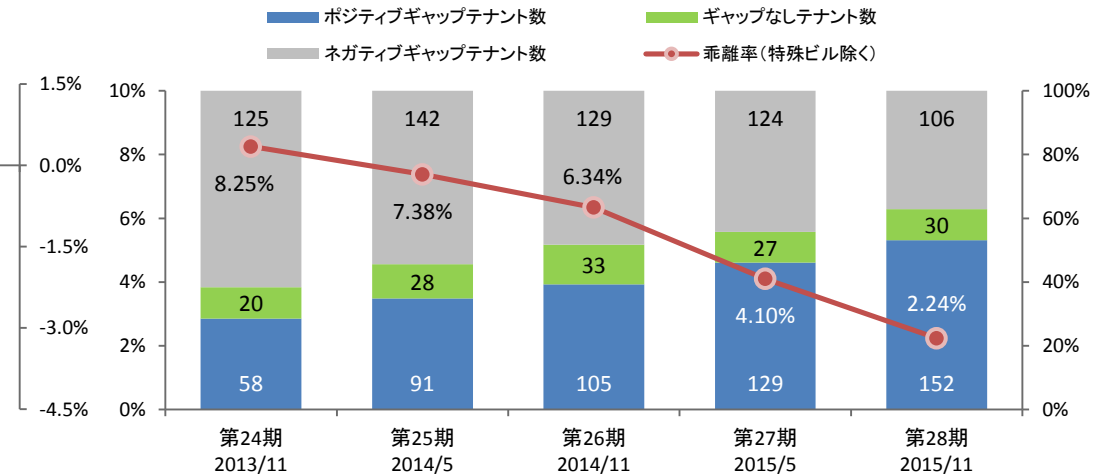
- 既存テナントの賃料改定がプラスに転換
- マーケット賃料の上昇と賃料減額改定が一定程度進んだことで、賃料ギャップが大幅に縮小
- ポジティブギャップを抱えるテナント数が増加し、将来の増額改定に期待

継続テナント賃料改定状況



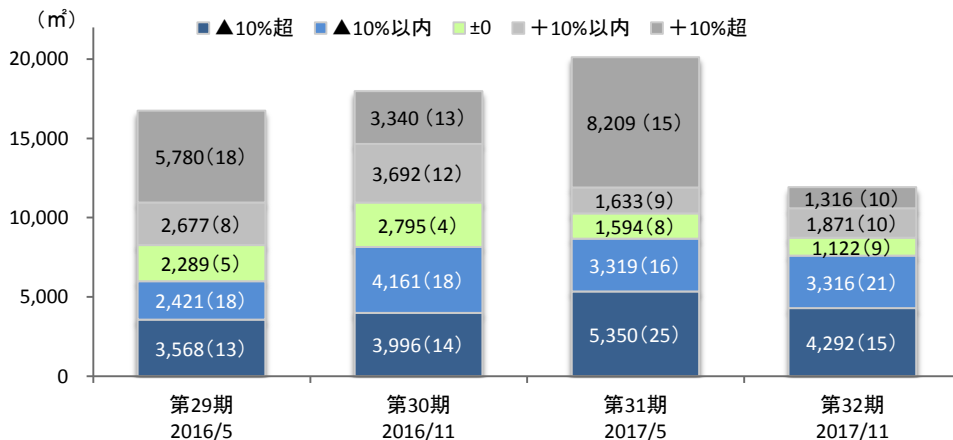
(注) () カッコ内の数値については、賃料改定テナント数を記載しています。
(注) 賃料割合はオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

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。
(注) シングルテナントのため大幅な仕様変更が行われている茅場町平和ビルおよび底地物件である三田平和ビルを除きます。

契約更新スケジュール(賃貸面積ベース)と賃料ギャップ(契約賃料-市場賃料)

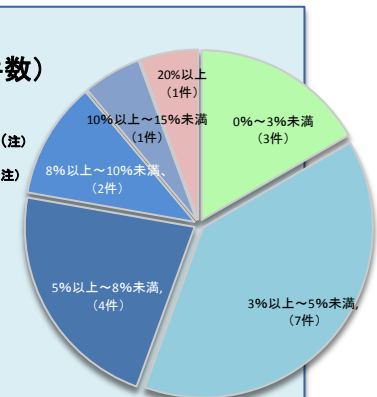


(注) シングルテナントのため大幅な仕様変更が行われている茅場町平和ビルおよび底地物件である三田平和ビルを除きます。
(注) () カッコ内の数値については、テナント数を記載しています。

● 賃料増額改定合意の状況(平均改定率と件数)

- ・第28期(2015年11月期): 9.81% (4件)
- ・第29期(2016年5月期): 4.67% (11件) (注)
- ・第30期(2016年11月期): 11.65% (3件) (注)

- ポジティブギャップを抱えるテナント数と面積は毎期増加の見込み
→ 将来の増額改定余地が拡大



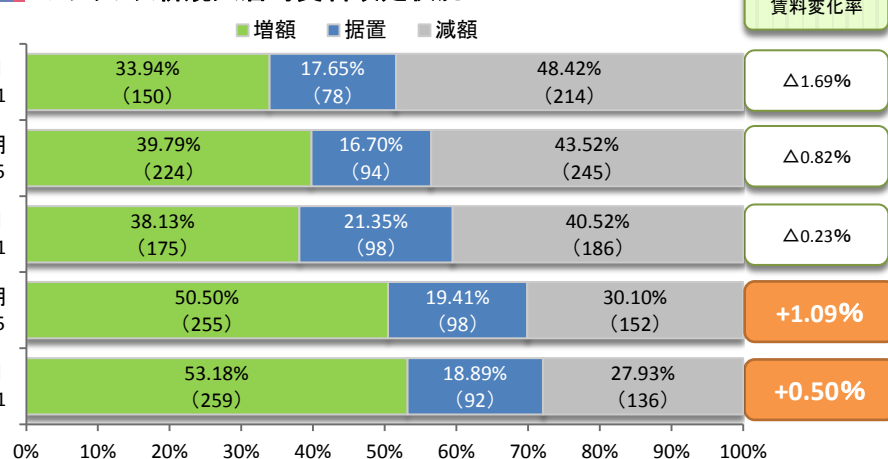
第28期以降 増額改定賃料の状況 (月額賃料改定率別テナント割合)

(注) 第29期及び第30期の増額改定テナント数は、2015年12月31日時点で、増額改定合意件数を示しています。

7 内部成長④ レジデンス賃料動向

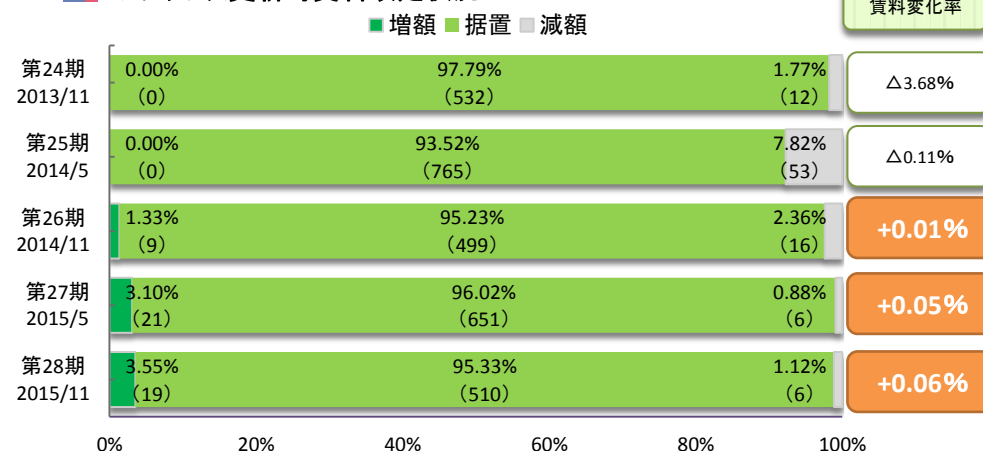
- 新規入居賃料と更新時賃料の増額傾向がより鮮明に
- 期末平均賃料単価も上昇に転じる

レジデンス新規入居時賃料改定状況



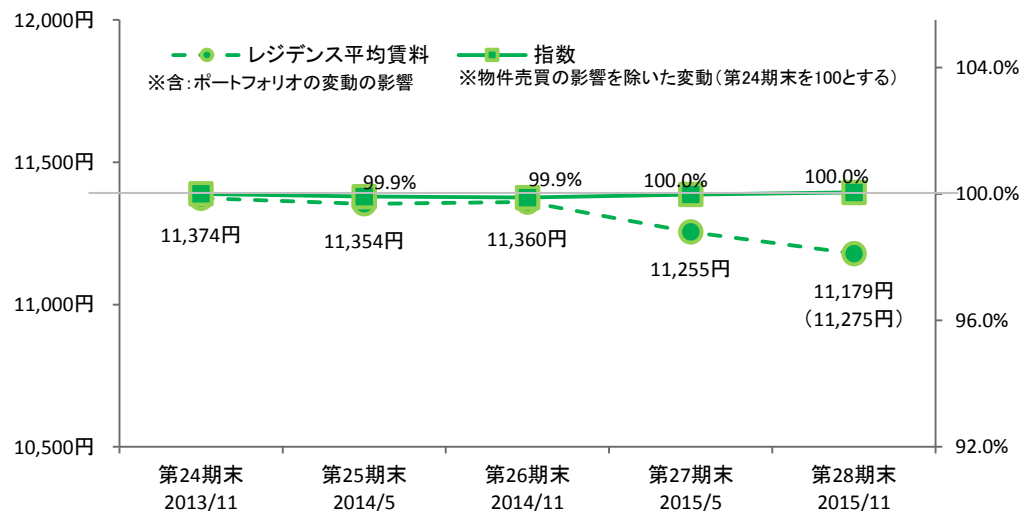
(注1) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。
(注2) 第24期入居者数は、第24期に売却した3物件を除きます。

レジデンス更新時賃料改定状況



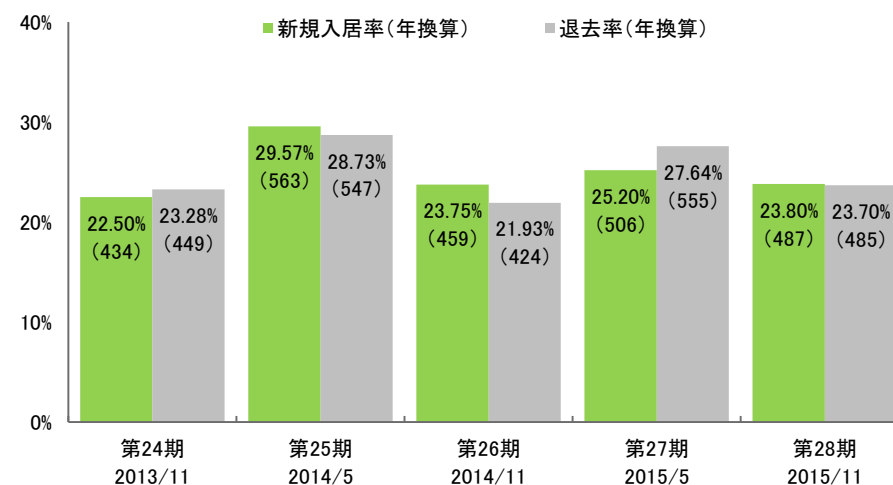
(注1) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。

レジデンステナント期末平均賃料の動向



(注1) 第28期の () カッコ内の数値は、第28期に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



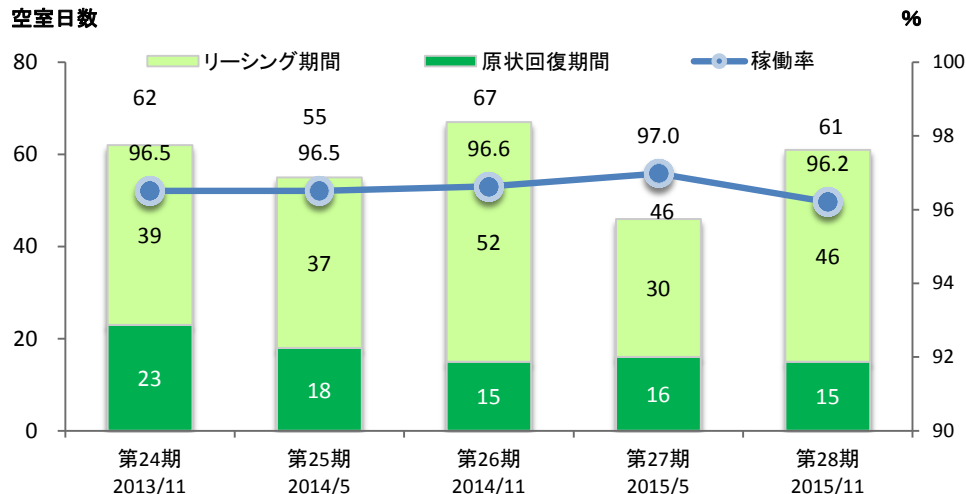
(注1) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。
(注2) 第24期新規入居率及び退去率については、第24期に売却した3物件分を除いて算出しています。

8 内部成長⑤ レジデンス運用状況

- 原状回復期間の短縮
- 高稼働率の維持

レジデンスリーシング状況

空室日数



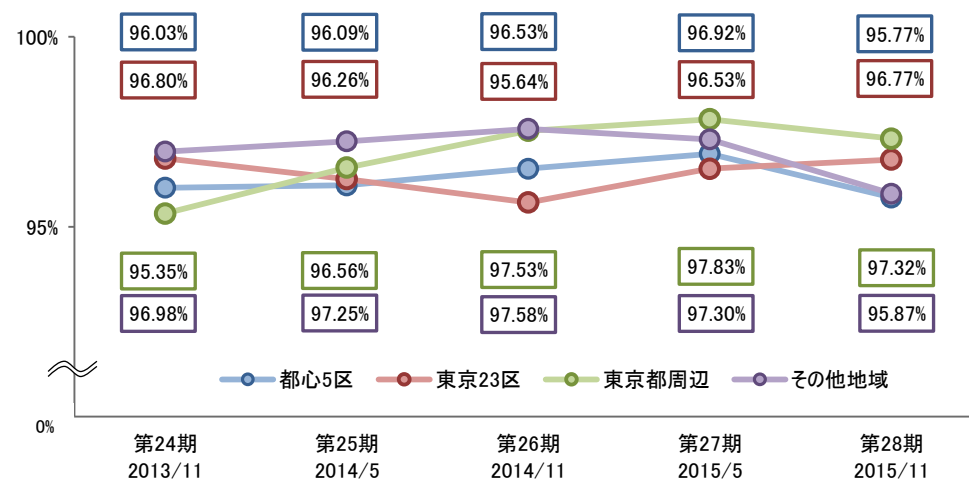
(注) レジデンスの原状回復期間については、解約日から工事完了日までをいいます。

レジデンスルームタイプ別稼働率

ルームタイプ (面積)	第28期末 保有割合 (戸数ベース)	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	第28期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	81.58%	95.89%	97.20%	97.86%	96.39%	96.33%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡未満)	14.05%	96.50%	94.25%	95.98%	95.21%	95.96%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.37%	98.22%	93.01%	96.66%	97.44%	96.41%
合計	100.00%	96.29%	96.06%	97.31%	96.25%	96.26%

(注) 店舗・事務所部分は除いて計算しています。

レジデンス投資地域別期中平均稼働率



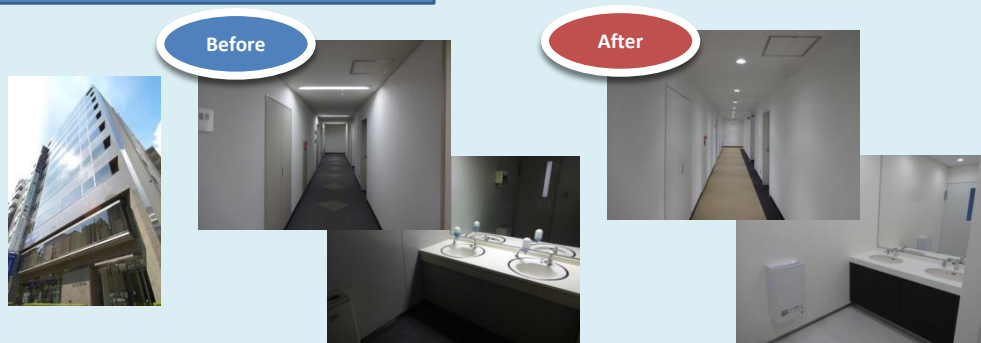
礼金・更新料の推移

	第24期 (2013/11)	第25期 (2014/5)	第26期 (2014/11)	第27期 (2015/5)	第28期 (2015/11)
礼金取得戸数	119戸	171戸	112戸	169戸	133戸
礼金取得率	26.92%	30.37%	24.40%	33.47%	27.31%
礼金取得月数	1.12ヶ月	1.07ヶ月	1.04ヶ月	1.08ヶ月	1.11ヶ月
更新料取得戸数	680戸	995戸	685戸	889戸	535戸
更新率	80.00%	82.21%	76.50%	76.27%	78.10%
更新料取得月数	1.02ヶ月	0.94ヶ月	0.89ヶ月	0.85ヶ月	0.86ヶ月

9 内部成長⑥ リニューアル工事

- リニューアル工事の実施により、物件競争力強化と資産価値の維持向上
一稼働率の改善と収益力の拡大

オフィス: 台和上野ビル



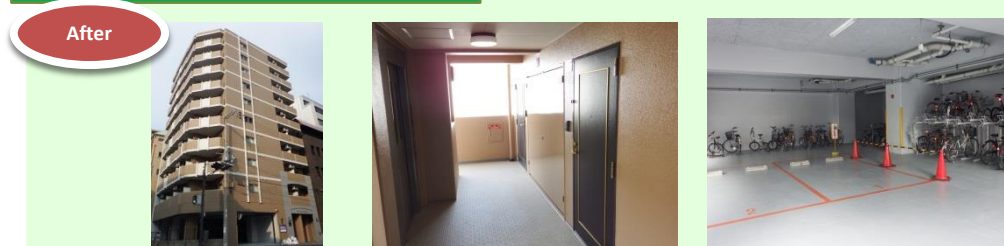
リニューアル工事の内容

- ・外壁全面リニューアル工事
- ・共用廊下の改修
- ・水回りの改修
- ・照明のLED化

リニューアル後の物件状況

- ・台和上野ビル
第27期末稼働率 89.4% ⇒ 第28期末稼働率 100.0%
- ・HF阿波座レジデンス
第27期末稼働率 88.7% ⇒ 第28期末稼働率 98.3%
- ・HF中之島レジデンス
第27期末稼働率 89.9% ⇒ 第28期末稼働率 97.9%

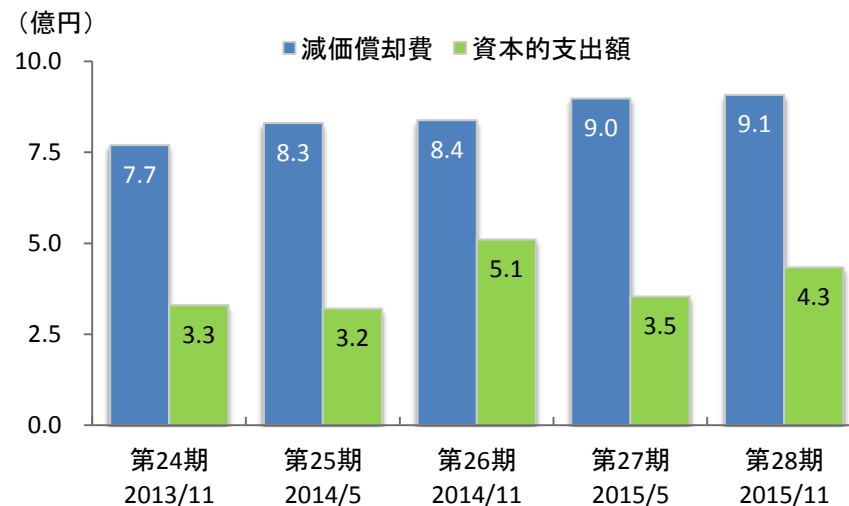
レジデンス: HF阿波座レジデンス



レジデンス: HF中之島レジデンス



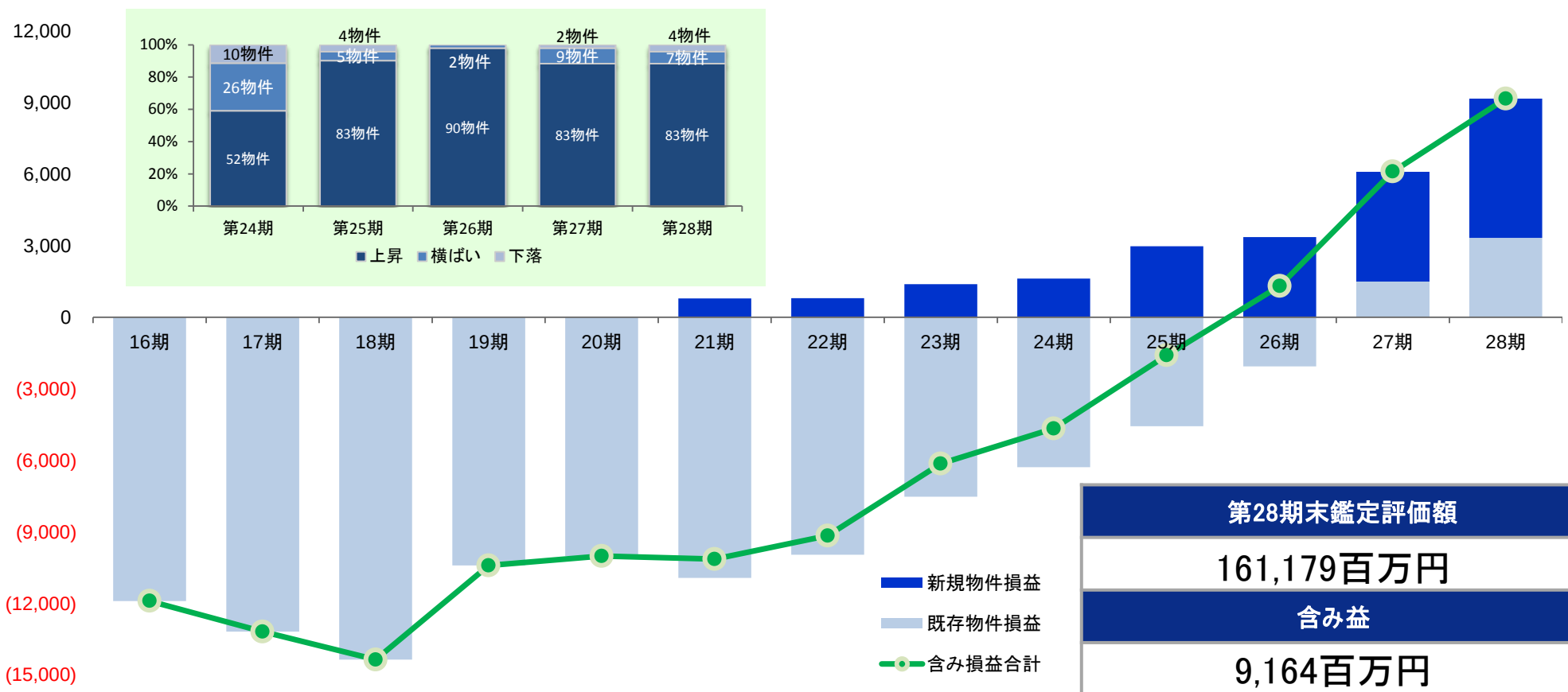
資本的支出実施額の推移



10 鑑定評価額の推移

- 減価償却の進捗と、堅実な物件取得および市場環境の継続的な改善を受けて含み益は持続的に拡大
- 新規物件：持続的な含み益拡大。第29期 期初取得物件の含み益も来期には上乘せされる見通し
- 既存物件：含み益を一部実現したにもかかわらず、既存物件の含み益はさらに拡大。賃料の増額改定が来期以降の評価に与える影響を期待

(百万円) ■ 鑑定評価額の対前期比較(物件数)



	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
新規物件						790	804	1,384	1,617	2,976	3,365	4,602	5,834
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	3,330
合計	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,142	-9,158	-6,139	-4,665	-1,596	1,308	6,106	9,164

(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(平均金利 1.252%⇒ 1.179%、平均調達年数 5.76年⇒ 6.19年)

第28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)
1.179%	6.19年	4.13年	43.3%	44.9%
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)
95.0%	85.2%	14.8%	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。

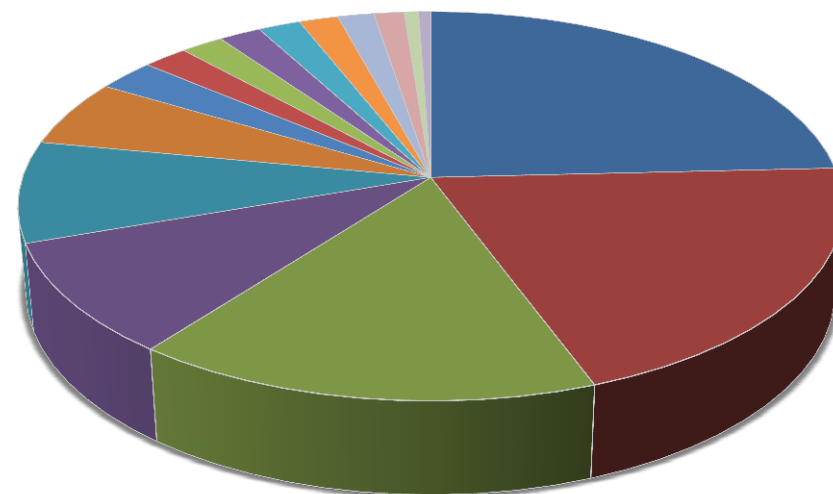
コミットメント・ラインの設定状況

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	17,522	24.2%	■ みずほ	1,400	1.9%
■ あおぞら	14,594	20.2%	■ 福岡	1,385	1.9%
■ りそな	11,550	16.0%	■ 三菱UFJ信託	1,385	1.9%
■ 三菱東京UFJ	6,735	9.3%	■ オリックス	1,280	1.8%
■ みずほ信託	6,067	8.4%	■ 新生	1,185	1.6%
■ 三井住友信託	4,029	5.6%	■ 野村信託	985	1.4%
■ 日本政策投資	1,900	2.6%	■ 損保ジャパン日本興亜	469	0.6%
■ 農林中金	1,477	2.0%	■ 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。

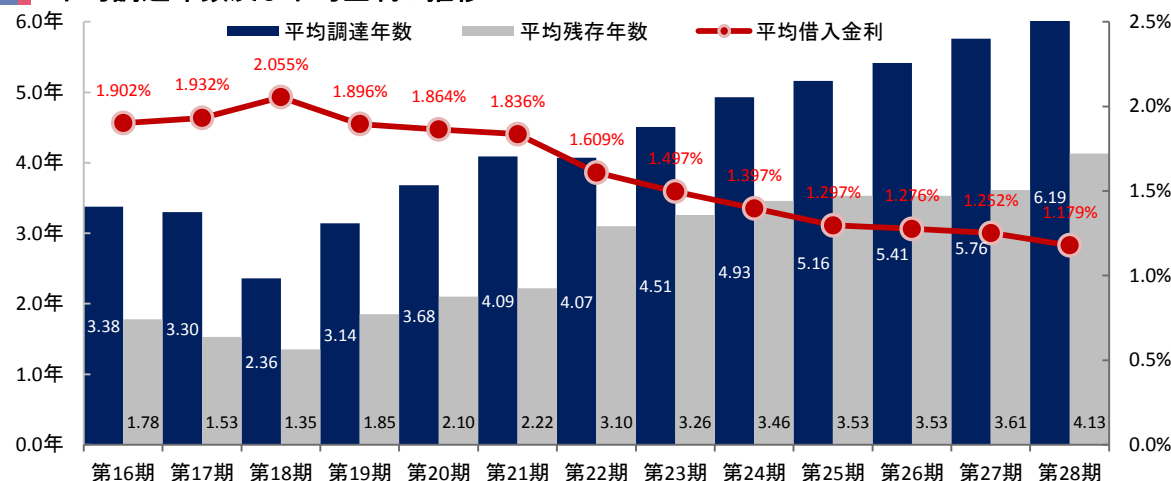
12 財務戦略② ファイナンス状況②

- 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

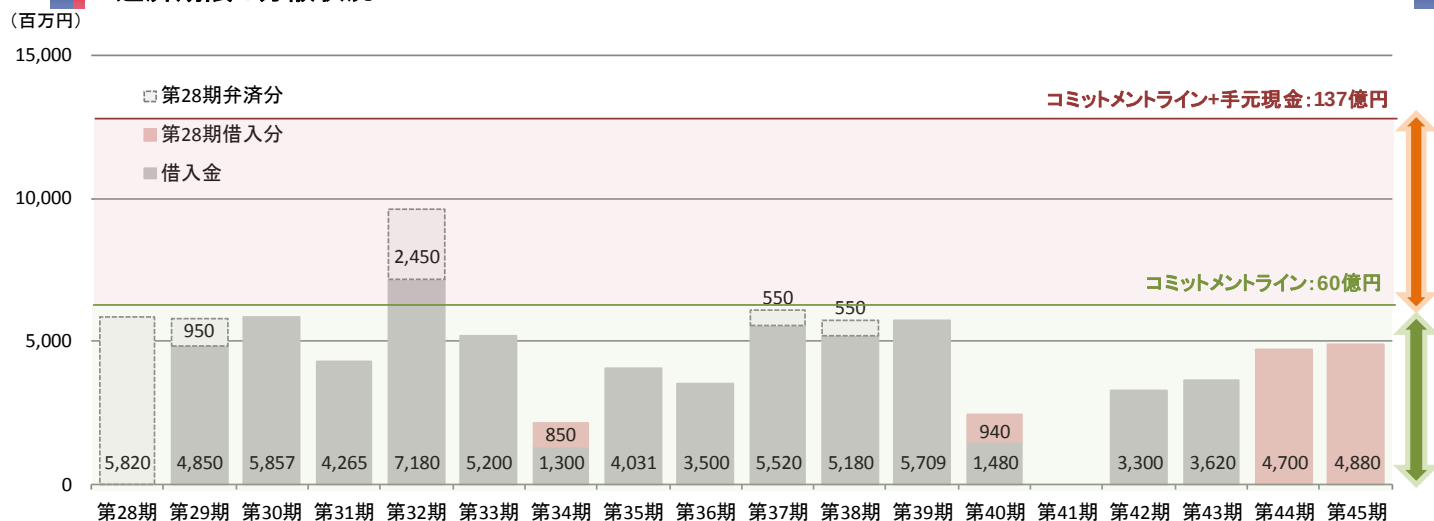
第28期ファイナンスの状況

	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 27A	850	1M Tibor + 0.25%	2015/10/29	2018/10/31	3.01
タームローン 27B	4,700	1M Tibor + 0.75%	2015/10/29	2023/10/31	8.01
タームローン 28A	940	1M Tibor + 0.55%	2015/10/30	2021/10/31	6.00
タームローン 28B	4,880	1M Tibor + 0.80%	2015/10/30	2024/5/31	8.58

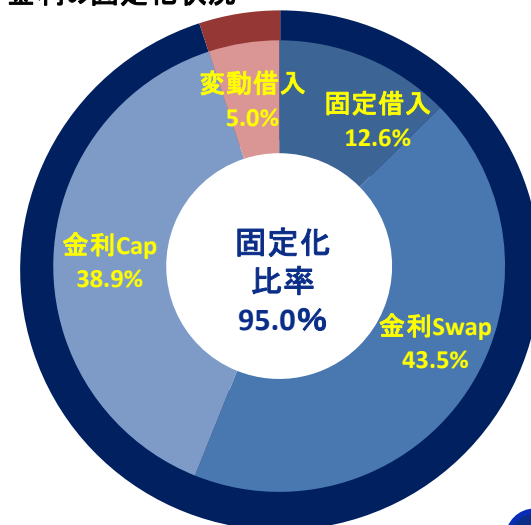
平均調達年数及び平均金利の推移



返済期限の分散状況



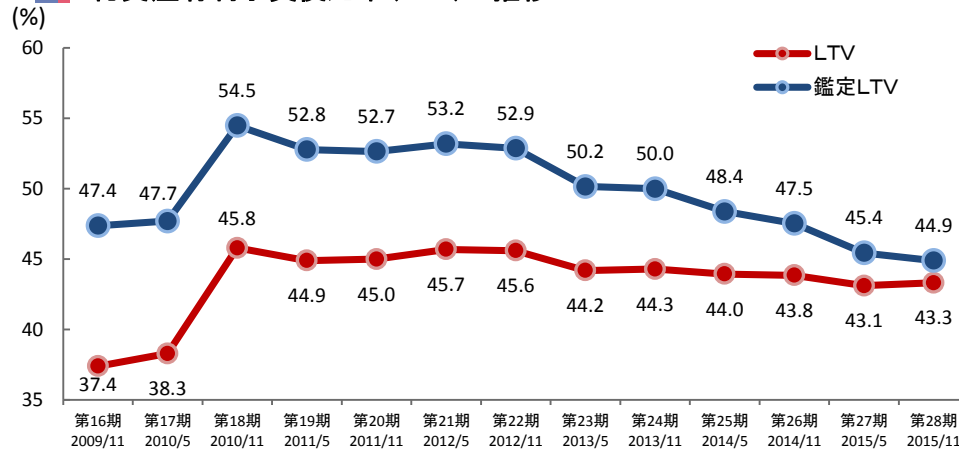
金利の固定化状況



13 財務戦略③ ファイナンスの状況③

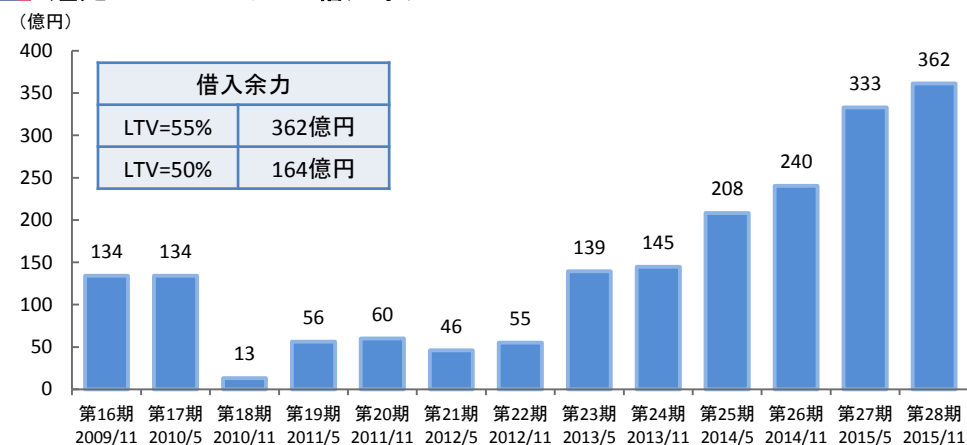
- 鑑定LTVの持続的な低下
- 手元現金と借入による投資余力の拡大

総資産有利子負債比率(LTV)の推移

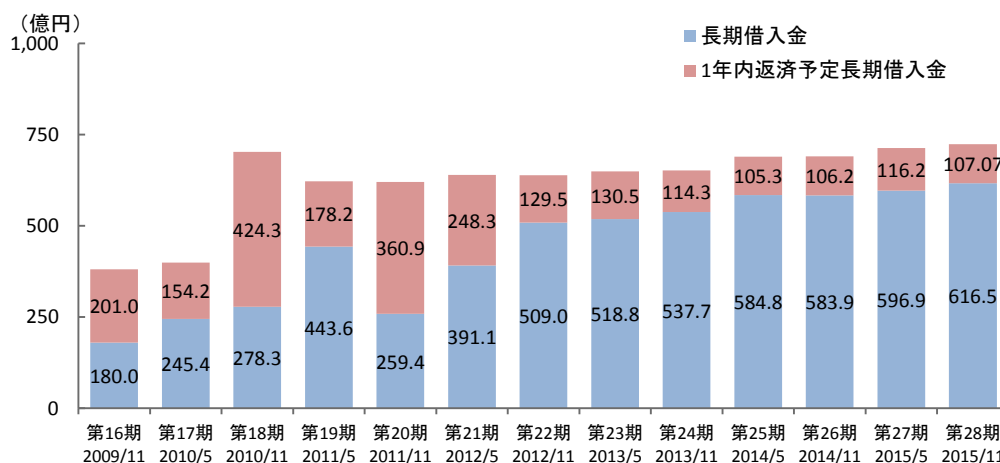


(注1) LTV = 期末有利子負債額 / 期末総資産額
(注2) 鑑定ベースLTV = 期末有利子負債額 / 期末鑑定評価額

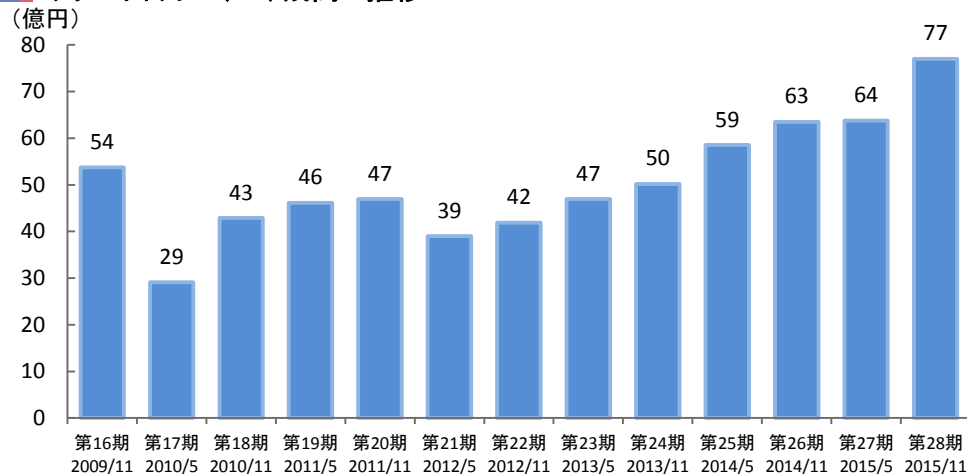
鑑定LTV = 55% までの借入余力



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、小規模レジデンス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への厳選投資
 - ・ 東京都区部をメインエリアとし、スポンサー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: 1,764円/口(第29期予想) 1,788円/口(第30期予想)

- ◆ 分配金の持続的な成長
- ◆ 繰越利益及び一時差異等調整積立金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
4物件6,408百万円

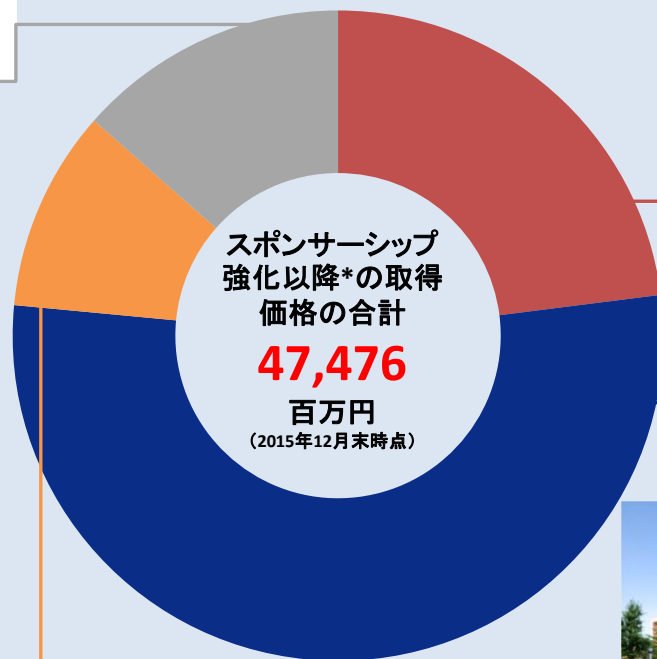
HF若松河田
レジデンスHF神田小川町
ビルディングHF西公園
レジデンスHF晩翠通
レジデンス

ブリッジファンドの活用
2物件4,750百万円



台和上野ビル

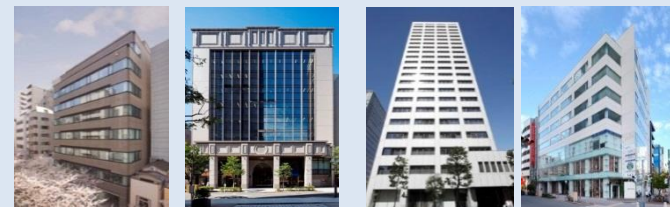
麹町HFビル



スポンサーシップ強化以降
平和不動産のサポートを受け
た取得割合
97.6%

平和不動産によるサポート

平和不動産からの直接取得 **4物件10,918百万円**

茅場町
平和ビル神戸
旧居留地
平和ビル三田
平和ビル
(底地)栄ナミ
平和ビル

ウェアハウジング **10物件25,400百万円**

広小路
アウアプレイス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

日総第5ビル

HF関内
レジデンスHF名駅北
レジデンスHF東札幌
レジデンス

*「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27期 2015/5/31		第28期 2015/11/30		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	6,073,141		7,723,610		1,650,469	
信託現金及び信託預金	6,278,912		6,237,557		△ 41,355	
営業未収入金	88,270		86,151		△ 2,119	
前払費用	229,357		219,072		△ 10,285	
未収消費税等	144,396		-		△ 144,396	
その他	5,672		2,859		△ 2,813	
貸倒引当金	△ 213		△ 340		△ 127	
流動資産合計	12,819,537	7.8	14,268,910	8.5	1,449,373	11.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	8,803,359		8,645,300		△ 158,059	
構築物	38,666		36,998		△ 1,668	
機械及び装置	118,180		117,048		△ 1,132	
工具、器具及び備品	62,204		57,771		△ 4,433	
土地	25,945,334		25,945,334		0	
信託建物	37,763,471		37,970,016		206,545	
信託構築物	238,900		222,041		△ 16,859	
信託機械及び装置	267,664		247,021		△ 20,643	
信託工具、器具及び備品	295,039		311,551		16,512	
信託土地	73,240,003		74,430,093		1,190,090	
有形固定資産合計	146,772,826	88.7	147,983,178	88.6	1,210,352	0.8
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	1,301		325		△ 976	
無形固定資産合計	4,032,686	2.4	4,031,711	2.4	△ 975	△ 0.0
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,000,083		-		△ 1,000,083	
差入保証金	10,016		10,252		236	
長期前払費用	399,492		427,515		28,023	
デリバティブ債権	102,397		58,834		△ 43,563	
その他	207,556		221,652		14,096	
投資その他の資産合計	1,719,546	1.0	718,254	0.4	△ 1,001,292	△ 58.2
固定資産合計	152,525,060	92.2	152,733,144	91.4	208,084	0.1
III 繰延資産						
投資口交付費	52,780		34,946		△ 17,834	
繰延資産合計	52,780	0.0	34,946	0.0	△ 17,834	△ 33.8
資産合計	165,397,378	100.0	167,037,001	100.0	1,639,623	1.0

■ 負債・純資産の部 (単位: 千円)						
期別 科目	第27期 2015/5/31		第28期 2015/11/30		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	479,937		486,325		6,388	
1年内返済予定の長期借入金	10,620,000		10,707,000		87,000	
未払費用	694,768		680,236		△ 14,532	
未払法人税等	-		-		0	
未払消費税等	-		112,843		112,843	
前受金	856,028		839,137		△ 16,891	
その他	8,567		8,334		△ 233	
流動負債合計	13,659,302	8.3	12,833,877	7.7	△ 825,425	△ 6.0
II 固定負債						
長期借入金	59,691,700		61,654,700		1,963,000	
預り敷金及び保証金	904,062		927,237		23,175	
信託預り敷金及び保証金	3,501,369		3,513,782		12,413	
デリバティブ債務	132,598		229,932		97,334	
固定負債合計	64,229,729	38.8	66,325,653	39.7	2,095,924	3.3
負債合計	77,889,032	47.1	79,159,530	47.4	1,270,498	1.6
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	76,372,303	46.2	76,372,303	45.7	0	0.0
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	4.5	7,406,652	4.4	-	
当期未処分利益	4,175,031	2.5	4,627,876	2.8	452,845	10.8
剰余金合計	11,581,683	7.0	12,034,528	7.2	452,845	3.9
投資主資本合計	87,953,987	53.2	88,406,831	52.9	452,844	0.5
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 445,640		△ 529,361		△ 83,721	
評価・換算差額等合計	△ 445,640	△ 0.3	△ 529,361	△ 0.3	△ 83,721	18.8
純資産合計 注3	87,508,346	52.9	87,877,470	52.6	369,124	0.4
負債・純資産合計	165,397,378	100.0	167,037,001	100.0	1,639,623	1.0

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27期: 10,686,946千円 第28期: 11,267,190千円

注2 発行済投資口数

第27期: 951,147口 第28期: 951,147口

注3 投資口1口当たり純資産額

第27期: 92.002円 第28期: 92.391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27期 自 2014年12月 1日 至 2015年 5月31日			第28期 自 2015年6月 1日 至 2015年11月30日			増減	
		金 額		百分比 (%)	金 額		百分比 (%)	金 額	前期比 (%)
1.営業収益	注1								
賃貸事業収入		4,975,976			4,933,587				
その他賃貸事業収入		438,527			438,026				
不動産等売却益		-			551,736				
匿名組合分配金		1,031	5,415,535	100.0	-	5,923,350	100.0	507,815	9.4
2.営業費用	注2								
賃貸事業費用		2,421,026			2,421,490				
不動産等売却損		559,833			-				
資産運用委託報酬		486,101			507,175				
資産保管委託報酬		19,347			18,671				
一般事務委託報酬		41,953			45,322				
役員報酬		8,006			7,970				
会計監査人報酬		9,660			9,660				
その他営業費用		108,968	3,654,898	67.5	125,910	3,136,201	52.9	△ 518,697	△ 14.2
営業利益			1,760,636	32.5		2,787,149	47.1	1,026,513	58.3
3.営業外収益									
受取利息		1,145			6,210				
未払分配金戻入		623			593				
その他営業外収益		1,762	3,530	0.1	3,619	10,423	0.2	6,893	195.3
4.営業外費用									
支払利息		497,969			498,079				
融資関連費用		130,536			169,450				
新投資口発行費		17,834			17,834				
その他営業外費用		5,387	651,727	12.0	1,860	687,224	11.6	35,497	5.4
経常利益			1,112,439	20.5		2,110,347	35.6	997,908	89.7
税引前当期純利益			1,112,439	20.5		2,110,347	35.6	997,908	89.7
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			1,111,834	20.5		2,109,742	35.6	997,908	89.8
前期繰越利益			3,063,196			2,518,133		△ 545,063	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			4,175,031			4,627,876		452,845	

※ 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27期: 182日 第28期: 183日

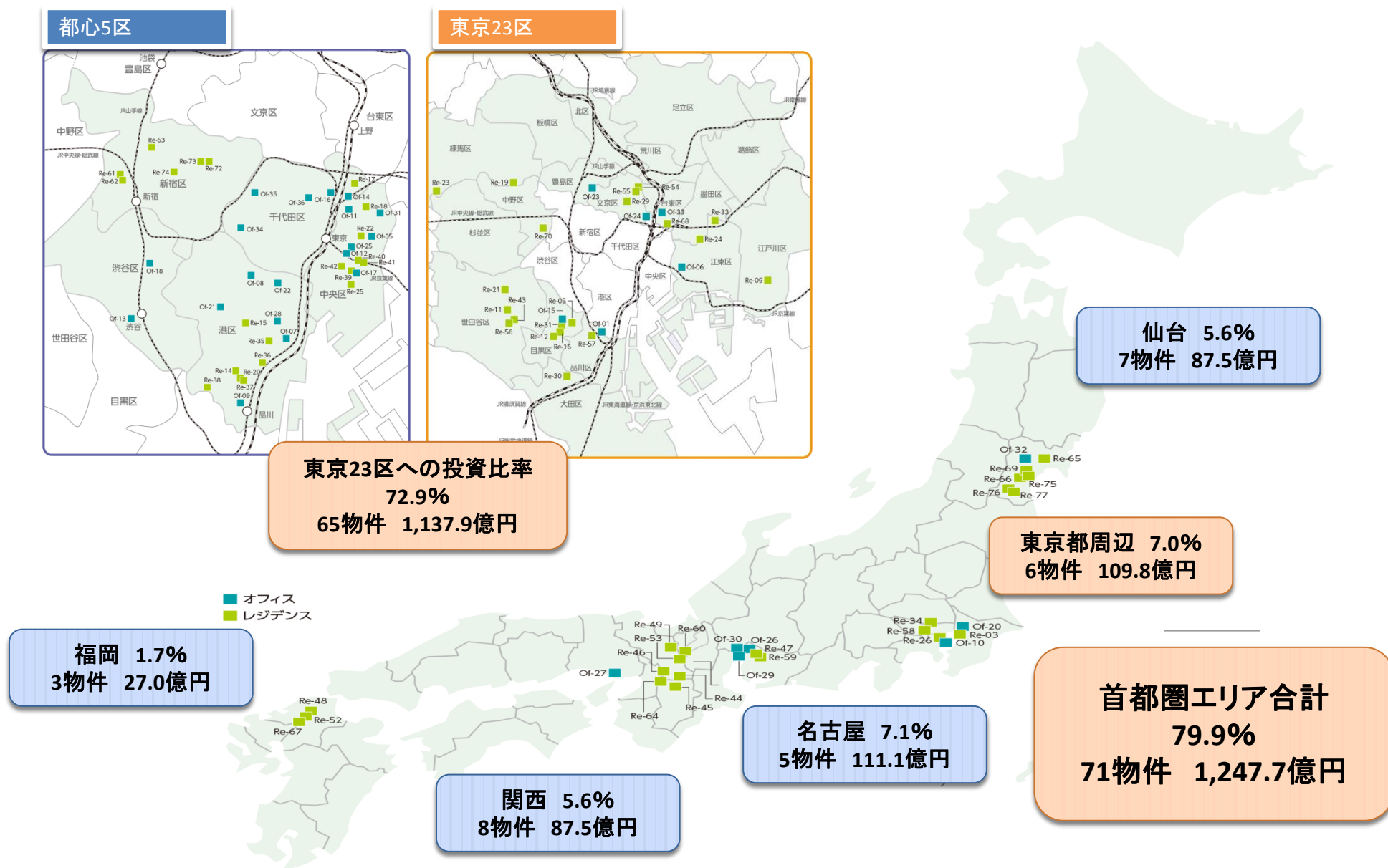
注2 うち減価償却費 第27期: 898,194千円 第28期: 907,625千円

3 借入金一覧

(2015年11月30日現在)

	区 分	借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要		区 分	借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
	借 入 先							借 入 先					
一年 内返済 予定 長期 借入金	タームローン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	2,350	2.14200	2011年5月31日	2016年5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11 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	5,857	1.37091	2011年10月31日	2016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C 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	2,500	1.22091	2012年10月25日	2016年5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	
	小 計	10,707						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	3,100	1.37091	2012年10月25日	2017年10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	
長期 借入金	タームローン14 あおぞら銀行 りそな銀行	4,080	1.89206	2012年5月31日	2017年10月31日	無担保 無保証		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	無担保 無保証
	タームローン15 三井住友銀行 りそな銀行 新生銀行	2,295	1.02891	2012年10月31日	2017年5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	1.12891	2012年10月31日	2018年5月31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	1.27091	2012年10月31日	2019年10月31日			タームローン27 トランシェA 三井住友銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 みずほ銀行	850	0.38000	2015年10月29日	2018年10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	5,520	1.07109	2013年3月29日	2020年3月31日			タームローン27 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 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 みずほ銀行	4,700	1.13300	2015年10月29日	2023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9月30日			タームローン28 トランシェA あおぞら銀行	940	0.68000	2015年10月31日	2021年10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	0.60501	2013年10月31日	2017年5月31日			タームローン28 トランシェB 三井住友銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行	4,880	1.20800	2015年10月30日	2024年10月31日	
	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	3,950	1.20000	2013年10月31日	2020年10月30日			小 計	61,655				
	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			合 計	72,362				
	タームローン23 トランシェA 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行	4,709	1.16500	2014年5月30日	2021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29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								

4 投資エリアの分散状況

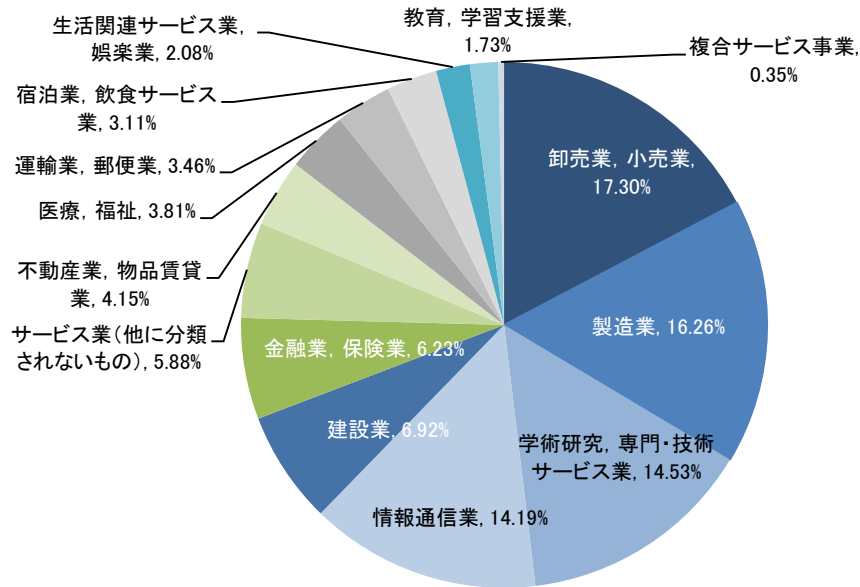


(注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

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11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

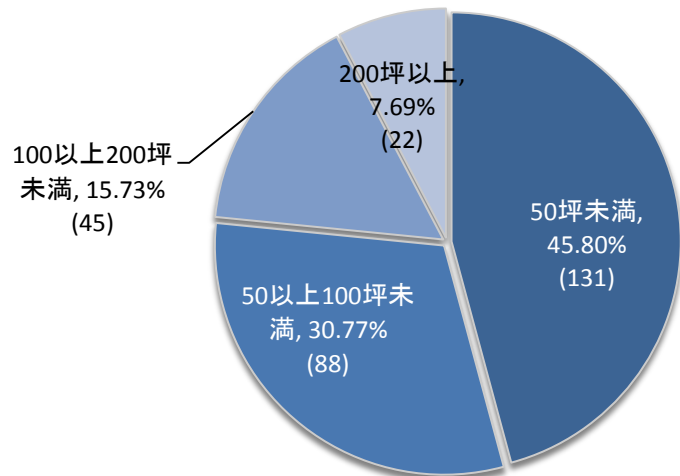
■ オフィステナント属性



■ 上位テナント賃料割合

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	4.03%
2	B社	広小路アクアプレイス	1.65%
3	C社	HF桜通ビルディング	1.52%
4	D社	船橋Faceビル	1.29%
5	E社	エムズ原宿	1.18%
計			9.67%

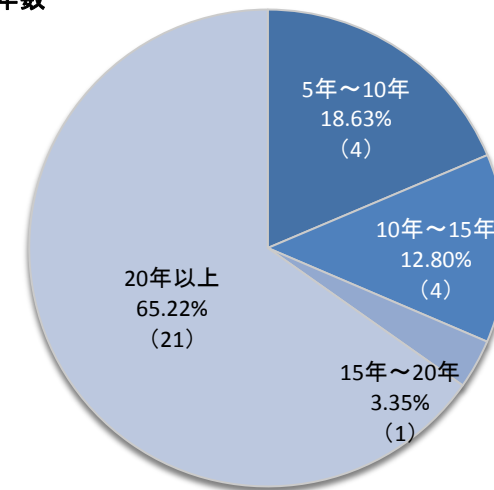
■ 賃貸面積別分散状況



オフィス総テナント数
286 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
21.11 年

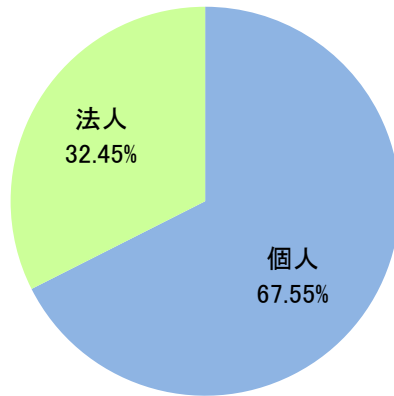
(注) () カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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）

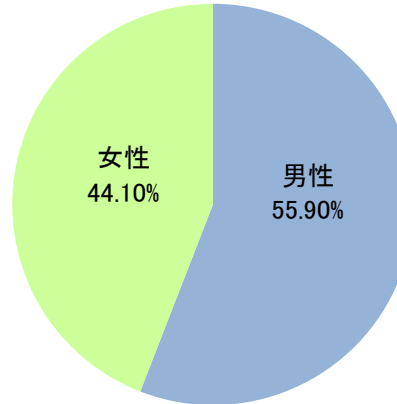
レジデンス テナント属性

（注）下記のレジデンス運用状況については、2015年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

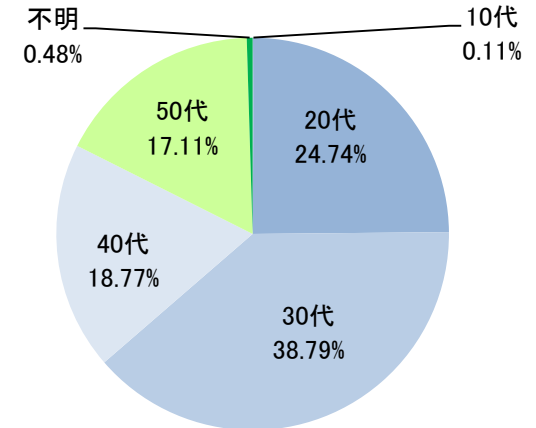
契約区分



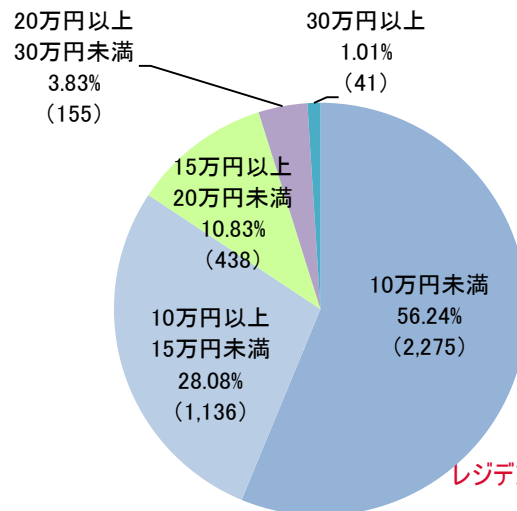
個人契約男女比



年齢分布

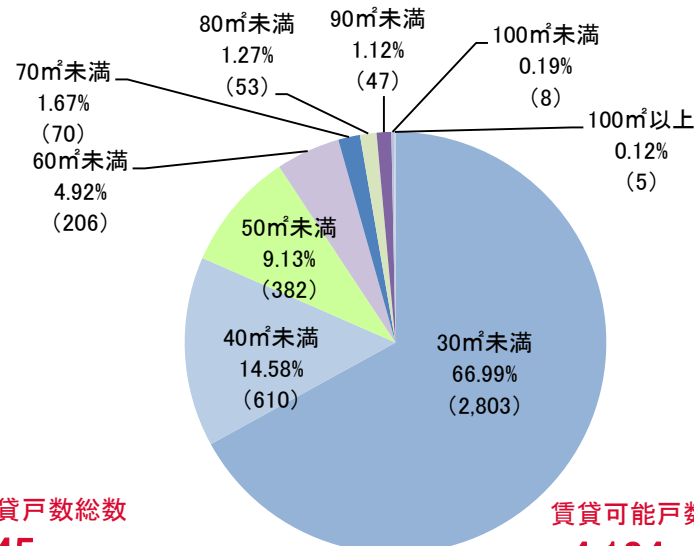


月額賃料別分散状況



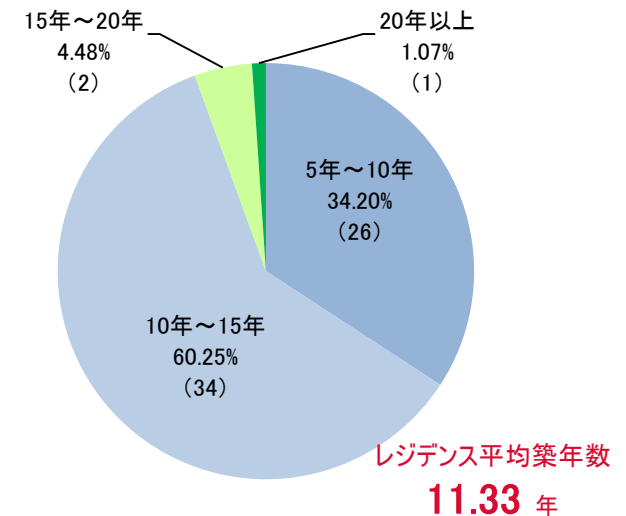
レジデンス賃貸戸数総数
4,045テナント

賃貸可能面積別分散状況



賃貸可能戸数
4,184戸

レジデンス築年数



レジデンス平均築年数
11.33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11月30日時点のテナント数を記載しています。

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

（注）（）カッコ内の数値は、築年数別のレジデンス物件数を記載しています。

7 賃貸事業利益



(単位: 千円)

合計	第27期	第28期
貸室賃料・共益費	4,975,976	4,933,587
その他収入	438,527	438,026
賃貸事業収入 計	5,414,504	5,371,614
管理委託費	556,222	565,670
公租公課	360,622	385,999
水道光熱費	237,898	237,314
修繕費	188,239	158,697
保険料	5,366	6,032
信託報酬	47,513	45,582
その他賃貸事業費用	123,908	114,568
賃貸事業費用 計	1,519,770	1,513,865
NOI	3,894,733	3,857,748
減価償却費	898,194	907,625
賃貸事業利益	2,996,538	2,950,123

レジデンス	第27期	第28期
貸室賃料・共益費	2,534,429	2,524,009
その他収入	137,955	129,176
賃貸事業収入 計	2,672,385	2,653,185
管理委託費	288,873	292,870
公租公課	146,233	149,005
水道光熱費	31,030	29,186
修繕費	130,327	106,667
保険料	2,881	3,156
信託報酬	32,221	31,179
その他賃貸事業費用	26,809	19,385
賃貸事業費用 計	658,378	631,452
NOI	2,014,007	2,021,733
減価償却費	506,932	517,154
賃貸事業利益	1,507,074	1,504,578

オフィス	第27期	第28期
貸室賃料・共益費	2,292,788	2,287,213
その他収入	300,572	308,849
賃貸事業収入 計	2,593,360	2,596,062
管理委託費	267,348	272,799
公租公課	198,021	226,145
水道光熱費	206,868	208,127
修繕費	57,911	52,029
保険料	2,302	2,608
信託報酬	12,992	12,671
その他賃貸事業費用	96,756	94,921
賃貸事業費用 計	842,200	869,302
NOI	1,751,160	1,726,760
減価償却費	363,189	367,017
賃貸事業利益	1,387,971	1,359,743

ホテル	第27期	第28期
貸室賃料・共益費	148,758	122,365
その他収入	-	-
賃貸事業収入 計	148,758	122,365
管理委託費	-	-
公租公課	16,367	10,849
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
保険料	181	266
信託報酬	2,300	1,731
その他賃貸事業費用	342	262
賃貸事業費用 計	19,192	13,110
NOI	129,565	109,255
減価償却費	28,072	23,452
賃貸事業利益	101,493	85,802

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(%)	89.06		100.00		100.00		88.81		86.49	
取得価格(百万円)	1,290		1,550		2,500		1,530		2,700	
第28期鑑定価格(百万円)	1,328		1,349		2,390		1,490		2,570	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	45,299	45,932	45,903	45,913	80,897	81,917	47,447	47,003	73,433	64,523
その他収入	4,568	4,099	5,910	6,356	10,399	11,007	5,446	5,044	8,493	8,207
①賃貸事業収入合 計(千円)	49,868	48,031	51,814	52,269	91,297	92,924	52,893	52,048	81,927	72,731
管理委託費	5,638	5,561	6,664	6,543	10,827	11,061	4,310	4,489	5,633	5,278
公租公課	5,517	5,413	4,896	4,920	5,975	6,056	6,602	6,498	7,219	7,238
水道光熱費	3,292	2,650	5,515	5,717	9,397	9,960	4,626	4,101	6,456	6,261
修繕費	1,786	648	424	505	2,745	2,334	2,628	633	3,683	8,238
保険料	55	64	42	48	80	92	39	45	60	69
信託報酬	1,025	1,025	690	690	900	900	750	750	1,366	1,024
その他賃貸事業費用	347	374	40	8	362	134	115	99	82	209
②賃貸事業費用合 計(千円)	17,662	15,736	18,273	18,434	30,290	30,538	19,073	16,617	24,502	28,319
③NOI(①-②)	32,206	32,295	33,540	33,834	61,006	62,386	33,819	35,431	57,425	44,412
減価償却費	9,627	9,883	7,999	8,060	16,681	16,688	6,852	6,897	7,351	7,347
賃貸事業損益	22,578	22,411	25,540	25,773	44,325	45,697	26,967	28,533	50,074	37,065

(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		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,220		1,550		2,150		3,092		1,860	
第28期鑑定価格(百万円)	1,590		1,090		1,870		2,450		1,470	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	53,537	53,537	32,505	36,066	49,858	52,729	67,235	65,553	31,033	32,292
その他収入	8,011	7,856	8,427	8,080	8,623	8,245	6,462	6,150	5,489	3,746
①賃貸事業収入合 計(千円)	61,549	61,394	40,933	44,147	58,482	60,975	73,697	71,703	36,522	36,038
管理委託費	4,858	4,807	7,745	10,057	5,844	6,438	7,834	6,245	4,423	3,302
公租公課	2,291	2,239	4,893	4,932	4,890	4,875	8,229	8,246	2,774	2,849
水道光熱費	5,635	5,043	4,935	4,514	5,458	5,188	5,432	5,313	2,805	2,744
修繕費	478	535	464	1,219	264	2,363	687	272	1,897	440
保険料	49	55	77	89	63	72	67	77	25	28
信託報酬	699	618	-	-	1,255	1,255	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,104	5,611	141	483	183	330	213	216	70	69
②賃貸事業費用合 計(千円)	19,116	18,911	18,257	21,296	17,960	20,524	22,465	20,372	11,996	9,436
③NOI(①-②)	42,433	42,482	22,675	22,850	40,522	40,450	51,232	51,331	24,525	26,602
減価償却費	6,747	6,758	18,277	17,533	13,190	13,809	8,800	8,893	4,747	4,688
賃貸事業損益	35,686	35,724	4,398	5,317	27,331	26,641	42,432	42,437	19,777	21,913

(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28期鑑定価格(百万円)	2,130		1,140		970		4,571		3,020	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	58,971	61,658	30,069	31,330	29,376	29,507	89,891	91,115	105,824	106,354
その他収入	12,419	13,984	4,965	5,308	2,883	2,305	7,843	8,892	5,420	5,805
①賃貸事業収入合 計(千円)	71,390	75,643	35,035	36,638	32,260	31,813	97,734	100,007	111,244	112,160
管理委託費	9,118	7,206	2,949	2,842	2,407	2,653	5,278	5,725	17,806	17,307
公租公課	7,060	7,088	2,147	2,117	2,544	2,572	5,301	5,696	7,620	7,632
水道光熱費	6,694	6,618	3,405	3,379	2,991	2,640	4,872	5,424	8,435	8,682
修繕費	1,960	585	811	1,347	786	84	730	183	-	82
保険料	78	90	27	31	26	29	29	32	75	85
信託報酬	-	-	-	-	-	-	1,401	1,401	-	-
その他賃貸事業費用	311	222	79	81	53	44	46	48	8	8
②賃貸事業費用合 計(千円)	25,224	21,811	9,420	9,799	8,809	8,024	17,660	18,512	33,947	33,801
③NOI(①-②)	46,166	53,831	25,614	26,839	23,451	23,789	80,074	81,495	77,297	78,359
減価償却費	16,914	17,186	8,789	8,859	4,324	4,370	8,747	8,783	20,015	20,015
賃貸事業損益	29,252	36,645	16,825	17,980	19,126	19,418	71,326	72,711	57,281	58,343

(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		90.16		100.00	
取得価格(百万円)	640		1,675		1,314		1,434		4,798	
第28期鑑定価格(百万円)	469		1,322		1,180		1,410		6,070	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	11,052	11,499	34,254	34,087	31,502	32,066	48,520	46,438	200,809	200,809
その他収入	1,565	1,509	4,341	2,846	3,466	3,512	4,804	4,703	10,395	10,292
①賃貸事業収入合 計(千円)	12,618	13,008	38,596	36,933	34,968	35,578	53,324	51,141	211,204	211,101
管理委託費	958	831	2,898	3,135	2,617	2,646	5,019	4,990	8,768	8,938
公租公課	766	759	3,651	3,671	2,108	2,105	2,494	2,568	8,890	8,932
水道光熱費	1,626	1,546	2,720	2,241	3,071	2,986	3,316	3,058	10,389	10,292
修繕費	98	277	528	1,217	381	-	233	1,650	442	305
保険料	9	10	30	34	26	30	43	49	103	116
信託報酬	391	391	-	-	-	-	-	-	1,148	1,148
その他賃貸事業費用	8	8	84	207	477	588	4,091	4,066	44	48
②賃貸事業費用合 計(千円)	3,858	3,824	9,914	10,508	8,682	8,358	15,197	16,384	29,788	29,782
③NOI(①-②)	8,760	9,183	28,682	26,424	26,286	27,220	38,126	34,757	181,416	181,319
減価償却費	2,296	2,307	4,349	4,486	4,900	4,915	6,810	6,971	8,742	8,757
賃貸事業損益	6,464	6,875	24,332	21,938	21,385	22,305	31,316	27,786	172,674	172,562

(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 栄ミナミ平和ビル		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		93.37		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	2,930		2,310		2,230		1,580		4,900	
第28期鑑定価格(百万円)	4,499		2,730		2,678		1,910		5,540	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	131,313	131,754	120,702	118,235	90,900	90,900	72,501	71,751	260,859	260,153
その他収入	36,658	37,387	14,334	14,724	—	—	11,141	12,658	36,525	41,124
①賃貸事業収入合 計(千円)	167,972	169,141	135,036	132,959	90,900	90,900	83,642	84,409	297,384	301,278
管理委託費	17,690	17,398	21,274	21,812	300	300	12,287	12,880	35,782	38,020
公租公課	11,848	11,804	11,331	11,177	36,899	38,572	6,547	6,573	15,584	15,423
水道光熱費	15,600	16,991	15,312	17,089	—	—	9,295	10,001	19,041	19,421
修繕費	2,596	1,155	2,072	3,381	—	—	659	1,585	9,411	1,932
保険料	189	217	166	193	—	—	111	119	311	343
信託報酬	441	441	324	324	176	176	324	324	339	339
その他賃貸事業費用	2,792	730	726	708	—	—	301	321	76,310	76,273
②賃貸事業費用合 計(千円)	51,158	48,738	51,208	54,686	37,375	39,048	29,527	31,807	156,781	151,754
③NOI(①-②)	116,813	120,402	83,827	78,273	53,524	51,851	54,114	52,602	140,602	149,523
減価償却費	29,708	29,803	20,966	20,987	—	—	13,584	13,524	36,088	36,120
賃貸事業損益	87,104	90,598	62,861	57,285	53,524	51,851	40,530	39,078	104,513	113,403

(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		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,900		2,700		3,400		1,350		2,720	
第28期鑑定価格(百万円)	2,250		3,120		3,850		1,710		2,980	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	179	183	179	183	179	183
貸室賃料・共益費	70,484	70,444	112,040	114,809	109,158	109,146	55,375	56,283	84,810	85,410
その他収入	12,398	14,776	25,898	21,963	19,481	20,476	6,097	7,302	7,909	10,115
①賃貸事業収入合 計(千円)	82,882	85,220	137,938	136,772	128,639	129,623	61,473	63,585	92,719	95,526
管理委託費	8,710	9,227	19,361	19,519	13,755	17,523	5,620	6,111	8,234	8,589
公租公課	6,013	6,226	10,151	10,026	139	10,229	74	9,939	-	9,756
水道光熱費	7,819	7,764	18,338	14,169	9,406	10,112	5,120	5,927	5,699	7,609
修繕費	390	8,017	877	2,909	12,346	3,301	6,351	1,397	2,180	5,411
保険料	83	94	158	180	113	135	64	76	64	77
信託報酬	339	339	439	439	322	329	322	329	332	339
その他賃貸事業費用	459	574	850	396	1,717	1,627	524	145	1,215	769
②賃貸事業費用合 計(千円)	23,815	32,245	50,177	47,642	37,800	43,260	18,078	23,926	17,726	32,553
③NOI(①-②)	59,067	52,974	87,761	89,130	90,838	86,363	43,394	39,659	74,993	62,972
減価償却費	9,380	9,923	30,532	31,751	19,171	19,797	5,323	5,494	9,447	9,895
賃貸事業損益	49,687	43,051	57,228	57,379	71,667	66,565	38,071	34,164	65,545	53,076

(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-36 HF神田小川町
ビルディング

所在地	東京都千代田区	
敷地面積(㎡)	432.54	
延床面積(㎡)	3,016.16	
建築時期	2008年3月	
期末稼働率(%)	57.62	
取得価格(百万円)	3,150	
第28期鑑定価格(百万円)	3,600	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	
PML値(%)	4.0	
賃貸事業収支(注1)	第27期	第28期
運用日数(日)	-	33
貸室賃料・共益費	-	9,987
その他収入	-	364
①賃貸事業収入合 計(千円)	-	10,352
管理委託費	-	1,352
公租公課	-	-
水道光熱費	-	672
修繕費	-	15
保険料	-	14
信託報酬	-	81
その他賃貸事業費用	-	507
②賃貸事業費用合 計(千円)	-	2,643
③NOI(①-②)	-	7,709
減価償却費	-	2,503
賃貸事業損益	-	5,205

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

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-03 HF市川レジデンス		Re-05 HF目黒レジデンス		Re-09 HF葛西レジデンス		Re-11 HF若林公園レジデンス		Re-12 HF碑文谷レジデンス	
										
所在地	千葉県市川市		東京都目黒区		東京都江戸川区		東京都世田谷区		東京都目黒区	
敷地面積(㎡)	218.22		213.45		416.87		2,892.06		856.19	
延床面積(㎡)	884.60		948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83	
建築時期	2003年3月		2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		95.07		95.81		96.99		98.36	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560	
第28期鑑定価格(百万円)	508		646		698		3,934		1,556	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	18,465	18,805	22,401	21,910	103,467	105,419	42,408	42,851
その他収入	32	-	983	454	1,584	1,617	7,983	8,741	1,687	2,159
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,312	17,280	19,448	19,260	23,986	23,528	111,451	114,160	44,096	45,010
管理委託費	1,064	1,064	2,980	2,805	2,335	2,441	8,339	8,023	3,941	4,253
公租公課	722	721	978	992	1,226	1,224	6,434	6,455	2,507	2,536
水道光熱費	221	211	293	241	286	267	1,293	1,179	378	354
修繕費	37	-	703	254	2,021	902	4,132	1,415	6,141	531
保険料	13	15	15	16	19	21	113	129	37	42
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655	655
その他賃貸事業費用	194	110	193	50	347	219	910	1,062	422	124
②賃貸事業費用合 計(千円)	2,831	2,700	5,767	4,965	6,840	5,681	22,103	19,144	14,084	8,498
③NOI(①-②)	14,480	14,579	13,680	14,295	17,146	17,847	89,347	95,015	30,011	36,512
減価償却費	2,822	2,822	3,693	3,693	4,315	4,300	23,314	23,446	7,662	7,711
賃貸事業損益	11,658	11,757	9,987	10,601	12,831	13,546	66,032	71,569	22,349	28,801

(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(%)	93.34		92.40		92.56		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,370		1,260		1,000		1,100		1,210	
第28期鑑定価格(百万円)	1,274		1,120		919		1,250		1,460	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	34,564	34,328	30,427	28,323	25,003	24,565	33,680	33,832	39,220	38,550
その他収入	789	918	1,205	888	1,109	714	1,551	2,291	1,787	2,560
①賃貸事業収入合 計(千円)	35,353	35,247	31,633	29,211	26,113	25,280	35,231	36,123	41,007	41,110
管理委託費	3,900	3,468	3,797	4,684	3,029	2,178	3,335	4,040	3,476	4,348
公租公課	1,919	1,919	1,816	1,818	1,361	1,367	1,481	1,475	1,990	1,977
水道光熱費	384	314	253	257	291	263	317	285	388	359
修繕費	725	659	1,809	1,636	2,067	1,402	3,062	937	2,064	2,268
保険料	26	29	26	30	24	28	29	33	38	44
信託報酬	631	631	629	629	548	446	574	450	592	453
その他賃貸事業費用	130	132	162	113	155	160	130	26	30	26
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,717	7,155	8,493	9,170	7,479	5,846	8,929	7,249	8,581	9,478
③NOI(①-②)	27,636	28,092	23,139	20,041	18,634	19,433	26,301	28,874	32,426	31,632
減価償却費	5,488	5,526	8,920	8,970	5,115	5,083	10,266	10,266	11,017	11,023
賃貸事業損益	22,147	22,565	14,219	11,070	13,518	14,350	16,035	18,608	21,408	20,608

(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(%)	92.32		95.69		95.59		98.28		90.92	
取得価格(百万円)	690		4,030		1,070		1,130		950	
第28期鑑定価格(百万円)	753		4,160		944		1,020		946	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	22,880	22,207	105,798	103,101	26,665	27,908	30,757	30,462	29,903	29,380
その他収入	1,092	936	4,512	6,847	1,117	1,023	801	1,197	1,063	1,042
①賃貸事業収入合 計(千円)	23,972	23,144	110,311	109,949	27,782	28,932	31,558	31,659	30,967	30,423
管理委託費	2,731	2,701	9,147	11,509	3,530	3,003	3,138	3,925	2,819	2,727
公租公課	1,193	1,190	5,576	5,615	1,490	1,503	1,525	1,526	1,760	1,821
水道光熱費	259	247	1,010	952	312	285	463	438	372	326
修繕費	2,034	628	4,237	3,445	908	1,051	1,664	892	1,271	1,005
保険料	22	26	107	123	26	29	29	33	33	38
信託報酬	459	390	-	-	-	-	752	752	-	-
その他賃貸事業費用	52	87	1,171	464	884	268	508	318	520	20
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,753	5,271	21,250	22,111	7,151	6,140	8,081	7,887	6,775	5,939
③NOI(①-②)	17,219	17,872	89,060	87,837	20,631	22,791	23,477	23,772	24,191	24,483
減価償却費	6,465	6,473	22,362	22,350	5,026	5,035	4,932	4,949	6,283	6,305
賃貸事業損益	10,754	11,399	66,697	65,487	15,604	17,755	18,544	18,823	17,907	18,178

(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(%)	96.46		94.48		96.33		96.63		93.99	
取得価格(百万円)	1,100		5,940		3,350		2,350		1,630	
第28期鑑定価格(百万円)	1,090		4,570		2,650		1,770		1,280	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	30,623	31,443	117,170	111,135	76,615	77,585	51,905	51,213	38,157	38,047
その他収入	1,378	1,000	11,988	9,163	7,354	4,469	3,254	2,541	5,104	5,804
①賃貸事業収入合 計(千円)	32,002	32,444	129,158	120,299	83,970	82,055	55,160	53,754	43,262	43,851
管理委託費	3,694	2,600	10,905	11,800	9,350	7,103	5,421	4,738	4,673	3,141
公租公課	1,410	1,412	6,245	6,250	4,640	4,598	3,679	3,594	3,140	3,160
水道光熱費	355	325	1,246	1,114	441	418	605	553	484	429
修繕費	1,213	157	6,287	2,304	3,312	1,930	2,540	1,828	1,436	1,032
保険料	29	33	116	133	89	102	66	75	58	67
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	412	19	289	276	976	1,295	268	77	197	18
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,114	4,547	26,840	23,631	18,811	15,449	12,581	10,869	9,990	7,850
③NOI(①-②)	24,887	27,896	102,317	96,667	65,158	66,605	42,579	42,885	33,271	36,001
減価償却費	5,178	5,199	26,948	27,064	19,914	19,307	14,440	14,592	12,224	12,278
賃貸事業損益	19,708	22,696	75,369	69,603	45,244	47,297	28,139	28,292	21,047	23,723

(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(%)	95.44		100.00		100.00		100.00		89.57	
取得価格(百万円)	1,650		1,050		911		836		1,080	
第28期鑑定価格(百万円)	1,150		1,060		756		813		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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	31,185	30,507	31,752	31,752	29,215	29,330	24,308	24,613	34,718	33,326
その他収入	2,117	1,711	274	4	2,090	1,893	1,035	1,131	923	656
①賃貸事業収入合 計(千円)	33,302	32,218	32,026	31,756	31,305	31,223	25,344	25,744	35,642	33,983
管理委託費	3,269	3,786	2,234	2,134	4,097	4,115	2,763	2,355	3,637	3,747
公租公課	1,908	1,917	1,750	1,751	2,470	2,494	1,557	1,558	2,186	2,198
水道光熱費	282	245	402	378	400	375	525	477	448	422
修繕費	489	1,213	37	130	1,658	1,963	1,033	330	1,138	1,533
保険料	32	37	33	38	50	58	27	31	33	38
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	414	500	414
その他賃貸事業費用	241	191	398	368	252	20	457	332	430	358
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,286	8,453	4,856	4,800	8,929	9,026	6,865	5,499	8,376	8,713
③NOI(①-②)	26,016	23,765	27,170	26,956	22,376	22,197	18,479	20,245	27,266	25,269
減価償却費	6,546	6,524	6,010	6,010	9,877	10,085	4,680	4,702	5,755	5,811
賃貸事業損益	19,470	17,240	21,159	20,945	12,499	12,111	13,798	15,542	21,510	19,458

(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。

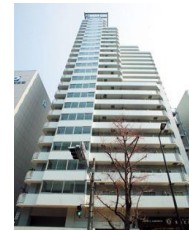
9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

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		100.00		98.75		99.08		95.01	
取得価格(百万円)	749		730		1,460		1,890		793	
第28期鑑定価格(百万円)	812		848		1,570		2,020		924	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	22,852	23,086	24,490	24,393	48,194	46,499	58,797	58,388	27,051	27,081
その他収入	673	889	150	724	1,971	2,205	3,366	1,772	1,562	1,892
①賃貸事業収入合 計(千円)	23,525	23,975	24,640	25,117	50,165	48,705	62,164	60,161	28,614	28,973
管理委託費	3,557	2,719	2,955	4,361	5,501	6,051	6,202	7,436	3,282	3,135
公租公課	1,406	1,408	1,438	1,454	2,048	2,029	2,838	2,865	1,769	1,779
水道光熱費	35	-	-	-	449	417	754	716	394	365
修繕費	1,070	8,047	779	1,549	720	1,442	10,979	2,667	779	956
保険料	24	27	67	25	42	48	59	67	32	37
信託報酬	500	456	404	404	457	457	450	450	375	372
その他賃貸事業費用	272	172	130	20	185	334	141	431	269	624
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,865	12,831	5,774	7,815	9,404	10,781	21,426	14,636	6,902	7,271
③NOI(①-②)	16,659	11,143	18,865	17,301	40,761	37,923	40,737	45,524	21,712	21,701
減価償却費	4,568	4,620	2,898	2,899	9,033	9,093	12,948	13,475	6,919	7,051
賃貸事業損益	12,090	6,522	15,966	14,401	31,728	28,830	27,789	32,048	14,793	14,649

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

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

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



所在地	東京都中央区		東京都世田谷区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積(㎡)	175.16		2,425.44		631.79		375.95		296.88	
延床面積(㎡)	1,375.97		11,468.94		7,105.00		1,486.57		1,999.88	
建築時期	2004年7月		2001年1月		2003年8月		2001年6月		2002年3月	
期末稼働率(%)	100.00		96.82		95.65		97.96		98.32	
取得価格(百万円)	944		6,520		1,920		453		577	
第28期鑑定価格(百万円)	1,080		6,830		2,030		486		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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	31,484	31,733	195,666	198,774	77,459	72,713	17,711	17,838	23,325	21,783
その他収入	1,574	998	10,422	12,102	2,588	2,107	838	757	765	662
①賃貸事業収入合 計(千円)	33,059	32,731	206,089	210,877	80,047	74,820	18,550	18,595	24,090	22,445
管理委託費	2,842	3,252	25,128	24,780	11,814	13,113	2,465	3,256	3,145	4,063
公租公課	1,645	1,631	11,013	11,167	6,174	6,280	1,280	1,292	1,708	1,704
水道光熱費	457	404	4,012	3,562	2,275	2,158	395	380	-	51
修繕費	275	431	8,335	8,156	3,309	3,258	8,168	569	7,602	1,357
保険料	24	28	299	228	117	135	27	31	35	40
信託報酬	500	456	581	581	625	522	450	450	451	451
その他賃貸事業費用	167	46	2,630	1,874	527	509	733	340	256	308
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,913	6,251	52,002	50,349	24,844	25,979	13,521	6,321	13,199	7,977
③NOI(①-②)	27,145	26,479	154,087	160,527	55,202	48,841	5,028	12,273	10,890	14,468
減価償却費	8,480	8,654	32,523	33,956	22,300	23,025	4,485	4,828	6,523	6,579
賃貸事業損益	18,664	17,824	121,563	126,570	32,902	25,816	542	7445	4,367	7,889

(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(%)	100.00		96.94		96.12		96.10		98.77	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		502		1,820	
第28期鑑定価格(百万円)	687		1,880		541		583		2,140	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	25,622	25,933	73,199	71,689	19,372	19,393	23,636	23,927	67,929	68,593
その他収入	1,594	1,239	5,067	5,019	847	895	1,977	1,978	7,489	4,978
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,217	27,173	78,267	76,708	20,220	20,288	25,613	25,905	75,419	73,571
管理委託費	3,194	3,046	8,287	8,055	2,635	2,394	3,798	2,887	7,702	5,860
公租公課	1,687	1,703	5,532	5,826	1,160	1,175	1,646	1,642	4,395	4,397
水道光熱費	48	9	1,859	1,932	478	472	809	796	2,381	2,258
修繕費	4,434	632	2,215	27,748	2,972	288	477	1,247	1,445	1,235
保険料	36	42	115	133	23	27	36	42	85	98
信託報酬	453	452	1,000	606	487	450	500	517	650	650
その他賃貸事業費用	336	471	190	215	222	35	328	464	1,320	1,000
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,191	6,358	19,200	44,518	7,982	4,844	7,597	7,599	17,980	15,499
③NOI(①-②)	17,025	20,814	59,066	32,190	12,237	15,443	18,016	18,305	57,438	58,072
減価償却費	7,660	7,689	19,845	20,150	3,577	3,583	5,687	5,690	10,468	10,473
賃貸事業損益	9,365	13,125	39,220	12,039	8,660	11,859	12,328	12,615	46,970	47,599

(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		100.00		100.00		96.45		94.78	
取得価格(百万円)	820		870		615		842		839	
第28期鑑定価格(百万円)	910		972		653		1,000		918	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	28,451	28,218	30,288	30,736	19,078	18,740	29,188	29,716	30,287	29,409
その他収入	634	235	680	135	864	445	3,580	1,800	1,535	758
①賃貸事業収入合 計(千円)	29,085	28,453	30,968	30,871	19,942	19,186	32,769	31,517	31,823	30,167
管理委託費	2,951	2,826	3,696	3,479	2,563	2,653	3,684	3,098	2,785	2,320
公租公課	1,285	1,286	1,542	1,550	1,324	1,342	1,515	1,508	1,546	1,536
水道光熱費	-	-	-	-	325	311	270	269	303	275
修繕費	280	180	659	387	2,910	621	643	174	961	1,271
保険料	22	24	28	31	19	22	24	28	24	27
信託報酬	600	600	600	600	650	650	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	30	-	130	20	179	486	309	549	431	3
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,170	4,919	6,656	6,068	7,973	6,088	7,097	6,278	6,653	6,034
③NOI(①-②)	23,915	23,534	24,312	24,802	11,969	13,097	25,671	25,238	25,169	24,133
減価償却費	3,134	3,009	3,662	3,532	3,278	3,300	3,227	3,227	3,950	3,785
賃貸事業損益	20,780	20,525	20,649	21,269	8,690	9,797	22,443	22,011	21,218	20,348

(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(%)	90.12		92.85		98.75		100.00		97.46	
取得価格(百万円)	1,080		572		1,990		1,170		1,360	
第28期鑑定価格(百万円)	1,190		637		2,320		1,330		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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	44,092	42,872	20,160	19,563	63,863	63,748	37,811	36,957	47,884	46,689
その他収入	1,306	1,167	2,030	708	2,734	3,286	1,905	1,415	1,813	1,913
①賃貸事業収入合 計(千円)	45,399	44,039	22,190	20,271	66,597	67,034	39,716	38,373	49,698	48,603
管理委託費	3,498	3,805	2,900	2,245	8,575	8,655	6,102	5,936	7,136	8,362
公租公課	2,699	2,702	1,105	1,106	3,077	3,097	1,944	1,949	2,283	2,306
水道光熱費	424	366	574	575	15	9	11	4	11	4
修繕費	1,979	1,432	677	371	1,841	861	1,523	1,094	1,365	1,503
保険料	56	65	23	26	55	63	34	38	39	44
信託報酬	750	750	650	650	750	750	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	586	814	270	123	1,219	439	1,088	317	130	118
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,994	9,936	6,201	5,098	15,535	13,876	11,305	9,941	11,566	12,939
③NOI(①-②)	35,404	34,102	15,989	15,173	51,062	53,158	28,411	28,431	38,131	35,664
減価償却費	6,250	6,443	2,947	2,957	7,060	7,067	4,493	4,493	6,693	6,731
賃貸事業損益	29,154	27,659	13,042	12,216	44,001	46,090	23,917	23,937	31,438	28,932

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

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-64 HF東心斎橋レジデンス		Re-65 HF北四番丁レジデンス		Re-66 HF愛宕橋レジデンス		Re-67 HF九大病院前レジデンス		Re-68 HF浅草橋レジデンス	
										
所在地	大阪府大阪市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		福岡県福岡市		東京都台東区	
敷地面積(㎡)	343.80		475.70		717.53		400.00		267.42	
延床面積(㎡)	1,295.71		2,834.54		2,381.24		1,650.19		1,341.38	
建築時期	2006年9月		2007年1月		2007年1月		2007年1月		2006年9月	
期末稼働率(%)	97.72		89.98		88.76		98.37		100.00	
取得価格(百万円)	566		809		684		426		771	
第28期鑑定価格(百万円)	620		1,020		840		478		873	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	21,342	21,439	38,436	38,193	32,456	31,156	18,442	18,597	25,168	24,649
その他収入	162	84	1,507	1,382	1,849	1,529	858	804	861	1,002
①賃貸事業収入合 計(千円)	21,504	21,523	39,943	39,575	34,305	32,686	19,300	19,402	26,029	25,651
管理委託費	2,447	2,484	4,057	4,286	2,815	2,756	2,768	2,018	2,403	3,930
公租公課	1,219	1,222	2,254	2,248	2,200	2,198	1,375	1,366	1,302	1,306
水道光熱費	15	-	6	-	6	-	298	291	6	-
修繕費	429	336	3,719	1,215	1,010	1,072	844	293	467	780
保険料	21	24	45	52	43	50	28	32	26	30
信託報酬	600	600	600	600	600	600	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	205	-	663	-	663	-	356	595	130	390
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,938	4,667	11,347	8,403	7,339	6,677	6,320	5,248	4,935	7,037
③NOI(①-②)	16,566	16,855	28,595	31,172	26,965	26,008	12,980	14,153	21,093	18,614
減価償却費	2,674	2,675	6,254	6,300	5,939	5,966	3,756	3,762	3,331	3,331
賃貸事業損益	13,891	14,179	22,341	24,871	21,026	20,042	9,223	10,391	17,762	15,283

(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(%)	96.45		93.77		96.36		96.24		100.00	
取得価格(百万円)	834		942		2,090		872		1,158	
第28期鑑定価格(百万円)	1,020		1,010		2,330		953		1,320	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	39,232	38,989	30,062	29,946	72,118	70,374	30,189	29,315	33,539	34,677
その他収入	1,984	1,829	832	1,317	2,506	2,954	721	927	2,530	3,592
①賃貸事業収入合 計(千円)	41,217	40,818	30,894	31,264	74,624	73,328	30,910	30,243	36,069	38,269
管理委託費	3,461	3,554	3,036	3,257	11,264	12,828	3,890	4,345	4,364	3,952
公租公課	2,592	2,590	1,645	1,650	3,346	3,331	1,374	1,369	1,866	1,867
水道光熱費	6	-	366	353	757	700	391	370	347	312
修繕費	1,410	1,003	477	473	1,616	1,357	485	331	481	1,104
保険料	44	50	28	32	63	72	25	29	32	37
信託報酬	600	600	650	650	850	850	650	650	440	440
その他賃貸事業費用	397	-	48	32	1,156	1,272	533	509	697	717
②賃貸事業費用合 計(千円)	8,512	7,799	6,253	6,450	19,055	20,413	7,351	7,605	8,230	8,433
③NOI(①-②)	32,704	33,019	24,640	24,814	55,569	52,914	23,559	22,638	27,839	29,835
減価償却費	5,315	5,340	4,077	4,088	8,320	8,012	3,478	3,364	6,376	6,404
賃貸事業損益	27,389	27,679	20,563	20,725	47,249	44,901	20,081	19,273	21,462	23,431

(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		Re-76 HF西公園レジデンス		Re-77 HF晩翠通レジデンス	
						
所在地	宮城県仙台市		宮城県仙台市		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	1,133.00		733.98		401.19	
延床面積(㎡)	5,662.45		2,939.82		2,037.38	
建築時期	2008年7月		2006年2月		2006年3月	
期末稼働率(%)	95.15		89.32		100.00	
取得価格(百万円)	1,630		1,310		790	
第28期鑑定価格(百万円)	1,690		1,410		866	
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)タイセイ・ハウジープロパティ		(株)タイセイ・ハウジープロパティ	
PML値(%)	1.8		2.7		1.7	
賃貸事業収支(注1)	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
運用日数(日)	179	183	-	33	-	33
貸室賃料・共益費	56,961	58,037	-	7,223	-	5,042
その他収入	3,342	3,231	-	303	-	359
①賃貸事業収入合 計(千円)	60,303	61,269	-	7,527	-	5,402
管理委託費	4,342	3,953	-	564	-	438
公租公課	2,012	4,025	-	-	-	-
水道光熱費	817	1,070	-	10	-	8
修繕費	947	1,553	-	166	-	35
保険料	58	73	-	12	-	7
信託報酬	324	331	-	81	-	81
その他賃貸事業費用	130	3	-	-	-	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	8,633	11,009	-	834	-	570
③NOI(①-②)	51,669	50,259	-	6,692	-	4,831
減価償却費	15,525	15,634	-	4,026	-	2,390
賃貸事業損益	36,144	34,625	-	2,666	-	2,440

(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 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28期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期(A)			
Of-01 HF五反田ビルディング	1,290	1,201	1,237	1,263	1,283	1,308	1,328	1,341	△ 13	△ 1.01
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,226	1,202	1,225	1,246	1,303	1,349	1,451	△ 102	△ 7.09
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,500	2,220	2,240	2,280	2,310	2,350	2,390	2,372	17	0.74
Of-07 HF浜松町ビルディング	1,530	1,510	1,490	1,490	1,520	1,520	1,490	1,542	△ 52	△ 3.39
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,490	2,540	2,550	2,590	2,510	2,570	2,775	△ 205	△ 7.39
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1,450	1,450	1,470	1,490	1,520	1,590	1,165	424	36.46
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,170	1,110	1,070	1,080	1,080	1,090	1,389	△ 299	△ 21.55
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1,720	1,710	1,740	1,760	1,810	1,870	2,242	△ 372	△ 16.61
Of-12 八丁堀SFビル	3,092	2,340	2,340	2,360	2,410	2,420	2,450	3,112	△ 662	△ 21.30
Of-13 渋谷AXビル	1,860	1,340	1,350	1,360	1,400	1,420	1,470	1,821	△ 351	△ 19.30
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,120	2,050	2,050	2,080	2,120	2,130	2,888	△ 758	△ 26.25
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,090	1,090	1,090	1,100	1,120	1,140	1,298	△ 158	△ 12.21
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	908	909	919	935	956	970	1,119	△ 149	△ 13.35
Of-18 エムズ原宿	3,418	4,010	4,134	4,214	4,315	4,385	4,571	3,482	1,088	31.25
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,110	3,160	2,850	2,920	2,960	3,020	3,616	△ 596	△ 16.48
Of-21 アデッサ西麻布	640	430	448	446	456	457	469	620	△ 151	△ 24.46
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,236	1,257	1,270	1,271	1,294	1,322	1,724	△ 402	△ 23.32
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,070	1,090	1,090	1,110	1,130	1,180	1,323	△ 143	△ 10.83
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,340	1,360	1,380	1,410	1,420	1,410	1,460	△ 50	△ 3.44
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,410	5,500	5,610	5,770	5,950	6,070	4,800	1,269	26.44
Of-26 広小路アクアプレイス	2,930	3,848	3,946	4,024	4,097	4,279	4,499	2,798	1,700	60.78
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	2,550	2,550	2,560	2,580	2,680	2,730	2,255	474	21.02
Of-28 三田平和ビル(産地)	2,230	2,310	2,447	2,504	2,563	2,627	2,678	2,269	408	18.00
Of-29 栄ナミナ平和ビル	1,580	1,770	1,770	1,790	1,810	1,880	1,910	1,532	377	24.61
Of-30 HF桜通ビルディング	4,900	—	—	5,510	5,580	5,460	5,540	4,801	738	15.38
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	1,900	—	—	2,110	2,150	2,190	2,250	1,940	309	15.95
Of-32 HF仙台本町ビルディング	2,700	—	—	2,990	3,050	3,090	3,120	2,752	367	13.34
Of-33 台の上野ビル	3,400	—	—	—	—	3,790	3,850	3,449	400	11.62
Of-34 麹町HFビル	1,350	—	—	—	—	1,590	1,710	1,371	338	24.69
Of-35 HF九段南ビルディング	2,720	—	—	—	—	2,930	2,980	2,744	235	8.59
Of-36 HF神田小川町ビルディング	3,150	—	—	—	—	—	3,600	3,279	320	9.78
オフィス 計	71,156	47,869	48,380	59,215	60,286	69,549	74,746	70,744	4,001	5.66
Re-03 HF市川レジデンス	430	461	474	483	491	499	508	391	116	29.91
Re-05 HF目黒レジデンス	660	547	566	578	599	618	646	642	3	0.54
Re-09 HF葛西レジデンス	650	623	639	653	664	684	698	588	109	18.63
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,493	3,631	3,695	3,775	3,850	3,934	3,205	728	22.74
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,410	1,456	1,489	1,519	1,541	1,556	1,444	111	7.73
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,174	1,182	1,186	1,212	1,259	1,274	1,308	△ 34	△ 2.66
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,040	1,040	1,070	1,080	1,120	1,120	1,167	△ 47	△ 4.06
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	833	843	863	881	900	919	928	△ 9	△ 1.07
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,120	1,140	1,160	1,190	1,220	1,250	947	302	31.94
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,280	1,310	1,340	1,370	1,410	1,460	1,050	409	39.03
Re-19 HF練馬レジデンス	690	681	697	709	721	738	753	596	156	26.18
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,870	3,870	3,880	3,950	4,040	4,160	3,807	352	9.25
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	853	867	887	903	926	944	1,007	△ 63	△ 6.33
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	941	934	960	975	997	1,020	1,079	△ 59	△ 5.48
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	859	865	885	897	933	946	893	52	5.83
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	990	1,000	1,020	1,040	1,060	1,090	1,091	△ 1	△ 0.12
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,230	4,230	4,250	4,350	4,470	4,570	5,640	△ 1,070	△ 18.97
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,450	2,470	2,470	2,520	2,600	2,650	3,109	△ 459	△ 14.79
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,650	1,650	1,670	1,700	1,740	1,770	2,307	△ 537	△ 23.30
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,160	1,160	1,190	1,210	1,250	1,280	1,556	△ 276	△ 17.78

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第28期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期(A)			
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	1,650	1,070	1,070	1,090	1,110	1,130	1,150	1,590	△ 440	△ 27.69
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	972	989	984	1,010	1,030	1,060	1,030	29	2.90
Re-34 HF田無レジデンス	911	738	738	741	753	758	756	958	△ 202	△ 21.16
Re-35 HF芝公園レジデンス	836	772	773	780	793	809	813	800	12	1.52
Re-36 HF三田レジデンス	1,080	1,090	1,090	1,100	1,120	1,160	1,160	1,033	126	12.27
Re-37 HF高輪レジデンス	749	742	744	760	774	793	812	738	73	9.98
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730	790	790	800	813	847	848	702	145	20.63
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	1,460	1,490	1,490	1,500	1,530	1,550	1,570	1,434	135	9.42
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	1,890	1,890	1,910	1,940	1,970	2,000	2,020	1,841	178	9.72
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	793	857	858	870	889	906	924	734	189	25.85
Re-42 HF銀座レジデンス	944	988	990	1,010	1,030	1,060	1,080	867	212	24.54
Re-43 HF駒込公園レジデンスTOWER	6,520	6,490	6,490	6,560	6,650	6,880	6,830	6,547	282	4.32
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	1,920	1,960	1,950	1,980	1,990	2,020	2,030	1,747	282	16.18
Re-45 HF中之島レジデンス	453	462	462	466	472	478	486	452	33	7.48
Re-46 HF阿波座レジデンス	577	619	621	643	648	655	655	547	107	19.72
Re-47 HF丸の内レジデンス	624	647	647	658	673	679	687	562	124	22.15
Re-48 HF千代田レジデンス	1,780	1,770	1,770	1,800	1,820	1,850	1,880	1,732	147	8.52
Re-49 HF河原町二条レジデンス	534	506	493	504	514	530	541	505	35	6.95
Re-52 HF天神東レジデンス	502	542	542	546	553	565	583	442	140	31.69
Re-53 HF四条河原町レジデンス	1,820	1,960	1,960	2,000	2,050	2,100	2,140	1,707	432	25.33
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	852	852	872	883	901	910	788	121	15.47
Re-55 HF千駄木レジデンス	870	913	912	935	946	963	972	832	139	16.79
Re-56 HF駒込公園レジデンス	615	632	632	637	647	653	653	586	66	11.27
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	842	918	938	960	974	1,000	1,000	807	192	23.92
Re-58 HF国分寺レジデンス	839	842	852	862	879	907	918	801	116	14.55
Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,080	1,100	1,100	1,120	1,140	1,180	1,190	1,026	163	15.93
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	572	600	600	613	627	633	637	539	97	18.01
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	1,990	2,060	2,090	2,130	2,160	2,270	2,320	1,987	332	16.74
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,170	1,200	1,210	1,230	1,260	1,300	1,330	1,166	163	13.99
Re-63 HF東新宿レジデンス	1,360	1,420	1,420	1,460	1,480	1,500	1,500	1,295	204	15.80
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	566	598	596	602	602	608	620	541	78	14.48
Re-65 HF北四番丁レジデンス	809	890	906	936	966	982	1,020	752	267	35.56
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	684	744	758	782	807	819	840	620	219	35.39
Re-67 HF九大病院前レジデンス	426	434	435	444	456	464	478	392	85	21.82
Re-68 HF浅草橋レジデンス	771	794	800	816	827	859	873	736	136	18.58
Re-69 HF一番町レジデンス	834	899	916	940	969	986	1,020	776	243	31.43
Re-70 HF東中野レジデンス	942	943	958	976	991	1,010	1,010	902	107	11.91
Re-72 HF早稲田レジデンス	2,090	2,190	2,190	2,230	2,280	2,280	2,330	2,011	318	15.83
Re-73 HF早稲田レジデンスII	872	890	892	913	932	932	953	840	112	13.34
Re-74 HF若松河田レジデンス	1,158	—	1,170	1,190	1,210	1,240	1,320	1,196	123	10.29
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	1,630	—	—	—	—	1,660	1,690	1,671	18	1.13
Re-76 HF西公園レジデンス	1,310	—	—	—	—	1,410	1,406	3	0.24	
Re-77 HF晩翠通レジデンス	790	—	—	—	—	866	849	16	1.99	
レジデンス 計	84,953	74,939	76,628	77,818	79,245	82,802	86,433	81,270	5,162	6.35
ポートフォリオ 合計	156,109	127,232	129,103	141,777	144,340	152,351	161,179	152,014	9,164	6.03

(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。

11 NOI利回りの推移

(単位:%)

物件名		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	物件名		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
Of-01	HF五反田ビルディング	4.35	4.78	4.53	5.08	4.99	5.01	Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	3.00	3.37	3.03	2.22	3.15	2.88
Of-05	水天宮平和ビル	4.28	4.27	4.20	3.69	4.33	4.37	Re-33	HF亀戸レジデンス	5.08	4.83	5.73	5.16	5.18	5.13
Of-06	HF門前仲町ビルディング	2.51	4.86	4.87	5.02	4.88	4.99	Re-34	HF田無レジデンス	4.07	3.24	4.57	4.72	4.91	4.87
Of-07	HF浜松町ビルディング	1.50	5.03	4.51	4.28	4.42	4.63	Re-35	HF芝公園レジデンス	4.00	4.54	3.41	4.33	4.42	4.84
Of-08	国際溜池ビル	3.15	4.55	4.32	4.44	4.25	3.29	Re-36	HF三田レジデンス	4.95	4.62	4.45	4.81	5.05	4.68
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2.44	6.44	7.16	6.80	6.96	6.96	Re-37	HF高輪レジデンス	4.32	4.61	5.30	5.48	4.45	2.98
Of-10	HF新横浜ビルディング	3.78	2.99	3.55	2.85	2.93	2.95	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	5.65	5.04	4.97	5.13	5.17	4.74
Of-11	日本橋第一ビル	3.32	3.71	3.80	3.71	3.77	3.76	Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.22	4.23	5.21	5.46	5.58	5.20
Of-12	八丁堀SFビル	3.31	3.62	3.50	3.44	3.31	3.32	Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	4.77	5.03	5.16	4.96	4.31	4.82
Of-13	渋谷AXビルズ	2.66	2.19	2.24	2.03	2.64	2.86	Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	5.47	5.02	5.69	5.05	5.48	5.47
Of-14	KCAビル (注4)	2.84	2.44	2.40	2.61	2.33	-	Re-42	HF銀座レジデンス	5.26	4.20	5.18	5.26	5.75	5.61
Of-15	HF中目黒ビルディング	1.67	3.35	2.87	3.04	3.22	3.75	Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.59	4.05	3.70	4.95	4.73	4.92
Of-16	安和司町ビル	0.98	3.70	3.79	3.37	3.70	3.88	Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	5.88	5.73	5.88	5.67	5.75	5.09
Of-17	八丁堀MFビル	4.16	4.10	4.19	3.17	4.23	4.29	Re-45	HF中之島レジデンス	5.50	5.96	5.20	6.04	2.22	5.42
Of-18	エムズ原宿 (注1)	5.47	4.35	4.62	4.70	4.69	4.77	Re-46	HF阿波座レジデンス	6.50	6.86	6.44	6.58	3.78	5.01
Of-20	船橋Faceビル	4.68	4.65	4.75	3.69	3.96	4.02	Re-47	HF丸の内レジデンス	6.82	5.72	6.41	6.69	5.46	6.67
Of-21	アデッソ西麻布	1.96	2.44	2.67	2.50	2.74	2.87	Re-48	HF平尾レジデンス	6.28	6.62	6.32	6.62	6.64	3.62
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	3.26	3.72	3.41	3.25	3.42	3.16	Re-49	HF河原町二条レジデンス	5.02	4.20	5.04	5.71	4.58	5.78
Of-23	HF池袋ビルディング	2.37	4.01	4.12	3.83	4.00	4.14	Re-50	HF南六条レジデンス (注2)	7.95	8.07	-	-	-	-
Of-24	HF湯島ビルディング	3.65	5.41	5.34	5.30	5.32	4.85	Re-51	HF天神南レジデンス (注2)	5.00	6.62	-	-	-	-
Of-25	茅場町平和ビル	6.17	7.53	7.50	7.55	7.56	7.56	Re-52	HF天神東レジデンス	7.25	7.30	6.92	7.27	7.18	7.29
Of-26	広小路アクアプレイス	8.64	8.22	8.14	8.10	7.97	8.22	Re-53	HF四条河原町レジデンス	6.36	6.23	5.84	6.20	6.31	6.38
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	7.61	7.45	7.47	7.23	7.26	6.78	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	5.69	5.64	6.35	5.74	5.83	5.74
Of-28	三田平和ビル(底地)	8.17	4.80	4.80	4.80	4.80	4.65	Re-55	HF千駄木レジデンス	5.89	5.75	6.37	5.96	5.59	5.70
Of-29	栄ミナミ平和ビル	6.78	5.74	6.60	6.64	6.85	6.66	Re-56	HF駒沢公園レジデンス	5.45	4.89	4.94	4.62	3.89	4.26
Of-30	HF桜通ビルディング	-	-	6.10	6.00	5.74	6.10	Re-57	HF武蔵小山レジデンス	5.81	6.12	6.02	5.79	6.10	6.00
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	-	-	5.84	4.62	6.22	5.58	Re-58	HF国分寺レジデンス	6.06	5.78	5.71	6.13	6.00	5.75
Of-32	HF仙台東町ビルディング	-	-	6.82	6.30	6.50	6.60	Re-59	HF久屋大通レジデンス	6.53	6.64	6.51	6.92	6.56	6.32
Of-33	台和上野ビル	-	-	-	-	5.45	5.08	Re-60	HF烏丸靱馬口レジデンス	5.95	5.76	6.05	5.86	5.59	5.31
Of-34	麹町HFビル	-	-	-	-	6.55	5.88	Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	5.35	5.21	5.28	4.42	5.13	5.34
Of-35	HF九段南ビルディング	-	-	-	-	5.62	4.63	Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	5.09	5.16	5.22	3.84	4.86	4.86
Of-36	HF神田小川町ビルディング	-	-	-	-	-	2.71	Re-63	HF東新宿レジデンス	5.38	5.98	5.37	5.79	5.61	5.24
オフィス 計		4.35	4.84	5.06	4.87	5.06	4.95	Re-64	HF東心斎橋レジデンス	5.92	6.20	5.56	5.67	5.85	5.96
Re-03	HF市川レジデンス	5.94	5.46	6.68	6.76	6.74	6.78	Re-65	HF北四番丁レジデンス	7.51	7.67	7.37	7.99	7.07	7.71
Re-05	HF目黒レジデンス	4.08	3.84	3.74	4.38	4.15	4.33	Re-66	HF愛宕橋レジデンス	7.70	8.00	7.63	7.90	7.88	7.60
Re-09	HF葛西レジデンス	5.17	5.35	5.65	6.02	5.28	5.49	Re-67	HF九大病院前レジデンス	6.00	5.20	5.76	6.75	6.09	6.65
Re-11	HF若林公園レジデンス	4.84	5.11	4.96	4.76	4.95	5.26	Re-68	HF浅草橋レジデンス	5.59	4.48	5.60	5.20	5.47	4.83
Re-12	HF碑文谷レジデンス	4.68	4.53	4.47	4.46	3.85	4.68	Re-69	HF一番町レジデンス	7.58	7.63	7.97	7.84	7.84	7.92
Re-14	HF南麻布レジデンス	4.30	4.17	4.02	3.66	4.03	4.10	Re-70	HF東中野レジデンス	5.05	4.92	4.79	4.93	5.23	5.27
Re-15	HF麻布十番レジデンス	3.69	3.91	3.58	3.24	3.67	3.18	Re-71	HF南五条レジデンス (注3)	5.21	5.26	-	-	-	-
Re-16	HF学芸大学レジデンス	3.88	3.86	3.76	3.80	3.73	3.89	Re-72	HF早稲田レジデンス	5.32	5.15	5.21	5.12	5.32	5.06
Re-17	HF東神田レジデンス	4.93	5.16	5.21	5.26	4.78	5.25	Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	4.84	4.93	5.29	5.24	5.40	5.19
Re-18	HF東日本橋レジデンス	5.41	5.55	5.40	5.45	5.36	5.23	Re-74	HF若松河田レジデンス	-	3.66	4.48	4.59	4.81	5.15
Re-19	HF練馬レジデンス	5.45	5.68	5.31	5.58	4.99	5.18	Re-75	HF仙台東レジデンスEAST	-	-	-	-	6.46	6.17
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4.24	4.43	4.49	4.13	4.42	4.36	Re-76	HF西公園レジデンス	-	-	-	-	-	5.65
Re-21	HF明大前レジデンス	4.39	4.25	4.08	4.00	3.86	4.26	Re-77	HF晩翠通レジデンス	-	-	-	-	-	6.76
Re-22	HF日本橋レジデンス	4.01	4.12	3.90	4.16	4.16	4.21	レジデンス 計		4.79	4.87	4.79	4.85	4.86	4.88
Re-23	HF上石神井レジデンス	4.85	4.04	5.05	4.89	5.09	5.15	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺 (注5)	6.15	6.18	6.21	6.21	6.21	6.44
Re-24	HF錦糸町レジデンス	4.69	4.63	4.65	4.28	4.52	4.50	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条 (注5)	6.05	6.12	6.11	5.76	6.12	6.31
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	3.19	3.40	3.27	3.47	3.45	3.25	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮 (注5)	5.85	5.85	5.85	5.85	5.86	6.15
Re-26	HF新横浜レジデンス	3.99	3.71	3.89	4.09	3.89	3.98	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り (注5)	6.59	6.60	6.61	6.61	6.56	6.37
Re-29	HF白山レジデンス	3.64	3.11	3.31	3.72	3.62	3.65	ホテル 計		6.17	6.20	6.21	6.13	6.20	6.32
Re-30	HF馬込レジデンス	3.90	4.47	4.29	2.95	4.08	4.42	ポートフォリオ 計		4.71	4.85	4.95	4.90	4.99	4.95

※ 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。

(注5) 2015年10月30日付で譲渡しています。

12 月次稼働率の推移

(単位: %)

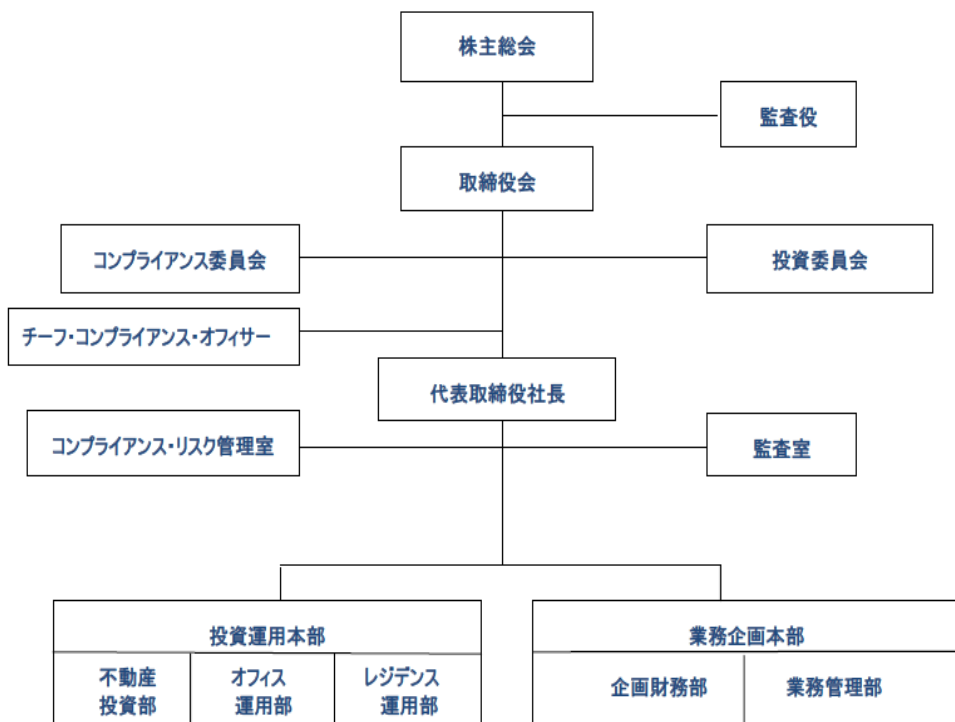
物件名	2015/5/31	2015/6/30	2015/7/31	2015/8/31	2015/9/30	2015/10/31	2015/11/30
Of-01 HF五反田ビルディング	100.00	100.00	100.00	89.06	89.06	89.06	89.06
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07 HF浜松町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.81
Of-08 国際溜池ビル	100.00	100.00	86.49	86.49	86.49	86.49	86.49
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	94.68	94.68	100.00	100.00
Of-11 日本橋第一ビル	92.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12 八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13 渋谷AXヒルズ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-15 HF中目黒ビルディング	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	100.00	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 アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	100.00	92.71	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	90.16	90.16	90.16
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	91.67	92.76	94.85	96.95	95.95	95.95	93.37
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	100.00	100.00	100.00
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	97.31	97.31	96.68	96.68	97.78	100.00	100.00
Of-33 台和上野ビル	89.38	89.40	94.41	94.41	100.00	100.00	100.00
Of-34 麹町HFビル	100.00	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	100.00
Of-36 HF神田小川町ビルディング(注1)	-	-	-	-	-	80.84	57.62
オフィス 計	97.25	97.43	97.49	97.91	98.26	98.07	97.01
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	95.81	95.81	95.81	90.88	100.00	100.00	95.07
Re-09 HF葛西レジデンス	97.94	95.88	95.88	95.81	100.00	95.81	95.81
Re-11 HF若林公園レジデンス	97.16	99.11	98.94	97.83	98.94	95.94	96.99
Re-12 HF碑文谷レジデンス	93.64	95.28	93.64	96.17	97.80	98.33	98.36
Re-14 HF南麻布レジデンス	98.34	96.68	98.34	96.68	93.32	88.34	93.34
Re-15 HF麻布十番レジデンス	100.00	100.00	87.30	82.53	89.20	97.13	92.40
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100.00	100.00	91.99	91.99	98.32	92.56	98.32
Re-17 HF東神田レジデンス	96.88	98.47	98.47	98.47	98.44	98.44	100.00
Re-18 HF東日本橋レジデンス	100.00	95.09	97.48	98.73	97.50	98.77	100.00
Re-19 HF練馬レジデンス	96.16	96.16	98.08	94.24	94.24	94.24	92.32
Re-20 HF白金高輪レジデンス	97.74	97.78	94.63	96.20	96.52	95.55	95.69
Re-21 HF明大前レジデンス	94.55	98.21	97.40	97.40	97.40	97.40	95.59
Re-22 HF日本橋レジデンス	93.35	97.04	93.66	93.66	95.38	97.04	98.28
Re-23 HF上石神井レジデンス	96.65	100.00	98.64	97.28	95.11	93.65	90.92
Re-24 HF錦糸町レジデンス	98.23	100.00	100.00	100.00	100.00	98.21	96.46
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	95.97	96.76	93.46	91.64	91.52	92.30	94.48
Re-26 HF新横浜レジデンス	98.97	98.15	95.36	98.80	99.25	98.23	96.33

(注1) 2015年10月29日付で取得しています。

(注2) 2015年10月30日付で譲渡しています。

物件名	2015/5/31	2015/6/30	2015/7/31	2015/8/31	2015/9/30	2015/10/31	2015/11/30
Re-29 HF白山レジデンス	96.22	96.24	96.24	92.91	95.16	96.63	96.63
Re-30 HF馬込レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.59	96.59	93.99	93.99
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	91.72	90.56	90.56	90.56	95.44	91.24	95.44
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	97.00	97.14	94.14	100.00	97.00	94.14	100.00
Re-35 HF芝公園レジデンス	97.28	94.34	97.28	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-36 HF三田レジデンス	95.86	93.74	95.97	93.74	93.80	93.75	89.57
Re-37 HF高輪レジデンス	93.44	90.73	94.46	94.46	94.46	97.17	93.44
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	89.40	96.51	92.90	92.90	89.34	100.00	100.00
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	100.00	97.39	97.39	91.00	97.50	98.75	98.75
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	95.20	94.81	95.90	100.00	97.62	96.71	99.08
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	96.18	95.01	98.09	95.46	95.46	100.00	95.01
Re-42 HF銀座レジデンス	98.13	100.00	97.85	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	97.64	99.69	97.85	96.41	94.88	96.83	96.82
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	93.31	90.31	90.77	93.04	93.77	93.08	95.65
Re-45 HF中之島レジデンス	89.92	90.95	86.87	83.37	96.50	100.00	97.96
Re-46 HF阿波座レジデンス	88.71	92.07	88.57	90.23	90.39	94.95	98.32
Re-47 HF丸の内レジデンス	97.21	95.82	98.61	97.21	100.00	100.00	100.00
Re-48 HF平尾レジデンス	98.06	97.00	95.94	97.74	96.61	97.26	96.94
Re-49 HF河原町二条レジデンス	96.21	96.41	100.00	100.00	100.00	98.06	96.12
Re-52 HF天神東レジデンス	100.00	97.40	100.00	98.70	98.70	98.70	96.10
Re-53 HF四条河原町レジデンス	98.78	98.15	96.30	98.77	98.77	96.35	98.77
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	98.19	98.19	98.19	97.90	100.00
Re-55 HF千駄木レジデンス	93.97	93.89	93.89	93.89	100.00	100.00	100.00
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	88.89	88.89	88.89	94.45	97.22	100.00	100.00
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	94.97	98.05	100.00	98.20	100.00	96.40	96.45
Re-58 HF国分寺レジデンス	98.11	92.57	92.48	94.37	98.06	98.06	94.78
Re-59 HF久屋大通レジデンス	93.91	96.84	96.84	98.03	96.06	91.11	90.12
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	91.79	89.77	93.82	93.82	93.82	93.82	92.85
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	90.57	94.66	96.25	92.50	97.50	98.75	98.75
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	95.59	92.08	93.59	93.59	100.00	91.25	100.00
Re-63 HF東新宿レジデンス	95.75	94.40	95.81	94.41	97.19	98.60	97.46
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	95.43	95.43	100.00	97.72	100.00	97.72	97.72
Re-65 HF北四番丁レジデンス	92.23	97.77	98.89	96.66	94.43	93.32	89.98
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	98.75	97.49	94.99	93.77	96.24	90.00	88.76
Re-67 HF九大病院前レジデンス	98.37	98.37	98.37	100.00	97.47	97.47	98.37
Re-68 HF浅草橋レジデンス	97.18	97.44	92.31	100.00	100.00	94.87	100.00
Re-69 HF一番町レジデンス	98.82	97.63	98.82	98.82	95.26	96.45	96.45
Re-70 HF東中野レジデンス	98.43	100.00	98.27	95.29	98.27	90.79	93.77
Re-72 HF早稲田レジデンス	94.71	95.49	95.64	94.88	97.09	98.50	96.36
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	94.48	92.45	94.48	96.54	94.51	92.48	96.24
Re-74 HF若松河田レジデンス	94.19	90.54	92.70	96.35	96.35	97.85	100.00
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	96.82	98.79	98.79	98.18	97.29	93.65	95.15
Re-76 HF西公園レジデンス(注1)	-	-	-	-	-	89.32	89.32
Re-77 HF翠雲通レジデンス(注1)	-	-	-	-	-	95.45	100.00
レジデンス 計	96.30	96.57	95.99	95.99	96.57	95.85	96.31
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺(注2)	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(注2)	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(注2)	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(注2)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-
ホテル 計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-
ポートフォリオ 計	96.84	97.06	96.76	96.93	97.39	96.75	96.59

13 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。

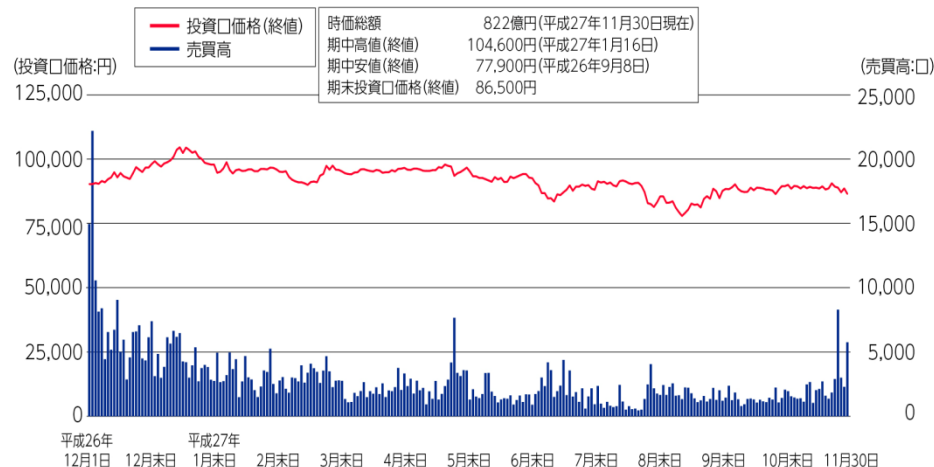
5. 高い企業倫理観 (Ethics)

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

14 投資口の状況

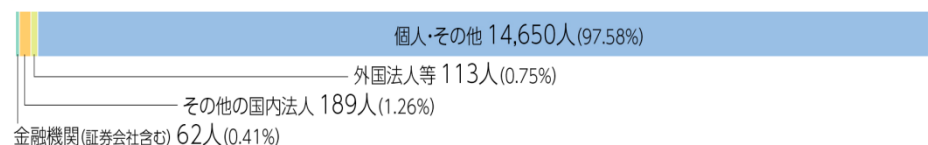
投資口価格の推移



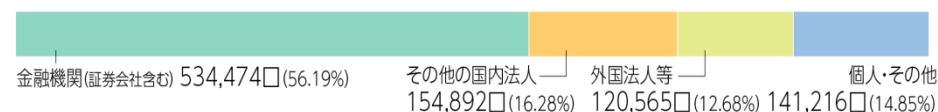
投資主の構成

(2015年11月30日現在)

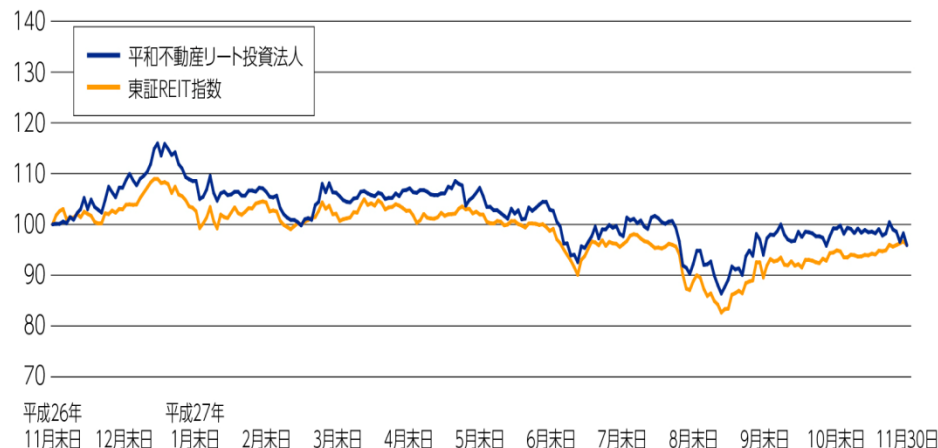
投資主数ベース(15,014人)



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)	313,965	33.01
2	平和不動産株式会社	135,427	14.24
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	92,633	9.74
4	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	71,400	7.51
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	40,262	4.23
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	32,813	3.45
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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	5,235	0.55
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,590	0.48
10	四国旅客鉄道株式会社	4,273	0.45
	合計	708,107	74.45

(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。

- 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。



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

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