



HF桜通ビルディング

第25期 決算説明会 資料

2014年5月期
www.heiwa-re.co.jp

2014年7月18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

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



- 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25期(2014年5月期)決算の概要

1	ステージ3: 安定成長軌道	5
2	第25期ハイライト	6
3	第25期決算実績	7
4	分配金変動要因(前期比)	8
5	第26期(2014年11月期)運用状況の予想	9

II 運用状況

1	公募増資の概要	11
2	公募増資の効果	12
3	ポートフォリオの状況	13
4	鑑定評価額の推移	14
5	外部成長① 第25期(2014年5月期)取得物件	15
6	内部成長① 稼働率推移	16
7	内部成長② リーシング状況	17
8	内部成長③ オフィス運用状況	18
9	内部成長④ レジデンス運用状況	19
10	内部成長⑤ リニューアル工事	20
11	内部成長⑥ 競争力強化のための大規模修繕工事	21
12	財務戦略① ファイナンス状況①	22
13	財務戦略② ファイナンス状況②	23
14	財務戦略③ ファイナンス状況③	24
15	今後の成長戦略	25
16	参考資料① 物件取得方法の多様化	26
17	参考資料② Of-09グレイスビル泉岳寺前周辺エリアの状況	27
18	参考資料③ 資産運用会社の体制	28

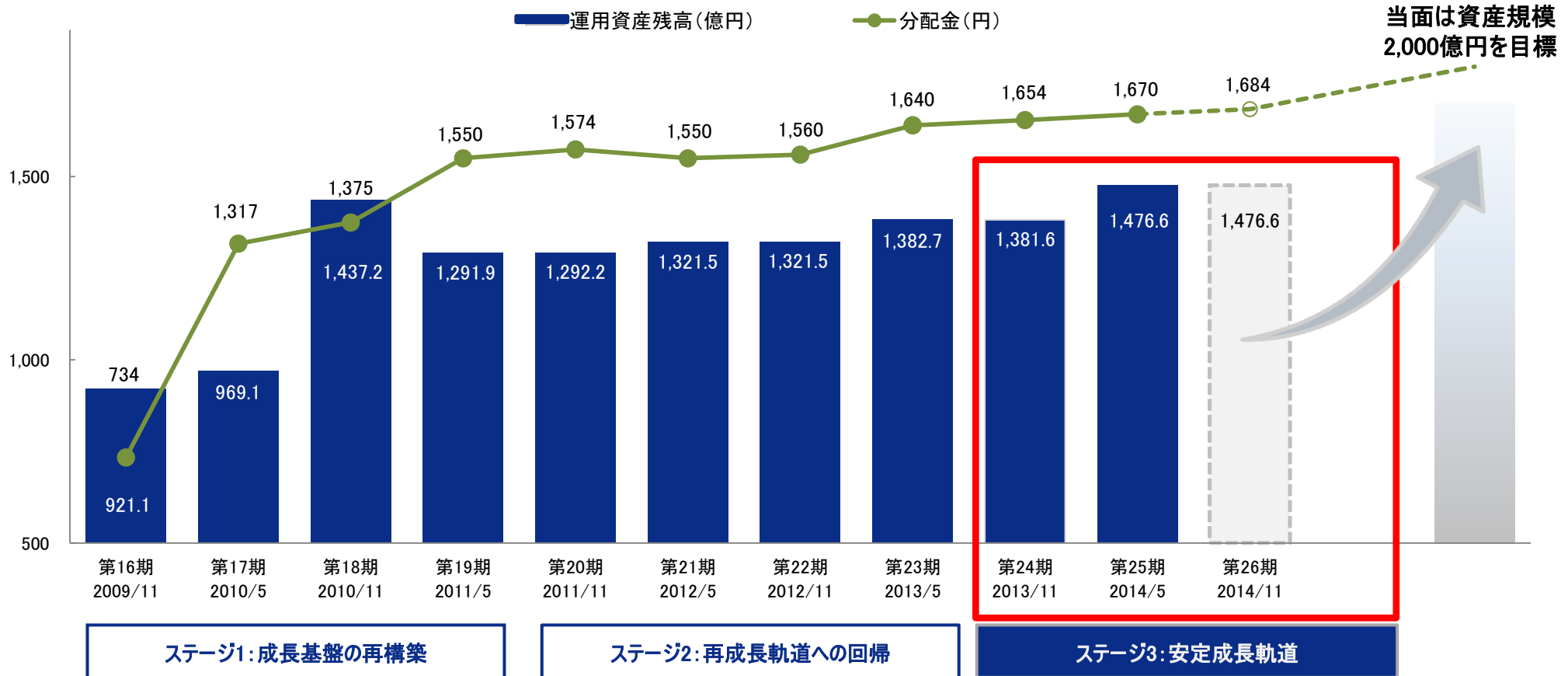
III 参考資料

1	貸借対照表	30
2	損益計算書	31
3	借入金一覧	32
4	投資エリアの分散状況	33
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)	34
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)	35
7	賃貸事業利益	36
8	ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	37
9	ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	43
10	ポートフォリオ概要と実績(ホテル)	55
11	鑑定評価額の推移	56
12	NOI利回りの推移	57
13	月次稼働率の推移	58
14	投資口の状況	59

I 第25期(2014年5月期)決算の概要

1 ステージ3:安定成長軌道

- 第24期から成長サイクルを実践していく「ステージ3」に移行
- 公募増資を軸として、外部成長とともに将来の成長余力を拡大
- 内部成長に向けた先行投資を実施し、安定成長とともに投資主価値の極大化を目指す
- 財務の柔軟性を高め、「ステージ3」を支える



(注) 第26期の運用資産残高並びに分配金は、2014年7月16日付公表の数値を記載しています。

「ステージ1」、「ステージ2」を経て、
J-REITの成長サイクルを
実践していくステージ

外部成長

- 2年連続の公募増資を実施し、オフィス3物件を取得
 期末運用資産：1,476億円（前期比：95億円増）
 期末保有物件数：92物件（前期比：3物件増）

内部成長

- 安定した高稼働率を維持
 期中平均稼働率 第24期 96.84% → 第25期 96.50%
- 競争力強化のための大規模修繕工事を実施（外壁修繕工事の実施等）
- 『HF』ブランドの進展（オフィス 28物件中14物件 レジデンス 60物件中58物件）

（注）『HF』ブランドの進展については、物件名称に『平和』と記載のあるものも含めて記載しています。

財務基盤強化

- 無担保化の実現
- 格付の向上 BBB+（ポジティブ） → A-（安定的）（R&I）
- 新規借入先の招聘（日本政策投資銀行、みずほ銀行）
- 平均金利の低下 第24期末 1.397% → 第25期末 1.297%
- 金利の固定化 第24期末 85.86% → 第25期末 82.73%
- コミットメント・ラインの設定（総額60億円）
- 投資法人債の発行登録

3 第25期決算実績

第25期の決算実績

	第24期 実績	第25期 実績	前期比 増減
営業収益	4,615	5,059	444
営業費用	2,611	2,891	279
営業利益	2,003	2,168	164
営業外収益	2	4	1
営業外費用	670	727	56
経常利益	1,335	1,445	109
当期純利益	1,335	1,444	109
EPS (1口当たり当期純利益)	1,678円	1,638円	△40円
繰越利益充当	—	27	27
内部留保	19	—	△19
DPS (1口当たり分配金)	1,654円	1,670円	16円

(単位:百万円)

第25期 予想	予想比 増減
5,032	27
2,877	13
2,154	13
0	3
737	△10
1,418	27
1,417	27
1,608円	30円
54	△27
—	—
1,670円	—円

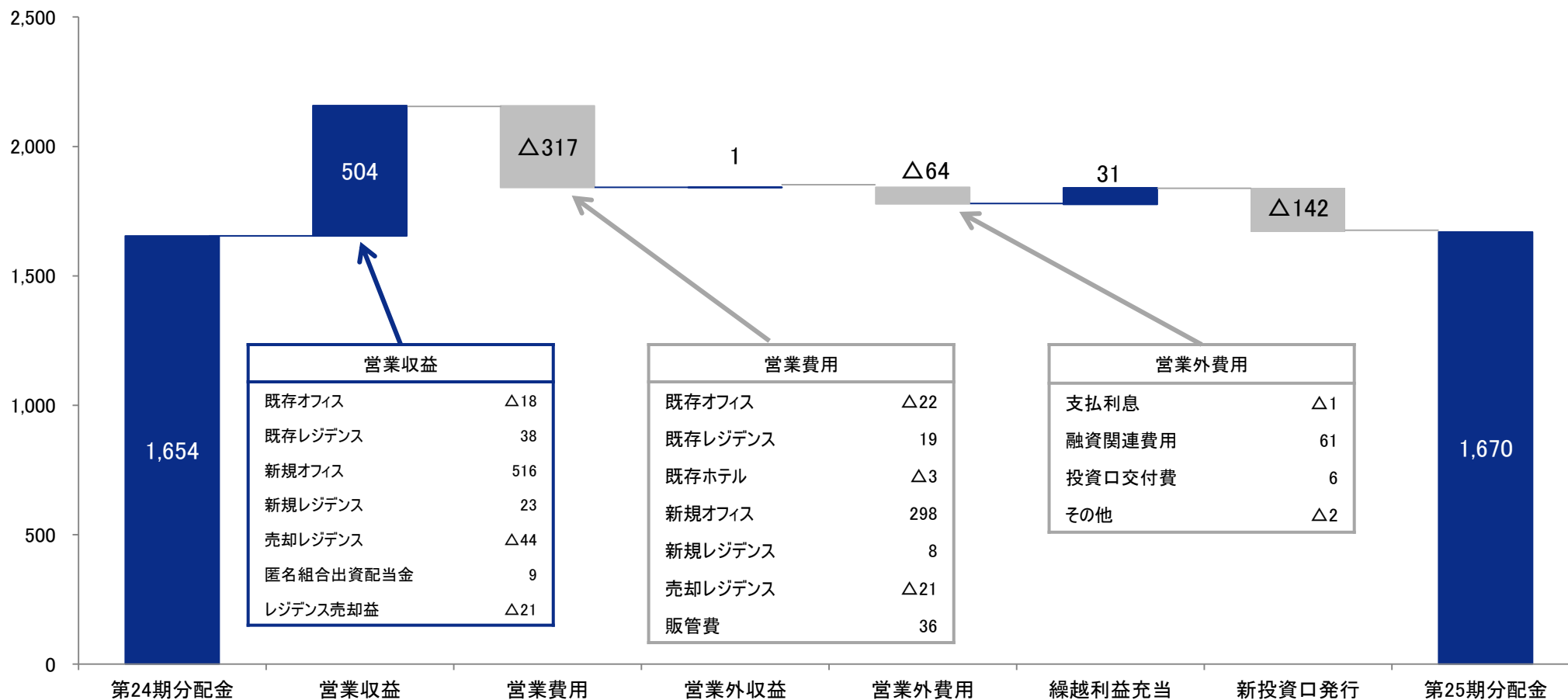
(単位:百万円)

前期比増減要因 (第25期実績 — 第24期実績)		
主な要因		金額
営業収益	既存オフィス	△15
	既存レジデンス	34
	新規オフィス	455
	新規レジデンス	20
	売却レジデンス	△38
	匿名組合分配金	8
	第24期レジデンス売却益	△19
営業費用	既存オフィス (内、水道光熱費)	△17 (△16)
	既存レジデンス	17
	既存ホテル	△3
	新規オフィス	262
	新規レジデンス	7
	売却レジデンス	△18
	販管費	32
営業外費用	融資関連費用	54
	投資口交付費	4
	その他	△1
予想比増減要因 (第25期実績 — 第25期予想)		
主な要因		金額
営業収益	オフィス	16
	レジデンス	11
営業費用	オフィス	10
	レジデンス	3
営業外費用	支払利息	△8
	投資口交付費	△2

(注) 第25期予想については、2014年1月17日付公表の予想数値を記載しています。

4 分配金の変動要因(前期比)

(単位:円)



(注) 分配金の変動要因に関する数値については、1口あたりに換算した数値を記載しています。

第26期運用状況の予想

(単位: 百万円)

	第25期実績 (a)	第26期予想 (b)	増減 (b-a)
営業収益	5,059	5,052	△6
営業費用	2,891	2,919	28
営業利益	2,168	2,133	△35
営業外収益	4	1	△2
営業外費用	727	649	△77
経常利益	1,445	1,484	39
当期純利益	1,444	1,484	39
EPS (1口当たり当期純利益)	1,638円	1,684円	46円
繰越利益充当	27	—	△27
DPS (1口当たり分配金)	1,670円	1,684円	14円

第26期(2014年11月期) 予想の主な前提条件

稼働率: ポートフォリオ全体	96.59%
オフィス	96.13%
レジデンス	96.60%
ホテル	100.00%
NOI利回り: ポートフォリオ全体	4.89%
オフィス	4.87%
レジデンス	4.84%
ホテル	6.21%
繰越利益: 充当なし	
発行済投資口数: 881,447口	
物件取得・譲渡等: 期中変動なし	

1口当たり予想分配金

第26期

1,684円

内訳	第25期実績 (a)	第26期予想 (b)	増減 (b-a)
管理委託費	538	523	△15
公租公課	337	357	20
水道光熱費	199	226	27
修繕費	190	163	△27
その他 賃貸事業費	164	168	3
減価償却費	836	840	3
販管費	624	639	15
合計	2,891	2,919	28

第24期末繰越利益 3,089百万円

第25期繰越利益充当 △27百万円

第25期末繰越利益 3,062百万円

(注) 2014年7月16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

■ 公募増資の概要

	第23期	第25期
発行決議日	2012年11月22日(木)	2013年11月28日(木)
新投資口発行数	99,550口 一般募集 : 90,500口 第三者割当: 9,050口	86,000口 一般募集 : 81,900口 第三者割当: 4,100口
発行価格決定日	2012年12月4日(火)	2013年12月9日(月)
発行価額	52,640円	68,316円
発行価額総額	52.40億円	58.75億円

2 公募増資の効果

- 2年連続となる公募増資を実施し、オフィス3物件を取得
- 「資産規模の着実な成長」、「戦略的なポートフォリオの構築」、「財務基盤の安定性向上」を指向

ポートフォリオ		第22期	2012年12月 公募増資	第23期	第24期	2013年12月 公募増資	第25期
	物件数	88物件	3物件	91物件	89物件	3物件	92物件
	取得価格の合計	132,159百万円	6,120百万円	138,279百万円	138,169百万円	9,500百万円	147,669百万円
	オフィス比率	35.30%	100.00%	38.16%	38.19%	100%	42.17%
	レジデンス比率	61.54%	—	58.82%	58.78%	—	55.00%
	NOI利回り	4.69%	6.11%	4.71%	4.85%	6.26%	4.95%
	期中平均稼働率	96.25%	—	96.64%	96.84%	—	96.50%
	含み損益	△9,157百万円	300百万円	△6,139百万円	△4,664百万円	900百万円	△1,595百万円

財務	鑑定LTV		52.9%	50.2%		50.0%	48.4%
	平均金利		1.609%	1.497%		1.397%	1.297%
	平均調達期間		4.07年	4.51年		4.93年	5.16年
	平均残存年数		3.10年	3.26年		3.46年	3.53年
	格付	R&I	BBB+(安定的)	BBB+(安定的)	BBB+(ポジティブ)	A-(安定的)	
		JCR	A-(安定的)	A-(安定的)		A-(安定的)	

3 ポートフォリオの状況

- 公募増資を通じてオフィス3物件(95億円)を取得
- 物件数92物件、資産規模1,476億円へ拡大

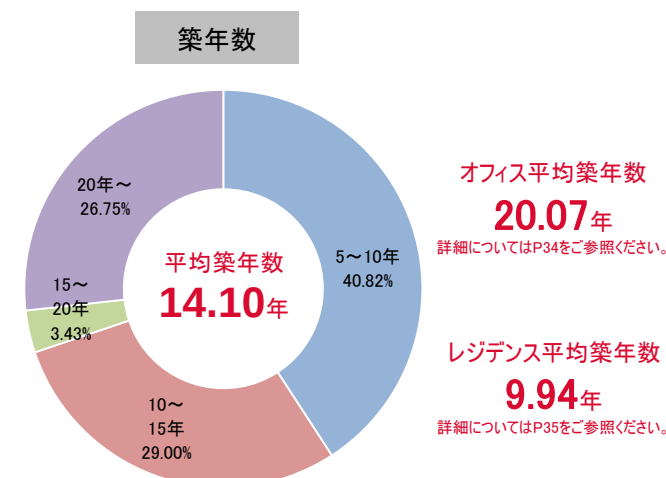
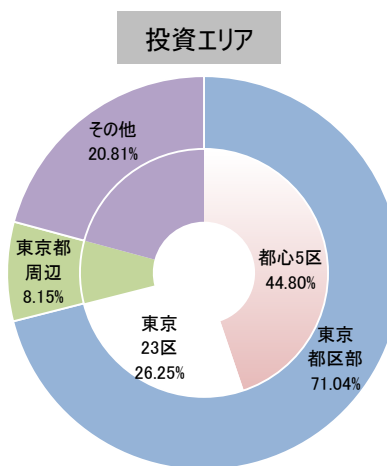
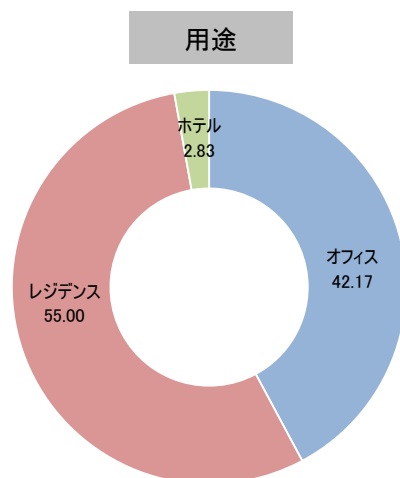
ポートフォリオの状況

		第24期				第25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)		138,169	52,766	81,223	4,180	147,669	62,266	81,223	4,180
期末物件数(棟)		89	25	60	4	92	28	60	4
稼働率(%)	期末	96.79	97.15	96.34	100.00	96.24	95.93	96.12	100.00
	期中平均	96.84	96.96	96.51	100.00	96.50	96.02	96.51	100.00
NOI利回り(%) (注1)		4.85	4.84	4.78	6.20	4.95	5.06	4.79	6.21
償却後利回り(%) (注2)		3.72	3.90	3.56	4.63	3.80	4.00	3.60	4.79

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算)/取得価格

(注2) 償却後利回り=実績賃貸事業利益(年換算)/取得価格

ポートフォリオ区分比率 (2014年5月末現在)



4 鑑定評価額の推移

- 第24期末保有89物件中81物件でキャップレートが低下（低下幅 0.1%～0.2%）
- 鑑定評価額上昇:80物件 鑑定評価額横ばい:5物件 鑑定評価額下落:4物件（各前期比較（注））

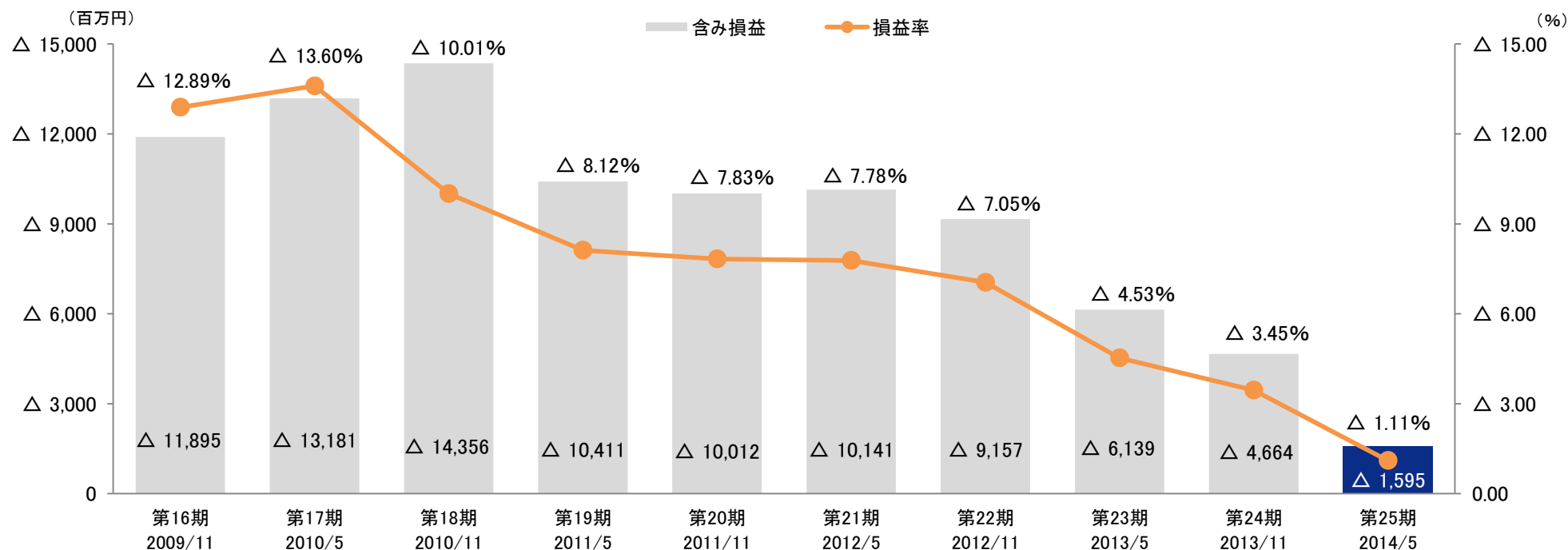
第25期末鑑定評価額

第25期末鑑定評価額
142,602百万円
含み損益
△1,595百万円

鑑定評価額の対前期比較（物件数）

	第22期	第23期	第24期	第25期
上昇	62物件	77物件	52物件	80物件
横ばい	12物件	3物件	26物件	5物件
下落	14物件	8物件	10物件	4物件

（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。



- 公募増資(2013年12月)を通じてオフィス3物件を取得(名古屋、東京、仙台)
- スポンサーによるウェアハウジング機能を活用

公募増資を通じて取得した3物件

HF桜通ビルディング



日本橋浜町セントラルビルディング



仙台グリーンプレイス



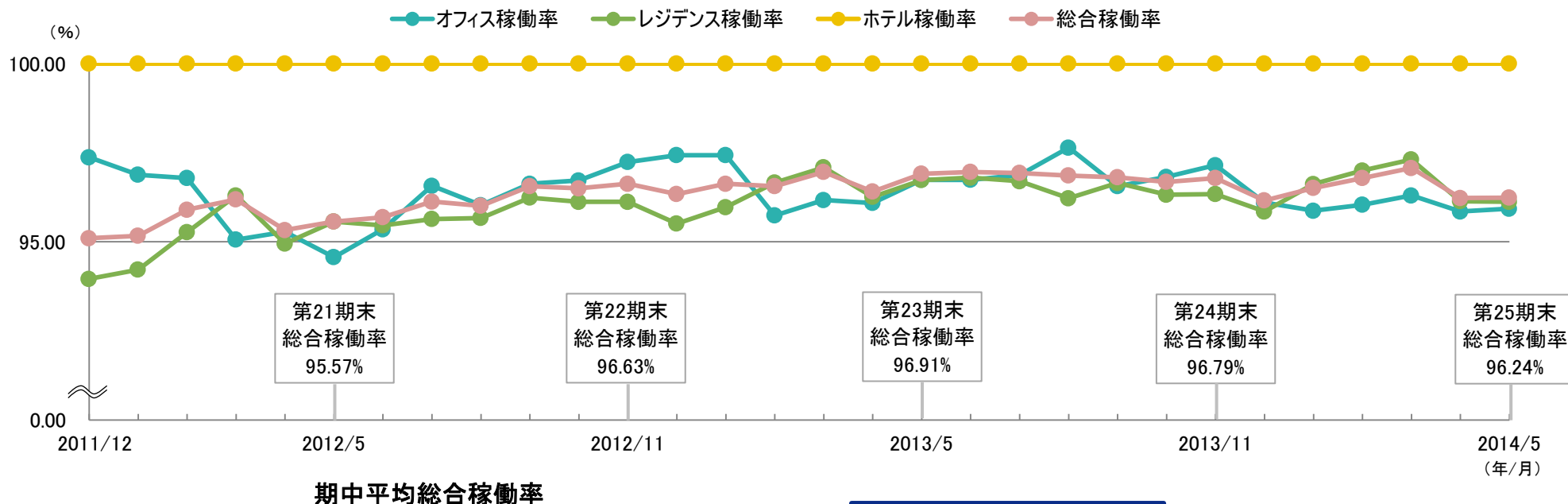
所在地	愛知県名古屋市	東京都中央区	宮城県仙台市
取得価格	4,900百万円	1,900百万円	2,700百万円
第25期鑑定評価額	5,510百万円	2,110百万円	2,990百万円
賃貸可能面積	9,934.77㎡	3,286.58㎡	6,577.21㎡
建築時期	2009年2月	1987年2月	2003年9月
第25期 期中平均稼働率	96.56%	88.53%	92.12%
第25期NOI利回り(注)	6.10%	5.84%	6.82%
第25期償却後利回り(注)	4.47%	4.79%	4.48%
取得年月日	2013年12月20日	2013年12月20日	2013年12月20日

(注) 第25期NOI利回り及び第25期償却後利回りについては、第25期の実績NOIを年換算し、取得価格で除したものの掲載しています。

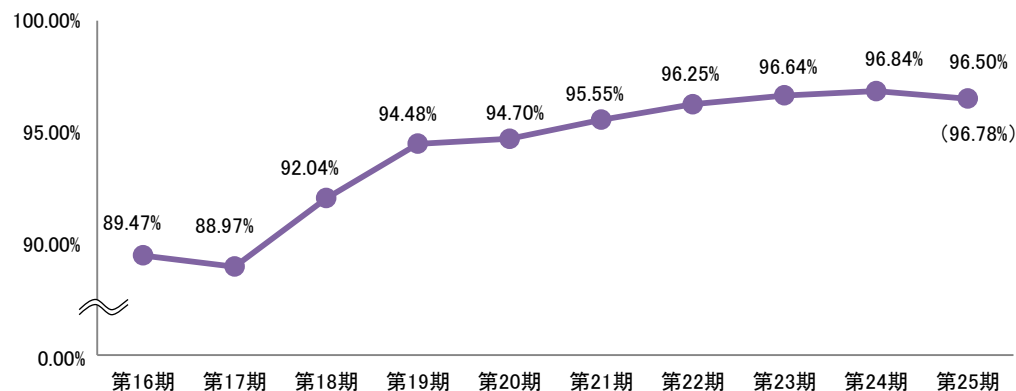
なお、第25期については、固定資産税等の全部または一部が費用化されていません。

6 内部成長① 稼働率推移

- 第25期の期中平均稼働率は96.50 %
- 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



期中平均総合稼働率



(注) 第25期の()カッコ内の数値は、第25期中に取得した物件を除いた期中平均総合稼働率を示します。

オフィスリーシング施策

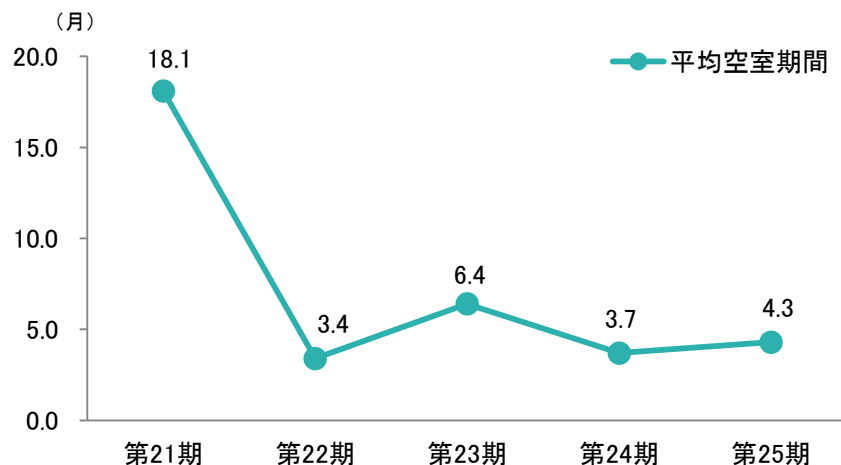
- ✓ PM会社を通じたテナントリレーションの強化
- ✓ テナントニーズに応えたバリューアップ工事
- ✓ 稼働低下物件に対する重点的なリーシング活動

レジデンスリーシング施策

- ✓ テナントニーズに応えた室内設備の新增設
- ✓ 原状回復工事の進捗管理によるダウンタイムの短縮
- ✓ 稼働低下物件に対する状況に応じた販促活動

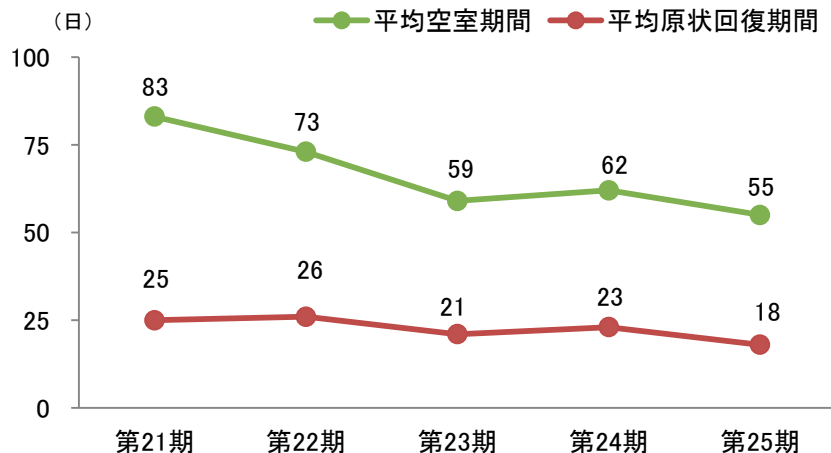
- スピード感のある運用管理により空室期間の短縮と高稼働率の維持に取り組んでいる

■ オフィス状況



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

■ レジデンス状況

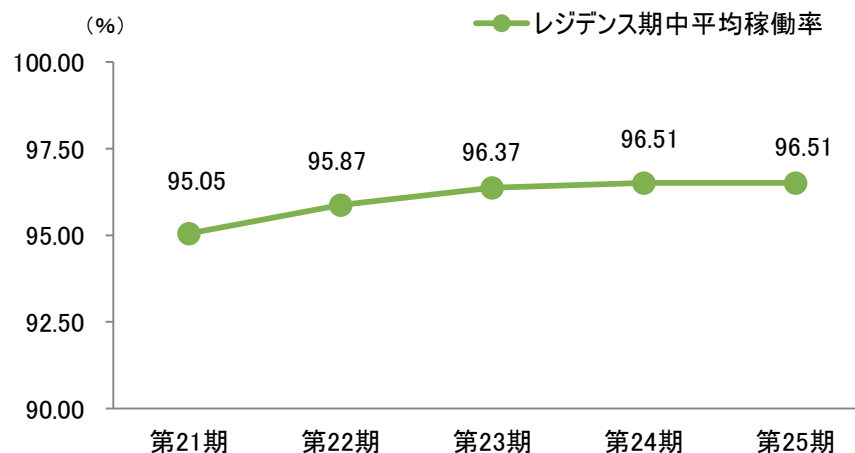


(注) レジデンスの平均原状回復期間については、解約日から工事完了日までをいいます。

船橋Faceビルのリーシング取組み事例(第26期)

船橋Faceビル	テナント	金融機関A	金融機関B
	解約日及び契約開始日	解約日 2014年6月30日	契約開始日 2014年7月1日
	階数	1階～3階	
	賃貸面積	1,131.04㎡	
	賃貸可能面積に対する比率	0.52%	

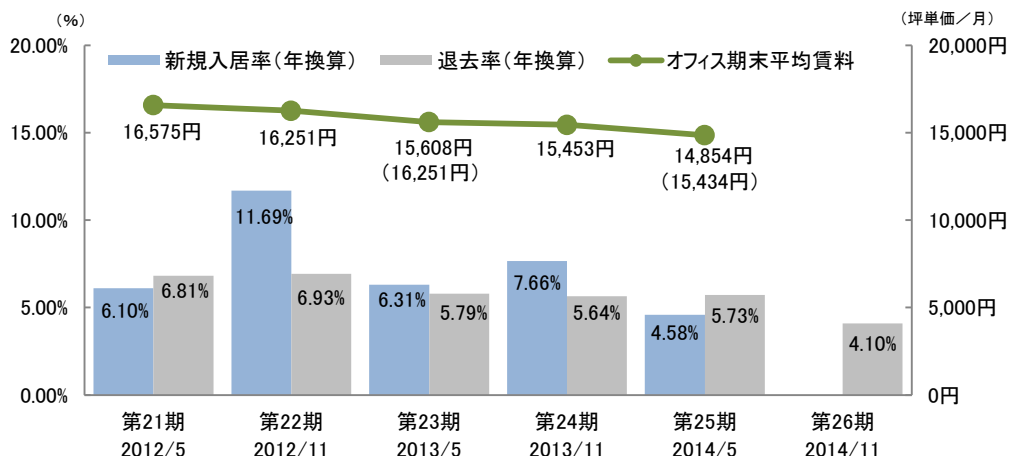
レジデンスの期中平均稼働率が上昇傾向



8 内部成長③ オフィス運用状況

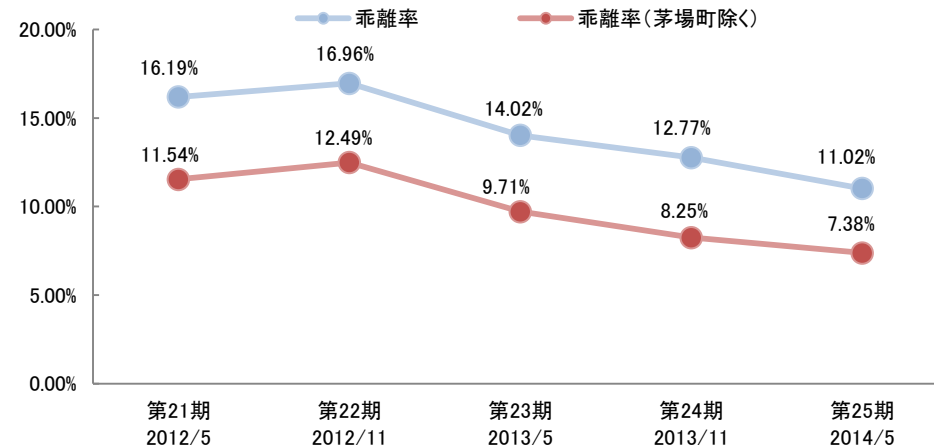
- 地方物件の取得によりオフィス平均賃料は低下、既存オフィス平均賃料については微減
- 東京都の平均フリーレント期間は短縮化の動きを見せているものの、地方オフィスについては短縮化の動きはなし

■ オフィステナント入退去率及び期末平均賃料の動向



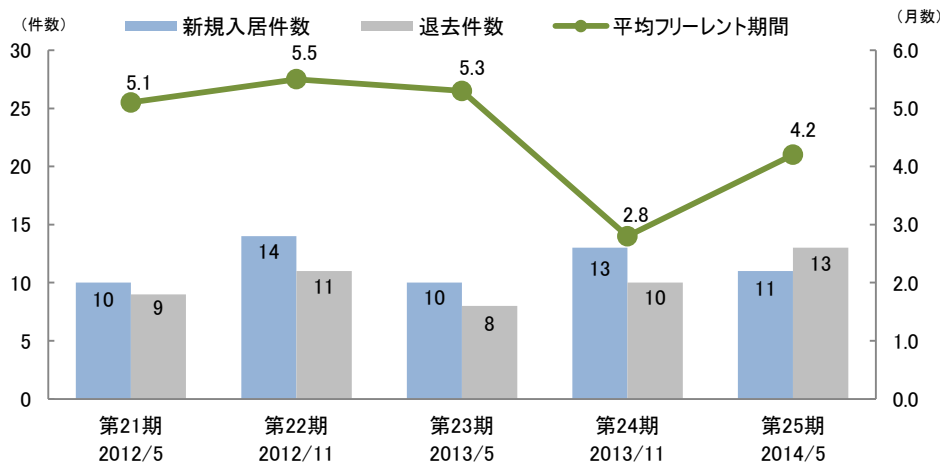
(注1) 第23期の()カッコ内の数値は、第23期中に取得した物件を除いたオフィス期末平均賃料(共益費含む)を示します。
また、第25期の()カッコ内の数値は、第25期中に取得した物件を除いたオフィス期末平均賃料(共益費含む)を示します。
(注2) 第26期退去率は、2014年5月末時点において予定している退去面積に基づいて算出しています。

■ 賃料ギャップの推移

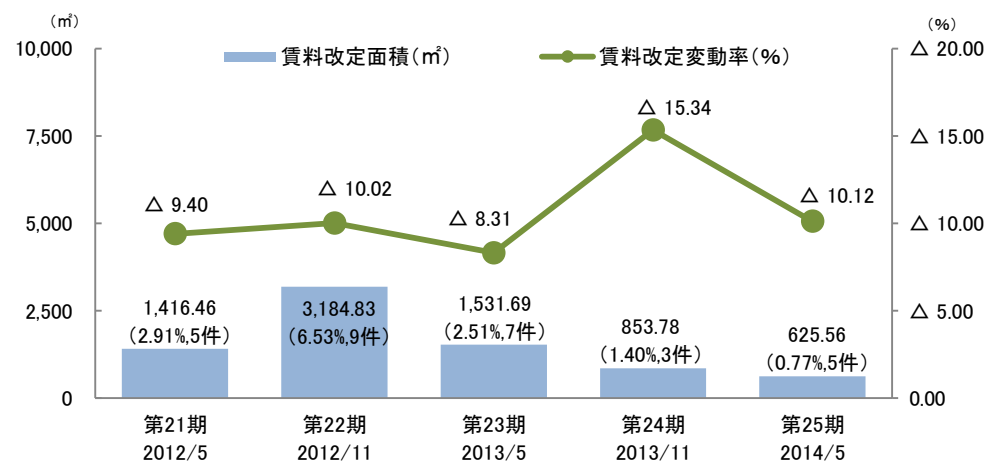


(注) 第23期末以降の「乖離率」及び「乖離率(茅場町平和ビル除く)」の賃料ギャップについては、三田平和ビル(底地)を除いた数値で算出しています。

■ 新規テナント状況



■ 継続テナント賃料改定状況

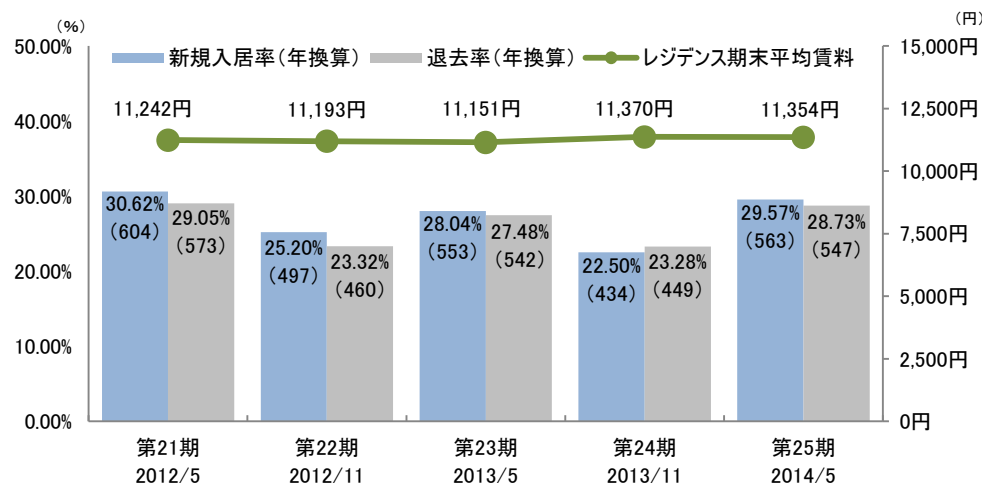


(注) ()カッコ内の数値については、賃貸可能面積に占める賃料改定面積の割合及び賃料改定テナント数を記載しています。

9 内部成長④ レジデンス運用状況

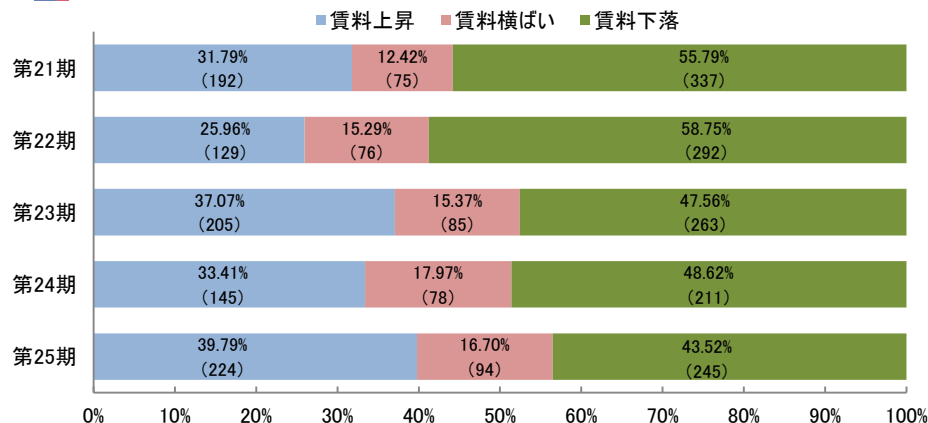
- レジデンス期末平均賃料は、安定的に推移するものの微減
- 新規入居者状況については、賃料上昇割合が増加

レジデンステナント入退去率及び期末平均賃料の動向



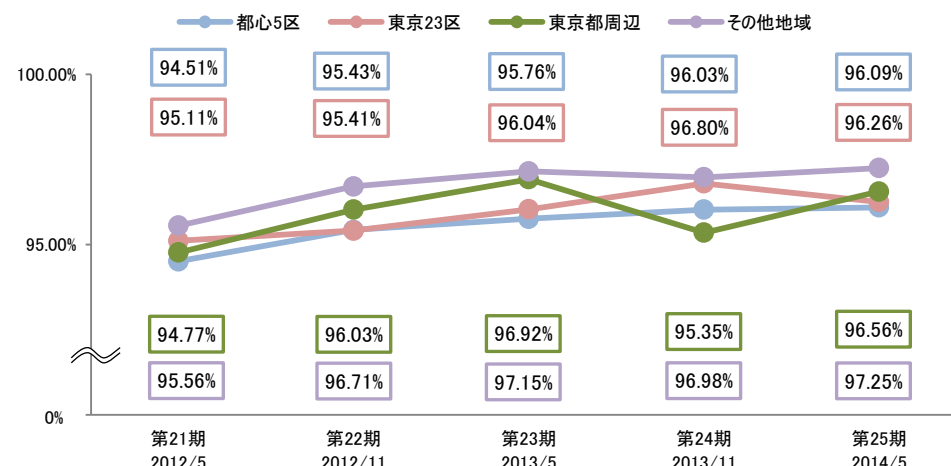
(注1) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。
(注2) 第24期新規入居率及び退去率については、第24期に売却した3物件分を除いて算出しています。

レジデンス新規入居者状況



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

レジデンス投資地域別期中平均稼働率



レジデンスルームタイプ別稼働率

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

(注) 店舗・事務所部分は除いて計算しています。

- 快適空間の創造のためのリニューアル工事を継続実施
- 省エネや安全対策等についても積極的に実施

オフィス

Of-07 HF浜松町ビルディング
(トイレ・給湯室のリニューアル工事)



Of-15 HF中目黒ビルディング
(外構・植栽のリニューアル工事)



その他の修繕工事

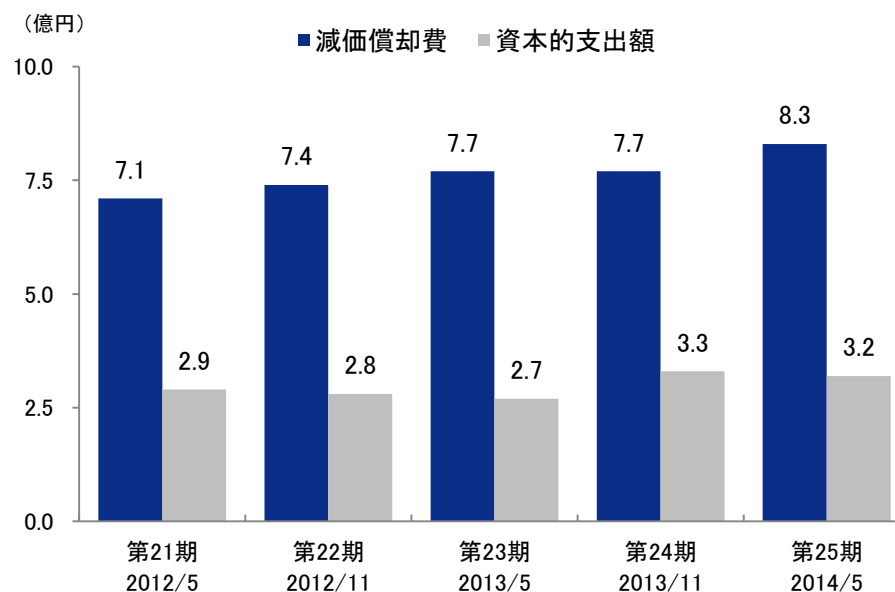
(省エネ化拡大)

- ・共用部照明のLED化
- ・共用部空調更新

(安全対策)

- ・エレベーター地震対策工事

資本的支出実施額の推移



- 意匠面の改善を目的としたHF駒沢公園レジデンスTOWER外壁全面リフレッシュ工事
- エントランス空間の改善を目的としたHF白山レジデンスのエントランスリニューアル工事

レジデンス

HF駒沢公園レジデンスTOWER

Before



After



HF白山レジデンス

Before



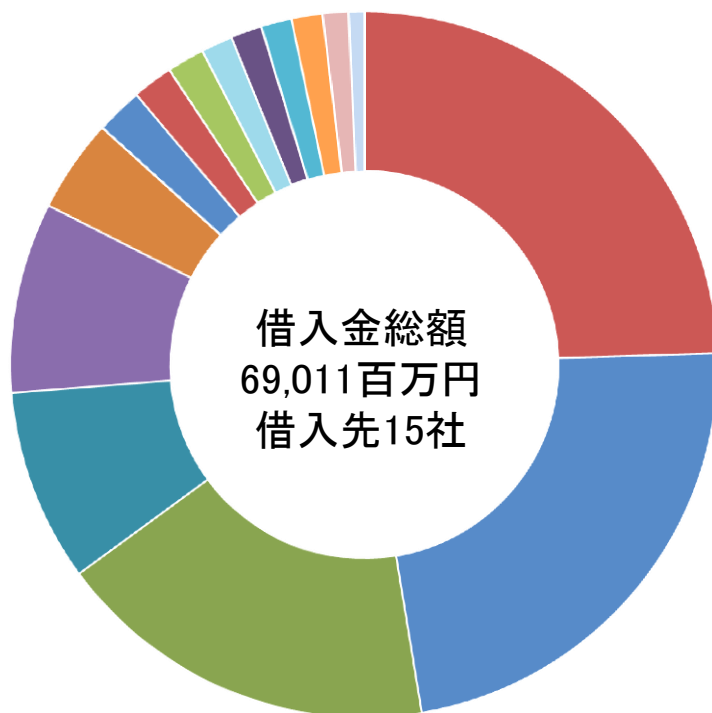
After



- 金融機関15社のレンダー・フォーメーション構築(2013年12月、新規2行を招聘)
- コミットメント・ライン総額60億円の設定
- 投資法人債発行登録の実施

第25期末有利子負債サマリー

平均金利	金利固定化比率
1.297%	82.73%
平均調達年数	平均残存年数
5.16年	3.53年



借入金残高一覧

借入先	残高(百万円)	シェア
■ 三井住友銀行	16,921	24.52%
■ あおぞら銀行	15,793	22.89%
■ りそな銀行	12,100	17.53%
■ 三菱東京UFJ銀行	6,085	8.82%
■ みずほ信託銀行	6,016	8.72%
■ 三井住友信託銀行	2,928	4.24%
■ 農林中央金庫	1,477	2.14%
■ オリックス銀行	1,280	1.85%
■ 新生銀行	1,185	1.72%
■ 日本政策投資銀行	1,000	1.45%
■ 野村信託銀行	985	1.43%
■ 福岡銀行	985	1.43%
■ 三菱UFJ信託銀行	985	1.43%
■ みずほ銀行	800	1.16%
■ 損害保険ジャパン	469	0.68%
合計	69,011	100.00%

コミットメント・ラインの設定状況

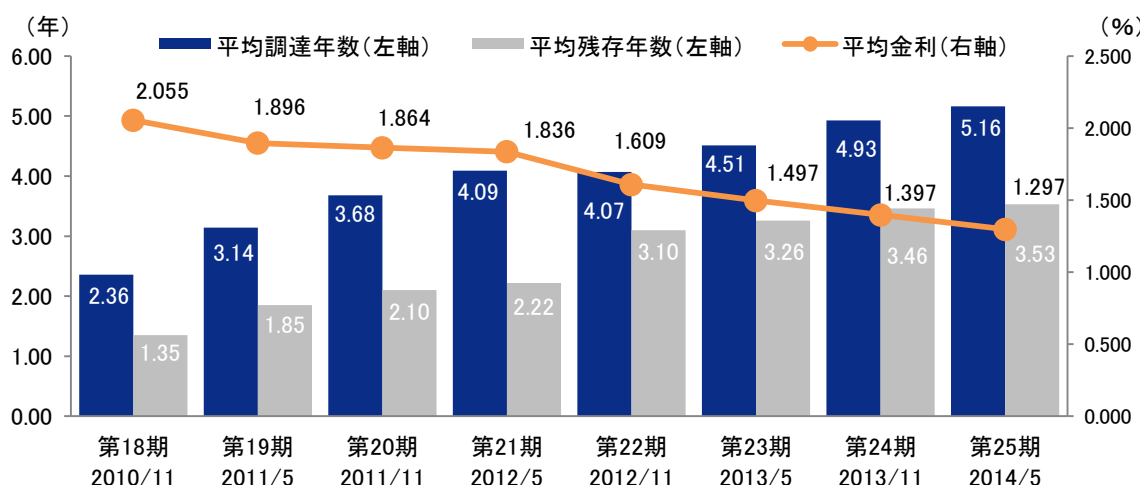
設定先	設定金額(百万円)
三井住友銀行	2,500
三菱東京UFJ銀行	2,000
みずほ銀行	1,500
合計	6,000

- 借入期間の長期化と調達金利の低減が進展
- 第25期満期到来分の借入金については7年及び7年5ヵ月で借換を行い、返済期限の長期化と分散化が進展

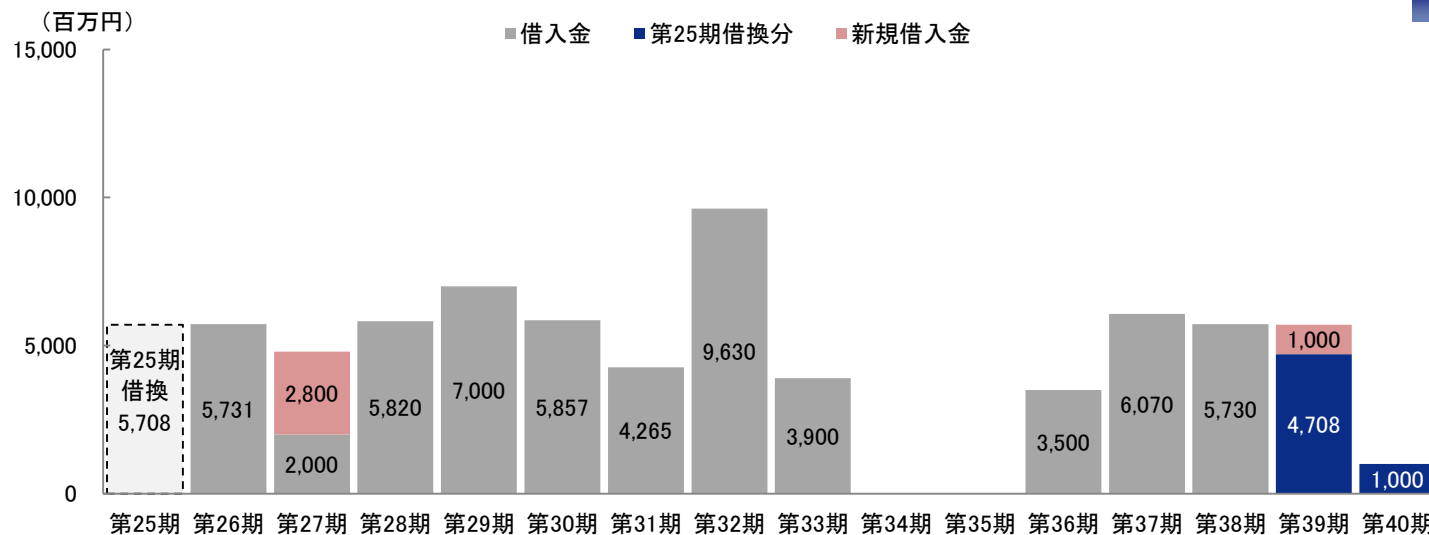
第25期ファイナンスの状況

	借入金額	借入金利	借入期間
タームローン22A	2,800百万円	1M TIBOR + 0.27500%	1年5ヵ月
タームローン22B	1,000百万円	1.46168% (固定金利)	7年5ヵ月
タームローン23A	4,708.7百万円	1M TIBOR + 0.70000%	7年
タームローン23B	1,000百万円	1M TIBOR + 0.70000%	7年5ヵ月

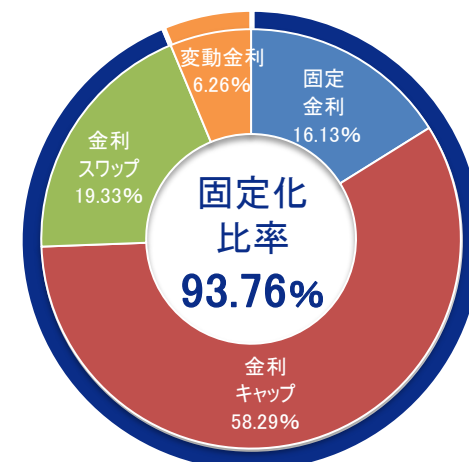
平均調達年数及び平均金利の推移



返済期限の分散状況



金利の固定化状況



- 公募増資の実施により、LTV水準の低下
- 格付が1ノッチ格上げに R&I BBB+(ポジティブ) → A-(安定的)

総資産有利子負債比率(LTV)の推移

第25期			
LTV (注1)	鑑定ベースLTV (注2)	長期借入金 比率	1年内返済予定 長期借入金比率
44.0%	48.4%	84.7%	15.3%

(注1) LTV＝期末有利子負債額／期末総資産額

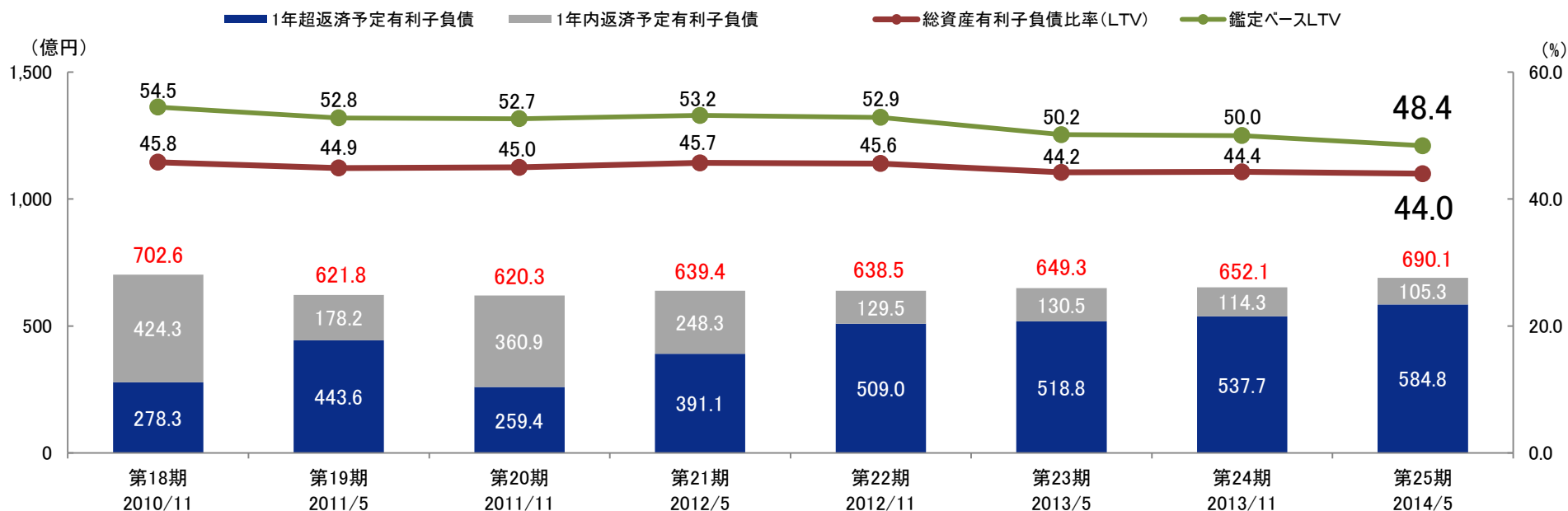
(注2) 鑑定ベースLTV＝期末有利子負債額／期末鑑定評価額

格付の状況

発行体格付	
R&I(注1)	JCR(注2)
A- (安定的)	A- (安定的)

(注1) R&Iは株式会社格付投資情報センターの略称です。

(注2) JCRは株式会社日本格付研究所の略称です。



外部成長の取組み

- **着実かつ継続的な外部成長**
資産入替えも含めた継続的な物件取得
平和不動産とのパイプラインの強化
取得手法及び情報チャネルの多様化
- **物件取得方針**
ポートフォリオの質、収益性の向上に資する物件
収益のアップサイドを享受可能なオフィスを中心
東京都区部をメインエリアとしつつ、平和不動産のサポートを得られる地域でも投資

内部成長の取組み

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

財務戦略の取組み

- **財務基盤の強化継続**
金融コスト低減、借入期間の長期化・分散化
適切なLTVコントロール(環境に応じた資金調達手段の確保、当面は鑑定ベースLTV55%を上限)
レンダー構成の充実化を含め、資金調達手段の拡充
- **分配金の安定化**
繰越利益の活用(突発的な要因や戦略的な費用支出等への充当)
税務上の繰越欠損金の活用(物件売却時に売却益が出た場合の内部留保)

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



- 品川駅・田町駅周辺エリアは、首都圏と世界、国内の各都市をつなぐ広域交通結節点としての役割が強まっており、目指すべき将来像等について、国・東京都・関係区等と検討が進んでいます。



新駅の概要

設置位置:

東京都港区港南

田町駅から約1.3km、品川駅から約 0.9 km付近

ホーム形態:

線路別島式2面4線(山手線、京浜東北線)

特徴:

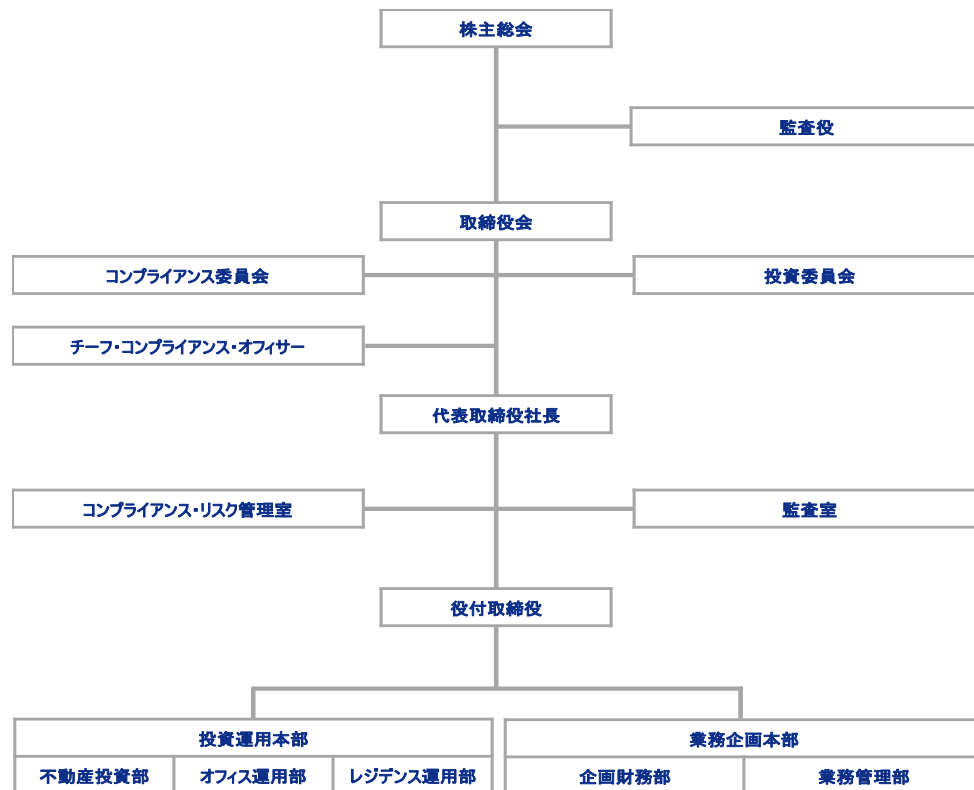
新駅とまちが一体となった象徴的なにぎわい空間

開業時期:

2020年の東京オリンピック・パラリンピック競技大会にあわせた暫定開業を予定しています。

出所: 東日本旅客鉄道株式会社

2014年6月3日付「田町～品川駅間に新駅を設置し、まちづくりを進めます」



Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義 (Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得 (Earning Trust)

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

3. 積極的なファンド運営 (Aggressiveness)

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

4. 快適な都市生活空間 (Comfort)

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

5. 高い企業倫理観 (Ethics)

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

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

Ⅲ 参考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第24期 2013/11/30		第25期 2014/5/31		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	5,286,986		5,408,327		121,340	
信託現金及び信託預金	4,761,420		5,715,432		954,012	
営業未収入金	84,700		102,193		17,493	
前払費用	271,954		268,841		△ 3,112	
未収消費税等	-		210,729		210,729	
その他	282		1,334		1,051	
貸倒引当金	△ 365		△ 466		△ 100	
流動資産合計	10,404,979	7.1	11,706,392	7.5	1,301,413	12.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,420,875		9,276,802		△ 144,073	
構築物	33,208		42,042		8,834	
機械及び装置	120,109		123,861		3,751	
工具、器具及び備品	50,123		47,979		△ 2,144	
土地	27,452,042		27,452,042		-	
信託建物	30,977,606		35,182,079		4,204,472	
信託構築物	230,471		243,083		12,611	
信託機械及び装置	185,574		228,042		42,468	
信託工具、器具及び備品	229,852		255,089		25,236	
信託土地	64,898,748		67,315,435		2,416,687	
有形固定資産合計	133,598,613	91.0	140,166,458	89.3	6,567,844	4.9
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		-	
信託借地権	843,410		3,315,665		2,472,255	
その他	4,854		3,669		△ 1,184	
無形固定資産合計	1,563,984	1.1	4,035,055	2.6	2,471,070	158.0
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	143,061		143,061		-	
差入保証金	10,015		10,016		1	
長期前払費用	536,194		498,724		△ 37,469	
デリバティブ債権	336,725		224,729		△ 111,995	
その他	172,544		185,322		12,778	
投資その他の資産合計	1,198,541	0.8	1,061,854	0.7	△ 136,687	△ 11.4
固定資産合計	136,361,139	92.9	145,263,367	92.5	8,902,227	6.5
III 繰延資産						
投資口交付費	25,439		46,454		21,015	
繰延資産合計	25,439	0.0	46,454	0.0	21,015	82.6
資 産 合 計	146,791,558	100.0	157,016,215	100.0	10,224,656	7.0

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

■ 負債・純資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第24期 2013/11/30		第25期 2014/5/31		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	466,920		336,028		△ 130,891	
1年内返済予定の長期借入金	11,439,700		10,531,000		△ 908,700	
未払費用	610,711		650,449		39,738	
未払法人税等	469		-		△ 469	
未払消費税等	78,051		-		△ 78,051	
前受金	711,426		807,945		96,519	
その他	12,409		11,253		△ 1,155	
流動負債合計	13,319,687	9.1	12,336,678	7.9	△ 983,009	△ 7.4
II 固定負債						
長期借入金	53,772,000		58,480,700		4,708,700	
預り敷金及び保証金	951,629		948,709		△ 2,920	
信託預り敷金及び保証金	2,555,780		3,101,410		545,630	
デリバティブ債務	-		32,812		32,812	
固定負債合計	57,279,410	39.0	62,563,632	39.8	5,284,221	9.2
負 債 合 計	70,599,098	48.1	74,900,310	47.7	4,301,211	6.1
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	64,652,643	44.0	70,527,819	44.9	5,875,176	9.1
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	5.0	7,406,652	4.7	-	
当期末処分利益	4,405,647	3.0	4,534,660	2.9	129,013	2.9
剰余金合計	11,812,299	8.0	11,941,312	7.6	129,013	1.1
投資主資本合計	76,464,942	52.1	82,469,131	52.5	6,004,189	7.9
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 272,482		△ 353,226		△ 80,744	
評価・換算差額等合計	△ 272,482	△ 0.2	△ 353,226	△ 0.2	△ 80,744	29.6
純 資 産 合 計 注3	76,192,460	51.9	82,115,904	52.3	5,923,444	7.8
負 債 純 資 産 合 計	146,791,558	100.0	157,016,215	100.0	10,224,656	7.0

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24期: 8,185,024千円 第25期: 9,020,542千円

注2 発行済投資口数

第24期: 795,447口 第25期: 881,447口

注3 投資口1口当たり純資産額

第24期: 95,785円 第25期: 93,160円

2 損益計算書

(単位: 千円)

期 別 科 目	第24期 自 2013年 6月 1日 至 2013年 11月30日			第25期 自 2013年12月 1日 至 2014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								
賃貸事業収入	4,248,363			4,626,607				
その他賃貸事業収入	347,578			424,889				
不動産等売却益	19,365			-				
匿名組合分配金	-	4,615,307	100.0	8,103	5,059,600	100.0	444,293	9.6
2.営業費用								
賃貸事業費用	2,019,814			2,267,121				
資産運用委託報酬	422,108			452,301				
資産保管委託報酬	19,617			19,635				
一般事務委託報酬	42,881			42,372				
役員報酬	8,006			8,006				
会計監査人報酬	9,660			9,660				
その他営業費用	89,722	2,611,810	56.6	92,083	2,891,181	57.1	279,361	10.7
営業利益		2,003,496	43.4		2,168,419	42.9	164,933	8.2
3.営業外収益								
受取利息	668			756				
未払分配金戻入	384			847				
その他営業外収益	1,742	2,794	0.1	2,470	4,074	0.1	1,280	45.8
4.営業外費用								
支払利息	514,750			514,004				
融資関連費用	144,993			199,129				
新投資口発行費	6,856			11,834				
その他営業外費用	3,842	670,442	14.5	2,237	727,206	14.4	56,764	8.5
経常利益		1,335,849	28.9		1,445,287	28.6	109,449	8.2
税引前当期純利益		1,335,849	28.9		1,445,287	28.6	109,449	8.2
法人税、住民税及び事業税	604			605				
法人税等合計		604	0.0		605	0.0	1	0.2
当期純利益		1,335,244	28.9		1,444,682	28.6	109,449	8.2
前期繰越利益		3,070,402			3,089,977		19,575	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,405,647			4,534,660		129,023	

※ 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24期:183日 第25期:182日

注2 うち減価償却費 第24期:777,746千円 第25期:836,500千円

3 借入金一覧

借入金一覧

2014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10 三井住友銀行 あおぞら銀行 みずほ信託銀行 農林中央金庫 福岡銀行 オリックス銀行 損害保険ジャパン		5,731	1.21182	2011年10月31日	2014年10月31日	無担保 無保証	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	1.41182	2012年10月25日	2017年10月31日	無担保 無保証			
	タームローン13B オリックス銀行		480	1.16182	2012年10月25日	2015年5月29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	1.06982	2012年10月31日	2017年5月31日				
	タームローン18 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行		1,520	0.79636	2012年12月17日	2015年5月29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	1.16982	2012年10月31日	2018年5月31日				
	タームローン22 トランシェA 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三菱東京UFJ銀行 新生銀行 みずほ銀行		2,800	0.42136	2013年12月20日	2015年5月29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	1.31182	2012年10月31日	2019年10月31日				
	小 計		10,531														
	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	2.11727	2010年10月27日		2015年10月30日	無担保 無保証	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	1.11182		2013年3月29日	2020年3月31日	無担保 無保証
		タームローンG あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行		4,000	2.14200	2011年5月31日		2016年5月31日		タームローン20 みずほ信託銀行		1,230	0.91182		2013年9月13日	2020年10月30日	
		タームローン11 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行		5,857	1.41182	2011年10月31日		2016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	0.59182		2013年10月31日	2017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	1.26182	2012年3月30日	2015年10月30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		4,500		0.91182	2013年10月31日	2020年10月30日					
タームローン14 あおぞら銀行 りそな銀行		6,130	1.89206	2012年5月31日	2017年10月31日	タームローン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13 トランシェC 三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行		3,000	1.26182	2012年10月25日	2016年5月31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 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行		4,708.7		0.84636	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		0.84636	2014年5月30日	2021年10月29日					
						小 計		58,480.7									
						合 計		69,011.7									

4 投資エリアの分散状況

オフィス レジデンス ホテル

棒グラフの高さは、各エリアにおける各物件タイプの資産規模を示しています。
(2014年5月31日現在 取得価格ベース)

首都圏エリア合計

79.2%

69物件 1,169.3億円

東京都周辺 8.1%

7物件 120.3億円

仙台 4.2%

5物件 61.7億円

福岡 1.8%

3物件 27.0億円

関西 7.3%

10物件 107.3億円

名古屋 7.5%

5物件 111.1億円

東京23区への投資比率

71.0%

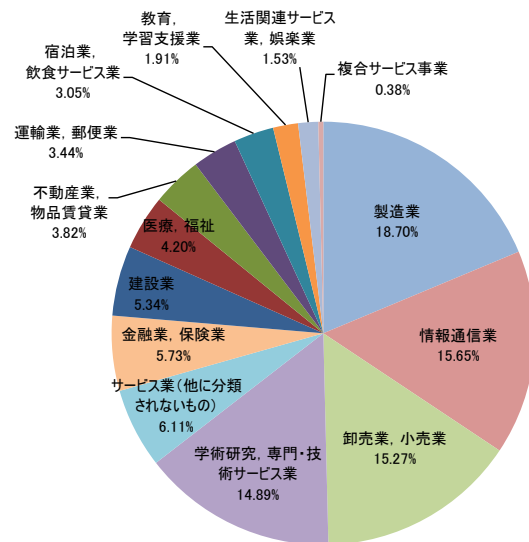
62物件 1,049.0億円

(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、2014年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

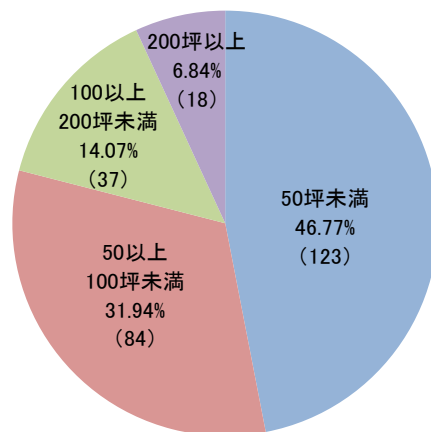
■ オフィステナント属性



■ 上位テナント賃料割合(レジデンス・ホテル含む)

順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	4.26%
2	B社	スーパーホテル(4棟)	3.16%
3	C社	広小路アクアプレイス	1.74%
4	D社	HF桜通ビルディング	1.68%
5	E社	船橋Faceビル	1.58%
計			12.42%

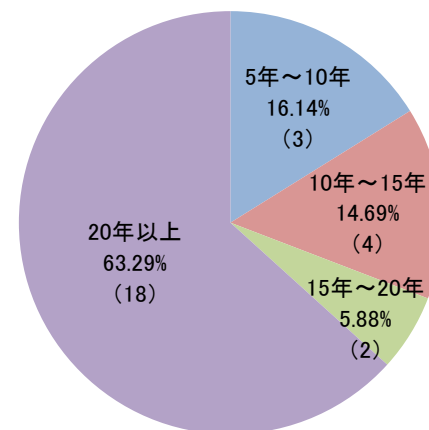
■ 賃貸面積別分散状況



オフィス総テナント数
262 テナント

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

■ オフィス築年数



オフィス平均築年数
20.07 年

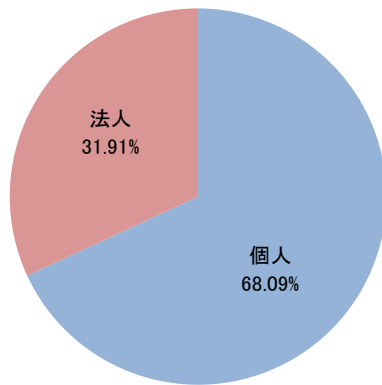
(注) () カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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

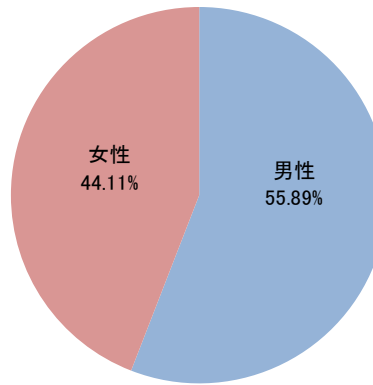
（注）下記のレジデンス運用状況については、2014年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

レジデンステナント属性

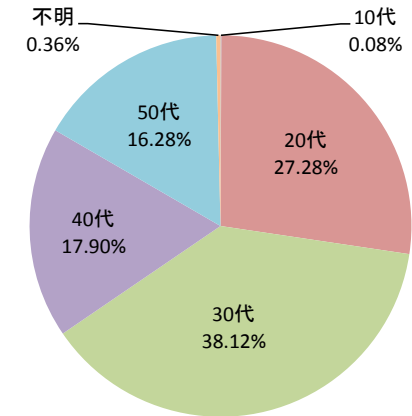
契約区分



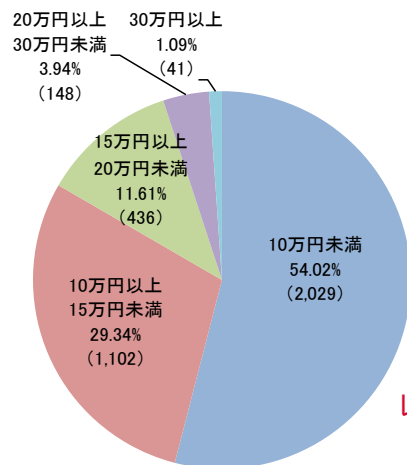
個人契約男女比



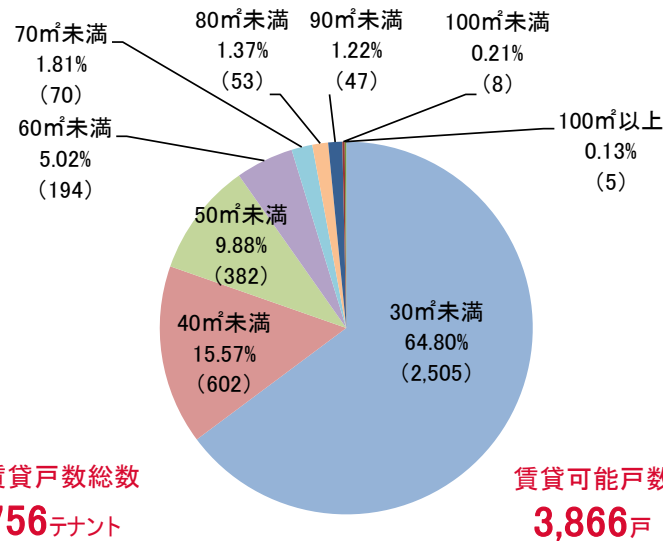
年齢分布



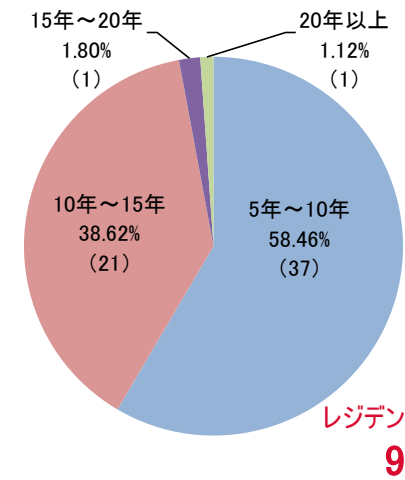
月額賃料別分散状況



賃貸可能面積別分散状況



レジデンス築年数



レジデンス賃貸戸数総数
3,756テナント

賃貸可能戸数
3,866戸

レジデンス平均築年数
9.94年

（注）（）カッコ内の数値及びレジデンス賃貸戸数総数は、2014年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24期	第25期
貸室賃料・共益費	4,248,363	4,626,607
その他収入	347,578	424,889
賃貸事業収入 計	4,595,942	5,051,497
管理委託費	463,010	538,703
公租公課	326,822	337,175
水道光熱費	187,098	199,460
修繕費	174,985	190,316
保険料	4,526	5,029
信託報酬	46,401	46,481
その他賃貸事業費用	39,223	113,454
賃貸事業費用 計	1,242,067	1,430,621
NOI	3,353,874	3,620,876
減価償却費	777,746	836,500
賃貸事業利益	2,576,127	2,784,376

レジデンス	第24期	第25期
貸室賃料・共益費	2,482,963	2,463,397
その他収入	122,030	157,862
賃貸事業収入 計	2,604,993	2,621,259
管理委託費	278,833	302,115
公租公課	144,749	141,920
水道光熱費	32,981	30,657
修繕費	143,976	144,830
保険料	2,837	2,846
信託報酬	33,206	32,178
その他賃貸事業費用	20,120	19,883
賃貸事業費用 計	656,705	674,431
NOI	1,948,287	1,946,827
減価償却費	496,916	484,827
賃貸事業利益	1,451,371	1,462,000

オフィス	第24期	第25期
貸室賃料・共益費	1,616,642	2,014,452
その他収入	225,539	267,027
賃貸事業収入 計	1,842,181	2,281,479
管理委託費	184,177	236,588
公租公課	165,511	178,714
水道光熱費	154,117	168,802
修繕費	31,008	45,485
保険料	1,504	2,000
信託報酬	10,894	12,002
その他賃貸事業費用	18,992	93,571
賃貸事業費用 計	566,206	737,165
NOI	1,275,974	1,544,314
減価償却費	247,899	322,054
賃貸事業利益	1,028,074	1,222,259

ホテル	第24期	第25期
貸室賃料・共益費	148,758	148,758
その他収入	9	—
賃貸事業収入 計	148,767	148,758
管理委託費	—	—
公租公課	16,561	16,541
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
保険料	184	181
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	110	—
賃貸事業費用 計	19,155	19,023
NOI	129,611	129,734
減価償却費	32,930	29,618
賃貸事業利益	96,681	100,116

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 HF五反田ビルディング		Of-05 水天宮平和ビル		Of-06 HF門前仲町ビルディング		Of-07 HF浜松町ビルディング		Of-08 国際溜池ビル	
										
所在地	東京都品川区		東京都中央区		東京都江東区		東京都港区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	605.72		316.73		748.36		294.50		533.32	
延床面積(㎡)	2,921.56		2,177.81		4,558.01		2,184.76		3,089.73	
建築時期	1980年5月		1991年8月		1990年12月		1991年12月		1992年2月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		88.81		100.00	
取得価格(百万円)	1,290		1,550		2,500		1,530		2,700	
第25期鑑定価格(百万円)	1,263		1,225		2,280		1,490		2,550	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	44,513	43,986	45,362	46,076	80,116	81,670	48,726	46,172	73,433	73,433
その他収入	4,275	4,448	7,077	6,020	11,690	10,297	6,443	5,933	9,433	8,202
①賃貸事業収入合 計(千円)	48,788	48,435	52,439	52,097	91,807	91,968	55,169	52,105	82,867	81,636
管理委託費	5,668	6,005	6,732	6,917	10,815	11,080	4,272	4,542	5,687	5,849
公租公課	5,356	5,428	4,831	4,831	5,914	5,973	6,487	6,590	7,189	7,231
水道光熱費	3,445	3,156	6,484	5,590	10,938	9,410	5,001	4,824	6,705	6,192
修繕費	1,830	2,594	492	1,412	1,015	2,564	117	416	279	2,454
保険料	56	55	43	43	81	80	40	40	61	60
信託報酬	1,025	1,036	690	701	900	911	750	761	1,366	1,377
その他賃貸事業費用	593	961	41	40	1,336	1,077	26	435	92	209
②賃貸事業費用合 計(千円)	17,976	19,237	19,315	19,536	31,000	31,098	16,695	17,609	21,381	23,374
③NOI(①-②)	30,812	29,197	33,124	32,560	60,807	60,869	38,473	34,496	61,485	58,262
減価償却費	8,348	8,684	7,970	8,129	16,355	16,430	6,640	6,718	7,346	7,405
賃貸事業損益	22,464	20,513	25,154	24,431	44,452	44,439	31,833	27,777	54,138	50,856

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

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-09 グレイスビル泉岳寺前		Of-10 HF新横浜ビルディング		Of-11 日本橋第一ビル		Of-12 八丁堀SFビル		Of-13 渋谷AXヒルズ	
										
所在地	東京都港区		神奈川県横浜市		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	538.50		668.00		520.69		543.31		160.42	
延床面積(㎡)	2,401.74		4,321.23		3,455.35		3,425.91		1,071.22	
建築時期	1994年6月		1993年2月		1988年3月		1991年10月		2006年3月	
期末稼働率(%)	100.00		80.01		100.00		100.00		97.53	
取得価格(百万円)	1,220		1,550		2,150		3,092		1,860	
第25期鑑定価格(百万円)	1,470		1,070		1,740		2,360		1,360	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	52,942	51,471	37,748	38,436	50,528	50,567	70,252	69,668	28,248	27,846
その他収入	8,987	13,845	8,134	9,118	8,562	8,715	6,811	6,482	4,998	4,800
①賃貸事業収入合 計(千円)	61,929	65,316	45,882	47,554	59,091	59,283	77,063	76,151	33,246	32,647
管理委託費	5,436	5,837	10,858	8,192	6,179	5,740	6,363	7,032	4,493	3,819
公租公課	2,296	2,296	4,882	4,865	4,870	4,870	8,231	8,227	2,781	2,780
水道光熱費	6,359	5,923	4,715	4,922	5,437	5,454	5,580	5,384	2,837	2,670
修繕費	1,295	991	1,883	1,472	1,096	882	648	1,039	2,370	2,465
保険料	49	49	78	78	64	63	68	68	25	25
信託報酬	699	710	-	-	1,255	1,266	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	6,491	5,815	316	483	266	182	169	285	364	17
②賃貸事業費用合 計(千円)	22,629	21,623	22,733	20,014	19,171	18,460	21,061	22,036	12,872	11,779
③NOI(①-②)	39,300	43,692	23,149	27,539	39,920	40,823	56,002	54,114	20,374	20,868
減価償却費	6,843	6,601	17,829	17,924	12,316	12,389	8,597	8,652	4,684	4,770
賃貸事業損益	32,457	37,090	5,319	9,615	27,603	28,433	47,404	45,462	15,689	16,097

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

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-14 KCAビル		Of-15 HF中目黒ビルディング		Of-16 安和司町ビル		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿	
										
所在地	東京都千代田区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	224.17		1,078.04		251.95		205.83		264.36	
延床面積(㎡)	1,562.30		4,040.53		1,412.45		1,432.44		1,290.12	
建築時期	1987年11月		1988年2月		1990年10月		1988年1月		1970年1月	
期末稼働率(%)	82.20		88.56		85.29		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,730		2,870		1,385		1,110		3,418	
第25期鑑定価格(百万円)	1,086		2,050		1,090		919		4,214	
プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・パートナーズ(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	13.8		14.5		9.2		14.7		9.8	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	30,921	31,298	59,344	53,620	30,799	29,976	27,484	28,747	70,352	87,097
その他収入	162	222	14,126	12,847	4,964	4,064	4,219	2,771	25,938	12,514
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,084	31,521	73,471	66,467	35,764	34,040	31,703	31,518	96,290	99,612
管理委託費	5,116	4,983	8,141	9,182	3,173	2,563	2,882	2,522	9,079	6,003
公租公課	3,557	3,555	7,054	7,048	2,141	2,140	2,548	2,548	5,030	5,030
水道光熱費	239	228	7,798	6,240	2,528	2,661	2,704	2,872	5,171	4,821
修繕費	445	1,788	1,804	1,911	2,142	340	451	273	1,086	2,548
保険料	29	29	79	79	28	27	26	26	31	31
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	1,401	1,412
その他賃貸事業費用	630	148	516	766	136	93	358	36	100	893
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,019	10,734	25,394	25,229	10,150	7,826	8,971	8,279	21,902	20,740
③NOI(①-②)	21,065	20,787	48,077	41,238	25,613	26,213	22,732	23,238	74,388	78,871
減価償却費	4,166	4,171	15,815	16,120	8,494	8,487	4,081	4,170	8,676	8,695
賃貸事業損益	16,898	16,616	32,261	25,117	17,119	17,726	18,650	19,068	65,711	70,176

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

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アデッソ西麻布		Of-22 HF虎ノ門ビルディング		Of-23 HF池袋ビルディング		Of-24 HF湯島ビルディング	
										
所在地	千葉県船橋市		東京都港区		東京都港区		東京都豊島区		東京都文京区	
敷地面積(㎡)	488.13		125.91		260.55		188.31		400.86	
延床面積(㎡)	4,033.72		371.59		1,489.21		1,376.66		2,393.53	
建築時期	2003年4月		2003年10月		1990年11月		1993年12月		1989年7月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	3,900		640		1,675		1,314		1,434	
第25期鑑定価格(百万円)	2,850		446		1,270		1,090		1,380	
プロパティ・マネジメント会社	BMS(株)		平和不動産(株)		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート	
PML値(%)	5.9		11.1		9.2		5.5		10.9	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	119,967	119,967	10,701	11,052	37,147	36,350	31,471	31,471	48,520	48,520
その他収入	6,070	5,885	1,313	1,376	3,271	3,017	4,109	4,251	4,919	4,689
①賃貸事業収入合 計(千円)	126,037	125,853	12,015	12,428	40,419	39,368	35,581	35,723	53,440	53,210
管理委託費	17,149	17,703	1,230	964	2,845	3,168	2,626	2,732	4,709	4,766
公租公課	7,626	7,617	768	767	3,634	3,634	2,111	2,108	2,481	2,479
水道光熱費	9,713	7,905	1,425	1,471	2,274	2,418	3,548	3,283	3,309	3,174
修繕費	99	-	355	263	380	1,102	213	127	132	69
保険料	76	76	9	9	30	30	26	26	43	43
信託報酬	-	-	391	391	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	660	9	16	20	93	414	713	406	4,009	4,362
②賃貸事業費用合 計(千円)	35,325	33,311	4,196	3,887	9,259	10,768	9,239	8,684	14,685	14,894
③NOI(①-②)	90,712	92,541	7,818	8,541	31,159	28,600	26,341	27,038	38,754	38,316
減価償却費	20,015	20,015	2,238	2,243	4,117	4,191	4,991	4,856	6,726	6,728
賃貸事業損益	70,697	72,525	5,579	6,297	27,042	24,408	21,349	22,182	32,028	31,587

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

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-25 茅場町平和ビル		Of-26 広小路アクアプレイス		Of-27 神戸旧居留地平和ビル		Of-28 三田平和ビル(底地)		Of-29 栄ナミ平和ビル	
										
所在地	東京都中央区		愛知県名古屋市		兵庫県神戸市		東京都港区		愛知県名古屋市	
敷地面積(㎡)	811.59		1,389.39		1,008.86		4,441.79		707.05	
延床面積(㎡)	5,038.57		9,521.09		7,743.98		—		3,959.12	
建築時期	1992年4月		2008年5月		1998年2月		—		2002年7月	
期末稼働率(%)	100.00		95.16		97.09		100.00		94.64	
取得価格(百万円)	4,798		2,930		2,310		2,230		1,580	
第25期鑑定価格(百万円)	5,610		4,024		2,560		2,504		1,790	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)		—		平和不動産(株)	
PML値(%)	11.7		10.6		7.5		—		10.8	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	200,809	200,809	129,242	129,308	124,906	123,378	90,900	90,900	72,202	71,849
その他収入	10,903	10,430	39,138	37,249	18,474	14,709	—	—	11,509	10,653
①賃貸事業収入合 計(千円)	211,712	211,239	168,381	166,557	143,380	138,087	90,900	90,900	83,712	82,502
管理委託費	8,711	8,529	17,679	17,743	20,647	21,725	300	300	13,375	12,139
公租公課	8,842	8,842	11,903	11,898	11,490	11,488	36,899	36,899	6,578	6,549
水道光熱費	10,900	10,424	15,959	14,519	20,727	15,519	—	—	10,310	8,846
修繕費	1,018	2,146	1,055	2,101	3,245	1,103	—	—	7,554	2,042
保険料	104	103	188	189	154	167	—	—	105	112
信託報酬	1,148	1,148	441	452	324	324	176	176	324	324
その他賃貸事業費用	448	45	773	387	689	1,453	—	—	145	332
②賃貸事業費用合 計(千円)	31,174	31,240	48,000	47,291	57,280	51,782	37,375	37,375	38,394	30,348
③NOI(①-②)	180,537	179,998	120,381	119,266	86,100	86,305	53,524	53,524	45,317	52,154
減価償却費	9,038	8,657	29,066	29,097	20,160	20,478	—	—	13,379	13,526
賃貸事業損益	171,498	171,341	91,314	90,169	65,940	65,826	53,524	53,524	31,938	38,628

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

8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-30 HF様通ビルディング		Of-31 日本橋浜町 セントラルビルディング		Of-32 仙台グリーンプレイス	
						
所在地	愛知県名古屋市中区		東京都中央区		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	1,662.49		599.34		1,598.83	
延床面積(㎡)	13,160.83		4,226.25		8,988.49	
建築時期	2009年2月		1987年2月		2003年9月	
期末稼働率(%)	97.69		88.53		92.90	
取得価格(百万円)	4,900		1,900		2,700	
第25期鑑定価格(百万円)	5,510		2,110		2,990	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)		平和不動産(株)		平和不動産(株)	
PML値(%)	9.2		12.7		2.6	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	-	163	-	163	-	163
貸室賃料・共益費	-	233,190	-	56,910	-	100,671
その他収入	-	36,759	-	7,562	-	20,156
①賃貸事業収入合 計(千円)	-	269,950	-	64,473	-	120,828
管理委託費	-	32,662	-	6,910	-	16,969
公租公課	-	7,872	-	-	-	5,138
水道光熱費	-	12,827	-	5,037	-	13,018
修繕費	-	9,156	-	1,751	-	2,467
保険料	-	270	-	73	-	140
信託報酬	-	306	-	306	-	395
その他賃貸事業費用	-	73,403	-	831	-	459
②賃貸事業費用合 計(千円)	-	136,499	-	14,911	-	38,589
③NOI(①-②)	-	133,450	-	49,562	-	82,238
減価償却費	-	35,701	-	8,935	-	28,270
賃貸事業損益	-	97,749	-	40,626	-	53,967

(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		100.00		100.00		88.04		98.36	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560	
第25期鑑定価格(百万円)	483		578		653		3,695		1,489	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		アール・イー・アセット・マネジメント(株)		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)東急コミュニティー	
PML値(%)	6.2		6.2		8.8		6.7		6.4	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25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	19,130	19,120	21,609	21,908	105,304	102,338	42,899	43,093
その他収入	-	26	353	983	1,282	1,454	8,190	10,182	1,825	3,130
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,280	17,306	19,484	20,103	22,892	23,363	113,494	112,521	44,724	46,224
管理委託費	1,064	1,079	2,424	2,454	2,202	2,237	8,100	8,401	3,891	4,624
公租公課	727	725	982	981	1,228	1,227	6,441	6,452	2,508	2,508
水道光熱費	223	212	292	283	299	282	1,199	1,262	491	487
修繕費	2,828	218	2,441	3,347	890	414	3,701	5,080	1,058	2,661
保険料	13	13	15	15	20	19	113	113	37	37
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655	655
その他賃貸事業費用	110	110	50	90	274	228	786	869	746	368
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,543	2,937	6,809	7,775	5,519	5,014	21,223	23,058	9,389	11,342
③NOI(①-②)	11,736	14,369	12,675	12,327	17,372	18,349	92,271	89,462	35,335	34,882
減価償却費	2,766	2,781	3,334	3,490	4,220	4,247	22,815	22,970	7,456	7,464
賃貸事業損益	8,969	11,587	9,340	8,836	13,152	14,101	69,456	66,492	27,878	27,417

(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(%)	96.64		86.33		92.16		95.36		98.80	
取得価格(百万円)	1,370		1,260		1,000		1,100		1,210	
第25期鑑定価格(百万円)	1,186		1,070		863		1,160		1,340	
プロパティ・マネジメント会社	アール・イー・アセット・マネジメント(株)		(株)コスモスイニシア		(株)東急コミュニティー		(株)長谷エライブネット		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	3.6		12.8		9.8		5.7		10.0	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	35,682	35,052	30,033	27,837	24,491	24,647	33,001	33,194	39,165	38,913
その他収入	228	1,666	1,397	1,943	505	1,115	2,250	2,302	2,146	2,217
①賃貸事業収入合 計(千円)	35,911	36,719	31,430	29,780	24,997	25,763	35,251	35,496	41,312	41,130
管理委託費	2,948	4,407	2,852	3,603	2,151	3,014	3,724	3,757	3,454	3,988
公租公課	1,926	1,926	1,834	1,833	1,364	1,363	1,498	1,498	1,999	1,999
水道光熱費	476	449	291	268	457	451	350	311	522	394
修繕費	935	1,629	745	705	979	1,102	712	683	1,109	1,406
保険料	26	26	26	26	25	24	29	29	39	38
信託報酬	631	631	629	629	548	548	574	574	592	592
その他賃貸事業費用	372	120	413	133	186	441	-	3	4	50
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,316	9,189	6,792	7,202	5,712	6,947	6,890	6,858	7,721	8,469
③NOI(①-②)	28,595	27,529	24,637	22,578	19,284	18,815	28,360	28,638	33,590	32,660
減価償却費	5,375	5,414	8,796	8,802	5,008	5,067	10,817	10,241	11,763	11,002
賃貸事業損益	23,219	22,114	15,841	13,776	14,276	13,747	17,543	18,396	21,826	21,658

(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(%)	98.08		93.11		92.48		95.31		98.11	
取得価格(百万円)	690		4,030		1,070		1,130		950	
第25期鑑定価格(百万円)	709		3,880		887		960		885	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	22,678	22,766	105,110	104,000	28,059	27,033	29,541	29,654	26,953	29,136
その他収入	1,883	1,445	6,468	8,248	794	1,408	1,323	1,367	1,009	1,730
①賃貸事業収入合 計(千円)	24,562	24,211	111,579	112,249	28,853	28,442	30,864	31,022	27,963	30,866
管理委託費	2,550	3,055	11,458	11,167	2,861	3,413	3,556	4,104	3,234	3,321
公租公課	1,203	1,203	5,584	5,582	1,488	1,486	1,522	1,522	1,762	1,760
水道光熱費	282	260	963	954	326	307	528	459	403	370
修繕費	455	722	3,702	3,165	1,163	1,026	887	1,602	3,288	1,224
保険料	23	22	108	107	26	26	29	29	33	33
信託報酬	459	459	-	-	-	-	791	752	-	-
その他賃貸事業費用	-	170	400	761	269	345	278	496	60	146
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,975	5,893	22,217	21,737	6,136	6,605	7,594	8,967	8,783	6,855
③NOI(①-②)	19,586	18,318	89,361	90,511	22,717	21,837	23,270	22,054	19,179	24,010
減価償却費	6,818	6,462	23,318	22,481	5,164	5,025	5,047	4,928	5,834	5,874
賃貸事業損益	12,767	11,856	66,042	68,029	17,552	16,812	18,222	17,126	13,345	18,136

(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(%)	94.78		97.76		97.38		96.20		93.57	
取得価格(百万円)	1,100		5,940		3,350		2,350		1,630	
第25期鑑定価格(百万円)	1,020		4,250		2,470		1,670		1,190	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	30,055	30,373	114,205	114,254	73,239	75,308	52,552	50,763	38,850	37,852
その他収入	864	959	7,694	8,991	4,583	7,576	2,512	3,682	5,203	5,485
①賃貸事業収入合 計(千円)	30,919	31,332	121,899	123,245	77,823	82,884	55,065	54,446	44,054	43,338
管理委託費	2,785	2,841	9,070	11,260	7,644	9,731	4,323	5,453	3,093	3,077
公租公課	1,415	1,412	6,247	6,246	4,616	4,646	3,592	3,590	3,107	3,106
水道光熱費	369	345	1,216	1,182	450	428	743	590	509	492
修繕費	788	577	2,123	4,711	1,841	1,871	9,681	5,766	775	1,561
保険料	30	29	116	116	90	89	66	65	59	58
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	39	530	259	736	1,113	1,017	98	143	39	89
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,429	5,736	20,784	26,003	15,756	17,784	18,505	15,610	7,584	8,385
③NOI(①-②)	25,490	25,595	101,115	97,241	62,066	65,099	36,560	38,836	36,470	34,952
減価償却費	5,189	5,144	28,291	27,170	20,693	20,701	13,285	14,094	11,537	11,675
賃貸事業損益	20,300	20,451	72,824	70,071	41,373	44,397	23,274	24,741	24,932	23,277

(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(%)	86.96		100.00		97.15		97.07		97.91	
取得価格(百万円)	1,650		1,050		911		836		1,080	
第25期鑑定価格(百万円)	1,090		984		741		780		1,100	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	32,728	32,010	32,400	32,154	29,678	28,832	23,618	21,895	33,528	33,038
その他収入	1,561	948	40	5,216	1,425	3,260	1,201	1,616	787	1,408
①賃貸事業収入合 計(千円)	34,289	32,959	32,440	37,370	31,104	32,092	24,820	23,512	34,315	34,447
管理委託費	2,815	2,193	2,149	4,675	3,325	4,535	1,997	3,651	3,822	4,743
公租公課	1,921	1,916	1,756	1,752	2,420	2,433	1,553	1,553	2,172	2,172
水道光熱費	326	323	553	436	519	418	609	533	474	453
修繕費	183	1,921	2,225	37	10,007	3,785	846	2,526	1,629	2,141
保険料	33	32	33	33	50	50	28	27	33	33
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	151	472	368	368	19	60	306	465	742	362
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,493	7,921	7,087	7,303	16,342	11,283	5,840	9,258	9,374	10,407
③NOI(①-②)	27,795	25,037	25,353	30,067	14,761	20,808	18,979	14,253	24,940	24,040
減価償却費	6,709	6,568	6,004	6,064	7,979	8,830	4,833	4,672	6,210	5,848
賃貸事業損益	21,086	18,469	19,349	24,002	6,782	11,978	14,146	9,581	18,730	18,191

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

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-37 HF高輪レジデンス		Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台		Re-39 HF銀座レジデンスEAST II		Re-40 HF八丁堀レジデンスII		Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	
										
所在地	東京都港区		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	432.36		344.25		368.35		427.32		203.98	
延床面積(㎡)	1,176.06		1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,756.88	
建築時期	2003年2月		2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年1月	
期末稼働率(%)	100.00		96.39		100.00		95.35		91.18	
取得価格(百万円)	749		730		1,460		1,890		793	
第25期鑑定価格(百万円)	760		800		1,500		1,940		870	
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)東急コミュニティー		(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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	23,548	23,900	24,243	23,927	46,468	47,656	57,984	58,366	26,752	27,540
その他収入	504	1,610	931	1,330	1,809	2,377	2,059	4,691	1,691	947
①賃貸事業収入合 計(千円)	24,053	25,510	25,175	25,257	48,278	50,034	60,043	63,058	28,444	28,488
管理委託費	2,699	3,301	3,827	4,157	6,384	6,408	6,355	7,300	3,330	2,669
公租公課	1,352	1,352	1,425	1,425	2,005	2,005	2,816	2,816	1,766	1,766
水道光熱費	-	35	-	-	546	454	771	711	402	381
修繕費	2,083	341	897	831	7,571	2,095	1,513	2,852	2,199	230
保険料	24	24	90	89	42	42	59	59	33	32
信託報酬	500	500	500	500	596	535	481	450	375	375
その他賃貸事業費用	121	121	40	100	254	444	524	83	438	486
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,782	5,676	6,780	7,104	17,400	11,987	12,522	14,273	8,545	5,942
③NOI(①-②)	17,271	19,834	18,394	18,153	30,877	38,046	47,520	48,784	19,899	22,546
減価償却費	4,394	4,596	3,058	2,912	8,522	9,037	12,573	12,311	7,325	6,934
賃貸事業損益	12,876	15,238	15,336	15,240	22,354	29,008	34,947	36,472	12,573	15,611

(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		97.86		95.77		94.89		96.96	
取得価格(百万円)	944		6,520		1,920		453		577	
第25期鑑定価格(百万円)	1,010		6,560		1,980		466		643	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	29,217	30,420	197,306	199,609	77,252	77,985	18,995	18,076	24,390	23,890
その他収入	607	1,071	12,134	10,009	3,319	2,531	371	713	837	1,198
①賃貸事業収入合 計(千円)	29,824	31,492	209,441	209,618	80,572	80,516	19,367	18,789	25,228	25,089
管理委託費	4,000	3,308	27,078	24,944	12,632	12,066	2,194	3,003	2,411	3,629
公租公課	1,667	1,667	10,957	10,953	6,054	6,067	1,249	1,259	1,719	1,715
水道光熱費	531	446	3,904	3,955	2,160	2,285	466	433	46	5
修繕費	2,651	1,001	32,207	46,032	3,473	2,764	985	1,557	606	551
保険料	26	24	200	299	118	118	27	27	35	35
信託報酬	500	500	581	581	625	625	462	450	500	500
その他賃貸事業費用	616	96	2,582	2,218	494	146	479	288	120	60
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,994	7,044	77,513	88,985	25,558	24,073	5,866	7,019	5,439	6,498
③NOI(①-②)	19,830	24,448	131,927	120,633	55,013	56,443	13,501	11,769	19,788	18,591
減価償却費	8,340	8,393	28,018	29,379	23,113	21,609	3,897	3,839	6,321	6,353
賃貸事業損益	11,489	16,054	103,909	91,254	31,899	34,833	9,603	7,930	13,466	12,237

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

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-47 HF丸の内レジデンス		Re-48 HF平尾レジデンス		Re-49 HF河原町二条レジデンス		Re-52 HF天神東レジデンス		Re-53 HF四条河原町レジデンス	
										
所在地	愛知県名古屋市中区		福岡県福岡市東区		京都府京都市中京区		福岡県福岡市東区		京都府京都市中京区	
敷地面積(㎡)	545.08		1,599.97		206.84		429.63		863.39	
延床面積(㎡)	2,284.30		6,476.24		1,547.19		2,283.63		5,217.41	
建築時期	2004年2月		2003年3月		2005年2月		2005年8月		2007年3月	
期末稼働率(%)	98.62		98.98		100.00		97.40		96.36	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		502		1,820	
第25期鑑定価格(百万円)	658		1,800		504		546		2,000	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	26,291	25,857	72,585	72,216	17,716	19,201	23,771	23,300	68,900	66,841
その他収入	1,649	1,547	4,932	5,212	783	764	1,683	1,807	5,814	5,226
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,940	27,405	77,517	77,429	18,500	19,966	25,454	25,108	74,714	72,067
管理委託費	3,383	3,133	7,695	9,304	2,855	3,110	3,162	3,841	5,902	7,491
公租公課	1,670	1,671	5,533	5,515	1,144	1,145	1,652	1,651	4,389	4,391
水道光熱費	4	40	1,944	1,865	466	481	831	809	2,403	2,358
修繕費	4,211	1,923	2,107	3,265	2,093	778	605	779	3,449	2,420
保険料	37	36	116	116	23	23	37	36	85	85
信託報酬	500	500	1,000	1,000	500	500	500	500	650	650
その他賃貸事業費用	300	106	200	78	205	460	338	108	1,156	1,530
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,107	7,412	18,597	21,145	7,288	6,499	7,127	7,728	18,036	18,928
③NOI(①-②)	17,833	19,993	58,920	56,283	11,211	13,466	18,326	17,379	56,677	53,139
減価償却費	7,408	7,202	17,915	19,635	3,398	3,268	5,904	5,750	12,250	11,033
賃貸事業損益	10,425	12,790	41,005	36,647	7,813	10,198	12,422	11,629	44,427	42,105

(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		97.22		100.00		96.35	
取得価格(百万円)	820		870		615		842		839	
第25期鑑定価格(百万円)	872		935		637		960		862	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25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	28,483	31,521	30,975	20,053	20,114	29,744	29,673	30,119	29,516
その他収入	397	4,144	132	4,172	301	830	1,522	1,489	693	1,319
①賃貸事業収入合 計(千円)	28,933	32,628	31,653	35,147	20,354	20,944	31,266	31,163	30,812	30,836
管理委託費	3,861	4,648	3,985	5,224	2,326	2,842	2,735	2,866	2,313	2,968
公租公課	1,280	1,280	1,541	1,541	1,316	1,316	1,513	1,513	1,548	1,548
水道光熱費	-	-	-	-	347	324	268	246	312	299
修繕費	43	51	495	47	268	510	102	375	1,718	1,349
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	-	-	-	-	403	88	221	159	56	100
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,807	6,603	6,651	7,441	5,332	5,752	5,516	5,835	6,573	6,891
③NOI(①-②)	23,125	26,025	25,002	27,705	15,022	15,192	25,750	25,327	24,239	23,945
減価償却費	3,196	3,227	3,734	3,758	3,233	3,221	3,701	3,379	4,024	4,087
賃貸事業損益	19,929	22,797	21,267	23,947	11,788	11,970	22,048	21,948	20,214	19,857

(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(%)	99.01		93.24		92.17		95.18		100.00	
取得価格(百万円)	1,080		572		1,990		1,170		1,360	
第25期鑑定価格(百万円)	1,120		613		2,130		1,230		1,460	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	43,888	43,986	19,822	20,726	64,681	65,943	38,843	39,782	48,454	46,524
その他収入	1,616	1,893	1,005	1,307	2,921	3,845	1,628	2,694	2,435	1,136
①賃貸事業収入合 計(千円)	45,504	45,879	20,827	22,034	67,603	69,789	40,471	42,477	50,889	47,661
管理委託費	4,144	4,614	1,871	2,120	9,189	7,113	5,791	5,315	6,852	7,145
公租公課	2,691	2,695	1,100	1,104	3,059	3,060	1,934	1,934	2,278	2,276
水道光熱費	683	640	543	565	9	15	4	11	4	11
修繕費	1,018	1,511	102	225	2,204	5,888	1,684	3,733	432	1,082
保険料	57	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	288	455	60	40	488	368	260	291	-	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,632	10,724	4,350	4,729	15,757	17,252	10,310	11,919	10,207	11,154
③NOI(①-②)	35,872	35,155	16,477	17,304	51,845	52,537	30,161	30,557	40,681	36,507
減価償却費	6,548	6,183	3,525	3,127	7,380	6,754	4,712	4,339	7,181	6,777
賃貸事業損益	29,323	28,972	12,951	14,177	44,465	45,783	25,449	26,218	33,500	29,729

(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(%)	93.15		97.77		98.75		94.95		94.87	
取得価格(百万円)	566		809		684		426		771	
第25期鑑定価格(百万円)	602		936		782		444		816	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	20,147	20,503	37,518	37,799	31,790	31,739	17,922	18,075	23,672	25,778
その他収入	1,814	254	972	1,659	1,571	1,998	845	801	689	863
①賃貸事業収入合 計(千円)	21,961	20,757	38,490	39,459	33,361	33,737	18,767	18,876	24,362	26,641
管理委託費	2,095	2,909	3,699	4,026	2,627	2,879	2,365	3,254	3,937	2,519
公租公課	1,222	1,218	2,262	2,260	2,192	2,197	1,397	1,390	1,306	1,302
水道光熱費	-	15	-	6	-	6	344	442	-	6
修繕費	317	172	864	2,718	544	1,920	2,596	607	1,000	513
保険料	22	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	160	80	-	-	-	-	317	237	201	72
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,417	5,018	7,472	9,658	6,008	7,647	7,700	6,610	7,073	5,040
③NOI(①-②)	17,544	15,738	31,018	29,801	27,353	26,090	11,066	12,265	17,288	21,601
減価償却費	2,829	2,651	7,017	6,479	6,690	6,172	4,265	3,916	3,649	3,427
賃貸事業損益	14,714	13,087	24,000	23,321	20,663	19,917	6,801	8,349	13,639	18,173

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

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-69 HF一番町レジデンス		Re-70 HF東中野レジデンス		Re-72 HF早稲田レジデンス		Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ		Re-74 HF若松河田レジデンス	
										
所在地	宮城県仙台市		東京都中野区		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	398.14		538.53		820.34		319.83		412.42	
延床面積(㎡)	2,404.41		1,705.22		3,440.06		1,356.68		1,858.51	
建築時期	2007年2月		2007年2月		2007年5月		2007年5月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		92.32		95.46		91.36		90.91	
取得価格(百万円)	834		942		2,090		872		1,158	
第25期鑑定価格(百万円)	940		976		2,230		913		1,190	
プロパティ・マネジメント会社	(株)アパマンショップサブリース		日本ハウズイング(株)		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)東急コミュニティー	
PML値(%)	1.1		3.0		4.0		3.6		5.0	
賃貸事業収支(注1)	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	79	182
貸室賃料・共益費	37,808	38,585	29,225	28,562	71,299	71,646	29,199	30,061	14,590	33,663
その他収入	1,727	1,656	1,144	956	3,149	3,785	427	1,479	447	2,159
①賃貸事業収入合 計(千円)	39,536	40,242	30,370	29,518	74,448	75,432	29,626	31,541	15,038	35,822
管理委託費	3,224	3,293	3,428	3,315	12,514	13,119	4,388	4,920	2,202	4,549
公租公課	2,615	2,603	1,643	1,643	3,356	3,353	1,374	1,373	-	-
水道光熱費	-	6	397	357	780	726	414	378	124	370
修繕費	1,118	438	820	627	1,668	1,653	645	602	3,132	3,480
保険料	44	44	28	28	63	63	25	25	15	32
信託報酬	600	600	650	650	850	850	650	650	193	440
その他賃貸事業費用	115	32	223	338	1,444	1,196	618	514	259	997
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,718	7,019	7,192	6,960	20,679	20,963	8,118	8,464	5,927	9,870
③NOI(①-②)	31,818	33,223	23,178	22,557	53,769	54,469	21,508	23,076	9,110	25,952
減価償却費	6,070	5,547	4,425	4,191	8,505	8,507	3,538	3,562	3,097	6,228
賃貸事業損益	25,747	27,676	18,753	18,366	45,263	45,962	17,969	19,514	6,013	19,723

(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。

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25期鑑定価格(百万円)	1,150		973		1,110		1,250	
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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25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	-	-	9	-	-	-	-	-
①賃貸事業収入合 計(千円)	37,620	37,620	31,191	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,522	3,518	3,084	3,080	4,356	4,357	5,598	5,585
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	42	42	34	34	51	50	55	54
信託報酬	550	550	550	550	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	110	-	-	-	-	-	-	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,225	4,110	3,668	3,664	5,007	5,007	6,253	6,239
③NOI(①-②)	33,394	33,509	27,522	27,517	30,728	30,728	37,966	37,980
減価償却費	7,152	6,940	5,946	5,766	8,394	7,402	11,436	9,508
賃貸事業損益	26,242	26,568	21,575	21,751	22,333	23,325	26,529	28,471

(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25期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期(A)			
Of-01 HF五反田ビルディング	1,290	1,303	1,212	1,197	1,201	1,237	1,263	1,352	△ 89	△ 6.58
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,261	1,224	1,225	1,226	1,202	1,225	1,468	△ 243	△ 16.56
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,500	2,330	2,220	2,230	2,220	2,240	2,280	2,418	△ 138	△ 5.74
Of-07 HF浜松町ビルディング	1,530	1,530	1,460	1,470	1,510	1,490	1,490	1,552	△ 62	△ 4.04
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,430	2,380	2,460	2,490	2,540	2,550	2,796	△ 246	△ 8.80
Of-09 グレイズビル泉岳寺前	1,220	1,400	1,430	1,450	1,450	1,450	1,470	1,180	289	24.55
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,460	1,450	1,220	1,170	1,110	1,070	1,431	△ 361	△ 25.24
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1,920	1,770	1,700	1,720	1,710	1,740	2,237	△ 497	△ 22.23
Of-12 ハ丁堀SFビル	3,092	2,320	2,360	2,310	2,340	2,340	2,360	3,135	△ 775	△ 24.72
Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1,360	1,330	1,330	1,340	1,350	1,360	1,834	△ 474	△ 25.85
Of-14 KCBビル	1,730	1,069	1,029	1,034	1,032	1,069	1,086	1,729	△ 643	△ 37.21
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,190	2,150	2,130	2,120	2,050	2,050	2,914	△ 864	△ 29.67
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,080	1,070	1,070	1,090	1,090	1,090	1,315	△ 225	△ 17.15
Of-17 ハ丁堀MFビル	1,110	921	907	897	908	909	919	1,125	△ 206	△ 18.36
Of-18 エムス原宿	3,418	4,055	4,036	3,903	4,010	4,134	4,214	3,504	709	20.24
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,000	3,000	3,100	3,110	3,160	2,850	3,676	△ 826	△ 22.47
Of-21 アデッソ西麻布	640	471	450	430	430	448	446	626	△ 180	△ 28.78
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,253	1,263	1,237	1,236	1,257	1,270	1,730	△ 460	△ 26.59
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,080	1,040	1,040	1,070	1,090	1,090	1,336	△ 246	△ 18.41
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,320	1,320	1,320	1,340	1,360	1,380	1,464	△ 84	△ 5.77
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,110	5,150	5,230	5,410	5,500	5,610	4,822	787	16.32
Of-26 広小路アクアプレイス	2,930	—	3,742	3,756	3,848	3,946	4,024	2,867	1,156	40.33
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	—	—	—	2,550	2,550	2,560	2,288	271	11.85
Of-28 三軒五郎ビル(底地)	2,230	—	—	—	2,310	2,447	2,504	2,269	234	10.33
Of-29 栄ミナミ平和ビル	1,580	—	—	—	1,770	1,770	1,790	1,567	222	14.20
Of-30 HF桜通ビルディング	4,900	—	—	—	—	—	5,510	4,891	618	12.63
Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング	1,900	—	—	—	—	—	2,110	1,906	203	10.65
Of-32 仙台グリーンプレイス	2,700	—	—	—	—	—	2,990	2,697	292	10.82
オフィス 計	62,266	38,863	41,993	41,739	48,901	49,449	60,301	62,142	△ 1,841	△ 2.96
Re-03 HF市川レジデンス	430	447	429	454	461	474	483	398	84	21.08
Re-05 HF目黒レジデンス	660	521	517	536	547	566	578	652	△ 74	△ 11.45
Re-09 HF葛西レジデンス	650	638	605	619	623	639	653	599	53	8.86
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,422	3,409	3,426	3,493	3,631	3,695	3,269	425	13.02
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,425	1,383	1,418	1,410	1,456	1,489	1,459	29	2.02
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,199	1,127	1,169	1,174	1,182	1,186	1,321	△ 135	△ 10.28
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,060	1,030	1,020	1,040	1,040	1,070	1,188	△ 118	△ 9.36
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	823	808	817	833	843	863	941	△ 78	△ 8.98
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,110	1,070	1,090	1,120	1,140	1,160	978	181	18.58
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,250	1,220	1,260	1,280	1,310	1,340	1,082	257	23.79
Re-19 HF練馬レジデンス	690	670	649	665	681	697	709	615	93	15.11
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,930	3,800	3,780	3,870	3,870	3,880	3,874	5	0.14
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	882	836	832	853	867	887	1,018	△ 131	△ 12.94
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	915	905	918	941	934	960	1,093	△ 133	△ 12.19
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	891	852	852	859	865	885	901	△ 16	△ 1.79
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	1,030	988	990	990	1,000	1,020	1,105	△ 85	△ 7.70
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,140	4,110	4,120	4,230	4,230	4,250	5,713	△ 1,463	△ 25.61
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,350	2,350	2,390	2,450	2,470	2,470	3,169	△ 699	△ 22.06
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,600	1,620	1,630	1,650	1,650	1,670	2,338	△ 668	△ 28.57
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,130	1,130	1,130	1,160	1,160	1,190	1,553	△ 363	△ 23.40
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,040	1,040	1,050	1,070	1,070	1,090	1,608	△ 518	△ 32.24
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	994	938	953	972	989	984	1,048	△ 64	△ 6.13
Re-34 HF田無レジデンス	911	820	750	759	738	738	741	956	△ 215	△ 22.54

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

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

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第25期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期(A)			
Re-35 HF芝公園レジデンス	836	753	755	750	772	773	780	812	△ 32	△ 4.00
Re-36 HF三田レジデンス	1,080	1,100	1,090	1,070	1,090	1,090	1,100	1,046	53	5.08
Re-37 HF高輪レジデンス	749	728	728	731	742	744	760	726	33	4.59
Re-38 ラレジデンス・ド・白金台	730	760	765	777	790	790	800	709	90	12.71
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,460	1,450	1,450	1,450	1,490	1,490	1,500	1,454	45	3.12
Re-40 HFハ丁堀レジデンスⅡ	1,890	1,840	1,840	1,860	1,890	1,910	1,940	1,826	113	6.23
Re-41 HFハ丁堀レジデンスⅢ	793	793	793	833	857	858	870	749	120	16.14
Re-42 HF銀座レジデンス	944	942	944	964	988	990	1,010	887	122	13.75
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,520	6,390	6,280	6,320	6,490	6,490	6,560	6,553	6	0.10
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	1,920	1,920	1,930	1,930	1,960	1,950	1,980	1,767	212	12.02
Re-45 HF中之島レジデンス	453	453	455	456	462	462	466	433	32	7.61
Re-46 HF阿波座レジデンス	577	589	602	610	619	621	643	542	100	18.50
Re-47 HF丸の内レジデンス	624	621	634	639	647	647	658	576	81	14.14
Re-48 HF平塚レジデンス	1,780	1,740	1,740	1,740	1,770	1,770	1,800	1,690	109	6.46
Re-49 HF河原町二条レジデンス	534	516	517	519	506	493	504	511	△ 7	△ 1.41
Re-52 HF天神東レジデンス	502	506	510	529	542	542	546	458	87	19.01
Re-53 HF四条河原町レジデンス	1,820	1,900	1,900	1,920	1,960	1,960	2,000	1,737	262	15.08
Re-54 ラレジデンス・ド・千駄木	820	837	825	839	852	852	872	796	75	9.45
Re-55 HF千駄木レジデンス	870	891	880	903	913	912	935	842	92	11.04
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	615	619	624	628	632	632	637	592	44	7.54
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	842	865	880	899	918	938	960	816	143	17.55
Re-58 HF国分寺レジデンス	839	851	829	832	842	852	862	812	49	6.14
Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,080	1,080	1,080	1,080	1,100	1,100	1,120	1,035	84	8.15
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	572	572	585	590	600	600	613	547	65	11.91
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	1,990	2,010	1,980	2,030	2,060	2,090	2,130	1,939	190	9.79
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,170	1,180	1,170	1,180	1,200	1,210	1,230	1,140	89	7.88
Re-63 HF東新宿レジデンス	1,380	1,360	1,380	1,390	1,420	1,420	1,460	1,313	146	11.18
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	566	580	580	590	598	596	602	549	52	9.56
Re-65 HF北四番丁レジデンス	809	812	824	855	890	906	936	769	166	21.60
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	684	683	693	716	744	758	782	637	144	22.66
Re-67 HF丸九大病院前レジデンス	426	423	424	427	434	435	444	403	40	10.07
Re-68 HF浅草橋レジデンス	771	775	779	790	794	800	816	746	69	9.37
Re-69 HF一番町レジデンス	834	836	864	876	899	916	940	790	149	18.84
Re-70 HF東中野レジデンス	942	946	932	938	943	958	976	913	62	6.88
Re-72 HF早稲田レジデンス	2,090	2,080	2,090	2,100	2,190	2,190	2,230	2,035	194	9.57
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	872	867	873	874	890	892	913	851	61	7.27
Re-74 HF若松河田レジデンス	1,158	—	—	—	—	1,170	1,190	1,212	△ 22	△ 1.82
レジデンス 計	81,223	73,555	72,791	73,513	74,939	76,828	77,818	78,120	△ 302	△ 0.39
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	1,080	1,090	1,090	1,110	1,130	1,150	1,023	126	12.39
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	901	905	921	939	956	973	852	120	14.10
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	1,050	1,060	1,060	1,080	1,100	1,110	990	119	12.12
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,160	1,160	1,180	1,210	1,230	1,250	1,069	180	16.89
ホテル 計	4,180	4,191	4,215	4,251	4,339	4,416	4,483	3,935	547	13.92
ポートフォリオ 合計	147,669	116,609	118,999	119,503	128,179	130,493	142,602	144,197	△ 1,595	△ 1.11

12 NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名	NOI利回り※					
	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
Of-01 HF五反田ビルディング	5.60	5.02	4.09	4.35	4.78	4.53
Of-05 水天宮平和ビル	4.25	3.50	0.82	4.28	4.27	4.20
Of-06 HF門前仲町ビルディング	4.85	4.67	5.12	2.51	4.86	4.87
Of-07 HF浜松町ビルディング	5.45	4.04	4.35	1.50	5.03	4.51
Of-08 国際溜池ビル	4.00	4.25	4.14	3.15	4.55	4.32
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	6.32	7.73	7.12	2.44	6.44	7.16
Of-10 HF新横浜ビルディング	4.90	5.60	4.20	3.78	2.99	3.55
Of-11 日本橋第一ビル	3.80	3.56	0.76	3.32	3.71	3.80
Of-12 八丁堀SFビル	2.93	2.07	2.14	3.31	3.62	3.50
Of-13 渋谷AXビル	2.37	2.87	3.06	2.66	2.19	2.24
Of-14 KCAビル	2.94	2.78	2.80	2.84	2.44	2.40
Of-15 HF中目黒ビルディング	3.99	4.00	4.23	1.67	3.35	2.87
Of-16 安和司町ビル	3.40	3.84	4.36	0.98	3.70	3.79
Of-17 八丁堀MFビル	3.70	2.97	2.12	4.16	4.10	4.19
Of-18 エムズ原宿	5.33	5.50	5.16	5.47	4.35	4.62
Of-20 船橋Faceビル	4.72	4.73	4.70	4.68	4.65	4.75
Of-21 アデッソ西麻布	3.31	3.04	2.61	1.96	2.44	2.67
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.59	3.35	3.14	3.26	3.72	3.41
Of-23 HF池袋ビルディング	4.12	4.32	1.63	2.37	4.01	4.12
Of-24 HF湯島ビルディング	4.32	4.96	3.93	3.65	5.41	5.34
Of-25 茅場町平和ビル	7.43	7.44	7.50	6.17	7.53	7.50
Of-26 広小路アクアプレイス	-	8.47	8.76	8.64	8.22	8.14
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	-	-	-	7.61	7.45	7.47
Of-28 三田平和ビル(底地)	-	-	-	8.17	4.80	4.80
Of-29 栄ミナミ平和ビル	-	-	-	6.78	5.74	6.60
Of-30 HF桜通ビルディング	-	-	-	-	-	6.10
Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング	-	-	-	-	-	5.84
Of-32 仙台グリーンプレイス	-	-	-	-	-	6.82
オフィス 計	4.56	4.75	4.37	4.35	4.84	5.06
Re-03 HF市川レジデンス	6.42	6.50	5.93	5.94	5.46	6.68
Re-05 HF目黒レジデンス	4.66	3.69	4.69	4.08	3.84	3.74
Re-09 HF葛西レジデンス	5.52	5.77	4.84	5.17	5.35	5.65
Re-11 HF若林公園レジデンス	4.88	4.88	5.16	4.84	5.11	4.96
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.10	4.33	4.27	4.68	4.53	4.47
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.34	3.67	3.97	4.30	4.17	4.02
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.69	3.39	4.09	3.69	3.91	3.58
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.89	3.93	3.72	3.88	3.86	3.76
Re-17 HF東神田レジデンス	4.88	5.14	4.99	4.93	5.16	5.21
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.53	5.30	5.04	5.41	5.55	5.40
Re-19 HF練馬レジデンス	4.90	5.68	4.80	5.45	5.68	5.31
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.35	4.11	4.40	4.24	4.43	4.49
Re-21 HF明大前レジデンス	4.33	3.60	4.09	4.39	4.25	4.08
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.16	4.63	4.53	4.01	4.12	3.90
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.43	6.09	4.55	4.85	4.04	5.05
Re-24 HF錦糸町レジデンス	5.09	4.24	4.18	4.69	4.63	4.65
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.22	3.13	3.21	3.19	3.40	3.27
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.06	4.09	4.04	3.99	3.71	3.89
Re-29 HF白山レジデンス	3.80	3.48	3.19	3.64	3.11	3.31
Re-30 HF馬込レジデンス	4.09	3.45	3.82	3.90	4.47	4.29
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	2.96	3.46	3.45	3.00	3.37	3.03
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.59	5.87	5.20	5.08	4.83	5.73
Re-34 HF田無レジデンス	4.53	4.45	4.36	4.07	3.24	4.57

物件名	NOI利回り※					
	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
Re-35 HF芝公園レジデンス	4.36	3.56	3.86	4.00	4.54	3.41
Re-36 HF三田レジデンス	5.12	4.31	5.37	4.95	4.62	4.45
Re-37 HF高輪レジデンス	4.98	4.63	4.19	4.32	4.61	5.30
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	4.63	4.86	5.35	5.65	5.04	4.97
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	5.06	4.74	5.22	5.22	4.23	5.21
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	4.45	4.89	4.27	4.77	5.03	5.16
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	3.81	5.30	4.53	5.47	5.02	5.69
Re-42 HF銀座レジデンス	5.31	5.13	5.41	5.26	4.20	5.18
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.17	4.16	4.52	4.59	4.05	3.70
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	5.84	5.91	5.73	5.88	5.73	5.88
Re-45 HF中之島レジデンス	5.69	5.72	5.36	5.50	5.96	5.20
Re-46 HF阿波座レジデンス	6.15	6.52	5.23	6.50	6.86	6.44
Re-47 HF丸の内レジデンス	6.47	6.79	7.12	6.82	5.72	6.41
Re-48 HF平尾レジデンス	5.79	6.17	5.11	6.28	6.62	6.32
Re-49 HF河原町二条レジデンス	4.72	5.44	5.79	5.02	4.20	5.04
Re-50 HF南六条レジデンス	5.00	6.68	7.51	7.95	8.07	-
Re-51 HF天神南レジデンス	5.93	6.28	6.52	5.00	6.62	-
Re-52 HF天神東レジデンス	7.40	7.23	7.59	7.25	7.30	6.92
Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.58	6.44	6.29	6.36	6.23	5.84
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	5.50	6.10	5.53	5.69	5.64	6.35
Re-55 HF千駄木レジデンス	5.86	5.89	5.86	5.89	5.75	6.37
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.28	5.09	4.88	5.45	4.89	4.94
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.73	5.77	5.66	5.81	6.12	6.02
Re-58 HF国分寺レジデンス	6.19	5.40	5.87	6.06	5.78	5.71
Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.64	6.40	6.62	6.53	6.64	6.51
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	5.69	5.77	6.05	5.95	5.76	6.05
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.21	5.40	5.42	5.35	5.21	5.28
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	5.36	4.82	4.85	5.09	5.16	5.22
Re-63 HF東新宿レジデンス	5.16	5.57	5.50	5.38	5.98	5.37
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.83	5.89	5.74	5.92	6.20	5.56
Re-65 HF北四番丁レジデンス	5.11	7.26	7.51	7.51	7.67	7.37
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.18	7.53	7.45	7.70	8.00	7.63
Re-67 HF九大病院前レジデンス	5.56	5.55	5.57	6.00	5.20	5.76
Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.22	5.23	5.59	5.59	4.48	5.60
Re-69 HF一番町レジデンス	7.19	6.92	7.39	7.58	7.63	7.97
Re-70 HF東中野レジデンス	4.77	4.34	4.63	5.05	4.92	4.79
Re-71 HF南五条レジデンス	6.26	5.29	4.27	5.21	5.26	-
Re-72 HF早稲田レジデンス	5.22	5.05	4.90	5.32	5.15	5.21
Re-73 HF早稲田レジデンスII	5.36	5.46	5.17	4.84	4.93	5.29
Re-74 HF若松河田レジデンス	-	-	-	-	3.66	4.48
レジデンス 計	4.74	4.80	4.79	4.79	4.87	4.79
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	6.14	6.17	6.20	6.15	6.18	6.21
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	6.05	6.08	6.11	6.05	6.12	6.11
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	5.77	5.81	5.85	5.85	5.85	5.85
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	6.53	6.53	6.61	6.59	6.60	6.61
ホテル 計	6.14	6.16	6.20	6.17	6.20	6.21
ポートフォリオ 計	4.76	4.82	4.69	4.71	4.85	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。

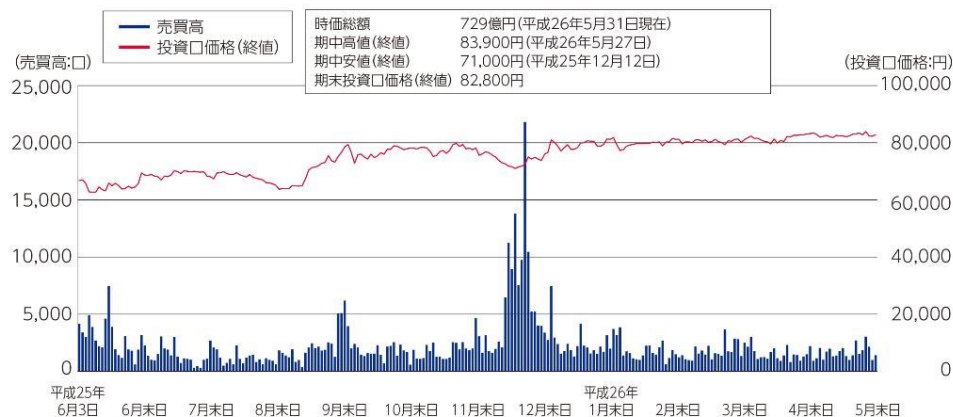
13 月次稼働率の推移

(単位: %)

物件名	2013/11/30	2013/12/31	2014/1/31	2014/2/28	2014/3/31	2014/4/30	2014/5/31
Of-01 HF五反田ビルディング	96.35	96.35	96.35	96.35	96.35	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	88.81	88.81
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	94.77	94.77	94.77	94.77	94.77	80.01	80.01
Of-11 日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12 八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.41	100.00
Of-13 渋谷AXビルズ	79.38	79.38	79.38	79.38	97.53	97.53	97.53
Of-14 KCAビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20
Of-15 HF中目黒ビルディング	77.13	77.13	77.13	77.13	88.56	88.56	88.56
Of-16 安和司町ビル	100.00	100.00	85.29	85.29	85.29	85.29	85.29
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21 アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	92.71	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	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	99.14	99.14	97.09	97.09	95.00	97.09	97.09
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	94.64	94.64	94.64
Of-30 HF桜通ビルディング	—	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	97.69
Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング	—	88.53	88.53	88.53	88.53	88.53	88.53
Of-32 仙台グリーンプレイス	—	89.87	89.87	91.93	91.93	96.20	92.90
オフィス 計	97.15	98.10	95.87	96.04	96.30	95.85	95.93
Re-03 HF市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05 HF目黒レジデンス	100.00	100.00	100.00	95.07	95.81	100.00	100.00
Re-09 HF葛西レジデンス	93.67	91.62	91.62	93.75	97.87	97.94	100.00
Re-11 HF若林公園レジデンス	96.82	96.82	95.77	96.60	94.71	91.35	88.04
Re-12 HF碑文谷レジデンス	100.00	95.63	95.60	93.08	98.36	98.36	98.36
Re-14 HF南麻布レジデンス	95.00	95.02	95.00	93.32	98.32	98.32	96.64
Re-15 HF麻布十番レジデンス	100.00	97.13	94.26	94.26	87.59	86.33	86.33
Re-16 HF学芸大学レジデンス	82.23	88.44	100.00	100.00	96.41	96.41	92.16
Re-17 HF東神田レジデンス	95.40	98.47	96.92	96.94	98.45	98.45	95.36
Re-18 HF東日本橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	98.80	97.36	92.45	98.80
Re-19 HF練馬レジデンス	98.08	98.08	95.62	96.16	100.00	94.24	98.08
Re-20 HF白金高輪レジデンス	97.33	97.08	95.14	97.17	98.14	94.36	93.11
Re-21 HF明大前レジデンス	96.28	96.20	94.34	98.19	96.40	92.48	92.48
Re-22 HF日本橋レジデンス	92.34	82.71	96.31	97.04	100.00	100.00	95.31
Re-23 HF上石神井レジデンス	93.82	91.98	98.11	96.76	96.64	98.11	98.11
Re-24 HF錦糸町レジデンス	92.96	92.96	92.96	94.67	98.29	100.00	94.78
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	98.24	97.21	97.95	95.95	93.93	95.54	97.76
Re-26 HF新横浜レジデンス	91.62	94.15	96.90	98.43	98.46	97.37	97.38
Re-29 HF白山レジデンス	96.22	90.59	94.35	98.14	98.10	96.20	96.20
Re-30 HF馬込レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.59	93.57	93.57	93.57
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	100.00	100.00	100.00	95.61	91.52	86.96	86.96
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	94.00	91.40	91.40	94.40	100.00	97.15	97.15

物件名	2013/11/30	2013/12/31	2014/1/31	2014/2/28	2014/3/31	2014/4/30	2014/5/31
Re-35 HF芝公園レジデンス	86.51	82.49	90.53	91.62	94.13	94.13	97.07
Re-36 HF三田レジデンス	91.59	89.10	89.10	93.45	95.82	97.88	97.91
Re-37 HF高輪レジデンス	95.51	95.51	95.51	92.92	100.00	96.96	100.00
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	92.89	96.44	89.28	96.39	96.39	92.78	96.39
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	97.50	96.13	96.12	97.37	100.00	98.75	100.00
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	97.77	96.31	98.17	97.25	97.73	96.27	95.35
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	92.83	98.09	98.09	95.46	95.46	95.46	91.18
Re-42 HF銀座レジデンス	95.69	93.83	93.83	91.98	98.13	98.13	98.13
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	95.92	96.10	96.31	97.85	97.96	97.03	97.86
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	97.38	95.69	97.96	96.42	97.00	96.77	95.77
Re-45 HF中之島レジデンス	94.89	92.84	90.80	95.92	91.38	90.35	94.89
Re-46 HF阿波座レジデンス	91.93	91.93	93.59	98.48	98.48	96.96	96.96
Re-47 HF丸の内レジデンス	98.62	95.82	98.61	97.23	95.84	97.23	98.62
Re-48 HF平尾レジデンス	96.73	93.93	97.89	98.98	100.00	98.39	98.98
Re-49 HF河原町二条レジデンス	94.47	95.83	97.77	100.00	100.00	94.27	100.00
Re-52 HF天神東レジデンス	97.40	97.40	96.10	94.81	100.00	94.81	97.40
Re-53 HF四条河原町レジデンス	98.12	97.49	96.26	95.65	96.94	95.10	96.36
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	94.15	94.15	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	97.22	100.00	97.22	100.00	97.22	94.45	97.22
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	100.00	98.20	98.20	100.00	100.00	98.24	100.00
Re-58 HF国分寺レジデンス	94.51	94.51	96.40	94.76	96.35	96.35	96.35
Re-59 HF久屋大通レジデンス	96.05	98.02	98.02	97.03	94.09	98.04	99.01
Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	91.79	97.98	100.00	100.00	97.29	95.26	93.24
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	98.41	98.41	97.16	95.91	97.16	97.17	92.17
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	91.17	98.00	96.49	98.49	100.00	100.00	95.18
Re-63 HF東新宿レジデンス	95.81	94.38	94.38	97.19	97.22	96.02	100.00
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	89.96	92.70	94.98	92.24	97.72	95.43	93.15
Re-65 HF北四番丁レジデンス	98.91	98.89	100.00	100.00	100.00	96.66	97.77
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.28	98.75
Re-67 HF九大病院前レジデンス	96.74	96.74	100.00	94.23	98.37	96.74	94.95
Re-68 HF浅草橋レジデンス	100.00	97.44	100.00	97.44	100.00	100.00	94.87
Re-69 HF一番町レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-70 HF東中野レジデンス	95.03	93.30	91.97	90.71	89.33	92.31	92.32
Re-72 HF早稲田レジデンス	95.58	96.34	97.79	100.00	97.88	97.78	95.46
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	96.24	97.97	97.94	98.27	96.54	91.05	91.36
Re-74 HF若松河田レジデンス	100.00	96.35	94.19	100.00	93.43	89.78	90.91
レジデンス 計	96.34	95.85	96.62	97.00	97.31	96.14	96.12
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02 スーパーホテル京都・丸丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ホテル 計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ポートフォリオ 計	96.79	96.16	96.51	96.79	97.07	96.23	96.24

投資口価格の推移



東証REIT指数との比較



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

投資主の構成

(2014年5月31日現在)

投資主数ベース(12,915人)



投資口数ベース(881,447口)



(注)「投資主の構成比率」は、小数点第3位を切り捨てています。

主要な投資主の状況

(2014年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)	287,504	32.61
2	平和不動産株式会社	135,845	15.41
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	76,873	8.72
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	62,309	7.06
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	32,537	3.69
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,182	2.97
7	JP MORGAN CHASE BANK 380180	26,170	2.96
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	6,900	0.78
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	6,856	0.77
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,401	0.61
合計		666,577	75.62

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



資産運用会社



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