



平和不動産リート投資法人

8966

第19期（平成23年5月期）決算説明会資料



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

資産運用会社



平和不動産アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 (社)投資信託協会会員



このたびの東日本大震災でお亡くなりになられた方々のご冥福を
お祈り申し上げますとともに、被災された皆様に心からお見舞い申し上げます。
皆様の安全と被災地の一日も早い復興をお祈りいたします。

I 第19期(平成23年5月期)決算の概要

1 決算ハイライト	5
2 業績の推移、ポートフォリオの状況	6
3 東日本大震災の影響	7
4 第19期の主な活動	8
5 期末の財務状況(対前期)	9
6 第20期(平成23年11月期)運用状況の予想	10
7 【ご参考】第19期(売却損除く)との比較	11

II 運用状況

1 資産の譲渡	13
2 ポートフォリオデータ	14
3 投資エリアの分散状況	15
4 内部成長戦略(稼働率の推移)	16
5 バリューアップ工事实績(設備機能・利便性向上の取組み)	17
6 電力等エネルギー削減の取組み	18
7 内部成長データ(オフィス)	19
8 内部成長データ(レジデンス)	20
9 財務戦略(ファイナンスの活動実績)	21
10 財務戦略(第19期末財務状況)	22
11 財務戦略(有利子負債の状況)	23

III 今後の成長戦略等

1 過去2年間の主な出来事	25
2 成長戦略の考え方	26
3 成長戦略	27
4 今後の分配金の考え方	28
5 ポートフォリオ構築方針	29
6 スポンサーとの協働	30

IV 参考資料

1 貸借対照表	33
2 損益計算書	34
3 賃貸事業利益	35
4 ポートフォリオマップ	36
5 ポートフォリオ概要と実績	37
6 資産の取得ルート	56
7 鑑定評価額の推移	57
8 NOI利回りの推移	58
9 月次稼働率の推移(各物件)	59
10 担保設定状況	60
11 投資口の状況	61

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

I 第19期(平成23年5月期)決算の概要

第19期(平成23年5月期)の運用実績(対前期)

(単位:百万円)

	第19期 (H23.5期) 実績	第18期 (H22.11期) 実績	増減額	主な要因	<参考> 第19期 (売却損除く)	対前期 増減額
営業収益	4,337	3,374	962	売却による減少 △186 オフィス △30、レジデンス 1,087(CIC 13、JSR通期 1,074)、ホテル通期 92	4,337	962
営業費用	9,127	1,888	7,238	売却損 6,654、販管費増 79 売却による減少 △119、オフィス 66、レジデンス 515(CIC 7、JSR通期 509)、ホテル通期 43	2,472	584
営業利益又は営業損失(△)	△4,789	1,486	△6,275		1,864	378
営業外収益	11	6	4	保険収入増他	11	4
営業外費用	744	650	94	支払利息増 137(JSR分通期発生) 融資関連費用 △41(JSR分通期発生 19、CIC分 △60)	744	94
経常利益又は経常損失(△)	△5,523	842	△6,365		1,131	290
当期純利益又は当期純損失(△)	△5,626	10,868	△16,495	第18期負ののれん △10,026、第19期震災関連特別損失 △103	1,027	△9,841
1口当たり分配金(円)	1,550	1,375	175	負ののれん充当 6,705	1,476	101

業績予想と実績との比較

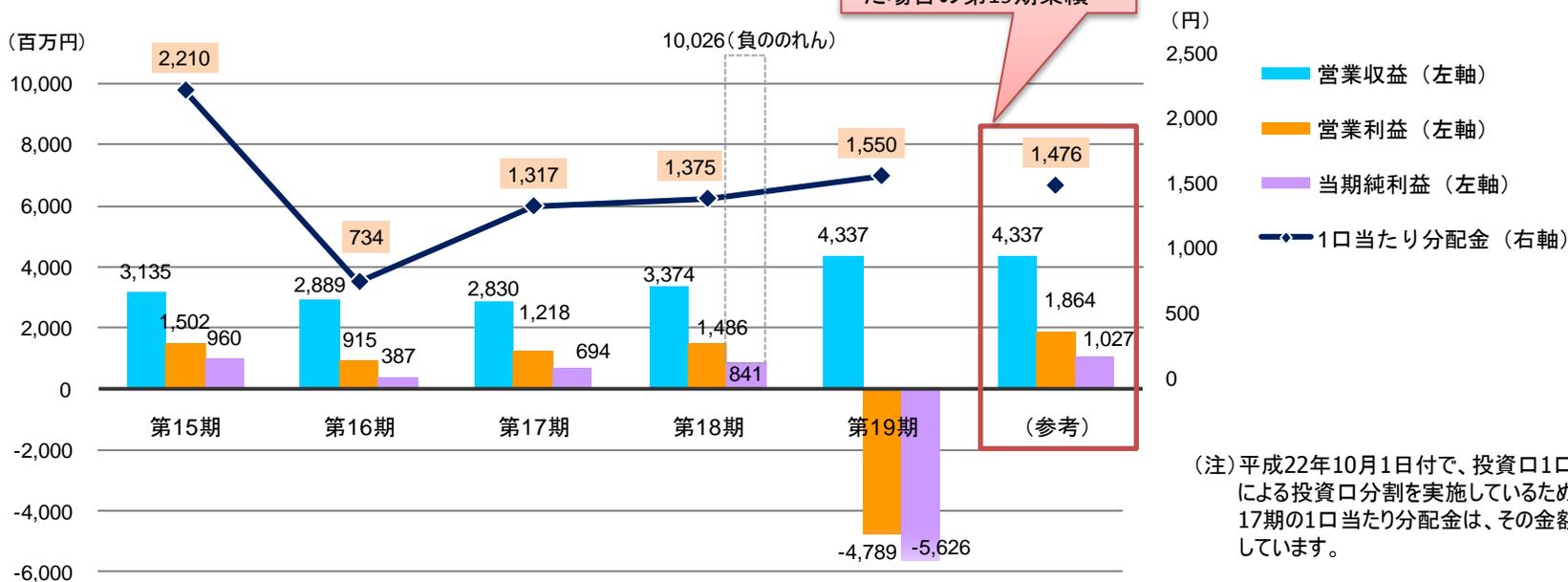
(単位:百万円)

	第19期(H23.5期)		予想との差異	主な要因
	実績	予想(注)		
営業収益	4,337	4,318	19	オフィス 9、レジデンス 17、ホテル △7
営業費用	9,127	9,210	△83	賃貸事業費用減 64(オフィス 2、レジデンス 62)、販管費減 23
営業利益又は営業損失(△)	△4,789	△4,892	103	
営業外収益	11	0	11	保険収入他
営業外費用	744	765	△21	支払利息 △32、融資関連費用 17、その他 △5
経常利益又は経常損失(△)	△5,523	△5,658	135	
当期純利益又は当期純損失(△)	△5,626	△5,659	33	震災関連特別損失 △103
1口当たり分配金(円)	1,550	1,425	125	負ののれん充当(売却損相当額除く) 51

(注)平成23年2月28日の時点における予想数値です。

2 業績の推移、ポートフォリオの状況

業績推移(第15期以降)



(注)平成22年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を実施しているため、第15期から第17期の1口当たり分配金は、その金額を4で除して表示しています。

ポートフォリオの状況

	第19期				第18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	
資産規模(百万円)	129,197	43,684	81,333	4,180	143,727	52,074	87,473	4,180	
物件数(件)	87	21	62	4	90	22	64	4	
稼働率(%)	期末	94.44	94.37	93.99	100.00	93.47	92.26	93.37	100.00
	期中平均	94.48	93.68	94.28	100.00	92.04	91.82	91.84	100.00
ポートフォリオNOI利回り(%) (注)	4.59	4.23	4.74	5.78	4.89	4.53	5.00	6.99	

(注)NOI利回り=実績NOI(年換算)÷取得価格

3 東日本大震災の影響

- 運用状況に重大な影響を及ぼす被害は無し
- 震災関連費用については当期に特別損失として計上

■ 震災の主な影響

被害状況	人的被害については発生していない。 一部の物件に軽微な物的損傷が見られたが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害は確認されていない。
P/Lに与える影響	外壁、内装、設備等に軽微な損傷又は不具合が確認された物件(45物件)の修繕費用約103百万円(調査費用含む)のうち、当期中に実施した修繕工事に係る19百万円については、当期における災害による損失(特別損失)として計上。平成23年11月期(第20期)以降に実施予定の修繕工事に係る残額83百万円については、当期において災害損失引当金繰入額(特別損失)として計上。

(注)災害損失引当金は、国税庁が平成23年4月18日付で公表した個別通達「東日本大震災に関する諸費用の法人税の取扱いについて(法令解釈通達)」に基づき「災害損失特別勘定」として損金算入が認められる予定であり、いわゆる税会不一致の問題は生じないものと判断しています。

■ 東北地方に保有する物件の主な状況

	所在地	用途	状況	修繕費用(概算)
シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市青葉区	住居	軽微な物的損傷(外壁補修・共用部修繕・貸室内補修等を行う)	20百万円
シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市若林区			29百万円
シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区			16百万円
スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区	ホテル	物件自体に大きな被害等は生じていないが、仙台市内のガス供給停止、ホテルサービスにおける物流関係の調達が困難であったため、一時営業を停止(4月11日再開)	1百万円
			合計	67百万円
			ポートフォリオ全体	103百万円

地震予想損失率(PML)(注)
本投資法人のポートフォリオPMLは3.8%(平成23年2月17日現在)

(注)「地震予想損失率(PML)」は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震(再現期間475年の地震に相当)により生じる損失の再調達原価に対する割合をいいます。

4 第19期の主な活動

● 物件売却、リファイナンスによるポートフォリオの再構築、財務基盤安定化

(1) 資産(3物件)譲渡及び借入金一部期限前返済

譲渡物件	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾
譲渡金額計	8,035百万円
返済額	7,923百万円

(2) 新規借入れによる東京スター銀行の借入金全額期限前返済

新規借入額	6,070百万円 (期間2年、変動金利)
借入先	三井住友銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行
返済額	6,070百万円

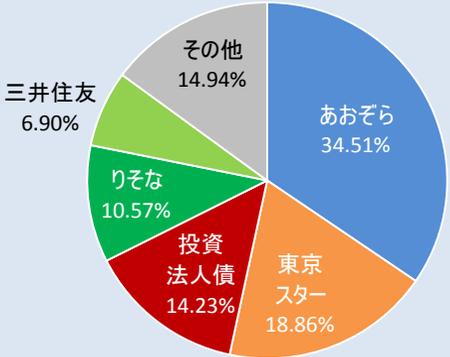
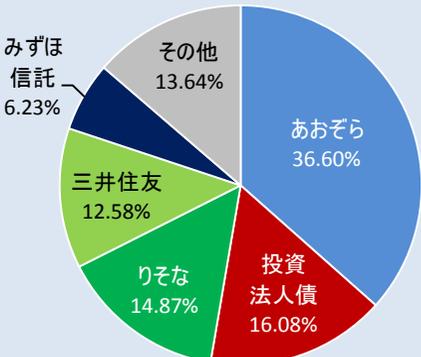
(3) リファイナンス

新規借入額	17,204百万円 (うち10,554百万円については、返済期日が投資法人債償還時期以降)
返済額	17,204百万円

	H23.2.28	H23.3.31	H23.5.31
ファイナンス関連	借入残高減少 金利コスト低減	金利コスト低減 レンダー構成の見直し	借入期間長期化 金利固定化 返済期限分散化
物件関連	ポートフォリオの再構築		

5 期末の財務状況(対前期)

- 借入金の長期化・固定化、レンダー構成の見直し
- 金利コストの低減

	第18期(H22.11期)末	第19期(H23.5期)末	備考
有利子負債残高	70,263百万円	62,189百万円	投資法人債を含む
短期借入金	42,433百万円	17,825百万円	1年内返済予定長期借入金を含む
長期借入金	27,830百万円	44,364百万円	投資法人債を含む
長期借入比率	39.61%	71.34%	第19期末借入金残高の65.85%が投資法人債償還日(同日含む)以降の返済期日
固定借入比率	25.50%	45.72%	
平均借入金利(注1)	2.16%	1.90%	0.26%低下(融資関連費用を含むと0.89%の低減)
平均調達期間(注2)	2.36年	3.14年	
平均残存期間	1.35年	1.85年	
レンダー構成			金利コストの高い借入金の返済に伴うレンダー構成の見直し

(注1) 約定弁済後の残高で計算しています。

(注2) 当初元本で計算しています。

6 第20期(平成23年11月期)運用状況の予想

第20期(平成23年6月1日～平成23年11月30日)

1口当たり予想分配金

1,550円

(単位:百万円)

	第20期 (予想)	第19期実績	増減額	主な要因
営業収益	4,110	4,337	△227	売却物件 △178、オフィス △6、レジデンス △50、ホテル 7
営業費用	2,297	9,127	△6,830	売却損 △6,654、賃貸事業費用 △159、販管費 △17
営業利益又は営業外損失(△)	1,812	△4,789	6,601	
営業外収益	0	11	△11	
営業外費用	732	744	△12	支払利息 △47、融資関連費用等 35
経常利益又は経常損失(△)	1,079	△5,523	6,602	
当期純利益又は当期純損失(△)	1,078	△5,626	6,704	震災関連特別損失 103
期末発行済投資口数(口)	695,897	695,897	—	
1口当たり分配金(円)	1,550	1,550	—	

(注) 平成23年7月15日付公表の予想数値を記載しています。

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

第20期(平成23年11月期)運用状況の予想の主な前提条件

- ・負ののれんを使用しない
- ・稼働率・・・ポートフォリオ全体 94.79% (オフィス95.57% レジデンス94.10% ホテル100.00%)
- ・NOI利回り・・・ポートフォリオ全体 4.74% (オフィス 4.56% レジデンス 4.76% ホテル 6.15%)

※その他の前提条件については、平成23年7月15日に公表しました平成23年5月期決算短信の「2. 運用方針及び運用状況 (2)運用状況 d. 運用状況の見通し」を併せてご参照下さい。

【ご参考】第19期(売却損除く)との比較

(単位:百万円)

	第20期 (予想)	第19期実績 (売却損除く)	増減額	主な要因
営業収益	4,110	4,337	△227	売却物件 △178、オフィス △6、レジデンス △50、ホテル 7
営業費用	2,297	2,472	△175	賃貸事業費用 △159(売却物件 △84、オフィス △68、レジデンス △6)、販管費 △17
営業利益又は営業外損失(△)	1,812	1,864	△52	
営業外収益	0	11	△11	
営業外費用	732	744	△12	支払利息 △47、融資関連費用等 35
経常利益又は経常損失(△)	1,079	1,131	△52	
当期純利益又は当期純損失(△)	1,078	1,027	51	震災関連特別損失 103
期末発行済投資口数(口)	695,897	695,897	—	
1口当たり分配金(円)	1,550	1,550	—	第19期負ののれん充当(売却損相当額除く) 74円

(注) 平成23年7月15日付公表の予想数値を記載しています。

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

Ⅱ 運用状況

1 資産の譲渡

- ポートフォリオの再構築に向け、収益性が低く改善の見込みも低い資産を譲渡
- 譲渡損相当額(6,654百万円)について負ののれんを充当

	各期の実績	各期の実績			譲渡価格 (百万円) (注1)	譲渡損 (百万円)	第18期末 鑑定評価額 (百万円)	帳簿価格に 対する割合(%) (注2)
		期末稼働率 (%)	NOI (千円)	NOI利回り (%)				
Of-19 三宮三和東洋ビル	第16期	94.21	169,235	4.02	4,600	△3,956	6,230	73.22
	第17期	86.68	160,824	3.84				
	第18期	84.50	140,322	3.35				
Re-27 グレンパーク池田山	第16期	73.78	20,176	2.45	740	△918	998	60.67
	第17期	61.02	12,364	1.51				
	第18期	72.22	12,738	1.55				
Re-28 ルネ東寺尾	第16期	82.43	77,953	3.46	2,695	△1,779	2,830	64.17
	第17期	89.43	70,788	3.15				
	第18期	86.57	84,362	3.75				
合計				8,035	△6,654	10,058	69.06	

(注1) 固定資産税、都市計画税等の精算分及び消費税を除きます。

(注2) 計算式＝第18期末鑑定評価額／第18期末帳簿価格×100

期末稼働率の推移

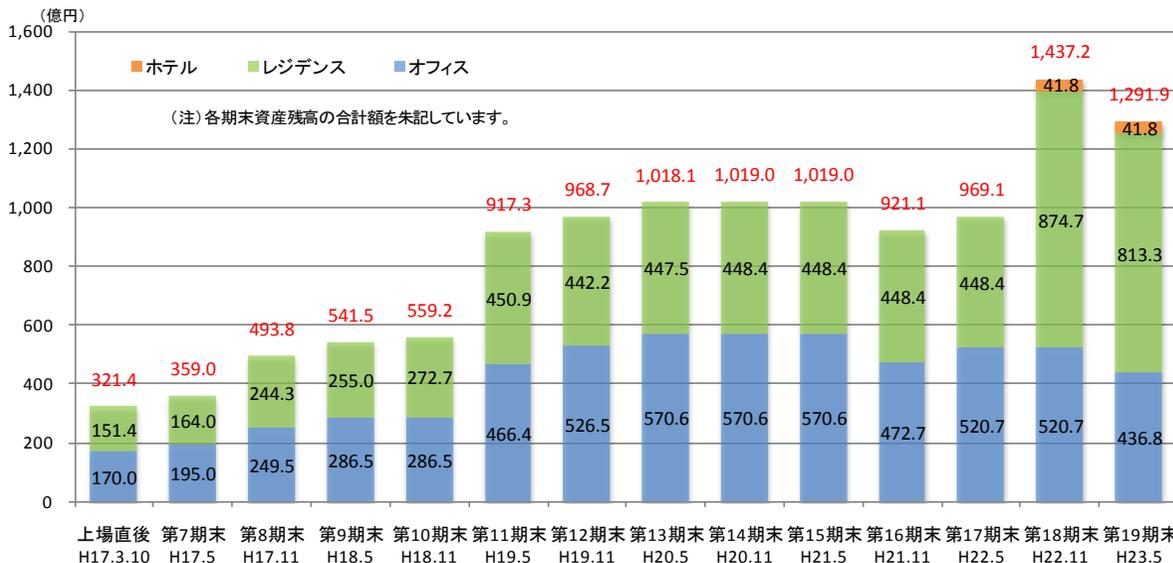
(単位: %)

	第18期末	第19期末
ポートフォリオ全体	93.47	94.44
オフィス	92.26	94.37
レジデンス	93.37	93.99
ホテル	100.00	100.00

2 ポートフォリオデータ

- 資産規模・・・1,437億円(物件数90)から1,291億円(物件数87)に減少
- ポートフォリオ構成比率・・・オフィス33.81%(21棟)、レジデンス62.95%(62棟)、ホテル3.24%(4棟)

資産規模の推移(取得価格ベース)

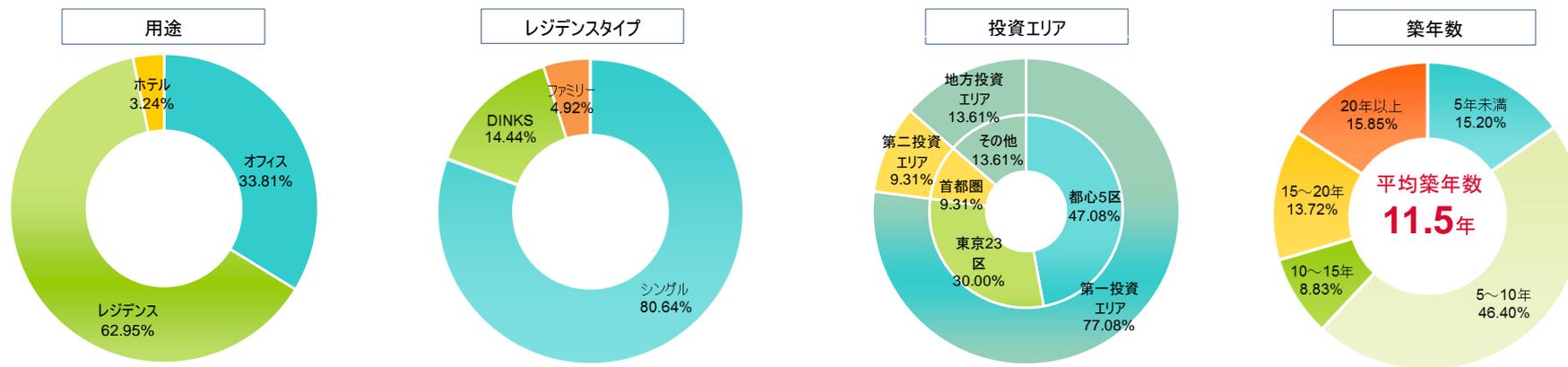


(参考)運用ガイドライン上の用途別・投資エリア別組入比率

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

第一投資エリア・・・東京都23区
 第二投資エリア・・・第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県の主要市街地
 地方投資エリア・・・第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地

ポートフォリオ区分比率(平成23年5月末現在)



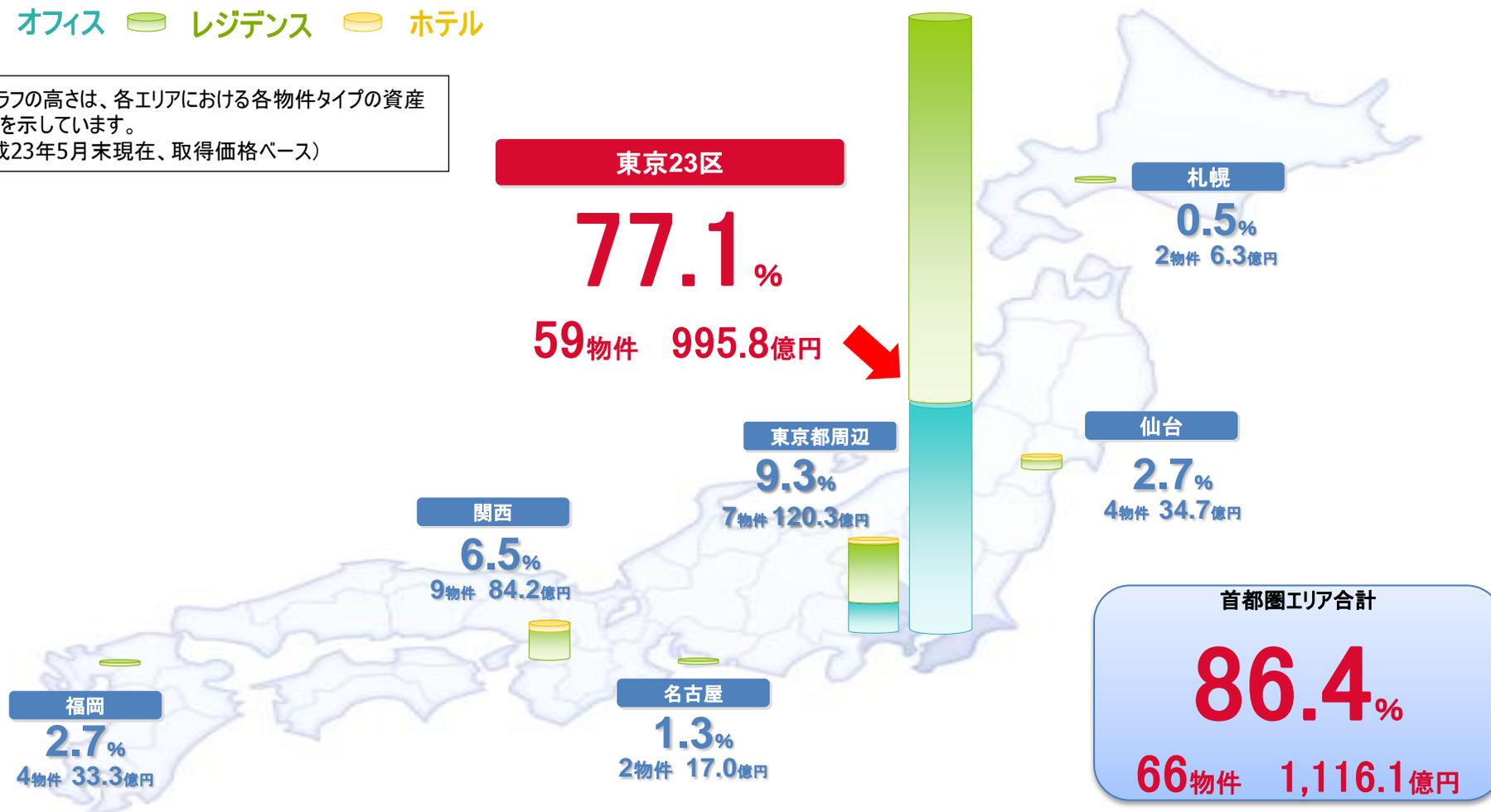
(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

3 投資エリアの分散状況

- 東京23区を主たる投資地域と位置付け
- 各エリアのマーケット状況(取得物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等)を勘案しながら、他の地域にも投資

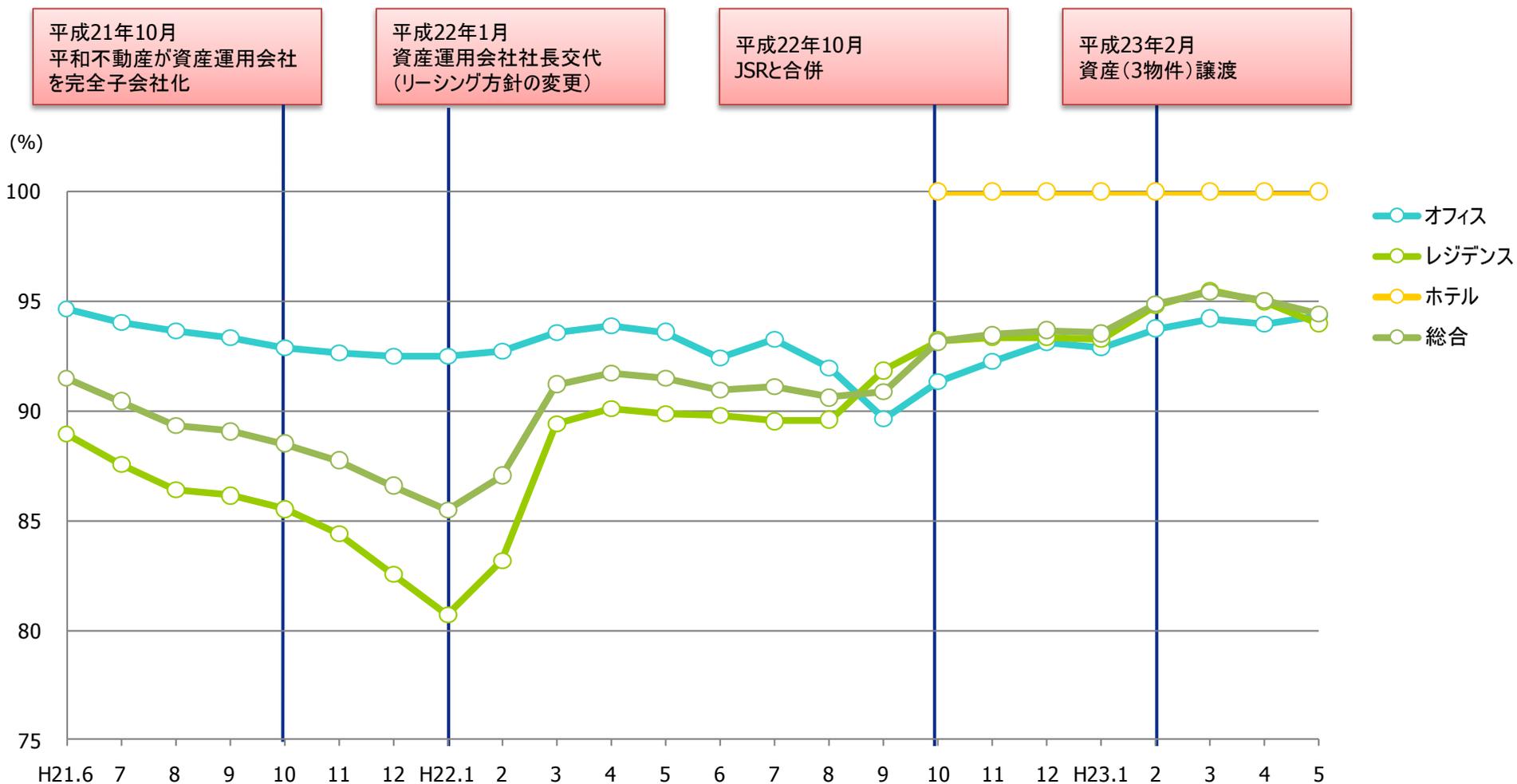
 オフィス
  レジデンス
  ホテル

棒グラフの高さは、各エリアにおける各物件タイプの資産規模を示しています。
(平成23年5月末現在、取得価格ベース)



4 内部成長戦略（稼働率の推移）

- 第19期末稼働率・・・94.44%（前期末 93.47%）
- オフィス・・・94.37%（前期末 92.26%）、レジデンス・・・93.99%（前期末 93.37%）

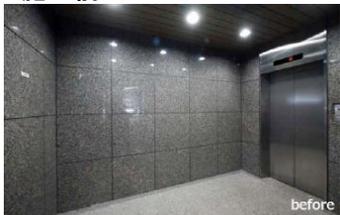


5 バリューアップ工事実績<設備機能・利便性向上の取り組み>

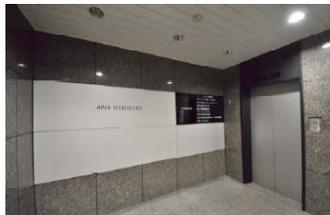
- リーシング強化だけでなく、既存テナントの設備機能・利便性向上を目的とした修繕実施

Of-23 アリア池袋

施工前



施工後



共用部リニューアルによりテナント満足度の向上

防犯機能の強化・向上

防犯カメラ機器の交換・増設の実施

第19期実施物件数 9物件
第20期実施予定物件数 7物件

エレベーター内のカメラ設置やセキュリティ性の高い新機種の導入を行うことで、安心を一番に考えている居住者の方のニーズに応えた。
今後も防犯機能の強化・向上を図っていく。

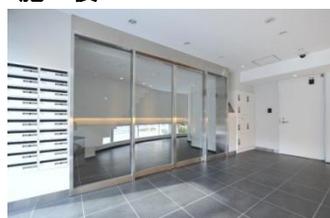


Re-05 CIC目黒

施工前



施工後



物件競争力の維持・強化のためにエントランスのリニューアル工事
また、環境に配慮したLED照明の導入

Re-43 トウールジョーヌ駒沢公園

施工前



施工後



美観を高めるだけでなく、環境配慮も考えて、植栽のリニューアルを実施

バリューアップ工事対象物件継続実施

- ・温水洗浄付便座設置
- ・浴室追い炊き設置
- ・浴室乾燥機設置
- ・床材フローリング交換

他

温水洗浄付便座は、今期、レグリス東葛西（総戸数46戸）において、入居中の部屋にも30台設置完了

6 電力等エネルギー削減の取組み

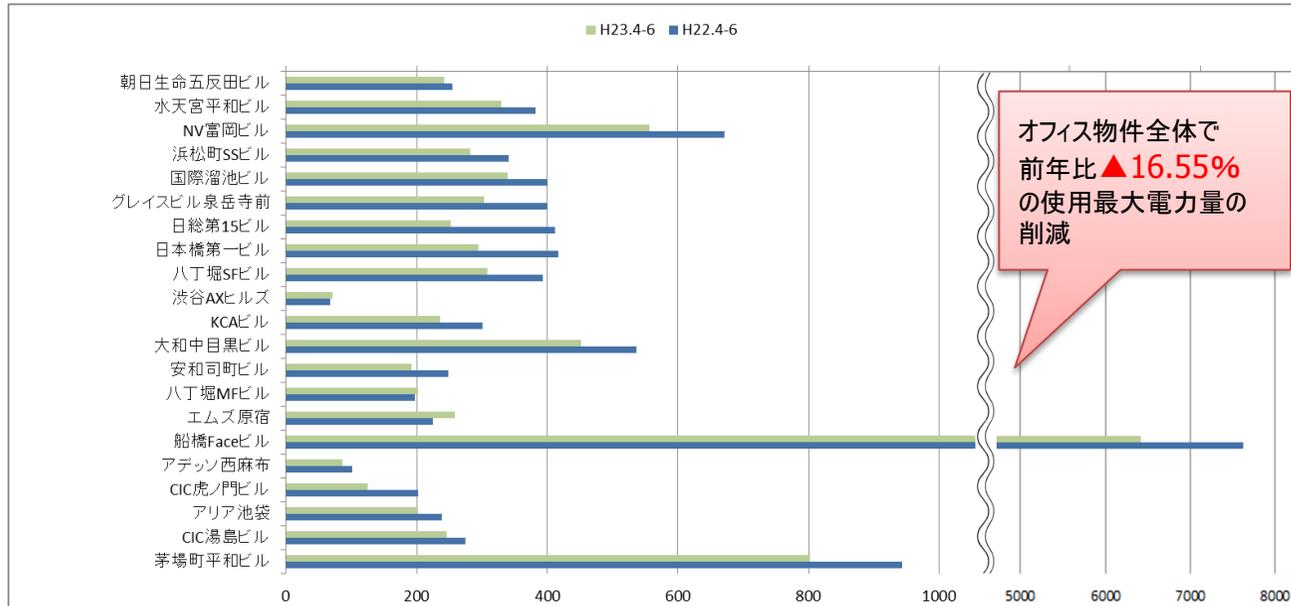
● 電力削減への取組み

■ 夏期の電力使用制限への取組み

電力事業法に基づく制限の内容

対象期間・時間帯・・・平成23年7月1日～9月22日の平日9時～20時
 東京・東北電力管内全域で使用最大電力量の抑制・・・一律△15%
 大口需要家(契約電力500キロワット以上)の対象物件は1件
 (船橋Faceビル／区分所有)

■ オフィス各物件の使用最大電力量前年同期(4-6月)比



取組み

使用最大電力の15%削減に向けて
 以下の対応を実施

共用部

共用部空調機停止
 共用部照明の消灯、管球の間引き
 等

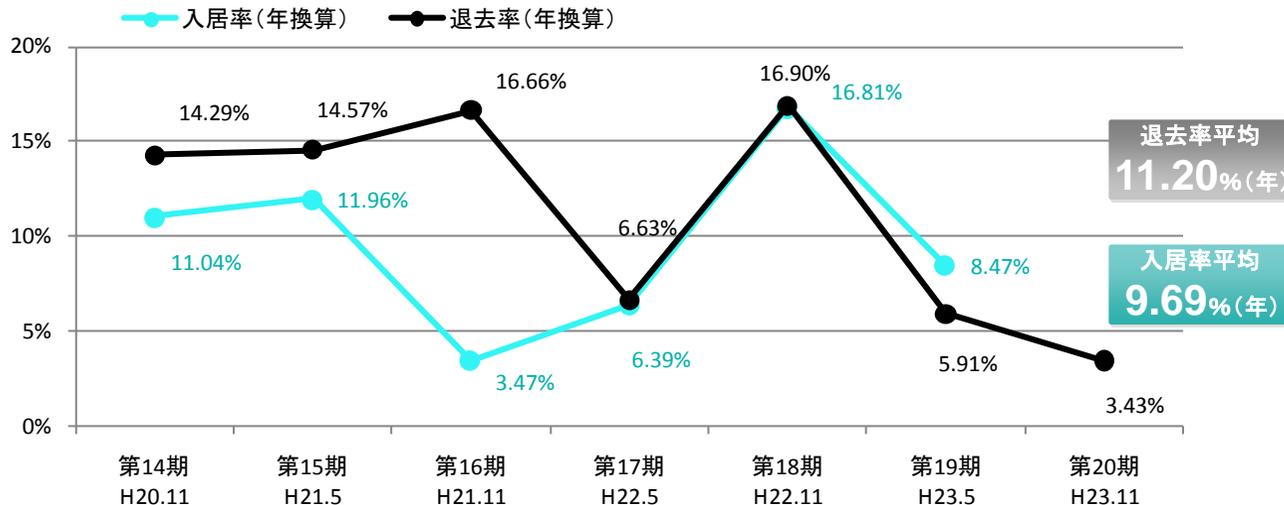
専有部(テナントへの協力依頼)

空調機温度設定
 照明の消灯、管球の間引き
 OA機器等の省電力対応
 クールビズの推進
 等

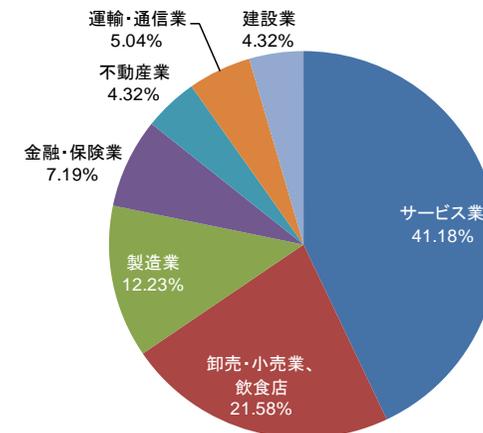
今後も継続して
 節電対策を実施します。

● オフィス退去率は大きく低下

■ オフィス入退去の動向



■ オフィスのエンドテナント状況 (件数ベース)



● オフィステナント総数139件 多数の業種に分散

(注) 第20期(H23.11月期)の数値は第19期(H23.5月期)末までに受領した解約予告に基づく予想数値です。

	第17期	第18期			第19期		
	期末	入居	退去	期末	入居	退去	期末
テナント数	154	18	18	154	11	7	139
面積 (㎡)	44,455.02	3,974.69	3,997.59	43,635.43	1,746.26	868.46	38,913.77

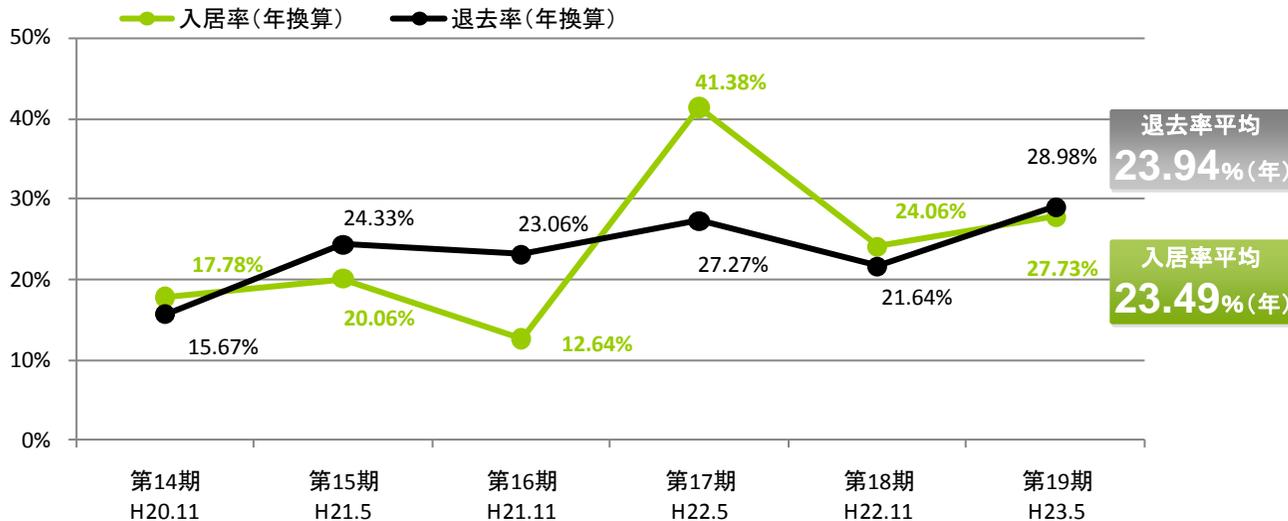
■ 期末平均賃料水準(オフィス)

	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末
坪あたり月額	19,631円	19,631円	17,436円	17,901円	18,577円	18,048円

(注) 期末平均賃料＝期末契約月額賃料合計÷期末稼働面積(坪)合計

● JSRとの合併によりシングルタイプが増加し、テナント入退去率が上昇

■ レジデンス入退去の動向



■ レジデンス ルームタイプ別稼働率

ルームタイプ (面積)	保有割合	第19期末稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.64%	93.91%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡未満)	14.44%	94.28%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.92%	93.45%
合計	100.00%	93.94%

(注) 店舗部分を除きます。

	第17期		第18期			第19期		
	期末	入居	退去	期末	入居	退去	期末	
テナント数	1,248	300	241	3,591	553	576	3,613	

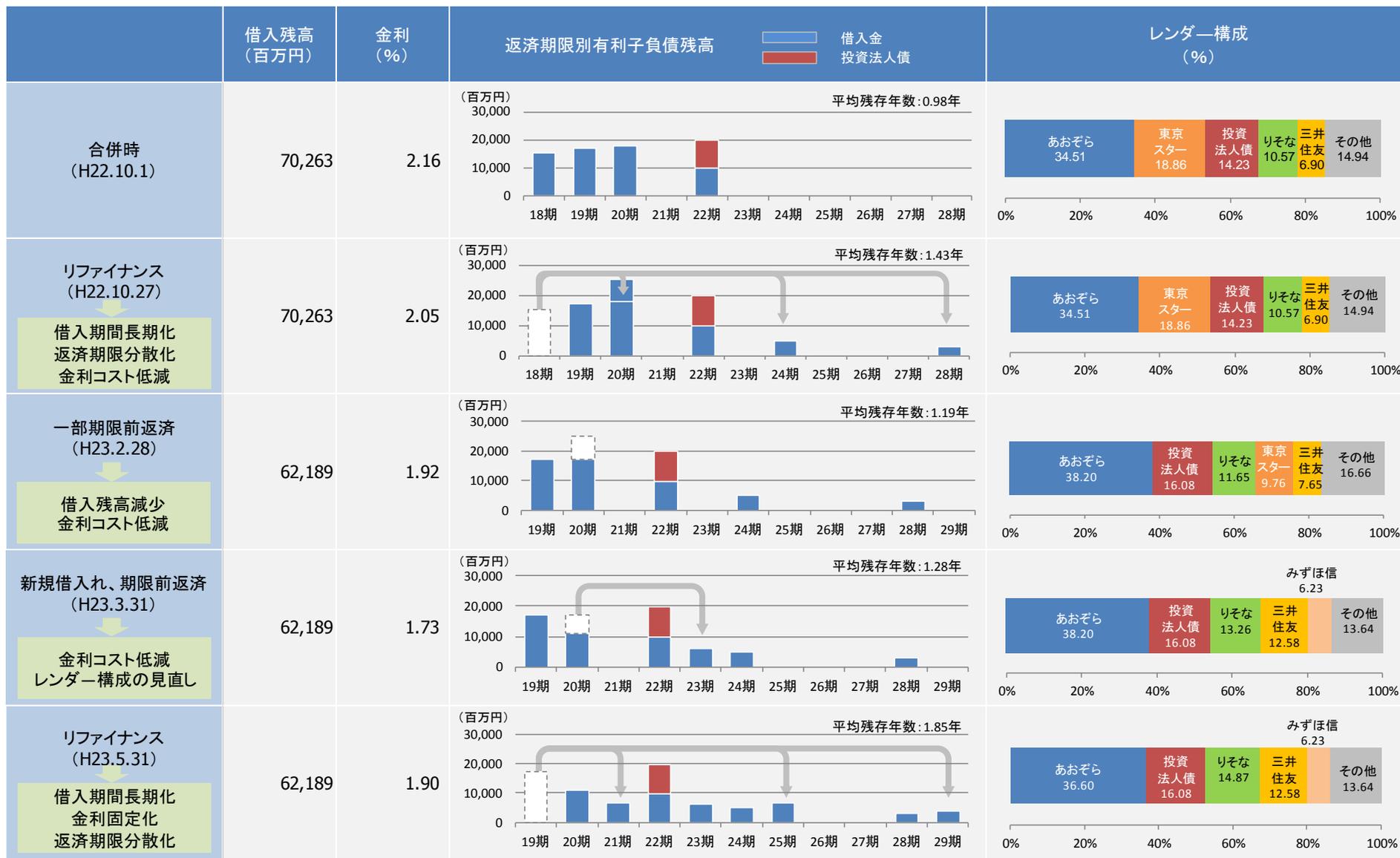
(注) 固定賃料型の物件については1テナントとして計算しています。

■ 期末平均賃料水準(レジデンス)

	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末	第19期末
坪あたり月額	10,844円	10,875円	10,867円	10,643円	10,928円	11,402円

(注) 期末平均賃料=期末契約月額賃料合計÷期末稼働面積(坪)合計

9 財務戦略（ファイナンスの活動実績）



10 財務戦略（第19期末財務状況）

● 第19期末有利子負債残高・・・62,189百万円（前期末比8,073百万円の減少）

借入金一覧

（平成23年5月31日現在）

借入金	区分		借入日	借入金残高 (百万円)	利率(%)	返済期限	摘要
	借入先						
短期借入金	あおぞら銀行		H23.5.31	6,130	1.88000	H24.5.31	有担保 無保証
	りそな銀行						
	武蔵野銀行		H23.5.31	519	1.55857	H24.5.31	
	小計			6,649			
一長年内借返済予定	あおぞら銀行		H22.3.5	4,531	1.55000	H23.10.31	有担保 無保証
	あおぞら銀行						
	三井住友銀行						
	農林中央金庫						
	りそな銀行		H22.10.27	6,644	1.65000	H23.10.31	
	西日本シティ銀行						
	損害保険ジャパン 北海道銀行						
	小計			11,175			
長期借入金	あおぞら銀行		H19.10.31	7,880	2.08500	H24.10.31	有担保 無保証
	りそな銀行						
	あおぞら銀行		H22.3.29	1,980	1.75000	H24.10.31	
	りそな銀行						
	あおぞら銀行		H22.10.27	4,925	1.95000	H25.10.31	
	三井住友銀行						
	りそな銀行						
	あおぞら銀行		H22.10.27	2,955	2.25000	H27.10.31	
	三井住友銀行						
	りそな銀行						
	三井住友銀行		H23.3.31	6,070	1.54000	H25.3.31	
	りそな銀行						
	みずほ信託銀行						
中央三井信託銀行							
あおぞら銀行		H23.5.31	6,554	1.80336	H26.5.30		
みずほ信託銀行							
三井住友銀行							
三菱東京UFJ銀行							
りそな銀行							
中央三井信託銀行		H23.5.31	4,000	2.14200	H28.5.31		
あおぞら銀行							
三井住友銀行							
りそな銀行							
	小計			34,364			
	合計			52,189			

投資法人債

（平成23年5月31日現在）

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	格付け
第2回無担保投資法人債	H19.10.31	10,000	2.17000	H24.10.31	BBB(R&I)
合計		10,000			

借入先のシェア(投資法人債を含む)

（単位：百万円）

第18期末
(H22.11末)

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	24,245	34.5%
東京スター銀行	13,250	18.9%
りそな銀行	7,424	10.6%
三井住友銀行	4,844	6.9%
農林中央金庫	2,970	4.2%
中央三井信託銀行	1,972	2.8%
みずほ信託銀行	1,874	2.7%
三菱東京UFJ銀行	1,479	2.1%
西日本シティ銀行	990	1.4%
武蔵野銀行	519	0.7%
損害保険ジャパン	495	0.7%
北海道銀行	198	0.3%
投資法人債	10,000	14.2%
合計	70,263	100.0%

（単位：百万円）

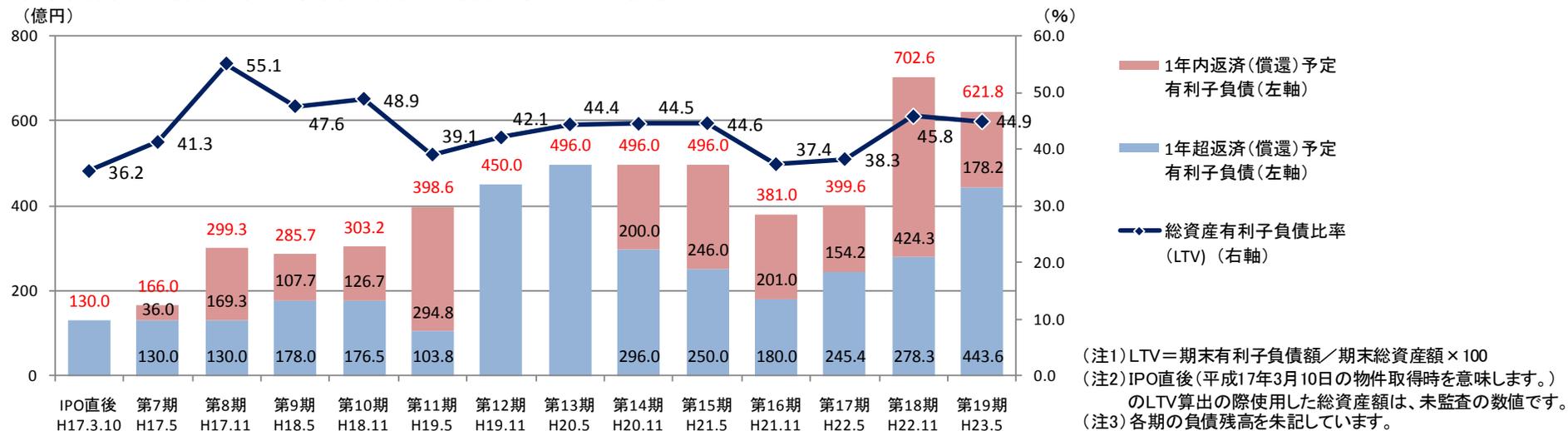
第19期末
(H23.5末)

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

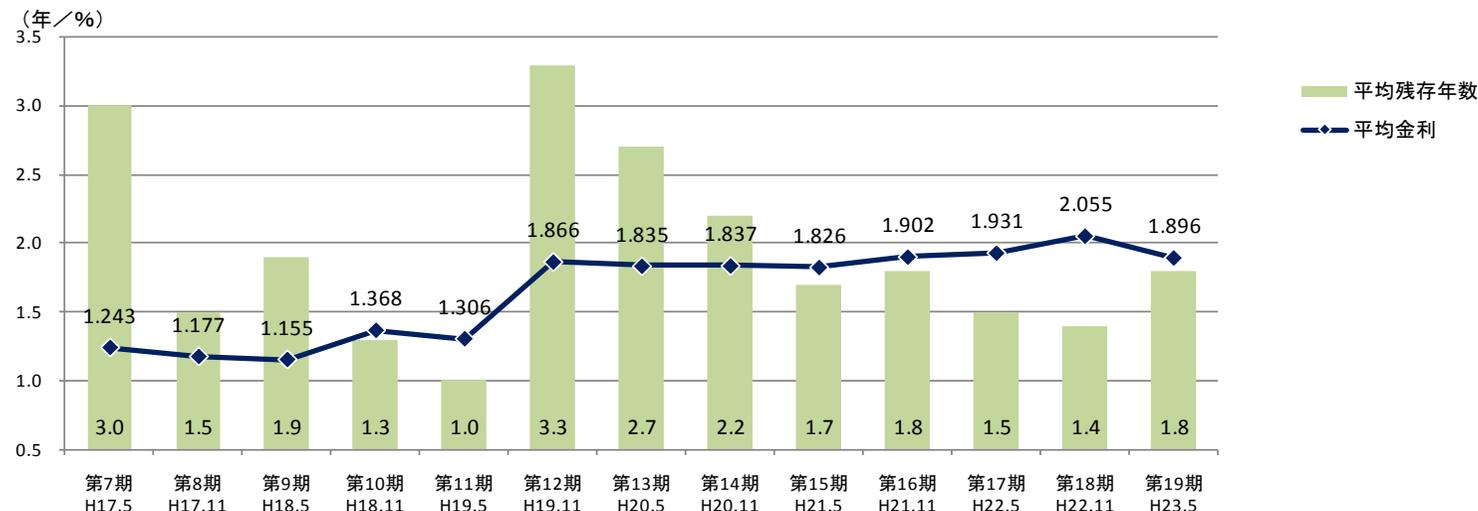
11 財務戦略（有利子負債の状況）

● 第19期末総資産有利子負債比率・・・44.9%

■ 各期末有利子負債残高及び総資産有利子負債比率(LTV)の推移



■ 各期末有利子負債の平均金利と平均残存年数の推移



Ⅲ 今後の成長戦略等

1 過去2年間の主な出来事

- リートを取り巻く環境は改善がみられる
- HFRは着実に実績を積み重ねてきた

	信用収縮期	回復期	更なる成長へ向けた基盤強化
市場環境	(H19.8～) サブプライム問題	H21.10.16 REIT増資再開 日本アコモデーションファンド(1年3か月ぶり)	H22.10.5 日銀のREIT買い入れ発表
	(H20.9.15) リーマンショック		H23.3.11 東北地方太平洋沖地震
	(H20.10.10) ニューシティレジデンス投資法人の破たん → 金融機関からの融資に対するリファイナンスリスクがクローズアップ	H22.1.22 投資法人債発行再開 日本ビルファンド(1年8か月ぶり)	
	H21.4.10発表、H21.9.5発足 官民ファンド創設	H22.2～ 投資法人の合併促進	
HFR	格下げ ①平成21年10月30日に償還を迎える投資法人債200億円の償還資金確保に不確実性がある ②償還後も安定した資金調達基盤の確保が課題 	H21.10 平和不動産第三者割当増資 30億円 銀行借入(三井住友、あおぞら、りそな) 85億円 平和不動産による資産運用会社株式100%取得	H23.2.28 資産譲渡 三宮三和東洋ビル、グレンパーク池田山、ルネ東寺尾
	格付け(A)を段階的に引き下げ 平成21年7月24日にBB ⁺ (格下げ方向)へ	H21.10.31 投資法人債償還 200億円	H23.2.28 東京スター銀行借入金一部期限前返済
		H21.11.13 格上げ BB ⁺ (格上げ方向)  BBB(安定的)	H23.3.31 新規借入れによる東京スター銀行借入金全額期限前返済(長期化・分散化)
	H21.7.24 継続企業の前提に関する注記(2009.5月期)	H22.1.21 継続企業の前提に関する注記の記載解消	H23.5.31 リファイナンス(長期化・分散化・固定化)
	H21.8.31 資産譲渡 恵比寿スクエア、第百生命新宿ビル	H22.3.29 平和不動産から資産取得 茅場町平和ビル	
	H22.10.1 JSRと合併、投資法人名変更 新生 平和不動産リート投資法人		

2 成長戦略の考え方

【ステージ1】 成長基盤の再構築（平成21年10月～平成23年5月）

◆平和不動産が100%スポンサーとなる

- ・第三者割当増資（30億円）
- ・資産運用会社子会社化

◆内部成長による収益性向上

- ・JSRとの合併によるレジデンス運用能力向上
- ・稼働率の改善

◆外部成長による規模拡大・質の向上

- ・スポンサーから茅場町平和ビル取得
- ・JSRとの合併（資産規模約1.5倍に）
- ・負ののれんの活用により収益低下物件を売却

◆財務基盤改善

- ・金融コストの低減、コストの高い借入の返済
- ・借入金の長期化・固定化・期間分散化
- ・レンダー構成の見直し

【ステージ2】 再成長軌道へ（平成23年6月～）

スポンサー支援も受け
良質な物件の取得

内部成長による収益
の維持・更なる向上

財務基盤のさらなる
強化

ポートフォリオの拡大と収益の向上

投資主価値極大化の追求

分配金水準向上へ向けた収益構造の確立

外部成長戦略

- 課題認識
 - －さらなる収益性の拡大
 - －ポートフォリオの質向上（物件入替を含む）
- HFRの取組み
 - －平和不動産のパイプラインを活用し、良質な不動産取得による規模拡大と収益拡大
 - －LTVコントロールをしつつ、物件取得を検討
 - －東京都区部中心だが、テナント需要・利回り等を考慮し、地方物件の厳選投資も検討

物件取得による規模拡大と
効率運用による収益拡大



内部成長戦略

- 課題認識
 - －安定的な高稼働の維持
 - －管理コストの削減
- HFRの取組み
 - －平和不動産との協働により効率的なリーシングを行いポートフォリオ稼働率95%以上を目指す
 - －スケールメリットを活かしたコスト削減
 - －PM委託先の集約 等

収益構造
の確立

財務戦略

- 課題認識
 - －財務基盤のさらなる強化
 - －資金調達が多様化
 - －金融コストの低減
- HFRの取組み
 - －金融コストも含めた借入条件のさらなる改善
 - －新規レンダーの招聘等によるレンダーフォーメーション強化
 - －無担保化へ向けた取り組み
 - －格付け向上を目指す

安定調達により物件取得

安定的な収益を生み出すことが
安定調達に寄与

4 今後の分配金の考え方

第18期 確定分配金1,375円

- ・JSRとの合併により資産規模の拡大
- ・合併により負ののれん100億円計上
- ・財務体質強化を目的とした財務戦略のスタート
- ・レジデンス稼働率の上昇により収益性の改善

第19期 確定分配金1,550円

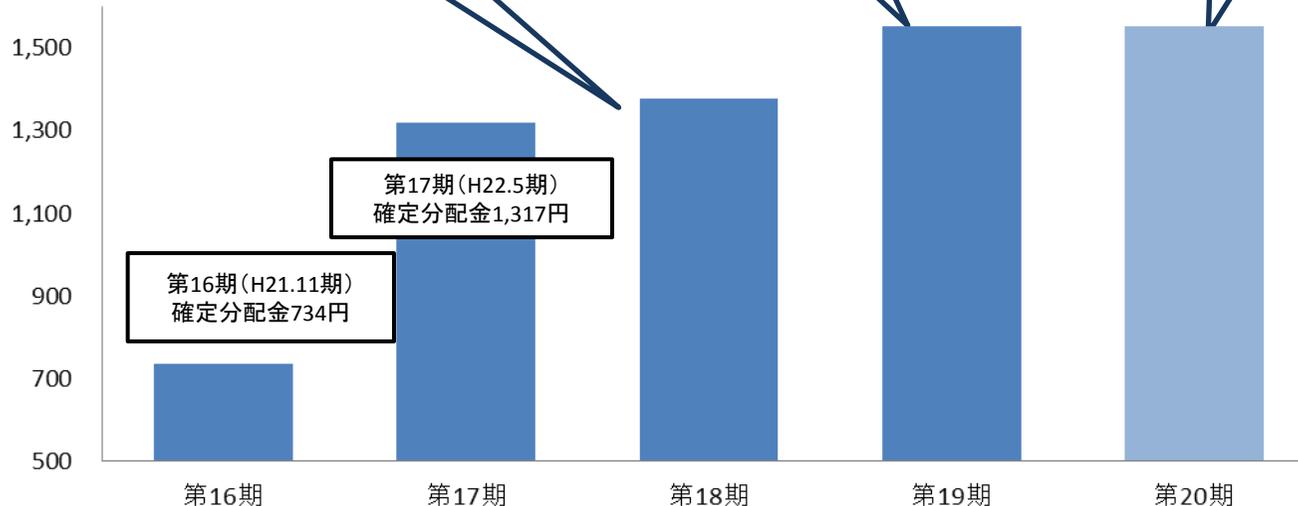
- ・資産のリストラと財務のリストラを実施
- ・資産売却損が発生したが、負ののれんを活用
- ・リファイナンスや一部期限前返済を行い、借入金の長期化・分散化、金融コストの低減に成功

第20期 予想分配金1,550円

成長基盤の整備を行うステージから再成長ステージへ

分配金水準の 維持・向上

実力ベースでの
分配金水準の維持・向上



【負ののれん活用方針】

- ・分配金水準の安定化を図る為の積極活用
- ・多額の譲渡損を伴う資産譲渡は当面考えていない
但し、ポートフォリオの入れ替えに伴い、不可欠と判断した場合は、負ののれん活用も検討
- ・その他、分配金変動要因が突発的に生じた際に活用

負ののれんの残高(第19期末)
約32億円

5 ポートフォリオ構築方針

- 原則オフィス50:レジデンス50で『収益性』と『安定性』の双方の追求

東京都区部エリアを中心としたオフィス・レジデンスに投資
(地方エリアは厳選投資)

オフィス 原則 50%

オフィス投資の方針

- ①東京都区部エリアの中規模以上のオフィスを中心に投資し、ポートフォリオの規模拡大・質の向上を目指す
- ②利回り、立地、テナント需要等を考慮し、平和不動産のサポートを活用できる東京近郊、地方エリア(札幌、仙台、名古屋、大阪近郊、福岡)も厳選投資
- ③平和不動産との協働により物件を取得
- ④平和不動産のウエアハウジング機能も活用

レジデンス 原則 50%

レジデンス投資の方針

- ①東京都区部エリアのレジデンスを中心に投資し、ポートフォリオの規模拡大・質の向上を目指す
- ②利回り、立地、テナント需要等を考慮し、平和不動産のサポートを活用できる東京近郊、地方エリア(札幌、仙台、名古屋、大阪近郊、福岡)も厳選投資
- ③シングルタイプ及びコンパクトタイプの賃借ニーズが堅調に推移すると認識し、レジデンスの特性である安定性を重視した物件選定
- ④ホテル及び地方の小型物件は売却を検討

テナント需要の強い東京都区部エリアへの投資と収益向上性に優れるオフィスと安定性に優れるレジデンスへ分散投資することで、「収益の向上」と「安定性」の双方を追求

- 今後の外部成長・内部成長へ向けたスポンサーとの協働

平和不動産グループパワーの活用

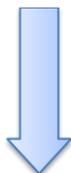
物件供給



平和不動産株式会社

運営管理
リーシング

ウェア
ハウジング



財務強化支援



平和不動産アセットマネジメント株式会社

物件取得

アセットマネジメント
機能の強化

財務基盤の強化



平和不動産リート投資法人

投資主価値の極大化へ

協働に向けた組織体制強化



平和不動産株式会社

【新設】事業企画グループ
不動産の取得・売却機能の集約・強化
アセットマネジメント機能の集約・強化

【新設】ビルリーシンググループ
リーシング機能の集約・強化

支援



平和不動産アセットマネジメント株式会社

【新設】不動産投資部
物件取得・売却専門部署を設置し売買機能の強化

オフィス運用部・レジデンス運用部
運用部は運用に特化。更なる内部成長を目指す

IV 参考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第18期 H22.11.30		第19期 H23.5.31		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	4,715,683		4,738,097		22,413	
信託現金及び信託預金	4,781,784		4,810,994		29,209	
営業未収入金	55,527		66,463		10,935	
前払費用	173,525		242,108		68,582	
その他	861		829		32	
貸倒引当金	8,432		3,360		5,071	
流動資産合計	9,718,951	6.3	9,855,133	7.1	136,181	1.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	13,227,953		9,907,691		3,320,261	
構築物	49,996		38,858		11,137	
機械及び装置	139,304		126,940		12,364	
工具、器具及び備品	39,591		22,036		17,555	
土地	37,091,822		27,422,975		9,668,847	
信託建物	29,882,779		29,184,171		698,607	
信託構築物	219,951		222,645		2,693	
信託機械及び装置	181,228		170,909		10,319	
信託工具、器具及び備品	361,024		330,370		30,654	
信託土地	60,558,673		59,237,987		1,320,686	
有形固定資産合計	141,752,327	92.4	126,664,586	91.4	15,087,740	10.6
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719			
信託借地権	843,410		843,410			
その他	6,214		10,715		4,500	
無形固定資産合計	1,565,345	1.0	1,569,845	1.1	4,500	0.3
3. 投資その他の資産						
差入保証金	20,000		20,000			
長期前払費用	202,273		287,499		85,226	
その他	98,053		113,057		15,004	
投資その他の資産合計	320,326	0.2	420,557	0.3	100,230	31.3
固定資産合計	143,637,999	93.6	128,654,989	92.9	14,983,010	10.4
III 繰延資産						
投資口交付費	12,256		12,001		254	
投資法人債発行費	21,666		16,014		5,652	
繰延資産合計	33,922	0.0	28,015	0.0	5,906	17.4
資産合計	153,390,874	100.0	138,538,138	100.0	14,852,735	9.7

※ 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)

科目	第18期 H22.11.30		第19期 H23.5.31		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	272,817		429,328		156,510	
短期借入金	30,454,300		6,649,600		23,804,700	
1年内返済予定の長期借入金	11,979,000		11,175,500		803,500	
未払費用	838,893		701,080		137,813	
未払法人税等	558		568		9	
未払消費税等	36,408		253,158		216,749	
前受金	657,027		630,719		26,307	
災害損失引当金			83,948		83,948	
その他	26,276		11,279		14,996	
流動負債合計	44,265,282	28.9	19,935,181	14.4	24,330,100	55.0
II 固定負債						
投資法人債	10,000,000		10,000,000		0	
長期借入金	17,830,000		34,364,700		16,534,700	
預り敷金及び保証金	1,484,512		999,654		484,857	
信託預り敷金及び保証金	2,123,574		2,134,835		11,260	
固定負債合計	31,438,086	20.5	47,499,189	34.3	16,061,102	51.1
負債合計	75,703,369	49.4	67,434,371	48.7	8,268,997	10.9
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	59,412,331	38.7	59,412,331	42.9	0	
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652		7,406,652		0	
当期未処分利益	10,868,521	7.1	4,284,783	3.1	6,583,738	
剰余金合計	18,275,173	11.9	11,691,435	8.4	6,583,738	
投資主資本合計	77,687,505	50.6	71,103,766	51.3	6,583,738	8.5
純資産合計 注3	77,687,505	50.6	71,103,766	51.3	6,583,738	8.5
負債純資産合計	153,390,874	100.0	138,538,138	100.0	14,852,735	9.7

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18期: 4,389,872千円 第19期: 4,538,366千円注2 発行済投資口数
第18期: 695,897口 第19期: 695,897口注3 投資口1口当たり純資産額
第18期: 111,636円 第19期: 102,175円

(単位: 千円)

科目	期別	第18期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日		第19期 自 平成22年12月 1日 至 平成23年5月31日	
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)
1. 営業収益	注1				
賃貸事業収入		3,114,095		4,057,315	
その他賃貸事業収入		260,782	3,374,878	280,391	4,337,706
2. 営業費用	注2				
賃貸事業費用		1,401,208		1,906,326	
不動産等売却損		—		6,654,626	
資産運用委託報酬		338,461		392,856	
資産保管委託報酬		19,406		24,119	
一般事務委託報酬		34,583		44,747	
役員報酬		7,800		7,867	
会計監査人報酬		8,300		12,000	
その他営業費用		78,992	1,888,751	84,881	9,127,424
営業利益又は営業損失(△)			1,486,127		4,789,717
3. 営業外収益					
受取利息		927		740	
その他営業外収益		5,532	6,460	10,518	11,259
4. 営業外費用					
支払利息		393,316		530,778	
融資関連費用		133,514		92,928	
投資法人債利息		108,500		108,500	
投資法人債発行費償却		5,652		5,652	
新投資口発行費		3,218		3,893	
その他営業外費用		5,956	650,158	3,041	744,793
経常利益又は経常損失(△)			842,429		5,523,251
特別利益					
負ののれん発生益		10,026,646	10,026,646	—	—
特別損失					
災害による損失		—		19,074	
災害損失引当金繰入額		—	—	83,948	103,023
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)			10,869,076		5,626,275
法人税、住民税及び事業税		605		605	
法人税等調整額		21	626	—	605
当期純利益又は当期純損失(△)			10,868,449		5,626,880
前期繰越利益			72		9,911,663
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)			10,868,521		4,284,783

※ 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18期: 183日 第19期: 182日

注2 うち減価償却費 第18期: 584,908千円 第19期: 732,734千円

<合計>

(単位:千円)

	第18期	第19期
賃貸賃料・共益費	3,114,095	4,057,315
その他収入	260,782	280,391
賃貸事業収入 計	3,374,878	4,337,706
管理委託費 (PM)	70,309	93,322
管理委託費 (FM)	180,608	224,481
公租公課	178,159	272,823
修繕費	83,910	236,763
その他費用	303,311	346,200
賃貸事業費用 計	816,299	1,173,591
NOI	2,558,578	3,164,114
減価償却費	584,908	732,734
賃貸事業利益	1,973,670	2,431,380

<オフィス>

(単位:千円)

	第18期	第19期
賃貸賃料・共益費	1,464,318	1,351,296
その他収入	163,833	138,732
賃貸事業収入 計	1,628,151	1,490,029
管理委託費 (PM)	31,582	30,001
管理委託費 (FM)	97,254	87,441
公租公課	110,225	101,736
修繕費	41,951	127,744
その他費用	167,325	126,674
賃貸事業費用 計	448,338	473,599
NOI	1,179,812	1,016,430
減価償却費	212,717	187,793
賃貸事業利益	967,094	828,636

<レジデンス>

(単位:千円)

	第18期	第19期
賃貸賃料・共益費	1,600,191	2,564,631
その他収入	96,949	141,658
賃貸事業収入 計	1,697,141	2,706,289
管理委託費 (PM)	38,727	63,320
管理委託費 (FM)	83,354	137,039
公租公課	67,934	153,139
修繕費	41,959	109,019
その他費用	135,092	216,836
賃貸事業費用 計	367,068	679,355
NOI	1,330,072	2,026,933
減価償却費	360,505	509,885
賃貸事業利益	969,566	1,517,047

<ホテル>

(単位:千円)

	第18期	第19期
賃貸賃料・共益費	49,586	141,388
その他収入	—	—
賃貸事業収入 計	49,586	141,388
管理委託費 (PM)	—	—
管理委託費 (FM)	—	—
公租公課	—	17,948
修繕費	—	—
その他費用	892	2,689
賃貸事業費用 計	892	20,637
NOI	48,693	120,750
減価償却費	11,685	35,055
賃貸事業利益	37,008	85,695

5 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 朝日生命五反田ビル	Of-05 水天宮平和ビル	Of-06 NV富岡ビル	Of-07 浜松町SSビル	Of-08 国際溜池ビル					
										
所在地	東京都品川区	東京都中央区	東京都江東区	東京都港区	東京都港区					
敷地面積(㎡)	605.72	316.73	748.36	294.50	533.32					
延床面積(㎡)	2,921.56	2,177.81	4,558.01	2,184.76	3,089.73					
建築時期	1980年5月	1991年8月	1990年12月	1991年12月	1992年2月					
稼働率(%)	100.00	100.00	86.91	100.00	91.59					
取得価格(百万円)	1,290	1,550	2,500	1,530	2,700					
鑑定価格(百万円)	1,398	1,297	2,330	1,530	2,570					
	(単位: 千円)									
	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	53,345	51,254	51,805	50,200	83,105	78,160	49,934	53,534	65,487	72,189
その他収入	4,243	3,979	4,852	4,243	9,878	7,885	6,351	6,175	8,948	7,228
賃貸事業収入 計	57,588	55,234	56,658	54,443	92,984	86,045	56,285	59,710	74,436	79,417
管理委託費(PM)	1,612	1,588	1,309	1,513	2,512	2,371	1,593	1,648	1,422	1,409
管理委託費(FM)	3,900	3,900	4,932	4,932	8,220	8,220	2,713	2,713	2,991	2,991
公租公課	5,280	5,044	5,223	5,223	6,382	6,190	7,281	6,951	7,660	7,663
修繕費	1,120	22,322	2,228	1,095	758	7,896	615	1,011	3,494	7,997
その他費用	5,366	4,890	7,113	4,895	10,212	8,512	5,936	4,912	9,578	7,776
賃貸事業費用 計	17,279	37,745	20,807	17,660	28,086	33,190	18,139	17,236	25,146	27,838
NOI	40,309	17,488	35,851	36,783	64,897	52,855	38,146	42,473	49,289	51,579
減価償却費	5,829	5,915	7,813	7,881	15,006	15,116	6,094	6,188	5,473	5,983
賃貸事業損益	34,479	11,572	28,037	28,902	49,891	37,738	32,051	36,285	43,815	45,596

5 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名

Of-09 グレイスビル泉岳寺前

Of-10 日総第15ビル

Of-11 日本橋第一ビル

Of-12 八丁堀SFビル

Of-13 渋谷AXヒルズ



所在地	東京都港区	神奈川県横浜市	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区
敷地面積(m ²)	538.50	668.00	520.69	533.05	160.42
延床面積(m ²)	2,401.74	4,321.23	3,455.35	3,386.85	1,071.22
建築時期	1994年6月	1993年2月	1988年3月	1991年10月	2006年3月
稼働率(%)	89.64	100.00	90.31	97.02	79.38
取得価格(百万円)	1,220	1,550	2,150	3,060	1,860
鑑定価格(百万円)	1,430	1,460	1,970	2,220	1,420

(単位:千円)

	第18期	第19期								
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	49,361	49,361	47,842	47,842	64,424	55,796	66,707	63,620	24,861	25,070
その他収入	9,337	8,312	3,480	3,480	8,362	7,655	6,706	5,176	2,966	7,438
賃貸事業収入 計	58,699	57,673	51,322	51,322	72,786	63,452	73,414	68,797	27,827	32,508
管理委託費(PM)	1,483	1,517	—	—	2,009	1,671	1,201	1,161	338	400
管理委託費(FM)	3,180	3,180	—	—	3,687	3,687	4,998	4,998	2,280	2,280
公租公課	2,546	2,546	5,189	5,184	5,188	5,188	8,701	8,776	2,960	2,956
修繕費	746	3,589	105	3,778	1,051	2,992	1,837	5,253	672	560
その他費用	11,642	10,669	165	251	7,896	5,557	6,782	5,327	3,443	2,350
賃貸事業費用 計	19,598	21,503	5,459	9,214	19,833	19,097	23,520	25,516	9,694	8,548
NOI	39,100	36,170	45,862	42,107	52,953	44,354	49,893	43,281	18,132	23,960
減価償却費	7,788	7,961	15,416	15,675	9,715	10,198	9,637	7,406	4,626	4,642
賃貸事業損益	31,311	28,208	30,446	26,431	43,237	34,156	40,256	35,874	13,505	19,318

5 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名

Of-14 KCAビル

Of-15 大和中目黒ビル

Of-16 安和司町ビル

Of-17 八丁堀MFビル

Of-18 エムズ原宿



所在地	東京都千代田区	東京都目黒区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都渋谷区
敷地面積(m ²)	224.17	1,078.04	251.95	205.83	264.36
延床面積(m ²)	1,562.30	4,040.53	1,412.45	1,432.44	1,347.75
建築時期	1987年11月	1988年2月	1990年10月	1988年1月	1970年1月
稼働率(%)	82.20	100.00	71.19	88.60	100.00
取得価格(百万円)	1,730	2,870	1,385	1,110	3,418
鑑定価格(百万円)	1,082	2,190	1,080	925	4,053

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	33,254	32,060	70,056	69,138	35,930	26,183	29,320	29,155	104,122	104,399
その他収入	162	479	17,473	14,933	5,453	5,200	2,411	2,717	12,701	10,601
賃貸事業収入 計	33,417	32,540	87,530	84,072	41,383	31,384	31,731	31,872	116,824	115,000
管理委託費(PM)	476	456	1,179	1,175	508	365	417	435	3,207	3,420
管理委託費(FM)	4,502	4,502	4,788	4,788	1,585	1,585	1,500	1,500	2,031	2,031
公租公課	4,070	4,069	7,221	7,218	2,444	2,442	2,820	2,815	4,110	4,059
修繕費	120	—	3,689	2,364	1,191	3,220	1,535	34,679	400	250
その他費用	1,433	322	9,038	7,381	3,459	3,451	3,365	3,796	18,119	8,845
賃貸事業費用 計	10,603	9,351	25,917	22,927	9,190	11,065	9,637	43,227	27,869	18,605
NOI	22,814	23,188	61,612	61,145	32,193	20,319	22,094	▲ 11,354	88,955	96,394
減価償却費	4,408	3,658	16,305	13,574	11,072	8,124	4,429	3,454	7,677	7,690
賃貸事業損益	18,405	19,529	45,307	47,570	21,120	12,194	17,664	▲ 14,808	81,277	88,703

5 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名

Of-19 三宮三和東洋ビル(注)

Of-20 船橋Faceビル

Of-21 アデッソ西麻布

Of-22 CIC虎ノ門ビル

Of-23 アリア池袋



所在地	兵庫県神戸市	千葉県船橋市	東京都港区	東京都港区	東京都豊島区
敷地面積(m ²)	1,105.97	488.13	125.91	260.55	188.31
延床面積(m ²)	8,647.27	4,033.72	371.59	1,489.21	1,376.66
建築時期	1990年11月	2003年4月	2003年10月	1990年11月	1993年12月
稼働率(%)	—	100.00	100.00	86.51	100.00
取得価格(百万円)	8,390	3,900	640	1,675	1,314
鑑定価格(百万円)	—	3,000	471	1,299	1,080

(単位:千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	89	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	187,469	93,374	120,035	119,955	12,783	14,023	34,277	33,609	30,973	33,036
その他収入	30,121	16,053	6,350	5,880	863	692	2,607	2,375	4,525	4,541
賃貸事業収入 計	217,591	109,427	126,385	125,835	13,646	14,715	36,885	35,984	35,498	37,578
管理委託費(PM)	3,012	1,524	2,285	2,287	187	203	952	946	854	888
管理委託費(FM)	19,617	9,804	14,966	14,966	600	600	1,104	1,104	1,302	1,302
公租公課	15,312	7,656	8,109	8,113	809	809	3,904	3,904	2,270	2,264
修繕費	17,663	1,082	—	—	335	381	1,479	23,435	2,095	1,492
その他費用	21,663	9,408	10,693	8,975	2,305	1,608	3,124	4,416	5,309	4,363
賃貸事業費用 計	77,268	29,476	36,054	34,342	4,238	3,602	10,564	33,806	11,833	10,310
NOI	140,322	79,951	90,331	91,492	9,408	11,113	26,320	2,177	23,665	27,267
減価償却費	28,209	10,755	20,940	20,940	2,200	2,204	4,897	4,958	6,343	6,528
賃貸事業損益	112,112	69,195	69,391	70,552	7,207	8,909	21,422	▲ 2,781	17,321	20,739

(注)平成23年2月28日付で譲渡しています。

5 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名

Of-24 CIC湯島ビル

Of-25 茅場町平和ビル



所在地	東京都文京区	東京都中央区
敷地面積(m ²)	400.86	811.59
延床面積(m ²)	2,393.53	5,038.57
建築時期	1989年7月	1992年4月
稼働率(%)	100.00	100.00
取得価格(百万円)	1,434	4,798
鑑定価格(百万円)	1,310	5,080

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	48,410	48,520	200,809	200,809
その他収入	5,939	4,892	10,093	8,787
賃貸事業収入 計	54,349	53,413	210,903	209,597
管理委託費(PM)	1,402	1,402	3,614	3,614
管理委託費(FM)	2,864	2,864	5,490	5,490
公租公課	2,737	2,658	—	—
修繕費	45	2,749	767	1,593
その他費用	9,250	8,766	11,423	10,193
賃貸事業費用 計	16,299	18,440	21,295	20,890
NOI	38,050	34,972	189,608	188,706
減価償却費	7,547	7,640	11,282	11,292
賃貸事業損益	30,502	27,332	178,325	177,413

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-03 コンコード市川	Re-05 CIC目黒	Re-09 レグルス東葛西	Re-11 ミルム若林公園	Re-12 ミルム碑文谷					
										
所在地	千葉県市川市	東京都目黒区	東京都江戸川区	東京都世田谷区	東京都目黒区					
敷地面積(㎡)	218.22	213.45	416.87	2,949.17	856.19					
延床面積(㎡)	884.60	948.48	1,392.74	6,689.03	2,412.83					
建築時期	2003年3月	2003年4月	2002年11月	2004年2月	2004年2月					
稼働率(%)	100.00	100.00	100.00	96.86	93.08					
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560					
鑑定価格(百万円)	441	504	630	3,357	1,405					
	(単位: 千円)									
	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19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	19,532	18,463	22,658	22,658	105,666	105,687	42,845	43,622
その他収入	—	26	553	785	665	692	11,176	9,147	1,926	2,137
賃貸事業収入 計	17,280	17,306	20,085	19,248	23,324	23,350	116,843	114,835	44,771	45,759
管理委託費(PM)	864	864	592	562	—	—	2,277	2,522	1,342	1,325
管理委託費(FM)	793	793	1,308	1,308	743	755	2,718	2,718	1,567	1,567
公租公課	794	790	1,078	1,078	1,356	1,354	7,144	7,148	2,724	2,723
修繕費	18	617	319	1,521	80	1,688	3,040	2,618	723	2,776
その他費用	804	803	1,782	2,552	1,296	1,129	9,660	7,072	3,497	3,661
賃貸事業費用 計	3,274	3,868	5,080	7,023	3,476	4,927	24,840	22,079	9,854	12,054
NOI	14,005	13,438	15,004	12,224	19,847	18,423	92,002	92,756	34,917	33,704
減価償却費	2,593	2,593	3,002	3,046	3,760	3,830	22,289	22,303	7,312	7,317
賃貸事業損益	11,411	10,844	12,001	9,178	16,086	14,592	69,713	70,452	27,605	26,386

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-14 メインステージ南麻布III

Re-15 コスモグラシア麻布十番

Re-16アドバンテージ学芸大学

Re-17 エルミタージュ東神田

Re-18 エルミタージュ東日本橋



所在地	東京都港区	東京都港区	東京都目黒区	東京都千代田区	東京都中央区
敷地面積(㎡)	279.73	499.24	268.70	262.07	312.76
延床面積(㎡)	1,673.32	1,225.85	1,431.57	1,596.11	2,101.31
建築時期	2004年4月	2005年1月	2005年3月	2005年6月	2005年6月
稼働率(%)	98.34	100.00	88.37	93.80	97.53
取得価格(百万円)	1,370	1,260	1,000	1,100	1,210
鑑定価格(百万円)	1,179	1,060	821	1,080	1,220

(単位:千円)

	第18期	第19期								
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	34,029	35,691	27,886	30,146	23,505	23,996	32,778	33,100	37,927	38,660
その他収入	1,199	452	1,921	1,186	1,006	1,365	1,650	1,248	1,780	1,047
賃貸事業収入 計	35,229	36,144	29,808	31,332	24,511	25,361	34,428	34,349	39,707	39,708
管理委託費(PM)	1,001	1,059	892	937	702	710	949	826	1,137	1,173
管理委託費(FM)	1,158	1,158	1,386	1,374	851	865	1,547	1,547	1,589	1,589
公租公課	2,093	2,097	1,818	1,818	974	974	1,658	1,658	1,924	1,924
修繕費	1,617	1,067	1,830	791	279	405	1,206	826	701	823
その他費用	4,354	2,044	4,330	2,535	2,720	2,481	2,299	2,321	2,943	2,849
賃貸事業費用 計	10,226	7,426	10,257	7,457	5,528	5,437	7,660	7,179	8,295	8,359
NOI	25,003	28,717	19,550	23,874	18,982	19,924	26,767	27,169	31,412	31,348
減価償却費	5,127	5,207	8,731	8,735	4,982	4,988	10,716	10,742	11,511	11,512
賃貸事業損益	19,875	23,509	10,819	15,139	14,000	14,935	16,051	16,427	19,901	19,836

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名 Re-19 エルミタージュ練馬 Re-20 ランドステージ白金高輪 Re-21アーパイルベルジェ明大前 Re-22 ジョイシティ日本橋 Re-23 グレファス上石神井



所在地	東京都練馬区	東京都港区	東京都世田谷区	東京都中央区	東京都練馬区
敷地面積(㎡)	368.67	922.21	485.01	222.40	536.09
延床面積(㎡)	1,200.77	5,282.41	1,374.87	1,546.01	1,676.83
建築時期	2005年5月	2005年8月	2005年6月	2005年5月	2006年5月
稼働率(%)	94.24	92.26	96.40	91.58	93.82
取得価格(百万円)	690	4,030	1,070	1,130	950
鑑定価格(百万円)	670	3,920	891	915	873

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	22,392	21,706	103,608	103,407	27,845	27,258	30,296	32,144	31,283	31,673
その他収入	1,263	1,022	8,499	5,556	987	1,083	506	765	2,885	1,140
賃貸事業収入 計	23,656	22,729	112,107	108,963	28,832	28,342	30,802	32,909	34,168	32,814
管理委託費(PM)	680	668	3,268	3,193	825	698	898	797	949	806
管理委託費(FM)	1,362	1,362	4,825	4,726	1,248	1,248	1,338	1,338	1,461	1,461
公租公課	1,320	1,320	4,189	4,181	1,612	1,606	1,448	1,448	1,921	1,908
修繕費	783	1,356	3,533	2,149	595	607	981	507	861	345
その他費用	1,562	2,017	7,026	4,832	1,288	1,836	3,268	2,509	1,619	1,274
賃貸事業費用 計	5,708	6,724	22,843	19,083	5,569	5,996	7,935	6,601	6,812	5,795
NOI	17,947	16,005	89,264	89,879	23,262	22,345	22,866	26,308	27,356	27,018
減価償却費	6,735	6,754	23,984	23,984	5,239	5,239	4,859	4,862	5,691	5,701
賃貸事業損益	11,212	9,251	65,279	65,894	18,023	17,106	18,007	21,445	21,664	21,316

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-24 T&G錦糸町マンション

Re-25 グレンパーク銀座EAST

Re-26 グレンパーク新横浜

Re-27 グレンパーク池田山(注)

Re-28 ルネ東寺尾(注)



所在地	東京都墨田区	東京都中央区	神奈川県横浜市	東京都品川区	神奈川県横浜市
敷地面積(m ²)	256.23	822.01	805.00	405.86	8,620.68
延床面積(m ²)	1,571.87	6,387.67	5,415.20	1,644.04	15,730.54
建築時期	2005年3月	2005年3月	2006年9月	2003年7月	1992年4月
稼働率(%)	97.98	92.97	92.56	—	—
取得価格(百万円)	1,100	5,940	3,350	1,640	4,500
鑑定価格(百万円)	1,000	4,130	2,330	—	—

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	89	183	89
貸室賃料・共益費	31,461	31,008	93,247	103,206	76,781	74,694	20,357	11,373	111,661	53,169
その他収入	1,526	1,505	4,936	7,885	8,715	8,421	1,831	70	12,274	4,112
賃貸事業収入 計	32,987	32,514	98,184	111,091	85,497	83,116	22,189	11,444	123,935	57,282
管理委託費(PM)	930	763	1,601	2,542	1,280	1,814	338	272	1,870	1,289
管理委託費(FM)	1,320	1,320	4,200	3,607	3,394	3,303	1,309	646	13,452	6,136
公租公課	1,543	1,540	4,577	4,576	3,226	3,172	1,817	1,799	12,299	6,145
修繕費	687	977	1,486	4,144	540	2,286	446	408	5,991	3,345
その他費用	1,642	2,588	9,660	12,046	5,796	5,861	5,539	937	5,959	2,120
賃貸事業費用 計	6,123	7,189	21,526	26,916	14,239	16,439	9,450	4,064	39,572	19,037
NOI	26,863	25,325	76,657	84,175	71,257	66,676	12,738	7,379	84,362	38,245
減価償却費	5,294	5,306	27,636	27,671	20,577	20,587	6,239	3,119	41,694	17,134
賃貸事業損益	21,569	20,018	49,021	56,503	50,680	46,089	6,499	4,260	42,667	21,110

(注)平成23年2月28日付で譲渡しています。

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-29 レジデンス向丘	Re-30 レジデンス東馬込	Re-31 グレんパーク学芸大学	Re-33 アドバンス亀戸	Re-34 ヴァンテ田無					
										
所在地	東京都文京区	東京都大田区	東京都目黒区	東京都江東区	東京都西東京市					
敷地面積(m ²)	1,390.68	2,357.97	847.14	246.34	1,639.65					
延床面積(m ²)	3,998.98	3,566.18	1,863.67	1,782.74	3,414.75					
建築時期	2000年1月	2001年8月	2005年1月	2008年1月	1989年3月					
稼働率(%)	96.08	88.63	95.90	100.00	100.00					
取得価格(百万円)	2,350	1,630	1,650	1,050	911					
鑑定価格(百万円)	1,590	1,130	1,040	988	834					
	(単位: 千円)									
	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	51,198	51,437	37,380	35,288	28,624	33,212	33,597	34,020	28,583	30,803
その他収入	3,551	3,486	4,136	5,277	2,524	1,456	75	131	2,154	1,850
賃貸事業収入 計	54,749	54,923	41,516	40,565	31,148	34,668	33,672	34,151	30,738	32,653
管理委託費(PM)	856	1,244	671	916	481	787	982	851	876	792
管理委託費(FM)	2,132	2,132	1,170	1,170	1,410	1,393	1,440	1,440	2,154	2,154
公租公課	3,857	3,857	3,392	3,364	1,423	1,418	1,229	1,224	2,506	2,511
修繕費	1,447	3,857	910	2,017	466	1,401	14	13	2,723	4,028
その他費用	2,062	2,201	2,200	2,195	4,069	3,291	1,051	1,012	1,673	1,197
賃貸事業費用 計	10,357	13,293	8,344	9,663	7,852	8,290	4,717	4,540	9,933	10,683
NOI	44,392	41,630	33,172	30,901	23,296	26,377	28,955	29,611	20,805	21,969
減価償却費	12,023	12,162	11,296	10,950	6,494	6,521	5,891	5,891	8,553	8,566
賃貸事業損益	32,368	29,468	21,875	19,950	16,801	19,855	23,063	23,719	12,251	13,403

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-35 シングルレジデンス芝公園

Re-36 シングルレジデンス三田

Re-37 シングルレジデンス高輪

Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台

Re-39 シングルレジデンス銀座東



所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都中央区
敷地面積(㎡)	311.02	303.10	432.36	344.25	368.35
延床面積(㎡)	1,362.79	1,705.22	1,176.06	1,180.73	2,334.73
建築時期	2003年8月	2004年3月	2003年2月	2004年2月	1999年2月
稼働率(%)	100.00	100.00	92.46	93.01	94.42
取得価格(百万円)	836	1,080	749	730	1,460
鑑定価格(百万円)	845	1,090	728	737	1,450

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	8,738	26,214	12,184	36,552	7,599	23,697	8,511	24,524	16,194	48,475
その他収入	754	2,241	58	152	139	514	—	630	549	2,524
賃貸事業収入 計	9,492	28,455	12,242	36,704	7,738	24,211	8,511	25,155	16,743	51,000
管理委託費(PM)	—	—	—	—	233	713	235	730	412	1,236
管理委託費(FM)	548	1,644	602	1,807	381	1,144	578	1,734	682	2,046
公租公課	—	1,679	—	2,344	—	1,444	—	1,495	—	2,165
修繕費	56	559	59	683	391	674	114	397	259	2,020
その他費用	277	831	336	1,002	1,458	2,235	565	1,183	929	3,120
賃貸事業費用 計	882	4,716	999	5,838	2,464	6,212	1,493	5,541	2,284	10,588
NOI	8,610	23,739	11,243	30,866	5,274	17,998	7,017	19,614	14,459	40,412
減価償却費	1,565	4,700	2,116	6,409	1,510	4,530	1,064	3,194	2,664	8,004
賃貸事業損益	7,044	19,038	9,126	24,456	3,764	13,468	5,953	16,419	11,795	32,407

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名 Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ Re-42 シングルレジデンス銀座 Re-43 トールジョーヌ駒沢公園 Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER



所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都世田谷区	大阪府大阪市
敷地面積(m ²)	427.32	203.98	175.16	2,425.44	631.79
延床面積(m ²)	3,351.26	1,756.88	1,375.97	11,468.94	7,105.00
建築時期	2002年1月	2004年1月	2004年7月	2001年1月	2003年8月
稼働率(%)	90.74	87.40	93.54	91.31	99.42
取得価格(百万円)	1,890	793	944	6,520	1,920
鑑定価格(百万円)	1,840	793	939	6,480	1,920

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	19,457	58,602	8,879	26,972	10,342	32,038	67,205	204,206	27,772	81,452
その他収入	1,169	3,280	226	1,001	100	1,333	2,446	8,790	1,191	3,514
賃貸事業収入 計	20,627	61,883	9,105	27,973	10,442	33,372	69,652	212,997	28,963	84,966
管理委託費(PM)	507	1,525	266	662	420	1,274	1,402	4,167	465	1,406
管理委託費(FM)	890	2,672	409	1,229	188	1,131	3,418	10,254	2,711	8,133
公租公課	—	3,055	—	1,922	—	1,868	—	11,835	—	6,556
修繕費	453	1,365	290	410	776	713	2,016	28,849	554	2,552
その他費用	1,367	4,513	1,355	2,630	895	2,877	10,431	22,840	1,653	7,506
賃貸事業費用 計	3,220	13,131	2,322	6,856	2,280	7,866	17,269	77,948	5,385	26,155
NOI	17,407	48,751	6,782	21,117	8,162	25,506	52,383	135,049	23,578	58,811
減価償却費	4,161	12,496	2,466	7,407	2,733	8,212	8,240	24,772	7,898	23,764
賃貸事業損益	13,245	36,254	4,316	13,709	5,429	17,294	44,143	110,276	15,680	35,046

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-45 シングルレジデンス中之島

Re-46 シングルレジデンス阿波座

Re-47 シングルレジデンス丸の内

Re-48 シングルレジデンス平尾

Re-49 シングルレジデンス河原町二条



所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	京都府京都市
敷地面積(m ²)	375.95	296.88	545.08	1,599.97	206.84
延床面積(m ²)	1,486.57	1,999.88	2,284.30	6,476.24	1,547.19
建築時期	2001年6月	2002年3月	2004年2月	2003年3月	2005年2月
稼働率(%)	93.88	90.55	93.04	89.63	88.54
取得価格(百万円)	453	577	624	1,780	534
鑑定価格(百万円)	453	575	624	1,740	520

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	6,651	19,367	8,372	24,685	8,503	25,630	24,285	71,934	6,540	19,674
その他収入	283	1,612	132	987	336	1,212	1,755	5,529	368	1,682
賃貸事業収入 計	6,935	20,979	8,505	25,673	8,840	26,843	26,041	77,463	6,909	21,356
管理委託費(PM)	182	477	202	611	223	637	534	1,499	165	513
管理委託費(FM)	410	1,230	482	1,446	520	1,562	1,407	4,221	470	1,411
公租公課	—	1,338	—	1,899	—	1,819	—	6,087	—	1,241
修繕費	74	1,771	339	511	228	625	881	5,930	56	898
その他費用	562	3,325	206	2,045	1,050	2,698	2,314	7,131	732	2,557
賃貸事業費用 計	1,229	8,144	1,231	6,515	2,022	7,343	5,137	24,869	1,424	6,621
NOI	5,705	12,835	7,273	19,158	6,817	19,499	20,903	52,593	5,484	14,734
減価償却費	1,261	3,796	2,007	6,024	2,520	7,569	5,745	17,258	1,252	3,757
賃貸事業損益	4,443	9,038	5,265	13,133	4,297	11,930	15,158	35,335	4,231	10,977

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-50 シングルレジデンス南6条

Re-51 シングルレジデンス天神南

Re-52 シングルレジデンス天神東

Re-53 シングルレジデンス四条河原町

Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木



所在地	北海道札幌市	福岡県福岡市	福岡県福岡市	京都府京都市	東京都文京区
敷地面積(m ²)	282.09	609.26	429.63	863.39	269.15
延床面積(m ²)	1,394.41	2,446.95	2,283.63	5,217.41	1,307.91
建築時期	2004年3月	1998年2月	2005年8月	2007年3月	2006年2月
稼働率(%)	96.67	93.55	96.10	98.13	92.70
取得価格(百万円)	229	631	502	1,820	820
鑑定価格(百万円)	232	622	501	1,820	826

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	3,515	11,735	9,310	27,218	7,692	23,287	23,152	69,318	9,630	28,095
その他収入	123	302	600	1,686	557	1,740	2,383	10,955	0	96
賃貸事業収入 計	3,639	12,038	9,911	28,904	8,249	25,027	25,536	80,274	9,630	28,191
管理委託費(PM)	107	359	250	727	194	639	402	1,218	240	691
管理委託費(FM)	405	1,217	641	1,923	572	1,717	1,012	3,036	602	1,907
公租公課	—	1,114	—	2,193	—	1,824	—	4,425	—	1,330
修繕費	175	268	353	3,365	405	492	179	1,127	—	94
その他費用	312	935	982	3,708	874	3,102	2,818	9,767	213	1,218
賃貸事業費用 計	1,001	3,895	2,228	11,918	2,046	7,775	4,412	19,575	1,057	5,241
NOI	2,638	8,142	7,682	16,986	6,203	17,252	21,123	60,698	8,572	22,950
減価償却費	1,001	3,005	1,255	3,793	2,206	6,618	4,030	12,091	1,265	3,796
賃貸事業損益	1,636	5,137	6,426	13,193	3,996	10,633	17,093	48,607	7,307	19,154

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-55 シングルレジデンス千駄木

Re-56 シングルレジデンス駒沢公園

Re-57 シングルレジデンス武蔵小山

Re-58 シングルレジデンス国分寺

Re-59 シングルレジデンス久屋大通



所在地	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	愛知県名古屋市
敷地面積(m ²)	249.05	709.54	455.93	257.06	362.02
延床面積(m ²)	1,667.29	1,124.69	1,495.61	1,295.58	3,633.19
建築時期	2006年2月	2006年7月	2006年11月	2006年1月	2006年3月
稼働率(%)	100.00	97.22	92.70	96.13	94.98
取得価格(百万円)	870	615	842	839	1,080
鑑定価格(百万円)	876	616	854	847	1,080

(単位:千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	10,483	31,367	6,334	20,012	9,252	27,454	10,358	29,860	14,981	44,267
その他収入	0	294	431	835	480	4,692	273	1,405	286	1,445
賃貸事業収入 計	10,484	31,661	6,766	20,848	9,732	32,147	10,632	31,265	15,268	45,712
管理委託費(PM)	314	945	194	597	228	704	314	913	378	1,102
管理委託費(FM)	699	2,266	390	1,170	439	1,318	395	1,186	516	1,549
公租公課	—	1,504	—	1,408	—	1,600	—	1,690	—	2,925
修繕費	—	256	110	732	104	1,086	28	1,091	67	1,332
その他費用	343	1,551	1,988	2,668	1,408	3,919	387	2,545	866	3,498
賃貸事業費用 計	1,357	6,524	2,683	6,577	2,181	8,628	1,126	7,427	1,828	10,408
NOI	9,126	25,137	4,082	14,271	7,551	23,518	9,506	23,837	13,439	35,304
減価償却費	1,458	4,374	1,139	3,417	1,212	3,636	1,455	4,369	2,138	6,420
賃貸事業損益	7,668	20,762	2,943	10,854	6,339	19,882	8,050	19,468	11,300	28,884

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	Re-61 シングルレジデンス西新宿 WEST	Re-62 シングルレジデンス西新宿 EAST	Re-63 シングルレジデンス東新宿	Re-64 シングルレジデンス東心斎橋
-----	----------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------	---------------------



所在地	京都府京都市	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区	大阪府大阪市
敷地面積(㎡)	471.10	575.67	347.29	313.96	343.80
延床面積(㎡)	1,362.90	2,979.31	1,787.97	2,233.42	1,295.71
建築時期	2006年3月	2006年3月	2006年3月	2007年3月	2006年9月
稼働率(%)	86.15	92.49	95.18	87.57	94.53
取得価格(百万円)	572	1,990	1,170	1,360	566
鑑定価格(百万円)	566	2,010	1,180	1,360	566

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	6,785	19,830	20,872	63,871	12,584	38,745	15,681	45,026	7,454	21,708
その他収入	168	3,846	361	1,808	213	1,840	15	1,730	132	581
賃貸事業収入 計	6,954	23,676	21,233	65,679	12,798	40,585	15,697	46,756	7,586	22,290
管理委託費(PM)	206	607	527	1,574	384	1,179	397	1,101	231	657
管理委託費(FM)	338	1,015	809	2,427	686	2,058	1,221	3,664	438	1,314
公租公課	—	1,240	—	3,120	—	1,696	—	1,492	—	1,347
修繕費	—	648	613	935	323	967	224	775	170	761
その他費用	406	3,542	1,692	6,426	559	4,092	679	3,133	439	1,615
賃貸事業費用 計	951	7,054	3,642	14,483	1,954	9,995	2,523	10,165	1,279	5,696
NOI	6,002	16,622	17,590	51,195	10,844	30,590	13,174	36,591	6,306	16,593
減価償却費	1,165	3,496	2,419	7,263	1,527	4,588	2,334	7,002	929	2,789
賃貸事業損益	4,837	13,125	15,171	43,931	9,316	26,002	10,840	29,589	5,377	13,803

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-65 シングルレジデンス北四番丁

Re-66 シングルレジデンス愛宕橋

Re-67 シングルレジデンス九大病院前

Re-68 シングルレジデンス浅草橋

Re-69 シングルレジデンス一番町



所在地	宮城県仙台市	宮城県仙台市	福岡県福岡市	東京都台東区	宮城県仙台市
敷地面積(㎡)	475.70	717.53	400.00	267.42	398.14
延床面積(㎡)	2,834.54	2,381.24	1,650.19	1,341.38	2,404.41
建築時期	2007年1月	2007年1月	2007年1月	2006年9月	2007年2月
稼働率(%)	91.09	92.51	80.78	100.00	94.08
取得価格(百万円)	809	684	426	771	834
鑑定価格(百万円)	795	667	424	770	821

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	11,425	35,739	9,929	29,774	5,797	17,261	8,339	25,089	11,290	35,858
その他収入	473	1,377	533	1,693	262	778	36	1,331	542	1,580
賃貸事業収入 計	11,899	37,116	10,462	31,468	6,060	18,040	8,375	26,420	11,832	37,439
管理委託費(PM)	297	895	251	760	185	539	242	777	299	922
管理委託費(FM)	802	2,401	528	1,580	438	1,315	394	1,184	579	1,733
公租公課	—	2,640	—	2,472	—	1,307	—	1,403	—	2,798
修繕費	95	176	51	465	310	1,032	177	2,098	30	129
その他費用	1,544	2,059	647	1,589	866	3,590	888	2,908	873	2,352
賃貸事業費用 計	2,739	8,174	1,479	6,869	1,800	7,785	1,703	8,372	1,783	7,936
NOI	9,159	28,942	8,983	24,598	4,259	10,255	6,672	18,048	10,049	29,502
減価償却費	2,243	6,731	2,201	6,603	1,303	3,939	1,190	3,570	2,020	6,062
賃貸事業損益	6,915	22,211	6,782	17,995	2,955	6,315	5,482	14,477	8,028	23,440

5 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-70 シングルレジデンス東中野	Re-71 シングルレジデンス南5条	Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square	Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square
-----	--------------------	--------------------	------------------------------------	-------------------------------------



所在地	東京都中野区	北海道札幌市	東京都新宿区	東京都新宿区
敷地面積(㎡)	538.53	439.62	820.34	319.83
延床面積(㎡)	1,705.22	1,757.91	3,440.06	1,356.68
建築時期	2007年2月	2007年1月	2007年5月	2007年5月
稼働率(%)	89.71	100.00	94.95	93.09
取得価格(百万円)	942	408	2,090	872
鑑定価格(百万円)	946	407	2,070	860

(単位: 千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	10,255	30,231	5,551	16,653	25,448	74,084	10,392	30,395
その他収入	385	1,189	327	1,008	1,012	1,871	87	700
賃貸事業収入 計	10,640	31,421	5,878	17,662	26,460	75,956	10,479	31,095
管理委託費(PM)	331	897	214	—	720	1,862	284	763
管理委託費(FM)	428	1,285	—	643	1,071	7,680	359	2,658
公租公課	—	795	—	1,526	—	2,022	—	861
修繕費	117	676	414	720	114	955	47	279
その他費用	739	3,005	316	1,257	1,969	5,602	1,026	2,870
賃貸事業費用 計	1,616	6,660	945	4,148	3,876	18,122	1,717	7,432
NOI	9,023	24,760	4,933	13,514	22,584	57,833	8,762	23,662
減価償却費	1,446	4,338	1,213	3,649	2,761	8,285	1,135	3,405
賃貸事業損益	7,577	20,422	3,720	9,864	19,822	49,547	7,627	20,256

5 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(m ²)	490.65	337.23	597.25	549.10
延床面積(m ²)	2,486.39	2,144.02	2,946.55	3,251.77
建築時期	2004年1月	2004年1月	2006年7月	2007年1月
稼働率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
取得価格(百万円)	1,080	900	1,050	1,150
鑑定価格(百万円)	1,080	900	1,050	1,130

(単位:千円)

	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
運用日数(日)	61	182	61	182	61	182	61	182
貸室賃料・共益費	12,540	37,620	10,394	31,182	11,912	35,736	14,740	36,850
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業収入 計	12,540	37,620	10,394	31,182	11,912	35,736	14,740	36,850
管理委託費(PM)	—	—	—	—	—	—	—	—
管理委託費(FM)	—	—	—	—	—	—	—	—
公租公課	—	3,841	—	3,318	—	4,732	—	6,055
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
その他費用	214	645	209	630	231	698	236	714
賃貸事業費用 計	214	4,487	209	3,948	231	5,431	236	6,769
NOI	12,325	33,132	10,184	27,233	11,680	30,304	14,503	30,080
減価償却費	2,771	8,315	2,317	6,952	2,793	8,381	3,802	11,406
賃貸事業損益	9,553	24,816	7,867	20,281	8,886	21,923	10,701	18,674

6 資産の取得ルート

(平成23年5月31日現在)

取得ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
JSR	Re-35 シングルレジデンス芝公園	836	0.65	平和不動産株式会社	Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1.20
	Re-36 シングルレジデンス三田	1,080	0.84		Of-07 浜松町SSビル	1,530	1.18
	Re-37 シングルレジデンス高輪	749	0.58		Of-25 茅場町平和ビル	4,798	3.71
	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730	0.57		Re-05 CIC目黒	660	0.51
	Re-39 シングルレジデンス銀座東	1,460	1.13		Re-09 レグルス東葛西	650	0.50
	Re-40 シングルレジデンス八丁堀II	1,890	1.46		Re-14 メインステージ南麻布III	1,370	1.06
	Re-41 シングルレジデンス八丁堀III	793	0.61		Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070	0.83
	Re-42 シングルレジデンス銀座	944	0.73		Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130	0.87
	Re-43 ツールジョーヌ駒沢公園	6,520	5.05	合計 8件	12,758	9.87	
	Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	1,920	1.49	モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	Of-12 八丁堀SFビル	3,060	2.37
	Re-45 シングルレジデンス中之島	453	0.35		Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	1.44
	Re-46 シングルレジデンス阿波座	577	0.45		Of-14 KCAビル	1,730	1.34
	Re-47 シングルレジデンス丸の内	624	0.48		Of-20 船橋Faceビル	3,900	3.02
	Re-48 シングルレジデンス平尾	1,780	1.38		Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940	4.60
	Re-49 シングルレジデンス河原町二条	534	0.41		Re-26 グレンパーク新横浜	3,350	2.59
	Re-50 シングルレジデンス南6条	229	0.18		Re-29 レジデンス向丘	2,350	1.82
	Re-51 シングルレジデンス天神南	631	0.49		Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1.26
	Re-52 シングルレジデンス天神東	502	0.39	Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650	1.28	
	Re-53 シングルレジデンス四条河原町	1,820	1.41	合計 9件	25,470	19.71	
	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	0.63	その他	Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1.00
	Re-55 シングルレジデンス千駄木	870	0.67		Of-06 NV富岡ビル	2,500	1.94
	Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	615	0.48		Of-08 国際溜池ビル	2,700	2.09
	Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	842	0.65		Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	0.94
	Re-58 シングルレジデンス国分寺	839	0.65		Of-10 日総第15ビル	1,550	1.20
	Re-59 シングルレジデンス久屋大通	1,080	0.84		Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1.66
	Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	572	0.44		Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2.22
	Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	1,990	1.54		Of-16 安和司町ビル	1,385	1.07
	Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	1,170	0.91		Of-17 八丁堀MFビル	1,110	0.86
	Re-63 シングルレジデンス東新宿	1,360	1.05		Of-18 エムズ原宿	3,418	2.65
	Re-64 シングルレジデンス東心齋橋	566	0.44		Of-21 アデッソ西麻布	640	0.50
	Re-65 シングルレジデンス北四番丁	809	0.63		Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675	1.30
	Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	684	0.53		Of-23 アリア池袋	1,314	1.02
	Re-67 シングルレジデンス九大病院前	426	0.33		Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1.11
	Re-68 シングルレジデンス浅草橋	771	0.60		Re-03 コンコード市川	430	0.33
	Re-69 シングルレジデンス一番町	834	0.65		Re-11 ミルーム若林公園	3,610	2.79
	Re-70 シングルレジデンス東中野	942	0.73		Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1.21
	Re-71 シングルレジデンス南5条	408	0.32		Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260	0.98
	Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square	2,090	1.62		Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	0.77
	Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	872	0.67		Re-17 エルミタージュ東神田	1,100	0.85
	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	0.84		Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210	0.94
	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	0.70		Re-19 エルミタージュ練馬	690	0.53
	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	0.81		Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	3.12
	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	0.89		Re-23 グレファス上石神井	950	0.74
合計 43件	46,812	36.23	合計 27件		44,157	34.18	
			ポートフォリオ合計 87件		129,197	100.00	

(注) 取得ルートからの仲介物件を含みます。

7 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19期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期(A)			
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,667	1,542	1,546	1,515	1,393	1,398	1,276	121	9.49
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,814	1,682	1,651	1,579	1,378	1,297	1,494	-197	-13.20
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,670	2,580	2,560	2,560	2,330	2,450	-120	-4.90	
Of-07 浜松町SSビル	1,530	1,780	1,700	1,640	1,600	1,560	1,530	1,556	-26	-1.73
Of-08 国際溜池ビル	2,700	3,080	2,930	2,780	2,720	2,620	2,570	2,790	-220	-7.89
Of-09 グレイズビル泉岳寺前	1,220	1,570	1,500	1,490	1,450	1,440	1,430	1,190	239	20.13
Of-10 日総第15ビル	1,550	1,560	1,510	1,450	1,450	1,450	1,460	1,447	12	0.88
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2,420	2,310	2,210	2,180	2,050	1,970	-249	-11.26	
Of-12 八丁堀SFビル	3,060	2,940	2,770	2,580	2,450	2,330	2,220	3,107	-887	-28.55
Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1,870	1,700	1,640	1,580	1,440	1,420	1,854	-434	-23.45
Of-14 KCAビル	1,730	1,429	1,207	1,173	1,130	1,093	1,082	1,736	-654	-37.69
Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2,470	2,360	2,310	2,240	2,220	2,190	2,926	-736	-25.16
Of-16 安和町町ビル	1,385	1,290	1,190	1,130	1,100	1,090	1,080	1,355	-275	-20.34
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	1,150	1,090	1,040	1,020	942	925	1,128	-203	-18.05
Of-18 エムス原宿 (注)	3,418	5,807	5,432	4,106	4,134	4,135	4,053	3,492	560	16.05
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,340	3,180	3,140	3,150	3,150	3,000	3,797	-797	-20.99
Of-21 アデッソ西麻布	640	614	560	543	522	479	471	637	-166	-26.08
Of-22 CI虎ノ門ビル	1,675	1,612	1,478	1,411	1,336	1,299	1,278	-249	-18.26	
Of-23 アリア池袋	1,314	1,270	1,170	1,130	1,090	1,060	1,080	1,338	-258	-19.33
Of-24 CI湯島ビル	1,434	1,450	1,390	1,340	1,320	1,310	1,310	1,473	-163	-11.11
Of-25 茅場町平和ビル	4,798				5,080	5,080	5,080	4,849	230	4.75
オフィス 計	43,684	41,803	39,281	36,870	41,206	40,102	39,195	43,852	-4,657	-10.62

(注) 平成21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)を調整しています。

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第19期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期(A)			
Re-03 コンコード市川	430	465	438	440	438	439	441	410	30	7.51
Re-05 CIC目黒	660	613	575	563	529	507	504	644	-140	-21.83
Re-09 レグリス東葛西	650	688	642	643	628	622	630	618	11	1.89
Re-11 ミルム若林公園	3,610	3,810	3,644	3,480	3,399	3,358	3,357	3,380	-23	-0.71
Re-12 ミルム陣文谷	1,560	1,649	1,474	1,474	1,434	1,441	1,405	1,502	-97	-6.47
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1,348	1,257	1,208	1,201	1,206	1,179	1,349	-170	-12.65
Re-15 コスモガラス麻布十番	1,260	1,249	1,209	1,168	1,081	1,060	1,060	1,239	-179	-14.48
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	901	869	866	837	825	821	967	-146	-15.17
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100	1,140	1,100	1,100	1,070	1,070	1,080	1,039	40	3.92
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210	1,290	1,240	1,210	1,200	1,180	1,220	1,146	73	6.39
Re-19 エルミタージュ練馬	690	740	700	693	678	676	670	653	16	2.46
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	4,410	4,230	4,100	3,980	3,920	3,920	3,992	-72	-1.80
Re-21 アーバイルベルジエ明大前	1,070	1,020	968	926	886	880	891	1,048	-157	-15.01
Re-22 ジョインティ日本橋	1,130	1,030	979	944	925	925	915	1,115	-200	-17.97
Re-23 グレファス上石神井	950	936	927	909	905	906	873	930	-57	-6.14
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100	1,050	982	972	970	985	1,000	1,134	-134	-11.88
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940	5,060	4,500	4,280	4,040	4,130	5,863	-1,733	-29.57	
Re-26 グレンパーク新橋浜	3,350	2,650	2,470	2,370	2,330	2,330	3,289	-959	-29.16	
Re-29 レジデンス向丘	2,350	1,820	1,720	1,650	1,600	1,590	2,340	-750	-32.08	
Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1,230	1,150	1,140	1,140	1,140	1,130	1,603	-473	-29.54
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650	1,170	1,090	1,070	1,050	1,050	1,040	1,640	-600	-36.60
Re-33 アドバンス亀戸	1,050	1,100	1,070	1,040	962	987	988	1,080	-92	-8.52
Re-34 ヴァンチ田無	911	926	892	843	823	825	834	919	-85	-9.31

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第19期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期(A)			
Re-35 シングルレジデンス芝公園	836					836	845	830	14	1.76
Re-36 シングルレジデンス三田	1,080					1,080	1,090	1,075	14	1.33
Re-37 シングルレジデンス高輪	749					749	728	742	-14	-2.01
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730					729	737	726	10	1.42
Re-39 シングルレジデンス銀座東	1,460					1,460	1,450	1,449	0	0.01
Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	1,890					1,890	1,840	1,875	-35	-1.88
Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	793					793	793	783	9	1.21
Re-42 シングルレジデンス銀座	944					944	939	933	5	0.58
Re-43 ツールジョーヌ駒沢公園	6,520					6,510	6,480	6,509	-29	-0.45
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	1,920					1,920	1,891	28	1.48	
Re-45 シングルレジデンス中島	453					453	453	448	4	1.07
Re-46 シングルレジデンス阿波座	577					576	575	569	5	1.02
Re-47 シングルレジデンス丸の内	624					624	624	614	9	1.60
Re-48 シングルレジデンス平尾	1,780					1,780	1,740	1,759	-19	-1.13
Re-49 シングルレジデンス河原町二条	534					533	520	528	-8	-1.68
Re-50 シングルレジデンス南6条	229					230	232	224	7	3.11
Re-51 シングルレジデンス天神南	631					631	622	626	-4	-0.75
Re-52 シングルレジデンス天神東	502					502	501	493	7	1.58
Re-53 シングルレジデンス四条河原町	1,820					1,830	1,820	1,803	16	0.89
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820					820	826	814	11	1.35
Re-55 シングルレジデンス千駄木	870					870	876	864	11	1.37
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	615					615	616	610	5	0.90
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	842					842	854	837	16	2.01
Re-58 シングルレジデンス国分寺	839					839	847	833	13	1.64

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第19期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期(A)			
Re-59 シングルレジデンス久屋大通	1,080					1,080	1,080	1,071	8	0.78
Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	572					572	566	567	-1	-0.23
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	1,990					1,990	2,010	1,982	27	1.41
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	1,170					1,170	1,180	1,165	14	1.24
Re-63 シングルレジデンス東新宿	1,360					1,360	1,360	1,350	9	0.69
Re-64 シングルレジデンス東心齋橋	566					566	566	562	3	0.62
Re-65 シングルレジデンス北四番丁	809					810	795	800	-5	-0.62
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	684					684	667	675	-8	-1.20
Re-67 シングルレジデンス丸大病院前	426					427	424	422	1	0.31
Re-68 シングルレジデンス浅草橋	771					771	770	766	3	0.48
Re-69 シングルレジデンス一番町	834					834	821	825	-4	-0.59
Re-70 シングルレジデンス東中野	942					941	946	936	9	1.04
Re-71 シングルレジデンス南5条	408					408	407	405	1	0.39
Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square	2,090					2,100	2,070	2,078	-8	-0.43
Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square	872					874	860	867	-7	-0.85
レジデンス 計	81,333	36,295	34,126	33,089	32,266	74,615	74,458	80,237	-5,779	-7.20
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080					1,080	1,080	1,068	11	1.03
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900					900	900	890	9	1.03
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050					1,050	1,050	1,038	11	1.07
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150					1,150	1,130	1,134	-4	-0.41
ホテル 計	4,180					4,180	4,160	4,133	26	0.65
ポートフォリオ 合計	129,197	89,868	84,187	80,409	83,752	128,955	117,813	128,223	-10,410	-8.12

8 NOI利回りの推移

物件名	NOI利回り※ (%)					
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
Of-01 朝日生命五反田ビル	6.84	6.97	6.92	6.87	6.25	2.71
Of-03 第百生命新宿ビル	注1	7.11	7.05	7.69	—	—
Of-04 恵比寿スクエア	注1	6.46	4.41	5.12	—	—
Of-05 水天宮平和ビル		6.36	6.15	5.51	5.71	4.63
Of-06 NV富岡ビル		5.52	5.77	5.71	5.81	5.19
Of-07 浜松町SSビル		5.93	6.09	5.82	5.60	4.99
Of-08 国際溜池ビル		5.20	5.60	4.99	3.56	3.65
Of-09 グレイスビル泉岳寺前		7.69	7.94	6.88	7.39	6.41
Of-10 日総第15ビル		5.71	5.87	5.86	5.89	5.92
Of-11 日本橋第一ビル		5.42	5.57	5.50	5.31	4.93
Of-12 八丁堀SFビル		4.72	4.82	3.73	3.90	3.26
Of-13 渋谷Axビルズ		4.55	4.06	2.85	2.52	1.95
Of-14 KCAビル		3.90	3.96	3.00	2.60	2.68
Of-15 大和中目黒ビル		4.53	4.25	3.93	3.77	4.29
Of-16 安和司町ビル		3.95	4.06	4.80	4.84	4.65
Of-17 八丁堀MFビル		4.95	5.11	5.09	4.83	3.98
Of-18 エムズ原宿	注2	5.60	5.94	4.92	8.15	5.21
Of-19 三宮三和東洋ビル	注3	4.20	4.51	4.02	3.84	3.35
Of-20 船橋Faceビル		4.87	4.84	4.57	4.65	4.69
Of-21 アテツ西麻布		4.44	4.24	3.86	2.74	2.94
Of-22 CIC虎ノ門ビル		5.18	5.09	4.02	4.09	3.14
Of-23 アリア池袋		5.18	5.52	4.68	4.28	3.60
Of-24 CIC湯島ビル		4.89	5.45	5.28	5.38	5.31
Of-25 茅場町平和ビル				7.85	7.90	7.87
オフィス 計	5.27	5.14	4.79	5.03	4.53	4.23

物件名	NOI利回り※ (%)					
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
Re-35 シングルレジデンス芝公園					6.18	5.68
Re-36 シングルレジデンス三田					6.25	5.72
Re-37 シングルレジデンス高輪					4.23	4.81
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台					5.77	5.37
Re-39 シングルレジデンス銀座東					5.94	5.54
Re-40 シングルレジデンス八丁堀 II					5.53	5.16
Re-41 シングルレジデンス八丁堀 III					5.13	5.33
Re-42 シングルレジデンス銀座					5.19	5.40
Re-43 トールジョーヌ駒沢公園					4.82	4.14
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER					7.37	6.13
Re-45 シングルレジデンス中之島					7.56	5.67
Re-46 シングルレジデンス阿波座					7.56	6.64
Re-47 シングルレジデンス丸の内					6.56	6.25
Re-48 シングルレジデンス平尾					7.05	5.91
Re-49 シングルレジデンス河原町二条					6.16	5.52
Re-50 シングルレジデンス南6条					6.91	7.11
Re-51 シングルレジデンス天神南					7.31	5.38
Re-52 シングルレジデンス天神東					7.41	6.87
Re-53 シングルレジデンス四条河原町					6.96	6.67
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木					6.27	5.60
Re-55 シングルレジデンス千駄木					6.29	5.78
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園					3.98	4.64
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山					5.38	5.59
Re-58 シングルレジデンス国分寺					6.80	5.68
Re-59 シングルレジデンス久屋大通					7.47	6.54
Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口					6.30	5.81
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST					5.30	5.15
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST					5.56	5.23

物件名	NOI利回り※ (%)					
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
Re-03 コンコード市川	6.87	6.54	6.86	6.26	6.51	6.25
Re-05 CIC黒	3.11	4.25	4.21	3.81	4.55	3.70
Re-08 マイア渋谷桜丘	注4	5.01	—	—	—	—
Re-09 レグルス東葛西	6.14	6.14	6.17	5.86	6.11	5.67
Re-11 ミルム若林公園	5.65	5.59	5.61	4.61	5.10	5.14
Re-12 ミルム碑文谷	4.97	4.48	4.94	4.37	4.48	4.32
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	4.57	4.04	3.11	2.67	3.65	4.19
Re-15 コスモグランシア麻布十番	4.92	4.42	3.68	2.21	3.10	3.79
Re-16 アドバンテージ学芸大学	4.06	3.62	3.64	3.25	3.80	3.98
Re-17 エルミタージュ東神田	4.37	4.88	4.90	4.25	4.87	4.94
Re-18 エルミタージュ東日本橋	4.50	5.49	4.83	4.85	5.19	5.18
Re-19 エルミタージュ練馬	6.04	5.61	5.42	5.26	5.20	4.64
Re-20 ランドステージ白金高輪	5.48	5.32	4.41	4.11	4.43	4.46
Re-21 アーパイルビル江明大前	4.63	4.98	4.42	3.33	4.35	4.18
Re-22 ジョイシティ日本橋	4.62	4.33	3.78	3.82	4.05	4.66
Re-23 グレファス上石神井	6.01	5.93	5.49	5.26	5.76	5.69
Re-24 T&G錦糸町マンション	4.63	4.79	4.70	4.60	4.88	4.60
Re-25 グレンパーク銀座EAST	3.53	3.42	2.82	2.43	2.58	2.83
Re-26 グレンパーク新横浜	4.49	4.04	3.90	3.34	4.25	3.98
Re-27 グレンパーク池田山	注3	2.76	2.54	1.51	1.55	1.85
Re-28 ルネ東寺尾	注3	3.84	3.89	3.46	3.15	3.75
Re-29 レジデンス向丘	3.90	4.12	3.74	3.52	3.78	3.54
Re-30 レジデンス東馬込	4.03	3.95	3.76	3.69	4.07	3.79
Re-31 グレンパーク学芸大学	3.08	3.52	3.20	2.59	2.82	3.20
Re-32 和光学生ハイツ	注5	—	—	—	—	—
Re-33 アドバンス亀戸	6.07	6.10	5.85	6.28	5.52	5.64
Re-34 ヴァンテ田無	6.29	5.74	3.41	3.82	4.57	4.82

物件名	NOI利回り※ (%)					
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
Re-63 シングルレジデンス東新宿					5.81	5.38
Re-64 シングルレジデンス東心斎橋					6.69	5.86
Re-65 シングルレジデンス北四番丁					6.79	7.16
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋					7.88	7.19
Re-67 シングルレジデンス丸大病院前					6.00	4.81
Re-68 シングルレジデンス浅草橋					5.19	4.68
Re-69 シングルレジデンス一番町					7.23	7.07
Re-70 シングルレジデンス東中野					5.75	5.26
Re-71 シングルレジデンス南5条					7.26	6.62
Re-72 シングルレジデンス早稲田 First Square					6.48	5.53
Re-73 シングルレジデンス早稲田 Second Square					6.03	5.43
レジデンス 計	4.51	4.44	4.04	3.61	5.00	4.74
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺					6.85	6.14
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条					6.79	6.05
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮					6.67	5.77
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り					6.57	5.23
ホテル 計	6.99	6.99	6.99	6.99	6.99	5.78
ポートフォリオ 計	4.93	4.83	4.46	4.37	4.89	4.59

※ NOI利回り=実績NOI(年換算)÷取得価格

注1 平成21年8月31日付で譲渡しています。

注2 平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

注3 平成23年2月28日付で譲渡しています。

注4 平成20年7月28日付で譲渡しています。

注5 平成20年4月25日付で譲渡しています。

9 月次稼働率の推移(各物件)

(%)

物件名	H22.11.30	H22.12.31	H23.1.31	H23.2.28	H23.3.31	H23.4.30	H23.5.31	物件名	H22.11.30	H22.12.31	H23.1.31	H23.2.28	H23.3.31	H23.4.30	H23.5.31
Of-01 朝日生命五反田ビル	87.04	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-35 シングルレジデンス芝公園	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-36 シングルレジデンス三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06 NV富岡ビル	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	Re-37 シングルレジデンス高輪	89.53	87.03	93.76	94.11	96.27	96.27	92.46
Of-07 浜松町SSビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	96.51	96.51	95.91	92.41	96.51	93.01
Of-08 国際溜池ビル	88.75	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	Re-39 シングルレジデンス銀座東	94.87	94.42	94.31	94.42	96.92	95.67	94.42
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	Re-40 シングルレジデンス八丁堀 II	88.99	89.00	88.10	88.49	89.77	93.24	90.74
Of-10 日総第15ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-41 シングルレジデンス八丁堀 III	89.28	88.83	88.83	88.83	86.20	90.03	87.40
Of-11 日本橋第一ビル	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	Re-42 シングルレジデンス銀座	97.85	100.00	95.97	95.97	100.00	98.13	93.54
Of-12 八丁堀SFビル	92.44	92.44	92.44	92.44	100.00	97.02	97.02	Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園	93.04	93.85	91.91	94.68	96.11	92.84	91.31
Of-13 渋谷AXヒルズ	87.28	87.28	76.92	76.92	79.38	79.38	79.38	Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	94.47	93.00	93.73	93.51	98.46	98.84	99.42
Of-14 KCAビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	Re-45 シングルレジデンス中之島	96.93	93.42	96.50	89.34	89.77	93.88	93.88
Of-15 大和中目黒ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-46 シングルレジデンス阿波座	95.27	98.32	98.32	98.48	98.48	96.96	90.55
Of-16 安和司町ビル	78.43	78.43	64.39	64.39	64.39	71.19	71.19	Re-47 シングルレジデンス丸の内	93.08	91.69	90.31	94.47	90.31	91.66	93.04
Of-17 八丁堀MFビル	88.60	100.00	100.00	100.00	100.00	88.60	88.60	Re-48 シングルレジデンス平尾	93.19	92.66	92.62	92.60	91.66	90.46	89.63
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-49 シングルレジデンス河原町二条	88.50	84.28	89.96	92.04	92.33	88.59	88.54
Of-19 三宮三和東洋ビル	84.50	84.50	86.85	—	—	—	—	Re-50 シングルレジデンス南6条	90.04	93.34	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-51 シングルレジデンス天神南	93.55	90.32	90.32	92.47	95.70	94.62	93.55
Of-21 アテッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-52 シングルレジデンス天神東	89.61	88.31	92.21	96.10	98.70	96.10	96.10
Of-22 CiC虎ノ門ビル	73.01	73.01	73.01	73.01	73.01	73.01	86.51	Re-53 シングルレジデンス四条河原町	100.00	99.37	99.37	98.75	97.54	97.50	98.13
Of-23 アリア池袋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	96.33	100.00	100.00	98.18	92.70
Of-24 CiC湯島ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-55 シングルレジデンス千駄木	100.00	100.00	96.91	100.00	97.16	100.00	100.00
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	94.44	94.44	91.67	88.89	94.44	100.00	97.22
オフィス 計	92.26	93.14	92.86	93.76	94.22	93.94	94.37	Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	96.40	91.53	94.12	98.12	94.57	92.77	92.70
Re-03 コンコード市川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-58 シングルレジデンス国分寺	96.65	92.53	90.89	90.88	96.47	96.13	96.13
Re-05 CiC目黒	95.07	87.44	95.81	95.81	100.00	100.00	100.00	Re-59 シングルレジデンス久屋大通	95.97	96.96	96.96	94.98	95.88	96.94	94.98
Re-09 レグリス東葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-60 シングルレジデンス鳥丸鞍馬口	91.10	89.08	91.10	93.24	87.81	86.15	86.15
Re-11 ミルーム若林公園	98.05	95.80	95.11	94.95	97.03	95.97	96.86	Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	93.41	93.41	96.25	94.99	94.99	96.25	92.49
Re-12 ミルーム碑文谷	98.23	96.56	96.59	91.45	95.61	94.72	93.08	Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	90.65	92.16	93.67	95.18	97.59	95.18	95.18
Re-14 メインステーション南麻布Ⅲ	100.00	100.00	100.00	96.66	95.00	95.00	98.34	Re-63 シングルレジデンス東新宿	95.73	95.73	91.72	93.16	91.72	86.40	87.57
Re-15 コスモグラシア麻布十番	100.00	100.00	97.13	97.13	89.25	100.00	100.00	Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	100.00	97.72	94.98	94.98	97.72	92.24	94.53
Re-16 アドバンテージュ学芸大学	85.27	88.86	88.86	88.44	91.51	88.37	88.37	Re-65 シングルレジデンス北四番丁	96.68	95.57	97.77	100.00	96.66	95.55	91.09
Re-17 エルミタージュ東神田	90.67	96.91	96.91	96.91	100.00	96.91	93.80	Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	94.27	93.02	96.27	97.51	94.26	96.26	92.51
Re-18 エルミタージュ東日本橋	91.03	94.98	92.34	100.00	100.00	97.42	97.53	Re-67 シングルレジデンス九大病院前	88.43	89.18	88.45	88.45	93.34	83.31	80.78
Re-19 エルミタージュ線馬	92.32	92.32	92.32	88.49	86.57	92.32	94.24	Re-68 シングルレジデンス浅草橋	92.31	92.31	92.31	92.31	97.44	100.00	100.00
Re-20 ランドステージュ白金高輪	96.26	96.26	96.26	94.82	94.89	93.87	92.26	Re-69 シングルレジデンス一番町	93.46	96.45	95.83	95.83	98.82	97.63	94.08
Re-21 アーパイルベルジュ明大前	88.83	88.89	90.71	90.71	100.00	96.40	96.40	Re-70 シングルレジデンス東中野	96.54	100.00	98.43	95.44	95.44	93.51	89.71
Re-22 ジョイシティ日本橋	98.02	98.02	96.29	98.27	100.00	96.29	91.58	Re-71 シングルレジデンス南5条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-23 グレファス上石神井	97.14	98.50	97.29	95.30	98.01	93.82	93.82	Re-72 シングルレジデンス早稲田	98.58	97.08	93.47	95.01	94.90	97.88	94.95
Re-24 T&G錦糸町マンション	94.75	94.71	94.71	96.51	96.48	96.22	97.98	First Square							
Re-25 グレンパーク銀座EAST	81.42	84.32	80.25	93.09	93.26	92.97	92.97	Re-73 シングルレジデンス早稲田	96.24	96.24	96.24	94.21	91.05	91.05	93.09
Re-26 グレンパーク新横浜	95.35	94.27	94.37	95.14	94.64	94.51	92.56	Second Square							
Re-27 グレンパーク池田山	72.22	73.86	73.86	—	—	—	—	レジデンス 計	93.37	93.37	93.29	94.79	95.47	94.99	93.99
Re-28 ルネ東寺尾	86.57	86.75	86.18	—	—	—	—	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-29 レジデンス向丘	94.42	95.13	95.13	97.05	98.08	96.08	96.08	Ho-02 スーパーホテル京都・鳥丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-30 レジデンス東馬込	86.10	89.00	89.00	89.00	85.99	85.99	88.63	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
Re-31 グレンパーク学芸大学	90.71	95.27	96.24	96.24	96.24	100.00	95.90	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
Re-33 アドバンテージュ亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	ホテル 計	100.00						
Re-34 ヴァンテ田無	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	ポートフォリオ 計	93.47	93.68	93.55	94.87	95.45	95.05	94.44

10 担保設定状況

・担保設定の対象となる資産

(単位:百万円)

	物件名	資産形態	鑑定評価額		
オフィス	Of-01	朝日生命五反田ビル	信託受益権	1,398	
	Of-05	水天宮平和ビル	信託受益権	1,297	
	Of-06	NV富岡ビル	信託受益権	2,330	
	Of-07	浜松町SSビル	信託受益権	1,530	
	Of-08	国際溜池ビル	信託受益権	2,570	
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	1,430	
	Of-10	日総第15ビル	不動産	1,460	
	Of-11	日本橋第一ビル	信託受益権	1,970	
	Of-12	八丁堀SFビル	不動産	2,220	
	Of-13	渋谷AXビルズ	不動産	1,420	
	Of-14	KCAビル	不動産	1,082	
	Of-15	大和中目黒ビル	不動産	2,190	
	Of-16	安和司町ビル	不動産	1,080	
	Of-17	八丁堀MFビル	不動産	925	
	Of-20	船橋Faceビル	不動産	3,000	
	Of-22	CIC虎ノ門ビル	不動産	1,299	
	Of-23	アリア池袋	不動産	1,080	
	Of-25	茅場町平和ビル	信託受益権	5,080	
	レジデンス	Re-03	コンコード市川	信託受益権	441
		Re-09	レグリス東葛西	信託受益権	630
		Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権	3,357
		Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権	1,405
		Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	信託受益権	1,179
		Re-15	コスモグラシア麻布十番	信託受益権	1,060
		Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権	1,080
Re-18		エルミタージュ東日本橋	信託受益権	1,220	
Re-19		エルミタージュ練馬	信託受益権	670	
Re-20		ランドステージ白金高輪	不動産	3,920	
Re-21		アーバイルベルジェ明大前	不動産	891	
Re-23		グレファス上石神井	不動産	873	
Re-24		T&G錦糸町マンション	不動産	1,000	
Re-26		グレンパーク新横浜	不動産	2,330	
Re-29		レジデンス向丘	不動産	1,590	
Re-30		レジデンス東馬込	不動産	1,130	
Re-33		アドバンス亀戸	不動産	988	
Re-34		ヴァンテ田無	不動産	834	
Re-35		シングルレジデンス芝公園	信託受益権	845	
Re-36		シングルレジデンス三田	信託受益権	1,090	
Re-37		シングルレジデンス高輪	信託受益権	728	
Re-38		ラ・レジダンス・ド・白金台	信託受益権	737	
Re-39		シングルレジデンス銀座東	信託受益権	1,450	
Re-40		シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	信託受益権	1,840	
Re-41		シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	信託受益権	793	
Re-42		シングルレジデンス銀座	信託受益権	939	
Re-43		トゥールジョーヌ駒沢公園	信託受益権	6,480	
Re-44		シングルレジデンス梅田TOWER	信託受益権	1,920	
Re-45		シングルレジデンス中之島	信託受益権	453	

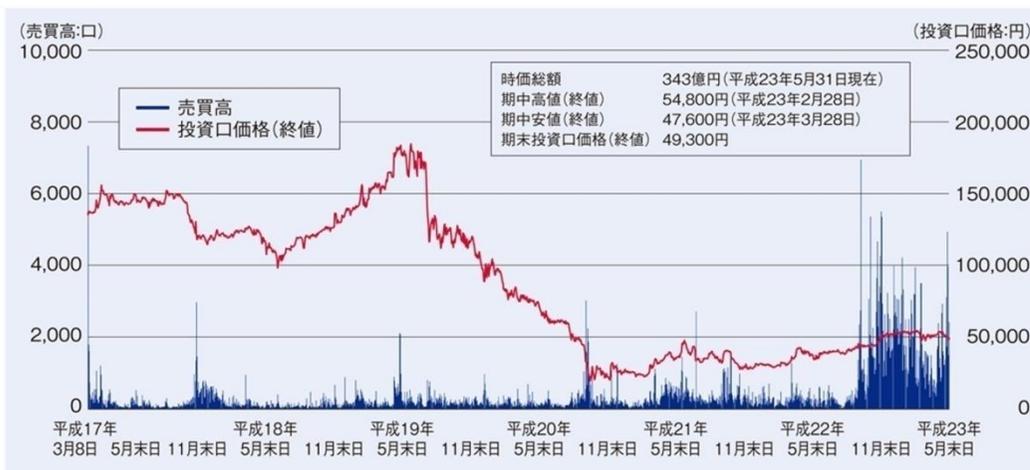
	物件名	資産形態	鑑定評価額	
レジデンス	Re-46	シングルレジデンス阿波座	信託受益権	575
	Re-47	シングルレジデンス丸の内	信託受益権	624
	Re-48	シングルレジデンス平尾	信託受益権	1,740
	Re-49	シングルレジデンス四条河原町二条	信託受益権	520
	Re-50	シングルレジデンス南6条	信託受益権	232
	Re-51	シングルレジデンス天神南	信託受益権	622
	Re-52	シングルレジデンス天神東	信託受益権	501
	Re-53	シングルレジデンス四条河原町	信託受益権	1,820
	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	信託受益権	826
	Re-55	シングルレジデンス千駄木	信託受益権	876
	Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	信託受益権	616
	Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	信託受益権	854
	Re-58	シングルレジデンス国分寺	信託受益権	847
	Re-59	シングルレジデンス久屋大通	信託受益権	1,080
	Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	信託受益権	566
	Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	信託受益権	2,010
	Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	信託受益権	1,180
	Re-63	シングルレジデンス東新宿	信託受益権	1,360
	Re-64	シングルレジデンス東心齋橋	信託受益権	566
	Re-65	シングルレジデンス北四番丁	信託受益権	795
	Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	信託受益権	667
	Re-67	シングルレジデンス九大病院前	信託受益権	424
	Re-68	シングルレジデンス浅草橋	信託受益権	770
	Re-69	シングルレジデンス一番町	信託受益権	821
	Re-70	シングルレジデンス東中野	信託受益権	946
	Re-71	シングルレジデンス南5条	信託受益権	407
	Re-72	シングルレジデンス早稲田 First Square	信託受益権	2,070
	Re-73	シングルレジデンス早稲田 Second Square	信託受益権	860
	ホテル	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	信託受益権
Ho-02		スーパーホテル京都・烏丸五条	信託受益権	900
Ho-03		スーパーホテルさいたま・大宮	信託受益権	1,050
Ho-04		スーパーホテル仙台・広瀬通り	信託受益権	1,130
合計			104,569	

・担保設定対象外の資産

(単位:百万円)

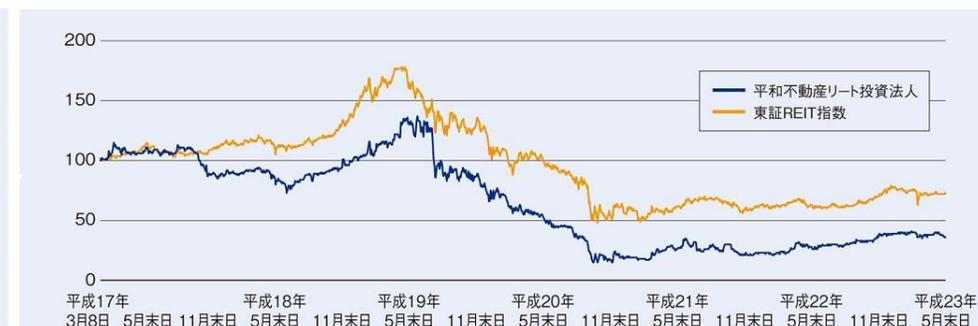
	物件名	資産形態	鑑定評価額	
オフィス	Of-18	エムズ原宿	信託受益権	4,053
	Of-21	アデツ西麻布	信託受益権	471
	Of-24	CIC湯島ビル	不動産	1,310
レジデンス	Re-05	CIC目黒	信託受益権	504
	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権	821
	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権	915
	Re-25	グレンパーク銀座EAST	信託受益権	4,130
	Re-31	グレンパーク学芸大学	信託受益権	1,040
合計			13,244	

投資口価格の推移



(注)平成22年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

東証REIT指数との比較



(注1)平成17年3月8日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

投資主の構成

(平成23年5月31日現在)

投資主数ベース(9,058人)



投資口数ベース(695,897口)



(注)投資主の構成比率は、小数点第3位を切り捨てています。

当期末における主要な投資主の状況

(平成23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)	167,622	24.08
2	平和不動産株式会社	102,292	14.69
3	MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	82,560	11.86
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	48,412	6.95
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	42,135	6.05
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,150	4.18
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	16,473	2.36
8	MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	9,992	1.43
9	東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
10	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	7,747	1.11
	合計	514,291	73.90

(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位以下を切捨てています。



資産運用会社



金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 (社)投資信託協会会員