



平和不動産リート投資法人

8966



神戸旧居留地平和ビル



第23期(2013年5月期) 決算説明会資料

2013年7月18日

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



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

- 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。

目次

I 第23期(2013年5月期)決算の概要

1 第23期ハイライト	4
2 公募増資の概要	5
3 第23期(2013年5月期)決算実績	6
4 第24期(2013年11月期)運用状況の予想	7

II 運用状況

1 外部成長①(第23期(2013年5月期)取得物件)	9
2 外部成長②(第23期(2013年5月期)取得物件)	10
3 ポートフォリオ状況	11
4 鑑定評価額の推移	12
5 内部成長(稼働率推移)	13
6 内部成長データ①(オフィス運用状況)	14
7 内部成長データ②(オフィス運用状況)	15
8 内部成長データ①(レジデンス運用状況)	16
9 内部成長データ②(レジデンス運用状況)	17
10 リニューアル工事	18
11 PM業務委託先の集約化、ブランド戦略の導入・展開	19
12 ファイナンス状況	20
13 有利子負債の状況	21

III 今後の成長戦略等

1 これまでの取組みと新たなステージ	23
2 【ステージ3】安定成長軌道への取組み	24

IV 参考資料

1 貸借対照表	26
2 損益計算書	27
3 借入金一覧	28
4 賃貸事業利益	29
5 投資エリアの分散状況	30
6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	31
7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	36
8 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)	49
9 鑑定評価額の推移	50
10 NOI利回りの推移	51
11 月次稼働率の推移	52
12 投資口の状況	53
13 IR活動	54

I 第23期(2013年5月期)決算の概要

1 第23期ハイライト

外部成長

- ✓ 平和不動産によるスポンサーシップ強化後、JSRとの合併、新規優良物件の取得及び稼働率向上による収益基盤の拡充、財務基盤の強化を経て、**初の公募増資の実現**
- ✓ 平和不動産よりオフィス3物件(61.2億円)を取得

内部成長

- ✓ 高稼働率の維持・向上
期中平均稼働率 第22期 96.25% → 第23期 **96.64%**
- ✓ 『HF』ブランドの導入・展開(オフィス 5物件 レジデンス 37物件)
- ✓ PM業務の集約化(オフィス 4物件)^(注1)

(注1) 2013年5月30日付プレスリリース発表分も含みます。

財務基盤強化

- ✓ 公募増資により52.4億円を調達
LTVの改善・取得余力の確保
- ✓ 60.7億円 のリファイナンスを実施
借入期間の長期化・分散化の進展、金利の低減
- ✓ 格付の方向性変更 BBB+ (安定的) → **BBB+ (ポジティブ)** (R&I)^(注2)

(注2) 格付の方向性については、2013年6月3日付公表分を掲載しています。

2 公募増資の概要

- ✓ 平和不動産によるスポンサーシップ強化後、初の公募増資の実現
- ✓ 「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」を目的

公募増資の概要

発行決議日	2012年11月22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
発行価格決定日	2012年12月4日(火)
発行価額	52,640円
発行価額総額	52.40億円

公募増資の効果

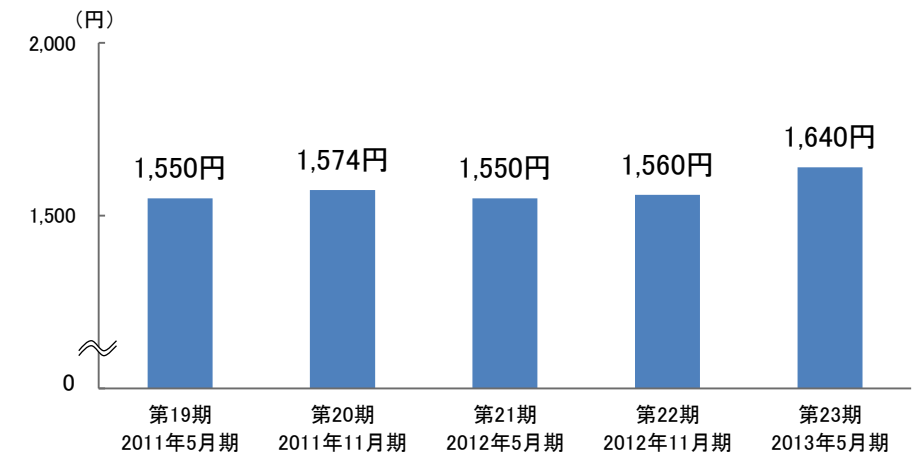
	第22期末	第23期末
物件数	88物件	91物件
資産規模	1,321.59億円	1,382.79億円
オフィス比率	35.3%	38.2%
LTV	45.6%	44.2%

取得資産の概要

物件取得日	2012年12月17日(月)
取得物件数	3物件
取得価格合計	61.20億円
取得時鑑定評価額合計	64.70億円
想定平均NOI利回り(注)	5.87%
売主	平和不動産

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

一口当り分配金推移



3 第23期(2013年5月期)決算実績

第23期(2013年5月期)の運用実績

(単位: 百万円)

	第22期 (2012年11月期)	第23期予想 (2013年5月期)	第23期 (2013年5月期)	前期比増減	予想比増減
営業収益	4,295	4,553	4,610	314	57
営業費用	2,501	2,732	2,731	230	0
営業利益	1,794	1,821	1,878	84	57
営業外収益	5	1	8	2	6
営業外費用	749	689	675	△74	△13
経常利益	1,049	1,132	1,211	161	78
当期純利益	1,049	1,132	1,210	161	78
EPS (1口当たり当期純利益)	1,507円	1,423円	1,521円	14円	98円
負ののれん充当	36	172	93	57	△78
DPS (1口当たり分配金)	1,560円	1,640円	1,640円	80円	-

(注) 第23期予想については、2013年1月17日付公表の予想数値を記載しています。

(単位: 百万円)

前期比増減要因(第23期 - 第22期)		
主な要因		金額
営業収益	第23期新規取得 既存オフィス 既存レジデンス	282 10 22
合計		314
営業費用	第23期新規取得 既存オフィス (内、修繕費) 既存レジデンス 販管費	104 119 (103) △12 19
合計		230
営業外費用	支払利息 融資関連費用 投資法人債利息他 その他	11 △8 △85 9
合計		△74
予想比増減要因(第23期 - 第23期予想)		
主な要因		金額
営業収益	第23期新規取得 既存オフィス 既存レジデンス	△1 35 23
合計		57
営業費用	第23期新規取得 既存オフィス (内、修繕費) 既存レジデンス 販管費	6 6 (7) △5 △9
合計		0
営業外費用	支払利息 融資関連費用 その他	△19 1 5
合計		△13

4 第24期(2013年11月期)運用状況の予想

第24期(2013年6月1日～2013年11月30日)

(単位: 百万円)

	第23期 実績	第24期 予想	増減額 第24期予想－第23期
営業収益	4,610	4,563	△47
営業費用	2,731	2,585	△146
営業利益	1,878	1,978	99
営業外収益	8	0	△7
営業外費用	675	663	△12
経常利益	1,211	1,315	103
当期純利益	1,210	1,314	103
EPS(1口当たり当期純利益)	1,521円	1,652円	131円
負ののれん充当	93	—	△93
DPS(1口当たり分配金)	1,640円	1,652円	12円

第24期(2013年11月期)運用状況の予想の主な前提条件

- ・稼働率: ポートフォリオ全体 96.42% (オフィス 96.78% レジデンス 95.94% ホテル 100.00%)
- ・NOI利回り: ポートフォリオ全体 4.84% (オフィス 4.83% レジデンス 4.78% ホテル 6.21%)
- ・負ののれんの充当なし(1口当たり分配金1,652円)
- ・発行済投資口数: 795,447口
- ・物件取得・譲渡等の期中変動なし

1口当たり予想分配金

第24期

1,652円

内訳	第23期	第24期予想	増減
管理委託費	481	458	△22
公租公課	276	329	52
修繕費	364	161	△203
その他 賃貸事業費	252	267	14
販管費	582	592	10
合計	2,731	2,585	△146

第23期物件取得に伴う固都税の全額費用化

内、46百万円

戦略的な前倒し修繕終了に伴う費用減

内、158百万円

負ののれん残額 3,070百万円

(注) 2013年7月17日付公表の予想数値を記載しています。

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

Ⅱ 運用状況

1 外部成長① (第23期(2013年5月期)取得物件)

【資産規模の着実な成長】と【戦略的なポートフォリオの構築】

- 平和不動産の保有物件(オフィス3物件)を取得し、ポートフォリオの質及び収益性強化
- 資産規模の着実な成長とポートフォリオの分散

神戸旧居留地平和ビル

所在地	兵庫県神戸市
取得価格	2,310百万円
取得時鑑定評価額	2,470百万円
鑑定評価額との差	160百万円
建築時期	1998年2月
第23期末テナント数	33
賃貸可能面積	4,839.37㎡
第23期末稼働率	99.14%
第23期末NOI利回り	7.61%(7.16%)
第23期末償却後利回り	5.70%(5.25%)



物件の特徴

- ・本物件は店舗・事務所ビルが多く集積し、神戸市内有数の業務商業地域である「旧居留地地区」に平和不動産が開発したオフィスです。
- ・JR東海道本線・阪神本線・神戸高速線「元町」駅並びに阪神本線・阪急神戸線「三宮」駅及びJR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩圏に位置し、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅も至近に所在するなど市内各所からのアクセスが良好です。

位置図



(注) 第23期末NOI利回り及び第23期末償却後利回りについては、第23期の実績NOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。
また、() カッコ内の数値については、固定資産税を加味したNOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。

2 外部成長② (第23期(2013年5月期)取得物件)

三田平和ビル(底地)

所在地	東京都港区
取得価格	2,230百万円
取得時鑑定評価額	2,260百万円
鑑定評価額との差	30百万円
建築時期	— (建物:1981年5月)
第23期末テナント数	1
賃貸可能面積	4,441.79㎡
第23期末稼働率	100.00%
第23期末NOI利回り	8.17%(4.86%)
第23期末償却後利回り	8.17%(4.86%)



物件の特徴

- ・本物件の所在するエリアは国道15号(第一京浜)・日比谷通り・桜田通りの結節点として道路交通の要所であり、本物件は都営三田線・浅草線「三田」駅、JR山手線・京浜東北線「田町」駅の利用が可能で都心各所への交通アクセスが良好です。
- ・本物件は駅への接近性が良好であること等により、大手企業の本社が集積する等立地に優れ、画地規模が大きく、また、日比谷通りに面し、四方路であることにより視認性は高く、同一需給圏内において高い競争力を保有します。

位置図



栄ミナミ平和ビル

所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,580百万円
取得時鑑定評価額	1,740百万円
鑑定評価額との差	160百万円
建築時期	2002年7月
第23期末テナント数	8
賃貸可能面積	2,889.49㎡
第23期末稼働率	97.80%
第23期末NOI利回り	6.78%(6.40%)
第23期末償却後利回り	4.92%(4.55%)



物件の特徴

- ・名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅から徒歩圏内で中高層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域に所在します。
- ・近接する「ナディアパーク」がアート・デザイン関連の情報発信基地としてのコンセプトを基に建築されたことから、IT、デザイン、ソフトウェア関連のテナント業務需要が期待できます。

位置図



(注) 第23期末NOI利回り及び第23期末償却後利回りについては、第23期の実績NOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。
また、()カッコ内の数値については、固定資産税を加味したNOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。

3 ポートフォリオ状況

- オフィス3物件の取得により、資産規模1,382.79億円(+61.2億円)、物件数91物件(+3物件)へ拡大
- NOI利回り、償却後利回り共に改善

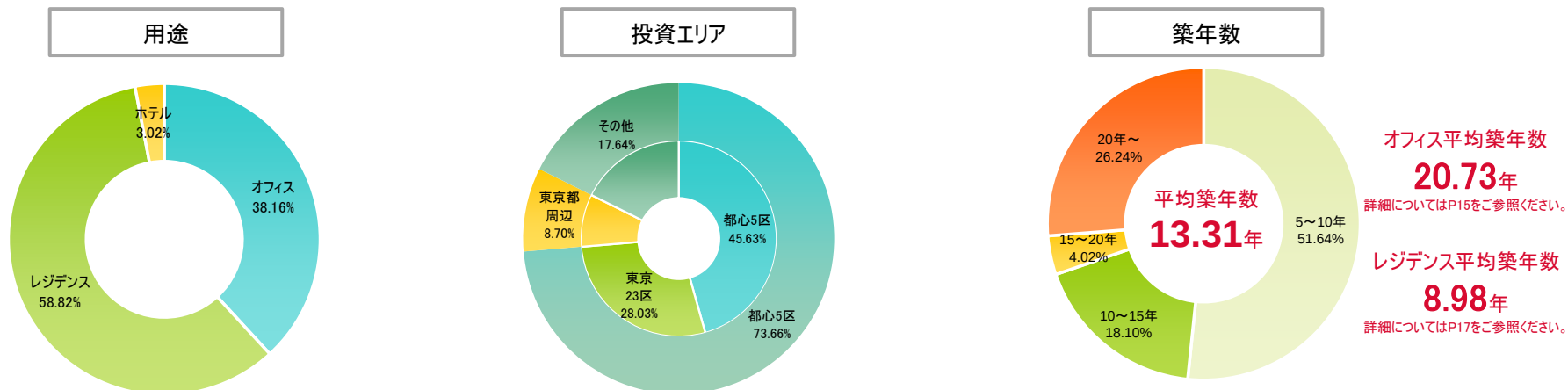
 ポートフォリオの状況

		第22期				第23期			
		全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス	ホテル
期末資産規模(百万円)		132,159	46,646	81,333	4,180	138,279	52,766	81,333	4,180
期末物件数(棟)		88	22	62	4	91	25	62	4
稼働率(%)	期末	96.63	97.24	96.12	100.00	96.91	96.74	96.73	100.00
	期中平均	96.25	96.42	95.87	100.00	96.64	96.60	96.37	100.00
ポートフォリオNOI利回り(%) (注1)(注3)		4.69(4.78)	4.37(4.64)	4.79	6.20	4.71(4.88)	4.35(4.78)	4.87	6.17
償却後利回り(%) (注2)(注3)		3.57(3.66)	3.48(3.74)	3.57	4.53	3.59(3.74)	3.40(3.79)	3.66	4.59

(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

(注3) () カッコ内の数値については、修繕の前倒しを行わず、かつ固定費の費用化を加味した巡航ベースのNOI利回り及び償却後利回りを掲載しています。

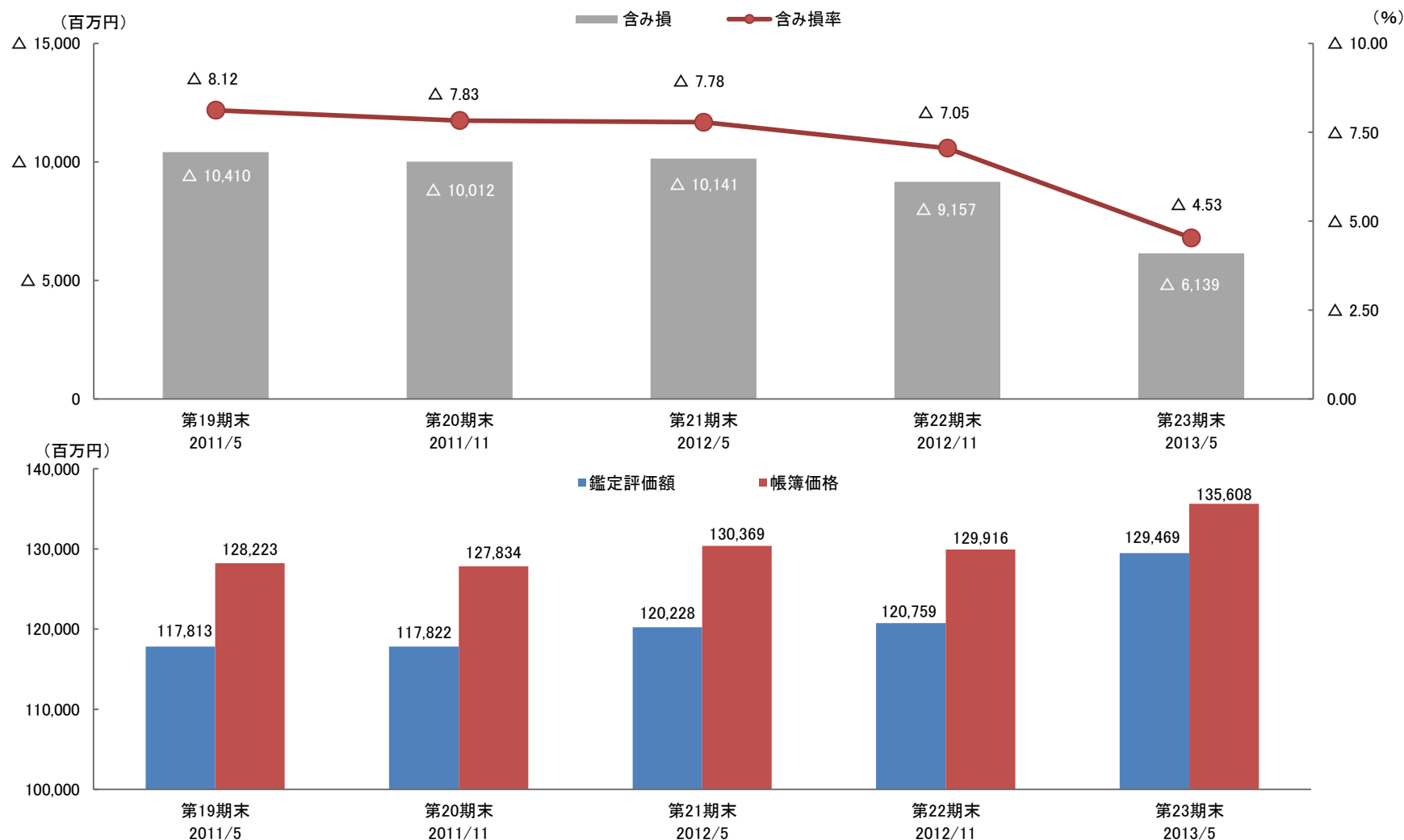
 ポートフォリオ区分比率 (2013年5月末現在)


(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。

4 鑑定評価額の推移

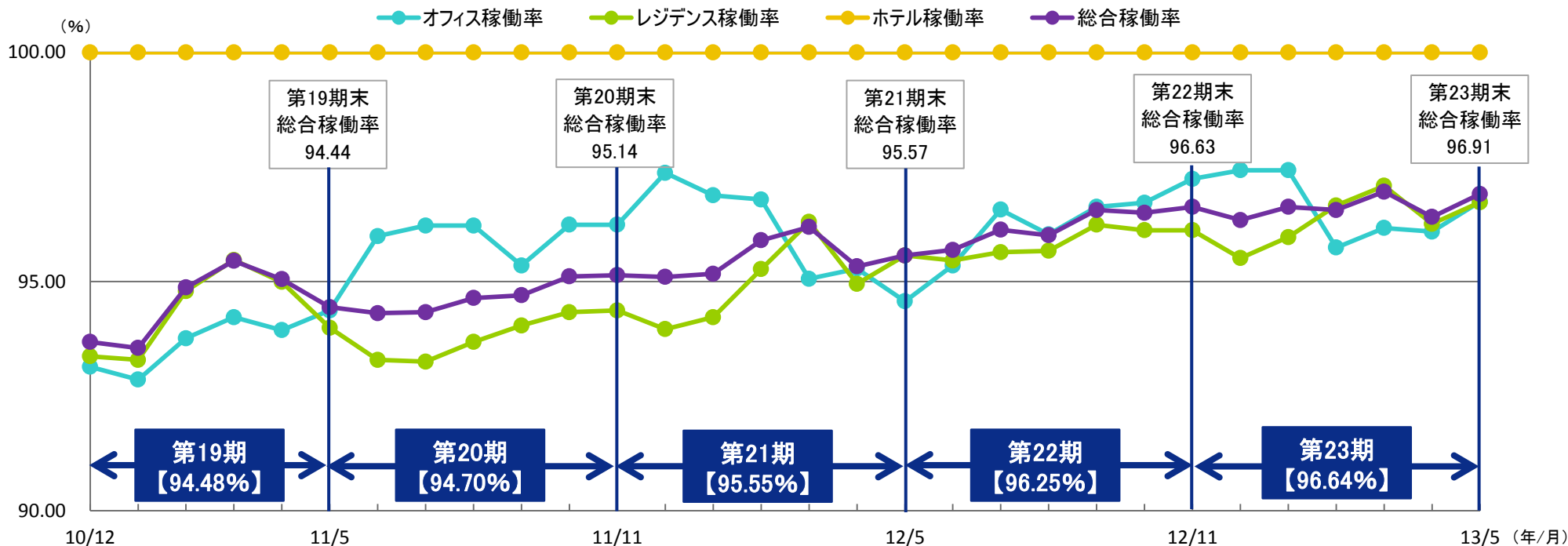
- 第23期末鑑定評価額129,469百万円(含み損 前期比 3,018百万円改善)
- 含み益のある物件の取得、保有91物件中86物件でキャップレートの引下げ(引下げ幅 0.1%~0.3%)
- 鑑定評価額上昇:80物件 鑑定評価額横ばい:3物件 鑑定評価額下落:8物件 (各前期比較(注))

(注) 第23期(2013年5月期)中に取得した物件については取得時時点の鑑定評価額と比較しています。



5 内部成長（稼働率推移）

- オフィス・レジデンス共に期中を通じて高稼働率を維持
- 前期を上回る期中平均稼働率96.64 %を確保



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の実施
- ✓ 稼働低下物件に対する重点的なリーシング活動の実施

レジデンスリーシング施策

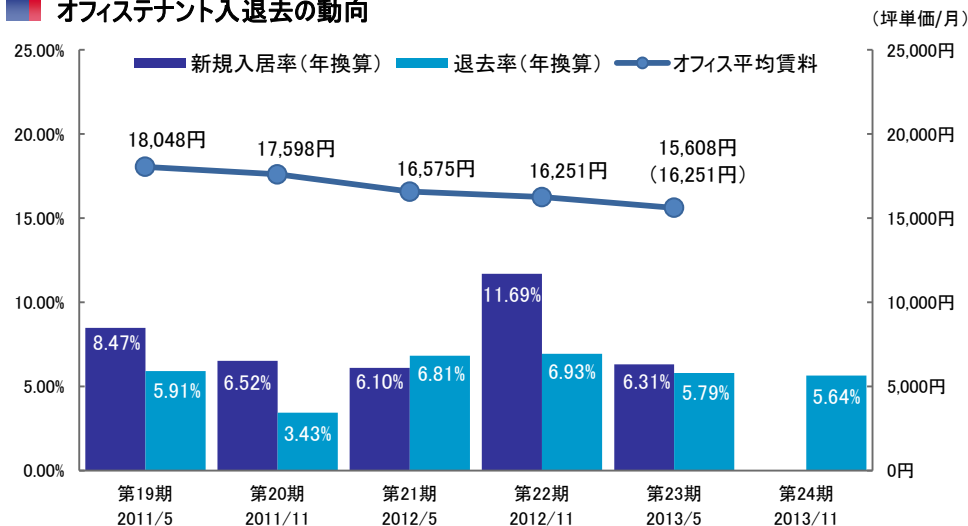
- ✓ テナントニーズに応えた室内設備の新增設
- ✓ 原状回復工事期間の進捗管理強化等によるダウンタイムの短縮
- ✓ 稼働低下物件に対する即時販促活動の強化

（注）【】カッコ内の数値は、各期の期中平均稼働率を記載しています。

6 内部成長データ①（オフィス運用状況）

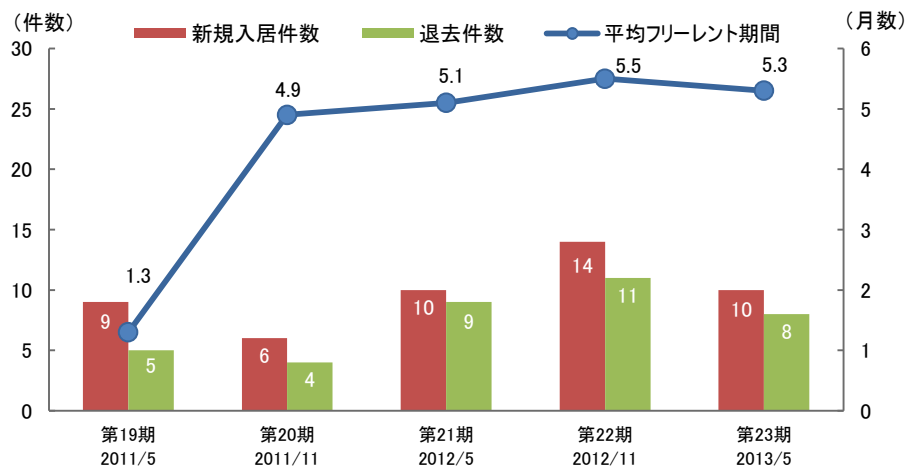
- テナント退去率は低位安定
- 賃料ギャップ及び継続賃料改定変動率は縮小傾向

オフィステナント入退去の動向

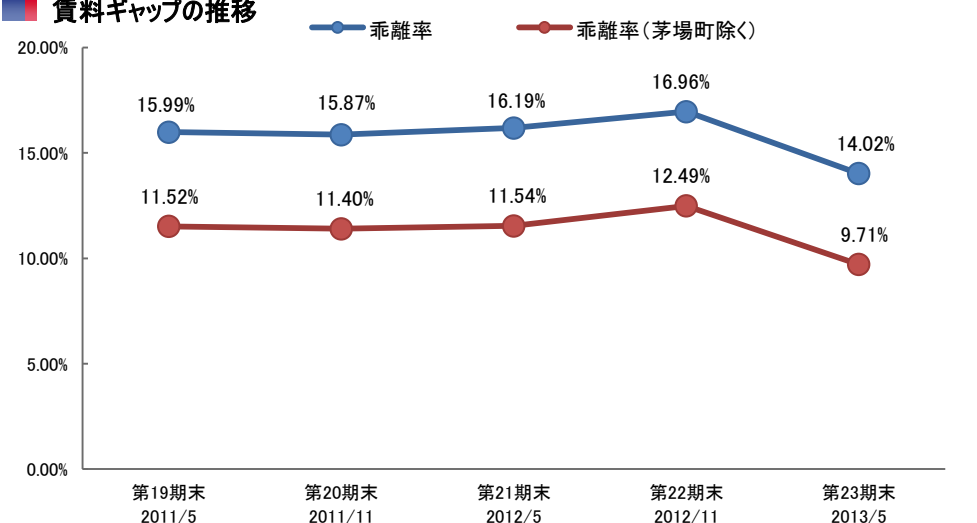


（注1）第23期（）カッコ内の数値は、第23期中に取得した3物件を除いたオフィス平均賃料（共益費含む）を示します。
（注2）第24期退去率は、2013年5月末時点において予定している退去面積に基づいて算出し、記載しています。

新規テナント状況

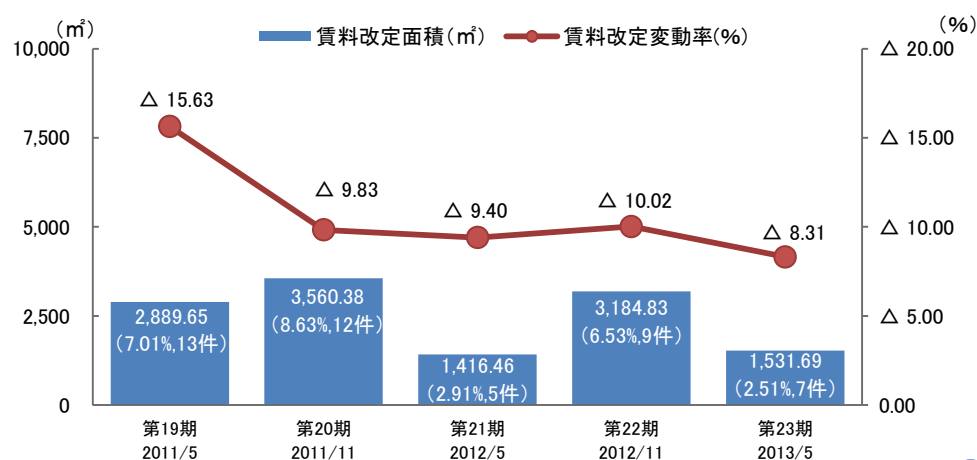


賃料ギャップの推移



（注）第23期末「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、記載しています。

継続テナント賃料改定状況



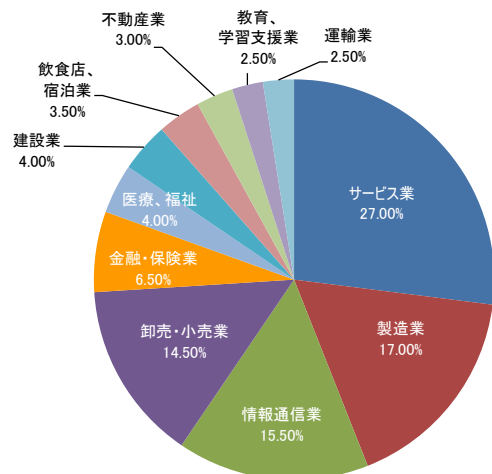
（注）（）カッコ内の数値については、賃貸可能面積に占める賃料改定面積の割合及び賃料改定テナント数を記載しています。

7 内部成長データ②（オフィス運用状況）

- オフィステナントは多業種かつ小口に分散
- 賃料ベースで見ると最大テナントでも全体賃料に占める割合は4.54%

（注）下記のオフィス運用状況については、2013年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

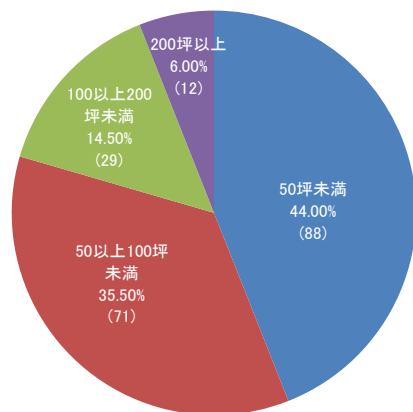
■ オフィステナント属性



■ 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	4.54%
2	B社	スーパーホテル(4棟)	3.36%
3	C社	広小路アクアプレイス	1.86%
4	D社	船橋Faceビル	1.68%
5	E社	エムズ原宿	1.46%
計			12.91%

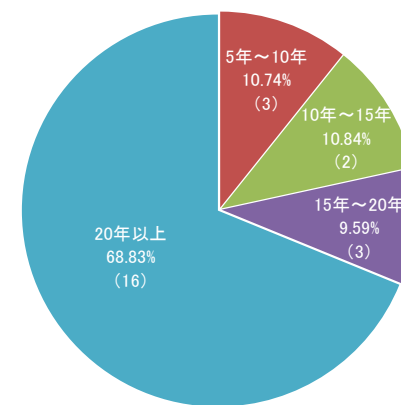
■ 面積別テナント分散状況



オフィス総テナント数
200 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



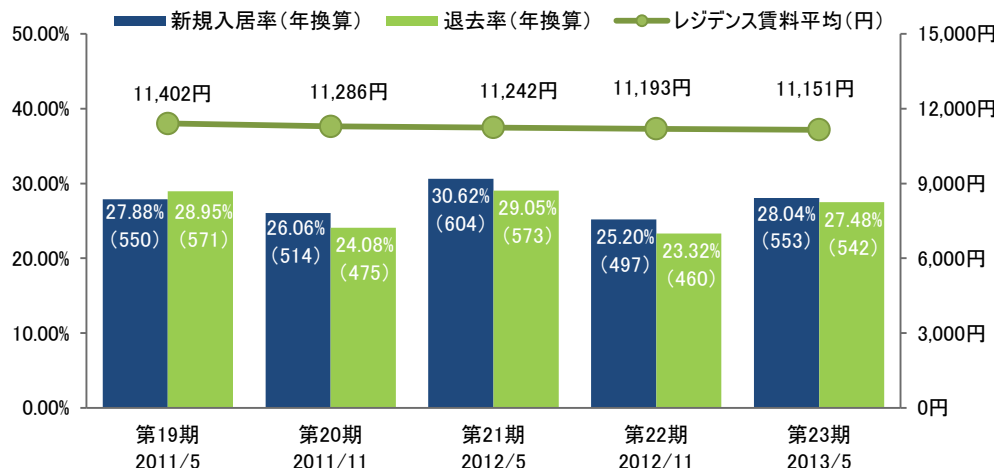
オフィス平均築年数
20.73 年

（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。

8 内部成長データ①（レジデンス運用状況）

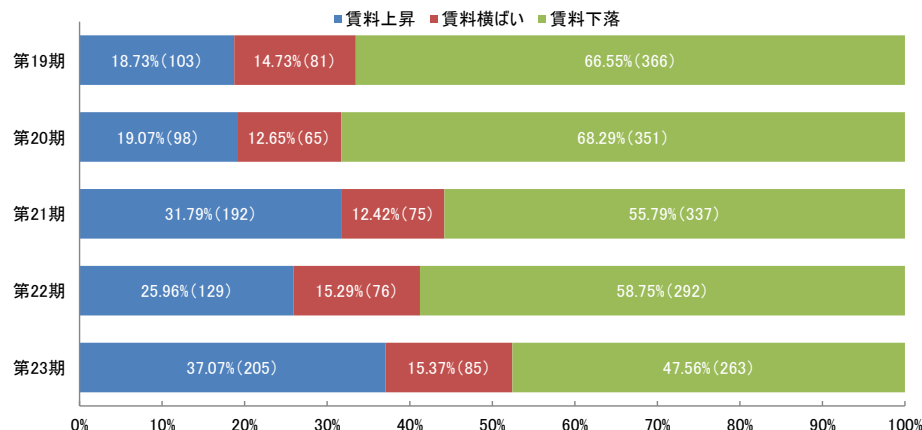
- テナントの入退去率は、ほぼ安定
- 賃料水準は、下げ止まり傾向

レジデンステナント入退去率及びレジデンス賃料平均の動向



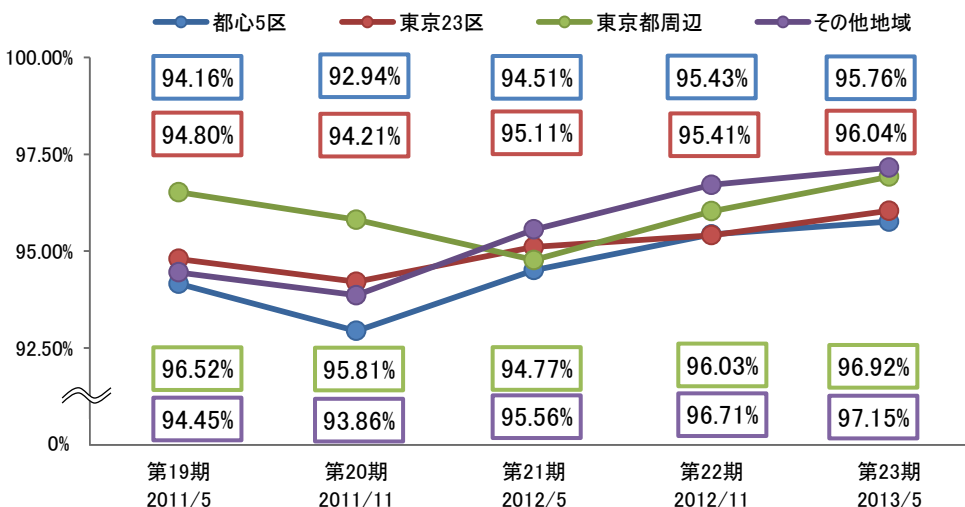
(注1) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。
 (注2) 第19期新規入居率及び退去率については、第19期に売却した2物件分を除いて算出しています。

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19期入居者数は、第19期に売却した2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)	保有割合	第21期末 稼働率	第22期末 稼働率	第23期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.93%	95.55%	96.58%	96.69%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡未満)	14.50%	95.28%	95.41%	96.54%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.57%	96.77%	95.26%	98.02%
合計	100.00%	95.63%	96.18%	96.80%

(注) 店舗部分は除いて計算しています。

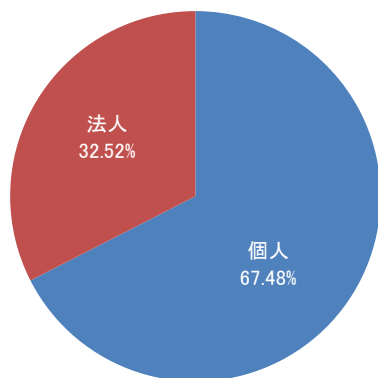
9 内部成長データ②（レジデンス運用状況）

● レジデンステナントの属性は、前期と比べ大きな変動はなし

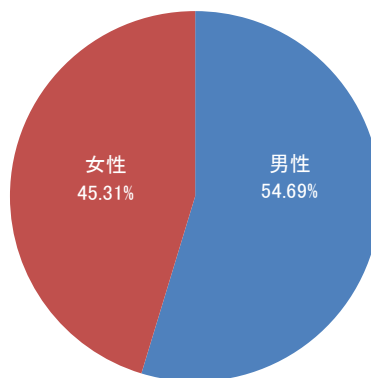
（注）下記のレジデンス運用状況については、2013年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

■ レジデンス属性

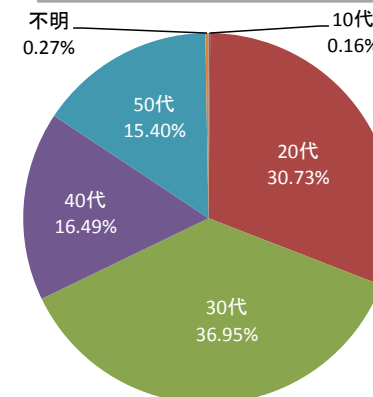
契約区分



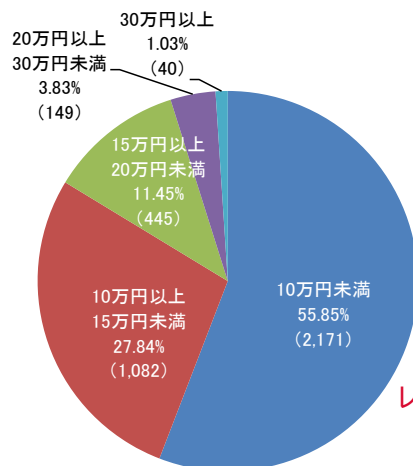
個人契約男女比



年齢分布

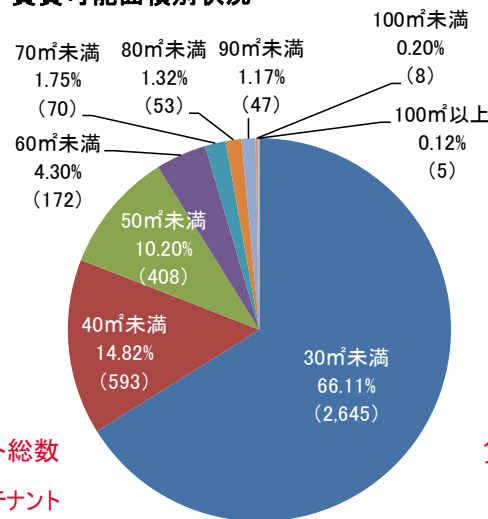


■ 月額賃料別状況



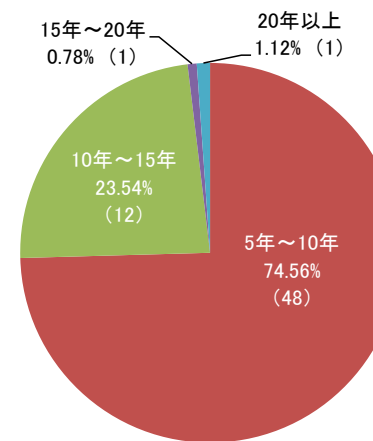
レジデンステナント総数
3,887 テナント

■ 賃貸可能面積別状況



賃貸可能戸数
4,001 戸

■ レジデンス築年数



レジデンス平均築年数
8.98 年

（注）（）カッコ内の数値及びレジデンステナント総数は、2013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。

- 中長期的な安定収益確保のため、大規模修繕工事を前倒し実施(8物件)
- テナントニーズを捉えたバリューアップ工事継続

オフィス

グレイスビル泉岳寺前 外壁・水回り改修工事



レジデンス

HF馬込レジデンス共用部リニューアル工事



その他の修繕工事(オフィス)

(省力化拡大)

- ・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

その他の修繕工事(レジデンス)

(省力化拡大)

- ・共用部照明のLED化

(安全対策)

- ・エレベーター地震対策工事

(室内設備向上)

- ・温水洗浄便座設置・フローリング床への交換

11 PM業務委託先の集約化、ブランド戦略の導入・展開

- PM委託先の集約化により運用の効率化、質の高い運営管理を追求
- 「HFブランド」の活用により、入居テナントへ「信頼感」と「安心感」を提供し、テナント候補先には訴求力のあるリーシング活動を実施

PM業務委託先変更

物件番号	委託物件	PM会社委託先	変更日
Of-10	HF新横浜ビルディング	平和不動産	2013年2月1日
Of-16	安和司町ビル		2013年6月1日
Of-17	八丁堀MFビル		
Of-21	アデッソ西麻布		

PM業務委託先件数(2013年6月1日時点)

平和不動産	18
エム・エス・ビルサポート	3
BMS	2
プロパティ・パートナーズ	1
オフィス合計	24

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

ブランド戦略の展開

ロゴタイプ(例)



HF 白金高輪レジデンス

HEIWA

新ブランド

オフィス： 「HF〇〇ビルディング」

レジデンス： 「HF〇〇レジデンス」



	第23期 変更分	変更済数	変更予定 物件数
オフィス	5件	5件	9件
レジデンス	37件	60件	—

※ レジデンス物件については、ブランド統一完了(変更予定のない物件は除く)

12 ファイナンス状況

- 平均残存年数の長期化、返済期限の分散化、平均金利の低減の進展
- 金利ヘッジの取組みによる借入金利の上昇リスクを軽減

第23期ファイナンス状況

	借入金額	借入金利 (注)	借入期間	資金用途
タームローン18	1,520 百万円	0.800% (1M Tibor + 0.65%)	2年5ヵ月	物件取得 資金
タームローン19	6,070 百万円	1.130% (3M Tibor + 0.90%)	7年	借換資金

平均残存年数

3.10年【第22期末】

→ **3.26年【第23期末】**

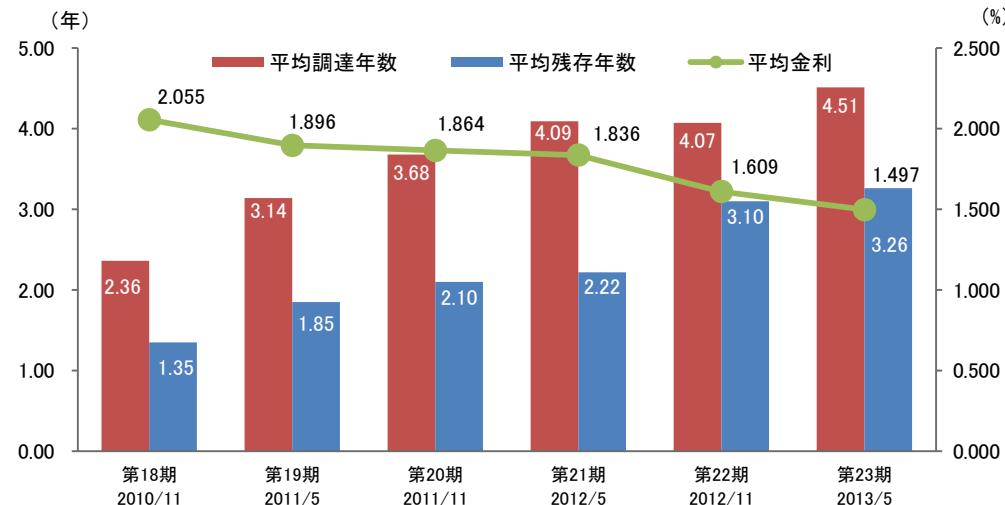
平均金利

1.609%【第22期末】

→ **1.497%【第23期末】**

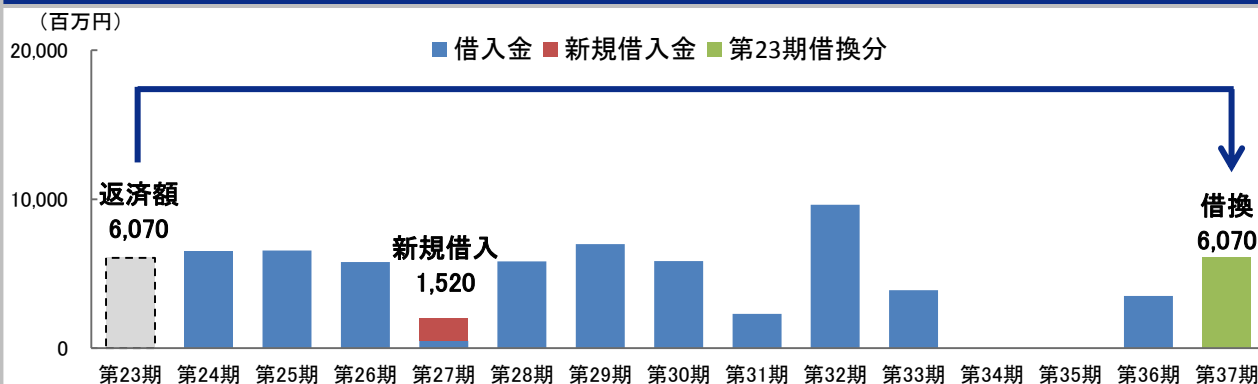
(注) 2013年5月31日時点の適用利率を掲載しています。

有利子負債状況の推移

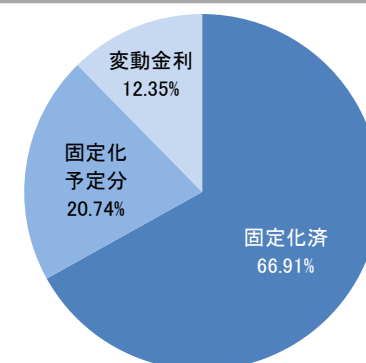


返済期限の分散状況

第23期末返済期限別有利子負債残高（総借入残高64,938百万円）



金利固定化比率



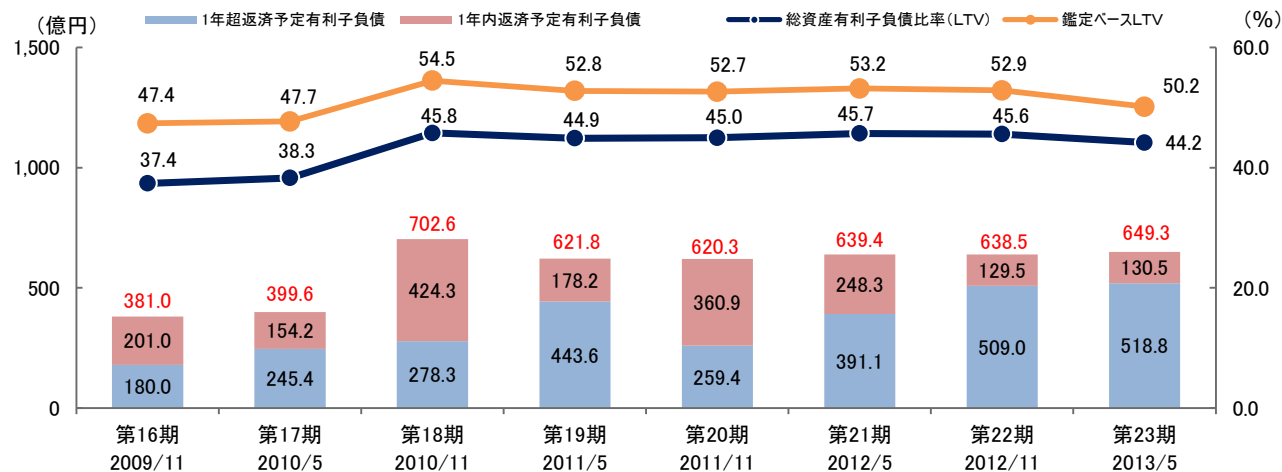
(注1) 金利固定化には金利キャップ契約購入分も含みます。

(注2) 固定化予定分については、2013年7月31日より契約が適用になります。

13 有利子負債の状況

- 公募増資によるLTVの低減
- 格付の方向性の変更 R&I BBB+（安定的）→ BBB+（ポジティブ）

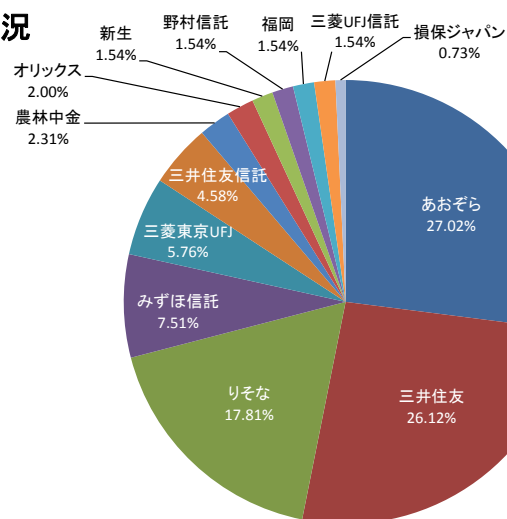
各期末有利子負債残高及び総資産有利子負債比率(LTV)の推移



第22期	第23期
LTV(注1)	
45.6%	44.2%
鑑定LTV(注2)	
52.9%	50.2%

(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
 (注3) 各期末の有利子負債残高を朱記しています。

レンダー構成状況



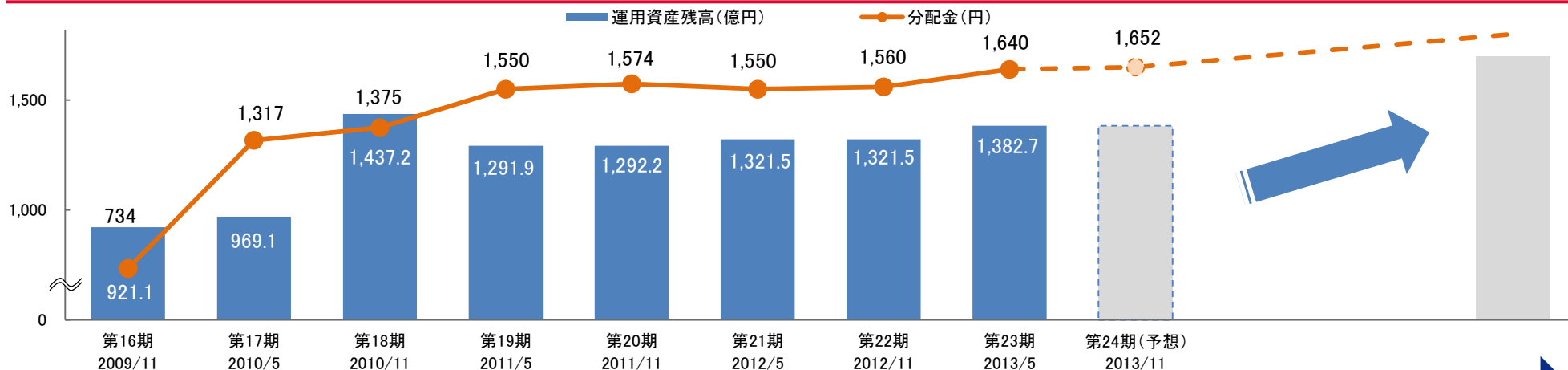
格付の状況

発行体格付	
JCR(注1)	R&I(注2)
A- 【安定的】	BBB+ 【ポジティブ】

(注1) 2012年10月17日にJCRより新規格付の取得を行いました。
 (注2) 格付の方向性については、2013年6月3日付公表分を掲載しています。

Ⅲ 今後の成長戦略等

1 これまでの取組みと新たなステージ



【ステージ1】成長基盤の再構築 (2009年9月～2011年5月)

- ✓ スポンサーからの茅場町平和ビル取得及びJSR吸収合併による資産規模拡大
- ✓ 負ののれん活用による収益低下物件売却(ポートフォリオのリストラ)
- ✓ 売却資金等により、高コストの借入金を返済(財務のリストラ)
- ✓ 低下していた稼働率の改善
- ✓ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金融コストの低減、レンダー構成の再構築

✓ 収益基盤と財務基盤を再構築

【ステージ2】再成長軌道へ (2011年6月～2013年5月)

- ✓ ウェアハウジング機能を活用し、広小路アクアプレイスを取得
- ✓ 公募増資により、神戸旧居留地平和ビル他2物件を取得
- ✓ 稼働率向上
- ✓ 新ブランド戦略の導入
- ✓ 借入金の担保共通化
- ✓ 投資法人債の償還対応実施と償還
- ✓ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利の固定化、金融コストの低減
- ✓ レンダー構成の強化
- ✓ 格付の向上

- ✓ ポートフォリオの収益性改善と財務基盤強化による分配金水準の向上・安定化
- ✓ 新生HFRとして初の公募増資を実施

【ステージ3】安定成長軌道へ (2013年6月～)

課題

- ✓ 着実かつ継続的な外部成長
- ✓ 高稼働率の維持・向上
- ✓ 資産価値、物件競争力の維持・向上
- ✓ 財務基盤の更なる強化
- ✓ 資金調達力の強化

- ✓ 資産規模と分配金の着実かつ安定的な成長

2 【ステージ3】安定成長軌道への取り組み

基本方針

外部成長

- ✓ 継続的な物件取得による資産規模の拡大（資産入替も検討）
- ✓ 平和不動産とのパイプラインの強化
- ✓ 匿名組合出資を通じた優先交渉権確保等の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に厳選投資
- ✓ 景気回復が見込まれる中、収益のアップサイドを享受可能なオフィスを中心とした投資
- ✓ 東京都区部をメインエリアとしつつ、地方についても厳選投資（平和不動産のサポートを活用）

内部成長

- ✓ 安定的な稼働率の維持による収益の確保及び向上
 - ・PM会社集約化による運営管理の効率化
 - ・リーシング、テナントリレーションの強化
 - ・ダウンタイム、フリーレント期間の短縮
- ✓ 快適な空間の提供のための環境改善、サービス向上の継続
 - ・CS向上施策の実施
- ✓ 資産価値、物件競争力の維持・向上に繋がる改修・修繕工事の計画的な実施継続

財務基盤の強化

- ✓ 財務基盤の強化継続
 - ・金融コストの低減
 - ・金利上昇リスクへの対応（金利固定化の推進）
 - ・借入期間の長期化・分散化
 - ・レンダー構成の更なる充実
- ✓ 適切なLTVコントロール（当面は鑑定ベースLTV55%を上限）
 - ・デットとエクイティをバランス良く調達
- ✓ 借入金の無担保化や格付け向上による資金調達力の向上

負ののれん活用方法

- ✓ 分配金の安定化に活用
 - ・突発的な要因や戦略的な費用支出等への充当

基本方針を着実に実行し、資産規模の拡大を通じて、一口当り分配金を着実に成長させる

【運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現】

IV 参考資料

1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位: 千円)

期別 科目	第22期 2012/11/30		第23期 2013/5/31		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	4,509,004		4,767,184		258,180	
信託現金及び信託預金	4,291,658		4,804,895		513,237	
営業未収入金	66,998		75,078		8,080	
前払費用	317,496		365,538		48,042	
未収消費税等	-		75,882		75,882	
デリバティブ債権	-		44,990		44,990	
その他	464		434		△ 30	
貸倒引当金	△ 2,458		△ 1,105		1,353	
流動資産合計	9,183,164	6.6	10,132,899	6.9	949,735	10.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,597,097		9,475,691		△ 121,406	
構築物	34,270		35,123		853	
機械及び装置	123,806		123,050		△ 756	
工具、器具及び備品	44,367		52,627		8,260	
土地	27,452,042		27,452,042		-	
信託建物	30,148,531		31,604,141		1,455,610	
信託構築物	234,385		239,167		4,782	
信託機械及び装置	160,253		186,098		25,845	
信託工具、器具及び備品	268,363		248,874		△ 19,489	
信託土地	60,294,474		64,632,054		4,337,580	
有形固定資産合計	128,357,591	91.8	134,048,872	91.3	5,691,281	4.4
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		-	
信託借地権	843,410		843,410		-	
その他	7,162		6,038		△ 1,124	
無形固定資産合計	1,566,292	1.1	1,565,168	1.1	△ 1,124	△ 0.1
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,015		10,015		-	
長期前払費用	621,825		904,591		282,766	
その他	150,075		163,958		13,883	
投資その他の資産合計	781,916	0.6	1,078,566	0.7	296,650	37.9
固定資産合計	130,705,801	93.4	136,692,608	93.1	5,986,807	4.6
III 繰延資産						
投資口交付費	1,240		32,295		31,055	
繰延資産合計	1,240	0.0	32,295	0.0	31,055	2,604.4
資産合計	139,890,206	100.0	146,857,802	100.0	6,967,596	5.0

※ 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22期 2012/11/30		第23期 2013/5/31		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	467,188		514,215		47,027	
1年内返済予定の長期借入金	12,920,000		13,054,700		134,700	
未払費用	613,911		623,909		9,998	
未払法人税等	490		474		△ 16	
未払消費税等	35,786		-		△ 35,786	
前受金	651,687		736,924		85,237	
デリバティブ債務	33,418		-		△ 33,418	
その他	11,333		11,291		△ 42	
流動負債合計	14,733,816	10.5	14,941,516	10.2	207,700	1.4
II 固定負債						
長期借入金	50,938,700		51,884,000		945,300	
預り敷金及び保証金	984,745		978,531		△ 6,214	
信託預り敷金及び保証金	2,197,384		2,574,533		377,149	
固定負債合計	54,120,830	38.7	55,437,064	37.7	1,316,234	2.4
負債合計	68,854,646	49.2	70,378,580	47.9	1,523,934	2.2
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	59,412,331	42.5	64,652,643	44.0	5,240,312	8.8
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	5.3	7,406,652	5.0	-	
当期末処分利益	4,249,995	3.1	4,374,936	3.0	124,941	2.9
剰余金合計	11,656,647	8.4	11,781,588	8.0	124,941	1.1
投資主資本合計	71,068,978	50.8	76,434,231	52.0	5,365,253	8.0
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 33,418	0.0	44,990	0.0	78,408	
評価・換算差額等合計	△ 33,418	0.0	44,990	0.0	78,408	234.6
純資産合計 注3	71,035,560	50.8	76,479,221	52.1	5,443,661	7.7
負債純資産合計	139,890,206	100.0	146,857,802	100.0	6,967,596	5.0

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22期: 6,700,085千円 第23期: 7,472,440千円

注2 発行済投資口数

第22期: 695,897口 第23期: 795,447口

注3 投資口1口当たり純資産額

第22期: 102,077円 第23期: 96,146円

2 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	第22期 自 2012年 6月 1日 至 2012年11月30日			第23期 自 2012年12月 1日 至 2013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	3,995,041			4,257,116				
その他賃貸事業収入	300,538	4,295,580	100.0	353,302	4,610,418	100.0	314,838	7.3
2.営業費用								
賃貸事業費用	1,938,100			2,148,745				
資産運用委託報酬	391,538			415,247				
資産保管委託報酬	22,591			22,589				
一般事務委託報酬	39,664			39,898				
役員報酬	8,006			8,006				
会計監査人報酬	10,000			9,660				
その他営業費用	91,148	2,501,050	58.2	87,391	2,731,538	59.2	230,488	9.2
営業利益		1,794,529	41.8		1,878,880	40.8	84,351	4.7
3.営業外収益								
受取利息	572			641				
その他営業外収益	4,617	5,190	0.1	7,435	8,076	0.2	2,886	55.6
4.営業外費用								
支払利息	500,086			511,179				
融資関連費用	158,180			149,322				
投資法人債利息	81,375			-				
投資法人債発行費償却	4,239			-				
新投資口発行費	2,867			7,104				
その他営業外費用	3,232	749,981	17.5	8,205	675,811	14.7	△ 74,170	△ 9.9
経常利益		1,049,737	24.4		1,211,144	26.3	161,407	15.4
税引前当期純利益		1,049,737	24.4		1,211,144	26.3	161,407	15.4
法人税、住民税及び事業税	605			605				
法人税等合計		605	0.0		605	0.0	-	-
当期純利益		1,049,132	24.4		1,210,539	26.3	161,407	15.4
前期繰越利益		3,200,862			3,164,396			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,249,995			4,374,936			

※ 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22期:183日 第23期:182日

注2 うち減価償却費 第22期:741,772千円 第23期:774,409千円

3 借入金一覧

借入金一覧

2013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
借入先					
一 年 期 内 返 済 予 定	あおぞら銀行				有担保 無保証
	三井住友銀行	4,500	1.89417	2010年10月27日	
	りそな銀行				
	野村信託銀行				
	三菱UFJ信託銀行	2,000	0.95000	2012年10月25日	
	あおぞら銀行				
	りそな銀行				
	三井住友銀行				
	みずほ信託銀行	6,554	1.80336	2011年5月31日	
	三井住友信託銀行			2014年5月30日	
	三菱東京UFJ銀行				
小計	13,054				
長 期 借 入 金	あおぞら銀行				有担保 無保証
	三井住友銀行	2,820	2.19417	2010年10月27日	
	りそな銀行				
	あおぞら銀行				
	りそな銀行				
	三井住友銀行	4,000	2.14200	2011年5月31日	
	三井住友信託銀行				
	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	5,777	1.23000	2011年10月31日	
	福岡銀行				
	オリックス銀行				
	損害保険ジャパン				
	三井住友銀行				
	あおぞら銀行	5,857	1.43000	2011年10月31日	
	りそな銀行				
	三井住友銀行				
	三菱東京UFJ銀行	3,000	1.28000	2012年3月30日	
	あおぞら銀行				
	りそな銀行	6,130	1.89206	2012年5月31日	
	オリックス銀行	500	1.18000	2012年10月25日	
	三井住友銀行				
	あおぞら銀行	3,000	1.28000	2012年10月25日	
	りそな銀行				
	三井住友銀行				
	あおぞら銀行	3,500	1.43000	2012年10月25日	
	りそな銀行				
	三井住友銀行				
	りそな銀行	2,310	1.08800	2012年10月31日	
	新生銀行				
	三井住友銀行				
	あおぞら銀行				
	りそな銀行	3,900	1.18800	2012年10月31日	
	三井住友信託銀行				
	三井住友銀行				
	あおぞら銀行				
	りそな銀行	3,500	1.33000	2012年10月31日	
	新生銀行				
	三井住友銀行				
	三菱東京UFJ銀行	1,520	0.80000	2012年12月17日	
	三井住友銀行				
	りそな銀行	6,070	1.13000	2013年3月29日	
	みずほ信託銀行			2020年3月31日	
小計	51,884				
合計	64,938				

借入先のシェア

第22期末

(2012年11月末)

(単位:百万円)

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

第23期末

(2013年5月末)

(単位:百万円)

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	17,544	27.02%
三井住友銀行	16,964	26.12%
りそな銀行	11,566	17.81%
みずほ信託銀行	4,874	7.51%
三菱東京UFJ銀行	3,739	5.76%
三井住友信託銀行	2,972	4.58%
農林中央金庫	1,500	2.31%
オリックス銀行	1,300	2.00%
新生銀行	1,000	1.54%
野村信託銀行	1,000	1.54%
福岡銀行	1,000	1.54%
三菱UFJ信託銀行	1,000	1.54%
損害保険ジャパン	477	0.73%
合計	64,938	100.00%

4 賃貸事業利益

(単位: 千円)

合計	第22期	第23期
貸室賃料・共益費	3,995,041	4,257,116
その他収入	300,538	353,302
賃貸事業収入 計	4,295,580	4,610,418
管理委託費	438,705	481,119
公租公課	260,405	276,368
水道光熱費	138,464	154,260
修繕費	263,333	364,879
保険料	6,409	4,605
信託報酬	47,753	47,158
その他賃貸事業費用	41,255	45,943
賃貸事業費用 計	1,196,328	1,374,335
NOI	3,099,251	3,236,082
減価償却費	741,772	774,409
賃貸事業利益	2,357,479	2,461,673

レジデンス	第22期	第23期
貸室賃料・共益費	2,485,259	2,485,186
その他収入	124,773	147,289
賃貸事業収入 計	2,610,032	2,632,475
管理委託費	294,754	300,439
公租公課	145,371	146,051
水道光熱費	31,409	32,831
修繕費	124,336	110,215
保険料	4,256	2,925
信託報酬	35,384	33,984
その他賃貸事業費用	24,861	25,146
賃貸事業費用 計	660,374	651,593
NOI	1,949,657	1,980,882
減価償却費	497,285	493,802
賃貸事業利益	1,452,371	1,487,080

オフィス	第22期	第23期
貸室賃料・共益費	1,361,024	1,623,171
その他収入	175,765	206,013
賃貸事業収入 計	1,536,790	1,829,184
管理委託費	143,950	180,680
公租公課	98,486	113,684
水道光熱費	107,055	121,429
修繕費	138,996	254,663
保険料	1,875	1,495
信託報酬	10,069	10,873
その他賃貸事業費用	16,394	20,197
賃貸事業費用 計	516,828	703,024
NOI	1,019,961	1,126,159
減価償却費	209,431	247,509
賃貸事業利益	810,530	878,650

ホテル	第22期	第23期
貸室賃料・共益費	148,758	148,758
その他収入	-	-
賃貸事業収入 計	148,758	148,758
管理委託費	-	-
公租公課	16,547	16,633
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
保険料	278	184
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	-	600
賃貸事業費用 計	19,125	19,718
NOI	129,632	129,039
減価償却費	35,055	33,098
賃貸事業利益	94,577	95,941

5 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。
(2013年5月31日現在 取得価格ベース)

東京23区への投資比率

73.7%

60物件 1,018.5億円

東京都周辺 8.7%

7物件 120.3億円

札幌

0.5%

2物件

6.3億円

仙台

2.5%

4物件

34.7億円

福岡

2.4%

4物件

33.3億円

関西

7.8%

10物件

107.3億円

名古屋

4.5%

4物件

62.1億円

首都圏エリア合計

82.4%

67物件

1,138.8億円

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 朝日生命五反田ビル		Of-05 水天宮平和ビル		Of-06 NV富岡ビル		Of-07 浜松町SSビル		Of-08 国際溜池ビル	
										
所在地	東京都品川区		東京都中央区		東京都江東区		東京都港区		東京都港区	
敷地面積(㎡)	605.72		316.73		748.36		294.50		533.32	
延床面積(㎡)	2,921.56		2,177.81		4,558.01		2,184.76		3,089.73	
建築時期	1980年5月		1991年8月		1990年12月		1991年12月		1992年2月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,290		1,550		2,500		1,530		2,700	
鑑定価格(百万円)	1,201		1,226		2,220		1,510		2,490	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	42,141	43,882	45,366	45,366	82,843	78,694	46,117	48,726	72,873	73,433
その他収入	3,908	3,923	5,890	5,685	11,020	10,670	5,334	5,696	9,421	8,114
①賃貸事業収入合 計(千円)	46,049	47,806	51,257	51,051	93,864	89,365	51,452	54,423	82,294	81,548
管理委託費	6,284	6,944	6,680	6,627	11,400	11,908	5,327	4,526	5,781	6,193
公租公課	5,356	5,428	4,841	4,841	5,869	5,927	6,563	6,666	7,195	7,237
水道光熱費	3,209	3,025	5,392	5,338	9,216	9,450	4,259	4,560	6,733	5,871
修繕費	2,796	2,841	26,880	289	1,189	28,008	1,120	25,798	5,099	17,283
保険料	86	56	65	43	121	81	60	40	91	61
信託報酬	1,025	1,025	690	690	900	900	750	750	1,366	1,366
その他賃貸事業費用	898	450	384	42	1,135	1,763	78	587	172	992
②賃貸事業費用合 計(千円)	19,656	19,771	44,934	17,873	29,833	58,038	18,160	42,928	26,439	39,005
③NOI(①-②)	26,393	28,035	6,323	33,178	64,030	31,326	33,292	11,494	55,854	42,543
減価償却費	6,738	7,415	7,855	7,920	16,105	16,439	6,554	6,586	6,812	7,241
賃貸事業損益	19,655	20,619	△ 1,532	25,258	47,925	14,887	26,737	4,907	49,041	35,302

(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。

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-09 グレイスビル泉岳寺前		Of-10 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		78.50		89.33		100.00		84.35	
取得価格(百万円)	1,220		1,550		2,150		3,092		1,860	
鑑定価格(百万円)	1,450		1,170		1,720		2,340		1,340	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	53,952	53,952	47,842	39,463	44,977	46,918	67,042	69,532	31,102	28,967
その他収入	9,261	8,751	3,685	5,470	7,404	7,609	6,366	6,222	6,536	4,875
①賃貸事業収入合 計(千円)	63,214	62,703	51,527	44,933	52,381	54,528	73,409	75,755	37,638	33,843
管理委託費	5,161	5,543	1,865	6,563	7,712	5,658	7,069	6,506	2,815	3,097
公租公課	2,299	2,299	4,915	4,899	4,886	4,886	8,237	8,233	2,835	2,828
水道光熱費	5,683	5,425	-	2,308	4,255	4,655	5,049	4,889	2,948	2,788
修繕費	855	28,288	12,040	1,035	25,668	1,811	19,519	4,795	507	314
保険料	73	49	119	77	97	64	102	68	37	25
信託報酬	699	699	-	-	1,255	1,255	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,009	5,503	61	762	294	459	289	165	56	53
②賃貸事業費用合 計(千円)	19,782	47,809	19,001	15,645	44,170	18,791	40,267	24,658	9,201	9,106
③NOI(①-②)	43,431	14,893	32,526	29,288	8,211	35,736	33,141	51,096	28,437	24,736
減価償却費	6,440	6,681	16,915	17,276	11,619	11,906	8,282	8,450	4,653	4,659
賃貸事業損益	36,990	8,212	15,610	12,012	△ 3,408	23,830	24,859	42,645	23,783	20,077

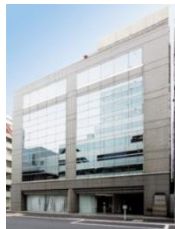
(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-14 KCAビル		Of-15 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		1,347.75	
建築時期	1987年11月		1988年2月		1990年10月		1988年1月		1970年1月	
期末稼働率(%)	82.20		100.00		90.38		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,730		2,870		1,385		1,110		3,418	
鑑定価格(百万円)	1,032		2,120		1,090		908		4,010	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	33,368	33,609	67,920	67,920	30,069	29,750	26,892	28,492	99,829	97,785
その他収入	162	162	15,423	14,707	9,385	3,605	2,123	2,471	12,450	34,192
①賃貸事業収入合 計(千円)	33,531	33,772	83,344	82,627	39,454	33,356	29,016	30,964	112,279	131,978
管理委託費	5,171	5,423	6,551	7,469	2,324	2,532	3,101	2,161	7,580	9,853
公租公課	3,607	3,607	6,985	6,980	2,150	2,146	2,570	2,566	4,678	4,678
水道光熱費	168	153	7,766	7,444	2,651	2,338	2,308	2,476	5,308	4,551
修繕費	-	-	914	36,010	815	19,000	9,165	620	4,945	17,955
保険料	45	29	119	79	41	28	39	26	44	31
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	1,401	1,401
その他賃貸事業費用	304	29	372	699	1,305	498	54	29	218	48
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,295	9,244	22,709	58,683	9,289	26,544	17,239	7,879	24,177	38,520
③NOI(①-②)	24,235	24,528	60,634	23,944	30,164	6,812	11,776	23,084	88,102	93,457
減価償却費	4,103	4,161	14,854	15,474	8,425	8,446	4,015	4,054	8,612	8,632
賃貸事業損益	20,131	20,366	45,779	8,469	21,739	△ 1,634	7,760	19,029	79,489	84,825

(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。

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アデッソ西麻布		Of-22 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		75.06		100.00		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	3,900		640		1,675		1,314		1,434	
鑑定価格(百万円)	3,110		430		1,236		1,070		1,340	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	120,437	120,124	12,222	8,948	34,372	34,819	25,868	31,157	48,520	48,520
その他収入	4,770	4,944	1,510	1,124	2,830	2,835	6,718	3,665	4,792	4,649
①賃貸事業収入合 計(千円)	125,208	125,069	13,732	10,072	37,203	37,655	32,586	34,823	53,313	53,170
管理委託費	17,766	18,066	891	868	2,985	3,413	4,228	3,475	5,662	5,441
公租公課	7,664	7,651	773	773	3,638	3,639	2,124	2,120	2,452	2,448
水道光熱費	8,060	7,915	1,587	1,266	1,991	1,990	3,367	3,038	2,988	2,875
修繕費	-	-	1,702	78	2,103	1,190	11,440	10,226	9,827	12,048
保険料	114	76	14	9	46	30	39	26	64	43
信託報酬	-	-	391	441	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	11	11	11	361	117	127	661	390	4,148	4,108
②賃貸事業費用合 計(千円)	33,617	33,720	5,371	3,799	10,884	10,391	21,862	19,277	25,143	26,965
③NOI(①-②)	91,590	91,348	8,361	6,272	26,319	27,263	10,724	15,546	28,169	26,205
減価償却費	20,015	20,015	2,281	2,240	3,999	4,097	4,777	4,912	6,307	6,633
賃貸事業損益	71,575	71,333	6,079	4,032	22,319	23,165	5,946	10,633	21,861	19,572

(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。

6 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-25 茅場町平和ビル		Of-26 広小路アクアプレイス		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		99.14		100.00		97.80	
取得価格(百万円)	4,798		2,930		2,310		2,230		1,580	
鑑定価格(百万円)	5,410		3,848		2,550		2,310		1,770	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	—	166	—	166	—	166
貸室賃料・共益費	200,809	200,809	126,452	129,242	—	113,879	—	83,080	—	66,090
その他収入	9,255	10,059	37,512	37,325	—	11,427	—	—	—	7,820
①賃貸事業収入合 計(千円)	210,065	210,868	163,965	166,568	—	125,307	—	83,080	—	73,910
管理委託費	9,267	8,758	18,321	17,520	—	20,836	—	274	—	11,014
公租公課	8,839	8,838	—	5,951	—	5,745	—	—	—	3,289
水道光熱費	9,256	10,053	14,852	14,139	—	9,568	—	—	—	5,303
修繕費	1,304	33,816	1,101	756	—	7,899	—	—	—	4,599
保険料	154	104	294	187	—	150	—	—	—	102
信託報酬	1,148	1,148	441	441	—	296	—	161	—	296
その他賃貸事業費用	242	228	564	1,058	—	1,092	—	—	—	733
②賃貸事業費用合 計(千円)	30,212	62,947	35,575	40,055	—	45,589	—	436	—	25,339
③NOI(①-②)	179,852	147,920	128,389	126,512	—	79,717	—	82,644	—	48,570
減価償却費	11,626	11,927	28,431	29,035	—	20,008	—	—	—	13,290
賃貸事業損益	168,225	135,993	99,958	97,477	—	59,709	—	82,644	—	35,280

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-03 HF市川レジデンス		Re-05 HF目黒レジデンス		Re-09 HF葛西レジデンス		Re-11 HF若林公園レジデンス		Re-12 HF碑文谷レジデンス	
										
所在地	千葉県市川市		東京都目黒区		東京都江戸川区		東京都世田谷区		東京都目黒区	
敷地面積(㎡)	218.22		213.45		416.87		2,892.06		856.19	
延床面積(㎡)	884.60		948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83	
建築時期	2003年3月		2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		95.07		97.87		96.94		93.99	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560	
鑑定価格(百万円)	461		547		623		3,493		1,410	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23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	19,603	18,427	22,502	21,782	105,805	103,875	42,746	43,022
その他収入	-	26	180	1,067	1,426	1,832	10,044	8,893	2,089	1,841
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,280	17,306	19,783	19,494	23,929	23,614	115,849	112,769	44,836	44,864
管理委託費	1,485	1,184	1,977	2,472	2,435	2,477	8,219	8,804	5,871	3,328
公租公課	734	730	996	996	1,255	1,253	6,543	6,530	2,519	2,518
水道光熱費	202	207	275	274	292	307	1,246	1,283	440	453
修繕費	1,055	1,375	333	1,190	2,665	1,501	4,693	6,203	1,461	1,106
保険料	20	13	22	15	29	20	172	113	56	37
信託報酬	777	577	603	603	803	603	879	879	855	655
その他賃貸事業費用	252	453	109	491	710	664	906	1,674	327	294
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,528	4,542	4,317	6,042	8,192	6,827	22,662	25,488	11,531	8,394
③NOI(①-②)	12,751	12,764	15,466	13,451	15,736	16,787	93,187	87,280	33,304	36,470
減価償却費	2,747	2,754	3,288	3,319	4,115	4,166	22,472	22,610	7,425	7,439
賃貸事業損益	10,004	10,009	12,177	10,132	11,621	12,620	70,715	64,670	25,878	29,030

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-14 HF南麻布レジデンス	Re-15 HF麻布十番レジデンス	Re-16 HF学芸大学レジデンス	Re-17 HF東神田レジデンス	Re-18 F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(%)	96.68		100.00		96.24		93.83		100.00	
取得価格(百万円)	1,370		1,260		1,000		1,100		1,210	
鑑定価格(百万円)	1,174		1,040		833		1,120		1,280	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	34,296	35,696	30,116	29,385	24,546	24,666	32,861	32,953	37,754	39,344
その他収入	1,100	378	2,033	1,681	795	636	1,594	1,690	2,032	913
①賃貸事業収入合 計(千円)	35,396	36,074	32,150	31,067	25,341	25,302	34,455	34,643	39,786	40,258
管理委託費	3,803	3,048	2,965	4,247	2,918	2,865	3,428	3,584	4,957	3,760
公租公課	1,943	1,943	1,885	1,885	1,366	1,367	1,514	1,514	2,022	2,022
水道光熱費	418	451	322	326	404	443	311	348	492	499
修繕費	1,180	442	374	554	1,130	334	992	1,397	688	574
保険料	39	26	40	26	37	25	44	29	59	38
信託報酬	631	631	629	629	748	548	574	574	792	592
その他賃貸事業費用	198	43	172	156	130	317	138	60	256	60
②賃貸事業費用合 計(千円)	8,214	6,586	6,390	7,827	6,736	5,902	7,005	7,510	9,267	7,547
③NOI(①-②)	27,181	29,487	25,759	23,240	18,605	19,399	27,450	27,132	30,518	32,710
減価償却費	5,328	5,340	8,753	8,780	5,125	4,980	10,846	10,870	11,803	11,818
賃貸事業損益	21,853	24,147	17,006	14,460	13,480	14,419	16,603	16,262	18,715	20,891

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-19 HF練馬レジデンス		Re-20 HF白金高輪レジデンス		Re-21 HF明大前レジデンス		Re-22 HF日本橋レジデンス		Re-23 HF上石神井レジデンス	
										
所在地	東京都練馬区		東京都港区		東京都世田谷区		東京都中央区		東京都練馬区	
敷地面積(㎡)	368.67		922.21		485.01		222.40		536.09	
延床面積(㎡)	1,200.77		5,282.41		1,374.87		1,546.01		1,676.83	
建築時期	2005年5月		2005年8月		2005年6月		2005年5月		2006年5月	
期末稼働率(%)	98.08		95.54		94.28		91.07		85.14	
取得価格(百万円)	690		4,030		1,070		1,130		950	
鑑定価格(百万円)	681		3,870		853		941		859	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	23,226	23,133	103,460	100,555	27,146	28,043	31,773	30,189	27,556	27,718
その他収入	1,019	1,343	7,554	4,971	682	697	412	568	2,219	754
①賃貸事業収入合 計(千円)	24,245	24,476	111,015	105,526	27,828	28,740	32,185	30,758	29,776	28,473
管理委託費	2,498	2,667	13,386	10,682	3,329	2,723	2,791	3,225	3,842	2,627
公租公課	1,215	1,215	5,606	5,604	1,496	1,496	1,528	1,528	1,771	1,770
水道光熱費	251	264	874	888	296	308	572	575	397	394
修繕費	2,951	899	2,283	2,263	446	394	429	1,329	1,925	521
保険料	34	23	164	108	40	26	44	29	51	33
信託報酬	659	459	-	-	-	-	952	952	-	-
その他賃貸事業費用	85	159	129	556	349	293	297	435	158	98
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,696	5,688	22,445	20,105	5,957	5,241	6,616	8,077	8,146	5,445
③NOI(①-②)	16,549	18,788	88,570	85,421	21,870	23,498	25,568	22,680	21,629	23,027
減価償却費	6,831	6,845	22,892	23,164	5,270	5,294	4,971	4,994	5,768	5,801
賃貸事業損益	9,718	11,943	65,677	62,256	16,600	18,204	20,596	17,686	15,861	17,225

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-24 HF錦糸町レジデンス		Re-25 HF銀座レジデンスEAST		Re-26 HF新横浜レジデンス		Re-29 HF白山レジデンス		Re-30 HF馬込レジデンス	
										
所在地	東京都墨田区		東京都中央区		神奈川県横浜市		東京都文京区		東京都大田区	
敷地面積(㎡)	256.23		822.01		805.00		1,390.68		2,357.97	
延床面積(㎡)	1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,998.98		3,566.18	
建築時期	2005年3月		2005年3月		2006年9月		2000年1月		2001年8月	
期末稼働率(%)	94.55		97.31		97.17		98.53		100.00	
取得価格(百万円)	1,100		5,940		3,350		2,350		1,630	
鑑定価格(百万円)	990		4,230		2,450		1,650		1,160	
プロパティ・マネジメント会社	(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	10.1		5.7		13.2		4.4		4.6	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	29,636	30,846	114,762	113,737	75,835	75,515	49,251	50,357	36,661	37,287
その他収入	1,012	1,655	4,486	9,482	7,920	7,786	2,816	2,483	3,609	5,877
①賃貸事業収入合 計(千円)	30,649	32,502	119,248	123,219	83,756	83,301	52,067	52,840	40,271	43,164
管理委託費	4,226	3,794	9,098	13,619	8,240	8,715	5,095	4,834	2,554	4,294
公租公課	1,423	1,418	6,313	6,312	4,814	4,716	3,610	3,608	3,122	3,122
水道光熱費	373	376	1,084	1,126	419	400	706	674	590	569
修繕費	1,513	875	5,095	5,062	1,232	1,323	4,136	700	2,294	2,825
保険料	45	30	177	116	136	90	100	66	89	59
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	78	197	431	495	1,232	1,173	981	197	516	485
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,661	6,691	23,951	28,482	16,075	16,419	14,631	10,082	9,167	11,355
③NOI(①-②)	22,987	25,810	95,296	94,737	67,680	66,882	37,436	42,758	31,103	31,808
減価償却費	5,420	5,427	28,122	28,206	20,613	20,693	12,641	12,862	11,233	11,354
賃貸事業損益	17,566	20,383	67,174	66,530	47,066	46,188	24,794	29,896	19,869	20,454

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ		Re-33 HF亀戸レジデンス		Re-34 HF田無レジデンス		Re-35 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(%)	96.28		100.00		100.00		97.28		91.29	
取得価格(百万円)	1,650		1,050		911		836		1,080	
鑑定価格(百万円)	1,070		972		738		772		1,090	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	33,646	32,548	32,400	32,400	29,220	29,651	22,455	24,258	35,958	34,618
その他収入	2,807	1,614	40	80	1,944	2,222	1,581	1,651	1,312	1,775
①賃貸事業収入合 計(千円)	36,453	34,163	32,440	32,480	31,164	31,873	24,036	25,909	37,270	36,393
管理委託費	3,728	3,394	2,193	2,152	3,698	3,862	3,169	2,576	3,489	3,872
公租公課	1,914	1,910	1,773	1,766	2,408	2,414	1,559	1,559	2,188	2,188
水道光熱費	286	340	536	536	516	526	636	638	521	524
修繕費	734	2,472	152	876	3,997	6,381	1,194	3,142	1,062	2,102
保険料	50	33	51	33	77	50	43	27	51	33
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	248	195	427	446	597	85	778	724	481	442
②賃貸事業費用合 計(千円)	8,025	9,407	5,133	5,811	11,294	13,319	7,881	9,169	8,296	9,664
③NOI(①-②)	28,427	24,756	27,307	26,668	19,869	18,553	16,155	16,740	28,974	26,728
減価償却費	6,646	6,705	5,985	5,987	7,751	7,839	4,900	4,808	6,571	6,212
賃貸事業損益	21,780	18,050	21,321	20,680	12,117	10,714	11,254	11,931	22,402	20,516

(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。

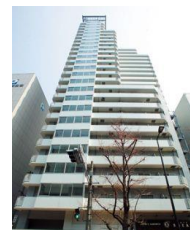
7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

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(%)	96.27		89.34		94.99		95.87		98.09	
取得価格(百万円)	749		730		1,460		1,890		793	
鑑定価格(百万円)	742		790		1,490		1,890		857	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	21,746	23,257	25,278	25,403	48,142	47,121	59,724	58,277	26,295	27,132
その他収入	595	782	283	473	3,216	2,479	2,119	3,301	1,075	1,822
①賃貸事業収入合 計(千円)	22,342	24,039	25,561	25,876	51,358	49,600	61,844	61,578	27,371	28,954
管理委託費	3,672	3,039	3,424	2,499	5,835	4,953	6,563	8,437	3,147	3,373
公租公課	1,361	1,360	1,415	1,415	2,008	2,008	2,825	2,825	1,775	1,775
水道光熱費	7	30	3	-	484	494	793	846	477	421
修繕費	797	2,395	533	706	3,510	2,952	10,178	3,362	2,992	552
保険料	36	24	102	90	64	42	91	59	50	6
信託報酬	500	500	500	500	783	783	600	600	375	375
その他賃貸事業費用	260	525	58	43	544	282	479	384	576	755
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,636	7,875	6,038	5,254	13,232	11,518	21,531	16,516	9,395	7,260
③NOI(①-②)	15,706	16,163	19,523	20,622	38,125	38,081	40,312	45,062	17,975	21,693
減価償却費	4,594	4,385	3,204	3,062	8,250	8,185	12,777	12,560	7,631	7,293
賃貸事業損益	11,111	11,778	16,318	17,559	29,875	29,896	27,535	32,501	10,344	14,399

(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。

7 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(%)	93.54		97.23		97.73		90.95		98.32	
取得価格(百万円)	944		6,520		1,920		453		577	
鑑定価格(百万円)	988		6,490		1,960		462		619	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	31,819	30,500	198,016	197,894	76,958	78,768	19,035	18,528	24,363	24,372
その他収入	437	1,270	10,755	12,476	3,426	3,639	1,476	1,061	1,234	1,086
①賃貸事業収入合 計(千円)	32,256	31,770	208,772	210,370	80,384	82,408	20,512	19,590	25,598	25,458
管理委託費	3,120	3,333	24,937	29,397	12,779	13,220	3,244	3,046	4,379	3,067
公租公課	1,691	1,691	11,007	11,007	6,106	6,071	1,252	1,251	1,738	1,729
水道光熱費	496	511	3,324	3,589	1,851	1,914	455	454	46	6
修繕費	563	624	18,354	13,402	3,483	3,041	1,946	1,353	3,298	1,314
保険料	37	26	310	305	184	117	43	27	54	35
信託報酬	700	500	581	581	625	625	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	90	243	3,033	2,413	350	964	920	500	488	59
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,700	6,930	61,550	60,697	25,380	25,955	8,363	7,133	10,506	6,713
③NOI(①-②)	25,556	24,839	147,222	149,672	55,004	56,453	12,149	12,456	15,091	18,745
減価償却費	8,296	8,318	26,510	26,808	23,952	23,113	3,838	3,836	6,205	6,264
賃貸事業損益	17,260	16,520	120,711	122,864	31,052	33,339	8,310	8,620	8,886	12,480

(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。

7 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-50 HF南六条レジデンス		Re-51 HF天神南レジデンス	
										
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		北海道札幌市中央区		福岡県福岡市南区	
敷地面積(㎡)	545.08		1,599.97		206.84		282.09		609.26	
延床面積(㎡)	2,284.30		6,476.24		1,547.19		1,394.41		2,446.95	
建築時期	2004年2月		2003年3月		2005年2月		2004年3月		1998年2月	
期末稼働率(%)	98.61		98.57		92.04		100.00		95.70	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		229		631	
鑑定価格(百万円)	647		1,770		506		258		629	
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		1.1		3.6	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	26,266	26,135	71,875	72,535	19,833	19,543	11,873	11,920	28,080	28,199
その他収入	1,271	1,896	5,017	5,109	723	836	309	614	1,868	1,962
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,538	28,032	76,892	77,644	20,556	20,380	12,182	12,535	29,949	30,162
管理委託費	2,817	3,466	10,018	8,250	2,363	3,201	1,724	1,679	3,402	3,546
公租公課	1,671	1,671	5,596	5,567	1,153	1,149	1,022	1,018	2,012	2,008
水道光熱費	6	40	1,919	1,860	466	473	-	21	1,263	1,260
修繕費	212	900	12,309	4,279	495	1,518	249	148	1,586	6,892
保険料	56	37	178	115	36	23	33	21	64	68
信託報酬	500	500	1,000	1,000	500	500	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	58	129	396	692	90	118	58	43	551	121
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,323	6,746	31,418	21,765	5,105	6,985	3,588	3,433	9,381	14,397
③NOI(①-②)	22,214	21,286	45,474	55,879	15,451	13,394	8,593	9,102	20,567	15,764
減価償却費	7,723	7,421	17,614	17,816	3,878	3,448	3,057	2,831	4,153	4,189
賃貸事業損益	14,490	13,864	27,859	38,062	11,572	9,945	5,536	6,270	16,414	11,574

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-52 HF天神東レジデンス		Re-53 HF四条河原町レジデンス		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	
										
所在地	福岡県福岡市		京都府京都市		東京都文京区		東京都文京区		東京都世田谷区	
敷地面積(㎡)	429.63		863.39		269.15		249.06		709.54	
延床面積(㎡)	2,283.63		5,217.41		1,307.91		1,667.29		1,124.69	
建築時期	2005年8月		2007年3月		2006年2月		2006年2月		2006年7月	
期末稼働率(%)	94.81		97.48		100.00		96.91		91.66	
取得価格(百万円)	502		1,820		820		870		615	
鑑定価格(百万円)	542		1,960		852		913		632	
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(%)	5.3		5.5		4.4		9.2		4.3	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	23,834	23,731	67,114	67,714	28,335	27,895	31,502	31,035	20,244	20,566
その他収入	1,691	1,745	6,010	8,347	-	631	454	709	582	1,382
①賃貸事業収入合 計(千円)	25,525	25,476	73,125	76,061	28,335	28,527	31,957	31,744	20,826	21,949
管理委託費	3,059	3,370	6,676	7,964	2,514	3,163	3,382	3,620	3,052	2,492
公租公課	1,669	1,661	3,907	4,148	1,280	1,280	1,548	1,550	1,320	1,320
水道光熱費	805	814	2,368	2,212	-	-	-	-	321	336
修繕費	292	807	981	1,625	1,160	106	813	245	347	270
保険料	56	37	131	85	34	22	42	28	30	20
信託報酬	500	500	650	650	600	600	600	600	650	650
その他賃貸事業費用	103	92	1,139	1,469	58	43	58	72	105	93
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,486	7,284	15,853	18,156	5,648	5,216	6,445	6,116	5,827	5,183
③NOI(①-②)	19,038	18,192	57,271	57,904	22,686	23,310	25,511	25,628	14,999	16,765
減価償却費	6,669	5,959	12,105	12,211	3,856	3,250	4,381	3,777	3,461	3,254
賃貸事業損益	12,369	12,232	45,166	45,693	18,830	20,060	21,129	21,850	11,537	13,510

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

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-57 HF武蔵小山レジデンス		Re-58 HF国分寺レジデンス		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	
										
所在地	東京都品川区		東京都国分寺市		愛知県名古屋市中区		京都府京都市中京区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	455.93		257.06		362.02		471.10		575.67	
延床面積(㎡)	1,495.61		1,295.58		3,633.19		1,362.90		2,979.31	
建築時期	2006年11月		2006年1月		2006年3月		2007年3月		2006年3月	
期末稼働率(%)	98.12		98.30		99.02		93.70		93.75	
取得価格(百万円)	842		839		1,080		572		1,990	
鑑定価格(百万円)	918		842		1,100		600		2,060	
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)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(%)	6.3		6.3		9.3		9.9		4.6	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	28,600	28,250	29,744	30,193	43,720	44,175	21,023	20,504	65,485	63,897
その他収入	1,284	3,930	1,068	1,561	1,409	2,246	645	2,674	1,735	4,193
①賃貸事業収入合 計(千円)	29,884	32,181	30,812	31,754	45,129	46,421	21,669	23,179	67,221	68,090
管理委託費	3,154	4,634	3,353	2,755	4,266	4,771	1,908	3,170	7,772	8,655
公租公課	1,522	1,522	1,560	1,559	2,698	2,695	1,106	1,106	3,073	3,072
水道光熱費	251	253	284	318	470	647	524	524	9	15
修繕費	225	444	291	1,022	756	1,725	74	591	1,116	1,793
保険料	37	24	37	24	87	57	34	23	84	55
信託報酬	650	650	600	600	750	750	650	650	750	750
その他賃貸事業費用	217	202	58	43	360	539	58	83	497	511
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,060	7,733	6,185	6,324	9,390	11,185	4,357	6,148	13,303	14,853
③NOI(①-②)	23,824	24,448	24,627	25,430	35,739	35,236	17,311	17,030	53,917	53,237
減価償却費	3,687	3,688	4,419	4,058	6,487	6,534	3,521	3,519	7,367	7,376
賃貸事業損益	20,137	20,759	20,208	21,371	29,252	28,701	13,790	13,510	46,550	45,860

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-62 HF西新宿レジデンス EAST		Re-63 HF東新宿レジデンス		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	
										
所在地	東京都新宿区		東京都新宿区		大阪府大阪市		宮城県仙台市		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	347.29		313.96		343.80		475.70		717.53	
延床面積(㎡)	1,787.97		2,233.42		1,295.71		2,834.54		2,381.24	
建築時期	2006年3月		2007年3月		2006年9月		2007年1月		2007年1月	
期末稼働率(%)	98.00		98.60		92.24		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	1,170		1,360		566		809		684	
鑑定価格(百万円)	1,200		1,420		598		890		744	
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(%)	3.5		2.6		10.3		1.0		1.0	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	37,334	37,827	47,522	46,351	20,989	20,660	37,156	36,772	31,047	31,297
その他収入	1,312	1,930	1,554	2,560	394	608	1,410	1,763	2,025	1,852
①賃貸事業収入合 計(千円)	38,646	39,757	49,076	48,911	21,384	21,268	38,567	38,535	33,072	33,150
管理委託費	6,343	5,701	7,669	8,551	2,691	2,339	3,895	4,009	3,093	2,866
公租公課	1,940	1,940	2,222	2,220	1,240	1,233	2,129	2,274	2,005	2,175
水道光熱費	4	11	4	11	-	14	-	6	-	6
修繕費	983	1,163	1,078	718	514	222	1,413	1,177	1,738	1,068
保険料	51	34	59	39	33	22	69	45	67	43
信託報酬	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	351	524	58	199	58	83	98	43	91	43
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,274	9,975	11,692	12,341	5,138	4,516	8,206	8,157	7,595	6,803
③NOI(①-②)	28,372	29,782	37,384	36,570	16,245	16,752	30,360	30,378	25,477	26,346
減価償却費	4,678	4,698	7,150	7,165	2,804	2,808	6,968	6,980	6,616	6,617
賃貸事業損益	23,693	25,084	30,233	29,405	13,440	13,944	23,392	23,397	18,860	19,728

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-67 HF九大病院前レジデンス		Re-68 HF浅草橋レジデンス		Re-69 HF一番町レジデンス		Re-70 HF東中野レジデンス		Re-71 HF南五条レジデンス	
										
所在地	福岡県福岡市		東京都台東区		宮城県仙台市		東京都中野区		北海道札幌市	
敷地面積(㎡)	400.00		267.42		398.14		538.53		439.62	
延床面積(㎡)	1,650.19		1,341.38		2,404.41		1,705.22		1,757.91	
建築時期	2007年1月		2006年9月		2007年2月		2007年2月		2007年1月	
期末稼働率(%)	93.48		94.87		100.00		98.43		100.00	
取得価格(百万円)	426		771		834		942		408	
鑑定価格(百万円)	434		794		899		943		403	
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		日本ハウズイング(株)		(株)アパマンショップサプリース	
PML値(%)	1.0		6.3		1.1		3.0		0.8	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	16,808	18,086	25,855	25,042	36,949	37,117	28,527	30,313	14,100	14,100
その他収入	720	850	1,277	2,035	1,469	1,712	695	946	693	714
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,528	18,937	27,132	27,077	38,418	38,829	29,223	31,259	14,793	14,814
管理委託費	2,941	2,812	2,963	2,962	3,489	3,391	4,048	3,308	613	583
公租公課	1,140	1,269	1,307	1,304	2,281	2,528	1,435	1,435	1,330	1,327
水道光熱費	311	316	-	6	-	6	348	366	294	1,060
修繕費	247	803	396	96	1,083	558	402	1,325	3,155	536
保険料	43	28	40	26	67	44	43	28	39	26
信託報酬	650	650	600	600	600	600	650	650	600	600
その他賃貸事業費用	323	281	260	512	91	75	481	360	58	43
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,657	6,159	5,568	5,508	7,612	7,205	7,409	7,474	6,091	4,177
③NOI(①-②)	11,871	12,777	21,564	21,568	30,806	31,623	21,814	23,784	8,702	10,636
減価償却費	4,188	4,221	3,652	3,652	6,067	6,071	4,417	4,417	3,711	3,725
賃貸事業損益	7,682	8,556	17,912	17,915	24,738	25,552	17,397	19,367	4,991	6,910

(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。

7 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名

Re-72 HF早稲田レジデンス

Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ



所在地	東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	820.34		319.83	
延床面積(㎡)	3,440.06		1,356.68	
建築時期	2007年5月		2007年5月	
期末稼働率(%)	96.46		90.75	
取得価格(百万円)	2,090		872	
鑑定価格(百万円)	2,190		890	
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	
PML値(%)	4.0		3.6	
賃貸事業収支(注1)	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	69,276	72,888	30,272	29,876
その他収入	3,123	3,217	686	936
①賃貸事業収入合 計(千円)	72,399	76,105	30,958	30,812
管理委託費	12,755	11,303	4,267	4,679
公租公課	3,165	3,164	1,317	1,316
水道光熱費	875	814	469	420
修繕費	1,723	2,737	1,005	1,876
保険料	97	63	39	25
信託報酬	850	850	650	650
その他賃貸事業費用	1,679	1,620	688	724
②賃貸事業費用合 計(千円)	21,147	20,553	8,438	9,694
③NOI(①-②)	51,251	55,552	22,519	21,118
減価償却費	8,390	8,472	3,467	3,521
賃貸事業損益	42,861	47,079	19,052	17,597

(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(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	
鑑定価格(百万円)	1,110		939		1,080		1,210	
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22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
運用日数(日)	183	182	183	182	183	182	183	182
貸室賃料・共益費	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-
①賃貸事業収入合 計(千円)	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,536	3,529	3,096	3,090	4,366	4,366	5,549	5,647
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	64	42	52	34	77	51	83	55
信託報酬	550	550	550	550	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	-	300	-	300	-	-	-	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,150	4,422	3,698	3,974	5,043	5,017	6,232	6,303
③NOI(①-②)	33,469	33,197	27,483	27,207	30,692	30,718	37,987	37,916
減価償却費	8,315	7,266	6,952	6,043	8,381	8,381	11,406	11,406
賃貸事業損益	25,153	25,930	20,531	21,163	22,311	22,337	26,581	26,510

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

9 鑑定評価額の推移

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第23期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期(A)			
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,393	1,398	1,303	1,212	1,197	1,201	1,326	△ 125	△ 9.45
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,378	1,297	1,261	1,224	1,225	1,226	1,476	△ 250	△ 16.99
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,560	2,330	2,330	2,220	2,230	2,220	2,447	△ 227	△ 9.28
Of-07 浜松町SSビル	1,530	1,560	1,530	1,530	1,460	1,470	1,510	1,557	△ 47	△ 3.07
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,620	2,570	2,430	2,380	2,460	2,490	2,806	△ 316	△ 11.27
Of-09 グレイズビル泉岳寺前	1,220	1,440	1,430	1,400	1,430	1,450	1,450	1,193	257	21.48
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,450	1,460	1,460	1,450	1,220	1,170	1,454	△ 284	△ 19.57
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2,050	1,970	1,920	1,770	1,700	1,720	2,249	△ 529	△ 23.54
Of-12 ハ丁堀SFビル	3,092	2,330	2,220	2,320	2,360	2,310	2,340	3,145	△ 805	△ 25.60
Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1,440	1,420	1,360	1,330	1,330	1,340	1,837	△ 497	△ 27.07
Of-14 KCAビル	1,730	1,093	1,082	1,069	1,029	1,034	1,032	1,737	△ 704	△ 40.60
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,220	2,190	2,190	2,150	2,130	2,120	2,914	△ 795	△ 27.26
Of-16 安和町ビル	1,385	1,090	1,080	1,080	1,070	1,070	1,090	1,330	△ 240	△ 18.04
Of-17 ハ丁堀MFビル	1,110	942	925	921	907	897	908	1,129	△ 221	△ 19.58
Of-18 エムス原宿	3,418	4,135	4,053	4,055	4,036	3,903	4,010	3,521	489	13.88
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,150	3,000	3,000	3,000	3,100	3,110	3,716	△ 606	△ 16.31
Of-21 アテツ西麻布	640	479	471	471	450	430	430	630	△ 200	△ 31.75
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,322	1,299	1,253	1,263	1,237	1,236	1,734	△ 498	△ 28.72
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,060	1,080	1,080	1,040	1,040	1,070	1,345	△ 275	△ 20.45
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,310	1,310	1,320	1,320	1,320	1,340	1,476	△ 136	△ 9.26
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,080	5,080	5,110	5,150	5,230	5,410	4,833	577	11.93
Of-26 広小路アクアプレイス	2,930	-	-	-	3,742	3,756	3,848	2,923	925	31.61
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	-	-	-	-	-	2,550	2,315	235	10.10
Of-28 三田平和ビル(底地)	2,230	-	-	-	-	-	2,310	2,269	41	1.78
Of-29 栄ミナミ平和ビル	1,580	-	-	-	-	-	1,770	1,584	186	11.70
オフィス 計	52,766	39,195	38,863	41,993	41,739	48,901	52,957	△ 4,056	△ 7.66	
Re-03 HF市川レジデンス	430	439	441	447	429	454	461	402	58	14.42
Re-05 HF目黒レジデンス	660	507	504	521	517	536	547	633	△ 86	△ 13.65
Re-09 HF葛西レジデンス	650	622	630	638	605	619	623	605	17	2.84
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,358	3,357	3,422	3,409	3,426	3,493	3,303	189	5.72
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,441	1,405	1,425	1,383	1,418	1,410	1,473	△ 63	△ 4.34
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,206	1,179	1,199	1,127	1,169	1,174	1,330	△ 156	△ 11.79
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,060	1,060	1,060	1,030	1,020	1,040	1,205	△ 165	△ 13.72
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	825	821	823	808	817	833	950	△ 117	△ 12.33
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,070	1,080	1,110	1,070	1,090	1,120	997	122	12.24
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,180	1,220	1,250	1,220	1,260	1,280	1,103	176	16.00
Re-19 HF緑島レジデンス	690	676	670	670	649	665	681	628	52	8.41
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,920	3,920	3,930	3,800	3,780	3,870	3,916	△ 46	△ 1.19
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	880	891	882	836	832	853	1,028	△ 175	△ 17.08
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	925	915	915	905	918	941	1,099	△ 158	△ 14.38
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	906	873	891	852	852	859	908	△ 49	△ 5.45
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	985	1,000	1,030	988	990	990	1,115	△ 125	△ 11.21
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,040	4,130	4,140	4,110	4,120	4,230	5,765	△ 1,535	△ 26.63
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,330	2,330	2,350	2,350	2,390	2,450	3,210	△ 760	△ 23.68
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,600	1,590	1,600	1,620	1,630	1,650	2,305	△ 655	△ 28.43
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,140	1,130	1,130	1,130	1,130	1,160	1,570	△ 410	△ 26.16
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,050	1,040	1,040	1,040	1,050	1,070	1,618	△ 548	△ 33.87
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	987	988	994	938	953	972	1,056	△ 84	△ 8.00
Re-34 HF田無レジデンス	911	825	834	820	750	759	738	920	△ 182	△ 19.86
レジデンス 計	81,333	74,815	74,458	74,768	74,020	74,769	78,229	78,855	△ 2,426	△ 3.09
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	1,080	1,080	1,080	1,090	1,090	1,110	1,036	73	7.07
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	900	900	901	905	921	939	863	75	8.69
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	1,050	1,050	1,050	1,060	1,060	1,080	1,005	74	7.42
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,150	1,130	1,160	1,160	1,180	1,210	1,089	120	11.09
ホテル 計	4,180	4,180	4,180	4,160	4,191	4,215	4,339	3,994	344	8.61
ポートフォリオ 合計	138,279	128,955	117,813	117,822	120,228	120,759	129,469	135,808	△ 6,139	△ 4.53

(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。

10 NOI利回りの推移

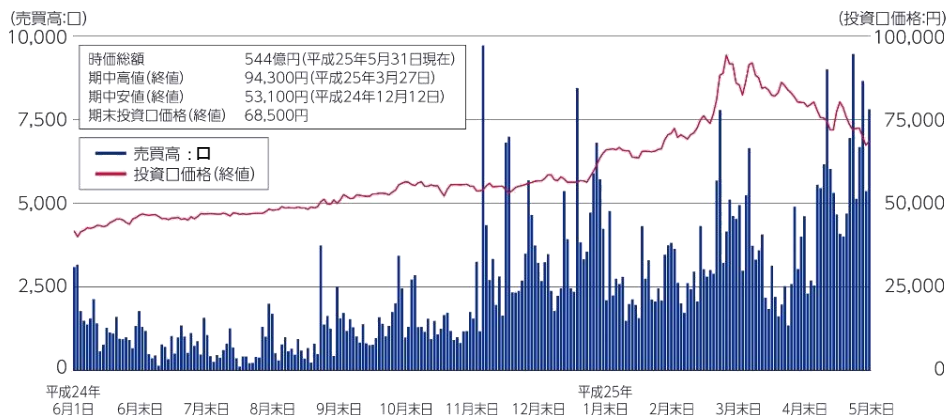
物件名	NOI利回り※						物件名	NOI利回り※						(%)
	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	
Of-01 朝日生命五反田ビル	6.25	2.71	5.60	5.02	4.09	4.35	Re-35 HF芝公園レジデンス	6.18	5.68	4.36	3.56	3.86	4.00	
Of-05 水天宮平和ビル	4.63	4.75	4.25	3.50	0.82	4.28	Re-36 HF三田レジデンス	6.25	5.72	5.12	4.31	5.37	4.95	
Of-06 NV富岡ビル	5.19	4.23	4.85	4.67	5.12	2.51	Re-37 HF高輪レジデンス	4.23	4.81	4.98	4.63	4.19	4.32	
Of-07 浜松町SSビル	4.99	5.55	5.45	4.04	4.35	1.50	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	5.77	5.37	4.63	4.86	5.35	5.65	
Of-08 国際溜池ビル	3.65	3.82	4.00	4.25	4.14	3.15	Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	5.94	5.54	5.06	4.74	5.22	5.22	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	6.41	5.93	6.32	7.73	7.12	2.44	Re-40 HF八丁堀レジデンスII	5.53	5.16	4.45	4.89	4.27	4.77	
Of-10 HF新横浜ビルディング	5.92	5.43	4.90	5.60	4.20	3.78	Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	5.13	5.33	3.81	5.30	4.53	5.47	
Of-11 日本橋第一ビル	4.93	4.13	3.80	3.56	0.76	3.32	Re-42 HF銀座レジデンス	5.19	5.40	5.31	5.13	5.41	5.26	
Of-12 八丁堀SFビル	3.23	2.80	2.93	2.07	2.14	3.31	Re-43 HF駒沢公園レジデンス TOWER	4.82	4.14	4.17	4.16	4.52	4.59	
Of-13 渋谷AXビルズ	1.95	2.58	2.37	2.87	3.06	2.66	Re-44 HF梅田レジデンス TOWER	7.37	6.13	5.84	5.91	5.73	5.88	
Of-14 KCAビル	2.64	2.68	2.94	2.78	2.80	2.84	Re-45 HF中之島レジデンス	7.56	5.67	5.69	5.72	5.36	5.50	
Of-15 HF中目黒ビルディング	4.29	4.26	3.99	4.00	4.23	1.67	Re-46 HF阿波座レジデンス	7.56	6.64	6.15	6.52	5.23	6.50	
Of-16 安和司町ビル	4.65	2.93	3.40	3.84	4.36	0.98	Re-47 HF丸の内レジデンス	6.56	6.25	6.47	6.79	7.12	6.82	
Of-17 八丁堀MFビル	3.98	△ 2.05	3.70	2.97	2.12	4.16	Re-48 HF平尾レジデンス	7.05	5.91	5.79	6.17	5.11	6.28	
Of-18 エムズ原宿	5.21	5.64	5.33	5.50	5.16	5.47	Re-49 HF河原町二条レジデンス	6.16	5.52	4.72	5.44	5.79	5.02	
Of-19 三宮三和東洋ビル	3.35	3.91	-	-	-	-	Re-50 HF南六条レジデンス	6.91	7.11	5.00	6.68	7.51	7.95	
Of-20 船橋Faceビル	4.63	4.69	4.72	4.73	4.70	4.68	Re-51 HF天神南レジデンス	7.31	5.38	5.93	6.28	6.52	5.00	
Of-21 アデッソ西麻布	2.94	3.47	3.31	3.04	2.61	1.96	Re-52 HF天神東レジデンス	7.41	6.87	7.40	7.23	7.59	7.25	
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.14	0.26	3.59	3.35	3.14	3.26	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.96	6.67	6.58	6.44	6.29	6.36	
Of-23 HF池袋ビルディング	3.60	4.15	4.12	4.32	1.63	2.37	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	6.27	5.60	5.50	6.10	5.53	5.69	
Of-24 HF湯島ビルディング	5.31	4.88	4.32	4.96	3.93	3.65	Re-55 HF千駄木レジデンス	6.29	5.78	5.86	5.89	5.86	5.89	
Of-25 茅場町平和ビル	7.90	7.87	7.43	7.44	7.50	6.17	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	3.98	4.64	5.28	5.09	4.88	5.45	
Of-26 広小路アクアプレイス	-	-	-	8.36	8.76	8.64	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.38	5.59	5.73	5.77	5.66	5.81	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	-	-	-	-	-	7.61	Re-58 HF国分寺レジデンス	6.80	5.68	6.19	5.40	5.87	6.06	
Of-28 三田平和ビル(底地)	-	-	-	-	-	8.17	Re-59 HF久屋大通レジデンス	7.47	6.54	6.64	6.40	6.62	6.53	
Of-29 栄ミナミ平和ビル	-	-	-	-	-	6.78	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	6.30	5.81	5.69	5.77	6.05	5.95	
オフィス 計	4.53	4.22	4.56	4.75	4.37	4.35	Re-61 HF西新宿レジデンス WEST	5.30	5.15	5.21	5.40	5.42	5.35	
Re-03 HF市川レジデンス	6.51	6.25	6.42	6.50	5.93	5.94	Re-62 HF西新宿レジデンス EAST	5.56	5.23	5.36	4.82	4.85	5.09	
Re-05 HF目黒レジデンス	4.55	3.70	4.66	3.69	4.69	4.08	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.81	5.38	5.16	5.57	5.50	5.38	
Re-09 HF葛西レジデンス	6.11	5.67	5.52	5.77	4.84	5.17	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	6.69	5.86	5.83	5.89	5.74	5.92	
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.10	5.14	4.88	4.88	5.16	4.84	Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.79	7.16	5.11	7.26	7.51	7.51	
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.48	4.32	4.10	4.33	4.27	4.68	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.88	7.19	7.18	7.53	7.45	7.70	
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.65	4.19	4.34	3.67	3.97	4.30	Re-67 HF九大病院前レジデンス	6.00	4.81	5.56	5.55	5.57	6.00	
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.10	3.79	3.69	3.39	4.09	3.69	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.19	4.68	5.22	5.23	5.59	5.59	
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.80	3.98	3.89	3.93	3.72	3.88	Re-69 HF一番町レジデンス	7.23	7.07	7.19	6.92	7.39	7.58	
Re-17 HF東神田レジデンス	4.87	4.94	4.88	5.14	4.99	4.93	Re-70 HF東中野レジデンス	5.75	5.26	4.77	4.34	4.63	5.05	
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.19	5.18	5.53	5.30	5.04	5.41	Re-71 HF南五条レジデンス	7.26	6.62	6.26	5.29	4.27	5.21	
Re-19 HF練馬レジデンス	5.20	4.64	4.90	5.68	4.80	5.45	Re-72 HF早稲田レジデンス	6.48	5.53	5.22	5.05	4.90	5.32	
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.43	4.46	4.35	4.11	4.40	4.24	Re-73 HF早稲田レジデンスII	6.03	5.43	5.36	5.46	5.17	4.84	
Re-21 HF明大前レジデンス	4.35	4.18	4.33	3.60	4.09	4.39	レジデンス 計	5.00	4.74	4.80	4.79	4.79	4.87	
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.05	4.66	4.16	4.63	4.53	4.01	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	6.85	6.14	6.14	6.17	6.20	6.15	
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.76	5.69	5.43	6.09	4.55	4.85	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	6.79	6.05	6.05	6.08	6.11	6.05	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.88	4.60	5.09	4.24	4.18	4.69	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	6.67	5.77	5.77	5.81	5.85	5.85	
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	2.58	2.83	3.22	3.13	3.21	3.19	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	7.57	5.23	6.53	6.53	6.61	6.59	
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.25	3.98	4.06	4.09	4.04	3.99	ホテル 計	6.99	5.78	6.14	6.16	6.20	6.17	
Re-27 グレンパーク池田山	1.55	1.85	-	-	-	-	ポートフォリオ 計	4.89	4.59	4.76	4.82	4.69	4.71	
Re-28 ルネ東寺尾	3.75	3.49	-	-	-	-	※ NOI利回りは実績NOI(年換算)／取得価格							
Re-29 HF白山レジデンス	3.78	3.54	3.80	3.48	3.19	3.64	注1 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。							
Re-30 HF馬込レジデンス	4.07	3.79	4.09	3.45	3.82	3.90	注2 2011年2月28日付で譲渡しています。							
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	2.82	3.20	2.96	3.46	3.45	3.00								
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.52	5.64	5.59	5.87	5.20	5.08								
Re-34 HF田無レジデンス	4.57	4.82	4.53	4.45	4.36	4.07								

11 月次稼働率の推移

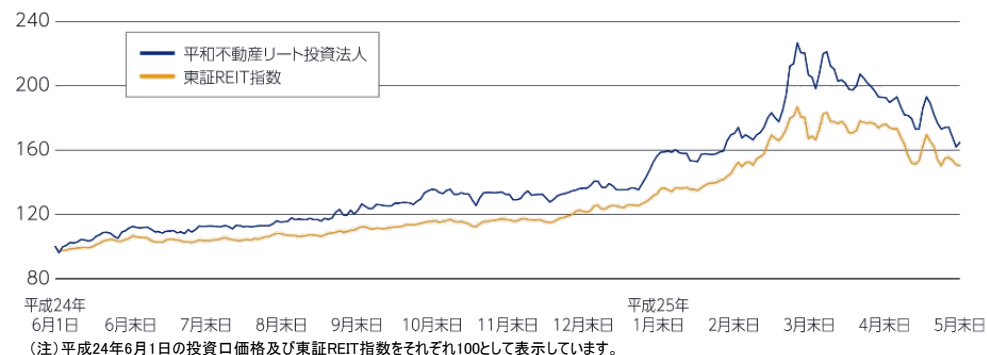
物件名	2012/11/30	2012/12/31	2013/1/31	2013/2/28	2013/3/31	2013/4/30	2013/5/31
Of-01 朝日生命五反田ビル	92.84	92.84	92.84	92.84	100.00	100.00	100.00
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06 NV富岡ビル	100.00	100.00	100.00	91.12	91.12	100.00	100.00
Of-07 浜松町SSビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08 国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-10 HF新横浜ビルディング	100.00	100.00	100.00	74.37	74.37	65.65	78.50
Of-11 日本橋第一ビル	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33
Of-12 八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13 渋谷AXヒルズ	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35
Of-14 KCAビル	89.49	89.49	89.49	89.49	100.00	82.20	82.20
Of-15 HF中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16 安和司町ビル	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムス原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21 アデッソ西麻布	100.00	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	100.00	100.00
Of-23 HF池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24 HF湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26 広小路アクアプレイス	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	-	97.09	97.09	99.14	99.14	99.14	99.14
Of-28 三田平和ビル(庶地)	-	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	97.80	97.80
オフィス 計	97.24	97.43	97.43	95.74	96.17	96.09	96.74
Re-03 HF市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05 HF目黒レジデンス	95.07	90.88	95.81	95.81	95.81	100.00	95.07
Re-09 HF葛西レジデンス	89.56	89.63	91.69	91.77	100.00	97.87	97.87
Re-11 HF若林公園レジデンス	96.06	94.86	94.86	96.77	96.60	97.83	96.94
Re-12 HF碑文谷レジデンス	95.50	95.50	97.27	97.27	94.53	91.25	93.99
Re-14 HF南麻布レジデンス	91.68	93.34	100.00	100.00	100.00	96.66	96.68
Re-15 HF麻布十番レジデンス	96.20	97.13	97.13	97.13	100.00	100.00	100.00
Re-16 HF学芸大学レジデンス	82.54	85.62	93.25	96.93	100.00	96.24	96.24
Re-17 HF東神田レジデンス	96.88	95.35	95.35	96.91	96.88	96.94	93.83
Re-18 HF東日本橋レジデンス	97.53	97.42	98.69	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19 HF綾馬レジデンス	98.08	98.08	96.16	92.32	100.00	100.00	98.08
Re-20 HF白金高輪レジデンス	97.90	96.28	92.51	93.04	93.76	94.94	95.54
Re-21 HF明大前レジデンス	94.30	96.11	97.90	97.90	98.14	96.33	94.28
Re-22 HF日本橋レジデンス	98.27	94.58	92.92	96.37	93.46	92.08	91.07
Re-23 HF上石神井レジデンス	88.54	88.54	88.54	85.74	88.64	89.99	85.14
Re-24 HF錦糸町レジデンス	94.20	96.46	100.00	100.00	97.96	92.76	94.55
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	94.84	93.02	97.31	98.11	96.98	97.04	97.31
Re-26 HF新横浜レジデンス	96.16	95.41	95.41	93.92	98.15	95.54	97.17
Re-29 HF白山レジデンス	92.14	92.14	92.14	90.70	98.53	98.53	98.53
Re-30 HF馬込レジデンス	94.81	97.40	97.40	100.00	94.20	88.60	100.00
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	95.35	95.35	95.35	95.74	92.02	96.28	96.28
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	94.15	94.15	94.15	97.14	100.00	100.00	100.00

物件名	2012/11/30	2012/12/31	2013/1/31	2013/2/28	2013/3/31	2013/4/30	2013/5/31
Re-35 HF芝公園レジデンス	97.07	97.07	100.00	100.00	97.28	94.55	97.28
Re-36 HF三田レジデンス	93.46	91.39	95.86	98.09	97.94	89.38	91.29
Re-37 HF高輪レジデンス	89.58	93.01	93.01	93.01	97.17	93.44	96.27
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.84	89.34
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	94.99	94.99	96.24	96.24	94.88	96.24	94.99
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	98.17	93.54	92.26	98.54	99.08	93.60	95.87
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	89.48	92.11	91.66	94.29	95.74	93.82	98.09
Re-42 HF銀座レジデンス	91.98	89.85	89.85	93.85	100.00	97.85	93.54
Re-43 HF駒沢公園レジデンス TOWER	93.76	94.46	94.19	95.62	97.33	97.95	97.23
Re-44 HF梅田レジデンス TOWER	95.04	94.73	96.26	95.85	96.42	97.16	97.73
Re-45 HF中之島レジデンス	100.00	94.89	94.89	96.50	96.50	83.95	90.95
Re-46 HF阿波座レジデンス	98.32	98.32	96.63	98.32	98.32	95.27	98.32
Re-47 HF丸の内レジデンス	97.21	95.82	100.00	98.61	94.46	94.46	98.61
Re-48 HF平尾レジデンス	97.19	95.63	96.08	96.08	98.38	97.86	98.57
Re-49 HF河原町二条レジデンス	95.78	97.77	96.01	93.79	98.06	97.77	92.04
Re-50 HF南大条レジデンス	100.00	96.69	100.00	100.00	96.29	96.29	100.00
Re-51 HF天神南レジデンス	97.85	98.92	98.92	100.00	98.92	96.77	95.70
Re-52 HF天神東レジデンス	100.00	98.70	96.10	97.40	100.00	98.70	94.81
Re-53 HF四条河原町レジデンス	96.28	95.65	96.91	97.53	95.71	96.88	97.48
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.07	98.07	98.07	94.39	98.18	100.00	100.00
Re-55 HF千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	96.91	96.91
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	94.44	100.00	100.00	100.00	97.23	100.00	91.66
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	98.20	96.40	87.98	95.13	98.12	96.33	98.12
Re-58 HF国分寺レジデンス	100.00	100.00	96.08	96.08	94.43	96.40	98.30
Re-59 HF久屋大通レジデンス	99.01	99.01	98.05	97.04	98.03	97.95	99.02
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	97.29	97.86	97.86	100.00	97.98	89.66	93.70
Re-61 HF西新宿レジデンス WEST	97.50	96.25	95.00	96.25	95.00	92.16	93.75
Re-62 HF西新宿レジデンス EAST	94.08	95.59	95.18	92.08	92.98	95.59	98.00
Re-63 HF東新宿レジデンス	98.60	95.84	95.81	97.22	94.41	96.00	98.60
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	94.53	92.24	92.24	92.24	92.24	92.70	92.24
Re-65 HF北四番丁レジデンス	100.00	98.89	94.45	97.77	98.89	98.89	100.00
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	100.00	98.75	98.75	98.75	98.75	100.00	100.00
Re-67 HF九大病院前レジデンス	95.11	90.97	98.37	100.00	95.85	95.11	93.48
Re-68 HF浅草橋レジデンス	100.00	97.44	97.44	100.00	94.87	94.87	94.87
Re-69 HF一番町レジデンス	98.82	98.82	98.82	98.82	97.63	98.82	100.00
Re-70 HF東中野レジデンス	96.35	96.66	100.00	98.43	98.43	96.75	98.43
Re-71 HF南五条レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-72 HF早稲田レジデンス	98.51	95.46	97.71	97.78	98.52	97.16	96.46
Re-73 HF早稲田レジデンスII	93.09	91.05	94.82	93.09	97.97	94.21	90.75
レジデンス 計	96.12	95.51	95.97	96.66	97.09	96.26	96.73
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ホテル 計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ポートフォリオ 計	96.63	96.34	96.63	96.56	96.96	96.41	96.91

投資口価格の推移



東証REIT指数との比較



投資主の構成

(2013年5月31日現在)

投資主数ベース(13,046人)



投資口数ベース(795,447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

(2013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)	225,151	28.30
2	平和不動産株式会社	135,845	17.07
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	57,189	7.18
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,453	5.96
5	JP MORGAN CHASE BANK 380180	29,425	3.69
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	24,740	3.11
7	東洋プロパティ株式会社	7,908	0.99
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	7,810	0.98
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNVM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	6,900	0.86
10	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	6,730	0.84
	合計	549,151	69.03

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

第23期IR活動(2012/12/1～2013/5/31)

前年に引き続き2012年度全上場企業ホームページ充実度
ランキング調査総合ランキング優良サイトに選ばれました。
2012年度は業種別ランキング優秀サイトにも選ばれました。

開催日時	参加イベント
2013年1月	ダイワJ-REITキャラバン(名古屋)
2013年2月	東証IRフェスタ2013
	ダイワJ-REITキャラバン(東京)
2013年3月	投資主向け決算説明会(東京)
	投資主向け決算説明会(大阪)
	J-REIT個人投資家向けセミナー(野村IR)
	ダイワJ-REITキャラバン(福岡)
2013年4月	ダイワJ-REITキャラバン(京都)
	個人投資家向け合同IR説明会(日興IR)
2013年5月	ダイワJ-REITキャラバン(札幌)



The screenshot displays the official website of Heiwa Real Estate REIT, Inc. The header includes the company name in Japanese and English, a search bar, and navigation links. The main content area is divided into several sections:

- 最新ファンド情報 (New Fund Information):** Lists details for the 'ダイワJ-REIT' fund, including its objective, assets, and performance metrics.
- 財務情報 (Financial Information):** Provides a summary of the company's financial performance, including revenue, expenses, and net income.
- 投資主向け情報 (Investor Information):** Offers resources for investors, such as prospectuses, financial statements, and contact information for investor relations.
- お知らせ (Notice):** A section for important announcements and news items.
- お問い合わせ (Contact Us):** Provides contact details for the company's offices and a link to the investor portal.

The website is designed to be user-friendly and informative, providing a comprehensive overview of the company's operations and financial health.



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