

Steady Growth & Sustainable Profit



# 第24期 決算説明会資料

2013年11月期 [www.heiwa-re.co.jp](http://www.heiwa-re.co.jp)

2014年1月17日

# 8966



## 平和不動産リート投資法人



資産運用会社

平和不動産アセットマネジメント株式会社

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



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

## I 第24期(2013年11月期)決算の概要

1 第24期の位置づけ	6
2 第24期ハイライト	7
3 第24期決算実績	8
4 第25期(2014年5月期)及び第26期(2014年11月期)運用状況の予想	9

## II 運用状況

1 外部成長① 第24期取得物件	11
2 外部成長② 匿名組合出資持分の取得	12
3 外部成長③ 物件取得方法の多様化	13
4 外部成長④ ポートフォリオの状況	14
5 外部成長⑤ 鑑定評価額の推移	15
6 外部成長⑥ 公募増資を通じて取得の3物件(第25期)	16
7 内部成長① 稼働率推移	18
8 内部成長② オフィス運用状況	19
9 内部成長③ レジデンス運用状況	20
10 内部成長④ リニューアル工事	21
11 財務戦略① ファイナンス状況	22
12 財務戦略② 有利子負債の状況	23
13 財務戦略③ 公募増資の概要	24
14 財務戦略④ 公募増資を通じた借入	25

## III 今後の成長戦略

1 【ステージ3】安定成長軌道への取組み	27
----------------------	----

## IV 参考資料

1 貸借対照表	29
2 損益計算書	30
3 借入金一覧	31
4 投資エリアの分散状況	32
5 オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)	33
6 レジデンス運用状況(テナント属性、賃料別分散状況、面積別分散状況、築年数)	34
7 賃貸事業利益	35
8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	36
9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	41
10 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)	54
11 鑑定評価額の推移	55
12 NOI利回りの推移	56
13 月次稼働率の推移	57
14 投資口の状況	58

## I 第24期(2013年11月期)決算の概要

---

# 1 第24期の位置づけ

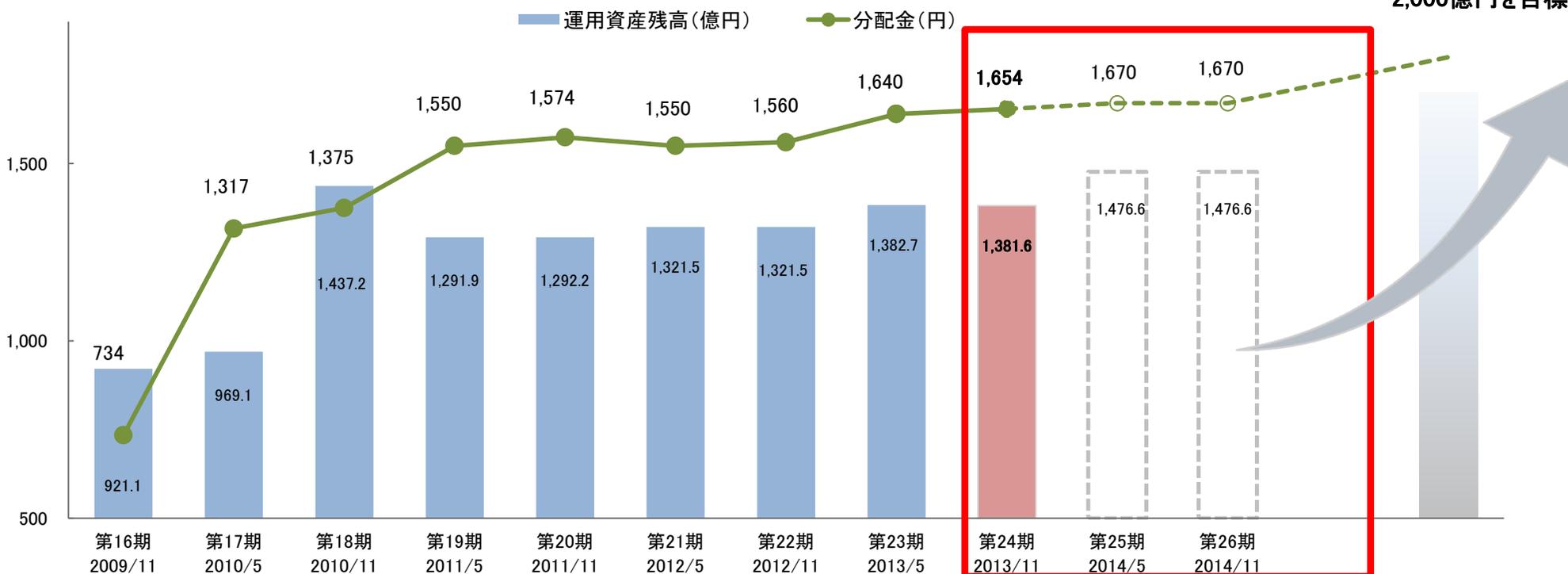
- 「ステージ2」から、安定成長軌道を目指す「ステージ3」への移行
- 「ステージ3」は、安定した資金調達による着実な成長フェーズ
- 着実な外部成長・内部成長を通じて、分配金水準の向上を指向

## ステージ1: 成長基盤の再構築

## ステージ2: 再成長軌道への回帰

## ステージ3: 安定成長軌道へ

当面は資産規模  
2,000億円を目標



(注) 第25期及び第26期の運用資産残高並びに分配金は、2014年1月16日付公表の数値を記載しています。

### 外部成長

- ✓ 都内でレジデンス 1 物件の取得、地方レジデンス 3 物件の譲渡  
(運用資産の入替え実施)
- ✓ 期末運用資産: **1,381億円** (前期比△ 1億円)  
期末保有物件数: **89物件** (前期比△ 2物件)
- ✓ ブリッジファンドへの出資による優先交渉権の確保 (都内オフィス2物件)

### 内部成長

- ✓ 引き続き安定した高稼働率を維持  
期中平均稼働率 第23期 96.64% → **第24期 96.84%**
- ✓ 資産価値維持・向上の取り組みを実施  
(レジデンスでの外壁修繕工事の実施など)
- ✓ 『HF』ブランドの展開 (オフィス 2物件 レジデンス 1物件)(注)

(注) 平成25年12月1日変更分も含みます。

### 財務基盤強化

- ✓ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利コストの低減・固定化を継続
- ✓ レンダーフォーメーションの強化継続

### 2年連続での公募増資を発表(2013年11月)

- ・オフィス3物件の取得
- ・格付の向上 (A-へ)
- ・借入金無担保化
- ・新規レンダー招聘

### 3 第24期決算実績

#### 第24期の決算実績

(単位:百万円)

	第23期 実績	第24期 予想	第24期 実績	前期比 増減	予想比 増減
営業収益	4,610	4,563	4,615	4	51
営業費用	2,731	2,585	2,611	△119	26
営業利益	1,878	1,978	2,003	124	25
営業外収益	8	0	2	△5	2
営業外費用	675	663	670	△5	6
経常利益	1,211	1,315	1,335	124	20
当期純利益	1,210	1,314	1,335	124	20
EPS (1口当たり当期純利益)	1,521円	1,652円	1,678円	157円	26円
負ののれん充当	93	—	—	△93	—
内部留保	—	—	19	19	19
DPS (1口当たり分配金)	1,640円	1,652円	1,654円	14円	2円

安定した分配金を企図して、売却益を内部留保  
(2物件売却益:73百万円、1物件売却損:54百万円)

(単位:百万円)

前期比増減要因(第24期実績 — 第23期実績)		
	主な要因	金額
営業収益	売却益	19
	既存オフィス	12
	既存レジデンス	△23
	レジデンス売却	△18
	レジデンス取得	15
営業費用	既存オフィス (内、公租公課)	△136 (51)
	(内、修繕費)	(△223)
	既存レジデンス	12
	レジデンス売却	△14
	レジデンス取得	9
営業外費用	販管費	9
	支払利息	3
	融資関連費用 その他	△4 △4
予想比増減要因(第24期実績 — 第24期予想)		
	主な要因	金額
営業収益	売却益	19
	既存オフィス	20
	既存レジデンス	13
	レジデンス売却	△17
	レジデンス取得	15
営業費用	既存オフィス	19
	既存レジデンス	7
	レジデンス売却	△9
	レジデンス取得	9
営業外費用	支払利息	0
	融資関連費用	6
	その他	1

(注) 第24期予想については、2013年7月17日付公表の予想数値を記載しています。

# 4 第25期(2014年5月期)及び第26期(2014年11月期)運用状況の予想

## 第25期及び第26期の予想

(単位:百万円)

	第24期 実績 (a)	第25期 予想 (b)	第26期 予想 (c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	4,615	5,032	5,013	417	△18
営業費用	2,611	2,877	2,885	265	7
営業利益	2,003	2,154	2,128	151	△26
営業外収益	2	0	0	△2	0
営業外費用	670	737	655	66	△81
経常利益	1,335	1,418	1,473	82	55
当期純利益	1,335	1,417	1,472	82	55
EPS (1口当たり当期純利益)	1,678円	1,608円	1,670円	△70円	62円
負ののれん充当	—	54	—	54	△54
内部留保	19	—	—	△19	—
DPS (1口当たり分配金)	1,654円	1,670円	1,670円	16円	0円

### 第25期(2014年5月期)及び第26期(2014年11月期)予想の主な前提条件

	第25期	第26期
・稼働率: ポートフォリオ全体	96.30%	96.12%
オフィス(既存/新規3物件)	95.33%(96.18%/92.71%)	94.84%(95.83%/91.79%)
レジデンス	96.60%	96.60%
ホテル	100.00%	100.00%
・NOI利回り: ポートフォリオ全体	4.90%	4.88%
オフィス(既存/新規3物件)	5.02%(4.80%/6.37%)	4.80%(4.61%/5.75%)
レジデンス	4.78%	4.90%
ホテル	6.21%	6.21%
・負ののれん充当:	54百万円	なし
・発行済投資口数:	881,447口	881,447口
・物件取得:	2014年12月20日付で3物件取得	期中の変動なし

## 1口当たり予想分配金

第25期	第26期
1,670円	1,670円

内訳	第24期 実績 (a)	第25期 予想 (b)	第26期 予想 (c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
管理委託費	463	532	515	69	△17
公租公課	326	337	364	10	27
修繕費	179	186	133	7	△53
その他 賃貸事業費	272	359	388	86	29
減価償却費	777	835	835	57	0
販管費	591	625	646	33	21
合計	2,611	2,877	2,885	265	7

第23期末	繰越利益	3,070百万円
第24期	内部留保	19百万円
第25期	負ののれん充当	△54百万円
第25期末	繰越利益	3,035百万円

(注) 2014年1月16日付公表の予想数値を記載しています。予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

## II 運用状況

---

# 1 外部成長① 第24期取得物件

- 中長期的な安定収益確保のため、運用資産の入替えを実施
- 都内で「HF若松河田レジデンス」を取得  
(駅近のシングル・DINKS向け、賃料及び稼働実績が安定した物件)
- 地方の小規模レジデンス3物件(取得価格合計 1,268百万円)を売却  
(HF南六条レジデンス、HF南五条レジデンス(札幌)、HF天神南レジデンス(福岡))

## 第24期取得物件

### HF若松河田レジデンス

所在地	東京都新宿区
取得価格	1,158百万円
取得時鑑定評価額	1,170百万円
鑑定評価額との差	12百万円
賃貸可能面積	1,607.43㎡
建築時期	2004年2月
第24期末テナント数	33
第24期末稼働率	100.00%
想定NOI利回り	5.08%
想定償却後利回り	4.08%



### 物件の特徴

- ・本物件は都営大江戸線「若松河田」駅まで徒歩約3分の位置にあり、当該駅から「新宿」、「六本木」駅をはじめとする都心各所にアクセスが可能であることから、交通の利便性は良好。
- ・周辺地域には大学・病院等が複数存することから、当該関係者をはじめ、交通利便性等の立地条件を重視する通勤世帯、緑豊かな環境や充実した教育施設に魅力を感じる世帯等、幅広い需要者から安定的な需要が見込まれる。
- ・本物件の各住戸部分は、1LDKタイプ及び2LDKタイプによって構成されており、シングルやDINKS等からの需要が見込まれる。

### 位置図



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

## 2 外部成長② 匿名組合出資持分の取得

- ブリッジファンドへの出資を通じて、オフィス2物件の優先交渉権を確保
- 2物件共に都内の駅近、幹線道路沿いの物件

### 優先交渉権を確保した2物件

#### 台和上野ビル

所在地	東京都台東区
優先交渉価格	3,400百万円
鑑定価額	3,520百万円
賃貸可能面積	4,160.67㎡
建築時期	1990年2月



#### 物件の特徴

- ・東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅のほか、複数路線の利用が可能であることから、最寄駅への接近性や都心主要中心部へのアクセス等の交通利便性の面から見た立地は良好。
- ・昭和通り沿道に位置することから1階部分については視認性が高く、また、首都高速道路1号上野線の入り口にも近いことから、車でのアクセスも良好。
- ・基準階貸室の規模は、約134坪の整形空間を確保しており、周辺地域の中では、規模の優位性と希少性が認められる。

#### 位置図



#### 麹町HFビル

所在地	東京都千代田区
優先交渉価格	1,350百万円
鑑定価額	1,550百万円
賃貸可能面積	2,115.13㎡
建築時期	1994年3月



#### 物件の特徴

- ・東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約2分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れており、また、国道20号「新宿通り」沿いに位置し、視認性も良好。
- ・基準階貸室はほぼ長方形で、約78坪の無柱空間を確保しており、小規模な賃貸床が多い同一需給圏内においては、相応の需要があると推測される。
- ・エレベーターは2基あり、事務所部分については、レイアウト効率が良く、個別空調、OAフロア、電源容量等設備面もテナントニーズに見合う機能が付加されている。

#### 位置図



### 3 外部成長③ 物件取得方法の多様化

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

#### スポンサーからの直接取得



茅場町  
平和ビル



神戸旧居留地  
平和ビル



三田平和ビル  
(底地)



栄ミナミ  
平和ビル

#### ウェアハウジング



広小路  
アクアプレイス



HF桜通  
ビルディング  
(注)



日本橋浜町  
セントラル  
ビルディング  
(注)



仙台  
グリーンプレイス  
(注)



平和不動産リート投資法人

(注)第25期取得

#### 第三者からの直接取得



HF若松河田  
レジデンス

#### ブリッジファンドの活用 (匿名組合出資を通じた優先交渉権の確保)



台和上野ビル



麹町HFビル

## 4 外部成長④ ポートフォリオの状況

- 運用資産の入替えにより、資産規模1,381億円(△1億円)、物件数89物件(△2物件)

### ■ ポートフォリオの状況

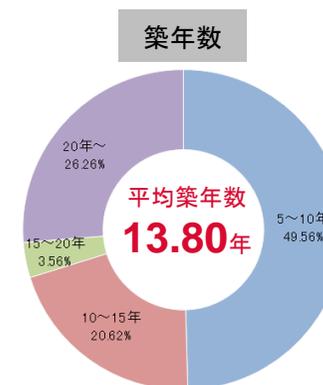
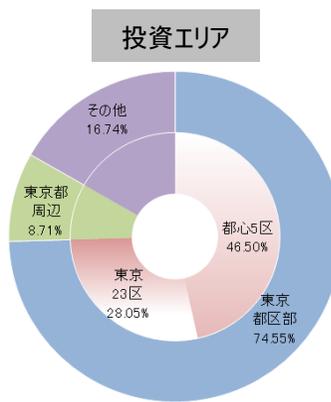
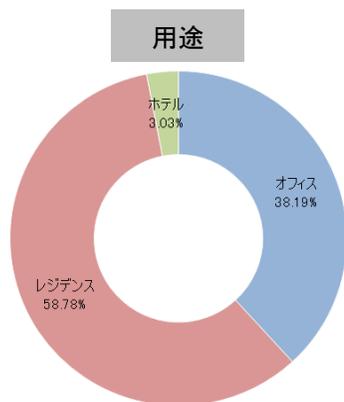
	第23期				第24期				
	全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス	ホテル	
期末資産規模(百万円)	138,279	52,766	81,333	4,180	138,169	52,766	81,223	4,180	
期末物件数(棟)	91	25	62	4	89	25	60	4	
稼働率(%)	期末	96.91	96.74	96.73	100.00	96.79	97.15	96.34	100.00
	期中平均	96.64	96.60	96.37	100.00	96.84	96.51	96.51	100.00
ポートフォリオNOI利回り(%) (注1)(注3)	4.71(4.88)	4.35(4.78)	4.87	6.17	4.85	4.84	4.78	6.20	
償却後利回り(%) (注2)(注3)	3.59(3.74)	3.40(3.79)	3.66	4.59	3.72	3.90	3.56	4.63	

(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、かつ固定税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11月末現在)



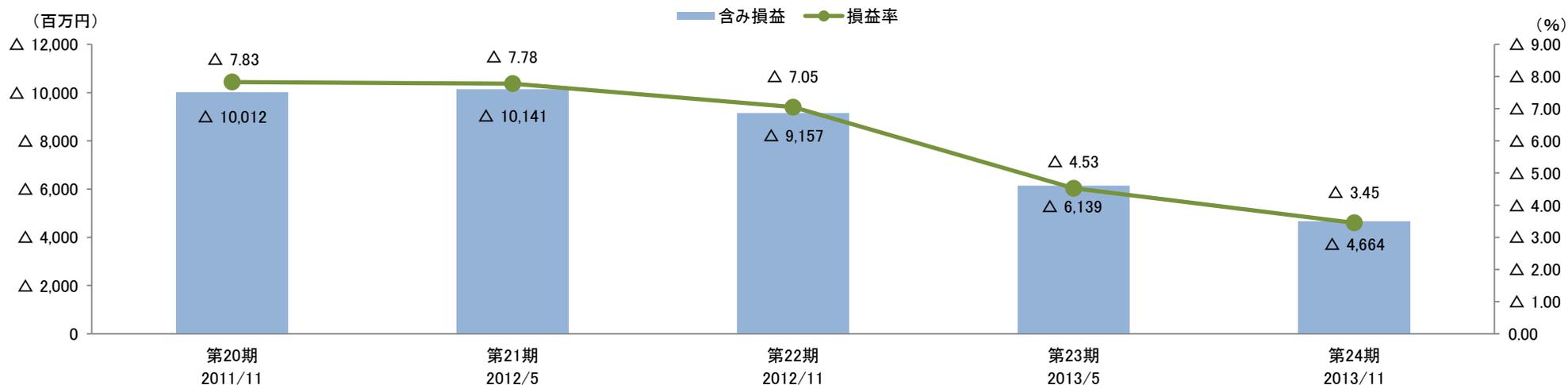
オフィス平均築年数  
**21.23年**  
詳細についてはP33をご参照ください。

レジデンス平均築年数  
**9.45年**  
詳細についてはP34をご参照ください。

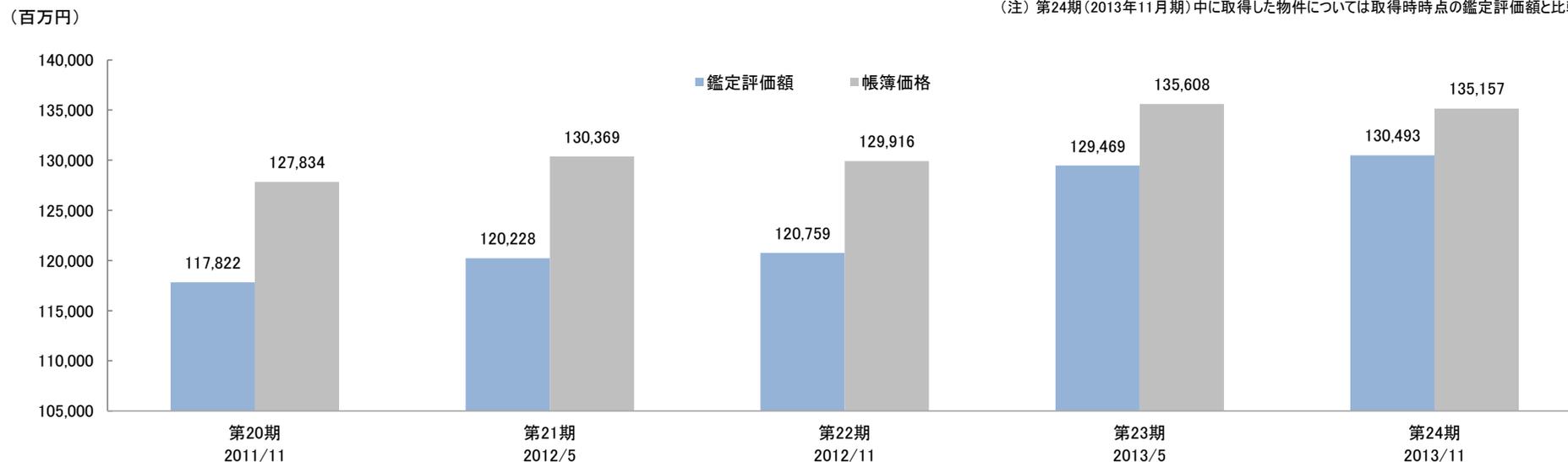
(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

## 5 外部成長⑤ 鑑定評価額の推移

- 第24期末鑑定評価額130,493百万円(含み損 前期比 1,474百万円改善)
- 保有89物件中49物件でキャップレートの引下げ(引下げ幅 0.1%~0.2%)
- 鑑定評価額上昇:51物件 鑑定評価額横ばい:28物件 鑑定評価額下落:10物件 (各前期比較(注))



(注) 第24期(2013年11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。



## 6 外部成長⑥ 公募増資を通じて取得の3物件(第25期)

- 公募増資(2013年12月)による資金調達でオフィス3物件を取得(名古屋、東京、仙台)
- スポンサーによるウェアハウジング機能を活用
- 地方においても、平和不動産のサポートによる安定稼働の実現を企図

### 公募増資を通じて取得した3物件

#### HF桜通ビルディング

所在地	愛知県名古屋市
取得価格	4,900百万円
鑑定評価額	5,390百万円
賃貸可能面積	9,934.77㎡
建築時期	2009年2月
テナント数(注1)	20
稼働率(注1)	96.33%
NOI利回り(注2)	6.08%
償却後利回り(注2)	4.70%
取得年月日	2013年12月20日



#### 物件の特徴

- 名古屋のオフィスエリアである「丸の内エリア」に位置し、名古屋市営地下鉄「丸の内」駅から徒歩3分、「久屋大通」駅から徒歩約4分と交通アクセスが良好。
- 基準階面積約240坪、天井高2.8m、整形の無柱空間を確保し、ゆとりのある室内を確保。
- 個別空調、OAエリア、非接触形ICカードによるセキュリティなどテナント訴求力のある設備水準。

#### 位置図



(注1)2013年10月31日現在。

(注2)NOI利回り及び償却後利回りについては、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費を用いています。

## 6 外部成長⑥ 公募増資を通じて取得の3物件(第25期)

### 日本橋浜町セントラルビルディング

所在地	東京都中央区
取得価格	1,900百万円
鑑定評価額	2,060百万円
賃貸可能面積	3,286.58㎡
建築時期	1987年2月
テナント数(注1)	6
稼働率(注1)	88.53%
NOI利回り(注2)	6.04%
償却後利回り(注2)	5.07%
取得年月日	2013年12月20日



#### 物件の特徴

- 最寄駅である都営地下鉄「東日本橋」駅、「馬喰横山」駅、「浜町」駅から複数路線の利用により、大手町や新宿への交通アクセスが良好。
- 清洲橋通り沿いに位置し、視認性良好。
- 箱崎ジャンクション(東京シティエターミナルが接続)が近いため、車両利便性は高く、羽田、成田両空港へのアクセスも容易。

#### 位置図



### 仙台グリーンプレイス

所在地	宮城県仙台市
取得価格	2,700百万円
鑑定評価額	3,000百万円
賃貸可能面積	6,577.21㎡
建築時期	2003年9月
テナント数(注1)	33
稼働率(注1)	93.04%
NOI利回り(注2)	6.75%
償却後利回り(注2)	4.75%
取得年月日	2013年12月20日



#### 物件の特徴

- 仙台の業務・商業集積エリアである、「青葉通り・広瀬通りエリア」に位置し、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩約6分、JR「仙台」駅から徒歩約8分と都心へのアクセスが良好。
- 基準階約173坪、天井高2.7m、個別空調、OAフロアなどテナント訴求力のある設備水準。
- 仙塩街道沿いに位置し、視認性良好。

#### 位置図

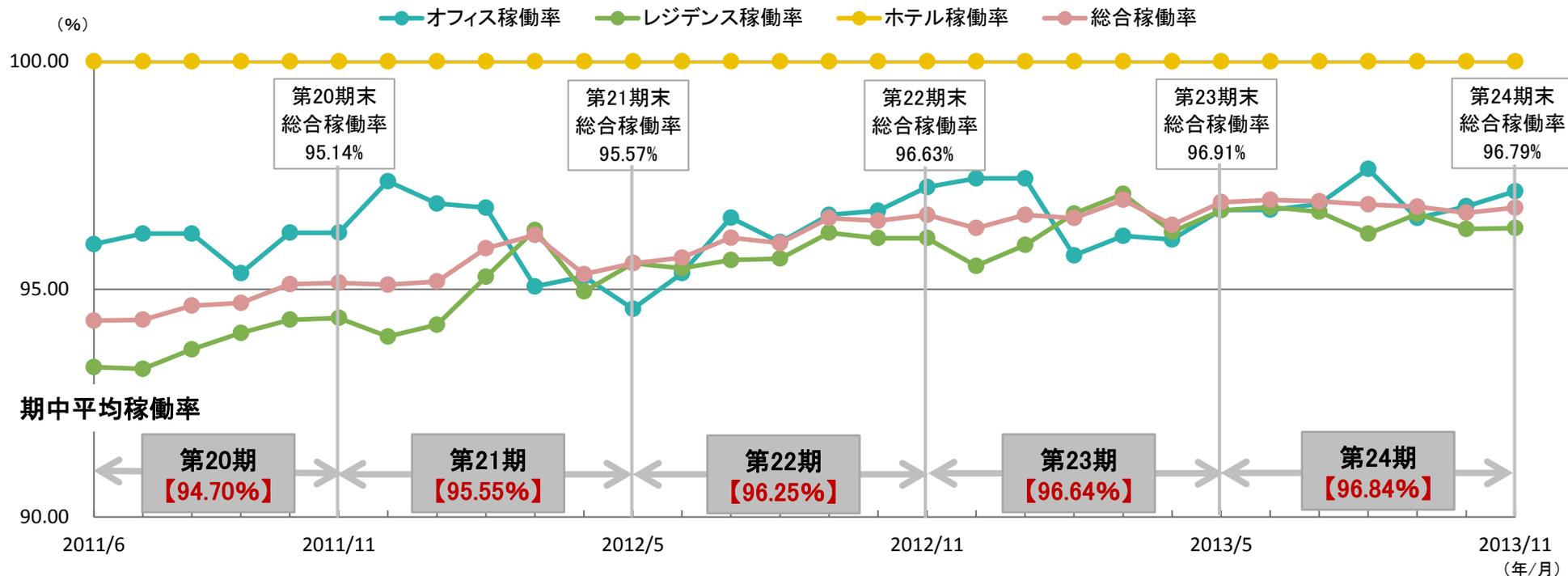


(注1)2013年10月31日現在。

(注2)NOI利回り及び償却後利回りについては、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益(NOI)及び耐用年数に応じた定額法の償却率により試算した1年間の減価償却費を用いています。

## 7 内部成長① 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96.84%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
- ✓ 稼働低下物件に対する重点的なリーシング活動

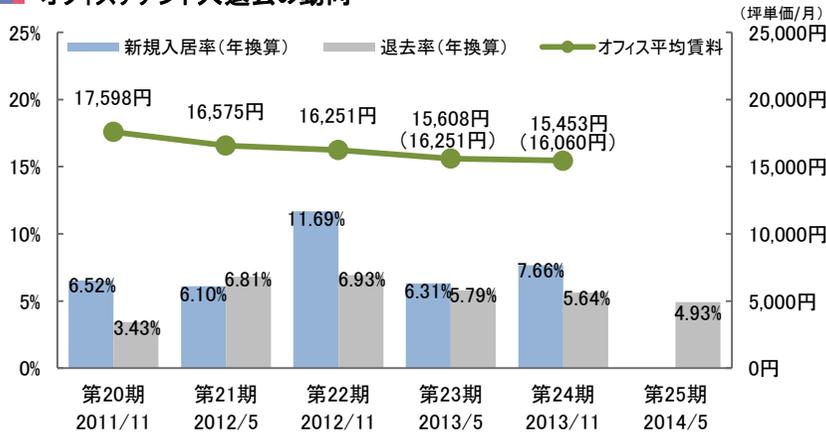
### レジデンスリーシング施策

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

## 8 内部成長② オフィス運用状況

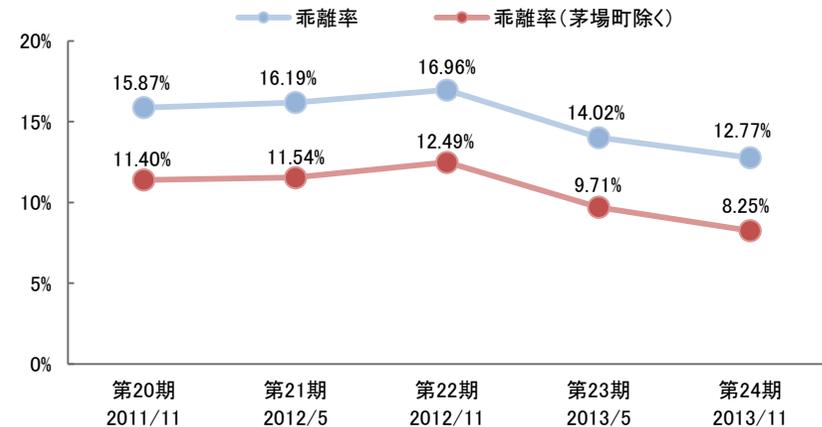
- テナント退去率は低位安定
- 賃料ギャップ及び継続賃料改定テナント数は縮小傾向

### オフィステナント入退去の動向



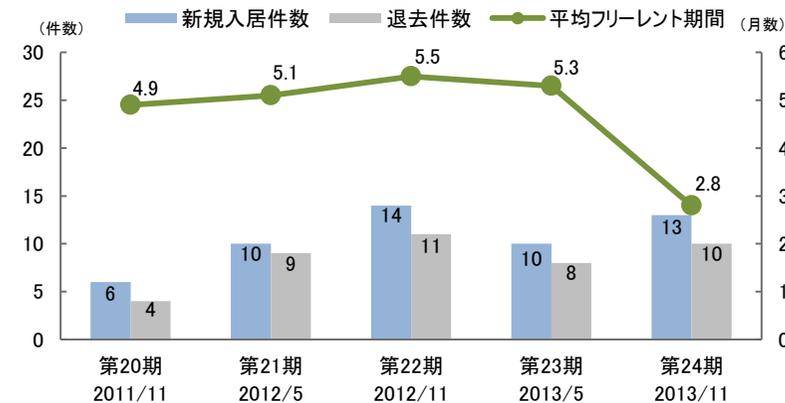
(注1) 第23期以降の( )カッコ内の数値は、第23期中に取得した3物件を除いたオフィス平均賃料(共益費含む)を示します。  
 (注2) 第25期退去率は、2013年11月末時点において予定している退去面積に基づいて算出しています。

### 賃料ギャップの推移

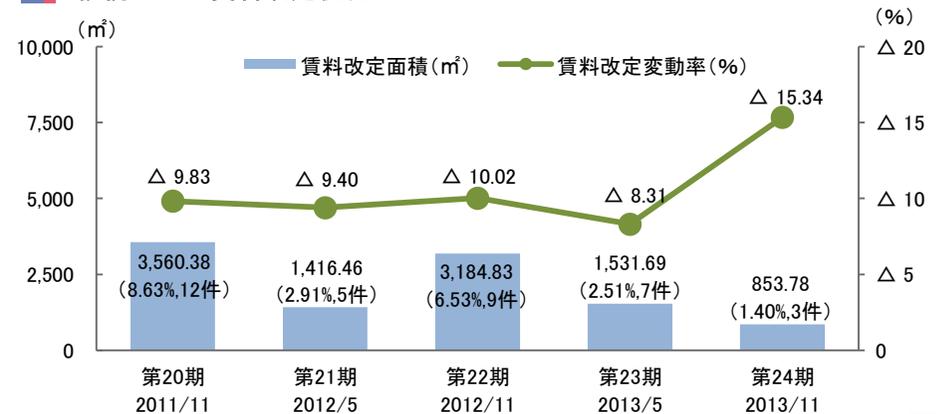


(注) 第23期末以降の「乖離率」及び「乖離率(茅場町平和ビル除く)」の賃料ギャップについては、三田平和ビル(底地)を除いた数値で算出しています。

### 新規テナント状況



### 継続テナント賃料改定状況

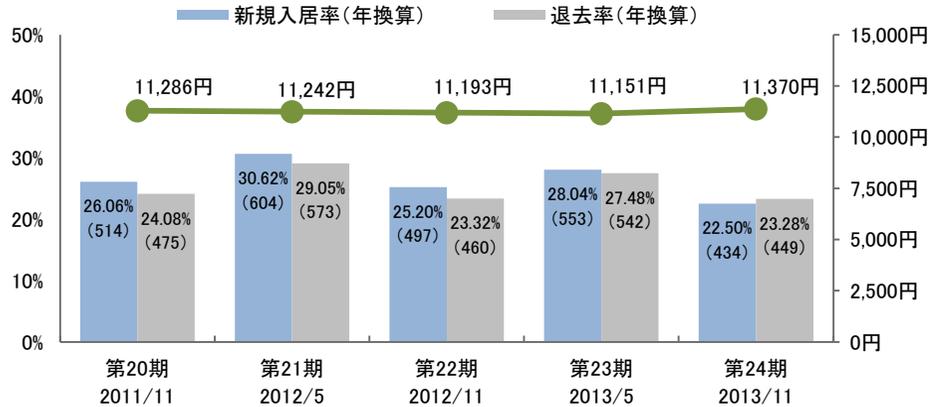


(注) ( )カッコ内の数値については、賃貸可能面積に占める賃料改定面積の割合及び賃料改定テナント数を記載しています。

# 9 内部成長③ レジデンス運用状況

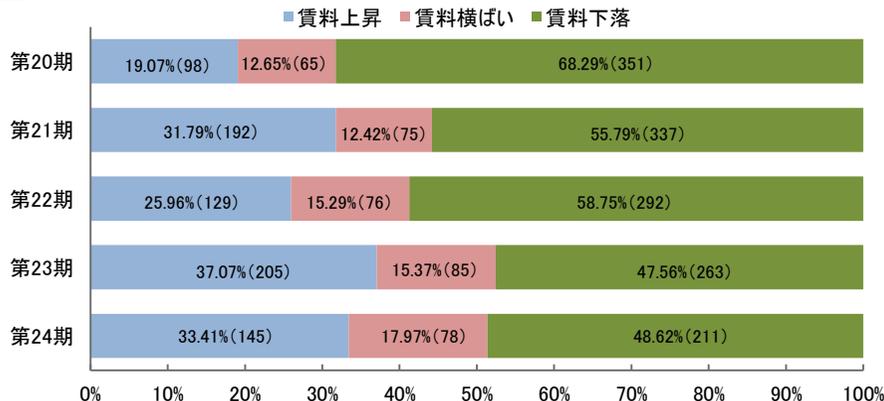
- テナントの入退去率は、ほぼ安定
- 新規入居者賃料水準は、下げ止まり傾向

## 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



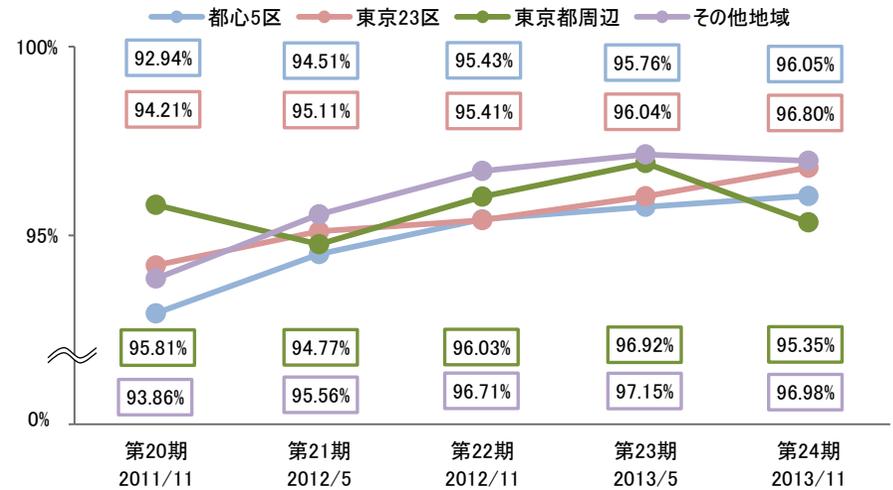
(注1) ()カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。  
 (注2) 第24期新規入居率及び退去率については、第24期に売却した3物件分を除いて算出しています。

## レジデンス新規入居者状況



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

## レジデンス投資地域別期中平均稼働率



## レジデンスルームタイプ別稼働率

ルームタイプ (面積)	保有割合 (戸数ベース)	第21期末稼働率	第22期末稼働率	第23期末稼働率	第24期末稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.39%	95.55%	96.58%	96.69%	95.89%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡未満)	14.87%	95.28%	95.41%	96.54%	96.50%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.73%	96.77%	95.26%	98.02%	98.22%
<b>合計</b>	<b>100.00%</b>	<b>95.63%</b>	<b>96.18%</b>	<b>96.80%</b>	<b>96.29%</b>

(注) 店舗・事務所部分は除いて計算しています。

- 資産価値の維持・向上のため、オフィスに続きレジデンスでの外壁全面改修工事を実施(4物件)
- 資本的支出は、減価償却費の範囲内での実施

## オフィス

### HF中目黒ビルディング 共用部・水回りリニューアル工事



## その他の修繕工事

(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

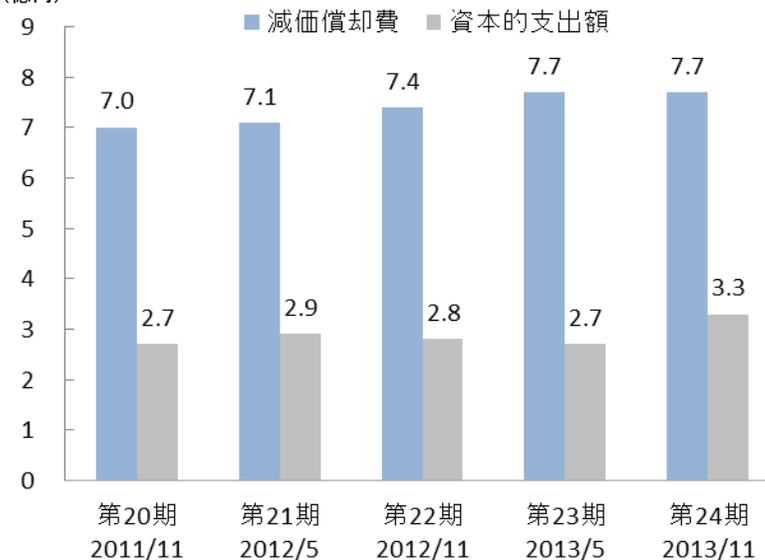
## レジデンス

### HF若林公園レジデンス 共用部リニューアル工事



## 資本的支出実施額の推移

(億円)



# 11 財務戦略① 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
- 金利キャップの購入により借入金利の上昇リスクを軽減

## 第24期ファイナンス状況

	借入金額	借入金利(注)	借入期間	資金使途
タームローン20	1,230百万円	0.920% (3M Tibor + 0.70%)	7年1ヵ月	物件取得資金
タームローン21 トランシエA	1,970百万円	0.600% (3M Tibor + 0.38%)	3年7ヵ月	借換資金
タームローン21 トランシエB	4,500百万円	0.920% (3M Tibor + 0.70%)	7年0ヵ月	借換資金

### 平均残存年数

3.26年【第23期末】

→ 3.46年【第24期末】

### 平均金利

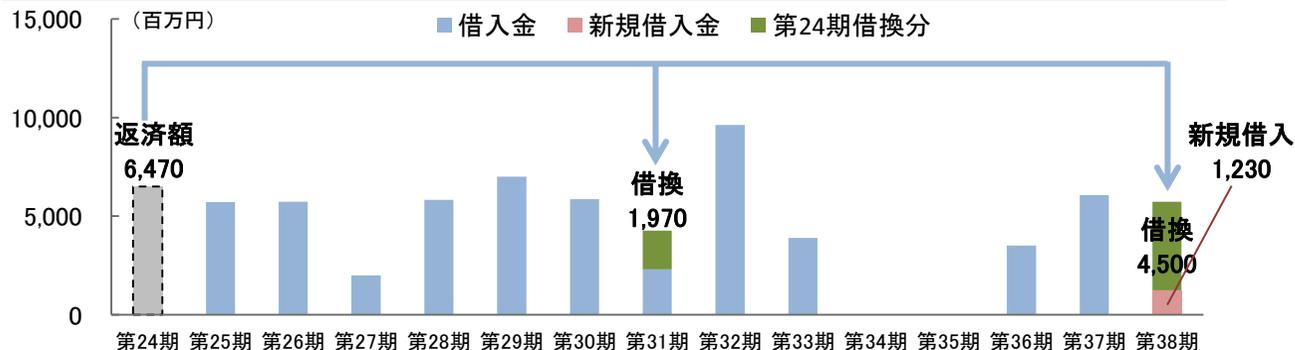
1.497%【第23期末】

→ 1.397%【第24期末】

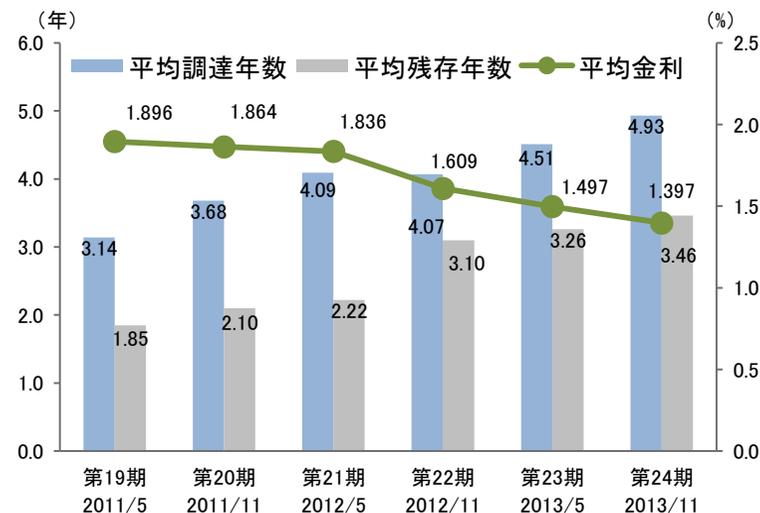
(注)2013年11月29日時点の適用利率を記載しています。

## 返済期限の分散状況

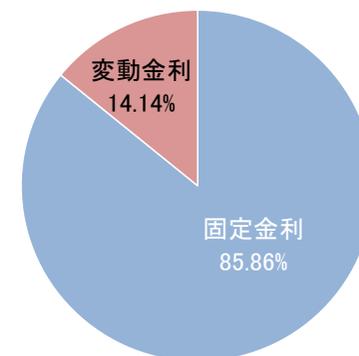
### 返済期限別有利子負債残高(有利子負債残高65,211百万円)



## 有利子負債状況の推移



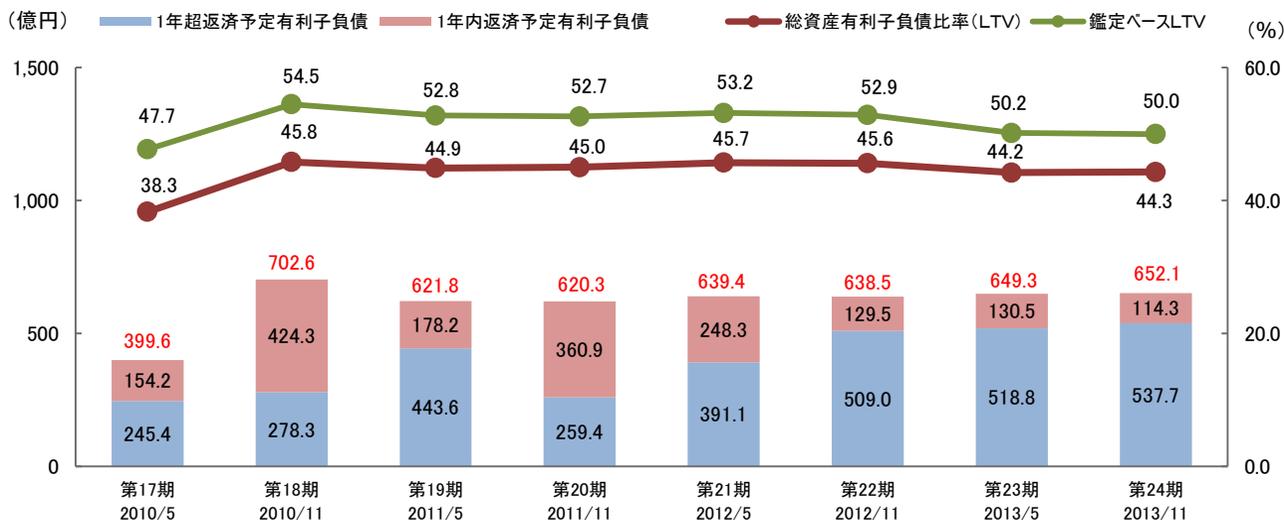
## 金利固定化比率



(注)固定金利には金利キャップ契約購入分も含みます。

- レンダーフォーメーションの強化継続
- 格付が1ノッチ格上げに R&I BBB+(ポジティブ) → A-(安定的)

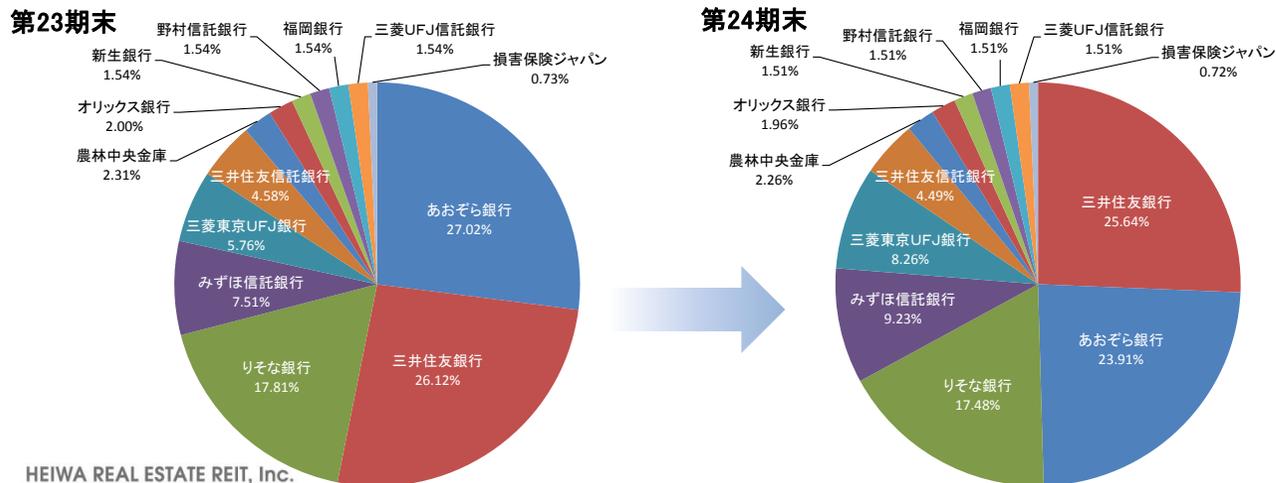
## 各期末有利子負債残高及び総資産有利子負債比率(LTV)の推移



第23期	第24期
LTV(注1)	
44.2%	44.3%
鑑定ベースLTV(注2)	
50.2%	50.0%

(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	R&I(注)
A- 【安定的】	A- 【安定的】

(注) 格付については、2013年12月16日付公表分を掲載しています。

- 2年連続の公募増資を実施し、オフィス3物件を取得(第25期)
- 「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	2013年11月28日(木)
新投資口発行数	86,000口 一般募集 : 81,900口 第三者割当 : 4,100口
発行価格決定日	2013年12月9日(月)
発行価額	68,316円
発行価額総額	58.75億円

## 取得資産の概要

物件取得日	2013年12月20日(金)
取得物件数	3物件
取得価格合計	95億円
取得時鑑定評価額合計	104億円
想定平均NOI利回り(注)	6.26%
売主	平和不動産

(注) 想定平均NOI利回りについては、2013年11月28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。

## 公募増資の効果

	第24期末	公募増資後(見込み)
物件数	89物件	<b>92物件</b>
資産規模	1,381億円	<b>1,476億円</b>
オフィス比率	38.2%	<b>42.2%</b>
LTV	44.3%	<b>44.0%</b>
鑑定LTV	50.0%	<b>49.0%</b>

## 借入金の無担保化

(条件)
✓ 一般募集の払込み完了
✓ 売買契約の効力維持



2013年12月18日付で  
**担保権の解除を実現**

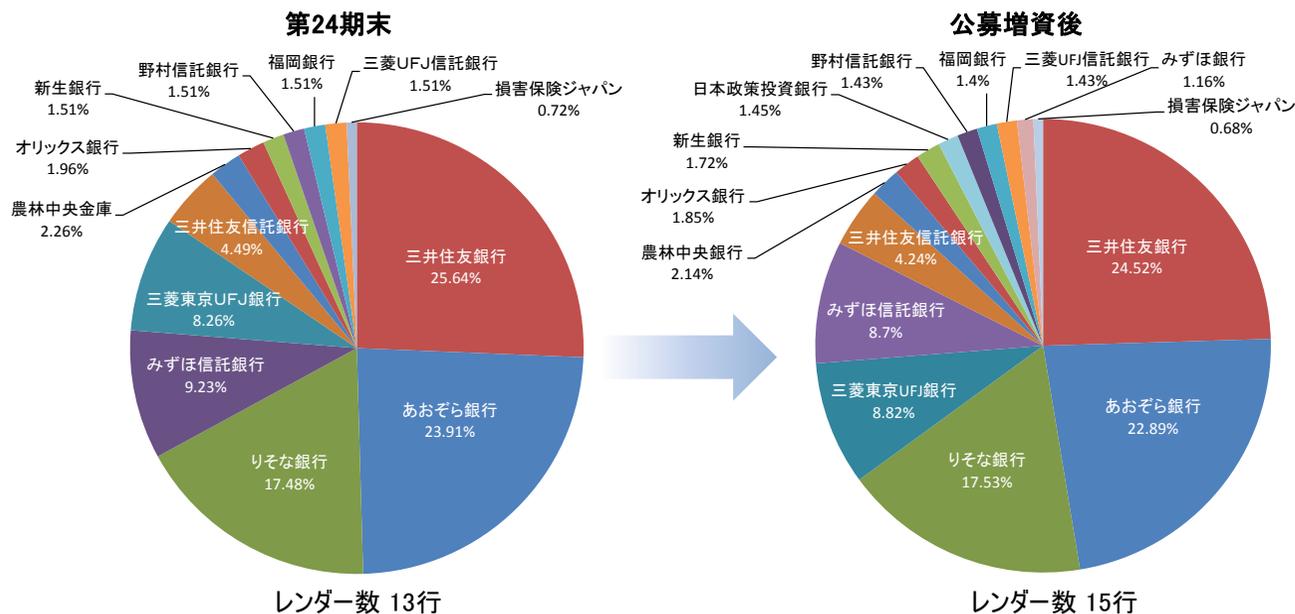
- 新規レンダー2行の招聘
- タームローン22トランシェBはこれまでの最長である7年5か月の借入れ

## 公募増資を通じた借入

	借入金額	借入金利	借入期間
タームローン22トランシェA	2,800百万円	0.434% (注) (1M Tibor + 0.275%)	1年5か月
タームローン22トランシェB	1,000百万円	1.462% (固定)	7年5か月

(注) 2013年12月18日時点の適用利率であり、1か月Tiborと2か月Tiborを線形案分しています。

## レンダー構成状況



## 新規レンダーとして 日本政策投資銀行・みずほ銀行 を招聘

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

## III 今後の成長戦略

---

## 基本方針

### 外部成長

#### 着実かつ継続的な外部成長

- ✓ 資産入替えも含めた継続的な物件取得
- ✓ 平和不動産とのパイプラインの強化
- ✓ 取得手法及び情報チャネルの多様化

#### 物件取得方針

- ✓ ポートフォリオの質、収益性の向上に資する物件
- ✓ 収益のアップサイドを享受可能なオフィスを中心
- ✓ 東京都区部をメインエリアとしつつ、平和不動産のサポートを得られる地域でも投資

### 内部成長

#### 収益の確保・向上及び資産価値の維持・向上

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

### 財務戦略

#### 財務基盤の強化継続(更なる格付の向上)

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

基本方針を着実に実行し、資産規模の拡大を通じて、一口当た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】  
*Steady Growth & Sustainable Profit*

## IV 參考資料

# 1 貸借対照表

■ 資産の部		(単位:千円)					
期別 科目	第23期 2013/5/31		第24期 2013/11/30		増減		
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)	
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金	4,767,184		5,286,986		519,802		
信託現金及び信託預金	4,804,895		4,761,420		△ 43,475		
営業未収入金	75,078		84,700		9,622		
前払費用	365,538		399,052		33,513		
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	434		238		△ 196		
貸倒引当金	△ 1,105		△ 365		738		
流動資産合計	10,132,899	6.9	10,532,032	7.2	399,133	3.9	
II 固定資産							
1. 有形固定資産 注1							
建物	9,475,691		9,420,875		△ 54,815		
構築物	35,123		33,208		△ 1,915		
機械及び装置	123,050		120,109		△ 2,941		
工具、器具及び備品	52,627		50,123		△ 2,503		
土地	27,452,042		27,452,042		-		
信託建物	31,604,141		30,977,606		△ 626,534		
信託構築物	239,167		230,471		△ 8,696		
信託機械及び装置	186,098		185,574		△ 524		
信託工具、器具及び備品	248,874		229,852		△ 19,021		
信託土地	64,632,054		64,898,748		266,693		
有形固定資産合計	134,048,872	91.3	133,598,613	90.8	△ 450,258	△ 0.3	
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	6,038		4,854		△ 1,184		
無形固定資産合計	1,565,168	1.1	1,563,984	1.1	△ 1,184	△ 0.1	
3. 投資その他の資産							
投資有価証券	-		143,061		143,061		
差入保証金	10,015		10,015		-		
長期前払費用	904,591		1,018,348		113,756		
その他	163,958		172,544		8,585		
投資その他の資産合計	1,078,566	0.7	1,343,970	0.9	265,403	24.6	
固定資産合計	136,692,608	93.1	136,506,568	92.8	△ 186,039	△ 0.1	
III 繰延資産							
投資口交付費	32,295		25,439		△ 6,856		
繰延資産合計	32,295	0.0	25,439	0.0	△ 6,856	△ 21.2	
資産合計	146,857,802	100.0	147,064,041	100.0	206,238	0.1	

※ 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23期 2013/5/31		第24期 2013/11/30		増減		
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)	
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金	514,215		466,920		△ 47,295		
1年内返済予定の長期借入金	13,054,700		11,439,700		△ 1,615,000		
未払費用	623,909		610,711		△ 13,197		
未払法人税等	474		469		△ 5		
未払消費税等	-		78,051		78,051		
前受金	736,924		711,426		△ 25,497		
デリバティブ債務	-		272,482		272,482		
その他	11,291		12,409		1,117		
流動負債合計	14,941,516	10.2	13,592,170	9.2	△ 1,349,346	△ 9.0	
II 固定負債							
長期借入金	51,884,000		53,772,000		1,888,000		
預り敷金及び保証金	978,531		951,629		△ 26,901		
信託預り敷金及び保証金	2,574,533		2,555,780		△ 18,752		
固定負債合計	55,437,064	37.7	57,279,410	38.9	1,842,345	3.3	
負債合計	70,378,580	47.9	70,871,580	48.2	492,999	0.7	
(純資産の部)							
I 投資主資本							
1. 出資総額 注2							
出資総額	64,652,643	44.0	64,652,643	44.0	-	0.0	
2. 剰余金							
出資剰余金	7,406,652	5.0	7,406,652	5.0	-		
当期未処分利益	4,374,936	3.0	4,405,647	3.0	30,711	0.7	
剰余金合計	11,781,588	8.0	11,812,299	8.0	30,711	0.3	
投資主資本合計	76,434,231	52.0	76,464,942	52.0	30,711	0.0	
II 評価・換算差額等							
繰延ヘッジ損益	44,990		△ 272,482		△ 317,472		
評価・換算差額等合計	44,990	0.0	△ 272,482	△ 0.2	△ 317,472	△ 705.7	
純資産合計 注3	76,479,221	52.1	76,192,460	51.8	△ 286,761	△ 0.4	
負債純資産合計	146,857,802	100.0	147,064,041	100.0	206,238	0.1	

注1 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。

減価償却累計額  
第23期:7,472,440千円 第24期:8,185,024千円

注2 発行済投資口数  
第23期:795,447口 第24期:795,447口

注3 投資口1口当たり純資産額  
第23期:96,146円 第24期:95,785円

## 2 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	第23期 自 2012年12月1日 至 2013年5月31日			第24期 自 2013年6月1日 至 2013年11月30日			増減	
		金額		百分比 (%)	金額		百分比 (%)	金額	前期比 (%)
1.営業収益	注1								
賃貸事業収入		4,257,116			4,248,363				
その他賃貸事業収入		353,302			347,578				
不動産等売却益		—	4,610,418	100.0	19,365	4,615,307	100.0	4,889	0.1
2.営業費用	注2								
賃貸事業費用		2,148,745			2,019,814				
資産運用委託報酬		415,247			422,108				
資産保管委託報酬		22,589			19,617				
一般事務委託報酬		39,898			42,881				
役員報酬		8,006			8,006				
会計監査人報酬		9,660			9,660				
その他営業費用		87,391	2,731,538	59.2	89,722	2,611,810	56.6	△ 119,727	△ 4.6
営業利益又は営業損失(△)			1,878,880	40.8		2,003,496	43.4	124,616	6.2
3.営業外収益									
受取利息		641			668				
その他営業外収益		7,435	8,076	0.2	2,126	2,794	0.1	△ 5,281	△ 189.0
4.営業外費用									
支払利息		511,179			514,750				
融資関連費用		149,322			144,993				
新投資口発行費		7,104			6,856				
その他営業外費用		8,205	675,811	14.7	3,842	670,442	14.5	△ 5,369	△ 0.8
経常利益又は経常損失(△)			1,211,144	26.3		1,335,849	28.9	124,704	9.3
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)			1,211,144	26.3		1,335,849	28.9	124,704	9.3
法人税、住民税及び事業税		605			604				
法人税等合計		605	605	0.0	604	604	0.0	△ 1	0.0
当期純利益又は当期純損失(△)			1,210,539	26.3		1,335,244	28.9	124,704	9.3
前期繰越利益			3,164,396			3,070,402			
当期未処分利益又は当期未処分損失(△)			4,374,936			4,405,647			

※ 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23期:182日 第24期:183日

注2 うち減価償却費 第23期:774,409千円 第24期:777,746千円

# 3 借入金一覧

## 借入金一覧 2013年11月30日現在

区分	借入金先	借入金残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要																																																	
一年 内返済 予定 長期 借入金	あおぞら銀行	5,708	1.80336	2011年5月31日	2014年5月30日	有担保 無保証 (注)																																																	
	りそな銀行																																																						
	三井住友銀行																																																						
	みずほ信託銀行																																																						
	三井住友信託銀行																																																						
	三菱東京UFJ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																																																						
福岡銀行	5,731	1.22091	2011年10月31日	2014年10月31日	有担保 無保証 (注)																																																		
オリックス銀行																																																							
損害保険ジャパン																																																							
小計						11,439																																																	
長期 借入金						あおぞら銀行	2,820	2.12818	2010年10月27日	2015年10月31日	有担保 無保証 (注)																																												
						三井住友銀行																																																	
						りそな銀行																																																	
						あおぞら銀行						4,000	2.14200	2011年5月31日	2016年5月31日	有担保 無保証 (注)																																							
						三井住友信託銀行																																																	
						三井住友銀行																																																	
	りそな銀行																																																						
	三井住友銀行	5,857	1.42091	2011年10月31日	2016年10月31日	有担保 無保証 (注)																																																	
	あおぞら銀行																																																						
	りそな銀行																																																						
	三井住友銀行																																																						
	三菱東京UFJ銀行																3,000	1.27091	2012年3月30日	2015年10月30日	有担保 無保証 (注)																																		
	あおぞら銀行																																																						
	りそな銀行																																																						
	オリックス銀行																					6,130	1.89206	2012年5月31日	2017年10月31日	有担保 無保証 (注)																													
	三井住友銀行																																																						
	あおぞら銀行																																																						
	りそな銀行																																																						
	オリックス銀行																										480	1.17091	2012年10月25日	2015年5月31日	有担保 無保証 (注)																								
	三井住友銀行																																																						
	あおぞら銀行																																																						
	りそな銀行																																																						
	三井住友銀行																															3,000	1.27091	2012年10月25日	2016年5月31日	有担保 無保証 (注)																			
	あおぞら銀行																																																						
	りそな銀行																																																						
	三井住友銀行																																				3,500	1.42091	2012年10月25日	2017年10月31日	有担保 無保証 (注)														
	あおぞら銀行																																																						
	りそな銀行																																																						
	三井住友銀行																																									2,295	1.07891	2012年10月31日	2017年5月31日	有担保 無保証 (注)									
	りそな銀行																																																						
新生銀行																																																							
三井住友銀行	3,900						1.17891	2012年10月31日	2018年5月31日	有担保 無保証 (注)																																													
あおぞら銀行																																																							
りそな銀行																																																							
三井住友信託銀行											3,500	1.32091	2012年10月31日	2019年10月31日	有担保 無保証 (注)																																								
三井住友銀行																																																							
あおぞら銀行																																																							
りそな銀行																																																							
新生銀行		1,520	0.79818	2012年12月17日	2015年5月31日	有担保 無保証 (注)																																																	
三井住友銀行																																																							
三菱東京UFJ銀行																																																							
三井住友銀行																6,070	1.12091	2013年3月29日	2020年3月31日	有担保 無保証 (注)																																			
りそな銀行																																																							
みずほ信託銀行																																																							
みずほ信託銀行																					1,230	0.92091	2013年9月13日	2020年10月30日	有担保 無保証 (注)																														
野村信託銀行																																																							
野村信託銀行																										1,970																					0.60091	2013年10月31日	2017年5月31日	有担保 無保証 (注)					
三菱UFJ信託銀行																																																							
三井住友銀行																											4,500	0.92091	2013年10月31日	2020年10月31日	有担保 無保証 (注)																								
あおぞら銀行																																																							
りそな銀行																																																							
三菱東京UFJ銀行																																																			53,772				有担保 無保証 (注)
小計																																																							
合計																																85,211																							

(注)2013年12月18日付で担保権が解除されています。

## 借入先のシェア

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%

第24期末  
(2013年11月末)

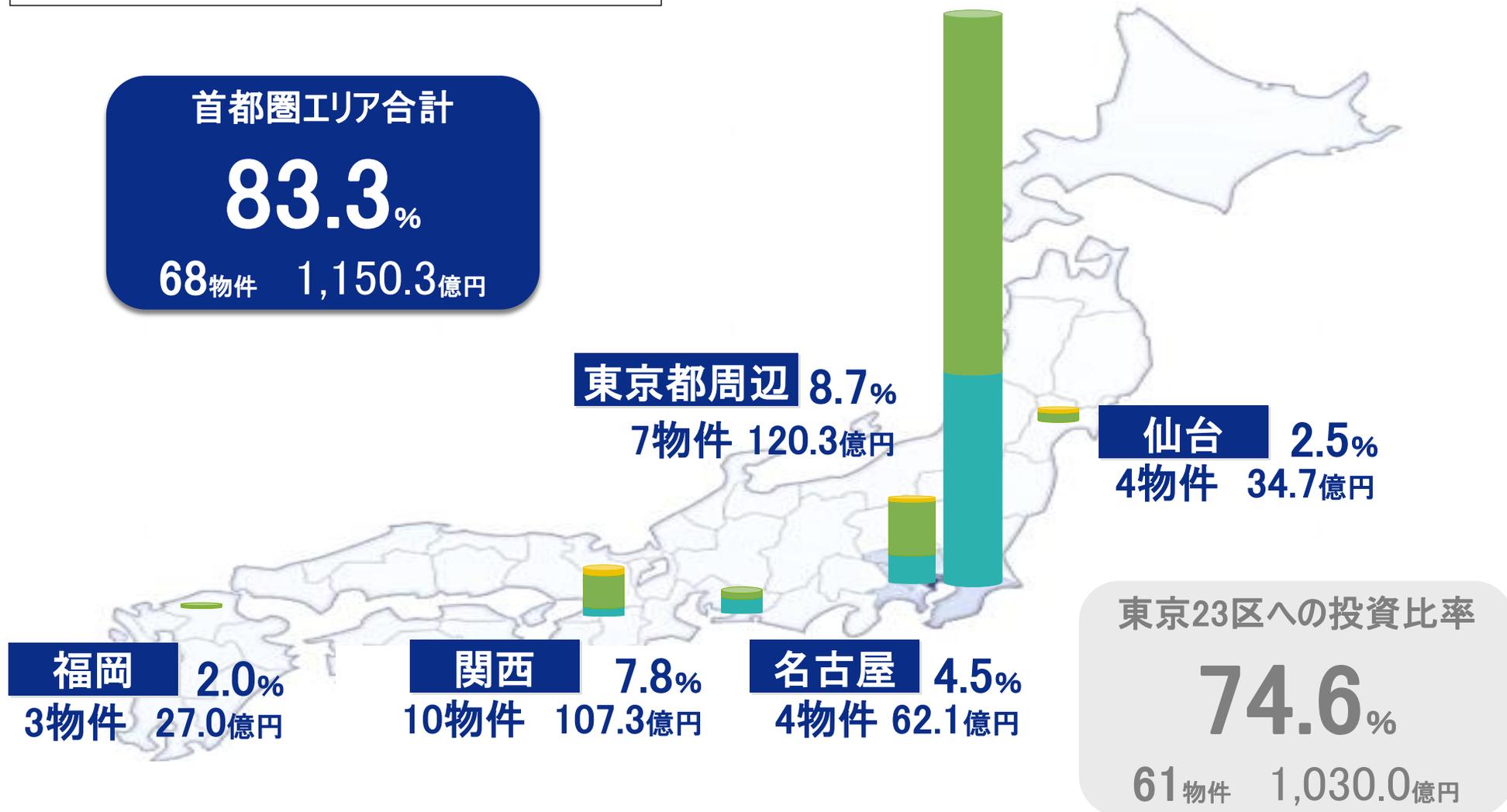
(単位:百万円)

借入先	残高	シェア
三井住友銀行	16,721	25.64%
あおぞら銀行	15,593	23.91%
りそな銀行	11,400	17.48%
みずほ信託銀行	6,016	9.23%
三菱東京UFJ銀行	5,385	8.26%
三井住友信託銀行	2,928	4.49%
農林中央金庫	1,477	2.26%
オリックス銀行	1,280	1.96%
新生銀行	985	1.51%
野村信託銀行	985	1.51%
福岡銀行	985	1.51%
三菱UFJ信託銀行	985	1.51%
損害保険ジャパン	469	0.72%
合計	65,211	100.00%

## 4 投資エリアの分散状況

■ オフィス ■ レジデンス ■ ホテル

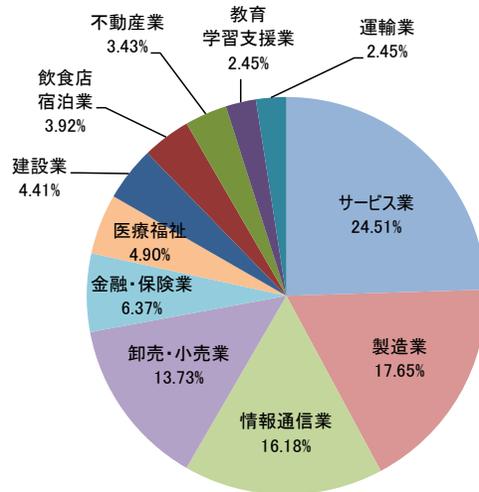
棒グラフの高さは、各エリアにおける各物件タイプの資産規模を示しています。  
(2013年11月30日現在 取得価格ベース)



- 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4.68%

(注) 下記のオフィス運用状況については、2013年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

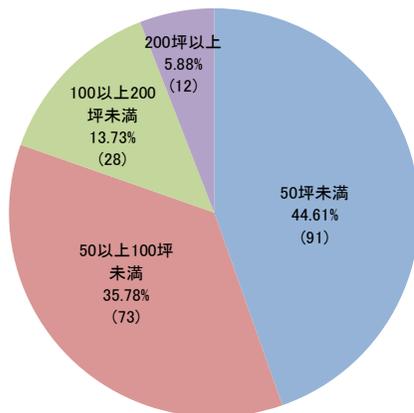
## ■ オフィステナント属性



## ■ 上位テナント賃料割合(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	4.68%
2	B社	スーパーホテル(4棟)	3.46%
3	C社	広小路アクアプレイス	1.91%
4	D社	船橋Faceビル	1.73%
5	E社	エムズ原宿	1.37%
計			13.16%

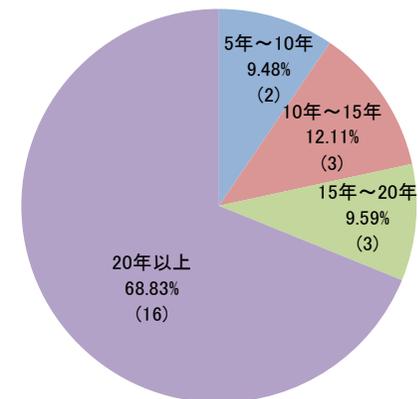
## ■ 賃貸面積別分散状況



オフィス総テナント数  
**204** 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  
**21.23** 年

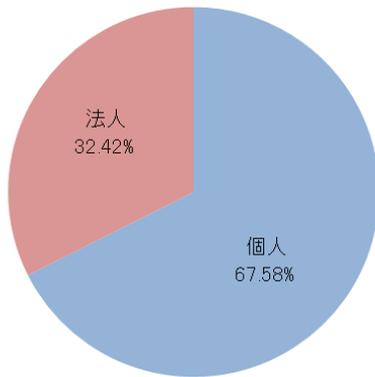
(注) ( ) カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

● 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

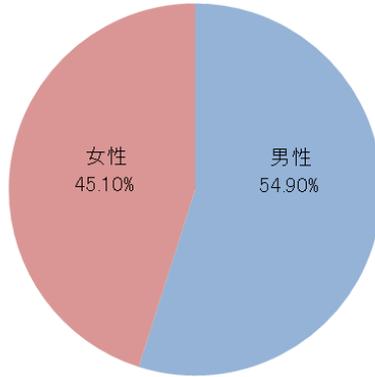
(注) 下記のレジデンス運用状況については、2013年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

■ レジデンステナント属性

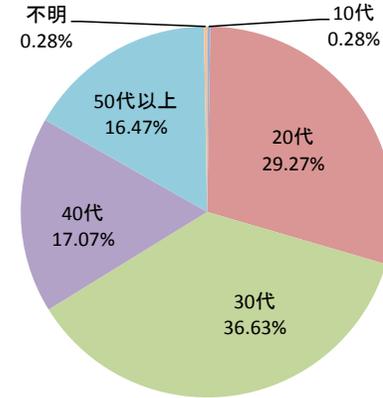
契約区分



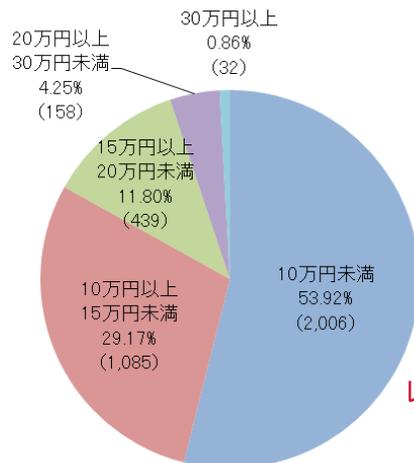
個人契約男女比



年齢分布

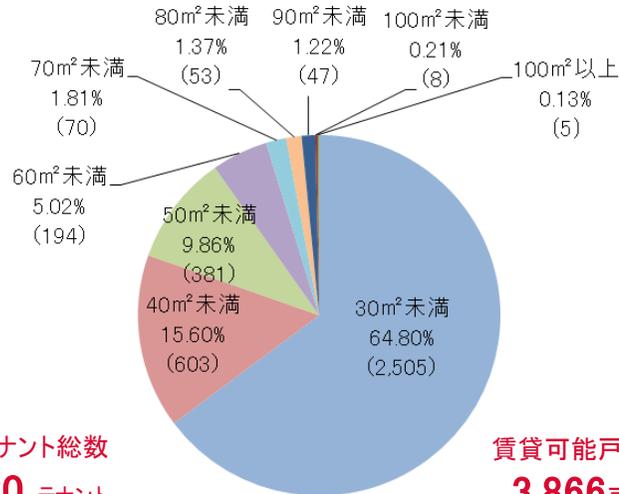


■ 月額賃料別分散状況



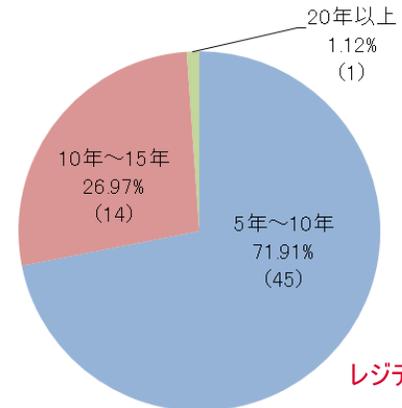
レジデンステナント総数  
**3,720** テナント

■ 賃貸可能面積別分散状況



賃貸可能戸数  
**3,866** 戸

■ レジデンス築年数



レジデンス平均築年数  
**9.45** 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11月30日時点のテナント数を記載しています。

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

(注) ( ) カッコ内の数値は、築年数別のレジデンス物件数を記載しています。

# 7 賃貸事業利益

(単位:千円)

合計	第23期	第24期
貸室賃料・共益費	4,257,116	4,248,363
その他収入	353,302	347,578
賃貸事業収入 計	4,610,418	4,595,942
管理委託費	481,119	463,010
公租公課	276,368	326,822
水道光熱費	154,260	187,098
修繕費	364,879	174,985
保険料	4,605	4,526
信託報酬	47,158	46,401
その他賃貸事業費用	45,943	39,223
賃貸事業費用 計	1,374,335	1,242,067
NOI	3,236,082	3,353,874
減価償却費	774,409	777,746
賃貸事業利益	2,461,673	2,576,127

レジデンス	第23期	第24期
貸室賃料・共益費	2,485,186	2,482,963
その他収入	147,289	122,030
賃貸事業収入 計	2,632,475	2,604,993
管理委託費	300,439	278,833
公租公課	146,051	144,749
水道光熱費	32,831	32,981
修繕費	110,215	143,976
保険料	2,925	2,837
信託報酬	33,984	33,206
その他賃貸事業費用	25,146	20,120
賃貸事業費用 計	651,593	656,705
NOI	1,980,882	1,948,287
減価償却費	493,802	496,916
賃貸事業利益	1,487,080	1,451,371

オフィス	第23期	第24期
貸室賃料・共益費	1,623,171	1,616,642
その他収入	206,013	225,539
賃貸事業収入 計	1,829,184	1,842,181
管理委託費	180,680	184,177
公租公課	113,684	165,511
水道光熱費	121,429	154,117
修繕費	254,663	31,008
保険料	1,495	1,504
信託報酬	10,873	10,894
その他賃貸事業費用	20,197	18,992
賃貸事業費用 計	703,024	566,206
NOI	1,126,159	1,275,974
減価償却費	247,509	247,899
賃貸事業利益	878,650	1,028,074

ホテル	第23期	第24期
貸室賃料・共益費	148,758	148,758
その他収入	-	9
賃貸事業収入 計	148,758	148,767
管理委託費	-	-
公租公課	16,633	16,561
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
保険料	184	184
信託報酬	2,300	2,300
その他賃貸事業費用	600	110
賃貸事業費用 計	19,718	19,155
NOI	129,039	129,611
減価償却費	33,098	32,930
賃貸事業利益	95,941	96,681

# 8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 HF五反田ビルディング	Of-05 水天宮平和ビル	Of-06 HF門前仲町ビルディング	Of-07 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(%)	96.35	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)	1,237	1,202	2,240	1,490	2,540					
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)	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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	43,882	44,513	45,366	45,362	78,694	80,116	48,726	48,726	73,433	73,433
その他収入	3,923	4,275	5,685	7,077	10,670	11,690	5,696	6,443	8,114	9,433
①賃貸事業収入合計(千円)	47,806	48,788	51,051	52,439	89,365	91,807	54,423	55,169	81,548	82,867
管理委託費	6,944	5,668	6,627	6,732	11,908	10,815	4,526	4,272	6,193	5,687
公租公課	5,428	5,356	4,841	4,831	5,927	5,914	6,666	6,487	7,237	7,189
水道光熱費	3,025	3,445	5,338	6,484	9,450	10,938	4,560	5,001	5,871	6,705
修繕費	2,841	1,830	289	492	28,008	1,015	25,798	117	17,283	279
保険料	56	56	43	43	81	81	40	40	61	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	450	593	42	41	1,763	1,336	587	26	992	92
②賃貸事業費用合計(千円)	19,771	17,976	17,873	19,315	58,038	31,000	42,928	16,695	39,005	21,381
③NOI(①-②)	28,035	30,812	33,178	33,124	31,326	60,807	11,494	38,473	42,543	61,485
減価償却費	7,415	8,348	7,920	7,970	16,439	16,355	6,586	6,640	7,241	7,346
賃貸事業損益	20,619	22,464	25,258	25,154	14,887	44,452	4,907	31,833	35,302	54,138

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

# 8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-09 グレイスビル泉岳寺前		Of-10 HF新横浜ビルディング		Of-11 日本橋第一ビル		Of-12 八丁堀SFビル		Of-13 渋谷AXヒルズ	
										
所在地	東京都港区		神奈川県横浜市		東京都中央区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	538.50		668.00		520.69		543.31		160.42	
延床面積(㎡)	2,401.74		4,321.23		3,455.35		3,425.91		1,071.22	
建築時期	1994年6月		1993年2月		1988年3月		1991年10月		2006年3月	
期末稼働率(%)	100.00		94.77		100.00		100.00		79.38	
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		1,110		1,710		2,340		1,350	
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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	53,952	52,942	39,463	37,748	46,918	50,528	69,532	70,252	28,967	28,248
その他収入	8,751	8,987	5,470	8,134	7,609	8,562	6,222	6,811	4,875	4,998
①賃貸事業収入合計(千円)	62,703	61,929	44,933	45,882	54,528	59,091	75,755	77,063	33,843	33,246
管理委託費	5,543	5,436	6,563	10,858	5,658	6,179	6,506	6,363	3,097	4,493
公租公課	2,299	2,296	4,899	4,882	4,886	4,870	8,233	8,231	2,828	2,781
水道光熱費	5,425	6,359	2,308	4,715	4,655	5,437	4,889	5,580	2,788	2,837
修繕費	28,288	1,295	1,035	1,883	1,811	1,096	4,795	648	314	2,370
保険料	49	49	77	78	64	64	68	68	25	25
信託報酬	699	699	-	-	1,255	1,255	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	5,503	6,491	762	316	459	266	165	169	53	364
②賃貸事業費用合計(千円)	47,809	22,629	15,645	22,733	18,791	19,171	24,658	21,061	9,106	12,872
③NOI(①-②)	14,893	39,300	29,288	23,149	35,736	39,920	51,096	56,002	24,736	20,374
減価償却費	6,681	6,843	17,276	17,829	11,906	12,316	8,450	8,597	4,659	4,684
賃貸事業損益	8,212	32,457	12,012	5,319	23,830	27,603	42,645	47,404	20,077	15,689

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

# 8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-14 KCAビル		Of-15 HF中目黒ビルディング		Of-16 安和司町ビル		Of-17 八丁堀MFビル		Of-18 エムズ原宿	
										
所在地	東京都千代田区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区		東京都渋谷区	
敷地面積(㎡)	224.17		1,078.04		251.95		205.83		264.36	
延床面積(㎡)	1,562.30		4,040.53		1,412.45		1,432.44		1,347.75	
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		77.13		100.00		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)	1,069		2,050		1,090		909		4,134	
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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	33,609	30,921	67,920	59,344	29,750	30,799	28,492	27,484	97,785	70,352
その他収入	162	162	14,707	14,126	3,605	4,964	2,471	4,219	34,192	25,938
①賃貸事業収入合 計(千円)	33,772	31,084	82,627	73,471	33,356	35,764	30,964	31,703	131,978	96,290
管理委託費	5,423	5,116	7,469	8,141	2,532	3,173	2,161	2,882	9,853	9,079
公租公課	3,607	3,557	6,980	7,054	2,146	2,141	2,566	2,548	4,678	5,030
水道光熱費	153	239	7,444	7,798	2,338	2,528	2,476	2,704	4,551	5,171
修繕費	-	445	36,010	1,804	19,000	2,142	620	451	17,955	1,086
保険料	29	29	79	79	28	28	26	26	31	31
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-	1,401	1,401
その他賃貸事業費用	29	630	699	516	498	136	29	358	48	100
②賃貸事業費用合 計(千円)	9,244	10,019	58,683	25,394	26,544	10,150	7,879	8,971	38,520	21,902
③NOI(①-②)	24,528	21,065	23,944	48,077	6,812	25,613	23,084	22,732	93,457	74,388
減価償却費	4,161	4,166	15,474	15,815	8,446	8,494	4,054	4,081	8,632	8,676
賃貸事業損益	20,366	16,898	8,469	32,261	△ 1,634	17,119	19,029	18,650	84,825	65,711

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

# 8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-20 船橋Faceビル		Of-21 アテッソ西麻布		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(m <sup>2</sup> )	488.13		125.91		260.55		188.31		400.86	
延床面積(m <sup>2</sup> )	4,033.72		371.59		1,489.21		1,376.66		2,393.53	
建築時期	2003年4月		2003年10月		1990年11月		1993年12月		1989年7月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		92.71		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)	3,160		448		1,257		1,090		1,380	
プロパティ・マネジメント会社	BMS(株)		平和不動産(株)		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート		(株)エム・エス・ビルサポート	
PML値(%)	5.9		11.1		9.2		5.5		10.9	
賃貸事業収支(注1)	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	120,124	119,967	8,948	10,701	34,819	37,147	31,157	31,471	48,520	48,520
その他収入	4,944	6,070	1,124	1,313	2,835	3,271	3,665	4,109	4,649	4,919
①賃貸事業収入合計(千円)	125,069	126,037	10,072	12,015	37,655	40,419	34,823	35,581	53,170	53,440
管理委託費	18,066	17,149	868	1,230	3,413	2,845	3,475	2,626	5,441	4,709
公租公課	7,651	7,626	773	768	3,639	3,634	2,120	2,111	2,448	2,481
水道光熱費	7,915	9,713	1,266	1,425	1,990	2,274	3,038	3,548	2,875	3,309
修繕費	-	99	78	355	1,190	380	10,226	213	12,048	132
保険料	76	76	9	9	30	30	26	26	43	43
信託報酬	-	-	441	391	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	11	660	361	16	127	93	390	713	4,108	4,009
②賃貸事業費用合計(千円)	33,720	35,325	3,799	4,196	10,391	9,259	19,277	9,239	26,965	14,685
③NOI(①-②)	91,348	90,712	6,272	7,818	27,263	31,159	15,546	26,341	26,205	38,754
減価償却費	20,015	20,015	2,240	2,238	4,097	4,117	4,912	4,991	6,633	6,726
賃貸事業損益	71,333	70,697	4,032	5,579	23,165	27,042	10,633	21,349	19,572	32,028

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

# 8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-25 茅場町平和ビル	Of-26 広小路アクアプレイス	Of-27 神戸旧居留地平和ビル	Of-28 三田平和ビル(底地)	Of-29 栄ミナミ平和ビル					
										
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	100.00					
取得価格(百万円)	4,798	2,930	2,310	2,230	1,580					
鑑定価格(百万円)	5,500	3,946	2,550	2,447	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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	166	183	166	183	166	183
貸室賃料・共益費	200,809	200,809	129,242	129,242	113,879	124,906	83,080	90,900	66,090	72,202
その他収入	10,059	10,903	37,325	39,138	11,427	18,474	—	—	7,820	11,509
①賃貸事業収入合計(千円)	210,868	211,712	166,568	168,381	125,307	143,380	83,080	90,900	73,910	83,712
管理委託費	8,758	8,711	17,520	17,679	20,836	20,647	274	300	11,014	13,375
公租公課	8,838	8,842	5,951	11,903	5,745	11,490	—	36,899	3,289	6,578
水道光熱費	10,053	10,900	14,139	15,959	9,568	20,727	—	—	5,303	10,310
修繕費	33,816	1,018	756	1,055	7,899	3,245	—	—	4,599	7,554
保険料	104	104	187	188	150	154	—	—	102	105
信託報酬	1,148	1,148	441	441	296	324	161	176	296	324
その他賃貸事業費用	228	448	1,058	773	1,092	689	—	—	733	145
②賃貸事業費用合計(千円)	62,947	31,174	40,055	48,000	45,589	57,280	436	37,375	25,339	38,394
③NOI(①-②)	147,920	180,537	126,512	120,381	79,717	86,100	82,644	53,524	48,570	45,317
減価償却費	11,927	9,038	29,035	29,066	20,008	20,160	—	—	13,290	13,379
賃貸事業損益	135,993	171,498	97,477	91,314	59,709	65,940	82,644	53,524	35,280	31,938

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-03 HF市川レジデンス		Re-05 HF目黒レジデンス		Re-09 HF葛西レジデンス		Re-11 HF若林公園レジデンス		Re-12 HF碑文谷レジデンス	
										
所在地	千葉県市川市		東京都目黒区		東京都江戸川区		東京都世田谷区		東京都目黒区	
敷地面積(㎡)	218.22		213.45		416.87		2,892.06		856.19	
延床面積(㎡)	884.60		948.48		1,392.74		6,689.03		2,412.83	
建築時期	2003年3月		2003年4月		2002年11月		2004年2月		2004年2月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		93.67		96.82		100.00	
取得価格(百万円)	430		660		650		3,610		1,560	
鑑定価格(百万円)	474		566		639		3,631		1,456	
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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	18,427	19,130	21,782	21,609	103,875	105,304	43,022	42,899
その他収入	26	-	1,067	353	1,832	1,282	8,893	8,190	1,841	1,825
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,306	17,280	19,494	19,484	23,614	22,892	112,769	113,494	44,864	44,724
管理委託費	1,184	1,064	2,472	2,424	2,477	2,202	8,804	8,100	3,328	3,891
公租公課	730	727	996	982	1,253	1,228	6,530	6,441	2,518	2,508
水道光熱費	207	223	274	292	307	299	1,283	1,199	453	491
修繕費	1,375	2,828	1,190	2,441	1,501	890	6,203	3,701	1,106	1,058
保険料	13	13	15	15	20	20	113	113	37	37
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655	655
その他賃貸事業費用	453	110	491	50	664	274	1,674	786	294	746
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,542	5,543	6,042	6,809	6,827	5,519	25,488	21,223	8,394	9,389
③NOI(①-②)	12,764	11,736	13,451	12,675	16,787	17,372	87,280	92,271	36,470	35,335
減価償却費	2,754	2,766	3,319	3,334	4,166	4,220	22,610	22,815	7,439	7,456
賃貸事業損益	10,009	8,969	10,132	9,340	12,620	13,152	64,670	69,456	29,030	27,878

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-14 HF南麻布レジデンス		Re-15 HF麻布十番レジデンス		Re-16 HF学芸大学レジデンス		Re-17 HF東神田レジデンス		Re-18 HF東日本橋レジデンス	
										
所在地	東京都港区		東京都港区		東京都目黒区		東京都千代田区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	279.73		499.24		268.70		262.07		312.76	
延床面積(㎡)	1,673.32		1,225.85		1,431.57		1,596.11		2,101.31	
建築時期	2004年4月		2005年1月		2005年3月		2005年6月		2005年6月	
期末稼働率(%)	95.00		100.00		82.23		95.40		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)	1,182		1,040		843		1,140		1,310	
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㈱		㈱コスモスイニシア		㈱東急コミュニティー		㈱長谷エライブネット		㈱アパマンショップサプリース	
PML値(%)	3.6		12.8		9.8		5.7		10.0	
賃貸事業収支(注1)	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	35,696	35,682	29,385	30,033	24,666	24,491	32,953	33,001	39,344	39,165
その他収入	378	228	1,681	1,397	636	505	1,690	2,250	913	2,146
①賃貸事業収入合計(千円)	36,074	35,911	31,067	31,430	25,302	24,997	34,643	35,251	40,258	41,312
管理委託費	3,048	2,948	4,247	2,852	2,865	2,151	3,584	3,724	3,760	3,454
公租公課	1,943	1,926	1,885	1,834	1,367	1,364	1,514	1,498	2,022	1,999
水道光熱費	451	476	326	291	443	457	348	350	499	522
修繕費	442	935	554	745	334	979	1,397	712	574	1,109
保険料	26	26	26	26	25	25	29	29	38	39
信託報酬	631	631	629	629	548	548	574	574	592	592
その他賃貸事業費用	43	372	156	413	317	186	60	-	60	4
②賃貸事業費用合計(千円)	6,586	7,316	7,827	6,792	5,902	5,712	7,510	6,890	7,547	7,721
③NOI(①-②)	29,487	28,595	23,240	24,637	19,399	19,284	27,132	28,360	32,710	33,590
減価償却費	5,340	5,375	8,780	8,796	4,980	5,008	10,870	10,817	11,818	11,763
賃貸事業損益	24,147	23,219	14,460	15,841	14,419	14,276	16,262	17,543	20,891	21,826

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-19 HF練馬レジデンス	Re-20 HF白金高輪レジデンス	Re-21 HF明大前レジデンス	Re-22 HF日本橋レジデンス	Re-23 HF上石神井レジデンス
-----	-----------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------



所在地	東京都練馬区		東京都港区		東京都世田谷区		東京都中央区		東京都練馬区	
敷地面積(㎡)	368.67		922.21		485.01		222.40		536.09	
延床面積(㎡)	1,200.77		5,282.41		1,374.87		1,546.01		1,676.83	
建築時期	2005年5月		2005年8月		2005年6月		2005年5月		2006年5月	
期末稼働率(%)	98.08		97.33		96.28		92.34		93.82	
取得価格(百万円)	690		4,030		1,070		1,130		950	
鑑定価格(百万円)	697		3,870		867		934		865	
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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	23,133	22,678	100,555	105,110	28,043	28,059	30,189	29,541	27,718	26,953
その他収入	1,343	1,883	4,971	6,468	697	794	568	1,323	754	1,009
①賃貸事業収入合計(千円)	24,476	24,562	105,526	111,579	28,740	28,853	30,758	30,864	28,473	27,963
管理委託費	2,667	2,550	10,682	11,458	2,723	2,861	3,225	3,556	2,627	3,234
公租公課	1,215	1,203	5,604	5,584	1,496	1,488	1,528	1,522	1,770	1,762
水道光熱費	264	282	888	963	308	326	575	528	394	403
修繕費	899	455	2,263	3,702	394	1,163	1,329	887	521	3,288
保険料	23	23	108	108	26	26	29	29	33	33
信託報酬	459	459	-	-	-	-	952	791	-	-
その他賃貸事業費用	159	-	556	400	293	269	435	278	98	60
②賃貸事業費用合計(千円)	5,688	4,975	20,105	22,217	5,241	6,136	8,077	7,594	5,445	8,783
③NOI(①-②)	18,788	19,586	85,421	89,361	23,498	22,717	22,680	23,270	23,027	19,179
減価償却費	6,845	6,818	23,164	23,318	5,294	5,164	4,994	5,047	5,801	5,834
賃貸事業損益	11,943	12,767	62,256	66,042	18,204	17,552	17,686	18,222	17,225	13,345

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-24 HF錦糸町レジデンス		Re-25 HF銀座レジデンスEAST		Re-26 HF新横浜レジデンス		Re-29 HF白山レジデンス		Re-30 HF馬込レジデンス	
										
所在地	東京都墨田区		東京都中央区		神奈川県横浜市		東京都文京区		東京都大田区	
敷地面積(㎡)	256.23		822.01		805.00		1,390.68		2,357.97	
延床面積(㎡)	1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,998.98		3,566.18	
建築時期	2005年3月		2005年3月		2006年9月		2000年1月		2001年8月	
期末稼働率(%)	92.96		98.24		91.62		96.22		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)	1,000		4,230		2,470		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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	30,846	30,055	113,737	114,205	75,515	73,239	50,357	52,552	37,287	38,850
その他収入	1,655	864	9,482	7,694	7,786	4,583	2,483	2,512	5,877	5,203
①賃貸事業収入合計(千円)	32,502	30,919	123,219	121,899	83,301	77,823	52,840	55,065	43,164	44,054
管理委託費	3,794	2,785	13,619	9,070	8,715	7,644	4,834	4,323	4,294	3,093
公租公課	1,418	1,415	6,312	6,247	4,716	4,616	3,608	3,592	3,122	3,107
水道光熱費	376	369	1,126	1,216	400	450	674	743	569	509
修繕費	875	788	5,062	2,123	1,323	1,841	700	9,681	2,825	775
保険料	30	30	116	116	90	90	66	66	59	59
信託報酬	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	197	39	495	259	1,173	1,113	197	98	485	39
②賃貸事業費用合計(千円)	6,691	5,429	28,482	20,784	16,419	15,756	10,082	18,505	11,355	7,584
③NOI(①-②)	25,810	25,490	94,737	101,115	66,882	62,066	42,758	36,560	31,808	36,470
減価償却費	5,427	5,189	28,206	28,291	20,693	20,693	12,862	13,285	11,354	11,537
賃貸事業損益	20,383	20,300	66,530	72,824	46,188	41,373	29,896	23,274	20,454	24,932

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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(%)	100.00		100.00		94.00		86.51		91.59	
取得価格(百万円)	1,650		1,050		911		836		1,080	
鑑定価格(百万円)	1,070		989		738		773		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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	32,548	32,728	32,400	32,400	29,651	29,678	24,258	23,618	34,618	33,528
その他収入	1,614	1,561	80	40	2,222	1,425	1,651	1,201	1,775	787
①賃貸事業収入合計(千円)	34,163	34,289	32,480	32,440	31,873	31,104	25,909	24,820	36,393	34,315
管理委託費	3,394	2,815	2,152	2,149	3,862	3,325	2,576	1,997	3,872	3,822
公租公課	1,910	1,921	1,766	1,756	2,414	2,420	1,559	1,553	2,188	2,172
水道光熱費	340	326	536	553	526	519	638	609	524	474
修繕費	2,472	183	876	2,225	6,381	10,007	3,142	846	2,102	1,629
保険料	33	33	33	33	50	50	27	28	33	33
信託報酬	1,061	1,061	-	-	-	-	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	195	151	446	368	85	19	724	306	442	742
②賃貸事業費用合計(千円)	9,407	6,493	5,811	7,087	13,319	16,342	9,169	5,840	9,664	9,374
③NOI(①-②)	24,756	27,795	26,668	25,353	18,553	14,761	16,740	18,979	26,728	24,940
減価償却費	6,705	6,709	5,987	6,004	7,839	7,979	4,808	4,833	6,212	6,210
賃貸事業損益	18,050	21,086	20,680	19,349	10,714	6,782	11,931	14,146	20,516	18,730

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-37 HF高輪レジデンス	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	Re-40 HF八丁堀レジデンスII	Re-41 HF八丁堀レジデンスIII
-----	-----------------	---------------------	------------------------	--------------------	---------------------



所在地	東京都港区		東京都港区		東京都中央区		東京都中央区		東京都中央区	
敷地面積(㎡)	432.36		344.25		368.35		427.32		203.98	
延床面積(㎡)	1,176.06		1,180.73		2,334.73		3,351.26		1,756.88	
建築時期	2003年2月		2004年2月		1999年2月		2002年1月		2004年1月	
期末稼働率(%)	95.51		92.89		97.50		97.77		92.83	
取得価格(百万円)	749		730		1,460		1,890		793	
鑑定価格(百万円)	744		790		1,490		1,910		858	
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)東急コミュニティー		(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)	
PML値(%)	1.5		3.3		6.9		6.0		3.2	
<b>賃貸事業収支(注1)</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	23,257	23,548	25,403	24,243	47,121	46,468	58,277	57,984	27,132	26,752
その他収入	782	504	473	931	2,479	1,809	3,301	2,059	1,822	1,691
①賃貸事業収入合計(千円)	24,039	24,053	25,876	25,175	49,600	48,278	61,578	60,043	28,954	28,444
管理委託費	3,039	2,699	2,499	3,827	4,953	6,384	8,437	6,355	3,373	3,330
公租公課	1,360	1,352	1,415	1,425	2,008	2,005	2,825	2,816	1,775	1,766
水道光熱費	30	-	-	-	494	546	846	771	421	402
修繕費	2,395	2,083	706	897	2,952	7,571	3,362	1,513	552	2,199
保険料	24	24	90	90	42	42	59	59	6	33
信託報酬	500	500	500	500	783	596	600	481	375	375
その他賃貸事業費用	525	121	43	40	282	254	384	524	755	438
②賃貸事業費用合計(千円)	7,875	6,782	5,254	6,780	11,518	17,400	16,516	12,522	7,260	8,545
③NOI(①-②)	16,163	17,271	20,622	18,394	38,081	30,877	45,062	47,520	21,693	19,899
減価償却費	4,385	4,394	3,062	3,058	8,185	8,522	12,560	12,573	7,293	7,325
賃貸事業損益	11,778	12,876	17,559	15,336	29,896	22,354	32,501	34,947	14,399	12,573

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

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



所在地	東京都中央区		東京都世田谷区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積(㎡)	175.16		2,425.44		631.79		375.95		296.88	
延床面積(㎡)	1,375.97		11,468.94		7,105.00		1,486.57		1,999.88	
建築時期	2004年7月		2001年1月		2003年8月		2001年6月		2002年3月	
期末稼働率(%)	95.69		95.92		97.38		94.89		91.93	
取得価格(百万円)	944		6,520		1,920		453		577	
鑑定価格(百万円)	990		6,490		1,950		462		621	
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)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	
<b>賃貸事業収支(注1)</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	30,500	29,217	197,894	197,306	78,768	77,252	18,528	18,995	24,372	24,390
その他収入	1,270	607	12,476	12,134	3,639	3,319	1,061	371	1,086	837
①賃貸事業収入合計(千円)	31,770	29,824	210,370	209,441	82,408	80,572	19,590	19,367	25,458	25,228
管理委託費	3,333	4,000	29,397	27,078	13,220	12,632	3,046	2,194	3,067	2,411
公租公課	1,691	1,667	11,007	10,957	6,071	6,054	1,251	1,249	1,729	1,719
水道光熱費	511	531	3,589	3,904	1,914	2,160	454	466	6	46
修繕費	624	2,651	13,402	32,207	3,041	3,473	1,353	985	1,314	606
保険料	26	26	305	200	117	118	27	27	35	35
信託報酬	500	500	581	581	625	625	500	462	500	500
その他賃貸事業費用	243	616	2,413	2,582	964	494	500	479	59	120
②賃貸事業費用合計(千円)	6,930	9,994	60,697	77,513	25,955	25,558	7,133	5,866	6,713	5,439
③NOI(①-②)	24,839	19,830	149,672	131,927	56,453	55,013	12,456	13,501	18,745	19,788
減価償却費	8,318	8,340	26,808	28,018	23,113	23,113	3,836	3,897	6,264	6,321
賃貸事業損益	16,520	11,489	122,864	103,909	33,339	31,899	8,620	9,603	12,480	13,466

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-47 HF丸の内レジデンス	Re-48 HF平尾レジデンス	Re-49 HF河原町二条レジデンス	Re-50 HF南六条レジデンス(注2)	Re-51 HF天神南レジデンス(注2)
-----	------------------	-----------------	--------------------	----------------------	----------------------



所在地	愛知県名古屋市		福岡県福岡市		京都府京都市		北海道札幌市		福岡県福岡市	
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(%)	98.62		96.73		94.47		-		-	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		229		631	
鑑定価格(百万円)	647		1,770		493		-		-	
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		-		-	
PML値(%)	16.5		3.4		6.5		-		-	
賃貸事業収支(注1)	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	118	182	118
貸室賃料・共益費	26,135	26,291	72,535	72,585	19,543	17,716	11,920	7,556	28,199	18,053
その他収入	1,896	1,649	5,109	4,932	836	783	614	221	1,962	1,151
①賃貸事業収入合計(千円)	28,032	27,940	77,644	77,517	20,380	18,500	12,535	7,778	30,162	19,205
管理委託費	3,466	3,383	8,250	7,695	3,201	2,855	1,679	933	3,546	2,459
公租公課	1,671	1,670	5,567	5,533	1,149	1,144	1,018	507	2,008	1,002
水道光熱費	40	4	1,860	1,944	473	466	21	-	1,260	1,073
修繕費	900	4,211	4,279	2,107	1,518	2,093	148	48	6,892	812
保険料	37	37	115	116	23	23	21	16	68	51
信託報酬	500	500	1,000	1,000	500	500	500	325	500	325
その他賃貸事業費用	129	300	692	200	118	205	43	-	121	37
②賃貸事業費用合計(千円)	6,746	10,107	21,765	18,597	6,985	7,288	3,433	1,830	14,397	5,762
③NOI(①-②)	21,286	17,833	55,879	58,920	13,394	11,211	9,102	5,947	15,764	13,442
減価償却費	7,421	7,408	17,816	17,915	3,448	3,398	2,831	1,879	4,189	2,831
賃貸事業損益	13,864	10,425	38,062	41,005	9,945	7,813	6,270	4,068	11,574	10,611

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

(注2) 平成25年9月27日付で譲渡しています。

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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(%)	97.40		98.12		100.00		97.16		97.22	
取得価格(百万円)	502		1,820		820		870		615	
鑑定価格(百万円)	542		1,960		852		912		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ズ									
PML値(%)	5.3		5.5		4.4		9.2		4.3	
賃貸事業収支(注1)	第23期	第24期								
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	23,731	23,771	67,714	68,900	27,895	28,536	31,035	31,521	20,566	20,053
その他収入	1,745	1,683	8,347	5,814	631	397	709	132	1,382	301
①賃貸事業収入合計(千円)	25,476	25,454	76,061	74,714	28,527	28,933	31,744	31,653	21,949	20,354
管理委託費	3,370	3,162	7,964	5,902	3,163	3,861	3,620	3,985	2,492	2,326
公租公課	1,661	1,652	4,148	4,389	1,280	1,280	1,550	1,541	1,320	1,316
水道光熱費	814	831	2,212	2,403	-	-	-	-	336	347
修繕費	807	605	1,625	3,449	106	43	245	495	270	268
保険料	37	37	85	85	22	22	28	28	20	20
信託報酬	500	500	650	650	600	600	600	600	650	650
その他賃貸事業費用	92	338	1,469	1,156	43	-	72	-	93	403
②賃貸事業費用合計(千円)	7,284	7,127	18,156	18,036	5,216	5,807	6,116	6,651	5,183	5,332
③NOI(①-②)	18,192	18,326	57,904	56,677	23,310	23,125	25,628	25,002	16,765	15,022
減価償却費	5,959	5,904	12,211	12,250	3,250	3,196	3,777	3,734	3,254	3,233
賃貸事業損益	12,232	12,422	45,693	44,427	20,060	19,929	21,850	21,267	13,510	11,788

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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		京都府京都市		東京都新宿区	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	455.93		257.06		362.02		471.10		575.67	
延床面積(m <sup>2</sup> )	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(%)	100.00		94.51		96.05		91.79		98.41	
取得価格(百万円)	842		839		1,080		572		1,990	
鑑定価格(百万円)	938		852		1,100		600		2,090	
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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	28,250	29,744	30,193	30,119	44,175	43,888	20,504	19,822	63,897	64,681
その他収入	3,930	1,522	1,561	693	2,246	1,616	2,674	1,005	4,193	2,921
①賃貸事業収入合計(千円)	32,181	31,266	31,754	30,812	46,421	45,504	23,179	20,827	68,090	67,603
管理委託費	4,634	2,735	2,755	2,313	4,771	4,144	3,170	1,871	8,655	9,189
公租公課	1,522	1,513	1,559	1,548	2,695	2,691	1,106	1,100	3,072	3,059
水道光熱費	253	268	318	312	647	683	524	543	15	9
修繕費	444	102	1,022	1,718	1,725	1,018	591	102	1,793	2,204
保険料	24	24	24	24	57	57	23	23	55	55
信託報酬	650	650	600	600	750	750	650	650	750	750
その他賃貸事業費用	202	221	43	56	539	288	83	60	511	488
②賃貸事業費用合計(千円)	7,733	5,516	6,324	6,573	11,185	9,632	6,148	4,350	14,853	15,757
③NOI(①-②)	24,448	25,750	25,430	24,239	35,236	35,872	17,030	16,477	53,237	51,845
減価償却費	3,688	3,701	4,058	4,024	6,534	6,548	3,519	3,525	7,376	7,380
賃貸事業損益	20,759	22,048	21,371	20,214	28,701	29,323	13,510	12,951	45,860	44,465

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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(%)	91.17	95.81	89.96	98.91	100.00					
取得価格(百万円)	1,170	1,360	566	809	684					
鑑定価格(百万円)	1,210	1,420	596	906	758					
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					
<b>賃貸事業収支(注1)</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>	<b>第23期</b>	<b>第24期</b>
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	37,827	38,843	46,351	48,454	20,660	20,147	36,772	37,518	31,297	31,790
その他収入	1,930	1,628	2,560	2,435	608	1,814	1,763	972	1,852	1,571
①賃貸事業収入合計(千円)	39,757	40,471	48,911	50,889	21,268	21,961	38,535	38,490	33,150	33,361
管理委託費	5,701	5,791	8,551	6,852	2,339	2,095	4,009	3,699	2,866	2,627
公租公課	1,940	1,934	2,220	2,278	1,233	1,222	2,274	2,262	2,175	2,192
水道光熱費	11	4	11	4	14	-	6	-	6	-
修繕費	1,163	1,684	718	432	222	317	1,177	864	1,068	544
保険料	34	34	39	39	22	22	45	45	43	43
信託報酬	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	524	260	199	-	83	160	43	-	43	-
②賃貸事業費用合計(千円)	9,975	10,310	12,341	10,207	4,516	4,417	8,157	7,472	6,803	6,008
③NOI(①-②)	29,782	30,161	36,570	40,681	16,752	17,544	30,378	31,018	26,346	27,353
減価償却費	4,698	4,712	7,165	7,181	2,808	2,829	6,980	7,017	6,617	6,690
賃貸事業損益	25,084	25,449	29,405	33,500	13,944	14,714	23,397	24,000	19,728	20,663

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

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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(注2)
-----	--------------------	------------------	------------------	------------------	----------------------



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(%)	96.74		100.00		100.00		95.03		-	
取得価格(百万円)	426		771		834		942		408	
鑑定価格(百万円)	435		800		916		958		-	
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ズ		(株)アパマンショップサプリーズ		(株)アパマンショップサプリーズ		日本ハウズイング(株)		-	
PML値(%)	1.0		6.3		1.1		3.0		-	
賃貸事業収支(注1)	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183	182	146
貸室賃料・共益費	18,086	17,922	25,042	23,672	37,117	37,808	30,313	29,225	14,100	11,290
その他収入	850	845	2,035	689	1,712	1,727	946	1,144	714	546
①賃貸事業収入合計(千円)	18,937	18,767	27,077	24,362	38,829	39,536	31,259	30,370	14,814	11,836
管理委託費	2,812	2,365	2,962	3,937	3,391	3,224	3,308	3,428	583	464
公租公課	1,269	1,397	1,304	1,306	2,528	2,615	1,435	1,643	1,327	1,324
水道光熱費	316	344	6	-	6	-	366	397	1,060	308
修繕費	803	2,596	96	1,000	558	1,118	1,325	820	536	679
保険料	28	28	26	26	44	44	28	28	26	21
信託報酬	650	650	600	600	600	600	650	650	600	482
その他賃貸事業費用	281	317	512	201	75	115	360	223	43	-
②賃貸事業費用合計(千円)	6,159	7,700	5,508	7,073	7,205	7,718	7,474	7,192	4,177	3,280
③NOI(①-②)	12,777	11,066	21,568	17,288	31,623	31,818	23,784	23,178	10,636	8,555
減価償却費	4,221	4,265	3,652	3,649	6,071	6,070	4,417	4,425	3,725	3,160
賃貸事業損益	8,556	6,801	17,915	13,639	25,552	25,747	19,367	18,753	6,910	5,395

(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。

(注2) 平成25年10月25日付で譲渡しています。

# 9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-72 HF早稲田レジデンス	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	Re-74 HF若松河田レジデンス
-----	------------------	-------------------	-------------------



所在地	東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	820.34		319.83		412.42	
延床面積(㎡)	3,440.06		1,356.68		1,858.51	
建築時期	2007年5月		2007年5月		2004年2月	
期末稼働率(%)	95.58		96.24		100.00	
取得価格(百万円)	2,090		872		1,158	
鑑定価格(百万円)	2,190		892		1,170	
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)東急コミュニティー	
PML値(%)	4.0		3.6		5.0	
賃貸事業収支(注1)	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	-	79
貸室賃料・共益費	72,888	71,299	29,876	29,199	-	14,590
その他収入	3,217	3,149	936	427	-	447
①賃貸事業収入合計(千円)	76,105	74,448	30,812	29,626	-	15,038
管理委託費	11,303	12,514	4,679	4,388	-	2,202
公租公課	3,164	3,356	1,316	1,374	-	-
水道光熱費	814	780	420	414	-	124
修繕費	2,737	1,668	1,876	645	-	3,132
保険料	63	63	25	25	-	15
信託報酬	850	850	650	650	-	193
その他賃貸事業費用	1,620	1,444	724	618	-	259
②賃貸事業費用合計(千円)	20,553	20,679	9,694	8,118	-	5,927
③NOI(①-②)	55,552	53,769	21,118	21,508	-	9,110
減価償却費	8,472	8,505	3,521	3,538	-	3,097
賃貸事業損益	47,079	45,263	17,597	17,969	-	6,013

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

# 10 ポートフォリオ概要と実績(ホテル)

物件名	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り
-----	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------



所在地	大阪府大阪市		京都府京都市		埼玉県さいたま市		宮城県仙台市	
敷地面積(m <sup>2</sup> )	490.65		337.23		597.25		549.10	
延床面積(m <sup>2</sup> )	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)	1,130		956		1,100		1,230	
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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数(日)	182	183	182	183	182	183	182	183
貸室賃料・共益費	37,620	37,620	31,182	31,182	35,736	35,736	44,220	44,220
その他収入	-	-	-	9	-	-	-	-
①賃貸事業収入合計(千円)	37,620	37,620	31,182	31,191	35,736	35,736	44,220	44,220
管理委託費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,529	3,522	3,090	3,084	4,366	4,356	5,647	5,598
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	42	42	34	34	51	51	55	55
信託報酬	550	550	550	550	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	300	110	300	-	-	-	-	-
②賃貸事業費用合計(千円)	4,422	4,225	3,974	3,668	5,017	5,007	6,303	6,253
③NOI(①-②)	33,197	33,394	27,207	27,522	30,718	30,728	37,916	37,966
減価償却費	7,266	7,152	6,043	5,946	8,381	8,394	11,406	11,436
賃貸事業損益	25,930	26,242	21,163	21,575	22,337	22,333	26,510	26,529

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

# 11 鑑定評価額の推移

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第24期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期(A)			
Of-01 HF五反田ビルディング	1,290	1,398	1,303	1,212	1,197	1,201	1,237	1,332	△ 95	△ 7.18
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,297	1,261	1,224	1,225	1,226	1,202	1,475	△ 273	△ 18.55
Of-06 HF門前仲町ビルディング	2,500	2,330	2,330	2,220	2,230	2,220	2,240	2,433	△ 193	△ 7.96
Of-07 浜松町SSビル	1,530	1,530	1,530	1,460	1,470	1,510	1,490	1,551	△ 61	△ 3.99
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,570	2,430	2,380	2,460	2,490	2,540	2,801	△ 261	△ 9.33
Of-09 グレイズビル泉岳寺前	1,220	1,430	1,400	1,430	1,450	1,450	1,450	1,186	263	22.17
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,460	1,460	1,450	1,220	1,170	1,110	1,437	△ 327	△ 22.80
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	1,970	1,920	1,770	1,700	1,720	1,710	2,237	△ 527	△ 23.58
Of-12 HF八丁堀SFビル (注1)	3,092	2,220	2,320	2,360	2,310	2,340	2,340	3,137	△ 797	△ 25.42
Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1,420	1,360	1,330	1,330	1,340	1,350	1,834	△ 484	△ 26.40
Of-14 KCAビル	1,730	1,082	1,069	1,029	1,034	1,032	1,069	1,733	△ 664	△ 38.33
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,190	2,190	2,150	2,130	2,120	2,050	2,917	△ 867	△ 29.74
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,080	1,080	1,070	1,070	1,090	1,090	1,321	△ 231	△ 17.54
Of-17 HF八丁堀MFビル	1,110	925	921	907	897	908	909	1,128	△ 219	△ 19.43
Of-18 エムス原宿 (注2)	3,418	4,053	4,055	4,036	3,903	4,010	4,134	3,513	620	17.67
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,000	3,000	3,000	3,100	3,110	3,160	3,696	△ 536	△ 14.50
Of-21 アツツ西麻布	640	471	471	450	430	430	448	627	△ 179	△ 28.65
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,299	1,253	1,263	1,237	1,236	1,257	1,732	△ 475	△ 27.44
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,080	1,080	1,040	1,040	1,070	1,090	1,340	△ 250	△ 18.71
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,310	1,320	1,320	1,320	1,340	1,360	1,470	△ 110	△ 7.49
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,080	5,110	5,150	5,230	5,410	5,500	4,828	671	13.90
Of-26 広小路アクアプレイス	2,930	—	—	3,742	3,756	3,848	3,946	2,895	1,050	36.20
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	—	—	—	—	2,550	2,550	2,305	244	10.61
Of-28 三田平和ビル(底地)	2,230	—	—	—	—	2,310	2,447	2,269	177	7.82
Of-29 栄ミナミ平和ビル	1,580	—	—	—	—	1,770	1,770	1,577	192	12.20
<b>オフィス 計</b>	<b>52,768</b>	<b>39,195</b>	<b>38,863</b>	<b>41,993</b>	<b>41,739</b>	<b>48,901</b>	<b>49,449</b>	<b>52,789</b>	<b>△ 3,340</b>	<b>△ 6.33</b>
Re-03 HF市川レジデンス	430	441	447	429	454	461	474	400	73	18.32
Re-05 HF目黒レジデンス	660	504	521	517	536	547	566	630	△ 64	△ 10.29
Re-09 HF葛西レジデンス	650	630	638	605	619	623	639	602	63	5.97
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,357	3,422	3,409	3,426	3,493	3,631	3,284	346	10.54
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,405	1,425	1,383	1,418	1,410	1,456	1,467	△ 11	△ 0.75
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,179	1,199	1,127	1,169	1,174	1,182	1,326	△ 144	△ 10.91
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,060	1,060	1,030	1,020	1,040	1,040	1,197	△ 157	△ 13.15
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	821	823	808	817	833	843	946	△ 103	△ 10.92
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,080	1,110	1,070	1,090	1,120	1,140	987	152	15.48
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,220	1,250	1,220	1,260	1,280	1,310	1,092	217	19.91
Re-19 HF練馬レジデンス	690	670	670	649	665	681	697	621	75	12.06
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,920	3,930	3,800	3,780	3,870	3,870	3,894	△ 24	△ 0.62
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	891	882	836	832	853	867	1,023	△ 156	△ 15.29
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	915	915	905	918	941	934	1,097	△ 163	△ 14.93
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	873	891	852	852	859	865	906	△ 41	△ 4.56
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	1,000	1,030	988	990	990	1,000	1,110	△ 110	△ 9.92
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,130	4,140	4,110	4,120	4,230	4,230	5,739	△ 1,509	△ 26.30
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,330	2,350	2,350	2,390	2,450	2,470	3,189	△ 719	△ 22.56
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,590	1,600	1,620	1,630	1,650	1,650	2,342	△ 692	△ 29.57
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,130	1,130	1,130	1,130	1,160	1,160	1,564	△ 404	△ 25.87
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	1,650	1,040	1,040	1,040	1,050	1,070	1,070	1,611	△ 541	△ 33.61
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	988	994	938	953	972	989	1,052	△ 63	△ 6.01
Re-34 HF田無レジデンス	911	834	820	750	759	738	738	957	△ 219	△ 22.91

(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。

(注3) 2013年9月27日付で譲渡しています。

(注4) 2013年10月25日付で譲渡しています。

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第24期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)
		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期(A)			
Re-35 HF芝公園レジデンス	836	845	753	755	750	772	773	815	△ 42	△ 5.18
Re-36 HF三田レジデンス	1,080	1,090	1,100	1,090	1,070	1,090	1,090	1,051	38	3.63
Re-37 HF高輪レジデンス	749	728	728	728	731	742	744	729	14	1.95
Re-38 ラレジダンス・ド・白金台	730	737	760	765	777	790	790	712	77	10.88
Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	1,460	1,450	1,450	1,450	1,450	1,490	1,490	1,460	29	1.99
Re-40 HF八丁堀レジデンスII	1,890	1,840	1,840	1,840	1,860	1,890	1,910	1,835	74	4.06
Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	793	793	793	793	833	857	858	754	103	13.73
Re-42 HF銀座レジデンス	944	939	942	944	964	988	990	895	94	10.54
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,520	6,480	6,390	6,280	6,320	6,490	6,490	6,496	△ 6	△ 0.10
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	1,920	1,920	1,920	1,930	1,930	1,960	1,950	1,786	163	9.15
Re-45 HF中之島レジデンス	453	453	453	455	456	462	462	434	27	6.40
Re-46 HF阿波座レジデンス	577	575	589	602	610	619	621	548	72	13.26
Re-47 HF丸の内レジデンス	624	624	621	634	639	647	647	583	63	10.90
Re-48 HF丸の内レジデンス	1,780	1,740	1,740	1,740	1,740	1,770	1,770	1,688	81	4.84
Re-49 HF河原町二条レジデンス	534	520	516	517	519	506	493	514	△ 21	△ 4.12
Re-50 HF南六条レジデンス (注3)	229	232	232	235	249	258	—	—	—	—
Re-51 HF天神南レジデンス (注3)	631	622	610	615	617	629	—	—	—	—
Re-52 HF天神東レジデンス	502	501	506	510	529	542	542	464	77	16.69
Re-53 HF四条河原町レジデンス	1,820	1,820	1,900	1,900	1,920	1,960	1,960	1,748	211	12.07
Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	820	826	837	825	839	852	852	799	52	6.50
Re-55 HF千駄木レジデンス	870	876	891	880	903	913	912	845	66	7.81
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	615	616	619	624	628	632	632	595	36	6.20
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	842	854	865	880	899	918	938	820	117	14.38
Re-58 HF国分寺レジデンス	839	847	851	829	832	842	852	815	36	4.41
Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,080	1,080	1,080	1,080	1,100	1,100	1,041	58	5.60	
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	572	566	572	585	590	600	600	549	49	8.91
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	1,990	2,010	2,010	1,980	2,030	2,060	2,090	1,946	143	7.36
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	1,170	1,180	1,180	1,170	1,180	1,200	1,210	1,144	65	5.72
Re-63 HF東新宿レジデンス	1,360	1,360	1,360	1,380	1,390	1,420	1,420	1,319	100	7.64
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	566	566	580	580	590	598	596	550	45	8.31
Re-65 HF北四番丁レジデンス	809	795	812	824	855	890	906	775	130	16.77
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	684	667	683	693	716	744	758	643	114	17.78
Re-67 HF丸大病院前レジデンス	426	424	423	424	427	434	435	407	27	6.85
Re-68 HF浅草橋レジデンス	771	770	775	779	790	794	800	749	50	6.72
Re-69 HF一番町レジデンス	834	821	836	864	876	899	916	796	119	15.05
Re-70 HF東中野レジデンス	942	946	946	932	938	943	958	916	41	4.51
Re-71 HF南五条レジデンス (注4)	408	407	371	379	390	403	—	—	—	—
Re-72 HF早稲田レジデンス	2,090	2,070	2,080	2,090	2,100	2,190	2,190	2,043	146	7.16
Re-73 HF早稲田レジデンスII	872	860	867	873	874	890	892	854	37	4.41
Re-74 HF若松河田レジデンス	1,158	—	—	—	—	—	1,170	1,217	△ 47	△ 3.91
<b>レジデンス 計</b>	<b>82,491</b>	<b>74,458</b>	<b>74,768</b>	<b>74,020</b>	<b>74,789</b>	<b>76,229</b>	<b>76,828</b>	<b>78,403</b>	<b>△ 1,775</b>	<b>△ 2.26</b>
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	1,080	1,080	1,090	1,090	1,110	1,130	1,030	99	9.69
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	900	901	905	921	939	956	858	97	11.36
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	1,050	1,050	1,060	1,060	1,090	1,100	997	102	10.28
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,130	1,160	1,160	1,160	1,210	1,230	1,078	151	14.01
<b>ホテル 計</b>	<b>4,180</b>	<b>4,180</b>	<b>4,191</b>	<b>4,215</b>	<b>4,231</b>	<b>4,339</b>	<b>4,416</b>	<b>3,984</b>	<b>464</b>	<b>11.37</b>
<b>ポートフォリオ 合計</b>	<b>139,437</b>	<b>117,813</b>	<b>117,822</b>	<b>120,228</b>	<b>120,759</b>	<b>128,469</b>	<b>130,493</b>	<b>135,157</b>	<b>△ 4,864</b>	<b>△ 3.45</b>

# 12 NOI利回りの推移

(単位:%)

物件名	NOI利回り※						物件名	NOI利回り※							
	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期		
Of-01	HF五反田ビルディング	2.71	5.60	5.02	4.09	4.35	4.78	Re-35	HF芝公園レジデンス	5.68	4.36	3.56	3.86	4.00	4.54
Of-05	水天宮平和ビル	4.75	4.25	3.50	0.82	4.28	4.27	Re-36	HF三田レジデンス	5.72	5.12	4.31	5.37	4.95	4.62
Of-06	HF門前仲町ビルディング	4.23	4.85	4.67	5.12	2.51	4.86	Re-37	HF高輪レジデンス	4.81	4.98	4.63	4.19	4.32	4.61
Of-07	浜松町SSビル	5.55	5.45	4.04	4.35	1.50	5.03	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	5.37	4.63	4.86	5.35	5.65	5.04
Of-08	国際溜池ビル	3.82	4.00	4.25	4.14	3.15	4.55	Re-39	HF銀座レジデンスEAST II	5.54	5.06	4.74	5.22	5.22	4.23
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	5.93	6.32	7.73	7.12	2.44	6.44	Re-40	HF八丁堀レジデンスII	5.16	4.45	4.89	4.27	4.77	5.03
Of-10	HF新横浜ビルディング	5.43	4.90	5.60	4.20	3.78	2.99	Re-41	HF八丁堀レジデンスIII	5.33	3.81	5.30	4.53	5.47	5.02
Of-11	日本橋第一ビル	4.13	3.80	3.56	0.76	3.32	3.71	Re-42	HF銀座レジデンス	5.40	5.31	5.13	5.41	5.26	4.20
Of-12	八丁堀SFビル	2.80	2.93	2.07	2.14	3.31	3.62	Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.14	4.17	4.16	4.52	4.59	4.05
Of-13	渋谷AXヒルズ	2.58	2.37	2.87	3.06	2.66	2.19	Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	6.13	5.84	5.91	5.73	5.88	5.73
Of-14	KCAビル	2.68	2.94	2.78	2.80	2.84	2.44	Re-45	HF中之島レジデンス	5.67	5.69	5.72	5.36	5.50	5.96
Of-15	HF中目黒ビルディング	4.26	3.99	4.00	4.23	1.67	3.35	Re-46	HF阿波座レジデンス	6.64	6.15	6.52	5.23	6.50	6.86
Of-16	安和司町ビル	2.93	3.40	3.84	4.36	0.98	3.70	Re-47	HF丸の内レジデンス	6.25	6.47	6.79	7.12	6.82	5.72
Of-17	八丁堀MFビル	△ 2.05	3.70	2.97	2.12	4.16	4.10	Re-48	HF平尾レジデンス	5.91	5.79	6.17	5.11	6.28	6.62
Of-18	エムズ原宿 (注1)	5.64	5.33	5.50	5.16	5.47	4.35	Re-49	HF河原町二条レジデンス	5.52	4.72	5.44	5.79	5.02	4.20
Of-19	三宮三和東洋ビル (注2)	3.91	-	-	-	-	-	Re-50	HF南大条レジデンス (注3)	7.11	5.00	6.68	7.51	7.95	8.03
Of-20	船橋Faceビル	4.69	4.72	4.73	4.70	4.68	4.65	Re-51	HF天神南レジデンス (注3)	5.38	5.93	6.28	6.52	5.00	6.59
Of-21	アテッソ西麻布	3.47	3.31	3.04	2.61	1.96	2.44	Re-52	HF天神東レジデンス	6.87	7.40	7.23	7.59	7.25	7.30
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	0.26	3.59	3.35	3.14	3.26	3.72	Re-53	HF四条河原町レジデンス	6.67	6.58	6.44	6.29	6.36	6.23
Of-23	HF池袋ビルディング	4.15	4.12	4.32	1.63	2.37	4.01	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	5.60	5.50	6.10	5.53	5.69	5.64
Of-24	HF湯島ビルディング	4.88	4.32	4.96	3.93	3.65	5.41	Re-55	HF千駄木レジデンス	5.78	5.86	5.89	5.86	5.89	5.75
Of-25	茅場町平和ビル	7.87	7.43	7.44	7.50	6.17	7.53	Re-56	HF駒沢公園レジデンス	4.64	5.28	5.09	4.88	5.45	4.89
Of-26	広小路アウブレイス	-	-	8.47	8.76	8.64	8.22	Re-57	HF武蔵小山レジデンス	5.59	5.73	5.77	5.66	5.81	6.12
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	-	-	-	-	7.61	7.45	Re-58	HF国分寺レジデンス	5.68	6.19	5.40	5.87	6.06	5.78
Of-28	三田平和ビル(底地)	-	-	-	-	8.17	4.80	Re-59	HF久屋大通レジデンス	6.54	6.64	6.40	6.62	6.53	6.64
Of-29	栄ミナミ平和ビル	-	-	-	-	6.78	5.74	Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	5.81	5.69	5.77	6.05	5.95	5.76
<b>オフィス 計</b>		<b>4.22</b>	<b>4.56</b>	<b>4.75</b>	<b>4.37</b>	<b>4.35</b>	<b>4.84</b>	Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	5.15	5.21	5.40	5.42	5.35	5.21
Re-03	HF市川レジデンス	6.25	6.42	6.50	5.93	5.94	5.46	Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	5.23	5.36	4.82	4.85	5.09	5.16
Re-05	HF目黒レジデンス	3.70	4.66	3.69	4.69	4.08	3.84	Re-63	HF東新宿レジデンス	5.38	5.16	5.57	5.50	5.38	5.98
Re-09	HF葛西レジデンス	5.67	5.52	5.77	4.84	5.17	5.35	Re-64	HF東心斎橋レジデンス	5.86	5.83	5.89	5.74	5.92	6.20
Re-11	HF若林公園レジデンス	5.14	4.88	4.88	5.16	4.84	5.11	Re-65	HF北四番丁レジデンス	7.16	5.11	7.26	7.51	7.51	7.67
Re-12	HF碑文谷レジデンス	4.32	4.10	4.33	4.27	4.68	4.53	Re-66	HF愛宕橋レジデンス	7.19	7.18	7.53	7.45	7.70	8.00
Re-14	HF南麻布レジデンス	4.19	4.34	3.67	3.97	4.30	4.17	Re-67	HF丸大病院前レジデンス	4.81	5.56	5.55	5.57	6.00	5.20
Re-15	HF麻布十番レジデンス	3.79	3.69	3.39	4.09	3.69	3.91	Re-68	HF浅草橋レジデンス	4.68	5.22	5.23	5.59	5.59	4.48
Re-16	HF学芸大学レジデンス	3.98	3.89	3.93	3.72	3.88	3.86	Re-69	HF一番町レジデンス	7.07	7.19	6.92	7.39	7.58	7.63
Re-17	HF東神田レジデンス	4.94	4.88	5.14	4.99	4.93	5.16	Re-70	HF東中野レジデンス	5.26	4.77	4.34	4.63	5.05	4.92
Re-18	HF東日本橋レジデンス	5.18	5.53	5.30	5.04	5.41	5.55	Re-71	HF南五条レジデンス (注4)	6.62	6.26	5.29	4.27	5.21	5.24
Re-19	HF練馬レジデンス	4.64	4.90	5.68	4.80	5.45	5.68	Re-72	HF早稲田レジデンス	5.53	5.22	5.05	4.90	5.32	5.15
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4.46	4.35	4.11	4.40	4.24	4.43	Re-73	HF早稲田レジデンスII	5.43	5.36	5.46	5.17	4.84	4.93
Re-21	HF明大前レジデンス	4.18	4.33	3.80	4.09	4.39	4.25	Re-74	HF若松河田レジデンス	-	-	-	-	-	3.64
Re-22	HF日本橋レジデンス	4.66	4.16	4.63	4.53	4.01	4.12	<b>レジデンス 計</b>		<b>4.74</b>	<b>4.80</b>	<b>4.79</b>	<b>4.79</b>	<b>4.87</b>	<b>4.78</b>
Re-23	HF上石神井レジデンス	5.69	5.43	6.09	4.55	4.85	4.04	Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	6.14	6.14	6.17	6.20	6.15	6.18
Re-24	HF錦糸町レジデンス	4.60	5.09	4.24	4.18	4.69	4.63	Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	6.05	6.05	6.08	6.11	6.05	6.12
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	2.83	3.22	3.13	3.21	3.19	3.40	Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	5.77	5.77	5.81	5.85	5.85	5.85
Re-26	HF新横浜レジデンス	3.98	4.06	4.09	4.04	3.99	3.71	Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	5.23	6.53	6.53	6.61	6.59	6.60
Re-27	グレンパーク池田山 (注2)	1.85	-	-	-	-	-	<b>ホテル 計</b>		<b>5.78</b>	<b>6.14</b>	<b>6.16</b>	<b>6.20</b>	<b>6.17</b>	<b>6.20</b>
Re-28	ルネ東寺尾 (注2)	3.49	-	-	-	-	-	<b>ポートフォリオ 計</b>		<b>4.59</b>	<b>4.76</b>	<b>4.82</b>	<b>4.69</b>	<b>4.71</b>	<b>4.85</b>
Re-29	HF白山レジデンス	3.54	3.80	3.48	3.19	3.64	3.11	※ NOI利回り=実績NOI(年換算)÷取得価格							
Re-30	HF馬込レジデンス	3.79	4.09	3.45	3.82	3.90	4.47	(注1) 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。							
Re-31	HF学芸大学レジデンスII	3.20	2.96	3.46	3.45	3.00	3.37	(注2) 2011年2月28日付で譲渡しています。							
Re-33	HF亀戸レジデンス	5.64	5.59	5.87	5.20	5.08	4.83	(注3) 2013年9月27日付で譲渡しています。							
Re-34	HF田無レジデンス	4.82	4.53	4.45	4.36	4.07	3.24	(注4) 2013年10月25日付で譲渡しています。							

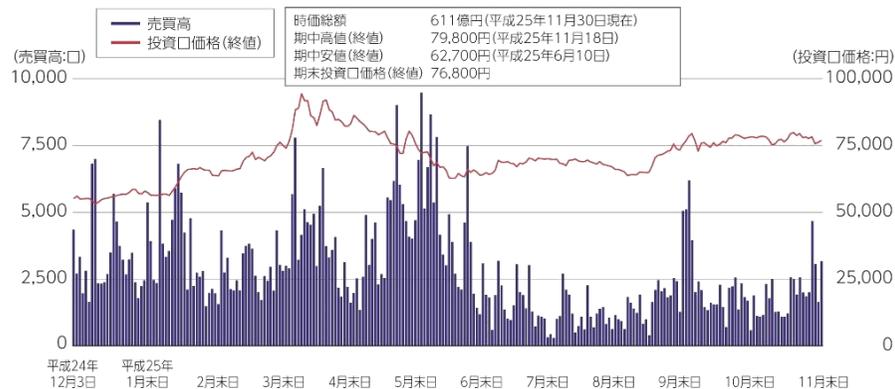
# 13 月次稼働率の推移

(単位:%)

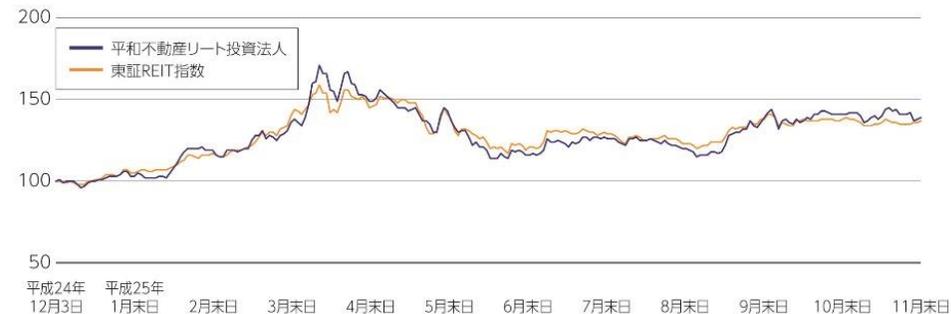
物件名	2013/5/31	2013/6/30	2013/7/31	2013/8/31	2013/9/30	2013/10/31	2013/11/30	物件名	2013/5/31	2013/6/30	2013/7/31	2013/8/31	2013/9/30	2013/10/31	2013/11/30
Of-01 HF五反田ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	96.35	96.35	96.35	Re-35 HF芝公園レジデンス	97.28	97.28	93.26	93.26	95.98	93.26	86.51
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-36 HF三田レジデンス	91.29	93.52	95.54	89.48	91.88	96.01	91.59
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-37 HF高輪レジデンス	96.27	96.27	91.77	92.46	96.27	95.51	95.51
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	89.34	96.51	96.44	96.44	96.44	96.44	92.89
Of-08 国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-39 HF銀座レジデンスEAST II	94.99	96.12	97.39	93.74	96.24	98.75	97.50
Of-09 グレイズビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-40 HF八丁堀レジデンスII	95.87	95.87	94.91	92.58	96.19	96.19	97.77
Of-10 HF新横浜ビルディング	78.50	80.93	80.93	80.93	80.93	94.77	94.77	Re-41 HF八丁堀レジデンスIII	98.09	93.10	87.15	92.58	95.46	92.83	92.83
Of-11 日本橋第一ビル	89.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-42 HF銀座レジデンス	93.54	91.67	91.67	85.49	91.95	91.95	95.69
Of-12 八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	97.23	97.85	96.01	95.79	94.27	95.21	95.92
Of-13 渋谷AXヒルズ	84.35	81.89	81.89	89.74	89.74	79.38	79.38	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	97.73	93.89	97.12	93.30	95.65	95.65	97.38
Of-14 KCAビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	Re-45 HF中之島レジデンス	90.95	93.42	96.93	96.93	96.93	96.93	94.89
Of-15 HF中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	77.15	65.72	77.13	Re-46 HF阿波座レジデンス	98.32	100.00	100.00	96.96	96.96	93.61	91.93
Of-16 安和司町ビル	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	100.00	100.00	Re-47 HF丸の内レジデンス	98.61	98.61	100.00	100.00	100.00	97.21	98.82
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-48 HF平尾レジデンス	98.57	99.15	98.36	96.54	95.93	95.56	96.73
Of-18 エムズ原宿	100.00	66.39	66.39	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-49 HF河原町二条レジデンス	92.04	94.18	89.99	85.97	91.55	96.41	94.47
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-50 HF南六条レジデンス (注1)	100.00	96.29	96.29	96.29	-	-	-
Of-21 アデッソ西麻布	75.06	75.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-51 HF天神南レジデンス (注1)	95.70	97.85	96.77	100.00	-	-	-
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.71	Re-52 HF天神東レジデンス	94.81	96.10	100.00	98.70	96.10	97.40	97.40
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	Re-53 HF四条河原町レジデンス	97.48	98.75	99.37	98.17	98.17	98.16	98.12
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	Re-54 ラレジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-55 HF千駄木レジデンス	96.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16
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	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	91.66	94.44	97.22	100.00	97.22	97.22	97.22
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	99.14	99.14	99.14	99.14	99.14	99.14	99.14	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	98.12	98.12	98.20	98.20	100.00	100.00	100.00
Of-28 三田平和ビル(底地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-58 HF国分寺レジデンス	98.30	98.11	98.11	98.30	98.30	96.40	94.51
Of-29 栄ミナミビル	97.80	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-59 HF久屋大通レジデンス	99.02	97.04	98.02	95.07	97.05	100.00	96.05
<b>オフィス 計</b>	<b>96.74</b>	<b>96.74</b>	<b>96.87</b>	<b>97.64</b>	<b>96.56</b>	<b>96.82</b>	<b>97.15</b>	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	93.70	93.70	93.70	93.70	93.82	91.79	91.79
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-61 HF西新宿レジデンスWEST	93.75	98.75	93.08	98.75	98.41	93.41	98.41
Re-05 HF目黒レジデンス	95.07	95.07	100.00	95.81	100.00	100.00	100.00	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	98.00	98.49	97.59	100.00	95.59	91.17	91.17
Re-09 HF葛西レジデンス	97.87	93.67	89.40	95.73	95.73	93.75	93.67	Re-63 HF東新宿レジデンス	98.60	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	95.81
Re-11 HF若林公園レジデンス	96.94	98.00	98.05	96.28	96.28	98.94	96.82	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	92.24	92.24	94.53	89.51	89.51	89.51	89.96
Re-12 HF碑文谷レジデンス	93.99	92.35	95.63	95.60	98.33	98.17	100.00	Re-65 HF北四番丁レジデンス	100.00	98.89	97.77	97.77	100.00	97.79	98.91
Re-14 HF南麻布レジデンス	96.68	95.02	100.00	100.00	96.68	98.34	95.00	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.51	100.00
Re-15 HF麻布十番レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.13	100.00	Re-67 HF九大病院前レジデンス	93.48	93.48	93.48	95.11	96.74	96.74	96.74
Re-16 HF学芸大学レジデンス	96.24	96.24	96.86	93.79	90.65	93.79	82.23	Re-68 HF浅草橋レジデンス	94.87	94.87	94.87	92.31	97.44	100.00	100.00
Re-17 HF東神田レジデンス	93.83	96.94	93.84	93.84	98.47	96.94	95.40	Re-69 HF一番町レジデンス	100.00	100.00	100.00	97.02	98.82	97.63	100.00
Re-18 HF東日本橋レジデンス	100.00	100.00	100.00	96.23	100.00	96.29	100.00	Re-70 HF東中野レジデンス	98.43	93.85	90.77	96.76	96.66	90.28	95.03
Re-19 HF練馬レジデンス	98.08	96.16	96.16	96.16	94.24	96.16	98.08	Re-71 HF南五条レジデンス (注2)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-
Re-20 HF白金高輪レジデンス	95.54	98.15	100.00	98.07	98.07	96.53	97.33	Re-72 HF早稲田レジデンス	96.46	94.26	97.15	94.87	98.49	97.70	95.58
Re-21 HF明大前レジデンス	94.28	92.48	97.90	97.90	100.00	100.00	96.28	Re-73 HF早稲田レジデンスII	90.75	92.48	92.78	90.45	92.18	93.90	96.24
Re-22 HF日本橋レジデンス	91.07	89.35	87.62	97.02	95.31	92.34	92.34	Re-74 HF若松河田レジデンス	-	-	-	-	89.41	96.35	100.00
Re-23 HF上石神井レジデンス	85.14	86.64	83.86	93.87	95.23	92.46	93.82	<b>レジデンス 計</b>	<b>96.73</b>	<b>96.80</b>	<b>96.70</b>	<b>96.22</b>	<b>96.65</b>	<b>96.32</b>	<b>96.34</b>
Re-24 HF錦糸町レジデンス	94.55	96.26	94.55	91.17	93.21	94.88	92.96	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-25 HF銀座レジデンスEAST	97.31	96.56	96.13	95.98	95.98	95.98	98.24	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
Re-26 HF新横浜レジデンス	97.17	97.94	94.97	93.17	89.62	91.62	89.62	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-29 HF白山レジデンス	98.53	98.53	100.00	97.82	97.82	100.00	96.22	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-30 HF馬込レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	<b>ホテル 計</b>	<b>100.00</b>						
Re-31 HF学芸大学レジデンスII	96.28	96.28	96.28	96.28	100.00	100.00	100.00	<b>ポートフォリオ 計</b>	<b>96.91</b>	<b>96.96</b>	<b>96.93</b>	<b>96.86</b>	<b>96.81</b>	<b>96.68</b>	<b>96.79</b>
Re-33 HF亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	(注1) 2013年9月27日付で譲渡しています。							
Re-34 HF無名レジデンス	100.00	94.54	94.54	100.00	97.00	97.00	94.00	(注2) 2013年10月25日付で譲渡しています。							

## 投資口価格の推移

平成24年12月3日から平成25年11月29日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



## 東証REIT指数との比較



(注)平成24年12月3日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

## 投資主の構成

投資主数ベース(12,472人) (2013年11月30日現在)



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11月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(注) (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	257,163	32.32
2 平和不動産株式会社	135,845	17.07
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	58,538	7.35
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	57,692	7.25
5 JP MORGAN CHASE BANK 380180	36,444	4.58
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	24,162	3.03
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNYM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	6,900	0.86
8 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	6,469	0.81
9 NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	6,281	0.78
10 四国旅客鉄道株式会社	4,273	0.53
合計	593,767	74.64

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



資産運用会社



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