



8966

第29期 決算説明会資料

2016年5月期

www.heiwa-re.co.jp

2016年7月20日



平和不動産リート投資法人

資産運用会社



平和不動産アセットマネジメント株式会社

商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号 一般社団法人投資信託協会会員



- 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、予めご了承ください。
- 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29期(2016年5月期)決算の概要

1	平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	4
2	第29期(2016年5月期)ハイライト	5
3	第29期決算実績	6
4	当期純利益の変動要因(対前期比)	7
5	第30期(2016年11月期)運用状況の予想	8

II 運用状況

1	ポートフォリオの状況	10
2	外部成長① 2015年12月公募増資の概要	11
3	外部成長② 公募増資の効果	12
4	内部成長① 稼働率推移	13
5	内部成長② 物件別稼働率推移	14
6	内部成長③ オフィス運用状況①	15
7	内部成長④ オフィス運用状況②	16
8	内部成長⑤ レジデンス運用状況①	17
9	内部成長⑥ レジデンス運用状況②	18
10	内部成長⑦ リニューアル工事	19
11	鑑定評価額の推移	20
12	財務戦略 ファイナンス状況①	21
13	財務戦略 ファイナンス状況②	22
14	財務戦略 ファイナンス状況③	23
15	運用方針	24
	(参考) 多様な物件取得手段	25

III 参考資料

1	貸借対照表	27
2	損益計算書	28
3	借入金一覧	29
4	投資エリアの分散状況	30
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)	31
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)	32
7	賃貸事業利益	33
8	ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	34
9	ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	39
10	鑑定評価額の推移	49
11	NOI利回りの推移	50
12	月次稼働率の推移	51
13	資産運用会社の体制	52
14	投資口の状況	53

I 第29期(2016年5月期)決算の概要

I-1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

ステージ1 成長基盤の再構築

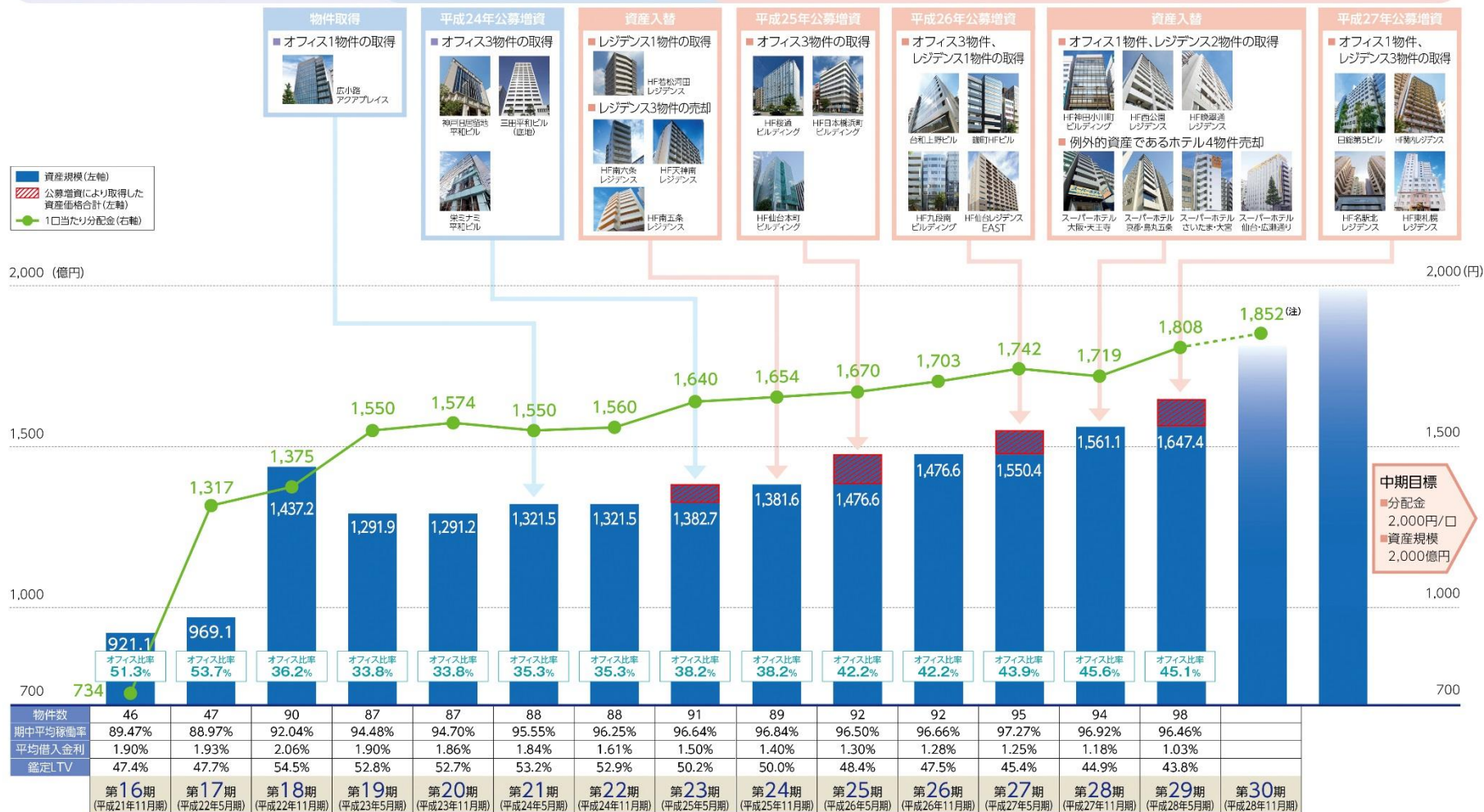
- 外部成長による規模拡大・質の向上
- 内部成長による収益性向上
- 収益基盤と財務基盤を再構築

ステージ2 再成長軌道への回帰

- 物件取得と稼働率向上による収益力強化
- 財務基盤の強化と資金調達力の向上
- 繰越利益も活用した分配金水準の安定確保

ステージ3 安定成長軌道

- 安定した資金調達による本格的な成長フェーズ
- 着実な外部成長及び内部成長による分配金向上を指向
- 優良なオフィスとレジデンスの双方に厳選投資



(注)平成28年7月15日開催の本投資法人役員会において承認された予想数値を記載しています。

I-2 第29期(2016年5月期)ハイライト

外部成長

- ◆ 4年連続となる公募増資を通じた物件取得を実施し、継続的な外部成長を実現
- ◆ 取得物件総額: 86.2億円
 - ・オフィス1物件(横浜)
 - ・レジデンス3物件(横浜、名古屋、札幌)

第28期末
期末運用資産 1,561億円
期末保有物件数 94物件

第29期末
期末運用資産 1,647億円
期末保有物件数 98物件

内部成長

- ◆ 安定的に高い稼働率を維持、取得物件のリースアップが進展
- ◆ オフィス: 賃料ギャップがほぼ解消。賃料増額改定の進展と将来の賃貸収益向上への期待
- ◆ レジデンス: 新規賃料と継続賃料の持続的増額
- ◆ 含み益とNAVの大幅な成長

第28期: オフィス
賃料ギャップ 2.24%

第29期: オフィス
賃料ギャップ 0.31%

第28期: オフィス
賃料増額改定 4件

第29期: オフィス
賃料増額改定 14件

財務運営

- ◆ 借入コストの持続的な低下
- ◆ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、鑑定LTVの低下の進展、借入余力の拡大
- ◆ 将来にわたる借入コスト低下の高い蓋然性
- ◆ 一時差異等調整積立金の取り崩しを開始(1口当たり40円)

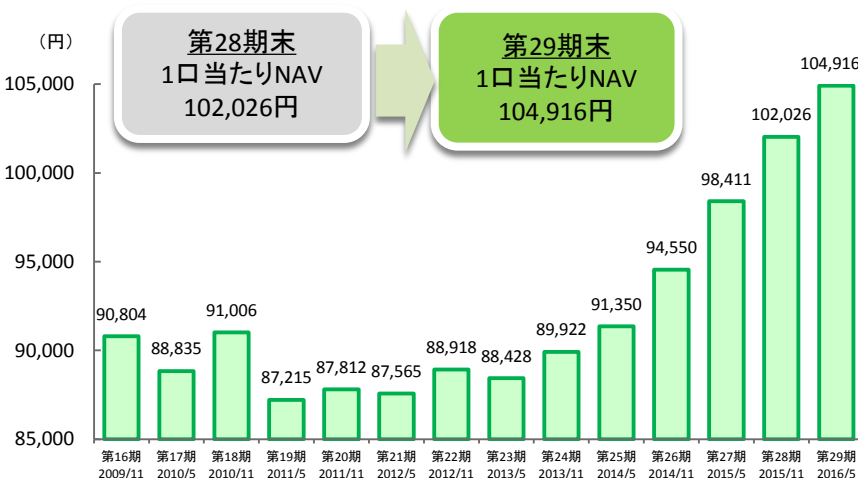
第28期末
平均借入金利
1.179%

第29期末
平均借入金利
1.033%

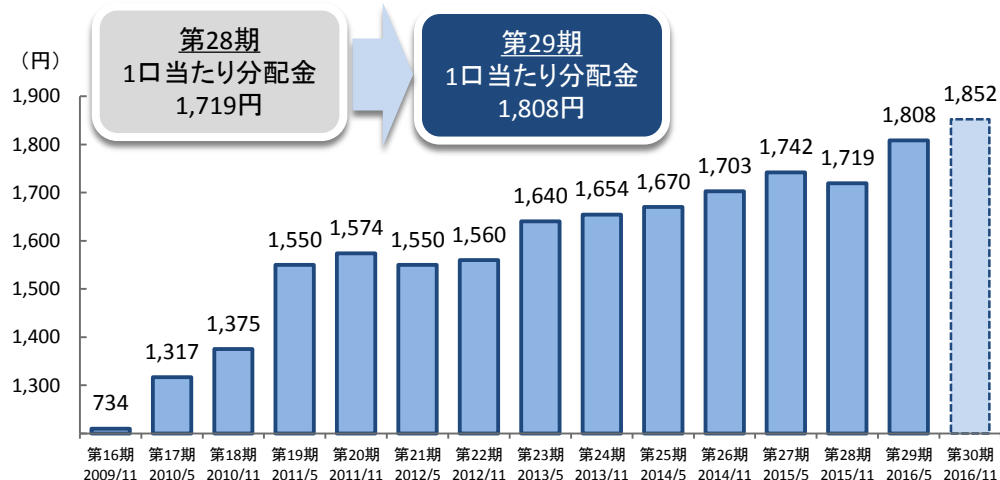
第28期末
平均調達年数
6.19年

第29期末
平均調達年数
6.35年

1口当たりのNAVの推移



分配金の推移



分配金の向上
(前期実績比 +89円 予想比 +44円)

I-3 第29期決算実績

- 一口当たり分配金が対前期比で大幅に向上
- 新規取得物件(第28期入替え、第29期初公募増資)の収益寄与
- 毎期1口当たり40円の一時差異等調整積立金の取り崩し開始

(単位:百万円)

	第28期 実績	第29期 実績	前期比 増減	第29期 予想	予想比 増減
営業収益	5,923	5,632	△291	5,623	8
営業費用	3,136	3,237	101	3,263	△26
営業利益	2,787	2,394	△392	2,359	34
営業外収益	10	10	0	4	6
営業外費用	687	610	△77	613	△3
経常利益	2,110	1,795	△314	1,750	44
当期純利益	2,109	1,794	△314	1,750	44
EPU (1口当たり当期純利益)	2,218円	1,768円	△440円	1,724円	44円
内部留保	474	-	△474	0	0
一時差異等調整 積立金取崩	-	40	40	40	0
DPU (1口当たり分配金)	1,719円	1,808円	89円	1,764円	44円

前期比増減要因 (第29期実績 - 第28期実績)		
主な要因		金額
営業収益	不動産等売却益	△551
	前期売却ホテル4物件	△122
	オフィス 当期取得(公募増資)1物件	74
	既存物件	43
	レジデンス 当期取得(公募増資)3物件	165
	既存物件	98
営業費用	前期売却ホテル4物件	△36
	オフィス 当期取得(公募増資)1物件	22
	既存物件	5
	レジデンス 当期取得(公募増資)3物件	71
	既存物件	46
営業外費用	販管費	△8
営業外費用	支払利息	△15
	融資関連費用	△62

※第28期中 ホテル4物件売却(2015年10月30日)

オフィス1物件、レジデンス2物件取得(2015年10月29日)

※第29期中 レジデンス3物件(2015年12月18日)、オフィス1物件(同12月21日)取得

予想比増減要因 (第29期実績 - 第29期予想)		
主な要因		金額
営業収益	オフィス 賃料、その他収入	14
	水光熱費	△13
	レジデンス 礼金収入	9
営業費用	オフィス 水光熱費	△36
	販管費 控除対象外消費税	7
営業外収益	受取保険金	6
営業外費用	支払利息	△5

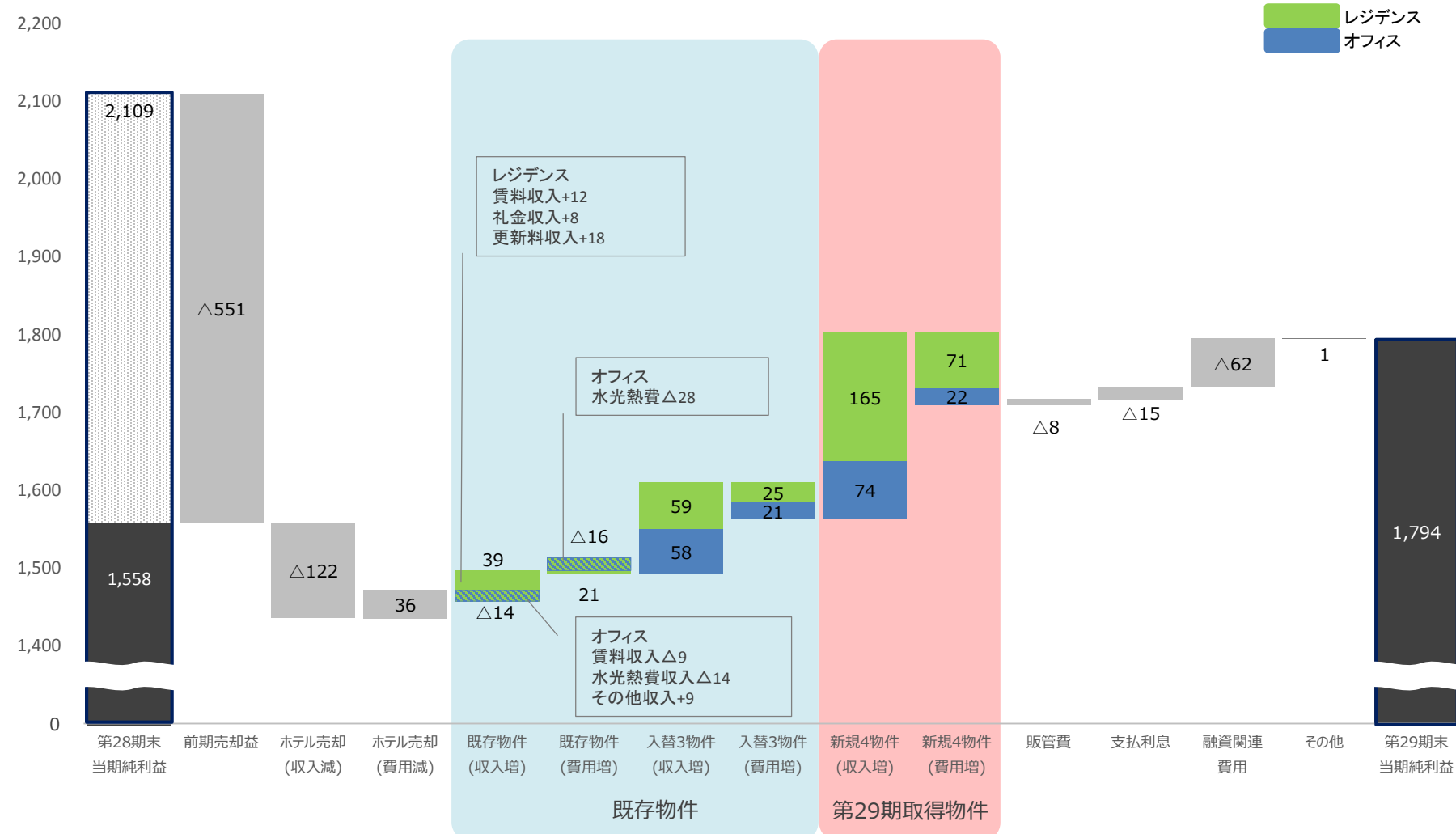
(注) 第29期予想については、2016年1月18日付公表の予想数値を記載しています。

(注) EPUは当期純利益を第28期は期末時点の投資口数(951,147口)、第29期は期末時点の投資口数(1,014,847口)で除した値を記載しています。

I-4 当期純利益の変動要因(対前期比)

- 第28期の売却益を除くと、当期純利益は増加
- レジデンスの繁忙期が収入増に貢献、また、新規取得物件(第28期入替え、第29期初公募増資)が収益へ寄与

(百万円)



(注) 入替3物件とは第28期中に取得したHF神田小川町ビルディング、HF西公園レジデンス、HF晩翠通レジデンスをいいます。

(注) 新規4物件とは第29期初に公募増資により取得した日総第5ビル、HF関内レジデンス、HF名駅北レジデンス、HF東札幌レジデンスをいいます。

I-5 第30期(2016年11月期)運用状況の予想

- 取得物件のリースアップが進展し、収益面での貢献を見込む
- オフィス賃料の継続的な増額改定と、レジデンスの安定収益を見込む
- 持続的な費用削減(管理費用、金利費用)への取り組み

(単位:百万円)

	第29期 実績(a)	第30期 予想(b)	増減 (b-a)
営業収益	5,632	5,682	50
営業費用	3,237	3,289	52
営業利益	2,394	2,392	△1
営業外収益	10	9	△1
営業外費用	610	561	△48
経常利益	1,795	1,840	45
当期純利益	1,794	1,839	45
EPU (1口当たり当期純利益)	1,768円	1,812円	44円
一時差異等調整積立金取崩	40	40	—
DPU(1口当たり分配金)	1,808円	1,852円	44円

収益予想の主な前提条件		第29期 (実績)	第30期 (予想)
稼働率	ポートフォリオ	96.46%	97.21%
	オフィス	97.04%	98.07%
	レジデンス	96.07%	96.64%
NOI利回り	ポートフォリオ	4.96%	4.93%
	オフィス	4.98%	5.02%
	レジデンス	4.94%	4.86%
一時差異等調整積立金取崩		40百万円	40百万円
発行済投資口数		1,014,847口	1,014,847口

1口当たり予想分配金

第30期(2016年11月期)

1,852円

増減要因

主な要因			第30期 予想
営業収益	オフィス	稼働率上昇等による賃料収入増 前期発生した違約金等の反動減	53 △8
	レジデンス	稼働率上昇等による賃料収入増 入居戸数減少による礼金等の収入減	30 △26
営業費用	オフィス	固都税費用化 (入替1物件、公募増資1物件)	14
	レジデンス	水光熱費増	11
		固都税費用化 (入替2物件、公募増資3物件) 修繕費増	8 13
営業外 費用	支払利息 融資関連費用		△35 △10

一時差異等調整積立金残高

繰越利益

第29期末	残高	2,497百万円
	取崩額	40百万円
	分配後残高	2,457百万円

495百万円

(注)2016年7月15日付公表の予想数値を記載しています。予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。

また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

(注)EPUは当期純利益を第29期末時点の投資口数(1,014,847口)で除した値を記載しています。

Ⅱ 運用状況

Ⅱ-1 ポートフォリオの状況

■ ポートフォリオの状況

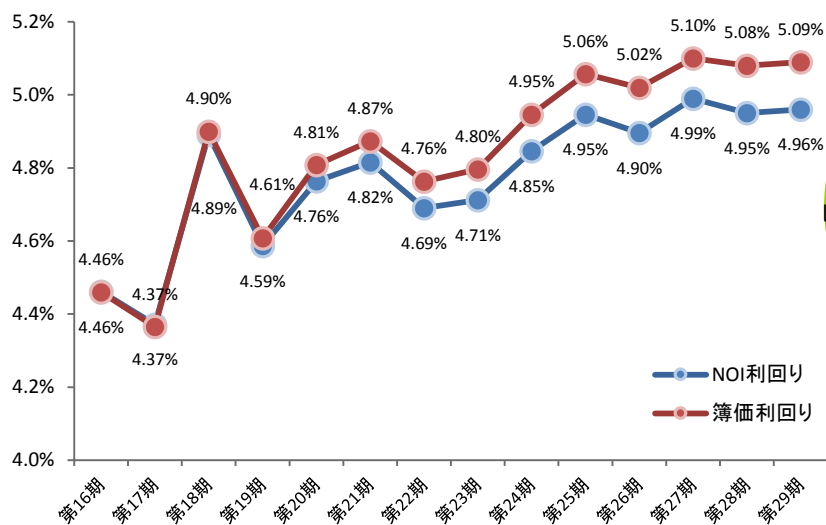
		第28期				第29期		
		全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス
期末資産規模(百万円)		156,109	71,156	84,953	-	164,738	74,256	90,482
期末物件数(棟)		94	31	63	-	98	32	66
稼働率(%)	期末	96.59	97.01	96.31	-	96.66	97.69	95.99
	期中平均	96.92	97.70	96.21	100.00	96.46	97.04	96.07
NOI利回り(%) (注1)		4.95	4.95	4.88	6.32	4.96	4.98	4.94
簿価利回り(%) (注2)		5.08	4.97	5.09	6.76	5.09	5.00	5.15
償却後利回り(%) (注3)		3.76	3.89	3.60	4.96	3.78	3.92	3.67

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算)/取得価格

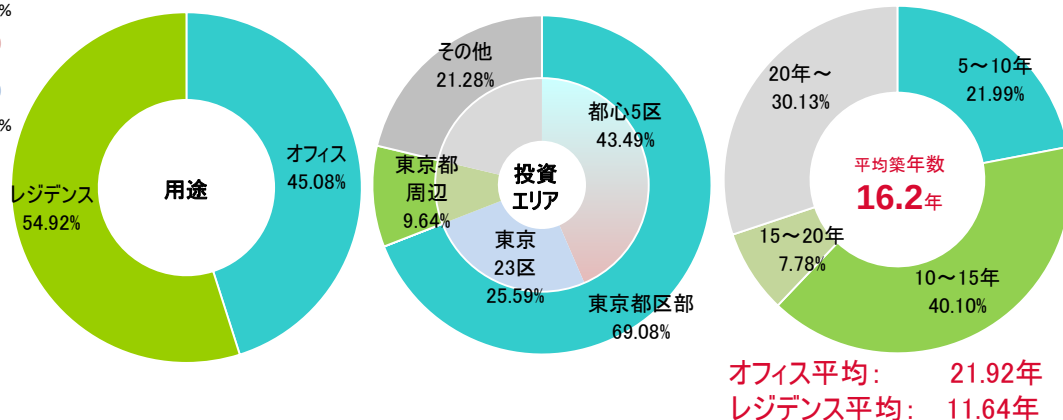
(注2) 簿価利回り=実績NOI(年換算)÷((期初帳簿価格+期末帳簿価格)÷2)

(注3) 償却後利回り=実績賃貸事業利益(年換算)/取得価格

■ NOI利回りの推移



■ ポートフォリオ区分比率 (2016年5月末時点)



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

■ オファリング概要

発行決議日	2015年11月27日
新投資口発行口数	63,700口
募集後発行済投資口総数	1,014,847口
発行価格	81,217円
発行価額総額	4,998百万円

取得価格合計	8,620百万円
鑑定評価額合計(注)	9,080百万円
NOI利回り(4物件平均)(注)	5.32%
償却後利回り(4物件平均)(注)	4.09%

■ 新規取得物件

日総第5ビル	
	
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	3,100百万円
鑑定評価額(注)	3,280百万円
延床面積	5,893.08㎡
建築時期	1987年7月
NOI利回り(注)	4.72%
償却後利回り(注)	3.71%

HF関内レジデンス	
	
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,800百万円
鑑定評価額(注)	1,930百万円
延床面積	2,963.30㎡
建築時期	2006年11月
NOI利回り(注)	5.56%
償却後利回り(注)	4.25%

HF名駅北レジデンス	
	
所在地	愛知県名古屋市中区
取得価格	2,160百万円
鑑定評価額(注)	2,240百万円
延床面積	4,692.26㎡
建築時期	2007年8月
NOI利回り(注)	5.41%
償却後利回り(注)	4.23%

HF東札幌レジデンス	
	
所在地	北海道札幌市
取得価格	1,560百万円
鑑定評価額(注)	1,630百万円
延床面積	7,161.70㎡
建築時期	2008年3月
NOI利回り(注)	6.10%
償却後利回り(注)	4.46%

■ インベストメント・ハイライト

ポートフォリオの収益力の強化と例外的資産からの脱却を図り、ポートフォリオの質的向上と投資主価値の最大化を目指す

1. 資産規模の着実な成長

4年連続となる公募増資を通じて、切れ目の無い資産規模の拡大を実現

2. 戦略的なポートフォリオ構築

取得した物件を短期間でリースアップし、将来的なポートフォリオの収益力強化及び質的向上を図る

3. 財務基盤の強化

低いLTVでの物件取得と新規借入を通じて、平均借入金利を低減。あわせて返済期限の長期化・分散化を実施

4. 投資主価値の向上

1口当たり分配金およびNAVの継続的な成長
一時差異等調整積立金を毎期1口当たり40円を取り崩し、分配

Ⅱ-3 外部成長② 公募増資の効果

- ポートフォリオの収益性の改善：第28期の資産入替と第29期初の新規取得物件が収益に貢献。第30期には公租公課が通期計上されるが、それらを相殺してなお収益面での貢献を見込む

		第27期	資産入替 ^(注1)	第28期	新規物件取得 (公募増資) ^(注2)	第29期
オフィス	物件数	30物件	1物件	31物件	1物件	32物件
	取得価格	680.0億円	31.5億円	711.5億円	31.0億円	742.5億円
	鑑定評価額	695.4億円	35.3億円	747.4億円	32.8億円	798.9億円
	NOI利回り	5.06%	4.80%	4.95%	4.72%	4.98%
	稼働率	97.25%	80.84%	97.01%	100.0%	97.69%
レジデンス	物件数	61物件	2物件	63物件	3物件	66物件
	取得価格	828.5億円	21.0億円	849.5億円	55.2億円	904.8億円
	鑑定評価額	828.0億円	22.7億円	864.3億円	58.0億円	940.9億円
	NOI利回り	4.86%	6.10%	4.88%	5.66%	4.94%
	稼働率	96.30%	91.63%	96.31%	91.48%	95.99%
ホテル	物件数	4物件	4物件			
	取得価格	41.8億円	41.8億円			
	鑑定評価額	45.5億円	45.5億円			
	NOI利回り	6.20%	6.20%			
	稼働率	100%	100%			

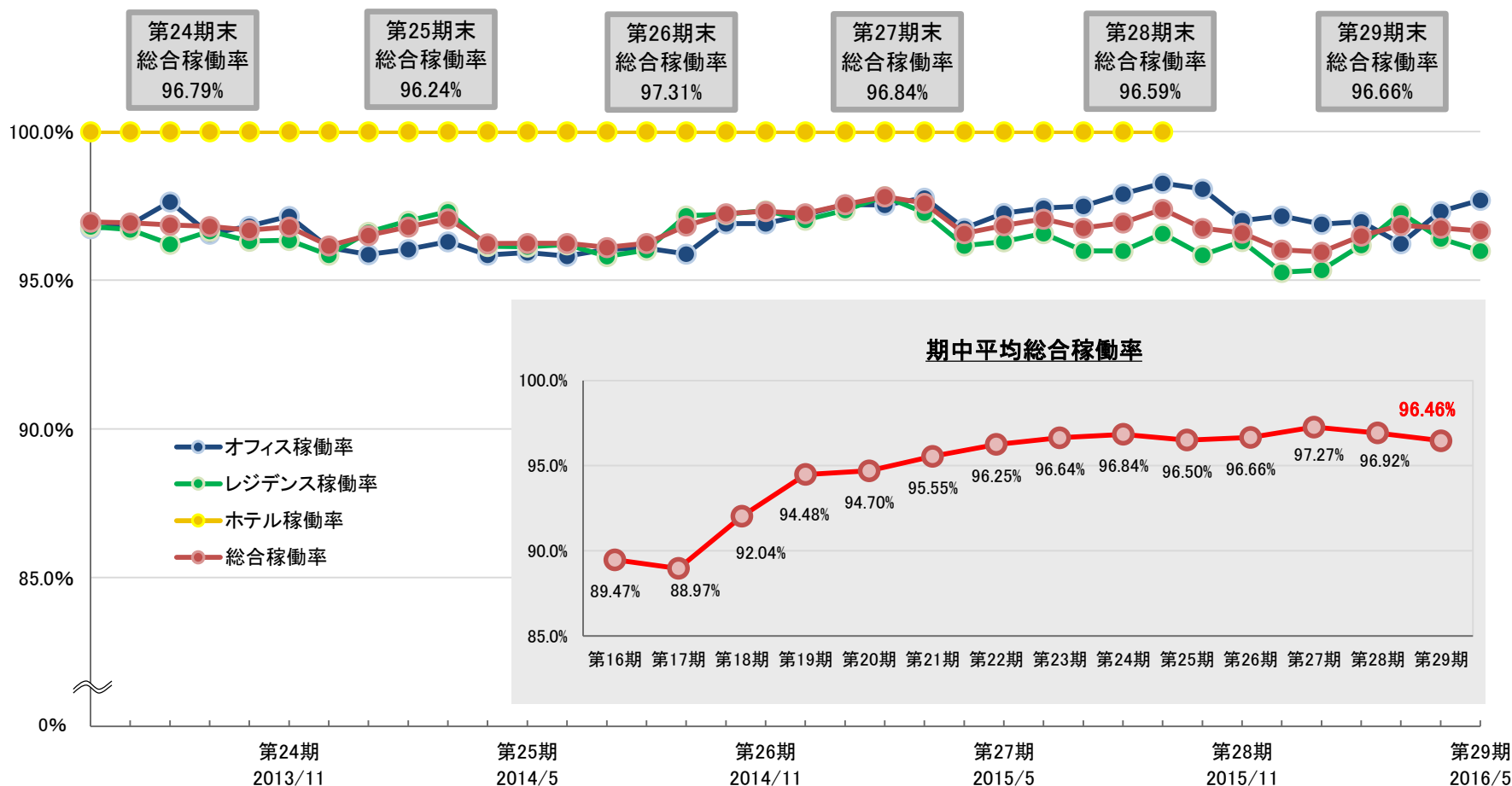
(注1)「鑑定評価額」及び「稼働率」については、取得時(2015年10月29日)の数値を記載しています。また、「NOI利回り」については、取得時の鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

(注2)「鑑定評価額」及び「稼働率」については、取得時(オフィス2015年12月21日、レジデンス3棟2015年12月18日)の数値を記載しています。また、「NOI利回り」については、取得時の鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

Ⅱ-4 内部成長① 稼働率推移

- 期中平均稼働率: 96.46 % (9期連続で期中平均総合稼働率が95%を超過)
- 取得物件のリースアップが進展 (リースアップまでの低稼働が影響したことでも期中平均稼働率は若干の低下)
 オフィス: HF神田小川町ビルディング 57.6%(第28期末)⇒81.4%(第29期末) (2016年7月より100%稼働の見込み)
 レジデンス: HF西公園レジデンス 89.3%(第28期末)⇒93.2%(第29期末) HF東札幌レジデンス 88.6%(第28期末)⇒95.4%(第29期末)

稼働率の推移



Ⅱ-5 内部成長② 物件別稼働率推移

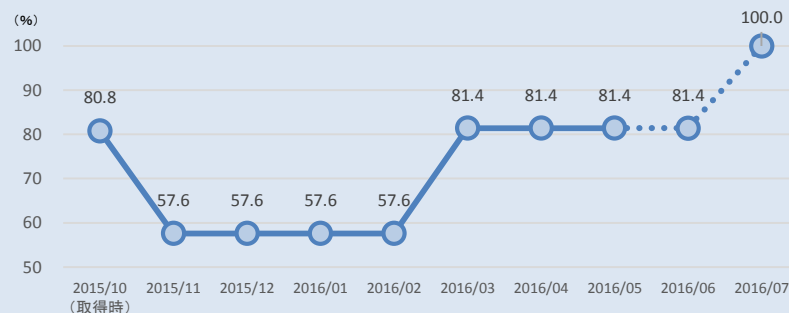
HF神田小川町ビルディング



HF神田小川町ビルディングは取得時点より2フロアの退去が予定されており、稼働率は2015年11月に57.6%に低下することが確定していた。

取得後すぐにビルの名称変更を行い、合わせてリーシング活動を強化した結果、2016年3月に81.4%に改善。さらに残りの空室も全て成約したことで2016年7月より100%稼働を予定している。

稼働率の推移



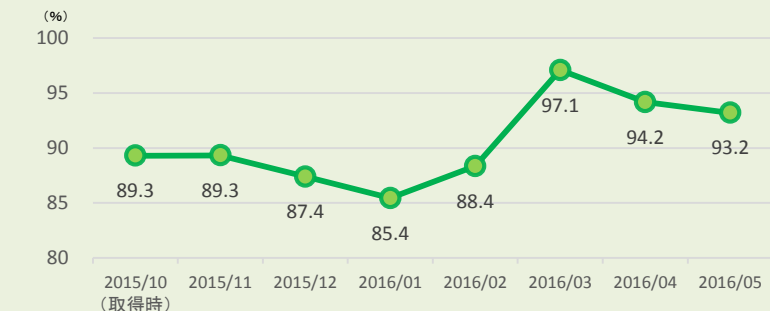
HF西公園レジデンス



HF西公園レジデンスは80%台後半の稼働率で取得した後、2016年1月には85.4%に低下。

エレベーター内部のリニューアルやエントランス廻りの特別清掃等によって共用部の美観を向上。仲介会社向け内覧会実施やモデルルーム設置等のリーシング強化を行ない、2016年3月には97.1%に回復。引き続き高い水準で安定的に稼働している。

稼働率の推移



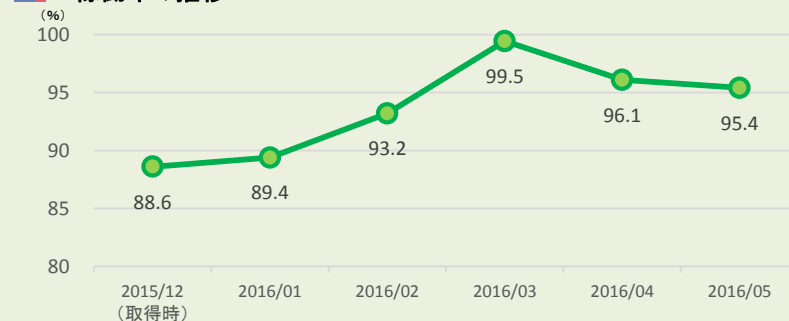
HF東札幌レジデンス



HF東札幌レジデンスは2015年12月に88.6%の稼働率で取得。

モデルルーム設置等のリーシング強化を行なったことで2016年3月に99.5%に回復。現在は巡航水準で稼働している。

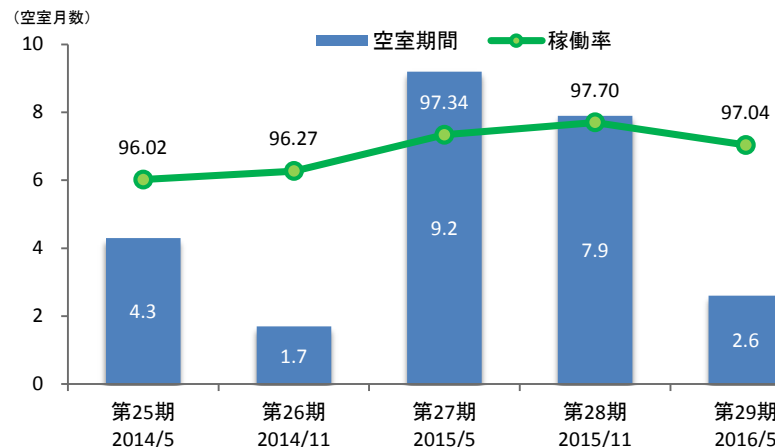
稼働率の推移



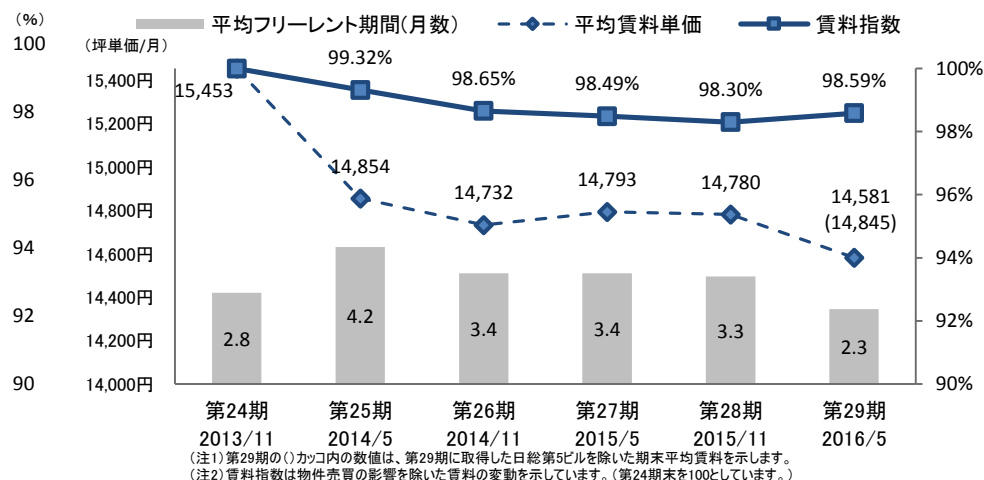
Ⅱ-6 内部成長③ オフィス運用状況①

- 空室期間の短期化(長期空室の埋め戻し終了)、フリーレント期間の短縮
- HF神田小川町ビルディングのリースアップが進展(リースアップまでの稼働率の低さが期中平均稼働率をやや低下させた)
- 新規入居賃料の増額が牽引し、賃料単価は上昇に転じる

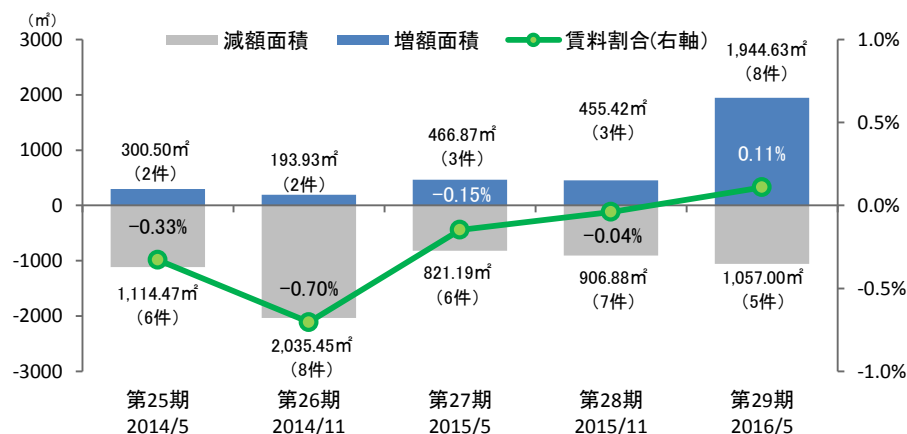
リーシング状況



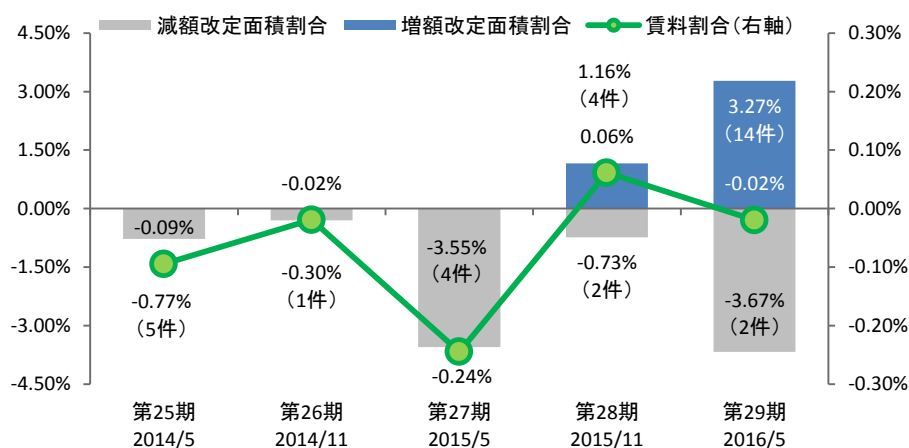
期末平均賃料とフリーレントの動向



新規入居時賃料改定状況



継続テナント賃料改定状況



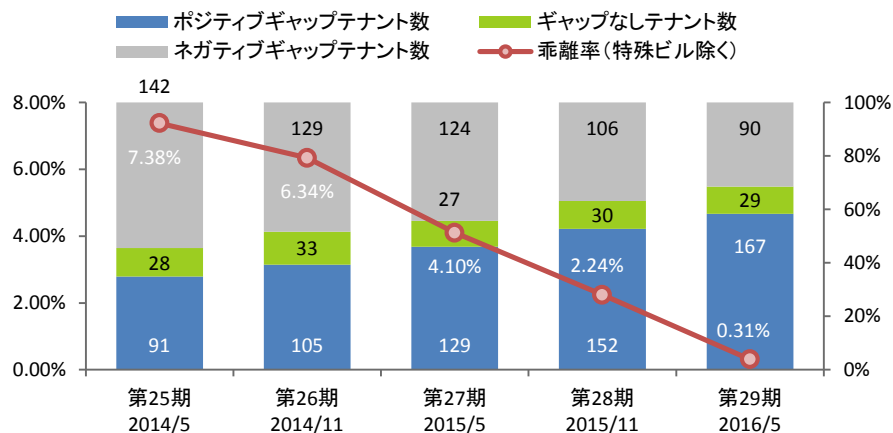
(注1) ()カッコ内の数値は、賃料改定テナント数を記載しています
(注2) 賃料割合は各期末のオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

(注1) ()カッコ内の数値は、賃料改定テナント数を記載しています。
(注2) 賃料割合は各期末のオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

Ⅱ-7 内部成長④ オフィス運用状況②

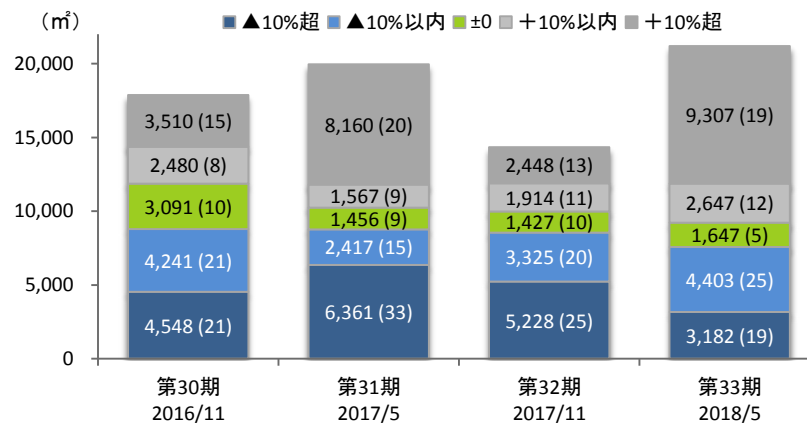
- 賃料ギャップがほぼ解消
- 契約賃料の増額改定が着実に進展
- 第30期以降は増額改定が減額改定を大幅に上回り、賃料事業収入の増加に大きく寄与する見込み

賃料ギャップの推移



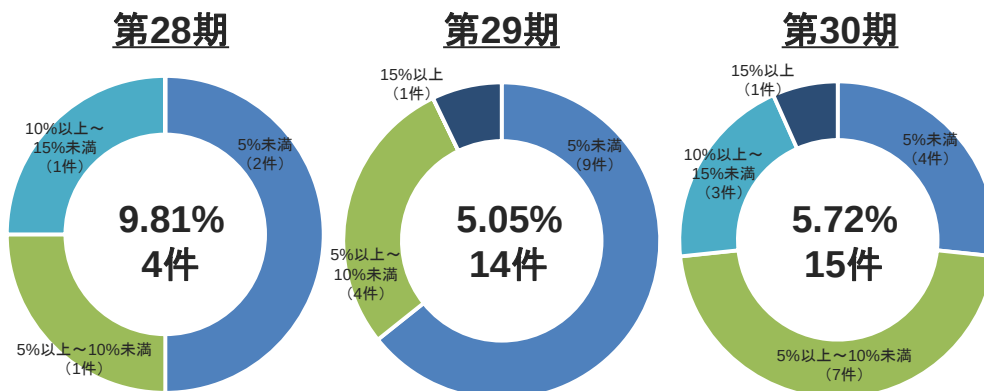
(注1) ポジティブギャップはテナントの契約賃料がマーケット賃料よりも低いもの、ネガティブギャップはその逆を示します。
(注2) 茅場町平和ビル及び三田平和ビル(底地)を除きます。

契約更新スケジュール(賃貸面積ベース)と賃料ギャップ



(注1) 店舗区画、茅場町平和ビル及び三田平和ビル(底地)を除きます。
(注2) () カッコ内の数値については、テナント数を記載しています。

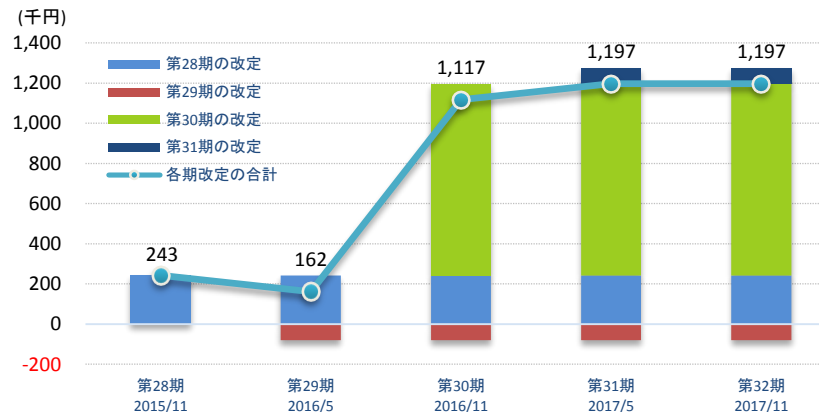
賃料増額改定実績



(注) 第30期は2016年6月30日時点で合意済みのものを示しています。

上段: 改定率(金額ベース)
下段: 改定件数

賃料改定実績による今後の収益寄与(月額契約賃料ベース)

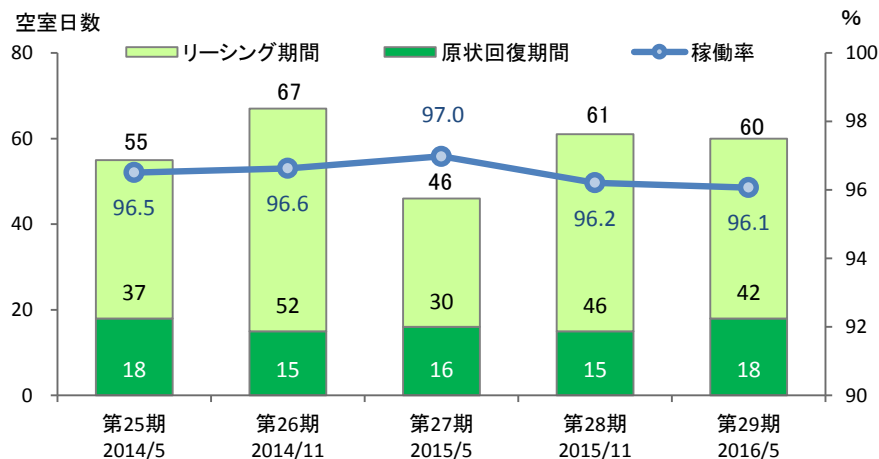


(注) 各期に行われた(または行われる予定の)増額及び減額賃料改定が、各期の月額契約賃料合計に与える影響を示しています。

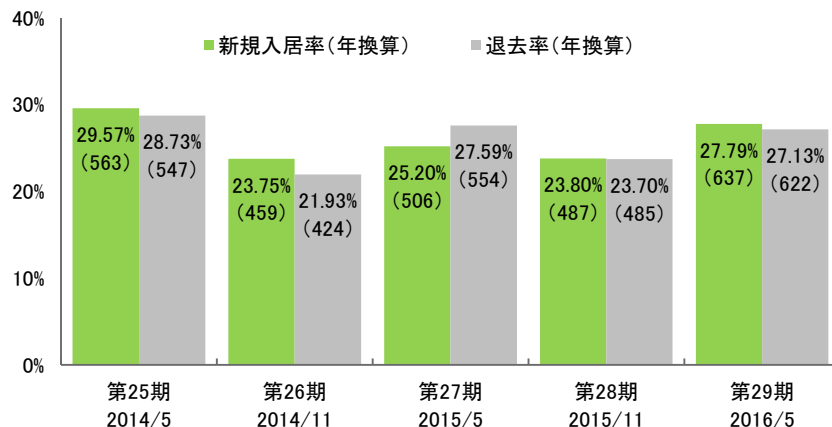
Ⅱ-8 内部成長⑤ レジデンス運用状況①

- HF西公園レジデンスとHF東札幌レジデンスが巡航稼働まで回復
- 巡航稼働に回復させるまで全体の稼働率を引き下げたが、ポートフォリオ全体では期中平均稼働率は96.1%と高稼働を維持

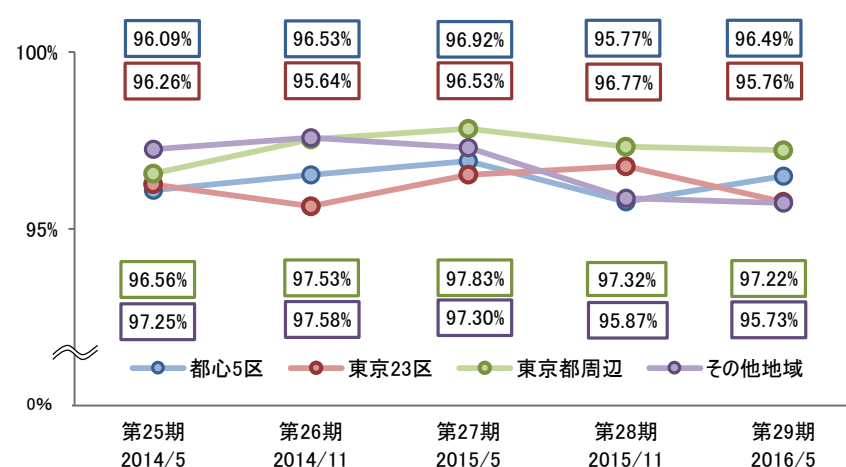
リーシング状況



入退去率の動向



投資地域別 期中平均稼働率



ルームタイプ別稼働率

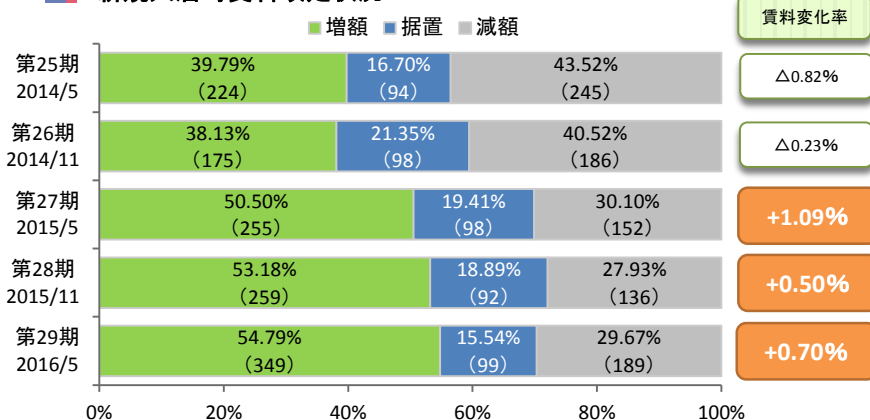
ルームタイプ (面積)	第29期末 保有割合 (戸数ベース)	第25期末 稼働率	第26期末 稼働率	第27期末 稼働率	第28期末 稼働率	第29期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	82.07%	97.20%	97.86%	96.39%	96.33%	96.07%
DINKSタイプ (40㎡以上60㎡未満)	13.92%	94.25%	95.98%	95.21%	95.96%	95.57%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.01%	93.01%	96.66%	97.44%	96.41%	95.74%
合計	100.00%	96.06%	97.31%	96.25%	96.26%	95.93%

(注) 店舗・事務所部分は除いて計算しています。

Ⅱ-9 内部成長⑥ レジデンス運用状況②

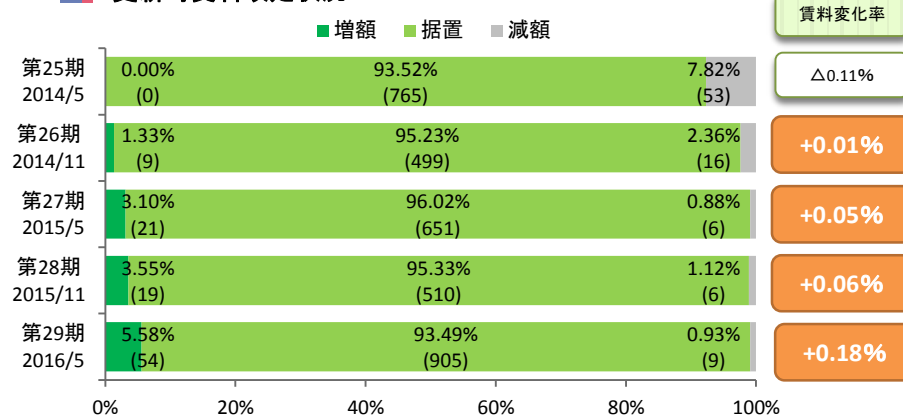
- 新規契約賃料と更新時賃料の増額が継続
- 賃料単価は緩やかであるものの持続的に増加

新規入居時賃料改定状況



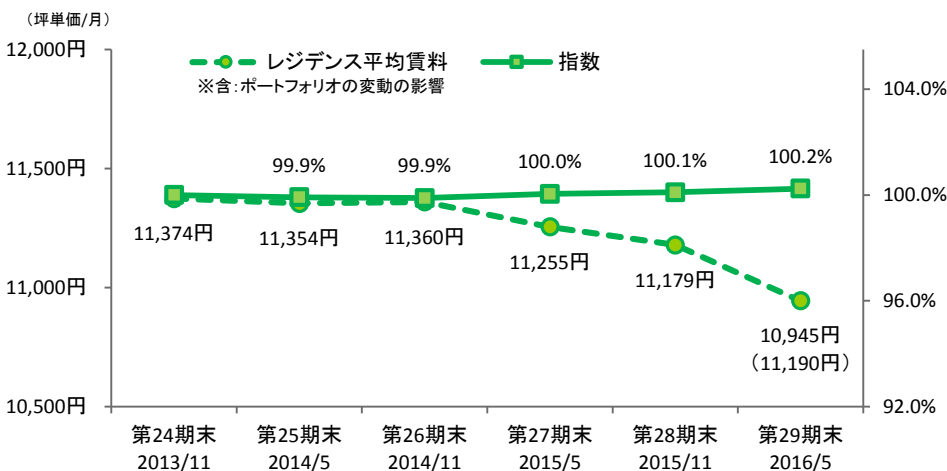
(注) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。

更新時賃料改定状況



(注) () 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。

期末平均賃料の動向



(注1) 第29期の () カッコ内の数値は、第29期に取得した物件を除いたレジデンス期末平均賃料(共益費も含む)を示します。

(注2) 指数は物件売却の影響を除いた賃料の変動を示しています。(第24期末を100としています。)

礼金・更新料の推移

	第25期 (2014/5)	第26期 (2014/11)	第27期 (2015/5)	第28期 (2015/11)	第29期 (2016/5)
礼金取得戸数	171戸	112戸	169戸	133戸	266戸
礼金取得率	30.37%	24.40%	33.47%	27.31%	41.76%
礼金取得月数	1.07ヶ月	1.04ヶ月	1.08ヶ月	1.11ヶ月	1.08ヶ月
更新戸数	995戸	685戸	889戸	535戸	968戸
更新率	82.21%	76.50%	76.27%	78.10%	79.41%
更新料取得月数	0.94ヶ月	0.89ヶ月	0.85ヶ月	0.86ヶ月	0.69ヶ月

Ⅱ-10 内部成長⑦ リニューアル工事

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

HF平尾レジデンス

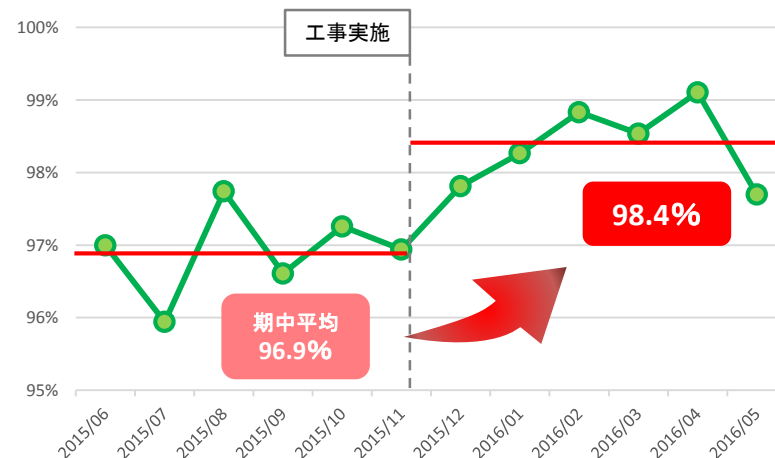
After



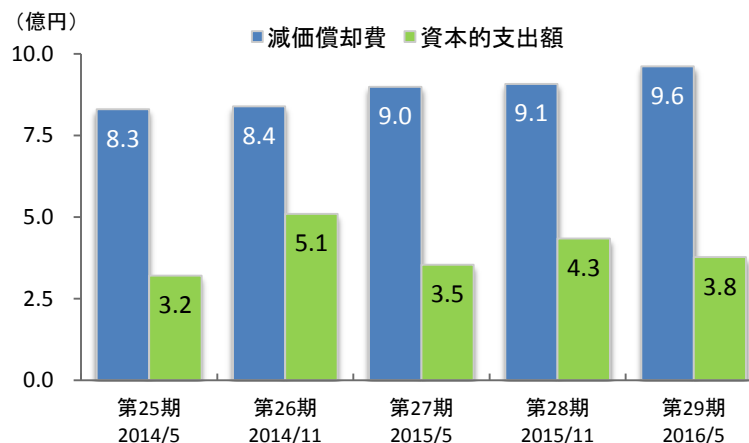
リニューアル工事の内容

- ・外壁全面リニューアル工事
- ・エレベーター・ホール、共用廊下、バルコニー及び屋上防水の改修

稼働率の推移(HF平尾レジデンス)

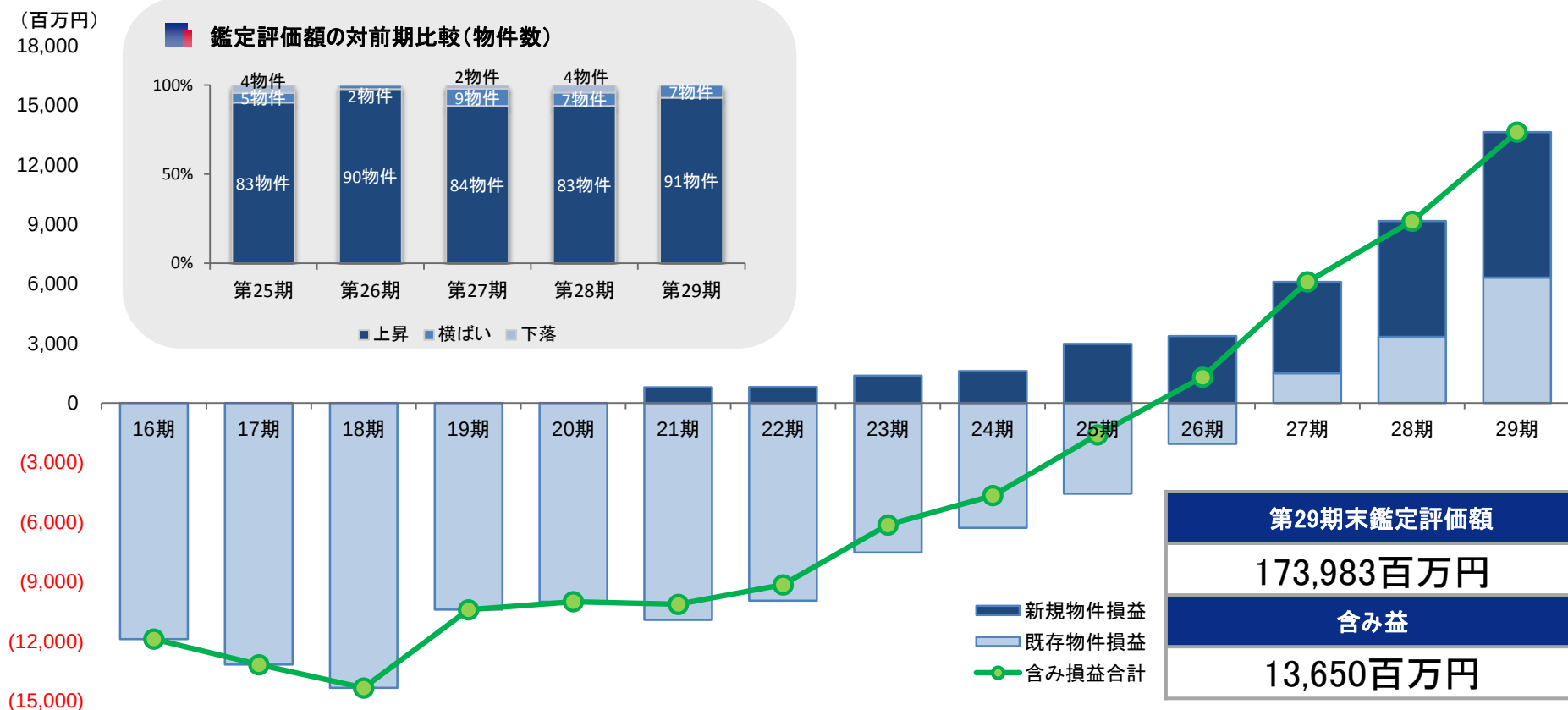


資本的支出実施額の推移



Ⅱ-11 鑑定評価額の推移

- 減価償却の進展と、堅実な物件取得および市場環境の継続的な改善を受けて含み益は持続的に拡大
- 新規物件：持続的な含み益の拡大。公募増資により新規取得した4物件が含み益拡大に寄与
- 既存物件：キャップレートの低下及び賃料の増額改定の実現により、含み益が拡大



(注) 各期の上昇、横ばい及び下落の物件数は、各期の鑑定評価額と各前期の鑑定評価額を比較した物件数を記載しています。

Ⅱ-12 財務戦略 ファイナンス状況①

● 財務基盤の強化が進展

平均借入金利: 1.179% ⇒ 1.033%、平均調達年数: 6.19年 ⇒ 6.35年、平均残存年数: 4.13年 ⇒ 4.16年

■ 第29期 有利子負債サマリー

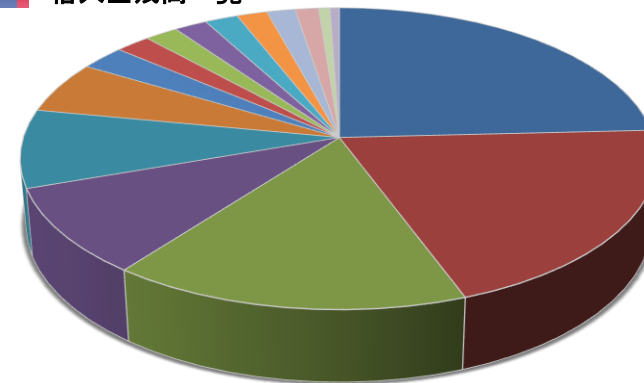
平均金利	平均調達年数	平均残存年数	LTV (注1)	鑑定LTV (注2)
1.033%	6.35年	4.16年	43.3%	43.8%
金利 固定化比率	長期借入金比率	1年以内返済予定 長期借入金比率	格付 R&I (注3)	格付 JCR (注4)
91.8%	86.7%	13.3%	A- (安定的)	A (安定的)

(注1) LTV＝期末有利子負債額／期末総資産額

(注3) R&Iは株式会社格付投資情報センターの略称です。

(注2) 鑑定ベースLTV＝期末有利子負債額／期末鑑定評価額 (注4) JCRは株式会社日本格付研究所の略称です。

■ 借入金残高一覧



■ コミットメント・ラインの設定状況

株式会社 三井住友銀行 借入限度額 25億円 契約期間 平成28年6月1日から 平成29年5月31日まで 無担保・無保証	株式会社 三菱東京UFJ銀行 借入限度額 20億円 契約期間 平成28年6月1日から 平成29年5月31日まで 無担保・無保証	株式会社 みずほ銀行 借入限度額 15億円 契約期間 平成28年6月1日から 平成29年5月31日まで 無担保・無保証
---	--	--

■ 投資法人債発行登録

発行予定額	1,000億円
包括決議の有効期間	平成30年5月27日まで

レンダー名	借入 残高	シェア	レンダー名	借入 残高	シェア
■ 三井住友	18,922	24.8%	■ 野村信託	1,485	1.9%
■ あおぞら	13,694	18.0%	■ 農林中金	1,477	1.9%
■ リそな	11,750	15.4%	■ 福岡	1,385	1.8%
■ 三菱東京UFJ	7,735	10.1%	■ 三菱UFJ信託	1,385	1.8%
■ みずほ信託	6,367	8.3%	■ 新生	1,285	1.7%
■ 三井住友信託	5,129	6.7%	■ オリックス	1,280	1.7%
■ 日本政策投資	1,900	2.5%	■ 損保ジャパン日本興亜	469	0.6%
■ みずほ	1,600	2.1%	■ 七十七	400	0.5%

(注) 上記のレンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略し、記載しています。

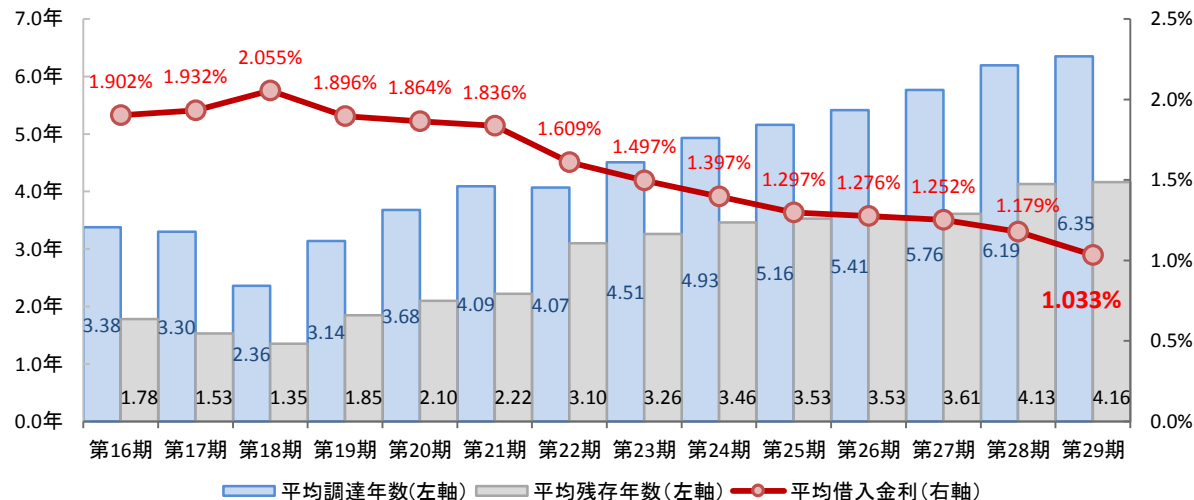
Ⅱ-13 財務戦略 ファイナンス状況②

- 借入期間の長期化と返済期限の分散化が進展
- 借入金利の低減：リファイナンスと新規借入が平均借入金利を低下させ、日本銀行によるマイナス金利政策の導入が金利低下幅を拡大
- 将来の借入金利の低下に関する高い蓋然性

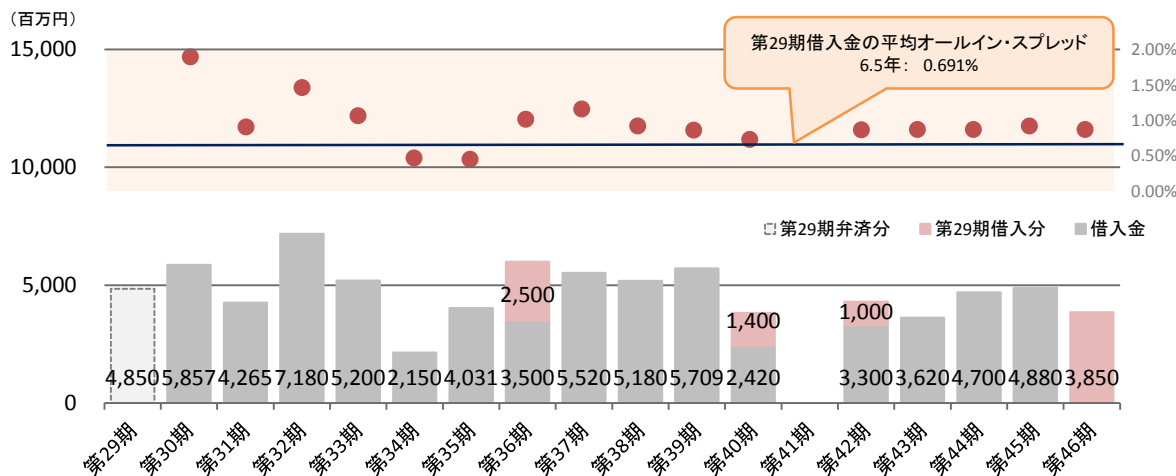
第29期ファイナンスの状況

	借入金額 (百万円)	借入金利	借入日	返済日	期間
タームローン 29A	2,500	1M Tibor + 0.35%	2015/12/18	2019/10/31	3.87
タームローン 29B	1,400	1M Tibor + 0.55%	2015/12/18	2021/10/31	5.87
タームローン 30A	1,000	1M Tibor + 0.60%	2016/5/31	2022/10/31	6.42
タームローン 30B	3,850	1M Tibor + 0.80%	2016/5/31	2024/10/31	8.42

平均調達年数及び平均金利の推移

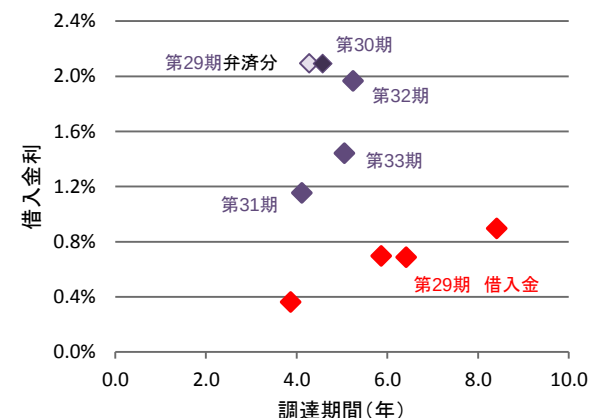


返済期限の分散とオールイン・スプレッド



※ オールイン・スプレッドには借入スプレッド、アップフロントフィーおよびアレンジメントフィーを含んでいますが、基準金利およびヘッジコストは含んでいません

借入期間と借入金利(オールイン)の相関関係

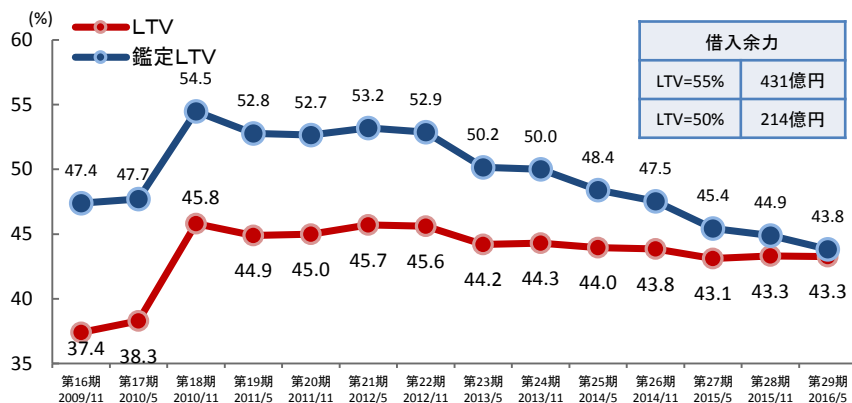


※ 上記借入金利には基準金利、借入スプレッド、アップフロントフィー、アレンジメントフィーおよびヘッジコストを含んでいます。

Ⅱ-14 財務戦略 ファイナンスの状況③

- 鑑定LTVの持続的な低下と投資余力の拡大
- 基準金利の低下が借入ポートフォリオの改善に大きく貢献

■ 総資産有利子負債比率(LTV)の推移

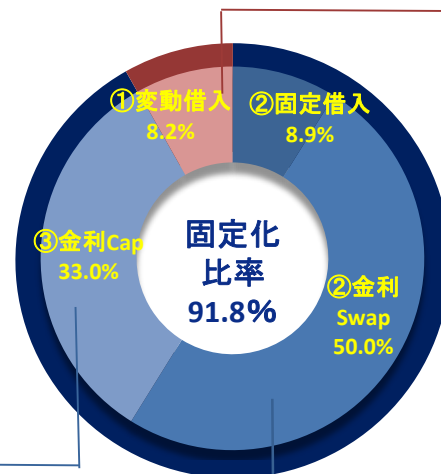


(注1) LTV=期末有利子負債額/期末総資産額

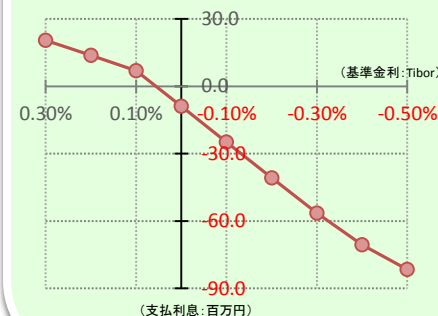
(注2) 鑑定ベースLTV=期末有利子負債額/期末鑑定評価額

借入余力	
LTV=55%	431億円
LTV=50%	214億円

■ 金利の固定化状況及び基準金利の低下による支払利息の変化(シミュレーション)

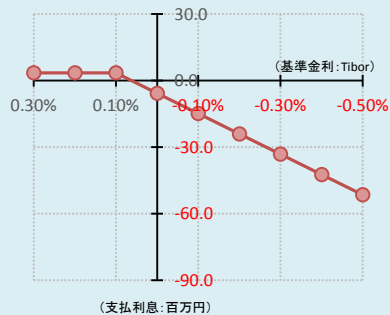


①②③合計: 変動金利が調達コストに与える影響
合計(76,262百万円)

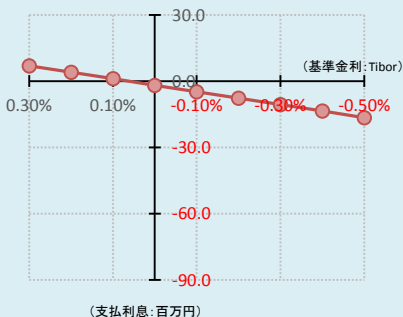


③変動金利が調達コストに与える影響 金利Cap

金利Cap (18,315百万円) Tibor 3m,
Strike=0.1%

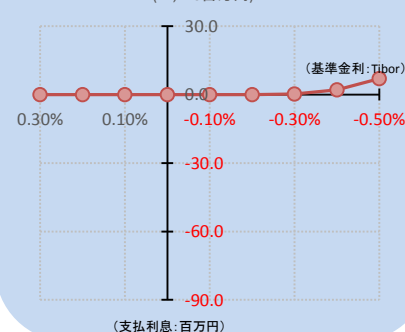


金利Cap (5,857百万円) Tibor 3m,
Strike=0.6%



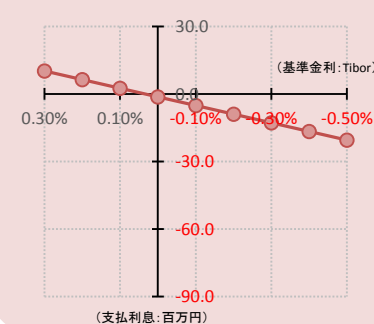
②変動金利が調達コストに与える影響 固定借入と金利Swap

固定借入と金利Swapによる固定化
(44,420百万円)



①変動金利が調達コストに与える影響 変動借入

変動借入(7,670百万円)
Tibor 1m



(ご参考) 2016年5月末Tibor 1M 0.03455% / 3M 0.06273%

外部成長

- ◆ 着実かつ健全な外部成長の継続
 - ・過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件に厳選投資
 - ・スポンサーと協働し、開発等、多様な手法による取得機会の拡大を図る
 - ・借入余力を活用した機動的な物件取得
- ◆ 入替戦略の継続
 - ・ポートフォリオの質及び収益性を向上させるため、低収益物件、小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入れ替える
- ◆ 用途・エリア
 - ・優良なオフィスとレジデンスの双方への厳選投資
 - ・東京都区部をメインエリアとし、スポンサーのサポートが得られる地方大都市にも厳選投資

内部成長

- ◆ 高稼働率の維持・向上
 - ・スポンサー、PMと連携し適切かつタイムリーなリーシング施策の実施によるテナント需要の取り込み
 - ・良質な運営・管理、CS対応施策の実施によるテナント退去の防止
 - ・ダウンタイムの短縮
- ◆ 賃料増額による賃貸収益の向上
 - ・テナント入替時及び契約更改時における賃料増額(是正)の推進
- ◆ 戦略的なCAPEX投資の実施
 - ・物件競争力、収益性及びCS向上につながるバリューアップ工事を計画的に実施
- ◆ 付帯収入の増加と各種費用の削減を継続

財務基盤強化

- ◆ 安定した借入構造の構築
 - ・借入期間の長期化、返済期限の分散化および借入金利の固定化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい借入構造を構築
- ◆ LTVのコントロール
 - ・適切にLTVをコントロールすることで、金融環境に左右されず安定した物件取得を通じてポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る
- ◆ 資金調達手段の多様化
 - ・公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーションの構築、投資法人債等、様々な性格の資金に対するアクセスを構築
- ◆ 金融コストの低減
 - ・現在の低金利環境が、将来にわたって本投資法人の財務コスト削減に寄与できるよう戦略的な財務運営を行う

分配金：1,852円/口(第30期予想)

- ◆ 分配金の持続的な成長
- ◆ 繰越利益及び一時差異等調整積立金の活用による分配金の安定化
 - ・物件売却による損失発生時、戦略的な大規模支出あるいは突発的な要因およびその他に対して繰越利益を充当し分配金の安定化を図る

中期目標

分配金 **2,000円/口**
 資産規模 **2,000億円**

- スポンサーサポートを活用した多様な物件取得方法
- 多様な物件取得手法の活用による取得機会の増加

第三者からの直接取得
4物件**6,408**百万円



HF若松河田
レジデンス HF神田小川町
ビルディング

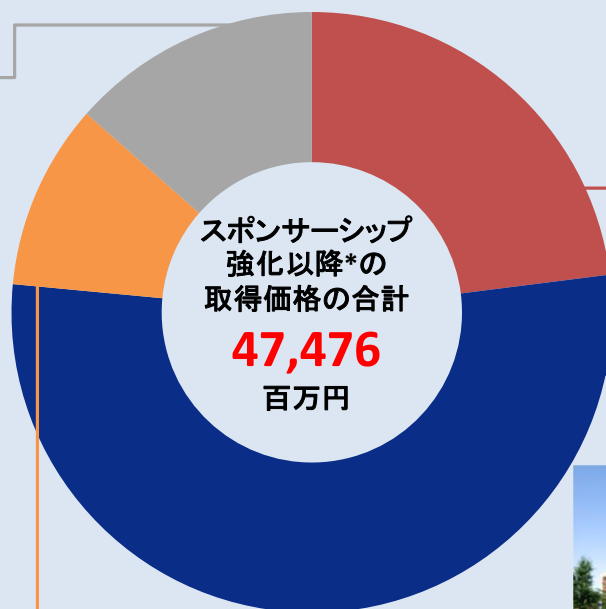


HF西公園
レジデンス HF晩翠通
レジデンス

ブリッジファンドの活用
2物件**4,750**百万円



台和上野ビル 麹町HFビル



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

平和不動産によるサポート

平和不動産からの直接取得 4物件**10,918**百万円



茅場町
平和ビル 神戸
旧居留地
平和ビル 三田
平和ビル
(底地) 栄ミナミ
平和ビル

ウェアハウジング 10物件**25,400**百万円



広小路
アクアプレイス HF桜通
ビルディング HF日本橋浜町
ビルディング HF仙台北町
ビルディング HF九段南
ビルディング HF仙台
レジデンスEAST



日総第5ビル HF関内
レジデンス HF名駅北
レジデンス HF東札幌
レジデンス

*「スポンサーシップ強化以降」とはスポンサーシップ強化が実施された第16期(2009年11月期)以降をいいます。

III 参考資料

Ⅲ-1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第28期 2015/11/30		第29期 2016/5/31		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	7,723,610		8,107,992		384,382	
信託現金及び信託預金	6,237,557		6,659,433		421,876	
営業未収入金	86,151		80,744		△ 5,407	
前払費用	219,072		193,230		△ 25,842	
未収消費税等	-		127,422		127,422	
その他	2,859		8,139		5,280	
貸倒引当金	△ 340		△ 417		△ 77	
流動資産合計	14,268,910	8.5	15,176,544	8.6	907,634	6.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	8,645,300		8,495,164		△ 150,136	
構築物	36,998		35,330		△ 1,668	
機械及び装置	117,048		114,796		△ 2,252	
工具、器具及び備品	57,771		53,697		△ 4,074	
土地	25,945,334		25,945,334		0	
信託建物	37,970,016		40,997,036		3,027,020	
信託構築物	222,041		226,213		4,172	
信託機械及び装置	247,021		249,645		2,624	
信託工具、器具及び備品	311,551		325,436		13,885	
信託土地	74,430,093		79,858,725		5,428,632	
有形固定資産合計	147,983,178	88.6	156,301,379	88.7	8,318,201	5.6
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		-	
信託借地権	3,315,665		3,315,665		-	
その他	325		242		△ 83	
無形固定資産合計	4,031,711	2.4	4,031,627	2.3	△ 84	△ 0.0
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,252		10,252		-	
長期前払費用	427,515		403,886		△ 23,629	
デリバティブ債権	58,834		20,741		△ 38,093	
その他	221,652		236,413		14,761	
投資その他の資産合計	718,254	0.4	671,293	0.4	△ 46,961	△ 6.5
固定資産合計	152,733,144	91.4	161,004,301	91.4	8,271,157	5.4
III 繰延資産						
投資口交付費	34,946		54,318		19,372	
繰延資産合計	34,946	0.0	54,318	0.0	19,372	55.4
資産合計	167,037,001	100.0	176,235,164	100.0	9,198,163	5.5

※ 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28期 2015/11/30		第29期 2016/5/31		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	486,325		448,271		△ 38,054	
1年内返済予定の長期借入金	10,707,000		10,122,000		△ 585,000	
未払費用	680,236		687,026		6,790	
未払法人税等	-		429		429	
未払消費税等	112,843		-		△ 112,843	
前受金	839,137		917,034		77,897	
デリバティブ債務	0		4,829		4,829	
その他	8,334		11,857		3,523	
流動負債合計	12,833,877	7.7	12,191,448	6.9	△ 642,429	△ 5.0
II 固定負債						
長期借入金	61,654,700		66,139,700		4,485,000	
預り敷金及び保証金	927,237		893,683		△ 33,554	
信託預り敷金及び保証金	3,513,782		3,731,742		217,960	
デリバティブ債務	229,932		454,949		225,017	
固定負債合計	66,325,653	39.7	71,220,074	40.4	4,894,421	7.4
負債合計	79,159,530	47.4	83,411,523	47.3	4,251,993	5.4
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	76,372,303	45.7	81,370,715	46.2	4,998,412	6.5
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	4.4	7,406,652	4.2	-	
任意積立金						
一時差異等調整積立金	-		2,497,604		2,497,604	
任意積立金合計	-		2,497,604	1.4	2,497,604	
当期未処分利益	4,627,876	2.8	2,290,094	1.3	△ 2,337,782	△ 50.5
剰余金合計	12,034,528	7.2	12,194,351	6.9	159,823	1.3
投資主資本合計	88,406,831	52.9	93,565,066	53.1	5,158,235	5.8
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 529,361		△ 741,425		△ 212,064	
評価・換算差額等合計	△ 529,361	△ 0.3	△ 741,425	△ 0.4	△ 212,064	40.1
純資産合計 注3	87,877,470	52.6	92,823,640	52.7	4,946,170	5.6
負債純資産合計	167,037,001	100.0	176,235,164	100.0	9,198,163	5.5

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28期:11,267,190千円 第29期:12,226,822千円

注2 発行済投資口数

第28期:951,147口 第29期:1,014,847口

注3 投資口1口当たり純資産額

第28期:92.391円 第29期:91.465円

Ⅲ-2 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	第28期 自 2015年6月 1日 至 2015年11月30日			第29期 自 2015年12月 1日 至 2016年5月31日			増減	
	金 額	百分比 (%)		金 額	百分比 (%)		金 額	前期比 (%)
1.営業収益								
賃貸事業収入	4,933,587			5,141,840				
その他賃貸事業収入	438,026			490,173				
不動産等売却益	551,736	5,923,350	100.0	-	5,632,013	100.0	△ 291,337	△ 4.9
2.営業費用								
賃貸事業費用	2,421,490			2,530,807				
資産運用委託報酬	507,175			517,550				
資産保管委託報酬	18,671			18,802				
一般事務委託報酬	45,322			44,337				
役員報酬	7,970			7,970				
会計監査人報酬	9,660			9,660				
その他営業費用	125,910	3,136,201	52.9	108,367	3,237,496	57.5	101,295	3.2
営業利益		2,787,149	47.1		2,394,516	42.5	△ 392,633	△ 14.1
3.営業外収益								
受取利息	6,210			4,148				
未払分配金戻入	593			552				
受取保険金	3,119			6,194				
その他営業外収益	499	10,423	0.2	48	10,943	0.2	520	5.0
4.営業外費用								
支払利息	498,079			482,724				
融資関連費用	169,450			106,754				
投資口発行費償却	17,834			17,643				
その他	1,860	687,224	11.6	2,888	610,010	10.8	△ 77,214	△ 11.2
経常利益		2,110,347	35.6		1,795,449	31.9	△ 314,898	△ 14.9
税引前当期純利益		2,110,347	35.6		1,795,449	31.9	△ 314,898	△ 14.9
法人税、住民税及び事業税	605			605				
法人税等合計	605	605	0.0	605	605	0.0	0	0.0
当期純利益		2,109,742	35.6		1,794,844	31.9	△ 314,898	△ 14.9
前期繰越利益		2,518,133			495,249		△ 2,022,884	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,627,876			2,290,094		△ 2,337,782	

※ 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28期:183日 第29期:183日

注2 うち減価償却費 第28期:907,625千円 第29期:960,871千円

Ⅲ-3 借入金一覧

(2016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
	借入先				
1年以内返済予定借入金	Term Loan11 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行	5,857	1.26273	2011/10/31	2016/10/31
	Term Loan15 三井住友銀行、りそな銀行、新生銀行	2,295	0.92073	2012/10/31	2017/5/31
	Term Loan21 トランシェA 野村信託銀行、三菱UFJ信託銀行	1,970	0.60700	2013/10/31	2017/5/31
	小計	10,122			
長期借入金	Term Loan13 トランシェD 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行	3,100	1.26273	2012/10/25	2017/10/31
	Term Loan14 あおぞら銀行、りそな銀行	4,080	1.89206	2012/5/31	2017/10/31
	Term Loan16 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、 三井住友信託銀行	3,900	1.02073	2012/10/31	2018/5/31
	Term Loan17 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、新生銀行	3,500	1.16273	2012/10/31	2019/10/31
	Term Loan19 三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行	5,520	0.96273	2013/3/29	2020/3/31
	Term Loan20 みずほ信託銀行	1,230	1.20000	2013/9/13	2020/10/30
	Term Loan21 トランシェB 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、 三菱東京UFJ銀行	3,950	1.20000	2013/10/31	2020/10/30
	Term Loan22 トランシェB 日本政策投資銀行	1,000	1.46168	2013/12/20	2021/5/31
	Term Loan23 トランシェA 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行	4,709	1.16000	2014/5/30	2021/5/31
	Term Loan23 トランシェB 三菱東京UFJ銀行	1,000	1.20000	2014/5/30	2021/10/31
	Term Loan24 トランシェA オリックス銀行	800	0.75000	2014/10/31	2019/5/31
	Term Loan24 トランシェB 三井住友銀行、農林中央金庫、福岡銀行、 損害保険ジャパン日本興亜	2,531	0.61300	2014/10/31	2019/5/31
	Term Loan24 トランシェC 三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行、 福岡銀行	2,400	1.17500	2014/10/31	2022/10/31
	Term Loan25 トランシェA 三井住友銀行、三井住友信託銀行、福岡銀行、 三菱UFJ信託銀行、七十七銀行	1,300	0.26500	2014/12/4	2018/5/31

	区分	借入金 残高 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期限
	借入先				
長期借入金	Term Loan25 トランシェB 三井住友銀行、あおぞら銀行、三井住友信託銀行、 福岡銀行、三菱UFJ信託銀行、七十七銀行	1,300	0.29625	2014/12/4	2018/10/31
	Term Loan25 トランシェC 日本政策投資銀行	900	1.24348	2014/12/4	2022/10/31
	Term Loan26 トランシェA 三井住友銀行、あおぞら銀行	700	0.25200	2015/5/29	2019/5/31
	Term Loan26 トランシェB オリックス銀行	480	0.63455	2015/5/29	2021/10/31
	Term Loan26 トランシェC 三井住友銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行、 新生銀行、みずほ銀行	3,620	1.18750	2015/5/29	2023/5/31
	Term Loan27 トランシェA 三井住友銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行、 みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	850	1.14625	2015/10/29	2018/10/31
	Term Loan27 トランシェB 三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、 三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	4,700	1.13300	2015/10/29	2023/10/31
	Term Loan28 トランシェA あおぞら銀行	940	0.58455	2015/10/30	2021/10/31
	Term Loan28 トランシェB 三井住友銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行	4,880	1.20800	2015/10/30	2024/10/31
	Term Loan29 トランシェA 三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行、 三井住友信託銀行、野村信託銀行	2,500	0.25000	2015/12/18	2019/10/31
	Term Loan29 トランシェB 三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱東京UFJ銀行、 三井住友信託銀行、みずほ銀行、新生銀行、 野村信託銀行	1,400	0.58455	2015/12/18	2021/10/31
	Term Loan30 トランシェA あおぞら銀行	1,000	0.63455	2016/5/31	2022/10/31
	Term Loan30 トランシェB 三井住友銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行、 三井住友信託銀行	3,850	0.83455	2016/5/31	2024/10/31
	小計	66,140			
	合計	76,262			

Ⅲ-4 投資エリアの分散状況

都心5区



東京23区（都心5区除く）



東京23区への投資比率
69.1%
65物件 1,137.9億円

■ オフィス
■ レジデンス

札幌 0.9%
1物件 15.6億円

仙台 5.3%
7物件 87.5億円

東京都周辺 9.6%
8物件 158.8億円

名古屋 8.1%
6物件 132.7億円

関西 5.3%
8物件 87.5億円

福岡 1.6%
3物件 27.0億円

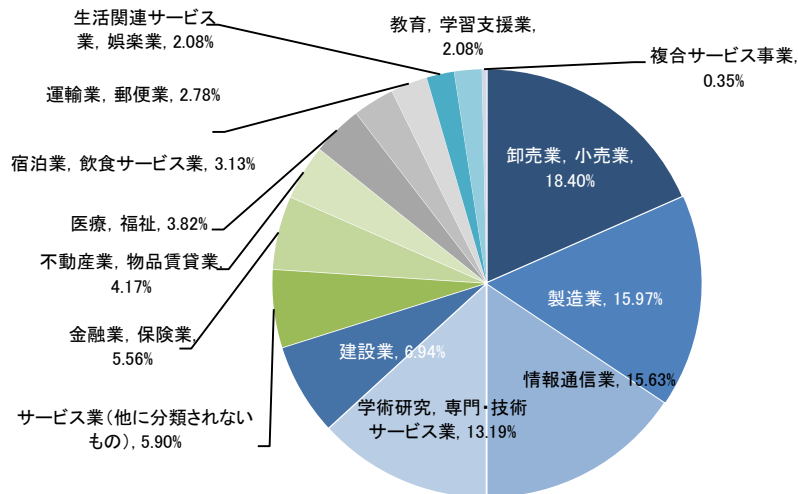
首都圏エリア合計
78.7%
73物件 1,296.7億円

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

Ⅲ-5 オフィス運用状況(テナント属性、面積別分散状況、賃料割合、築年数)

(注) 下記のオフィス運用状況については、2016年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

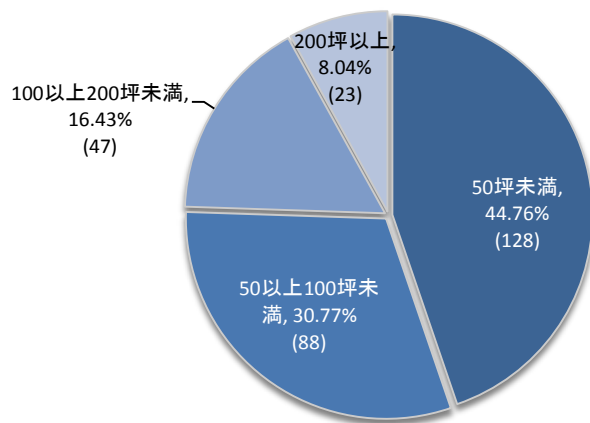
■ オフィステナント属性



■ 上位テナント賃料割合

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	3.82%
2	B社	広小路アクアプレイス	1.56%
3	C社	日総第5ビル	1.51%
4	D社	HF桜通ビルディング	1.38%
5	E社	船橋Faceビル	1.23%
計			9.50%

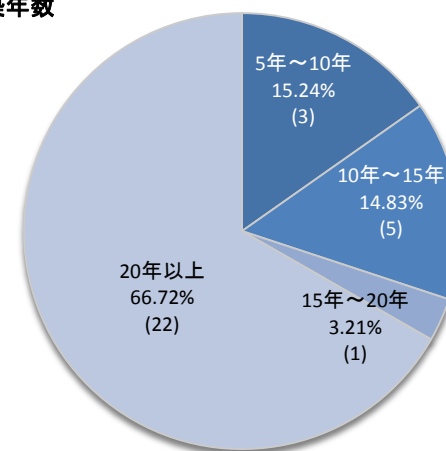
■ 賃賃面積別分散状況



オフィス総テナント数
286 テナント

(注) () カッコ内の数値は、面積別のオフィステナント数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

■ オフィス築年数



オフィス平均築年数
21.92 年

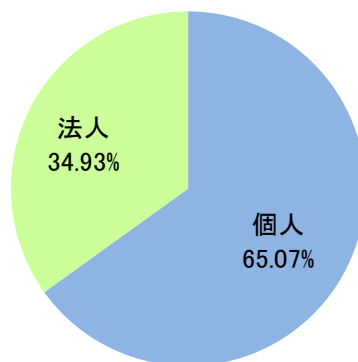
(注) () カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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

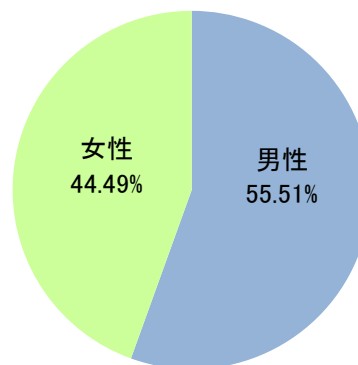
（注）下記のレジデンス運用状況については、2016年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

 レジデンステナント属性

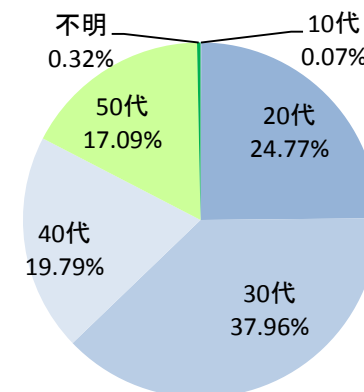
契約区分

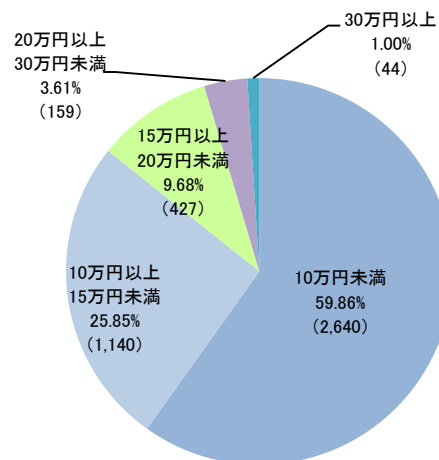


個人契約男女比

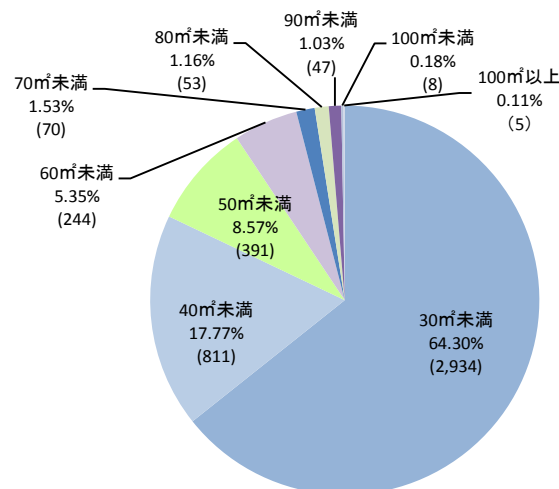


年齢分布

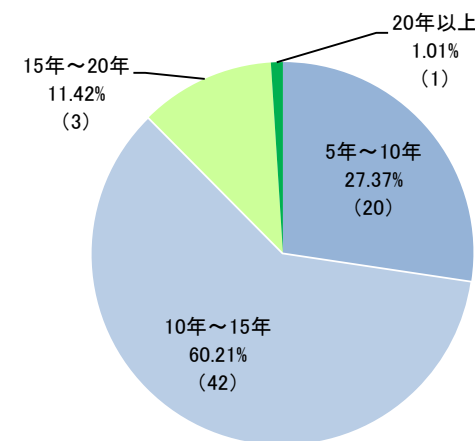


 月額賃料別分散状況


レジデンス賃貸戸数総数
4,410テナント

 賃貸可能面積別分散状況


賃貸可能戸数
4,563戸

 レジデンス築年数


レジデンス平均築年数
11.64 年

（注）（）カッコ内の数値及びレジデンス賃貸戸数総数は、2016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。

Ⅲ-7 賃貸事業利益

(単位: 千円)

合計	第28期	第29期
貸室賃料・共益費	4,933,587	5,141,840
その他収入	438,026	490,173
賃貸事業収入 計	5,371,614	5,632,013
管理委託費	565,670	614,568
公租公課	385,999	388,256
水道光熱費	237,314	218,763
修繕費	158,697	175,124
保険料	6,032	5,645
信託報酬	45,582	45,292
その他賃貸事業費用	114,568	122,283
賃貸事業費用 計	1,513,865	1,569,935
NOI	3,857,748	4,062,077
減価償却費	907,625	960,871
賃貸事業利益	2,950,123	3,101,206

レジデンス	第28期	第29期
貸室賃料・共益費	2,524,009	2,741,908
その他収入	129,176	175,628
賃貸事業収入 計	2,653,185	2,917,537
管理委託費	292,870	328,657
公租公課	149,005	156,913
水道光熱費	29,186	33,106
修繕費	106,667	117,438
保険料	3,156	3,173
信託報酬	31,179	32,450
その他賃貸事業費用	19,385	24,435
賃貸事業費用 計	631,452	696,176
NOI	2,021,733	2,221,361
減価償却費	517,154	570,757
賃貸事業利益	1,504,578	1,650,603

オフィス	第28期	第29期
貸室賃料・共益費	2,287,213	2,399,931
その他収入	308,849	314,544
賃貸事業収入 計	2,596,062	2,714,475
管理委託費	272,799	285,910
公租公課	226,145	231,342
水道光熱費	208,127	185,656
修繕費	52,029	57,686
保険料	2,608	2,472
信託報酬	12,671	12,842
その他賃貸事業費用	94,921	97,848
賃貸事業費用 計	869,302	873,759
NOI	1,726,760	1,840,716
減価償却費	367,017	390,113
賃貸事業利益	1,359,743	1,450,602

ホテル	第28期	第29期
貸室賃料・共益費	122,365	-
その他収入	-	-
賃貸事業収入 計	122,365	-
管理委託費	-	-
公租公課	10,849	-
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
保険料	266	-
信託報酬	1,731	-
その他賃貸事業費用	262	-
賃貸事業費用 計	13,110	-
NOI	109,255	-
減価償却費	23,452	-
賃貸事業利益	85,802	-

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-01 HF五反田ビルディング	Of-05 水天宮平和ビル	Of-06 HF門前仲町ビルディング	Of-07 HF浜松町ビルディング	Of-08 国際溜池ビル	Of-09 グレイスビル 泉岳寺前	Of-10 HF新横浜ビルディング							
														
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	東京都港区	神奈川県横浜市							
敷地面積(㎡)	605.72	316.73	748.36	294.50	533.32	538.50	668.00							
延床面積(㎡)	2,921.56	2,177.81	4,558.01	2,184.76	3,089.73	2,401.74	4,321.23							
建築時期	1980年5月	1991年8月	1990年12月	1991年12月	1992年2月	1994年6月	1993年2月							
期末稼働率(%)	96.35	100.00	100.00	77.62	100.00	100.00	100.00							
取得価格(百万円)	1,290	1,550	2,500	1,530	2,700	1,220	1,550							
第29期鑑定価格(百万円)	1,356	1,378	2,510	1,510	2,640	1,590	1,090							
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱							
PML値(%)	10.9	10.0	5.7	8.0	7.3	7.5	13.3							
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期		
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183		
貸室賃料・共益費	45,932	42,881	45,913	47,901	81,917	79,817	47,003	36,824	64,523	63,986	53,537	53,083	36,066	40,100
その他収入	4,099	4,107	6,356	5,157	11,007	8,573	5,044	4,088	8,207	6,950	7,856	12,465	8,080	8,823
①賃貸事業収入合 計(千円)	48,031	46,989	52,269	53,059	92,924	88,391	52,048	40,912	72,731	70,937	61,394	65,548	44,147	48,923
管理委託費	5,561	6,255	6,543	6,749	11,061	13,322	4,489	4,403	5,278	6,877	4,807	6,510	10,057	8,820
公租公課	5,413	5,484	4,920	4,920	6,056	6,116	6,498	6,601	7,238	7,280	2,239	2,239	4,932	4,923
水道光熱費	2,650	2,517	5,717	4,680	9,960	7,403	4,101	3,485	6,261	5,164	5,043	4,587	4,514	4,754
修繕費	648	1,625	505	462	2,334	1,861	633	899	8,238	1,923	535	906	1,219	671
保険料	64	57	48	44	92	83	45	41	69	62	55	50	89	79
信託報酬	1,025	1,025	690	690	900	900	750	750	1,024	850	618	535	-	-
その他賃貸事業費用	374	987	8	385	134	609	99	224	209	147	5,611	5,338	483	423
②賃貸事業費用合 計(千円)	15,736	17,953	18,434	17,932	30,538	30,296	16,617	16,406	28,319	22,306	18,911	20,167	21,296	19,673
③NOI(①-②)	32,295	29,035	33,834	35,126	62,386	58,094	35,431	24,506	44,412	48,630	42,482	45,380	22,850	29,250
減価償却費	9,883	9,852	8,060	8,075	16,688	16,680	6,897	7,203	7,347	7,376	6,758	6,758	17,533	17,731
賃貸事業損益	22,411	19,182	25,773	27,050	45,697	41,414	28,533	17,302	37,065	41,254	35,724	38,622	5,317	11,518

(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。

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-11 日本橋第一ビル	Of-12 HF八丁堀ビルディング	Of-13 渋谷AXヒルズ	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 エムス原宿							
														
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区	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(㎡)	520.69	543.31	160.42	1,078.04	251.95	205.83	264.36							
延床面積(㎡)	3,455.35	3,425.91	1,071.22	4,040.53	1,412.45	1,432.44	1,290.12							
建築時期	1988年3月	1991年10月	2006年3月	1988年2月	1990年10月	1988年1月	1970年1月							
期末稼働率(%)	100.00	100.00	100.00	77.09	95.83	100.00	100.00							
取得価格(百万円)	2,150	3,092	1,860	2,870	1,385	1,110	3,418							
第29期鑑定価格(百万円)	1,900	2,460	1,500	2,180	1,180	981	4,666							
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産㈱	BMS㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱							
PML値(%)	16.5	12.5	5.1	14.5	9.2	14.7	9.8							
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期		
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183		
貸室賃料・共益費	52,729	52,978	65,553	61,919	32,292	32,943	61,658	54,324	31,330	30,911	29,507	29,622	91,115	91,589
その他収入	8,245	7,792	6,150	13,134	3,746	4,810	13,984	11,989	5,308	5,384	2,305	2,313	8,892	8,116
①賃貸事業収入合 計(千円)	60,975	60,771	71,703	75,054	36,038	37,754	75,643	66,313	36,638	36,295	31,813	31,935	100,007	99,706
管理委託費	6,438	5,898	6,245	9,318	3,302	3,435	7,206	8,194	2,842	2,869	2,653	2,632	5,725	6,758
公租公課	4,875	4,875	8,246	8,301	2,849	2,832	7,088	7,084	2,117	2,114	2,572	2,569	5,696	5,695
水道光熱費	5,188	4,680	5,313	4,507	2,744	2,626	6,618	5,285	3,379	2,986	2,640	2,508	5,424	4,422
修繕費	2,363	1,446	272	1,894	440	1,196	585	1,936	1,347	536	84	980	183	709
保険料	72	65	77	70	28	25	90	80	31	28	29	26	32	30
信託報酬	1,255	1,055	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,401	1,401
その他賃貸事業費用	330	190	216	264	69	65	222	176	81	83	44	53	48	418
②賃貸事業費用合 計(千円)	20,524	18,212	20,372	24,357	9,436	10,181	21,811	22,758	9,799	8,617	8,024	8,771	18,512	19,436
③NOI(①-②)	40,450	42,558	51,331	50,696	26,602	27,572	53,831	43,555	26,839	27,677	23,789	23,164	81,495	80,269
減価償却費	13,809	14,064	8,893	8,911	4,688	4,700	17,186	17,329	8,859	8,869	4,370	4,432	8,783	8,852
賃貸事業損益	26,641	28,494	42,437	41,784	21,913	22,872	36,645	26,226	17,980	18,807	19,418	18,732	72,711	71,417

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

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-20 船橋Faceビル	Of-21 アデッソ西麻布	Of-22 HF虎ノ門 ビルディング	Of-23 HF池袋 ビルディング	Of-24 HF湯島 ビルディング	Of-25 茅場町平和ビル	Of-26 広小路 アクアプレイス							
														
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	東京都中央区	愛知県名古屋市							
敷地面積(㎡)	488.13	125.91	260.55	188.31	400.86	811.59	1,389.39							
延床面積(㎡)	4,033.72	371.59	1,489.21	1,376.66	2,393.53	5,038.57	9,521.09							
建築時期	2003年4月	2003年10月	1990年11月	1993年12月	1989年7月	1992年4月	2008年5月							
期末稼働率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.16							
取得価格(百万円)	3,900	640	1,675	1,314	1,434	4,798	2,930							
第29期鑑定価格(百万円)	3,160	490	1,357	1,240	1,420	6,130	4,574							
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	平和不動産(株)	平和不動産(株)							
PML値(%)	5.9	11.1	9.2	5.5	10.9	11.7	10.6							
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期		
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183		
貸室賃料・共益費	106,354	106,354	11,499	11,557	34,087	35,495	32,066	32,237	46,438	44,938	200,809	200,809	131,754	131,754
その他収入	5,805	5,542	1,509	1,189	2,846	2,873	3,512	3,738	4,703	4,214	10,292	9,063	37,387	35,973
①賃貸事業収入合 計(千円)	112,160	111,896	13,008	12,746	36,933	38,368	35,578	35,975	51,141	49,153	211,101	209,872	169,141	167,727
管理委託費	17,307	17,900	831	960	3,135	2,869	2,646	2,836	4,990	4,985	8,938	8,779	17,398	17,598
公租公課	7,632	7,627	759	759	3,671	3,671	2,105	2,104	2,568	2,566	8,932	8,930	11,804	11,797
水道光熱費	8,682	8,800	1,546	1,242	2,241	2,124	2,986	2,607	3,058	2,598	10,292	9,057	16,991	11,431
修繕費	82	-	277	53	1,217	1,325	-	255	1,650	1,086	305	1,996	1,155	1,224
保険料	85	77	10	9	34	31	30	27	49	44	116	106	217	194
信託報酬	-	-	391	391	-	-	-	-	-	-	1,148	1,148	441	441
その他賃貸事業費用	8	8	8	8	207	182	588	439	4,066	4,174	48	94	730	760
②賃貸事業費用合 計(千円)	33,801	34,413	3,824	3,425	10,508	10,205	8,358	8,269	16,384	15,456	29,782	30,113	48,738	43,448
③NOI(①-②)	78,359	77,483	9,183	9,321	26,424	28,163	27,220	27,706	34,757	33,696	181,319	179,758	120,402	124,279
減価償却費	20,015	20,015	2,307	2,313	4,486	4,490	4,915	4,926	6,971	7,264	8,757	8,804	29,803	29,887
賃貸事業損益	58,343	57,467	6,875	7,008	21,938	23,673	22,305	22,779	27,786	26,432	172,562	170,953	90,598	94,392

(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。

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-27 神戸旧居留地 平和ビル	Of-28 三田平和ビル (底地)	Of-29 栄ミナミ平和ビル	Of-30 HF桜通 ビルディング	Of-31 HF日本橋浜町 ビルディング	Of-32 HF仙台本町 ビルディング	Of-33 台和上野ビル					
												
所在地	兵庫県神戸市	東京都港区	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	東京都中央区	宮城県仙台市	東京都台東区					
敷地面積(㎡)	1,008.86	4,441.79	707.05	1,662.49	599.34	1,598.83	718.47					
延床面積(㎡)	7,743.98	—	3,959.12	13,160.83	4,226.25	8,988.49	6,212.84					
建築時期	1998年2月	—	2002年7月	2009年2月	1987年2月	2003年9月	1990年2月					
期末稼働率(%)	96.95	100.00	100.00	100.00	100.00	98.90	100.00					
取得価格(百万円)	2,310	2,230	1,580	4,900	1,900	2,700	3,400					
第29期鑑定価格(百万円)	2,780	2,678	1,960	5,650	2,290	3,160	4,010					
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産㈱	—	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱	平和不動産㈱					
PML値(%)	7.5	—	10.8	9.2	12.7	2.6	2.5					
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	118,235	119,735	90,900	90,900	71,751	73,360	260,153	260,533	70,444	70,357	114,809	117,058
その他収入	14,724	13,866	—	—	12,658	12,343	41,124	34,990	14,776	13,289	21,963	24,610
①賃貸事業収入合 計(千円)	132,959	133,601	90,900	90,900	84,409	85,703	301,278	295,523	85,220	83,647	136,772	141,669
管理委託費	21,812	22,012	300	300	12,880	12,267	38,020	35,587	9,227	8,890	19,519	18,616
公租公課	11,177	11,180	38,572	38,572	6,573	6,564	15,423	15,345	6,226	6,216	10,026	9,974
水道光熱費	17,089	12,867	—	—	10,001	9,031	19,421	17,243	7,764	6,548	14,169	15,455
修繕費	3,381	3,773	—	—	1,585	990	1,932	1,413	8,017	2,683	2,909	1,566
保険料	193	177	—	—	119	86	343	278	94	82	180	160
信託報酬	324	324	176	176	324	324	339	339	339	339	439	439
その他賃貸事業費用	708	702	—	—	321	489	76,273	76,404	574	308	396	468
②賃貸事業費用合 計(千円)	54,686	51,039	39,048	39,048	31,807	29,754	151,754	146,612	32,245	25,070	47,642	46,682
③NOI(①-②)	78,273	82,562	51,851	51,851	52,602	55,948	149,523	148,911	52,974	58,577	89,130	94,987
減価償却費	20,987	18,229	—	—	13,524	13,528	36,120	36,231	9,923	10,167	31,751	32,682
賃貸事業損益	57,285	64,333	51,851	51,851	39,078	42,419	113,403	112,680	43,051	48,409	57,379	62,304

(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。

Ⅲ-8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)

物件名	Of-34 麹町HFビル	Of-35 HF九段南 ビルディング	Of-36 HF神田小川町 ビルディング	Of-37 日総第5ビル
				

所在地	東京都千代田区		東京都千代田区		東京都千代田区		神奈川県横浜市	
敷地面積(㎡)	409.15		530.00		432.54		1,029.42	
延床面積(㎡)	3,314.53		3,836.10		3,016.16		5,893.08	
建築時期	1994年3月		1991年3月		2008年3月		1987年7月	
期末稼働率(%)	100.00		100.00		81.41		100.00	
取得価格(百万円)	1,350		2,720		3,150		3,100	
第29期鑑定価格(百万円)	1,870		3,070		3,760		3,350	
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産㈱		平和不動産㈱		平和不動産㈱		—	
PML値(%)	2.5		6.7		4.0		14.2	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	33	183	—	163
貸室賃料・共益費	56,283	55,274	85,410	85,410	9,987	61,564	—	70,892
その他収入	7,302	6,611	10,115	9,578	364	7,068	—	3,962
①賃貸事業収入合 計(千円)	63,585	61,885	95,526	94,989	10,352	68,632	—	74,854
管理委託費	6,111	6,990	8,589	8,708	1,352	9,302	—	—
公租公課	9,939	10,170	9,756	9,756	—	—	—	4,406
水道光熱費	5,927	4,747	7,609	6,204	672	6,925	—	—
修繕費	1,397	549	5,411	13,480	15	876	—	1,476
保険料	76	74	77	78	14	45	—	112
信託報酬	329	329	339	339	81	414	—	296
その他賃貸事業費用	145	118	769	620	507	1,777	—	300
②賃貸事業費用合 計(千円)	23,926	22,980	32,553	39,188	2,643	19,341	—	6,591
③NOI(①-②)	39,659	38,905	62,972	55,801	7,709	49,291	—	68,263
減価償却費	5,494	6,004	9,895	10,240	2,503	7,602	—	15,805
賃貸事業損益	34,164	32,901	53,076	45,560	5,205	41,689	—	52,458

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

Ⅲ-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	Re-14 HF南麻布 レジデンス	Re-15 HF麻布十番 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	東京都港区	東京都港区					
敷地面積(㎡)	218.22	213.45	416.87	2,892.06	856.19	279.73	499.24					
延床面積(㎡)	884.60	948.48	1,392.74	6,689.03	2,412.83	1,673.32	1,225.85					
建築時期	2003年3月	2003年4月	2002年11月	2004年2月	2004年2月	2004年4月	2005年1月					
期末稼働率(%)	100.00	100.00	97.94	93.14	100.00	96.66	97.13					
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560	1,370	1,260					
第29期鑑定価格(百万円)	518	662	714	4,022	1,590	1,308	1,140					
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	アール・イー・アセット・ マネジメント㈱	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	東急住宅リース㈱	アール・イー・アセット・ マネジメント㈱	㈱コスモスインシア(注2)					
PML値(%)	6.2	6.2	8.8	6.7	6.4	3.6	12.8					
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	18,805	19,136	21,910	21,909	105,419	101,774	42,851	42,880	34,328	34,902
その他収入	-	32	454	633	1,617	2,225	8,741	10,256	2,159	2,653	918	1,529
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,280	17,312	19,260	19,769	23,528	24,134	114,160	112,030	45,010	45,533	35,247	36,432
管理委託費	1,064	1,169	2,805	2,701	2,441	2,916	8,023	8,896	4,253	4,168	3,468	4,335
公租公課	721	718	992	989	1,224	1,224	6,455	6,452	2,536	2,535	1,919	1,923
水道光熱費	211	195	241	240	267	261	1,179	1,079	354	356	314	320
修繕費	-	188	254	838	902	12,827	1,415	3,590	531	11,387	659	777
保険料	15	13	16	15	21	19	129	116	42	38	29	26
信託報酬	577	577	603	603	603	603	879	879	655	655	631	631
その他賃貸事業費用	110	135	50	89	219	236	1,062	639	124	181	132	100
②賃貸事業費用合 計(千円)	2,700	2,998	4,965	5,478	5,681	18,088	19,144	21,653	8,498	19,323	7,155	8,114
③NOI(①-②)	14,579	14,314	14,295	14,291	17,847	6,045	95,015	90,376	36,512	26,210	28,092	28,318
減価償却費	2,822	2,857	3,693	3,702	4,300	4,322	23,446	23,703	7,711	7,763	5,526	5,492
賃貸事業損益	11,757	11,456	10,601	10,589	13,546	1,723	71,569	66,673	28,801	18,447	22,565	22,826

(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。

(注2) 2016年7月1日付けで株式会社タイセイ・ハウジング・プロパティへ変更しています。

9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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	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							
														
所在地	東京都目黒区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都練馬区	東京都港区	東京都世田谷区	東京都中央区							
敷地面積(㎡)	268.70	262.07	312.76	368.67	922.21	485.01	222.40							
延床面積(㎡)	1,431.57	1,596.11	2,101.31	1,200.77	5,282.41	1,374.87	1,546.01							
建築時期	2005年3月	2005年6月	2005年6月	2005年5月	2005年8月	2005年6月	2005年5月							
期末稼働率(%)	100.00	98.47	98.77	100.00	95.43	98.14	98.10							
取得価格(百万円)	1,000	1,100	1,210	690	4,030	1,070	1,130							
第29期鑑定価格(百万円)	936	1,290	1,500	763	4,260	962	1,050							
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース㈱	㈱長谷エライブネット	㈱アパマンショップサブリース	㈱アパマンショップサブリース	㈱コスモスイニシア(注2)	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット							
PML値(%)	9.8	5.7	10.0	5.5	3.9	6.0	3.3							
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期		
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183		
貸室賃料・共益費	24,565	23,325	33,832	33,942	38,550	39,657	22,207	22,969	103,101	103,450	27,908	27,028	30,462	31,718
その他収入	714	956	2,291	2,105	2,560	1,309	936	1,033	6,847	6,665	1,023	1,488	1,197	1,375
①賃貸事業収入合 計(千円)	25,280	24,281	36,123	36,048	41,110	40,966	23,144	24,003	109,949	110,116	28,932	28,517	31,659	33,094
管理委託費	2,178	3,078	4,040	3,609	4,348	3,032	2,701	2,619	11,509	11,963	3,003	3,401	3,925	3,042
公租公課	1,367	1,361	1,475	1,471	1,977	1,977	1,190	1,186	5,615	5,612	1,503	1,496	1,526	1,526
水道光熱費	263	264	285	274	359	338	247	243	952	903	285	270	438	426
修繕費	1,402	1,484	937	1,210	2,268	796	628	551	3,445	3,531	1,051	680	892	476
保険料	28	25	33	30	44	39	26	23	123	110	29	27	33	30
信託報酬	446	426	450	426	453	426	390	376	-	-	-	-	752	752
その他賃貸事業費用	160	190	26	50	26	-	87	7	464	890	268	268	318	374
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,846	6,831	7,249	7,072	9,478	6,610	5,271	5,008	22,111	23,012	6,140	6,144	7,887	6,630
③NOI(①-②)	19,433	17,450	28,874	28,975	31,632	34,355	17,872	18,995	87,837	87,103	22,791	22,372	23,772	26,464
減価償却費	5,083	5,065	10,266	10,236	11,023	10,998	6,473	6,478	22,350	22,360	5,035	5,157	4,949	4,958
賃貸事業損益	14,350	12,384	18,608	18,738	20,608	23,357	11,399	12,516	65,487	64,742	17,755	17,215	18,823	21,505

(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。

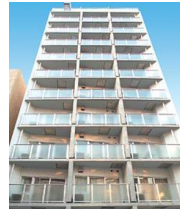
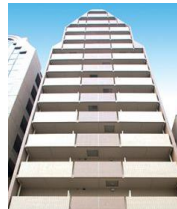
(注2) 2016年7月1日付けで株式会社タイセイ・ハウジング・プロパティへ変更しています。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-23 HF上石神井 レジデンス		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		Re-31 HF学芸大学 レジデンスⅡ	
														
所在地	東京都練馬区		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		東京都目黒区	
敷地面積(㎡)	536.09		256.23		822.01		805.00		1,390.68		2,357.97		847.14	
延床面積(㎡)	1,676.83		1,571.87		6,387.67		5,415.20		3,998.98		3,566.18		1,863.67	
建築時期	2006年5月		2005年3月		2005年3月		2006年9月		2000年1月		2001年8月		2005年1月	
期末稼働率(%)	95.30		96.46		96.29		98.20		96.18		92.12		95.42	
取得価格(百万円)	950		1,100		5,940		3,350		2,350		1,630		1,650	
第29期鑑定価格(百万円)	962		1,110		4,730		2,650		1,810		1,300		1,180	
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		(株)長谷エライブネット		(株)長谷エライブネット	
PML値(%)	6.2		10.1		5.7		13.2		4.4		4.6		14.6	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	29,380	28,800	31,443	30,498	111,135	115,515	77,585	77,302	51,213	51,609	38,047	36,038	30,507	30,684
その他収入	1,042	2,072	1,000	1,146	9,163	10,927	4,469	6,798	2,541	4,196	5,804	5,361	1,711	1,142
①賃貸事業収入合 計(千円)	30,423	30,873	32,444	31,645	120,299	126,443	82,055	84,100	53,754	55,805	43,851	41,400	32,218	31,826
管理委託費	2,727	3,901	2,600	3,870	11,800	12,907	7,103	8,884	4,738	5,474	3,141	4,982	3,786	3,768
公租公課	1,821	1,818	1,412	1,410	6,250	6,249	4,598	4,597	3,594	3,593	3,160	3,160	1,917	1,914
水道光熱費	326	307	325	332	1,114	1,086	418	406	553	485	429	412	245	254
修繕費	1,005	1,115	157	1,304	2,304	3,818	1,930	1,789	1,828	885	1,032	2,773	1,213	952
保険料	38	34	33	30	133	120	102	92	75	68	67	60	37	33
信託報酬	-	-	-	-	1,750	1,750	-	-	-	-	-	-	1,061	1,061
その他賃貸事業費用	20	-	19	152	276	280	1,295	907	77	362	18	176	191	207
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,939	7,177	4,547	7,099	23,631	26,212	15,449	16,677	10,869	10,869	7,850	11,566	8,453	8,193
③NOI(①-②)	24,483	23,695	27,896	24,545	96,667	100,231	66,605	67,423	42,885	44,936	36,001	29,834	23,765	23,632
減価償却費	6,305	6,310	5,199	5,233	27,064	27,166	19,307	19,308	14,592	14,600	12,278	12,315	6,524	6,522
賃貸事業損益	18,178	17,384	22,696	19,312	69,603	73,064	47,297	48,114	28,292	30,336	23,723	17,518	17,240	17,110

(注) 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-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	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							
														
所在地	東京都江東区	東京都西東京市	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都中央区							
敷地面積(㎡)	246.34	1,639.65	311.02	303.10	432.36	344.25	368.35							
延床面積(㎡)	1,782.74	3,414.75	1,362.79	1,705.22	1,176.06	1,180.73	2,334.73							
建築時期	2008年1月	1989年3月	2003年8月	2004年3月	2003年2月	2004年2月	1999年2月							
期末稼働率(%)	100.00	94.54	94.34	91.66	92.53	96.39	100.00							
取得価格(百万円)	1,050	911	836	1,080	749	730	1,460							
第29期鑑定価格(百万円)	1,080	758	823	1,190	838	848	1,600							
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱長谷エライブネット	㈱アパマンショップサブリース	東急住宅リース㈱	㈱アパマンショップサブリース							
PML値(%)	7.6	8.6	7.8	2.6	1.5	3.3	6.9							
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期		
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183		
貸室賃料・共益費	31,752	31,752	29,330	29,926	24,613	24,026	33,326	33,143	23,086	22,831	24,393	25,552	46,499	47,923
その他収入	4	5,109	1,893	2,311	1,131	1,750	656	1,434	889	1,065	724	1,617	2,205	2,424
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,756	36,861	31,223	32,237	25,744	25,777	33,983	34,577	23,975	23,896	25,117	27,169	48,705	50,348
管理委託費	2,134	4,665	4,115	3,703	2,355	2,441	3,747	4,255	2,719	3,493	4,361	3,754	6,051	5,436
公租公課	1,751	1,748	2,494	2,489	1,558	1,558	2,198	2,198	1,408	1,408	1,454	1,454	2,029	2,029
水道光熱費	378	349	375	354	477	452	422	414	-	35	-	-	417	404
修繕費	130	222	1,963	862	330	885	1,533	2,501	8,047	821	1,549	832	1,442	1,078
保険料	38	34	58	52	31	28	38	34	27	24	25	22	48	43
信託報酬	-	-	-	-	414	397	414	397	456	447	404	404	457	457
その他賃貸事業費用	368	758	20	-	332	861	358	957	172	441	20	-	334	65
②賃貸事業費用合 計(千円)	4,800	7,777	9,026	7,461	5,499	6,625	8,713	10,760	12,831	6,672	7,815	6,468	10,781	9,514
③NOI(①-②)	26,956	29,083	22,197	24,776	20,245	19,151	25,269	23,817	11,143	17,224	17,301	20,700	37,923	40,834
減価償却費	6,010	6,010	10,085	10,139	4,702	4,637	5,811	5,797	4,620	4,717	2,899	2,874	9,093	9,195
賃貸事業損益	20,945	23,073	12,111	14,636	15,542	14,514	19,458	18,020	6,522	12,506	14,401	17,826	28,830	31,638

(注) 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。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-40 HF八丁堀 レジデンスⅡ		Re-41 HF八丁堀 レジデンスⅢ		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		東京都中央区		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(㎡)	427.32		203.98		175.16		2,425.44		631.79		375.95		296.88	
延床面積(㎡)	3,351.26		1,756.88		1,375.97		11,468.94		7,105.00		1,486.57		1,999.88	
建築時期	2002年1月		2004年1月		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(%)	96.85		100.00		94.11		95.07		98.85		91.38		98.48	
取得価格(百万円)	1,890		793		944		6,520		1,920		453		577	
第29期鑑定価格(百万円)	2,060		945		1,110		6,860		2,050		490		680	
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)		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(%)	6.0		3.2		3.0		2.7		6.2		8.6		6.0	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	58,388	57,703	27,081	27,067	31,733	31,254	198,774	196,977	72,713	76,078	17,838	18,795	21,783	24,049
その他収入	1,772	3,328	1,892	1,454	998	1,879	12,102	9,387	2,107	1,765	757	1,004	662	631
①賃貸事業収入合 計(千円)	60,161	61,031	28,973	28,522	32,731	33,134	210,877	206,365	74,820	77,844	18,595	19,800	22,445	24,681
管理委託費	7,436	7,755	3,135	3,361	3,252	2,678	24,780	26,454	13,113	11,868	3,256	3,041	4,063	2,840
公租公課	2,865	2,869	1,779	1,775	1,631	1,634	11,167	11,129	6,280	6,277	1,292	1,305	1,704	1,703
水道光熱費	716	608	365	353	404	407	3,562	3,287	2,158	2,181	380	378	51	-
修繕費	2,667	2,913	956	853	431	457	8,156	10,665	3,258	2,484	569	1,467	1,357	734
保険料	67	60	37	33	28	25	228	305	135	121	31	28	40	36
信託報酬	450	450	372	372	456	447	581	581	522	502	450	450	451	451
その他賃貸事業費用	431	50	624	238	46	386	1,874	2,007	509	559	340	329	308	20
②賃貸事業費用合 計(千円)	14,636	14,710	7,271	6,988	6,251	6,037	50,349	54,429	25,979	23,995	6,321	7,001	7,977	5,786
③NOI(①-②)	45,524	46,320	21,701	21,533	26,479	27,096	160,527	151,935	48,841	53,848	12,273	12,798	14,468	18,894
減価償却費	13,475	13,807	7,051	7,096	8,654	8,756	33,956	35,218	23,025	23,322	4,828	5,003	6,579	6,631
賃貸事業損益	32,048	32,513	14,649	14,437	17,824	18,340	126,570	116,717	25,816	30,526	7,445	7,795	7,889	12,263

(注) 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。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-47 HF丸の内 レジデンス		Re-48 HF平尾レジデンス		Re-49 HF河原町二条 レジデンス		Re-52 HF天神東 レジデンス		Re-53 HF四条河原町 レジデンス		Re-54 ラ・レジダンス・ド・千 駄木		Re-55 HF千駄木 レジデンス	
														
所在地	愛知県名古屋市		福岡県福岡市		京都府京都市		福岡県福岡市		京都府京都市		東京都文京区		東京都文京区	
敷地面積(㎡)	545.08		1,599.97		206.84		429.63		863.39		269.15		249.06	
延床面積(㎡)	2,284.30		6,476.24		1,547.19		2,283.63		5,217.41		1,307.91		1,667.29	
建築時期	2004年2月		2003年3月		2005年2月		2005年8月		2007年3月		2006年2月		2006年2月	
期末稼働率(%)	98.62		97.70		92.48		94.81		97.51		100.00		100.00	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		502		1,820		820		870	
第29期鑑定価格(百万円)	698		1,930		557		599		2,160		922		987	
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		(株)アパマンショップサブリース		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	16.5		3.4		6.5		5.3		5.5		4.4		9.2	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	25,933	26,050	71,689	72,990	19,393	18,713	23,927	23,323	68,593	68,545	28,218	28,566	30,736	31,758
その他収入	1,239	1,365	5,019	5,468	895	1,135	1,978	2,083	4,978	6,141	235	278	135	145
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,173	27,415	76,708	78,459	20,288	19,848	25,905	25,407	73,571	74,687	28,453	28,844	30,871	31,903
管理委託費	3,046	2,783	8,055	8,506	2,394	2,703	2,887	3,198	5,860	6,532	2,826	2,823	3,479	3,100
公租公課	1,703	1,697	5,826	5,529	1,175	1,172	1,642	1,638	4,397	4,399	1,286	1,286	1,550	1,549
水道光熱費	9	49	1,932	1,867	472	478	796	806	2,258	2,297	-	-	-	-
修繕費	632	821	27,748	2,406	288	847	1,247	616	1,235	1,677	180	165	387	202
保険料	42	37	133	119	27	24	42	37	98	88	24	19	31	26
信託報酬	452	452	606	527	450	450	517	452	650	650	600	570	600	570
その他賃貸事業費用	471	106	215	435	35	506	464	40	1,000	1,385	-	28	20	26
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,358	5,948	44,518	19,391	4,844	6,183	7,599	6,790	15,499	17,031	4,919	4,894	6,068	5,476
③NOI(①-②)	20,814	21,466	32,190	59,067	15,443	13,664	18,305	18,616	58,072	57,655	23,534	23,950	24,802	26,426
減価償却費	7,689	7,508	20,150	20,690	3,583	3,530	5,690	5,602	10,473	10,213	3,009	3,023	3,532	3,540
賃貸事業損益	13,125	13,958	12,039	38,376	11,859	10,134	12,615	13,013	47,599	47,442	20,525	20,927	21,269	22,886

(注) 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。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-56 HF駒沢公園 レジデンス		Re-57 HF武蔵小山 レジデンス		Re-58 HF国分寺 レジデンス		Re-59 HF久屋大通 レジデンス		Re-60 HF鳥丸鞍馬口 レジデンス		Re-61 HF西新宿 レジデンスWEST		Re-62 HF西新宿 レジデンスEAST	
														
所在地	東京都世田谷区		東京都品川区		東京都国分寺市		愛知県名古屋市		京都府京都市		東京都新宿区		東京都新宿区	
敷地面積(㎡)	709.54		455.93		257.06		362.02		471.10		575.67		347.29	
延床面積(㎡)	1,124.69		1,495.61		1,295.58		3,633.19		1,362.90		2,979.31		1,787.97	
建築時期	2006年7月		2006年11月		2006年1月		2006年3月		2007年3月		2006年3月		2006年3月	
期末稼働率(%)	100.00		96.33		92.70		93.09		95.84		95.00		94.57	
取得価格(百万円)	615		842		839		1,080		572		1,990		1,170	
第29期鑑定価格(百万円)	663		1,040		936		1,210		645		2,370		1,360	
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		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		(株)アパマンショップサブリース	
PML値(%)	4.3		6.3		6.3		9.3		9.9		4.6		3.5	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	18,740	20,123	29,716	29,507	29,409	29,116	42,872	41,977	19,563	20,549	63,748	65,394	36,957	39,966
その他収入	445	840	1,800	1,536	758	1,320	1,167	1,478	708	1,081	3,286	3,215	1,415	1,879
①賃貸事業収入合 計(千円)	19,186	20,964	31,517	31,044	30,167	30,436	44,039	43,456	20,271	21,630	67,034	68,610	38,373	41,846
管理委託費	2,653	2,179	3,098	3,472	2,320	2,681	3,805	4,742	2,245	2,417	8,655	8,611	5,936	5,054
公租公課	1,342	1,339	1,508	1,508	1,536	1,534	2,702	2,706	1,106	1,108	3,097	3,097	1,949	1,949
水道光熱費	311	239	269	246	275	245	366	349	575	575	9	15	4	11
修繕費	621	1,252	174	1,372	1,271	1,713	1,432	2,262	371	138	861	2,087	1,094	1,040
保険料	22	20	28	25	27	25	65	58	26	24	63	57	38	35
信託報酬	650	650	650	650	600	600	750	750	650	650	750	750	600	600
その他賃貸事業費用	486	86	549	159	3	320	814	695	123	426	439	357	317	259
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,088	5,766	6,278	7,434	6,034	7,120	9,936	11,566	5,098	5,340	13,876	14,976	9,941	8,949
③NOI(①-②)	13,097	15,197	25,238	23,609	24,133	23,316	34,102	31,890	15,173	16,290	53,158	53,633	28,431	32,896
減価償却費	3,300	3,402	3,227	3,182	3,785	3,818	6,443	6,579	2,957	2,938	7,067	6,990	4,493	4,438
賃貸事業損益	9,797	11,795	22,011	20,427	20,348	19,497	27,659	25,310	12,216	13,351	46,090	46,643	23,937	28,458

(注) 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。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	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		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	
														
所在地	東京都新宿区		大阪府大阪市		宮城県仙台市		宮城県仙台市		福岡県福岡市		東京都台東区		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	313.96		343.80		475.70		717.53		400.00		267.42		398.14	
延床面積(㎡)	2,233.42		1,295.71		2,834.54		2,381.24		1,650.19		1,341.38		2,404.41	
建築時期	2007年3月		2006年9月		2007年1月		2007年1月		2007年1月		2006年9月		2007年2月	
期末稼働率(%)	90.70		100.00		100.00		100.00		85.05		100.00		96.40	
取得価格(百万円)	1,360		566		809		684		426		771		834	
第29期鑑定価格(百万円)	1,530		640		1,050		855		485		900		1,050	
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		(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(%)	2.6		10.3		1.0		1.0		1.0		6.3		1.1	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
貸室賃料・共益費	46,689	45,543	21,439	21,234	38,193	38,851	31,156	31,330	18,597	18,004	24,649	25,319	38,989	38,853
その他収入	1,913	1,258	84	158	1,382	2,327	1,529	2,410	804	769	1,002	662	1,829	3,483
①賃貸事業収入合 計(千円)	48,603	46,802	21,523	21,392	39,575	41,178	32,686	33,740	19,402	18,774	25,651	25,982	40,818	42,336
管理委託費	8,362	7,394	2,484	2,739	4,286	5,858	2,756	4,052	2,018	1,992	3,930	2,668	3,554	5,319
公租公課	2,306	2,304	1,222	1,219	2,248	2,251	2,198	2,199	1,366	1,360	1,306	1,302	2,590	2,588
水道光熱費	4	11	-	16	-	6	-	6	291	286	-	6	-	6
修繕費	1,503	928	336	1,002	1,215	1,330	1,072	883	293	619	780	540	1,003	1,387
保険料	44	40	24	22	52	47	50	45	32	28	30	27	50	45
信託報酬	600	600	600	600	600	600	600	600	650	650	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	118	410	-	235	-	426	-	424	595	470	390	55	-	438
②賃貸事業費用合 計(千円)	12,939	11,689	4,667	5,835	8,403	10,521	6,677	8,211	5,248	5,409	7,037	5,200	7,799	10,386
③NOI(①-②)	35,664	35,112	16,855	15,556	31,172	30,657	26,008	25,529	14,153	13,365	18,614	20,782	33,019	31,950
減価償却費	6,731	6,572	2,675	2,659	6,300	6,266	5,966	5,876	3,762	3,734	3,331	3,269	5,340	5,284
賃貸事業損益	28,932	28,539	14,179	12,897	24,871	24,390	20,042	19,652	10,391	9,631	15,283	17,512	27,679	26,665

(注) 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。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-70 HF東中野 レジデンス		Re-72 HF早稲田 レジデンス		Re-73 HF早稲田 レジデンスⅡ		Re-74 HF若松河田 レジデンス		Re-75 HF仙台 レジデンスEAST		Re-76 HF西公園 レジデンス		Re-77 HF晩翠通 レジデンス	
														
所在地	東京都中野区		東京都新宿区		東京都新宿区		東京都新宿区		宮城県仙台市		宮城県仙台市		宮城県仙台市	
敷地面積(㎡)	538.53		820.34		319.83		412.42		1,133.00		733.98		401.19	
延床面積(㎡)	1,705.22		3,440.06		1,356.68		1,858.51		5,662.45		2,939.82		2,037.38	
建築時期	2007年2月		2007年5月		2007年5月		2004年2月		2008年7月		2006年2月		2006年3月	
期末稼働率(%)	91.89		97.13		93.09		93.06		98.79		93.20		95.45	
取得価格(百万円)	942		2,090		872		1,158		1,630		1,310		790	
第29期鑑定価格(百万円)	1,030		2,380		987		1,390		1,760		1,430		880	
プロパティ・マネジメント会社	日本ハウズイング㈱		㈱長谷エライブネット		㈱長谷エライブネット		東急住宅リース㈱		㈱アバマンショップサブリース		㈱タイセイ・ハウジー プロパティ		㈱タイセイ・ハウジー プロパティ	
PML値(%)	3.0		4.0		3.6		5.0		1.8		2.7		1.7	
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
運用日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	33	183	33	183
貸室賃料・共益費	29,946	28,759	70,374	70,896	29,315	28,304	34,677	34,783	58,037	59,338	7,223	39,878	5,042	28,134
その他収入	1,317	1,080	2,954	5,201	927	1,601	3,592	3,575	3,231	4,060	303	3,091	359	1,287
①賃貸事業収入合 計(千円)	31,264	29,839	73,328	76,097	30,243	29,905	38,269	38,358	61,269	63,399	7,527	42,970	5,402	29,421
管理委託費	3,257	3,181	12,828	12,719	4,345	5,523	3,952	3,857	3,953	4,516	564	3,967	438	1,763
公租公課	1,650	1,647	3,331	3,328	1,369	1,368	1,867	1,872	4,025	4,045	-	1,280	-	887
水道光熱費	353	279	700	664	370	350	312	325	1,070	715	10	559	8	368
修繕費	473	1,398	1,357	2,817	331	1,811	1,104	329	1,553	701	166	2,737	35	889
保険料	32	29	72	65	29	26	37	34	73	80	12	39	7	25
信託報酬	650	650	850	850	650	650	440	440	331	331	81	416	81	416
その他賃貸事業費用	32	408	1,272	1,052	509	549	717	551	3	76	-	502	-	223
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,450	7,594	20,413	21,498	7,605	10,279	8,433	7,412	11,009	10,466	834	9,503	570	4,574
③NOI(①-②)	24,814	22,244	52,914	54,598	22,638	19,626	29,835	30,946	50,259	52,933	6,692	33,466	4,831	24,847
減価償却費	4,088	4,066	8,012	8,023	3,364	3,372	6,404	6,299	15,634	16,039	4,026	12,115	2,390	7,188
賃貸事業損益	20,725	18,178	44,901	46,575	19,273	16,253	23,431	24,647	34,625	36,893	2,666	21,351	2,440	17,659

(注) 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。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-78 HF関内レジデンス	Re-79 HF名駅北 レジデンス	Re-80 HF東札幌 レジデンス			
						
所在地	神奈川県横浜市	愛知県名古屋市中区	北海道札幌市東区			
敷地面積(㎡)	435.27	939.72	2,134.95			
延床面積(㎡)	2,963.30	4,692.26	7,161.70			
建築時期	2006年11月	2007年8月	2008年3月			
期末稼働率(%)	97.51	86.71	95.42			
取得価格(百万円)	1,800	2,160	1,560			
第29期鑑定価格(百万円)	1,960	2,260	1,640			
プロパティ・マネジメント会社	㈱長谷エライブネット	㈱タイセイ・ハウジー プロパティ	㈱アパマンショップサブリース			
PML値(%)	2.5	(西棟)12.8 (東棟)12.9	0.1			
賃貸事業収支(注1)	第28期	第29期	第28期	第29期		
運用日数(日)	—	166	—	166		
貸室賃料・共益費	—	50,463	—	51,607	—	47,688
その他収入	—	5,827	—	5,022	—	5,102
①賃貸事業収入合 計(千円)	—	56,290	—	56,629	—	52,791
管理委託費	—	5,417	—	4,716	—	5,675
公租公課	—	1,597	—	1,837	—	2,684
水道光熱費	—	798	—	1,238	—	2,354
修繕費	—	1,734	—	710	—	2,253
保険料	—	51	—	58	—	67
信託報酬	—	358	—	292	—	312
その他賃貸事業費用	—	207	—	1,218	—	312
②賃貸事業費用合 計(千円)	—	10,164	—	10,073	—	13,660
③NOI(①-②)	—	46,125	—	46,556	—	39,130
減価償却費	—	11,916	—	12,976	—	12,851
賃貸事業損益	—	34,209	—	33,579	—	26,279

(注) 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。

Ⅲ-10 鑑定評価額の推移

(単位: 百万円)

物件名		取得価格	鑑定評価額・調査価格					第29期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)	物件名		取得価格	鑑定評価額・調査価格					第29期 帳簿価格(B)	含み損益 (A)-(B)	損益率 (%)		
			第24期	第25期	第26期	第27期	第28期							第29期(A)	第24期	第25期	第26期	第27期				第28期	第29期(A)
Of-01	HF五反田ビルディング	1,290	1,237	1,263	1,283	1,308	1,328	1,356	1,331	24	1.83	Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,070	1,090	1,110	1,130	1,150	1,180	1,584	△ 404	△ 25.51
Of-05	水天宮平和ビル	1,550	1,202	1,225	1,246	1,303	1,349	1,378	1,444	△ 66	△ 4.59	Re-33	HF亀戸レジデンス	1,050	989	984	1,010	1,030	1,060	1,080	1,024	55	5.46
Of-06	HF門前仲町ビルディング	2,500	2,240	2,280	2,310	2,350	2,390	2,510	2,357	152	6.49	Re-34	HF田無レジデンス	911	738	741	753	758	756	758	948	△ 190	△ 20.11
Of-07	HF浜松町ビルディング	1,530	1,490	1,490	1,520	1,520	1,490	1,510	1,547	△ 37	△ 2.42	Re-35	HF芝公園レジデンス	836	773	780	793	809	813	823	797	25	3.21
Of-08	国際溜池ビル	2,700	2,540	2,550	2,590	2,510	2,570	2,640	2,773	△ 133	△ 4.80	Re-36	HF三田レジデンス	1,080	1,090	1,100	1,120	1,160	1,160	1,190	1,029	160	15.64
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,220	1,450	1,470	1,490	1,520	1,590	1,590	1,158	431	37.25	Re-37	HF高輪レジデンス	749	744	760	774	793	812	838	733	104	14.23
Of-10	HF新横浜ビルディング	1,550	1,110	1,070	1,080	1,080	1,090	1,090	1,375	△ 285	△ 20.75	Re-38	ラレジダンス・ド・白金台	730	790	800	813	847	848	848	700	147	21.05
Of-11	日本橋第一ビル	2,150	1,710	1,740	1,760	1,810	1,870	1,900	2,230	△ 330	△ 14.82	Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,460	1,490	1,500	1,530	1,550	1,570	1,600	1,426	173	12.17
Of-12	HF八丁堀ビルディング	(注1) 3,092	2,340	2,360	2,410	2,420	2,450	2,460	3,109	△ 649	△ 20.89	Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	1,890	1,910	1,940	1,970	2,000	2,020	2,060	1,834	225	12.29
Of-13	渋谷AXビル	1,860	1,350	1,360	1,400	1,420	1,470	1,500	1,817	△ 317	△ 17.47	Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	793	858	870	889	906	924	945	730	214	29.45
Of-15	HF中目黒ビルディング	2,870	2,050	2,050	2,080	2,120	2,130	2,180	2,885	△ 705	△ 24.45	Re-42	HF銀座レジデンス	944	990	1,010	1,030	1,060	1,080	1,110	860	249	29.00
Of-16	安和司町ビル	1,385	1,090	1,090	1,100	1,120	1,140	1,180	1,290	△ 110	△ 8.54	Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,520	6,490	6,560	6,650	6,880	6,830	6,860	6,537	322	4.94
Of-17	八丁堀MFビル	1,110	909	919	935	956	970	981	1,115	△ 134	△ 12.02	Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	1,920	1,950	1,980	1,990	2,020	2,030	2,050	1,733	316	18.28
Of-18	エムス原宿	(注2) 3,418	4,134	4,214	4,315	4,385	4,571	4,666	3,474	1,191	34.29	Re-45	HF中之島レジデンス	453	462	466	472	478	486	490	453	36	8.14
Of-20	船橋Faceビル	3,900	3,160	2,850	2,920	2,960	3,020	3,160	3,596	△ 436	△ 12.13	Re-46	HF阿波座レジデンス	577	621	643	648	655	655	680	541	138	25.56
Of-21	アテッソ西麻布	640	448	446	456	457	469	490	618	△ 128	△ 20.79	Re-47	HF丸の内レジデンス	624	647	658	673	679	687	698	555	142	25.71
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,257	1,270	1,271	1,294	1,322	1,357	1,719	△ 362	△ 21.09	Re-48	HF平尾レジデンス	1,780	1,770	1,800	1,820	1,850	1,880	1,930	1,712	217	12.70
Of-23	HF池袋ビルディング	1,314	1,090	1,090	1,110	1,130	1,180	1,240	1,319	△ 79	△ 5.99	Re-49	HF河原町二条レジデンス	534	493	504	514	530	541	557	502	54	10.84
Of-24	HF湯島ビルディング	1,434	1,360	1,380	1,410	1,420	1,410	1,420	1,457	△ 37	△ 2.55	Re-52	HF天神東レジデンス	502	542	546	553	565	583	599	437	161	36.82
Of-25	茅場町平和ビル	4,798	5,500	5,610	5,770	5,950	6,070	6,130	4,792	1,337	27.91	Re-53	HF四条河原町レジデンス	1,820	1,960	2,000	2,050	2,100	2,140	2,160	1,697	462	27.25
Of-26	広小路アウトレイ	2,930	3,946	4,024	4,097	4,279	4,499	4,574	2,773	1,800	64.90	Re-54	ラレジダンス・ド・千駄木	820	852	872	883	901	910	922	785	136	17.43
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	2,310	2,550	2,560	2,580	2,680	2,730	2,780	2,244	535	23.83	Re-55	HF千駄木レジデンス	870	912	935	946	963	972	987	828	158	19.10
Of-28	三田平和ビル(底地)	2,230	2,447	2,504	2,563	2,627	2,678	2,678	2,269	408	18.00	Re-56	HF駒沢公園レジデンス	615	632	637	647	653	653	663	584	78	13.51
Of-29	栄ミナミ平和ビル	1,580	1,770	1,790	1,810	1,880	1,910	1,960	1,519	440	29.01	Re-57	HF武蔵小山レジデンス	842	938	960	974	1,000	1,000	1,040	803	236	29.36
Of-30	HF桜通ビルディング	4,900	—	5,510	5,580	5,460	5,540	5,650	4,765	884	18.56	Re-58	HF国分寺レジデンス	839	852	862	879	907	918	936	798	137	17.25
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	1,900	—	2,110	2,150	2,190	2,250	2,290	1,930	359	18.64	Re-59	HF久屋大通レジデンス	1,080	1,100	1,120	1,140	1,180	1,190	1,210	1,022	187	18.32
Of-32	HF仙台本町ビルディング	2,700	—	2,990	3,050	3,090	3,120	3,160	2,772	387	13.98	Re-60	HF丸島鞍馬口レジデンス	572	600	613	627	633	637	645	536	108	20.13
Of-33	台和上野ビル	3,400	—	—	—	3,790	3,850	4,010	3,517	492	14.01	Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	1,990	2,090	2,130	2,160	2,270	2,320	2,370	1,980	389	19.66
Of-34	麹町HFビル	1,350	—	—	—	1,590	1,710	1,870	1,365	504	36.92	Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,170	1,210	1,230	1,260	1,300	1,330	1,360	1,163	196	16.92
Of-35	HF九段南ビルディング	2,720	—	—	—	2,930	2,980	3,070	2,746	323	11.77	Re-63	HF東新宿レジデンス	1,360	1,420	1,460	1,480	1,500	1,500	1,530	1,288	241	18.71
Of-36	HF神田小川町ビルディング	3,150	—	—	—	—	3,600	3,760	3,276	483	14.76	Re-64	HF東心斎橋レジデンス	566	596	602	602	608	620	640	539	100	18.68
Of-37	日総第五ビル	3,100	—	—	—	—	—	3,350	3,214	135	4.22	Re-65	HF北四番丁レジデンス	809	906	936	966	982	1,020	1,050	746	303	40.64
オフィス 計		74,256	48,380	59,215	60,286	69,549	74,746	79,890	73,809	6,080	8.24	Re-66	HF愛宕橋レジデンス	684	758	782	807	819	840	855	614	240	39.13
Re-03	HF市川レジデンス	430	474	483	491	499	508	518	389	128	33.00	Re-67	HF九大病院前レジデンス	426	435	444	456	464	478	485	392	92	23.72
Re-05	HF目黒レジデンス	660	566	578	599	618	646	662	638	23	3.62	Re-68	HF浅草橋レジデンス	771	800	816	827	859	873	900	732	167	22.79
Re-09	HF葛西レジデンス	650	639	653	664	684	698	714	600	113	18.87	Re-69	HF一番町レジデンス	834	916	940	969	986	1,020	1,050	770	279	36.23
Re-11	HF若林公園レジデンス	3,610	3,631	3,695	3,775	3,850	3,934	4,022	3,186	835	26.22	Re-70	HF東中野レジデンス	942	958	976	991	1,010	1,010	1,030	898	131	14.64
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,560	1,456	1,489	1,519	1,541	1,556	1,590	1,455	134	9.21	Re-72	HF早稲田レジデンス	2,090	2,190	2,230	2,280	2,280	2,330	2,380	2,003	376	18.78
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,370	1,182	1,186	1,212	1,259	1,274	1,308	1,303	4	0.32	Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	872	892	913	932	932	953	987	837	149	17.84
Re-15	HF麻布十番レジデンス	1,260	1,040	1,070	1,080	1,120	1,120	1,140	1,158	△ 18	△ 1.61	Re-74	HF若松河田レジデンス	1,158	1,170	1,190	1,210	1,240	1,320	1,390	1,191	198	16.66
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,000	843	863	881	900	919	936	923	12	1.33	Re-75	HF仙台レジデンスEAST	(注3) 1,639	—	—	—	1,660	1,690	1,760	1,664	95	5.74
Re-17	HF東神田レジデンス	1,100	1,140	1,160	1,190	1,220	1,250	1,290	937	352	37.60	Re-76	HF西公園レジデンス	1,310	—	—	—	—	1,410	1,430	1,398	31	2.23
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,210	1,310	1,340	1,370	1,410	1,460	1,500	1,039	460	44.35	Re-77	HF晩翠園レジデンス	790	—	—	—	—	866	880	845	34	4.13
Re-19	HF練馬レジデンス	690	697	709	721	738	753	763	590	172	29.23	Re-78	HF関内レジデンス	1,800	—	—	—	—	—	1,960	1,839	120	6.52
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,030	3,870	3,880	3,950	4,040	4,160	4,260	3,787	472	12.46	Re-79	HF名駅北レジデンス	2,160	—	—	—	—	2,260	2,201	58	2.65	
Re-21	HF明大前レジデンス	1,070	867	887	903	926	944	962	1,003	△ 41	△ 4.11	Re-80	HF東札幌レジデンス	1,560	—	—	—						

(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) 2016年4月20日付で敷地処分が完了したことに伴い、取得価格(1,630百万円)を変更しています。

Ⅲ-11 NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名								物件名							
	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期			第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	
Of-01 HF五反田ビルディング	4.78	4.53	5.08	4.99	5.01	4.50		Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	3.37	3.03	2.22	3.15	2.88	2.86	
Of-05 水天宮平和ビル	4.27	4.20	3.69	4.33	4.37	4.53		Re-33 HF亀戸レジデンス	4.83	5.73	5.16	5.18	5.13	5.54	
Of-06 HF門前仲町ビルディング	4.86	4.87	5.02	4.88	4.99	4.65		Re-34 HF田無レジデンス	3.24	4.57	4.72	4.91	4.87	5.44	
Of-07 HF浜松町ビルディング	5.03	4.51	4.28	4.42	4.63	3.20		Re-35 HF芝公園レジデンス	4.54	3.41	4.33	4.42	4.84	4.58	
Of-08 国際溜池ビル	4.55	4.32	4.44	4.25	3.29	3.60		Re-36 HF三田レジデンス	4.62	4.45	4.81	5.05	4.68	4.41	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	6.44	7.16	6.80	6.96	6.96	7.44		Re-37 HF高輪レジデンス	4.61	5.30	5.48	4.45	2.98	4.60	
Of-10 HF新横浜ビルディング	2.99	3.55	2.85	2.93	2.95	3.77		Re-38 ラ・レジデンス・ド・白金台	5.04	4.97	5.13	5.17	4.74	5.67	
Of-11 日本橋第一ビル	3.71	3.80	3.71	3.77	3.76	3.96		Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	4.23	5.21	5.46	5.58	5.20	5.59	
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.62	3.50	3.44	3.31	3.32	3.28		Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	5.03	5.16	4.96	4.31	4.82	4.90	
Of-13 渋谷AXビルズ	2.19	2.24	2.03	2.64	2.86	2.96		Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	5.02	5.69	5.05	5.48	5.47	5.43	
Of-14 KCAビル (注4)	2.44	2.40	2.61	2.33	-	-		Re-42 HF銀座レジデンス	4.20	5.18	5.26	5.75	5.61	5.74	
Of-15 HF中目黒ビルディング	3.35	2.87	3.04	3.22	3.75	3.04		Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	4.05	3.70	4.95	4.73	4.92	4.66	
Of-16 安和司町ビル	3.70	3.79	3.37	3.70	3.88	4.00		Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	5.73	5.88	5.67	5.75	5.09	5.61	
Of-17 八丁堀MFビル	4.10	4.19	3.17	4.23	4.29	4.17		Re-45 HF中之島レジデンス	5.96	5.20	6.04	2.22	5.42	5.65	
Of-18 エムズ原宿 (注1)	4.35	4.62	4.70	4.69	4.77	4.70		Re-46 HF阿波座レジデンス	6.86	6.44	6.58	3.78	5.01	6.55	
Of-20 船橋Faceビル	4.65	4.75	3.69	3.96	4.02	3.97		Re-47 HF丸の内レジデンス	5.72	6.41	6.69	5.66	6.67	6.88	
Of-21 アデッソ西麻布	2.44	2.67	2.50	2.74	2.87	2.91		Re-48 HF平尾レジデンス	6.62	6.32	6.62	6.46	3.62	6.64	
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.72	3.41	3.25	3.42	3.16	3.36		Re-49 HF河原町二条レジデンス	4.20	5.04	5.71	4.58	5.78	5.12	
Of-23 HF池袋ビルディング	4.01	4.12	3.83	4.00	4.14	4.22		Re-50 HF南六条レジデンス (注2)	8.07	-	-	-	-	-	
Of-24 HF湯島ビルディング (注2)	5.41	5.34	5.30	5.32	4.85	4.70		Re-51 HF天神南レジデンス (注2)	6.62	-	-	-	-	-	
Of-25 茅場町平和ビル	7.53	7.50	7.55	7.56	7.56	7.49		Re-52 HF天神東レジデンス	7.30	6.92	7.27	7.18	7.29	7.42	
Of-26 広小路アクアプレイス	8.22	8.14	8.10	7.97	8.22	8.48		Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.23	5.84	6.20	6.31	6.38	6.34	
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	7.45	7.47	7.23	7.26	6.78	7.15		Re-54 ラ・レジデンス・ド・千駄木	5.64	6.35	5.74	5.83	5.74	5.84	
Of-28 三田平和ビル(底地)	4.80	4.80	4.80	4.80	4.65	4.65		Re-55 HF千駄木レジデンス	5.75	6.37	5.96	5.59	5.70	6.08	
Of-29 栄ミナミ平和ビル	5.74	6.60	6.64	6.85	6.66	7.08		Re-56 HF駒沢公園レジデンス	4.89	4.94	4.62	3.89	4.26	4.94	
Of-30 HF桜通ビルディング	-	6.10	6.00	5.74	6.10	6.08		Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.12	6.02	5.79	6.10	6.00	5.61	
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	-	5.84	4.62	6.22	5.58	6.17		Re-58 HF国分寺レジデンス	5.78	5.71	6.13	6.00	5.75	5.56	
Of-32 HF仙台本町ビルディング	-	6.82	6.30	6.50	6.60	7.04		Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.64	6.51	6.92	6.56	6.32	5.91	
Of-33 台和上野ビル	-	-	-	5.45	5.08	5.28		Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	5.76	6.05	5.86	5.59	5.31	5.70	
Of-34 麹町HFビル	-	-	-	6.55	5.88	5.76		Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.21	5.28	4.42	5.13	5.34	5.39	
Of-35 HF九段南ビルディング	-	-	-	5.62	4.63	4.10		Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	5.16	5.22	3.84	4.86	4.86	5.62	
Of-36 HF神田小川町ビルディング	-	-	-	-	2.71	3.13		Re-63 HF東新宿レジデンス	5.98	5.37	5.79	5.61	5.24	5.16	
Of-37 日総第5ビル	-	-	-	-	-	4.93		Re-64 HF東心斎橋レジデンス	6.20	5.56	5.67	5.85	5.96	5.50	
オフィス 計	4.84	5.06	4.87	5.06	4.95	4.98		Re-65 HF北四番丁レジデンス	7.67	7.37	7.99	7.07	7.71	7.58	
Re-03 HF市川レジデンス	5.46	6.68	6.76	6.74	6.78	6.66		Re-66 HF愛宕橋レジデンス	8.00	7.63	7.90	7.88	7.60	7.46	
Re-05 HF目黒レジデンス	3.84	3.74	4.38	4.15	4.33	4.33		Re-67 HF九大病院前レジデンス	5.20	5.76	6.75	6.09	6.65	6.27	
Re-09 HF葛西レジデンス	5.35	5.65	6.02	5.28	5.49	1.86		Re-68 HF浅草橋レジデンス	4.48	5.60	5.20	5.47	4.83	5.39	
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.11	4.96	4.76	4.95	5.26	5.01		Re-69 HF一番町レジデンス	7.63	7.97	7.84	7.84	7.92	7.66	
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.53	4.47	4.46	3.85	4.68	3.36		Re-70 HF東中野レジデンス	4.92	4.79	4.93	5.23	5.27	4.72	
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.17	4.02	3.66	4.03	4.10	4.13		Re-71 HF南五条レジデンス (注3)	5.26	-	-	-	-	-	
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.91	3.58	3.24	3.67	3.18	3.60		Re-72 HF早稲田レジデンス	5.15	5.21	5.12	5.32	5.06	5.22	
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.86	3.76	3.80	3.73	3.89	3.49		Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	4.93	5.29	5.24	5.40	5.19	4.50	
Re-17 HF東神田レジデンス	5.16	5.21	5.26	4.78	5.25	5.27		Re-74 HF若松河田レジデンス	3.66	4.48	4.59	4.81	5.15	5.34	
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.55	5.40	5.45	5.36	5.23	5.68		Re-75 HF仙台レジデンスEAST	-	-	-	6.46	6.17	6.49	
Re-19 HF練馬レジデンス	5.68	5.31	5.58	4.99	5.18	5.51		Re-76 HF西公園レジデンス	-	-	-	-	5.65	5.11	
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.43	4.49	4.13	4.42	4.36	4.32		Re-77 HF晩翠通レジデンス	-	-	-	-	6.76	6.29	
Re-21 HF明大前レジデンス	4.25	4.08	4.00	3.86	4.26	4.18		Re-78 HF関内レジデンス	-	-	-	-	-	5.63	
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.12	3.90	4.16	4.16	4.21	4.68		Re-79 HF名駅北レジデンス	-	-	-	-	-	4.74	
Re-23 HF上石神井レジデンス	4.04	5.05	4.89	5.09	5.15	4.99		Re-80 HF東札幌レジデンス	-	-	-	-	-	5.52	
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.63	4.65	4.28	4.52	5.07	4.46		レジデンス 計	4.87	4.79	4.85	4.86	4.88	4.94	
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.40	3.27	3.47	3.45	3.25	3.37		Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺 (注5)	6.18	6.21	6.21	6.21	6.44	-	
Re-26 HF新横浜レジデンス	3.71	3.89	4.09	3.89	3.98	4.03		Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条 (注5)	6.12	6.11	5.76	6.12	6.31	-	
Re-29 HF白山レジデンス	3.11	3.31	3.72	3.62	3.65	3.82		Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮 (注5)	5.85	5.85	5.85	5.86	6.15	-	
Re-30 HF馬込レジデンス	4.47	4.29	4.95	4.08	4.42	3.66		Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り (注5)	6.60	6.61	6.61	6.56	6.37	-	
								ホテル 計	6.20	6.21	6.13	6.20	6.32	-	
								ポートフォリオ 計	4.85	4.95	4.90	4.99	4.95	4.96	

※ NOI利回り=実績NOI(年換算)／取得価格

(注1) 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

(注2) 2013年9月27日付で譲渡しています。

(注3) 2013年10月25日付で譲渡しています。

(注4) 2015年3月10日付で譲渡しています。

(注5) 2015年10月30日付で譲渡しています。

Ⅲ-12 月次稼働率の推移

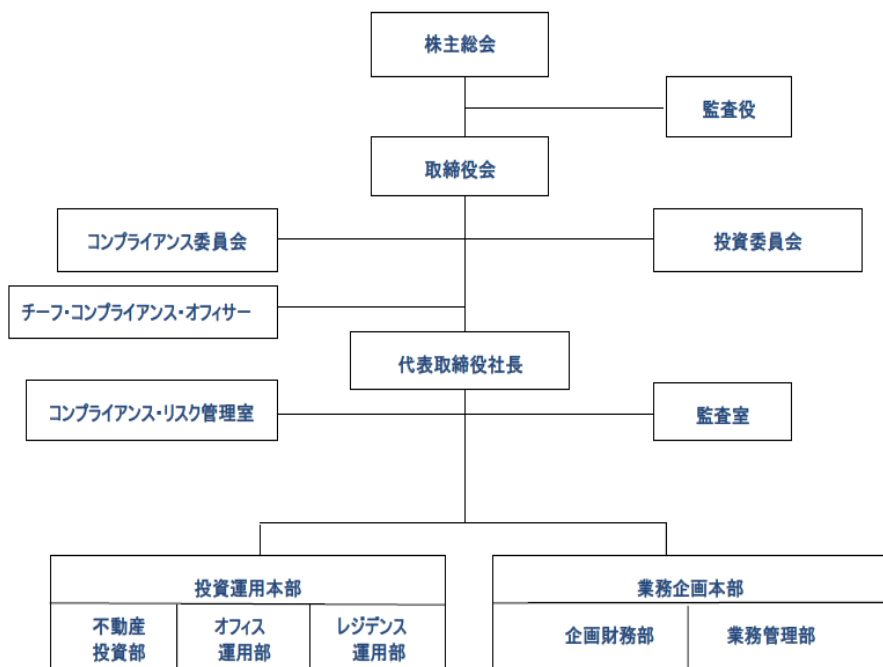
(単位: %)

物件名	2015/11/30	2015/12/31	2016/1/31	2016/2/29	2016/3/31	2016/4/30	2016/5/31
Of-01 HF五反田ビルディング	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	100.00	96.35
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06 HF門前仲町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	86.91	86.91	100.00
Of-07 HF浜松町ビルディング	88.81	88.81	77.62	77.62	77.62	77.62	77.62
Of-08 国際溜池ビル	86.49	86.49	86.49	86.49	86.49	100.00	100.00
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	89.64	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	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11 日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12 HF八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	93.41	92.57	100.00	100.00
Of-13 渋谷AXヒルズ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-15 HF中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	77.09	77.09	77.09
Of-16 安和司町ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.83	95.83
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21 アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-23 HF池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24 HF湯島ビルディング	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	100.00	100.00
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	93.37	93.37	96.95	96.95	96.95	96.95	96.95
Of-28 三田平和ビル(地地)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-29 栄ミナミ平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-30 HF桜通ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-32 HF仙台本町ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.90
Of-33 台和上野ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-34 麹町HFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	87.82	100.00	100.00
Of-35 HF九段南ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-36 HF神田小川町ビルディング	57.62	57.62	57.62	57.62	81.41	81.41	81.41
Of-37 日総第5ビル(注1)	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 計	97.01	97.16	96.89	96.97	96.23	97.32	97.69
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	90.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09 HF葛西レジデンス	95.81	93.75	95.88	91.62	97.94	100.00	97.94
Re-11 HF若林公園レジデンス	96.99	95.05	93.65	95.94	92.05	92.08	93.14
Re-12 HF碑文谷レジデンス	98.36	95.63	95.84	97.48	95.81	98.33	100.00
Re-14 HF南麻布レジデンス	93.34	95.00	96.68	98.34	100.00	96.66	96.66
Re-15 HF麻布十番レジデンス	92.40	96.85	93.98	96.85	92.36	97.13	97.13
Re-16 HF学芸大学レジデンス	92.56	92.56	88.32	87.84	92.62	89.48	100.00
Re-17 HF東神田レジデンス	100.00	98.47	100.00	100.00	98.44	93.80	98.47
Re-18 HF東日本橋レジデンス	100.00	100.00	98.80	98.77	100.00	100.00	98.77
Re-19 HF練馬レジデンス	92.32	96.16	100.00	98.08	100.00	100.00	100.00
Re-20 HF白金高輪レジデンス	95.69	94.52	97.31	98.15	98.36	99.35	95.43
Re-21 HF明大前レジデンス	95.59	89.84	93.51	93.51	100.00	98.14	98.14
Re-22 HF日本橋レジデンス	98.28	100.00	100.00	100.00	100.00	98.10	98.10
Re-23 HF上石神井レジデンス	90.92	88.21	95.01	93.75	97.28	97.28	95.30
Re-24 HF錦糸町レジデンス	96.46	93.05	94.82	94.78	100.00	98.23	96.46
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	94.48	95.94	96.76	97.42	98.18	98.92	96.29
Re-26 HF新横浜レジデンス	96.33	96.33	96.25	98.20	96.45	100.00	98.20
Re-29 HF白山レジデンス	96.63	96.63	96.63	96.24	96.20	96.24	96.18
Re-30 HF馬込レジデンス	93.99	90.58	87.67	90.27	100.00	94.76	92.12
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	95.44	96.28	91.89	91.89	91.52	95.42	95.42
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	100.00	100.00	100.00	100.00	97.15	94.54	94.54
Re-35 HF芝公園レジデンス	100.00	97.28	97.28	94.34	97.07	94.34	94.34
Re-36 HF三田レジデンス	89.57	89.61	91.74	91.74	97.88	95.65	91.66
Re-37 HF高輪レジデンス	93.44	90.40	97.17	90.17	95.51	91.77	92.53
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.51	96.39
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	98.75	96.92	96.92	96.92	98.62	98.75	100.00
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	99.08	97.18	96.34	95.79	97.62	91.88	96.85
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	95.01	92.38	92.38	95.46	98.09	100.00	100.00
Re-42 HF銀座レジデンス	100.00	100.00	100.00	95.97	94.11	95.97	94.11
Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	96.82	97.13	95.76	96.44	95.39	95.91	95.07
Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	95.65	95.49	94.91	94.50	96.23	98.27	98.85
Re-45 HF中之島レジデンス	97.96	97.96	97.96	100.00	94.46	86.72	91.38
Re-46 HF阿波座レジデンス	98.32	96.96	98.48	100.00	98.32	98.48	98.48
Re-47 HF丸の内レジデンス	100.00	100.00	98.62	97.21	98.61	95.85	98.62
Re-48 HF平尾レジデンス	96.94	97.81	98.27	98.83	98.53	99.10	97.70
Re-49 HF河原町二条レジデンス	96.12	96.12	100.00	95.98	94.22	92.42	92.48
Re-52 HF天神東レジデンス	96.10	93.51	94.81	97.40	100.00	94.81	94.81
Re-53 HF四条河原町レジデンス	98.77	98.82	95.75	95.15	100.00	98.11	97.51
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55 HF千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	100.00	97.23	97.22	97.22	100.00	100.00	100.00
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.45	94.12	98.24	100.00	98.20	96.40	96.33
Re-58 HF国分寺レジデンス	94.78	93.07	96.65	96.65	93.03	94.68	92.70
Re-59 HF久屋大通レジデンス	90.12	90.13	94.07	95.09	94.12	93.17	93.09
Re-60 HF鳥丸鞍馬口レジデンス	92.85	97.01	92.96	100.00	97.86	95.84	95.84
Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	98.75	97.50	100.00	100.00	92.49	96.25	95.00
Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	100.00	98.00	98.49	95.59	100.00	96.98	94.57
Re-63 HF東新宿レジデンス	97.46	96.05	91.84	93.25	94.41	95.81	90.70
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	97.72	100.00	100.00	100.00	97.26	94.53	100.00
Re-65 HF北四番丁レジデンス	89.98	92.21	92.21	96.68	96.70	98.89	100.00
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	88.76	87.51	90.03	97.50	100.00	100.00	100.00
Re-67 HF九大病院前レジデンス	98.37	100.00	100.00	100.00	96.74	86.68	85.05
Re-68 HF浅草橋レジデンス	100.00	94.87	97.44	97.44	97.44	97.44	100.00
Re-69 HF一番町レジデンス	96.45	93.46	97.63	98.82	98.20	95.22	96.40
Re-70 HF東中野レジデンス	93.77	90.31	90.31	95.44	93.30	93.56	91.89
Re-72 HF早稲田レジデンス	96.36	95.59	94.17	94.18	96.37	97.87	97.13
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	96.24	92.48	83.53	83.53	94.18	94.51	93.09
Re-74 HF若松河田レジデンス	100.00	100.00	96.71	94.56	97.85	96.35	93.06
Re-75 HF仙台レジデンスEAST	95.15	95.15	95.15	96.82	100.00	100.00	98.79
Re-76 HF西公園レジデンス	89.32	87.38	85.44	88.35	97.09	94.18	93.20
Re-77 HF晩翠通レジデンス	100.00	100.00	98.48	100.00	98.48	96.97	95.45
Re-78 HF関内レジデンス(注2)	-	94.86	93.99	96.59	99.15	97.51	97.51
Re-79 HF名駅北レジデンス(注2)	-	90.74	89.13	90.83	94.60	88.61	86.71
Re-80 HF東札幌レジデンス(注2)	-	88.60	89.40	93.21	99.45	96.11	95.42
レジデンス 計	96.31	95.27	95.34	96.18	97.26	96.40	95.99
ポートフォリオ 計	96.59	96.02	95.95	96.49	96.85	96.76	96.66

(注1) 2015年12月21日付で取得しています。

(注2) 2015年12月18日付で取得しています。

Ⅲ-13 資産運用会社の体制



名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社 HEIWA REAL ESTATE Asset Management CO., LTD.	
本社所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町9番1号	
設立	2000年3月24日	
資本金	295,575千円	
株主構成	平和不動産株式会社(100%)	
役員構成	代表取締役社長	市川 隆也
	常務取締役投資運用本部長	山中 智
	取締役業務企画本部長 兼業務管理部長	平野 正則
	取締役(非常勤)	岩崎 範郎
	取締役(非常勤)	中尾 友治
	監査役(非常勤)	加藤 尚人
事業内容	投資運用業	
登録・許可等	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第316号
	宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第79529号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第8号

Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義(Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得(Earning Trust)

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

3. 積極的なファンド運営(Aggressiveness)

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

4. 快適な都市生活空間(Comfort)

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

5. 高い企業倫理観(Ethics)

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

投資口価格の推移



東証REIT指数との比較



投資主の構成

(2016年5月31日現在)

投資主数ベース(16,407人)



投資口数ベース(1,014,847口)



主要な投資主の状況

(2016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)	326,410	32.16
2 平和不動産株式会社	135,845	13.39
3 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	85,151	8.39
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	53,417	5.26
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	39,208	3.86
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	34,080	3.36
7 CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	13,139	1.29
8 四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.01
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	7,936	0.78
10 ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	7,509	0.74
合計	712,944	70.25

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第3位を四捨五入しています。



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