

第30期

決算説明会 資料

2016年11月期

www.heiwa-re.co.jp

2017年1月17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

8966

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

目次

I 第30期(2016年11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30期(2016年11月期)ハイライト	5
3 第30期決算実績	6
4 1口当たり分配金の変動要因(対前期比)	7
5 第31期(2017年5月期)・第32期(2017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 第31期新規取得物件の概要	11
3 外部成長 新規物件取得及び資産入替の概要	12
4 外部成長 物件売買及び資産入替の歴史(スポンサー変更後)	13
5 内部成長 低稼働物件のリースアップ状況	14
6 内部成長 オフィス運用状況①	15
7 内部成長 オフィス運用状況②	16
8 内部成長 レジデンス運用状況①	17
9 内部成長 レジデンス運用状況②	18
10 内部成長 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 運用方針	23
(参考)多様な物件取得手段	24

III 参考資料

1 貸借対照表	26
2 損益計算書	27
3 借入金一覧	28
4 所有物件の分散状況	29
5 オフィス運用状況 (テナント属性、面積別・賃料別分散状況、賃料割合、築年数)	30
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)	31
7 賃貸事業利益	32
8 ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	33
9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	38
10 鑑定評価額の推移	48
11 NOI利回りの推移	49
12 月次稼働率の推移	50
13 資産運用会社の体制	51
14 投資口の状況	52

I 第30期(2016年11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

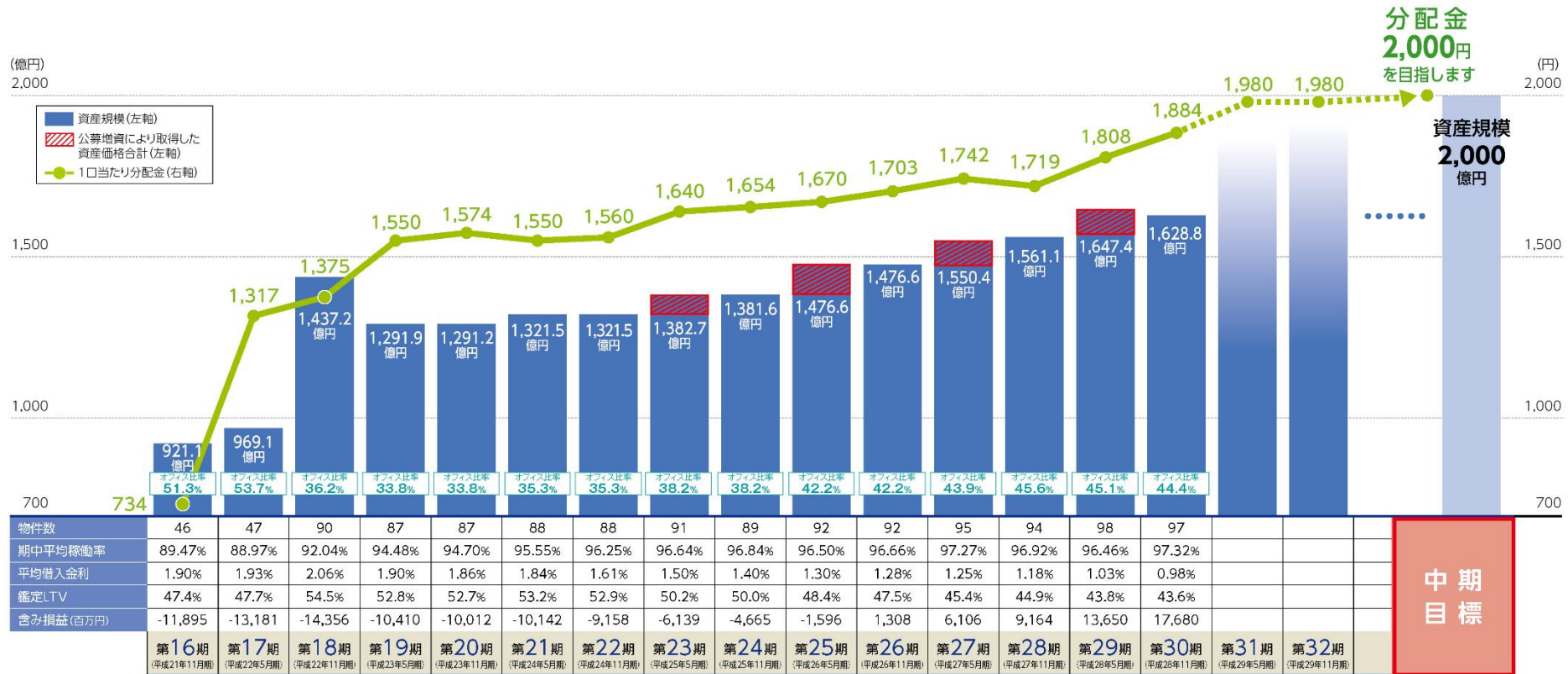
ステージ
2

再成長軌道への回帰

ステージ
3

安定成長軌道

- 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



取得物件



I-2 第30期(2016年11月期)ハイライト

外部成長

- ◆ 資産の入替: 収益力回復の見込みが薄く、含み損を抱えていた物件を売却。その一方で、高い収益力と含み益を見込むことが出来る物件を取得(取得時期は第31期)
- ◆ 含み益の拡大: 入替戦略の推進と、賃料増額改定およびキャップレートの低下により鑑定評価額が増加。含み損益率は上場来最高水準を更新
- ◆ NAVの持続的な成長

第29期末
含み損益額 156億円
含み損益率 8.51%

第30期末
含み損益額 177億円
含み損益率 11.25%

内部成長

- ◆ 稼働率の改善: 低稼働物件のリースアップが進展したことで、期中平均稼働率は上場来最高となる水準を記録し、物件収益力が向上
- ◆ オフィス: 賃料増額改定の件数と改定幅が拡大
- ◆ レジデンス: 賃料水準が持続的に改善

第29期
期中平均稼働率 96.46%
NOI利回り 5.09%

第30期
期中平均稼働率 97.32%
NOI利回り 5.14%

第29期: オフィス
賃料増額改定 14件
増額改定割合 5.05%

第30期: オフィス
賃料増額改定 22件
増額改定割合 5.79%

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

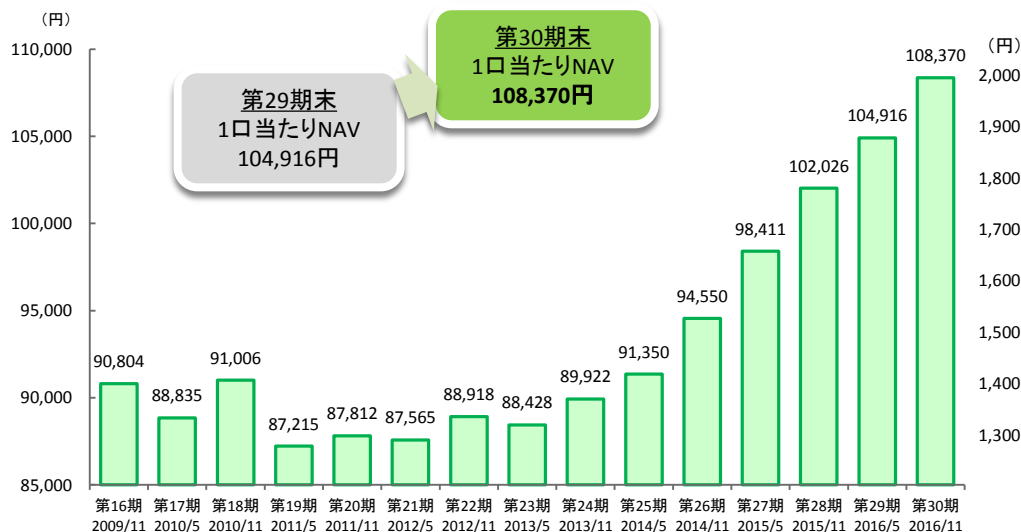
第29期末
平均借入金利 1.033%
平均調達年数 6.35年

第30期末
平均借入金利 0.983%
平均調達年数 6.45年

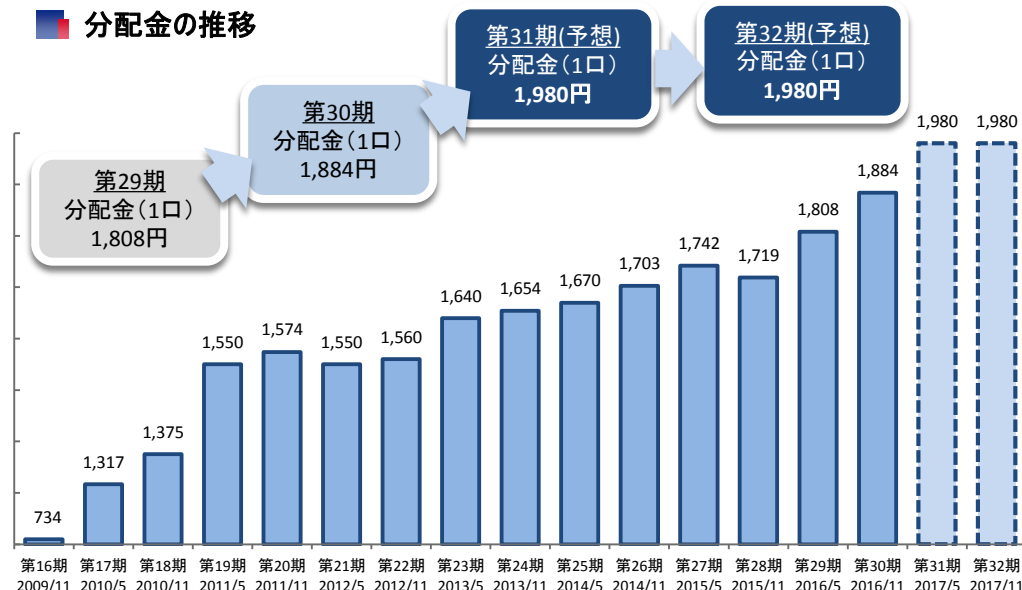
第29期末
鑑定LTV 43.8%
借入余力 214億円

第30期末
鑑定LTV 43.6%
借入余力 224億円

1口当たりのNAVの推移



分配金の推移



I-3 第30期決算実績

- 第29期に取得した4物件のリースアップと賃料増額改定が営業収益の拡大に貢献
- 金利費用等のコスト削減が進展
- 渋谷AXヒルズとHF中目黒ビルディングの売却に伴い、売却損失および減損損失を計上
- 分配金は、資産入替に伴う売却損失等に対して一時差異等調整積立金等の取崩し額を充てることで、実力ベースの1,884円/口とする方針

(単位:百万円)

	第29期 実績	第30期 実績	前期比 増減	第30期 予想	予想比 増減
営業収益	5,632	5,698	66	5,695	3
営業費用	3,237	3,324	86	3,330	△6
営業利益	2,394	2,374	△20	2,364	9
営業外収益	10	8	△2	5	2
営業外費用	610	562	△47	561	1
経常利益	1,795	1,820	24	1,808	11
特別損失	—	734	734	733	0
当期純利益	1,794	1,085	△709	1,074	10
EPU (1口当たり当期純利益)	1,768円	1,069円	△699円	1,058円	11円
繰越利益取崩	—	495	495	495	0
一時差異等調整 積立金取崩	40	330	290	270	60
DPU (1口当たり分配金)	1,808円	1,884円	76円	1,852円	32円

前期比増減要因 (第30期実績 - 第29期実績)			
主な要因			金額
営業収益	オフィス	賃料等収入	51
		その他収入	5
		渋谷AXヒルズ売却による収益減	△6
	レジデンス	賃料等収入	35
		その他収入	△19
営業費用	オフィス	賃貸事業費用	20
		渋谷AXヒルズ売却による費用減	△2
	レジデンス	賃貸事業費用	5
	販管費		9
		渋谷AXヒルズ売却損	52
営業外費用		支払利息	△36
		融資関連費用	△10
特別損失		減損損失(HF中目黒ビルディング)	734

※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

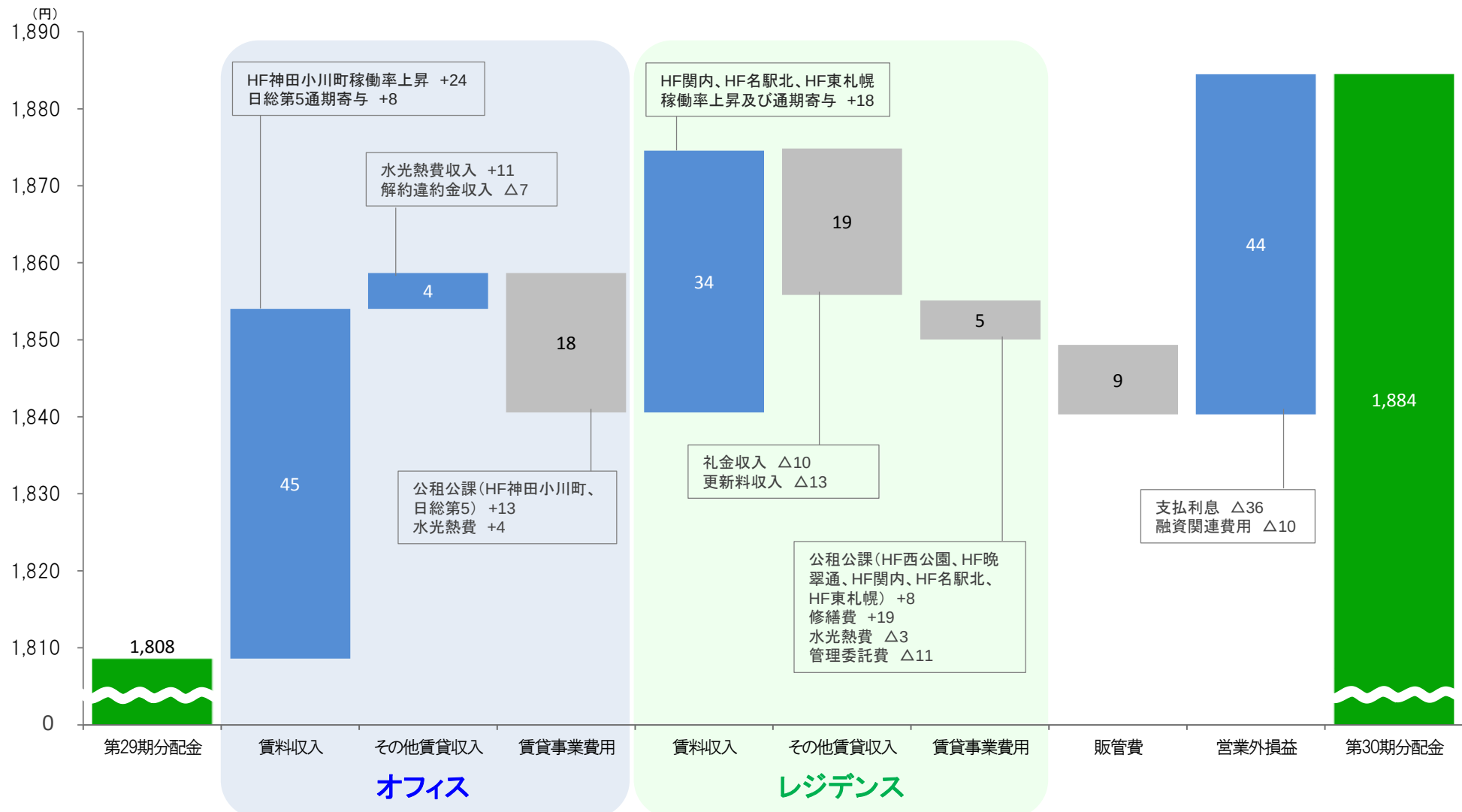
※第30期中 オフィス1物件(2016年10月27日)売却

予想比増減要因 (第30期実績 - 第30期予想)			
主な要因			金額
営業収益	レジデンス	賃料等収入	3
営業費用	レジデンス	賃貸事業費用	△8
	販管費		2

(注) 第30期予想については、2016年12月1日付公表の予想数値を記載しています。

I-4 1口当たり分配金の変動要因(対前期比)

- オフィスは主としてHF神田小川町ビルディングのリースアップによる稼働率の上昇と賃料増額改定が増収要因に
- レジデンスはリーシング上の非繁忙期にあたることから礼金・更新料収入が減少するものの、稼働率の上昇によって賃料収入が増加
- 金利費用の削減が進展



(注) 上表は、渋谷AXヒルズ・HF中目黒ビルディングの売却に伴う売却損失と減損損失およびそれらに対して充当した繰越利益と一時差異等調整積立金の取り崩しについては省略し、物件売買のインパクトを除いた実力ベースの分配金の変動を見ることを目的としています。

I-5 第31期(2017年5月期)・第32期(2017年11月期)運用状況の予想

- 第32期の予想分配金1,980円を目標分配金である2,000円まで向上させるための活動を継続
 - ・スポンサー及び第三者からの新規取得と、低利回りで将来の回復見込みの低い物件の売却を組み合わせた資産の入替を推進
 - ・オフィス賃料の増額改定の更なる進展を見込む
 - ・継続的な費用削減(管理費用、金利費用)への取り組み

(単位:百万円)

	第30期 実績(a)	第31期 予想(b)	第32期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	5,698	5,809	5,804	110	△4
営業費用	3,324	3,324	3,309	-	△14
営業利益	2,374	2,484	2,494	110	9
営業外収益	8	5	1	△2	△3
営業外費用	562	519	526	△42	6
経常利益	1,820	1,970	1,970	150	-
特別損失 減損損失	734	-	-	△734	-
当期純利益	1,085	1,969	1,969	884	-
EPU (1口当たり当期純利益)	1,069円	1,940円	1,940円	871円	-
繰越利益取崩	495	-	-	△495	-
一時差異等調整積立金取崩	330	40	40	△290	-
DPU(1口当たり分配金)	1,884円	1,980円	1,980円	96円	-

予想の主な前提条件	第30期 (実績)	第31期 (予想)	第32期 (予想)
ポートフォリオ	97.32%	97.92%	97.37%
稼働率			
オフィス	98.15%	99.35%	98.31%
レジデンス	96.79%	96.98%	96.75%
NOI 利回り			
ポートフォリオ	5.14%	5.24%	5.22%
オフィス	5.12%	5.35%	5.28%
レジデンス	5.16%	5.15%	5.17%
一時差異等調整積立金取崩	330百万円	40百万円	40百万円
発行済投資口数	1,014,847口	1,014,847口	1,014,847口

(単位:百万円)

1口当たり予想分配金	
第31期(2017年5月期)	第32期(2017年11月期)
1,980円	1,980円

増減要因			
主な要因		第31期 予想	第32期 予想
営業収益	オフィス ・新規取得物件(アクロス新川ビル、千住ミルディスII 番館) ・既存物件 ・物件売却による収益減	135 17 △83	32 △11 △5
	レジデンス ・新規取得物件(HF博多東レジデンス) ・既存物件	20 21	7 △27
	営業費用		
営業費用	オフィス ・新規取得物件(アクロス新川ビル、千住ミルディスII 番館) ・既存物件 ・物件売却による費用減	48 △14 △48	11 11 △1
	レジデンス ・新規取得物件(HF博多東レジデンス) ・既存物件	7 35	3 △33
	販管費 不動産売却損(渋谷AXヒルズ)	16 △52	△2 -
営業外費用	支払利息	△19	11
	融資関連費用	△15	△5
	投資口交付費償却	△5	-

一時差異等調整積立金残高		
第30期	残高	2,457百万円
	取崩額	330百万円
	分配後残高	2,126百万円

(注) 2017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。

(注) EPU・DPUは当期純利益を第30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

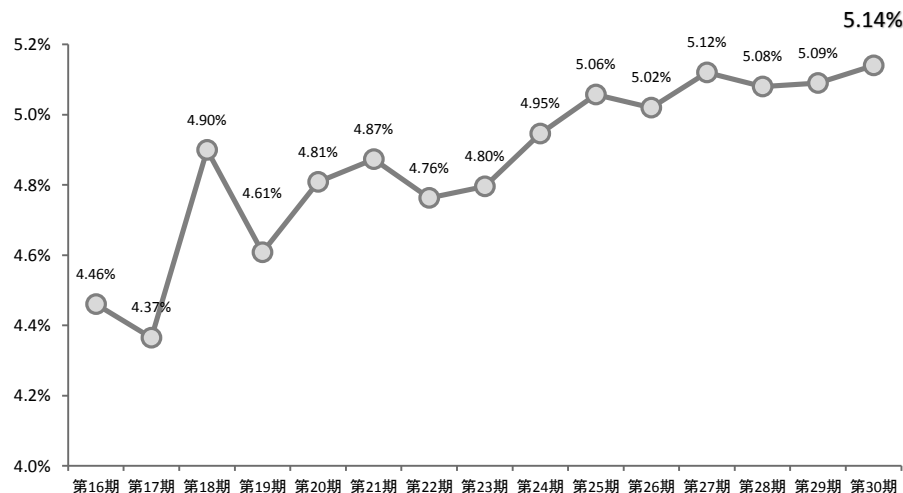
■ ポートフォリオの状況

		第29期(2016/05)			第30期(2016/11)		
		全体	オフィス	レジデンス	全体	オフィス	レジデンス
期末資産規模(百万円)		164,738	74,256	90,482	162,878	72,396	90,482
期末物件数(棟)		98	32	66	97	31	66
稼働率(%)	期末	96.66	97.69	95.99	97.75	98.94	96.98
	期中平均	96.46	97.04	96.07	97.32	98.15	96.79
NOI利回り(%) ^(注1)		5.09	5.00	5.15	5.14	5.12	5.16
償却後利回り(%) ^(注2)		3.88	3.94	3.83	3.94	4.06	3.85

(注1) NOI利回り=実績NOI(年換算) ÷ {(期初帳簿価額+期末帳簿価額) ÷ 2}

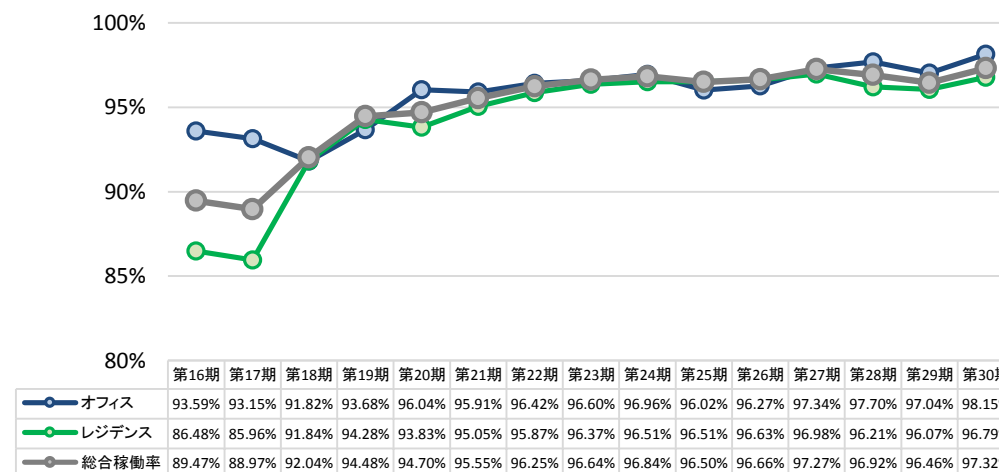
(注2) 償却後利回り=実績賃貸事業利益(年換算) ÷ {(期初帳簿価額+期末帳簿価額) ÷ 2}

■ NOI利回りの推移



NOI利回りはスポンサー変更後最高水準を記録

■ 期中平均稼働率の推移



期中平均稼働率は上場来最高水準を記録

Ⅱ-2 外部成長 第31期新規取得物件の概要

アクロス新川ビル



所在地	東京都中央区新川
取得予定価格	3,250百万円
鑑定評価額	3,520百万円
NOI利回り(注)	4.97%
償却後利回り(注)	4.64%
取得面積/延床面積	5,138.7㎡/17,818.0㎡
建築時期	1994年6月27日
取得予定日	2017年1月20日

東京メトロ東西線及び日比谷線「茅場町」駅から徒歩5分の場所に立地。そのほかにも東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅と東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅を徒歩圏に擁し、複数路線、複数駅が利用可能です。

都内の主要幹線道路である「永代通り」に面し、落ち着いた高級感ある外観と合わせて高い視認性を有しています。本物件が立地する茅場町・八丁堀・新川エリアは、中小型オフィスが多く、本物件の競争力は高いと思われます。

本投資法人は4階から6階部分と2階および14階の一部を取得する予定で、建物全体に対する投資割合は28.84%になります。

千住ミルディスⅡ番館



所在地	東京都足立区千住
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,820百万円
NOI利回り(注)	5.90%
償却後利回り(注)	4.60%
取得面積/延床面積	2,905.5㎡/26,466.7㎡
建築時期	2004年2月1日
取得日	2016年12月15日

JR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武スカイツリーライン、つくばエクスプレス「北千住」駅にペデストリアンデッキを経由して徒歩2分の場所に立地しており、物件へのアクセスは非常に良好です。

北千住駅西口地区市街地再開発として2004年2月に建設され、「千住ミルディスⅠ番館」と「千住ミルディスⅡ番館」の2棟で構成される商業・オフィス・医療・住居エリアを備えた大規模複合施設の一部を占めています。

本投資法人は4階および5階のオフィス部分を取得済みであり、建物全体に対する投資割合は10.98%になります。

HF博多東レジデンス



所在地	福岡県福岡市博多区
取得予定価格	880百万円
鑑定評価額	900百万円
NOI利回り(注)	5.20%
償却後利回り(注)	3.70%
延床面積	2,702.02㎡
建築時期	2008年9月9日
取得予定日	2017年1月23日

地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩6分の場所に立地しており、最寄駅からオフィス・商業施設等が集積する「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分と商業集積地域へのアクセスに優れています。

設備水準については、オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。本物件の主な需要層である単身者の高いニーズに応えられる仕様となっており、近隣物件と比較しても十分な競争力を有しています。

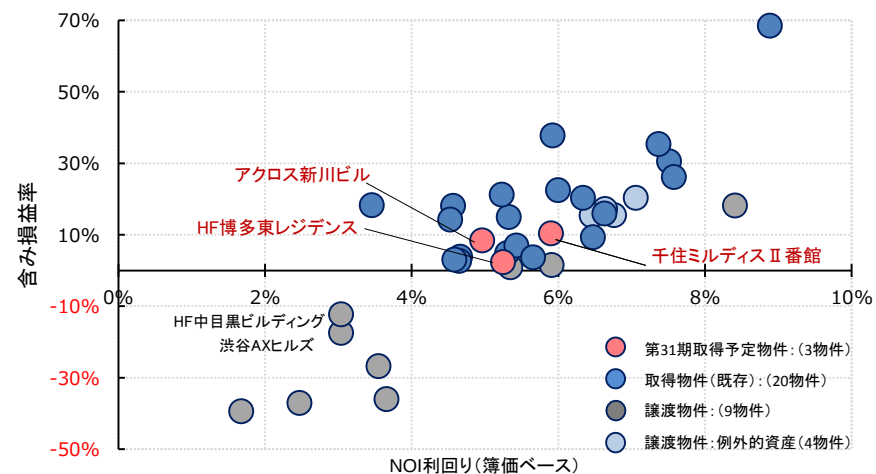
(注) NOI利回り＝各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷各取得価格 * NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。
償却後利回り＝(各取得資産にかかる運用純収益(NOI)－減価償却費)÷各取得価格 * 減価償却費は本投資法人の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

Ⅱ-3 外部成長 新規物件取得及び資産入替の概要

- 資産の入替によりポートフォリオの質が改善…含み損益、NOI、賃貸事業利益、NOI利回り、償却後利回りの各水準が改善



■ スポンサー変更以降取得した物件と売却した物件のパフォーマンス



■ 資産入替の効果

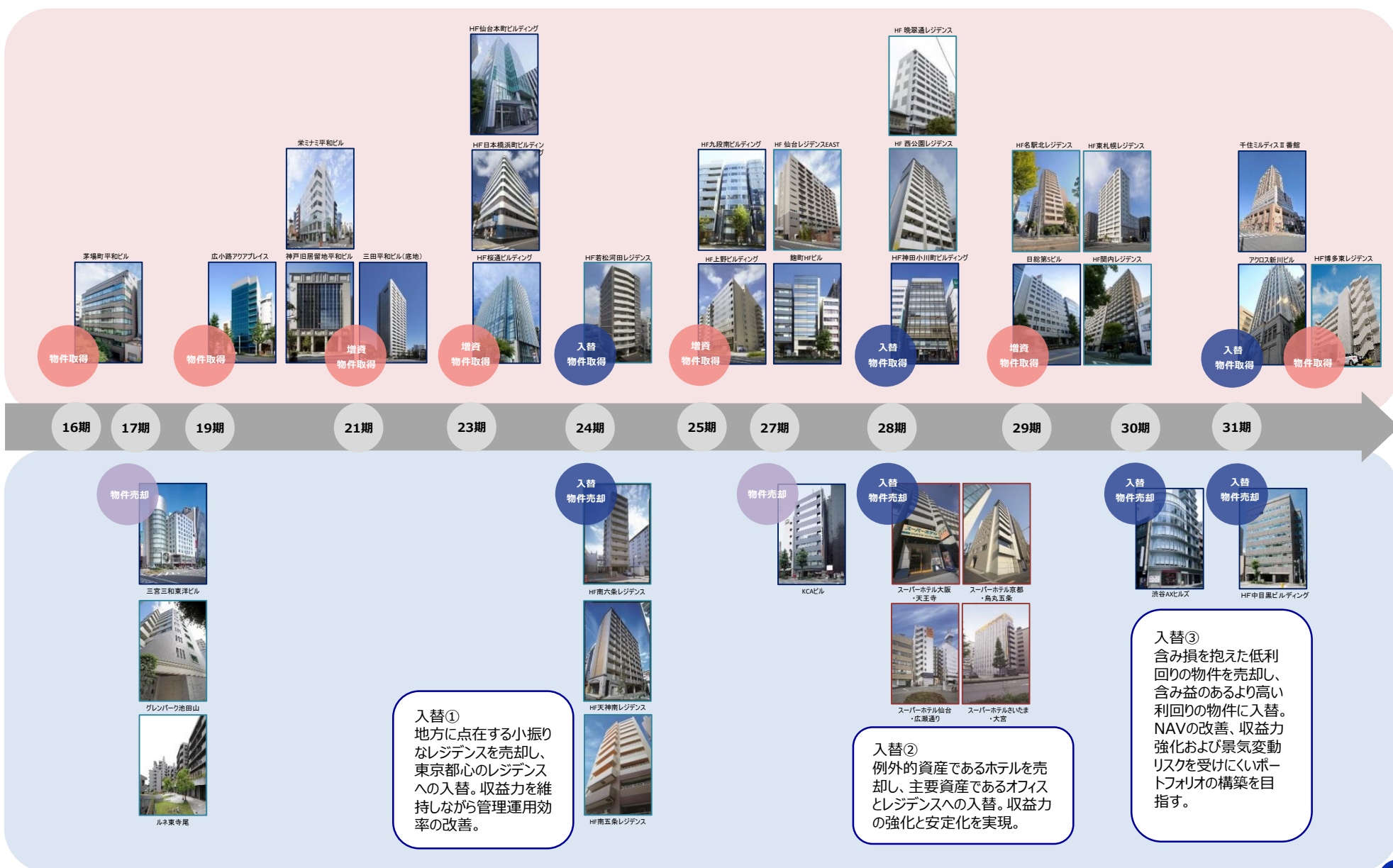
	第29期 (2016/5)	物件譲渡 渋谷AXヒルズ	第30期 (2016/11)	物件譲渡 HF中目黒 ビルディング	物件取得			取引後
					アクロス新川ビル	千住ミルディス II 番館	HF博多東 レジデンス	
物件数	98物件	▲1物件	97物件	▲1物件	1物件	1物件	1物件	99物件
取得価格(百万円)	164,738	1,860	162,878	2,870	3,250	1,650	880	165,788
譲渡価格(百万円)	—	1,820	—	2,200	—	—	—	—
鑑定評価額(百万円)	173,983	1,500	174,891	2,134	3,520	1,820	900	178,997
含み損益(注)/実現損益(百万円)	13,650	▲52	17,680	▲734	270	170	20	18,140
NOI利回り(注)	5.09%	2.96%	5.14%	3.04%	4.97%	5.90%	5.20%	5.25%
償却後利回り(注)	3.88%	2.46%	3.94%	1.83%	4.64%	4.60%	3.70%	4.05%
有利子負債残高(百万円)	76,262	—	76,262	—	—	—	—	79,262
鑑定LTV	43.80%	—	43.60%	—	—	—	—	44.28%
分配金への影響	—	▲11.9円	—	▲9.7円	+39.6円	+23.7円	+10.0円	+51.7円

(注) NOI利回り=各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷各取得価格 *NOIは各取得資産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NOIを用いています。

償却後利回り=(各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷各取得価格)×各取得価格 **減価償却費は本投資法人の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

含み損益 HF中目黒ビルディングの含み損益は第29期(2016年5月期)の数値を記載しています。尚、第30期(2016年11月期)の鑑定評価額は、2016年12月1日付の売買契約における譲渡価格から処分費用見込み額を控除した金額を記載しています。

Ⅱ-4 外部成長 物件売買及び資産入替の歴史(スポンサー変更後)



Ⅱ-5 内部成長 低稼働物件のリースアップ状況

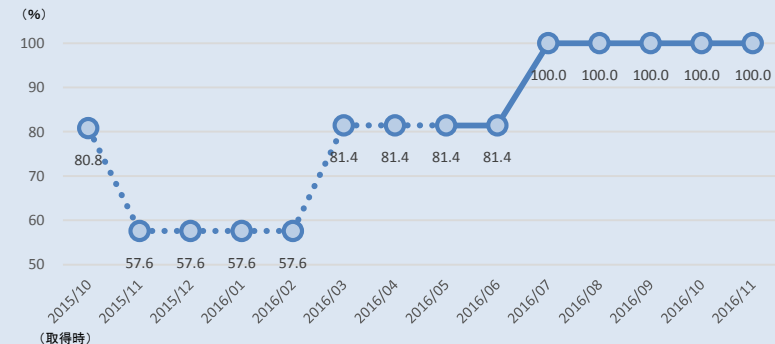
HF神田小川町ビルディング



HF神田小川町ビルディングは取得時点（2015年10月）より2フロアの退去が予定しており、稼働率は2015年11月に57.6%まで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%稼働を維持している。

稼働率の推移



HF浜松町ビルディング

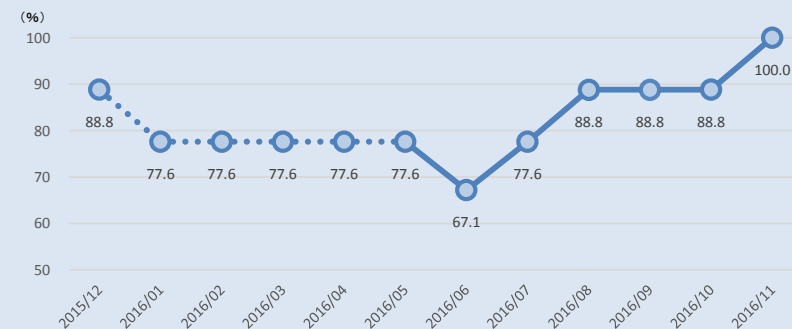


HF浜松町ビルディングは2016年6月までに9フロア中3フロアの解約が重なったことで、稼働率は一時67.1%に低下した。

空室階のトイレ・給湯室等のリニューアル工事、仲介業者向けの内覧会などを断続的にを行い、テナント訴求力の改善とマーケットにおける認知度向上に取り組んだ。

その結果、稼働率は100%を回復している。

稼働率の推移



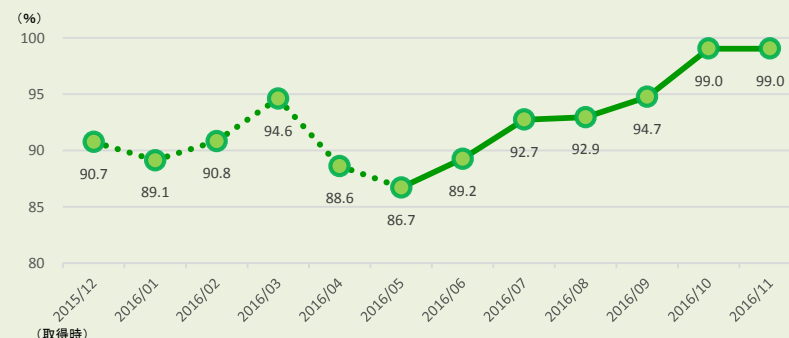
HF名駅北レジデンス



HF名駅北レジデンスは本投資法人の想定する巡航稼働率よりも低い水準で2015年12月に取得。一時86.7%まで低下したものの、モデルルーム設置・テナント及び仲介会社向けの内覧会・家具家電付住戸募集を実施。また、法人需要が旺盛なエリアであることから、PM会社と一体となり法人社宅に強い地場主要仲介会社を中心に営業を行った結果、順調に回復。

現在はほぼ満室稼働を維持していることから、取得時の想定巡航水準を上回る好調な運用状況となっている。

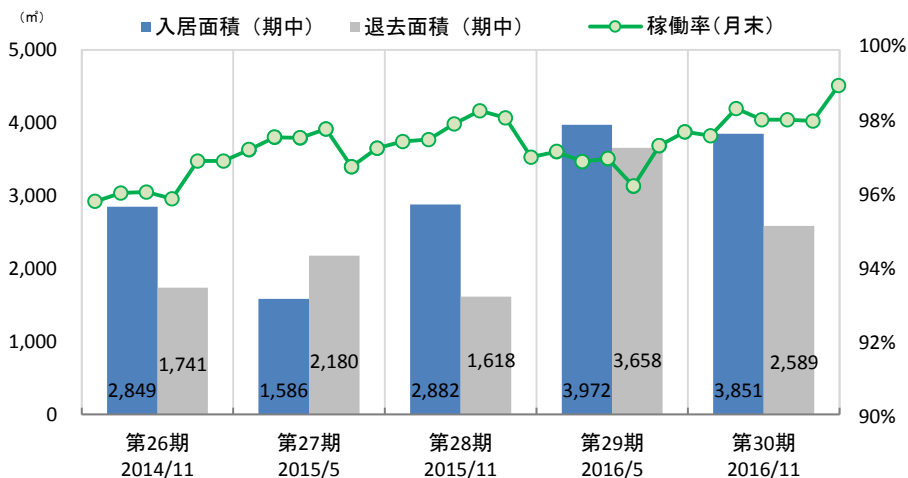
稼働率の推移



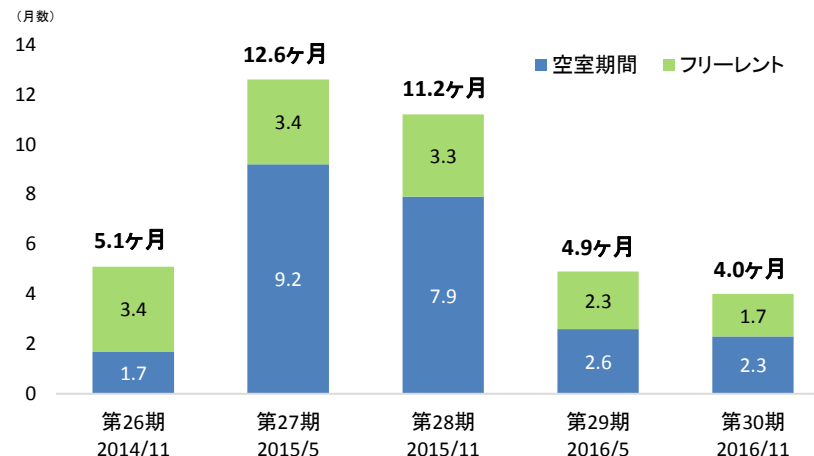
Ⅱ-6 内部成長 オフィス運用状況①

- 空室期間とフリーレントを合算した賃料のダウンタイムが短縮。空室面積の収益化が早まり、増収に寄与
- 新規賃料：退去テナントの平均入居期間が7.2年と長かったことから、新規テナントの賃料水準は相対的に高い過去の賃料と比較されることになったが、前テナントとほぼ同水準の賃料で成約が進み、横ばいで着地
- 継続賃料：比較的市場賃料の安い時期に入居したテナント（平均入居期間5.8年）を中心に増額改定が進展し、ポートフォリオ全体の賃料水準を牽引

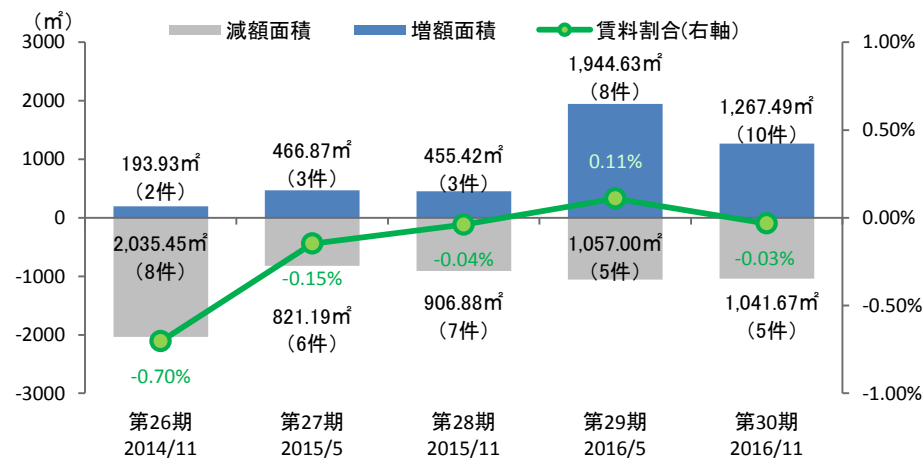
月次稼働率とテナント入退去の動向



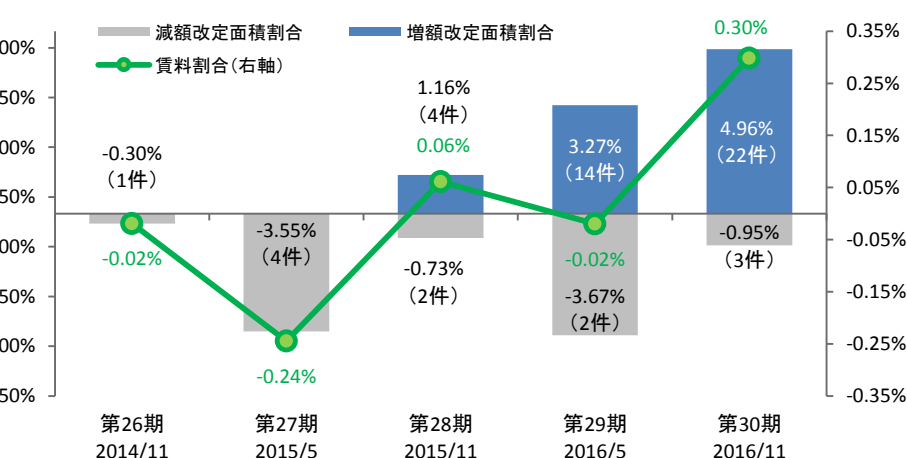
空室期間とフリーレントの動向



新規入居時賃料改定状況



継続テナント賃料改定状況



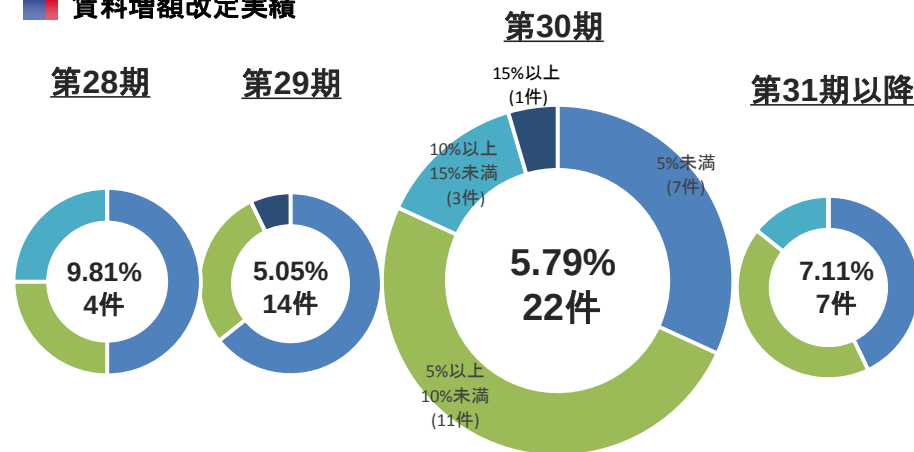
(注1) () カッコ内の数値は、賃料改定テナント数を記載しています
 (注2) 賃料割合は各期末のオフィス月額賃料収入に占める割合を示します。

(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 オフィス運用状況②

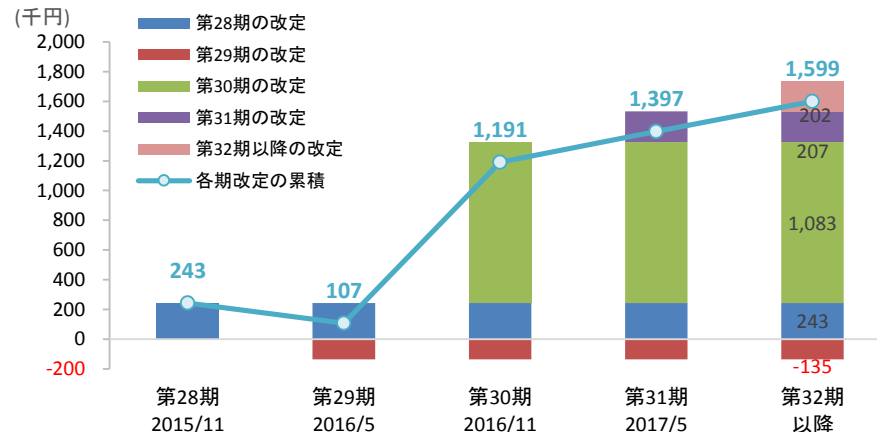
- 継続テナントの賃料増額改定が加速。改定件数と改定幅が伸びたことで、第31期以降の収益に寄与する見込み
- HF門前仲町ビルディング、エムズ原宿、アデッソ西麻布等の増額改定により、賃料指数（物件の売買の影響を除いた賃料単価の推移を指数化したもの）は継続的に改善
- 損益計算上の賃料単価は、時間の経過とともに契約賃料単価に収斂する形で改善を続けていく見込み

賃料増額改定実績



(注) 第31期以降の増額改定実績件数及び改定割合は2017年1月16日時点で合意済みのものを示しています。

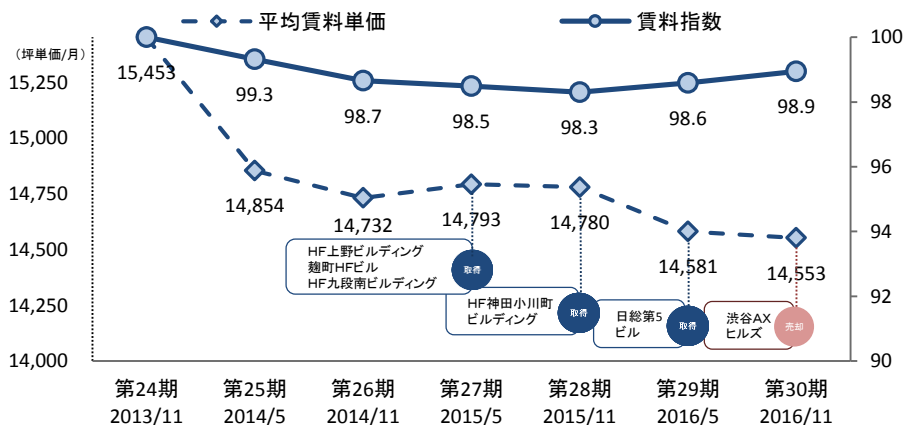
賃料改定実績による今後の収益寄与（月額契約賃料ベース）



(注1) 第30期及び第31期に売却済みの物件の影響は除いています。

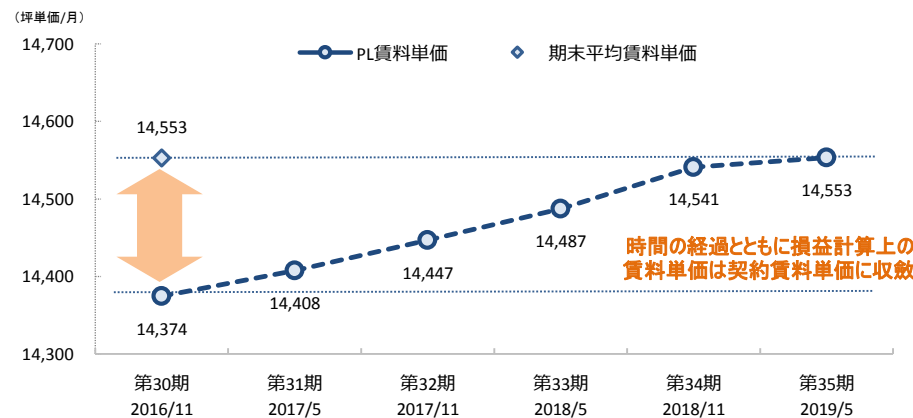
(注2) 各期の数値は、各期における増額改定および減額改定の合計を示しています。

平均賃料単価と賃料指数



物件の売買を行うと、売買物件の賃料水準が計算に含まれるため平均賃料単価は影響を受けますが、賃料指数の計算においてはそのような影響を排除しています。平均賃料単価は各期末時点での本投資法人の契約賃料水準を、賃料指数は賃料改定の方角とその改定幅をご確認いただけます。なお、本計算からは店舗区画、茅場町平和ビル及び三田平和ビル(底地)を除いています。

第30期末平均賃料単価と今後のP/L賃料単価の見通し

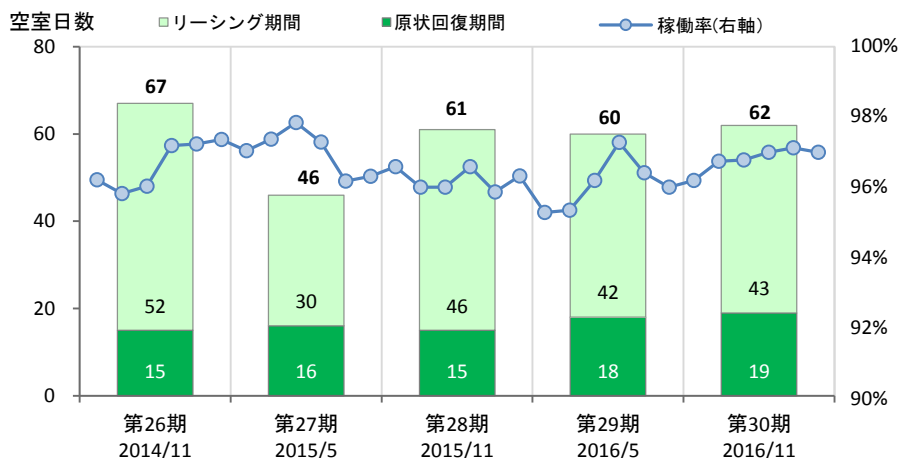


本投資法人のフリーレントは当初賃貸契約期間中で均して損益計算を行っています。そのため、契約賃料単価と損益計算上の賃料単価にはフリーレント相当分の乖離があり、その乖離はテナントの契約更新とともに解消されていきます。その乖離幅と解消のスケジュールをPL賃料単価として示したものが本表になります。

Ⅱ-8 内部成長 レジデンス運用状況①

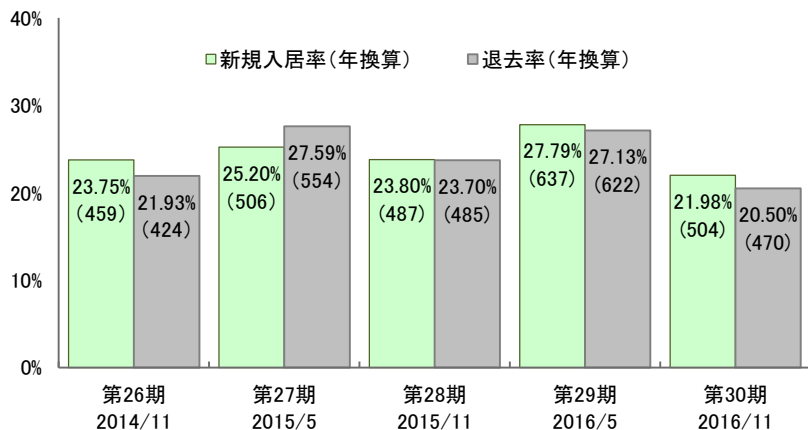
- 第30期はリーシング上の非繁忙期ではあるものの、稼働率は繁忙期の第29期を上回る水準で推移
- 全エリアおよび全物件タイプで稼働率は95.0%を越えており、リーシングは好調

リーシング状況



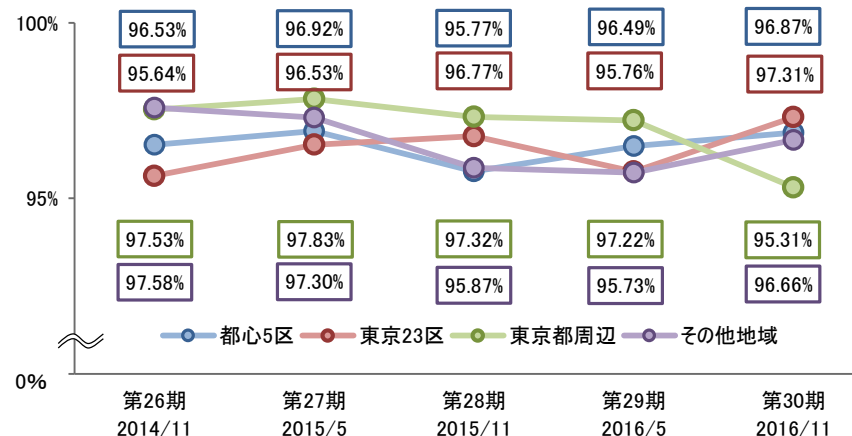
(注) 原状回復期間は、解約日から工事完了日までをいいます。

入退去率の動向



(注) () 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。

投資地域別 期中平均稼働率



ルームタイプ別稼働率

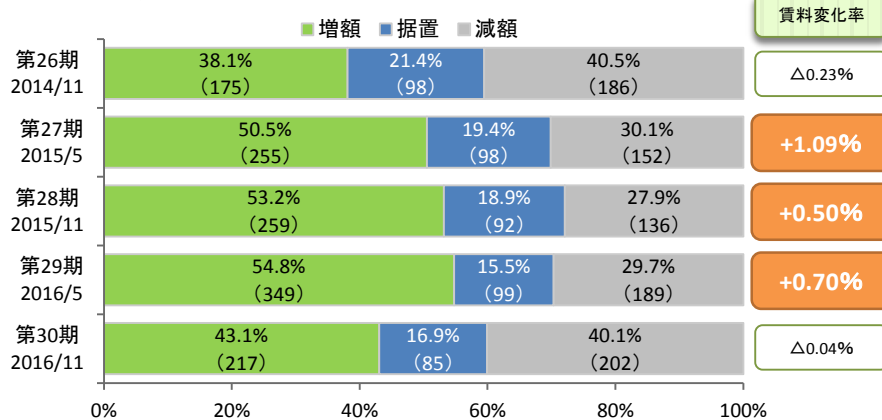
ルームタイプ (面積)	第30期末 保有割合 (戸数ベース)	第26期末 稼働率	第27期末 稼働率	第28期末 稼働率	第29期末 稼働率	第30期末 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	82.07%	97.86%	96.39%	96.33%	96.07%	96.82%
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	13.92%	95.98%	95.21%	95.96%	95.57%	97.88%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.01%	96.66%	97.44%	96.41%	95.74%	95.78%
合計	100.00%	97.31%	96.25%	96.26%	95.93%	96.94%

(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 レジデンス運用状況②

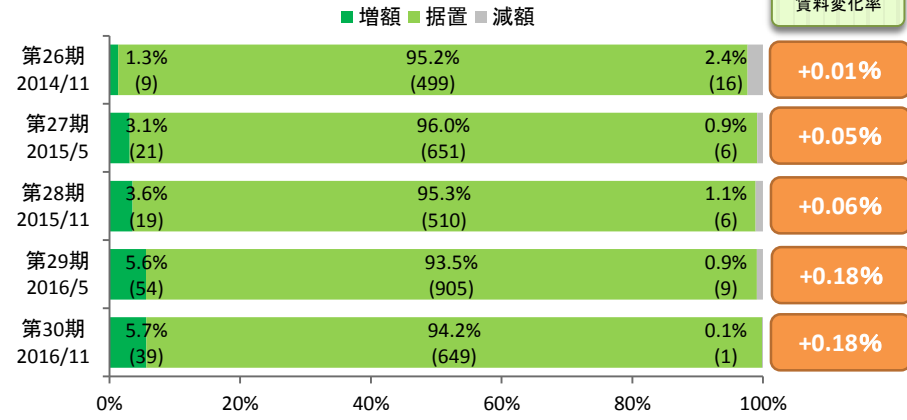
- 新規入居賃料は、既存賃料の高い一部テナントの入替において減額改定が見られたが、増額入居の件数や更新時の増額改定が賃料水準をサポートし、賃料変化率はほぼ横這いで着地

新規入居時の賃料改定状況



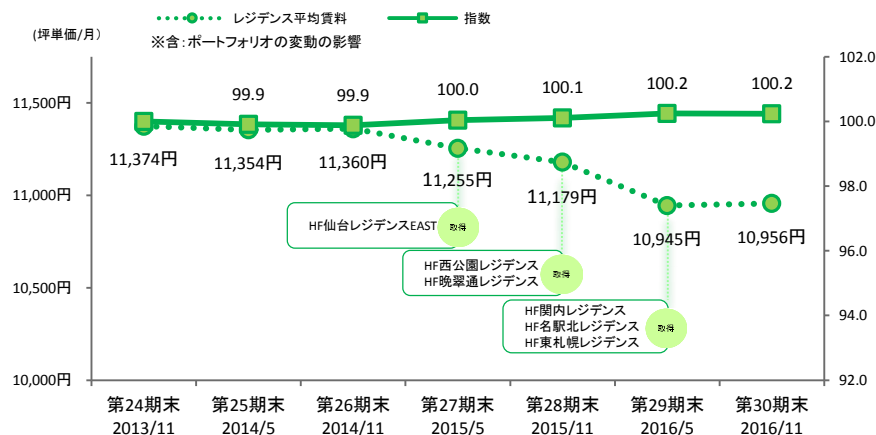
(注) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。

更新時の賃料改定状況



(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。

平均賃料単価と賃料指数



物件の売買を行うと、売買物件の賃料水準が計算に含まれるため平均賃料単価は影響を受けますが、賃料指数の計算においてはそのような影響を排除しています。平均賃料単価は本投資法人の契約賃料水準を、賃料指数は賃料改定の方と改定幅をご確認いただけます。(第24期末を100としています。)

礼金・更新料の推移

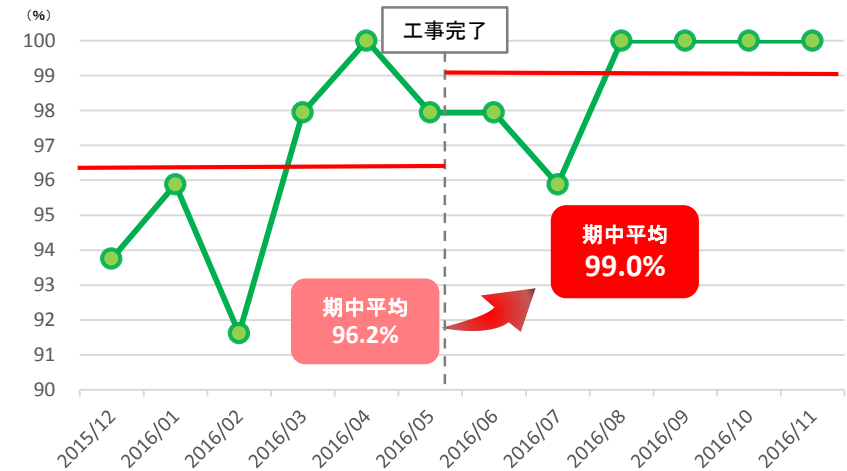
	第26期 (2014/11)	第27期 (2015/5)	第28期 (2015/11)	第29期 (2016/5)	第30期 (2016/11)
礼金取得戸数	112戸	169戸	133戸	266戸	157戸
礼金取得率	24.40%	33.47%	27.31%	41.76%	31.15%
礼金取得月数	1.04ヶ月	1.08ヶ月	1.11ヶ月	1.08ヶ月	1.05ヶ月
更新戸数	685戸	889戸	535戸	968戸	689戸
更新率	76.50%	76.27%	78.10%	79.41%	79.93%
更新料取得月数	0.89ヶ月	0.85ヶ月	0.86ヶ月	0.69ヶ月	0.72ヶ月

- 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
 - リニューアル実施後の稼働率の改善と収益力の拡大

HF葛西レジデンス



稼働率の推移 (HF葛西レジデンス)



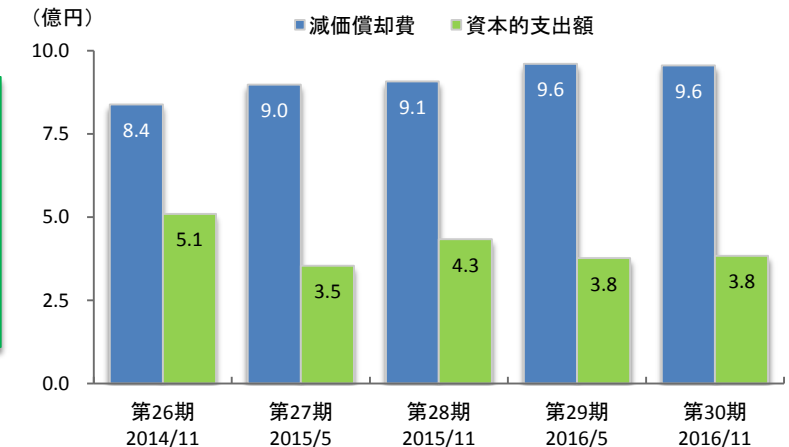
HF碑文谷レジデンス



リニューアル工事の内容

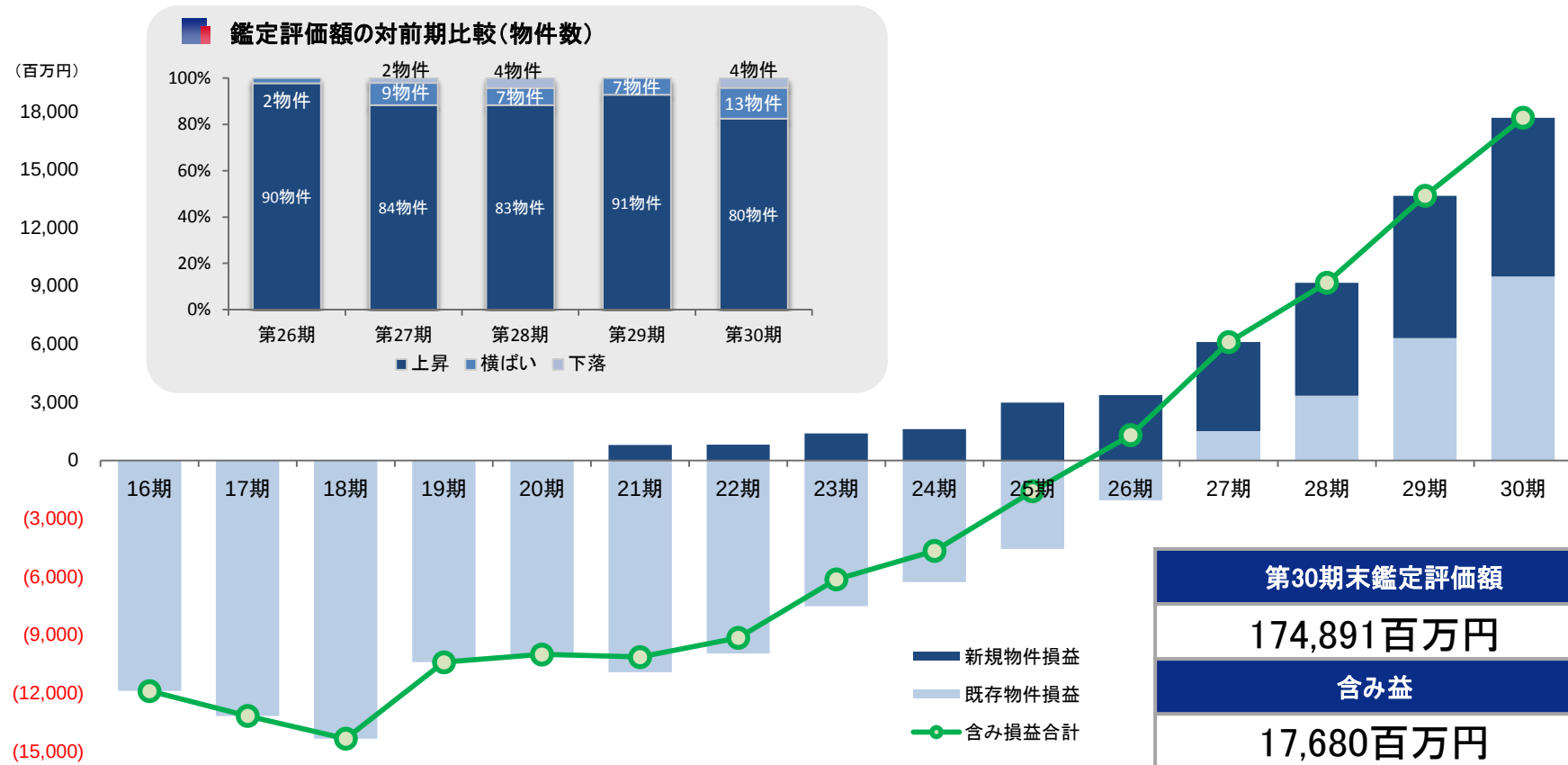
- ・外壁全面リニューアル
 - 躯体修繕
 - 塗装工事
 - 防水工事
- ・エントランスのリニューアル
- ・エレベーターホール

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、資産の入替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。上場来最高水準となる含み益率(11.25%)を記録
 - ・賃料の増額改定とキャブレートの低下が評価額の改善要因
 - ・第31期に取得予定のアクロス新川ビル、千住ミルディスII番館およびHF博多東レジデンスも含み益の拡大に寄与する見込み



	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
新規物件						790	804	1,384	1,617	2,976	3,365	4,602	5,834	7,338	8,197
既存物件	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,932	-9,962	-7,523	-6,282	-4,572	-2,058	1,504	3,330	6,313	9,483
合計	-11,895	-13,181	-14,356	-10,410	-10,012	-10,142	-9,158	-6,139	-4,665	-1,596	1,308	6,106	9,164	13,650	17,680

(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：持続的な借入コストの低下と、鑑定LTVの低下による物件取得余力の拡大
平均借入金利：1.033% ⇒ 0.983%、平均調達年数：6.35年 ⇒ 6.45年、鑑定LTV：43.8% ⇒ 43.6%、借入余力：214億円 ⇒ 224億円
- 財務基盤のさらなる安定化と資金調達期間の長期化を目的として投資法人債の起債を検討

第30期 有利子負債サマリー

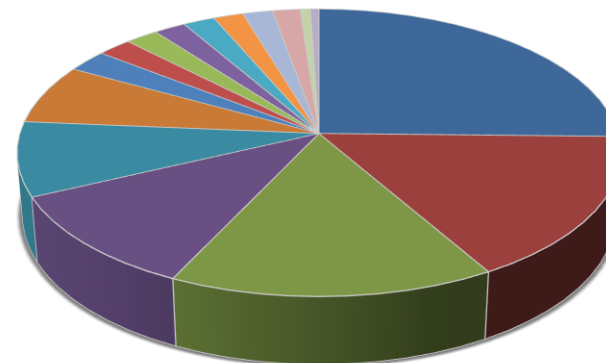
平均金利	平均調達年数	平均残存年数	LTV (注1)	鑑定LTV (注2)
0.983%	6.45年	4.15年	43.4%	43.6%
金利 固定化比率	長期借入金比率	1年以内返済予定 長期借入金比率	格付 R&I (注3)	格付 JCR (注4)
84.1%	85.0%	15.0%	A- (安定的)	A (安定的)

(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



第30期 ファイナンスの状況

	借入金額	借入金利	借入日	返済日	期間
タームローン 31A	2,000百万円	1M Tibor + 0.20%	2016/10/31	2018/10/31	2.00
タームローン 31B	3,857百万円	1M Tibor + 0.80%	2016/10/31	2025/5/31	8.58

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
---	--	--

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	19,322	25.3%	■ オリックス	1,530	2.0%
■ あおぞら	12,444	16.3%	■ 野村信託	1,485	1.9%
■ りそな	11,750	15.4%	■ 農林中金	1,477	1.9%
■ 三菱東京UFJ	8,335	10.9%	■ 福岡	1,385	1.8%
■ みずほ信託	6,367	8.3%	■ 三菱UFJ信託	1,385	1.8%
■ 三井住友信託	5,129	6.7%	■ 新生	1,285	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。

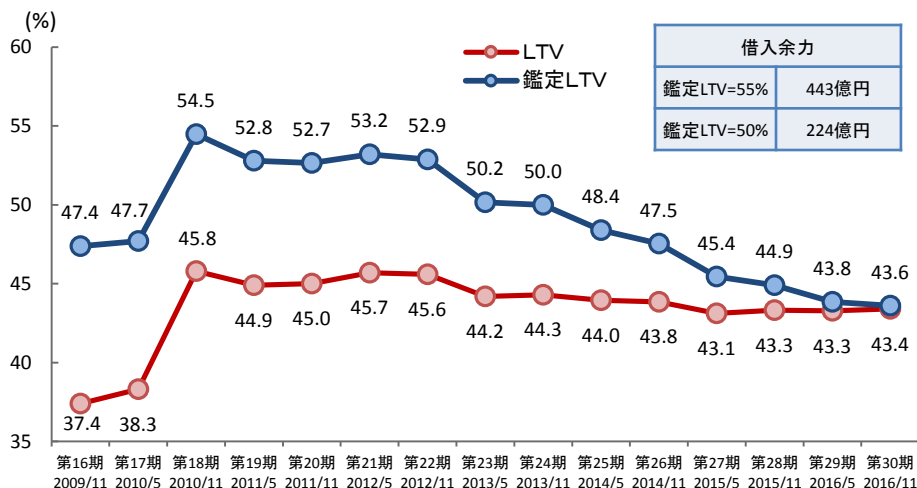
投資法人債発行登録

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

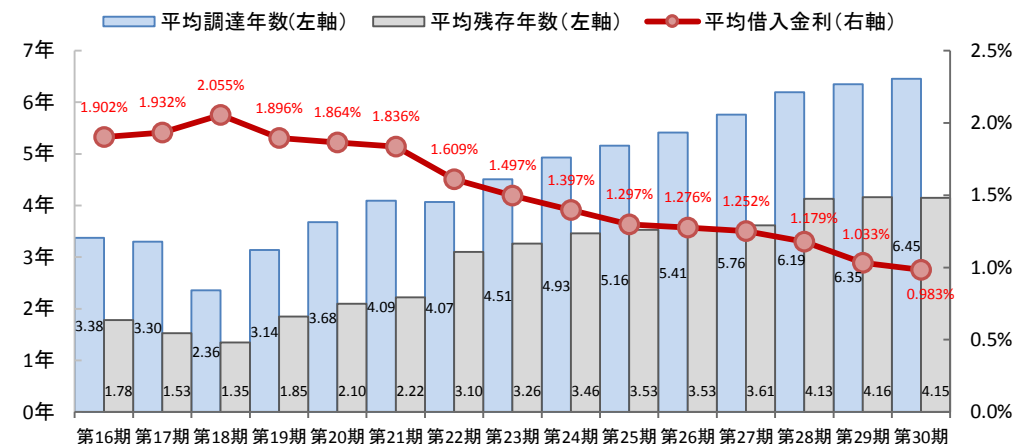
Ⅱ-13 財務戦略 ファイナンス状況②

- 12期連続となる借入金利の低減：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
- 借入金利が1%台半ば～1%台後半の借入金の満期が到来することから、それらが満期を迎えるとともに借入金利が低下する見込み
- 持続的な鑑定LTVの低下が物件取得余力を拡大し、将来の安定した資産規模の拡大を可能に

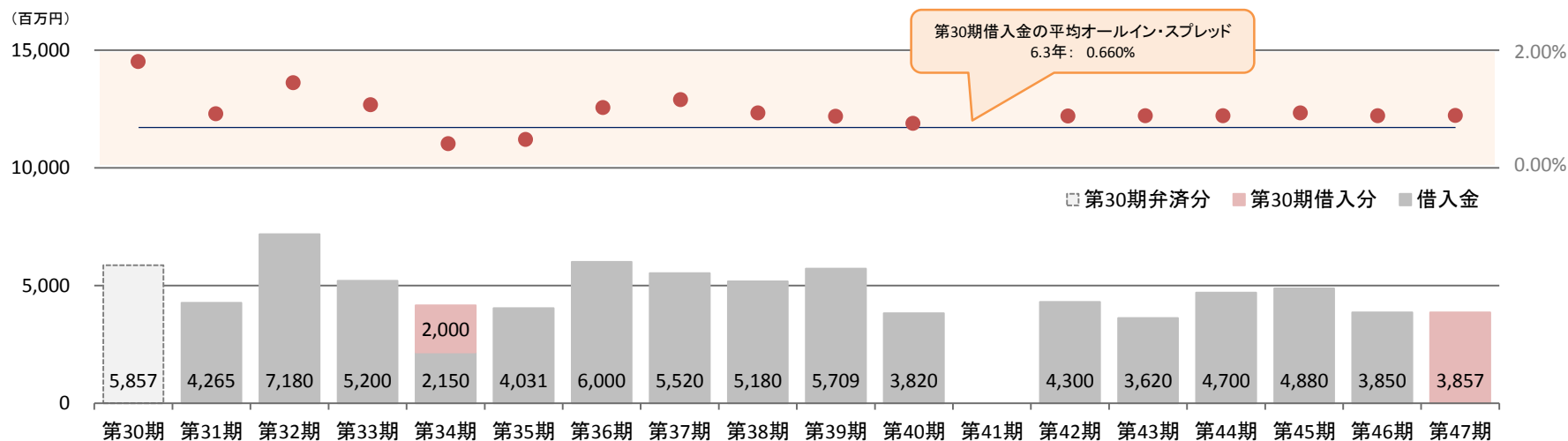
総資産有利子負債比率(LTV)と所有不動産鑑定LTV(鑑定LTV)の推移



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

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：1,980円/口(第31期予想)
1,980円/口(第32期予想)

- ◆ 分配金の持続的な成長
- ◆ 第32期に分配金2,000円の達成を目指した活動を継続
- ◆ 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(1口) 2,000円
資産規模 2,000億円

(参考) 多様な物件取得手段

- 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
5物件7,288百万円



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**



ウェアハウジング **12物件30,308百万円**



スポンサーシップ
強化以降*の
取得価格の合計
53,264
百万円
(2017年1月末時点)

ブリッジファンドの活用
2物件4,750百万円



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
96.2 %

*「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 參考資料

Ⅲ-1 貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第29期 2016/5/31		第30期 2016/11/30		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	8,107,992		10,824,603		2,716,610	
信託現金及び信託預金	6,659,433		6,749,092		89,659	
営業未収入金	80,744		75,518		△ 5,225	
前払費用	193,230		175,713		△ 17,517	
未収消費税等	127,422		-		△ 127,422	
その他	8,139		3,534		△ 4,604	
貸倒引当金	△ 417		△ 512		△ 94	
流動資産合計	15,176,544	8.6	17,827,949	10.1	2,651,405	17.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	8,495,164		7,975,931		△ 519,233	
構築物	35,330		30,529		△ 4,801	
機械及び装置	114,796		108,516		△ 6,279	
工具、器具及び備品	53,697		53,268		△ 429	
土地	25,945,334		23,770,978		△ 2,174,356	
信託建物	40,997,036		40,518,076		△ 478,959	
信託構築物	226,213		220,184		△ 6,029	
信託機械及び装置	249,645		301,443		51,798	
信託工具、器具及び備品	325,436		342,498		17,062	
信託土地	79,858,725		79,858,725		-	
有形固定資産合計	156,301,379	88.7	153,180,152	87.2	△ 3,121,227	△ 2.0
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		0	
信託借地権	3,315,665		3,315,665		0	
その他	242		242		0	
無形固定資産合計	4,031,627	2.3	4,031,627	2.3	0	0.0
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,252		10,252		0	
長期前払費用	403,886		364,037		△ 39,848	
デリバティブ債権	20,741		55,285		34,543	
その他	236,413		250,096		13,683	
投資その他の資産合計	671,293	0.4	679,672	0.4	8,378	1.2
固定資産合計	161,004,301	91.4	157,891,452	89.8	△ 3,112,849	△ 1.9
III 繰延資産						
投資口交付費	54,318		36,674		△ 17,643	
繰延資産合計	54,318	0.0	36,674	0.0	△ 17,643	△ 32.5
資産合計	176,235,164	100.0	175,756,076	100.0	△ 479,087	△ 0.3

※ 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29期 2016/5/31		第30期 2016/11/30		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	448,271		535,067		86,795	
1年内返済予定の長期借入金	10,122,000		11,445,000		1,323,000	
未払費用	687,026		685,624		△ 1,401	
未払法人税等	429		-		△ 429	
未払消費税等	-		170,317		170,317	
前受金	917,034		887,139		△ 29,894	
デリバティブ債務	4,829		1,874		△ 2,954	
その他	11,857		11,499		△ 358	
流動負債合計	12,191,448	6.9	13,736,523	7.8	1,545,075	12.7
II 固定負債						
長期借入金	66,139,700		64,816,700		△ 1,323,000	
預り敷金及び保証金	893,683		844,900		△ 48,783	
信託預り敷金及び保証金	3,731,742		3,738,130		6,388	
デリバティブ債務	454,949		320,783		△ 134,165	
固定負債合計	71,220,074	40.4	69,720,514	39.7	△ 1,499,560	△ 2.1
負債合計	83,411,523	47.3	83,457,038	47.5	45,515	0.1
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	81,370,715	46.2	81,370,715	46.3	0	0.0
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	4.2	7,406,652	4.2	0	
任意積立金						
一時差異等調整積立金	2,497,604		2,457,010		△ 40,593	
任意積立金合計	2,497,604		2,457,010	1.4	△ 40,593	
当期未処分利益	2,290,094	1.3	1,581,316	0.9	△ 708,778	△ 30.9
剰余金合計	12,194,351	6.9	11,444,979	6.5	△ 749,372	△ 6.1
投資主資本合計	93,565,066	53.1	92,815,694	52.8	△ 749,372	△ 0.8
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 741,425		△ 516,656		224,769	
評価・換算差額等合計	△ 741,425	△ 0.4	△ 516,656	△ 0.3	224,769	△ 30.3
純資産合計 注3	92,823,640	52.7	92,299,038	52.5	△ 524,602	△ 0.6
負債純資産合計	176,235,164	100.0	175,756,076	100.0	△ 479,087	△ 0.3

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29期: 12,226,825千円 第30期: 13,093,827千円

注2 発行済投資口数

第29期: 1,014,847口 第30期: 1,014,847口

注3 投資口1口当たり純資産額

第29期: 91,465円 第30期: 90,948円

Ⅲ-2 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目		第29期 自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日			第30期 自 2016年 6月 1日 至 2016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		5,141,840			5,223,397				
その他賃貸事業収入		490,173	5,632,013	100.0	474,966	5,698,364	100.0		
2.営業費用	注2								
賃貸事業費用		2,530,807			2,555,077				
不動産等売却損		-			52,384				
資産運用報酬		517,550			520,623				
資産保管手数料		18,802			19,528				
一般事務委託手数料		44,337			42,144				
役員報酬		7,970			7,967				
会計監査人報酬		9,660			9,660				
その他営業費用		108,367	3,237,496	57.5	116,642	3,324,027	58.3	86,531	2.7
営業利益			2,394,516	42.5		2,374,336	41.7	△ 20,180	△ 0.8
3.営業外収益									
受取利息		4,148			2,706				
未払分配金戻入		552			847				
受取保険金		6,194			3,973				
その他営業外収益		48	10,943	0.2	522	8,049	0.1	△ 2,893	△ 26.4
4.営業外費用									
支払利息		482,724			445,747				
融資関連費用		106,754			95,896				
投資口発行費償却		17,643			17,643				
その他		2,888	610,010	10.8	3,018	562,306	9.9	△ 47,704	△ 7.8
経常利益			1,795,449	31.9		1,820,080	31.9	24,630	1.4
5.特別損失									
減損損失		-	-		734,003	734,003	12.9	734,003	
税引前当期純利益			1,795,449	31.9		1,086,076	19.1	△ 709,373	△ 39.5
法人税、住民税及び事業税		605			605				
法人税等合計			605	0.0		605	0.0	0	0.0
当期純利益			1,794,844	31.9		1,085,471	19.0	△ 709,373	△ 39.5
前期繰越利益			495,249			495,845		596	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)			2,290,094			1,581,316		△ 708,778	

※ 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29期:183日 第30期:183日

注2 うち減価償却費 第29期:960,871千円 第30期:955,382千円

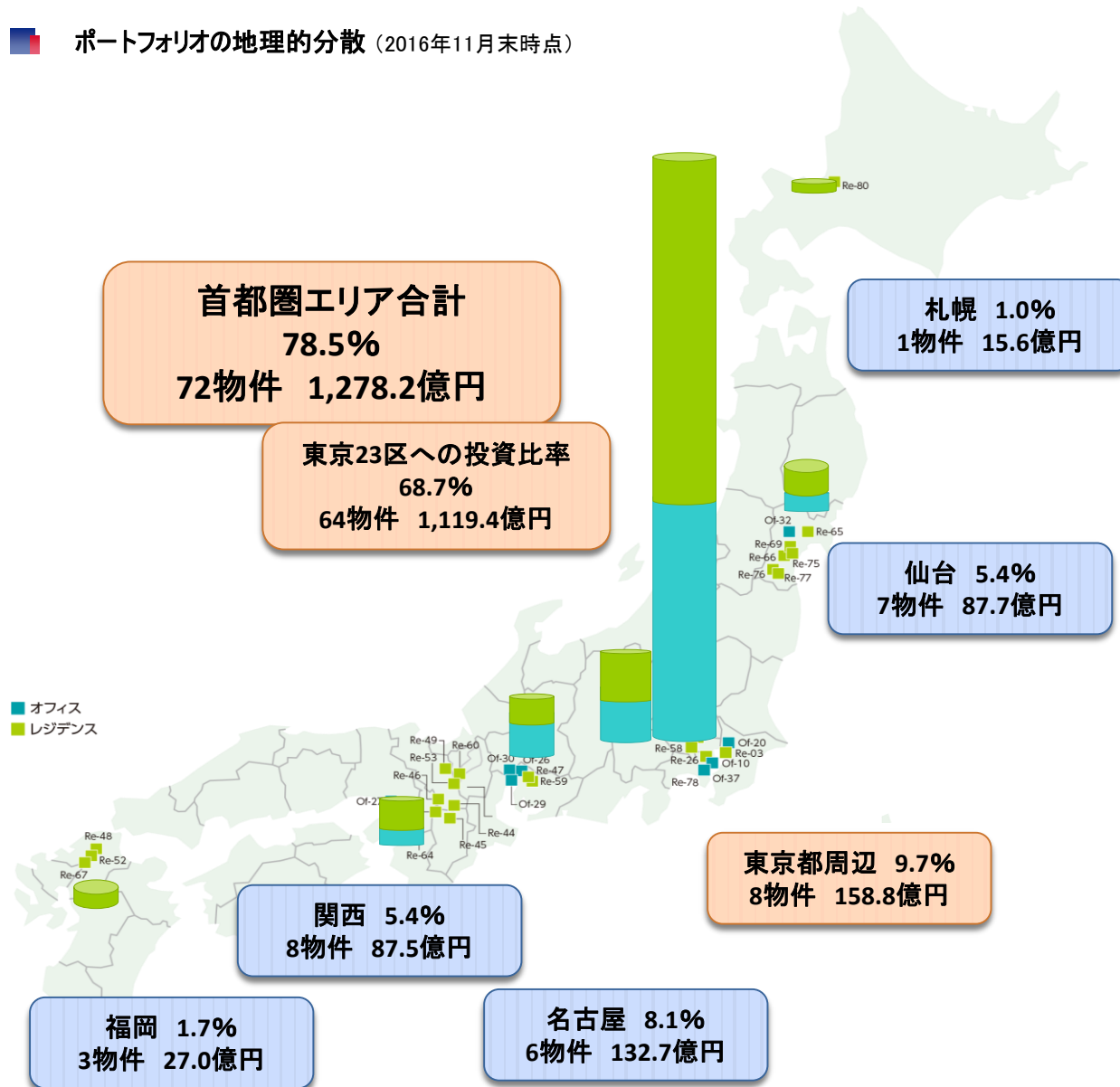
Ⅲ-3 借入金一覧

(2016年11月30日現在)

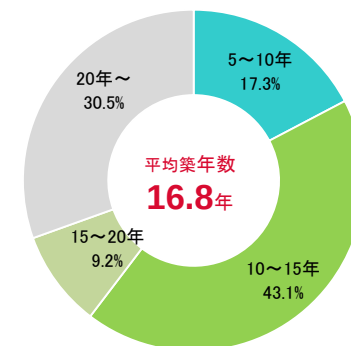
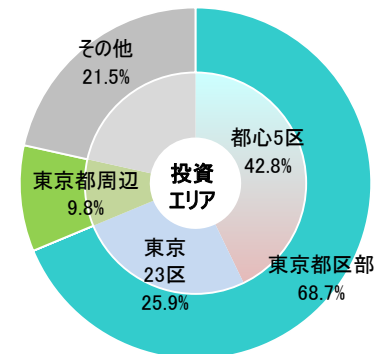
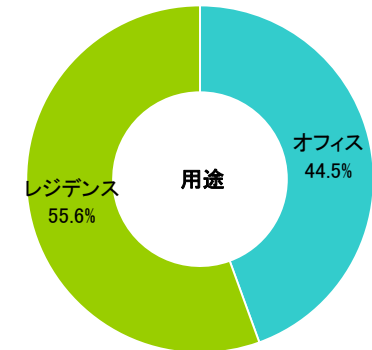
		区 分		借入金 残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要			区 分		借入金 残高 (百万円)	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
		借 入 先									借 入 先						
一年 内返 済予 定長 期借 入金	Term Loan15	三井住友銀行、りそな銀行、新生銀行		2,295	0.91527	2012/10/31	2017/5/31	無担保 無保証			Term Loan25 トランシェA	三井住友銀行、三井住友信託銀行、福岡銀行、三菱UFJ信託銀行、七十七銀行	1,300	0.26500	2014/12/4	2018/5/31	無担保 無保証
	Term Loan21 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		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 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	1.25727	2012/10/25	2017/10/31		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 Loan14	あおぞら銀行、りそな銀行		4,080	1.89206	2012/5/31	2017/10/31		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			
	小 計				11,445				Term Loan26 トランシェB	オリックス銀行	480	0.63000	2015/5/29	2021/10/31			
長期 借入 金	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	1.01527	2012/10/31	2018/5/31	無担保 無保証			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	無担保 無保証
	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	1.15727	2012/10/31	2019/10/31		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、みずほ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行	850	0.14625	2015/10/29	2018/10/31			
	Term Loan19	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行		5,520	0.95727	2013/3/29	2020/3/31		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 Loan20	みずほ信託銀行		1,230	1.20000	2013/9/13	2020/10/30		Term Loan28 トランシェA	あおぞら銀行	940	0.58000	2015/10/30	2021/10/31			
	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	2020/10/31		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 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 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 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 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	0.58000	2015/12/18	2021/10/31			
	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 Loan30 トランシェA	あおぞら銀行	1,000	0.63000	2016/5/31	2022/10/31			
	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 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	0.83000	2016/5/31	2024/10/31			
	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 Loan31 トランシェA	三井住友銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行	2,000	0.23000	2016/10/31	2018/10/31			
	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 Loan31 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、オリックス銀行	3,857	0.83000	2016/10/31	2025/5/31			
	小 計								小 計		64,817						
	合 計								合 計		76,262						

Ⅲ-4 所有物件の分散状況

■ ポートフォリオの地理的分散 (2016年11月末時点)



■ ポートフォリオ区分比率 (2016年11月末時点)



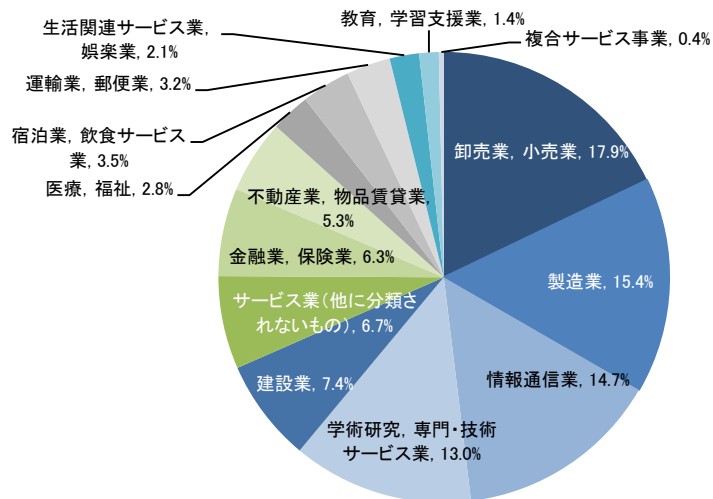
(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(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・賃料別分散状況、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。

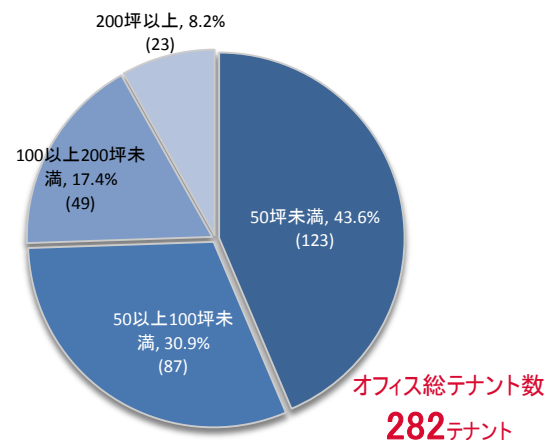
■ オフィステナント属性



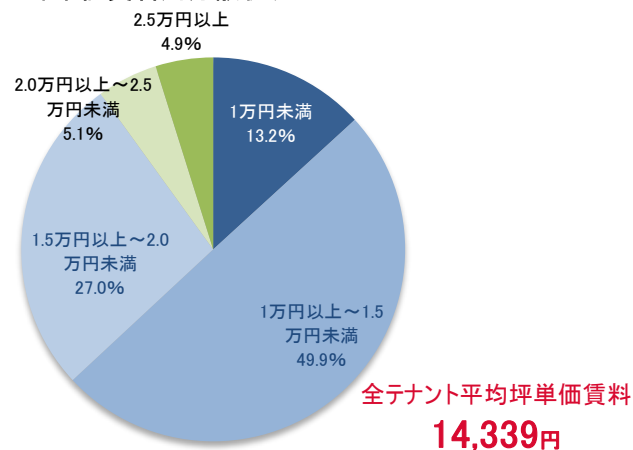
■ 上位テナント賃料割合

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	3.80%
2	B社	広小路アクアプレイス	1.55%
3	C社	日総第5ビル	1.50%
4	D社	HF桜通ビルディング	1.37%
5	E社	船橋Faceビル	1.22%
計			9.44%

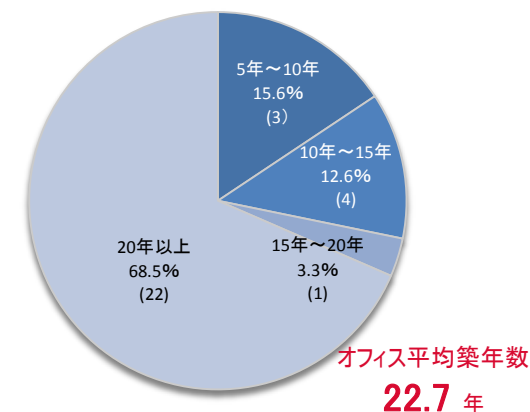
■ 賃貸面積別分散状況



■ 坪単価賃料別分散状況(2016年12月末時点)



■ オフィス築年数



(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。

(注) 坪単価賃料は、テナント1坪当たりの月額賃料に基づいて算出しています。
 複数物件に入居しているテナントについては、各物件ごとに1テナントとして算出しています。
 (注) 全テナント平均坪単価賃料は2016年12月末時点の数値を記載しています。

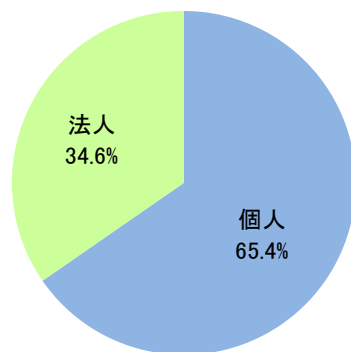
(注) () カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数(三田平和ビル(底地)除く)を記載しています。

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）

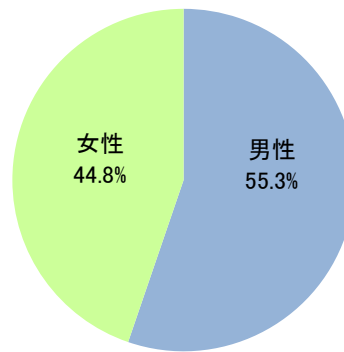
（注）下記のレジデンス運用状況については、2016年11月30日時点の数値で算出し、掲載しています。

レジデンステナント属性

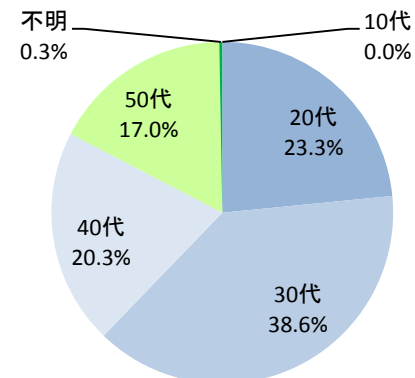
契約区分



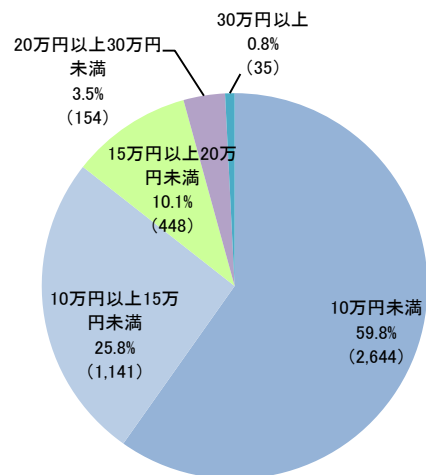
個人契約男女比



年齢分布

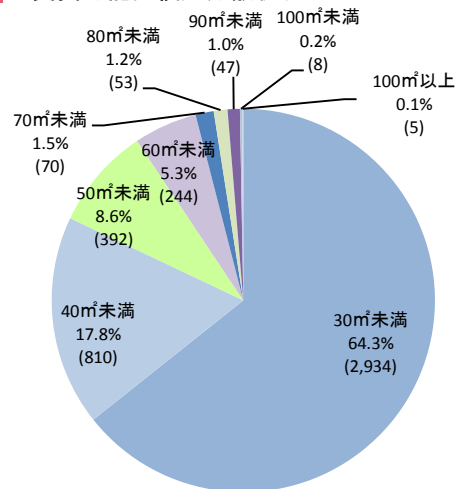


月額賃料別分散状況



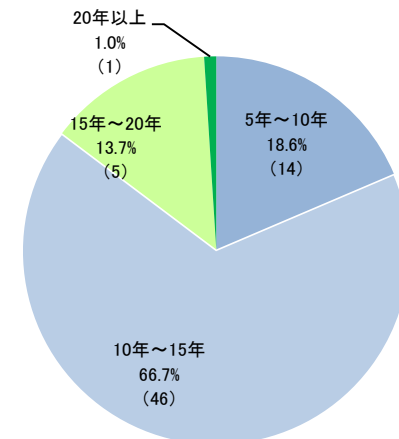
レジデンス賃貸戸数総数
4,422テナント

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
12.14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)

オフィス	第29期	第30期
貸室賃料・共益費	2,399,931	2,446,042
その他収入	314,544	319,273
賃貸事業収入 計	2,714,475	2,765,316
管理委託費	285,910	286,216
公租公課	231,342	245,439
水道光熱費	185,656	190,015
修繕費	57,686	54,434
保険料	2,472	2,487
信託報酬	12,842	12,470
その他賃貸事業費用	97,848	103,472
賃貸事業費用 計	873,759	894,537
NOI	1,840,716	1,870,778
減価償却費	390,113	387,737
賃貸事業利益	1,450,602	1,483,041

合計	第29期	第30期
貸室賃料・共益費	5,141,840	5,223,397
その他収入	490,173	474,966
賃貸事業収入 計	5,632,013	5,698,364
管理委託費	614,568	603,332
公租公課	388,256	410,426
水道光熱費	218,763	219,633
修繕費	175,124	191,090
保険料	5,645	5,576
信託報酬	45,292	44,385
その他賃貸事業費用	122,283	125,249
賃貸事業費用 計	1,569,935	1,599,694
NOI	4,062,077	4,098,669
減価償却費	960,871	955,382
賃貸事業利益	3,101,206	3,143,286

レジデンス	第29期	第30期
貸室賃料・共益費	2,741,908	2,777,355
その他収入	175,628	155,692
賃貸事業収入 計	2,917,537	2,933,047
管理委託費	328,657	317,116
公租公課	156,913	164,986
水道光熱費	33,106	29,618
修繕費	117,438	136,655
保険料	3,173	3,088
信託報酬	32,450	31,915
その他賃貸事業費用	24,435	21,777
賃貸事業費用 計	696,176	705,157
NOI	2,221,361	2,227,890
減価償却費	570,757	567,644
賃貸事業利益	1,650,603	1,660,245

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	100	100	100	100	100					
取得価格(百万円)	1,290	1,550	2,500	1,530	2,700	1,220	1,550					
第30期鑑定価格(百万円)	1,377	1,398	2,520	1,550	2,640	1,640	1,100					
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	42,881	45,696	47,901	48,166	79,817	84,743	36,824	37,279	63,986	69,644	53,083	53,800
その他収入	4,107	5,097	5,157	5,374	8,573	8,793	4,088	4,157	6,950	8,530	12,465	8,018
①賃貸事業収入合 計(千円)	46,989	50,793	53,059	53,541	88,391	93,536	40,912	41,437	70,937	78,175	65,548	61,818
管理委託費	6,255	5,681	6,749	6,560	13,322	11,480	4,403	6,299	6,877	6,051	6,510	4,826
公租公課	5,484	5,399	4,920	4,913	6,116	6,043	6,601	6,493	7,280	7,229	2,239	2,234
水道光熱費	2,517	2,844	4,680	4,857	7,403	7,622	3,485	3,184	5,164	5,992	4,587	4,733
修繕費	1,625	1,109	462	832	1,861	2,430	899	1,810	1,923	4,377	906	1,209
保険料	57	57	44	44	83	83	41	41	62	62	50	50
信託報酬	1,025	1,025	690	690	900	900	750	750	850	850	535	535
その他賃貸事業費用	987	368	385	10	609	1,193	224	227	147	191	5,338	5,391
②賃貸事業費用合 計(千円)	17,953	16,485	17,932	17,908	30,296	29,754	16,406	18,807	22,306	24,755	20,167	18,981
③NOI(①-②)	29,035	34,308	35,126	35,632	58,094	63,781	24,506	22,630	48,630	53,419	45,380	42,837
減価償却費	9,852	9,861	8,075	8,078	16,680	16,719	7,203	7,355	7,376	7,501	6,758	6,770
賃貸事業損益	19,182	24,446	27,050	27,554	41,414	47,062	17,302	15,275	41,254	45,917	38,622	36,066

(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-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	Of-20 船橋Faceビル							
														
所在地	東京都中央区	東京都中央区	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	千葉県船橋市							
敷地面積(㎡)	520.69	543.31	1,078.04	251.95	205.83	264.36	488.13							
延床面積(㎡)	3,455.35	3,425.91	4,040.53	1,412.45	1,432.44	1,290.12	4,033.72							
建築時期	1988年3月	1991年10月	1988年2月	1990年10月	1988年1月	1970年1月	2003年4月							
期末稼働率(%)	100	100	77.09	100	100	85.61	100							
取得価格(百万円)	2,150	3,092	2,870	1,385	1,110	3,418	3,900							
第30期鑑定価格(百万円)	1,910	2,460	2,134	1,200	988	4,702	3,170							
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	BMS(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)	BMS(株)							
PML値(%)	16.5	12.5	14.5	9.2	14.7	9.8	5.9							
賃貸事業収支(注1)	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	52,978	53,178	61,919	58,087	54,324	46,839	30,911	29,934	29,622	29,434	91,589	89,939	106,354	109,143
その他収入	7,792	7,617	13,134	5,534	11,989	11,171	5,384	4,878	2,313	2,003	8,116	7,268	5,542	5,271
①賃貸事業収入合 計(千円)	60,771	60,795	75,054	63,621	66,313	58,011	36,295	34,812	31,935	31,437	99,706	97,207	111,896	114,414
管理委託費	5,898	5,708	9,318	7,644	8,194	7,008	2,869	3,720	2,632	2,927	6,758	9,751	17,900	18,557
公租公課	4,875	4,875	8,301	8,252	7,084	7,080	2,114	2,110	2,569	2,571	5,695	6,084	7,627	7,618
水道光熱費	4,680	4,449	4,507	4,376	5,285	4,602	2,986	2,739	2,508	2,321	4,422	4,244	8,800	8,328
修繕費	1,446	4,486	1,894	1,742	1,936	427	536	1,097	980	2,270	709	1,668	-	190
保険料	65	65	70	70	80	81	28	28	26	27	30	30	77	77
信託報酬	1,055	650	-	-	-	-	-	-	-	-	1,401	1,401	-	-
その他賃貸事業費用	190	279	264	293	176	169	83	171	53	56	418	52	8	33
②賃貸事業費用合 計(千円)	18,212	20,515	24,357	22,380	22,758	19,368	8,617	9,866	8,771	10,174	19,436	23,233	34,413	34,806
③NOI(①-②)	42,558	40,279	50,696	41,240	43,555	38,642	27,677	24,945	23,164	21,262	80,269	73,974	77,483	79,607
減価償却費	14,064	14,075	8,911	9,057	17,329	17,399	8,869	8,962	4,432	4,508	8,852	8,859	20,015	20,015
賃貸事業損益	28,494	26,203	41,784	32,182	26,226	21,243	18,807	15,983	18,732	16,754	71,417	65,114	57,467	59,592

(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-21 アデッサ西麻布	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	Of-27 神戸旧居留地 平和ビル							
														
所在地	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	兵庫県神戸市							
敷地面積(㎡)	125.91	260.55	188.31	400.86	811.59	1,389.39	1,008.86							
延床面積(㎡)	371.59	1,489.21	1,376.66	2,393.53	5,038.57	9,521.09	7,743.98							
建築時期	2003年10月	1990年11月	1993年12月	1989年7月	1992年4月	2008年5月	1998年2月							
期末稼働率(%)	100	100	100	100	100	100	97.94							
取得価格(百万円)	640	1,675	1,314	1,434	4,798	2,930	2,310							
第30期鑑定価格(百万円)	507	1,377	1,280	1,410	6,250	4,648	2,850							
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産(株)	㈱エム・エス・ビルサポート	㈱エム・エス・ビルサポート	㈱エム・エス・ビルサポート	平和不動産(株)	平和不動産(株)	平和不動産(株)							
PML値(%)	11.1	9.2	5.5	10.9	11.7	10.6	7.5							
賃貸事業収支(注1)	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	11,557	12,135	35,495	35,375	32,237	33,010	44,938	47,320	200,809	200,809	131,754	132,512	119,735	121,928
その他収入	1,189	1,122	2,873	2,610	3,738	8,887	4,214	4,341	9,063	8,690	35,973	37,819	13,866	16,536
①賃貸事業収入合 計(千円)	12,746	13,257	38,368	37,986	35,975	41,897	49,153	51,662	209,872	209,499	167,727	170,332	133,601	138,464
管理委託費	960	846	2,869	3,418	2,836	4,285	4,985	4,814	8,779	9,084	17,598	18,353	22,012	21,256
公租公課	759	756	3,671	3,676	2,104	2,105	2,566	2,558	8,930	8,937	11,797	11,788	11,180	11,184
水道光熱費	1,242	1,176	2,124	2,091	2,607	2,444	2,598	2,631	9,057	8,690	11,431	14,033	12,867	14,983
修繕費	53	185	1,325	1,330	255	4,943	1,086	865	1,996	846	1,224	2,684	3,773	1,436
保険料	9	9	31	31	27	27	44	44	106	106	194	195	177	178
信託報酬	391	391	-	-	-	-	-	-	1,148	1,148	441	441	324	324
その他賃貸事業費用	8	10	182	152	439	436	4,174	4,080	94	230	760	700	702	643
②賃貸事業費用合 計(千円)	3,425	3,376	10,205	10,700	8,269	14,242	15,456	14,995	30,113	29,045	43,448	48,197	51,039	50,007
③NOI(①-②)	9,321	9,881	28,163	27,286	27,706	27,654	33,696	36,667	179,758	180,453	124,278	122,134	82,562	88,456
減価償却費	2,313	2,313	4,490	4,491	4,926	4,971	7,264	7,349	8,804	8,860	29,887	29,033	18,229	12,772
賃貸事業損益	7,008	7,568	23,673	22,794	22,779	22,682	26,432	29,317	170,953	171,593	94,391	93,101	64,333	75,684

(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-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仙台北町 ビルディング	Of-33 HF上野ビルディング	Of-34 麹町HFビル							
														
所在地	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	東京都千代田区							
敷地面積(㎡)	4,441.79	707.05	1,662.49	599.34	1,598.83	718.47	409.15							
延床面積(㎡)	—	3,959.12	13,160.83	4,226.25	8,988.49	6,212.84	3,314.53							
建築時期	—	2002年7月	2009年2月	1987年2月	2003年9月	1990年2月	1994年3月							
期末稼働率(%)	100	100	100	100	98.90	100	100							
取得価格(百万円)	2,230	1,580	4,900	1,900	2,700	3,400	1,350							
第30期鑑定価格(百万円)	2,678	2,050	5,710	2,360	3,210	4,040	1,880							
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(%)	—	10.8	9.2	12.7	2.6	2.5	2.5							
賃貸事業収支(注1)	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	90,900	90,900	73,360	73,588	260,533	263,192	70,357	70,866	117,058	117,150	112,811	113,323	55,274	57,703
その他収入	—	—	12,343	14,640	34,990	38,190	13,289	15,083	24,610	21,409	21,920	22,136	6,611	6,691
①賃貸事業収入合 計(千円)	90,900	90,900	85,703	88,229	295,523	301,383	83,647	85,949	141,669	138,560	134,731	135,459	61,885	64,394
管理委託費	300	300	12,267	13,184	35,587	36,633	8,890	9,037	18,616	18,381	15,254	14,439	6,990	6,195
公租公課	38,572	38,572	6,564	6,554	15,345	15,266	6,216	6,308	9,974	9,929	10,659	10,213	10,170	9,942
水道光熱費	—	—	9,031	10,651	17,243	18,382	6,548	6,827	15,455	12,542	9,158	9,055	4,747	4,630
修繕費	—	—	990	1,183	1,413	1,080	2,683	5,360	1,566	1,871	7,887	2,394	549	970
保険料	—	—	86	86	278	279	82	82	160	161	135	135	74	74
信託報酬	176	176	324	324	339	339	339	339	439	439	329	329	329	329
その他賃貸事業費用	—	—	489	135	76,404	76,098	308	643	468	6,716	1,618	2,145	118	150
②賃貸事業費用合 計(千円)	39,048	39,048	29,754	32,120	146,612	148,081	25,070	28,599	46,682	50,042	45,043	38,712	22,980	22,294
③NOI(①-②)	51,851	51,851	55,948	56,108	148,911	153,302	58,577	57,350	94,987	88,517	89,687	96,746	38,905	42,100
減価償却費	—	—	13,528	13,708	36,231	36,248	10,167	10,105	32,682	34,288	21,079	22,340	6,004	6,156
賃貸事業損益	51,851	51,851	42,419	42,400	112,680	117,053	48,409	47,244	62,304	54,228	68,608	74,406	32,901	35,943

(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-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	神奈川県横浜市			
敷地面積(㎡)	530.00	432.54	1,029.42			
延床面積(㎡)	3,836.10	3,016.16	5,893.08			
建築時期	1991年3月	2008年3月	1987年7月			
期末稼働率(%)	100	100	100			
取得価格(百万円)	2,720	3,150	3,100			
第30期鑑定価格(百万円)	3,140	3,870	3,330			
プロパティ・マネジメント会社	平和不動産㈱	平和不動産㈱	－			
PML値(%)	6.7	4.0	14.2			
賃貸事業収支(注1)	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
運用日数(日)	183	183	183	183	163	183
貸室賃料・共益費	85,410	85,410	61,564	86,687	70,892	79,433
その他収入	9,578	10,251	7,068	9,837	3,962	4,440
①賃貸事業収入合 計(千円)	94,989	95,662	68,632	96,525	74,854	83,873
管理委託費	8,708	8,721	9,302	9,363	－	120
公租公課	9,756	9,770	－	10,403	4,406	8,812
水道光熱費	6,204	6,233	6,925	8,566	－	－
修繕費	13,480	1,049	876	2,045	1,476	1,154
保険料	78	79	45	47	112	113
信託報酬	339	339	414	414	296	329
その他賃貸事業費用	620	783	1,777	1,617	300	14
②賃貸事業費用合 計(千円)	39,188	26,976	19,341	32,458	6,591	10,544
③NOI(①-②)	55,801	68,685	49,291	64,066	68,263	73,328
減価償却費	10,240	10,711	7,602	7,664	15,805	15,833
賃貸事業損益	45,560	57,973	41,689	56,401	52,458	57,495

(注1) 賃貸事業収支は各期末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	90.88	100	99.11	96.67	98.34	96.20
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560	1,370	1,260
第30期鑑定価格(百万円)	518	662	728	4,022	1,591	1,316	1,190
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・エー・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・エー・アセット・ マネジメント㈱	㈱タイセイ・ハウジー プロパティ
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29期 第30期	第29期 第30期	第29期 第30期	第29期 第30期	第29期 第30期	第28期 第29期	第29期 第30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	17,280 17,280	19,136 19,467	21,909 22,827	101,774 105,346	42,880 43,141	34,902 35,420	28,823 29,799
その他収入	32 -	633 578	2,225 1,268	10,256 11,290	2,653 2,453	1,529 1,489	1,662 2,426
①賃貸事業収入合 計(千円)	17,312 17,280	19,769 20,046	24,134 24,095	112,030 116,637	45,533 45,595	36,432 36,910	30,485 32,225
管理委託費	1,169 1,064	2,701 2,135	2,916 1,872	8,896 11,586	4,168 4,083	4,335 3,906	4,010 3,704
公租公課	718 715	989 982	1,224 1,214	6,452 6,398	2,535 2,544	1,923 1,918	1,818 1,805
水道光熱費	195 195	240 229	261 237	1,079 1,048	356 325	320 306	239 208
修繕費	188 167	838 303	12,827 532	3,590 3,090	11,387 1,228	777 1,193	993 578
保険料	13 13	15 15	19 19	116 117	38 38	26 27	27 27
信託報酬	577 577	603 603	603 603	879 879	655 655	631 631	629 879
その他賃貸事業費用	135 110	89 1,192	236 219	639 716	181 176	100 192	113 130
②賃貸事業費用合 計(千円)	2,998 2,844	5,478 5,463	18,088 4,700	21,653 23,836	19,323 9,051	8,114 8,175	7,831 7,334
③NOI(①-②)	14,314 14,435	14,291 14,583	6,045 19,395	90,376 92,800	26,210 36,543	28,318 28,734	22,654 24,890
減価償却費	2,857 2,921	3,702 3,701	4,322 4,505	23,703 24,155	7,763 7,944	5,492 5,489	9,017 9,047
賃貸事業損益	11,456 11,514	10,589 10,882	1,723 14,889	66,673 68,645	18,447 28,598	22,826 23,245	13,636 15,843

(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-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(%)	96.93	96.91	100	94.24	98.14	96.11	100							
取得価格(百万円)	1,000	1,100	1,210	690	4,030	1,070	1,130							
第30期鑑定価格(百万円)	941	1,300	1,500	767	4,370	958	1,070							
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	㈱タイセイ・ハウジー プロパティ	㈱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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	23,325	25,337	33,942	33,290	39,657	39,801	22,969	23,157	103,450	106,097	27,028	27,575	31,718	30,533
その他収入	956	437	2,105	1,897	1,309	1,888	1,033	995	6,665	7,788	1,488	1,229	1,375	804
①賃貸事業収入合 計(千円)	24,281	25,775	36,048	35,187	40,966	41,689	24,003	24,152	110,116	113,885	28,517	28,804	33,094	31,337
管理委託費	3,078	1,921	3,609	4,085	3,032	2,698	2,619	2,131	11,963	11,784	3,401	3,290	3,042	4,216
公租公課	1,361	1,353	1,471	1,459	1,977	1,965	1,186	1,179	5,612	5,572	1,496	1,516	1,526	1,523
水道光熱費	264	246	274	241	338	325	243	222	903	882	270	258	426	412
修繕費	1,484	1,414	1,210	2,723	796	808	551	541	3,531	4,375	680	678	476	1,485
保険料	25	25	30	30	39	40	23	23	110	111	27	27	30	30
信託報酬	426	426	426	426	426	426	376	376	－	－	－	－	752	504
その他賃貸事業費用	190	48	50	38	－	－	7	3	890	702	268	248	374	266
②賃貸事業費用合 計(千円)	6,831	5,435	7,072	9,005	6,610	6,264	5,008	4,477	23,012	23,427	6,144	6,019	6,630	8,438
③NOI(①-②)	17,450	20,339	28,975	26,181	34,355	35,425	18,995	19,675	87,103	90,457	22,372	22,785	26,464	22,998
減価償却費	5,065	5,056	10,236	10,261	10,998	11,001	6,478	6,493	22,360	22,457	5,157	5,182	4,958	4,979
賃貸事業損益	12,384	15,282	18,738	15,920	23,357	24,424	12,516	13,181	64,742	68,000	17,215	17,603	21,505	17,919

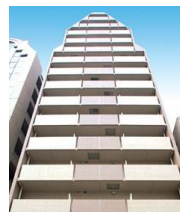
(注1) 賃貸事業収支は各期毎の実績数字を千円未満を切り捨てて記載しています。

Ⅲ-9 ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)

物件名	Re-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(%)	100	90.72	97.16	98.48	100	97.09	100							
取得価格(百万円)	950	1,100	5,940	3,350	2,350	1,630	1,650							
第30期鑑定価格(百万円)	977	1,110	4,780	2,640	1,840	1,330	1,210							
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	㈱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							
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	28,800	29,918	30,498	29,675	115,515	117,773	77,302	78,108	51,609	51,197	36,038	36,903	30,684	33,001
その他収入	2,072	1,836	1,146	1,159	10,927	8,881	6,798	4,964	4,196	2,552	5,361	4,447	1,142	1,660
①賃貸事業収入合 計(千円)	30,873	31,755	31,645	30,834	126,443	126,654	84,100	83,073	55,805	53,749	41,400	41,350	31,826	34,661
管理委託費	3,901	3,255	3,870	3,777	12,907	8,713	8,884	7,188	5,474	5,486	4,982	4,398	3,768	3,637
公租公課	1,818	1,794	1,410	1,408	6,249	6,233	4,597	4,588	3,593	3,627	3,160	3,160	1,914	1,905
水道光熱費	307	297	332	297	1,086	1,008	406	371	485	468	412	390	254	229
修繕費	1,115	1,463	1,304	1,989	3,818	3,554	1,789	2,694	885	2,962	2,773	2,057	952	442
保険料	34	34	30	30	120	120	92	92	68	68	60	60	33	34
信託報酬	-	-	-	-	1,750	1,670	-	-	-	-	-	-	1,061	1,013
その他賃貸事業費用	-	-	152	19	280	138	907	942	362	127	176	56	207	154
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,177	6,844	7,099	7,523	26,212	21,438	16,677	15,877	10,869	12,740	11,566	10,124	8,193	7,417
③NOI(①-②)	23,695	24,910	24,545	23,311	100,231	105,216	67,423	67,195	44,936	41,008	29,834	31,226	23,632	27,244
減価償却費	6,310	6,310	5,233	5,263	27,166	27,348	19,308	19,332	14,600	14,831	12,315	12,469	6,522	6,528
賃貸事業損益	17,384	18,599	19,312	18,047	73,064	77,867	48,114	47,862	30,336	26,177	17,518	18,757	17,110	20,715

(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-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	85.44	94.55	97.94	100	96.39	100							
取得価格(百万円)	1,050	911	836	1,080	749	730	1,460							
第30期鑑定価格(百万円)	1,080	765	838	1,210	857	860	1,640							
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	29,926	27,675	24,026	22,661	33,143	31,909	22,831	23,474	25,552	24,570	47,923	48,928
その他収入	5,109	4	2,311	1,363	1,750	1,101	1,434	901	1,065	573	1,617	420	2,424	2,480
①賃貸事業収入合 計(千円)	36,861	31,756	32,237	29,039	25,777	23,762	34,577	32,811	23,896	24,047	27,169	24,990	50,348	51,409
管理委託費	4,665	2,134	3,703	3,907	2,441	2,707	4,255	4,910	3,493	3,017	3,754	3,431	5,436	4,642
公租公課	1,748	1,748	2,489	2,480	1,558	1,560	2,198	2,218	1,408	1,410	1,454	1,470	2,029	2,028
水道光熱費	349	339	354	329	452	435	414	388	35	-	-	-	404	380
修繕費	222	281	862	3,539	885	10,355	2,501	2,019	821	153	832	1,457	1,078	348
保険料	34	34	52	52	28	28	34	34	24	24	22	22	43	43
信託報酬	-	-	-	-	397	397	397	397	447	447	404	404	457	457
その他賃貸事業費用	758	368	-	64	861	346	957	645	441	161	-	80	65	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,777	4,906	7,461	10,372	6,625	15,831	10,760	10,613	6,672	5,215	6,468	6,866	9,514	7,901
③NOI(①-②)	29,083	26,850	24,776	18,666	19,151	7,931	23,817	22,197	17,224	18,832	20,700	18,123	40,834	43,508
減価償却費	6,010	6,010	10,139	10,217	4,637	4,436	5,797	5,572	4,717	4,568	2,874	2,717	9,195	9,115
賃貸事業損益	23,073	20,839	14,636	8,448	14,514	3,495	18,020	16,624	12,506	14,264	17,826	15,406	31,638	34,392

(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(%)	100	97.37	100	97.25	97.32	97.96	98.32							
取得価格(百万円)	1,890	793	944	6,520	1,920	453	577							
第30期鑑定価格(百万円)	2,100	967	1,130	6,950	2,070	494	692							
プロパティ・マネジメント会社	㈱アパマンショップサブリース	日本ハウズイング㈱	アール・エー・アセット・ マネジメント㈱	㈱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	㈱長谷工エライブネット	㈱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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	57,703	59,277	27,067	27,502	31,254	32,008	196,977	197,868	76,078	76,961	18,795	19,055	24,049	23,791
その他収入	3,328	3,033	1,454	2,083	1,879	780	9,387	10,318	1,765	1,413	1,004	719	631	590
①賃貸事業収入合 計(千円)	61,031	62,310	28,522	29,586	33,134	32,788	206,365	208,187	77,844	78,374	19,800	19,775	24,681	24,382
管理委託費	7,755	5,961	3,361	2,918	2,678	3,042	26,454	26,260	11,868	11,691	3,041	2,620	2,840	2,927
公租公課	2,869	2,875	1,775	1,787	1,634	1,630	11,129	11,168	6,277	6,286	1,305	1,323	1,703	1,701
水道光熱費	608	582	353	334	407	374	3,287	2,951	2,181	2,025	378	350	-	51
修繕費	2,913	2,184	853	1,478	457	261	10,665	9,565	2,484	24,080	1,467	288	734	749
保険料	60	61	33	33	25	25	305	206	121	121	28	28	36	36
信託報酬	450	450	372	372	447	447	581	581	502	502	450	450	451	451
その他賃貸事業費用	50	-	238	238	386	37	2,007	1,782	559	343	329	248	20	60
②賃貸事業費用合 計(千円)	14,710	12,116	6,988	7,164	6,037	5,819	54,429	52,516	23,995	45,050	7,001	5,310	5,786	5,977
③NOI(①-②)	46,320	50,194	21,533	22,422	27,096	26,969	151,935	155,670	53,848	33,324	12,798	14,464	18,894	18,404
減価償却費	13,807	13,939	7,096	6,848	8,756	8,837	35,218	36,006	23,322	22,562	5,003	5,212	6,631	6,697
賃貸事業損益	32,513	36,255	14,437	15,573	18,340	18,132	116,717	119,664	30,526	10,761	7,795	9,252	12,263	11,706

(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	愛知県名古屋市中区		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(%)	93.04		98.95		96.41		97.40		97.54		98.19		93.97	
取得価格(百万円)	624		1,780		534		502		1,820		820		870	
第30期鑑定価格(百万円)	710		1,960		567		611		2,210		940		1,010	
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	26,050	25,628	72,990	71,780	18,713	18,626	23,323	23,446	68,545	68,929	28,566	28,236	31,758	30,851
その他収入	1,365	1,270	5,468	5,457	1,135	717	2,083	1,951	6,141	5,729	278	79	145	-
①賃貸事業収入合 計(千円)	27,415	26,898	78,459	77,237	19,848	19,344	25,407	25,397	74,687	74,658	28,844	28,315	31,903	30,851
管理委託費	2,783	3,117	8,506	8,417	2,703	2,926	3,198	2,842	6,532	6,243	2,823	3,498	3,100	3,751
公租公課	1,697	1,682	5,529	5,489	1,172	1,170	1,638	1,634	4,399	4,401	1,286	1,287	1,549	1,553
水道光熱費	49	9	1,867	1,901	478	469	806	799	2,297	2,222	-	-	-	-
修繕費	821	1,891	2,406	3,283	847	582	616	1,987	1,677	3,590	165	243	202	543
保険料	37	38	119	119	24	24	37	38	88	88	19	19	26	26
信託報酬	452	452	527	527	450	450	452	452	650	650	570	422	570	422
その他賃貸事業費用	106	87	435	461	506	385	40	368	1,385	1,470	28	100	26	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,948	7,277	19,391	20,199	6,183	6,009	6,790	8,122	17,031	18,666	4,894	5,572	5,476	6,297
③NOI(①-②)	21,466	19,621	59,067	57,038	13,664	13,335	18,616	17,274	57,655	55,991	23,950	22,742	26,426	24,553
減価償却費	7,508	6,826	20,690	20,653	3,530	3,342	5,602	5,240	10,213	9,214	3,023	3,028	3,540	3,540
賃貸事業損益	13,958	12,794	38,376	36,384	10,134	9,992	13,013	12,033	47,442	46,777	20,927	19,713	22,886	21,012

(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	愛知県名古屋市中区	京都府京都市中京区	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	92.85	98.11	98.02	95.95	97.50	93.48							
取得価格(百万円)	615	842	839	1,080	572	1,990	1,170							
第30期鑑定価格(百万円)	680	1,050	1,000	1,230	655	2,450	1,410							
プロパティ・マネジメント会社	㈱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	日本ハウズイング㈱	㈱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	㈱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							
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	20,123	19,883	29,507	28,927	29,116	28,553	41,977	43,533	20,549	20,399	65,394	62,552	39,966	38,232
その他収入	840	981	1,536	1,110	1,320	1,557	1,478	870	1,081	987	3,215	3,020	1,879	1,663
①賃貸事業収入合 計(千円)	20,964	20,864	31,044	30,037	30,436	30,111	43,456	44,404	21,630	21,386	68,610	65,572	41,846	39,896
管理委託費	2,179	2,405	3,472	3,764	2,681	3,259	4,742	4,285	2,417	2,250	8,611	8,951	5,054	5,562
公租公課	1,339	1,337	1,508	1,500	1,534	1,530	2,706	2,711	1,108	1,102	3,097	3,088	1,949	1,943
水道光熱費	239	213	246	230	245	212	349	444	575	568	15	9	11	4
修繕費	1,252	1,070	1,372	785	1,713	1,271	2,262	1,372	138	557	2,087	1,390	1,040	761
保険料	20	20	25	25	25	25	58	58	24	24	57	57	35	35
信託報酬	650	565	650	650	600	538	750	693	650	650	750	750	600	600
その他賃貸事業費用	86	66	159	179	320	51	695	876	426	450	357	509	259	296
②賃貸事業費用合 計(千円)	5,766	5,679	7,434	7,135	7,120	6,888	11,566	10,441	5,340	5,602	14,976	14,756	8,949	9,203
③NOI(①-②)	15,197	15,185	23,609	22,901	23,316	23,222	31,890	33,962	16,290	15,784	53,633	50,815	32,896	30,692
減価償却費	3,402	3,445	3,182	3,025	3,818	3,870	6,579	6,570	2,938	2,828	6,990	6,684	4,438	4,256
賃貸事業損益	11,795	11,739	20,427	19,876	19,497	19,352	25,310	27,392	13,351	12,956	46,643	44,131	28,458	26,436

(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(%)	98.62	100	94.45	97.50	98.37	97.44	95.83							
取得価格(百万円)	1,360	566	809	684	426	771	834							
第30期鑑定価格(百万円)	1,570	650	1,060	872	494	918	1,070							
プロパティ・マネジメント会社	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	45,543	45,301	21,234	21,100	38,851	39,723	31,330	32,640	18,004	17,287	25,319	25,558	38,853	39,425
その他収入	1,258	1,087	158	85	2,327	1,490	2,410	1,990	769	806	662	883	3,483	2,276
①賃貸事業収入合 計(千円)	46,802	46,388	21,392	21,185	41,178	41,213	33,740	34,631	18,774	18,093	25,982	26,441	42,336	41,701
管理委託費	7,394	7,488	2,739	2,456	5,858	4,539	4,052	3,367	1,992	2,888	2,668	2,664	5,319	4,097
公租公課	2,304	2,322	1,219	1,212	2,251	2,249	2,199	2,199	1,360	1,353	1,302	1,303	2,588	2,580
水道光熱費	11	4	16	-	6	-	6	-	286	271	6	-	6	-
修繕費	928	876	1,002	1,588	1,330	1,403	883	1,343	619	111	540	459	1,387	893
保険料	40	40	22	22	47	47	45	45	28	28	27	27	45	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	410	54	235	410	426	3	424	-	470	363	55	58	438	-
②賃貸事業費用合 計(千円)	11,689	11,386	5,835	6,289	10,521	8,842	8,211	7,555	5,409	5,667	5,200	5,113	10,386	8,218
③NOI(①-②)	35,112	35,002	15,556	14,896	30,657	32,371	25,529	27,076	13,365	12,426	20,782	21,328	31,950	33,483
減価償却費	6,572	6,028	2,659	2,613	6,266	6,005	5,876	5,528	3,734	3,591	3,269	3,054	5,284	5,018
賃貸事業損益	28,539	28,973	12,897	12,282	24,390	26,366	19,652	21,548	9,631	8,834	17,512	18,274	26,665	28,464

(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(%)	98.86	98.59	97.94	100	96.97	90.17	86.36							
取得価格(百万円)	942	2,090	872	1,158	1,638	1,310	790							
第30期鑑定価格(百万円)	1,050	2,430	1,010	1,440	1,810	1,430	882							
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30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	28,759	29,118	70,896	71,272	28,304	29,878	34,783	35,162	59,338	61,236	39,878	41,334	28,134	26,991
その他収入	1,080	1,626	5,201	3,678	1,601	1,527	3,575	3,828	4,060	3,344	3,091	2,907	1,287	1,410
①賃貸事業収入合 計(千円)	29,839	30,745	76,097	74,951	29,905	31,406	38,358	38,990	63,399	64,580	42,970	44,242	29,421	28,402
管理委託費	3,181	3,805	12,719	12,517	5,523	5,976	3,857	3,921	4,516	4,412	3,967	4,225	1,763	2,546
公租公課	1,647	1,642	3,328	3,309	1,368	1,360	1,872	1,867	4,045	4,025	1,280	2,561	887	1,775
水道光熱費	279	260	664	626	350	339	325	299	715	697	559	376	368	267
修繕費	1,398	954	2,817	2,475	1,811	1,279	329	614	701	356	2,737	4,325	889	3,322
保険料	29	29	65	65	26	26	34	35	80	80	39	40	25	25
信託報酬	650	650	850	850	650	650	440	440	331	331	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	408	32	1,052	1,521	549	932	551	435	76	-	502	750	223	60
②賃貸事業費用合 計(千円)	7,594	7,375	21,498	21,366	10,279	10,564	7,412	7,613	10,466	9,903	9,503	12,697	4,574	8,414
③NOI(①-②)	22,244	23,369	54,598	53,584	19,626	20,841	30,946	31,376	52,933	54,676	33,466	31,544	24,847	19,987
減価償却費	4,066	3,853	8,023	8,037	3,372	3,380	6,299	6,382	16,039	16,058	12,115	12,223	7,188	7,282
賃貸事業損益	18,178	19,515	46,575	45,547	16,253	17,460	24,647	24,994	36,893	38,618	21,351	19,321	17,659	12,705

(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(%)	93.20	99.03	95.17			
取得価格(百万円)	1,800	2,160	1,560			
第30期鑑定価格(百万円)	1,960	2,260	1,650			
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29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
運用日数(日)	166	183	166	183	166	183
貸室賃料・共益費	50,463	55,702	51,607	58,254	47,688	54,691
その他収入	5,827	5,767	5,022	6,299	5,102	5,452
①賃貸事業収入合 計(千円)	56,290	61,469	56,629	64,553	52,791	60,144
管理委託費	5,417	4,888	4,716	6,751	5,675	4,177
公租公課	1,597	3,195	1,837	3,673	2,684	5,364
水道光熱費	798	772	1,238	1,245	2,354	624
修繕費	1,734	2,611	710	1,604	2,253	2,052
保険料	51	51	58	59	67	67
信託報酬	358	391	292	320	312	340
その他賃貸事業費用	207	450	1,218	1,271	312	269
②賃貸事業費用合 計(千円)	10,164	12,361	10,073	14,927	13,660	12,897
③NOI(①-②)	46,125	49,107	46,556	49,626	39,130	47,246
減価償却費	11,916	12,082	12,976	13,090	12,851	12,858
賃貸事業損益	34,209	37,025	33,579	36,535	26,279	34,388

(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 鑑定評価額一覧

物件名	鑑定評価額(百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元利回り		帳簿価格(百万円)	含み損益(百万円)	物件名	鑑定評価額(百万円)			直接還元法利回り		DCF法割引率		DCF法最終還元利回り		帳簿価格(百万円)	含み損益(百万円)		
	第30期末	第29期末	前期比	第30期末	前期比	第30期末	前期比	第30期末	前期比				第30期末	第29期末	前期比	第30期末	前期比	第30期末	前期比	第30期末	前期比				
Of-01	HF五反田ビルディング	1,377	1,356	21	4.4%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,323	53	Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	1,210	1,180	30	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	1,578	-368
Of-05	水天宮平和ビル	1,398	1,378	20	4.4%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,436	-38	Re-33	HF亀戸レジデンス	1,080	1,080	0	4.4%	0.0%	4.4%	0.0%	4.6%	0.0%	1,018	61
Of-06	HF門前仲町ビルディング	2,520	2,510	10	4.6%	0.0%	4.6%	0.0%	4.8%	0.0%	2,340	179	Re-34	HF田無レジデンス	765	758	7	5.0%	0.0%	5.0%	0.0%	5.1%	0.0%	945	-180
Of-07	HF浜松町ビルディング	1,550	1,510	40	4.1%	0.0%	4.1%	0.0%	4.2%	0.0%	1,543	6	Re-35	HF芝公園レジデンス	838	823	15	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	815	22
Of-08	国際溜池ビル	2,640	2,640	0	4.0%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	2,774	-134	Re-36	HF三田レジデンス	1,210	1,190	20	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,027	182
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,640	1,590	50	4.7%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.0%	-0.1%	1,152	487	Re-37	HF高輪レジデンス	857	838	19	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	729	127
Of-10	HF新横浜ビルディング	1,100	1,090	10	5.0%	0.0%	5.0%	0.0%	5.1%	0.0%	1,358	-258	Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	860	848	12	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	697	162
Of-11	日本橋第一ビル	1,910	1,900	10	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.3%	0.0%	2,216	-306	Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,640	1,600	40	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,417	222
Of-12	HF八丁堀ビルディング(注1)	2,460	2,460	0	3.9%	0.0%	3.9%	0.0%	4.0%	0.0%	3,101	-641	Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	2,100	2,060	40	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,825	274
Of-13	渋谷AXビルズ(注4)	-	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	967	945	22	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	725	241
Of-15	HF中目黒ビルディング(注5)	2,134	2,180	-	-	-	-	-	-	-	2,134	-	Re-42	HF銀座レジデンス	1,130	1,110	20	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	852	277
Of-16	安和町ビル	1,200	1,180	20	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,287	-87	Re-43	HF駒沢公園レジデンスTOWER	6,950	6,860	90	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	6,521	428
Of-17	八丁堀MFビル	988	981	7	4.1%	0.0%	4.1%	0.0%	4.2%	0.0%	1,116	-128	Re-44	HF梅田レジデンスTOWER	2,070	2,050	20	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	1,785	284
Of-18	エムス原宿(注2)	4,702	4,666	36	3.7%	-0.1%	3.7%	-0.1%	3.9%	-0.1%	3,465	1,236	Re-45	HF中之島レジデンス	494	490	4	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	449	44
Of-20	船橋Faceビル	3,170	3,160	10	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.3%	0.0%	3,576	-406	Re-46	HF阿波座レジデンス	692	680	12	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	536	155
Of-21	アテッソ西麻布	507	490	17	3.9%	0.0%	3.9%	0.0%	4.1%	0.0%	616	-109	Re-47	HF丸の内レジデンス	710	698	12	5.2%	-0.1%	5.0%	-0.1%	5.4%	-0.1%	548	161
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	1,377	1,357	20	4.0%	-0.1%	3.7%	-0.1%	4.2%	-0.1%	1,715	-338	Re-48	HF平尾レジデンス	1,960	1,930	30	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	1,693	266
Of-23	HF池袋ビルディング	1,280	1,240	40	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,317	-37	Re-49	HF河原町二条レジデンス	567	557	10	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	499	67
Of-24	HF湯島ビルディング	1,410	1,420	-10	4.5%	0.0%	4.5%	0.0%	4.7%	0.0%	1,450	-40	Re-52	HF天神東レジデンス	611	599	12	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	432	178
Of-25	茅場町平和ビル	6,250	6,130	120	5.0%	-0.1%	5.0%	-0.1%	5.1%	-0.1%	4,787	1,462	Re-53	HF四条河原町レジデンス	2,210	2,160	50	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	1,688	521
Of-26	広小路アパレイズ	6,468	4,574	74	5.1%	-0.1%	5.3%	-0.1%	5.3%	-0.1%	2,744	1,903	Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	940	922	18	4.7%	-0.1%	4.5%	-0.1%	4.9%	-0.1%	782	157
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	2,850	2,780	70	5.2%	-0.1%	5.0%	-0.1%	5.4%	-0.1%	2,277	572	Re-55	HF千駄木レジデンス	1,010	987	23	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%	825	184
Of-28	三田平和ビル(底地)	2,678	2,678	0	3.7%	0.0%	4.2%	0.0%	3.9%	0.0%	2,269	408	Re-56	HF駒沢公園レジデンス	680	663	17	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	581	98
Of-29	栄ナミナ平和ビル	2,050	1,960	90	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	1,511	538	Re-57	HF武蔵小山レジデンス	1,050	1,040	10	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	802	247
Of-30	HF桜通ビルディング	5,710	5,650	60	4.8%	-0.1%	4.6%	-0.1%	5.0%	-0.1%	4,730	979	Re-58	HF国分寺レジデンス	1,000	936	64	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	795	204
Of-31	HF日本橋浜町ビルディング	2,360	2,290	70	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%	1,925	434	Re-59	HF久屋大通レジデンス	1,230	1,210	20	5.0%	-0.1%	4.8%	-0.1%	5.2%	-0.1%	1,017	212
Of-32	HF仙台本町ビルディング	3,210	3,160	50	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	2,768	441	Re-60	HF鳥丸鞍馬口レジデンス	655	645	10	5.2%	-0.1%	5.0%	-0.1%	5.4%	-0.1%	534	120
Of-33	HF上野ビルディング	4,040	4,010	30	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	3,516	523	Re-61	HF西新宿レジデンスWEST	2,450	2,370	80	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%	1,974	475
Of-34	麹町HFビル	1,880	1,870	10	3.9%	-0.1%	3.7%	-0.1%	4.1%	-0.1%	1,364	515	Re-62	HF西新宿レジデンスEAST	1,410	1,360	50	4.5%	-0.1%	4.3%	-0.1%	4.7%	-0.1%	1,159	250
Of-35	HF九段南ビルディング	3,140	3,070	70	4.0%	-0.1%	3.8%	-0.1%	4.2%	-0.1%	2,754	385	Re-63	HF東新宿レジデンス	1,570	1,530	40	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	1,283	286
Of-36	HF神田小川町ビルディング	3,870	3,760	110	3.8%	-0.1%	3.6%	-0.1%	4.0%	-0.1%	3,270	599	Re-64	HF東心斎橋レジデンス	650	640	10	4.9%	-0.1%	4.7%	-0.1%	5.1%	-0.1%	536	113
Of-37	日経第5ビル	3,330	3,350	-20	4.1%	0.0%	3.9%	0.0%	4.3%	0.0%	3,201	128	Re-65	HF北四番丁レジデンス	1,060	1,050	10	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	741	318
オフィス 計												79,379	79,890									71,050	8,329		
Re-03	HF市川レジデンス	518	518	0	5.1%	0.0%	4.9%	0.0%	5.4%	0.0%	386	131	Re-66	HF愛宕橋レジデンス	872	855	17	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	609	262
Re-05	HF目黒レジデンス	662	662	0	4.2%	0.0%	4.1%	0.0%	4.4%	0.0%	635	26	Re-67	HF九大病院前レジデンス	494	485	9	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	389	104
Re-09	HF葛西レジデンス	728	714	14	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	596	131	Re-68	HF浅草橋レジデンス	918	900	18	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	729	188
Re-11	HF若林公園レジデンス	4,022	4,022	0	4.3%	0.0%	4.3%	0.0%	4.5%	0.0%	3,183	838	Re-69	HF一番町レジデンス	1,070	1,050	20	5.1%	-0.1%	4.9%	-0.1%	5.3%	-0.1%	765	304
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,591	1,590	1	4.3%	0.0%	4.3%	0.0%	4.5%	0.0%	1,448	142	Re-70	HF東中野レジデンス	1,050	1,030	20	4.6%	-0.1%	4.4%	-0.1%	4.8%	-0.1%	894	155
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,316	1,308	8	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.4%	0.0%	1,298	17	Re-72	HF早稲田レジデンス	2,430	2,380	50	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	1,996	433
Re-15	HF麻布十番レジデンス	1,190	1,140	50	4.4%	-0.1%	4.2%	-0.1%	4.6%	-0.1%	1,150	39	Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	1,010	987	23	4.3%	-0.1%	4.1%	-0.1%	4.5%	-0.1%	834	175
Re-16	HF学芸大学レジデンス	941	936	5	4.3%	0.0%	4.3%	0.0%	4.4%	0.0%	919	21	Re-74	HF若松河田レジデンス	1,440	1,390	50	4.2%	-0.1%	4.0%	-0.1%	4.4%	-0.1%	1,186	253
Re-17	HF東神田レジデンス	1,300	1,290	10	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.3%	0.0%	927	372	Re-75	HF仙台レジデンスEAST(注3)	1,810	1,760	50	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	1,648	161
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,500	1,500	0	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.3%	0.0%	1,028	471	Re-76	HF西公園レジデンス	1,430	1,430	0	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	1,388	41
Re-19	HF練馬レジデンス	767	763	4	4.6%	-0.1%	4.6%	-0.1%	4.7%	-0.1%	585	181	Re-77	HF晩翠通レジデンス	882	880	2	5.3%	-0.1%	5.1%	-0.1%	5.5%	-0.1%	839	42
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,370	4,260	110	4.0%	0.0%	4.0%	0.0%	4.1%	0.0%	3,766	603	Re-78	HF関内レジデンス	1,960	1,960	0	4.8%	0.0%	4.6%	0.0%	5.0%	0.0%	1,828	131
Re-21	HF明大前レジデンス	958	962	-4	4.3%	0.0%	4.3%	0.0%	4.4%	0.0%	999	-41	Re-79	HF名駅北レジデンス	2,260										

Ⅲ-11 NOI利回りの推移

(単位: %)

物件名							物件名						
	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
Of-01 HF五反田ビルディング	4.35	4.85	4.77	4.80	4.34	5.17	Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	3.11	2.28	3.25	2.98	2.98	3.45
Of-05 水天宮平和ビル	4.42	3.91	4.59	4.65	4.85	4.95	Re-33 HF亀戸レジデンス	5.73	5.18	5.23	5.22	5.66	5.26
Of-06 HF門前仲町ビルディング	5.02	5.20	5.09	5.24	4.91	5.43	Re-34 HF田無レジデンス	4.35	4.47	4.63	4.62	5.19	3.94
Of-07 HF浜松町ビルディング	4.44	4.22	4.38	4.60	3.17	2.93	Re-35 HF芝公園レジデンス	3.50	4.46	4.58	5.04	4.79	1.97
Of-08 国際溜池ビル	4.16	4.29	4.12	3.20	3.51	3.85	Re-36 HF三田レジデンス	4.58	4.97	5.24	4.88	4.62	4.32
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7.38	7.04	7.22	7.27	7.81	7.42	Re-37 HF高輪レジデンス	5.45	5.67	4.62	3.06	4.68	5.15
Of-10 HF新横浜ビルディング	3.84	3.10	3.22	3.28	4.23	4.52	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	5.11	5.28	5.34	4.91	5.90	5.19
Of-11 日本橋第一ビル	3.65	3.57	3.61	3.61	3.81	3.62	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.22	5.50	5.65	5.28	5.71	6.12
Of-12 HF八丁堀ビルディング	3.45	3.40	3.28	3.29	3.26	2.66	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	5.33	5.14	4.44	4.94	5.04	5.49
Of-13 渋谷AXビルズ (注4)	2.28	2.06	2.68	2.92	3.03	3.06	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	6.00	5.36	5.86	5.89	5.88	6.16
Of-14 KCAビル (注2)	2.40	2.61	2.34	-	-	-	Re-42 HF銀座レジデンス	5.48	5.61	6.20	6.09	6.27	6.30
Of-15 HF中目黒ビルディング	2.83	2.99	3.17	3.72	3.02	3.08	Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER	3.70	4.92	4.70	4.90	4.64	4.77
Of-16 安和町ビル	3.98	3.55	3.91	4.12	4.28	3.87	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	6.35	6.15	6.25	5.69	6.19	3.79
Of-17 八丁堀MFビル	4.12	3.12	4.17	4.24	4.15	3.81	Re-45 HF中之島レジデンス	5.43	6.31	2.27	5.43	5.66	6.41
Of-18 エムズ原宿 (注1)	4.50	4.59	4.59	4.68	4.61	4.26	Re-46 HF阿波座レジデンス	6.82	7.02	4.00	5.27	6.94	6.83
Of-20 船橋Faceビル	5.02	3.92	4.24	4.32	4.30	4.44	Re-47 HF丸の内レジデンス	6.90	7.24	5.94	7.35	7.68	7.11
Of-21 アデッ西麻布	2.72	2.56	2.81	2.95	3.01	3.20	Re-48 HF平尾レジデンス	6.66	7.00	7.09	3.80	6.86	6.70
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.30	3.15	3.32	3.06	3.27	3.18	Re-49 HF河原町二条レジデンス	5.25	5.96	4.79	6.09	5.42	5.32
Of-23 HF池袋ビルディング	4.04	3.78	3.95	4.11	4.19	4.19	Re-52 HF天神東レジデンス	7.53	8.00	7.99	8.22	8.46	7.94
Of-24 HF湯島ビルディング	5.22	5.20	5.23	4.76	4.62	5.04	Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.10	6.51	6.67	6.78	6.77	6.61
Of-25 茅場町平和ビル	7.46	7.52	7.54	7.55	7.50	7.53	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	6.52	5.92	6.04	5.96	6.09	5.80
Of-26 広小路アクアプレイス	8.28	8.31	8.23	8.56	8.92	8.85	Re-55 HF千駄木レジデンス	6.57	6.17	5.81	5.95	6.36	5.94
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	7.51	7.30	7.36	6.92	7.34	7.82	Re-56 HF駒沢公園レジデンス	5.12	4.81	4.06	4.46	5.19	5.21
Of-28 三田平和ビル(底地)	4.72	4.72	4.72	4.57	4.57	4.57	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	6.19	5.98	6.32	6.24	5.86	5.70
Of-29 栄ミナミ平和ビル	6.63	6.71	6.97	6.83	7.33	7.40	Re-58 HF国分寺レジデンス	5.88	6.35	6.24	6.01	5.83	5.83
Of-30 HF桜通ビルディング	6.11	6.02	5.80	6.21	6.23	6.46	Re-59 HF久屋大通レジデンス	6.77	7.23	6.86	6.63	6.23	6.66
Of-31 HF日本橋浜町ビルディング	5.82	4.60	6.17	5.49	6.05	5.95	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	6.30	6.13	5.88	5.61	6.05	5.89
Of-32 HF仙台本町ビルディング	6.83	6.27	6.42	6.49	6.88	6.39	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	5.41	4.47	5.11	5.34	5.41	5.14
Of-33 HF上野ビルディング	-	-	5.40	5.02	5.15	5.50	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	5.35	3.88	4.84	4.86	5.65	5.29
Of-34 麹町HFビル	-	-	6.52	5.81	5.69	6.17	Re-63 HF東新宿レジデンス	5.55	6.01	5.85	5.49	5.44	5.44
Of-35 HF九段南ビルディング	-	-	5.57	4.59	4.07	4.99	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	5.72	5.86	6.07	6.21	5.76	5.54
Of-36 HF神田小川町ビルディング	-	-	-	2.60	3.01	3.91	Re-65 HF北四番丁レジデンス	7.71	8.43	7.52	8.26	8.18	8.70
Of-37 日総第5ビル	-	-	-	-	4.76	4.57	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	8.15	8.52	8.58	8.35	8.27	8.85
オフィス 計	5.06	4.88	5.08	4.97	5.00	5.12	Re-67 HF九大病院前レジデンス	6.05	7.16	6.52	7.18	6.82	6.36
Re-03 HF市川レジデンス	7.19	7.31	7.33	7.43	7.34	7.44	Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.78	5.38	5.69	5.05	5.66	5.83
Re-05 HF目黒レジデンス	3.84	4.44	4.22	4.44	4.46	4.58	Re-69 HF一番町レジデンス	8.37	8.30	8.35	8.48	8.26	8.72
Re-09 HF葛西レジデンス	6.10	6.54	5.77	6.05	2.03	6.48	Re-70 HF東中野レジデンス	4.93	5.10	5.43	5.49	4.94	5.21
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.46	5.28	5.52	5.91	5.66	5.83	Re-72 HF早稲田レジデンス	5.34	5.26	5.49	5.25	5.44	5.36
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.77	4.77	4.13	5.04	3.61	5.03	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	5.41	5.38	5.57	5.37	4.68	4.99
Re-14 HF南麻布レジデンス	4.16	3.81	4.20	4.28	4.34	4.42	Re-74 HF若松河田レジデンス	4.27	4.40	4.62	4.97	5.18	5.28
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.79	3.44	3.92	3.42	3.90	4.31	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	-	-	6.29	6.01	6.35	6.60
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.99	4.04	3.98	4.17	3.77	4.41	Re-76 HF西公園レジデンス	-	-	-	5.26	4.77	4.53
Re-17 HF東神田レジデンス	5.83	5.94	5.46	6.06	6.15	5.61	Re-77 HF晩翠通レジデンス	-	-	-	6.29	5.87	4.75
Re-18 HF東日本橋レジデンス	6.01	6.12	6.08	5.99	6.58	6.85	Re-78 HF関内レジデンス	-	-	-	-	5.51	5.36
Re-19 HF練馬レジデンス	5.92	6.29	5.68	5.96	6.40	6.69	Re-79 HF名駅北レジデンス	-	-	-	-	4.65	4.52
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.66	4.31	4.64	4.60	4.59	4.79	Re-80 HF東札幌レジデンス	-	-	-	-	5.39	5.93
Re-21 HF明大前レジデンス	4.28	4.21	4.08	4.52	4.45	4.55	レジデンス 計	4.98	5.05	5.07	5.09	5.15	5.18
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.03	4.31	4.32	4.40	4.92	4.27	Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺 (注3)	6.53	6.57	6.62	6.88	-	-
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.31	5.14	5.36	5.46	5.32	5.63	Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条 (注3)	6.43	6.10	6.52	6.75	-	-
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.62	4.27	4.53	5.10	4.51	4.30	Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮 (注3)	6.18	6.23	6.28	6.61	-	-
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	3.40	3.62	3.60	3.42	3.56	3.76	Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り (注3)	7.07	7.13	7.14	6.96	-	-
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.10	4.34	4.15	4.27	4.35	4.36	ホテル 計	6.57	6.54	6.66	6.81	-	-
Re-29 HF白山レジデンス	3.32	3.75	3.66	3.71	3.90	3.57	ポートフォリオ 計	5.06	5.02	5.12	5.08	5.09	5.14
Re-30 HF馬込レジデンス	4.48	3.07	4.23	4.61	3.84	4.05							

※ NOI利回り=実績NOI(年換算)÷((期首帳簿価額+期末帳簿価額)÷2) 売却時は期首帳簿価額を使用

(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) 2015年3月10日付で譲渡しています。

(注3) 2015年10月30日付で譲渡しています。

(注4) 2016年10月27日付で譲渡しています。

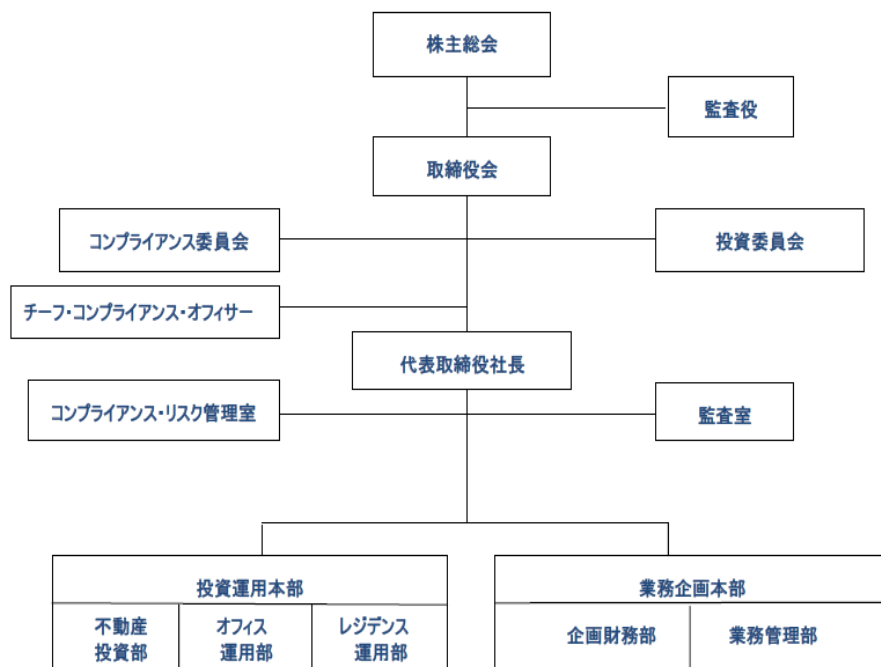
Ⅲ-12 月次稼働率の推移

(単位: %)

物件名	2016/5/31	2016/6/30	2016/7/31	2016/8/31	2016/9/30	2016/10/31	2016/11/30	物件名	2016/5/31	2016/6/30	2016/7/31	2016/8/31	2016/9/30	2016/10/31	2016/11/30
Of-01 HF五反田ビルディング	96.35	96.35	96.35	96.35	96.35	96.35	96.35	Re-29 HF白山レジデンス	96.18	94.00	98.08	94.35	96.28	94.29	100.00
Of-05 水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-30 HF馬込レジデンス	92.12	94.76	97.36	100.00	93.59	96.59	97.09
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-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	95.42	95.42	100.00	100.00	95.44	95.44	100.00
Of-07 HF浜松町ビルディング	77.62	67.15	77.62	88.81	88.81	88.81	100.00	Re-33 HF亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08 国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-34 HF田無レジデンス	94.54	94.54	91.54	88.83	88.83	88.44	85.44
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-35 HF芝公園レジデンス	94.34	87.60	90.53	94.55	91.16	91.16	94.55
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	Re-36 HF三田レジデンス	91.66	85.29	87.34	93.63	93.84	100.00	97.94
Of-11 日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-37 HF高輪レジデンス	92.53	92.53	96.27	96.71	100.00	100.00	100.00
Of-12 HF八丁堀ビルディング	100.00	100.00	100.00	85.35	85.35	100.00	100.00	Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	96.39	96.39	96.39	96.39	100.00	92.90	96.39
Of-13 渋谷AXヒルズ(注1)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-	Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.75	100.00
Of-15 HF中目黒ビルディング	77.09	77.09	77.09	77.09	77.09	77.09	77.09	Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	96.85	98.72	98.17	99.08	100.00	98.69	100.00
Of-16 安和司町ビル	95.83	100.00	100.00	100.00	100.00	85.29	100.00	Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	100.00	95.70	88.49	95.14	100.00	100.00	97.37
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-42 HF銀座レジデンス	94.11	97.87	98.13	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	85.61	85.61	85.61	85.61	Re-43 HF駒込公園レジデンスTOWER	95.07	96.00	97.74	97.43	97.64	97.44	97.25
Of-20 船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.18	100.00	Re-44 HF梅田レジデンスTOWER	98.85	96.16	97.70	95.81	96.96	96.74	97.32
Of-21 アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-45 HF中之島レジデンス	91.38	100.00	100.00	100.00	97.96	97.96	97.96
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	Re-46 HF阿波座レジデンス	98.48	100.00	98.34	95.30	96.66	98.32	98.32
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-47 HF丸の内レジデンス	98.62	98.62	98.62	94.44	97.23	95.82	93.04
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-48 HF平尾レジデンス	97.70	95.96	96.68	96.64	97.78	98.34	98.95
Of-25 茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-49 HF河原町二条レジデンス	92.48	92.42	94.42	98.01	100.00	98.21	96.41
Of-26 広小路アクアプレイス	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	100.00	Re-52 HF天神東レジデンス	94.81	96.10	97.40	94.81	94.81	97.40	97.40
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	96.95	97.94	97.94	97.94	97.94	97.94	97.94	Re-53 HF四条河原町レジデンス	97.51	100.00	98.17	97.54	96.28	96.29	97.54
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-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	98.18	98.18	96.37	98.19
Of-29 栄ミナミ平和ビル	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	100.00	100.00	100.00	96.98	93.97	93.97	93.97
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	Re-56 HF駒込公園レジデンス	100.00	97.22	94.44	97.22	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	Re-57 HF武蔵小山レジデンス	96.33	90.96	92.76	98.20	100.00	96.45	92.85
Of-32 HF仙台本町ビルディング	98.90	98.90	98.90	98.90	98.90	98.90	98.90	Re-58 HF国分寺レジデンス	92.70	90.72	88.78	96.13	98.11	94.28	98.11
Of-33 HF上野ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-59 HF久屋大通レジデンス	93.09	96.08	97.97	97.97	98.05	98.05	98.02
Of-34 麹町HFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	95.84	95.84	95.84	95.95	97.98	97.29	95.95
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	Re-61 HF西新宿レジデンスWEST	95.00	89.66	90.91	90.91	97.50	96.25	97.50
Of-36 HF神田小川町ビルディング	81.41	81.41	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-62 HF西新宿レジデンスEAST	94.57	93.67	95.18	93.17	93.67	92.57	93.48
Of-37 日総第5ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-63 HF東新宿レジデンス	90.70	90.70	92.07	92.07	97.22	98.62	98.62
オフィス 計	97.69	97.59	98.32	98.02	98.02	97.99	98.94	Re-64 HF東心斎橋レジデンス	100.00	100.00	97.26	97.26	94.53	94.53	100.00
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-65 HF北四番丁レジデンス	100.00	97.77	100.00	100.00	100.00	94.45	94.45
Re-05 HF目黒レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-66 HF愛宕橋レジデンス	100.00	98.75	100.00	98.76	98.76	98.76	97.50
Re-09 HF葛西レジデンス	97.94	97.94	95.88	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-67 HF九大病院前レジデンス	85.05	91.73	96.74	96.74	98.37	94.22	98.37
Re-11 HF若林公園レジデンス	93.14	96.05	98.94	98.05	96.99	99.11	99.11	Re-68 HF浅草橋レジデンス	100.00	97.44	97.44	97.44	100.00	94.87	97.44
Re-12 HF碑文谷レジデンス	100.00	98.36	98.36	98.36	93.96	98.33	96.67	Re-69 HF一番町レジデンス	96.40	98.20	97.63	98.82	98.82	94.65	95.83
Re-14 HF南麻布レジデンス	96.66	95.00	98.34	100.00	96.66	98.34	98.34	Re-70 HF東中野レジデンス	91.89	98.33	96.60	93.46	95.19	95.19	96.86
Re-15 HF麻布十番レジデンス	97.13	100.00	96.20	92.40	92.40	92.40	96.20	Re-72 HF早稲田レジデンス	97.13	97.06	96.27	97.06	97.78	95.66	98.59
Re-16 HF学芸大学レジデンス	100.00	100.00	95.75	100.00	100.00	100.00	96.93	Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	93.09	91.36	88.99	94.21	100.00	100.00	97.94
Re-17 HF東神田レジデンス	98.47	98.47	96.94	90.74	95.34	98.45	96.91	Re-74 HF若松河田レジデンス	93.06	94.56	100.00	93.06	93.06	100.00	100.00
Re-18 HF東日本橋レジデンス	98.77	98.73	100.00	100.00	98.80	100.00	100.00	Re-75 HF仙台レジデンスEAST	98.79	98.79	98.18	98.79	98.79	98.79	96.97
Re-19 HF綾馬レジデンス	100.00	98.08	100.00	96.16	96.16	96.16	94.24	Re-76 HF西公園レジデンス	93.20	91.14	94.05	95.99	91.99	93.08	90.17
Re-20 HF白金高輪レジデンス	95.43	97.71	95.86	98.94	98.94	100.00	98.14	Re-77 HF晩翠通レジデンス	95.45	92.42	96.97	96.97	92.42	90.91	86.36
Re-21 HF明大前レジデンス	98.14	98.19	96.40	94.61	97.90	97.90	96.11	Re-78 HF関内レジデンス	97.51	98.33	98.31	97.49	96.67	94.02	93.20
Re-22 HF日本橋レジデンス	98.10	100.00	89.39	92.35	91.13	100.00	100.00	Re-79 HF名駅北レジデンス	86.71	89.24	92.73	92.94	94.74	99.03	99.03
Re-23 HF上石神井レジデンス	95.30	96.66	96.66	96.66	100.00	100.00	100.00	Re-80 HF東札幌レジデンス	95.42	94.87	96.51	97.05	97.05	96.44	95.17
Re-24 HF錦糸町レジデンス	96.46	94.82	96.59	96.59	93.01	92.51	90.72	レジデンス 計	95.99	96.18	96.72	96.76	96.98	97.10	96.98
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	96.29	98.12	98.45	97.71	98.52	100.00	97.16	ポートフォリオ 計	96.66	96.74	97.36	97.26	97.39	97.45	97.75
Re-26 HF新横浜レジデンス	98.20	99.23	97.71	98.48	97.46	97.67	98.48								

(注1) 2016年10月27日付で譲渡しています。

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、熱心と高い志をもってJ-REIT市場の永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)

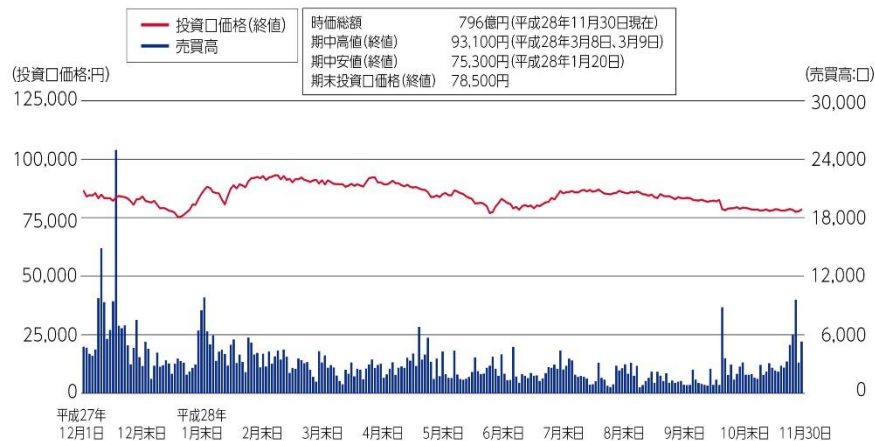
私たちは、多くの優良な収益不動産に投資・運用することで、快適な都市生活空間とサービスの提供に努めます。

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。

Ⅲ-14 投資口の状況

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11月30日現在)

投資主数ベース(17,165人)



投資口数ベース(1,014,847口)



主要な投資主の状況

(2016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)	339,268	33.43
2	平和不動産株式会社	135,845	13.39
3	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	81,879	8.07
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	57,091	5.63
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	40,511	3.99
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	29,284	2.89
7	四国旅客鉄道株式会社	10,249	1.01
8	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
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	7,509	0.74
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6,219	0.61
合計		715,791	70.53

(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