



































































(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)	当期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)
1口当たり純資産額	102,077円	96,146円
1口当たり当期純利益金額	1,507円	1,535円

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)	当期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)
当期純利益金額(千円)	1,049,132	1,210,539
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	1,049,132	1,210,539
期中平均投資口数(口)	695,897	788,535

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

平成25年5月期中の発行済投資口数の増減は、一般募集(公募)による増加(90,500口)及び第三者割当による増加(9,050口)がありました。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(千円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	(注1)
平成16年10月19日	投資口併合	△800	200	—	100,000	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772,480	6,872,480	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325,000	21,197,480	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573,000	21,770,480	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641,020	28,411,500	(注6)
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000,805	56,412,305	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000,025	59,412,331	(注8)
平成22年10月1日	投資口分割	395,673	527,564	—	59,412,331	(注9)
平成22年10月1日	合併	168,333	695,897	—	59,412,331	(注10)
平成24年12月11日	公募増資	90,500	786,397	4,763,920	64,176,251	(注11)
平成25年1月9日	第三者割当増資	9,050	795,447	476,392	64,652,643	(注12)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 投資口の併合(5口を1口に併合)を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド(資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。)からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行(私募)を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額477,500円)にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、(注4)の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円(発行価額484,746円)にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産を割当先とする投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

(注9) 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのJSRの投資口に対して割当交付しました。なお、本合併時におけるJSRの発行済投資口総数は56,111口でした。

(注11) 1口当たり発行価格54,600円(発行価額52,640円)にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(注12) 1口当たり発行価額52,640円にて、(注11)の公募による追加発行に伴い、SMB C日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。



## 4. 役員の異動

## (1) 投資法人

当期中の役員の異動はありません。

## (2) 資産運用会社

当期中の役員の異動はありません。なお、当期決算日後の異動は、以下の通りです。

	監査役（非常勤）
就任	飯塚 正（平成25年6月27日付）
退任	佐々木 一郎（平成25年6月27日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成24年11月30日現在)		当期 (平成25年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	16,675	11.9	16,650	11.3
		首都圏(注3)	5,183	3.7	5,170	3.5
	レジデンス	東京23区	11,952	8.5	11,902	8.1
		首都圏(注3)	4,155	3.0	4,131	2.8
	小計		37,967	27.1	37,854	25.8
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	22,036	15.8	24,312	16.6
		その他(注4)	2,952	2.1	6,824	4.6
	レジデンス	東京23区	47,730	34.1	47,524	32.4
		首都圏(注3)	1,226	0.9	1,220	0.8
		その他(注4)	13,975	10.0	13,877	9.4
	ホテル	首都圏(注3)	1,013	0.7	1,005	0.7
		その他(注4)	3,014	2.2	2,989	2.0
	小計		91,949	65.7	97,753	66.6
不動産等計		129,916	92.9	135,608	92.3	
預金その他の資産		9,973	7.1	11,249	7.7	
資産総額計		139,890	100.0	146,857	100.0	

(注1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(信託不動産等については減価償却後の帳簿価額)に基づいています。

(注2) 「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3) 「首都圏」とは、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (平成24年11月30日現在)		当期 (平成25年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	68,854	49.2	70,378	47.9
純資産総額	71,035	50.8	76,479	52.1

(2) 投資不動産物件  
(イ) 運用資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
0f-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	信託受益権	1,201	1,326	1,290	0.93
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,226	1,476	1,550	1.12
0f-06	NV富岡ビル	東京都江東区	信託受益権	2,220	2,447	2,500	1.81
0f-07	浜松町SSビル	東京都港区	信託受益権	1,510	1,557	1,530	1.11
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,490	2,806	2,700	1.95
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,450	1,193	1,220	0.88
0f-10	HF新横浜ビルディング	神奈川県横浜市	不動産	1,170	1,454	1,550	1.12
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,720	2,249	2,150	1.55
0f-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	不動産	2,340	3,145	3,092	2.24
0f-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,340	1,837	1,860	1.35
0f-14	KCAビル	東京都千代田区	不動産	1,032	1,737	1,730	1.25
0f-15	HF中目黒ビルディング	東京都目黒区	不動産	2,120	2,914	2,870	2.08
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,090	1,330	1,385	1.00
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	908	1,129	1,110	0.80
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,010	3,521	3,418	2.47
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,110	3,716	3,900	2.82
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	430	630	640	0.46
0f-22	HF虎ノ門ビルディング	東京都港区	不動産	1,236	1,734	1,675	1.21
0f-23	HF池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産	1,070	1,345	1,314	0.95
0f-24	HF湯島ビルディング	東京都文京区	不動産	1,340	1,476	1,434	1.04
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,410	4,833	4,798	3.47
0f-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	信託受益権	3,848	2,923	2,930	2.12
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	信託受益権	2,550	2,315	2,310	1.67
0f-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	信託受益権	2,310	2,269	2,230	1.61
0f-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	信託受益権	1,770	1,584	1,580	1.14
<b>オフィス 小計</b>				<b>48,901</b>	<b>52,957</b>	<b>52,766</b>	<b>38.16</b>
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	461	402	430	0.31
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	547	633	660	0.48
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	623	605	650	0.47
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	信託受益権	3,493	3,303	3,610	2.61
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,410	1,473	1,560	1.13
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,174	1,330	1,370	0.99

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,040	1,205	1,260	0.91
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	833	950	1,000	0.72
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,120	997	1,100	0.80
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,280	1,103	1,210	0.88
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	681	628	690	0.50
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	3,870	3,916	4,030	2.91
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	853	1,028	1,070	0.77
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	941	1,099	1,130	0.82
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	859	908	950	0.69
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	990	1,115	1,100	0.80
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	東京都 中央区	信託受益権	4,230	5,765	5,940	4.30
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,450	3,210	3,350	2.42
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,650	2,305	2,350	1.70
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,160	1,570	1,630	1.18
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都 目黒区	信託受益権	1,070	1,618	1,650	1.19
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	972	1,056	1,050	0.76
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	738	920	911	0.66
Re-35	H F 芝公園レジデンス	東京都 港区	信託受益権	772	817	836	0.60
Re-36	H F 三田レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,090	1,056	1,080	0.78
Re-37	H F 高輪レジデンス	東京都 港区	信託受益権	742	726	749	0.54
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	790	715	730	0.53
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	東京都 中央区	信託受益権	1,490	1,428	1,460	1.06
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	東京都 中央区	信託受益権	1,890	1,846	1,890	1.37
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	東京都 中央区	信託受益権	857	760	793	0.57
Re-42	H F 銀座レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	988	901	944	0.68
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	東京都 世田谷区	信託受益権	6,490	6,473	6,520	4.72
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	1,960	1,807	1,920	1.39
Re-45	H F 中之島レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	462	437	453	0.33
Re-46	H F 阿波座レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	619	553	577	0.42

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-47	H F 丸の内レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	647	590	624	0.45
Re-48	H F 平尾レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	1,770	1,705	1,780	1.29
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	506	517	534	0.39
Re-50	H F 南六条レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	258	218	229	0.17
Re-51	H F 天神南レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	629	619	631	0.46
Re-52	H F 天神東レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	542	470	502	0.36
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	1,960	1,760	1,820	1.32
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	852	801	820	0.59
Re-55	H F 千駄木レジデンス	東京都 文京区	信託受益権	913	847	870	0.63
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	東京都 世田谷区	信託受益権	632	598	615	0.44
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	東京都 品川区	信託受益権	918	823	842	0.61
Re-58	H F 国分寺レジデンス	東京都 国分寺市	信託受益権	842	817	839	0.61
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,100	1,047	1,080	0.78
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	京都府 京都市	信託受益権	600	554	572	0.41
Re-61	H F 西新宿レジデンスWEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,060	1,954	1,990	1.44
Re-62	H F 西新宿レジデンスEAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,200	1,148	1,170	0.85
Re-63	H F 東新宿レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	1,420	1,325	1,360	0.98
Re-64	H F 東心斎橋レジデンス	大阪府 大阪市	信託受益権	598	552	566	0.41
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	890	782	809	0.59
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	744	650	684	0.49
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	福岡県 福岡市	信託受益権	434	410	426	0.31
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	東京都 台東区	信託受益権	794	753	771	0.56
Re-69	H F 一番町レジデンス	宮城県 仙台市	信託受益権	899	801	834	0.60
Re-70	H F 東中野レジデンス	東京都 中野区	信託受益権	943	919	942	0.68
Re-71	H F 南五条レジデンス	北海道 札幌市	信託受益権	403	399	408	0.30
Re-72	H F 早稲田レジデンス	東京都 新宿区	信託受益権	2,190	2,051	2,090	1.51
Re-73	H F 早稲田レジデンスII	東京都 新宿区	信託受益権	890	857	872	0.63
<b>レジデンス 小計</b>				<b>76,229</b>	<b>78,655</b>	<b>81,333</b>	<b>58.82</b>
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府 大阪市	信託受益権	1,110	1,036	1,080	0.78

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府 京都市	信託受益権	939	863	900	0.65
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県 さいたま市	信託受益権	1,080	1,005	1,050	0.76
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県 仙台市	信託受益権	1,210	1,089	1,150	0.83
<b>ホテル 小計</b>				<b>4,339</b>	<b>3,994</b>	<b>4,180</b>	<b>3.02</b>
<b>合計</b>				<b>129,469</b>	<b>135,608</b>	<b>138,279</b>	<b>100.00</b>

(注1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記48ページ「(二) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した平成25年5月31日時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 HF芝公園レジデンスからHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りまでの43物件）については、本合併の効力発生日である平成22年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、運用資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

運用資産において、本書の日付現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から運用資産の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Of-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	空調・照明・共用部リニューアル工事	自 平成25年6月 至 平成25年11月	15,000	—	—
Re-29 HF 白山レジデンス (東京都文京区)	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年6月 至 平成25年11月	55,865	—	—
Re-39 HF 銀座レジデンス EAST II (東京都中央区)	カラーモニター・インターホン改修工事	自 平成25年6月 至 平成25年11月	10,000	—	—
	外壁全面リフレッシュ工事	自 平成25年6月 至 平成25年11月	36,699	—	—
Re-43 HF 駒沢公園レジデンス TOWER (東京都世田谷区)	キッチン入替工事	自 平成25年6月 至 平成25年11月	11,720	—	—

② 期中に行った資本的支出

運用資産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は273,366千円であり、費用に区分された修繕費364,879千円と併せ、合計638,246千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称 (所在地)		目的	実施期間	工事金額(千円)
Of-01	朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	共用部改修工事	自 平成25年3月 至 平成25年3月	13,332
		機械警備設備更新工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	10,700
Of-06	NV 富岡ビル (東京都江東区)	トイレ改修工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	6,760
Of-08	国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成25年1月 至 平成25年1月	8,300
Of-10	HF 新横浜ビルディング (神奈川県横浜市)	LED工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	6,200
		空調設備更新工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	11,000
Of-11	日本橋第一ビル (東京都中央区)	トイレ改修工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	7,000
		機械式駐車場改修工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	7,100
Of-15	HF 中目黒ビルディング (東京都目黒区)	トイレ改修工事	自 平成25年1月 至 平成25年1月	5,350
Of-23	HF 池袋ビルディング (東京都豊島区)	共用部改修工事	自 平成25年4月 至 平成25年4月	7,708
Of-25	茅場町平和ビル (東京都中央区)	中央監視盤更新工事	自 平成25年1月 至 平成25年1月	8,600
Re-29	HF 白山レジデンス (東京都文京区)	モニター付インターホン交 換工事	自 平成25年4月 至 平成25年4月	6,683
Re-30	HF 馬込レジデンス (東京都大田区)	エントランス等 リニューアル工事	自 平成25年3月 至 平成25年3月	6,660
	その他	空調設備更新工事他	自 平成24年12月 至 平成25年5月	167,972
合計				273,366



③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

営業期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
当期首積立金残高 (千円)	773,898	936,529	—	—	—
当期積立額 (千円)	162,631	52,395	—	—	—
当期積立金取崩額 (千円)	—	(注3) 988,924	—	—	—
次期繰越額 (千円)	936,529	—	—	—	—

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在163,958千円を積み立てています。

(注2) 本合併により引き継いだ金額が含まれています。

(注3) 第20期より、各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしましたので、第20期において、積立金残高を全額取り崩しています。

(ハ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要 (平成25年5月31日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-01	朝日生命五反田ビル	1,717.61	1,717.61	100.00	10	47,806
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	7	51,051
0f-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	100.00	5	89,365
0f-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	100.00	9	54,423
0f-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	100.00	6	81,548
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	8	62,703
0f-10	HF新横浜ビルディング	3,116.12	2,446.08	78.50	9	44,933
0f-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,346.51	89.33	7	54,528
0f-12	八丁堀SFビル	2,255.96	2,255.96	100.00	7	75,755
0f-13	渋谷AXヒルズ	928.23	782.99	84.35	10	33,843
0f-14	KCAビル	1,256.59	1,032.87	82.20	7	33,772
0f-15	HF中目黒ビルディング	2,621.14	2,621.14	100.00	6	82,627
0f-16	安和司町ビル	1,264.51	1,142.86	90.38	8	33,356
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	8	30,964
0f-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	131,978
0f-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	125,069
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	239.31	75.06	3	10,072
0f-22	HF虎ノ門ビルディング	1,333.94	1,333.94	100.00	9	37,655
0f-23	HF池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	100.00	7	34,823
0f-24	HF湯島ビルディング	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,170
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	210,868
0f-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	7,109.83	95.16	8	166,568
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,797.91	99.14	33	125,307
0f-28	三田平和ビル(底地)	4,441.79	4,441.79	100.00	1	83,080
0f-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,825.86	97.80	8	73,910
<b>オフィス 小計(注6)</b>		<b>61,010.27</b>	<b>59,022.85</b>	<b>96.74</b>	<b>200</b>	<b>1,829,184</b>
Re-03	HF市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	1	17,306
Re-05	HF目黒レジデンス	836.36	795.13	95.07	20	19,494
Re-09	HF葛西レジデンス	1,167.36	1,142.44	97.87	42	23,614
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,490.36	5,322.56	96.94	93	112,769
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,897.46	1,783.40	93.99	49	44,864
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,325.20	1,281.20	96.68	53	36,074
Re-15	HF麻布十番レジデンス	1,116.78	1,116.78	100.00	28	31,067
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,217.46	1,171.65	96.24	25	25,302
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,371.96	93.83	54	34,643
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,684.40	100.00	66	40,258
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	47	24,476
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,258.88	95.54	61	105,526
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,119.35	94.28	42	28,740
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,409.65	1,283.80	91.07	42	30,758

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-23	H F 上石神井レジデンス	1,494.91	1,272.72	85.14	54	28,473
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	1,427.58	1,349.78	94.55	52	32,502
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	5,459.49	5,312.49	97.31	101	123,219
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,105.10	97.17	80	83,301
Re-29	H F 白山レジデンス	2,809.88	2,768.49	98.53	48	52,840
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,643.97	100.00	30	43,164
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,582.32	96.28	21	34,163
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	3	32,480
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,970.00	100.00	32	31,873
Re-35	H F 芝公園レジデンス	1,008.32	980.85	97.28	29	25,909
Re-36	H F 三田レジデンス	1,436.83	1,311.68	91.29	43	36,393
Re-37	H F 高輪レジデンス	1,131.66	1,089.40	96.27	28	24,039
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	973.83	89.34	25	25,876
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	2,072.39	1,968.59	94.99	57	49,600
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	2,750.56	2,636.87	95.87	78	61,578
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	1,447.33	1,419.65	98.09	36	28,954
Re-42	H F 銀座レジデンス	1,118.84	1,046.56	93.54	39	31,770
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	8,141.02	7,915.47	97.23	279	210,370
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	4,469.53	4,368.07	97.73	136	82,408
Re-45	H F 中之島レジデンス	1,242.30	1,129.93	90.95	35	19,590
Re-46	H F 阿波座レジデンス	1,618.38	1,591.15	98.32	62	25,458
Re-47	H F 丸の内レジデンス	1,981.26	1,953.67	98.61	61	28,032
Re-48	H F 平尾レジデンス	6,262.12	6,172.54	98.57	196	77,644
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	1,155.03	1,063.12	92.04	45	20,380
Re-50	H F 南六条レジデンス	1,240.93	1,240.93	100.00	27	12,535
Re-51	H F 天神南レジデンス	2,321.28	2,221.44	95.70	87	30,162
Re-52	H F 天神東レジデンス	1,909.60	1,810.40	94.81	69	25,476
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	4,045.94	3,944.10	97.48	94	76,061
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	28,527
Re-55	H F 千駄木レジデンス	1,340.12	1,298.66	96.91	11	31,744
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	901.88	826.67	91.66	33	21,949
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,100.84	98.12	51	32,181
Re-58	H F 国分寺レジデンス	1,222.45	1,201.61	98.30	43	31,754
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	2,757.33	2,730.37	99.02	85	46,421
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,215.91	93.70	38	23,179
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	2,608.43	2,445.35	93.75	72	68,090
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	1,563.60	1,532.32	98.00	47	39,757
Re-63	H F 東新宿レジデンス	1,788.84	1,763.73	98.60	67	48,911
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	1,185.52	1,093.56	92.24	34	21,268
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	2,234.20	2,234.20	100.00	88	38,535

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,964.87	100.00	64	33,150
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	1,525.09	1,425.69	93.48	43	18,937
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	1,209.78	1,147.74	94.87	27	27,077
Re-69	H F 一番町レジデンス	2,106.38	2,106.38	100.00	75	38,829
Re-70	H F 東中野レジデンス	1,341.66	1,320.59	98.43	48	31,259
Re-71	H F 南五条レジデンス	1,458.00	1,458.00	100.00	1	14,814
Re-72	H F 早稲田レジデンス	2,964.81	2,859.79	96.46	109	76,105
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,110.60	90.75	44	30,812
<b>レジデンス 小計(注6)</b>		<b>128,377.55</b>	<b>124,183.70</b>	<b>96.73</b>	<b>3,461</b>	<b>2,632,475</b>
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	100.00	1	37,620
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	2,144.02	2,144.02	100.00	1	31,182
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	100.00	1	35,736
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	3,283.95	3,283.95	100.00	1	44,220
<b>ホテル 小計(注6)</b>		<b>10,860.91</b>	<b>10,860.91</b>	<b>100.00</b>	<b>4</b>	<b>148,758</b>
<b>合計(注6)</b>		<b>200,248.73</b>	<b>194,067.46</b>	<b>96.91</b>	<b>3,665</b>	<b>4,610,418</b>

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成25年5月31日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、1テナントと記載しています。

(注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。

(注6) 「オフィス」「レジデンス」及び「ホテル」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	物件名称	H24. 5. 31	H24. 11. 30	H24. 12. 31	H25. 1. 31	H25. 2. 28	H25. 3. 31	H25. 4. 30	H25. 5. 31
0f-01	朝日生命五反田ビル	100.00	92.84	92.84	92.84	92.84	100.00	100.00	100.00
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	NV富岡ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	91.12	91.12	100.00	100.00
0f-07	浜松町SSビル	77.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-08	国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-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	100.00
0f-10	HF新横浜ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	74.37	74.37	65.65	78.50
0f-11	日本橋第一ビル	76.42	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33
0f-12	八丁堀SFビル	95.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-13	渋谷AXヒルズ	100.00	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35
0f-14	KCAビル	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	100.00	82.20	82.20
0f-15	HF中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-16	安和司町ビル	100.00	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38
0f-17	八丁堀MFビル	88.60	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06
0f-22	HF虎ノ門ビルディング	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	100.00	100.00
0f-23	HF池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-24	HF湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-26	広小路アクアプレイス	85.74	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	-	-	97.09	97.09	99.14	99.14	99.14	99.14
0f-28	三田平和ビル(底地)	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	97.80	97.80
<b>オフィス 小計</b>		<b>94.57</b>	<b>97.24</b>	<b>97.43</b>	<b>97.43</b>	<b>95.74</b>	<b>96.17</b>	<b>96.09</b>	<b>96.74</b>
Re-03	HF市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	HF目黒レジデンス	100.00	95.07	90.88	95.81	95.81	95.81	100.00	95.07
Re-09	HF葛西レジデンス	95.88	89.56	89.63	91.69	91.77	100.00	97.87	97.87
Re-11	HF若林公園レジデンス	97.71	96.06	94.86	94.86	96.77	96.60	97.83	96.94
Re-12	HF碑文谷レジデンス	97.27	95.50	95.50	97.27	97.27	94.53	91.25	93.99
Re-14	HF南麻布レジデンス	96.66	91.68	93.34	100.00	100.00	100.00	96.66	96.68
Re-15	HF麻布十番レジデンス	100.00	96.20	97.13	97.13	97.13	100.00	100.00	100.00
Re-16	HF学芸大学レジデンス	93.11	82.54	85.62	93.25	96.93	100.00	96.24	96.24
Re-17	HF東神田レジデンス	100.00	96.88	95.35	95.35	96.91	96.88	96.94	93.83
Re-18	HF東日本橋レジデンス	97.50	97.53	97.42	98.69	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19	HF練馬レジデンス	100.00	98.08	98.08	96.16	92.32	100.00	100.00	98.08
Re-20	HF白金高輪レジデンス	94.64	97.90	96.28	92.51	93.04	93.76	94.94	95.54
Re-21	HF明大前レジデンス	88.32	94.30	96.11	97.90	97.90	98.14	96.33	94.28
Re-22	HF日本橋レジデンス	100.00	98.27	94.58	92.92	96.37	93.46	92.08	91.07
Re-23	HF上石神井レジデンス	89.79	88.54	88.54	88.54	85.74	88.64	89.99	85.14

物件 番号	物件名称	H24. 5. 31	H24. 11. 30	H24. 12. 31	H25. 1. 31	H25. 2. 28	H25. 3. 31	H25. 4. 30	H25. 5. 31
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	94.66	94.20	96.46	100.00	100.00	97.96	92.76	94.55
Re-25	H F 銀座レジデンスE A S T	97.78	94.84	93.02	97.31	98.11	96.98	97.04	97.31
Re-26	H F 新横浜レジデンス	95.40	96.16	95.41	95.41	93.92	98.15	95.54	97.17
Re-29	H F 白山レジデンス	94.30	92.14	92.14	92.14	90.70	98.53	98.53	98.53
Re-30	H F 馬込レジデンス	97.40	94.81	97.40	97.40	100.00	94.20	88.60	100.00
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	100.00	95.35	95.35	95.35	95.74	92.02	96.28	96.28
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	97.39	94.15	94.15	94.15	97.14	100.00	100.00	100.00
Re-35	H F 芝公園レジデンス	87.94	97.07	97.07	100.00	100.00	97.28	94.55	97.28
Re-36	H F 三田レジデンス	97.91	93.46	91.39	95.86	98.09	97.94	89.38	91.29
Re-37	H F 高輪レジデンス	92.97	89.58	93.01	93.01	93.01	97.17	93.44	96.27
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	96.44	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.84	89.34
Re-39	H F 銀座レジデンスE A S T Ⅱ	97.50	94.99	94.99	96.24	96.24	94.88	96.24	94.99
Re-40	H F 八丁堀レジデンスⅡ	92.98	98.17	93.54	92.26	98.54	99.08	93.60	95.87
Re-41	H F 八丁堀レジデンスⅢ	95.46	89.48	92.11	91.66	94.29	95.74	93.82	98.09
Re-42	H F 銀座レジデンス	100.00	91.98	89.85	89.85	93.85	100.00	97.85	93.54
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	93.13	93.76	94.46	94.19	95.62	97.33	97.95	97.23
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	92.31	95.04	94.73	96.26	95.85	96.42	97.16	97.73
Re-45	H F 中之島レジデンス	90.38	100.00	94.89	94.89	96.50	96.50	83.95	90.95
Re-46	H F 阿波座レジデンス	93.91	98.32	98.32	96.63	98.32	98.32	95.27	98.32
Re-47	H F 丸の内レジデンス	100.00	97.21	95.82	100.00	98.61	94.46	94.46	98.61
Re-48	H F 平尾レジデンス	92.39	97.19	95.63	96.08	96.08	98.38	97.86	98.57
Re-49	H F 河原町二条レジデンス	100.00	95.78	97.77	96.01	93.79	98.06	97.77	92.04
Re-50	H F 南六条レジデンス	100.00	100.00	96.69	100.00	100.00	96.29	96.29	100.00
Re-51	H F 天神南レジデンス	98.92	97.85	98.92	98.92	100.00	98.92	96.77	95.70
Re-52	H F 天神東レジデンス	96.10	100.00	98.70	96.10	97.40	100.00	98.70	94.81
Re-53	H F 四条河原町レジデンス	94.38	96.28	95.65	96.91	97.53	95.71	96.88	97.48
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	98.07	98.07	98.07	94.39	98.18	100.00	100.00
Re-55	H F 千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	96.91	96.91
Re-56	H F 駒沢公園レジデンス	91.66	94.44	100.00	100.00	100.00	97.23	100.00	91.66
Re-57	H F 武蔵小山レジデンス	98.24	98.20	96.40	87.98	95.13	98.12	96.33	98.12
Re-58	H F 国分寺レジデンス	86.82	100.00	100.00	96.08	96.08	94.43	96.40	98.30
Re-59	H F 久屋大通レジデンス	94.96	99.01	99.01	98.05	97.04	98.03	97.95	99.02
Re-60	H F 烏丸鞍馬口レジデンス	97.98	97.29	97.86	97.86	100.00	97.98	89.66	93.70
Re-61	H F 西新宿レジデンスW E S T	96.25	97.50	96.25	95.00	96.25	95.00	92.16	93.75
Re-62	H F 西新宿レジデンスE A S T	96.08	94.08	95.59	95.18	92.08	92.98	95.59	98.00
Re-63	H F 東新宿レジデンス	95.84	98.60	95.84	95.81	97.22	94.41	96.00	98.60
Re-64	H F 東心齋橋レジデンス	94.98	94.53	92.24	92.24	92.24	92.24	92.70	92.24

物件 番号	物件名称	H24. 5.31	H24. 11.30	H24. 12.31	H25. 1.31	H25. 2.28	H25. 3.31	H25. 4.30	H25. 5.31
Re-65	H F 北四番丁レジデンス	100.00	100.00	98.89	94.45	97.77	98.89	98.89	100.00
Re-66	H F 愛宕橋レジデンス	100.00	100.00	98.75	98.75	98.75	98.75	100.00	100.00
Re-67	H F 九大病院前レジデンス	81.93	95.11	90.97	98.37	100.00	95.85	95.11	93.48
Re-68	H F 浅草橋レジデンス	94.87	100.00	97.44	97.44	100.00	94.87	94.87	94.87
Re-69	H F 一番町レジデンス	97.02	98.82	98.82	98.82	98.82	97.63	98.82	100.00
Re-70	H F 東中野レジデンス	90.55	96.35	96.66	100.00	98.43	98.43	96.75	98.43
Re-71	H F 南五条レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-72	H F 早稲田レジデンス	91.72	98.51	95.46	97.71	97.78	98.52	97.16	96.46
Re-73	H F 早稲田レジデンスⅡ	94.51	93.09	91.05	94.82	93.09	97.97	94.21	90.75
<b>レジデンス 小計</b>		<b>95.57</b>	<b>96.12</b>	<b>95.51</b>	<b>95.97</b>	<b>96.66</b>	<b>97.09</b>	<b>96.26</b>	<b>96.73</b>
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>ホテル 小計</b>		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>合計</b>		<b>95.57</b>	<b>96.63</b>	<b>96.34</b>	<b>96.63</b>	<b>96.56</b>	<b>96.96</b>	<b>96.41</b>	<b>96.91</b>

(注) 本表には、前々期末及び前期末時点の稼働率並びに当期の各月末時点における稼働率を記載しています。

(二) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)									建物状況調査報告書の概要(注5)		
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注10)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)									
0f-01	朝日生命五反田ビル	1,201	1,201	1,219	5.1%	1,193	5.2%	5.4%	1,316	①	117,810	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,226	1,226	1,241	5.2%	1,220	5.3%	5.5%	803	①	90,950	520,000	10.0%
0f-06	NV富岡ビル	2,220	2,220	2,330	5.2%	2,220	5.2%	5.4%	1,720	③	178,610	1,000,000	5.7%
0f-07	浜松町SSビル	1,510	1,510	1,570	4.8%	1,510	4.8%	4.9%	1,290	③	113,300	466,000	8.0%
0f-08	国際溜池ビル	2,490	2,490	2,570	4.5%	2,490	4.5%	4.6%	1,840	③	93,130	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル 泉岳寺前(注8)	1,450	1,450	1,540	5.4%	1,450	5.4%	5.7%	882	③	99,930	594,000 (注8)	7.5%
0f-10	HF新横浜ビルディング	1,170	1,170	1,240	5.5%	1,170	5.5%	5.6%	1,100	③	146,940	1,031,000	13.3%
0f-11	日本橋第一ビル	1,720	1,720	1,830	4.8%	1,720	4.8%	5.0%	1,700	③	170,430	807,000	16.5%
0f-12	八丁堀SFビル	2,340	2,340	2,440	4.4%	2,340	4.4%	4.5%	1,870	③	129,360	861,000	12.5%
0f-13	渋谷AXヒルズ	1,340	1,340	1,470	4.3%	1,340	4.3%	4.4%	1,270	③	32,620	294,000	5.1%
0f-14	KCAビル(注9)	1,032	1,032	1,054	5.0%	1,023	5.0%	5.3%	787	①	68,610	357,000 (注9)	13.8%
0f-15	HF中目黒ビルディング	2,120	2,120	2,150	5.1%	2,110	4.9%	5.3%	1,610	④	151,210	1,006,000	14.5%
0f-16	安和司町ビル	1,090	1,090	1,100	5.0%	1,080	4.8%	5.2%	511	④	74,720	333,000	9.2%
0f-17	八丁堀MFビル	908	908	939	4.6%	908	4.6%	4.7%	740	③	59,180	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,010	4,010	4,188	4.4%	3,934	4.5%	4.7%	2,452	①	24,850	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル(注9)	3,110	3,110	3,150	5.7%	3,060	5.4%	6.0%	1,750	⑤	35,580	897,000 (注9)	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	430	430	459	4.5%	430	4.5%	4.7%	381	③	8,410	105,000	11.1%
0f-22	HF虎ノ門ビルディング	1,236	1,236	1,244	4.8%	1,233	4.5%	5.1%	820	①	70,530	367,000	9.2%
0f-23	HF池袋ビルディング	1,070	1,070	1,100	4.9%	1,060	4.7%	5.1%	570	④	45,920	312,000	5.5%
0f-24	HF湯島ビルディング	1,340	1,340	1,390	5.0%	1,340	5.0%	5.2%	1,070	③	89,890	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	5,410	5,410	5,680	5.7%	5,410	5.7%	5.8%	4,110	③	80,730	1,132,000	11.7%
0f-26	広小路アクアプレイス	3,848	3,848	3,895	5.8%	3,828	6.0%	6.1%	3,280	①	117,340	2,471,000	10.6%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	2,550	2,550	2,560	5.9%	2,550	5.6%	6.2%	2,280	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル(底地)	2,310	2,310	2,430	4.4%	2,259	4.9%	4.7%	-	①	-	-	-
0f-29	栄ミナミ平和ビル	1,770	1,770	1,710	5.7%	1,770	5.4%	6.0%	1,700	②	112,230	1,083,000	10.8%
Re-03	HF市川レジデンス	461	461	435	5.7%	472	5.6%	6.1%	183	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	HF目黒レジデンス	547	547	553	5.1%	544	5.1%	5.4%	310	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	HF葛西レジデンス	623	623	626	5.5%	622	5.4%	5.8%	304	①	40,120	224,000	8.8%
Re-11	HF若林公園レジデンス	3,493	3,493	3,585	5.0%	3,454	5.1%	5.3%	2,777	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,410	1,410	1,442	5.0%	1,396	5.1%	5.3%	872	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,174	1,174	1,210	5.0%	1,158	5.1%	5.3%	686	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	HF麻布十番レジデンス	1,040	1,040	1,090	5.0%	1,040	4.7%	5.2%	874	②	40,410	330,000	12.8%



物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注10)
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)						
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	833	833	860	4.9%	833	4.9%	5.0%	711	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	H F 東神田レジデンス	1,120	1,120	1,150	4.8%	1,120	4.8%	4.9%	932	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	1,280	1,280	1,330	4.8%	1,280	4.8%	4.9%	1,110	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	H F 練馬レジデンス	681	681	702	5.2%	681	5.2%	5.3%	635	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	3,870	3,870	4,000	4.4%	3,870	4.4%	4.5%	3,550	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	853	853	880	4.9%	853	4.9%	5.0%	771	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	941	941	954	4.9%	936	4.7%	5.1%	502	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	859	859	873	5.6%	859	5.3%	5.8%	588	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	990	990	1,020	4.9%	990	4.9%	5.0%	852	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	4,230	4,230	4,380	4.5%	4,230	4.5%	4.6%	3,480	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,450	2,450	2,490	5.2%	2,410	4.9%	5.5%	1,680	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,650	1,650	1,660	4.9%	1,640	4.7%	5.1%	1,540	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,160	1,160	1,170	5.1%	1,160	4.9%	5.3%	1,270	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスII	1,070	1,070	1,080	4.8%	1,060	4.6%	5.0%	834	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	972	972	1,010	5.0%	972	5.0%	5.2%	809	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	738	738	759	5.2%	738	5.2%	5.3%	707	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	H F 芝公園レジデンス	772	772	799	5.0%	772	4.7%	5.2%	555	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	H F 三田レジデンス	1,090	1,090	1,120	5.0%	1,090	4.7%	5.2%	741	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	H F 高輪レジデンス	742	742	750	4.8%	739	4.6%	5.0%	669	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台(注9)	790	790	801	4.9%	790	4.6%	5.1%	603	②	45,580	281,000(注9)	3.3%
Re-39	H F 銀座レジデンスEASTII	1,490	1,490	1,500	5.0%	1,480	4.8%	5.2%	845	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	H F 八丁堀レジデンスII	1,890	1,890	1,910	4.9%	1,880	4.7%	5.1%	1,090	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	H F 八丁堀レジデンスIII	857	857	863	4.9%	854	4.7%	5.1%	534	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	H F 銀座レジデンス	988	988	998	4.8%	984	4.6%	5.0%	516	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	H F 駒沢公園レジデンスTOWER	6,490	6,490	6,630	5.0%	6,490	4.7%	5.2%	3,720	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	H F 梅田レジデンスTOWER	1,960	1,960	1,970	5.6%	1,960	5.4%	5.8%	1,600	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	H F 中之島レジデンス	462	462	466	5.7%	460	5.5%	5.9%	407	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	H F 阿波座レジデンス	619	619	630	5.8%	619	5.5%	6.1%	439	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	H F 丸の内レジデンス	647	647	648	6.0%	647	5.7%	6.3%	474	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	H F 平尾レジデンス	1,770	1,770	1,770	5.9%	1,770	5.7%	6.1%	1,590	④	155,080	1,549,000	3.4%

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要 (注5)				
		鑑定評 価額 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)					積算価 格 (百万円)	評価機 関 (注4)	長期修繕 費用の見 積額(15 年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	PML (注10)	
			直接還元法		DCF法								
		価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)							
Re-49	H F 河原町二条 レジデンス	506	506	517	5.8%	506	5.5%	6.1%	330	②	41,560	296,000	6.5%
Re-50	H F 南六条 レジデンス	258	258	261	5.8%	255	5.5%	6.1%	262	⑤	31,270	285,000	1.1%
Re-51	H F 天神南 レジデンス	629	629	641	6.0%	629	5.7%	6.3%	621	②	94,970	549,000	3.6%
Re-52	H F 天神東 レジデンス	542	542	543	5.9%	542	5.7%	6.1%	466	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	H F 四条河原町 レジデンス	1,960	1,960	2,010	5.5%	1,960	5.2%	5.8%	1,470	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド ・千駄木(注9)	852	852	848	5.4%	852	5.1%	5.6%	404	②	49,870	272,000 (注9)	4.4%
Re-55	H F 千駄木 レジデンス(注9)	913	913	918	5.5%	913	5.2%	5.7%	504	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	H F 駒沢公園 レジデンス	632	632	649	5.1%	632	4.8%	5.3%	586	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	H F 武蔵小山 レジデンス	918	918	928	5.2%	918	4.9%	5.4%	505	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	H F 国分寺 レジデンス	842	842	852	5.7%	842	5.3%	6.0%	442	②	42,640	295,000	6.3%
Re-59	H F 久屋大通 レジデンス	1,100	1,100	1,060	5.8%	1,100	5.5%	6.1%	840	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	H F 烏丸鞍馬口 レジデンス	600	600	624	5.8%	600	5.5%	6.1%	431	②	30,710	292,000	9.9%
Re-61	H F 西新宿 レジデンスWEST	2,060	2,060	2,090	5.2%	2,060	4.9%	5.4%	1,260	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	H F 西新宿 レジデンスEAST	1,200	1,200	1,220	5.2%	1,200	4.9%	5.4%	770	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	H F 東新宿 レジデンス	1,420	1,420	1,430	5.1%	1,420	4.8%	5.3%	993	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	H F 東心齋橋 レジデンス	598	598	620	5.6%	598	5.3%	5.9%	426	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	H F 北四番丁 レジデンス	890	890	889	5.8%	890	5.5%	6.1%	646	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	H F 愛宕橋 レジデンス	744	744	745	6.0%	743	5.7%	6.3%	615	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	H F 九大病院前 レジデンス	434	434	444	6.0%	434	5.7%	6.3%	385	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	H F 浅草橋 レジデンス	794	794	811	5.4%	794	5.1%	5.6%	424	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	H F 一番町 レジデンス	899	899	893	5.8%	905	5.5%	6.1%	826	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	H F 東中野 レジデンス	943	943	961	5.2%	943	4.9%	5.4%	645	②	38,240	351,000	3.0%
Re-71	H F 南五条 レジデンス	403	403	411	5.8%	394	5.4%	6.1%	336	⑤	28,690	329,000	0.8%
Re-72	H F 早稲田 レジデンス	2,190	2,190	2,180	4.8%	2,190	4.6%	5.0%	1,370	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	H F 早稲田 レジデンスⅡ	890	890	902	4.8%	885	4.6%	5.0%	538	④	41,160	311,000	3.6%
Ho-01	スーパーホテル 大阪・天王寺	1,110	1,110	1,120	6.0%	1,090	5.7%	6.3%	669	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル 京都・烏丸五条	939	939	951	5.8%	927	5.5%	6.1%	644	⑤	50,220	438,000	8.7%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)				
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)				積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注10)		
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)									
Ho-03	スーパーホテル さいたま・大宮	1,080	1,080	1,090	5.5%	1,060	5.2%	5.8%	922	⑤	70,720	669,000	3.8%
Ho-04	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1,210	1,210	1,220	6.1%	1,190	5.8%	6.4%	1,110	⑤	73,890	697,000	1.0%
											ポートフォリオPML(注10)	4.0%	

(注1) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、アオイ総合評価株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成25年5月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注3) 直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

(注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はアオイ総合評価株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社を表しています。

(注5) 「建物状況調査報告書の概要」は、下記の物件の項目について、それぞれ東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。

・Re-11 HF若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

・Re-24 HF錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

なお、上記3社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額)を記載しています。

(注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果(建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果(消費税は含まれません。))を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。

(注8) Of-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。

(注9) Of-14 KCAビル、Of-20 船橋Faceビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 HF千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合(Of-14 KCAビル：60.04%、Of-20 船橋Faceビル：9.14%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木73.74%、Re-55 HF千駄木レジデンス95.03%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

(注10) PML(予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は平成24年10月26日です。