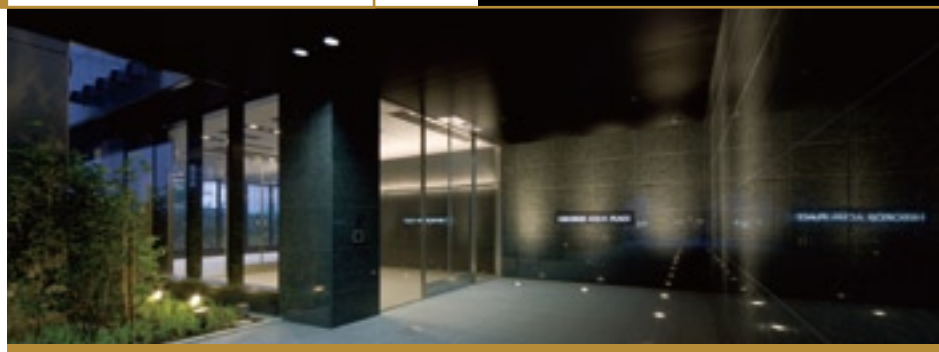




新栄町駅より徒歩約4分、
築浅、高性能中規模オフィスビル

名古屋の商業地として知られる「栄」に程近く、オフィス街の落ち着いた街並みに
溶け込んでいるのが、「広小路アクアプレイス」（愛知県名古屋市中区）です。
LOWEガラスの採用など環境に配慮した築浅ビルで、地下鉄や高速道路にも近く、
また、市内の主要幹線道路である広小路通に面した、交通至便の立地にあり、
145台分の大規模屋内駐車場も完備するオフィスビルです。

栄に隣接したオフィス街に建つ 環境配慮型オフィスビル

東京都港区中心のオフィス・レジデンス複合型REIT



平和不動産リート投資法人

8966

第21期 資産運用報告

自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日

東京都港区愛宕二丁目5番1号 <http://www.heiwa-re.co.jp/>

IR活動実績のご報告

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでおります。その活動の一環として今期は下記セミナー等への参加・実施をして参りました。

開催日	イベント名	開催場所
平成23年12月9日	個人投資家向け合同IR説明会	東京証券会館
平成23年12月11日	第2回「ダイワJ-REIT説明会・大阪」	大和証券 大阪支店
平成24年2月25日	個人投資家向け合同IR説明会	アパホテル名古屋錦
平成24年3月4日	第1回ダイワJ-REITキャラバン(札幌会場)	ホテルオークラ札幌
平成24年3月6日	ナレッジステーション(個人投資家向け説明会)	東海東京証券 日本橋フロント
平成24年3月9日～3月10日	個人投資家のためのJリートフェア2012	東京国際フォーラム
平成24年5月24日	第4回ダイワJ-REITキャラバン(名古屋会場)	大和証券 名古屋駅前支店

今後とも、本投資法人への理解をより深めて頂くためのIR活動を展開して参ります。

ホームページのご案内



IR情報

ホームページをより分かりやすく、投資主様及び投資家の皆様によりよい情報を提供するため、平成24年7月にホームページのリニューアルを行いました。今後もホームページを活用した情報提供の充実を図って参りますので是非ご活用下さい。



メール配信登録画面



配信メール例

一般社団法人不動産証券化協会主催

秋のJリートフェア2012

平成24年10月27日(土)に東京証券取引所で開催予定の「秋のJリートフェア2012」に参加します。会場では、IRブースの展示やIR説明会も行います。皆様のご来場をお待ちしております。

日時：平成24年10月27日(土)午前9時30分～午後16時00分
会場：東京証券取引所
主催：一般社団法人不動産証券化協会(ARES)、東京証券取引所

当日は、本投資法人のIR説明会を実施する予定ですが、IR説明会の時間につきましては現在未定です。時間が決まり次第、ホームページ及びIRメールにてお知らせ致します。



REITの運用全般、IR等に関するお問い合わせ
平和不動産アセットマネジメント株式会社
電話番号 03-5402-8731 (代表) 受付時間 午前9時～午後6時(土日祝祭日及び当社指定の休日を除く)

第21期(平成24年5月期)

1口当たり分配金

1,550円

(分配金支払開始 平成24年8月17日)

〈ご参考〉

第22期(平成24年11月期)

1口当たり予想分配金※

1,560円

※平成24年7月18日付公表の予想数値です。

(分配金支払開始 平成25年2月下旬予定)

「着実な歩み」を続けるために。

平成17年3月8日に東京証券取引所に上場し、
着実に成長路線を歩んで参りました。

今期は外部成長、財務基盤の更なる強化に取り組み、
新規物件の取得、投資法人債の償還への対応や
借入先構成の強化を実現しました。

引き続き、投資主価値の極大化を目指し、
「着実な歩み」を続け、
投資主の皆様の信頼を得られるよう運用して参ります。



平和不動産リート投資法人

Contents

I. 投資法人の概要	4	VI. 注記表	46
ごあいさつ	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	54
決算ハイライト	5	VIII. 監査報告書	55
特徴と実績	6	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
第21期のご報告	7	X. 投資主インフォメーション	58
良質な新規物件の取得	11	投資口の状況	59
ポートフォリオの概要	12	ホームページのご案内	60
II. 資産運用報告	25	資産運用会社の概要	61
III. 貸借対照表	42		
IV. 損益計算書	44		
V. 投資主資本等変動計算書	45		

特集「広小路アクアプレイス 栄に隣接したオフィス街に建つ環境配慮型オフィスビル」は右面表紙よりご覧下さい。



ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、この度、上場後15回目の決算となる第21期(平成24年5月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、本投資法人の運用状況及び決算の概要につきまして、ご報告申し上げます。

本投資法人は、前期よりスタートした再成長軌道へと向かう「ステージ2」の着実な成果を上げるため、スポンサーである平和不動産株式会社と連携して、良質な物件の取得及び効率的なリーシング体制の構築、財務基盤の更なる強化等各種施策について積極的に取り組みました。

外部成長面では、平成24年3月に平和不動産株式会社から名古屋のオフィスビル「広小路アクアプレイス」を取得し、ポートフォリオの質と収益性の向上を図りました。内部成長面では、高稼働率を維持するために効率的なリーシング活動やテナントニーズを踏まえた物件メンテナンス等にも注力し、期中平均稼働率はオフィス、レジデンスともに95%を超える実績となりました。財務面では、平成24年10月に償還期日を迎える投資法人債の償還に向けて、当期に一部買入消却を行う一方、コミットメント型タームローン契約を締結し、償還資金を確保することができました。また、金利上昇リスクを一定の範囲内に限定させる契約や短期借入金を調達期間5年超に長期化し、以前より低金利でリファイナンスを実施する等、財務基盤の更なる強化に努めました。

その結果、営業収益4,223百万円、経常利益1,073百万円、当期純利益1,073百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり1,550円とさせて頂くこととなりました。

今後も引き続き、平和不動産株式会社からの人的サポート、より強化された物件取得のパイプライン機能、財務面でのサポート等を活用し、再成長軌道へと歩みを進め、投資主価値向上に注力して参りたいと思います。投資主の皆様のご信頼を得られるよう、本投資法人の運営を行って参りますので、今後とも、変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。



平和不動産リート投資法人
執行役員 東原 正明

【略歴】
昭和52年に日本不動産銀行(現あおぞら銀行)入行。システム運用部長、IT統括部担当部長等を経て平成20年4月にあおぞら情報システムに出向。32年間にわたる銀行勤務を経て平成21年12月に本投資法人執行役員に就任。



平和不動産リート投資法人 <http://www.heiwa-re.co.jp/>

東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー 35階

代表者:執行役員 東原 正明 銘柄コード:8966 上場金融商品取引所:東京証券取引所
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(平和不動産株式会社100%出資)

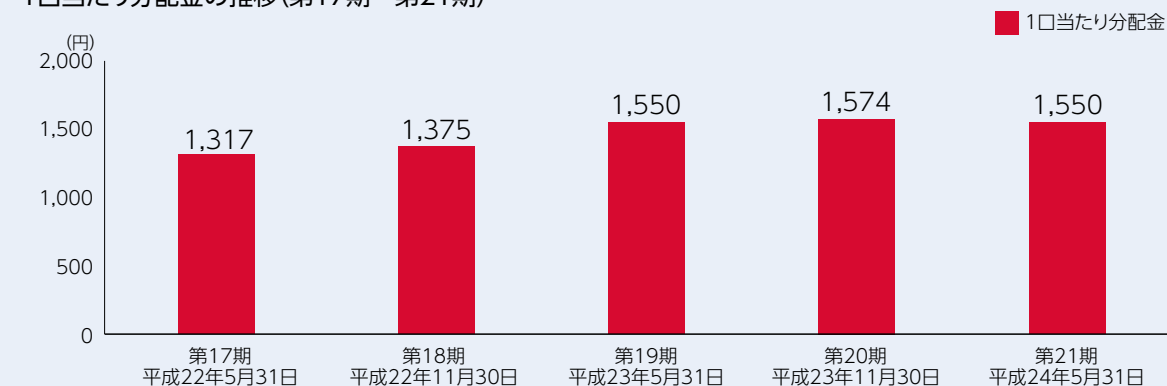
決算ハイライト

■決算ハイライト

	第21期実績	第22期(予想) [※]
営業収益	4,223百万円	4,245百万円
営業利益	1,810百万円	1,738百万円
経常利益	1,073百万円	991百万円
当期純利益	1,073百万円	990百万円
1口当たり分配金	1,550円	1,560円

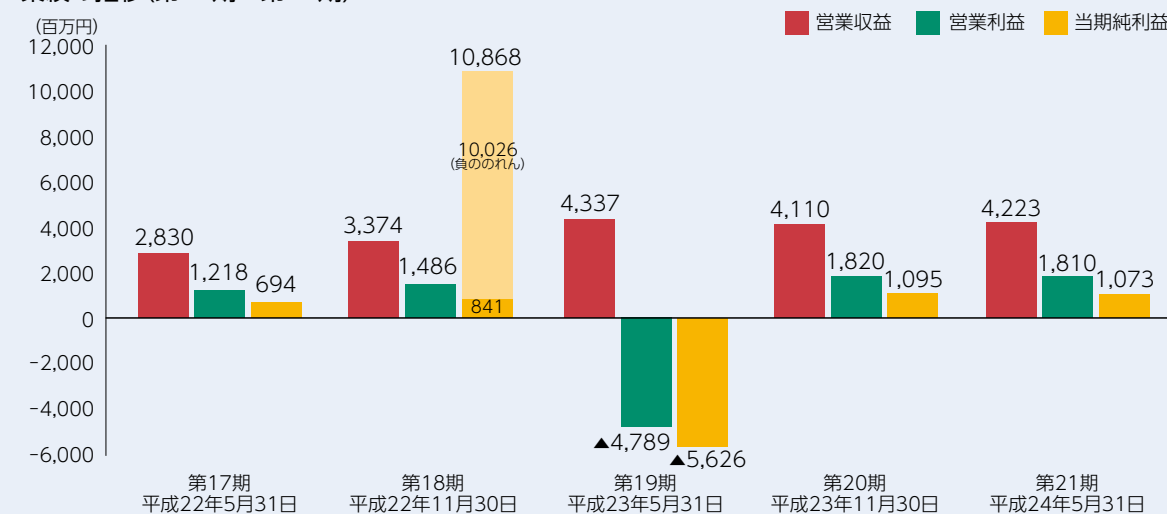
※平成24年7月18日付公表の予想数値です。

1口当たり分配金の推移(第17期～第21期)



(注)平成22年10月1日付で投資口の分割を実施しています。ご参考までに第17期(平成22年5月期)の実績を分割した値で掲載しています。

業績の推移(第17期～第21期)



(注)第19期における営業損失及び当期純損失の主な理由は、物件譲渡に係る売却損6,654百万円の計上によるものです。

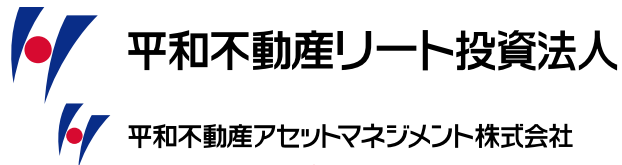
平和不動産リート投資法人の特徴と実績

Overview of 8966

本投資法人は、平和不動産をスポンサーとするオフィスとレジデンスに投資する複合型J-REITです。東京都区部を中心に全国88棟のオフィスとレジデンスの不動産に分散投資を行い、オフィスとレジデンスの特性を組み合わせた複合効果による「収益性」と「安定性」の双方を追求しています。

■ 平和不動産との協働

平成24年6月28日「業務提携に関する協定書変更合意書」を締結 ▶ 協働体制の更なる強化を実現



多面的サポート

内部成長面

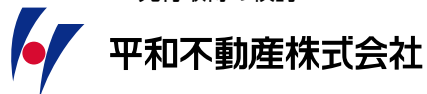
- 平和不動産グループによるPM業務

外部成長面

- 平和不動産グループ物件売却の優先交渉権の付与
- 仲介物件の優先的な情報提供
- 本投資法人への売却を考慮した物件の先行取得の検討

財務面

- 信用力の補完



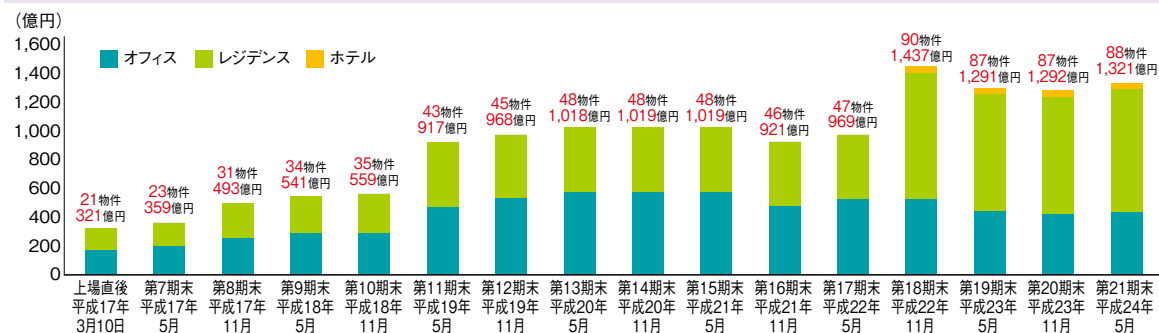
上記以外の協定書変更合意書 取組事項

- 本投資法人の保有物件及び取得予定物件の平和不動産による共有・区分所有の検討
- 投資口の追加発行時における平和不動産による投資口追加取得の検討

■ ポートフォリオの特徴

- 東京都区部を中心にオフィス・レジデンスに投資(複合型J-REIT)
- 高稼働率を維持(第21期末 95.57% 前期末(第20期末)より0.43ポイント上昇)
- 第21期は平和不動産のウェアハウジング機能を活用し、広小路アクアプレイスを取得
オフィス21物件 ▶ 22物件 オフィスの資産規模 437.1億円 ▶ 466.4億円

● 資産規模 1,321億円 ● 物件数 88物件



投資主の皆様へ

Management Report

第21期のご報告

物件取得や高稼働率の維持を行い 再成長軌道の歩みを着実に進める

本投資法人は、第19期(平成23年5月期)までを「〈ステージ1〉成長基盤の再構築」、第20期(平成23年11月期)からは「〈ステージ2〉再成長軌道へ」と位置付け、更なる投資主価値の向上に努めて参りました。〈ステージ2〉に入った第21期(平成24年5月期)は再成長軌道への布石として、外部成長、内部成長、財務戦略の3点について様々な取組みを行っています。現状のマーケット動向と合わせて、第21期の運用状況についてご報告致します。



平和不動産アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長

市川 隆也

■ マーケットの現状

当期における国内経済は、欧州債務危機の影響による世界経済の悪化懸念や長らく続く円高等により厳しい状況が続いています。反面、内需を中心とした個人消費や震災復興需要等により、持ち直しの兆しも所々に垣間見えています。

J-REIT市場については欧州債務危機の影響を受け、大きく変動することもありました。日銀が追加金融緩和策を決定した平成24年2月中旬以降から4月頃にかけては、投資家がリスク資産に積極的に投資する姿勢(リスク・オン)になり、東証REIT指数は前期末の847.08ポイントから1,000ポイントを超える水準まで回復しました。しかし4月末頃より、欧州の問題が取り上げられるようになると、投資家がリスク資産全般から資金を引き上げる傾向(リスク・オフ)が強まりました。結果、当期末の東証REIT指数は927.21ポイントとなりました。

欧州問題の状況等により市場が変動するものの、日銀の追加緩和によるJ-REITの買入れ増額や、制度改革によるJ-REITの規制緩和期待等もあり、下支えする要素も見えてきました。また長期的な視点で市場を見ると、現状のJ-REITは全般的に配当利回りが高く、割安感を強めているとも感じています。

オフィスビルの賃貸マーケットは、新規供給のビルが増えたため、都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区)のオフィスビルの当期における平均空室率は9.40%となりました(三鬼商事株式会社調べ)。しかしながら既存のオフィスビルの空室率は、平成23年12月の8.72%から平成24年5月には8.42%と減少しており、新規オフィスビルに比べ、既存オフィスビルの空室率は回復の兆しが見られます。この状況は、賃料水準が比較的手頃な既存ビルへの移転需要が高まっている傾向にあると考えており、中規模オフィスへの潜在的なテナント需要は今後も厚いと考えています。また、東日本大震災により防災意識が高まっていることから、耐震性能に優れたビルへの移転需要もあります。

オフィスの賃料相場ですが、東京ビジネス地区の平均賃料は平成23年11月末の16,973円/坪から平成24年5月末には16,729円/坪となっています。依然として賃料相場は弱含み状況が続いておりますが、下落幅は

縮小傾向にあり、今後、オフィス空室率の改善が見られた後、徐々に回復していくものと思います。

レジデンスの賃貸マーケットは、東日本大震災以降、賃貸住宅志向が強まっていることや首都圏への人口流入が続いていることもあり、需給関係は底堅く推移しています。また、小世帯層を中心に利便性の高い物件への需要が高まっていること等から、小世帯層用のレジデンス物件を中心に、家賃水準の下げ止まる傾向も見られ、稼働率、賃料ともに今後とも安定的に推移していくものと思います。

■ 外部成長戦略について

本投資法人は資産規模の拡大のため、平成24年3月30日に、愛知県名古屋市のオフィスビル、広小路アクアプレイスを取得しました(取得価格2,930百万円)。本物件の取得により、収益性及びポートフォリオの質の改善を図ると同時にオフィス比率を高め、ポートフォリオ全体のバランスも整えることができました。

本物件は、名古屋市内の主要幹線道路である広小路通に面し、平成20年5月竣工、地上11階建ての築浅・中規模オフィスです。駐車場145台を完備し、環境性能に優れたオフィスビルであること等から、近隣物件と比較しても競争力のある物件と考えています。名古屋市には平和不動産の支店があり、プロパティ・マネジメント業務を平和不動産に委託することで、安定的な稼働率と相対的に高い利回りが見込めるものと考えています。

また、環境性能に優れたオフィスビルであることを、三井住友銀行のSMBC環境配慮ビルディング評価融資制度から高く評価され、「シルバー」の評価を得ております。

本物件の取得により、当期末時点での運用資産は、オフィス22物件(取得価格総額46,646百万円)、レジデンス62物件(取得価格総額81,333百万円)、ホテル4物件(取得価格総額4,180百万円)、合計88物件(取得価格総額132,159百万円)、保有物件の構成比は、オフィス35.30%、レジデンス61.54%、ホテル3.16%となりました。

本投資法人はオフィスの収益性とレジデンスの安定性の双方を追求する複合型J-REITとして、今後も物件取得を視野に入れながら、ポートフォリオの質の向上及び資産規模の拡大に積極的に取り組んで参ります。

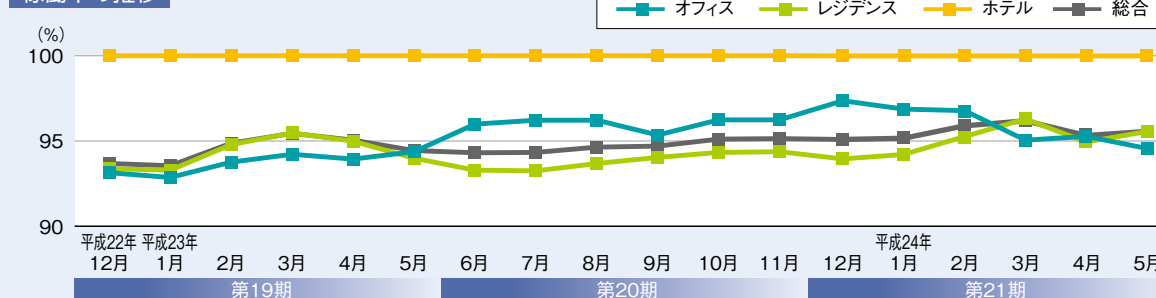
■ 内部成長戦略について

収益性の向上のため、高稼働率の維持・向上に最大限注力しています。当期は、3月末に取得した広小路アクアプレイスの取得時稼働率が83.58%であったため、本投資法人のオフィス稼働率は一時的に低下し、当期末のオフィス稼働率は94.57%となりましたが、プロパティ・マネジメント業務を委託している平和不動産のリーシング力により、広小路アクアプレイスの稼働率は6月18日以降92.70%に改善し、6月末のオフィス稼働率は95.35%です。

レジデンスについては、賃貸マーケットの状況を分析し、賃貸マーケットの状況に合わせた柔軟な賃料設定等を行うなど、リーシング活動に注力した結果、前期末の94.37%から当期末には95.57%へ上昇し、期中を通じて安定的な高稼働率を維持することができました。また、ポートフォリオ全体の稼働率は前期末の95.14%から当期末には95.57%へ上昇し、収益性も向上しています。今後も継続的な高稼働率の維持に努めて参ります。

高稼働率の維持・向上を図るため、保有物件の修繕工事を当期より前倒しで実施しています。第22期、第23期にも約1億円程度の規模で実施することを計画しています。この修繕工事の前倒しについては負ののれんを

稼働率の推移

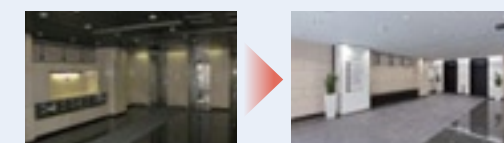


充当することを予定しており、分配金への影響を抑えています。

ここから当期に実施した高稼働率の維持・向上を図るための修繕工事の一例を紹介します。オフィスでは、日本橋第一ビル(東京都中央区)の共用部リニューアル工事を行いました。暗い雰囲気だったエントランスを明るくするとともに、照明をLEDに入れ替えることで電力の削減効果も見込めます。また、一部のフロアのトイレ改修も行い、テナント満足度が向上しています。レジデンスでは、トゥールジョーンズ駒沢公園(東京都世田谷区)の共用部リニューアル工事を行いました。こちらもエントランスのリニューアルを行い、テナント訴求力の向上につながっています。

東日本大震災以降、電力削減の社会的様相は高まっており、LED化をはじめ、省エネ化等、今後も保有物件の環境性能向上に努めていく予定です。また、こうしたテナント満足度に寄与する改修工事等を実施することで、物件の競争力向上を図り、高稼働率の維持・向上に努めていきたいと思っています。

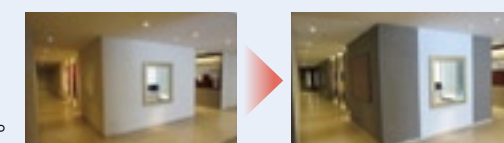
日本橋第一ビル共用部リニューアル工事



Before

After

トゥールジョーンズ駒沢公園共用部リニューアル工事



Before

After

■ 財務戦略について

当期末の有利子負債は63,948百万円に増え、総資産に対する有利子負債の比率(LTV)は45.7%になりましたが、保守的なLTV水準は維持しています。今後の不安定な金融マーケットに、万全の態勢で臨むためにも、金融機関とのリレーションを深めながら、借入金の借入期間の長期化、金利の固定化、金融コストの低減等を行い、更なる財務基盤の強化に努めていきたいと考えています。

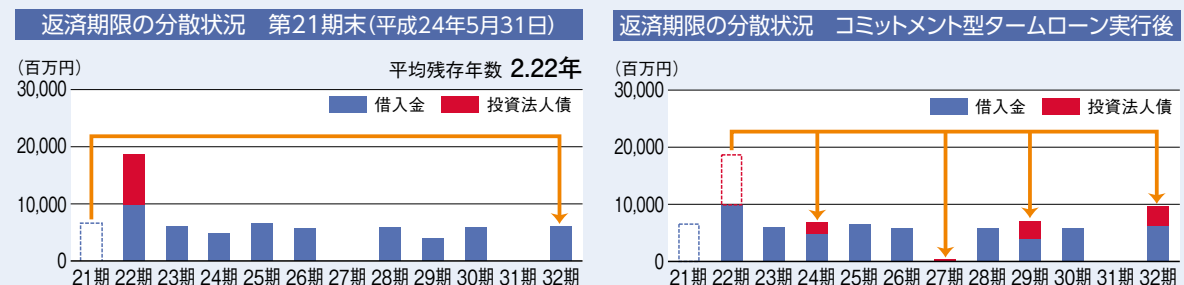
当期は、広小路アクアプレイスの取得資金調達のため、平成24年3月30日にタームローン12(借入金額3,000百万円)の借入れを行いました。借入期間は3年7カ月です。

また、平成24年5月31日に元本返済期日を迎えるタームローンH(借入残高6,130百万円)の返済資金の充当のため、同日付でタームローン14の借入れを行い、借入期間が1年であったものを5年5カ月の固定金利で調達しました。その他、変動金利で調達をしているタームローン10(借入残高5,777百万円)、タームローン11(借入残高5,857百万円)、タームローン12(借入残高3,000百万円)の借入金に対して、金利キャップを購入し、金利が上昇した際のリスクを一定範囲内に限定させる戦略も行いました。

更に平成24年10月に償還を迎える投資法人債100億円の償還リスクを早期に解消するため、累計10億円の投資法人債の買入消却を行い、償還リスクを低減させると同時に、残りの90億円については、いつでも借入

れが可能なコミットメント型タームローンの契約により償還資金の確保を行いました。このコミットメント型タームローン契約により、新規の借入先として2行(野村信託銀行、三菱UFJ信託銀行)が加わり、借入先構成に厚みを持たせると共に借入先シェアの分散化を図りました。また、コミットメント型タームローン実行後は右下のグラフにあるように、当期末より、返済期限の分散化が進みます。

今後も継続して、借入期間の長期化、金利の固定化、金融コストの低減を進めると同時に、無担保化や格付向上を目指し、安定した財務基盤の構築に力を入れていきます。



■ 今後の運用方針について

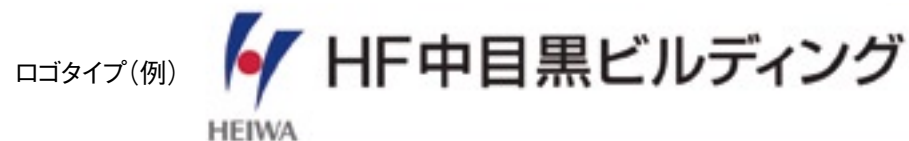
不安定な世界経済情勢が続いているとはいえ、日本の不動産市場は復調の兆しも垣間見えており、本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を実現し、投資主価値の極大化を目指していきたいと考えています。

平成24年6月28日には、平和不動産と平和不動産アセットマネジメントとの間で、「業務提携に関する協定書変更合意書」の締結及び内部規則である「運用ガイドライン」の変更を行いました。これまで契約していた内容と大きく異なるわけではありませんが、平和不動産との協働体制をより明確に打ち出し、これまで締結していた業務提携を見直し、より両社が本投資法人発展に寄与する体制とすべく、踏み込んだ内容に一部変更したものです。

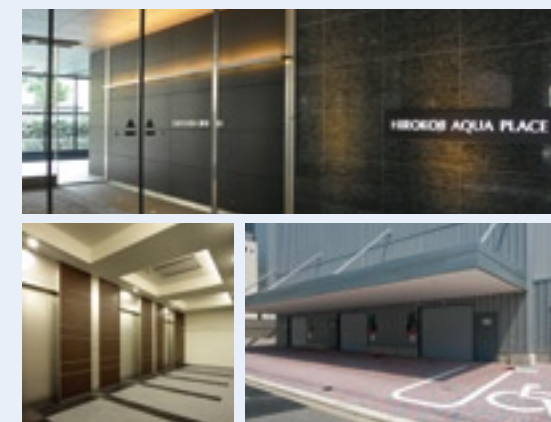
今後も外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略について再成長軌道に寄与する取り組みを積極的に行っていく予定です。投資主の皆様の変わらぬご愛顧を頂ければと思います。

■ ブランド戦略について

本投資法人ではブランド戦略の一環として、平和不動産の読み仮名の頭文字である「HF」を冠した新ブランドを導入します。「HF」ブランドの導入により、平和不動産グループの運用ノウハウと信用力をアピールし、平和不動産リート投資法人のブランド力向上につなげていきたいと考えています。具体的には保有する物件について「HF〇〇ビルディング」「HF〇〇レジデンス」といったように、ビル名及びレジデンス名の頭にHFをつけ、「HF」ブランドの浸透を図ります。コンセプトでもある「Human(ひと)」に定める「Flexible(自在)」な快適空間を提供し、テナントに信頼感と安心感を与えることが、稼働率の維持・向上につながり、安定した収益の確保ができると考えています。



良質な新規物件の取得 広小路アクアプレイス ~HIROKOJI AQUA PLACE~



1 本物件の特徴

名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約4分、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩約7分に立地し、地下鉄交通2駅2路線が利用可能です。また、名古屋のメインストリートの一つである「広小路通」に面しており、視認性の高いオフィスビルです。

2 オフィス投資比率の向上

本物件の取得は、ポートフォリオ全体のバランスを考慮してオフィスの投資比率を高め、更に、地域分散を図る観点からも、本投資法人にとって有益であると考えています。

3 取得理由／評価ポイント

築浅・中規模オフィスであり、建物スペックは十分に競争力を有しています。また、名古屋市は平和不動産の支店所在地であり、同社へプロパティ・マネジメント業務を委託することにより、安定的な稼働の維持が見込まれることから、相対的に高い利回りを得ることが期待できるものと判断し、取得を決定しました。



所在地	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約4分・桜通線「高岳」駅徒歩約7分
敷地面積	1,389.39 m ²
延床面積	9,521.09 m ²
構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建
竣工年月	平成20年5月
取得年月日	平成24年3月30日
所有形態	土地 所有権 建物 所有権
P M 会社	平和不動産株式会社

SMBC環境配慮ビルディング 評価ランク シルバーの取得



広小路アクアプレイスは、エネルギーの効率利用を行っている点、廃棄物管理やグリーン購入等の環境に配慮したビル運営に積極的に取り組んでいる点、空気の質・温熱・音環境の管理や眺望の確保等に広範囲に亘り配慮している点が高く評価されました。また、平和不動産グループとしての包括的な管理・運営方針、投資法人としての透明性の高い取組方針を掲げている点も高い評価を受け、「シルバー」の評価となりました。

ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

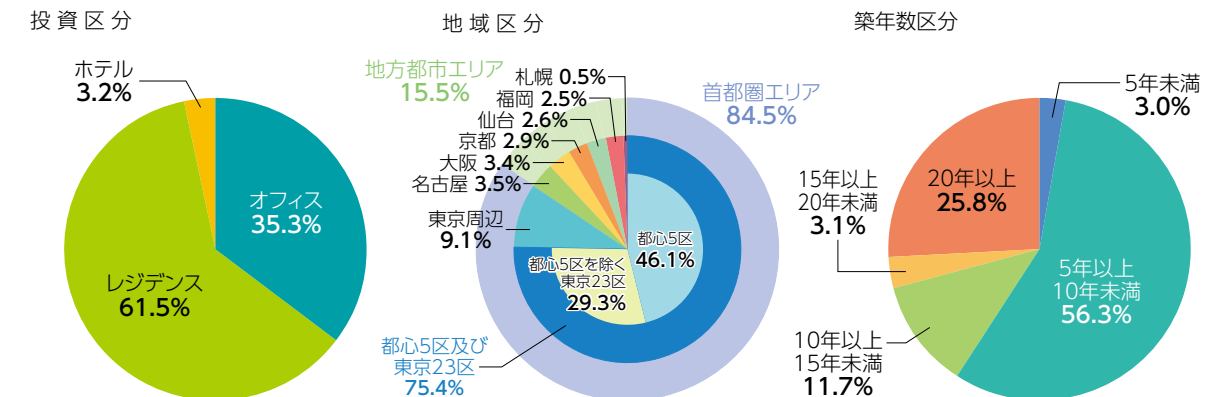
(平成24年5月31日現在)

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	1980年5月	地下2階付9階建	1,290	1.0
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1991年8月	9階建	1,550	1.2
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	1990年12月	8階建	2,500	1.9
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	1991年12月	10階建	1,530	1.2
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	1992年2月	地下1階付7階建	2,700	2.0
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	1994年6月	地下1階付10階建	1,220	0.9
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	1993年2月	地下1階付8階建	1,550	1.2
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	1988年3月	地下1階付9階建	2,150	1.6
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	1991年10月	地下1階付8階建	3,092	2.3
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	2006年3月	地下1階付10階建	1,860	1.4
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	1987年11月	地下1階付9階建	1,730	1.3
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	1988年2月	地下1階付8階建	2,870	2.2
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	1990年10月	9階建	1,385	1.1
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	1988年1月	9階建	1,110	0.8
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	1970年1月	地下1階付5階建	3,418	2.6
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	2003年4月	地下3階付14階建	3,900	3.0
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	2003年10月	地下1階付3階建	640	0.5
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	1990年11月	9階建	1,675	1.3
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	1993年12月	地下1階付9階建	1,314	1.0
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	1989年7月	9階建	1,434	1.1
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	1992年4月	地下1階付9階建	4,798	3.6
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中	2008年5月	11階建	2,930	2.2
オフィス小計					46,646	35.3
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	2003年3月	9階建	430	0.3
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	2003年4月	12階建	660	0.5
Re-09	レグリス東葛西	東京都江戸川区	2002年11月	9階建	650	0.5
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	2004年2月	地下1階付8階建	3,610	2.7
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	2004年2月	地下1階付9階建	1,560	1.2
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	2004年4月	11階建	1,370	1.0
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区	2005年1月	8階建	1,260	1.0
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	2005年3月	10階建	1,000	0.8
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	2005年6月	12階建	1,100	0.8
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	2005年6月	11階建	1,210	0.9
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	2005年5月	9階建	690	0.5
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	2005年8月	14階建	4,030	3.1
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区	2005年6月	8階建	1,070	0.8
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区	2005年5月	13階建	1,130	0.9
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区	2006年5月	8階建	950	0.7
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区	2005年3月	11階建	1,100	0.8
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	2005年3月	地下1階付13階建	5,940	4.5
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	2006年9月	10階建	3,350	2.5
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区	2000年1月	地下1階付11階建	2,350	1.8
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区	2001年8月	地下1階付3階建	1,630	1.2
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	2005年1月	5階建	1,650	1.2
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	2008年1月	13階建	1,050	0.8
Re-34	ヴァンデ田無	東京都西東京市	1989年3月	6階建	911	0.7
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	2003年8月	地下1階付12階建	836	0.6
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	2004年3月	13階建	1,080	0.8
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区	2003年2月	地下1階付7階建	749	0.6
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	2004年2月	15階建	730	0.6
Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	1999年2月	12階建	1,460	1.1
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	2002年1月	13階建	1,890	1.4
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	2004年1月	15階建	793	0.6
Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	2004年7月	13階建	944	0.7
Re-43	トゥールジョーズ駒沢公園	東京都世田谷区	2001年1月	地下1階付30階建	6,520	4.9

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市	2003年8月	地下1階付25階建	1,920	1.5
Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	2001年6月	10階建	453	0.3
Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	2002年3月	10階建	577	0.4
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市	2004年2月	10階建	624	0.5
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	2003年3月	15階建	1,780	1.4
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	2005年2月	11階建	534	0.4
Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市	2004年3月	10階建	229	0.2
Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市	1998年2月	11階建	631	0.5
Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	2005年8月	12階建	502	0.4
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市	2007年3月	13階建	1,820	1.4
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	2006年2月	12階建	820	0.6
Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	2006年2月	10階建	870	0.7
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	2006年7月	3階建	615	0.5
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	2006年11月	8階建	842	0.6
Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	2006年1月	11階建	839	0.6
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市	2006年3月	地下1階付13階建	1,080	0.8
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都府京都市	2007年3月	6階建	572	0.4
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区	2006年3月	12階建	1,990	1.5
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区	2006年3月	13階建	1,170	0.9
Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	2007年3月	13階建	1,360	1.0
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	2006年9月	9階建	566	0.4
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市	2007年1月	11階建	809	0.6
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市	2007年1月	13階建	684	0.5
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市	2007年1月	13階建	426	0.3
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	2006年9月	14階建	771	0.6
Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市	2007年2月	12階建	834	0.6
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	2007年2月	11階建	942	0.7
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市	2007年1月	11階建	408	0.3
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	東京都新宿区	2007年5月	15階建	2,090	1.6
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	東京都新宿区	2007年5月	14階建	872	0.7
レジデンス小計					81,333	61.5
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2004年1月	9階建	1,080	0.8
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2004年1月	10階建	900	0.7
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2006年7月	10階建	1,050	0.8
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2007年1月	10階建	1,150	0.9
ホテル小計					4,180	3.2
ポートフォリオ合計					132,159	100.0

(注1) Re-35 シングルレジデンス芝公園からRe-73 シングルレジデンス早稲田Second Square及びHo-01 スーパーホテル大阪・天王寺からHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りは、旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人の保有物件であり、取得価格には平成22年10月1日現在の鑑定評価額を記載しています。
(注2) ポートフォリオ合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

■ポートフォリオ区分比率

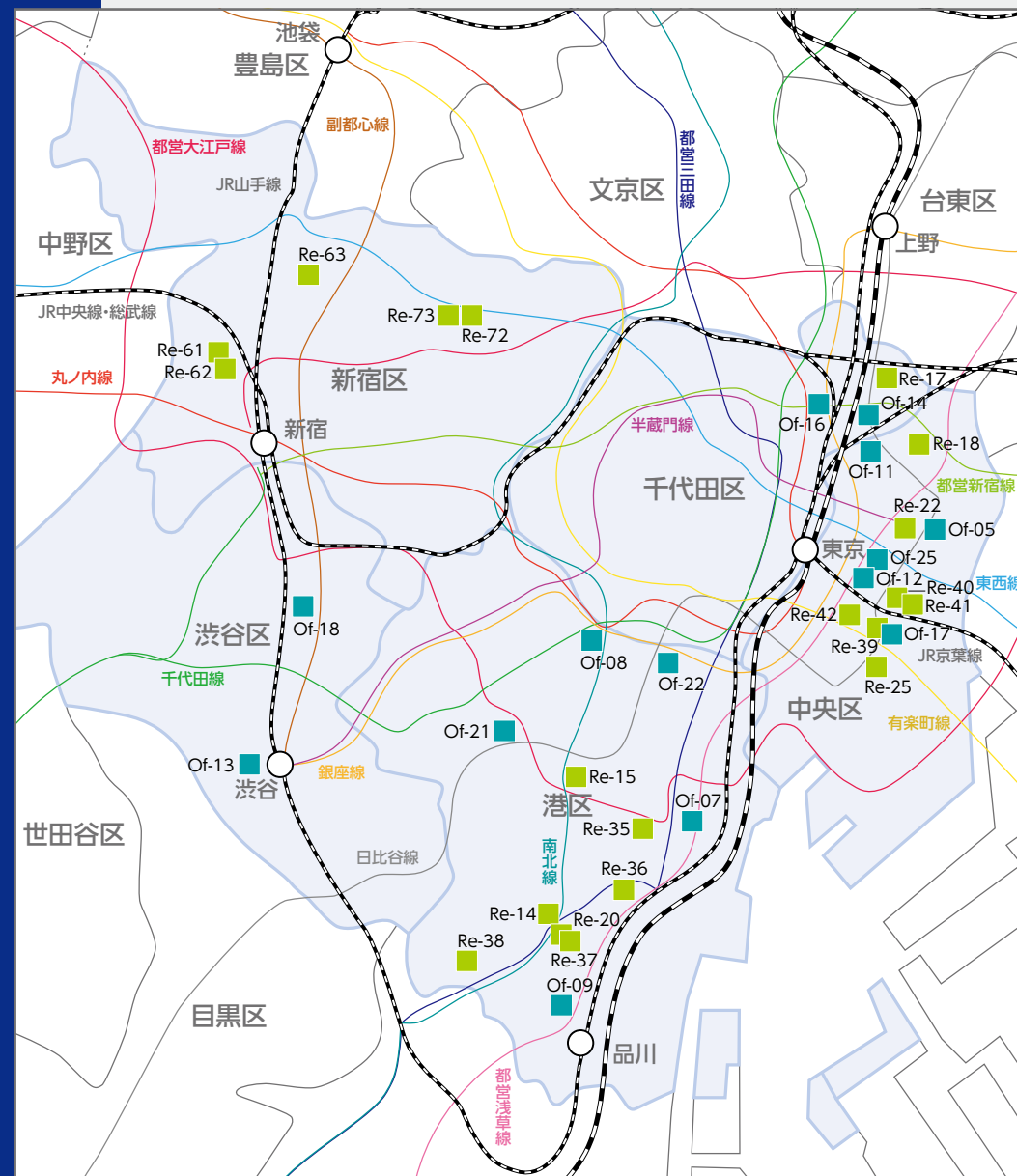
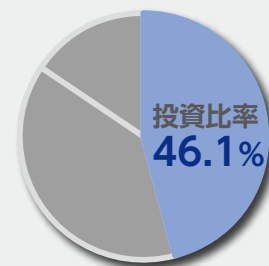


都心5区

物件数 **34** 物件

オフィス 14 レジデンス 20

取得価格 **608.6** 億円



■ オフィス ■ レジデンス ■ ホテル

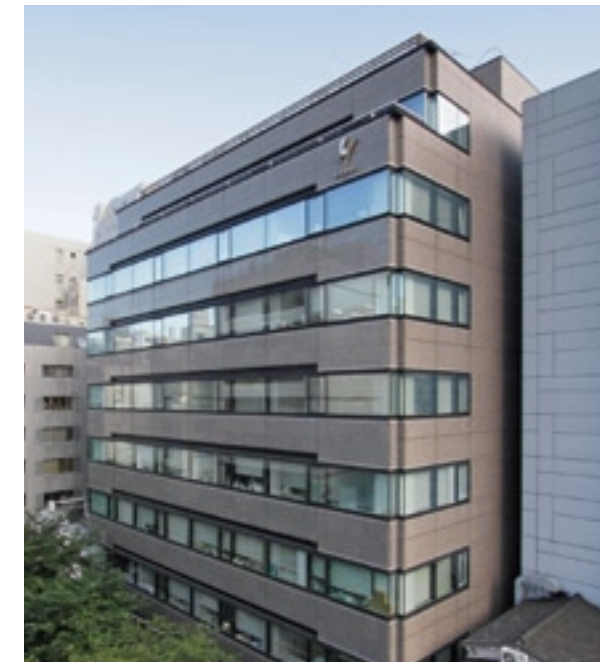
Of-07 浜松町SSビル



Of-08 国際溜池ビル



Of-25 茅場町平和ビル



Of-11 日本橋第一ビル



Of-12 八丁堀SFビル



Of-13 渋谷AXヒルズ



Of-14 KCAビル



Of-16 安和司町ビル



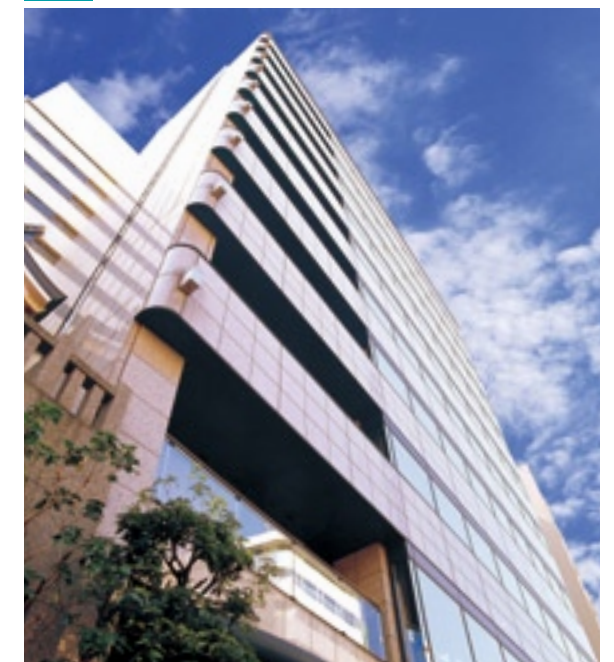
Of-17 八丁堀MFビル



Of-05 水天宮平和ビル



Of-09 グレイスビル泉岳寺前



Of-18 エムズ原宿



Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ



Re-17 エルミタージュ東神田



コスモグラフィア
Re-15 麻布十番



Re-18 エルミタージュ東日本橋



Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台



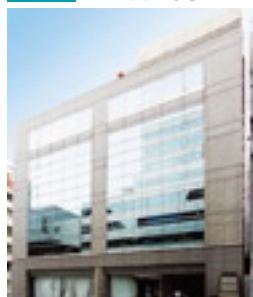
Re-63 シングルレジデンス東新宿



Of-21 アデッソ西麻布



Of-22 CIC虎ノ門ビル



Re-22 ジョイシティ日本橋



Re-35 シングルレジデンス
芝公園



Re-36 シングルレジデンス三田



Re-37 シングルレジデンス高輪



Re-61 シングルレジデンス
西新宿WEST



Re-62 シングルレジデンス
西新宿EAST



Re-20 ランドステージ白金高輪



Re-25 グレンパーク銀座EAST



Re-39 シングルレジデンス
銀座東



Re-40 シングルレジデンス
八丁堀II



Re-41 シングルレジデンス
八丁堀Ⅲ



Re-42 シングルレジデンス
銀座



Re-72 シングルレジデンス早稲田First Square
Re-73 シングルレジデンス早稲田Second Square

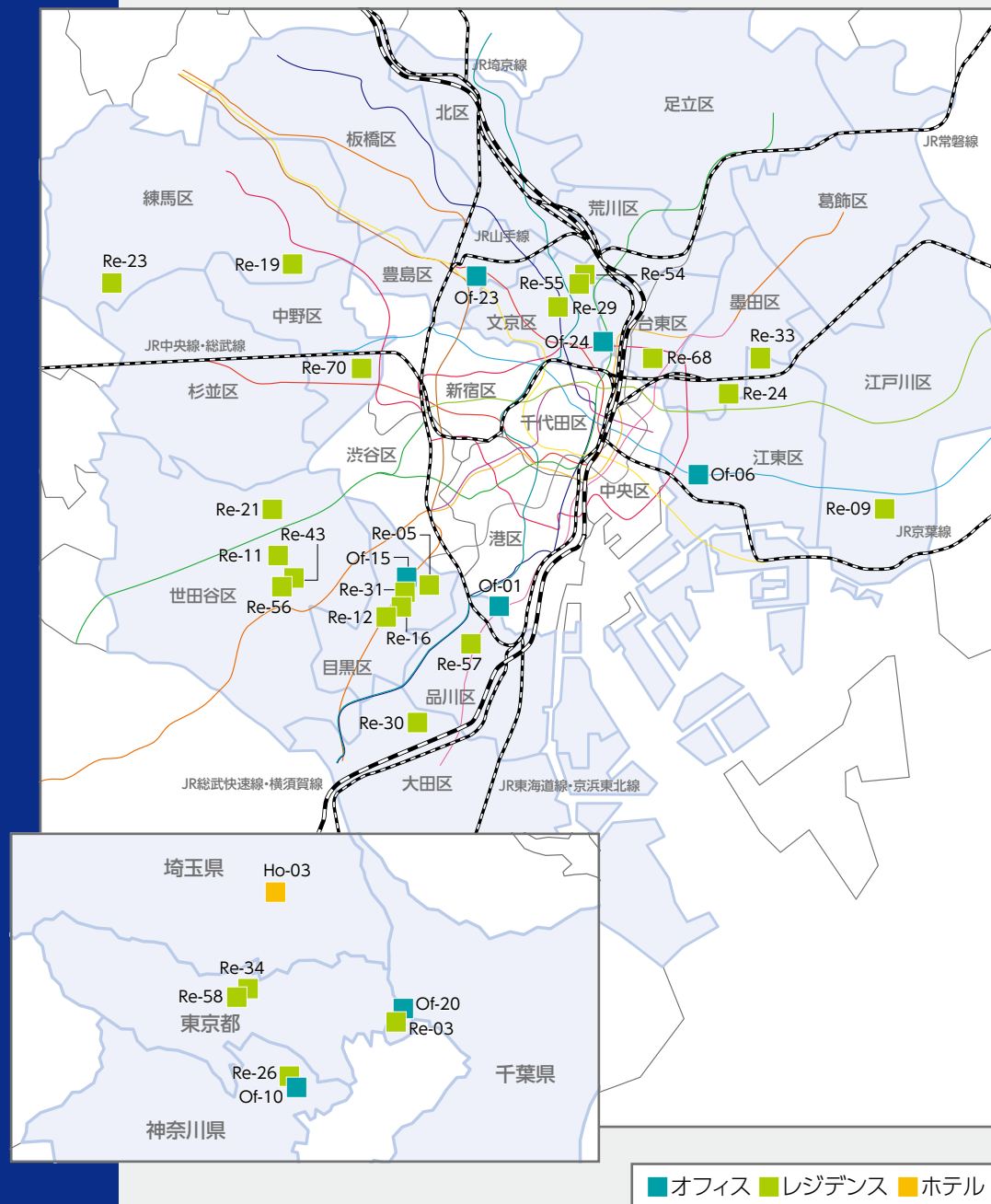
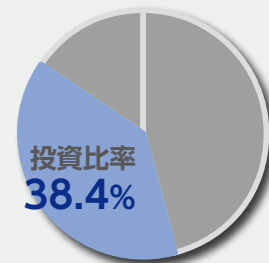


東京23区及び東京周辺

物件数 **32** 物件

オフィス 7 レジデンス 24 ホテル 1

取得価格 **507.8** 億円



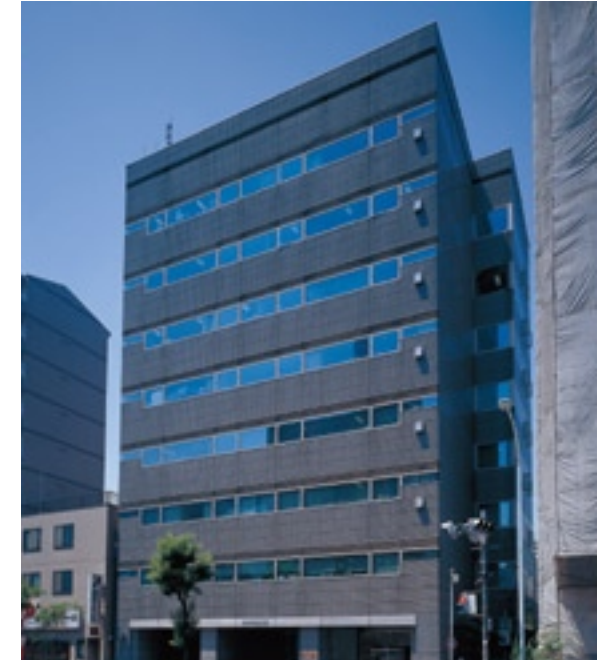
Of-01 朝日生命五反田ビル



Of-10 日総第15ビル



Of-15 大和中目黒ビル



Of-23 アリア池袋



Of-24 CIC湯島ビル



Of-06 NV福岡ビル



Of-20 船橋Faceビル



Re-03 コンコード市川



Re-05 CIC目黒



Re-09 レグルス東葛西



Re-16 アドバンテージ学芸大学



Re-68 シングルレジデンス浅草橋



Re-19 エルミタージュ練馬



Re-21 アーパイルベルジェ
明大前



Re-30 レジデンス東馬込



Re-31 グレンパーク学芸大学



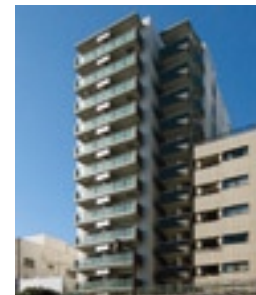
Re-58 シングルレジデンス国分寺



Re-12 ミルーム碑文谷



Re-33 アドバンス亀戸



Re-34 ヴァンテ田無



Re-55 シングルレジデンス千駄木



Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木



Re-56 シングルレジデンス
駒沢公園



Re-23 グレファス上石神井



Re-24 T&G錦糸町
マンション



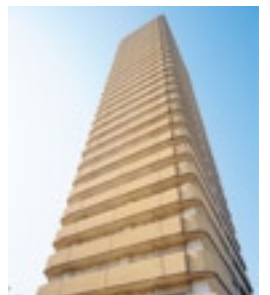
Re-11 ミルーム若林公園



Re-57 シングルレジデンス
武蔵小山



Re-43 トゥールジョーヌ
駒沢公園



Re-26 グレンパーク新横浜



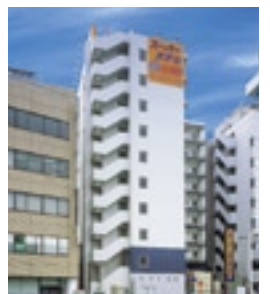
Re-29 レジデンス向丘



Re-70 シングルレジデンス
東中野



Ho-03 スーパーホテル
さいたま・大宮

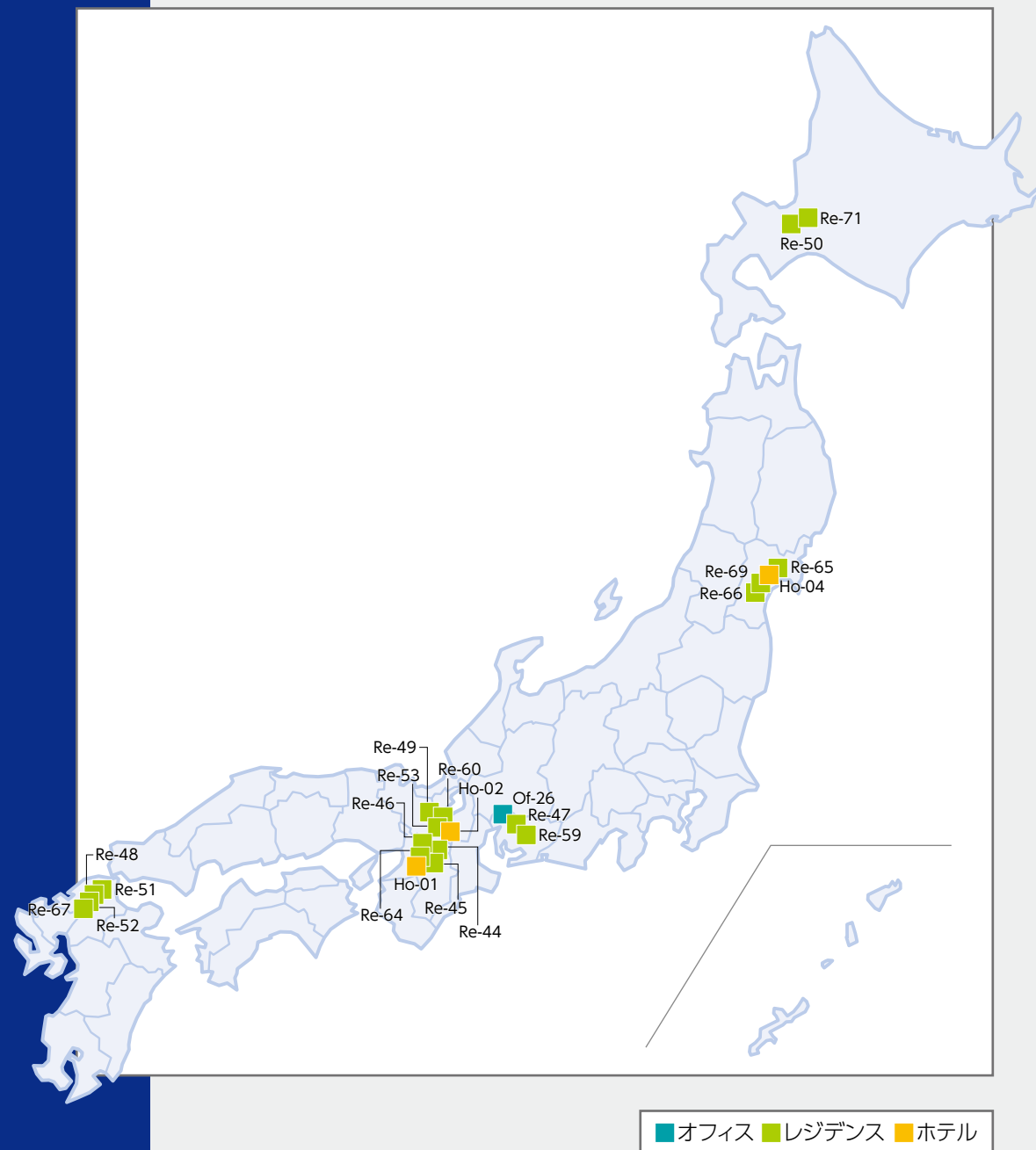
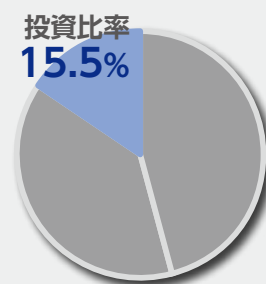


その他地域

物件数 **22** 物件

オフィス 1 レジデンス 18 ホテル 3

取得価格 **205** 億円



Re-45 シングルレジデンス
中之島



Re-46 シングルレジデンス
阿波座



Re-53 シングルレジデンス四条河原町



Re-47 シングルレジデンス
丸の内



Re-49 シングルレジデンス
河原町二条



Of-26 広小路アクアプレイス



Re-50 シングルレジデンス
南6条



Re-51 シングルレジデンス
天神南



Re-52 シングルレジデンス
天神東



Re-60 シングルレジデンス
烏丸鞍馬口



Re-64 シングルレジデンス
東心斎橋



Re-65 シングルレジデンス
北四番丁



Re-66 シングルレジデンス
愛宕橋



Re-69 シングルレジデンス
一番町



Re-67 シングルレジデンス
九大病院前



Re-71 シングルレジデンス
南5条



Re-48 シングルレジデンス平尾



Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER



Re-59 シングルレジデンス久屋大通



Ho-01 スーパーホテル
大阪・天王寺



Ho-02 スーパーホテル
京都・烏丸五条



Ho-04 スーパーホテル
仙台・広瀬通り



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月			平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月
営業成績	営業収益	百万円	2,830	3,374	4,337	4,110	4,223
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,703)	(3,374)	(4,337)	(4,110)	(4,223)
	営業費用	百万円	1,611	1,888	9,127	2,289	2,412
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,203)	(1,401)	(1,906)	(1,734)	(1,840)
	営業利益	百万円	1,218	1,486	△4,789	1,820	1,810
	経常利益	百万円	695	842	△5,523	1,096	1,073
	当期純利益 ^(注2)	百万円	694	10,868	△5,626	1,095	1,073
財産等の状況	総資産額	百万円	104,461	153,390	138,538	137,985	139,919
	(対前期増減比)	%	(2.7)	(46.8)	(△9.7)	(△0.4)	(1.4)
	有利子負債額	百万円	39,959	70,263	62,189	62,038	63,948
	純資産額	百万円	60,107	77,687	71,103	71,120	71,077
	(対前期増減比)	%	(0.5)	(29.2)	(△8.5)	(0.0)	(△0.1)
	出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	59,412	59,412
	分配総額	百万円	694	956	1,078	1,095	1,078
分配	配当性向 ^(注3)	%	99.9	8.8	－	99.9	100.5
	発行済投資口数 ^(注4)	口	131,891	695,897	695,897	695,897	695,897
一口当たり情報	1口当たり純資産額	円	455,733	111,636	102,175	102,200	102,138
	1口当たり分配金額	円	5,268	1,375	1,550	1,574	1,550
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(5,268)	(1,375)	(1,550)	(1,574)	(1,550)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
	総資産経常利益率 ^(注5)	%	0.7	0.7	△3.8	0.8	0.8
財務指標	(年換算) ^(注5)	%	(1.4)	(1.3)	(△7.6)	(1.6)	(1.5)
	自己資本当期純利益率 ^(注6)	%	1.2	15.8	△7.6	1.5	1.5
	(年換算) ^(注6)	%	(2.3)	(31.5)	(△15.2)	(3.1)	(3.0)
	期末自己資本比率 ^(注7)	%	57.5	50.6	51.3	51.5	50.8
	期末総資産有利子負債比率 ^(注8)	%	38.3	45.8	44.9	45.0	45.7
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注9)	百万円	96,933	143,311	128,223	127,834	130,369
	期末投資物件数 ^(注9)	件	47	90	87	87	88
	期末総賃貸可能面積 ^(注9)	m ²	110,672.02	200,706.15	180,469.92	180,511.50	187,983.28
	期末テナント数 ^(注9、10)	件	132	3,551	3,384	3,567	3,591
	期末稼働率 ^(注9)	%	91.5	93.5	94.4	95.1	95.6
	減価償却費	百万円	491	584	732	702	719
その他参考情報	資本的支出額	百万円	260	155	188	279	296
	賃貸NOI ^(注11)	百万円	1,990	2,558	3,164	3,077	3,101
	FFO ^(注12、14)	百万円	1,185	1,426	1,760	1,798	1,792
	1口当たりFFO	円	8,991	2,050	2,530	2,584	2,575
	DSCR ^(注13、14)	倍	4.3	3.9	3.8	4.1	4.1
	当期運用日数	日	182	183	182	183	183

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 第18期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益10,026百万円が含まれています。
(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。
(注4) 平成22年10月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っています。
(注5) 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
(注6) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
なお、上記(注5)、(注6)ともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。
(注7) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注8) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注9) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。
(注10) 期末テナント数については、従来、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、期末テナント数を「1」と記載していましたが、第18期以降については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者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」と記載しています。
(注11) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
(注12) FFO＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費
(注13) DSCR＝(金利償却前当期純利益－不動産等売却損益)÷支払利息(投資法人債利息を含みます。)
(注14) FFO及びDSCRの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

（２）当期の資産の運用の経過

本投資法人は、「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を基本理念として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日、平成19年5月29日及び平成21年10月19日に第三者割当増資、平成22年10月1日にジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴い投資口1口につき4口の割合による投資口分割及び投資口の割当交付を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は695,897口、出資総額は59,412百万円となりました。

②運用環境

当期における国内経済は、欧州債務危機を背景とした世界経済の下振れリスクや円高、原油高等の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、個人消費や東日本大震災（以下「本震災」といいます。）の震災復興需要に支えられ緩やかに持ち直しの状況が続いています。経済の先行きに関しては、前述の影響に加え、電力供給の制約により景気が下振れするリスクが存在していますが、震災復興需要の本格化により回復基調で推移することが期待されています。一方、東証REIT指数は、前期末の847.08ポイントから一旦は1,000ポイントを超える水準まで回復したものの、4月頃より欧州債務危機等の影響もあり、リスク資産の取得回避の動きから下落傾向で推移し、平成24年5月31日の東証REIT指数は927.21ポイントと低迷しています。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）のオフィスビルの当期における平均空室率は、新規供給ビルの影響により9.40%（平成24年5月）となりました。しかしながら、既存ビルの平均空室率については、平成23年12月の8.72%から平成24年5月の8.42%へと減少し、徐々に改善の兆しが見られます。今後のオフィスビルの賃貸マーケットは、本震災による防災意識の高まりにより、耐震機能が優れた割安感のあるビルへの移転需要が増加すると予想されます。東京ビジネス地区の平均賃料は、前期末の平成23年11月末の16,973円／坪から当期末の5月末の16,729円／坪と賃料相場の弱含み状況が続くものの、下落幅が縮小傾向となる等回復の兆しも示しています。

■レジデンス賃貸マーケット

住宅着工戸数の動向は、昨年末以降穏やかに持ち直しの動きが見られますが、引き続き低水準にとどまっています。一方で、本震災後の賃貸住宅指向の強まり、首都圏への継続的な人口流入、小世帯層の利便性のある良質な物件指向等による堅調な需要により、レジデンス賃貸マーケットの需給関係は底堅く推移しています。本投資法人の運用資産においても稼働率は手堅く推移し、家賃水準も下げ止まりの傾向を示す等収益性は改善しつつあります。先行きについては、雇用や所得環境は依然として厳しい状況が続き、本格的な回復にはまだ時間を要するといった状況ですが、稼働率・賃料水準とも安定的に推移することが予想されます。

■不動産市況

平成24年1月の公示地価においては、4年連続で住宅地（△2.3%）、商業地（△3.1%）ともに全国的に下落を示しましたが、下落率は縮小し、上昇・横這いの地点も昨年比で大幅に増加しました。各種都市再開発、交通インフラ整備等の動きに加え、住宅地でも利便性が高く高度利用が可能なマンション用地を取得する動きが見られる等、市況の回復に期待が持てるような動きが見られるようになってきています。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、オフィスとしてOf-26 広小路アクアプレイス（信託受益権、取得価格：2,930百万円）を平成24年3月30日に取得しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス22物件（取得価格の総額：46,646百万円）、レジデンス62物件（取得価格の総額：81,333百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計88物件（取得価格の総額：132,159百万円）となりました。

■内部成長

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上に注力することにより、収益向上に努めて参りましたが、当期においては、前期末の高稼働を維持すべくテナント獲得活動に取り組みました。当期は3月末にOf-26 広小路アクアプレイスを取得しましたが、当該オフィスは取得時の稼働率が83.58%であったために、オフィスの稼働率は3月末に若干低下しましたが、その他の運用資産が堅調に推移した結果、期中を通じて安定的高稼働となり、当期末時点のオフィスにおける稼働率は94.57%となりました。なお、Of-26 広小路アクアプレイスについても、プロパティ・マネジメント業務の委託先である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）のリーシング活動の成果により、既に契約しているテナントを含め、稼働率は今後92.70%まで上昇する見込みです。また、レジデンスの稼働率についても、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料設定を柔軟に行う等した結果、期中を通じて高稼働を維持し、前期末時点の94.37%から当期末時点で95.57%と上昇しました。これにより、全運用資産合計の稼働率は、前期末時点の95.14%に対して当期末時点で95.57%と上昇させることができました。

④資金調達の概要

本投資法人は、Of-26 広小路アクアプレイスの取得資金に充当することを目的に、平成24年3月30日付でタームローン12（借入金額：3,000百万円）の借入れを行いました。また、平成24年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローンH（借入残高：6,130百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン14（借入金額：6,130百万円）の借入れを行いました。かかる借入れにより資金調達期間の長期化を図りました。なお、タームローン14は固定金利での借入れとしました。更に、平成24年5月23日には既に借入れを行っているタームローン10（借入残高：5,777百万円）、タームローン11（借入残高：5,857百万円）及びタームローン12（借入残高：3,000百万円）を対象として金利キャップを購入することにより、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました。これらのほか、平成24年10月31日に償還期限が到来する投資法人債（発行総額10,000百万円）の償還資金の調達が本投資法人の課題の一つとなっていましたが、その償還に対応するための機動的な資金調達の確保を目的として、平成24年3月30日付で借入限度額9,000百万円のコミットメント型タームローン契約を締結しました。これにより、当期中

に行った6回の投資法人債の一部買入消却（総額1,000百万円）と併せ、投資法人債の償還対応は完了しました。なお、コミットメント型タームローン契約を締結するに当たり、追加担保権設定に係る契約（責任財産非限定担保契約）を締結し、当期に取得したOf-26 広小路アクアプレイスを含む9物件について新たに担保権を設定しています。

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,223百万円、営業利益は1,810百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,073百万円、当期純利益は1,073百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15を適用し、上記当期純利益1,073百万円に前期繰越利益から500万円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,550円となりました。

（３）増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1 月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△800	200	－	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年 3 月 7 日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年 4 月 5 日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年 5 月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000	59,412	(注8)
平成22年10月 1 日	投資口の分割	395,673	527,564	－	59,412	(注9)
平成22年10月 1 日	合併	168,333	695,897	－	59,412	(注10)

(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存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は、以下の通りです。

期 別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月
最 高	170,600	51,100	54,800	49,000	49,250
最 低	111,600	34,500 (注)	47,600	36,200	35,850

(注) 平成22年10月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っています。
そのため、第18期については期首から投資口分割があったものとして記載しています。

2. 投資法人の概況

（４）分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第32条第1項に定める分配方針に基づき、当期純利益1,073,031,299円に前期繰越利益から5,609,051円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,550円となりました。

期 別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	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
当期未処分利益総額	千円	694,874	10,868,521	4,284,783	4,301,813	4,279,503
利益留保額	千円	72	9,911,663	3,206,142	3,206,471	3,200,862
金銭の分配金総額	千円	694,801	956,858	1,078,640	1,095,341	1,078,640
(1口当たり分配金)	円	(5,268)	(1,375)	(1,550)	(1,574)	(1,550)
うち利益分配金総額	千円	694,801	956,858	1,078,640	1,095,341	1,078,640
(1口当たり利益分配金)	円	(5,268)	(1,375)	(1,550)	(1,574)	(1,550)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループ（平和不動産及び平和不動産の子会社を総称していいいます。以下同じ。）の活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在するオフィス及びレジデンスを中心に、質の高いポートフォリオを構築・運営して参りました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の極大化を目指します。その具体的な取組みの一環として、平和不動産との間で締結された平成22年10月1日付「業務提携に関する協定書」に関し、平成24年6月28日付で「業務提携に関する協定書変更合意書」を締結しました。これにより、平和不動産との協働体制をより強固なものとし、平和不動産の持つ不動産に関する総合的な経験及びノウハウを最大限活用して参ります。

①外部成長

本投資法人は、本合併以降、特にポートフォリオの質の向上並びに財務基盤の強化に努めて参りました。今後も、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、積極的に物件の取得を行うことにより収益の向上を図り、投資主価値の増大を目指して参ります。そのために、平和不動産とのパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得を中心とし、これに他のデベロッパーが保有・開発する物件取得を加え、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。稼働率維持・向上のために、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料設定を柔軟に行うことを始め、退去者数の低減に重点を置いたテナント対応や退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のためのリーシング管理等も行って参ります。更に、物件競争力強化のために、運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るためのバリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。特にオフィスについては、今後見込まれる修繕を前倒しで施工することにより、物件競争力の向上を図ることを検討しています。併せて、平和不動産と協働し、本投資法人の運用資産のブランドの浸透に注力することにより、オフィスマーケットや賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。その具体的な取組みの一環として、平和不動産の読み仮名の頭文字である「HF」を冠した新ブランドを導入します。「HF」は平和不動産の頭文字であることに加えて、“Human（ひと）”に応える、“Flexible（自在）”な快適空間を提供することを表し、都市での快適なオフィス環境、あるいは快適な住空間を提供したいとの思いを込めたものです。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は63,948百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.7%となっています。長引く欧州債務危機に誘発される金融危機懸念等、資金調達環境にはリスク要因も存在しますが、今後も、金融機関とリレーション強化を図りながら、借入金については期間長期化、金利固定化、金利水準低下を推進し、新規借入の招聘を含めバンクフォーメーションの強化を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。

（６）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（１）出資の状況

期 別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		平成22年5月31日現在	平成22年11月30日現在	平成23年5月31日現在	平成23年11月30日現在	平成24年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総数	口	131,891	695,897	695,897	695,897	695,897
出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	59,412	59,412
投資主数	人	5,363	9,103	9,058	10,039	10,689

(注) 平成22年10月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っています。

（２）投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

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）（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	183,255	26.33
平和不動産株式会社	102,292	14.69
MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	82,560	11.86
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	39,504	5.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	32,791	4.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,522	3.09
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	11,843	1.70
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	8,271	1.18
東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
JP MORGAN CHASE BANK 380180	6,138	0.88
合 計	496,084	71.28

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

（３）役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	東原 正明	－	4,266
監督役員（注1）	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	3,739
監督役員（注1）	窪川 秀一	窪川公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人（注2）	有限責任 あずさ監査法人	－	10,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

（４）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

委託区分	名 称
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
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務）	みずほ信託銀行株式会社
	三井住友信託銀行株式会社（注）
一般事務受託者（機関の運営等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社あおぞら銀行

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と、住友信託銀行株式会社を吸収合併継続会社とする吸収合併を行い、同日付で三井住友信託銀行株式会社に商号を変更しています。

3.投資法人の運用資産の状況

（１）不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第20期 (平成23年11月30日現在)		第21期 (平成24年5月31日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産(注2)	オフィス	東京23区	16,684	12.1	16,681	11.9
		首都圏(注3)	5,238	3.8	5,213	3.7
	レジデンス	東京23区	12,069	8.7	12,014	8.6
		首都圏(注3)	4,193	3.0	4,172	3.0
	小 計		38,186	27.7	38,082	27.2
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	21,997	15.9	22,027	15.7
		その他(注4)	－	－	2,951	2.1
	レジデンス	東京23区	48,135	34.9	47,934	34.3
		首都圏(注3)	1,238	0.9	1,231	0.9
		その他(注4)	14,180	10.3	14,077	10.1
	ホテル	首都圏(注3)	1,030	0.7	1,022	0.7
		その他(注4)	3,067	2.2	3,041	2.2
	小 計		89,648	65.0	92,286	66.0
不動産等計		127,834	92.6	130,369	93.2	
預金その他の資産		10,150	7.4	9,549	6.8	
資産総額計		137,985	100.0	139,919	100.0	

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。
(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。

（２）主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注4) (%)	主たる用途
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	6,487	8,141.02	7,581.65	93.1	4.9	共同住宅
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,818	5,459.49	5,338.48	97.8	2.8	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,842	4,156.53	4,156.53	100.0	5.0	事務所
Re-20	ランドステージ白金高輪	3,956	4,457.76	4,218.74	94.6	2.6	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,756	2,520.22	2,520.22	100.0	3.0	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,536	1,178.56	1,178.56	100.0	2.6	店舗
Re-11	ミルーム若林公園	3,339	5,490.36	5,364.90	97.7	2.7	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,248	4,224.61	4,030.17	95.4	2.0	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル	3,144	2,255.96	2,151.26	95.4	1.7	事務所
Of-26	広小路アクアプレイス	2,951	7,471.78	6,406.38	85.7	1.2	事務所
合 計		41,081	45,356.29	42,946.89	94.7	28.5	

(注1)「賃貸可能面積」は、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」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
(注3)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

（３）不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称		所在地(注1)	所有形態	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,212	1,279
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,224	1,488
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,220	2,445
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,460	1,567
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	2,380	2,803
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	信託受益権	1,430	1,189
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,450	1,457
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号	信託受益権	1,770	2,239
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,360	3,144
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,330	1,846
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,029	1,742
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,150	2,919
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,070	1,344
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	907	1,135
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	4,036	3,536
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,000	3,756
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	信託受益権	450	634
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋二丁目17番2号	不動産	1,263	1,736
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,040	1,339
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,320	1,474
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号	信託受益権	5,150	4,842
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号	信託受益権	3,742	2,951
オフィス 小計				41,993	46,875
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	信託受益権	429	406
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	信託受益権	517	639
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	信託受益権	605	611
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	信託受益権	3,409	3,339
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	信託受益権	1,383	1,487
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布二丁目13番20号	信託受益権	1,127	1,340
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	信託受益権	1,030	1,222
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	信託受益権	808	958
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	信託受益権	1,070	1,018
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	信託受益権	1,220	1,126
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	信託受益権	649	640
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	3,800	3,956
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	836	1,038
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	905	1,107
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	852	919
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	988	1,125
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	信託受益権	4,110	5,818
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,350	3,248
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘一丁目7番12号	不動産	1,620	2,321
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,130	1,584
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町一丁目40番7号	信託受益権	1,040	1,627
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	938	1,068
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	不動産	750	924

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目14番15号	信託受益権	755	825
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区三田三丁目3番6号	信託受益権	1,090	1,065
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区三田四丁目17番22号	信託受益権	728	734
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区白金台五丁目18番8号	信託受益権	765	720
Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区新富一丁目6番10号	信託受益権	1,450	1,440
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区新川二丁目7番11号	信託受益権	1,840	1,855
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区新川二丁目17番8号	信託受益権	793	770
Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区銀座一丁目20番6号	信託受益権	944	917
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号	信託受益権	6,280	6,487
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号	信託受益権	1,930	1,847
Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号	信託受益権	455	441
Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市西区立売堀四丁目6番12号	信託受益権	602	560
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市中区西区幡下二丁目11番21号	信託受益権	634	603
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	信託受益権	1,740	1,729
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地	信託受益権	517	524
Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番24	信託受益権	235	221
Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区清川一丁目14番9号	信託受益権	615	624
Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4号	信託受益権	510	480
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地	信託受益権	1,900	1,779
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区千駄木二丁目23番3号	信託受益権	825	808
Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	信託受益権	880	855
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢四丁目11番2号	信託受益権	624	604
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区小山四丁目8番6号	信託受益権	880	830
Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市南町三丁目18番7号	信託受益権	829	825
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,080	1,059
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番1	信託受益権	585	560
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区西新宿八丁目8番20号	信託受益権	1,980	1,968
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区西新宿八丁目7番11号	信託受益権	1,170	1,156
Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目2番8号	信託受益権	1,380	1,339
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号	信託受益権	580	557
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号	信託受益権	824	795
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市若林区土樋260番1	信託受益権	693	662
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市博多区千代四丁目30番8号	信託受益権	424	415
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目19番7号	信託受益権	779	760
Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	信託受益権	864	813
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区東中野二丁目19番4号	信託受益権	932	928
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市中央区南五条西一丁目1番8	信託受益権	379	400
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	東京都新宿区弁天町23番9	信託受益権	2,090	2,063
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	東京都新宿区弁天町23番10	信託受益権	873	860
レジデンス 小計				74,020	79,431
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号	信託受益権	1,090	1,052
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396番3	信託受益権	905	876
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	信託受益権	1,060	1,022
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	信託受益権	1,160	1,111
ホテル 小計				4,215	4,063
合 計				120,228	130,369

(注1) 所在地は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
(注2) 「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称		第20期 (H23.6.1～H23.11.30)				第21期 (H23.12.1～H24.5.31)			
		テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	9	100.0	55,540	1.4	9	100.0	52,095	1.2
Of-05	水天宮平和ビル	6	88.5	53,351	1.3	7	100.0	47,618	1.1
Of-06	NV富岡ビル	5	100.0	91,880	2.2	5	100.0	92,118	2.2
Of-07	浜松町SSビル	9	100.0	58,926	1.4	7	77.6	52,440	1.2
Of-08	国際溜池ビル	6	91.6	78,028	1.9	6	100.0	79,907	1.9
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	7	89.6	57,650	1.4	8	100.0	68,253	1.6
Of-10	日総第15ビル	1	100.0	51,547	1.3	1	100.0	51,527	1.2
Of-11	日本橋第一ビル	8	90.3	62,876	1.5	7	76.4	63,540	1.5
Of-12	八丁堀SFビル	8	97.1	67,423	1.6	7	95.4	70,238	1.7
Of-13	渋谷AXヒルズ	11	89.6	32,138	0.8	12	100.0	36,985	0.9
Of-14	KCAビル	8	100.0	35,952	0.9	7	89.5	33,510	0.8
Of-15	大和目中目黒ビル	6	100.0	83,529	2.0	6	100.0	82,194	1.9
Of-16	安和司町ビル	8	85.2	33,576	0.8	9	100.0	37,198	0.9
Of-17	八丁堀MFビル	8	88.6	28,477	0.7	8	88.6	28,021	0.7
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	107,534	2.6	5	100.0	110,486	2.6
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	124,930	3.0	9	100.0	125,039	3.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	14,346	0.3	4	100.0	14,098	0.3
Of-22	CIC虎ノ門ビル	8	86.5	39,404	1.0	8	86.5	38,804	0.9
Of-23	アリア池袋	7	100.0	37,269	0.9	7	100.0	37,448	0.9
Of-24	CIC湯島ビル	9	100.0	53,413	1.3	9	100.0	53,344	1.3
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	209,935	5.1	1	100.0	210,250	5.0
Of-26	広小路アクアプレイス (注5)	－	－	－	－	7	85.7	50,612	1.2
オフィス 小計		143	96.2	1,377,732	33.5	149	94.6	1,435,735	34.0
Re-03	コンコード市川	1	100.0	17,280	0.4	1	100.0	17,306	0.4
Re-05	CIC目黒	20	95.1	19,434	0.5	21	100.0	18,168	0.4
Re-09	レグルス東葛西	41	93.7	23,562	0.6	43	95.9	24,281	0.6
Re-11	ミルーム若林公園	92	96.8	111,778	2.7	94	97.7	114,813	2.7
Re-12	ミルーム碑文谷	47	86.5	41,402	1.0	51	97.3	45,057	1.1
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	57	95.0	35,829	0.9	58	96.7	36,264	0.9
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	27	95.2	30,645	0.7	28	100.0	30,755	0.7
Re-16	アドバンテージ学芸大学	27	100.0	25,637	0.6	25	93.1	26,368	0.6
Re-17	エルミターージュ東神田	59	98.5	35,727	0.9	58	100.0	35,762	0.8
Re-18	エルミターージュ東日本橋	65	98.8	41,743	1.0	64	97.5	40,269	1.0
Re-19	エルミターージュ練馬	49	96.2	23,352	0.6	51	100.0	24,443	0.6
Re-20	ランドステージ白金高輪	59	91.8	108,317	2.6	62	94.6	108,543	2.6
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	39	90.7	28,679	0.7	38	88.3	28,724	0.7
Re-22	ジョイシティ日本橋	44	98.3	31,916	0.8	45	100.0	33,838	0.8
Re-23	グレファス上石神井	56	97.2	31,841	0.8	51	89.8	36,261	0.9
Re-24	T&G錦糸町マンション	52	98.0	33,074	0.8	52	94.7	31,503	0.7
Re-25	グレンパーク銀座EAST	98	94.6	117,758	2.9	102	97.8	118,677	2.8
Re-26	グレンパーク新横浜	89	96.6	81,769	2.0	81	95.4	84,801	2.0
Re-29	レジデンス向丘	46	96.7	55,740	1.4	45	94.3	54,865	1.3
Re-30	レジデンス東馬込	28	91.2	43,940	1.1	29	97.4	41,908	1.0

不動産等の名称		第20期（H23.6.1～H23.11.30）				第21期（H23.12.1～H24.5.31）			
		テナント総数 [期末時点]	稼働率	賃貸事業収入 [期間中]	対総賃貸事 業収入比率	テナント総数 [期末時点]	稼働率	賃貸事業収入 [期間中]	対総賃貸事 業収入比率
		(注1) (件)	(注2) (%)	(注3) (千円)	(注4) (%)	(注1) (件)	(注2) (%)	(注3) (千円)	(注4) (%)
Re-31	グレンパーク学芸大学	21	95.9	32,374	0.8	22	100.0	35,162	0.8
Re-33	アドバンス亀戸	3	100.0	34,096	0.8	3	100.0	38,263	0.9
Re-34	ヴァンテ田無	30	88.3	30,617	0.7	31	97.4	32,249	0.8
Re-35	シングルレジデンス芝公園	24	80.4	24,859	0.6	27	87.9	23,052	0.5
Re-36	シングルレジデンス三田	37	78.8	35,070	0.9	46	97.9	33,946	0.8
Re-37	シングルレジデンス高輪	27	93.3	24,959	0.6	27	93.0	23,878	0.6
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	26	93.0	24,210	0.6	27	96.4	25,650	0.6
Re-39	シングルレジデンス銀座東	57	90.5	47,510	1.2	60	97.5	49,461	1.2
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	71	86.6	58,773	1.4	77	93.0	63,463	1.5
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	36	97.4	24,022	0.6	35	95.5	28,297	0.7
Re-42	シングルレジデンス銀座	42	96.3	32,748	0.8	41	100.0	32,438	0.8
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	265	92.5	199,897	4.9	265	93.1	208,219	4.9
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	131	94.3	81,869	2.0	130	92.3	81,751	1.9
Re-45	シングルレジデンス中之島	31	79.9	19,759	0.5	34	90.4	20,112	0.5
Re-46	シングルレジデンス阿波座	59	93.4	24,560	0.6	59	93.9	25,334	0.6
Re-47	シングルレジデンス丸の内	66	98.6	27,320	0.7	65	100.0	28,139	0.7
Re-48	シングルレジデンス平尾	194	96.8	75,538	1.8	186	92.4	77,089	1.8
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	45	90.4	19,423	0.5	50	100.0	20,937	0.5
Re-50	シングルレジデンス南6条	25	86.3	10,742	0.3	29	100.0	11,901	0.3
Re-51	シングルレジデンス天神南	80	88.2	28,430	0.7	90	98.9	29,019	0.7
Re-52	シングルレジデンス天神東	71	96.1	25,350	0.6	71	96.1	25,974	0.6
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	97	98.1	75,381	1.8	92	94.4	74,782	1.8
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	28,329	0.7	11	100.0	30,631	0.7
Re-55	シングルレジデンス千駄木	11	97.2	31,642	0.8	12	100.0	32,928	0.8
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	34	94.4	21,288	0.5	33	91.7	21,375	0.5
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	51	98.2	30,583	0.7	51	98.2	30,314	0.7
Re-58	シングルレジデンス国分寺	40	94.6	31,297	0.8	37	86.8	30,768	0.7
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	84	97.9	45,066	1.1	79	95.0	44,984	1.1
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	41	100.0	21,310	0.5	40	98.0	21,872	0.5
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	73	95.0	65,341	1.6	74	96.2	68,095	1.6
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	45	93.2	39,593	1.0	46	96.1	39,145	0.9
Re-63	シングルレジデンス東新宿	62	91.7	47,754	1.2	65	95.8	49,505	1.2
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	36	97.7	22,273	0.5	35	95.0	21,997	0.5
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	88	100.0	35,716	0.9	88	100.0	38,056	0.9
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	66	100.0	32,193	0.8	65	100.0	32,677	0.8
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	43	89.9	17,823	0.4	37	81.9	18,253	0.4
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	27	94.9	25,720	0.6	27	94.9	26,309	0.6
Re-69	シングルレジデンス一番町	72	100.0	38,225	0.9	70	97.0	38,476	0.9
Re-70	シングルレジデンス東中野	44	89.8	29,822	0.7	46	90.6	28,999	0.7
Re-71	シングルレジデンス南5条	1	100.0	16,217	0.4	1	100.0	14,814	0.4
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	111	94.0	75,685	1.8	109	91.7	75,463	1.8
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	46	92.8	30,903	0.8	46	94.5	32,193	0.8
レジデンス 小計		3,420	94.4	2,583,741	62.9	3,438	95.6	2,638,609	62.5

不動産等の名称		第20期（H23.6.1～H23.11.30）				第21期（H23.12.1～H24.5.31）			
		テナント総数 [期末時点]	稼働率	賃貸事業収入 [期間中]	対総賃貸事 業収入比率	テナント総数 [期末時点]	稼働率	賃貸事業収入 [期間中]	対総賃貸事 業収入比率
		(注1) (件)	(注2) (%)	(注3) (千円)	(注4) (%)	(注1) (件)	(注2) (%)	(注3) (千円)	(注4) (%)
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37,620	0.9	1	100.0	37,620	0.9
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	31,182	0.8	1	100.0	31,182	0.7
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35,736	0.9	1	100.0	35,736	0.8
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44,220	1.1	1	100.0	44,220	1.0
ホテル 小計		4	100.0	148,758	3.6	4	100.0	148,758	3.5
合 計		3,567	95.1	4,110,232	100.0	3,591	95.6	4,223,103	100.0

(注1)「テナント総数」は、本投資法人、信託受託者及びマスターリース業者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」と記載しています。
(注2)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注3)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。
(注5) Of-26広小路アクアプレイスは、平成24年3月30日付で取得しています。

（４）特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末における、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。（単位：百万円）

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時価 (注2、3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	7,800	－	△56
	金利キャップ取引	14,634	14,634	△20
合 計		22,434	14,634	△77

(注1) 金利スワップ取引及び金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。
(注3) 金利スワップ取引の時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき特別処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（５）その他の資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3.投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4.保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画され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。

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	空調設備更新工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	17,000	－	－
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	エントランス リニューアル工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	12,000	－	－
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	10,500	－	－
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	トイレ リニューアル工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	14,000	－	－
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	トイレ リニューアル工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	18,000	－	－
Re-43	トゥールジョーナ 駒沢公園	東京都世田谷区	キッチン入替工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	11,720	－	－

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、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296,631千円であり、費用に区分された修繕費176,989千円と併せ、合計473,621千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目 的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	7,600
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	7,070
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	エントランス リニューアル工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	11,724
			トイレ等 リニューアル工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 4 月	5,200
			機械式駐車場改修工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	6,700
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	機械式駐車場改修工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	5,311
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	共用部LED化工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 3 月	7,930
Re-43	トゥールジョーナ 駒沢公園	東京都世田谷区	共用部LED化工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 2 月	10,195
	その他		空調設備更新工事他	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	234,899
合 計					296,631

(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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	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
当期首積立金残高	495,000	388,000	773,898	936,529	－
当期積立額	－	448,898 (注2)	162,631	52,395	－
当期積立金取崩額	107,000	63,000	－	988,924 (注3)	－
次期繰越額	388,000	773,898	936,529	－	－

(注1) 上記に記載した積立金とは別に、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137,214千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。

5.費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第20期	第21期
	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
(a) 資産運用報酬	383,832	387,588
(b) 資産保管手数料	22,453	22,398
(c) 一般事務委託手数料	41,645	41,370
(d) 役員報酬	7,936	8,006
(e) 会計監査人報酬	10,000	10,000
(f) その他営業費用	88,891	102,384
合 計	554,760	571,748

(注)「資産運用報酬」については、上記記載の金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第20期が320千円、第21期が14,650千円あります。

(2) 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

	区 分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	5,130,000	－	1.88000	平成24年 5 月31日	期限一括	(注7)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－					
	小 計		6,130,000	－					
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	5,880,000	5,850,000	2.08500	平成24年10月31日	分割返済 (注3)	(注7)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,960,000	1,950,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月29日	985,000	980,000	1.74357	平成24年10月31日	分割返済 (注4)		
	株式会社りそな銀行		985,000	980,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3 月31日	－	3,070,000	1.53638	平成25年 3 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	2,000,000					
	小 計		9,810,000	15,830,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	2,940,000	2,925,000	1.94357	平成25年10月31日	分割返済 (注5)	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		980,000	975,000					
	株式会社りそな銀行		980,000	975,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	980,000	975,000	2.24357	平成27年10月31日	分割返済 (注6)		
	株式会社三井住友銀行		980,000	975,000					
	株式会社りそな銀行		980,000	975,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3 月31日	3,070,000	－	1.53638	平成25年 3 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	874,700	874,700	1.80336	平成26年 5 月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		479,000	479,000					
	株式会社三井住友銀行		874,700	874,700					
	みずほ信託銀行株式会社		1,874,700	1,874,700					
	三井住友信託銀行株式会社		972,600	972,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,479,000	1,479,000					

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 ^(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 ^(注2) (百万円)
Of-26	広小路アクアプレイス	平成24年3月30日	2,930	－	－	－	－
合 計		－	2,930	－	－	－	－

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価額又は譲渡価額 ^(注2) (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託不動産	Of-26	広小路アクアプレイス	平成24年3月30日	2,930	3,710	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年1月31日

(注1)平成23年11月24日付で投信法第201条が改正され、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限りま

す。）の取得又は譲渡が行われたときは、特定資産の価格等の調査に代えて、不動産の鑑定評価を行わせることが義務付けられました。

(注2)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成23年12月1日から平成24年5月31日まで）に該当した取引は、金利キャップ取引3件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお当該調査に際しては、取引の相手方の名称、金融商品の種類及び対象金利、想定元本、開始日及び終了日、ストライク金利、金利改定日その他の当該金利キャップ取引の内容に関する事項について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

(単位：百万円)

区 分	売買金額等 ^(注2)	
	買付額等	売付額等
総 額	2,930	－
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 ^(注1)	うち利害関係人等及び主要株主からの売付額 ^(注1)
	2,930 (100.0%)	－

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳^(注1)

平和不動産株式会社	2,930 (100.0%)	－
合 計	2,930 (100.0%)	－

	区 分		借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	1,000,000	1,000,000	2.14200	平成28年 5 月31日	期限一括	(注7)	有担保 無保証	
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	500,000	500,000	1.33638 (注2)	平成26年10月31日	期限一括			
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000						
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	農林中央金庫		1,500,000	1,500,000						
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000						
	オリックス銀行株式会社		800,000	800,000						
	株式会社損害保険ジャパン		477,000	477,000						
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	2,525,000	2,525,000	1.53638 (注2)	平成28年10月31日	期限一括			
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000						
	株式会社りそな銀行		832,000	832,000						
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3 月30日	－	1,500,000	1.31675 (注2)	平成27年10月30日	期限一括			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,500,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 5 月31日	－	5,130,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括			
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000						
小 計			36,098,700	39,118,700						
合 計			52,038,700	54,948,700						

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。

(注3) 平成22年1月29日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注4) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注5) 平成23年1月末日を初回とし、以降6カ月おきに、各25,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注6) 平成23年1月末日を初回とし、以降6カ月おきに、各15,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注7) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	9,000	2.17	平成24年10月31日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		10,000	9,000					

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳 (注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	468,002	平和不動産株式会社	68,805 (注4)	14.7%
		平和サービス株式会社	559	0.1%
損害保険料	6,156	平和サービス株式会社	6,041	98.1%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条並びに社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に規定される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 売買金額等は、不動産又は不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注4) 上記金額のうち、26,722千円については、上記支払先から第三者に、建物管理委託料として支払われています。

(注5) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等又は主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。
平和サービス株式会社 46,131千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7.経理の状況

(1) 資 産 、 負 債 、 元 本 及 び 損 益 の 状 況 等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減 価 償 却 額 の 算 定 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

(3) 不 動 産 等 の 評 価 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

(4) 自 社 設 定 投 資 信 託 受 益 証 券 等 の 状 況 等

①取得等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は、以下の通りです。

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
平成14年 1 月31日	1,000	－	1,000
平成16年10月19日	(注1) △800	－	200
平成16年11月11日	231	－	431
平成17年 3 月 7 日	200	－	631
平成22年10月 1 日	(注2) 1,893	－	2,524
平成22年10月 1 日	(注3) 810	－	3,334
累 計	3,334	－	－

(注1) 5口を1口に併合しています。

(注2) 1口を4口に分割しています。

(注3) 平成22年10月1日付で、本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社とジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）との合併に伴い、JSAM保有のJSRの投資口270口（本投資法人の投資口810口）を引き継いでいます。

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率 (%)
第12期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	631	301	0.6
第13期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	631	301	0.6
第14期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	631	301	0.6
第15期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	631	301	0.6
第16期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	631	301	0.5
第17期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	631	301	0.5
第18期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	3,334	336	0.5
第19期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	3,334	336	0.5
第20期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	3,334	336	0.5
第21期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	3,334	336	0.5

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

8.その他

(1) お 知 ら せ

該当事項はありません。

(2) 金 額 及 び 比 率 の 端 数 処 理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年11月30日）		当期 （平成24年5月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	* 1	4,303,667	* 1	4,070,771
信託現金及び信託預金	* 1	4,711,130	* 1	4,316,005
営業未収入金		57,349		56,584
前払費用		298,272		271,835
未収消費税等		150,485		77,308
その他		698		1,010
貸倒引当金		△2,311		△1,576
流動資産合計		9,519,292		8,791,940
固定資産				
有形固定資産				
建物	* 1	11,700,589	* 1	11,767,876
減価償却累計額		△1,874,454		△2,054,535
建物（純額）		9,826,135		9,713,341
構築物	* 1	56,644	* 1	57,323
減価償却累計額		△19,201		△21,129
構築物（純額）		37,442		36,193
機械及び装置	* 1	197,908	* 1	207,881
減価償却累計額		△75,682		△81,899
機械及び装置（純額）		122,225		125,981
工具、器具及び備品	* 1	64,292	* 1	75,258
減価償却累計額		△31,819		△35,537
工具、器具及び備品（純額）		32,473		39,720
土地	* 1	27,452,042	* 1	27,452,042
信託建物	* 1	31,921,777	* 1	33,971,352
減価償却累計額		△3,048,759		△3,516,525
信託建物（純額）		28,873,018		30,454,826
信託構築物	* 1	243,385	* 1	258,393
減価償却累計額		△23,976		△27,223
信託構築物（純額）		219,408		231,169
信託機械及び装置	* 1	223,498	* 1	234,818
減価償却累計額		△57,869		△66,396
信託機械及び装置（純額）		165,629		168,422
信託工具、器具及び備品	* 1	418,581	* 1	450,000
減価償却累計額		△109,139		△155,332
信託工具、器具及び備品（純額）		309,442		294,668
信託土地	* 1	59,237,987	* 1	60,294,474
有形固定資産合計		126,275,805		128,810,840
無形固定資産				
借地権		715,719	* 1	715,719
信託借地権	* 1	843,410	* 1	843,410
その他		9,531		8,346
無形固定資産合計		1,568,661		1,567,477
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,015
長期前払費用		466,736		593,845
その他		126,867		137,214
投資その他の資産合計		603,604		741,076
固定資産合計		128,448,070		131,119,393
繰延資産				
投資口交付費		8,037		4,108
投資法人債発行費		10,362		4,239
繰延資産合計		18,399		8,347
資産合計		137,985,762		139,919,681

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年11月30日）		当期 （平成24年5月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		404,756		360,705
短期借入金	* 1	6,130,000		—
1年内償還予定の投資法人債		10,000,000		9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	* 1	9,810,000	* 1	15,830,000
未払費用		643,195		632,662
未払法人税等		449		497
前受金		635,842		662,715
災害損失引当金		15,583		—
デリバティブ債務		—		20,797
その他		10,844		11,130
流動負債合計		27,650,672		26,518,508
固定負債				
長期借入金	* 1	36,098,700	* 1	39,118,700
預り敷金及び保証金		1,007,827		988,849
信託預り敷金及び保証金		2,107,765		2,215,935
固定負債合計		39,214,293		42,323,484
負債合計		66,864,965		68,841,992
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		59,412,331		59,412,331
剰余金				
出資剰余金		7,406,652		7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,301,813		4,279,503
剰余金合計		11,708,465		11,686,155
投資主資本合計		71,120,797		71,098,486
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		—		△20,797
評価・換算差額等合計		—		△20,797
純資産合計	* 3	71,120,797	* 3	71,077,689
負債純資産合計		137,985,762		139,919,681

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)		当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	* 1	3,860,082	* 1	3,917,302
その他賃貸事業収入	* 1	250,149	* 1	305,800
営業収益合計		4,110,232		4,223,103
営業費用				
賃貸事業費用	* 1	1,734,921	* 1	1,840,689
資産運用報酬		383,832		387,588
資産保管手数料		22,453		22,398
一般事務委託手数料		41,645		41,370
役員報酬		7,936		8,006
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		88,891		102,384
営業費用合計		2,289,681		2,412,437
営業利益又は営業損失（△）		1,820,550		1,810,665
営業外収益				
受取利息		790		535
未払分配金戻入		1,038		1,330
災害損失引当金戻入額		—		3,375
その他		3,756		5,546
営業外収益合計		5,585		10,788
営業外費用				
支払利息		476,321		477,101
融資関連費用		133,477		146,910
投資法人債利息		108,500		103,499
投資法人債発行費償却		5,652		5,416
投資口交付費償却		3,964		3,929
その他		1,945		10,960
営業外費用合計		729,860		747,817
経常利益又は経常損失（△）		1,096,275		1,073,636
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		1,096,275		1,073,636
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益又は当期純損失（△）		1,095,670		1,073,031
前期繰越利益		3,206,142		3,206,471
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,301,813		4,279,503

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)		当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		59,412,331		59,412,331
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高	* 1	59,412,331	* 1	59,412,331
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		7,406,652		7,406,652
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高		7,406,652		7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		4,284,783		4,301,813
当期変動額		△1,078,640		△1,095,341
剰余金の配当		1,095,670		1,073,031
当期純利益		17,030		△22,310
当期変動額合計		4,301,813		4,279,503
当期末残高		11,691,435		11,708,465
剰余金合計		11,691,435		11,708,465
当期首残高		11,691,435		11,708,465
当期変動額		△1,078,640		△1,095,341
剰余金の配当		1,095,670		1,073,031
当期純利益		17,030		△22,310
当期変動額合計		11,708,465		11,686,155
当期末残高		71,103,766		71,120,797
投資主資本合計		71,103,766		71,120,797
当期首残高		71,103,766		71,120,797
当期変動額		△1,078,640		△1,095,341
剰余金の配当		1,095,670		1,073,031
当期純利益		17,030		△22,310
当期変動額合計		71,120,797		71,098,486
当期末残高		71,120,797		71,098,486
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		—		—
当期変動額		—		△20,797
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		△20,797
当期変動額合計		—		△20,797
当期末残高		—		△20,797
評価・換算差額等合計		—		—
当期首残高		—		—
当期変動額		—		△20,797
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		△20,797
当期変動額合計		—		△20,797
当期末残高		—		△20,797
純資産合計				
当期首残高		71,103,766		71,120,797
当期変動額		△1,078,640		△1,095,341
剰余金の配当		1,095,670		1,073,031
当期純利益		—		△20,797
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		17,030		△43,107
当期変動額合計		71,120,797		71,077,689
当期末残高		71,120,797		71,077,689

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物 2～64年 構築物 4～62年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ②災害損失引当金 本震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は72千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は16,956千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(追加情報)

前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日) 及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日) を適用しています。	—

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	前期（ご参考） (平成23年11月30日現在)	当期 (平成24年5月31日現在)
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 924,942 信託現金及び信託預金 4,124,642 建物 9,582,128 信託建物 25,895,876 構築物 37,390 信託構築物 208,817 機械及び装置 122,225 信託機械及び装置 138,888 工具、器具及び備品 32,473 信託工具、器具及び備品 297,023 土地 26,936,765 信託土地 47,893,839 信託借地権 843,410 合計 117,038,423	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 843,149 信託現金及び信託預金 4,316,005 建物 9,713,341 信託建物 30,454,826 構築物 36,193 信託構築物 231,169 機械及び装置 125,981 信託機械及び装置 168,422 工具、器具及び備品 39,720 信託工具、器具及び備品 294,668 土地 27,452,042 信託土地 60,294,474 借地権 715,719 信託借地権 843,410 合計 135,529,125

期別 項目	前期（ご参考） （平成23年11月30日現在）	当期 （平成24年5月31日現在）
*1 担保に供している 資産及び担保を付 している債務	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 6,130,000 1年内返済予定の長期借入金 9,810,000 長期借入金 36,098,700 合計 52,038,700	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 1年内返済予定の長期借入金 15,830,000 長期借入金 39,118,700 合計 54,948,700
2 コミットメントラ イン契約	—————	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライ ン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 9,000,000 借入残高 — 差引 9,000,000
*3 投信法第67条第4 項に定める最低純 資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入		賃貸事業収入
賃料収入	3,528,349	賃料収入 3,559,700
共益費収入	331,733	共益費収入 357,602
計	3,860,082	計 3,917,302
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
駐車場収入	68,040	駐車場収入 70,939
付帯収益	166,592	付帯収益 212,486
解約違約金収入	6,016	解約違約金収入 12,587
雑収入	9,500	雑収入 9,786
計	250,149	計 305,800
不動産賃貸事業収益合計	4,110,232	不動産賃貸事業収益合計 4,223,103
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用		賃貸事業費用
管理委託費	424,690	管理委託費 468,002
公租公課	275,660	公租公課 273,815
水道光熱費	114,835	水道光熱費 117,986
修繕費	132,726	修繕費 176,989
保険料	6,656	保険料 6,156
信託報酬	48,308	信託報酬 45,654
減価償却費	702,589	減価償却費 719,172
その他賃貸事業費用	29,454	その他賃貸事業費用 32,911
不動産賃貸事業費用合計	1,734,921	不動産賃貸事業費用合計 1,840,689
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	2,375,310	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,382,414

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成23年11月30日現在)	当期 (平成24年5月31日現在)
*1 発行可能投資口の 総口数及び発行済 投資口数	発行可能投資口の総口数 8,000,000口 発行済投資口数 695,897口	同左

(税効果会計に関する注記)

項目	前期	当期
	(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)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円) 繰延税金資産(固定) 合併時受入評価差額 3,470,932 合併時受入繰越欠損金 91,203 繰越欠損金 2,352,706 繰延税金資産(固定)小計 5,914,842 評価性引当金 △5,914,842 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)の純額 —	(単位：千円) 繰延税金資産(流動) 繰延ヘッジ損益 7,609 繰延税金資産(流動)小計 7,609 評価性引当金 △7,609 繰延税金資産(流動)合計 — 繰延税金資産(流動)の純額 — 繰延税金資産(固定) 合併時受入評価差額 2,994,594 合併時受入繰越欠損金 79,214 繰越欠損金 2,043,439 繰延税金資産(固定)小計 5,117,249 評価性引当金 △5,117,249 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △37.14% その他 △2.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △37.43% その他 △1.84% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	14.69	管理委託費	27,632	営業未払金	11,864
主要投資主の 子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	33,301	－	－
				損害保険料	6,589	前払費用	10,826
				修繕工事等	44,620	営業未払金	20,223
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	9,124	－	－
				信託報酬	23,243	未払費用	2,671
				借入金利息	16,950	－	－

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	14.69	管理委託費	68,805	営業未払金	15,148
				不動産信託 受益権の購入 (注3)	2,946,956	－	－
主要投資主の 子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	559	営業未払金	438
				損害保険料	6,041	前払費用	5,077
				修繕工事等	46,131	営業未払金	10,794
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	7,995	－	－
				信託報酬	20,883	未払費用	2,234
				借入金利息	39,056	未払費用	4,143

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、広小路アクアプレイスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでいません。

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

前期（ご参考）
(自 平成23年 6 月 1 日
至 平成23年11月30日)

当期
(自 平成23年12月 1 日
至 平成24年 5 月31日)

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	4,303,667	4,303,667	－
(2)信託現金及び信託預金	4,711,130	4,711,130	－
(3)短期借入金	6,130,000	6,130,000	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,898,000	△102,000
(5)1年内返済予定の長期借入金	9,810,000	9,855,000	45,000
(6)長期借入金	36,098,700	36,171,000	72,300
(7)デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(3)短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4)1年内償還予定の投資法人債
時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金並びに(6)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(3)短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4)1年内償還予定の投資法人債
時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金並びに(6)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利キャップ取引等)を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成24年5月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	4,070,771	4,070,771	－
(2)信託現金及び信託預金	4,316,005	4,316,005	－
(3)短期借入金	－	－	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	8,955,000	△45,000
(5)1年内返済予定の長期借入金	15,830,000	15,839,000	9,000
(6)長期借入金	39,118,700	39,223,000	104,300
(7)デリバティブ取引*	(20,797)	(20,797)	－

* デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(3)短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4)1年内償還予定の投資法人債
時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金並びに(6)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(3)短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4)1年内償還予定の投資法人債
時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金並びに(6)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）			当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）				
(単位：百万円)			(単位：百万円)				
	種 類	主なヘッジ対象		種 類	主なヘッジ対象		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予定の 長期借入金	市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予定の 長期借入金		
合 計			金利キャップ取引 長期借入金				
			合 計				
契約額等	うち1年超	時 価	契約額等	うち1年超	時 価		
7,840	－	(*)	7,800	－	(※1)		
7,840	－		14,634	14,634	△20 (※2)		
			22,434	14,634	△20		
(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(5)参照）。			(*) 1 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(5)参照）。				
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品			(*) 2 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。				
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品			(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品				
区 分	貸借対照表計上額（千円）		区 分	貸借対照表計上額（千円）			
預り敷金及び保証金※1	1,007,827		預り敷金及び保証金※1	988,849			
信託預り敷金及び保証金※1	2,107,765		信託預り敷金及び保証金※1	2,215,935			
※1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。			※1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。				
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額			(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額				
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,303,667	－	－	現金及び預金	4,070,771	－	－
信託現金及び 信託預金	4,711,130	－	－	信託現金及び 信託預金	4,316,005	－	－
合計	9,014,798	－	－	合計	8,386,777	－	－
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－	現金及び預金	－	－	－
信託現金及び 信託預金	－	－	－	信託現金及び 信託預金	－	－	－
合計	－	－	－	合計	－	－	－
(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額				(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	6,130,000	－	－	短期借入金	－	－	－
投資法人債	10,000,000	－	－	投資法人債	9,000,000	－	－
長期借入金	9,810,000	10,970,000	12,331,700	長期借入金	15,830,000	11,429,700	5,777,000
合計	25,940,000	10,970,000	12,331,700	合計	24,830,000	11,429,700	5,777,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－	短期借入金	－	－	－
投資法人債	－	－	－	投資法人債	－	－	－
長期借入金	2,940,000	9,857,000	－	長期借入金	9,925,000	5,857,000	6,130,000
合計	2,940,000	9,857,000	－	合計	9,925,000	5,857,000	6,130,000

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）		当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	
1口当たり純資産額	102,200円	1口当たり純資産額	102,138円
1口当たり当期純利益	1,574円	1口当たり当期純利益	1,541円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		同左	
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、潜在投資口が存在しないため記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）
当期純利益（千円）	1,095,670	1,073,031
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（千円）	1,095,670	1,073,031
期中平均投資口数（口）	695,897	695,897

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）																						
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位：百万円) <table><tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>128,223</td><td>△388</td><td>127,834</td><td>117,822</td></tr></table> (注1) 貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（702百万円）によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成23年11月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	128,223	△388	127,834	117,822	本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 (単位：百万円) <table><tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>127,834</td><td>2,535</td><td>130,369</td><td>120,228</td></tr></table> (注1) 貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は広小路アクアプレイスの取得（2,965百万円）によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成24年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	127,834	2,535	130,369	120,228
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
128,223	△388	127,834	117,822																				
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
127,834	2,535	130,369	120,228																				

(企業結合に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）
該当事項はありません。

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）
該当事項はありません。	同左

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,301,813,615	4,279,503,036
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,095,341,878 (1,574)	1,078,640,350 (1,550)
III 次期繰越利益	3,206,471,737	3,200,862,686
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、繰越利益を留保しながら、当期純利益の範囲内で発行済投資口数695,897口の整数倍の最大値となる1,095,341,878円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,073,031,299円に前期繰越利益から5,609,051円を充当し、1,078,640,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

独立監査人の監査報告書

平成 24 年 7 月 17 日

平和不動産リート投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

佐藤 茂

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

久野 経 樹

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 23 年 12 月 1 日から平成 24 年 5 月 31 日までの第 21 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,096,275	1,073,636
減価償却費	702,589	719,172
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,048	△735
投資法人債発行費償却	5,652	5,416
投資口交付費償却	3,964	3,929
受取利息	△790	△535
支払利息	584,821	580,600
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△68,364	△15,583
営業未収入金の増減額 (△は増加)	9,114	764
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△150,485	73,176
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△253,158	－
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△179,236	△127,109
営業未払金の増減額 (△は減少)	△82,524	△7,135
未払費用の増減額 (△は減少)	△14,084	△12,031
前受金の増減額 (△は減少)	5,123	26,873
預り金の増減額 (△は減少)	△254	790
その他	△67,921	24,895
小計	1,589,669	2,346,124
利息の受取額	790	535
利息の支払額	△628,620	△579,102
法人税等の支払額	△612	△556
営業活動によるキャッシュ・フロー	961,227	1,767,001
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△125,429	△125,738
信託有形固定資産の取得による支出	△147,368	△3,164,079
預り敷金及び保証金の受入による収入	36,504	40,155
預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,987	△62,485
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	83,752	195,059
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,063	△92,648
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	105,063	92,648
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△83,752	△195,059
差入保証金の回収による収入	10,000	－
差入保証金の差入による支出	－	△15
投資活動によるキャッシュ・フロー	△244,280	△3,312,164
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△519,600	△6,130,000
長期借入れによる収入	11,634,000	9,130,000
長期借入金の返済による支出	△11,265,500	△90,000
投資法人債の償還による支出	－	△1,000,000
分配金の支払額	△1,078,829	△1,095,269
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,229,929	814,730
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△512,982	△730,432
現金及び現金同等物の期首残高	7,414,257	6,901,275
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 6,901,275	* 1 6,170,842

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

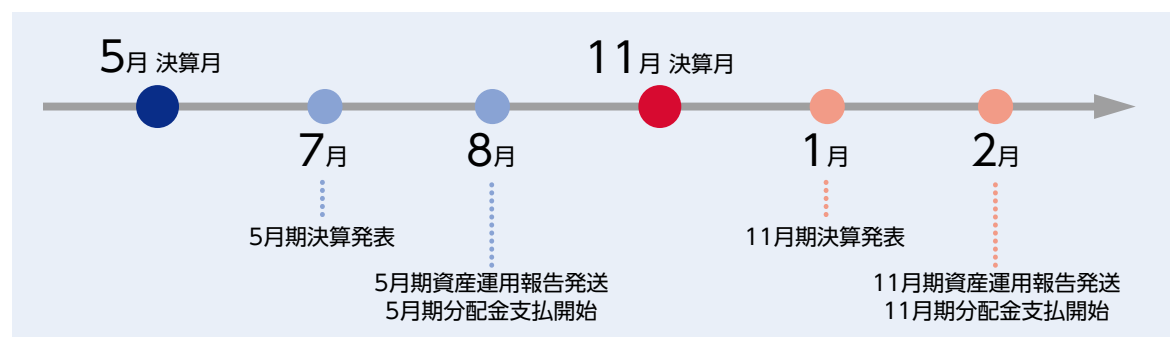
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	当期 (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)
項 目		
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成23年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,303,667 信託現金及び信託預金 4,711,130 信託預り敷金保証金対応 信託預金 (注) △2,113,523 現金及び現金同等物 6,901,275 (注) テナントから預かっている資金及び保証金の返還のために保留されている信託預金です。	(平成24年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,070,771 信託現金及び信託預金 4,316,005 信託預り敷金保証金対応 信託預金 (注) △2,215,935 現金及び現金同等物 6,170,842 (注) テナントから預かっている資金及び保証金の返還のために保留されている信託預金です。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月31日・11月30日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払い確定基準日	毎年5月31日・11月30日 (分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8966)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
旧ジャパン・シングルレジデンス 投資法人の特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出下さい。なお、本投資法人は平成22年10月1日付で旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併しておりますが、同投資法人の投資口を保有していた投資主様で特別口座に記録された投資口の特別口座管理機関は、三井住友信託銀行株式会社となりますので、ご留意下さい。

分配金に関する手続きについて

分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことにより、お受取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同信託銀行またはみずほ銀行株式会社の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へご連絡下さい。

第21期(平成24年5月期)の分配金よりゆうちょ銀行(郵便局)の貯金口座へのお振込がご選択頂けるようになりました。ご希望の方は、お取引の証券会社等にお問い合わせ下さい。

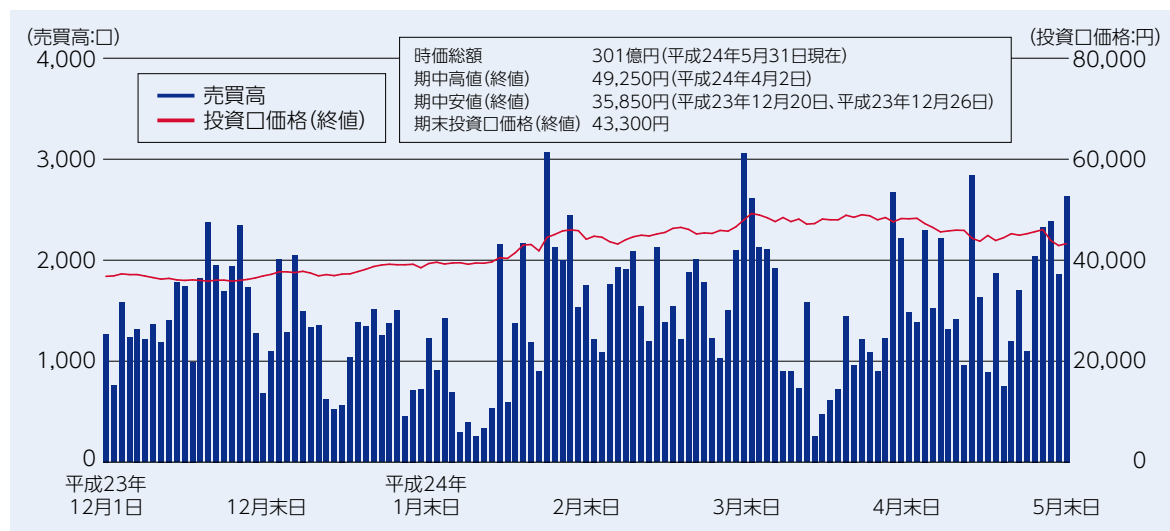
分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用頂くことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させて頂いています。但し、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。

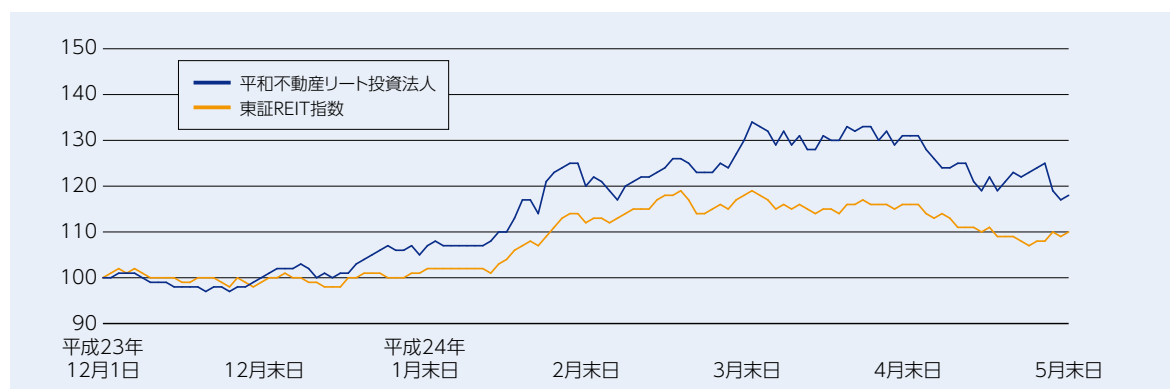
投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成23年12月1日から平成24年5月31日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



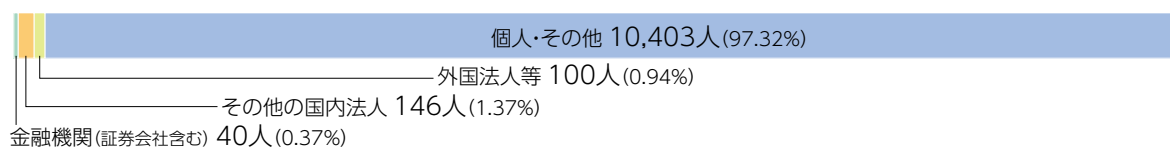
■ 東証REIT指数との比較



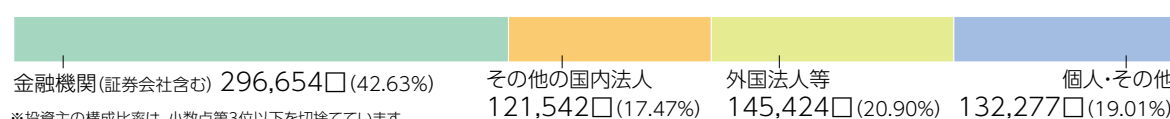
(注) 平成23年12月1日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

■ 投資主の構成 (平成24年5月31日現在)

投資主数ベース(10,689人)



投資口数ベース(695,897口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

ホームページのご案内

本投資法人では、英文ホームページ、スマートフォン向けサイトをご用意しております。また、タイムリーな情報をメールでお知らせするIRメール配信も行っております。是非ご登録下さい。

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

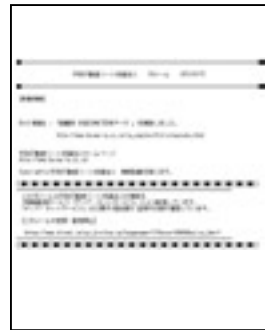
平和不動産リート

検索

メール配信登録画面



配信メール例



英文ホームページ

<http://www.heiwa-re.co.jp/english/>
スマートフォン向け
ホームページ下記のQRコードから
アクセスできます。

投資主向けアンケート

投資主の皆様のお声を聞かせ下さい

本投資法人では、投資主の皆様のお声を聞かせいただくため、アンケートを実施致します。お手数ではございますが、下記の方法にてアンケートへのご協力をお願い致します。



アンケートハガキ 同封のハガキにてご返信下さい。


<http://www.e-kabunushi.com> アクセスコード 8966

いいかぶ

検索



空メールにより URL 自動返信 kabu@wjm.jpへ空メールを送信して下さい。(タイトル、本文は無記入) アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からも アクセスできます QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヵ月間(平成24年10月20日まで)です。

インターネットで、ご回答頂いた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させて頂きます


 ※本アンケートは、株式会社 a2media(エーツーメディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施致します。(株式会社 a2mediaについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
 ※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させて頂き、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

資産運用会社の概要



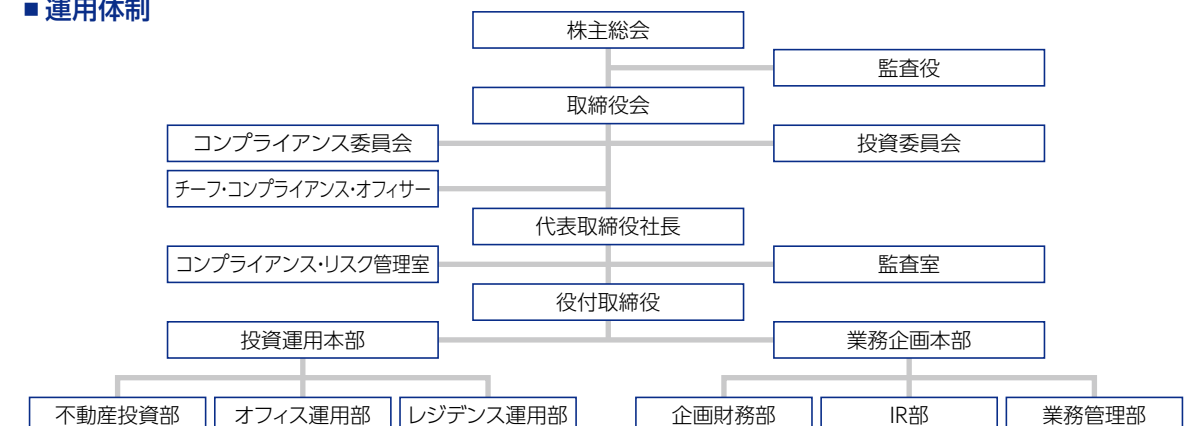
平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

■会社概要

商号	平和不動産アセットマネジメント株式会社
設立	平成12年3月24日
本店所在地	〒105-6235 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー35階
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成24年3月31日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
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(3)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

■運用体制



■経営理念

Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義(Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得(Earning Trust)

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

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。

広小路通に面したオフィスビル 環境性能と立地に優れた物件

戦国時代、尾張の城下町といえば清洲でした。天下統に邁進していた戦国の英雄、織田信長が清洲城を居城にしていたからです。しかし天下は織田家から豊臣家、豊臣家から徳川家へと移る中、尾張の城下町は清洲から名古屋へと変わりました。

天下分け目の決戦、関ヶ原の戦いで勝利した徳川家康は、豊臣家への備えとして清洲の城下町を移転し、名古屋に築城を命じました。名古屋城は1612年にほぼ完成。現在の名古屋の原型ともいえる碁盤割の町が作られました。



状態「東新町」出入口からも近く、電車、自動車ともに交通アクセスのよい場所にあります。

この周辺は古いオフィスビルが多いのですが、本物件は平成20年に竣工されたばかりの築浅物件。基準階の賃貸面積が約221坪と手頃な中規模ビルであることから、オフィス需要が期待できる物件です。

一際目立つブルーのガラス窓は断熱性、遮熱性に優れたLOW-E（低放射）ガラスを使用。外界からの太陽の熱をコントロールしやすいため、夏は涼しく、冬は暖かい効果が期待できます。効率のよいエネルギー利用や廃棄物管理やグリーン購入など、環境性能に優れていることから「SMBC環境配慮ビルディング評価融資制度※」で「シルバー」の認定を受けています。

1階にはコンビニエンスストアが入居。コンビニ横のオフィスエントランスはシックな色合いでまとめられ、企業イメージを押し上げるような落ち着いたオフィス空間を演出。15人乗りエレベーターが3基設置され、ストレスなくオフィスフロアへ移動ができます。各階は個別空調および喫煙室ブースを設けるなど、快適な室内環境も提供できる設備が

広小路アクアプレイス

HIROKOJI AQUA PLACE

本物件は、名古屋市の主要幹線道路である広小路通に面した視認性が高いオフィスビル。平成20年5月に竣工した延床面積9,521.09㎡の築浅・中規模オフィスビルで、建物スペックは近隣物件と比較しても十分に競争力を有しています。名古屋市内地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約4分、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩約7分に立地し、地

下鉄交通2駅2路線が利用できる利便性の高さが特徴です。



物件概要

所在地	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号
構造	鉄骨造陸屋根・鉄骨造亜鉛メッキ銅板ぶき平屋建
規模	地上11階
敷地面積	1,389.39㎡(420.29坪)
延床面積	9,521.09㎡(2,880.12坪)
竣工	平成20年5月

総賃貸可能面積 約7,471㎡(約2,260坪)、
基準階賃貸面積 約733㎡(約221坪)、天井高2,700mm、OAフロア100mm、
各階個別空調、エレベーター3基、各階喫煙ルーム設置、駐車場145台併設



明治・大正時代になると栄地区に百貨店などの商業施設や県庁などの官公庁施設が建設され、栄は名古屋の商業の中心地として発展していきます。名古屋のメインストリートの一つである広小路通には路面電車が敷設され、人が集う賑わいを見せました。

高度成長期以降、交通手段は路面電車から地下鉄や自動車に変わったものの、栄は今もなお名古屋の中心地として栄えています。栄を南北に貫く久屋大通には、木々が豊かに生い茂る久屋大通公園が整備され、公園内にあるテレビ塔は街のシンボルともなっています。久屋大通沿いには2002年に公共施設と商業施設が複合した「オアシス21」が建設され、近年も発展を続けています。

栄の中心地から広小路通沿いに東に約500m。商業施設、オフィス、住宅などが混在する新栄町に立地しているのが、本投資法人が保有する「広小路アクアプレイス」です。賑やかな栄の中心部に近いながらも、この辺りは落ち着いた静かな雰囲気。名古屋駅から3つ目の地下鉄東山線「新栄町」駅からは徒歩約4分、地下鉄桜通線「高岳」駅からも徒歩約7分。名古屋高速都心環



備わっています。

また本物件の特徴の二つが145台収容できる駐車場を完備していること。愛知県は自動車利用者が多く、駐車場ニーズが高い地域です。名古屋の中心部にありながら、大型屋内駐車場を完備しているオフィスビルは珍しく、近隣ビルにない機能性がオフィスビルとしての差別化を生み、テナント獲得競争を優位に推し進めます。立地面、設備面でも充実した「広小路アクアプレイス」は、名古屋のさらなる発展に欠かせない存在といえるでしょう。

※SMBC環境配慮ビルディング評価融資制度※三井住友銀行とCSRデザイン＆ランドスケープ株式会社が作成した評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能について評価を行う制度。