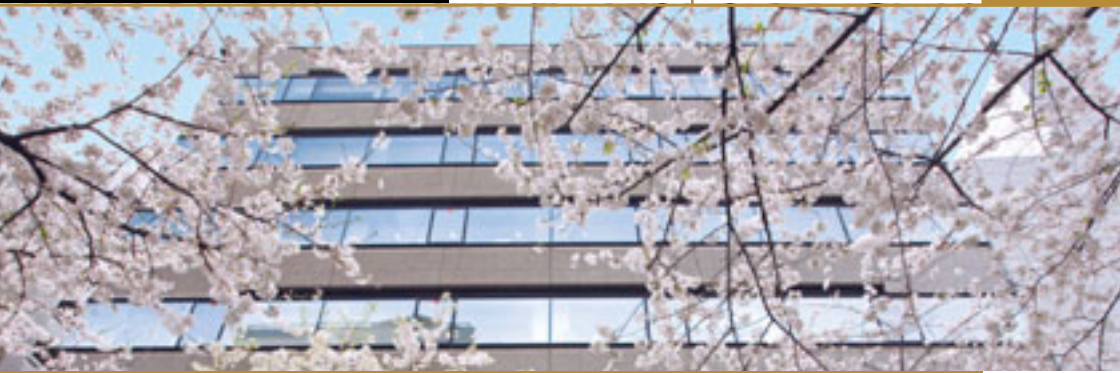




茅場町駅から徒歩3分、
閑静なオフィス街に建つ

桜並木を眺める 癒しのオフィス。

「さくら通り」と呼ばれる、美しい桜並木が集う通りに面しているのが、
東京都中央区の茅場町にある「茅場町平和ビル」。
都心部にありながら、それでいて静かな落ち着いた空間。
毎年、春先の桜並木を待ち遠しく思いながら
仕事をするというのもこなものです。



8966

第19期 資産運用報告

自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日

東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型REIT



平和不動産リート投資法人

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

このたびの東日本大震災で
お亡くなりになられた方々のご冥福を
お祈り申し上げますとともに、
被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。
皆様の安全と被災地の一日も早い
復旧、復興を心よりお祈り申し上げます。

投資法人  平和不動産リート投資法人
資産運用会社  平和不動産アセットマネジメント株式会社

Contents

I. 投資法人の概要	4	VI. 注記表	44
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
Top Message	6	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
第19期のご報告 ～投資主価値極大化に向けて～		X. 投資主インフォメーション	58
ポートフォリオの概要	10	投資口の状況	59
II. 資産運用報告	22	ホームページのご案内	60
III. 貸借対照表	40	資産運用会社の概要	61
IV. 損益計算書	42		
V. 投資主資本等変動計算書	43		

特集「茅場町平和ビル 桜並木を眺める癒しのオフィス」は右面表紙よりご覧ください。

「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。

その成長を更に推し進めるために、
平成22年10月に「ジャパン・シングルレジデンス投資法人」と合併いたしました。
当期は、当面の課題でありましたポートフォリオ再構築、
財務基盤の強化に向け、物件売却や稼働率向上、
金融コストの高い借入金の返済などに取り組んで参りました。

今後も「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。

資 産 規 模 1,291.97 億円
保有物件数 87 物件
期末稼働率 94.44 %

 平和不動産リート投資法人

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13回目の決算となる第19期（平成23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。

当期は、テナント満足度向上を主目的としたリニューアル工事等に積極的に取り組み、各物件の稼働率向上を図るとともに、当面の課題でありました中長期的にみて収益性の低い3物件の売却、高金利の借入れの返済・リファイナンスによる金融コストの低減に取り組みました。当該3物件の売却により6,654百万円の売却損を計上したため、結果として、営業収益4,337百万円、経常損失▲5,523百万円、当期純損失▲5,626百万円を計上いたしました。

なお、分配金につきましては、合併により発生した負ののれんを充当し、投資口1口当たり1,550円とさせていただくことになりました。

東日本大震災の影響により、国内景気の先行きは不透明な状況ですが、不動産市況についてはエリアによっては回復傾向を示す動きもあります。

こうした環境下、本投資法人は、保有資産の質向上、財務基盤強化に引き続き取り組むことに加え、不動産投資市場の動向を充分見極めた上で、スポンサーサポートの下、物件取得による規模拡大を視野に入れた成長ステージへ、歩みを進めたいと考えております。

引き続き、投資主の皆様の信頼を得られるよう、運用に邁進して参りますので、今後とも、変わらぬご支援を賜りますよう、よろ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統括部担当部長などを経て平成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

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19期実績	第20期（予想）※
営業収益	4,337百万円	4,110百万円
営業利益 又は 営業損失（▲）	▲4,789百万円	1,812百万円
経常利益 又は 経常損失（▲）	▲5,523百万円	1,079百万円
当期純利益 又は 当期純損失（▲）	▲5,626百万円	1,078百万円
1口当たり分配金	1,550円	1,550円

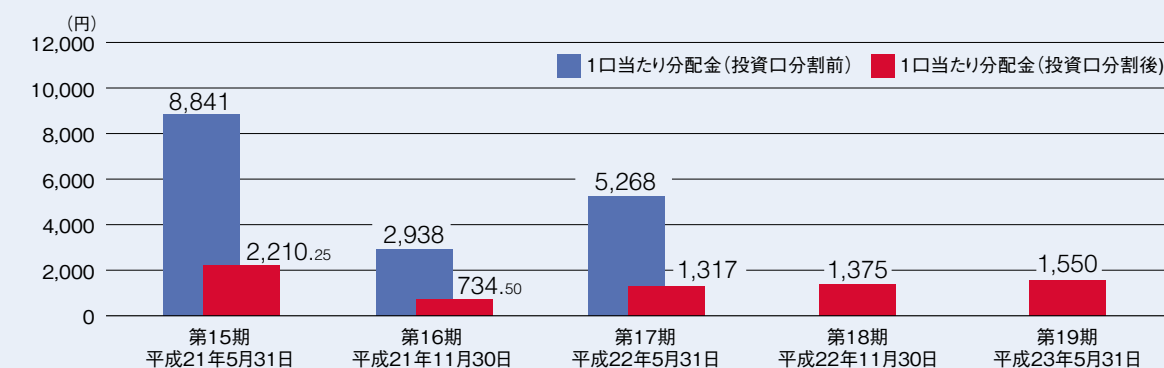
※平成23年7月15日付公表の予想数値です。

■ 1口当たり分配金

第19期（平成22年12月1日～平成23年5月31日）

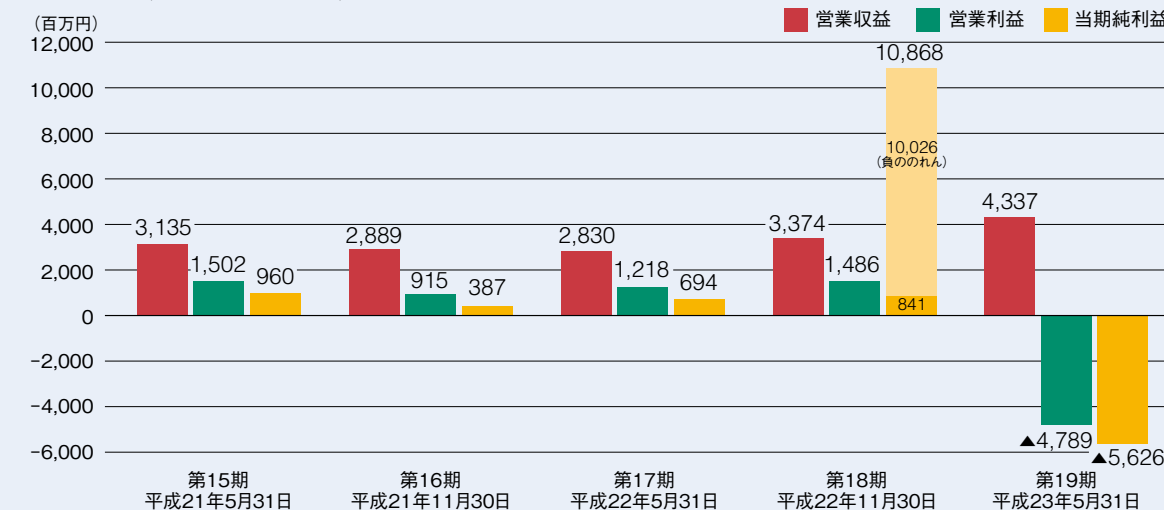
1口当たり分配金 1,550円

1口当たり分配金の推移（第15期～第19期）



（注）第18期（平成22年11月期）に投資口を4分割いたしました。ご参考までに過去の実績を4分の1にしたものも掲載しています。

業績の推移（第15期～第19期）



（注）第19期における営業損失およ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。

Top Message

第19期のご報告 ～投資主価値極大化に向けて～



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

ポートフォリオの再構築と財務基盤の強化を推進

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。

本投資法人は、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（JSR）と合併。その効果を活かし、第19期はポートフォリオの再構築、稼働率の向上及び財務基盤の強化に注力しました。これにより今後の新たな成長ステージへ向かう基盤ができたと考えております。第19期の取り組み及び今後の成長戦略についてお話ししたいと思います。

■ 東日本大震災の影響

本投資法人が保有する物件では人的被害や運用状況に重大な影響を及ぼす被害はありませんでしたが、被災地である宮城県仙台市に保有している4物件、①シングルレジデンス北四番丁（青葉区）、②シングルレジデンス愛宕橋（若林区）、③シングルレジデンス一番町（青葉区）、④スーパーホテル仙台・広瀬通り（青葉区）の他、複数の物件で軽微な損傷がありました。

震災被害の状況調査費を含む修繕費用等は103百万円となり、特別損失として今期に全額計上しました。また、使用電力量の削減につきましても、テナント様と協力しながらできる限りの節電に努めていきたいと考えております。

■ ポートフォリオの再構築

当期は、成長基盤を磐石なものにするために戦略的なポートフォリオの再構築を行いました。具体的には、収益が低下傾向にあり、今後、修繕費等がかさむなど短期的に収益改善の見込みが期待できそうにない3物件について平成23年2月に売却を実施しました。

3物件とは、①三宮三和東洋ビル（兵庫県神戸市）、②グレンパーク池田山（東京都品川区）、③ルネ東寺尾（神奈川県横浜市）です。これら3物件の売却により、譲渡損が6,654百万円発生しましたが、負ののれんを充当することにより、分配金に影響しないようにいたしました。

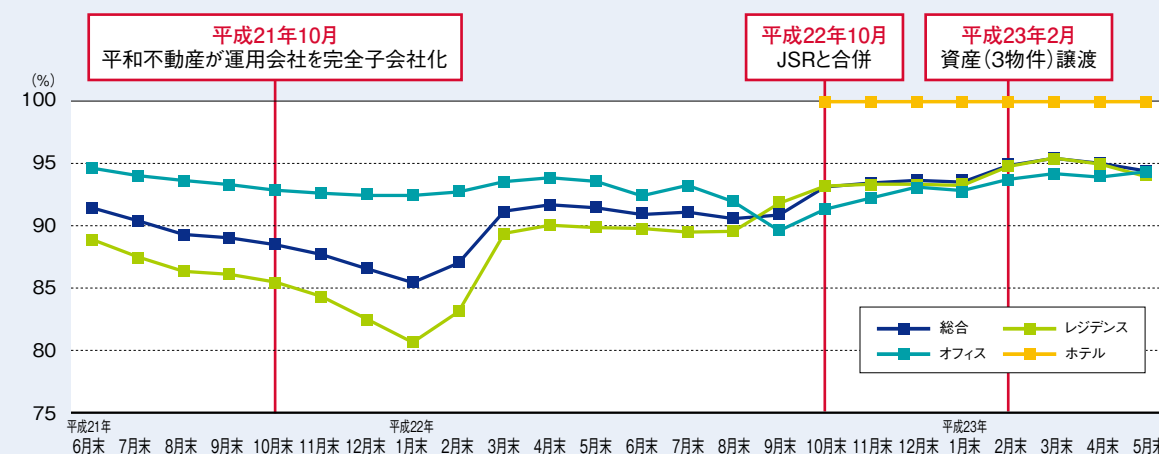
物件売却により資産規模は1,437億円（平成22年11月末）から1,291億円（平成23年5月末）に縮小しました

が、稼働率が低く、収益性も低い物件を売却したことにより、ポートフォリオの質の向上を図ることができたと考えております。

■ 稼働率の向上

ポートフォリオの再構築ならびにリーシング活動の強化を継続的に行ってきた結果、ポートフォリオ全体の稼働率は87.74%（平成21年11月末）、91.48%（平成22年5月末）、93.47%（平成22年11月末）、94.44%（平成23年5月末）と順調に推移してきました。特にレジデンスの稼働率が向上したのは、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併によるシナジー効果の賜物だと考えております。引き続き、高い稼働率の維持・向上を目指して参りたいと考えております。

稼働率の状況（平成21年6月末～平成23年5月末）



■ 財務基盤の強化

当期はポートフォリオの再構築、稼働率の維持向上に加え、合併以降最重要課題として取り組んできている財務基盤の強化にも引き続き注力しました。

当期中には、平成23年2月に3件の物件売却で得た8,035百万円のうち7,923百万円を、ジャパン・シングルレジデンス投資法人より引き継いだ金融コストの高い借入金等の一部期限前返済に充当し、金融コストの負担を軽減しました。

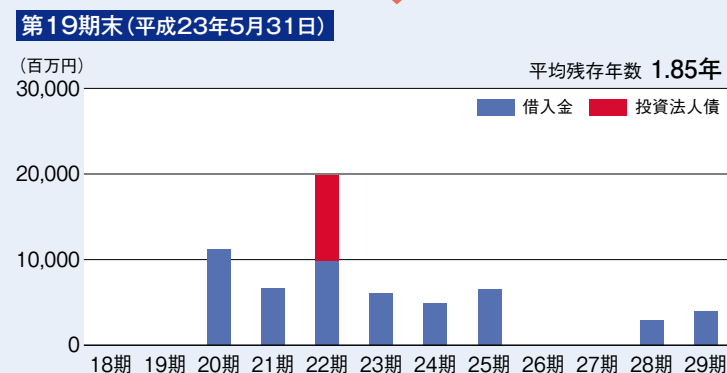
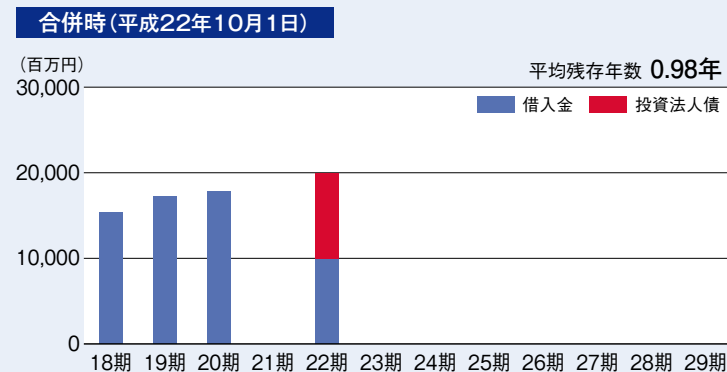
また、平成23年3月末に総額6,070百万円の借り換えを行い、金融コストの低減とレンダー構成の見直しを図りました。平成23年5月末には、総額17,204百万円の借り換えを行い、借入金の長期化・固定化、返済期限の分散化を図りました。

期限前返済や2度のリファイナンスにより、平成22年10月1日の合併時の借入平均金利2.16%から、平成23年5月末時点の平均金利1.90%まで、0.26ポイント金利負担を軽減しました。有利子負債の残高は70,263百万円から62,189百万円になりました。

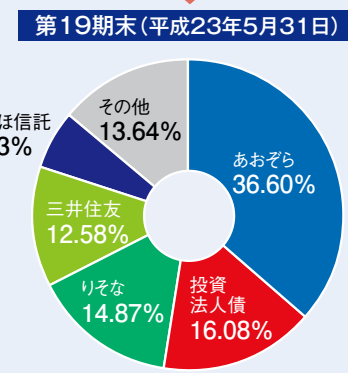
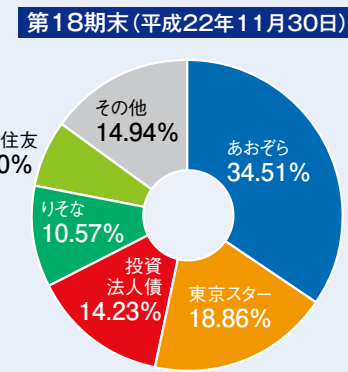
金融コストの低減と併せて、返済期限の分散を実現するとともに借入金の平均残存期間も合併時の0.98年から平成23年5月末時点では1.85年と延び、借入期間の長期化を図りました。

投資法人債を含む有利子負債のレンダーシェアについては、平成22年11月末時点では、あおぞら銀行34.51%、東京スター銀行18.86%、投資法人債14.23%、りそな銀行10.57%、三井住友銀行6.90%、その他14.94%となっていました。平成23年5月末時点では、あおぞら銀行36.60%、投資法人債16.08%、りそな銀行14.87%、三井住友銀行12.58%、みずほ信託銀行6.23%、その他13.64%となり、レンダー構成もバランス良くなっています。今後も引き続き、レンダーの多様化とシェア分散化等を進めて参ります。

返済期限別有利子負債残高の推移



レンダー構成



■ 分配金

当期の分配金は1,550円です。物件売却により売却損を計上したものの、安定的な分配金の維持・向上を目的として、負ののれんの活用を行い、また稼働率の堅調な推移等もあり前期の1,375円から175円の増配となりました。

引き続きポートフォリオの収益性の向上と金融コストの低減を行い、当期に築いた成長基盤をさらに磐石なものにすることにより、分配金水準についても維持・向上させていきたいと考えております。

■ 今後の成長戦略

本投資法人は、さらなる投資主価値向上の実現に向けて、スポンサーである平和不動産のグループ力を今まで以上に有効活用していこうと考えております。物件供給力、アセットマネジメント能力のある平和不動産の支援

を受けつつ、本投資法人の資産規模拡大、ポートフォリオの収益性の向上と安定性の向上を目指して参ります。

また、今後、さらなる成長を遂げていくには物件取得等の体制強化が必要です。資産運用会社では、これまで以上に外部成長を積極的に行う体制を構築すべく、平成23年7月より物件取得・売却専門部署として「不動産投資部」を新設し、物件売買機能を強化しました。また、従前のオフィス投資運用部・レジデンス投資運用部は、運用管理に特化する部署としてそれぞれ「オフィス運用部」・「レジデンス運用部」と組織を変更しました。これによりさらなる内部成長を目指して参ります。

なお、スポンサー会社である平和不動産においても平成23年6月に組織変更が行われ、不動産取得・売却機能の集約・強化を行うため「事業企画グループ」を新設するとともに、リーシング機能の集約・強化を行うため「ビルリーシンググループ」が新設されました。これらは本投資法人への支援体制の強化につながるものと考えております。

以上のような組織体制の強化を機に、成長ステージへと舵を切りたいと思います。

成長戦略

《ステージ1》成長基盤の再構築(平成21年10月～平成23年5月)

- 平和不動産が100%スポンサーとなる
 - ・第三者割当増資(30億円)
 - ・資産運用会社子会社化
- 内部成長による収益性向上
 - ・JSRとの合併によるレジデンス運用能力向上
 - ・稼働率の改善
- 外部成長による規模拡大・質の向上
 - ・スポンサーから茅場町平和ビル取得
 - ・JSRとの合併(資産規模約1.5倍に)
 - ・負ののれんの活用により収益低下物件を売却
- 財務基盤改善
 - ・金融コストの低減、コストの高い借入金の返済
 - ・借入金の長期化・固定化・期間分散化
 - ・レンダー構成の見直し

《ステージ2》再成長軌道へ(平成23年6月～)

スポンサー支援も受け良質な物件の取得 内部成長による収益の維持・さらなる向上 財務基盤のさらなる強化

ポートフォリオの拡大と収益の向上

■ 投資主の皆様へ

本投資法人では投資主価値の極大化を目指し、スポンサーとの関係強化、合併により構築した成長基盤をもとに、新たな成長ステージへと駆け上がろうと考えております。

本投資法人がさらなる飛躍を遂げるためには、皆様のご指導・ご鞭撻が欠かせません。前期の資産運用報告に同封したアンケートには、多数のご回答をいただき、大変参考になりました。本冊子にもアンケートはがきを同封しましたので、ぜひともご意見をお寄せください。

これからも投資主の皆様の声聞きながら、IR活動にも力を入れ、投資主価値の極大化に向けて邁進していく所存です。今後とも変わらぬご愛顧をお願いいたします。

ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

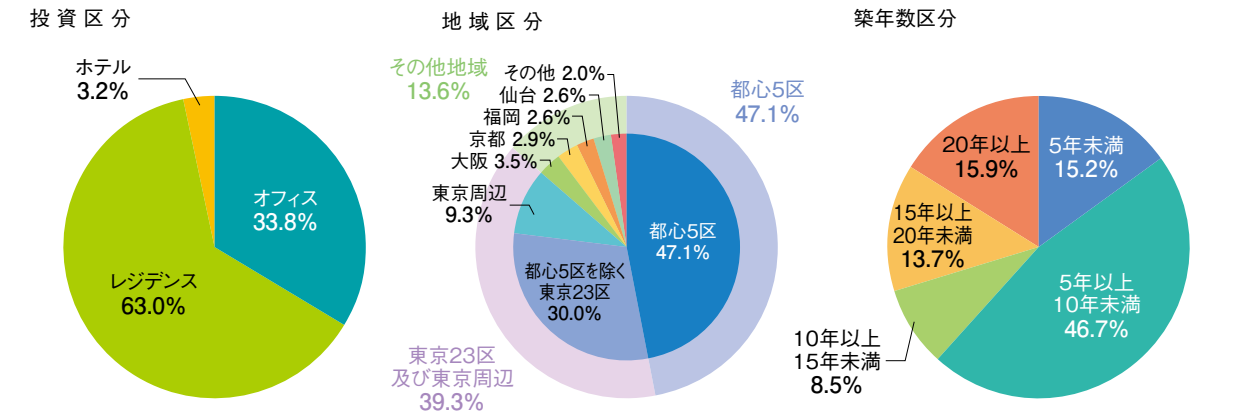
(平成23年5月31日現在)

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	2.1
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	1.7
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	3,060	2.4
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	0.9
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	3.7
オフィス小計					43,684	33.8
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	レグルス東葛西	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	2.8
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	1.1
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	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	エルミターージュ東神田	東京都千代田区	2005年6月	12階建	1,100	0.9
Re-18	エルミターージュ東日本橋	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	アーバインベルジェ明大前	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	0.9
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	4.6
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	2.6
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	1.3
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	1.3
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	ヴァンテ田無	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	1.5
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	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区	2001年1月	地下1階付30階建	6,520	5.0

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	0.4
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	0.7
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	2006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	1.1
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	63.0
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					129,197	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

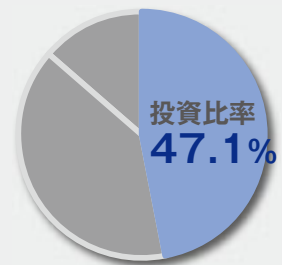


都心5区

物件数 **34** 物件

オフィス 14 レジデンス 20

取得価格 **608.3** 億円



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



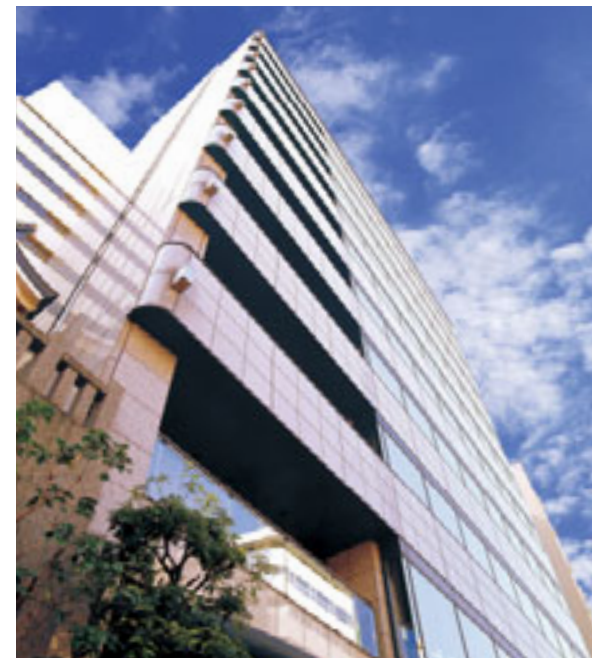
Of-17 八丁堀MFビル



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-15 コスモグラフィ
麻布十番



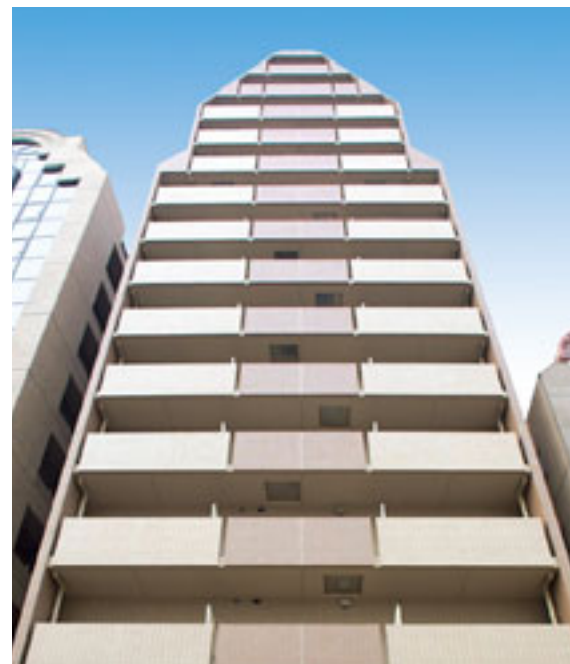
Re-17 エルミタージュ東神田



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



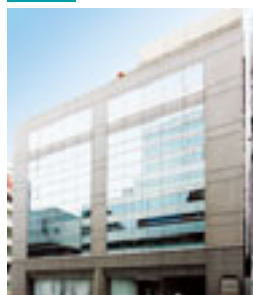
Re-63 シングルレジデンス東新宿



Of-21 アデッソ西麻布



Of-22 CIC虎ノ門ビル



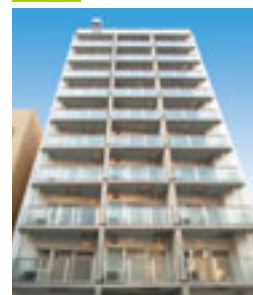
Re-22 ジョイシティ日本橋



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 グレんパーク銀座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

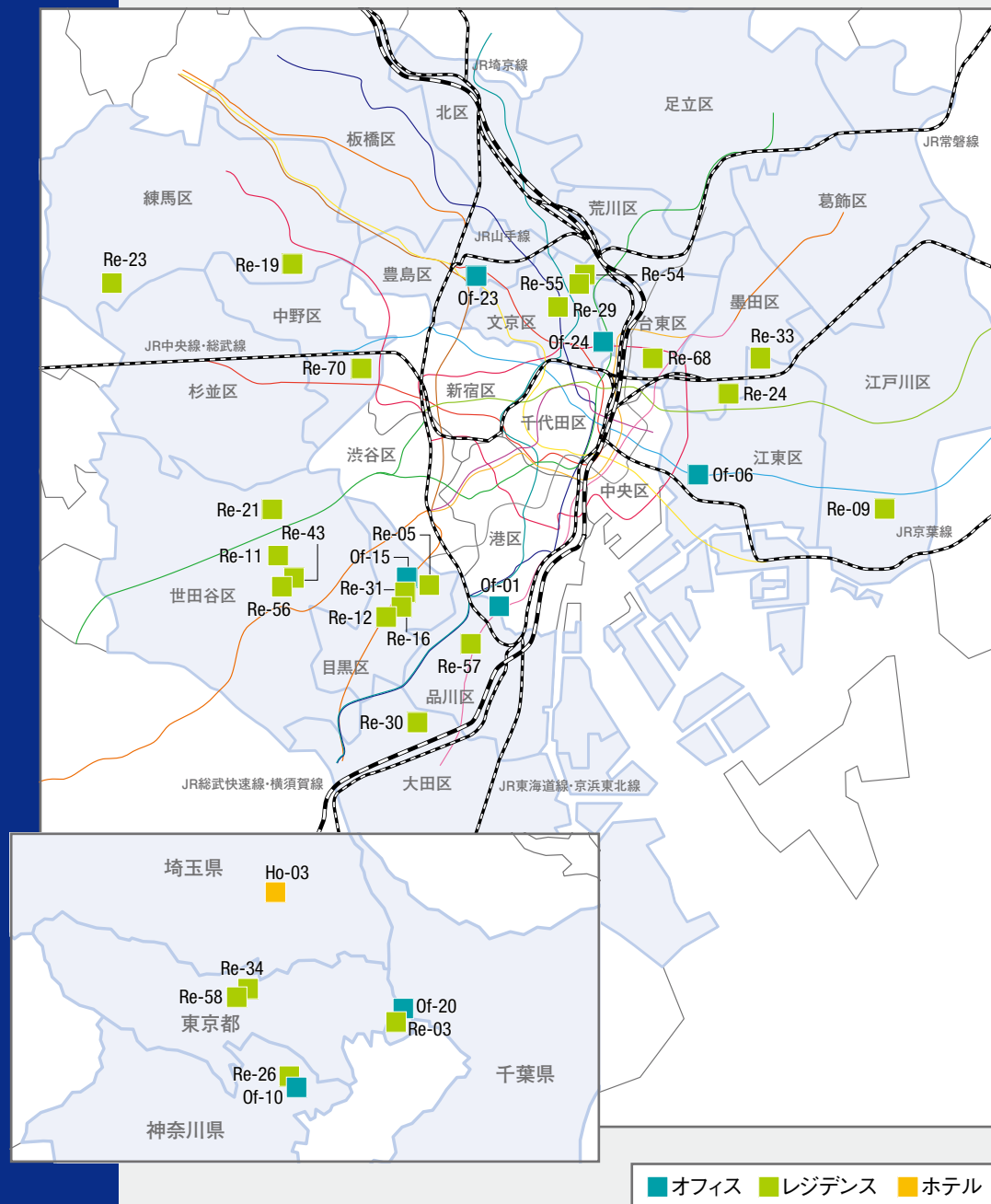
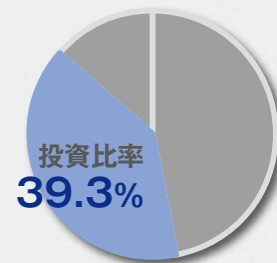


東京23区及び東京周辺

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



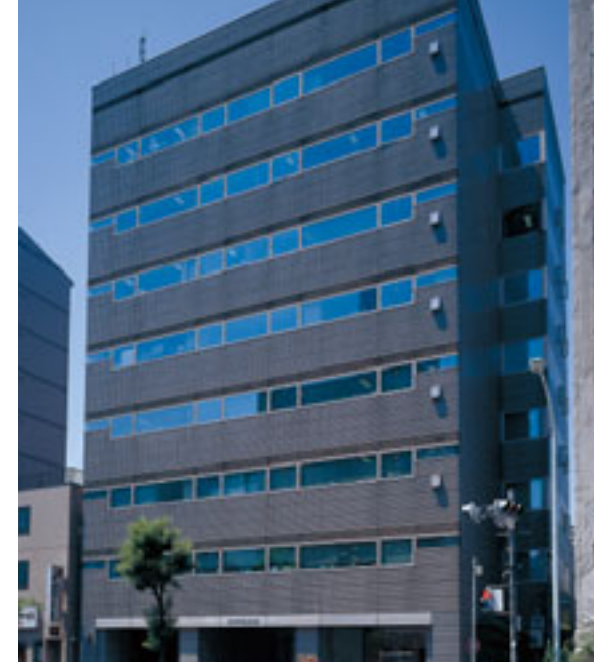
Of-01 朝日生命五反田ビル



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-11 ミルーム若林公園



Re-23 グレファス上石神井



Re-24 T&G錦糸町
マンション



Re-30 レジデンス東馬込



Re-31 グレパーク学芸大学



Re-26 グレパーク新横浜



Re-29 レジデンス向丘



Re-33 アドバンス亀戸



Re-34 ヴァンテ田無



Re-58 シングルレジデンス
国分寺



Re-19 エルミタージュ練馬



アーパイルベルジェ
Re-21 明大前



Re-43 トウールジョーヌ駒沢公園



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-12 ミルーム碑文谷



Re-57 シングルレジデンス
武蔵小山



Re-68 シングルレジデンス
浅草橋



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

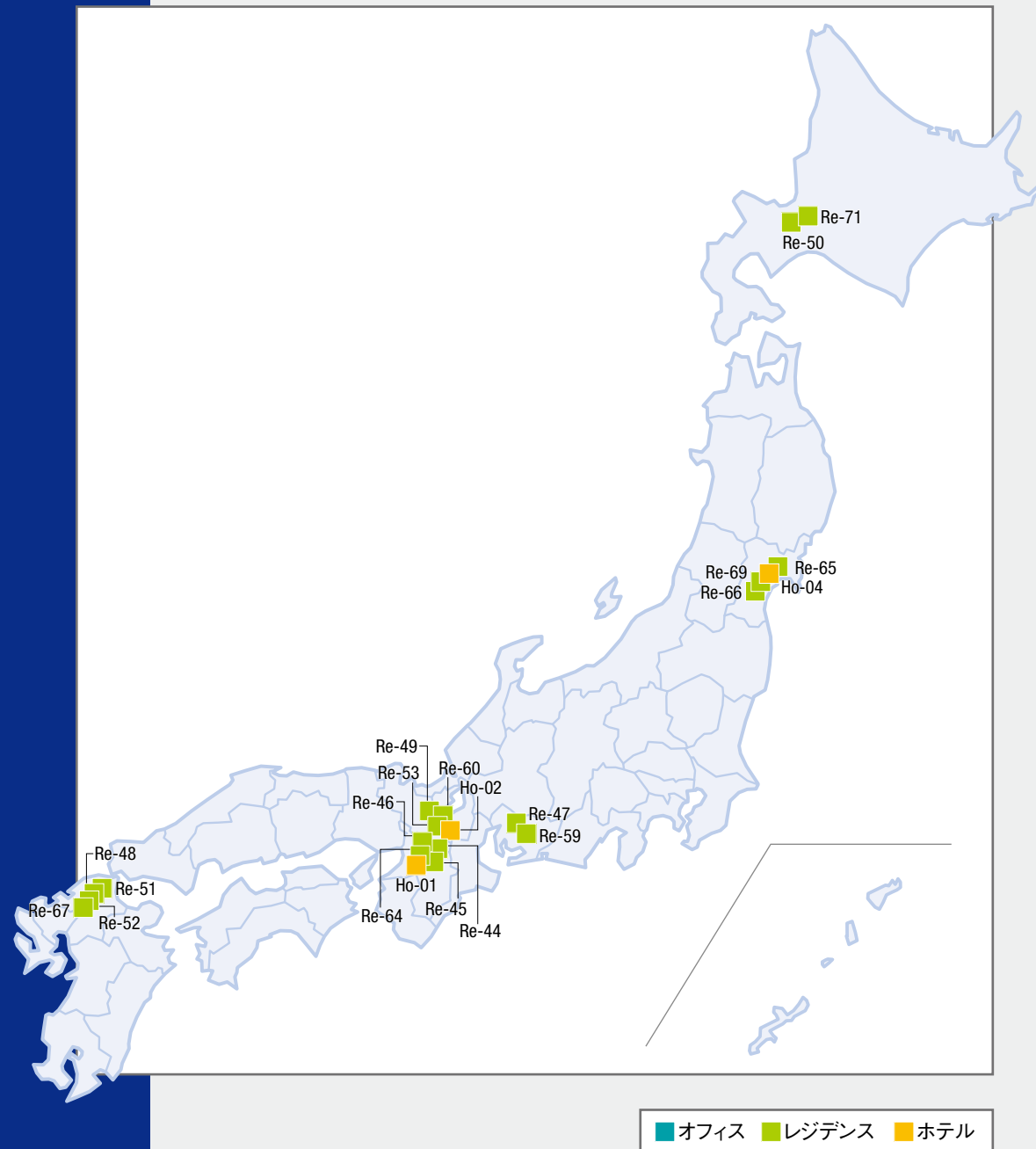
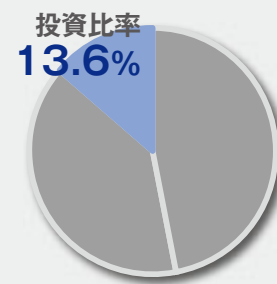


その他地域

物件数 **21** 物件

レジデンス 18 ホテル 3

取得価格 **175.7** 億円



Re-44 シングルレジデンス
梅田TOWER



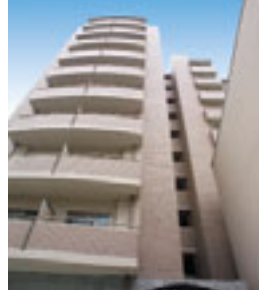
Re-45 シングルレジデンス
中之島



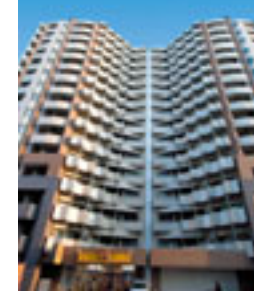
Re-46 シングルレジデンス
阿波座



Re-47 シングルレジデンス
丸の内



Re-48 シングルレジデンス
平尾



Re-49 シングルレジデンス
河原町二条



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-53 シングルレジデンス
四条河原町



Re-54 シングルレジデンス
久屋大通



Re-55 シングルレジデンス
烏丸鞍馬口



Re-56 シングルレジデンス
東心斎橋



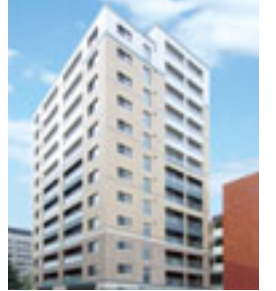
Re-57 シングルレジデンス
北四番丁



Re-58 シングルレジデンス
愛宕橋



Re-59 シングルレジデンス
九大病院前



Re-60 シングルレジデンス
一番町



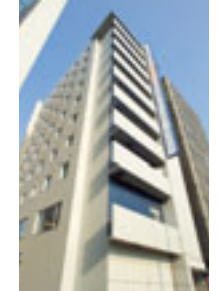
Re-61 シングルレジデンス
南5条



Ho-01 スーパーホテル
大阪・天王寺



Ho-02 スーパーホテル
京都・烏丸五条



Ho-03 スーパーホテル
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15期	第16期	第17期	第18期	第19期	
決算年月			平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	
営業成績	営業収益	百万円	3,135	2,889	2,830	3,374	4,337	
	（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,135)	(2,840)	(2,703)	(3,374)	(4,337)	
	営業費用	百万円	1,632	1,974	1,611	1,888	9,127	
	（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,209)	(1,195)	(1,203)	(1,401)	(1,906)	
	営業利益	百万円	1,502	915	1,218	1,486	△4,789	
	経常利益	百万円	961	388	695	842	△5,523	
	当期純利益 ^(注2)	百万円	960	387	694	10,868	△5,626	
財産等の状況	総資産額	百万円	111,233	101,753	104,461	153,390	138,538	
	（対前期増減比）	%	(△0.3)	(△8.5)	(2.7)	(46.8)	(△9.7)	
	有利子負債額	百万円	49,600	38,100	39,959	70,263	62,189	
	純資産額	百万円	57,372	59,799	60,107	77,687	71,103	
	（対前期増減比）	%	(△0.3)	(4.2)	(0.5)	(29.2)	(△8.5)	
	出資総額	百万円	56,412	59,412	59,412	59,412	59,412	
	分配総額	百万円	960	387	694	956	1,078	
分配	配当性向 ^(注3)	%	100.0	100.0	99.9	8.8	－	
	1口当たり情報	発行済投資口数 ^(注4)	口	108,653	131,891	131,891	695,897	695,897
1口当たり純資産額		円	528,038	453,403	455,733	111,636	102,175	
1口当たり分配金額		円	8,841	2,938	5,268	1,375	1,550	
（うち1口当たり利益分配金額）		円	(8,841)	(2,938)	(5,268)	(1,375)	(1,550)	
（うち1口当たり利益超過分配金額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	
財務指標		総資産経常利益率 ^(注5)	%	0.9	0.4	0.7	0.7	△3.8
		（年換算） ^(注5)	%	(1.7)	(0.7)	(1.4)	(1.3)	(△7.6)
	自己資本当期純利益率 ^(注6)	%	1.7	0.7	1.2	15.8	△7.6	
	（年換算） ^(注6)	%	(3.4)	(1.3)	(2.3)	(31.5)	(△15.2)	
	期末自己資本比率 ^(注7)	%	51.6	58.8	57.5	50.6	51.3	
	期末総資産有利子負債比率 ^(注8)	%	44.6	37.4	38.3	45.8	44.9	
	ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注9)	百万円	102,336	92,304	96,933	143,311	128,223
期末投資物件数 ^(注9)		件	48	46	47	90	87	
期末総賃貸可能面積 ^(注9)		㎡	113,774.39	106,515.49	110,672.02	200,706.15	180,469.92	
期末テナント数 ^(注9、10)		件	139	136	132	3,551	3,384	
期末稼働率 ^(注9)		%	92.4	87.7	91.5	93.5	94.4	
その他参考情報		減価償却費	百万円	527	506	491	584	732
		資本的支出額	百万円	217	141	260	155	188
	賃貸NOI ^(注11)	百万円	2,453	2,151	1,990	2,558	3,164	
	FFO ^(注12、14)	百万円	1,488	1,214	1,185	1,426	1,760	
	1口当たりFFO	円	13,697	9,206	8,991	2,050	2,530	
	DSCR ^(注13、14)	倍	4.4	3.9	4.3	3.9	3.8	
	当期運用日数	日	182	183	182	183	182	

(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、前半、海外経済の改善傾向が再び強まってきたことを受けて、輸出・生産に牽引される格好で、景気の足踏み状態からの脱却の兆候を示しました。しかし、平成23年3月に発生した東日本大震災（以下「本震災」といいます。）により、被災地やその周辺に集積されていた多くの部品メーカーなどが操業停止を余儀なくされ、国内だけでなく海外の生産活動にも大きな支障が出たことに伴い、輸出や個人消費の減少等、経済状況は一変しました。更に、東京電力株式会社の福島第一原子力発電所の事故（以下「原発事故」といいます。）は収束までにはかなりの時間を要すると考えられており、今夏における電力不足問題をどう乗り切るか等、多くの課題が山積みとなっており、国内経済の先行きは不透明な状況となっています。一方、東証REIT指数は、日本銀行がバランスシート上に資産買入れ等の基金を創設してJ-REIT等の買入れを行うことを発表して以来、本震災前までは概ね1,100ポイント程度で安定した動きを示していましたが、本震災後の平成23年3月15日には一時838.90ポイントまで下落しました。しかし、各J-REITが、本震災直後から運用対象の不動産に大きな被害がないことを公表したことや、日本銀行が平成23年3月に500億円のJ-REIT追加買入れを決定したことを受け上昇基調に転じ、平成23年5月31日の東証REIT指数は1,067.76ポイントとなっており、本震災前の水準をほぼ回復しています。

■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）のオフィスビルの平均空室率は、平成22年12月の8.91%から平成23年5月の8.88%と改善しており、値ごろ感がある好条件のビルに大型需要や成約の動きが出てきたことで、平均空室率は大幅ではないものの、徐々に改善しつつあると推定されます。しかし、平均賃料は平成22年12月の17,585円/坪から平成23年5月の17,400円/坪と若干下落している状況であり、賃料水準については一部の優良物件につき底打ち感が台頭してきているものの、今後も弱含みが続くものと思われます。

■レジデンス賃貸マーケット

平成22年の新設住宅着工戸数は、約81万戸となり、前年同期比で5.6%の増加になりました。一方、リーマン・ショック等の影響により、新設の賃貸住宅の伸び率は低迷しており、住宅はオフィスや商業施設と比較すると、安定的な収益を確保しやすいという特徴がありますが、まだ回復の兆しが見えない状況です。もっとも、賃貸住宅の需給関係は徐々に改善しており、稼働率は手堅く推移し、家賃水準も下げ止まるなど収益性は改善しつつあります。先行きについては、稼働率・賃料水準とも改善傾向を示し、安定的に推移することが予想されます。

■不動産売買マーケット

リーマン・ショックの影響により公示地価は、平成21年の急落以降、平成23年においても依然対前年比マイナスが続いており、3年連続の下落を記録しました。しかしながら、前年調査に比べ大幅に下落率が縮小しており、地価上昇地点数については、住宅地、商業地ともに大幅に増加しました。このように、地価が下落したことで、需給バランスが改善し、マーケットが健全性を取り戻し、市況の回復に期待が持てるようになりつつあると考えられます。但し、公示地価には本震災の影響が考慮されておらず、これが地価にどの程度の影響を及ぼすかは、今後の復興計画の策定及び実行の状況によって大きく変化すると考えられます。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、平成23年2月28日に3物件を総額8,035百万円で売却し、6,654百万円の売却損を計上しました。この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス21物件（取得価格の総額：43,684百万円）、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87物件（取得価格の総額：129,197百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。

■内部成長

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上及びリニューアル工事の実施等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、マーケット動向を踏まえ、賃料水準の見直しを含め、積極的なテナント獲得活動に重点的に取り組みました。その結果、オフィスにおける稼働率は、前期末時点の92.26%から当期末時点では94.37%と若干上昇し、レジデンスにおける稼働率は、前期末時点の93.37%から当期末時点で93.99%とほぼ横ばいでした。全物件合計の稼働率は、前期末時点の93.47%に対して当期末時点で94.44%となっています。

④本震災の影響

本震災による本投資法人が保有する物件に対する影響について、現地調査の結果、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は生じていないことを確認しました。但し、保有物件87物件中45物件については、外壁、内装、設備等に軽度な損傷又は不具合が確認されており、その修繕費用として概算103百万円が発生するものと見込んでいます。なお、一部の物件においては、既に修繕工事を実施しています。また、上記修繕費用103百万円のうち、当期中に実施した修繕工事に係る19百万円については、当期における災害による損失（特別損失）として計上しており、平成23年11月期（第20期）以降に実施予定の修繕工事に係る残額83百万円については、当期において災害損失引当金繰入額（特別損失）として計上しています。

⑤資金調達の概要

本投資法人は、平成23年2月28日に物件売却により得られた譲渡代金8,035百万円のうち7,180百万円をJSRより承継した金利コストの高いタームローンD（借入残高13,250百万円）の一部期限前返済に充当し、743百万円をタームローン7（借入残高7,387.5百万円）の一部期限前返済に充当することにより、金融コストの低減を図りました。

また、平成23年6月30日に元本返済期日を迎えるタームローンD（借入残高6,070百万円）の期限前返済資金、並びに平成23年5月31日に元本返済期日を迎えるタームローンA（借入残高10,554.7百万円）、タームローンB（借入残高6,130百万円）及びタームローンC（借入残高519.6百万円）の返済資金（借入残高の合計17,204.3百万円）に充当するため、平成23年3月31日にタームローンE（借入金額6,070百万円）、平成23年5月31日にタームローンF（借入金額6,554.7百万円）、タームローンG（借入金額4,000百万円）、タームローンH（借入金額6,130百万円）及びタームローンI（借入金額519.6百万円）の借入れをそれぞれ行いました。かかる借入れにより、借入期間の長期化、返済期日の分散化を図るとともに、タームローンFとタームローンGについては金利の固定化を実現しました。

⑥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、不動産等売却損6,654百万円を計上したことにより、営業損失△4,789百万円、経常損失△5,523百万円を計上し、更に、本震災関連の費用103百万円を特別損失として計上した結果、当期純損失△5,626百万円を計上しましたが、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、安定的な分配の維持・向上を目的として、かかる当期純損失△5,626百万円に前期繰越利益から6,705百万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、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。

(単位：円)

期 別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月
最 高	158,800	191,000	170,600	51,100	54,800
最 低	81,200	111,000	111,600	34,500 (注)	47,600

(注) 平成22年10月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口の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。

（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、安定的な分配の維持・向上を目的として、当期純損失△5,626,880,173円に前期繰越利益から6,705,520,523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15期		第16期		第17期		第18期		第19期	
	自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日		自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日		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	
当期末処分利益総額	千円	960,639	387,519		694,874		10,868,521		4,284,783	
利益留保額	千円	38	23		72		9,911,663		3,206,142	
金銭の分配金総額	千円	960,601	387,495		694,801		956,858		1,078,640	
(1口当たり分配金)	円	(8,841)	(2,938)		(5,268)		(1,375)		(1,550)	
うち利益分配金総額	千円	960,601	387,495		694,801		956,858		1,078,640	
(1口当たり利益分配金)	円	(8,841)	(2,938)		(5,268)		(1,375)		(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（平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び平和不動産の子会社である平和サービス株式会社を総称していいます。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。

①外部成長

本投資法人は、本合併を機に新たな成長サイクルに入ったと認識しており、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・開発する物件を加え、中長期的に安定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、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、保有資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図ることが可能になると考えています。また、収益力向上のために、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料の設定柔軟化による稼働率向上を始め、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、保有資産の修繕・改修工事については、物件毎の競争力や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るために、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。更に、平和不動産と協働し、本投資法人の保有資産のブランドの浸透に注力する等、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。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は62,189百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は44.9%となっています。

本震災や原発事故の影響により、依然として資金調達環境は厳しい状況ですが、今後も、金融機関と調整を図りながら、借入金については長期固定化を推進し、新規借入の招聘を含め資金調達基盤の強化を図り、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。

2. 投資法人の概況

(1) 出 資 の 状 況

期 別		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		平成21年5月31日現在	平成21年11月30日現在	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
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総数	口	108,653	131,891	131,891	695,897	695,897
出資総額	百万円	56,412	59,412	59,412	59,412	59,412
投資主数	人	5,806	5,466	5,363	9,103	9,058

(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)	167,622	24.08
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)	48,412	6.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	42,135	6.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,150	4.18
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	16,473	2.36
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	9,992	1.43
東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	7,747	1.11
合 計	514,291	73.90

(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	—	4,216
監督役員(注1)	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	3,650
監督役員(注1)	横山 榮一郎	横山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
監督役員(注1)	杉浦 孝司	社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属 中小企業診断士	
会計監査人(注2)	有限責任あずさ監査法人	—	12,000

(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 (注1)
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
	中央三井信託銀行株式会社 (注2)
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1) 平成22年7月1日にカナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社へと商号変更を行いました。
(注2) 本投資法人とJSRとの合併に伴い、JSRの特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社との間の平成21年1月5日付特別口座の管理に関する契約書上の地位を、本合併の効力発生日である平成22年10月1日付をもって承継し、中央三井信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となりました。

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18期 (平成22年11月30日現在)		第19期 (平成23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	16,661	10.9	16,650	12.0
		首都圏(注3)	5,256	3.4	5,244	3.8
		その他(注4)	8,509	5.5	—	—
	レジデンス	東京23区	12,192	7.9	12,130	8.8
		首都圏(注3)	8,645	5.6	4,208	3.0
	小 計		51,264	33.4	38,234	27.6
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	22,008	14.3	21,957	15.9
	レジデンス	東京23区	50,213	32.7	48,363	34.9
		首都圏(注3)	1,250	0.8	1,243	0.9
		その他(注4)	14,406	9.4	14,291	10.3
	ホテル	首都圏(注3)	1,047	0.7	1,038	0.8
		その他(注4)	3,121	2.0	3,094	2.2
	小 計		92,047	60.0	89,989	65.0
不動産等計			143,311	93.4	128,223	92.6
預金その他の資産			10,079	6.6	10,314	7.4
資産総額計			153,390	100.0	138,538	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	トゥールジョーズ駒沢公園	6,509	8,141.02	7,433.52	91.3	4.9	共同住宅
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,863	5,459.49	5,075.71	93.0	2.6	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,849	4,156.53	4,156.53	100.0	4.8	事務所
Re-20	ランドステージ白金高輪	3,992	4,457.76	4,112.76	92.3	2.5	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,797	2,520.22	2,520.22	100.0	2.9	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,492	1,178.56	1,178.56	100.0	2.7	店舗
Re-11	ミルーム若林公園	3,380	5,490.36	5,317.79	96.9	2.6	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,289	4,224.61	3,910.29	92.6	1.9	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル	3,107	2,217.24	2,151.26	97.0	1.6	事務所
Of-15	大和中目黒ビル	2,926	2,621.14	2,621.14	100.0	1.9	事務所
合 計		41,207	40,466.93	38,477.78	95.1	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	1,398	1,276
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	1,297	1,494
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	2,330	2,450
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	1,530	1,556
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	2,570	2,790
Of-09	グレイスピル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	信託受益権	1,430	1,190
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	1,460	1,447
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	1,970	2,219
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	2,220	3,107
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	1,420	1,854
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	1,082	1,736
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	2,190	2,926
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	1,080	1,355
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	925	1,128
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	4,053	3,492
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	3,797
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	471	637
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	1,299	1,728
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	1,080	1,338
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	1,310	1,473
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	5,080	4,849
オフィス 小計				39,195	43,852
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	441	410
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	504	644
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	630	618
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	3,357	3,380
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	1,405	1,502
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	1,179	1,349
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	1,060	1,239
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	821	967
Re-17	エルミターージュ東神田	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	信託受益権	1,080	1,039
Re-18	エルミターージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	信託受益権	1,220	1,146
Re-19	エルミターージュ練馬	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	信託受益権	670	653
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	3,920	3,992
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	891	1,048
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	915	1,115
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	873	930
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	1,000	1,134
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	4,130	5,863
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	2,330	3,289
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	1,590	2,340
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	1,603
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	1,640
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	988	1,080
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	834	919
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	845	830

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-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	1,075
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	742
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	737	726
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	1,449
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	1,875
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	783
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	939	933
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	6,480	6,509
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	1,920	1,891
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	453	448
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	575	569
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市中西区幅下二丁目11番21号	信託受益権	624	614
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	1,759
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	520	528
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	232	224
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	622	626
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	501	493
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	1,820	1,803
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	826	814
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	876	864
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	616	610
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	854	837
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	847	833
Re-59	シングルレジデンスく屋大通	愛知県名古屋市中区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,080	1,071
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	566	567
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	2,010	1,982
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	1,180	1,165
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9番3号	信託受益権	1,360	1,350
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	566	562
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	795	800
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	667	675
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	422
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	770	766
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	821	825
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	946	936
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	407	405
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	2,070	2,078
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	860	867
レジデンス 小計				74,458	80,237
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	1,080	1,068
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	900	890
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	1,050	1,038
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	1,130	1,134
ホテル 小計				4,160	4,133
合 計				117,813	128,223

(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18期（H22.6.1～H22.11.30）				第19期（H22.12.1～H23.5.31）			
		テナント総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点]	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 [期末時点]	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) (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	8	87.7	57,588	1.7	9	100.0	55,234	1.3
Of-05	水天宮平和ビル	7	100.0	56,658	1.7	7	100.0	54,443	1.3
Of-06	NV富岡ビル	4	86.9	92,984	2.8	4	86.9	86,045	2.0
Of-07	浜松町SSビル	9	100.0	56,285	1.7	9	100.0	59,710	1.4
Of-08	国際溜池ビル	6	88.8	74,436	2.2	6	91.6	79,417	1.8
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	7	89.6	58,699	1.7	7	89.6	57,673	1.3
Of-10	日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.5	1	100.0	51,322	1.2
Of-11	日本橋第一ビル	8	90.3	72,786	2.2	8	90.3	63,452	1.5
Of-12	八丁堀SFビル	8	92.4	73,414	2.2	7	97.0	68,797	1.6
Of-13	渋谷AXヒルズ	10	87.3	27,827	0.8	10	79.4	32,508	0.7
Of-14	KCAビル	7	82.2	33,417	1.0	7	82.2	32,540	0.8
Of-15	大和中目黒ビル	6	100.0	87,530	2.6	6	100.0	84,072	1.9
Of-16	安和司町ビル	7	78.4	41,383	1.2	7	71.2	31,384	0.7
Of-17	八丁堀MFビル	8	88.6	31,731	0.9	8	88.6	31,872	0.7
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	116,824	3.5	5	100.0	115,000	2.7
Of-19	三宮三和東洋ビル（注5）	16	84.5	217,591	6.4	—	—	109,427	2.5
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	126,385	3.7	9	100.0	125,835	2.9
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	13,646	0.4	4	100.0	14,715	0.3
Of-22	CIC虎ノ門ビル	7	73.0	36,885	1.1	8	86.5	35,984	0.8
Of-23	アリア池袋	7	100.0	35,498	1.1	7	100.0	37,578	0.9
Of-24	CIC湯島ビル	9	100.0	54,349	1.6	9	100.0	53,413	1.2
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	210,903	6.2	1	100.0	209,597	4.8
	オフィス 小計	154	92.3	1,628,151	48.2	139	94.4	1,490,029	34.4
Re-03	コンコード市川	1	100.0	17,280	0.5	1	100.0	17,306	0.4
Re-05	CIC目黒	20	95.1	20,085	0.6	21	100.0	19,248	0.4
Re-09	レグルス東葛西	1	100.0	23,324	0.7	1	100.0	23,350	0.5
Re-11	ミルーム若林公園	93	98.1	116,843	3.5	92	96.9	114,835	2.6
Re-12	ミルーム碑文谷	51	98.2	44,771	1.3	49	93.1	45,759	1.1
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	60	100.0	35,229	1.0	59	98.3	36,144	0.8
Re-15	コスモグラシア麻布十番	28	100.0	29,808	0.9	28	100.0	31,332	0.7
Re-16	アドバンテージ学芸大学	23	85.3	24,511	0.7	24	88.4	25,361	0.6
Re-17	エルミタージュ東神田	52	90.7	34,428	1.0	56	93.8	34,349	0.8
Re-18	エルミタージュ東日本橋	61	91.0	39,707	1.2	64	97.5	39,708	0.9
Re-19	エルミタージュ練馬	46	92.3	23,656	0.7	47	94.2	22,729	0.5
Re-20	ランドステージ白金高輪	63	96.3	112,107	3.3	59	92.3	108,963	2.5
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	38	88.8	28,832	0.9	42	96.4	28,342	0.7
Re-22	ジョイシティ日本橋	43	98.0	30,802	0.9	40	91.6	32,909	0.8
Re-23	グレファス上石神井	57	97.1	34,168	1.0	55	93.8	32,814	0.8
Re-24	T&G錦糸町マンション	51	94.8	32,987	1.0	52	98.0	32,514	0.7
Re-25	グレンパーク銀座EAST	86	81.4	98,184	2.9	96	93.0	111,091	2.6
Re-26	グレンパーク新横浜	98	95.3	85,497	2.5	88	92.6	83,116	1.9
Re-27	グレンパーク池田山（注5）	23	72.2	22,189	0.7	—	—	11,444	0.3
Re-28	ルネ東寺尾（注5）	105	86.6	123,935	3.7	—	—	57,282	1.3
Re-29	レジデンス向丘	45	94.4	54,749	1.6	46	96.1	54,923	1.3
Re-30	レジデンス東馬込	26	86.1	41,516	1.2	27	88.6	40,565	0.9
Re-31	グレンパーク学芸大学	20	90.7	31,148	0.9	21	95.9	34,668	0.8
Re-33	アドバンス亀戸	3	100.0	33,672	1.0	3	100.0	34,151	0.8
Re-34	ヴァンテ田無	32	100.0	30,738	0.9	32	100.0	32,653	0.8
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1	100.0	9,492	0.3	1	100.0	28,455	0.7

不動産等の名称		第18期（H22.6.1～H22.11.30）				第19期（H22.12.1～H23.5.31）			
		テナント総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点]	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 [期末時点]	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-36	シングルレジデンス三田	1	100.0	12,242	0.4	1	100.0	36,704	0.8
Re-37	シングルレジデンス高輪	26	89.5	7,738	0.2	27	92.5	24,211	0.6
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.0	8,511	0.3	26	93.0	25,155	0.6
Re-39	シングルレジデンス銀座東	62	94.9	16,743	0.5	61	94.4	51,000	1.2
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	74	89.0	20,627	0.6	76	90.7	61,883	1.4
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	33	89.3	9,105	0.3	33	87.4	27,973	0.6
Re-42	シングルレジデンス銀座	42	97.9	10,442	0.3	40	93.5	33,372	0.8
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	262	93.0	69,652	2.1	257	91.3	212,997	4.9
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	104	94.5	28,963	0.9	110	99.4	84,966	2.0
Re-45	シングルレジデンス中之島	36	96.9	6,935	0.2	35	93.9	20,979	0.5
Re-46	シングルレジデンス阿波座	60	95.3	8,505	0.3	57	90.6	25,673	0.6
Re-47	シングルレジデンス丸の内	64	93.1	8,840	0.3	61	93.0	26,843	0.6
Re-48	シングルレジデンス平尾	185	93.2	26,041	0.8	178	89.6	77,463	1.8
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	44	88.5	6,909	0.2	44	88.5	21,356	0.5
Re-50	シングルレジデンス南6条	26	90.0	3,639	0.1	28	96.7	12,038	0.3
Re-51	シングルレジデンス天神南	79	93.6	9,911	0.3	83	93.6	28,904	0.7
Re-52	シングルレジデンス天神東	62	89.6	8,249	0.2	71	96.1	25,027	0.6
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	101	100.0	25,536	0.8	98	98.1	80,274	1.9
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	9,630	0.3	8	92.7	28,191	0.6
Re-55	シングルレジデンス千駄木	12	100.0	10,484	0.3	12	100.0	31,661	0.7
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	34	94.4	6,766	0.2	35	97.2	20,848	0.5
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	50	96.4	9,732	0.3	48	92.7	32,147	0.7
Re-58	シングルレジデンス国分寺	41	96.7	10,632	0.3	41	96.1	31,265	0.7
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	82	96.0	15,268	0.5	82	95.0	45,712	1.1
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	36	91.1	6,954	0.2	36	86.2	23,676	0.5
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	72	93.4	21,233	0.6	71	92.5	65,679	1.5
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	43	90.7	12,798	0.4	46	95.2	40,585	0.9
Re-63	シングルレジデンス東新宿	65	95.7	15,697	0.5	60	87.6	46,756	1.1
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	37	100.0	7,586	0.2	35	94.5	22,290	0.5
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	86	96.7	11,899	0.4	80	91.1	37,116	0.9
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	61	94.3	10,462	0.3	61	92.5	31,468	0.7
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	41	88.4	6,060	0.2	39	80.8	18,040	0.4
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	27	92.3	8,375	0.2	29	100.0	26,420	0.6
Re-69	シングルレジデンス一番町	64	93.5	11,832	0.4	64	94.1	37,439	0.9
Re-70	シングルレジデンス東中野	48	96.5	10,640	0.3	43	89.7	31,421	0.7
Re-71	シングルレジデンス南5条	1	100.0	5,878	0.2	1	100.0	17,662	0.4
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	118	98.6	26,460	0.8	114	95.0	75,956	1.8
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	48	96.2	10,479	0.3	46	93.1	31,095	0.7
	レジデンス 小計	3,393	93.4	1,697,141	50.3	3,241	94.0	2,706,289	62.4
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	12,540	0.4	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	10,394	0.3	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	11,912	0.4	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	14,740	0.4	1	100.0	36,850	0.8
	ホテル 小計	4	100.0	49,586	1.5	4	100.0	141,388	3.3
	合 計	3,551	93.5	3,374,878	100.0	3,384	94.4	4,337,706	100.0

（注1）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。なお、第18期の旧JSR保有物件（物件番号Re-35からRe-73及びHo-01からHo-04に記載の43物件）については、平成22年10月1日から平成22年11月30日までの金額を記載しています。

（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-19三宮三和東洋ビル、Re-27グレンパーク池田山及びRe-28ルネ東寺尾は、平成23年2月28日付で譲渡しています。

（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	7,880	7,880	△132
合 計		7,880	7,880	△132

(注1) 金利スワ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) 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）に基づき金利スワップの特例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. (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-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	トイレ改修工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	10,505	－
			空調設備更新工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	10,000	－
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	11,000	－
Re-20	ランドステージ 白金高輪	東京都港区	浴室地デジ対応 TV設置	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	16,200	－

（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188,297千円であり、費用に区分された修繕費236,763千円と併せ、合計425,061千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22年12月 至 平成22年12月	7,900
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	OAフロア設置工事	自 平成23年 1 月 至 平成23年 1 月	5,350
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	7,500
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	エントランス・EVホール リニューアル工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	6,268
Re-43	トゥールジョーヌ 駒沢公園	東京都世田谷区	外壁光触媒塗装工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年 5 月	8,444
	その他		空調設備更新工事他	自 平成22年12月 至 平成23年 5 月	152,834
合 計					188,297

（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。

(単位：千円)

営業期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	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
前期末積立金残高	300,000	330,000	495,000	388,000	773,898
当期積立額	30,000	200,000	－	448,898 (注2)	162,631
当期積立金取崩額	－	35,000	107,000	63,000	－
次期繰越額	330,000	495,000	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113,057千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。

5.費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第18期	第19期
	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
(a) 資産運用報酬	338,461	392,856
(b) 資産保管手数料	19,406	24,119
(c) 一般事務委託手数料	34,583	44,747
(d) 役員報酬	7,800	7,867
(e) 会計監査人報酬	8,300	12,000
(f) その他営業費用	78,992	84,881
合 計	487,543	566,471

(2) 借入状況

当期末及び前期末における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要		
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 8 月31日	1,972,600	—	1.18000	平成23年 5 月31日	期限一括	(注9)	有担保 無保証		
	株式会社あおぞら銀行		1,874,700	—							
	みずほ信託銀行株式会社		1,874,700	—							
	株式会社三井住友銀行		1,874,700	—							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,479,000	—							
	株式会社りそな銀行		1,479,000	—							
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 8 月31日	6,130,000	—	1.68000	平成23年 5 月31日	期限一括				
	株式会社武蔵野銀行	平成22年 9 月30日	519,600	—	1.61648	平成23年 5 月31日	期限一括				
	株式会社東京スター銀行	平成22年 6 月30日	13,250,000	—	3.34000	平成23年 6 月30日	期限一括 (注2)				
	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				
	株式会社りそな銀行	—	1,000,000								
	株式会社武蔵野銀行	平成23年 5 月31日	—	519,600						期限一括	
	小 計		30,454,300	6,649,600							
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月 5 日	4,554,000	4,531,000	1.56573	平成23年10月31日	分割返済 (注3)	(注9)	有担保 無保証		
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	792,000	383,187	1.62525	平成23年10月31日	分割返済 (注4)				
	株式会社三井住友銀行		990,000	910,971							
	株式会社りそな銀行		990,000	836,818							
	農林中央金庫		2,970,000	2,880,971							
	株式会社西日本シティ銀行		990,000	960,323							
	株式会社損害保険ジャパン		495,000	480,161							
	株式会社北海道銀行		198,000	192,064							
	小 計		11,979,000	11,175,500							
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	5,940,000	5,910,000	2.08500	平成24年10月31日	分割返済 (注5)	(注9)	有担保 無保証		
	株式会社りそな銀行		1,980,000	1,970,000							
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月29日	995,000	990,000	1.76573	平成24年10月31日	分割返済 (注6)				
	株式会社りそな銀行		995,000	990,000							
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	2,970,000	2,955,000	1.92525	平成25年10月31日	分割返済 (注7)				
	株式会社三井住友銀行		990,000	985,000							
	株式会社りそな銀行	平成22年10月27日	990,000	985,000	2.22525	平成27年10月31日	分割返済 (注8)				
	株式会社あおぞら銀行		990,000	985,000							
	株式会社三井住友銀行	平成22年10月27日	990,000	985,000	2.22525	平成27年10月31日	分割返済 (注8)				
	株式会社りそな銀行		990,000	985,000							
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3 月31日	—	3,070,000	1.46516	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	平成23年 5 月31日	—	2,000,000	1.80336	平成26年 5 月30日	期限一括				
	株式会社あおぞら銀行		—	874,700							
	株式会社りそな銀行		—	479,000							
	株式会社三井住友銀行		—	874,700							
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,874,700							
	中央三井信託銀行株式会社		—	972,600							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 5 月31日	—	1,479,000	2.14200	平成28年 5 月31日	期限一括				
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000,000							
	株式会社りそな銀行		—	1,000,000							
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000							
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,000,000							
	小 計		17,830,000	34,364,700							
	合 計		60,263,300	52,189,800							

(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) 平成23年2月28日に7,180,000千円、平成23年3月31日に6,070,000千円を期限前返済しています。

(注3) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、各23,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注4) 平成23年1月及び7月の各末日に各37,500千円を返済し、元本返済期限に残額を返済する予定です。

なお、平成23年2月28日に743,000千円を一部期限前返済しています。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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

当期末及び前期末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	前期末 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	10,000	2.17	平成24年10月31日	期限 一括	(注1)	(注2)
合 計		10,000	10,000					

(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。

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-19	三宮三和東洋ビル	—	—	平成23年2月28日	4,600	8,498	△ 3,956
Re-27	グレンパーク池田山	—	—	平成23年2月28日	740	1,642	△ 918
Re-28	ルネ東寺尾	—	—	平成23年2月28日	2,695	4,398	△ 1,779
合 計		—	—	—	8,035	14,539	△ 6,654

(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 価 格 等 の 調 査

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)	特定資産の調査価格 (百万円)
譲渡	不動産	Of-19	三宮三和東洋ビル	平成23年2月28日	4,600	6,200
譲渡	信託受益権	Re-27	グレンパーク池田山	平成23年2月28日	740	991
譲渡	不動産	Re-28	ルネ東寺尾	平成23年2月28日	2,695	2,790

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
(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。

(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

該当事項はありません。

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	459,311	平和不動産株式会社	3,614	0.8%
		平和サービス株式会社	55,331	12.0%
売買仲介手数料	80,350	平和不動産株式会社	80,350	100.0%
損害保険料	8,051	平和サービス株式会社	4,321	53.7%

(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) 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 45,032千円

(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10期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	631	301	1.0
第11期 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	631	301	0.6
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

(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22年11月30日）		当期 （平成23年5月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	* 1	4,715,683	* 1	4,738,097
信託現金及び信託預金	* 1	4,781,784	* 1	4,810,994
営業未収入金		55,527		66,463
前払費用		173,525		242,108
その他		861		829
貸倒引当金		△ 8,432		△ 3,360
流動資産合計		9,718,951		9,855,133
固定資産				
有形固定資産				
建物	* 1	15,213,297	* 1	11,601,919
減価償却累計額		△ 1,985,344		△ 1,694,227
建物（純額）		13,227,953		9,907,691
構築物	* 1	72,205	* 1	56,042
減価償却累計額		△ 22,209		△ 17,183
構築物（純額）		49,996		38,858
機械及び装置	* 1	221,624	* 1	196,238
減価償却累計額		△ 82,319		△ 69,298
機械及び装置（純額）		139,304		126,940
工具、器具及び備品	* 1	73,188	* 1	49,820
減価償却累計額		△ 33,596		△ 27,784
工具、器具及び備品（純額）		39,591		22,036
土地	* 1	37,091,822	* 1	27,422,975
信託建物	* 1	32,066,258	* 1	31,779,697
減価償却累計額		△ 2,183,479		△ 2,595,525
信託建物（純額）		29,882,779		29,184,171
信託構築物	* 1	236,984	* 1	242,905
減価償却累計額		△ 17,033		△ 20,260
信託構築物（純額）		219,951		222,645
信託機械及び装置	* 1	224,095	* 1	220,408
減価償却累計額		△ 42,866		△ 49,498
信託機械及び装置（純額）		181,228		170,909
信託工具、器具及び備品	* 1	384,048	* 1	394,957
減価償却累計額		△ 23,024		△ 64,587
信託工具、器具及び備品（純額）		361,024		330,370
信託土地	* 1	60,558,673	* 1	59,237,987
有形固定資産合計		141,752,327		126,664,586
無形固定資産				
借地権		715,719		715,719
信託借地権	* 1	843,410	* 1	843,410
その他		6,214		10,715
無形固定資産合計		1,565,345		1,569,845
投資その他の資産				
差入保証金		20,000		20,000
長期前払費用		202,273		287,499
その他		98,053		113,057
投資その他の資産合計		320,326		420,557
固定資産合計		143,637,999		128,654,989
繰延資産				
投資口交付費		12,256		12,001
投資法人債発行費		21,666		16,014
繰延資産合計		33,922		28,015
資産合計		153,390,874		138,538,138

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成22年11月30日）		当期 （平成23年5月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		272,817		429,328
短期借入金	* 1	30,454,300	* 1	6,649,600
1年内返済予定の長期借入金	* 1	11,979,000	* 1	11,175,500
未払費用		838,893		701,080
未払法人税等		558		568
未払消費税等		36,408		253,158
前受金		657,027		630,719
災害損失引当金		—		83,948
その他		26,276		11,279
流動負債合計		44,265,282		19,935,181
固定負債				
投資法人債		10,000,000		10,000,000
長期借入金	* 1	17,830,000	* 1	34,364,700
預り敷金及び保証金		1,484,512		999,654
信託預り敷金及び保証金		2,123,574		2,134,835
固定負債合計		31,438,086		47,499,189
負債合計		75,703,369		67,434,371
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（△）		10,868,521		4,284,783
剰余金合計		18,275,173		11,691,435
投資主資本合計		77,687,505		71,103,766
純資産合計	* 2	77,687,505	* 2	71,103,766
負債純資産合計		153,390,874		138,538,138

(単位：千円)				
	前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）		当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	* 1	3,114,095	* 1	4,057,315
その他賃貸事業収入	* 1	260,782	* 1	280,391
営業収益合計		3,374,878		4,337,706
営業費用				
賃貸事業費用	* 1	1,401,208	* 1	1,906,326
不動産等売却損		—	* 2	6,654,626
資産運用報酬		338,461		392,856
資産保管手数料		19,406		24,119
一般事務委託手数料		34,583		44,747
役員報酬		7,800		7,867
会計監査人報酬		8,300		12,000
その他営業費用		78,992		84,881
営業費用合計		1,888,751		9,127,424
営業利益又は営業損失（△）		1,486,127		△ 4,789,717
営業外収益				
受取利息		927		740
未払分配金戻入		1,837		1,026
その他		3,695		9,492
営業外収益合計		6,460		11,259
営業外費用				
支払利息		393,316		530,778
融資関連費用		133,514		92,928
投資法人債利息		108,500		108,500
投資法人債発行費償却		5,652		5,652
投資口交付費償却		3,218		3,893
その他		5,956		3,041
営業外費用合計		650,158		744,793
経常利益又は経常損失（△）		842,429		△ 5,523,251
特別利益				
負ののれん発生益		10,026,646		—
特別利益合計		10,026,646		—
特別損失				
災害による損失		—	* 3	19,074
災害損失引当金繰入額		—	* 3	83,948
特別損失合計		—		103,023
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		10,869,076		△ 5,626,275
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		21		—
法人税等合計		626		605
当期純利益又は当期純損失（△）		10,868,449		△ 5,626,880
前期繰越利益		72		9,911,663
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		10,868,521		4,284,783

(単位：千円)				
	前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）		当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		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				
前期末残高		—		7,406,652
当期変動額				
合併による増加		7,406,652		—
当期変動額合計		7,406,652		—
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（△）				
前期末残高		694,874		10,868,521
当期変動額				
剰余金の配当		△ 694,801		△ 956,858
当期純利益		10,868,449		△ 5,626,880
当期変動額合計		10,173,647		△ 6,583,738
当期末残高		10,868,521		4,284,783
剰余金合計				
前期末残高		694,874		18,275,173
当期変動額				
合併による増加		7,406,652		—
剰余金の配当		△ 694,801		△ 956,858
当期純利益		10,868,449		△ 5,626,880
当期変動額合計		17,580,299		△ 6,583,738
当期末残高		18,275,173		11,691,435
投資主資本合計				
前期末残高		60,107,205		77,687,505
当期変動額				
合併による増加		7,406,652		—
剰余金の配当		△ 694,801		△ 956,858
当期純利益		10,868,449		△ 5,626,880
当期変動額合計		17,580,299		△ 6,583,738
当期末残高		77,687,505		71,103,766
純資産合計				
前期末残高		60,107,205		77,687,505
当期変動額				
合併による増加		7,406,652		—
剰余金の配当		△ 694,801		△ 956,858
当期純利益		10,868,449		△ 5,626,880
当期変動額合計		17,580,299		△ 6,583,738
当期末残高		77,687,505		71,103,766

(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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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。） 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 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	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。	①貸倒引当金 同左 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。
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、ありません。 (追加情報) 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、従来、賦課決定された税額のうち当期に納税した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したが、合併に伴い期間損益に与える金額的影響が増してきたため、当計算期間より賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法に変更しました。 この変更により、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益は397千円減少、税引前当期純利益は24,406千円減少しています。なお、税引前当期純利益の減少金額のうち、24,009千円については、被取得企業から負債を引き受けるにあたって、企業結合日までの期間に対応する固定資産税等に係る未払費用を、企業結合日時点における識別可能な負債として認識した結果、負ののれん発生益が減少したものです。	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、ありません。 (追加情報)

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）
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 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
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

(会計方針の変更に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）
(企業結合に関する会計基準等の適用) 当期より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しています。	_____
(資産除去債務に関する会計基準等の適用) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。	_____

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） （平成22年11月30日現在）	当期 （平成23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）	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 3,836,976	現金及び預金 3,446,637
	信託現金及び信託預金 4,204,582	信託現金及び信託預金 4,193,365
	建物 12,982,674	建物 9,664,928
	信託建物 26,550,904	信託建物 26,213,623
	構築物 49,915	構築物 38,792
	信託構築物 207,544	信託構築物 211,714
	機械及び装置 139,304	機械及び装置 126,940
	信託機械及び装置 147,719	信託機械及び装置 142,797
	工具、器具及び備品 39,591	工具、器具及び備品 22,036
	信託工具、器具及び備品 352,751	信託工具、器具及び備品 321,793
	土地 36,576,545	土地 26,907,698
	信託土地 47,893,839	信託土地 47,893,839
	信託借地権 843,410	信託借地権 843,410
	合計 133,825,761	合計 120,027,576
	担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円）	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 30,454,300	短期借入金 6,649,600
	1年内返済予定の長期借入金 11,979,000	1年内返済予定の長期借入金 11,175,500
	長期借入金 17,830,000	長期借入金 34,364,700
	合計 60,263,300	合計 52,189,800
*2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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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 2,813,004	賃料収入 3,721,154
	共益費収入 301,091	共益費収入 336,160
	計 3,114,095	計 4,057,315
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	駐車場収入 73,334	駐車場収入 80,469
	付帯収益 182,443	付帯収益 184,749
	解約違約金収入 1,963	解約違約金収入 8,174
	雑収入 3,041	雑収入 6,997
	計 260,782	計 280,391
	不動産賃貸事業収益合計 3,374,878	不動産賃貸事業収益合計 4,337,706
	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 359,312	管理委託費 459,311
	公租公課 178,159	公租公課 272,823
	水道光熱費 132,411	水道光熱費 118,791
	修繕費 83,910	修繕費 236,763
	保険料 5,699	保険料 8,051
	信託報酬 30,944	信託報酬 47,597
	減価償却費 584,908	減価償却費 732,734
	その他賃貸事業費用 25,861	その他賃貸事業費用 30,252
	不動産賃貸事業費用合計 1,401,208	不動産賃貸事業費用合計 1,906,326
	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)
	1,973,670	2,431,380

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）
*2不動産等売買損益の内訳	――	（単位：千円）
		Of-19 三宮三和東洋ビル 不動産等売却収入 4,600,000 不動産等売却原価 8,498,751 その他売却費用 57,818 不動産等売却損 <u>△ 3,956,569</u>
		Re-27 グレンパーク池田山 不動産等売却収入 740,000 不動産等売却原価 1,642,128 その他売却費用 16,652 不動産等売却損 <u>△ 918,780</u>
		Re-28 ルネ東寺尾 不動産等売却収入 2,695,000 不動産等売却原価 4,398,171 その他売却費用 76,104 不動産等売却損 <u>△ 1,779,275</u>
*3特別損失の内訳	――	本震災に伴う有形固定資産の復旧費用等です。

(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22年11月30日現在）	当期 （平成23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)

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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）	（単位：千円）
	繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(固定)
	貸倒引当金繰入超過額 3,143	合併時受入評価差額 3,494,657
	合併時受入評価差額 111,069	合併時受入繰越欠損金 91,203
	繰延税金資産(流動)小計 114,212	繰越欠損金 2,352,706
	評価性引当金 <u>△ 114,212</u>	繰延税金資産(固定)小計 5,938,567
	繰延税金資産(流動)合計 <u>――</u>	評価性引当金 <u>△ 5,938,567</u>
	繰延税金資産(流動)の純額 <u>――</u>	繰延税金資産(固定)合計 <u>――</u>
	繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)の純額 <u>――</u>
	合併時受入評価差額 3,521,125	
	合併時受入繰越欠損金 91,203	
	繰延税金資産(固定)小計 3,612,329	
	評価性引当金 <u>△ 3,612,329</u>	
	繰延税金資産(固定)合計 <u>――</u>	
	繰延税金資産(固定)の純額 <u>――</u>	
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%	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額 <u>△ 1.54%</u>	
	負ののれん発生益 <u>△ 36.28%</u>	
	その他 <u>△ 1.50%</u>	
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.01%</u>	

(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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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22年6月1日 至 平成22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	12,658	営業未払金	2,911
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	60,013	営業未払金	43,487
				損害保険料	4,346	前払費用	7,950
				修繕工事等	18,735	営業未払金	3
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	10,448	—	—
				信託報酬	18,545	未払費用	2,671
				借入金利息	4,456	—	—

(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22年12月1日 至 平成23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	3,614	営業未払金	6,167
				売買仲介手数料	80,350	—	—
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	55,331	営業未払金	31,134
				損害保険料	4,321	前払費用	8,991
				修繕工事等	45,032	営業未払金	22,559
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	11,058	—	—
				信託報酬	22,675	未払費用	2,671
				借入金利息	11,123	未払費用	92

(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。

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）					当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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当たっては、信用リスクを軽減するために、格付け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えます。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22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。					(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当たっては、信用リスクを軽減するために、格付け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えます。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。																																																																				
<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>4,715,683</td><td>4,715,683</td><td>—</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>4,781,784</td><td>4,781,784</td><td>—</td></tr><tr><td>(3)短期借入金</td><td>30,454,300</td><td>30,454,300</td><td>—</td></tr><tr><td>(4)1年内返済予定の長期 借入金</td><td>11,979,000</td><td>11,979,000</td><td>—</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>9,743,000</td><td>△257,000</td></tr><tr><td>(6)長期借入金</td><td>17,830,000</td><td>17,904,241</td><td>74,241</td></tr><tr><td>(7)デリバティブ取引</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>						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	4,715,683	4,715,683	—	(2)信託現金及び信託預金	4,781,784	4,781,784	—	(3)短期借入金	30,454,300	30,454,300	—	(4)1年内返済予定の長期 借入金	11,979,000	11,979,000	—	(5)投資法人債	10,000,000	9,743,000	△257,000	(6)長期借入金	17,830,000	17,904,241	74,241	(7)デリバティブ取引	—	—	—	<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>4,738,097</td><td>4,738,097</td><td>—</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>4,810,994</td><td>4,810,994</td><td>—</td></tr><tr><td>(3)短期借入金</td><td>6,649,600</td><td>6,649,600</td><td>—</td></tr><tr><td>(4)1年内返済予定の長期 借入金</td><td>11,175,500</td><td>11,175,500</td><td>—</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>9,846,000</td><td>△154,000</td></tr><tr><td>(6)長期借入金</td><td>34,364,700</td><td>34,400,700</td><td>36,000</td></tr><tr><td>(7)デリバティブ取引</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>						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	4,738,097	4,738,097	—	(2)信託現金及び信託預金	4,810,994	4,810,994	—	(3)短期借入金	6,649,600	6,649,600	—	(4)1年内返済予定の長期 借入金	11,175,500	11,175,500	—	(5)投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000	(6)長期借入金	34,364,700	34,400,700	36,000	(7)デリバティブ取引	—	—	—
	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	4,715,683	4,715,683	—																																																																						
(2)信託現金及び信託預金	4,781,784	4,781,784	—																																																																						
(3)短期借入金	30,454,300	30,454,300	—																																																																						
(4)1年内返済予定の長期 借入金	11,979,000	11,979,000	—																																																																						
(5)投資法人債	10,000,000	9,743,000	△257,000																																																																						
(6)長期借入金	17,830,000	17,904,241	74,241																																																																						
(7)デリバティブ取引	—	—	—																																																																						
	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	4,738,097	4,738,097	—																																																																						
(2)信託現金及び信託預金	4,810,994	4,810,994	—																																																																						
(3)短期借入金	6,649,600	6,649,600	—																																																																						
(4)1年内返済予定の長期 借入金	11,175,500	11,175,500	—																																																																						
(5)投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000																																																																						
(6)長期借入金	34,364,700	34,400,700	36,000																																																																						
(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7②参照）、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。 (5)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。 (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7②参照）、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。 (5)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。 (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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）			当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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	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	長期借入金		
合 計			合 計				
契約額等	うち1年超	時 価	契約額等	うち1年超	時 価		
7,920	7,920	(*)	7,880	7,880	(*)		
7,920	7,920		7,880	7,880			
(*) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(6)参照）。			(*) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(6)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			(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	1,484,512		預り敷金及び保証金＊1	999,654			
信託預り敷金及び保証金＊1	2,123,574		信託預り敷金及び保証金＊1	2,134,835			
＊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				
（単位：千円）			（単位：千円）				
	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	4,715,683	－	－	現金及び預金	4,738,097	－	－
信託現金及び信託預金	4,781,784	－	－	信託現金及び信託預金	4,810,994	－	－
合計	9,497,468	－	－	合計	9,549,092	－	－
	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				
（単位：千円）			（単位：千円）				
	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	30,454,300	－	－	短期借入金	6,649,600	－	－
投資法人債	－	10,000,000	－	投資法人債	－	10,000,000	－
長期借入金	11,979,000	9,910,000	4,950,000	長期借入金	11,175,500	15,930,000	11,479,700
合計	42,433,300	19,910,000	4,950,000	合計	17,825,100	25,930,000	11,479,700
	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	－	2,970,000	－	長期借入金	－	6,955,000	－
合計	－	2,970,000	－	合計	－	6,955,000	－

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）		当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	
1口当たり純資産額	111,636円	1口当たり純資産額	102,175円
1口当たり当期純利益	18,620円	1口当たり当期純利益	△ 8,085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。 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。		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。 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。	
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口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。		前期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日） 1口当たり純資産額 113,933円 1口当たり当期純利益 1,317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。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）
当期純利益（千円）	10,868,449	△ 5,626,880
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）	10,868,449	△ 5,626,880
期中平均投資口数（口）	(注) 583,675	695,897

(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口の割合で投資口の分割を行いました。そのため、期中平均投資口数は、期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）				当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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。				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)				(単位：百万円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
96,933	46,378	143,311	128,955	143,311	△ 15,087	128,223	117,813
(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、主な増減額はジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併に伴う不動産等（43物件、46,812百万円）の受入れによるものです。				(注2) 当期増減額のうち、主な増減額は不動産等（3物件、14,539百万円）の売却によるものです。			
(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。				(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22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。				なお、賃貸等不動産に関する平成23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。			

(企業結合に関する注記)

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称	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。）
事業の内容	不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加やリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、新たな成長及び両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年6月21日付で合併契約を締結しました。

(3) 企業結合日

平成22年10月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

平和不動産リート投資法人

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

平成22年10月1日から平成22年11月30日

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

	(単位：千円)
取得の対価として交付した投資口の時価	7,406,652
取得に直接要した費用	319,744
取得原価	7,726,396

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

JSRの投資口1口につき本投資法人の投資口0.75口の割合をもって、本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は、平成22年9月30日を分割基準日とし平成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の分割を行いました。

(2) 算定方法

本投資法人は日興コーディアル証券株式会社及びGCAアドバイザー株式会社を、JSRはアビームM&Aコンサルティング株式会社をファイナンシャルアドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当還元法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果を参考にした上で、財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併のメリット等の要因を総合的に勘案し、上記合併比率につき合意に至りました。

(3) 交付した投資口数

168,333口

5. 負ののれんの金額及び発生原因

(1) 負ののれん

10,026,646千円

(2) 発生原因

企業結合時におけるJSRの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんと認識しました。

(3) 会計処理

当期において特別利益に一括計上しています。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

	(単位：千円)
流動資産	2,288,986
固定資産	46,872,020
資産合計	49,161,007
流動負債	30,997,111
固定負債	410,852
負債合計	31,407,964

7. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

	(単位：千円)
営業収益	1,155,189
経常利益	40,599
純損失（注）	223,533

（注）純損失には、合併関連費用157,017千円及び金融費用等一括償却額107,114千円が含まれています。

（概算額の算定方法及び重要な前提条件）

企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と、取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を、影響の概算としています。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	当期 （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
I 当期末処分利益	10,868,521,624	4,284,783,076
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	956,858,375 (1,375)	1,078,640,350 (1,550)
III 次期繰越利益	9,911,663,249	3,206,142,726
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、当期末処分利益10,868,521,624円から負ののれん発生益10,026,646,074円を控除した金額に分配金充当額114,982,825円を加算した金額956,858,375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、当期純損失△5,626,880,173円に前期繰越利益から6,705,520,523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 23 年 7 月 14 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

田澤治郎

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 22 年 12 月 1 日から平成 23 年 5 月 31 日までの第 19 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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23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	10,869,076	△ 5,626,275
減価償却費	584,908	732,734
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 7,731	△ 5,071
投資法人債発行費償却	5,652	5,652
投資口交付費償却	3,218	3,893
負ののれん発生益	△ 10,026,646	－
受取利息	△ 927	△ 2,082
支払利息	501,816	639,278
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	－	83,948
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 4,834	△ 9,584
未収消費税等の増減額 (△は増加)	96,928	－
未払消費税等の増減額 (△は減少)	52,179	216,749
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 73,349	△ 85,226
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 57,596	125,688
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 189,869	△ 165,863
前受金の増減額 (△は減少)	△ 13,854	△ 26,307
預り金の増減額 (△は減少)	9,193	△ 14,246
有形固定資産の売却による減少額	－	12,899,729
信託有形固定資産の売却による減少額	－	1,642,128
その他	△ 15,844	△ 85,941
小計	1,732,316	10,329,203
利息の受取額	927	2,082
利息の支払額	△ 514,968	△ 611,228
法人税等の支払額	△ 1,020	△ 399
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,217,256	9,719,658
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	△ 67,241	△ 71,005
信託有形固定資産の取得による支出	△ 57,028	△ 64,550
預り敷金及び保証金の受入による収入	58,812	76,334
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 88,162	△ 577,317
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	96,061	76,458
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 92,509	△ 73,142
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	92,509	73,142
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	△ 96,061	△ 76,458
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 153,620	△ 636,538
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	6,649,600
短期借入金返済による支出	△ 8,457,500	△ 30,454,300
長期借入れによる収入	15,345,000	16,624,700
長期借入金返済による支出	△ 7,038,000	△ 893,500
投資口の発行による収入	△ 613	△ 3,638
分配金の支払額	△ 695,722	△ 957,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 846,836	△ 9,034,811
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	216,799	48,307
現金及び現金同等物の期首残高	5,297,127	7,365,949
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,852,021	－
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 7,365,949	* 1 7,414,257

(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。

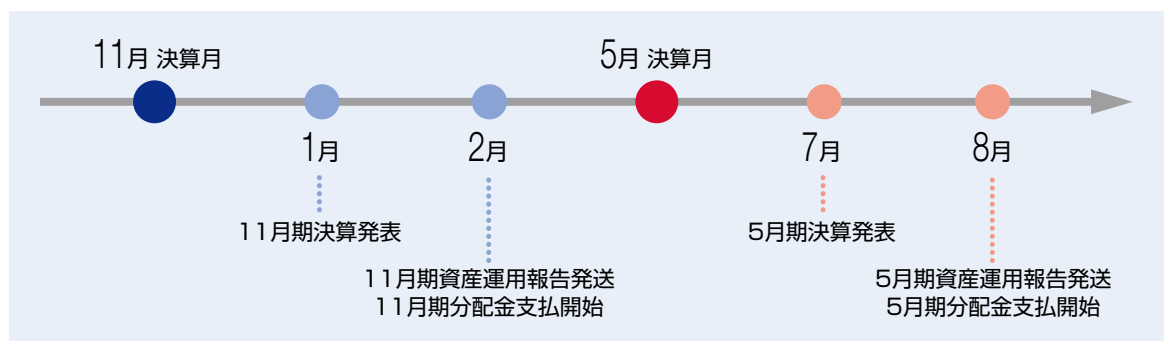
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23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22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23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22年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,715,683 信託現金及び信託預金 4,781,784 信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注) △ 2,131,519 現金及び現金同等物 7,365,949 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(平成23年5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,738,097 信託現金及び信託預金 4,810,994 信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注) △ 2,134,835 現金及び現金同等物 7,414,257 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。
* 2重要な非資金取引の内容	当期に合併したジャパン・シングルレジデンス投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次の通りです。なお、合併による出資剰余金の増加は7,406,652千円です。 (単位：千円) 流動資産 2,288,986 固定資産 46,872,020 資産合計 49,161,007 流動負債 30,997,111 固定負債 410,852 負債合計 31,407,964	

■ 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	中央三井信託銀行株式会社
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 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター 電話 0120-78-2031(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、特別口座の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、中央三井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)にお持ちいただくことにより、お受取りいただけます。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いただくか、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。

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いただくことができます。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」を同封させていただいています。ただし、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下さい。

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成23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。



(注)平成22年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

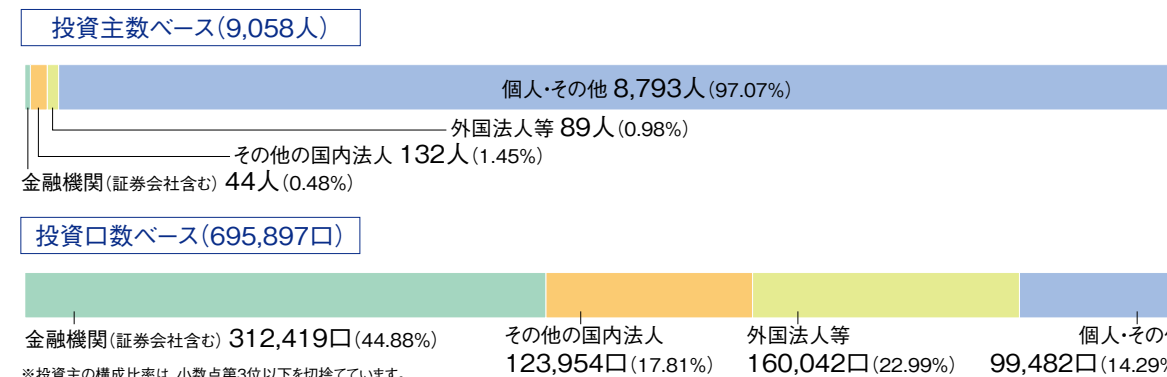
■ 東証REIT指数との比較



(注1)平成17年3月8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。

(注2)平成22年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

■ 投資主の構成 (平成23年5月31日現在)



※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

本投資法人はホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。今後もさまざまな情報を、わかりやすく配信して参ります。



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

平和不動産リート

検索

スマートフォン向けサイトをオープンしました。



下記のQRコードからアクセスできます。



投資主様向けアンケート

投資主の皆様のお声を聞かせ下さい

同封のハガキをご返信いただくか、下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。

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、アンケートを実施いたします。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いたします。



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 Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索して下さい。



空メールにより URL 自動返信 kabu@wjw.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ヶ月間(平成23年10月末日まで)です。

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



※本アンケートは、株式会社 a2mediaの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(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いただきます。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



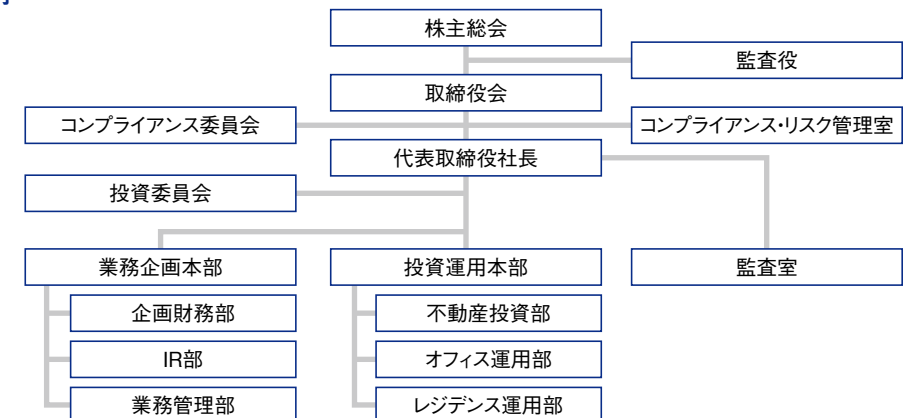
平和不動産アセットマネジメント株式会社

<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(平成22年7月1日 カナル投信株式会社から商号変更)
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
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成23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。



東京駅から東に約400〜500メートルの位置にある茅場町は、都の中心部に位置し、オフィスが集積しているエリアです。交通の便もよく、東京メトロ日比谷線および東西線の茅場町駅下車すぐ、日本橋駅や八丁堀駅、宝町駅などからも徒歩圏の場所にあります。自動車の場合には、首都高速6号向島線と首都高速9号深川線が接続する箱崎ジャンクションや、首都高速都心環状線（C1）宝町もすぐそばにあり、都内各所や千葉方面へのアクセスも便利な立地です。

茅場町と名がつく地名は、日本橋茅場町1丁目、日本橋茅場町2丁目、日本橋茅場町3丁目の3つのみ。地名の由来は、1600年頃の江戸城拡張工事の際に、神田橋付近の茅（かや）商人をここに移して町を建設したことからです。現在、茅場町と名がつくエリアは少ないものの、日本橋兜町を含めた二体となった地域として捉えられることが多い場所です。

階に、もう1つがこの茅場町平和ビルの入口にあります。

この棟飾りは、ギリシャ古典様式風の東京証券取引所の建物のデザインに合わせて作られたものです。証券界の象徴ともいえる「株」のマークを象った文字飾りを中央に置き、アカンサスの葉をモチーフにした荘厳な意匠を周囲にちりばめた美しいものとなっています。昭和56年に旧市場館が改築になる際、貴重な建築物の一部としてここに保存されたのです。

茅場町平和ビル Kayabacho Heiwa Building

本物件は、東京メトロ日比谷線及び東西線「茅場町」駅徒歩約3分に位置する平成4年4月竣工の鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付9階建のオフィス物件です。東西南北に地下鉄や幹線道路が通り、都心部各方面へのアクセスに優れています。貸室は130坪とまとまった面積を備えており、テナント獲得能力は高く、安定した賃貸需要が見込める物件です。

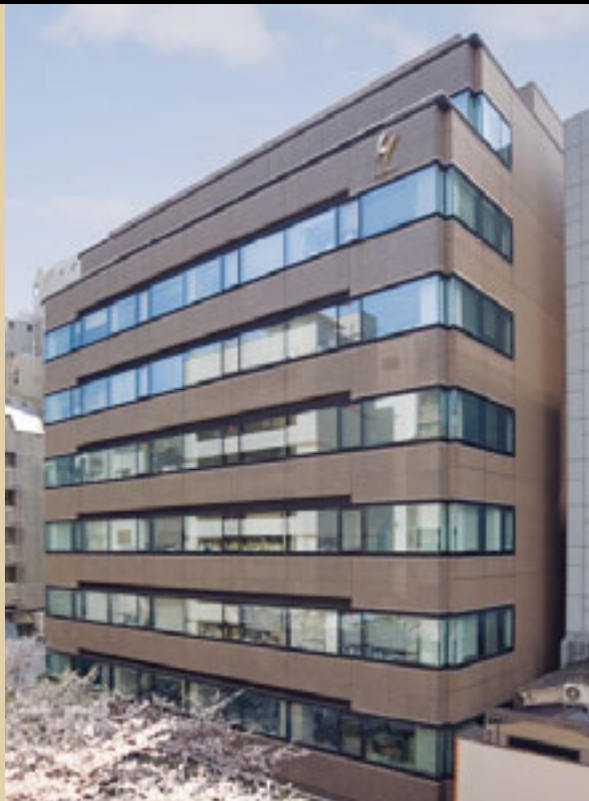


物件概要

所在地 東京都中央区日本橋茅場町3丁目1番2号
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
規模 地上9階 地下1階
敷地面積 811.45㎡(245.4坪)
建築面積 602.01㎡(182.1坪)
延床面積 5,709.18㎡(1,536.4坪)
竣工 平成4年4月30日

建築仕様

外装 北面：御影石張り、東・南・西面：二丁掛タイル貼
内装 24時間機械警備システム



証券街として発展した由緒ある町 一本通りを入った閑静なオフィス街に建つ

て設立されたという経緯があり、東京証券取引所と極めて縁の深い会社なのです。

茅場町平和ビルは平成4年に竣工した地下1階地上9階鉄骨鉄筋コンクリート造の建物。貸室は約130坪とまとまった面積があり、周囲に比べてやや広めのオフィスビルで、テナントにとっては使い勝手のよいスペースではないでしょうか。どちらかというと周辺は築年数の古い小さなビルが多いだけに、茅場町平和ビルのような手ごるな物件というのはあまりないかもしれません。

各所へのアクセスが便利な場所にあるながら、新大橋通りから一本入った閑静なさくら通りに面しているのが、都市の喧騒から逃れ、落ち着いた環境のなかで仕事に集中できるオフィスといえます。周辺に飲食店も多く、ランチの時間も仕事を終えてからの一杯も楽しみの一つといえるでしょう。

フロアに配置された大きな窓からは、桜の季節になると満開の花を見下ろすことができます。仕事をしながらふつと疲れた時に、窓を眺めれば桜を見ることができ——。

オフィスで働く人を癒す空間がここに広がっています。



茅場町は東京証券取引所がある兜町に近いことから、証券会社をはじめとした金融機関が集まるオフィスエリアとして発展してきました。証券マンや個人投資家が集まる町ゆえ、昔から営業している昭和の香り漂う大衆的な食堂が多いのも特徴といえるでしょう。お昼の時間に茅場町を歩くと、思わず舌鼓を打ててしまいそうな料理メニューが掲げられた飲食店を多く目にします。もちろん、そこで働くビジネスパーソンにとってパワーの源になっていることは言うまでもありません。

証券街として発展してきた茅場町ですが、茅場町2丁目にある茅場町平和ビル入口にも証券業界との関わりを感じさせるものが展示されています。東京証券取引所旧市場館の南北2カ所の中央玄関に設置されていた棟飾りです。1つは東京証券取引所ビル3