



第 18 期 資産運用報告

自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日

東京都港区中心のオフィス・レジデンス複合型REIT

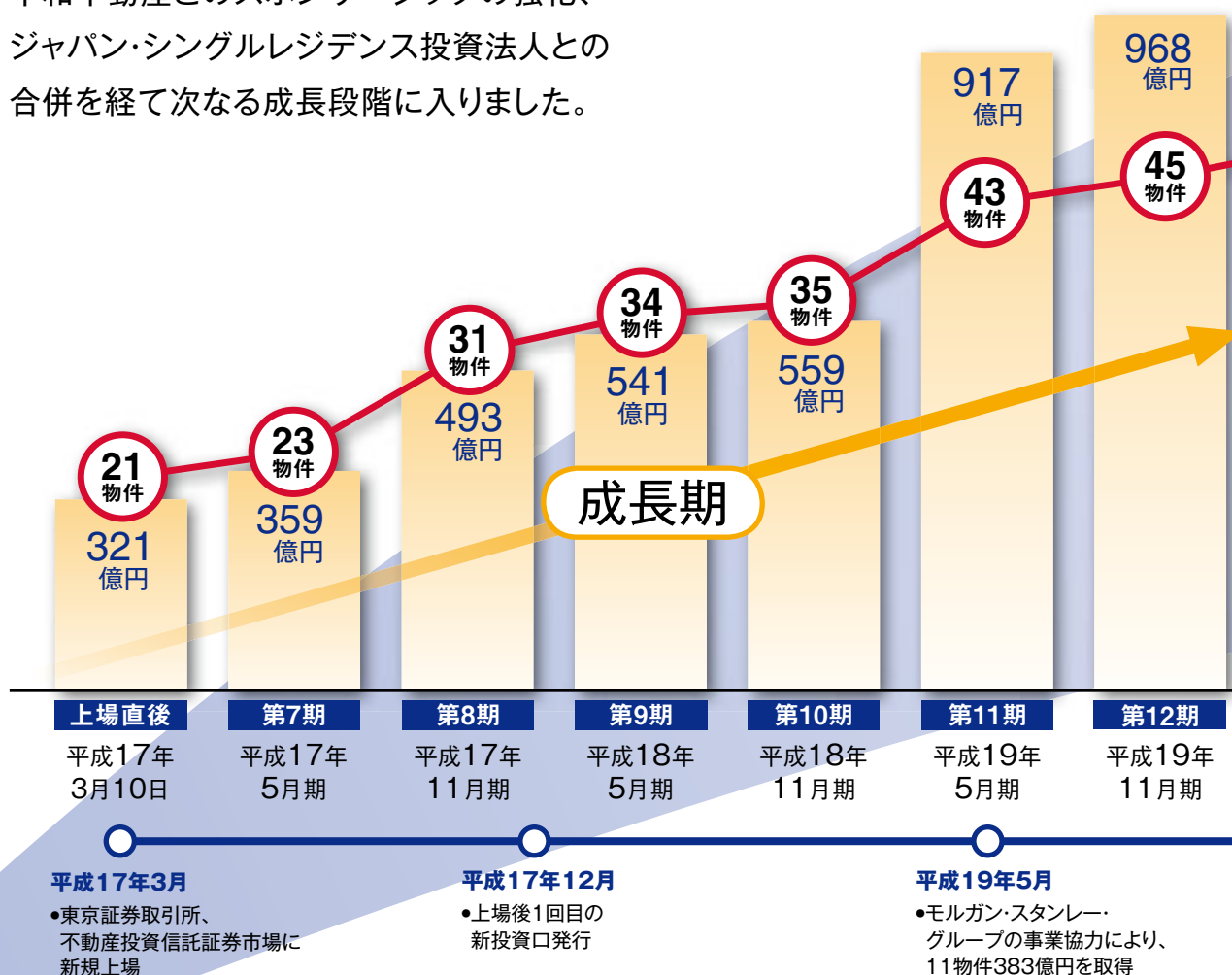


平和不動産リート投資法人

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

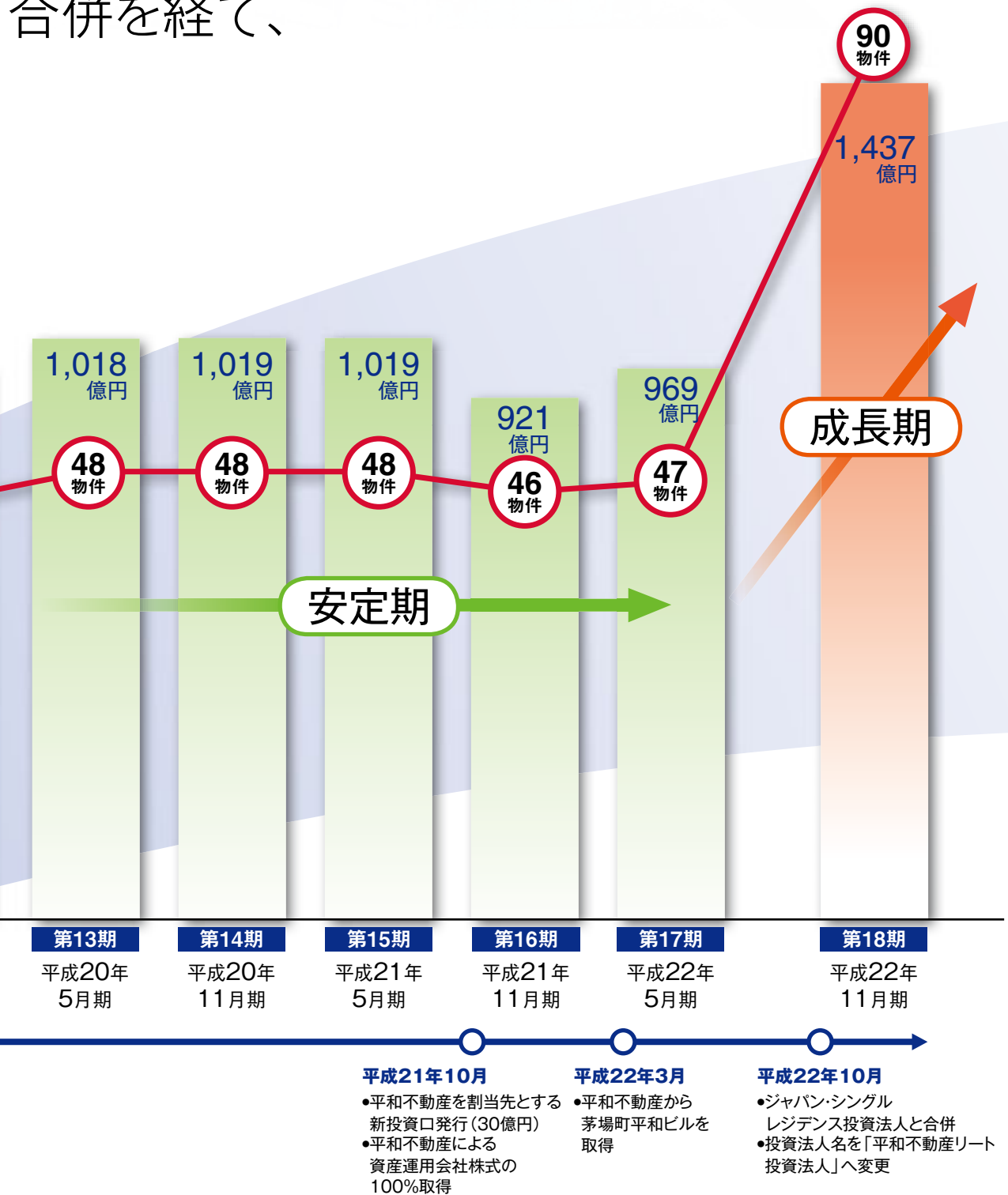
平和不動産リート投資法人は ジャパン・シングルレジデンス投資法人との 次なる成長段階へ

平成17年3月8日の上場後、着実に規模を拡大した成長期、
資産規模1,000億円到達後の安定期
本投資法人は中長期的成長に向け、
平和不動産とのスポンサーシップの強化、
ジャパン・シングルレジデンス投資法人との
合併を経て次なる成長段階に入りました。





合併を経て、



ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は平和不動産リート投資法人に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12回目の決算となる第18期（平成22年11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、営業収益33億74百万円、経常利益8億42百万円、当期純利益108億68百万円を計上いたしました。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり1,375円とさせていただくことになりました。

不動産市況は物件売上の増加、オフィス空室率上昇傾向の歯止め等一部明るい兆しも見えてまいりましたが、景気が足踏みし先行きも不透明なことから依然として予断を許さない状況です。

こうした環境下、本投資法人は予定通り平成22年10月1日にジャパン・シングルレジデンス投資法人与合併し、平和不動産のスポンサーシップをより強固なものとするため、同日クレッシェンド投資法人から平和不動産リート投資法人へと商号変更いたしました。さらに合併のシナジー効果をレジデンス運営に取り込み稼働率向上を図り、財務面でも10月のリファイナンスにおいて、調達コスト削減及び返済期限の分散化を実現いたしました。結果として、財務基盤が強化され今後の成長基盤が確立できたと考えています。今後は、合併によるシナジー効果を運用面にも活かし、さらなる成長を遂げ、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。

投資主の皆様におかれましては、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

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18期実績	第19期(予想)※
営業収益	3,374百万円	4,501百万円
営業利益	1,486百万円	1,811百万円
経常利益	842百万円	992百万円
当期純利益	10,868百万円(注1)	991百万円
1口当たり分配金	1,375円(注2)	1,425円

※平成23年1月27日付公表の予想数値です。

(注1) 当期純利益は、平成22年10月1日付合併に伴う負ののれん発生益を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

(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行っています。

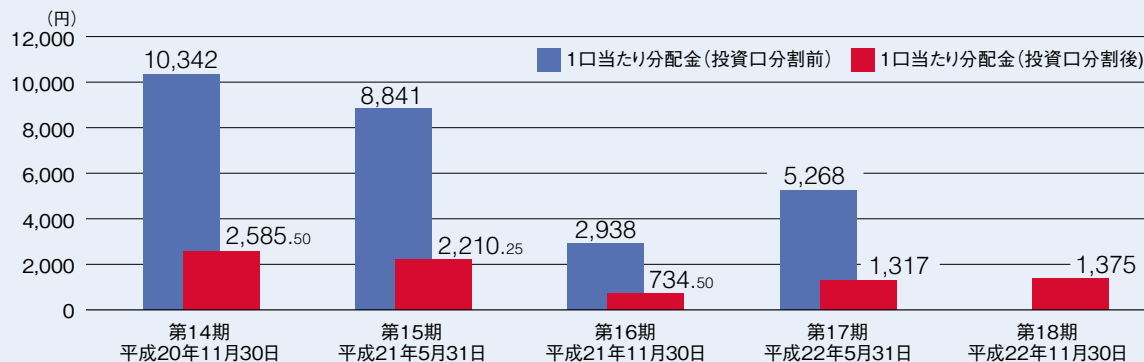
■ 1口当たり分配金

第18期(平成22年6月1日～平成22年11月30日)

1口当たり分配金

1,375円

1口当たり分配金の推移(第14期～第18期)



(注) 第18期(平成22年11月期)より分割後の値となります。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。

Contents

I. 投資法人の概要	4	IV. 損益計算書	42
ごあいさつ	4	V. 投資主資本等変動計算書	43
決算ハイライト	5	VI. 注記表	44
成長戦略	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	56
Question&Answer	8	VIII. 監査報告書	57
～新生 平和不動産リート投資法人の強みを語る～		IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
ポートフォリオの概要	12	X. 投資主インフォメーション	60
II. 資産運用報告	24	資産運用会社の概要	63
III. 貸借対照表	40		

成長戦略

第16期末(平成21年11月末)時点

外部成長戦略

■ 戦略的なポートフォリオの構築

オフィス及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50%(取得価格ベース)を目途とします。

平成21年
11月末

物件数: **46**
(オフィス21、レジデンス25)
資産規模: **921億円**

内部成長戦略

■ 物件賃料改定

■ PM会社変更

平成21年
11月末

稼働率: **87.74%**
(オフィス92.65%、レジデンス84.38%)

財務戦略

■ 保守的な財務運営

投資法人債償還資金対策として、無担保資産を裏付けとしたファイナンス又は資産売却等による資金調達を行うとともに、有利子負債圧縮に向けた活動を継続することで、借入金金融機関等と交渉

■ 投資法人の基本理念

運用資産の着実な成長

中長期的な安定収益の確保

平成17年3月の上場来12期・約6年にわたり、投資主価値の最大化に向けて取り組んでいます。

平和不動産のスポンサーシップ
による成長戦略■ スポンサーを中心とした
物件供給パイプライン強化

平成22年3月 平和不動産より「茅場町
平和ビル」の取得を実現
47.9億円(NOI利回り7.33%)



Of-25 茅場町平和ビル

平成22年
5月末

物件数: **47**
(オフィス22、レジデンス25)
資産規模: **969億円**

■ PM委託先との協働によるさらなる運用効率化

■ スポンサーの運用ノウハウ活用

スポンサーサポートによる情報力強化により物件稼働率が回復

平成22年
5月末

稼働率: **91.48%**
(オフィス93.60%、レジデンス89.89%)

■ スポンサーによる信用補完

三井住友銀行が新規行として参入
物件取得のための20億円の新規借入れを実行
格付けが「BB+」から「BBB」(R&I)に格上げ
第三者割当増資引受けによる30億円の資本注入

■ スポンサーについて



平和不動産株式会社 <http://www.heiwa-net.co.jp/>

平和不動産は、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足していただける生活空間を提供する」という経営理念の下、お客様の多様なニーズに応え、総合ディベロッパーとして、未来を見据えた事業を展開しています。

設立	昭和22年7月
資本金	157億97百万円(平成22年3月31日現在)
上場証券取引所	東証一部・大証一部・名証一部・福岡・札幌
事業内容	1.ビルディング事業 2.住宅事業 3.資産開発事業 4.流通事業 5.その他の事業

ジャパン・シングルレジデンス投資法人 (JSR) との合併による成長戦略

資産規模の拡大

物件入れ替えによるポートフォリオの 質向上(負ののれんの活用も検討)

資産規模の拡大に伴う認知度・ブランド力の向上
資産規模は約1,437億円に拡大

平成22年
11月末

物件数:90
(オフィス22、レジデンス64、ホテル4)
資産規模:1,437億円

JSRの運用ノウハウ活用

住宅特化型リートであるJSRからの運用ノウハウを活用

平成22年
11月末

稼働率:93.47%
(オフィス92.26%、レジデンス93.37%、
ホテル100%)

LTV水準の適切なコントロール

バンクフォーメーションの強化

金融コストの削減

返済期限の分散化

合併先について



ジャパン・シングルレジデンス
投資法人

ジャパン・シングルレジデンス投資法人は、「健康(Health)」と「セキュリティ(Security)」をキーワードとしたシングルレジデンスに特化した投資を行い、「駅近」「築浅」といった利便性の高い良質な物件を多数保有しています。

上場日	平成17年7月13日
資産規模	566億円(平成22年9月30日現在)
投資対象用途	レジデンス、ホテル
投資対象地域	全国主要都市
保有物件数	43物件(平成22年9月30日現在)

中長期的成長に向けて

ポートフォリオの再構築や財務基盤の安定化など、収益力の強化につながる施策を着実に実行し、さらなる飛躍を目指していきます。

ポートフォリオの 再構築

- 物件の含み損処理、質の向上
- 新規物件の取得

収益性の向上

- 稼働率の向上
- 金融コストの削減



財務基盤の安定化

- 適正なLTV水準の実現
- バンクフォーメーションの強化

投資口価格の 維持向上

- 投資口流動性の向上
- IR活動の強化

**中長期的なEPSの成長
投資口価格の上昇**

Question & Answer

新生 平和不動産リート 投資法人の強みを語る

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与合併。同日、クレッシェンド投資法人から平和不動産リート投資法人に商号変更を行い、新たなスタートを切りました。新生 平和不動産リート投資法人が誕生した第18期の取り組みを振り返りながら、本投資法人の強みとはどんなところにあるのか、合併後どんな効果が見られたのか、お答えしたいと思います。

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



Q1. 平和不動産リート投資法人の強みを教えてください。

A1. 集積の経済に裏付けされたオフィスとレジデンスの複合ポートフォリオ

本投資法人は、投資主価値極大化を実現するため、平成17年3月の上場来約6年間に亘り、「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を基本理念に掲げ、一貫して運用を行ってきました。新生 平和不動産リート投資法人においても基本理念は変わることなく、投資主の皆様の期待に応える運用を行って参ります。

本投資法人の最大の特徴であり、強みとなっているのは、東京都区部を中心としたオフィスとレジデンスに投資する複合型リートであることです。上場リートのなかでもこのようなリートは非常に少なく、投資家にとって運用先の選択肢として貴重な存在であり、市場のなかでも際立った存在であると自負しています。

オフィスとレジデンスという異なった性格を持つアセットクラスに投資することで、運用の収益性と安定性の両方を実現できる可能性が高いと言えます。オフィスは景気感応度が高く、好景気時には賃料上昇により、リートの収益性アップが期待できます。一方で、景気後退時には賃料下落や空室率上昇により収益性が落ちる可能性があります。このオフィス運用のデメリットを補完できるのがレジデンスです。レジデンスは比較的、景気変動の影響を受けにくく、一定水準の賃料を安定的に確保しやすい投資対象と言えます。

また、投資地域については、東京都区部に集中的に投資しているのが特徴です。東京都区部は中小規模の事業所数が多く、テナント需要層が数多く存在していることから、オフィスの有効需要が見込まれます。また人口が増加傾向にあり、他県に比べて世帯数が多いことから、高いレジデンス需要が期待できます。

このように異なる性格を持つオフィスとレジデンスを組み合わせることで投資を行い、かつ高い需要が期待できる東京都区部に投資することで、高い収益性を目指しながら安定的な運用を行える運用体制を構築しています。

Q2. ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併により、以前に比べて何が大きく変わりましたか？

A2. 資産規模が1.5倍の約1,437億円に

合併前のクレッシェンド投資法人の資産規模は約969億円でしたが、合併後は約1,437億円となりました。

資産規模の拡大は、市場における認知度やブランド力の向上にもつながり、運営面での効率化によるシナジー効果も発揮できます。両投資法人がそれぞれ持っていた各種プラットフォームの共通化、販売管理費のコスト削減ができ、合併前の両社の販売管理費の合計と比して通期で約7,000万円程度の削減を見込むことができます。

合併による資産規模の拡大は、本投資法人が今後さらなる成長を遂げるためのしっかりとした土台ができたと考えています。

Q3. 合併により、運用面でどんな成果がありましたか？

A3. レジデンスの稼働率が向上し、収益が安定

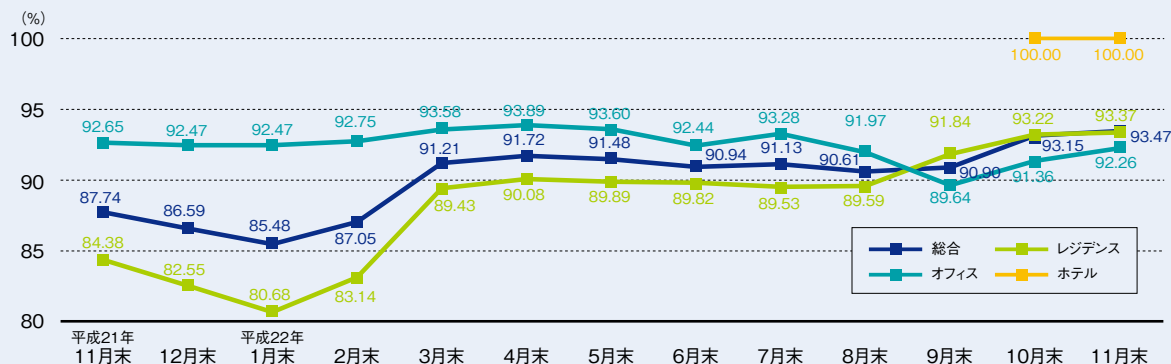
合併前の本投資法人の課題となっていたのはレジデンスの稼働率です。平成21年11月末(第16期末)時点でのレジデンスの稼働率は84.38%と低迷していました。その後、平和不動産のサポート強化を始め、レジデンスの稼働率向上に注力したことにより、平成22年5月末(第17期末)時点でのレジデンスの稼働率は89.89%となり、5.51ポイント上昇しました。さらに、レジデンスの運用に強みを持つジャパン・シングルレジデンス投資法人が加わったことで、合併後の平成22年11月末(第18期末)時点のレジデンスの稼働率は93.37%となり、さらに3.48ポイント上昇しました。

今後もジャパン・シングルレジデンス投資法人のレジデンスにおける運用の強みを活かし、さらなる稼働率の向上につなげていきたいと考えています。

また、ポートフォリオ全体の稼働率も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)と上昇しておりますが、この数値に満足せず、さらなる向上を図るため、オフィスにおいても賃料の見直し、設備強化などの施策を行っていききたいと思います。

これまでオフィスとレジデンスの運用は同一のチームで行っていましたが、それぞれの運用成果を向上させるため、合併を契機にオフィス運用チームとレジデンス運用チームに分けました。アセットクラス別の運用チーム体制にすることで、今まで以上にマーケットに即した成長戦略の立案・実践が可能になりました。

稼働率の状況(平成21年11月末～平成22年11月末)



Q4. 合併により発生した負ののれんの効果は?

A4. 分配金を安定させたままポートフォリオの再構築が可能に

合併により、約100億円の非課税の特別利益である負ののれんが発生しました。この負ののれんを活用することで、分配金を平準化したまま、収益性の低い物件の売却を行うなど、今後は機動的にポートフォリオを再構築していく予定です。仮に、物件の売却損が出た場合でも、負ののれんにより相殺することで、分配金の下落を防ぎ、ポートフォリオの質の向上を図っていくことができます。また、物件売却による資金をもってコストの高いローンを返済するといった使途も検討しています。

合併したことで、ポートフォリオに占めるレジデンスの割合が多くなりました。本投資法人ではオフィスとレジデンスの割合は長い視点では半々が最良と考えており、ポートフォリオの質の向上を優先して行った後、市場環境のタイミングが良いところで公募増資などの資金調達を検討し、優良なオフィス物件があれば、スポンサーである平和不動産のパイプラインサポートによる新規の物件購入を行いたいと思います。

Q5. 合併を機に投資口分割を行いました、その効果は?

A5. 投資口の流動性が向上し、投資口価格が安定

合併に際し、投資口の分割を行いました。平和不動産リート投資法人1口を4口に分割し、ジャパン・シングルレジデンス投資法人1口に対し、分配後の平和不動産リート投資法人の投資口3口を割当てました。発行済投資口数は695,897口となり、口数は合併前の約5.3倍となりました。

口数が増えたことで、取引口数が増加。合併前の1年間の1日平均出来高との比較で、合併後の平均出来高は、約1.8倍増えました。こうした流動性の向上により従来よりも投資口価格の安定が期待できます。

また分割により1口当たりの投資口価格が約16万円程度から約4万円程度に低下しました。結果、投資しやすくなり、投資家のすそ野拡大も期待できます。

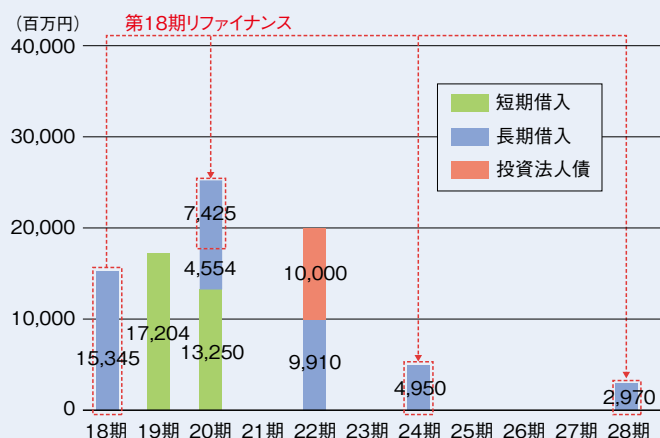
Q6. 合併後の財務戦略について教えてください。

A6. スポンサーの信用力を活かして負債コストを削減

合併したジャパン・シングルレジデンス投資法人は、スポンサーの信用不安から負債コストが上昇しており、また期間の短い借入金が多く、財務に不安を抱えていました。こうした負債を合併により引き継いだことで、平成22年11月末現在、LTVが45.8%と合併前と比して高くなっています。本投資法人では40～45%程度が現状の適正なLTV水準であると考えており、LTVを適正基準に維持することに努め、併せて負債コストの削減にも力を入れていきます。

平和不動産のスポンサーの信用力を活かし、①ローンコストの見直し、②借入期間の長期化、③返済期限の分散化、④借入先金融機関の分散などを進めていきます。すでに効果が出ているものもあり、今後もより一層の負債コストの削減に努め、強固な財務基盤の構築を行っていききたいと思います。

返済期限の分散を実現



レンダーフォーメーションの拡大

平成22年11月30日現在

借入先	残高(千円)	シェア(%)
あおぞら銀行	24,245,700	40.2
東京スター銀行	13,250,000	22.0
りそな銀行	7,424,000	12.3
三井住友銀行	4,844,700	8.0
農林中央金庫	2,970,000	4.9
中央三井信託銀行	1,972,600	3.3
みずほ信託銀行	1,874,700	3.1
三菱東京UFJ銀行	1,479,000	2.5
西日本シティ銀行	990,000	1.6
武蔵野銀行	519,600	0.9
損害保険ジャパン	495,000	0.8
北海道銀行	198,000	0.3
合 計	60,263,300	100.0

Q7. 最後に、投資主の皆様メッセージを。

A7. 皆様の声に耳を傾け、投資主価値極大化に向けた運用を行います

本投資法人は、投資主価値の極大化を図るため、投資主の皆様からのご意見をできる限り反映させ、運用を行っていきと考えています。本資料のなかにアンケートハガキを同封いたしました。本投資法人に対するご意見・ご質問など、何でも結構ですので、ぜひアンケートハガキにご記入のうえ、ご返送いただければ幸いです。

皆様の声に耳を傾け、投資主価値極大化に向けた運用を行っていくことで、一人でも多くの方に、平和不動産リート投資法人のファンになっていただきたいと考えています。今後とも皆様のご支援・ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。

代表取締役社長

市川 隆也(いちかわ たかや)

【略歴】

平和不動産に33年間在籍。

同社大阪支店長、ビルディング事業部長の経験を経て、平成22年1月に平和不動産アセットマネジメントへ転籍、代表取締役社長に就任。平和不動産在籍時には東証・大証のビル等の大型案件の開発を手掛ける。



平和不動産アセットマネジメント株式会社



ポートフォリオの概要

■ ポートフォリオ物件一覧

(平成22年11月30日現在)

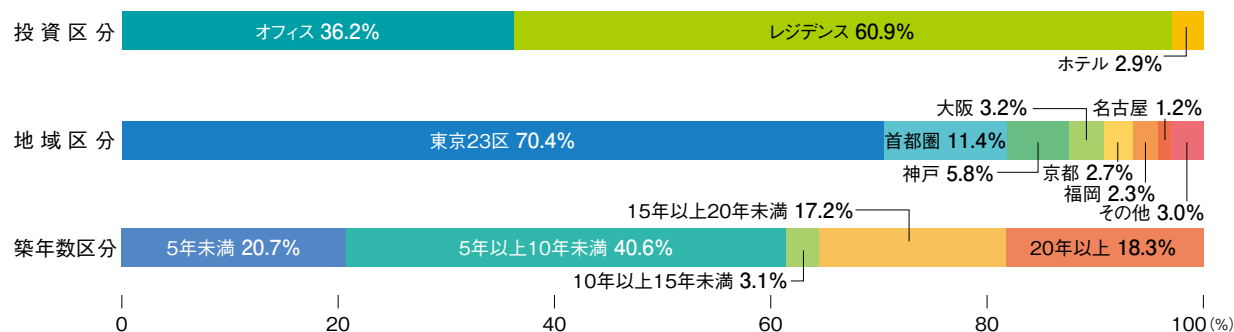
番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	1980年5月	地下2階付9階建	1,290	0.9
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1991年8月	9階建	1,550	1.1
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	1990年12月	8階建	2,500	1.7
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	1991年12月	10階建	1,530	1.1
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	1992年2月	地下1階付7階建	2,700	1.9
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	1994年6月	地下1階付10階建	1,220	0.8
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	1.1
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	1.5
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	2.1
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	1.3
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	1.2
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	2.0
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	1990年10月	9階建	1,385	1.0
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	2.4
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	1990年11月	12階建	8,390	5.8
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	2.7
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	0.4
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	1990年11月	9階建	1,675	1.2
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	0.9
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	1989年7月	9階建	1,434	1.0
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	3.3
オフィス小計					52,074	36.2
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	2.5
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	1.1
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	0.9
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	0.7
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	0.8
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	2.8
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	0.7
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	0.8
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	4.1
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	2.3
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区	2003年7月	地下1階付9階建	1,640	1.1
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市	1992年4月	13階建	4,500	3.1
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	1.6
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	1.1
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	1.1
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	2008年1月	13階建	1,050	0.7
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	1989年3月	6階建	911	0.6
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	0.5
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	0.5
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	1.0
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	1.3

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-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	4.5
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	1.3
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	0.4
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	1.2
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	0.4
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	0.3
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	1.3
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	0.6
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	0.4
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	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	1.4
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	0.8
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	0.9
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	0.5
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	1.5
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	0.6
レジデンス小計					87,473	60.9
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	0.6
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	0.7
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	0.8
ホテル小計					4,180	2.9
ポートフォリオ合計					143,727	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



ポートフォリオの概要

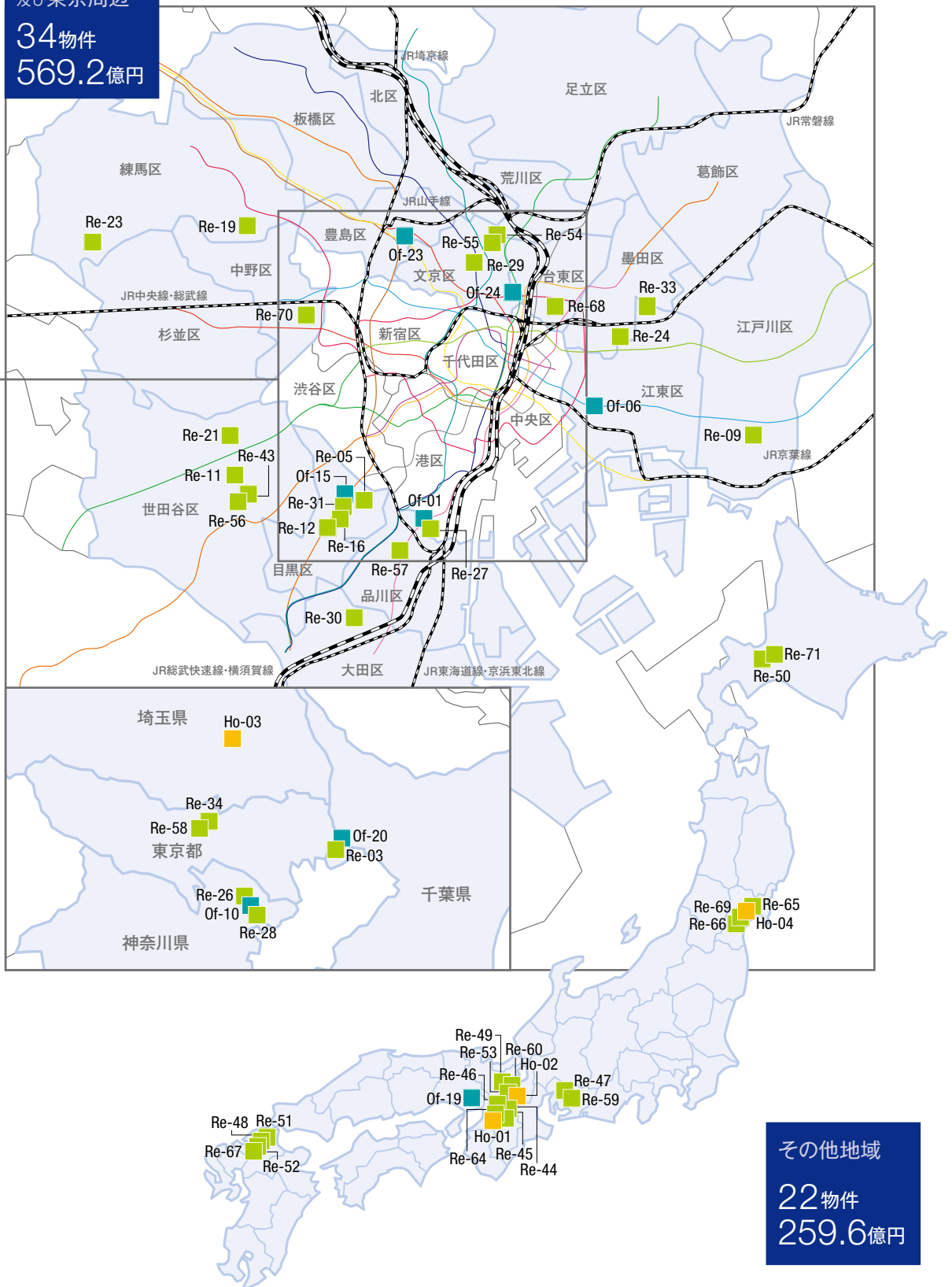
■ ポートフォリオ地図 (平成22年11月30日現在)



(注) 金額は取得価格ベースで記載しています。

東京23区
及び東京周辺

34物件
569.2億円



オフィス
OFFICE

Of-25 茅場町平和ビル



Of-09 グレイスビル
泉岳寺前



Of-01



Of-05



Of-06



Of-07



Of-08



Of-10



Of-11



Of-12



Of-13



Of-14



Of-15 大和中目黒ビル



Of-16



Of-17



Of-18



Of-19



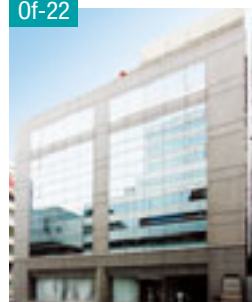
Of-20 船橋Faceビル



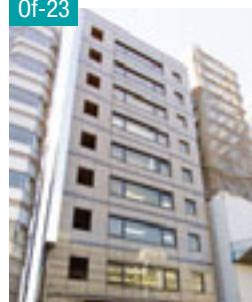
Of-21



Of-22



Of-23



Of-24



レジデンス
RESIDENCE

Re-03



Re-05



Re-09



Re-20 ランドステージ白金高輪



Re-14



Re-15



Re-16



Re-17



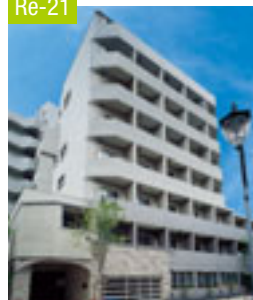
Re-18



Re-19



Re-21



Re-22



Re-23



Re-11 ミルルーム若林公園



Re-24



Re-25



Re-26



Re-27



Re-28



Re-29



Re-12 ミルルーム碑文谷



Re-30



Re-31



Re-33



Re-34



レジデンス
RESIDENCE

Re-35



Re-36



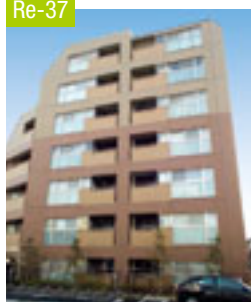
Re-55 シングルレジデンス千駄木



Re-44 シングルレジデンス
梅田TOWER



Re-37



Re-38



Re-39



Re-40



Re-41



Re-42



Re-45



Re-46



Re-47



Re-49



Re-50



Re-51



Re-48 シングルレジデンス平尾



Re-43

トールジョーヌ駒沢公園



Re-52



Re-53



Re-54



Re-56



レジデンス
RESIDENCE

Re-57



Re-59



Re-60



Re-61



Re-58

シングルレジデンス国分寺



Re-63

シングルレジデンス東新宿



Re-62



Re-64



Re-65



Re-66



Re-67



Re-70 シングルレジデンス東中野



PORTFOLIO
OVERVIEW

ホテル
HOTEL

Re-68



Ho-01



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



Re-69



Ho-02



Re-71



Ho-03



Ho-04



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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月			平成20年11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
営業成績	営業収益	百万円	3,306	3,135	2,889	2,830	3,374
	（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,228)	(3,135)	(2,840)	(2,703)	(3,374)
	営業費用	百万円	1,656	1,632	1,974	1,611	1,888
	（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,227)	(1,209)	(1,195)	(1,203)	(1,401)
	営業利益	百万円	1,650	1,502	915	1,218	1,486
	経常利益	百万円	1,124	961	388	695	842
	当期純利益 ^(注2)	百万円	1,123	960	387	694	10,868
財産等の状況	総資産額	百万円	111,523	111,233	101,753	104,461	153,390
	（対前期増減比）	%	(△0.1)	(△0.3)	(△8.5)	(2.7)	(46.8)
	有利子負債額	百万円	49,600	49,600	38,100	39,959	70,263
	純資産額	百万円	57,536	57,372	59,799	60,107	77,687
	（対前期増減比）	%	(△0.1)	(△0.3)	(4.2)	(0.5)	(29.2)
分配	出資総額	百万円	56,412	56,412	59,412	59,412	59,412
	分配総額	百万円	1,123	960	387	694	956
	配当性向 ^(注3)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	8.8
一口当たり情報	発行済投資口数 ^(注4)	口	108,653	108,653	131,891	131,891	695,897
	1口当たり純資産額	円	529,539	528,038	453,403	455,733	111,636
	1口当たり分配金額	円	10,342	8,841	2,938	5,268	1,375
	（うち1口当たり利益分配金額）	円	(10,342)	(8,841)	(2,938)	(5,268)	(1,375)
	（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)	%	1.0	0.9	0.4	0.7	0.7
	（年換算） ^(注5)	%	(2.0)	(1.7)	(0.7)	(1.4)	(1.3)
	自己資本当期純利益率 ^(注6)	%	2.0	1.7	0.7	1.2	15.8
	（年換算） ^(注6)	%	(3.9)	(3.4)	(1.3)	(2.3)	(31.5)
	期末自己資本比率 ^(注7)	%	51.6	51.6	58.8	57.5	50.6
	期末総資産有利子負債比率 ^(注8)	%	44.5	44.6	37.4	38.3	45.8
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注9)	百万円	102,646	102,336	92,304	96,933	143,311
	期末投資物件数 ^(注9)	件	48	48	46	47	90
	期末総賃貸可能面積 ^(注9)	m ²	113,774.39	113,774.39	106,515.49	110,672.02	200,706.15
	期末テナント数 ^(注9、10)	件	139	139	136	132	3,551
	期末稼働率 ^(注9)	%	94.4	92.4	87.7	91.5	93.5
その他参考情報	減価償却費	百万円	524	527	506	491	584
	資本的支出額	百万円	159	217	141	260	155
	賃貸NOI ^(注11)	百万円	2,525	2,453	2,151	1,990	2,558
	FFO ^(注12、14)	百万円	1,648	1,488	893	1,185	1,426
	1口当たりFFO	円	15,169	13,697	6,777	8,991	2,050
	DSCR ^(注13、14)	倍	4.7	4.4	3.1	4.3	3.9
	当期運用日数	日	183	182	183	182	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＋減価償却費

(注13) DSCR＝金利償却前当期純利益÷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日に投資口1口につき4口の割合による投資口分割及びジャパン・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。）に伴う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。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

②運用環境

当期における国内経済は、リーマン・ショック以降の回復基調から輸出減少、円高進行、エコカー減税・補助金等の経済対策の終了により足踏み状態に入り、先行きも不透明な見通しです。一方、J-REITを取り巻く環境においては、日本銀行が平成22年10月5日付で包括的な金融緩和政策を決定し、その中で、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ました。平成22年11月28日には基金運営の概要を定め、J-REITの投資口については、平成23年末を目途に500億円程度を限度として買入れることを発表しました。また、それとは別に、社債及びコマーシャル・ペーパーの買入枠において、投資法人債及び短期投資法人債等も対象となりました。基金による今後約1年間での500億円の買入れは、J-REIT市場の本格的な回復に向けた大きな支援となり得ると考えられます。

■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（平成22年11月末）によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は9.04%となり、継続的な市況の悪化が確認されました。また、平均賃料は17,635円/坪と、前年同月比7.07%下落しました。いずれも悪化幅縮小の傾向は見られますが、空室率については需給改善の兆しを感じることはできません。一方、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おり、下落幅は今後徐々に縮小していくものと考えられます。

■レジデンス賃貸マーケット

国内経済全般に亘り、若干持ち直しの兆しは見られつつありますが、「経済回復」という状況までは先が長いものと考えられます。国内企業においては、新たな設備投資や人員の採用に慎重な姿勢を崩していません。個人消費においても、持ち直しの兆しは見られつつありますが、先行きの不透明感等から、いわゆる「財布のヒモ」は緩まない傾向が続くものと考えます。「財布のヒモ」が緩まない環境においては、賃貸住宅の賃料に対して、個人が妥当と考える賃料目線も下がっている傾向が見られる一方、賃貸住宅需要においては、地方圏からの人口流入もあり、東京都特別区部及び政令指定都市において引き続き人口の増加が見込まれます。このような状況下、本投資法人は、今後においても、物件の設備・仕様・運営管理等の面において、より一層の差別化を図り、保有物件の中長期的な競争力を維持していくことが重要であると考えます。

■不動産売買マーケット

平成22年の公示地価は2年連続の下落を記録し、価格面では引き続き厳しい状況が示されましたが、国土交通省の土地関連市場モニターレポートによれば、平成22年に入ってから所有権移転登記件数に下げ止まり傾向が見られる等、不動産売買件数には反転の兆しが見られるようになってきました。依然として大きな地域間格差や力強さに欠けた回復力等、市場全体が本格的な回復基調に乗るには、まだ時間を要するものと思われるが、最近では比較的大規模な売買取引も散見されるようになり、市況の回復に期待が持てるようになりつつあるものと思われる。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、本合併に伴い、JSRの保有資産であったレジデンス39物件（信託受益権、取得価格の総額：42,632百万円）及びホテル4物件（信託受益権、取得価格の総額：4,180百万円）を、平成22年10月1日に受け入れました（取得価格の総額は、本投資法人のJSRからの受入価格によっており、JSRによる当初の取得価格の総額とは異なります。）。

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス22物件（取得価格の総額：52,074百万円）、レジデンス64物件（取得価格の総額：87,473百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）、合計90物件（取得価格の総額：143,727百万円）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、不透明な経済環境及び不動産市況を踏まえ、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、オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の93.60%から当期末時点では92.26%と若干下落しましたが、レジデンスの稼働率は、前期末時点の89.89%から当期末時点で93.37%と大きく上昇しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の91.48%に対して当期末時点で93.47%となっています。

オフィス、レジデンスともに、今後も厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、保有物件周辺のマーケット環境の把握に努め、管理状況を適切に保ち、また、物件毎に従来の手法にとらわれないリーシング方針を策定・実施することにより、稼働率を向上させ収益向上を図って参ります。

④ 資金調達の概要

本投資法人は、平成22年10月29日に元本返済期日を迎えるタームローン1（借入残高：6,930百万円）及び平成22年10月27日に元本返済期日を迎えるタームローン4（借入残高：8,415百万円）のリファイナンスを目的として、平成22年10月27日付で借入れ（借入総額：15,345百万円）を行いました。

この結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入額の総額は、70,263百万円（期末総資産有利子負債比率：45.8%）となりました。

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3,374百万円、営業利益は1,486百万円となり、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842百万円、本合併による負ののれん発生益である特別利益10,026百万円を加えた当期純利益は10,868百万円を計上しました。

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の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益（10,868百万円）から、負ののれん発生益（10,026百万円）を控除した金額に、分配金充当額（114百万円）を加算した金額（956百万円）を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は1,375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。

平成22年11月期中の発行済投資口数の増減は、投資口1口につき4口の投資口分割による増加（395,673口）及びJSRとの合併に伴う投資口の割当交付による増加（168,333口）がありました。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の累計は以下の通りです。

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継続法人とし、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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年11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
最 高	299,000	158,800	191,000	170,600	51,100
最 低	78,500	81,200	111,000	111,600	34,500 (注)

(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期については当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、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、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。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,375円となりました。

期 別		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	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
当期末処分利益総額	千円	1,123,739	960,639	387,519	694,874	10,868,521
利益留保額	千円	50	38	23	72	9,911,663
金銭の分配金総額	千円	1,123,689	960,601	387,495	694,801	956,858
(1口当たり分配金)	円	(10,342)	(8,841)	(2,938)	(5,268)	(1,375)
うち利益分配金総額	千円	1,123,689	960,601	387,495	694,801	956,858
(1口当たり利益分配金)	円	(10,342)	(8,841)	(2,938)	(5,268)	(1,375)
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

本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、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ていると認識しており、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、運用資産の取得を検討して参ります。また、本合併によって得た負ののれんを活用することで、積極的に運用資産の入れ替えを実施するとともに安定的な分配金を確保し、投資主価値の増大を目指して参ります。更に、資産運用会社は、スポンサーかつ業務提携会社である平和不動産を中心とする協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

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います。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。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は70,263百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.8%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、金融機関と調整を図りながら借入期間の長期化を行い、新規借入の検討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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		平成20年11月30日現在	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
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	8,000,000
発行済投資口の総数	口	108,653	108,653	131,891	131,891	695,897
出資総額	百万円	56,412	56,412	59,412	59,412	59,412
投資主数	人	5,225	5,806	5,466	5,363	9,103

(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) (%)
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	132,991	19.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	124,450	17.88
平和不動産株式会社	102,292	14.69
野村信託銀行株式会社 (投信口)	49,574	7.12
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,756	3.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,774	2.98
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	10,232	1.47
合同会社ラヴィータ・ワン	9,204	1.32
東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
株式会社南日本銀行	7,339	1.05
合 計	490,520	70.48

(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	—	4,200
監督役員(注1)	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	3,600
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	—	8,300

(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17期 (平成22年5月31日現在)		第18期 (平成22年11月30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	16,686	16.0	16,661	10.9
		首都圏(注3)	5,292	5.1	5,256	3.4
		その他(注4)	8,523	8.2	8,509	5.5
	レジデンス	東京23区	12,261	11.7	12,192	7.9
		首都圏(注3)	8,702	8.3	8,645	5.6
	小計		51,465	49.3	51,264	33.4
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	22,019	21.1	22,008	14.3
	レジデンス	東京23区	23,032	22.1	50,213	32.7
		首都圏(注3)	415	0.4	1,250	0.8
		その他(注4)	—	—	14,406	9.4
	ホテル	首都圏(注3)	—	—	1,047	0.7
		その他(注4)	—	—	3,121	2.0
	小計		45,467	43.5	92,047	60.0
不動産等計			96,933	92.8	143,311	93.4
預金その他の資産			7,527	7.2	10,079	6.6
資産総額計			104,461	100.0	153,390	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
Of-19	三宮三和東洋ビル	8,509	6,102.70	5,156.95	84.5	6.4	事務所
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	6,513	8,141.02	7,574.78	93.0	2.1	共同住宅
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,890	5,459.49	4,445.28	81.4	2.9	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,858	4,156.53	4,156.53	100.0	6.2	事務所
Re-28	ルネ東寺尾	4,410	12,760.85	11,047.33	86.6	3.7	共同住宅
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,015	4,457.76	4,291.17	96.3	3.3	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,818	2,520.22	2,520.22	100.0	3.7	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,499	1,178.56	1,178.56	100.0	3.5	店舗
Re-11	ミルム若林公園	3,402	5,490.36	5,383.45	98.1	3.5	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,309	4,224.61	4,028.08	95.3	2.5	共同住宅
合計		48,227	54,492.10	49,782.35	91.4	37.9	

(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	1,393	1,281
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	1,378	1,498
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	2,560	2,460
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	1,560	1,559
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	2,620	2,787
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	1,440	1,195
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	1,438
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	2,050	2,227
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	2,330	3,106
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	1,440	1,859
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	1,093	1,740
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	2,220	2,925
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	1,090	1,357
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	942	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	4,135	3,499
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	不動産	6,230	8,509
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	3,150	3,818
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	479	639
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	1,322	1,727
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	1,060	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	1,310	1,476
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	4,858
オフィス 小計			46,332	52,435
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	439	412
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	507	638
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	622	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	3,358	3,402
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	1,441	1,508
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	1,206	1,353
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	信託受益権	1,060	1,248
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	825	971
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	1,048
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	1,180	1,157
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	676	659
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	4,015
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	880	1,053
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	925	1,120
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	906	935
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	985	1,138
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	4,040	5,890
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	3,309
Re-27 グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田五丁目21番14号	信託受益権	998	1,645
Re-28 ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号	不動産	2,830	4,410
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	1,600	2,350
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	1,140	1,613
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	1,050	1,645

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-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	987	1,084
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	825	924
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	836	834
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	1,080	1,078
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	749	747
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	729	729
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	1,460	1,457
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	1,890	1,887
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	790
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	941
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	6,510	6,513
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	1,912
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	451
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	576	575
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	624	621
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	1,780	1,774
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	533	532
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	230	227
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	631	629
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	502	499
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	1,830	1,815
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	820	818
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	870	868
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	615	613
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	842	840
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	839	837
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	1,077
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	572	570
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	1,990	1,987
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	1,168
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	1,357
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	565
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	810	806
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	684	681
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	427	424
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	771	769
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	834	831
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	941	940
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	408	406
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	2,100	2,087
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	874	870
レジデンス 小計				78,443	86,707
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	1,077
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	897
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	1,047
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	1,150	1,146
ホテル 小計				4,180	4,168
合 計				128,955	143,311

(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17期 (H21.12.1～H22.5.31)				第18期 (H22.6.1～H22.11.30)			
	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	1	100.0	60,504	2.2	8	87.7	57,588	1.7
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	62,755	2.3	7	100.0	56,658	1.7
Of-06 NV富岡ビル	1	100.0	98,563	3.6	4	86.9	92,984	2.8
Of-07 浜松町SSビル	1	88.8	59,401	2.2	9	100.0	56,285	1.7
Of-08 国際溜池ビル	5	75.3	69,945	2.6	6	88.8	74,436	2.2
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7	89.6	63,599	2.4	7	89.6	58,699	1.7
Of-10 日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.9	1	100.0	51,322	1.5
Of-11 日本橋第一ビル	9	100.0	75,971	2.8	8	90.3	72,786	2.2
Of-12 八丁堀SFビル	1	100.0	81,284	3.0	8	92.4	73,414	2.2
Of-13 渋谷AXヒルズ	7	61.2	32,294	1.2	10	87.3	27,827	0.8
Of-14 KCAビル	7	82.2	32,682	1.2	7	82.2	33,417	1.0
Of-15 大和中目黒ビル	6	100.0	82,791	3.1	6	100.0	87,530	2.6
Of-16 安和司町ビル	9	100.0	42,615	1.6	7	78.4	41,383	1.2
Of-17 八丁堀MFビル	6	79.8	34,516	1.3	8	88.6	31,731	0.9
Of-18 エムズ原宿	1	100.0	155,098	5.7	5	100.0	116,824	3.5
Of-19 三宮三和東洋ビル	16	86.7	227,529	8.4	16	84.5	217,591	6.4
Of-20 船橋Faceビル	1	100.0	126,331	4.7	9	100.0	126,385	3.7
Of-21 アデッソ西麻布	3	73.1	11,926	0.4	4	100.0	13,646	0.4
Of-22 CIC虎ノ門ビル	8	86.5	43,141	1.6	7	73.0	36,885	1.1
Of-23 アリア池袋	6	88.4	39,538	1.5	7	100.0	35,498	1.1
Of-24 CIC湯島ビル	9	100.0	53,580	2.0	9	100.0	54,349	1.6
Of-25 茅場町平和ビル (注5)	1	100.0	73,326	2.7	1	100.0	210,903	6.2
オフィス 小計	107	93.6	1,578,720	58.4	154	92.3	1,628,151	48.2
Re-03 コンコード市川	1	100.0	17,301	0.6	1	100.0	17,280	0.5
Re-05 CIC目黒	1	100.0	19,086	0.7	20	95.1	20,085	0.6
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	23,344	0.9	1	100.0	23,324	0.7
Re-11 ミルーム若林公園	1	93.5	110,730	4.1	93	98.1	116,843	3.5
Re-12 ミルーム碑文谷	1	90.1	44,653	1.7	51	98.2	44,771	1.3
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	95.0	29,830	1.1	60	100.0	35,229	1.0
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1	88.6	26,278	1.0	28	100.0	29,808	0.9
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1	76.8	22,198	0.8	23	85.3	24,511	0.7
Re-17 エルミタージュ東神田	1	93.3	31,801	1.2	52	90.7	34,428	1.0
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	96.2	38,622	1.4	61	91.0	39,707	1.2
Re-19 エルミタージュ練馬	1	91.8	23,731	0.9	46	92.3	23,656	0.7
Re-20 ランドステージ白金高輪	1	94.7	108,846	4.0	63	96.3	112,107	3.3
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1	94.3	28,744	1.1	38	88.8	28,832	0.9
Re-22 ジョイシティ日本橋	1	91.2	32,203	1.2	43	98.0	30,802	0.9
Re-23 グレファス上石神井	1	94.9	32,201	1.2	57	97.1	34,168	1.0
Re-24 T&G錦糸町マンション	1	91.0	31,826	1.2	51	94.8	32,987	1.0
Re-25 グレンパーク銀座EAST	1	72.9	94,777	3.5	86	81.4	98,184	2.9
Re-26 グレンパーク新横浜	1	95.9	75,784	2.8	98	95.3	85,497	2.5
Re-27 グレンパーク池田山	1	61.0	22,035	0.8	23	72.2	22,189	0.7
Re-28 ルネ東寺尾	1	89.4	118,927	4.4	105	86.6	123,935	3.7
Re-29 レジデンス向丘	1	96.7	53,062	2.0	45	94.4	54,749	1.6
Re-30 レジデンス東馬込	1	89.2	40,431	1.5	26	86.1	41,516	1.2
Re-31 グレンパーク学芸大学	1	81.6	28,773	1.1	20	90.7	31,148	0.9
Re-33 アドバンス亀戸	1	100.0	40,279	1.5	3	100.0	33,672	1.0
Re-34 ヴァンテ田無	1	91.4	29,020	1.1	32	100.0	30,738	0.9
Re-35 シングルレジデンス芝公園	—	—	—	—	1	100.0	9,492	0.3

不動産等の名称	第17期 (H21.12.1~H22.5.31)				第18期 (H22.6.1~H22.11.30)			
	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
Re-37 シングルレジデンス高輪	—	—	—	—	26	89.5	7,738	0.2
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	—	—	—	—	28	100.0	8,511	0.3
Re-39 シングルレジデンス銀座東	—	—	—	—	62	94.9	16,743	0.5
Re-40 シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	—	—	—	—	74	89.0	20,627	0.6
Re-41 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	—	—	—	—	33	89.3	9,105	0.3
Re-42 シングルレジデンス銀座	—	—	—	—	42	97.9	10,442	0.3
Re-43 トウールジョーヌ駒沢公園	—	—	—	—	262	93.0	69,652	2.1
Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER	—	—	—	—	104	94.5	28,963	0.9
Re-45 シングルレジデンス中之島	—	—	—	—	36	96.9	6,935	0.2
Re-46 シングルレジデンス阿波座	—	—	—	—	60	95.3	8,505	0.3
Re-47 シングルレジデンス丸の内	—	—	—	—	64	93.1	8,840	0.3
Re-48 シングルレジデンス平尾	—	—	—	—	185	93.2	26,041	0.8
Re-49 シングルレジデンス河原町二条	—	—	—	—	44	88.5	6,909	0.2
Re-50 シングルレジデンス南6条	—	—	—	—	26	90.0	3,639	0.1
Re-51 シングルレジデンス天神南	—	—	—	—	79	93.6	9,911	0.3
Re-52 シングルレジデンス天神東	—	—	—	—	62	89.6	8,249	0.2
Re-53 シングルレジデンス四条河原町	—	—	—	—	101	100.0	25,536	0.8
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	—	—	—	—	11	100.0	9,630	0.3
Re-55 シングルレジデンス千駄木	—	—	—	—	12	100.0	10,484	0.3
Re-56 シングルレジデンス駒沢公園	—	—	—	—	34	94.4	6,766	0.2
Re-57 シングルレジデンス武蔵小山	—	—	—	—	50	96.4	9,732	0.3
Re-58 シングルレジデンス国分寺	—	—	—	—	41	96.7	10,632	0.3
Re-59 シングルレジデンス久屋大通	—	—	—	—	82	96.0	15,268	0.5
Re-60 シングルレジデンス烏丸鞍馬口	—	—	—	—	36	91.1	6,954	0.2
Re-61 シングルレジデンス西新宿WEST	—	—	—	—	72	93.4	21,233	0.6
Re-62 シングルレジデンス西新宿EAST	—	—	—	—	43	90.7	12,798	0.4
Re-63 シングルレジデンス東新宿	—	—	—	—	65	95.7	15,697	0.5
Re-64 シングルレジデンス東心斎橋	—	—	—	—	37	100.0	7,586	0.2
Re-65 シングルレジデンス北四番丁	—	—	—	—	86	96.7	11,899	0.4
Re-66 シングルレジデンス愛宕橋	—	—	—	—	61	94.3	10,462	0.3
Re-67 シングルレジデンス九大病院前	—	—	—	—	41	88.4	6,060	0.2
Re-68 シングルレジデンス浅草橋	—	—	—	—	27	92.3	8,375	0.2
Re-69 シングルレジデンス一番町	—	—	—	—	64	93.5	11,832	0.4
Re-70 シングルレジデンス東中野	—	—	—	—	48	96.5	10,640	0.3
Re-71 シングルレジデンス南5条	—	—	—	—	1	100.0	5,878	0.2
Re-72 シングルレジデンス早稲田First Square	—	—	—	—	118	98.6	26,460	0.8
Re-73 シングルレジデンス早稲田Second Square	—	—	—	—	48	96.2	10,479	0.3
レジデンス 小計	25	89.9	1,124,494	41.6	3,393	93.4	1,697,141	50.3
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	—	—	—	—	1	100.0	12,540	0.4
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	—	—	—	—	1	100.0	10,394	0.3
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	—	—	—	—	1	100.0	11,912	0.4
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	—	—	—	—	1	100.0	14,740	0.4
ホテル 小計	—	—	—	—	4	100.0	49,586	1.5
合 計	132	91.5	2,703,214	100.0	3,551	93.5	3,374,878	100.0

(注1) 「テナント総数」については、第17期は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」と記載しておりますが、第18期については、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-25茅場町平和ビルは、平成22年3月29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	7,920	7,920	△164
合 計		7,920	7,920	△164

(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-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22年12月 至 平成23年 5 月	11,000	—	—
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22年12月 至 平成23年 5 月	12,500	—	—

(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155,528千円であり、費用に区分された修繕費83,910千円と併せ、合計239,438千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11月 至 平成22年11月	8,300
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22年 7 月 至 平成22年 8 月	11,700
			消火設備改修工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	6,500
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	5,000
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年10月	9,000
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22年10月 至 平成22年11月	10,000
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	加湿器更新工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年 9 月	5,800
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市	消火設備改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	5,870
	その他		空調設備更新工事他	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	93,358
合 計					155,528

(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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	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
前期末積立金残高	300,000	300,000	330,000	495,000	388,000
当期積立額	—	30,000	200,000	—	448,898(注2)
当期積立金取崩額	—	—	35,000	107,000	63,000
次期繰越額	300,000	330,000	495,000	388,000	773,898

(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98,053千円を積み立てています。

(注2) 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17期	第18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
(a) 資産運用報酬	292,222	338,461
(b) 資産保管手数料	19,135	19,406
(c) 一般事務委託手数料	31,116	34,583
(d) 役員報酬	7,645	7,800
(e) 会計監査人報酬	8,300	8,300
(f) その他営業費用	49,920	78,992
合 計	408,339	487,543

(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
	借入先								
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年10月27日	4,477,500	—	1.75683	平成22年10月27日	分割返済	(注8)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,985,000	—					
	株式会社りそな銀行		995,000	—					
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 8 月31日	—	1,972,600	1.42246	平成23年 5 月31日	期限一括		
	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	—					
	株式会社武蔵野銀行	平成22年 9 月30日	—	519,600	1.66000	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	3.35836	平成23年 6 月30日	期限一括		
小 計		8,457,500	30,454,300						
一年内返済予定長期借入金	農林中央金庫	平成19年10月31日	2,985,000	—	1.71500	平成22年10月29日	分割返済	(注8)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,990,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行		995,000	—					
	株式会社損害保険ジャパン		497,500	—					
	株式会社あおぞら銀行		298,500	—					
	株式会社北海道銀行		199,000	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月 5 日	4,577,000	4,554,000	1.60641	平成23年10月31日	分割返済 (注2)		
	農林中央金庫	平成22年10月27日	—	2,970,000	1.57615	平成23年10月31日	分割返済 (注3)		
	株式会社りそな銀行		—	990,000					
	株式会社三井住友銀行		—	990,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	990,000					
	株式会社損害保険ジャパン		—	495,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	792,000					
	株式会社北海道銀行		—	198,000					
	小 計		11,542,000	11,979,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	5,970,000	5,940,000	2.08500	平成24年10月31日	分割返済 (注4)	(注8)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,990,000	1,980,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月29日	1,000,000	995,000	1.80641	平成24年10月31日	分割返済 (注5)		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	995,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	—	2,970,000	1.87615	平成25年10月31日	分割返済 (注6)		
	株式会社三井住友銀行		—	990,000					
	株式会社りそな銀行		—	990,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	—	990,000	2.17615	平成27年10月31日	分割返済 (注7)		
	株式会社三井住友銀行		—	990,000					
	株式会社りそな銀行		—	990,000					
	小 計		9,960,000	17,830,000					
合 計		29,959,500	60,263,300						

(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3) 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。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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	359,312	平和不動産株式会社	12,658	3.5%
		平和サービス株式会社	60,013	16.7%
損害保険料	5,699	平和サービス株式会社	4,346	76.3%

(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 18,735千円

(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9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	631	301	1.0
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

	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

(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

①投資主総会

当期において、本投資法人の第12回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案の概要は以下の通りです。

承認日	議 案	概 要
平成22年 9 月17日	規約一部変更の件	第1条(商号)、第5条(発行可能投資口総口数)及び第38条(資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)について変更致しました。
	補欠執行役員1名選任の件	市川隆也が補欠執行役員に選任されました。

②投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会が開催されました。承認された主要な議案の概要は以下の通りです。

承認日	項 目	概 要
平成22年 6 月21日	投資法人合併の件	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吸収合併契約書の締結について承認致しました。
	投資法人投資口分割の件	本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことについて承認致しました。
平成22年 9 月 1 日	資産運用委託契約書変更の件	平成14年2月7日付で平和不動産アセットマネジメント株式会社(旧カナル投信株式会社)と締結した資産運用委託契約につき、投資法人規約の変更に伴う対応箇所等の規定を変更するため、平成22年10月1日付で変更契約を締結することについて承認致しました。

(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5月31日）		当期 （平成22年11月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	* 1	4,098,754	* 1	4,715,683
信託現金及び信託預金	* 1	2,915,488	* 1	4,781,784
営業未収入金		24,780		55,527
前払費用		169,807		173,525
繰延税金資産		21		—
その他		97,097		861
貸倒引当金		—		△ 8,432
流動資産合計		7,305,950		9,718,951
固定資産				
有形固定資産				
建物	* 1	15,152,725	* 1	15,213,297
減価償却累計額		△ 1,729,129		△ 1,985,344
建物（純額）		13,423,596		13,227,953
構築物	* 1	72,205	* 1	72,205
減価償却累計額		△ 19,186		△ 22,209
構築物（純額）		53,018		49,996
機械及び装置	* 1	214,829	* 1	221,624
減価償却累計額		△ 73,274		△ 82,319
機械及び装置（純額）		141,555		139,304
工具、器具及び備品	* 1	68,564	* 1	73,188
減価償却累計額		△ 28,400		△ 33,596
工具、器具及び備品（純額）		40,164		39,591
土地	* 1	37,091,822	* 1	37,091,822
信託建物	* 1	13,005,033	* 1	32,066,258
減価償却累計額		△ 1,896,319		△ 2,183,479
信託建物（純額）		11,108,714		29,882,779
信託構築物	* 1	60,688	* 1	236,984
減価償却累計額		△ 14,799		△ 17,033
信託構築物（純額）		45,889		219,951
信託機械及び装置	* 1	115,880	* 1	224,095
減価償却累計額		△ 37,431		△ 42,866
信託機械及び装置（純額）		78,448		181,228
信託工具、器具及び備品	* 1	25,371	* 1	384,048
減価償却累計額		△ 7,433		△ 23,024
信託工具、器具及び備品（純額）		17,937		361,024
信託土地	* 1	33,373,413	* 1	60,558,673
有形固定資産合計		95,374,560		141,752,327
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		172		6,214
無形固定資産合計		1,559,302		1,565,345
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		20,000
長期前払費用		128,924		202,273
その他		40,263		98,053
投資その他の資産合計		179,187		320,326
固定資産合計		97,113,050		143,637,999
繰延資産				
投資口交付費		14,861		12,256
投資法人債発行費		27,318		21,666
繰延資産合計		42,179		33,922
資産合計		104,461,180		153,390,874

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成22年5月31日）		当期 （平成22年11月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		213,265		272,817
短期借入金	* 1	8,457,500	* 1	30,454,300
1年内返済予定の長期借入金	* 1	6,965,000	* 1	11,979,000
未払費用		535,456		838,893
未払法人税等		633		558
未払消費税等		—		36,408
前受金		411,310		657,027
その他		7,742		26,276
流動負債合計		16,590,908		44,265,282
固定負債				
投資法人債		10,000,000		10,000,000
長期借入金	* 1	14,537,000	* 1	17,830,000
預り敷金及び保証金		1,508,951		1,484,512
信託預り敷金及び保証金		1,717,115		2,123,574
固定負債合計		27,763,066		31,438,086
負債合計		44,353,975		75,703,369
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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		694,874		10,868,521
剰余金合計		694,874		18,275,173
投資主資本合計		60,107,205		77,687,505
純資産合計	* 2	60,107,205	* 2	77,687,505
負債純資産合計		104,461,180		153,390,874

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）		当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	* 1	2,349,032	* 1	3,114,095
その他賃貸事業収入	* 1	354,181	* 1	260,782
物件移転補償金等		126,923		—
営業収益合計		2,830,138		3,374,878
営業費用				
賃貸事業費用	* 1	1,203,593	* 1	1,401,208
資産運用報酬		292,222		338,461
資産保管手数料		19,135		19,406
一般事務委託手数料		31,116		34,583
役員報酬		7,645		7,800
会計監査人報酬		8,300		8,300
その他営業費用		49,920		78,992
営業費用合計		1,611,933		1,888,751
営業利益		1,218,205		1,486,127
営業外収益				
受取利息		2,082		927
未払分配金戻入		912		1,837
その他		819		3,695
営業外収益合計		3,814		6,460
営業外費用				
支払利息		260,036		393,316
融資関連費用		138,471		133,514
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		11,906		3,218
その他		1,574		5,956
営業外費用合計		526,141		650,158
経常利益		695,878		842,429
特別利益				
負ののれん発生益		—		10,026,646
特別利益合計		—		10,026,646
税引前当期純利益		695,878		10,869,076
法人税、住民税及び事業税		1,049		605
法人税等調整額		△ 21		21
法人税等合計		1,027		626
当期純利益		694,850		10,868,449
前期繰越利益		23		72
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		694,874		10,868,521

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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	—	—
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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	387,519	694,874
当期変動額		
剰余金の配当	△ 387,495	△ 694,801
当期純利益	694,850	10,868,449
当期変動額合計	307,354	10,173,647
当期末残高	694,874	10,868,521
剰余金合計		
前期末残高	387,519	694,874
当期変動額		
合併による増加	—	7,406,652
剰余金の配当	△ 387,495	△ 694,801
当期純利益	694,850	10,868,449
当期変動額合計	307,354	17,580,299
当期末残高	694,874	18,275,173
投資主資本合計		
前期末残高	59,799,850	60,107,205
当期変動額		
合併による増加	—	7,406,652
剰余金の配当	△ 387,495	△ 694,801
当期純利益	694,850	10,868,449
当期変動額合計	307,354	17,580,299
当期末残高	60,107,205	77,687,505
純資産合計		
前期末残高	59,799,850	60,107,205
当期変動額		
合併による増加	—	7,406,652
剰余金の配当	△ 387,495	△ 694,801
当期純利益	694,850	10,868,449
当期変動額合計	307,354	17,580,299
当期末残高	60,107,205	77,687,505

(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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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 2～50年 構築物 4～50年 機械及び装置 3～30年 工具、器具及び備品 4～15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。
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15,455千円です。	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該計算期間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。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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）」を適用しております。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5月31日現在)	当期 (平成22年11月30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 3,028,004 信託現金及び信託預金 2,318,122 建物 13,174,252 信託建物 7,725,616 構築物 52,924 信託構築物 33,403 機械及び装置 141,555 信託機械及び装置 43,332 工具、器具及び備品 39,952 信託工具、器具及び備品 9,554 土地 36,576,545 信託土地 20,708,579 信託借地権 843,410 合計 84,695,254 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 8,457,500 1年内返済予定の長期借入金 6,965,000 長期借入金 14,537,000 合計 29,959,500	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 信託現金及び信託預金 4,204,582 建物 12,982,674 信託建物 26,550,904 構築物 49,915 信託構築物 207,544 機械及び装置 139,304 信託機械及び装置 147,719 工具、器具及び備品 39,591 信託工具、器具及び備品 352,751 土地 36,576,545 信託土地 47,893,839 信託借地権 843,410 合計 133,825,761 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 1年内返済予定の長期借入金 11,979,000 長期借入金 17,830,000 合計 60,263,300
*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21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
*1不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,084,346 共益費収入 264,685 計 2,349,032 その他賃貸事業収入 駐車場収入 66,175 付帯収益 164,746 解約違約金収入 5,783 雑収入 117,475 計 354,181 不動産賃貸事業収益合計 2,703,214 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 309,395 公租公課 173,664 水道光熱費 104,530 修繕費 81,969 保険料 4,286 信託報酬 20,492 減価償却費 491,001 その他賃貸事業費用 18,253 不動産賃貸事業費用合計 1,203,593 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,499,621	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,813,004 共益費収入 301,091 計 3,114,095 その他賃貸事業収入 駐車場収入 73,334 付帯収益 182,443 解約違約金収入 1,963 雑収入 3,041 計 260,782 不動産賃貸事業収益合計 3,374,878 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 359,312 公租公課 178,159 水道光熱費 132,411 修繕費 83,910 保険料 5,699 信託報酬 30,944 減価償却費 584,908 その他賃貸事業費用 25,861 不動産賃貸事業費用合計 1,401,208 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,973,670

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	期 別	前期 (ご参考) (平成22年5月31日現在)	当期 (平成22年11月30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 発行済投資口数	2,000,000口 131,891口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数 8,000,000口 695,897口

(税効果会計に関する注記)

項 目	期 別	前期 (ご参考) (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	(単位：千円) 21 21 21	(単位：千円) 繰延税金資産(流動) 貸倒引当金繰入超過額 合併時受入評価差額 繰延税金資産(流動)小計 評価性引当金 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 合併時受入繰越欠損金 繰延税金資産(固定)小計 評価性引当金 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 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33% △ 39.27% 0.09% 0.15%	39.33% △ 1.54% △ 36.28% △ 1.50% 0.01%

(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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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21年12月1日 至 平成22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	19.38	管理委託費	13,681	営業未払金	4,730
				不動産信託受益 権の購入 (注3)	4,813,455	—	—
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	38,763	営業未払金	8,313
				損害保険料	4,286	前払費用	11,092
				修繕工事等	1,759	営業未払金	920
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	9,086	—	—
				信託報酬	16,464	—	—

(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、茅場町平和ビルに係るもので、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おりません。

当期 (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。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30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21年12月 1 日
至 平成22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	4,098,754	4,098,754	—
(2)信託現金及び信託預金	2,915,488	2,915,488	—
(3)短期借入金	8,457,500	8,457,500	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	6,965,000	6,963,080	△ 1,920
(5)投資法人債	10,000,000	9,426,000	△ 574,000
(6)長期借入金	14,537,000	14,585,724	48,724
(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(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。

(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。

当期
（自 平成22年 6 月 1 日
至 平成22年11月30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。

	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	—	—	—

(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(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。

(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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）			当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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		
14,925	7,960	(*)	7,920	7,920	(*)		
14,925	7,960		7,920	7,920			
(*) 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	1,508,951		預り敷金及び保証金＊1	1,484,512			
信託預り敷金及び保証金＊1	1,717,115		信託預り敷金及び保証金＊1	2,123,574			
＊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	4,098,754	—	—	現金及び預金	4,715,683	—	—
信託現金及び信託預金	2,915,488	—	—	信託現金及び信託預金	4,781,784	—	—
合計	7,014,243	—	—	合計	9,497,468	—	—
	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	8,457,500	—	—	短期借入金	30,454,300	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	投資法人債	—	10,000,000	—
長期借入金	6,965,000	4,577,000	9,960,000	長期借入金	11,979,000	9,910,000	4,950,000
合計	15,422,500	4,577,000	19,960,000	合計	42,433,300	19,910,000	4,950,000
	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	—	—	—	長期借入金	—	2,970,000	—
合計	—	—	—	合計	—	2,970,000	—
(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。			(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。				

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）		当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
1口当たり純資産額	455,733円	1口当たり純資産額	111,636円
1口当たり当期純利益	5,268円	1口当たり当期純利益	18,620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とおりです。	
		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。 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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）
当期純利益（千円）	694,850	10,868,449
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）	694,850	10,868,449
期中平均投資口数（口）	131,891	(注) 583,675

(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、当期の期中平均投資口数は、当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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）				当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30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	
92,304	4,629	96,933	83,752	96,933	46,378	143,311	128,955
(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、主な増減額は茅場町平和ビル取得（期末帳簿価額：4,870百万円）によるものです。				(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。				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。			
(追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。							

(企業結合に関する注記)

当期（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（合併効力発生日）

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です。

(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) 負ののれん金額

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。

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
1. 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併 (1) 合併の目的 本投資法人は、平成22年6月21日付で、以下の通り、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。）と合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付でJSRとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加及び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及び投資口の流動性の向上等を実現することが、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ました。本合併後の新投資法人においては、総合型REITとして、資産規模の拡大、キャッシュ・フローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。 なお、本合併の効力発生日付で、JSRとその資産を運用するジャパン・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。）との間の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の新投資法人の資産運用は、資産運用会社が行う予定です。これに先立ち、資産運用会社は、JSAMの親会社である株式会社アバマンショップサブリース（以下「ASSL」といいます。）、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ」といいます。）からそれぞれの全保有株式を取得してJSAMを子会社とするため、平成22年6月21日付で3社と株式譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）に関する契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました。	

前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）												
(2)合併の方式 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吸収合併方式を予定しています。 (3)投資口の割当比率 本投資法人とJSRは、下記「2.投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際してJSRの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1：0.75となります。）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。 (4)合併の時期 本合併の効力発生日については、平成22年10月1日を予定しています。 (5)JSRの直前期（平成22年1月期）の決算概要 <table border="1"> <tr> <td>事業内容</td><td>不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと</td></tr> <tr> <td>営業収益</td><td>1,766百万円</td></tr> <tr> <td>当期純利益</td><td>236百万円</td></tr> <tr> <td>資産額</td><td>59,249百万円</td></tr> <tr> <td>負債額</td><td>31,749百万円</td></tr> <tr> <td>純資産額</td><td>27,500百万円</td></tr> </table> 2. 投資口の分割 本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。 (1)分割の目的 本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSR0.75となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。本投資口分割の実施により、JSRの投資主には、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口が割当交付されることとなります。 (2)分割の方法 本合併の効力発生日の前日である平成22年9月30日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成22年10月1日において効力を生じるものとします。	事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	1,766百万円	当期純利益	236百万円	資産額	59,249百万円	負債額	31,749百万円	純資産額	27,500百万円	
事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	1,766百万円												
当期純利益	236百万円												
資産額	59,249百万円												
負債額	31,749百万円												
純資産額	27,500百万円												

前期（ご参考） （自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）	当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）
(3)分割により増加する投資口数 ・分割前の本投資法人発行済口数： 131,891口 ・今回の分割により増加する口数： 395,673口 ・分割後の本投資法人発行済口数： 527,564口 ・本合併後の本投資法人発行済口数：695,897口（注） （注）本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を、全てのJSR投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、JSRの発行済投資口数は56,111口です。 なお、前期首に本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6月1日 至 平成21年11月30日） 1口当たり純資産額 113,351円 1口当たり当期純利益 849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、潜在投資口がないため記載していません。 当期（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、潜在投資口がないため記載していません。	

項 目	期 別 前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当 期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	694,874,026	10,868,521,624
II 分配金の額	694,801,788	956,858,375
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,268)	(1,375)
III 次期繰越利益	72,238	9,911,663,249
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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,891口の整数倍の最大値となる694,801,788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ない。	
	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ない。	

独立監査人の監査報告書

平成 23 年 1 月 26 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

村尾 裕 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（旧投資法人名 クレッシェンド投資法人）の平成 22 年 6 月 1 日から平成 22 年 11 月 30 日までの第 18 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。

投資法人与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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	695,878	10,869,076
減価償却費	491,001	584,908
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	△ 7,731
投資法人債発行費償却	5,652	5,652
投資口交付費償却	11,906	3,218
負ののれん発生益	—	△ 10,026,646
受取利息	△ 2,082	△ 927
支払利息	368,536	501,816
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 9,934	△ 4,834
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 96,928	96,928
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 109,363	52,179
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 14,000	△ 73,349
営業未払金の増減額 (△は減少)	68,969	△ 57,596
未払費用の増減額 (△は減少)	9,381	△ 189,869
前受金の増減額 (△は減少)	64,996	△ 13,854
預り金の増減額 (△は減少)	△ 2,282	9,193
その他	△ 136,335	△ 15,844
小計	1,345,396	1,732,316
利息の受取額	2,082	927
利息の支払額	△ 327,053	△ 514,968
法人税等の支払額	△ 562	△ 1,020
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,019,862	1,217,256
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	△ 146,400	△ 67,241
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,027,440	△ 57,028
預り敷金及び保証金の受入による収入	71,672	58,812
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 102,067	△ 88,162
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	905,896	96,061
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 148,703	△ 92,509
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	148,703	92,509
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	△ 905,896	△ 96,061
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,204,235	△ 153,620
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	△ 42,500	△ 8,457,500
長期借入れによる収入	6,577,000	15,345,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,675,000	△ 7,038,000
投資口の発行による収入	—	△ 613
分配金の支払額	△ 388,890	△ 695,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,470,609	△ 846,836
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,713,763	216,799
現金及び現金同等物の期首残高	8,010,891	5,297,127
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 5,297,127	* 1 7,365,949

(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。

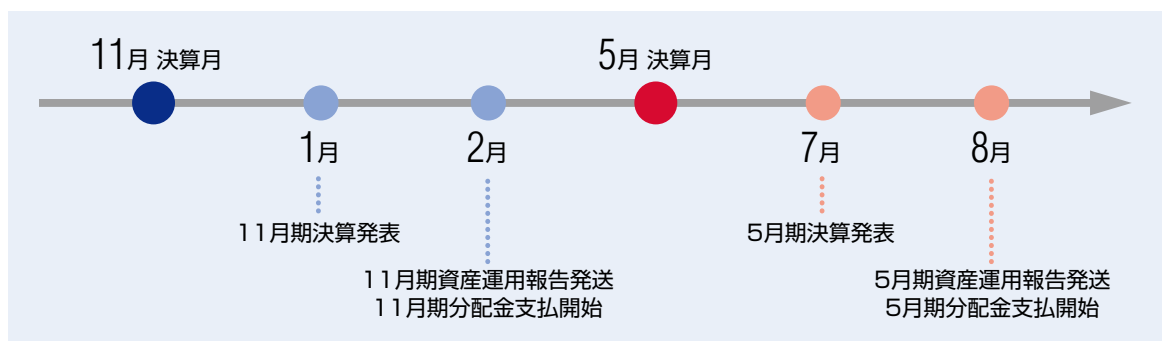
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)
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 項 目	前期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)
*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5月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,098,754 信託現金及び信託預金 2,915,488 信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注) △ 1,717,115 現金及び現金同等物 5,297,127 (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。
*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)	〒168-0063 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程に基づく「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22年11月30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

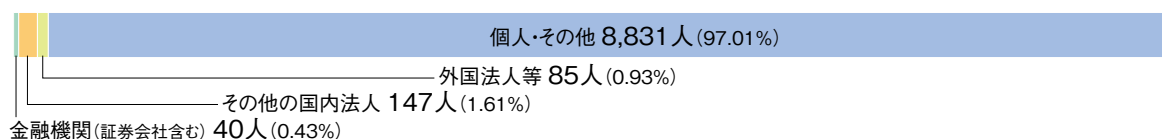


(注1)平成17年3月8日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

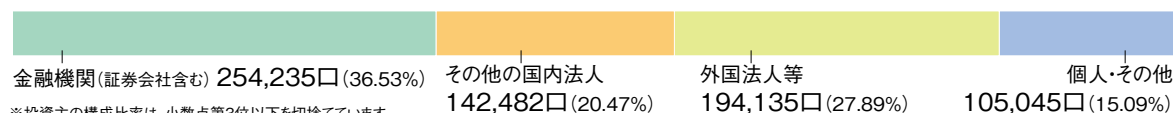
(注2)平成22年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

■ 投資主の構成 (平成22年11月30日現在)

投資主数ベース(9,103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

ホームページのリニューアルを行いました。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/>



英文ホームページ

オープンしました。下記URLよりご覧いただけます。

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



投資主向けアンケート

投資主の皆様の声をお聞かせ下さい

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、投資主の皆様の声をお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@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ヶ月間(平成23年4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いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <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



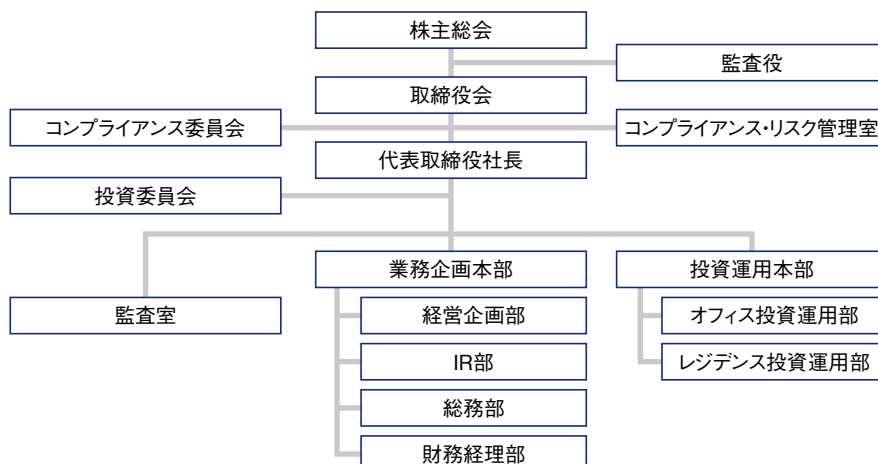
平和不動産アセットマネジメント株式会社

<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22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(2)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。



平和不動産リート投資法人

