東京都区部中心のオフィス･レジデンス複合型J-REIT

平和不動産リート投資法人

8966

第22期 資産運用報告

自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日

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

物件を訪ねて。Vol.4 トゥールジョーヌ駒沢公園

緑豊かな駒沢の杜のランドマーク、30階建てタワーマンション

「トゥールジョーヌ駒沢公園」は、
渋谷から約5キロと都心部へのアクセスに優れた物件です。
快適な住環境を提供するための機能と、
充実したセキュリティ設備で、
快適と安心を約束する高層タワーマンションです。

駒沢大学駅より徒歩2分、
利便性のよい高層マンション
24時間365日のフロントサービス

個人投資家の皆様に向けたコンテンツが充実しました

本投資法人ウェブサイトでは、新たに個人投資家の皆様に向けたコンテンツを設置いたしました。

J−REITのしくみ、本投資法人の特徴の他、最新の動画をまとめたコンテンツをご用意しております。ぜひ、ご活用下さい。

・平和不動産リートの特徴
平和不動産リート投資法人の強みとなるポイントや基本方針などをご説明しています。

・動画コンテンツ
アナリスト向け決算説明会やIR説明会の様子を動画でご覧いただくことができます。

企業ホームページ 優良サイト 2012 日興アイ・アール 総合ランキング

本投資法人サイトは、日興アイ・アール株式会社の「2012年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査　総合ランキング優良サイト」に選ばれました。

今後とも、分かりやすくタイムリーな情報を提供して参ります。

IR活動実績のご報告

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

開催日	イベント名	開催場所
平成24年6月16日	ダイワJ−REITフェスタ2012	大和コンファレンスホール
平成24年7月14日	第5回ダイワJ−REITキャラバン(福岡会場)	TKP天神シティセンター
平成24年8月23日	第6回ダイワJ−REITキャラバン(大阪会場)	大和証券　大阪支店

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

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

第22期(平成24年11月期)

1口当たり分配金 **1,560円**

(分配金支払開始　平成25年2月19日)

〈ご参考〉

第23期(平成25年5月期)

1口当たり予想分配金※ **1,640円**

※平成25年1月17日付公表の予想数値です。

(分配金支払開始　平成25年8月下旬予定)

投資主価値の極大化を目指して。

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

今後も着実な成長を続けていくため、
今期は、平和不動産リート投資法人に商号変更後、
初となる公募増資を発表いたしました。

引き続き、財務基盤の更なる強化を行いながら、
外部成長、内部成長に取り組み、
投資主の皆様のご期待に応えられるよう、運用して参ります。

平和不動産リート投資法人

Contents

Ⅰ. 投資法人の概要……4
ごあいさつ……4
決算ハイライト……5
第22期のご報告 ……6
公募増資の概要について……9
ポートフォリオの概要…… 10
Ⅱ. 資産運用報告…… 23
Ⅲ. 貸借対照表…… 42
Ⅳ. 損益計算書…… 44
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書…… 45
Ⅵ. 注記表…… 46
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書…… 54
Ⅷ. 監査報告書…… 55
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) … 56
Ⅹ. 投資主インフォメーション…… 58
投資口の状況…… 59
ホームページのご案内…… 60
資産運用会社の概要…… 61

特集「トゥールジョーヌ駒沢公園　緑豊かな駒沢の杜のランドマーク、30階建てタワーマンション」は右面表紙よりご覧下さい。

ごあいさつ

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

さて、本投資法人は、この度、上場後16回目の決算となる第22期（平成24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、本投資法人の決算及び運用状況の概要につきまして、ご報告申し上げます。

今期の決算は営業収益4,295百万円、経常利益1,049百万円、当期純利益1,049百万円を計上し、分配金は前期比10円増配の投資口1口当たり1,560円とさせていただくこととなりました。

今期は、再成長戦略を着実に進めるために、平成24年6月に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スポンサーである平和不動産株式会社との業務提携に関する協定書を変更し、より強固な協働体制を構築いたしました。

運用状況につきましては、外部成長面において、運用実績への貢献は第23期からとなりますが、平和不動産株式会社より平成24年12月に良質な新規3物件を取得することができました。内部成長面では、テナントニーズを踏まえた物件リニューアル工事の推進、運用資産の新ブランド名称への変更、プロパティ・マネジメント会社の集約等により、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96%を超える実績となりました。財務面では、平成24年10月の投資法人債償還を無事に完了いたしました。同月のリファイナンスについても、一部7年で行うなど借入期間の長期化及び低金利での調達を実現しています。その他、金利キャップ購入による金利上限の固定化、返済期限の分散化等を推進し、財務基盤の更なる強化に努めました。

これまでの実績及び前述の取り組みが評価され、平成24年9月に株式会社格付投資情報センター（R&I）から取得している発行体格付が「BBB（ポジティブ）」から「BBB+（安定的）」に格上げされました。さらに、平成24年10月には株式会社日本格付研究所（JCR）の発行体格付「A−（安定的）」を新たに取得いたしました。

今後も引き続き、平和不動産株式会社からの人的サポート、物件取得のパイプライン機能、運用面・財務面でのサポート等を活用し、成長軌道への歩みを確実に進めるとともに、運営基盤の強化を図ることにより、投資主価値の向上に注力して参りたいと思います。引き続き投資主の皆様の信頼を得られるよう、運営を行って参りますので、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

平和不動産リート投資法人
執行役員　東原　正明

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

平和不動産リート投資法人

平和不動産リート投資法人　http://www.heiwa-re.co.jp/
東京都港区愛宕二丁目5番1号　愛宕グリーンヒルズMORIタワー 35階
代表者:執行役員　東原　正明　銘柄コード:8966　上場金融商品取引所:東京証券取引所
資産運用会社:平和不動産アセットマネジメント株式会社（平和不動産株式会社100%出資）

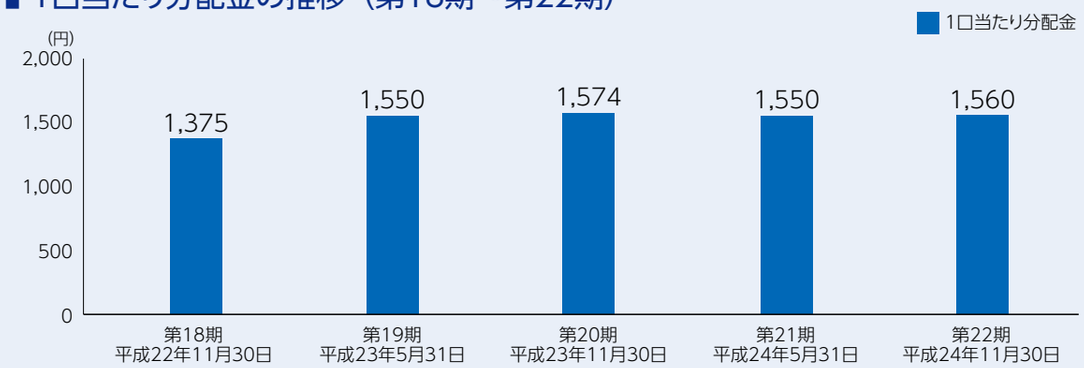
決算ハイライト

決算ハイライト

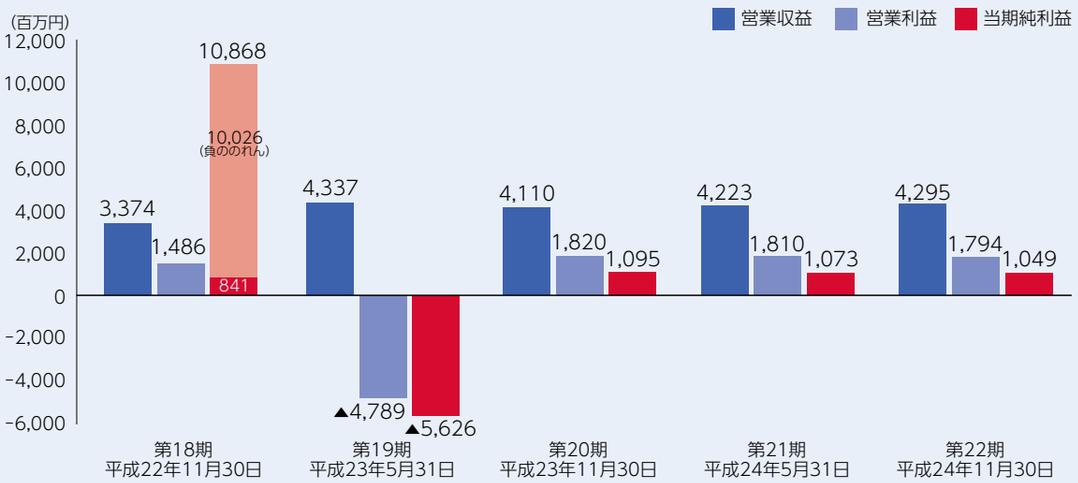
	第22期実績	第23期（予想）※
営業収益	4,295百万円	4,553百万円
営業利益	1,794百万円	1,821百万円
経常利益	1,049百万円	1,132百万円
当期純利益	1,049百万円	1,132百万円
1口当たり分配金	1,560円	1,640円

※平成25年1月17日付公表の予想数値です。

1口当たり分配金の推移（第18期〜第22期）



業績の推移（第18期〜第22期）



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

投資主の皆様へ

Management Report

第22期のご報告

スポンサーシップ強化後、初の公募増資を発表 更なる資産規模拡大に向けた布石を打つ

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を着実に遂行し、当期も投資主価値の極大化に向けた取組みを行いました。第22期（平成24年11月期）においては、平和不動産リート投資法人として初の公募増資（以下「PO」）の発表を行い、更なる成長に向けた一歩を踏み出しました。内部成長戦略、財務戦略についても様々な取組みを行っています。現状のマーケット動向と合わせて、第22期の運用状況についてご報告いたします。

平和不動産アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長　市川　隆也

マーケットの現状

当期における国内経済は、先行きに不透明感のある懸念材料は多く、個人消費の一服感、輸出や鉱工業の鈍化等により、弱含みの状況で推移しましたが、政権交代による新たな政治体制への期待感から市況全体が持ち直す傾向も見られました。

J-REIT市場については回復基調を見せており、東証REIT指数は当期初の910.78ポイントから当期末には1,065.74ポイントまで上昇しました。J-REIT市場では平成24年4月に4年半ぶりのIPO（新規上場）があったことやオフィス市況の回復期待等、不動産市況の回復傾向が見られたことから、他の金融商品に比べて相対的に分配金利回りが高い金融商品であるJ-REITが投資対象として注目を浴びた結果であると考えています。2012年最後の日経平均株価は、1999年以来の「大納会高値」となり、株式市場全体も回復傾向が継続し、今後も底堅く堅調に推移することが期待されます。

オフィスビルの賃貸マーケットですが、新規の大規模オフィスビルの大量供給問題が懸念されましたが、都心部の需要が堅調であったため、マーケット全体としては底打ち傾向の兆しが見えてきています。都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末は9.40%でしたが、当期末は8.76%となり、0.64ポイント回復しました（三鬼商事株式会社調べ）。賃料水準が比較的手頃な既存ビルへの底堅い需要が感じられます。オフィスの賃料相場ですが、都心5区の平均賃料は前期末16,729円／坪から当期末は16,588円／坪となり、若干下がっていますが、大きな落ち込みはなく、今後は徐々に回復していくものと思われます。レジデンスの賃貸マーケットですが、短期的な経済動向に大きな影響を受けず、底堅く推移しています。また首都圏への人口流入は続いており、東京都心部の物件への需要は堅調な状況です。

外部成長戦略及びPOについて

当期において、新たな物件の取得や譲渡はありませんでしたが、平成24年11月22日に発行総額約47億6,000万円、発行口数90,500口のPOを発表しました。POを実施する主な目的は、J-REITの成長サイクルに回帰し、運用資産の着実な成長に向けた第一歩を踏み出すためです。また、物件取得によるポートフォリオの質及び収益性の向上並びに財務体質を強化し、中長期的な安定収益の確保を目指していきます。

今回のPOにより新たに取得した3物件はすべてオフィスビルです（底地1物件を含む）。スポンサーである平和不動産株式会社（以下「平和不動産」）より、神戸旧居留地平和ビル（兵庫県神戸市）、三田平和ビル（底地）（東京都港区）、栄ミナミ平和ビル（愛知県名古屋市）の3物件を取得しました。その理由は、今後の景気回復局面における収益面のアップサイドを狙えること、また、相対的に利回りが高く、収益性への貢献度が高い優良物件であったためです。

これら3物件をポートフォリオに組み入れることによりポートフォリオ全体の収益の向上を図ることができます。今後もオフィスの収益性とレジデンスの安定性を兼ね備えた複合型J-REITとして、バランスのよいポートフォリオの構築を行っていきます（公募増資の概要はP.9でご紹介しています。）。

内部成長戦略について

稼働率の維持・向上を行うため、様々な取組みを実施いたしました。

第一に、スポンサーである平和不動産との連携を強化するため、平成24年6月28日に平和不動産と「業務提携に関する協定書変更合意書」を締結しました。スポンサーである平和不動産の総合的なグループ力をさらに活用することを目的としています。

第二に、本投資法人が所有する物件のブランド強化策として、平和不動産の読み仮名の頭文字である「HF」を冠した新ブランドの導入・展開をしております。当期においては23物件の名称を変更いたしました。現在入居中のテナントに対する信頼感と安心感を提供するとともに、テナント候補者への訴求力を高め、効果的なリーシング活動が行えるものと考えております。

第三に、効果的なリーシング活動の一環として、プロパティ・マネジメント会社（以下PM会社）の一部を集約し、変更を行っております。オフィス2物件を平和不動産へ集約し、レジデンス7物件についても既存PM会社の4社で集約、変更を行っています。PM会社の集約により、更に効率的な運用が行えると考えております。

第四に、高稼働率の維持・更なる向上を図るため、保有物件の修繕工事の前倒しを行いました。当期は約7,000万円規模の工事を前倒しで実施し、来期は約1億8,000万円規模の工事の前倒し施工を予定しています。

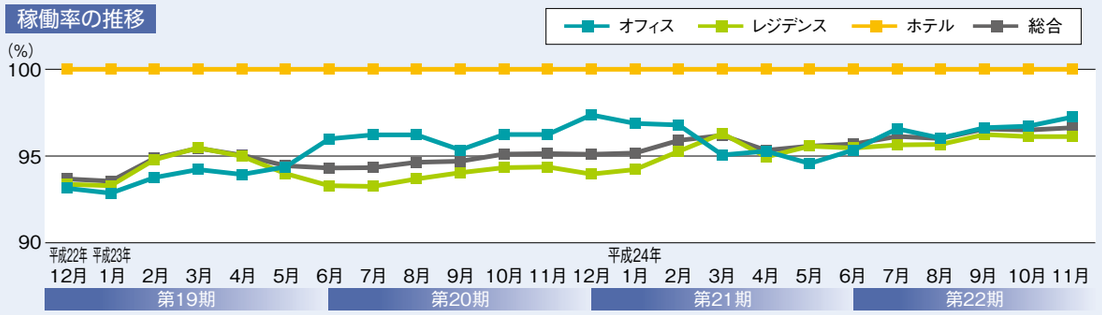
こうした様々な取り組みを実施した結果、オフィスの稼働率は前期末の94.57%から当期末は97.24%に、レジデンスの稼働率は95.57%から96.12%に、ポートフォリオ全体では95.57%から96.63%に上昇しました。

テナント名称の変更（「HF」ブランドの導入状況）

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-03	コンコード市川	HF市川レジデンス
Re-05	CIC目黒	HF目黒レジデンス
Re-09	レグルス東葛西	HF葛西レジデンス
Re-11	ミルーム若林公園	HF若林公園レジデンス
Re-12	ミルーム碑文谷	HF碑文谷レジデンス
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	HF南麻布レジデンス
Re-15	コスモグラシア麻布十番	HF麻布十番レジデンス
Re-16	アドバンテージ学芸大学	HF学芸大学レジデンス
Re-17	エルミタージュ東神田	HF東神田レジデンス
Re-18	エルミタージュ東日本橋	HF東日本橋レジデンス
Re-19	エルミタージュ練馬	HF練馬レジデンス
Re-20	ランドステージ白金高輪	HF白金高輪レジデンス

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	HF明大前レジデンス
Re-22	ジョイシティ日本橋	HF日本橋レジデンス
Re-23	グレファス上石神井	HF上石神井レジデンス
Re-24	T&G錦糸町マンション	HF錦糸町レジデンス
Re-25	グレンパーク銀座EAST	HF銀座レジデンスEAST
Re-26	グレンパーク新横浜	HF新横浜レジデンス
Re-29	レジデンス向丘	HF白山レジデンス
Re-30	レジデンス東馬込	HF馬込レジデンス
Re-31	グレンパーク学芸大学	HF学芸大学レジデンスⅡ
Re-33	アドバンス亀戸	HF亀戸レジデンス
Re-34	ヴァンテ田無	HF田無レジデンス

稼働率の推移



財務戦略について

第一に、平成24年10月31日に償還期限が到来した投資法人債（発行残高90億円）の償還資金として、平成24年3月30日付契約締結のコミットメント型タームローン契約に基づき、タームローン13（借入金額90億円）の借入れを行い、投資法人債の償還を完了いたしました。

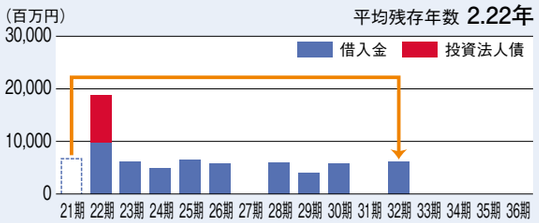
第二に、平成24年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン2（借入残高77億6,000万円）及びタームローン6（借入残高19億5,000万円）の返済資金にあてるため、タームローン15（借入金額23億1,000万円）、タームローン16（借入金額39億円）及びタームローン17（借入金額35億円）の借入れを同日付で行いました。これにより、借入期間の長期化、金融コストの低減及びバンクフォーメーションの強化を図ることができたと考えています。

第三に、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定するため、タームローン9（借入残高29億1,000万円）の一部を対象とした金利キャップを購入いたしました。

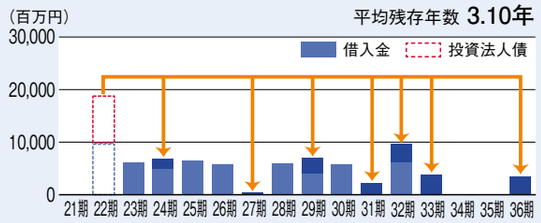
これらの結果、当期末時点での借入額の総額は638億5,800万円となり、当期末の総資産有利子負債比率（LTV）は45.6%となりました。

財務基盤強化のための取り組みを行った結果、株式会社格付投資情報センターの発行体格付は、平成24年9月14日付で、「BBB（ポジティブ）」から「BBB+（安定的）」に格上げされました。また平成24年10月17日付で、株式会社日本格付研究所の発行体格付「A−（安定的）」を新たに取得しました。こうした第三者機関から客観的な評価を得ることは、投資家の皆様にとって、本投資法人の信用度を判断していただく参考になると思われます。

返済期限の分散状況　第21期末（平成24年5月31日）



返済期限の分散状況　第22期末（平成24年11月30日）



今後の運用方針について

本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を着実に遂行するため、今後も外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略面で様々な取り組みを行っていく予定です。投資主価値極大化に向けた継続的な成長戦略を実施して参りますので、引き続き、ご理解・ご支援を賜りますようお願い申しあげます。

公募増資の概要について

本投資法人は平成24年11月22日に、平和不動産リート投資法人として初めての公募増資を発表いたしました。これにより以下の物件を取得し、資産規模を拡大させ、ポートフォリオの質及び収益性の向上を目指します。

公募増資の概要

発行決議日	平成24年11月22日
発行総額（注1）	約52.4億円
発行口数（注2）	99,500口

（注1）発行総額は、第三者割当による発行金額も含みます。
（注2）発行口数には、第三者割当による新投資口9,050口を含みます。
（注3）NOI利回り=各取得物件に係る運営純収益（NOI）（*）÷各取得物件の取得価格
（*）各取得物件に係る運営純収益（NOI）は、各取得物件の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間の運営純収益（NOI）を用いています。

取得物件の概要

	Of-27 神戸旧居留地平和ビル	Of-28 三田平和ビル（底地）	Of-29 栄ミナミ平和ビル
所在地	兵庫県神戸市	東京都港区	愛知県名古屋市
NOI利回り（注3）	7.12%	4.79%	6.49%

公募増資による効果は下記の通りを見込んでおります。

● 資産規模の着実な成長

スポンサーである平和不動産の保有物件を取得し、ポートフォリオの質及び収益性を向上。

資産規模の着実な成長によるポートフォリオの分散の進展。

第22期	取得物件	第23期（見込）
88物件	3物件	91物件

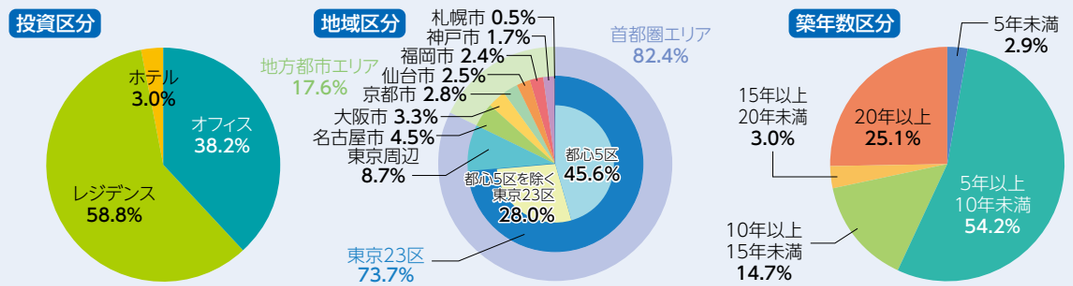
● 戦略的なポートフォリオの構築

景気回復局面において収益のアップサイドを享受可能なオフィスへの投資。

優良オフィスへの厳選投資によるキャッシュ・フローの安定性向上。

	第22期	取得物件比率	第23期（見込）
オフィス比率	35.3%	100%	38.2%
レジデンス比率	61.5%	0%	58.8%

物件取得後のポートフォリオ（平成24年12月17日現在）



（注）当期ポートフォリオは本資産運用報告10ページをご覧下さい。

● 財務基盤の安定性の向上

第22期（平成24年11月期）と比べて、物件取得後のLTV水準が低下し、物件取得余力を確保。

平成24年10月の借換え及び物件取得に伴い実行する新規借入れを通じて、平均借入金利の低減及び返済期限の分散化。

財務基盤の安定化を図り、更なる格付向上を目指す。

	第22期		第23期（平成24年12月17日時点）
平均借入金利	1.84%	↘	1.59%

ポートフォリオの概要

■ ポートフォリオ物件一覧

(平成24年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	昭和55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	平成 3年 8月	9階建	1,550	1.2
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	平成 2年12月	8階建	2,500	1.9
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	平成 3年12月	10階建	1,530	1.2
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	平成 4年 2月	地下1階付7階建	2,700	2.0
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	平成 6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	平成 5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	昭和63年 3月	地下1階付9階建	2,150	1.6
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	平成 3年10月	地下1階付8階建	3,092	2.3
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	平成18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	昭和62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	昭和63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	平成 2年10月	9階建	1,385	1.1
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	昭和63年 1月	9階建	1,110	0.8
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	昭和45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	平成15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	平成15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	平成 2年11月	9階建	1,675	1.3
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	平成 5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	平成 元年 7月	9階建	1,434	1.1
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	平成 4年 4月	地下1階付9階建	4,798	3.6
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	平成20年 5月	11階建	2,930	2.2
	オフィス小計				46,646	35.3
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	平成15年 3月	9階建	430	0.3
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	平成15年 4月	12階建	660	0.5
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	平成14年11月	9階建	650	0.5
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	平成16年 2月	地下1階付8階建	3,610	2.7
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	平成16年 2月	地下1階付9階建	1,560	1.2
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	平成16年 4月	11階建	1,370	1.0
Re-15	HF麻布十番レジデンス	東京都港区	平成17年 1月	8階建	1,260	1.0
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区	平成17年 3月	10階建	1,000	0.8
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区	平成17年 6月	12階建	1,100	0.8
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 6月	11階建	1,210	0.9
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区	平成17年 5月	9階建	690	0.5
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区	平成17年 8月	14階建	4,030	3.1
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区	平成17年 6月	8階建	1,070	0.8
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区	平成17年 5月	13階建	1,130	0.9
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区	平成18年 5月	8階建	950	0.7
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区	平成17年 3月	11階建	1,100	0.8
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区	平成17年 3月	地下1階付13階建	5,940	4.5
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市	平成18年 9月	10階建	3,350	2.5
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区	平成12年 1月	地下1階付11階建	2,350	1.8
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区	平成13年 8月	地下1階付3階建	1,630	1.2
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区	平成17年 1月	5階建	1,650	1.3
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区	平成20年 1月	13階建	1,050	0.8
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市	平成 元年 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	平成15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	平成16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	平成15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	平成16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	平成11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	平成14年 1月	13階建	1,890	1.4
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	平成16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	平成16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	平成13年 1月	地下1階付30階建	6,520	4.9
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市	平成15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	平成13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	平成14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	平成16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	平成15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	平成17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	平成16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	平成10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	平成17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	平成19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	平成18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	平成18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	平成18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	平成18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	平成18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	平成18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	平成19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	平成18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	平成18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	平成19年 3月	13階建	1,360	1.0
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	平成18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	平成19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	平成19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	平成19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	平成18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	平成19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	平成19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	平成19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	平成19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	平成19年 5月	14階建	872	0.7
	レジデンス小計				81,333	61.5
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	平成16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	平成16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	平成18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	平成19年 1月	10階建	1,150	0.9
	ホテル小計				4,180	3.2
	ポートフォリオ合計				132,159	100.00

(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。

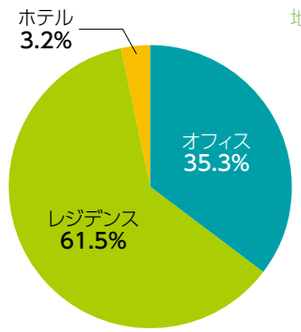
第23期取得物件

(平成24年12月17日現在)

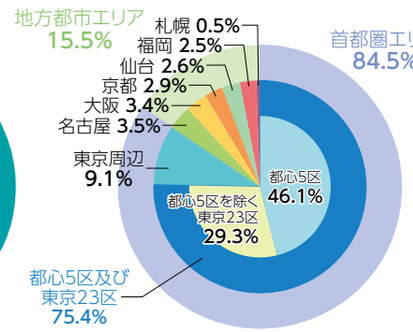
番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	兵庫県神戸市	平成10年 2月	地下2階付9階建	2,310	–
Of-28	三田平和ビル(底地)	東京都港区	–	–	2,230	–
Of-29	栄ミナミ平和ビル	愛知県名古屋市	平成14年 7月	地下1階付7階建	1,580	–

■ ポートフォリオ区分比率 (平成24年11月30日現在)

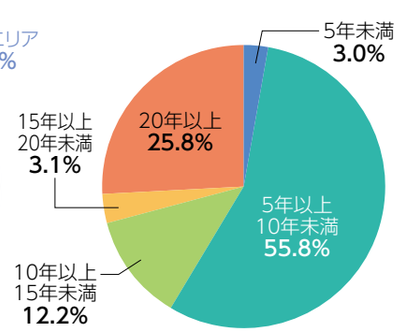
投資区分



地域区分



築年数区分



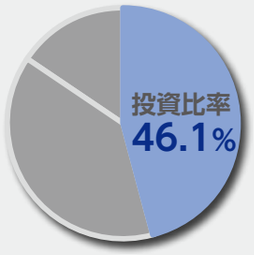
PORTFOLIO OVERVIEW

都心5区

物件数34物件

オフィス 14　レジデンス 20

取得価格608.6億円



■オフィス ■レジデンス ■ホテル

Of-05 水天宮平和ビル

Of-09 グレイスビル泉岳寺前

Of-25 茅場町平和ビル

Of-07 浜松町SSビル

Of-08 国際溜池ビル

Of-28 第23期取得物件　三田平和ビル（底地）

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-18 エムズ原宿

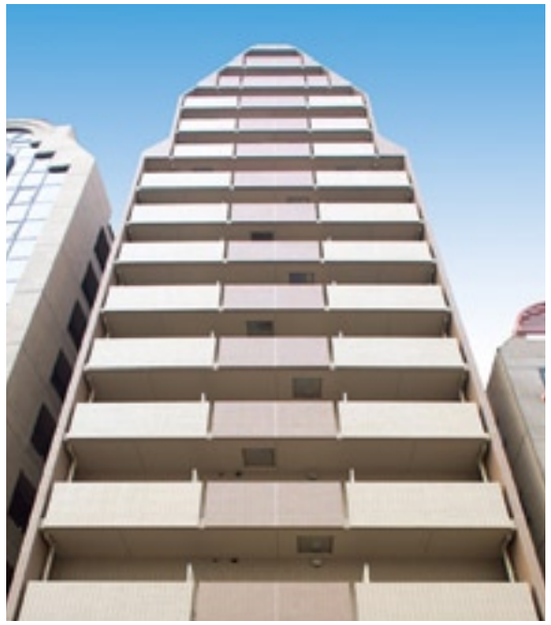
Re-14 HF南麻布レジデンス

Re-15 HF麻布十番レジデンス

Re-17 HF東神田レジデンス

Re-18 HF東日本橋レジデンス

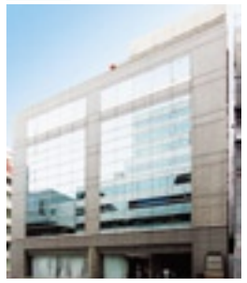
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台



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 HF日本橋レジデンス

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 HF白金高輪レジデンス

Re-25 HF銀座レジデンス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

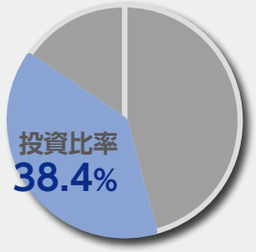
PORTFOLIO OVERVIEW

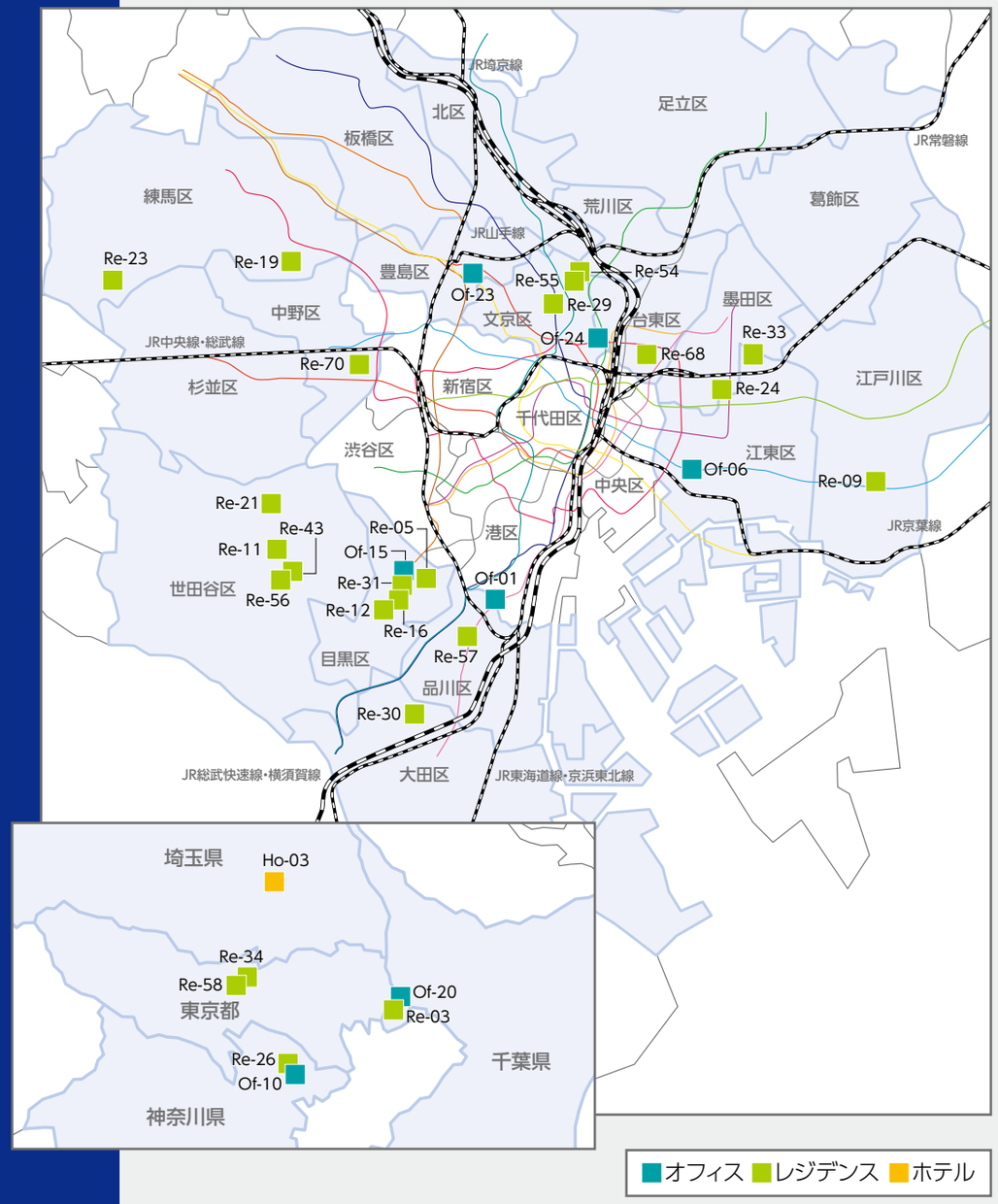
東京23区及び東京周辺

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

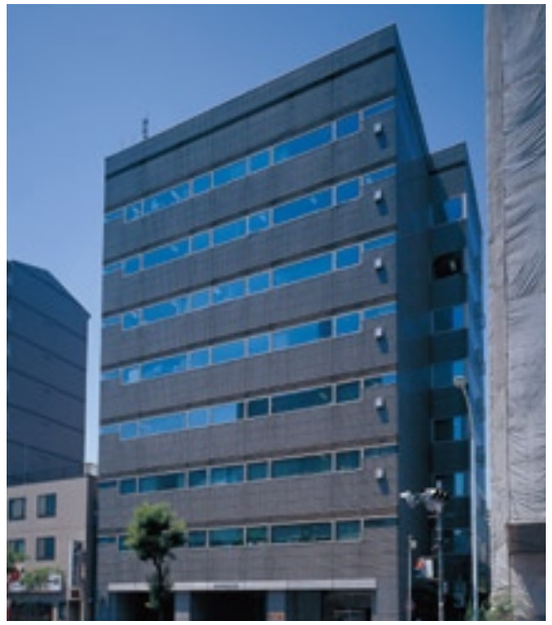




Of-01 朝日生命五反田ビル

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富岡ビル

Of-20 船橋Faceビル

Re-03 HF市川レジデンス

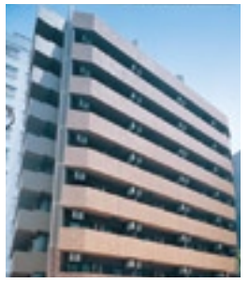
Re-05 HF目黒レジデンス

Re-09 HF葛西レジデンス

Re-16 HF学芸大学レジデンス

Re-68 シングルレジデンス浅草橋

Re-19 HF練馬レジデンス



Re-21 HF明大前レジデンス

Re-12 HF碑文谷レジデンス

Re-23 HF上石神井レジデンス

Re-24 HF錦糸町レジデンス

Re-11 HF若林公園レジデンス

Re-26 HF新横浜レジデンス

Re-29 HF白山レジデンス

Re-30 HF馬込レジデンス

Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ

Re-58 シングルレジデンス国分寺

Re-33 HF亀戸レジデンス

Re-34 HF田無レジデンス

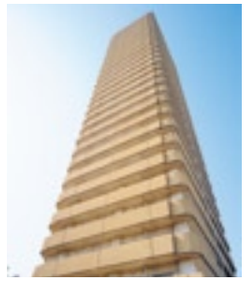
Re-55 シングルレジデンス千駄木

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-57 シングルレジデンス 武蔵小山

Re-43 トゥールジョーヌ 駒沢公園



Re-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

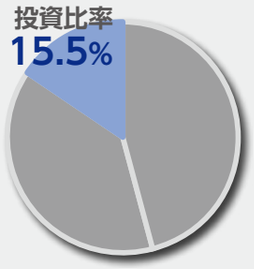
PORTFOLIO OVERVIEW

その他地域

物件数22物件

オフィス 1　レジデンス 18　ホテル3

取得価格205億円

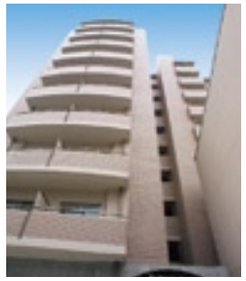


シングルレジデンス
Re-45 中之島

シングルレジデンス
Re-46 阿波座

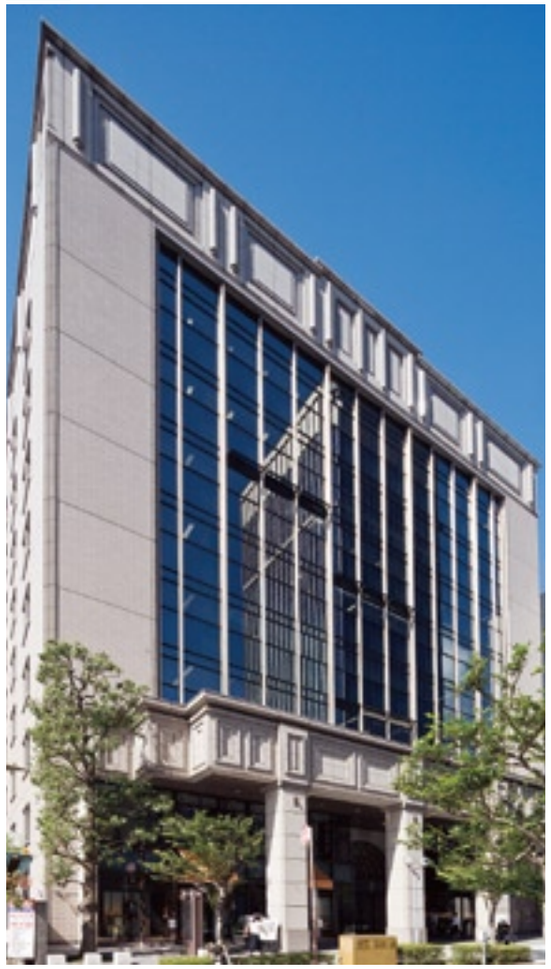
Of-29 第23期取得物件　栄ミナミ平和ビル

シングルレジデンス
Re-47 丸の内



シングルレジデンス
Re-49 河原町二条

Of-27 第23期取得物件　神戸旧居留地平和ビル



シングルレジデンス
Re-50 南6条

シングルレジデンス
Re-51 天神南

シングルレジデンス
Re-52 天神東

シングルレジデンス
Re-60 烏丸鞍馬口

シングルレジデンス
Re-64 東心斎橋

シングルレジデンス
Re-65 北四番丁

シングルレジデンス
Re-66 愛宕橋

シングルレジデンス
Re-67 九大病院前

Re-44 シングルレジデンス梅田TOWER

シングルレジデンス
Re-69 一番町

シングルレジデンス
Re-71 南5条

Of-26 広小路アクアプレイス

シングルレジデンス
Re-48 平尾

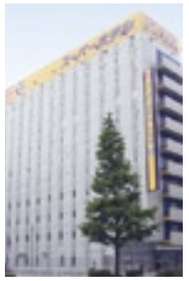
Re-59 シングルレジデンス久屋大通

シングルレジデンス
Re-53 四条河原町

スーパーホテル
Ho-01 大阪・天王寺

スーパーホテル
Ho-02 京都・烏丸五条

スーパーホテル
Ho-04 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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月			平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
営業成績	営業収益	百万円	3,374	4,337	4,110	4,223	4,295
	（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,374)	(4,337)	(4,110)	(4,223)	(4,295)
	営業費用	百万円	1,888	9,127	2,289	2,412	2,501
	（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,401)	(1,906)	(1,734)	(1,840)	(1,938)
	営業利益	百万円	1,486	△4,789	1,820	1,810	1,794
	経常利益	百万円	842	△5,523	1,096	1,073	1,049
	当期純利益(注2)	百万円	10,868	△5,626	1,095	1,073	1,049
財産等の状況	総資産額	百万円	153,390	138,538	137,985	139,919	139,890
	（対前期増減比）	%	(46.8)	(△9.7)	(△0.4)	(1.4)	(△0.0)
	有利子負債額	百万円	70,263	62,189	62,038	63,948	63,858
	純資産額	百万円	77,687	71,103	71,120	71,077	71,035
	（対前期増減比）	%	(29.2)	(△8.5)	(0.0)	(△0.1)	(△0.1)
	出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	59,412	59,412
分配	分配総額	百万円	956	1,078	1,095	1,078	1,085
	配当性向(注3)	%	8.8	－	99.9	100.5	103.4
一口当たり情報	発行済投資口数(注4)	口	695,897	695,897	695,897	695,897	695,897
	1口当たり純資産額	円	111,636	102,175	102,200	102,138	102,077
	1口当たり分配金額	円	1,375	1,550	1,574	1,550	1,560
	（うち1口当たり利益分配金額）	円	(1,375)	(1,550)	(1,574)	(1,550)	(1,560)
	（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)	%	0.7	△3.8	0.8	0.8	0.8
	（年換算）(注5)	%	(1.3)	(△7.6)	(1.6)	(1.5)	(1.5)
	自己資本当期純利益率(注6)	%	15.8	△7.6	1.5	1.5	1.5
	（年換算）(注6)	%	(31.5)	(△15.2)	(3.1)	(3.0)	(2.9)
	期末自己資本比率(注7)	%	50.6	51.3	51.5	50.8	50.8
	期末総資産有利子負債比率(注8)	%	45.8	44.9	45.0	45.7	45.6
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額(注9)	百万円	143,311	128,223	127,834	130,369	129,916
	期末投資物件数(注9)	件	90	87	87	88	88
	期末総賃貸可能面積(注9)	㎡	200,706.15	180,469.92	180,511.50	187,983.28	187,983.30
	期末テナント数(注9、10)	件	3,551	3,384	3,567	3,591	3,614
	期末稼働率(注9)	%	93.5	94.4	95.1	95.6	96.6
その他参考情報	減価償却費	百万円	584	732	702	719	741
	資本的支出額	百万円	155	188	279	296	289
	賃貸NOI(注11)	百万円	2,558	3,164	3,077	3,101	3,099
	FFO(注12、14)	百万円	1,426	1,760	1,798	1,792	1,790
	1口当たりFFO	円	2,050	2,530	2,584	2,575	2,573
	DSCR(注13、14)	倍	3.9	3.8	4.1	4.1	4.1
	当期運用日数	日	183	182	183	183	183

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

（２）当期の資産の運用の経過

本投資法人は、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て資産運用を行っています。その具体的な取組みの一環として、平和不動産との間で締結された平成22年10月1日付「業務提携に関する協定書」に関し、平成24年6月28日付で「業務提携に関する協定書変更合意書」を締結しました。これにより、平和不動産との協働体制をより強固なものとし、平和不動産の持つ不動産に関する総合的な経験及びノウハウを最大限活用して参りました。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

①投資法人の主な推移

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

②運用環境

当期における国内経済は、欧州債務危機を背景とした世界経済の減速や円高の長期化等の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、一部では東日本大震災の震災復興需要に支えられ緩やかに持ち直しの状況が見られたものの、個人消費の一服感、輸出や鉱工業生産の鈍化等により総じて弱含みの状況で推移しました。経済の先行きに関しては、欧米や中国の経済環境を巡る不確実性が高く、世界経済の更なる減速や金融資本市場の変動等が国内景気を下振れさせるリスクを抱えていますが、一方で、政権交代により追加的な金融緩和策の実施や大型補正予算編成による景気対策等の施策により、穏やかに景気回復していくことが期待されています。東証REIT指数は、前期末の927.21ポイントから当期末の平成24年11月30日には1065.74ポイントへと大きく上昇し、投資法人による資本調達の動きも活発化してきています。

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、前期末は新規供給ビルの影響により9.40%（平成24年5月）と高い水準となっていましたが、当期末には空室の消化も若干進み、8.76%（平成24年11月）まで低下しました。このように徐々に改善の兆しが見られ、今後のオフィスビルの賃貸マーケットは、耐震機能が優れたビルや管理運営面に優れたビル等への移転需要が増加すると予想されます。一方で、賃料水準については、景気回復の遅れから弱含みの状況で推移しました。

レジデンス賃貸マーケット

レジデンスの賃貸マーケットは首都圏への継続的な人口流入や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調で、新規供給量も引き続き低調なため、レジデンスの賃貸マーケットの需給関係は底堅く推移しています。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高稼働で推移し、家賃水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等収益性は改善しつつあります。先行きについては、雇用や所得環境は依然として厳しいものの、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

不動産市況

平成24年7月の基準地価においては、住宅地の全国平均は前年比△2.5%、商業地は△3.1%とともに下落を示しましたが、住宅地は39都道府県で、商業地は42都道府県で下落率が縮小し、全国的に下げ止まりの傾向が広がりました。大都市圏においては東京スカイツリー周辺やJR大阪駅ビル等、昨年から今年にかけて相次ぎ開業した大規模商業施設による周辺地価の押し上げが見られた一方で、地方圏においては大幅下落地点がある等、地域によるバラつきも見られます。

③運用実績

外部成長

当期における新たな新規物件の取得及び保有物件の譲渡は無く、当期末時点での運用資産は、オフィス22物件（取得価格の総額：46,646百万円）、レジデンス62物件（取得価格の総額：81,333百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計88物件（取得価格の総額：132,159百万円）となっています。

内部成長

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上に注力することにより、収益向上に努めて参りましたが、当期においては、前期末の高稼働を維持すべくテナント獲得活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資活動に取り組みました。当期の稼働率はオフィス、レジデンス共に堅調に推移し、期中を通じて安定的高稼働となりました。当期末時点のオフィスにおける稼働率は前期末時点の94.57%を2.67%上回る97.24%となりました。また、レジデンスの稼働率についても、大型物件や低稼働率物件に対して重点的な販促活動をかけたことや定期的な物件巡回により快適な環境の維持を図る等した結果、期中を通じて高稼働を維持し、前期末時点の95.57%から当期末時点で96.12%と上昇しました。これにより、全運用資産合計の稼働率は、前期末時点の95.57%に対して当期末時点で96.63%と上昇させることができました。

また、当期はプロパティ・マネジメント業務の委託先についてオフィスでは2物件を平和不動産に変更し、レジデンスでは7物件を変更することで委託先の一部集約を行い、高稼働の維持・向上を目指し、より効率的な業務を行えるように体制整備を行いました。

更に、運用資産の名称についても、平和不動産の読み仮名の頭文字である「HF」を冠した新ブランドを導入し、本投資法人が保有する運用資産に入居するテナントに「信頼感」と「安心感」を提供することにより、テナント候補者への訴求力を向上させ、より効率的なリーシングを目指すべく順次変更を行っています。当期において23物件の名称を変更しました。名称を変更した物件は以下の通りですが、本書においては、これらの物件については変更後の名称を記載しています。

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-03	コンコード市川	HF市川レジデンス
Re-05	CIC目黒	HF目黒レジデンス
Re-09	レグルス東葛西	HF葛西レジデンス
Re-11	ミルーム若林公園	HF若林公園レジデンス
Re-12	ミルーム碑文谷	HF碑文谷レジデンス
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	HF南麻布レジデンス
Re-15	コスモグラシア麻布十番	HF麻布十番レジデンス
Re-16	アドバンテージ学芸大学	HF学芸大学レジデンス
Re-17	エルミタージュ東神田	HF東神田レジデンス
Re-18	エルミタージュ東日本橋	HF東日本橋レジデンス
Re-19	エルミタージュ練馬	HF練馬レジデンス
Re-20	ランドステージ白金高輪	HF白金高輪レジデンス
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	HF明大前レジデンス
Re-22	ジョイシティ日本橋	HF日本橋レジデンス
Re-23	グレファス上石神井	HF上石神井レジデンス
Re-24	T＆G錦糸町マンション	HF錦糸町レジデンス
Re-25	グレンパーク銀座EAST	HF銀座レジデンスEAST
Re-26	グレンパーク新横浜	HF新横浜レジデンス
Re-29	レジデンス向丘	HF白山レジデンス
Re-30	レジデンス東馬込	HF馬込レジデンス
Re-31	グレンパーク学芸大学	HF学芸大学レジデンスⅡ
Re-33	アドバンス亀戸	HF亀戸レジデンス
Re-34	ヴァンテ田無	HF田無レジデンス

④資金調達の概要

本投資法人は、平成24年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン2（借入残高：7,760百万円）及びタームローン6（借入残高：1,950百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン15（借入金額：2,310百万円）、タームローン16（借入金額：3,900百万円）及びタームローン17（借入金額：3,500百万円）の借入れを行いました。かかる借入れ（借入期間はそれぞれ4年7ヵ月、5年7ヵ月及び7年）により資金調達期間の長期化、借入コストの低減、バンクフォーメーションの強化を図りました。更に、平成24年11月9日には既に借入れを行っているタームローン9（借入残高：2,910百万円）の一部を対象として金利キャップを購入することにより、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました。これらのほか、平成24年10月31日に償還期限が到来した投資法人債（発行残高9,000百万円）の償還資金として、平成24年3月30日付契約締結のコミットメント型タームローン契約に基づきタームローン13（借入金額：9,000百万円）の借入れを行い、当該借入資金により投資法人債の償還を完了しました。

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4,295百万円、営業利益は1,794百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,049百万円、当期純利益は1,049百万円を計上しました。

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の規定の適用により利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期純利益1,049百万円に前期繰越利益から36百万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1,560円となりました。

（３） 増 資 等 の 状 況

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

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

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。
(注2) 投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。
(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。）からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、(注4) の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF Ⅵ River Five, Limited、MSREF Ⅵ River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注9) 投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。
(注10) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。
本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのJSRの投資口に対して割当交付しました。
なお、本合併時におけるJSRの発行済投資口総数は56,111口でした。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位：円)

期　別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
最　高	51,100	54,800	49,000	49,250	56,400
最　低	34,500 (注)	47,600	36,200	35,850	40,000

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

（４） 分 配 金 等 の 実 績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第32条第1項に定める分配方針に基づき、当期純利益1,049,132,769円に前期繰越利益から36,466,551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1,560円となりました。

期　別		第18期	第19期	第20期	第21期	第22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	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日
当期未処分利益総額	千円	10,868,521	4,284,783	4,301,813	4,279,503	4,249,995
利益留保額	千円	9,911,663	3,206,142	3,206,471	3,200,862	3,164,396
金銭の分配金総額	千円	956,858	1,078,640	1,095,341	1,078,640	1,085,599
(1口当たり分配金)	円	(1,375)	(1,550)	(1,574)	(1,550)	(1,560)
うち利益分配金総額	千円	956,858	1,078,640	1,095,341	1,078,640	1,085,599
(1口当たり利益分配金)	円	(1,375)	(1,550)	(1,574)	(1,550)	(1,560)
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、本合併以降、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めて参りました。後述の通り、平成24年11月22日及び平成24年12月4日に決議した新投資口発行により調達した資金及び平成24年12月17日に新たに借り入れたタームローン18（借入金額：1,520百万円）をもって、平成24年12月17日付で平和不動産より新たにオフィス3物件（Of-27 神戸旧居留地平和ビル（信託受益権、取得価格：2,310百万円）、Of-28 三田平和ビル（底地）（信託受益権、取得価格：2,230百万円）及びOf-29 栄ミナミ平和ビル（信託受益権、取得価格：1,580百万円））を取得しましたが、今後も、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、物件の取得を行うことにより収益の向上を図り、投資主価値の増大を目指して参ります。そのために、平和不動産とのパイプラインの活用及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得を中心とし、これに他のデベロッパーが保有・開発する物件取得を加え、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

②内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・マネジメント会社が培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。稼働率維持・向上のために、退去者数の低減に重点を置いたテナント対応や退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のためのリーシング管理等を行って参ります。更に、物件競争力強化のために、運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るためのバリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。特にオフィスについては、前期に引き続き今後見込まれる修繕を前倒しで施工することにより、物件競争力の向上を図ります。これら施策を行うことで、高位安定している稼働率の維持及び更なる向上を目指します。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は63,858百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.6%となっています。

今後とも、金融機関とのリレーション強化を図りながら、借入金については期間長期化、金利固定化、金利水準低下を推進し、新規借入先の招聘を含め更なるバンクフォーメーションの強化を図り、資金調達環境に左右されない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

A. 新投資口の発行

平成24年11月22日及び平成24年12月4日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年12月11日、第三者割当による新投資口については平成25年1月9日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は64,652百万円、発行済投資口総数は795,447口となっています。

1. 一般募集（公募）による新投資口の発行
　①発行新投資口数　90,500口
　②発行価格　54,600円
　③発行価格の総額　4,941,300,000円
　④発行価額　52,640円
　⑤発行価額の総額　4,763,920,000円
　⑥払込期日　平成24年12月11日
　⑦分配金起算日　平成24年12月1日
2. 第三者割当による新投資口の発行
　①発行新投資口数　9,050口
　②発行価額　52,640円
　③発行価額の総額　476,392,000円
　④割当先　SMBC日興証券株式会社
　⑤払込期日　平成25年1月9日

B. 資金の借入れ

平成24年12月17日付で取得した3物件（後記「C. 資産の取得」参照）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン18]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	1,520百万円	平成27年5月31日	期限一括返済	物件の取得資金等	有担保 無保証

C. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集及び第三者割当による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成24年12月17日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号：Of-27　物件名称：神戸旧居留地平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,310百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成10年2月6日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
延床面積	7,743.98㎡
総賃貸可能面積	4,839.37㎡

物件番号：Of-28　物件名称：三田平和ビル（底地）

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,230百万円
所在地	東京都港区芝二丁目32番1号
用途	－
建築時期	－
構造	－
延床面積	－
総賃貸可能面積	4,441.79㎡

物件番号：Of-29　物件名称：栄ミナミ平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	1,580百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号
用途	事務所
建築時期	平成14年7月31日
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
延床面積	3,959.12㎡
総賃貸可能面積	2,889.49㎡

2. 投資法人の概況

（1） 出資の状況

期　別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	平成22年11月30日現在	平成23年5月31日現在	平成23年11月30日現在	平成24年5月31日現在	平成24年11月30日現在
発行可能投資口総口数　口	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総数　口	695,897	695,897	695,897	695,897	695,897
出資総額　百万円	59,412	59,412	59,412	59,412	59,412
投資主数　人	9,103	9,058	10,039	10,689	10,403

(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）	191,522	27.52
平和不動産株式会社	135,845	19.52
MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	45,249	6.50
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	42,300	6.07
野村信託銀行株式会社（投信口）	26,287	3.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,184	3.76
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	9,071	1.30
東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
MLI EFG NON COLLAT NON TREATY ACCT	5,600	0.80
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	5,427	0.77
合　計	495,393	71.18

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

（3） 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

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

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

（4） 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名　称
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務）	みずほ信託銀行株式会社
	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営等）	三菱UFJ信託銀行株式会社

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21期（平成24年5月31日現在）保有総額(注1)（百万円）	第21期 対総資産比率（%）	第22期（平成24年11月30日現在）保有総額(注1)（百万円）	第22期 対総資産比率（%）
不動産(注2)	オフィス	東京23区	16,681	11.9	16,675	11.9
		首都圏(注3)	5,213	3.7	5,183	3.7
	レジデンス	東京23区	12,014	8.6	11,952	8.5
		首都圏(注3)	4,172	3.0	4,155	3.0
	小計		38,082	27.2	37,967	27.1
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	22,027	15.7	22,036	15.8
		その他(注4)	2,951	2.1	2,952	2.1
	レジデンス	東京23区	47,934	34.3	47,730	34.1
		首都圏(注3)	1,231	0.9	1,226	0.9
		その他(注4)	14,077	10.1	13,975	10.0
	ホテル	首都圏(注3)	1,022	0.7	1,013	0.7
		その他(注4)	3,041	2.2	3,014	2.2
	小計		92,286	66.0	91,949	65.7
不動産等計			130,369	93.2	129,916	92.9
預金その他の資産			9,549	6.8	9,973	7.1
資産総額計			139,919	100.0	139,890	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。
(注3)「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
(注4)「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

（２） 主要な保有資産

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

不動産等の名称		帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積(注1)（㎡）	賃貸面積(注2)（㎡）	稼働率(注3)（%）	対総賃貸事業収入比率(注4)（%）	主たる用途
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	6,476	8,141.02	7,632.87	93.8	4.9	共同住宅
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	5,792	5,459.49	5,177.95	94.8	2.8	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,835	4,156.53	4,156.53	100.0	4.9	事務所
Re-20	HF白金高輪レジデンス	3,935	4,457.76	4,364.23	97.9	2.6	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,736	2,520.22	2,520.22	100.0	2.9	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,528	1,178.56	1,178.56	100.0	2.6	店舗
Re-11	HF若林公園レジデンス	3,317	5,490.36	5,274.02	96.1	2.7	共同住宅
Re-26	HF新横浜レジデンス	3,230	4,224.61	4,062.29	96.2	1.9	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル	3,146	2,255.96	2,255.96	100.0	1.7	事務所
Of-26	広小路アクアプレイス	2,952	7,471.78	7,109.83	95.2	3.8	事務所
合計		40,952	45,356.29	43,732.46	96.4	30.8	

(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	1,197	1,303
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,225	1,483
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	2,230	2,449
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	1,470	1,562
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	2,460	2,803
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	信託受益権	1,450	1,191
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	1,220	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	1,700	2,245
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	2,310	3,146
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,330	1,841
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	1,034	1,741
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	2,130	2,918
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,070	1,336
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	897	1,132
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	3,903	3,528
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	3,100	3,736
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	430	632
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	1,237	1,737
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,040	1,341
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,320	1,478
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	5,230	4,835
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番8号	信託受益権	3,756	2,952
オフィス　小計				41,739	46,848
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	信託受益権	454	405
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	信託受益権	536	636
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	信託受益権	619	609
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	信託受益権	3,426	3,317
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	信託受益権	1,418	1,480
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区南麻布二丁目13番20号	信託受益権	1,169	1,335
Re-15	HF麻布十番レジデンス	東京都港区東麻布三丁目3番4号	信託受益権	1,020	1,213
Re-16	HF学芸大学レジデンス	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	信託受益権	817	955
Re-17	HF東神田レジデンス	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	信託受益権	1,090	1,008
Re-18	HF東日本橋レジデンス	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	信託受益権	1,260	1,114
Re-19	HF練馬レジデンス	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	信託受益権	665	634
Re-20	HF白金高輪レジデンス	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	3,780	3,935
Re-21	HF明大前レジデンス	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	832	1,033
Re-22	HF日本橋レジデンス	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	918	1,103
Re-23	HF上石神井レジデンス	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	852	914
Re-24	HF錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	990	1,120
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	信託受益権	4,120	5,792
Re-26	HF新横浜レジデンス	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,390	3,230
Re-29	HF白山レジデンス	東京都文京区向丘一丁目7番12号	不動産	1,630	2,311
Re-30	HF馬込レジデンス	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,130	1,574
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	東京都目黒区中町一丁目40番7号	信託受益権	1,050	1,624
Re-33	HF亀戸レジデンス	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	953	1,062
Re-34	HF田無レジデンス	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	不動産	759	924

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定価額（注2）（百万円）	帳簿価額（百万円）
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目14番15号	信託受益権	750	821
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	1,070	1,059
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	731	730
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	777	717
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	1,434
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	1,860	1,855
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区新川二丁目17番8号	信託受益権	833	765
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	964	910
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	6,320	6,476
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号	信託受益権	1,930	1,828
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	456	437
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	610	557
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市西区幅下二丁目11番21号	信託受益権	639	595
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	1,719
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	519	520
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	249	218
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	617	620
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	529	474
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	1,920	1,770
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	839	804
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	903	851
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	628	601
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	899	826
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	832	821
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市東区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,080	1,053
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	590	557
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	2,030	1,961
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	1,152
Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目2番8号	信託受益権	1,390	1,332
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	590	554
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	855	788
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	716	655
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	413
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	790	756
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	876	807
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	938	924
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	390	399
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	2,059
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	860
レジデンス　小計				74,769	79,040
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号	信託受益権	1,090	1,043
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	921	869
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	信託受益権	1,060	1,013
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	1,180	1,100
ホテル　小計				4,251	4,028
合　　計				120,759	129,916

（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一般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21期（H23.12.1～H24.5.31）				第22期（H24.6.1～H24.11.30）			
		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	9	100.0	52,095	1.2	9	92.8	46,049	1.1
Of-05	水天宮平和ビル	7	100.0	47,618	1.1	7	100.0	51,257	1.2
Of-06	NV富岡ビル	5	100.0	92,118	2.2	5	100.0	93,864	2.2
Of-07	浜松町SSビル	7	77.6	52,440	1.2	9	100.0	51,452	1.2
Of-08	国際溜池ビル	6	100.0	79,907	1.9	6	100.0	82,294	1.9
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	8	100.0	68,253	1.6	8	100.0	63,214	1.5
Of-10	日総第15ビル	1	100.0	51,527	1.2	1	100.0	51,527	1.2
Of-11	日本橋第一ビル	7	76.4	63,540	1.5	7	89.3	52,381	1.2
Of-12	八丁堀SFビル	7	95.4	70,238	1.7	7	100.0	73,409	1.7
Of-13	渋谷AXヒルズ	12	100.0	36,985	0.9	10	84.4	37,638	0.9
Of-14	KCAビル	7	89.5	33,510	0.8	7	89.5	33,531	0.8
Of-15	大和中目黒ビル	6	100.0	82,194	1.9	6	100.0	83,344	1.9
Of-16	安和司町ビル	9	100.0	37,198	0.9	8	90.4	39,454	0.9
Of-17	八丁堀MFビル	8	88.6	28,021	0.7	8	100.0	29,016	0.7
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	110,486	2.6	5	100.0	112,279	2.6
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	125,039	3.0	9	100.0	125,208	2.9
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	14,098	0.3	4	100.0	13,732	0.3
Of-22	CIC虎ノ門ビル	8	86.5	38,804	0.9	8	86.5	37,203	0.9
Of-23	アリア池袋	7	100.0	37,448	0.9	7	100.0	32,586	0.8
Of-24	CIC湯島ビル	9	100.0	53,344	1.3	9	100.0	53,313	1.2
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	210,250	5.0	1	100.0	210,065	4.9
Of-26	広小路アクアプレイス（注5）	7	85.7	50,612	1.2	8	95.2	163,965	3.8
オフィス　小計		149	94.6	1,435,735	34.0	149	97.2	1,536,790	35.8
Re-03	HF市川レジデンス	1	100.0	17,306	0.4	1	100.0	17,280	0.4
Re-05	HF目黒レジデンス	21	100.0	18,168	0.4	20	95.1	19,783	0.5
Re-09	HF葛西レジデンス	43	95.9	24,281	0.6	40	89.6	23,929	0.6
Re-11	HF若林公園レジデンス	94	97.7	114,813	2.7	91	96.1	115,849	2.7
Re-12	HF碑文谷レジデンス	51	97.3	45,057	1.1	50	95.5	44,836	1.0
Re-14	HF南麻布レジデンス	58	96.7	36,264	0.9	50	91.7	35,396	0.8
Re-15	HF麻布十番レジデンス	28	100.0	30,755	0.7	27	96.2	32,150	0.7
Re-16	HF学芸大学レジデンス	25	93.1	26,368	0.6	22	82.5	25,341	0.6
Re-17	HF東神田レジデンス	58	100.0	35,762	0.8	55	96.9	34,455	0.8
Re-18	HF東日本橋レジデンス	64	97.5	40,269	1.0	64	97.5	39,786	0.9
Re-19	HF練馬レジデンス	51	100.0	24,443	0.6	50	98.1	24,245	0.6
Re-20	HF白金高輪レジデンス	62	94.6	108,543	2.6	64	97.9	111,015	2.6
Re-21	HF明大前レジデンス	38	88.3	28,724	0.7	42	94.3	27,828	0.6
Re-22	HF日本橋レジデンス	45	100.0	33,838	0.8	44	98.3	32,185	0.7
Re-23	HF上石神井レジデンス	51	89.8	36,261	0.9	55	88.5	29,776	0.7
Re-24	HF錦糸町レジデンス	52	94.7	31,503	0.7	51	94.2	30,649	0.7
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	102	97.8	118,677	2.8	100	94.8	119,248	2.8
Re-26	HF新横浜レジデンス	81	95.4	84,801	2.0	77	96.2	83,756	1.9
Re-29	HF白山レジデンス	45	94.3	54,865	1.3	45	92.1	52,067	1.2
Re-30	HF馬込レジデンス	29	97.4	41,908	1.0	28	94.8	40,271	0.9

不動産等の名称		第21期（H23.12.1～H24.5.31）				第22期（H24.6.1～H24.11.30）			
		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)（%）
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	22	100.0	35,162	0.8	21	95.3	36,453	0.8
Re-33	HF亀戸レジデンス	3	100.0	38,263	0.9	3	100.0	32,440	0.8
Re-34	HF田無レジデンス	31	97.4	32,249	0.8	30	94.1	31,164	0.7
Re-35	シングルレジデンス芝公園	27	87.9	23,052	0.5	29	97.1	24,036	0.6
Re-36	シングルレジデンス三田	46	97.9	33,946	0.8	44	93.5	37,270	0.9
Re-37	シングルレジデンス高輪	27	93.0	23,878	0.6	26	89.6	22,342	0.5
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	27	96.4	25,650	0.6	28	100.0	25,561	0.6
Re-39	シングルレジデンス銀座東	60	97.5	49,461	1.2	59	95.0	51,358	1.2
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	77	93.0	63,463	1.5	80	98.2	61,844	1.4
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	35	95.5	28,297	0.7	33	89.5	27,371	0.6
Re-42	シングルレジデンス銀座	41	100.0	32,438	0.8	37	92.0	32,256	0.8
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	265	93.1	208,219	4.9	268	93.8	208,772	4.9
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	130	92.3	81,751	1.9	134	95.0	80,384	1.9
Re-45	シングルレジデンス中之島	34	90.4	20,112	0.5	38	100.0	20,512	0.5
Re-46	シングルレジデンス阿波座	59	93.9	25,334	0.6	62	98.3	25,598	0.6
Re-47	シングルレジデンス丸の内	65	100.0	28,139	0.7	63	97.2	27,538	0.6
Re-48	シングルレジデンス平尾	186	92.4	77,089	1.8	193	97.2	76,892	1.8
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	50	100.0	20,937	0.5	48	95.8	20,556	0.5
Re-50	シングルレジデンス南6条	29	100.0	11,901	0.3	28	100.0	12,182	0.3
Re-51	シングルレジデンス天神南	90	98.9	29,019	0.7	89	97.8	29,949	0.7
Re-52	シングルレジデンス天神東	71	96.1	25,974	0.6	74	100.0	25,525	0.6
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	92	94.4	74,782	1.8	96	96.3	73,125	1.7
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.0	30,631	0.7	10	98.1	28,335	0.7
Re-55	シングルレジデンス千駄木	12	100.0	32,928	0.8	12	100.0	31,957	0.7
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	33	91.7	21,375	0.5	34	94.4	20,826	0.5
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	51	98.2	30,314	0.7	51	98.2	29,884	0.7
Re-58	シングルレジデンス国分寺	37	86.8	30,768	0.7	44	100.0	30,812	0.7
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	79	95.0	44,984	1.1	83	99.0	45,129	1.1
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	40	98.0	21,872	0.5	40	97.3	21,669	0.5
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	74	96.2	68,095	1.6	75	97.5	67,221	1.6
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	46	96.1	39,145	0.9	45	94.1	38,646	0.9
Re-63	シングルレジデンス東新宿	65	95.8	49,505	1.2	67	98.6	49,076	1.1
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	35	95.0	21,997	0.5	35	94.5	21,384	0.5
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	88	100.0	38,056	0.9	88	100.0	38,567	0.9
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	65	100.0	32,677	0.8	64	100.0	33,072	0.8
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	37	81.9	18,253	0.4	44	95.1	17,528	0.4
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	27	94.9	26,309	0.6	29	100.0	27,132	0.6
Re-69	シングルレジデンス一番町	70	97.0	38,476	0.9	72	98.8	38,418	0.9
Re-70	シングルレジデンス東中野	46	90.6	28,999	0.7	47	96.4	29,223	0.7
Re-71	シングルレジデンス南5条	1	100.0	14,814	0.4	1	100.0	14,793	0.3
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	109	91.7	75,463	1.8	115	98.5	72,399	1.7
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	46	94.5	32,193	0.8	46	93.1	30,958	0.7
レジデンス　小計		3,438	95.6	2,638,609	62.5	3,461	96.1	2,610,032	60.8

不動産等の名称		第21期（H23.12.1～H24.5.31）				第22期（H24.6.1～H24.11.30）			
		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)（%）
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.0	37,620	0.9	1	100.0	37,620	0.9
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	1	100.0	31,182	0.7	1	100.0	31,182	0.7
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.0	35,736	0.8	1	100.0	35,736	0.8
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	44,220	1.0	1	100.0	44,220	1.0
ホテル　小計		4	100.0	148,758	3.5	4	100.0	148,758	3.5
合　計		3,591	95.6	4,223,103	100.0	3,614	96.6	4,295,580	100.0

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

（４） 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

（単位：百万円）

区　分	種　類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	17,454	17,454	△33
合　計		17,454	17,454	△33

(注1) 金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
(注2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（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. 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

（1） 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

不動産等の名称		所在地	目　的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総　額	当期支払額	既支払総額
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	空調・照明設備更新工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5 月	15,000	－	－
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5 月	15,000	－	－
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	トイレ リニューアル工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5 月	20,000	－	－
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	トイレ リニューアル工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5 月	10,000	－	－
Re-43	トゥールジョーヌ 駒沢公園	東京都世田谷区	キッチン入替工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5 月	11,720	－	－

（2） 期中の資本的支出

保有する不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は289,991千円であり、費用に区分された修繕費263,333千円と併せ、合計553,325千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-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	空調・照明設備更新工事	自 平成24年 8 月 至 平成24年 9 月	23,170
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	エントランス リニューアル工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年11月	13,500
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	共用部LED工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	5,000
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	6,950
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	トイレリニューアル工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年 7 月	6,700
			トイレリニューアル工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年10月	5,500
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	警備システム更新工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	7,181
Of-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋市	専有部仕様変更工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年10月	9,280
			空調設備更新工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年 9 月	14,800
Re-40	シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	東京都中央区	エントランス等 リニューアル工事	自 平成24年 8 月 至 平成24年 9 月	9,647
	その他		空調設備更新工事他	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	188,263
合　計					289,991

（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18期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	第19期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第20期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	第21期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	第22期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日
当期首積立金残高	388,000	773,898	936,529	－	－
当期積立額	448,898 (注2)	162,631	52,395	－	－
当期積立金取崩額	63,000	－	988,924 (注3)	－	－
次期繰越額	773,898	936,529	－	－	－

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在150,075千円を積み立てています。
(注2) 本合併により引き継いだ金額が含まれています。
(注3) 第20期より、各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしましたので、第20期において、積立金残高を全額取り崩しています。

5. 費用・負債の状況

（1） 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第21期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	第22期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日
(a) 資産運用報酬	387,588	391,538
(b) 資産保管手数料	22,398	22,591
(c) 一般事務委託手数料	41,370	39,664
(d) 役員報酬	8,006	8,006
(e) 会計監査人報酬	10,000	10,000
(f) その他営業費用	102,384	91,148
合　計	571,748	562,949

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

（2） 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	5,850,000	－	2.08500	平成24年10月31日	分割返済 (注3)	(注7)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,950,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月29日	980,000	－	1.67269	平成24年10月31日	分割返済 (注4)		
	株式会社りそな銀行		980,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3 月31日	3,070,000	3,070,000	1.53094	平成25年 3 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	－	2,910,000	1.93351	平成25年10月31日	分割返済 (注5)		
	株式会社三井住友銀行		－	970,000					
	株式会社りそな銀行		－	970,000					
	野村信託銀行株式会社	平成24年10月25日	－	1,000,000	0.98940	平成25年10月31日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,000,000					
小　計			15,830,000	12,920,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	2,925,000	－	1.93351	平成25年10月31日	分割返済 (注5)	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		975,000	－					
	株式会社りそな銀行		975,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	975,000	970,000	2.23351 (注2)	平成27年10月31日	分割返済 (注6)		
	株式会社三井住友銀行		975,000	970,000					
	株式会社りそな銀行		975,000	970,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	874,700	874,700	1.80336	平成26年 5 月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		479,000	479,000					
	株式会社三井住友銀行		874,700	874,700					
	みずほ信託銀行株式会社		1,874,700	1,874,700					
	三井住友信託銀行株式会社		972,600	972,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,479,000	1,479,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5 月31日	1,000,000	1,000,000	2.14200	平成28年 5 月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	500,000	500,000	1.33089(注2)	平成26年10月31日	期限一括	(注7)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,500,000	1,500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	オリックス銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社損害保険ジャパン		477,000	477,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	2,525,000	2,525,000	1.53089(注2)	平成28年10月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社りそな銀行		832,000	832,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年３月30日	1,500,000	1,500,000	1.38089(注2)	平成27年10月30日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年５月31日	5,130,000	5,130,000	1.89206	平成29年10月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社	平成24年10月25日	－	－	0.98940	平成25年10月31日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	－					
	オリックス銀行株式会社	平成24年10月25日	－	500,000	1.28430	平成27年５月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月25日	－	1,000,000	1.38430	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	平成24年10月25日	－	1,000,000	1.53430	平成29年10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		－	1,500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	－	895,000	1.18633	平成29年５月31日	期限一括		
	株式会社りそな銀行		－	915,000					
	株式会社新生銀行		－	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	－	1,000,000	1.28633	平成30年５月31日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		－	900,000					
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年10月31日	－	1,000,000	1.42833	平成31年10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					
	株式会社新生銀行		－	500,000					
	小　計		39,118,700	50,938,700					
合　計			54,948,700	63,858,700					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。
(注2) 金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。
(注3) 平成22年1月29日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済しています。
(注4) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済しています。
(注5) 平成23年1月末日を初回とし、以降6カ月おきに、各25,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。
(注6) 平成23年1月末日を初回とし、以降6カ月おきに、各15,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。
(注7) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

（３） 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

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

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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） 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成24年6月1日から平成24年11月30日まで）に該当した取引は、金利キャップ取引1件があり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお当該調査に際しては、取引の相手方の名称、金融商品の種類及び対象金利、想定元本、開始日及び終了日、ストライク金利、金利改定日その他の当該金利キャップ取引の内容に関する事項について調査を委託しています。

（４） 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

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	438,705	平和不動産株式会社	82,470(注2)	18.8%
		平和サービス株式会社	1,511	0.3%
損害保険料	6,409	平和サービス株式会社	6,342	99.0%

(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条並びに一般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) 上記金額のうち、26,712千円については、上記支払先から第三者に、建物管理委託料として支払われています。
(注3) 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　　76,330千円

（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	337	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	337	0.5
第20期 自 平成23年６月１日 至 平成23年11月30日	3,334	337	0.5
第21期 自 平成23年12月１日 至 平成24年５月31日	3,334	337	0.5
第22期 自 平成24年６月１日 至 平成24年11月30日	3,334	337	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

当期決算日後の平成24年12月4日に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24年12月４日	新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、藍澤證券株式会社、いちよし証券株式会社、岩井コスモ証券株式会社、SMBCフレンド証券株式会社、岡三証券株式会社、髙木証券株式会社、東海東京証券株式会社、東洋証券株式会社及び水戸証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

（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24年5月31日）		当期（平成24年11月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	＊1	4,070,771	＊1	4,509,004
信託現金及び信託預金	＊1	4,316,005	＊1	4,291,658
営業未収入金		56,584		66,998
前払費用		271,835		317,496
未収消費税等		77,308		－
その他		1,010		464
貸倒引当金		△1,576		△2,458
流動資産合計		8,791,940		9,183,164
固定資産				
有形固定資産				
建物	＊1	11,767,876	＊1	11,833,170
減価償却累計額		△2,054,535		△2,236,073
建物（純額）		9,713,341		9,597,097
構築物	＊1	57,323	＊1	57,323
減価償却累計額		△21,129		△23,053
構築物（純額）		36,193		34,270
機械及び装置	＊1	207,881	＊1	212,167
減価償却累計額		△81,899		△88,360
機械及び装置（純額）		125,981		123,806
工具、器具及び備品	＊1	75,258	＊1	83,911
減価償却累計額		△35,537		△39,544
工具、器具及び備品（純額）		39,720		44,367
土地	＊1	27,452,042	＊1	27,452,042
信託建物	＊1	33,971,352	＊1	34,151,509
減価償却累計額		△3,516,525		△4,002,977
信託建物（純額）		30,454,826		30,148,531
信託構築物	＊1	258,393	＊1	265,697
減価償却累計額		△27,223		△31,311
信託構築物（純額）		231,169		234,385
信託機械及び装置	＊1	234,818	＊1	235,418
減価償却累計額		△66,396		△75,165
信託機械及び装置（純額）		168,422		160,253
信託工具、器具及び備品	＊1	450,000	＊1	471,963
減価償却累計額		△155,332		△203,599
信託工具、器具及び備品（純額）		294,668		268,363
信託土地	＊1	60,294,474	＊1	60,294,474
有形固定資産合計		128,810,840		128,357,591
無形固定資産				
借地権	＊1	715,719	＊1	715,719
信託借地権	＊1	843,410	＊1	843,410
その他		8,346		7,162
無形固定資産合計		1,567,477		1,566,292
投資その他の資産				
差入保証金		10,015		10,015
長期前払費用		593,845		621,825
その他		137,214		150,075
投資その他の資産合計		741,076		781,916
固定資産合計		131,119,393		130,705,801
繰延資産				
投資口交付費		4,108		1,240
投資法人債発行費		4,239		－
繰延資産合計		8,347		1,240
資産合計		139,919,681		139,890,206

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成24年5月31日）		当期（平成24年11月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		360,705		467,188
1年内償還予定の投資法人債		9,000,000		－
1年内返済予定の長期借入金	＊1	15,830,000	＊1	12,920,000
未払費用		632,662		613,911
未払法人税等		497		490
未払消費税等		－		35,786
前受金		662,715		651,687
デリバティブ債務		20,797		33,418
その他		11,130		11,333
流動負債合計		26,518,508		14,733,816
固定負債				
長期借入金	＊1	39,118,700	＊1	50,938,700
預り敷金及び保証金		988,849		984,745
信託預り敷金及び保証金		2,215,935		2,197,384
固定負債合計		42,323,484		54,120,830
負債合計		68,841,992		68,854,646
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,279,503		4,249,995
剰余金合計		11,686,155		11,656,647
投資主資本合計		71,098,486		71,068,978
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△20,797		△33,418
評価・換算差額等合計		△20,797		△33,418
純資産合計	＊3	71,077,689	＊3	71,035,560
負債純資産合計		139,919,681		139,890,206

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)		当期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	＊1	3,917,302	＊1	3,995,041
その他賃貸事業収入	＊1	305,800	＊1	300,538
営業収益合計		4,223,103		4,295,580
営業費用				
賃貸事業費用	＊1	1,840,689	＊1	1,938,100
資産運用報酬		387,588		391,538
資産保管手数料		22,398		22,591
一般事務委託手数料		41,370		39,664
役員報酬		8,006		8,006
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		102,384		91,148
営業費用合計		2,412,437		2,501,050
営業利益		1,810,665		1,794,529
営業外収益				
受取利息		535		572
未払分配金戻入		1,330		1,149
災害損失引当金戻入額		3,375		–
その他		5,546		3,468
営業外収益合計		10,788		5,190
営業外費用				
支払利息		477,101		500,086
融資関連費用		146,910		158,180
投資法人債利息		103,499		81,375
投資法人債発行費償却		5,416		4,239
投資口交付費償却		3,929		2,867
その他		10,960		3,232
営業外費用合計		747,817		749,981
経常利益		1,073,636		1,049,737
税引前当期純利益		1,073,636		1,049,737
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		1,073,031		1,049,132
前期繰越利益		3,206,471		3,200,862
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,279,503		4,249,995

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)		当期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		59,412,331		59,412,331
当期変動額				
当期変動額合計		–		–
当期末残高	＊1	59,412,331	＊1	59,412,331
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		7,406,652		7,406,652
当期変動額				
当期変動額合計		–		–
当期末残高		7,406,652		7,406,652
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
当期首残高		4,301,813		4,279,503
当期変動額				
剰余金の配当		△1,095,341		△1,078,640
当期純利益		1,073,031		1,049,132
当期変動額合計		△22,310		△29,507
当期末残高		4,279,503		4,249,995
剰余金合計				
当期首残高		11,708,465		11,686,155
当期変動額				
剰余金の配当		△1,095,341		△1,078,640
当期純利益		1,073,031		1,049,132
当期変動額合計		△22,310		△29,507
当期末残高		11,686,155		11,656,647
投資主資本合計				
当期首残高		71,120,797		71,098,486
当期変動額				
剰余金の配当		△1,095,341		△1,078,640
当期純利益		1,073,031		1,049,132
当期変動額合計		△22,310		△29,507
当期末残高		71,098,486		71,068,978
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		–		△20,797
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△20,797		△12,621
当期変動額合計		△20,797		△12,621
当期末残高		△20,797		△33,418
評価・換算差額等合計				
当期首残高		–		△20,797
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△20,797		△12,621
当期変動額合計		△20,797		△12,621
当期末残高		△20,797		△33,418
純資産合計				
当期首残高		71,120,797		71,077,689
当期変動額				
剰余金の配当		△1,095,341		△1,078,640
当期純利益		1,073,031		1,049,132
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△20,797		△12,621
当期変動額合計		△43,107		△42,128
当期末残高		71,077,689		71,035,560

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別 / 項目	前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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　2～64年 構築物　4～62年 機械及び装置　3～15年 工具、器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左
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16,956千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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 金利キャップ取引 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。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。
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。	消費税等の会計処理 同左

（貸借対照表に関する注記）

期別 / 項目	前期（ご参考） （平成24年5月31日現在）	当期 （平成24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　843,149 信託現金及び信託預金　4,316,005 建物　9,713,341 信託建物　30,454,826 構築物　36,193 信託構築物　231,169 機械及び装置　125,981 信託機械及び装置　168,422 工具、器具及び備品　39,720 信託工具、器具及び備品　294,668 土地　27,452,042 信託土地　60,294,474 借地権　715,719 信託借地権　843,410 合計　135,529,125 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金　15,830,000 長期借入金　39,118,700 合計　54,948,700	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　893,204 信託現金及び信託預金　4,291,658 建物　9,597,097 信託建物　30,148,531 構築物　34,270 信託構築物　234,385 機械及び装置　123,806 信託機械及び装置　160,253 工具、器具及び備品　44,367 信託工具、器具及び備品　268,363 土地　27,452,042 信託土地　60,294,474 借地権　715,719 信託借地権　843,410 合計　135,101,585 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金　12,920,000 長期借入金　50,938,700 合計　63,858,700
2 コミットメントライン契約	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　9,000,000 借入残高　— 差引　9,000,000	————
＊3 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

（損益計算書に関する注記）

項目＼期別	前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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　3,559,700 共益費収入　357,602 計　3,917,302 その他賃貸事業収入 駐車場収入　70,939 付帯収益　212,486 解約違約金収入　12,587 雑収入　9,786 計　305,800 不動産賃貸事業収益合計　4,223,103 B.　不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費　468,002 公租公課　273,815 水道光熱費　117,986 修繕費　176,989 保険料　6,156 信託報酬　45,654 減価償却費　719,172 その他賃貸事業費用　32,911 不動産賃貸事業費用合計　1,840,689 C.　不動産賃貸事業損益（A－B）　2,382,414	（単位：千円） A.　不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入　3,605,989 共益費収入　389,052 計　3,995,041 その他賃貸事業収入 駐車場収入　81,664 付帯収益　199,110 解約違約金収入　13,580 雑収入　6,182 計　300,538 不動産賃貸事業収益合計　4,295,580 B.　不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費　438,705 公租公課　260,405 水道光熱費　138,464 修繕費　263,333 保険料　6,409 信託報酬　47,753 減価償却費　741,772 その他賃貸事業費用　41,255 不動産賃貸事業費用合計　1,938,100 C.　不動産賃貸事業損益（A－B）　2,357,479

（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24年5月31日現在）	当期 （平成24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　8,000,000口 発行済投資口数　695,897口	同左

（税効果会計に関する注記）

項目＼期別	前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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	（単位：千円） 繰延税金資産（流動） 繰延ヘッジ損益　7,609 繰延税金資産（流動）小計　7,609 評価性引当金　△7,609 繰延税金資産（流動）合計　－ 繰延税金資産（流動）の純額　－ 繰延税金資産（固定） 合併時受入評価差額　2,994,594 合併時受入繰越欠損金　79,214 繰越欠損金　2,043,439 繰延税金資産（固定）小計　5,117,249 評価性引当金　△5,117,249 繰延税金資産（固定）合計　－ 繰延税金資産（固定）の純額　－	（単位：千円） 繰延税金資産（流動） 繰延ヘッジ損益　12,227 繰延税金資産（流動）小計　12,227 評価性引当金　△12,227 繰延税金資産（流動）合計　－ 繰延税金資産（流動）の純額　－ 繰延税金資産（固定） 合併時受入評価差額　2,977,977 合併時受入繰越欠損金　79,214 繰越欠損金　2,043,439 繰延税金資産（固定）小計　5,100,630 評価性引当金　△5,100,630 繰延税金資産（固定）合計　－ 繰延税金資産（固定）の純額　－
2.　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△37.43% その他　△1.84% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.06%	法定実効税率　36.59% （調整） 支払分配金の損金算入額　△34.65% その他　△1.88% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.06%

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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23年12月1日　至 平成24年5月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（自 平成24年6月1日　至 平成24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	19.52	管理委託費	82,470	営業未払金	17,764
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	1,511	営業未払金	425
				損害保険料	6,342	前払費用	1,651
				修繕工事等	76,330	営業未払金	42,242
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	8,344	－	－
				信託報酬	23,136	未払費用	2,234
				借入金利息	38,974	未払費用	3,640

（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23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。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24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債

時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(4)1年内返済予定の長期借入金並びに(5)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、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。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(6)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。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

当期（自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。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24年11月30日における貸借対照表計上額、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	4,509,004	4,509,004	−
(2)信託現金及び信託預金	4,291,658	4,291,658	−
(3)1年内償還予定の投資法人債	−	−	−
(4)1年内返済予定の長期借入金	12,920,000	12,920,000	−
(5)長期借入金	50,938,700	51,209,459	270,759
(6)デリバティブ取引＊	(33,418)	(33,418)	−

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債

時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(4)1年内返済予定の長期借入金並びに(5)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、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

前期（ご参考）(自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)

(6)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：ヘッジ会計の方法ごと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。

(単位：百万円)

	種　類	主なヘッジ対象
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予定の長期借入金
	金利キャップ取引	長期借入金
合　計		

契約額等	うち1年超	時　価
7,800	−	(＊1)
14,634	14,634	△20（＊2）
22,434	14,634	△20

(＊1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(4)参照）。

(＊2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区　分	貸借対照表計上額（千円）
預り敷金及び保証金＊1	988,849
信託預り敷金及び保証金＊1	2,215,935

＊1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額　(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,070,771	−	−
信託現金及び信託預金	4,316,005	−	−
合計	8,386,777	−	−

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	−	−	−
信託現金及び信託預金	−	−	−
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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	9,000,000	−	−
長期借入金	15,830,000	11,429,700	5,777,000
合計	24,830,000	11,429,700	5,777,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	−	−	−
長期借入金	9,925,000	5,857,000	6,130,000
合計	9,925,000	5,857,000	6,130,000

当期（自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日）

(6)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：ヘッジ会計の方法ごと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。

(単位：百万円)

	種　類	主なヘッジ対象
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	長期借入金
合　計		

契約額等	うち1年超	時　価
17,454	17,454	△33 (＊)
17,454	17,454	△33

(＊) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区　分	貸借対照表計上額（千円）
預り敷金及び保証金＊1	984,745
信託預り敷金及び保証金＊1	2,197,384

＊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　(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,509,004	−	−
信託現金及び信託預金	4,291,658	−	−
合計	8,800,663	−	−

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	−	−	−
信託現金及び信託預金	−	−	−
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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	−	−	−
長期借入金	12,920,000	12,331,700	6,410,000
合計	12,920,000	12,331,700	6,410,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	−	−	−
長期借入金	12,857,000	11,940,000	7,400,000
合計	12,857,000	11,940,000	7,400,000

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日）
1口当たり純資産額　102,138円 1口当たり当期純利益　1,541円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。	1口当たり純資産額　102,077円 1口当たり当期純利益　1,507円 同左

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日）
当期純利益（千円）	1,073,031	1,049,132
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,073,031	1,049,132
期中平均投資口数（口）	695,897	695,897

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成23年12月 1 日　至 平成24年 5 月31日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：百万円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
127,834	2,535	130,369	120,228

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額は広小路アクアプレイスの取得（2,965百万円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

当期（自 平成24年 6 月 1 日　至 平成24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、ホテル等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：百万円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
130,369	△453	129,916	120,759

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（741百万円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年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。

（企業結合に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年6月1日　至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成23年12月 1 日　至 平成24年 5 月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年 6 月 1 日　至 平成24年11月30日）

A.新投資口の発行

平成24年11月22日及び平成24年12月4日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年12月11日、第三者割当による新投資口については平成25年1月9日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は64,652百万円、発行済投資口総数は795,447口となっています。

1.一般募集（公募）による新投資口の発行
①発行新投資口数　90,500口
②発行価格　54,600円
③発行価格の総額　4,941,300,000円
④発行価額　52,640円
⑤発行価額の総額　4,763,920,000円
⑥払込期日　平成24年12月11日
⑦分配金起算日　平成24年12月1日

2.第三者割当による新投資口の発行
①発行新投資口数　9,050口
②発行価額　52,640円
③発行価額の総額　476,392,000円
④割当先　SMBC日興証券株式会社
⑤払込期日　平成25年1月9日

B.資金の借入れ

平成24年12月17日付で取得した3物件（後記「C. 資産の取得」参照）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン18]

借入先	借入金額	元本返済期日
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	1,520百万円	平成27年5月31日

元本返済方法	使途	摘要
期限一括返済	物件の取得資金等	有担保 無保証

C.資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集及び第三者割当による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成24年12月17日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号：Of-27　物件名称：神戸旧居留地平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,310百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成10年2月6日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
延床面積	7,743.98㎡
総賃貸可能面積	4,839.37㎡

物件番号：Of-28　物件名称：三田平和ビル（底地）

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,230百万円
所在地	東京都港区芝二丁目32番1号
用途	－
建築時期	－
構造	－
延床面積	－
総賃貸可能面積	4,441.79㎡

物件番号：Of-29　物件名称：栄ミナミ平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	1,580百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号
用途	事務所
建築時期	平成14年7月31日
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
延床面積	3,959.12㎡
総賃貸可能面積	2,889.49㎡

項　目 ＼ 期　別	前期（ご参考） （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	4,279,503,036	4,249,995,455
Ⅱ　分配金の額	1,078,640,350	1,085,599,320
（投資口1口当たり分配金の額）	(1,550)	(1,560)
Ⅲ　次期繰越利益	3,200,862,686	3,164,396,135
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、分配金の額は当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,073,031,299円に前期繰越利益から5,609,051円を充当し、1,078,640,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益1,049,132,769円に前期繰越利益から36,466,551円を充当し、1,085,599,320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 25 年 1 月 15 日

平和不動産リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐藤 茂

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　久野 住樹

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 24 年 6 月 1 日から平成 24 年 11 月 30 日までの第 22 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

強調事項
資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行った。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

以　上

（単位：千円）

	前期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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	1,073,636	1,049,737
減価償却費	719,172	741,772
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△735	882
投資法人債発行費償却	5,416	4,239
投資口交付費償却	3,929	2,867
受取利息	△535	△572
支払利息	580,600	581,461
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△15,583	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	764	△10,989
未収消費税等の増減額（△は増加）	73,176	77,308
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	35,786
長期前払費用の増減額（△は増加）	△127,109	△27,980
営業未払金の増減額（△は減少）	△7,135	144,481
未払費用の増減額（△は減少）	△12,031	6,891
前受金の増減額（△は減少）	26,873	△11,028
預り金の増減額（△は減少）	790	△413
その他	24,895	△57,422
小計	2,346,124	2,537,021
利息の受取額	535	572
利息の支払額	△579,102	△607,103
法人税等の支払額	△556	△612
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,767,001	1,929,878
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△125,738	△73,633
信託有形固定資産の取得による支出	△3,164,079	△249,498
預り敷金及び保証金の受入による収入	40,155	42,240
預り敷金及び保証金の返還による支出	△62,485	△52,957
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	195,059	107,289
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△92,648	△121,199
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	92,648	121,199
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	△195,059	△107,289
差入保証金の差入による支出	△15	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,312,164	△333,849
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	△6,130,000	－
長期借入れによる収入	9,130,000	18,710,000
長期借入金の返済による支出	△90,000	△9,800,000
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	△9,000,000
分配金の支払額	△1,095,269	△1,078,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	814,730	△1,168,234
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△730,432	427,795
現金及び現金同等物の期首残高	6,901,275	6,170,842
現金及び現金同等物の期末残高	＊1 6,170,842	＊1 6,598,638

（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。

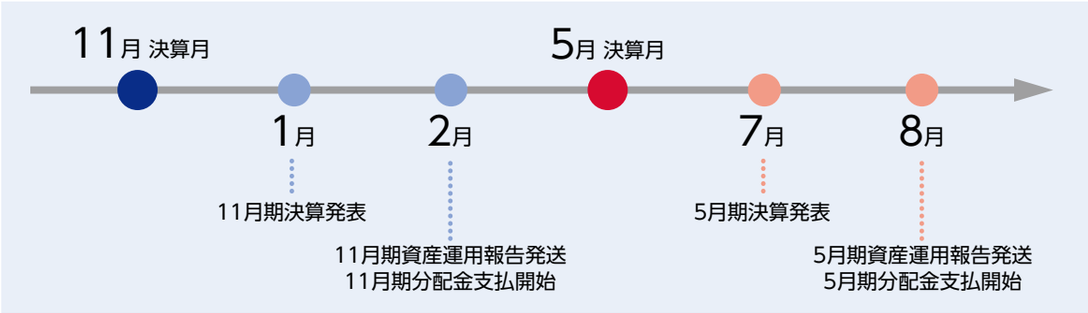
（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

項　目 ＼ 期　別	前期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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）

項　目 ＼ 期　別	前期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）	当期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24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24年5月31日現在）　（単位：千円） 現金及び預金　4,070,771 信託現金及び信託預金　4,316,005 信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）　△2,215,935 現金及び現金同等物　6,170,842 （注）テナントから預かっている資金及び保証金の返還のために保留されている信託預金です。	（平成24年11月30日現在）　（単位：千円） 現金及び預金　4,509,004 信託現金及び信託預金　4,291,658 信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）　△2,202,024 現金及び現金同等物　6,598,638 （注）テナントから預かっている資金及び保証金の返還のために保留されている信託預金です。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

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

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

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

分配金に関する手続きについて

分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことにより、お受取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同信託銀行またはみずほ銀行株式会社の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へご連絡下さい。
第21期(平成24年5月期)の分配金よりゆうちょ銀行(郵便局)の貯金口座へのお振込がご選択頂けるようになりました。
ご希望の方は、お取引の証券会社等にお問い合わせ下さい。

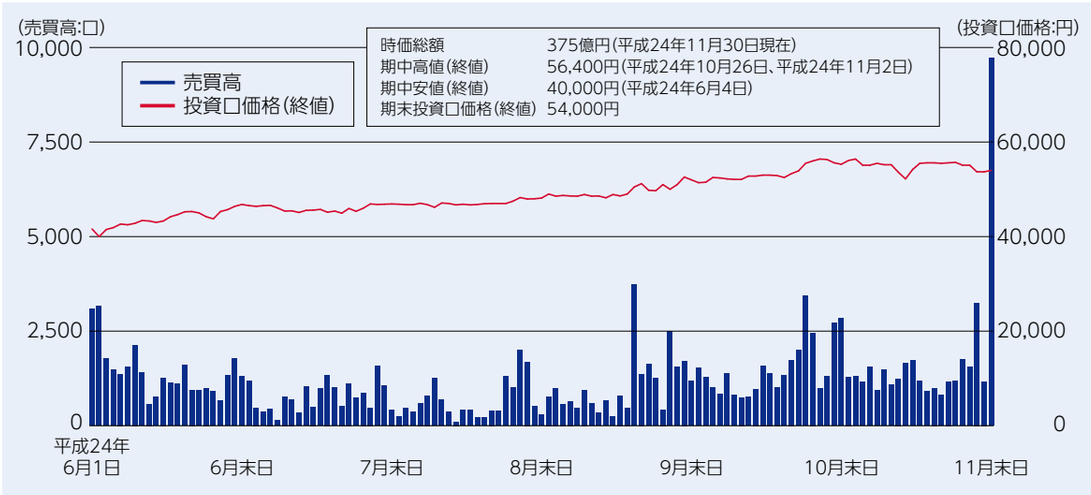
分配金計算書について

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

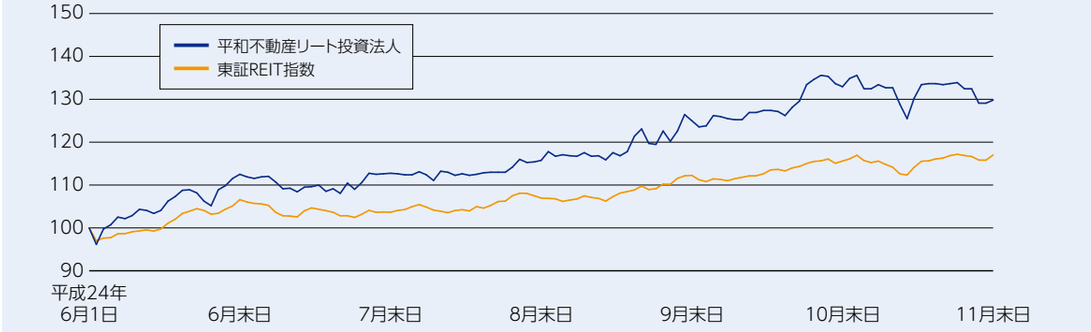
投資口の状況

■ 投資口価格の推移

平成24年6月1日から平成24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。



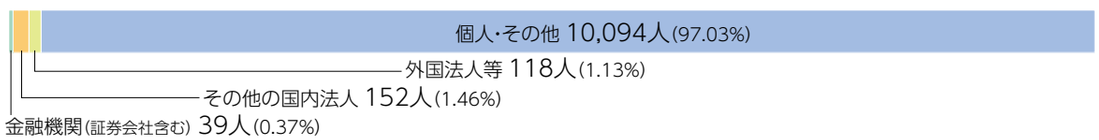
■ 東証REIT指数との比較



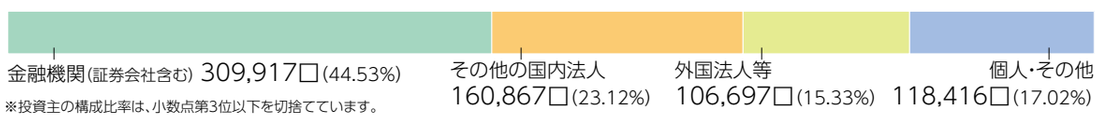
(注)平成24年6月1日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

■ 投資主の構成 (平成24年11月30日現在)

投資主数ベース(10,403人)



投資口数ベース(695,897口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

ホームページのご案内

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

http://www.heiwa-re.co.jp/　平和不動産リート　検索

メール配信登録画面

配信メール例

投資主様向けアンケート

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、アンケートを実施致します。
お手数ではございますが、下記の方法にてアンケートへのご協力をお願い致します。

アンケートハガキ　同封のハガキにてご返信下さい。

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

いいかぶ　検索

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

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

●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヵ月間（平成25年4月20日まで）です。

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

※本アンケートは、株式会社 a2media（エー・ツー・メディア）の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施致します。（株式会社 a2mediaについての詳細　http://www.a2media.co.jp）
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させて頂き、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。
●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL：03-5777-3900（平日10:00～17:30）MAIL：info@e-kabunushi.com

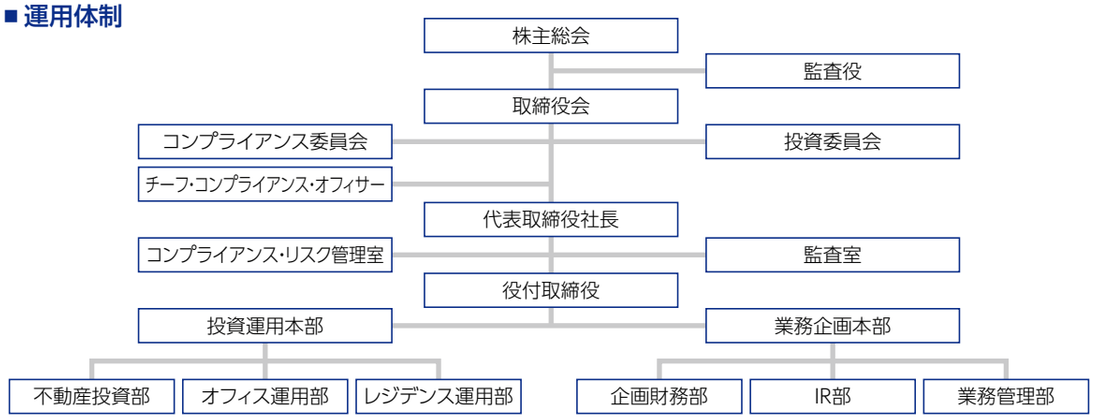
資産運用会社の概要

平和不動産アセットマネジメント株式会社
http://www.heiwa-am.co.jp/

■会社概要

商　　号	平和不動産アセットマネジメント株式会社
設　　立	平成12年3月24日
本店所在地	〒105-6235　東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー35階
代 表 者	代表取締役社長　市川　隆也
資 本 金	295,575千円（平成24年3月31日現在）
株主構成	平和不動産株式会社（100%）
事業内容	投資運用業
登録・許可等	金融商品取引業登録　関東財務局長（金商）第316号 宅地建物取引業免許　東京都知事（3）第79529号 取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第8号

■運用体制



■経営理念

Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義（Priority）
私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得（Earning Trust）
私たちは、資産運用にあたり投資主・テナント・金融機関をはじめ、
全てのステーク・ホルダーの皆様から信頼を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。

高層階は東京の夜景を一望 おしゃれなだけじゃない室内設備が魅力

東京の発展は近年も目を見張るものがあります。高さ634メートルの東京スカイツリーのオープンやJR東京駅のリニューアルなどにより、今も多くの観光客が東京を訪れています。大手町や渋谷などでも再開発が行われ、さらに多くの人が集まる魅力ある都市に変貌しています。東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）の総人口は、平成22年で3562万人に及び、日本の総人口の約3割を占めています。そのうち約4割を東京都が占め、人口は初めて1300万人を突破しました（平成22年の国勢調査）。

今も発展を続ける東京に暮らす上で、問題となるのが都心部へのアクセスとゆとりある生活環境の確保ではないでしょうか。アクセスを重視し、都心に住めば、緑豊かな生活環境からは離れてしまい、一方、生活環境を重視すれば、都心部へのアクセスに時間が掛かり、自由な時間が確保しづらくなります。

都心にも近く、暮らしやすい生活環境が確保できる場所がないだろうか―。この2つを満たす数少ない生活環境が世田谷区の駒沢大学駅周辺です。東急田園都市線で渋谷までわずか7分の立地に近接していながら住宅が多いため、駅周辺には飲食店やスーパー、日用品店などが軒を連ねています。

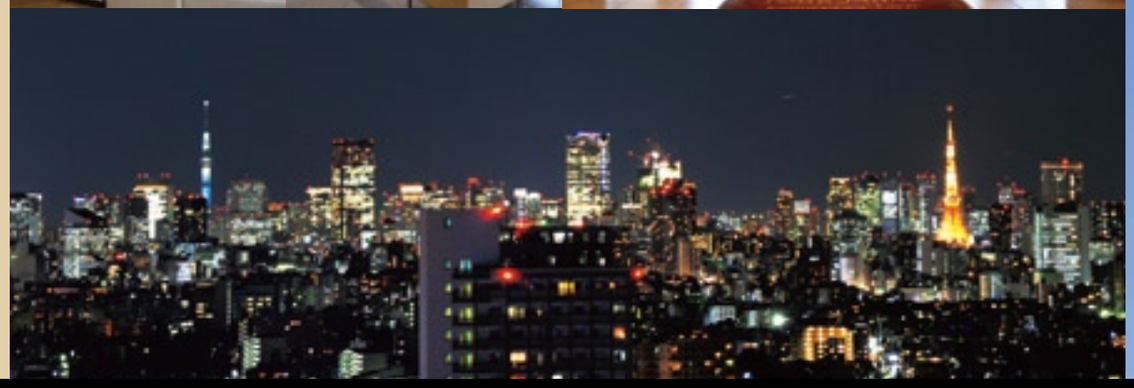
駒沢大学駅から徒歩2分、国道246号線沿いに面した一際高い建物が「トゥールジョーヌ駒沢公園」です。都心部に近く、生活環境もよい世田谷区は一戸建ての住宅や低層のマンション・アパートが多い中、30階建てのタワーマンションはこの地区では極めて希少な物件といえます。

一歩、マンション内に入るとそこは光が差し込む大きなガラス窓がある広々としたエントランスが迎えてくれます。エントランスには、ゆったりくつろげるソファとテーブルが配置されています。ソファに腰を下ろすと、まるでカフェのテラス席にいるような心地よさが感じられます。また、アーバンライフを安心して暮らせるようセキュリティ設備には特に力を入れており、24時間365日管理人が常駐するフロント、非接触型オートロック、54基の防犯カメラ、テレビモニター付インターホンを完備しています。

部屋の間取りは7タイプでワンルームが中心です。忙しい都会での生活をサポートする便利な設備として、室内にはドラム式洗濯乾燥機、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ビルトイン浄水器などを備えた造りになっています。

高層階の一部の部屋からは東京スカイツリーや東京タワー、新宿の高層ビル群などを一望でき、夜になるとロマンティックな夜景を眼前に楽しむことができます。

東京暮らしをしていると運動不足になりがちですが、駅から徒歩15分の場所には約41万㎡もの敷地を誇る駒沢オリンピック公園があり、運動施設、公園のほか、ジョギングコースやサイクリングコース、スケートボードやローラースケートを楽しめる施設があります。最近のジョギングブームによるジョギング人口の増加で、快適で安全なジョギングコースを確保するのが都心部では困難です。しかし、駒沢オリンピック公園なら車も通らず、しっかり整備されているコースがあるので、安心して思いっきり走ることができます。ジョギングはもちろん、緑あふれる公園での一時もやすらぎを与えてくれ、都心のオアシスとなってくれるでしょう。



都心へのアクセスのよさ、忙しい毎日に配慮した設備、充実したセキュリティ、暮らしやすい生活環境、運動や憩いの場となる都心のオアシスがそばにあることなど、好条件が見事にそろった本物件は、アーバンライフを満喫する人にとって価値ある物件となるのではないでしょうか。

トゥールジョーヌ駒沢公園 TOUR JAUNE Komazawa-kouen

本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩2分。周辺環境は中高層の店舗付事務所ビルと店舗付共同住宅が混在し、都内中心部に比較的接近した生活利便性の高い地域に位置しています。建物は30階建ての高層棟マンション。中層棟、低層棟に分かれた配置になっており、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等の設備を備えた物件です。

物件概要

所在地	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
規模	地下1階付30階建
敷地面積	2,425.44㎡（733.69坪）
延床面積	11,468.94㎡（3,469.35坪）
竣工	平成13年1月
取得年月日	平成22年10月1日
間取り	1R～1LDK
1部屋あたりの面積	24.30㎡～44.62㎡