



屋上からの眺望

職住近接[〃]を實現 ゆとりのアーバンライフ

白金高輪駅より徒歩1分、
利便性の高い立地が魅力

落ち着いた住環境の快適さと都市部へのアクセスの利便性を兼ね備えた
立地にあるのが「ランドステージ白金高輪」（東京都港区）です。
高級住宅地として知られる白金・高輪エリアにあり、
地下鉄白金高輪駅より徒歩1分と利便性の高い場所にあります。
職住近接のライフスタイルを可能にすることから、エグゼクティブ層に人気の物件です。



平和不動産リート投資法人

8966

第20期 資産運用報告

自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日

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参加・実施して参りました。

開催日	イベント名	開催場所
平成23年 6月18日	ダイワJ-REITフェスタ2011	大和コンファレンスホール(グラントウキョウノースタワー)
平成23年 7月31日	日興アイ・アール 個人投資家様向け合同IR説明会(名古屋)	名古屋市中区錦 ダイテックサカエ
平成23年 9月10日	日興アイ・アール 個人投資家様向け合同IR説明会(大阪)	大阪市福島区 TKP大阪梅田ビジネスセンター
平成23年11月26日	個人投資家のためのJリートセミナー2011	東京国際フォーラム
平成23年11月30日	日興プロパティコンファレンス2011	サピアタワー(東京ステーションコンファレンス)

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

2011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(164社)に選ばれました。

日興アイ・アール株式会社実施

日興アイ・アール株式会社が実施した全上場企業3,603社のホームページを対象とする「2011年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」において本投資法人は優良賞を受賞致しました。「分かりやすさ」「使いやすさ」「情報の多さ」の3視点で135の客観的な評価項目に基づき調査した結果をランキングにしたもので平成23年11月30日に発表されました。



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



一般社団法人不動産証券化協会主催

J-REITフェア2012

平成24年3月9日(金)、10日(土)に東京国際フォーラムで開催される「J-REITフェア2012」に参加致します。IR説明会・ミニセミナーも開催致しますので、皆様のご来場をお待ちしております。

日時：平成24年3月 9日(金)午前9時30分～午後7時30分
平成24年3月10日(土)午前9時30分～午後6時00分
会場：東京国際フォーラム ガラス棟 ロビーギャラリー他
主催：一般社団法人不動産証券化協会(ARES)／協力：朝日新聞社

本投資法人は下記の通りIR説明会・ミニセミナーを実施致します。

IR説明会 : 3月10日 11:00～11:45 G605会議室
ミニセミナー : 3月10日 14:50～15:10 ミニセミナー会場



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20期(平成23年11月期)

1口当たり分配金

1,574円

(分配金支払開始 平成24年2月22日)

〈ご参考〉

第21期(平成24年5月期)

1口当たり予想分配金※

1,550円

※平成24年1月18日付公表の予想数値です。

(分配金支払開始 平成24年8月下旬予定)

「着実な歩み」を続けるために。

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

今期は特に、財務基盤の更なる強化に取り組み、
借入金の長期化・分散化、担保共通化、借入先構成の再構築を
実現しました。

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

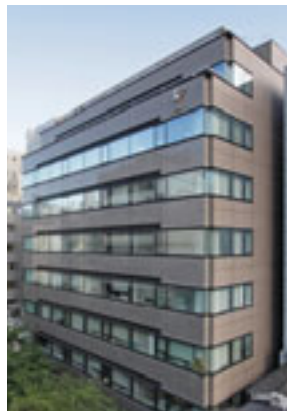


平和不動産リート投資法人

Contents

I. 投資法人の概要	4	VI. 注記表	44
ごあいさつ	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	54
決算ハイライト	5	VIII. 監査報告書	55
特徴と実績	6	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
第20期のご報告	7	X. 投資主インフォメーション	58
特集 社長に聞く	10	投資口の状況	59
ポートフォリオの概要	12	ホームページのご案内	60
II. 資産運用報告	24	資産運用会社の概要	61
III. 貸借対照表	40		
IV. 損益計算書	42		
V. 投資主資本等変動計算書	43		

特集「ランドステージ白金高輪「職住近接」を実現 ゆとりのアーバンライフ」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14回目の決算となる第20期(平成23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。

本投資法人は、当期を再成長軌道へ向かう「ステージ2」のスタートラインと位置付け、スポンサーである平和不動産株式会社と連携して、物件取得体制の構築・強化、リーシング機能強化による稼働率の向上、財務基盤の更なる強化に積極的に取り組んで参りました。

その結果、営業収益4,110百万円、経常利益1,096百万円、当期純利益1,095百万円を計上し、分配金は前期比24円増配の投資口1口当たり1,574円とさせて頂くこととなりました。稼働率につきましては、テナントニーズを踏まえた物件リニューアル工事の効果もあり、期末時点で95%超となり、期中も高い水準で安定的に推移致しました。財務面では、平成23年10月に116億円のリファイナンスを行い、バンクフォーメーションの強化と返済期限の長期化・分散化を図りました。また、複数の担保権設定に係る契約を一本化し、円滑な資金調達ができるように致しました。これまでの実績及びこれらに対する取組みが評価され、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(BBB)の方向性が、信用力の強化が進みつつあることを示す「ポジティブ」に変更されました。

来期以降も、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、財務面でのサポート等を活用して、成長ステージに歩みを進めることにより、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ご信頼を得られるよう、運用に邁進して参りますので、今後とも、変わらぬご支援を賜りますよう、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統括部担当部長などを経て平成20年4月にあおぞら情報システムに出向。32年間にわたる銀行勤務を経て平成21年12月に本投資法人執行役員に就任。



平和不動産リート投資法人 <http://www.heiwa-re.co.jp/>
東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー

代表者:執行役員 東原 正明 銘柄コード:8966 上場金融商品取引所:東京証券取引所
資産運用会社:平和不動産アセットマネジメント株式会社(平和不動産株式会社100%出資)

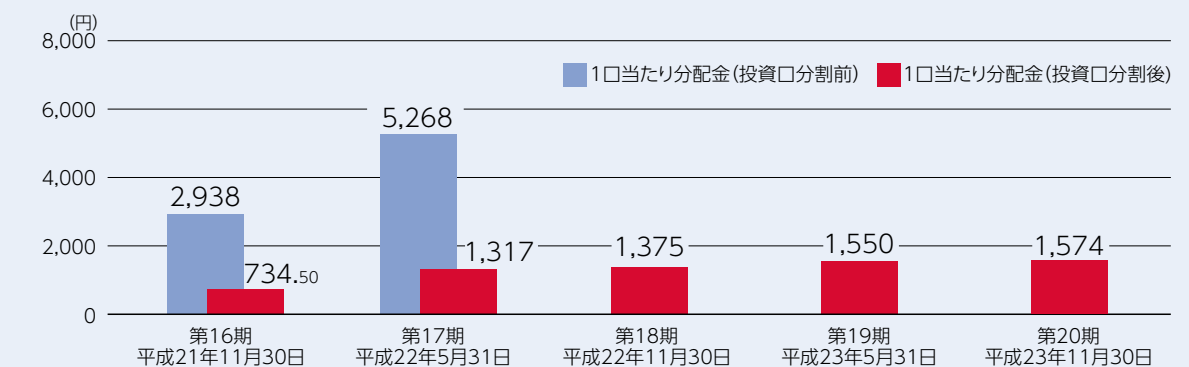
決算ハイライト

■ 決算ハイライト

	第20期実績	第21期(予想)※
営業収益	4,110百万円	4,117百万円
営業利益	1,820百万円	1,767百万円
経常利益	1,096百万円	1,039百万円
当期純利益	1,095百万円	1,038百万円
1口当たり分配金	1,574円	1,550円

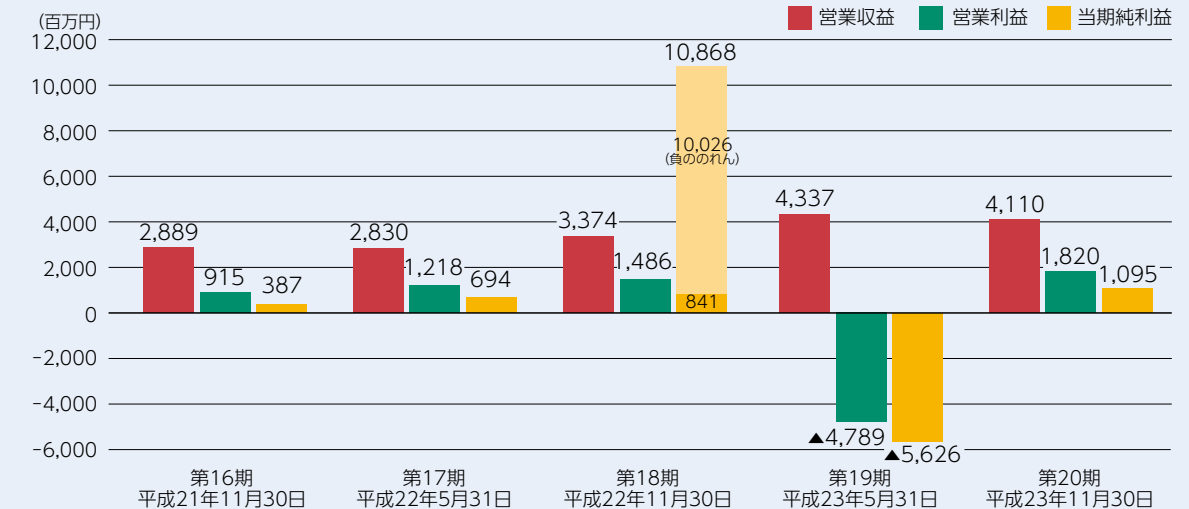
※平成24年1月18日付公表の予想数値です。

■ 1口当たり分配金の推移(第16期～第20期)



(注)平成22年10月1日付で本投資法人の投資口は4分割されたため、第18期より分割後の数値となります。ご参考までに、第17期以前の過去実績を4分の1にした数値を掲載しています。

■ 業績の推移(第16期～第20期)



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

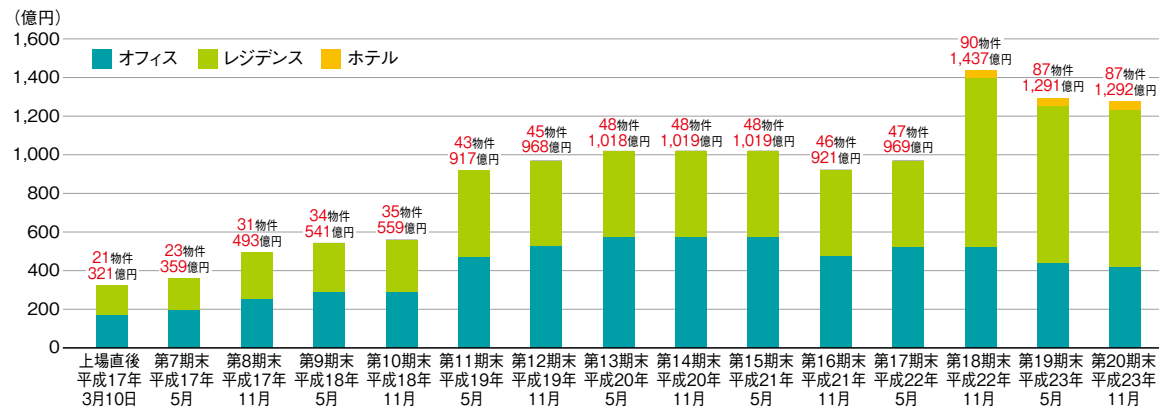
平和不動産リート投資法人の特徴と実績

Overview of 8966

本投資法人は、投資主価値の極大化を実現するため、「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を基本理念に掲げた運用を行い、オフィス及びレジデンスに投資する複合型リートです。また、その運用にあたっては、スポンサーである平和不動産のサポートを活用します。

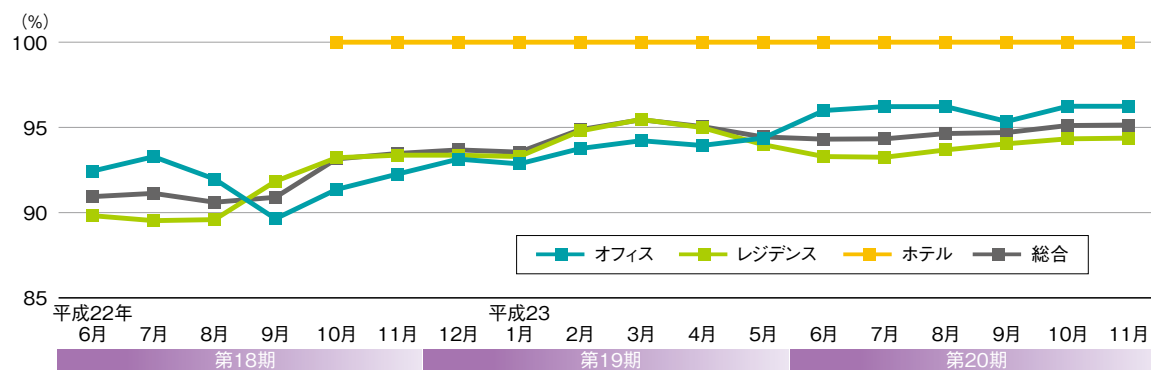
■ 資産規模の推移

●資産規模 **1,292億円** ●物件数 **87物件**



■ 稼働率の推移

●第20期末 **95.14%** 前期末(第19期末)より0.70ポイント上昇



■ 平和不動産との協働

●不動産の取得・売却機能の活用 ●リーシング機能の活用

平和不動産からの物件取得のパイプライン機能、信用力を活かした財務面でのサポートなど、多面的な支援を受けることで、本投資法人の成長に活用していきます。



投資主の皆様へ

Management Report 第20期のご報告



更なるポートフォリオの拡大と収益の向上を目指し「ステージ2」再成長軌道へ

平成22年10月1日に行ったジャパン・シングルレジデンス投資法人(JSR)との合併等を経て、本投資法人は第19期(平成23年5月期)まで「〈ステージ1〉成長基盤の再構築」に努めて参りました。第20期(平成23年11月期)からは「〈ステージ2〉再成長軌道へ」として、更なる飛躍を遂げるため、外部成長、内部成長、財務戦略の3点においてさまざまな取り組みをスタートさせました。第20期の運用状況について、現状のマーケット動向を踏まえてお話しします。

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

第20期における国内経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響により、依然として厳しい状況にあるものの、緩やかな持ち直しの状況が続いています。しかしながら、震災に起因する電力供給の制約や原子力発電所事故の影響に加え、欧州の政府債務危機等を背景とした海外経済の減速、さらには円高と株価の低迷、タイの洪水等、景気の下振れリスクが数多く存在しています。デフレの長期化や雇用情勢の悪化懸念も残っており、経済の先行きについては引き続き注視が必要です。

東証REIT指数は、東日本大震災直後の急落から一旦1,000ポイントを超える水準まで回復しましたが、海外経済の減速懸念から下落傾向で推移し、平成23年11月末の東証REIT指数は847.08ポイントと低い水準になっています。

景気感応度の高いオフィスビルについては空室率が高止まり傾向にあり、賃料水準も弱含みのままです。しかし本投資法人が保有しているオフィスビルは、マーケットのポテンシャルが高い東京都区部に集中しており、市場競争力が高いことから、相対的に安定した稼働率を維持しています。

一方、レジデンスは一般的に景気変動の影響を受けにくく、本投資法人が投資する物件は、高い稼働率を維持しています。特に人口が純増する東京都のシングルタイプを数多く保有しており、シングルやDINKS世帯(子供を持たない共働き夫婦)が増加傾向にあるため、今後も需要が期待でき、賃貸市場において安定的な収益が確保し易いと考えています。

収益性が見込めるオフィスと安定的なレジデンス双方をポートフォリオに持つことで、どんなマーケット環境下においても、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保ができるよう力を入れていきます。

投資主の皆様へ Management Report 第20期のご報告

■ ステージ1について

平成21年9月から平成23年5月までを「〈ステージ1〉成長基盤の再構築」と位置づけ、さまざまな取り組みを実施してきました。外部成長面では、JSRとの合併による規模の拡大やスポンサーの平和不動産からの物件取得。内部成長面では、レジデンス運用のノウハウ吸収による稼働率の向上ほか、3物件の売却によるポートフォリオの質の改善。財務面では、借入金利コストの低減、借入金の長期化、返済期限の分散、借入先構成の見直しなどを行ってきました。3つの面で一定の成果を上げることができたと考えています。

成長戦略

《ステージ1》成長基盤の再構築(平成21年9月～平成23年5月)

- 平和不動産が100%スポンサーとなる
- 内部成長による収益性向上
- 外部成長による規模拡大・質の向上
- 財務基盤改善

《ステージ2》再成長軌道へ(平成23年6月～)

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

ポートフォリオの収益性改善と財務の改善

■ 稼働率95%以上を達成

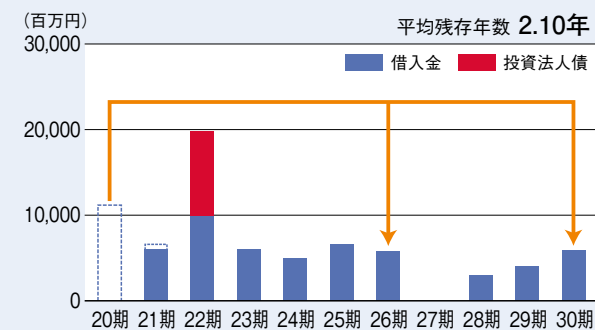
ステージ1の成長基盤をもとに、第20期(平成23年11月期)は「〈ステージ2〉再成長軌道へ」と歩を進めました。外部成長面では、平成23年8月に、八丁堀SFビル(東京都中央区)の区分所有持分を追加取得し、1棟完全所有を実現しました。資産価値の向上と運営の効率化が見込まれます。それ以外の物件取得はありませんでしたが、資産規模拡大に向けた活動は、今後も継続的に取り組んで参ります。

内部成長面では、安定的な高稼働率の維持に努めてきました。オフィスの稼働率は第19期末94.37%から第20期末96.24%に上昇。オフィスの期中月末稼働率は期中各月末とも95%以上を実現することができました。レジデンスの稼働率も第19期末93.99%から第20期末94.37%に向上。結果、ポートフォリオ全体では、第19期末94.44%から第20期末95.14%となり、目標としていた稼働率95%以上を達成しました。

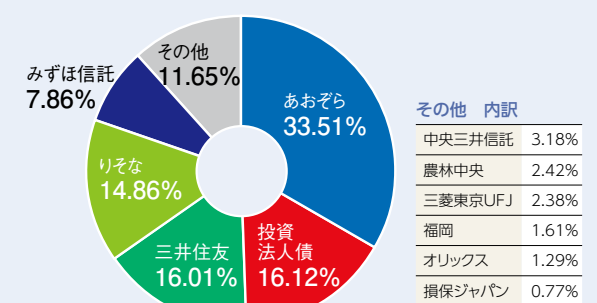
■ 借入金の長期化と返済期限の分散を実現

財務面では、平成23年10月末に返済期限を迎えた約111億円の返済及び期限前弁済約5億円の返済資金として、新たに約116億円の借入を行いました。借入のうち57.77億円は期間3年、58.57億円は期間5年となり、返済期間の長期化と返済期日の分散化を図ることができました。このリファイナンスにより、本投資法人の有利子負債の平均残存年数は前期末時点の1.85年から2.10年に延びました。また今回の借入を機に、新規の借入先として株式会社福岡銀行及びオリックス銀行株式会社が加わりました。これら一連の取り組みにより、財務基盤の強化につながったと考えています。

第20期末(平成23年11月30日)



第20期末(平成23年11月30日)



■ 担保条件の共通化で安定的でスムーズな資金調達が可能

リファイナンスと同時に、円滑な資金調達及び安定的な財務運営を行うことを目的に、担保条件の共通化を行いました。以前、JSRでは借入毎に貸付人との間で担保権設定に係る契約を締結していたため今回、契約を見直し、本投資法人と全貸付人との間で新たに担保権設定に係る契約を締結し、担保条件を共通化したことで、新規の借入先の参入が以前と比べて容易になりました。これまでのポートフォリオの質及び収益性の改善や合併により一時的に悪化した財務内容も回復方向にあり、事業・財務両面で今後も改善が見込まれることから、平成23年9月28日に株式会社格付投資情報センター(R&I)から本投資法人が取得している発行体格付けの方向性が「BBB・安定的」から「BBB・ポジティブ」への変更が発表されました。

■ プロパティ・マネジメント会社の一部集約(平和不動産との協働)

「〈ステージ2〉再成長軌道へ」を進めるにあたり、引き続きスポンサーである平和不動産株式会社との協働を強めていきたいと思います。その一環として平成23年10月に、本投資法人が保有するオフィスのうち、8物件のプロパティ・マネジメント会社を平和不動産に集約しました。これは、平和不動産が長年培ってきたビル賃貸事業の運営ノウハウを活かし、より質の高い賃貸運営を行うためのものです。

平和不動産グループは平成23年度から平成25年度の中期経営計画において「リート事業の推進:リートとのバリューチェーンの構築」を掲げています。平和不動産からの役職員の派遣による人的サポート、物件取得のパイプライン機能、信用力を活かした財務面でのサポートなど、多面的な支援を受けることで、本投資法人の成長につなげていきます。

■ 分配金水準について

平成22年10月の合併以降、1口当たり分配金は合併により生じた特別利益の負ののれんを活用し、ポートフォリオと財務の改善を並行して行いつつも、第18期(平成22年11月期)が1,375円、第19期1,550円、当期第20期は1,574円、翌第21期の予想は1,550円とさせて頂き、安定的に推移しております。不動産賃貸市場の状況は、まだ不透明な部分もありますが、我々は目前の課題解決に着実に一つずつ取り組み、安定的な分配を目指して参ります。



特集「社長に聞く」

本投資法人では、投資主の皆様のご意見をお聞きするため、アンケートを実施しています。2011年8月から10月にかけて行った「第19期投資主ハガキアンケート」では754名の方からご回答をいただきました。

そのなかでも投資主の皆様の関心が高かった5つの事項=①今後の分配方針、②負ののれんの活用方法、③東日本大震災の影響、④新規物件の取得予定、⑤今後の経営課題——について、平和不動産アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長市川隆也がご回答いたします。

■ 今後の分配方針は？

平成22年10月の合併により発生した負ののれんも活用し、第18期(平成22年11月期)1,375円、第19期(平成23年5月期)1,550円、第20期1,574円、翌第21期予想1,550円と安定的に推移させております。今後も安定的な分配を目指して参りたいと考えています。

■ 負ののれんの活用方法は？

JSRとの合併により約100億円の負ののれん(合併差益)が発生しました。これまで使った金額は約68億円です。その内訳は、第18期の分配金に約1.15億円充当を致しました。合併後のJSRの収益貢献が2ヵ月であったため、第18期の巡航分配金水準まで引き上げるためです。第19期には、平成23年2月に行った資産譲渡の際、発生した3物件の譲渡損約66.5億円の相殺等に使いました。

残り約32億円ですが、分配金水準の安定化を図るための活用を予定しています。第20期の1口当たり分配金は負ののれんの取崩しなしで1,574円になり、負ののれんは充当致しませんが、第21期の予想分配金1,550円には0.39億円を充当する予定にしております。オフィス物件の修繕費とレジデンスのリーシングコスト等の費用が増加すると見込んでいるためです。ポートフォリオの質の向上のために行った第19期の物件売却のような含み損対策への活用は一旦終了し、今後は修繕工事を前倒しで集中的に行う費用に充当することや、分配金が大きく変動する突発的な要因の発生時に使いたいと考えています。

■ 東日本大震災の影響は？

一部の物件では軽微な物的損傷が見られたものの、人的被害はなく、運用状況に重大な影響を及ぼす被害は確認されていません。外壁、内装、設備等、軽微な損傷や不具合が確認された45物件の修繕費用約1億300万円については、特別損失として第19期に全額計上しており、現状においては第20期以降の決算に影響を及ぼすことはありません。

東日本大震災直後は、不動産の売買を見合わせる動きが一部にはありましたが、現在の市場は正常化しています。賃貸マーケットについても震災直後は様子見をするテナントもいましたが、現状は大きな影響はなく、通常通りの市場に戻っています。

■ 新規物件の取得予定は？

外部成長を遂げるためには新規物件の取得が欠かせません。取得の機会があれば物件の良し悪しをしっかりと見極め、取得していきたいと考えています。ただし、物件取得のために多額の借入を行うことで、LTV(有利子負債比率)が過度に上昇するのは財務基盤を弱めるため、好ましくないと考えています。物件取得時には資金調達環境に注意しつつ、健全な財務基盤を堅持しながら、事業・財務両面のバランス良い成長に努めて参ります。

また、物件取得については平和不動産とのパイプラインを活用していきたいと思います。投資対象は東京都区部を中心に考えていますが、テナント需要や利回り等を考慮し、地方都市であっても優良な物件があれば厳選して投資を行う予定です。ポートフォリオの質の向上にも努めることで、規模拡大と収益性の向上を目指していきます。

■ 今後の経営課題は？

上記に挙げた新規の物件取得が大きな課題の1つです。また更なる財務基盤の強化も課題です。第20期に財務面ではさまざまな取り組みを行ってきましたが、今まで以上に強固な体制を構築するために、①投資法人債の確実な償還、②資金調達の多様化、③金融コストの低減、④借入期間の長期化・固定化・分散化、⑤借入先構成の強化、⑥無担保化、⑦格付の向上を実現していきたいと思います。

内部成長面でも現状の稼働率に満足せず、安定的な高稼働率の維持・向上に努めます。平和不動産のサポートも受けつつ質の高い管理運営を行い、ポートフォリオ稼働率95%以上を維持できる運用体制と安定的な分配金の原資を確保することに注力します。一方で運用の効率化を図り管理コストの削減等も心掛けていきます。

投資主価値の極大化を実現することを最大の目標に据えて、投資主の皆様のために、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保に力を入れていきます。

変わらぬご愛顧とともに、皆様のご指導・ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ物件一覧

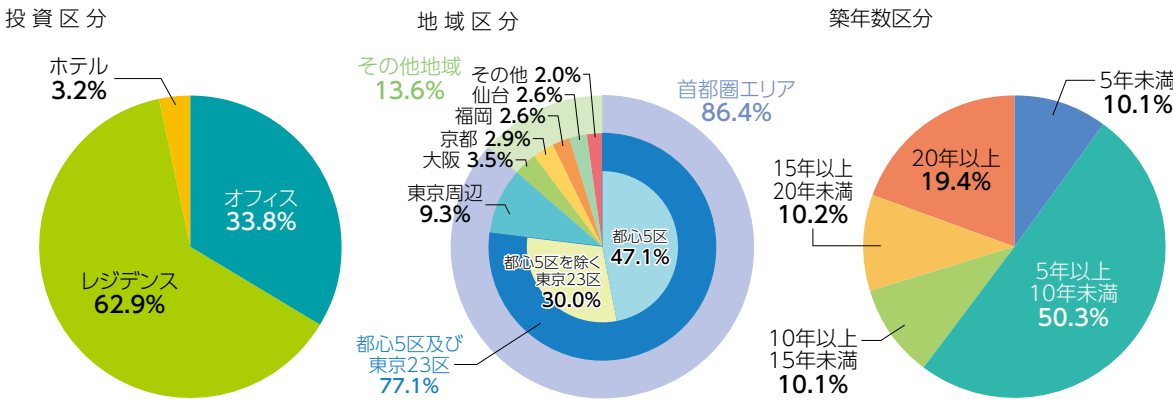
(平成23年11月30日現在)

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	1.0
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1991年8月	9階建	1,550	1.2
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	1990年12月	8階建	2,500	1.9
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	1991年12月	10階建	1,530	1.2
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	1992年2月	地下1階付7階建	2,700	2.1
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	1994年6月	地下1階付10階建	1,220	0.9
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	1993年2月	地下1階付8階建	1,550	1.2
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	1988年3月	地下1階付9階建	2,150	1.7
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	1991年10月	地下1階付8階建	3,092	2.4
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	2006年3月	地下1階付10階建	1,860	1.4
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	1987年11月	地下1階付9階建	1,730	1.3
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	1988年2月	地下1階付8階建	2,870	2.2
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	1990年10月	9階建	1,385	1.1
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	1988年1月	9階建	1,110	0.9
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	1970年1月	地下1階付5階建	3,418	2.6
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	2003年4月	地下3階付14階建	3,900	3.0
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	2003年10月	地下1階付3階建	640	0.5
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	1990年11月	9階建	1,675	1.3
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	1993年12月	地下1階付9階建	1,314	1.0
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	1989年7月	9階建	1,434	1.1
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	1992年4月	地下1階付9階建	4,798	3.7
オフィス小計					43,716	33.8
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	2003年3月	9階建	430	0.3
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	2003年4月	12階建	660	0.5
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	2002年11月	9階建	650	0.5
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	2004年2月	地下1階付8階建	3,610	2.8
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	2004年2月	地下1階付9階建	1,560	1.2
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	2004年4月	11階建	1,370	1.1
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区	2005年1月	8階建	1,260	1.0
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	2005年3月	10階建	1,000	0.8
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	2005年6月	12階建	1,100	0.9
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	2005年6月	11階建	1,210	0.9
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	2005年5月	9階建	690	0.5
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	2005年8月	14階建	4,030	3.1
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区	2005年6月	8階建	1,070	0.8
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区	2005年5月	13階建	1,130	0.9
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区	2006年5月	8階建	950	0.7
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区	2005年3月	11階建	1,100	0.9
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	2005年3月	地下1階付13階建	5,940	4.6
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	2006年9月	10階建	3,350	2.6
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区	2000年1月	地下1階付11階建	2,350	1.8
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区	2001年8月	地下1階付3階建	1,630	1.3
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	2005年1月	5階建	1,650	1.3
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	2008年1月	13階建	1,050	0.8
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	1989年3月	6階建	911	0.7
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	2003年8月	地下1階付12階建	836	0.7
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	2004年3月	13階建	1,080	0.8
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区	2003年2月	地下1階付7階建	749	0.6
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	2004年2月	15階建	730	0.6
Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	1999年2月	12階建	1,460	1.1
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	2002年1月	13階建	1,890	1.5
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	2004年1月	15階建	793	0.6
Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	2004年7月	13階建	944	0.7
Re-43	トゥールジョー又駒沢公園	東京都世田谷区	2001年1月	地下1階付30階建	6,520	5.1

番号	物件名称	所在地	竣工年月	階数	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市	2003年8月	地下1階付25階建	1,920	1.5
Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	2001年6月	10階建	453	0.4
Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	2002年3月	10階建	577	0.5
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市	2004年2月	10階建	624	0.5
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	2003年3月	15階建	1,780	1.4
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	2005年2月	11階建	534	0.4
Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市	2004年3月	10階建	229	0.2
Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市	1998年2月	11階建	631	0.5
Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	2005年8月	12階建	502	0.4
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市	2007年3月	13階建	1,820	1.4
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	2006年2月	12階建	820	0.6
Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	2006年2月	10階建	870	0.7
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	2006年7月	3階建	615	0.5
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	2006年11月	8階建	842	0.7
Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	2006年1月	11階建	839	0.7
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市	2006年3月	地下1階付13階建	1,080	0.8
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都府京都市	2007年3月	6階建	572	0.4
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区	2006年3月	12階建	1,990	1.5
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区	2006年3月	13階建	1,170	0.9
Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	2007年3月	13階建	1,360	1.1
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	2006年9月	9階建	566	0.4
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市	2007年1月	11階建	809	0.6
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市	2007年1月	13階建	684	0.5
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市	2007年1月	13階建	426	0.3
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	2006年9月	14階建	771	0.6
Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市	2007年2月	12階建	834	0.7
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	2007年2月	11階建	942	0.7
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市	2007年1月	11階建	408	0.3
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	東京都新宿区	2007年5月	15階建	2,090	1.6
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	東京都新宿区	2007年5月	14階建	872	0.7
レジデンス小計					81,333	62.9
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	0.7
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2006年7月	10階建	1,050	0.8
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2007年1月	10階建	1,150	0.9
ホテル小計					4,180	3.2
ポートフォリオ合計					129,229	100.0

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

■ポートフォリオ区分比率

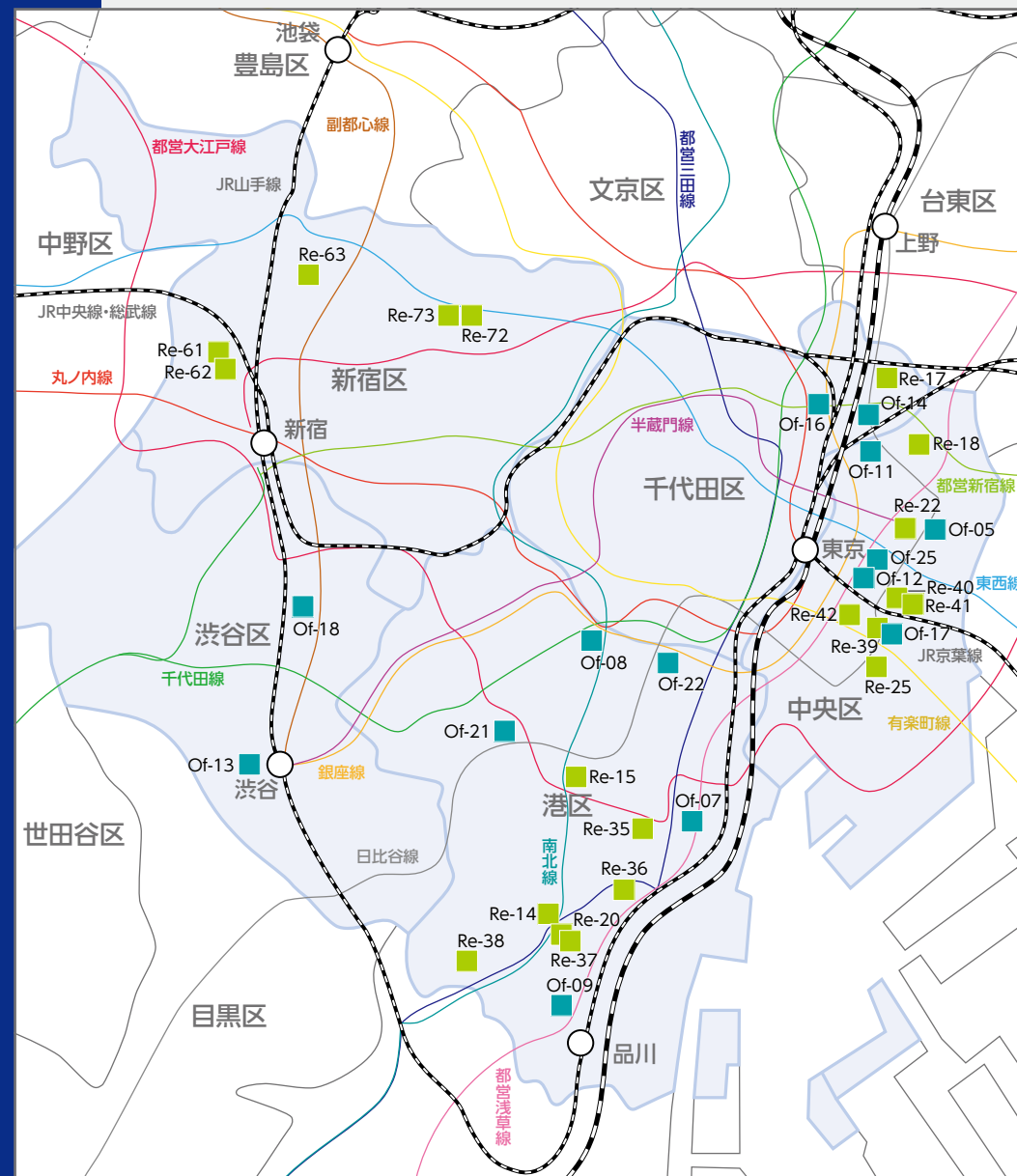
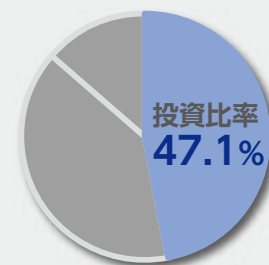


都心5区

物件数 **34** 物件

オフィス 14 レジデンス 20

取得価格 **608.6** 億円



■ オフィス ■ レジデンス ■ ホテル

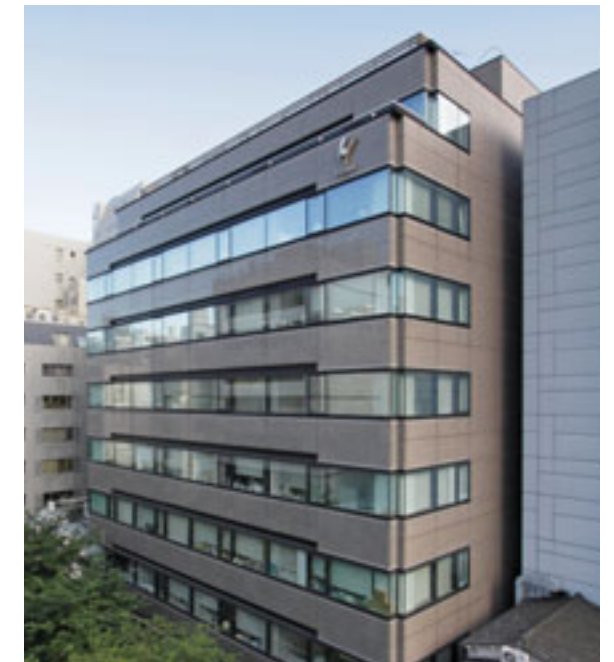
Of-07 浜松町SSビル



Of-08 国際溜池ビル



Of-25 茅場町平和ビル



Of-11 日本橋第一ビル



Of-12 八丁堀SFビル



Of-13 渋谷AXヒルズ



Of-14 KCAビル



Of-16 安和司町ビル



Of-17 八丁堀MFビル



Of-05 水天宮平和ビル



Of-09 グレイスビル泉岳寺前



Of-18 エムズ原宿



Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ



Re-15 コスモグラフィア
麻布十番



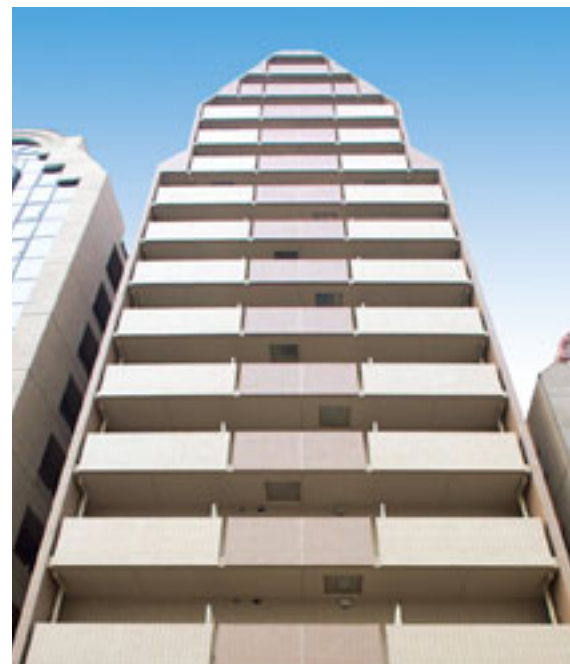
Re-17 エルミタージュ東神田



Re-18 エルミタージュ東日本橋



Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台



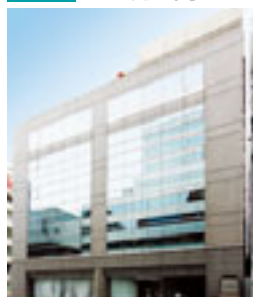
Re-63 シングルレジデンス東新宿



Of-21 アデッソ西麻布



Of-22 CIC虎ノ門ビル



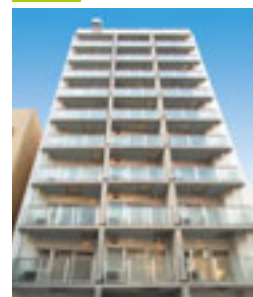
Re-22 ジョイシティ日本橋



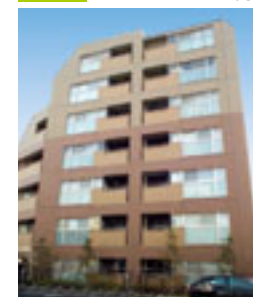
Re-35 シングルレジデンス
芝公園



Re-36 シングルレジデンス三田



Re-37 シングルレジデンス高輪



Re-61 シングルレジデンス
西新宿WEST



Re-62 シングルレジデンス
西新宿EAST



Re-20 ランドステージ白金高輪



Re-25 グレンパーク銀座EAST



Re-39 シングルレジデンス
銀座東



Re-40 シングルレジデンス
八丁堀Ⅱ



Re-41 シングルレジデンス
八丁堀Ⅲ



Re-42 シングルレジデンス
銀座



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

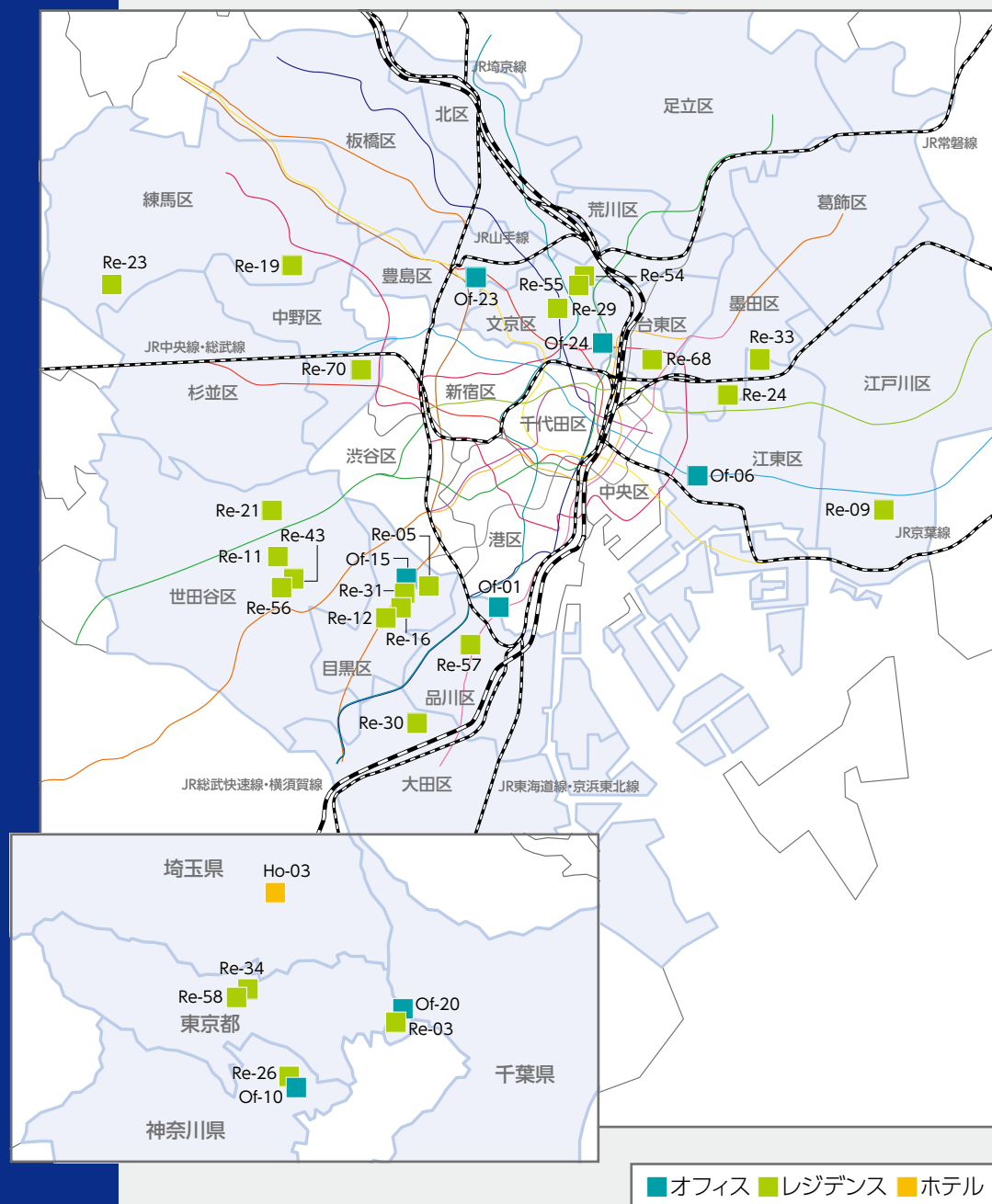
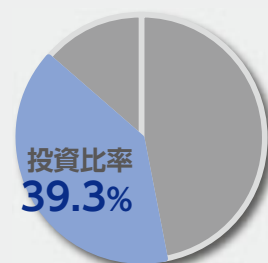


東京23区及び東京周辺

物件数 **32** 物件

オフィス **7** レジデンス **24** ホテル **1**

取得価格 **507.8** 億円



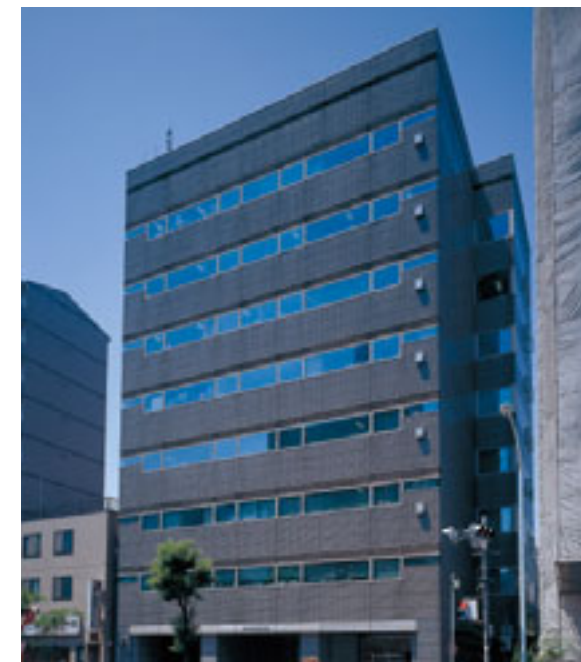
Of-01 朝日生命五反田ビル



Of-10 日総第15ビル



Of-15 大和中目黒ビル



Of-23 アリア池袋



Of-24 CIC湯島ビル



Of-06 NV福岡ビル



Of-20 船橋Faceビル



Re-03 コンコード市川



Re-05 CIC目黒



Re-09 レグルス東葛西



Re-16 アドバンテージ学芸大学



Re-11 ミルーム若林公園



Re-23 グレファス上石神井



Re-24 T&G錦糸町
マンション



Re-30 レジデンス東馬込



Re-31 グレパーク学芸大学



Re-58 シングルレジデンス国分寺



Re-26 グレパーク新横浜



Re-29 レジデンス向丘



Re-33 アドバンス亀戸



Re-34 ヴァンテ田無



Re-19 エルミタージュ練馬



アーパイルベルジェ
Re-21 明大前



Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園



Re-55 シングルレジデンス千駄木



Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木



Re-56 シングルレジデンス
駒沢公園



Re-12 ミルーム碑文谷



Re-57 シングルレジデンス
武蔵小山



Re-68 シングルレジデンス
浅草橋



Re-70 シングルレジデンス
東中野



Ho-03 スーパーホテル
さいたま・大宮

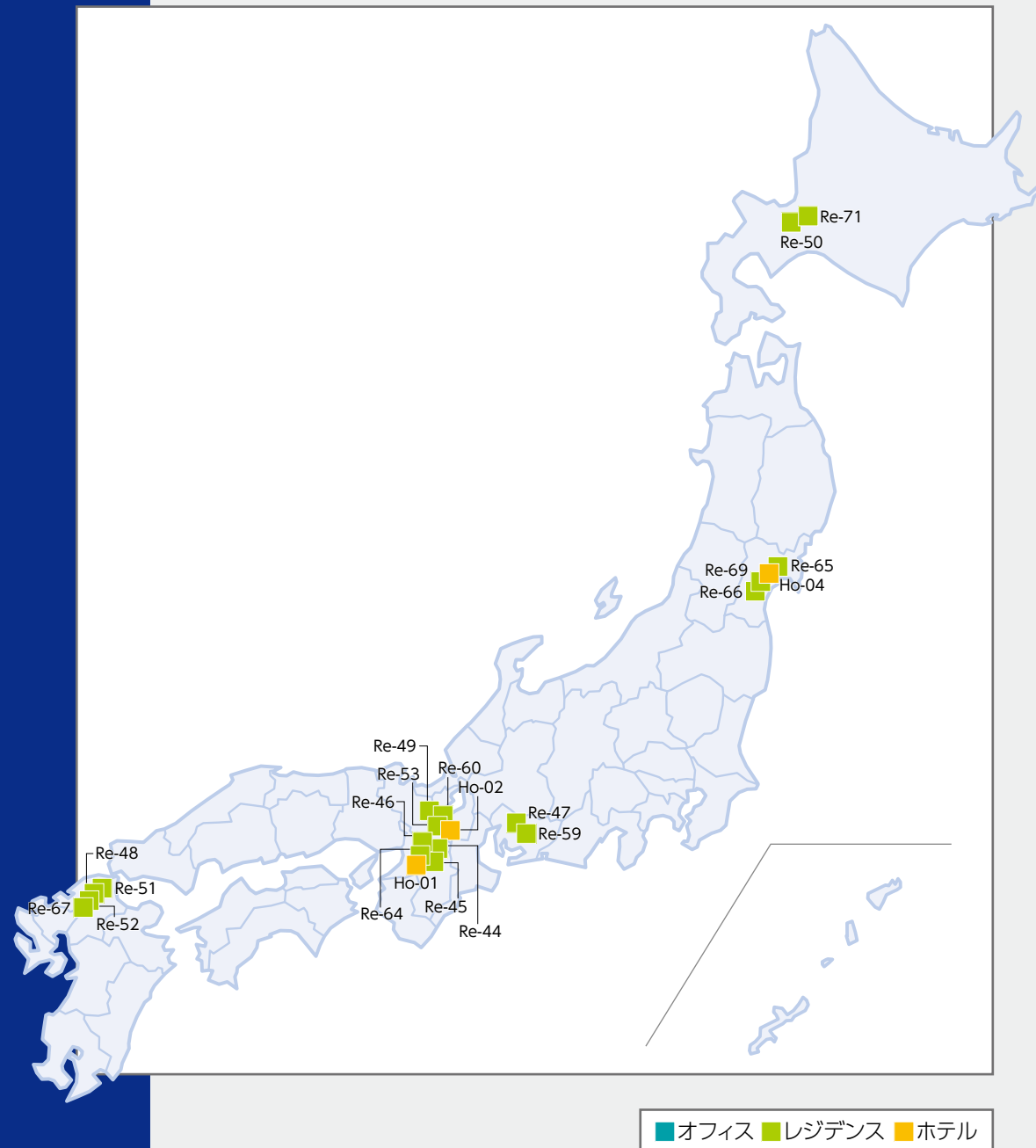
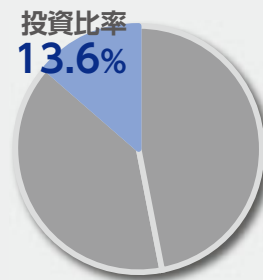


その他地域

物件数 **21** 物件

レジデンス 18 ホテル 3

取得価格 **175.7** 億円



Re-44 シングルレジデンス
梅田TOWER



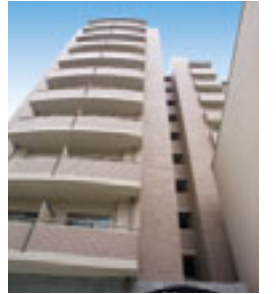
Re-45 シングルレジデンス
中之島



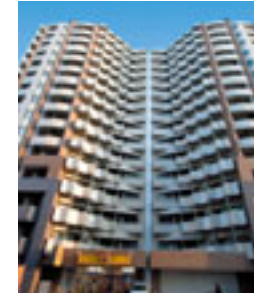
Re-46 シングルレジデンス
阿波座



Re-47 シングルレジデンス
丸の内



Re-48 シングルレジデンス
平尾



Re-49 シングルレジデンス
河原町二条



Re-50 シングルレジデンス
南6条



Re-51 シングルレジデンス
天神南



Re-52 シングルレジデンス
天神東



Re-53 シングルレジデンス
四条河原町



Re-54 シングルレジデンス
久屋大通



Re-55 シングルレジデンス
烏丸鞍馬口



Re-56 シングルレジデンス
東心斎橋



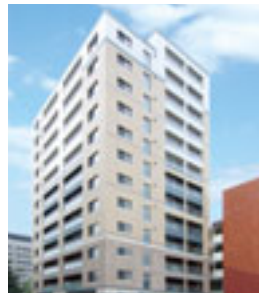
Re-57 シングルレジデンス
北四番丁



Re-58 シングルレジデンス
愛宕橋



Re-59 シングルレジデンス
九大病院前



Re-60 シングルレジデンス
一番町



Re-61 シングルレジデンス
南5条



Ho-01 スーパーホテル
大阪・天王寺



Ho-02 スーパーホテル
京都・烏丸五条



Ho-03 スーパーホテル
仙台・広瀬通り



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月			平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月
営業成績	営業収益	百万円	2,889	2,830	3,374	4,337	4,110
	（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,840)	(2,703)	(3,374)	(4,337)	(4,110)
	営業費用	百万円	1,974	1,611	1,888	9,127	2,289
	（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,195)	(1,203)	(1,401)	(1,906)	(1,734)
	営業利益	百万円	915	1,218	1,486	△4,789	1,820
	経常利益	百万円	388	695	842	△5,523	1,096
	当期純利益 ^(注2)	百万円	387	694	10,868	△5,626	1,095
財産等の状況	総資産額	百万円	101,753	104,461	153,390	138,538	137,985
	（対前期増減比）	%	(△8.5)	(2.7)	(46.8)	(△9.7)	(△0.4)
	有利子負債額	百万円	38,100	39,959	70,263	62,189	62,038
	純資産額	百万円	59,799	60,107	77,687	71,103	71,120
	（対前期増減比）	%	(4.2)	(0.5)	(29.2)	(△8.5)	(0.0)
	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	387	694	956	1,078	1,095
	配当性向 ^(注3)	%	100.0	99.9	8.8	－	99.9
1口当たり情報	発行済投資口数 ^(注4)	□	131,891	131,891	695,897	695,897	695,897
	1口当たり純資産額	円	453,403	455,733	111,636	102,175	102,200
	1口当たり分配金額	円	2,938	5,268	1,375	1,550	1,574
	（うち1口当たり利益分配金額）	円	(2,938)	(5,268)	(1,375)	(1,550)	(1,574)
	（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)	%	0.4	0.7	0.7	△3.8	0.8
	（年換算） ^(注5)	%	(0.7)	(1.4)	(1.3)	(△7.6)	(1.6)
	自己資本当期純利益率 ^(注6)	%	0.7	1.2	15.8	△7.6	1.5
	（年換算） ^(注6)	%	(1.3)	(2.3)	(31.5)	(△15.2)	(3.1)
	期末自己資本比率 ^(注7)	%	58.8	57.5	50.6	51.3	51.5
	期末総資産有利子負債比率 ^(注8)	%	37.4	38.3	45.8	44.9	45.0
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額 ^(注9)	百万円	92,304	96,933	143,311	128,223	127,834
	期末投資物件数 ^(注9)	件	46	47	90	87	87
	期末総賃貸可能面積 ^(注9)	m ²	106,515.49	110,672.02	200,706.15	180,469.92	180,511.50
	期末テナント数 ^(注9、10)	件	136	132	3,551	3,384	3,567
	期末稼働率 ^(注9)	%	87.7	91.5	93.5	94.4	95.1
その他参考情報	減価償却費	百万円	506	491	584	732	702
	資本的支出額	百万円	141	260	155	188	279
	賃貸NOI ^(注11)	百万円	2,151	1,990	2,558	3,164	3,077
	FFO ^(注12、14)	百万円	1,214	1,185	1,426	1,760	1,798
	1口当たりFFO	円	9,206	8,991	2,050	2,530	2,584
	DSCR ^(注13、14)	倍	3.9	4.3	3.9	3.8	4.1
	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－不動産等売却損益＋減価償却費
(注13) DSCR＝（金利償却前当期純利益－不動産等売却損益）÷支払利息（投資法人債利息を含みます。）
(注14) FFO及びDSCRの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

(2) 当期の資産の運用の経過

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

①投資法人の主な推移

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

②運用環境

当期における国内経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災（以下「本震災」といいます。）の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直しの状況が続いています。しかしながら、経済の先行きは、本震災に起因する電力供給の制約等や原子力災害の影響に加え、欧州債務危機等を背景とした海外経済の減速や円高の定着・株価の低迷、タイの洪水の影響等、景気が下振れするリスクが存在しています。また、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念も依然残っており、景気先行きには引き続き不透明な状況です。一方、東証REIT指数は、本震災直後の急落から一旦は1,000ポイントを超える水準まで回復したものの、平成23年5月頃より欧州債務危機等の影響もあり、リスク資産の取得回避の動きから下落傾向で推移し、平成23年11月30日の東証REIT指数は847.08ポイントと低迷しています。

■オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）のオフィスビルの当期における平均空室率は、平成23年6月の8.81%から平成23年11月の8.90%と8%台後半で概ね安定的に推移しました。今後のオフィスビルの賃貸マーケットは、大幅ではないものの、徐々に改善していくことが期待されます。東京ビジネス地区の平均賃料は、前期末の平成23年5月末の17,400円／坪から当期末の11月末の16,973円／坪と賃料相場の弱含み状況が続くものの、下落幅が縮小傾向となる等回復の兆しも示しています。

■レジデンス賃貸マーケット

住宅着工戸数の動向は、本震災後、平成23年8月にかけて持ち直しの動きが見られましたが、その後減少に転じました。一方で、本震災後の賃貸住宅指向の強まり、首都圏への継続的な人口流入、小世帯層の利便性のある物件指向等による堅調な需要により、レジデンス賃貸マーケットの需給関係は徐々に改善しています。本投資法人においても稼働率は手堅く推移し、家賃水準も下げ止まりの傾向を示す等収益性は改善しつつあります。先行きについては、雇用や所得環境は依然として厳しい状況が続き、本格的な回復にはまだ時間を要するといった状況ですが、稼働率・賃料水準とも徐々に改善傾向を示し、安定的に推移することが予想されます。

■不動産市況

平成23年9月発表の都道府県地価調査においては、基準値価格が依然として全国的に下落を示しましたが、下落率は縮小し上昇・横這いの地点も増え、東京都心部ではオフィスの賃料調整が進み災害時の対応性の高いビルへの移転等の動きにより空室率の改善したエリアも見られ、これらのエリアでは下落率が縮小しました。また、住宅地でも利便性が高く高度利用が可能なマンション用地を取得する動きが見られる等、市況の回復に期待が持てるような動きが見られるようになってきています。

③運用実績

■外部成長

本投資法人は、平成23年8月25日にOf-12 ハ丁堀SFビルの区分所有持分を32百万円で追加取得し、1棟完全所有としました。この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス21物件（取得価格の総額：43,716百万円）、レジデンス62物件（取得価格の総額：81,333百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計87物件（取得価格の総額：129,229百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。

■内部成長

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上及びリニューアル工事の実施等に注力することにより、収益向上に努めて参りましたが、当期においては、マーケット動向を踏まえ、積極的なテナント獲得活動に重点的に取り組みました。その結果、オフィスにおける稼働率は、前期末時点の94.37%から当期末時点では96.24%と上昇し、レジデンスの稼働率についても、前期末時点の93.99%から当期末時点で94.37%と上昇しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の94.44%に対して当期末時点で95.14%と上昇させることができました。

④資金調達の概要

本投資法人は、平成23年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン5（借入残高:4,508百万円）及びタームローン7（借入残高：6,607百万円）の返済資金、並びに平成24年5月31日に元本返済期日を迎えるタームローンI（借入残高：519百万円）の期限前返済資金に充当するため、平成23年10月31日にタームローン10（借入金額：5,777百万円）及びタームローン11（借入金額：5,857百万円）の借入れ（以下「本件借入れ」といいます。）を行いました。借入期間3年及び5年の借入れを行うことにより資金調達期間の長期化を図るとともに、新規借入先として株式会社福岡銀行及びオリックス銀行株式会社からの借入れを行い、バンクフォーメーションの再構築を図りました。また、本件借入れ及び既存借入金返済を行うに当たり、今後の円滑な資金調達及び安定的な財務運営を行うことを目的として、従前JSRが借入れ毎に貸付人との間で締結していた担保権設定に係る契約（責任財産限定担保契約）の見直しを行い、新規に、本投資法人の借入金全貸付人との間で担保権設定に係る契約（責任財産非限定担保契約）を締結し、担保共通化を図りました。

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4,110百万円、営業利益は1,820百万円となり、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1,096百万円、当期純利益は1,095百万円を計上しました。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15を適用し、繰越利益を留保しながら、当期純利益の範囲内で発行済投資口数695,897口の整数倍の最大値となる1,095,341,878円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,574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 OpportunitiesFund, 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月
最 高	191,000	170,600	51,100	54,800	49,000
最 低	111,000	111,600	34,500 (注)	47,600	36,200

(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、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、繰越利益を留保しながら、当期純利益の範囲内で発行済投資口数695,897口の整数倍の最大値を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,574円となりました。

期 別		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
当期末処分利益総額	千円	387,519	694,874	10,868,521	4,284,783	4,301,813
利益留保額	千円	23	72	9,911,663	3,206,142	3,206,471
金銭の分配金総額	千円	387,495	694,801	956,858	1,078,640	1,095,341
(1口当たり分配金)	円	(2,938)	(5,268)	(1,375)	(1,550)	(1,574)
うち利益分配金総額	千円	387,495	694,801	956,858	1,078,640	1,095,341
(1口当たり利益分配金)	円	(2,938)	(5,268)	(1,375)	(1,550)	(1,574)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループ（平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び平和不動産の子会社である平和サービス株式会社を総称していいます。以下同じ。）の活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在するオフィス及びレジデンスを中心に、質の高いポートフォリオを構築・運営して参りました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の極大化を目指します。

①外部成長

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

②内部成長

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社が培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、保有資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。稼働率維持・向上のために、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料設定を柔軟に行うことを始め、退去者数の低減に重点を置いたテナント対応や退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のためのリーシング管理等も行って参ります。更に、物件競争力強化のために、保有資産の修繕・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。併せて、平和不動産と協働し、本投資法人の保有物件のブランドの浸透に注力することにより、オフィスマーケットや賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は62,038百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.0%となっています。
欧州債務危機に誘発される金融危機懸念等、資金調達環境にはリスク要因も存在しますが、今後も、金融機関とリレーション強化を図りながら、借入金については期間長期化、金利固定化、金利水準低下を推進し、新規借入行の招聘を含めバンクフォーメーションの強化を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。また、平成24年10月に償還期日の到来する投資法人債（100億円）についても、円滑な償還を行うべく、前倒しでの資金手当ての検討も行っています。

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		平成21年11月30日現在	平成22年5月31日現在	平成22年11月30日現在	平成23年5月31日現在	平成23年11月30日現在
発行可能投資口総口数	□	2,000,000	2,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総数	□	131,891	131,891	695,897	695,897	695,897
出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	59,412	59,412
投資主数	人	5,466	5,363	9,103	9,058	10,039

（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）	174,531	25.08
平和不動産株式会社	102,292	14.69
MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	82,560	11.86
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	49,714	7.14
野村信託銀行株式会社（投信口）	38,955	5.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	17,289	2.48
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	12,866	1.84
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	9,771	1.40
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	8,753	1.25
東洋プロパティ株式会社	7,908	1.13
合 計	504,639	72.51

（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	－	4,241
監督役員(注1、2)	福井 琢	柏木総合法律事務所 弁護士	1,869
監督役員(注1、2)	窪川 秀一	窪川公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
監督役員(注1、2)	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	1,825
監督役員(注1、2)	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、2)	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3)	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）平成23年8月26日に開催された投資主総会の終結の時をもって、大坪和敏、横山榮一郎及び杉浦孝司の3名は監督役員を辞任し、福井琢及び窪川秀一の2名が後任の監督役員に選任されました。
（注3）諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

（４）資 産 運 用 会 社 、 資 産 保 管 会 社 及 び 一 般 事 務 受 託 者

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

委託区分	名 称
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社（注1）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務）	みずほ信託銀行株式会社
	中央三井信託銀行株式会社（注2）
一般事務受託者（機関の運営等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社あおぞら銀行

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

3.投資法人の運用資産の状況

（１）不 動 産 投 資 法 人 の 財 産 の 構 成

資産の種類	用 途	地 域	第19期 (平成23年5月31日現在)		第20期 (平成23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	16,650	12.0	16,684	12.1
		首都圏(注3)	5,244	3.8	5,238	3.8
	レジデンス	東京23区	12,130	8.8	12,069	8.7
		首都圏(注3)	4,208	3.0	4,193	3.0
	小 計		38,234	27.6	38,186	27.7
信託不動産(注2)	オフィス	東京23区	21,957	15.9	21,997	15.9
	レジデンス	東京23区	48,363	34.9	48,135	34.9
		首都圏(注3)	1,243	0.9	1,238	0.9
		その他(注4)	14,291	10.3	14,180	10.3
	ホテル	首都圏(注3)	1,038	0.8	1,030	0.7
		その他(注4)	3,094	2.2	3,067	2.2
	小 計		89,989	65.0	89,648	65.0
不動産等計		128,223	92.6	127,834	92.6	
預金その他の資産		10,314	7.4	10,150	7.4	
資産総額計		138,538	100.0	137,985	100.0	

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（信託不動産等については減価償却後の帳簿価額）に基づいています。
（注2）「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。
（注3）「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
（注4）「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

（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	6,486	8,141.02	7,528.50	92.5	4.9	共同住宅
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,838	5,459.49	5,162.94	94.6	2.9	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,839	4,156.53	4,156.53	100.0	5.1	事務所
Re-20	ランドステージ白金高輪	3,971	4,457.76	4,089.91	91.7	2.6	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,776	2,520.22	2,520.22	100.0	3.0	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,543	1,178.56	1,178.56	100.0	2.6	店舗
Re-11	ミルルーム若林公園	3,361	5,490.36	5,316.03	96.8	2.7	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,268	4,224.61	4,079.06	96.6	2.0	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル	3,140	2,255.96	2,189.98	97.1	1.6	事務所
Of-15	大和中目黒ビル	2,923	2,621.14	2,621.14	100.0	2.0	事務所
合 計		41,150	40,505.65	38,842.87	95.9	29.5	

（注1）「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
（注3）「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
（注4）「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不 動 産 等 組 入 資 産 明 細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （百万円）
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,303	1,275
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸蛸町一丁目16番8号	信託受益権	1,261	1,493
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,330	2,447
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,530	1,558
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	2,430	2,793
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	1,400	1,188
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,460	1,462
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	1,920	2,221
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	2,320	3,140
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	1,360	1,850
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	1,069	1,737
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,190	2,923
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,080	1,352
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	921	1,135
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	4,055	3,543
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,000	3,776
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	信託受益権	471	636
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	1,253	1,729
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,080	1,340
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	1,475
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	5,110	4,839
オフィス 小計				38,863	43,920
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	447	408
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	521	642
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	638	615
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	3,422	3,361
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	1,425	1,494
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	1,199	1,344
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	信託受益権	1,060	1,230
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	823	962
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	1,110	1,028
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	1,250	1,137
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	670	647
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	3,930	3,971
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	882	1,043
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	915	1,112
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	891	924
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	1,030	1,130
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	4,140	5,838
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,350	3,268
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	2,330
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,130	1,593
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町一丁目40番7号	信託受益権	1,040	1,634
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	994	1,074
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	820	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	753	827

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	期末算定 価額（注2） （百万円）	帳簿価額 （百万円）
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区三田三丁目3番6号	信託受益権	1,100	1,070
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区三田四丁目17番22号	信託受益権	728	738
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	760	723
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	1,444
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区新川二丁目7番11号	信託受益権	1,840	1,864
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	776
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	942	925
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	6,390	6,486
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	1,870
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	445
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	589	564
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市中西区幡下二丁目11番21号	信託受益権	621	606
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	1,743
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	516	526
Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番24	信託受益権	232	222
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	610	625
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	506	486
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地	信託受益権	1,900	1,791
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	837	811
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	891	859
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	619	607
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	865	833
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	851	829
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市中区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,080	1,065
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	564
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区西新宿八丁目8番20号	信託受益権	2,010	1,975
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	1,160
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	1,360	1,345
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号	信託受益権	580	559
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	812	797
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	683	669
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	423	418
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	775	763
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	836	819
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都中野区東中野二丁目19番4号	信託受益権	946	931
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	371	403
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	2,080	2,071
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	867	864
レジデンス 小計				74,768	79,816
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	1,060
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	901	883
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	1,030
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	信託受益権	1,160	1,123
ホテル 小計				4,191	4,098
合 計				117,822	127,834

(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19期（H22.12.1～H23.5.31）				第20期（H23.6.1～H23.11.30）			
		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) (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	9	100.0	55,234	1.3	9	100.0	55,540	1.4
Of-05	水天宮平和ビル	7	100.0	54,443	1.3	6	88.5	53,351	1.3
Of-06	NV富岡ビル	4	86.9	86,045	2.0	5	100.0	91,880	2.2
Of-07	浜松町SSビル	9	100.0	59,710	1.4	9	100.0	58,926	1.4
Of-08	国際溜池ビル	6	91.6	79,417	1.8	6	91.6	78,028	1.9
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	7	89.6	57,673	1.3	7	89.6	57,650	1.4
Of-10	日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.2	1	100.0	51,547	1.3
Of-11	日本橋第一ビル	8	90.3	63,452	1.5	8	90.3	62,876	1.5
Of-12	八丁堀SFビル	7	97.0	68,797	1.6	8	97.1	67,423	1.6
Of-13	渋谷AXヒルズ	10	79.4	32,508	0.7	11	89.6	32,138	0.8
Of-14	KCAビル	7	82.2	32,540	0.8	8	100.0	35,952	0.9
Of-15	大和中目黒ビル	6	100.0	84,072	1.9	6	100.0	83,529	2.0
Of-16	安和司町ビル	7	71.2	31,384	0.7	8	85.2	33,576	0.8
Of-17	八丁堀MFビル	8	88.6	31,872	0.7	8	88.6	28,477	0.7
Of-18	エムズ原宿	5	100.0	115,000	2.7	5	100.0	107,534	2.6
Of-19	三宮三和東洋ビル(注5)	－	－	109,427	2.5	－	－	－	－
Of-20	船橋Faceビル	9	100.0	125,835	2.9	9	100.0	124,930	3.0
Of-21	アデッソ西麻布	4	100.0	14,715	0.3	4	100.0	14,346	0.3
Of-22	CIC虎ノ門ビル	8	86.5	35,984	0.8	8	86.5	39,404	1.0
Of-23	アリア池袋	7	100.0	37,578	0.9	7	100.0	37,269	0.9
Of-24	CIC湯島ビル	9	100.0	53,413	1.2	9	100.0	53,413	1.3
Of-25	茅場町平和ビル	1	100.0	209,597	4.8	1	100.0	209,935	5.1
	オフィス 小計	139	94.4	1,490,029	34.4	143	96.2	1,377,732	33.5
Re-03	コンコード市川	1	100.0	17,306	0.4	1	100.0	17,280	0.4
Re-05	CIC目黒	21	100.0	19,248	0.4	20	95.1	19,434	0.5
Re-09	レプルス東葛西	1	100.0	23,350	0.5	41	93.7	23,562	0.6
Re-11	ミルーム若林公園	92	96.9	114,835	2.6	92	96.8	111,778	2.7
Re-12	ミルーム碑文谷	49	93.1	45,759	1.1	47	86.5	41,402	1.0
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	59	98.3	36,144	0.8	57	95.0	35,829	0.9
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	28	100.0	31,332	0.7	27	95.2	30,645	0.7
Re-16	アドバンテージ学芸大学	24	88.4	25,361	0.6	27	100.0	25,637	0.6
Re-17	エルミタージュ東神田	56	93.8	34,349	0.8	59	98.5	35,727	0.9
Re-18	エルミタージュ東日本橋	64	97.5	39,708	0.9	65	98.8	41,743	1.0
Re-19	エルミタージュ練馬	47	94.2	22,729	0.5	49	96.2	23,352	0.6
Re-20	ランドステージ白金高輪	59	92.3	108,963	2.5	59	91.7	108,317	2.6
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	42	96.4	28,342	0.7	39	90.7	28,679	0.7
Re-22	ジョイシティ日本橋	40	91.6	32,909	0.8	44	98.3	31,916	0.8
Re-23	グレファス上石神井	55	93.8	32,814	0.8	56	97.2	31,841	0.8
Re-24	T&G錦糸町マンション	52	98.0	32,514	0.7	52	98.0	33,074	0.8
Re-25	グレンパーク銀座EAST	96	93.0	111,091	2.6	98	94.6	117,758	2.9
Re-26	グレンパーク新横浜	88	92.6	83,116	1.9	89	96.6	81,769	2.0
Re-27	グレンパーク池田山(注5)	－	－	11,444	0.3	－	－	－	－
Re-28	ルネ東寺尾(注5)	－	－	57,282	1.3	－	－	－	－
Re-29	レジデンス向丘	46	96.1	54,923	1.3	46	96.7	55,740	1.4
Re-30	レジデンス東馬込	27	88.6	40,565	0.9	28	91.2	43,940	1.1
Re-31	グレンパーク学芸大学	21	95.9	34,668	0.8	21	95.9	32,374	0.8
Re-33	アドバンス亀戸	3	100.0	34,151	0.8	3	100.0	34,096	0.8
Re-34	ヴァンテ田無	32	100.0	32,653	0.8	30	88.3	30,617	0.7
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1	100.0	28,455	0.7	24	80.4	24,859	0.6

不動産等の名称		第19期（H22.12.1～H23.5.31）				第20期（H23.6.1～H23.11.30）			
		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	36,704	0.8	37	78.8	35,070	0.9
Re-37	シングルレジデンス高輪	27	92.5	24,211	0.6	27	93.3	24,959	0.6
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	26	93.0	25,155	0.6	26	93.0	24,210	0.6
Re-39	シングルレジデンス銀座東	61	94.4	51,000	1.2	57	90.5	47,510	1.2
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	76	90.7	61,883	1.4	71	86.6	58,773	1.4
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	33	87.4	27,973	0.6	36	97.4	24,022	0.6
Re-42	シングルレジデンス銀座	40	93.5	33,372	0.8	42	96.3	32,748	0.8
Re-43	トータルジョーナ駒沢公園	257	91.3	212,997	4.9	265	92.5	199,897	4.9
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	110	99.4	84,966	2.0	131	94.3	81,869	2.0
Re-45	シングルレジデンス中之島	35	93.9	20,979	0.5	31	79.9	19,759	0.5
Re-46	シングルレジデンス阿波座	57	90.6	25,673	0.6	59	93.4	24,560	0.6
Re-47	シングルレジデンス丸の内	61	93.0	26,843	0.6	66	98.6	27,320	0.7
Re-48	シングルレジデンス平尾	178	89.6	77,463	1.8	194	96.8	75,538	1.8
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	44	88.5	21,356	0.5	45	90.4	19,423	0.5
Re-50	シングルレジデンス南6条	28	96.7	12,038	0.3	25	86.3	10,742	0.3
Re-51	シングルレジデンス天神南	83	93.6	28,904	0.7	80	88.2	28,430	0.7
Re-52	シングルレジデンス天神東	71	96.1	25,027	0.6	71	96.1	25,350	0.6
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	98	98.1	80,274	1.9	97	98.1	75,381	1.8
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	8	92.7	28,191	0.6	11	100.0	28,329	0.7
Re-55	シングルレジデンス千駄木	12	100.0	31,661	0.7	11	97.2	31,642	0.8
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	35	97.2	20,848	0.5	34	94.4	21,288	0.5
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	48	92.7	32,147	0.7	51	98.2	30,583	0.7
Re-58	シングルレジデンス国分寺	41	96.1	31,265	0.7	40	94.6	31,297	0.8
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	82	95.0	45,712	1.1	84	97.9	45,066	1.1
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	36	86.2	23,676	0.5	41	100.0	21,310	0.5
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	71	92.5	65,679	1.5	73	95.0	65,341	1.6
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	46	95.2	40,585	0.9	45	93.2	39,593	1.0
Re-63	シングルレジデンス東新宿	60	87.6	46,756	1.1	62	91.7	47,754	1.2
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	35	94.5	22,290	0.5	36	97.7	22,273	0.5
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	80	91.1	37,116	0.9	88	100.0	35,716	0.9
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	61	92.5	31,468	0.7	66	100.0	32,193	0.8
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	39	80.8	18,040	0.4	43	89.9	17,823	0.4
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	29	100.0	26,420	0.6	27	94.9	25,720	0.6
Re-69	シングルレジデンス一番町	64	94.1	37,439	0.9	72	100.0	38,225	0.9
Re-70	シングルレジデンス東中野	43	89.7	31,421	0.7	44	89.8	29,822	0.7
Re-71	シングルレジデンス南5条	1	100.0	17,662	0.4	1	100.0	16,217	0.4
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	114	95.0	75,956	1.8	111	94.0	75,685	1.8
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	46	93.1	31,095	0.7	46	92.8	30,903	0.8
	レジデンス 小計	3,241	94.0	2,706,289	62.4	3,420	94.4	2,583,741	62.9
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	0.8
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	0.9
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.0	36,850	0.8	1	100.0	44,220	1.1
	ホテル 小計	4	100.0	141,388	3.3	4	100.0	148,758	3.6
	合 計	3,384	94.4	4,337,706	100.0	3,567	95.1	4,110,232	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-19三宮三和東洋ビル、Re-27グレンパーク池田山及びRe-28ルネ東寺尾は、平成23年2月28日付で譲渡しています。

5.費用・負債の状況

(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	7,840	－	△93
合 計		7,840	－	△93

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

4.保有不動産の資本的支出

(１) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称		所在地	目 的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
					総額	当期支払額	既支払総額
Of-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23年12月 至 平成24年 5 月	10,000	－	－
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	エントランス リニューアル工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	16,000	－	－
Re-20	ランドステージ 白金高輪	東京都港区	LED工事	自 平成23年12月 至 平成24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	LED工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	10,000	－	－

(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279,894千円であり、費用に区分された修繕費132,726千円と併せ、合計412,621千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目 的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	共用部リニューアル工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	15,614
			駐車場ハロン消火設備 全容器更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年 9 月	6,250
			空調設備更新工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	8,100
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年11月	7,392
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	7,370
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年 9 月	5,300
	その他		空調設備更新工事他	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	229,868
合 計					279,894

(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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
当期首積立金残高	330,000	495,000	388,000	773,898	936,529
当期積立額	200,000	－	448,898 (注2)	162,631	52,395
当期積立金取崩額	35,000	107,000	63,000	－	988,924 (注3)
次期繰越額	495,000	388,000	773,898	936,529	－

(注1) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在126,867千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。

(１) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第19期	第20期
	自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
(a) 資産運用報酬	392,856	383,832
(b) 資産保管手数料	24,119	22,453
(c) 一般事務委託手数料	44,747	41,645
(d) 役員報酬	7,867	7,936
(e) 会計監査人報酬	12,000	10,000
(f) その他営業費用	84,881	88,891
合 計	566,471	554,760

(注) 第20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、320千円あります。

(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	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成23年 5月31日	5,130,000	5,130,000	1.88000	平成24年 5月31日	期限一括	(注7)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行	平成23年 5月31日	519,600	－	1.60860	平成24年 5月31日	期限一括 (注2)		
	小 計		6,649,600	6,130,000					
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3月 5日	4,531,000	－	1.48197	平成23年10月31日	分割返済	(注7)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	383,187	－	1.58197	平成23年10月31日	分割返済		
	株式会社三井住友銀行		910,971	－					
	株式会社りそな銀行		836,818	－					
	農林中央金庫		2,880,971	－					
	株式会社西日本シティ銀行		960,323	－					
	株式会社損害保険ジャパン		480,161	－					
	株式会社北海道銀行		192,064	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	－	5,880,000	2.08500	平成24年10月31日	分割返済 (注3)		
	株式会社りそな銀行		－	1,960,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3月29日	－	985,000	1.74952	平成24年10月31日	分割返済 (注4)		
	株式会社りそな銀行		－	985,000					
	小 計		11,175,500	9,810,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	5,910,000	－	2.08500	平成24年10月31日	分割返済	(注7)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,970,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3月29日	990,000	－	1.74952	平成24年10月31日	分割返済		
	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	2,955,000	2,940,000	1.94952	平成25年10月31日	分割返済 (注5)		
	株式会社三井住友銀行		985,000	980,000					
	株式会社りそな銀行		985,000	980,000					

6.期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Of-12	ハ丁堀SFビル	平成23年8月25日	32	－	－	－	－
合 計		－	32	－	－	－	－

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。
(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (注2) (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	不動産	Of-12	ハ丁堀SFビル	平成23年8月25日	32	34

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
(注2)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託費	424,690	平和不動産株式会社	27,632(注2)	6.5%
		平和サービス株式会社	33,301(注3)	7.8%
損害保険料	6,656	平和サービス株式会社	6,589	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、8,907千円については、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) 上記金額のうち、17,815千円については、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4) 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 44,620千円

(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。

	区 分		借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘要	
	借入先										
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成22年10月27日	985,000	980,000	2.24952	平成27年10月31日	分割返済 (注6)	(注7)	有担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行		985,000	980,000							
	株式会社りそな銀行		985,000	980,000							
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3 月31日	3,070,000	3,070,000	1.53941	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							
	中央三井信託銀行株式会社		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							
	中央三井信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000							
	株式会社三井住友銀行	平成23年10月31日	－	500,000	1.33643	平成26年10月31日	期限一括				
	株式会社あおぞら銀行		－	500,000							
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,000,000							
	農林中央金庫		－	1,500,000							
	株式会社福岡銀行		－	1,000,000							
	オリックス銀行株式会社		－	800,000							
	株式会社損害保険ジャパン		－	477,000							
	株式会社三井住友銀行		平成23年10月31日	－						2,525,000	1.53643
	株式会社あおぞら銀行	－		2,500,000							
	株式会社りそな銀行	－		832,000							
小 計			34,364,700	36,098,700							
合 計			52,189,800	52,038,700							

(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) 平成23年10月31日に519,600千円を期限前返済しています。
(注3) 平成22年1月29日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。
(注4) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。
(注5) 平成23年1月末日を初回とし、以降6カ月おきに、各25,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。
(注6) 平成23年1月末日を初回とし、以降6カ月おきに、各15,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。
(注7) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使 途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	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。

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・シングルのレジデンス・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11期 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	631	301	0.6
第12期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	631	301	0.6
第13期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	631	301	0.6
第14期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	631	301	0.6
第15期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	631	301	0.6
第16期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	631	301	0.5
第17期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	631	301	0.5

	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18期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	3,334	336	0.5
第19期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	3,334	336	0.5
第20期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	3,334	336	0.5

(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

投資主総会
当期において、本投資法人の投資主総会で承認された事項の概要は以下の通りです。

承認日	議 案	概 要
平成23年8月26日	規約一部変更の件	以下の事項等につき規約を変更しました。 ・租税特別措置法に定められる投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件を定める租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）が改正されたことに伴う、必要な字句の修正等 ・租税特別措置法が改正され、不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の税率軽減に係る要件が変更されたことに伴う、必要な字句の修正等 ・近年の地球温暖化対策に対する取組みの高まりに伴い、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量やその他の法令又は条例等に基づく類似の排出権等に対する投資を可能とするための、必要な字句の修正等 ・税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合において、分配金額を、配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えた金額ではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とすることを可能とするための、必要な字句の修正等 ・その他、字句の修正、表現の変更及び統一、条文の整理及び定義の明確化
	執行役員1名選任の件	東原正明が執行役員に選任されました。
	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。
	監督役員2名選任の件	福井琢及び窪川秀一が監督役員に選任されました。

(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23年5月31日）		当期 （平成23年11月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	* 1	4,738,097	* 1	4,303,667
信託現金及び信託預金	* 1	4,810,994	* 1	4,711,130
営業未収入金		66,463		57,349
前払費用		242,108		298,272
未収消費税等		－		150,485
その他		829		698
貸倒引当金		△ 3,360		△ 2,311
流動資産合計		9,855,133		9,519,292
固定資産				
有形固定資産				
建物	* 1	11,601,919	* 1	11,700,589
減価償却累計額		△ 1,694,227		△ 1,874,454
建物（純額）		9,907,691		9,826,135
構築物	* 1	56,042	* 1	56,644
減価償却累計額		△ 17,183		△ 19,201
構築物（純額）		38,858		37,442
機械及び装置	* 1	196,238	* 1	197,908
減価償却累計額		△ 69,298		△ 75,682
機械及び装置（純額）		126,940		122,225
工具、器具及び備品	* 1	49,820	* 1	64,292
減価償却累計額		△ 27,784		△ 31,819
工具、器具及び備品（純額）		22,036		32,473
土地	* 1	27,422,975	* 1	27,452,042
信託建物	* 1	31,779,697	* 1	31,921,777
減価償却累計額		△ 2,595,525		△ 3,048,759
信託建物（純額）		29,184,171		28,873,018
信託構築物	* 1	242,905	* 1	243,385
減価償却累計額		△ 20,260		△ 23,976
信託構築物（純額）		222,645		219,408
信託機械及び装置	* 1	220,408	* 1	223,498
減価償却累計額		△ 49,498		△ 57,869
信託機械及び装置（純額）		170,909		165,629
信託工具、器具及び備品	* 1	394,957	* 1	418,581
減価償却累計額		△ 64,587		△ 109,139
信託工具、器具及び備品（純額）		330,370		309,442
信託土地	* 1	59,237,987	* 1	59,237,987
有形固定資産合計		126,664,586		126,275,805
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		10,715		9,531
無形固定資産合計		1,569,845		1,568,661
投資その他の資産				
差入保証金		20,000		10,000
長期前払費用		287,499		466,736
その他		113,057		126,867
投資その他の資産合計		420,557		603,604
固定資産合計		128,654,989		128,448,070
繰延資産				
投資口交付費		12,001		8,037
投資法人債発行費		16,014		10,362
繰延資産合計		28,015		18,399
資産合計		138,538,138		137,985,762

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年5月31日）		当期 （平成23年11月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		429,328		404,756
短期借入金	* 1	6,649,600	* 1	6,130,000
1年内償還予定の投資法人債		－		10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	* 1	11,175,500	* 1	9,810,000
未払費用		701,080		643,195
未払法人税等		568		449
未払消費税等		253,158		－
前受金		630,719		635,842
災害損失引当金		83,948		15,583
その他		11,279		10,844
流動負債合計		19,935,181		27,650,672
固定負債				
投資法人債		10,000,000		－
長期借入金	* 1	34,364,700	* 1	36,098,700
預り敷金及び保証金		999,654		1,007,827
信託預り敷金及び保証金		2,134,835		2,107,765
固定負債合計		47,499,189		39,214,293
負債合計		67,434,371		66,864,965
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		59,412,331		59,412,331
剰余金				
出資剰余金		7,406,652		7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,284,783		4,301,813
剰余金合計		11,691,435		11,708,465
投資主資本合計		71,103,766		71,120,797
純資産合計	* 2	71,103,766	* 2	71,120,797
負債純資産合計		138,538,138		137,985,762

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)		当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	* 1	4,057,315	* 1	3,860,082
その他賃貸事業収入	* 1	280,391	* 1	250,149
営業収益合計		4,337,706		4,110,232
営業費用				
賃貸事業費用	* 1	1,906,326	* 1	1,734,921
不動産等売却損	* 2	6,654,626		—
資産運用報酬		392,856		383,832
資産保管手数料		24,119		22,453
一般事務委託手数料		44,747		41,645
役員報酬		7,867		7,936
会計監査人報酬		12,000		10,000
その他営業費用		84,881		88,891
営業費用合計		9,127,424		2,289,681
営業利益又は営業損失（△）		△ 4,789,717		1,820,550
営業外収益				
受取利息		740		790
未払分配金戻入		1,026		1,038
その他		9,492		3,756
営業外収益合計		11,259		5,585
営業外費用				
支払利息		530,778		476,321
融資関連費用		92,928		133,477
投資法人債利息		108,500		108,500
投資法人債発行費償却		5,652		5,652
投資口交付費償却		3,893		3,964
その他		3,041		1,945
営業外費用合計		744,793		729,860
経常利益又は経常損失（△）		△ 5,523,251		1,096,275
特別損失				
災害による損失	* 3	19,074		—
災害損失引当金繰入額	* 3	83,948		—
特別損失合計		103,023		—
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△ 5,626,275		1,096,275
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益又は当期純損失（△）		△ 5,626,880		1,095,670
前期繰越利益		9,911,663		3,206,142
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,284,783		4,301,813

(単位：千円)				
	前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)		当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		10,868,521		4,284,783
当期変動額				
剰余金の配当		△ 956,858		△ 1,078,640
当期純利益		△ 5,626,880		1,095,670
当期変動額合計		△ 6,583,738		17,030
当期末残高		4,284,783		4,301,813
剰余金合計				
当期首残高		18,275,173		11,691,435
当期変動額				
剰余金の配当		△ 956,858		△ 1,078,640
当期純利益		△ 5,626,880		1,095,670
当期変動額合計		△ 6,583,738		17,030
当期末残高		11,691,435		11,708,465
投資主資本合計				
当期首残高		77,687,505		71,103,766
当期変動額				
剰余金の配当		△ 956,858		△ 1,078,640
当期純利益		△ 5,626,880		1,095,670
当期変動額合計		△ 6,583,738		17,030
当期末残高		71,103,766		71,120,797
純資産合計				
当期首残高		77,687,505		71,103,766
当期変動額				
剰余金の配当		△ 956,858		△ 1,078,640
当期純利益		△ 5,626,880		1,095,670
当期変動額合計		△ 6,583,738		17,030
当期末残高		71,103,766		71,120,797

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日）	当期 （自 平成23年 6月 1 日 至 平成23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	①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ②災害損失引当金 本震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。	①貸倒引当金 同左 ②災害損失引当金 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、ありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は72千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日）	当期 （自 平成23年 6月 1 日 至 平成23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

(追加情報)

前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）
	（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用） 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） （平成23年5月31日現在）	当期 （平成23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 3,446,637 信託現金及び信託預金 4,193,365 建物 9,664,928 信託建物 26,213,623 構築物 38,792 信託構築物 211,714 機械及び装置 126,940 信託機械及び装置 142,797 工具、器具及び備品 22,036 信託工具、器具及び備品 321,793 土地 26,907,698 信託土地 47,893,839 信託借地権 843,410 合計 120,027,576 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 短期借入金 6,649,600 1年内返済予定の長期借入金 11,175,500 長期借入金 34,364,700 合計 52,189,800	担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 現金及び預金 924,942 信託現金及び信託預金 4,124,642 建物 9,582,128 信託建物 25,895,876 構築物 37,390 信託構築物 208,817 機械及び装置 122,225 信託機械及び装置 138,888 工具、器具及び備品 32,473 信託工具、器具及び備品 297,023 土地 26,936,765 信託土地 47,893,839 信託借地権 843,410 合計 117,038,423 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 短期借入金 6,130,000 1年内返済予定の長期借入金 9,810,000 長期借入金 36,098,700 合計 52,038,700
*2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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 3,721,154 共益費収入 336,160 計 4,057,315 その他賃貸事業収入 駐車場収入 80,469 付帯収益 184,749 解約違約金収入 8,174 雑収入 6,997 計 280,391 不動産賃貸事業収益合計 4,337,706 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 459,311 公租公課 272,823 水道光熱費 118,791 修繕費 236,763 保険料 8,051 信託報酬 47,597 減価償却費 732,734 その他賃貸事業費用 30,252 不動産賃貸事業費用合計 1,906,326 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2,431,380	（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,528,349 共益費収入 331,733 計 3,860,082 その他賃貸事業収入 駐車場収入 68,040 付帯収益 166,592 解約違約金収入 6,016 雑収入 9,500 計 250,149 不動産賃貸事業収益合計 4,110,232 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 424,690 公租公課 275,660 水道光熱費 114,835 修繕費 132,726 保険料 6,656 信託報酬 48,308 減価償却費 702,589 その他賃貸事業費用 29,454 不動産賃貸事業費用合計 1,734,921 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2,375,310
*2 不動産等売買損益の内訳	（単位：千円） Of-19 三宮三和東洋ビル 不動産等売却収入 4,600,000 不動産等売却原価 8,498,751 その他売却費用 57,818 不動産等売却損 △ 3,956,569 Re-27 グレンパーク池田山 不動産等売却収入 740,000 不動産等売却原価 1,642,128 その他売却費用 16,652 不動産等売却損 △ 918,780 Re-28 ルネ東寺尾 不動産等売却収入 2,695,000 不動産等売却原価 4,398,171 その他売却費用 76,104 不動産等売却損 △ 1,779,275	
*3 特別損失の内訳	本震災に伴う有形固定資産の復旧費用等です。	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成23年5月31日現在)		当期 (平成23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	8,000,000口 695,897口	同左

(税効果会計に関する注記)

項 目	期 別		当期	
	前期（ご参考） (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)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の 主な原因別内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	繰延税金資産(固定)		繰延税金資産(固定)	
	合併時受入評価差額	3,494,657	合併時受入評価差額	3,470,932
	合併時受入繰越欠損金	91,203	合併時受入繰越欠損金	91,203
	繰越欠損金	2,352,706	繰越欠損金	2,352,706
	繰延税金資産(固定)小計	5,938,567	繰延税金資産(固定)小計	5,914,842
	評価性引当金	△ 5,938,567	評価性引当金	△ 5,914,842
	繰延税金資産(固定)合計	—	繰延税金資産(固定)合計	—
	繰延税金資産(固定)の純額	—	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	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。		法定実効税率 (調整)	39.33%
			支払分配金の損金算入額	△ 37.14%
			その他	△ 2.13%
			税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）							
(単位：千円)							
属 性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科 目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	14.69	管理委託費	3,614	営業未払金	6,167
				売買仲介 手数料	80,350	－	－
主要投資主の 子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	55,331	営業未払金	31,134
				損害保険料	4,321	前払費用	8,991
				修繕工事等	45,032	営業未払金	22,559
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	11,058	－	－
				信託報酬	22,675	未払費用	2,671
				借入金利息	11,123	未払費用	92

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

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）							
(単位：千円)							
属 性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科 目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	14.69	管理委託費	27,632	営業未払金	11,864
主要投資主の 子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	33,301	－	－
				損害保険料	6,589	前払費用	10,826
				修繕工事等	44,620	営業未払金	20,223
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務 受託報酬等	9,124	－	－
				信託報酬	23,243	未払費用	2,671
				借入金利息	16,950	－	－

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

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 2.金融商品の時価等に関する事項 平成23年5月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。 <table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>4,738,097</td><td>4,738,097</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>4,810,994</td><td>4,810,994</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)短期借入金</td><td>6,649,600</td><td>6,649,600</td><td>－</td></tr><tr><td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td><td>11,175,500</td><td>11,175,500</td><td>－</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>9,846,000</td><td>△154,000</td></tr><tr><td>(6)長期借入金</td><td>34,364,700</td><td>34,400,700</td><td>36,000</td></tr><tr><td>(7)デリバティブ取引</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table> (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。		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	4,738,097	4,738,097	－	(2)信託現金及び信託預金	4,810,994	4,810,994	－	(3)短期借入金	6,649,600	6,649,600	－	(4)1年内返済予定の長期借入金	11,175,500	11,175,500	－	(5)投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000	(6)長期借入金	34,364,700	34,400,700	36,000	(7)デリバティブ取引	－	－	－	(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。 2.金融商品の時価等に関する事項 平成23年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。 <table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額 (千円)</th><th>時価 (千円)</th><th>差額 (千円)</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>4,303,667</td><td>4,303,667</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>4,711,130</td><td>4,711,130</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)短期借入金</td><td>6,130,000</td><td>6,130,000</td><td>－</td></tr><tr><td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>9,898,000</td><td>△102,000</td></tr><tr><td>(5)1年内返済予定の長期借入金</td><td>9,810,000</td><td>9,855,000</td><td>45,000</td></tr><tr><td>(6)長期借入金</td><td>36,098,700</td><td>36,171,000</td><td>72,300</td></tr><tr><td>(7)デリバティブ取引</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table> (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。		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1)現金及び預金	4,303,667	4,303,667	－	(2)信託現金及び信託預金	4,711,130	4,711,130	－	(3)短期借入金	6,130,000	6,130,000	－	(4)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,898,000	△102,000	(5)1年内返済予定の長期借入金	9,810,000	9,855,000	45,000	(6)長期借入金	36,098,700	36,171,000	72,300	(7)デリバティブ取引	－	－	－
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																																														
(1)現金及び預金	4,738,097	4,738,097	－																																																														
(2)信託現金及び信託預金	4,810,994	4,810,994	－																																																														
(3)短期借入金	6,649,600	6,649,600	－																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	11,175,500	11,175,500	－																																																														
(5)投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000																																																														
(6)長期借入金	34,364,700	34,400,700	36,000																																																														
(7)デリバティブ取引	－	－	－																																																														
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																																														
(1)現金及び預金	4,303,667	4,303,667	－																																																														
(2)信託現金及び信託預金	4,711,130	4,711,130	－																																																														
(3)短期借入金	6,130,000	6,130,000	－																																																														
(4)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,898,000	△102,000																																																														
(5)1年内返済予定の長期借入金	9,810,000	9,855,000	45,000																																																														
(6)長期借入金	36,098,700	36,171,000	72,300																																																														
(7)デリバティブ取引	－	－	－																																																														

前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）		当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）																																																																																																																	
(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。 (単位：百万円) <table><tr><th></th><th>種 類</th><th>主なヘッジ対象</th></tr><tr><td>市場取引以外の取引</td><td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td colspan="3">合 計</td></tr></table> <table><tr><th>契約額等</th><th>うち1年超</th><th>時 価</th></tr><tr><td>7,880</td><td>7,880</td><td>(*)</td></tr><tr><td>7,880</td><td>7,880</td><td></td></tr></table> (*) 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 <table><tr><th>区 分</th><th>貸借対照表計上額（千円）</th></tr><tr><td>預り敷金及び保証金＊1</td><td>999,654</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金＊1</td><td>2,134,835</td></tr></table> ＊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） <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>4,738,097</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び 信託預金</td><td>4,810,994</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,549,092</td><td>－</td><td>－</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び 信託預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>			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	合 計			契約額等	うち1年超	時 価	7,880	7,880	(*)	7,880	7,880		区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金＊1	999,654	信託預り敷金及び保証金＊1	2,134,835		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	4,738,097	－	－	信託現金及び 信託預金	4,810,994	－	－	合計	9,549,092	－	－		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	－	－	－	(4)1年内償還予定の投資法人債 時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。 (5)1年内返済予定の長期借入金並びに(6)長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。 (7)デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。 (単位：百万円) <table><tr><th></th><th>種 類</th><th>主なヘッジ対象</th></tr><tr><td>市場取引以外の取引</td><td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td><td>1年内返済予定の長期借入金</td></tr><tr><td colspan="3">合 計</td></tr></table> <table><tr><th>契約額等</th><th>うち1年超</th><th>時 価</th></tr><tr><td>7,840</td><td>－</td><td>(*)</td></tr><tr><td>7,840</td><td>－</td><td></td></tr></table> (*) 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(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 <table><tr><th>区 分</th><th>貸借対照表計上額（千円）</th></tr><tr><td>預り敷金及び保証金＊1</td><td>1,007,827</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金＊1</td><td>2,107,765</td></tr></table> ＊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） <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>4,303,667</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び 信託預金</td><td>4,711,130</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,014,798</td><td>－</td><td>－</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び 信託預金</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>合計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>			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	合 計			契約額等	うち1年超	時 価	7,840	－	(*)	7,840	－		区 分	貸借対照表計上額（千円）	預り敷金及び保証金＊1	1,007,827	信託預り敷金及び保証金＊1	2,107,765		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	4,303,667	－	－	信託現金及び 信託預金	4,711,130	－	－	合計	9,014,798	－	－		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	－	－	－
	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																																																																																																																	
合 計																																																																																																																			
契約額等	うち1年超	時 価																																																																																																																	
7,880	7,880	(*)																																																																																																																	
7,880	7,880																																																																																																																		
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																																																																																																		
預り敷金及び保証金＊1	999,654																																																																																																																		
信託預り敷金及び保証金＊1	2,134,835																																																																																																																		
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																
現金及び預金	4,738,097	－	－																																																																																																																
信託現金及び 信託預金	4,810,994	－	－																																																																																																																
合計	9,549,092	－	－																																																																																																																
	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	－	－	－																																																																																																																
	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																																																																																																																	
合 計																																																																																																																			
契約額等	うち1年超	時 価																																																																																																																	
7,840	－	(*)																																																																																																																	
7,840	－																																																																																																																		
区 分	貸借対照表計上額（千円）																																																																																																																		
預り敷金及び保証金＊1	1,007,827																																																																																																																		
信託預り敷金及び保証金＊1	2,107,765																																																																																																																		
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																																																
現金及び預金	4,303,667	－	－																																																																																																																
信託現金及び 信託預金	4,711,130	－	－																																																																																																																
合計	9,014,798	－	－																																																																																																																
	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	－	－	－																																																																																																																

前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）				当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）			
(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)				(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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	6,649,600	－	－	短期借入金	6,130,000	－	－
投資法人債	－	10,000,000	－	投資法人債	10,000,000	－	－
長期借入金	11,175,500	15,930,000	11,479,700	長期借入金	9,810,000	10,970,000	12,331,700
合計	17,825,100	25,930,000	11,479,700	合計	25,940,000	10,970,000	12,331,700
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－	短期借入金	－	－	－
投資法人債	－	－	－	投資法人債	－	－	－
長期借入金	－	6,955,000	－	長期借入金	2,940,000	9,857,000	－
合計	－	6,955,000	－	合計	2,940,000	9,857,000	－

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）		当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	
1口当たり純資産額	102,175円	1口当たり純資産額	102,200円
1口当たり当期純利益	△ 8,085円	1口当たり当期純利益	1,574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。		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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）
当期純利益（千円）	△ 5,626,880	1,095,670
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）	△ 5,626,880	1,095,670
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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）				当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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)				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	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		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
143,311	△ 15,087	128,223	117,813	128,223	△ 388	127,834	117,822
(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、主な増減額は不動産等（3物件、14,539百万円）の売却によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（702百万円）によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成23年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23年11月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。			

(企業結合に関する注記)

前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）
 該当事項はありません。

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

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）
該当事項はありません。	同左

期 別 項 目	前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,284,783,076	4,301,813,615
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,078,640,350 (1,550)	1,095,341,878 (1,574)
III 次期繰越利益	3,206,142,726	3,206,471,737
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、当期純損失△5,626,880,173円に前期繰越利益から6,705,520,523円を充当し、1,078,640,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、繰越利益を留保しながら、当期純利益の範囲内で発行済投資口数695,897口の整数倍の最大値となる1,095,341,878円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

独立監査人の監査報告書

平成 24 年 1 月 17 日

平和不動産リート投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 茂

業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治郎

業 務 執 行 社 員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、平和不動産リート投資法人の平成 23 年 6 月 1 日から平成 23 年 11 月 30 日までの第 20 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種類及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

(単位：千円)			
		前期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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		△ 5,626,275	1,096,275
減価償却費		732,734	702,589
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△ 5,071	△ 1,048
投資法人債発行費償却		5,652	5,652
投資口交付費償却		3,893	3,964
受取利息		△ 2,082	△ 790
支払利息		639,278	584,821
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		83,948	△ 68,364
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 9,584	9,114
未収消費税等の増減額 (△は増加)		－	△ 150,485
未払消費税等の増減額 (△は減少)		216,749	△ 253,158
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 85,226	△ 179,236
営業未払金の増減額 (△は減少)		125,688	△ 82,524
未払費用の増減額 (△は減少)		△ 165,863	△ 14,084
前受金の増減額 (△は減少)		△ 26,307	5,123
預り金の増減額 (△は減少)		△ 14,246	△ 254
有形固定資産の売却による減少額		12,899,729	－
信託有形固定資産の売却による減少額		1,642,128	－
その他		△ 85,941	△ 67,921
小計		10,329,203	1,589,669
利息の受取額		2,082	790
利息の支払額		△ 611,228	△ 628,620
法人税等の支払額		△ 399	△ 612
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,719,658	961,227
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		△ 71,005	△ 125,429
信託有形固定資産の取得による支出		△ 64,550	△ 147,368
預り敷金及び保証金の受入による収入		76,334	36,504
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 577,317	△ 17,987
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		76,458	83,752
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 73,142	△ 105,063
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		73,142	105,063
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		△ 76,458	△ 83,752
差入保証金の回収による収入		－	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 636,538	△ 244,280
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		6,649,600	－
短期借入金の返済による支出		△ 30,454,300	△ 519,600
長期借入れによる収入		16,624,700	11,634,000
長期借入金の返済による支出		△ 893,500	△ 11,265,500
投資口の発行による収入		△ 3,638	－
分配金の支払額		△ 957,672	△ 1,078,829
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 9,034,811	△ 1,229,929
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		48,307	△ 512,982
現金及び現金同等物の期首残高		7,365,949	7,414,257
現金及び現金同等物の期末残高	* 1	7,414,257	* 1 6,901,275

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

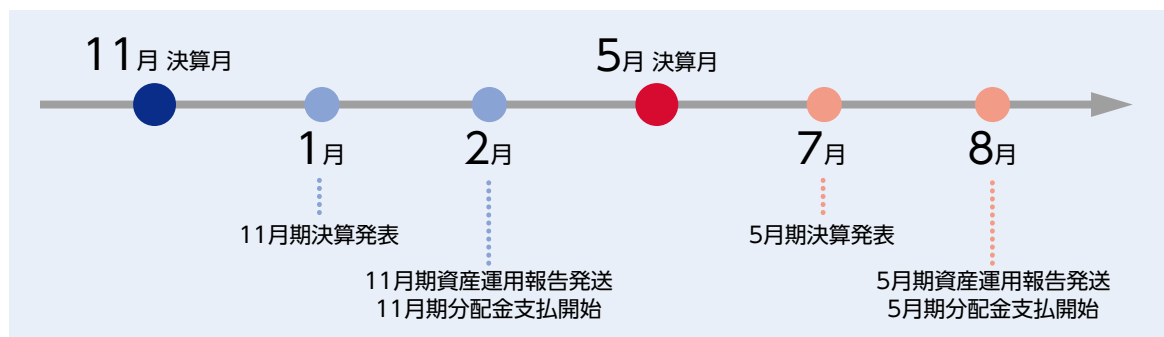
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別	前期 (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
項 目		
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成23年5月31日現在) (単位：千円)	(平成23年11月30日現在) (単位：千円)
	現金及び預金	現金及び預金
	4,738,097	4,303,667
	信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
	4,810,994	4,711,130
	信託預り敷金保証金対応信託預金 (注)	信託預り敷金保証金対応信託預金 (注)
	△ 2,134,835	△ 2,113,523
	現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
	7,414,257	6,901,275
	(注) テナントから預かっている資金及び保証金の返還のために保留されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている資金及び保証金の返還のために保留されている信託預金です。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月31日・11月30日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払い確定基準日	毎年5月31日・11月30日 (分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8966)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
旧ジャパン・シングルレジデンス 投資法人の特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先及び照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター 電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出下さい。なお、本投資法人は平成22年10月1日付で旧ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併しておりますが、同投資法人の投資口を保有していた投資主様で特別口座に記録された投資口の特別口座管理機関は、中央三井信託銀行株式会社となりますので、ご留意下さい。

分配金に関する手続きについて

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

分配金計算書について

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

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成23年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。

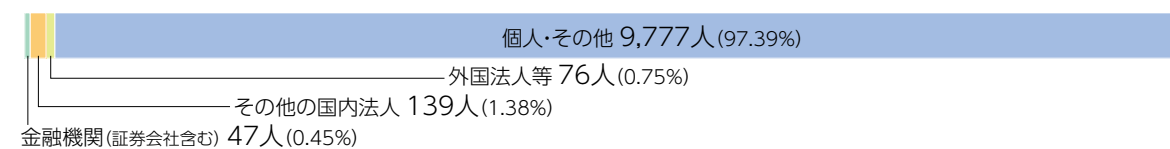
■ 東証REIT指数との比較



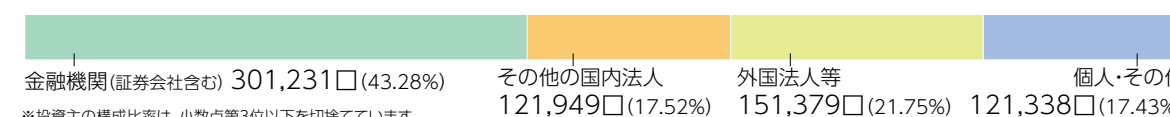
(注1)平成17年3月8日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。
(注2)平成22年10月1日付で、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を4で除して表示しています。

■ 投資主の構成 (平成23年11月30日現在)

投資主数ベース(10,039人)



投資口数ベース(695,897口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

ホームページのご案内

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

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

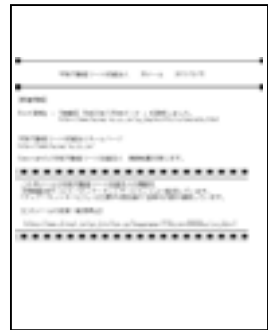
平和不動産リート

検索

メール配信登録画面



配信メール例



英文ホームページ

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



スマートフォン向け
ホームページ



下記のQRコードから
アクセスできます。



投資主向けアンケート

投資主の皆様のお声を聞かせ下さい

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



アンケートハガキ 同封のハガキにてご返信下さい。



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

いいかぶ

検索

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24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 a2media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



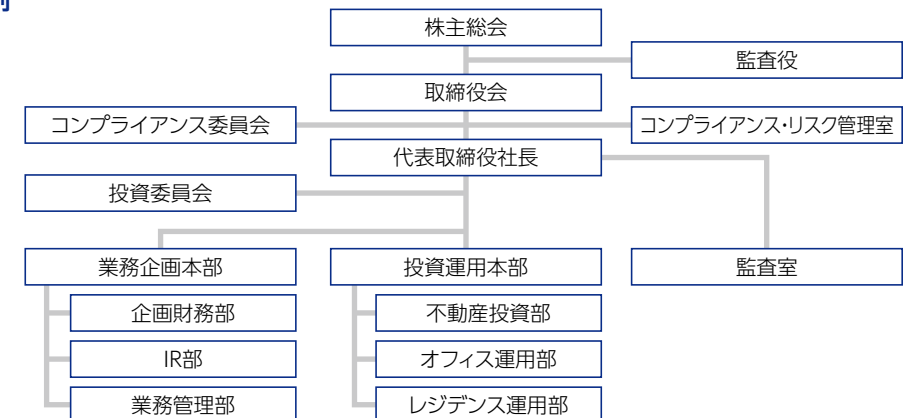
平和不動産アセットマネジメント株式会社

<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
設立	平成12年3月24日
本店所在地	〒105-6235 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成23年3月31日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
事業内容	投資運用業
登録・許可等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

■運用体制



■経営理念

Mission PEACE

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

1. 投資主第一主義(Priority)

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得(Earning Trust)

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

3. 積極的なファンド運営(Aggressiveness)

私たちは、高い専門性を持ったプロフェッショナル集団として、運用資産の収益性の向上と安定に資する積極的で質の高いファンド運営を目指します。

4. 快適な都市生活空間(Comfort)

私たちは、多くの優良な収益不動産に投資・運用することで、快適な都市生活空間とサービスの提供に努めます。

5. 高い企業倫理観(Ethics)

私たちは、高い企業倫理観を持ち、コンプライアンスの徹底及び透明性の高い組織運営を目指します。



品川駅の北西に広がる高台エリアは、古くからお金持ちが住むお屋敷や邸宅が集まる高級住宅地として栄えてきました。白金、高輪、白金台の3つのエリアには、昔からの流れをくみ、今も多くの高級マンションや高級住宅などが点在し、セレブが好んで住むエリアとして知られています。

白金は「しろかね」と呼ばれることが多いのですが、正しくは「しろかね」と読みます。白金という「プラチナ」を連想しますが、地名の由来は銀（しろかね）です。室町時代に銀を大量に所有していた豪族が住んでいたことから、この辺りの地名が銀（しろかね）＝白金になったと言われています。

その後、江戸時代には大名のお屋敷が、明治時代には要人や華族の住む邸宅が建てられるようになり、今ではグレードの高いマンションや住宅が多く集まっています。東京のなかでも白金・高輪一帯は、別格の高級住宅地としての歴史を歩んでいるのです。

四季折々の自然を観察することができます。プラチナ通りから東側のエリア一帯が白金の住宅地。この場所は、カトリック系の名門女子校として知られる聖心女子学院や医療科学分野に強い北里大学ほか、明治学院大学や東海大学など、教育機関が充実しているのも特徴です。

プラチナ通り周辺は地下鉄白金台駅が最寄りで、白金・高輪の両地区へは地下鉄白金高輪駅の利用が便利です。両駅ともに2000年に開業。以前に比べて交通の便がよくなったことから、近年、さらに人気のエリアとなっています。

都心部ながら買い物に便利なこのエリアの特徴です。白金高輪駅周辺には、個人商店が集まる「白金商店街」があり、昔懐かしい雰囲気漂って

古くから富裕層が暮らすセレブな町 駅近の希少物件でファミリー向け

ランドステージ白金高輪 LANDSTAGE Shirokane Takanawa

本物件は、都営三田線及び東京メトロ南北線の「白金高輪」駅徒歩約1分に位置する平成17年8月竣工の鉄骨・鉄筋コンクリート地上14階のマンション物件です。分譲クラスの設備を備えた賃貸物件で、ファミリー向けの3LDKの部屋が多いのが特徴です。十分なセキュリティを備え、暮らしやすい住環境を実現しています。



物件概要

所在地 東京都港区高輪一丁目2番6号
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート
規模 地上14階
敷地面積 922.21㎡(278.97坪)
延床面積 5,282.41㎡(1,597.97坪)
竣工 平成17年8月

建築仕様

外装 2～14階：磁器質45掛4丁山形タイル貼り
エントランス周り：御影石本磨き一部ジェットバーナー仕上
内装 オールフローリングのモダンなデザインの内装
防犯カメラ、オートロック、ダブルロック等の安心のセキュリティ体制



白金を代表するスポットといえば、「プラチナ通り」（外苑西通り）でしょう。約500メートルほどの通りには、お洒落なブティックやヘアサロン、レストランやスイーツ店などが立ち並んでおり、付近に住む奥様方「シロガネーゼ」がショッピングやグルメを満喫する光景が見られます。秋になると道の両脇にあるいちよう並木が見事に色づき、美しい紅葉を楽しむことができます。ベットを連れて出かける人も多く、散歩するには気持ちのよい場所です。

プラチナ通りそばには、3つの植物園ほか木々が生き茂る国立科学博物館附属自然教育園もあります。20ヘクタールもの緑地はまさに都会のオアシス。



います。駅に隣接した場所には、オフィス、マンションの複合施設「白金アエルシテイ」もあり、周辺に住む人が買い物や食事ができるスポットとして親しまれています。古い町並みと新しい町並みが調和した景色が形成されています。

「ランドステージ白金高輪」は白金アエルシテイや白金高輪駅に徒歩約1分の好立地に位置しています。都心で働く忙しいビジネスパーソンにとつて、オフィスエリアに近く、それでいて落ち着いた住環境が望める貴重な物件として注目されています。部屋は3LDKのファミリー向けがほとんど。職住近接の立地の優位性から、仕事と家庭を両立したいエグゼクティブクラスの人に利便性の高いマンションとなっています。オープンキッチンで部屋は広々としており、開放的。家族と一体感を持つてプライベートな時間を過ごせます。浴室にはテレビが備え付けられているなど、部屋には日常の疲れを癒せる工夫が随所に施されています。

ライフワークバランスを重視する傾向が高まる昨今、都心への利便性とプライベートな快適性を両立する「ランドステージ白金高輪」は現代人のスタイルに合ったマンションと言えるでしょう。