

平成23年5月期 決算短信 (REIT)

平成23年7月15日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8966

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

代表者 執行役員 東原 正明

資産運用会社名 平和不動産アセットマネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 市川 隆也

問合せ先責任者 IR部長 伊藤 真也

TEL 03-5402-8731

有価証券報告書提出予定日 平成23年8月25日

分配金支払開始予定日 平成23年8月19日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年5月期の運用、資産の状況 (平成22年12月1日～平成23年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年5月期	4,337	(28.5)	△4,789	(-)	△5,523	(-)	△5,626	(-)
22年11月期	3,374	(19.2)	1,486	(22.0)	842	(21.1)	10,868	(-)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年5月期	△8,085	△7.6	△3.8	△127.3
22年11月期	18,620	15.8	0.7	25.0

(注) 平成23年5月期において、営業費用として不動産等売却損6,654百万円及び東日本大震災関連の特別損失103百万円を計上したことなどにより当期純損失△5,626百万円を計上しましたが、安定的な分配の維持・向上を目的として、前期に発生した負ののれん発生益から6,705百万円を充当することにより、分配金は下記(2)のとおり支払うこととしています。  
平成22年11月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おり、分配金の支払原資とは異なります。

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年5月期	1,550	1,078	0	0	-	1.4
22年11月期	1,375	956	0	0	8.8	1.4

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額(利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額(利益超過分配金総額は含まない) / { (期首純資産+期末純資産) ÷ 2 } × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年5月期	138,538	71,103	51.3	102,175
22年11月期	153,390	77,687	50.6	111,636

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年5月期	9,719	△636	△9,034	7,414
22年11月期	1,217	△153	△846	7,365

2. 平成23年11月期の運用状況の予想 (平成23年6月1日～平成23年11月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通 期	4,110	(△5.2)	1,812	(-)	1,079	(-)	1,078	(-)	1,550	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 1,550円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成23年5月期 695,897口 平成22年11月期 695,897口
  - ② 期末自己投資口数 平成23年5月期 0口 平成22年11月期 0口
- (注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記33ページ「3. 財務諸表 (9) 財務諸表に関する注記事項 (1口当たり情報に関する注記)」をご参照下さい。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項 (将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 b. 次期の見通し」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年2月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年2月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### （2）運用状況

#### a. 当期の概況

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。

#### （イ）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。

#### （ロ）運用環境

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

#### ① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）のオフィスビルの平均空室率は、平成22年12月の8.91%から平成23年5月の8.88%と改善しており、値ごろ感がある好条件のビルに大型需要や成約の動きが出てきたことで、平均空室率は大幅ではないものの、徐々に改善しつつあると推定されます。しかし、平均賃料は平成22年12月の17,585円/坪から平成23年5月の17,400円/坪と若干下落している状況であり、賃料水準については一部の優良物件につき底打ち感が台頭してきているものの、今後も弱含みが続くものと思われる。

#### ② レジデンス賃貸マーケット

平成22年の新設住宅着工戸数は、約81万戸となり、前年同期比で5.6%の増加になりました。一方、リーマン・ショック等の影響により、新設の賃貸住宅の伸び率は低迷しており、住宅はオフィスや商業施設と比較すると、安定的な収益を確保しやすいという

特徴がありますが、まだ回復の兆しが見えない状況です。もともと、賃貸住宅の需給関係は徐々に改善しており、稼働率は手堅く推移し、家賃水準も下げ止まるなど収益性は改善しつつあります。先行きについては、稼働率・賃料水準とも改善傾向を示し、安定的に推移することが予想されます。

③ 不動産売買マーケット

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

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、平成23年2月28日に3物件を総額8,035百万円で売却し、6,654百万円の売却損を計上しました。

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス21物件（取得価格の総額：43,684百万円）、レジデンス62物件（取得価格の総額：81,333百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計87物件（取得価格の総額：129,197百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。

② 内部成長

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

(ニ) 本震災の影響

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

(ホ) 資金調達の概要

本投資法人は、平成23年2月28日に物件売却により得られた譲渡代金8,035百万円のうち7,180百万円を、J S Rより承継した金利コストの高いタームローンD（借入残高13,250百万円）の一部期限前返済に充当し、743百万円をタームローン7（借入残高7,387.5百万円）の一部期限前返済に充当することにより、金融コストの低減を図りました。また、平成23年6月30日に元本返済期日を迎えるタームローンD（借入残高6,070百万円）の期限前返済資金、並びに平成23年5月31日に元本返済期日を迎えるタームローンA（借入残高10,554.7百万円）、タームローンB（借入残高6,130百万円）及びタームローンC（借入残高519.6百万円）の返済資金（借入残高の合計17,204.3百万円）に充当するため、平成23年3月31日にタームローンE（借入金額6,070百万円）、平成23年5月31日にタームローンF（借入金額6,554.7百万円）、タームローンG（借入金額4,000百万円）、タームローンH（借入金額6,130百万円）及びタームローンI

（借入金額519.6百万円）の借入れをそれぞれ行いました。かかる借入れの概要は以下の通りであり、借入期間の長期化、返済期日の分散化を図るとともに、タームローンFとタームローンGについては金利の固定化を実現しました。

[タームローンE]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社	6,070百万円	平成25年 3月31日 (注)	期限一括返済	借入金の期限前返済資金に充当	有担保 無保証

[タームローンF]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 みずほ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	6,554.7百万円	平成26年 5月30日 (注)	期限一括返済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証

[タームローンG]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社	4,000百万円	平成28年 5月31日 (注)	期限一括返済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証

[タームローンH]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	6,130百万円	平成24年 5月31日 (注)	期限一括返済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証

[タームローンI]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社武蔵野銀行	519.6百万円	平成24年 5月31日 (注)	期限一括返済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証

(注) 同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入額の総額は、62,189百万円(期末総資産有利子負債比率：44.9%)となりました。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は、以下の通りです。

格付機関	格付内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：BBB、格付けの方向性：安定的

(へ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、不動産等売却損6,654百万円を計上したことにより、営業損失△4,789百万円、経常損失△5,523百万円を計上し、更に、本震災関連の費用103百万円を特別損失として計上した結果、当期純損失△5,626百万円を計上しましたが、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)

(以下「投信法」といいます。)第137条に定める金銭の分配(以下「分配金」といいます。)については、安定的な分配の維持・向上を目的として、かかる当期純損失△5,626百万円に前期繰越利益から6,705百万円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,550円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

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

① 外部成長

本投資法人は、本合併を機に新たな成長サイクルに入ったと認識しており、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、積極的に物件の取得を行うことにより収益の向上を図り、投資主価値の増大を目指して参ります。そのために、平和不動産とのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件を中心とし、これに他のデベロッパーが保有・開発する物件を加え、中長期的に安定するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社が培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、保有資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図ることが可能になると考えています。また、収益力向上のために、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料の設定柔軟化による稼働率向上を始め、退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のためのリーシング管理等も行って参ります。更に、保有資産の修繕・改修工事については、物件毎の競争力や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るために、バリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。更に、平和不動産と協働し、本投資法人の保有資産のブランドの浸透に注力する等、オフィスマーケットや賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

③ 財務戦略

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

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

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

d. 運用状況の見通し

平成 23 年 11 月期（平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成 23 年 11 月期（平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	4,110 百万円
営業利益	1,812 百万円
経常利益	1,079 百万円
当期純利益	1,078 百万円
1 口当たり分配金	1,550 円
1 口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	平成 23 年 11 月期：平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日（183 日）								
運用資産	・平成 23 年 5 月期末（平成 23 年 5 月 31 日）時点で保有している 87 物件を前提として います。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可 能性があります。								
発行済投資口数	・平成 23 年 5 月期末時点の発行済投資口数 695,897 口を前提としています。								
営業収益	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・営業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約 予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。								
営業費用	・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>276 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>138 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>419 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>698 百万円</td> </tr> </table> ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費 用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可 能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。なお、本震災に起 因する修繕費のうち次期（平成 23 年 11 月期）以降に実施予定の修繕工事分につい ては、その見積額を当期（平成 23 年 5 月期）に計上したため、加味していません。	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	276 百万円	修繕費	138 百万円	管理委託費	419 百万円	減価償却費	698 百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	276 百万円								
修繕費	138 百万円								
管理委託費	419 百万円								
減価償却費	698 百万円								
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として 592 百万円を見込んでいます。また、 融資関連費用として 126 百万円、投資法人債発行費償却として 5 百万円を見込んでい ます。								
有利子負債	・平成 23 年 5 月期末時点の有利子負債の残高 62,189 百万円のうち、平成 23 年 11 月期 中に返済期限が到来する借入金 11,175 百万円（返済期限：平成 23 年 10 月 31 日）に ついては、同額の借入れを行うことを前提としています。 ・これ以外の投資法人債及び借入金については、平成 23 年 11 月期に最終返済期限が到 来するものはありません。								

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、第18期（平成22年11月期）に計上した負ののれん発生益に基づく未処分利益からの分配は想定していません。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成23年2月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年11月30日)	当期 (平成23年5月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	*1 4,715,683	*1 4,738,097
信託現金及び信託預金	*1 4,781,784	*1 4,810,994
営業未収入金	55,527	66,463
前払費用	173,525	242,108
その他	861	829
貸倒引当金	△8,432	△3,360
<b>流動資産合計</b>	<b>9,718,951</b>	<b>9,855,133</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	*1 15,213,297	*1 11,601,919
減価償却累計額	△1,985,344	△1,694,227
建物（純額）	13,227,953	9,907,691
構築物	*1 72,205	*1 56,042
減価償却累計額	△22,209	△17,183
構築物（純額）	49,996	38,858
機械及び装置	*1 221,624	*1 196,238
減価償却累計額	△82,319	△69,298
機械及び装置（純額）	139,304	126,940
工具、器具及び備品	*1 73,188	*1 49,820
減価償却累計額	△33,596	△27,784
工具、器具及び備品（純額）	39,591	22,036
土地	*1 37,091,822	*1 27,422,975
信託建物	*1 32,066,258	*1 31,779,697
減価償却累計額	△2,183,479	△2,595,525
信託建物（純額）	29,882,779	29,184,171
信託構築物	*1 236,984	*1 242,905
減価償却累計額	△17,033	△20,260
信託構築物（純額）	219,951	222,645
信託機械及び装置	*1 224,095	*1 220,408
減価償却累計額	△42,866	△49,498
信託機械及び装置（純額）	181,228	170,909
信託工具、器具及び備品	*1 384,048	*1 394,957
減価償却累計額	△23,024	△64,587
信託工具、器具及び備品（純額）	361,024	330,370
信託土地	*1 60,558,673	*1 59,237,987
<b>有形固定資産合計</b>	<b>141,752,327</b>	<b>126,664,586</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	*1 843,410	*1 843,410
その他	6,214	10,715
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,565,345</b>	<b>1,569,845</b>

(単位：千円)

	前期 (平成22年11月30日)	当期 (平成23年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	20,000	20,000
長期前払費用	202,273	287,499
その他	98,053	113,057
投資その他の資産合計	320,326	420,557
固定資産合計	143,637,999	128,654,989
繰延資産		
投資口交付費	12,256	12,001
投資法人債発行費	21,666	16,014
繰延資産合計	33,922	28,015
資産合計	153,390,874	138,538,138
負債の部		
流動負債		
営業未払金	272,817	429,328
短期借入金	*1 30,454,300	*1 6,649,600
1年内返済予定の長期借入金	*1 11,979,000	*1 11,175,500
未払費用	838,893	701,080
未払法人税等	558	568
未払消費税等	36,408	253,158
前受金	657,027	630,719
災害損失引当金	—	83,948
その他	26,276	11,279
流動負債合計	44,265,282	19,935,181
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	*1 17,830,000	*1 34,364,700
預り敷金及び保証金	1,484,512	999,654
信託預り敷金及び保証金	2,123,574	2,134,835
固定負債合計	31,438,086	47,499,189
負債合計	75,703,369	67,434,371
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,412,331	59,412,331
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,868,521	4,284,783
剰余金合計	18,275,173	11,691,435
投資主資本合計	77,687,505	71,103,766
純資産合計	*2 77,687,505	*2 71,103,766
負債純資産合計	153,390,874	138,538,138

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

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

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	59,412,331	59,412,331
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	*1 59,412,331	*1 59,412,331
<b>剰余金</b>		
出資剰余金		
前期末残高	—	7,406,652
当期変動額		
合併による増加	7,406,652	—
当期変動額合計	7,406,652	—
当期末残高	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	694,874	10,868,521
当期変動額		
剰余金の配当	△694,801	△956,858
当期純利益	10,868,449	△5,626,880
当期変動額合計	10,173,647	△6,583,738
当期末残高	10,868,521	4,284,783
<b>剰余金合計</b>		
前期末残高	694,874	18,275,173
当期変動額		
合併による増加	7,406,652	—
剰余金の配当	△694,801	△956,858
当期純利益	10,868,449	△5,626,880
当期変動額合計	17,580,299	△6,583,738
当期末残高	18,275,173	11,691,435
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	60,107,205	77,687,505
当期変動額		
合併による増加	7,406,652	—
剰余金の配当	△694,801	△956,858
当期純利益	10,868,449	△5,626,880
当期変動額合計	17,580,299	△6,583,738
当期末残高	77,687,505	71,103,766
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	60,107,205	77,687,505
当期変動額		
合併による増加	7,406,652	—
剰余金の配当	△694,801	△956,858
当期純利益	10,868,449	△5,626,880
当期変動額合計	17,580,299	△6,583,738
当期末残高	77,687,505	71,103,766

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）	当期 （自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日）
I. 当期末処分利益	10,868,521,624	4,284,783,076
II. 分配金の額 （投資口 1 口当たり分配金の額）	956,858,375 (1,375)	1,078,640,350 (1,550)
III. 次期繰越利益	9,911,663,249	3,206,142,726
分配金の額の算出方法	<p>規約第 32 条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益 10,868,521,624 円から負ののれん発生益 10,026,646,074 円を控除した金額に分配金充当額 114,982,825 円を加算した金額 956,858,375 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 32 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>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。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	10,869,076	△5,626,275
減価償却費	584,908	732,734
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△7,731	△5,071
投資法人債発行費償却	5,652	5,652
投資口交付費償却	3,218	3,893
負ののれん発生益	△10,026,646	—
受取利息	△927	△2,082
支払利息	501,816	639,278
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	—	83,948
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△4,834	△9,584
未収消費税等の増減額 (△は増加)	96,928	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	52,179	216,749
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△73,349	△85,226
営業未払金の増減額 (△は減少)	△57,596	125,688
未払費用の増減額 (△は減少)	△189,869	△165,863
前受金の増減額 (△は減少)	△13,854	△26,307
預り金の増減額 (△は減少)	9,193	△14,246
有形固定資産の売却による減少額	—	12,899,729
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,642,128
その他	△15,844	△85,941
小計	1,732,316	10,329,203
利息の受取額	927	2,082
利息の支払額	△514,968	△611,228
法人税等の支払額	△1,020	△399
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,217,256	9,719,658
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△67,241	△71,005
信託有形固定資産の取得による支出	△57,028	△64,550
預り敷金及び保証金の受入による収入	58,812	76,334
預り敷金及び保証金の返還による支出	△88,162	△577,317
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	96,061	76,458
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△92,509	△73,142
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	92,509	73,142
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△96,061	△76,458
投資活動によるキャッシュ・フロー	△153,620	△636,538
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	△8,457,500	△30,454,300
長期借入れによる収入	15,345,000	16,624,700
長期借入金の返済による支出	△7,038,000	△893,500
投資口の発行による収入	△613	△3,638
分配金の支払額	△695,722	△957,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	△846,836	△9,034,811

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	216,799	48,307
現金及び現金同等物の期首残高	5,297,127	7,365,949
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,852,021	—
現金及び現金同等物の期末残高	*1 7,365,949	*1 7,414,257

（6）継続企業の前提に関する注記

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

該当事項はありません。



（7）重要な会計方針

期別 項目	前期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。  建物 2～64 年 構築物 4～62 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 2～15 年  ②無形固定資産 定額法を採用しています。  ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。  建物 2～64 年 構築物 4～62 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 2～15 年  ②無形固定資産 同左  ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。  ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左  ②投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	①貸倒引当金 同左  ②災害損失引当金 本震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。 (追加情報) 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、従来、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用していましたが、合併に伴い期間損益に与える金額的影響が増してきたため、当計算期間より賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法に変更しました。 この変更により、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益は 397 千円減少、税引前当期純利益は 24,406 千円減少しています。なお、税引前当期純利益の減少金額のうち、24,009 千円については、被取得企業から負債を引き受けるにあたって、企業結合日までの期間に対応する固定資産税等に係る未払費用を、企業結合日時点における識別可能な負債として認識した結果、負ののれん発生益が減少したものであります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。 (追加情報)

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
<p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	<p>同左</p>
<p>7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>
<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>

（8）会計方針の変更に関する注記

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

（9）財務諸表に関する注記事項  
（貸借対照表に関する注記）

期別 項目	前期 (平成 22 年 11 月 30 日)	当期 (平成 23 年 5 月 31 日)																																																							
※ 1. 担保に供している資産 及び担保を付している 債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">3,836,976</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,204,582</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">12,982,674</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">26,550,904</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">49,915</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">207,544</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">139,304</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">147,719</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">39,591</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">352,751</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">36,576,545</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,893,839</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">133,825,761</td></tr> </table>	現金及び預金	3,836,976	信託現金及び信託預金	4,204,582	建物	12,982,674	信託建物	26,550,904	構築物	49,915	信託構築物	207,544	機械及び装置	139,304	信託機械及び装置	147,719	工具、器具及び備品	39,591	信託工具、器具及び備品	352,751	土地	36,576,545	信託土地	47,893,839	信託借地権	843,410	合計	133,825,761	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">3,446,637</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,193,365</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,664,928</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">26,213,623</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">38,792</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">211,714</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">126,940</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">142,797</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">22,036</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">321,793</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">26,907,698</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,893,839</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">120,027,576</td></tr> </table>	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
現金及び預金	3,836,976																																																								
信託現金及び信託預金	4,204,582																																																								
建物	12,982,674																																																								
信託建物	26,550,904																																																								
構築物	49,915																																																								
信託構築物	207,544																																																								
機械及び装置	139,304																																																								
信託機械及び装置	147,719																																																								
工具、器具及び備品	39,591																																																								
信託工具、器具及び備品	352,751																																																								
土地	36,576,545																																																								
信託土地	47,893,839																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合計	133,825,761																																																								
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)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">30,454,300</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,979,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,830,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,263,300</td></tr> </table>	短期借入金	30,454,300	1年内返済予定の長期借入金	11,979,000	長期借入金	17,830,000	合計	60,263,300	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,649,600</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,175,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">34,364,700</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,189,800</td></tr> </table>	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																																							
短期借入金	30,454,300																																																								
1年内返済予定の長期借入金	11,979,000																																																								
長期借入金	17,830,000																																																								
合計	60,263,300																																																								
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																																																								
※ 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）

項目	期別	前期	当期
		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
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	(単位：千円)
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入
	賃料収入	2,813,004	賃料収入
	共益費収入	301,091	共益費収入
	計	<u>3,114,095</u>	計
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
	駐車場収入	73,334	駐車場収入
	付帯収益	182,443	付帯収益
	解約違約金収入	1,963	解約違約金収入
	雑収入	3,041	雑収入
	計	<u>260,782</u>	計
	不動産賃貸事業収益合計	<u>3,374,878</u>	不動産賃貸事業収益合計
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用		賃貸事業費用
	管理委託費	359,312	管理委託費
	公租公課	178,159	公租公課
	水道光熱費	132,411	水道光熱費
	修繕費	83,910	修繕費
	保険料	5,699	保険料
	信託報酬	30,944	信託報酬
	減価償却費	584,908	減価償却費
	その他賃貸事業費用	25,861	その他賃貸事業費用
	不動産賃貸事業費用合計	<u>1,401,208</u>	不動産賃貸事業費用合計
	C. 不動産賃貸事業損益	<u>1,973,670</u>	C. 不動産賃貸事業損益
	(A-B)		(A-B)
※2. 不動産等売買損益の内訳			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
			<u>57,818</u>
			不動産等売却損
			<u>△3,956,569</u>
			Re-27 グレンパーク池田山
			不動産等売却収入
			740,000
			不動産等売却原価
			1,642,128
			その他売却費用
			<u>16,652</u>
			不動産等売却損
			<u>△918,780</u>
			Re-28 ルネ東寺尾
			不動産等売却収入
			2,695,000
			不動産等売却原価
			4,398,171
			その他売却費用
			<u>76,104</u>
			不動産等売却損
			<u>△1,779,275</u>
※3. 特別損失の内訳			本震災に伴う有形固定資産の復旧費用等でありま
			す。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

項目	期別	
	前期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年 11月 30日	当期 自 平成22年 12月 1日 至 平成23年 5月 31日
※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	同左
	発行済投資口数 695,897口	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（リース取引に関する注記）

	前期		当期	
	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	
オペレーティングリース取引（貸主側）				
未経過リース料		（単位：千円）		（単位：千円）
1年内		125,961	1年内	102,644
1年超		<u>119,751</u>	1年超	<u>68,429</u>
合計		<u>245,712</u>	合計	<u>171,073</u>

（金融商品に関する注記）

前期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年 11月 30日	当期 自 平成22年 12月 1日 至 平成23年 5月 31日																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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、積極的に投資を行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年11月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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、積極的に投資を行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。</p> <p>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。</p>																																																																
<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>4,715,683</td> <td>4,715,683</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td>4,781,784</td> <td>4,781,784</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>30,454,300</td> <td>30,454,300</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予 定の長期借入金</td> <td>11,979,000</td> <td>11,979,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>10,000,000</td> <td>9,743,000</td> <td>△257,000</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>17,830,000</td> <td>17,904,241</td> <td>74,241</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1) 現金及び預金	4,715,683	4,715,683	—	(2) 信託現金及び 信託預金	4,781,784	4,781,784	—	(3) 短期借入金	30,454,300	30,454,300	—	(4) 1年内返済予 定の長期借入金	11,979,000	11,979,000	—	(5) 投資法人債	10,000,000	9,743,000	△257,000	(6) 長期借入金	17,830,000	17,904,241	74,241	(7) デリバティブ取引	—	—	—	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>(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。</p>		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	(1) 現金及び預金	4,738,097	4,738,097	—	(2) 信託現金及び 信託預金	4,810,994	4,810,994	—	(3) 短期借入金	6,649,600	6,649,600	—	(4) 1年内返済予 定の長期借入金	11,175,500	11,175,500	—	(5) 投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000	(6) 長期借入金	34,364,700	34,400,700	36,000	(7) デリバティブ取引	—	—	—
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																																														
(1) 現金及び預金	4,715,683	4,715,683	—																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	4,781,784	4,781,784	—																																																														
(3) 短期借入金	30,454,300	30,454,300	—																																																														
(4) 1年内返済予 定の長期借入金	11,979,000	11,979,000	—																																																														
(5) 投資法人債	10,000,000	9,743,000	△257,000																																																														
(6) 長期借入金	17,830,000	17,904,241	74,241																																																														
(7) デリバティブ取引	—	—	—																																																														
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)																																																														
(1) 現金及び預金	4,738,097	4,738,097	—																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	4,810,994	4,810,994	—																																																														
(3) 短期借入金	6,649,600	6,649,600	—																																																														
(4) 1年内返済予 定の長期借入金	11,175,500	11,175,500	—																																																														
(5) 投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000																																																														
(6) 長期借入金	34,364,700	34,400,700	36,000																																																														
(7) デリバティブ取引	—	—	—																																																														

(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)

	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	時 価	
	う ち 1 年 超	
7,920	7,920	(*)
7,920	7,920	

(\*)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(6)参照)。

(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	1,484,512
信託預り敷金及び保証金*1	2,123,574

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

(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)

	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	時 価	
	う ち 1 年 超	
7,880	7,880	(*)
7,880	7,880	

(\*)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(6)参照)。

(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	999,654
信託預り敷金及び保証金*1	2,134,835

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



(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	4,715,683	—	—	現金及び預金	4,738,097	—	—
信託現金及び信託預金	4,781,784	—	—	信託現金及び信託預金	4,810,994	—	—
合計	9,497,468	—	—	合計	9,549,092	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—	合計	—	—	—
(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (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	30,454,300	—	—	短期借入金	6,649,600	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	投資法人債	—	10,000,000	—
長期借入金	11,979,000	9,910,000	4,950,000	長期借入金	11,175,500	15,930,000	11,479,700
合計	42,433,300	19,910,000	4,950,000	合計	17,825,100	25,930,000	11,479,700
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	2,970,000	—	長期借入金	—	6,955,000	—
合計	—	2,970,000	—	合計	—	6,955,000	—

（有価証券に関する注記）

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	当期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	15,797,000	不動産業	被所有 直接 14.7% 間接 0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	12,658 (注)	営業未払金	2,911 (注)

(注) 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。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社(注1)	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	60,013 (注2)	営業未払金	43,487 (注2)
								損害保険料	4,346 (注2)	前払費用	7,950 (注2)
								修繕工事等	18,735 (注2)	営業未払金	3 (注2)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和不動産アセットマネジメント株式会社(注1)	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有 直接 0.5%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	338,461 (注2)	未払費用	355,384 (注2)

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接 14.7% 間接 0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	3,614 (注)	営業未払金	6,167 (注)
								売買仲介手数料	80,350 (注)	—	—

(注) 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。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社(注1)	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	55,331 (注2)	営業未払金	31,134 (注2)
								損害保険料	4,321 (注2)	前払費用	8,991 (注2)
								修繕工事等	45,032 (注2)	営業未払金	22,559 (注2)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和不動産アセットマネジメント株式会社(注1)	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有 直接 0.5%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	392,856 (注2)	未払費用	412,499 (注2)

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

項目	期別	
	前期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年 11月 30日	当期 自 平成22年 12月 1日 至 平成23年 5月 31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
	繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(固定)
	貸倒引当金繰入超過額 3,143	合併時受入評価差額 3,494,657
	合併時受入評価差額 111,069	合併時受入繰越欠損金 91,203
	繰延税金資産(流動)小計 114,212	繰越欠損金 2,352,706
	評価性引当金 △114,212	繰延税金資産(固定)小計 5,938,567
	繰延税金資産(流動)合計 —	評価性引当金 △5,938,567
	繰延税金資産(流動)の純額 —	繰延税金資産(固定)合計 —
	繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)の純額 —
	合併時受入評価差額 3,521,125	
	合併時受入繰越欠損金 91,203	
	繰延税金資産(固定)小計 3,612,329	
	評価性引当金 △3,612,329	
	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%	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額 △1.54%	
	負ののれん発生益 △36.28%	
	その他 △1.50%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%		

(退職給付に関する注記)

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

（賃貸等不動産に関する注記）

前期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日				当期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （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
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
96,933	46,378	143,311	128,955	143,311	△15,087	128,223	117,813
（注 1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 （注 2） 当期増減額のうち、主な増減額はジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併に伴う不動産等（43 物件、46,812 百万円）の受入れによるものです。 （注 3） 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。				（注 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。			
なお、賃貸等不動産に関する平成 22 年 11 月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。				なお、賃貸等不動産に関する平成 23 年 5 月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。			

（企業結合に関する注記）

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1. 企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称 ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「J S R」といいます。）

事業の内容 不動産投資信託

（2）企業結合を行った主な理由

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

（3）企業結合日

平成22年10月1日

（4）企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、J S Rを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

（5）結合後投資法人の名称

平和不動産リート投資法人

（6）取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

平成22年10月1日から平成22年11月30日

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

（単位：千円）

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

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

（1）投資口の交換比率

J S Rの投資口1口につき本投資法人の投資口0.75口の割合をもって、本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は、平成22年9月30日を分割基準日とし平成22年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

（2）算定方法

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

（3）交付した投資口数

168,333口

5. 負ののれんの金額及び発生原因

(1) 負ののれん  
10,026,646千円

(2) 発生原因

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

(3) 会計処理

当期において特別利益に一括計上しています。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

(単位：千円)

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

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

(単位：千円)

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

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

※ 概算額の算定方法及び重要な前提条件

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

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

該当事項はありません。



（セグメント情報に関する注記）

前期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
<p><b>【セグメント情報】</b> 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p><b>【関連情報】</b> 1. 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域毎の情報 (1) 売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 (2) 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客毎の情報 単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 20 号 平成 20 年 3 月 21 日）を適用しています。</p>	<p><b>【セグメント情報】</b> 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p><b>【関連情報】</b> 1. 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域毎の情報 (1) 売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 (2) 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客毎の情報 単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p> <p>(追加情報)</p>

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
<p>1口当たり純資産額 111,636 円 1口当たり当期純利益 18,620 円</p> <p>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。</p> <p>平成 22 年 10 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 4 口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における 1 口当たりの情報の各数値は、それぞれ以下の通りです。</p> <p>前期(自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日) 1口当たり純資産額 113,933 円 1口当たり当期純利益 1,317 円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	<p>1口当たり純資産額 102,175 円 1口当たり当期純利益 △8,085 円</p> <p>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。</p>

（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	当期
	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
当期純利益（千円）	10,868,449	△5,626,880
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	10,868,449	△5,626,880
期中平均投資口数（口）	（注）583,675	695,897

（注）平成22年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行いました。そのため、期中平均投資口数は、期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

（重要な後発事象に関する注記）

前期	当期
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
該当事項はありません。	同左

(10) 発行済投資口数の増減

平成23年5月期中の発行済投資口数の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	(注1)
平成16年10月19日	投資口併合	△800	200	—	100,000	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772,480	6,872,480	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325,000	21,197,480	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573,000	21,770,480	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641,020	28,411,500	(注6)
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000,805	56,412,305	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000,025	59,412,331	(注8)
平成22年10月1日	投資口分割	395,673	527,564	—	59,412,331	(注9)
平成22年10月1日	合併	168,333	695,897	—	59,412,331	(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新投資口の追加発行（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、J S Rを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。本合併により、J S R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J S R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J S Rの発行済投資口総数は56,111口でした。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 投資法人

当期中の役員の異動はありません。

##### (2) 資産運用会社

当期中の役員の異動はありません。

#### 5. 参考情報

##### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 22 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 23 年 5 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注 2)	オフィス	東京 23 区	16,661	10.9	16,650	12.0
		首都圏 (注 3)	5,256	3.4	5,244	3.8
		その他 (注 4)	8,509	5.5	—	—
	レジデンス	東京 23 区	12,192	7.9	12,130	8.8
		首都圏 (注 3)	8,645	5.6	4,208	3.0
	小計		51,264	33.4	38,234	27.6
信託 不動産 (注 2)	オフィス	東京 23 区	22,008	14.3	21,957	15.9
	レジデンス	東京 23 区	50,213	32.7	48,363	34.9
		首都圏 (注 3)	1,250	0.8	1,243	0.9
		その他 (注 4)	14,406	9.4	14,291	10.3
	ホテル	首都圏 (注 3)	1,047	0.7	1,038	0.8
		その他 (注 4)	3,121	2.0	3,094	2.2
	小計		92,047	60.0	89,989	65.0
不動産等計			143,311	93.4	128,223	92.6
預金その他の資産			10,079	6.6	10,314	7.4
資産総額計			153,390	100.0	138,538	100.0

(注 1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（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。

	前期 (平成 22 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 23 年 5 月 31 日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	75,703	49.4	67,434	48.7
純資産総額	77,687	50.6	71,103	51.3

(2) 投資不動産物件  
(イ) 保有資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	信託受益権	1,398	1,276	1,290	1.00
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,297	1,494	1,550	1.20
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	信託受益権	2,330	2,450	2,500	1.94
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	信託受益権	1,530	1,556	1,530	1.18
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,570	2,790	2,700	2.09
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,430	1,190	1,220	0.94
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	不動産	1,460	1,447	1,550	1.20
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,970	2,219	2,150	1.66
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	不動産	2,220	3,107	3,060	2.37
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,420	1,854	1,860	1.44
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	不動産	1,082	1,736	1,730	1.34
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	不動産	2,190	2,926	2,870	2.22
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,080	1,355	1,385	1.07
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	925	1,128	1,110	0.86
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,053	3,492	3,418	2.65
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,000	3,797	3,900	3.02
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	471	637	640	0.50
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	不動産	1,299	1,728	1,675	1.30
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	不動産	1,080	1,338	1,314	1.02
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	不動産	1,310	1,473	1,434	1.11
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,080	4,849	4,798	3.71
<b>オフィス 小計</b>				<b>39,195</b>	<b>43,852</b>	<b>43,684</b>	<b>33.81</b>
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	信託受益権	441	410	430	0.33
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	信託受益権	504	644	660	0.51
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	信託受益権	630	618	650	0.50
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	信託受益権	3,357	3,380	3,610	2.79
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	信託受益権	1,405	1,502	1,560	1.21
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	信託受益権	1,179	1,349	1,370	1.06
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区	信託受益権	1,060	1,239	1,260	0.98
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	信託受益権	821	967	1,000	0.77
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	信託受益権	1,080	1,039	1,100	0.85
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	信託受益権	1,220	1,146	1,210	0.94
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	信託受益権	670	653	690	0.53
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	不動産	3,920	3,992	4,030	3.12
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	東京都世田谷区	不動産	891	1,048	1,070	0.83

物件番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区	信託受益権	915	1,115	1,130	0.87
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区	不動産	873	930	950	0.74
Re-24	T & G 錦糸町マンション	東京都墨田区	不動産	1,000	1,134	1,100	0.85
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	信託受益権	4,130	5,863	5,940	4.60
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	不動産	2,330	3,289	3,350	2.59
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区	不動産	1,590	2,340	2,350	1.82
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区	不動産	1,130	1,603	1,630	1.26
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	信託受益権	1,040	1,640	1,650	1.28
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	不動産	988	1,080	1,050	0.81
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	不動産	834	919	911	0.71
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	信託受益権	845	830	836	0.65
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	信託受益権	1,090	1,075	1,080	0.84
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区	信託受益権	728	742	749	0.58
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	信託受益権	737	726	730	0.57
Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	信託受益権	1,450	1,449	1,460	1.13
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	信託受益権	1,840	1,875	1,890	1.46
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	信託受益権	793	783	793	0.61
Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	信託受益権	939	933	944	0.73
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区	信託受益権	6,480	6,509	6,520	5.05
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市	信託受益権	1,920	1,891	1,920	1.49
Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	信託受益権	453	448	453	0.35
Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	信託受益権	575	569	577	0.45
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市	信託受益権	624	614	624	0.48
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	信託受益権	1,740	1,759	1,780	1.38
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	信託受益権	520	528	534	0.41
Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市	信託受益権	232	224	229	0.18
Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市	信託受益権	622	626	631	0.49
Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	信託受益権	501	493	502	0.39
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市	信託受益権	1,820	1,803	1,820	1.41
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	信託受益権	826	814	820	0.63
Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	信託受益権	876	864	870	0.67
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	信託受益権	616	610	615	0.48
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	信託受益権	854	837	842	0.65
Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	信託受益権	847	833	839	0.65
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市	信託受益権	1,080	1,071	1,080	0.84

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都府 京都市	信託受益権	566	567	572	0.44
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,010	1,982	1,990	1.54
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,180	1,165	1,170	0.91
Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都 新宿区	信託受益権	1,360	1,350	1,360	1.05
Re-64	シングルレジデンス東心齋橋	大阪府 大阪市	信託受益権	566	562	566	0.44
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県 仙台市	信託受益権	795	800	809	0.63
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県 仙台市	信託受益権	667	675	684	0.53
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県 福岡市	信託受益権	424	422	426	0.33
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都 台東区	信託受益権	770	766	771	0.60
Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県 仙台市	信託受益権	821	825	834	0.65
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都 中野区	信託受益権	946	936	942	0.73
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道 札幌市	信託受益権	407	405	408	0.32
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	東京都 新宿区	信託受益権	2,070	2,078	2,090	1.62
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	東京都 新宿区	信託受益権	860	867	872	0.67
<b>レジデンス 小計</b>				<b>74,458</b>	<b>80,237</b>	<b>81,333</b>	<b>62.95</b>
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府 大阪市	信託受益権	1,080	1,068	1,080	0.84
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府 京都市	信託受益権	900	890	900	0.70
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県 さいたま市	信託受益権	1,050	1,038	1,050	0.81
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県 仙台市	信託受益権	1,130	1,134	1,150	0.89
<b>ホテル 小計</b>				<b>4,160</b>	<b>4,133</b>	<b>4,180</b>	<b>3.24</b>
<b>合計</b>				<b>117,813</b>	<b>128,223</b>	<b>129,197</b>	<b>100.00</b>

- (注 1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。
- (注 2) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記 48 ページ「(二) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。
- (注 3) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した第 19 期末（平成 23 年 5 月 31 日）時点の価額を記載しています。
- (注 4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 シングルレジデンス芝公園から Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りまでの 43 物件）については、本合併の効力発生日である平成 22 年 10 月 1 日付の鑑定評価額を記載しています。
- (注 5) 「投資比率」の欄には、取得済資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。

（ロ）運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

保有不動産において、本書の日付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。

今後とも、中長期的な視点から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
Of-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	トイレ改修工事	自 平成23年6月 至 平成23年11月	10,505	—	—
	空調設備更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年11月	10,000	—	—
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年11月	11,000	—	—
Re-20 ランドステージ白金高輪 (東京都港区)	浴室地デジ対応TV設置	自 平成23年6月 至 平成23年11月	16,200	—	—

② 期中に行った資本的支出

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

当期の資本的支出は188,297千円であり、費用に区分された修繕費236,763千円と併せ、合計425,061千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	工事金額（千円）
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成22年12月 至 平成22年12月	7,900
Of-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	OAフロア設置工事	自 平成23年1月 至 平成23年1月	5,350
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	7,500
Re-05 CIC目黒 (東京都目黒区)	エントランス・EVホール リニューアル工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	6,268
Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園 (東京都世田谷区)	外壁光触媒塗装工事	自 平成23年3月 至 平成23年5月	8,444
その他	空調設備更新工事他	自 平成22年12月 至 平成23年5月	152,834
合計			188,297



③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

営業期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日
前期末積立金残高 (千円)	300,000	330,000	495,000	388,000	773,898
当期積立額 (千円)	30,000	200,000	—	(注2) 448,898	162,631
当期積立金取崩額 (千円)	—	35,000	107,000	63,000	—
次期繰越額 (千円)	330,000	495,000	388,000	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 113,057 千円を積み立てています。

(注2) 本合併により引き継いだ金額が含まれています。

(ハ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（平成23年5月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.36	1,743.36	100.00	9	55,234
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	7	54,443
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,247.58	86.91	4	86,045
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	100.00	9	59,710
Of-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,083.50	91.59	6	79,417
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	1,924.40	89.64	7	57,673
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	100.00	1	51,322
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,372.27	90.31	8	63,452
Of-12	八丁堀SFビル	2,217.24	2,151.26	97.02	7	68,797
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	736.85	79.38	10	32,508
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,032.87	82.20	7	32,540
Of-15	大和中目黒ビル	2,621.14	2,621.14	100.00	6	84,072
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	900.21	71.19	7	31,384
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,071.74	88.60	8	31,872
Of-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	115,000
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	125,835
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	14,715
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	86.51	8	35,984
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	100.00	7	37,578
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,413
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	209,597
オフィス 小計 (注6)		41,234.32	38,913.77	94.37	139	1,380,601
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	100.00	1	17,306
Re-05	CIC目黒	836.36	836.36	100.00	21	19,248
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	100.00	1	23,350
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,317.79	96.86	92	114,835
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,766.25	93.08	49	45,759
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	1,303.20	98.34	59	36,144
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	1,116.78	100.00	28	31,332
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	1,075.88	88.37	24	25,361
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,371.56	93.80	56	34,349
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,642.85	97.53	64	39,708
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	965.54	94.24	47	22,729
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,112.76	92.26	59	108,963
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	1,187.25	1,144.51	96.40	42	28,342
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,406.79	1,288.30	91.58	40	32,909
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,402.58	93.82	55	32,814
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,398.81	97.98	52	32,514
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	5,075.71	92.97	96	111,091
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	3,910.29	92.56	88	83,116

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,699.64	96.08	46	54,923
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,343.38	88.63	27	40,565
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,576.22	95.90	21	34,668
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	100.00	3	34,151
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,970.00	100.00	32	32,653
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1,008.32	1,008.32	100.00	1	28,455
Re-36	シングルレジデンス三田	1,436.83	1,436.83	100.00	1	36,704
Re-37	シングルレジデンス高輪	1,131.66	1,046.29	92.46	27	24,211
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,013.84	93.01	26	25,155
Re-39	シングルレジデンス銀座東	2,072.39	1,956.75	94.42	61	51,000
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	2,750.56	2,495.97	90.74	76	61,883
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	1,447.33	1,264.92	87.40	33	27,973
Re-42	シングルレジデンス銀座	1,118.84	1,046.56	93.54	40	33,372
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	8,141.02	7,433.52	91.31	257	212,997
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	4,469.53	4,443.70	99.42	110	84,966
Re-45	シングルレジデンス中之島	1,242.30	1,166.25	93.88	35	20,979
Re-46	シングルレジデンス阿波座	1,618.38	1,465.44	90.55	57	25,673
Re-47	シングルレジデンス丸の内	1,981.26	1,843.31	93.04	61	26,843
Re-48	シングルレジデンス平尾	6,262.12	5,612.93	89.63	178	77,463
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	1,155.03	1,022.69	88.54	44	21,356
Re-50	シングルレジデンス南6条	1,240.93	1,199.63	96.67	28	12,038
Re-51	シングルレジデンス天神南	2,321.28	2,171.52	93.55	83	28,904
Re-52	シングルレジデンス天神東	1,909.60	1,835.20	96.10	71	25,027
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	4,045.94	3,970.16	98.13	98	80,274
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,028.92	92.70	8	28,191
Re-55	シングルレジデンス千駄木	1,340.12	1,340.12	100.00	12	31,661
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	901.88	876.81	97.22	35	20,848
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	1,121.88	1,039.93	92.70	48	32,147
Re-58	シングルレジデンス国分寺	1,222.45	1,175.15	96.13	41	31,265
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	2,757.33	2,619.01	94.98	82	45,712
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	1,297.62	1,117.93	86.15	36	23,676
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	2,608.43	2,412.59	92.49	71	65,679
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	1,563.60	1,488.16	95.18	46	40,585
Re-63	シングルレジデンス東新宿	1,788.84	1,566.46	87.57	60	46,756
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	1,185.52	1,120.62	94.53	35	22,290
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	2,234.20	2,035.24	91.09	80	37,116
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	1,964.87	1,817.66	92.51	61	31,468
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	1,525.09	1,232.02	80.78	39	18,040
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	1,209.78	1,209.78	100.00	29	26,420

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
Re-69	シングルレジデンス一番町	2,106.38	1,981.58	94.08	64	37,439
Re-70	シングルレジデンス東中野	1,341.66	1,203.67	89.71	43	31,421
Re-71	シングルレジデンス南5条	1,458.00	1,458.00	100.00	1	17,662
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	2,964.81	2,815.02	94.95	114	75,956
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	1,223.79	1,139.19	93.09	46	31,095
レジデンス 小計 (注6)		128,374.69	120,654.78	93.99	3,241	2,637,562
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	100.00	1	37,620
Ho-02	スーパーホテル京都・鳥丸五条	2,144.02	2,144.02	100.00	1	31,182
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	100.00	1	35,736
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	3,283.95	3,283.95	100.00	1	36,850
ホテル 小計 (注6)		10,860.91	10,860.91	100.00	4	141,388
合計 (注6)		180,469.92	170,429.46	94.44	3,384	4,159,551

- (注 1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成 23 年 5 月 31 日時点における事務所、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」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。
- (注 3) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。
- (注 4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社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 テナントと記載しています。
- (注 5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。
- (注 6) 「オフィス」「レジデンス」及び「ホテル」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

② 稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	物件名称	H22. 5.31	H22. 11.30	H22. 12.31	H23. 1.31	H23. 2.28	H23. 3.31	H23. 4.30	H23. 5.31
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	87.74	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	NV富岡ビル	100.00	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91
Of-07	浜松町SSビル	88.81	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08	国際溜池ビル	75.29	88.75	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64
Of-10	日総第15ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	100.00	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31
Of-12	八丁堀SFビル	100.00	92.44	92.44	92.44	92.44	100.00	97.02	97.02
Of-13	渋谷AXヒルズ	61.16	87.28	87.28	76.92	76.92	79.38	79.38	79.38
Of-14	KCAビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20
Of-15	大和中目黒ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16	安和司町ビル	100.00	78.43	78.43	64.39	64.39	64.39	71.19	71.19
Of-17	八丁堀MFビル	79.83	88.60	100.00	100.00	100.00	100.00	88.60	88.60
Of-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-19	三宮三和東洋ビル	86.68	84.50	84.50	86.85	—	—	—	—
Of-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	73.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	CIC虎ノ門ビル	86.51	73.01	73.01	73.01	73.01	73.01	73.01	86.51
Of-23	アリア池袋	88.38	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	CIC湯島ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		93.60	92.26	93.14	92.86	93.76	94.22	93.94	94.37
Re-03	コンコード市川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	CIC目黒	100.00	95.07	87.44	95.81	95.81	100.00	100.00	100.00
Re-09	レグルス東葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	93.51	98.05	95.80	95.11	94.95	97.03	95.97	96.86
Re-12	ミルーム碑文谷	90.14	98.23	96.56	96.59	91.45	95.61	94.72	93.08
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	95.00	100.00	100.00	100.00	96.66	95.00	95.00	98.34
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	88.56	100.00	100.00	97.13	97.13	89.25	100.00	100.00
Re-16	アドバンテージ学芸大学	76.84	85.27	88.86	88.86	88.44	91.51	88.37	88.37
Re-17	エルミタージュ東神田	93.30	90.67	96.91	96.91	96.91	100.00	96.91	93.80
Re-18	エルミタージュ東日本橋	96.19	91.03	94.98	92.34	100.00	100.00	97.42	97.53
Re-19	エルミタージュ練馬	91.78	92.32	92.32	92.32	88.49	86.57	92.32	94.24
Re-20	ランドステージ白金高輪	94.71	96.26	96.26	96.26	94.82	94.89	93.87	92.26
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	94.28	88.83	88.89	90.71	90.71	100.00	96.40	96.40
Re-22	ジョイシティ日本橋	91.24	98.02	98.02	96.29	98.27	100.00	96.29	91.58
Re-23	グレファス上石神井	94.94	97.14	98.50	97.29	95.30	98.01	93.82	93.82
Re-24	T&G錦糸町マンション	90.97	94.75	94.71	94.71	96.51	96.48	96.22	97.98
Re-25	グレンパーク銀座EAST	72.89	81.42	84.32	85.20	90.25	93.09	93.26	92.97
Re-26	グレンパーク新横浜	95.86	95.35	94.27	94.37	95.14	94.64	94.51	92.56
Re-27	グレンパーク池田山	61.02	72.22	73.86	73.86	—	—	—	—

（単位：％）

物件番号	物件名称	H22. 5.31	H22. 11.30	H22. 12.31	H23. 1.31	H23. 2.28	H23. 3.31	H23. 4.30	H23. 5.31
Re-28	ルネ東寺尾	89.43	86.57	86.75	86.18	—	—	—	—
Re-29	レジデンス向丘	96.67	94.42	95.13	95.13	97.05	98.08	96.08	96.08
Re-30	レジデンス東馬込	89.22	86.10	89.00	89.00	89.00	85.99	85.99	88.63
Re-31	グレンパーク学芸大学	81.59	90.71	95.27	96.24	96.24	96.24	100.00	95.90
Re-33	アドバンス亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	91.43	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-35	シングルレジデンス芝公園	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-36	シングルレジデンス三田	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-37	シングルレジデンス高輪	—	89.53	87.03	93.76	94.11	96.27	96.27	92.46
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	—	100.00	96.51	96.51	95.91	92.41	96.51	93.01
Re-39	シングルレジデンス銀座東	—	94.87	94.42	94.31	94.42	96.92	95.67	94.42
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	—	88.99	89.00	88.10	88.49	89.77	93.24	90.74
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	—	89.28	88.83	88.83	88.83	86.20	90.03	87.40
Re-42	シングルレジデンス銀座	—	97.85	100.00	95.97	95.97	100.00	98.13	93.54
Re-43	トウールジョーヌ駒沢公園	—	93.04	93.85	91.91	94.68	96.11	92.84	91.31
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	—	94.47	93.00	93.73	93.51	98.46	98.84	99.42
Re-45	シングルレジデンス中之島	—	96.93	93.42	96.50	89.34	89.77	93.88	93.88
Re-46	シングルレジデンス阿波座	—	95.27	98.32	98.32	98.48	98.48	96.96	90.55
Re-47	シングルレジデンス丸の内	—	93.08	91.69	90.31	94.47	90.31	91.66	93.04
Re-48	シングルレジデンス平尾	—	93.19	92.66	92.62	92.60	91.66	90.46	89.63
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	—	88.50	84.28	89.96	92.04	92.33	88.59	88.54
Re-50	シングルレジデンス南6条	—	90.04	93.34	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67
Re-51	シングルレジデンス天神南	—	93.55	90.32	90.32	92.47	95.70	94.62	93.55
Re-52	シングルレジデンス天神東	—	89.61	88.31	92.21	96.10	98.70	96.10	96.10
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	—	100.00	99.37	99.37	98.75	97.54	97.50	98.13
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	—	100.00	100.00	96.33	100.00	100.00	98.18	92.70
Re-55	シングルレジデンス千駄木	—	100.00	100.00	96.91	100.00	97.16	100.00	100.00
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	—	94.44	94.44	91.67	88.89	94.44	100.00	97.22
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	—	96.40	91.53	94.12	98.12	94.57	92.77	92.70
Re-58	シングルレジデンス国分寺	—	96.65	92.53	90.89	90.88	96.47	96.13	96.13
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	—	95.97	96.96	96.96	94.98	95.88	96.94	94.98
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	—	91.10	89.08	91.10	93.24	87.81	86.15	86.15
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	—	93.41	93.41	96.25	94.99	94.99	96.25	92.49
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	—	90.65	92.16	93.67	95.18	97.59	97.59	95.18
Re-63	シングルレジデンス東新宿	—	95.73	95.73	91.72	93.16	91.72	86.40	87.57
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	—	100.00	97.72	94.98	94.98	97.72	92.24	94.53
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	—	96.68	95.57	97.77	100.00	96.66	95.55	91.09
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	—	94.27	93.02	96.27	97.51	94.26	96.26	92.51
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	—	88.43	89.18	88.45	88.45	93.34	83.31	80.78
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	—	92.31	92.31	92.31	92.31	97.44	100.00	100.00
Re-69	シングルレジデンス一番町	—	93.46	96.45	95.83	95.83	98.82	97.63	94.08
Re-70	シングルレジデンス東中野	—	96.54	100.00	98.43	95.44	95.44	93.51	89.71
Re-71	シングルレジデンス南5条	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	H22. 5.31	H22. 11.30	H22. 12.31	H23. 1.31	H23. 2.28	H23. 3.31	H23. 4.30	H23. 5.31
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	—	98.58	97.08	93.47	95.01	94.90	97.88	94.95
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	—	96.24	96.24	96.24	94.21	91.05	91.05	93.09
レジデンス 小計		89.89	93.37	93.37	93.29	94.79	95.47	94.99	93.99
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ホテル 小計		—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合計		91.48	93.47	93.68	93.55	94.87	95.45	95.05	94.44

（注）本表には、前々期末及び前期末時点の稼働率並びに当期の各月末時点における稼働率を記載しています。

（二）不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）								建物状況調査報告書の概要（注5）			
		鑑定評価額 （百万円） （注2）	収益価格（百万円）						積算 価格 （百万円）	評価 機関 （注4）	長期修繕 費用の 見積額 （15年以内） （千円） （注6）	再調達価格 （千円） （注7）	PML （注10）
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り （注3）	価格	割引率	利回り （注3）						
Of-01	朝日生命 五反田ビル	1,398	1,398	1,405	5.2%	1,395	5.3%	5.5%	1,362	①	43,790	727,000	10.9%
Of-05	水天宮平和ビル	1,297	1,297	1,326	5.2%	1,284	5.3%	5.5%	832	①	72,150	520,000	10.0%
Of-06	NV富岡ビル	2,330	2,330	2,440	5.3%	2,330	5.3%	5.5%	1,530	③	168,110	1,000,000	5.7%
Of-07	浜松町SSビル	1,530	1,530	1,580	5.0%	1,530	5.0%	5.1%	1,170	③	101,580	466,000	8.0%
Of-08	国際溜池ビル	2,570	2,570	2,690	4.7%	2,570	4.7%	4.9%	1,850	③	119,500	732,000	7.3%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前（注8）	1,430	1,430	1,500	5.6%	1,430	5.6%	5.9%	714	③	115,840	594,000 （注8）	7.5%
Of-10	日総第15ビル	1,460	1,460	1,510	5.6%	1,460	5.6%	5.8%	1,060	③	167,610	1,031,000	13.3%
Of-11	日本橋第一ビル	1,970	1,970	2,060	5.0%	1,970	5.0%	5.2%	1,750	③	92,980	807,000	16.5%
Of-12	八丁堀SFビル （注9）	2,220	2,220	2,330	4.6%	2,220	4.6%	4.7%	1,680	③	139,150	851,000 （注9）	12.5%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,420	1,420	1,470	4.4%	1,420	4.4%	4.5%	1,240	③	26,860	294,000	5.1%
Of-14	KCAビル（注9）	1,082	1,082	1,109	5.1%	1,071	5.1%	5.4%	817	①	55,050	357,000 （注9）	13.8%
Of-15	大和中目黒ビル	2,190	2,190	2,230	5.2%	2,170	5.1%	5.5%	1,747	⑥	122,780	1,006,000	14.5%
Of-16	安和司町ビル	1,080	1,080	1,090	5.2%	1,070	5.1%	5.4%	536	⑥	62,900	333,000	9.2%
Of-17	八丁堀MFビル	925	925	961	4.7%	925	4.7%	4.8%	722	③	50,540	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	4,053	4,053	4,160	4.6%	4,007	4.7%	4.9%	2,515	①	24,870	249,000	9.8%
Of-20	船橋Faceビル （注9）	3,000	3,000	3,040	5.8%	2,950	5.5%	6.1%	1,840	⑤	32,660	897,000 （注9）	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	471	471	494	4.5%	471	4.5%	4.7%	489	③	7,960	105,000	11.1%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,299	1,299	1,298	4.9%	1,300	4.6%	5.2%	803	①	64,870	367,000	9.2%
Of-23	アリア池袋	1,080	1,080	1,090	5.3%	1,080	5.2%	5.5%	588	⑥	42,170	312,000	5.5%
Of-24	CIC湯島ビル	1,310	1,310	1,360	5.1%	1,310	5.1%	5.3%	1,100	③	79,180	528,000	10.9%
Of-25	茅場町平和ビル	5,080	5,080	5,320	6.0%	5,080	6.0%	6.1%	3,710	③	87,540	1,132,000	11.7%
Re-03	コンコード市川	441	441	419	6.1%	450	5.9%	6.4%	199	①	22,050	153,000	6.2%
Re-05	CIC目黒	504	504	508	5.4%	502	5.4%	5.7%	327	①	25,790	171,000	6.2%
Re-09	レグルス東葛西	630	630	629	5.8%	631	5.7%	6.1%	319	①	15,186	224,000	8.8%
Re-11	ミルーム若林公園	3,357	3,357	3,429	5.3%	3,326	5.4%	5.6%	2,894	①	134,088	1,441,900	6.7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,405	1,405	1,437	5.3%	1,391	5.4%	5.6%	916	①	20,640	446,000	6.4%
Re-14	メインステージ 南麻布Ⅲ	1,179	1,179	1,209	5.3%	1,166	5.4%	5.6%	716	①	29,920	305,000	3.6%
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	1,060	1,060	1,150	5.1%	1,060	4.8%	5.5%	890	②	21,740	330,000	12.8%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	821	821	846	5.2%	821	5.2%	5.3%	681	③	18,950	307,000	9.8%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,080	1,080	1,120	5.2%	1,080	5.2%	5.4%	949	③	23,770	362,000	5.7%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,220	1,220	1,260	5.2%	1,220	5.2%	5.3%	1,100	③	22,990	489,000	10.0%
Re-19	エルミタージュ 練馬	670	670	689	5.5%	670	5.5%	5.6%	627	③	19,180	284,000	5.5%
Re-20	ランドステージ 白金高輪	3,920	3,920	4,050	4.6%	3,920	4.6%	4.7%	3,640	③	67,360	1,388,000	3.9%
Re-21	アーバイルベルジ エ明大前	891	891	926	5.2%	891	5.2%	5.3%	771	③	20,520	324,000	6.0%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	915	915	925	5.4%	911	5.2%	5.6%	524	④	30,150	366,000	3.3%
Re-23	グレファス 上石神井	873	873	904	5.8%	873	5.5%	6.2%	605	②	33,560	427,000	6.2%



物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額 （百万円） （注2）	収益価格（百万円）						積算 価格 （百万円）	評価 機関 （注4）	長期修繕 費用の 見積額 （15年以内） （千円） （注6）	再調達価格 （千円） （注7）	PML （注10）
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り （注3）	価格	割引率	利回り （注3）						
Re-24	T&G 錦糸町 マンション	1,000	1,000	1,030	5.2%	1,000	5.2%	5.3%	871	③	17,950	367,400	10.1%
Re-25	グリーンパーク 銀座EAST	4,130	4,130	4,300	4.6%	4,130	4.6%	4.7%	3,540	③	91,000	1,477,000	5.7%
Re-26	グリーンパーク 新横浜	2,330	2,330	2,360	5.6%	2,300	5.3%	5.9%	1,810	⑤	55,320	1,157,000	13.2%
Re-29	レジデンス向丘	1,590	1,590	1,600	5.3%	1,580	5.1%	5.5%	1,610	④	84,340	859,000	4.4%
Re-30	レジデンス東馬込	1,130	1,130	1,140	5.5%	1,130	5.3%	5.7%	1,340	④	67,820	774,000	4.6%
Re-31	グリーンパーク 学芸大学	1,040	1,040	1,050	5.2%	1,030	5.0%	5.4%	875	④	32,640	412,000	14.6%
Re-33	アドバンス亀戸	988	988	1,030	5.4%	988	5.4%	5.6%	817	③	25,170	423,000	7.6%
Re-34	ヴァンテ田無	834	834	858	5.5%	834	5.5%	5.6%	625	③	66,480	670,000	8.6%
Re-35	シングルレジデンス 芝公園	845	845	877	5.3%	845	5.0%	5.7%	556	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	シングルレジデンス 三田	1,090	1,090	1,130	5.3%	1,090	5.0%	5.7%	742	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	シングルレジデンス 高輪	728	728	737	5.3%	724	5.1%	5.5%	688	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド ・白金台（注9）	737	737	765	5.0%	737	4.7%	5.4%	626	②	45,580	281,000 （注9）	3.3%
Re-39	シングルレジデンス 銀座東	1,450	1,450	1,460	5.4%	1,450	5.2%	5.6%	868	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	シングルレジデンス 八丁堀II	1,840	1,840	1,860	5.4%	1,830	5.2%	5.6%	1,140	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	シングルレジデンス 八丁堀III	793	793	803	5.4%	789	5.2%	5.6%	566	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	シングルレジデンス 銀座	939	939	954	5.3%	933	5.1%	5.5%	534	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	トウールジョーズ 駒沢公園	6,480	6,480	6,760	5.2%	6,480	4.9%	5.6%	3,860	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	シングルレジデンス 梅田TOWER	1,920	1,920	1,900	6.0%	1,930	5.8%	6.2%	1,730	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	シングルレジデンス 中之島	453	453	455	6.1%	452	5.9%	6.3%	436	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	シングルレジデンス 阿波座	575	575	594	6.2%	575	5.9%	6.7%	445	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	シングルレジデンス 丸の内	624	624	631	6.3%	624	6.0%	6.8%	488	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	シングルレジデンス 平尾	1,740	1,740	1,750	6.4%	1,740	6.2%	6.6%	1,690	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	シングルレジデンス 河原町二条	520	520	545	6.1%	520	5.8%	6.6%	340	②	41,560	296,000	6.5%
Re-50	シングルレジデンス 南6条	232	232	234	6.4%	229	6.1%	6.7%	272	⑤	31,270	285,000	1.1%
Re-51	シングルレジデンス 天神南	622	622	646	6.4%	622	6.1%	6.9%	633	②	94,970	549,000	3.6%
Re-52	シングルレジデンス 天神東	501	501	504	6.3%	500	6.1%	6.5%	494	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	シングルレジデンス 四条河原町	1,820	1,820	1,900	5.8%	1,820	5.5%	6.3%	1,510	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド ・千駄木（注9）	826	826	832	5.5%	826	5.2%	5.9%	420	②	49,870	272,000 （注9）	4.4%
Re-55	シングルレジデンス 千駄木（注9）	876	876	897	5.6%	876	5.3%	6.0%	524	②	42,570	342,000 （注9）	9.2%
Re-56	シングルレジデンス 駒沢公園	616	616	639	5.2%	616	4.9%	5.6%	597	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	シングルレジデンス 武蔵小山	854	854	886	5.4%	854	5.1%	5.8%	518	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	シングルレジデンス 国分寺	847	847	866	5.7%	847	5.3%	6.2%	451	②	42,640	295,000	6.3%
Re-59	シングルレジデンス 久屋大通	1,080	1,080	1,070	6.0%	1,080	5.7%	6.5%	862	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	566	566	597	6.0%	566	5.7%	6.5%	443	②	30,710	292,000	9.9%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額 （百万円） （注2）	収益価格（百万円）						積算 価格 （百万円）	評価 機関 （注4）	長期修繕 費用の 見積額 （15年以内） （千円） （注6）	再調達価格 （千円） （注7）	PML （注10）
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り （注3）	価格	割引率	利回り （注3）	価格	割引率	利回り （注3）	価格	割引率	利回り （注3）			
Re-61	シングルレジデンス 西新宿WEST	2,010	2,010	2,080	5.2%	2,010	4.9%	5.6%	1,290	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	シングルレジデンス 西新宿EAST	1,180	1,180	1,220	5.2%	1,180	4.9%	5.6%	785	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	シングルレジデンス 東新宿	1,360	1,360	1,400	5.2%	1,360	4.9%	5.6%	1,020	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	シングルレジデンス 東心齋橋	566	566	602	6.0%	566	5.7%	6.5%	433	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	シングルレジデンス 北四番丁	795	795	796	6.4%	793	6.1%	6.7%	672	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	シングルレジデンス 愛宕橋	667	667	668	6.6%	666	6.3%	6.9%	647	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	シングルレジデンス 九大病院前	424	424	439	6.3%	424	6.0%	6.8%	405	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	シングルレジデンス 浅草橋	770	770	807	5.6%	770	5.3%	6.0%	439	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	シングルレジデンス 一番町	821	821	816	6.3%	826	6.0%	6.6%	884	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	シングルレジデンス 東中野	946	946	993	5.3%	946	5.0%	5.7%	673	②	38,240	351,000	3.0%
Re-71	シングルレジデンス 南5条	407	407	407	6.3%	407	6.3%	6.6%	360	⑤	28,690	329,000	0.8%
Re-72	シングルレジデンス 早稲田First Square	2,070	2,070	2,090	5.3%	2,060	5.1%	5.5%	1,430	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	シングルレジデンス 早稲田Second Square	860	860	870	5.3%	856	5.1%	5.5%	564	④	41,160	311,000	3.6%
Ho-01	スーパーホテル 大阪・天王寺	1,080	1,080	1,090	6.1%	1,060	5.8%	6.4%	663	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル 京都・烏丸五条	900	900	911	6.0%	889	5.7%	6.3%	618	⑤	50,220	438,000	8.7%
Ho-03	スーパーホテル さいたま・大宮	1,050	1,050	1,060	5.6%	1,030	5.3%	5.9%	976	⑤	70,720	669,000	3.8%
Ho-04	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1,130	1,130	1,140	6.4%	1,120	6.1%	6.7%	1,240	⑤	73,890	697,000	1.0%
											ポートフォリオPML（注10）		3.8%

（注 1）「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、アオイ総合評価株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークによる不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。

（注 2）「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成 23 年 5 月 31 日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

（注 3）直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

（注 4）「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はアオイ総合評価株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社、「⑥」は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークを表しています。

（注 5）「建物状況調査報告書の概要」は、下記の物件の項目について、それぞれ清水建設株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。

- ・ Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・ Re-11 ミルーム若林公園：長期修繕費用及び再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
- ・ Re-24 T&G 錦糸町マンション：長期修繕費用及び再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

ョン

なお、上記 4 社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- (注 6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記（注 5）の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から 15 年以内に発生すると予測される長期修繕費用（Re-24 T & G 錦糸町マンションについては 12 年以内）の合計金額）を記載しています。
- (注 7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含まれません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注 8) Of-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注 9) Of-12 八丁堀 S F ビル、Of-14 K C A ビル、Of-20 船橋 Face ビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及び Re-55 シングルレジデンス千駄木の建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に専有面積割合（Of-12 八丁堀 S F ビル：98.86%、Of-14 K C A ビル：60.04%、Of-20 船橋 Face ビル：9.14%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木 73.74%、Re-55 シングルレジデンス千駄木 95.03%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注 10) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数 50 年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオ PML を算出しています。ポートフォリオ PML の算出日は平成 23 年 2 月 17 日です。地震リスク分析の地震 PML 評価システムが更新されたことに伴い、再評価を行ったため、数値が変動しています。