

平成22年5月期 決算短信( REIT )

平成22年7月23日

不動産投資信託証券発行者名 クレッシュェンド投資法人  
 コー ド 番 号 8966  
 代 表 者 執行役員 東原 正明

上場取引所 東 証  
 URL <http://www.c-inv.co.jp/>

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 取締役管理部長 伊藤 真也  
 TEL 03-5402-8731

有価証券報告書提出予定日 平成22年8月25日  
 分配金支払開始予定日 平成22年8月20日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年5月期の運用、資産の状況(平成21年12月1日～平成22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	%
22年5月期	2,830	(2.0)	1,218	(33.1)	695	(79.1)	694	(79.3)
21年11月期	2,889	(7.8)	915	(39.1)	388	(59.6)	387	(59.7)

	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	%	%	%
22年5月期	5,268	1.2	0.7	24.6
21年11月期	3,395	0.7	0.4	13.4

(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	%	%
22年5月期	5,268	694	0	0	99.9	1.2
21年11月期	2,938	387	0	0	100.0	0.6

(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。  
 $\frac{\text{分配金総額(利益超過分配金総額は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$   
 (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。  
 $\frac{\text{分配金総額(利益超過分配金総額は含まない)}}{\{(\text{期首純資産} + \text{期末純資産}) \div 2\}} \times 100$

(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
22年5月期	104,461	60,107	57.5	455,733
21年11月期	101,753	59,799	58.8	453,403

(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
22年5月期	1,019	5,204	1,470	5,297
21年11月期	10,551	327	9,479	8,010

2. 平成22年11月期の運用状況の予想（平成22年6月1日～平成22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	2,737	( 3.3)	1,183	( 2.9)	661	( 5.1)	660	( 5.1)	5,000	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 5,000円

(注) クレッシュェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)とジャパン・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。)の効力が平成22年10月1日付で発生した場合、本合併後の存続法人である本投資法人の平成22年11月期の分配金予想は、次の通りです。なお、本合併の概要については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 c. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併」をご参照下さい。  
 なお、本投資法人は、本合併の効力発生日である平成22年10月1日付で、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行う予定です。投資口の分割の概要については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 c. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ) 投資口の分割」をご参照下さい。

	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
	円	円
通 期	1,375 (参考: 投資口分割考慮前 5,500)	-

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 無  
 以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成22年5月期 131,891口 平成21年11月期 131,891口  
 期末自己投資口数 平成22年5月期 0口 平成21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29ページ「3. 財務諸表 (8) 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 22 年 2 月 25 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。

(注 1) 本投資法人の資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、当期決算日後の平成 22 年 7 月 1 日付で、商号を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」に変更しています。詳細については、後記 8 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 c. 決算日後に生じた重要な事実（参考情報）(ロ) 資産運用会社の商号変更」をご参照下さい。

(注 2) 本投資法人の会計監査人であるあずさ監査法人は、当期決算日後の平成 22 年 7 月 1 日付で有限責任監査法人へ移行し、名称を「有限責任あずさ監査法人」に変更しています。

## 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 22 年 2 月 25 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を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は 131,891 口、出資総額は 59,412 百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

#### (ロ) 運用環境

##### オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況（平成 22 年 4 月末）によれば、都心 5 区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は 8.82% となり、継続的な市況の悪化が確認されました。また、平均賃料は 18,154 円/坪と、前年同月比 13.41% 下落しました。いずれも悪化幅縮小の傾向は見られますが、需給改善の兆しを感じることはできません。現在の厳しい経済状況に鑑みれば、賃貸市場の回復傾向を確認できるようになるには、まだ時間を要するものと思われる。

##### レジデンス賃貸マーケット

株式会社 IPD ジャパンのリクルート住宅価格指数によれば、平成 22 年 3 月期の首都圏のマンション賃料指数は、前年同期比 4.3% 下落しました。特に東京都区部の下落幅が大きく、全ての物件タイプにおいて、都心部の賃料下落圧力の強さをうかがうことができる結果となっています。一方で、東京周辺地域においては賃料の下げ止まり又は上昇傾向が見られ、首都圏においても地域格差が鮮明に見られるようになってきました。都心部において本格的な賃料回復傾向が確認できるようになるには、まだ時間を要するものと思われ、地域、物件タイプ、賃料水準等によって異なる傾向を表しながらも、当面は厳しい市場環境が続くものと思われ。

##### 不動産売買マーケット

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

市況の回復に期待が持てるようになりつつあるものと思われま

(八) 運用実績

外部成長

本投資法人は、オフィスとして Of-25 茅場町平和ビル（信託受益権、取得価格：4,798 百万円）を、平成 22 年 3 月 29 日に取得しました。

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス 22 物件（取得価格の総額：52,074 百万円）、レジデンス 25 物件（取得価格の総額：44,841 百万円）、合計 47 物件（取得価格の総額：96,915 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テナント賃料の増額改定等に注力することにより、収益向上に努めて参りました。しかし、当期においては、厳しい経済環境及び不動産市況に鑑み、賃料水準の見直しを含め、積極的なテナント獲得活動を行いました。オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の 92.65%から当期末時点では 93.60%と若干回復しました。また、レジデンスの稼働率は、前期末時点の 84.38%から当期末時点で 89.89%と大きく上昇しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の 87.74%に対して当期末時点で 91.48%となっています。

オフィス、レジデンスともに、今後も厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、保有物件周辺のマーケット環境の把握に努め、管理状況を適切に保ち、また、物件毎に従来の手法にとられないリーシング方針を策定・実施することにより、稼働率を向上させ収益向上を図ることが、本投資法人の喫緊の課題であると考えています。

(二) 資金調達の概要

本投資法人は、平成 22 年 3 月 6 日に返済期限を迎える借入金 4,577 百万円の返済資金に充当することを目的に、平成 22 年 3 月 5 日付で借入れ（借入金額：4,577 百万円）を行いました。また、Of-25 茅場町平和ビルの取得資金及びその付帯費用に充当することを目的に、平成 22 年 3 月 29 日付で借入れ（借入金額：2,000 百万円）を行いました。かかる借入れの概要は、以下の通りです。

借入先	借入額	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	4,577 百万円	平成 23 年 10 月 31 日 (注)	平成 22 年 7 月 30 日を初回とし以後平成 23 年 1 月及び 7 月の各末日(注)に各 23 百万円を弁済、返済期限に残額を弁済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2,000 百万円	平成 24 年 10 月 31 日 (注)	平成 22 年 7 月 30 日を初回とし以後平成 23 年 1 月及び 7 月、平成 24 年 1 月及び 7 月の各末日(注)に各 10 百万円を弁済、返済期限に残額を弁済	物件の取得資金及びその付帯費用に充当	有担保 無保証

(注) 但し、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、39,959 百万円(期末総資産有利子負債比率：38.3%)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

(ホ)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2,830百万円、営業利益は1,218百万円となり、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695百万円、当期純利益は694百万円を計上しました。

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。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は5,268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、本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。

外部成長

資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討する必要があると考えています。その中で、本投資法人は、J S Rとの合併により、ポートフォリオの再構築による質の向上に資するような資産規模の拡大を目指して参ります（J S Rとの合併の詳細については、下記「c. 決算日後に生じた重要な事実（イ）本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併」をご参照下さい。）。また、資産運用会社は、親会社かつ情報提供等業務提携会社である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）を中心に、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）との協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適時適切な価格で優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

内部成長

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えるとともに、マーケット賃料の把握に努め、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、着実な運営を目指します。

財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は39,959百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は38.3%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

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. 決算日後に生じた重要な事実

(イ) 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併

合併の目的

本投資法人は、平成22年6月21日付で、以下の通り、本合併を行うことを決定し、同日付でJSRとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加及びリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上及び投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至りました。本合併後の新投資法人においては、総合型REITとして、資産規模の拡大、キャッシュ・フローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。

なお、本合併の効力発生日付で、JSRとその資産を運用するジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）との間の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の新投資法人の資産運用は、資産運用会社が行う予定です。これに先立ち、資産運用会社は、JSAMの親会社である株式会社アパマンショップサプリーズ（以下「ASSL」といいます。）、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ」といいます。）からそれぞれの全保有株式を取得してJSAMを子会社とするため、平成22年6月21日付で3社と株式譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）に関する契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました（下記「(参考情報)(イ)資産運用会社によるJSAMの株式取得」をご参照下さい。）。

合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。

投資口の割当比率

本投資法人とJSRは、下記「(ロ)投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際してJSRの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1:0.75となります。）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。

JSRの直前期（平成22年1月期）の決算概要

事業内容 不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益 1,766百万円

当期純利益 236百万円

資産額 59,249百万円

負債額 31,749百万円

純資産額 27,500百万円

合併の時期

本合併の効力発生日については、平成22年10月1日を予定しています。

(ロ) 投資口の分割

本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。

分割の目的

本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSR0.75となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての

投資主に対し 1 口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

本投資口分割の実施により、J S R の投資主には、J S R の投資口 1 口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口 3 口が割当交付されることとなります。

分割の方法

本合併の効力発生日の前日である平成 22 年 9 月 30 日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口 1 口につき、4 口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成 22 年 10 月 1 日において効力を生じるものとします。

分割により増加する投資口数

分割前の本投資法人発行済口数	131,891口
今回の分割により増加する口数	395,673口
分割後の本投資法人発行済口数	527,564口
本合併後の本投資法人発行済口数	695,897口（注）

（注）本合併により、J S R の投資口 1 口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口 3 口を、全ての J S R 投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、J S R の発行済投資口数は 56,111口です。

（参考情報）

（イ）資産運用会社による JSAM の株式取得

資産運用会社は、平成 22 年 6 月 21 日付で、以下の通り、資産運用会社が ASSL、リーマン・ブラザーズ及びダヴィンチからそれぞれの全保有株式を取得して JSAM を子会社とすることを決定し、同日付で資産運用会社と上記 3 社との間で本株式譲渡契約を締結しました。

株式取得の目的

資産運用会社と JSAM は、本合併前に JSAM を資産運用会社の子会社とすることで、本合併を円滑に遂行することが可能になるという共通の認識を得るに至りました。資産運用会社は、平成 22 年 9 月 1 日に開催予定の J S R の投資主総会において本合併契約が承認されること等を条件として、本株式譲渡契約に基づき、平成 22 年 9 月 2 日付で本株式譲渡を実施し、JSAM を子会社とする予定です。

利益相反の考え方

本株式譲渡の実施日までは、資産運用会社と JSAM との間に特別の資本関係はなく、利益相反関係は発生しないものと認識しています。なお、本株式譲渡の実施日から本合併の効力発生日までの間、親子関係にある資産運用会社と JSAM がそれぞれ別の投資法人の資産を運用をすることとなりますが、資産運用会社及び JSAM は、本株式譲渡の実施に伴い、両社間における情報の遮断等、利害相反を生じさせないための施策を講じる予定です。

（ロ）資産運用会社の商号変更

資産運用会社は、平成 22 年 7 月 1 日付で、商号を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に変更しました。本投資法人は、平成 21 年 10 月にメインスポンサーとなった平和不動産の支援のもとで、有利子負債比率の低減による財務基盤の安定化、新規物件の取得、稼働率の改善による収益の向上等の一連の施策に取り組み、一定の成果を挙げて参りました。今般、資産運用会社は、かかる商号変更が平和不動産グループの J-REIT 資産運用会社としての基盤強化を図るとともに、平和不動産のスポンサーシップ体制の認知度を高め、更なる本投資法人の価値の向上に資するとの判断に至りました。



d. 運用状況の見通し

平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22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22年11月期（平成22年6月1日～平成22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	2,737 百万円
営業利益	1,183 百万円
経常利益	661 百万円
当期純利益	660 百万円
1口当たり分配金	5,000 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22年11月期（平成22年6月1日～平成22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22年11月期：平成22年6月1日～平成22年11月30日（183日）								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年5月期末（平成22年5月31日）時点で保有している47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既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。また、本投資法人はJ S Rとの間で、平成22年6月21日付で、平成22年10月1日を効力発生予定日とする合併契約を締結していますが、本合併の影響は、運用状況の予想の前提条件に含んでいません。本合併及び本投資口分割後の1口当たり分配金の予想については、前記2ページ「2.平成22年11月期の運用状況の予想（平成22年6月1日～平成22年11月30日）」をご参照下さい。</li> </ul>								
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年5月期末時点の発行済投資口数131,891口を前提としています。本合併及び本投資口分割後の1口当たり分配金の予想については、前記2ページ「2.平成22年11月期の運用状況の予想（平成22年6月1日～平成22年11月30日）」をご参照下さい。</li> </ul>								
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益及び費用は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>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て算出していますが、現在受領している解約予告の状況及び現状の市場環境等を考慮し、前期に比して減少する想定をしています。</li> <li>主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>177 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>74 百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費（PM費等）</td> <td>218 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>482 百万円</td> </tr> </table> </li> <li>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。</li> </ul>	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	177 百万円	修繕費	74 百万円	外注委託費（PM費等）	218 百万円	減価償却費	482 百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	177 百万円								
修繕費	74 百万円								
外注委託費（PM費等）	218 百万円								
減価償却費	482 百万円								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）として383百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として129百万円、投資法人債発行費償却として6百万円を見込んでいます。</li> </ul>								

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年5月期末時点の有利子負債の残高39,959百万円のうち、平成22年11月期中に返済期限が到来する短期借入金8,457百万円（返済期限：平成22年10月27日）及び長期借入金6,965百万円（返済期限：平成22年10月29日）については、同額の借入れを行うことにより弁済することを前提としています。</li> <li>これ以外の投資法人債・借入金については、次期に返済期限が到来するものはありません。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。</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22年2月25日提出）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク e. その他」に下記のリスクが追記されます。

#### （二）J S Rとの合併等に関するリスク

本投資法人は、平成22年6月21日付で、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。）と合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付でJ S Rとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。また、本合併契約の締結に伴い、資産運用会社は、同日付で、J S Rの資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）の株式を保有する株式会社アパマンショップサブリース（以下「ASSL」といいます。）、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ」といいます。）から、それぞれが保有するJSAMの株式全てを取得してJSAMを子会社とすること（以下「本株式譲渡」といいます。）を決定し、ASSL、リーマン・ブラザーズ及びダヴィンチとの間で、同日付で株式譲渡契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました。

本合併又は本株式譲渡が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の信用力が悪化し、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性があり、その結果、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたポートフォリオの質の向上等の効果が得られる保証はなく、想定された利益（負ののれん発生益を含みます。）が得られず、又は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主が損害を受ける可能性があります。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年11月30日)	当期 (平成22年5月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	*1 6,770,811	*1 4,098,754
信託現金及び信託預金	*1 2,200,002	*1 2,915,488
営業未収入金	14,845	24,780
前払費用	243,430	169,807
繰延税金資産	—	21
その他	434	97,097
<b>流動資産合計</b>	<b>9,229,523</b>	<b>7,305,950</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	*1 15,048,690	*1 15,152,725
減価償却累計額	△1,459,195	△1,729,129
建物（純額）	13,589,494	13,423,596
構築物	*1 71,184	*1 72,205
減価償却累計額	△16,179	△19,186
構築物（純額）	55,005	53,018
機械及び装置	*1 212,829	*1 214,829
減価償却累計額	△62,556	△73,274
機械及び装置（純額）	150,272	141,555
工具、器具及び備品	*1 63,731	*1 68,564
減価償却累計額	△23,477	△28,400
工具、器具及び備品（純額）	40,254	40,164
土地	*1 37,091,822	*1 37,091,822
信託建物	*1 12,304,252	*1 13,005,033
減価償却累計額	△1,704,318	△1,896,319
信託建物（純額）	10,599,933	11,108,714
信託構築物	*1 59,719	*1 60,688
減価償却累計額	△13,270	△14,799
信託構築物（純額）	46,448	45,889
信託機械及び装置	*1 114,308	*1 115,880
減価償却累計額	△33,647	△37,431
信託機械及び装置（純額）	80,661	78,448
信託工具、器具及び備品	*1 20,679	*1 25,371
減価償却累計額	△5,708	△7,433
信託工具、器具及び備品（純額）	14,970	17,937
信託土地	*1 29,076,994	*1 33,373,413
<b>有形固定資産合計</b>	<b>90,745,857</b>	<b>95,374,560</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

(単位：千円)

	前期 (平成21年11月30日)	当期 (平成22年5月31日)
その他	217	172
無形固定資産合計	1,559,347	1,559,302
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	114,924	128,924
その他	33,755	40,263
投資その他の資産合計	158,679	179,187
固定資産合計	92,463,885	97,113,050
繰延資産		
投資口交付費	26,768	14,861
投資法人債発行費	32,970	27,318
繰延資産合計	59,738	42,179
資産合計	101,753,147	104,461,180
負債の部		
流動負債		
営業未払金	201,301	213,265
短期借入金	*1 8,500,000	*1 8,457,500
1年内返済予定の長期借入金	*1 11,600,000	*1 6,965,000
未払費用	484,591	535,456
未払法人税等	490	633
未払消費税等	109,363	—
前受金	346,314	411,310
その他	231,521	7,742
流動負債合計	21,473,583	16,590,908
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	*1 8,000,000	*1 14,537,000
預り敷金及び保証金	1,548,166	1,508,951
信託預り敷金及び保証金	931,547	1,717,115
固定負債合計	20,479,714	27,763,066
負債合計	41,953,297	44,353,975
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,412,331	59,412,331
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	387,519	694,874
剰余金合計	387,519	694,874
投資主資本合計	59,799,850	60,107,205
純資産合計	*2 59,799,850	*2 60,107,205
負債純資産合計	101,753,147	104,461,180

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	*1 2,565,203	*1 2,349,032
その他貸貸事業収入	*1 275,056	*1 354,181
不動産等売却益	*2 49,507	—
物件移転補償金等	—	126,923
営業収益合計	2,889,767	2,830,138
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	*1 1,195,329	*1 1,203,593
不動産等売却損	*2 369,934	—
資産運用報酬	280,811	292,222
資産保管手数料	20,563	19,135
一般事務委託手数料	27,824	31,116
役員報酬	4,800	7,645
会計監査人報酬	9,200	8,300
その他営業費用	65,665	49,920
営業費用合計	1,974,127	1,611,933
<b>営業利益</b>	915,639	1,218,205
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,292	2,082
未払分配金戻入	689	912
その他	1,146	819
営業外収益合計	4,129	3,814
<b>営業外費用</b>		
支払利息	190,408	260,036
融資関連費用	58,866	138,471
投資法人債利息	247,586	108,500
投資法人債発行費償却	23,608	5,652
投資口交付費償却	9,783	11,906
その他	1,410	1,574
営業外費用合計	531,665	526,141
<b>経常利益</b>	388,104	695,878
税引前当期純利益	388,104	695,878
法人税、住民税及び事業税	605	1,049
法人税等調整額	18	△21
法人税等合計	623	1,027
当期純利益	387,480	694,850
前期繰越利益	38	23
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	387,519	694,874

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	56,412,305	59,412,331
当期変動額		
新投資口の発行	3,000,025	—
当期変動額合計	3,000,025	—
当期末残高	*1 59,412,331	*1 59,412,331
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	960,639	387,519
当期変動額		
剰余金の配当	△960,601	△387,495
当期純利益	387,480	694,850
当期変動額合計	△573,120	307,354
当期末残高	387,519	694,874
投資主資本合計		
前期末残高	57,372,945	59,799,850
当期変動額		
新投資口の発行	3,000,025	—
剰余金の配当	△960,601	△387,495
当期純利益	387,480	694,850
当期変動額合計	2,426,905	307,354
当期末残高	59,799,850	60,107,205
純資産合計		
前期末残高	57,372,945	59,799,850
当期変動額		
新投資口の発行	3,000,025	—
剰余金の配当	△960,601	△387,495
当期純利益	387,480	694,850
当期変動額合計	2,426,905	307,354
当期末残高	59,799,850	60,107,205

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日)	当期 (自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日)
・ 当期末処分利益	387,519,070	694,874,026
・ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	387,495,758 (2,938)	694,801,788 (5,268)
・ 次期繰越利益	23,312	72,238
分配金の額の算出方法	規約第 32 条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 131,891 口の整数倍の最大値となる 387,495,758 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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 131,891 口の整数倍の最大値となる 694,801,788 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 32 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	388,104	695,878
減価償却費	506,399	491,001
投資法人債発行費償却	23,608	5,652
投資口交付費償却	9,783	11,906
受取利息	△2,292	△2,082
支払利息	437,995	368,536
営業未収入金の増減額 (△は増加)	16,132	△9,934
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)	103,373	△109,363
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△30,908	△14,000
営業未払金の増減額 (△は減少)	△61,483	68,969
未払費用の増減額 (△は減少)	△40,911	9,381
前受金の増減額 (△は減少)	△73,387	64,996
預り金の増減額 (△は減少)	3,090	△2,282
信託有形固定資産の売却による減少額	9,666,712	—
その他	55,093	△136,335
小計	11,001,309	1,345,396
利息の受取額	2,292	2,082
利息の支払額	△451,476	△327,053
法人税等の支払額	△575	△562
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,551,550	1,019,862
<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	△88,555	△146,400
信託有形固定資産の取得による支出	△12,970	△5,027,440
預り敷金及び保証金の受入による収入	40,015	71,672
預り敷金及び保証金の返還による支出	△265,759	△102,067
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	160,726	905,896
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△519,790	△148,703
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	519,790	148,703
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	△160,726	△905,896
投資活動によるキャッシュ・フロー	△327,269	△5,204,235
<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	8,500,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△42,500
長期借入れによる収入	—	6,577,000
長期借入金の返済による支出	—	△4,675,000
投資法人債の償還による支出	△20,000,000	—
投資口の発行による収入	2,980,917	—
分配金の支払額	△960,302	△388,890
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,479,385	1,470,609
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	744,895	△2,713,763
現金及び現金同等物の期首残高	7,265,996	8,010,891
現金及び現金同等物の期末残高	*1 8,010,891	*1 5,297,127



(6) 継続企業の前提に関する注記

前期(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針

<p>期別 項目</p>	<p>前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年 11月 30日</p>	<p>当期 自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 5月 31日</p>
<p>1．固定資産の減価償却の方法</p>	<p>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。</p> <p>建物 2～50年 構築物 4～50年 機械及び装置 3～30年 工具、器具及び備品 4～15年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>有形固定資産（信託不動産を含みます。）同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
<p>2．繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>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。</p>	<p>投資口交付費 同左</p> <p>投資法人債発行費 同左</p>
<p>3．収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、15,455千円です。</p>
<p>4．ヘッジ会計の方法</p>	<p>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>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>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>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>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

期別 項目	前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年 11月 30日	当期 自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 5月 31日
5. 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
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
7. その他財務諸表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

（ 8 ）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 21 年 11 月 30 日）	当期 （平成 22 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)
	現金及び預金 4,463,206 信託現金及び信託預金 1,517,766 建物 13,337,802 信託建物 7,271,532 構築物 54,896 信託構築物 33,284 機械及び装置 150,272 信託機械及び装置 43,938 工具、器具及び備品 40,254 信託工具、器具及び備品 8,093 土地 36,576,545 信託土地 16,412,160 信託借地権 843,410 合 計 80,753,163	現金及び預金 3,028,004 信託現金及び信託預金 2,318,122 建物 13,174,252 信託建物 7,725,616 構築物 52,924 信託構築物 33,403 機械及び装置 141,555 信託機械及び装置 43,332 工具、器具及び備品 39,952 信託工具、器具及び備品 9,554 土地 36,576,545 信託土地 20,708,579 信託借地権 843,410 合 計 84,695,254
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)
	短期借入金 8,500,000 1年内返済予定の長期借入金 11,600,000 長期借入金 8,000,000 合 計 28,100,000	短期借入金 8,457,500 1年内返済予定の長期借入金 6,965,000 長期借入金 14,537,000 合 計 29,959,500
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
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		
	賃貸事業収入		
	賃料収入	2,280,564	2,084,346
	共益費収入	284,638	264,685
	計	2,565,203	2,349,032
	その他賃貸事業収入		
	駐車場収入	74,615	66,175
	付帯収益	197,930	164,746
	解約違約金収入	611	5,783
	雑収入	1,898	117,475
	計	275,056	354,181
	不動産賃貸事業収益合計	2,840,259	2,703,214
	B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			
管理委託費	259,665	309,395	
公租公課	184,100	173,664	
水道光熱費	125,759	104,530	
修繕費	75,249	81,969	
保険料	5,137	4,286	
信託報酬	20,567	20,492	
減価償却費	506,399	491,001	
その他賃貸事業費用	18,449	18,253	
不動産賃貸事業費用合計	1,195,329	1,203,593	
C. 不動産賃貸事業損益	1,644,930	1,499,621	
	( A - B )	( A - B )	
2. 不動産等売買損益の内訳		(単位：千円)	
	0f-03 第百生命新宿ビル		
	不動産等売却収入	1,300,000	
	不動産等売却原価	1,363,051	
	その他売却費用	47,281	
	不動産等売却損	110,333	
	0f-04 恵比寿スクエア		
	不動産等売却収入	6,890,000	
	不動産等売却原価	6,954,794	
	その他売却費用	194,806	
	不動産等売却損	259,601	
	0f-18 エムズ原宿（注）		
	不動産等売却収入	1,414,136	
	不動産等売却原価	1,348,865	
その他売却費用	15,762		
不動産等売却益	49,507		
	(注) 東京都による土地収用により、資産の一部を譲渡しています。		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別		当期
	前期	前期	
	自 平成21年 6月 1日	自 平成21年 6月 1日	自 平成21年 12月 1日
	至 平成21年 11月 30日	至 平成21年 11月 30日	至 平成22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	2,000,000口	同左
	発行済投資口数	131,891口	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

項目	期別		当期
	前期	前期	
	自 平成21年 6月 1日	自 平成21年 6月 1日	自 平成21年 12月 1日
	至 平成21年 11月 30日	至 平成21年 11月 30日	至 平成22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	(平成21年11月30日現在) (単位:千円)	(平成21年11月30日現在) (単位:千円)	(平成22年5月31日現在) (単位:千円)
	現金及び預金	6,770,811	現金及び預金
	信託現金及び信託預金	2,200,002	信託現金及び信託預金
	信託預り敷金及び保証金	959,921	信託預り敷金及び保証金
	対応信託預金(注)		対応信託預金(注)
	現金及び現金同等物	<u>8,010,891</u>	現金及び現金同等物
			<u>5,297,127</u>
	(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。		(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。

(リース取引に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成21年 6月 1日	自 平成21年 6月 1日	自 平成21年 12月 1日	自 平成21年 12月 1日
	至 平成21年 11月 30日	至 平成21年 11月 30日	至 平成22年 5月 31日	至 平成22年 5月 31日
オペレーティングリース取引(貸主側)			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)	未経過リース料	(単位:千円)
1年内		149,278	1年内	149,278
1年超		245,712	1年超	171,073
合計		<u>394,991</u>	合計	<u>320,352</u>

（金融商品に関する注記）

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合は、当該価額が異なる場合もあり得ます。また、下記「2. 金融資産の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	4,098,754	4,098,754	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,915,488	2,915,488	-
(3) 短期借入金	8,457,500	8,457,500	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,965,000	6,963,080	1,920
(5) 投資法人債	10,000,000	9,426,000	574,000
(6) 長期借入金	14,537,000	14,585,724	48,724
(7) デリバティブ取引	-	-	-

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金並びに（2）信託現金及び信託預金

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

（3）短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

（4）1年内返済予定の長期借入金並びに（6）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、

特例処理の対象とされており（下記（7）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れ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

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。

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	契約額等		時価
				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	長期借入金	14,925	7,960	(*)
合計			14,925	7,960	

(\*) 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）	1,508,951
信託預り敷金及び保証金（*1）	1,717,115

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,098,754	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	2,915,488	-	-	-	-	-
合計	7,014,243	-	-	-	-	-

(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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,457,500	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	10,000,000	-	-	-
長期借入金	6,965,000	4,577,000	9,960,000	-	-	-
合計	15,422,500	4,577,000	19,960,000	-	-	-

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。



（有価証券に関する注記）

前期（自 平成21年6月1日 至 平成21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21年12月1日 至 平成22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21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22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 style="padding-left: 2em;">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 style="padding-left: 2em;">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 style="padding-left: 2em;">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 style="padding-left: 2em;">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21年6月1日 至 平成21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 19.4% 間接 0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	16,091 (注1)	営業未払金	8,750 (注1)

(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。

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	1,999 (注2)	営業未払金	1,228 (注2)
								損害保険料	1,956 (注2)	前払費用	15,068 (注2)
								修繕工事等	2,712 (注2)	営業未払金	1,701 (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。)	カナル投信株式会社(注1)	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有 直接0.5%	兼任1名 (注3)	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	280,811 (注2)	未払費用	294,851 (注2)

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産株式会社が議決権の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。

(注3) 平成21年12月11日開催の第11回投資主総会において、役員の選任が行われ、同日付で執行役員の轉充宏は退任しています。

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21年12月1日 至 平成22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	15,797,000	不動産業	被所有 直接 19.4% 間接 0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	13,681 (注1)	営業未払金	4,730 (注1)
								不動産信託受益権の購入	4,813,455 (注2)	-	-

(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) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、茅場町平和ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでいません。

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	38,763 (注2)	営業未払金	8,313 (注2)
								損害保険料	4,286 (注2)	前払費用	11,092 (注2)
								修繕工事等	1,759 (注2)	営業未払金	920 (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。)	カナル投信株式会社(現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	335,707 (注2、3)	未払費用	306,833 (注3)

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

(注2) 資産運用報酬額には、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43,485千円が含まれています。

(注3) 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		当期	
	自	至	自	至	自	至
			平成21年6月1日	平成21年11月30日	平成21年12月1日	平成22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	該当事項はありません。				(単位:千円)	
					(繰延税金資産)	
					未払事業税損金不算入額	21
					繰延税金資産合計	21
					(繰延税金資産の純額)	21
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%	法定実効税率	39.33%		
	(調整)		(調整)			
	支払分配金の損金算入額	39.27%	支払分配金の損金算入額	39.27%		
	その他	0.10%	その他	0.09%		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%		

(退職給付に関する注記)

前期（自 平成21年6月1日 至 平成21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21年12月1日 至 平成22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21年6月1日 至 平成21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21年12月1日 至 平成22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。

（賃貸等不動産に関する注記）

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22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）

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	
92,304	4,629	96,933	83,752

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主な増減額は茅場町平和ビル取得（期末帳簿価額：4,870百万円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

（追加情報）

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日		当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	
1口当たり純資産額	453,403円	1口当たり純資産額	455,733円
1口当たり当期純利益	3,395円	1口当たり当期純利益	5,268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 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
当期純利益（千円）	387,480	694,850
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）	387,480	694,850
期中平均投資口数（口）	114,113	131,891

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	当期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日												
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併</p> <p>(1) 合併の目的                      本投資法人は、平成 22 年 6 月 21 日付で、以下の通り、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）と合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付で JSR との間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本投資法人と JSR は、本合併により資金調達コストの増加及びファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上及び投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至りました。本合併後の新投資法人においては、総合型 REIT として、資産規模の拡大、キャッシュフローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。</p> <p>なお、本合併の効力発生日付で、JSR とその資産を運用するジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）との間の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の新投資法人の資産運用は、資産運用会社が行う予定です。これに先立ち、資産運用会社は、JSAM の親会社である株式会社アパマンショップサブリース（以下「ASSL」といいます。）、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ」といいます。）からそれぞれの全保有株式を取得して JSAM を子会社とするため、平成 22 年 6 月 21 日付で 3 社と株式譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）に関する契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました。</p> <p>(2) 合併の方式                      本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSR を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。</p> <p>(3) 投資口の割当比率                      本投資法人と JSR は、下記「2. 投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際して JSR の投資口 1 口につき、本投資法人の投資口 3 口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1 : 0.75 となります。）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。</p> <p>(4) 合併の時期                      本合併の効力発生日については、平成 22 年 10 月 1 日を予定しています。</p> <p>(5) JSR の直前期（平成 22 年 1 月期）の決算概要</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">事業内容</td> <td>不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">1,766 百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">236 百万円</td> </tr> <tr> <td>資産額</td> <td style="text-align: right;">59,249 百万円</td> </tr> <tr> <td>負債額</td> <td style="text-align: right;">31,749 百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td style="text-align: right;">27,500 百万円</td> </tr> </table> <p>2. 投資口の分割                      本投資法人は、平成 22 年 6 月 21 日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。</p> <p>(1) 分割の目的                      本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人 1 に対し JSR 0.75 となります。しかしながら、かかる合併比率では、J</p>	事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	1,766 百万円	当期純利益	236 百万円	資産額	59,249 百万円	負債額	31,749 百万円	純資産額	27,500 百万円
事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	1,766 百万円												
当期純利益	236 百万円												
資産額	59,249 百万円												
負債額	31,749 百万円												
純資産額	27,500 百万円												

S R投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJ S Rの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJ S Rの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、J S Rの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。本投資口分割の実施により、J S Rの投資主には、J S Rの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口が割当交付されることとなります。

(2)分割の方法

本合併の効力発生日の前日である平成22年9月30日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成22年10月1日において効力を生じるものとします。

(3)分割により増加する投資口数

- ・分割前の本投資法人発行済口数 : 131,891口
- ・今回の分割により増加する口数 : 395,673口
- ・分割後の本投資法人発行済口数 : 527,564口
- ・本合併後の本投資法人発行済口数 : 695,897口(注)

(注)本合併により、J S Rの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を、全てのJ S R投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、J S Rの発行済投資口数は56,111口です。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期(自平成21年6月1日至平成21年11月30日)

1口当たり純資産額 113,351円  
1口当たり当期純利益 849円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期(自平成21年12月1日至平成22年5月31日)

1口当たり純資産額 113,933円  
1口当たり当期純利益 1,317円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（9）発行済投資口数の増減

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）

（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。以下同じ。）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 River Five, Limited、MSREF River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注8）1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産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。



4 . 役員の変動

( 1 ) 投資法人

平成 21 年 12 月 11 日開催の第 11 回投資主総会において、役員の変任が行われました。同日付で、執行役員轉充宏が退任し、東原正明が新たに執行役員に就任しています。本書の日付現在における役員の変況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	東原 正明 (昭和28年 8月26日生)	昭和52年 4月 平成16年 8月 平成18年 7月 平成19年 6月 平成20年 4月 平成21年12月	株式会社日本不動産銀行(現株式会社あおぞら銀行)入 行 あおぞら情報システム株式会社出向 株式会社あおぞら銀行復帰 同行IT統括部担当部長 あおぞら情報システム株式会社出向 本投資法人執行役員就任(現任)	-
監督役員	大坪 和敏 (昭和43年 3月25日生)	平成 9 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成12年 5 月 平成14年 9 月 平成17年 8 月	弁護士登録 坂本法律事務所入所 馬場・澤田法律事務所入所(現任) 那須興業株式会社取締役(非常勤)就任 本投資法人監督役員就任(現任)	-
監督役員	横山 榮一郎 (昭和19年 4月4日生)	昭和44年 4月 昭和63年11月 平成 3 年 8 月 平成 4 年 8 月 平成18年 5 月 平成18年 6 月 平成19年 8 月	トレーダックスジャパン株式会社(現株式会社カーギル ジャパン)入社 KPMG PEATMARWICK(現KPMG税理士法人)入社 公認会計士登録 税理士登録 横山公認会計士事務所開業(現任) アークアウトソーシング株式会社代表取締役就任(現任) 日本商品先物取引協会監事(非常勤)就任(現任) 本投資法人監督役員就任(現任)	-
監督役員	杉浦 孝司 (昭和12年 2月5日生)	昭和34年 4月 昭和62年 4月 平成 7 年 4 月 平成 8 年 2 月 平成11年 8 月 平成14年 1 月 平成19年 3 月	日東証券(三洋証券)株式会社入社 中小企業診断士登録 株式会社ハウジングコバヤシ入社 社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属(現任) 株式会社スコラメディア入社 本投資法人監督役員就任(現任) エリアスペース株式会社取締役就任	-

（2）資産運用会社

平成22年1月21日付で、代表取締役社長轉充宏が退任し、市川隆也が新たに代表取締役社長に就任しています。本書の日付現在における役員状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	市川 隆也	昭和51年4月 平成14年7月 平成19年4月 平成22年1月 平成22年1月 平成22年4月	平和不動産株式会社入社 同社大阪支店長 同社ビルディング事業部長 同社総務部部長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 出向、代表取締役社長就任 同社転籍（現任）
取締役	樋口 尚範	平成3年4月 平成21年10月 平成21年10月 平成22年6月	平和不動産株式会社入社 同社総務部次長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 出向、取締役就任（現任） 平和不動産株式会社総務本部総務グループ次長（現任）
取締役	瀬尾 宣浩	平成4年4月 平成21年10月 平成21年10月 平成22年6月	平和不動産株式会社入社 同社総務部次長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 出向、取締役就任（現任） 平和不動産株式会社総務本部総務グループ次長（現任）
取締役 運用部長	小林 一郎	昭和59年4月 平成3年9月 平成5年11月 平成14年4月 平成15年4月	株式会社鴻池組入社 米国ビジネススクール留学 株式会社鴻池組復帰 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 入社 同社取締役運用部長就任（現任）
取締役 管理部長	伊藤 真也	平成3年4月 平成15年11月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社鴻池組入社 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 入社 同社取締役就任 同社取締役管理部長就任（現任）
取締役 （非常勤）	山田 和雄	昭和55年4月 平成21年6月 平成21年10月 平成22年6月	平和不動産株式会社入社 同社執行役員財務部長就任 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 取締役（非常勤）就任（現任） 平和不動産株式会社執行役員総務本部副本部長兼企画財務グループ リーダー就任（現任）
取締役 （非常勤）	富安 祐司	平成6年4月 平成21年10月 平成21年10月 平成22年6月	平和不動産株式会社入社 同社総務部課長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 取締役（非常勤）就任（現任） 平和不動産株式会社総務本部企画財務グループ課長（現任）

監査役	太田 明彦	昭和44年4月 平成12年7月 平成13年4月 平成16年6月 平成20年6月	伊藤忠商事株式会社入社 イトーピアエステリオ株式会社出向、代表取締役就任 同社転籍 株式会社センチュリー21・ジャパン監査役就任 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 監査役就任（現任）
監査役 （非常勤）	佐々木 一郎	昭和44年4月 平成7年6月 平成11年6月 平成14年6月 平成17年6月 平成19年4月 平成21年6月 平成21年10月	東京証券取引所入所 日本証券決済株式会社出向 東京証券取引所復帰 株式会社証券保管振替機構出向 平和不動産株式会社入社 同社執行役員総務部長就任 同社監査役就任（現任） カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社） 監査役（非常勤）就任（現任）

## 5 . 参考情報

### ( 1 ) 投資状況

資産の 種類	用途	地域	前期 (平成 21 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 22 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	16,712	16.4	16,686	16.0
		首都圏(注 3)	5,333	5.2	5,292	5.1
		その他(注 4)	8,504	8.4	8,523	8.2
	レジデンス	東京 23 区	12,327	12.1	12,261	11.7
		首都圏(注 3)	8,765	8.6	8,702	8.3
小計		51,642	50.8	51,465	49.3	
信託 不動産 (注 2)	オフィス	東京 23 区	17,089	16.8	22,019	21.1
	レジデンス	東京 23 区	23,154	22.8	23,032	22.1
		首都圏(注 3)	417	0.4	415	0.4
	小計		40,662	40.0	45,467	43.5
不動産等計			92,304	90.7	96,933	92.8
預金その他の資産			9,448	9.3	7,527	7.2
資産総額計			101,753	100.0	104,461	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 21 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 22 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	41,953	41.2	44,353	42.5
純資産総額	59,799	58.8	60,107	57.5

(2) 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

(イ) 保有資産について

本投資法人は、平成22年5月31日現在、以下の25物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び22物件の不動産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

物件番号	物件名称	資産形態	物件番号	物件名称	資産形態
Of-01	朝日生命五反田ビル	信託受益権	Re-09	レグルス東葛西	信託受益権
Of-05	水天宮平和ビル	信託受益権	Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権
Of-06	N V 富岡ビル	信託受益権	Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権
Of-07	浜松町 S S ビル	信託受益権	Re-14	メインステージ南麻布	信託受益権
Of-08	国際溜池ビル	信託受益権	Re-15	コスモグラシア麻布十番	信託受益権
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権
Of-10	日総第 15 ビル	不動産	Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権
Of-11	日本橋第一ビル	信託受益権	Re-18	エルミタージュ東日本橋	信託受益権
Of-12	八丁堀 S F ビル	不動産	Re-19	エルミタージュ練馬	信託受益権
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	不動産	Re-20	ランドステージ白金高輪	不動産
Of-14	K C A ビル	不動産	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	不動産
Of-15	大和中目黒ビル	不動産	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権
Of-16	安和司町ビル	不動産	Re-23	グレファス上石神井	不動産
Of-17	八丁堀 M F ビル	不動産	Re-24	T & G 錦糸町マンション	不動産
Of-18	エムズ原宿	信託受益権	Re-25	グレンパーク銀座EAST	信託受益権
Of-19	三宮三和東洋ビル	不動産	Re-26	グレンパーク新横浜	不動産
Of-20	船橋Faceビル	不動産	Re-27	グレンパーク池田山	信託受益権
Of-21	アデッソ西麻布	信託受益権	Re-28	ルネ東寺尾	不動産
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	不動産	Re-29	レジデンス向丘	不動産
Of-23	アリア池袋	不動産	Re-30	レジデンス東馬込	不動産
Of-24	C I C 湯島ビル	不動産	Re-31	グレンパーク学芸大学	信託受益権
Of-25	茅場町平和ビル	信託受益権	Re-33	アドバンス亀戸	不動産
Re-03	コンコード市川	信託受益権	Re-34	ヴァンテ田無	不動産
Re-05	C I C 目黒	信託受益権			

（口）保有資産の概要（平成22年5月31日現在）

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注1)	地積 (㎡) (注2)	用途 (注3)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階層 (注2)	建築時期 (注2)	資産形態 (注4)	所有形態(注5)		
											土地	建物	
Of-01	朝日生命五反田ビル	オフィス	東京都品川区	東京23区	605.72	事務所	2,921.56	SRC・RC 9F2B	S55.5.6	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-05	水天宮平和ビル		東京都中央区	東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-06	NV富岡ビル		東京都江東区	東京23区	748.36	事務所	4,558.01	SRC 8F	H2.12.25	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-07	浜松町SSビル		東京都港区	東京23区	294.50	事務所	2,184.76	S 10F	H3.12.16	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-08	国際溜池ビル		東京都港区	東京23区	533.32	事務所	3,089.73	SRC 7F1B	H4.2.28	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前		東京都港区	東京23区	538.50 (注6)	事務所	2,401.74 (注6)	S・RC・ SRC 10F1B	H6.6.15	信託 受益権	地上権 (注6)	区分 所有権 (注6)	
Of-10	日総第15ビル		横浜市港北区	新横浜	668.00	事務所	4,321.23	SRC 8F1B	H5.2.1	不動産	所有権	所有権	
Of-11	日本橋第一ビル		東京都中央区	東京23区	520.69	事務所	3,455.35	S 9F1B	S63.3.10	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-12	八丁堀SFビル		東京都中央区	東京23区	533.05 (注7)	事務所	3,386.85 (注7)	SRC 8F1B	H3.10.25	不動産	所有権 (共有) (注7)	区分 所有権 (注7)	
Of-13	渋谷AXヒルズ		東京都渋谷区	東京23区	160.42	事務所	1,071.22	S・RC 10F1B	H18.3.15	不動産	所有権	所有権	
Of-14	KCAビル		東京都千代田区	東京23区	224.17 (注8)	事務所	1,562.30 (注8)	SRC 9F1B	S62.11.20	不動産	所有権 (共有) (注8)	区分 所有権 (注8)	
Of-15	大和中目黒ビル		東京都目黒区	東京23区	1,078.04	事務所	4,040.53	SRC 8F1B	S63.2.29	不動産	所有権	所有権	
Of-16	安和司町ビル		東京都千代田区	東京23区	251.95	事務所	1,412.45	S 9F	H2.10.2	不動産	所有権	所有権	
Of-17	八丁堀MFビル		東京都中央区	東京23区	205.83	事務所	1,432.44	SRC 9F	S63.1.6	不動産	所有権	所有権	
Of-18	エムズ原宿		東京都渋谷区	東京23区	264.36	店舗	1,465.04 (注9)	RC・S 5F1B	S45.1.30	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-19	三宮三和東洋ビル		兵庫県神戸市	兵庫県	1,105.97	事務所	8,647.27	SRC 12F	H2.11.9	不動産	所有権	所有権	
Of-20	船橋Faceビル		千葉県船橋市	千葉県	488.13 (注10)	事務所	4,033.72 (注10)	S・RC・ SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権 (注10)	区分 所有権 (注10)	
Of-21	アデッソ西麻布		東京都港区	東京23区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-22	CIC虎ノ門ビル		東京都港区	東京23区	260.55	事務所	1,489.21	SRC 9F	H2.11.26	不動産	所有権	所有権	
Of-23	アリア池袋		東京都豊島区	東京23区	188.31	事務所	1,376.66	S・RC 9F1B	H5.12.3	不動産	所有権	所有権	
Of-24	CIC湯島ビル		東京都文京区	東京23区	400.86 (注11)	事務所	2,393.53	S 9F	H1.7.26	不動産	借地権 (注11)	所有権 (注11)	
Of-25	茅場町平和ビル		東京都中央区	東京23区	811.59	事務所	5,038.57	SRC 9F1B	H4.4.30	信託 受益権	所有権	所有権	
Re-03	コンコード市川		レジデンス	千葉県市川市	千葉県	218.22	共同 住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託 受益権	所有権	所有権
Re-05	CIC目黒			東京都目黒区	東京23区	213.45	共同 住宅	948.48	SRC 12F	H15.4.10	信託 受益権	所有権	所有権
Re-09	レグルス東葛西			東京都江戸川区	東京23区	416.87 (注12)	共同 住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	信託 受益権	所有権	所有権
Re-11	ミルーム 若林公園	東京都世田谷区		東京23区	2,949.17	共同 住宅	6,689.03	RC 8F1B	H16.2.13	信託 受益権	所有権	所有権	
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区		東京23区	856.19	共同 住宅	2,412.83	RC 9F1B	H16.2.13	信託 受益権	所有権	所有権	
Re-14	メインステージ 南麻布	東京都港区		東京23区	279.73	共同 住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	信託 受益権	所有権	所有権	

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注1)	地積 (㎡) (注2)	用途 (注3)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階層 (注2)	建築時期 (注2)	資産形態 (注4)	所有形態(注5)	
											土地	建物
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	レジデンス	東京都港区	東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85 (注13)	RC 8F	H17.1.12	信託 受益権	所有権	所有権
Re-16	アドバンテージ 学芸大学		東京都目黒区	東京23区	268.70	共同住宅	1,431.57	RC 10F	H17.3.4	信託 受益権	所有権	所有権
Re-17	エルミタージュ 東神田		東京都千代田区	東京23区	262.07	共同住宅	1,596.11	RC 12F	H17.6.7	信託 受益権	所有権	所有権
Re-18	エルミタージュ 東日本橋		東京都中央区	東京23区	312.76	共同住宅	2,101.31	RC 11F	H17.6.2	信託 受益権	所有権	所有権
Re-19	エルミタージュ 練馬		東京都練馬区	東京23区	368.67	共同住宅	1,200.77	RC 9F	H17.5.25	信託 受益権	所有権	所有権
Re-20	ランドステージ 白金高輪		東京都港区	東京23区	922.21	共同住宅	5,282.41	SRC 14F	H17.8.17	不動産	所有権	所有権
Re-21	アーバイルベル ジェ明大前		東京都世田谷区	東京23区	485.01	共同住宅	1,374.87	RC 8F	H17.6.28	不動産	所有権	所有権
Re-22	ジョイシティ 日本橋		東京都中央区	東京23区	222.40	共同住宅	1,546.01	RC 13F	H17.5.18	信託 受益権	所有権	所有権
Re-23	グレファス 上石神井		東京都練馬区	東京23区	536.09	共同住宅	1,676.83	RC 8F	H18.5.23	不動産	所有権	所有権
Re-24	T & G 錦糸町 マンション		東京都墨田区	東京23区	256.23	共同住宅	1,571.87	RC 11F	H17.3.3	不動産	所有権	所有権
Re-25	グレンパーク 銀座EAST		東京都中央区	東京23区	822.01	共同住宅	6,387.67	SRC 13F1B	H17.3.11	信託 受益権	所有権	所有権
Re-26	グレンパーク 新横浜		神奈川県横浜市	神奈川県	805.00	共同住宅	5,415.20	RC 10F	H18.9.11	不動産	所有権	所有権
Re-27	グレンパーク 池田山		東京都品川区	東京23区	405.86	共同住宅	1,644.04	RC 9F1B	H15.7.31	信託 受益権	所有権	区分 所有権 (注14)
Re-28	ルネ東寺尾		神奈川県横浜市	神奈川県	8,620.68	居宅	15,730.54	RC・SRC 13F	H4.4.21	不動産	所有権	区分 所有権 (注15)
Re-29	レジデンス 向丘		東京都文京区	東京23区	1,390.68	共同住宅	3,998.98	SRC・RC 11F1B	H12.1.31	不動産	所有権	所有権
Re-30	レジデンス 東馬込		東京都大田区	東京23区	2,357.97	共同住宅	3,566.18	RC 3F1B	H13.8.29	不動産	所有権	所有権
Re-31	グレンパーク 学芸大学		東京都目黒区	東京23区	847.14	共同住宅	1,863.67	RC 5F	H17.1.27	信託 受益権	所有権	所有権
Re-33	アドバンス亀戸		東京都江東区	東京23区	246.34	共同住宅	1,782.74	RC 13F	H20.1.24	不動産	所有権	所有権
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	東京都	1,639.65	共同住宅	3,414.75 (注16)	RC 6F	H1.3.15	不動産	所有権	所有権	

(注1)「投資エリア」の欄には、以下の基準により投資エリアを記載しています。

( ) オフィスについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」、

第二投資エリアである東京都下部並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリアへの投資については「 」、

地方投資エリアである政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地への投資については「 」、

と記載しています。

( ) レジデンスについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」、

第二投資エリアである東京都下部、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリアへの投資については「 」、

地方投資エリアである名古屋市、大阪市、福岡市内における主要ターミナル駅への通勤・通学圏内への投資については「 」、

と記載しています。

(注2)「地積」「延床面積」「構造・階層」「建築時期」の各欄には、登記簿上の数値等を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」における「S」は昭和、「H」は平成を表します。また、「構造・階層」の記載に当たっては、下記の略号を使用しています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

例えば、「7F1B」は、地下1階付地上7階建を表しています。

- (注3) 「用途」の欄には、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。
- (注4) 「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5) 土地・建物の「所有形態」の欄には、(注4)における  
 ( ) 信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、  
 ( ) 不動産については、本投資法人が保有する権利の種類を、  
 記載しています。
- (注6) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の土地の所有形態は一部が地上権（敷地権）、一部が所有権（敷地権）です。地上権（敷地権）部分及び所有権（敷地権）部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち83.54%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注7) 0f-12 八丁堀SFビルの土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権（共有）です。所有権部分及び所有権（共有）部分の地積はそれぞれ475.21㎡及び68.10㎡（共有持分84.94%）であり、「地積」の欄には所有権部分の値に所有権（共有）部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち98.86%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注8) 0f-14 KCAビルの土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡（共有持分56.96%）であり、「地積」の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち60.04%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注9) 0f-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡したことに伴い、当該譲渡対象土地上にあった建物の一部撤去工事を平成22年5月31日付で竣工しています。このことにより、建物一部撤去後の延床面積は1,347.75㎡となります。
- (注10) 0f-20 船橋Faceビルの土地は敷地権登記がなされており、本投資法人は10.45%（敷地権割合）を保有しています。「地積」の欄には一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち9.14%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注11) 0f-24 CICI湯島ビルの土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です。借地権部分及び所有権部分の地積はそれぞれ260.15㎡及び140.71㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。
- (注12) Re-09 レグルス東葛西の地積については、葛西土地区画整理組合による換地処分後の地積を記載しています。
- (注13) Re-15 コスモグラシア麻布十番については、延床面積に附属建物（ゴミ置場：RC 1F 11.56㎡）が含まれます。
- (注14) Re-27 グレンパーク池田山は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注15) Re-28 ルネ東寺尾は区分所有建物ですが、本投資法人はその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注16) Re-34 ヴァンテ田無については、延床面積に附属建物（ポンプ室：RC 1F 5.52㎡）及びその他の建物（車庫：RC 1F 210.49㎡）が含まれます。このほか、登記対象とならない増築部分（駐輪場：27.62㎡、ゴミ置場：6.66㎡）があります。



(ハ)保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率並びに担保提供の状況(平成22年5月31日現在)

物件番号	物件名称	受託者(注1)	信託期間満了日	資産形態(注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)(注4)	取得価格(百万円)(注5)	投資比率(%) (注6)	担保状況(注7)	担保種類(注7)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,515	1,282	1,290	1.33	有担保	根質権
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,579	1,502	1,550	1.60	有担保	根質権
Of-06	N V富岡ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	2,560	2,472	2,500	2.58	有担保	根質権
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,600	1,560	1,530	1.58	有担保	根質権
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	2,720	2,781	2,700	2.79	有担保	根質権
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	みずほ信託	H27.8.31	信託受益権	1,450	1,196	1,220	1.26	有担保	根質権
Of-10	日総第15ビル	-	-	不動産	1,450	1,453	1,550	1.60	有担保	根抵当権
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	2,180	2,213	2,150	2.22	有担保	根質権
Of-12	八丁堀SFビル	-	-	不動産	2,450	3,110	3,060	3.16	有担保	根抵当権
Of-13	渋谷AXヒルズ	-	-	不動産	1,580	1,863	1,860	1.92	有担保	根抵当権
Of-14	KCAビル	-	-	不動産	1,130	1,735	1,730	1.79	有担保	根抵当権
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	不動産	2,240	2,927	2,870	2.96	有担保	根抵当権
Of-16	安和司町ビル	-	-	不動産	1,100	1,364	1,385	1.43	有担保	根抵当権
Of-17	八丁堀MFビル	-	-	不動産	1,020	1,132	1,110	1.15	有担保	根抵当権
Of-18	エムズ原宿	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	4,134	3,498	3,418	3.53	無担保	-
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	不動産	6,330	8,523	8,390	8.66	有担保	根抵当権
Of-20	船橋Faceビル	-	-	不動産	3,150	3,838	3,900	4.02	有担保	根抵当権
Of-21	アデッソ西麻布	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権	522	641	640	0.66	無担保	-
Of-22	CIC虎ノ門ビル	-	-	不動産	1,336	1,729	1,675	1.73	有担保	根抵当権
Of-23	アリア池袋	-	-	不動産	1,090	1,342	1,314	1.36	有担保	根抵当権
Of-24	CIC湯島ビル	-	-	不動産	1,320	1,480	1,434	1.48	無担保	-
Of-25	茅場町平和ビル	あおぞら信託	H32.3.31	信託受益権	5,080	4,870	4,798	4.95	有担保	根質権
オフィス 小計					47,536	52,522	52,074	53.73	-	-
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	438	415	430	0.44	有担保	根質権
Re-05	CIC目黒	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	529	641	660	0.68	無担保	-
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	628	621	650	0.67	有担保	根質権
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井信託	H31.11.30	信託受益権	3,399	3,423	3,610	3.72	有担保	根質権
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,434	1,515	1,560	1.61	有担保	根質権
Re-14	メインステージ南麻布	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,201	1,357	1,370	1.41	有担保	根質権
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,081	1,256	1,260	1.30	有担保	根質権
Re-16	アドバンテージ学芸大学	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	837	976	1,000	1.03	無担保	-
Re-17	エルミタージュ東神田	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,070	1,058	1,100	1.14	有担保	根質権
Re-18	エルミタージュ東日本橋	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,200	1,168	1,210	1.25	有担保	根質権
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	678	666	690	0.71	有担保	根質権
Re-20	ランドステージ白金高輪	-	-	不動産	3,980	4,039	4,030	4.16	有担保	根抵当権
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	-	-	不動産	886	1,058	1,070	1.10	有担保	根抵当権
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	925	1,124	1,130	1.17	無担保	-
Re-23	グレファス上石神井	-	-	不動産	905	940	950	0.98	有担保	根抵当権
Re-24	T&G錦糸町マンション	-	-	不動産	970	1,144	1,100	1.14	有担保	根抵当権
Re-25	グレンパーク銀座EAST	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権	4,200	5,917	5,940	6.13	無担保	-
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	不動産	2,330	3,330	3,350	3.46	有担保	根抵当権

物件番号	物件名称	受託者 (注1)	信託期間 満了日	資産形態 (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)	担保 状況 (注7)	担保 種類 (注7)
Re-27	グレンパーク池田山	あおぞら 信託	H31.9.30	信託受益権	1,050	1,651	1,640	1.69	無担保	-
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	不動産	2,900	4,441	4,500	4.64	有担保	根抵当権
Re-29	レジデンス向丘	-	-	不動産	1,600	2,361	2,350	2.42	有担保	根抵当権
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	不動産	1,140	1,624	1,630	1.68	有担保	根抵当権
Re-31	グレンパーク学芸大学	あおぞら 信託	H31.9.30	信託受益権	1,050	1,652	1,650	1.70	無担保	-
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	不動産	962	1,090	1,050	1.08	有担保	根抵当権
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	不動産	823	930	911	0.94	有担保	根抵当権
レジデンス 小計					36,216	44,411	44,841	46.27	-	-
合計					83,752	96,933	96,915	100.00	-	-

- (注1) 「受託者」の欄については、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」、あおぞら信託銀行株式会社を「あおぞら信託」と記載しています。
- (注2) 「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3) 「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記54ページ「(へ)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4) 「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17期末(平成22年5月31日)時点の価額を記載しています。
- (注5) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書及び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。
- (注6) 「投資比率」の欄には、第17期譲渡資産の譲渡後の、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。
- (注7) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン及び株式会社北海道銀行を担保権者とする担保権(質権又は抵当権(仮登記))が設定されていましたが、第1回投資法人債の償還資金の一部として充当するための借入れに伴い、かかる各担保権に係る担保権設定契約はいずれも解除され、担保対象物件を追加した上、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式会社北海道銀行及び株式会社三井住友銀行を担保権者とする根担保権設定契約に基づき、根担保権(根質権又は根抵当権(仮登記))が新たに設定されています。

（二）運用資産の資本的支出

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-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成22年6月 至 平成22年11月	11,700	-	-
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成22年6月 至 平成22年11月	10,000	-	-
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 平成22年6月 至 平成22年11月	30,000	-	-

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260,671千円であり、費用に区分された修繕費81,969千円と併せ、合計342,640千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-12 八丁堀S Fビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成22年5月 至 平成22年5月	7,300
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成22年3月 至 平成22年3月	12,000
Of-18 エムズ原宿 (東京都渋谷区)	道路収用対応工事	自 平成21年12月 至 平成22年5月	114,420
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 平成22年4月 至 平成22年5月	35,500
Re-28 ルネ東寺尾 (神奈川県横浜市)	防災設備更新工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	5,000
その他	機械式駐車場改修工事 他	自 平成21年12月 至 平成22年5月	86,451
合計			260,671

長期修繕計画のために積立てた金銭

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、以下の通り積立っています。

営業期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
前期末積立金残高 (千円)	300,000	300,000	300,000	330,000	495,000
当期積立額(千円)	-	-	30,000	200,000	-
当期積立金取崩額 (千円)	-	-	-	35,000	107,000
次期繰越額(千円)	300,000	300,000	330,000	495,000	388,000

(注) 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 40,263 千円を積立っています。

(ホ) 賃貸状況の概要

賃貸状況の概要（平成22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)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 収入 (千円) (注7)	マスターリース 種別 (注9)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	-	-	1	100.00	111,065	パス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	-	-	1	100.00	121,254	パス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	-	-	1	100.00	180,598	パス・スルー
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,618.38	-	-	1	88.81	98,385	パス・スルー
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	1,720.53	-	-	5	75.29	125,391	-
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	1,924.40	-	-	7	89.64	98,722	-
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	-	-	1	100.00	95,684	固定賃料
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,626.71	-	-	9	100.00	135,889	-
Of-12	八丁堀SFビル	2,217.24	2,217.24	-	-	1	100.00	162,797	パス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	567.69	-	-	7	61.16	51,953	-
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,032.87	-	-	7	82.20	72,533	-
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,571.54	-	-	6	100.00	140,113	-
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,264.51	-	-	9	100.00	77,177	-
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	965.65	-	-	6	79.83	53,968	-
Of-18	エムズ原宿	1,374.86	1,374.86	-	-	1	100.00	180,710	パス・スルー
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,289.89	-	-	16	86.68	389,989	-
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	-	-	1	100.00	241,408	パス・スルー
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	232.92	-	-	3	73.06	22,331	-
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	-	-	8	86.51	80,907	-
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,072.33	-	-	6	88.38	64,456	-
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	-	-	9	100.00	97,041	-
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	-	-	1	100.00	401,618	パス・スルー
オフィス 小計(注8)		47,494.11	44,455.02	-	-	107	93.60	3,003,998	-
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	パス・スルー
Re-05	CIC目黒	836.36	836.36	21	21	1	100.00	40,560	パス・スルー
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	48	1	100.00	45,316	固定賃料
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,134.15	97	91	1	93.51	212,316	パス・スルー
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,710.38	53	47	1	90.14	83,736	パス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布	1,325.20	1,258.92	60	57	1	95.00	70,716	パス・スルー
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	989.03	29	26	1	88.56	56,376	パス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	935.46	27	21	1	76.84	42,336	パス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,364.20	64	60	1	93.30	65,256	パス・スルー
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,620.21	66	63	1	96.19	76,812	パス・スルー
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	940.31	51	47	1	91.78	44,220	パス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,222.12	66	62	1	94.71	213,372	パス・スルー
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	1,187.25	1,119.30	53	50	1	94.28	57,450	パス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,280.94	48	45	1	91.24	62,784	パス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,419.28	64	61	1	94.94	62,871	パス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,298.74	56	51	1	90.97	59,760	パス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	3,979.68	105	78	1	72.89	187,272	パス・スルー

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料収入 (千円) (注7)	マスターリース種別 (注9)
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,049.91	113	108	1	95.86	151,080	パス・スルー
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	863.34	31	19	1	61.02	40,818	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,412.28	127	115	1	89.43	225,948	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,716.18	51	49	1	96.67	103,920	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,358.95	30	27	1	89.22	73,140	パス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,341.00	22	18	1	81.59	58,344	パス・スルー
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	61	61	1	100.00	68,040	パス・スルー
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,715.57	35	32	1	91.43	57,132	パス・スルー
レジデンス 小計 (注8)		63,177.91	56,790.99	1,414	1,293	25	89.89	2,194,135	-
合計 (注8)		110,672.02	101,246.01	1,414	1,293	132	91.48	5,198,134	-

(注 1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成 22 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。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注 2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

( ) 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積（後記（注 5）に記載するテナントの同意を得ていない場合には、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積）の合計、

( ) 「固定賃料」型の場合は、信託受託者又は本投資法人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、

( ) マスターリース契約を締結していない物件の場合は、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計、

をそれぞれ記載しています。

なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注 3) 「賃貸可能戸数」の欄には、レジデンスタイプの物件につき、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。オフィスについては、区画割りの変更等が可能であり、賃貸可能戸数を特定できないため記載していません。

(注 4) 「賃貸戸数」の欄には、平成 22 年 5 月 31 日現在、レジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注 5) 「テナント総数」の欄には、本投資法人及び信託受託者を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を 1 としています。なお、Re-09 レグルス東葛西、Re-11 ミルム若林公園、Re-18 エルミターージュ東日本橋、Re-23 グレファス上石神井、Re-25 グレンパーク銀座 EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘及び Re-30 レジデンス東馬込の 9 物件については、信託受託者又は本投資法人と直接の賃貸借関係にあるエンドテナントが存在しますが、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で締結したマスターリース契約に基づき、信託受託者又は本投資法人から賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者又は本投資法人を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転貸人、エンドテナントを転借人とする関係に変更しています。しかし、上記 9 物件については、平成 22 年 5 月 31 日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、これらのエンドテナントとの関係では依然として信託受託者又は本投資法人からエンドテナントに対する直接の賃貸借関係が存続しています。この場合、信託受託者又は本投資法人を賃貸人とするテナント数は 2 以上となる場合がありますが、上記では便宜上テナント総数を 1 と記載しています。後記（注 9）をご参照下さい。

(注 6) 「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 7) 「年間賃料収入」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく平成 22 年 5 月 31 日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12 倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 8) 「オフィス」「レジデンス」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。

(注 9) 「マスターリース種別」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で、  
 ( ) マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、  
 ( ) マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、

と記載しています。

マスターリース種別については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型を採用する場合があります。

「固定賃料」型を採用している物件は以下の通りであり、既に締結されている「固定賃料」型のマスターリース形態を維持することが物件取得に係る取引条件であったり、「パス・スルー」型のマスターリースと比較して同等以上の投資効率性を有するものと資産運用会社が判断した場合に、「固定賃料」型を採用しています。

物件番号	物件名称	マスターリース会社 (プロパティ・マネジメント会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料 (注10)	契約期間
Of-10	日総第15ビル	日総ビルディング株式会社	普通借家契約	7,973,680円	平成17年12月20日～平成25年1月31日
Re-09	レグルス東葛西	スタートアップアメニティー株式会社	普通借家契約	3,776,400円	平成18年6月1日～平成23年5月31日

(注 10) 「月額賃料」欄には、賃貸借契約に記載された平成 22 年 5 月 31 日時点の月額賃料を記載しています（駐車場使用料、その他バイク置場等の使用料及び消費税額は含みません。）。

稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	物件名称	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H20. 5.31	H20. 11.30	H21. 5.31	H21. 11.30	H21. 12.31	H22. 1.31	H22. 2.28	H22. 3.31	H22. 4.30	H22. 5.31
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	89.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	88.54	88.54	88.54	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	N V 富岡ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07	浜松町 S S ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.81	88.81	88.81
Of-08	国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	94.44	100.00	100.00	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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	-	100.00	100.00	93.09	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12	八丁堀 S F ビル	-	-	-	92.44	85.09	100.00	100.00	100.00	85.09	85.09	85.09	85.09	100.00	100.00	100.00
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	-	-	-	100.00	100.00	100.00	92.21	92.21	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63	61.16	61.16
Of-14	K C A ビル	-	-	-	89.49	89.49	89.49	91.34	82.20	64.39	64.39	64.39	64.39	82.20	82.20	82.20
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	-	-	82.53	88.35	100.00	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	82.53	100.00
Of-16	安和司町ビル	-	-	-	-	100.00	93.20	73.52	95.82	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-17	八丁堀 M F ビル	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	91.23	91.23	79.83
Of-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	-	-	-	97.74	97.74	97.74	100.00	96.10	94.21	90.57	90.57	88.94	88.94	86.68	86.68
Of-20	船橋Faceビル	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.18	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	73.06	73.06	73.06	73.06	73.06	73.06	73.06
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	100.00	100.00	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51
Of-23	アリア池袋	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.38	88.38
Of-24	C I C 湯島ビル	-	-	-	-	-	100.00	93.66	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
オフィス 小計（注2）		95.47	99.35	100.00	98.49	97.47	98.70	97.08	95.78	92.65	92.47	92.47	92.75	93.58	93.89	93.60
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	C I C 目黒	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.39	74.71	84.57	93.69	93.69	88.76	88.76	82.88	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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	85.96	83.07	86.97	90.09	92.45	93.51
Re-12	ミルーム碑文谷	91.98	84.70	93.10	90.58	88.06	94.53	81.25	90.13	88.49	88.49	83.33	92.00	96.56	95.06	90.14
Re-14	メインステージ 南麻布	100.00	95.00	96.66	94.98	96.66	93.37	90.03	81.71	66.71	66.71	70.03	91.66	100.00	96.68	95.00
Re-15	コスモグロシア 麻布十番	96.20	100.00	88.56	89.53	100.00	100.00	96.20	89.53	74.65	70.86	70.86	76.55	87.30	85.36	88.56
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	69.80	79.77	60.62	89.45	66.06	80.34	76.77	76.09	76.09	76.09	76.09	72.95	81.02	84.15	76.84
Re-17	エルミタージュ 東神田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.38	87.67	84.57	81.46	87.65	98.47	96.91	93.30
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.76	86.06	87.43	86.25	93.82	98.77	97.51	96.19
Re-19	エルミタージュ練馬	100.00	96.16	94.24	100.00	94.24	98.08	98.08	92.32	96.16	96.19	96.19	94.24	97.03	100.00	91.78
Re-20	ランドステージ 白金高輪	45.15	98.43	98.22	96.05	97.49	96.52	100.00	91.73	85.51	83.97	82.11	85.92	93.97	95.03	94.71
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	-	84.22	90.13	82.86	72.00	96.12	92.45	96.33	83.02	78.74	80.54	88.66	97.93	96.07	94.28
Re-22	ジョイシティ日本橋	-	-	75.62	85.83	77.16	88.05	82.60	77.87	82.65	82.65	80.91	87.08	92.29	94.02	91.24
Re-23	グレファス上石神井	-	-	100.00	100.00	96.69	97.89	97.14	94.36	86.82	89.64	91.07	93.87	96.65	97.05	94.94
Re-24	T & G 錦糸町 マンション	-	-	-	100.00	93.05	85.89	91.29	91.27	91.02	92.79	92.79	94.56	96.60	96.55	90.97
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	-	-	-	92.53	86.60	82.37	84.52	74.18	67.82	69.31	66.13	66.55	70.58	70.33	72.89
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	-	97.28	95.07	96.84	97.23	93.95	84.81	83.94	82.26	84.83	95.14	96.84	95.86



（単位：％）

物件 番号	物件名称	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H20. 5.31	H20. 11.30	H21. 5.31	H21. 11.30	H21. 12.31	H22. 1.31	H22. 2.28	H22. 3.31	H22. 4.30	H22. 5.31
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	-	80.93	77.45	64.03	70.43	72.09	73.78	66.37	58.77	58.77	66.17	62.78	61.02
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	-	93.77	89.46	88.41	90.82	90.03	82.43	80.82	79.06	79.63	88.14	88.14	89.43
Re-29	レジデンス向丘	-	-	-	94.00	94.24	86.59	96.18	96.24	88.68	88.68	88.68	84.96	98.10	98.53	96.67
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	-	77.65	81.01	84.09	81.09	83.45	83.13	83.13	80.54	83.44	83.55	89.22	89.22
Re-31	グレンパーク 学芸大学	-	-	-	-	59.68	52.73	90.26	90.52	78.20	78.20	73.46	77.85	77.85	82.05	81.59
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	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	-	-	-	-	97.15	88.43	80.51	80.51	77.91	77.91	89.08	86.22	91.43
レジデンス 小計（注2）		90.25	96.12	94.81	94.68	90.91	90.38	92.16	89.67	84.38	82.55	80.68	83.14	89.43	90.08	89.89
合計（注2）		92.34	97.56	97.03	96.14	93.73	94.15	94.35	92.39	87.74	86.59	85.48	87.05	91.21	91.72	91.48

（注1）本表には、各年5月末、11月末時点及び平成21年12月末から平成22年5月末までの各月末時点における稼働率を記載しています。なお、本投資法人が取得する以前に私募ファンド又は平和不動産が保有していた場合の稼働率については、各私募ファンド又は平和不動産から提供を受けた情報も記載しています。

（注2）「オフィス」「レジデンス」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。なお、各小計及び合計については、譲渡済物件の保有期間中の稼働率も算入しています。

主要なテナントの概要

賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）の概要は、以下の通りです。

テナント名	三井ホームエステート株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計	32.93%
年間賃料合計	1,052,838千円	敷金等合計	153,896千円	賃貸面積合計	36,447.44㎡
Re-11 ミルーム若林公園	年間賃料（注1）	212,316千円	敷金等	29,045千円	
	賃貸面積	5,490.36㎡	賃貸面積割合（注2）	4.96%	
	契約満了日	平成23年11月30日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-25 グレンパーク銀座EAST	年間賃料（注1）	187,272千円	敷金等	31,338千円	
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注2）	4.93%	
	契約満了日	平成23年9月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-26 グレンパーク新横浜	年間賃料（注1）	151,080千円	敷金等	23,626千円	
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注2）	3.82%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-27 グレンパーク池田山	年間賃料（注1）	40,818千円	敷金等	5,894千円	
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合（注2）	1.28%	
	契約満了日	平成23年9月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-28 ルネ東寺尾	年間賃料（注1）	225,948千円	敷金等	28,691千円	
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合（注2）	11.53%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-29 レジデンス向丘	年間賃料（注1）	103,920千円	敷金等	15,038千円	
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合（注2）	2.54%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-30 レジデンス東馬込	年間賃料（注1）	73,140千円	敷金等	12,364千円	
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合（注2）	2.39%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			

Re-31 グレンパーク学芸大学	年間賃料（注1）	58,344千円	敷金等	7,900千円
	賃貸面積	1,643.53㎡	賃貸面積割合（注2）	1.49%
	契約満了日	平成23年9月30日		
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。		
	特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

テナント名	株式会社長谷工ライブネット	業種	不動産業	賃貸面積割合合計	10.19%
年間賃料合計	433,293千円	敷金等合計	74,094千円	賃貸面積合計	11,278.71㎡
Re-17 エルミタージュ東神田	年間賃料（注1）	65,256千円	敷金等	9,591千円	
	賃貸面積	1,462.18㎡	賃貸面積割合（注2）	1.32%	
	契約満了日	平成22年12月31日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-21 アーパイルベルジェ明大前	年間賃料（注1）	57,450千円	敷金等	8,376千円	
	賃貸面積	1,187.25㎡	賃貸面積割合（注2）	1.07%	
	契約満了日	平成23年3月30日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-22 ジョイシティ日本橋	年間賃料（注1）	62,784千円	敷金等	9,504千円	
	賃貸面積	1,403.93㎡	賃貸面積割合（注2）	1.27%	
	契約満了日	平成23年6月30日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-23 グレファス上石神井	年間賃料（注1）	62,871千円	敷金等	16,687千円	
	賃貸面積	1,494.91㎡	賃貸面積割合（注2）	1.35%	
	契約満了日	平成22年12月31日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-24 T & G 錦糸町マンション	年間賃料（注1）	59,760千円	敷金等	9,020千円	
	賃貸面積	1,427.58㎡	賃貸面積割合（注2）	1.29%	
	契約満了日	平成24年3月31日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-33 アドバンス亀戸	年間賃料（注1）	68,040千円	敷金等	12,020千円	
	賃貸面積	1,332.86㎡	賃貸面積割合（注2）	1.20%	
	契約満了日	平成23年2月28日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			

Re-34 ヴァンテ田無	年間賃料（注1）	57,132千円	敷金等	8,896千円
	賃貸面積	2,970.00㎡	賃貸面積割合 （注2）	2.68%
	契約満了日	平成23年 6 月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

(注 1) 年間賃料は、信託受託者若しくは本投資法人とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は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ている転貸借契約に基づく平成 22 年 5 月 31 日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12 倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸可能面積の合計」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。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合、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。）です。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1 坪 = 3.305785 ㎡として計算し、小数点第 3 位を切り捨てて記載しています。

賃貸面積上位 10 テナントの概要（平成 22 年 5 月 31 日現在）

賃貸面積ベース（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の上位テナント（マスターリース会社を含みます。）10 社は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称（マスターリース種別）	契約満了日	賃貸面積 （注1）	賃貸面積 割合 （注2）
三井ホームエステート株式会社	不動産業	Re-11 ミルーム若林公園（パス・スルー） Re-25 グレンパーク銀座EAST（パス・スルー） Re-26 グレンパーク新横浜（パス・スルー） Re-27 グレンパーク池田山（パス・スルー） Re-28 ルネ東寺尾（パス・スルー） Re-29 レジデンス向丘（パス・スルー） Re-30 レジデンス東馬込（パス・スルー） Re-31 グレンパーク学芸大学（パス・スルー）	H23.11.30 H23.9.30 H24.5.31 H23.9.30 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H23.9.30	5,490.36㎡ 5,459.49㎡ 4,224.61㎡ 1,414.75㎡ 12,760.85㎡ 2,809.88㎡ 2,643.97㎡ 1,643.53㎡ 合計36,447.44㎡	32.93%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	Re-17 エルミターージュ東神田（パス・スルー） Re-21 アーパイルベルジェ明大前（パス・スルー） Re-22 ジョイシティ日本橋（パス・スルー） Re-23 グレファス上石神井（パス・スルー） Re-24 T & G 錦糸町マンション（パス・スルー） Re-33 アドバンス亀戸（パス・スルー） Re-34 ヴァンテ田無（パス・スルー）	H22.12.31 H23.3.30 H23.6.30 H22.12.31 H24.3.31 H23.2.28 H23.6.30	1,462.18㎡ 1,187.25㎡ 1,403.93㎡ 1,494.91㎡ 1,427.58㎡ 1,332.86㎡ 2,970.00㎡ 合計11,278.71㎡	10.19%
平和サービス株式会社	不動産業	Of-01 朝日生命五反田ビル（パス・スルー） Of-05 水天宮平和ビル（パス・スルー） Of-06 NV富岡ビル（パス・スルー） Of-07 浜松町SSビル（パス・スルー） Of-18 エムズ原宿（パス・スルー）	H23.11.30 H23.11.30 H23.11.30 H23.11.30 H23.11.30	1,743.34㎡ 1,897.71㎡ 3,736.53㎡ 1,822.32㎡ 1,374.86㎡ 合計10,574.76㎡	9.56%
スターツアメニティー株式会社	不動産業	Re-09 レグルス東葛西（固定賃料） Re-12 ミルーム碑文谷（パス・スルー） Re-16 アドバンテージ学芸大学（パス・スルー） Re-18 エルミターージュ東日本橋（パス・スルー） Re-19 エルミターージュ練馬（パス・スルー）	H23.5.31 H23.5.31 H23.12.19 H22.12.15 H22.12.15	1,167.36㎡ 1,897.46㎡ 1,217.46㎡ 1,684.40㎡ 1,024.52㎡ 合計6,991.20㎡	6.32%
株式会社 コスモスイニシア	不動産業	Re-15 コスモグラフィア麻布十番（パス・スルー） Re-20 ランドステージ白金高輪（パス・スルー）	H23.3.31 H22.9.30	1,116.78㎡ 4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	5.04%
BMS株式会社	不動産業	Of-12 八丁堀SFビル（パス・スルー） Of-20 船橋Faceビル（パス・スルー）	H24.5.31 H24.5.31	2,217.24㎡ 2,520.22㎡ 合計4,737.46㎡	4.28%
平和不動産株式会社	不動産業	Of-25 茅場町平和ビル（パス・スルー）	H23.3.31	4,156.53㎡	3.76%
日総ビルディング株式会社	不動産業	Of-10 日総第15ビル（固定賃料）	H25.1.31	2,995.59㎡	2.71%
アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	Re-05 C I C 目黒（パス・スルー） Re-14 メインステージ南麻布（パス・スルー）	H23.11.30 H22.12.15	836.36㎡ 1,325.20㎡ 合計2,161.56㎡	1.95%
株式会社三菱東京UFJ銀行	銀行業	Of-19 三宮三和東洋ビル	H23.3.26	1,663.39㎡	1.50%
		合計		86,581.18㎡	78.23%

（注1）賃貸面積は、マスターリース契約を締結している場合、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。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

（注2）賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積（（注1）参照）」÷「総賃貸可能面積の合計」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。

（ハ）不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

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）	P M L （注10）
			直接還元法		D C F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	1,515	1,515	1,530	5.2%	1,508	5.3%	5.5%	1,429		43,790	727,000	10%
Of-05	水天宮平和ビル	1,579	1,579	1,624	5.2%	1,559	5.3%	5.5%	872		72,150	520,000	13%
Of-06	N V富岡ビル	2,560	2,560	2,670	5.3%	2,560	5.3%	5.5%	1,720		168,110	1,000,000	19%
Of-07	浜松町S Sビル	1,600	1,600	1,660	5.0%	1,600	5.0%	5.1%	1,250		101,580	466,000	15%
Of-08	国際溜池ビル	2,720	2,720	2,860	4.7%	2,720	4.7%	4.9%	2,190		119,500	732,000	11%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前（注8）	1,450	1,450	1,520	5.6%	1,450	5.6%	5.9%	820		115,840	594,000 （注8）	15%
Of-10	日総第15ビル	1,450	1,450	1,510	5.6%	1,450	5.6%	5.8%	1,160		167,610	1,031,000	18%
Of-11	日本橋第一ビル	2,180	2,180	2,280	5.0%	2,180	5.0%	5.2%	1,840		92,980	807,000	16%
Of-12	八丁堀S Fビル （注9）	2,450	2,450	2,540	4.6%	2,450	4.6%	4.7%	1,780		139,150	851,000 （注9）	16%
Of-13	渋谷A Xヒルズ	1,580	1,580	1,610	4.4%	1,580	4.4%	4.5%	1,380		26,860	294,000	13%
Of-14	K C Aビル（注9）	1,130	1,130	1,145	5.1%	1,123	5.1%	5.4%	879		55,050	357,000 （注9）	15%
Of-15	大和中目黒ビル	2,240	2,240	2,300	5.2%	2,220	5.1%	5.5%	1,949		122,780	1,006,000	18%
Of-16	安和司町ビル	1,100	1,100	1,130	5.2%	1,090	5.1%	5.4%	623		62,900	333,000	15%
Of-17	八丁堀M Fビル	1,020	1,020	1,050	4.7%	1,020	4.7%	4.8%	773		50,540	316,000	17%
Of-18	エムズ原宿	4,134	4,134	4,249	4.6%	4,085	4.7%	4.9%	2,709		24,870	249,000	12%
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,330	6,330	6,450	5.3%	6,280	5.1%	5.5%	3,430		292,330	2,154,000	9%
Of-20	船橋Faceビル （注9）	3,150	3,150	3,200	5.5%	3,100	5.2%	5.8%	1,870		32,660	897,000 （注9）	11%
Of-21	アデッソ西麻布	522	522	548	4.5%	522	4.5%	4.7%	505		7,960	105,000	13%
Of-22	C I C虎ノ門ビル	1,336	1,336	1,343	4.9%	1,333	4.6%	5.2%	833		64,870	367,000	13%
Of-23	アリア池袋	1,090	1,090	1,120	5.3%	1,080	5.2%	5.5%	610		42,170	312,000	13%
Of-24	C I C湯島ビル	1,320	1,320	1,380	5.1%	1,320	5.1%	5.3%	1,130		79,180	528,000	15%
Of-25	茅場町平和ビル	5,080	5,080	5,320	6.0%	5,080	6.0%	6.1%	3,780		87,540	1,132,000	12%
Re-03	コンコード市川	438	438	418	6.1%	447	5.9%	6.4%	206		22,050	153,000	13%
Re-05	C I C目黒	529	529	535	5.4%	526	5.4%	5.7%	339		25,790	171,000	10%
Re-09	レグルス東葛西	628	628	613	5.8%	635	5.7%	6.1%	328		15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	3,399	3,399	3,451	5.3%	3,376	5.4%	5.6%	2,967		134,088	1,441,900	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,434	1,434	1,470	5.3%	1,419	5.4%	5.6%	959		20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ 南麻布	1,201	1,201	1,242	5.3%	1,184	5.4%	5.6%	750		29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラシア 麻布十番	1,081	1,081	1,176	5.1%	1,081	4.8%	5.6%	917		21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	837	837	862	5.2%	837	5.2%	5.3%	709		18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,070	1,070	1,110	5.1%	1,070	5.1%	5.3%	954		23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,200	1,200	1,230	5.2%	1,200	5.2%	5.3%	1,060		22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ 練馬	678	678	697	5.5%	678	5.5%	5.6%	627		19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ 白金高輪	3,980	3,980	4,110	4.7%	3,980	4.7%	4.8%	3,580		67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーパイルベルジ エ明大前	886	886	931	5.2%	886	5.2%	5.3%	825		20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	925	925	939	5.4%	919	5.2%	5.6%	560		30,150	366,000	14%
Re-23	グレファス 上石神井	905	905	940	5.8%	905	5.5%	6.3%	626		33,560	427,000	8%

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）	P M L （注10）
			直接還元法		D C F 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）						
Re-24	T & G 錦糸町 マンション	970	970	999	5.2%	970	5.2%	5.3%	867		17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	4,200	4,200	4,430	4.7%	4,200	4.7%	4.8%	3,680		91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク 新横浜	2,330	2,330	2,350	5.6%	2,300	5.3%	5.9%	1,930		55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク 池田山	1,050	1,050	1,100	4.8%	1,050	4.8%	4.9%	1,040		42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾	2,900	2,900	2,890	5.7%	2,900	5.5%	5.9%	3,080		300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘	1,600	1,600	1,600	5.3%	1,600	5.1%	5.5%	1,700		84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込	1,140	1,140	1,150	5.5%	1,140	5.3%	5.7%	1,380		67,820	774,000	11%
Re-31	グレンパーク 学芸大学	1,050	1,050	1,060	5.2%	1,050	5.0%	5.4%	890		32,640	412,000	10%
Re-33	アドバンス亀戸	962	962	1,000	5.4%	962	5.4%	5.6%	833		25,170	423,000	12%
Re-34	ヴァンテ田無	823	823	847	5.5%	823	5.5%	5.6%	629		66,480	670,000	11%
												ポートフォリオ P M L（注10）	9.7%

（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 22 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、D C F 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、「」は株式会社谷澤総合鑑定所、「」は株式会社中央不動産鑑定所、「」はアオイ総合評価株式会社、「」は大和不動産鑑定株式会社、「」は森井総合鑑定株式会社、「」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

なお、上記 5 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、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) 0f-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) 0f-12 八丁堀 S F ビル、0f-14 K C A ビル及び 0f-20 船橋 Face ビル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棟の建物の再調達価格に専有面積割合（0f-12 八丁堀 S F ビル：98.86%、0f-14 K C A ビル：60.04%、0f-20 船橋 Face ビル：9.14%）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) P M L（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 P M L を算出しています。ポートフォリオ P M L の算出日は平成 22 年 6 月 3 日です。